

RUBENSSTRAAT 17, 's-Hertogenbosch

| Fijne woning met een goede basis



VRAAGPRIJS € 499.000 k.k.

KENMERKEN



Bouwjaar
1953



Tuin ligging
zuidwest



Woonoppervlakte
107 m²



Inhoud
377 m³



Perceeloppervlakte
136 m²



Aantal slaapkamers
2



Extra bijzonderheden

- Goed en netjes onderhouden
- Diepe groene achtertuin
- Energielabel C
- Parkeren kan openbaar
- Voorzieningen binnen handbereik

Misschien wordt Rubensstraat 17
te 's-Hertogenbosch wel uw
nieuwe Waare (T)huis



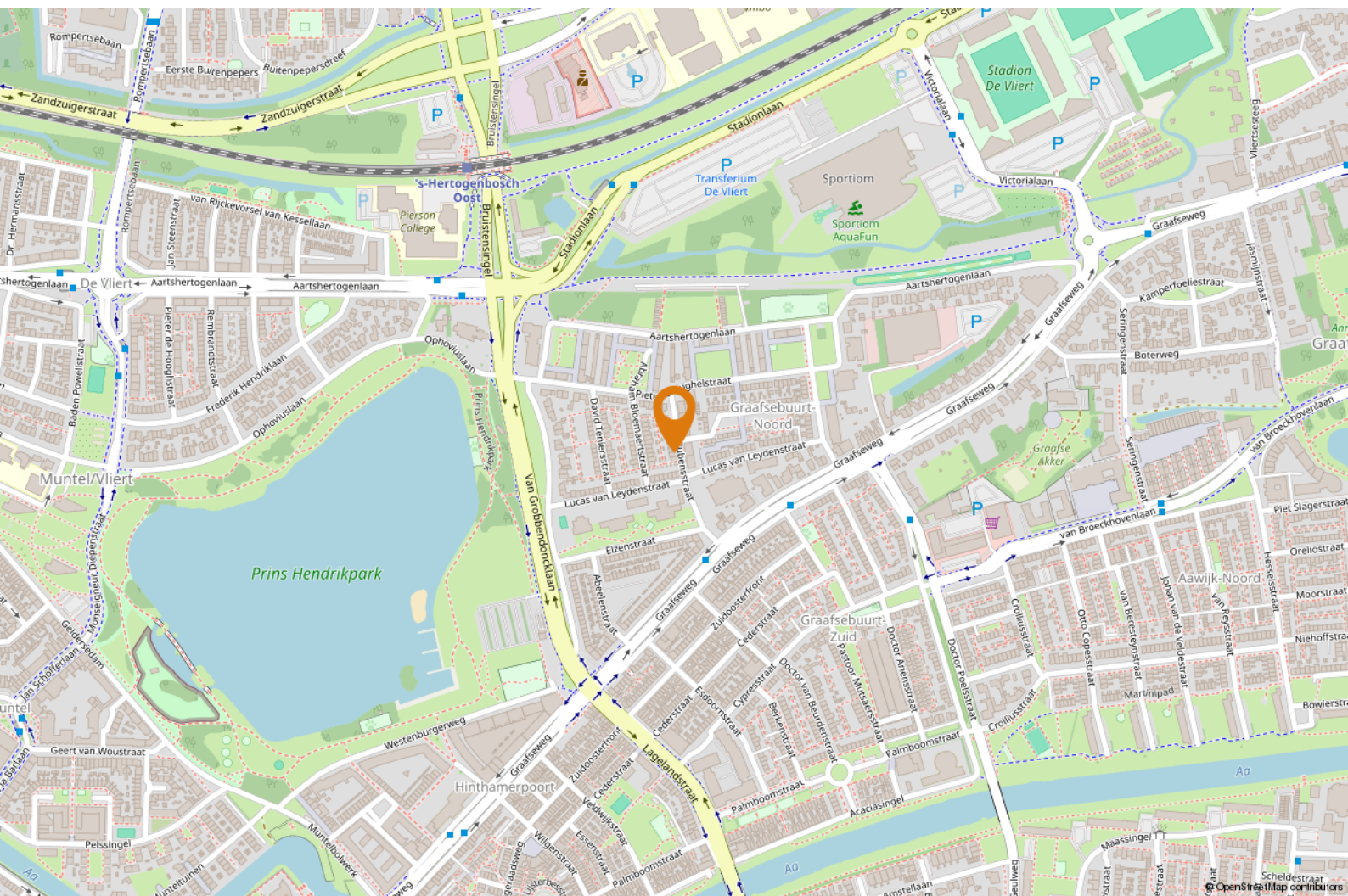


Locatie

De woning ligt in de gewilde wijk Graafsepoort, op korte afstand van het centrum van 's-Hertogenbosch. Hierdoor combineer je hier rustig wonen met de levendigheid en voorzieningen van de binnenstad binnen handbereik.

Een prettige locatie voor wie graag dichtbij de stad woont, maar thuis juist wil genieten van een eigen tuin

's-Hertogenbosch Rubensstraat 17





OMSCHRIJVING

Jouw Waare (t)Huis aan Rubensstraat 17 in 's-Hertogenbosch!

