



hoeveel makelaar wil jij?

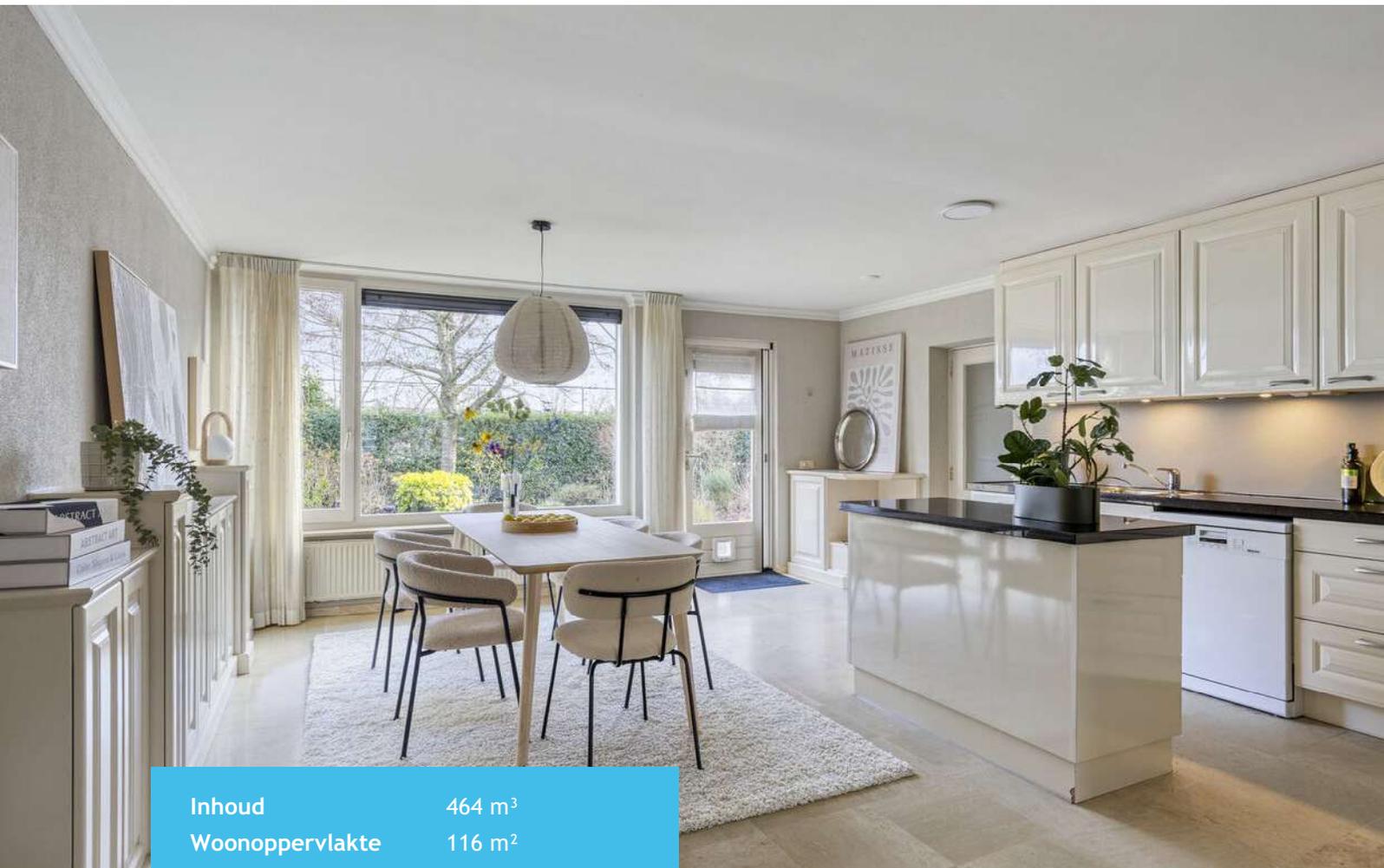


# 'S-HERTOGENBOSCH Bijsteren 23



funda

# Kenmerken & specificaties



Inhoud	464 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	116 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	469 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1986

- ✓ Kindvriendelijke woonwijk Maaspoort
- ✓ Royale woonkamer met veel lichtinval
- ✓ Zeer ruim perceel
- ✓ Garage en berging
- ✓ Drie ruime slaapkamers
- ✓ Achtertuin met vrij uitzicht
- ✓ Grenzend aan het water

# Omschrijving

Een vrij gelegen, royaal uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met garage en zeer grote tuin aan het water. Een kans die je als woningzoeker niet mag missen!

