



's-HERTOGENBOSCH  
Koningsweg 31 E

Vraagprijs  
€ 529.000,- K.K.

# Statige Bovenwoning

Wijk; Het Zand

**B**  
BIGHELAARDIJ  
makelaars

073-6330600 | [info@bighelaardij.nl](mailto:info@bighelaardij.nl)  
[bighelaardij.nl](http://bighelaardij.nl)

# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:  
1910

Soort:  
BOVENWONING

kamers:  
2

Inhoud:  
241.49m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
73.10m<sup>2</sup>

Interne bergruimte:  
1.90m<sup>2</sup>

Energie label  
C



# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 529.000,- k.k.
Servicekosten	€ 45,-
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Appartement, bovenwoning, beletage
Woonlaag	ze woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1910
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	73,1 m <sup>2</sup>
Inhoud	241 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	1,9 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	10,2 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	2 (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

## Locatie

Ligging	Nabij openbaar vervoer Trein & Bus Nabij school Nabij snelweg
---------	---

## Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

# Kenmerken & specificaties

## **CV ketel**

CV ketel	Remeha
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2019
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## **Uitrusting**

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft een balkon	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

## **Vereniging van Eigenaren**

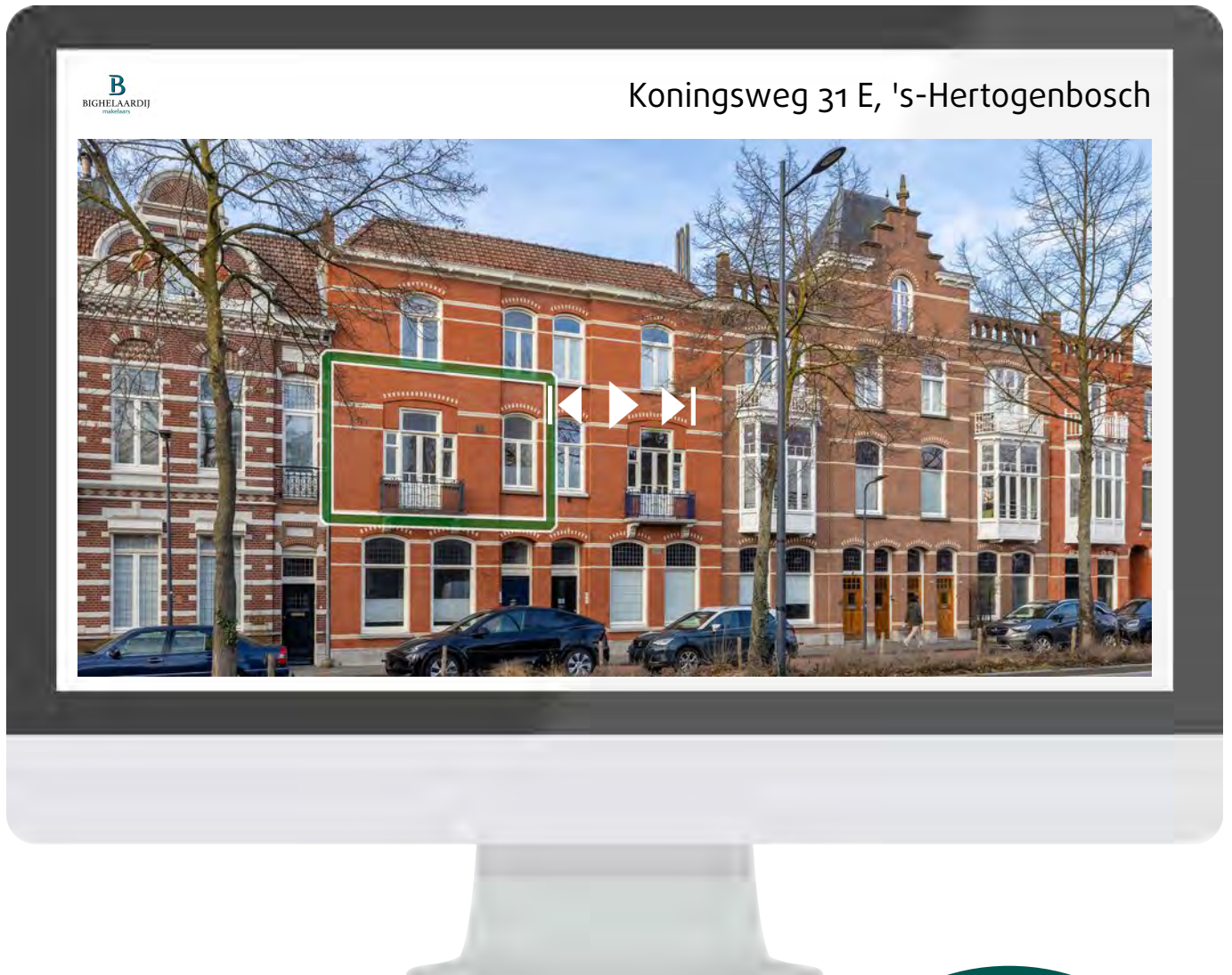
Ingeschreven bij de KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja
Meer jaren onderhoudsplan	Ja
Opstal verzekering	Ja

