

TWEEDE
REITSE DREEF 134
'S-HERTOGENBOSCH



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1978
Type:	tussenwoning
Kamers:	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 377 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 122 m²
Perceeloppervlakte:	136 m²
Externe bergruimte:	ca. 8 m²
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label	C

's-Hertogenbosch / Fraai wonen in 'De Reit'

Fraai wonen in 'De Reit', op loopafstand van de Ploossche Plas. In een rustige straat met verhoogd trottoir staat deze uitgebouwde en smaakvol verbouwde woning met energielabel C, vijf slaapkamers, een vergrote badkamer en een onderhoudsvriendelijke tuin op het zuidoosten. Het donkergrijze buitenschilderwerk verraadt direct dat dit een huis met een trendy uitstraling is, wat je ook aan de binnenzijde ervaart. Dit is een perfect huis voor een gezin met genoeg ruimte om te studeren, te spelen en vanuit huis te werken. Vanaf 2021 is het huis geheel verbouwd, waardoor je al snel de verhuizing kan inplannen.

LOCATIE

In de kindvriendelijke wijk De Reit hebben de straatnamen hebben geen namen, maar zijn genummerd; van Eerste Reit tot en met de Negende Reit. Deze straten liggen aan een centrale dreef: de Eerste Reitse Dreef, welke overgaat in Tweede Reitse Dreef. Kenmerkend zijn de rustige straten, het vele groen en de ruimte voor kinderen om buiten te spelen. De basisschool (Kindcentrum De Haren) is op loopafstand, net als een supermarkt. Het centrum van Den Bosch is met de fiets en bus goed bereikbaar. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij winkelcentrum Rompertpassage en bij winkelcentrum Maaspoort. Ook bevindt zich op 300 meter loopafstand een klein winkelcentrum met een supermarkt, kapsalon en afhaalhoreca. De snelwegen A2 en A59 zijn goed bereikbaar via de Bruistensingel en de Hambakenweg.

INDELING:

BEGANE GROND

HAL EN TOILETRUIMTE

Open de mooie voordeur naar de ruime hal met een droogloopmat, pvc-vloer en de trap naar de eerste verdieping. Naast de trap is de meterkast (8 groepen en 2 aardlekschakelaars) en aan de andere zijde de

deels betegelde toiletruimte, ingedeeld met een wandcloset en fonteintje. De wanden en plafonds zijn afgewerkt met spuitwerk en de voordeur met kozijn heeft een handmatig te bedienen rolluik.

WOONKAMER

De tuingerichte, uitgebouwde woonkamer heeft een grote lichtkoepel en een schuifpui, voorzien van dubbel glas en een insectenhor. In het plafond is verlichting ingebouwd en in de woonkamer ligt, net als op de rest van de begane grond, een mooie pvc-vloer met betonlook. De wanden zijn gestuct en de plafonds zijn afgewerkt met spuitwerk.

OPEN KEUKEN

In de keuken staat een moderne U-opstelling (2022) in een mooie, lichte kleurencombinatie. De 6-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer (3 lades) en oven zijn ingebouwd. Door het grote raam met dubbel glas kijk je naar de rustige straat.

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Aan de ruime overloop grenzen drie slaapkamers en de badkamer. Ook is er, achter een deur, de vaste trap naar de tweede verdieping. Op de vloer van de overloop en de slaapkamers ligt donkergrijze vloerbedekking (2022), die deze verdieping een moderne uitstraling geeft.

SLAAPKAMERS

Slaapkamer I, gesitueerd aan de achterzijde, is een mooie kinderkamer met een inbouwkast, stucwerk op de wanden en een houten kozijn met dubbel glas. Ook is er een handbediend rolluik aan de buitenzijde geplaatst. De naastgelegen slaapkamer, eveneens als stijlvolle kinderkamer, heeft geen houten maar een kunststof kozijn met rolluik. Aan de voorzijde is de derde, tevens grootste slaapkamer met een apart werkgedeelte en een grote inbouwkast met schuifdeuren. Deze kamer heeft een elektrisch

's-Hertogenbosch / Fraai wonen in 'De Reit'

bedienbaar rolluik.

BADKAMER

De vergrote badkamer (2022) is zeer compleet uitgevoerd met gebruik van mooie materialen in trendy kleuren. Aan de rechterzijde staat het ligbad en aan de linkerkant een inloofdouche met regendouche, handdouche en een prachtige douchewand. Links van de nis is het tweede toilet en boven het dubbele wastafelmeubel zie je twee bijpassende spiegels.

