

**VRAAGPRIJS**  
**€ 365.000 K.K.**



**EERSTE DONK 197, 'S-HERTOGENBOSCH**



**Woonhub Makelaars**  
TEL. 073 782 0251  
woonhub.nl  
denbosch@woonhub.nl

**WORDT  
DIT JOUW  
WONING?**



Eerste Donk 197, 's-Hertogenbosch





Eerste Donk 197, 's-Hertogenbosch

# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs € 365.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1975

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dakisolatie  
Muurisolatie  
Spouwmuren

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 143 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 99,2 m<sup>2</sup>

Inhoud 356 m<sup>3</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 7,1 m<sup>2</sup>

Oppervlakte gebouwgebonden  
buitenruimte 0,9 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Locatie

Ligging In woonwijk  
Nabij openbaar vervoer

## Tuin

Type Achtertuin

Hoofdtuin Ja

# KENMERKEN

Oriëntering	Zuid-west
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noord-oost
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

## Energieverbruik

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

## CV ketel

CV ketel	HR Combiketel, Nefit HRC 25 Topline
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2009
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

## Kadastrale gegevens

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



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## WOONHUB PRESENTEERT:

Inpakken en verhuizen maar! Dit instapklare familiehuis is ideaal voor een gezin dat stressvrij wil verhuizen naar een tiptop verzorgde eengezinswoning. Deze hoekwoning (1975) is gelegen aan een rustig woonhofje in de rustige en kindvriendelijke wijk de Donk. De wijk heeft in de afgelopen jaren grondige renovaties ondergaan, waardoor de woningen een moderne uitstraling hebben gekregen en het hier heerlijk rustig wonen is. Ook is de gehele woning in 2005 volledig gerenoveerd.

Deze verzorgde eengezinswoning geniet aan de voorzijde van een vrije uitkijk en beschikt over een ruime, tuingerichte woonkamer met open keuken, een fijne, zonnige tuin op het zuidwesten en 4 slaapkamers. Het huis is ideaal voor een gezin dat comfortabel en zorgeloos wil wonen in een degelijk huis en in een rustige woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen in de directe omgeving.

### Over de ligging en de buurt:

Deze eengezinswoning is gelegen aan een rustig woonhofje in de volledig vernieuwde wijk de Donk, aan de noordkant van 's-Hertogenbosch. Deze kindvriendelijke wijk kenmerkt zich door ruim opgezette straten, veel groen en meerdere speelvoorzieningen. De wijk grenst aan recreatieplas de Ploossche Plas en in de nabijheid bevindt zich ook natuurgebied De Heinis.

Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij het overdekte winkelcentrum 'De Romperpassage' dat zich op 800 meter van de woning bevindt. Kinderen kunnen veilig vanaf het huis lopend naar de basisschool en middelbare scholen kunnen gemakkelijk met de fiets bereikt worden. Het centrum van 's-Hertogenbosch en het hoofdstation bevinden zich op een kwartier fietsafstand en bij slecht weer kan deze afstand in dezelfde tijd overbrugd worden met de bus, die een halte heeft vlakbij de woning. Ten slotte heeft de woning een uitermate gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen (A2, A59).

## Indeling van de woning:

### Begane grond:

Via de betegelde voortuin met een aantal boompjes kom je aan bij de voordeur van de woning. Achter de voordeur vind je de entree met garderobe, meterkast, gastentoilet met fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de lichte woonkamer met open keuken.

De woonkamer is tuingericht en voorzien van een praktische tegelvloer in de hal en keuken en een gezellige laminaatvloer in de woonkamer. De grote raampartijen halen veel daglicht en het uitzicht op de groene tuin naar binnen, wat de woonkamer een prettige sfeer geeft. Vanuit de woonkamer is er tevens een toegangsdeur tot de achtertuin en er is een handige trapkast aanwezig.

De moderne keuken (Schuller) bevindt zich aan de voorzijde van het huis en beschikt over luxe inbouwapparatuur van Atag: een gasfornuis, oven, magnetron, koelkast en een vaatwasser.





# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Eerste verdieping:

Via de trap in de hal bereik je de overloop van de eerste verdieping. Op deze verdieping vind je 3 slaapkamers waarvan 2 aan de achterzijde van de woning en 1 aan de voorzijde. In de keurig afgewerkte slaapkamers ligt laminaat op de vloer. Op deze verdieping vind je ook de fraaie badkamer met tweede toilet, wastafel met meubel en ligbad met douche.

