



B

**ONDER ARCHITECTUUR GEBOUWDE EN INGERICHTE VILLA
'S-HERTOGENBOSCH, ZUSTER HILKERSTRAAT 7**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning circa: 1250 m³

Woonoppervlakte: 394 m²

Perceeloppervlakte: 769 m²

Bouwjaar: 2000

- ✓ Compleet en luxe afgewerkte, ruime woning;
- ✓ Gelegen in een rustige straat aan de dijk;
- ✓ Er zijn maar liefst 8 slaapkamers en 2 badkamers;
- ✓ Zonnige tuin met veel privacy en ruimte voor ontspanning;
- ✓ Een villa met veel woon-en werkmogelijkheden.

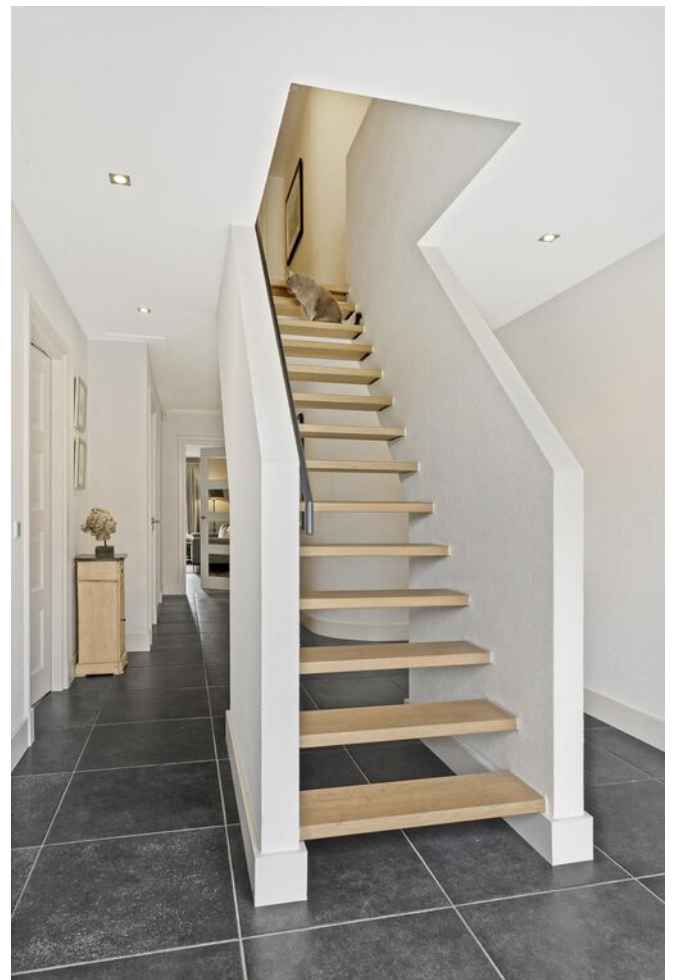


WONEN AAN DE ZUSTER HILKERSTRAAT 7 TE 'S-HERTOGENBOSCH

Onder dit dak schuilt een onder architectuur gebouwde en ingerichte villa: bijzonder royaal, uitermate karakteristiek, compleet, sfeervol, gebouwd met hoogwaardige materialen en uitstekend onderhouden. Een zeer doordachte woning voorzien van alle luxe en een optimaal wooncomfort. Ontdek de ruimte, het gemak en de slimme indeling. Met maar liefst 8 slaapkamers, 2 badkamers en een grote multifunctionele ruimte, is dit een waar droomhuis. Net als de woning is ook de tuin een lust voor het oog. Het ademt sfeer en biedt ruimte, privacy en rust. Een tuin waar je heerlijk kunt ontspannen en genieten. De tuin beschikt over een tuinhuis met luxe Finse sauna (met infrarood) en een grote overkapping voor bijvoorbeeld een buitenkeuken. De grote vrijstaande garage (met ruimte voor twee auto's) en een diepe oprit completeren het geheel.







ENTREE

Zodra u de woning binnenstapt, vallen de ruimte en het licht direct op. Een prachtige ontvangsthal met speciale garderoberuimte, moderne toiletruimte en een mooie, strak vormgegeven trappartij.



