



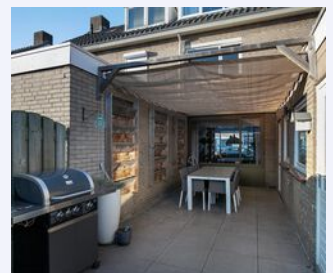
# WONEN

**RIJNSTRAAT 445** 5215 EH 'S-HERTOGENBOSCH

*INSTAPKLAAR*

*6 SLAAPKAMERS*

*GARAGE = OPTIE*



**RE/MAX**

RE/MAX Optimus Makelaars  
Nijverheidsweg 7  
5061 KK Oisterwijk

013-7370163  
optimusmakelaars@remax.nl  
[makelaars-in-brabant.nl](http://makelaars-in-brabant.nl)





# Wonen in 'S-Hertogenbosch

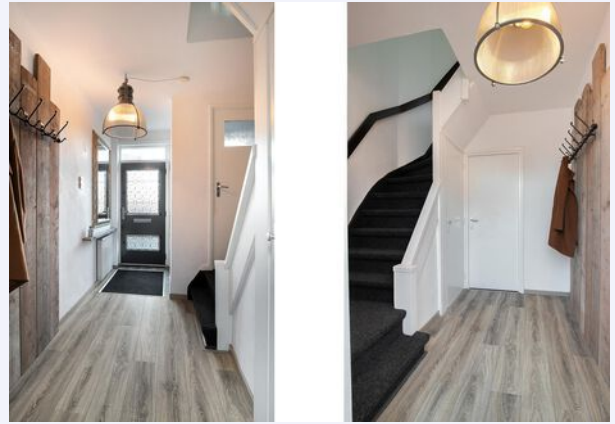


# WELKOM

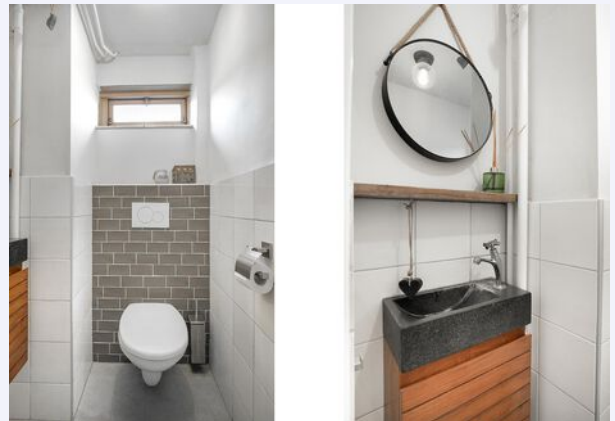
## bij de Fullservice makelaar

Je staat op het punt om een belangrijke beslissing te nemen; je zag je droomhuis en wilt het kopen, maar hoe zit het dan met je huidige huis? Krijg je wel een hypotheek rond en welke hypotheek sluit het beste aan bij jouw situatie? Logische vragen die, als je je onvoldoende laat voorlichten, in potentie grote gevolgen met zich meebrengen voor jouw toekomst! Per slot van rekening koop of verkoop je niet elke dag een huis. Was het nou maar zo simpel als het shoppen voor je favoriete outfit...

**Met een RE/MAX makelaar ben jij in goede handen!**



*Is dit jouw droomhuis?*



**RE/MAX Optimus Makelaars** is een no-nonsense fullservice makelaarskantoor dat zich voornamelijk richt op Noord-Brabant. Onze makelaars hebben ieder hun eigen specialisme; ze zijn thuis in hun deel van Noord-Brabant.

## Volg en like ons online



<https://www.instagram.com/ad.krijnen.remax.makelaar/>



<https://facebook.com/adkrijneremax>



[www.adkrijnen.nl](http://www.adkrijnen.nl)



WOONOPPERVLAKTE

152 m<sup>2</sup>

INHOUD

515 m<sup>3</sup>

PERCELOPPERVLAKTE

134 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

1963

KAMERS

7

SLAAPKAMERS

6



VERWARMING:

- CV

ENERGIELABEL:

F

TUINLIGGING:

zuid

PARKEREN:

openbaar parkeren

GARAGE:

niet inbegrepen,  
wel te koop





# KOM VERDER

## RIJNSTRAAT 445

ZEER RUIME INSTAPKLARE WONING MET 6 SLAAPKAMERS

Deze woning, gelegen aan de Rijnstraat, staat op 5 minuten fietsen van het Bossche centrum, in een nette en verzorgde buurt met scholen, winkels, recreatie- en speelmogelijkheden. In de directe omgeving zijn alle voorzieningen aanwezig om het wonen op deze locatie bijzonder aangenaam te maken. Bovendien ligt de Oosterplas op loopafstand.