## Tweede verdieping:

Via de vaste trap op de eerste verdieping bereik je de ruime zolderverdieping met vierde slaapkamer en een aparte wasruimte. Door de aanwezigheid van een dakraam is deze kamer heerlijk licht.

## Tuin:

De groene en beschutte tuin beschikt over een betegeld terras, veel groene borders en een grasveldje. Je zit hier heerlijk beschut en erg privé en je kunt vrijwel de gehele dag zowel de zon als de schaduw opzoeken. Op de zonnige dagen kunt u genieten van de schaduw onder de elektrisch zonnewering. Achterin de tuin bevindt zich een stenen berging die beschikt over elektriciteit en dus ideaal is voor het stallen van je (elektrische) fiets nadat je de tuin via de achterom binnengekomen bent.

## Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond het huis.

## Kenmerken van de woning:

- Ruime, lichte en instapklare hoekwoning aan een rustig woonhofje
- Tuingerichte woonkamer, 4 slaapkamers en een fraaie badkamer met ligbad
- Groene en beschutte achtertuin op het zuidwesten met een stenen berging
- Kindvriendelijke en groene wijk met alle voorzieningen in de directe omgeving
- Ideaal gelegen ten opzichte de uitvalswegen
- Energielabel: C
- Volledig eigendom





Eerste Donk 197, 's-Hertogenbosch





Eerste Donk 197, 's-Hertogenbosch

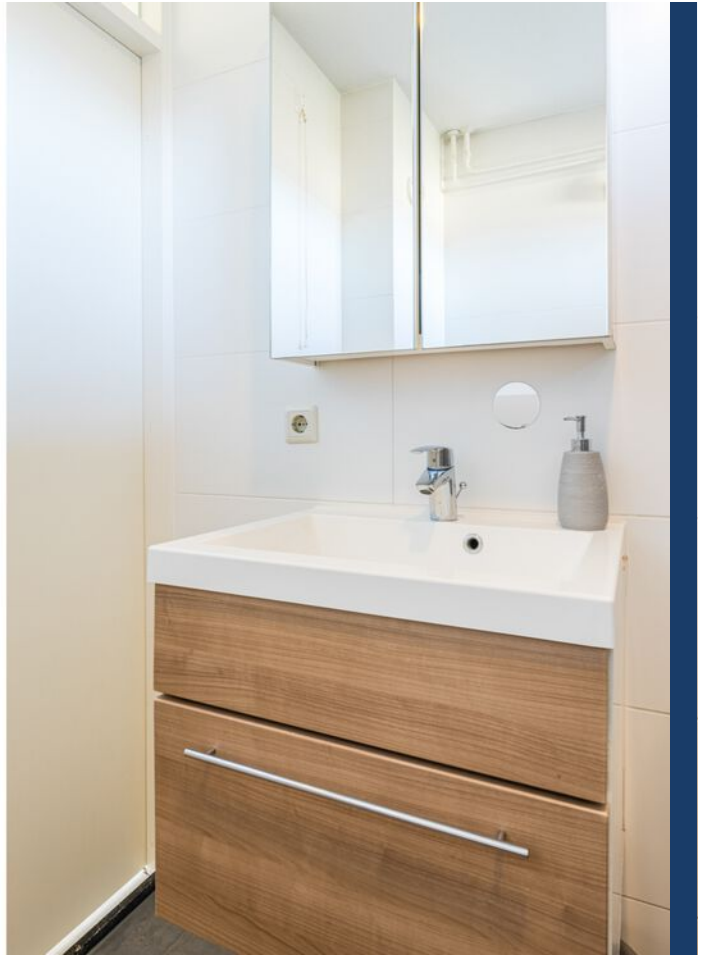




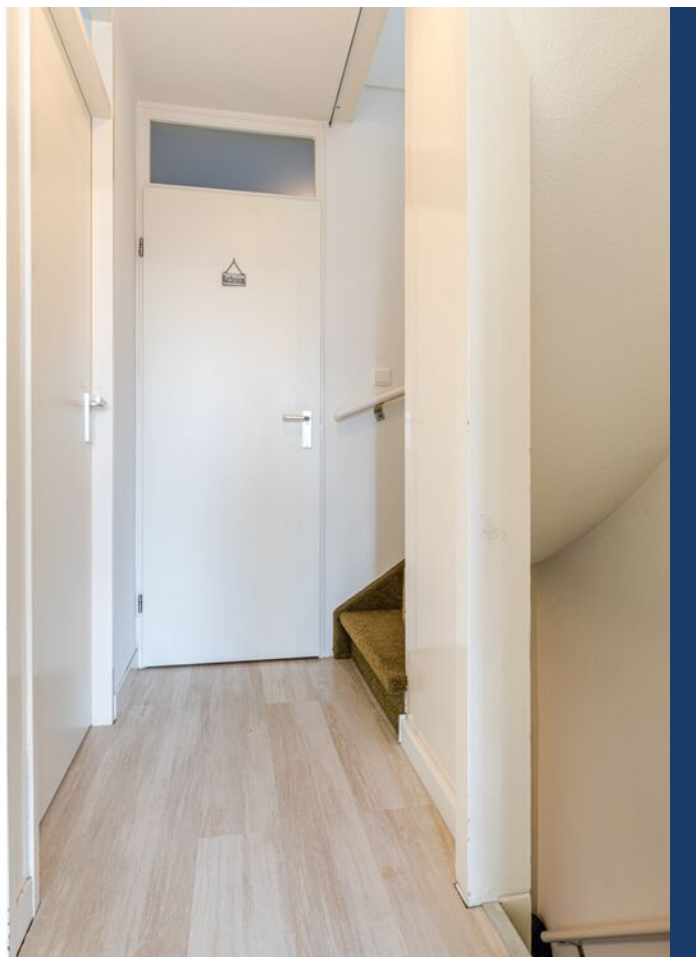
Eerste Donk 197, 's-Hertogenbosch







Eerste Donk 197, 's-Hertogenbosch





Eerste Donk 197, 's-Hertogenbosch





Eerste Donk 197, 's-Hertogenbosch

