Raadhuys Makelaars



van Broeckhovenlaan 35

'S-HERTOGENBOSCH
€ 498.000,-- k.k.

funda NVM raadhuysmakelaars.nl





Ruime, uitgebouwde woning met vier slaapkamers en een zonnige tuin op het zuiden!

Deze uitgebouwde tussenwoning beschikt over vier slaapkamers, een royale living en een zonnige achtertuin op het zuiden. De woning is sfeervol ingericht en biedt dankzij de uitbouw over de volle breedte volop leefruimte.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een moderne badkamer. De tweede verdieping is in 2024 volledig verbouwd en biedt plaats aan een vierde slaapkamer met dakkapel en maatwerkkast. Ook aan het onderhoud is de afgelopen jaren veel aandacht besteed, met onder meer een gerenoveerde schoorsteen, een vernieuwde daknok en nieuwe dakgoten.

De woning ligt in een rustige woonomgeving, op korte afstand van winkelcentrum Van Roosmalenplein. Ook de Oosterplas, de rivier de Aa en de gezellige Bossche binnenstad zijn gemakkelijk per fiets bereikbaar.

E *info@raadhuysmakelaars.nl of* **T** *073-4400220*

Begane grond

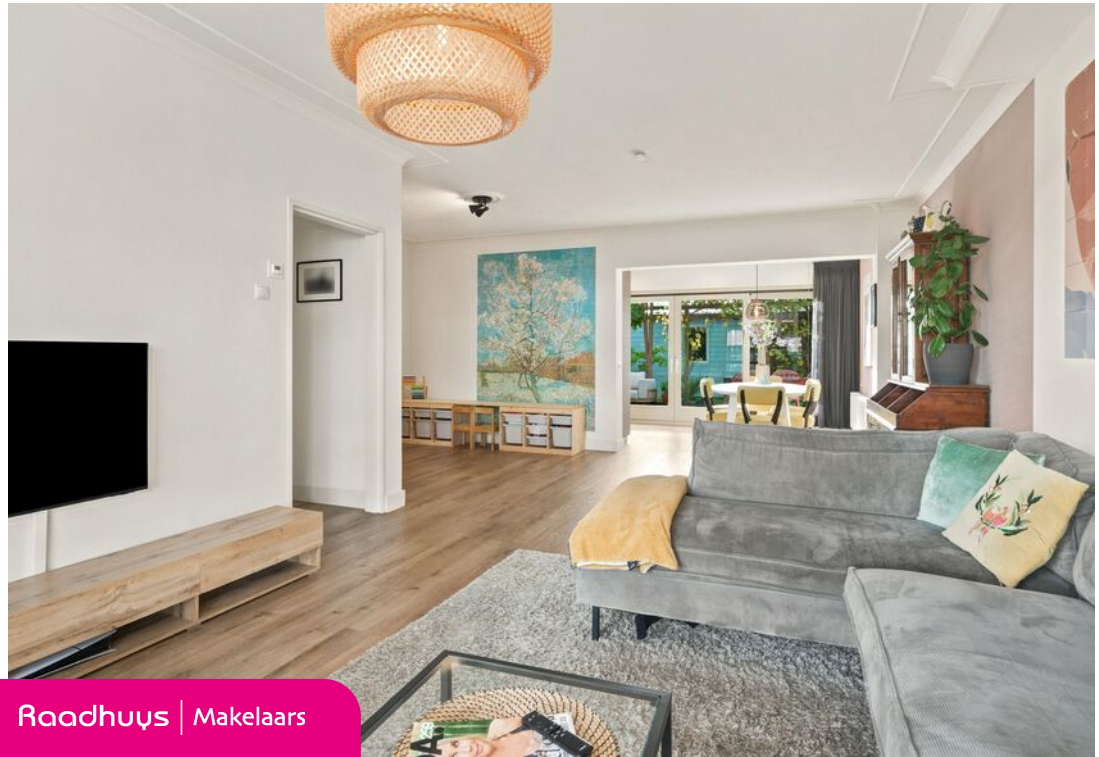
Via de entree bereik je de hal met garderobe, meterkast, toiletruimte met vrijhangend closet en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar.

