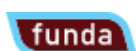


Hertog Janstraat 2, 5216 AZ 's-Hertogenbosch

Vraagprijs € 595.000,- k.k.



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

Omschrijving

VDH wonen makelaardij presenteert deze sfeervolle, smaakvol afgewerkte en instapklare half vrijstaande, dubbele bovenwoning (type maisonnette) met een prachtige ligging aan de rand van de Bossche binnenstad met letterlijk om de hoek natuurgebied het Bossche Broek. Deze zéér aantrekkelijke woning beschikt o.a. over een living met houtkachel, sfeerrijke eetkamer, 2 slaapkamers, kleedkamer, balkon en een eigen berging op de begane grond. Vanaf deze unieke locatie ligt niet alleen de binnenstad op loopafstand maar ook winkelcentrum De Pettelaar en het geliefde Zuiderpark. De uitvalswegen zijn daarnaast ook gemakkelijk en snel te bereiken. Kortom, echt een geweldig plek om te wonen!

Goed om te weten:

- Eigen entree naar een trapopgang met een berging onder de trap voorzien van verlichting en elektra. Dit moet je zien!
- Fijne living met prettige lichtinval, akoestisch en thermisch geïsoleerde houten vloer en een sfeervolle houtkachel.
- De eetkamer met schouw ademt ook een en al sfeer en heeft een vaste kastenwand met een koffiecokner waarin een voorbereide wateraansluiting aanwezig is.
- De eigentijdse keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur waaronder een 4-pits gasfornuis en roestvrijstalen afzuigkap, koelkast, diepvries, vaatwasser, rolkast en brede pannen- en bestekladen.
- Een fijn balkon aan de achterzijde van de woning en gemakkelijk te bereiken vanuit de keuken.
- Hal met trapopgang naar 1e verdieping en volledig vernieuwde toiletruimte (2023) met afzuiging en vloerverwarming.
- Twee slaapkamers met (geluidsarme) koeling en verwarming via een warmtepomp. Heerlijk koel slapen in de zomer en in de winter kunnen de slaapkamers onafhankelijk van de CV-installatie verwarmd worden. Wat een comfort!
- In de kleinste slaapkamer is een op maat gemaakt meubel met bed, lades en kastruimte gemaakt wat helemaal past in de sfeer van de woning.
- Praktische kleed/bergkamer met de beschikking over vaste kastenwanden.
- Complete en comfortabele badkamer met de beschikking over met ligbad, douche, wastafel, wandcloset en lichtkoepel. Daarnaast is er elektrische vloerverwarming en een zelfdenkende afzuiging aanwezig.
- Ingebouwde kastruimte/berging voor de wasapparatuur en de opstelling van de CV ketel.
- Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een eigen berging met elektra en verlichting.
- In 2022 is de meterkast vernieuwd en voorzien van nieuwe 3-fase aansluiting en nieuwe groepenkast. Ideaal om auto laadpaal en inductie kookplaat op aan te sluiten.
- Door het hele huis zijn Sonos boxen aanwezig. Indien gewenst kunnen die overgenomen worden.
- Het dak van deze woning is in 2025 opgeknapt; alle schoorstenen zijn opnieuw gevoegd, van lood voorzien en de kapotte dakpannen zijn vervangen.
- De maandelijkse VVe bijdrage betreffen € 228,56
- Parkeren recht voor de deur is mogelijk middels een direct verkrijgbare parkeervergunning (ca 50,- per jaar).

Het betreft hier een bijzonder en zeer sfeervolle, luxueuze en bovengemiddeld goed onderhouden stadswoning op een gewilde locatie in Den Bosch Zuid.

Dit appartementsgebouw is ontworpen door de bekende Brabantse architect Jos Bedaux. Bedaux' stijl is

Hertog Janstraat 2 - 5216 AZ 'S-Hertogenbosch

bijzonder en herkenbaar. Zo wist hij het uitbundige traditionalisme uit de eerste helft van de twintigste eeuw te versoberen tot een bijna tijdloos, ingetogen modernisme.

