

Kleine Wijken 20, 's-Hertogenbosch



Opent nieuwe deuren...



Rust, karakter en
comfort komen samen
in deze prachtige
tweekapper met garage
en berging

Omschrijving

Wonen op een plek waar rust, karakter en comfort samenkomen? Dan is deze instapklare twee-onder-een-kapwoning precies wat je zoekt. Gelegen aan de rand van het geliefde oude Empel, op loopafstand van de dagelijkse voorzieningen, geniet je hier van een sfeervolle woning die tot in de puntjes is onderhouden. De combinatie van een royale living, vier slaapkamers, een zonnige tuin op het zuidoosten, een garage én een diepe oprit maakt dit een thuis waar je jarenlang met plezier zult wonen.

Via de entree aan de zijkant kom je binnen in een ruime hal met toiletruimte, provisiekast en de trap naar de eerste verdieping. Zodra je de woonkamer binnenstapt, valt direct de royale opzet op. De living strekt zich uit over de volledige lengte van de woning en biedt aan de voorzijde volop ruimte voor een royale hoekbank. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van veel natuurlijk licht, terwijl de sfeervolle open haard zorgt voor extra warmte en gezelligheid. Aan de achterzijde vormt de ruime eethoek de ideale plek voor lange diners met familie en vrienden. De grote schuifpui zorgt voor een prachtige verbinding met de tuin. De halfopen keuken is modern uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Authentieke glas-in-loodramen geven deze ruimte een karaktervolle uitstraling. Vanuit zowel de woonkamer als de hal is de keuken bereikbaar. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met de

witgoedaansluitingen en een loopdeur naar de achtertuin. De begane grond heeft een fraaie houten vloer welke zorgt voor veel karakter.

Op de eerste verdieping beschik je over drie comfortabele slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde van de woning. Ook hier is gekozen voor een houten vloer, gelegd in visgraat motief. De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel en een tweede toilet.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een ruime vierde slaapkamer, ideaal als master bedroom, werk- of hobbykamer. Op de voorzolder bevinden zich de cv-installatie en extra bergruimte achter de knieschotten.

Ook buiten is het volop genieten. De fraai aangelegde achtertuin ligt op het zonnige zuidoosten en biedt een perfecte combinatie van een royaal terras met veel groen. De sfeervolle veranda maakt de tuin compleet en biedt een heerlijke plek om buiten te zitten. Dankzij de beschutte ligging geniet je hier al vroeg in het voorjaar en tot ver in het najaar van het buitenleven. Daarnaast beschik je over een vrijstaande berging én een garage, waardoor er meer dan voldoende bergruimte aanwezig is. De diepe oprit biedt plaats aan meerdere auto's op eigen terrein.