De woonkamer heeft dankzij de uitbouw over de volle breedte een royaal oppervlak. De grote glazen pui aan de achterzijde zorgt voor een prettige lichtinval en biedt uitzicht op de tuin. De laminaatvloer en de strakke afwerking geven de ruimte een sfeervolle uitstraling. Er is volop plaats voor een comfortabele zithoek en een ruime eethoek. Daarnaast zijn er mogelijkheden om bijvoorbeeld een lees- of werkhoek of een speelplek in te richten, zonder dat dit ten koste gaat van de overige leefruimte. De verdiepte trapkast is vanuit de woonkamer bereikbaar en biedt praktische bergruimte.

De moderne halfopen keuken bevindt zich aan de achterzijde en is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling. De keuken sluit mooi aan op de eethoek en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gasfornuis, magnetron, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en oven.












MATISSE





INDELING VAN DE TUIN

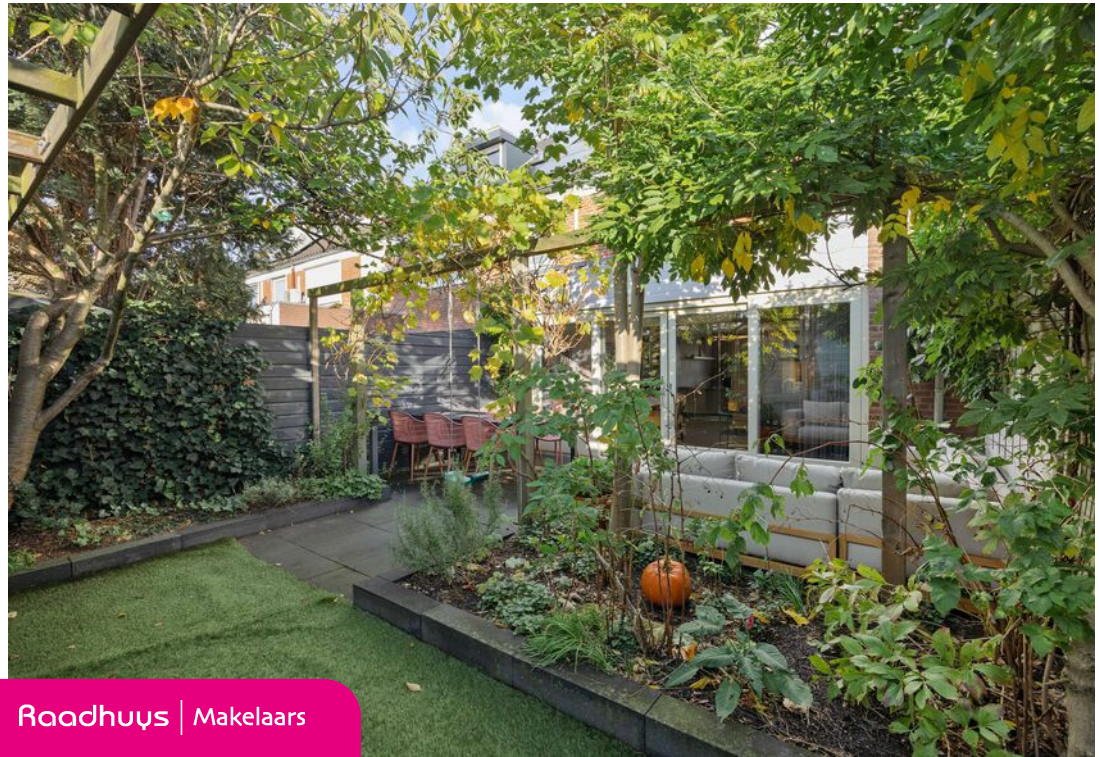
Tuin

De achtertuin biedt veel privacy en is sfeervol aangelegd met een ruim terras, kunstgras en volwassen beplanting. De Japanse kers, blauwe regen en vaste fuchsia geven de tuin kleur en karakter. Dankzij de ligging op het zuiden is de tuin gunstig gesitueerd om van de zon te genieten.

