

**NEXT  
MOVE**  
MAKELAARS



**COMBINATIEPOLDER 34, 'S-HERTOGENBOSCH**

**€ 255.000 k.k..**

**[www.combinatiepolder34.nl](http://www.combinatiepolder34.nl)**

## Combinatiepolder 34, 's-Hertogenbosch

---LET OP; DIT IS EEN BIEDEN VANAF PRIJS!!!----

Deze woning wordt verkocht via een online bied platform. Biedingen zijn transparant en inzichtelijk voor iedereen. Daarbij heeft verkoper het recht van gunning.

1E OPEN HUIS woensdag 8 APRIL 2020 VAN 15.00 TOT 17.00 UUR

2E OPEN HUIS zaterdag 18 April 2020 VAN 11.00 TOT 13.00 UUR

WIL de woning bezichtigen? MELD JE AAN VIA DE WEBSITE.

Tijdens het open huis worden er maatregelen getroffen om verspreiding van het Coronavirus tegen te gaan. De woning wordt door 1 kandidaat tegelijk bezocht. Daarom spreken we een tijdstip af voor de bezichtiging. Het zou kunnen zijn dat u even moet wachten. Graag vragen wij jouw begrip hiervoor.

Na het zien van deze hoekwoning heb je meteen zin om deze helemaal naar je eigen smaak in te richten. Technisch is de woning in goede staat, het moet alleen nog gemoderniseerd worden.

In een rustige straat van de gewilde buurt Maaspoort, vlakbij voorzieningen als scholen, kinderopvang, sportclubs, winkelcentrum Maaspoort, uitvalsweg naar A59 - A2 en wandelen langs de Maas. En dan ook nog binnen 10 autominuten in de binnenstad van 's-Hertogenbosch...

Wist je dat:

- Deze woning warme hete lucht verwarming heeft, waardoor er nergens radiators zijn?
- Er veel daglicht de gehele woning binnenkomt door de grote schuifpui aan de achterzijde?
- De zolderverdieping een dakkapel heeft?
- Waardoor er maar liefst 4 slaapkamers zijn?
- Deze woning gelegen is op een toplocatie waar met de perfecte combinatie tussen rust en bereikbaarheid gevonden is?
- Het een goed onderhouden hoekwoning betreft?
- Met een eigen oprit voor het huis,
- En een zonnige tuin bezit?

Benieuwd geworden? Meld je dan aan voor de open dag.

Indeling:

Begane grond

Plaats je auto voor de deur en kom verder. Middels de ruime hal kom je de woning binnen. In de hal tref je de meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping aan. Vanuit hier heb je toegang tot de woonkamer.

Woonkamer

Vanuit de hal toegang tot de woonkamer.

De gehele benedenverdieping is voorzien van een tegelvoer vloer en stucwerk wanden. In de woonkamer bevindt zich een praktische trapkast. Via een grote schuifdeur toegang tot de achtertuin. Deze schuifdeur geeft ook veel extra daglicht.

Keuken

Aan de voorzijde van de woning zit de open keuken.

Buiten

De tuin is zonnig gelegen, hier kun je dus echt van ieder zonnestraaltje genieten!

### Eerste verdieping

Via de trapopgang toegang tot de overloop die toegang geeft tot de 3 slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

### Tweede verdieping / Zolderverdieping

Via de vaste trap komen we op de zolderverdieping, waarvan een deel (+/-10 m<sup>2</sup>) welke zeer geschikt is om als 4e slaapkamer in te richten; met aan de voorzijde bevindt zich de reeds aanwezige een dakkapel. Het andere deel (+/-10 m<sup>2</sup>) bevat de zolder met opstelling cv-ketel, aansluitpunt t.b.v. wasmachine en -droger; beide delen hebben en veel berguimte achter knieschotten.

### Tuin

Vanuit de woonkamer – met schuifpui over de volle breedte – is de achtertuin te bereiken. Beschutte ligging, en via een poort is het zijpad eenvoudig toegankelijk.

### Buurt

Deze woning staat in een rustige straat met eigen parkeerplaats; daarnaast biedt de straat voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers.

De woning is gelegen in de populaire woonwijk De Maaspoort, met winkelcentrum De Maaspoort om de hoek, diverse basisscholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en een gezondheidscentrum. En met de auto ben je in no time op de A59 of A2.

### Bijzonderheden:

- 4 slaapkamers waarvan 1 op de zolderverdieping.
- Achtertuin met veel privacy
- Eigen oprit voor het huis
- Het hele huis is voorzien van dubbel glas
- Woonoppervlakte 119m<sup>2</sup>
- Perceel 181m<sup>2</sup>
- Inhoud 345m<sup>3</sup>
- Heteluchtverwarming; geen radiatoren systeem van 2017.
- Rustige, veilige straat - vlak bij kinderopvang en basisscholen
- Goede isolatie
- Goed onderhouden

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.

