

MAGNOLIAHOF 28

'S-HERTOGENBOSCH



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2000
Soort:	eengezinswoning met zonneterras & inpandige garage
Kamers:	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 435 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 103 m²
Overige inpandige ruimte:	ca. 27 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 21 m² (dakterras)
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energie label	A

's-Hertogenbosch / Fijn & rustig wonen

De Magnoliahof 28 maakt deel uit van een kleinschalige, modern vormgegeven woonwijk op de grens van 's-Hertogenbosch en het dorp Hintham.

Het is een fraaie tussenwoning met een ruime woonkamer en drie slaapkamers. De luxe keuken en badkamer staan garant voor optimaal wooncomfort, net als het royale dakterras met vrij uitzicht en de inpandige garage.

Wil je heerlijk rustig wonen, dan is deze hofwoning ideaal. Geen auto's voor de deur, maar een aangenaam plein met bankjes, bomen en hagen en veel speelruimte!

Ook het Hinthamerpark, het IJzeren Kind en de IJzeren Vrouw bieden alle rust en groen en liggen net als recreatiegebied de Oosterplas op loopafstand. Dat geldt eveneens voor veel praktische voorzieningen zoals supermarkten, sportfaciliteiten, diverse scholen, kinderdagverblijven, een NS-station en diverse uitvalswegen. De bushalte is voor de deur en met slechts 10 minuutjes fietsen ben je in de bruisende binnenstad van 's-Hertogenbosch.

BEGANE GROND

ENTREE/HAL

Enkele traptreden leiden vanaf het plein voor de woning naar het bordes, waar je vrijwel de hele dag kunt genieten van de zon. Naast deze traptreden vind je een kleine buitenberging.

De voordeur brengt je in de hal met het toilet en de trappen die leiden naar de slaapkamers op de eerste verdieping en de garage in het souterrain. De meterkast bevindt zich ook in de hal en is in 2017 vernieuwd en uitgebreid met een extra groep.

WOONKAMER

De woonkamer is zo'n 30 m2 en heeft openslaande deuren naar het riante dakterras aan de achterzijde.

Binnen en buiten lopen zo bijna naadloos in elkaar over en je hebt een fijne lichtinval. De woonkamer heeft een lichte laminaatvloer en glad gestuukte wanden die roomwit zijn gesaust.

DAKTERRAS

Het dakterras is 20 m2 groot en kijkt uit op een smalle singel en prachtig groen. Dit vrije uitzicht zorgt voor rust en privacy. 's Ochtends vroeg heb je hier zon, maar ook de rest van de dag kun je op het terras heerlijk ontspannen.

KEUKEN

De halfopen keuken ligt aan de pleinzijde en heeft een glazen schuifpui naar het bordes aan de voorzijde. Daardoor is ook deze ruimte mooi licht. De keuken is in 2016 geheel vernieuwd en ingericht met een modern hoogglans en greeploos wit keukenblok met een zwart natuurstenen werkblad. Hij is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een koelvriescombinatie, vaatwasser, combi-magnetron en een vijfspots Smeg gasfornuis met elektrische oven. In de onder- en bovenkastjes heb je voldoende bergruimte. De keuken heeft een zwarte natuurstenen vloer.

EERSTE VERDIEPING

SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en is ruim 14 m2, direct ernaast ligt een slaapkamer van zo'n 7 m2. Aan de voorzijde ligt de derde slaapkamer van bijna 9 m2 met een vlizotrap naar de vliering.

Op de vliering heb je daglicht via twee kleine vierkante ramen en kun je de spullen kwijt die je niet dagelijks gebruikt. In alle kamers ligt laminaat en de wanden zijn gestuukt.

BADKAMER

Ook de badkamer is in 2016 helemaal vernieuwd. Hij is

's-Hertogenbosch / Fijn & rustig wonen

betegeld met witte en grijze XL tegels tot aan het plafond. De ruimte is ingericht met een royale inloopregendouche, een dubbele wastafel met onderbouw, een handdoekradiator en een tweede toilet.

OVERLOOP EN OVERIGE BERGRUIMTE

De overloop is ruim en heeft een groot raam met uitzicht op het plein. Daardoor kun je hier prima een werk- of hobbyplek inrichten. Heb je die niet nodig, dan biedt de overloop veel praktische bergruimte. Die bergruimte vind je eveneens in de diepe inbouwkast met plaats voor de wasmachine en droger en de tweede inbouwkast waarin de cv-ketel en mechanische ventilatie zijn weggewerkt. Beiden zijn in 2020 vervangen en dus zo goed als nieuw.