**VRAAGPRIJS  
€ 400.000 K.K.**

Deze ruim en goed gebouwde woning is instapklaar, mede doordat het in de afgelopen jaren geheel gemoderniseerd en opgeknapt is. Deze royale woning biedt o.a.:

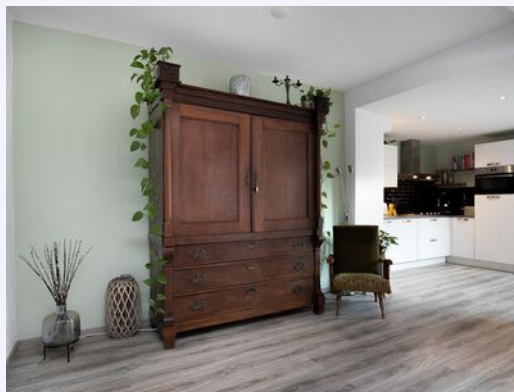
- \* 6 slaapkamers
- \* Woonkamer is zeer royaal en voorzien van grote raampartijen voor veel licht
- \* In 2021 nieuw aangelegde onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuiden
- \* In 2021 nieuw aangelegde onderhoudsvriendelijke voortuin
- \* Nieuwe dakkapel met kunststof kozijnen en dubbel glas
- \* Vernieuwde douche
- \* Vernieuwd toilet
- \* Gas en elektra geheel vernieuwd
- \* Keuken vernieuwd
- \* Geïsoleerde vloer, muren en dak
- \* Dakgoot voorzijde vervangen (2021)
- \* Trappen netjes bekleed
- \* Grotendeels kunststofkozijnen
- \* Houten kozijnen zijn buiten geschilderd in 2021 en binnen 2022
- \* Aanbouw geïmpregneerd
- \* Voormalige schuur nu onderdeel van woning als bijkeuken

EXTRA OPTIE EN NIET INBEGREPEN BIJ VRAAGPRIJS:

De koper van de woning heeft als eerste de mogelijkheid om een bod te doen het achterliggende perceel aan de Volkerakstraat 33 van 17m2 bestaande uit een garage. Indien koper geen passende bod uitbrengt op de garage, zal deze separaat worden verkocht.

Deze woning met zijn mogelijkheden is uniek en, ondanks bovenstaande poging, met geen pen te beschrijven :-). Plan daarom snel een bezichtiging in.

De informatie over deze woning is met grote zorg samengesteld. Ondanks alle zorgvuldigheid die we nastreven, kunnen aan deze informatie geen rechten worden ontleend. De plattegronden zijn indicatief en de genoemde maten zijn circa maten. Hier is om deze reden geen leveringsplicht aan verbonden. De informatie is uitsluitend bedoeld om een goede indruk van de woningen te geven

