



Harmoniepolder 27

's-Hertogenbosch
€ 559.500 k.k.





▲ Ruime, smaakvolle tweekapper met vrij gelegen achtertuin in De Maaspoort!

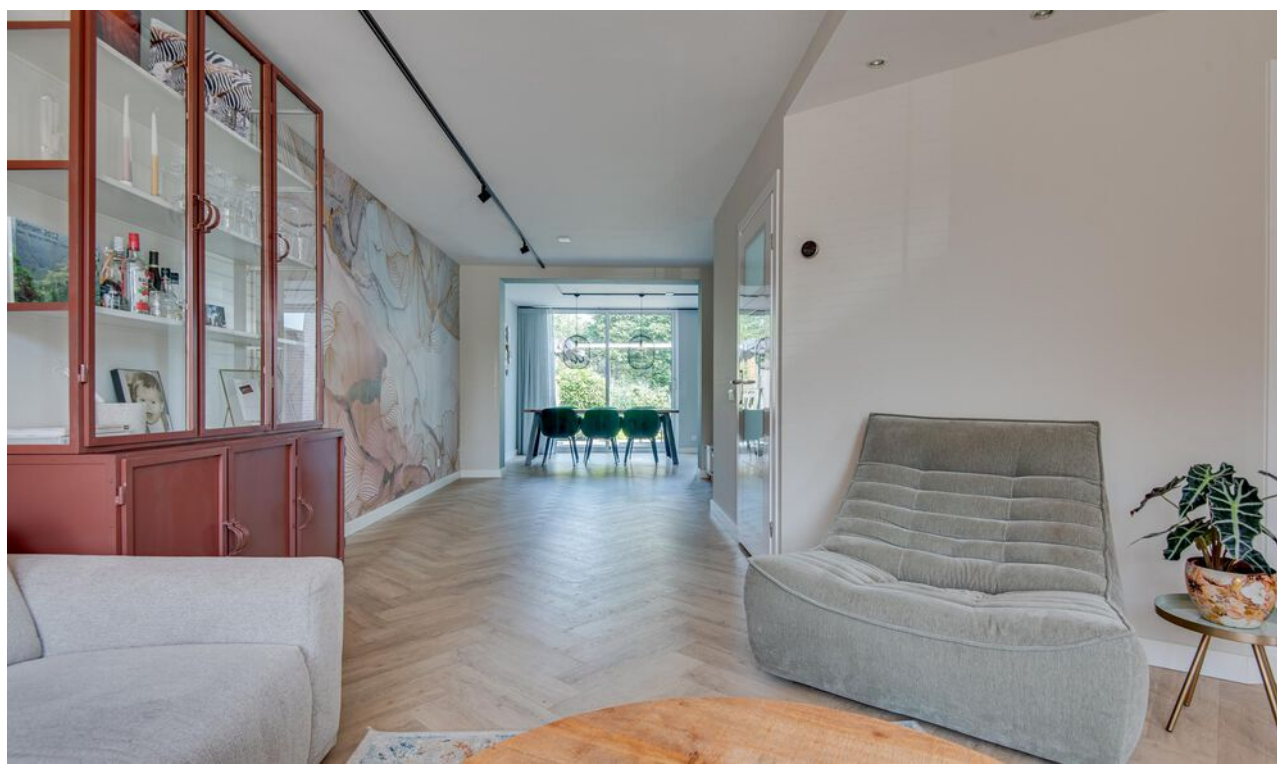
Uitgebouwde en smaakvolle twee-onder-een-kapwoning met een vrij gelegen, diepe achtertuin! De woning beschikt o.a. over een royale living, separate woonkeuken, 3 slaapkamers, moderne badkamer en een vrij indeelbare tweede verdieping. De ruime oprit met toegang tot de berging maakt het geheel compleet!

