

MAARTEN
TROMPSTRAAT 28
'S-HERTOGENBOSCH



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1985
Type:	hoekwoning
Kamers:	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 384 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 110 m²
Perceeloppervlakte:	148 m²
Externe bergruimte:	ca. 17 m²
Verwarming:	cv-ketel
Energie label	C

's-Hertogenbosch / Moderne hoekwoning

Deze gemoderniseerde hoekwoning met vrijstaande, multifunctionele ruimte ligt op een rustige, groene locatie in 's-Hertogenbosch-West.

De woning biedt vier slaapkamers, een diepe achtertuin met veel privacy, en een volledig geïsoleerde praktijkruimte met eigen entree, ideaal voor wie wonen en werken wil combineren.

Sinds 2014 is de woning grondig en gefaseerd aangepakt, waaronder de vernieuwing van keuken, sanitair, vloerafwerking, wandafwerking, cv-installatie en trapbekleding. De afwerking is modern en verzorgd, met aandacht voor comfort, licht en functionaliteit.

LOCATIE

De woning ligt aan een breed opgezette straat met een groen plein voor de deur. In de directe omgeving bevinden zich meerdere basisscholen, speeltuintjes en sportvoorzieningen. Winkelcentrum De Helftheuvel ligt op enkele minuten afstand, evenals supermarkten, een gezondheidscentrum en diverse horecagelegenheden. Natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen in natuureservaat De Moerputten of recreatiegebied Engelermeer, beide eenvoudig met de fiets bereikbaar. Ook het gezellige centrum van 's-Hertogenbosch is goed bereikbaar per fiets of met het openbaar vervoer. Met aansluitingen op de A2 en A59 om de hoek, zijn steden als Eindhoven, Utrecht en Tilburg snel bereikbaar.

In de directe omgeving van de woning is ruim voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig.

BEGANE GROND

HAL

In de hal bevinden zich de meterkast, de toiletruimte, de trapopgang en de deur naar de woonkamer. De laminaatvloer loopt door in de woonkamer, wat zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling.

TOILETRUIMTE

De toiletruimte is modern uitgevoerd met een zwevend wandcloset, fonteyntje, antracietkleurige betegeling en mechanische ventilatie. De afwerking is neutraal en fris.

WOONKAMER

De woonkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en heeft een fijne lichtinval dankzij de brede raampartij. Via de loopdeur is de achtertuin bereikbaar.

In 2018 zijn de wanden voorzien van glad stucwerk en is het plafond afgewerkt met een platte sierlijst. De houten kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing en rolluiken (behoudens de voordeur). De ruimte is geschikt voor zowel een ruime zithoek als een grote eettafel, met prettig zicht op de tuin.

MODERNE KEUKEN

De open keuken aan de voorzijde is in 2019 vernieuwd en voorzien van een moderne hoekopstelling. De inbouwapparatuur bestaat uit een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-stoomoven, een tweede combi-oven met magnetronfunctie, een koelkast, drie vrieslades en een vaatwasser. De keuken biedt voldoende kastruimte en heeft een prettig uitzicht op het groene plein aan de voorzijde.

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

De trapopgang naar de eerste verdieping is voorzien van moderne trapbekleding. Via de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar.

SLAAPKAMERS

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers: één aan de voorzijde en twee aan de achterzijde. Alle kamers zijn voorzien van laminaatvloeren en behangwanden. Daarnaast beschikken alle slaapkamers over handmatig bedienbare rolluiken.

's-Hertogenbosch / Moderne hoekwoning

BADKAMER

De moderne badkamer (eind 2014) is geheel betegeld en uitgerust met een ligbad met glazen douchescherm en thermostatische kraan, een wastafelmeubel met spiegelkast, een wandcloset en een designradiator. De ruimte is netjes onderhouden en licht uitgevoerd.

TWEDE VERDIEPING

VOORZOLDER

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor wasapparatuur, de opstelling van de cv-combiketel (Remeha Calenta, 2016) en praktische bergruimte achter de knieschotten. De laminaatvloer is doorgelegd in zowel de voorzolder als de slaapkamer.

ZOLDERSLAAPKAMER

De vierde slaapkamer is royaal van formaat en voorzien van een dakvenster. De afwerking is netjes met laminaatvloer en voldoende bergruimte achter de schotten. Tevens is er bergruimte op de vliering.

