

# GENHOES 26

## 'S-HERTOGENBOSCH



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ



## Algemene informatie:

**Soort:** tussenwoning

**Kamers:** 4

**Woonoppervlakte:** ca. 94m<sup>2</sup>

**Inhoud:** ca. 390m<sup>3</sup>

**Perceeloppervlakte:** 130m<sup>2</sup>

**Bouwjaar:** 1980

## 's-Hertogenbosch / met open ligging aan de voorzijde

Geheel gemoderniseerde tussenwoning met een open ligging aan de voorzijde.

De woning heeft een bijzonder hoog afwerkingsniveau vanwege de modernisering in 2015 van de gehele woning. Vernieuwd zijn o.a.: de keuken, de badkamer, de toiletruimte, de vloeren, de trapbekleding, de bovenlichten zijn verwijderd, dubbele beglazing op de eerste verdieping, de wanden en plafonds van de eerste en tweede verdieping zijn gestukadoord en er is een nieuwe c.v.-ketel geplaatst.

Niet alleen het interieur is onder handen genomen, maar ook het exterieur. Zo zijn de voor- en achtertuin opnieuw aangelegd en is het buitenschilderwerk uitgevoerd in 2016.

En dat is nog alleen maar de woning. Ook de ligging is fijn. De woning is namelijk gelegen aan een kindvriendelijk parkje met speeltuin.



Scholen, kinderdagverblijven en winkels bevinden zich op korte afstand. Verder bevinden zich in de nabije omgeving meerdere bushaltes en bereikt u in 5 minuten het NS-station en de af- en toeritten naar de autosnelwegen A2 en A59.

Kortom, dit huis heeft heel veel om erg blij van te worden. Hier gaat u zich zonder twijfel heel snel thuis voelen.





# Begane grond

## ENTREE

Via de entree met vernieuwde meterkast bereikt u de woonkamer met open keuken.

## SFEERVOLLE WOONKAMER

De woonkamer is aan de voorzijde gesitueerd en heeft een U-vormige indeling. De woonkamer is voorzien van een vernieuwde laminaatvloer, maar ook de wanden en plafonds zijn opnieuw gestukadoord. De wanden en plafonds zijn voorzien van glad stukwerk. Voorts is de gehele begane grond evenals de verdieping voorzien van dubbele beglazing.

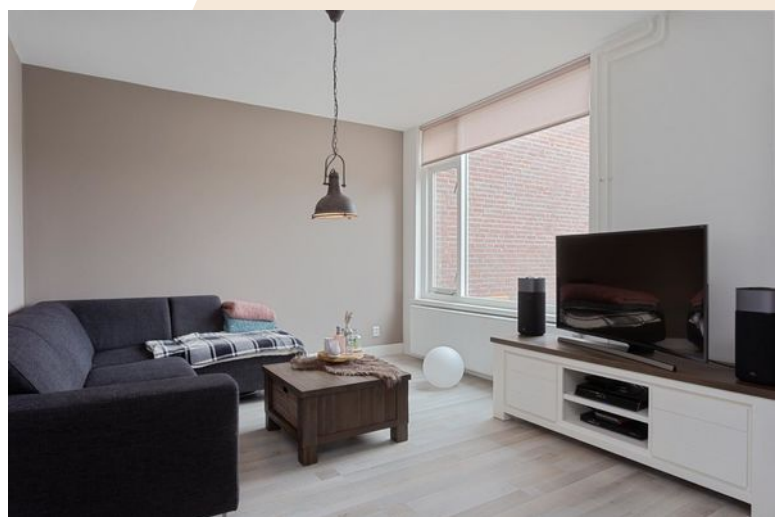
## VERNIEUWDE KEUKEN IN HOEKOPSTELLING

Deze volledig vernieuwde keuken in hoekopstelling bevindt zich aan de achterzijde. De keuken is in 2015 vernieuwd en is voorzien van diverse inbouwapparatuur en beschikt over veel opbergruimte. Via de loopdeur bereikt u de achtertuin.

