

**TE KOOP**

# **Rijstveld 42**

's-Hertogenbosch



**Vraagprijs**

**€ 625.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	12
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Huis op de kaart	21
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



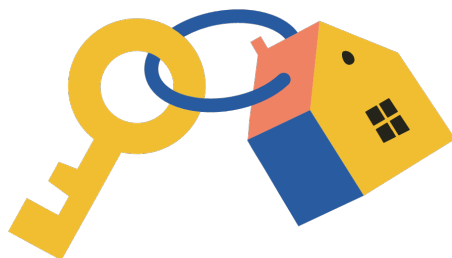


# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



In de populaire en kindvriendelijke wijk Empel in 's-Hertogenbosch is deze stijlvolle geschakelde twee-onder-een-kap-woning met vier slaapkamers gelegen. De woning is voorzien van zonnepanelen, een eigen oprit, garage, een sfeervolle overkapping in de achtertuin en een recent gerenoveerde badkamer. Ook beschikt de woning over twee dakkapellen, wat zorgt voor een volledig bruikbare zolderverdieping.

Deze instapklare en keurig afgewerkte woning beschikt over een energielabel A, is goed geïsoleerd en is voorzien van vloerverwarming (met slimme thermostaat) op de begane grond. Ook de garage is voorzien van verwarming, isolatie, water en elektra. De eerste verdieping is ingedeeld met 3 slaapkamers en de smaakvolle badkamer, welke in 2024 is vernieuwd. De tweede verdieping beschikt over een twee dakkapellen en de vierde, ruime slaapkamer. Tevens is er veel opbergruimte aanwezig en een aparte ruimte voor wasmachine en droger.



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Wonen in Empel is wonen aan de rand van de stad, vlak bij de Maas en in de onmiddellijke omgeving van belangrijke uitvalswegen (A2 en A59). Het centrum van 's-Hertogenbosch met zijn rijke historie en vele maatschappelijke voorzieningen als winkelcentra, scholen, sportvoorzieningen, kinderdagverblijven en gezellige uitgaansgelegenheden zijn eveneens makkelijk en goed bereikbaar. Op korte afstand van de woning bevinden zich diverse speeltuinen en de bushalte bevindt zich op loopafstand. Daarnaast is ook de Maaspoort en het centrum van Rosmalen binnen handbereik en bereikt men de vrije natuur op loopafstand. Zo is er vanuit de woning een prachtige wandeling door de uiterwaarden van de Maas te maken.

## Indeling

### Begane grond

Middels de entree aan de zijkant van de woning betreden we de hal voorzien van een alarminstallatie. De hal beschikt over de meterkast en toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Wanneer we doorlopen bereiken we de woonkamer. Aan de voorzijde van de woning is een ruime living gesitueerd. De living loopt via het eetgedeelte naadloos over in de halfopen keuken aan de achterzijde. De keuken is geplaatst in een L-opstelling en voorzien van een 5-pits gasfornuis met riante oven en afzuigkap met afvoer naar buiten, spoelbak, vaatwasser en koel-vries combinatie. Via de schuifpui en een (loop)deur is de achtertuin toegankelijk. De gehele benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming.

### Eerste verdieping

Met de vaste trap vanuit de hal is de eerste verdieping bereikbaar. De overloop geeft toegang aan 3 slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een grote inbouwkast. De gehele verdieping is keurig afgewerkt met een laminaatvloer. De badkamer is in 2024 vernieuwd en beschikt over een douche, ligbad, wastafel met meubel, spiegel met verlichting en verwarming, wandcloset en een designradiator. Alle slaapkamers op de eerste verdieping beschikken over elektrische rolluiken, welke

waar mogelijk keurig zijn weggewerkt in het dakoverstek.

### Tweede verdieping

Via eveneens een vaste trap bereiken we de tweede verdieping. Deze verdieping is ingedeeld met de grote, vierde slaapkamer met ingebouwde kasten en een riante voorzolder, waar een werkplek is gesitueerd. De zolder beschikt over veel opbergruimte, in de vorm van knieschotten, ingebouwde wandkasten en een goed toegankelijke vlizing. De voorzolder beschikt ook over een aparte ruimte, afsluitbaar met een schuifdeur, welke plaats biedt aan de wasmachine en droger, de CV-ketel (Remeha, 2017), omvormer voor de 10 zonnepanelen (samen goed voor 3300 Wp) en de mechanische ventilatie.