Een instapklare, ruime woning met maar liefst 18 zonnepanelen. In de afgelopen jaren zijn er diverse werkzaamheden uitgevoerd. Zo zijn alle wanden op de begane grond voorzien van strak stucwerk, evenals de wanden en plafonds op de eerste verdieping. De begane grond (m.u.v. de wasruimte) is geheel voorzien van vloerverwarming, waarbij de living en woonkeuken prachtig zijn afgewerkt met een stijlvolle PVC visgraat vloer. Tevens is de moderne toiletruimte vernieuwd. In 2023 is het gehele buitenschilderwerk gedaan en in 2024 is de voortuin nieuw aangelegd!

Uniek aan deze woning is de prachtige vrije ligging aan de achterzijde. In de achtertuin is het heerlijk vertoeven in alle rust en privacy met zicht op de groene omgeving!

De wijk Maaspoort is centraal gelegen ten opzichte van de autosnelweg A59 en heeft een breed aanbod aan recreatiemogelijkheden en maatschappelijke voorzieningen. De wijk heeft veel eigen voorzieningen zoals het Burgemeester van Zwietenpark, de Noorderplas, het bowlingcentrum Maaspoort en het sportpark. Het winkelcentrum en de Maas zijn op loopafstand te bereiken. Daarnaast is op korte afstand van de woning een peuterspeelzaal, basisschool en kinderdagverblijf aanwezig. Tenslotte is de bourgondische binnenstad met zijn rijke historie en vele voorzieningen zoals winkelcentra en gezellige uitgaansgelegenheden eveneens makkelijk en goed bereikbaar.

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220







Bijzonderheden

- Uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning
- Hoogwaardige, smaakvolle afwerking
- Schuifpui naar de verzorgde achtertuin, zowel vanuit het woongedeelte als vanuit de keuken
- Vrije ligging achterzijde
- Privacy volle achtertuin
- Begane grond incl inpandige berging voorzien van vloerverwarming (m.u.v. wasruimte)
- 3 slaapkamers met mogelijkheid tot 4
- 18 zonnepanelen
- Eigen oprit voor 2 auto's.

Er valt nog véél meer te vertellen over deze prachtige tweekapper. Wij nodigen u van harte uit om een bezichtiging met ons in te plannen!

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

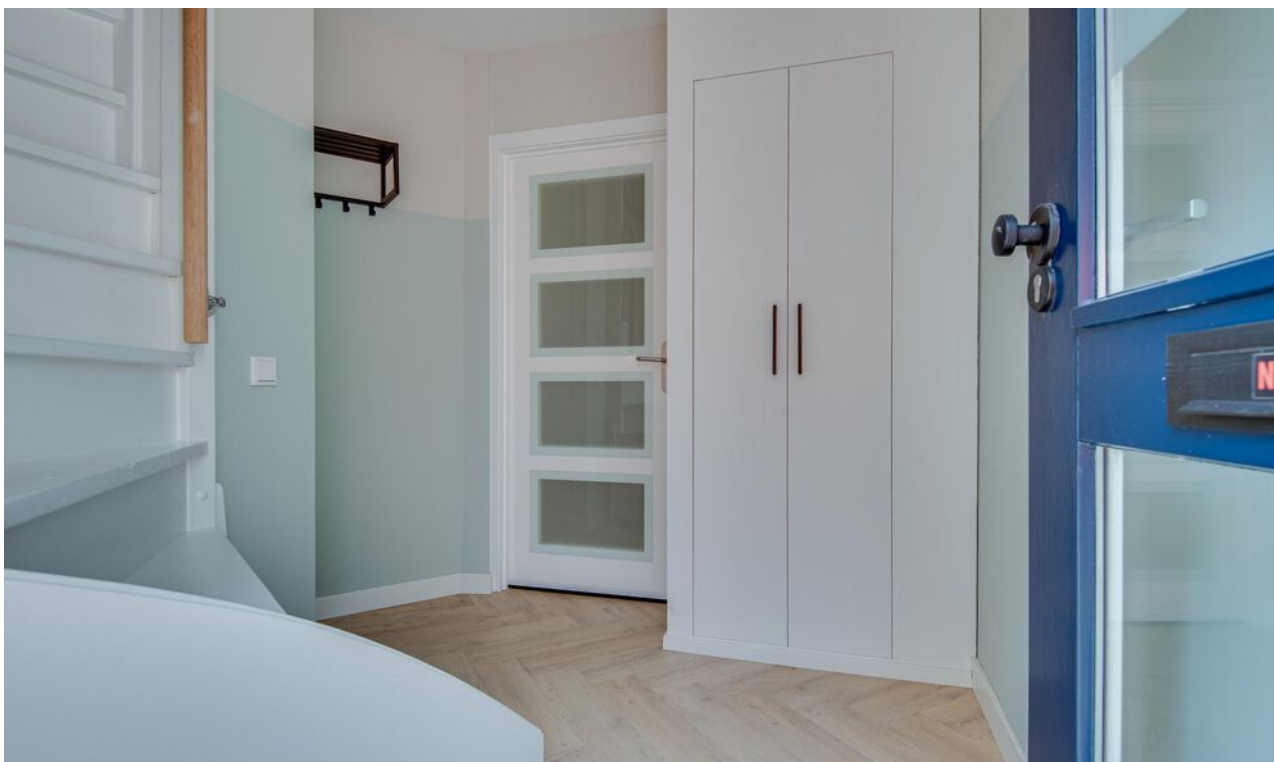
E info@raadhuysmakelaars.nl of **T** 073-4400220



