

PETTELAARSEWEG 589

'S-HERTOGENBOSCH



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1975
Type:	tussenwoning
Kamers:	6 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 663 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 181 m²
Perceeloppervlakte:	171 m²
Overige inpandige ruimte:	ca. 26 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 17 m²
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label	A

's-Hertogenbosch / Ruim en mooi wonen in Zuid

In het populaire Zuid, bijna aan het einde van de Pettelaarseweg, staat deze zeer ruime woning van ruim 180 m² waar je de mogelijkheid krijgt om wonen met werken te combineren.

Er zijn vier slaapkamers en de badkamer is, net als de keuken en toiletruimte, zeer luxe uitgevoerd. De ruime woonkamer met open haard is aan de zuidkant gesitueerd en het zeer grote souterrain met inpandige garage is geschikt als kantoor aan huis, hobbyruimte of speelkamer van de kinderen.

LOCATIE

Je woont op een toplocatie in 's-Hertogenbosch, vlak bij het natuur- en wandelgebied Zuiderplas die je zelfs vanuit de slaapkamers aan de achterzijde kunt zien. Iets verder in de straat is een buurtwinkelcentrum met een supermarkt, winkels en speciaalzaken. Er is een goede busverbinding met het centrum en treinstation, die ook met de fiets goed bereikbaar zijn. Via de Gestelseweg is het ongeveer 5 minuten naar de oprit van de A2 richting Eindhoven, Utrecht en de aansluitende snelwegen A59 en A65.

VERDUURZAMING

De woning heeft energielabel A. Er is een schriftelijk advies afgegeven hoe de woning verder verduurzaamd kan worden.

Met het na-isoleren van de spouwmuur behoudt de woning energielabel A (EP2 score 127,83) en in combinatie met het plaatsen van 13 zonnepanelen krijgt de woning energielabel A+. Het plaatsen van een hybride warmtepomp, in combinatie met de andere maatregelen, zorgt voor energielabel A++.

BEGANE GROND

HAL EN TOILETRUIMTE

Vanaf het trottoir loop je via een trap naar de overdekte entree van dit zeer ruime huis. De hal is een mooie ruime met paneeldeuren, gekleurd glas en een lichte tegelvloer.

Hier zijn de trappen naar de eerste verdieping en het

souterrain, net als de meterkast en garderobekast. De toiletruimte heeft marmer op de wanden, een wandcloset en een modern fonteintje met kast en ronde spiegel.

WOONKAMER

De tuingerichte, meer dan 7 meter brede woonkamer is een stijlvolle leefruimte met grote ramen aan de zuidkant, een open haard en een schuifpui naar het terras.

Mooie elementen zijn de lichte tegelvloer, het stucplafond en het spachtelputz op de wanden.

KEUKEN

Via het eetgedeelte loop je de ruime keuken in, waar een moderne hoekopstelling met natuurstenen blad staat. Door het grote raam kijk je naar de brede straat en alle apparatuur van AEG is ingebouwd: een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koffiemachine, oven, vaatwasser en een koelkast met vriesvak.

SOUTERRAIN

Het souterrain heeft een oppervlakte van maar liefst 67.6 m², waarvan 42.1 m² woonoppervlakte en 25.5 m² overige inpandige ruimte.

De plafonds zijn gestuct en de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz.

GARAGE

In de garage (van circa 4,18 x 2,54 meter) is de poort vervangen door een kunststof pui met loopdeur, waardoor de ruimte nu geschikt is als (fietsen)berging. Met het verwijderen van de muur naar de achtergelegen multifunctionele ruimte is het mogelijk om de garage te vergroten.

MULTIFUNCTIONELE RUIMTEN

Voor hobby, als speelruimte voor de kinderen en voor een kantoor aan huis is de grote, multifunctionele ruimte aan de linkerzijde geschikt.

Ramen in de achtergevel zorgen voor veel lichtinval in deze verrassende ruimte.

's-Hertogenbosch / Ruim en mooi wonen in Zuid

Aan de voorzijde is een berging en aan de rechterzijde is een tweede multifunctionele ruimte met vaste kast.

WASRUIMTE

Voor de wasmachine en droger is volop ruimte in de wasruimte, waar ook de HR-ketel hangt.

