

Sint Corneliusweg 20
5221 BX 's-Hertogenbosch





“Royaal en rustig
wonen met modern
kantoor/showroom aan
huis en rondom veel
volwassen groen ”

Praktijk/atelier/kantoor-aan huis, dubbele
bewoning of een zeer royale woning. Deze
vrijstaande woning is dus multifunctioneel,
levensloopbestendig en ligt op een geweldig
perceel van 2.243 m² groot. Met een totaal
woonoppervlakte van maar liefst 371 m² biedt
deze woning alle ruimte om heerlijk te kunnen
wonen en werken of gewoon om te genieten.

Het comfortabele woonhuis meet circa 231 m² en
het hoogwaardig afgewerkte kantoor circa 140
m². Deze laatste grenst aan de achterzijde van
de woning, is volledig geïsoleerd, en voorzien
van een eigen cv-installatie en kan relatief
eenvoudig bij de woning worden betrokken.

Rondom de woning ligt de fraai aangelegde tuin
met veel volwassen groen, zonneterrassen en
volop privacy. Er zijn voldoende parkeerplaatsen
aanwezig op de oprit.

BOUWJAAR	1973
WOONOPPERVLAKTE	371 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	2.243 m ²
SLAAPKAMERS	4
ENERGIELABEL	D





“Wonen,
werken en
slapen op deze
verdieping”

De entree is een ruime hal met marmeren vloer, die toegang biedt tot de meterkast, inpandige garage, separaat toilet met fonteintje, woonkamer, keuken en de slaapkamer met badkamer.

De sfeervolle woonkamer is voorzien van een wengé houten vloer en een natuurstenen schouw met gashaard als warm middelpunt. Grote raampartijen zorgen voor een rijke lichtinval, terwijl de openslaande deuren een aangename verbinding met de tuin creëren. De woonkamer is royaal van opzet en biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek.

Aansluitend ligt de keuken, bereikbaar via zowel de woonkamer als de hal. Deze is praktisch ingericht en afgewerkt met een marmeren vloer en een natuurstenen werkblad. De dubbele spoelbak met quooker, het 6-pits gasfornuis met oven, de afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer en de vele kastruimte maken dit tot een fijne plek voor iedere kookliefhebber. Een daklicht zorgt hier voor extra lichtinval en er is ruimte voor het plaatsen van een eettafel. Vanuit de keuken is er toegang tot het kantoor, waardoor wonen en werken hier moeiteloos in elkaar overvloeien.

De lichte slaapkamer op de begane grond beschikt over een badkamer ensuite die voorzien is van een ligbad, ruime douchecabine, wastafelmeubel, designradiator en een praktische kastenwand.









1^e VERDIEPING

“3 a 4 slaapkamers en een tweede badkamer”

De overloop op de eerste verdieping biedt toegang tot drie ruime slaapkamers, een kleinere slaapkamer en een tweede badkamer. De indeling is praktisch én veelzijdig en kan eenvoudig aanpast worden naar uw woonwensen. De gehele verdieping, m.u.v. de badkamer, is voorzien van vloerbedekking.

Aan de linkerkant van de woning bevindt zich een royale kamer die momenteel in gebruik is als werkkamer. De dakramen en het vaste raam zorgen voor het prettige daglicht binnen en de airco zorgt voor een aangenaam binnenklimaat. Deze kamer is uitermate geschikt als slaapkamer. Aan de voorzijde ligt de tweede slaapkamer, voorzien van een breed dakkapel en een inbouwkast. De kamer biedt plaats aan een tweepersoonsbed en heeft een fijne lichtinval. Aan de rechterzijde bevindt zich een derde kamer, nu ingericht als walk-in-closet, maar ook eenvoudig om te turnen als slaapkamer. De kleinere kamer met dakkapel is ideaal als berging maar kan uiteraard ook als kinderslaapkamer fungeren.

Centraal op de verdieping ligt de tweede badkamer. Deze “retro” badkamer is voorzien van een douche, toilet en twee wastafels.







“Luxe, royale en multifunctionele ruimte aan huis”

Achter de woning bevindt zich een indrukwekkende kantoor/showroomruimte van maar liefst 138 m² die in 2006/2007 gebouwd is. De glazen voorgevel vormt een stijlvolle entree en laat het daglicht rijkelijk binnenstromen. Het kantoor is ook via de woning bereikbaar en biedt daarmee volop flexibiliteit voor werk aan huis.

