

# Valeriaan 20, 's-Hertogenbosch



*Opent nieuwe deuren...*



## Omschrijving

Gelegen in de ruim opgezette en geliefde woonwijk Empel-Noord staat deze fraaie tussenwoning uit 2000. Een ideale plek voor wie rustig wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik. Basisschool De Caleidoscoop bevindt zich op loopafstand en de bruisende binnenstad van 's-Hertogenbosch is al binnen 10 minuten fietsen bereikbaar.

Empel biedt het beste van twee werelden: een charmante kern met dagelijkse voorzieningen én de nabijheid van de stad. Daarnaast woont u hier op een prachtige locatie aan de rand van 's-Hertogenbosch, vlakbij de Maas en de uitgestrekte uiterwaarden. In de directe omgeving ligt het Kanaalpark, een heerlijke plek voor ontspannende wandelingen en fietstochten in het groen.

De begane grond biedt een fijne en lichte living, met het zitgedeelte aan de achterzijde van de woning. Dankzij de grote schuifpui staat de woonkamer in directe verbinding met de tuin, wat zorgt voor een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur. In de living is tevens de trapopgang naar de eerste verdieping gesitueerd, met daaronder een praktische provisiekast. De entree beschikt over een meterkast en een toilet, en dankzij de overdekte entree kom je altijd comfortabel en droog binnen.

Op de eerste verdieping tref je drie slaapkamers: twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde. De badkamer is eveneens aan de voorzijde gelegen en uitgerust met een ligbad met douche, een toilet en een wastafel.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een volwaardige vierde slaapkamer en een ruime overloop met de opstelling van de cv-ketel en de aansluitingen voor wasapparatuur. Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig achter de knieschotten.

De achtertuin is verzorgd aangelegd met veel groen en een ruim terras. De tuin is gelegen op het noorden en beschikt over een vrijstaande berging achterin en een handige achterom.


Gelegen in het rustige en kindvriendelijke Empel-Noord, met basisschool en dorpsvoorzieningen op loopafstand. De wijk biedt volop groen, nabij de Maas, uiterwaarden en het Kanaalpark. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen zijn steden als Utrecht, Eindhoven en Nijmegen snel bereikbaar, terwijl het centrum van 's-Hertogenbosch op circa 15 minuten afstand ligt.

Kortom: comfortabel wonen in een kindvriendelijke, groene en uitstekend bereikbare omgeving.



# Kenmerken

 **Soort woning**  
Eengezinswoning

 **Woonoppervlakte**  
98 m<sup>2</sup>

 **Energielabel**  
A

 **Bouwworm**  
Tussenwoning

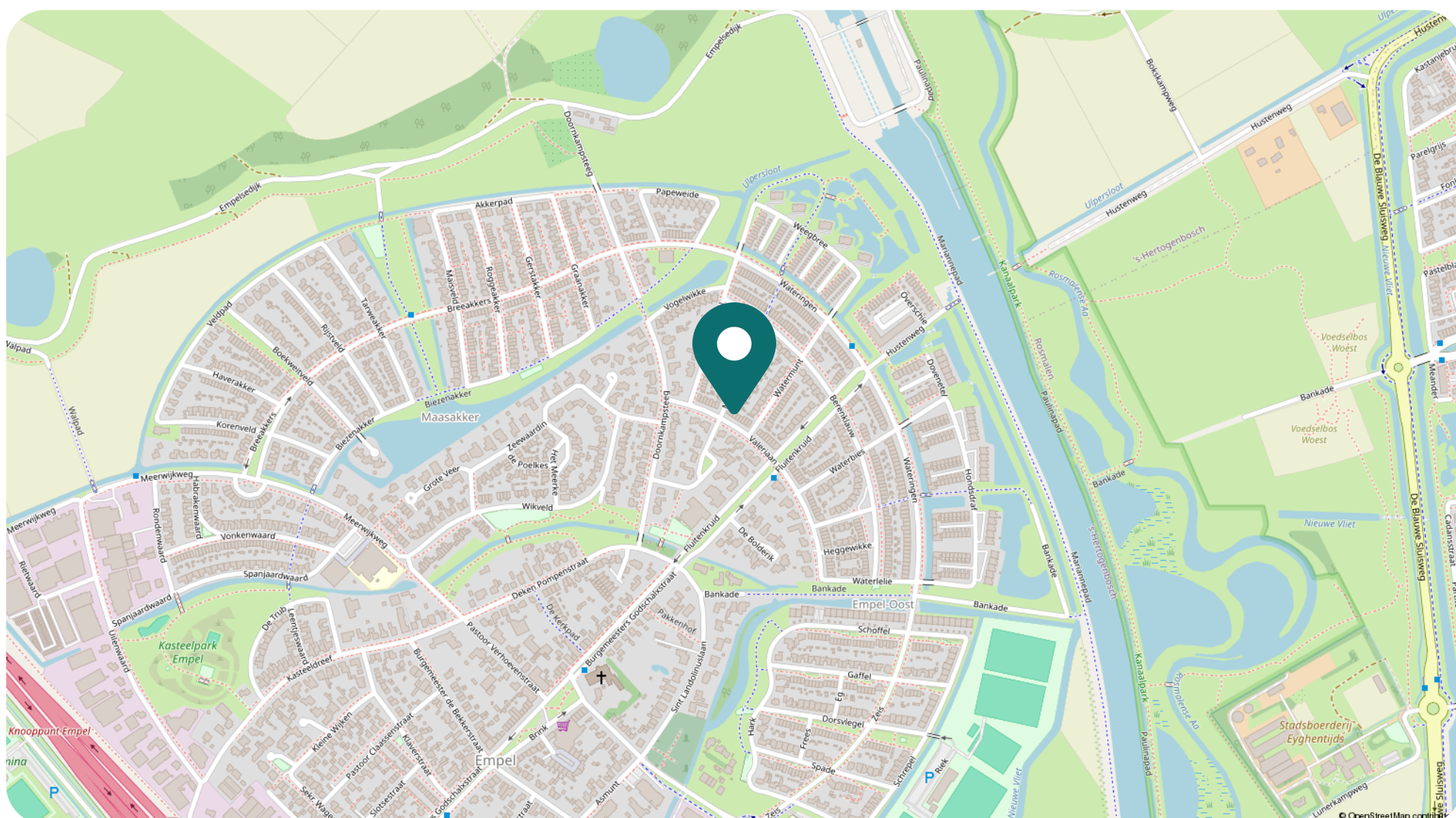
 **Perceeloppervlakte**  
121 m<sup>2</sup>

