

# MAGNOLIAHOF 31, 's-Hertogenbosch

| Ruime woning met kantoor-/praktijkruimte en 4 slaapkamer!



VRAAGPRIJS € 550.000 k.k.

# KENMERKEN



**Bouwjaar**  
1999



**Balkon ligging**  
Zuidoosten



**Woonoppervlakte**  
161 m<sup>2</sup>



**Inhoud**  
529 m<sup>3</sup>



**Perceeloppervlakte**  
62 m<sup>2</sup>



**Aantal slaapkamers**  
4



## **Uw Waare (T)huis met o.a.:**

- Kantoor-/praktijkruimte
- Woonkamer en keuken op BG
- 4 slaapkamers
- Zonneterras op de zuidoosten
- Parkeerplaats in stallingsgarage

**Wordt Magnoliahof 31  
uw Waare (T)huis?**

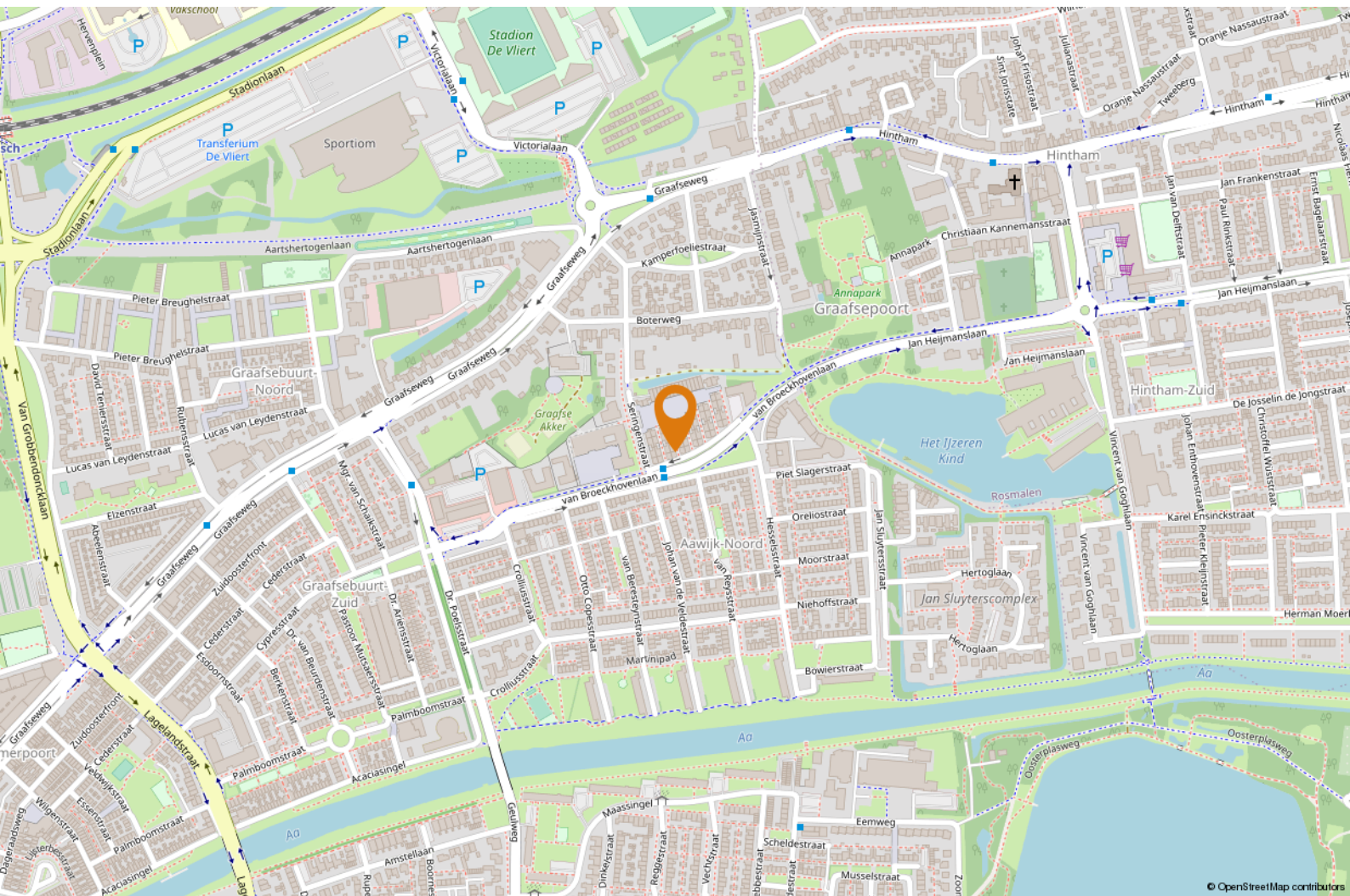




## Locatie

De woning is gelegen op loopafstand van het Annapark en recreatieplas Het IJzeren Kind. In de nabije omgeving is ook het recreatiegebied Oosterplas gelegen met een mooi strand, paviljoen en wandelpad. Er zijn diverse sportvoorzieningen, o.a. voor watersporters, een tennis- en hockeyveld.

## 's-Hertogenbosch Magnoliahof 31





# OMSCHRIJVING

## Wist u dat....

- u in deze royale woning maar liefst 161 m2 aan woongenot ervaart;
- de begane grond beschikt over een unieke kantoor- en/of praktijkruimte (met eigen entree) waar zich tevens een keukenblok en toilet (met fonteintje) bevinden. Op de begane grond geniet u van prettig lichtinval (door de vele raampartijen) en verkoeling (door een airco);
- de begane grond is voorzien van zonnescreefs;
- op de begane grond ook een (verwarmde) berging aanwezig is waar zich de aansluitingen voor de wasapparatuur bevinden;
- de woonkamer op de eerste verdieping beschikt over een fraaie tegelvloer en een strak gestucte wand- en plafonduafwerking met sierlijsten en inbouwspots;
- u vanuit het zitgedeelte, middels een loopdeur, toegang heeft tot het zonnige terras;
