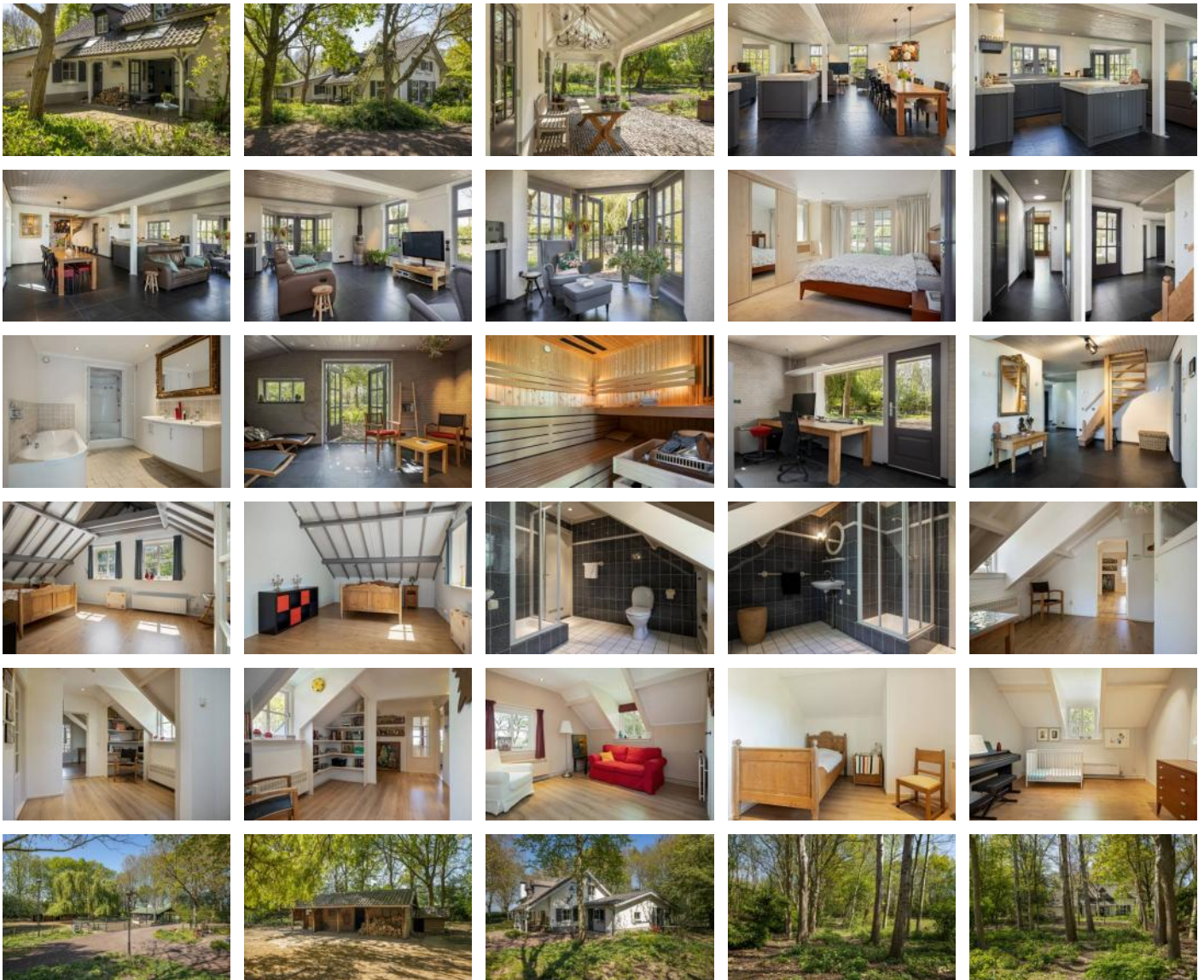




DETAILS

Adres: 's-Hertogenbosch, Graaf van Solmsweg 1
Type: Woning
Prijs: € 1.100.000 kk
Inhoud totaal: 808 m³
Gebruiksoppervl. wonen: 233 m²
Perceel: 10275 m²
Bouwjaar: 1910
Aanvaarding: in overleg

TE KOOP



DEN HOLLANDER

— VASTGOED WONEN

- *De makelaar van de betere huizen* -

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl



GRAAF VAN SOLMSWEG 1 'S-HERTOGENBOSCH

"Thuiskomen voelt een beetje als op vakantie gaan, elke avond weer..."