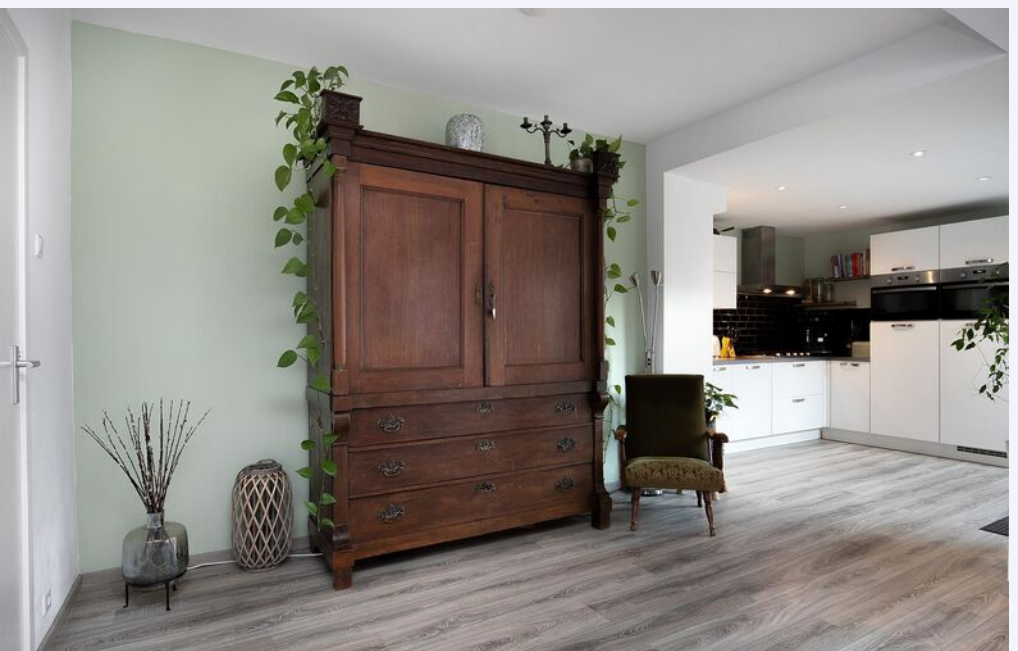




**SFEERVOLLE  
RUIME  
WOONKAMER**



**VERNIEUWDE KEUKEN**





*IDEAAL  
VOOR  
GROOT  
GEZIN*





