



ORTHENSEWEG 44, 'S-HERTOGENBOSCH

Ruime tussenwoning met veel leefruimte en 5 slaapkamers
Sfeervol wonen op een gewilde locatie!

In 2018 uitgebouwd en verbouwd + voorzien van energielabel B



ORTHENSEWEG 44, 'S-HERTOGENBOSCH

Karaktervol wonen met volop leefruimte, authentieke details en een heerlijke diepe en ruime achtertuin met veranda!

Op een gewilde locatie in 's-Hertogenbosch staat deze sfeervolle en verrassend ruime jaren-30 tussenwoning. Een huis waarin karakter, comfort en leefruimte op een bijzonder fijne manier samenkomen. Achter de charmante gevel schuilt een woning die in de loop der jaren met veel aandacht is verbouwd en uitgebreid, waarbij de authentieke sfeer zorgvuldig behouden is gebleven. Zo zijn onder meer de fraaie glas-in-looddetails, de originele en-suite deuren en de sfeervolle erker echte blikvangers.

Kortom: Een karaktervolle stadswoning gelegen op een fijne plek in 's-Hertogenbosch, met verrassend veel leefruimte en een tuin die je niet snel meer wilt verlaten!

Algemene informatie

Soort woning:	Tussenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1938 (verbouwd en uitgebreid in 2018)
Perceeloppervlakte:	161 m ²
Woonoppervlakte:	140 m ²
Inhoud:	494 m ³
Aantal kamers:	6
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

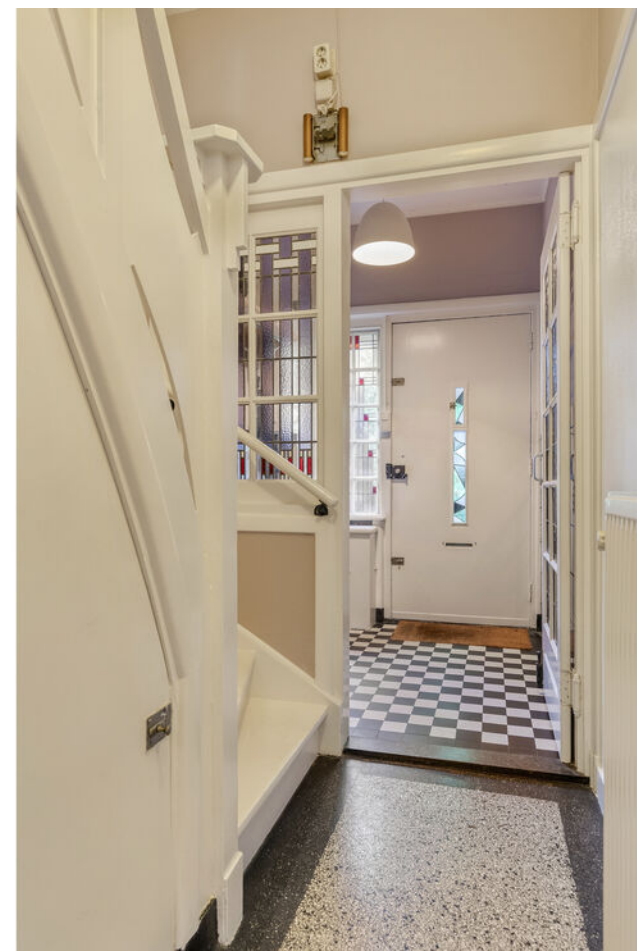
- In 2018 uitgebreid en grotendeels verbouwd;
- Sfeervolle zitkamer met en-suite deuren naar de eetkamer en woonkeuken;
- Originele glas-in-lood ramen in de hal, binnendeuren en en-suite deuren zichtbaar;
- Ruime woonkeuken met kookeiland en kastenwand met veel opbergmogelijkheden middels kasten en lades (2018);
- In totaal 5 slaapkamers en mooie badkamer voorzien van inloopdouche, dubbele wastafel en toilet (2018);
- Diepe achtertuin met vrijstaande stenen berging + een sfeervolle veranda;
- Op loopafstand van het stadscentrum en NS station;
- Voorzieningen zoals supermarkten, scholen en winkels in de buurt;
- Uitvalswegen zoals A2, A59 en N65 op korte afstand gelegen.

ENTREE

Binnenkomen met karakter

Via de groene voortuin bereik je het karakteristieke voorportaal. Hier vallen direct de fraaie glas-in-loodramen en de zwart-wit geblokte tegelvloer op: een prachtige binnenkomer die meteen de sfeer van deze jaren-30-woning neerzet.

