



ZUID WILLEMSVAART 245, 'S-HERTOGENBOSCH

Sfeervolle bovenwoning verdeeld over 3 woonlagen
Schitterend gelegen aan Zuid Willemsvaart
Fijne leefruimtes en een heerlijk zonnig terras op het zuiden!



ZUID WILLEMSVAART 245, 'S-HERTOGENBOSCH

In dit karaktervolle voormalige pakhuis bevindt zich een speelse, strak afgewerkte bovenwoning verdeeld over drie woonlagen. Als kers op de taart beschikt de woning over een heerlijk zonnig dakterras op het zuiden.

De woning is in 2008 aan de binnenzijde opnieuw opgebouwd, de buitenmuren zijn grotendeels behouden. De elektra is volledig vernieuwd en er is een verdieping opgebouwd wat nu de slaap- en badkamer is. Hier wordt het beste van toen en nu gecombineerd. Je woont hier aan de rand van het centrum, met aan de voorzijde een prachtig vrij uitzicht over de Zuid-Willemsvaart. Regelmatig liggen er boten voor de deur die langskomen of voor een overnachting.

Kortom: een plek waar rust, de stadse levendigheid en ontspanning in het groen waarbij relaxen en wandelen langs het water prachtig samenkomen!

Algemene informatie

Soort woning:	Bovenwoning verdeeld over 3 woonlagen
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2008
Woonoppervlakte:	80 m ²
Inhoud:	275 m ³
Aantal kamers:	3
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- De bovenwoning is zowel van binnen als van buiten uitstekend onderhouden en straalt daarmee zorg en kwaliteit uit;
- In 2008 is de woning grotendeels opnieuw opgetrokken en verbouwd;
- Eind 2022 is de woning geschilderd;
- De VvE is kleinschalig en bestaat uit 2 woningen, er wordt gereserveerd en onderhoud wordt onderling besproken en verrekend;
- Alle trappen zijn voorzien van moderne op maat gemaakte trapleuningen in Metallic Brons;
- Een heerlijk dakterras gelegen op het zuiden;
- Gelegen aan de rand van het stadscentrum met zicht op de Zuid-Willemsvaart;
- Schuin tegenover de woning wordt momenteel park sluis 0 aangelegd;
- Binnen vijf autominuten op uitvalswegen A2, A50 en A59.