Een unieke vorm waarvoor met name de laatste jaren de belangstelling enorm is gegroeid; veel van zijn ontwerpen worden inmiddels aangewezen als beschermd stadsgezicht, zoals ook dit appartementencomplex.

Ben jij nou ook zo enthousiast geworden van deze absolute top woning?

Dat begrijpen wij heel goed en wij adviseren je dan ook op korte termijn contact op te nemen met ons kantoor voor het plannen van een bezichtiging!

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	€ 595.000,00
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Energieklasse	C
Aantal kamers	5 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	378 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	106 m ²
Soort appartement	Bovenwoning
Bouwjaar	1952
Ligging	In centrum, in woonwijk
Tuin	Geen tuin wel een balkon
Garage	Geen garage
Verwarming	C.V.-Ketel, Warmtepomp lucht
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

Hertog Janstraat 2
5216 AZ 'S-HERTOGENBOSCH



Foto's



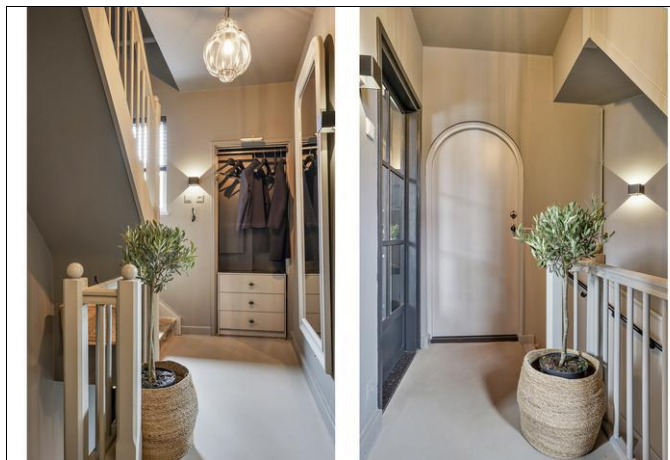
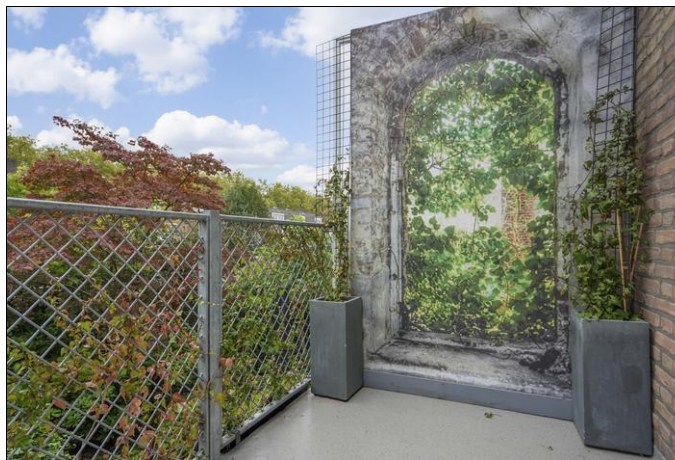
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

