

COMMISSARIS DE
QUAYLAAN 266
'S-HERTOGENBOSCH



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1970
Type:	tussenwoning
Kamers:	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 481 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 125 m²
Perceeloppervlakte:	106 m²
Overige inpandige ruimte:	ca. 21 m² (garage)
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 19 m² (overdekte terras en balkon)
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label	C

's-Hertogenbosch / Ruim en mooi wonen

Ruim wonen, vanuit huis werken en een inpandige garage zijn enkele kenmerken die deze 'drive-in' woning in 's-Hertogenbosch-West heel aantrekkelijk maken.

De diepe achtertuin is gesitueerd op het zuidoosten en voor de garage kun je op eigen terrein parkeren. Er zijn drie slaapkamers op de tweede verdieping en de tuinkamer op de begane grond is geschikt als slaapkamer, werkkamer of speelkamer van de kinderen. De ruime woonkamer met open keuken en balkon is op de eerste verdieping gesitueerd.

De ligging van deze woning is heel aantrekkelijk; in een rustige straat en de achtertuin grenst aan een plantsoen. Kinderen kunnen lopend naar de basisschool en je woont op korte afstand van het Beatrixpark en winkelcentrum Helftheuvel Passage. Aan de zuidkant van de wijk ligt het natuurgebied Moerputten en met de fiets zijn het centrum van 's-Hertogenbosch, het treinstation en Vlijmen goed te bereiken.

BEGANE GROND

HAL EN GARAGE

Parkeer je auto voor de garage en loop naar de overdekte entree van deze ruime woning. Vanuit de hal zijn de garage en tuinkamer te bereiken. Op de vloer en trap ligt tapijt en aan de linkerkant, naast de meterkast, is ruimte voor een kapstok. De ruim 6.40 meter diepe, verwarmde garage heeft een sectionaaldeur naar de oprit, elektra, een kraan en een tweede wateraansluiting met afvoer voor de wasmachine.

TUINKAMER

De 5.20 meter brede tuinkamer heeft veel lichtinval door de grote ramen aan de zuidoostkant. Net als in de hal ligt er tapijt op de vloer en er is een deur naar de achtertuin. De tuinkamer is niet alleen geschikt als werkkamer maar ook als tv-kamer, slaapkamer of

speelkamer van de kinderen.

TUIN

De diepe achtertuin grenst aan openbaar groen met hoge bomen, waardoor je veel privacy hebt. Aan drie kanten zijn houten schuttingen geplaatst en er zijn twee terrassen, waardoor je een groot deel van de dag in de zon kunt zitten. De borders met boomschors en lage beplanting hebben weinig onderhoud nodig.

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Vanaf de overloop is de ruime toiletruimte met fonteintje te bereiken. Op de overloop, in de toiletruimte, woonkamer en keuken ligt een bruine plavuizen vloer.

WOONKAMER

De woonkamer, die geheel als zitkamer ingericht kan worden, is aan de achterzijde gesitueerd. Door de grote ramen kijk je naar het groen en openslaande deuren geven toegang tot het 5.85 meter brede balkon. Aan de voorzijde, bij de keuken, is ruimte voor een grote eettafel.

KEUKEN

In de keuken staat een moderne wandopstelling met brede lades, twee brede bovenkasten, verlichting boven het aanrecht en diverse inbouwapparatuur: een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en een combi-oven/magnetron.

TWEDE VERDIEPING

OVERLOOP EN BERGRUIMTE

Op de bovenste verdieping zijn drie ruime slaapkamers, een berging, badkamer en de overloop. Op de overloop ligt, net als in de slaapkamers, tapijt en in de berging hangt de cv-ketel.