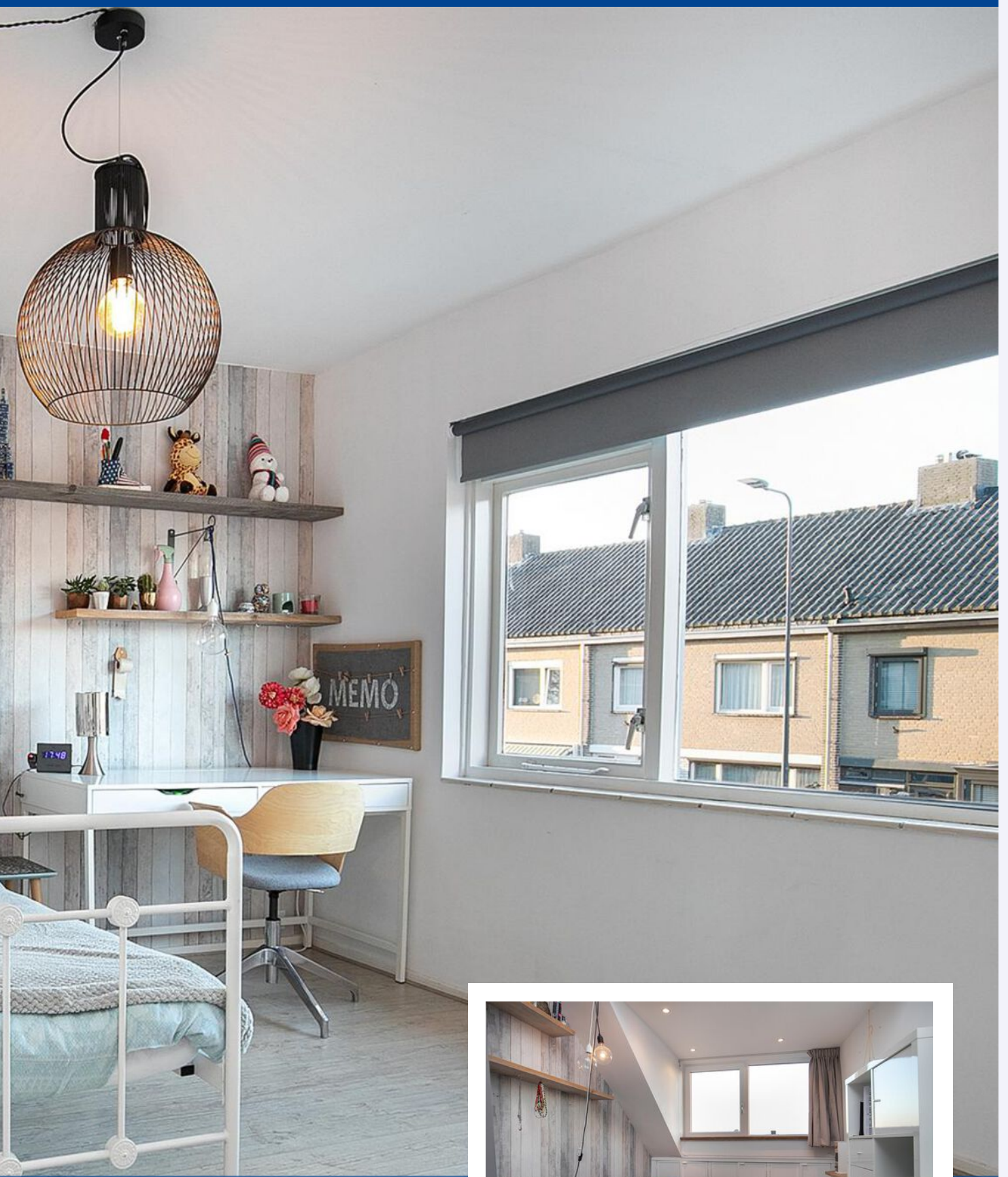
## 6 SLAAPKAMERS





**IEDER ZIJN EIGEN  
KAMER**

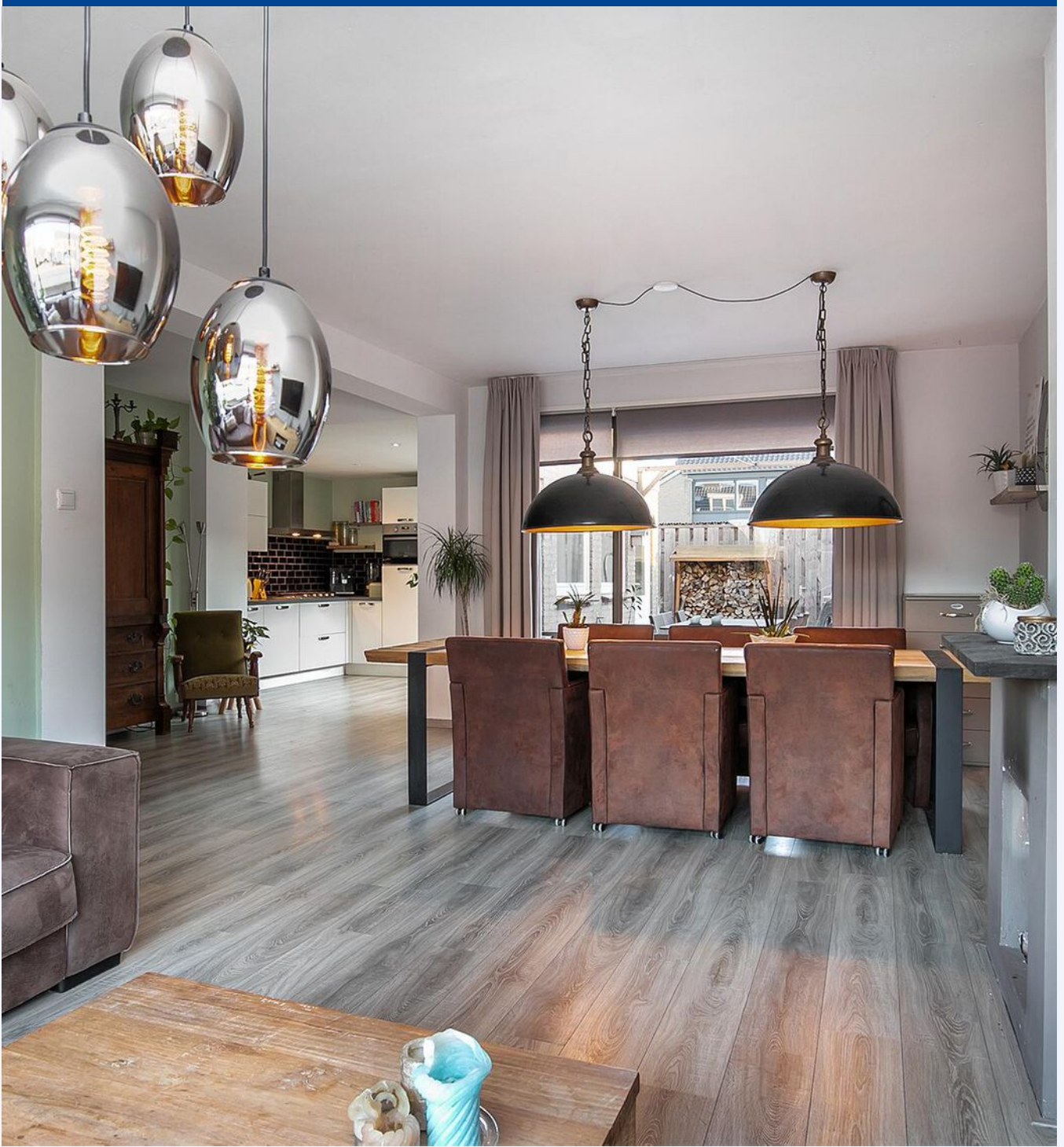