Aan de rand van de geliefde en kindvriendelijke woonwijk Maaspoort ligt deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met garage. De woning staat op een royaal perceel van maar liefst 469 m<sup>2</sup> en geniet van een bijzonder vrije ligging aan de achterzijde, grenzend aan Sportcomplex De Saren en een watertje, afgescheiden door een groene, privacyrijke tuinafscheiding.

De woning is over de volledige breedte uitgebouwd en biedt daardoor een royale woonkamer en keuken, drie ruime slaapkamers, een nette badkamer én een grote, sfeervolle achtertuin. Een ideale gezinswoning op een fijne, rustige locatie.

## LOCATIE

De woning is gelegen in een rustige, verkeersluwe straat in het noordwesten van 's-Hertogenbosch. Op loopafstand bevindt zich winkelcentrum Lokerenpassage, met een compleet winkelaanbod waaronder meerdere supermarkten, een slager, groenteboer, drogist en diverse speciaalzaken. Ook medische voorzieningen zoals huisartsen, tandartsen en fysiotherapeuten zijn volop aanwezig in de directe omgeving.

Basisscholen, kinderdagverblijven en sportfaciliteiten liggen eveneens dichtbij. Voor ontspanning wandel of fiets je binnen enkele minuten naar de oevers van de Maas, de Noorderplas of het Burgemeester van Zwietenpark - heerlijke plekken om te recreëren en te genieten van de natuur.

De bereikbaarheid is uitstekend: binnen enkele autominuten bereik je de A59 en A2. Het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch ligt op circa 15 tot 20 minuten rijden of fietsen en ook het openbaar vervoer biedt snelle verbindingen richting de binnenstad.

## INDELING

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met meterkast en een modern toilet voorzien van wandcloset en fonteintje.

De royale woonkamer aan de voorzijde is heerlijk licht dankzij meerdere raampartijen. Een stijlvolle nis met glazen legplanken biedt ruimte voor het presenteren van boeken of accessoires en geeft de ruimte extra karakter.

Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte, met volop plaats voor een grote eettafel voor zes tot acht personen - dé plek voor lange diners en gezellige avonden. Praktische lage kasten langs de muur zorgen voor extra bergruimte en geven het geheel een warme uitstraling.

De open keuken sluit hier naadloos op aan en is uitgevoerd in een L-opstelling met boven- en onderkasten en een praktisch keukeneiland. De roomkleurige fronten in combinatie met het donkere werkblad zorgen voor een tijdloze en verzorgde uitstraling. De keuken is voorzien van een vaatwasser, keramische kookplaat, afzuigkap en koel-vriescombinatie. Vanuit hier heb je direct toegang tot zowel de garage als de achtertuin.

De woonkamer is afgewerkt met sierlijsten op het plafond en een zandkleurige, strakke marmeren vloer met comfortabele vloerverwarming.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. Eén van de kamers beschikt over een royale inloopgarderobe en kan desgewenst eenvoudig worden opgesplitst in twee aparte slaapkamers. De tweede slaapkamer is voorzien van een eigen wastafel. Beide kamers bieden extra bergruimte achter de knieschotten.

De badkamer is uitgevoerd in een stijlvolle marmerlook in lichte, roomkleurige tinten en beschikt over een ligbad, wastafelmeubel en wandcloset.

### Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping. Dankzij de twee grote dakramen is dit een prettige, lichte ruimte die uitstekend kan dienen als derde slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Hier bevindt zich tevens de opstelling van de cv-ketel.

## **BUITENRUIMTE**

De woning beschikt over een royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De garage is inpandig bereikbaar dankzij de uitbouw en voorzien van een elektrische garagedeur en aansluitingen voor wasmachine en droger.