's-Hertogenbosch / Ruim en mooi wonen

SLAAPKAMERS

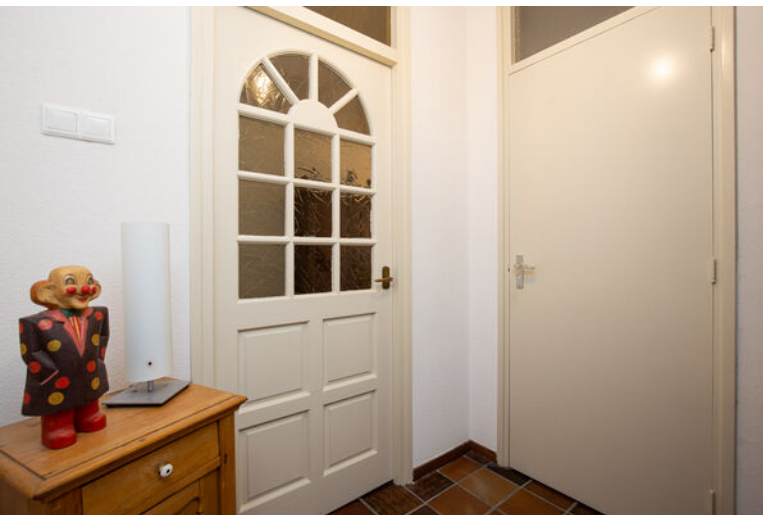
Aan de voorzijde is een ruime, L-vormige slaapkamer en de slaapkamers aan de achterzijde zijn nagenoeg even groot. De slaapkamer aan de voorzijde kun je indelen met een slaap- en een kleedgedeelte. Ook kun je deze slaapkamer iets verkleinen om de naastgelegen badkamer te vergroten.

BADKAMER

De badkamer is ingedeeld met een ligbad/ douchecombinatie, een tweede toilet en een wastafel met spiegel en planchet.

BIJZONDERHEDEN:

- Houten kozijnen, deels voorzien van dubbel glas en deels rolluiken;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (ca. 2013);
- Schakelmateriaal en stopcontacten zijn vernieuwd;
- Circa 6 m² van de achtertuin wordt gehuurd van de gemeente;
- De buitengevels zijn geïsoleerd;
- Het platte dak is geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen;
- Energielabel C, geldig tot 31-07-2028