Op zoek naar een fijne woning met ruimte, een goede basis én de mogelijkheid om deze helemaal naar eigen smaak te moderniseren? Dan is Rubensstraat 17 zeker het bekijken waard. Deze goed en netjes onderhouden tussenwoning uit 1953 beschikt over circa 107 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een ruime woonkamer met aparte eethoek, een kelder, praktische wasruimte en een diepe, groene achtertuin op het zuidwesten. De woning heeft energielabel C en biedt daarmee een aantrekkelijk uitgangspunt voor starters en gezinnen die graag comfortabel willen wonen én op termijn hun eigen woonwensen willen realiseren.

Goed om te weten, dat:

- de woning in 1953 is gebouwd en beschikt over circa 106,5 m² woonoppervlakte, een inhoud van circa 377 m³ en een vrijstaande berging van circa 6 m²;
- de ruime woonkamer dankzij de grote raampartij aan de voorzijde over prettig veel daglicht beschikt en aan de achterzijde overloopt in een afzonderlijke eethoek met zicht op de tuin;
- de begane grond grotendeels is afgewerkt met een lichte houten vloer, terwijl de keuken is voorzien van een praktische tegelvloer;
- de keuken uit circa 2004 in een lange wandopstelling is uitgevoerd met lichte fronten, een natuurstenen werkblad en beschikt over een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combi-oven;



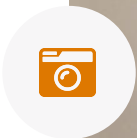
"Zeker het bekijken waard"

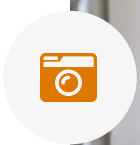


- vanuit de keuken direct toegang bestaat tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten prettig met elkaar zijn verbonden;
- op de eerste verdieping twee goed bruikbare slaapkamers aanwezig zijn, aangevuld met een afzonderlijke wasruimte;
- de volledig betegelde badkamer uit circa 2008 is ingericht met een ligbad, douche, toilet, wastafel en designradiator en bovendien is voorzien van elektrische vloerverwarming;
- de tweede verdieping via een vaste trap bereikbaar is en hier een derde slaapkamer met dakkapel aanwezig is, naast praktische bergruimte onder de schuine dakvlakken;
- de woning daarnaast beschikt over een kelder, ideaal voor extra voorraad en bergruimte;

- de diepe en groen aangelegde achtertuin op het zuidwesten meerdere plekken biedt om van de zon te genieten en achterin beschikt over een vrijstaande stenen berging;
- het platte dak van de aanbouw in 2022 is vernieuwd en daarbij is voorzien van een sedumdak;
- de voor- en achtergevel in 2019 gedeeltelijk zijn voorzien van spouwmuurisolatie en de woning aan de voorzijde beschikt over HR++ beglazing en aan de achterzijde over HR-glas;
- de Intergas cv-ketel in 2023 is geplaatst en in juni 2026 voor het laatst is onderhouden;
- de meterkast in 2022 is aangepast in verband met koken op inductie en daarnaast een waterontharder aanwezig is;
- de woning beschikt over energielabel C.















