

OUDE  
ENGELENSEWEG 56  
'S-HERTOGENBOSCH



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ



## Algemene informatie:

**Soort:** benedenwoning met tuin

**Kamers:** 3 (waarvan 2 slaapkamers)

**Woonoppervlakte:** ca. 78 m<sup>2</sup>

**Inhoud:** ca. 277 m<sup>3</sup>

**Tuin:** ca. 35 m<sup>2</sup> met ligging op zuidoosten

**Bouwjaar:** ca. 1934

## 's-Hertogenbosch / Sfeervol wonen

Deze sfeervolle, gerenoveerde jaren '30 benedenwoning met achtertuin ligt op een geweldige locatie in het hippe Veemarktkwartier.

De karakteristieke benedenwoning bevindt zich aan de rand van het centrum van 's-Hertogenbosch, schuin tegenover de bekende 'Brabanthallen'. De woning is voorzien van een recentelijk nieuw aangelegde stadstuin gelegen op het zongunstige zuidoosten.

De woning is voorzien van een kamer en suite, een moderne keuken en badkamer, een praktische kelderkast, twee goede slaapkamers en een fijne achtertuin. Authentieke elementen zoals terrazzovloeren, tegellambrisering en paneeldeuren zijn aanwezig en geven sfeer aan de woning.

De Bourgondische binnenstad van 's-Hertogenbosch, het Centraal Station, het Paleiskwartier, de Onderwijsboulevard, het Jeroen

Bosch ziekenhuis, diverse winkels en scholen zijn op een steenworpafstand gelegen. Maar ook op korte afstand treft u de Verkadefabriek, Willem Twee muziek en beeldende kunst en de Tramkade.

De auto voor de deur of directe omgeving parkeren is geen probleem en er is geen wachttijd voor een parkeervergunning (ca. € 42,- per jaar).





# Begane grond

## **GANG**

Je komt via een overdekte entree binnen. De sfeer komt je tegemoet dankzij de originele terrazzovloer, karakteristieke wandtegels en paneeldeuren. De gang geeft toegang tot alle vertrekken, een praktische bergkast en de toiletruimte.

## **KAMER EN SUITE**

De woning beschikt over een kamer en suite met een witte houten planken vloer. Zowel de voor- als achterkamer beschikt over een marmeren schouw. De voorkamer biedt voldoende ruimte aan een riante eettafel en is voorzien van een vaste kast. Vanuit de voorkamer heeft u eveneens direct toegang tot de gang. Aangezien er zich aan de voorzijde geen directe bebouwing bevindt, geniet u vanuit deze kamer van een vrij uitzicht. De achterkamer beschikt over twee inbouwkasten en openslaande deuren naar de fijne achtertuin.

## **GEMODERNISEERDE KEUKEN**

De gemoderniseerde keuken (2017) met terrazzovloer is geplaatst in een rechte opstelling aan weerszijden met een stoer betonnen werkblad en is voorzien van een Boretti fornuis, een vlakscherm afzuigkap, een Quooker kraan, een koelvriescombinatie met 3 vrieslades en een vaatwasmachine. Verder zijn er nog diverse boven- en onderkastjes en bereikt u via de loopdeur direct het terras en de achtertuin.















# Begane grond

## TWEE FIJNE SLAAPKAMERS

De eerste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt toegang tot de gemoderniseerde badkamer. De slaapkamer heeft een fraaie houten planken vloer en glad gestukadoorde wanden en plafond. De tweede slaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een diepe vaste kast.

## COMFORTABELE BADKAMER

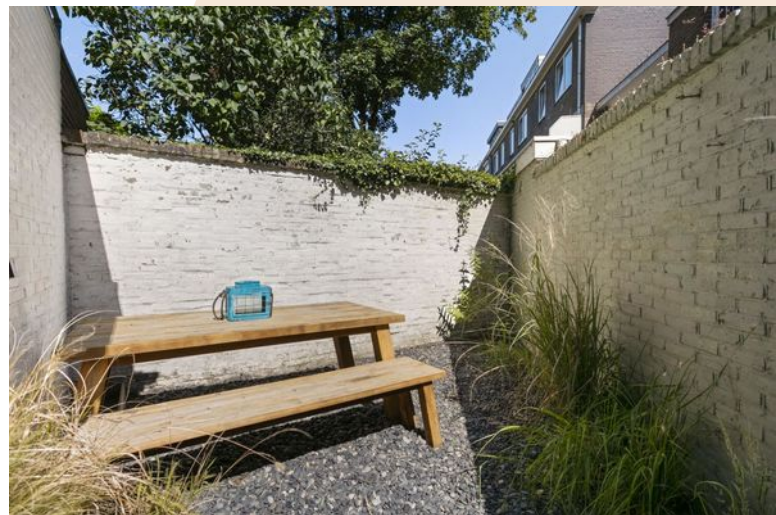
De badkamer is modern en comfortabel. Hij is gemoderniseerd in 2017 en is uitgerust met een inloofdouche met regendouche en handige nis, een designradiator en een wastafelmeubel. De wanden zijn deels uitgevoerd in betonciré. Achter het muurtje bevindt zich de opstelling van de c.v.-ketel en de aansluiting van de wasmachine.

