

# CITADELLAAN 43

## 'S-HERTOGENBOSCH



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ



## Algemene informatie:

**Soort:** Vooroorlogse bovenwoning  
**Kamers:** 5 (waarvan 4 slaapkamers / meer mogelijk)  
**Woonoppervlakte:** ca. 171m<sup>2</sup>  
**Inhoud:** ca. 572m<sup>3</sup>  
**Bouwjaar:** 1925

## 's-Hertogenbosch / Uitzicht op de Citadel

Vooroorlogse zeer ruime bovenwoning met uitzicht op de Citadel: deze bovenwoning is een topstek op een toplocatie.

Hier kan in alle vrijheid van het uitzicht en de zon genoten worden, er kijkt niemand terug.

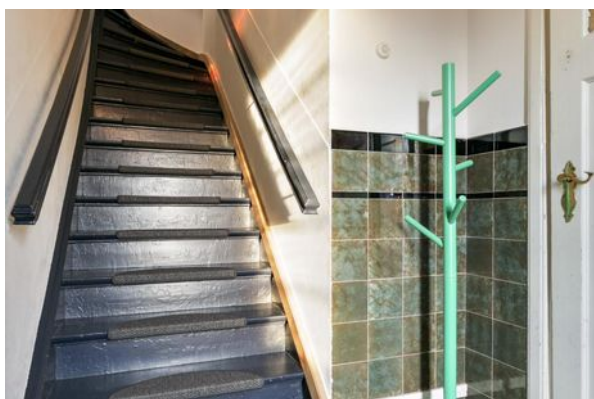
De Muntel blijft een populaire wijk van 's-Hertogenbosch en dat is niet voor niets: op een paar minuten lopen is de historische binnenstad bereikbaar met onder andere de Markt, de Parade, de Verkadefabriek en Uilenburg.

Het Centraal Station bevindt zich op 5 minuten fietsen en de uitvalswegen zijn binnen enkele minuten te bereiken.

De auto voor de deur parkeren is geen probleem en er is geen wachttijd voor een parkeervergunning (ca. € 40,- per jaar).

Niet alleen de locatie, maar ook de woning zelf heeft veel te bieden. Met name de ruimte; met vijf kamers en een totaal woonoppervlakte van ca. 171m<sup>2</sup> doet deze woning heerlijk ruim aan.

De sfeer, de ruimte, het licht én de vele mogelijkheden maken deze woning werkelijk bijzonder. Tel daar nog bij op het vrije uitzicht op de Citadel en u weet, dit is een droomstek.





