



Symon Pelgromstraat 17, 5212 GH 's-Hertogenbosch

Vraagprijs € 700.000,- k.k.

**VDH Wonen
Havensingel 5
5211 TX, 'S-HERTOGENBOSCH
Tel: 0736909874
E-mail: info@vdhwonen.nl
www.vdhwonen.nl**

Omschrijving

VDH wonen makelaardij presenteert met trots deze uitzonderlijk mooie jaren '30 woning in de geliefde wijk De Vliert. Droom je van glas-in-lood, een sfeervolle erker en prachtige authentieke details, maar wil je meteen kunnen genieten van een huis dat al grondig is aangepakt? Dan zou dit zomaar jouw woning kunnen zijn!

Hier is het grote werk al gedaan. Deze karakteristieke woning is grotendeels in 2025 compleet en vakkundig verbouwd en gemoderniseerd. En hoe! Met bijzonder veel aandacht voor de juiste maatvoering, mooie verhoudingen en hoogwaardige materialen is een huis ontstaan waarin alles prachtig samenkomt. Van de uitgebouwde woonkamer tot de maatwerkkeuken en de royale badkamer: je ziet en voelt hoeveel zorg hieraan is besteed.

Ook achter de fraaie afwerking is er grondig vernieuwd. De elektra, waterleidingen en riolering zijn volledig aangepakt, de vloeren tussen de woonlagen zijn opnieuw geïsoleerd en de cv-combiketel is vernieuwd in 2025. Dat maakt dit huis zo aantrekkelijk: de sfeer waar je voor valt, met de grote verbouwing al achter de rug.

Ondertussen is het geliefde jaren '30 karakter volop aanwezig. De paneeldeuren, terrazzovloeren, erker en het glas-in-lood geven het huis een uitstraling die je in een nieuwe woning moeilijk terugvindt. Voeg daar vier slaapkamers, een zonnige stadstuin en een heerlijke ligging vlak bij de Bossche binnenstad aan toe en je begrijpt ons enthousiasme. Wat ons betreft behoort dit tot de mooiste jaren '30 woningen van De Vliert!

Goed om te weten:

- Grotendeels in 2025 compleet en vakkundig verbouwd en gemoderniseerd, met veel aandacht voor maatvoering, materiaalgebruik en een hoogwaardige afwerking.
- Extra leefruimte door een uitbouw van circa 1,50 meter bij de woonkamer, circa 60 centimeter bij de keuken en circa 1,50 meter bij de badkamer.
- Hoogwaardige maatwerkkeuken met composieten werkbladen, Siemens-inbouwapparatuur, Quooker en een vierpits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging.
- Compleet vernieuwde maatwerkbadkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel met prachtig badmeubel, anticondensspiegel, tweede toilet en elektrische vloerverwarming.
- Vloerisolatie en vloerverwarming in de woonkamer en een HRE CV-combiketel uit 2025.
- Volledig vernieuwde elektra en waterleidingen, nieuwe PVC-riolering en een driefasenaansluiting in de meterkast.
- Vernieuwde kozijnen op de begane grond en aan de achterzijde van de eerste verdieping. Alle kozijnen aan de voorzijde zijn in 2020 al vernieuwd met HR++ glas.
- De vloeren tussen de woonlagen zijn opnieuw geïsoleerd voor geluid en warmte.
- Rookkanalen op alle etages en twee schoorstenen verwijderd.
- Vier slaapkamers en een zonnige, onderhoudsvriendelijke stadstuin met stenen berging en eigen achterom.

Begane grond:

Al in de hal zie je hoe zorgvuldig deze woning is aangepakt. De prachtige terrazzovloer en paneeldeuren combineren bijzonder mooi met de strak gestucte wanden en plafonds. Hier bevinden zich de trapopgang, de toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de vernieuwde meterkast en een praktische trapkast.

De uitgebouwde woonkamer is zo'n ruimte waarin je jezelf direct ziet wonen. Een fijne zithoek bij de erker, een grote eettafel voor lange avonden met vrienden en de tuindeuren open zodra het weer het toelaat. De PVC vloer, het plafond met sierlijst en het schitterende glas-in-lood aan de achterzijde zorgen voor volop sfeer. De uitbouw van circa 1,50 meter geeft de woonkamer extra ruimte en de vloerverwarming maakt het heerlijk comfortabel.

