

DELFLAND 9

'S-HERTOGENBOSCH



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ



Algemene informatie:

Soort: eengezinswoning
Kamers: 4 (3 slaapkamers, 4 mogelijk)
Woonoppervlakte: ca. 104 m²
Inhoud: ca. 361 m³
Perceeloppervlakte: 211 m²
Bouwjaar: 1986

's-Hertogenbosch / Fijn wonen in Maaspoort

Deze fijne hoekwoning is mede door zijn ligging aan een groene speelweide in een rustige straat, een fijn huis waar je zeker jaren van woonplezier tegemoet gaat.

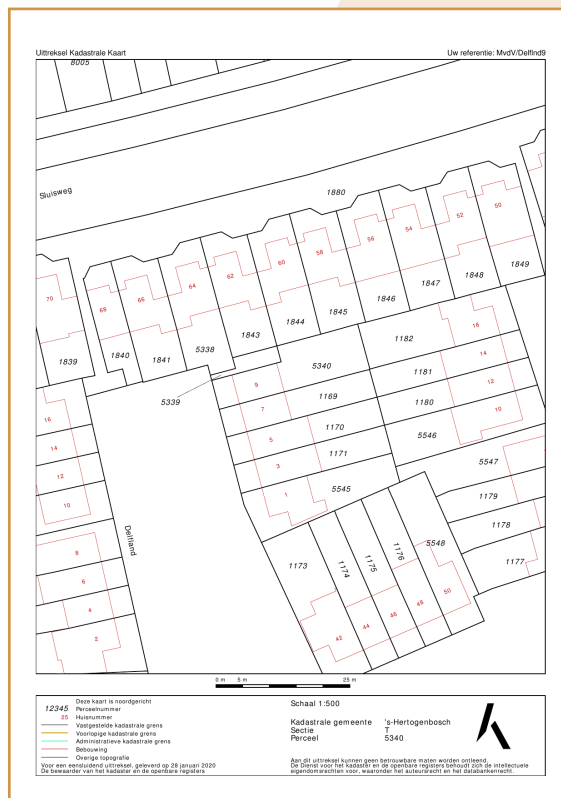
De woning is verzorgd, praktisch ingedeeld en heeft een woonoppervlakte van ca. 104m² (inclusief ca. 20m² overige inpandige ruimte. Dat is de ruimte op de tweede verdieping). Hier kan zonder problemen een vierde slaapkamer worden gerealiseerd.

De woning beschikt daarnaast over een ruime achtertuin op het oosten van ongeveer 16 meter diep.

Ook de ligging is fijn. Er is geen autoverkeer direct voor de woning en dat maakt het tot een rustige ligging en ook zeker ideaal voor spelende kinderen. Zeker in combinatie met de speelweide aan de voorzijde met diverse speeltoestellen. Scholen, kinderdagverblijven, supermarkten en diverse

winkels bevinden zich op korte afstand. Verder bevinden zich in de nabije omgeving meerdere bushaltes en bereikt u snel het NS-station en de A2 en A59.

Kortom, in dit huis gaat u zich zonder twijfel heel snel thuis voelen!



Begane grond

ENTREE

Via de entree met meterkast en garderobe bereikt u de woonkamer met open keuken.

WOONKAMER MET ZICHT OP GROEN PLEIN

De woonkamer is aan de voorzijde gesitueerd en heeft daardoor zich op het groene plein aan de voorzijde. De woonkamer is voorzien van een nette laminaatvloer en glad gestucte wanden. Voorts is de gehele begane grond voorzien van dubbele beglazing en aan de voorzijde van rolluiken. In het portaal bevindt zich de toiletruimte met zwevend closet en fonteintje en de vaste trap naar de eerste verdieping. De trap is circa 2 jaar geleden opnieuw bekleed.

OPEN KEUKEN IN HOEKOPSTELLING

De keuken in hoekopstelling bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van diverse inbouwapparatuur te weten een 4-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een combi-oven, een koelkast en een vaatwasmachine. Via de loopdeur bereikt u de achtertuin.







Eerste verdieping

OVERLOOP

Via de vaste trap bereikt u de overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer.

DRIE FIJNE SLAAPKAMERS

De slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer, spachtelputz wandafwerking en houten kozijnen met enkele beglazing. De twee slaapkamers aan de voorzijde zijn voorzien van rolluiken. De slaapkamers hebben allen een fijne afmeting van ca. 3,81 x 2,97 meter, ca. 3,81 x 2,12 meter en ca. 4,22 x 2,05 meter.

COMPLETE BADKAMER

De geheel betegelde badkamer is ruim van opzet, beschikt over vloerverwarming en is uitgevoerd met een ligbad met douchescherm, een wastafel met meubel, een designradiator en een zwevend closet.







