

KAREL
DOORMANSTRAAT 46
'S-HERTOGENBOSCH



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ



Algemene informatie:

Soort: eengezinswoning
Kamers: 5 (waarvan 4 slaapkamers)
Woonoppervlakte: ca. 116m²
Inhoud: ca. 393m³
Perceeloppervlakte: 143m²
Bouwjaar: 1966

's-Hertogenbosch / Fijn wonen in De Kruiskamp

Verzorgd, praktisch ingedeeld, sfeervol en netjes afgewerkt: het is gewoon lekker en onbezorgd wonen in deze mooie tussenwoning in 's-Hertogenbosch-West.

De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke omgeving. De wijk ligt gunstig ten opzichte van diverse voorzieningen, hierbij kunt u denken aan verschillende basisscholen, sportvoorzieningen en winkelcentrum "De Helftheuvelpassage". Daarnaast bevindt het gezellige centrum van 's-Hertogenbosch zich op korte afstand.

Voor een wandeling in de natuur kunt u terecht bij natuureservaat De Moerputten en recreatiegebied het Engelenmeer.

Ook de bereikbaarheid is goed te noemen. De Karel Doormanstraat ligt gunstig ten opzichte van de A59, de A2 en de N65. Daardoor zijn omliggende steden en dorpen prima bereikbaar en uiteraard ook als u

elke dag wat verder moet reizen. Gaat u liever met het openbaar vervoer? Ook het Centraal Station is per fiets of bus goed te bereiken.

Kortom, een fijn huis met een gunstige ligging ten opzichte van centrum en uitvalswegen en gelegen in een gezinsvriendelijke woonwijk met alle benodigde voorzieningen op korte afstand!



Begane grond

ENTREE/HAL

De hal is voorzien van een garderobe, de toiletruimte met een duoblok toilet met fonteintje, de meterkast, de trapkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Via de deur links gaat u naar de woonkamer en rechtdoor gaat u naar de keuken.

LIVING

De woonkamer is een zogenaamde doorzon woonkamer wat betekent dat er zowel aan de voor- als achterzijde flinke raampartijen zijn waardoor het een lichte woonkamer betreft. De woonkamer is voorzien van een fraaie laminaatvloer en gestuukte wanden.

DICHTE KEUKEN

De dichte keuken in hoekopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten een keramische kookplaat, een afzuigkap, een oven, een vaatwasmachine en een koelkast. Voorts zijn er voldoende boven- en onderkastjes ten behoeve van opbergruimte. Zowel de keukenvloer als de vloer in de hal zijn in 2019 vervangen. Via de loopdeur bereikt u de achtertuin.







Eerste verdieping

OVERLOOP

De overloop met geeft toegang tot drie fijne slaapkamers, waarvan één aan de voorzijde en twee aan de achterzijde. De frisse, moderne badkamer is gesitueerd aan de voorzijde en in het midden treft u een praktische wasruimte.

SLAAPKAMERS

De drie slaapkamers hebben een soortgelijke afwerking, ze zijn afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en plafonds. Alle slaapkamers zijn voorzien van kunststof kozijnen en handbediende rolluiken.

BADKAMER

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een ligbad met thermostatische kraan en douchescherm, een wasmeubel met kastje en een designradiator.

WASRUIMTE

In het midden van de verdieping bevindt zich een praktische wasruimte. Dit was voorheen de badkamer en is nu in gebruik als wasruimte. Hier is tevens een toilet en een wastafel aanwezig.







Tweede verdieping

VOORZOLDER

De tweede verdieping is bereikbaar via de vaste trap. Op de voorzolder bevindt zich de opstelling van de c.v.-combiketel (Nefit Topline / 2008, laatste onderhoud: januari 2019).

ZOLDERSLAAPKAMER

De zolderslaapkamer is voorzien van een laminaatvloer en een dakvenster. In de knieschotten bevindt zich nog praktische opbergruimte.

