Raadhuys Makelaars



raadhuysmakelaars.nl

Meester van Merwicklaan 31

's-Hertogenbosch
€ 575.000 k.k.





UITGEBOUWDE TWEE-KAPPER MET TUIN OP HET ZUIDOOSTEN!

In de populaire 'Meestersbuurt', op loopafstand van de Maas gelegen, uitgebouwde twee-onder-één kapwoning met 3 slaapkamers, een zonnige achtertuin mét sfeervolle overkapping/carport en aangebouwde berging!

Deze zonnige woning is centraal in de wijk 'De Maaspoort' gelegen, op loopafstand van de Maas. Je kan hier heerlijk wandelen en fietsen! Op de begane grond is de woning voorzien van een uitgebouwde tuingerichte woonkamer en een nieuwe open keuken (2023) aan de voorzijde. Via een dubbele schuifpui is de zonnige achtertuin te bereiken. Op de eerste verdieping bevinden zich 2 slaapkamers en de badkamer. De ouderslaapkamer is eenvoudig te splitsen in de oorspronkelijke 2 slaapkamers. Op de tweede verdieping bevindt zich de derde slaapkamer. Ook aan de duurzaamheid is gedacht, zo zijn er 14 zonnepanelen geplaatst en is de meterkast vernieuwd in 2023. De achtertuin met nieuwe tegels is gelegen op het zonnige zuidoosten en is ingericht met een carport (nu in gebruik als overkapping)! Tevens is via de voorzijde en de achtertuin is de aangebouwde stenen berging (met nieuwe dakbedekking en isolatie) toegankelijk. Naast de woning is een openbare groenstrook gelegen en in de omgeving is er voldoende parkeergelegenheid.

Er valt nog veel te vertellen over het woonplezier en de prettige woonomgeving, maar het lijkt ons beter als je ter plekke kennis maakt. Je bent bij deze van harte uitgenodigd!

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

De Maaspoort ligt aan de Maasuiterwaarden, een prachtig natuurgebied te bereiken op loopafstand. Tevens heeft de wijk een breed scala aan recreatiemogelijkheden en maatschappelijke voorzieningen. De wijk heeft eigen voorzieningen als het Burgemeester van Zwietenpark, de Noorderplas, het bowlingcentrum Maaspoort en het sportpark. Het plaatselijke overdekte winkelcentrum "De Maaspoort" is op korte afstand te bereiken, alsmede het gezondheidscentrum "De Schans". Voor de dagelijkse boodschappen kan je ook terecht op het Goulmy en Baarplein, wat op loopafstand is gelegen. Kinderopvang en basisscholen zijn in de wijk ruimschoots aanwezig. De woning ligt centraal in de wijk en is gelegen op nog geen 5 minuten afstand van de autosnelweg A59 en A2. Tevens sta je met het openbaar vervoer in circa 20 minuten in de gezellige en bourgondische binnenstad, ook met de fiets en auto is de Bossche binnenstad goed bereikbaar!





INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

Via de entree aan de voorzijde van de woning bereiken we de hal met trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast, toiletruimte (met fonteintje) en toegang tot de uitgebouwde woonkamer.

Vanuit de hal komen we in de lichte keuken (vernieuwd in 2023), die aan de voorzijde van de woning is gesitueerd. De keuken heeft een groot raam met veel lichtinval en biedt ruimte aan een U-vormige keuken met de volgende inbouwapparatuur, te weten: grote koelkast, vriezer met 8 lades, oven, magnetron, vaatwasmachine, spoelbak, inductiekookplaat en kastruimte.

De keuken loopt naadloos over in de uitgebouwde tuingerichte woonkamer met tv-wand (2025), trapkast, dubbele schuifpui en grote raampartijen die een zee van licht waarborgen en zorgdragen voor een prettige lichtinval. Vanuit de woonkamer hebben we toegang tot de aangebouwde berging.

De begane grond is afgewerkt met een tegelvloer met vloerverwarming en glad stucwerk wandafwerking.

Terug in de hal gaan we met de vaste trap naar de eerste verdieping.




















AEG
AEG

INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping:

De overloop, met zijraam, geeft toegang tot 2 (voorheen 3) slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

De royale masterbedroom is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van vrij uitzicht richting de naastgelegen groenstrook. Deze kamer kan je eenvoudig in de oorspronkelijk staat terugbrengen en verdelen in 2 kamers. Aan de voorzijde is de tweede slaapkamer met Velux dakraam gesitueerd.

