



Achterstraat 3





▲ KARAKTERISTIEKE JAREN '30 HOEKWONING MET CA. 28 METER DIEPE TUIN!

Op een fijne en centrale locatie in Engelen gelegen, karakteristieke jaren '30 hoekwoning met royale vrijstaande garage en 28 meter diepe tuin op het westen! Gelegen op loopafstand van rivier De Dieze op een perceel van maar liefst 366m²!

De pittoreske ligging, de prachtige tuin, de karakteristieke uitstraling én de authentieke elementen zorgen ervoor dat deze woning zeker een bezichtiging waard is. Het kan bijna niet anders... dan is het liefde op het eerste gezicht! Deze heerlijke jaren '30 woning is op veel punten gemoderniseerd en vernieuwd, maar hierbij zijn de authentieke elementen bewaard gebleven zoals lambrisering, houten vloer, paneeldeuren en een authentieke schouw in de woonkamer. Hierdoor is er een prachtige en goede combinatie gecreëerd van het modern woongenot in een karakteristiek jasje. Ook aan de duurzaamheid is gedacht, zo is de woning bijna geheel voorzien van dubbele beglazing, 8 zonnepanelen en airconditioning. Ook is er in 2019 een nieuwe meterkast geplaatst. Op de begane grond is de woning voorzien van een royale woonkamer met schouw en doorloop naar de keuken met 2 lichtkoepels. Op de eerste verdieping bevinden zich 2 slaapkamers, garderebekamer en een complete badkamer. Via een vaste trap is de tweede, open verdieping met bergruimte te bereiken. De kers op de taart is absoluut de 28 meter diepe tuin op het westen met terras bij de woning. Aan de voorzijde van het perceel bevindt zich een grote garage en een oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein. Kortom een sfeervolle, karakteristieke woning op een prachtig perceel!

E info@raadhuysmakelaars.nl of **T** 073-4400220

Deze woning is gunstig gelegen aan de rand van Engelen met om de hoek de dijk met uitzicht over de Dieze. Diverse scholen, kinderdagverblijven, speeltuinen, een supermarkt en De Engelenburcht vinden we in de directe omgeving. Het recreatiegebied het Engelermeer en golfbaan de Haverleij liggen op korte afstand van de woning. De woning is strategisch gelegen ten opzichte van de belangrijke uitvalswegen A2 en A59. Tevens is het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch zeer goed bereikbaar. Het centrum voorziet in een groot assortiment aan winkels, terrasjes, restaurants en culturele voorzieningen.

Er valt nog veel te vertellen over deze leuke woning en de woonomgeving, maar het lijkt ons beter als je ter plekke kennis maakt. Je bent bij deze van harte uitgenodigd!





INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

Middels de entree aan de voorzijde van de woning komen we in de hal met toiletruimte (met granito vloer), vernieuwde meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Tevens is er vanuit de hal toegang tot de woonkamer.

Bij binnenkomst in de L-vormige sfeervolle woonkamer met diverse authentieke elementen valt direct de ruimte op met zitgedeelte aan de voorzijde, een eetgedeelte in het midden en een keuken aan de achterzijde van de woning met twee lichtkoepels.

Het eetgedeelte is voorzien van 2 bergkasten en een sfeervolle schouw met allesbrander. Vanuit het zitgedeelte aan de voorzijde heb je een mooi zicht op de tuin. Fijne en prettige ruimtes!











Vanuit het eetgedeelte lopen we door naar de lichte half open keuken, mede door de twee grote lichtkoepels is de keuken voorzien van meer dan voldoende lichtinval. De keuken, met granieten blad, is geplaatst aan 2 zijden en is voorzien van de volgende apparatuur: koel-/vriescombinatie, combi-oven, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, spoelbak en opbergruimte in de kastjes.

Vanuit de keuken hebben we toegang tot de stook-/wasruimte. Deze ruimte is voorzien van de opstelplaats van de c.v.-ketel en de aansluitpunten voor de wasmachine en droger.



De begane grond is deels afgewerkt met een houten vloer in de woonkamer en een tegelvloer in de hal én de keuken. De wanden zijn voorzien van lambrisering en daarboven spachtelputz.

Terug in de hal gaan we via de vaste trapopgang naar de eerste verdieping.





INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot 2 slaapkamers, garderobekamer, badkamer en trapopgang naar de tweede verdieping.

Aan de voorzijde van de woning is de eerste slaapkamer gesitueerd en is met zijn ca. 10m² mooi ruim van formaat. Deze kamer is voorzien van een riante dakkapel. De tweede slaapkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en is eveneens voorzien van een royale dakkapel. Ook deze kamer is met zijn ca. 13m² mooi van omvang.

