



Heuvel 4





▲ Welkom aan de Heuvel 4 in Engelen.

Aan de Heuvel, midden in het sfeervolle dorp Engelen, staat deze fraai uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning. De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving en is de afgelopen jaren royaal uitgebouwd en gemoderniseerd. Hierdoor is een eigentijds en compleet geheel ontstaan.

Met voorzieningen als vloerverwarming, airconditioning, een warmtepomp en zonnepanelen is volop aandacht besteed aan zowel wooncomfort als verduurzaming. Daarnaast beschikt de woning over een bijzonder veelzijdig bijgebouw, dat tal van mogelijkheden biedt voor bijvoorbeeld werken, hobby's, ontspanning of extra bergruimte.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime, fraai aangelegde voortuin en een royale oprit naast de woning. Hier is volop gelegenheid om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren. Via de oprit bereikt u de entree van de woning.

Begane grond

Je komt binnen in de hal. Hier bevinden zich de meterkast, toiletruimte, praktische trapkast en de vaste trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is sfeervol en ruim opgezet. Aan de voorzijde zorgt de mooie erker voor extra licht en een karakteristieke uitstraling. Dankzij de royale afmetingen is er naast een comfortabele zithoek ook ruimte voor bijvoorbeeld een leuke speel-, werk- of hobbyhoek.

De prachtige visgraat PVC-vloer geeft de ruimte een warme en eigentijdse uitstraling en is voorzien van comfortabele vloerverwarming. Ook is er een airco geplaatst, ideaal tijdens de warme maanden.

De begane grond is stijlvol afgewerkt en voorzien van strak stucwerk in combinatie met mooi behang. De plafonds zijn voorzien van sierlijsten en alle stopcontacten zijn verlaagd, wat zorgt voor een rustig en verzorgd geheel.

Een echte blikvanger zijn de stalen deuren. Vanuit de hal geeft een stalen deur toegang tot de woonkamer en vanuit de woonkamer zijn er dubbele stalen openslaande deuren naar de leefkeuken. Hierdoor ontstaat een prachtige verbinding tussen de verschillende leefruimtes.





De woning is aan de achterzijde royaal uitgebouwd. Hier bevindt zich de heerlijke leefkeuken, die volledig op de tuin is gericht. De keuken is geplaatst in een hoekopstelling en beschikt over diverse apparatuur, waaronder een gasfornuis met afzuiging, combi-oven, koelkast en een vaatwasser.

Er is bovendien meer dan genoeg ruimte voor een grote eettafel. Dit is dan ook een heerlijke plek om uitgebreid te ontbijten, met vrienden te dineren of aan het einde van de dag met het gezin samen te komen.

Aan de achterzijde zorgen openslaande deuren én een separate loopdeur voor een directe verbinding met de tuin. De kunststof kozijnen zijn voorzien van dubbel glas.







Eerste verdieping

Via de hal bereiken we de eerste verdieping. De bijzonder royale overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte. Ook bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Daarnaast is er een vaste kast met daarin de unit van de vloerverwarming en de aansluitingen voor de warmtepomp.

Ook op deze verdieping is volledig voorzien in vloerverwarming en beschikken alle kamers over airconditioning.

De badkamer is recent vernieuwd en uitgevoerd in een moderne, stijlvolle sfeer. Het vrijstaande ligbad vormt hier een echte eyecatcher. Daarnaast beschikt de badkamer over een ruime inloopdouche en een fraai wastafelmeubel. De prachtige tegels en goudkleurige wandkranen geven de ruimte een luxe uitstraling.

De separate toiletruimte is opvallend ruim en beschikt over een raam. De afwerking sluit mooi aan bij de stijl van de badkamer.

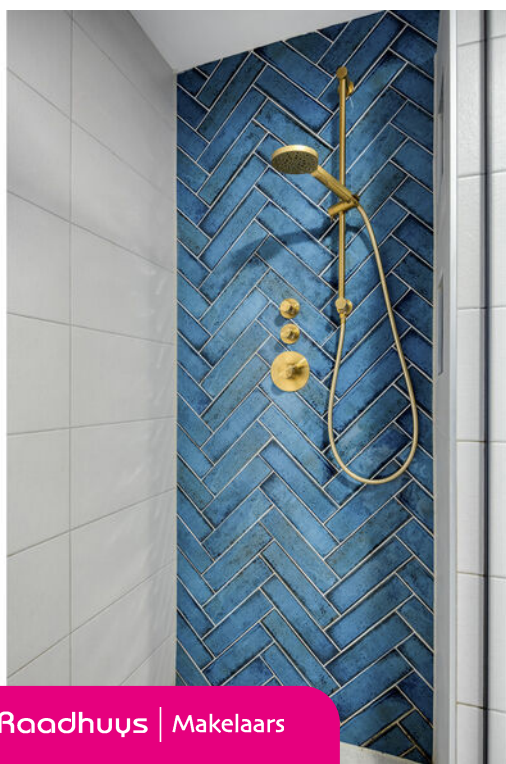
Zolder

Via een vlizotrap is de ruime vlizozolder bereikbaar. Deze biedt volop extra bergruimte voor bijvoorbeeld koffers, seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.