VOOR-EN ACHTERTUIN

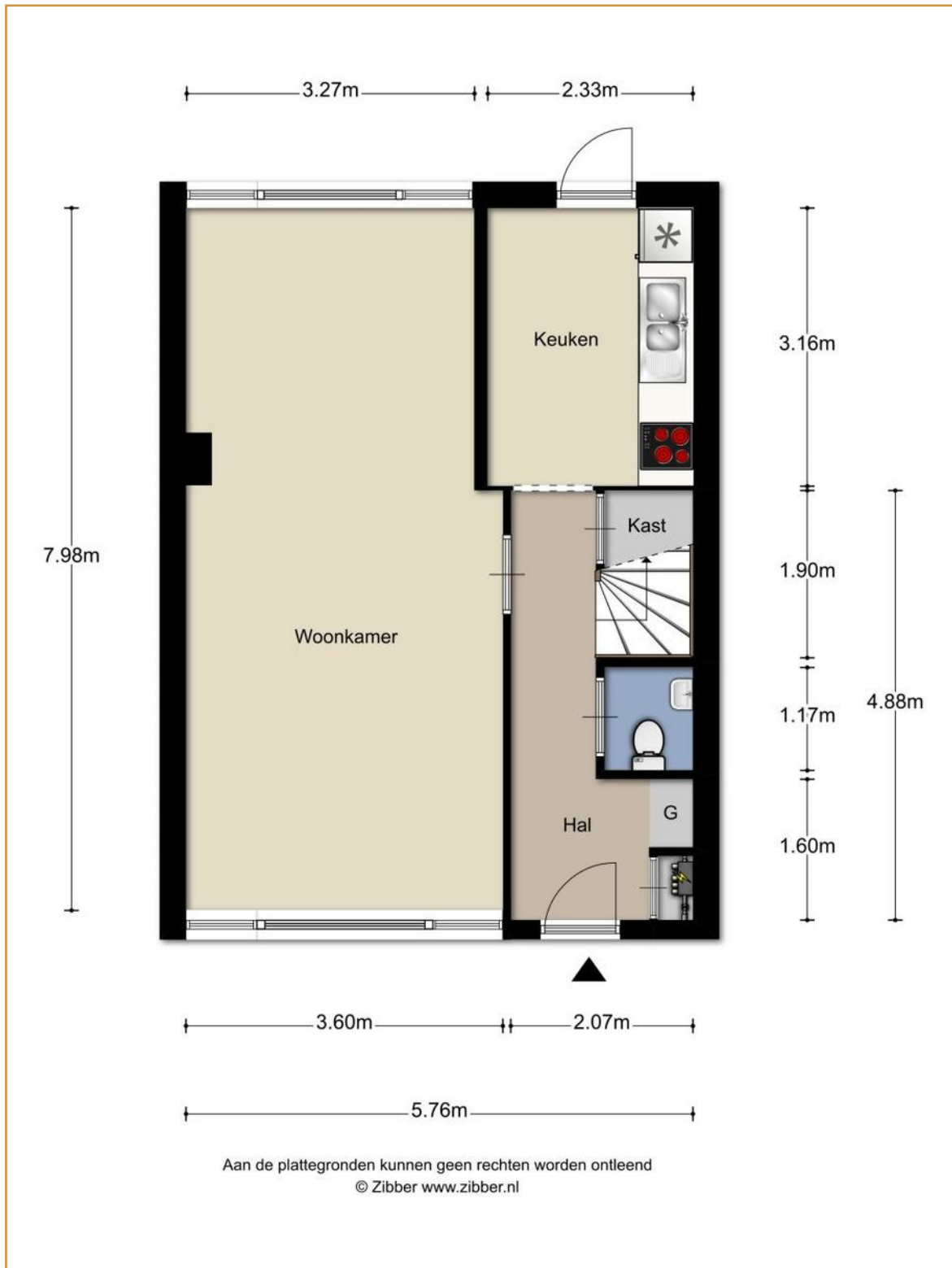
De woning beschikt over een voor- en achtertuin. De achtertuin is voorzien van sierbestrating, enkele borders en een royale stenen berging. Het tuinhek is in 2017 vervangen. Voorts is er naast de berging een poort naar de brandgang.







