



HOOGVELDWEG 37

5221 BA 'S-HERTOGENBOSCH



RUBY ERTINGER

Vastgoedadviseur

ruby@hrs.nl
073 80 000 08

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

MAKELAAR



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
De oprit	06
Begane grond	08
Bijgebouw	19
Eerste verdieping	21
Bijzonderheden	25
Plattegronden	26
Extra informatie	28
Aantekeningen	30

OVER DEZE WONING

Op slechts 20 minuten fietsen van het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch ligt het prachtige dorp Engelen. Hier verruil je de levendigheid van de stad moeiteloos voor rust, groen en ruimte. Deze geliefde villawijk staat bekend om haar ruime opzet, het volwassen groen en de aangename, ontspannen sfeer.

Zodra je de straat inrijdt, voel je het meteen: dit is een bijzondere plek. De royale percelen, de stijlvolle bebouwing en de rustige uitstraling geven het geheel een exclusief karakter. Deze woning springt daarbij direct in het oog. Gelegen op een ruim perceel biedt zij niet alleen privacy en comfort, maar ook een gevoel van vrijheid dat je zelden zo dicht bij de stad vindt.





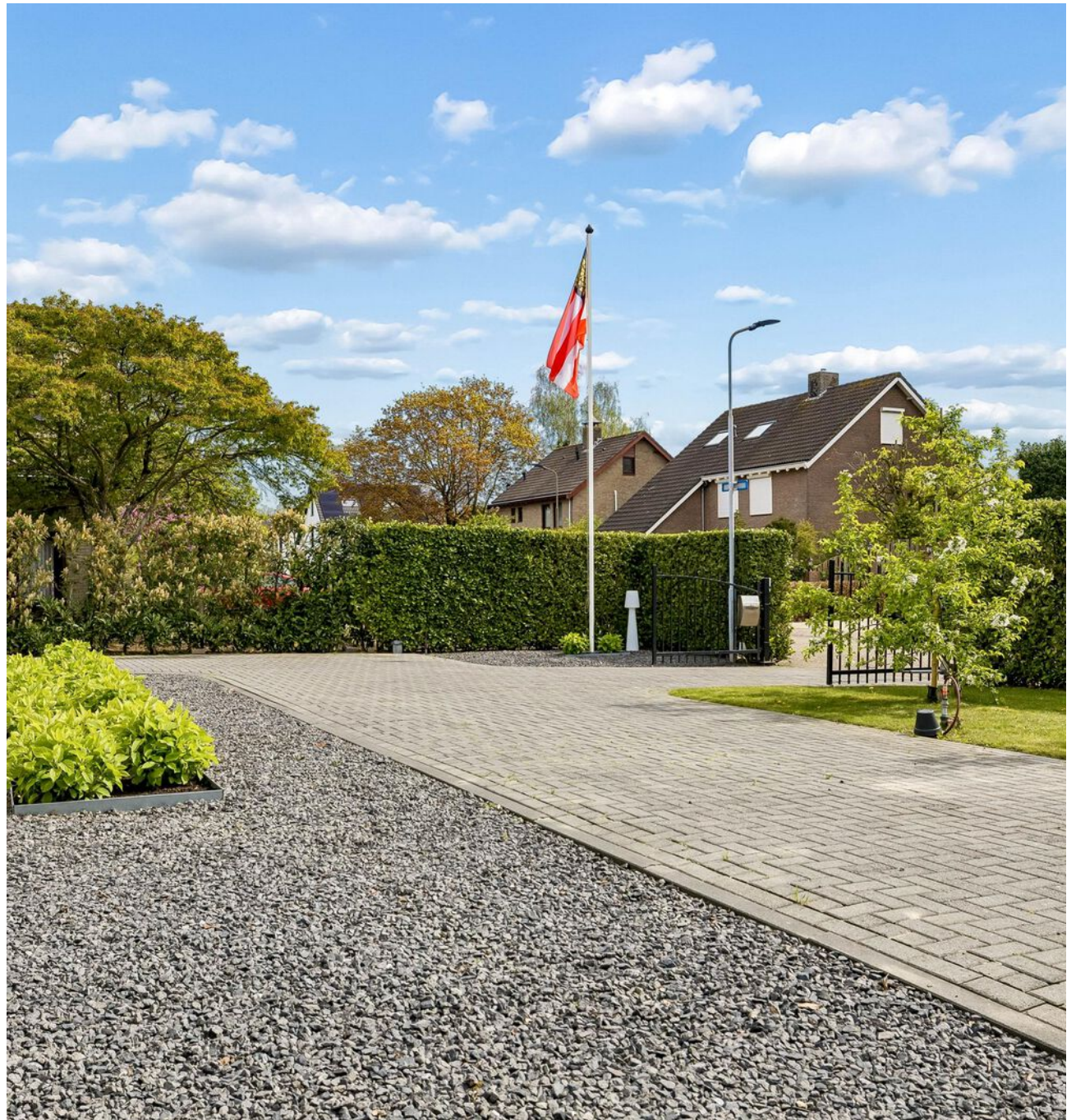
KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.245.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	7
SOORT WONING:	VILLA	AANTAL SLAAPKAMERS:	4
BOUWJAAR:	1976	AANTAL WOONLAGEN:	2
WOONOPPERVLAKTE:	230 M ²	TUINLIGGING:	zuid-oost
PERCELOPPERVLAKE:	882 M ²	WIJK:	Kom Engelen
INHOUD:	1149 M ³	ENERGIELABEL:	C

