



Antonius van Alphenstraat 7, 5212 AG 's-Hertogenbosch

Vraagprijs € 725.000,- k.k.

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

Omschrijving

VDH Wonen Makelaardij presenteert met trots deze parel!

Een karakteristieke en bijzonder sfeervolle jaren '30 woning op een van de meest geliefde woonlocaties van 's-Hertogenbosch. Gelegen aan een rustige straat in de populaire en kindvriendelijke wijk De Vliert, op loopafstand van de bourgondische binnenstad en met het Prins Hendrikpark en de IJzeren Vrouw praktisch om de hoek.

De woning ademt de sfeer die je van een jaren '30 woning mag verwachten. Denk aan de gezellige erker, de oorspronkelijke terrazzovloer in de hal en de karakteristieke uitstraling. Tegelijkertijd geniet je hier van verrassend veel leefruimte, dankzij de uitbouw aan de achterzijde en de royale zolderverdieping met twee dakkapellen.

Tel daar de zonnige stadstuin op het zuidoosten, drie slaapkamers én de mogelijkheid om een vierde en zelfs vijfde slaapkamer te realiseren bij op, en je hebt een heerlijk familiehuis op een plek waar woningen niet voor niets zo geliefd zijn.

Locatie

Wonen in De Vliert betekent rustig wonen met de stad binnen handbereik. Vanuit deze sfeervolle jaren '30 straat wandel je zo naar het Prins Hendrikpark en de IJzeren Vrouw, terwijl de gezellige Bossche binnenstad eveneens op loopafstand ligt. Ook station 's-Hertogenbosch Oost is dichtbij: met de fiets ben je er in korte tijd.

In de directe omgeving vind je scholen, winkels, sportvoorzieningen en gezellige horeca, waaronder bistro Chez Minée om de hoek. Het Centraal Station en de belangrijkste uitvalswegen zijn eveneens goed bereikbaar.

Parkeren gebeurt met een bewonersvergunning. Juist in dit deel van de buurt is doorgaans gemakkelijk een plek te vinden, vaak zelfs voor de deur. Een bewonersvergunning voor de woonwijken kost momenteel € 51,55 per jaar. Na aanvraag en betaling via iDEAL is de vergunning volgens de gemeente direct geldig, mits aan de voorwaarden wordt voldaan.

Begane grond

Via de vestibule met garderobe en meterkast kom je in de gang. Hier valt direct een van de fraaie oorspronkelijke details op: de karakteristieke terrazzovloer. Vanuit de gang zijn het toilet met fonteintje, de trapopgang en de praktische kelderkast bereikbaar.

De ruime woonkamer is een heerlijke leefruimte. Aan de voorzijde zorgen de erker en grote raampartijen voor sfeer en een fijne lichtinval. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd met een lichte serre, die extra leefruimte en bijzonder veel daglicht biedt. De woonkamer heeft een houten vloer en staat via dubbele openslaande deuren in verbinding met de tuin.

De open keuken is in 2009 gerealiseerd en voorzien van een composieten aanrechtblad, een Quooker-kraan uit 2025, een 5-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een Siemens-vaatwasmachine, een Siemens-bakoven uit 2022 en een ingeslepen spoelbak. Ook vanuit de keuken heb je rechtstreeks toegang tot de tuin.

De sfeervolle stadstuin ligt op het zuidoosten en biedt volop privacy. Een heerlijke, beschutte plek om midden in de stad van de zon en het buitenleven te genieten. Achter in de tuin staat een stenen berging met een verrassend ruime bergzolder. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom.

Eerste verdieping

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers bereikbaar, waarvan meerdere zijn voorzien van praktische

inbouwkasten.

De badkamer, gerealiseerd in 2009, beschikt over een ruim ligbad met douchescherm, een wastafelmeubel en een tweede toilet. Op deze verdieping bevindt zich ook een balkon aan de achterzijde van de woning.

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping

De lichte en geïsoleerde zolderverdieping biedt verrassend veel extra ruimte. Dankzij de twee dakkapellen is hier een volwaardige verdieping ontstaan, die momenteel wordt gebruikt als kantoor-, slaap- en werkruimte.

