

VLETHOF 11

'S-HERTOGENBOSCH



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1991
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 324 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 91 m²
Perceeloppervlakte:	158 m²
Externe bergruimte:	ca. 11 m²
Verwarming:	c.v.-ketel (2010)
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Tuinligging:	zuiden

's-Hertogenbosch / Fijn wonen in Vlethof 11

Ben je op zoek naar een gezinshuis met veel ruimte, licht en een fijne tuin? Dan hebben wij hem voor je gevonden! Met deze goed afgewerkte tussenwoning in de Maaspoort ga je zeker jaren van woonplezier tegemoet! De woning beschikt over een fijne leefruimte, een grote berging en is praktisch ingedeeld.

De woning heeft een goed afwerkingsniveau, zo is de badkamer vernieuwd in 2012, de moderne keuken in 2010 evenals de c.v.-combi-ketel. Op de begane grond en eerste verdieping zijn op diverse plaatsen rolluiken aanwezig. Niet alleen het interieur is verzorgd, maar ook het exterieur. Zo beschikt de woning over een verzorgde voor- en achtertuin en is het buitenschilderwerk uitgevoerd in 2016. En dat is nog alleen maar de woning.

Ook de ligging is fijn. De woning is namelijk gelegen in een kindvriendelijke omgeving nabij een speeltuin. Scholen, kinderdagverblijven en winkels bevinden zich op korte afstand. Verder bevinden zich in de nabije omgeving meerdere bushaltes en bereik je vlot de af- en toeritten naar de autosnelwegen A2 en A59.

Kortom, dit huis heeft heel veel om erg blij van te worden. Hier ga je je zonder twijfel heel snel thuis voelen.

BEGANE GROND

ENTREE

In de hal bevindt zich de toiletruimte, de meterkast, de garderobe en de trapopgang naar de eerste verdieping. Rechtdoor ga je naar de woonkamer.

SFEERVOLLE WOONKAMER GESITUEERD OP DE ACHTERTUIN

De woonkamer is voorzien van een mooie laminaatvloer, de wanden en plafonds zijn gestukadoord. Zo zijn de wanden en het plafond voorzien van spuitwerk. De gehele begane grond evenals de verdiepingen zijn nagenoeg geheel voorzien

van dubbele beglazing. In de woonkamer is ruimte genoeg voor een gezellige zit- en eethoek en hier komt het licht volop binnen dankzij de grote raampartij. De radiatoren zijn fraai weggewerkt achter een radiatorombouw.

VERNIEUWDE KEUKEN IN HOEKOPSTELLING

De moderne keuken in hoekopstelling bevindt zich aan de voorzijde. De keuken is in 2010 vernieuwd en is voorzien van complete inbouwapparatuur en beschikt over veel opbergruimte.

De keuken is voorzien van een 5-pits fornuis met oven, een afzuigkap, een vaatwasmachine (Siemens, vernieuwd in 2020), een spoelbak en diverse boven- en onderkastjes.

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Via de vaste trap bereik je de overloop met toegang tot drie verrassend ruime slaapkamers en de badkamer.

DRIE RUIME SLAAPKAMERS

De slaapkamers op deze verdieping zijn voorzien van een laminaatvloer, behoudens de slaapkamer aan de achterzijde en de overloop. Deze slaapkamer en overloop zijn voorzien van vloerbedekking.

De slaapkamers hebben een mooi formaat en ook de slaapkamers aan de achterzijde kunnen optimaal benut worden vanwege de dakkapel over nagenoeg de volledige breedte.

Tevens bevindt er zich praktische bergruimte achter de knieschotten.

Alle vertrekken op deze verdieping zijn voorzien van handmatig bedienbare rolluiken.

MODERNE BADKAMER

Deze fijne, moderne badkamer is vernieuwd in 2012 en is voorzien van alle gemakken. Zo is de badkamer uitgevoerd met een ligbad, een inloopdouche, een wasmeubel en een zwevend closet. De ruimte is fris en heeft witte wandtegels en een donkere vloertegel.

's-Hertogenbosch / Fijn wonen in Vlethof 11

Via de vaste trap op de overloop bereik je de tweede verdieping.

TWEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is via een vaste trap te bereiken. Hier bevindt zich de zolderslaapkamer. De tweede verdieping is keurig afgewerkt en eveneens voorzien van een laminaatvloer. Achter de knieschotten bevindt zich nog praktische bergruimte. Op deze verdieping bevinden zich ook de opstelling van de c.v.-ketel (Intergas 2010 / laatste onderhoud: september 2019) en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

FRAAI AANGELEGDE VOOR- & ACHTERTUIN

De woning heeft zowel een voor- als een achtertuin en beiden zijn fraai aangelegd.

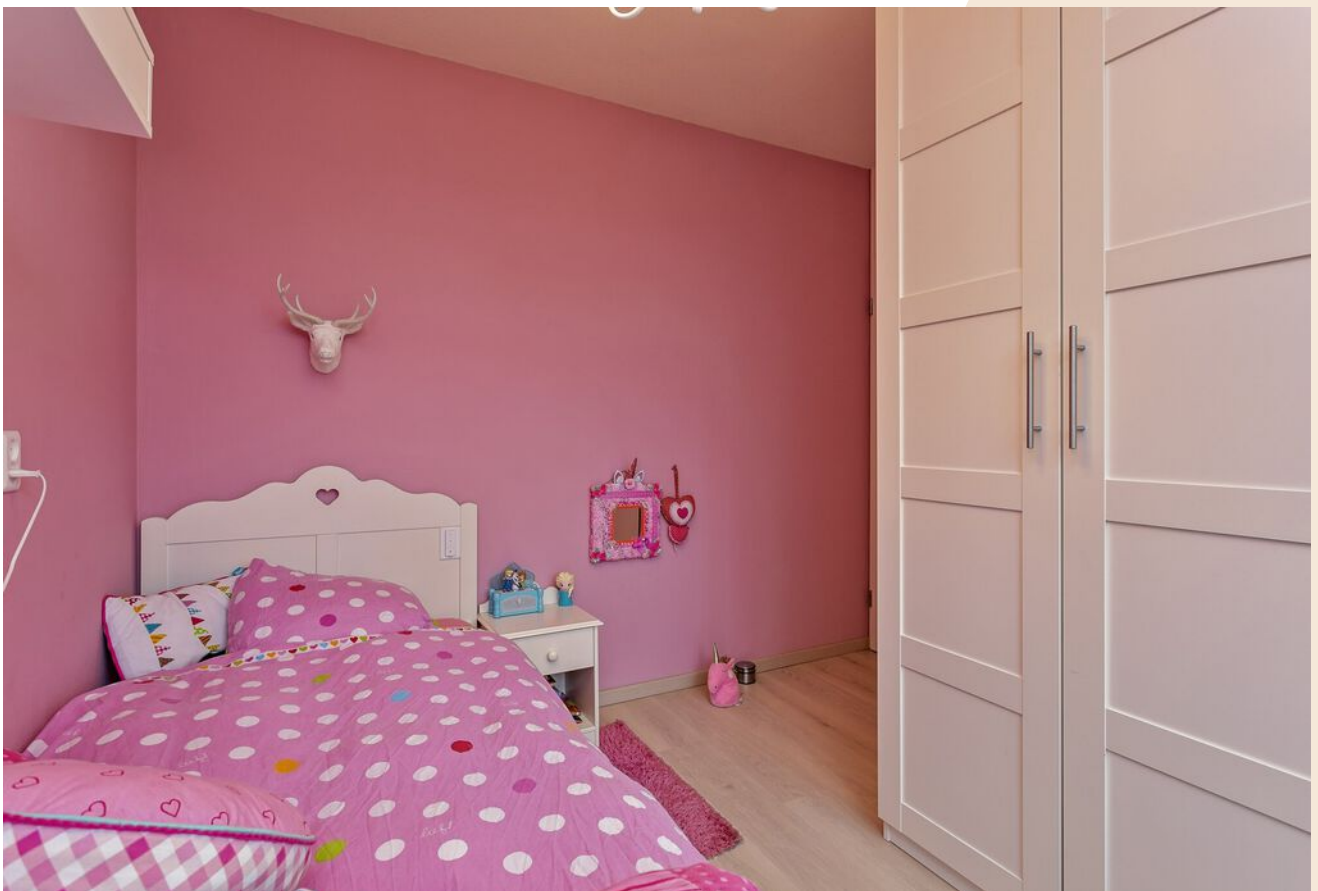
De achtertuin is grotendeels bestraat en is deels voorzien van een kunstgrasgazon. De tuin heeft een gunstige zonligging op het zuiden. Achterin de tuin bevindt zich een ruime berging (vergroot in 2016) en er is een overdekte achterom aanwezig. Er is ruim voldoende plaats voor een buitentafel en stoelen of een loungeset.











