

Adelheidstraat 46, 's-Hertogenbosch



Opent nieuwe deuren...



*Leuke tussenwoning
in Orthen met
berging, achterom en
een heerlijke tuin*

Omschrijving

Welkom in deze fijne tussenwoning op Orthen-Links! Deze instapklare woning met berging en achterom combineert comfortabel wonen met een uitstekende ligging. Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving, met een groot plantsoen en diverse speelvoorzieningen om de hoek, terwijl het gezellige centrum van 's-Hertogenbosch, het NS-station en de uitvalswegen A2 en A59 binnen enkele minuten bereikbaar zijn.

De verzorgde entree geeft toegang tot de toiletruimte, meterkast en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit hier stap je de sfeervolle en lichte woonkamer binnen met prachtige eiken vloer, waar de grote schuifpui zorgt voor een prettige verbinding met de tuin. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur en een prettig uitzicht over de straat. Extra comfortabel is de vloerverwarming op de gehele begane grond. Daarnaast beschikt de woning over een praktische provisieruimte.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde. De complete badkamer is uitgerust met een ligbad, douche, toilet en een wastafelmeubel.

De tweede verdieping is via een vaste trap bereikbaar en biedt verrassend veel mogelijkheden. Deze ruime open verdieping

beschikt over een dakraam voor volop daglicht, aansluitingen voor de wasapparatuur en praktische berging achter de knieschotten. Het realiseren van een extra slaapkamer of werkruimte behoort hier zeker tot de mogelijkheden.


Ook buiten is het genieten. De verzorgde achtertuin ligt gunstig op het zuidwesten, waardoor je hier vrijwel de hele dag van de zon kunt profiteren. De groene borders zorgen voor een sfeervolle uitstraling. Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande berging en via de achterom is de tuin eenvoudig bereikbaar.


- Bouwjaar 2018
- Instapklaar & veel wooncomfort
- Vloerverwarming begane grond
- Drie volwaardige verdiepingen
- Sfeervolle en nette achtertuin
- Voldoende parkeergelegenheid in de straat

Omgeving

Orthen is een geliefde en kindvriendelijke wijk met diverse sportvoorzieningen, scholen en winkels in de nabije omgeving. Op korte afstand bevinden zich winkelcentrum De Rompertpassage, de sfeervolle binnenstad van 's-Hertogenbosch en een gevarieerd aanbod aan horecagelegenheden. Bovendien zijn de snelwegen A59 en A2 uitstekend en snel bereikbaar.

