



## **Almstraat 2, 5215 CG 's-Hertogenbosch**

**Vraagprijs € 495.000,- k.k.**

**VDH Wonen  
Havensingel 5  
5211 TX, 'S-HERTOGENBOSCH  
Tel: 0736909874  
E-mail: [info@vdhwonen.nl](mailto:info@vdhwonen.nl)  
[www.vdhwonen.nl](http://www.vdhwonen.nl)**

**VDH Wonen Makelaardij presenteert: wonen op niveau met ruimte, comfort en een hoogwaardige afwerking**

**Welkom in deze verrassend ruime en tot in detail gemoderniseerde hoekwoning, waar stijl, comfort en duurzaamheid samenkomen. Deze instapklare eindwoning is de afgelopen jaren vrijwel volledig vernieuwd en biedt een uitzonderlijk hoog woonniveau. Ideaal voor wie zorgeloos wil wonen met alle luxe van nu.**

#### **Wonen met allure en optimaal comfort**

**Bij binnenkomst ervaar je direct de hoogwaardige afwerking en het doordachte wooncomfort. De woning is voorzien van vloerverwarming op de begane grond, meerdere airconditionings die zowel koelen als verwarmen en uitstekende isolerende voorzieningen. Alles is erop gericht om een perfect leefklimaat te creëren in elk seizoen.**

**De moderne keuken uit 2024 vormt het hart van de woning en sluit naadloos aan op de lichte en ruime woonkamer. Grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en een fijne verbinding met de tuin.**

#### **Ruimte in overvloed tot en met de bovenste verdieping**

**Met maar liefst vier volwaardige slaapkamers (door een eenvoudige ingreep zijn er 5-slaapkamers te realiseren) biedt deze woning alle ruimte voor het hele gezin, werken aan huis of hobby's. De recent gemoderniseerde tweede verdieping uit 2025 is een absolute eyecatcher. Hier is een luxe, bijna hotelwaardige suite gerealiseerd met een ligbad en een heerlijk rustig slaapklimaat dankzij de airconditioning.**

#### **Buiten genieten in alle rust en privacy**

**De zonnige achtertuin op het westen is een heerlijke plek om te ontspannen. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een royale berging met bergzolder en een sfeervolle veranda. Perfect voor lange zomeravonden. Dankzij de achterom is de tuin ook praktisch bereikbaar.**

#### **Duurzaam en toekomstgericht wonen**

**Deze woning is niet alleen stijlvol, maar ook klaar voor de toekomst. Denk aan:**

##### **Spouwmuurisolatie uit 2024**

**Volledig voorzien van HR+ beglazing in kunststof en aluminium kozijnen**

**8 zonnepanelen uit 2024**

**Vaillant Hybrid Ready CV ketel uit 2021**

**Vernieuwde meterkast uit 2024**

**Energie label A**

**Een energiezuinig en comfortabel geheel dat klaar is voor de komende jaren.**

#### **Perfekte ligging met stad en natuur binnen handbereik**

**Gelegen in een rustige straat in 's-Hertogenbosch Oost woon je hier op een ideale locatie. Het Rivierenplein met alle dagelijkse voorzieningen ligt op loopafstand, net als recreatiegebied de Oosterplas. Binnen enkele minuten fietsen bereik je de bruisende binnenstad van 's-Hertogenbosch, terwijl ook natuurgebieden zoals het Bossche Broek en het Zuiderpark dichtbij zijn. Uitvalswegen zoals de A2 en A59 zijn snel bereikbaar.**

#### **Kort samengevat:**

**Royale instapklare hoekwoning met opbouw**

**Hoogwaardig gemoderniseerd en verduurzaamd**

**Vier slaapkamers inclusief luxe suite op zolder**

**Zonnige tuin op het westen met veranda en grote berging**

**Gelegen op een toplocatie nabij stad natuur en voorzieningen**

## Kenmerken

Vraagprijs	€ 495.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Hoekwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	421 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	150 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	119 m <sup>2</sup>
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1966
Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuintuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuintuin 51 m <sup>2</sup>
Bijgebouw	Grote schuur met verdieping en aansluitingen
Energielabel	A
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
Voorzieningen	Rolluiken, TV kabel, Airconditioning, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
Warmwater	C.V.-Ketel

