



hoeveel makelaar wil jij?



# 'S-HERTOGENBOSCH

## Negende Reit 64



funda

# Kenmerken & specificaties



|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Inhoud             | 427 m <sup>2</sup> |
| Woonoppervlakte    | 121 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 163 m <sup>2</sup> |
| Bouwjaar           | 1978               |

- ✓ Uitstekend onderhouden en A+++ label
- ✓ Vloerverwarming op begane grond en badkamer
- ✓ Kunststof kozijnen met HR++ glas
- ✓ Warmtepomp voor verwarming en koeling
- ✓ Warmtepompboiler voor warm water
- ✓ Volledig gasloos
- ✓ 20 zonnepanelen met twee omvormers
- ✓ Gevels, vloeren en dak geïsoleerd
- ✓ Recent vernieuwde schutting, dakgoten en gevelimpregnatie































# Omschrijving

## Ruim, modern en duurzaam wonen in 's-Hertogenbosch

Ben je op zoek naar een uitgebouwde gezinswoning met volop licht, vier slaapkamers, een moderne keuken en badkamer en een achtertuin met veel privacy? Dan is Negende Reit 64 precies wat je zoekt.

Deze gasloze woning biedt alles voor comfortabel en toekomstbestendig wonen. Dankzij de warmtepomp, maar liefst 20 zonnepanelen, vloerverwarming en energielabel A+++ woon je hier niet alleen heerlijk, maar ook bijzonder energiezuinig.

### INDELING

#### Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met toiletruimte, een vaste kast en een ruime garderobe. Vanuit de hal is er toegang tot de royale en lichte woonkamer. De voorzijde van de woning is uitgebouwd waardoor de woonkamer en keuken extra ruimte en een open karakter hebben gekregen. De moderne keuken (2022) is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een slimme inductiekookplaat, vaatwasser, Quooker, koel-/vriescombinatie, combi-oven en afzuigkap.

De woonkamer biedt volop leefruimte en kenmerkt zich door de grote raampartijen aan de achterzijde, waardoor er veel natuurlijk licht binnenvalt. Er is voldoende plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek.

De begane grond is afgewerkt met een stijlvolle tegelvloer met vloerverwarming. Onder de trap bevindt zich een praktische trapkast ideaal voor extra opslag.

#### Eerste verdieping

Via de afgesloten trap in de woonkamer bereik je de eerste verdieping, waar een ruime overloop toegang biedt tot de verschillende vertrekken. Er zijn twee slaapkamers die zich over de volle breedte van de woning uitstrekken. De badkamer is modern betegeld en beschikt over een wastafelmeubel met twee wastafels, een wandcloset, ligbad, inloopdouche en vloerverwarming.

#### Tweede verdieping

De tweede verdieping is voorzien van een dakkapel over de volle breedte aan de achterzijde, waardoor er nog eens twee ruime slaapkamers konden ontstaan. Hier bevindt zich ook de warmtepompboiler en de aansluiting voor de wasmachine.

## **BUITEN**

De woning beschikt over een verzorgde achtertuin met veel groen, een tuinkast en een achterom. Door de hoge bomen aan de achterzijde is de privacy gewaarborgd. Aan de voorzijde is een overkapping aanwezig voor fietsen en een vrijstaande berging. Onder de overkapping is een laadpaal (ter overname) voor het laden van een elektrische motor of auto.

