

VRAAGPRIJS
€ 325.000 K.K.



SMIRNOFFSTRAAT 9, 'S-HERTOGENBOSCH



Woonhub Makelaars Den Bosch
TEL. 073 782 0251
woonhub.nl
denbosch@woonhub.nl

**WORDT
DIT JOUW
WONING?**



Smirnoffstraat 9, 's-Hertogenbosch



KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 325.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1969

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Muurisolatie
Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 147 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 119,4 m²

Inhoud 420 m³

Oppervlakte externe bergruimte 16,2 m²

Oppervlakte gebouwgebonden
buitenruimte 13,5 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging In woonwijk
Nabij openbaar vervoer
Nabij school
Nabij snelweg

Tuin

KENMERKEN

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuidoost
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2014
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft een open haard	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



Smirnofstraat 9, 's-Hertogenbosch

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Woonhub presenteert:

Een keurig onderhouden woning op een toplocatie! Deze heerlijke woning, gelegen in de Smirnoffstraat, heeft 119,4 m2 aan woonoppervlak. Met drie slaapkamers, een fijne keuken, netjes sanitair en een privacygerichte tuin met veranda is dit een plek waar u veel wooncomfort kunt ervaren. Naast de fijne living is ook de gunstige ligging een groot pluspunt. U woont namelijk dichtbij parken, winkels, scholen en OV-verbindingen. Kortom: een unieke plek om te wonen!

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de deels groene, deels betegelde voortuin is de voordeur van deze mooie woning bereikbaar. Achter de voordeur vindt u de entreehal met betegelde toiletruimte met staand toilet en fonteintje, meterkast en toegang tot de grote woonkamer. De woonkamer heeft aan zowel de voor- als achterzijde een grote raampartij, wat voor een uitstekende lichtinval in de ruimte zorgt. De raampartij aan de achterzijde heeft een schuifdeur naar de achtertuin. De woonkamer heeft een lichtgekleurde PVC-laminaatvloer en de muren en het plafond zijn in rustige kleuren afgewerkt. Centraal in de woonkamer vindt u een openhaard. De woonkamer biedt ook nog wat extra kastruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping is hier te vinden.

Aan de achterzijde van de woonkamer vindt u de keuken. De keuken bestaat uit crème witte keukenkastjes en een houtkleurig werkblad. In de Bruynzeel keuken is de volgende apparatuur aanwezig: vaatwasser, inductie fornuis, koelkast en vriezer. De keuken heeft een openslaande deur naar de achtertuin.

Eerste verdieping:

De trapopgang in de woonkamer biedt toegang tot de overloop van de eerste verdieping. Via deze overloop bereikt u de trapopgang naar de tweede verdieping, drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een prachtige houten vloer en keurig afgewerkte muren en plafonds. Van de drie slaapkamers zijn er twee gelegen aan de achterzijde en één aan de voorzijde. De slaapkamers zijn ruim en beschikken over een grote raampartij, waardoor de lichtinval hier goed is. In de slaapkamer aan de voorzijde treft u extra kastruimte aan. De badkamer is ook gelegen aan de voorzijde. Deze netjes betegelde badkamer heeft een zwevend toilet, badmeubel met wastafel en inloopdouche.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Tweede verdieping:

Via de trap bereikt u de tweede verdieping van deze woning. Dit betreft de zolderverdieping. De zolder is zeer ruim, waardoor het tal van mogelijkheden biedt. Er is een vierde slaapkamer te realiseren, maar de ruimte kan ook als hobby- of werkkamer gebruikt worden. De zolder is keurig afgewerkt en heeft genoeg lichtinval. Op de zolderverdieping vindt u de wasmachine en droger aansluitingen en heeft u toegang tot meerdere bergingen.

Tuin:

Het huis heeft een deels groene, deels betegelde achtertuin. De tuin is voorzien van een veranda, waardoor het ook mogelijk is om overdekt tijd in de tuin te spenderen. Zowel in de tuin zelf als onder de veranda is het mogelijk om tuinmeubelen te plaatsen om het zo comfortabel mogelijk voor uzelf te maken. Door de hoge beplanting is het zeer goed beschermt, waardoor u hier volop privacy heeft. Aan de achterkant van de tuin treft u de garage aan. Deze ruime garage biedt naast parkeergelegenheid ook de ruimte om spullen op te bergen of fietsen te stallen. De tuin is bereikbaar via een achterom.

Parkeren:

Eigen garage met elektra en parkeergelegenheid rond het huis.

Kenmerken van de woning:

- Ruime hoekwoning
- Grote onderhoudsvriendelijke schuifpui tussen woonkeuken
- Tuin met veranda en veel privacy
- Eigen garage met elektra
- Gelegen in een kindvriendelijke buurt
- Nabij natuurgebied de Moerputten
- Centrum en treinstation op fietsafstand
- Uitvalswegen goed bereikbaar
- Energielabel: C
- Volledige eigendom

Over de ligging en de buurt:

Deze fijne woning (1969) is gelegen aan een rustige weg in de Smirnofstraat in 's-Hertogenbosch. Het huis ligt in de buurt De Kruiskamp: een rustige, kindvriendelijke buurt. U woont in de dichte omgeving van diverse parken, zoals het Beatrixpark, Schutskamp en Westpark. Het huis ligt tevens nabij natuurgebied de Moerputten. Op korte afstand heeft u genoeg wandel-, fiets- en recreatiemogelijkheden.

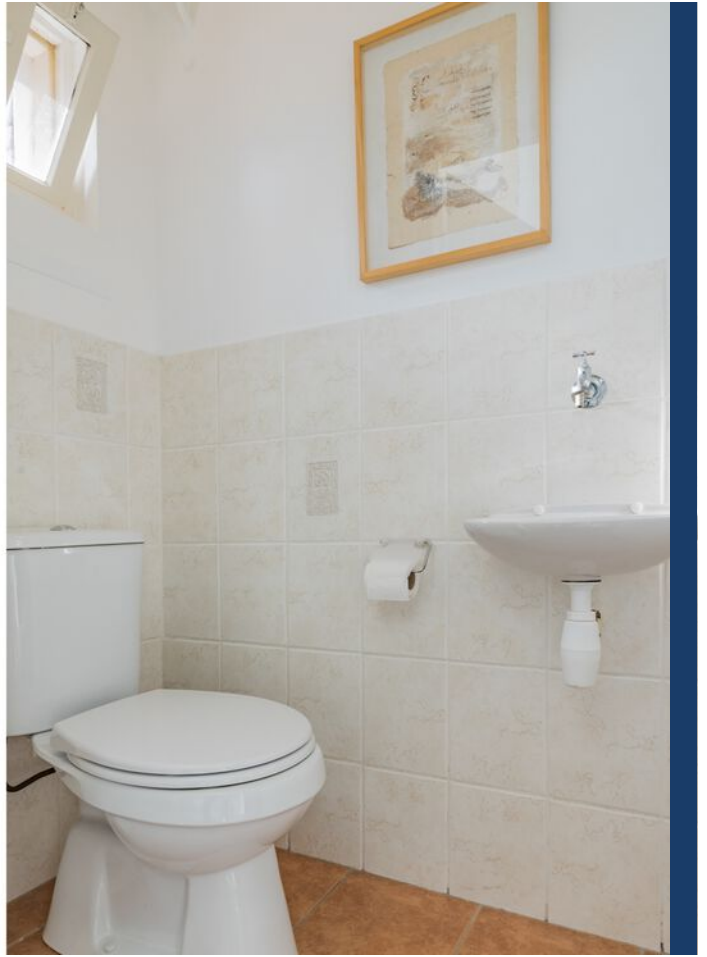
Met de fiets bereikt u het bruisende centrum van Den Bosch. Dit centrum heeft een groot winkelaanbod, voor ieder wat wils. Van lokale winkels en kleine boetiekjes tot ketens van grote merken: u vindt het hier allemaal. Naast de vele winkels kunt u hier ook terecht voor een hapje of drankje bij een van de vele gezellige horecagelegenheden. Het treinstation in de buurt is, net als het centrum, met de fiets bereikbaar. Dit station biedt goede verbindingen naar onder andere Amsterdam, Utrecht en Den Helder.

De supermarkt, kinderopvang, basisschool, het voortgezet onderwijs en de bushalte zijn lopend bereikbaar. De uitvalswegen zijn vanaf de woning snel te bereiken (A59).



Smirnofstraat 9, 's-Hertogenbosch



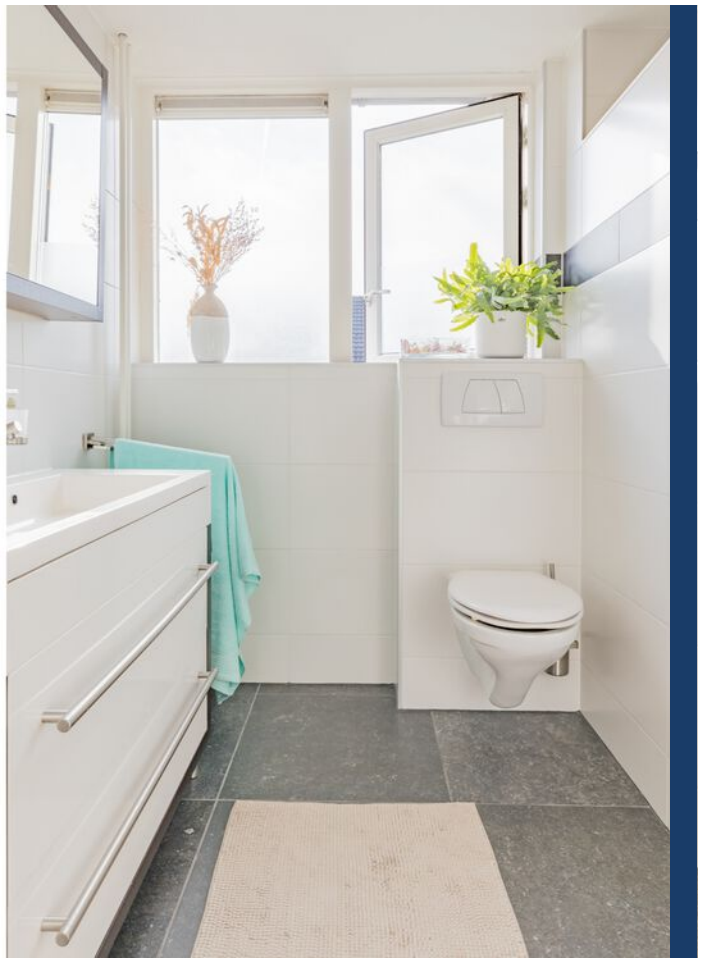


Smirnoffstraat 9, 's-Hertogenbosch



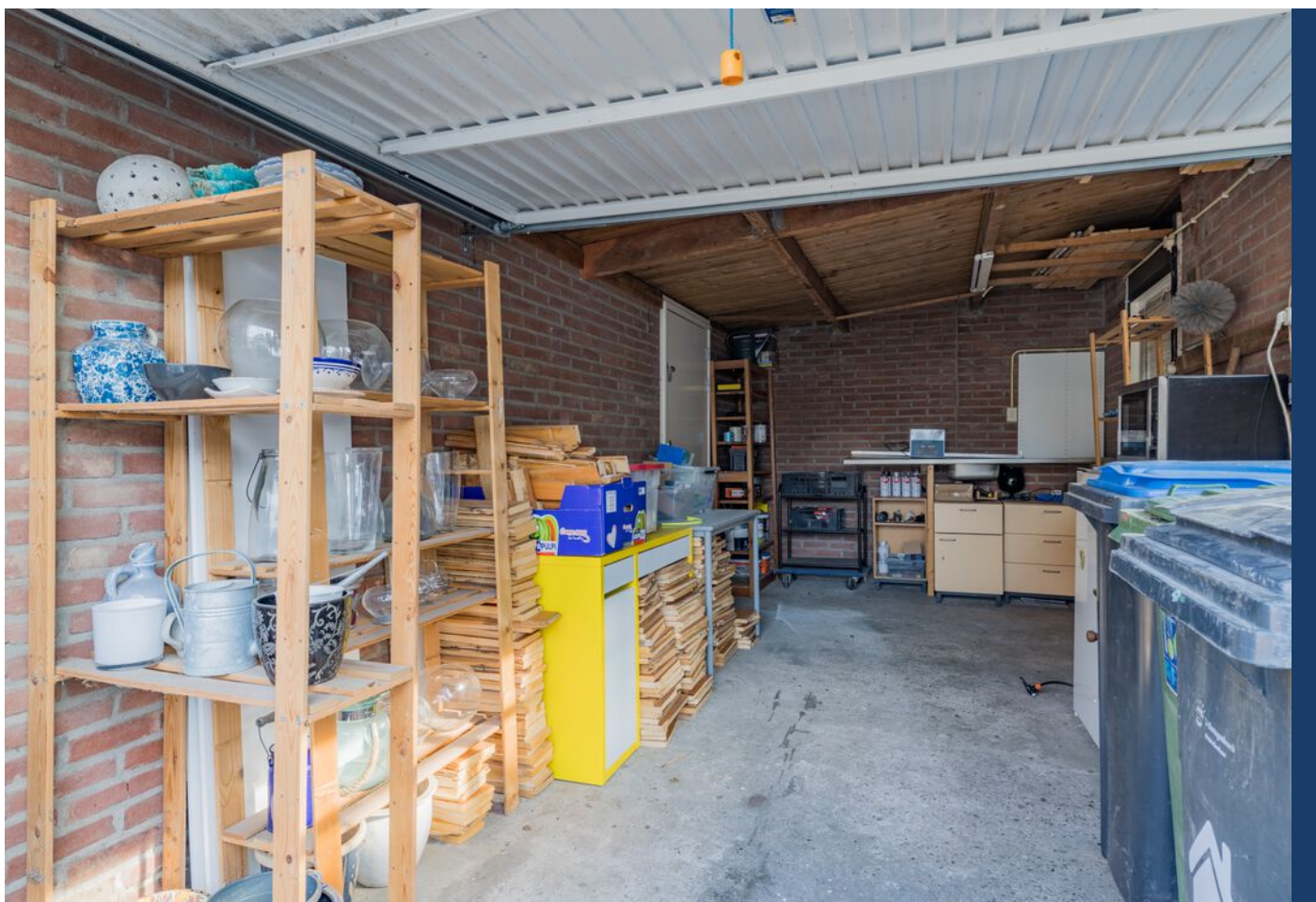


Smirnofstraat 9, 's-Hertogenbosch





Smirnofstraat 9, 's-Hertogenbosch





Smirnoffstraat 9, 's-Hertogenbosch





Smirnoffstraat 9, 's-Hertogenbosch





Smirnofstraat 9, 's-Hertogenbosch

PLATTEGROND



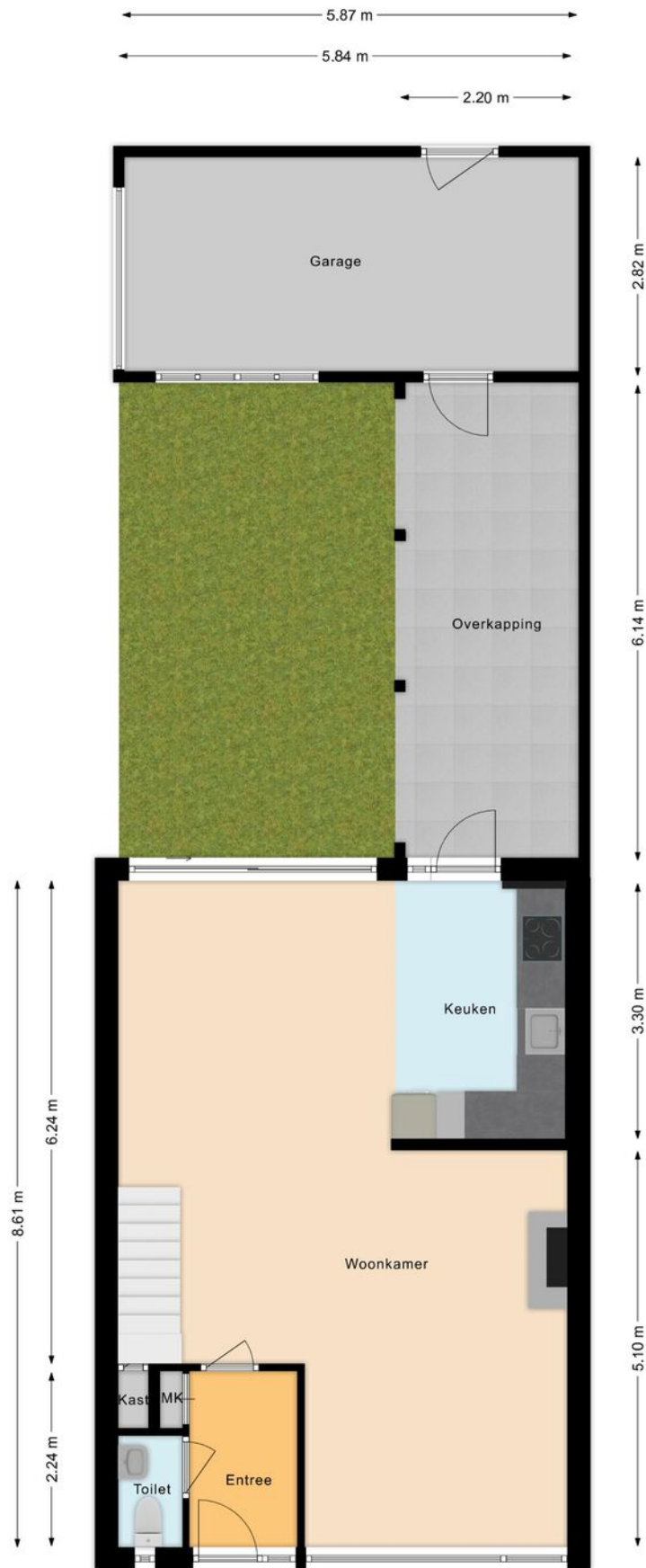
PLATTEGROND



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