## Locatie

Almstraat 2  
5215 CG 'S-HERTOGENBOSCH



## Foto's



## Foto's



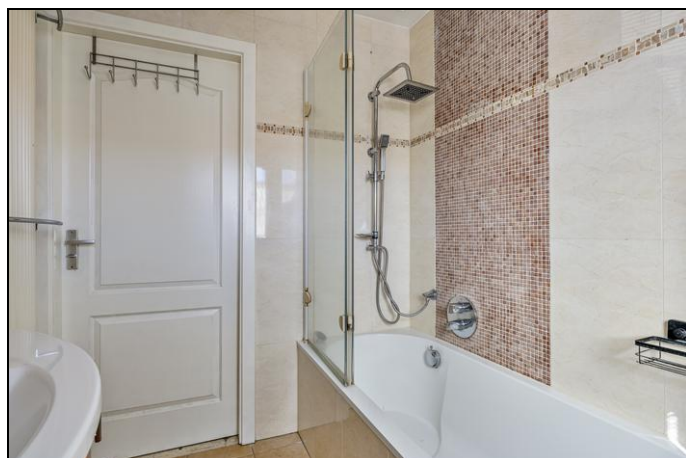
## Foto's



## Foto's



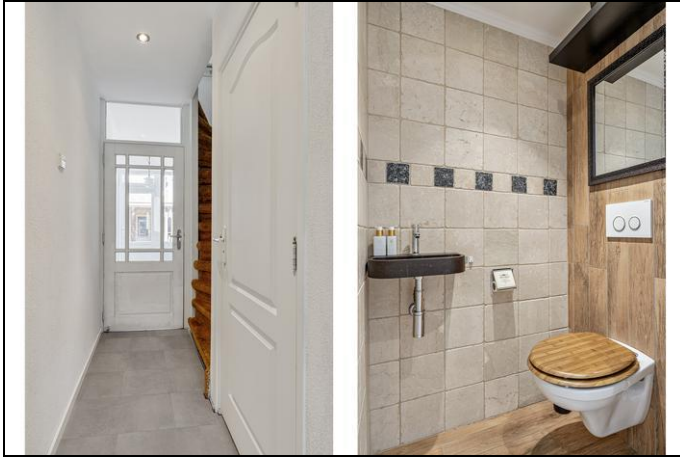
## Foto's



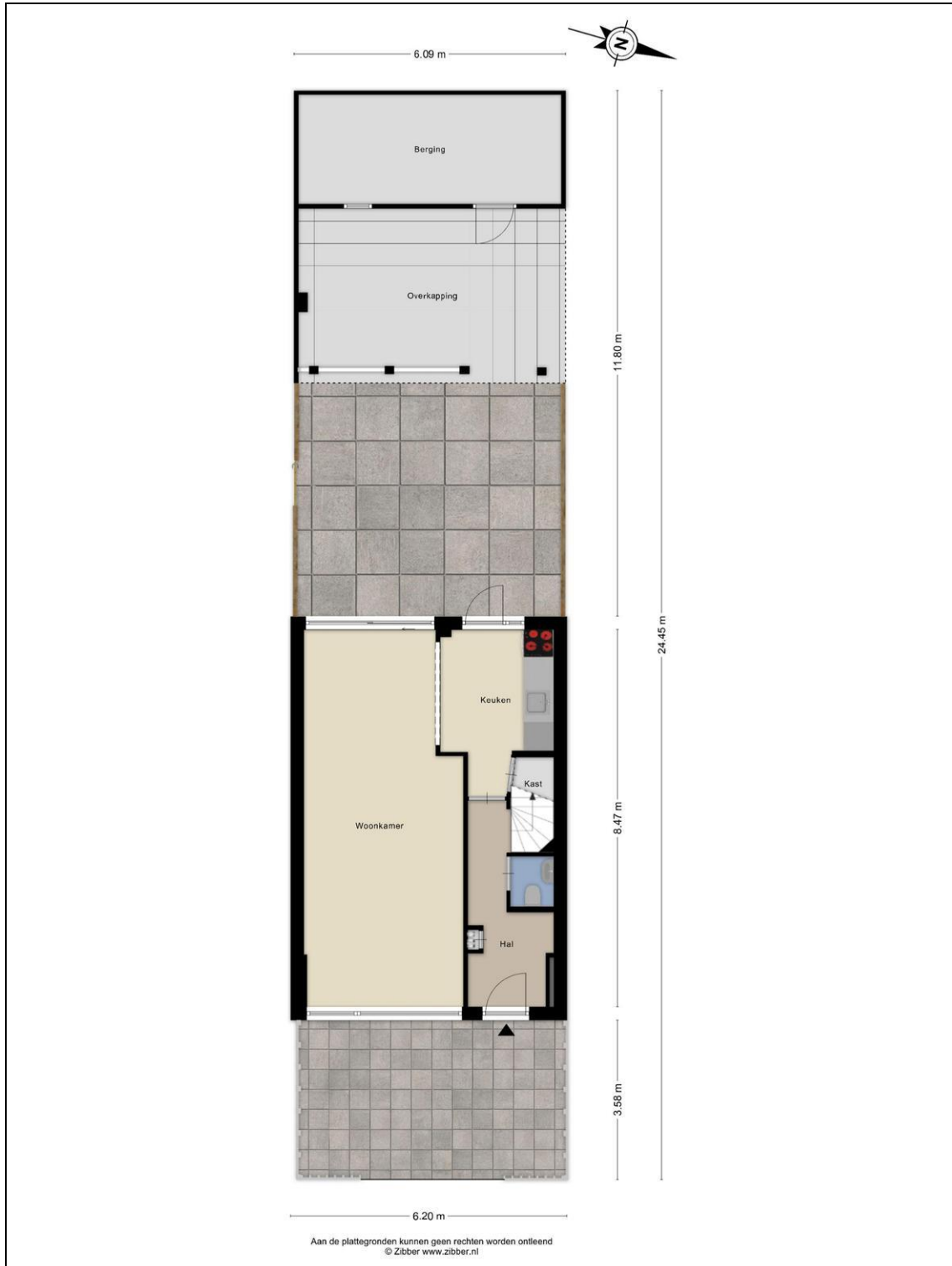
## Foto's



## Foto's



# Plattegrond