De ruimte is onderverdeeld in meerdere delen, waaronder een middels glaswanden omgeven kantoorgedeelte met pantry (inclusief 2 koelkasten, vaatwasser en Quookerkraan), en een toilet. Verder is er een fraaie hoge en open ruimte voor werkplekken en er zijn voldoende opslagmogelijkheden in de fraaie kastenwand. Het verhoogde gedeelte met bar biedt ook nog plaats voor werkplekken. De afwerking is hoogwaardig te noemen: volledige vloerverwarming, eikenhouten visgraatvloer aan de voorzijde en een strakke betonnen gietvloer in het verhoogde achterdeel. Dit zorgt voor een eigentijdse, professionele uitstraling. Sfeervolle inbouwspots in het plafond versterken de ambiance. Daarnaast is de ruimte voorzien van een eigen cv-installatie, afzuigsysteem, alarminstallatie en rookmelders.

Of je nu een praktijk aan huis, atelier, studio of een uitbreiding van de woning voor ogen hebt: deze ruimte combineert kwaliteit, zelfstandigheid en functionaliteit ineen.









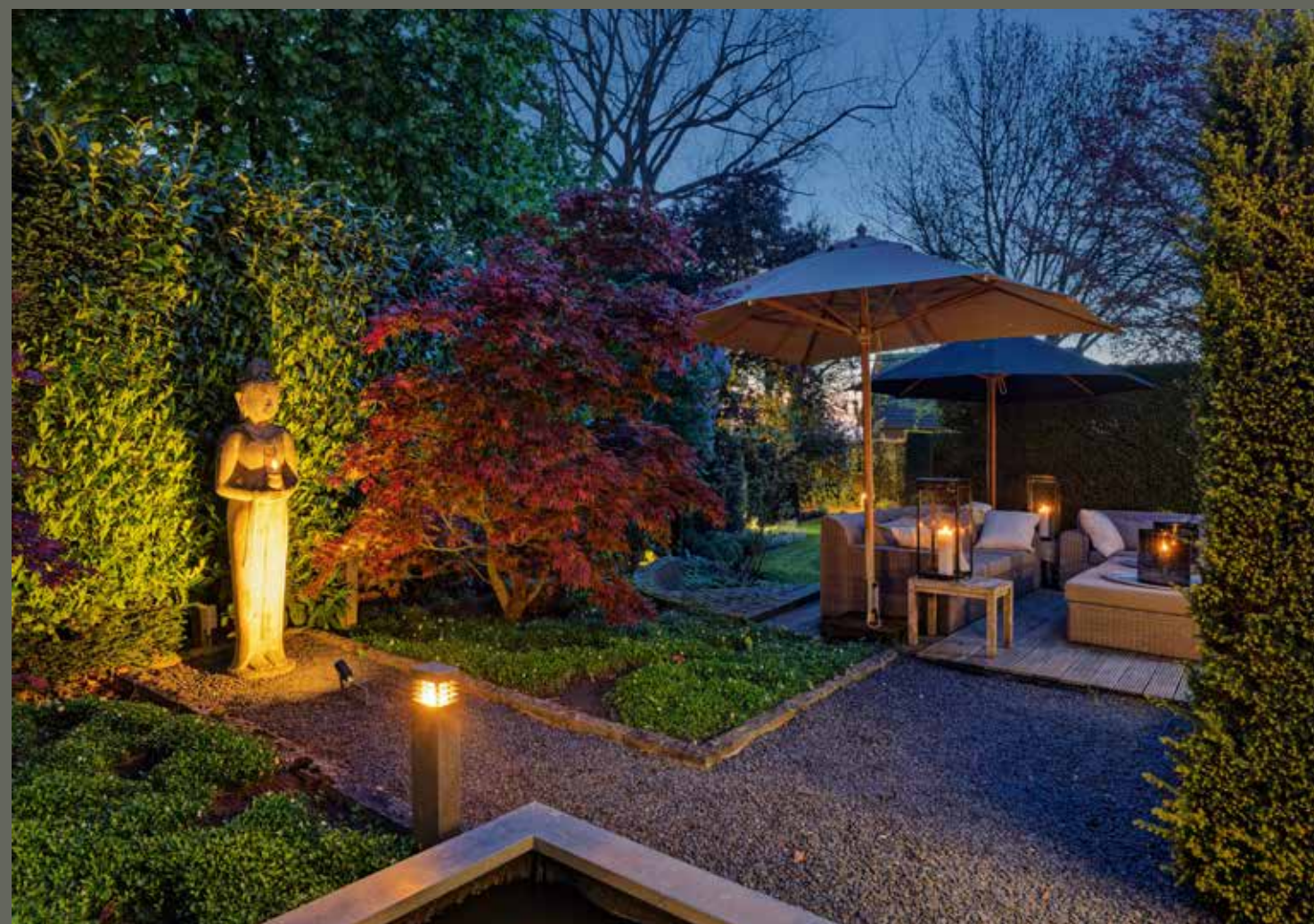


“Veel groen, ruimtelijk en fraai aangelegd”

