

GENERAAL ROSSLAAN 48 'S-HERTOGENBOSCH



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ



Algemene informatie:

Soort: hoekwoning

Kamers: 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Woonoppervlakte: ca. 100 m²

Inhoud: ca. 360 m³

Perceeloppervlakte: 139 m²

Bouwjaar: 1965

's-Hertogenbosch / Wonen nabij Engelermeer

Als u op zoek bent naar een fijn, praktisch hoekhuis met ruime berging, zet deze dan maar hoog op uw lijst. De Generaal Rosslaan beschikt over een in spouw gebouwde berging van ca. 21 m² en is voorzien van elektra en verwarming. Ideaal voor degene met een aan huis verbonden beroep of hobby. De berging kan ook benut worden als opslagruimte. De woning beschikt over 9 zonnepanelen (2015). Het huis ligt aan een rustig hofje met voldoende parkeergelegenheid aan de voorzijde en directe omgeving.

De woning ligt gunstig ten opzichte van diverse voorzieningen, hierbij kunt u denken aan verschillende basisscholen, sportvoorzieningen en winkelcentrum "De Helftheuvelpassage". Daarnaast bevindt het gezellige centrum van 's-Hertogenbosch zich op korte afstand.

Voor een wandeling in de natuur en ontspanning kunt u terecht bij natuureservaat De Moerputten en



recreatiegebied het Engelermeer. Ook de bereikbaarheid is goed te noemen. De Generaal Rosslaan ligt gunstig ten opzichte van de A59, de A2 en de N65. Daardoor zijn omliggende steden en dorpen prima bereikbaar. Gaat u liever met het openbaar vervoer? Ook het Centraal Station is per fiets of bus goed te bereiken.

Kortom, een fijn huis waardoor u zich binnen no time thuis zult voelen.



Begane grond

ENTREE / HAL

De hal is voorzien van een meterkast, de toiletruimte met een duoblok, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Via de deur rechts gaat u naar de woonkamer.

LICHTE WOONKAMER

De woonkamer is een zogenaamde doorzon woonkamer wat betekent dat er zowel aan de voor- als achterzijde flinke raampartijen zijn waardoor het een lichte woonkamer betreft. De woonkamer is voorzien van een plavuizen vloer en gestuukte wanden en plafond. Verder zijn er zowel aan de voor- als achterzijde rolluiken aanwezig.

HALF OPEN KEUKEN

De half open keuken in hoekopstelling is voorzien van de volgende inbouwapparatuur, te weten een 4-pits gaskookplaat, een afzuigkap en een oven. Voorts zijn er voldoende boven- en onderkastjes ten behoeve van opbergruimte. Via de loopdeur bereikt u de achtertuin.







Eerste verdieping

OVERLOOP

De overloop geeft toegang tot drie fijne slaapkamers, waarvan één aan de voorzijde en twee aan de achterzijde. De badkamer is gesitueerd aan de voorzijde en in het midden treft u een praktische wasruimte.

SLAAPKAMERS

In de ouderslaapkamer ligt vloerbedekking en de andere twee slaapkamers zijn voorzien van een vinylvloer. Op de slaapkamers zijn kunststof kozijnen met enkele beglazing en rolluiken.

BADKAMER

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, een wasmeubel en een radiator.

WASRUIMTE

In het midden van de verdieping bevindt zich een praktische wasruimte. Dit was voorheen de badkamer en is nu in gebruik als wasruimte.





Tweede verdieping & tuin

VOORZOLDER

De tweede verdieping is bereikbaar via de vaste trap. Op de voorzolder bevindt zich de opstelling van de c.v.-combiketel (Remeha Avanta / 2008, laatste onderhoud: januari 2019) en de omvormer ten behoeve van de 9 zonnepanelen.

ZOLDERSLAAPKAMER

De zolderslaapkamer is voorzien van een laminaatvloer en een dakvenster. In de knieschotten bevindt zich nog praktische opbergruimte.