Kenmerken



Soort woning
Eengezinswoning



Woonoppervlakte
144 m²



Energielabel
A



Bouwworm
2-onder-1-kapwoning



Perceeloppervlakte
258 m²



Garage & Berging
Aangebouwd steen beide



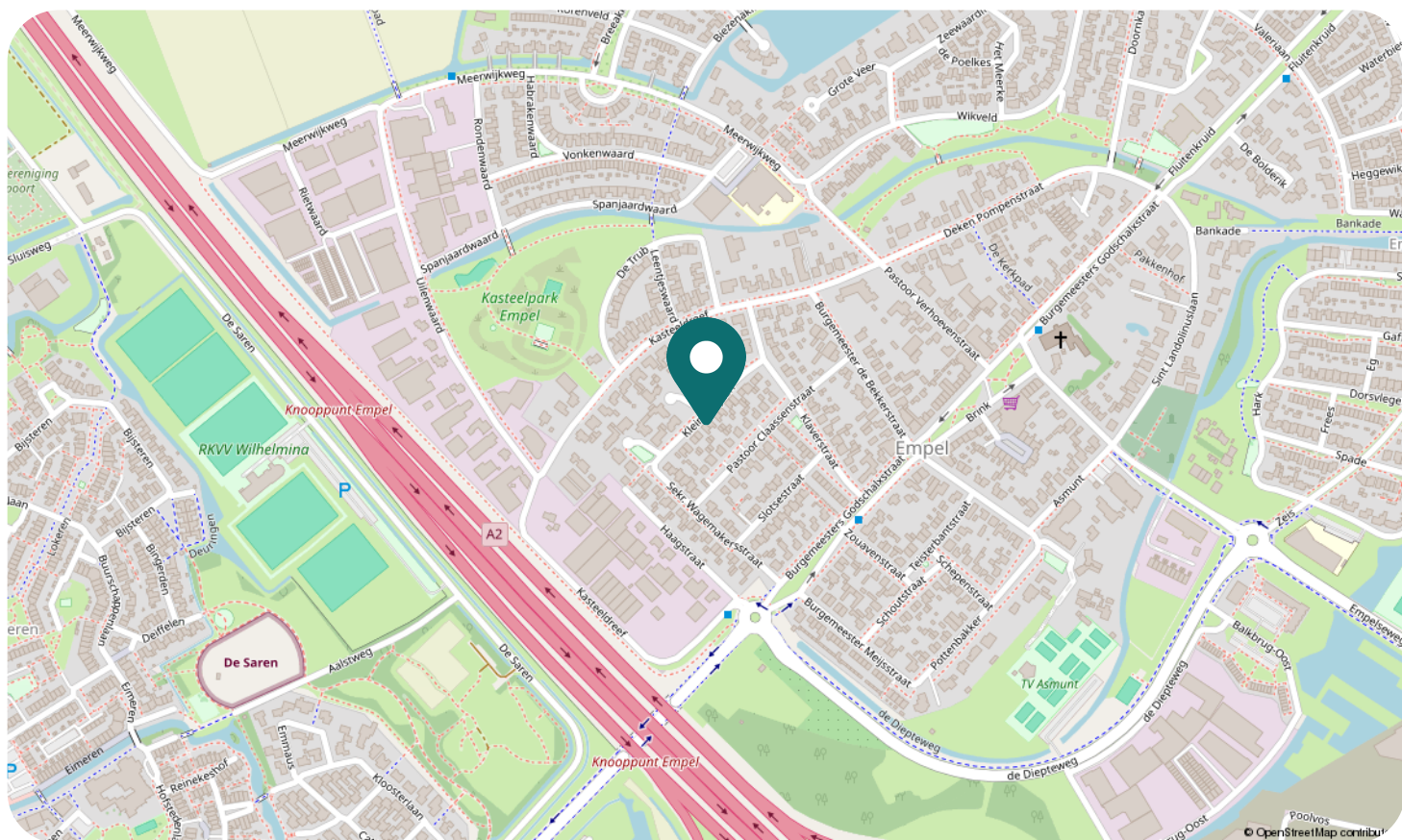
Bouwjaar
1971



Inhoud
504 m³



Tuinligging
Zuidoost



Kleine Wijken 20

's-Hertogenbosch



De woonkamer is
riant, licht door de
grote ramen en geeft
een prachtige blik op
de straat



Kleine Wijken 20

'S-Hertogenbosch









Kleine Wijken 20

's-Hertogenbosch



Kleine Wijken 20

's-Hertogenbosch





De eerste verdueping
telt drie nette
slaapkamers met
sfeervolle vloer



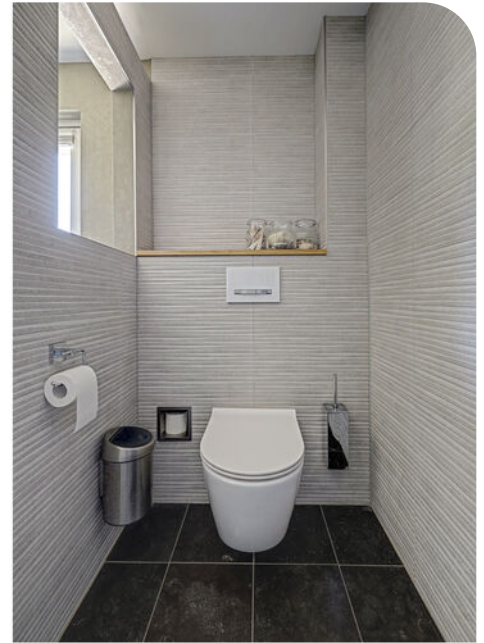




De stijlvolle
badkamer is netjes en
compleet uitgevoerd en
voorzien van chique
tegelwerk