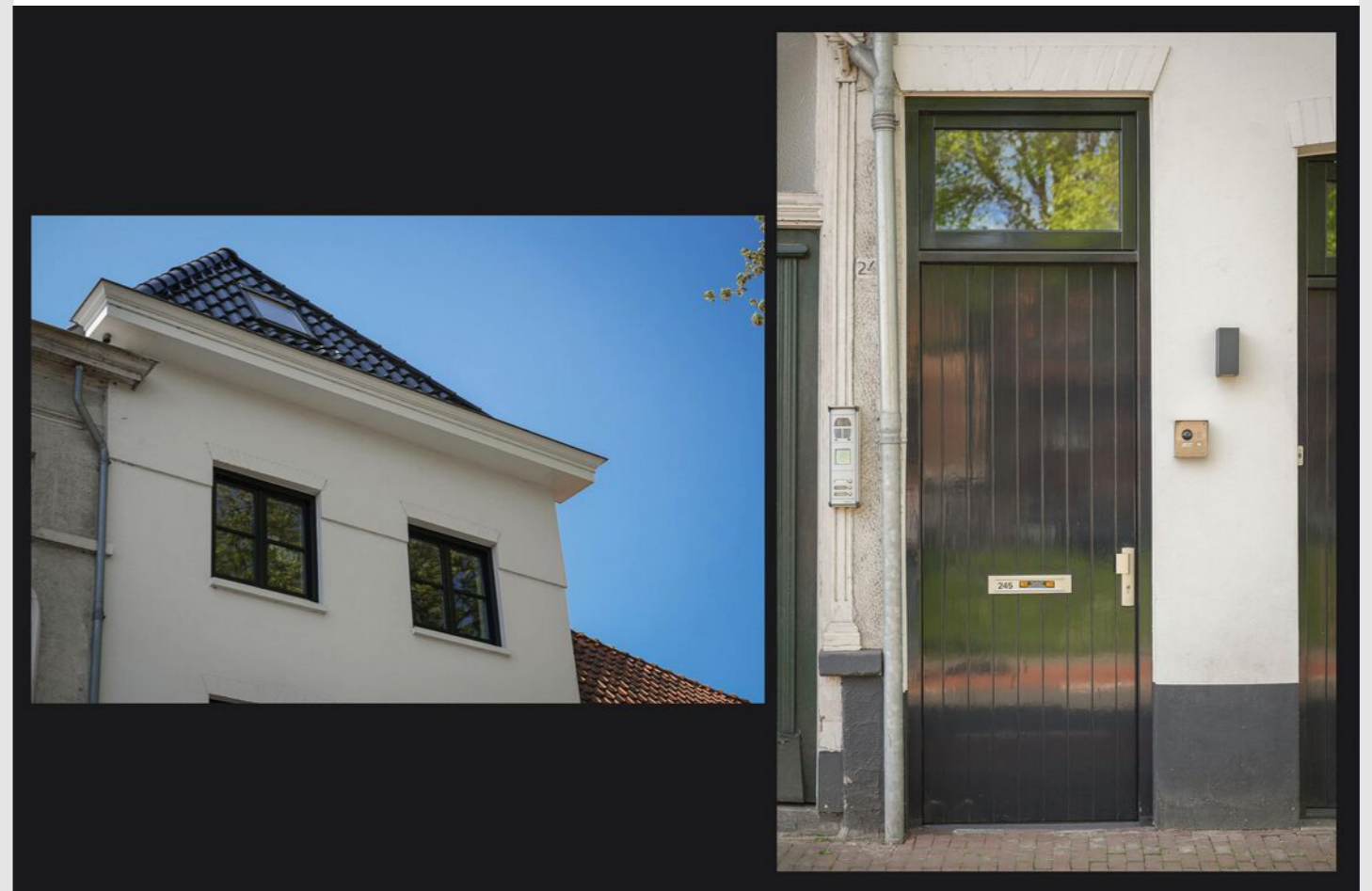
BOVENWONING

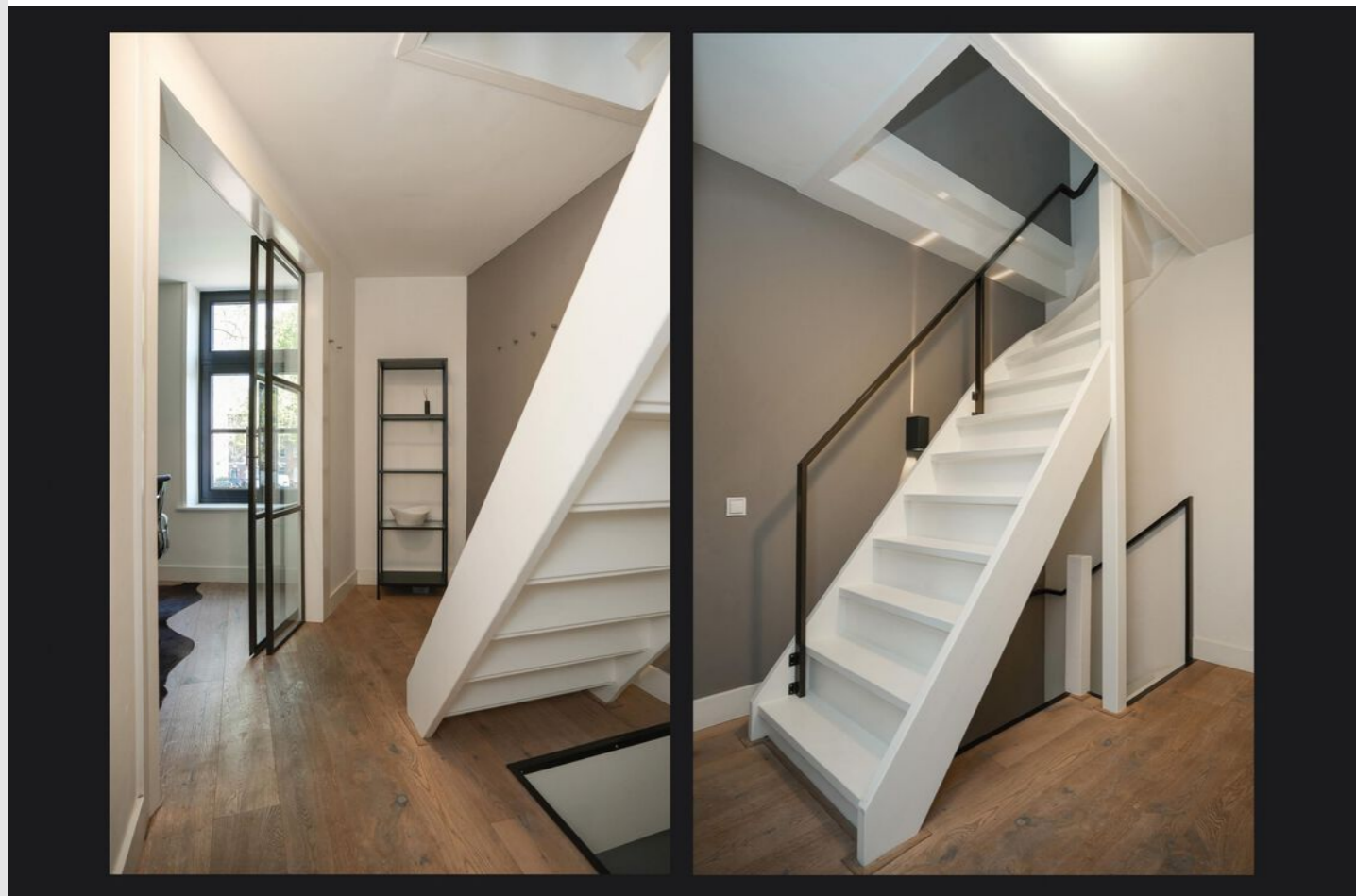
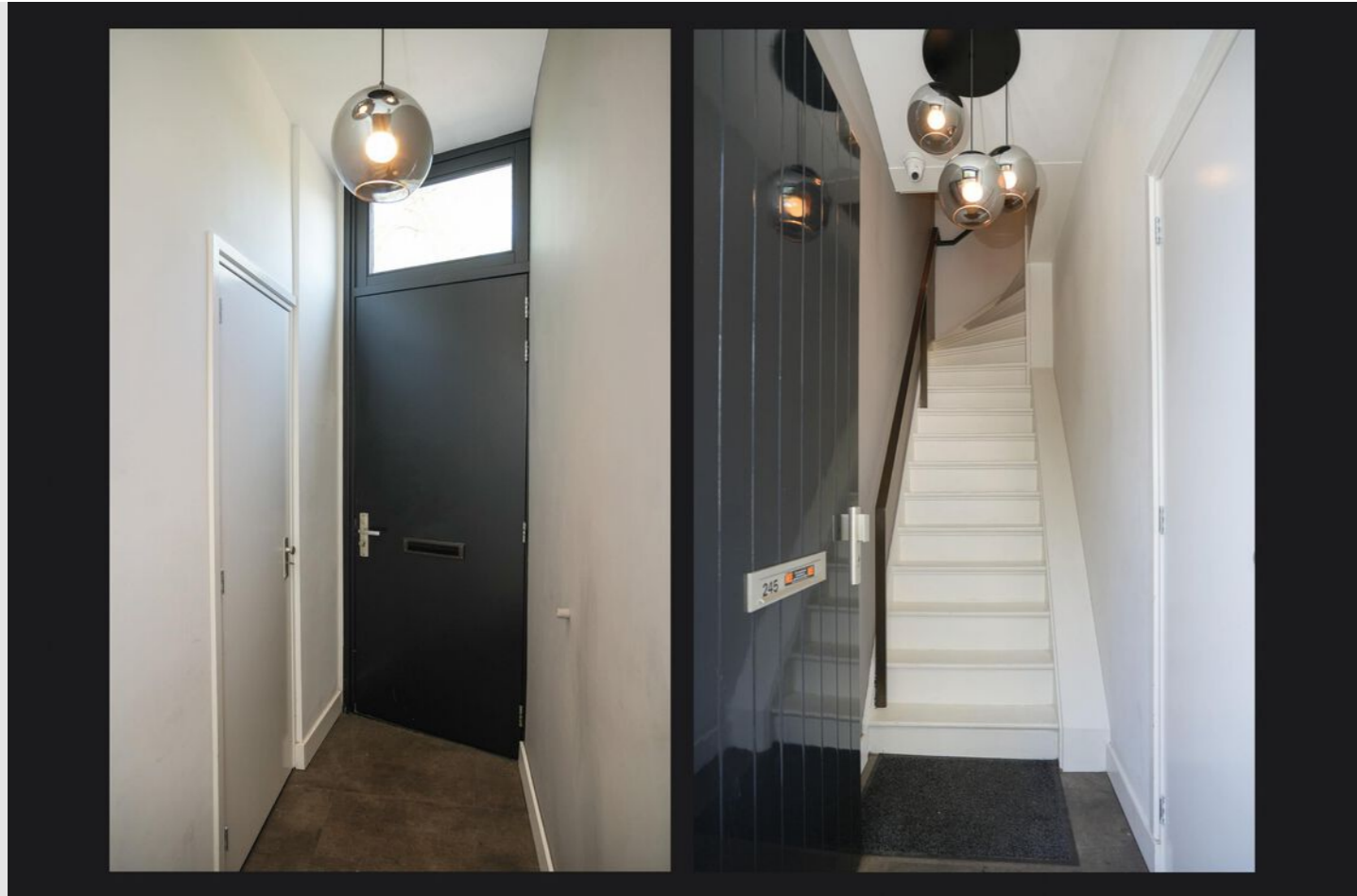
Via je eigen entree op de begane grond bereik je de eerste verdieping, waar een royale overloop je verwelkomt. Vanuit hier heb je toegang tot de eerste slaap- of werkkamer, ook kun je hier een sfeervolle eetkamer van maken. Deze lichte kamer ligt aan de voorzijde van de woning, heeft een fijne oppervlakte en dankzij de twee grote raampartijen geniet je hier van een prachtig uitzicht langs de bomenrijen en over de Zuid-Willemsvaart. De kamer is keurig afgewerkt met een houten vloer en strak gestucte wanden, wat zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling.

