

VRAAGPRIJS
€ 779.500 K.K.



GRAAFSEWEG 239 F, 'S-HERTOGENBOSCH

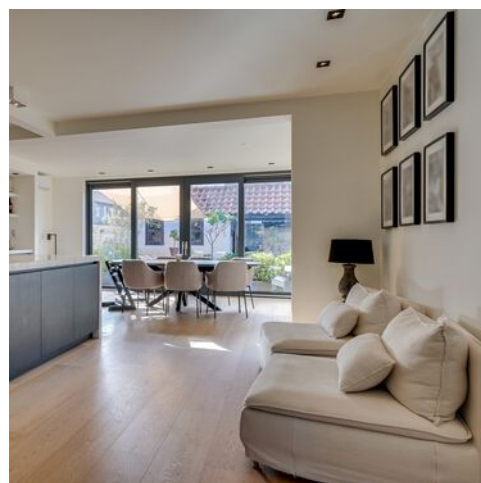


Woonhub Makelaars Den Bosch
TEL. 073 782 0251
woonhub.nl
denbosch@woonhub.nl

**WORDT
DIT JOUW
WONING?**



Graafseweg 239 F, 's-Hertogenbosch



Woonoppervlakte	: 151.40m²
Perceeloppervlakte	: 155m²
Inhoud	: 541m³
Bouwjaar	: 1935
Energie label	: A

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 779.500,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1935

Dakbedekking Bitumen
Dakpannen

Type dak Platdak

Isolatievormen Dubbel glas
Muurisolatie
Vloerisolatie
Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 155 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 151,4 m²

Inhoud 541 m³

Oppervlakte externe bergruimte 7,5 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

Locatie

Ligging Aan park
In woonwijk
Nabij openbaar vervoer
Nabij school
Nabij winkelcentrum

Tuin

Type Voortuin

KENMERKEN

Oriëntering	Noorden
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Achtertuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuiden
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

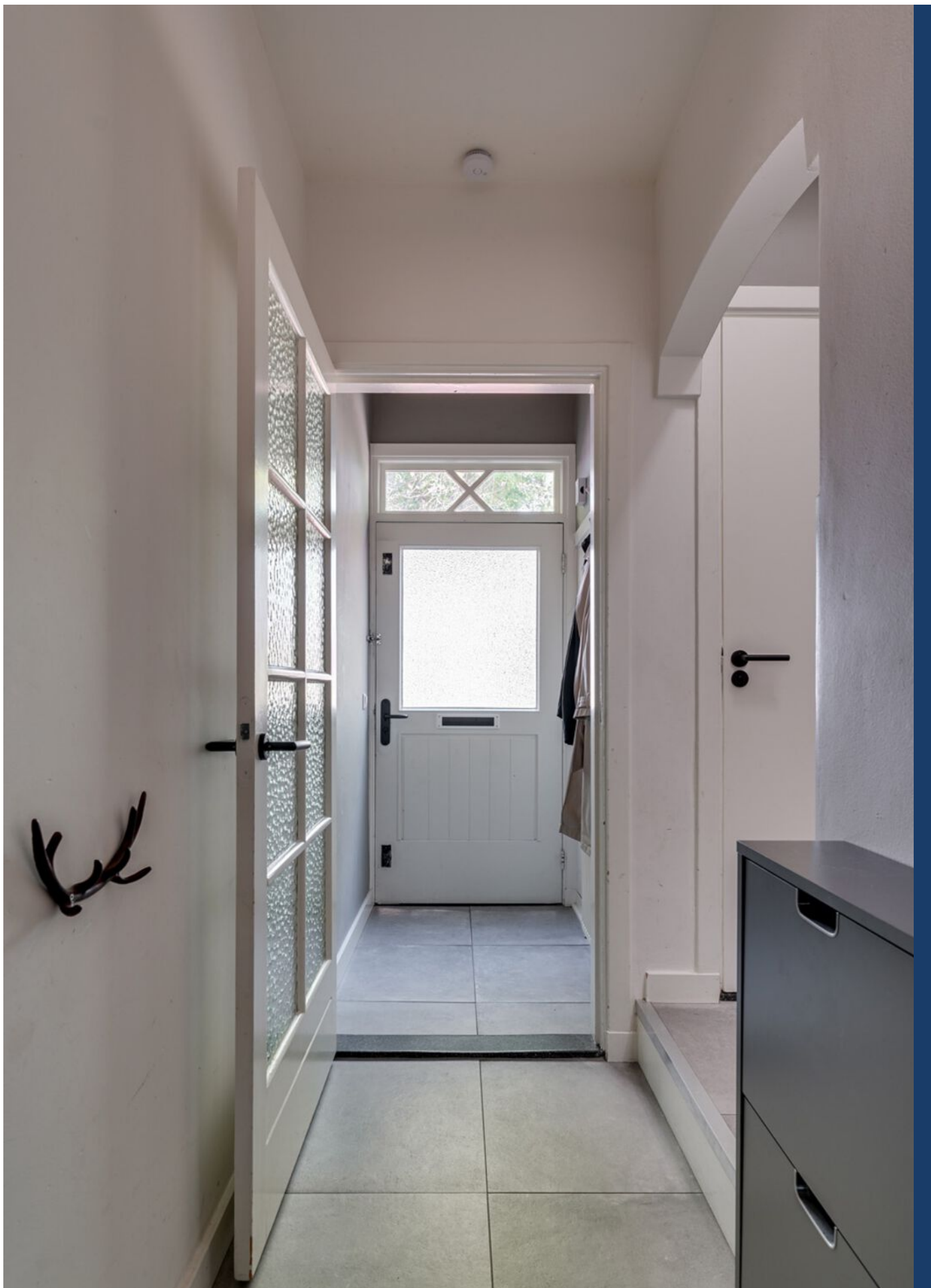
Energielabel	A
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit Cw5
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2019
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Elektrische verwarming Vloerverwarming Warmtepomp
Heeft airco	Ja
Heeft een frans balkon	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een schuifpui	Ja



