



MAGNOLIAHOF 73, 'S-HERTOGENBOSCH

Instapklare, ruime 2-onder-1-kapwoning
3 slaapkamers, dakterras en fijne patiotuin
Rustig gelegen op fietsafstand van het centrum van Den Bosch



MAGNOLIAHOF 73, 'S-HERTOGENBOSCH

Ruime, onder moderne architectuur gebouwde twee-onder-een-kapwoning. Je geniet hier van een royale woonkamer, een praktische keuken, drie ruime slaapkamers, een complete badkamer, een heerlijk dakterras én een beschutte patiotuin met veel privacy. Dankzij de vele verbeteringen die in 2022 zijn uitgevoerd – waaronder het complete binnenschilderwerk, de plaatsing van 7 zonnepanelen, een nieuwe HR-combiketel en een Quooker – is deze woning helemaal klaar voor de toekomst.

De woning ligt aan een rustige, autoluwe straat op een bijzonder fijne locatie. Aan de achterzijde geniet je van een vrij uitzicht zonder directe achterburen, waardoor je volop privacy ervaart. Het populaire Hinthamerpark ligt om de hoek en ook het winkelcentrum aan het Rosmalenplein bevindt zich op korte afstand. Daarnaast fiets je binnen enkele minuten naar de gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch. Hier woon je heerlijk rustig, terwijl alle dagelijkse voorzieningen en de levendigheid van de stad altijd dichtbij zijn.

Algemene informatie

Soort woning:	2-onder-1-kapwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2000
Perceeloppervlakte:	87 m²
Woonoppervlakte:	119 m²
Inhoud:	446 m³
Aantal kamers:	4
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- 2025 nieuwe Quooker-kraan
- 2023 voorzien van 7 zonnepanelen
- 2022 volledig binnenschilderwerk uitgevoerd
- 2022 nieuwe HR-combiketel
- Strak gestucte wanden en plafonds
- Heerlijk dakterras met veel privacy
- Beschutte patiotuin met veel groen
- Vrij uitzicht aan de achterzijde, geen directe achterburen
- Rustige ligging aan een autoluwe straat
- Grenzend aan het Hinthamerpark
- Winkelcentrum Rosmalenplein op korte afstand
- Op korte fietsafstand van het centrum van 's-Hertogenbosch

BEGANE GROND

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast en garderoberuimte. Vanuit hier loop je door naar de sfeervolle woonkamer.

De woonkamer is heerlijk ruim opgezet en biedt volop mogelijkheden voor een royale zithoek én een grote eettafel waar je gezellig met familie en vrienden kunt dineren. De massieve parketvloer zorgt voor een warme uitstraling, terwijl de strak gestucte wanden en plafonds met inbouwspotjes de woning een moderne uitstraling geven. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische trapkast voor extra bergruimte. Via de tuindeur stap je direct de beschutte patiotuin in.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de praktische keuken in een L-opstelling. De keuken is compleet uitgerust met een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven/magnetron, vaatwasser en een stijlvol composiet werkblad met spoelbak. De Quooker-kraan, geplaatst in 2025, maakt het geheel helemaal af.

Via een tussenhal bereik je de trap naar de eerste verdieping en de moderne toiletruimte met een hangend toilet en fonteintje.