Tenslotte bereiken we de complete, volledig getegelde, badkamer (2023) met goede indelingsmogelijkheden. De badkamer is voorzien van een douchecabine, wastafel met meubel, wandtoilet en designradiator.

Deze verdieping is afgewerkt met een vloerbedekking met ondervloer en glad stucwerk wandafwerking.

Terug op de overloop gaan we naar de tweede verdieping.















INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping:

Middels de vaste trap is de overloop te bereiken met toegang tot de derde slaapkamer en een royale bergruimte met 1-pansdakraam. De ruime overloop is voorzien van de opstelplaats van de c.v.-ketel (2022).

De derde slaapkamer is mooi van formaat en heeft een dakraam aan zowel de voor- als achterzijde.





INDELING VAN DE TUIN

Tuin:
Via de dubbele schuifpui vanuit de woonkamer bereiken we de achtertuin welke is gelegen op het zuidoosten. De tuin is voorzien van nieuwe sierbestrating, groenborders en een buitenkraan. Naast de woning is de aangebouwde berging gesitueerd met hiervoor een carport. De carport is via de poort met openslaande deuren aan de achterzijde toegankelijk. De carport is voorzien van een lichtkoepel en is momenteel in gebruik als extra terras met overkapping.

De berging is zowel vanuit de woonkamer en de voor- en achterzijde toegankelijk. De berging is voorzien van elektra, de aansluitpunten van de wasmachine/droger en voldoende bergruimte.

(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden).