## **LOCATIE**

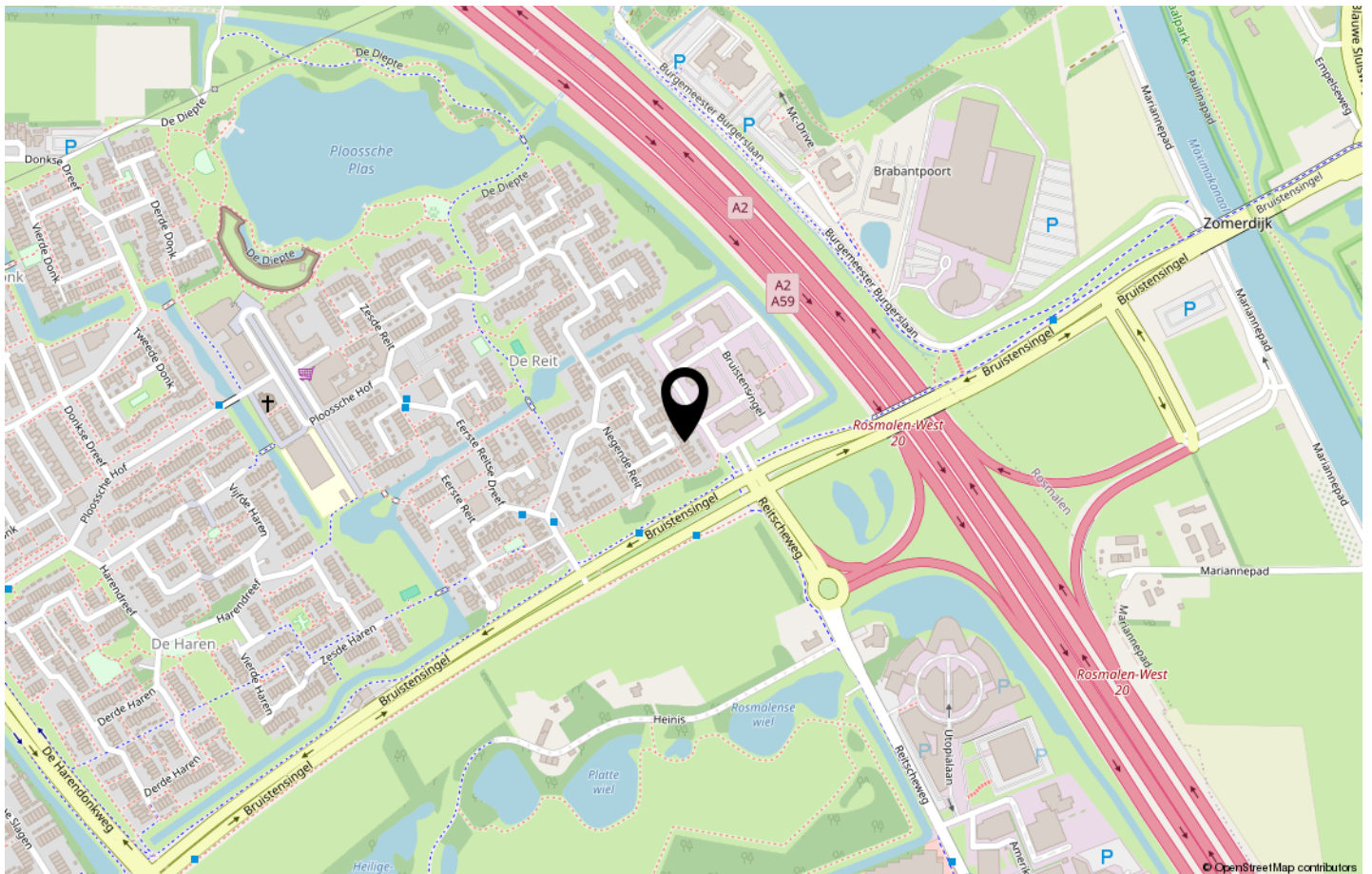
De woning ligt in de groene en kindvriendelijke woonwijk De Reit in het stadsdeel Noord van 's-Hertogenbosch. In de directe omgeving vind je diverse scholen, sportfaciliteiten en speeltuinen, waardoor het ideaal is voor gezinnen. Dagelijkse boodschappen doe je eenvoudig bij de ALDI in de buurt. Het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch is op fietsafstand bereikbaar, met winkels, horeca, cultuur en het NS-station. Ook de uitvalswegen richting de A2 en A59 zijn snel bereikbaar, wat deze wijk extra aantrekkelijk maakt. Bovendien bevindt de woning zich vlakbij de Ploossche Plas, een prachtig natuurgebied voor wandelen en sporten.