Achter in de tuin bevindt zich een ruime, halfsteens gebouwde berging/garage met betonvloer en elektra. Deze beschikt over zowel een loopdeur als een kanteldeur en biedt toegang tot de brandgang en het achtergelegen binnenterrein. De berging/garage biedt mogelijkheden voor het stallen van (bak)fietsen, het opbergen van tuinspullen en het parkeren van bijvoorbeeld een motor.













Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de moderne badkamer. De gehele verdieping is voorzien van dezelfde laminaatvloer als op de begane grond, wat zorgt voor een rustige en uniforme uitstraling.

Twee slaapkamers zijn royaal van formaat en bieden voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, kledingkasten en eventueel een werkhoek. De derde slaapkamer is eveneens praktisch in te delen en leent zich uitstekend als thuiskantoor of hobbyruimte.

De moderne badkamer is compleet ingericht met een inloopdouche, ligbad, dubbel wastafelmeubel met spiegelkast, designradiator en toilet. Het raam zorgt voor natuurlijke lichtinval en ventilatie.















Tweede verdieping

De tweede verdieping is in 2024 volledig verbouwd en biedt met de royale vierde slaapkamer extra leefruimte. Via de vaste trap bereik je de voorzolder, waar de airco is geplaatst. Vanuit hier zijn de technische ruimte en de slaapkamer bereikbaar.

In de technische ruimte bevinden zich de aansluitpunten voor de wasapparatuur, de cv-ketel (vernieuwd in 2024) en de omvormer van de zonnepanelen. Het dakraam zorgt voor natuurlijke lichtinval.

De vierde slaapkamer heeft dankzij de dakkapel aan de tuinzijde extra ruimte en daglicht. Onder de schuine kap is een maatwerkkast gerealiseerd. Achter deze kast bevindt zich over de gehele breedte van de kamer extra bergruimte, waardoor de beschikbare ruimte optimaal wordt benut. Daarnaast staat in de slaapkamer een wasmeubel met waskom en warmwateraansluiting.

De verdieping is afgewerkt met glad gestucte wanden en lichte vloerbedekking van hoogwaardige kwaliteit. Ook de trap is met dezelfde vloerbedekking bekleed, wat zorgt voor een rustig en verzorgd geheel. Het dak is geïsoleerd.











Feiten & cijfers

- Royale woonkamer met grote glazen pui
- Halfopen keuken met diverse inbouwapparatuur
- Vier slaapkamers
- Tweede verdieping volledig verbouwd in 2024
- Moderne badkamer met inloopdouche en ligbad
- Zonnige achtertuin op het zuiden
- Ruime berging/garage met kanteldeur en toegang tot het achtergelegen binnenterrein
- Grotendeels kunststof kozijnen met dubbele beglazing
- Zes zonnepanelen (huur)
- Airco op de voorzolder van de tweede verdieping
- Cv-ketel vernieuwd in 2024
- Dakisolatie en spouwmuurisolatie
- Schoorsteen gerenoveerd en daknok vernieuwd
- Nieuw dakleer op de aanbouw en dakkapel
- Dakgoten aan de voor- en achterzijde vernieuwd
- Gevel en schoorsteen geïmpregneerd
- Gunstige ligging nabij winkels, groen, recreatiemogelijkheden en uitvalswegen

(Deze presentatie is met zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden, onvolkomenheden en/of afwijkingen in de vermelde gegevens en maatvoeringen kunnen geen rechten worden ontleend.)





