

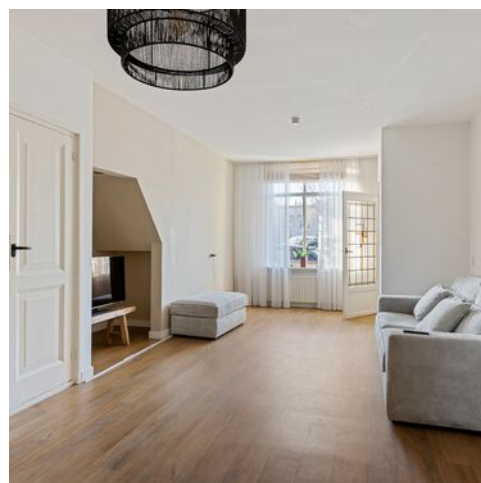
**VRAAGPRIJS**  
**€ 350.000 K.K.**



**WESTWAL 34, 'S-HERTOGENBOSCH**



**Woonhub Makelaars Den Bosch**  
TEL. 073 782 0251  
woonhub.nl  
denbosch@woonhub.nl



**Woonoppervlakte**

**: 52.80m<sup>2</sup>**

**Inhoud**

**: 229.59m<sup>3</sup>**

**Bouwjaar**

**: 1888**

**Energie label**

**: C**

# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs € 350.000,- k.k.

Servicekosten € 200,-

Aanvaarding Direct

## Bouw

Type object Appartement, benedenwoning

Woonlaag 1e woonlaag

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1888

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Schilddak

Isolatievormen Dakisolatie  
Muurisolatie  
Vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen 52,8 m<sup>2</sup>

Inhoud 230 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 3,9 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 1

Aantal kamers 2 (waarvan 1 slaapkamer)

Aantal badkamers 1

## Locatie

Ligging In centrum

## Energieverbruik

Energie label C

## CV ketel

## KENMERKEN

CV ketel	Remeha tzerra 40 cw5
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2015
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

### Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

### Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja
Meer jaren onderhoudsplan	Ja
Onderhoudsverwachting	Ja
Opstal verzekering	Ja

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Woonhub presenteert: Westwal 34 sfeervol, licht en verrassend ruim wonen op een centrale locatie.

Ben je op zoek naar een instapklare woning met een prettige indeling, veel lichtinval en een centrale ligging? Dan is Westwal 34 precies wat je zoekt. Deze charmante woning weet optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte en biedt alles wat je nodig hebt voor comfortabel wonen, met als extra pluspunt een praktische kelder voor extra opslag.

Vanaf het moment dat je binnenstapt, ervaar je direct de fijne sfeer en de logische indeling van de woning. De entree biedt toegang tot de hal met meterkast, waarna je doorloopt naar de ruime woonkamer die zonder twijfel het kloppend hart van het huis vormt. Met een oppervlakte van circa 28,3 m<sup>2</sup> is hier meer dan voldoende ruimte voor zowel een gezellige zithoek als een royale eethoek. De grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan daglicht, waardoor de ruimte nog groter en aangenamer aanvoelt. Dit is een plek waar je heerlijk kunt ontspannen na een lange dag, maar ook perfect geschikt is om vrienden en familie te ontvangen.

De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en draagt bij aan het open en ruimtelijke karakter van de woning. De keuken is praktisch ingericht met voldoende werkblad en kastruimte, waardoor koken hier comfortabel en efficiënt verloopt. Aangrenzend bevindt zich een extra bergruimte, wat zorgt voor extra gemak in het dagelijks gebruik en helpt om de woning netjes en georganiseerd te houden.

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich de sanitaire voorzieningen, die functioneel en doordacht zijn ingedeeld. De separate toiletruimte biedt extra comfort, terwijl de badkamer is voorzien van een douche en wastafel en alles biedt wat je nodig hebt voor de dagelijkse verzorging.

De slaapkamer, met een oppervlakte van circa 10,9 m<sup>2</sup>, is ruim opgezet en biedt voldoende plek voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. De rustige ligging en prettige lichtinval maken dit een

fijne plek om tot rust te komen en te genieten van een goede nachtrust.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de aanwezigheid van een kelder van circa 3,9 m<sup>2</sup> met een hoogte van 1,61 meter. Deze ruimte is uitermate geschikt voor het opslaan van voorraad, koffers of andere spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Hiermee beschik je over extra bergruimte zonder dat dit ten koste gaat van de woonruimte op de begane grond.