De maatwerkkeuken verdient alle aandacht. De verhoudingen kloppen, de materialen zijn prachtig en de afwerking is bijzonder verzorgd. Dankzij de uitbouw van circa 60 centimeter is ook hier extra ruimte ontstaan.

De composieten werkbladen vormen een fraai geheel met het maatwerk en de terrazzovloer. Natuurlijk is de keuken ook compleet uitgerust: Siemens-inbouwapparatuur met een oven, magnetron, vaatwasser en koel-vriescombinatie, een Quooker en een vierpits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Een heerlijke plek om te koken én om naar te kijken.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie verzorgde slaapkamers en de compleet vernieuwde badkamer. De kamers zijn afgewerkt met laminaatvloeren en gestucte wanden en plafonds. Een van de slaapkamers is momenteel in gebruik als werkkamer.

De badkamer is met circa 1,50 meter uitgebouwd en volledig opnieuw ingericht. Het resultaat is een royale, luxe ruimte met een ligbad, inloofdouche, tweede toilet en dubbele wastafel. Vooral het prachtige maatwerkbadmeubel laat zien hoeveel aandacht er aan de afwerking is besteed. De anticondensspiegel en elektrische vloerverwarming voegen extra comfort toe. Hier begint de dag goed en sluit je hem ontspannen af.

Tweede verdieping:

Een vaste trap brengt je naar de vierde slaapkamer. De zichtbare gordingen en balken geven deze ruimte een sfeervol karakter, terwijl de grote dakkapel voor veel daglicht zorgt.

Ook praktisch is deze verdieping goed ingericht, met volop bergruimte, een bergkast met de cv-combiketel uit 2025 en een kast met aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Tuin:

Vanuit de woonkamer stap je via de openslaande deuren de zonnige stadstuin in. Een fijne plek voor je eerste koffie, een gezellige borrel of een lange zomeravond buiten. De onderhoudsvriendelijke inrichting laat volop tijd om ervan te genieten. Achter in de tuin vind je de stenen berging en een eigen achterom.

De omgeving:

Je woont hier in een rustige straat met eenrichtingsverkeer en de karakteristieke gevels die De Vliert zo geliefd maken. Aan het einde van de straat ligt een speelveld met een tafeltennistafel en een jeu-de-boulesbaan. Winkels, scholen en andere dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij.

Binnen circa vijf fietsminuten sta je midden in de historische binnenstad van 's-Hertogenbosch. Station Oost ligt op ongeveer tien minuten lopen en ook de A2 en A59 zijn goed bereikbaar. Bovendien kun je hier gratis parkeren, zo dicht bij het centrum!

Zoek je de charme van een jaren '30 woning en het gemak van een huis waarin al uitgebreid is geïnvesteerd? Kom dan vooral kijken. De ruimte, het maatwerk en de prachtige afwerking maken dit een woning die je zelf wilt ervaren. Wij laten je met trots zien hoe mooi het is geworden!

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor eventuele onvolledigheden, onjuistheden of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Kenmerken

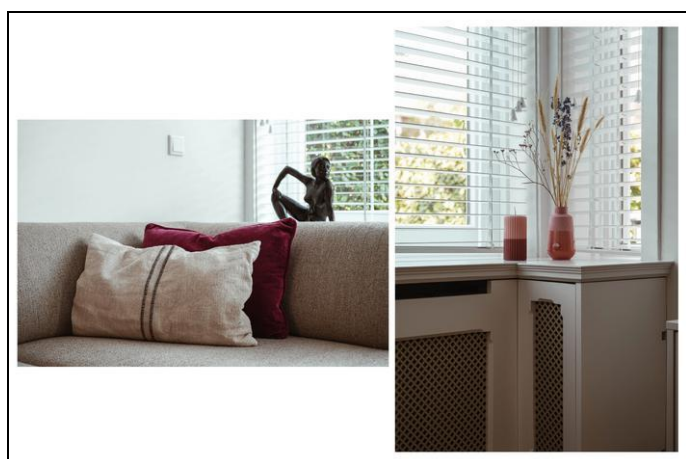
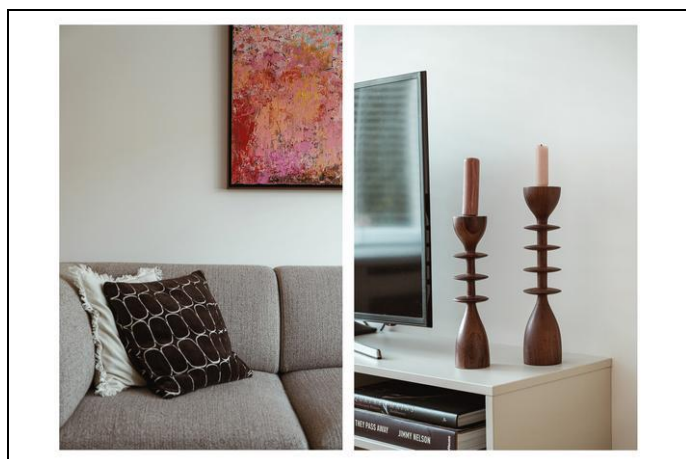
Vraagprijs	€ 700.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	381 m ³
Perceel oppervlakte	125 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	115 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1938
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuint 39 m ²
Garage	Geen garage
Energielabel	C
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren
Warmwater	C.V.-Ketel