 **Berging**  
vrijstaand hout

 **Bouwjaar**  
2000

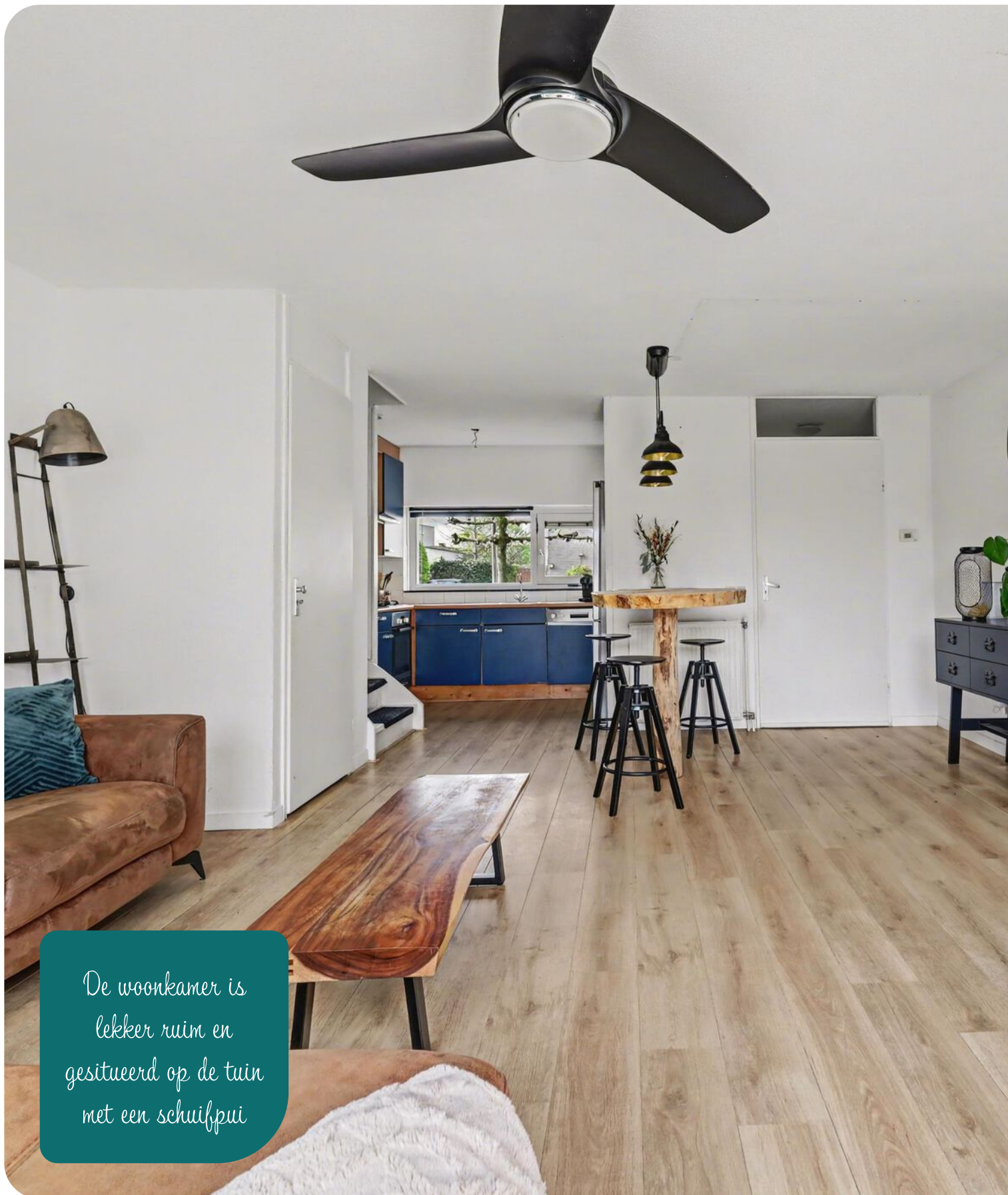
 **Inhoud**  
340 m<sup>3</sup>

 **Tuinligging**  
Noord



