

KLOOSTERLAAN 44 's-HERTOGENBOSCH





Algemene informatie:

Soort: Vrijstaande woning

Kamers: 5

Woonoppervlakte: ca. 195m²

Inhoud: ca. 770m³

Perceeloppervlakte: 806m²

Bouwjaar: 1981

's-Hertogenbosch / Wonen in 'Maasdal'

Op een zeer gewilde locatie in de wijk "Maasdal" ligt deze ruime vrijstaande semi-bungalow met oprit, inpandige garage, voortuin en een zeer royale privacy-biedende achtertuin.

Het woonhuis heeft veel leefruimte met op de begane grond onder andere een werkkamer, zitkamer, open keuken, eetkamer, bijkeuken en serre. De verlaagde serre is voorzien van een schuifpui en verwarming.

De grote raampartijen zorgen in deze woning voor veel daglicht en een goed zicht op de achtertuin.

Op de verdieping bevinden zich een drietal slaapkamers met veel bergruimte en een badkamer.

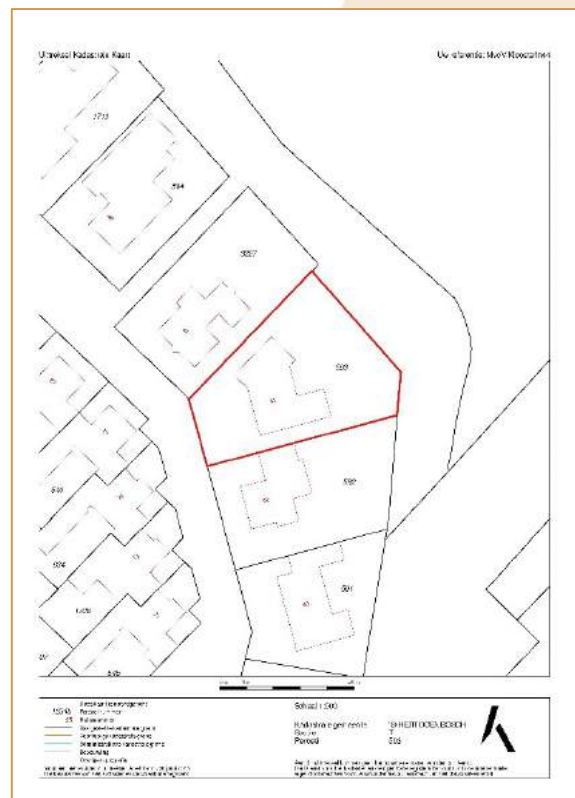
Indien gewenst bestaat de mogelijkheid voor een kantoor- of praktijkruimte aan huis. De gehele woning is goed geïsoleerd.

De woning ligt op loopafstand van sportvelden / sportaccommodatie Flik-Flak, tennispark en diverse medische voorzieningen, basisscholen en het

overdekte winkelcentrum Maaspoort. In de directe omgeving ligt ook De Noorderplas en de Maasdijk waar men heerlijk kan wandelen.

De bushalte is gelegen op loopafstand met directe verbinding naar het station en op minder dan 5 minuten treft men de autosnelweg (A2 en A59).

Een zeer ruime woning met vele mogelijkheden, gelegen op een prachtig perceel!



Begane grond

ENTREE/HAL

De ruime hal met vide is voorzien van een natuurstenen vloer (Kotah) en loopt door in de hal, het toilet, de eetkamer, de keuken, bijkeuken en het overdekte terras. In de hal bevindt zich de garderobe, de (merbau) trapopgang, de meterkast, de toiletruimte (geheel betegeld met duoblok toilet en fonteintje) en geeft toegang tot de woonkamer en slaapkamer. De slaapkamer is ook geschikt als kantoor- of praktijkruimte.