## **Kadastrale gegevens**

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

# Bekijk deze woning online!

<https://koningsweg31e.nl/>



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



# Bekijk de belangrijke documenten!

<https://app.eerlijkbidden.nl/auction/696f73f74b585119a4851f4f>



Scan deze code en  
bekijk de  
documenten op je  
mobiel!





# Omschrijving

Aan de statige Koningsweg, op een van de meest karaktervolle locaties van Het Zand, mogen wij u deze bijzondere bovenwoning presenteren. Een woning waarin authenticiteit, elegantie en hedendaags wooncomfort op verfijnde wijze samenkomen.

De indrukwekkende plafondhoogte, de royale raampartijen en de uitzonderlijke lichtinval creëren een sfeer van ruimte en sereniteit. Hier ervaart u wonen met allure. Stijlvol, licht en harmonieus in balans.

De woonkamer vormt het kloppend hart van de woning en wordt gekenmerkt door een klassieke natuurstenen schouw die als een subtiel architectonisch statement fungeert. De indeling is zorgvuldig doordacht en biedt een perfecte combinatie van esthetiek en functionaliteit, met een stijlvolle keuken, een comfortabele slaapkamer en als absoluut hoogtepunt een privé dakterras van uitzonderlijke kwaliteit.

Gelegen in het geliefde Het Zand, op loopafstand van het centrum en alle denkbare voorzieningen, biedt deze woning het beste van twee werelden: de dynamiek van de stad en de rust van een karaktervolle woonomgeving.

Dit is geen gewoon appartement.  
Dit is een woonbeleving.

## Indeling

Via de statige entree op de begane grond wordt u verwelkomd in een verzorgd en representatief geheel. De trap leidt u naar de bovenwoning, waar een lichte overloop toegang geeft tot de verschillende vertrekken.

Aan de achterzijde bevindt zich het leefgedeelte. Dat is een ruimte die direct indruk maakt. De combinatie van hoogte, licht en materiaalgebruik zorgt voor een elegante en uitnodigende ambiance. De donkere vloer en de karakteristieke schouw versterken het gevoel van luxe en warmte, waardoor dit een ideale plek is voor zowel intieme momenten als stijlvolle ontvangsten.

De keuken sluit naadloos aan op de leefruimte en is uitgevoerd met oog voor detail en gebruiksgemak. De aanwezige inbouwapparatuur en efficiënte indeling maken het een praktische, maar tegelijkertijd esthetisch verantwoorde ruimte.

De slaapkamer is rustig en aangenaam gesitueerd en biedt middels openslaande deuren toegang tot het balkon. Het uitzicht over de Koningsweg 'met haar karakteristieke architectuur en levendige sfeer' vormt een charmant decor dat dagelijks blijft inspireren.

De badkamer is een toonbeeld van verfijning. Strakke lijnen worden gecombineerd met warme materialen, resulterend in een uitgebalanceerd geheel. Het vrijstaande ligbad op sierlijke pootjes fungeert als blikvanger en roept een gevoel van klassieke luxe op, terwijl de moderne accenten in zwart sanitair zorgen voor een eigentijdse twist.

Het houten wastafelmeubel met opzetkom voegt warmte en karakter toe, terwijl de royale inloofdouche met regendouche garant staat voor een hoogwaardige wellnessbeleving in eigen huis.

De separate berging met wasruimte biedt praktische meerwaarde en draagt bij aan een opgeruimd en comfortabel woonniveau.

Het dakterras vormt zonder twijfel een van de meest onderscheidende elementen van deze woning. Met een sfeer die doet denken aan een intiem Parijs terras, biedt deze buitenruimte een unieke combinatie van privacy, zon en stijl.

### **Balkon**

Het balkon, bereikbaar via openslaande deuren vanuit de slaapkamer, vormt een verlengstuk van de leefruimte. Hier begint de dag in alle rust, met zacht ochtendlicht en een levendig uitzicht over de Koningsweg. Een verfijnd detail dat het dagelijks wooncomfort naar een hoger niveau tilt.

### **Dakterras**

Het dakterras is een zeldzaam en waardevol element binnen dit type woning. Zonnig, beschermt en met een uitgesproken gevoel van privacy biedt deze buitenruimte een exclusieve setting midden in de stad.