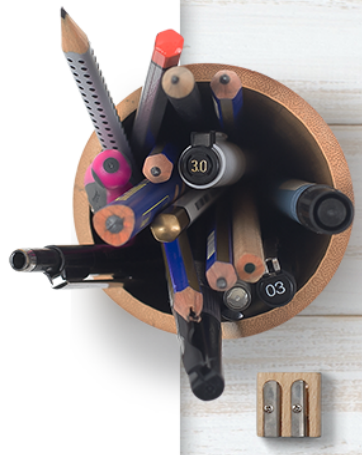




PLATTEGROND **BEGANE GROND**





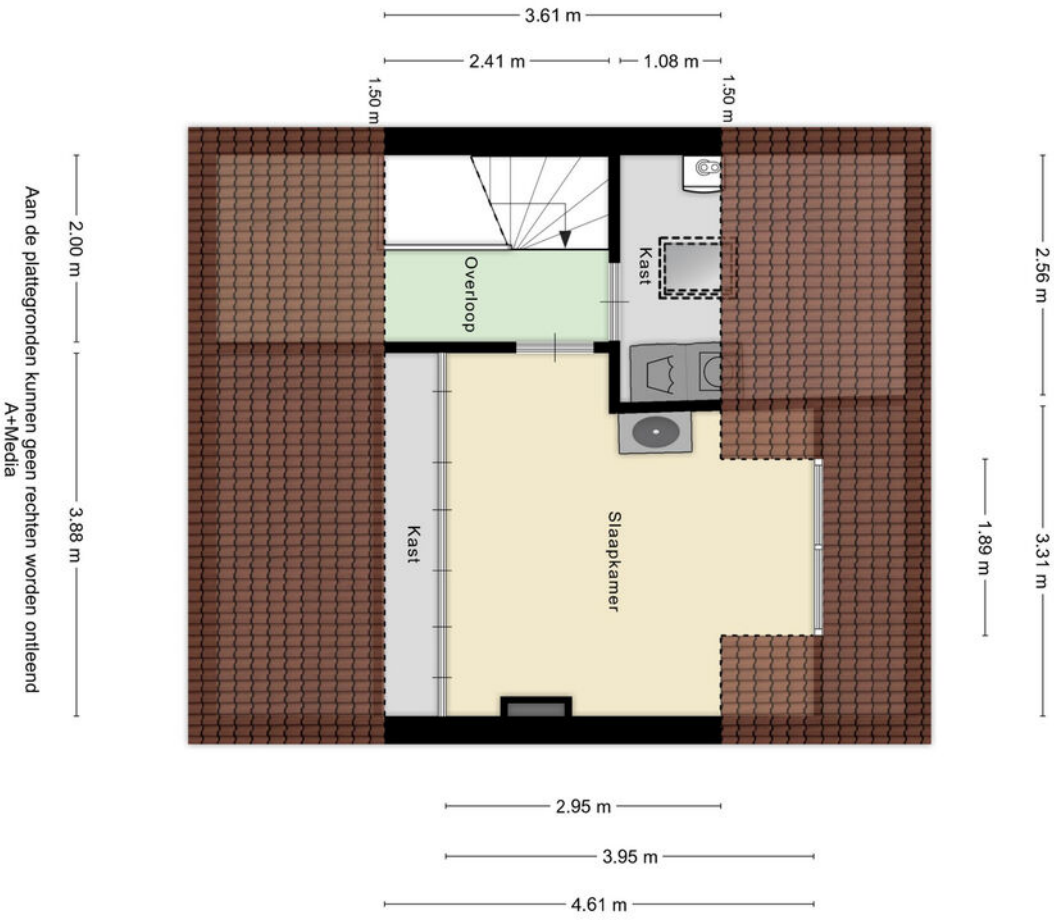


PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



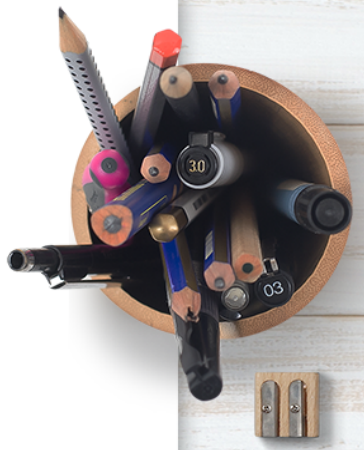
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

