

LUIJBENSTRAAT 12

'S-HERTOGENBOSCH



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ



Algemene informatie:

Soort: beneden + bovenwoning met stadstuin
Kamers: 6 (waarvan 3 slaapkamers)
Woonoppervlakte: ca. 112 m²
Begane grond: ca. 70 m²
1e verdieping: ca. 42 m²
Inhoud: ca. 398 m³
Bouwjaar: 1894, renovatie en uitbreiding in 2017

's-Hertogenbosch / Charme & comfort van nu

Enorm veel sfeer, mooie details én beleving nabij de bruisende binnenstad van 's-Hertogenbosch! De Luijbenstraat 12 is een gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht en ligt op de begane grond en eerste verdieping van een karakteristiek, klassiek pand en heeft een stadstuin op het zuiden met uitzicht op het stadsklooster San Damiano.

De woning is instapklaar en combineert een klassieke stijl met al het comfort van nu. Diverse authentieke details zijn behouden gebleven, zoals glas-in-lood ramen, paneeldeuren, een terrazzovloer in de keuken, originele vloertegels in de eetkamer en een authentiek plafond in de woonkamer.

In 2017 is het appartement volledig gerenoveerd, uitgebreid en sindsdien uitstekend onderhouden. Door diverse vernieuwingen waaronder een nieuwe vloer met isolatie en op diverse plaatsen HR++-beglazing beschikt de woning over energielabel C.

De woning is effectief ingedeeld en beschikt over veel leefruimte op de begane grond (ca. 70 m²) en drie fijne slaapkamers op de eerste verdieping.

De Luijbenstraat is gelegen in de wijk 't Zand, nabij het Centraal Station in een straat met statige boven- en benedenwoningen op loopafstand van de historische binnenstad, de Sint Jan, de Markt, de terrasjes op de Parade, het Museumkwartier en de vele winkels.



Begane grond

EETKAMER

Via het portaal komt u bij de voordeur die op zijn beurt toegang geeft tot de voorkamer. De hoge ramen laten aan de voorkant van deze voorkamer / eetkamer veel licht binnen. De originele tegelvloer en de glas-in-lood ramen in de voorgevel geven de ruimte veel sfeer. Ook het hoge plafond (ca. 3,80 meter hoog) en de details zoals de radiatorombouw en de wand met glas-in-lood grenzend aan de woonkamer dragen daaraan bij. De eetkamer is ruim genoeg voor een tafel met zes stoelen en dit maakt het een heerlijke, maar ook gezellige ruimte om te verblijven.

In de hoek van de kamer bevindt zich een deur naar de garderobe. Hier bevindt zich tevens een trap naar de kelder.

WOONKAMER

De woonkamer is een uiterst sfeervolle woonkamer met een eikenhouten vloer in visgraatmotief. De onderliggende vloer is enkele jaren geleden geheel vervangen door een betonvloer met isolatie. Net als aan de voorzijde is er bijzonder veel sfeer vanwege de glas-in-lood wand, de paneeldeuren en het originele plafond. De afwerking is neutraal en rustig: de wanden zijn gestuct cq voorzien van glasvezelbehang. Er is tevens nog een praktische bergkast.







Begane grond

KEUKEN

Via de woonkamer komt u direct in de keuken. De keuken ademt de authentieke sfeer uit vanwege de terrazzo vloer met donkere bies, de originele wandtegels en keukenkastjes. Het werkblad van de keuken is van natuursteen en beschikt over een RVS spoelbak. Naast een RVS Novecento fornuis, is er een afzuigkap, een Samsung koelkast met vriezer (no frost) en een vaatwasmachine.

SPEELKAMER

Via de woonkamer of via het zitgedeelte aan de achterzijde is de speelkamer toegankelijk. Een prettige ruimte waar ook de houten visgraatvloer ligt met hoge plint. Een prettige ruimte die geschikt is als speelkamer, maar bijvoorbeeld ook als kantoor-/studeerkamer.

ZITGEDEELTE & TUIN OP HET ZUIDEN

Hier bevindt zich vloerverwarming en een mooie lichtstraat waardoor het een hele lichte ruimte is geworden en ook meteen een heerlijk zitplekje. Om de hoek bevindt zich het toilet op de begane grond. Deze toiletruimte is voorzien van een zwevend closet met fonteintje. De openslaande deuren geven toegang tot de tuin. Deze stadstuin is besloten, beschikt over een berging en heeft zicht op het klooster. Weer binnen gaat u met de vaste trap naar de eerste verdieping.











Eerste verdieping

OVERLOOP

Op de overloop bevindt zich de opstelling van de c.v.-ketel (Remeha Avanta uit 2010 / laatste onderhoud maart 2019). Tevens bevindt zich hier de aansluiting van de wasmachine en wasdroger.