Als de eigenaar probeert uit te leggen wat zijn huis net achter de dijk langs de Maas zo bijzonder maakt, komt hij vooral met vakantie-metaforen. Thuiskomen voelt als vakantie. 's Ochtends wakker worden met het gezang van de vogels en in je eigen tuin genieten van al het groen, de konijnen, de spechten en die mooie grote buizerd. In een huis dat met zijn tuin vol volwassen bomen, een wilde wingerd en druivenranken aan de gevel nét zo goed in Zuid-Bourgogne had kunnen staan.

Een van de mooiste plekjes van Brabant

Op de foto's kun je zien waar dit bourgondische gevoel vandaan komt. Het huis ligt fantastisch tussen het groen, met alle ruimte voor onder meer een veld zonnepanelen, een ren voor konijnen, kippen en eventueel nog een pony of wat geiten. Of wellicht droom je van een eigen moestuin? Het kan gemakkelijk op het terrein dat in totaal maar liefst 10275 m2 beslaat en ook een bestaande kapschuur met berging omvat.

Goed bereikbaar, alles in de buurt

Het huis staat op slechts 20 minuten fietsen van Den Bosch en enkele minuten van de A2 en de A59. Er is een Jenaplan basisschool op drie minuten wandelen. Een andere basisschool, een supermarkt, een sportcomplex en een golfbaan op 1 à 2 km in het dorp Engelen. En momenteel worden er in de nabije buurt kasteelwoningen in de vorm van appartementen gebouwd. Zo heeft u in de nabije omgeving genoeg andere mensen wonen, waardoor er nooit een gevoel van eenzaamheid ontstaat, maar u wel alle privacy en stilte behoudt.

Huis vol domotica

De woning met een houten topgevelbetimmering en karakteristieke dakkapellen ziet er rustiek uit, maar blijkt binnen verrassend modern en van alle gemakken voorzien. De eigenaar had ooit een elektrotechnisch-installatiebedrijf en heeft een state-of-the-art domotica-systeem geïnstalleerd op de begane grond. De installaties zijn zowel ter plaatse, als vanuit een centraal geïnstalleerd touch paneel te bedienen. Denk hierbij aan het schakelen en/of dimmen van de verlichting en contactdozen, dan wel het regelen van de vloerverwarming die in zones separaat te bedienen zijn. Dit alles als combinatie van comfort, veiligheid en energiebewustzijn.

Een uitgebreid datanetwerk, een centraal stofzuigsysteem (stofzuigen door een lange slang op verschillende plekken in het huis in de muur te pluggen), beveiligingscamera's, buitenverlichting met bewegingsmelders en natuurlijk een elektrische toegangspoort met camera-intercom. Aan de zuidkant liggen in de wei 22 zonnepanelen, die helpen samen met de grotendeels toegepaste ledverlichting de elektriciteitsrekening te verzachten.

Anti-stress-woning

De woning roept bij iedereen een vakantiegevoel op. Het is inderdaad prima geschikt voor mensen met een drukke baan die bewust de tijd willen nemen om te ontspannen. Bijvoorbeeld in de eigen ruime sauna aan de achterzijde van het huis, met een mooie relaxruimte met zicht op de tuin.

In de opkomende ochtendzon ontbijten op het oosten.

Lunchen op het heerlijk warme zuiden en dineren in de avondzon op het westerterras.

Allen bereikbaar door middel van openslaande tuindeuren.