# Kenmerken

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Vraagprijs          | € 459.000 k.k.       |
| Type woning         | tussenwoning         |
| Aantal kamers       | 5                    |
| Aantal slaapkamers  | 4                    |
| Inhoud woning       | 427 m <sup>3</sup>   |
| Perceel oppervlakte | 163 m <sup>2</sup>   |
| Woonoppervlakte     | 121 m <sup>2</sup>   |
| Soort woning        | eengezinswoning      |
| Bouwjaar            | 1978                 |
| Tuin                | achtertuin, voortuin |
| Energielabel        | A+++                 |
| Isolatie            | volledige isolatie   |

# Locatie

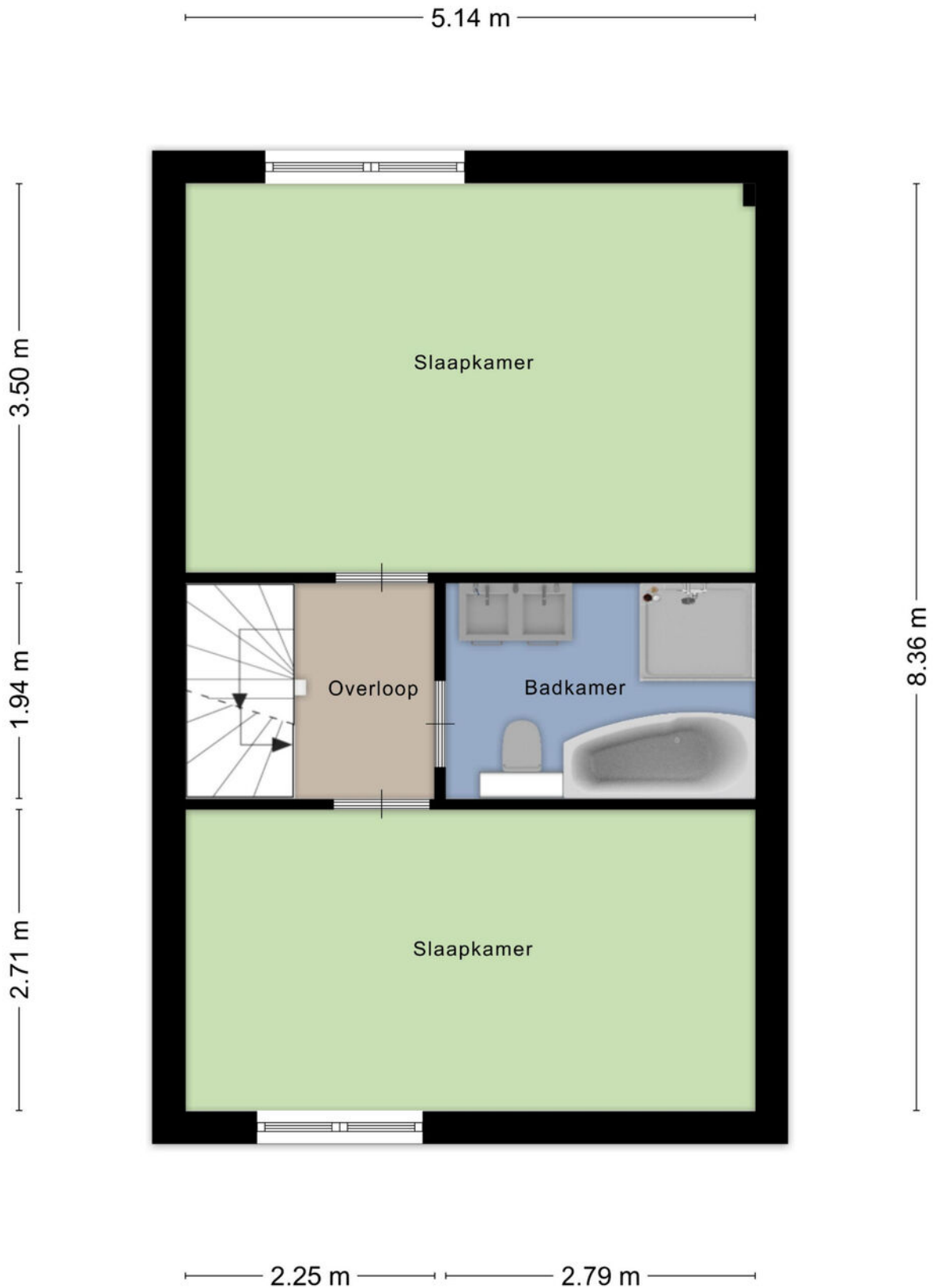
Negende Reit 64, 5233 JJ 'S-Hertogenbosch



