



**Egbert Kortenaerstraat 19, 's-Hertogenbosch**

Vraagprijs € 345.000,- k.k.



### BETAALBARE ENERGIEVRIENDELIJKE TUSSENWONING !

Ben je op zoek naar een betaalbare starterswoning met volop mogelijkheden? Deze op te knappen tussenwoning is centraal gelegen aan een rustige woonstraat in de woonwijk De Kruiskamp in 's-Hertogenbosch West. Winkels, scholen, recreatie, Centraal Station en het stadscentrum zijn allemaal binnen fietsafstand.

De woning heeft een eenvoudige achtertuin op het noordwesten en beschikt over een ruime stenen berging van circa 14 m<sup>2</sup>. Verder heeft de woning een lichte doorzoonkamer, een open keuken, drie slaapkamers op de eerste verdieping, een ruime badkamer en een ruime zolder op de tweede verdieping, welke bereikbaar is via een vaste trap.

Met een makkelijk aan te passen indeling, grotendeels HR++ glas, geïsoleerde gevels, vloer en dak en 6 zonnepanelen is dit huis een uitstekende basis om je eigen woonwensen te realiseren.

#### KENMERKEN:

- Bouwjaar: 1967
- Perceeloppervlakte: 153 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte: circa 84 m<sup>2</sup>
- Overig inpandige ruimte: circa 12 m<sup>2</sup> (zolder)
- Berging: circa 14 m<sup>2</sup>
- Inhoud: circa 345 m<sup>3</sup>
- Energie label: A
- Isolatie: Muren, dak, vloer en grotendeels HR++ glas
- Verwarming: Combiketel AWB bouwjaar 2020
- Zonnepanelen: 6 stuks
- Tuinligging: Noordwesten
- Doorzoonkamer: Veel lichtinval dankzij grote raampartijen
- Keuken: Open keuken met eenvoudige inrichting
- Slaapkamers: Drie slaapkamers
- Badkamer: Ruime badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel
- Zolder: Bereikbaar via vaste trap,
- Aanvaarding: Binnen 2 maanden

## Begane grond

De entree/hal biedt toegang tot de trapopgang, een betegelde toiletruimte met fonteintje en de halfopen keuken. Hier vind je ook de meterkast met zes elektragroepen en drie aardlekschakelaars. De lichte doorzonwoonkamer van circa 7,31 x 3,44 meter heeft grote raampartijen met houten kozijnen en HR++ glas, wat zorgt voor veel daglicht en een ruimtelijk gevoel. Het zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde, met voldoende ruimte voor een royale bank. Aan de achterzijde is er plek voor een ruime eethoek. De open keuken grenst direct aan de woonkamer en is voorzien van een bar met tegelblad en een eenvoudig keukenblok met onder- en bovenkasten, een gaskookstel, oven en een afzuigkap. Via de keuken loop je zo de achtertuin in. In de keuken, onder de trap, bevindt zich een handige provisiekast.







# 1e en 2e verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, een ruime badkamer en de trapopgang naar de zolder. De badkamer beschikt over een inloopdouche met douchescherm, een tweede toilet en een wastafel met meubel. De badkamer is voorzien van een raam wat zorgt voor ventilatie en daglicht toetreding. Op de vloer ligt een licht grijze tegelvloer en de wanden zijn voorzien van witte tegels. De drie slaapkamers hebben allen bruikbare afmetingen. De hoofdslaapkamer biedt meer dan voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een garderobekast. Ook de tweede ruime slaapkamer beschikt over een vaste wastafel en is voldoende groot voor het plaatsten van een tweepersoonsbed. De derde kleinere slaapkamer is ook nog voldoende ruim om te gebruiken als kinderkamer of werkkamer. De twee grootste slaapkamers hebben een vaste kast. De zolder is bereikbaar via een vaste trap. Deze zolder is verdeeld in twee delen. In het kleinere gedeelte bevinden zich de opstelling van de AWB combiketel, de mechanische ventilatie-unit, de omvormer en extra bergruimte. Het grotere deel van de zolder is voorzien van een dakraam en biedt voldoende ruimte voor opslag of het realiseren van een kamer.











