

B

BIGHELAARDIJ
makelaars

Bighelaardij Makelaars

Adres Fuutlaan 38
5221 GR 's-Hertogenbosch
E-mail info@bighelaardij.nl
Telefoon 073 - 6330600
Website www.bighelaardij.nl

Leunweg 15, 's-Hertogenbosch
€ 965.000,- k.k.



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 965.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	villa
Type woonhuis	vrijstaande woning
Aantal woonlagen	3
Kwaliteit	luxe
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1998
Bouwperiode	1991-2000
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	samengesteld dak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	rolluiken, tv kabel, buitenzonwering, airconditioning, jacuzzi, rookkanaal, schuifpui en dakraam

Energie

Energie label	C
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk en gashaard
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi- ketel uit 2016 van

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	173 m ²
Perceeloppervlakte	604 m ²
Inhoud	877 m ³
Oppervlakte in pandige bergruimte	59 m ²

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4

Buitenruimte

Ligging	aan rustige weg
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 246 m ² en is gelegen op het noordoosten

Bergruimte

Garage	aangebouwde stenen garage
--------	------------------------------



Omschrijving

Villa met de echte allure welke bij een villa hoort.

Ook de gehele entourage is in lijn. Omringd door soortgelijke woningen, een voetpad in plaats van een trottoir en op loopafstand van de golfbaan.

Het geheel ligt wat terug van de weg waardoor de elegante bouwmassa geheel tot haar recht komt.

De dieptewerking van de oprit wordt versterkt door een lange overdekte stallingsplaats met een garage daarachter.

Een stalen hekwerk op de voorgrond met gemetselde pilasters, benadrukt subtiel de frontbreedte en biedt geborgenheid.

De combinatie van keramische dakpannen en de 'keramische klinkers van de oprit' dragen bij aan het tijdloos en statig karakter.

Indeling

Zeer royale entree met uitnodigende toegang met veel glas naar de woonkamer en toegang tot de werkkamer voor de ontvangst van amices of juist formeel bezoek.

De woonkamer strekt zicht uit over de volle lengte van deze villa met de keuken in een zijbeuk. De hoogte van dit grote vertrek is in verhouding met de vloeroppervlakte zodat de ruimtelijke beleving daadwerkelijk die van een villa is.

Een fraaie erker met tuindeuren reikt tot in de tuin met een formele vijver in het verlengde.

Aan de voorzijde bevindt zich het loungegedeelte met natuurstenen haard, echt van het type 'fire place'. Dat houdt eveneens in dat het rookkanaal op een stevig knapperend vuur berekend is, en zonder meer geschikt voor gas en duurzame vaste brandstoffen zoals pellets.

Wanneer men niet in het vuur staart is er volop zicht op de straat.

In beginsel is deze keuken een woonkeuken maar door de uitgebreide en zeer luxe aanrechten is het nu een professionele keuken met barfunctie.

De bijkeuken herbergt tevens de witgoedopstelling en kan van binnenuit en via de overkapping worden bereikt.

De garage, hoewel eigenlijk vrijstaand, is toch min of meer van binnenuit te bereiken via de overdekte stallingsplaats.

Eerste verdieping

Vier royale slaapkamers en grote badkamer allen gegroepeerd rondom een ruime overloop. En in een villa zoals deze bevindt het wandcloset zich in een aparte toiletruimte.

De badkamer herbergt een uitermate groot tweepersoons bad, een badkamer-wandmeubel met twee was bassins en een zeer ruime douche.

Berging als bergzolder boven de garage.

Tweede verdieping

Bergzolder

Tuin

De tuin kent een formele vijver, overeenkomstige ligustersculpturen en een verscheidenheid aan decors: leilindes, het overdekte tuinpaviljoen, de fraaie zijgevel van de garage en de vorstelijke gestalte van de woning zelf maar bovenal ruim.

Bijzonderheden

Veelzijdig, chique en landelijk.

