

# HEERENDONKLAAN 54 'S-HERTOGENBOSCH



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ



## Algemene informatie:

**Soort:** eengezinswoning  
**Kamers:** 4 (waarvan 3 slaapkamers)  
**Woonoppervlakte:** ca. 97 m<sup>2</sup>  
**Inhoud:** ca. 328 m<sup>3</sup>  
**Perceeloppervlakte:** 166 m<sup>2</sup>  
**Bouwjaar:** 1998

## 's-Hertogenbosch / Fijn wonen aan Heerendonkiaan

Bent u op zoek naar een fijne gezinswoning nabij het centrum en uitvalswegen? Een woning met veel ruimte, licht, een goed afwerkingsniveau en een grote garage? Dan hebben wij hem voor u gevonden! Heerendonkiaan 54 ligt op korte afstand van alle voorzieningen en staat garant voor heel veel woonplezier. Kom gerust kijken en overtuig u zelf!

De woning heeft een praktische indeling en beschikt over drie slaapkamers en een leuke voor- en achtertuin. Aan de achterzijde is een ruime garage aanwezig van ca. 5,81 x 5,25 meter. Perfect om uw auto te parkeren maar er is ook nog voldoende ruimte om een en ander op te bergen. Vanuit de bouw is de woning voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie en de hardhouten kozijnen zijn uitgevoerd met dubbele beglazing.

De auto voor de deur of directe omgeving parkeren is geen probleem en er is geen wachttijd voor een parkeervergunning (ca. € 42,20 per jaar). Uw bezoek

kan met korting parkeren via een digitale of telefonische aanmelding.

De binnenstad van 's-Hertogenbosch, het Centraal Station, het Paleiskwartier, het Jeroen Bosch ziekenhuis en diverse winkels en scholen zijn op een steenworp afstand gelegen. Kortom, een fijn huis op een uitstekende locatie!





# Begane grond

## ENTREE & HAL

De voortuin scheidt de woning van het trottoir en biedt daardoor extra privacy. Via de overdekte entree komt u het huis binnen in de hal. In de hal bevindt zich de toiletruimte, de garderobe, de meterkast, de trapkast en de vaste trap naar de eerste verdieping. De toiletruimte is voorzien van een hangend closet en een fonteintje.

## SFEERVOLLE WOONKAMER

De woonkamer met open keuken is ongeveer 32m<sup>2</sup> en hier komt het licht volop binnen dankzij de grote raampartij. Er is ruimte genoeg voor een gezellige zit- en eethoek. Op de gehele benedenverdieping ligt een lichte lamel parketvloer. De woonkamer heeft aan de achterzijde openslaande tuindeuren.

## MODERNE OPEN KEUKEN

De keuken ligt aan de voorkant en is ingericht met een kunststof werkblad en beschikt over diverse boven- en onderkastjes. Hij is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: een 4-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een combi-magnetron/oven, een vaatwasmachine en een koelkast.









# Eerste verdieping

## 2 RUIME SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers van ongeveer 20m<sup>2</sup> en 12m<sup>2</sup>. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een grote dakkapel waardoor er veel licht binnen valt en de ruimte optimaal kan worden benut. Op deze verdieping ligt een nette laminaatvloer en de wanden zijn voorzien van glasvezelbehang. De kozijnen zijn van hout en voorzien van dubbele beglazing.

## FRISSE BADKAMER

In de keurige badkamer bevindt zich een ligbad met douchescherm en thermostatische kraan, een wasmeubel en een zwevend closet (de spiegel en badkamerkast blijven niet achter). De ruimte is fris en heeft witte wandtegels en een donkere vloertegel.

Via de vaste trap op de overloop bereikt u de tweede verdieping.