De woning kenmerkt zich door een efficiënte en praktische indeling, waarbij iedere vierkante meter optimaal wordt benut. De combinatie van een ruime woonkamer, open keuken, volwaardige slaapkamer en extra opslagmogelijkheden maakt deze woning bijzonder geschikt voor starters, alleenstaanden of stellen die comfortabel willen wonen zonder concessies te doen aan ruimte en functionaliteit.

De ligging aan de Westwal is bovendien een groot pluspunt. Je woont hier op een centrale locatie met alle voorzieningen binnen handbereik. Winkels, supermarkten en horecagelegenheden bevinden zich op korte afstand, evenals openbaar vervoer. Daarnaast zijn belangrijke uitvalswegen goed bereikbaar, waardoor je eenvoudig en snel verbinding hebt met omliggende steden en dorpen. Dit maakt de woning niet alleen prettig om in te wonen, maar ook praktisch in het dagelijks leven.

Kortom, Westwal 34 is een sfeervolle en verrassend ruime woning met een slimme indeling, veel lichtinval en een centrale ligging. Een ideale plek voor wie comfortabel en zorgeloos wil wonen met alle gemakken binnen handbereik.



Westwal 34, 'S-Hertogenbosch





Westwal 34, 'S-Hertogenbosch

**WORDT  
DIT JOUW  
WONING?**





Westwal 34, 'S-Hertogenbosch





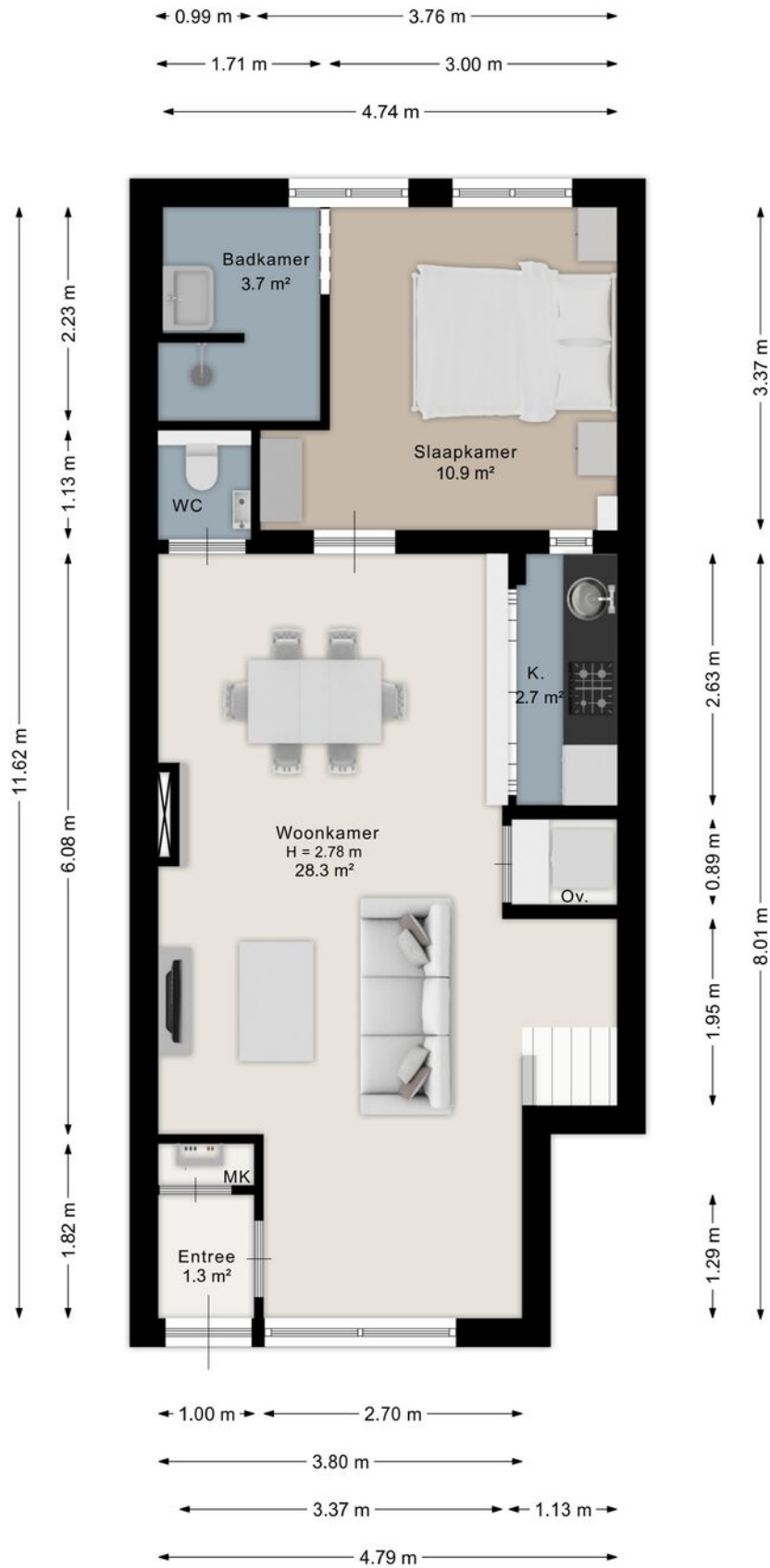
Westwal 34, 'S-Hertogenbosch





