Raadhuys Makelaars



van Beresteynstraat 99

's-Hertorgenbosch
€ 325.000,- k.k.

funda NVM raadhuysmakelaars.nl





Ruim, sfeervol appartement met zonnig balkon op het zuiden!

Op een ideale locatie in 's-Hertogenbosch is dit sfeervolle 3-kamer appartement gelegen, met een vrij uitzicht over de Aa en een zonnig balkon op het zuiden!

Het appartement beschikt over twee slaapkamers, is gelegen op de derde verdieping en biedt een verrassend vrij uitzicht over de Aa en het omliggende groen. De woning beschikt over een ruime woonkamer, een separate eet-/ werkruimte die eventueel kan worden omgetoverd tot een derde slaapkamer, een overdekt balkon op het zuiden en een energielabel A. Daarnaast zijn de lift recent vernieuwd en is het dak van het complex in 2024 vernieuwd en geïsoleerd. Een fijne combinatie van comfortabel wonen, een praktische indeling en een centrale ligging!

De ligging is bijzonder praktisch en centraal. Op korte afstand bevindt zich het Monseigneur Van Roosmalenplein, waar je onder andere terecht kunt voor dagelijkse boodschappen bij de Albert Heijn en diverse andere voorzieningen, waaronder een drogisterij.
Ook de binnenstad van 's-Hertogenbosch is eenvoudig per fiets bereikbaar. Daarnaast woon je gunstig ten opzichte van de uitvalswegen, waardoor omliggende plaatsen en bestemmingen gemakkelijk te bereiken zijn. Ook het centrum van Rosmalen is met de auto of fiets goed bereikbaar.
Voor wie graag de natuur opzoekt, ligt de Oosterplas in de nabije omgeving. Een fijne plek om te wandelen of even heerlijk buiten te zijn.

Kortom, een prettig appartement met een vrij uitzicht, zonnig balkon, een flexibele indeling en een centrale ligging, waar je comfortabel woont met alle dagelijkse voorzieningen en recreatiemogelijkheden binnen handbereik.

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

INDELING VAN DE WONING

Indeling

Via de entree kom je in de hal, die aansluit op een tweede hal. Deze centrale hal vormt het hart van het appartement en biedt toegang tot vrijwel alle vertrekken. Hier bevinden zich tevens de meterkast en de toiletruimte.

De woonkamer is ruim van formaat en dankzij de grote raampartijen geniet je hier van een prettige lichtinval.

De open doorgang verbindt de woonkamer met de separate eet-/werkruimte, waardoor je de ruimtes op verschillende manieren kunt benutten.

Denk bijvoorbeeld aan een gezellige eetkamer, een thuiswerkplek of, wanneer je behoefte hebt aan een extra slaapkamer, het creëren van een derde slaapvertrek. Vanuit deze ruimte heb je toegang tot het overdekte balkon, waar je heerlijk kunt genieten van de zonnige ligging op het zuiden en het vrije uitzicht over de Aa.



















De separate keuken heeft een leuk uitzicht over de omgeving, met de Aa en het omliggende groen als decor. De keuken is voorzien van een 6-pits gasfornuis, oven, afzuiging, koelkast en vriezer. Ook is er een vaste inbouwkast aanwezig, ideaal voor extra voorraad- en bergruimte.

Vanuit de keuken is de badkamer bereikbaar. Deze beschikt over een wastafel, douche en een vaste kastenwand waarin de cv-ketel is opgesteld.











Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer is voorzien van vaste kasten, waardoor je beschikt over praktische bergruimte. De tweede slaapkamer is uitgerust met de aansluitingen voor de wasmachine.

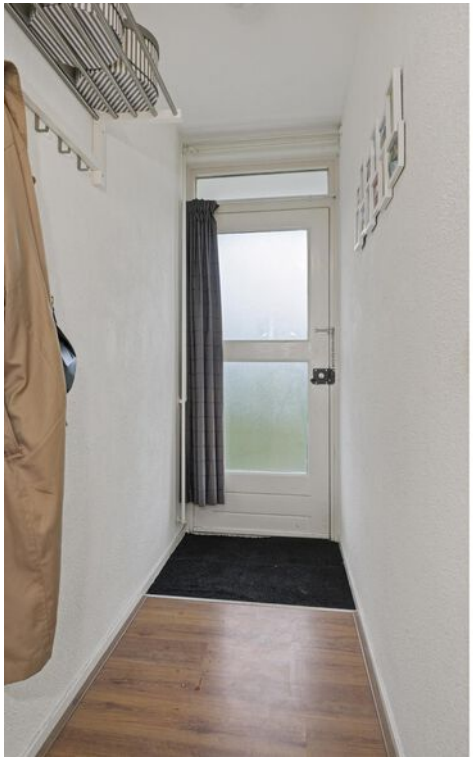
De hal, slaapkamers en woonkamer zijn afgewerkt met een laminaatvloer. De keuken en badkamer zijn voorzien van een tegelvloer. De woonkamer is gedeeltelijk afgewerkt met strak stucwerk.