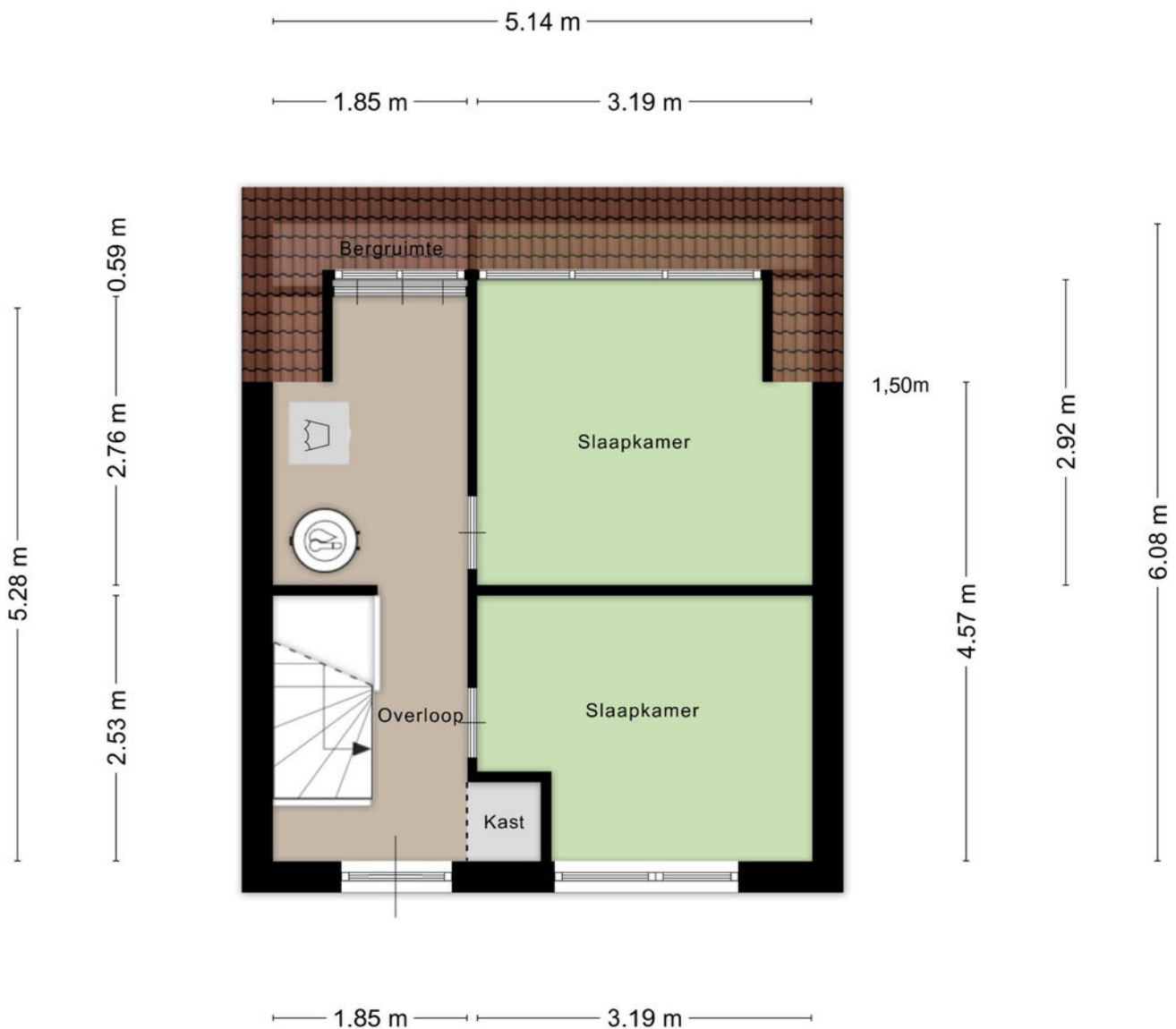
# Plattegronden



# Plattegronden



# Plattegronden



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







# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Negende Reit 64



0 5 10 15 20 25m

|   |                                  |   |   |
|---|----------------------------------|---|---|
| <b>12345</b>  | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500   |  |
| <b>25</b>   | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch  |   |
|  | Huisnummer                       | Sectie O  |   |
|  | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 2835  |   |
|  | Voorlopige kadastrale grens      | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |   |
|  | Administratieve kadastrale grens |   |   |
|  | Bebouwing                        |   |   |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                    |               |          |              |
| Verlichting, te weten                        |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                        | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers       |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                         |               | X        |              |
| - Ledstrip                                   | X             |          |              |
| - Verlichting schuur                         | X             |          |              |
| <br>(Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Kledingkast slaapkamer                     |               |          | X            |
| - Rolkasten onder dak                        | X             |          |              |
| <br>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                               | X             |          |              |
| - gordijnen                                  |               | X        |              |
| - rolgordijnen                               | X             |          |              |
| - jaloezieën                                 | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                   | X             |          |              |
| - Vouwgordijnen woonkamer / slaapkamer       | X             |          |              |
| <br>Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - plavuizen                                  | X             |          |              |
| <br>Overig, te weten                         |               |          |              |
| - schilderij ophangstelsel                   | X             |          |              |
| - Planken bij entree                         | X             |          |              |
| - Planken boven de trap naar 2de verdieping  |               |          | X            |
| <br><b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                 | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten          |               |          |              |
| - kookplaat                                  | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                               | X             |          |              |
| - afzuigkap                                  | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                  | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                       | X             |          |              |
