



Aawal 12, 5211 PS 's-Hertogenbosch

Vraagprijs € 539.500,- k.k.



VDH Wonen
Maaslandstraat 21 A
5211 VE, 'S-HERTOGENBOSCH
Tel: 0736909874
E-mail: info@vdhwonen.nl

Omschrijving

Aawal 12, 5211 PS 's-Hertogenbosch

Altijd al midden in de stad willen wonen, maar mist u vaak ruimte, een zonnige tuin, een berging en parkeerplaatsen om uw auto of fiets kwijt te kunnen?

Deze prachtige stadswoning straalt speelsheid en luxe uit en biedt ruimte, direct verkrijgbare parkeergelegenheid (ca. €46,- per jaar), een bijzonder fraai uitzicht aan voorzijde en een zonnig aangelegde binnentuin op het westen, compleet met een praktische berging en tuinverlichting!

Gelegen op een steenworp afstand van het bruisende stadscentrum van Den Bosch, bevindt de Aawal zich op een unieke, rustige locatie met een interessante historische achtergrond. Ooit fungeerde de Aawal als een verdedigingsmuur ter bescherming van 's-Hertogenbosch, en er wordt zelfs vermoed dat er nog overblijfselen van deze stadsmuur te vinden zijn in de achtertuin van Aawal 12.

Deze stadswoning met aan het perceel grenzende ruimte voor de stalling van je fietsen op het afgesloten gedeelte parkeerterrein, ligt aan de rand van het centrum met fraai uitzicht op bomen en de rivier de Aa. De tuin is gelegen op het zuidwesten. Op loopafstand van de woning bevinden zich vele leuke winkels, de charmante watertoren met café Herman, de Sint-Janskathedraal, de Parade, de Markt en gezellige cafés en restaurants die de Bossche binnenstad rijk is. In de directe omgeving is het Prins Hendrikpark gelegen met stadsmeer de IJzeren Vrouw als middelpunt. U kunt hier genieten van een heerlijke wandeling en tot rust komen. De ontsluitingswegen naar de A2 en A59 zijn in diverse richtingen goed te bereiken, en tevens zijn alle voorzieningen op loopafstand.

Indeling:

Begane grond:

Bij binnenkomst in de hal met garderobehoek heeft u toegang tot de meterkast, het toilet, de eetkeuken en de trap naar de eerste verdieping. De moderne toiletruimte is half betegeld en voorzien van een zwevend toilet en een fonteintje. De moderne keuken beschikt over een strakke keukenopstelling met een houten aanrechtblad en overvloedige opbergruimte. De keuken is uitgerust met een 5-pits gasfornuis, bakoven XL, afzuigkap, Siemens vaatwasser, koelkast en vriezer (2022).

Achtertuin:

Vanuit de woonkeuken heeft u toegang tot de charmante stadstuin via openslaande tuindeuren. De tuin beschikt over een houten berging met elektriciteit, tuinverlichting en een aparte deur die toegang biedt tot het afgesloten binnenterrein.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping treft u de gezellige en ruime woonkamer aan, voorzien van een laminaatvloer en een deur naar een klein balkon met een prachtig uitzicht op de rivier de Aa. Hier kunt u heerlijk genieten van een kopje koffie in de ochtendzon. De grote ramen zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht in de kamer.

Tweede verdieping:

De overloop leidt naar een aparte toiletruimte, 2 slaapkamers en een moderne badkamer. De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een ligbad, een wastafelmeubel met dubbele wastafel, een inloopdouche met thermostatische kraan en een designradiator. Slaapkamers 1 + 2 bevinden zich op de 2e verdieping, respectievelijk aan de voor- en achterzijde van de woning. De hele verdieping is voorzien van laminaat, en de royale ouderlijke slaapkamer heeft ook openslaande deuren naar een Frans balkon.

Derde verdieping:

Via een vaste trap bereikt u de derde verdieping, met overloop, separate waskamer met opstelling wasapparatuur en CV-ketel met een balkon aan de voorzijde met een heerlijk vrij uitzicht.

Separate slaapkamer 3 met nog een dakterras op het zonnige westen met een prachtig uitzicht op de Sint-Jan.

Parkeergelegenheid is goed geregeld, met vergunninghouder plaatsen op de wal (ca. €46,- per jaar).