THUISWERKEN  
MOGELIJK

















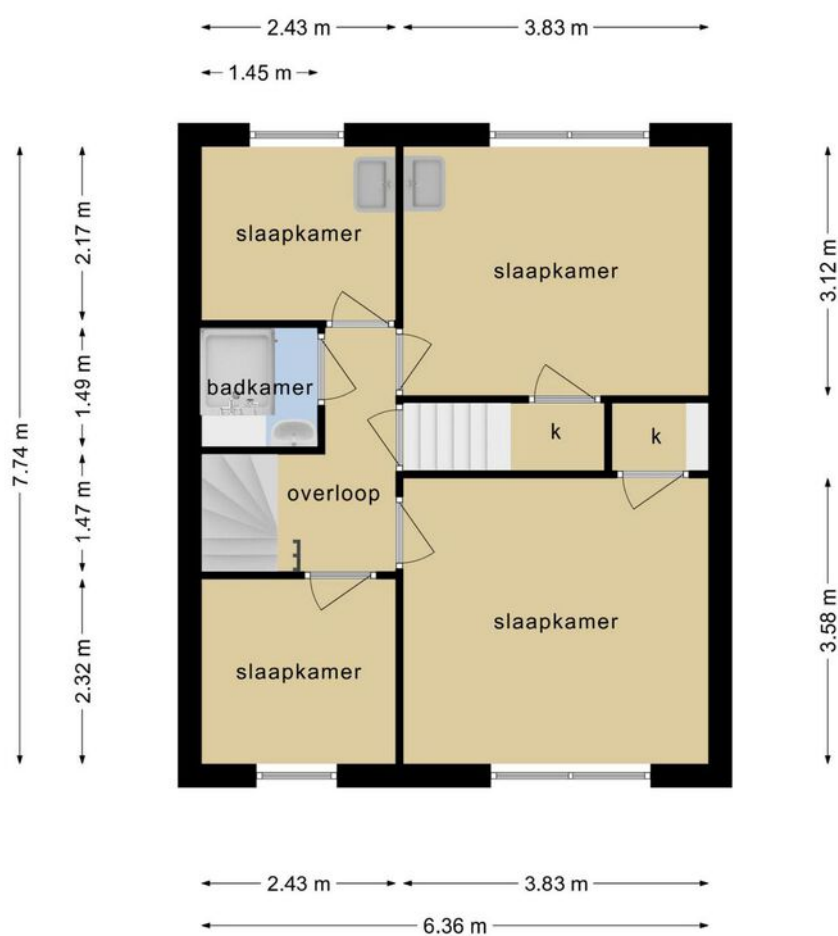
# PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