Daarna op de veranda, waar je 's avonds heerlijk beschut een glas wijn kunt drinken terwijl de uil in de tuin de nacht aankondigt.

Een rondje door het huis

Er is wel een voordeur, maar die wordt eigenlijk nooit gebruikt. De meest logische entree is die aan de zijkant, bij de parkeerplaats met ruimte voor drie à vier auto's. Via de deur onder de overkapping kom je binnen in de bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger en toegang tot een bergkast met CV/gasboiler. Vervolgens door naar de woonkamer met in één hoek de compleet uitgeruste keuken met vanachter het aanrecht uitzicht op de omgeving. Wat opvalt zijn de bladen van graniet op het aanrecht en het werkeiland. In de uitgebouwde erker zit je

als het ware in de tuin, maar wel comfortabel achter het dubbel glas van de grote ramen. In één hoek van de woonkamer staat een houtkachel, die ook de CV ingenieus ondersteunt. De verwarmde vloer van heel de begane grond met uitzondering van de slaap- en badkamer is belegd met leistenen die donker van kleur zijn, maar toch heel mooi het licht vanuit de ramen reflecteren.

Slaapkamer op de begane grond

De woonkamer gaat over in een hal naar een grote ouderslaapkamer met eigen badkamer voorzien van ligbad, dubbele wastafel en luxe stoom-douchecabine. Ook hier weer vloerverwarming, zowel CV als separaat bedienbare elektrische variant met timer. De slaapkamer heeft diverse inbouwkasten en openslaande deuren naar de overdekte veranda.

Ontspanningsruimte met sauna

Aan de achterzijde gelegen is de tuinkamer met ingebouwde sauna van circa 2 x 2 meter, voldoende ruimte voor een zestal personen. Elektrisch gestookt met een 9kW kachel en voorzien van infraroodstralers. De kamer van 3.4 x 5.3 meter met openslaande deuren naar de tuin is nu in gebruik als ontspanningsruimte, maar je kunt er ook wat fitnessapparatuur neerzetten voor een meer actieve ontspanning.

Kantoor en berging

Een laatste vertrek (4.5 x 2.7 meter) is nu in gebruik als kantoor, met eigen ingang en een groot raam dat uitkijkt op de parkeerplaatsen. Ideaal voor een praktijk aan huis en de ontvangst van klanten. Deze ruimte kan echter - ook al vanwege de hier aanwezige wastafelmogelijkheden - ook als logeerkamer dienen. Tot slot zijn op de begane grond nog een apart toilet met fonteintje, een proviandkamer en een berging. Deze laatste is alleen vanuit de tuin te bereiken en dus ideaal voor fietsen. In de hal binnen is overigens ook nog de meterkast, met onder meer het indrukwekkende domotica hart en een opstellingsplaats voor centraal apparaat, brand- en inbraakdetectie, versterkers en receiver.

Bijzondere trap naar de andere slaapkamers

De trap naar de eerste verdieping lijkt van eikenhout. Dit is een trompe l'œil. Boven vinden we een grote in twee ruimten verdeelde overloop met in totaal toegang tot "vier" slaapkamers. De grootste, tegen de zuidgevel, meet 3.7 x 6.6 meter. Dan zijn er twee van ongeveer 3.5 x 3.5 meter en een kleinere van 2.8 x 3.0 meter. Alle slaapkamers hebben iets knus omdat ze onder het schuine dak gebouwd zijn, en voorzien van uitgebouwde dakkapellen. Boven is ook een tweede grote badkamer met douche, vaste wastafel en toilet.

Gezin met kinderen?

Deze rustiek gelegen woning is prima geschikt voor een gezin met twee, drie of vier kinderen die dan de bovenverdieping kunnen delen terwijl de ouders op de begane grond slapen. De kinderen zullen hier vooral de vrijheid van de grote tuin en de goede bereikbaarheid van scholen en sportfaciliteiten op prijs stellen.

Of juist een stel met veel vrienden?