Bij een villawijk met traditionele waarden nabij een grote provinciestad als 's-Hertogenbosch denk je al snel aan Engelen. Bijna vanzelfsprekend is hier beter onderwijs, een golfbaan, 'lawn tennis club' en diverse andere sportaccommodaties.

De basisscholen, supermarkt en de dokterspraktijk zijn op loopafstand.

Hoewel u woont aan de rand van de natuur bent in tien minuten in de Bossche binnenstad of bij het centraal station. De ontsluiting gaat via landelijke weggetjes, bruggen en fietspaden.

Voor de forens is er een snelle toegangsweg naar de A59.

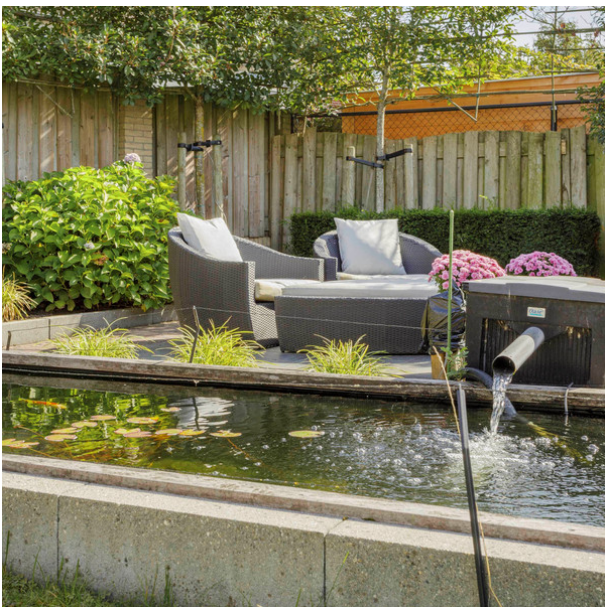
Foto's















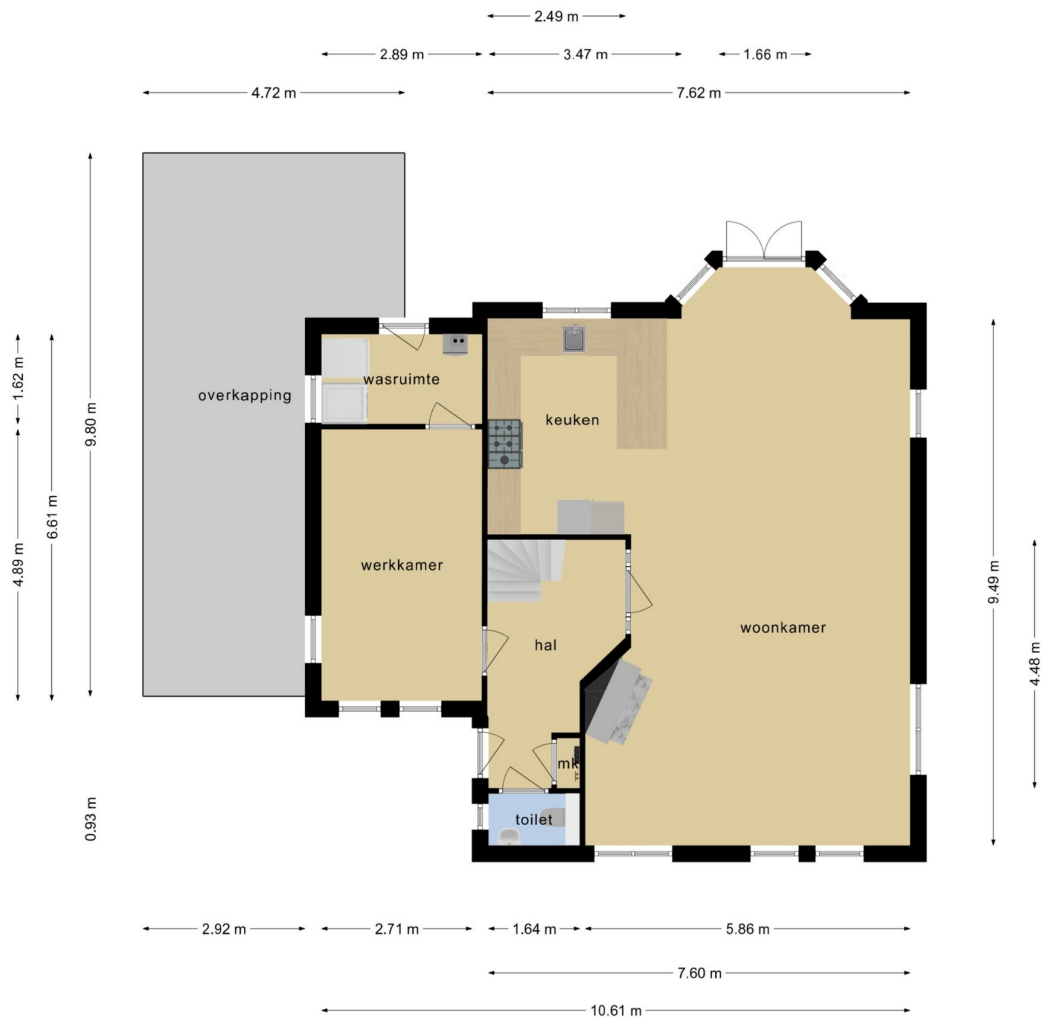


Plattegrond



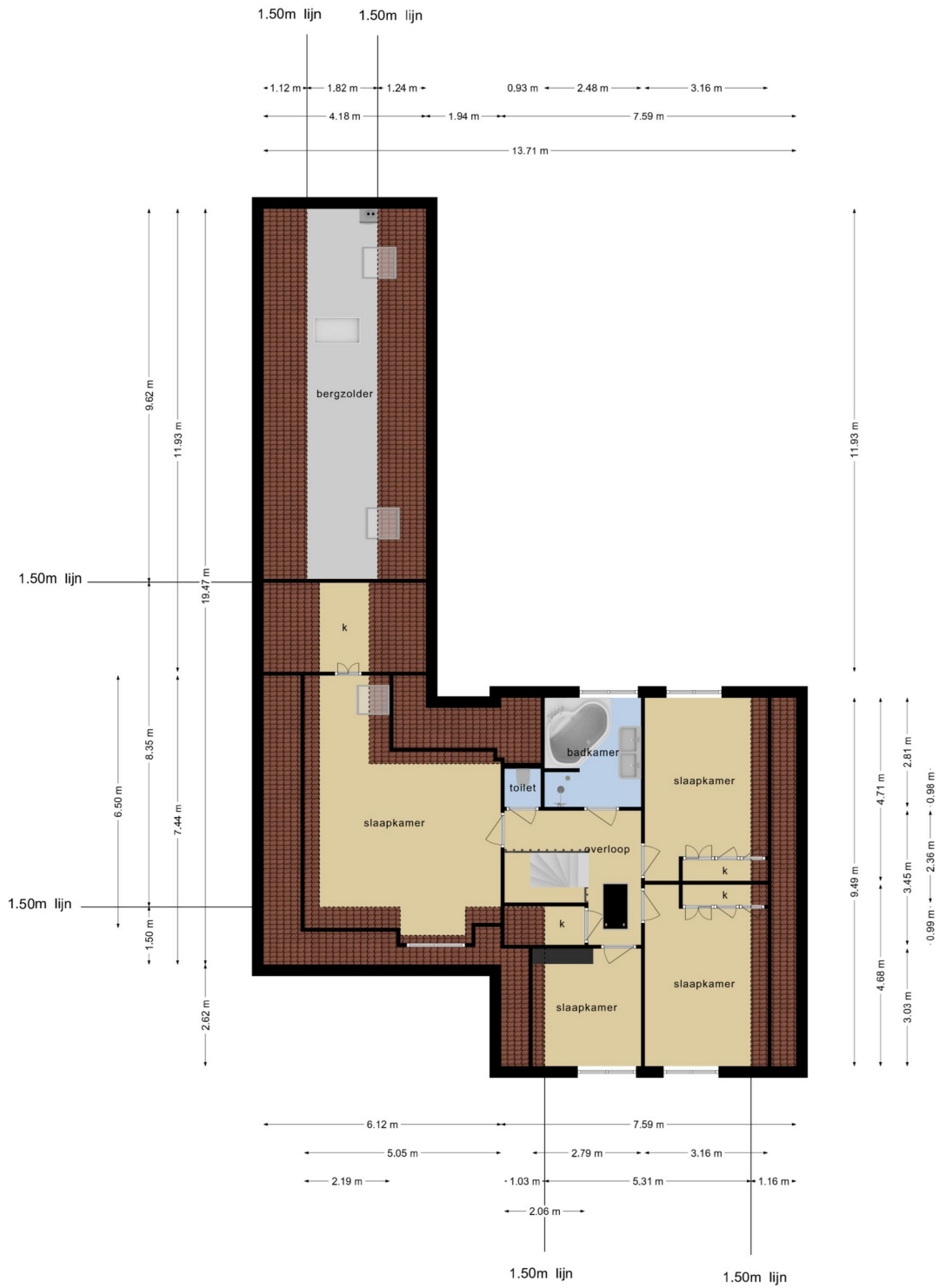
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