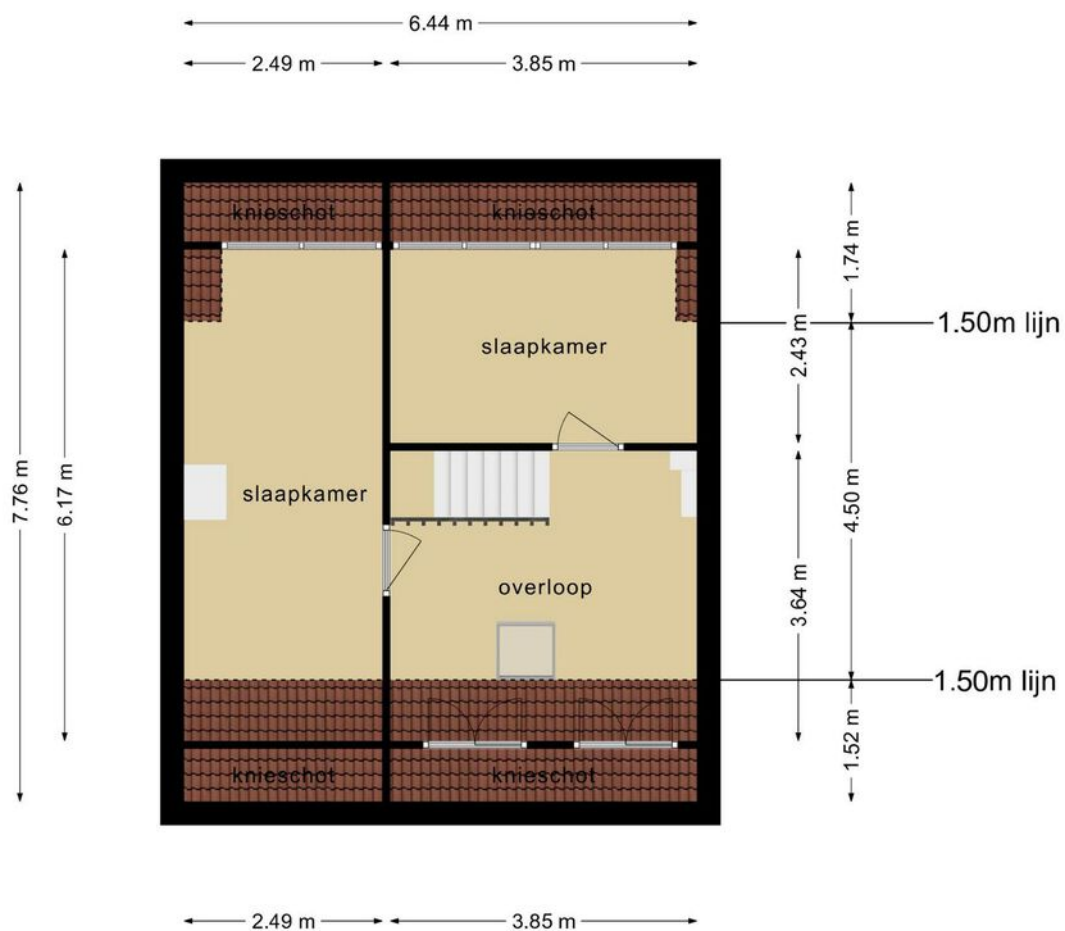


# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# PLATTEGROND

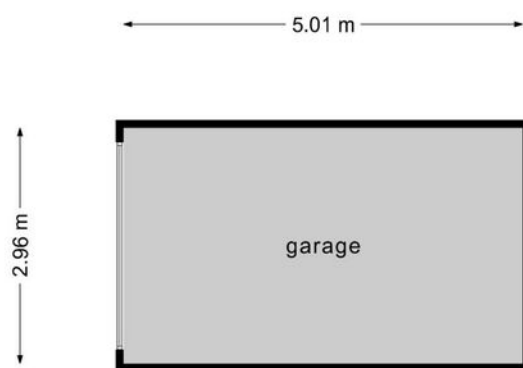


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



---

# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# KADASTRALE KAART

## RIJNSTRAAT 445 'S-HERTOGENBOSCH

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rijnstraat445



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1541	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