Hier geniet u van lange zomeravonden, een goed glas wijn bij ondergaande zon of simpelweg van de rust boven het stedelijke leven. De combinatie van intimiteit, sfeer en locatie maakt dit tot een plek die werkelijk onderscheidend is.

### Bijzonderheden

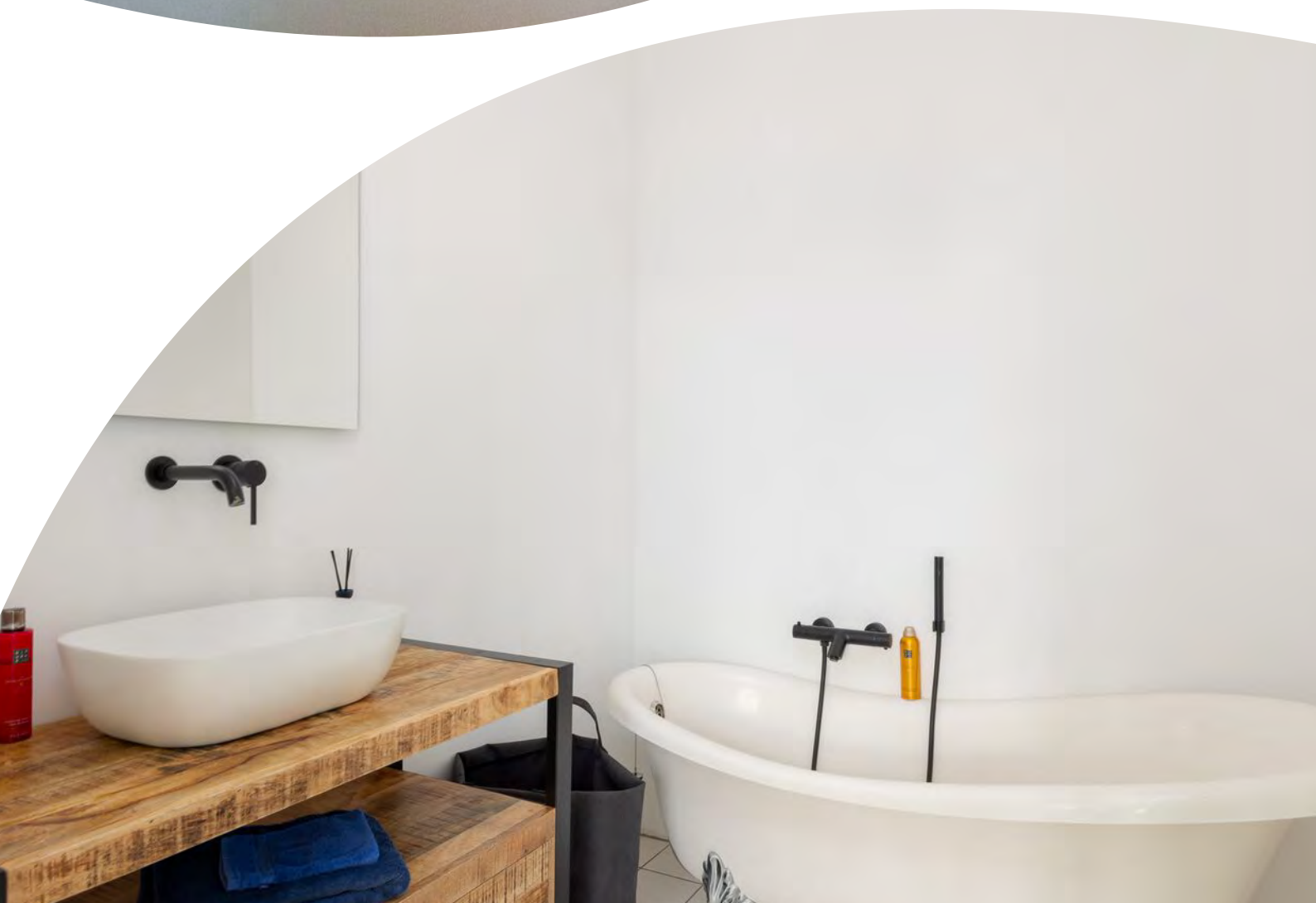
- Exclusieve bovenwoning op een prominente locatie aan de Koningsweg
- Gelegen in de geliefde en karaktervolle wijk Het Zand
- Indrukwekkende plafondhoogte en uitzonderlijke lichtinval
- Sfeervolle woonkamer met authentieke schouw
- Balkon grenzend aan de slaapkamer
- Uniek en privé gelegen dakterras met zonnige ligging
- Actieve en professioneel georganiseerde VvE
- Energielabel C
- Hoogwaardig en stijlvol stadswonen met een onderscheidend karakter