Locatie

Symon Pelgromstraat 17
5212 GH 'S-HERTOGENBOSCH



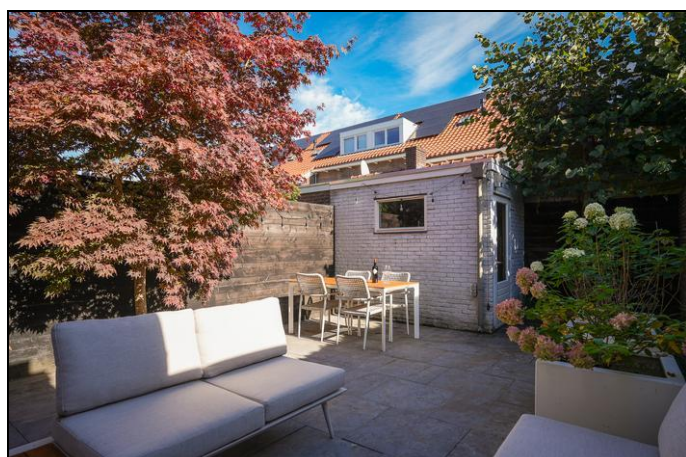
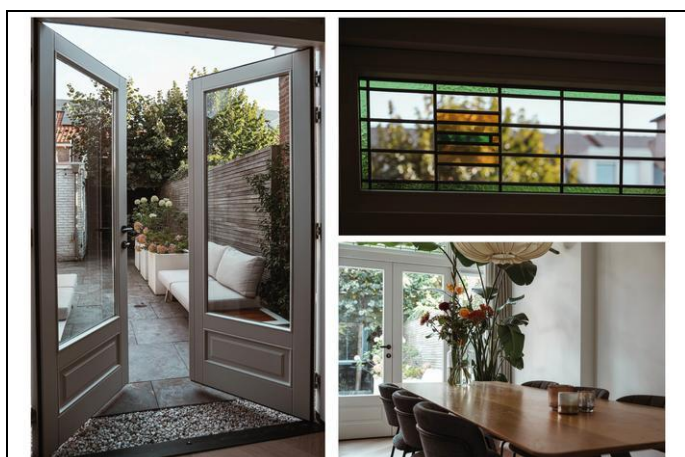
Foto's