# Tuin en garage

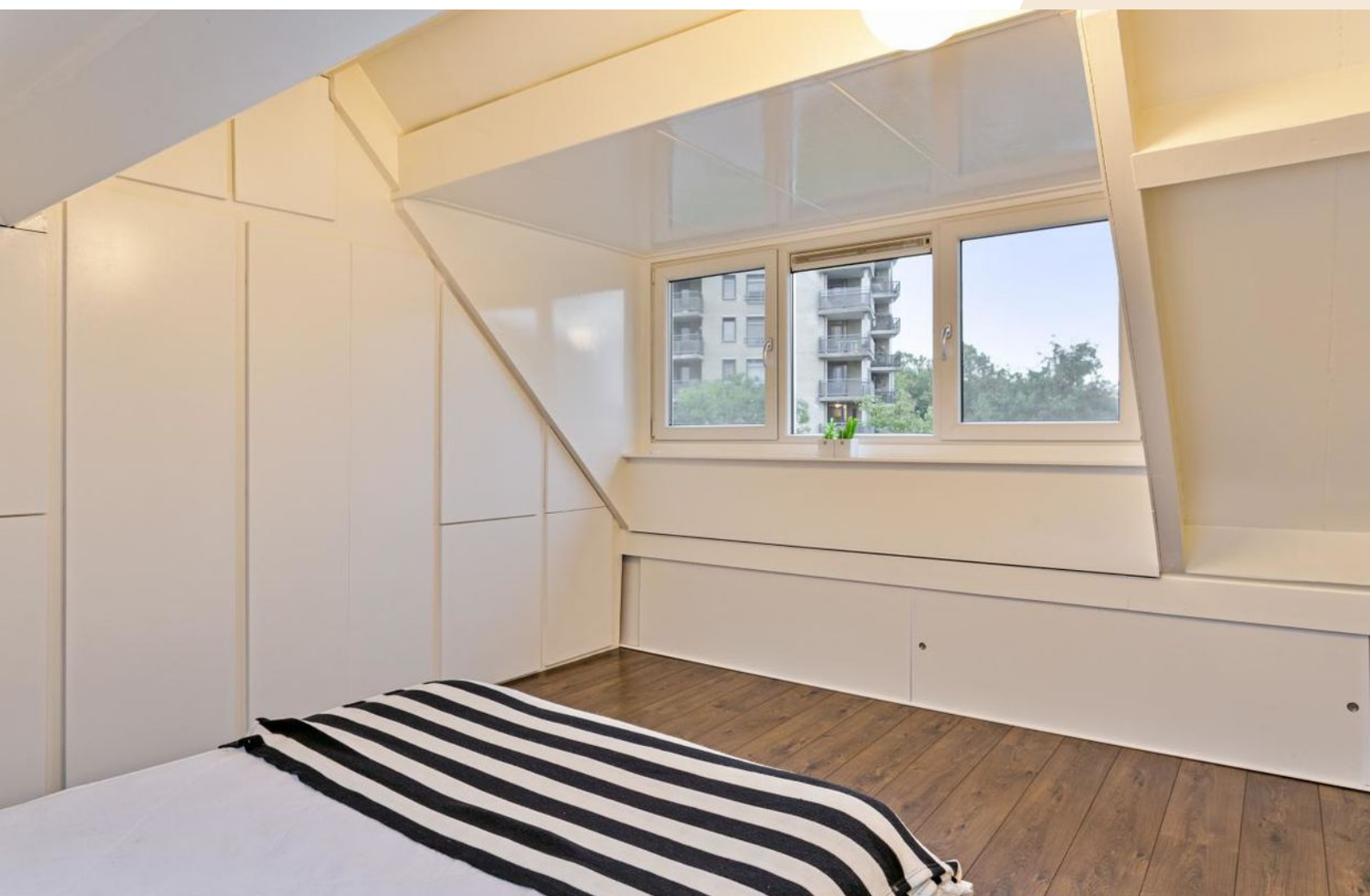
## VOORZOLDER & ZOLDERKAMER

Op de tweede verdieping bevindt zich een fijne derde slaapkamer met dakkapel en een vaste kast. Daarnaast is er ook nog voldoende bergruimte achter de knieschotten. Op deze zolderkamer bevindt zich in de vaste kast de opstelling van de c.v.-ketel (Remeha / ca. 2014 / Onderhoudsbeurt mei 2019).

