

VRAAGPRIJS
€ 360.000 K.K.



VECHTSTRAAT 11, 'S-HERTOGENBOSCH



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

**WORDT
DIT JOUW
WONING?**



Vechtstraat 11, 's-Hertogenbosch



KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 360.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1962

Dakbedekking Keramisch

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Dakisolatie
Dubbel glas
Spouwmuren
Vloerisolatie
Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 195 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 95,4 m²

Inhoud 337 m³

Oppervlakte externe bergruimte 9,2 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Locatie

Ligging Aan rustige weg
In woonwijk
Nabij openbaar vervoer
Nabij school

Tuin

KENMERKEN

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Oosten
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	West
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energielabel	D
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit Proline NxT
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2015
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

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

Kadastrale gegevens

KENMERKEN

Eigendom

Eigen grond



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Woonhub presenteert:

Op een mooi plekje aan de Vechtstraat in de Aawijk in 's-Hertogenbosch, vlak bij het recreatiemeer Oosterplas, vindt u deze fraaie hoekwoning. Belangrijke voorzieningen zoals supermarkten, winkels, basisscholen en bushaltes zijn van hieruit op loopafstand. Bovendien woont u op maar vijf minuten fietsen van de prachtige Bossche binnenstad. Deze zeer goed onderhouden eengezinswoning biedt onder meer vier volwaardige slaapkamers, een lichte doorzonwoonkamer, een moderne keuken en badkamer en een keurig aangelegde voor- en achtertuin. Op de benedenverdieping profiteert u van het comfort van vloerverwarming.

Indeling woning

Begane grond

Na binnenkomst via de voordeur belandt u eerst in een entreerimte. Daar vindt u meteen aan uw rechterhand een separate toiletruimte (met een staand toilet en een fonteintje) en vervolgens de trapopgang.

Tegenover de voordeur zit de sierlijke toegangsdeur tot het woongedeelte. U komt dan eerst terecht in de keuken. Dit is een moderne keuken met volop inbouwapparatuur, namelijk een vaatwasser, een oven, een magnetron, een gasfornuis en een koelkast. Naast de bij vlagen kleurrijk afgewerkte keuken bevindt zich nog een forse vaste kastruimte.

De keuken staat in open verbinding met de ruime woonkamer, die de volledige lengte van het huis bestrijkt. Een echte doorzonwoonkamer dus, en ook nog eens met een ideale oost-west situering. Verder treft u hier een fraaie laminaatvloer en een authentiek aandoende houtkachel. De muren zijn in rustgevende kleuren afgewerkt.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping komt u eerst terecht op een centrale overloop. Van daaruit heeft u toegang tot twee omvangrijke slaapkamers. In deze beide kamers profiteert u dankzij grote raampartijen van veel lichtinval. De slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer.

Vanuit de overloop bereikt u ook de badkamer van deze woning. Deze beschikt over een groot ligbad met een doucheaansluiting. Daarnaast treft u een mooi badmeubel en een zwevend toilet.

De eerste verdieping wordt gecompleteerd door een separate berging. Daar zitten ook aansluitpunten voor het witgoed.

Tweede verdieping

De bovenste woonlaag is eveneens via een vaste trap te bereiken. Wederom belandt u eerst op een overloop, waarnaast een berging zit waarin de cv-ketel is gemonteerd. Ook deze zolderverdieping biedt twee volwaardige slaapkamers. Dankzij een breed dakkapel aan de achterkant profiteert u in deze beide kamers van veel extra ruimte. Deze verdieping is voorzien van een keurige houten vloer.

