



Van Hoftenstraat 24, 5213 RG 's-Hertogenbosch

Vraagprijs € 515.000,- k.k.



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

Omschrijving

Van Hoftenstraat 24, 5213 RG 's-Hertogenbosch

VDH Wonen Makelaardij presenteert met trots deze aantrekkelijke en zéér smaakvol afgewerkte stadswoning op een absolute toplocatie in 's-Hertogenbosch. Deze moderne en hippe woning ligt in een rustige, autoluwe straat die vrijwel direct uitloopt op het Prins Hendrikpark met de IJzeren Vrouw. Dé plek voor een ontspannen wandeling, een koffietje of heerlijke scones bij het geliefde Bloem, of een bezoek aan de speeltuinen en het dierenpark met de kleintjes.

Binnen enkele minuten wandel je naar de gezellige Bossche binnenstad, waar je kunt genieten van terrassen, winkels en het bourgondische stadsleven. Alle denkbare voorzieningen liggen hier letterlijk binnen handbereik.

En parkeren? Dat is hier écht geen enkel probleem! Je beschikt over je eigen parkeerplaats op een afgesloten parkeerterrein, waar een zeer gunstige VvE-bijdrage van slechts € 17,25 per maand bij hoort. Daarnaast kun je ook nog eens direct een parkeervergunning verkrijgen voor slechts € 50,14 per jaar. Dat betekent dus altijd zekerheid van een plek, voor jou én je bezoekers. Een enorme luxe op zo'n centrale locatie!

Deze volledig geïsoleerde, energiezuinige woning (energielabel A++) combineert comfort, stijl en duurzaamheid. Dankzij 11 zonnepanelen, HR++-beglazing, stadsverwarming en een waterontharder die zorgt voor kalkvrij water en een langere levensduur van apparatuur woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook toekomstgericht en energiezuinig. Daarnaast is de woning voorzien van elektrische screens en rolluiken, wat zorgt voor extra comfort, privacy en een aangenaam binnenklimaat.

De indeling is verrassend speels dankzij het split-level ontwerp. In de welkomsthal met toilet en stalen glazen deur stap je de begane grond binnen met een PVC-vloer met houtnerfstructuur en vloerverwarming. Hier vind je een fantastische leefkeuken met de in 2022 geplaatste Brunzeel-keuken, voorzien van een composieten werkblad, Quooker-kraan, vaatwasser, ruime koelkast en aparte volwaardige vriezer, dubbele combi-oven/magnetron en een inductiekookplaat met Atag-inbouwafzuiging. Daarnaast beschikt de leefkeuken over slim ingedeelde kastruimte en toegang tot de achterom, waar je met een Frans bistrosetje heerlijk privé buiten kunt zitten in een beschutte omgeving. Voor de woning staat een speels bankje waar je ontspannen kunt zitten en contact maakt met buurtbewoners of voorbijgangers richting het park.

Op de eerste verdieping ligt een houten vloer en bevindt zich de lichte woonkamer met een fijne studie-/werkplek. Het vrije uitzicht vanuit de woonkamer over de tuinen geeft een bijzonder ruim en open gevoel. Een leuk detail is het ingenieus weggewerkte opklapbed, waarmee de ruimte eenvoudig te veranderen is in een extra slaapkamer. Ideaal voor logees of als multifunctionele werkkamer.

Op de tweede verdieping bevinden zich twee fijne slaapkamers, een complete moderne badkamer en op de overloop maatwerk kastwerk. Hier bevindt zich ook de strategisch geplaatste airconditioning, waardoor beide slaapkamers profiteren van een optimaal slaapklimaat. Door de centrale positie op de overloop kan zelfs de woonkamer op de eerste verdieping merkbaar worden gekoeld — ideaal tijdens warme zomerdagen.

De woning heeft een hotel-chique afwerking met oog voor detail; denk aan stijlvolle materialen, warme kleuren en een luxe uitstraling. Hier geniet je van de sfeer van een boutiquehotel, maar dan in je eigen huis — aan de Van Hoftenstraat 24. Een plek waar je nooit meer weg wilt.

Extra pluspunten:

- Eigen parkeerplaats op afgesloten terrein
- Direct verkrijgbare parkeervergunning voor slechts € 50,14 per jaar
- Airco-installatie (strategisch geplaatst voor maximale werking) en vloerverwarming voor een optimaal binnenklimaat, zomer én winter
- Elektrische screens en rolluiken
- Volledig geïsoleerd en voorzien van 11 zonnepanelen en energielabel A++

Wonen aan de Westenburgerweg / Van Hoftenstraat betekent leven op één van de mooiste plekjes van 's-Hertogenbosch. Flaneer over de historische stadswallen, wandel langs de Aa of geniet van een cappuccino bij Café Herman. Even de stad uit? Binnen enkele minuten rijdt je de A2 of A59 op, of sta je midden in het groen.

De stad binnen handbereik, met de frisse parklucht van de IJzeren Vrouw om de hoek. Een plek waar je tot rust komt, oplaadt én geniet. De perfecte balans tussen stadse levendigheid en parkomgeving.

Wil jij elke dag wakker worden met een uitzicht om verliefd op te worden? Bel ons snel, want dit pareltje moet je zelf ervaren. Welkom thuis aan de Van Hoftenstraat 24!

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld; er wordt echter geen aansprakelijkheid aanvaard voor eventuele onvolledigheden, onjuistheden of de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 515.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Energieklasse	A++
Aantal kamers	4 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	370 m ³
Perceel oppervlakte	46 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	104 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	2007
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Geen tuin
Garage	Parkeerplaats
Verwarming	Stadsverwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp lucht
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd

Locatie

Van Hoftenstraat 24
5213 RG 'S-HERTOGENBOSCH



Foto's



Foto's



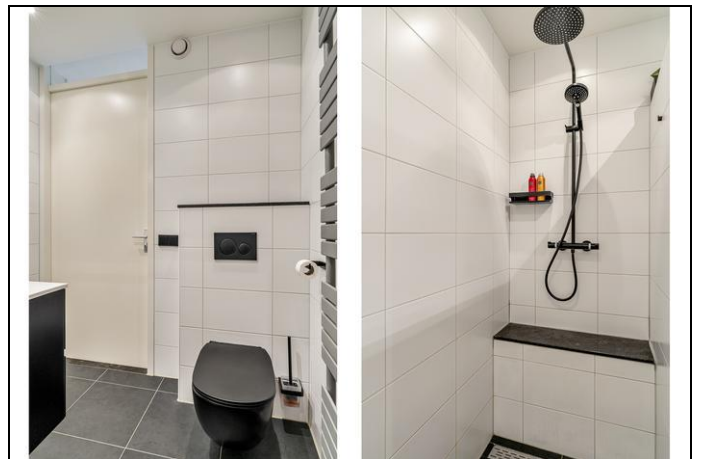
Foto's



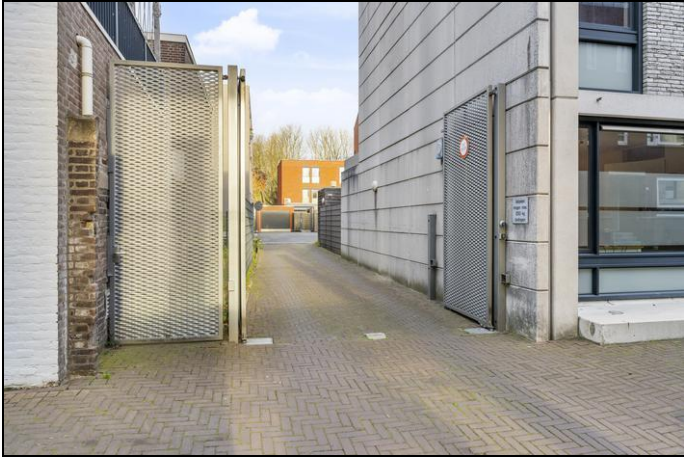
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