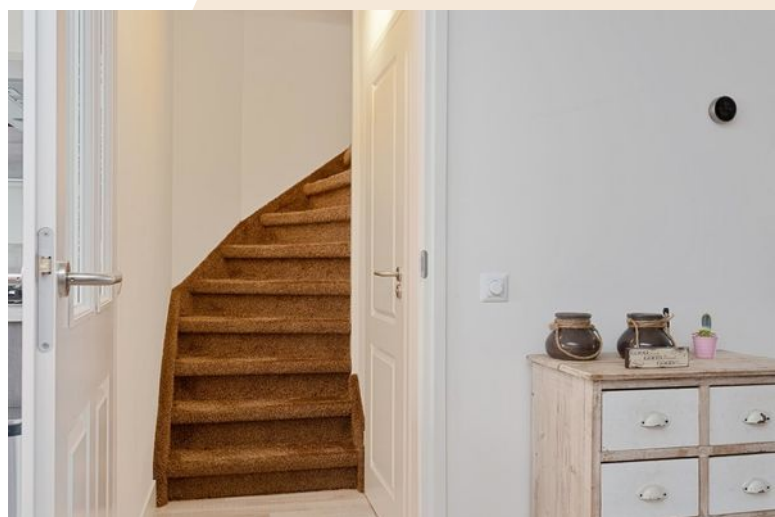
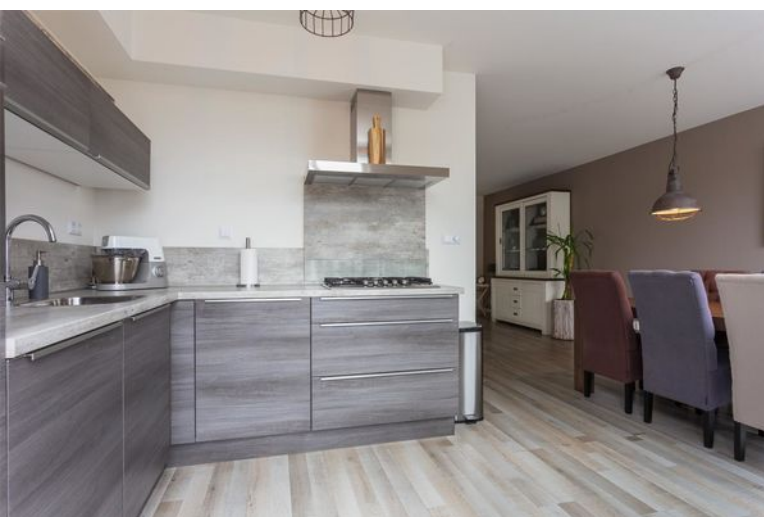
## PORTAAL

Centraal tussen de woonkamer en keuken heeft u toegang tot een portaal met de gemoderniseerde toiletruimte met zwevend closet en fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping.









# Eerste verdieping

## **OVERLOOP**

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

## **DRIE RUIME SLAAPKAMERS**

De slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en ook hier zijn de wanden en plafonds voorzien van stucwerk. De slaapkamers hebben een afmeting van ca. 4,56 x 2,89 meter, ca. 3,61 x 2,89 meter en 3,55 x 2,54 meter.

## **LUXUEUZE BADKAMER**

Deze moderne badkamer (van 2015) is ruim van opzet en is uitgevoerd met een ligbad, een inloopdouche, een wasmeubel, een designradiator en een zwevend closet.







# Tweede verdieping & Tuin

## **TWEEDE VERDIEPING**

De tweede verdieping is via een vaste trap te bereiken. Hier bevindt zich een open ruimte met een afgesloten gedeelte t.b.v. de opstelling van de c.v.-ketel (Intergas HRE 2015 / laatste onderhoud: 2018) en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

## **REALISEREN VIERDE SLAAPKAMER**

Met een kleine aanpassing kunt u hier (indien gewenst) een fantastische vierde slaapkamer realiseren. Door enkel een dakvenster te plaatsen vergroot u het woonoppervlakte met ca. 15m<sup>2</sup>. Deze zolderverdieping is namelijk niet opgenomen in het woonoppervlakte.

## **FRAAI AANGELEGDE VOOR- & ACHTERTUIN**

De woning heeft zowel een voor- als een achtertuin en beiden zijn recent opnieuw aangelegd. De onderhoudsvriendelijke achtertuin heeft een gunstige zonligging op het zuidwesten. Achterin de tuin bevindt zich een ruime berging met bergzolder en er is een achterom aanwezig. De houten schutting zorgt voor de nodige privacy.







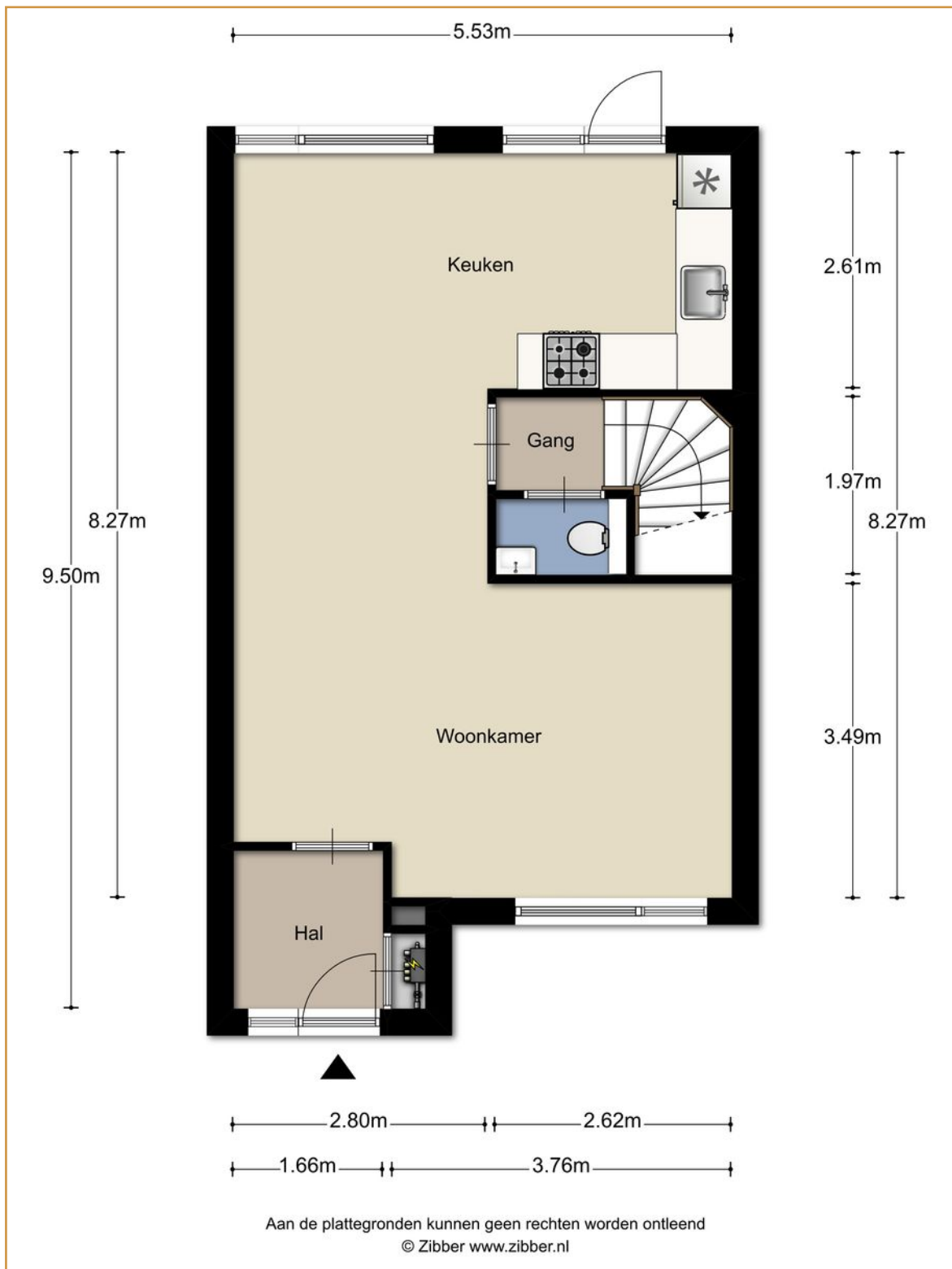






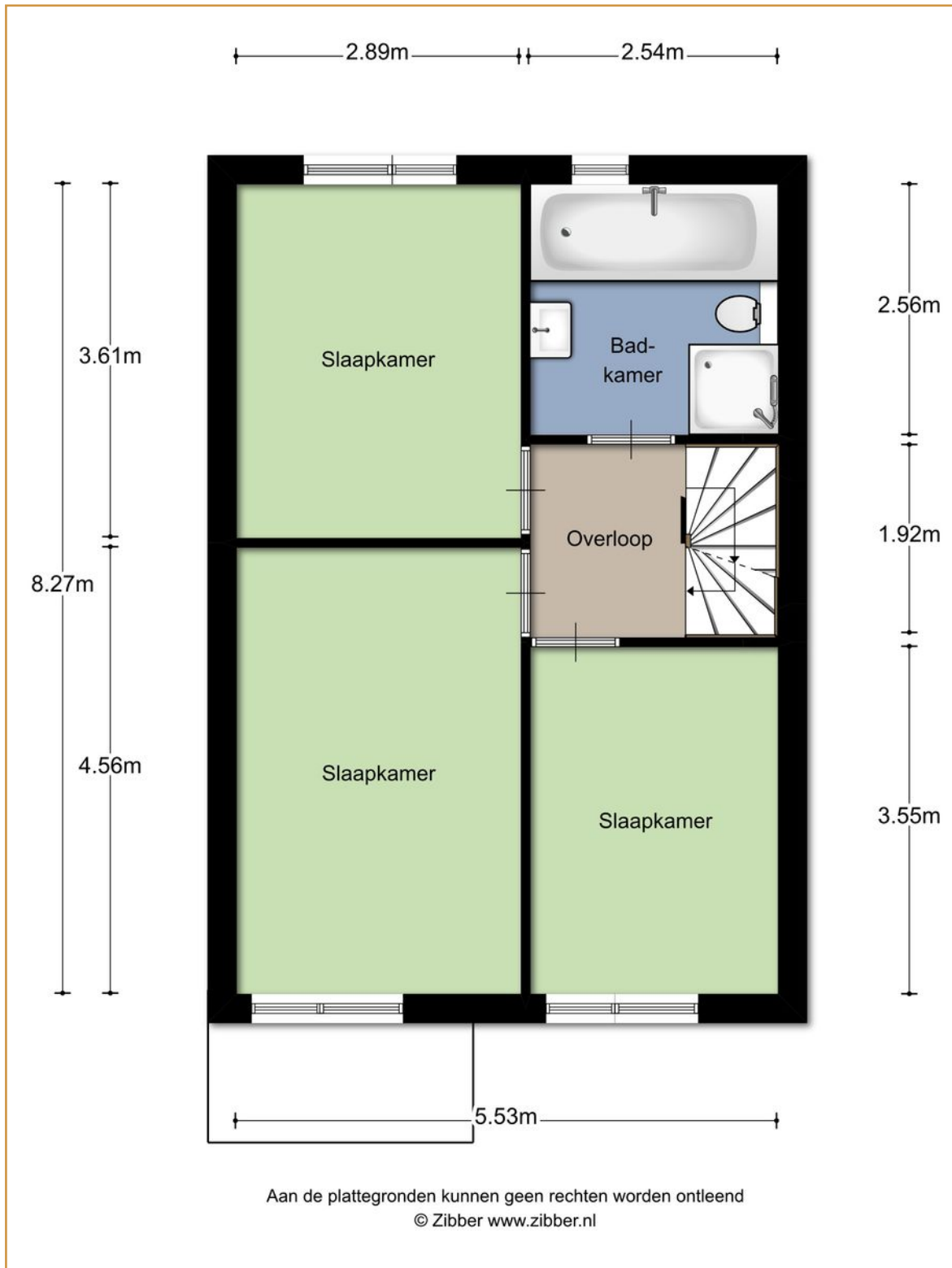


# Plattegrond

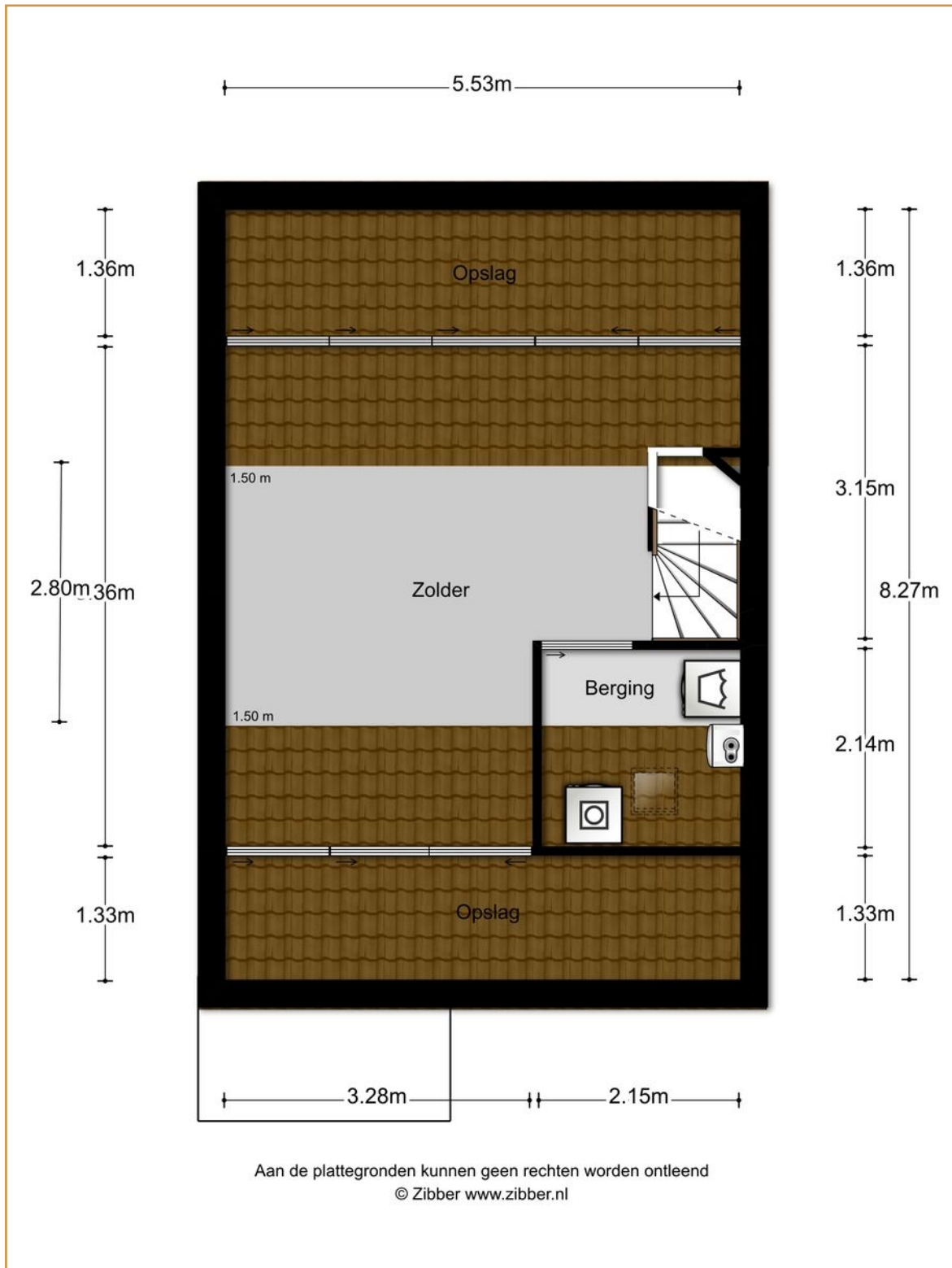




# Plattegrond



# 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			
Hanglampen huiskamer + keuken (4 stuks)		x		
Plafonieres	x			
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten:</b>				
- Kledingkasten slaapkamer			x	
- Ladekasten slaapkamer		x		
<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 ophangstelsel				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
Spiegelkast	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 achtertuin		X		
Beplanting voortuin	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

# 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)