EERSTE VERDIEPING

SLAAPKAMERS EN BADKAMER

Vanaf de overloop met lichtkoepel zijn vier slaapkamers van verschillend formaat te bereiken. Aan de achterzijde zijn de twee grootste slaapkamers van circa 16 en 14 m², ingericht als werkkamer en master bedroom. In deze laatste kamer hangt een airco (Toshiba Inverter) en beide slaapkamers zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken. De derde en vierde slaapkamer van 12.3 en 5.8 m² (exclusief inbouwkast) zijn aan de voorzijde gesitueerd.

BADKAMER

In de luxe badkamer, uitgevoerd in dezelfde stijl als de toiletruimte, is marmer gecombineerd met luxe sanitair en grote tegels op de vloer. De badkamer is ingedeeld met een wastafelmeubel, wandcloset, inloopdouche en een designradiator.

TUIN

Vanuit de woonkamer is het meer dan 3.60 meter diepe terras te bereiken, dat via een trap in verbinding staat met de tuin. De ligging op het zuiden zorgt voor veel zonuren en in de tuin is een groot terras gemaakt, waar je fantastisch kunt zitten omringd door groen.

BIJZONDERHEDEN:

- Het dak van de woning is in 2019 vernieuwd, geïsoleerd en voorzien van een nieuwe lichtkoepel;
- De kozijnen en ramen zijn voorzien van dubbel glas en deels HR+(+) glas;
- Traprenovatie voorzijde (juni 2023);
- Het terras aan de achterzijde is gerenoveerd (2023);

- Recent buitenschilderwerk (2020-2022);
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Nefit Smartline, 2007);
- Multifunctioneel souterrain;
- Eigen privé laadpunt elektrische auto;
- Energielabel A.