**Valeriaan 20**  
's-Hertogenbosch

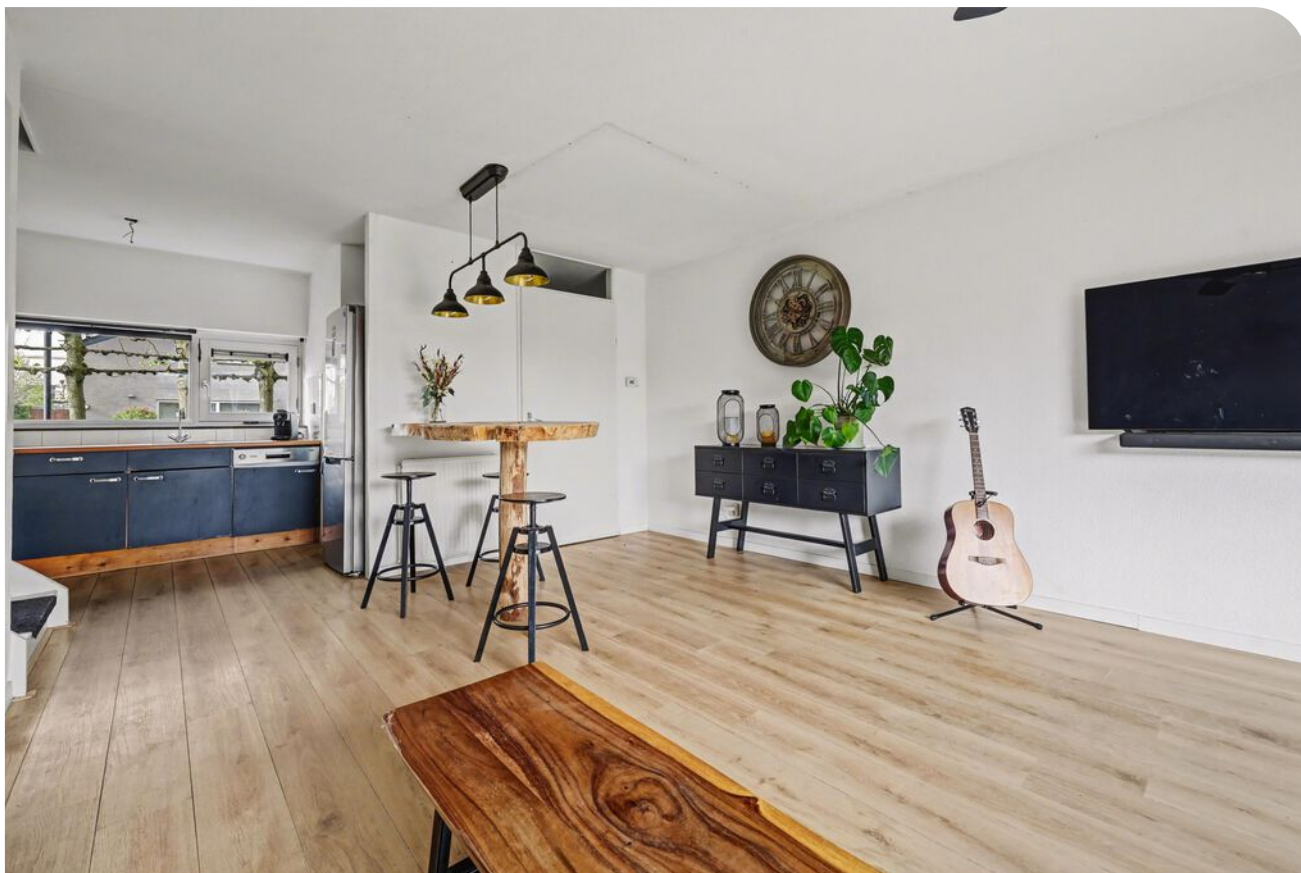


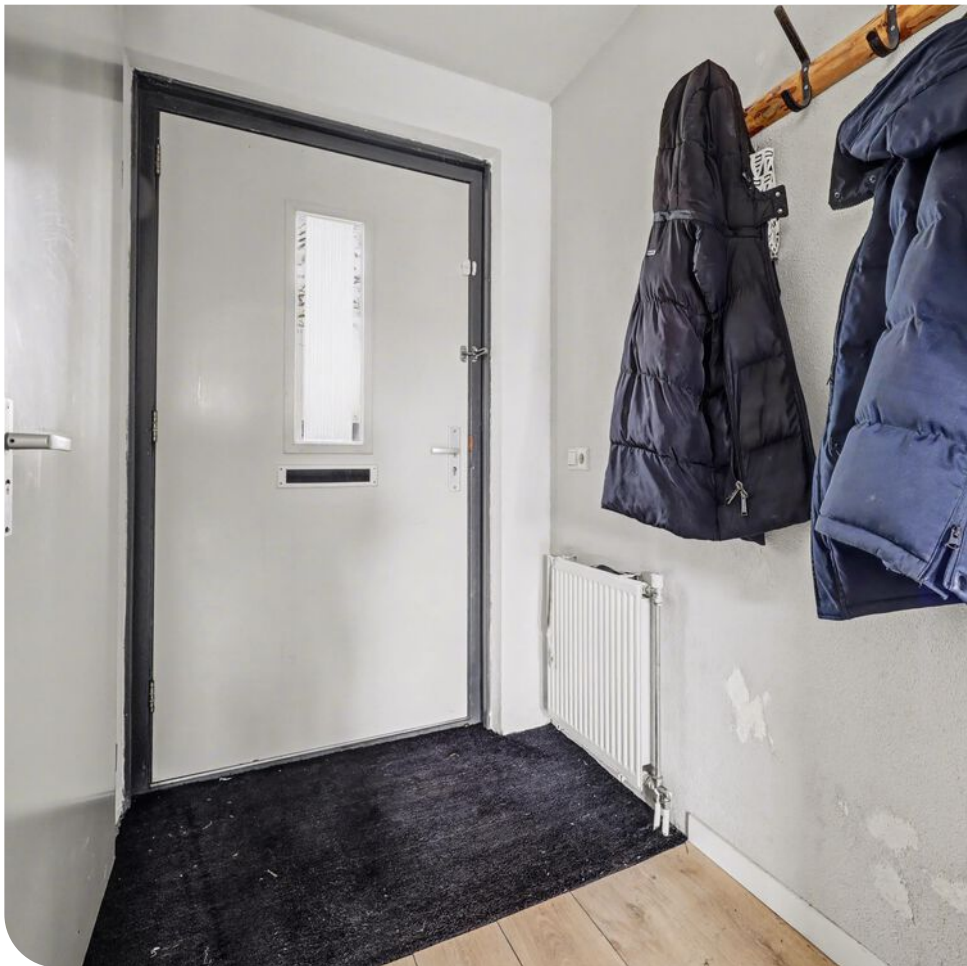
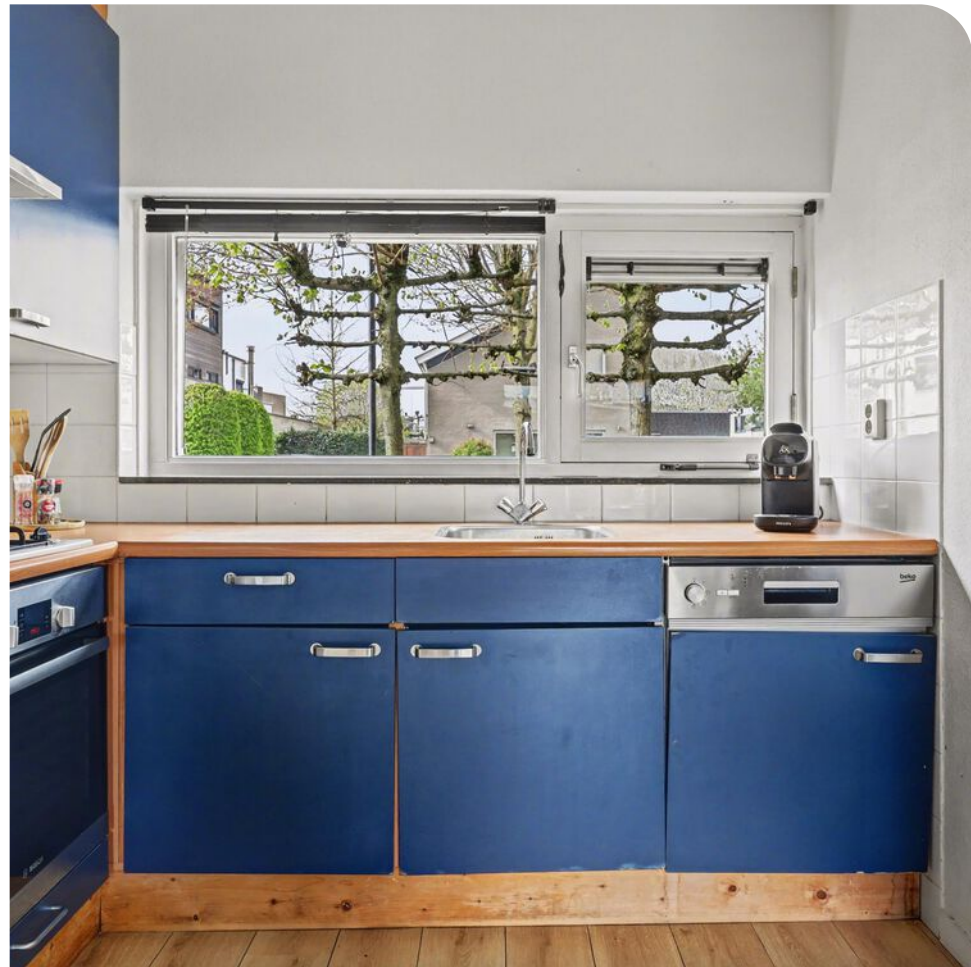


