

LOKEREN 88

'S-HERTOGENBOSCH



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1980
Type:	tussenwoning met carport
Kamers:	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 418 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 123 m²
Perceeloppervlakte:	156 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 17 m²
Externe bergruimte:	ca. 8 m²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel	B

's-Hertogenbosch / Perfecte mix van ruimte & locatie

Welkom bij Lokeren 88! Deze met zorg onderhouden tussenwoning biedt alles wat je zoekt. Met vijf slaapkamers, een zonnige tuin op het zuidwesten en een fraaie Douglas houten overkapping (2021) is dit een heerlijke plek voor gezinnen. De woning ligt in een rustige, groene en kindvriendelijke omgeving aan een autovrije straat met een speeltuin direct aan de achterzijde. Laat je verrassen door de ruimte, de praktische indeling en de vele pluspunten.

LOCATIE

Zeer kindvriendelijk gelegen in een populair gedeelte van de Maaspoort, bevindt Lokeren 88 zich aan een autovrije woonstraat met een speeltuin en dierenpark de Saren in de directe omgeving. Vanuit de rustige woonomgeving wandel je zo naar winkelcentrum Lokerenpassage of het nabijgelegen park. Voor gezinnen is deze locatie ideaal dankzij de korte afstand tot basisscholen, sportfaciliteiten en recreatiemogelijkheden. Op korte afstand ligt bovendien het natuurgebied Maasuitwaarden, waar je heerlijk kunt wandelen, fietsen en genieten van de prachtige omgeving langs de Maas. De wijk biedt daarnaast uitstekende verbindingen met uitvalswegen zoals de A59 en binnen 15 minuten sta je in het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch.

BEGANE GROND

HAL

Via de voortuin kom je in de hal met garderobe en toegang tot de woonkamer, keuken en het toilet. Hier bevindt zich ook de trap naar de eerste verdieping. De hal is praktisch afgewerkt met een parketvloer.

TOILETRUIMTE

De toiletruimte is modern afgewerkt met een hangend toilet en een fonteintje.

WOONKAMER

De sfeervolle woonkamer is ruim opgezet en biedt veel lichtinval dankzij de grote ramen en de openslaande

deur naar de achtertuin. Het zitgedeelte bevindt zich aan de tuinzijde, met zicht op de overkapping en de achtertuin. De woonkamer is afgewerkt met een mooie parketvloer en beschikt bovendien over een praktische vaste kast, ideaal voor extra opbergruimte.

KEUKEN

De open keuken aan de voorzijde is uitgerust met een moderne hoekopstelling en een aparte kastenwand. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, een afzuigkap (vernieuwd circa 1,5 tot 2 jaar geleden), een vaatwasser (2023), een koelkast en twee vrieslades. Het granieten werkblad en de praktische indeling maken koken hier een genot.

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, een badkamer en een aparte wasruimte/CV-ruimte.

SLAAPKAMERS

De drie slaapkamers zijn ruim en licht, met dubbel glas in de ramen. De grootste slaapkamer is in gebruik als master bedroom, terwijl de andere kamers ideaal zijn als slaapkamer of kastenkamer.

BADKAMER

De badkamer is voorzien van een ligbad met whirlpoolfunctie, een wastafelmeubel, designradiator en een tweede toilet. De rustige kleurstelling geeft de ruimte een luxe uitstraling.

WASRUIMTE/CV-RUIMTE

De praktische wasruimte biedt plaats aan de wasmachine en droger en herbergt de Intergas HRe CV-ketel uit 2017.

TWEDE VERDIEPING

OVERLOOP EN EXTRA SLAAPKAMERS

De vaste trap leidt naar een ruime overloop en twee

's-Hertogenbosch / Perfecte mix van ruimte & locatie

extra slaapkamers. De voorzolder is voorzien van een dakvenster, wat zorgt voor veel daglicht, evenals de vaste kast op de voorzolder, die ook met een dakvenster is uitgerust. Beide slaapkamers hebben ook dakvensters, wat bijdraagt aan een lichte en comfortabele sfeer. Deze kamers zijn ideaal als logeerkamer, hobbyruimte of kantoor. De voorzolder biedt daarnaast extra opbergruimte dankzij de vaste kast.

TUIN, OVERKAPPING EN BERGING

ACHTERTUIN MET OVERKAPPING

De achtertuin is een verlengstuk van de woonkamer en ligt op het zonnige zuidwesten. Een hoogtepunt is de fraaie overkapping van Douglas hout, geplaatst in 2021. Deze stijlvolle toevoeging maakt het mogelijk om al vroeg in het voorjaar van het buitenleven te genieten. De tuin is verder keurig aangelegd en biedt volop privacy dankzij de ligging aan een park.