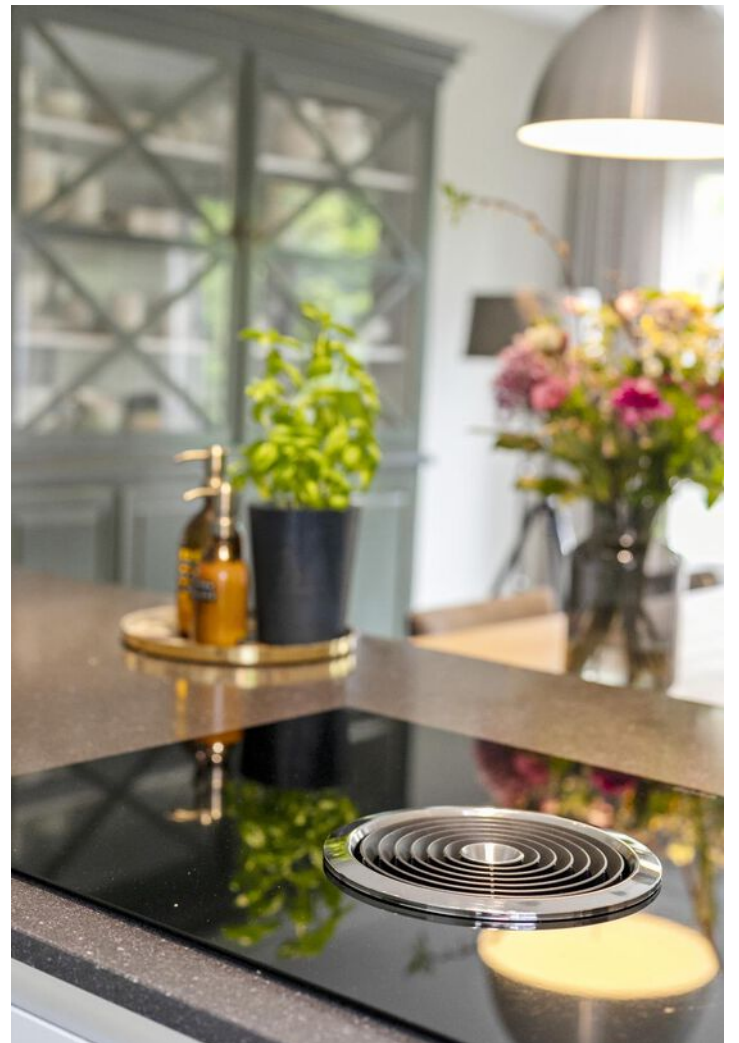


De living aan de tuinzijde is functioneel ingedeeld, met oog voor detail in de afwerking.

Aan de tuinzijde is de heerlijk lichte woonkamer gesitueerd, voorzien van een sfeervolle gashaard en openslaande deuren naar de tuin. Via een brede doorloop (afsluitbaar met een schuifdeur) bereikt u vanuit de woonkamer de keuken.

De moderne woonkeuken is eveneens gelegen aan de tuinzijde en is van alle gemakken voorzien. Degene die van koken houdt, kan hier zijn hart ophalen: de keuken beschikt namelijk over een kastenwand en (schier)kook- en spoeliland met Quooker, beide ook voorzien van een keur aan hoogwaardige Miele inbouwapparatuur, waaronder een koffiemachine, XL-oven, vaatwasser, hogedruk stoomoven en Bora inductieplaat met kookplaatafzuiging. Ook vanuit de woonkeuken bieden een tweetal dubbele openslaande deuren toegang tot de tuin.









MASTERBEDROOM

De woning is niet alleen mooi, maar ook levensloopbestendig doordat er op de begane grond een prachtige masterbedroom is gerealiseerd. De masterbedroom is zeer luxe, compleet en met oog voor detail ingericht, met onder andere een sfeervolle gashaard en luxe badkamer en-suite.

Een 'eigen' spiltrap biedt toegang tot een op de 1e verdieping gelegen garderobe- en kledkamer, die overigens ook bereikbaar zijn vanuit de hal.







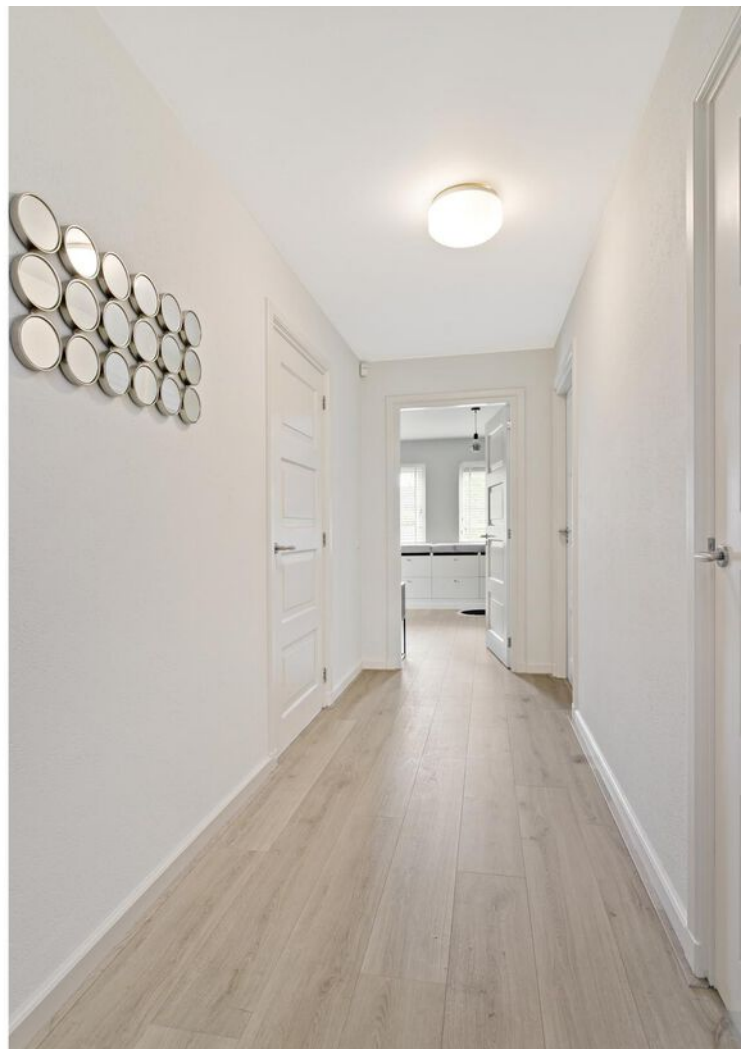


BIJKEUKEN

En dan is er op de begane grond nog een praktische bijkeuken, bereikbaar via een doorloop vanuit de garderobe in de hal. De bijkeuken is uitgerust met een aanrecht, tweede vaatwasser, Amerikaanse koelkast en een loopdeur naar de oprit. Aangrenzend is een berging met de opstelplaats voor de wasapparatuur en de Nefit C.V.-ketel uit 2016.

