



Troelstradreef 44, 's-Hertogenbosch

Vraagprijs € 385.000,- k.k.



STARTERSWONING MET VRIJ UITZICHT!

Deze verrassend ruime tussenwoning is gelegen aan een brede woonstraat met waterloop, midden in de wijk Maaspoort. Je hebt hier volop voorzieningen zoals supermarkten, een huisartsenpraktijk, apotheek, bushalte, speeltuintjes en sport- en recreatiefaciliteiten binnen enkele minuten loopafstand.

De woning beschikt over een lichte en ruime tuingerichte woonkamer, een dichte keuken met een eenvoudig keukenblok, drie ruime slaapkamers, een inloopkast en een badkamer met raam, ligbad en wastafel. De achtertuin van 11 meter biedt volop privacy en mogelijkheden voor ontspanning of uitbreiding. Er is in de tuin zowel voldoende zon als schaduw.

De woning is voorzien van dak-, vloer- en spouwisolatie en vrijwel overal dubbelglas. De woning verkeert in een eenvoudige staat, waardoor je rekening dient te houden met moderniseringswerkzaamheden passend bij de wensen van deze tijd.

KENMERKEN:

- * Bouwjaar: 1987
- * Perceeloppervlakte: 150 m²
- * Inhoud circa: 299 m³
- * Woonoppervlakte circa: 89 m²
- * Rustige woonomgeving
- * Gelegen aan het water
- * Meerdere voorzieningen in de nabije omgeving
- * Ruime diepe tuin met berging
- * Eenvoudige keuken
- * Fijne, lichte woonkamer aan tuinzijde
- * Betegelde badkamer met raam
- * De woning wordt mechanisch geventileerd
- * Drie ruime slaapkamers
- * Praktische bergruimte op de eerste verdieping
- * Een ideale starterswoning in een prima buurt
- * De woning is grotendeels voorzien van dubbele beglazing
- * Aanvaarding binnen uiterlijk twee maanden

Begane grond

Entree/hal met meterkast. Via de hal kom je in de L-vormige woonkamer. Door de grote raampartijen aan de achterzijde van de woning geniet je in huis van veel daglichttoetreding. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een gezellige zithoek aan de tuinzijde van de woning en een grote eettafel aan de zijde van de keuken. De eethoek sluit dan praktisch aan op de keuken. De aparte keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een eenvoudig keukenblok in L-opstelling met onder- en bovenkasten en 2 kookplaten met afzuigkap. Van plan om een nieuwe keuken te plaatsen? Je hebt in de keuken genoeg plaats voor een royaal keukenblok. Tussen de keuken en de woonkamer bevindt zich een portaal met de toiletruimte en de trapopgang naar de verdieping.











Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot de badkamer, de slaapkamers, een bergkast met de cv-ketel en mechanische ventilatie-unit. Ook vindt je hier een praktische en ruime berging. De badkamer heeft een raam, wordt mechanisch geventileerd en is in lichte kleurstellingen (wit/lichtgrijs) betegeld en is voorzien van een ligbad, wastafel en wasmachine aansluiting. Op de eerste verdieping zijn drie volwaardige ruime slaapkamers aanwezig welke allen zijn voorzien van houten kozijnen met dubbelglas. De grote ramen zorgen voor veel daglicht in de slaapkamers.