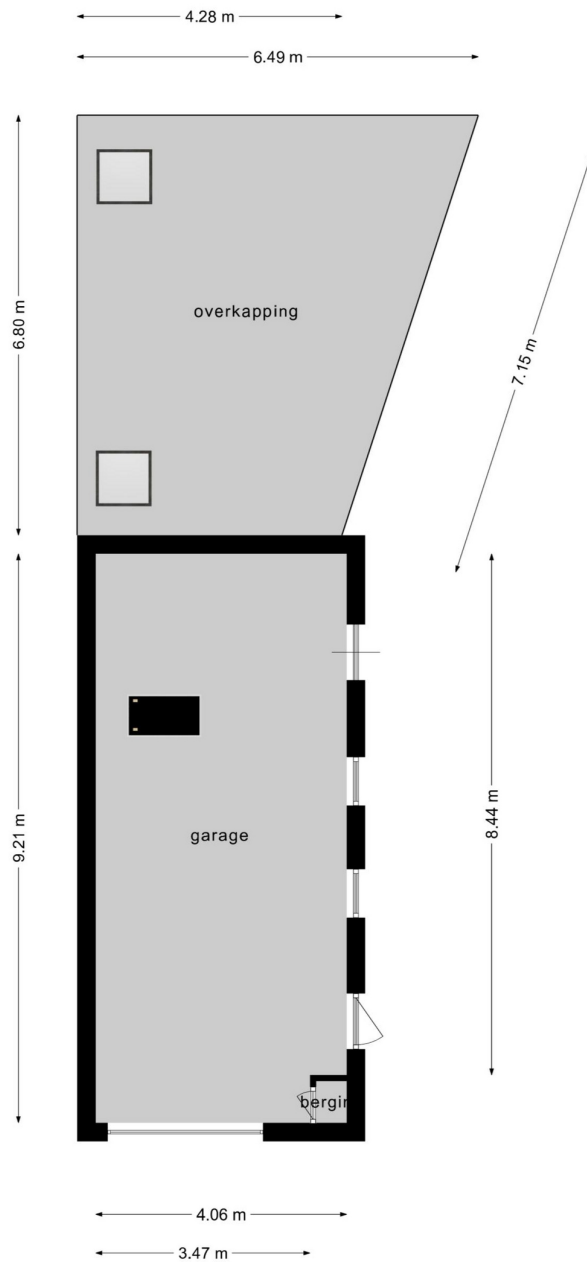
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



