



Buys Ballotweg 3 E, 5223 GG 's-Hertogenbosch

Vraagprijs € 575.000,- k.k.

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

Omschrijving

Hidden gem alert!

Sommige woningen zijn bijzonder. En sommige locaties zijn simpelweg onvervangbaar.

VDH wonen makelaardij presenteert met trots deze volwaardige twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit, vrijstaande garage én een riant perceel op een plek waar rust, privacy en de stad perfect samenkomen.

Probeer in deze prijsklasse maar eens een vergelijkbare twee-onder-een-kapwoning met garage te vinden die dichterbij de Bossche Draak ligt. Op slechts 3 fietsminuten van de binnenstad én toch zo rustig wonen? Die ga je simpelweg niet vinden.

Wat deze woning extra bijzonder maakt? Sinds de bouw is zij nog nooit van eigenaar gewisseld. En eerlijk gezegd begrijpen wij dat heel goed. Zo'n fijne plek, waar je iedere dag geniet van rust, ruimte en privacy, geef je niet snel meer op.

Dat biedt tegelijkertijd een prachtige kans. De woning is altijd met zorg bewoond en op verschillende punten al gemoderniseerd, maar biedt nog volop mogelijkheden om haar helemaal naar jouw eigen smaak af te maken. Juist dát maakt deze woning zo aantrekkelijk. Dus bel die handige vriend die je nog een klus te goed hebt, schakel die klusgrage oom in of nodig je vrienden uit voor een housewarming waarbij de verkwasten alvast klaarstaan. Voor je het weet geniet je iedere dag van een heerlijk thuis op een van de rustigste én meest gewilde plekjes van 's-Hertogenbosch.

En dan de locatie... Wauw! Het royale, groen omsloten perceel biedt een heerlijke dosis privacy, terwijl je binnen enkele minuten midden in de bruisende Bossche binnenstad staat. Een combinatie die je maar zelden tegenkomt.

De woning is bijzonder aantrekkelijk gelegen in een geliefde, rustige woonwijk met voornamelijk vrijstaande woningen. In de directe omgeving bevinden zich het Westerpark en het Paleiskwartier met onder andere het Stedelijk Gymnasium en Avans Hogeschool. Winkelcentrum De Helftheuvel, diverse basisscholen, middelbare scholen, het Jeroen Bosch Ziekenhuis, het centraal station én de historische binnenstad zijn allemaal binnen enkele minuten bereikbaar. Daarnaast word je omringd door prachtige natuurgebieden zoals De Gement, De Moerputten en het Engeler Meer met strandbad en natuurpark. Ook golf liefhebbers zitten hier uitstekend met Burggolf De Haverleij en Bernardus Golf op korte afstand. Via de A2 en A59 ben je bovendien snel onderweg naar iedere gewenste bestemming.

Ruimte, rust, privacy, een riant perceel én de Bossche binnenstad letterlijk om de hoek. Dit is zo'n woning waarvan je jezelf later afvraagt waarom je niet eerder bent gaan kijken.

Bijzonderheden

- Verborgen parel op een uitzonderlijk rustige locatie, op slechts 3 fietsminuten van de Bossche Draak, met winkels, basisscholen, middelbare scholen en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.
- Volwaardige en bijzonder ruime twee-onder-een-kapwoning met een eigen oprit geschikt voor maar liefst vier auto's én een vrijstaande stenen garage voorzien van elektra en een elektrische roldeur.
- Uitzonderlijk vrij gelegen aan zowel de voor- als achterzijde; aan de voorzijde uitzicht over bungalows en aan de achterzijde volop rust en privacy.
- Royale, lichte woonkamer met een fraaie eikenhouten vloer en grote raampartijen die zorgen voor een prachtige lichtinval.
- Open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast, oven en vriezer.
- Fraai aangelegde, uitzonderlijk ruime en zonovergoten achtertuin waar je in de zomer van circa 07.00 uur tot 20.00 uur van de zon kunt genieten.
- Multifunctionele vrijstaande stenen garage met elektrische roldeur.
- Drie bijzonder ruime slaapkamers op de eerste verdieping, waarvan de slaapkamer aan de voorzijde toegang geeft tot het balkon.
- In 2009 is de badkamer vernieuwd en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet.
- Volwaardige tweede verdieping met overloop en een ruime vierde slaapkamer.

Deze informatie is door ons met de grootste zorg samengesteld. Desondanks kunnen aan de inhoud geen rechten worden ontleend. Alle vermelde maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