### Tuin

De onderhoudsvriendelijke achtertuin, gelegen op het noordoosten, is verzorgd aangelegd met sierbestrating, gras en diverse beplanting. Onder de veranda is het prettig vertoeven, ook dankzij de terrasverwarming op gas die voor wat extra warmte kan zorgen op zwoele zomeravonden. Zowel voor als achter beschikt de tuin over een beregeningsinstallatie en een buitenkraan. Aan de voorzijde van de woning is de oprit gesitueerd met parkeercapaciteit voor 2 auto's. Daarnaast is er voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig in de straat.



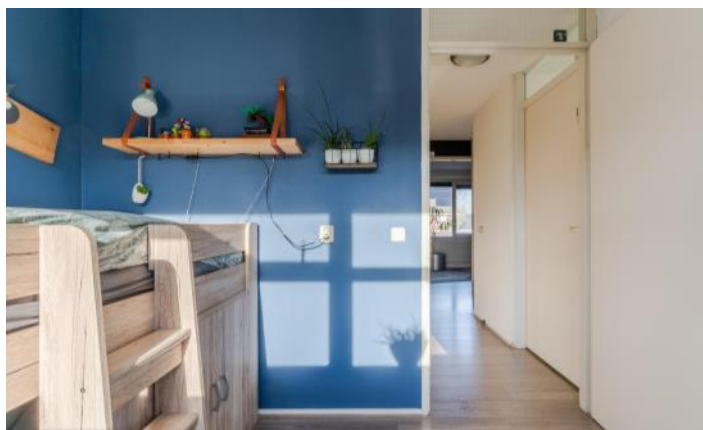




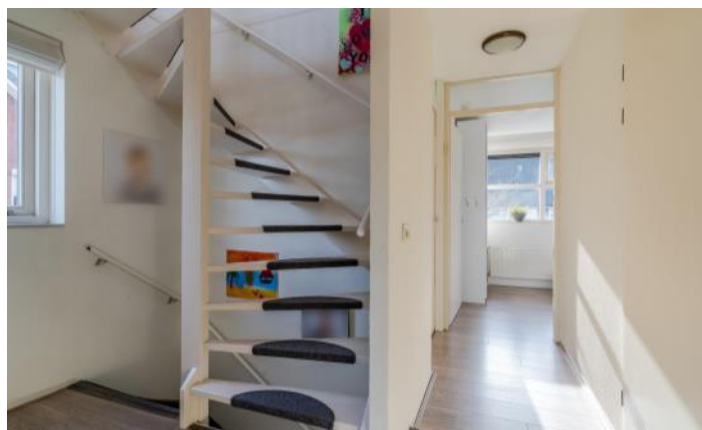












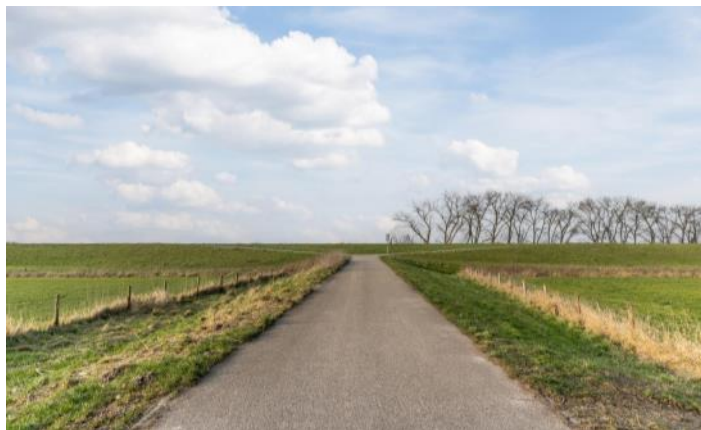




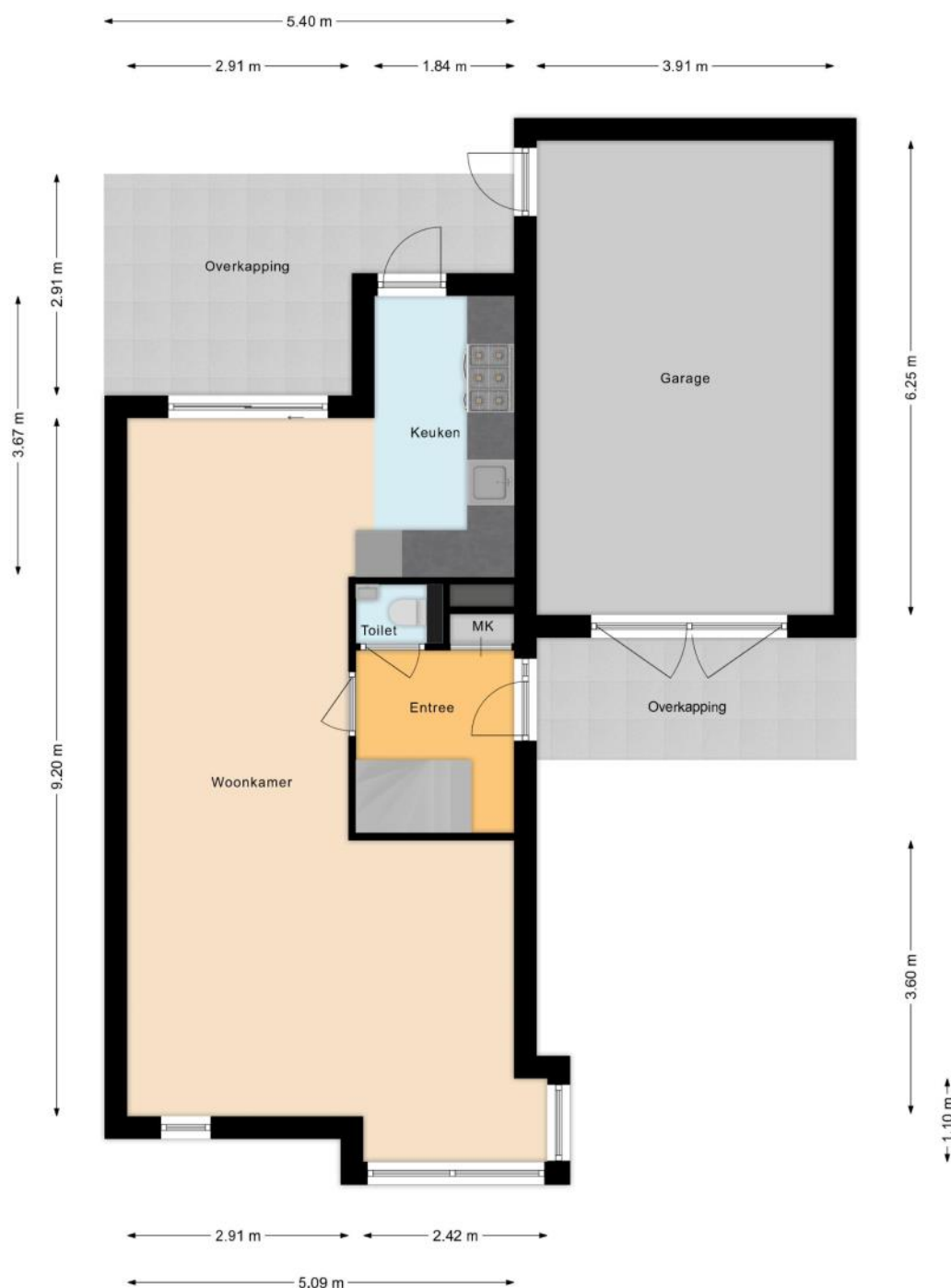






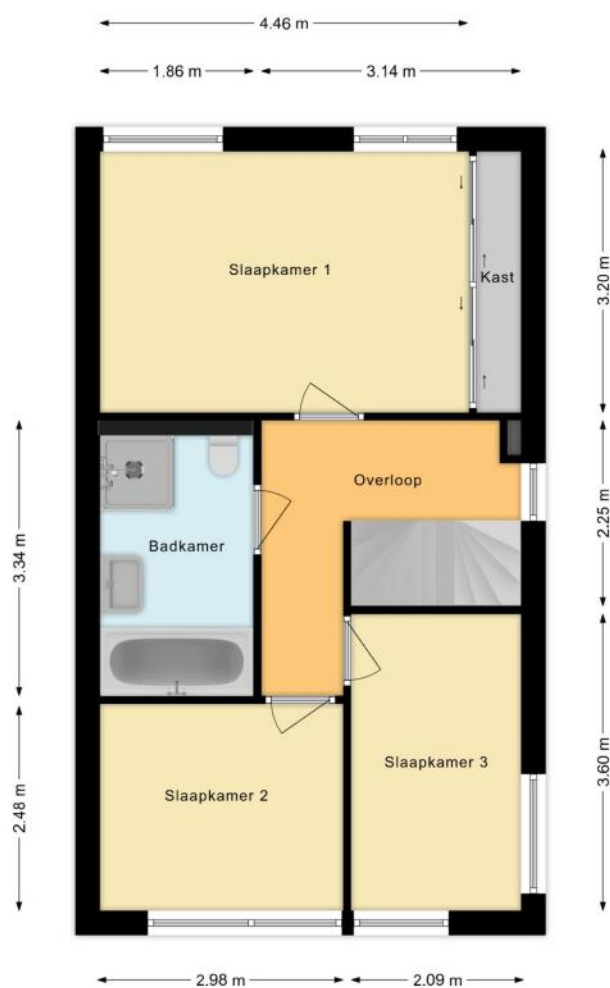


# PLATTEGROND

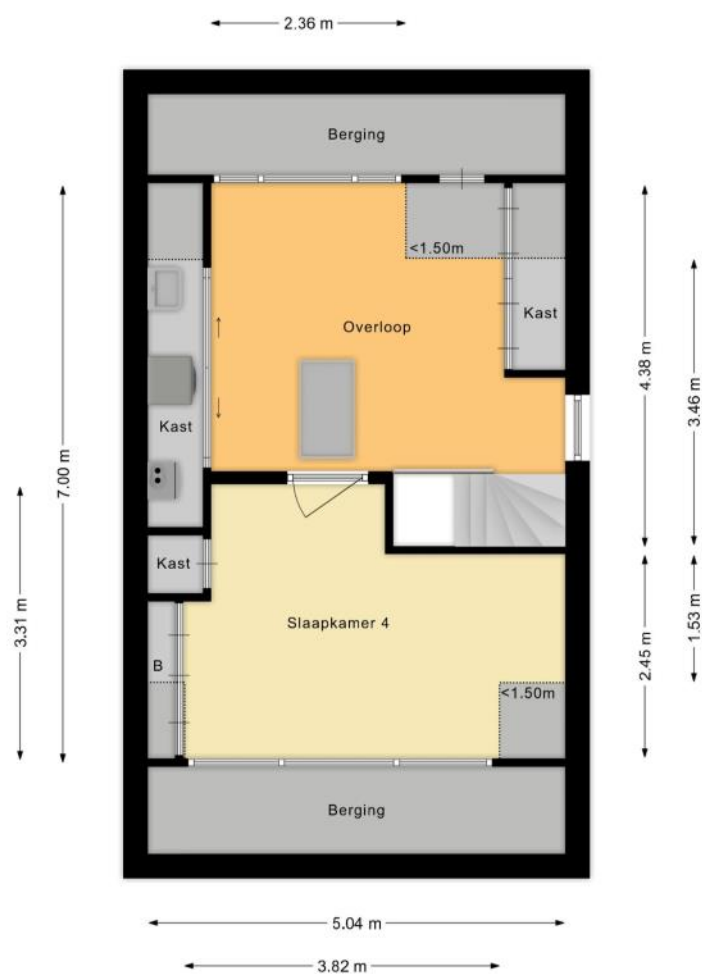




# PLATTEGROND

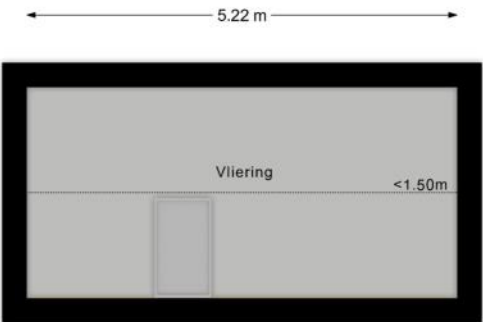


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Gesch. 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1999
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	228 m <sup>2</sup>
Inhoud	542 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	130 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	24 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	19 m <sup>2</sup>

### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, Rolluiken, TV kabel, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

## Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2017
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	76 m² (8,4m diep en 9m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordoosten

# KENMERKEN

## Garage

Soort	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Verwarming, Elektra, Water

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

## Kadastrale gegevens

### 's-Hertogenbosch T 6620

Oppervlakte	228 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.



# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting		●	
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

Klimwand slaapkamer en achtertuin in overleg

Bureau en wandkast zolder blijven achter

Bureau slaapkamer voorzijde blijft achter

Glazen tuintafel, sierkachel en tuinbank achtertuin in overleg

Tuinstoelen gaan mee

Esdoorn voortuin gaat mee

Tuinbank voortuin gaat mee, tuinbank onder overkapping blijft achter, is gedeeld met buren

Verlichting, verwarming en wasbak garage blijven achter



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

's-Hertogenbosch

T

6620

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 februari 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

### Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

### De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.