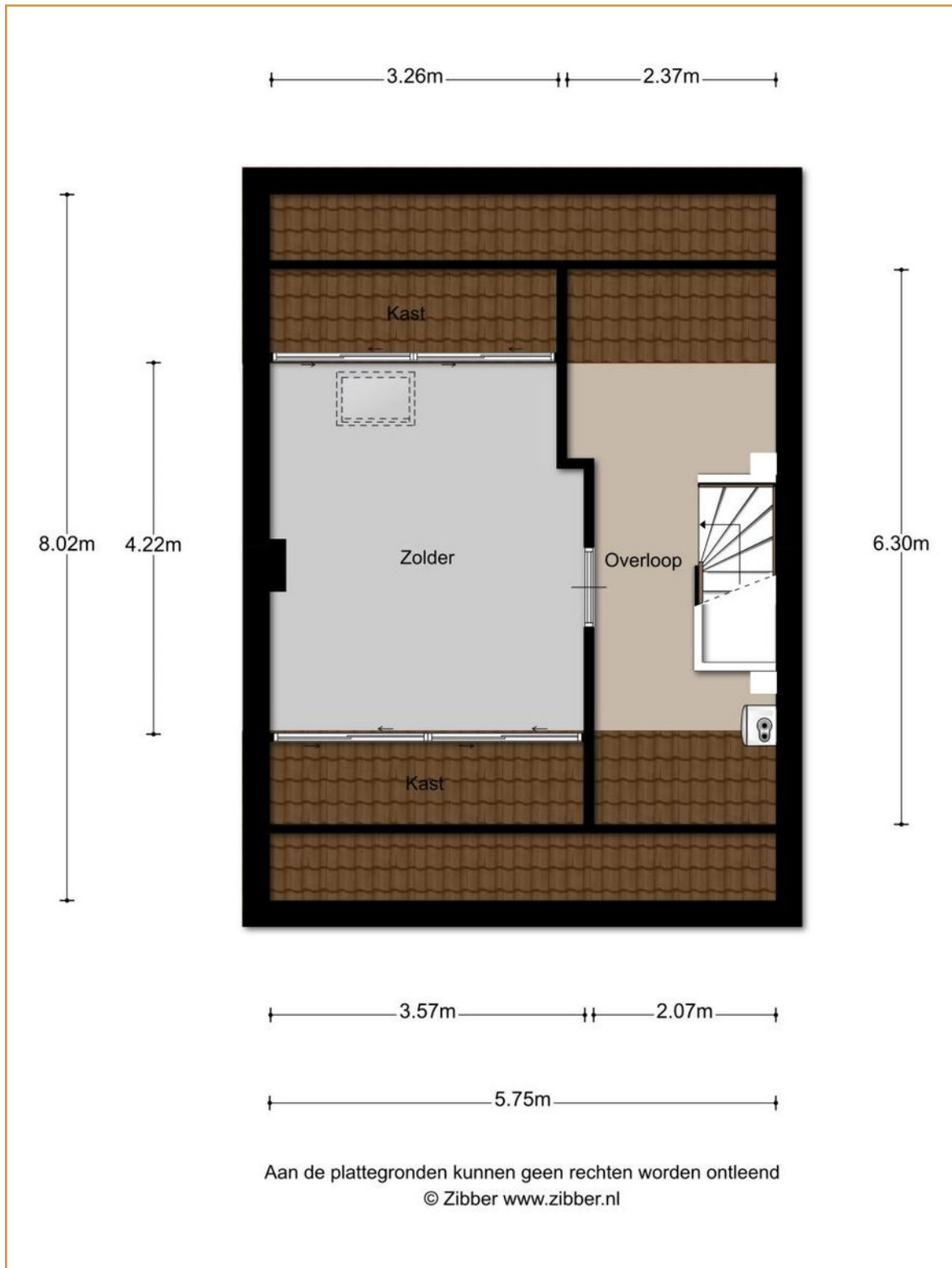
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| Woning - interieur | | | | |
| Verlichting, te weten: | | | | |
| Inbouwspots/dimmers | x | | | |
| Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers | x | | | |
| Losse (hang)lampen | | x | | |
| (Losse) kasten, legplanken, te weten: | | | | |
| - Servieskast woonkamer | | | x | |
| - Legplanken zolder | x | | | |
| - Kast logeerkamer | | | x | |
| Raamdecoratie, te weten: | | | | |
| Gordijnrails | x | | | |
| Gordijnen | | | x | |
| Vitrages | | | | x |
| Rolgordijn zolder | x | | | |
| Rolgordijn woonkamer | x | | | |
| Jaloezieën | | | | x |
| (losse) rollen/rolhorren | | | | x |
| Vloerdecoratie, te weten: | | | | |
| Vloerbedekking | | | | x |
| Parketvloer | x | | | |
| Houten vloer(delen) | | | | x |
| Laminaat | x | | | |
| Plavuizen | | | | x |
| pvc vloer | x | | | |
| (voorzet) openhaard met toebehoren | | | | x |
| Allesbrander | | | | x |
| Houtkachel | | | | x |
| (Gas)kachels | | | | x |
| Designradiator(en) | | | | x |
| Radiatorafwerking | | | | x |
| Overige, te weten: | | | | |
| Spiegelwanden | | | | x |
| Schilderij ophangstelsel | | | | x |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| Keuken | x | | | |
| Keukenblok met bovenkasten | | | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: | | | | |
| Kookplaat | x | | | |
| (gas)fornuis | | | | x |
| Afzuigkap | x | | | |
| Magnetron | | | | x |
| Oven | x | | | |
| Combi-oven/combimagnetron | | | | x |
| Koelkast | x | | | |
| Vriezer | | x | | |
| Koel-vriescombinatie | | | | x |
| Vaatwasser | x | | | |
| Quooker | | | | x |
| Koffiezetapparaat | | | | x |
| Keukenaccessoires, te weten: | | | | |
| - | | | | |
| - | | | | |
| Sanitair/sauna, te weten: | | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren: | | | | |
| Toilet | x | | | |
| Toiletrolhouder | x | | | |
| Toiletborstel(houder) | x | | | |
| fontein | x | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren, te weten: | | | | |
| Ligbad | x | | | |
| Jacuzzi/whirlpool | | | | x |
| Douche (cabine/scherm) | | | | x |
| Stoomdouche (cabine) | | | | x |
| Wastafel | x | | | |
| Wastafelmeubel | x | | | |
| Planchet | x | | | |
| Toiletkast | | | | x |
| Toilet | x | | | |
| Toiletrolhouder | x | | | |
| Tandenborstel(houder) | x | | | |
| Sauna met toebehoren | | | | x |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | | |
| Schotel/antenne | | | | X |
| Brievenbus | | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | | |
| Alarminstallatie | | | | X |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | | |
| Rookmelders | X | | | |
| Screens/rolluiken | X | | | |
| CV met toebehoren | X | | | |
| (Klok)thermostaat | X | | | |
| Warmwatervoorziening, te weten: | | | | |
| Via CV-installatie | X | | | |
| Close-in boiler | | | | X |
| Geiser | | | | X |
| Mechanische ventilatie | | | | X |
| Luchtbehandeling | | | | X |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen / radiatorfolie etc.), te weten: | | | | |
| - | | | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | X | | | |
| Waterslot wasautomaat | | | | X |
| Zonnepanelen | | | | X |
| Tuin - inrichting, te weten: | | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | | |
| Beplanting | X | | | |
| Beplanting (potten e.d.) | | X | | |
| Verlichting/installaties | | | | |
| Buitenverlichting | X | | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | | | | X |
| Bebouwing, te weten: | | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X | | | |
| (Broei)kas | | | | X |
| Legplanken schuur | X | | | |
| Overige tuin, te weten: | | | | |