Kortom, u geniet hier van alle voordelen van de stad zonder de bijbehorende nadelen.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

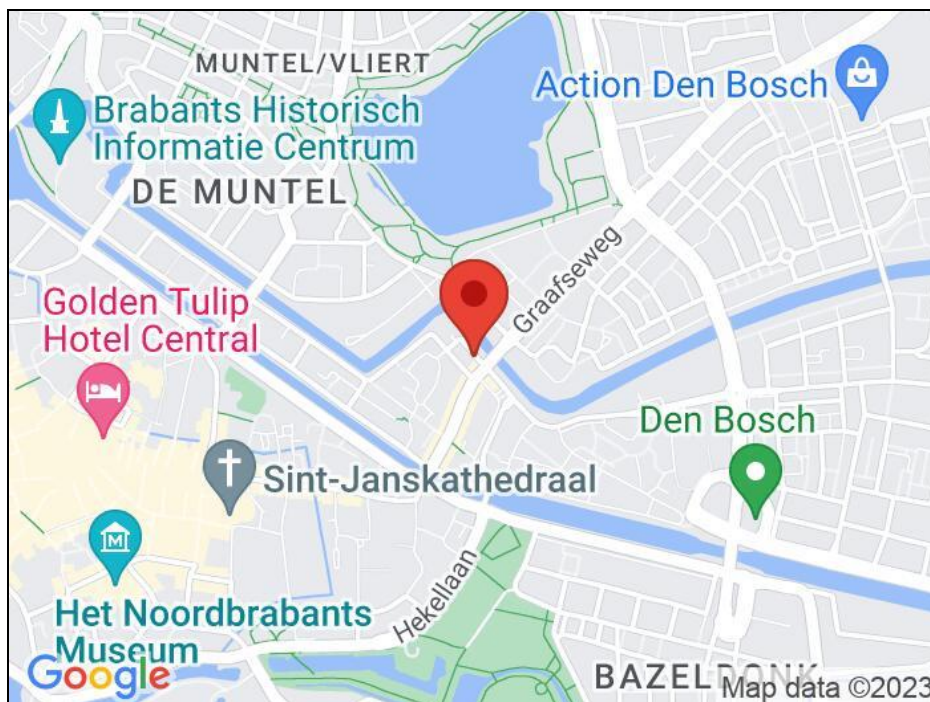
Kenmerken

Vraagprijs	€ 539.500,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Energieklasse	B
Aantal kamers	6 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	460 m ³
Perceel oppervlakte	92 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	130 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1997
Ligging	In centrum, in woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater
Tuin	Achtertuin 36 m ²
Garage	Geen garage
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd

Locatie

Aawal 12

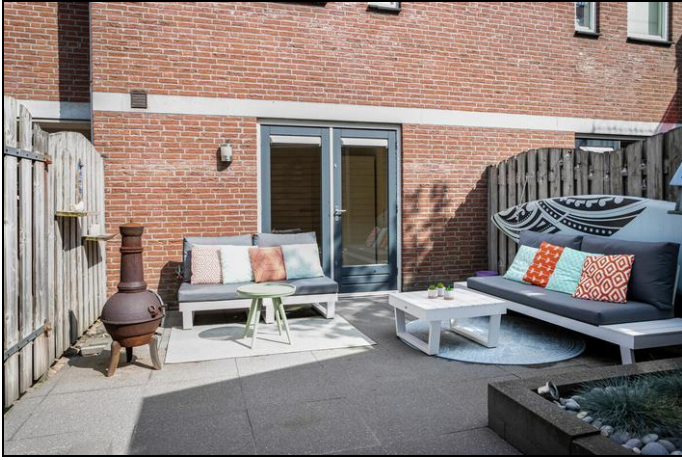
5211 PS 'S-HERTOGENBOSCH



Foto's



Foto's



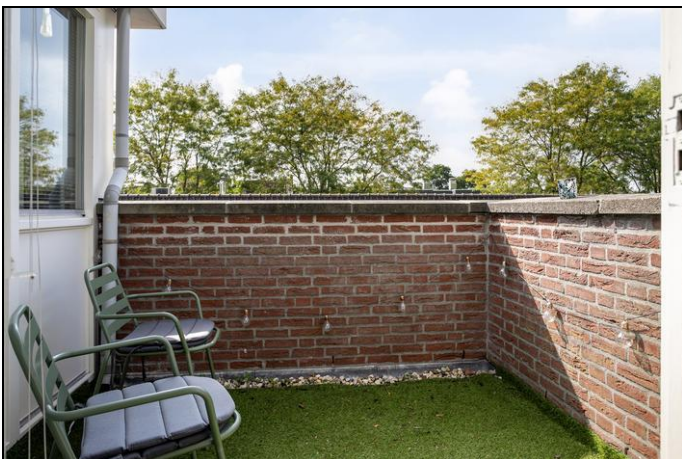
Foto's



Foto's