PLATTEGROND



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



PLATTEGROND



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



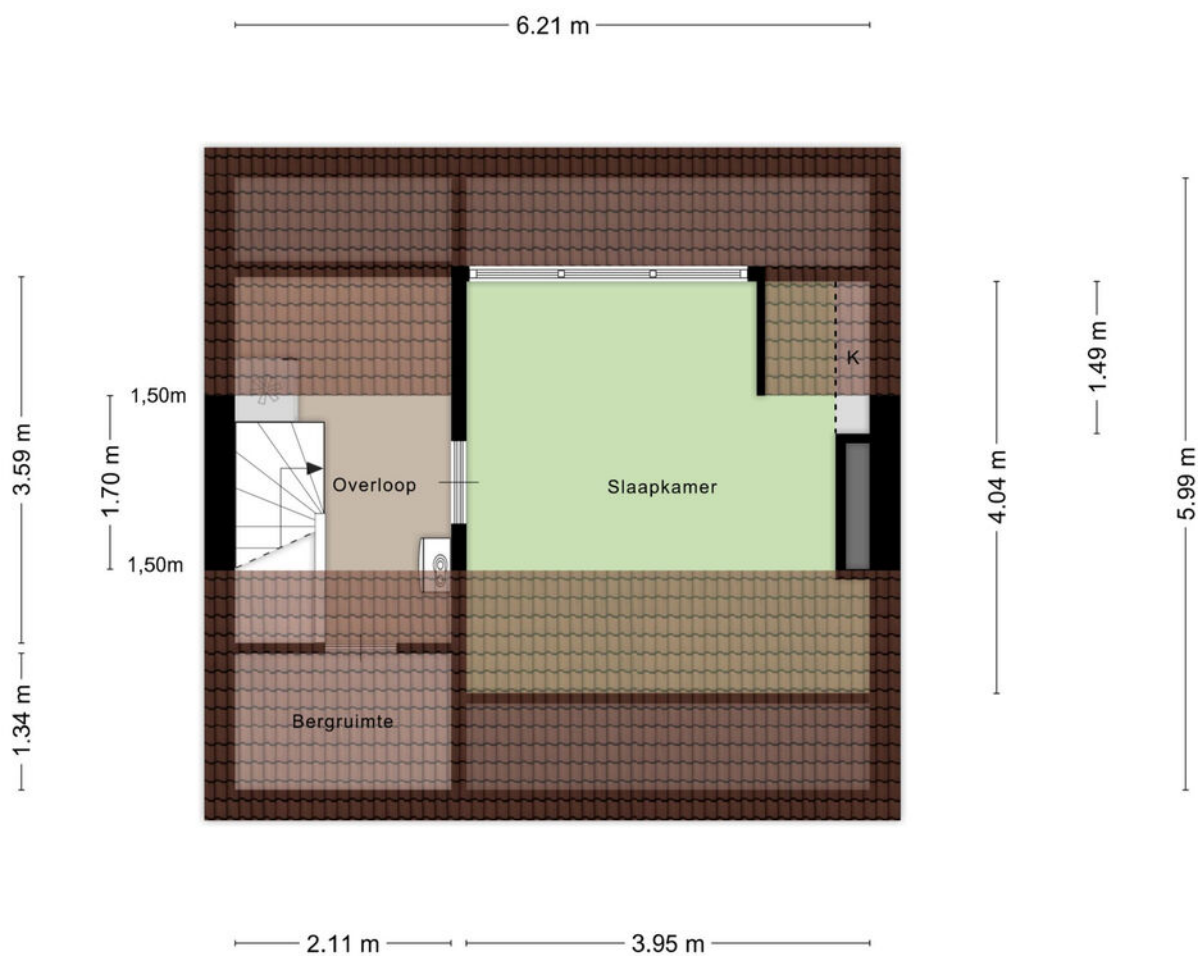
PLATTEGROND



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



PLATTEGROND



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



PLATTEGROND

2.04 m



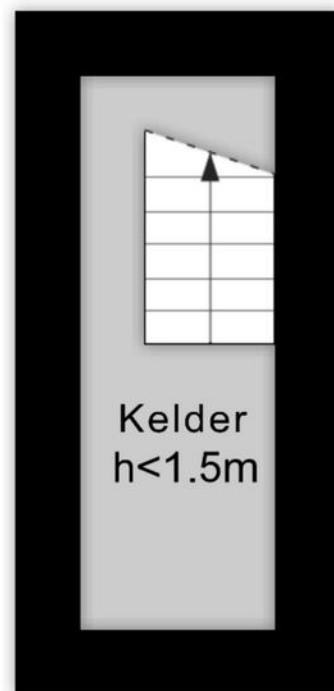
2.97 m

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



PLATTEGROND

± 0.89 m ±



2.53 m

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





MEER INFORMATIE

Tekst

10/10/2016



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Interieur

Designradiator(en) X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers X

- Ledstrips bij gordijnrails beneden voor en achter X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- gordijnen X

- overgordijnen X

- vitrages X

- lamellen X

- Plissee beneden voorkant X

- Jaloezie wasruimte X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking X

- parketvloer X

- laminaat X

- plavuizen X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		

Keukenaccessoires, te weten

- Bijpassende tafel met 2 stoelen	X		

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Waterontharder	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
toiletborstel(houder)	X		



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Kluis X

(Voordeur)bel X

Rookmelders X

(Klok)thermostaat X

Rolluiken X

Zonwering buiten X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating X

Beplanting X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting X

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- vlaggenmast(houder) X



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname





HET TEAM

Wij staan altijd voor je klaar!

Woning kopen

Woning verkopen

Taxaties

Financieel advies

Gratis waardebepaling

Gratis zoekservice



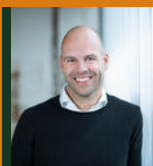
Willem Janssen

Makelaar & Taxateur Wonen



Martijn Vosmar

Makelaar & Taxateur Wonen



Jasper van den Broek

Makelaar & Taxateur Wonen



Nicole van Grunsven

Commercieel medewerkster Frontoffice



Floris Heeringa

NVM Makelaar



Ilse Rooijackers

Officemanager



Mitchell Zenhorst

NVM Makelaar



WAT IS MIJN HUIS WAARD?

Kom er achter met onze vrijblijvende waardebeoordeling!

Vraag nu een gratis waardebeoordeling aan!

Stuur deze kaart ingevuld retour en wij nemen zo snel mogelijk contact met je op voor een afspraak.

Een afspraak plannen kan ook via info@hetwaarehuis.nl of telefonisch via **073-5236465**.

Naam:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon:

E-mail:



06 835 043 27



www.hetwaarehuis.nl



[hetwaarehuis](https://www.facebook.com/hetwaarehuis)



[hetwaarehuismakelaars](https://www.instagram.com/hetwaarehuismakelaars)

Het Waare Huis

Burg. Nieuwenhuijzenstraat 2

5241 TC Rosmalen

