

ERIK DE RODESTRAAT 35

'S-HERTOGENBOSCH



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1966
Type:	tussenwoning
Kamers:	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 366 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 108 m²
Perceeloppervlakte:	144 m²
Externe bergruimte:	ca. 15 m²
Verwarming:	c.v.-ketel (AWB /2009)
Energie label	C

's-Hertogenbosch / Gelegen op een fijne locatie

Op een zeer fijne locatie in 's-Hertogenbosch-West ligt deze fijne, maar wel nog op te knappen, tussenwoning met onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin.

De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke omgeving. De wijk ligt gunstig ten opzichte van diverse voorzieningen, hierbij kunt u denken aan verschillende basisscholen, sportvoorzieningen en winkelcentrum "De Helftheuvelpassage"; met 80 winkels is de Helftheuvel het grootste overdekte winkelcentrum van 's-Hertogenbosch en omgeving. 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 Engelermeer.

Voor de deur van de woning is voldoende gratis parkeergelegenheid. De diverse uitvalswegen, welke u naar de A59 en de A2 leiden, zorgen voor een uitstekende bereikbaarheid. 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 toiletruimte met een zwevend closet, de meterkast, de trapkast met aansluiting van de wasapparatuur, de trapopgang naar de eerste verdieping en de loopdeur naar de woonkamer.

WOONKAMER

De woonkamer is voorzien van een laminaatvloer, spachtelputz wandafwerking en een gestuct plafond. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken.

OPEN KEUKEN

De open keuken in hoekopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten een 4-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een magnetron en een koelkast. Voorts zijn er voldoende boven- en onderkastjes ten behoeve van opbergruimte. Via de loopdeur is de achtertuin bereikbaar.

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

De overloop geeft toegang tot vier fijne slaapkamers, waarvan twee aan de voorzijde en twee aan de achterzijde. De badkamer is gesitueerd in het midden.

SLAAPKAMERS

De drie slaapkamers hebben een soortgelijke afwerking, ze zijn afgewerkt met een laminaatvloer en behang wandafwerking. De slaapkamers zijn voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.

BADKAMER

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een zitbad met douche, een wastafel en een wandradiator.

TWEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is bereikbaar via de vaste trap. Op de voorzolder bevindt zich achter de knieschotten voldoende bergruimte. De zolderslaapkamer is voorzien van een tweetal stalen dakvensters, zachtboard plafonddelen en een radiator. Tevens bevindt zich hier de opstelling van de c.v.-combiketel (AWB / 2009).

VOOR-EN ACHTERTUIN

De woning beschikt over een voor- en achtertuin. De achtertuin is voorzien van sierbestrating, enkele borders en een stenen berging van ongeveer 15m². Ideaal voor het stallen van uw fietsen of het bergen van uw tuingereedschap. Voorts is er naast de berging een poort naar de brandgang.

's-Hertogenbosch / Gelegen op een fijne locatie

BIJZONDERHEDEN:

Koper dient rekening te houden met het volgende:

- * De nodige moderniseringswerkzaamheden;
- * In de gehele gemeente 's-Hertogenbosch geldt de opkoopbescherming. Dit is een maatregel die het in principe verboden maakt om koopwoningen met een WOZ-waarde lager dan €260.000 op 1/1/2020 aan te kopen om deze vervolgens te verhuren. Het doel van de maatregel is om de goedkope en middeldure koopwoningvoorraad te beschermen. Hiermee wil de gemeente starters en huishoudens met een middeninkomen een betere kans geven op de woningmarkt. De opkoopbescherming houdt in dat een woning na aankoop niet mag worden verhuurd op straffe van een boete. De opkoopbescherming geldt voor een periode van vier jaar nadat u eigenaar bent geworden van een woning. Er zijn enkele wettelijke uitzonderingen waaronder het in gebruik geven van een woning aan een kind van de eigenaar (studerende kinderen). Voor alle details verwijzen we u naar de website van de gemeente 's-Hertogenbosch;
- * De 'As is, where is' clause is van toepassing. Hetgeen betekent dat de onroerende zaak (grondig) gerenoveerd moet worden en dat verkoper de onroerende zaak nooit feitelijk heeft gebruikt. In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijk aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken;
- * Er is een recent uitgevoerde bouwkundige keuring aanwezig;
- * De tussenwoning is gelegen in een groenrijke, rustige en kindvriendelijke buurt;
- * Maar liefst 5 slaapkamers;
- * Een fijne tuin met terras en achterom;
- * Diverse voorzieningen zoals, winkelcentrum "De Helftheuvelpassage", de bourgondische binnenstad van 's-Hertogenbosch en het Centraal Station bereikt u binnen enkele minuten met de fiets, auto of het openbaar vervoer;

