

**VRAAGPRIJS**  
**€ 399.500 K.K.**



**SAFFIER 19, 'S-HERTOGENBOSCH**



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

**WORDT  
DIT JOUW  
WONING?**



Saffier 19, 's-Hertogenbosch



**Woonoppervlakte** : 124.80m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte** : 161m<sup>2</sup>

**Inhoud** : 431m<sup>3</sup>

**Bouwjaar** : 1989

**Energie label** : B

# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs € 399.500,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1989

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Dubbel glas  
Muurisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 161 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 124,8 m<sup>2</sup>

Inhoud 431 m<sup>3</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 30,3 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

## Locatie

Ligging Aan vaarwater  
Nabij openbaar vervoer

## Tuin

Type Achtertuin

Hoofdtuin Ja

Oriëntering Zuidoost

## KENMERKEN

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

### Energieverbruik

Energielabel	B
--------------	---

### CV ketel

CV ketel	Intergas Kompakt HRE
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2014
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

### Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft een schuifpui	Ja

### Kadastrale gegevens

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



Saffier 19, 's-Hertogenbosch

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Woonhub presenteert:

Zoekt u een instapklare woning met alle denkbare voorzieningen in de buurt? Dit is uw kans! Dit prachtige hoekhuis heeft 124,8 m<sup>2</sup> aan woonoppervlak en energielabel B. Met een lichte woonkamer, moderne keuken, vier ruime slaapkamers, twee luxe badkamers en een heerlijke achtertuin met privacy, is deze woning van alle gemakken voorzien. U woont in een rustige en kindvriendelijke buurt en vindt parken, sportfaciliteiten, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen in de dichte omgeving. Kortom, een plek waar u puur woongenot ervaart!

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de betegelde voortuin op het noordwesten is de voordeur van deze charmante woning bereikbaar. Achter de voordeur bevindt zich de ruime entreehal. Deze fraai afgewerkte entreehal biedt toegang tot een luxe toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, een kast, de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De woonkamer ligt over de gehele lengte van het huis en biedt daardoor veel ruimte. U treft hier een mooie, donkere vloer aan en de wanden en het plafond zijn hoogwaardig afgewerkt in een rustige kleur. Aan zowel de voor- als achterzijde beschikt de woonkamer over een brede raampartij. Deze raampartijen zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht in de kamer. De raampartij aan de achterzijde is voorzien van een schuifdeur naar de achtertuin.

Via de achterzijde van de woonruimte bereikt u de moderne open keuken. Deze keuken, vernieuwd in 2022, kenmerkt zich door de lichte keukenkastjes. Het werkblad en de achterwand zien er luxe uit en passen perfect bij de rest van de keuken. De volgende hoogwaardige apparatuur is hier aanwezig: vaatwasser, koel-/vriescombinatie, inductie fornuis, magnetron, oven, wastafel & kraan en afzuigkap. De keuken wordt verlicht met

inbouwspots en heeft een openslaande deur naar de achtertuin.

Eerste verdieping:

Middels de trap in de entreehal is de overloop van de eerste verdieping bereikbaar. Deze overloop biedt toegang tot alle vertrekken. Op de eerste verdieping van het huis vindt u de trap naar de tweede verdieping, de eerste drie slaapkamers en de badkamer.

Van de drie royale slaapkamers zijn er twee aan de achterzijde gelegen en één aan de voorzijde. Alle kamers beschikken over een fraaie vloer en de wanden en het plafond zijn afgewerkt in rustige kleuren. In elke kamer is een grote raampartij aanwezig, waardoor de lichtinval zeer goed is.

De badkamer bevindt zich aan de voorzijde op deze verdieping. Deze ruimte is vernieuwd in 2022 en voorzien van prachtige tegels, zowel lichte als donkere. De tegels vormen samen een mooi geheel en zorgen voor een luxe uitstraling. U treft een zwevend toilet, badmeubel met dubbele wastafel en ruime inloopdouche met regendouche in de badkamer aan.



Saffier 19, 's-Hertogenbosch



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Tweede verdieping:

De gestoffeerde trap op de eerste verdieping biedt toegang tot de overloop van de tweede verdieping. Op de overloop vindt u de aansluitingen voor de wasmachine en de droger. Verder zijn de vierde slaapkamer en tweede badkamer te bereiken via de overloop.