Kleine Wijken 20

's-Hertogenbosch

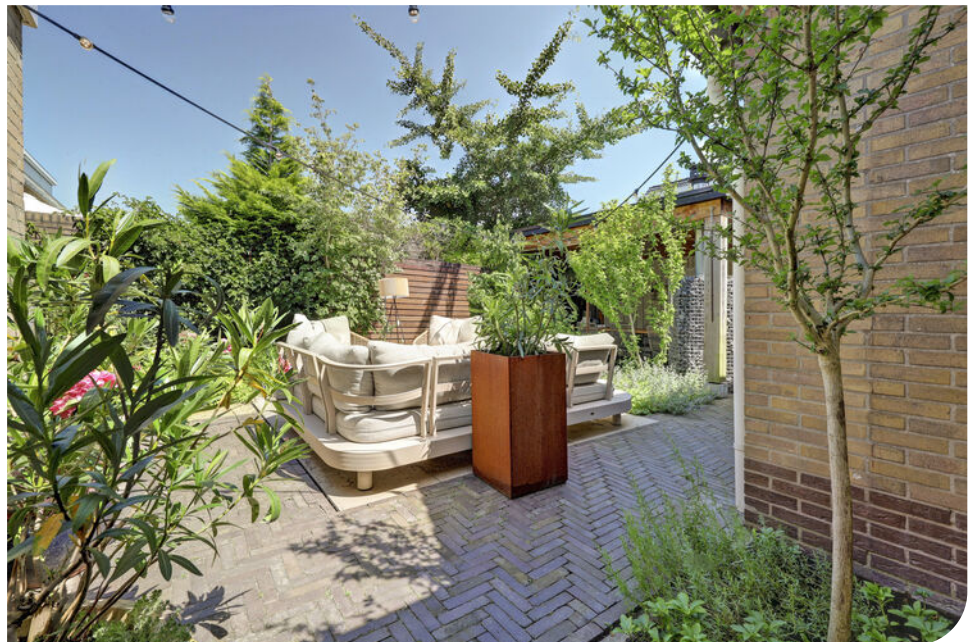


Kleine Wijken 20

's-Hertogenbosch









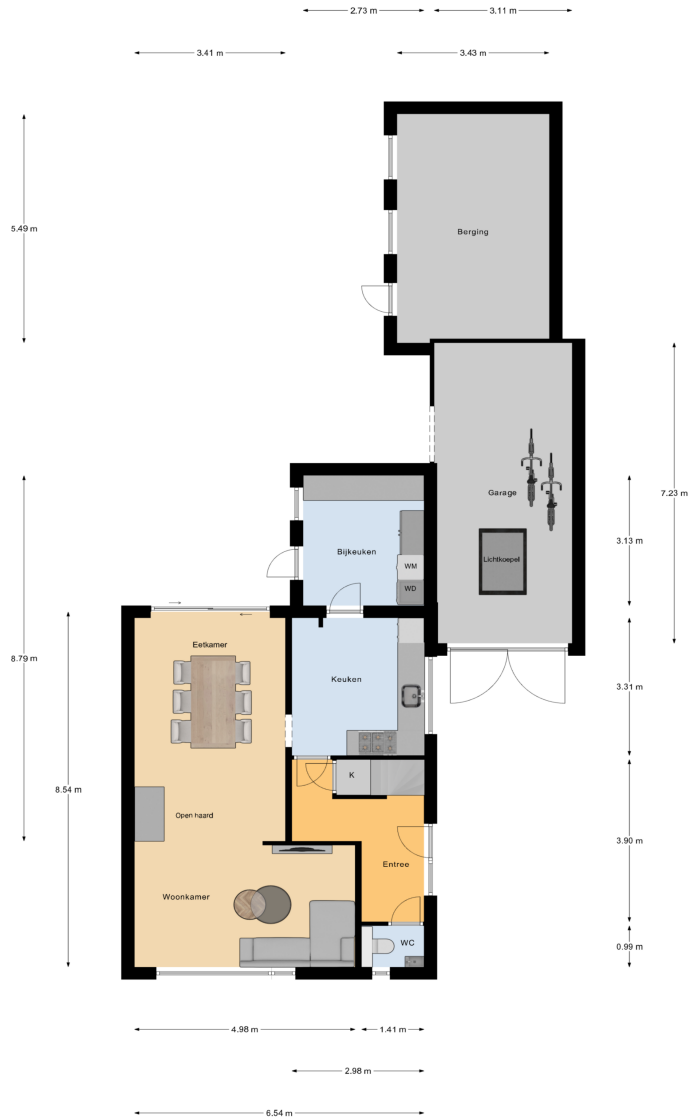
Kleine Wijken 20

's-Hertogenbosch

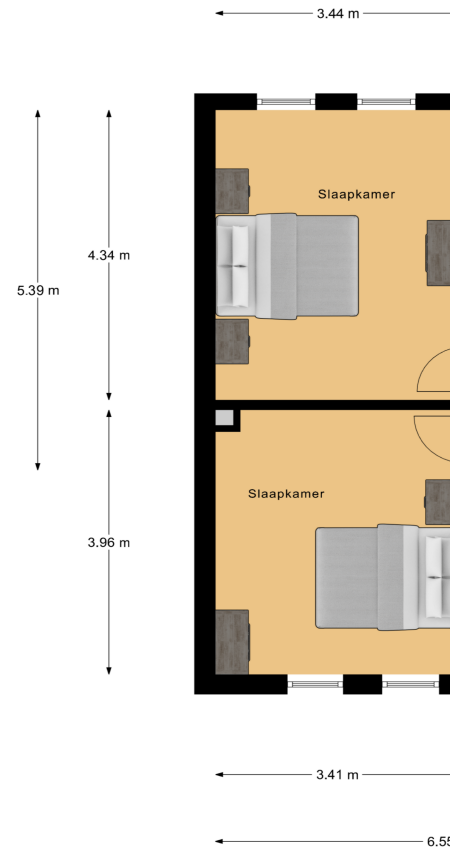




Plattegronden

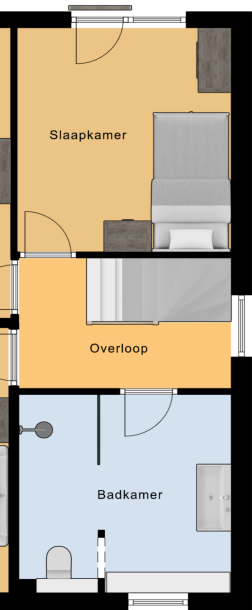


Begane Grond



1e Verdieping

3.00 m



3.35 m

1.95 m

2.96 m

4.99 m

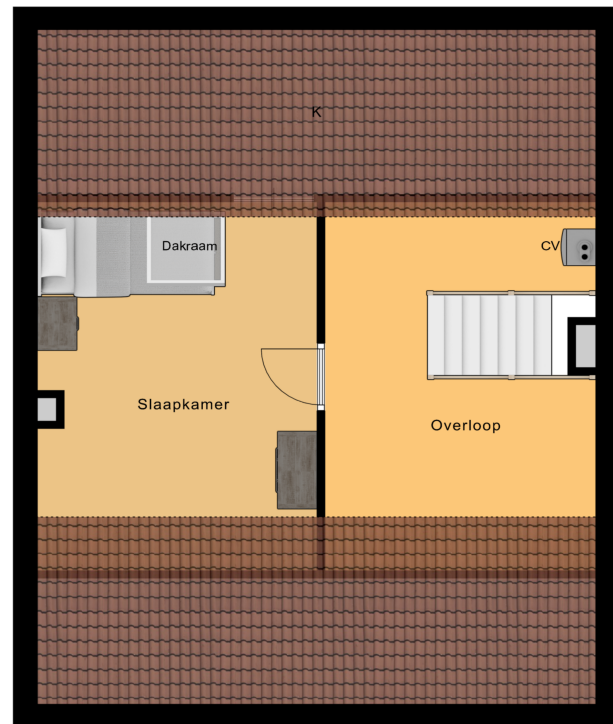
4.60 m

2.98 m

5 m

dieping

6.57 m



3.74 m

3.27 m 3.17 m

2e Verdieping

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 meet-certificaat 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 meet-instructie 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 waarborg-som 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 op 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



Vastgoed
Ned.

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.