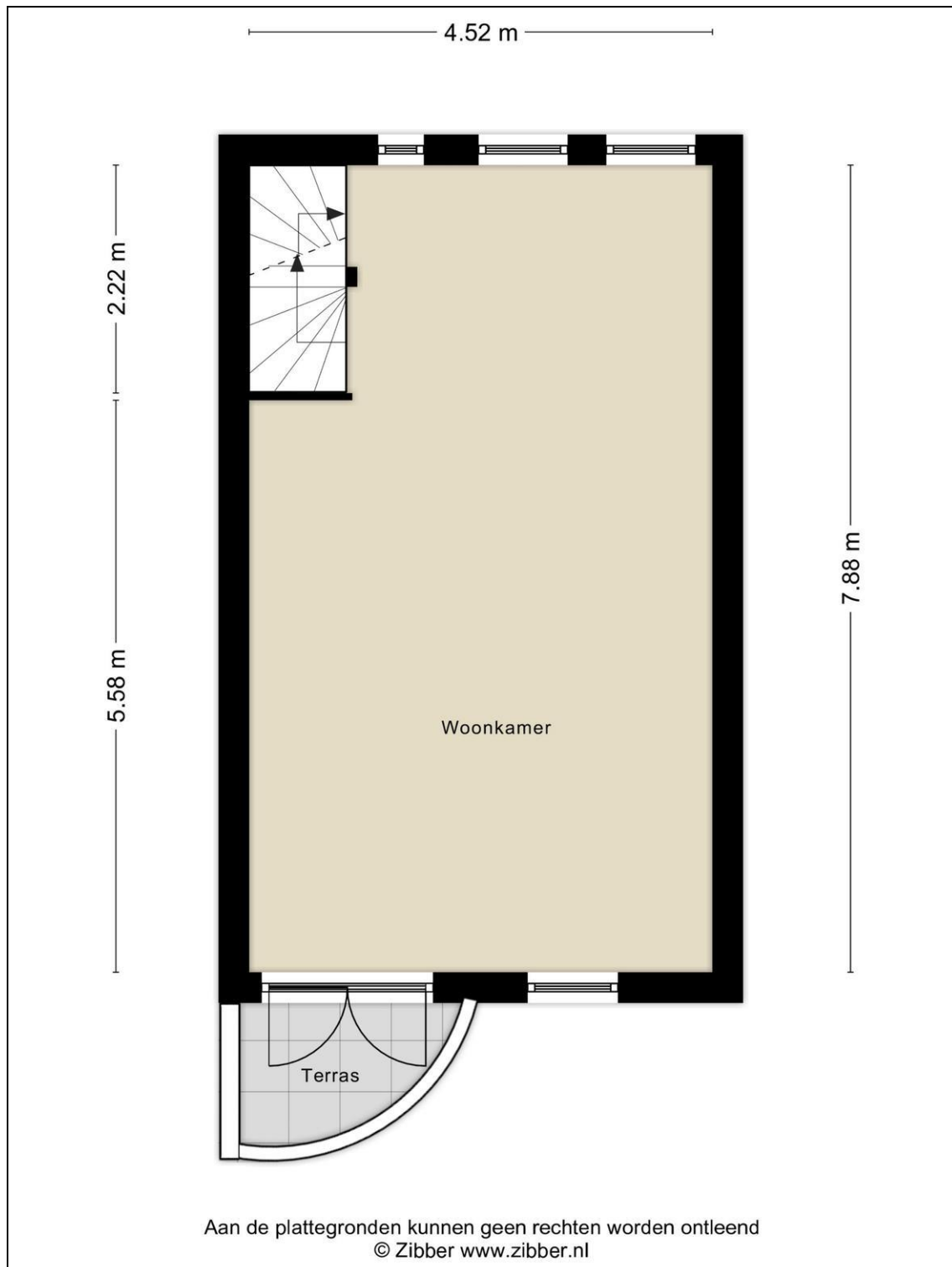
Foto's



Foto's

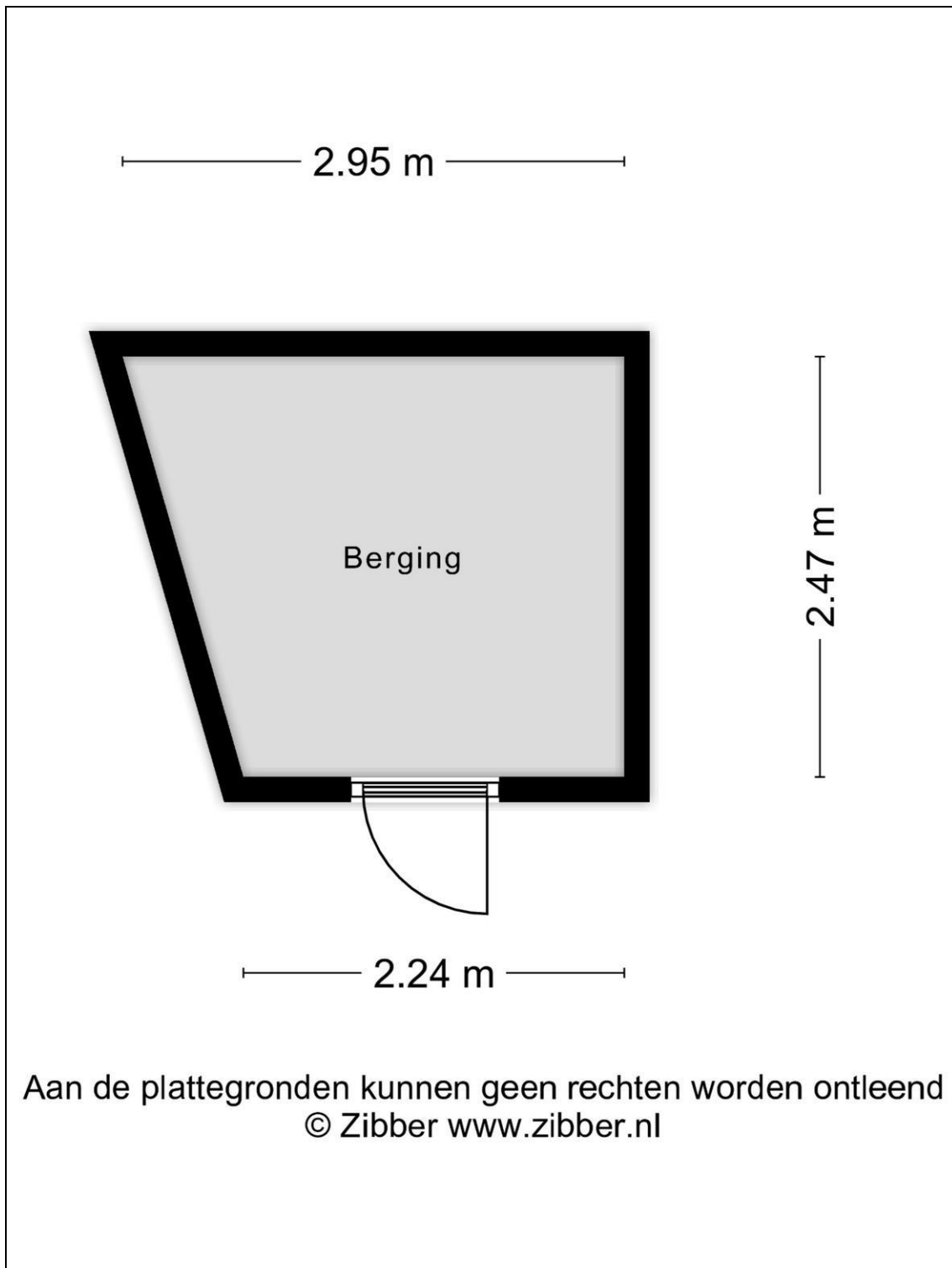












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