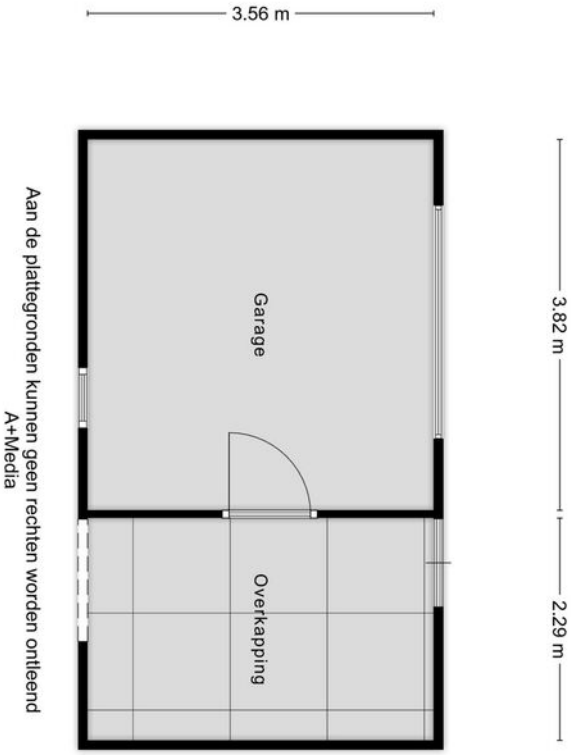
PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



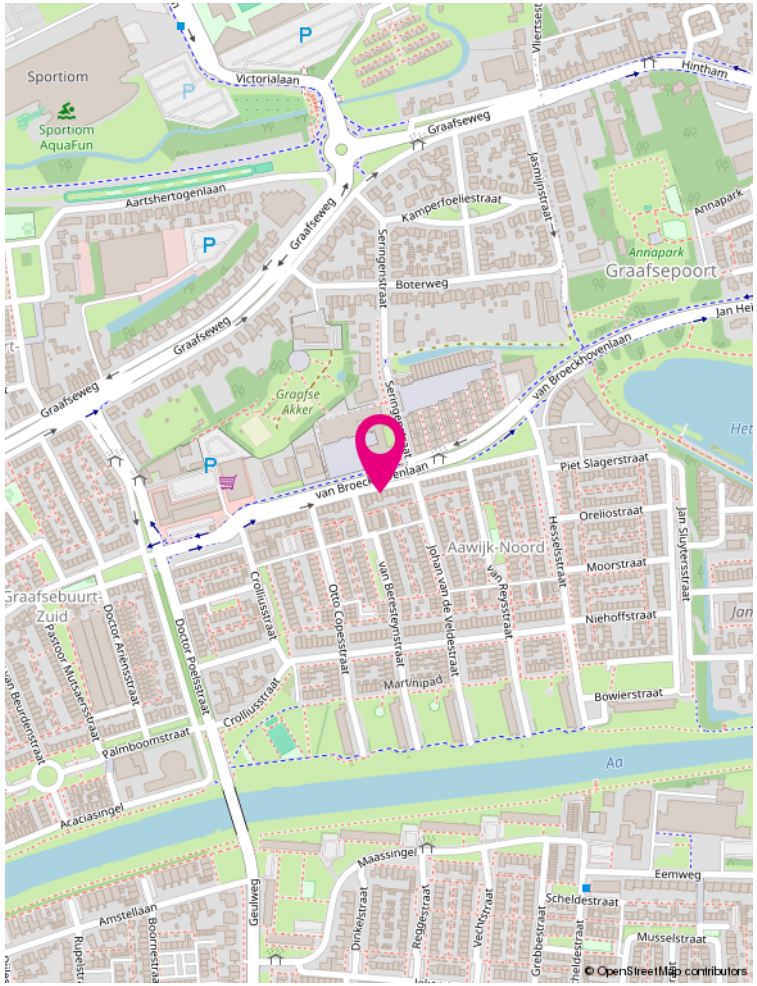
PLATTEGROND **BERGING/GARAGE**







LOCATIE **KADASTRALE KAART**





De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden

VAN BROECKHOVENLAAN 35

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 498.000,-- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	tussenwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	445 m³
Perceeloppervlakte:	143 m²
Woonoppervlakte:	128 m²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1962
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin
Garage:	garage/berging
Zonnepanelen:	6 stuks (huur)
Isolatie:	dak- en spouwmuurisolatie, dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel uit 2024
Energielabel:	A
Airco	Op tweede vedieping