SOUTERRAIN

Vanaf de Seringenstraat bereik je via een helling de galerij achter het wooncomplex en de ingang van de garage. De garage is zo'n 23 m² groot, heeft een elektrische deur en is daardoor eenvoudig toegankelijk met de auto of fiets. Via een dichte trapopgang heb je ook binnendoor toegang tot de garage.

ALGEMEEN

De woning betreft een appartementsrecht. Dit houdt in dat er sprake is van een Vereniging van Eigenaars. De maandelijkse bijdrage hiervoor bedraagt thans ca. € 76,-.

De Magnoliahof 28 verkeert in uitstekende staat en is smaakvol afgewerkt. Met een woonoppervlakte van ruim 100 m², een praktische indeling, een rustige ligging en alle voorzieningen in de directe omgeving is dit een hele prettige gezinswoning die garant staat voor jarenlang woonplezier!

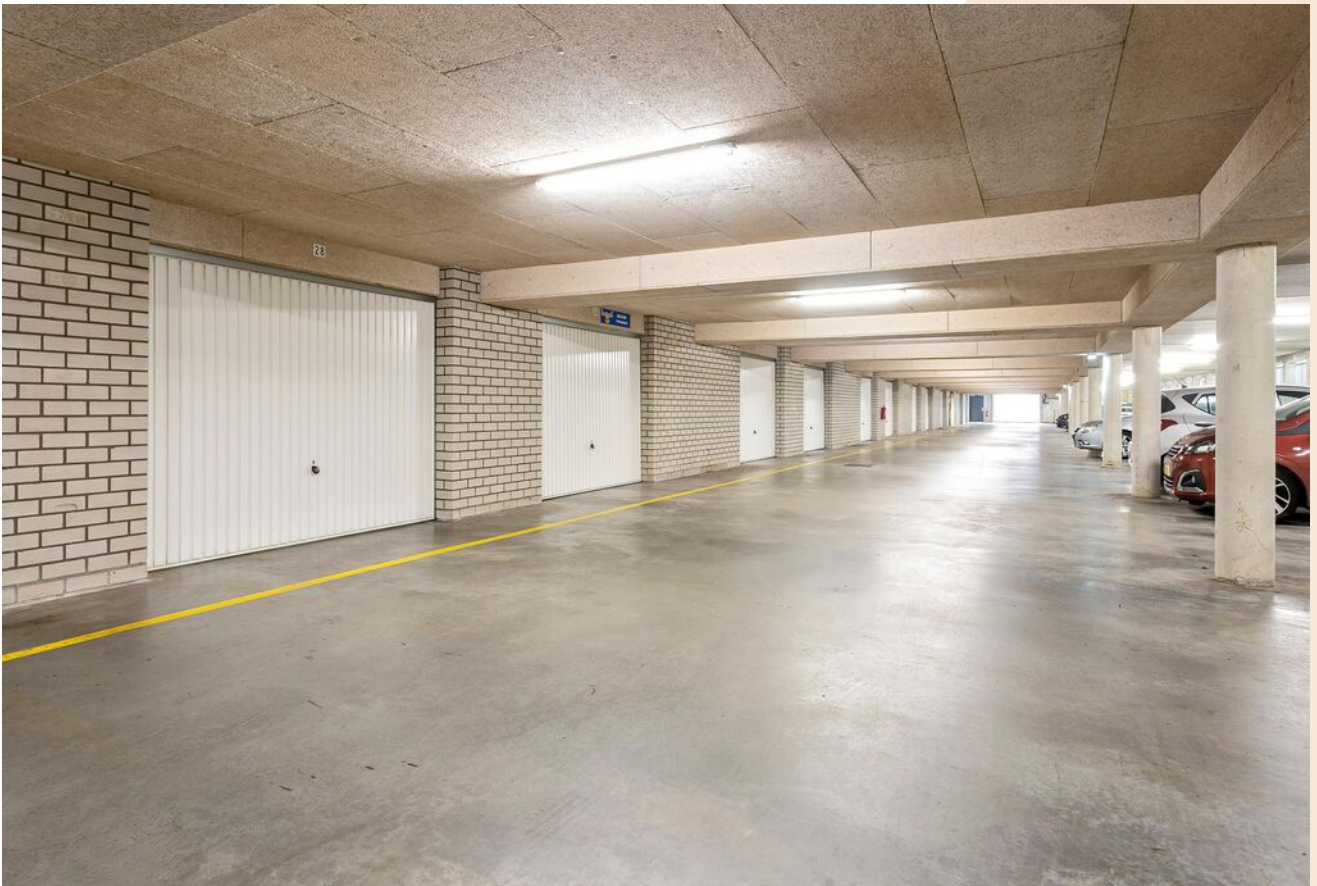






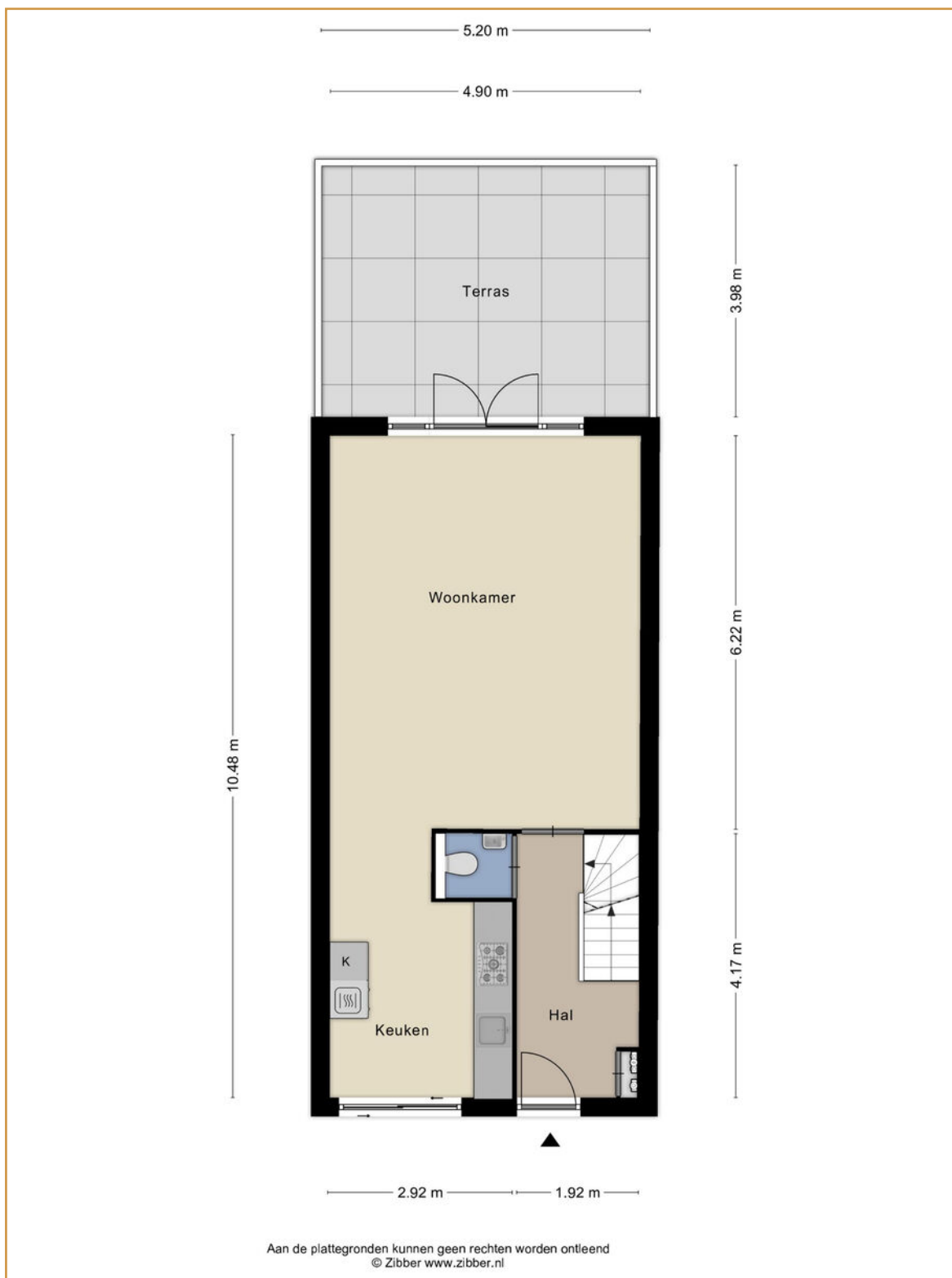




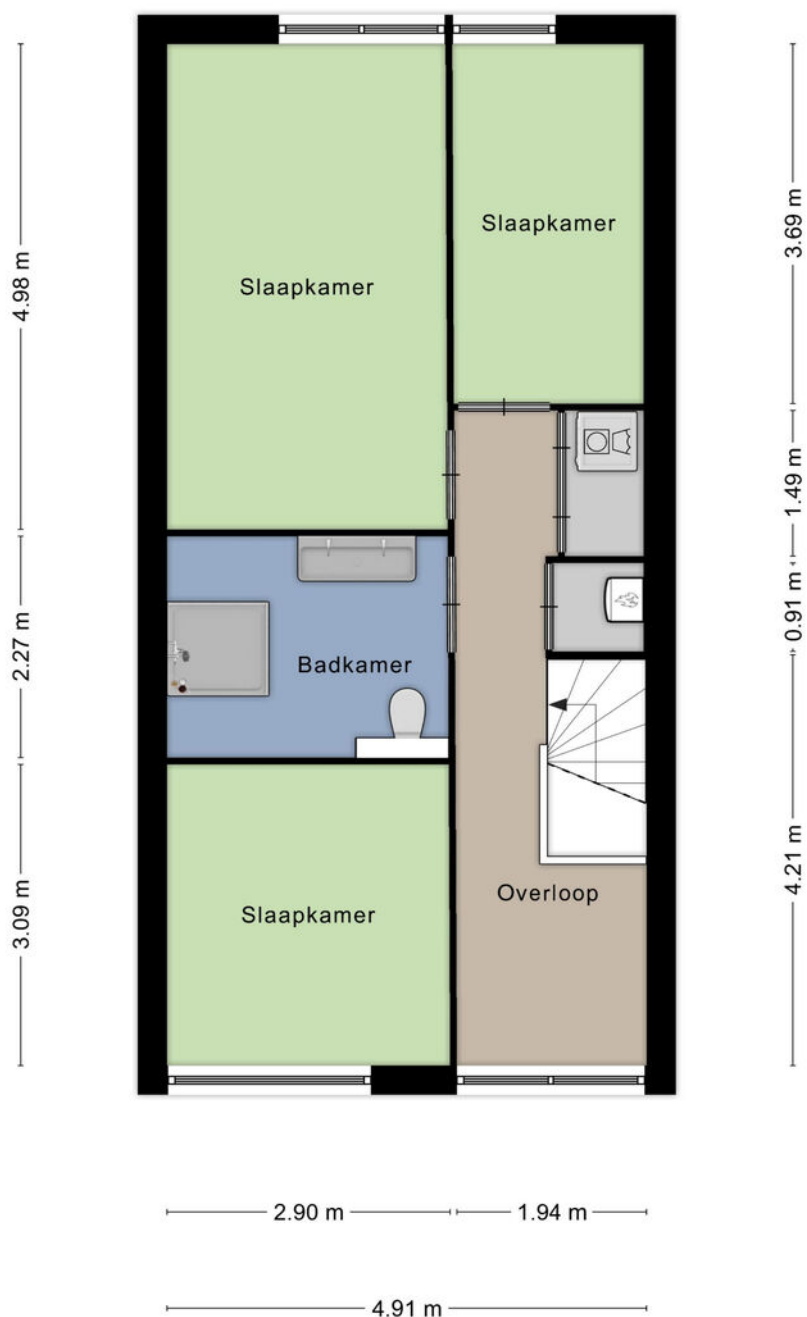




Plattegrond

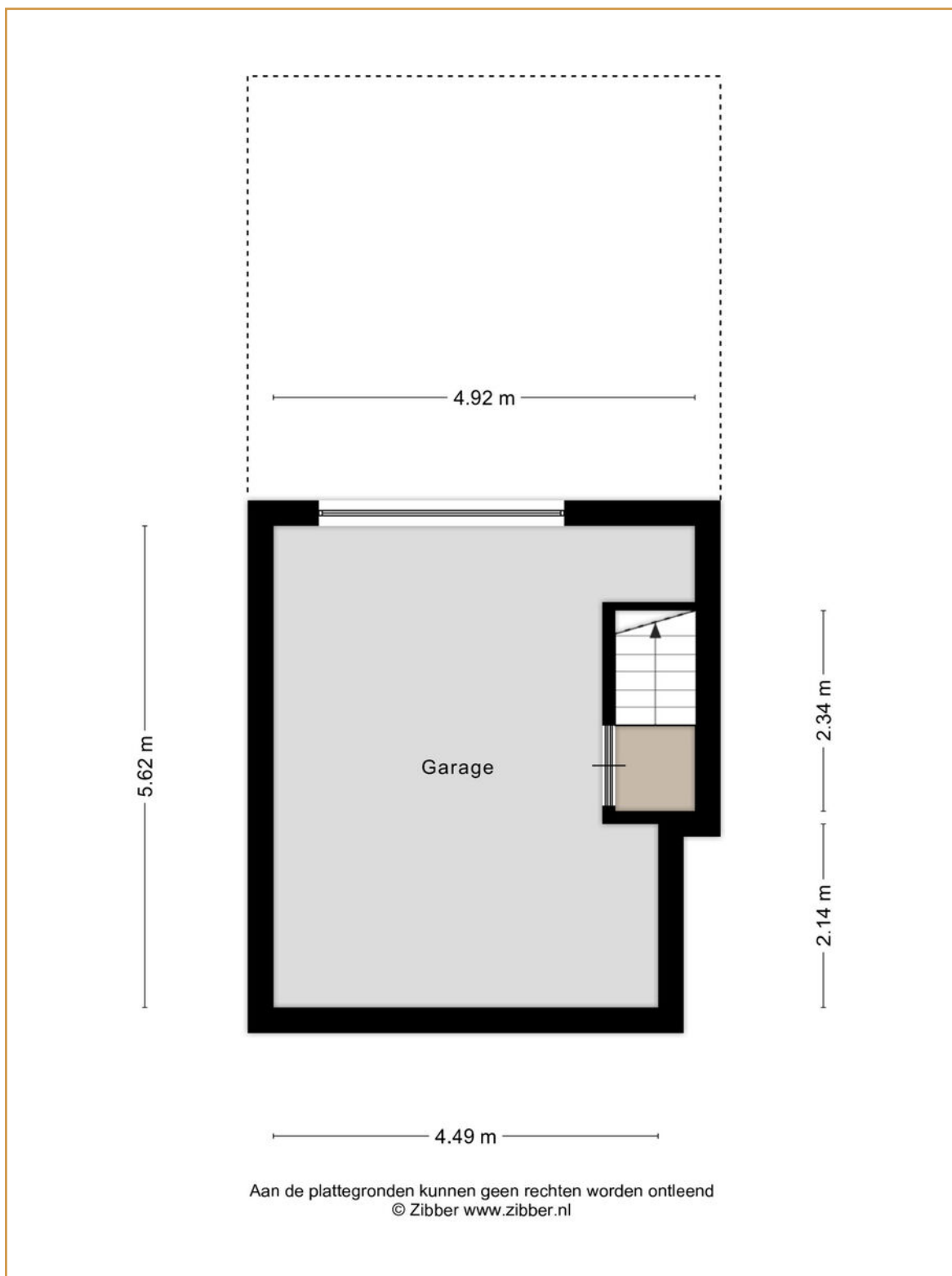


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- armaturen/lampen slaapkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten in slaapkamers		X	
- Kasten, planken, rekken in garage, wasruimte	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen rood		X	
- Gordijnen keuken		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Natuursteen vloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Radiator in garage	X		
- Elektrische bediening/ installatie garagedeur	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Verlichting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Zeppomp	X		
- Hangkastjes		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	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 actuele 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. De maten zijn indicatief.

Algemene informatie

BOUWKUNDIG RAPPORT (INDIEN AANWEZIG)

Verkoper stelt een bouwkundig rapport beschikbaar als invulling van zijn mededelingsplicht, zonder enige garanties te geven. Verkoper staat niet in voor de bevindingen uit het rapport en adviseert aan koper om zelf een bouwkundig rapport of nader onderzoek te laten uitvoeren.

OUDERDOMSCLAUSULE

Indien een woning een bouwjaar heeft van 1995 of eerder, dan zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen.

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!



Clarissenstraat 22
5281 AZ Boxtel

Telefoon

0411 212 601

Email

info@vandervenmakelaardij.nl

www.vandervenmakelaardij.nl