De woonkamer is lekker ruim en gesitueerd op de tuin met een schuifpui

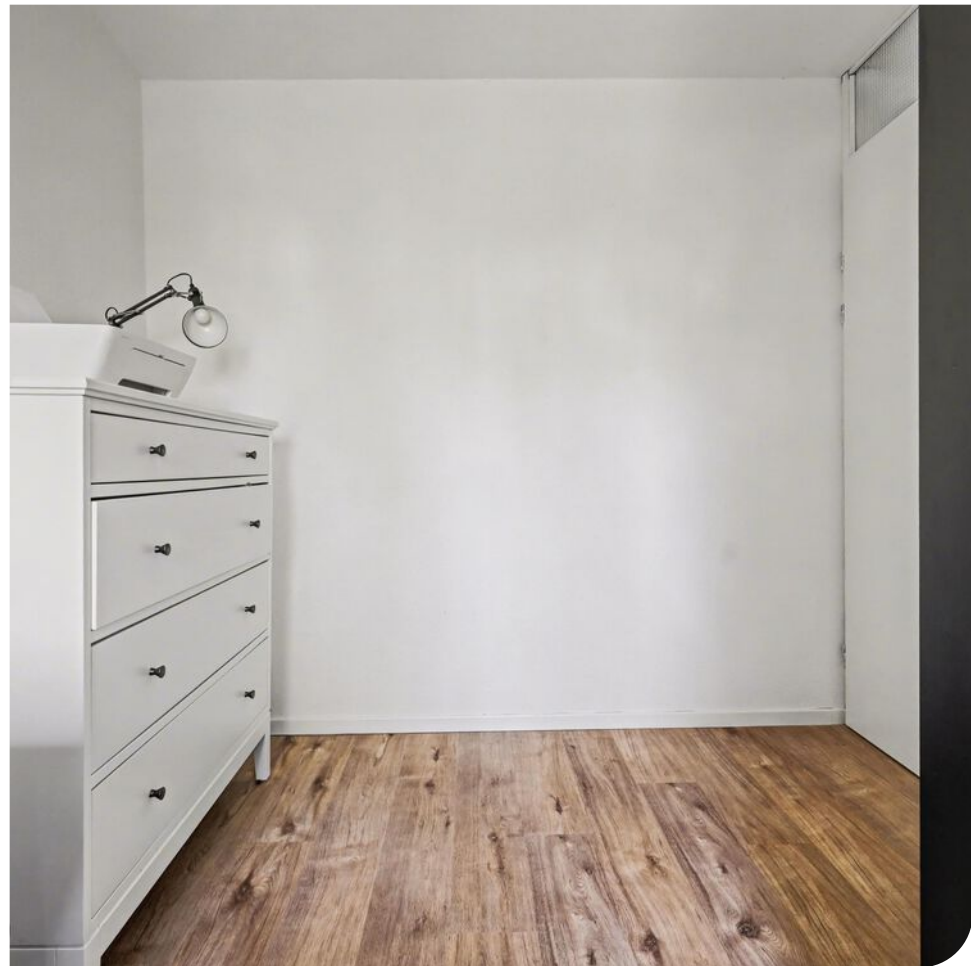
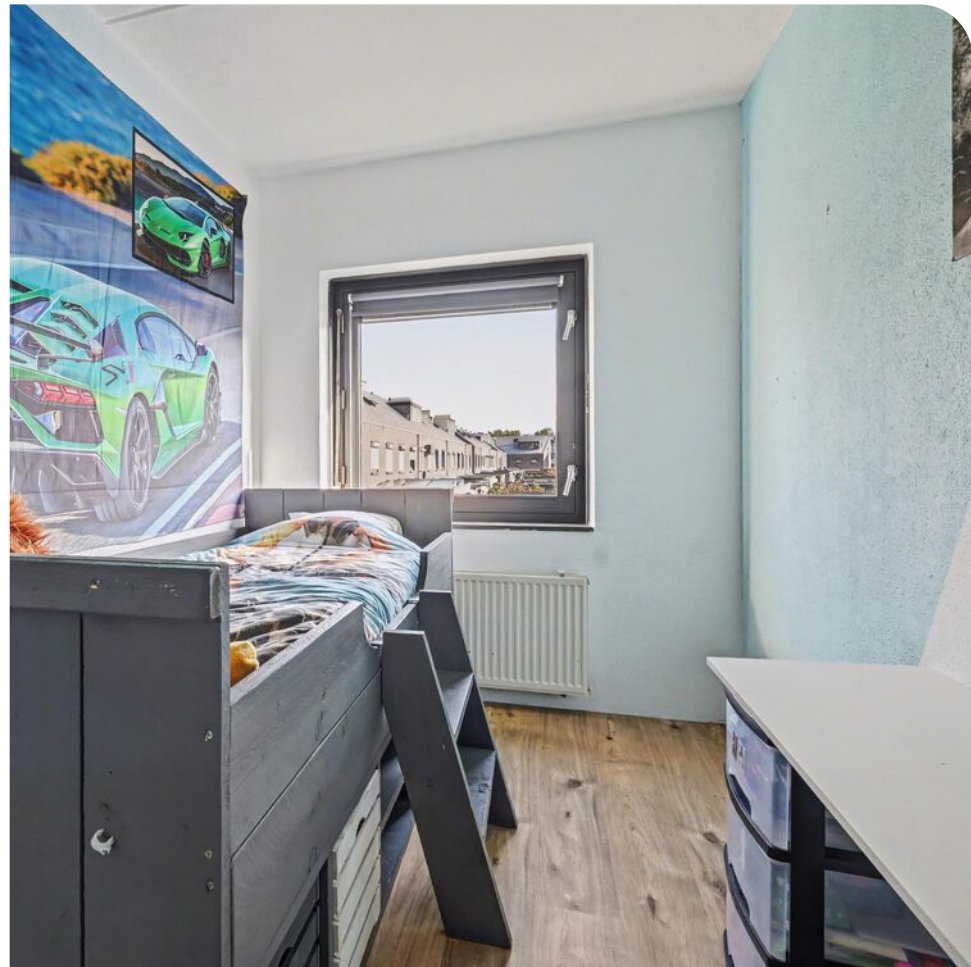
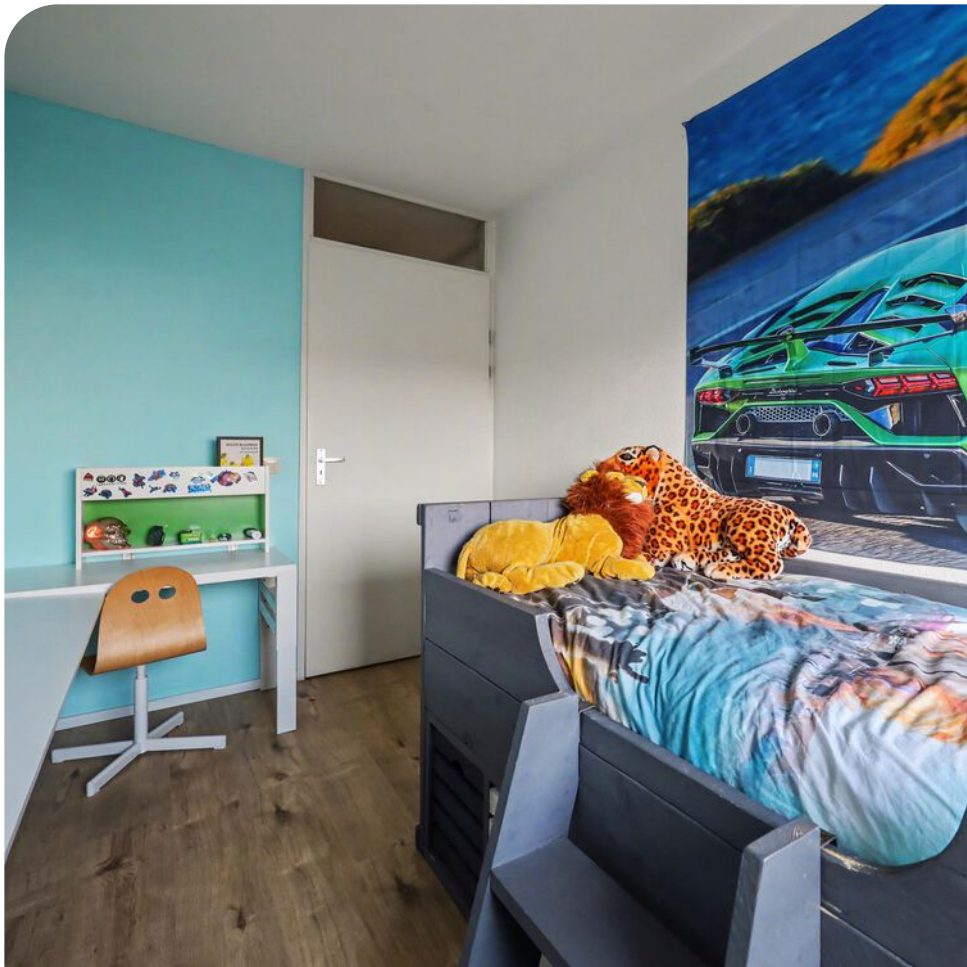