De fraai aangelegde tuin met veel volwassen groen rondom de woning straalt rust, privacy en kwaliteit uit. De achtertuin is bereikbaar via de dubbele openslaande deuren in de woonkamer én de schuifpui in het kantoor. Het ruime terras is voorzien van een zonneluifel en biedt volop plek voor een comfortabele zit- én eethoek. Vanuit de zithoek kijk je uit over het groene tuinontwerp en een sierlijke vijver met fontein, een sfeervol uitzicht dat elk seizoen tot zijn recht komt.

Dankzij de gunstige ligging op het zuidwesten geniet je hier nagenoeg de gehele dag van de zon. Of je nu wilt ontspannen, tuinieren of gezellig buiten tafelen met familie of vrienden: deze tuin nodigt uit tot leven in het groen.

Aan de voorzijde van de woning biedt de brede oprit ruimte voor meerdere auto's, terwijl de inpandige garage ruimte biedt voor een auto. Een praktische berging achter het kantoor biedt ruimte voor fietsen, gereedschap of hobbymateriaal. Een tuin die niet alleen mooi oogt, maar ook in gebruik comfort en veelzijdigheid biedt.



“Dit is wel een hele fijne plek om te
vertoeven en dat vinden vrienden
en familie ook.....”









BIJZONDERHEDEN

- Royale vrijstaande woning met kantoorruimte;
- keukenopstelling woning met inbouwapparatuur uit 2002;
- vaatwasser is in 2020 vernieuwd;
- verwarming en warm water van de woning middels cv-installatie Intergas HR compact uit circa 2012;
- verwarming en warm water in kantoorruimte middels cv-installatie Remeha uit 2024;
- vloerverwarming in badkamer op begane grond;
- schoorsteenkanaal gereinigd in +/- 2020;
- airco aanwezig kantoorkamer woning;
- kantoorruimte volledig nieuw gebouwd in 2007;
- kantoorruimte volledig geïsoleerd;
- kantoorruimte voorzien van vloerverwarming;
- levensloopbestendige woning;
- kortom: Heerlijk wonen, werken en slapen op de begane grond in alle rust in een groenrijke omgeving.



begane grond met tuin



De afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen.