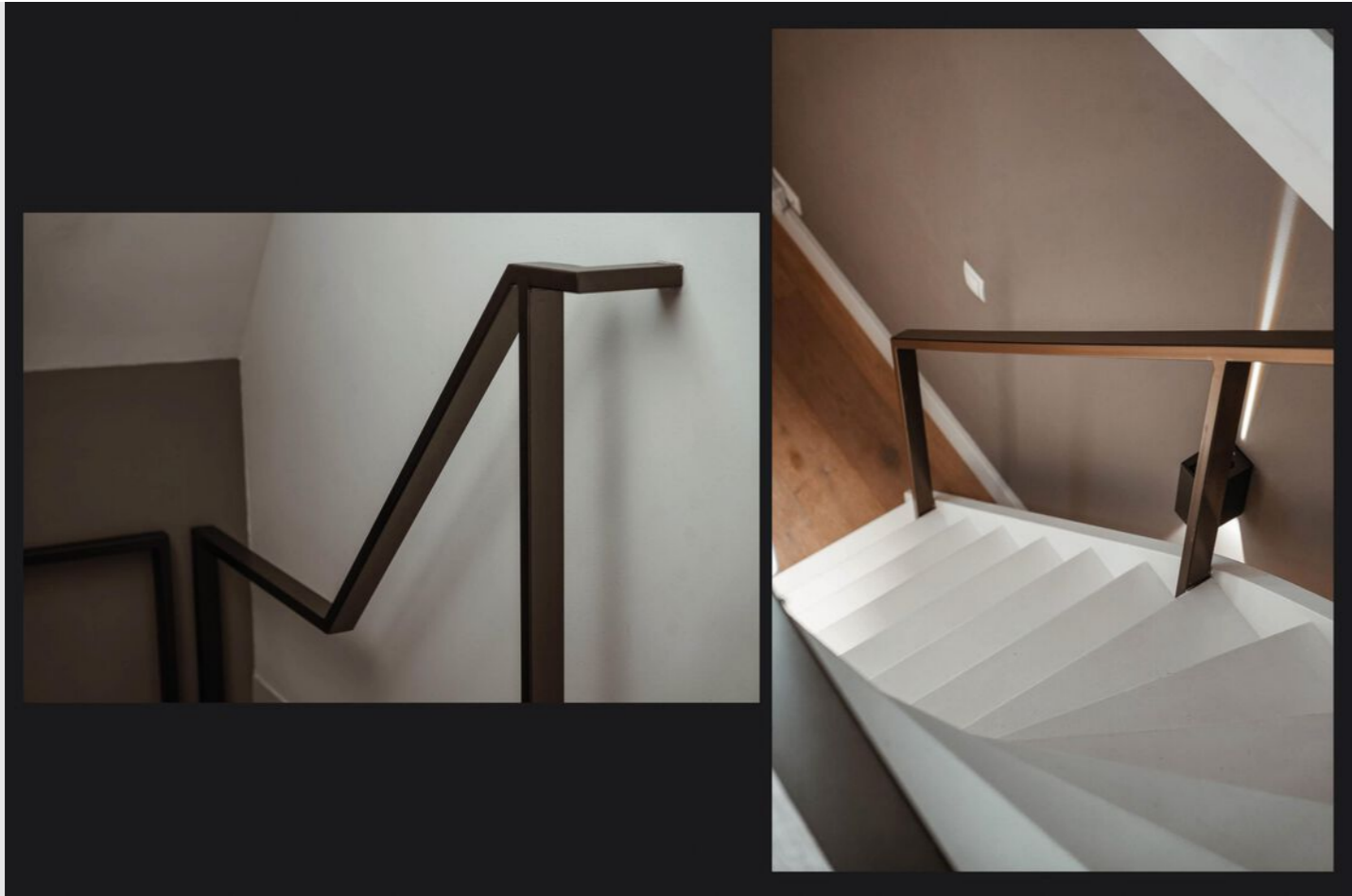
De tweede verdieping vormt het hart van de woning en is ingericht als sfeervolle woonverdieping. Hier vind je een speelse en lichte woonkamer, gelegen aan de achterzijde van de woning. Via de dubbele openslaande deuren stap je zo het zonnige dakterras op. Hier geniet je heerlijk van het buitenleven. De woonkamer is stijlvol afgewerkt met inbouwspots, een fraaie houten vloer en strak gestucte wanden. Daarnaast is er een ruime inbouwkast aanwezig, waarin de aansluitingen voor wasmachine en droger zijn geplaatst, evenals de opstelling van de CV-installatie.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne, luxe open keuken, volledig uitgerust met alle denkbare gemakken. Hier kook je met plezier op het 5-pits gasfornuis, terwijl de afzuigchouw zorgt voor extra comfort. Daarnaast is de keuken voorzien van een vaatwasser, magnetron, oven, een 5-pits gaskookplaat en een koel-/vriescombinatie, allemaal van het merk Siemens. Vanuit de keuken bereik je bovendien de keurig afgewerkte toiletruimte, voorzien van een modern wandcloset.