## Kenmerken

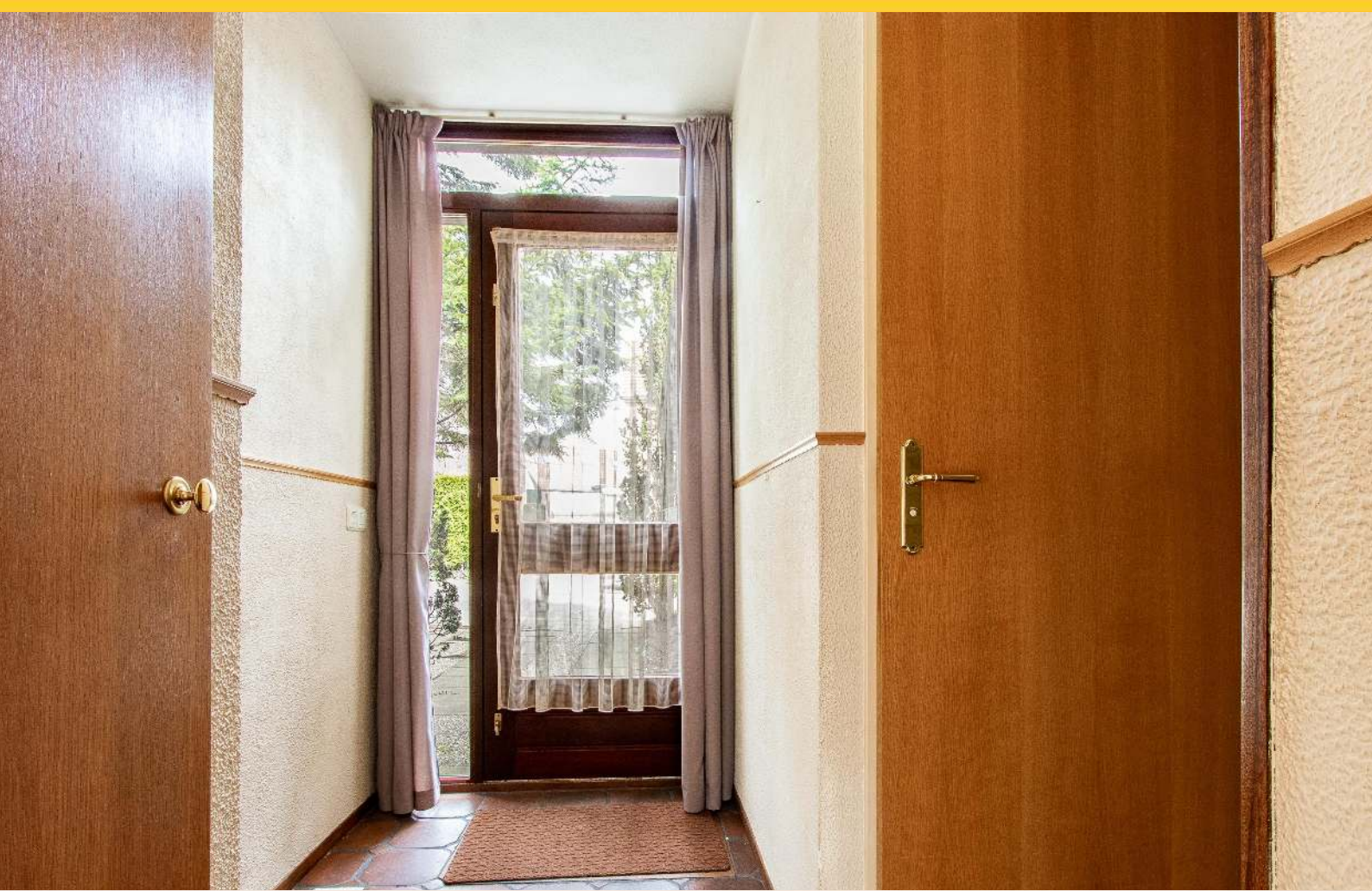
## Overdracht

Vraagprijs	€ 255.000 k.k..
Soort woonhuis	Eengezinswoning, eindwoning
Oppervlakte	108 m <sup>2</sup> wonen / 181 m <sup>2</sup> perceel
Aantal kamers	5 kamers (4 slaapkamers)
Inhoud	382 m <sup>3</sup>
Voorlopig energielabel	C
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1985

