

LAGEMORGENLAAN 74

'S-HERTOGENBOSCH



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1966
Type:	tussenwoning
Kamers:	6
Inhoud:	ca. 367 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 113 m²
Perceeloppervlakte:	156 m²
Overige inpandige ruimte:	ca. -
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 1 m²
Externe bergruimte:	ca. 12 m²
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label	B

's-Hertogenbosch / Royale gezinswoning

Deze ruime gezinswoning beschikt over een royale woonkamer met eethoek, een afzonderlijke keuken, drie slaapkamers en een extra kamer op de eerste verdieping en een volwaardige tweede verdieping met een vierde slaapkamer. De brede opzet van de woning zorgt voor veel leefruimte en praktische gebruiksmogelijkheden. Achter de woning ligt een royale, onderhoudsvriendelijke tuin met stenen berging, overkapping en achterom.

LOCATIE

De woning ligt aan de groene en ruim opgezette Lagemorgenlaan, direct aan een brede parkachtige groenstrook met volwassen bomen en speelvoorzieningen. Een rustige en prettige woonomgeving met volop ruimte en groen voor de deur.

Winkelcentrum Helftheuvelpassage, scholen, sportvoorzieningen en diverse dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Ook natuurgebied De Moerputten ligt in de omgeving. De Bossche binnenstad en het Centraal Station zijn goed per fiets bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A2 en A59 zijn ook steden en plaatsen in de regio snel bereikbaar.

INDELING

BEGANE GROND

ENTREE & HAL

Via de entree bereik je de hal. Hier bevinden zich de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en de toiletruimte. Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen. De meterkast is voorzien van een moderne groepenkast.

TOILETRUIMTE

De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en fonteintje.

WOONKAMER

De woonkamer is ruim van opzet en strekt zich uit over

een groot deel van de begane grond. Aan de voorzijde is volop plaats voor een royale zithoek. Het brede raam zorgt hier voor prettig daglicht en geeft uitzicht op het groen aan de voorzijde. Kenmerkend voor de woonkamer zijn de open haard met gemetselde schouw, de plavuizen vloer en de zichtbare plafondbalken. De ruimte loopt aan de achterzijde door in de eethoek.

EETHOEK

Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich de eethoek. Hier is ruimschoots plaats voor een grote eettafel. Vanuit de eethoek is de keuken direct bereikbaar.

KEUKEN

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is uitgevoerd in een lichte hoekopstelling met een donker werkblad. De keuken beschikt over diverse apparatuur, waaronder een keramische kookplaat, afzuigkap, oven en koelkast. Tevens is er een close-in-boiler aanwezig. Het raam aan de achterzijde zorgt voor daglicht en vanuit de keuken is rechtstreeks toegang tot de achtertuin.

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, een extra kamer aan de voorzijde en de vaste trap naar de tweede verdieping.

SLAAPKAMERS

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van praktisch formaat. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en biedt ruimschoots plaats voor een tweepersoonsbed en aanvullende kastruimte. Aan de voor- en achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers, die ook goed bruikbaar zijn als slaap- of werkkamer.

EXTRA KAMER

Aan de voorzijde bevindt zich daarnaast een kleine extra kamer. In deze ruimte bevindt zich tevens de

's-Hertogenbosch / Royale gezinswoning

toiletruimte van deze verdieping.

BADKAMER

De badkamer is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en beschikt over een douchecabine met thermostatische kraan, een wastafel met meubel, spiegel en radiator.

TWEDE VERDIEPING

OVERLOOP

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. De overloop biedt toegang tot de slaapkamer en de bergruimte achter de knieschotten. Hier bevindt zich tevens de opstelling van de c.v.-ketel (Nefit Proline Nxt Hrc 24/ CW4 uit 2020).

SLAAPKAMER

Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime vierde slaapkamer. De dakkapel zorgt voor extra gebruiksoppervlakte en veel daglicht. Daarnaast beschikt de kamer over airconditioning. Door de goede afmetingen is hier volop plaats voor een slaapgedeelte en aanvullende inrichting. Achter de knieschotten bevindt zich praktische bergruimte.

ACHTERTUIN

De achtertuin is grotendeels bestraat en daardoor onderhoudsvriendelijk in gebruik. Er is voldoende ruimte voor een terras en verschillende zitplekken. De tuin beschikt over een achterom en geeft toegang tot de stenen berging.

BERGING

Achter in de tuin staat een ruime stenen berging met voldoende plaats voor fietsen, gereedschap en overige spullen. Aan de berging bevindt zich een overdekt gedeelte, waardoor aanvullende beschutte ruimte beschikbaar is.

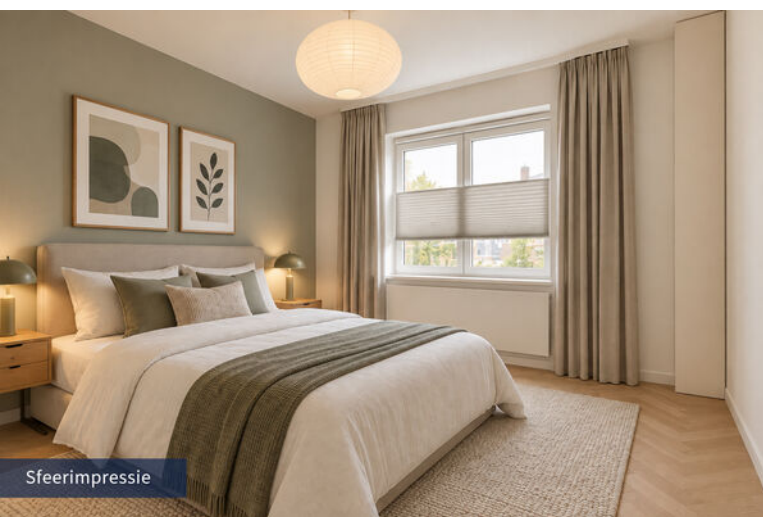
BIJZONDERHEDEN

- Fraaie ligging direct aan een brede, parkachtige groenstrook met volwassen bomen en speelvoorzieningen.

- Vrij en groen uitzicht aan de voorzijde, zonder directe bebouwing tegenover de woning.
- Veel leefruimte voor een gezin, met vier volwaardige slaapkamers en daarnaast nog een extra kamer.
- De volwaardige tweede verdieping zorgt voor extra woonruimte en maakt de woning ook op langere termijn praktisch bruikbaar voor een groter gezin of thuiswerken.
- Royale achtertuin met achterom, stenen berging en overkapping: veel praktische buiten- en opslagruimte.
- Winkelcentrum Helftheuvelpassage, scholen, sportvoorzieningen en dagelijkse voorzieningen liggen op korte afstand.
- De Bossche binnenstad en het Centraal Station zijn goed per fiets bereikbaar.
- Natuurgebied De Moerputten ligt in de nabijheid, waardoor stad en natuur hier prettig worden gecombineerd.
- Gunstige bereikbaarheid via de A2 en A59 richting onder meer Eindhoven, Utrecht en de regio.
- Een rustige, groene woonomgeving met veel ruimte voor de deur en tegelijkertijd alle voorzieningen van 's-Hertogenbosch dichtbij.
- In de presentatie zijn enkele sfeerimpressies opgenomen. Deze geven een indruk van de mogelijke inrichting en afwerking van de woning en tonen niet de feitelijke huidige staat.
- Verkoop vindt plaats via de bewindvoerder en geschiedt onder voorbehoud van toestemming van de kantonrechter. In de koopovereenkomst worden een niet-zelfbewoningsclausule en een 'as is, where is'-clausule opgenomen.
- Er is geen lijst van zaken en geen vragenlijst aanwezig. De woning wordt verkocht en geleverd in de staat waarin deze zich thans bevindt, inclusief de op dat moment in en om de woning aanwezige roerende zaken.