Aan de voorzijde van het huis is een royale kamer gelegen, die voor meerdere doeleinden geschikt is, zoals bijvoorbeeld een werk- / speelkamer.





EERSTE VERDIEPING

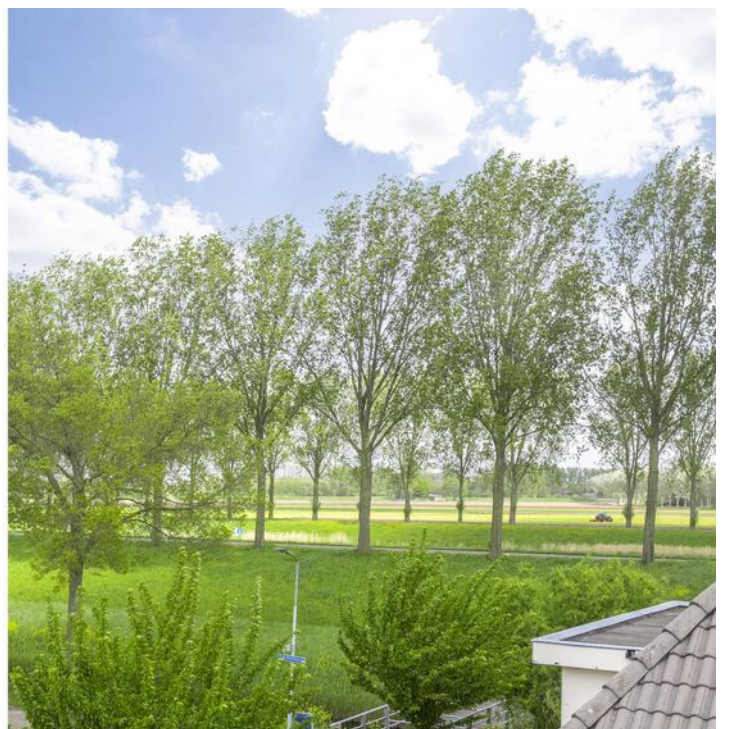
Via een mooie houten trap centraal in de hal, betreedt u de overloop van de eerste verdieping. Aan de overloop grenzen maar liefst 5 ruime slaapkamers, een zeer complete en ruime tweede badkamer en een strijkkamer met doorgang naar de garderobe- en kleedkamer (die zoals gezegd ook direct bereikbaar is vanuit de masterbedroom op de begane grond).

De gehele verdieping is mooi afgewerkt met onder andere strak stucwerk op de wanden en het plafond. Overal is licht, dankzij grote raampartijen en meerdere dakramen. Twee slaapkamers beschikken over op maat gemaakte inbouwkasten.

De tweede badkamer is uitgerust met een ligbad, douche met thermostaatkraan, een wastafelmeubel met dubbele wastafel en designradiator. Een raam zorgt voor natuurlijk licht en ventilatie.





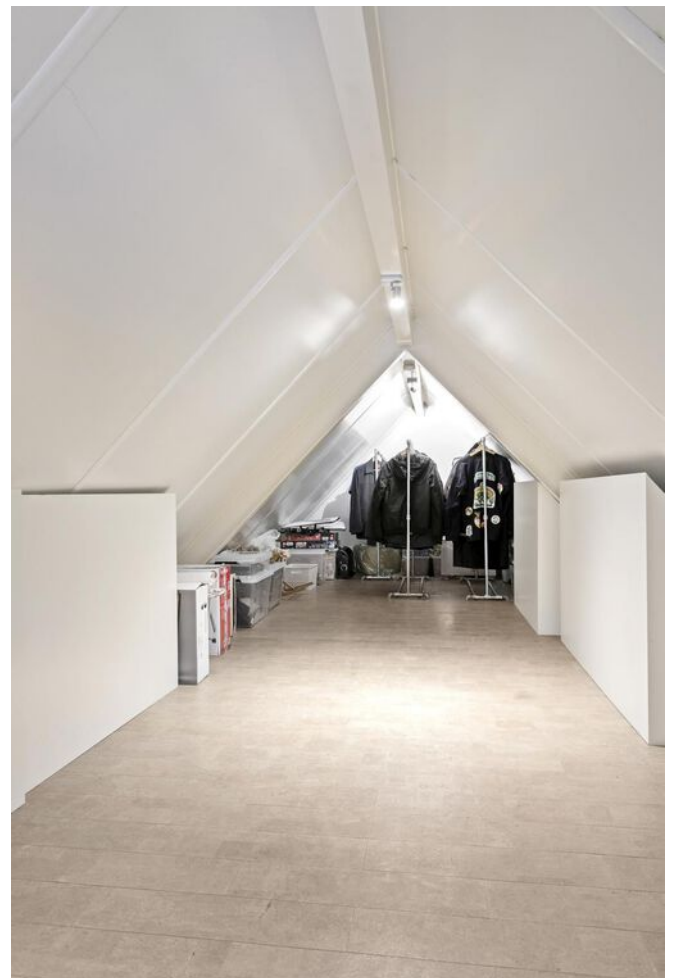






TWEEDE BADKAMER

Op de eerste verdieping gelegen en voorzien van een douche, ligbad, hangend wandcloset en dubbel wastafelmeubel.