Buitenruimte en bergingen

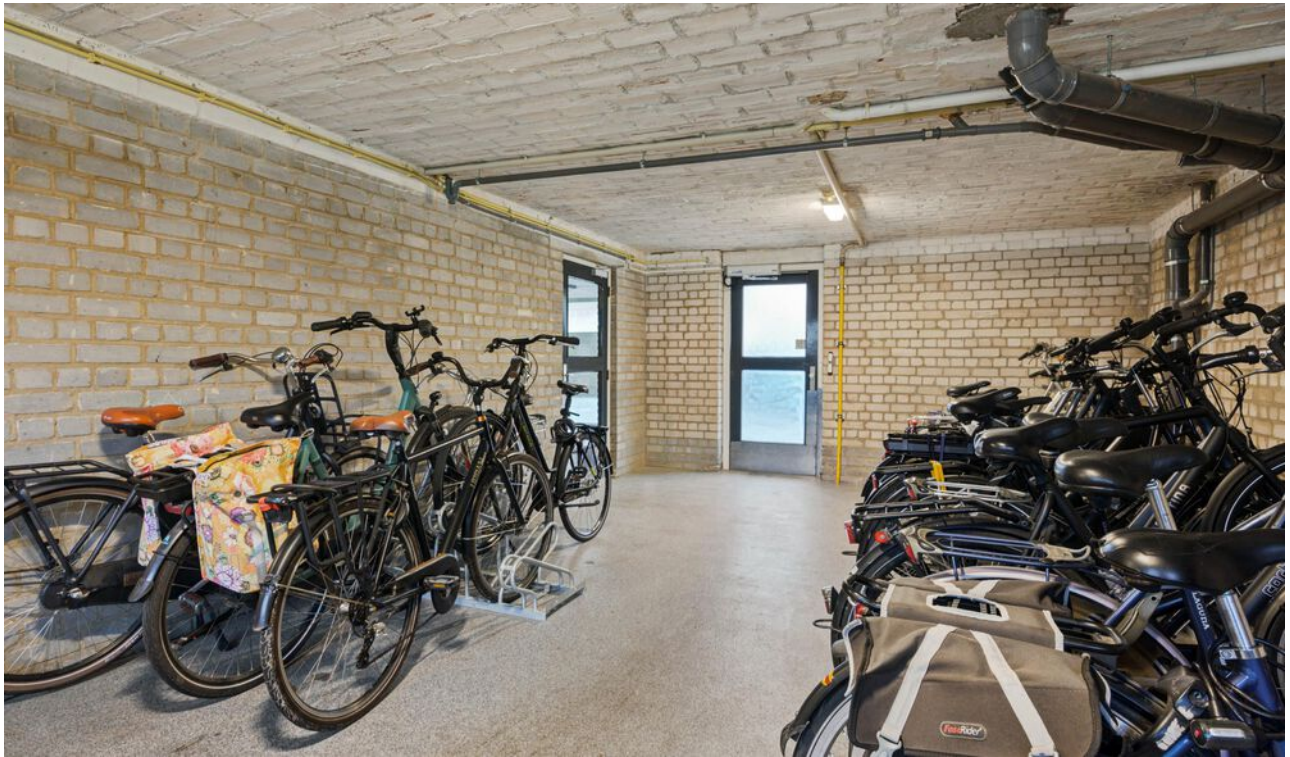
Het balkon is gelegen op het zuiden en biedt een heerlijk vrij uitzicht over de Aa. Doordat het balkon overdekt is, kun je hier ook op minder zonnige dagen beschut buiten zitten, terwijl de zuidelijke ligging juist volop mogelijkheden biedt om van de zon te genieten.
Daarnaast beschikt het appartement over een eigen berging en is er een gezamenlijke fietsenberging aanwezig.



Extra informatie

Het appartementencomplex beschikt over een lift, welke enkele maanden geleden, in 2026, volledig is vernieuwd. Ook het dak van het complex is in 2024 vernieuwd en geïsoleerd.
Er is een actieve Vereniging van Eigenaren en de maandelijkse bijdrage bedraagt momenteel € 182,29.