We kunnen ons ook voorstellen dat hier een stel zonder kinderen komt wonen. Mensen die hard werken en graag veel ruimte en rust willen om te ontspannen. Die kiezen voor comfort en privacy van een eigen sauna en een flinke tuin om te kunnen rommelen met wat legkippetjes en een moestuin vol onbespoten tomaten, courgettes, komkommers en boontjes. Plus de mogelijkheid om regelmatig een flinke groep vrienden of familieleden uit te nodigen voor gezellige avonden met uitgebreid eten, binnen of in de tuin rond de vuurkorf. Om samen te genieten van het bourgondische gevoel van buiten leven op luttele minuten van Den Bosch.

"Coming home feels like being on holiday, every evening..."

Nestled just behind the dike along the Maas, this house has something truly special. When the owner tries to explain what this is, holiday metaphors abound. Coming home feels like being on holiday: waking up each morning to the sound of the birds and being immersed in nature in your own garden. The rabbits, the woodpeckers and that beautiful buzzard. With its garden full of mature trees and Virginia creeper and grape vines on the façade, this house could just as easily be found in Southern Burgundy as in North Brabant.

One of the most beautiful spots in North Brabant

The photos give you a sense of where this holiday feeling comes from. The house is in a stunning location surrounded by nature, with ample outdoor space for a field of solar panels, or to keep chickens, rabbits, a pony or a few goats. Or do you dream of growing your own vegetables? With a plot covering some 10,275 m² and which includes a barn and store room, the options are endless.

Easily accessible, close to amenities

The house is just a 20-minute cycle ride from Den Bosch and a few minutes' drive from the A2 and A59 motorways. There's a 'Jenaplan' primary school just a three-minute walk away and another primary school, a supermarket, a sports complex and a golf course 1 to 2 km away in the village of Engelen. What's more, an attractive new apartment development, designed to give the impression of a traditional village, is currently underway in one of the surrounding neighbourhoods. With this, there will be enough people living in the vicinity to avoid any sense of isolation, while retaining all the peace, quiet and privacy you could wish for.

House full of home automation

With its wooden gables and characteristic dormer windows, the house emanates rural charm. Inside, however, the property is surprisingly modern and has all the comforts you could wish for. The owner once had his own electro-technical company and has installed a state-of-the-art home automation system on the ground floor. The equipment can be operated in situ or via a central touch screen control panel. The system includes switching on and off/dimming lights and electric sockets and controlling the underfloor heating, which is divided into zones that can be operated separately. All this combines comfort, security and energy saving. The property also has an extensive home data network, a central vacuum cleaning system, security cameras, outdoor lighting with motion sensors and an electric entrance gate with camera intercom. In the meadow on the south side of the property are 22 solar panels which, together with the LED lighting installed throughout most of the house, help reduce the property's energy costs.

Anti-stress living

As soon as you drive through the gate, you get that holiday feeling. The property is ideal for those with busy jobs who want to take the time to relax and unwind when they get home. For example, in the spacious sauna at the rear of the house situated in an attractive relaxation room with a view over the garden. Watch the sun rise as you enjoy your breakfast, have lunch in the sunny south-facing part of the garden and relax over your evening meal on the west-facing terrace. All of this is accessible through the French doors into the garden. Later in the evening, enjoy a glass of wine on the covered veranda as the owl in the garden heralds the onset of night.

A tour of the house

Like many rural homes, the front door of this property is hardly ever used. Most people use the side entrance, near the drive with enough parking to accommodate three or four cars. Via the covered porch you enter the utility room with plumbing for washing machine and dryer and access to a storage cupboard with gas central heating boiler. Next you come to the fantastic open plan, fully equipped kitchen diner with granite work tops and island and views over the garden. The accompanying living space is extremely spacious, yet homely and inviting, with a wood burning stove in one corner. The large bay window brings the garden into the house, while on chillier days the double glazing keeps draughts at bay. There is underfloor heating throughout the ground floor and, with the exception of the downstairs bedroom and en-suite, the entire downstairs has beautiful slate tile flooring.