Via de vaste trap bereik je de derde verdieping, waar zich de hoofdslaapkamer en de badkamer bevinden. De slaapkamer, met een fraaie hoogte tot in de nok, is praktisch ingedeeld en beschikt over een handige bergkast, een dakkapel en strak gestucte wanden, wat zorgt voor een nette en rustige uitstraling. In de hal tussen de slaap- en badkamer heb je een praktische inbouwkast. De moderne en zeer ruime badkamer is van alle gemakken voorzien. Hier geniet je van een luxe whirlpool ligbad, een zeer royale inloopdouche en een dubbele wastafel in een stijlvol meubel. De spiegel is voorzien van verlichting met bediening via een sensor en anti-condens functie. Daarnaast is er een wandcloset, een bergkast en zorgt een dakraam voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

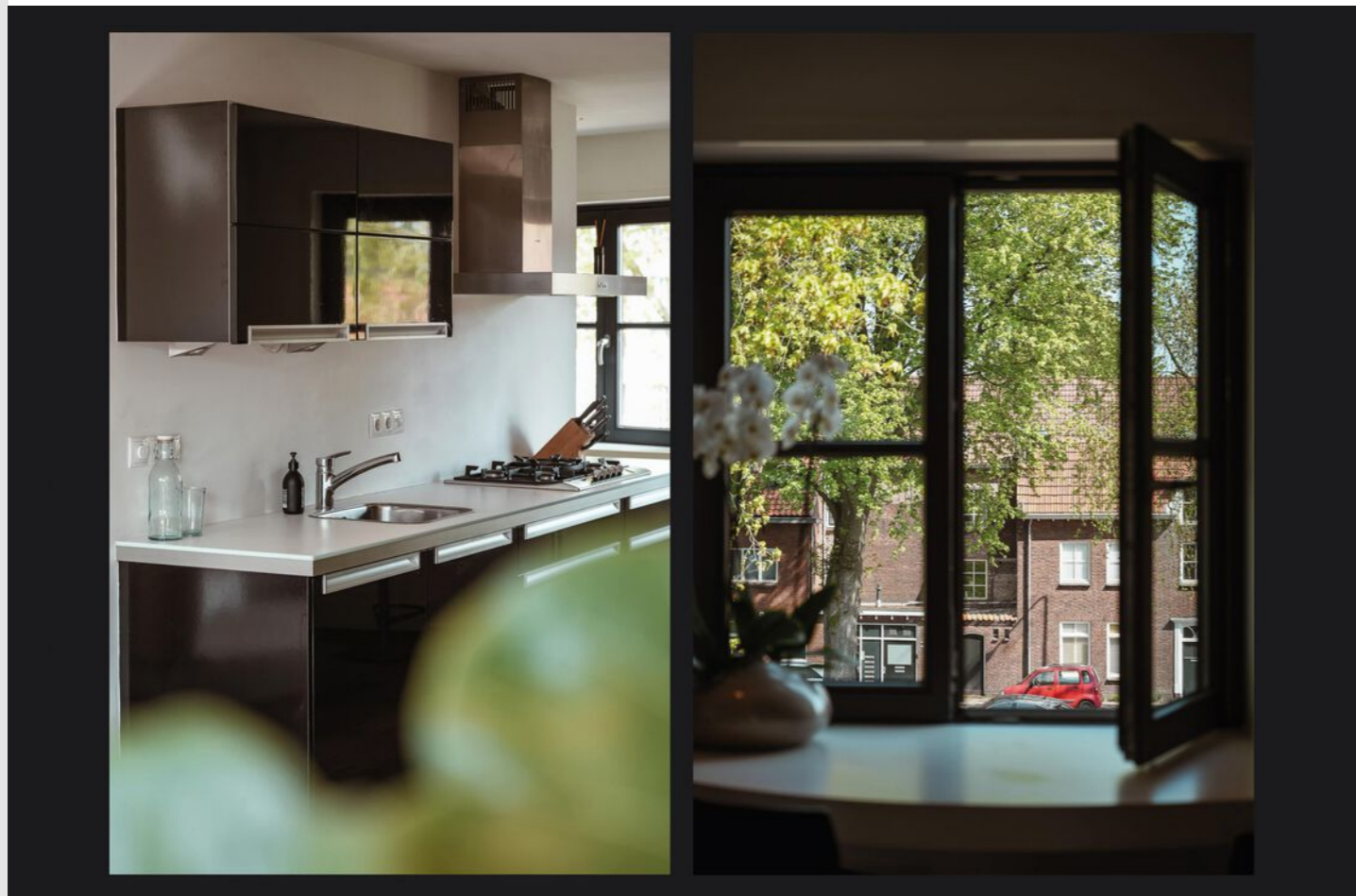


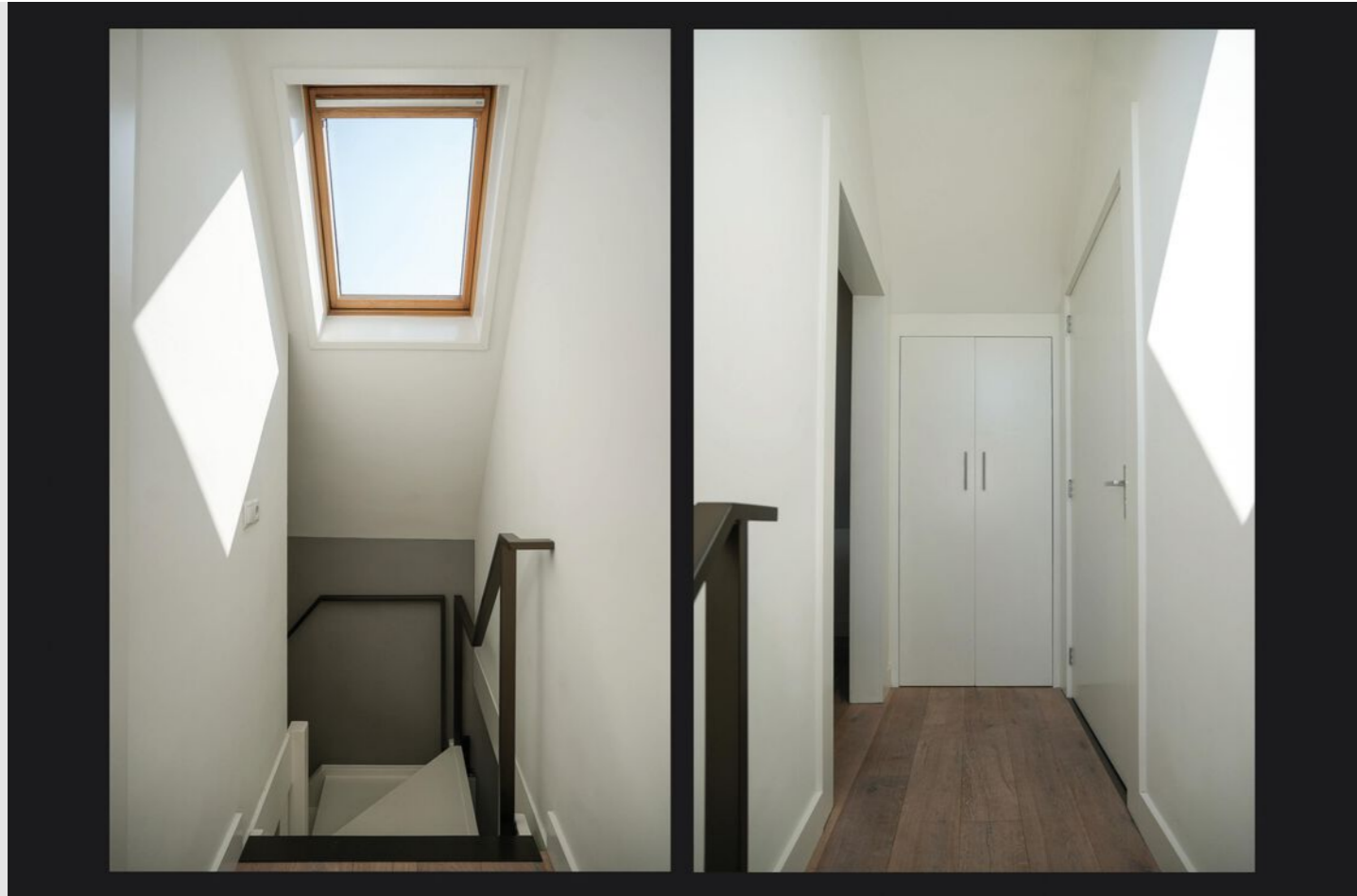














OMGEVING

Op loopafstand van de woning ligt het bruisende hart van 's-Hertogenbosch, waar je wordt omringd door een veelzijdig aanbod aan gezellige winkels, sfeervolle cafés en uitstekende restaurants. Alles wat de binnenstad zo geliefd maakt, ligt hier letterlijk om de hoek! Voor ontspanning en natuur hoef je ook niet ver te gaan. Voor de deur ligt het Zuid-Willemspark en zo vind je in de nabije omgeving het groene Zuiderpark en het prachtige natuurgebied Het Bossche Broek, waar je heerlijk kunt wandelen en tot rust kunt komen. Ook het sfeervolle Prins Hendrikpark met het karakteristieke stadsmeer De IJzeren Vrouw vormt een fijne plek om te genieten van een hapje, een drankje of een ontspannen wandeling aan het water. Daarnaast biedt de stad een rijk aanbod aan cultuur en recreatie. Denk aan de beroemde Binnendieze, de imposante Sint-Janskathedraal en de karakteristieke stadswallen. Ook het recreatiegebied Zuiderplas ligt binnen handbereik, waar je kunt fietsen, zwemmen, surfen of zeilen.