De derde kamer is aan de voorzijde van de woning gesitueerd. De ruimte, met dakraam, is momenteel in gebruik als garderobekamer, maar is ook uitermate geschikt als hobbykamer.

Tenslotte bereiken we de badkamer met dakkapel. De complete badkamer is goed ingericht en voorzien van een ligbad/whirlpool, douche, wastafel met meubel, kast, wandcloset en design radiator.

Terug op de overloop bereiken we middels een vaste trapopgang de tweede verdieping.











INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping:

Via een vaste trap komen we op de open zolderverdieping waar onder de kap nog een slaapplek mogelijk is. De ruimte is tevens voorzien van 2 dakramen en bergruimte aan de voor- en achterzijde.





INDELING VAN DE TUIN

Tuin:

In de sfeervolle en de ca. 28 meter diepe tuin is het letterlijk heerlijk om thuis te komen. De woning is namelijk op de ouderwetse manier te bereiken, via de achterdeur wat ook je voordeur is. De tuin is ingedeeld met een verstevigd terras bij de woning, diverse groenborders, een gazon en diverse fruitbomen zoals een appelboom, kersenboom en pruimen boom. De niveauverschillen geven een speels effect aan het geheel. Onder meer door de diepte van de tuin geniet je hier optimaal van je privacy en de tuin heeft een goede zonligging op het westen.

Garage en parkeren:

Vanuit de tuin heb je via een hek/poort toegang tot de eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein én de grote stenen garage van ca. 26m². De garage is mooi ruim en is voorzien van een kanteldeur met loopdeur aan de voorzijde en een separate loopdeur aan de zijkant.

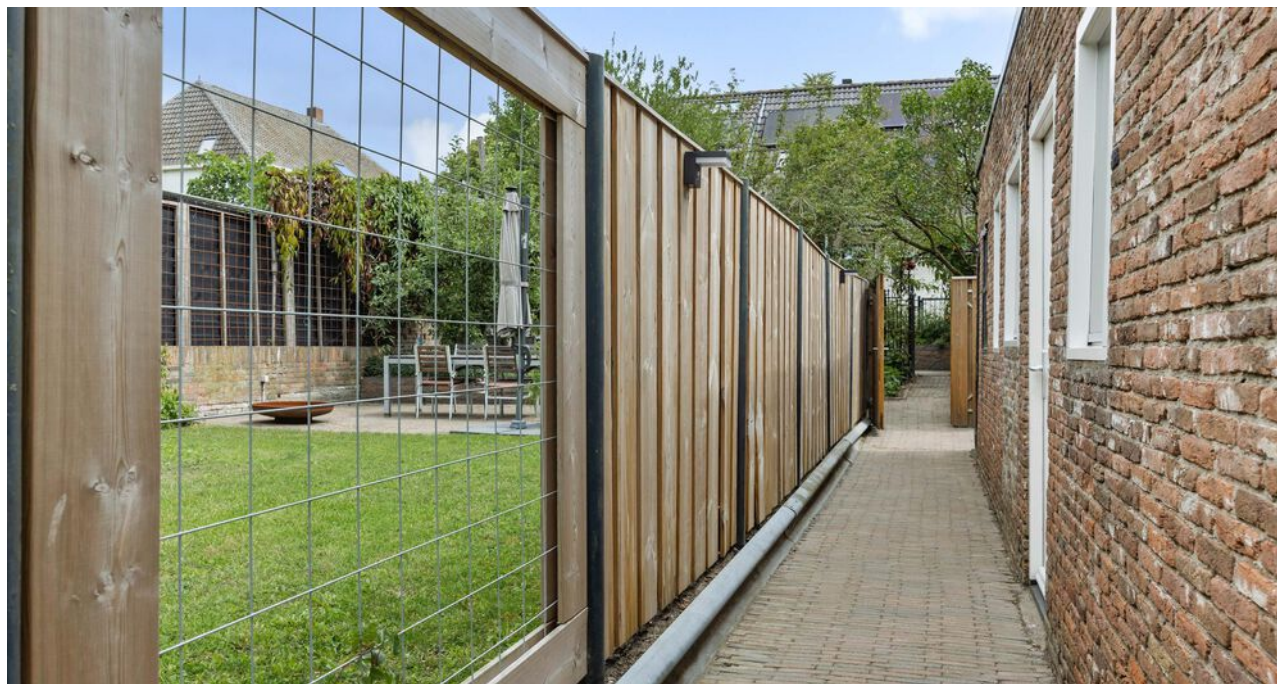
(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden)