LIVING

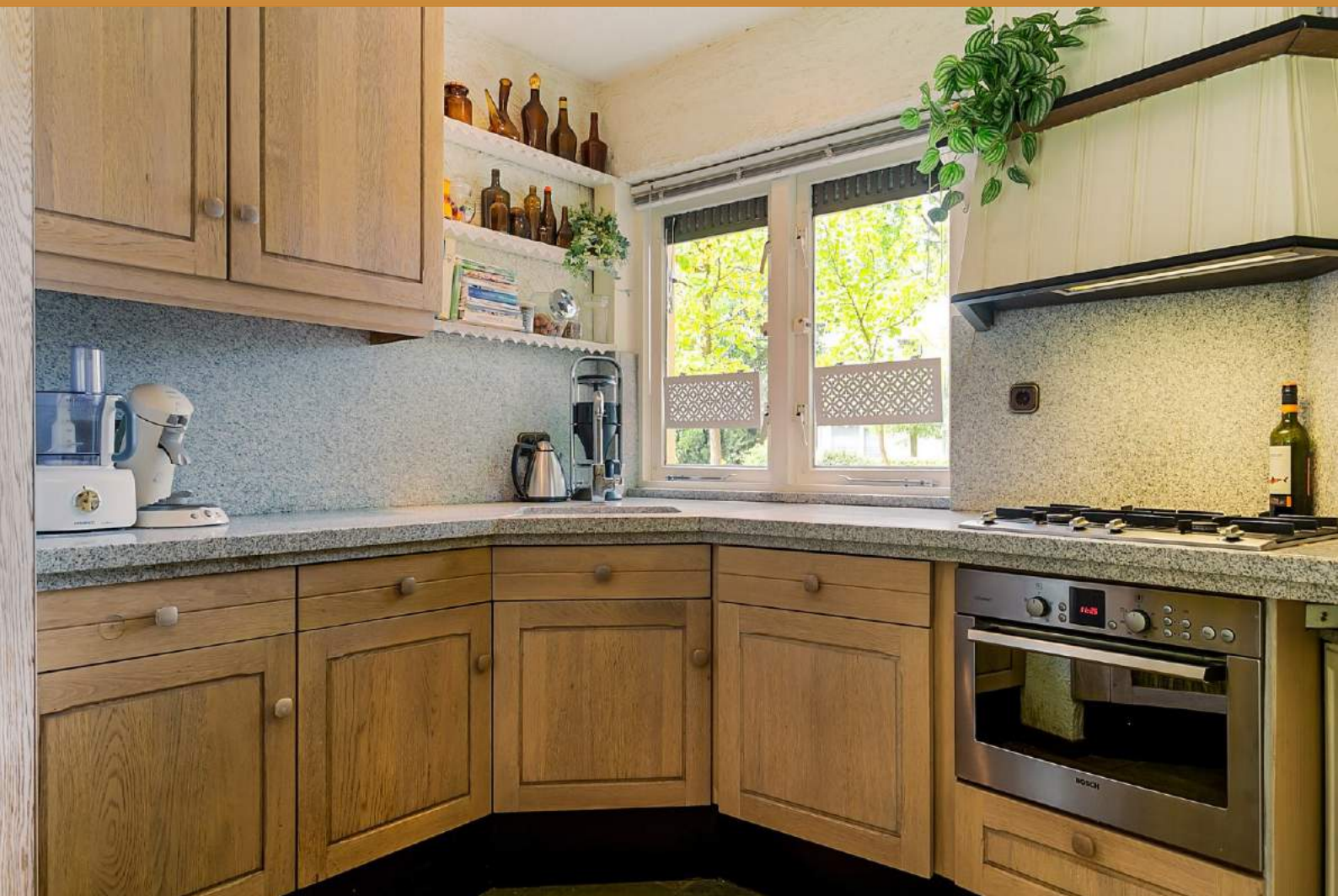
De royale living omvat de woonkamer met rolluik, een verlaagde zitkamer voorzien van een haardkachel, een siergrindvloer en twee rolluiken, een serre met een dak van helder gelaagd glas en een open keuken. Via de schuifpui in de woonkamer en de serre is het overdekte terras en de achtertuin bereikbaar.

KEUKEN

De open keuken (gerenoveerd ca. 2011) is voorzien van gebleekt eikenhouten keukenkasten, een granieten werkblad en is voorzien van een close-in boiler (Daalderop), dimbare verlichting en keukenapparatuur zoals een 4-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een vaatwasmachine, een nieuwe koelkast en een combi-oven.









Eerste verdieping

OVERLOOP

De overloop met siergrindvloer en dakvenster geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en een badkamer.

SLAAPKAMERS

De eerste slaapkamer is voorzien van vloerbedekking, schoonmetselwerkwallen en beschikt over veel bergruimte in de dakschuine. De tweede slaapkamer heeft een soortgelijke vloer- en wandafwerking en een dakkapel. In de derde slaapkamer treft men een wastafel, een bergruimte met de opstelling van de c.v.-ketel en boiler (Nefit Excellent, ca. 2001 / servicebeurt juli 2018). Ook de derde slaapkamer is evenals de andere kamers voorzien van vloerbedekking, gestucte en/of schoonmetselwerkwallen.

