

# LUXEMBURGSINGEL 33

## 'S-HERTOGENBOSCH



**VAN DER VEN**  
MAKELAARDIJ

# Kenmerken & specificaties



<b>Bouwjaar:</b>	<b>1967</b>
<b>Soort:</b>	<b>eengezinswoning</b>
<b>Kamers:</b>	<b>5 (waarvan 4 slaapkamers)</b>
<b>Inhoud:</b>	<b>ca. 410 m<sup>3</sup></b>
<b>Gebruiksoppervlakte wonen:</b>	<b>ca. 118 m<sup>2</sup></b>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	<b>ca. 137 m<sup>2</sup></b>
<b>Externe bergruimte:</b>	<b>ca. 12 m<sup>2</sup></b>
<b>Verwarming:</b>	<b>c.v.-ketel</b>
<b>Isolatie:</b>	<b>dubbel glas</b>

# 's-Hertogenbosch / Verzorgd & sfeervol wonen

Verzorgd, praktisch ingedeeld en sfeervol: het is gewoon lekker en onbezorgd wonen in deze mooie tussenwoning in 's-Hertogenbosch-West!

De woning ligt in een rustige omgeving tegenover water en groen. De wijk 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 kunt u terecht bij natuurreserveaat De Moerputten en recreatiegebied het Engelenmeer.

Ook de bereikbaarheid is goed te noemen. De Luxemburgsingel ligt gunstig ten opzichte van de A59, de A2 en de N65. Daardoor zijn omliggende steden en dorpen prima bereikbaar en uiteraard ook als u elke dag wat verder moet reizen. Gaat u liever met het openbaar vervoer? Ook het Centraal Station is per fiets of bus goed te bereiken.

Kortom, een fijn huis met een gunstige ligging ten opzichte van centrum en uitvalswegen en gelegen in een gezinsvriendelijke woonwijk met alle benodigde voorzieningen op korte afstand!

## BEGANE GROND

### ENTREE/HAL

De hal is voorzien van een meterkast, de toiletruimte met een hangend closet, twee praktische vaste kasten en de trapopgang naar de eerste verdieping. Via de deur links gaat u naar de woonkamer.

### WOONKAMER

De woonkamer is een zogenaamde doorzon woonkamer wat betekent dat er zowel aan de voor- als achterzijde flinke raampartijen zijn waardoor er veel licht binnenvalt. De woonkamer is voorzien van een

fraaie laminaatvloer en glad gestuukte wanden en plafond. Er is aan de voorzijde genoeg ruimte voor een lekkere zithoek. Aan de achterzijde is er voldoende ruimte voor een grote tafel met 6 stoelen, zodat vrienden en familie gezellig aan kunnen schuiven voor een hapje en drankje. De openslaande deuren geven toegang tot de achtertuin en zijn voorzien van een rolluik. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een screen.

### OPEN KEUKEN

De keuken is geplaatst in een praktische U-opstelling en beschikt daardoor over veel werk- en opbergruimte. U vindt er diverse inbouwapparatuur zoals een 5-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser, een koelkast, een vriezer en een combi-magnetron/oven. De keuken is voorzien van een draaikiép-raam en een rolluik.

### EERSTE VERDIEPING

#### OVERLOOP

De overloop geeft toegang tot drie fijne slaapkamers, waarvan één slaapkamer aan de voorzijde en twee slaapkamers aan de achterzijde. De frisse, moderne badkamer is gesitueerd aan de voorzijde.

#### SLAAPKAMERS

De drie slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en plafonds. Alle slaapkamers zijn voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing en handbediende rolluiken.

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een handige kastenwand voor al uw kleding en schoenen.

#### FRISSE BADKAMER

De frisse badkamer is voorzien van een grote douche met thermostatische kraan, een royaal wasmeubel met ruimte voor handdoeken en toiletpullen, een kastje en een radiator.

Ook beschikt de badkamer over een tweede toilet en is

# 's-Hertogenbosch / Verzorgd & sfeervol wonen

voorzien van een afzuigventilator. De ruimte is deels betegeld in lichte kleuren.

