

TE KOOP



TROELSTRADREEF 74

'S-HERTOGENBOSCH

VRAAGPRIJS € 399.500 K.K.



KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 399.500,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1987
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	145 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	89,64 m ²
Inhoud	320 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	6,09 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	In woonwijk

Tuin

Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord-oost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin

KENMERKEN

Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	B
--------------	---

CV ketel

CV ketel	HR-107 ketel
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2007
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Elektrische verwarming
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



KENMERKEN



BOUWJAAR	1987
WOONOPPERVLAKTE	89.64M ²
PERCEELOPPERVLAKTE	145M ²
INHOUD	319.63M ³
AANTAL KAMERS	4
AANTAL SLAAPKAMERS	3
SOORT WONING	EENGEZINSWONING
AANTAL WOONLAGEN	
ISOLATIE	-
ENERGIELABEL	B
VERWARMING	CVKETEL, ELEKTRISCHEVERWARMING
WARM WATER	
EXTERNE BERGRUIMTE	6.09M ²
TUIN OPPERVLAKTE	
TYPE TUIN	

OMSCHRIJVING

Woonhub presenteert:
Troelstradreef 74, 's-Hertogenbosch

Ben je op zoek naar een instapklare gezinswoning op een rustige locatie in de populaire wijk Maaspoort? Dan is Troelstradreef 74 absoluut een bezichtiging waard. Deze verzorgde tussenwoning beschikt over een lichte woonkamer, een nette keuken, drie volwaardige slaapkamers, een verzorgde badkamer en een zonnige achtertuin met vrijstaande stenen berging en achterom. Dankzij de praktische indeling, de fijne leefruimtes en de gunstige ligging is dit een woning waar je jarenlang met veel plezier kunt wonen.

Ligging

De woning ligt in de geliefde woonwijk Maaspoort, een groene en kindvriendelijke omgeving waar rust en voorzieningen samenkomen. Op korte afstand bevinden zich diverse basisscholen, kinderopvanglocaties, sportverenigingen en speelvoorzieningen. Ook winkelcentrum Lokerenpassage ligt dichtbij en biedt een compleet aanbod aan supermarkten, winkels en horecagelegenheden voor de dagelijkse boodschappen. Voor een wandeling of een sportieve activiteit zijn de uiterwaarden en recreatiegebieden langs de Maas binnen enkele minuten bereikbaar. Daarnaast zijn de historische binnenstad van 's-Hertogenbosch, station 's-Hertogenbosch en de uitvalswegen A2 en A59 uitstekend bereikbaar.

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast en toegang tot de keuken. De keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en biedt volop werk- en bergruimte. Daarnaast is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waardoor je hier direct aan de slag kunt met het bereiden van de lekkerste maaltijden.

Vanuit de hal loop je door naar de ruime woonkamer. Dankzij de grote raampartij aan de achterzijde valt hier veel natuurlijk daglicht naar binnen, wat zorgt voor een prettige en open sfeer. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor zowel een royale zithoek als een gezellige eethoek, waardoor het een fijne plek is om samen te komen met familie en vrienden. Via de

woonkamer bereik je een tweede hal met de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en twee praktische vaste kasten.

De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. De tweede slaapkamer is eveneens ruim van formaat en uitstekend geschikt als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. De derde slaapkamer leent zich perfect als kinderkamer, logeerkamer of thuiswerkplek.

De badkamer is netjes afgewerkt en beschikt over een douche, een wastafel met meubel en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Dankzij de praktische indeling is de ruimte efficiënt ingericht.

Buitenruimte

Vanuit de woonkamer stap je de achtertuin in. De tuin is verzorgd aangelegd en biedt voldoende ruimte om meerdere zitplekken te creëren. Hierdoor kun je op elk moment van de dag genieten van een plekje in de zon of juist in de schaduw. Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging van circa 6 m², ideaal voor het stallen van fietsen, tuinmeubilair of gereedschap. Via de achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar.

Deze woning combineert een praktische indeling met een fijne woonomgeving en is daarmee een uitstekende keuze voor starters, doorstromers en jonge gezinnen die op zoek zijn naar een comfortabel thuis in 's-Hertogenbosch. Plan snel een bezichtiging en ervaar zelf de mogelijkheden die Troelstradreef 74 te bieden heeft.