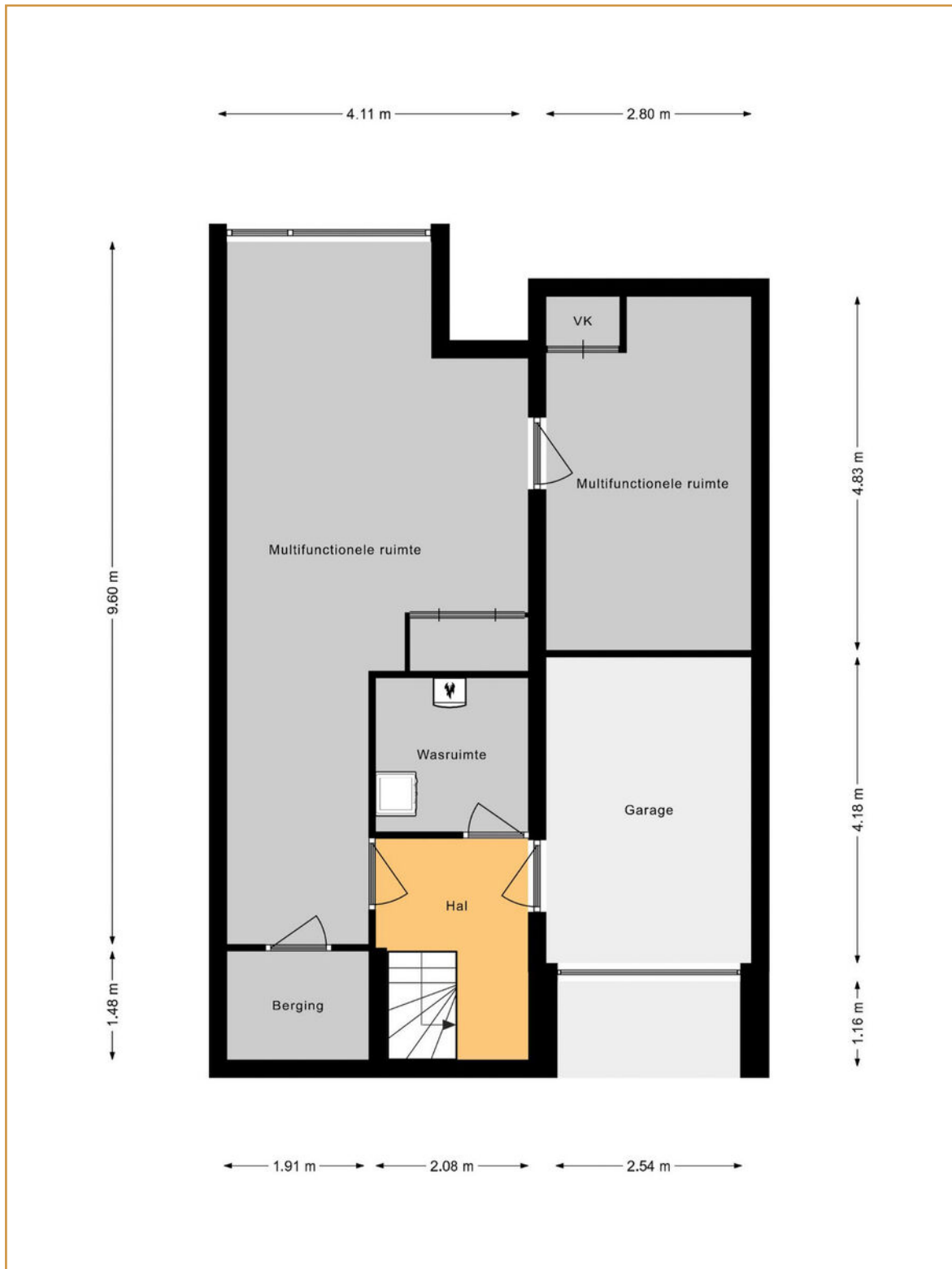




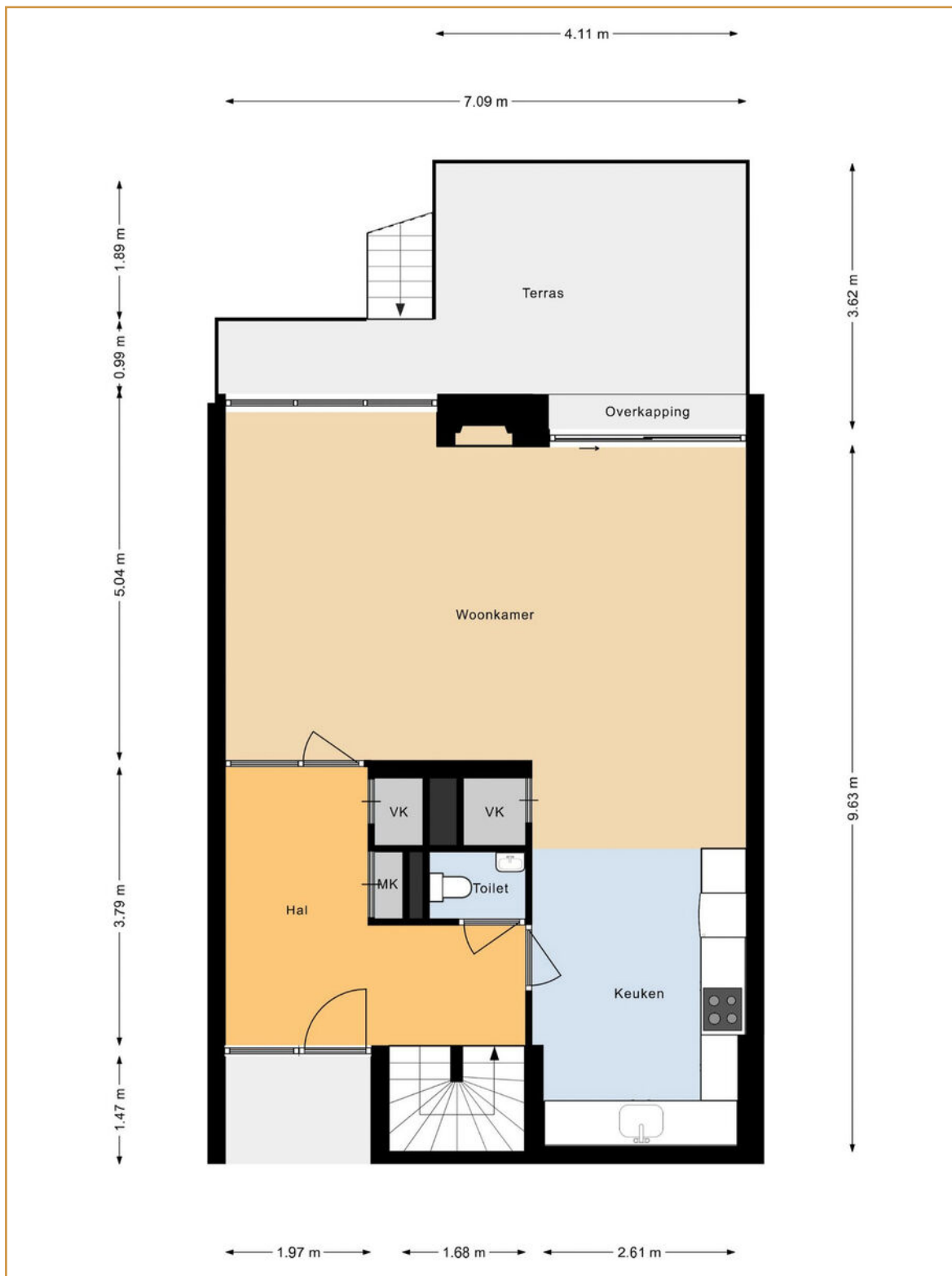




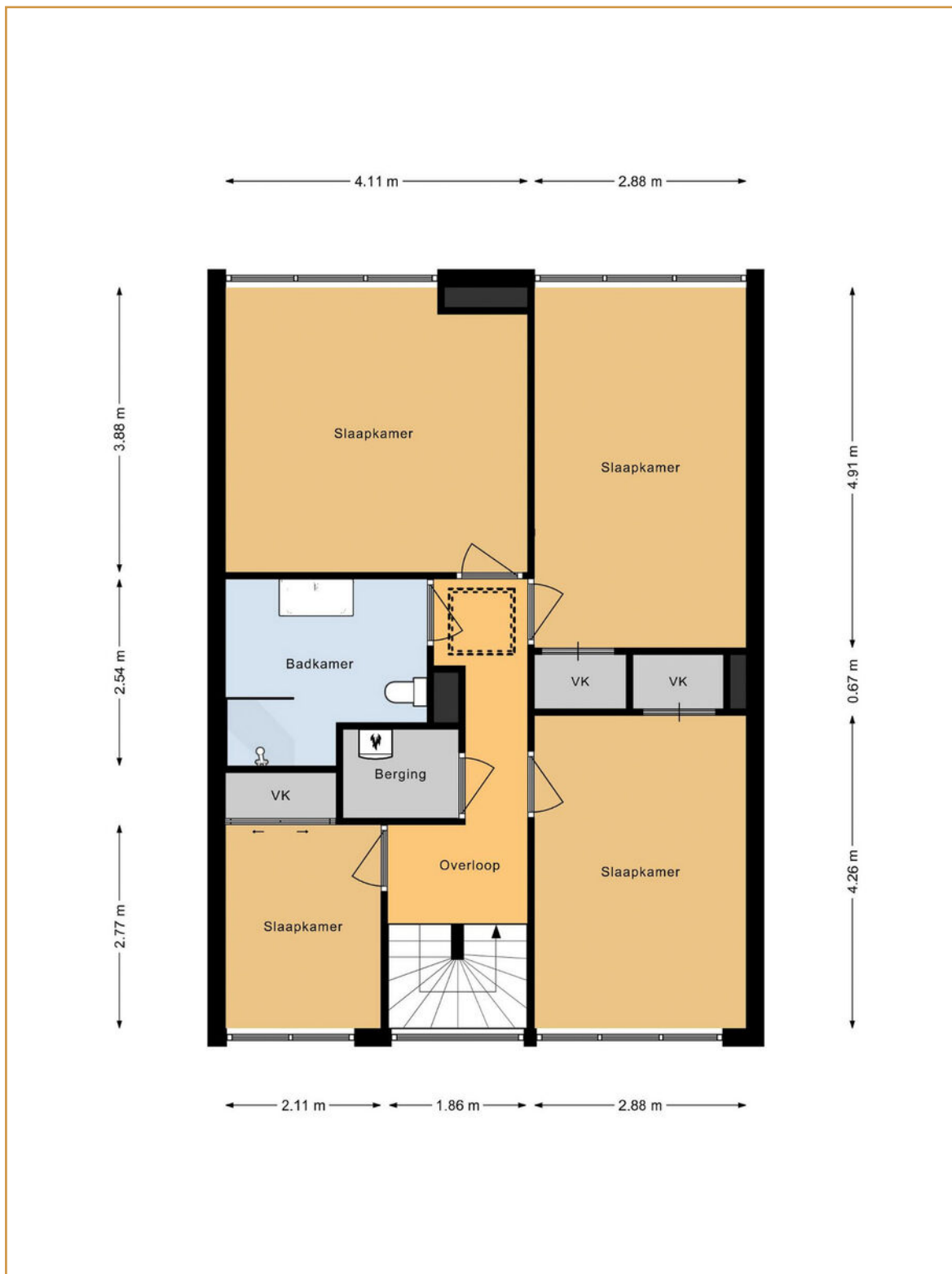
Plattegrond souterrain



Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inbouwkasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
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 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