- de eerste verdieping een speelse Z-indeling heeft waardoor zowel het zit- als eetgedeelte over een courante maatvoering beschikken;
- de open keuken, in hoekopstelling een hoogglans witte uitstraling heeft met veel opbergruimte en inbouwapparatuur, zoals: een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, koel-/vriescombinatie (Bosch 05-2020), een combi-magnetron en een vaatwasser (Bosch 09-2021);
- op de eerste verdieping een elektrische zonneluifel aanwezig is;
- de overloop op de tweede verdieping toegang biedt tot 3 slaapkamers, de badkamer en een berging;
- alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer, draairamen met dubbel glas en een strakke afwerking met sierlijsten, hetgeen voor één fraai geheel zorgt;
- de ouderslaapkamer aan de voorzijde is gelegen en over een vaste kast beschikt;



"Netjes afgewerkt"

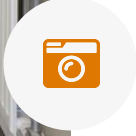


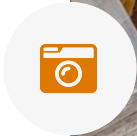
- de volledig betegelde badkamer is ingericht met een bad-/douchecombinatie, derde toilet en dubbele wastafel met meubel en wandkast;
- er zich grenzend aan de overloop een berging bevindt met de opstelling van de cv-ketel (Atag, 2017) en aansluitingen voor de wasapparatuur;
- u middels een vaste trap de (open) derde verdieping bereikt waar een prachtige vierde slaapkamer is gesitueerd, afgewerkt met een keurige laminaatvloer en groot raampartij voor prettig lichtinval en natuurlijke ventilatie;
- het zonneterras aan de voorzijde is gelegen en u hier vanaf de ochtend heerlijk kunt genieten van de zon. Gezien de afmetingen is het ook mogelijk een eettafel te plaatsen;
- u een eigen parkeerplaats heeft in de nabij gelegen stallingsgarage (servicekosten € 32,08 p/m);

- het buitenschilderwerk in 2021 is uitgevoerd;
- de aanvaarding in overleg plaatsvindt.