begane grond



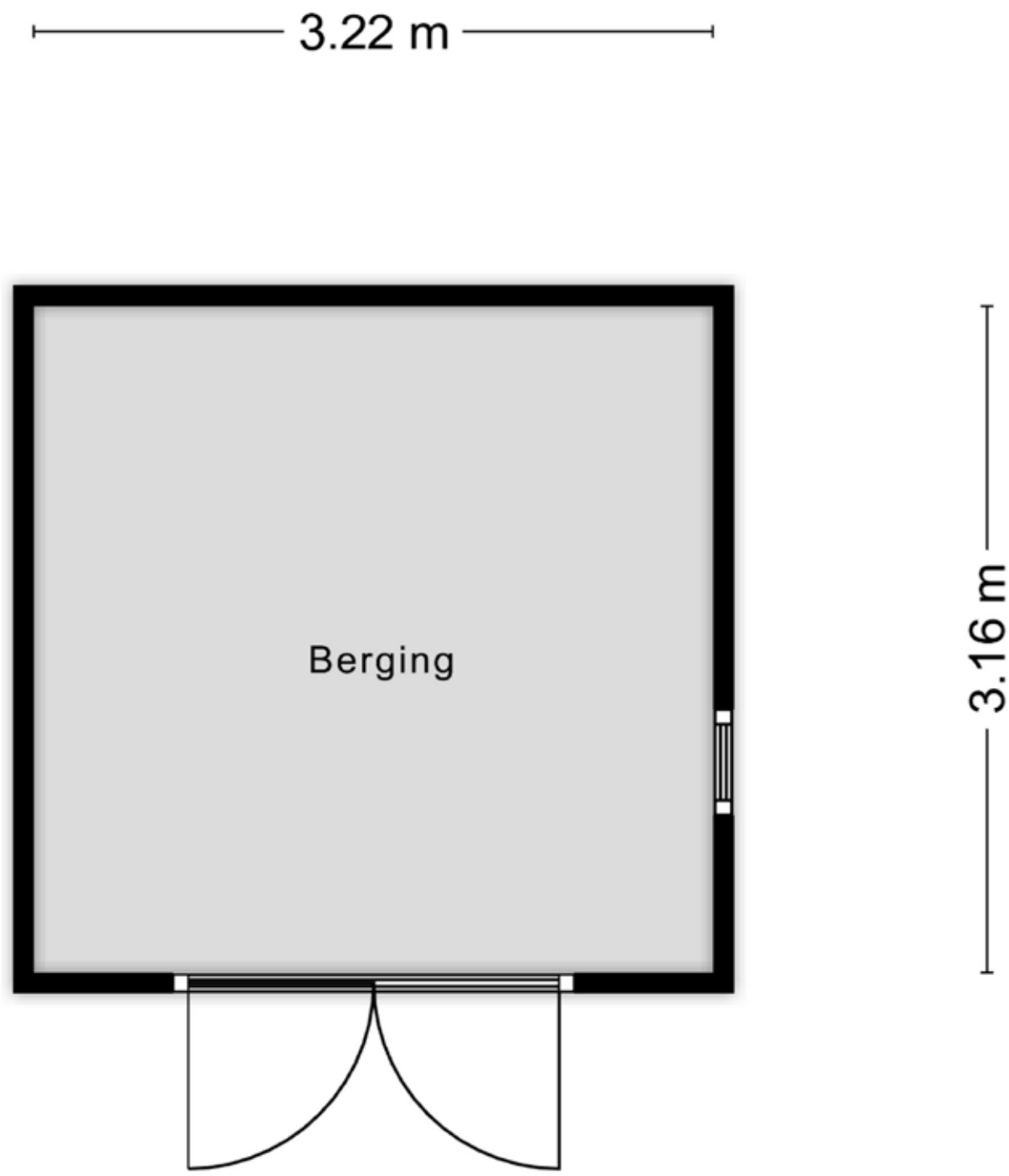
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2018 www.abbe.nl

eerste verdieping



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

berging



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

De kaart toont een kadastraal uittreksel van de gemeente 's-Hertogenbosch, sectie R, perceel 3054. Het centrale perceel (3052, 3053, 3054) is oranje gekleurd. Het is omringd door andere percelen met rode grenzen en nummers: 2398, 2399, 2321, 3051, 1091, 1092, 1093, 1094, 521, 522, 529, 3600, 601, 13, 11A, 12, 11, 10, 9, 10A, 16, 17, 15. De kaart is voorzien van een schaal van 1:500, een noordpijl en een kadaster logo. De kaart is noordgericht en de perceelnummers zijn duidelijk zichtbaar.

“Een schilder-
achtig dorp
onder de rook van
‘s-Hertogenbosch”

Winkels voor de dagelijkse boodschappen zijn te vinden in Engelen, Vlijmen en 's-Hertogenbosch en de uitvalswegen A2 en A59 zijn ook op korte afstand gelegen.





KENMERKEN

AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

In overleg
1973
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD
WONEN
OVERIG INPANDIG
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

371 m²
37 m²
5 m²
10 m²
1513 m³
2.243 m²

ENERGIE
ISOLATIE

Dak-, muur- en vloerisolatie, HR en HR++
beglazing
Energie label D
CV ketel
CV ketel, vloerverwarming
Woning, Intergas HR Compact
Kantoor, Remeha

ENERGIELABEL
WARM WATER
VERWARMING
CV KETEL

ONDERHOUD
ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Goed tot uitstekend
Goed tot uitstekend

BUITENRUIMTE
TYPE TUIN
LIGGING

Achters tuin
Zuidwesten

VASTE LASTEN
OZB
VOORSCHOT GAS EN ELEKTRA

€ 898,- per jaar
€ 600,- per maand

ALGEMENE INFORMATIE

VERANTWOORDING

Op deze pagina wordt in het kort ingegaan op verschillende termen. Omdat hier kort op algemene informatie wordt ingegaan is deze informatie dan ook niet uitputtend, dit vanwege de complexiteit.

ONDERZOEKSPLICHT

De koper heeft een onderzoeksplicht. Voordat u een bod uitbrengt, onderzoekt u in het algemeen wat voor u van belang kan zijn voor het nemen van de aankoopbeslissing.