Tuin

Als bewoner van dit huis beschikt u over een keurig aangelegde en heerlijk beschutte achtertuin, die u via de keuken of via de schuifpui vanuit de woonkamer kunt bereiken. De achtertuin kent - net als de voortuin - een fijne afwisseling tussen betegeling en gevarieerde beplanting. Achterin deze diepe, op het oosten gerichte tuin vindt u een stenen berging en een betegeld terras. Aan de zijkant zit een poort, zodat u de tuin ook via het paadje langs de woning kunt betreden. Relevante voorzieningen zijn van hieruit dichtbij.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Kenmerken

- Fraaie, zeer goed onderhouden hoekwoning in de Bossche Aawijk, een rustige, familievriendelijke buurt met alle relevante voorzieningen binnen handbereik.
- Zonnige, sfeervolle doorzonwoonkamer.
- Fijne keuken met volop moderne inbouwapparatuur.
- Vloerverwarming op de benedenverdieping.
- Vier volwaardige slaapkamers.
- Moderne badkamer met groot ligbad.
- Keurig aangelegde voor- en achtertuin met veel variatie.
- Bouwjaar: 1962
- Energielabel: D
- Volledige eigendom.

Ligging

De Vechtstraat maakt deel uit van de Aawijk, in het oosten van de stad 's-Hertogenbosch. U woont hier aan een rustige, verkeersluwe straat in een familievriendelijke buurt met veel groen. Alle relevante voorzieningen zijn van hieruit dichtbij. Zo zit u op maar vijf minuten lopen van het winkelcentrum aan het Rivierenplein, zijn er in de nabijheid diverse sportfaciliteiten en ligt het recreatiemeer Oosterplas op maar een paar honderd meter. Ook verschillende basisscholen bevinden zich op loopafstand. In ongeveer vijf minuten fietsen zit u in het historische stadscentrum.

Het centrum van Den Bosch en het centrale treinstation zijn ook per bus goed bereikbaar. Aan de Vechtstraat woont u namelijk op slechts enkele minuten lopen van verschillende bushaltes. Tenslotte hoeft u maar een paar minuten te rijden om op de uitvalswegen terecht te komen, waaronder de A2 en de A59.