Kenmerken

 **Soort woning**
Eengezinswoning

 **Woonoppervlakte**
116 m²

 **Energielabel**
A

 **Bouwworm**
Tussenwoning

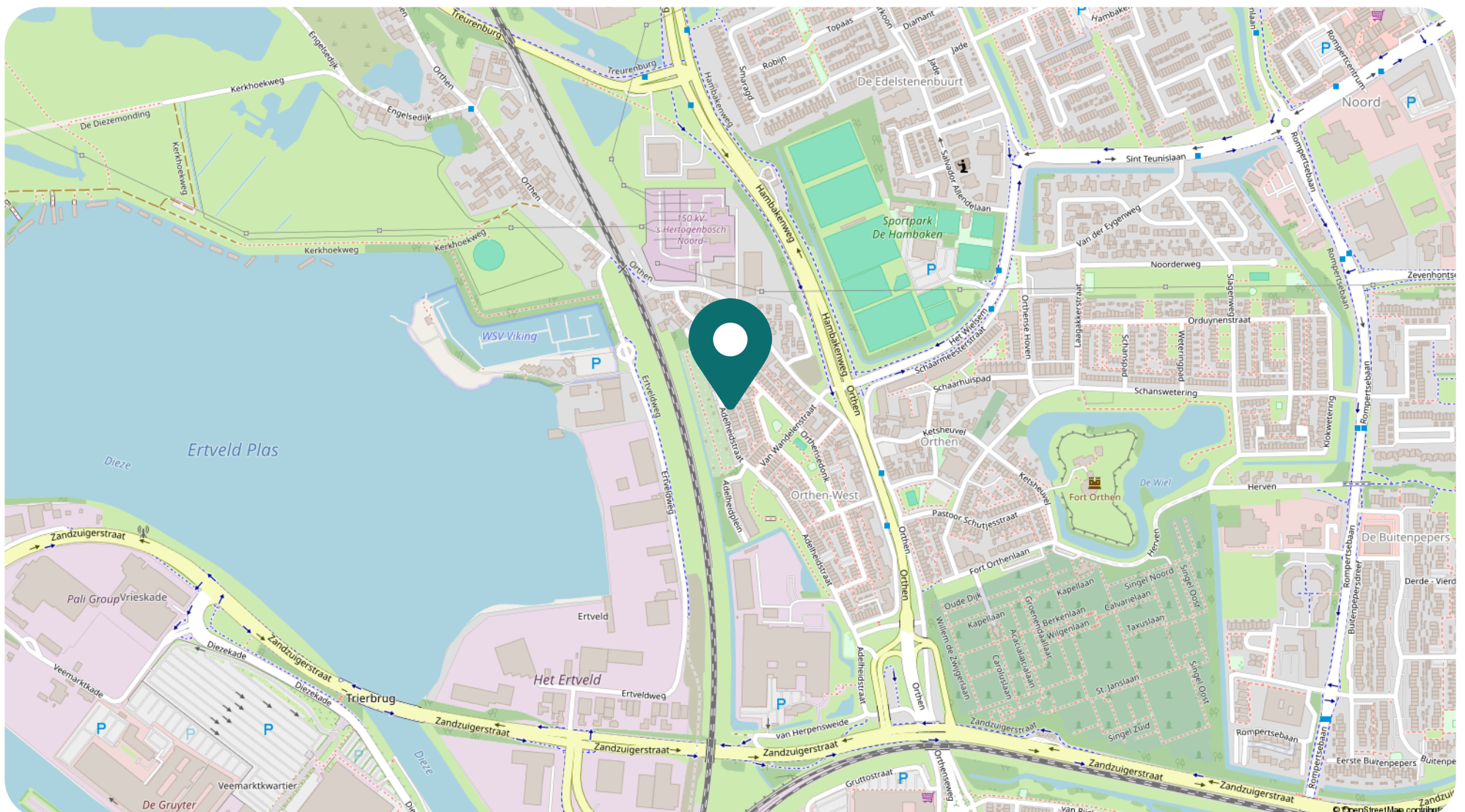
 **Perceeloppervlakte**
114 m²

 **Berging**
Vrijstaand steen

 **Bouwjaar**
2018

 **Inhoud**
426 m³

 **Tuinligging**
Oost





De sfeervolle
woonkamer met mooie
eiken vloer heeft veel
lichtinval



De moderne open
keuken ligt aan de
voorzijde van de
woning



Adelheidstraat 46
's-Hertogenbosch





De eerste verdieping
telt drie nette
slaapkamers





De badkamer is compleet en voorzien van modern tegelwerk



De nette badkamer heeft een bad, douche, toilet en wastafelmeubel







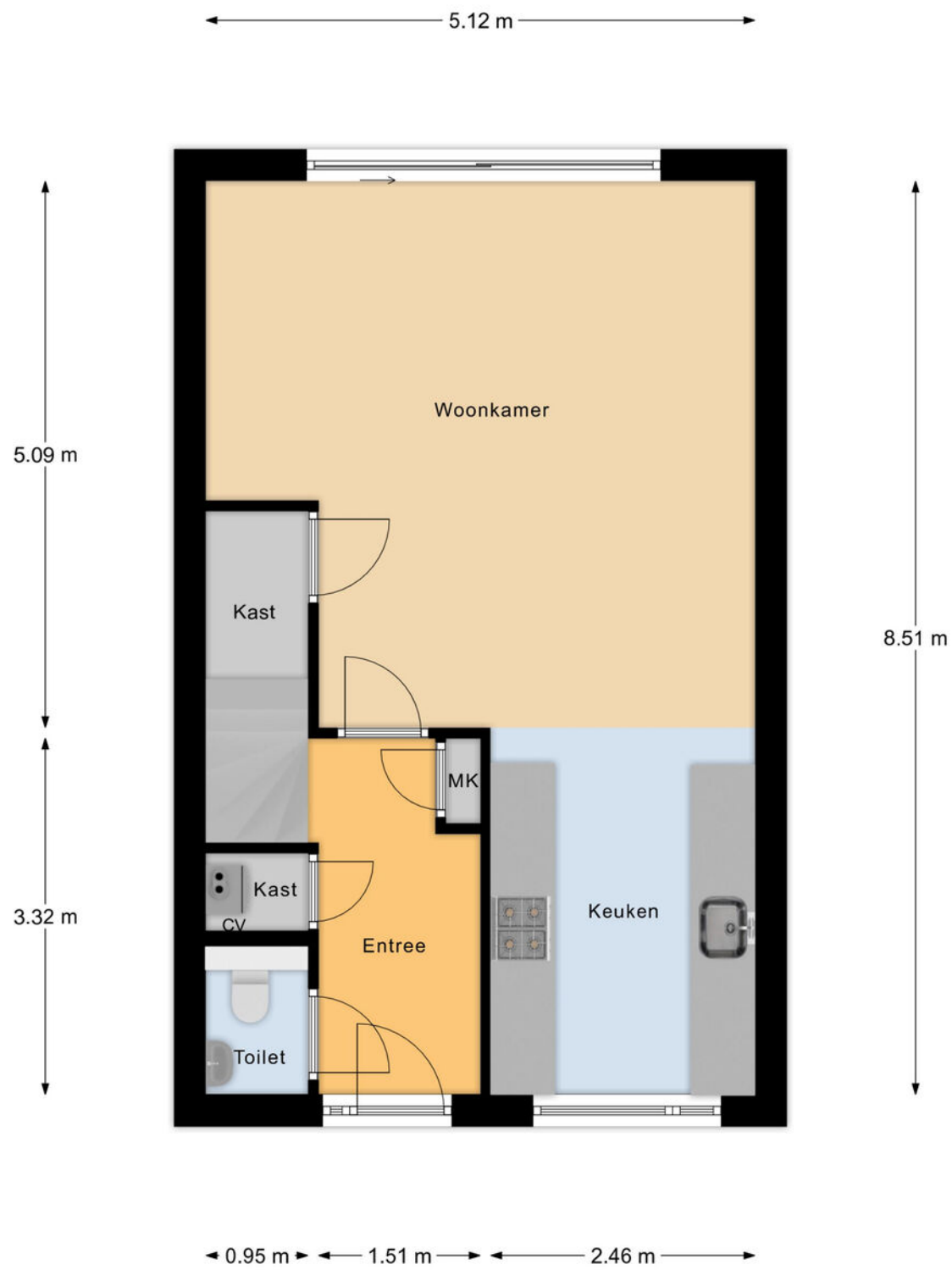
De tuin is sfeerwol
aangelegd met groene
borders, een groot
terras en berging