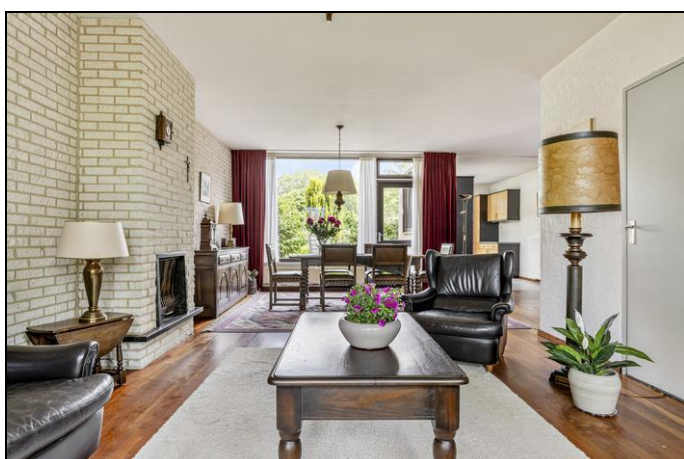
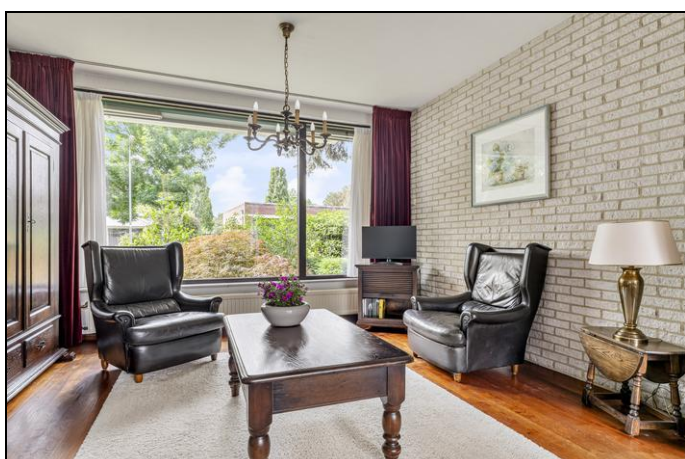
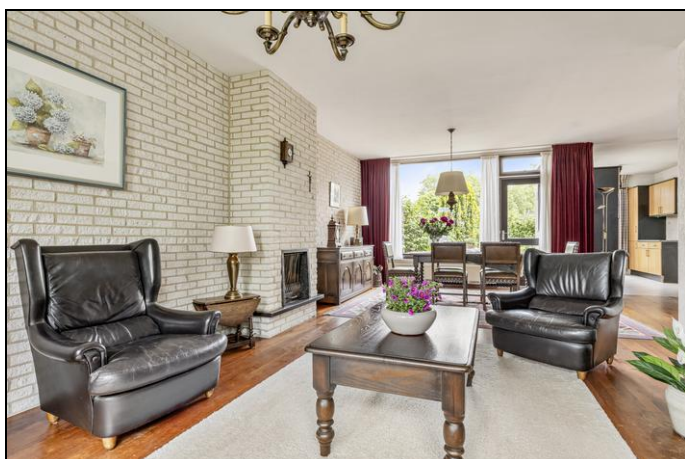
Vraagprijs	€ 575.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	483 m ³
Perceel oppervlakte	268 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	136 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1971
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Hoofdtuin	Achtertuint 85 m ²
Garage	Vrijstaand steen 18 m ² (600 bij 300 cm)
Energielabel	D
Verwarming	C.V.-Ketel, Open haard
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Voorzieningen	Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel
Warmwater	C.V.-Ketel

Locatie

Buy's Ballotweg 3 E
5223 GG 'S-HERTOGENBOSCH



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



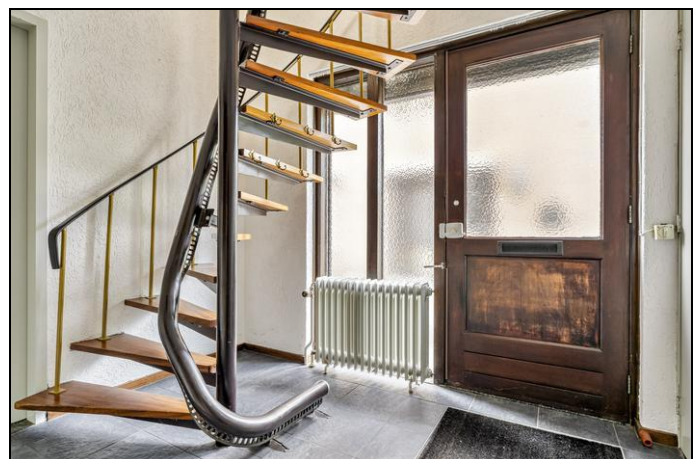
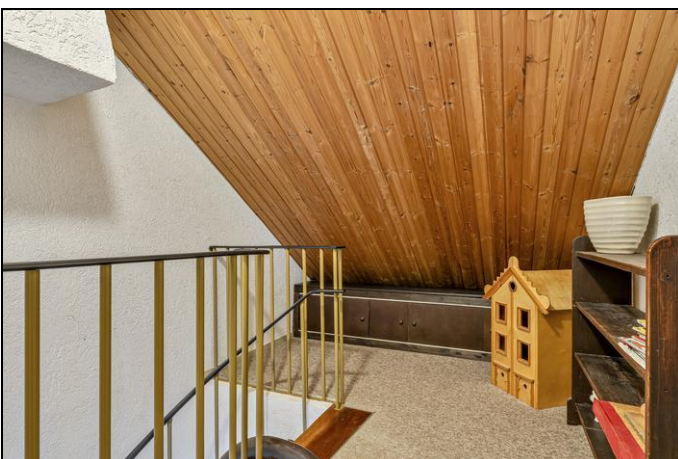
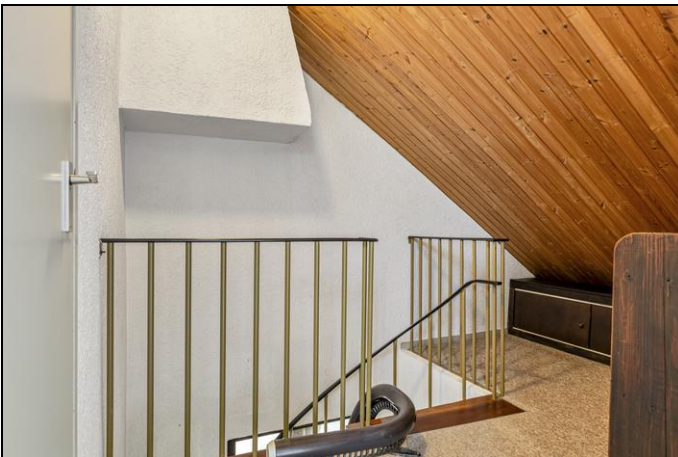
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