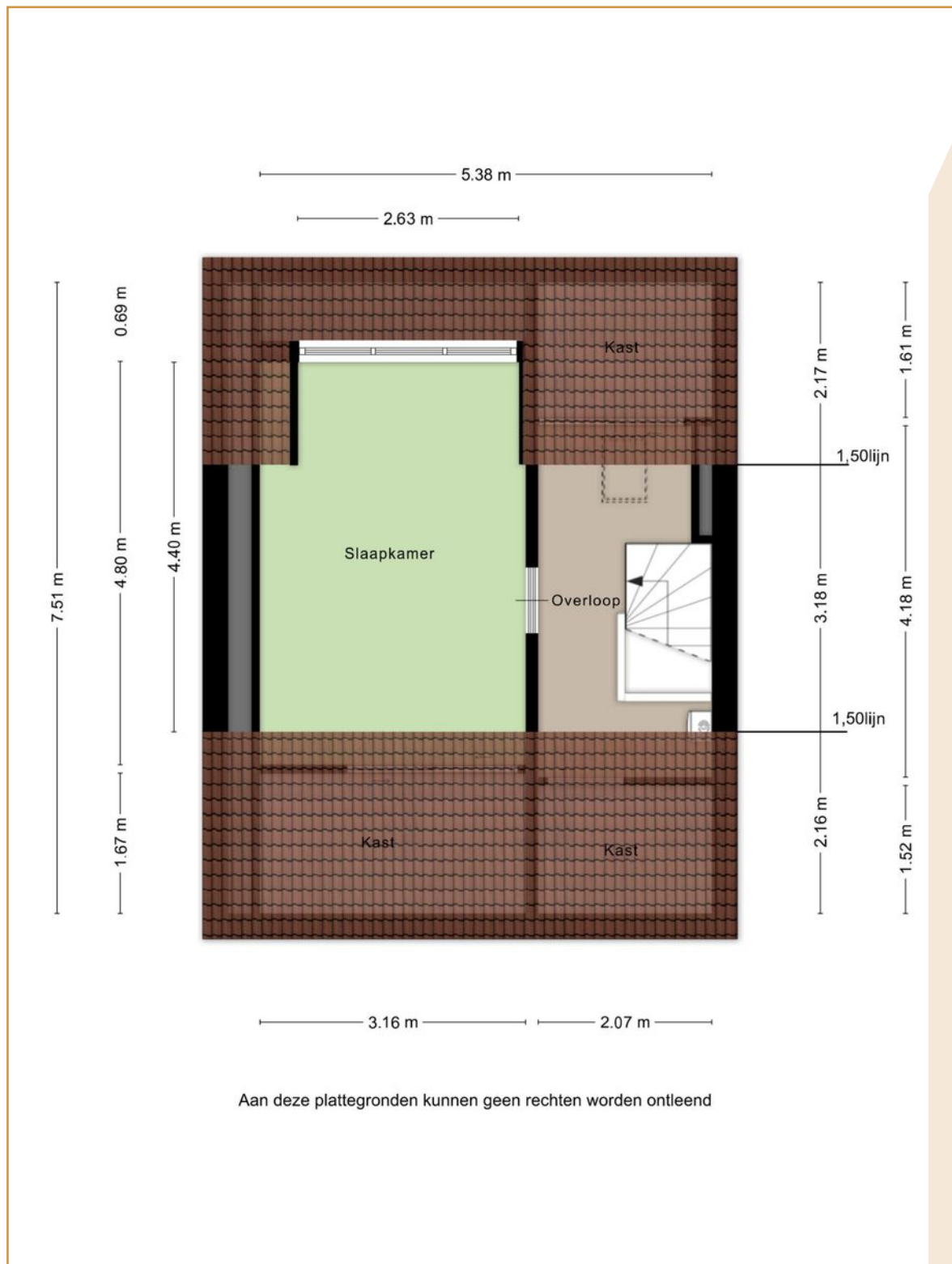
Plattegrond begane grond



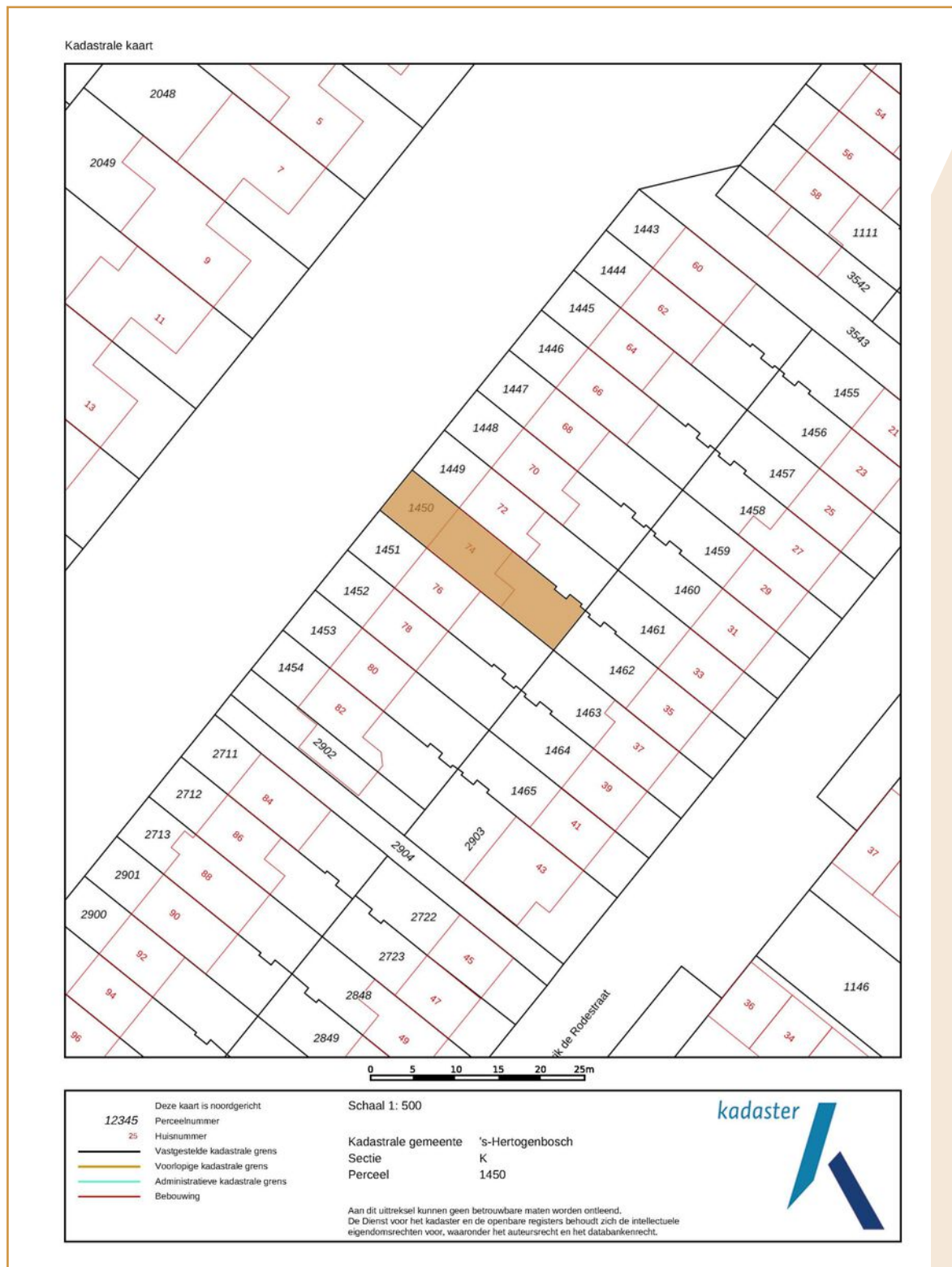
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Kadastrale kaart



Algemene informatie

BROCHURE / VOORBEHOUDEN

Deze brochure is met zorg samengesteld en bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie is mede gebaseerd op gegevens die door verkoper, derden en/of openbare bronnen zijn verstrekt.

Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor onjuistheden of onvolledigheden in deze brochure, voor zover wettelijk toegestaan.

Genoemde maten, oppervlakten, inhoud, jaartallen en overige gegevens zijn indicatief. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en is vrij om hiervoor een eigen makelaar of deskundige in te schakelen.

BIEDPROCES / BIEDLOGBOEK

Het biedproces verloopt volgens het Protocol Transparant Bieden. Biedingen worden vastgelegd in het biedlogboek. Na afloop van het verkoopproces ontvangen kandidaat-kopers, conform de geldende richtlijnen, inzicht in het geanonimiseerde biedlogboek.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte vast te stellen. De opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Aan afwijkingen in de maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

NVM VOORWAARDEN

Op onze dienstverlening zijn de actuele Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij van de NVM van toepassing.

FINANCIERING

Het is raadzaam dat een kandidaat-koper vooraf inzicht heeft in de financiële mogelijkheden alvorens een bod uit te brengen. Indien gewenst kunnen wij kandidaten in contact brengen met een onafhankelijke financiële dienstverlener.

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?

Voor vragen naar aanleiding van deze brochure of de bezichtiging kun je uiteraard contact met ons opnemen.



Clarissenstraat 22
5281 AZ Boxtel

Telefoon

0411 212 601

Email

info@vandervenmakelaardij.nl

www.vandervenmakelaardij.nl