TWEEDE VERDIEPING

Middels een vaste trap op de overloop is de tweede verdieping bereikbaar. Deze verdieping is onderverdeeld in een grote zolder met daarbij nog twee volwaardige slaapkamers.



TUIN

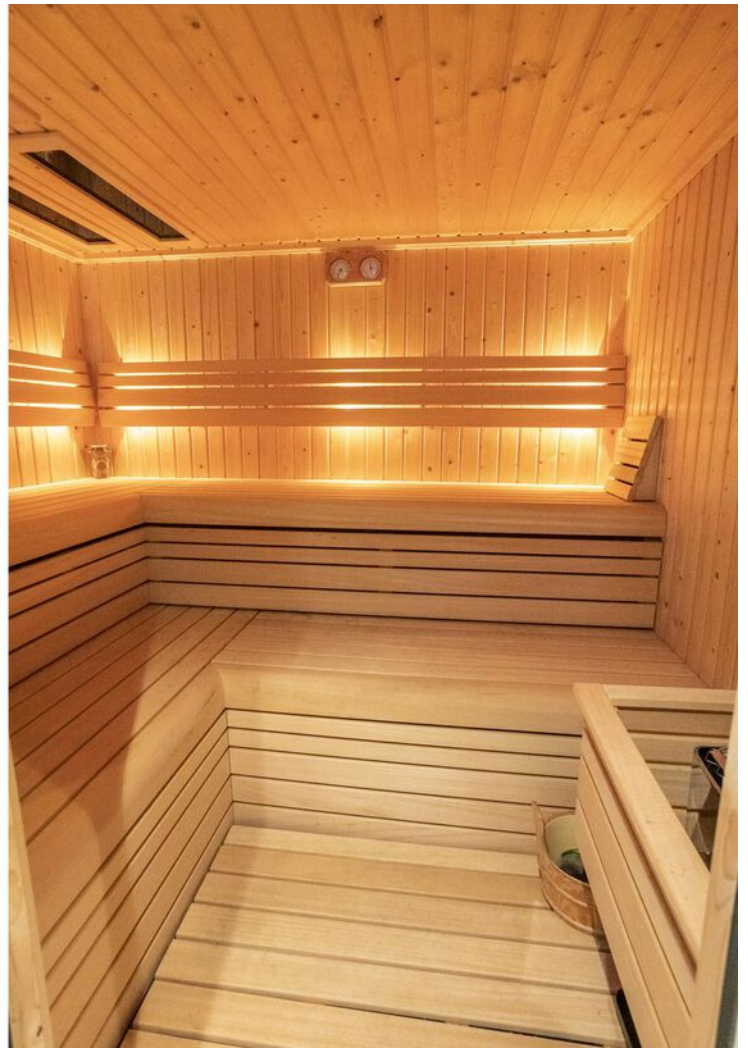
De ruime, privacy biedende tuin is door een tuinarchitect ontworpen, gunstig gelegen op het zuidoosten en is prachtig aangelegd met sierbestrating, diverse terrassen, volwassen beplanting en een gezellig tuinhuis. In dit tuinhuis bevindt zich een luxe sauna en een royale overkapping.

De sauna vormt een heerlijke plek om te ontspannen na een drukke werkdag, terwijl onder de overkapping genoten kan worden van een goed glas wijn of een lekkere kop koffie. Dat is toch genieten. Aan de achtergevel zijn twee elektrisch bedienbare zonneschermen bevestigd, wat tijdens de warme zomermaanden zeer aangenaam is.











FIJN OM TE WETEN:

De ruime garage is voorzien van een elektrisch bedienbare segmentdeur en is volledig geïsoleerd, inclusief vloerverwarming. Daarnaast biedt de garage een overvloed aan opbergruimte, dankzij de grote bergvlisering en een praktische opbergwand.

Feiten en cijfers:

- Gehele begane grond is afgewerkt met een tegelvloer met vloerverwarming;
- Er zijn maar liefst 8 slaapkamers en 2 badkamers;
- Daar waar nodig zijn zonwerende screens aanwezig;
- De schuine dakramen zijn voorzien van rolluiken;
- De tuin is voorzien van een sproei installatie en automatisch inschakelende tuinverlichting;
- Rondom het huis is automatisch inschakelende buitenverlichting geplaatst;
- Het huis is voorzien van een beveiligingsinstallatie.





Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken staat aangegeven wat er in het object wel of niet achterblijft ongeacht of het roerend dan wel niet roerend is.

WONEN IN ENGELLEN



WOONWIJK ENGELLEN

Kerkdorp Engelen ligt midden in de natuur. Toch zijn de belangrijke centrale verkeersaders A-59 en A-2 binnen enkele minuten bereikbaar. Vele voorzieningen liggen naast de deur: de eerste supermarkt ligt al op een paar honderd meter. Een volledig gezondheidscentrum, twee scholen, kinderdagverblijven en een buitenschoolse opvang liggen onder handbereik.

