

# ROERSTRAAT 3 'S-HERTOGENBOSCH



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ



### Algemene informatie:

**Soort:** eengezinswoning  
**Kamers:** 4 (waarvan 3 slaapkamers)  
**Woonoppervlakte:** ca. 91m<sup>2</sup>  
**Inhoud:** ca. 355m<sup>3</sup>  
**Perceeloppervlakte:** 173m<sup>2</sup>  
**Bouwjaar:** 1968

## 's-Hertogenbosch / Wonen in Aawijk

Op een zeer geliefde locatie in de Aawijk in 's-Hertogenbosch ligt deze fijne verzorgde tussenwoning. Met drie ruime slaapkamers, een grote voortuin én een grote achtertuin heeft u binnen- en buitenshuis lekker veel ruimte.

De woning ligt in de Aawijk, op een centrale en daardoor gunstige locatie. Zo bevinden diverse voorzieningen zich op korte afstand, zoals de winkels en supermarkt aan het Rivierenplein. Hier kunt u uitstekend terecht voor de dagelijkse boodschappen.

Voor een wandeling is het nabij gelegen recreatiegebied de "Oosterplas" zeer geschikt. Daarnaast bevindt het gezellige centrum van 's-Hertogenbosch met al zijn voorzieningen en uitgaansgelegenheden zich op slechts 10 minuten.

Ook de bereikbaarheid en parkeergelegenheid zijn goed te noemen, zo is er voldoende parkeer-

gelegenheden in de straat en ligt de woning dichtbij uitvalswegen naar de centrale verkeersaders A59 en A2.

De woning is in de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd. Hierbij kunt u denken aan onder andere de keuken, de badkamer en een vernieuwde groepenkast.





# Begane grond

## ENTREE/HAL

De lichte hal is voorzien van een garderobe, de vernieuwde meterkast (2014), de toiletruimte met een staand closet en trapopgang naar de eerste verdieping. De hal geeft toegang tot de keuken.

## WOONKAMER

De ruime, lichte woonkamer met spachtelputz wanden is voorzien van een tegelvloer, een schouw en een uitbouw aan de achterzijde en biedt daardoor een fijne leefruimte.

## MODERNE KEUKEN

De half open keuken (2012) heeft diverse boven- en onderkasten en beschikt over de volgende apparatuur, te weten een 4-pits gasfornuis, een afzuigkap, een combi-magnetron, een Amerikaanse koelkast en een vaatwasmachine. Naast de keuken bevindt zich een praktische provisiekast. Via de loopdeur bereikt men de achtertuin.









# Eerste verdieping

## OVERLOOP

De overloop geeft toegang tot drie fijne slaapkamers, waarvan één aan de voorzijde en twee aan de achterzijde en de gemoderniseerde badkamer (2018). De gehele verdieping (behoudens de badkamer en overloop) is voorzien van een vernieuwde laminaatvloer.

## SLAAPKAMERS

De drie slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer (2012) en spachtelputz wanden (2012) en een schuurwerk plafond. De grote slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een inbouwkast.

## BADKAMER

De gemoderniseerde badkamer (2018) is voorzien van een inloopdouche en een fraai wasmeubel en wandkast. De wanden en vloeren zijn geheel voorzien van beton ciré en in het plafond bevinden zich inbouwspots.













# Tweede verdieping en tuin

## TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping betreft een praktische ruimte voor het opbergen van diverse spullen. Hier bevindt zich tevens de opstelling van de combi c.v.-ketel (operational lease / 2012) en de aansluiting van de wasapparatuur.

## VOOR-EN ACHTERTUIN

Het huis beschikt over een ruime voor- en achtertuin. De ruime achtertuin is gelegen op het oosten en is voorzien van bestrating en een houten erfafscheiding. Veel onderhoud heeft u er dus niet aan, des te meer tijd om er van te genieten! Achterin de tuin staat een vrijstaande stenen schuur met een poort naar de achterom.

