



Admiraliteitslaan 16, 's-Hertogenbosch

Vraagprijs € 435.000,- k.k.



UITGEBOWDE DRIVE-IN WONING MET VEEL RUIMTE!

Deze verrassend ruime en uitgebouwde drive-in woning is gelegen in de wijk De Kruiskamp, en biedt een indrukwekkende hoeveelheid woonruimte en gebruiksmogelijkheden. Op de begane grond beschik je over een grote multifunctionele ruimte van circa 23 m² én een ruime inpandige garage van circa 20 m². Op de eerste verdieping bevindt zich een royale uitgebouwde woonkamer met een brede sfeervolle gashaard en een grote glazen schuifpui naar het terras. De open keuken is uitgevoerd met een ruim keukenblok in L-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Samen vormen woonkamer en keuken een heerlijke leefruimte met veel daglicht en een open karakter. Het aangrenzende terras van circa 12 m² beschikt over een trap naar de tuin en vormt een fijne plek om buiten te genieten. De tweede verdieping biedt momenteel een zeer ruime slaapkamer met airconditioning en een royale badkamer met ligbad, inloopdouche, tweede toilet en dubbele wastafel met meubel. Met enkele aanpassingen is de woning weer terug te brengen naar de oorspronkelijke indeling met drie slaapkamers, een berging en een badkamer.

- Bouwjaar: 1970
- Perceeloppervlakte: 105 m²
- Inhoud: circa 550 m³
- Woonoppervlakte: circa 135 m²
- Inpandige garage: circa 20 m²
- Terras woonkamer: circa 12 m²
- Tuinhuis: circa 8 m²
- Energielabel B
- Houten kozijnen met dubbelglas
- 13 zonnepanelen geplaatst in 2022 (huur € 75,- per maand, verplichte overname)
- Parkeerplaats en plantvak voor de woning zijn geen eigendom (grond gemeente)
- Gedeelte van de achtertuin wordt gehuurd van de gemeente voor € 80,- per jaar
- Inpandige garage met aansluiting voor wasmachine
- Uitgebouwde tuinkamer (2008) op de begane grond geschikt voor meerdere doeleinden
- Royale uitgebouwde woonkamer terras op de eerste verdieping en ruime open keuken met apparatuur
- Grote badkamer met raam, ligbad, inloopdouche, toilet en dubbele wastafel

Begane grond

Via de entree met ontvangsthal en tegelvloer heb je toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping, de garage en de multifunctionele ruimte. In de hal bevindt zich de vernieuwde meterkast met een ruime groepeerdeling en slimme meters.

De multifunctionele ruimte op de begane grond is verwarmd middels vloerverwarming en beschikt over veel natuurlijke lichtinval dankzij de brede houten schuifpui met raampartijen voorzien van dubbelglas. Met afmetingen van circa 4,18 meter diep en 5,21 meter breed biedt deze ruimte talloze gebruiksmogelijkheden, zoals een hobbyruimte, speelkamer, werkruimte of praktijk aan huis. De ruimte is netjes afgewerkt met een grijze tegelvloer met vloerverwarming, gestuukte wanden en plafonds en beschikt daarnaast over een praktische trapkast.

De in pandig bereikbare garage is eveneens afgewerkt met een grijze tegelvloer en kan worden verwarmd middels een radiator. Vanuit buiten is de garage bereikbaar via een garagedeur en een separate loopdeur. Tevens bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine.







Eerste verdieping

Op deze verdieping bevinden zich de woonkamer en de keuken. Vanuit de trapopgang kom je op de overloop waar zich het gedeeltelijk betegelde toilet met wandcloset en fonteintje bevindt.