# Begane grond

## BEGANE GROND

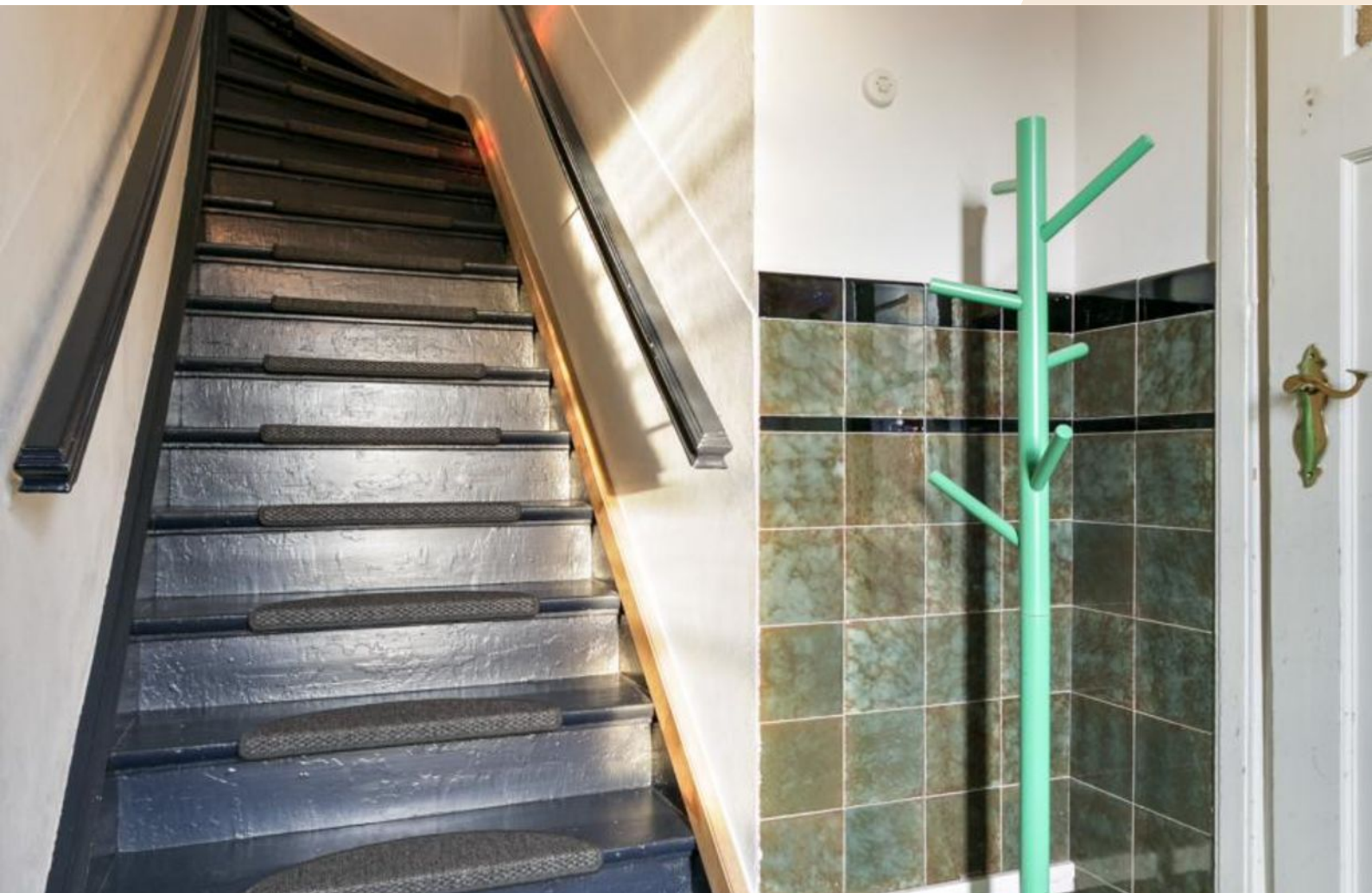
De woning heeft een eigen entree. Het trappenhuis is nog helemaal origineel. De hal beneden is royaal genoeg voor een kapstok of zelfs een fiets of kinderwagen.

## EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevindt zich de woonkamer met prominent aanwezige keuken. Hier kan gekookt worden terwijl de gasten er gezellig omheen zitten.

De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser, een koelkast, een oven en heel veel opbergruimte. Er is nog ruim voldoende ruimte over voor een grote eettafel, een royale zithoek en een werkplek of leeshoek.

De woonkamer heeft aan 2 kanten openslaande deuren. Aan de voorkant is een klein balkon op het zuiden. Aan de achterzijde is een groter balkon met ruimte voor opslag.





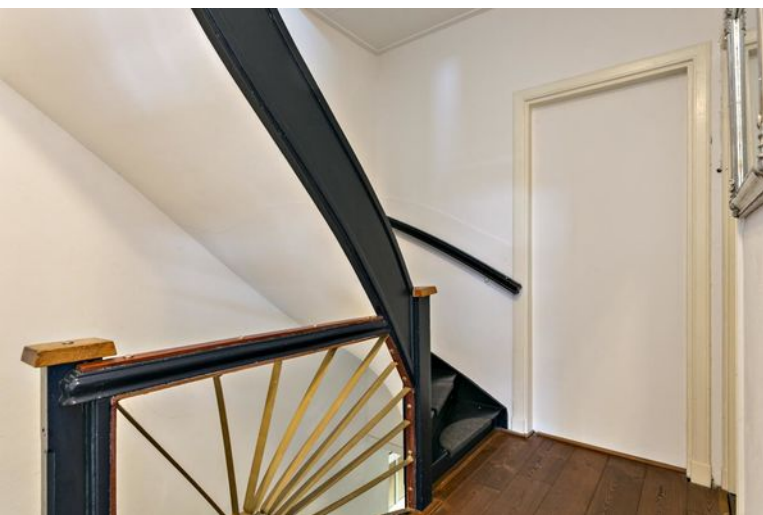














# Tweede & derde verdieping

## **TWEDE VERDIEPING**

Op de tweede verdieping bevinden zich de overloop, drie slaapkamers (waarvan twee met inbouwkasten), een royale badkamer en een wasruimte. De badkamer heeft een ruim bad, een aparte douchecabine, een zwevend closet en twee wastafels.

## **DERDE VERDIEPING**

De zolderverdieping biedt een zeer ruime slaapkamer en een aparte bergzolder.

Kortom een woning met een zee aan ruimte en een ideale ligging!