Tuin en bijgebouw

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met antracietgrijze terrastegels en voorzien van een vernieuwde schutting. Een fijne plek om buiten te zitten en volop van het buitenleven te genieten.

Achter in de tuin bevindt zich het echte verrassende element: een royale garage die is verlengd en ingericht als multifunctioneel bijgebouw.

De garage is voorzien van openslaande deuren en beschikt over gas, elektra en een wateraansluiting. Aansluitend bevindt zich een ruime, multifunctionele kamer die op verschillende manieren kan worden gebruikt. Denk bijvoorbeeld aan een extra verblijf, speelruimte voor de kinderen, hobbyruimte of werkkamer. De aansluitpunten voor het realiseren van een keuken zijn al in de wand aanwezig, waardoor ook een meer zelfstandige invulling tot de mogelijkheden behoort. De aangrenzende badkamer is compleet uitgevoerd met een wastafelmeubel, douche, toilet en wasmachine-/drogeraansluiting.

Daarnaast is er nog een separate ruimte die rechtstreeks vanuit de tuin bereikbaar is. Deze kamer is uitstekend geschikt als thuishkantoor. Dankzij de airconditioning, PVC-vloer en nette afwerking is dit een comfortabele plek om thuis te werken.

Het bijgebouw biedt daarmee volop ruimte en mogelijkheden voor verschillende woon-, werk- en hobbymatige doeleinden.









Wonen in Engelen

Heuvel 4 ligt in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in het sfeervolle Engelen. Het dorp heeft een gemoedelijk karakter en biedt een fijne combinatie van rust, groen en ruimte. Tegelijkertijd ligt de binnenstad van 's-Hertogenbosch op korte afstand.

Ook voor gezinnen is Engelen een fijne plek om te wonen. In de directe omgeving vind je scholen, kinderdagverblijven, speeltuinen, een kinderboerderij en een grote supermarkt. Voor ontspanning en recreatie zijn onder andere het Engelermeer, de golfbaan en de voetbalclub dichtbij.

Ook qua bereikbaarheid is de locatie gunstig. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn de A2 en A59 snel en eenvoudig bereikbaar.

De bourgondische binnenstad van 's-Hertogenbosch biedt volop keuze op het gebied van winkels, cafés, terrassen en restaurants. Daarnaast staat de stad bekend om haar rijke culturele aanbod en de vele mogelijkheden voor ontspanning, recreatie en werken.

Hier woon je dus heerlijk rustig en dorps, met alle dagelijkse voorzieningen én de levendigheid van de stad binnen handbereik.

Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden, onvolkomenheden en/of maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.





PLATTEGROND **BEGANE GROND**



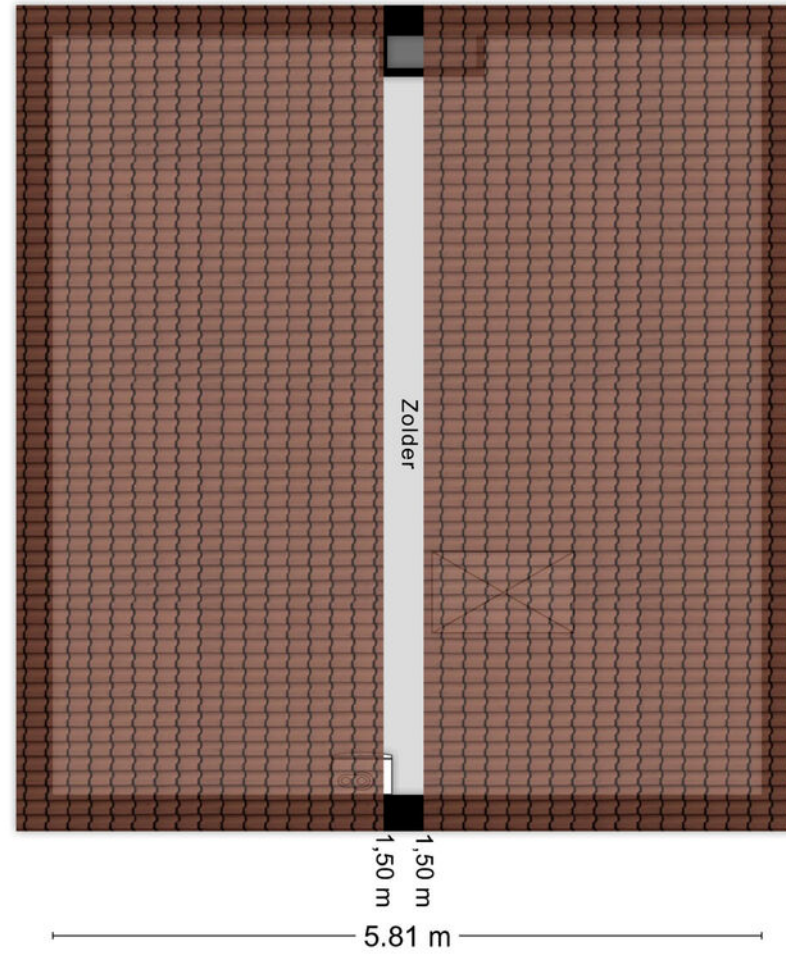
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