De vierde slaapkamer kenmerkt zich door de donkere vloer en strakke wanden. Deze kamer kan dienen als slaapkamer, maar u kunt de ruimte ook gebruiken als hobby- of werkkamer. De tweede badkamer van de woning bevindt zich aan de achterzijde van de tweede verdieping. Net als de eerste badkamer van het huis, straalt ook deze ruimte veel luxe uit. De tweede badkamer is uitgerust met een zwevend toilet, badmeubel met wastafel en inloopdouche met regendouche.

## Tuin:

Het huis heeft een netjes verzorgde achtertuin op het zuidoosten. De tuin bestaat uit zowel tegels als groen en biedt voldoende ruimte om tuinmeubilair te plaatsen. Door de gunstige ligging geniet u hier van veel zonuren. Het is dan ook een heerlijke plek om veel tijd te spenderen als het zonnetje schijnt. De achtertuin is aan beide kanten uitstekend beschermd door schuttingen, waardoor u veel privacy hebt.

Achterin de tuin bevinden zich twee bergingen. Hier heeft u de mogelijkheid om tuinspullen op te bergen en fietsen te stallen. Er is een achterom bereikbaar.

## Parkeren:

Openbaar parkeren.

## Kenmerken van de woning:

- Instapklare woning met mooie achtertuin
- Lichte woonkamer, nette keuken en vier slaapkamers
- Twee luxe badkamers
- Nette afwerking
- Voorzien van zonnepanelen
- Centrum op fietsafstand
- Alle denkbare voorzieningen dichtbij

- Uitvalswegen snel bereikbaar
- Energielabel: B
- Volledige eigendom

## Over de ligging en de buurt:

Deze fraaie hoekwoning, gebouwd in 1972, is gelegen aan de Saffier in 's-Hertogenbosch. Het huis bevindt zich in De Edelstenenbuurt, een rustige en kindvriendelijke wijk. U woont in een groene omgeving met diverse natuurgebieden op korte afstand. Het Rompert Park, Burgemeester van Zwietenpark en natuurgebied Engelermeer zijn allemaal met de fiets bereikbaar, waardoor u veel wandel-, fiets- en recreatiemogelijkheden in de buurt heeft. Er is ook geen gebrek aan sportvoorzieningen in de dichte omgeving.

Op loopafstand vindt u Winkelcentrum De Rompert. Dit overdekte winkelcentrum voorziet u van allerlei winkels voor uw dagelijkse boodschappen, speciaalzaken en landelijke filialen. Daarnaast biedt het winkelcentrum nog enkele leuke horecagelegenheden. Het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch bevindt zich op 15 minuten fietsafstand van de woning. Hier bent u aan het juiste adres voor een groot winkelaanbod, met voor ieder wat wils. In het hart van 's-Hertogenbosch vindt u ook talloze gezellige restaurants, cafés en terrassen.

U vindt de supermarkt, kinderopvang en basisschool op steenworp afstand van het huis. Met een treinstation op fietsafstand en een bushalte op loopafstand heeft u toegang tot uitstekende openbaar vervoersverbindingen. Het huis heeft een gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen A59 en A2.