## BIJZONDERHEDEN

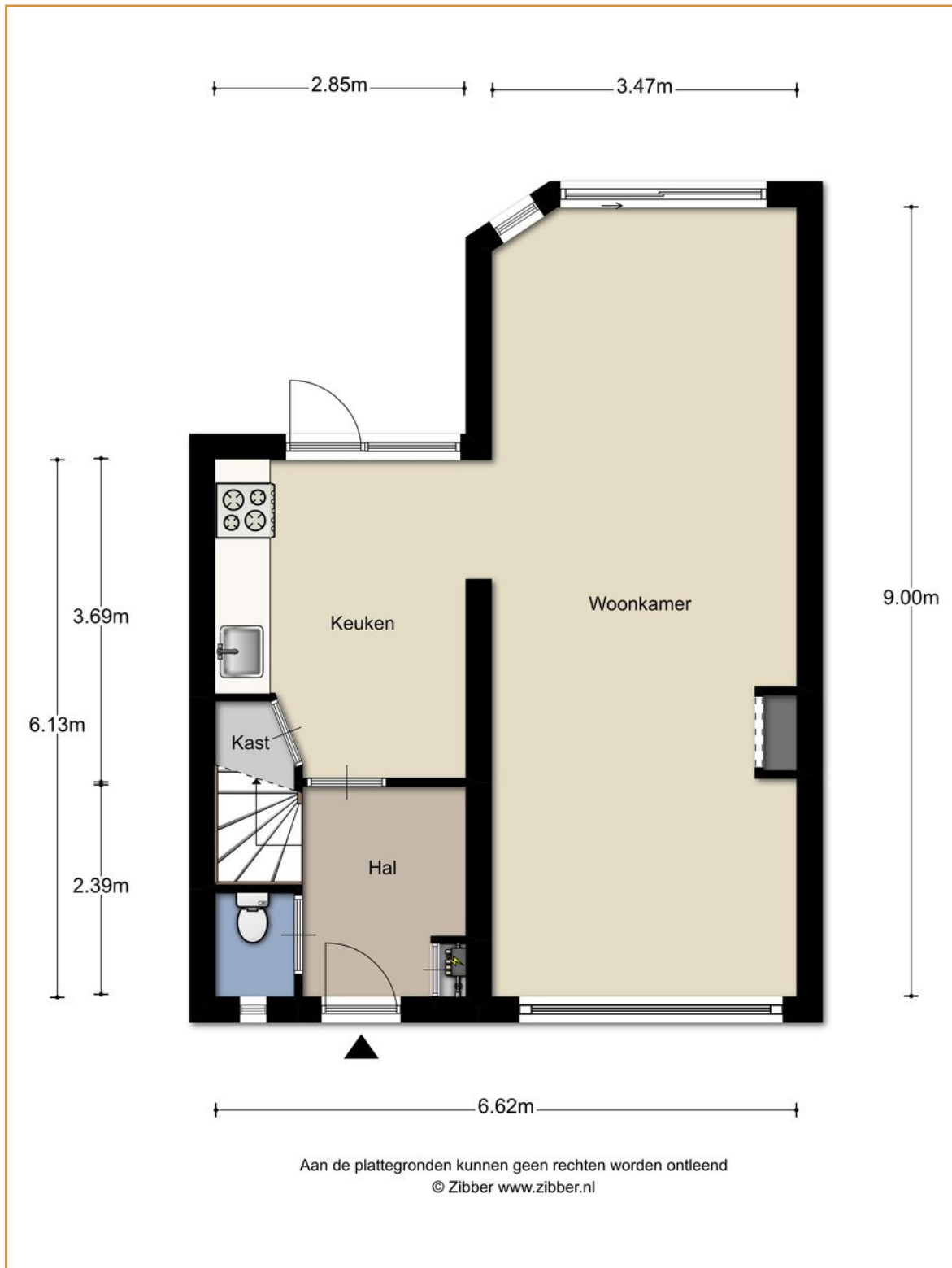
De woning is in de afgelopen jaren op diverse punten vernieuwd en onderhouden. Zo zijn de keuken en badkamer respectievelijk in 2012 en 2018 gemoderniseerd, de groepenkast vernieuwd in 2014, in 2012 zijn de begane grond en eerste verdieping voorzien van nieuw stucwerk wandafwerking en zijn de trap en overloop opnieuw gestoffeerd en zijn alle slaapkamers voorzien van een nieuwe laminaatvloer.