## Combinatiepolder 34, 's-Hertogenbosch



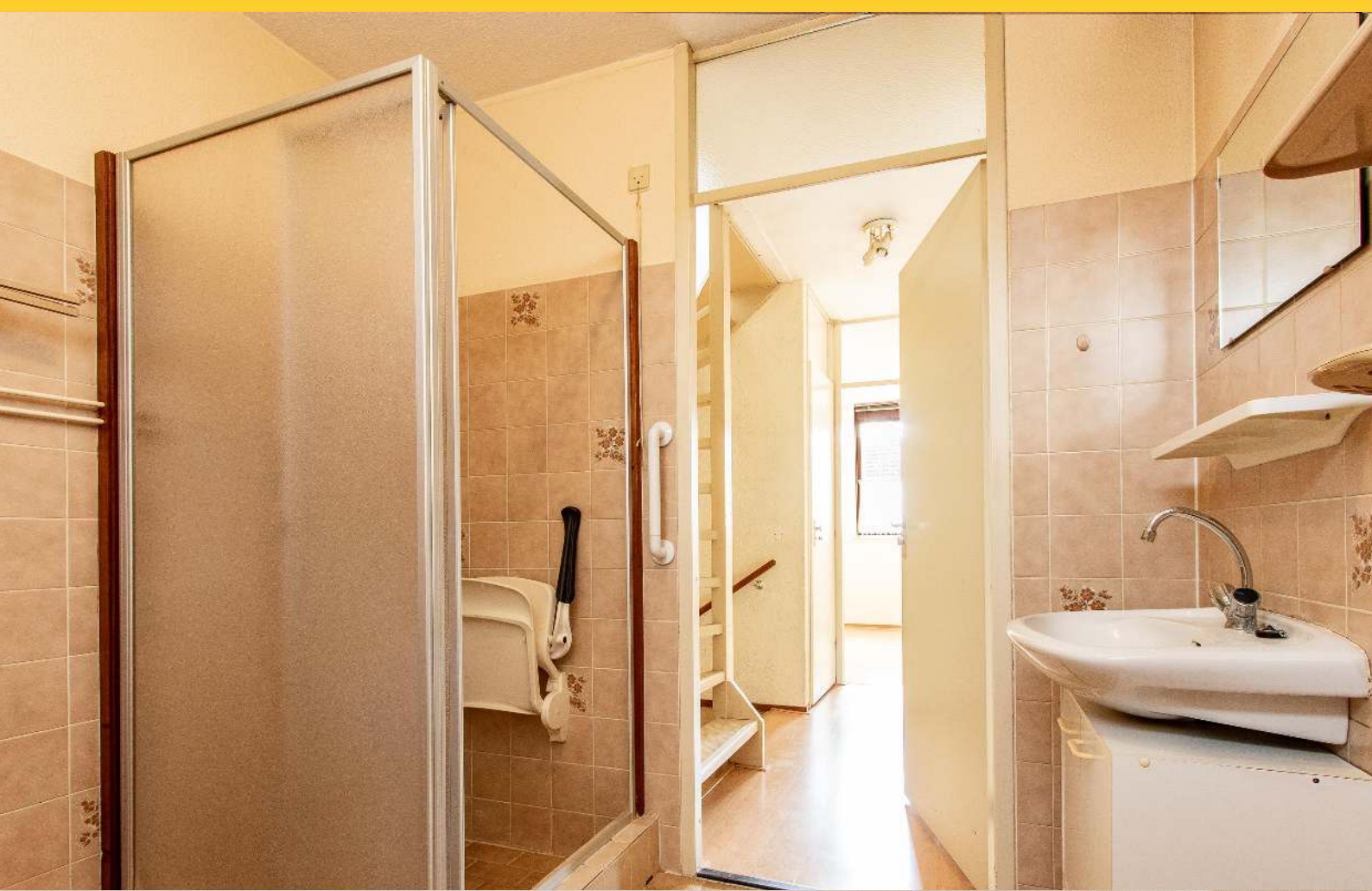