Saffier 19, 's-Hertogenbosch





Saffier 19, 's-Hertogenbosch





Saffier 19, 's-Hertogenbosch





Saffier 19, 's-Hertogenbosch

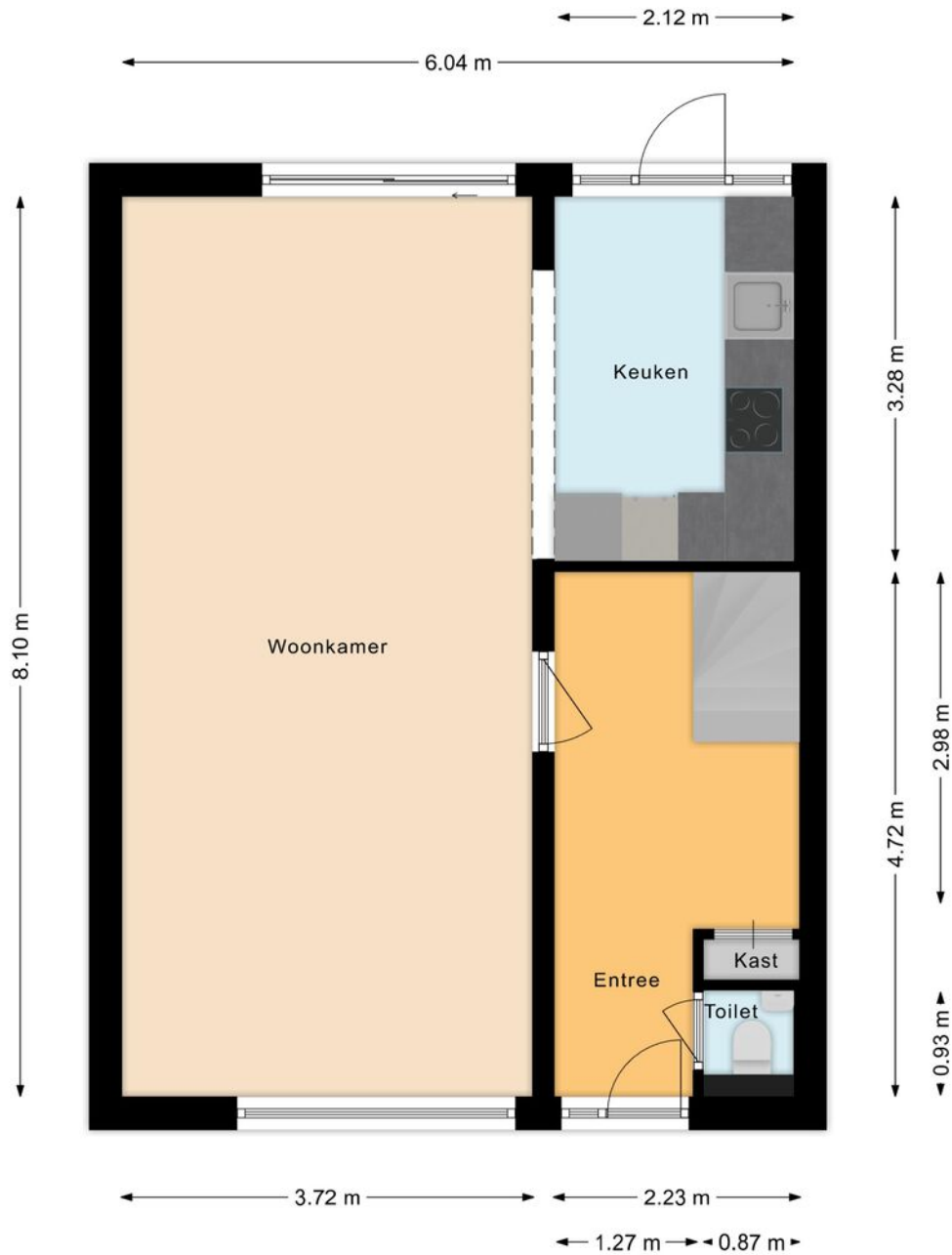






Saffier 19, 's-Hertogenbosch

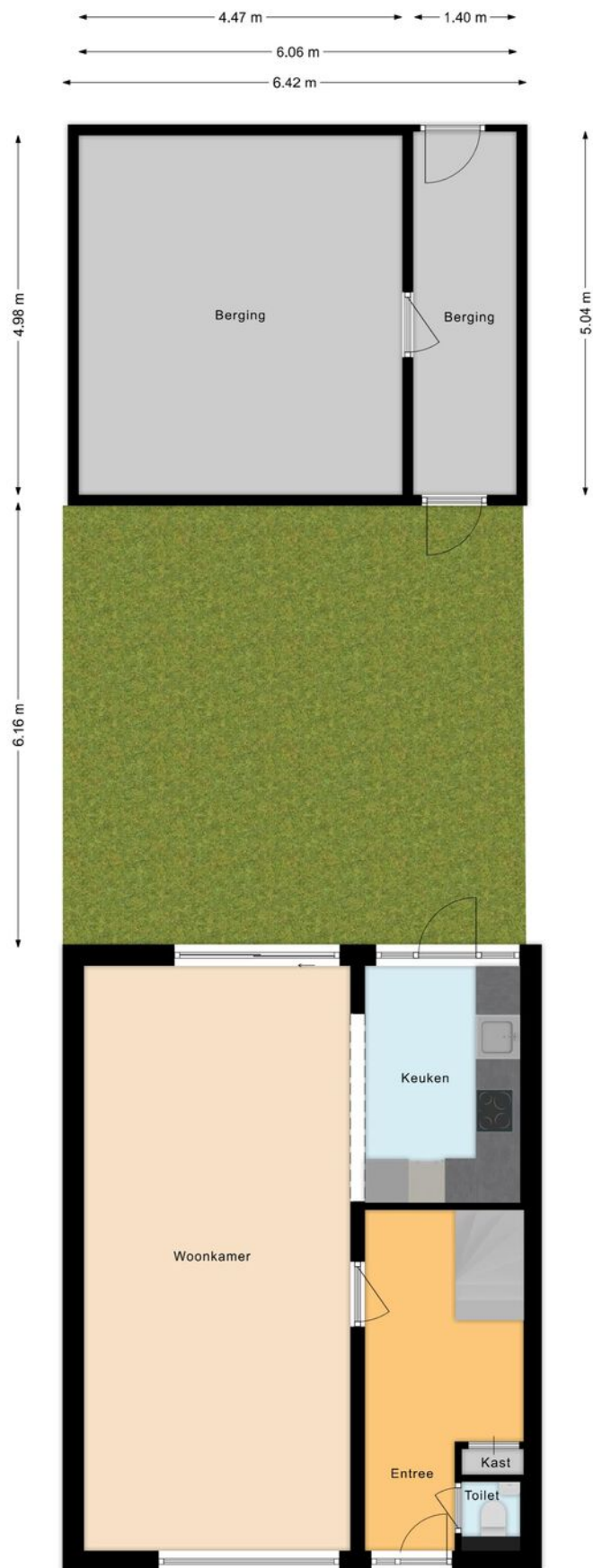