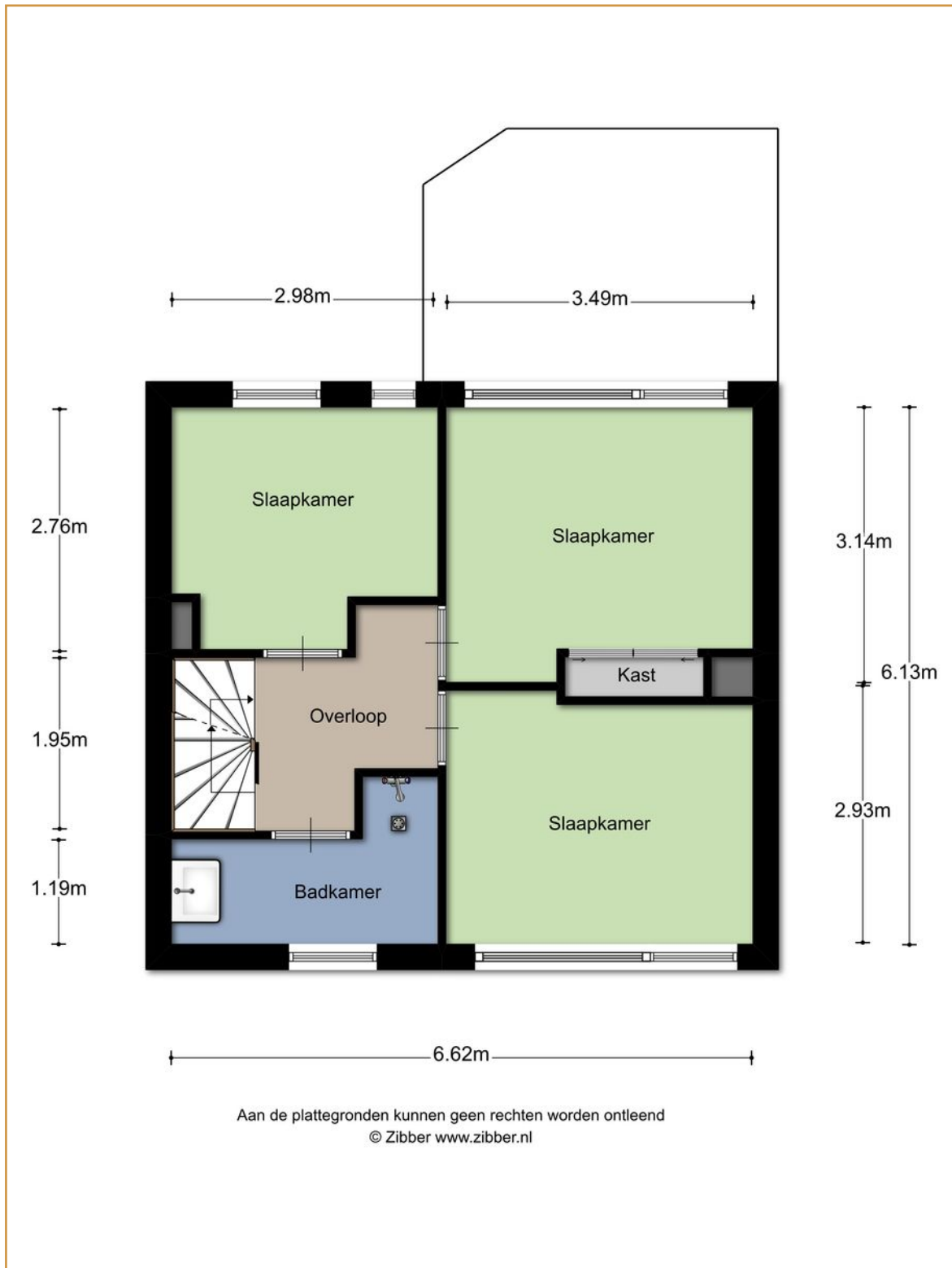


# Plattegrond

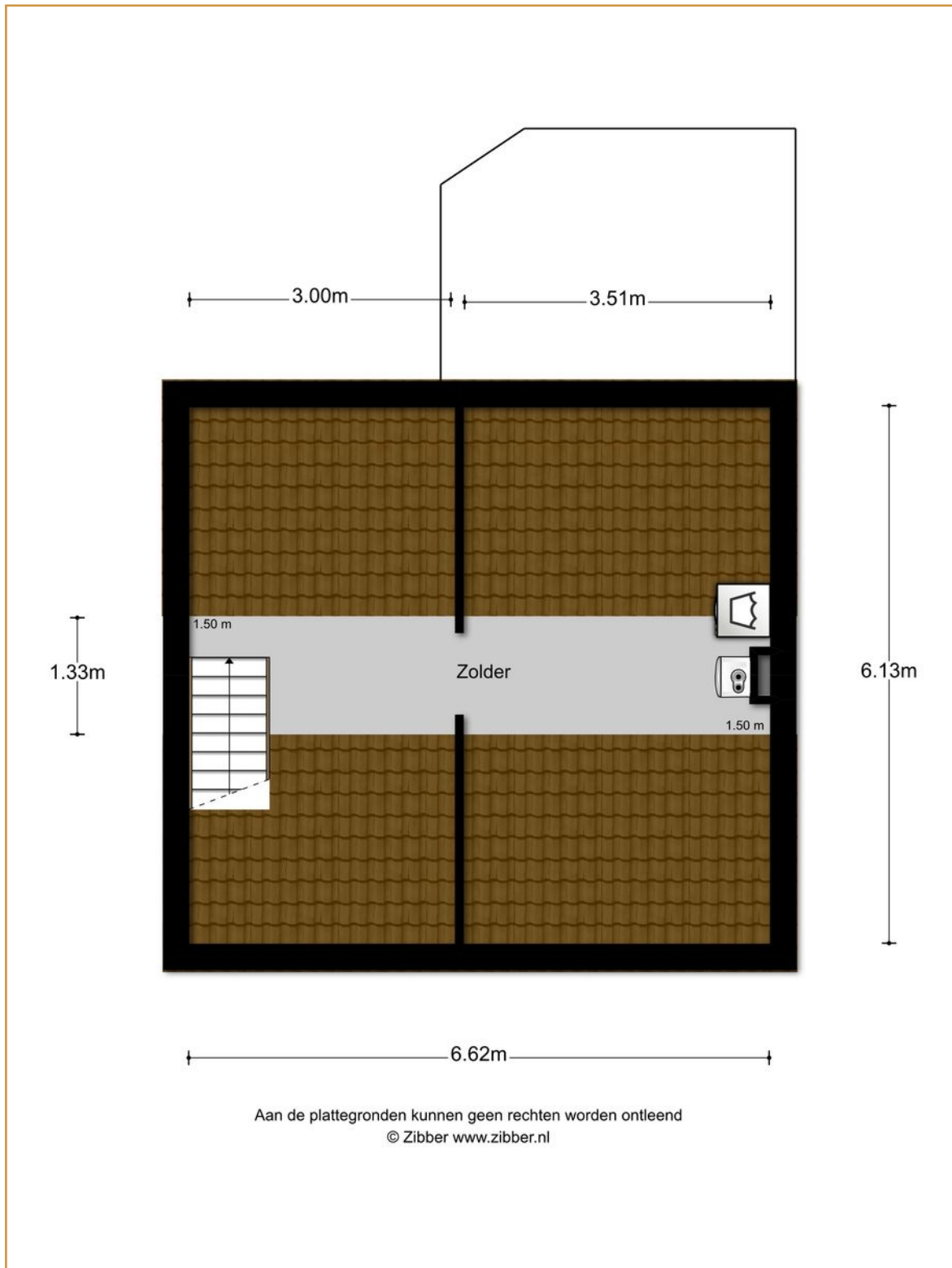




# Plattegrond



# 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		
Losse (hang)lampen		x		
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten:</b>				
- Kasten slaapkamers		x		
- Schoenenkast hal		x		
<b>Raamdecoratie, te weten:</b>				
Gordijnrails	x			
Gordijnen en overgordijnen		x		
Vitrages		x		
Rolgordijnen				x
Lamellen				x
Jaloezieën				x
(losse) rollen/rolhorren				x
Vitrage slaapkamers	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 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>				
Amerikaanse koelkast Samsung	x			
Vaatwasser Bauknecht	x			
Combi-magnetron Bauknecht	x			
Afzuigkap Bauknecht	x			
Gaskookplaat Bauknecht	x			
Jura koffieautomaat		x		
<b>Keukenaccessoires, te weten:</b>				
- Led verlichting	x			
-				
<b>Sanitair/sauna, te weten:</b>				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
<b>Badkamer met de volgende toebehoren, te weten:</b>				
Badmeubel	x			
Badkamer kast	x			
Designradiator	x			
Doucheset	x			
Spiegel	x			
Sonos One Wifi Speaker			x	
<b>Sauna met toebehoren</b>				
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
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	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>				
-				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
<b>Tuin - inrichting, te weten:</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting				X
BBQ		X		
<b>Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Buitenlamp voordeur	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)