Hier bevinden zich ook de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelplaats van de Intergas Kombi Kompakt cv-ketel uit 2022. Diverse kasten en bergruimten maken de verdieping extra praktisch.

Wie behoefte heeft aan meer slaapkamers, kan hier alle kanten op: de indeling biedt de mogelijkheid om een vierde en zelfs vijfde slaapkamer te realiseren.

Goed om te weten:

- Karakteristieke en sfeervolle jaren '30 woning in De Vliert;
- Rustige en kindvriendelijke straat;
- Bossche binnenstad, Prins Hendrikpark en IJzeren Vrouw op loopafstand;
- Station 's-Hertogenbosch Oost op korte fietsafstand;
- Oorspronkelijke details, waaronder de terrazzovloer en erker;
- Uitgebouwde woonkamer met lichte serre;
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping;
- Royale zolderverdieping met twee dakkapellen en mogelijkheden voor extra slaapkamers;
- Dakpannen vervangen in 2003;
- Buitenkozijnen in 2025 geschilderd door een erkend schildersbedrijf;
- Intergas Kombi Kompakt cv-ketel uit 2022;
- Zonnige stadstuin op het zuidoosten met veel privacy;
- Stenen berging met ruime bergzolder en een praktische achterom.

Kortom: een karakteristiek, sfeervol en verrassend ruim familiehuis op een fantastische plek in De Vliert!

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onvolledigheden of onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 725.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	458 m ³
Perceel oppervlakte	132 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	129 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1938
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuint 40 m ²
Garage	Geen garage
Energie label	C
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Grotendeels dubbelglas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	Intergas Kombi Kompakt (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)
Warmwater	C.V.-Ketel