**Bericht vanuit de verkopers:**

"Hallo wij zijn de eerste bewoners, we hebben altijd met liefde hier gewoond en gewerkt! Het huis is altijd met veel zorg onderhouden. Maar helaas wegens gezondheidsklachten gaan wij met pijn in ons hart ons "thuis" verkopen om gelijkvloers te gaan wonen. Wij hopen dat dit huis ook jullie "thuis" gaat worden!"

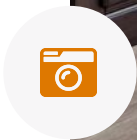




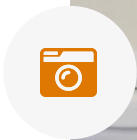
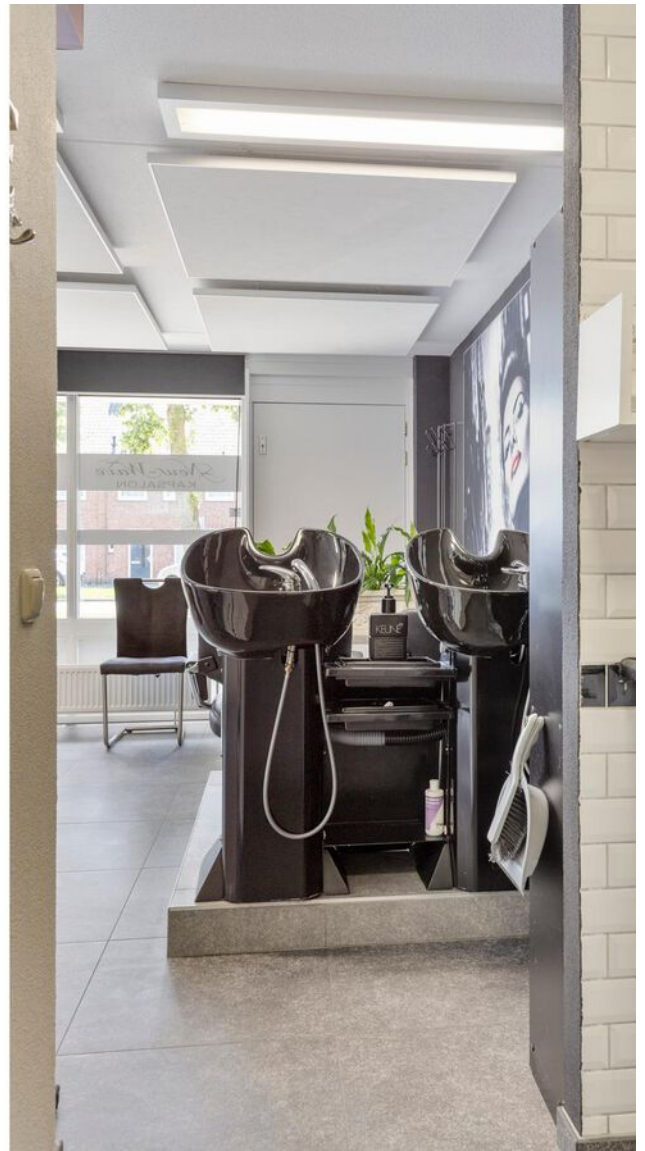