De royale uitgebouwde L-vormige woonkamer met open keuken heeft een indrukwekkende afmeting van circa 10,93 meter diep en 5,21 meter breed. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van bijzonder veel lichtinval. De houten achterpui is voorzien van een brede schuifpui die toegang geeft tot het terras. Het terras van circa 12 m² is uitgevoerd met een houten dek, een balustrade en een stalen trap naar de achtertuin. Zowel de woonkamer als de keuken zijn afgewerkt met een natuurstenen vloer, gestuukte wanden en plafonds. De brede gashaard vormt een sfeervolle blikvanger in de woonkamer. De verwarming geschiedt middels radiatoren en in de uitbouw via comfortabele vloerverwarming. De open keuken beschikt over een royaal keukenblok in L-opstelling met veel bergruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een combimagnetron, vaatwasser, koelkast, keramische kookplaat en afzuigkap. Dankzij de grote ramen profiteer je ook hier van veel daglicht.











Tweede verdieping

De overloop geeft toegang tot de grote badkamer, een berging en een royale slaapkamer.

Oorspronkelijk waren hier twee slaapkamers aanwezig. Op de optionele plattegrond in de presentatie is zichtbaar hoe deze oorspronkelijke indeling met drie slaapkamers eruitzag.

De slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is voorzien van airconditioning en rolluiken. De ruimte biedt volop mogelijkheden.

De badkamer, die oorspronkelijk bestond uit een badkamer en masterbedroom, is bijzonder royaal uitgevoerd. De ruimte beschikt over gedeeltelijk betegelde wanden, een donkergrijze tegelvloer met vloerverwarming, een ruim ligbad, een inloopdouche, een dubbele wastafel met meubel, een tweede wandcloset en meerdere ramen voor natuurlijke lichtinval en ventilatie. Het gestuukte plafond is voorzien van inbouwspots. De brede kast blijft achter in de woning.

In de separate bergruimte bevindt zich de Intergas combiketel.











Buiten

De achtertuin grenst aan openbaar groen en een wandel- en fietspad, waardoor je profiteert van weinig inkijk en een prettige mate van privacy. Daarnaast ligt de woning op korte afstand van een groene speeltuin met diverse speeltoestellen en een speelveld, wat de locatie bijzonder kindvriendelijk maakt.

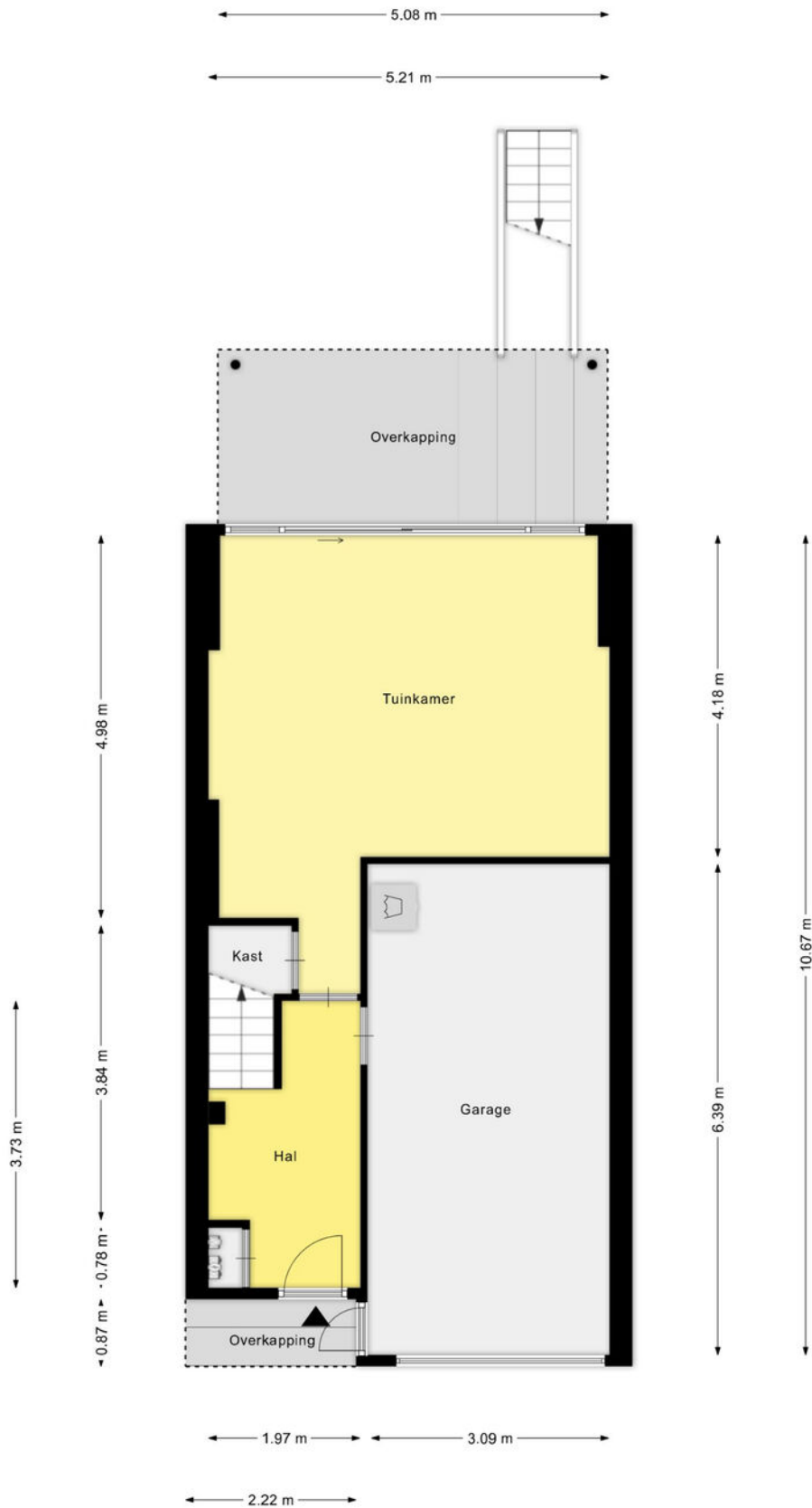
Dankzij de gunstige ligging op het zonnige zuidwesten geniet je vrijwel de gehele dag van de zon, zowel in de tuin als op het terras op de eerste verdieping. Op warme dagen biedt het terras bovendien een aangename schaduwplek, terwijl je in de tuin volop van de zon kunt genieten.

De achtertuin is volledig voorzien van grote tuintegels, waardoor deze onderhoudsvriendelijk is aangelegd. Het ruime houten tuinhuis zorgt voor extra bergruimte. Een deel van dit tuinhuis staat op de grond die van de gemeente wordt gehuurd. De tuin is bereikbaar via de multifunctionele tuinkamer op de begane grond en via de stalen trap vanaf het terras op de eerste verdieping.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een plantvak met beplanting en een oprit voor de garage waar een auto geparkeerd kan worden. Zowel het plantvak als de oprit liggen op gemeentegrond en behoren niet tot het eigendom van de woning.



Plattegronden



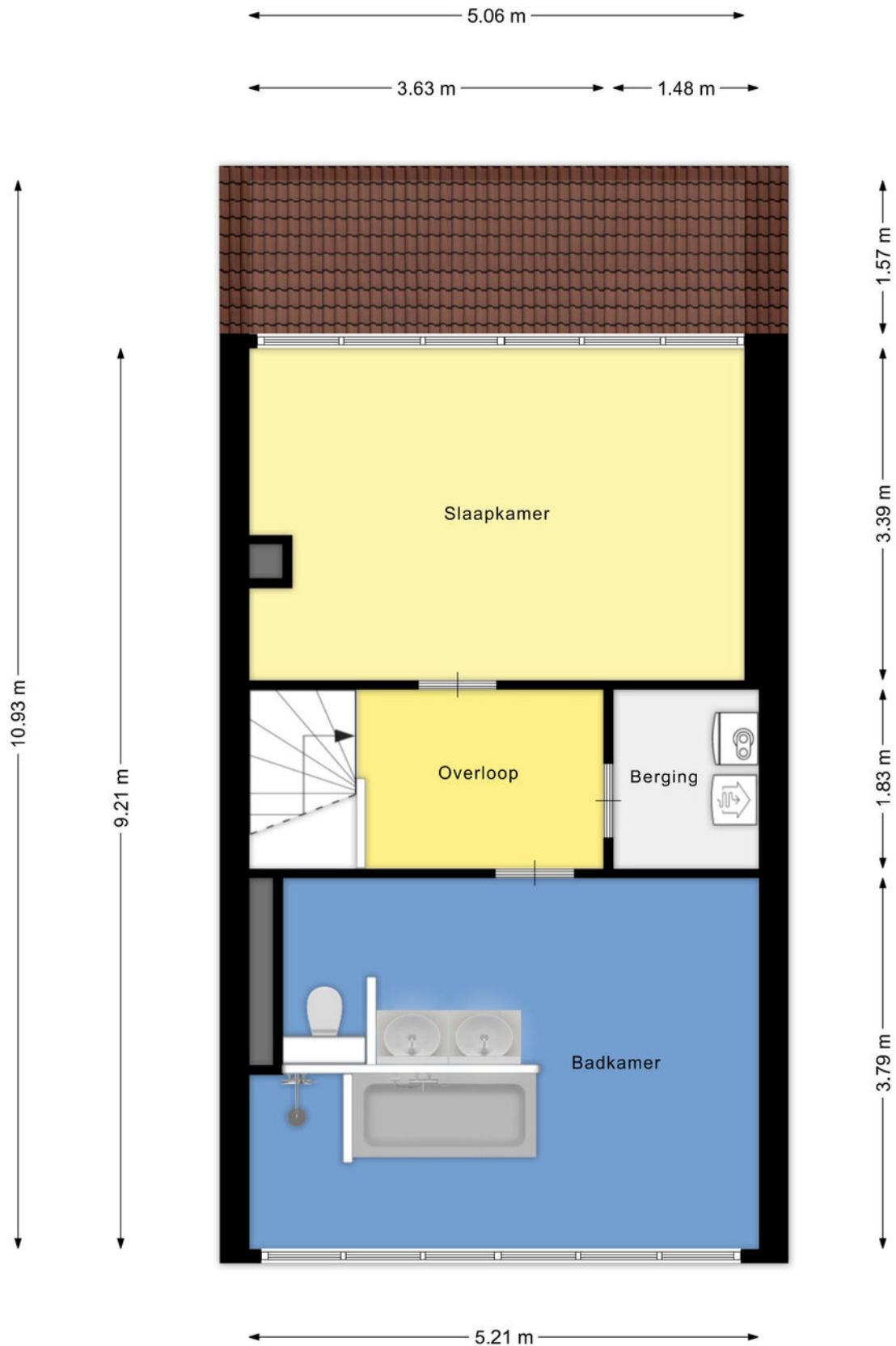
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



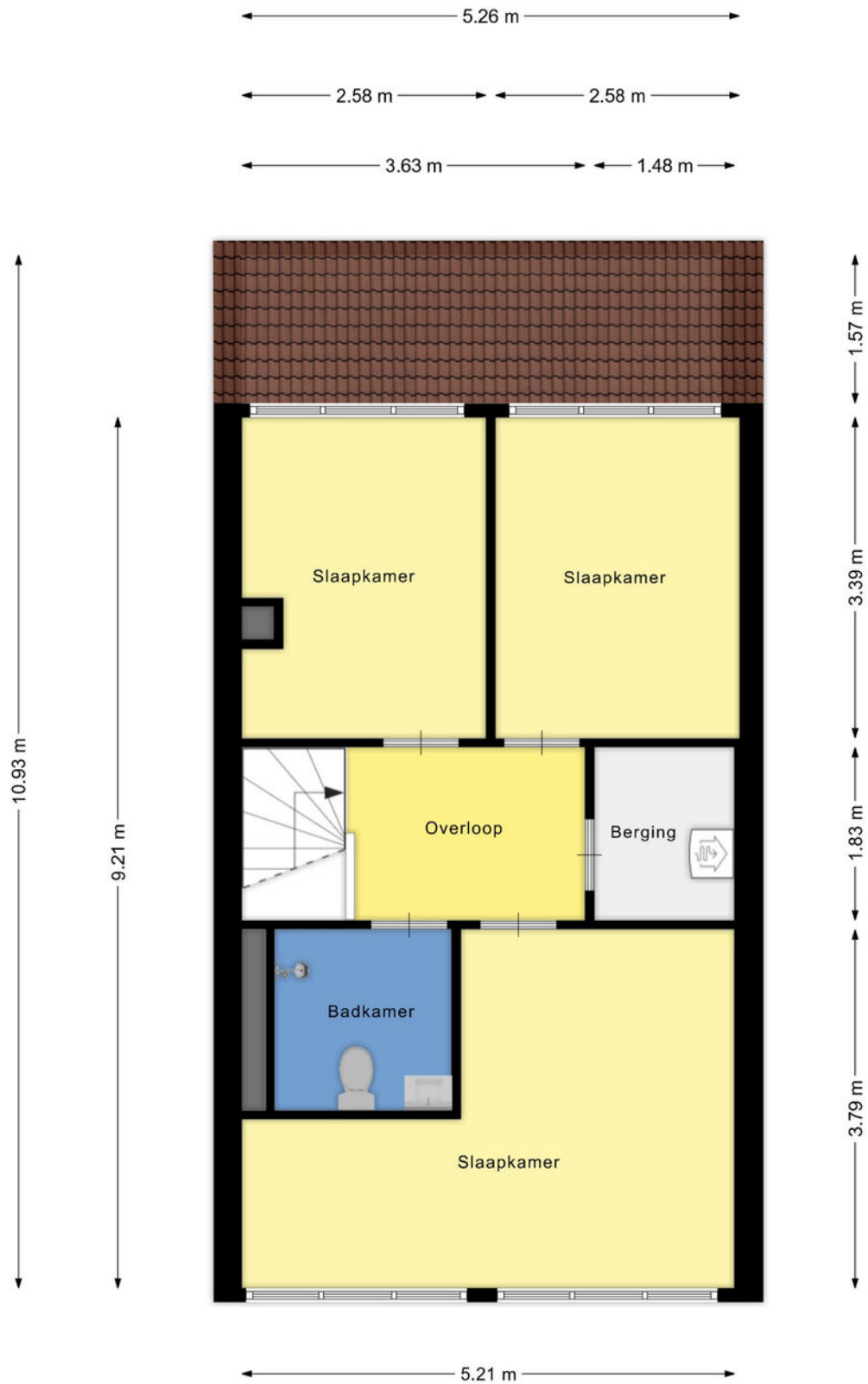
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden

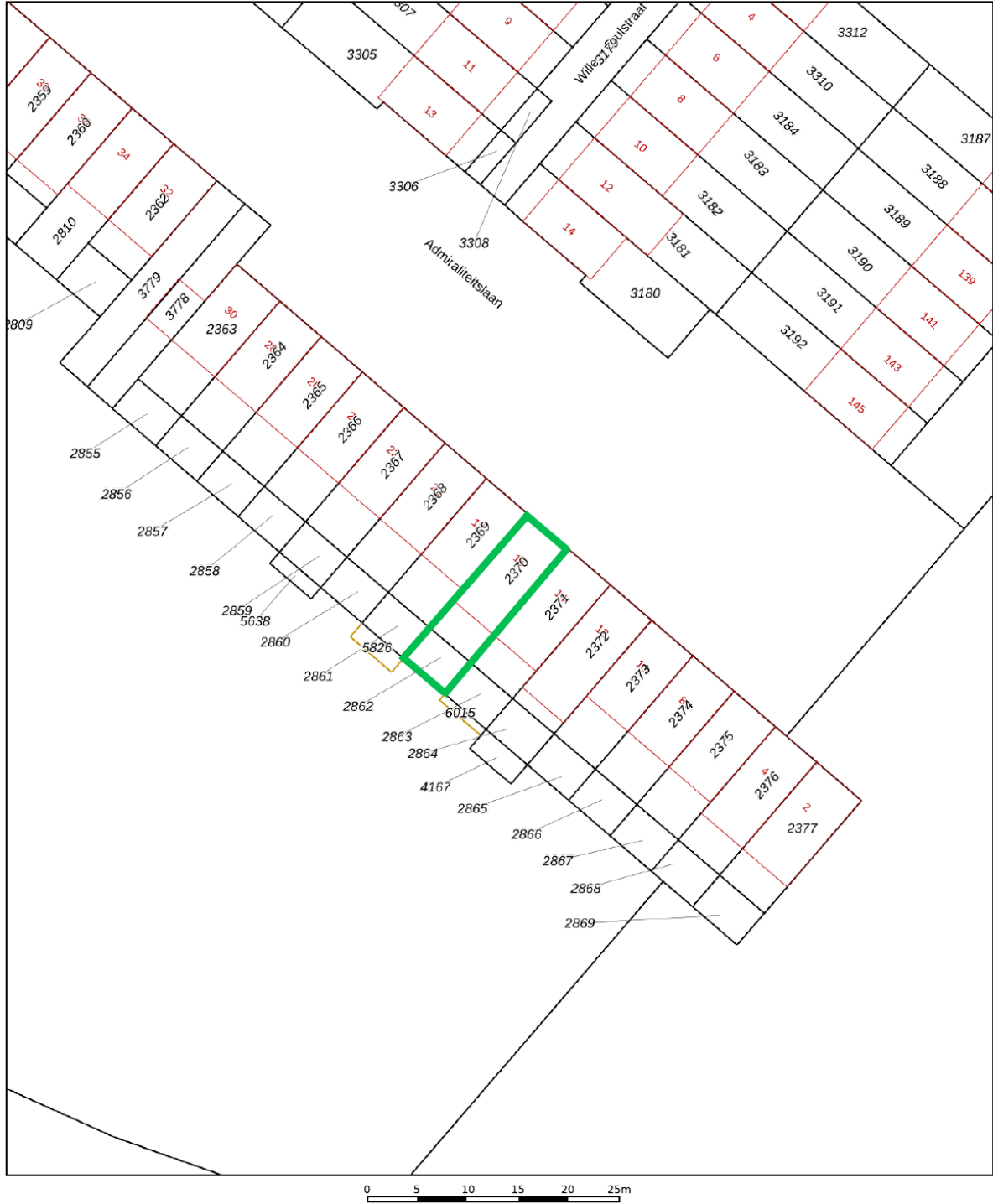



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Woonaccent/jl



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 2370</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>	
---	--	---





Wonen in Den Bosch

De woonwijk 's-Hertogenbosch West is ruim opgezet en centraal gelegen ten opzichte van alle dagelijkse voorzieningen en belangrijke uitvalswegen. De snelwegen A2 en A59 zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Op loopafstand bevindt zich het overdekte winkelcentrum De Helftheuvelpassage met een groot aanbod aan winkels voor onder andere de dagelijkse boodschappen.

Daarnaast zijn wandelpaden, speeltuinen, scholen, kinderdagverblijven en sportvoorzieningen in de directe omgeving aanwezig. Voor recreatie kun je terecht bij het nabijgelegen Engelermeer, waar je heerlijk kunt wandelen, zwemmen of ontspannen aan het water. Ook is er een uitstekende busverbinding richting het Centraal Station en de binnenstad van 's-Hertogenbosch. Uiteraard zijn ook het stadscentrum en andere voorzieningen prima bereikbaar per fiets of auto.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legplanken garage en meterkast	X		
- kasten CV ruimte en berging buiten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- Gordijnroede	X		
- Horren slaapkamers + badkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Gashaard	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Close-in boiler keuken	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
werkbank + planken tuinhuis	X		
Overig - Contracten			
Zonnepanelen: Moet worden overgenomen			



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