

**VRAAGPRIJS**

**€ 490.000**



**BEETHOVENLAAN 40,'s-HERTOGENBOSCH**



**Woonhub Makelaars Den Bosch**

TEL. 073 782 0251

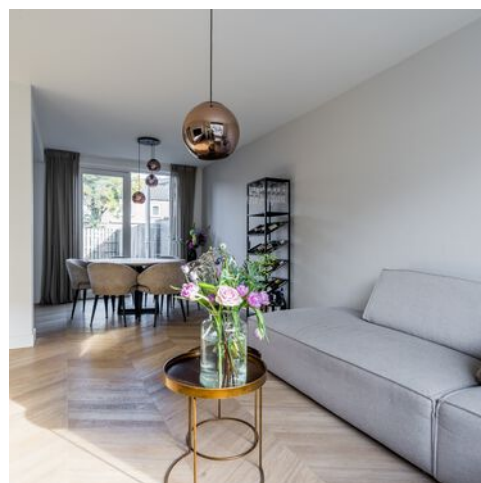
[woonhub.nl](http://woonhub.nl)

[denbosch@woonhub.nl](mailto:denbosch@woonhub.nl)

**WORDT  
DIT JOUW  
WONING?**



Beethovenlaan 40, 'S-Hertogenbosch



**Woonoppervlakte** 79.8

**Perceeloppervlakte** 154

**Inhoud** 335

**Bouwjaar** 1957



Beethovenlaan 40, 'S-Hertogenbosch

# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs	€ 490.000,-
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1957
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	154 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	79,8 m <sup>2</sup>
Inhoud	335 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige in pandige ruimten	14,6 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	7,2 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	---

## Tuin

# KENMERKEN

Type Achtertuin

Oriëntering Oosten

Tuin 2 - Type Voortuin

Tuin 2 - Oriëntering West

## Energieverbruik

Energie label A

## CV ketel

CV ketel Valliant/ Hr107 Ketel

Warmtebron Gas

Bouwjaar 2017

Eigendom Eigendom

## Uitrusting

Warm water CV-ketel

Verwarmingssysteem Centrale verwarming  
Vloerverwarming

Heeft kabel-tv Ja

Glasvezelaansluiting aanwezig Ja

Tuin aanwezig Ja

Telefoonaansluiting aanwezig Ja

Beschikt over een internetverbinding Ja

Heeft rolluiken Ja

Heeft schuur/berging Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom Eigen grond



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Een prachtige woning met let op een volwaardige zolder van 15m<sup>2</sup>. De nieuwe dakkapel en luxe afwerking geeft u alle gemakken van een extra verdieping.

Een huis waar u eigenlijk alleen maar verliefd op kunt worden! Wauw, deze eengezinswoning aan de Beethovenlaan heeft bewoners een hoop moois te bieden. Het in 1957 gebouwde huis heeft 79,8 m<sup>2</sup> aan woonoppervlak, een uitstekende isolatie en is instapklaar. Met drie keurig afgewerkte slaapkamers, een hoogwaardige keuken, uitstekend sanitair, een grote zolder en een fraai aangelegde tuin met volop privacy, is dit een huis waar u uw woondromen werkelijkheid maakt.

Naast de fantastische living, is ook de locatie van deze woning geweldig te noemen. U vindt parken, winkels, horeca, scholen, ov-verbindingen en uitvalswegen namelijk allemaal op steenworp afstand. Kortom: een plek waar u zich hoe dan ook snel thuis voelt!

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de mooie voortuin bereikt u de voordeur van deze charmante eengezinswoning. Achter de voordeur treft u de entreehal met meterkast, netjes afgewerkte toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping, trapkast en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is gelegen over de gehele lengte van de woning en biedt daardoor veel ruimte. De ruimte is voorzien van een mooie lichte vloer met visgraatpatroon. Aan zowel de voor- als achterzijde beschikt u over een grote raampartij, waardoor de lichtinval zeer goed is. De raampartij aan de achterkant heeft openslaande deuren naar de achtertuin. De wanden en het plafond zijn in rustige kleuren afgewerkt.