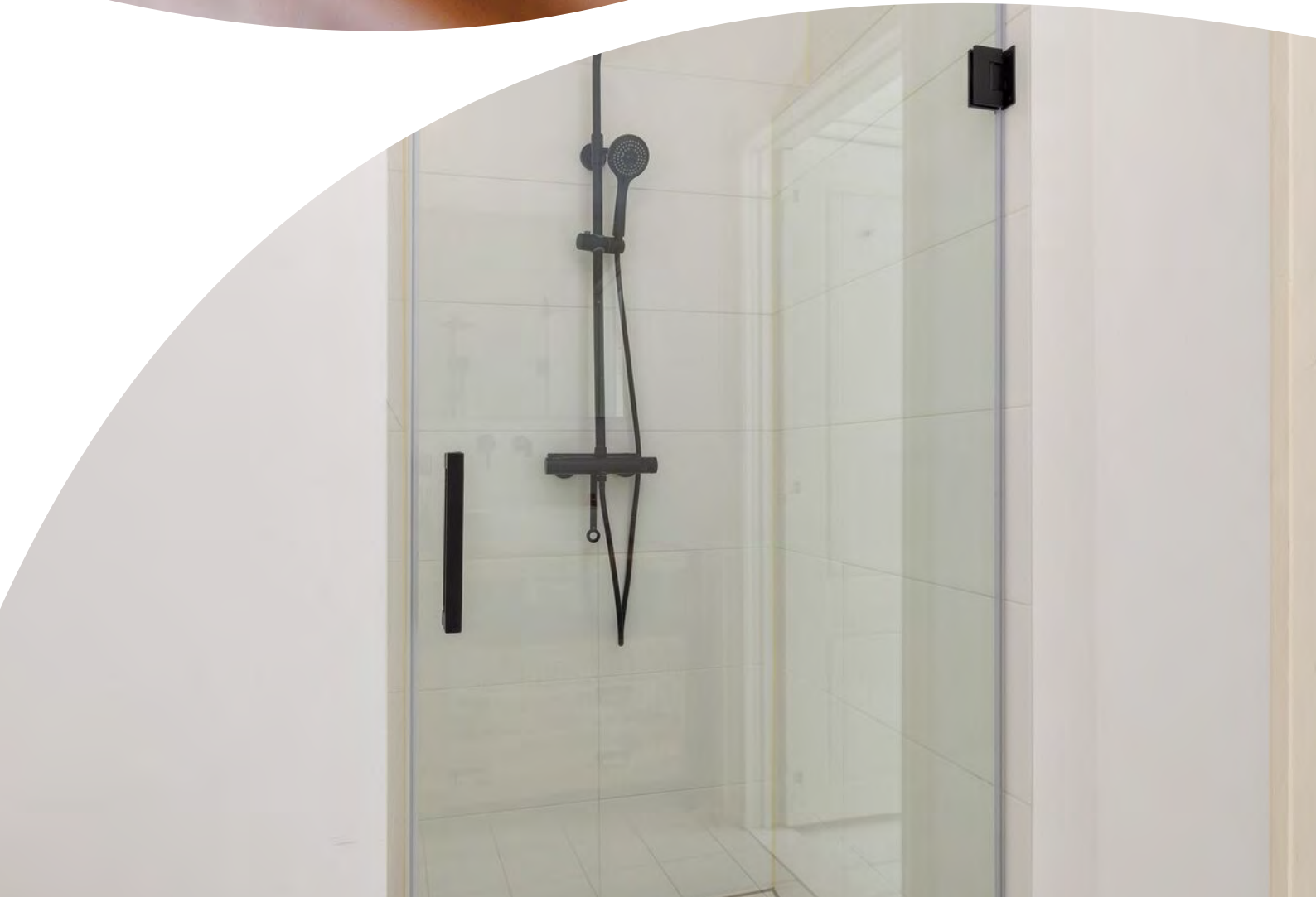


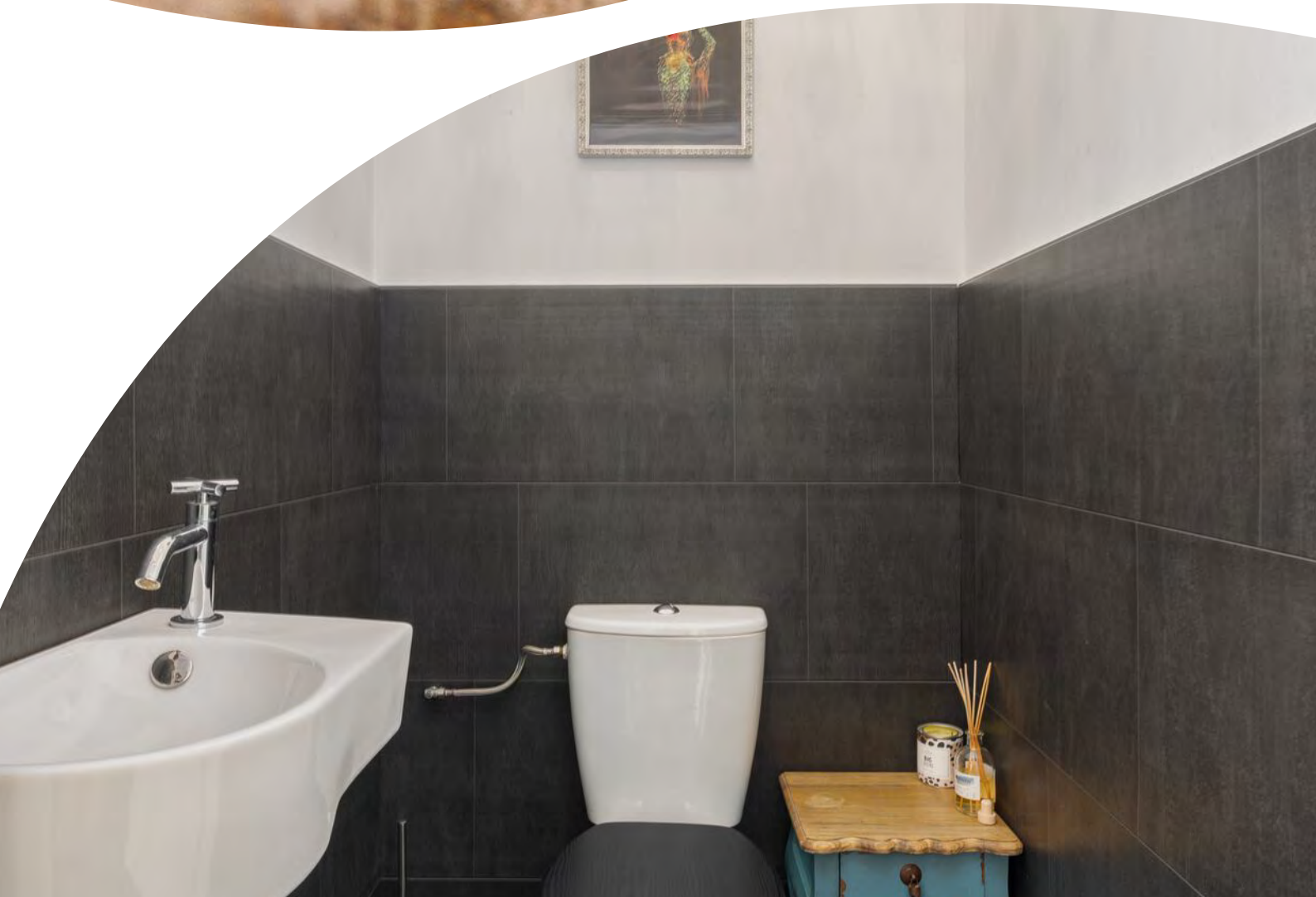