Foto's



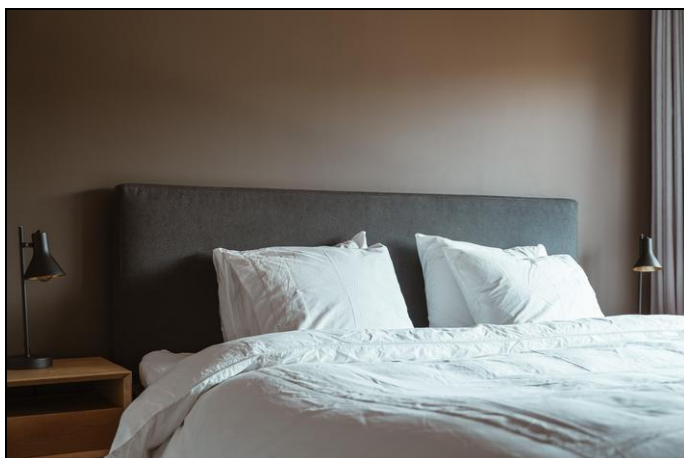
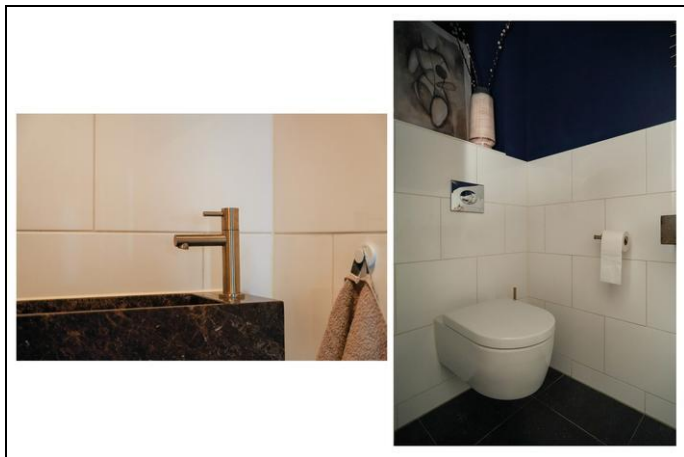
Foto's



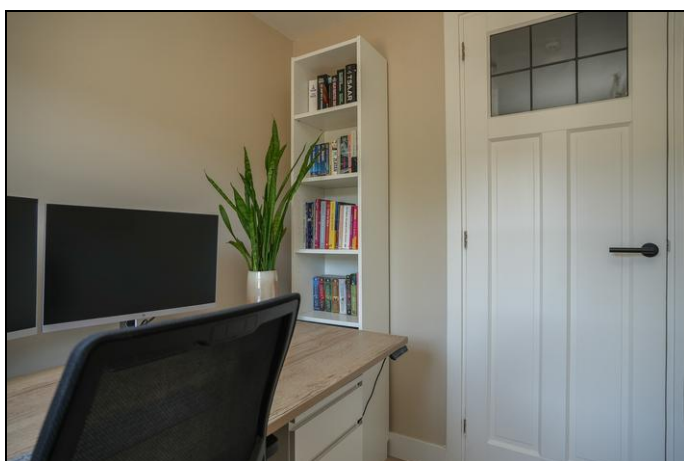
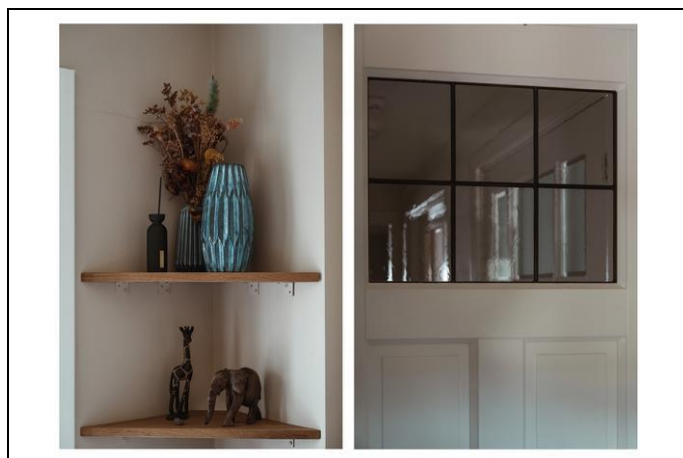
Foto's