VOOR-EN ACHTERTUIN

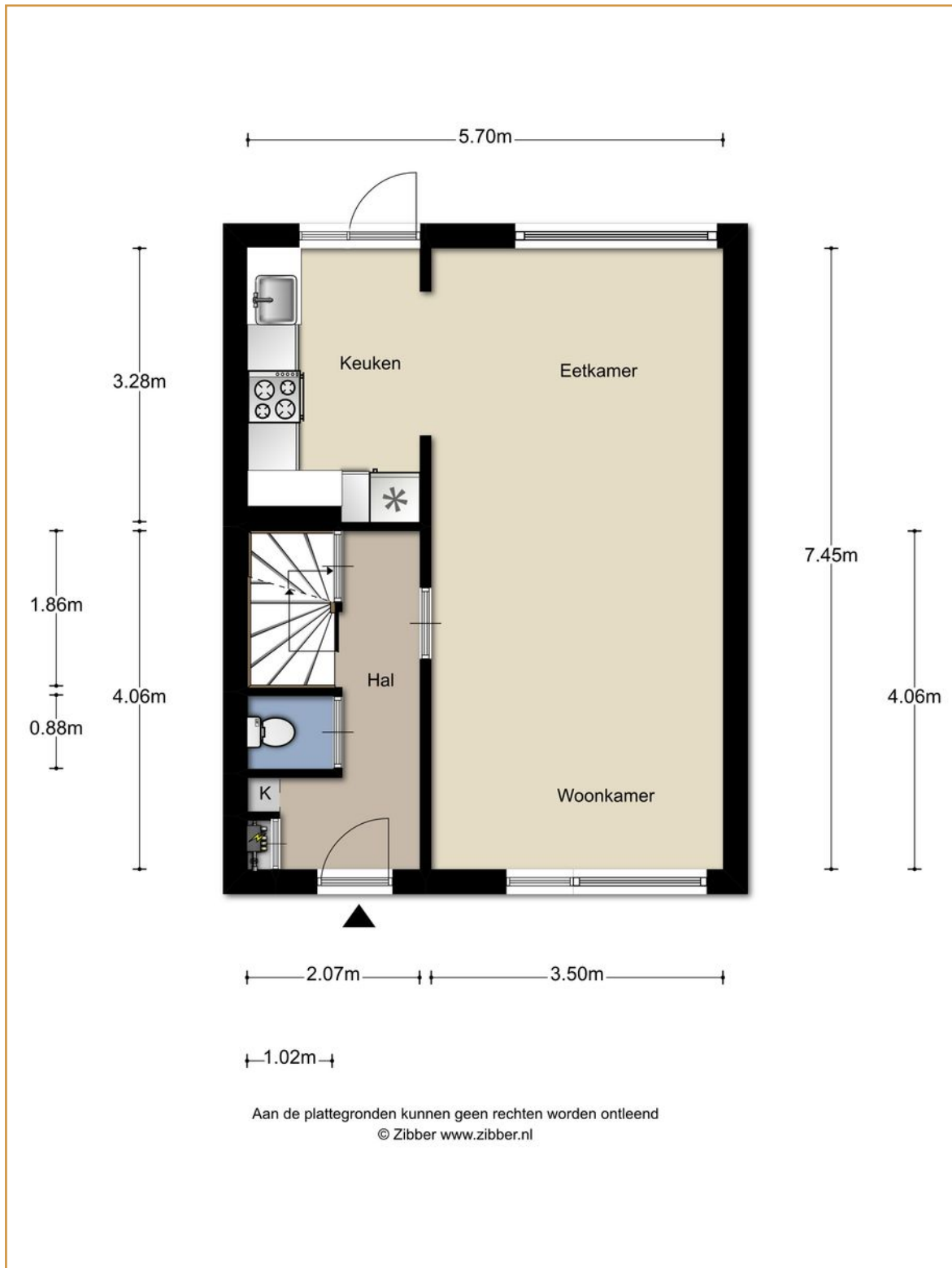
De woning beschikt over een voor- en achtertuin. De achtertuin is voorzien van sierbestrating, een border en een royale stenen berging. De stenen berging heeft een afmeting van ca. 5,64 x 3,76 meter. De berging is in spouw gebouwd, voorzien van elektra, verwarming en afgewerkt met een tegelvloer. Ideaal als werk- / hobbyruimte, een aan huis verbonden beroep of voor opslag. Voorts is er naast de berging een poort naar de straatzijde.



