



Aartshertogenlaan 256 A, 's-Hertogenbosch

Vraagprijs € 399.000,- k.k.



INSTAPKLAAR 3-KAMER APPARTEMENT NABIJ HET CENTRUM!

Ben je op zoek naar een sfeervol en instapklaar drie-kamer appartement in 's-Hertogenbosch, op korte afstand van zowel het stadscentrum als het Centraal Station? Dan zou dit aantrekkelijke appartement aan de Aartshertogenlaan 256a zomaar eens jouw nieuwe thuis kunnen worden. Het karakteristieke appartementencomplex is gebouwd in de jaren vijftig en bestaat uit 54 woningen. In het souterrain beschik je over een ruime eigen berging, ideaal voor fietsen en extra opslag. Het appartement bevindt zich op de eerste verdieping en is bereikbaar via het trappenhuis. Aan de voorzijde ligt de speels ingedeelde en lichte woonkamer met vrij uitzicht op de brede Aartshertogenlaan, bestaande uit een sfeervol zitgedeelte en een afzonderlijk eetgedeelte die in open verbinding met elkaar staan. De separate keuken beschikt over een net keukenblok met diverse apparatuur. De badkamer is uitgerust met een royale douchecabine en een wastafel met meubel. Aan de rustige achterzijde van het complex bevinden zich twee slaapkamers en het balkon.

KENMERKEN:

- Bouwjaar: 1954
- Woonoppervlakte: circa 68 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte (balkon): circa 3 m²
- Berging: circa 9 m²
- Inhoud: circa 226 m³
- Energie label C
- Houten kozijnen, grotendeels voorzien van dubbelglas
- Sfeervolle woonkamer met eetkamer
- Twee slaapkamers
- Gunstig en centraal gelegen nabij stadscentrum en station
- Eigen grote berging in het souterrain
- Zeer knus en sfeervol wonen
- Prima onderhouden
- Intergas HRE combiketel uit 2016
- Vernieuwde elektra, lichtplan en glasvezelinternet
- Parkeren en opladen voor de deur
- Bijdrage VvE: € 181,90 per maand (inclusief waterverbruik)
- Lage energiekosten
- Aanvaarding in overleg



Begane grond

Algemene entree met brievenbussen en toegang tot het trappenhuis. In het souterrain bevindt zich de ruime eigen berging van circa 9 m². Hier is meer dan voldoende plaats voor meerdere fietsen en het opbergen van allerlei spullen.



Eerste verdieping

De entree/hal geeft toegang tot de verschillende vertrekken. Hier bevinden zich tevens de meterkast en de toiletruimte. Het toilet is uitgevoerd met een staand closet, fonteintje en wand- en vloertegels. Vanuit de hal loop je de woonkamer binnen, die aan de voorzijde van het appartement is gesitueerd en uitzicht biedt over de brede Aartshertogenlaan. De grote raampartijen dragen samen met de klassieke schouw bij aan de karakteristieke sfeer van deze ruimte. De woonkamer bestaat uit twee gedeelten: een comfortabele zitkamer en een aangrenzende eetkamer die in open verbinding met elkaar staan. Hierdoor ontstaat een speelse leefruimte waarin wonen en tafelen ieder een eigen plek hebben, zonder het open karakter te verliezen. Op de vloer in het gehele appartement ligt een moderne pvc-vloer in een fraai visgraatmotief. De separate keuken is bereikbaar vanuit de hal en voorzien van een licht keukenblok dat aan beide zijden van de ruimte is opgesteld. Hierdoor beschik je over verrassend veel praktische werk- en opbergruimte. De keuken is voorzien van een gaskookplaat, combimagnetron, koel-/vriescombinatie, afzuigkap en vaatwasser. Vanuit de keuken heb je toegang tot het balkon aan de achterzijde van het complex. Het balkon biedt voldoende ruimte. In de vaste kast op het balkon bevindt zich de Intergas HRE combiketel uit 2016.















vervolg indeling

Vanuit de keuken bereik je de betegelde badkamer. Dankzij het aanwezige raam profiteer je hier van natuurlijke lichtinval en goede ventilatiemogelijkheden. De badkamer is uitgerust met een royale douchecabine, een wastafel met meubel en de aansluiting voor de wasmachine. Aan de achterzijde van het complex liggen de twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer heeft met circa 2,61 meter breed en 4,00 meter diep prettige afmetingen. Hier is voldoende ruimte voor een breed tweepersoonsbed en meerdere kledingkasten. Deze slaapkamer is momenteel bereikbaar via de naastgelegen slaapkamer. Oorspronkelijk was de hoofdslaapkamer rechtstreeks vanuit de woonkamer bereikbaar. De tweede slaapkamer is circa 2,04 meter breed en 4,00 meter diep. Ook deze kamer heeft prima bruikbare afmetingen en beschikt over een praktische vaste kast. Dankzij de rustige ligging aan de achterzijde is deze ruimte niet alleen geschikt als slaapkamer, maar ook uitstekend te gebruiken als comfortabele thuiswerk- of studeerkamer.









Plattegronden



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



Wonen in Den Bosch

De Aartshertogenlaan ligt in de geliefde wijk De Vliert, een woonomgeving met een authentieke uitstraling en een bijzonder centrale ligging. Het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch bereik je binnen circa vijf minuten fietsen en is ook te voet uitstekend bereikbaar. Ideaal voor wie graag dichtbij de gezellige winkels, terrassen, restaurants, uitgaansgelegenheden en culturele voorzieningen van binnenstad woont. Ook voor de dagelijkse voorzieningen zit je hier uitstekend. Op loopafstand bevindt zich een grote supermarkt en ook winkelcentrum De Rompert ligt op korte afstand. Diverse sportvoorzieningen zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Voor een ontspannen wandeling, een hardlooperdijk of gewoon genieten van het groen ligt het Prins Hendrikpark met recreatiegebied De IJzeren Vrouw praktisch om de hoek. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Voor de deur stopt een stadsbus, NS-station 's-Hertogenbosch Oost ligt op circa tien minuten lopen en ook de autosnelweg A2 is snel bereikbaar. Voor het appartementencomplex is bovendien voldoende parkeergelegenheid aanwezig en ook het opladen van een elektrische auto is hier mogelijk. Daarmee is dit een ideale locatie voor wie rustig en comfortabel wil wonen, maar tegelijkertijd het stadsleven en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik wil hebben.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkast		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Plankjes	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		



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