OMSCHRIJVING

Bijzonderheden

Verzorgde tussenwoning in de populaire wijk

Maaspoort

Woonoppervlakte circa 89 m²

Perceel van 145 m²

Ruime en lichte woonkamer

Nette keuken in L-opstelling met
inbouwapparatuur

Drie goed bemeten slaapkamers

Verzorgde badkamer

Twee praktische vaste kasten op de verdieping

Achtertuin met vrijstaande stenen berging en
achterom

Rustige en kindvriendelijke woonomgeving

Nabij winkels, scholen, sportvoorzieningen,
openbaar vervoer en uitvalswegen

Deze woning combineert een praktische indeling met een fijne woonomgeving en is daarmee een uitstekende keuze voor starters, doorstromers en jonge gezinnen die op zoek zijn naar een comfortabel thuis in 's-Hertogenbosch. Plan snel een bezichtiging en ervaar zelf de mogelijkheden die Troelstradreef 74 te bieden heeft.

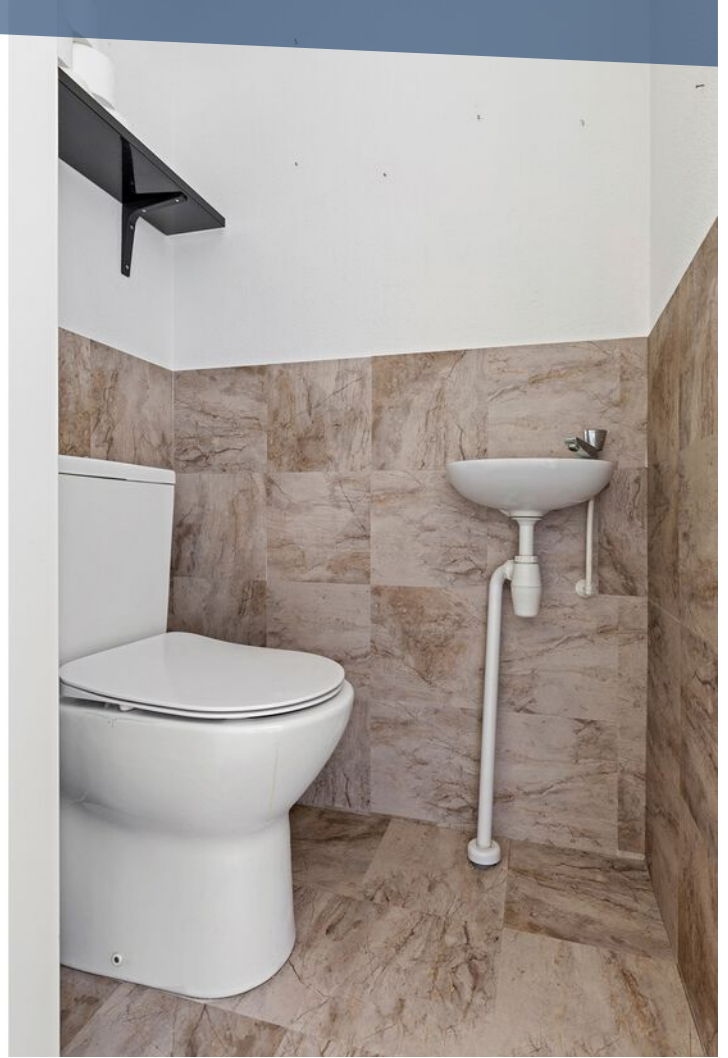
















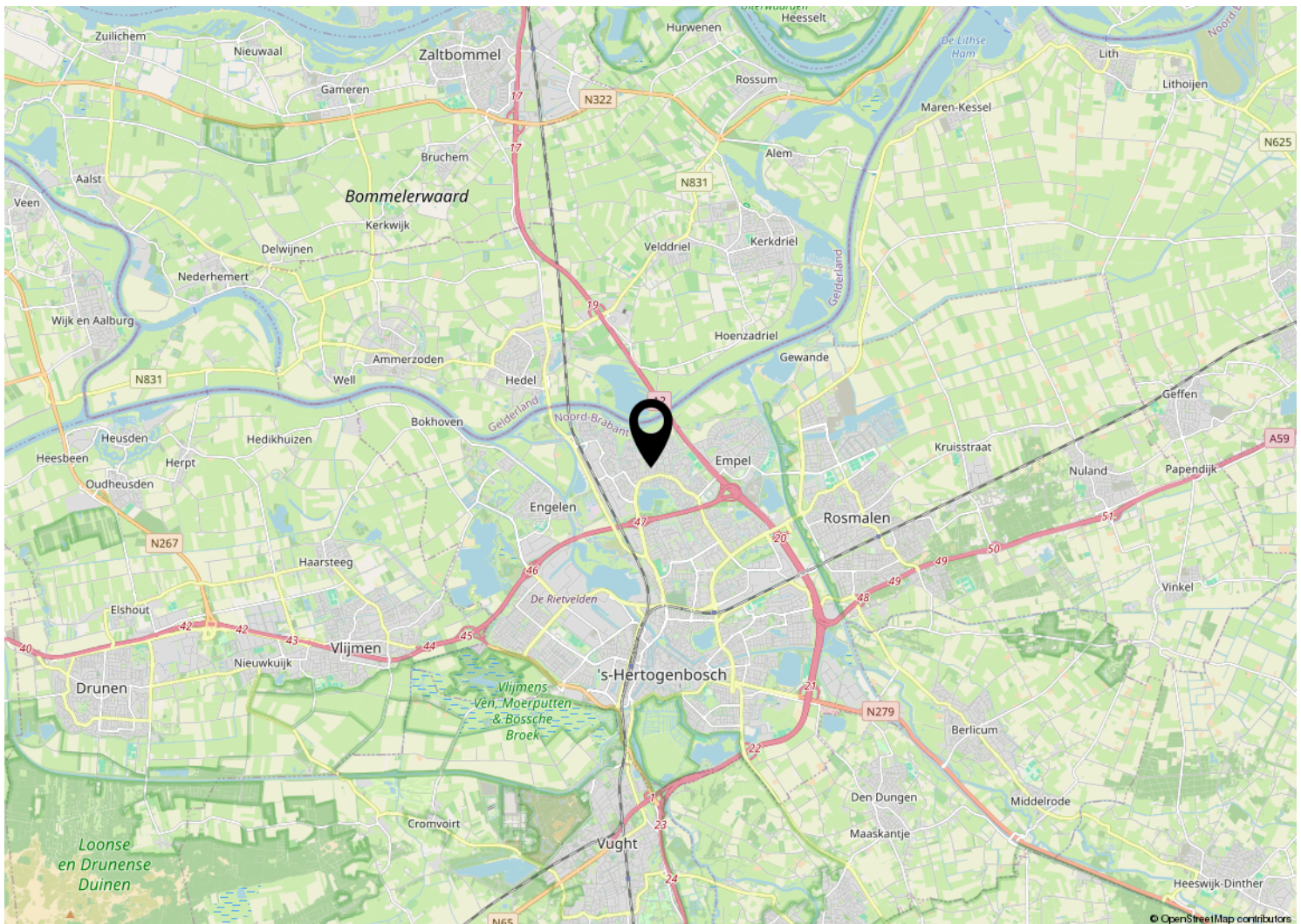
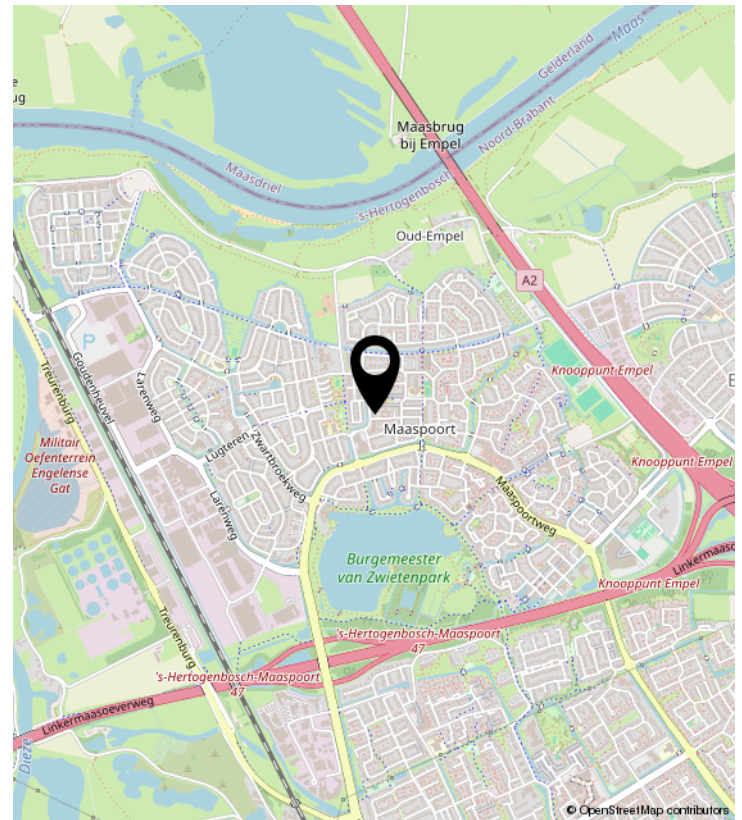
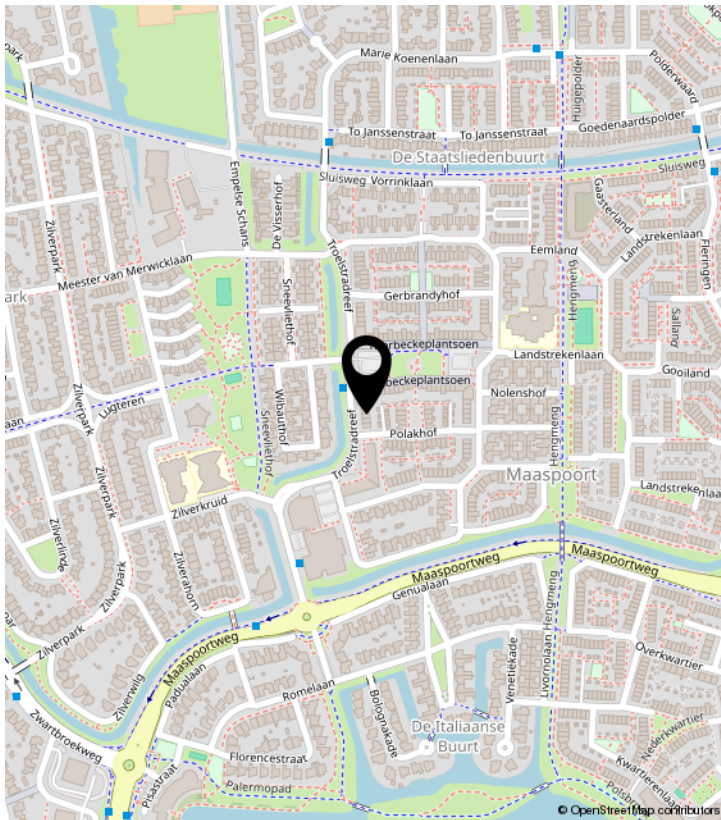