| - vaatwasser                                 | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| - Quooker   | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat   |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                      |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                   |               |          |              |
| - toilet  | X             |          |              |
| - toiletrolhouder   | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)   |               | X        |              |
| - fontein   | X             |          |              |
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>                          |               |          |              |
| - ligbad  | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)  | X             |          |              |
| - wastafel  | X             |          |              |
| - wastafelmeubel  | X             |          |              |
| - toiletkast  | X             |          |              |
| - toilet  | X             |          |              |
| - toiletrolhouder   |               | X        |              |
| - toiletborstel(houder)   |               | X        |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus  | X             |          |              |
| (Voordeur)bel   | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                     | X             |          |              |
| Rookmelders   |               | X        |              |
| (Klok)thermostaat   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                             |               | X        |              |
| Zonnepanelen  | X             |          |              |
| Oplaadpunt elektrische auto   |               |          | X            |
| Thuis batterij 5,12kwh  |               |          | X            |
| Warmwatervoorziening, te weten                                      |               |          |              |
| - CV-installatie  | X             |          |              |
| - boiler  | X             |          |              |
| -   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>  |               |          |              |

# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Tuinaanleg/bestrating                  | X             |          |              |
| Beplanting                             | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b> |               |          |              |
| Buitenverlichting                      | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                 | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging    | X             |          |              |
| Haak voor hangplanten                  |               | X        |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                   |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                 |               |          |              |
| - (sier)hek                            | X             |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                  | X             |          |              |
| - Regentonnen                          |               |          | X            |
| - Slanghaspel                          |               | 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 bezichtigt.

### 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