PLATTEGROND **TWEDE VERDIEPING**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

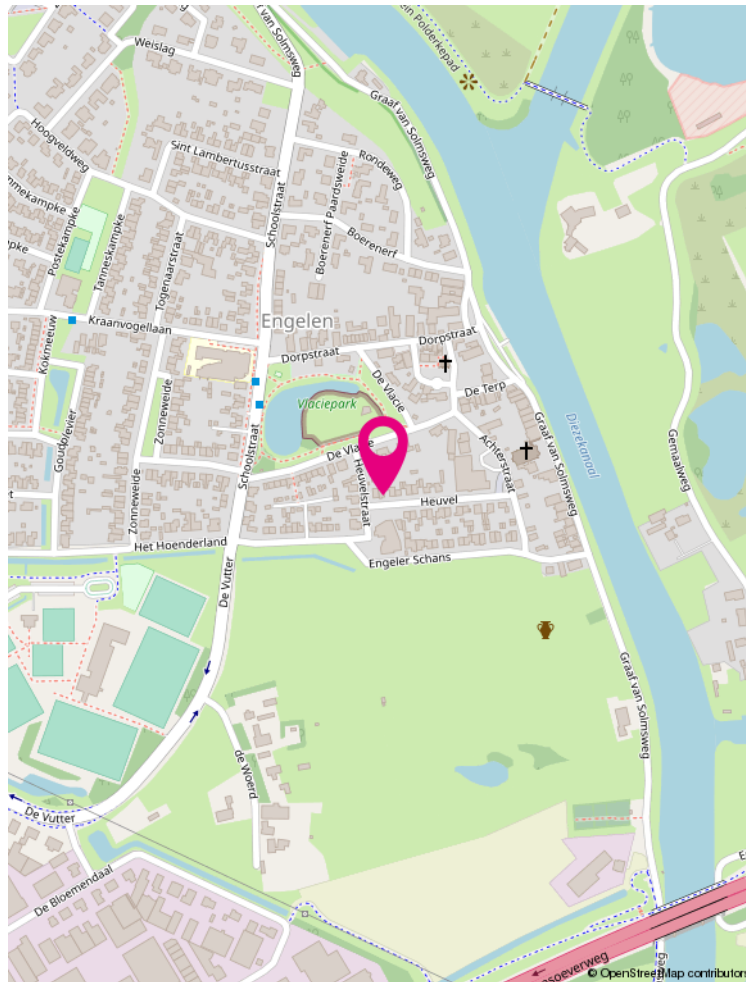


PLATTEGROND **GARAGE/BIJGEBOUW**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

LOCATIE KADASTRALE KAART



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

HEUVEL 4

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 575.000,-- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	2-onder-1-kapwoning
Aantal slaapkamers:	3
Inhoud:	591 m ³
Perceeloppervlakte:	278 m ²
Woonoppervlakte:	152 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1964
Ligging:	in woonwijk
Tuin:	voortuin, achtertuin
Garage:	Vrijstaand stenen garage
Isolatie:	dak,- muur,- en vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	warmtepomp en vloerverwarming
Energielabel:	A

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Heuvel 4
Postcode:	5221 AP
Plaats:	's-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	R/671
Oppervlakte:	278 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			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			✓
- gordijnen			✓
- vitrages			✓
- rolgordijnen			✓
- lamellen			✓
- (losse) horren/rolhorren			✓
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- oven	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer	✓		
- koel-vriescombinatie			✓
- vaatwasser	✓		



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
- Quooker	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		



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
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
- boiler	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
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

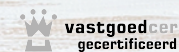


RAADHUYS MAKELAARS

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.