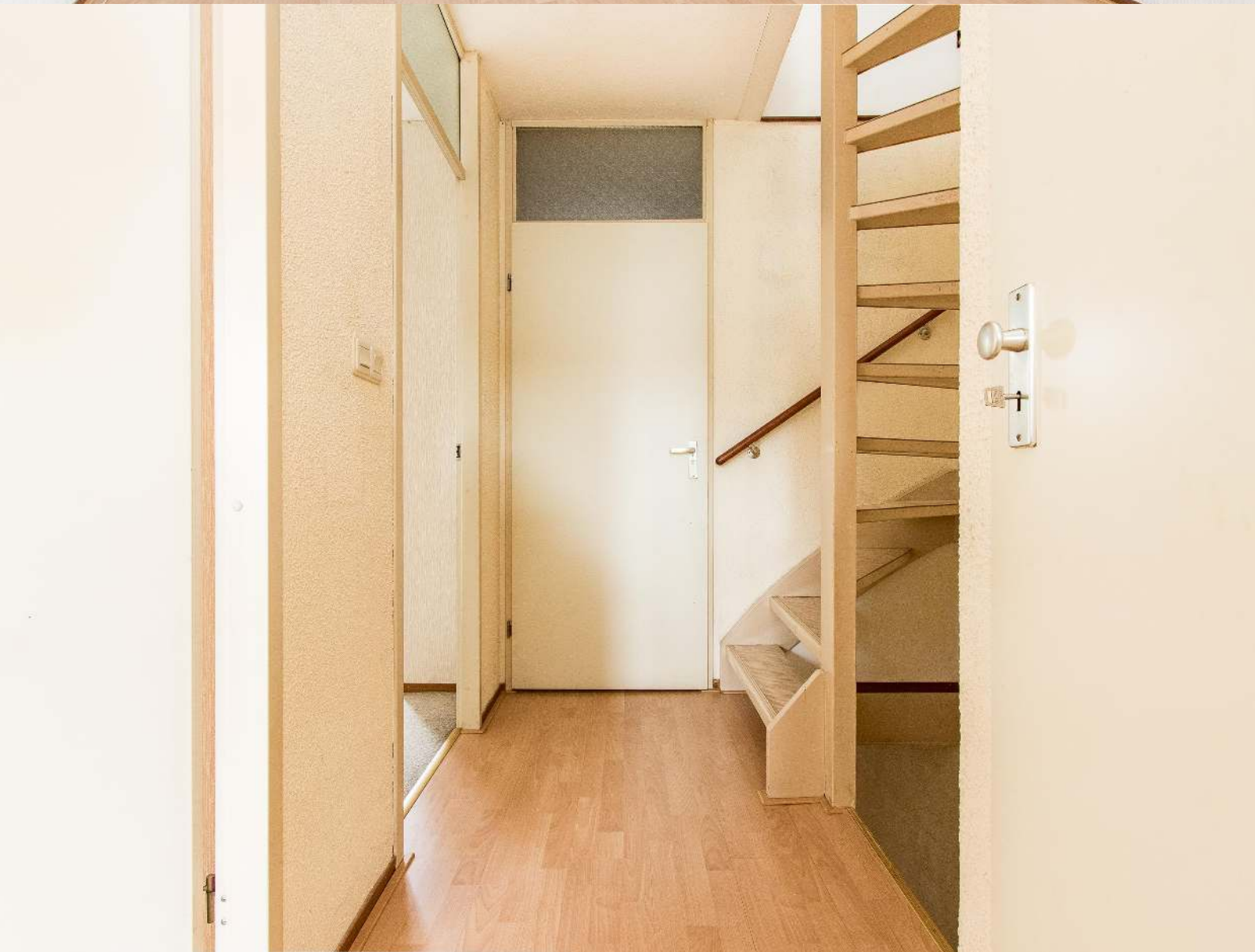
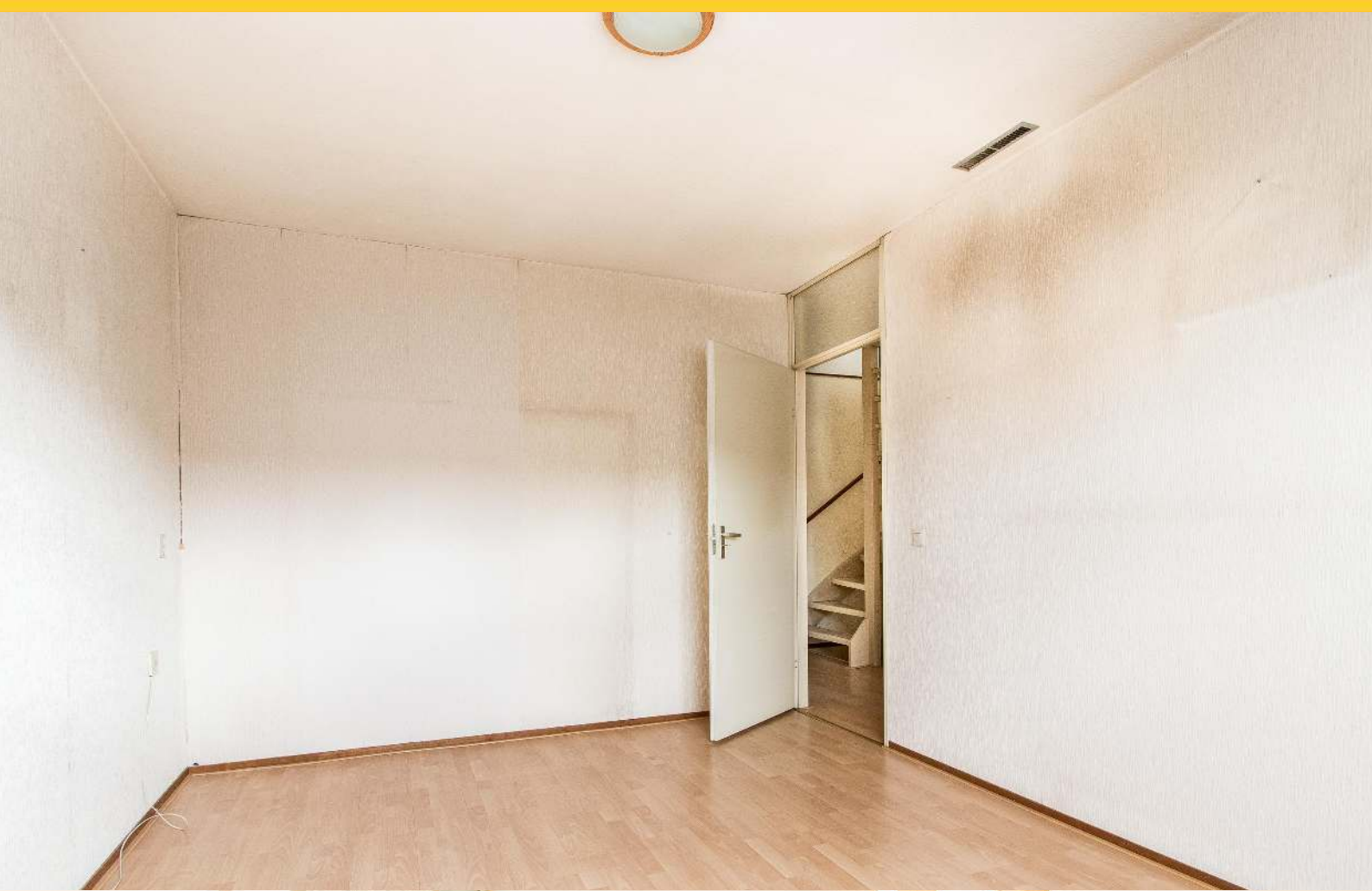