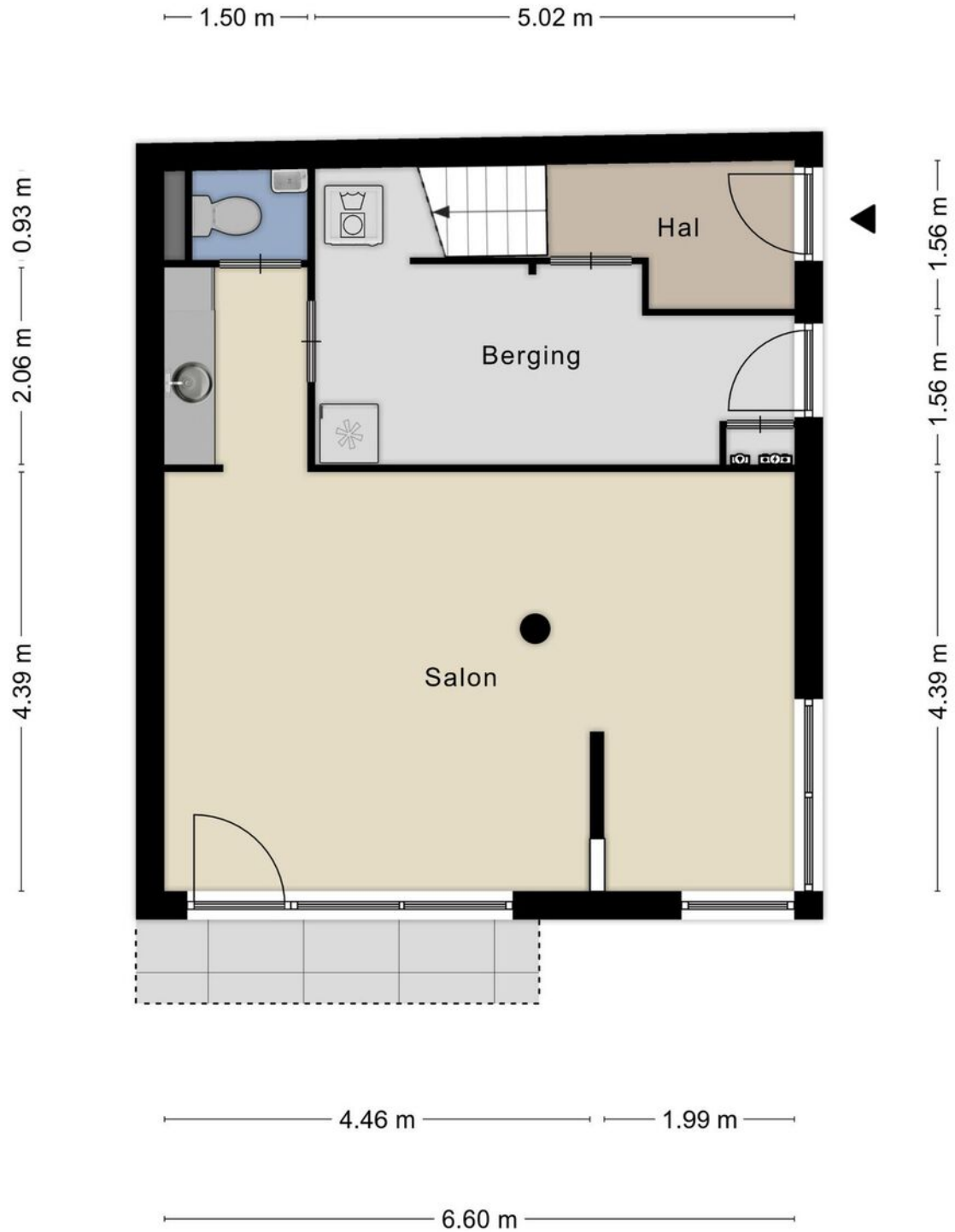








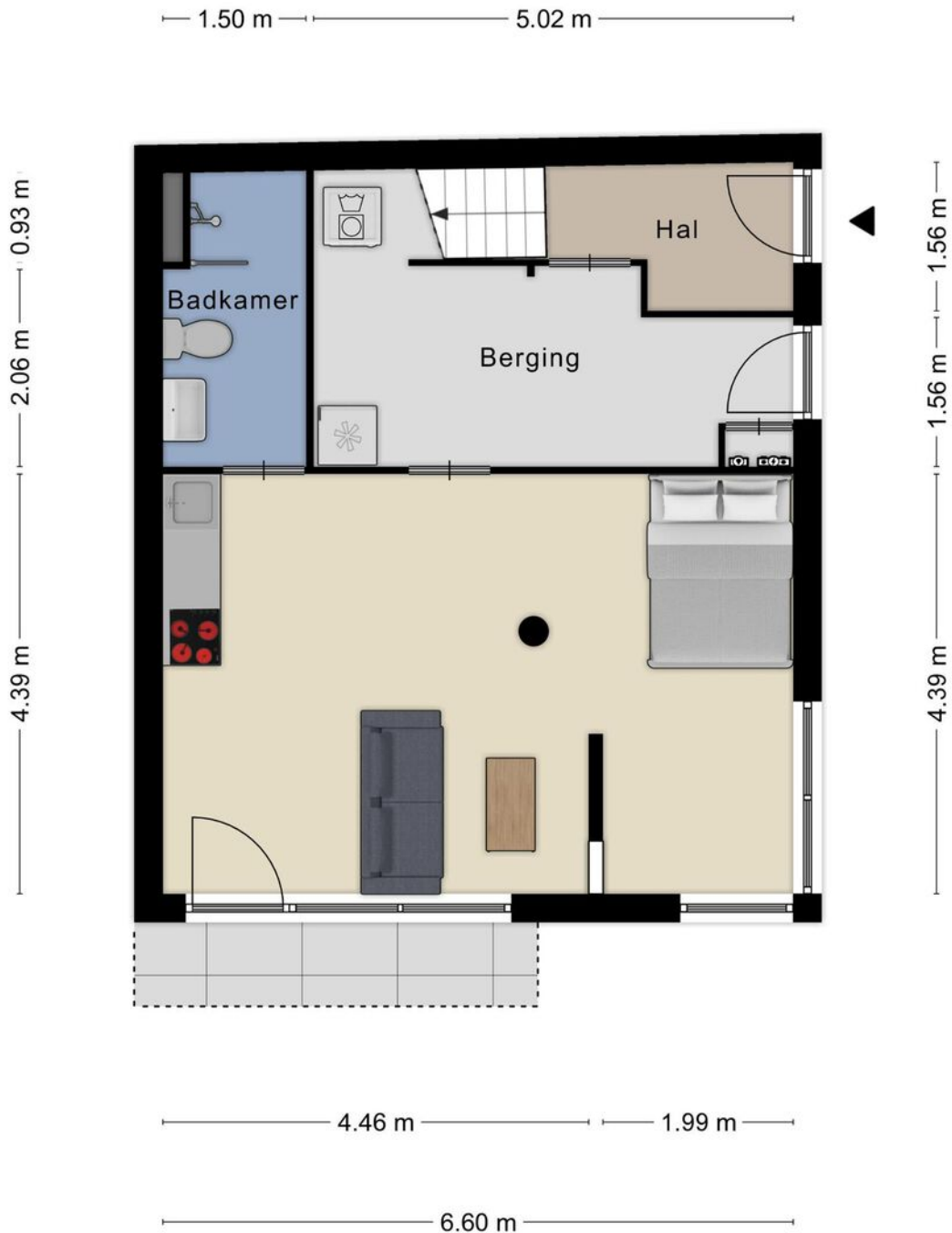
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGROND



**Eventuele mogelijkheid is na verbouwing**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGROND

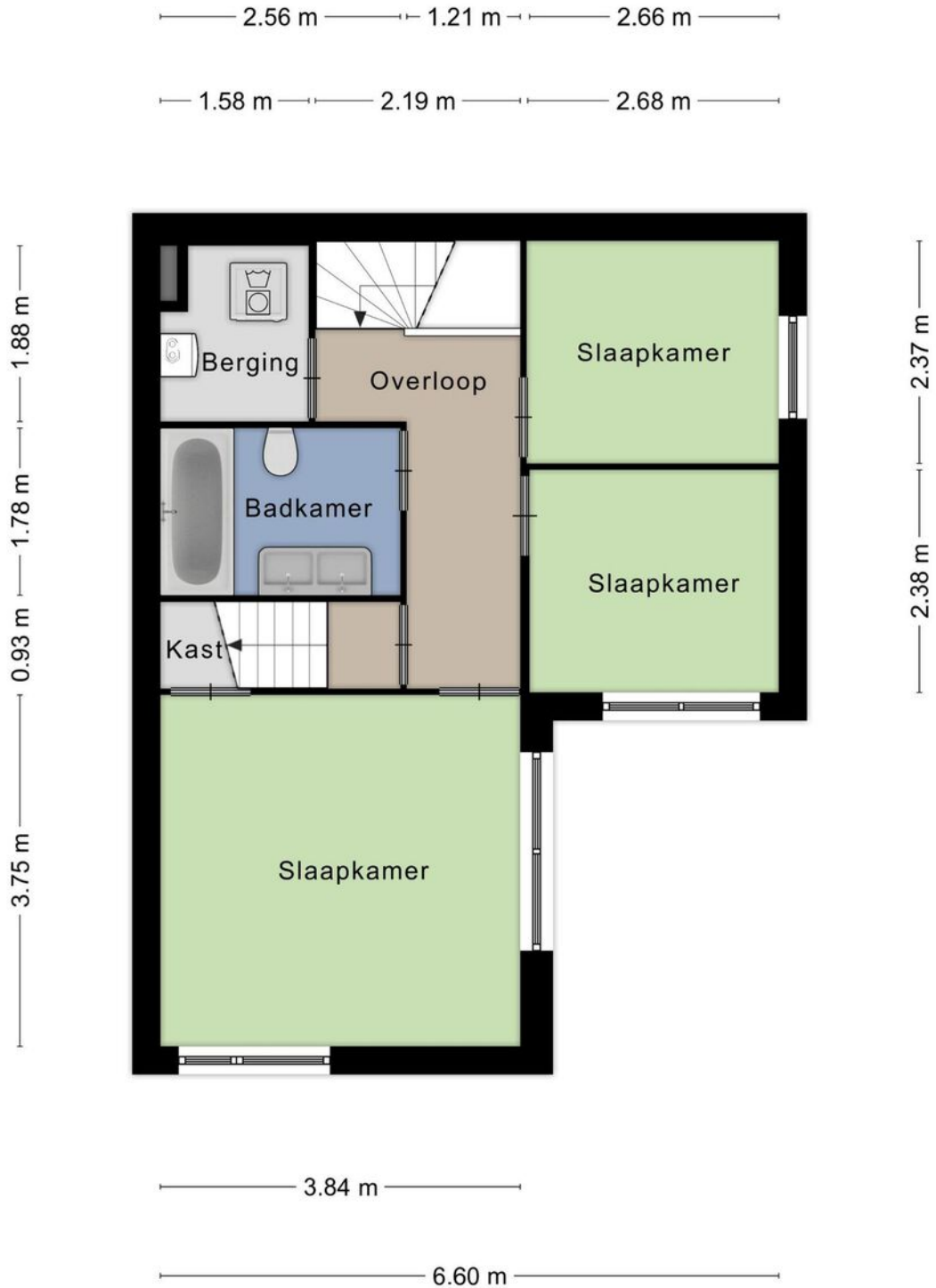


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





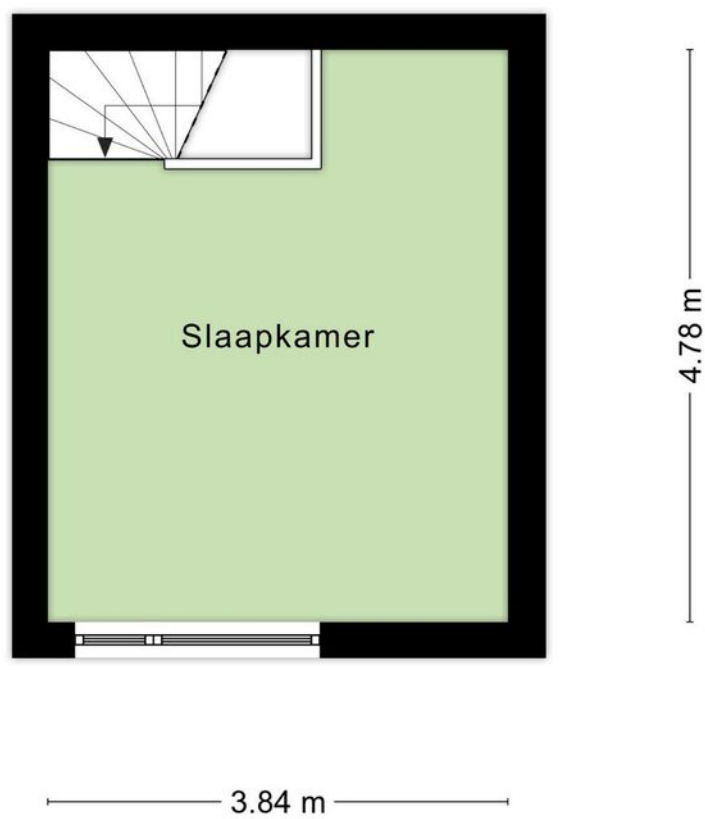
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Magnoliahof31



Deze kaart is noordgerichte

12345 Perceelnummer  
25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geverend op 12 mei 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch  
Sectie M  
Perceel 1084

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

kadaster



# LIJST VAN ZAKEN

*Blijft achter*

*Gaat mee*

*Ter overname*

## Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

- Verlichting in kapsalon

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Inloopkasten op ze verd.

X

- Spiegelkast bij entree

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten



# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- Vergrootspiegel		X	

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		



# LIJST VAN ZAKEN

	<i>Blijft achter</i>	<i>Gaat mee</i>	<i>Ter overname</i>
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Bloembakken + houders			X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Bloempotten		X	







# HET TEAM

*Wij staan altijd voor je klaar!*