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



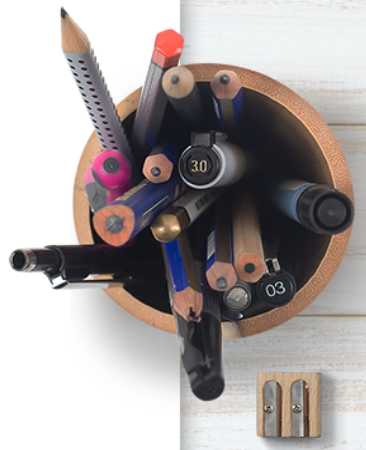






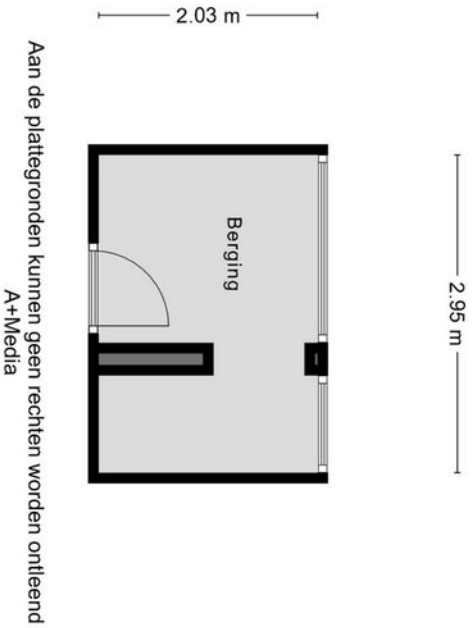
PLATTEGROND **APPARTEMENT**



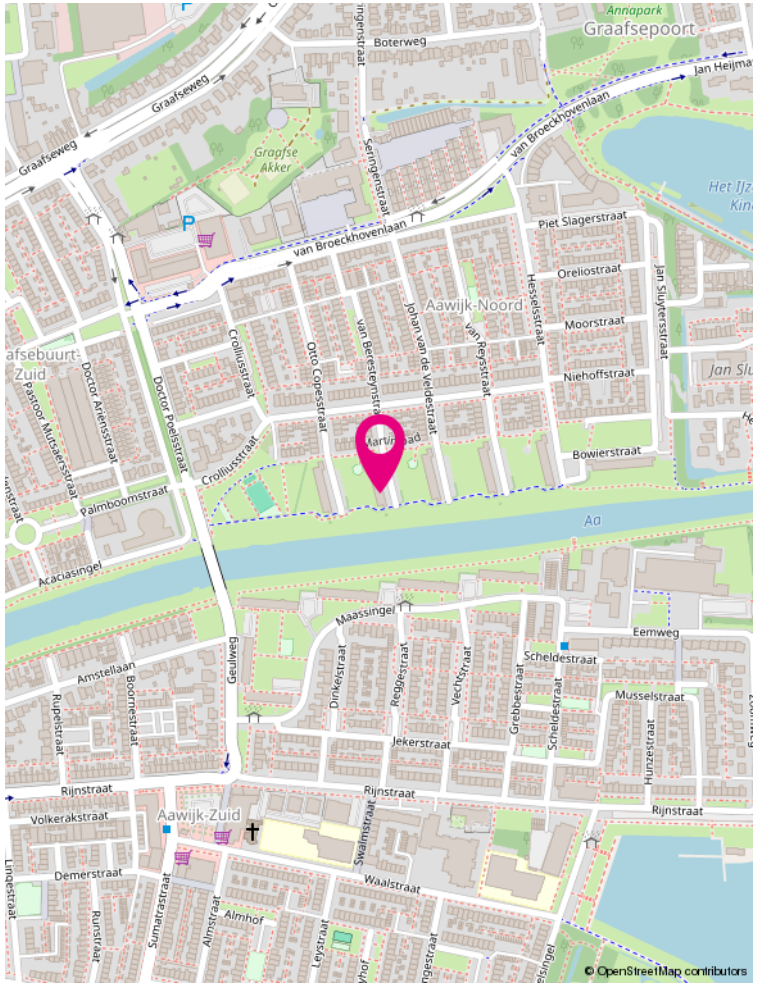




PLATTEGROND **BERGING**



LOCATIE **KADASTRALE KAART**





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

VAN BERESTEYNSTRAAT 99

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 325.000,- k.k.
Soort:	galerijflat
Type:	appartement
Aantal kamers:	3
Inhoud:	236 m³
Woonoppervlakte:	76 m²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1962
Ligging:	aan water, in woonwijk, vrij uitzicht
Isolatie:	muurisolatie, dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Energielabel:	A

