Raadhuys Makelaars



Graanakker 15

's-Hertogenbosch
€ 609.500,- k.k.

funda NVM raadhuysmakelaars.nl


Old Scotch Whisky



Sfeervolle tweekapper met 4 slaapkamers, grote garage en heerlijke tuin!

Deze woning ligt op een bijzonder fraaie locatie aan het einde van de straat, met vrij zicht op het omliggende groen en water. Met een royaal perceel van maar liefst 381 m², een ruime oprit, een garage van circa 31 m² en een zonnige tuin op het westen biedt deze woning volop mogelijkheden om comfortabel te wonen en te genieten van het buitenleven.
Ook binnen heeft de woning veel te bieden. De ruime living, moderne keuken uit 2021 en drie volwaardige slaapkamers op de eerste verdieping zorgen voor een prettige woonbasis. Op de tweede verdieping is dankzij de grote kunststof dakkapel een royale vierde kamer gerealiseerd, compleet met vaste kastenwand en airconditioning die zowel kan koelen als verwarmen. Ideaal als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.
De fraai aangelegde achtertuin is een heerlijke plek om tot rust te komen. Met diverse beplanting, een gazon, een terras en een zonneluifel is er volop ruimte om van zonnige dagen en lange zomeravonden te genieten. De westelijke ligging zorgt daarbij voor een fijne middag- en avondzon. De garage is zowel bereikbaar vanaf de oprit als vanuit de tuin. Via een aparte poort is er bovendien een praktische verbinding tussen de tuin en de oprit.
Ook op het gebied van energie en comfort is er aan diverse voorzieningen gedacht. De woning beschikt over energielabel A en is in 2022 voorzien van maar liefst 18 zonnepanelen. Daarnaast is de meterkast uitgerust met een 3-fasenaansluiting.

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



Deze schitterend gesitueerde gezinswoning ligt op een ideale plek. De strandjes aan De Maas, de uiterwaarden en het kanaalpark bevinden zich op loopafstand. De recreatieve mogelijkheden zijn volop aanwezig. Wil je het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch opzoeken? Dat is een kleine moeite: op de fiets ben je er in circa 20 minuten en met de auto uiteraard nog sneller. Ook de uitvalswegen A2 en A59 zijn uitstekend bereikbaar.
De woning is gelegen in een geliefde en kindvriendelijke wijk in een rustige straat. Voor de kinderen zijn er volop speelmogelijkheden in de directe omgeving. Daarnaast bevinden twee basisscholen, De Caleidoscoop en Het Wikveld, zich op korte afstand, wat de locatie ideaal maakt voor jonge gezinnen. Daarnaast is het centrum van Empel met de vriendelijke dorpskern goed bereikbaar. Hier kun je terecht voor de dagelijkse boodschappen.

Er valt nog veel te vertellen over het woonplezier en de omgeving, wij nodigen je van harte uit om een bezichtiging met ons in te plannen!





INDELING VAN DE WONING

Begane grond

Via de voordeur kom je in de ruime woonkamer. De sfeervolle laminaatvloer en diverse raampartijen zorgen voor een prettige uitstraling en een aangename lichtinval.
Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken, die in 2021 is vernieuwd. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een grote oven met magnetronfunctie, een inductiekookplaat met afzuigkap en een vaatwasser.

Vanuit de keuken heb je een fraai zicht op de achtertuin. Via de loopdeur stap je bovendien gemakkelijk naar buiten.

Achterin de woning, bij de keuken, bevindt zich een praktische garderoberuimte en toegang tot het toilet. De toiletruimte is omstreeks 2022 vernieuwd. Daarnaast is er een trapkast aanwezig, die zorgt voor extra bergruimte. De meterkast beschikt over een 3-fasenaansluiting.










BELL'S
Scotch Whisky






BELL'S
Old Scotch Whisky
EST.
1825
SPECIALLY
SELECTED



INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een vaste kastenwand en biedt toegang tot een balkonnetje. De overige slaapkamers zijn eveneens ruim van formaat.
De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer. De badkamer is compleet ingericht met een ligbad met douche, een wastafel en een toilet.

Een raam zorgt voor natuurlijke lichtinval en ventilatiemogelijkheid; daarnaast is de badkamer voorzien van mechanische ventilatie en de aansluiting voor de wasmachine.

















INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier is in 2012 een grote kunststof dakkapel geplaatst, waardoor een verrassend ruime kamer is ontstaan. Deze kamer beschikt over een vaste kastenwand en airconditioning die zowel kan koelen als verwarmen. Daarnaast is er een praktische bergruimte aanwezig. Hier bevinden zich de cv-ketel van Intergas en de omvormer van de zonnepanelen.