A modern kitchen interior featuring light green shaker-style cabinets, a white farmhouse sink with a chrome faucet, and a black oven with a glass door. The countertop is dark grey. A large window on the left side provides a view of greenery outside. The floor is made of light-colored wood in a herringbone pattern. A red pot sits on the counter next to the oven, and a vase of blue flowers is on the counter near the window. The ceiling has recessed lighting.

"Sfeervolle woonkeuken"





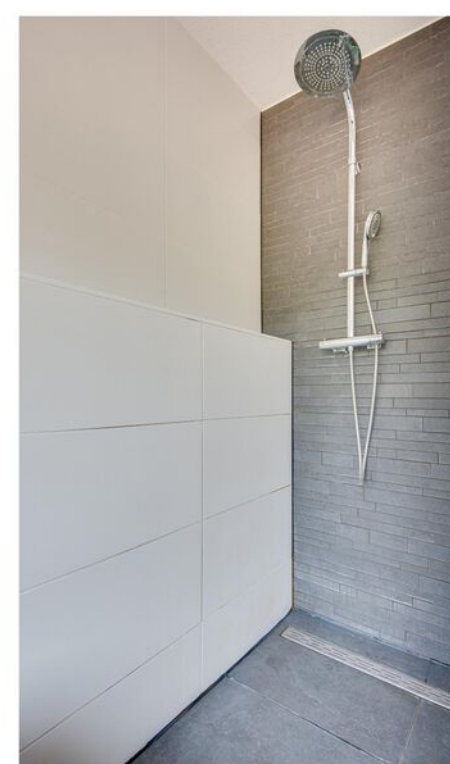
Eerste verdieping

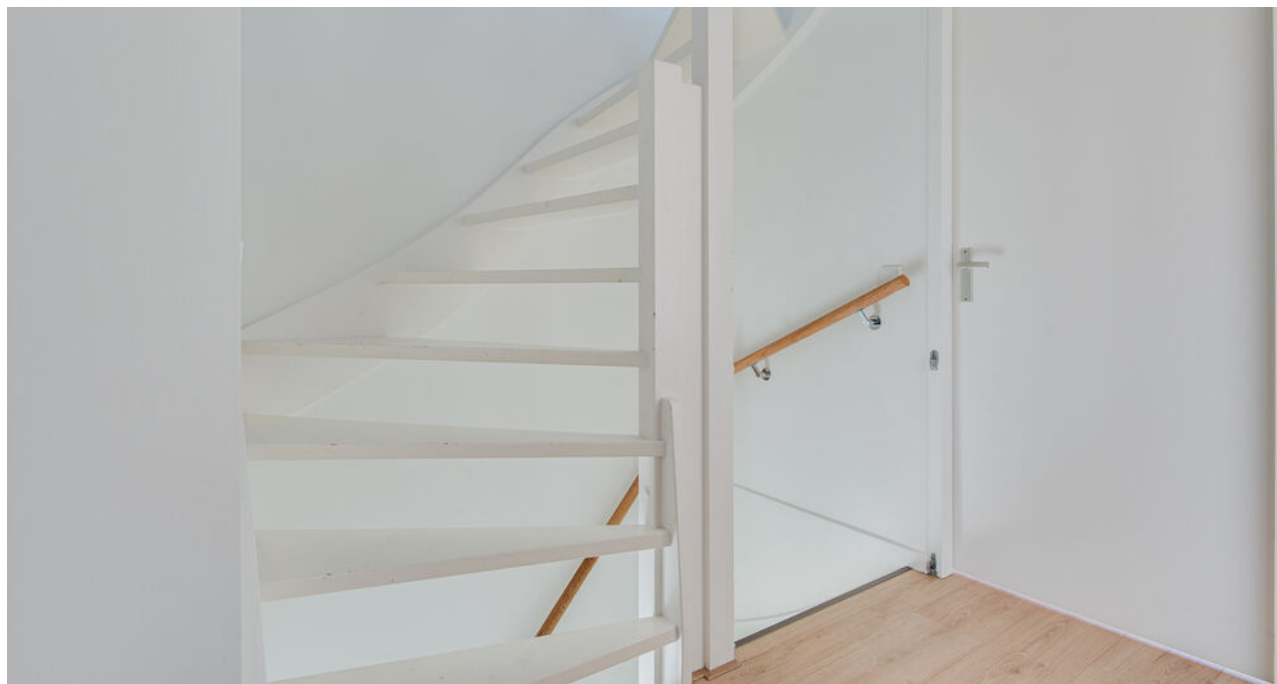
De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, de complete badkamer en de vaste trapopgang naar de tweede verdieping. De overloop en slaapkamers zijn keurig afgewerkt met een sfeervolle laminaatvloer. De badkamer beschikt over een dubbele wastafel met meubel, ligbad, toilet en inloopdouche.