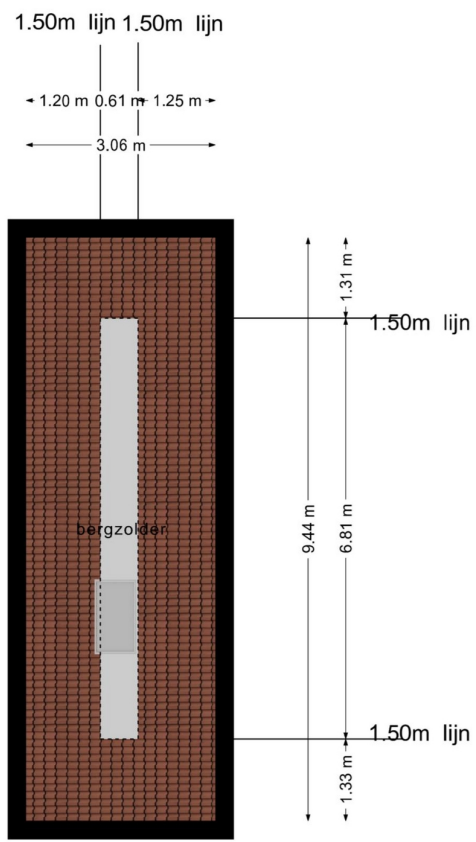
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

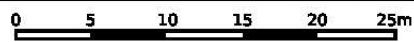
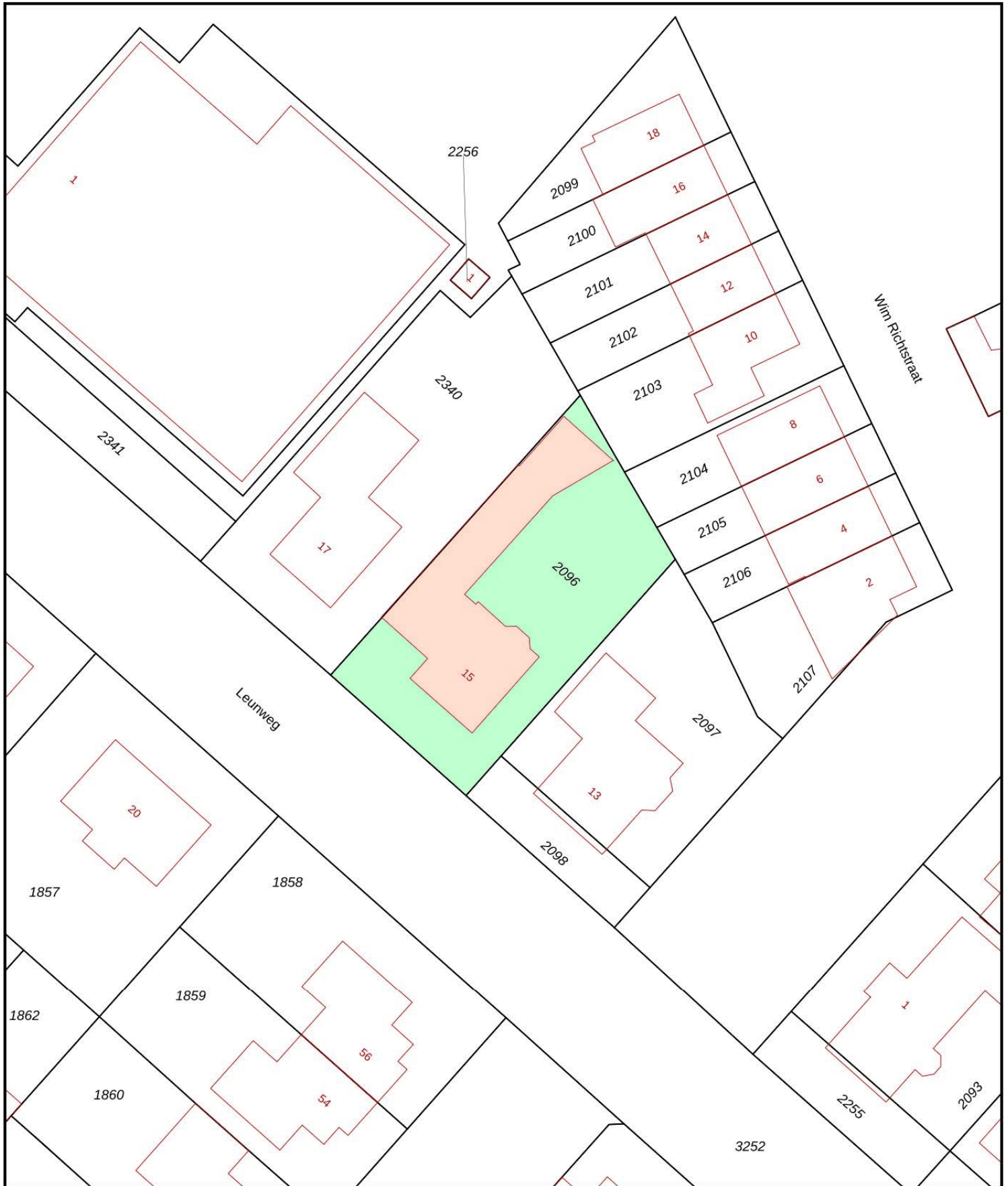