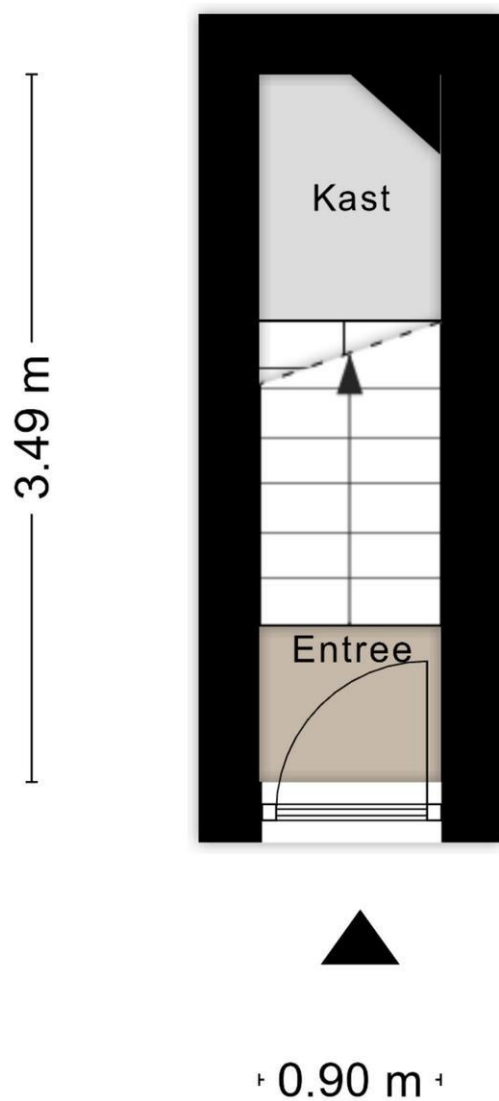


Foto's



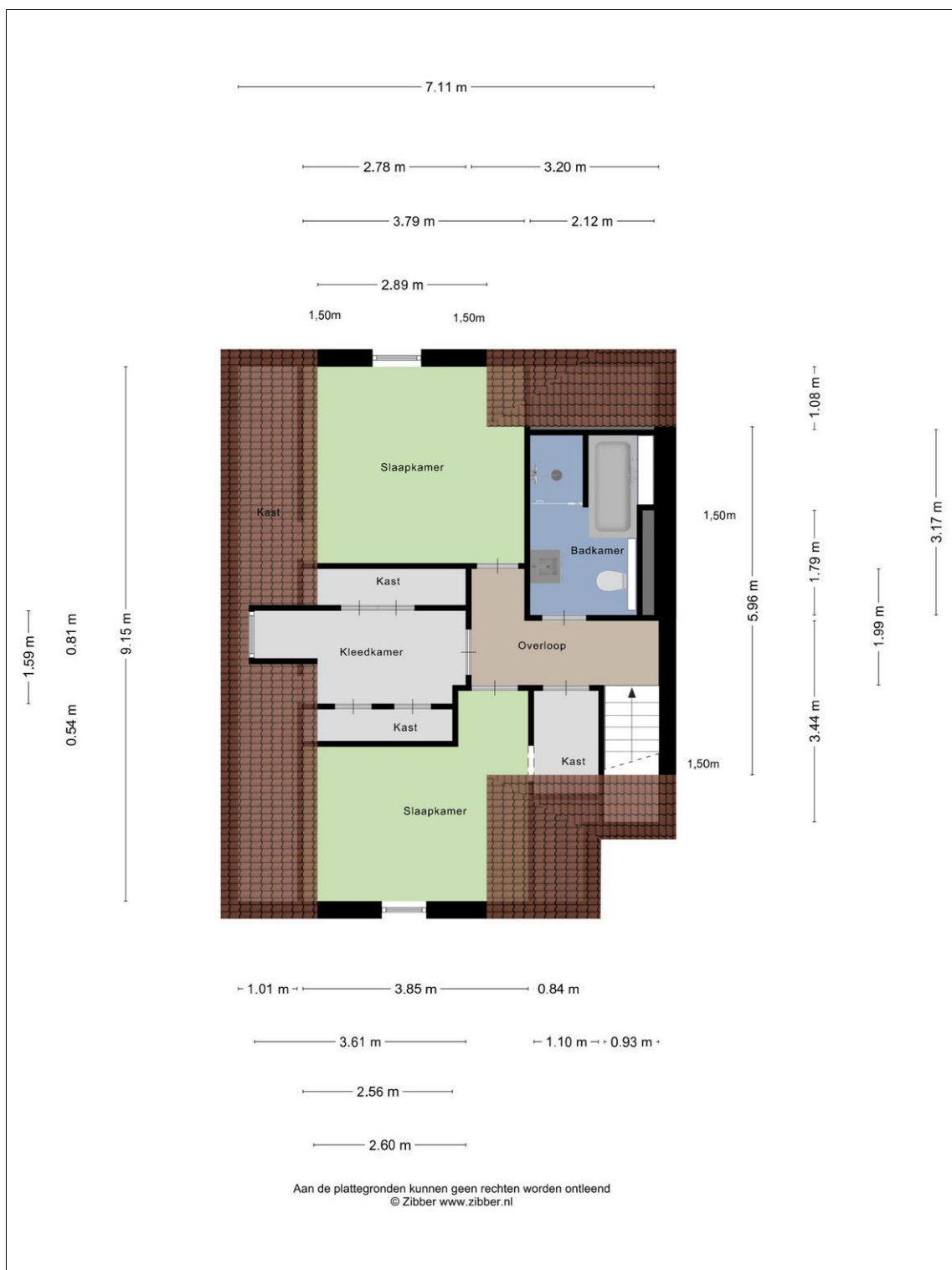
Foto's



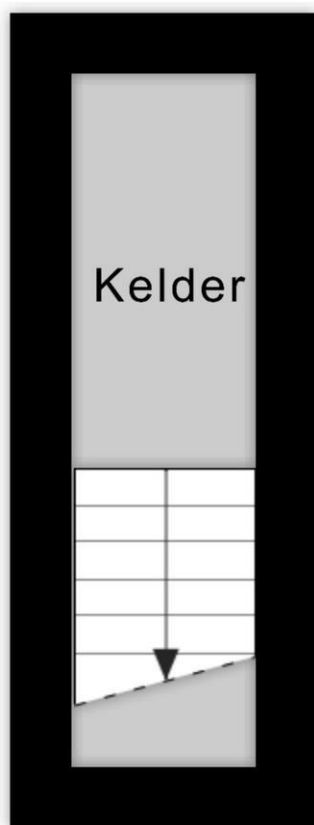


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