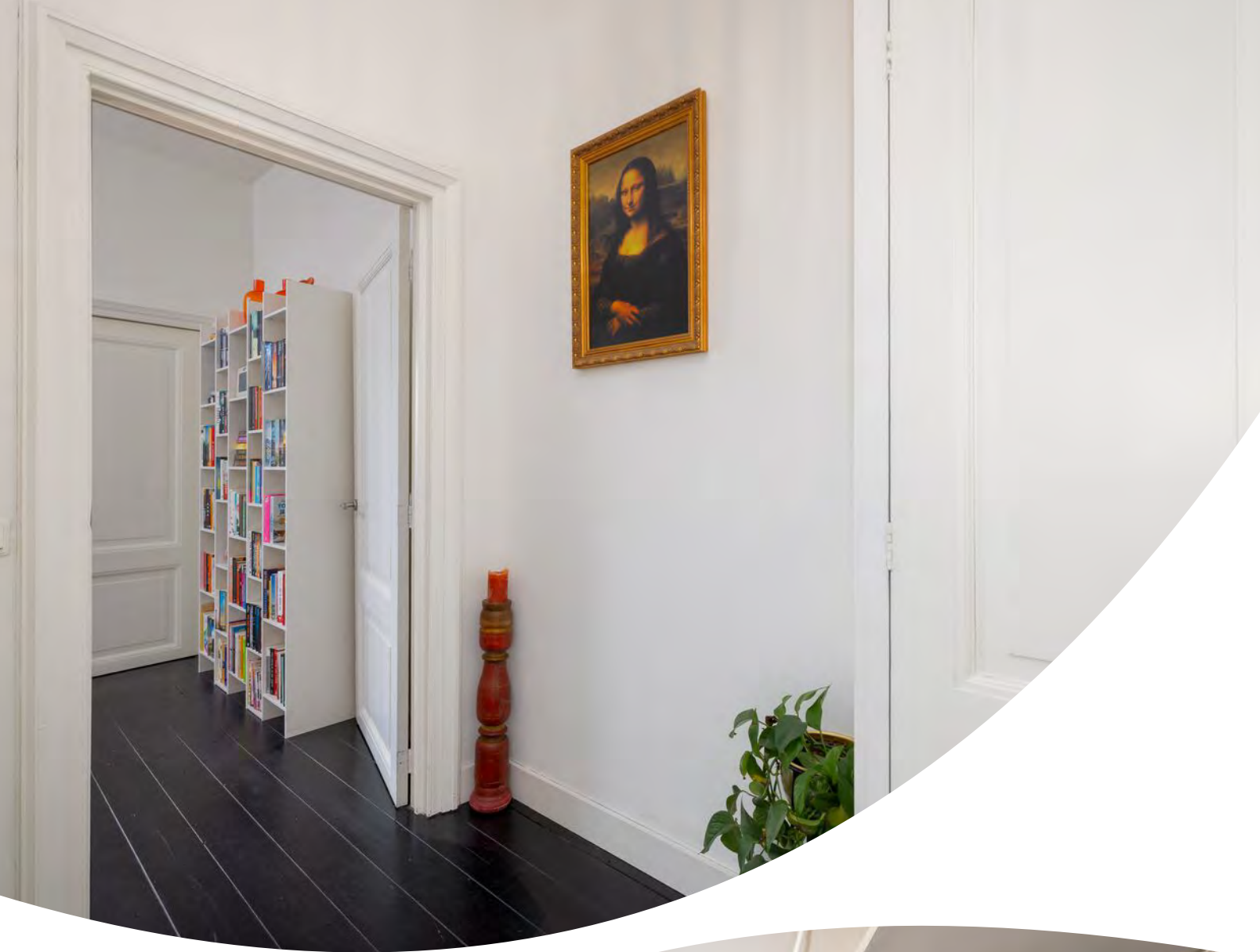






















