Per auto is het slechts vijf tot tien minuten naar het station van 's-Hertogenbosch, de Helftheuvelpassage of het (uitgebreide winkel-) centrum van Vlijmen. Wandel-, fietspaden en binnenwegen leiden langs het kanaal naar de Maas, de Haverleij en het Engelermeer, maar ook door dorpjes zoals Hedikhuizen, Bokhoven en via de Maasdijk naar het pittoreske Heusden.



PLATTEGROND

VILLA MET TUIN



PLATTEGROND

BEGANE GROND



Begane Grond
Zuster Hilkerstraat 7, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

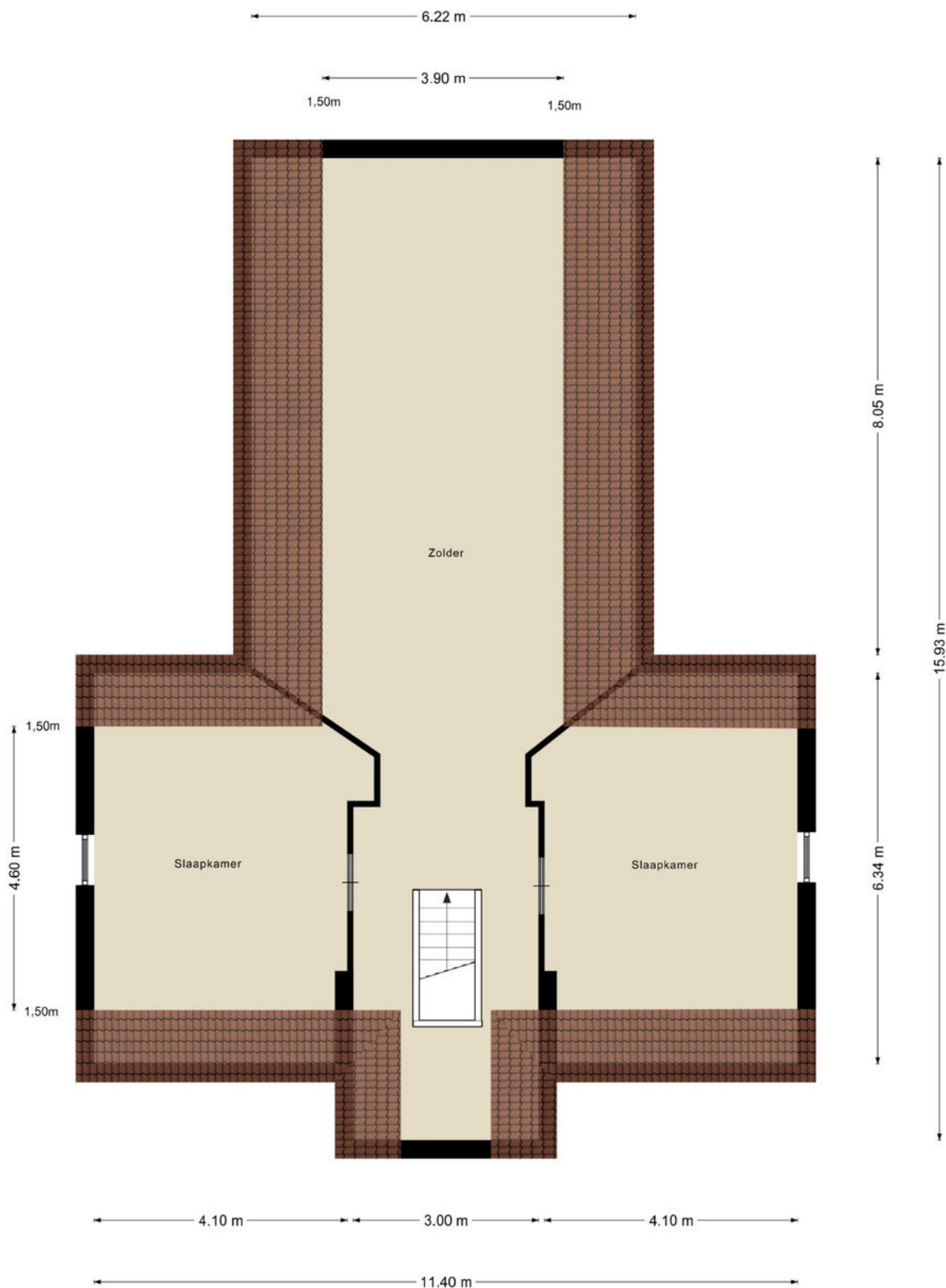


Eerste verdieping
Zuster Hilkerstraat 7, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING

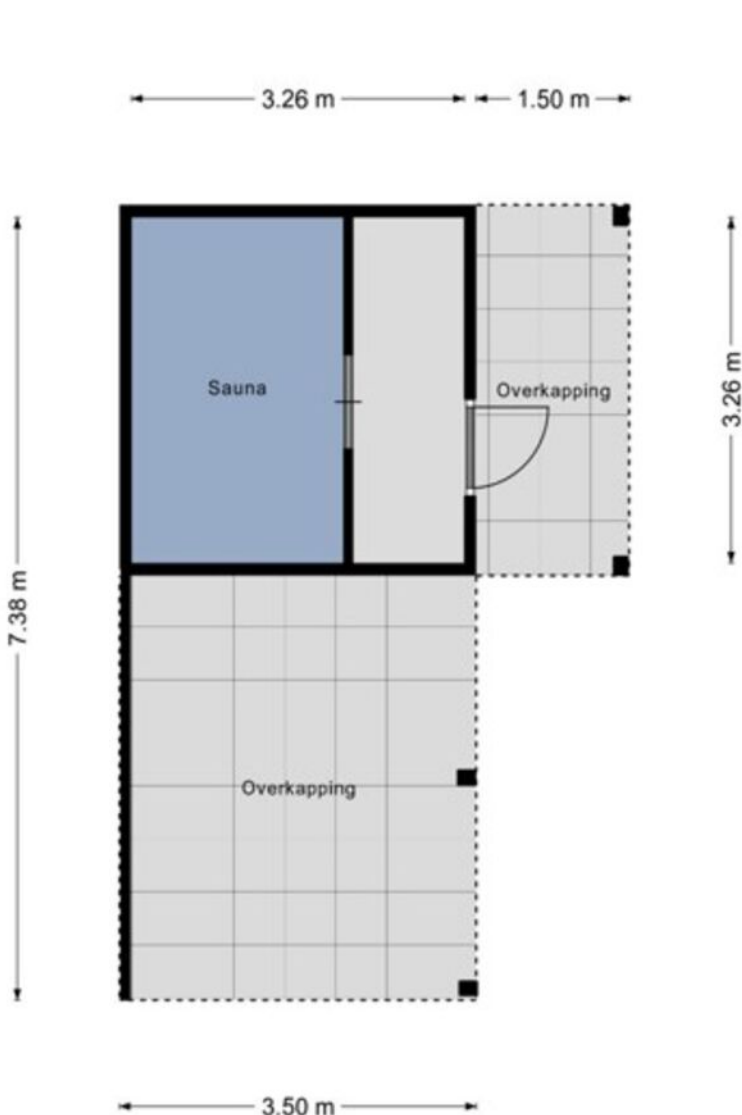


Tweede verdieping
Zuster Hilkerstraat 7, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