## TUIN & GARAGE

Het huis heeft zowel een voor- als een achtertuin. De achtertuin is grotendeels bestraat en deels voorzien van diverse borders en planten en bomen en is helemaal omheind door stenen penanten met houten schuttingsdelen. De tuin ligt op het zuidwesten. Er is ruim voldoende plaats voor een buitentafel en stoelen of een loungeset.

Achterin in de tuin staat een ruime garage. De garage heeft een afmeting van ca. 5,81 x 5,25 meter en biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een auto en het opbergen van diverse spullen.







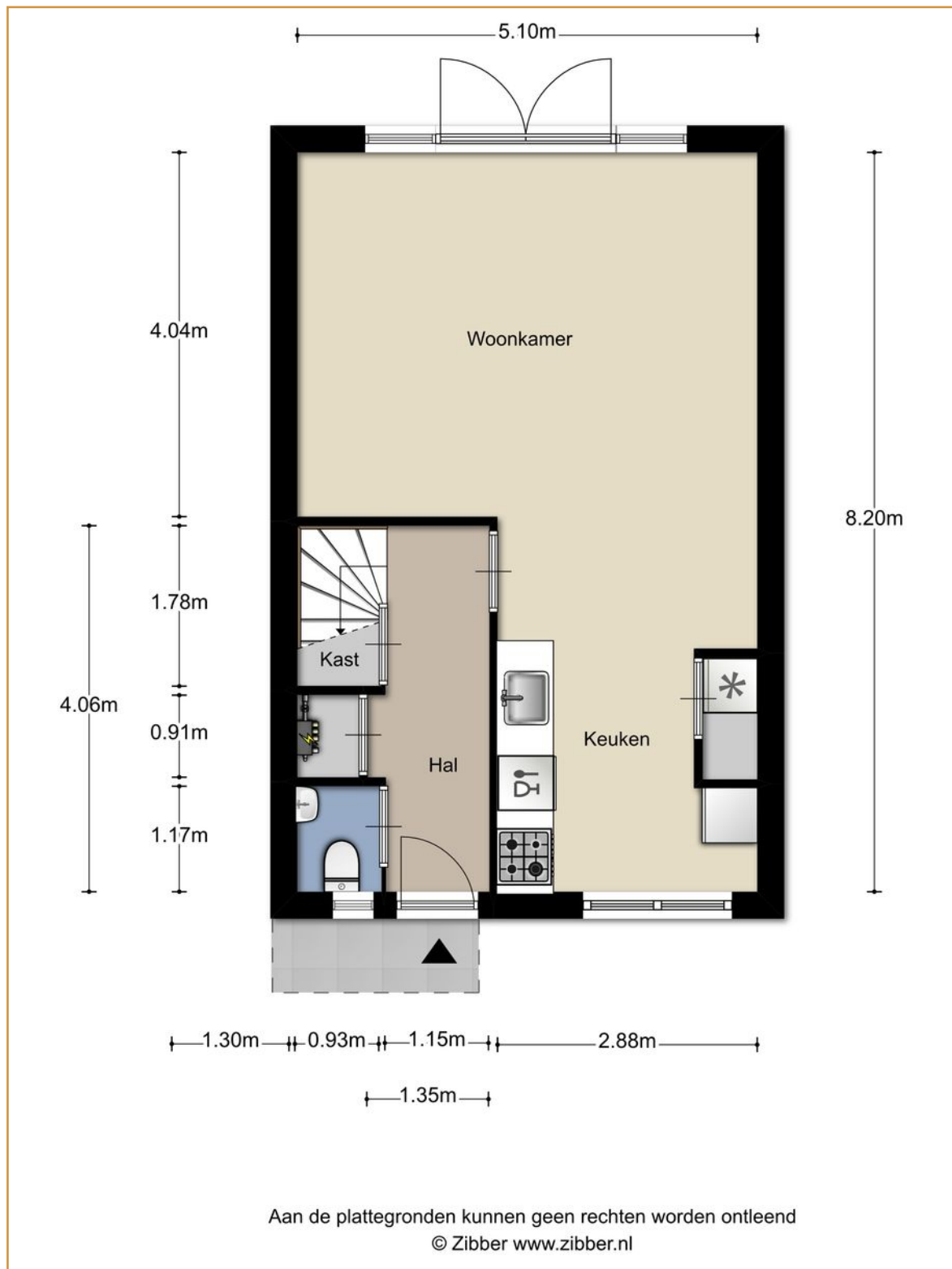






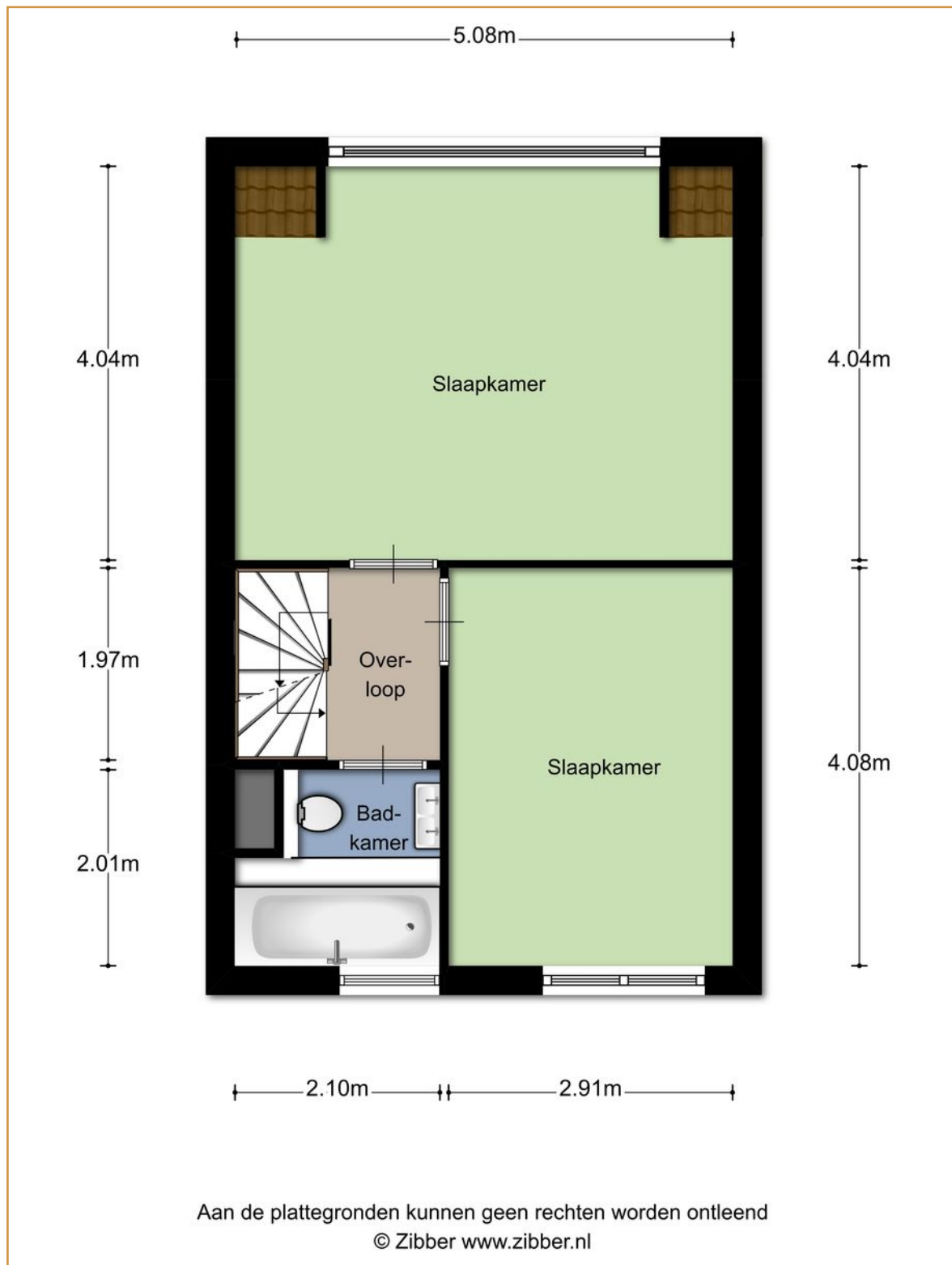


# Plattegrond

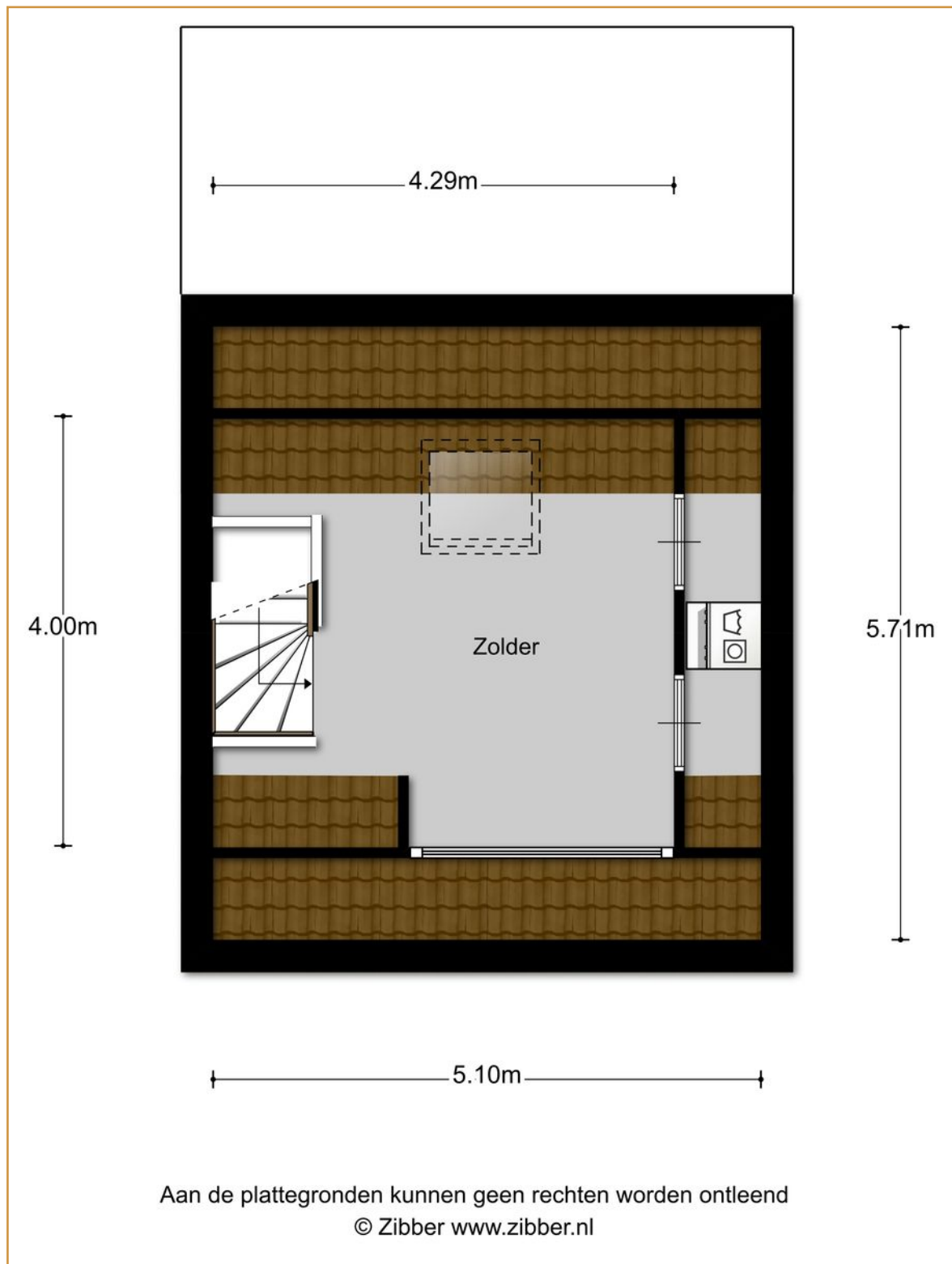




# Plattegrond



# 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 slaapkamer 1                        |               | x        |              |     |
| - Legplanken trapkast                        |               | x        |              |     |
| <b>Raamdecoratie, te weten:</b>              |               |          |              |     |
| Gordijnrails                                 |               | x        |              |     |
| Gordijnen                                    |               | x        |              |     |
| Vitrages                                     |               |          |              | x   |
| Rolgordijnen                                 |               | x        |              |     |
| Lamellen                                     |               |          |              | x   |