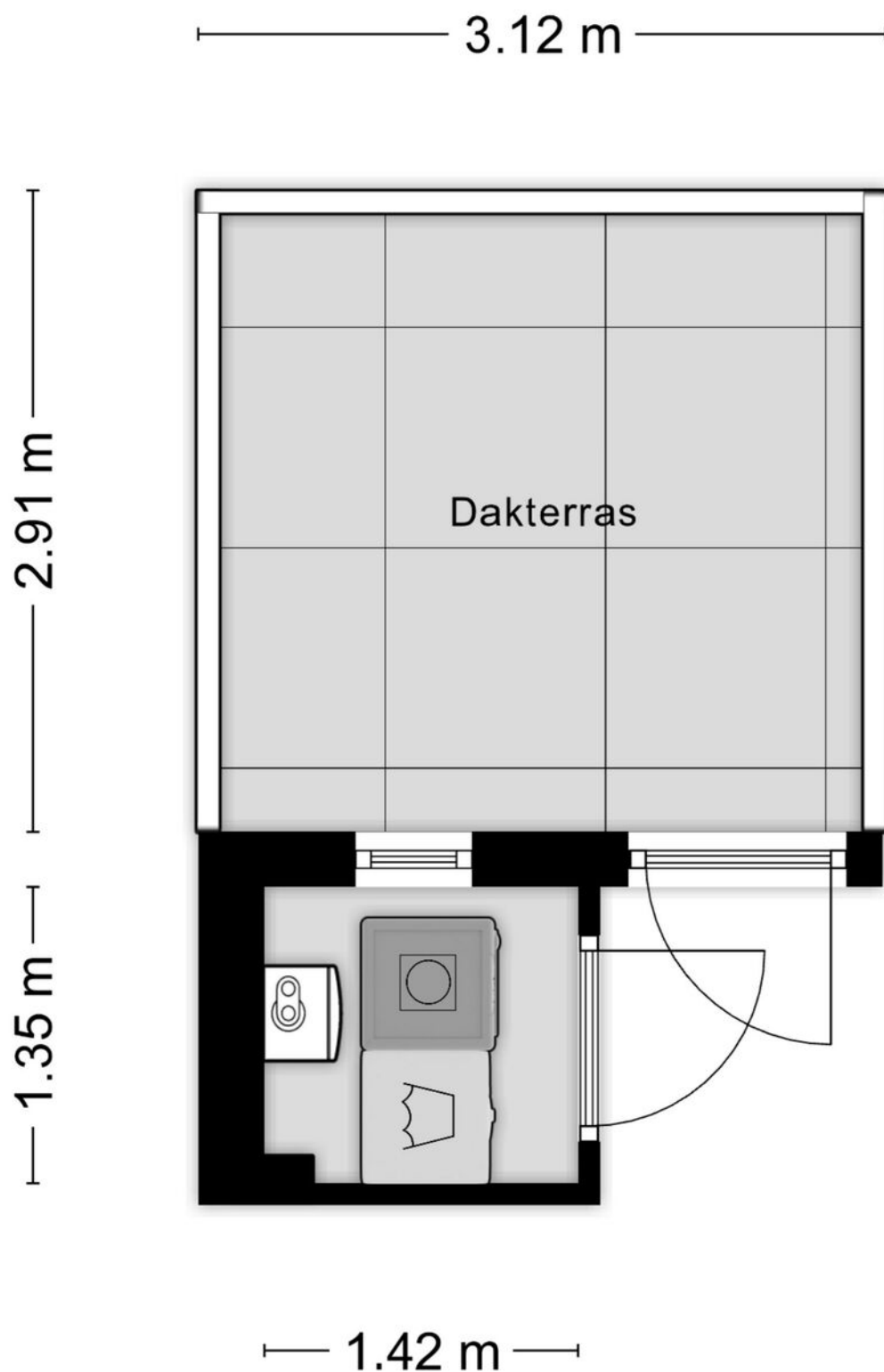




# Plattegrond



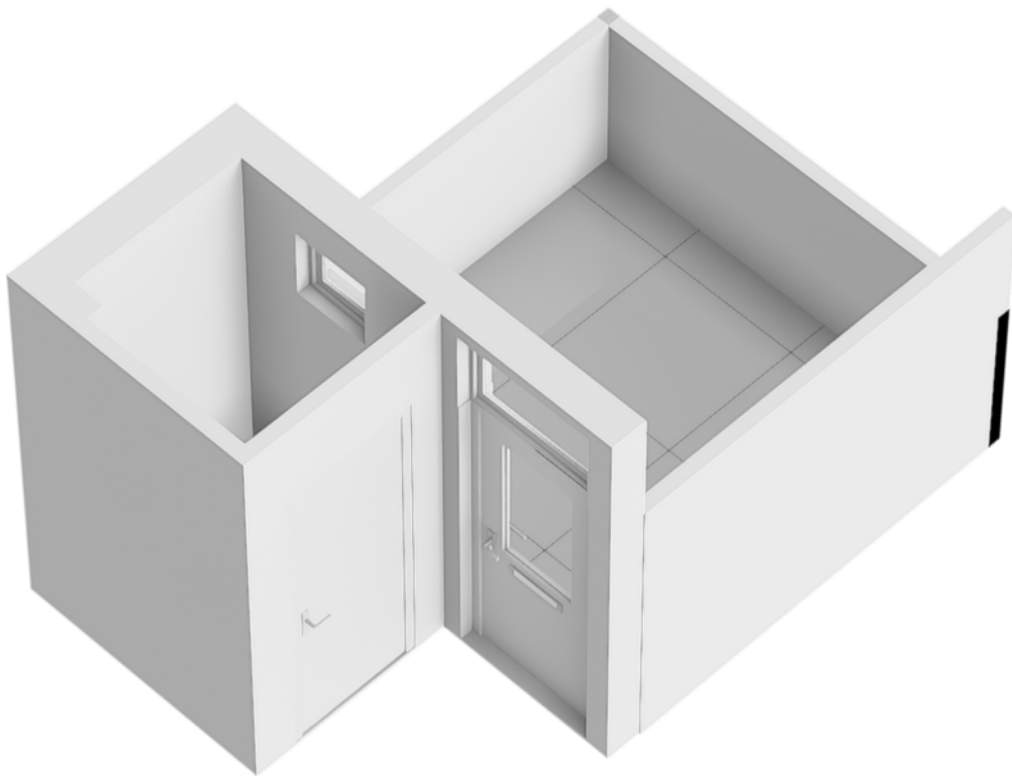
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Koningsweg 31E