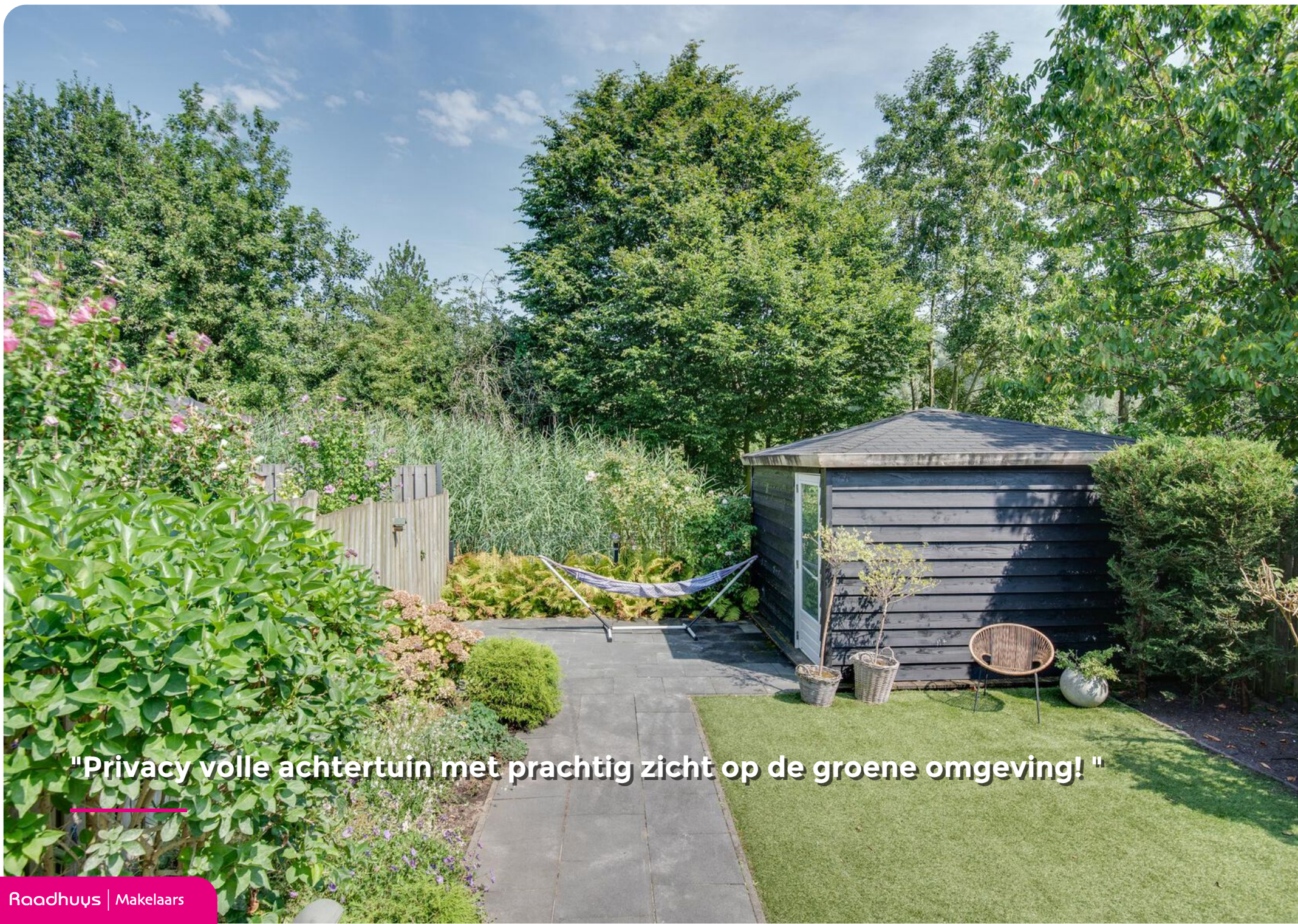
Tweede verdieping

Vrij indeelbare ruimte met groot dakraam. Eventueel een vierde slaapkamer te realiseren. Daarnaast beschikt deze ruimte over de CV-Ketel, omvormer voor de 18 zonnepanelen en de mechanische ventilatie unit.