De diepe, fraai aangelegde achtertuin loopt langs de zijkant van de woning en biedt veel privacy en rust. Meerdere terrassen maken het mogelijk om op elk moment van de dag te kiezen voor zon of schaduw. Volwassen beplanting en een groene erfafscheiding zorgen voor een beschutte, sfeervolle ambiance.

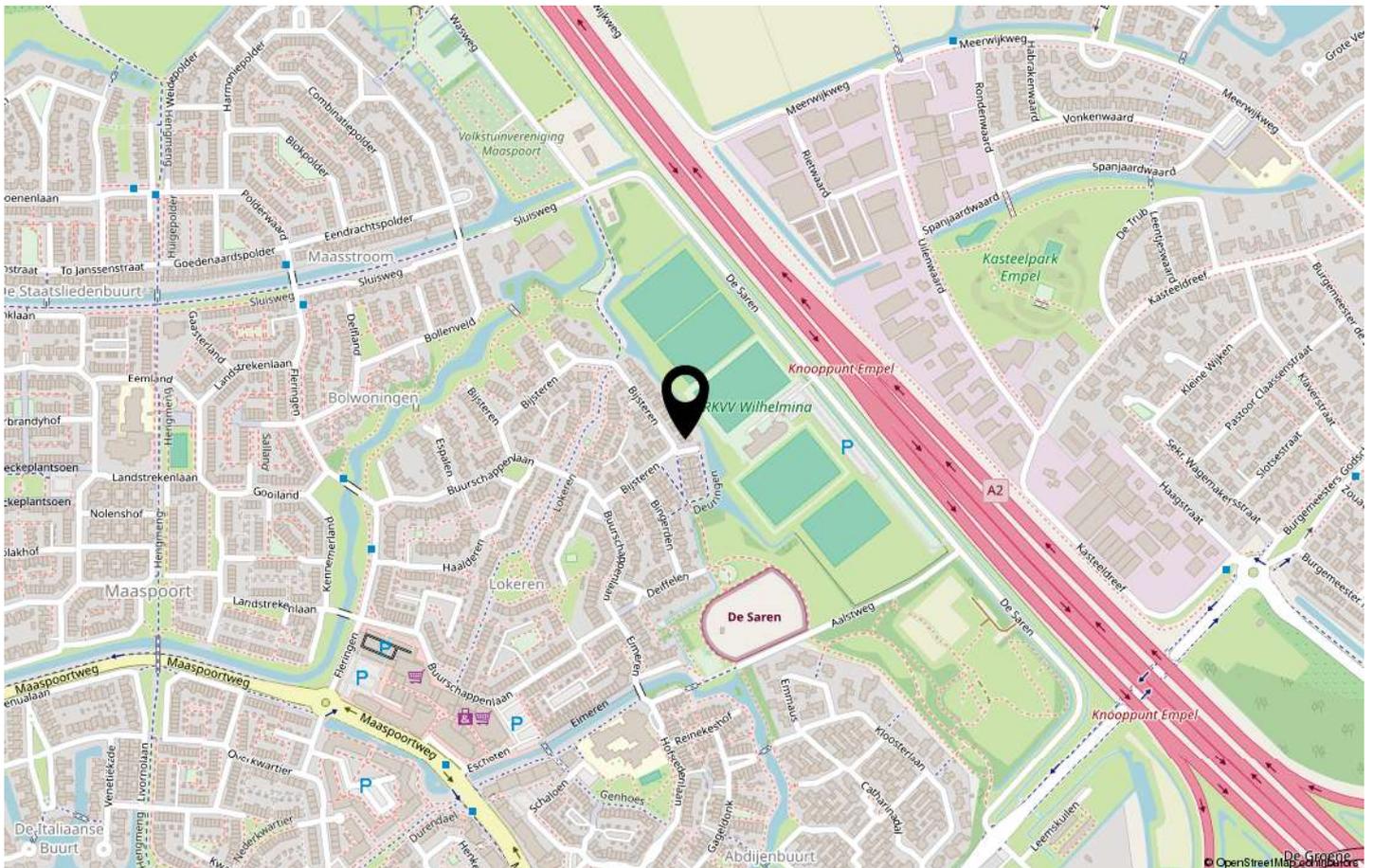
Een vijver voegt een rustgevend element toe aan het geheel. Achterin de tuin bevindt zich een stenen schuur en er is nog volop ruimte voor het realiseren van een extra bijgebouw - ideaal voor een beroep-aan-huis, atelier of hobbyruimte. Dit bijgebouw kan vergunningsvrij gerealiseerd worden. Wij kunnen je informeren over de mogelijkheden. De tuin is bovendien bereikbaar via een praktische achterom.