Valeriaan 20  
's-Hertogenbosch



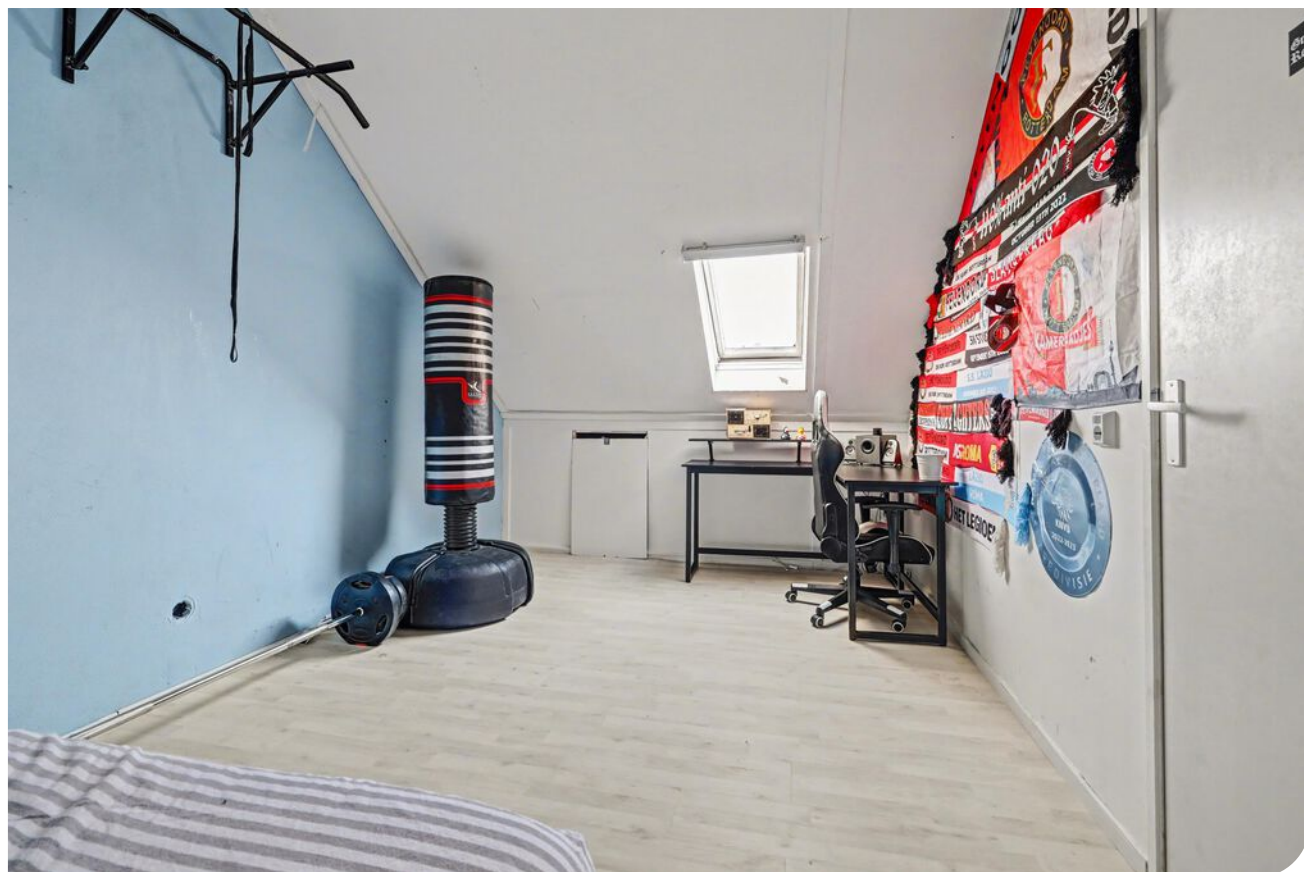




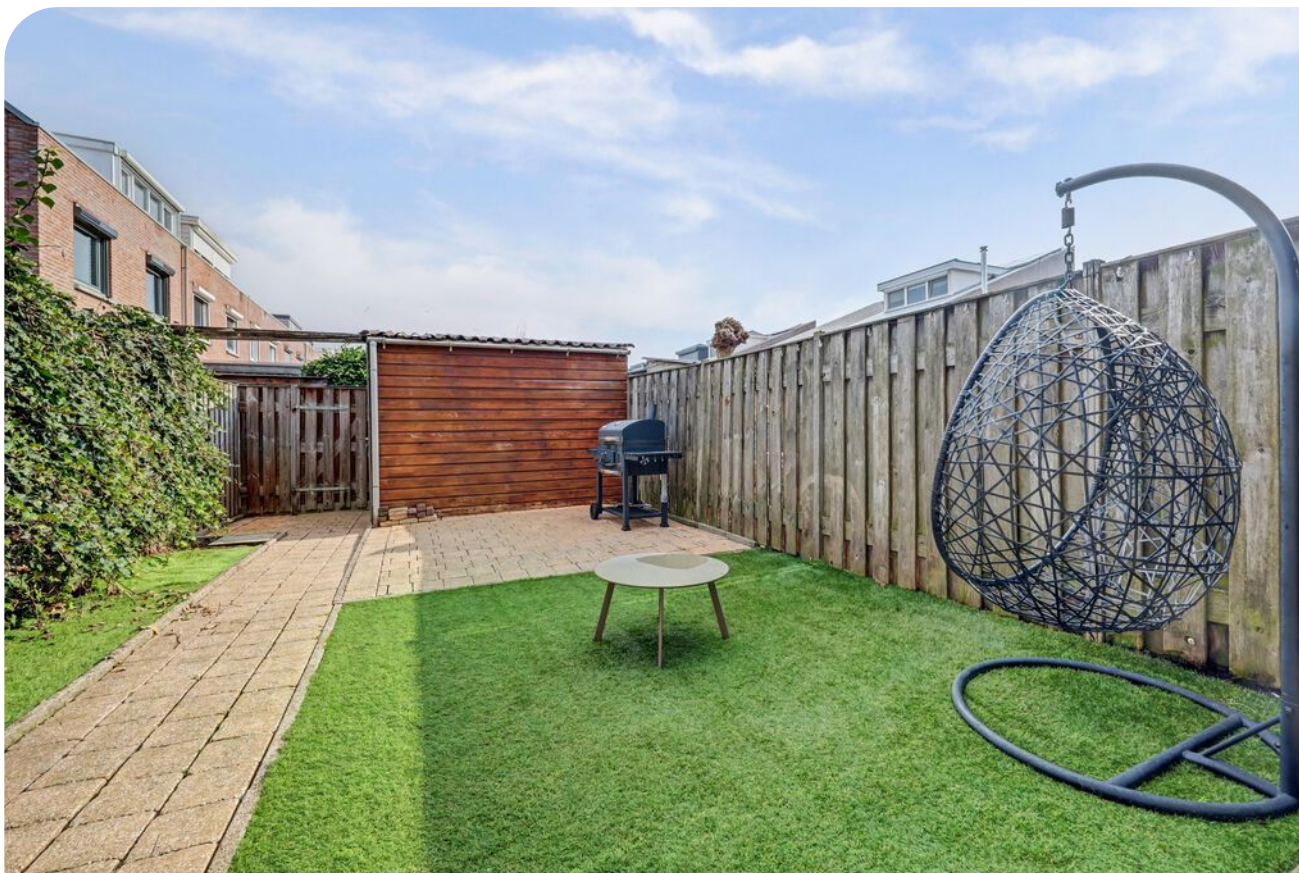




De badkamer is voorzien van een ligbad met douche, wastafel en toilet



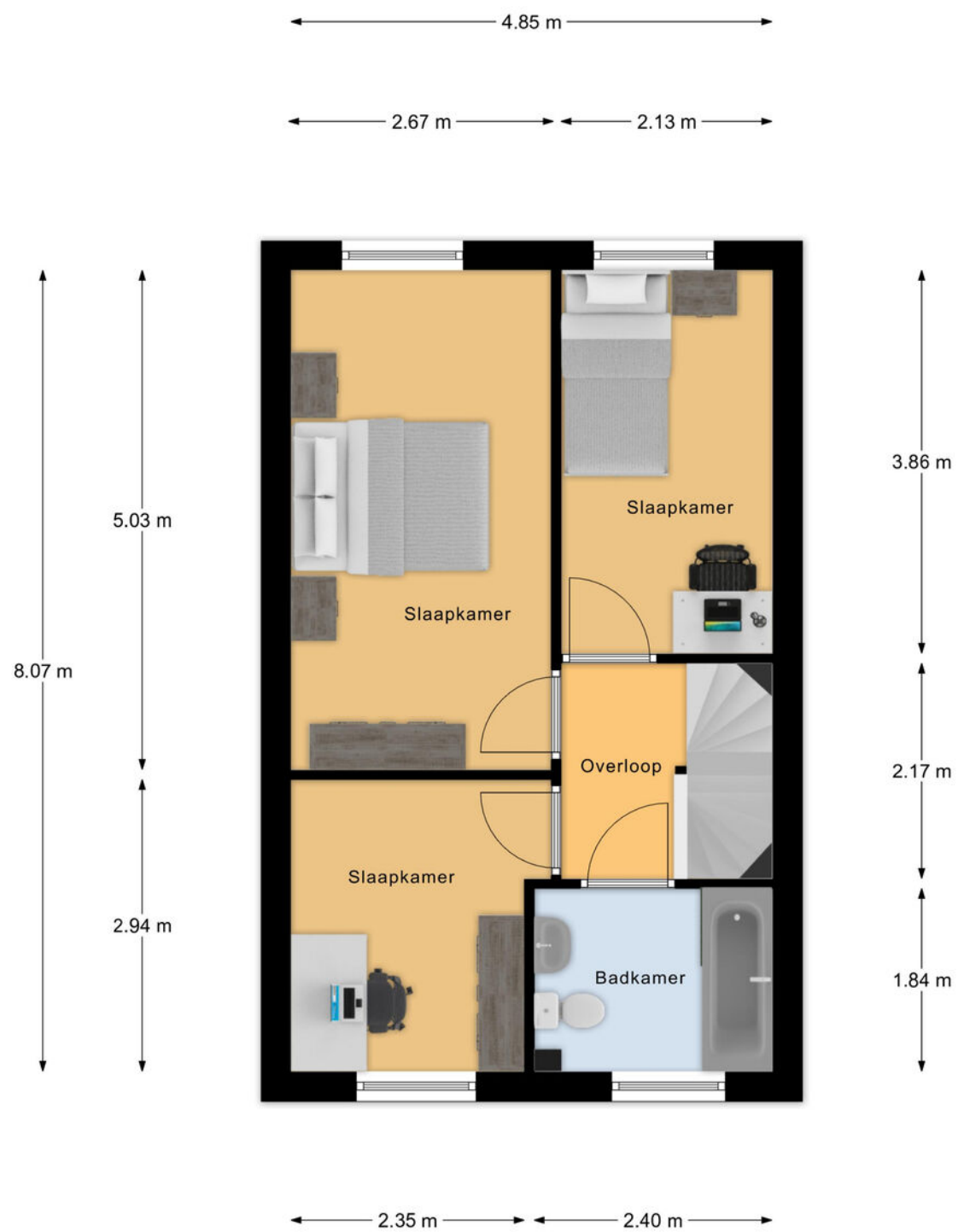
Valeriaan 20  
's-Hertogenbosch



# Plattegronden

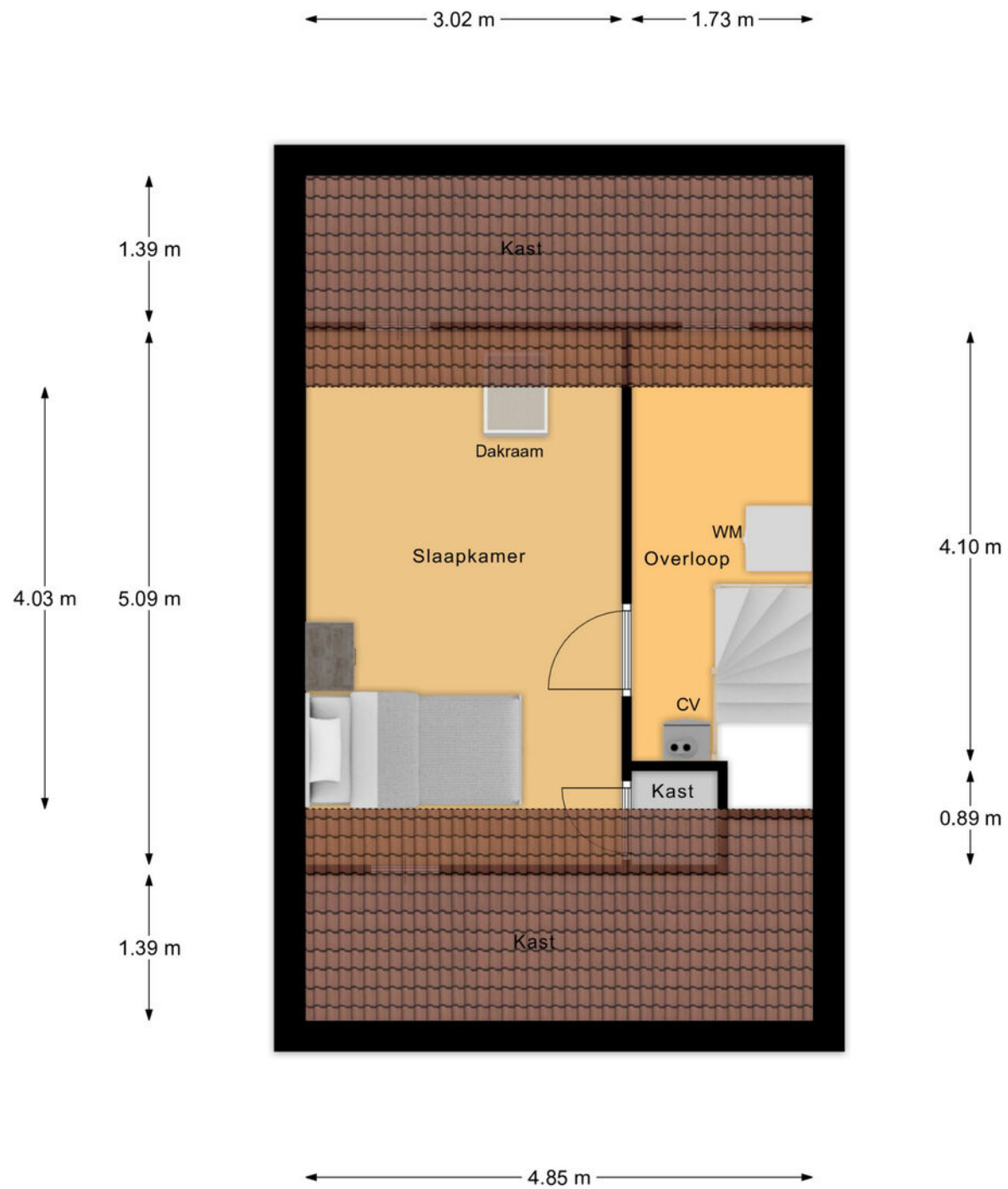


Begane Grond

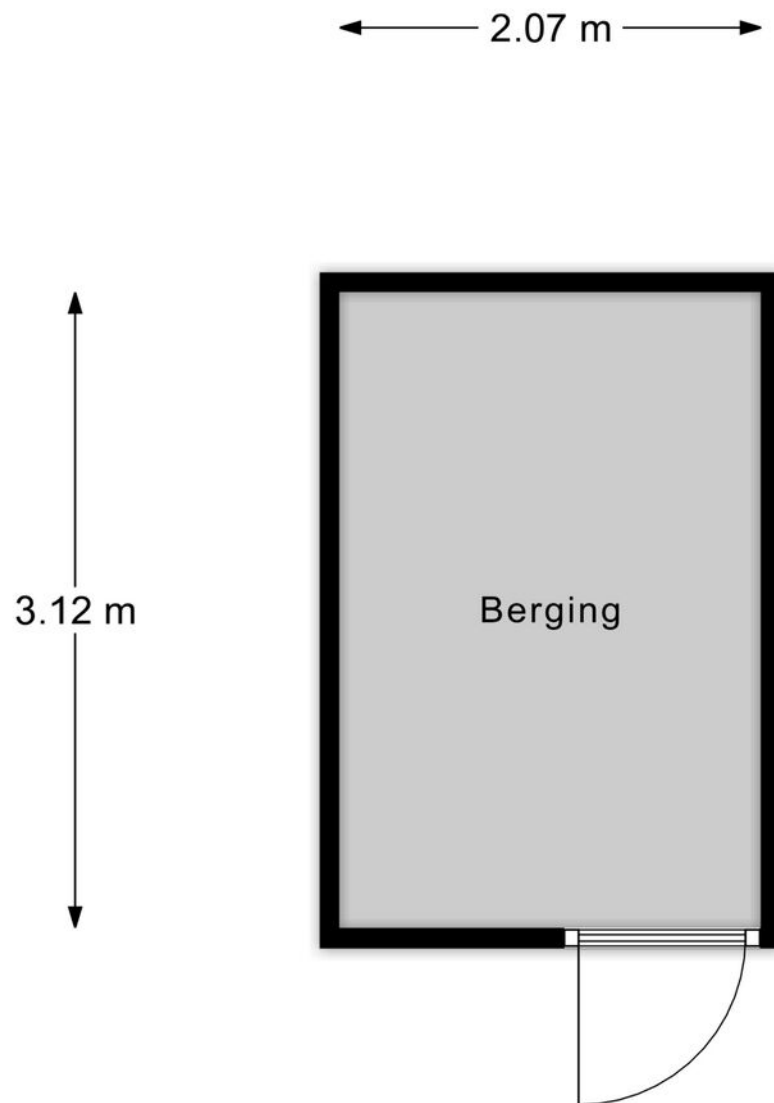


1e Verdieping

# Plattegronden



2e Verdieping



Berging

# Goed om te weten

## Energielabel

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig een woning is. Huiseigenaren zijn verplicht bij verkoop of verhuur van de woning een definitief energielabel aan de koper of huurder te overhandigen. Doet men dat niet dan riskeert de verkoper een boete.

## Meetcertificatie

Al onze woningen zijn door een deskundige opgemeten. Het meetcertificaat is aan u verstrekt conform de meetinstructie van de vastgoedbranche. 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.

## Vragenlijst & lijst van zaken

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen. Daarnaast is er een lijst van zaken welke aangeeft wat er achterblijft en meegaat.

## Vraagprijs

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