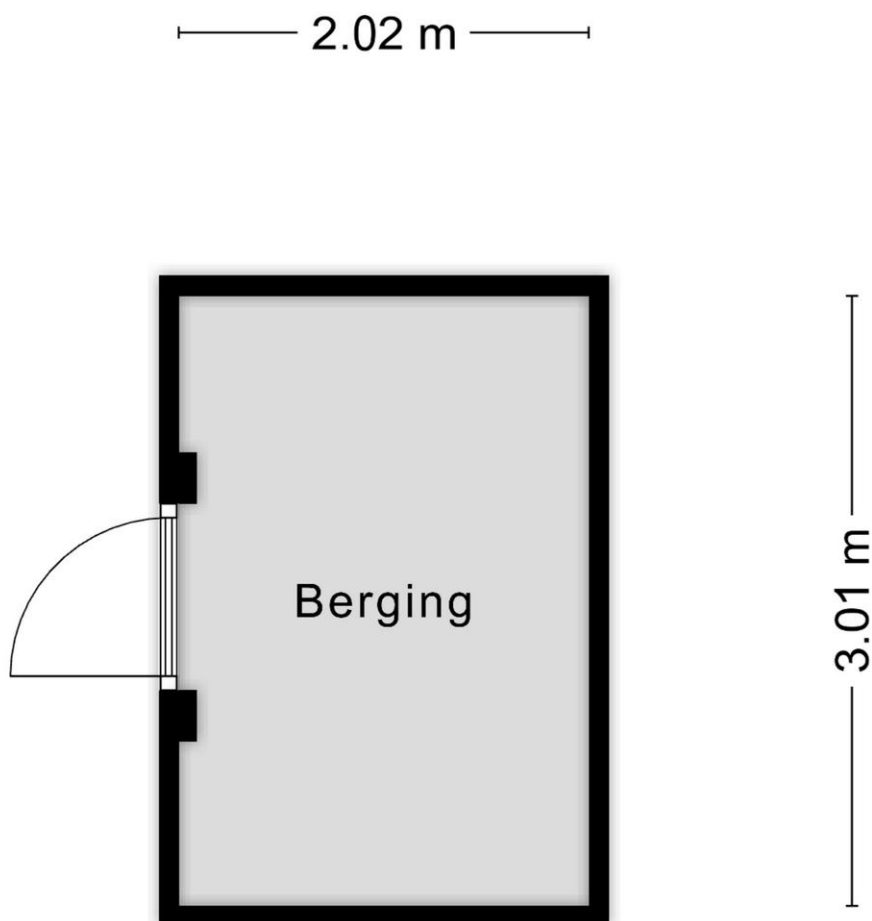


3.43 m



0.91 m

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



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