CARPORT EN BERGING

De carport en berging zijn bereikbaar via de achterom. De berging is ideaal voor fietsen, gereedschap of als hobbyruimte.

ENERGIEZUINIG WONEN

De woning heeft energielabel B en is goed geïsoleerd met dubbel glas. Volgens het advies van de labeladviseur kan het energielabel eenvoudig naar A worden verbeterd door alle beglazing op de begane grond en de eerste verdieping te vervangen voor HR++ glas. Het wc-raam en het glas in de voordeur hoeven niet vervangen te worden om deze verbetering te realiseren. Verwarming en warm water worden geleverd via een Intergas HRe CV-ketel uit 2017.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte: ca. 123 m²
- Perceel: 156 m²
- Bouwjaar: 1980
- 5 slaapkamers en een zonnige tuin op het zuidwesten

- Douglas houten overkapping uit 2021
- Mooie parketvloer en een vaste kast in de woonkamer
- Dakvensters op de tweede verdieping: op de voorzolder, in de vaste kast én in beide slaapkamers
- Eigen carport en berging
- Gelegen nabij een park, scholen en winkels
- Energielabel B

















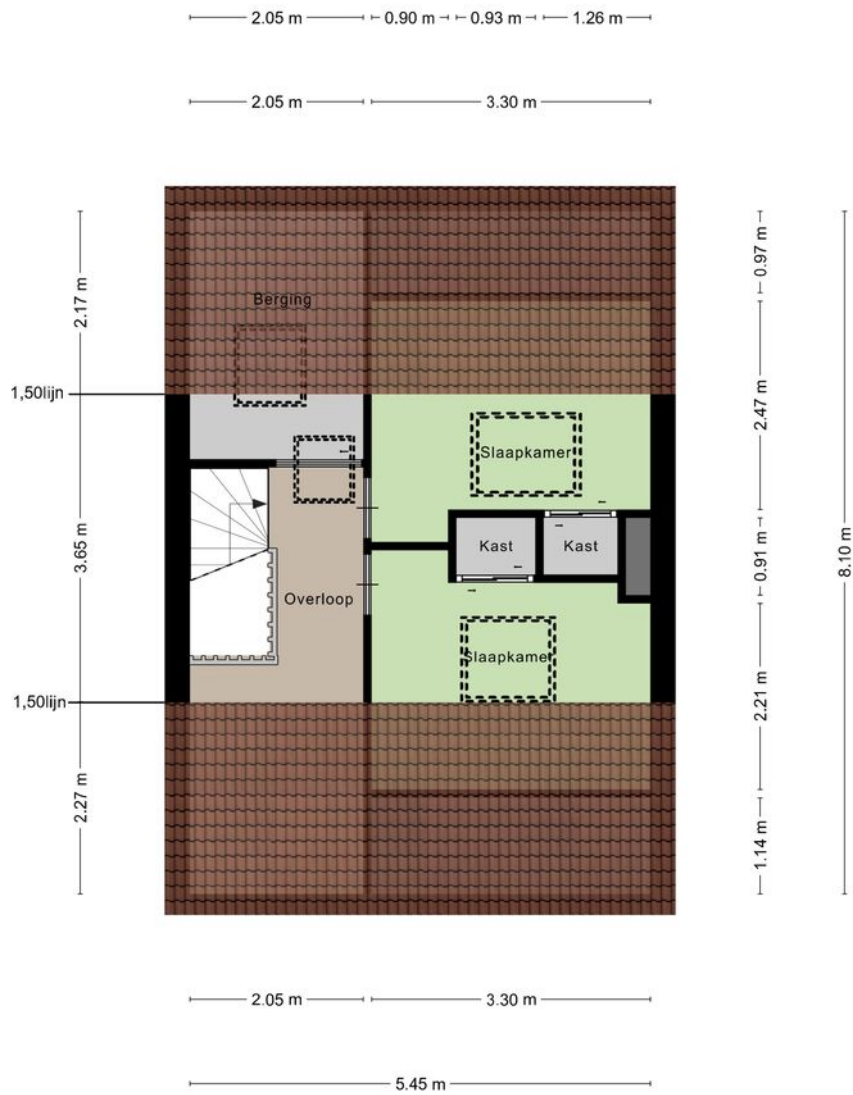
Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping

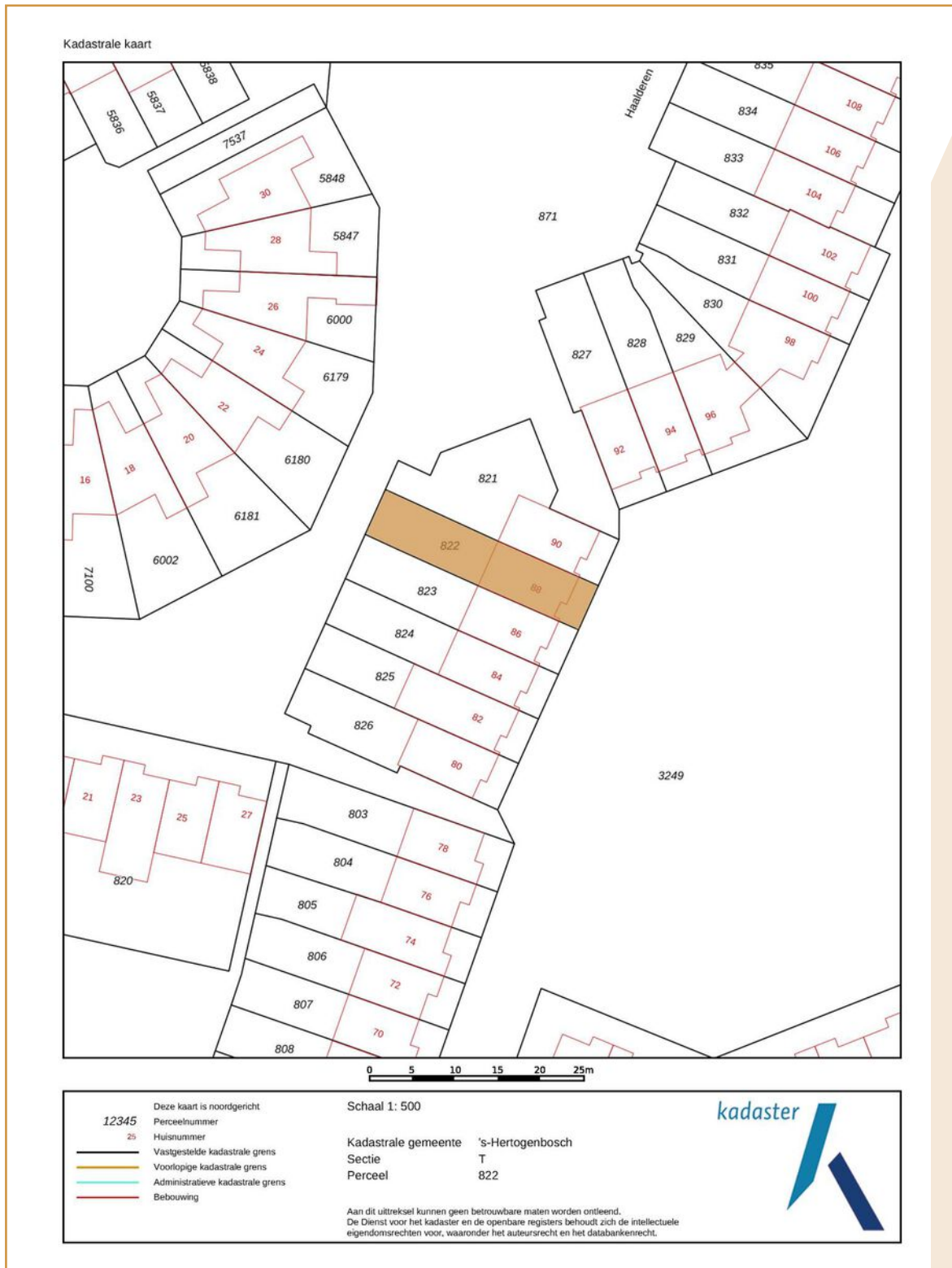


Plattegrond tweede verdieping



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten met schuifwand	X		
- Boekenkast zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisse gordijn in keuken	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
		X	
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Algemene informatie

BROCHURE

De brochure dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

VOORBEHOUDEN

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. 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.

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.

NVM VOORWAARDEN

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de actuele algemene consumentenvoorwaarden van de NVM.

FINANCIERING

Om teleurstelling te voorkomen, is het raadzaam om je financiële situatie in kaart te brengen voordat je een bod uitbrengt. We kunnen je desgewenst in contact brengen met een financiële dienstverlener die bij je past.

OUDERDOMSCLAUSULE

Bij woningen van vóór 1995 wordt een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

WAARBORG SOM / BANKGARANTIE

Na het financieringsvoorbehoud dient de koper een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris te storten of stellen, ter grootte van 10% van de koopsom.

VRAGEN?

Heb je vragen naar aanleiding van deze brochure of de bezichtiging? We staan klaar om je te helpen!



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Clarissenstraat 22

5281 AZ Boxtel

Telefoon

0411 212 601

Email

info@vandervenmakelaardij.nl

www.vandervenmakelaardij.nl