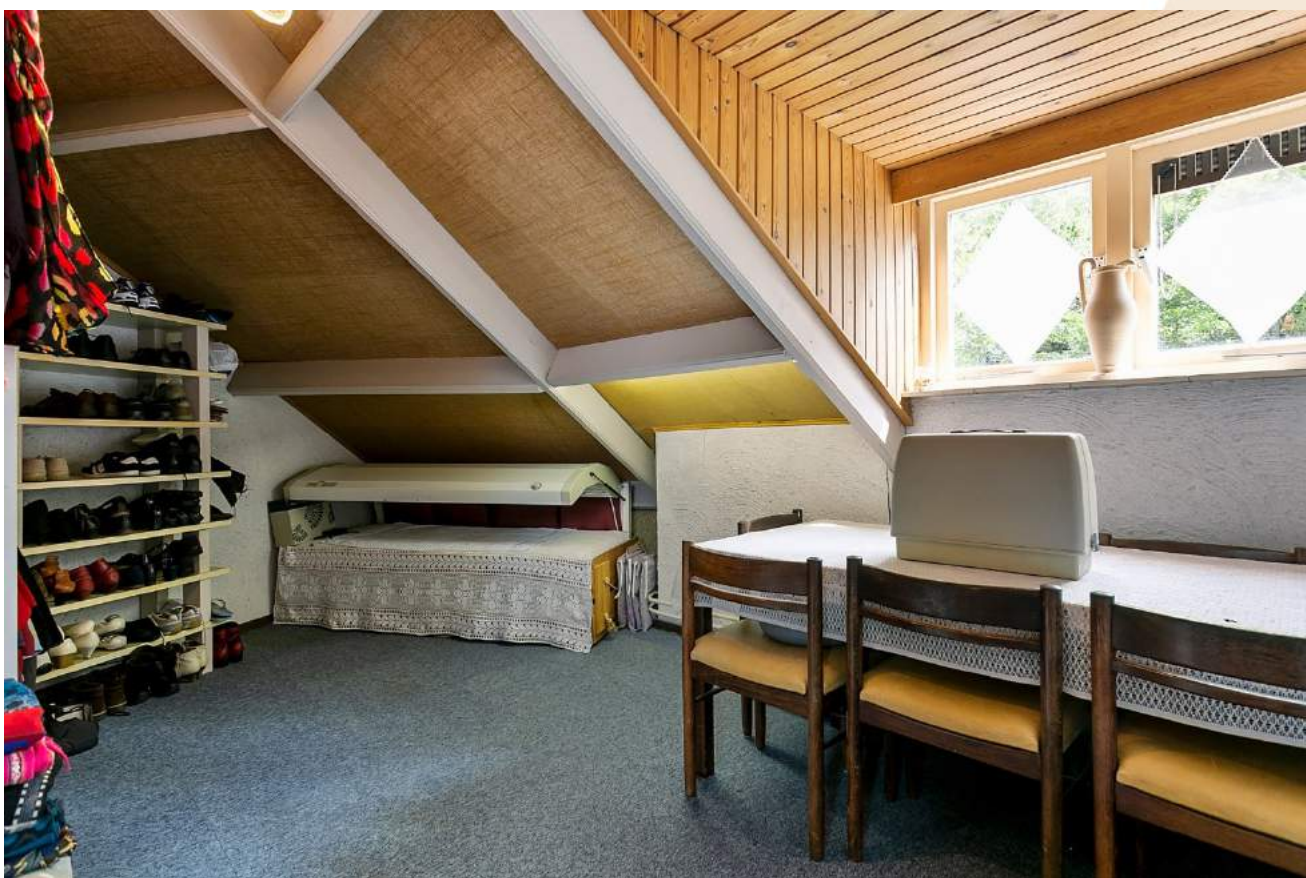
BADKAMER

De badkamer is geheel betegeld en is voorzien van een ligbad, een douche met thermostatische kraan, een wastafel en een duoblok toilet. Er is ook hier veel lichtinval door het dakvenster van de dakkapel.









Tuin en garage

BIJKEUKEN EN GARAGE

Via de bijkeuken is de inpandige garage bereikbaar. De garage is verwarmd en biedt ruimte voor o.a. een auto en is voorzien van een kanteldeur, elektra en een buitendeur. Aan de voorzijde van de woning ligt een bijzonder ruime oprit met plaats voor twee auto's.

VOOR- EN ACHTERTUIN

Bestrate voortuin met siergrind en beplant met diverse bomen, planten en borders. Een prachtige achtertuin met veel groen, een grasgazon, diverse terrassen, een prieel, een tuinhuisje en drie vijvers. De tuin biedt volledige privacy en heeft zowel schaduwrijke als zonnige plekken. Er is geen bebouwing aan de achterzijde van de tuin, enkel groen, een waterloop en een wandel- / fietspad; kortom een heerlijke plek om te genieten!





Plattegrond



Plattegrond





Lijst van zaken

Betreffende het
perceel:

Kloosterlaan 44, 5235 BD 's-Hertogenbosch

d.d.:

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Voet droogmolen	☒	☐	☐	☐
Overige tuin, te weten:				
- vijvers en	☒	☐	☐	☐
-vijverbenodigdheden	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Woning				
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☒	☐	☐	☐
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen	☒	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen/vitrages	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- losse horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐



Lijst van zaken

Vloerdecoratie, te weten:

- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer/laminaat	☐	☐	☐	☒
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Warmwatervoorziening, te weten:

- close-in-boiler keuken	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) open haard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☒	☐	☐	☐
Kachels	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☒	☐	☐	☐

(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:

-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keukenblok met bovenkasten	☒	☐	☐	☐

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

- combi-oven/magnetron	☒	☐	☐	☐
- koelkast	☒	☐	☐	☐
- gaskookplaat	☒	☐	☐	☐
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Verlichting, te weten:

- alle inbouwverlichting (incl dimmers)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐



Lijst van zaken

(Losse) kasten, legplanken, te weten:

- hoekspiegelkast (werkkamer)	☒	☐	☐	☐
- garderobekast slaapkamer ouders+kinderslaapkamer	☒	☐	☐	☐
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires	☐	☐	☐	☐
- badkamerkast	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒

Overig

Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leascontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen, te weten:

-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Overige zaken, te weten:

- ladder + slot	☒	☐	☐	☐
- tuinbank	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

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