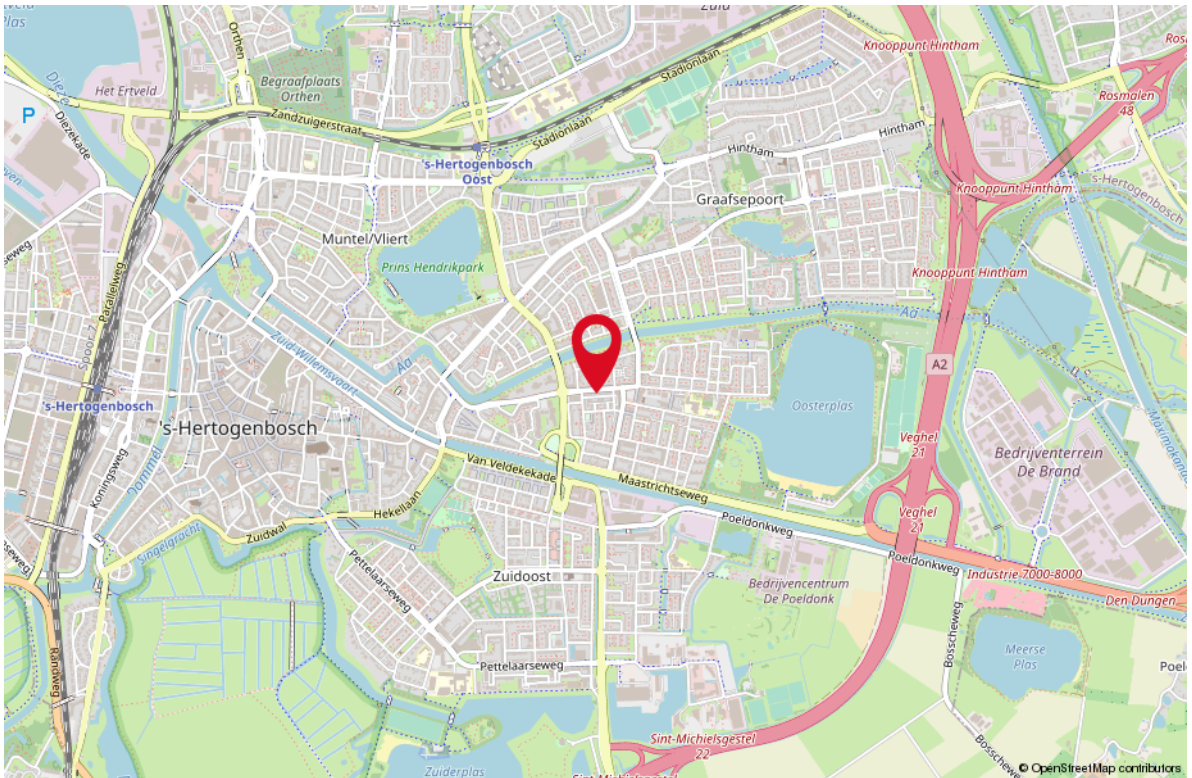
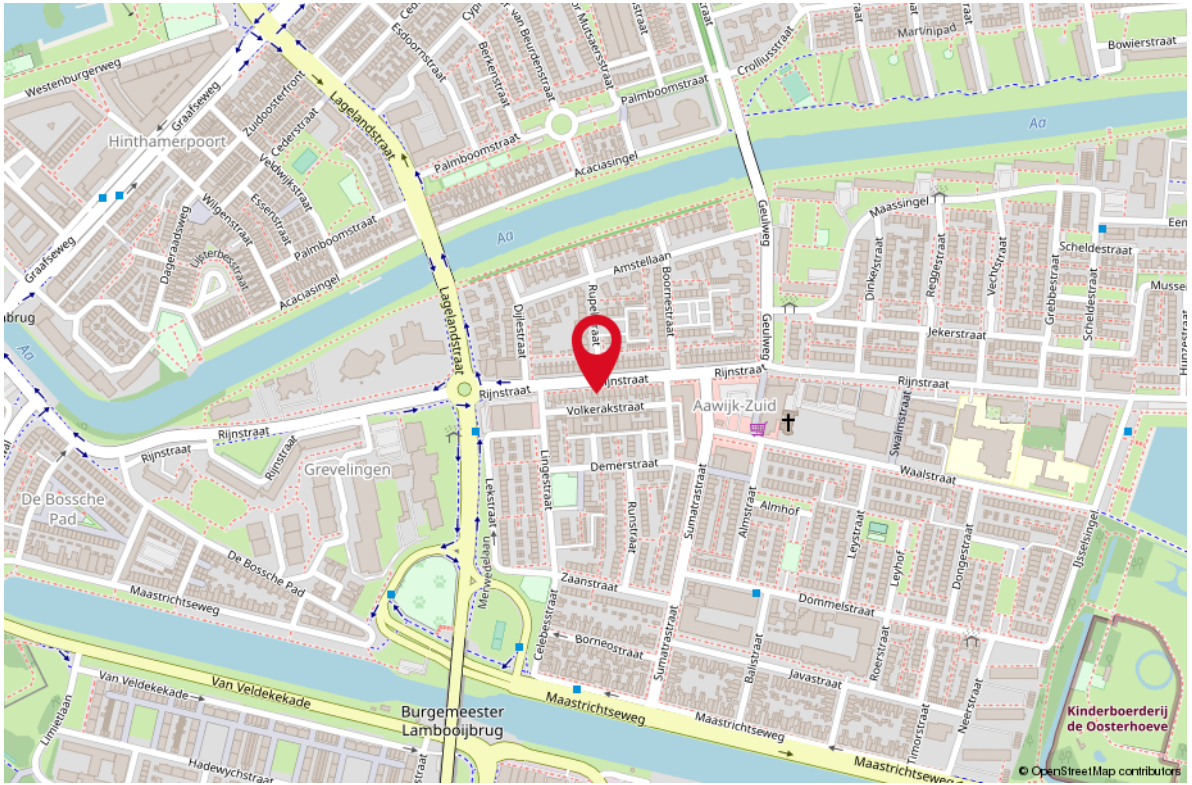
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 februari 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# LOCATIE OP DE KAART