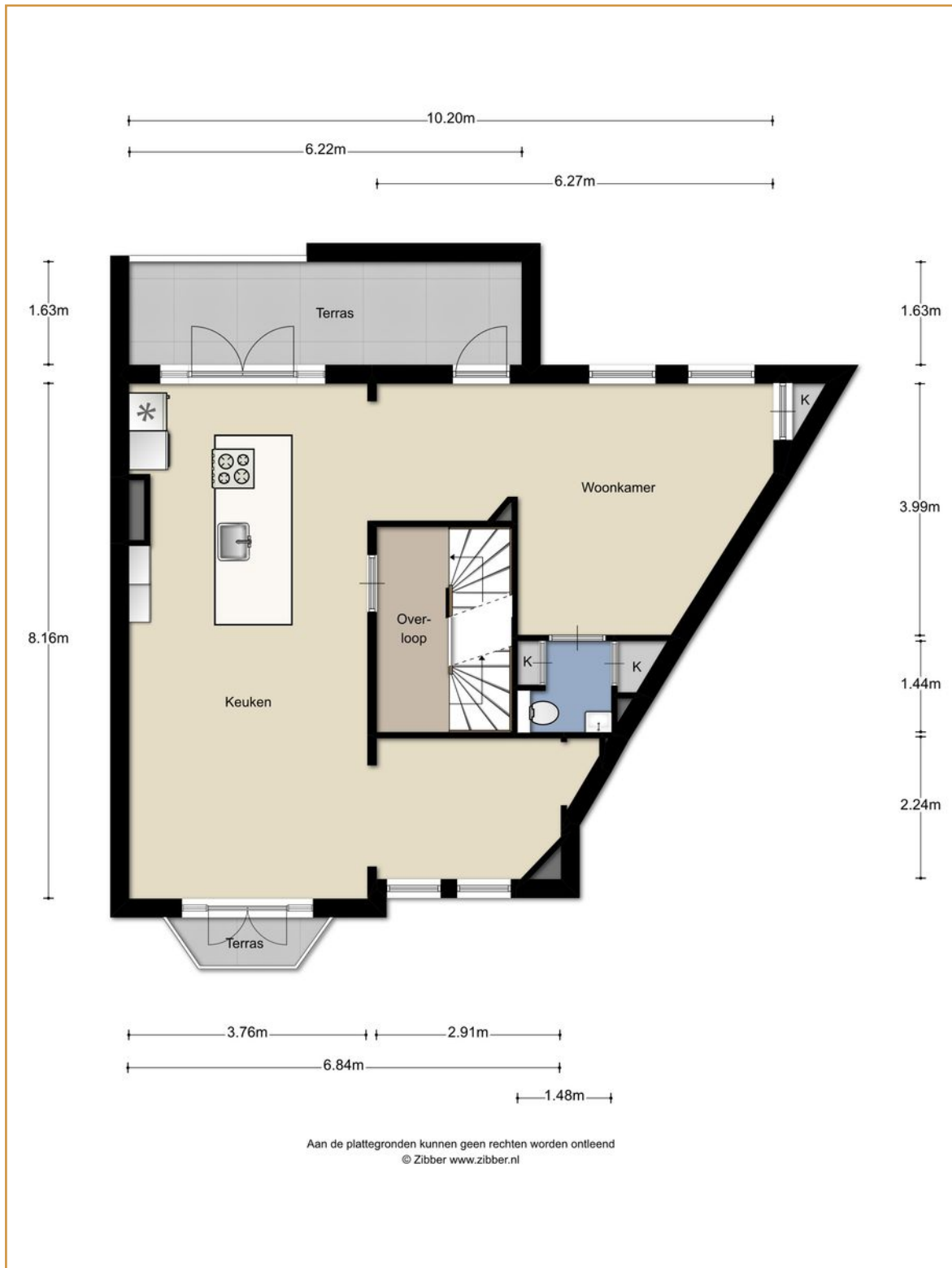








# Plattegrond

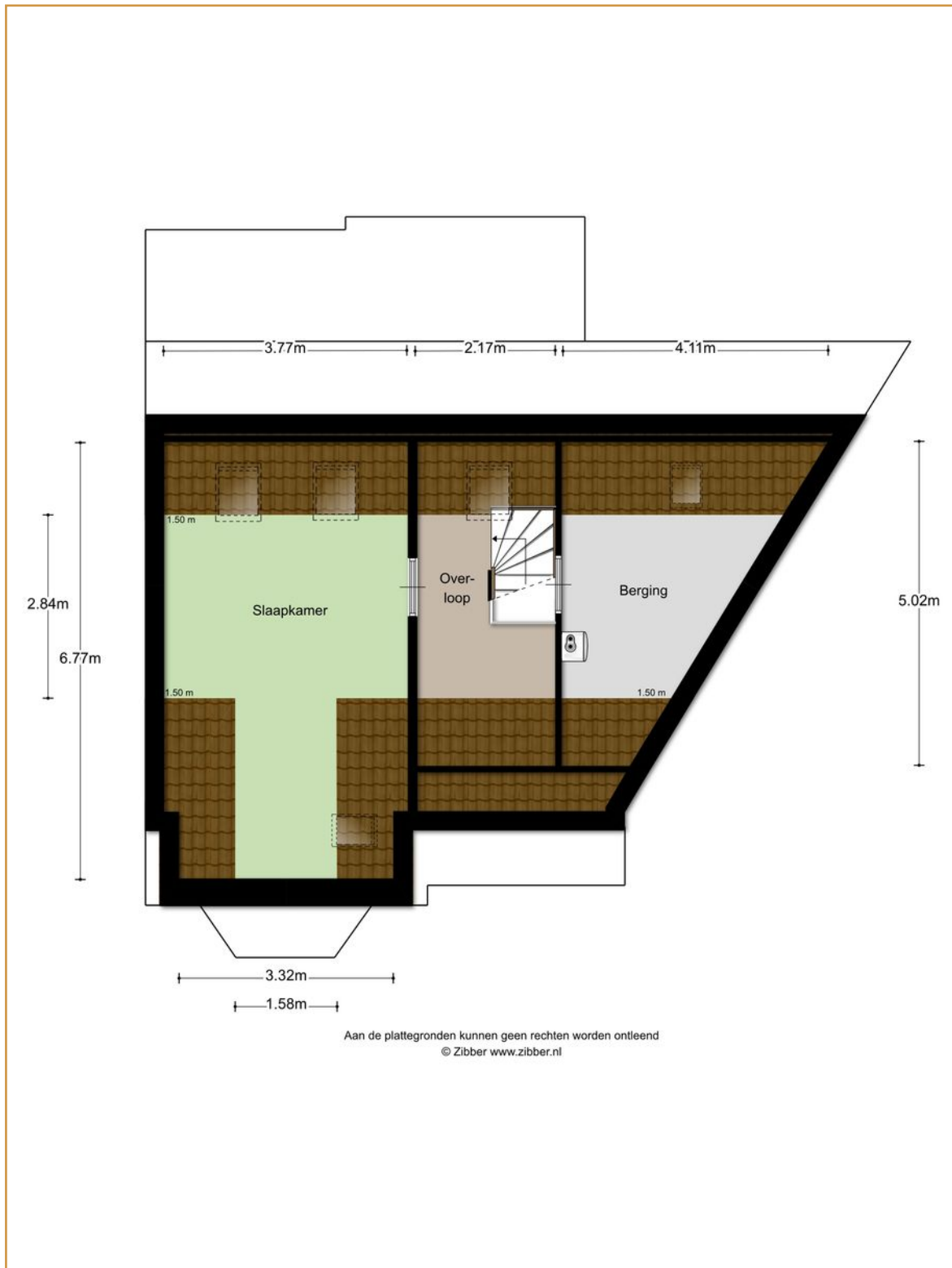




# Plattegrond



# Plattegrond





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - interieur</b>				
<b>Verlichting, te weten:</b>				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers		x		
Losse (hang)lampen		x		
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten:</b>				
-				
-				
<b>Raamdecoratie, te weten:</b>				
Gordijnrails	x			
Gordijnen			x	
Vitrages				x
Rolgordijnen			x	
Lamellen				x
Jaloezieën				x
(losse) rollen/rolhorren				x
<b>Vloerdecoratie, te weten:</b>				
Vloerbedekking	x			
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)	x			
Laminaat	x			
Plavuizen	x			
(voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)				x
Radiatorafwerking				x
<b>Overige, te weten:</b>				
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsysteem				x

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Keuken</b>				
Keukenblok met bovenkasten	x			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>				
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			
<b>Keukenaccessoires, te weten:</b>				
-				
-				
<b>Sanitair/sauna, te weten:</b>				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)	x			
fontein	x			
<b>Badkamer met de volgende toebehoren, te weten:</b>				
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
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
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			
<b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>				
Via CV-installatie	X			
Boiler				X
Close-in boiler				X
Geiser				X
Mechanische ventilatie	X			
Luchtbehandeling				X
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen / radiatorfolie etc.), te weten:</b>				
-				
-				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
<b>Tuin - inrichting, te weten:</b>				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
<b>Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
<b>Bebouwing, te weten:</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Overige tuin				

# 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](mailto:info@vandervenmakelaardij.nl)

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