Algemene informatie

BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor.

REACTIE

Zowel voor de koper als voor de verkoper is het een spannende tijd. De eigenaar heeft zijn best gedaan om de woning zo goed mogelijk te presenteren. Wilt u zo vriendelijk zijn ons iets te laten weten? Ook indien u geen verdere interesse heeft. Bij voorbaat dank.

BROCHURE

De brochure dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg cq tot het uitbrengen van een bod.

VOORBEHOUDEN

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet er van uitgegaan worden dat voorgaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Ten aanzien van tekeningen bestaat de mogelijkheid dat er tijdens de bouw is afgeweken van de aan ons verstrekte bouwtekeningen. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Een kandidaat-koper is vrij om zijn eigen makelaar c.q. deskundige in te schakelen.

FINANCIERING

Om teleurstelling te voorkomen is het raadzaam om uw financiële situatie in kaart te brengen voordat u overgaat tot het doen van een bod. Desgewenst kunnen we u in contact brengen met een financiële dienstverlener die bij u past.

NVM VOORWAARDEN

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de algemene consumentenvoorwaarden van de NVM.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte.

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

Algemene informatie

WAARBORG SOM / BANKGARANTIE

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper dient na afloop van het financieringsvoorbehoud een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris te worden gestort respectievelijk gesteld, groot 10% van de koopsom.

BOD EN SLUITEN KOOP

In een bod dienen tenminste de volgende zaken te worden opgenomen: koopsom, datum aanvaarding, eventuele ontbindende voorwaarden en eventuele roerende zaken. Een koop kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen volledige overeenstemming is bereikt en deze schriftelijk is aangegaan.

VRAGEN?

Mocht u naar aanleiding van deze brochure of de rondgang nog vragen hebben, dan vernemen we dat graag van u. We zijn u graag van dienst!



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Lierenbout 10
5283 AT Boxtel

Telefoon

0411 212 601

Email

info@vandervenmakelaardij.nl

www.vandervenmakelaardij.nl