Ground floor master bedroom and en-suite

The open plan kitchen diner/living room opens onto a spacious hall, which leads to a large master bedroom with impressive en-suite bathroom with bath, double washbasin and luxury steam shower. The underfloor heating is powered by both the central heating and an electric version with timer, which can be operated separately. The bedroom has various fitted wardrobes and cupboards and French doors onto the covered veranda.

Relaxation room with infrared/electric sauna

At the rear of the house is the garden room with French doors into the garden and built-in sauna approx. 2 x 2 metres in size – enough space to accommodate six people. The sauna is heated via both a 9 kW electric heater and infrared radiators. The garden room is currently being used as a relaxation space; however, at 3.4 x 5.3 metres in size, it could easily accommodate fitness equipment for a home gym.

Office and storage room

The ground floor has another spacious room (4.5 x 2.7 metres), currently being used as an office. With its own separate entrance and large window overlooking the parking area, this room would be ideal for a home business/ (healthcare) practice and receiving clients. Alternatively, with plumbing already in place for a wash basin, the room could also be used as an extra bedroom. Finally on the ground floor is a separate downstairs toilet with wash basin, a pantry and a storage room. The storage room can only be accessed via the garden which makes it the perfect place for keeping bicycles.

Also in the hall is the main fuse box, which includes the connection point for the home automation system and the fire and intruder alarm systems.

Unique staircase to the other bedrooms

An attractive mock oak staircase leads to the first floor, where the large landing is divided into two areas leading to a total of four bedrooms. The largest of the four, on the south side, is 3.7 x 6.6 metres. Bedrooms two and three both measure 3.5 x 3.5 metres and bedroom four 2.8 x 3.0 metres. All the bedrooms have attractive dormer windows which, along with the sloped ceilings, make for extra character and charm. The first floor also has a large bathroom with shower, wash basin and toilet.

A family with children?

This beautiful rural property with ample outside space would make the perfect home for a family with two, three or four children, who together could share the first floor while the parents sleep in the master bedroom downstairs. The children could enjoy all the freedom of the large garden and the easy access to schools and sports facilities.

Or a couple who enjoy entertaining?

This property would also make the perfect home for a working couple who enjoy having the space to relax and unwind at the end of a busy day. A couple who want comfort and privacy in a peaceful rural setting and plenty of room to keep a few chickens and grow some vegetables. And above all, a couple who love entertaining and enjoy nothing more than a merry evening with friends or family, either inside or outside in the garden around the fire basket. Living the dream of outdoor living but with all of today's modern comforts, just a few minutes from Den Bosch.

Contactpersoon:

Mr Gijs D. den Hollander

Tel. mobiel: 073- 657 34 44

E-mail: contact@denhollander.com

NVM Register Makelaar - Taxateur onroerende zaken

Sales Associate Netherlands Sotheby's International Realty



DEN HOLLANDER

VASTGOED WONEN

Begane grond, Graaf van Solmsweg 1 te 's-Hertogenbosch

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. topr.nl ©

Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	233 m ²
	Overige inpandige ruimte	4 m ²
	Gebouwwgebonden buitenruimte	21 m ²
	Externe bergruimte	12 m ²

6.6m



DEN HOLLANDER

VASTGOED WONEN

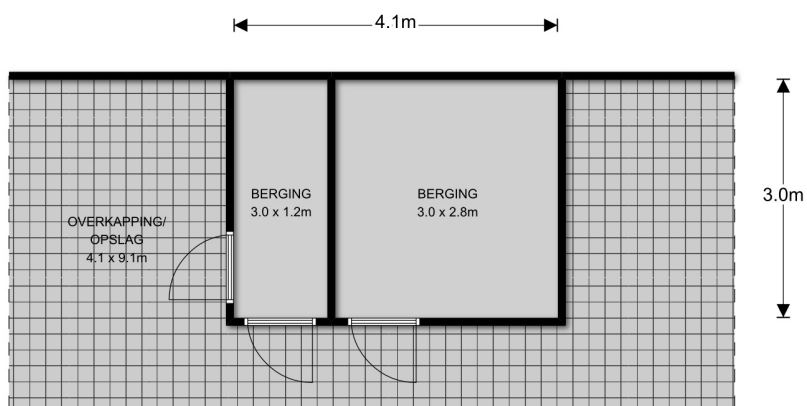
1^e Verdieping, Graaf van Solmsweg 1 te 's-Hertogenbosch