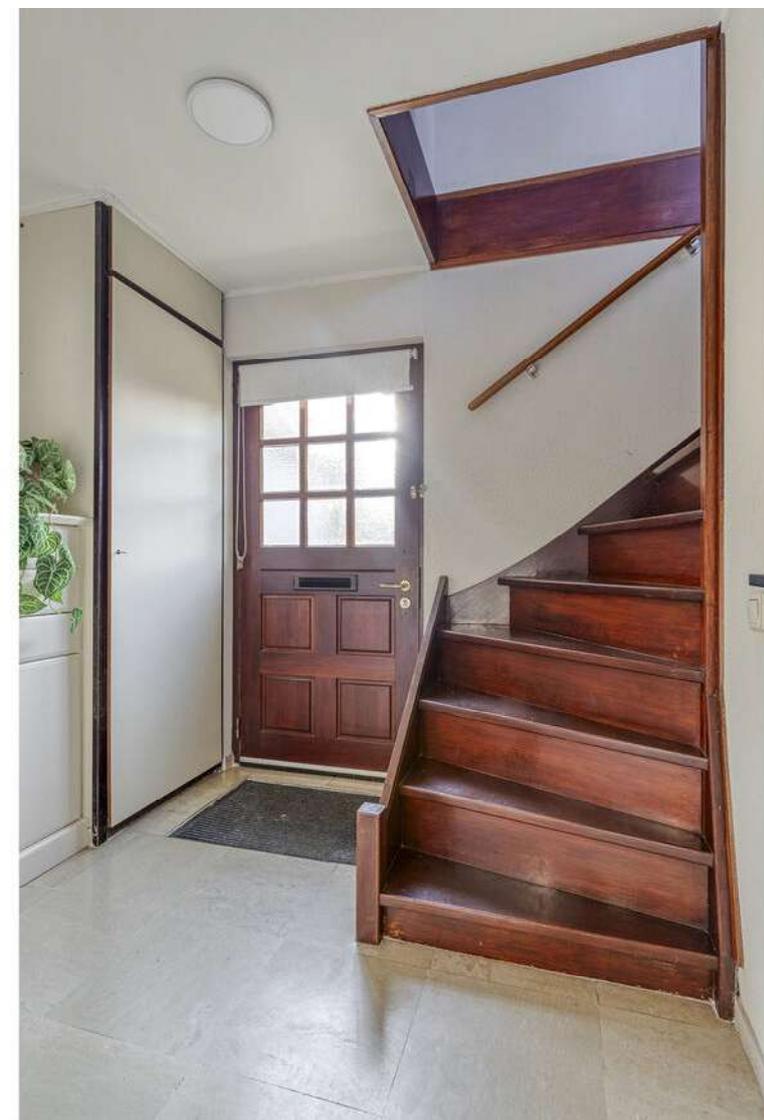
# Kenmerken

Vraagprijs	€ 575.000 k.k.
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	464 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	469 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	116 m <sup>2</sup>
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1986
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Verwarming	c.v.-ketel 2013, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	vloer-, muur- en dakisolatie en dubbelglas