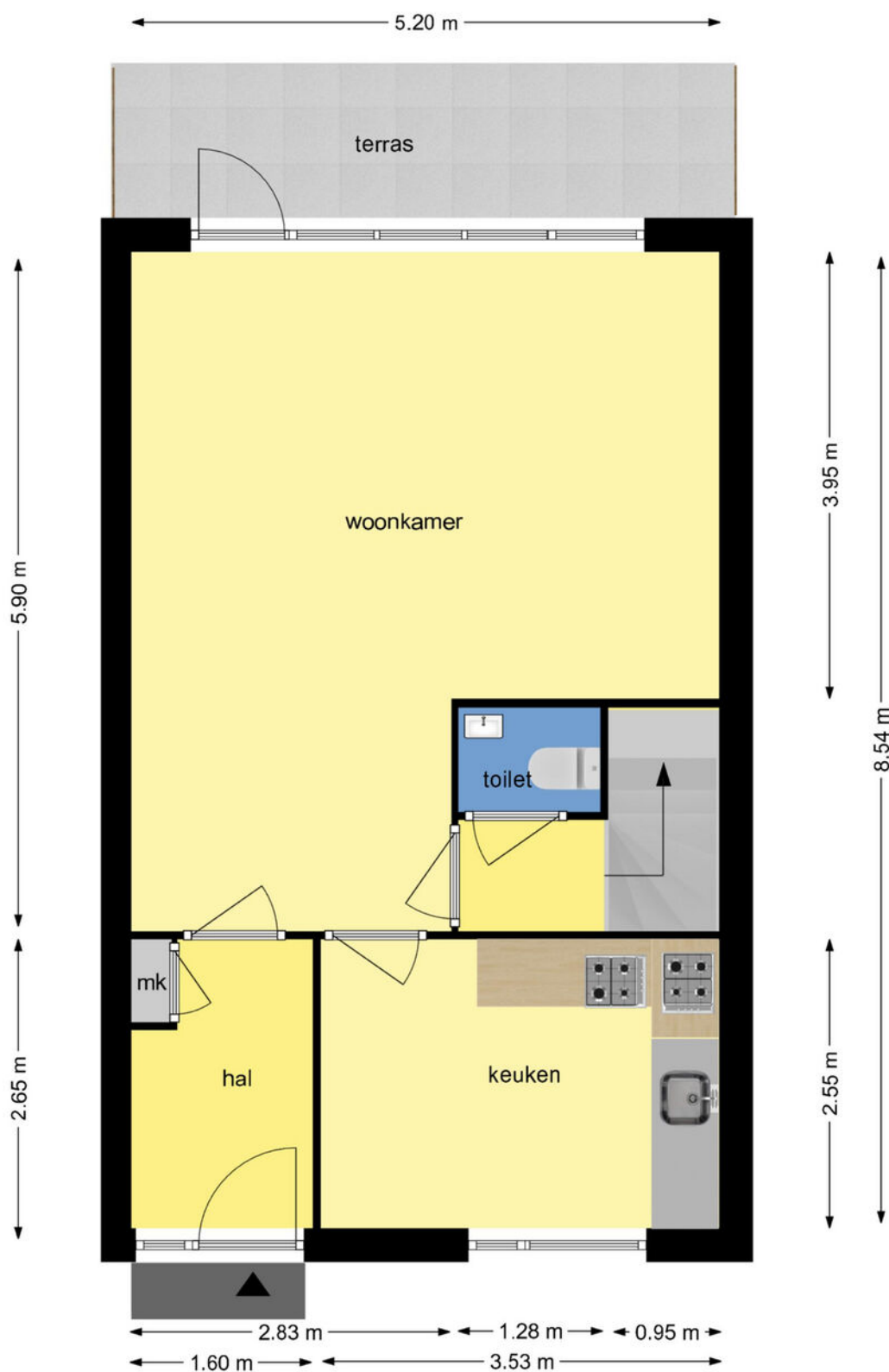


Tuin

De tuin is ruim van opzet met veel gras, enkele beplantingen en een ruim verhard terras. Achterin de tuin heb je de beschikking over een stenen berging. Er is ook een achterom via de brandgang aanwezig.



Plattegronden

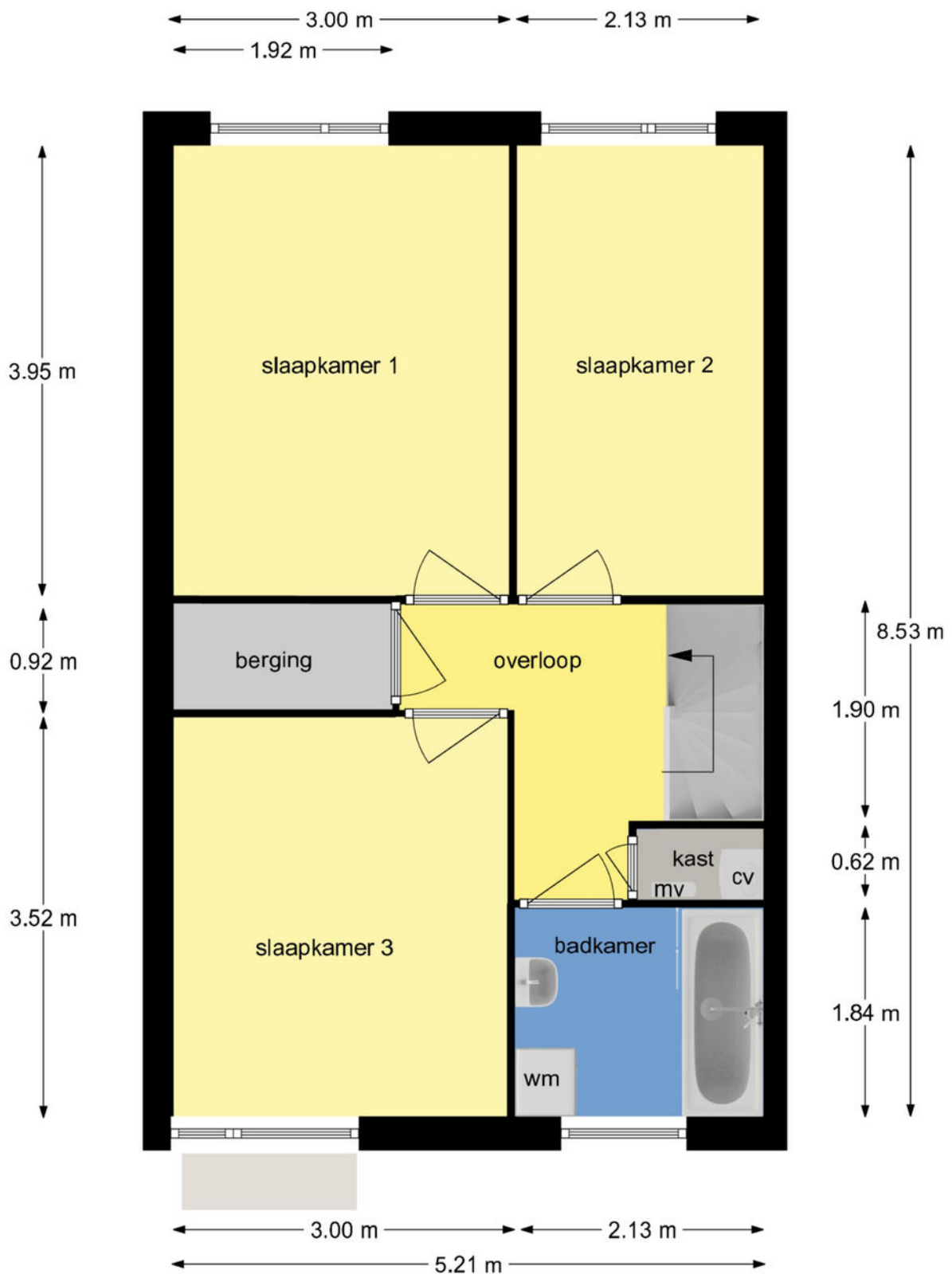


BEGANE GROND

Troelstradreef 44, 5237 DC '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. ©

Plattegronden



EERSTE VERDIEPING

Troelstradreef 44, 5237 DC '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. ©

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Woonaccent/jl



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch Sectie T Perceel 8039</p> <p>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.</p>	
---	--	---



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 woning ligt aan het Troelstradreef in de wijk Maaspoort, een populaire buurt in 's-Hertogenbosch. Je woont hier rustig en centraal, met op korte afstand diverse winkels, basisscholen en kinderopvanglocaties. Voor je boodschappen kun je terecht bij het Goulmy en Baarplein of in het overdekte winkelcentrum Maaspoort.

Natuur- en recreatiegebieden zoals De Noorderplas en het Maasoevergebied liggen op loop- of fietsafstand. In de directe omgeving zijn er volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen, zwemmen of sporten. De bruisende binnenstad van 's-Hertogenbosch bereik je eenvoudig met de fiets, auto of stadsbus, en ook de aansluiting op de snelwegen A2 en A59 is uitstekend. De bushalte bevindt zich binnen 100 meter van de woning.







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