Via de achterzijde van de woonkamer is de keuken te bereiken. Deze keuken komt uit 2021 en bestaat uit een keukenblok en kookeiland. De keuken kenmerkt zich door de zwarte keukenkastjes en het lichte werkblad. De volgende apparatuur is hier aanwezig: inductie fornuis met recirculatie, combi-oven/magnetron, wastafel & kraan en koelkast. De keuken heeft een openslaande deur naar de achtertuin

Eerste verdieping:

De overloop van de eerste verdieping is bereikbaar via de trap in de entreehal. Deze overloop biedt toegang tot alle vertrekken. Op de eerste verdieping van de woning vindt u de trapopgang naar de tweede verdieping, drie slaapkamers en de badkamer.

Op de eerste verdieping zijn drie grote slaapkamers gelegen, waarvan twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde. Alle slaapkamers zijn voorzien van een houtkleurige vloer en de wanden en plafonds zijn keurig afgewerkt. Van de drie slaapkamers wordt er momenteel één gebruikt als inloopkast en één als werkruimte.

De badkamer komt uit 2021 en is gelegen aan de voorzijde op deze verdieping. De ruimte heeft een moderne, luxueuze uitstraling. U treft hier een zwevend toilet, badmeubel met wastafel en inloopdouche aan.

Tweede verdieping:

Via de trap bereikt u de zolderverdieping van deze keurig onderhouden woning. Deze verdieping is ruim en biedt daardoor diverse mogelijkheden. Zo kan hier een extra slaapkamer gerealiseerd worden, maar kan de ruimte ook worden gebruikt als hobby- of werkruimte. De zolder is net als de overige ruimtes in huis uitstekend afgewerkt. De dakkapel is in 2022 geplaatst en zorgt voor extra ruimte en veel lichtinval.

De wasmachine- en droger aansluitingen zijn hier gelegen en u heeft toegang tot een berging op spullen op te bergen.





# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Tuin:

Het huis heeft een deels betegelde, deels groene tuin die goed verzorgd is. Aan het huis grenst een terras, waar u de mogelijkheid heeft om een loungeplek te maken. Zodra het mooi weer is, is het hier dan ook lekker toeven. Naast het realiseren van een loungeplek, heeft u in deze tuin ook de mogelijkheid om speelgelegenheid voor kinderen te creëren door speeltoestellen te plaatsen. De tuin is rondom zeer goed beschermt, waardoor u hier geniet van veel privacy.

In het midden van de tuin beschikt u over een vrijstaande stenen berging. Deze berging is groot genoeg voor het opbergen van (tuin)spullen en het stallen van fietsen. Via een tuinpad bereikt u de poort naar de achterom.

## Parkeren:

Parkeergelegenheid rond het huis.

## Kenmerken van de woning:

Instapklare woning met heerlijke tuin  
Drie slaapkamers, moderne keuken, luxe sanitair en ruime zolder  
Nieuwe badkamer en keuken uit 2021 en dakkapel uit 2022  
Vloerverwarming op de gehele begane grond op de toiletruimte na  
Voorzien van zonnepanelen  
Vloeren en dak geïsoleerd in 2021/2022  
Uitvalswegen snel bereikbaar  
Veel voorzieningen op korte afstand  
Energie label: A  
Volledige eigendom

## Over de ligging en de buurt:

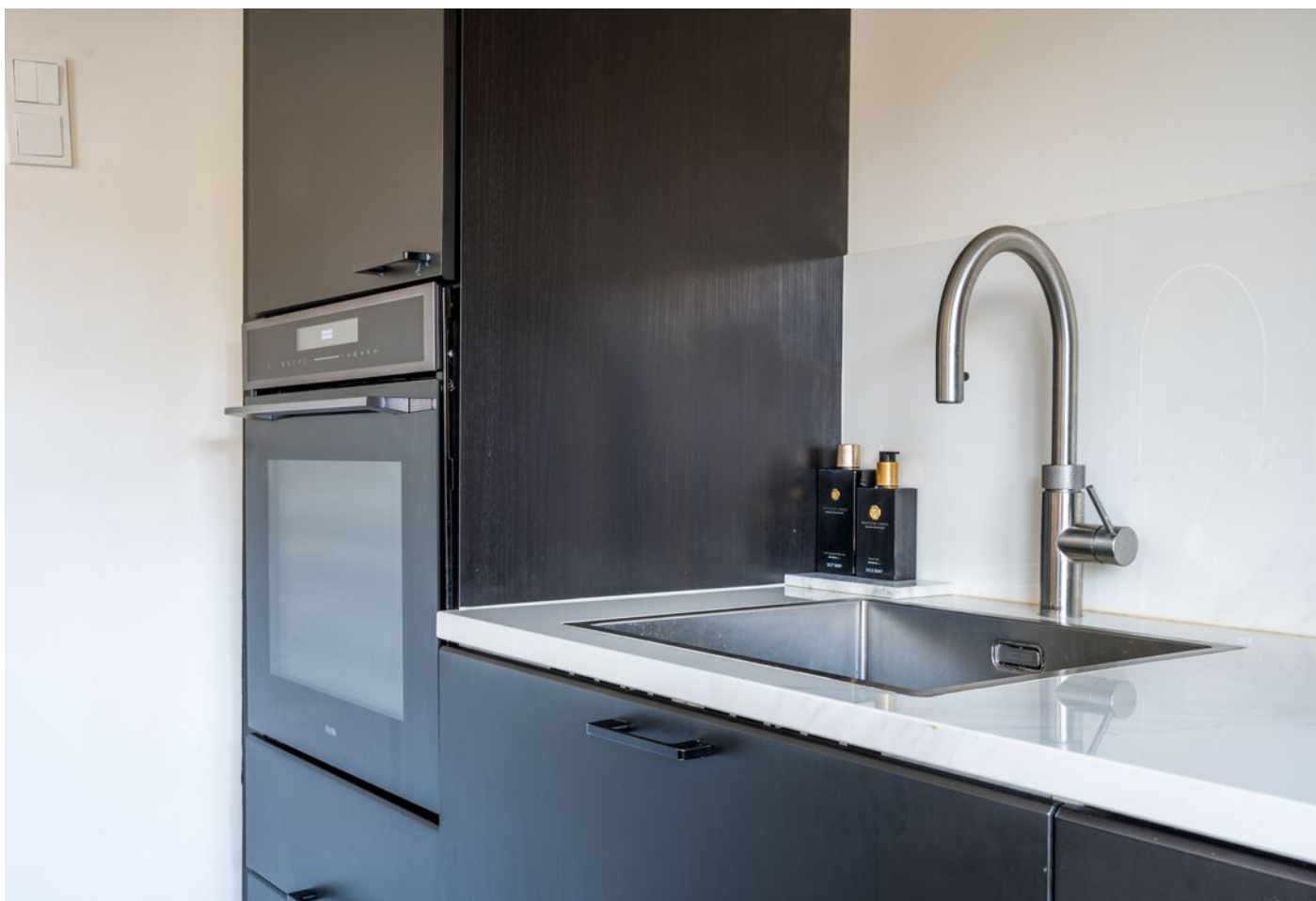
Deze keurig onderhouden woning (1957) is gelegen aan een rustige weg aan de Beethovenlaan in 's-Hertogenbosch. U woont in de rustige buurt Zuid. Het huis staat in een groene omgeving, waardoor u dichtbij het huis genoeg wandel-, fiets- en recreatiemogelijkheden heeft. Zo treft u het Zuiderpark, Heempark, park Vughtse Heide en natuurgebied Het Bossche Broek allemaal in de nabijheid van de woning. In de dichte omgeving zijn

ook een sportschool, golfbaan, een tennisvereniging en hockeyclub gelegen.