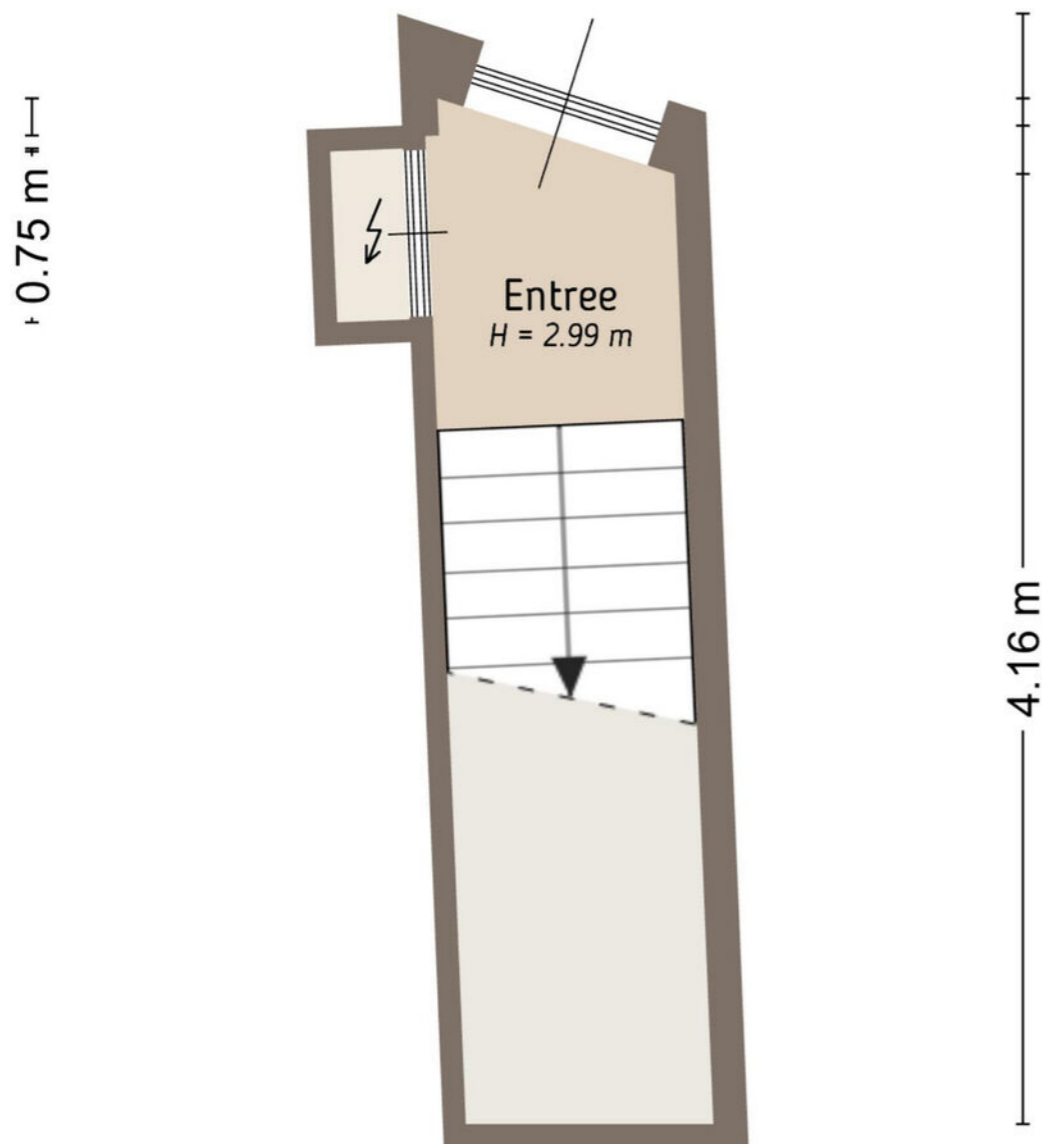






ENTREE

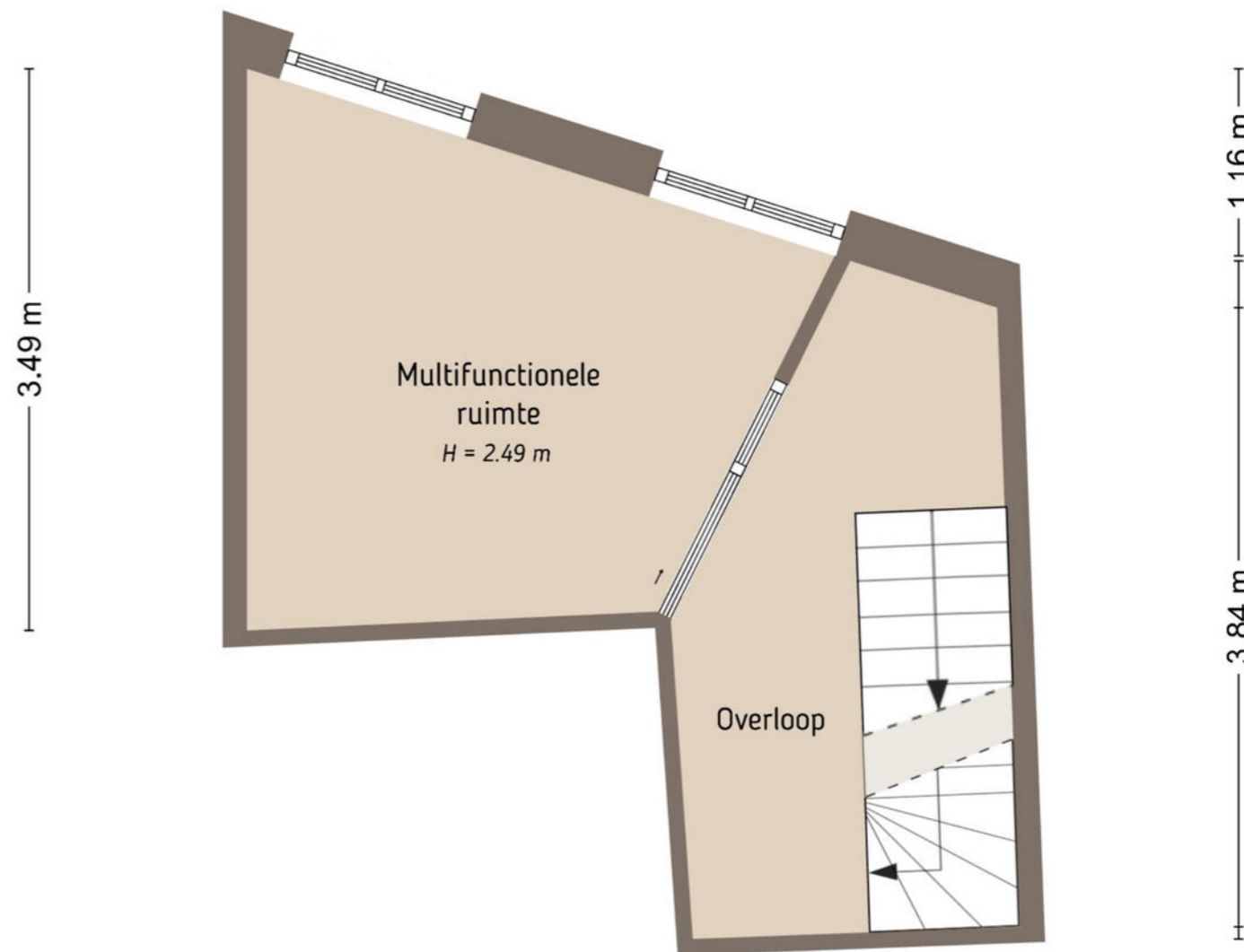
1.04 m



1.08 m

EERSTE VERDIEPING