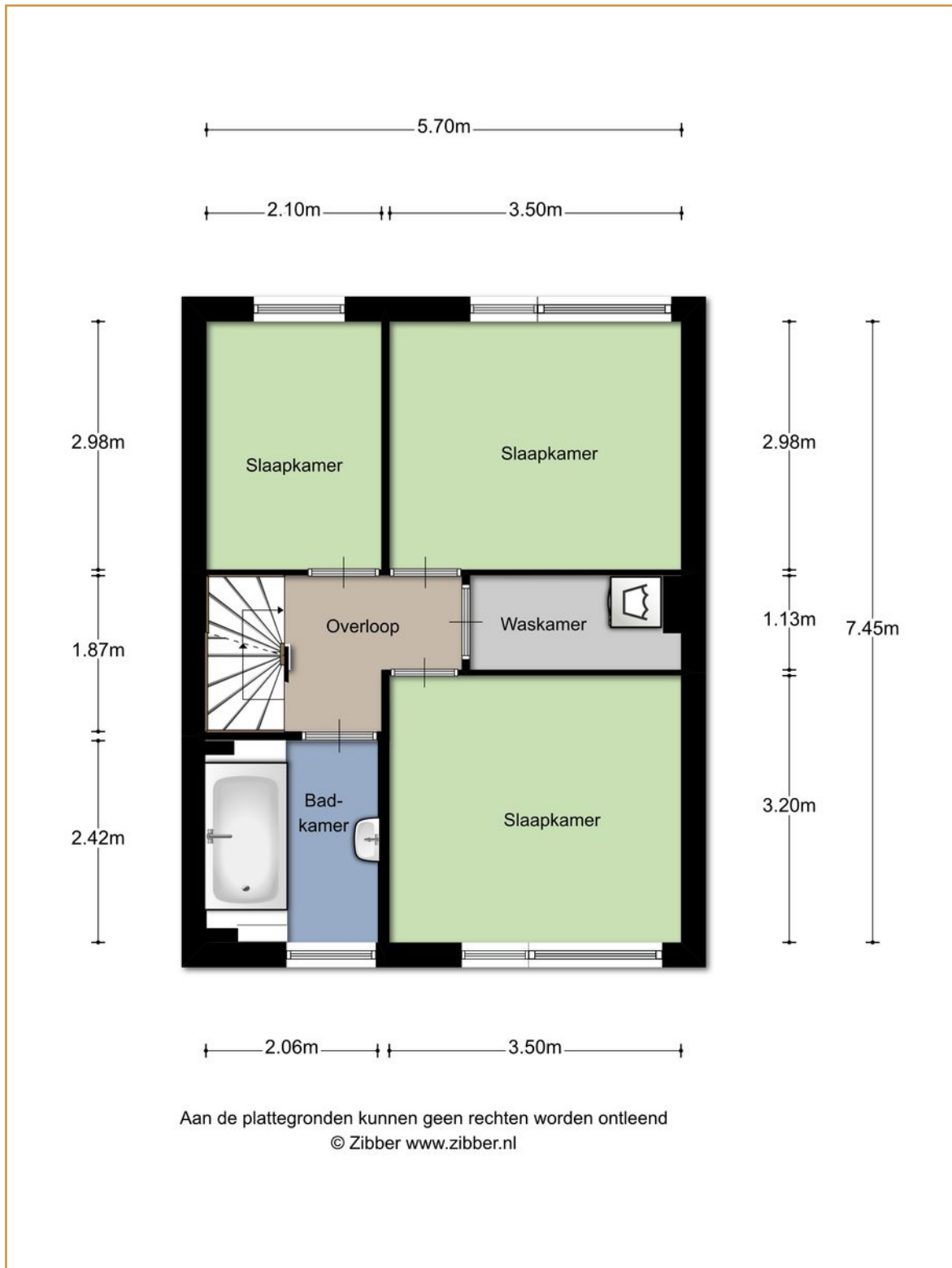




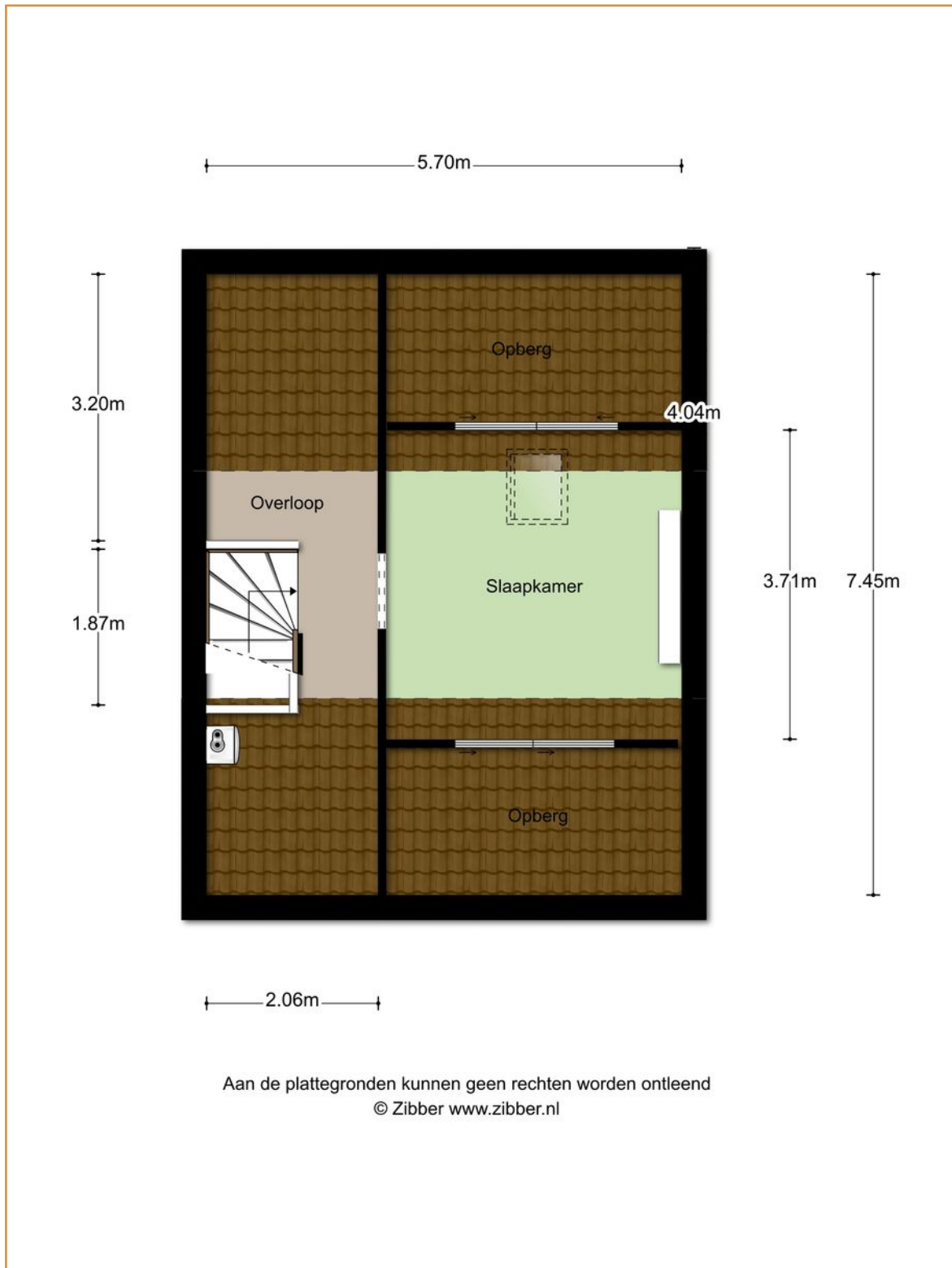
Plattegrond



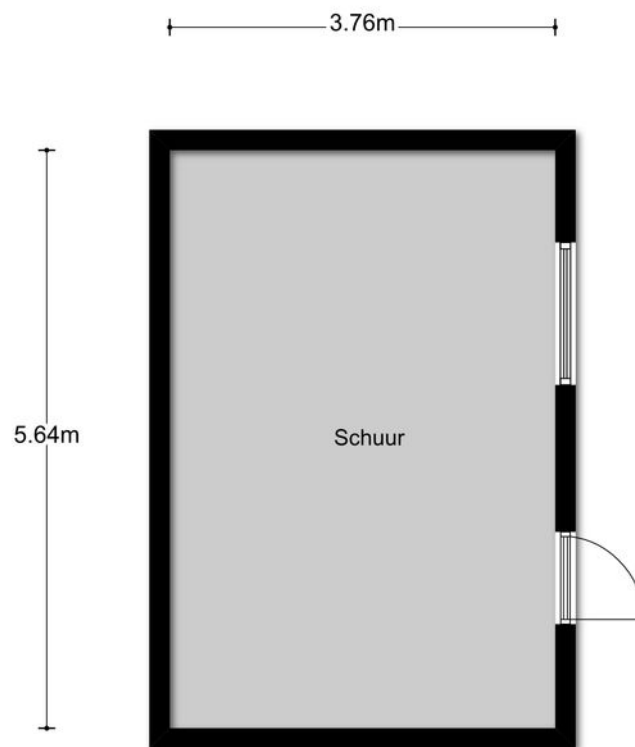
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - interieur				
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots/dimmers				x
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers		x		
Losse (hang)lampen		x		
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Alle kasten		x		
-				
Raamdecoratie, te weten:				
Gordijnrails	x			
Gordijnen		x		
Vitrages		x		
Rolgordijnen				x
Lamellen				x
Jaloezieën				x
(losse) rollen/rolhorren				x
Vloerdecoratie, te weten:				
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
Overige, te weten:				
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsysteem				x

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Keuken				
Keukenblok met bovenkasten	x			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
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		
Keukenaccessoires, te weten:				
-				x
-				
Sanitair/sauna, te weten:				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)				x
fontein				x
Badkamer met de volgende toebehoren, te weten:				
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			
Sauna met toebehoren				x

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
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			
Warmwatervoorziening, te weten:				
Via CV-installatie	x			
Boiler				x
Close-in boiler				x
Geiser				x
Mechanische ventilatie				x
Luchtbehandeling				x
Isolatievoorzieningen (voorzetramen / radiatorfolie etc.), te weten:				
-				x
-				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat		x		
Zonnepanelen	x			
Tuin - inrichting, te weten:				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting (behoudens hortensias)	x			
Hortensias		x		
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		x		
Bebouwing, te weten:				
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

www.vandervenmakelaardij.nl