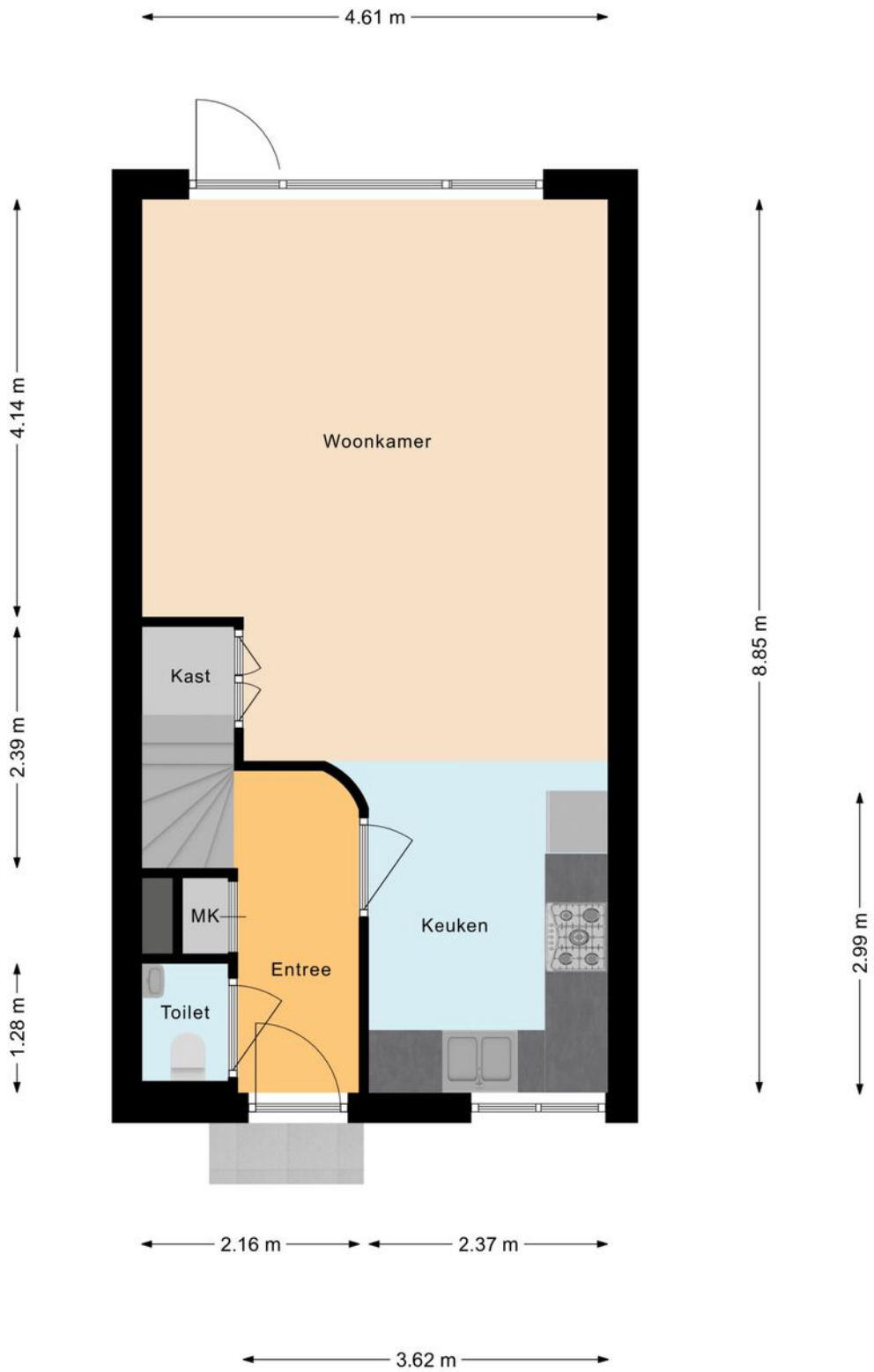




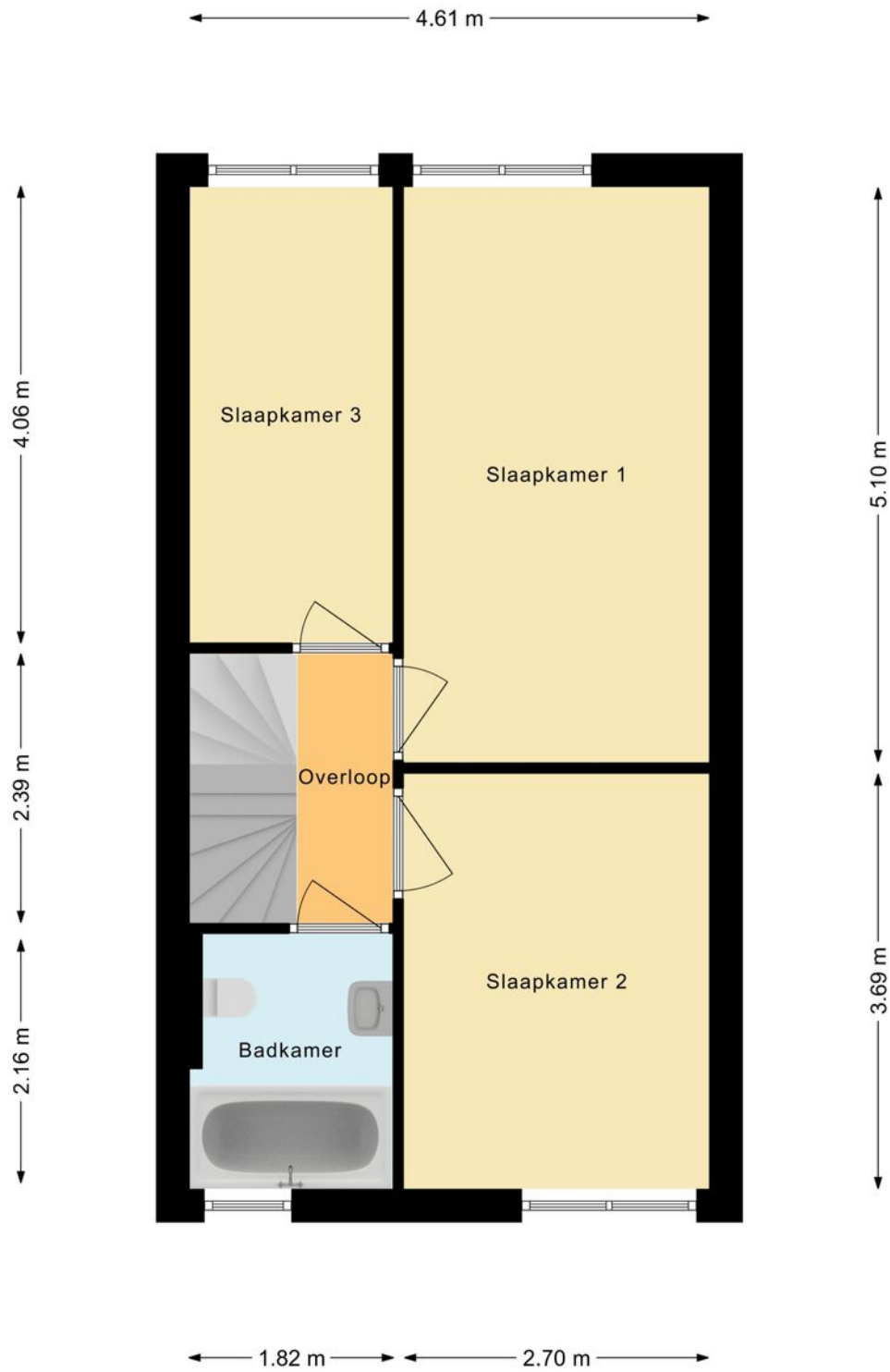
Eerste Donk 197, 's-Hertogenbosch



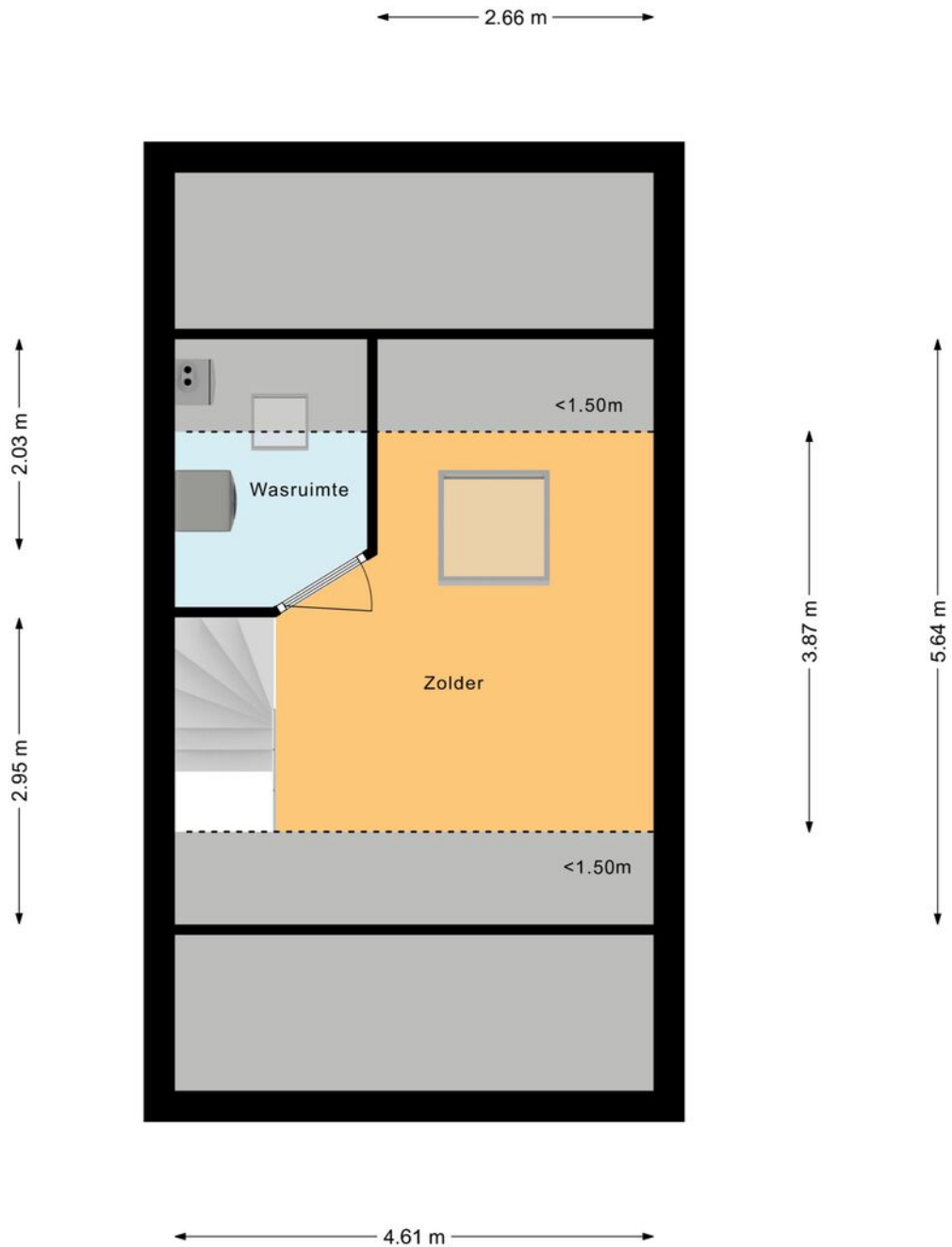
# PLATTEGROND



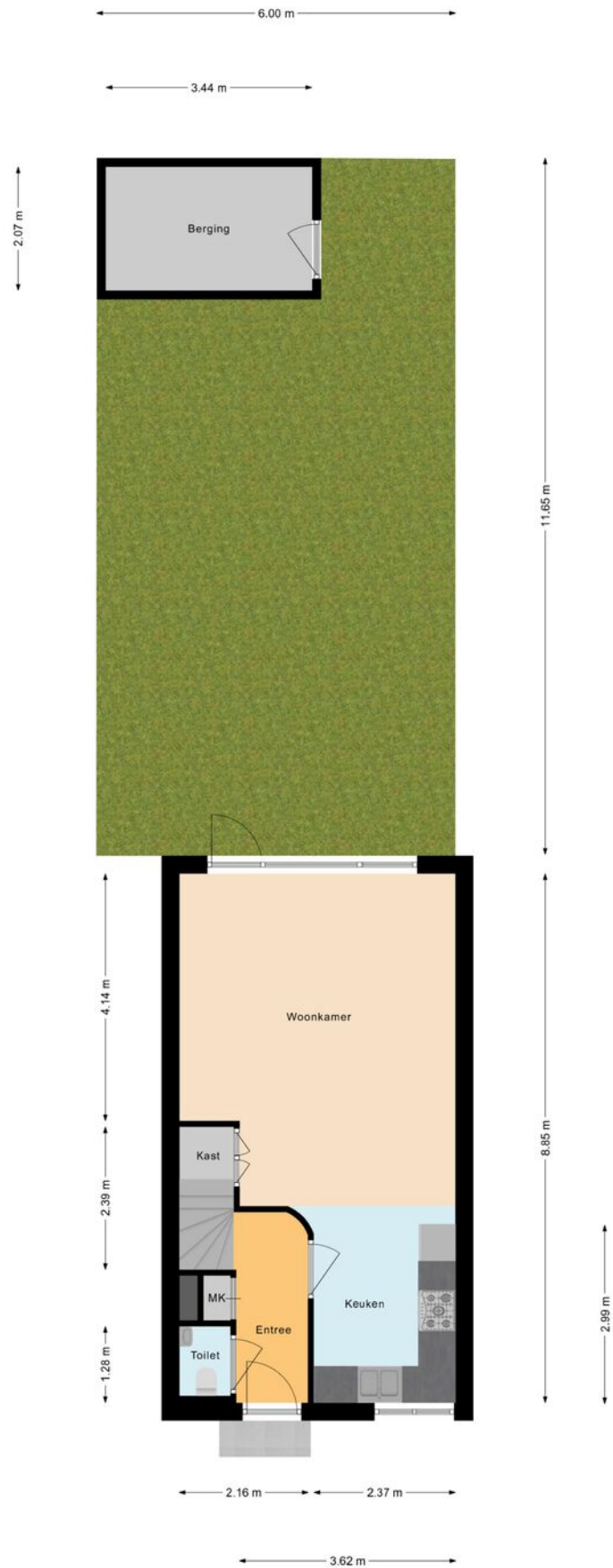
# PLATTEGROND



# 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**  
Bruistensingel 110  
5232 AC  
Den Bosch

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