3.64 m 0.91 m
4.72 m



2.55 m 2.03 m

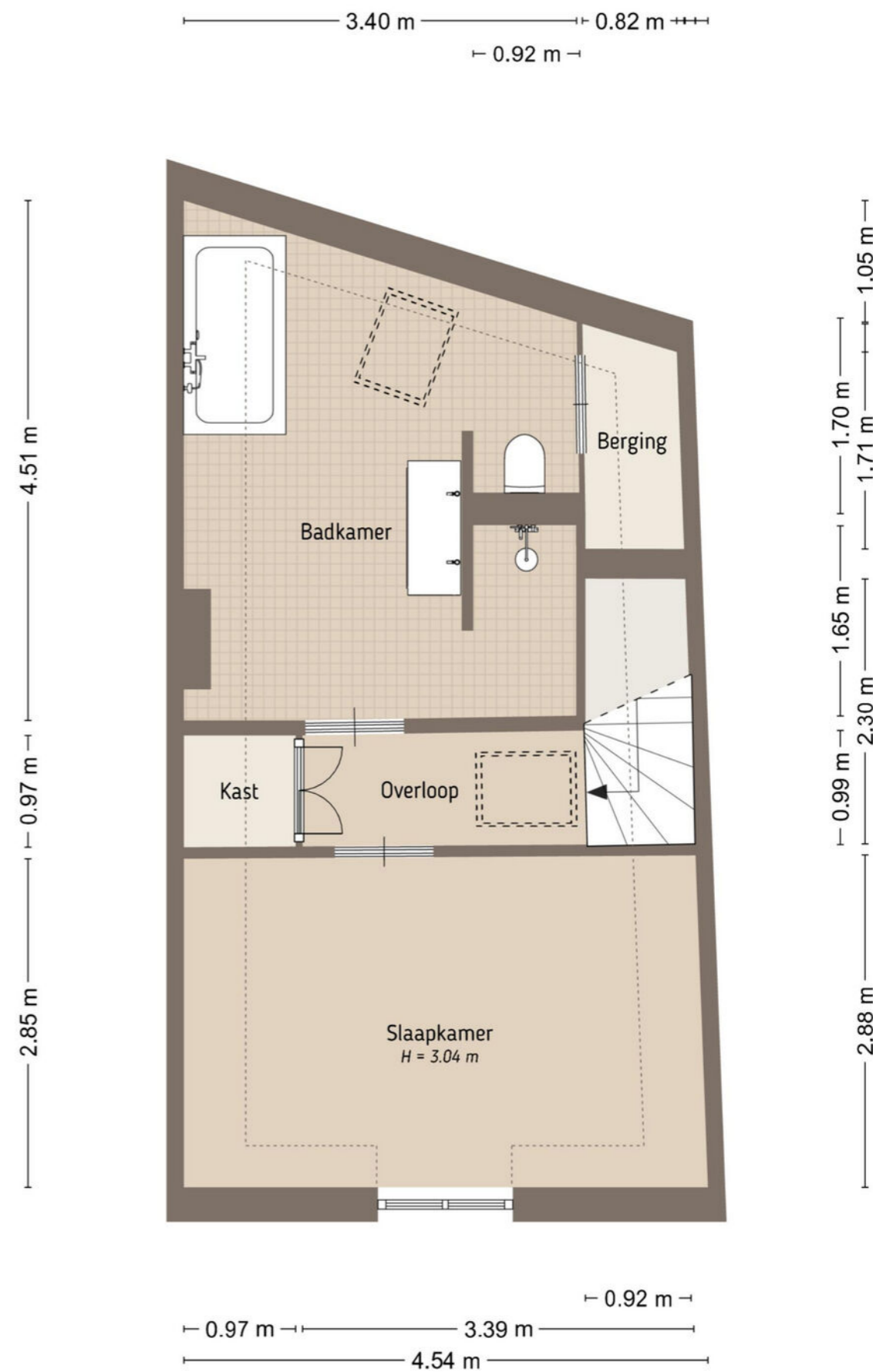
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