EERSTE VERDIEPING

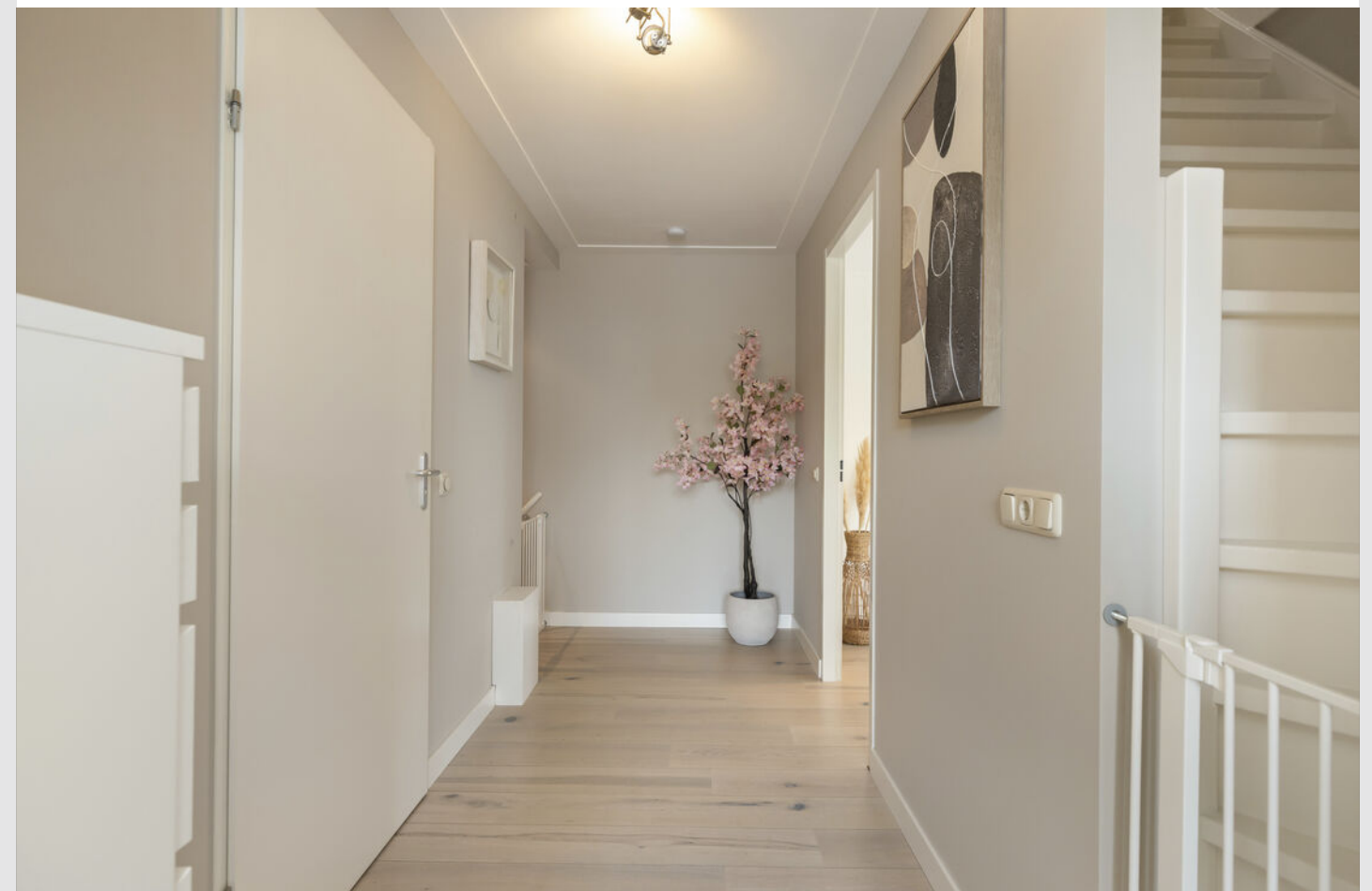
De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de badkamer.

De ouderslaapkamer is ruim van opzet en strak afgewerkt met gestucte wanden en plafonds voorzien van inbouwspotjes.
De ruime vaste kast biedt volop opbergruimte en vanuit deze slaapkamer loop je direct het royale dakterras op.

Het dakterras is een heerlijke extra buitenruimte waar je in alle rust kunt genieten van de zon..
Samen met de patiotuin biedt de woning altijd een prettige buitenplek.
Zo is er op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of juist in de schaduw,

De tweede slaapkamer is eveneens strak afgewerkt en ideaal als slaapkamer, kinderkamer of comfortabele thuiswerkplek.

De badkamer beschikt over een heerlijk whirlpool hoekbad, een separate douche, een wastafelmeubel, een praktische wandkast, een toilet en een designradiator.







TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping.

Hier bevindt zich een verrassend ruime derde slaapkamer. Dankzij het lessenaarsdak met de extra hoge plafondhoogte aan de raanzijde voelt deze kamer bijzonder ruim en licht aan. De aanwezige wastafel maakt deze kamer bovendien multifunctioneel en zeer geschikt als logeerkamer, hobbyruimte of royale slaapkamer.

Op deze verdieping bevindt zich tevens een ruime berging met de aansluitingen voor de wasapparatuur en de in 2022 vernieuwde HR-combiketel.