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	van Beresteynstraat 99
Postcode:	5213 GP
Plaats:	's-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	M / 829
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		✓	
- Lamp bij aanrecht	✓		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Bureau tweede slaapkamer	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen		✓	
- overgordijnen		✓	
- vitrages		✓	
- jaloezieën			✓
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	✓		

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
- afzuigkap	✓		
- oven	✓		
- combi-oven/combimagnetron		✓	
- koel-vriescombinatie	✓		
- koffiezetapparaat			✓
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- planchet	✓		
- Spiegelkastje	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
Rookmelders	✓		

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
(Klok)thermostaat	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Waterslot wasautomaat	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie	✓		
Tuin - Inrichting			
Beplanting	✓		
Kunstgras + klimop	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Balkonbar	✓		
- Bistro set			✓

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

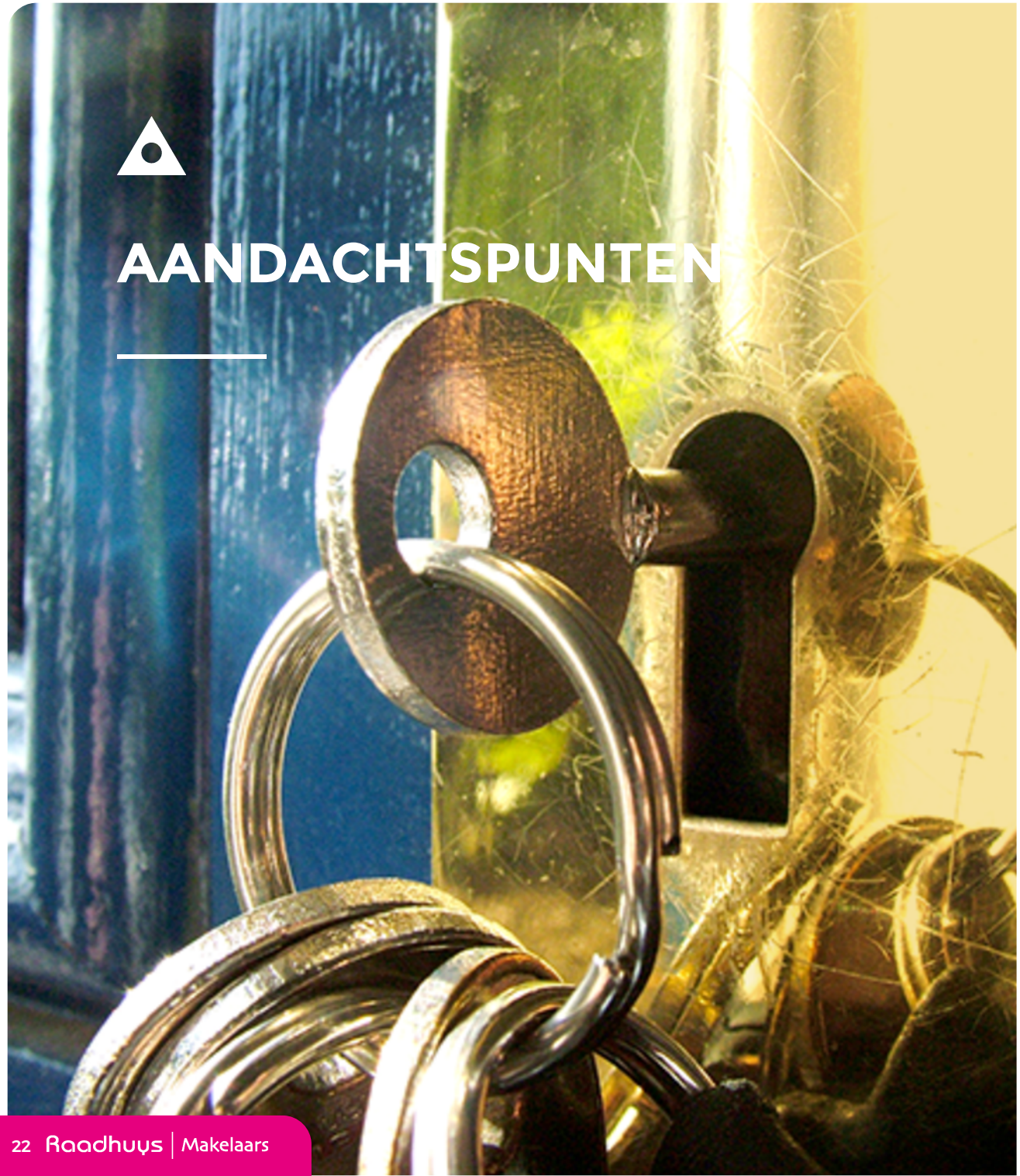
Jouw huis verkopen?

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