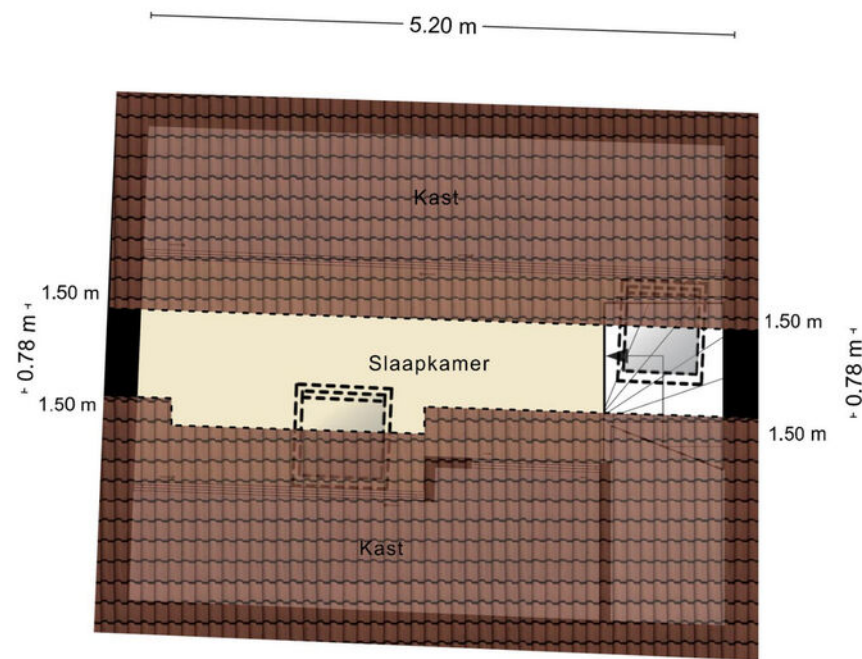
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



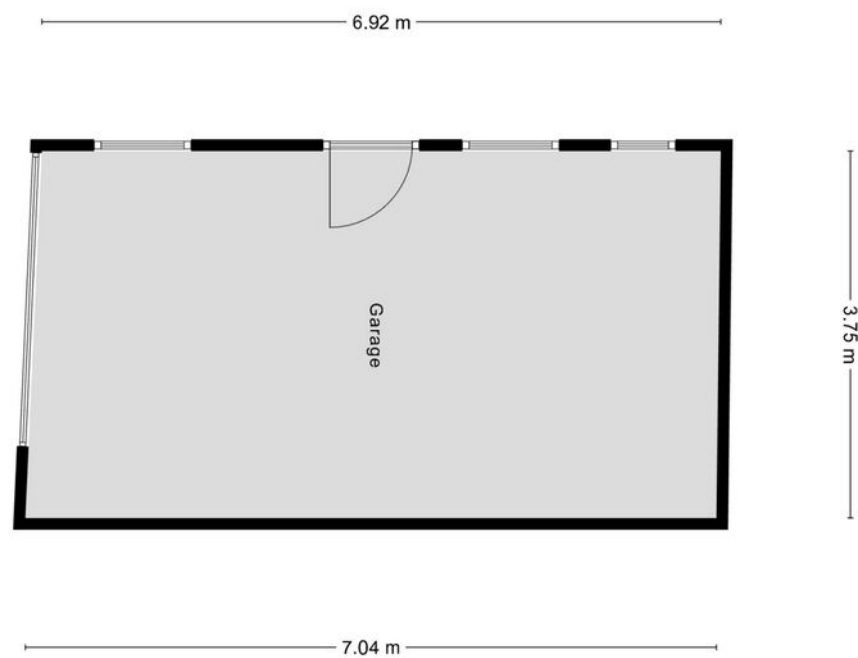
PLATTEGROND **TWEDE VERDIEPING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media