VOOR- EN ACHTERTUIN

De achtertuin is in 2016/2017 opnieuw aangelegd met sierbestrating, een stenen erfafscheiding aan de straatzijde en een houten schutting met poort richting de multifunctionele ruimte. Dankzij de diepte van de tuin en de situering ervaar je hier veel privacy en zon. De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht en biedt volop ruimte voor een loungehoek, speelplek of tuintafel. Ook de voortuin is verzorgd aangelegd en sluit aan op het straatbeeld. De ligging aan het groene plein maakt de entree uitnodigend en vrij.

MULTIFUNCTIONELE RUIMTE (VRIJSTAAND – 2015)

Achterin de tuin bevindt zich een volledig geïsoleerde, vrijstaande ruimte van circa 5,94 x 2,86 meter. De ruimte is bereikbaar via een eigen ingang aan de achterzijde van het perceel, gescheiden van de woning of via de achtertuin. Binnen vind je een plavuizen vloer in houtlook, glad stucwerkplafond met

inbouwspots, tl-verlichting en behangwanden (vernieuwd in 2020). De ramen zijn voorzien van sunscreens.

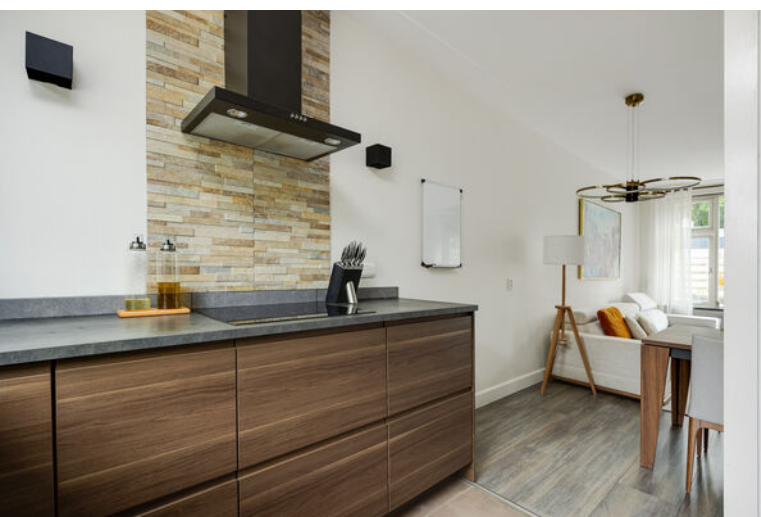
De ruimte beschikt over een eigen cv-combiketel (Intergas HRE, bouwjaar 2015), een toiletruimte met zwevend wandcloset en een spoelbak met wateraansluiting. Daarnaast is er een airco-unit aanwezig.

Door de hoogwaardige isolatie, kunststof kozijnen en eigen voorzieningen is deze ruimte perfect geschikt voor beroep aan huis, zoals een schoonheidssalon, kapsalon, kantoor, praktijk of atelier. Dankzij de eigen toegang blijft zakelijk en privé goed gescheiden. Voor de voorwaarden omtrent aan huis verbonden beroepen verwijzen wij naar het digitale Omgevingsloket of de gemeente 's-Hertogenbosch.

BIJZONDERHEDEN

- Hoekwoning met vier slaapkamers en fijne achtertuin
- Vrijstaande multifunctionele ruimte (2015), volledig geïsoleerd met eigen entree.
- Moderne keuken, badkamer en toiletruimte.
- Cv-ketel woning: Remeha Calenta (2016), laatst onderhouden in april 2025.
- Cv-ketel praktijkruimte: Intergas HRE (2015).
- Rolliuken op alle slaapkamers en op de begane grond (behoudens voordeur).
- Onderhoudsvriendelijke tuin met veel privacy.
- Rustige en groene woonomgeving met goede voorzieningen in de buurt.
- Beschikt over zes zonnepanelen (2023);
- De kozijnen op de eerste verdieping zijn voorzien van dubbele beglazing in 2021.
- In 2022 is het schilderwerk van de wanden en plafonds op zowel de begane grond als de eerste verdieping uitgevoerd.
- Energielabel C.
- Voldoende openbare parkeergelegenheid voor de deur.
- Goede bereikbaarheid via A2, A59 en openbaar vervoer.