TWEDE VERDIEPING

OVERLOOP

De ruimte op de tweede verdieping is optimaal benut. Op de overloop zie je een vaste kast met de opstelling van de HR-ketel en de ventilatie-unit. Een airco-unit van Mitsubishi zorgt voor een aangename temperatuur. Aan weerszijden van de overloop is aan slaapkamer gemaakt, waarmee het totaal op vijf komt.

SLAAPKAMERS

De slaapkamer aan de achterzijde heeft een 4 meter lange kastwand in de schuine van het dak, fraai afgewerkt met schuifdeuren. Het houten kozijn is voorzien van enkel glas en de schuine wanden zijn, net als het plafond, afgewerkt met glasvezelbehang. De slaapkamer aan de voorzijde is nu in gebruik als slaap-/werkkamer en wasruimte en heeft, net als de andere slaapkamer, houten kozijnen met enkel glas. In beide slaapkamers en op de overloop ligt, net als op de eerste verdieping, donkergrijs tapijt op de vloer.

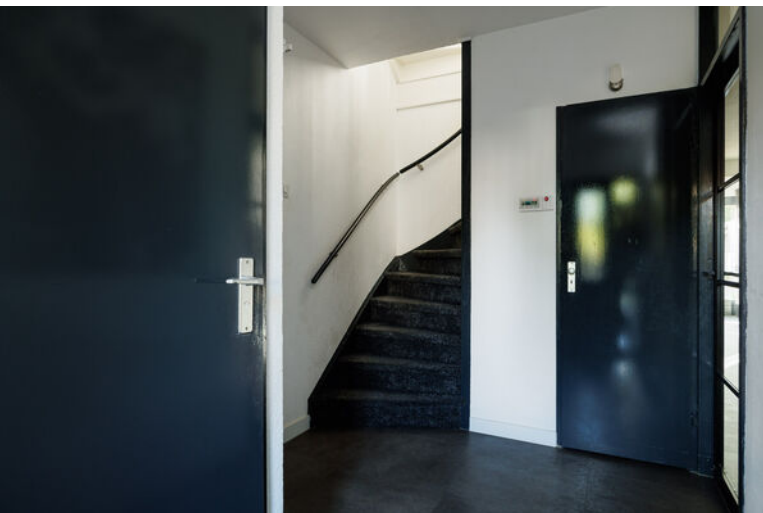
TUIN

De voortuin is mooi aangelegd met bestrating en verhoogde borders met gevarieerde beplanting. Vanuit de woonkamer loop je de achtertuin in, gesitueerd op het zuidoosten. Bestrating is gecombineerd met kunstgras en een verhoogde border. Achter in de tuin staat een stenen berging met een ruime overkapping. Onder de overkapping is een poort naar het

achtergelegen park, waar kinderen heerlijk kunnen spelen zonder eerst een straat met auto's te hoeven oversteken.

BIJZONDERHEDEN:

- Voegwerk aan de voor- en achterzijde is vernieuwd inclusief gevelreiniging;
- De voor- en achtertuin zijn in 2023 opnieuw aangelegd;
- Vijf slaapkamers, waarvan twee op de bovenste verdieping;
- Vergrote, moderne badkamer met ligbad en inloofdouche;
- Uitgebouwde woonkamer met open keuken;
- Houten kozijnen en 1 kunststof kozijn, merendeels met dubbel glas;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Atag);
- Rolluiken op de begane grond (voorzijde) en eerste verdieping (voor- en achterzijde);
- Meterkast met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars;
- Het woonhuis is voorzien van een alarmsysteem;
- Het aanwezige meubilair (1 a 2 jaar oud) kan tegen een meerprijs worden overgenomen;
- Energielabel C.