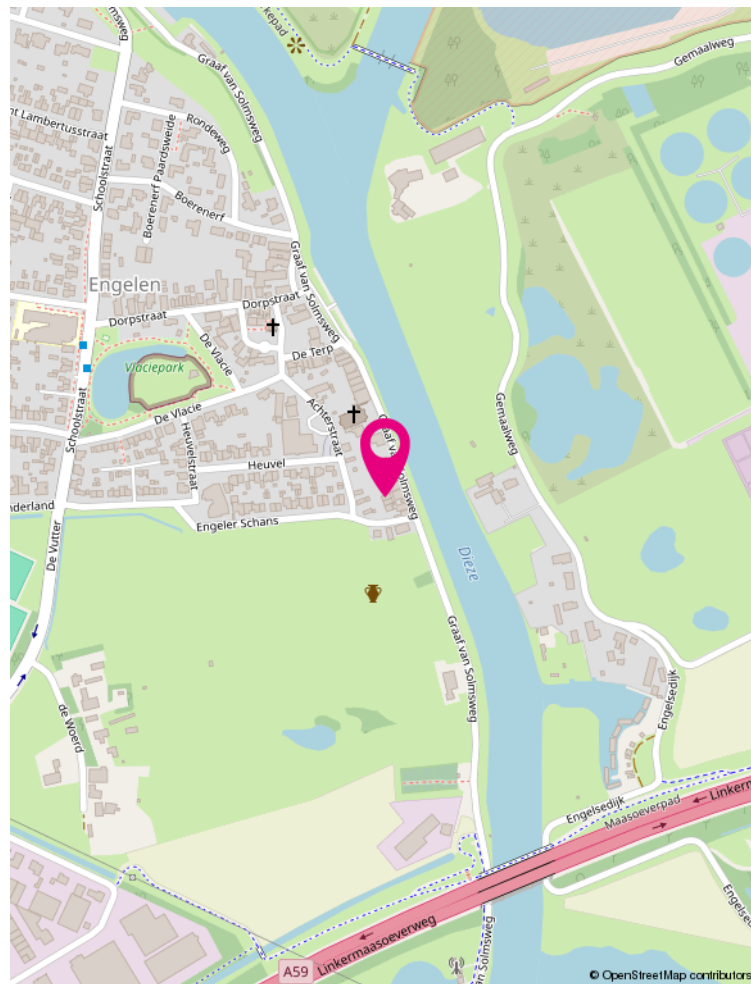
PLATTEGROND **GARAGE**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden

LOCATIE KADASTRALE KAART



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden

▲ ACHTERSTRAAT 3

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 529.500 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	hoekwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	352 m ³
Perceeloppervlakte:	366 m ²
Woonoppervlakte:	92 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1938
Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin:	achtertuin
Garage:	vrijstaand steen
Isolatie:	grotendeels dubbel glas, HR++ glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label:	D

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Achterstraat 3
Postcode:	5221 AN
Plaats:	's-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	R / 1505
Oppervlakte:	366 m ²
Soort:	Volle eigendom

raadhuysmakelaars.nl





LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			✓
Allesbrander			✓
Houtkachel			✓
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen		✓	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken Inbouwkasten woonkamer	✓		
- Stang en planken walk 'n closet	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- rolgordijnen	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	✓		
- houten vloer(delen)	✓		
- laminaat	✓		



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overig, te weten			
- spiegelwanden	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- oven	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- jacuzzi/whirlpool	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- planchet	✓		
- toiletkast	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Parasols		✓	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		
Speelhuisje tuin			✓
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	✓		



ZOJUIST BEZICHTIGD EN DAN?

Raadhuys Makelaars en de verkopers van deze woning bedanken je hartelijk voor de getoonde belangstelling voor deze prachtige woning.

Wij kunnen ons goed voorstellen dat je na de bezichtiging van deze woning en het lezen van deze met zorg samengestelde verkoopbrochure nog tal van vragen hebt. Aarzel dan niet om met ons contact op te nemen: wij zijn je graag van dienst! Voel je niet bezwaard als je graag nog een tweede of derde keer wilt komen kijken; wij plannen als je dat wilt een extra bezichtiging in, zelfs buiten reguliere kantoortijden.

Deze verkoopbrochure is door ons met veel aandacht samengesteld op basis van de persoonlijke opname van de woning en de door verkopers beschikbaar gestelde informatie. We willen je erop wijzen dat je als koper ook een onderzoeksplicht hebt.

We adviseren je daarom om je bij de aankooponderhandelingen te laten bijstaan door een ervaren (aankoop)makelaar. Het gaat immers om een kostbaar bezit en de grootste uitgave die je in je leven doet! Mocht je na het bezichtigen geen verdere interesse hebben in deze woning, dan stellen we het op prijs dit van jou te horen. Per slot van rekening doen de verkopers veel moeite om hun woning zo aantrekkelijk mogelijk aan jou te presenteren en zijn zij begrijpelijk erg benieuwd naar jouw reactie. Als we niet van je horen, nemen we binnen enkele dagen zelf contact met je op.

Je kunt ons bereiken op: telefoonnummer 073-4400220 voor onze vestiging aan de Raadhuisstraat 8e in Rosmalen.

Uiteraard ben je ook van harte welkom op ons kantoor! **Ons kantoor is geopend van maandag tot en met vrijdag van 08.30 tot 17.00 uur.**

ZOEKOPDRACHT:

Als deze woning niet aan jouw woonwensen voldoet en je onveranderd op zoek bent naar een woning, dan raden we je aan om een zoekopdracht te plaatsen. Zo ontvang je als één van de eersten meer informatie over panden die nieuw in de verkoop komen.