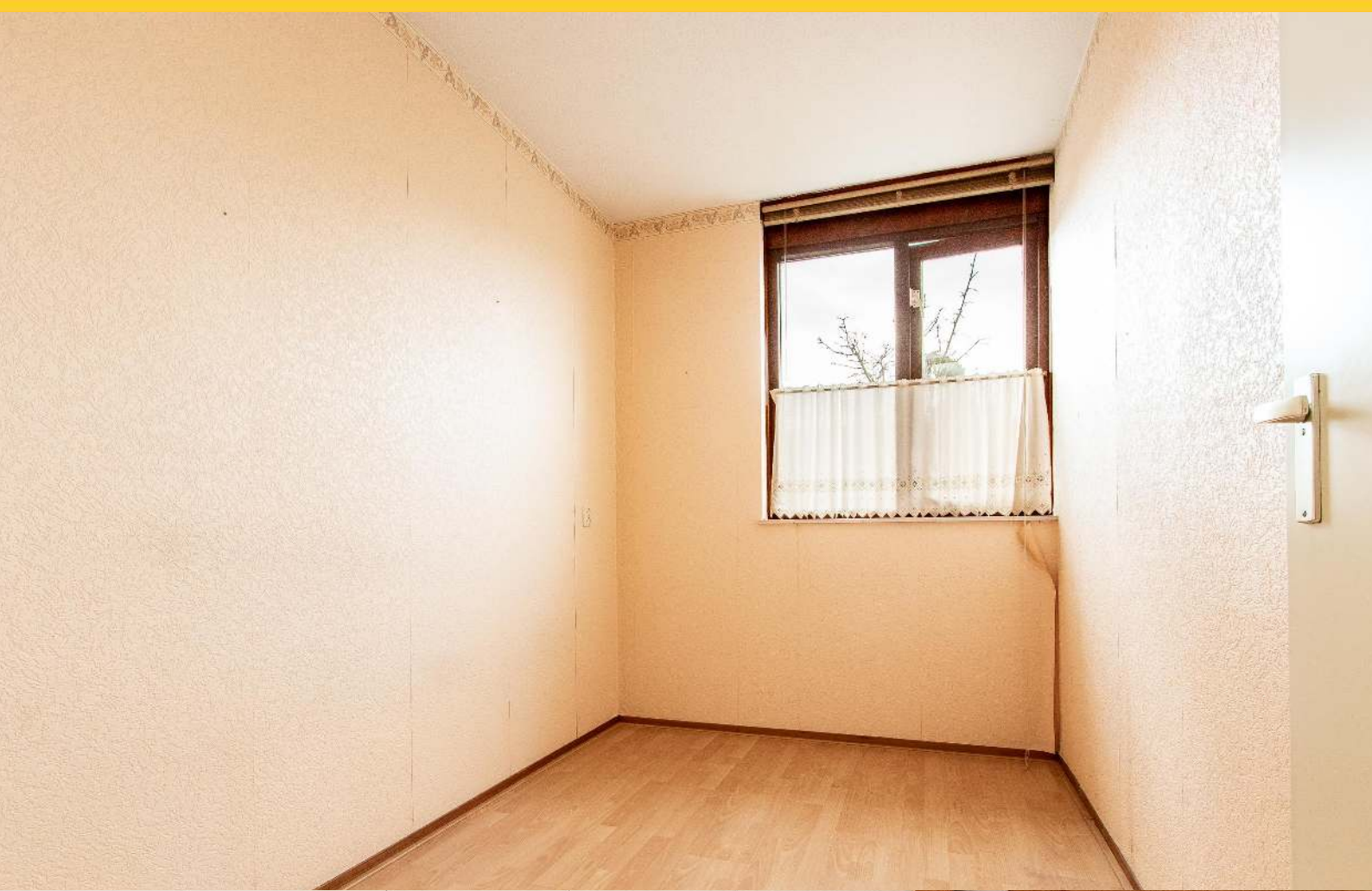


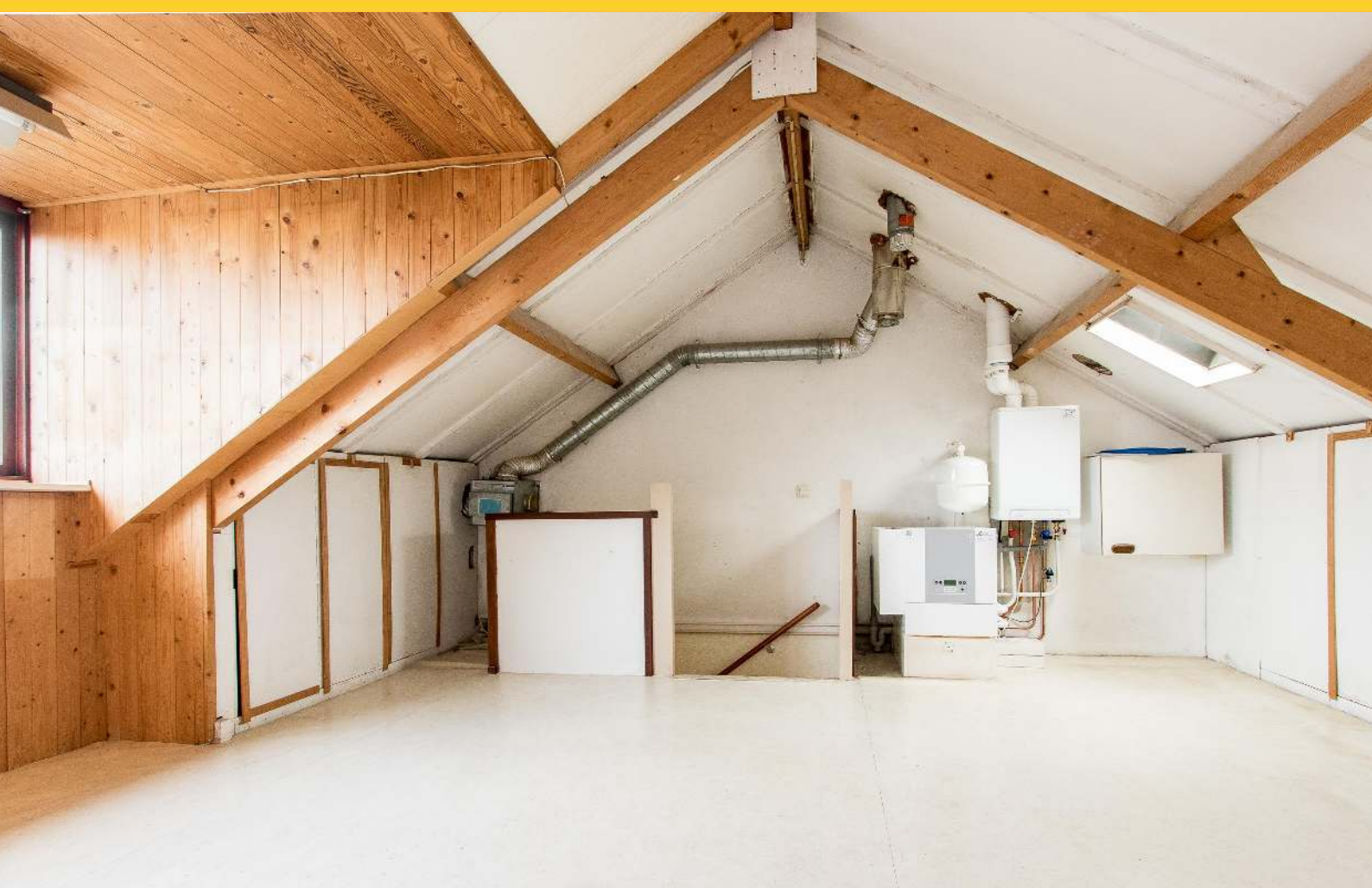








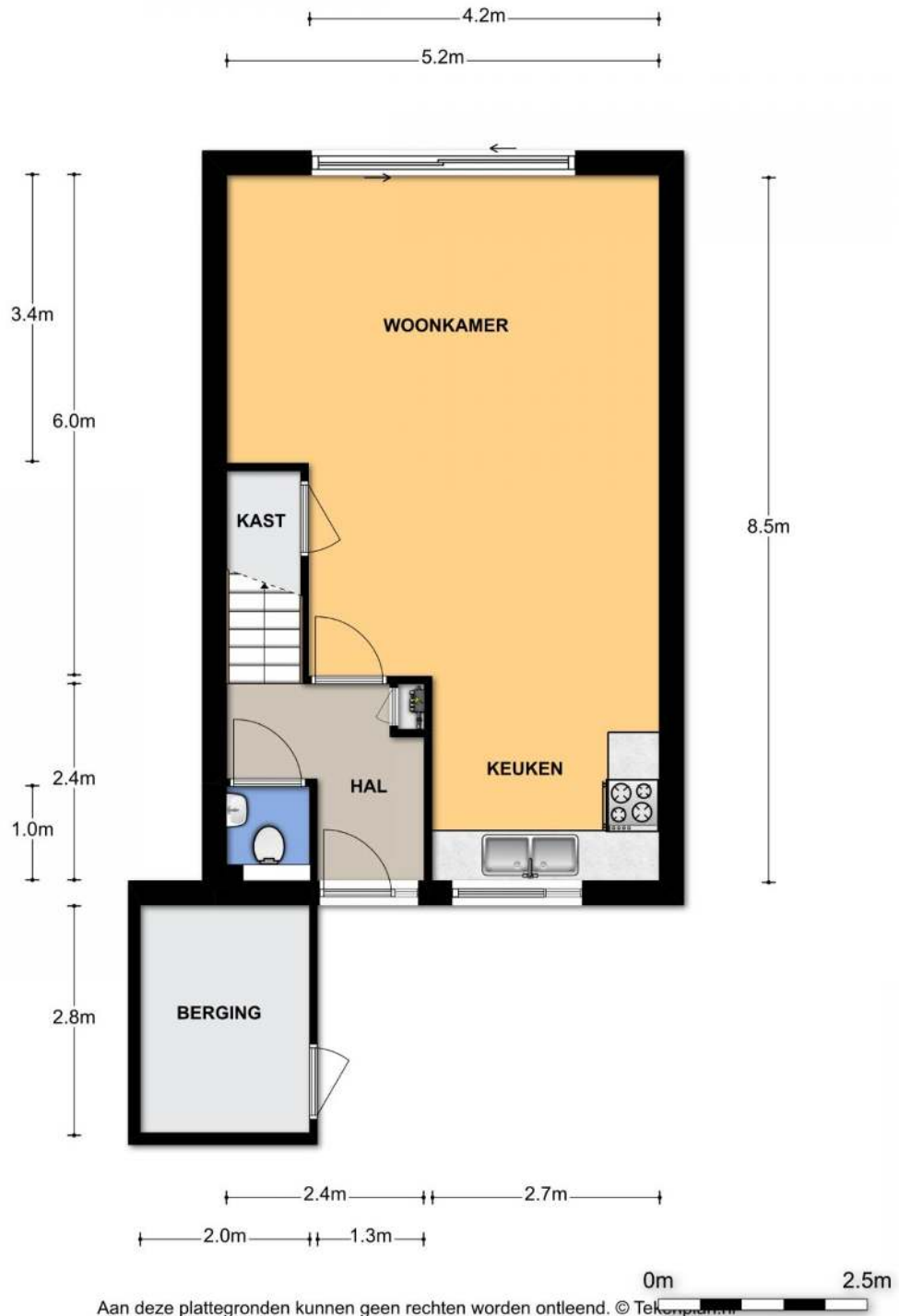




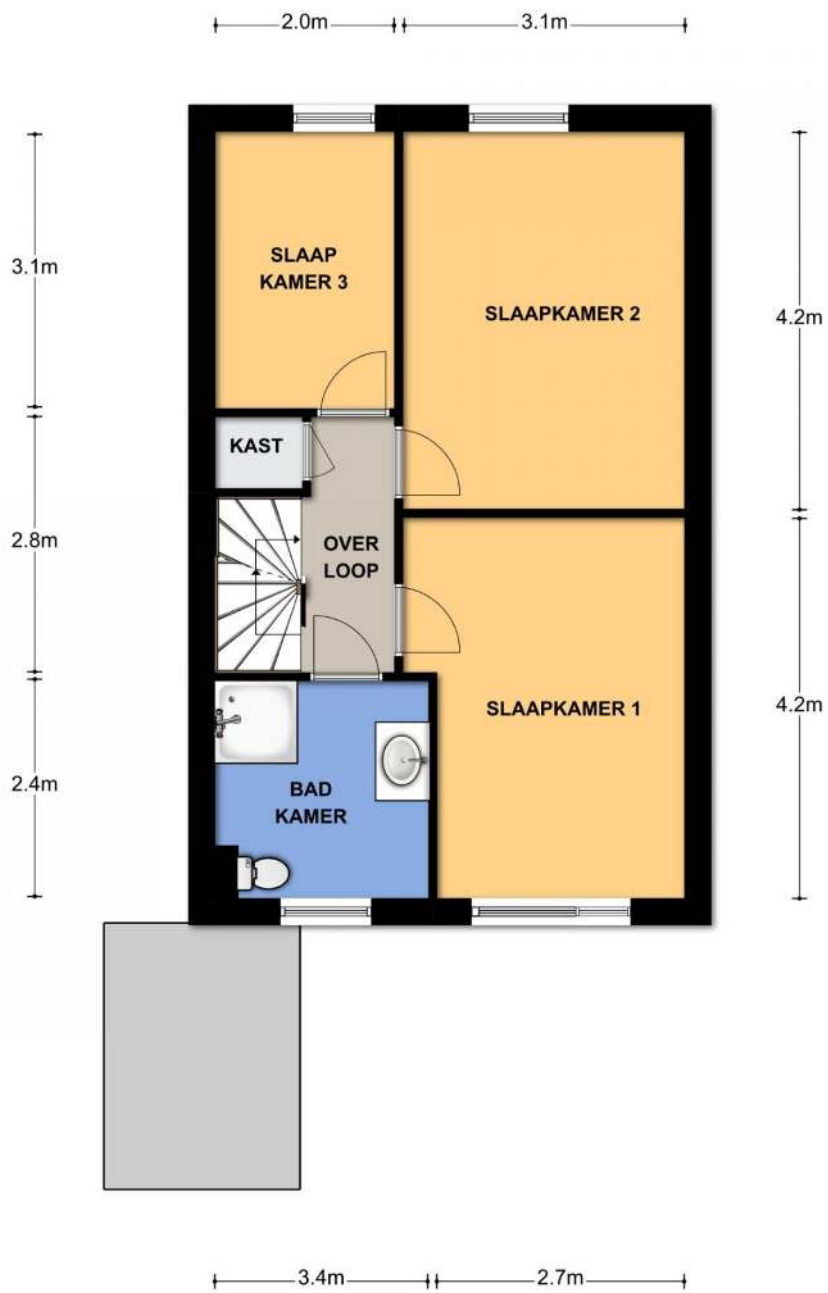




# Plattegrond



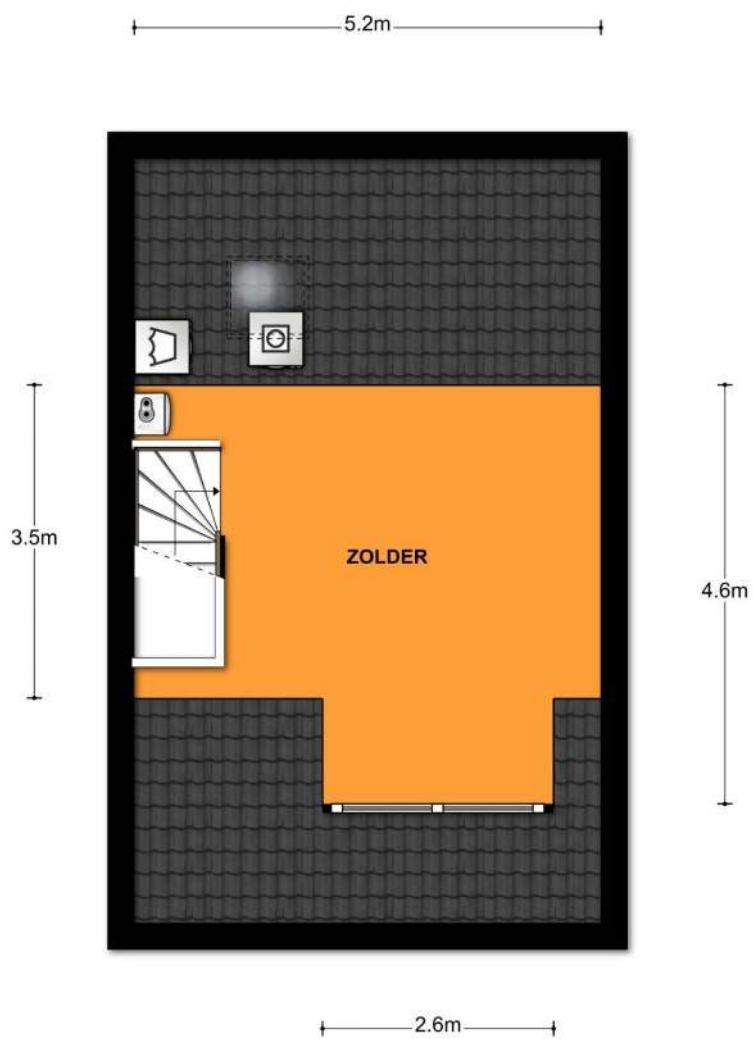




Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © [Denkenplan.nl](http://Denkenplan.nl)

2.5m





Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © Tekenplan.nl



# Lijst van zaken



## LIJST VAN ZAKEN, behorende bij

Object : Combinatiepolder 34, 5235 TT 'S-HERTOGENBOSCH

Datum : 23 maart 2020

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tuinhuis/buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vijver	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Broeikas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Screens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rolluiken/zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonwering binnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vliegenhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Jaloezieën / lamellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Vloerbedekking / linoleum	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