TWEDE VERDIEPING

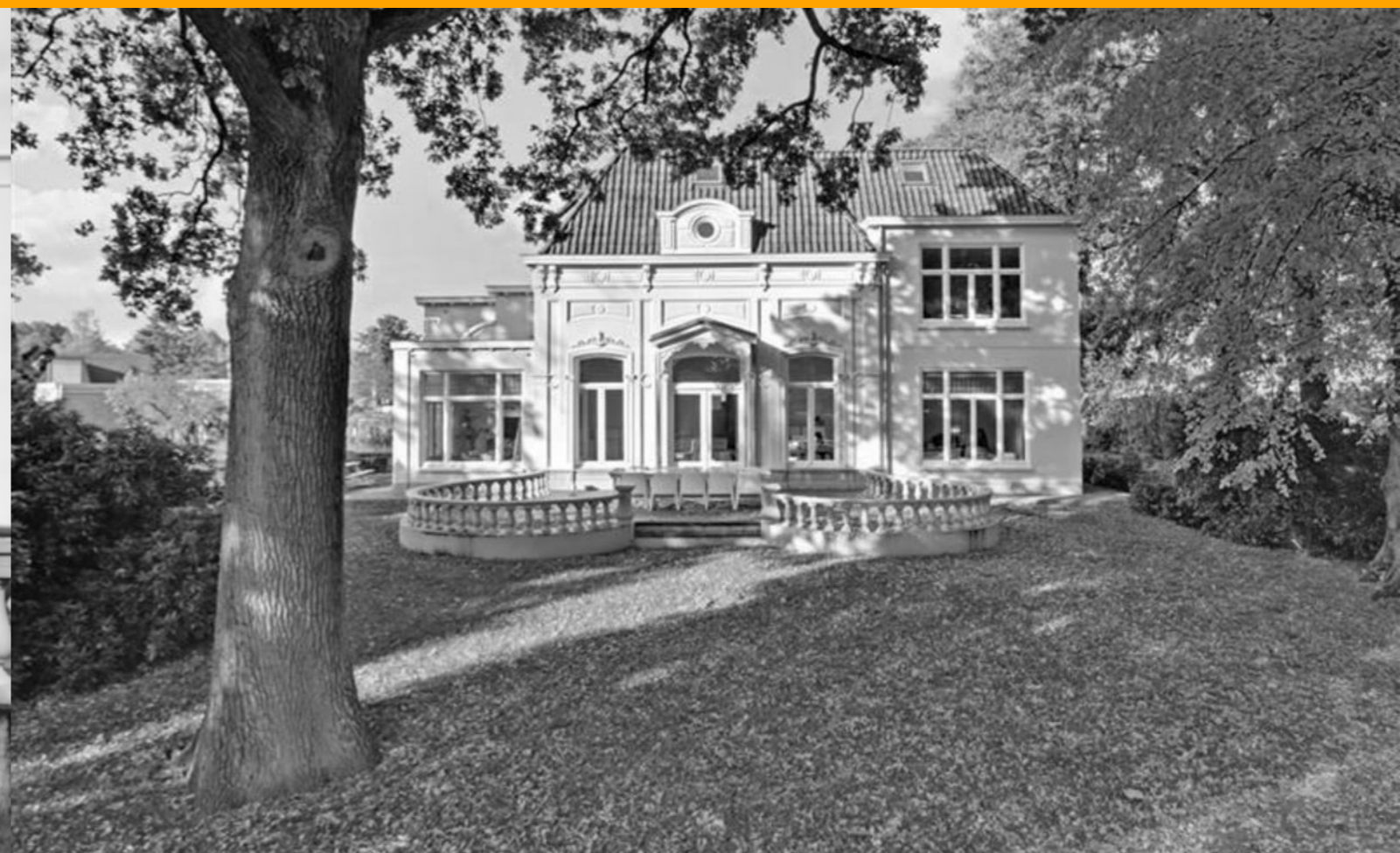


DERDE VERDIEPING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.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 gerenomeerd 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