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	van Broeckhovenlaan 35
Postcode:	5213 HV
Plaats:	's-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	M/851
Oppervlakte:	143 m²
Soort:	Volle eigendom

raadhuysmakelaars.nl



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 6-deurs inbouw kledingkast zolderverdieping	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen		✓	
- vitrages		✓	
- rolgordijnen	✓		
- lamellen	✓		
- jaloezieën	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- laminaat	✓		
Woning - Keuken			

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- magnetron	✓		
- oven	✓		
- koelkast	✓		
- koel-vriescombinatie		✓	
- vaatwasser	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- planchet	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Zonnepanelen			✓
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	✓		
Overig - Contracten			
Zonnepanelen: Moet worden overgenomen			

ZOJUIST BEZICHTIGD EN DAN?

Raadhuys Makelaars en de verkopers van deze woning bedanken je hartelijk voor de getoonde belangstelling voor deze prachtige woning.

Wij kunnen ons goed voorstellen dat je na de bezichtiging van deze woning en het lezen van deze met zorg samengestelde verkoopbrochure nog tal van vragen hebt. Aarzel dan niet om met ons contact op te nemen: wij zijn je graag van dienst! Voel je niet bezwaard als je graag nog een tweede of derde keer wilt komen kijken; wij plannen als je dat wilt een extra bezichtiging in, zelfs buiten reguliere kantoortijden.

Deze verkoopbrochure is door ons met veel aandacht samengesteld op basis van de persoonlijke opname van de woning en de door verkopers beschikbaar gestelde informatie. We willen je erop wijzen dat je als koper ook een onderzoeksplicht hebt.

We adviseren je daarom om je bij de aankooponderhandelingen te laten bijstaan door een ervaren (aankoop)makelaar. Het gaat immers om een kostbaar bezit en de grootste uitgave die je in je leven doet!
Mocht je na het bezichtigen geen verdere interesse hebben in deze woning, dan stellen we het op prijs dit van jou te horen. Per slot van rekening doen de verkopers veel moeite om hun woning zo aantrekkelijk mogelijk aan jou te presenteren en zijn zij begrijpelijk erg benieuwd naar jouw reactie. Als we niet van je horen, nemen we binnen enkele dagen zelf contact met je op.

Je kunt ons bereiken op: telefoonnummer 073-4400220 voor onze vestiging aan de Raadhuisstraat 8e in Rosmalen.

Uiteraard ben je ook van harte welkom op ons kantoor! **Ons kantoor is geopend van maandag tot en met vrijdag van 08.30 tot 17.00 uur.**

ZOEKOPDRACHT:
Als deze woning niet aan jouw woonwensen voldoet en je onveranderd op zoek bent naar een woning, dan raden we je aan om een zoekopdracht te plaatsen. Zo ontvang je als één van de eersten meer informatie over panden die nieuw in de verkoop komen.

Een zoekopdracht houdt in dat jouw woonwensen aan de hand van een zoekersprofiel worden opgenomen in het NVM-systeem. Elke dag worden er in dit systeem nieuwe woningen te koop aangemeld door ons en collega makelaarskantoren. Een actieve aankoopopdracht behoort ook tot de mogelijkheden. Informeer hiervoor vrijblijvend naar onze voorwaarden.