**RIJNSTRAAT 445** 'S-HERTOGENBOSCH





# LIJST VAN ZAKEN

## OMSCHRIJVING

BLIJFT ACHTER GAAT MEE TER OVERNAME

### Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren X

Verlichting, te weten

- Inbouwspots keuken en zolder X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- Deels blijven gordijnrails/rolgordijnen, etc hangen.  
Nader te bepalen X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking X

- laminaat X

Overig, te weten

- Planken kelderkast blijven X

- Planken en ophangstelsysteem vaste kasten X

### Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis X

- afzuigkap X

- oven X

- combi-oven/combimagnetron X

- koelkast X

- vaatwasser X

Keukenaccessoires, te weten

- Plankjes in de keuken X

### Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X

- toiletrolhouder X

- toiletborstel(houder) X

- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm) X



# LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
--------------	---------------	----------	--------------

- wastafel	X		
------------	---	--	--

- toiletkast	X		
--------------	---	--	--

## **Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing**

(Voordeur)bel		X	
---------------	--	---	--

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
---	---	--	--

Rookmelders		X	
-------------	--	---	--

(Klok)thermostaat	X		
-------------------	---	--	--

Zonwering buiten			X
------------------	--	--	---

Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
---	---	--	--

Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
-----------------------------------	--	---	--

Waterslot wasautomaat		X	
-----------------------	--	---	--

Warmwatervoorziening, te weten			
--------------------------------	--	--	--

- CV-installatie	X		
------------------	---	--	--

## **Tuin - Inrichting**

Tuinaanleg/bestrating	X		
-----------------------	---	--	--

Grote witte potten	X		
--------------------	---	--	--

## **Tuin - Verlichting/installaties**

Buitenverlichting		X	
-------------------	--	---	--

Lamp achterin tuin	X		
--------------------	---	--	--

## **Tuin - Overig**

Overige tuin, te weten			
------------------------	--	--	--

- Vlaggenmasthouder	X		
---------------------	---	--	--



**Uw makelaar:**

**Ad Krijnen**

**Makelaar Waalwijk e.o.**

06 - 51 34 35 98

adkrijnen@remax.nl

makelaars-in-brabant.nl



## Gratis waardebeoordeling; weten wat je huis waard is

Weten wat je huis waard is, is niet alleen handig wanneer je je huis wilt verkopen.

Ook voor het oversluiten van je hypotheek of de financiering van je verbouwing is het fijn om de waarde van je huis te weten.

Je huis kan zomaar een overwaarde hebben!

Overweeg je om je huis te verkopen?

Begin dan alvast met een gratis waardebeoordeling door één van onze makelaars!

## Hoe werkt een gratis waardebeoordeling?



**Uitgebreide onderhoudscheck**



**Advies over verbeterpunten**



**De marktanalyse (wat doen vergelijkbare huizen?)**



**Concurrentie analyse**



**Marktpositie en verkoopadvies**

## BETROKKEN AAN- EN VERKOOP MAKELAAR NOORD-BRABANT

Onze werkwijze: altijd bereikbaar en gedegen advies.

Het gehele aan- en verkooptraject uitbesteed aan één van onze makelaars zodat je je volledig ontzorgd kunt voelen!



**Ook 's-avonds en in het weekend beschikbaar**



**Voor 98% van onze klanten vinden wij het droomhuis**



**Alle info die jij nodig hebt, wanneer je het nodig hebt**



**Wij krijgen een 9.6 van meer dan 250 tevreden klanten**

*WONEN IN  
BRABANT  
DOE JE MET  
RE/MAX*