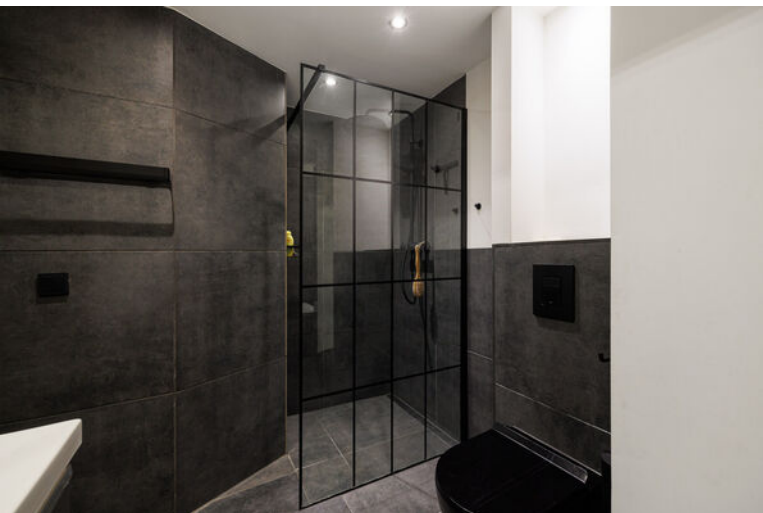














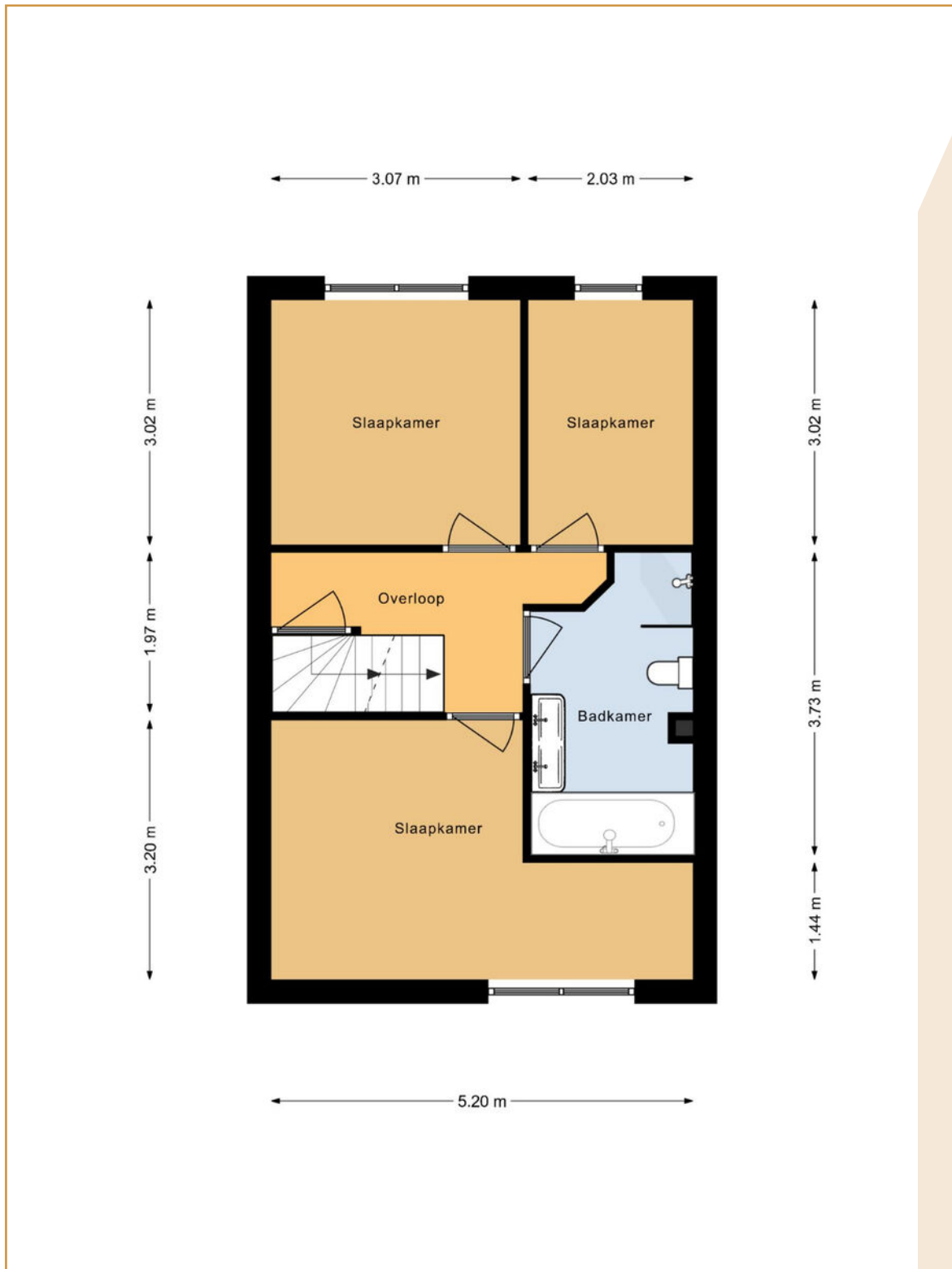




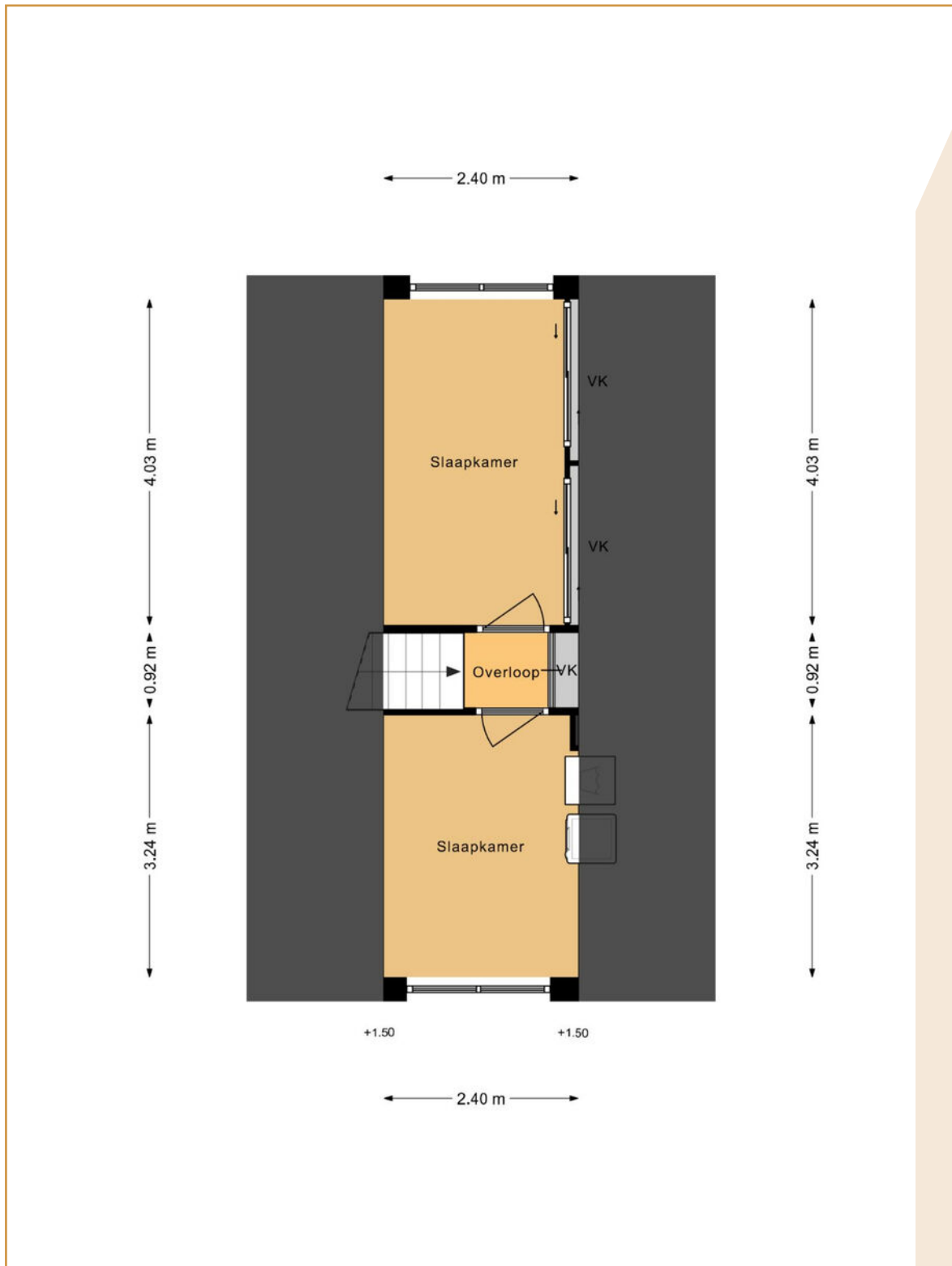
Plattegrond begane grond



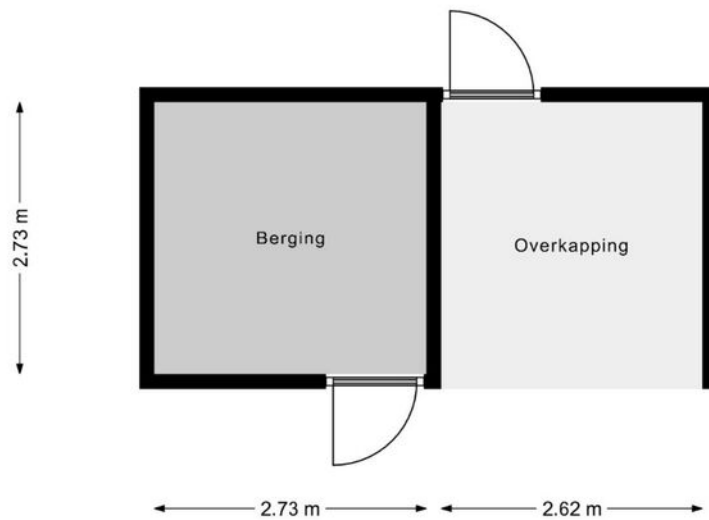
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond berging



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		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	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