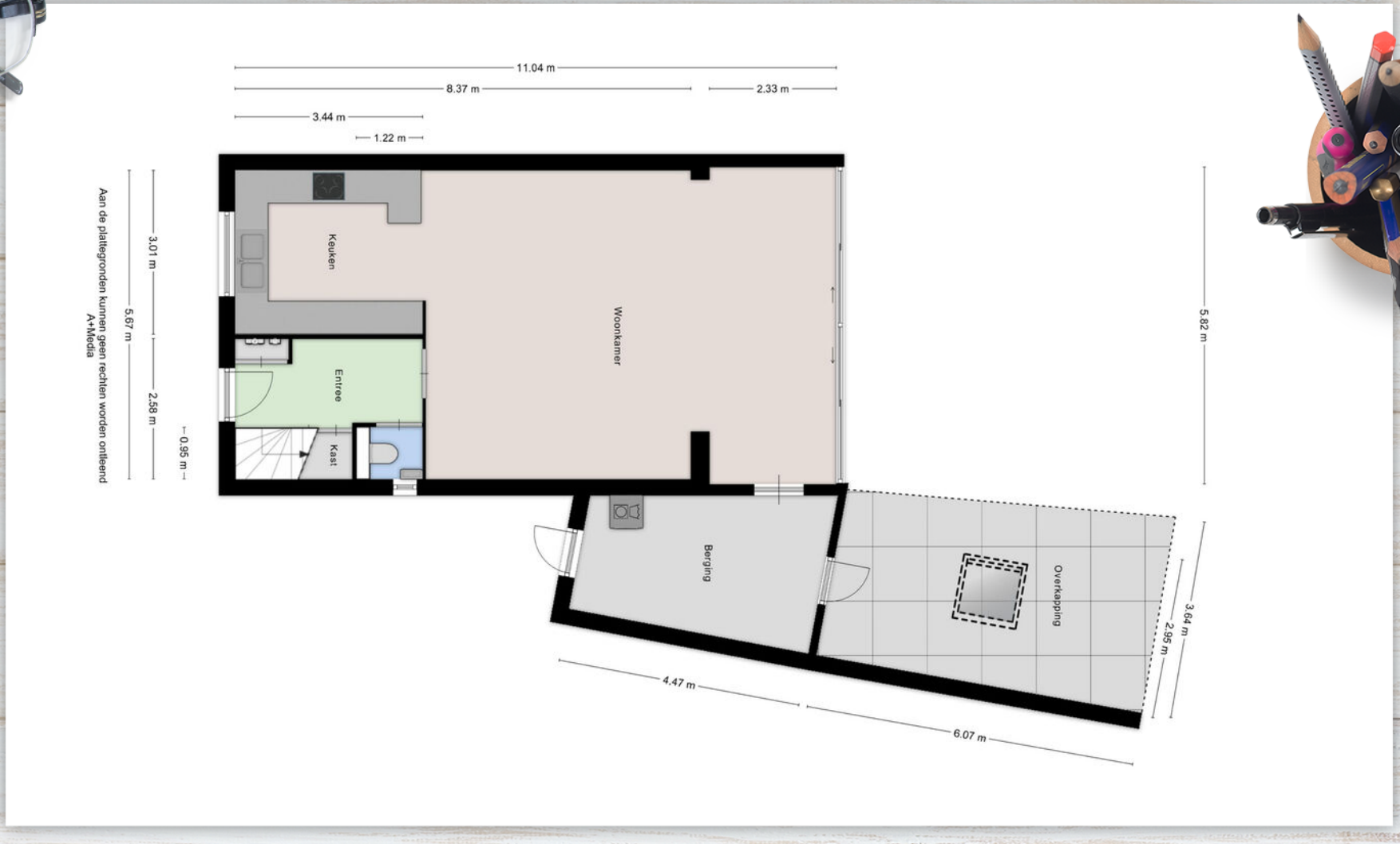




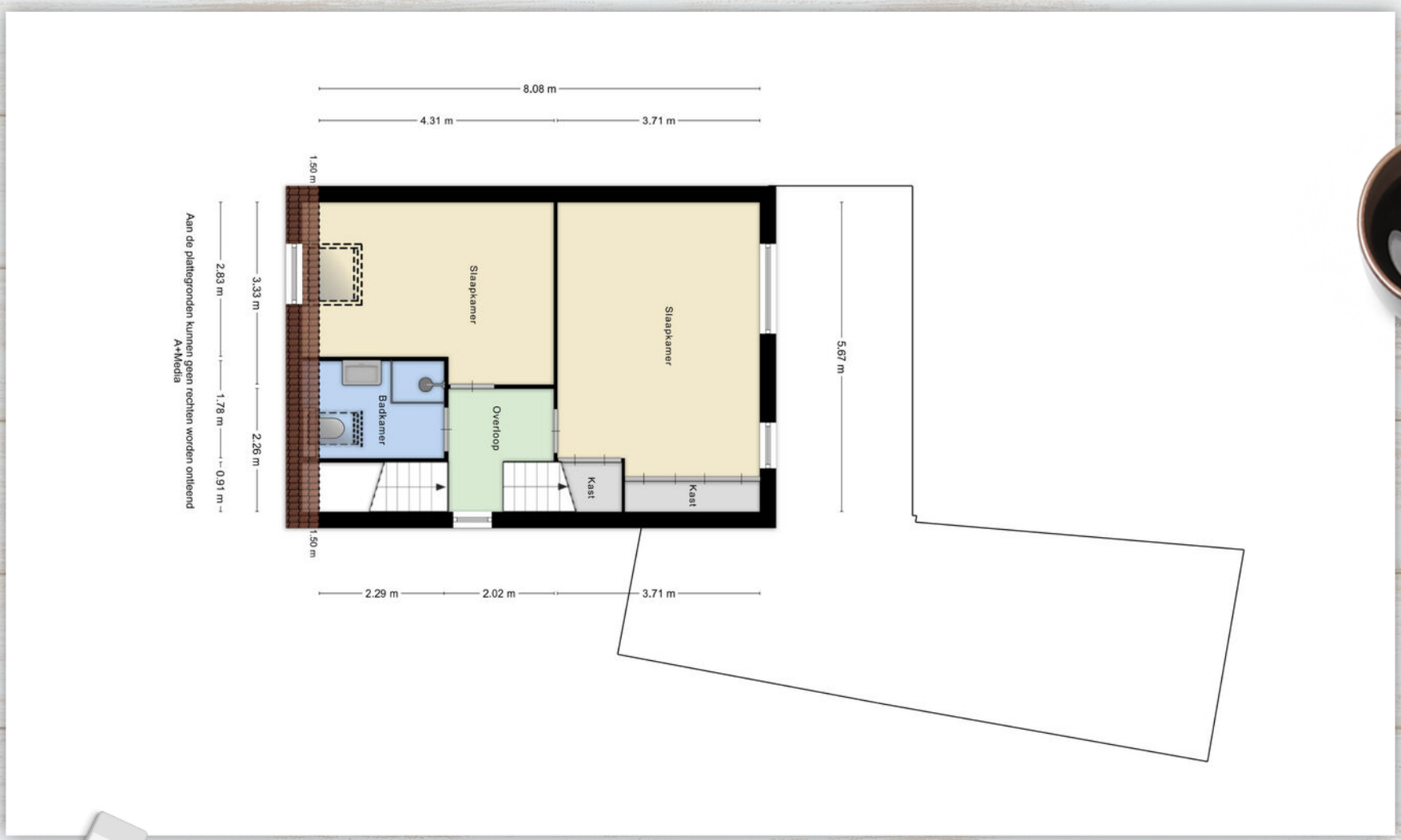


PLATTEGROND **BEGANE GROND**

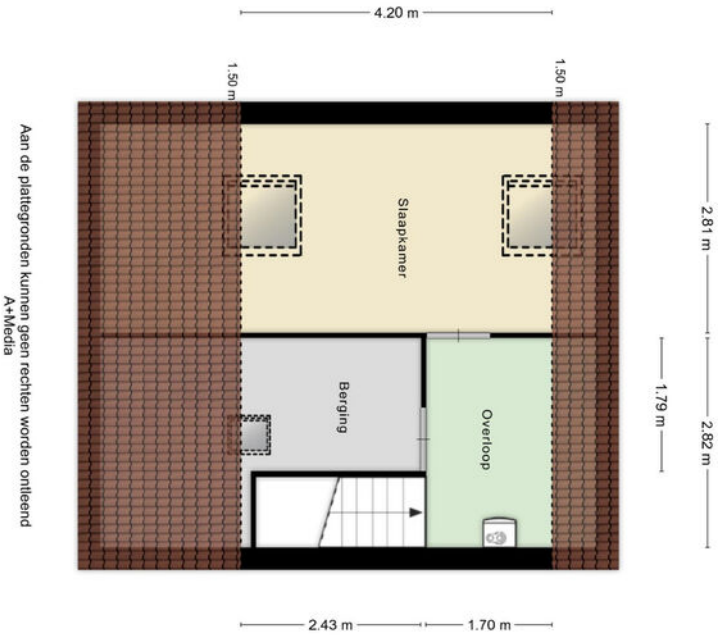




PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**

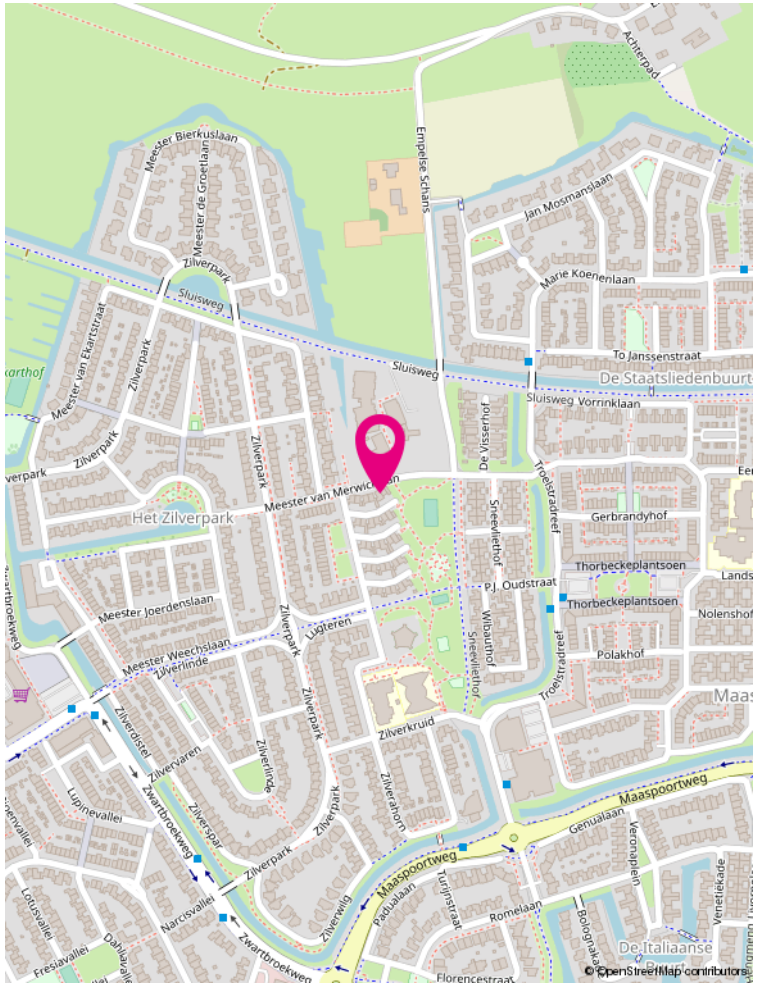


PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