Er is bovendien volop ruimte om spullen op te bergen. De unit van de mechanische ventilatie is netjes weggewerkt in een aparte ruimte bij het trapgat.







INDELING VAN DE TUIN

Tuin en garage

Een van de grote pluspunten van deze woning is de ruimte rondom het huis. De ruime oprit beschikt over parkeercapaciteit voor minimaal twee auto's. Aansluitend bevindt zich de royale garage van circa 31 m², voorzien van een elektrische deur, elektra en water. De garage is zowel vanaf de oprit als vanuit de achtertuin bereikbaar en biedt volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, fietsen, gereedschap of het inrichten van een hobbyruimte.

De achtertuin is ruim opgezet, verzorgd aangelegd en gunstig gelegen op het zonnige westen. Diverse beplanting, een groen gazon en een terras zorgen voor een sfeervol geheel. Onder de zonneluifel is het heerlijk vertoeven op zonnige dagen. Dankzij de aparte poort tussen de tuin en de oprit is de tuin bovendien praktisch bereikbaar.

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













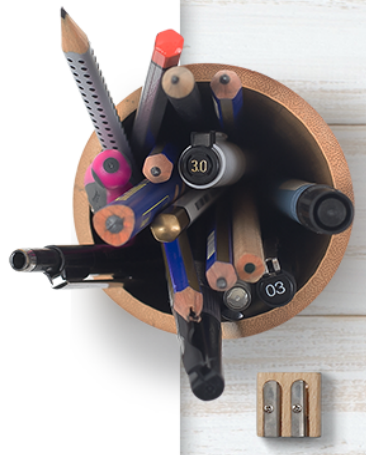


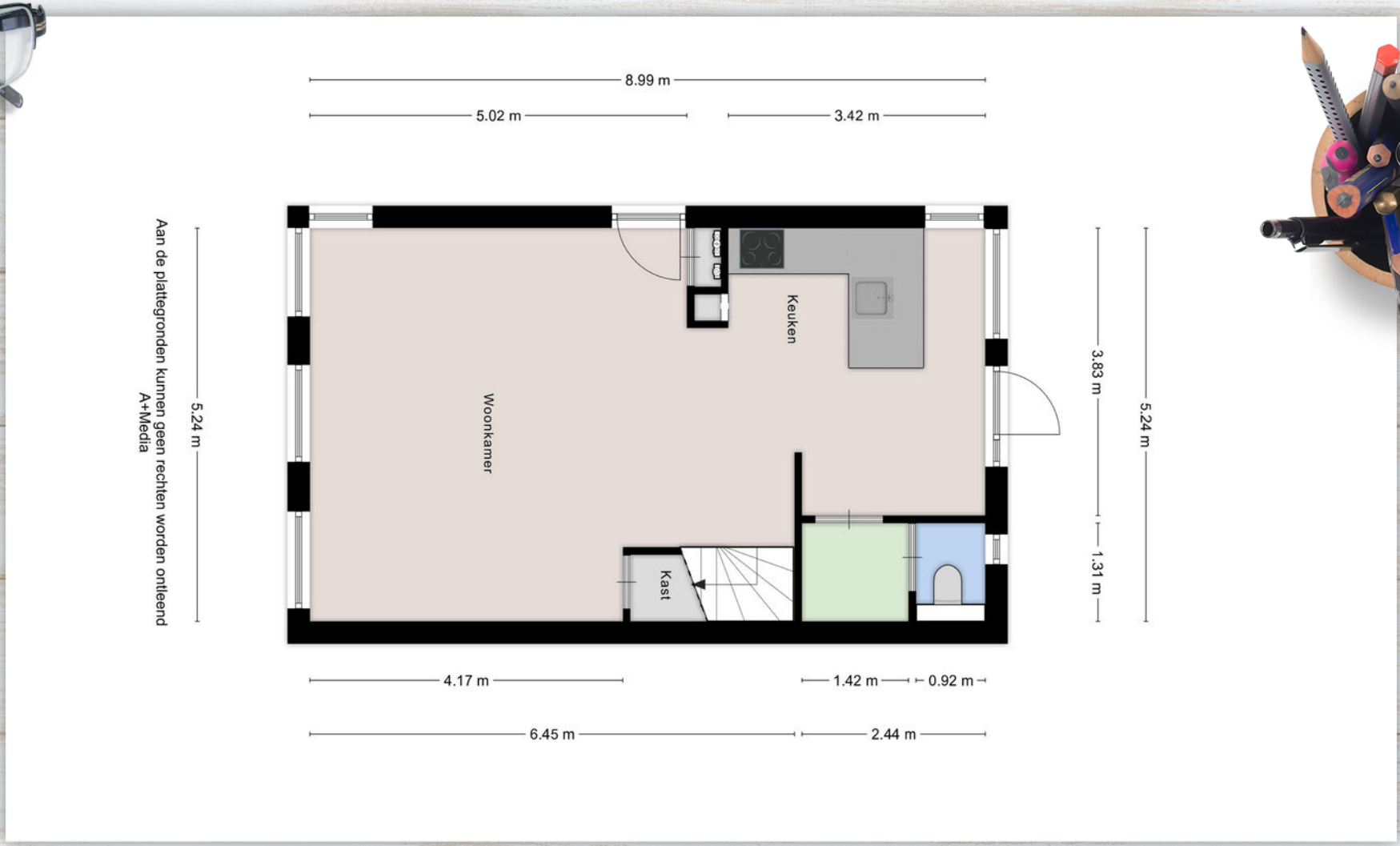




PLATTEGROND **BEGANE GROND**



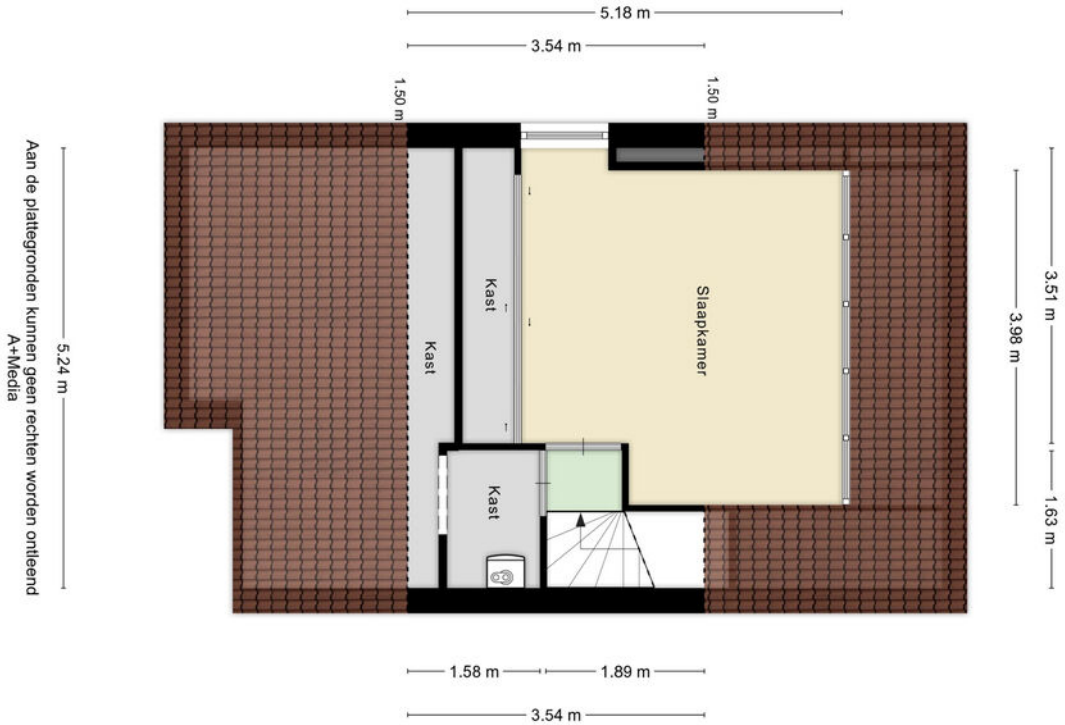




PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**

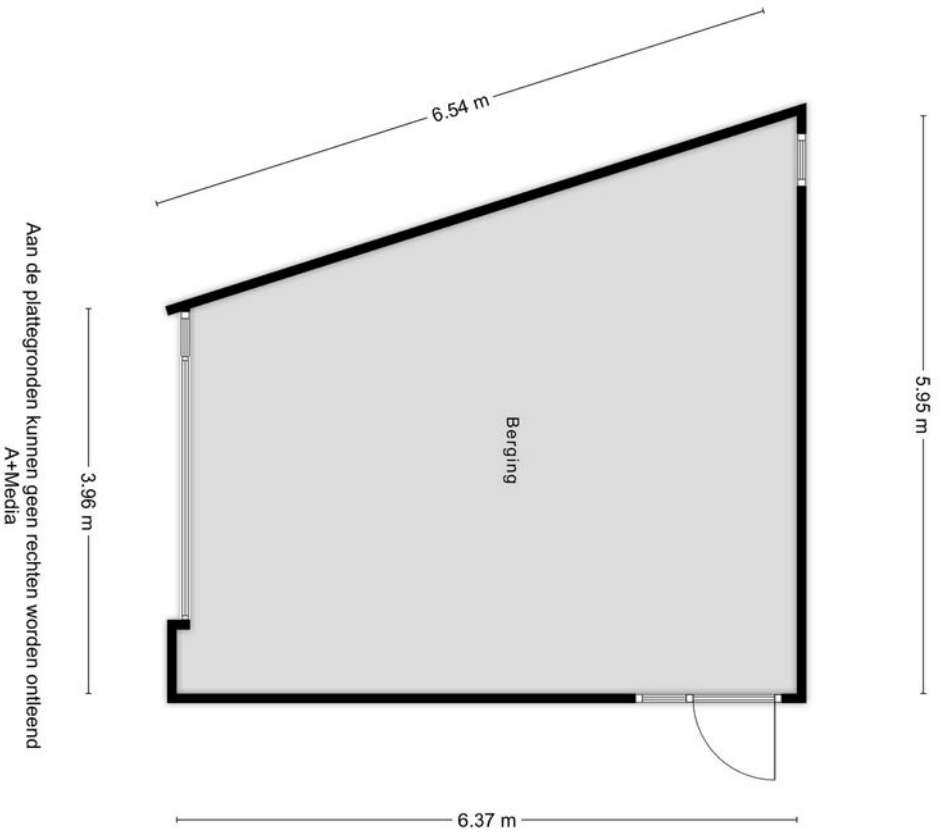


PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