Woning kopen

Taxaties

Gratis waardebepaling

Woning ruilen

Financieel advies

Gratis zoekservice

Woning verkopen



**Willem Janssen**  
Makelaar & Taxateur Wonen



**Hanneke van der Plas**  
Kandidaat Makelaar /  
Medewerker Backoffice



**Martijn Vosmar**  
Makelaar & Taxateur Wonen



**Aya Hustings**  
Nieuwbouwconsulente



**Jasper van den Broek**  
Makelaar & Taxateur Wonen



**Nicole van Grunsven**  
Commercieel medewerkster Frontoffice



**Marieke van den Akker**  
Kandidaat-Makelaar



**Lonneke Snellen**  
Marketing en Communicatie specialist



**Mitchell Zenhorst**  
Vastgoedadviseur





# WAT IS MIJN HUIS WAARD?

*Kom er achter met onze vrijblijvende waardebeoordeling!*

Vraag nu een gratis waardebeoordeling aan!

Stuur deze kaart ingevuld retour en wij nemen zo snel mogelijk contact met je op voor een afspraak.

Een afspraak plannen kan ook via [info@hetwaarehuis.nl](mailto:info@hetwaarehuis.nl) of telefonisch via [073-5236465](tel:073-5236465).

Naam:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon:

E-mail:

 06 1771 1113

 [www.hetwaarehuis.nl](http://www.hetwaarehuis.nl)

 [hetwaarehuis](https://www.facebook.com/hetwaarehuis)

 [hetwaarehuismakelaars](https://www.instagram.com/hetwaarehuismakelaars)

**Het Waare Huis**

Burg. Nieuwenhuijzenstraat 2

5241 TC Rosmalen