LOCATIE **KADASTRALE KAART**





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

MEESTER VAN MERWICKLAAN 31

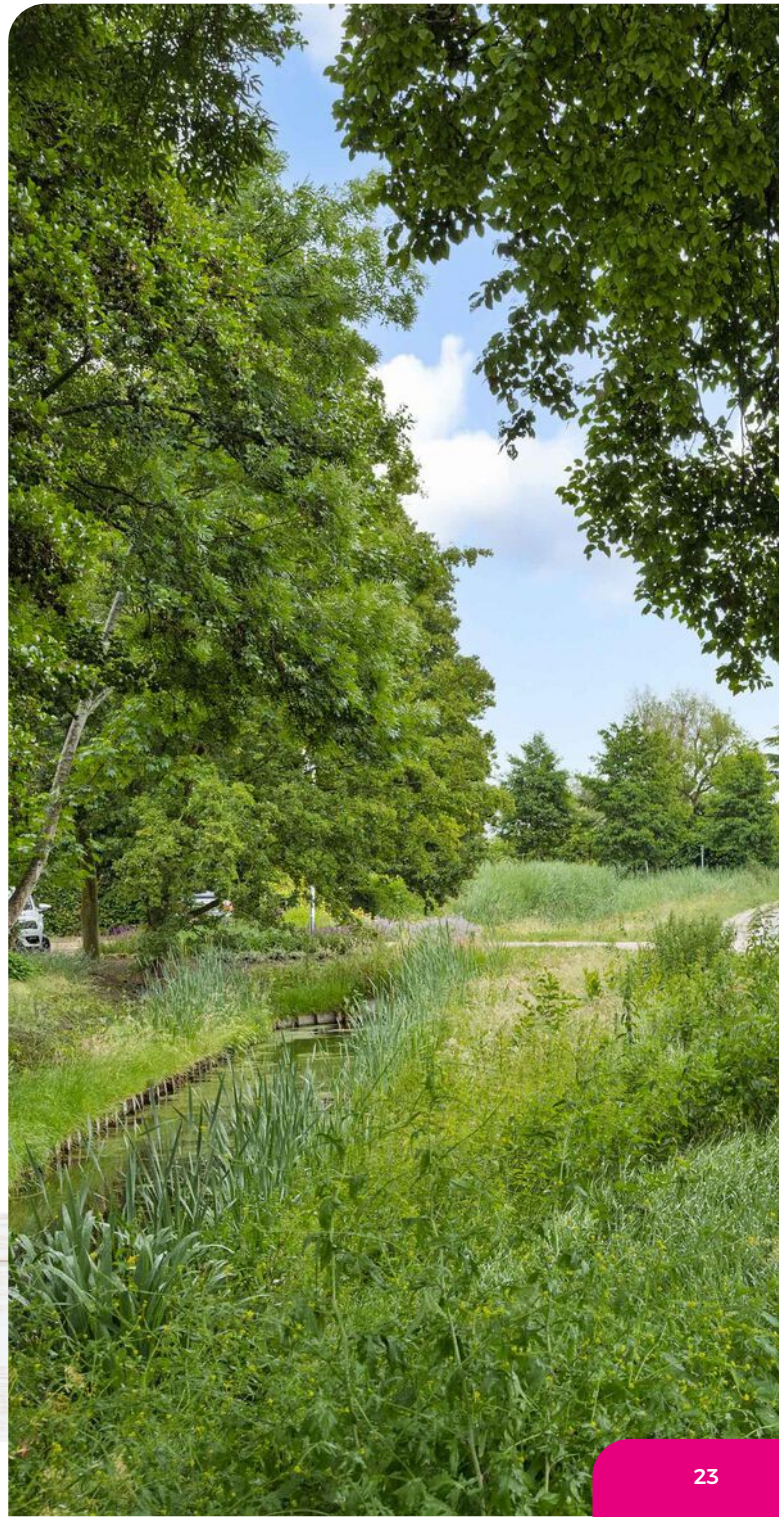
KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 575.000,- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers:	4
Inhoud:	459 m³
Perceeloppervlakte:	199 m²
Woonoppervlakte:	134 m²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1990
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	achtertuin, voortuin
Garage:	carport
Isolatie:	grotendeels dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Energielabel:	A
Zonnepanelen:	14 zonnepanelen