PLATTEGROND **GARAGE**

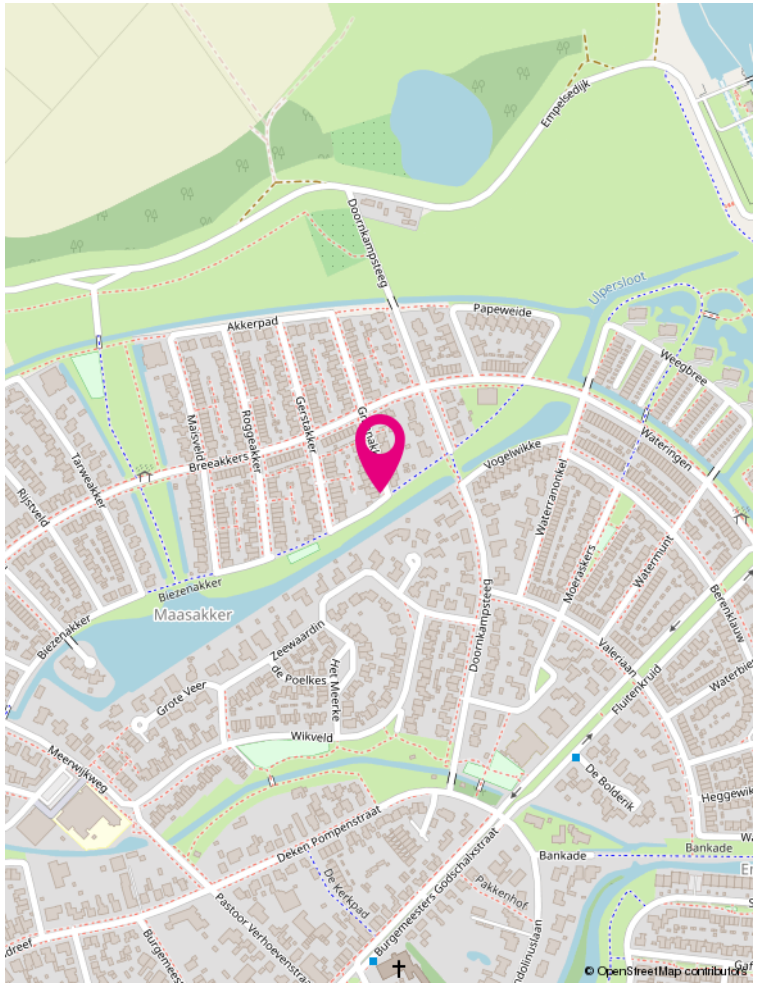






De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden

LOCATIE **KADASTRALE KAART**





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

GRAANAKKER 15

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 609.500,- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	396 m³
Perceeloppervlakte:	381 m²
Woonoppervlakte:	118 m²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1998
Ligging:	in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin:	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage:	vrijstaand steen
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Energielabel:	A