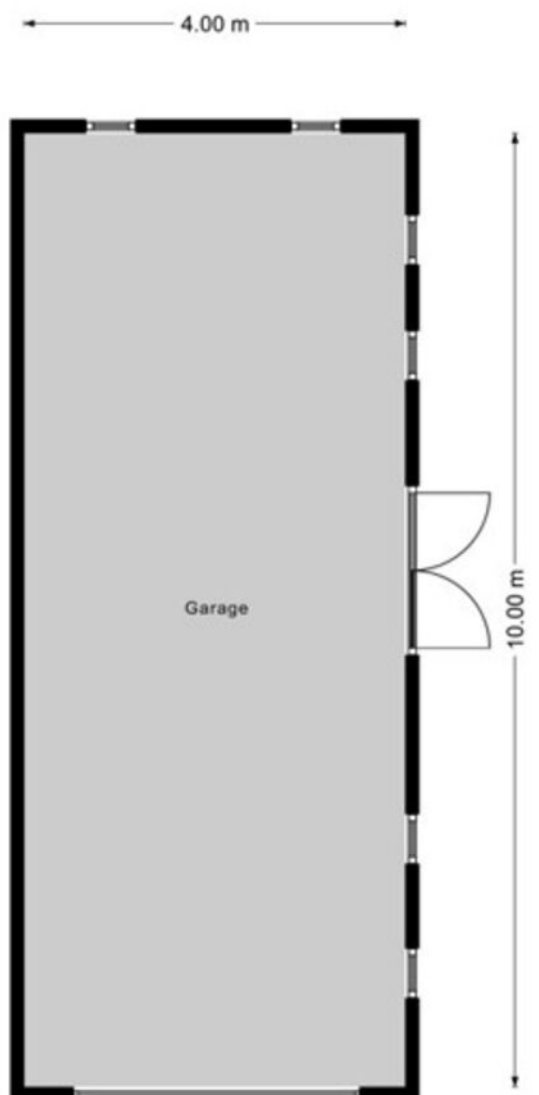
SAUNA EN GARAGE



Sauna

Zuster Hilkerstraat 7, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

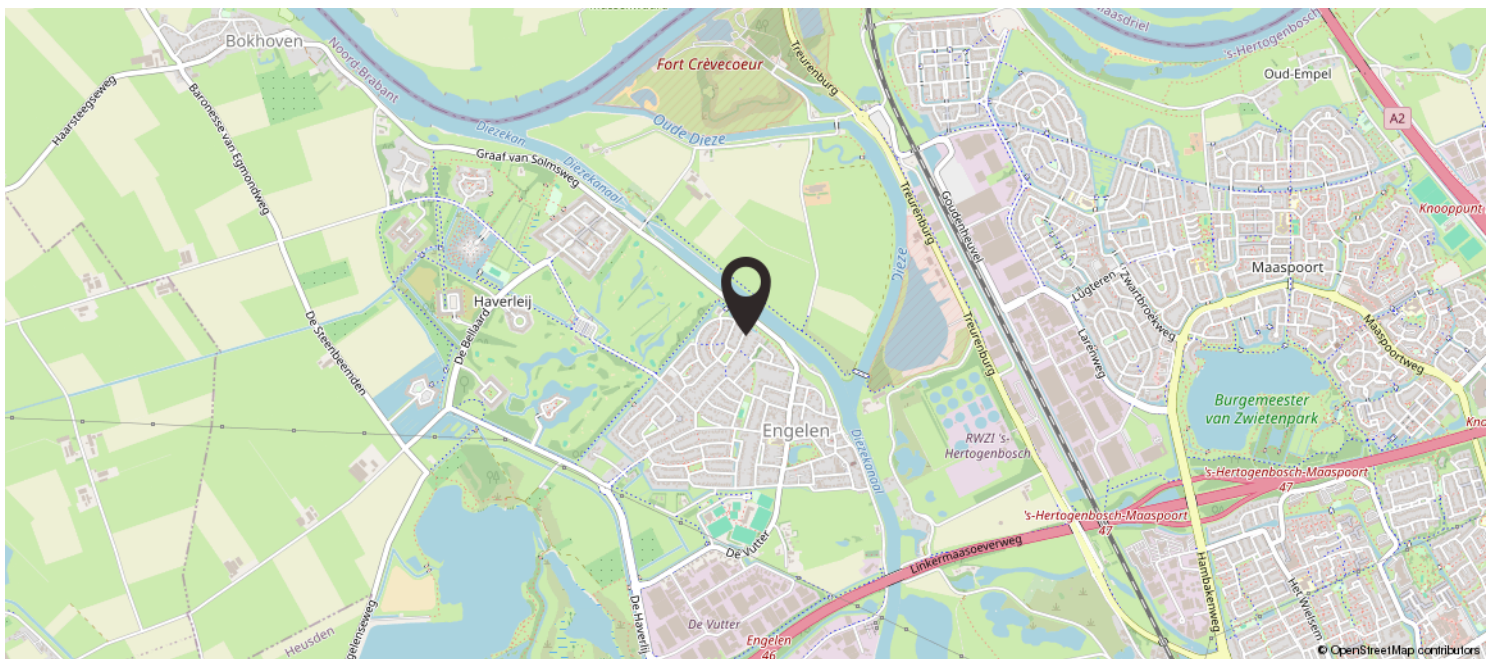
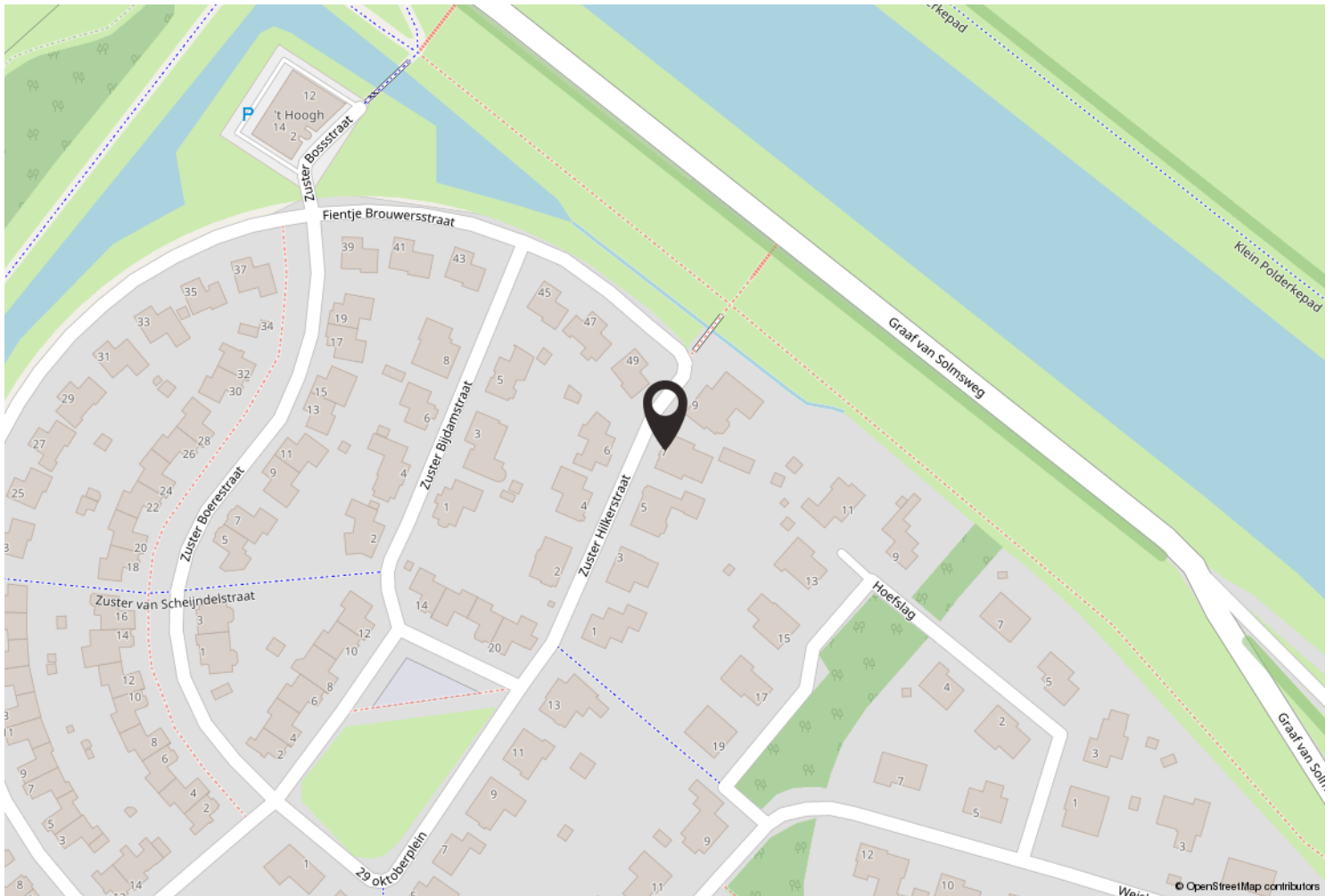