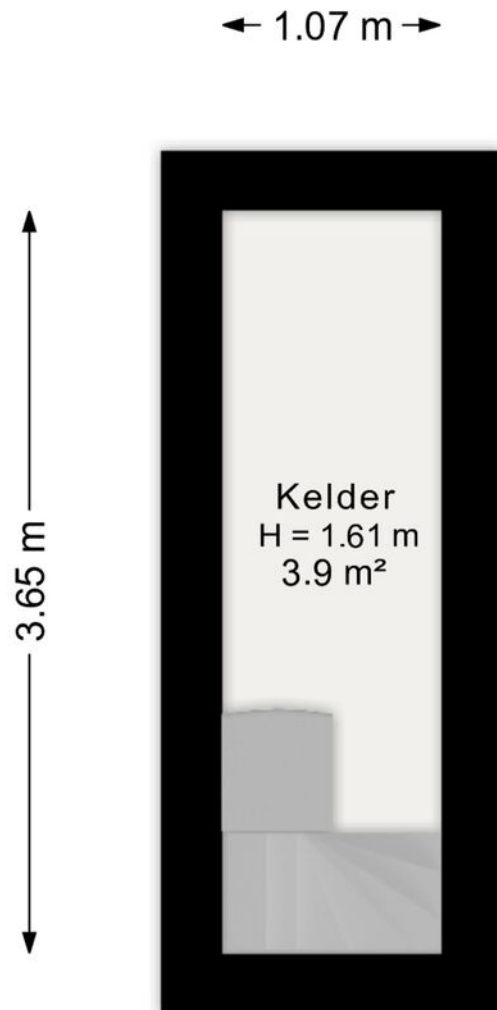
Westwal 34, 'S-Hertogenbosch

# PLATTEGROND



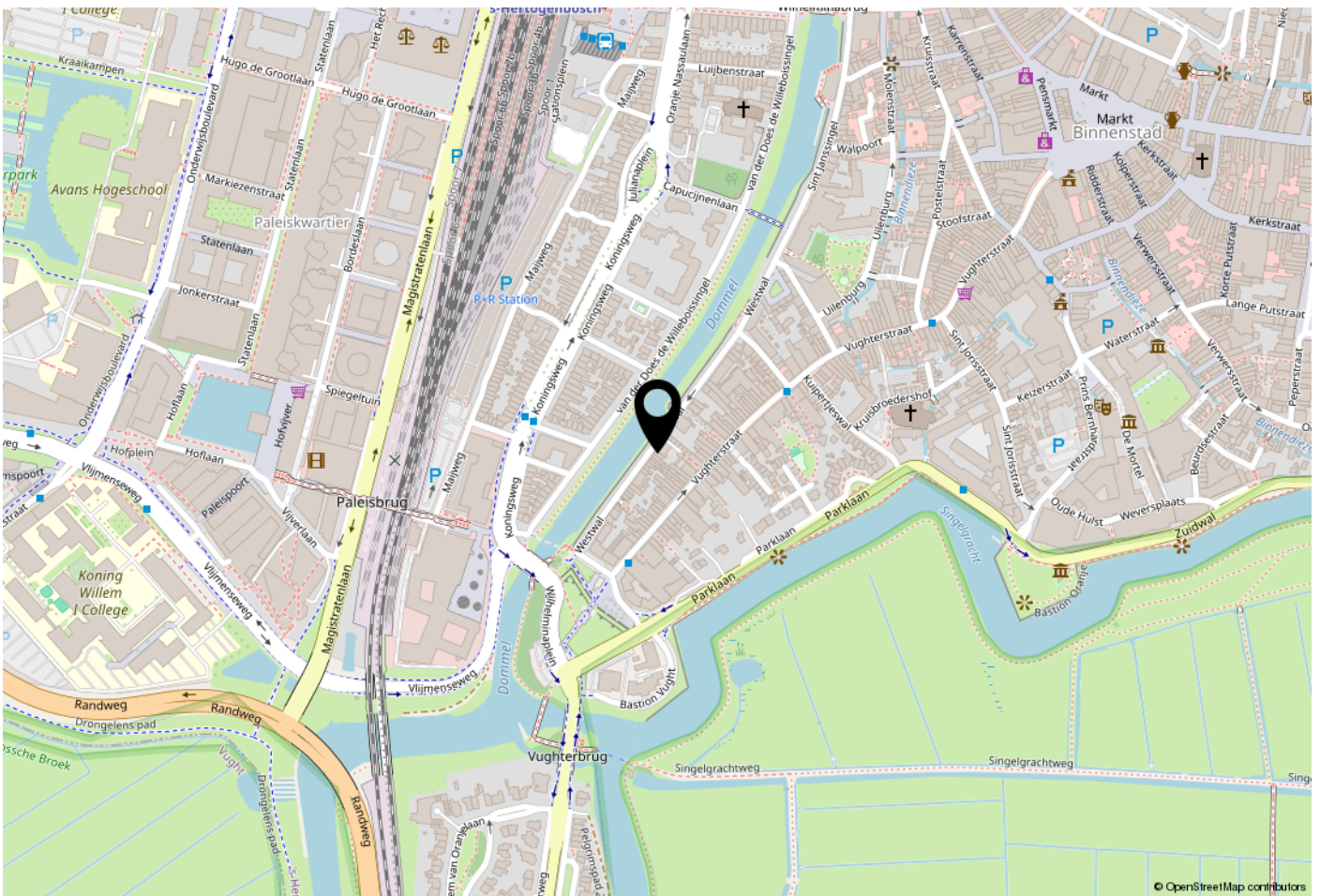
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# PLATTEGROND



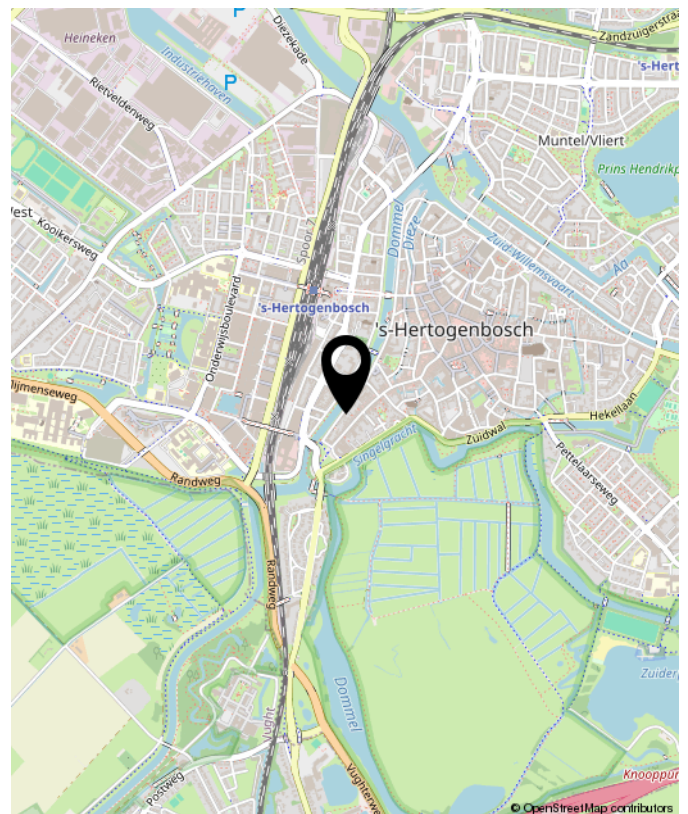
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# LOCATIE OP DE KAART



## WOONT U HIER BINNENKORT?

Ziet u zichzelf hier al wonen? Neem dan vrijblijvend contact met ons op voor meer informatie of een afspraak.





**INTERESSE?  
NEEM CONTACT MET ONS OP!**

**Woonhub Makelaars Den  
Bosch**  
Bruistensingel 110  
5232 AC  
's-Hertogenbosch

TEL. 073 782 0251  
woonhub.nl  
denbosch@woonhub.nl