Vechtstraat 11, 's-Hertogenbosch





Vechtstraat 11, 's-Hertogenbosch





Vechtstraat 11, 's-Hertogenbosch





Vechtstraat 11, 's-Hertogenbosch





Vechtstraat 11, 's-Hertogenbosch

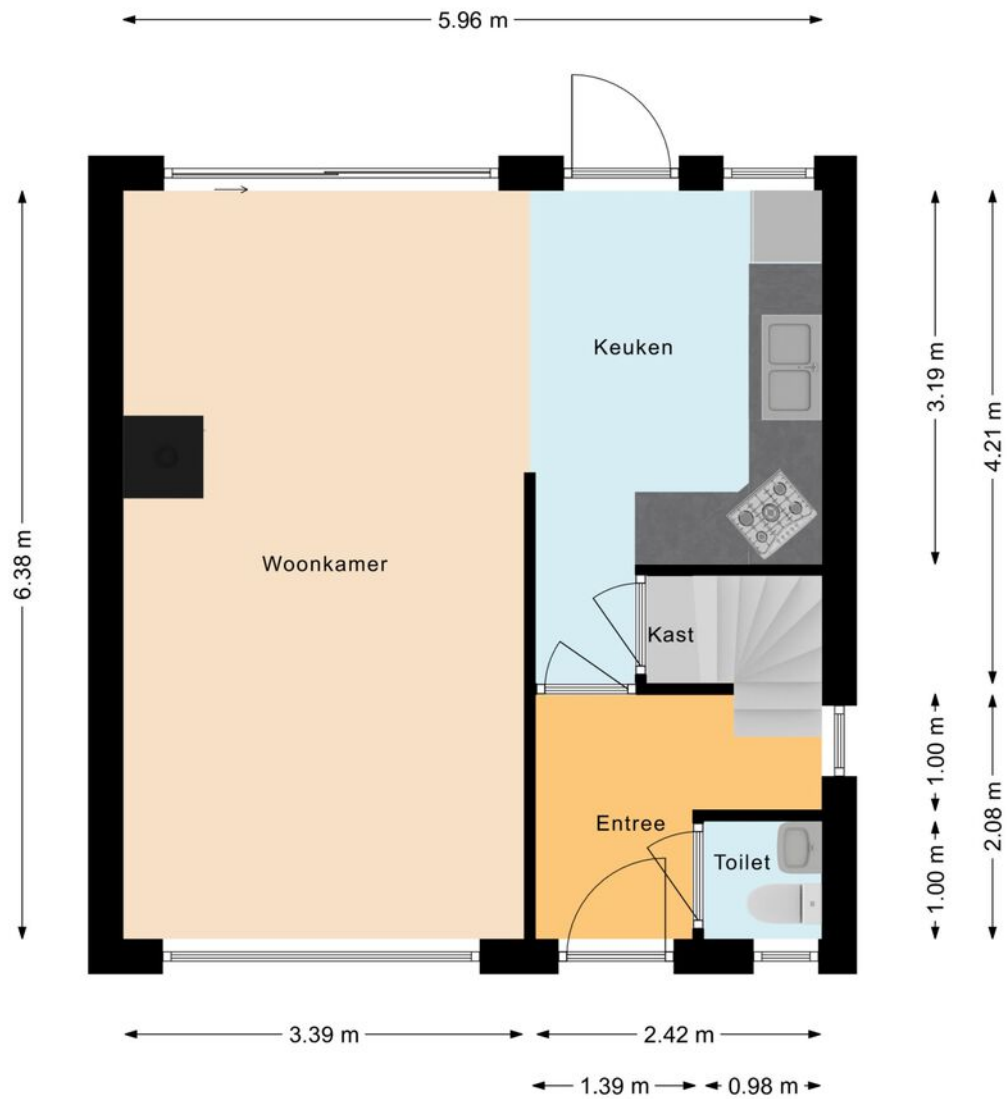