# Locatie

Bijsteren 23, 5235 DK 'S-Hertogenbosch















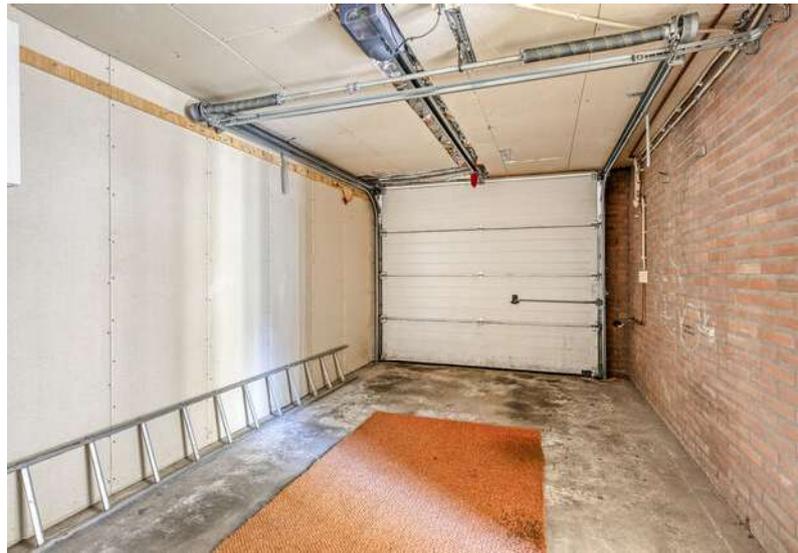












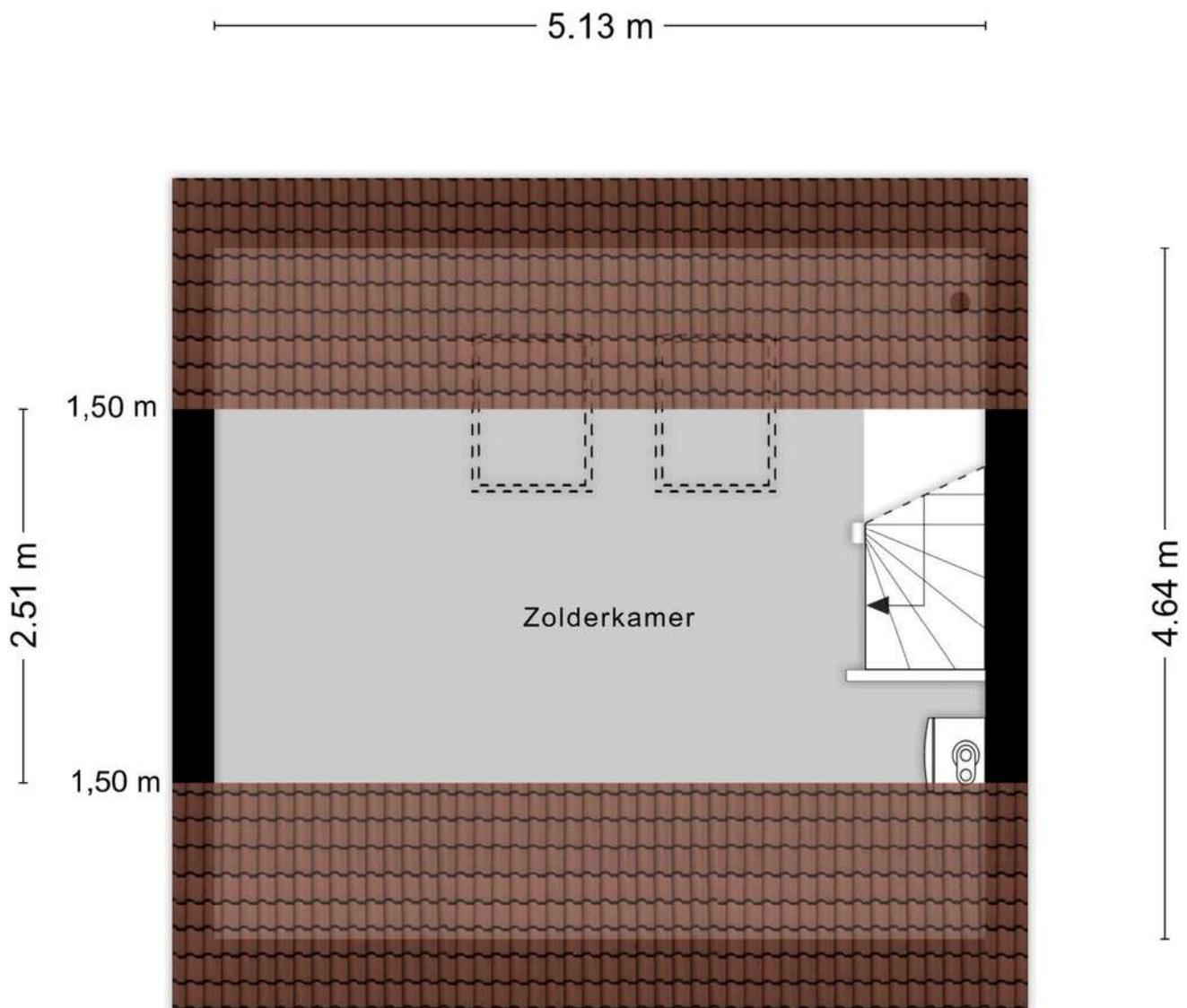
# Plattegronden



# Plattegronden

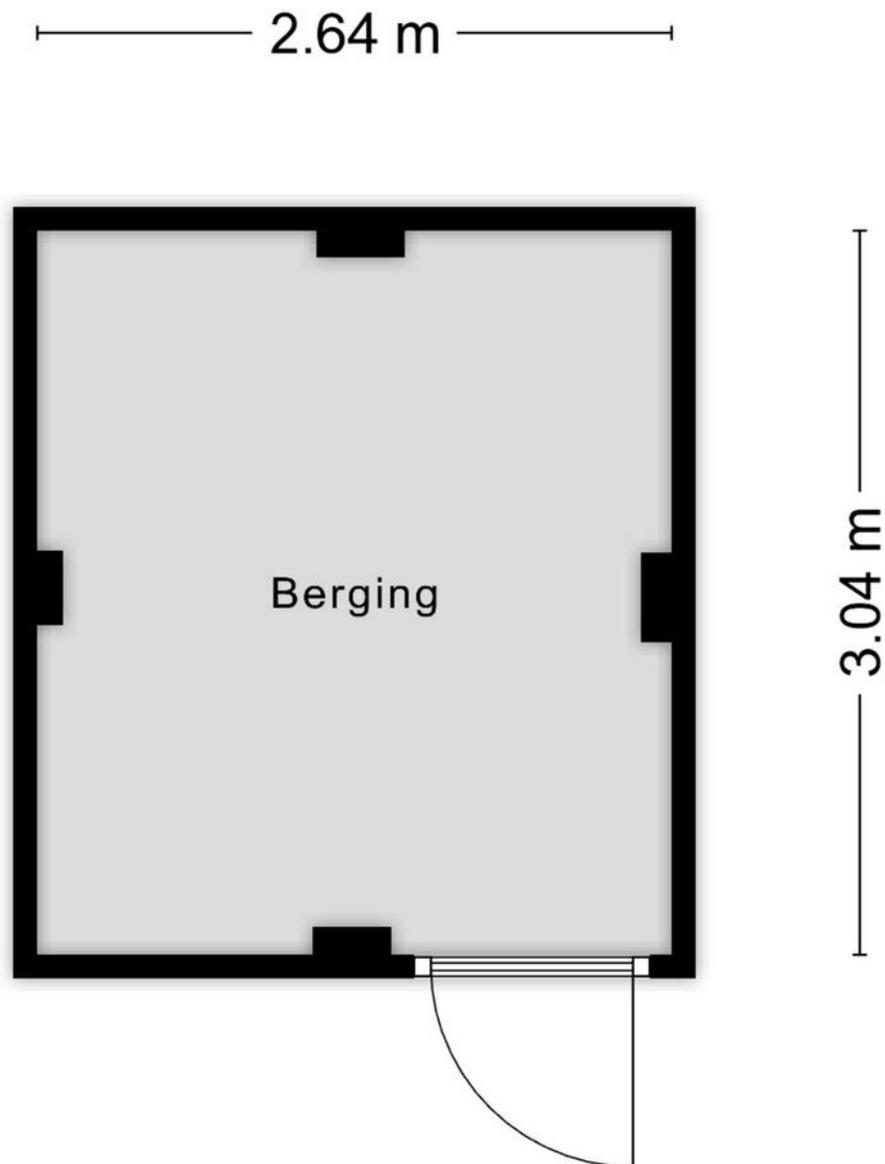


# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bijsteren 23



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Sectie T Perceel 1512	
<small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 november 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small>	

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		

# Over ons

Makelaar073 wordt gerund door een klein team, onder leiding van Mirjam van de Laar. Wij zijn zeer gedreven om elke woning succesvol te verkopen. Bij onze werkwijze staan persoonlijke begeleiding, lokale marktkennis, flexibele dienstverlening en een laag en transparant tarief centraal.