DE OPRIT

Via de twee elektrische poorten arriveer je op de grote oprit met diverse parkeerplaatsen, bijzonder prettig in het dagelijks gebruik.

De woning zelf is fraai naar achteren op het perceel gesitueerd, wat zorgt voor optimale privacy en een rustige uitstraling. Recent is de woning zorgvuldig geschilderd, waardoor zij er verzorgd en eigentijds bij staat. De tuin ligt rondom de woning en versterkt het gevoel van vrijheid en ruimte.







BEGANE GROND

Binnenkomst vindt plaats in een ruime, uitnodigende hal. Vanuit hier bereik je direct de royale ouderslaapkamer met aangrenzend de eerste badkamer met toilet en een walk in closet met openslaande deuren naar de tuin. Comfortabel gelijkvloers wonen is hier perfect mogelijk. Terug in de hal bereik je een multifunctionele ruimte, momenteel ingericht als werkkamer. Dankzij de praktische indeling is deze kamer echter ook uitstekend geschikt als hobbyruimte of extra slaapkamer.

Loop je vanuit de hal rechtdoor, dan betreed je de woonkamer waar je wordt verrast door de indrukwekkende hoeveelheid ruimte en licht. De keuken vormt het centrale hart van de leefruimte en verbindt de verschillende zithoeken op natuurlijke wijze. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, wat bijdraagt aan een aangenaam wooncomfort. Er is plaats voor een royale zithoek rondom de tv en open haard.

De woonkamer is uitgebouwd op twee plaatsen: een uitbreiding aan de oorspronkelijke woonkamer én een sfeervolle serre, die zowel via de woonkamer als via de tuin toegankelijk is. Dit zorgt voor een prachtige verbinding tussen binnen en buiten.

Achter de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken waar alle huishoudelijke apparatuur netjes is weggewerkt. Vanuit hier loop je direct de riante, zonnige tuin in.







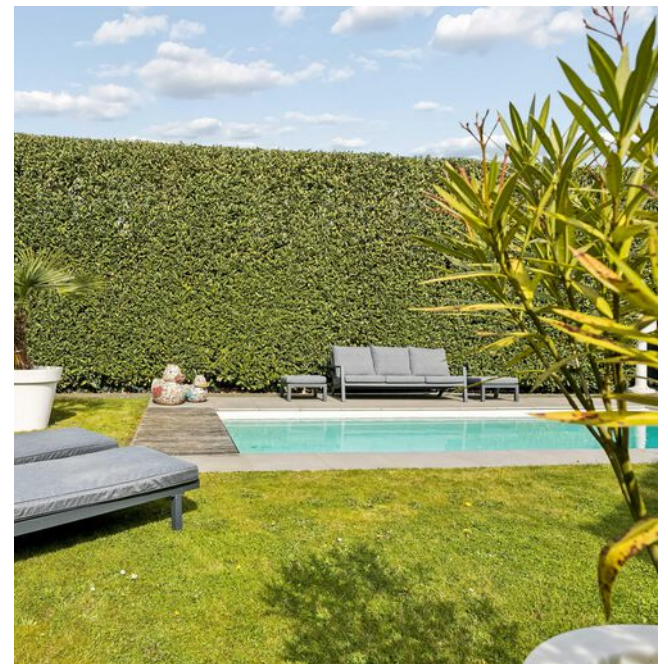
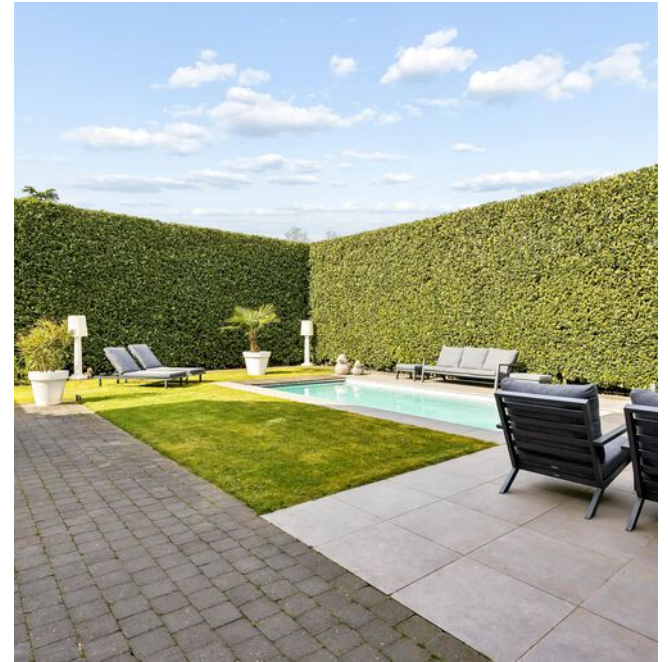








