



KAMPERFOELIESTRAAT 3, 'S-HERTOGENBOSCH

Karakteristieke 2-onder-1-kapwoning met 5 slaapkamers
In de gewilde wijk Hinthamerpark
Extra werkkamer, garage, oprit en tuin op het zuiden



KAMPERFOELIESTRAAT 3, 'S-HERTOGENBOSCH

Karakteristieke 2-onder-1-kapwoning met een bijzonder verleden. De woning stamt oorspronkelijk uit 1939 en is na de oorlog in 1952 opnieuw opgebouwd met betonnen verdiepingvloeren, waarbij de authentieke details zorgvuldig zijn behouden. Binnen geniet je van een gezellige woonkamer met erker, een fijne werkkamer, een moderne keuken uit 2022, vijf volwaardige slaapkamers, een moderne badkamer en een in 2021 volledig vernieuwde tweede verdieping. Buiten ervaar je rust en privacy in de sfeervolle, zonnige tuin op het zuiden. Daarnaast beschikt de woning over een garage, een eigen oprit en een vrij uitzicht aan de voorzijde. Je woont in de geliefde vooroorlogse wijk Het Hinthamerpark, een wijk die bekend staat om haar diversiteit aan karakteristieke bebouwing en groene lanen. Het centrum van 's-Hertogenbosch, uitvalswegen, sportvoorzieningen, winkels, de Oosterplas en Station Oost zijn binnen enkele minuten bereikbaar. De wijk is bovendien kindvriendelijk, met een basisschool op loopafstand.

Algemene informatie

Soort woning:	2-onder-1 kapwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1945-1959
Perceeloppervlakte:	238 m²
Woonoppervlakte:	160 m²
Inhoud:	669 m³
Aantal kamers:	7
Aanvaarding per:	In overleg

Bijzonderheden

- Karakteristieke 2-onder-1-kapwoning
- Authentieke details zoals paneeldeuren, glas-in-loodramen en sierlijsten in het plafond
- Werkkamer op de begane grond, ideaal voor thuiswerken
- Moderne keuken vernieuwd in 2022
- Tweede verdieping volledig verbouwd in 2021
- Sfeervolle achtertuin op het zuiden met volledige privacy
- Gelegen in de gewilde en karaktervolle wijk Het Hinthamerpark
- Op korte afstand van het centrum van 's-Hertogenbosch
- Ideale ligging ten opzichte van uitvalswegen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer

BEGANE GROND

Je betreedt de woning via de vestibule waar het vele daglicht direct opvalt.

Hier bevinden zich de meterkast en prachtige glas-in-looddeuren die toegang geven tot de hal.

De ruime hal straalt karakter uit dankzij de tegelvloer, de glas in looddeuren en de paneeldeuren naar alle vertrekken. De hal biedt toegang tot de toiletruimte met toilet en fonteintje, de trap naar de eerste verdieping de kelder, de woonkamer en de werkkamer.

De kelder bestaat uit twee afzonderlijke gedeeltes en biedt verrassend veel ruimte, ideaal voor opslag, provisie en wijnkelder.

Aan de linkerkzijde van de woning bevindt zich een fijne werkkamer.

Dit is een ideale plek om in alle rust thuis te werken, mede dankzij de sfeervolle glas-in-loodramen die zorgen voor een prettige lichtinval.

De woonkamer is warm en uitnodigend en verdeeld in een zit- en eetgedeelte.

Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte met een erker en glas-in-loodramen, terwijl de schouw met houtkachel zorgt voor extra sfeer.

Aan de achterzijde is ruimte voor een grote eettafel en daarachter zelfs een speelhoekje. Via de openslaande deuren loop je zo de tuin in.

De houten vloer, paneeldeuren en sierlijst in het plafond benadrukken het authentieke karakter van de woning.

Vanuit de woonkamer bereik je de moderne keuken die in 2022 volledig is vernieuwd.

De keuken is royaal van opzet en voorzien van alle hedendaagse gemakken, waaronder een vijf pits gasfornuis, stoomoven, combi oven-magnetron, vaatwasser, grote koelkast, grote diepvries en een anderhalve spoelbak met Quooker-kraan. Het barretje met twee barkrukken nodigt uit om 's ochtends rustig een kop koffie te drinken of gezellig aan te schuiven tijdens het koken. De keuken is afgewerkt met een pvc vloer, beschikt over vloerverwarming en heeft openslaande deuren naar de tuin.

Vanuit de keuken is de garage bereikbaar.

Deze biedt ruimte voor fietsen en tuinspullen, beschikt over de aansluitingen voor wasapparatuur en heeft een vliering met extra bergruimte. Via de openslaande deuren bereik je aan de voorzijde de oprit.

















EERSTE VERDIEPING

Op de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De ouderslaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en beschikt over een grote vaste kast, een inbouwkast en een balkon op het zuiden. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de zijkant van de woning en is ideaal als kinderkamer of werkkamer, mede dankzij de aanwezige inbouwkast. Aan de voorzijde ligt de derde slaapkamer, een ruime kamer met wastafel en inbouwkast.

Alle slaapkamers op deze verdieping zijn afgewerkt met een houten vloer.

De badkamer aan de voorzijde is modern uitgevoerd en voorzien van een ligbad, een inloopdouche, een brede wastafel met twee kranen, een groot wastafelmeubel en elektrische vloerverwarming. Daarnaast is er een radiator en een raam dat zorgt voor prettig daglicht.

Op de overloop bevindt zich tevens een separaat toilet.

De trap naar de tweede verdieping is afgesloten.









TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is in 2021 volledig verbouwd en voelt hierdoor modern en comfortabel aan.

Op de overloop zorgen ramen voor veel daglicht en bevinden zich bergingen aan zowel de voor- als achterzijde, waaronder de opstelling van de cv-ketel.

Aan de achterzijde ligt een royale slaapkamer met dakkapel, hoge nok en airconditioning.
Aan de voorzijde bevindt zich een tweede ruime slaapkamer met een smalle dakkapel, dakramen, airconditioning, een hoge nok en schotten met veel bergruimte.





EXTERIEUR

De achtertuin is sfeervol en zonnig gelegen op het zuiden. In de tuin geniet je van volledige privacy , wat uniek is voor deze wijk.
Met de elektrische luifel creëer je eenvoudig schaduw op warme dagen.
De tuin is bereikbaar via een achterom naast de woning.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een groene en verzorgde voortuin.
Op de oprit is ruimte voor het parkeren van één auto.







Kadaster

Kamperfoeliestraat 3, 'S-Hertogenbosch

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kamperfoeliestraat 3



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

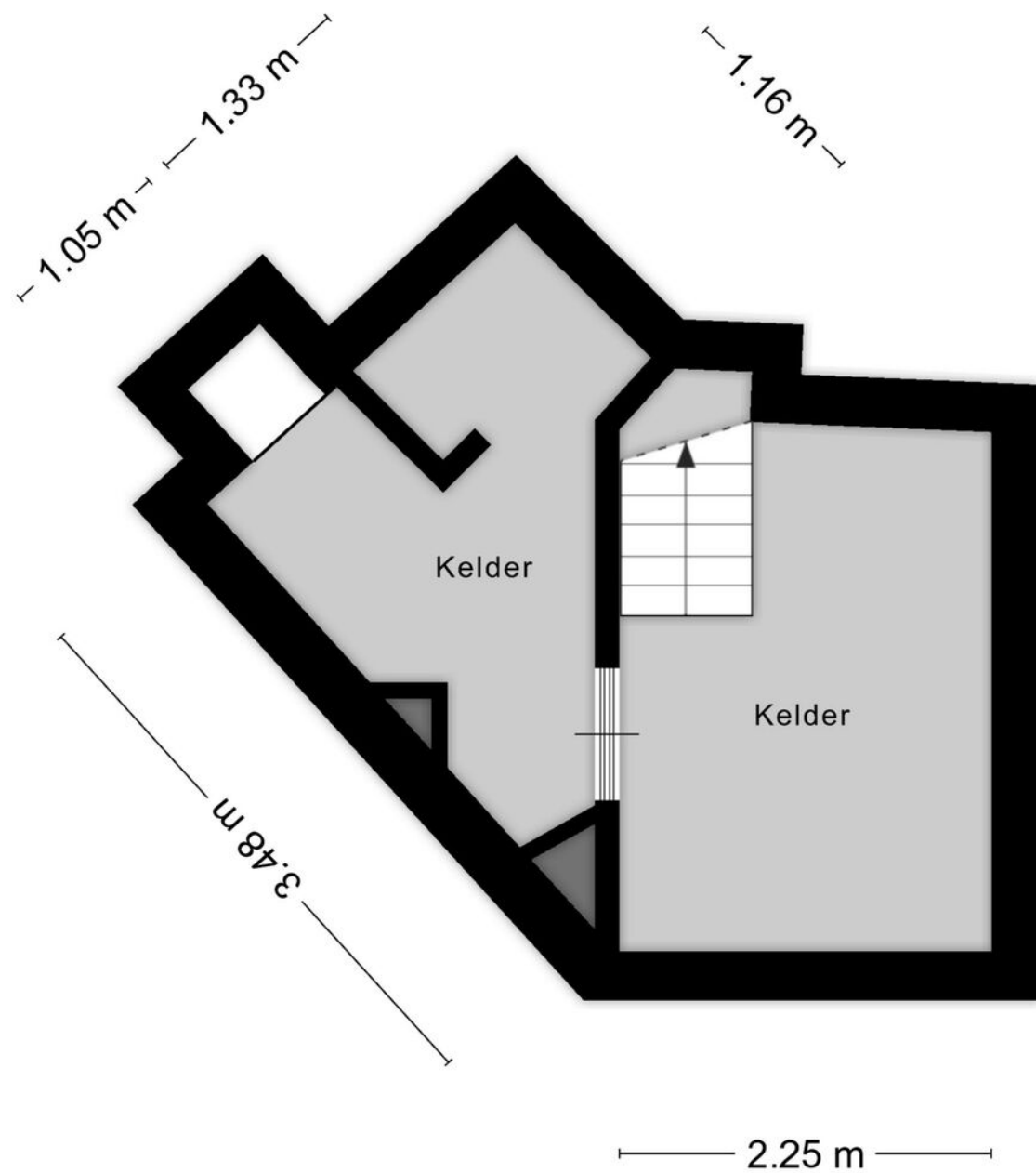
Sectie M

Perceel 90

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



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



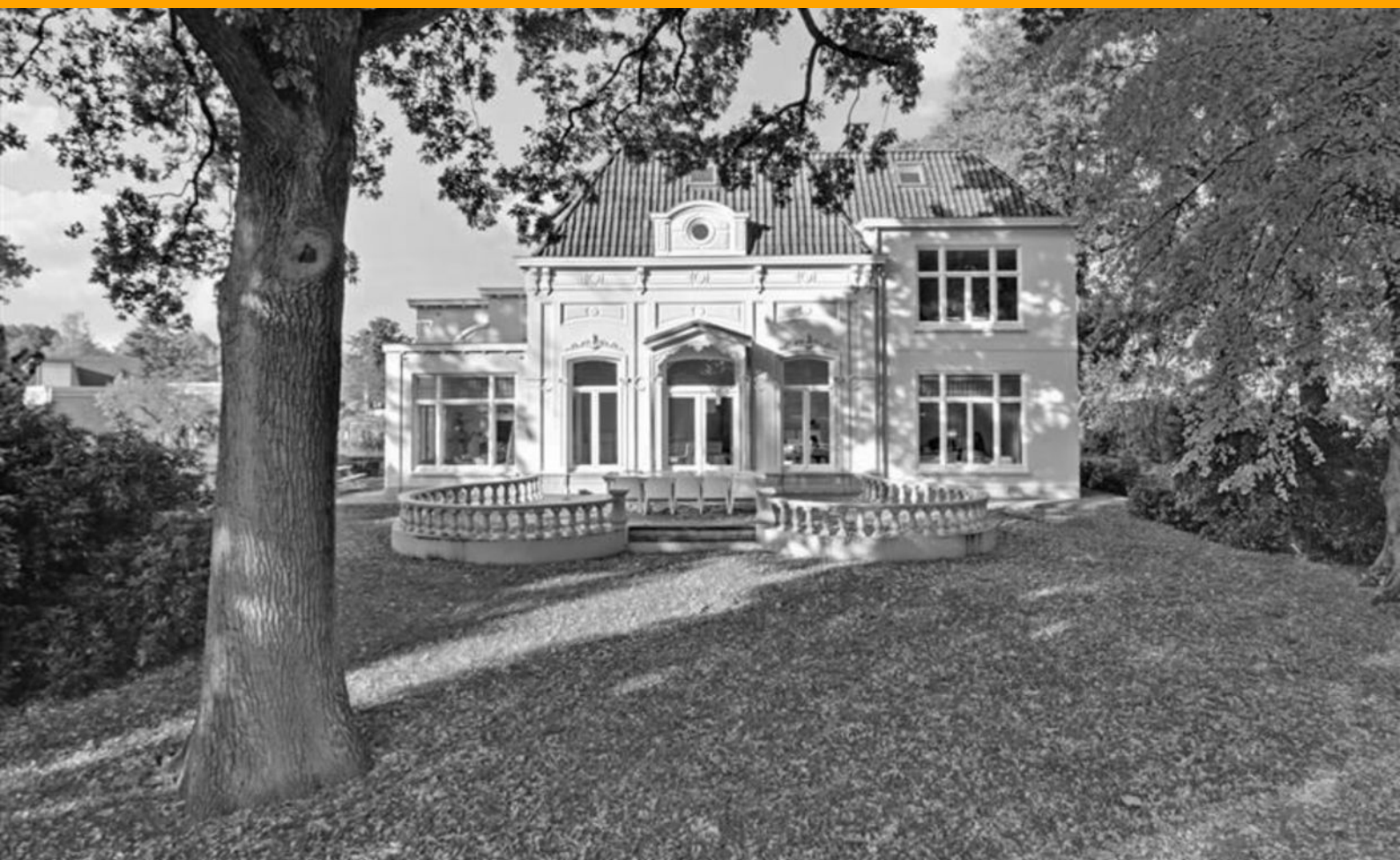
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



Stoffels makelaardij

Stoffels makelaardij is een full service NVM-makelaarskantoor dat is gevestigd in Villa Zuiderbosch op de weg tussen Rosmalen en Den Bosch. Ons kantoor is u graag van dienst bij Verkoop, Aankoop, Taxatie, Verhuur en Waardebepaling. Stoffels Makelaardij bestaat uit 4 personen: Bart, Marianne, Hanneke en Hans.

Bart dé makelaar die op een persoonlijke, professionele en informele wijze begeleidt en adviseert tijdens verkoop, aankoop of taxatie. Na jarenlange ervaring in makelaarsland bij diverse gerenommeerde, grote kantoren is Bart in 2013 zijn eigen kantoor gestart. Bart is geboren en getogen in Rosmalen, waardoor hij de markt in Rosmalen, Den Bosch, Vught, Berlicum en de omgeving perfect kent!

Marianne is geboren en getogen in de Bossche binnenstad en heeft jarenlange ervaring bij een gerenommeerd kantoor in Vught opgedaan. Inmiddels is zij alweer enkele jaren met enorm veel enthousiasme werkzaam bij Stoffels Makelaardij. Marianne heeft een groot netwerk, waardoor zij makkelijk, op een prettige en informele manier kopers en verkopers bij elkaar brengt.

Hans heeft met zijn bouwkundige en makelaardij achtergrond een jarenlange ervaring in de woningbranche zowel vanuit de ontwikkeling als verkoop. Sinds 2012 werkt hij als zelfstandig ondernemer en is betrokken geweest bij diverse woningbouwprojecten. Eind 2019 is er een samenwerking met Stoffels Makelaardij tot stand gekomen. Op een informele manier probeert hij voor koper en verkoper een juiste deal tot stand te brengen, een win-win situatie te creëren. Hans woont in de binnenstad van Den Bosch en is goed bekend in de omgeving!

Hanneke is de Office Manager. Zij zorgt ervoor dat de interne organisatie perfect loopt. Hanneke zal zo veel mogelijk aanwezig zijn bij de opname van een nieuwe woning, zodat zij het huis en de verkoper(s) kent, waardoor het contact met haar makkelijk verloopt.

- S** Deze brochure geeft u een indruk van het woonhuis en vormt slechts een uitnodiging tot bezichtiging.
- S** De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
- S** Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.
- S** Na aankoop zal binnen 7 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker kan dit gemakkelijk voor u verzorgen.
- S** Tussentijdse verkoop voorbehouden.
- S** Wij zouden het op prijs stellen wanneer u ons na een bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) hier dan over informeren.
- S** Deze woning is ook te vinden op internet: www.stoffelsmakelaardij.nl



Hintham 152, 5246 AK Rosmalen
T 073 202 02 15 | info@stoffelsmakelaardij.nl | www.stoffelsmakelaardij.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.stoffelsmakelaardij.nl