## MODERNE TUIN

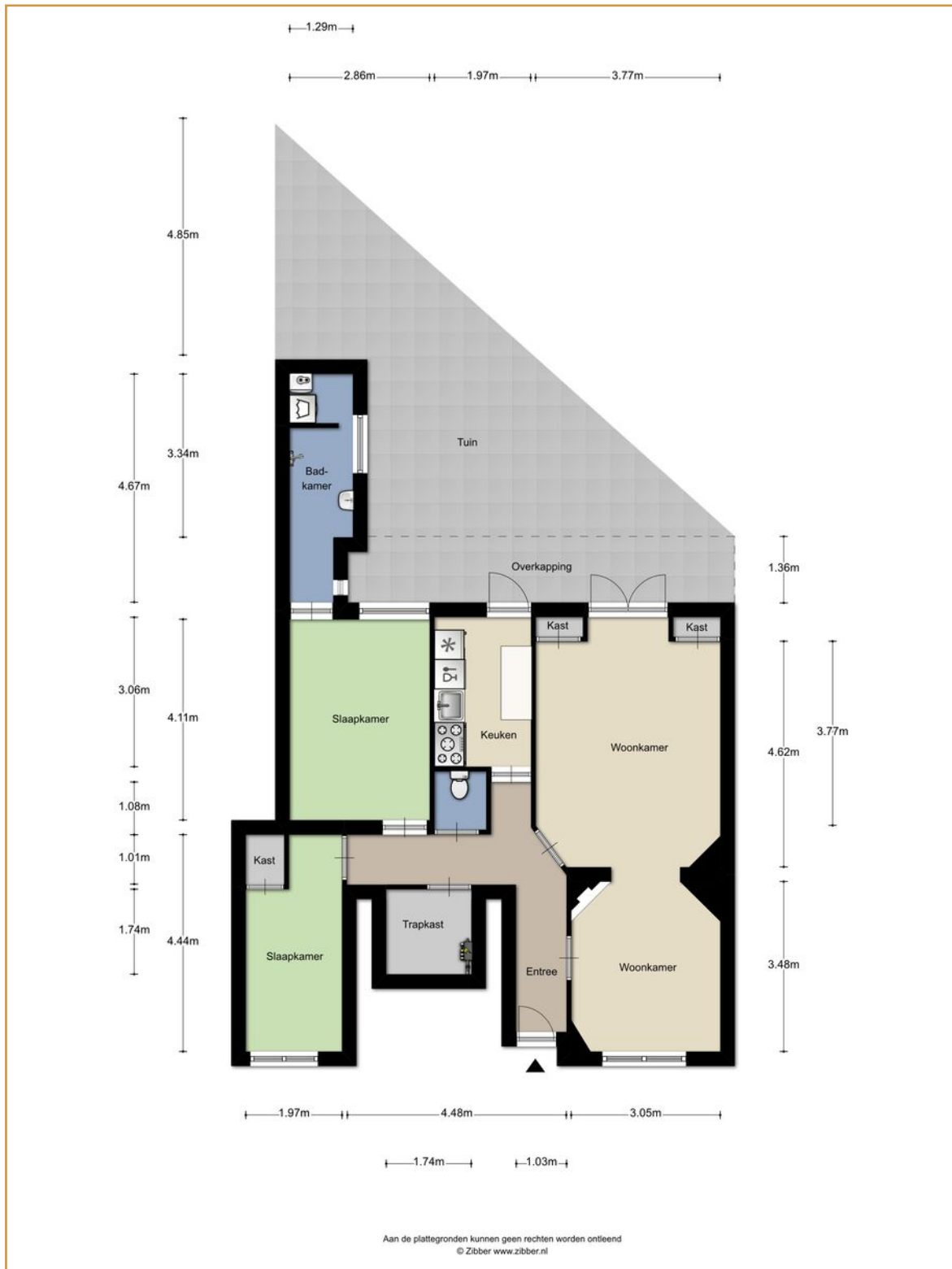
Via de achterdeur in de keuken of via de openslaande deuren van de woonkamer bereikt u de onderhoudsvriendelijke achtertuin met een ligging op het zuidoosten. De tuin van ca. 35 m<sup>2</sup> heeft een driehoekige vorm en is gemoderniseerd in 2018. Deze moderne tuin beschikt over een tweetal terrassen, één direct achter de woning en één achter de uitbouw. De tuin is deels bestraat, deels voorzien van kiezels en er is nog divers groen aanwezig in de vorm van planten en bomen. Het is een aangenaam rustig plekje en een fijne uitbreiding van je woonruimte.







# 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>				
Inbouwkasten	x			
Losse kasten		x		
Legplanken studeerkamer			x	
Legplanken keuken en slaapkamer		x		
Hangkastje slaapkamer		x		
<b>Raamdecoratie, te weten:</b>				
Gordijnrails			x	
Gordijnen		x		
Vitrages				x
Rol gordijnen			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				
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 incl. 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>				
Keukenrek		x		
Legplank incl bevestiging beugels		x		
Prullenbak		x		
<b>Sanitair/sauna, te weten:</b>				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)		x		
Hangkastje	x			
Spiegel	x			
<b>Badkamer met de volgende toebehoren, te weten:</b>				
Ligbad				x
Douche	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			
Planchet				x
Spiegelkast	x			
Toilet				x
Toiletrolhouder				x
Tandenborstel(houder)				x
Wasmachine		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
-				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen				X
<b>Tuin - inrichting, te weten:</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting vast	X			
Alle bloembakken / potten incl planten		X		
Vakkenkast hout		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

# 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)