parketvloer/laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Close-in boiler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Quooker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Combi)magnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Oven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vaatwasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Afzuigkap / schouw	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Koelkast / vrieskast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasmachine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasdroger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opbouwverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Boeken/legplanken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Werkbank in schuur / garage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vast bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wastafel(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toiletaccessoires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sauna	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Telefoontoestel /-installatie</b>				
Telefoontoestellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefooninstallatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>				
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voorzetramen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
Schilderijophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Voor akkoord:  
De verkoper(s)

Voor akkoord:  
De koper(s)

Naam: **mevrouw I.M. Rooijmans**

Plaats: **'s-Hertogenbosch**  
Datum: **23 maart 2020**

Plaats: ---  
Datum: ---

Voor akkoord:

Echtgeno(o)t(e) / geregistreerd partner verkoper

Echtgeno(o)t(e) / geregistreerd partner koper

*Deze lijst van zaken mag uitsluitend gebruikt worden door leden van Vereniging VBO.  
Copyright VBO 2019, versie 2019\_1.*



**NEXT  
MOVE**  
MAKELAARS

✓ Altijd het **beste aanbod**

✓ Contact met een **lokale makelaar**

✓ Ontvang **gratis alerts**

## OVER NEXT MOVE MAKELAARS

Welkom bij Next Move Makelaars, de VBO-makelaar waarbij alles draait om transparantie en samenwerking. Op deze manier weet je altijd vooraf precies waar je aan toe bent en waar je voor betaald. VBO is een toegankelijke en transparante brancheorganisatie voor ruim 1.100 makelaars, taxateurs en verhuurspecialisten uit geheel Nederland.