# PLATTEGROND



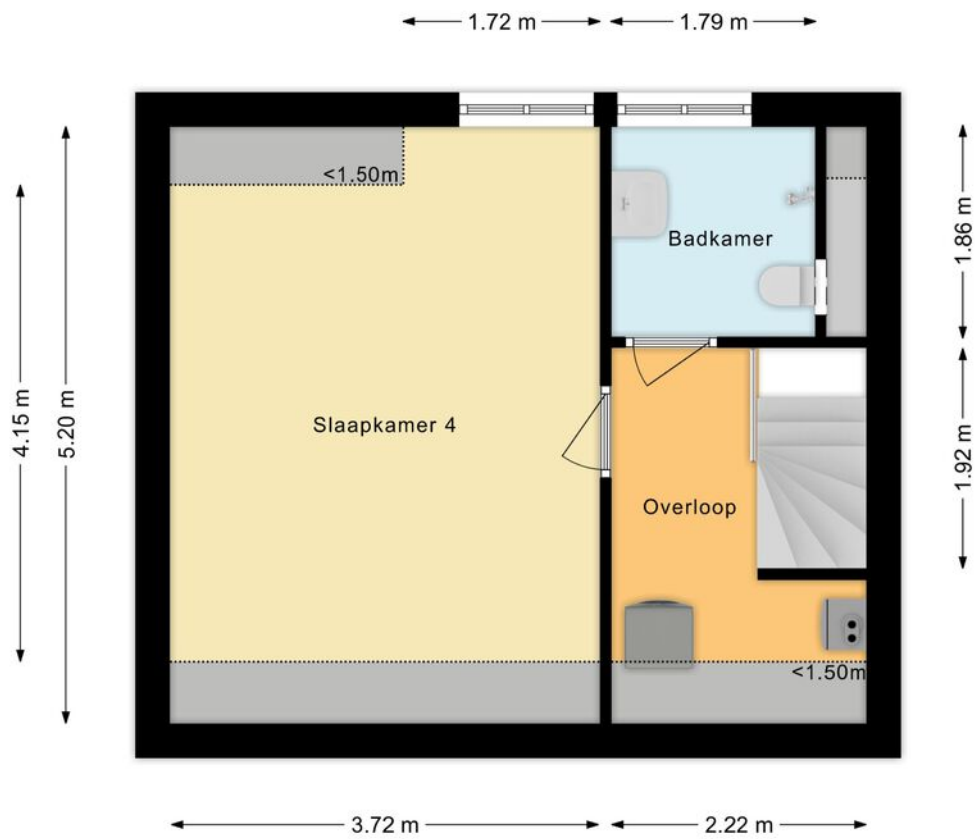
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



**BEKIJK DE WONING ONLINE!**

**saffier19.nl**



**SCAN DEZE CODE  
EN BEKIJK DE WONING  
OP ONZE WEBSITE!**



**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