"Privacy volle achtertuin met prachtig zicht op de groene omgeving! "

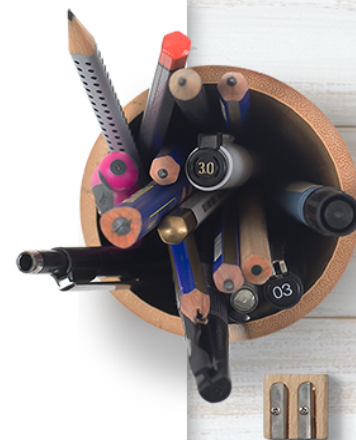




PLATTEGROND **BEGANE GROND**



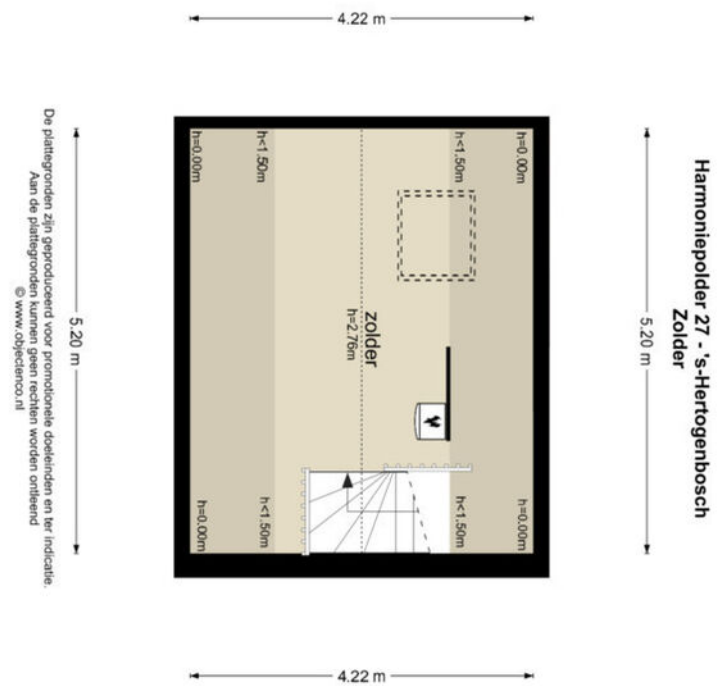
Harmoniepolder 27 - 's-Hertogenbosch
Begane Grond