## DE LOKALE MAKELAAR DIE JOUW MARKT KENT

Next Move Makelaars kent de lokale huizenmarkt in de regio Den Bosch. Van Waalwijk tot Oss en van Zaltbommel tot aan Meierijstad. Eigenaar Frank Reede beschikt over bijna 20 jaar ervaring in de makelaardij. Met Next Move Makelaars richt hij zich met name op de verkoop en verhuur van woningen.

## NEXT MOVE FULL SERVICE PAKKET

Traditionele makelaars berekenen vaak een percentage van de verkoopprijs, waardoor je achteraf pas weet hoeveel je betaald aan een makelaar. Next Move Makelaars werkt met een vast tarief waarvoor alle verkoopwerkzaamheden uitgevoerd worden. Hierdoor weten klanten vooraf exact waar zij aan toe zijn.

## GRATIS JE WONING VERKOPEN

Next Move Makelaars gaat zelfs nog een stap verder door woningen ook GRATIS te verkopen. In samenspraak met de verkoper wordt de woning dan aangeboden bij biedplatform VENDAS.com. Door kopers online te laten bieden op een woning wordt in veel gevallen ook een hogere verkoopprijs bedongen. Tegelijkertijd kunnen kopers zelf bepalen hoeveel ze willen betalen voor een woning. Dit is een nieuwe, moderne manier van verkopen die goed past bij de huidige markt.