LOCATIE OP DE KAART

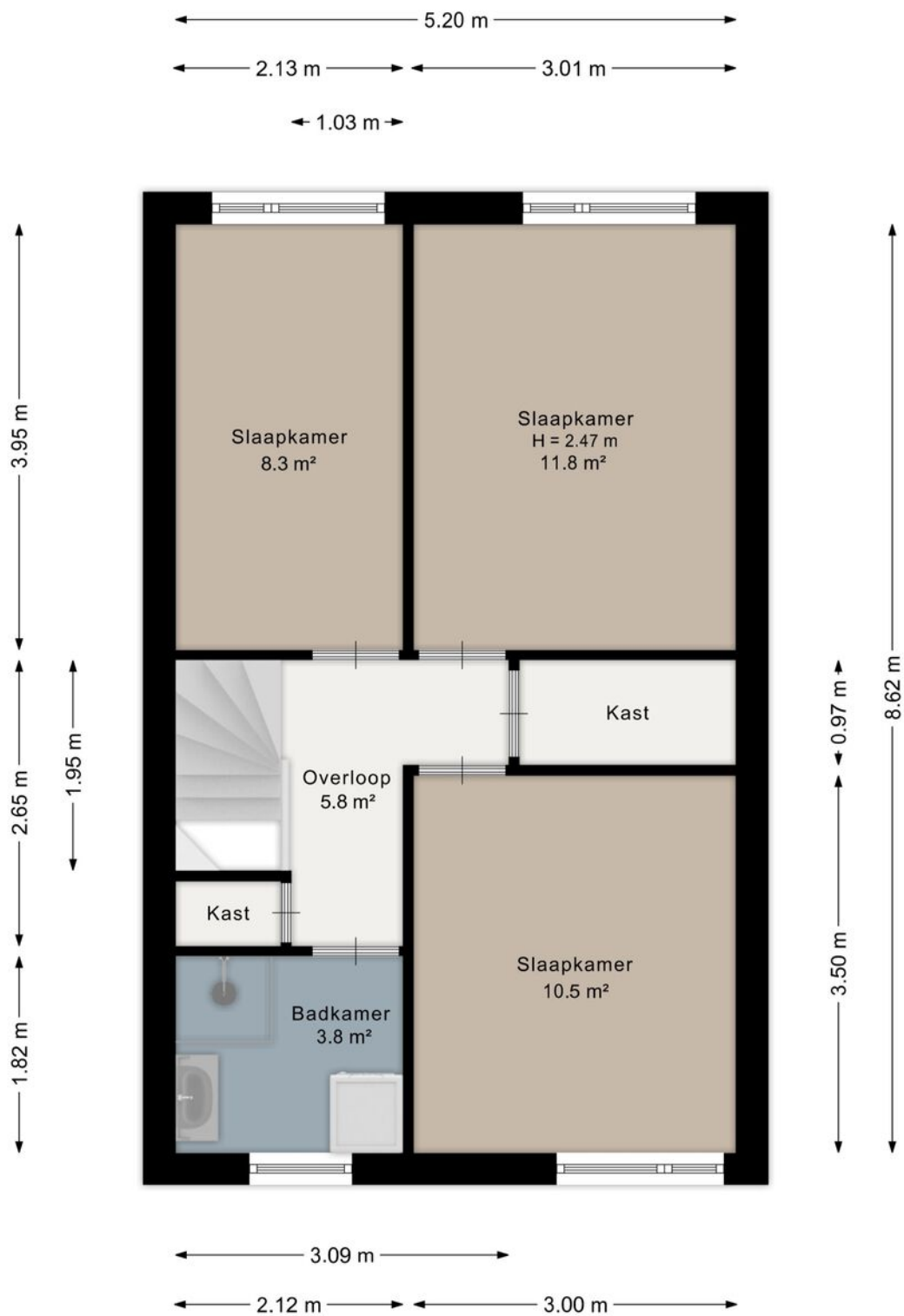


PLATTEGROND



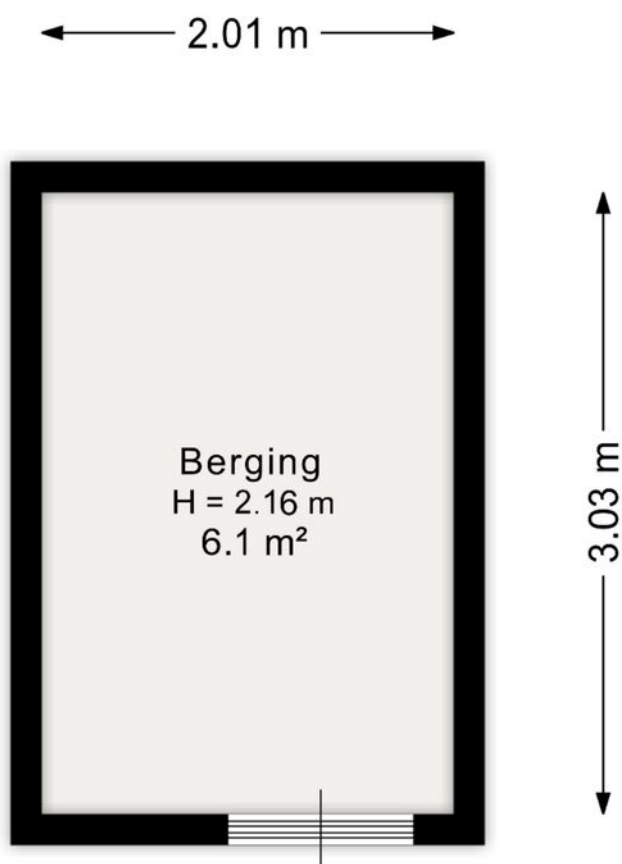
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: eef



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie T

Perceel 8094

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.

kadaster



WOONHUB MAKELAARS DEN BOSCH

Bruistensingel 110 | 5232 AC 's-Hertogenbosch
073 782 0251 | denbosch@woonhub.nl | woonhub.nl