Graafseweg 239 F, 's-Hertogenbosch

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Woonhub presenteerd:

Luxe gerenoveerd jaren '30 huis met moderne allure in 's-Hertogenbosch

Welkom bij dit schitterende, volledig gerenoveerde jaren '30 huis aan de Graafseweg in 's-Hertogenbosch! Dit pand combineert de charme van weleer met het ultieme comfort van nu. Met een royale woonoppervlakte van ca. 151 m², 4 slaapkamers en een zonnige tuin op het zuiden is dit de perfecte plek voor gezinnen of stellen die ruimte, karakter en luxe waarderen. Geniet van de centrale ligging, op fietsafstand van het bruisende stadscentrum en alle voorzieningen binnen handbereik.

Entree:

Zodra u binnenstapt, wordt u verwelkomd door een ruime hal met authentieke details en modern stucwerk. Hier vindt u de trapopgang naar de eerste verdieping, een praktisch toilet en toegang tot de woonkamer.

Begane grond:

De lichte, open woonkamer met moderne keuken strekt zich uit over ca. 68 m² en biedt een gezellige zithoek aan de voorzijde. Het hart van deze ruimte wordt gevormd door de state-of-the-art keuken met een indrukwekkend marmeren eiland en hoogwaardige inbouwapparatuur. De keuken gaat naadloos over in een ruime eetkamer met plaats voor een grote eettafel, perfect voor gezellige diners met familie en vrienden. Grote raampartijen bieden een prachtig uitzicht op de achtertuin en laten het daglicht rijkelijk binnenstromen. De lichte eikenhouten vloer en de strakke, witte wanden geven de ruimte een tijdloze elegantie.

Eerste verdieping: Via de karakteristieke trap bereikt u de overloop die toegang geeft tot drie royale slaapkamers en de luxe badkamer. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde (ca. 15 m²) biedt voldoende ruimte voor een kingsize bed en een werkplek. De twee andere slaapkamers (ca. 14 m² en 9 m²) zijn perfect als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. De moderne badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche, wastafel en toilet.

Tweede verdieping:

De in 2021 gerenoveerde zolderverdieping is omgetoverd tot een ware oase van rust en luxe. Deze multifunctionele ruimte van ca. 28 m² kan dienen als vierde slaapkamer, thuishkantoor of hobbyruimte. Het hoogtepunt is zonder twijfel de elegante, vrijstaande badkuip die de ruimte domineert. Een stijlvolle wastafel en een dakraam dat natuurlijk licht binnenlaat, maken deze verdieping tot een unieke en ontspannende plek in huis. Hier bevindt zich ook een praktische berging voor extra opslag, de cv-installatie en de aansluiting voor wasmachine en droger.