Locatie

Antonius van Alphenstraat 7
5212 AG 'S-HERTOGENBOSCH



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



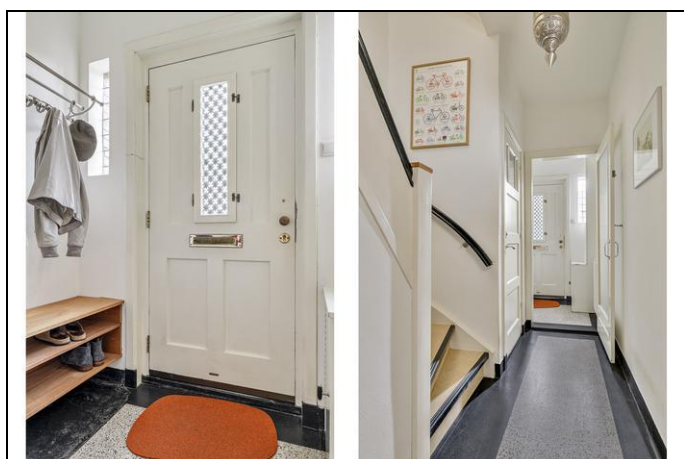
Foto's



Foto's



Foto's



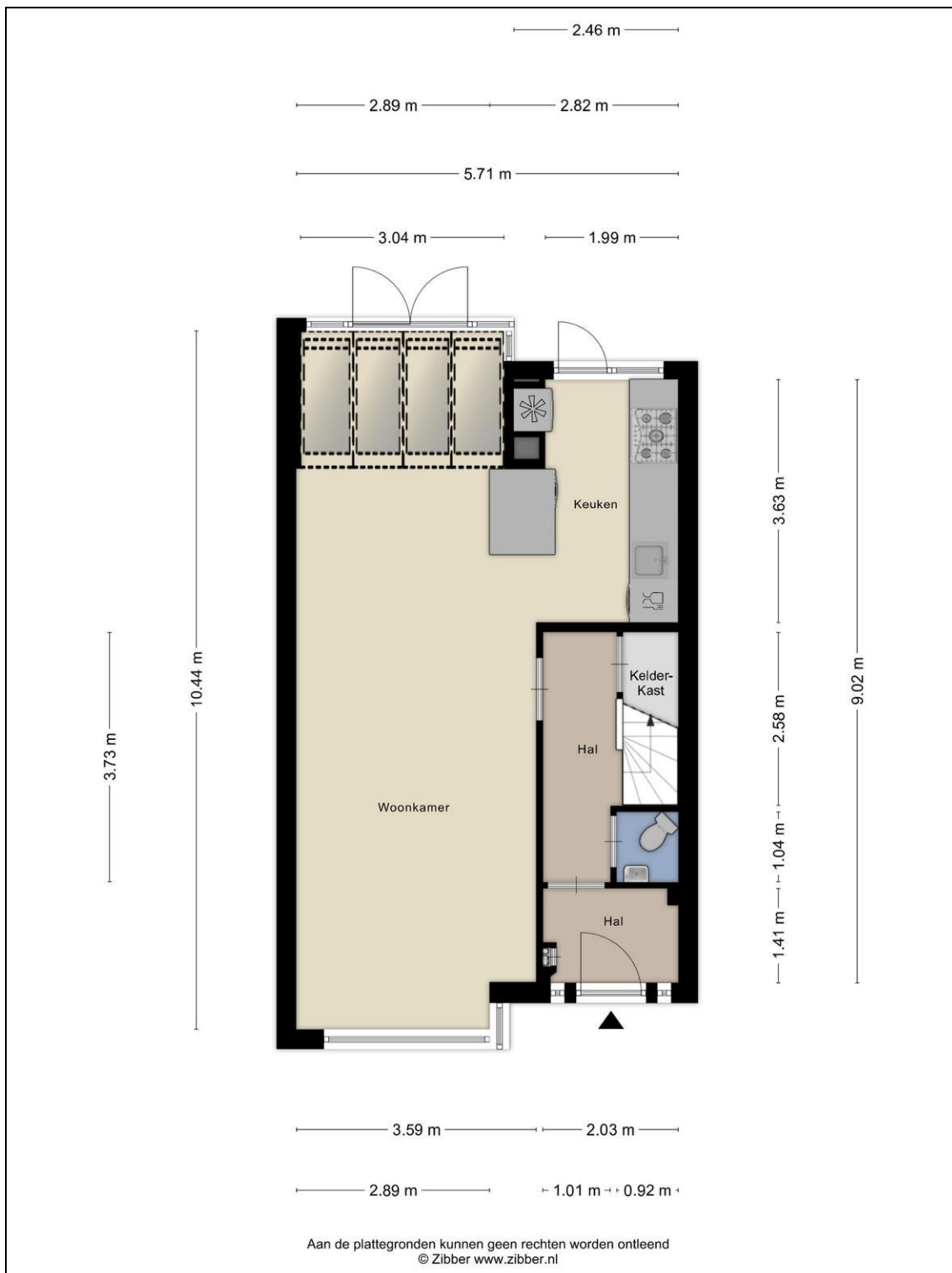
Foto's



Plattegrond



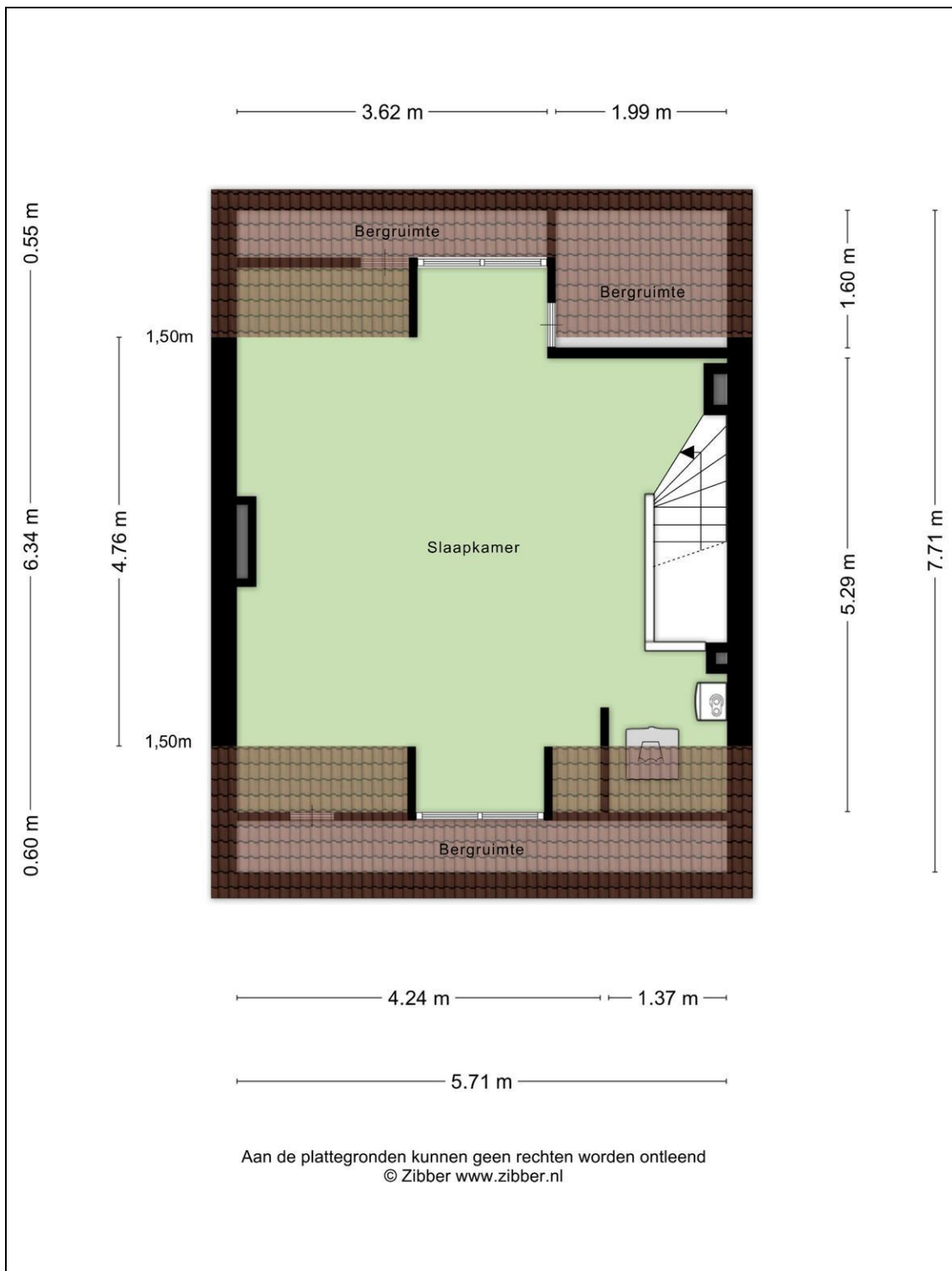
Plattegrond