Tweede verdieping en tuin

TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is via een vaste trap te bereiken. Hier bevindt zich een open ruimte met een dakraam, de opstelling van de c.v.- combiketel (Vaillant 2017 / onderhoud februari 2020) en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

REALISEREN VIERDE SLAAPKAMER

Met een kleine aanpassing kunt u hier (indien gewenst) een fantastische vierde slaapkamer, kantoor- of hobbykamer realiseren. Volgens de officiële regels van de meetinstructie valt de ruimte op deze verdieping (ca. 20m²) vanwege de grootte van het dakvenster niet onder het gebruiksoppervlakte wonen, maar onder overige in pandige ruimte. Dit heeft te maken met de grootte van het dakvenster. Door enkel een groter dakvenster of een extra dakvenster te plaatsen vergroot u het woonoppervlakte met ca. 20m² en zal het gebruiksoppervlakte daarna ca. 104m² bedragen.

VOOR- EN ACHTERTUIN MET TWEE BERGINGEN

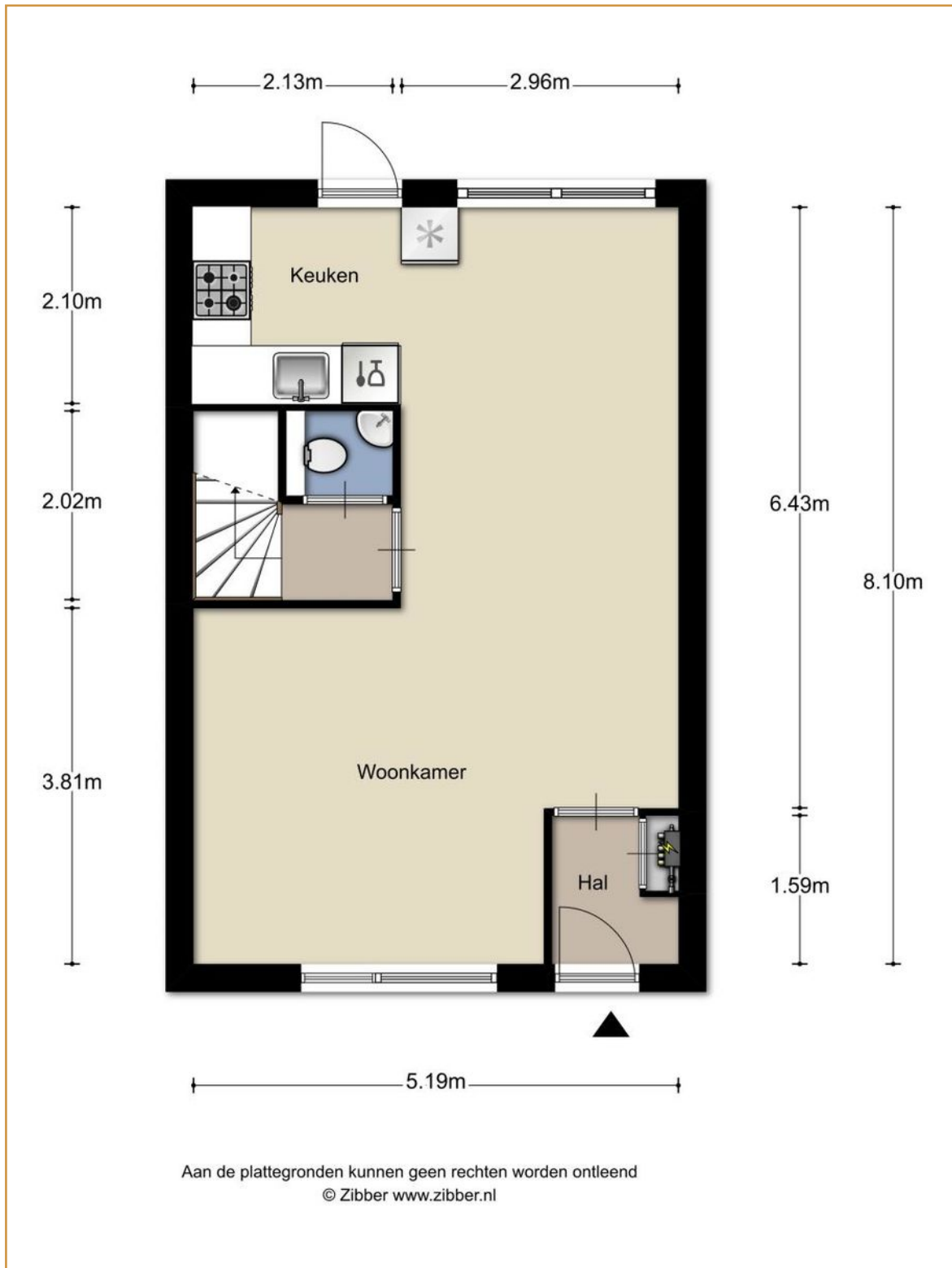
De woning heeft zowel een voor- als een achtertuin. De achtertuin heeft een gunstige zonligging op het oosten, beschikt over twee terrassen (één voor en één achter in de tuin), diverse borders en planten en is geheel omheind door een stenen erfafscheiding met houten delen. In de tuin bevinden zich twee bergingen met een afmeting van ca. 3,28 x 2,00 meter en ca. 2,95 x 2,04 meter. Via de poort aan de zijkant bereikt u de straatzijde.



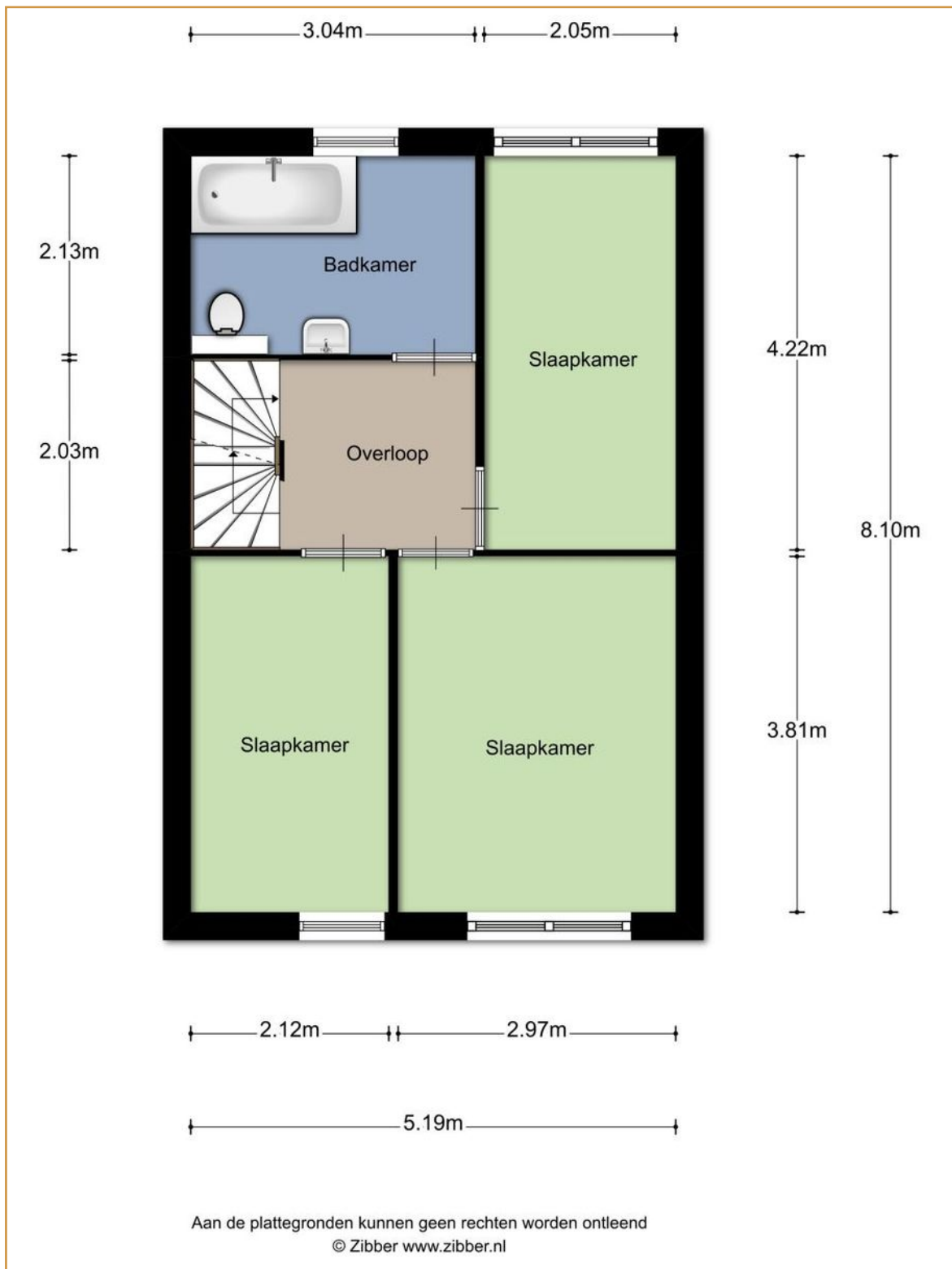




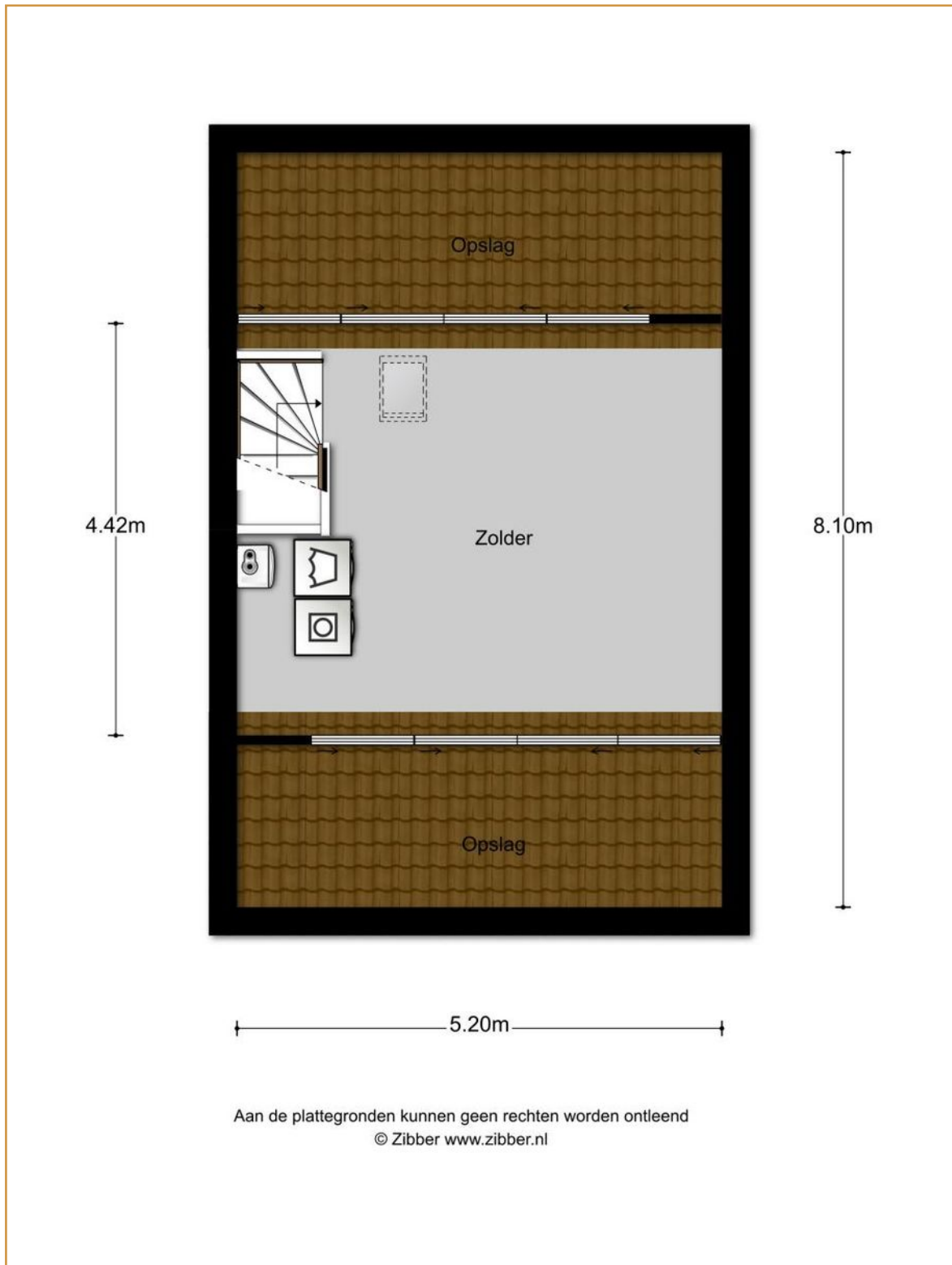
Plattegrond



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:				
Kasten		x		
2 linnen kasten (kleine voorkamer)	x			
Raamdecoratie, te weten:				
Gordijnrails	x			
Gordijnen			x	
Vitrages			x	
Rolgordijnen			x	
Lamellen			x	
Jaloezieën				x
(losse) rollen/rolhorren				x
Vloerdecoratie, te weten:				
Vloerbedekking trap (2 jr oud)	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	
Overige, te weten:				
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsel				x

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Keuken				
Keukenblok met bovenkasten	x			
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 (inbouw)				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			
Boiler				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			
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x			
Bebouwing, te weten:				
Tuinhuis/buitenberging	x			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x			
(Broei)kas				x
Overig				

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