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 2096</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 januari 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankenrecht.



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 kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

Selecteer hieronder wat van toepassing is

Voeg indien nodig onder iedere tabel zelf nog dingen toe. **Let op:** de onderdelen met een rood sterretje zijn verplicht

Roerende zaken - Buiten

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Blijft achter
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	Blijft achter
Tuinhuis/buitenberging	Blijft achter
Vijver	Blijft achter
Broeikas	N.v.t
Vlaggenmast	N.v.t
Zonnepanelen	N.v.t

Buiten overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Jacuzzi	Kan worden overgenomen
Tuinmeubelen	Kan worden overgenomen
Eethoek	Kan worden overgenomen

Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	Blijft achter
Schotel/antenne	N.v.t
Brievenbus	Blijft achter
(Voordeur)bel	Blijft achter
Rookmelders	Blijft achter

Veiligheidssloten	Blijft achter
Vliegenhorren	N.v.t
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Rolluiken/zonwering			Blijft achter

Raamdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Jaloezieën		Blijft achter

Raamdecoratie overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Gordijnen en roedes	Blijft achter

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/laminaat		Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	Blijft achter
Geiser	N.v.t
Thermostaat	Blijft achter
Mechanische ventilatie	Blijft achter
Air conditioning	Blijft achter
Kokend waterkraan	N.v.t

Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	Blijft achter
Allesbrander	N.v.t
Kachels	N.v.t

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
--------------	---------------

(Combi)magnetron	Blijft achter
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	Gaat mee
Wasdroger	Gaat mee

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Gaat mee

Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	N.v.t
Boeken/legplanken	Blijft achter
Werkbank in schuur/garage	Gaat mee
Vast bureau	N.v.t
Spiegelwanden	Blijft achter

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	N.v.t
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Blijft achter
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	N.v.t
Waterslot wasautomaat	N.v.t
Sauna	N.v.t

Telefoontoestel/-installatie:

Telefoontoestellen	Gaat mee
Telefooninstallatie	Gaat mee

Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	Blijft achter
Voorzetramen	Kan worden overgenomen
Isolatievoorzieningen	Blijft achter

Overige zaken, te weten:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Meubels	Kan worden overgenomen