DRIE MOOIE SLAAPKAMERS

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De grootste slaapkamer heeft een vaste kast en twee ramen waarvan er één uitzicht heeft op het klooster. In alle drie de kamers ligt een vinylvloer en de wanden zijn gestuct en gesaust dan wel voorzien van een stijlvol behang. Op deze bovenste verdieping bevinden zich horren voor alle ramen en op twee kamers elektrisch bedienbare rolluiken.

BADKAMER

De badkamer is luxe en comfortabel. Er is een ligbad, een inloopdouche met glazen deur, een badkamermeubel met dubbele wastafel, een zwevend closet, een praktische designradiator en elektrische vloerverwarming.













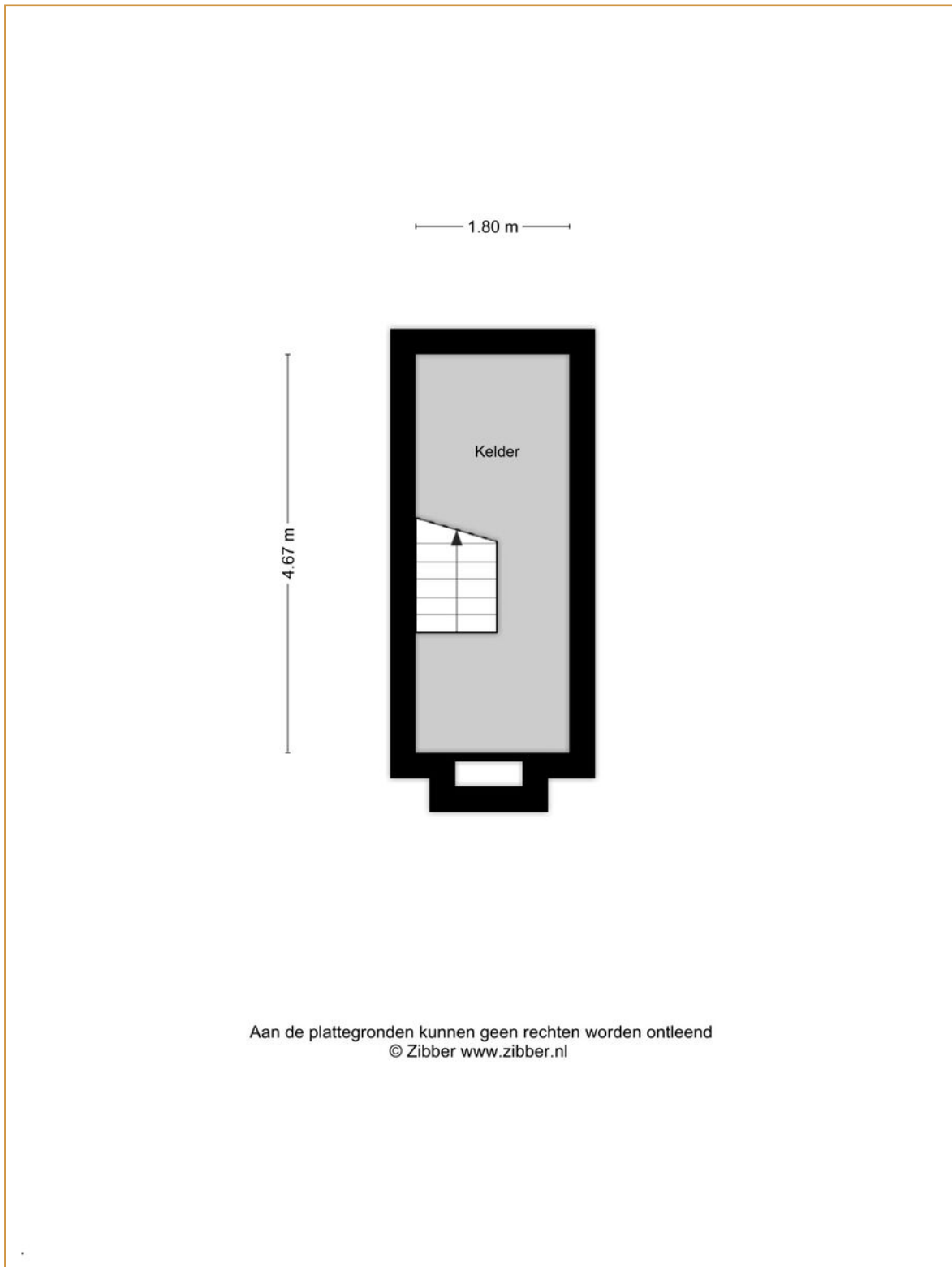
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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