## **TWEEDE VERDIEPING**

### **VOORZOLDER**

De tweede verdieping is bereikbaar via de vaste trap en is voorzien van een dakkapel met houten kozijnen en dubbele beglazing. Tevens is er een rolluik aanwezig. Op de voorzolder bevindt zich de opstelling van de c.v.-combiketel (Nefit Proline HRC / 2011, laatste onderhoud: april 2020).

### **ZOLDERSLAAPKAMER**

De zolderslaapkamer is eveneens voorzien van een dakkapel waardoor een ruime zolderslaapkamer is ontstaan. Er is ook nog een dakvenster aanwezig. De zolderkamer is afgewerkt met een houten vloer. Achter de knieschotten bevindt zich nog praktische opbergruimte.

### **VOOR- EN ACHTERTUIN**

De woning beschikt over een voor- en achtertuin. De achtertuin is voorzien van bestrating, enkele borders en een ruime stenen berging. Voorts is er een poort naar de brandgang.









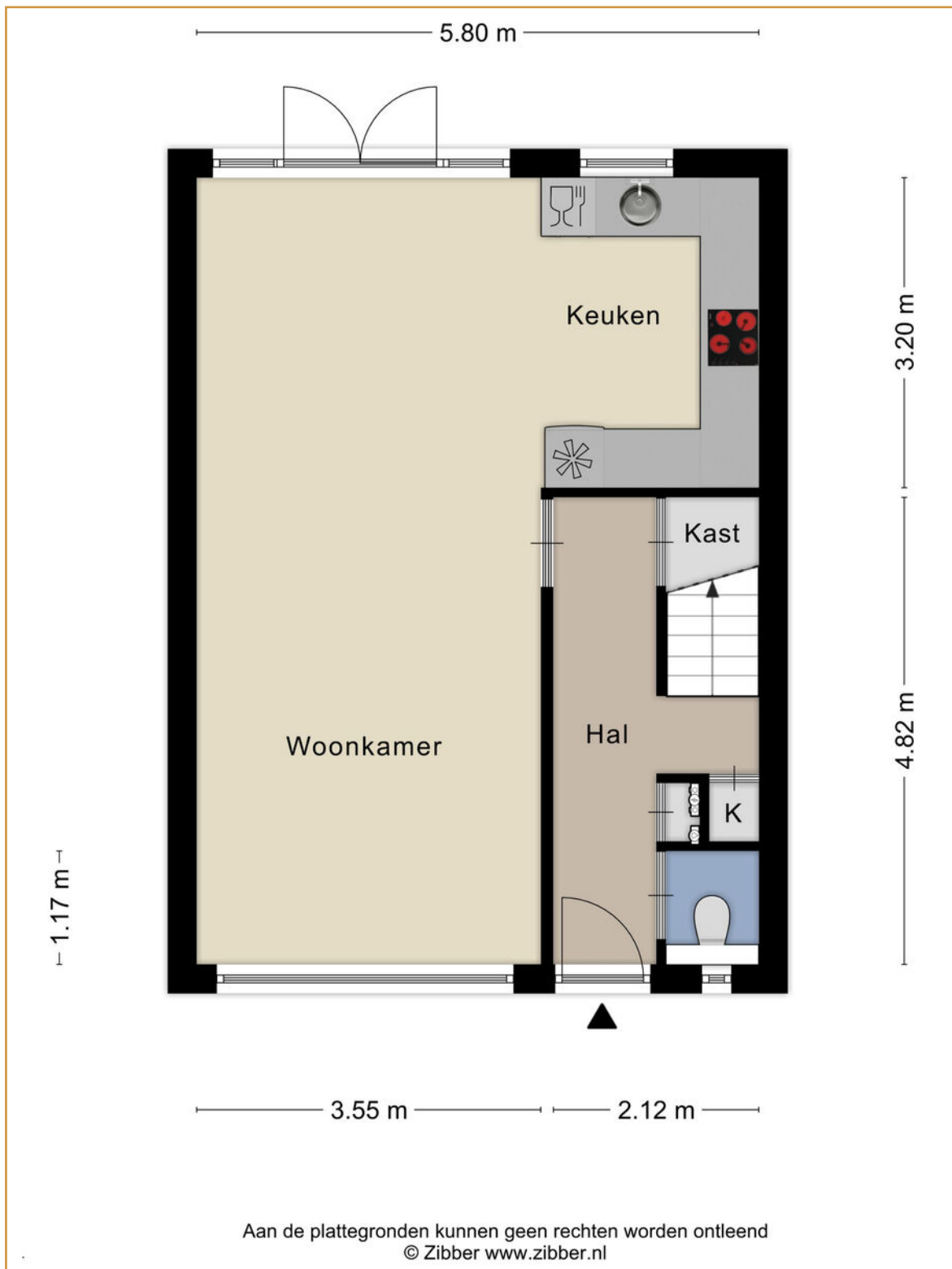




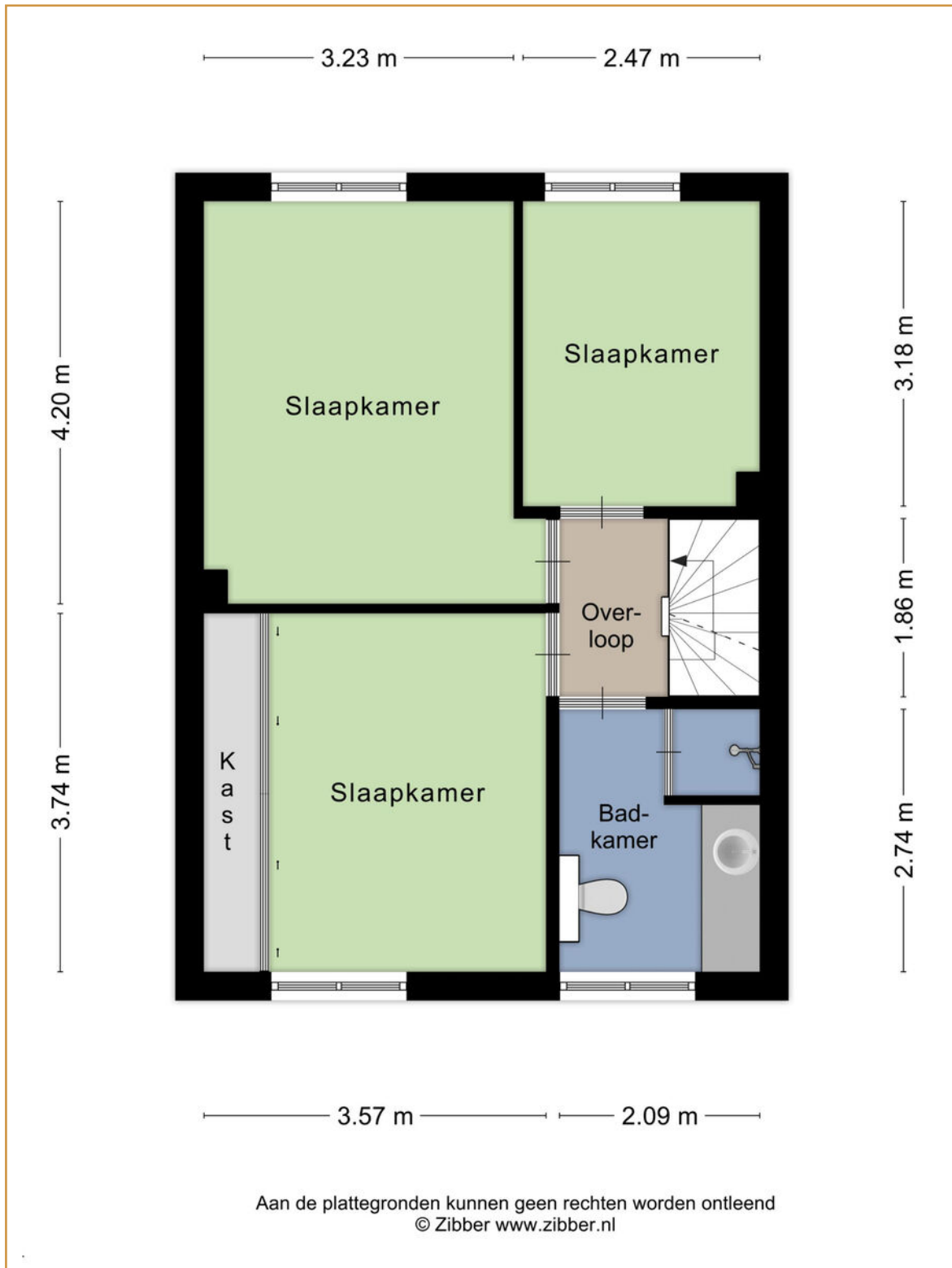




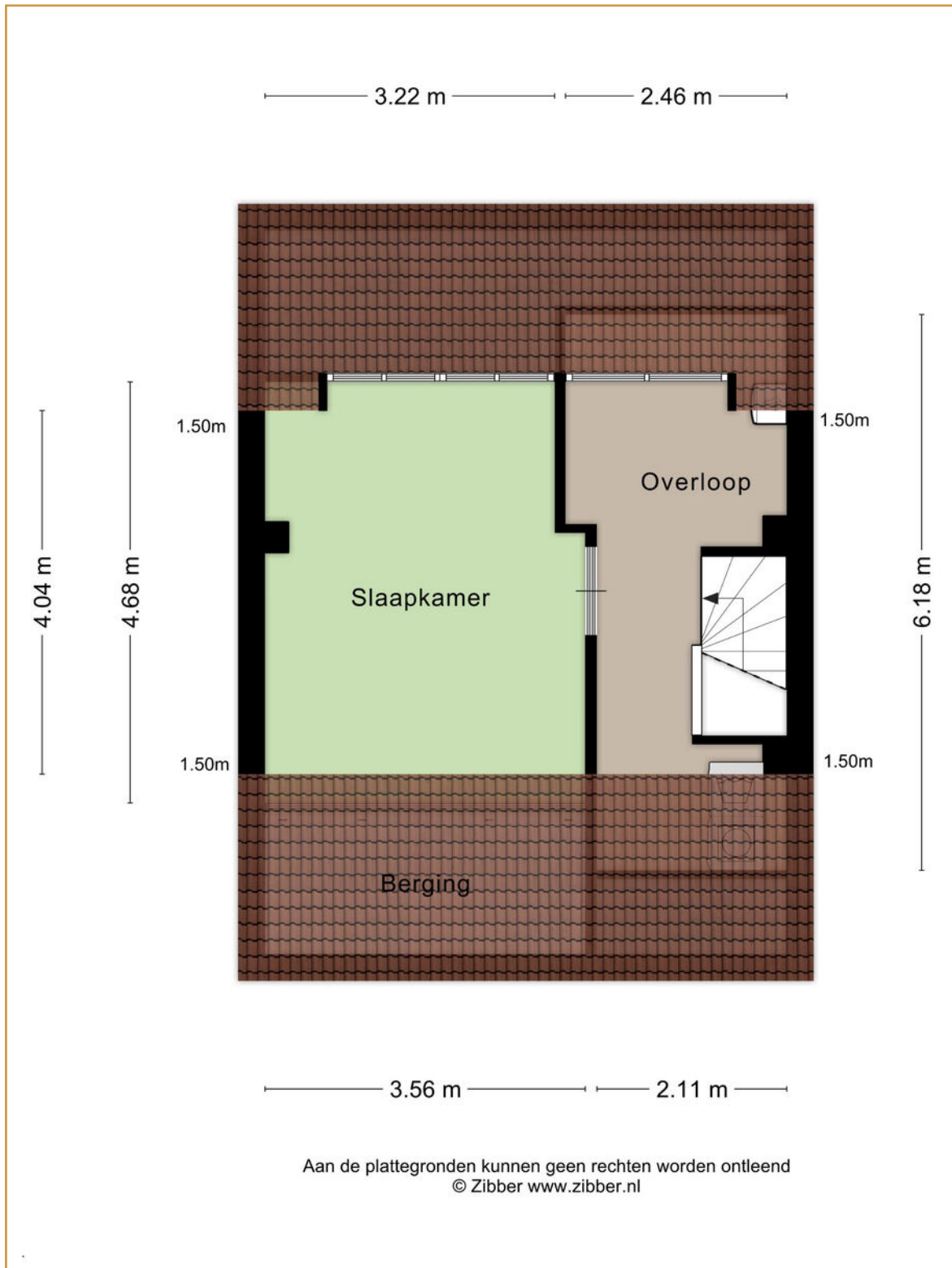
# Plattegrond



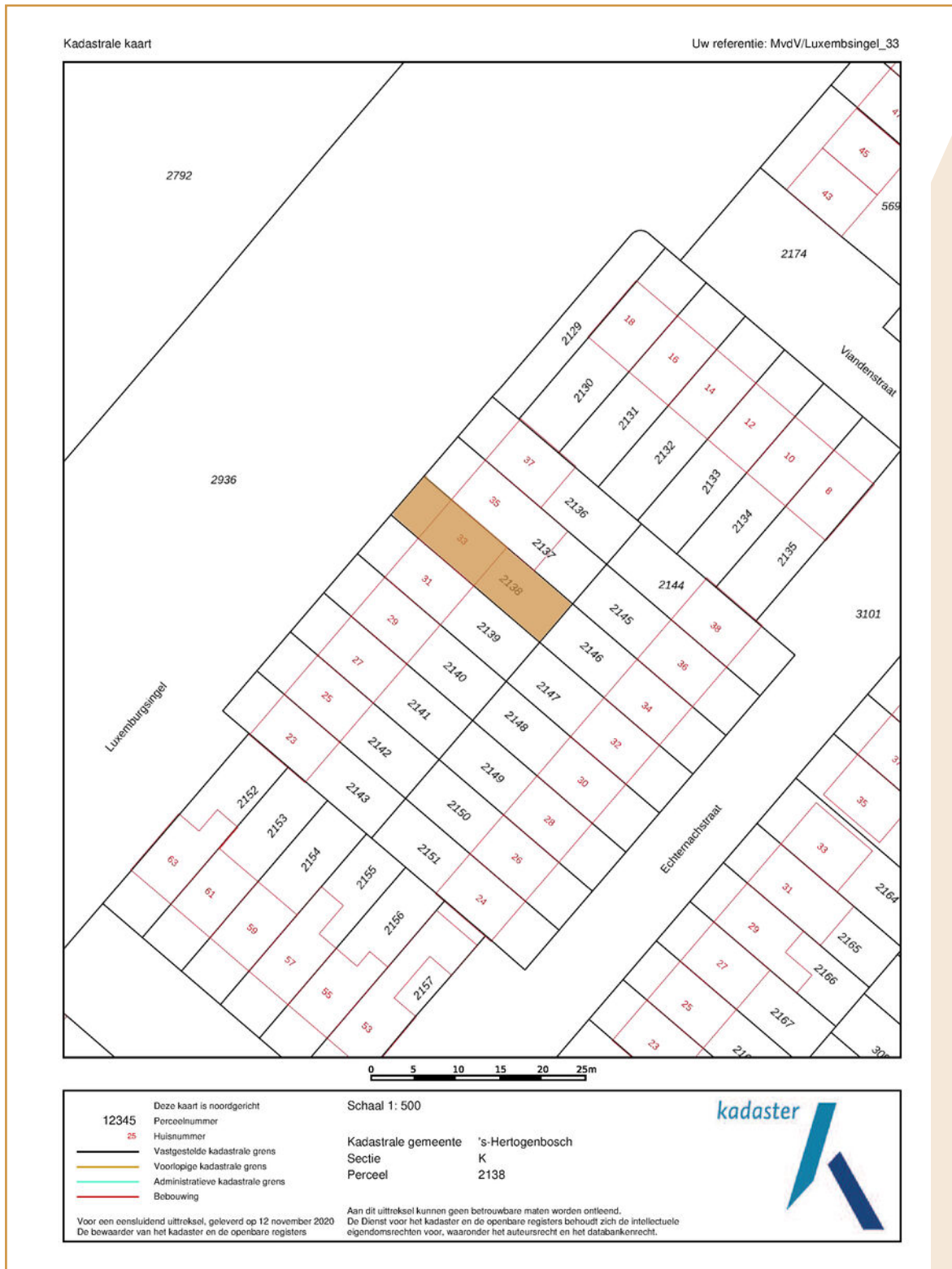
# Plattegrond



# Plattegrond



# Kadastrale kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legplanken slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	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

Clarissenstraat 22

5281 AZ Boxtel

**Telefoon**

0411 212 601

**Email**

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

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