Als verkoper kun je kiezen tussen twee soorten dienstverlening:

1. Het All-inclusive pakket: hierbij nemen wij alle werkzaamheden op ons;
2. Het Bouwstenen pakket: hierbij voer je een deel van de werkzaamheden zelf uit.

Kies je voor het All-inclusive pakket, dan word je volledig ontzorgd. Bij het Bouwstenen pakket kun je flink op kosten besparen. Ideaal als je zelf graag nauw betrokken bent bij de verkoop, of wanneer jouw woning 'zichzelf verkoopt'.

Jouw voordelen:

- je betaalt tot wel 75% minder makelaarskosten
- je bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
- je hebt zelf de touwtjes in handen
- jouw eigen kennis over jouw woning en buurt wordt optimaal benut

Alle werkzaamheden waarbij de expertise van de makelaar onmisbaar is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebeoordeling, de plaatsing op Funda, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Wil je meer informatie of vrijblijvend kennismaken? Bel ons op t. 073 - 8200 730 of stuur een e-mail naar [info@makelaar073.nl](mailto:info@makelaar073.nl). Meer lezen over onze werkwijze kan op [www.makelaar073.nl](http://www.makelaar073.nl).



# Algemene informatie

Deze brochure bevat een toelichting op het kopen en verkopen van een woning. Wij adviseren je deze pagina's door te nemen voordat je verdere stappen gaat ondernemen. De volgende onderwerpen worden hier besproken:

- Woning kopen
- Verkoopvoorwaarden

## Woning kopen

### Woning bezichtigen

Er zijn drie mogelijkheden om een bezichtiging voor een woning aan te vragen:

- telefonisch via 073 - 8200 730
- bij de woning op Funda
- bij de woning op Makelaar073.nl

Het komt voor dat verkopers ervoor kiezen zelf hun woning aan belangstellenden te laten zien. Niemand kent de woning en omgeving immers beter dan de eigenaar zelf. Het is dus mogelijk dat de verkoper zelf contact met je opneemt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. Je kunt bij het maken van de afspraak aangeven op welk moment je het liefst bezichtigd.

### Toelichtingsclausule NEN2580

De afmeting van de oppervlakte van deze woning is vastgesteld op basis van De Meetinstructie volgens de NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Let op: De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



## Bod uitbrengen

Een bod uitbrengen kan op drie manieren:

- via de woningpresentatie op [www.makelaar073.nl](http://www.makelaar073.nl), of
- via de woningpresentatie in Move.nl, of
- rechtstreeks bij de makelaar, door te bellen naar 073 - 8200 730 of een e-mail te sturen naar [info@makelaar073.nl](mailto:info@makelaar073.nl)

Vervolgens neemt de makelaar zo spoedig mogelijk telefonisch contact op met zowel jou als de verkoper om jouw bieding te bespreken.

De verkoper kan jouw bod accepteren, afwijzen of een tegenvoorstel doen. Er is pas sprake van een onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen met andere aspirant-kopers gewoon plaatsvinden.

## Woning financieren

Wil je weten of je jouw droomhuis wel kunt financieren? En zo ja, welke hypotheek dan het beste bij je past? Dan zul je alle hypotheeken met elkaar moeten gaan vergelijken. Dat kost veel tijd en energie. Bovendien is het de vraag waarop je de aanbiedingen moet vergelijken. Op rente, op rentevaste periode, op voorwaarden of op hypotheekvorm?

Een hypotheekadviseur zou daarom uitkomst bieden. Hij is dagelijks met deze materie bezig, is gediplomeerd, houdt rekening met jouw persoonlijke wensen en beschikt over systemen om hypotheekproducten met elkaar te vergelijken.