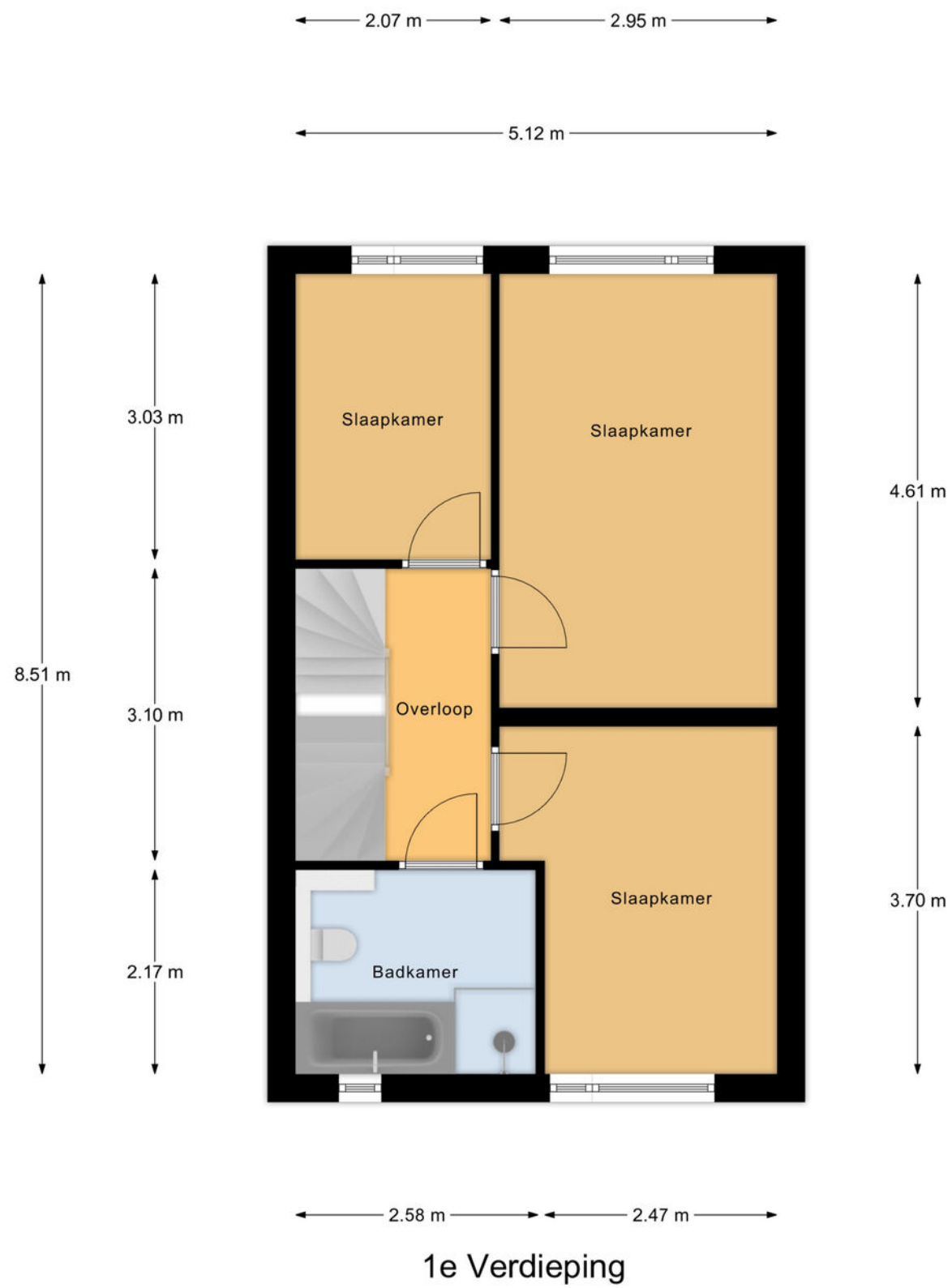




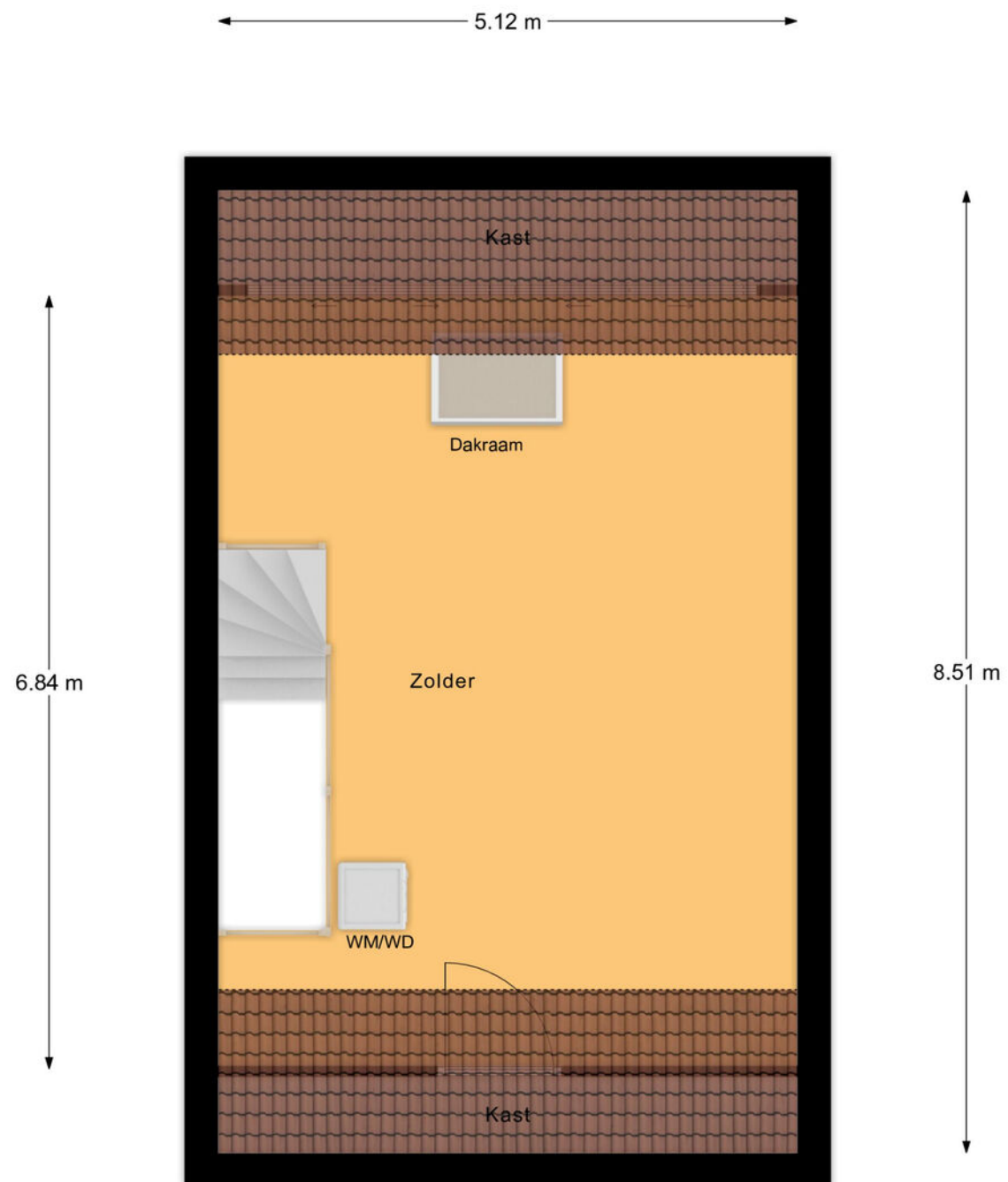
Plattegronden



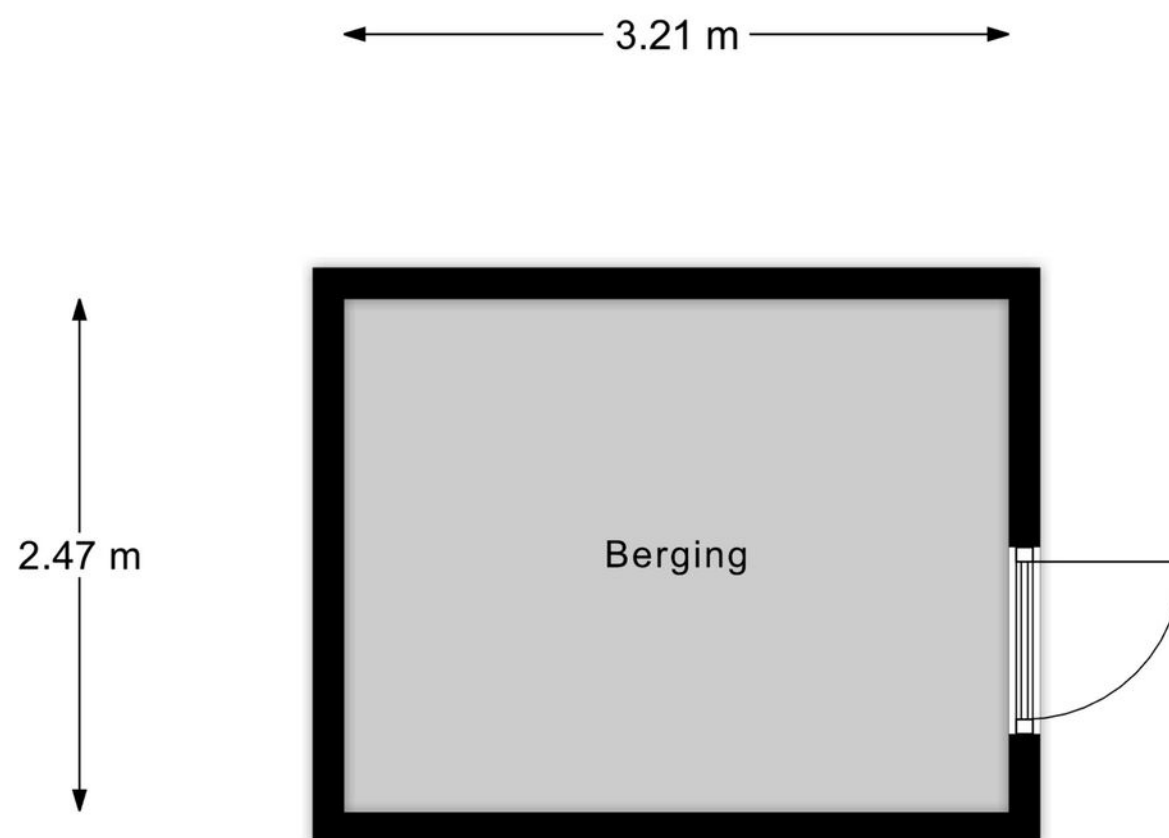
Begane Grond



Plattegronden



Zolder



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



Corné de Leeuw

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

 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.