Binnen zo'n 8 minuten fietsen bereikt u het bruisende centrum van Den Bosch. De binnenstad voorziet u van een groot winkelaanbod, dat bestaat uit allerlei soorten winkels. Denk aan winkels voor uw dagelijkse boodschappen, kleine boetiekjes, speciaalzaken en ketens van bekende merken. Het ontbreekt in het hart van Den Bosch ook niet aan de gezellige restaurants, cafés en terrassen.

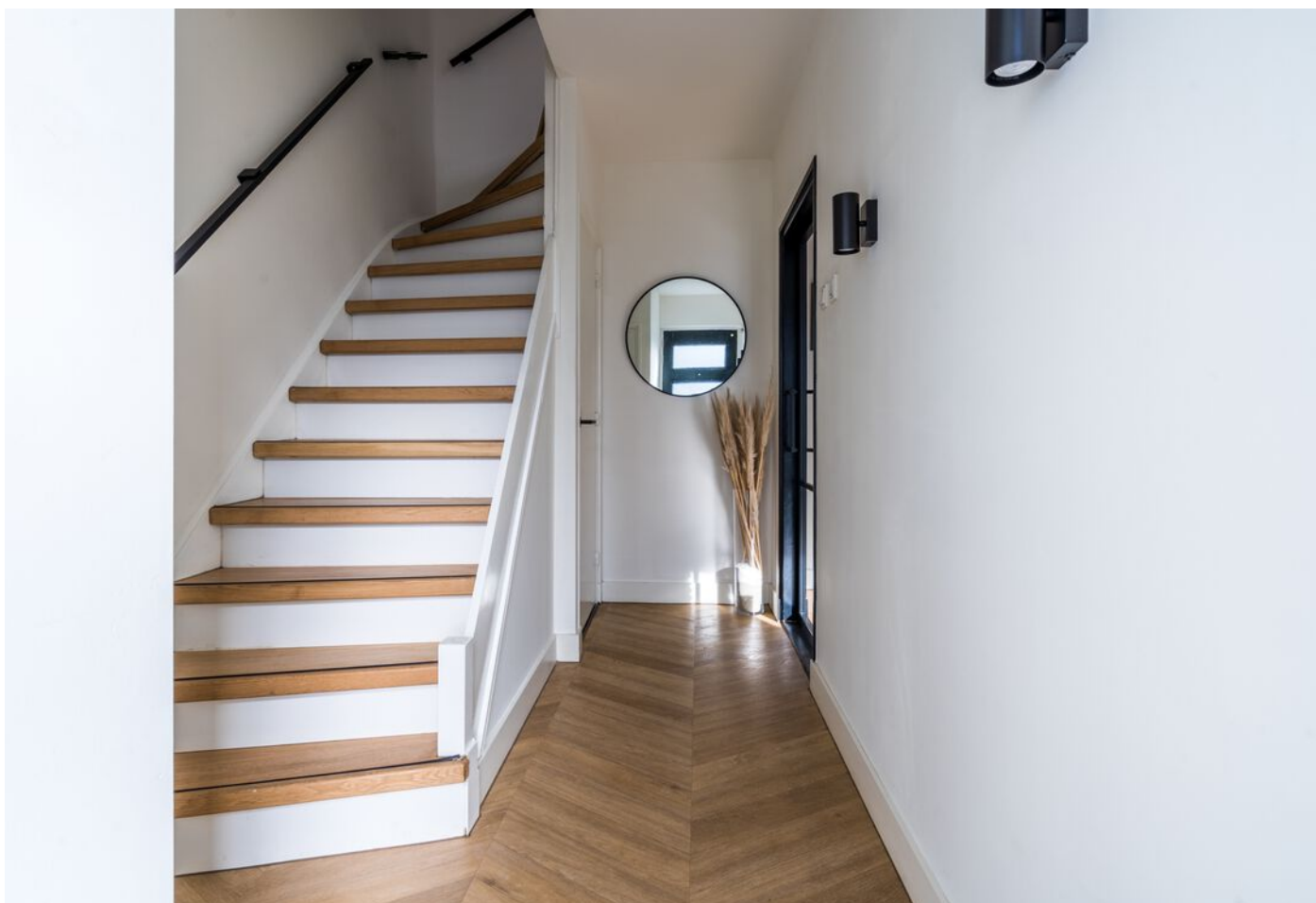
Net als het centrum, is ook het treinstation met de fiets bereikbaar. De dichtstbijzijnde supermarkt, kinderopvang, basisschool, het voortgezet onderwijs, de huisarts, tandarts en bushalte zijn allemaal op loopafstand gelegen. U woont dichtbij de uitvalswegen A2 en A59.





Beethovenlaan 40, 'S-Hertogenbosch





Beethovenlaan 40, 'S-Hertogenbosch





Beethovenlaan 40, 'S-Hertogenbosch







Beethovenlaan 40, 'S-Hertogenbosch



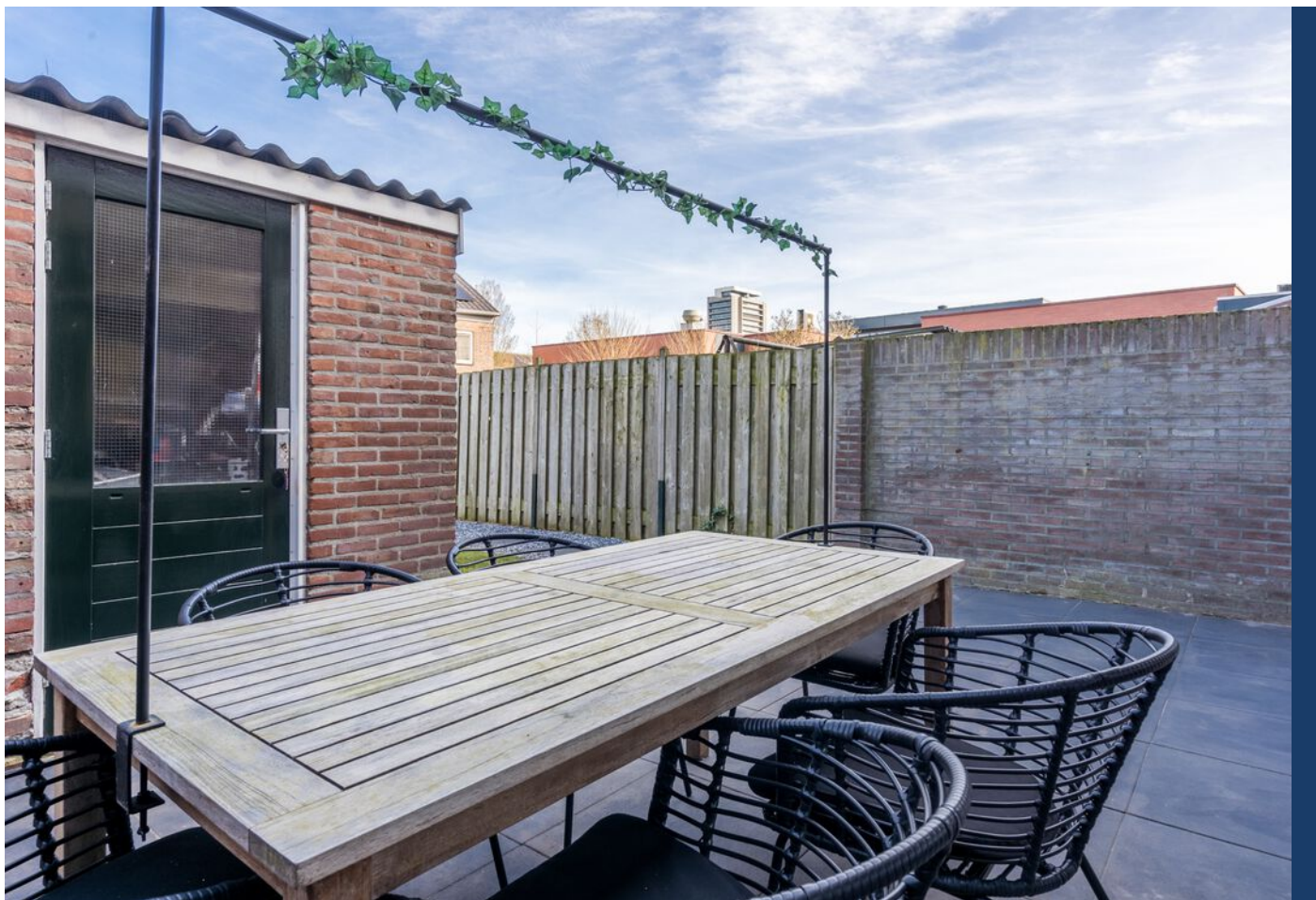


Beethovenlaan 40, 'S-Hertogenbosch





Beethovenlaan 40, 'S-Hertogenbosch





Beethovenlaan 40, 'S-Hertogenbosch



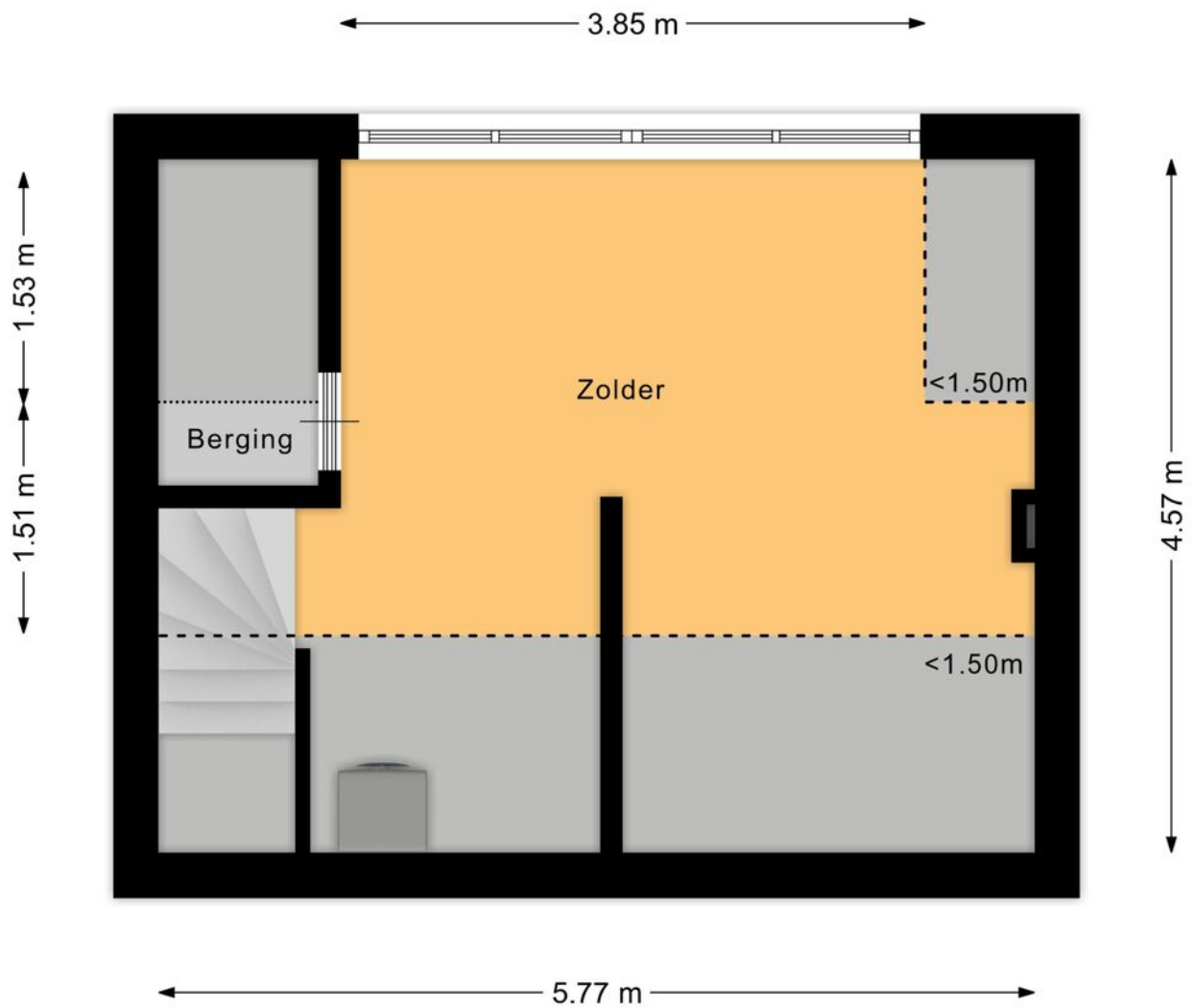
# PLATTEGROND



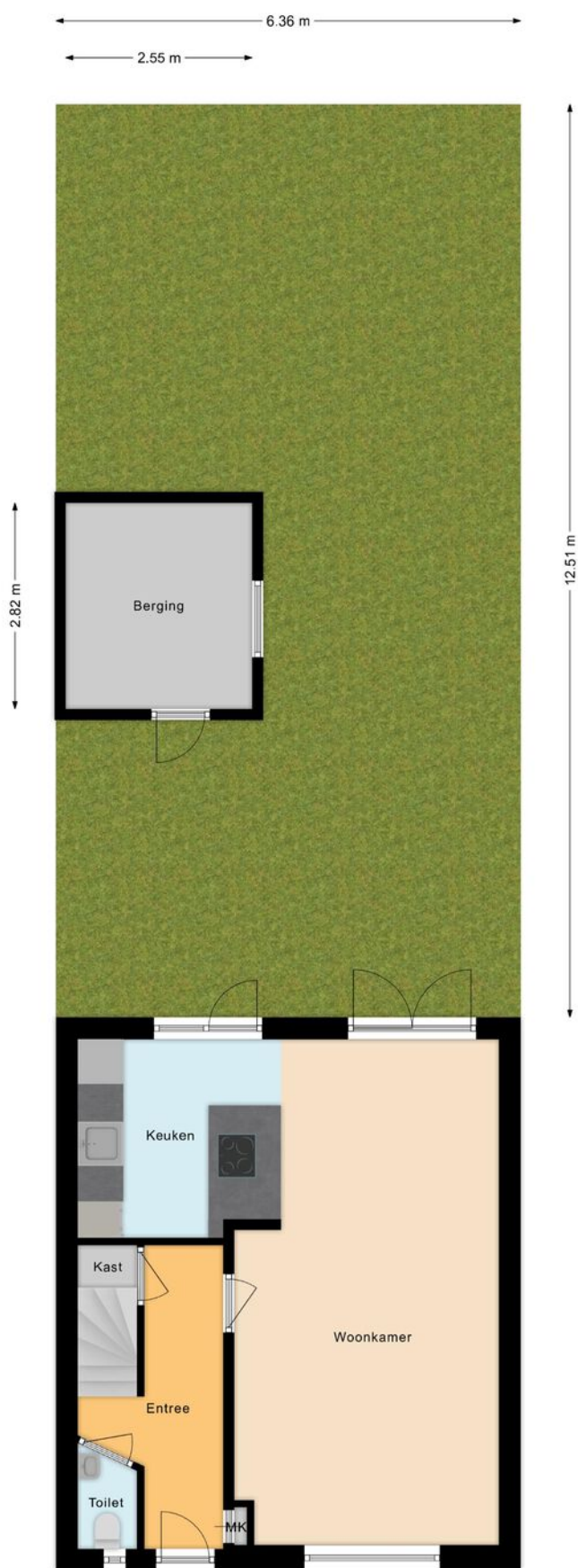
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND





## INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Vond u het een prettige bezichtiging en wilt u weten hoe wij uw woning zouden verkopen? Dan horen wij dit uiteraard ook graag!

**Woonhub Makelaars Den Bosch**  
Bruistensingel 110  
5232 AC  
's-Hertogenbosch

TEL. 073 782 0251  
woonhub.nl  
denbosch@woonhub.nl

