

Koestraat 71, 5223 AH 's-Hertogenbosch

Vraagprijs € 469.500,- k.k.

Omschrijving

Koestraat 71, 5223 AH 's-Hertogenbosch

VDH Wonen Makelaardij presenteert met trots:

Een uitgebouwde, gemoderniseerde én verduurzaamde benedenwoning vol karakter. Een authentieke parel uit de vooroorlogse tijd, gelegen in een sfeervolle straat in het geliefde Veemarktkwartier. De zonnige, volledig ommuurde achtertuin voelt als een groene oase midden in de stad.

Wonen met karakter én comfort

Deze charmante jaren '30 woning combineert de warme sfeer van toen met het wooncomfort van nu. Denk aan de prachtige entree met originele granitovloer en wandtegels, de kamer-en-suite met marmeren schouwen en schuifdeuren, openslaande tuindeuren, hoge plafonds en paneeldeuren. Tijdens de stijlvolle verbouwing in 2021 is alles met oog voor detail afgewerkt: een moderne RVS-keuken, een vernieuwde badkamer met vloerverwarming en een multifunctionele slaap-/werk-/hobbykamer maken het geheel compleet.

De woning is bovendien flink verduurzaamd en voorzien van een Nefit lucht-waterwarmtepomp met ingebouwde boiler en vloerverwarming door de gehele woning (m.u.v. de hal). Comfortabel wonen dus, met een lage energierekening.

De locatie

De Koestraat ligt in een rustige, doodlopende woonstraat met een gezellige, betrokken buurt. Hier vind je een gezamenlijke buurttuin, een speelvoorziening en parkeergelegenheid direct voor de deur met een eenvoudig verkrijgbare vergunning. Het NS-station en de levendige binnenstad van 's-Hertogenbosch zijn op loopafstand – ideaal voor wie het stadse leven zoekt zonder drukte.

Bijzonderheden:

- Authentieke benedenwoning met originele jaren '30 details
- Verduurzaamd met lucht-waterwarmtepomp en vloerverwarming
- Zonnige, royale en volledig ommuurde stadstuin met veel privacy
- Industrieel afgewerkte betonvloer doorlopend in zowel de woonkamer en-suite als de slaapkamers- Twee sfeervolle marmeren schouwen
- RVS-keuken met vaatwasser (2024) op hoogte, combi-oven/magnetron en inductiekookplaat
- Twee slaapkamers, waarvan één met aangrenzende multifunctionele werkkamer
- Originele terrazzo vloeren in hal en badkamer
- Moderne badkamer met vloerverwarming
- Separate toiletruimte en praktische kelderkast
- Ruime en sfeervol aangelegde achtertuin
- Gezellige voortuin
- Parkeren via vergunning (ca. €50,- p/j)
- Gezamenlijke fietsenstalling in de buurt
- VvE kosten bedragen € 34,58 per maand

Buurtweetje

's-Hertogenbosch bruist en vernieuwt! Ook het nabijgelegen EKP-terrein ondergaat een metamorfose. Hier verrijst KuBus, een creatieve hotspot waar kunst en ondernemerschap samenkomen, met horeca, expositieruimtes en nieuwe woningen. Een inspirerende omgeving die de wijk nog aantrekkelijker maakt.

Kortom:

Een karaktervolle woning met moderne luxe, een heerlijke tuin en een toplocatie dichtbij de binnenstad. Welkom thuis aan de Koestraat!

Kenmerken

Vraagprijs	€ 469.500,00
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Energieklasse	A+
Aantal kamers	3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	255 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	77 m ²
Soort appartement	Benedenwoning
Bouwjaar	1934
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuint 82 m ²
Garage	Geen garage
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp lucht, Warmtepomp water, Warmtepomp met boiler combinatie
Isolatie	Vloerisolatie, Dubbel glas, deels gevelisolatie

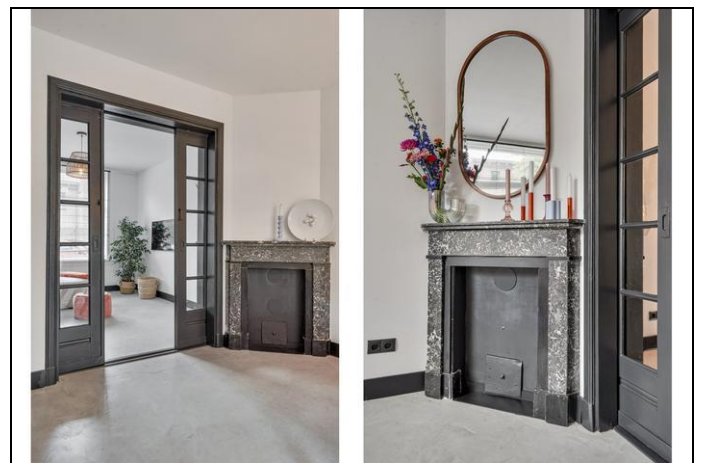
Locatie

Koestraat 71

5223 AH 'S-HERTOGENBOSCH



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