## Koopakte

Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt Makelaarsoord conform de modelkoopakte, opgesteld door de Vastgoed Nederland.

## Financiering

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode welke voorafgaand met elkaar overeenkomen. Wij gaan ervan uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte); deze financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

## Bankgarantie of waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 7 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze binnen de vermelde termijn gesteld is in handen van de notaris, en mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.

## Wettelijke bedenktijd

Als koper heb je drie dagen bedenktijd voor de koop van bestaande bouw. Deze termijn begint om 00:00 uur op de dag die volgt óp de dag dat de opgemaakte en getekende akte – in kopie – aan u ter hand is gesteld.

## Notaris

De notaris is door u, de koper, aan te wijzen, mits anders vermeld in deze brochure. Koper dient uiterlijk binnen 1 kalenderweek na ondertekening van de koopovereenkomst, de notariskeuze kenbaar te maken. Indien de keuze niet binnen deze termijn kenbaar is gemaakt, is verkoper vrij een notaris aan te wijzen.

## Overige

De eigenaar van deze woning heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop van zijn woning. Dit heeft voor de koper uiteraard geen enkele financiële consequentie. Voor het behartigen van uw belangen, als koper, raden wij u aan een eigen aankoopmakelaar in de arm te nemen. Voor meer informatie en een eventuele bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.

# Thuis in 's-Hertogenbosch en de Bommelerwaard

## Wij zijn de makelaar nieuwe stijl.

Maak kennis met ons jonge en gepassioneerde team, want wij staan voor je klaar. Wij werken vanuit onze kantoren in 's-Hertogenbosch en Kerkdriel. Bij ons draait het om jou. Onze drive is ervoor te zorgen dat er voor jou nieuwe deuren opengaan. We willen je verrassen, als jij gelukkig bent dan zijn wij dat ook! Met onze jarenlange ervaring in de regio Den Bosch en de Bommelerwaard kennen wij het reilen en zeilen van de huizenbranche in deze omgeving. Deze kennis gecombineerd met onze persoonlijke aanpak maakt ons Makelaarsoord!

## De basis: communicatie

Het lijkt vanzelfsprekend, maar communicatie vormt de basis van onze werkwijze. Luisteren naar de wensen van de klant, advies tijdens de verkoop van je woning en een terugkoppeling op maat. Allemaal zaken die van belang zijn voor de uiteindelijke verkoop- of aankoop van je woning. Wij zijn de betrokken makelaar die communiceert.