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Graanakker 15
Postcode:	5236 VH
Plaats:	's-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	T / 6391
Oppervlakte:	381 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			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Voorraadkasten garderoberuimte	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- rolgordijnen	✓		
- jaloezieën	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- laminaat	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		

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
- koelkast			✓
- vriezer			✓
- vaatwasser	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toiletkast	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

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
(Voordeur)bel	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Zonnepanelen	✓		
Oplaadpunt elektrische auto	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		✓	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	✓		

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

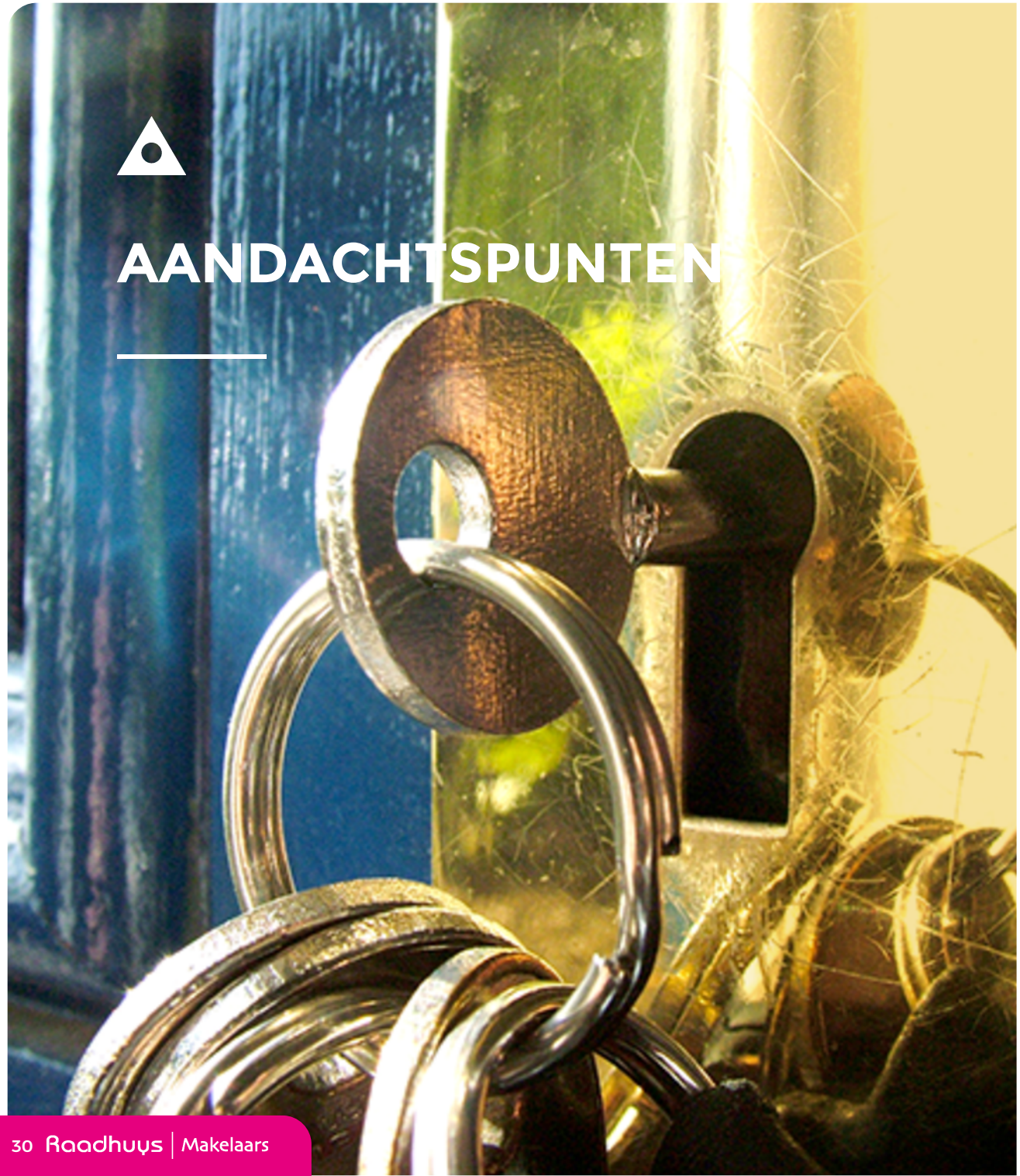
Jouw huis verkopen?

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