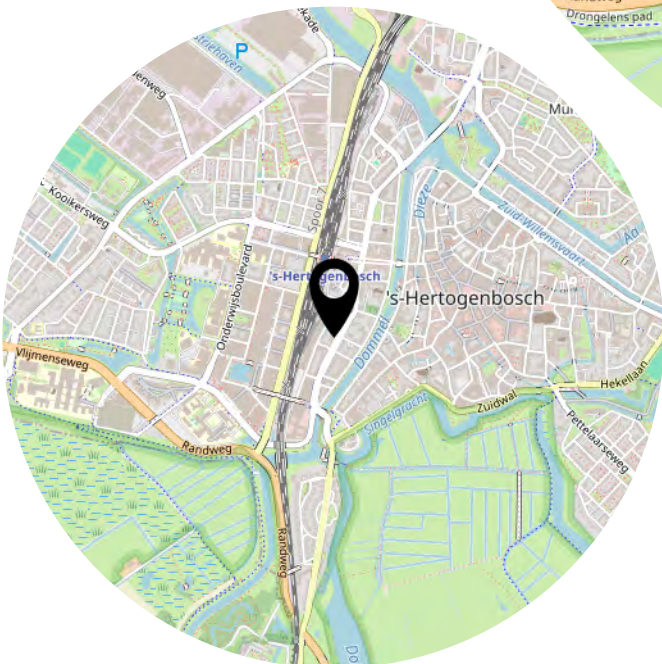
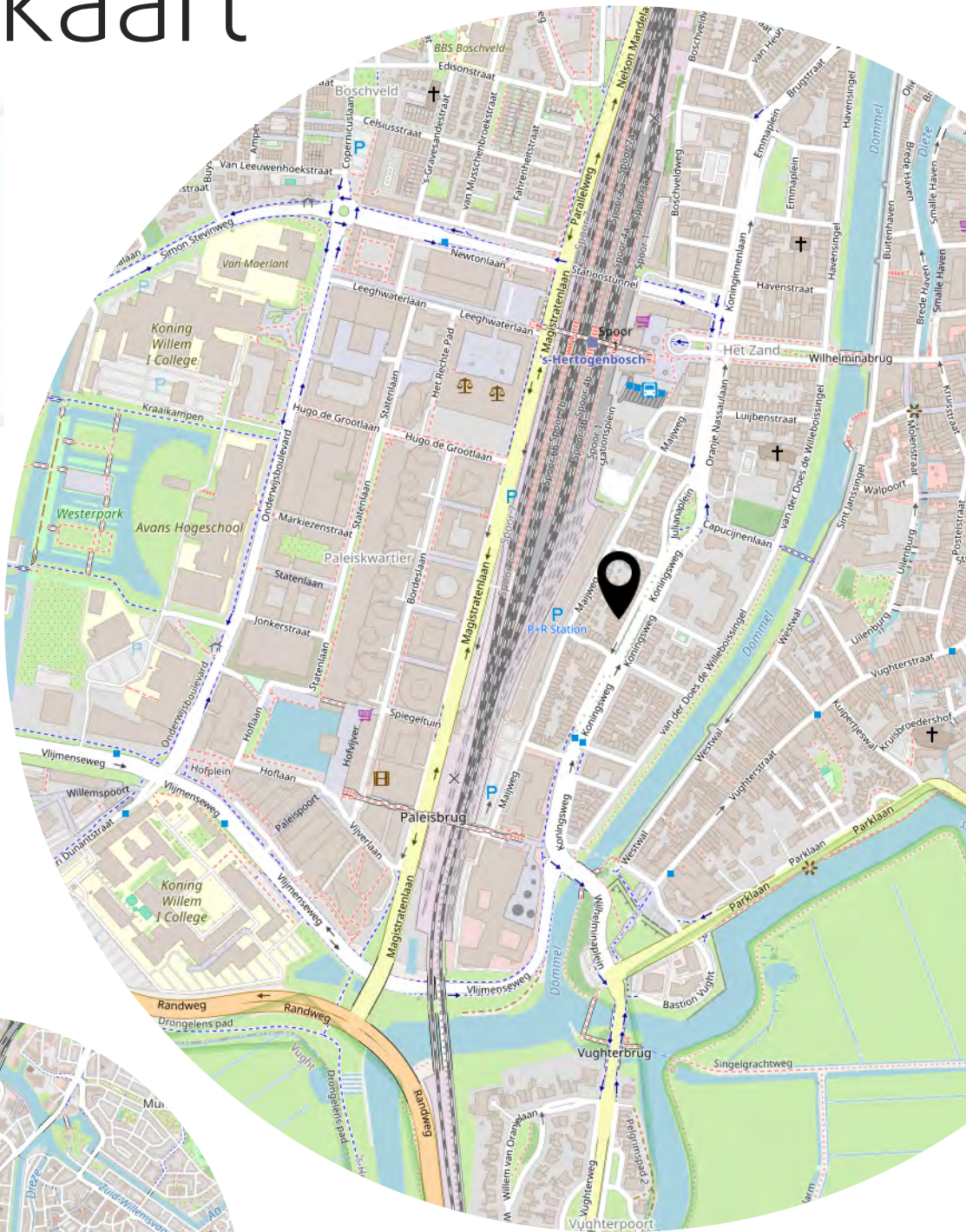
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch Sectie I Perceel 1176</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---------------------	---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 januari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Locatie op de kaart



Heeft u  
interesse?



073-6330600  
info@bighelaardij.nl  
www.bighelaardij.nl