## Full-service

Wij bieden je full-service. En dat houdt meer in dan alleen de woning op Funda plaatsen; adviseren, inventariseren en een netwerk van professionals onderhouden maakt ons tot de veelzijdige partner tijdens de verkoop of aankoop van je woning. Daarnaast taxeren wij, adviseren, treden op als aankoopmakelaar en staan je bij tijdens de hypotheekverstrekking. Makelaarsoord is de maatwerk-makelaar die het optimale haalt uit de verkoop van je woning, maar des te meer nog: je wensen en toekomst!



Joost van den Oord



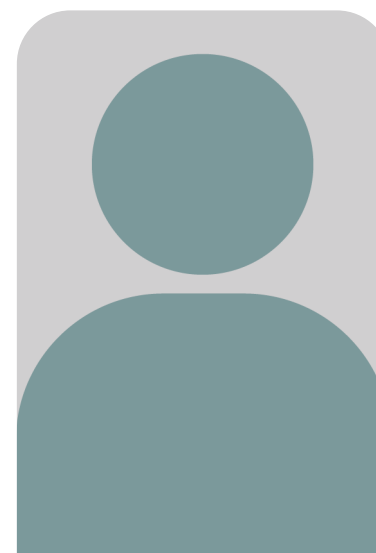
Richan Kreling



Iris van den Oord



Joske Peffer



Nieuwe collega?

*Opent nieuwe deuren...*



## MAKELAARSOORD

*Opent nieuwe deuren...*

 **Kantoor 's-Hertogenbosch**  
Maastrichtseweg 88  
5215 AE 's-Hertogenbosch  
 T - 073 – 612 55 15

 **Kantoor Kerkdriel**  
Kerkstraat 22a  
5331 CE Kerkdriel  
 T - 0418 – 21 90 00

 [info@makelaarsoord.nl](mailto:info@makelaarsoord.nl)

 [www.makelaarsoord.nl](http://www.makelaarsoord.nl)



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.