Kelder: Een extra pluspunt is de kelder van ca. 6 m², perfect voor het opslaan van wijn of andere voorraad.



Graafseweg 239 F, 's-Hertogenbosch



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Buitenruimte:

De voortuin op het noorden is onderhoudsvriendelijk ingericht en vangt de ochtendzon. De achtertuin is een ware oase van rust, gelegen op het zuiden en daardoor de hele middag en avond van de zon genietend. Het terras biedt voldoende ruimte voor een grote eettafel en loungeset, terwijl het gazon en de borders voor een groene touch zorgen. De grote raampartijen zorgen voor een naadloze overgang tussen binnen en buiten.

Berging: Tot slot is er een handige berging van ca. 8 m², ideaal voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen.

Parkeren:

Parkeren kan gemakkelijk voor de deur. Er is een elektrische laadpaal beschikbaar voor het opladen van elektrische en hybride auto's.

Kenmerken van het huis:

Woonoppervlakte ca. 151 m²

Inhoud ca. 541 m³

4 slaapkamers

Energie label A

Bouwjaar 1935, volledig gerenoveerd in 2022, zolder in 2021

Elektrische laadpaal beschikbaar

CV-combiketel Nefit CW5 (2019, eigendom)

Warmtepomp (vloerverwarming)

Kozijnen met HR++ beglazing

Buitenschilderwerk uit 2021

Glad stucwerk wandafwerking

Volledig geïsoleerd dak

Vloerverwarming op de begane grond

Zonnepanelen geïnstalleerd in 2023

Luxe, vrijstaand bad op de zolderverdieping

Over de ligging en de buurt:

De Graafseweg is een geliefde locatie in 's-Hertogenbosch, op slechts 2 km van het historische stadscentrum. Binnen 8 minuten fietst u naar de gezellige binnenstad met zijn talloze winkels, restaurants en culturele hotspots. Dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten zijn op loopafstand te vinden. Voor gezinnen zijn er diverse scholen in de buurt, waaronder basisschool Het Bossche Broek en het Jeroen Bosch College. Natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen in het nabijgelegen park Zuiderplas. Met uitstekende verbindingen naar het openbaar vervoer en de snelweg A2 is dit huis perfect gelegen voor zowel lokale als regionale bereikbaarheid.

Deze woning biedt een unieke combinatie van klassieke charme en moderne luxe, perfect voor wie op zoek is naar een hoogwaardig gerenoveerd huis met karakter in een van de meest gewilde buurten van 's-Hertogenbosch.





Graafseweg 239 F, 's-Hertogenbosch









Graafseweg 239 F, 's-Hertogenbosch





Graafseweg 239 F, 's-Hertogenbosch





Graafseweg 239 F, 's-Hertogenbosch





Graafseweg 239 F, 's-Hertogenbosch





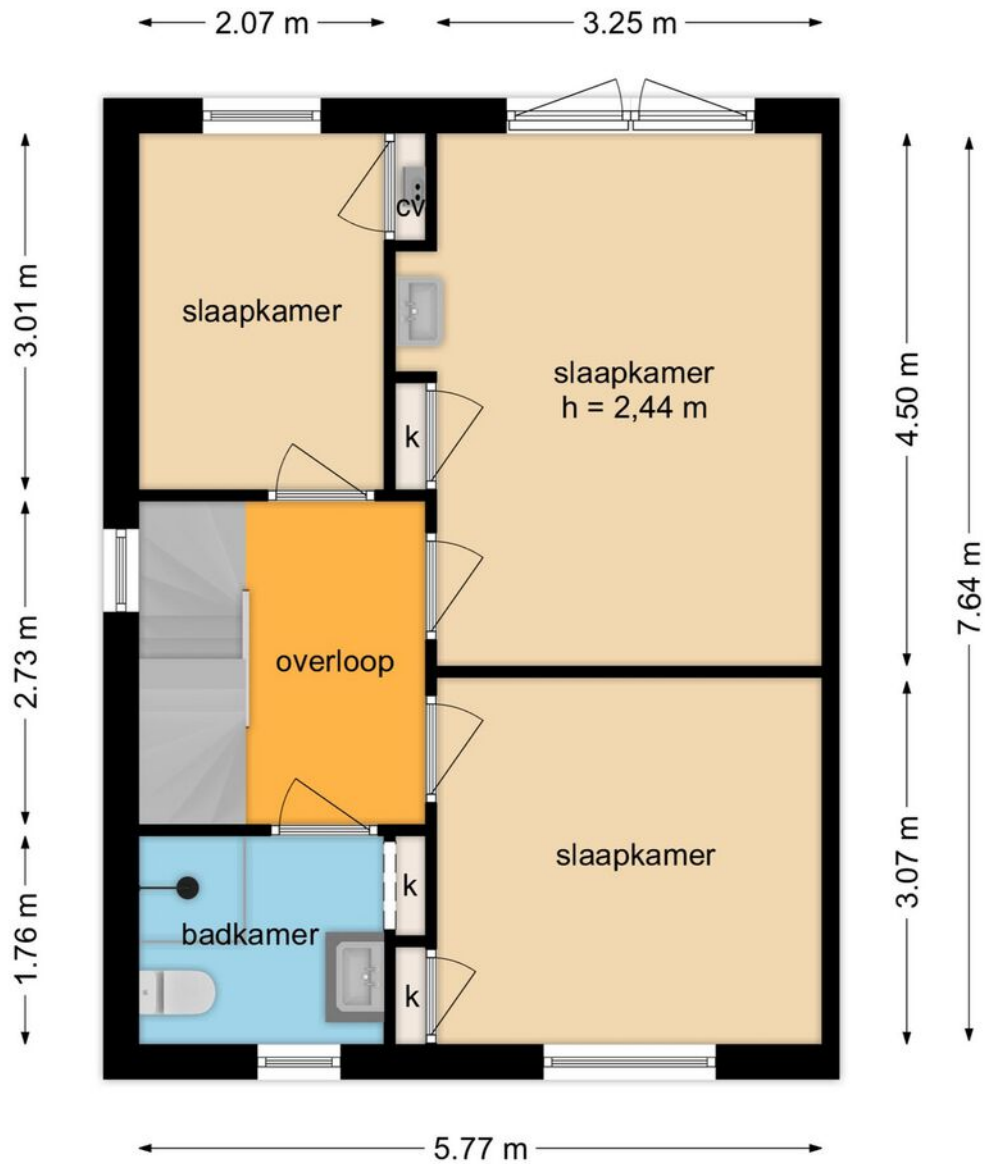
Graafseweg 239 F, 's-Hertogenbosch





Graafseweg 239 F, 's-Hertogenbosch

PLATTEGROND



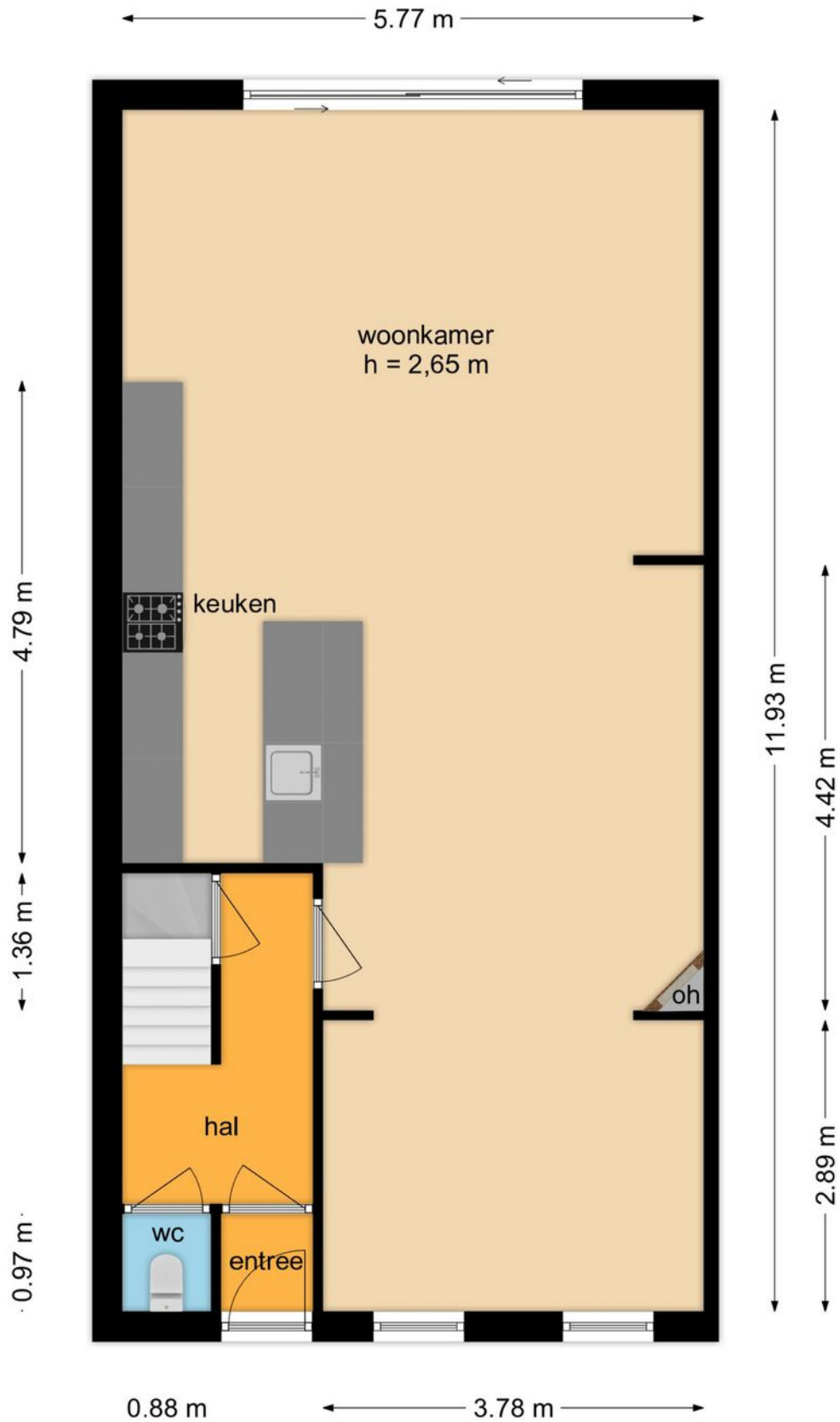
Deze plattegronden zijn opgezet voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



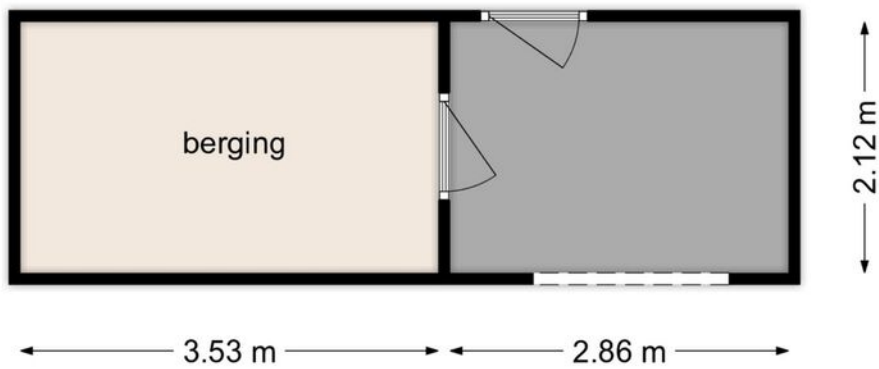
Deze plattegronden zijn opgezet voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



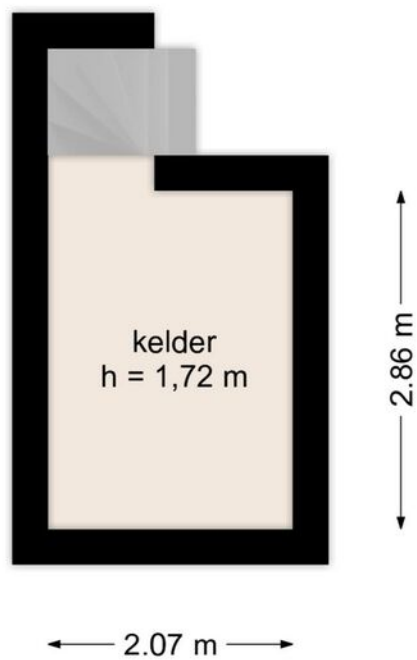
Deze plattegronden zijn opgezet voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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



**INTERESSE?
NEEM CONTACT MET ONS OP!**

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

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