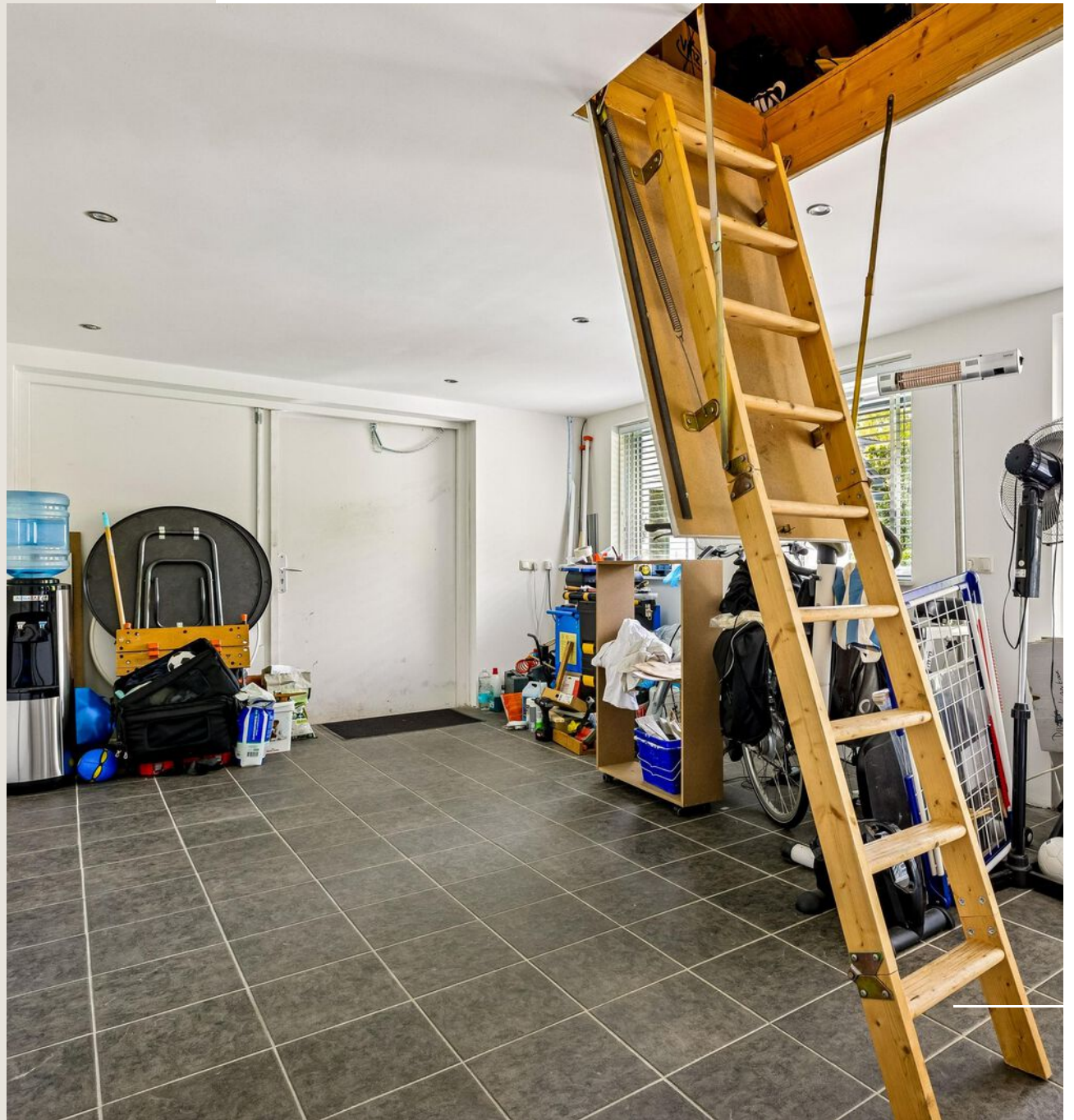


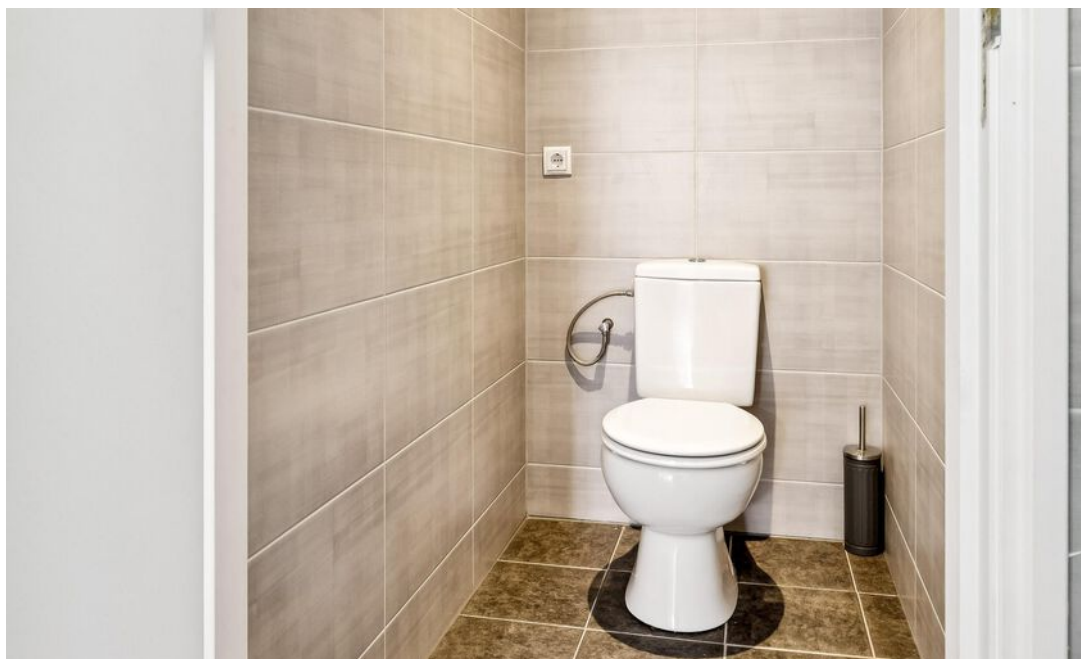




BIJGEBOUW

Vanaf het terras bereik je het ruime bijgebouw, compleet met douche, toilet en klein keukenblok. Dit multifunctionele gebouw biedt talloze mogelijkheden: denk aan een Bed & Breakfast, mantelzorgwoning, praktijkruimte of een stijlvol guesthouse. Een unieke toevoeging die deze woning extra bijzonder en veelzijdig maakt.







EERSTE VERDIEPING

Wanneer je via de recent vernieuwde trap naar de eerste verdieping loopt, kom je uit op een centraal gedeelte van de woning. Vanaf hier heb je toegang tot maar liefst drie goede slaapkamers die extra ruim zijn dankzij de grote dakkapellen. Ook is hier een tweede badkamer, ideaal voor gezinnen of gasten.







BIJZONDERHEDEN

De woning ligt op een prachtige plek in de villawijk van Engelen. Engelen is een kindvriendelijk dorp met alle nodige faciliteiten zoals een supermarkt, huisarts en tandarts. In de directe omgeving zijn veel mooie wandel- en fietsroutes langs zowel de Dieze als in de parkachtige omgeving van de Haverleij. Golfpark De Haverleij ligt op slechts een paar minuten loopafstand. In het dorp en in de Haverleij zijn twee goede basisscholen te vinden. Gezinnen genieten in dit fijne dorp van de vrijheid, veiligheid en geborgenheid. En dat zo dichtbij het centrum van 's-Hertogenbosch!

Bijzonderheden:

- De woning heeft vloerverwarming op de gehele benedenverdieping.
- Door het hele huis is airco aanwezig met een koel- en verwarmingssysteem; dit systeem bevindt zich tevens in het bijgebouw.
- Het zwembad is 5 jaar geleden aangelegd en wordt verwarmd d.m.v. een warmtepomp en UV-dek.
- De woning biedt volledige privacy.
- Het ligt nabij supermarkt Plus, golfpark De Haverleij en prachtige wandelroutes.
- Er zijn twee goede basisscholen in het dorp.



Begane grond



PLATTEGRONDEN

Eerste verdieping



EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSPlicht KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

HRS MAKELAARS

BRUGSTRAAT 33

5211 VS 'S-HERTOGENBOSCH

📞 073- 80 000 08

✉️ INFO@HRSWONEN.NL

[HRS.NL/EXCLUSIEF](https://hrs.nl/exclusief)