Het bod

In het bod dienen de volgende zaken besproken te worden:

- De geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

ONTBINDENDE VOORWAARDE

U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Deze dient u bij uw bod te vermelden. Zodra er overeenstemming wordt bereikt, kan de koper gedurende een periode van circa 4 tot 8 weken gebruik maken van een ontbindende voorwaarde. Over deze voorwaarde moeten partijen overeenstemming bereiken voor de mondelinge verkoop/koop. De ontbindende voorwaarde houdt in dat bij het niet verkrijgen van een passende financiering de koop niet doorgaat. Zonder verdere gevolgen kan de overeenkomst worden ontbonden. Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden.

RECHTSGELDIGE KOOPOVEREENKOMST PAS NÁ ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Zie ook artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

KOOPAKTE

De mondelinge overeenkomst zal worden vastgelegd in de koopakte. De koopakte is overeenkomstig het NVM model. Ondertekening vindt eerst plaats door de verkoper en vervolgens door de koper. Uiterlijk binnen 5 dagen na de totstandkoming van de mondelinge overeenkomst dient de koopakte door beide partijen te zijn ondertekend.

NOTARIS

De koopakte wordt ontvangen door de notaris. De notaris wordt door de koper aangewezen.

WAARBORG SOM/ BANKGARANTIE

Voor de zekerheid tot nakoming van de verplichtingen, wordt door de koper een waarborgsom gestort. Deze waarborgsom omvat 10% van de koopsom. Deze wordt op een aparte rekening van de notaris gestort. In plaats van deze waarborgsom te storten kan de koper een schriftelijke bankgarantie doen stellen. Deze bankgarantie moet afgegeven zijn door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

OPLEVERING

Het pand wordt opgeleverd in dezelfde staat als waarin de koper de zaak heeft bezichtigd. Daarbij horen alle rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden. Vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen. Dit wordt door de notaris gecontroleerd bij het passeren van de transport/leveringsakte.

BATEN EN LASTEN

Baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper. Dit gebeurt met ingang van eigendomsoverdracht. De baten en lasten die op dat moment lopen worden tussen partijen verrekend via de notaris.

VRIJBLIJVEND ADVIES

Bent u van plan om een andere woning te kopen, denkt u aan verandering van hypotheekvorm of heeft u andere vragen over de hypotheekmaterie, neem dan contact met ons op. Met onze samenwerkende onafhankelijke hypotheekadviseurs kan vrijblijvend naar uw financiële mogelijkheden gekeken worden.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.

“Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevologenheid aan.”

ONS TEAM

Wij zijn een team van enthousiaste, gedreven en ervaren mensen die graag gehoor geven aan uw woonvraag. Al vanaf 2001 hebben wij vele klanten van dienst mogen zijn. Of het nu ging om de aankoop van een droomwoning, de verkoop van een woning met teveel kamers omdat de kinderen het huis uit zijn of de verkoop van een appartement om juist groter en groener te gaan wonen; wij stonden klaar voor deze duizenden mensen. Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevologenheid aan, waardoor wij de juiste resultaten behalen. Heeft u dus verhuisplannen of bent u gewoon nieuwsgierig wat een mogelijke verkoop voor u kan betekenen? Nodig ons dan uit voor een vrijblijvende kennismaking, zodat wij uw woonwensen om kunnen zetten in realiteit.

Wij werken al meer dan 21 jaar in 's-Hertogenbosch en de omliggende dorpen en wij wonen al meer dan 57 jaar in deze regio. Ons hoofdkantoor bevindt zich aan de Pettelaarseweg in 's-Hertogenbosch en ons filiaal in Berlicum bevindt zich in het centrum aan de Hoogstraat. Het is dan ook niet gek dat onze betrokkenheid met deze regio groot is. Zo ondersteunen wij diverse evenementen en sportclubs en hebben al jaren een eigen bedrijfshockey team in deze regio. Wij kunnen dus wel stellen dat wij de regio inmiddels door en door kennen, zowel de markt als de mensen.

Bij het NL Wonen team werken de makelaars Mark Nieuwenhoven, Alain Lebon en Jesper van der Heijden. Marketeer (ARMT) Patricia van Hensbeek en de binnendienst medewerkers Daisy van Hoften en Merel Nouwens. Wij zijn aangesloten bij de NVM, NWWI, NRVt en VasgoedCert-gecertificeerd.





Kantoor
Pettelaarseweg 198-A
5216 BW 's-Hertogenbosch

Kantoor
Hoogstraat 135
5258 BC Berlicum

073 613 19 19
info@nl-wonen.nl
www.nl-wonen.nl