Jouw voordeel:

- je kiest een hypotheek die bij jouw persoonlijke situatie past
- je weet zeker dat je de meest gunstige hypotheek kiest
- de consequenties van jouw keuze zijn vooraf inzichtelijk
- je hebt een gesprekspartner die voor jouw belangen opkomt

Een intakegesprek is gratis. Tijdens dit gesprek krijg je inzicht in de stappen die genomen moeten worden om jouw hypotheek in orde te maken. Je weet na afloop welke rol hij kan spelen om jou daarbij te helpen en wat de bijbehorende kosten zijn. Hij rekent voor zijn advies een vast bedrag. Deze vergoeding wordt meestal meegefinancierd en verrekend in de maandlasten.

Heb je interesse in de ondersteuning van onze financiële expert? Je kunt een gesprek aanvragen op onze website: [www.makelaar073.nl/diensten/hypotheeken](http://www.makelaar073.nl/diensten/hypotheeken). Bellen kan ook, via 073 - 8200 730.



# Verkoopvoorwaarden

## Onderzoeksplicht koper

De koper dient een huis goed te onderzoeken voordat hij het koopt. Het gaat tenslotte om een zaak van grote waarde. De koper dient zorgvuldig en actief te werk te gaan. Hij moet daarmee voorkomen dat hij onder invloed van een verkeerde voorstelling van zaken een koopovereenkomst sluit. Dit wordt de onderzoeksplicht van de koper genoemd. Houdt de koper zich niet aan zijn onderzoeksplicht, dan kan dit grote nadelige gevolgen voor hem hebben.

De onderzoeksplicht kan met zich meebrengen dat de koper het huis nauwgezet inspecteert en daarbij wordt bijgestaan door een deskundige, zoals een makelaar of een bouwtechnicus. Ook doet hij er verstandig aan om relevante vragen te stellen aan de verkoper en bij vage antwoorden door te vragen.

## Mededelingsplicht verkoper

Bij het aangaan van een (ver)koopovereenkomst moet de verkoper niet alleen op zijn eigen belangen letten. Hij moet ook rekening houden met de belangen van de koper. Dit kan met zich meebrengen dat hij de koper gevraagd, maar ook ongevraagd moet inlichten over feiten betreffende zijn huis. Dit wordt de mededelingsplicht van de verkoper genoemd.

In het algemeen is er sprake van een mededelingsplicht voor de verkoper indien hij een bepaalde eigenschap van het huis kende (of behoorde te kennen) die niet bekend is bij de koper terwijl verkoper wist (of behoorde te weten) dat die eigenschap voor de koper van belang is.

## Ontbindende voorwaarden

Tijdens de onderhandelingen kunnen tussen koper en verkoper afspraken over voorbehouden zijn gemaakt, bijvoorbeeld voor het rondkrijgen van de financiering. Makelaar073 hanteert een termijn van vijf weken voor deze voorbehouden vanaf het moment dat er mondelinge overeenstemming is bereikt.

## Lijst van zaken

Welke onroerende zaken achterblijven in de woning wordt meestal vastgelegd in een lijst van (on)roerende zaken. Mocht je tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets afspreken over de inhoud van deze lijst, dan wordt deze lijst zonder aanpassingen automatisch bindend voor beide partijen en zal deze als bijlage bij de koopakte worden gevoegd.

## Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, bijvoorbeeld erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen. Ze gaan over op de koper en worden als bijlage aan de koopakte gehecht. Meestal staan ze vermeld in het eigendomsbewijs van de verkoper en vormt dit document de bijlage van het koopcontract.

## Koopakte

Tussen koper en verkoper komt er een overeenkomst tot stand zodra beide partijen een koopakte hebben ondertekend. De koopakte zal worden opgemaakt door Makelaar073 conform het model dat is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

## Notariskeuze

De koper heeft het recht te kiezen welke notaris de overdracht zal verzorgen.

## Bankgarantie/waarborgsom

De koper wordt verplicht binnen een termijn van 6 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een bankgarantie of waarborgsom af te geven ter grootte van 10% van de koopsom. Dit bedrag of document dient afgegeven te worden aan de notaris.

# Interesse?



hoeveel makelaar wil jij?

Groote Vlietlaan 3A  
5245 PA ROSMALEN

073-8200730  
info@makelaar073.nl  
www.makelaar073.nl