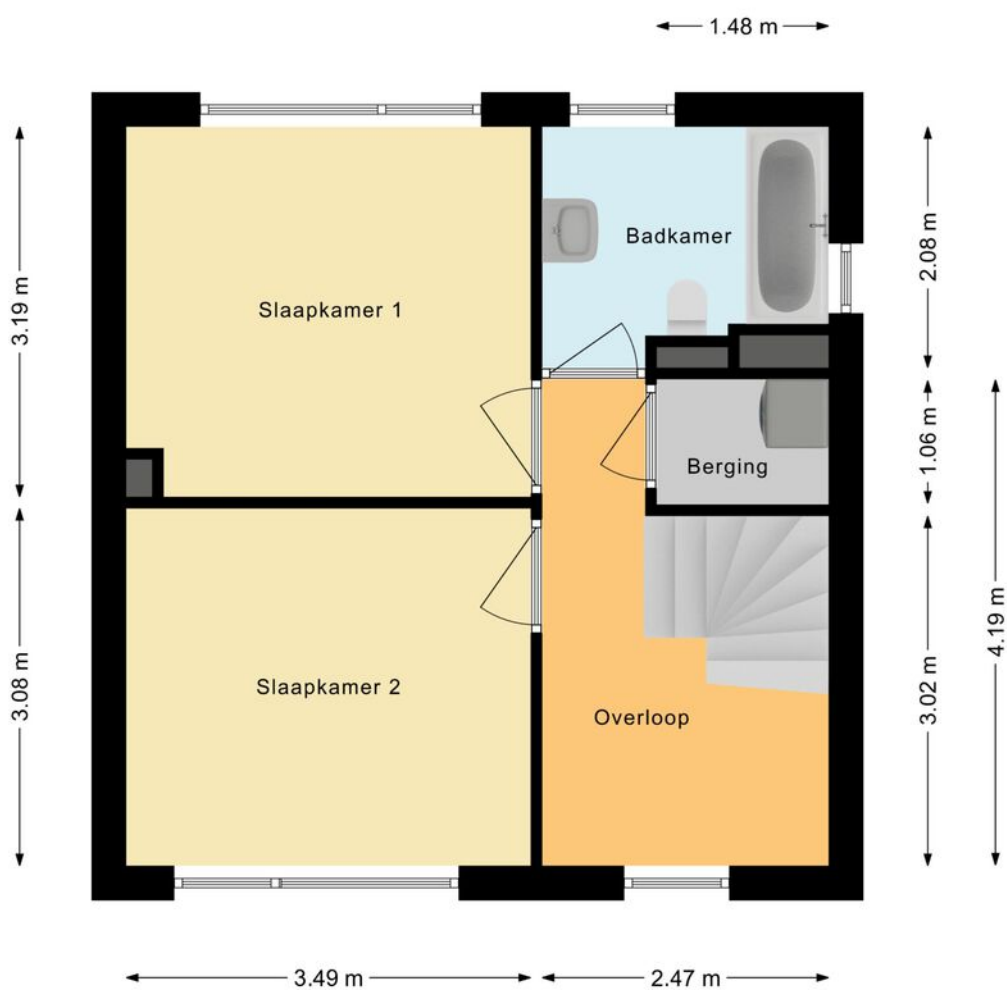
Vechtstraat 11, 's-Hertogenbosch



PLATTEGROND



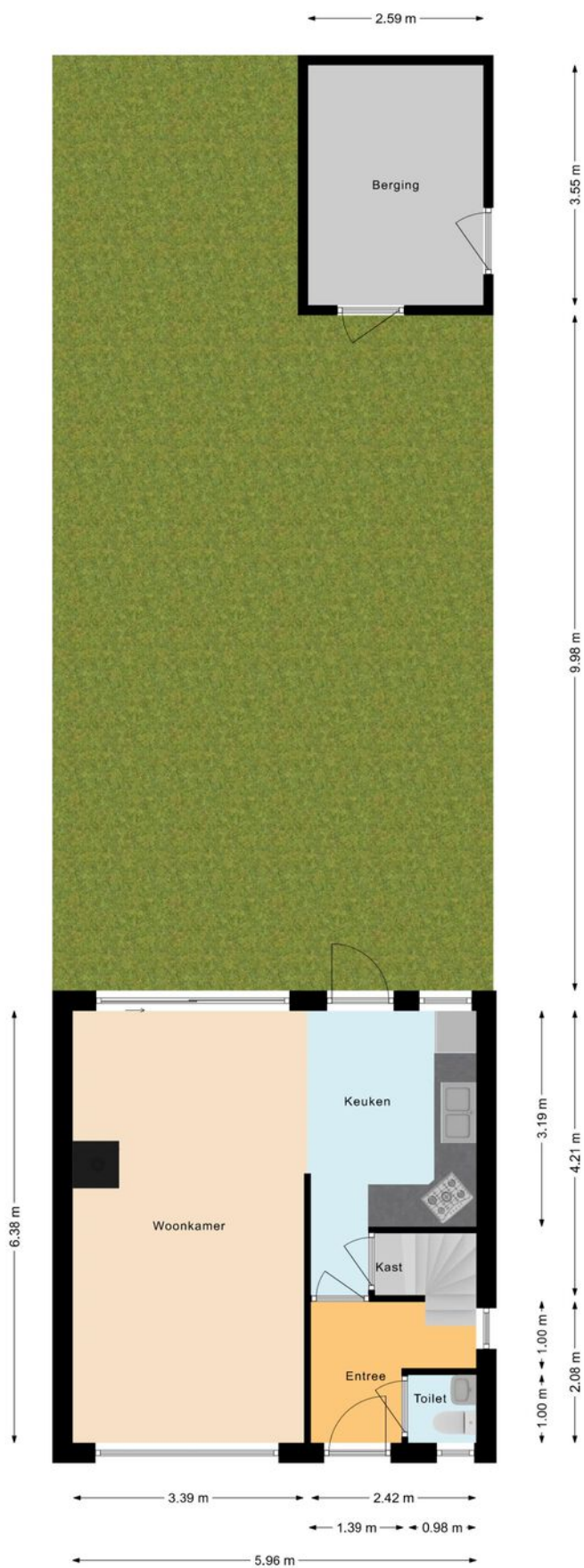
PLATTEGROND



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