Garage

Zuster Hilkerstraat 7, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Stoomoven	X		
- Amerikaanse koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Tuinverlichting	X		
Zonneluifels	X		
Tuin - Inrichting			
Beregeningsinstallatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Heaters overkapping			X
- Robotmaaier			X



TEAM VIERMAKELAARS

Viermakelaars is een full service NVM-makelaarskantoor met vestigingen in zowel 's-Hertogenbosch als Vught. Het team van makelaars beschikt over jarenlange ervaring en een gezond verstand. Vakmensen die gedreven, helder en duidelijk zijn en een bijzondere meerwaarde kunnen bieden.

De 4 makelaars kennen de regionale markt als geen ander omdat ze al tientallen jaren werken en ook wonen in de Bossche regio. Wij zijn actief in elke prijsklasse van de woningmarkt. Sinds de start van ons kantoor in 2003 is Viermakelaars uitgegroeid tot een van de grootste kantoren. Voor u een zeer deskundige partner die een zo optimaal mogelijke verkoop- of aankoop transactie tot stand brengt.

Stephan van Diepen, Jan Bax, Henk van Hoek en Bram de Backer stellen alles in het werk om de verkoop en/of aankoop van uw woning tot een groot succes te maken. De makelaars in het veld worden ondersteund door onze zeer ervaren en uitermate klantgerichte binnendienstmedewerkers. Voor alle promotionele uitingen, zoals bijvoorbeeld woningfotografie en/of styling, maken wij gebruik van zeer kundige eigen professionals.

BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

Voorbehoud van financiering

Voordat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomen, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Wij kunnen u vrijblijvend en ongebonden adviseren met betrekking tot gecertificeerde en gerespecteerde financiële dienstverleners die u deskundig en vertrouwd kunnen adviseren omtrent uw financiële mogelijkheden.

Koopakte

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.

Dit vloeit voort uit 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.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen één week na het verlopen van het voorbehoud voor financiering aan de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat contractanten elkaar in gebreke kunnen stellen indien één der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Deze in gebreke stelling zou uiteindelijk (na evt. tussenkomst van de rechter) kunnen leiden tot een ontbinding van de overeenkomst. Hierbij kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich uiteraard aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

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 vanaf de datum van het notarieel transport voor rekening van de koper. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijke gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Keuze van notaris

Over het algemeen wordt de koper in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet over een "vaste" notaris beschikt, kunnen wij koper vrijblijvend en ongebonden adviseren omtrent kwaliteit en tariefstelling van de notariskantoren binnen ons werkgebied. Maakt een koper deze keuze niet binnen 5 weken na het ondertekenen van de akte dan zal de keuze van de notaris aan de makelaar zijn voorbehouden die de koopovereenkomst heeft opgemaakt.

Kosten koper

De aanduiding 'k.k.' of 'kosten koper' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Afhankelijk van de onroerende zaak, de notariskeuze en de hypotheeksoort bedragen de kosten koper circa 4 % van de koopsom. Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangeroerd blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren (mits goed ingepakt). In verband met de alom bekende negatieve eigenschappen van asbest is sinds 1 juli 1993 de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Zeker woningen van voor die tijd kunnen echter (nog steeds) asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopaktes van woningen waarvan vermoed wordt dat deze asbest kunnen bevatten asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Identificatie

Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor het opmaken van een koopovereenkomst dient u een kopie van een geldig legitimatiebewijs te verstrekken.

Algemeen

In verband met de duidelijkheid en de doorzichtigheid zijn de NVM voorwaarden van toepassing. Brochures, internetpagina's en informatiebladen worden met zorg samengesteld. Toch dient gesteld te worden dat alle maten circa maten zijn en aan de brochures, internetpagina's en informatiebladen geen rechten kunnen worden ontleend. De in brochures, op internetpagina's en in informatiebladen verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. In de brochure van de woning, ook beschikbaar via internet, is een lijst van roerende en onroerende zaken opgenomen. Ongeacht of zaken op deze lijst roerend of onroerend zijn, geeft verkoper middels deze lijst aan wat van toepassing is. Alleen na onderling overleg tussen partijen kan hiervan worden afgeweken.

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 gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

viermakelaars



Walter Breedveldplein 2
5231 ME 's-Hertogenbosch

073-6215656
info@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl



Kerkstraat 5
5261 CP Vught

073-6110077
vught@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl