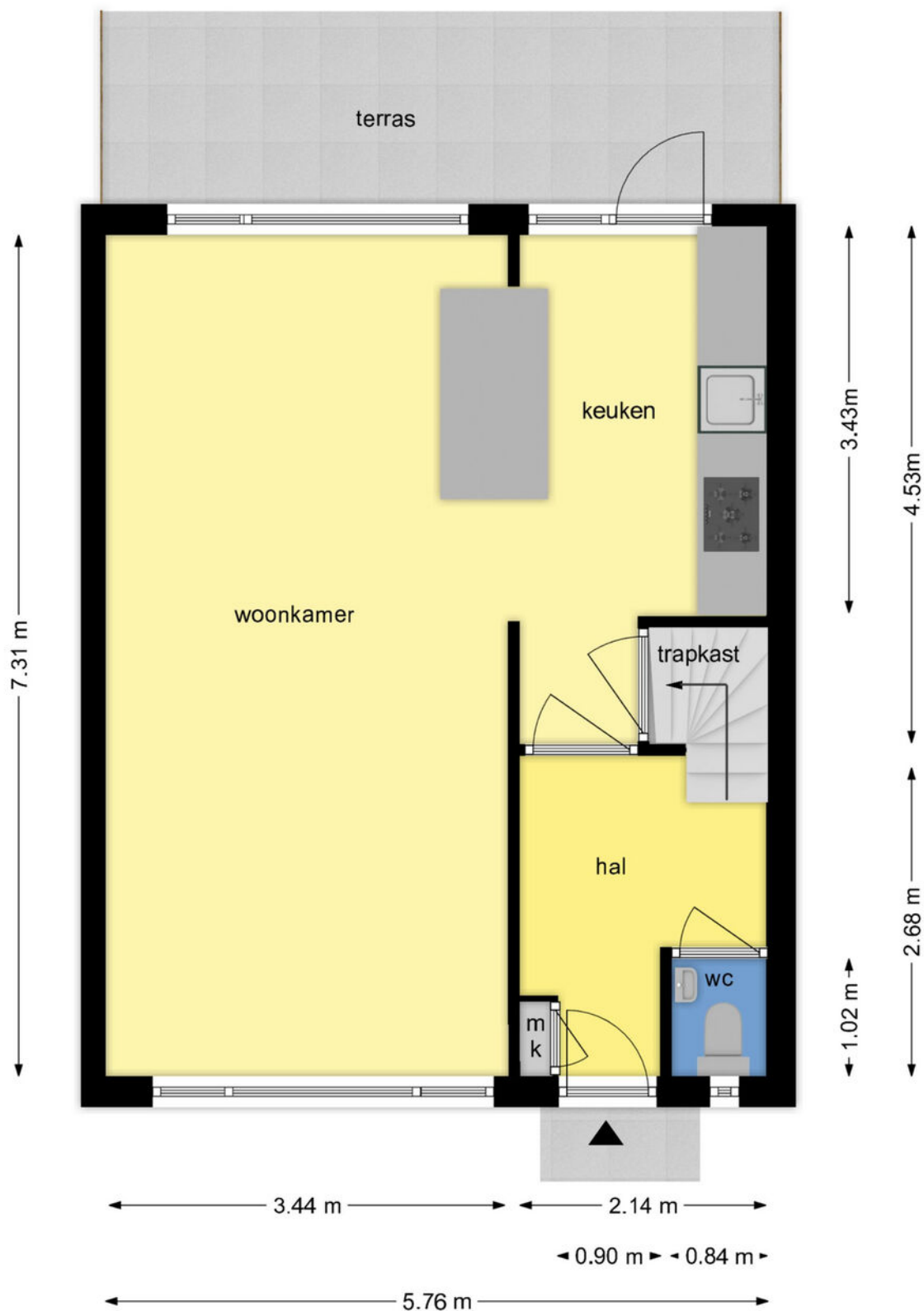


# Tuin

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt voldoende ruimte om te ontspannen of om kinderen veilig te laten spelen. De tuin ligt op het noordwesten en is grotendeels bestraat en voorzien van borders. Achter in de tuin staat een ruime stenen berging. Ideaal voor het stallen van fietsen, tuinspullen of als extra opslag. Via een poort in de tuin heb je toegang tot de brandgang achter de woning. De voortuin zorgt voor voldoende afstand tot het trottoir en draagt bij aan de privacy in de woning.



# Plattegronden

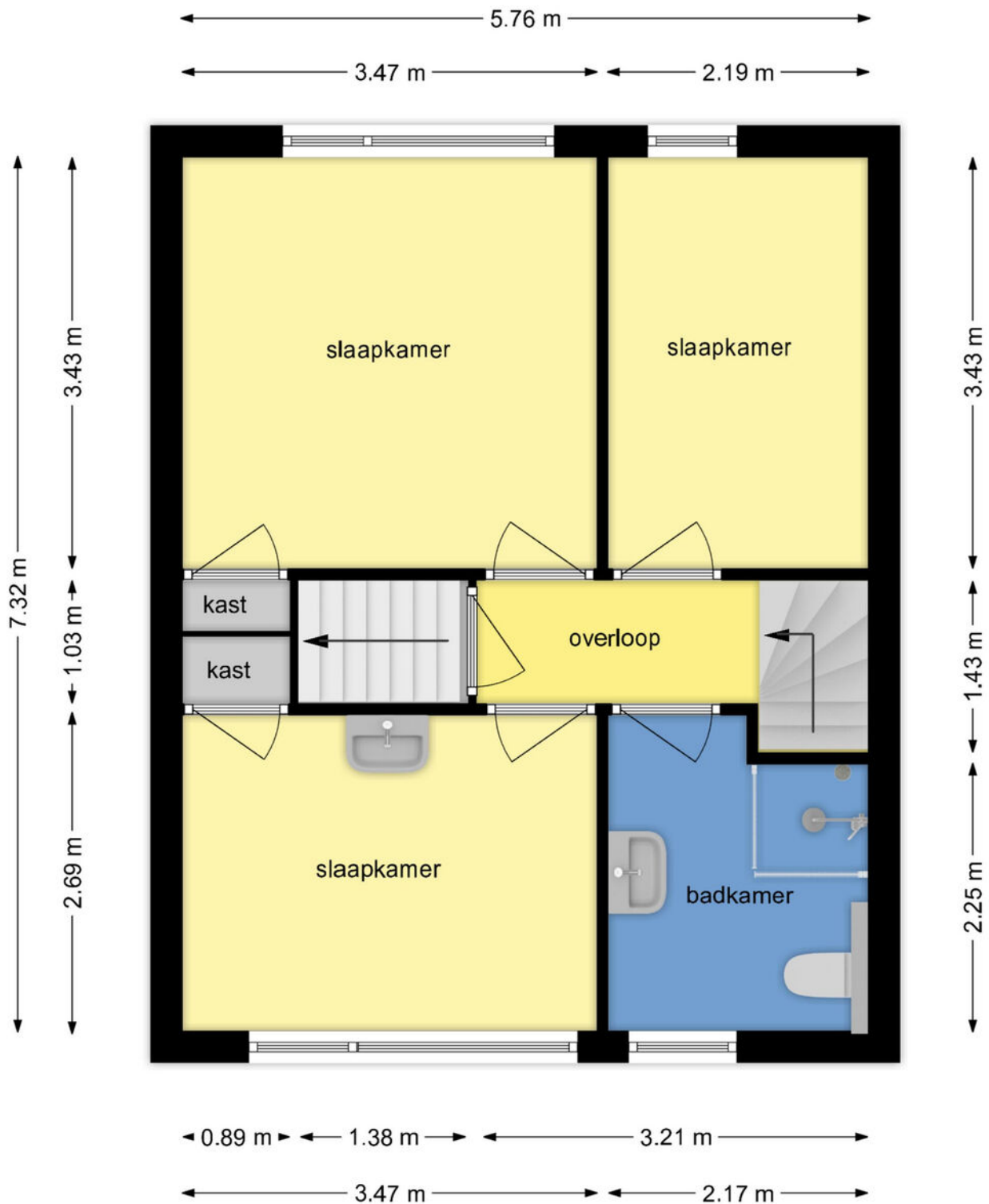


## BEGANE GROND

Egbert Kortenaerstraat 19, 5224 HH 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. © cadtek.nl

# Plattegronden



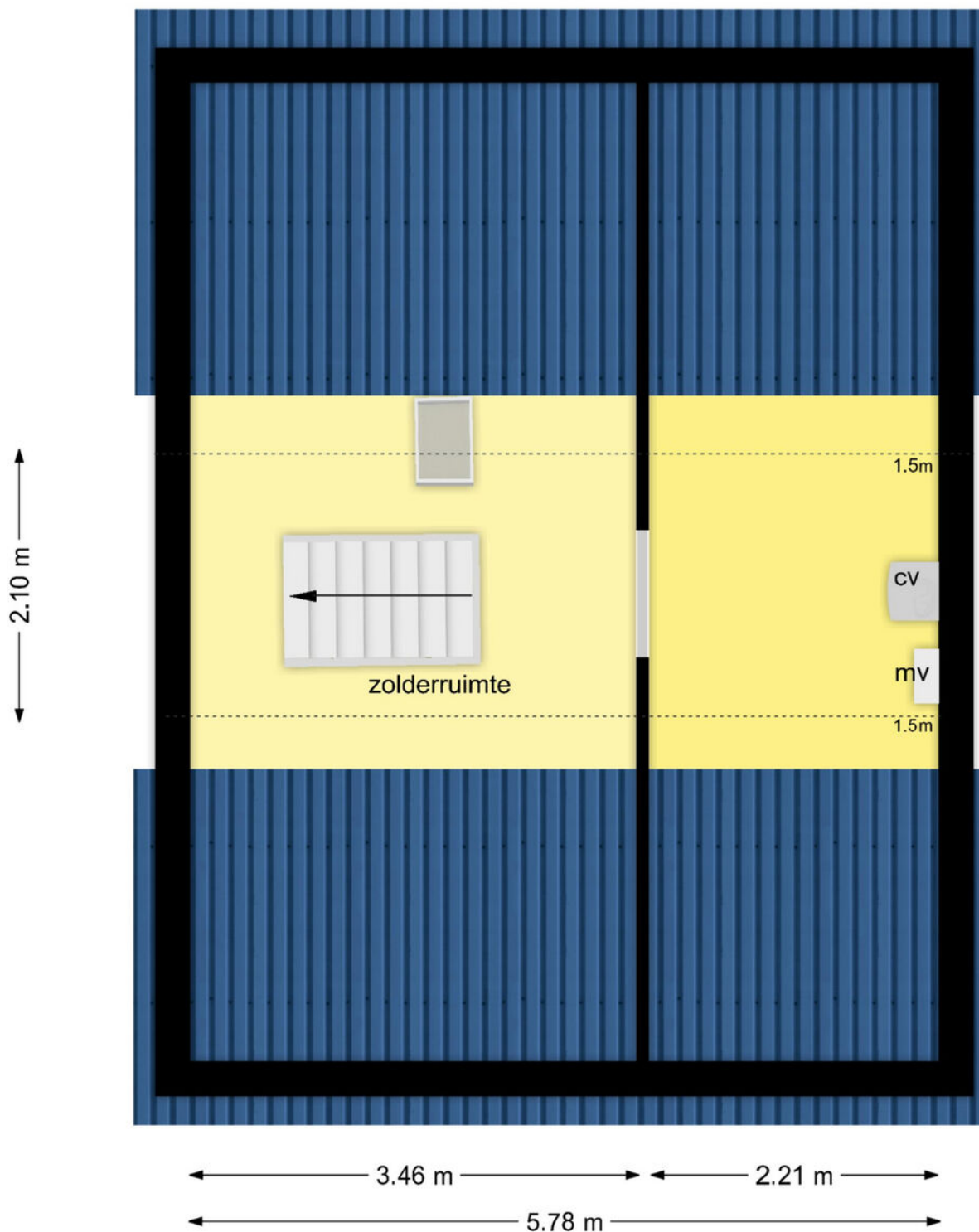
## EERSTE VERDIEPING

Egbert Kortenaerstraat 19, 5224 HH 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.

We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. © cadtek.nl

# Plattegronden



## TWEEDE VERDIEPING

Egbert Kortenaerstraat 19, 5224 HH 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. © cadtek.nl





## Koper dient rekening te houden met:

- De nodige moderniseringswerkzaamheden.
- Notariskeuze is voorbehouden aan verkoper.
- Voorbehoud toestemming verkoop door bestuur stichting Zayaz.
- Aanvaarding van de woning dient te geschieden binnen uiterlijk twee maanden.
- Vrijwaring door koper(s) van verkoper van gebreken (zichtbaar en onzichtbaar) van de door een voormalig bewoner aangebrachte zaken.
- Vrijwaring door koper(s) van verkoper voor bouwkundige kwaliteitsgebreken.
- Bestaande en nieuw te vestigen erfdienstbaarheden.
- Voormalige huurwoning bestemd voor eigen bewoning.
- Je mag de koopwoning de eerste twaalf (12) maanden niet verkopen aan een derde partij. (Boete € 50.000,-).
- Opkoopbescherming gemeente 's-Hertogenbosch
- Ouderdomsclausule
- Overname van door de voormalig huurder achtergelaten (roerende) zaken
- Mogelijk asbesthoudende materialen aanwezig.



# Wonen in Den Bosch

De Egbert Kortenaerstraat ligt in de centraal gelegen en ruim opgezette woonwijk De Kruiskamp in 's-Hertogenbosch West. Binnen enkele minuten ben je op de snelwegen A2 en A59, ideaal voor forenzen. Op korte afstand ligt overdekt winkelcentrum De Helftheuvelpassage met een divers winkelaanbod, perfect voor je dagelijkse boodschappen. Ook scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen bevinden zich in de directe omgeving.

Voor recreatie en ontspanning kun je terecht bij het nabijgelegen Engelermeer, waar je kunt zwemmen, zonnen of genieten van een wandeling. Het centrum van 's-Hertogenbosch is uitstekend te bereiken, zowel per fiets als met de bus of auto. Bovendien is er een goede busverbinding naar het Centraal Station.





**Woonaccent Makelaars Den Bosch**

Lugteren 47

5237 JV 's-Hertogenbosch

Tel: 073 - 644 14 45

s-hertogenbosch@woonaccent.nl

www.woonaccentdenbosch.nl

Meer informatie over deze woning kunt u vinden op [www.woonaccentdenbosch.nl](http://www.woonaccentdenbosch.nl)