| Jaloezieën                                   |               | x        |              |     |
| (losse) rollen/rolhorren                     |               |          |              | x   |
| rolgordijn dakraam zolder                    | x             |          |              |     |
| hordeur woonkamer                            |               | 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>                                         | x             |          |              |     |
| Keukenblok met bovenkasten                            |               |          |              |     |
| <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        |              |     |
| Plank met inbouwverlichting                           | x             |          |              |     |
|                                                       |               |          |              |     |
| <b>Keukenaccessoires, te weten:</b>                   |               |          |              |     |
| -                                                     |               |          |              | x   |
| <b>Sanitair/sauna, te weten:</b>                      |               |          |              |     |
| Toilet met de volgende toebehoren:                    |               |          |              |     |
| Toilet                                                | x             |          |              |     |
| Toiletrolhouder                                       |               | x        |              |     |
| Toiletborstel(houder)                                 |               |          |              | x   |
| fontein                                               | x             |          |              |     |
| handdoekhaak                                          |               | 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             |          |              |     |
| Badkamerkast                                          |               | x        |              |     |
| Toilet                                                | x             |          |              |     |
| Toiletrolhouder                                       |               |          |              | x   |
| Tandenborstel(houder)                                 |               |          |              | x   |
| Spiegel                                               |               | 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   |
| Mechanische ventilatie                                    | x             |          |              |     |
| Luchtbehandeling                                          |               |          |              | x   |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                   | x             |          |              |     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                         |               | x        |              |     |
| Waterslot wasautomaat                                     |               | x        |              |     |
| <b>Tuin - inrichting, te weten:</b>                       |               |          |              |     |
| Tuinaanleg/bestrating                                     | x             |          |              |     |
| Beplanting                                                | x             |          |              |     |
| <b>Verlichting/installaties</b>                           |               |          |              |     |
| Buitenverlichting achtertuin                              | x             |          |              |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                |               |          |              | x   |
| Buitenlamp voordeur                                       |               |          | x            |     |
| <b>Bebouwing, te weten:</b>                               |               |          |              |     |
| Tuinhuis/buitenberging                                    |               |          |              | x   |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                       |               | x        |              |     |
| (Broei)kas                                                |               |          |              | x   |
| <b>Overig tuin, te weten:</b>                             |               |          |              |     |
| Vlaggenmasthouder                                         | 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!





Lierenbout 10  
5283 AT Boxtel

**Telefoon**

0411 212 601

**Email**

[info@vandervenmakelaardij.nl](mailto:info@vandervenmakelaardij.nl)

[www.vandervenmakelaardij.nl](http://www.vandervenmakelaardij.nl)