- * Voor de natuurliefhebber: natuurgebied "De Moerputten", recreatieplas "Het Engelermeer" en het "Beatrixpark" bevinden zich nabij de woning. Hier kunt u heerlijk wandelen en genieten van de natuur;
- * De ligging nabij de randweg, die toegang biedt tot de A59 en de A2, zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid;
- * De aanvaarding is op korte termijn mogelijk.









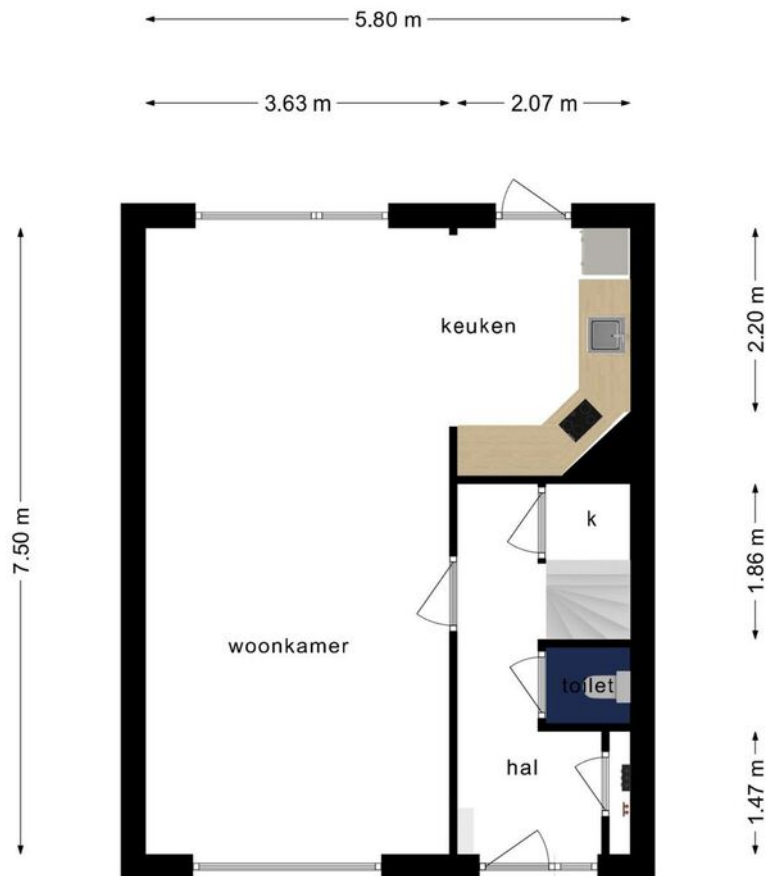








Plattegrond



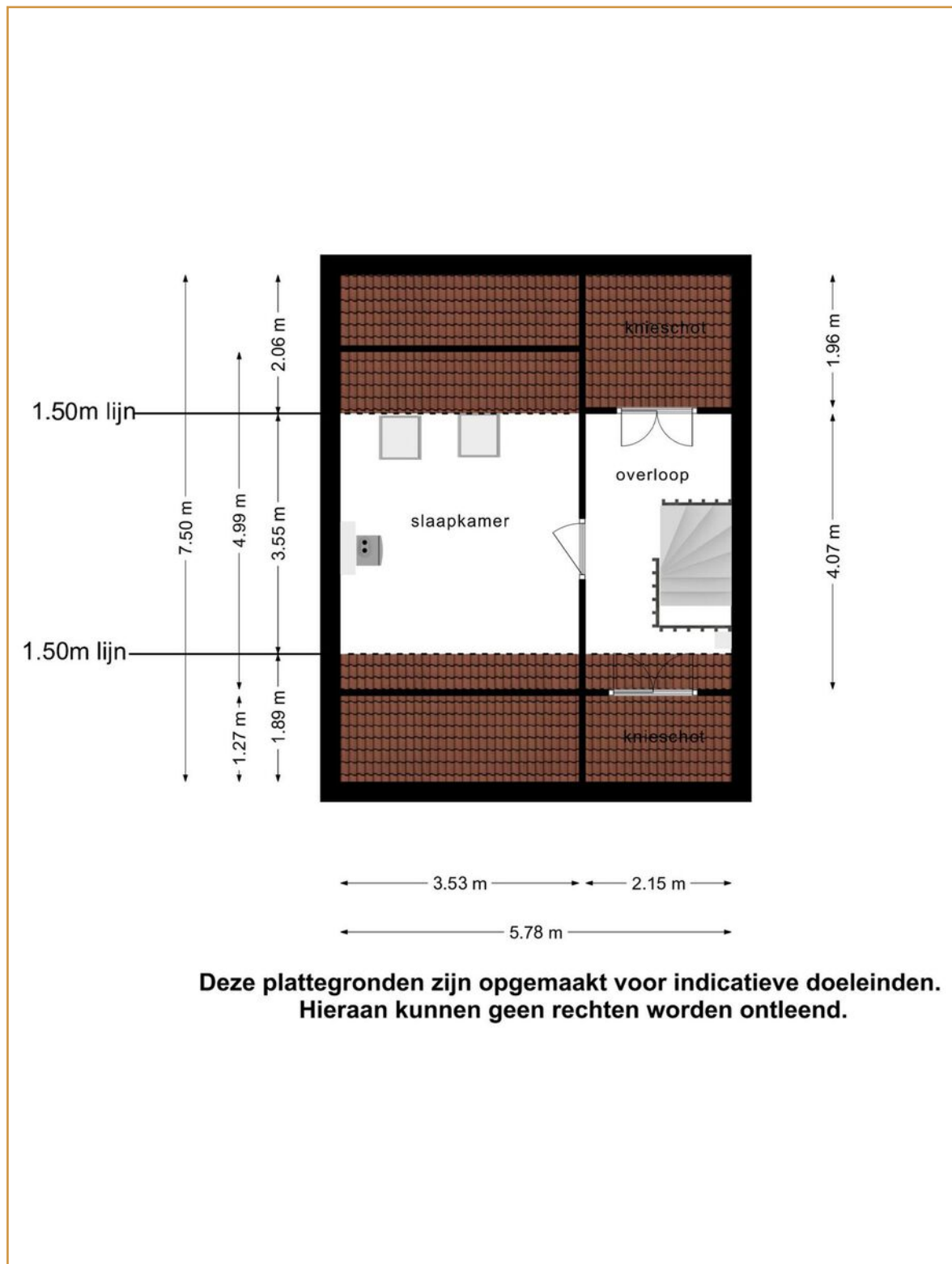
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond

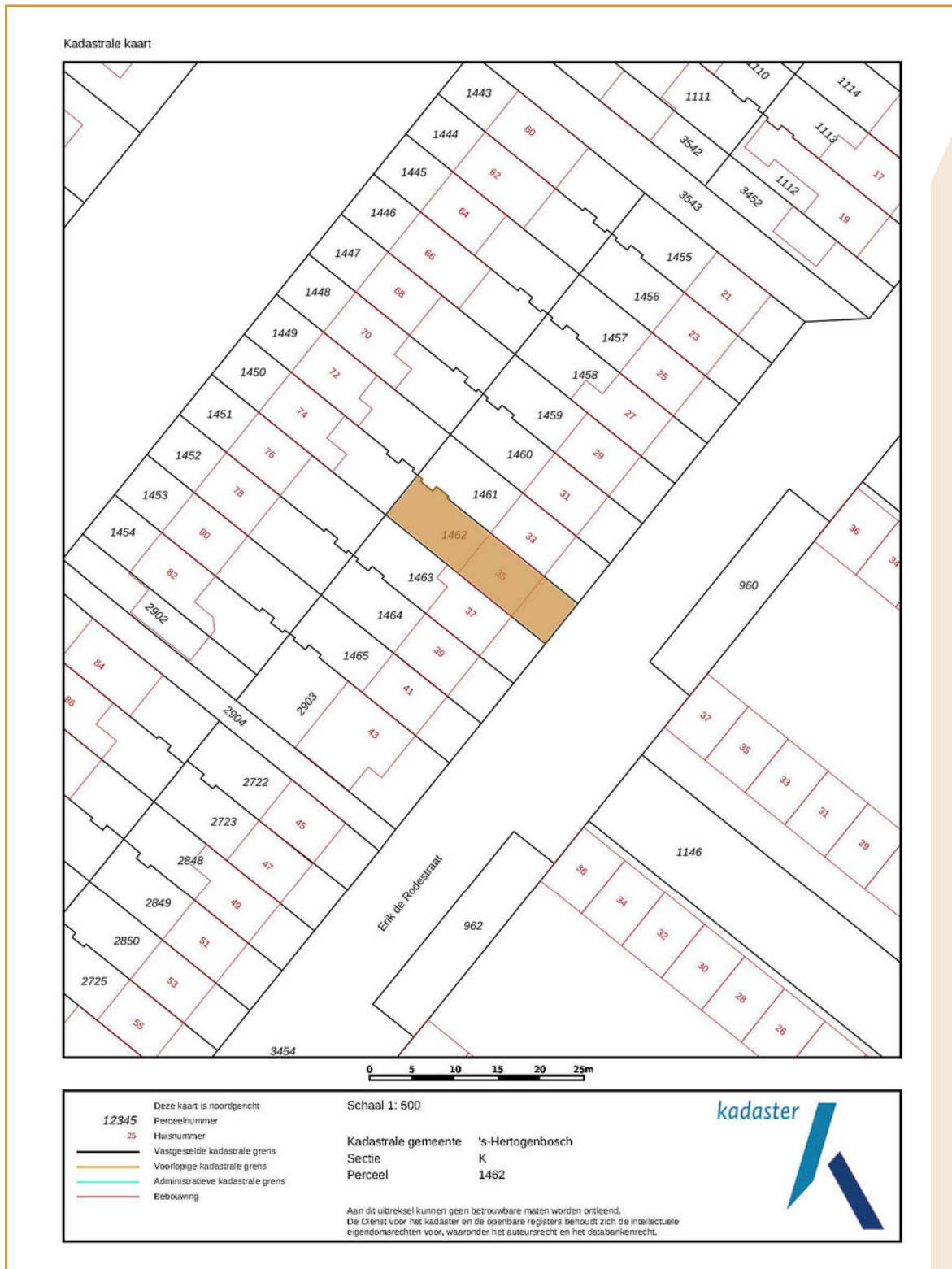


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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 actuele 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. De maten zijn indicatief.

Algemene informatie

BOUWKUNDIG RAPPORT (INDIEN AANWEZIG)

Verkoper stelt een bouwkundig rapport beschikbaar als invulling van zijn mededelingsplicht, zonder enige garanties te geven. Verkoper staat niet in voor de bevindingen uit het rapport en adviseert aan koper om zelf een bouwkundig rapport of nader onderzoek te laten uitvoeren.

OUDERDOMSCLAUSULE

Indien een woning een bouwjaar heeft van 1995 of eerder, dan zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen.

WAARBORGSOM / 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

www.vandervenmakelaardij.nl