EXTERIEUR

Patiotuin

Vanuit de woonkamer stap je de beschutte patiotuin in.

Deze sfeervolle buitenruimte is omringd door veel groen en biedt volop privacy. De erfafscheiding groeit in de zomer prachtig dicht, waardoor je heerlijk beschut kunt genieten van het buitenleven. Of je nu wilt ontspannen met een goed boek of gezellig buiten wilt eten; hier zit je altijd prettig.

De vrijstaande berging is zowel vanuit de tuin als vanaf buiten bereikbaar en biedt volop ruimte voor fietsen, tuinmeubilair en tuingereedschap.





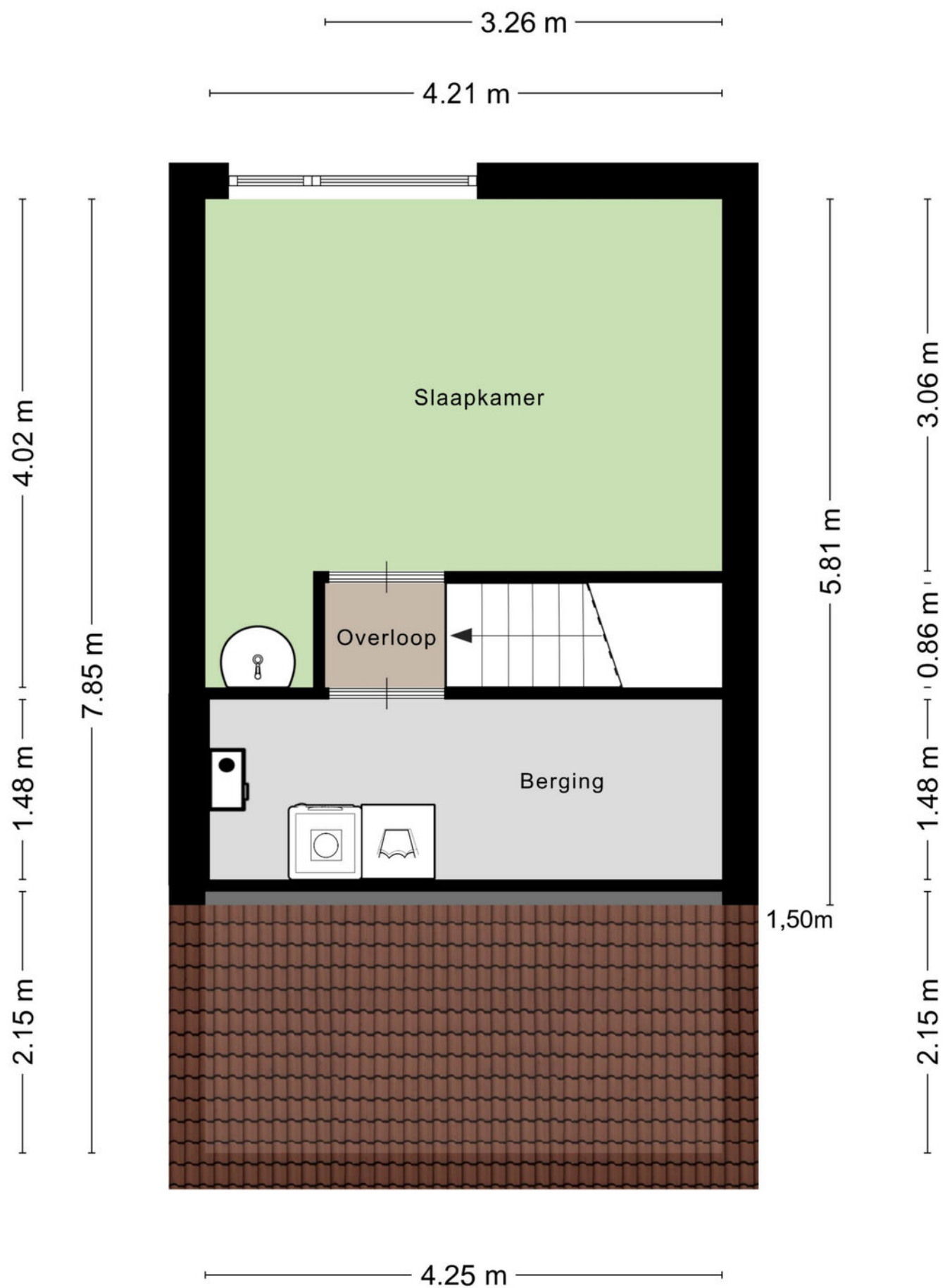




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

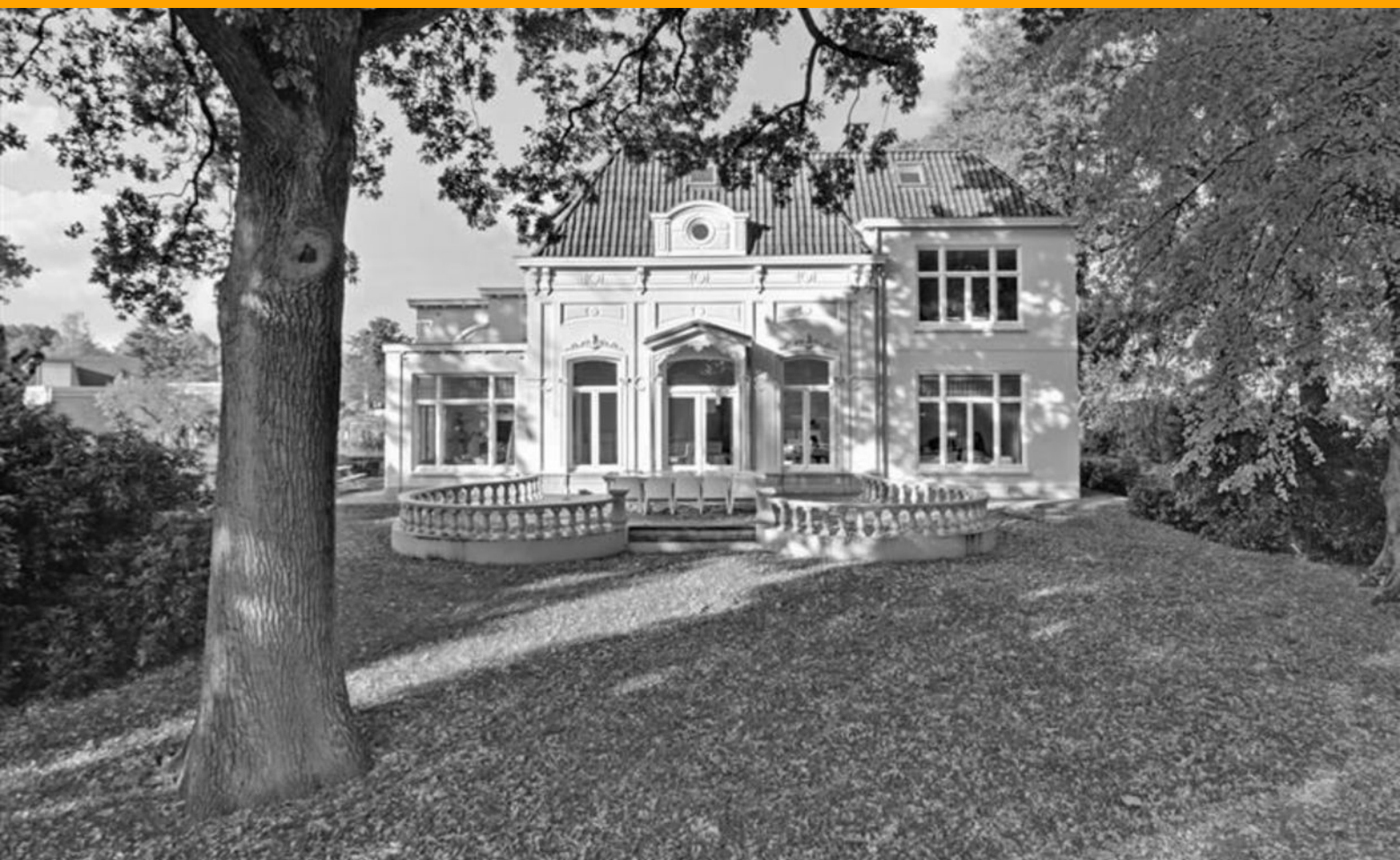


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