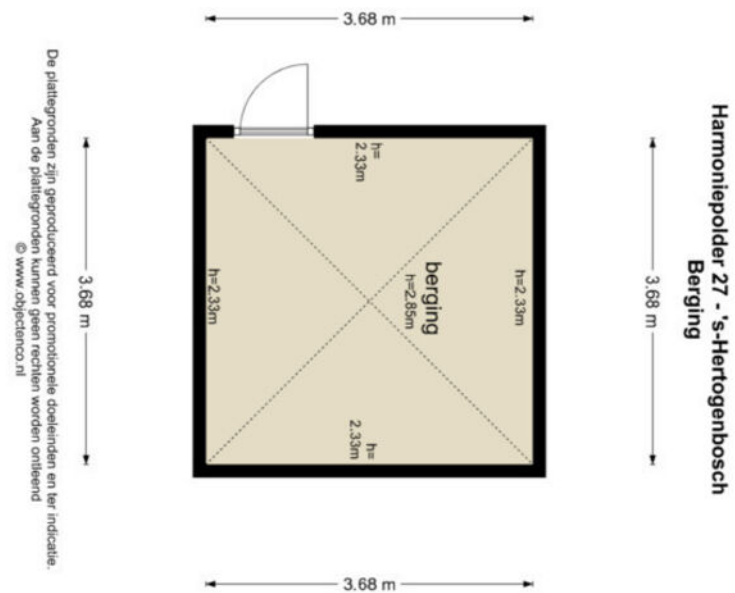
PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