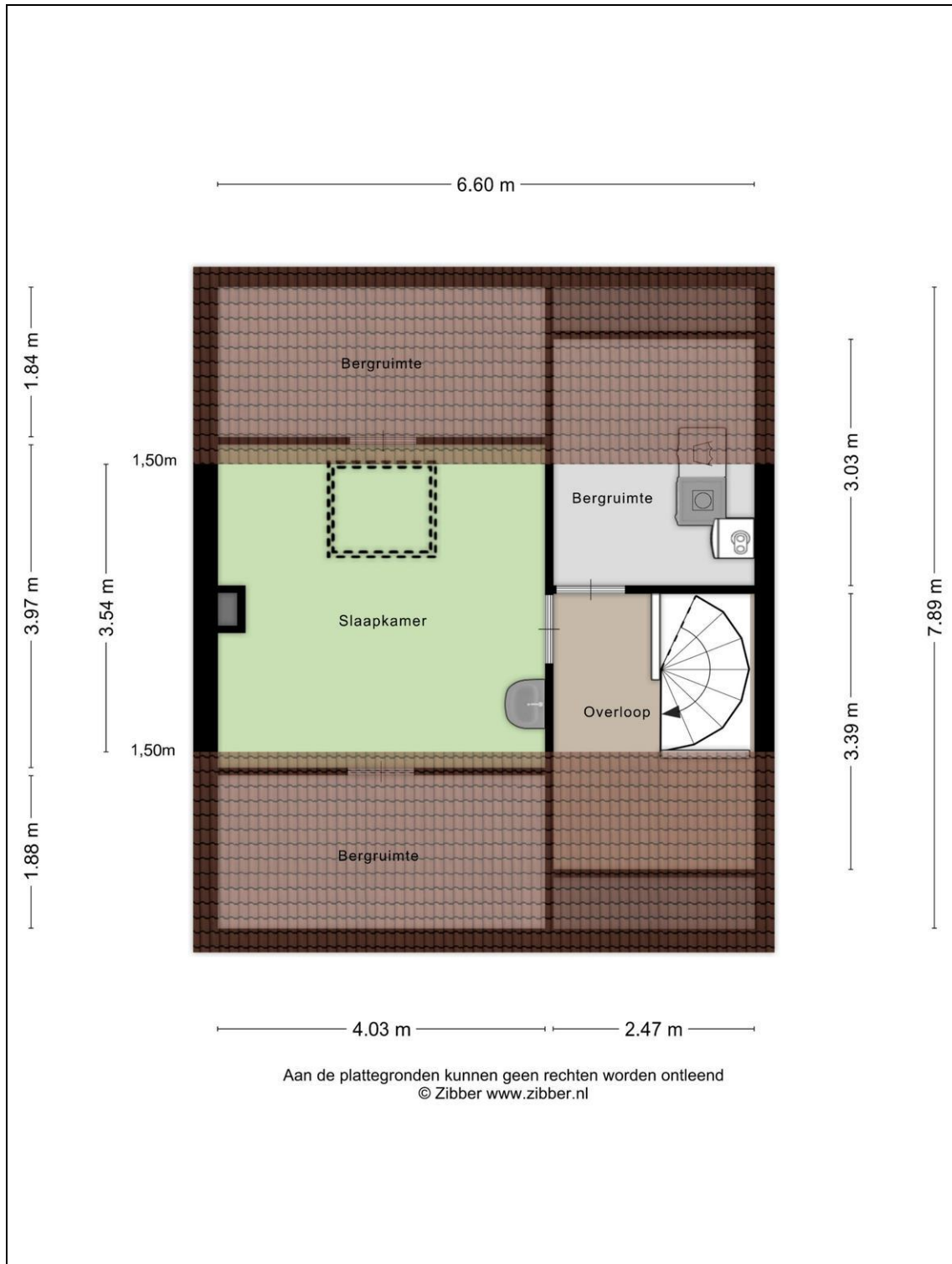
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

