

TE KOOP



ABDIJENLAAN 1

'S-HERTOGENBOSCH

VRAAGPRIJS € 549.500 K.K.

073 782 0251 | denbosch@woonhub.nl | woonhub.nl



KENMERKEN

Overdracht	
------------	--

Vraagprijs	€ 549.500,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw	
------	--

Type object	Woonhuis
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1980
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud	
------------------------	--

Perceeloppervlakte	219 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	120,5 m ²
Inhoud	491 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	18,1 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	24,3 m ²

Indeling	
----------	--

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

Tuin	
------	--

Type	Zonneterras
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Staat	Normaal

KENMERKEN

Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik	
Energielabel	B

CV ketel	
CV ketel	Nefit Trendline HRC30 CW5
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2015
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting	
Warm water	Centrale voorziening CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Elektrische verwarming
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft een balkon	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft ventilatie	Ja



KENMERKEN



BOUWJAAR	1980
WOONOPPERVLAKTE	120.50M ²
PERCEELOPPERVLAKTE	219M ²
INHOUD	490.88M ³
AANTAL KAMERS	5
AANTAL SLAAPKAMERS	4
SOORT WONING	
AANTAL WOONLAGEN	
ISOLATIE	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, SPOUWMUUR,
ENERGIELABEL	HRGLASS
VERWARMING	B
WARM WATER	CVKETEL, ELEKTRISCHEVERWARMING
EXTERNE BERGRUIMTE	
TUIN OPPERVLAKTE	-
TYPE TUIN	

OMSCHRIJVING

Woonhub Makelaars presenteert: Abdijenlaan 1, 's-Hertogenbosch

Gemoderniseerde eengezinswoning met garage, vier slaapkamers, zonnige tuin op het zuiden én balkon!

Bent u op zoek naar een ruime gezinswoning met volop mogelijkheden, een eigen garage, vier slaapkamers en fijne buitenruimtes? Dan is Abdijenlaan 1 in 's-Hertogenbosch zeker het bekijken waard. Deze royale woning uit 1980 beschikt over circa 120,5 m² woonoppervlakte, een perceel van circa 219 m², vier slaapkamers, een ruime garage, een royale tuin op het zuiden en een balkon. De woning is op diverse belangrijke punten gemoderniseerd. Zo is in 2025 een nieuwe keuken geplaatst, is de badkamer in 2026 vernieuwd en is de volledige benedenverdieping gestuct. Hierdoor beschikt de woning over een frisse en eigentijdse basis, terwijl er nog volop mogelijkheden zijn om de woning naar eigen wens verder in te richten.

De woning beschikt daarnaast over energielabel B, wat een goede basis biedt voor comfortabel en energiezuinig wonen.

Begane grond

Via de entree komt u binnen in de hal. Hier bevinden zich het toilet, de trapopgang naar de verdiepingen en de toegang tot de woonkamer.

De ruime woonkamer is een fijne leefruimte met voldoende plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek. Dankzij de grote raampartijen valt er prettig daglicht naar binnen. Vanuit de woonkamer heeft u zicht op en toegang tot de tuin, waardoor de binnen- en buitenruimte mooi met elkaar in verbinding staan.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, die in 2025 volledig is vernieuwd. De keuken beschikt over voldoende kastruimte en werkblad en is voorzien van diverse apparatuur, waaronder een combi-oven, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast en een separate vriezer. Daarnaast is er een vaatwasser aanwezig. Dankzij de open verbinding met de

woonkamer blijft de keuken betrokken bij het dagelijks leven en is dit een prettige plek om samen te koken en te eten.

Een groot pluspunt is de ruime garage, die direct aan de woning grenst. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, fietsen en het opbergen van spullen. Uiteraard kan de garage ook uitstekend dienstdoen als hobby- of klusruimte.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers zijn van verschillende afmetingen en kunnen uiteraard naar eigen wens worden ingericht. Zo kunt u denken aan slaapkamers voor het gezin, maar ook aan een thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer.

De badkamer is in 2026 vernieuwd en heeft een luxe uitstraling. De ruimte beschikt over een whirlpool, een inloofdouche, toilet en wastafel. Dankzij de combinatie van de whirlpool en de ruime inloofdouche biedt de badkamer zowel comfort als ontspanning. Daarnaast is de badkamer voorzien van mechanische ventilatie, wat zorgt voor een goede afvoer van vocht.

De overloop geeft toegang tot de slaapkamers, badkamer en de trap naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich de vierde slaapkamer. Deze kamer biedt volop mogelijkheden en kan uiteraard ook worden gebruikt als werkkamer, hobbyruimte of logeerkamer.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een praktische ruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur en extra opbergruimte. Hierdoor kunt u spullen die u niet dagelijks nodig heeft eenvoudig uit het zicht opbergen.

Een mooie extra is het ruime balkon. Hier kunt u op een rustig moment heerlijk genieten van de buitenlucht.

OMSCHRIJVING

Buitenruimte

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. Op het perceel van circa 219 m² bevindt zich een ruime achtertuin op het zuiden, waardoor u hier gedurende een groot deel van de dag van de zon kunt genieten. De tuin beschikt over meerdere terrassen, groene borders en verschillende mogelijkheden om een fijne buitenplek te creëren.

De royale bestrating biedt voldoende ruimte voor een terras en maakt de tuin bovendien praktisch in onderhoud. Dankzij de verschillende groene elementen heeft de tuin tegelijkertijd een sfeervolle uitstraling.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit, waardoor u de mogelijkheid heeft om op eigen terrein te parkeren. De oprit geeft tevens toegang tot de garage.

Ligging

De woning is gelegen aan de Abdijenlaan in 's-Hertogenbosch. Vanuit hier zijn diverse voorzieningen goed bereikbaar. In de omgeving vindt u onder andere winkels, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer.

Ook de uitvalswegen zijn goed bereikbaar, waardoor u eenvoudig richting omliggende plaatsen en steden kunt reizen.

Kenmerken

Woonoppervlakte: ca. 120,5 m²

Perceeloppervlakte: ca. 219 m²

Inhoud: ca. 490,88 m³

Bouwjaar: 1980

Energielabel B

4 slaapkamers

Gemoderniseerde woning

Nieuwe keuken uit 2025

Nieuwe badkamer uit 2026

Volledige benedenverdieping gestuct

Ruime woonkamer

Open keuken

Keuken voorzien van combi-oven, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast, separate vriezer en vaatwasser

Luxe badkamer met whirlpool en inloepdouche

Mechanische ventilatie in de badkamer

Separate toiletruimte op de begane grond

Wasruimte met extra opbergruimte op de tweede verdieping

Ruime garage

Eigen oprit

Royale tuin op het zuiden

Balkon

Kortom

Abdijenlaan 1 is een ruime en op belangrijke punten gemoderniseerde gezinswoning met maar liefst vier slaapkamers, een garage, een royale tuin op het zuiden én een balkon. Met een nieuwe keuken uit 2025, een vernieuwde badkamer uit 2026 en een volledig gestucte benedenverdieping beschikt de woning over een frisse en eigentijdse basis. Tegelijkertijd biedt de praktische indeling volop mogelijkheden om de woning verder naar eigen wens in te richten.

Wilt u de ruimte, het comfort en de mogelijkheden van deze woning zelf ervaren? Neem dan contact met ons op voor het plannen van een bezichtiging. Wij laten u deze woning graag persoonlijk zien!













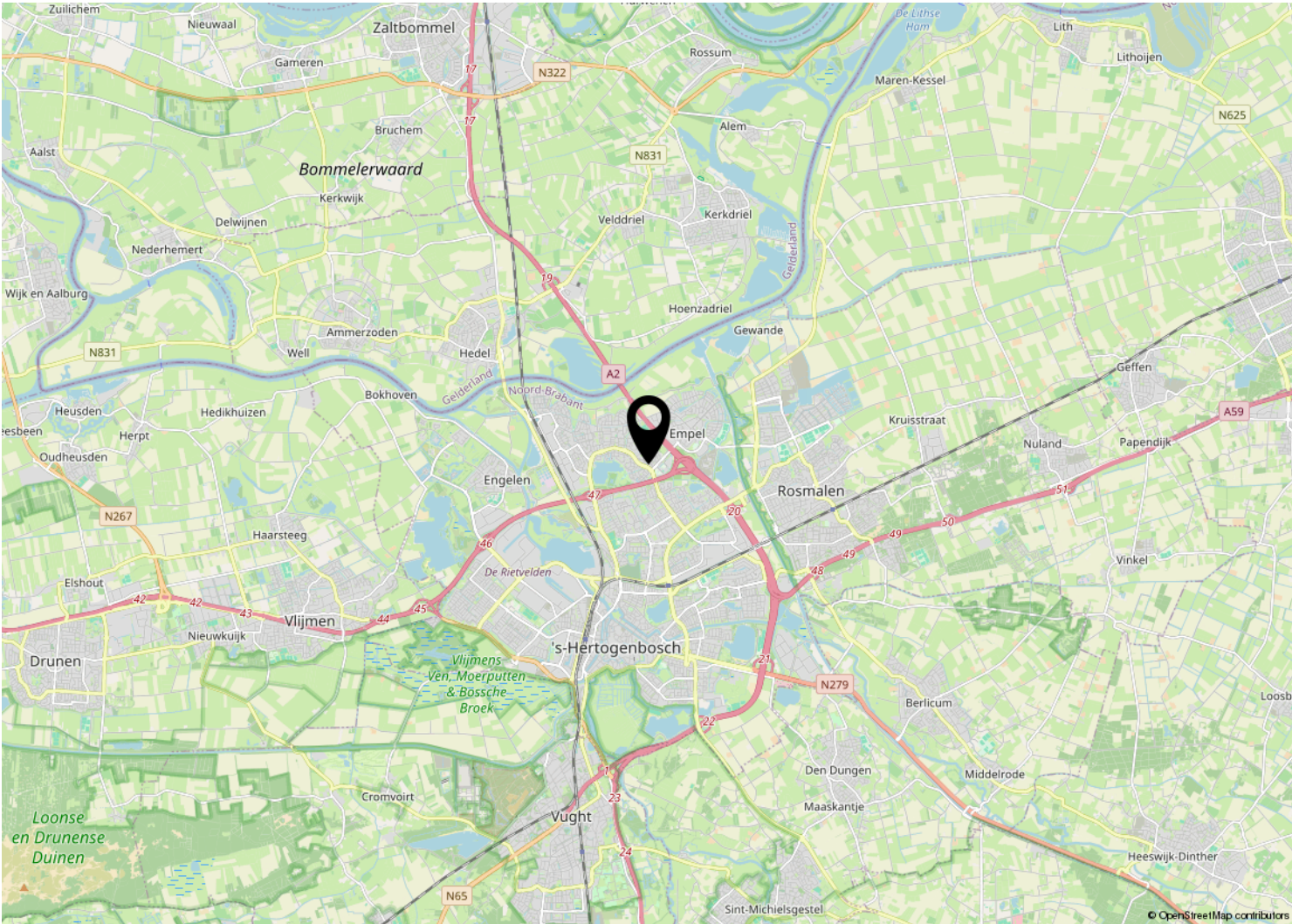
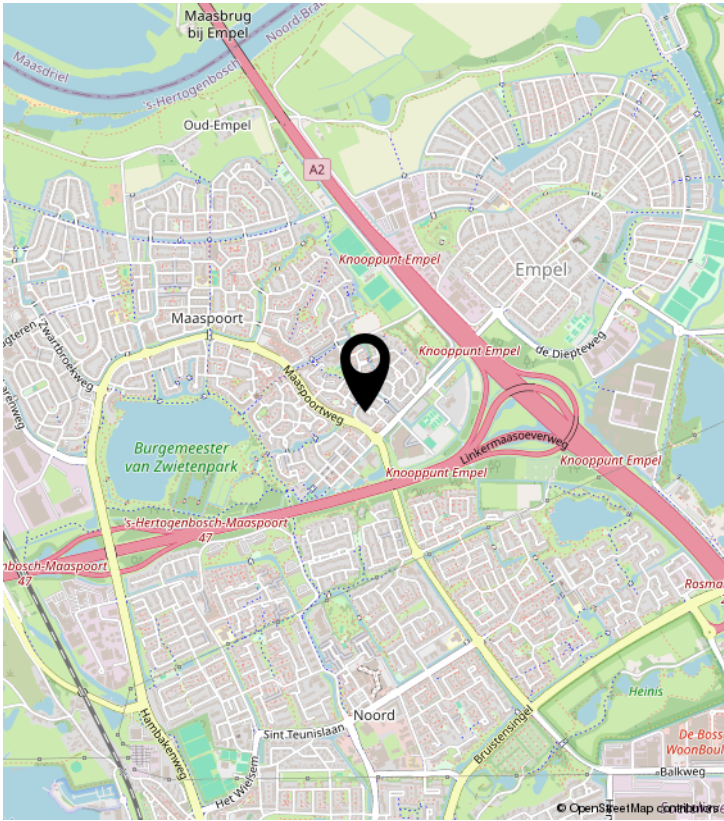
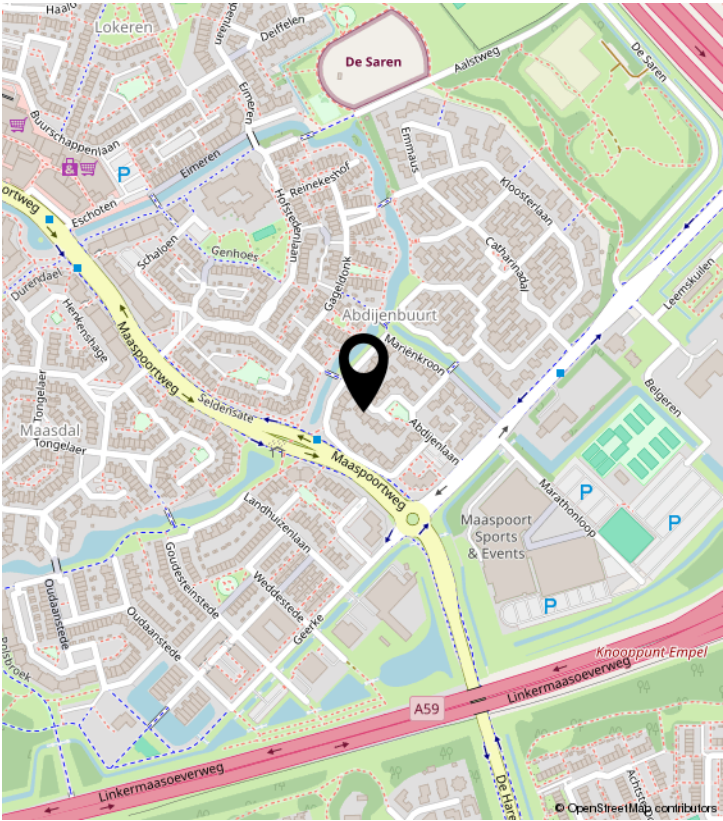








LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



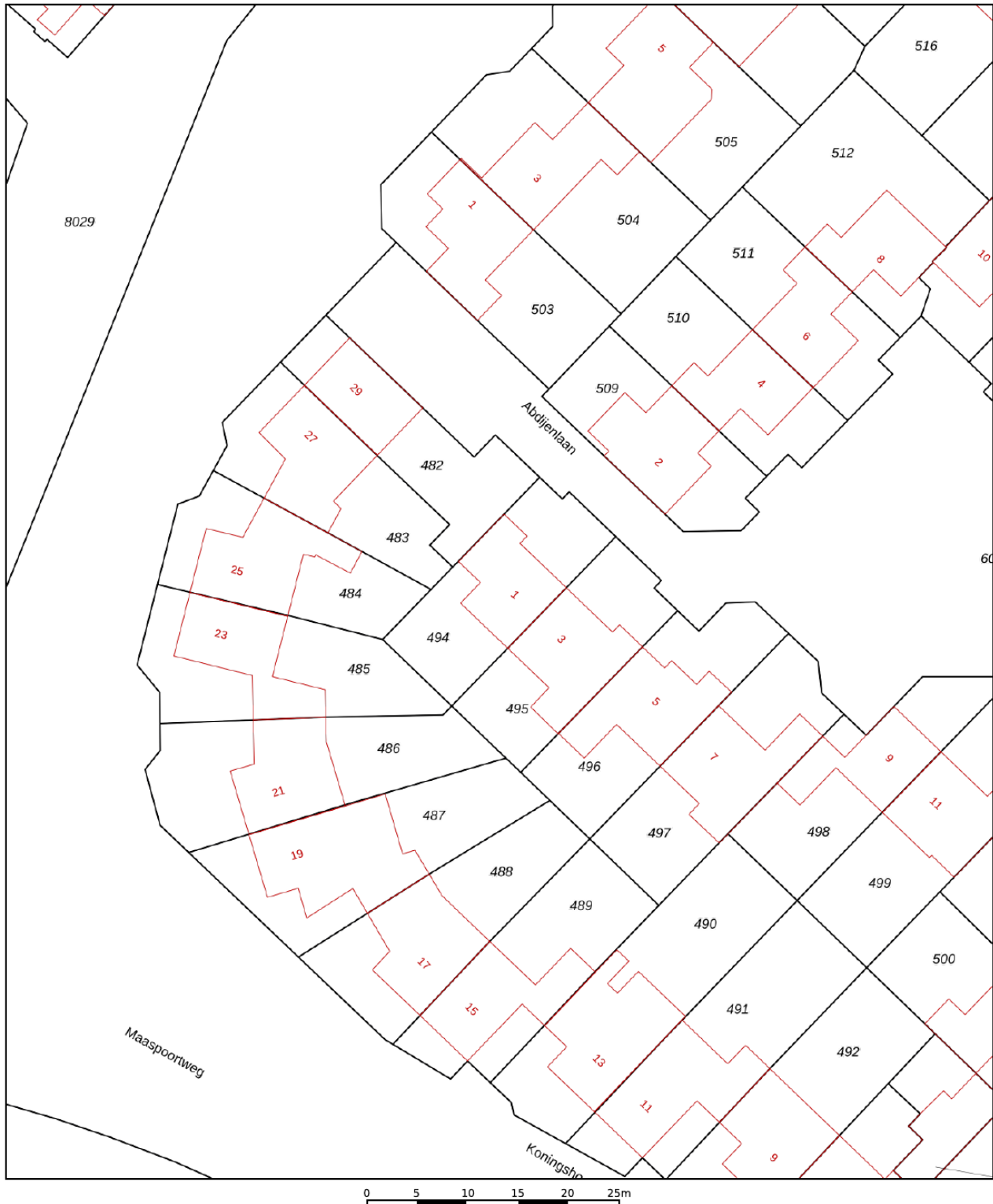
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MijnOverheid



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
Huisnummer

 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	's-Hertogenbosch
Sectie	T
Perceel	494

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



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



WOONHUB MAKELAARS DEN BOSCH

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