PLATTEGROND **TWEDE VERDIEPING**

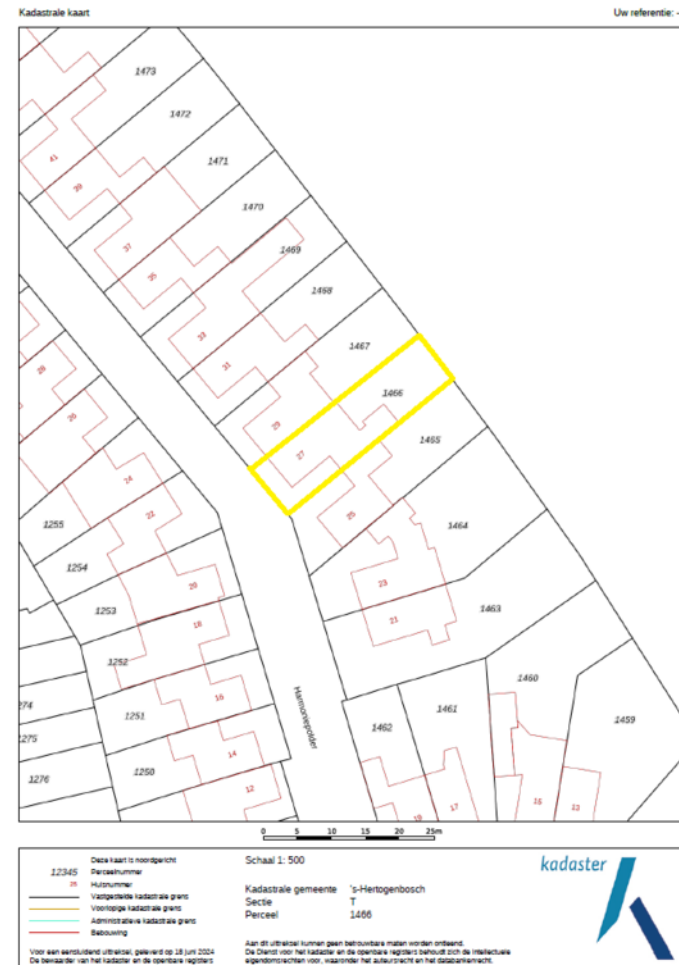
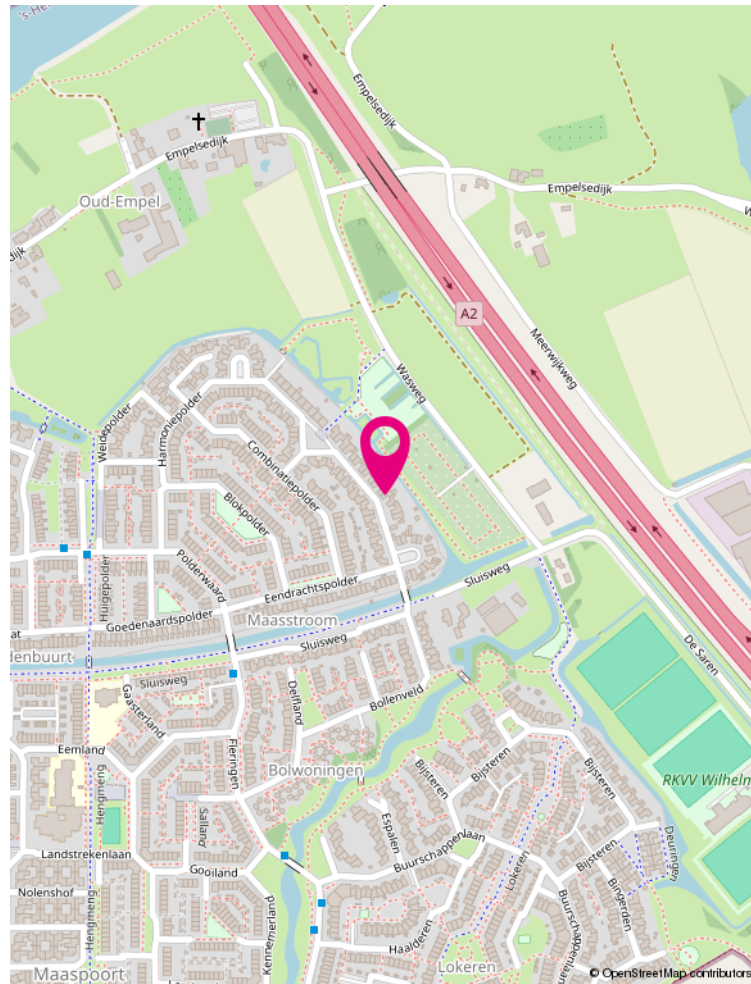


PLATTEGROND **BERGING**



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

HARMONIEPOLDER 27

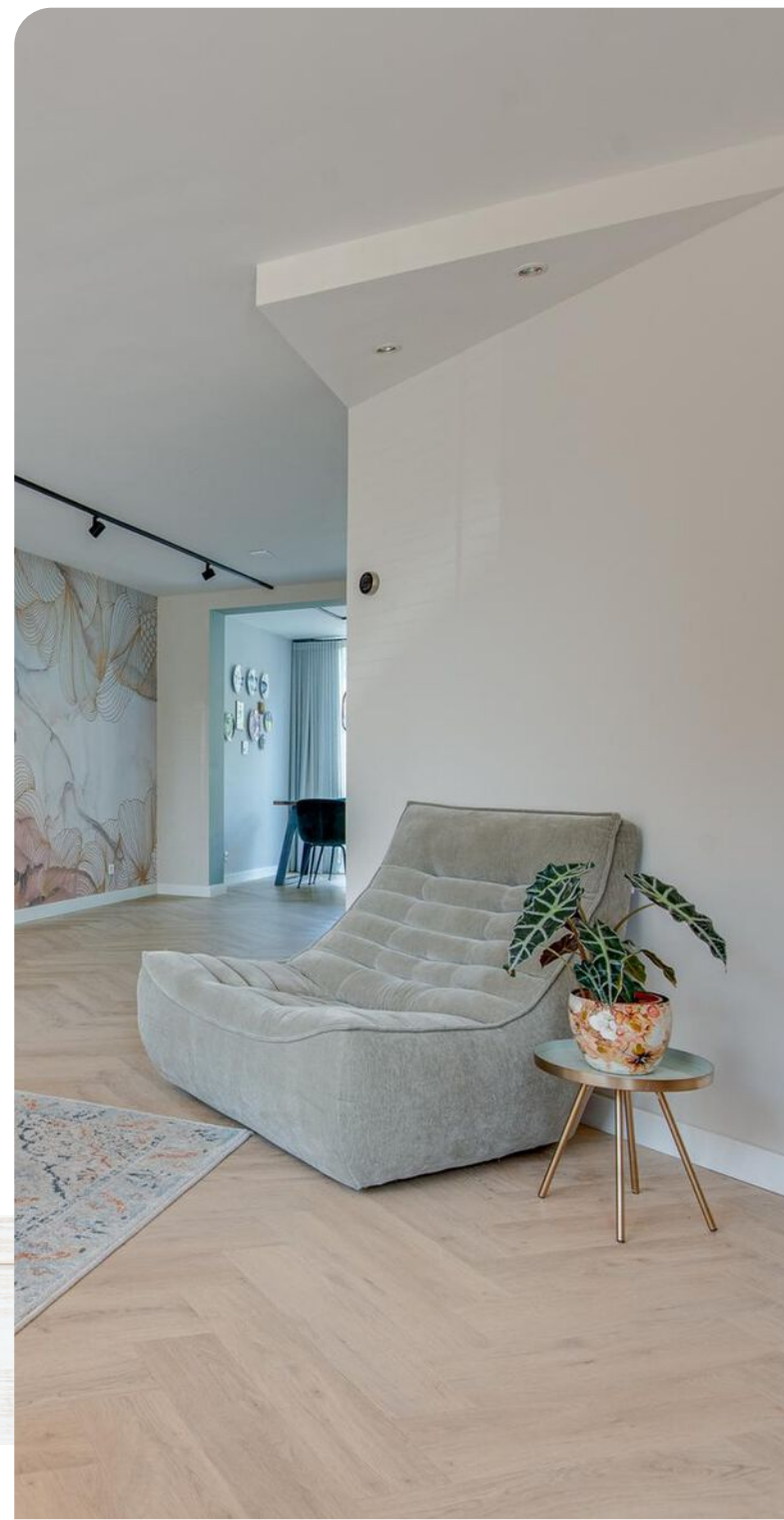
KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 559.500 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	500 m ³
Perceeloppervlakte:	266 m ²
Woonoppervlakte:	146 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1986
Ligging:	in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin:	achtertuin, voortuin
Verwarming:	c.v.-ketel

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Harmoniepolder 27
Postcode:	5235 TG
Plaats:	's-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	T / 1466
Oppervlakte:	266 m ²
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			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			✓
- losse (hang)lampen			✓
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen		✓	
- rolgordijnen			✓
- jaloezieën			✓
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- magnetron		✓	
- oven	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer	✓		
- vaatwasser	✓		



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 - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		



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 - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		✓	



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.



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.

WAARBORG SOM/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 gebruiksbelemmerende 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).



raadhuysmakelaars.nl

“WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

Team Raadhuys Makelaars

Raadhuys
Makelaars

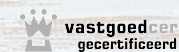


RAADHUYS MAKELAARS

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen

T 073-4400220 - E info@raadhuysmakelaars.nl

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.