Een zoekopdracht houdt in dat jouw woonwensen aan de hand van een zoekersprofiel worden opgenomen in het NVM-systeem. Elke dag worden er in dit systeem nieuwe woningen te koop aangemeld door ons en collega makelaarskantoren. Een actieve aankoopopdracht behoort ook tot de mogelijkheden. Informeer hiervoor vrijblijvend naar onze voorwaarden.



Jouw huis verkopen?

Een huis kopen of verkopen is een ingewikkeld en vaak ook een emotioneel proces waarbij het prettig is om te kunnen vertrouwen op een deskundige makelaar. Als top 3 makelaar in 's-Hertogenbosch en omstreken verstaat Raadhuys Makelaars zijn vak als geen ander. Wij weten wat de huizenmarkt beweegt en waar jouw kansen liggen. We bieden houvast en zekerheid. Als NVM-makelaar met meer dan 15 jaar ervaring kun én mag je bouwen op onze deskundigheid, betrouwbaarheid én onafhankelijkheid. Ons enthousiasme en onze persoonlijke en transparante aanpak staan als een huis. Alles draait om die tevreden glimlach op jouw gezicht!

Doordat Raadhuys Makelaars een erkend NVM-makelaar is met register makelaar-taxateurs, ben je ervan verzekerd dat je een expert inschakelt. De NVM is namelijk de grootste vereniging voor makelaars en vastgoeddeskundigen. Daarom kies je voor Raadhuys Makelaars.

Bel gerust met ons kantoor voor een afspraak!
073-4400220

Team Raadhuys Makelaars





AANDACHTSPUNTEN

KOSTEN KOPER

Kosten koper wil zeggen dat de bijkomende kosten, die betrekking hebben op de aankoop, voor rekening van de koper komen. Koper heeft ook het recht de notaris aan te wijzen. We maken je erop attent dat wij betaald worden door de verkoper en bij de koper geen kosten in rekening brengen.

KOOPAKTE

De koopakte (NVM-model) die door ons kantoor wordt opgemaakt, wordt zo spoedig mogelijk na mondelinge overeenstemming ondertekend. Wij trachten hierbij de kopers en verkopers samen te brengen, om gezamenlijk de contractstukken door te nemen en deze na akkoord ter ondertekening voor te leggen.

BATEN EN LASTEN

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van het notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

FINANCIERINGS-VOORBEHOUD

Koper dient voordat hij of zij tot onderhandeling overgaat, zich op de hoogte te stellen van zijn of haar financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, dient door koper binnen een bepaald tijdsbestek na overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld te worden, ter waarde van 10 % van de koopsom. Het stellen van de bankgarantie danwel voldoen van de bankgarantie vormen geen onderdeel van de onderhandelingen.

LEVERING

Levering vindt plaats in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

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.

ASBESTCLAUSULE

In woningen ouder dan 1995 kunnen eventueel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend

te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

OUDERDOMSCLAUSULE

Woningen van een respectabele leeftijd hebben vaak niet dezelfde bouwkwaliteit als woningen van een recenter bouwjaar. Kopers mogen bij dergelijke woningen dan ook geen nieuwbouwkwaliteit verwachten. Dit betekent dat normaal gebruiks-belemmerende gebreken die zijn ontstaan door ouderdom van de woning, voor risico van de koper komen. Om dit risico te beperken adviseren wij dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

NIET ZELFBEWONINGSCLAUSULE

Als verkoper de woning nooit of geruime tijd niet zelf heeft gebruikt, kan verkoper gewoonweg niet op de hoogte zijn van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen en/of gebreken komen voor risico van koper. Denk hierbij aan woningen die geruime tijd verhuurd zijn geweest of woningen die geërfd zijn. Om dit risico te beperken, adviseren we dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

AANSPRAKELIJKHEID

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan onjuistheden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure dient indicatief gehanteerd te worden. De genoemde afmetingen zijn circa-maten. Deze brochure wordt naar meerdere geïnteresseerden gezonden. Van toepassing zijn de Voorwaarden NVM (www.nvm.nl).



“WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

Team Raadhuys Makelaars

Raadhuys
Makelaars



RAADHUYS MAKELAARS

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen

T 073-4400220 - E info@raadhuysmakelaars.nl

raadhuysmakelaars.nl



Ondanks het feit dat deze brochure met zorg door ons is samengesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Deze brochure is nauwkeurig aan de hand van gegevens en tekeningen opgezet.