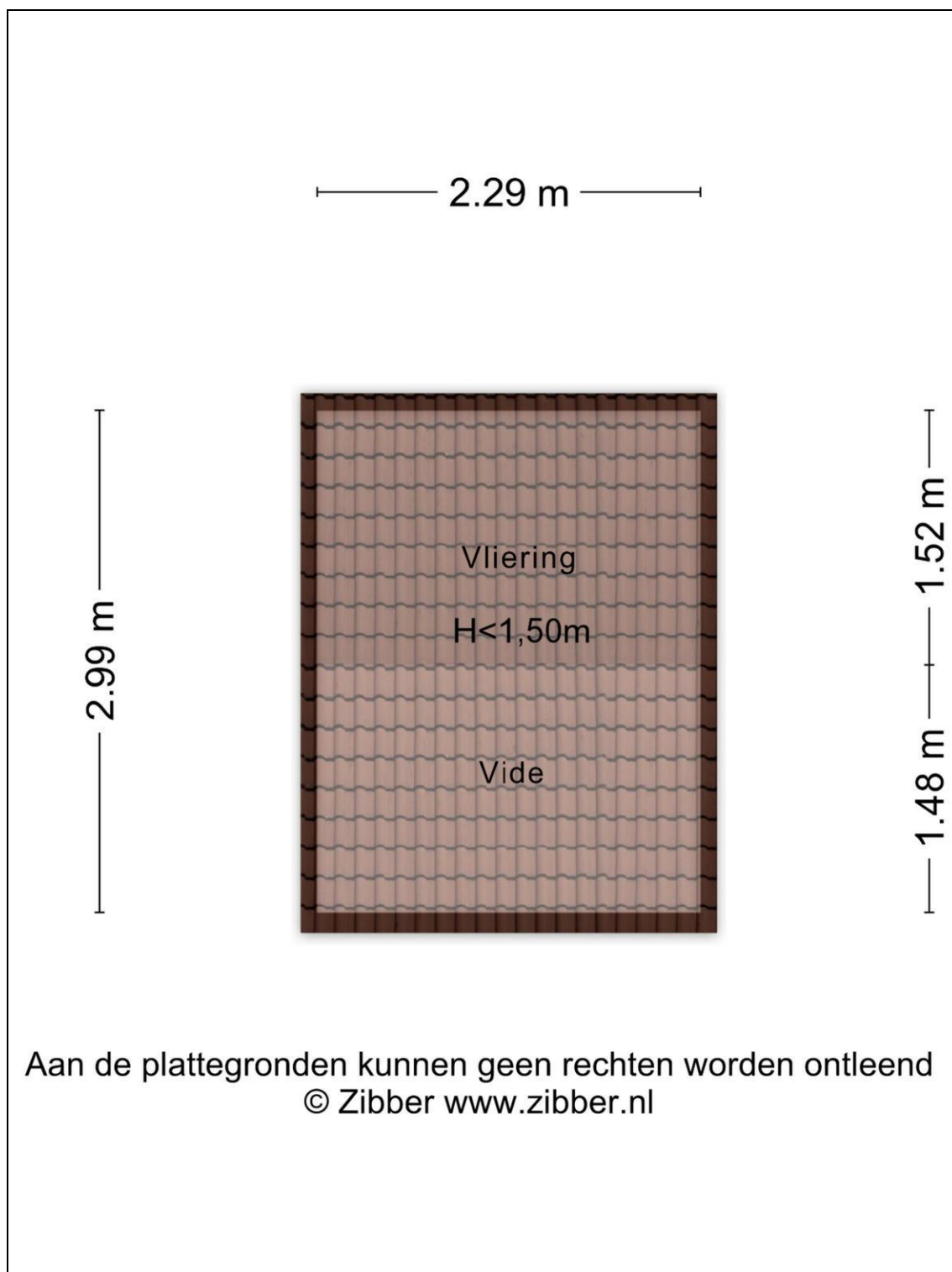
Plattegrond



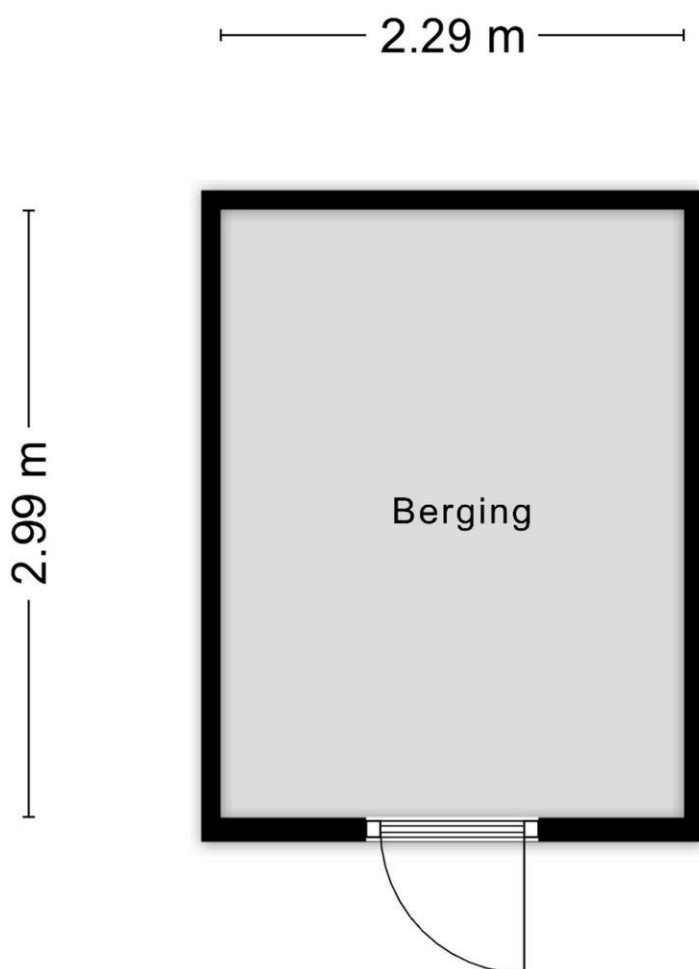
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl