



GELDERSEDAM 62, 'S-HERTOGENBOSCH

Sfeervolle en instapklare gezinswoning met zonnige patio'tuin
Gelegen in de gewilde woonwijk De Muntel
Veel leefruimte, mooie keuken, 4 slaapkamers en badkamer



GELDERSEDAM 62, 'S-HERTOGENBOSCH

Sfeervolle en instapklare woning met zonnige patiotuin gelegen op het zuidwesten.

De woning ligt aan de Geldersedam, in de geliefde wijk De Muntel. Een fijne plek voor wie graag dichtbij de levendigheid van de Bossche binnenstad woont, maar thuis ook de rust wil ervaren. Het centrum ligt op loopafstand, waardoor winkels, restaurants en terrassen altijd dichtbij zijn. Ook vanuit de woning is de omgeving direct voelbaar. Aan de voorzijde kijk je vrij uit, tussen de Amazone-woontorens door, over een brede groenstrook. En met slechts één keer oversteken sta je in het fraaie Prins Hendrikpark, met de IJzeren Vrouw als sfeervolle waterplas. Een heerlijke plek voor een wandeling, een rondje hardlopen of juist om op een zonnige dag rustig aan het water te zitten.

Kortom: een rustige en groene woonomgeving, met de binnenstad en dagelijkse voorzieningen op loopafstand!

Algemene informatie

Soort woning:	Eengezinswoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1928
Perceeloppervlakte:	76 m²
Woonoppervlakte:	122 m²
Inhoud:	434 m³
Aantal kamers:	5
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Instapklare gezinswoning met patiotuin;
- De woning is voorzien van vloerisolatie met vloerverwarming op de begane grond (exclusief de hal), nieuwe kozijnen aan de achterzijde met HR++ glas + in beide dakkappen (de woning is volledig voorzien van dubbel glas behalve in de voordeur + raam boven de voordeur), de wanden zijn aan de achterzijde van binnenuit geïsoleerd, de kap is van binnenuit geïsoleerd (medio juni 2026);
- Mooie L-vormige woonkamer voorzien van gashaard en met vrij uitzicht aan de voorzijde;
- Moderne en ruim opgezette keuken voorzien van alle gemakken;
- Voorzien van 4 slaapkamers en badkamer (volledig vernieuwd eind 2018);
- Gelegen in de gewilde en sfeervolle woonwijk De Muntel.

BEGANE GROND

Via de voordeur kom je in de hal, waar direct de originele terrazzovloer in het oog springt. Deze karakteristieke vloer is eind 2018 door de huidige eigenaren met zorg gerestaureerd en vormt een mooi stukje van de oorspronkelijke sfeer van de woning. Vanuit de hal leidt de trap naar de eerste verdieping en aan het einde van de hal geeft een tussendeur toegang tot de woonkamer.

De ruime L-vormige woonkamer is een prettige leefruimte met volop sfeer. Er ligt een fraaie pvc-vloer en de gashaard zorgt voor een warme uitstraling. De wanden en het plafond zijn strak en vlak gestuukt, waardoor de ruimte rustig en licht aanvoelt. Eind 2018 is de begane grond grondig aangepakt. De vloer van de woonkamer, keuken en bijkeuken is volledig geïsoleerd en voorzien van comfortabele vloerverwarming. Ook zijn er dubbele terrasdeuren met HR++-glas geplaatst in de achtergevel. Deze geven direct toegang tot de zonnige patio'tuin die op het zuidwesten is gelegen. Het handbediend zonnescherm zorgt ervoor dat je op zonnige dagen ook gemakkelijk een beschut plekje in de schaduw creëert.

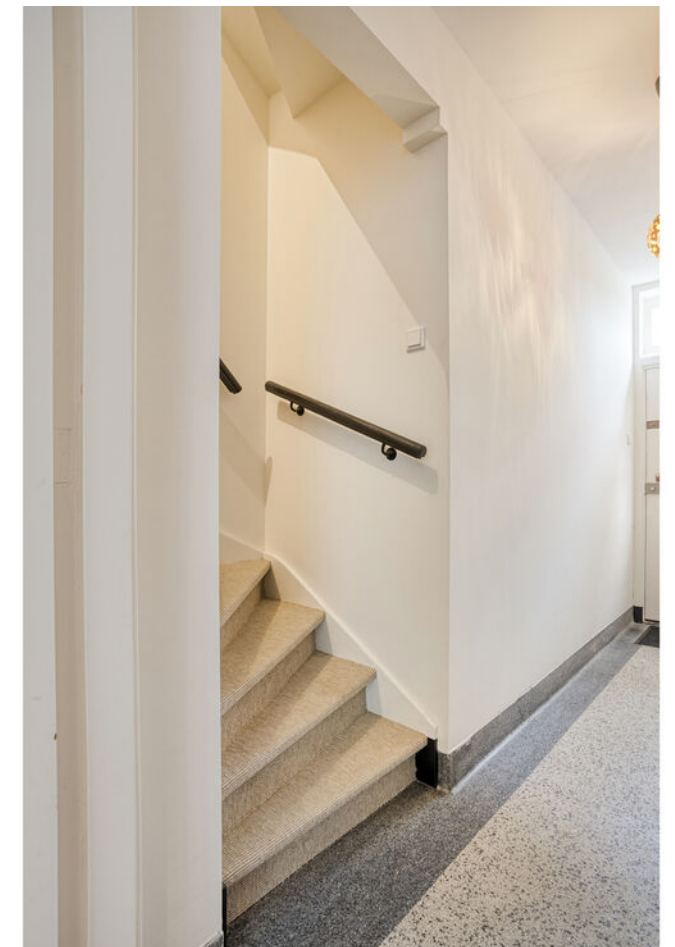
In de woonkamer bevindt zich een verdiepte trapkast, waarin ook de meterkast is opgenomen. De groepenkast en de volledige bekabeling en bedrading zijn eind 2018 vernieuwd. Daarnaast beschikt de woning over een glasvezelaansluiting. Een praktische wandkast biedt extra bergruimte en hier is onder andere de waterontharder geplaatst.

Vanuit de woonkamer loop je door naar de keuken. Ook deze is tijdens de verbouwing eind 2018 volledig vernieuwd en is van alle gemakken voorzien. Het verdiepte aanrechtblad biedt extra werkruimte en de keuken beschikt over een grote koelkast, vaatwasser, inductiekookplaat met meerdere zones, RVS-afzuigkap en een combimagnetron/oven. De Franke kokendwaterkraan en 10-liter close-in boiler maken het geheel compleet.

Aansluitend bevinden zich het toilet en de bijkeuken. Ook deze ruimtes zijn in 2018 volledig vernieuwd. Het ruime toilet heeft een fraaie nieuwe terrazzovloer en is voorzien van een wandcloset met een wasbakje en een meubel daaronder. De bijkeuken beschikt over een vaste kastenwand, waarin onder andere een grote vriezer is geplaatst. Ook zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en -droger aanwezig.

Aan de daken is eveneens aandacht besteed. Het dak van de keuken is van binnenuit geïsoleerd en samen met de burens voorzien van een nieuwe EPDM-dakbedekking. Het dak van de bijkeuken is eind 2018 volledig vernieuwd, waarbij nieuwe balken zijn geplaatst, opnieuw is geïsoleerd en nieuwe dakbedekking is aangebracht. De platte daken zijn daarmee helemaal klaar voor de komende jaren.

De knusse en zonnige patio'tuin ligt op het zuidwesten en is zowel vanuit de woonkamer als vanuit de keuken bereikbaar. Vanuit de woonkamer stap je via de dubbele terrasdeuren zo naar buiten. Zet je deze op een mooie dag helemaal open, dan vormt de tuin als vanzelf een verlengstuk van de woonkamer. De tuin is praktisch en sfeervol ingericht met een met waaltjes betegeld terras, buitenverlichting en een buitenkraantje. Aan de keukenwand is een handbediend zonnescherm geplaatst, zodat je op zonnige dagen een fijne plek in de schaduw kunt creëren. Een heerlijke, beschutte buitenplek om 's ochtends rustig met een kop koffie te zitten, 's middags van de zon te genieten of de dag gezellig buiten af te sluiten.

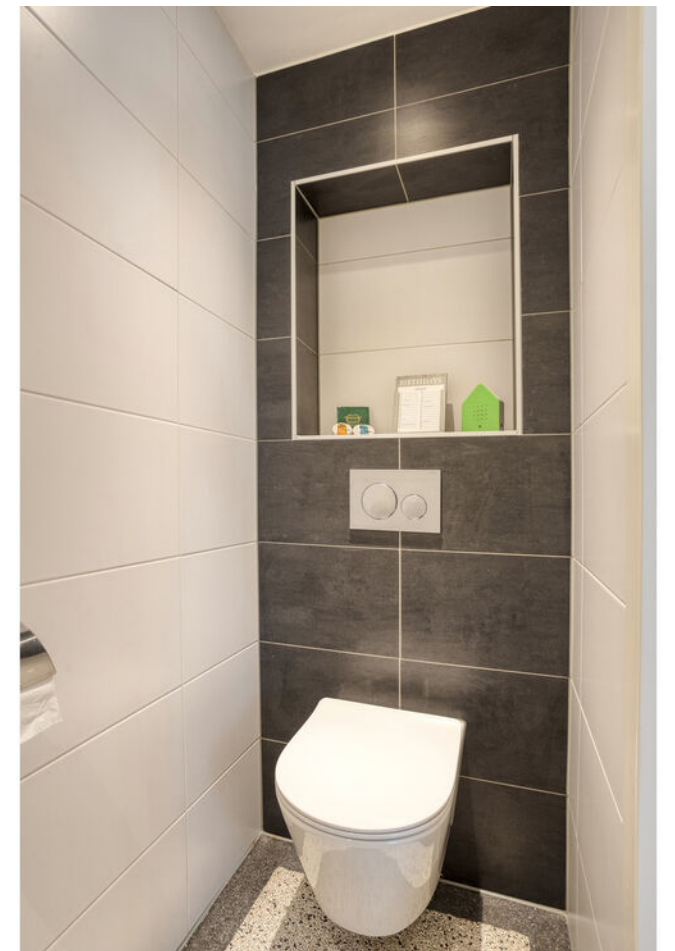
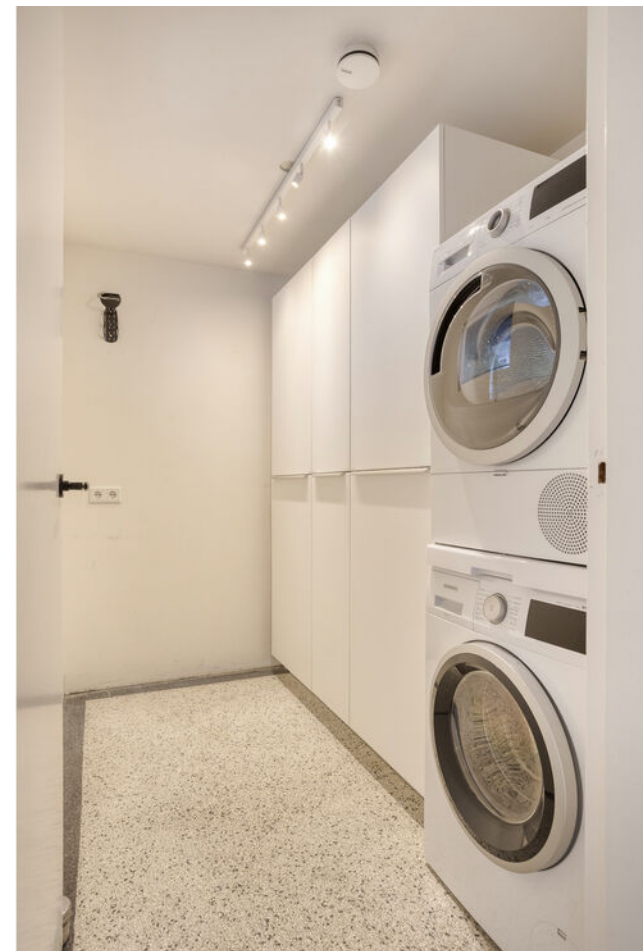
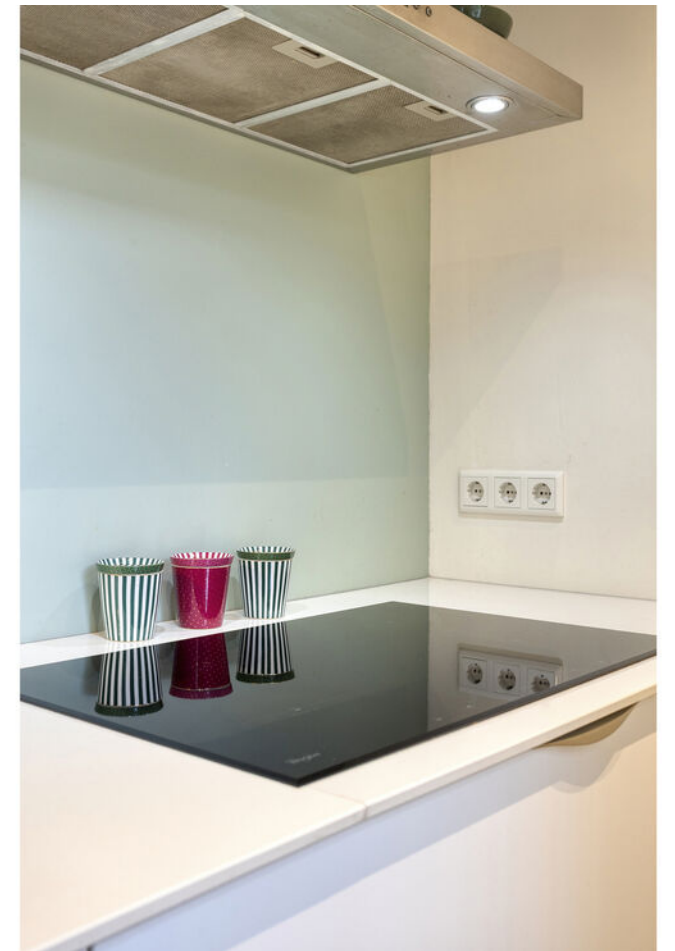












EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, waarvan één aan de voorzijde en één aan de achterzijde van de woning. Beide kamers zijn prettig ruim, strak gestuukt en voorzien van een laminaatvloer. Daarnaast beschikken beide slaapkamers over een praktische inbouwkast waardoor er volop bergruimte is. De slaapkamer aan de achterzijde en de badkamer zijn voorzien van een nieuw kozijn met HR++ beglazing en draai-kiepramen.

Vanaf de overloop is ook de badkamer bereikbaar. Deze is eind 2018 volledig vernieuwd en heeft een frisse en comfortabele uitstraling. De badkamer is ingericht met een ruime inloopdouche voorzien van een opbouw-regendouche en handdouche, een wastafel met meubel en een verlichte spiegel met ingebouwde verwarming. Het toilet en de designradiator maken de badkamer compleet. Dankzij het draai-kiepraam valt er prettig daglicht naar binnen en is directe ventilatie mogelijk. Daarnaast is de badkamer voorzien van mechanische afzuiging.





TWEEDE VERDIEPING

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Een verdieping die recent met veel zorg en oog voor detail is verbouwd, de verf is hier nog maar net droog! De kap is van binnenuit volledig geïsoleerd en ook hier zijn de wanden strak gestuukt, geheel in lijn met de rest van de woning.

De ruime overloop geeft toegang tot twee volwaardige slaapkamers en een praktische bergruimte met onder andere de opstelplaats van de cv-installatie. Daarnaast is er achter de knieschotten nog volop extra bergruimte. En alsof dat nog niet genoeg is, bereik je vanaf de overloop via een vlizotrap een extra bergzolder. Ideaal voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt, zoals koffers, kerstdecoratie en andere seizoensspullen. Beide slaapkamers zijn sfeervolle, lichte ruimtes met een mooie plafondhoogte tot in de nok. Ze zijn voorzien van fraaie spots en een laminaatvloer. Ook hier is de ruimte achter de knieschotten optimaal benut als extra bergruimte. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een nieuwe, in kunststof uitgevoerde dakkapel die in 2026 is geplaatst. Aan de voorzijde is de dakkapel in 2025, samen met de burens, vervangen. Hierdoor zijn beide slaapkamers niet alleen ruim, maar ook heerlijk licht en comfortabel. Beide dakkapellen zijn voorzien van HR++ glas.









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



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

2.46 m

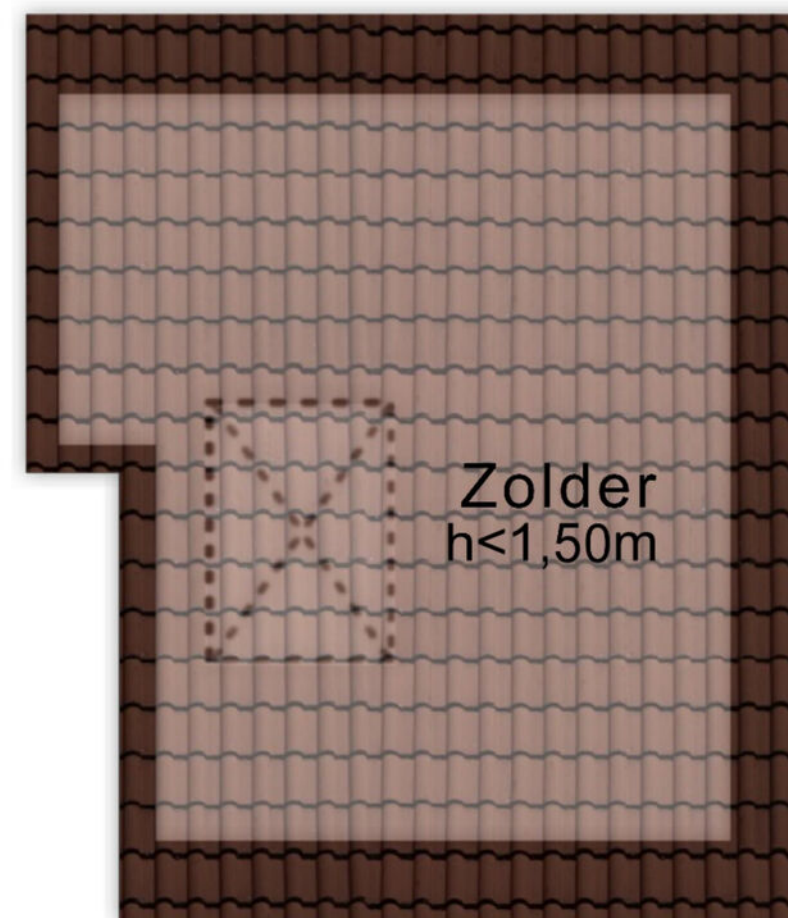
5.33 m

2.77 m 1.06 m 0.79 m



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

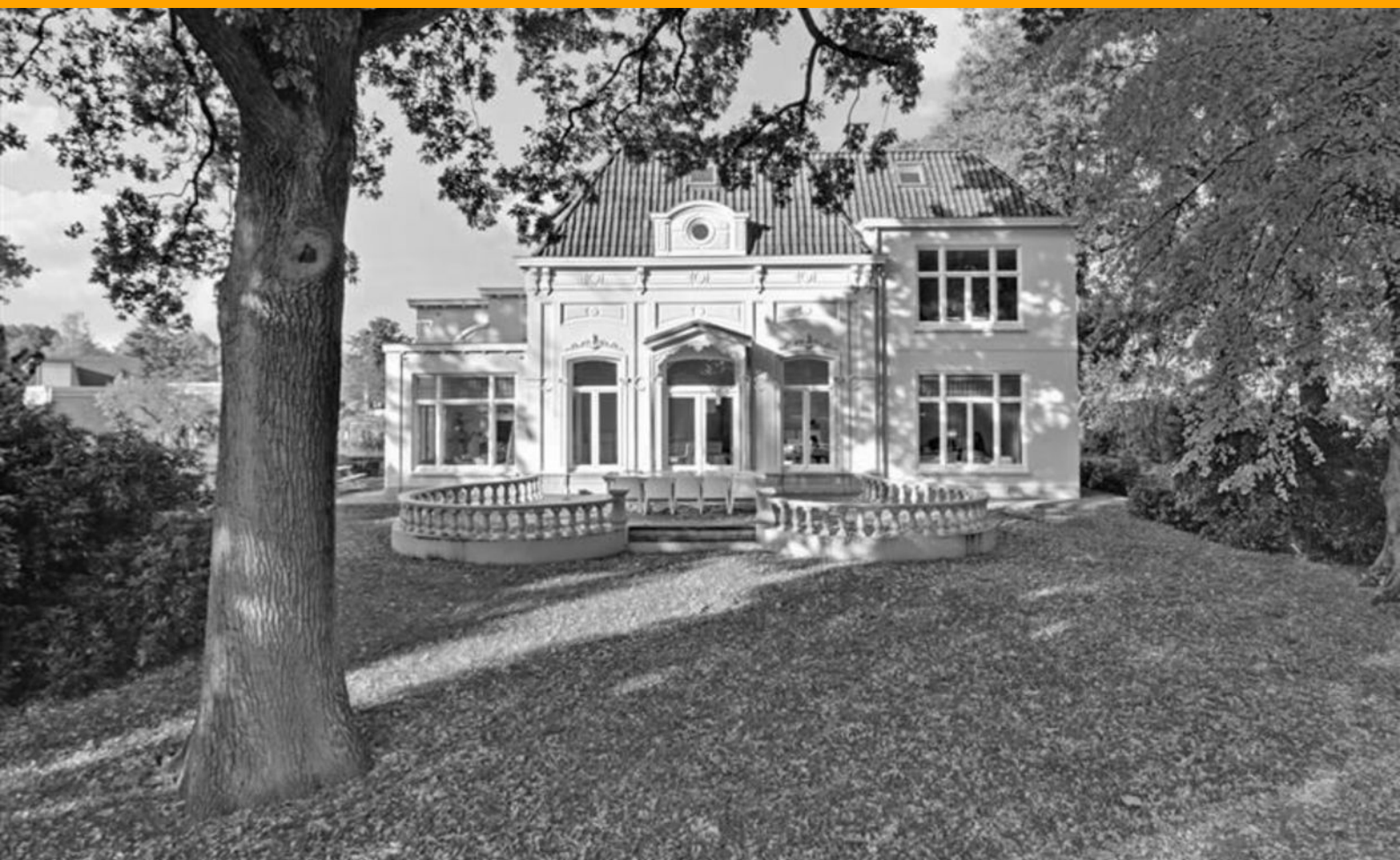
2.49 m



2.13 m

2.77 m

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