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Meester van Merwicklaan 31
Postcode:	5237 KL
Plaats:	's-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	T / 3076
Oppervlakte:	199 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			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✓	
- losse (hang)lampen		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten in kinderkamers	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen		✓	
- rolgordijnen	✓		
- Hor bij schuifpui	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- Tegels	✓		
Overig, te weten			
- TV meubel	✓		
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
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- afzuigkap	✓		
- magnetron	✓		
- oven	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer	✓		
- vaatwasser	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
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
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel		✓	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		✓	
Waterslot wasautomaat		✓	
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Fruitboompjes		✓	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	✓		
- Tuintafel en 6 stoelen	✓		

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

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

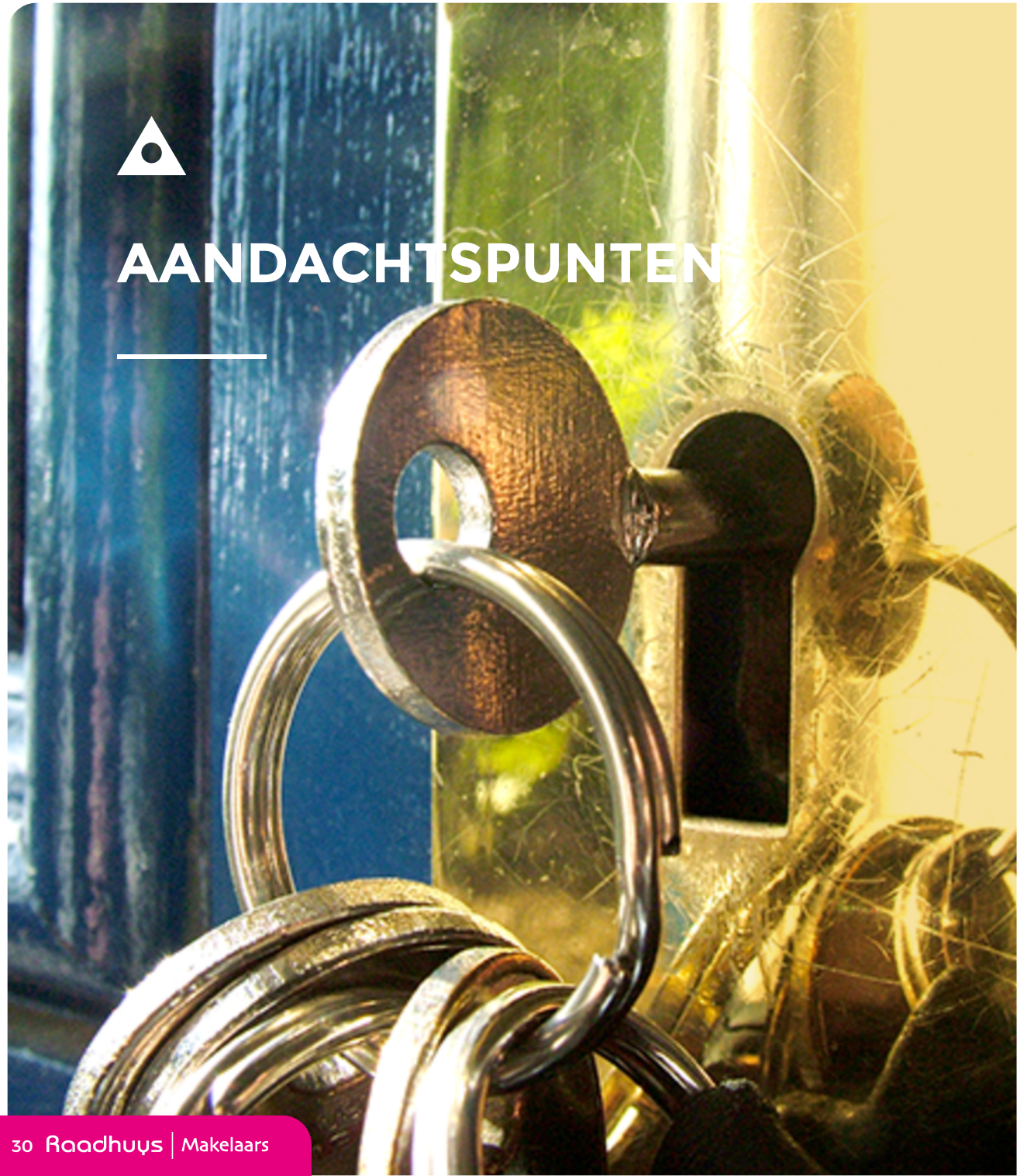
Jouw huis verkopen?

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