



Lugteren 31, 5237 JV 's-Hertogenbosch

Vraagprijs € 445.000,-

**VDH Wonen
Havensingel 5
5211 TX, 'S-HERTOGENBOSCH
Tel: 0736909874
E-mail: info@vdhwonen.nl
www.vdhwonen.nl**

Omschrijving

VDH Wonen Makelaardij presenteert: Instapklare, ruim opgezette tussenwoning met twee riante dakkapellen, vier volwaardige slaapkamers én een zonnige, vrij gelegen achtertuin met luxe overkapping.

Wonen in comfort, ruimte en licht – dat is precies wat deze uitstekend onderhouden en recent gemoderniseerde woning te bieden heeft. Met een moderne afwerking, verrassend veel leefruimte en een heerlijke tuin op het zuiden is dit zo'n huis waar je direct een goed gevoel bij krijgt. Een woning die je zonder klussen kunt betrekken en waar je jarenlang met plezier kunt wonen.

Onze verwachting? Deze woning gaat niet lang beschikbaar zijn. Ben jij degene die hier straks thuiskomt? Wacht dan niet te lang en plan snel een bezichtiging!

Ligging

De woning is gelegen in de populaire en kindvriendelijke wijk Maaspoort, met alle voorzieningen binnen handbereik. Op loopafstand vind je het Goulmy en Baarplein voor de dagelijkse boodschappen en diverse sportvoorzieningen. Op korte afstand ligt winkelcentrum De Lokerenpassage. Ook scholen, recreatiegebieden zoals De Noorderplas en het Maasoevergebied en overige voorzieningen zijn uitstekend bereikbaar.

De woning ligt aan een doorgaande weg, maar wordt hiervan gescheiden door een groenstrook, fietspad en trottoir, waardoor je hier prettig en relatief rustig woont.

Begane grond

Je komt binnen in de verzorgde hal met garderobenis, vernieuwde meterkast, trapopgang en een modern toilet met zwevend closet en fonteintje.

De tuingerichte woonkamer is heerlijk licht en voorzien van een fraaie eikenhouten multiplank vloer. Een fijne leefruimte waar binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne semi-open keuken (2024), compleet uitgevoerd met o.a. een inductiekookplaat, afzuigkap, combi oven/magnetron, koel-/vriescombinatie, vaatwasser (Bosch) en een praktische boiler voor direct warm water.

Achtertuin

De diepe, zonnige achtertuin is gelegen op het zuiden en biedt veel privacy. Hier geniet je optimaal van het buitenleven. De overkapping met elektra maakt het mogelijk om van het vroege voorjaar tot laat in het najaar buiten te zitten.

Daarnaast is er een stenen berging en een vrije achterom met extra brede poort – ideaal voor bijvoorbeeld een motor.

Eerste verdieping

De eerste verdieping is eveneens hoogwaardig afgewerkt met een doorgelegde eikenhouten vloer (m.u.v. de badkamer).

Dankzij de brede dakkapel aan de achterzijde zijn hier twee zeer ruime en lichte slaapkamers gerealiseerd.

De derde slaapkamer aan de voorzijde is eveneens royaal en voorzien van een elektrisch rolluik.

De moderne badkamer beschikt over een inloofdouche, wastafelmeubel, tweede toilet, designradiator, mechanische ventilatie en een raam voor natuurlijke ventilatie.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een ruime vierde slaapkamer met veel lichtinval dankzij de recent geplaatste dakkapel (2025) aan de voorzijde, voorzien van een elektrisch rolluik. De voorzolder biedt plaats aan de cv-ketel (Vaillant, 2021) en de wasmachineaansluiting.

Goed om te weten:

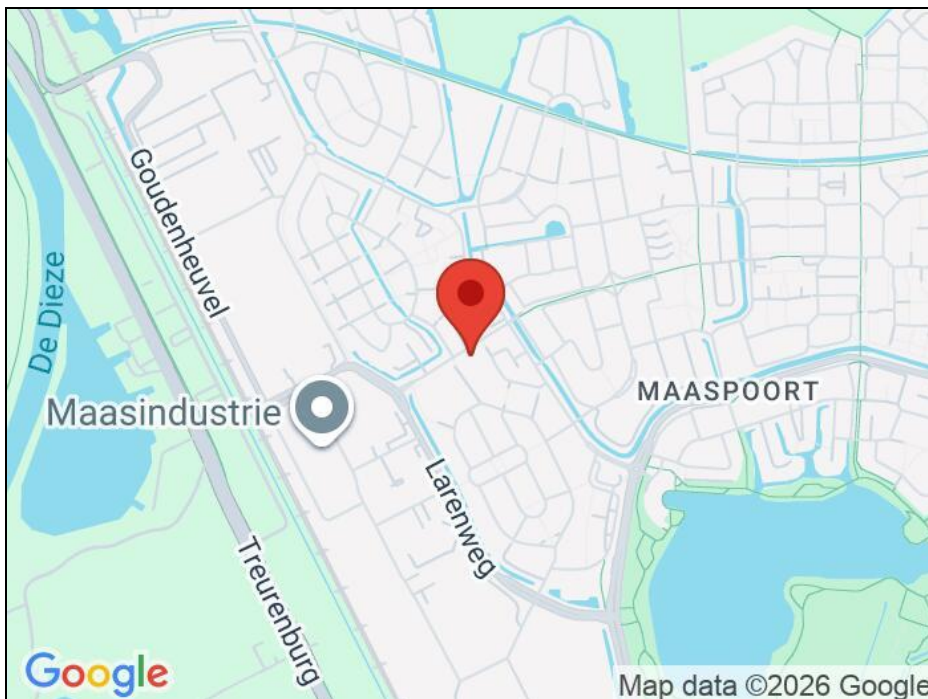
- Instapklaar en recent gemoderniseerd
- Vier volwaardige slaapkamers
- Twee grote dakkapellen (waarvan één uit 2025)
- Zonnige, diepe achtertuin op het zuiden
- Luxe overkapping met elektra
- Vrije achterom met brede poort
- Gelegen in een geliefde woonwijk met alle voorzieningen dichtbij

Kenmerken

Vraagprijs	€ 445.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	324 m ³
Perceel oppervlakte	151 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	92 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1991
Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuint 75 m ²
Garage	Geen garage
Energielabel	C
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	Rolluiken, TV kabel, Glasvezel kabel
C.V.-ketel	Vaillant (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)
Warmwater	C.V.-Ketel

Locatie

Lugteren 31
5237 JV 'S-HERTOGENBOSCH



Foto's



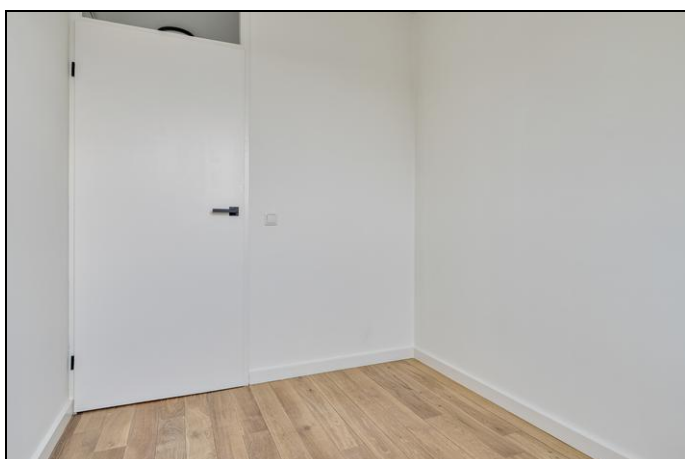
Foto's



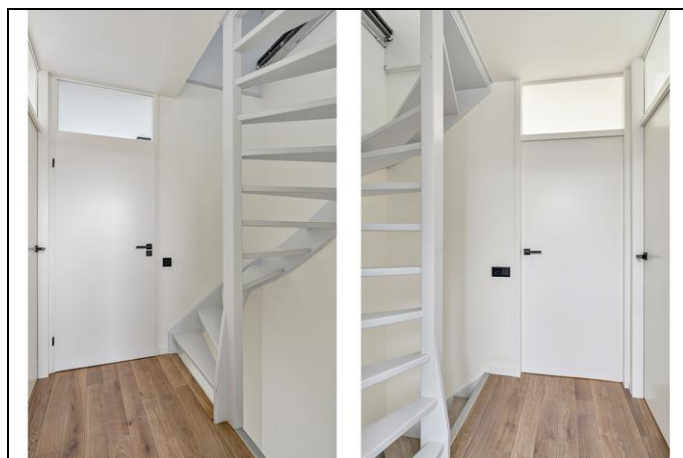
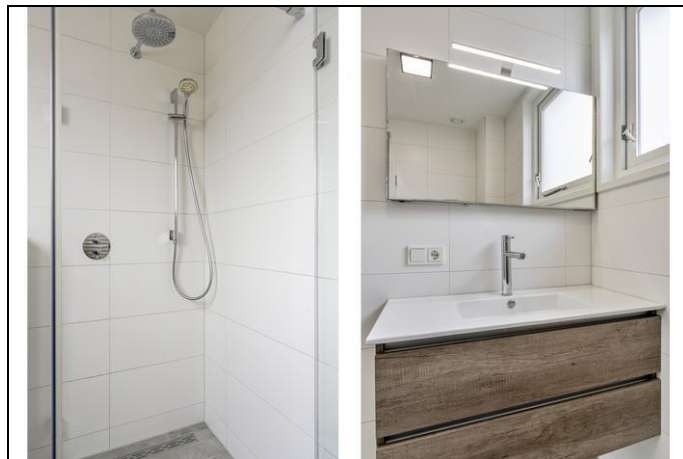
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



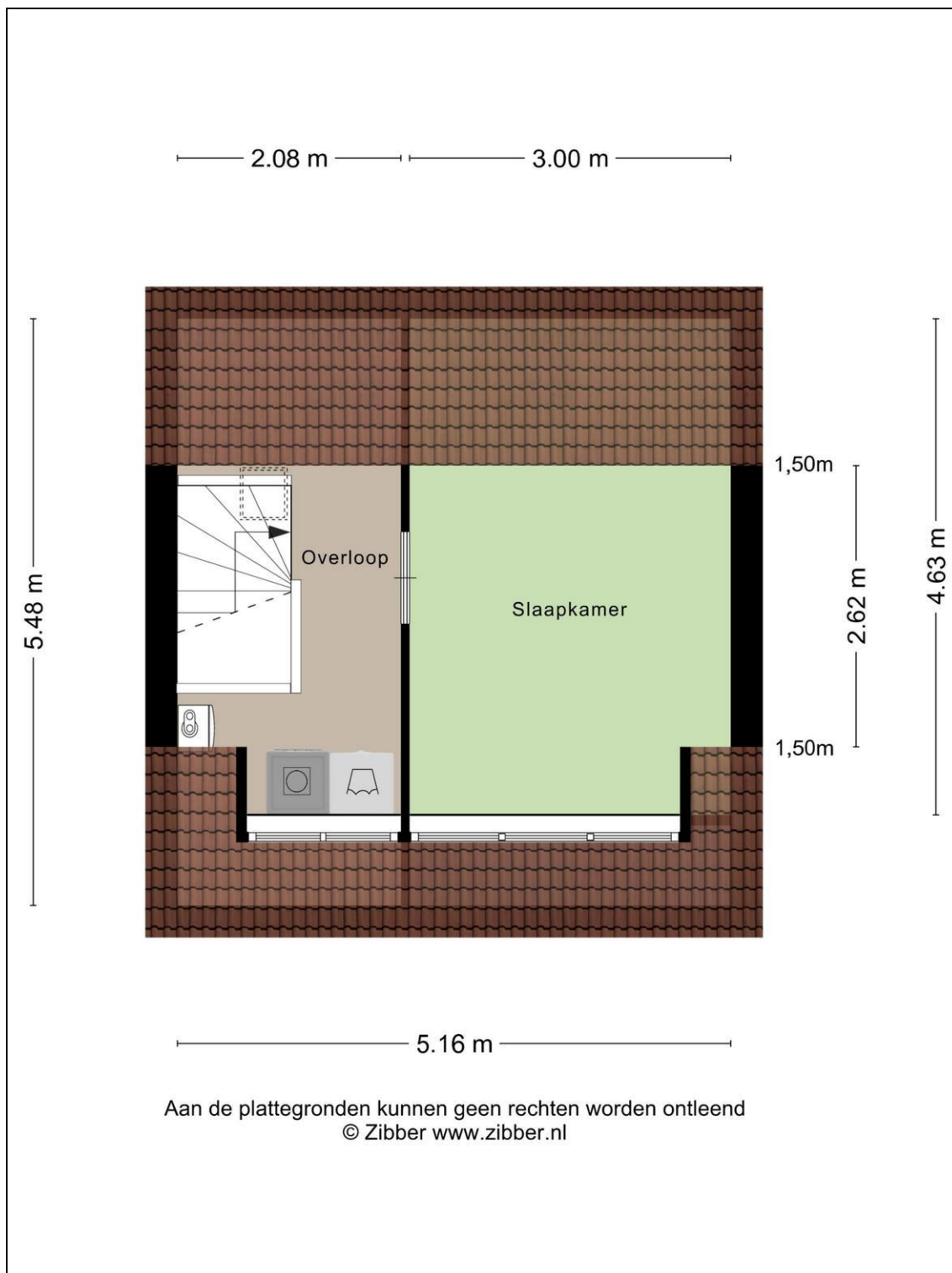
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