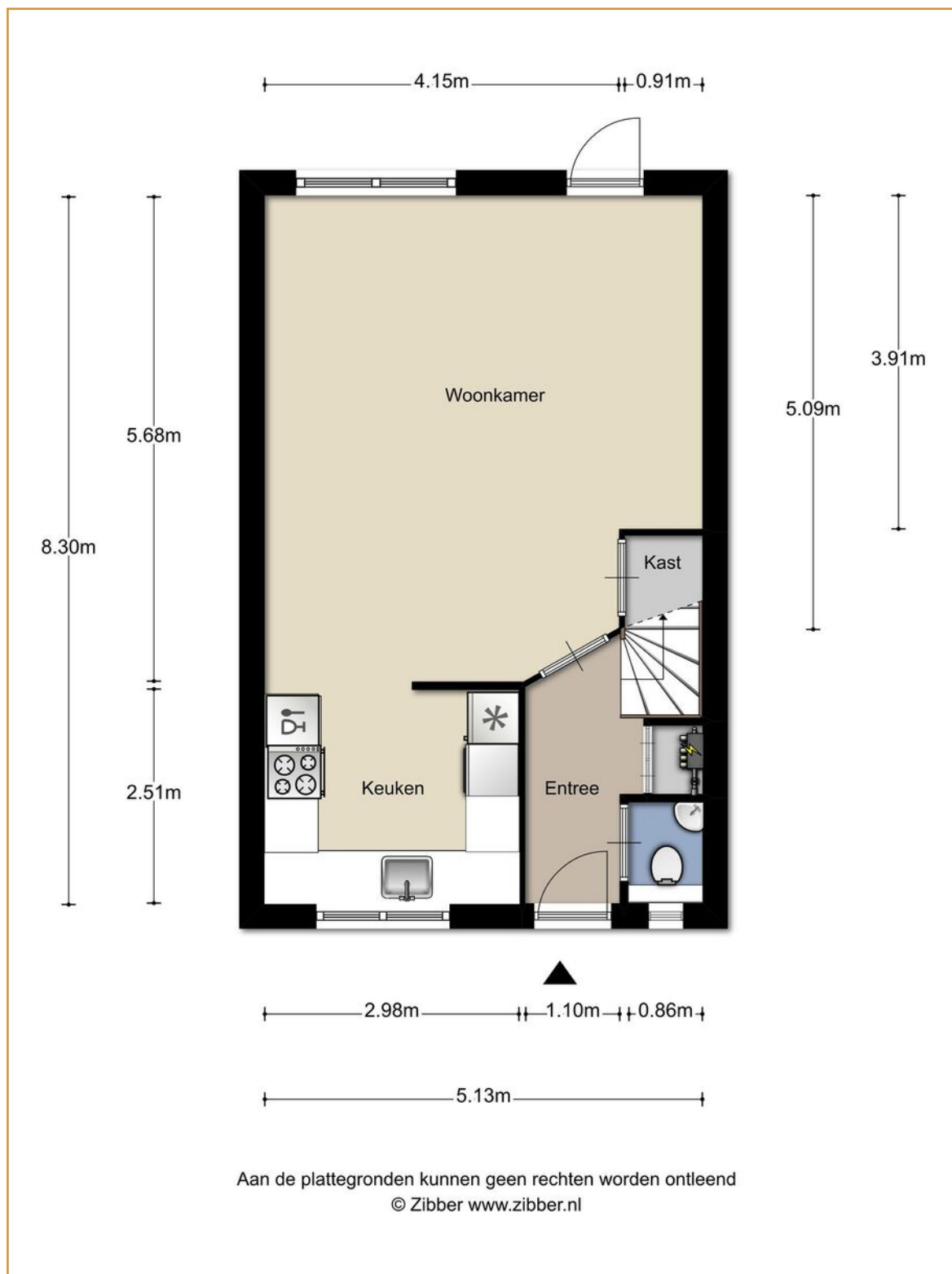




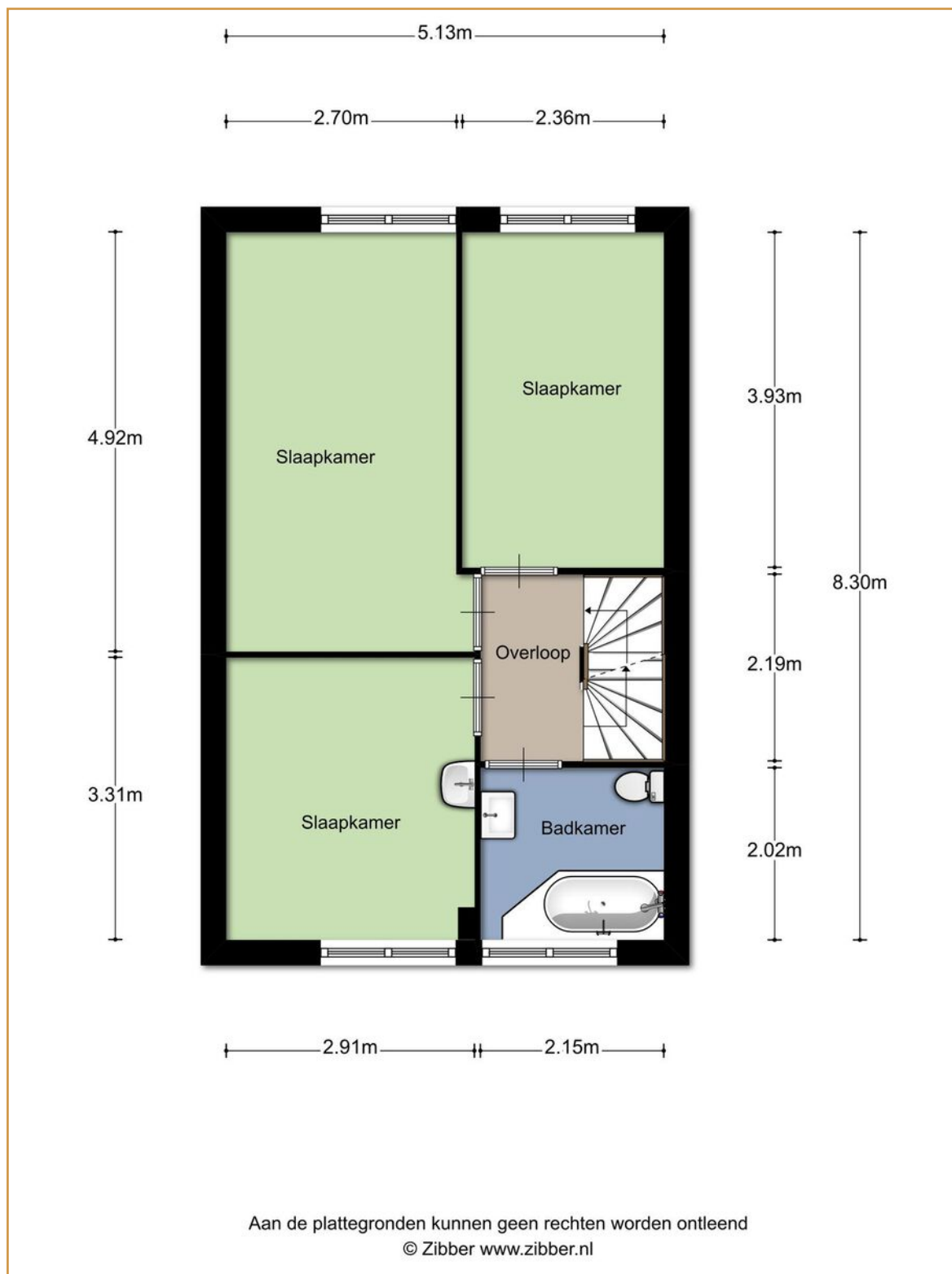




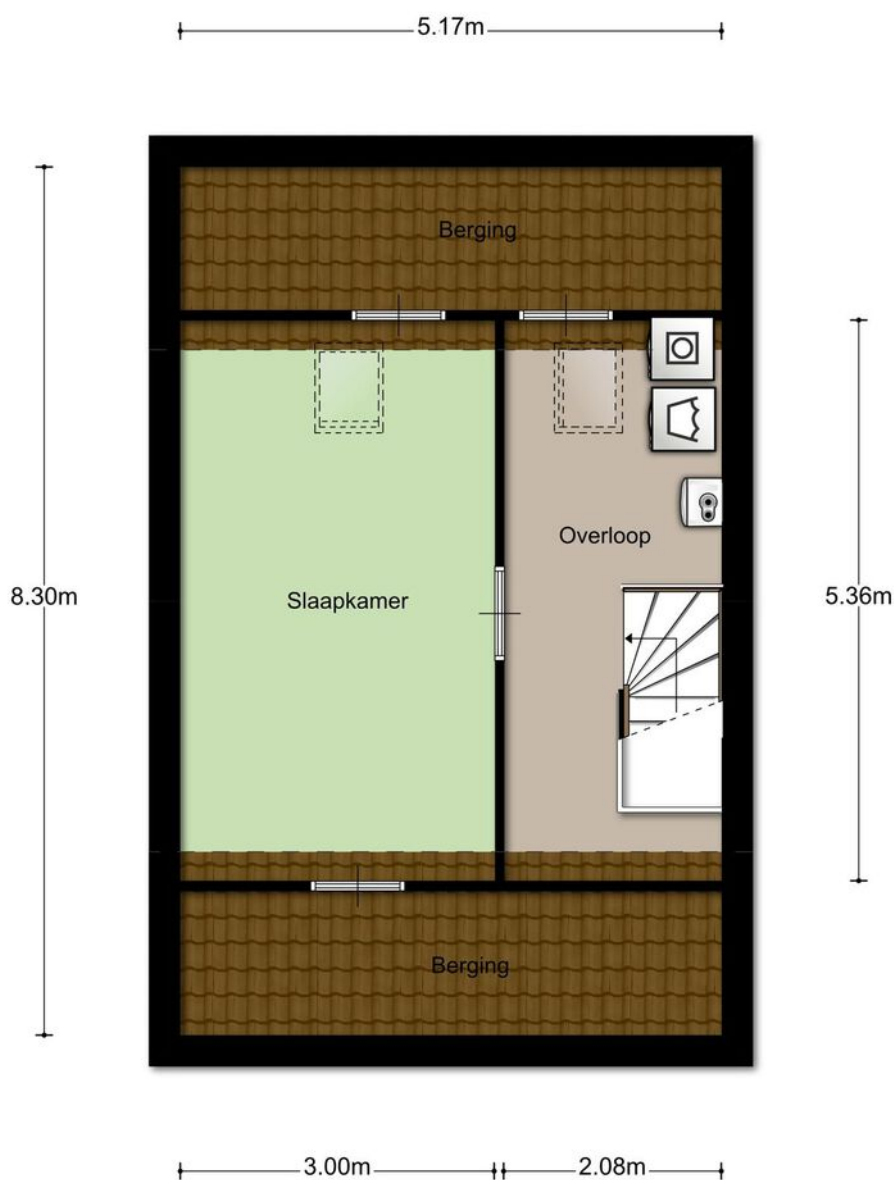
Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping

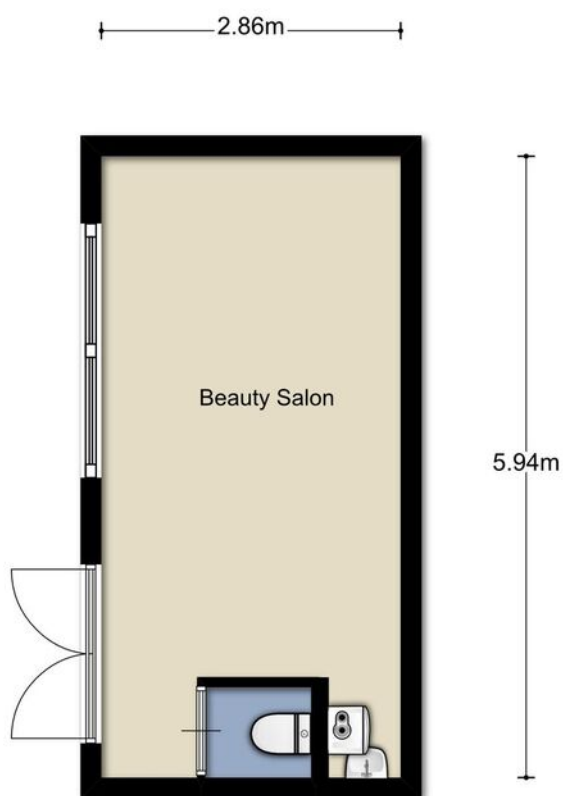


Plattegrond tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond bijgebouw



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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			
- Planken onder de trap	X		
- Kledingkast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
- Handdoekhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Zwarte metalen rek			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
-	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Planten in potten			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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!



Clarissenstraat 22
5281 AZ Boxtel

Telefoon

0411 212 601

Email

info@vandervenmakelaardij.nl

www.vandervenmakelaardij.nl