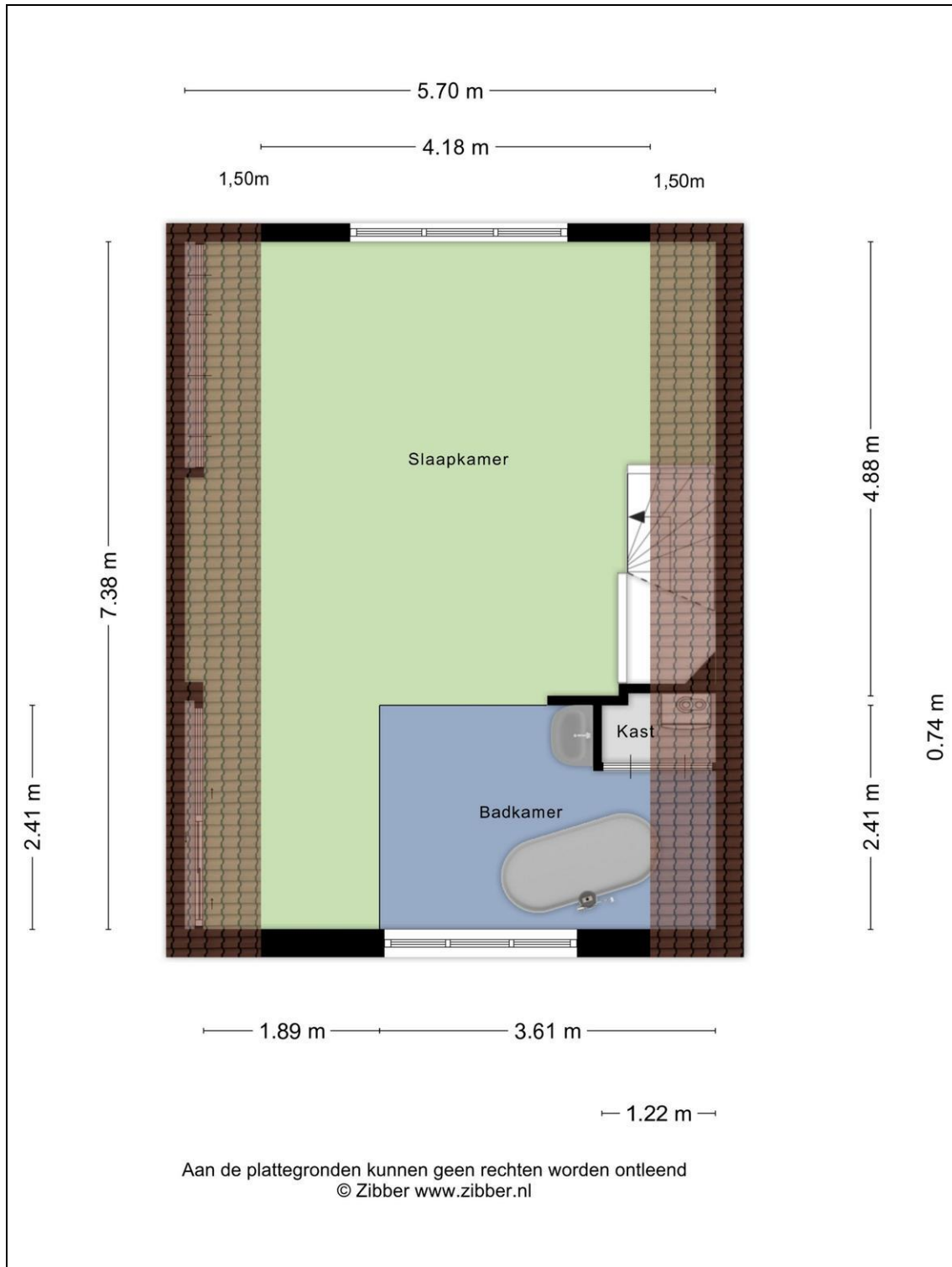
# Plattegrond



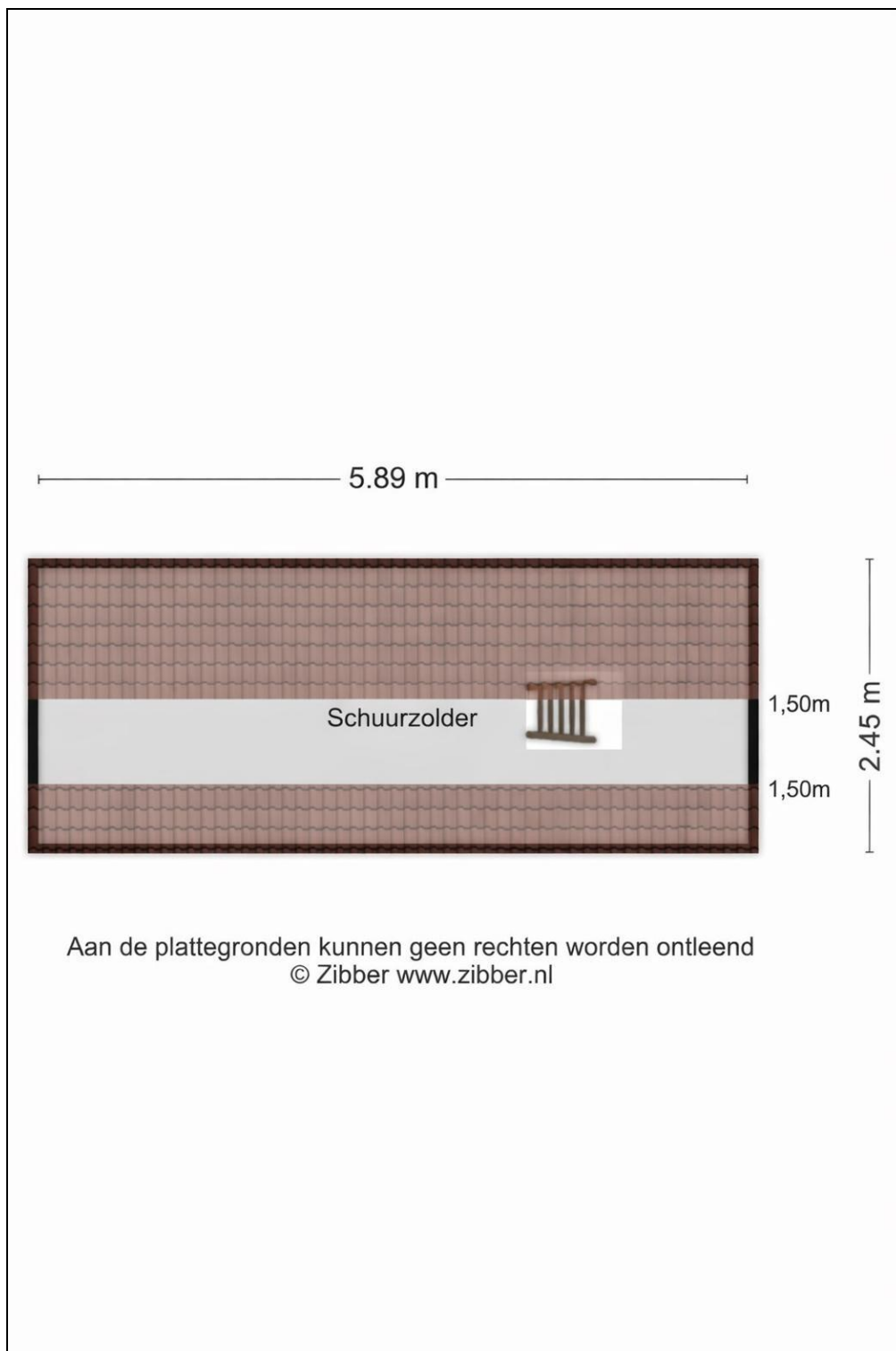
# Plattegrond



# Plattegrond



## Plattegrond



## Plattegrond