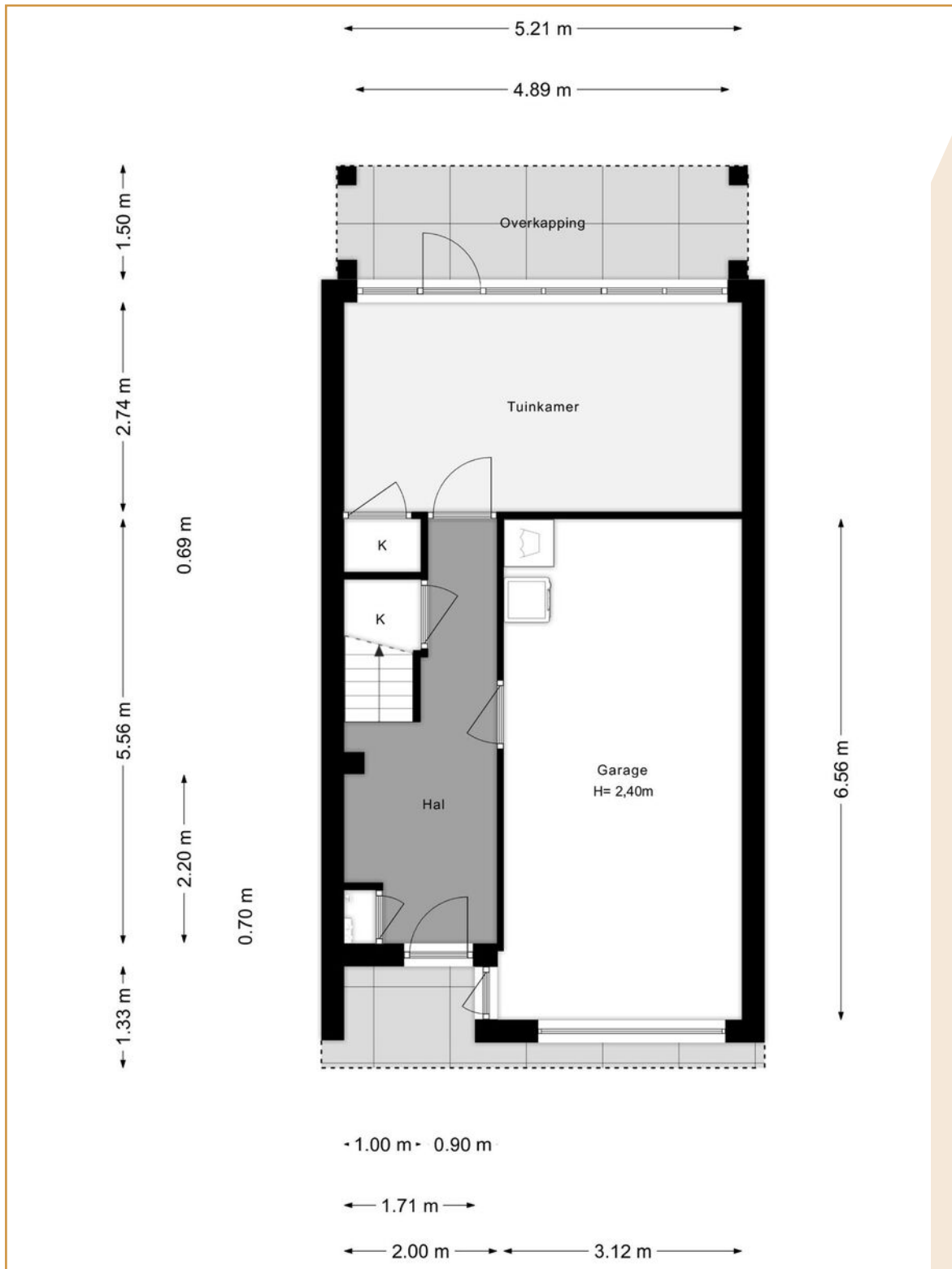




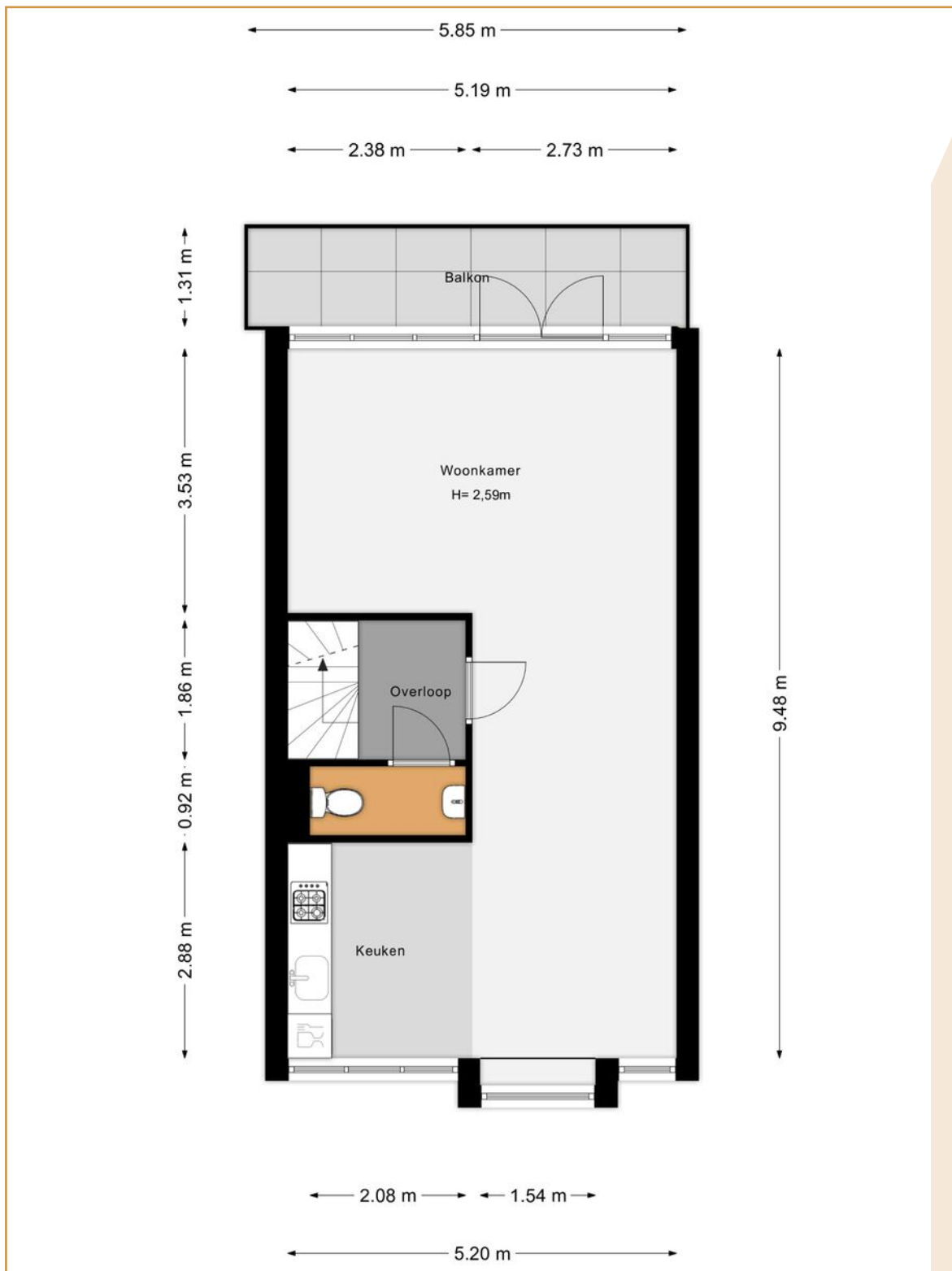




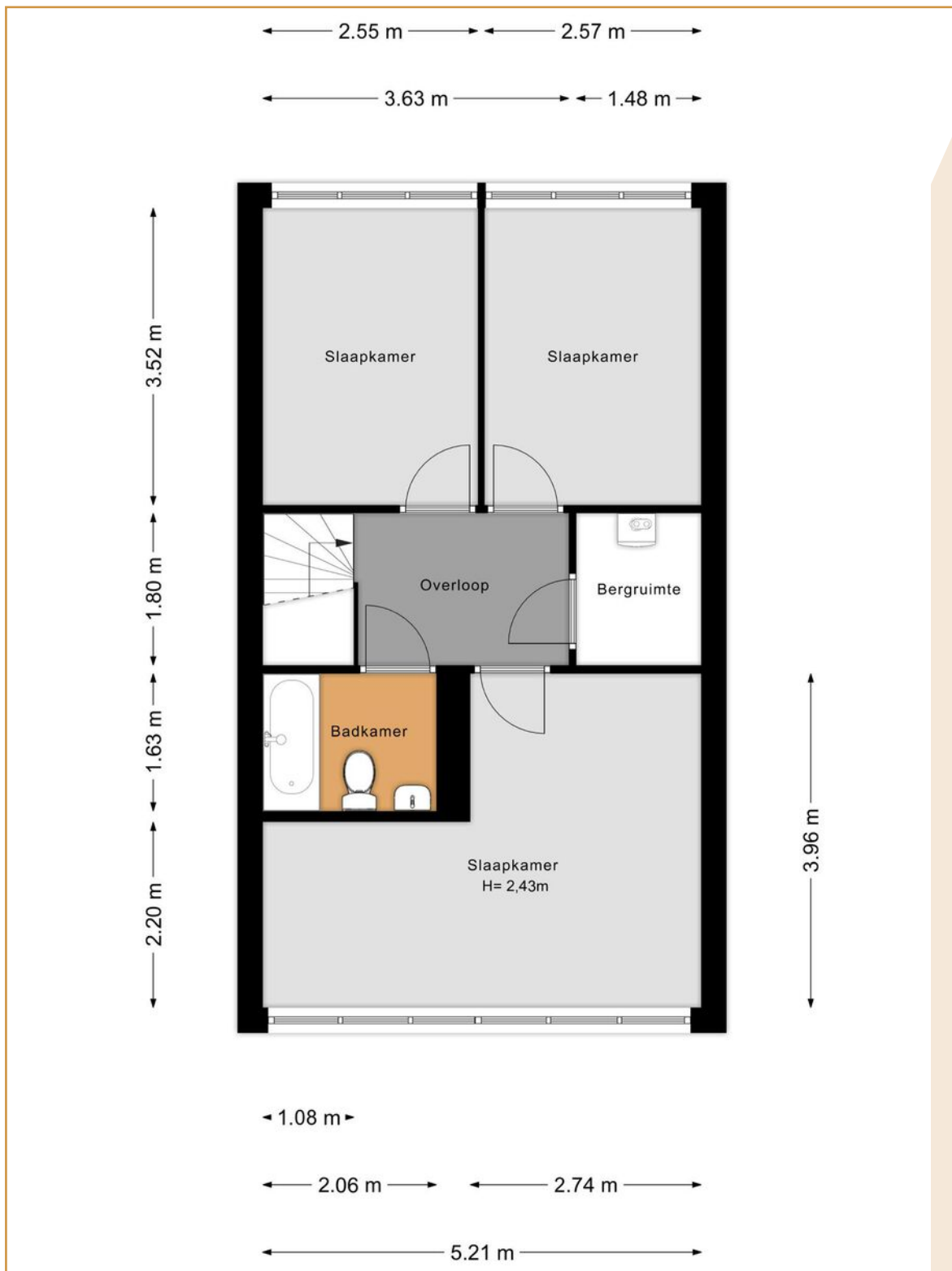
Plattegrond begane grond



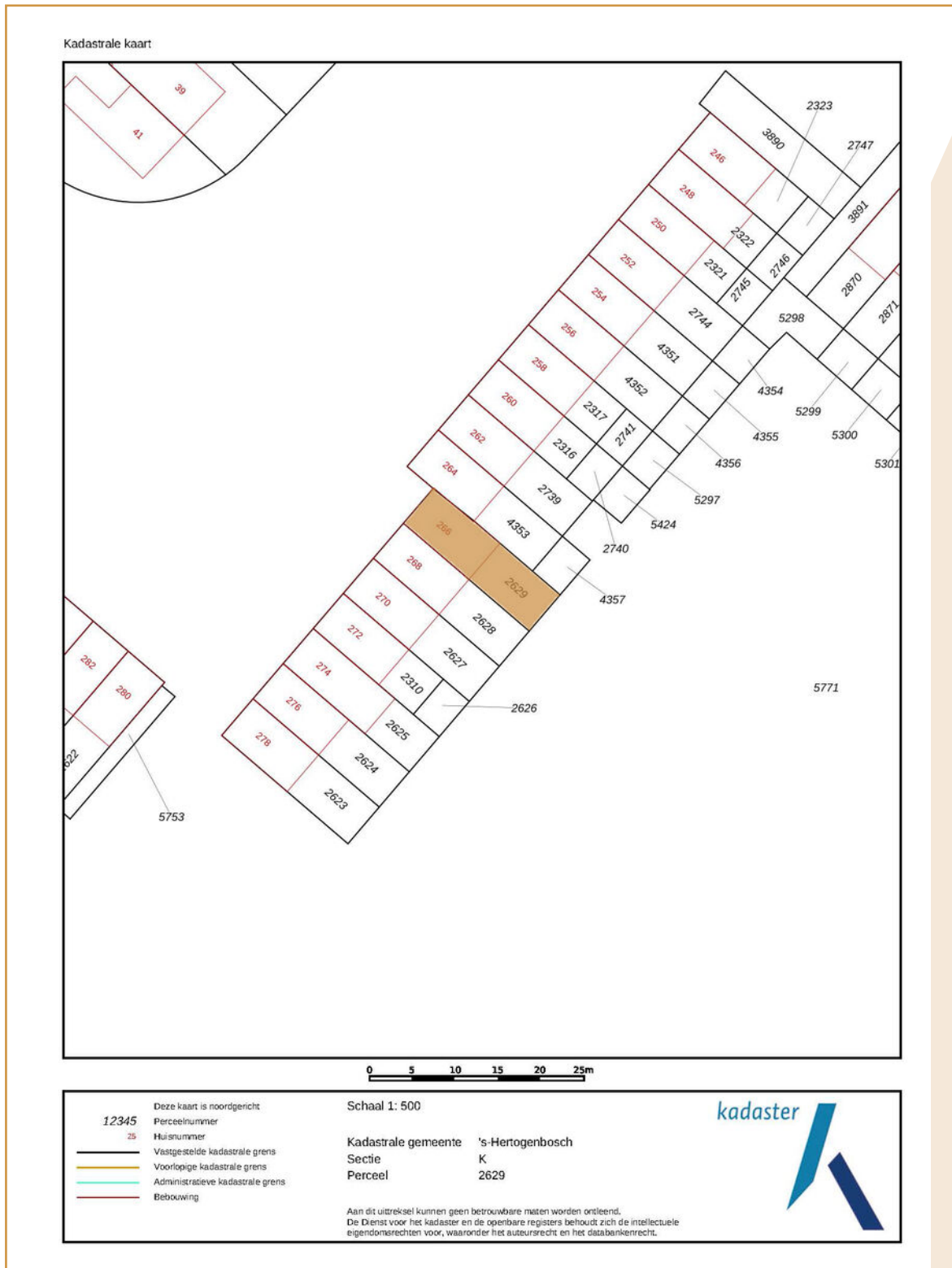
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer			X
- Archiefkast en bureau tuinkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- Vloerkleden woonkamer			X
Overig, te weten			
- 2 persoonsbed en nachtkastjes slaapkamer			X
- Éénpersoonsbed logeerkamer			X
- Banken, Salontafel, Televisiekastje, eethoek, sidetable woonkamer			X
- Salontafel			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	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