Raadhuys
Makelaars

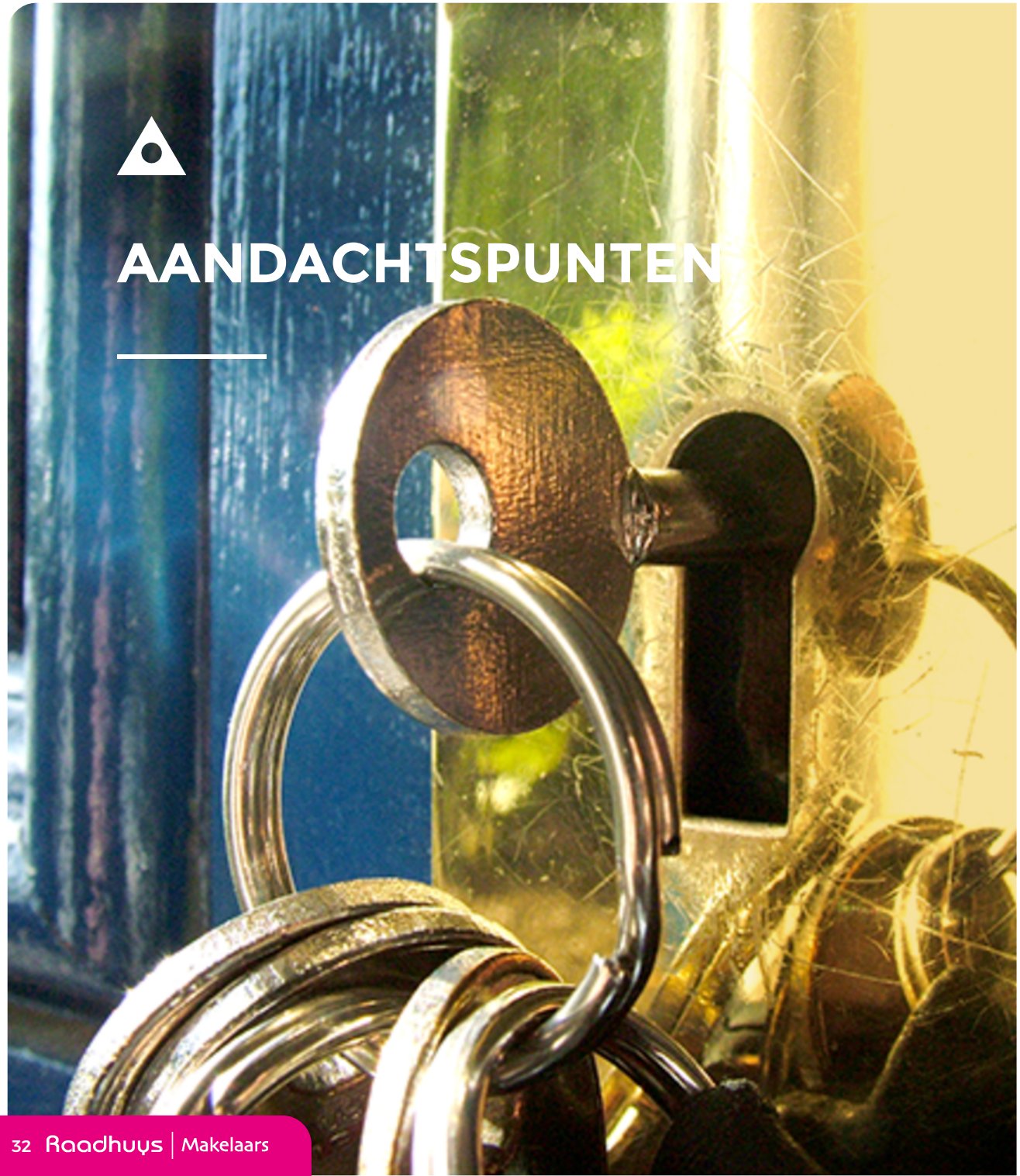
Jouw huis verkopen?

Een huis kopen of verkopen is een ingewikkeld en vaak ook een emotioneel proces waarbij het prettig is om te kunnen vertrouwen op een deskundige makelaar. Als top 3 makelaar in 's-Hertogenbosch en omstreken verstaat Raadhuys Makelaars zijn vak als geen ander. Wij weten wat de huizenmarkt beweegt en waar jouw kansen liggen. We bieden houvast en zekerheid. Als NVM-makelaar met meer dan 15 jaar ervaring kun én mag je bouwen op onze deskundigheid, betrouwbaarheid én onafhankelijkheid. Ons enthousiasme en onze persoonlijke en transparante aanpak staan als een huis. Alles draait om die tevreden glimlach op jouw gezicht!

Doordat Raadhuys Makelaars een erkend NVM-makelaar is met register makelaar-taxateurs, ben je ervan verzekerd dat je een expert inschakelt. De NVM is namelijk de grootste vereniging voor makelaars en vastgoeddeskundigen. Daarom kies je voor Raadhuys Makelaars.

Bel gerust met ons kantoor voor een afspraak!
073-4400220
Team Raadhuys Makelaars





AANDACHTSPUNTEN

KOSTEN KOPER

Kosten koper wil zeggen dat de bijkomende kosten, die betrekking hebben op de aankoop, voor rekening van de koper komen. Koper heeft ook het recht de notaris aan te wijzen. We maken je erop attent dat wij betaald worden door de verkoper en bij de koper geen kosten in rekening brengen.

KOOPAKTE

De koopakte (NVM-model) die door ons kantoor wordt opgemaakt, wordt zo spoedig mogelijk na mondelinge overeenstemming ondertekend. Wij trachten hierbij de kopers en verkopers samen te brengen, om gezamenlijk de contractstukken door te nemen en deze na akkoord ter ondertekening voor te leggen.

BATEN EN LASTEN

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van het notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

FINANCIERINGS-VOORBEHOUD

Koper dient voordat hij of zij tot onderhandeling overgaat, zich op de hoogte te stellen van zijn of haar financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

WAARBORGSOM/BANKGARANTIE

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, dient door koper binnen een bepaald tijdsbestek na overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld te worden, ter waarde van 10 % van de koopsom. Het stellen van de bankgarantie danwel voldoen van de bankgarantie vormen geen onderdeel van de onderhandelingen.

LEVERING

Levering vindt plaats in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

ENERGIELABEL

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig een woning is. Huiseigenaren zijn verplicht bij verkoop of verhuur van de woning een definitief energielabel aan de koper of huurder te overhandigen. Doet men dat niet dan riskeert de verkoper een boete.

ASBESTCLAUSULE

In woningen ouder dan 1995 kunnen eventueel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

OUDERDOMSCLAUSULE

Woningen van een respectabele leeftijd hebben vaak niet dezelfde bouwkwaliteit als woningen van een recenter bouwjaar. Kopers mogen bij dergelijke woningen dan ook geen nieuwbouwkwaliteit verwachten. Dit betekent dat normaal gebruiks-belemmerende gebreken die zijn ontstaan door ouderdom van de woning, voor risico van de koper komen. Om dit risico te beperken adviseren wij dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

NIET ZELFBEWONINGSCLAUSULE

Als verkoper de woning nooit of geruime tijd niet zelf heeft gebruikt, kan verkoper gewoonweg niet op de hoogte zijn van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen en/of gebreken komen voor risico van koper. Denk hierbij aan woningen die geruime tijd verhuurd zijn geweest of woningen die geërfd zijn. Om dit risico te beperken, adviseren we dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

AANSPRAKELIJKHEID

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan onjuistheden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure dient indicatief gehanteerd te worden. De genoemde afmetingen zijn circa-maten. Deze brochure wordt naar meerdere geïnteresseerden gezonden. Van toepassing zijn de Voorwaarden NVM (www.nvm.nl).

funda powered by nvm
NVM
raadhuysmakelaars.nl

“WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

Team Raadhuys Makelaars



RAADHUYS MAKELAARS

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen
T 073-4400220 - E info@raadhuysmakelaars.nl

Ondanks het feit dat deze brochure met zorg door ons is samengesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Deze brochure is nauwkeurig aan de hand van gegevens en tekeningen opgezet.

raadhuysmakelaars.nl