Vanuit het voorportaal kom je in de hal, voorzien van een fraaie terrazzovloer. Hier bevinden zich onder meer de trapopgang, trapkast en voorraadkast. Het toilet is in 2018 vernieuwd en beschikt over een wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal is tevens de praktische wasruimte/berging bereikbaar.



BEGANE GROND

Sfeervolle woonkamer en royale woonkeuken

De begane grond is in 2018 grondig verbouwd en uitgebreid en vormt het kloppende hart van de woning. De vloer is volledig geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming en afgewerkt met een stoere gevlinderde betonvloer.

Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle zitkamer met een karakteristieke erker. Een heerlijke plek om te ontspannen en tegelijkertijd te genieten van het uitzicht op de groene voortuin.

Een van de meest bijzondere elementen in de woning zijn de originele en-suite deuren tussen de zitkamer en woonkeuken. De schuifdeuren zijn voorzien van prachtig glas-in-lood en fraai houtwerk en vormen een stijlvolle verbinding tussen de twee leefruimtes.

De woonkeuken is royaal opgezet en biedt alle ruimte voor uitgebreid tafelen, koken en gezellig samenzijn. De originele schouw in de hoek van de ruimte vormt samen met de houtkachel een sfeervol onderdeel van de ruimte. De keuken beschikt over een groot kookeiland en een royale kastenwand met veel bergruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, stoom-/combioven, RVS spoelbak, inductiekookplaat en fraai vormgegeven afzuigkap. Aan het uiteinde van het eiland is bovendien de mogelijkheid om gezellig te zitten, ideaal voor een kop koffie, een borrel of een informeel ontbijt.

De uitbouw is op een mooie manier verbonden met het oorspronkelijke woonhuis. Een lichtstraat zorgt voor extra daglicht en versterkt het ruimtelijke gevoel. Aan de achterzijde zorgen grote puien met vast glas en dubbele openslaande deuren en een separate loopdeur voor een prachtige verbinding met de tuin. De hoeveelheid licht en het vrije zicht op het groen maken dit een heerlijke leefruimte voor ieder moment van de dag.











EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Twee kamers liggen aan de voorzijde. De grootste kamer beschikt over een vaste inbouwkast én een balkon. Deze kamers en overloop zijn voorzien van een laminaatvloer.

Aan de achterzijde ligt de grootste slaapkamer van deze verdieping. Deze kamer beschikt eveneens over een vaste inbouwkast en biedt een prachtig uitzicht over de diepe achtertuin. Op deze kamer is een vloerbedekking gelegen.

De badkamer is in 2018 volledig vernieuwd en uitgevoerd met een inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en toilet. Het geheel is afgewerkt met een fraaie tegel.







TWEEDE VERDIEPING

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. Hier bevinden zich nog twee ruime slaapkamers. Dankzij de hoge kap beschikken beide kamers bovendien over een praktisch zoldertje, wat zorgt voor extra (berg)ruimte en een speels ruimtelijk effect.

Deze volledige verdieping is in 2011 door de vorige eigenaren verbouwd. De kap is van binnenuit geïsoleerd en aan de achterzijde zijn dakramen geplaatst. Daarnaast is door de huidige eigenaar, naast het bestaande dakkapel aan de voorzijde, nog een extra dakraam toegevoegd. Hierdoor profiteren ook deze kamers van veel daglicht. Vanuit de achterste slaapkamer is een separate bergruimte bereikbaar, waar de cv-installatie en ventilatiebox zijn geplaatst.





BUITENLEVEN EN OMGEVING

Misschien wel een van de grootste verrassingen van deze woning is de diepe en sfeervolle achtertuin. De tuin is fraai aangelegd met een prettig terras, diverse borders en volwassen bomen, al dan niet in de eigen tuin of die van de buren, die zorgen voor een groene en beschutte sfeer. Tegen de achtergevel van de woning is een buitenkraantje geplaatst, heel handig voor het sproeien van de tuin. Halverwege de tuin staat een stenen berging die is voorzien van elektra. Via een poort aan de zijkant onder veranda is de achterom bereikbaar.

Achter in de tuin staat de sfeervolle houten veranda. Met een comfortabele zithoek, een houtkachel en een terrasverwarmer op gas is dit een heerlijke plek om beschut buiten te zitten, ook wanneer de avond wat frisser wordt. Een plek waar je lange zomeravonden doorbrengt, uitgebreid borrelt met vrienden of simpelweg geniet van een goed boek en het groene uitzicht in de tuin. De tuin biedt daarmee precies datgene wat je bij een karaktervolle stadswoning niet altijd verwacht: ruimte, rust, groen en volop privacy.

De Orthenseweg ligt op een aantrekkelijke locatie in 's-Hertogenbosch, op korte afstand van het historische stadscentrum en alle voorzieningen in de buurt. Hier combineer je het beste van twee werelden: de levendigheid en gezelligheid van de binnenstad binnen handbereik én het comfort van een fijne woonomgeving.

Het centrum van 's-Hertogenbosch staat bekend om zijn karakteristieke straatjes, gezellige terrassen, restaurants, winkels en natuurlijk de vele historische bezienswaardigheden. Vanaf de Orthenseweg loop of fiets je zo richting de binnenstad, waardoor een spontaan bezoek aan de markt, een terrasje of een avondje uit nooit ver weg is.

Ook voor de dagelijkse voorzieningen is de ligging prettig. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn goed bereikbaar. Daarnaast biedt de omgeving volop mogelijkheden om eropuit te gaan en te genieten van groen en recreatie.

De ligging maakt de woning bovendien aantrekkelijk voor wie een goede bereikbaarheid belangrijk vindt. Zowel het NS-station als belangrijke uitvalswegen zoals A59, A2 en N65 zijn vanuit de woning in een paar minuten bereikbaar.

Orthenseweg 44 is een woning die je echt moet ervaren. De combinatie van authentieke jaren-30-details, de sfeervolle zitkamer, de royale woonkeuken, maar liefst vijf slaapkamers, de vernieuwde badkamer en de diepe groene achtertuin maakt dit een bijzonder compleet huis. Een woning met karakter, maar zeker ook met comfort. Een plek waar je met gemak samenkomt met familie en vrienden, waar kinderen hun eigen plek hebben en waar je in de tuin alle ruimte hebt om van het buitenleven te genieten.

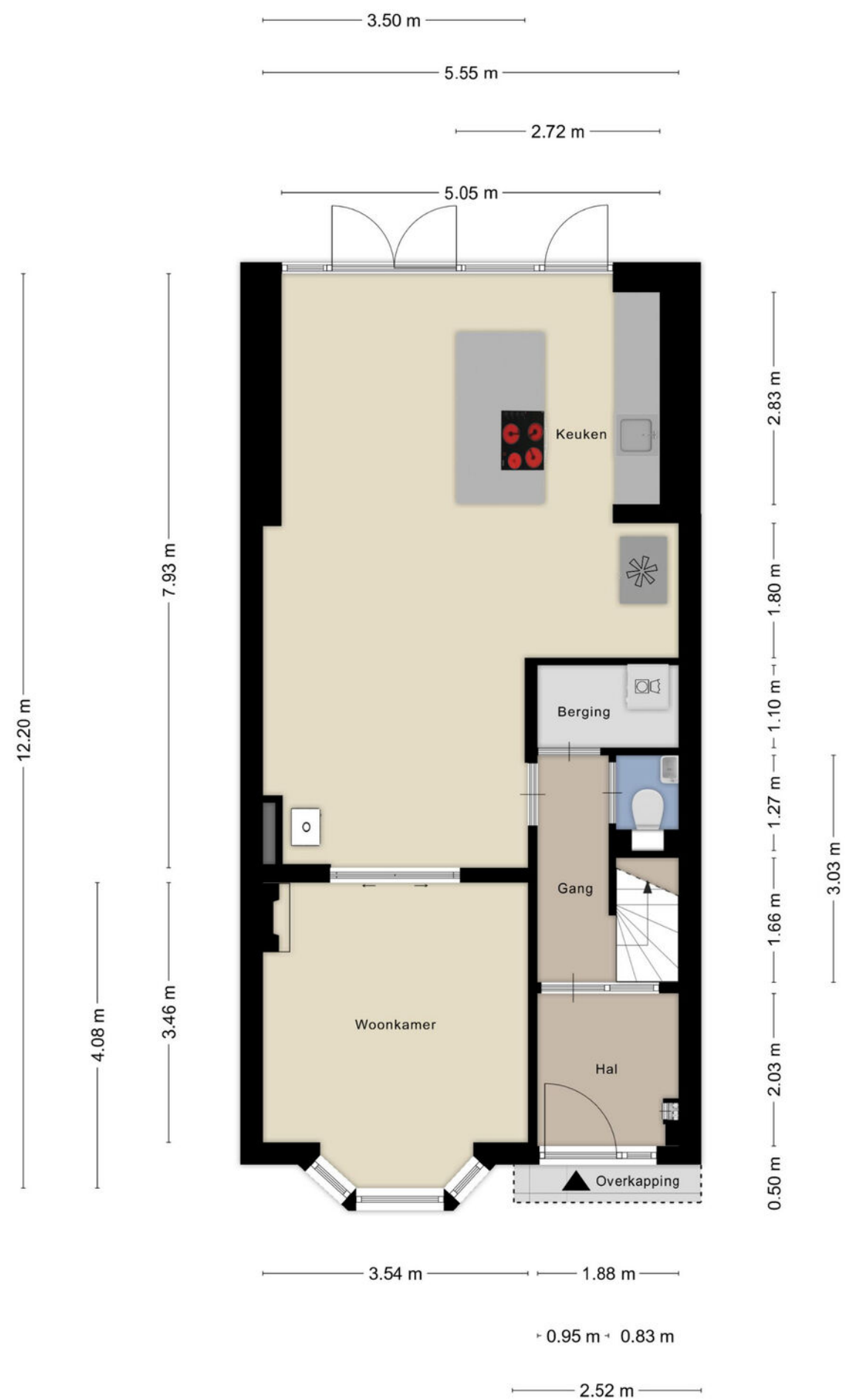
Kortom: Een karaktervolle stadswoning gelegen op een fijne plek in 's-Hertogenbosch, met verrassend veel leefruimte en een tuin die je niet snel meer wilt verlaten!











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



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

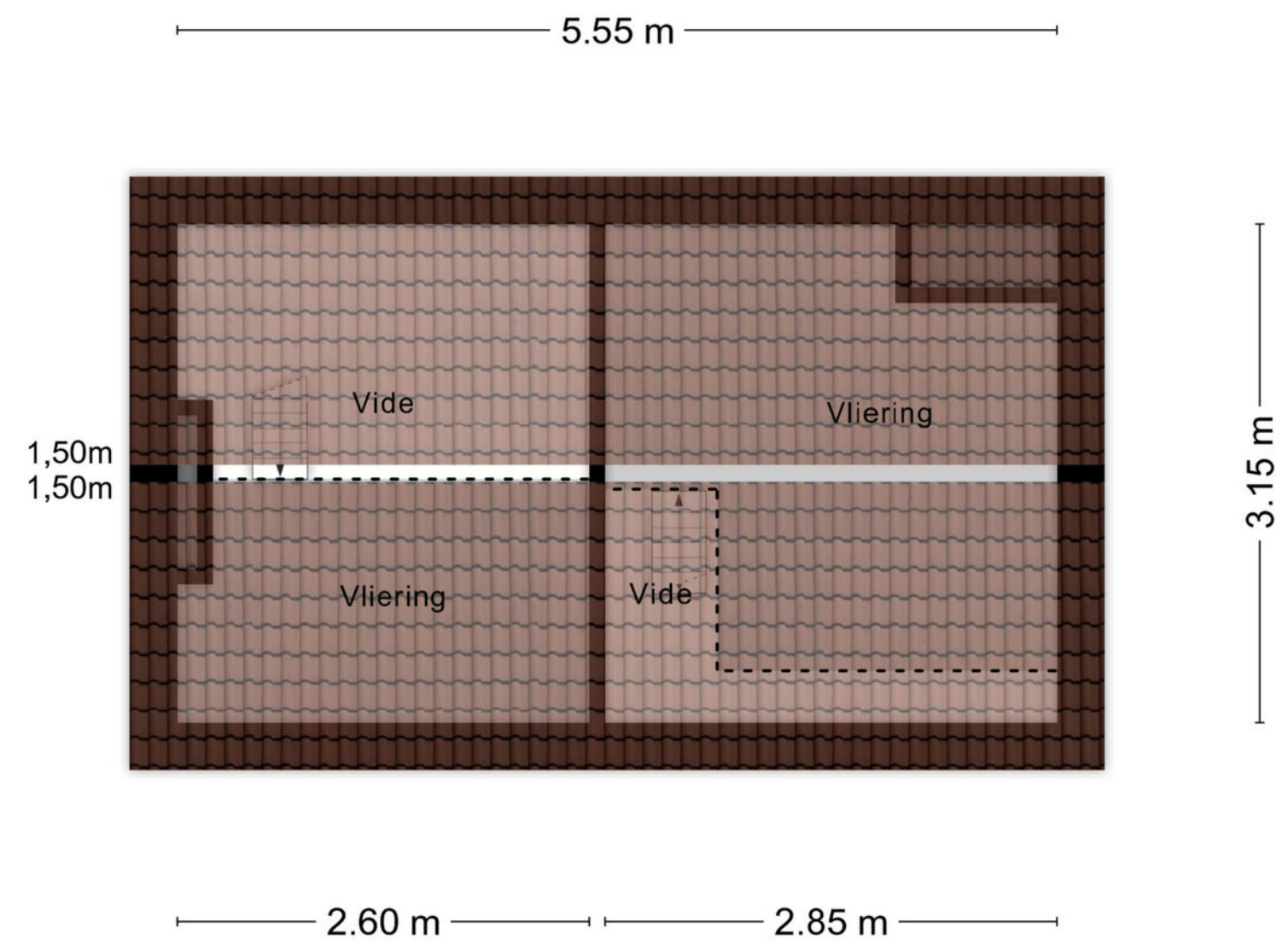
4.54 m 0.91 m

3.44 m

5.55 m

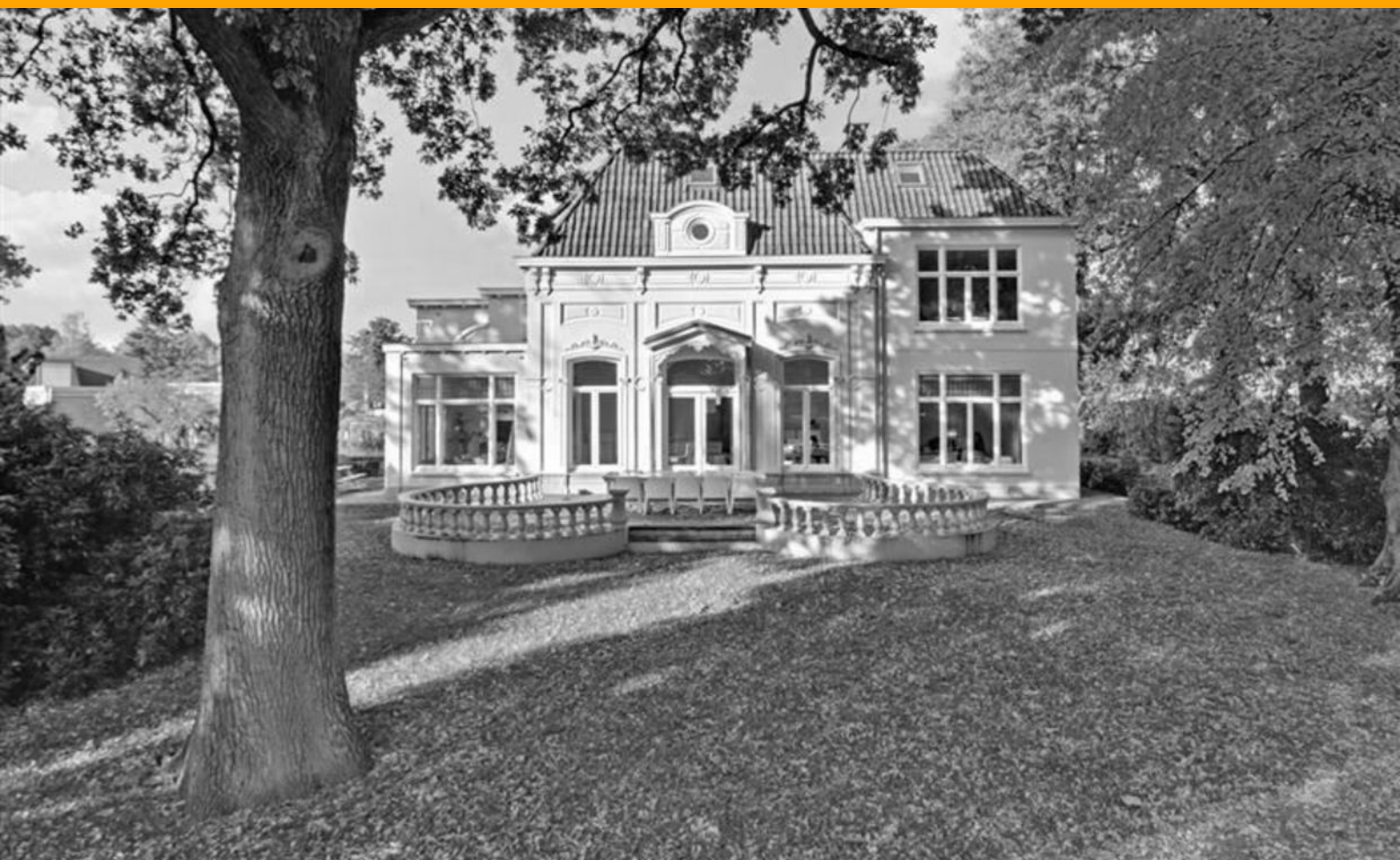


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