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. topr.nl ©

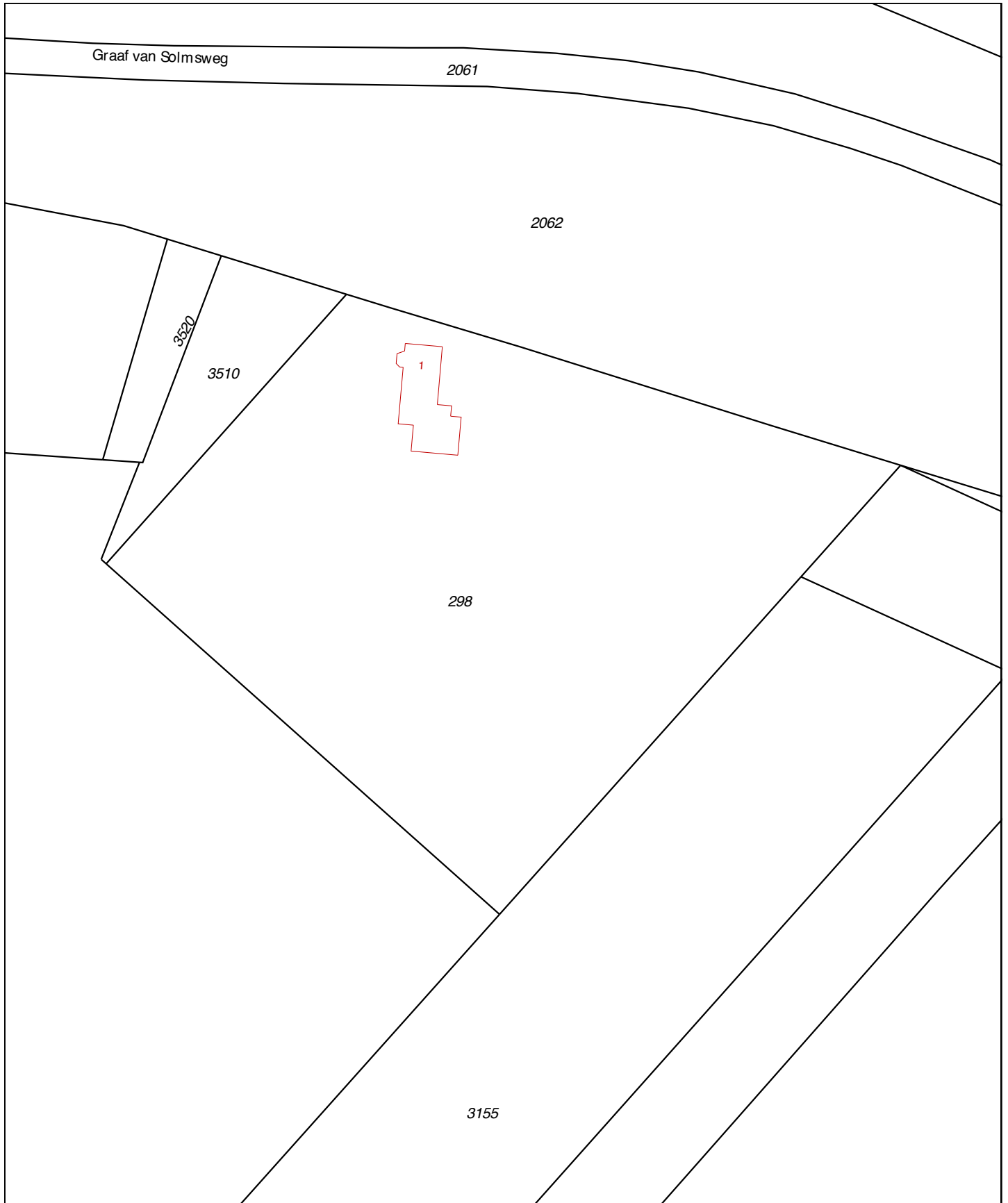
Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	233 m ²
	Overige inpandige ruimte	4 m ²
	Gebouwwgebonden buitenruimte	21 m ²
	Externe bergruimte	12 m ²



Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	233 m ²
	Overige inpandige ruimte	4 m ²
	Gebouwweggebonden buitenruimte	21 m ²
	Externe bergruimte	12 m ²



<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p>	<p>Schaal 1:1000</p>	<p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p>	<p>'s-Hertogenbosch R 298</p>	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 januari 2020 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>		

Overig

Alle mogelijke genoemde suggesties in de brochure en door de makelaar eventueel nader mondeling toegelicht ter verbetering van de woning zijn slechts suggesties en zijn niet onderzocht op juridische, bouwtechnische of andere mogelijkheden en beperkingen. De koper zal zelf dit onderzoek dienen te verrichten.

De koopovereenkomst zal door de gekozen notaris samengesteld worden. De kosten hiervan worden door de koper betaald.

Bij woningen ouder dan 40 jaar wordt de volgende clause opgenomen in de koopovereenkomst; Het gekochte is thans in gebruik als woning. Het gekochte bezit de eigenschappen die voor een normaal gebruik als woonhuis nodig zijn. Het gekochte betreft een oudere woning die is gebouwd dan wel verbouwd met de destijds gebruikelijke materialen; verkoper staat niet in voor de staat van het gebouw, in het bijzonder wat betreft leidingen, lozingen, daken en eventuele technische installaties alsmede gebruikte materialen ook voor zover die een belemmering zouden zijn voor het normaal gebruik van het gekochte. De zich in het gekochte bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen functioneren vandaag naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze beperkt.

De particuliere koper heeft na ontvangstneming van de door koper en verkoper ondertekende koopovereenkomst van een woning het recht gedurende drie dagen de koop te ontbinden. Deze ontbinding dient te geschieden door middel van een aangetekend schrijven met bericht van ontvangst aan de in de koopovereenkomst vermelde notaris.

Ter bescherming van zijn rechten heeft de koper de mogelijkheid de koopovereenkomst in te laten schrijven in de openbare registers van het kadaster. Eventuele kosten die hierbij gemaakt dienen te worden, zijn voor rekening van koper.

Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is koper verplicht uiterlijk op een door de verkoper te bepalen datum bij de notaris, waar de notarie le akte tot levering zal worden verleden, als waarborgsom/ bankgarantie een bedrag zijnde 10 % van de koopprijs te storten. Bij niet nakoming is de koper na acht dagen na een ingebrekestelling in verzuim en zal voor elke dag na de in de ingebrekestelling genoemde datum tot aan de dag van nakoming een onmiddellijke opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille van de koopprijs.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en wordt aan meerdere belangstellenden verstrekt. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Er wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Alle maten zijn circa maten en zijn niet gemeten conform de meetinstructie. Mocht er wel gemeten zijn conform de meetinstructie, dan gelden de volgende bepalingen: 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. Ten aanzien van de juistheid hiervan kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden, en er kunnen derhalve geen rechten aan worden verleend.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Op alle aan ons verleende opdrachten en door ons verrichte diensten zijn van toepassing de algemene voorwaarden van Den Hollander Vastgoed Wonen b.v, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Op eerste verzoek worden deze kosteloos verstrekt.

Voorts behouden wij het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een mogelijke transactie met de ontvanger van deze informatie.