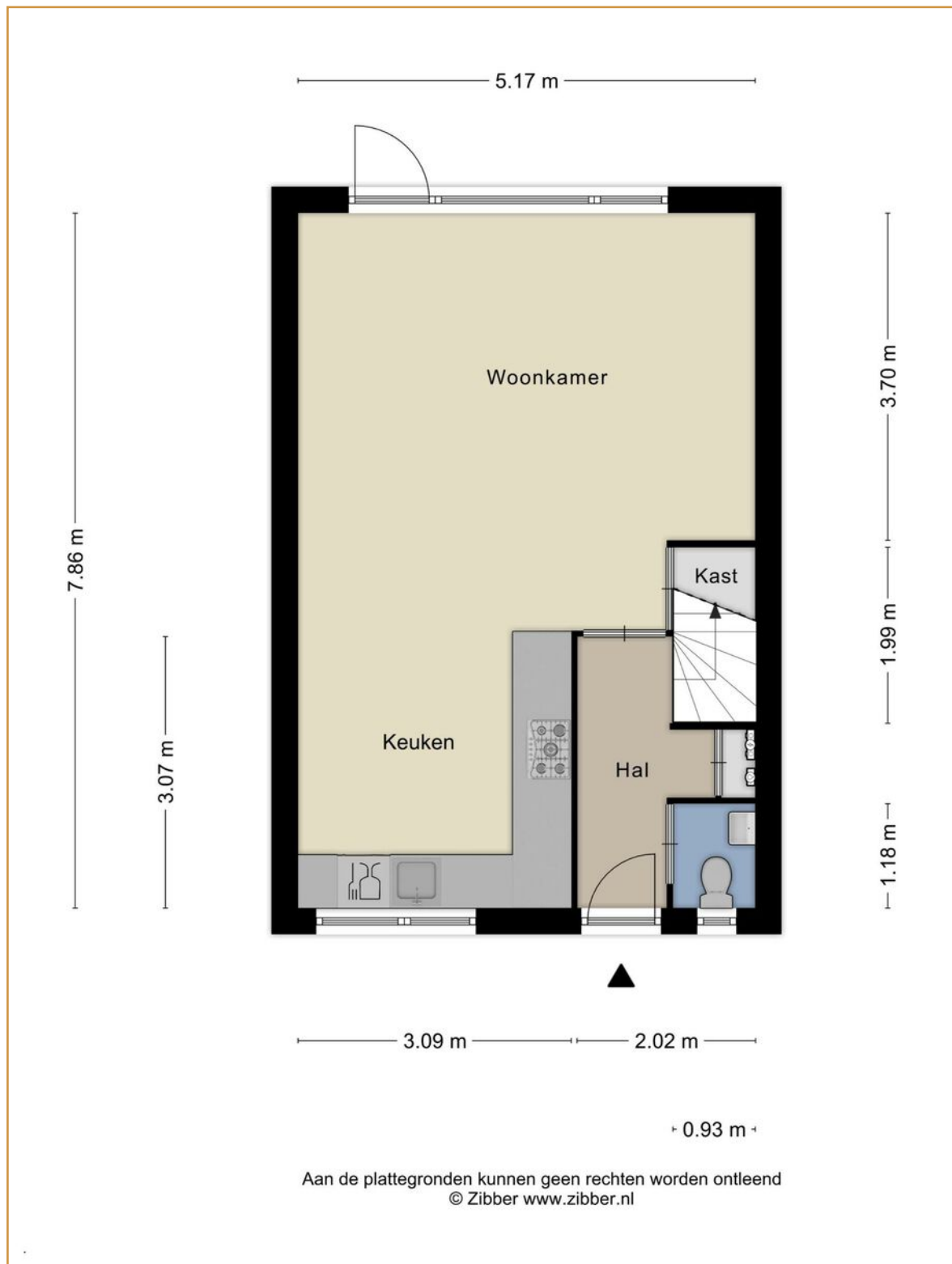








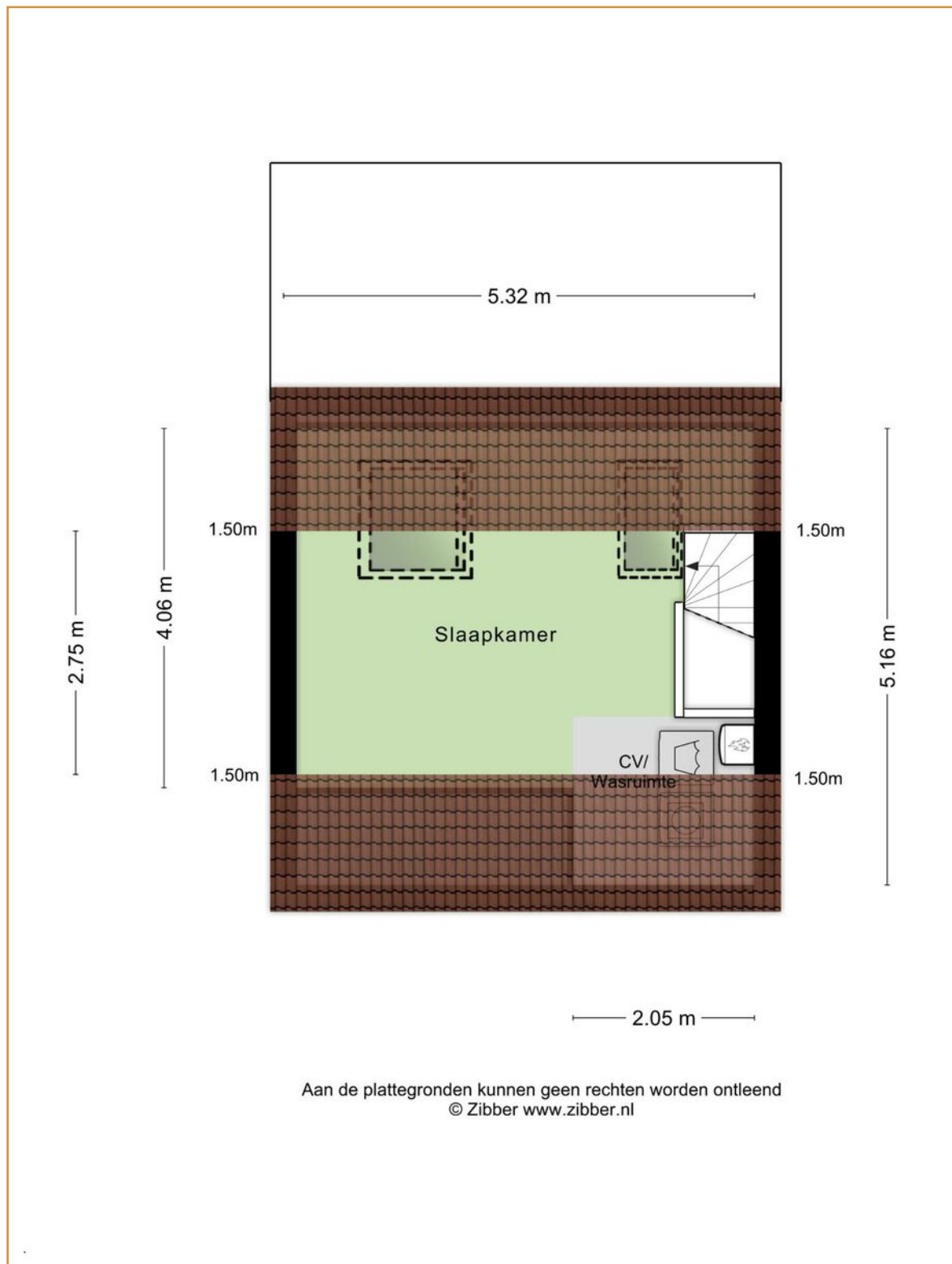
Plattegrond



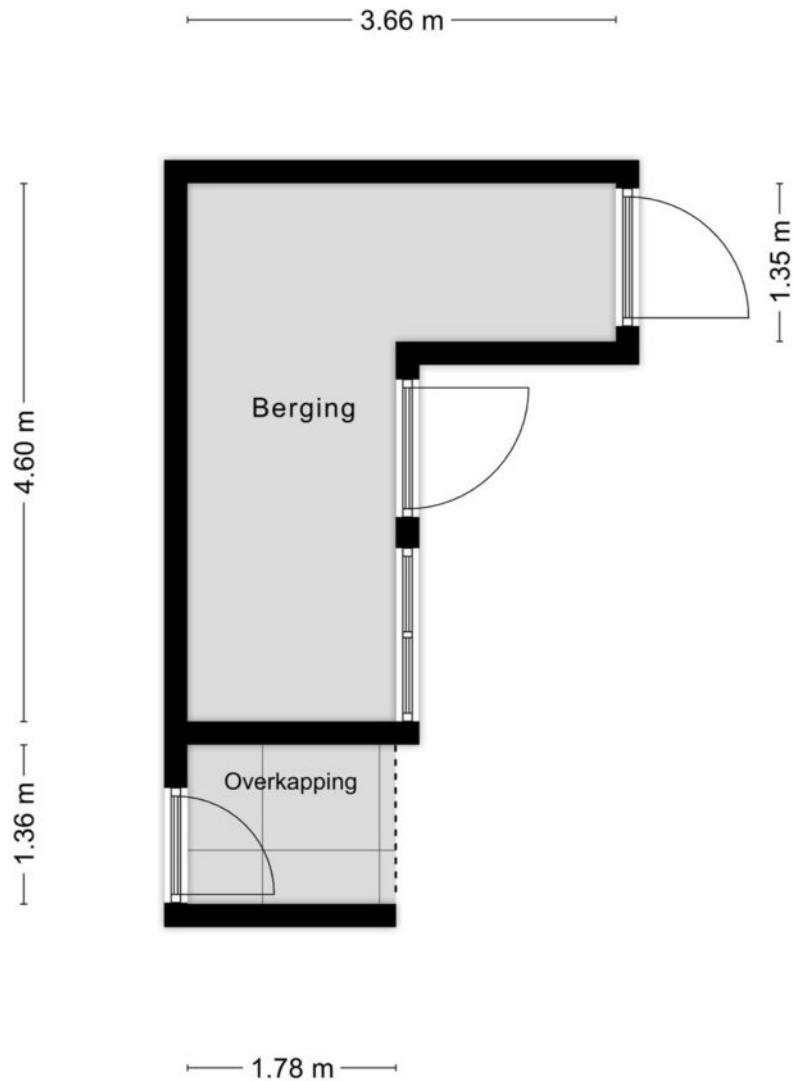
Plattegrond



Plattegrond

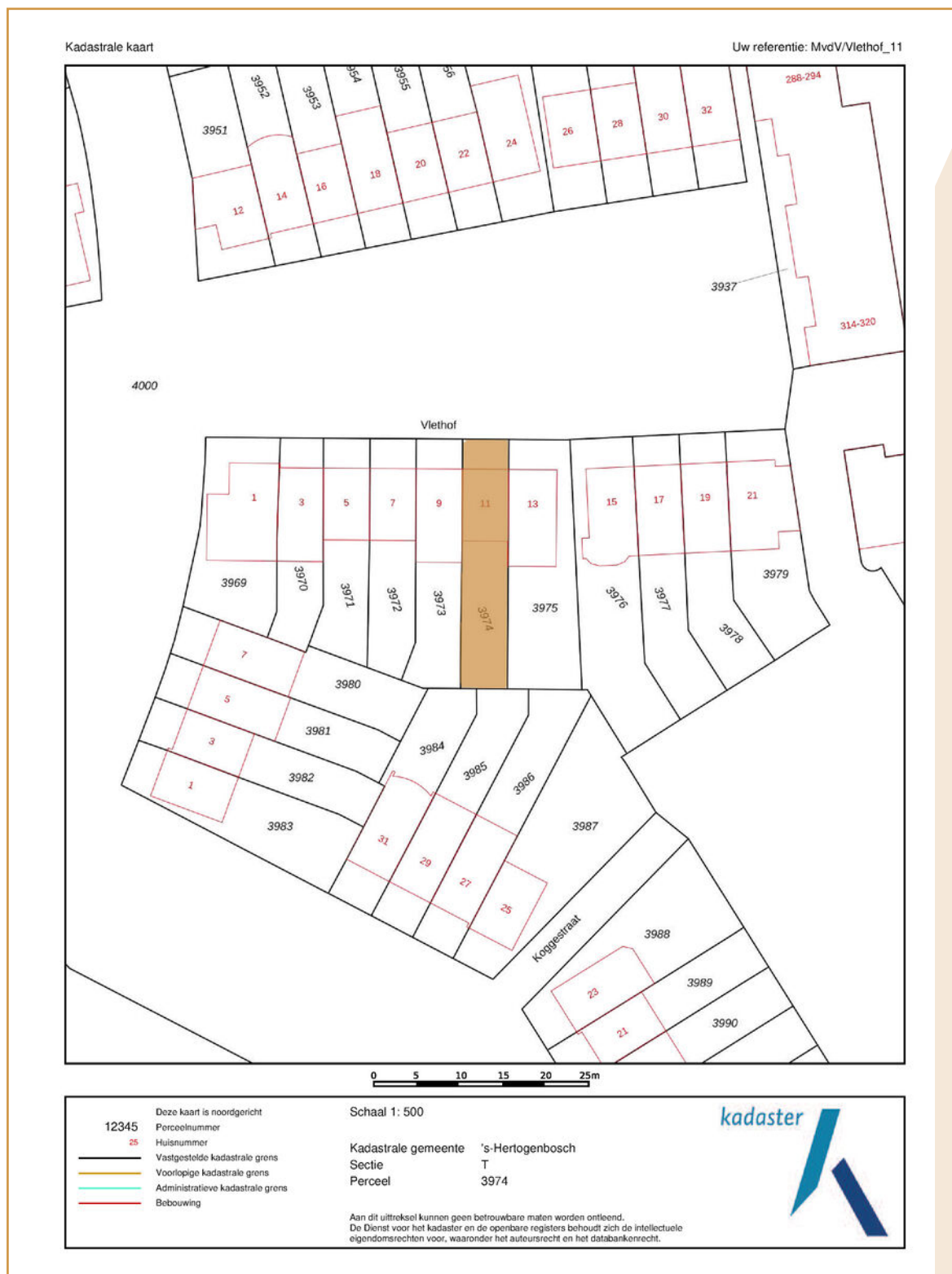


Plattegrond



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

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Alle Smart Home Hue lampen. Naast alle hang(lampen) die al mee gaan. Nog 4x smart home spotjes op zolder, de inbouwspots blijven achter, de lampen die erin zitten gaan mee.		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplank boven meterkastdeur in hal begane grond, legplankjes in voorraadmast onder trap	X		
- Legplankjes in hal begane grond paarse muur + alle andere losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Rolgordijnen zolder inpandig (grote rolgordijn, schuift niet meer goed naar boven en naar beneden, maar werkt wel)	X		
- Zonwering zolder ramen aan de buitenzijde		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- Hangkastje rechts van raam	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/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonwering buiten achterzijde huis motor defect	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Speelhuis			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Losse tuintegels, badkamertegels, enkele dakpannen en los laminaat (reserve)	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Losse potten/plantenbakken		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!



Clarissenstraat 22
5281 AZ Boxtel

Telefoon

0411 212 601

Email

info@vandervenmakelaardij.nl

www.vandervenmakelaardij.nl