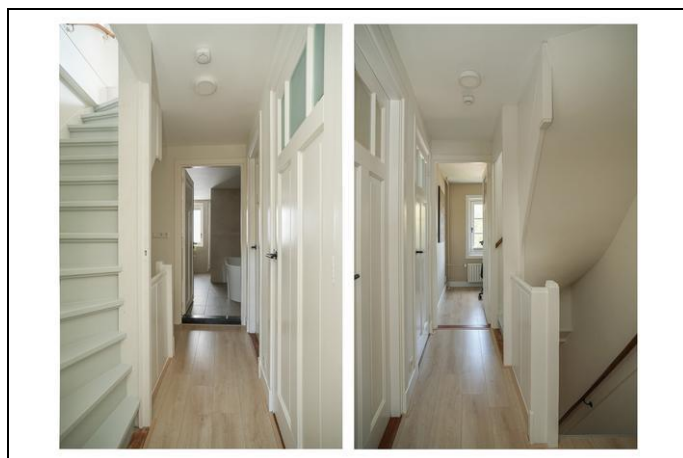
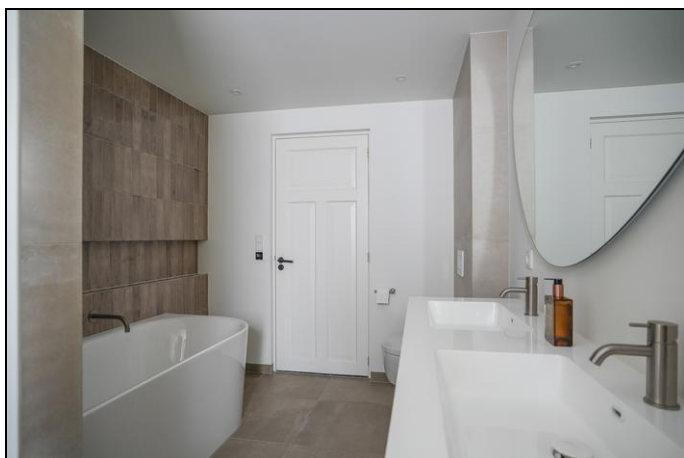
Foto's



Foto's



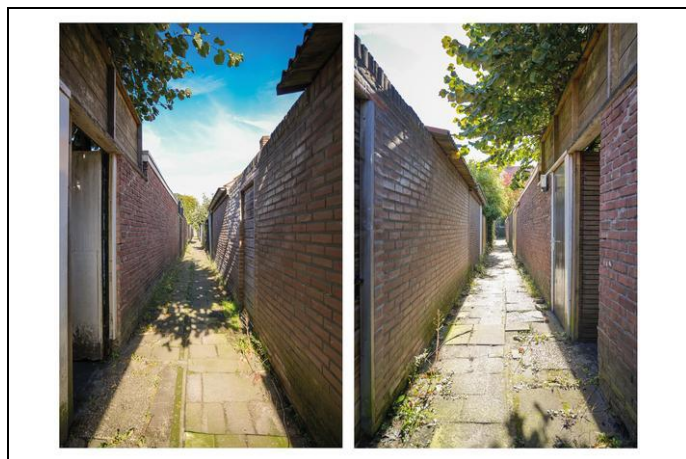
Foto's



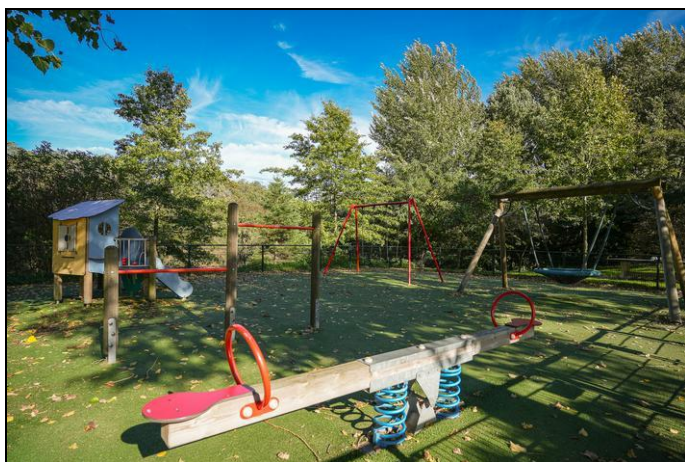
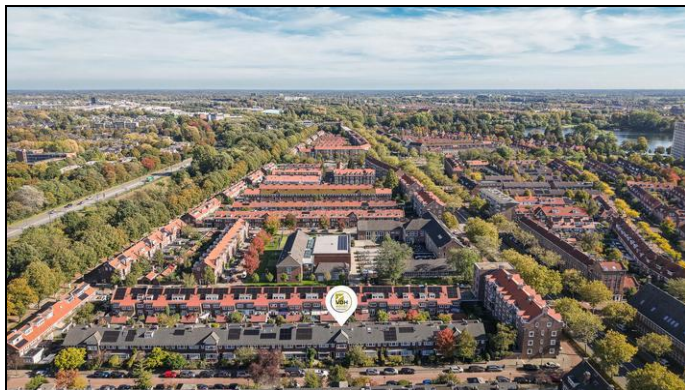
Foto's



Foto's



Foto's



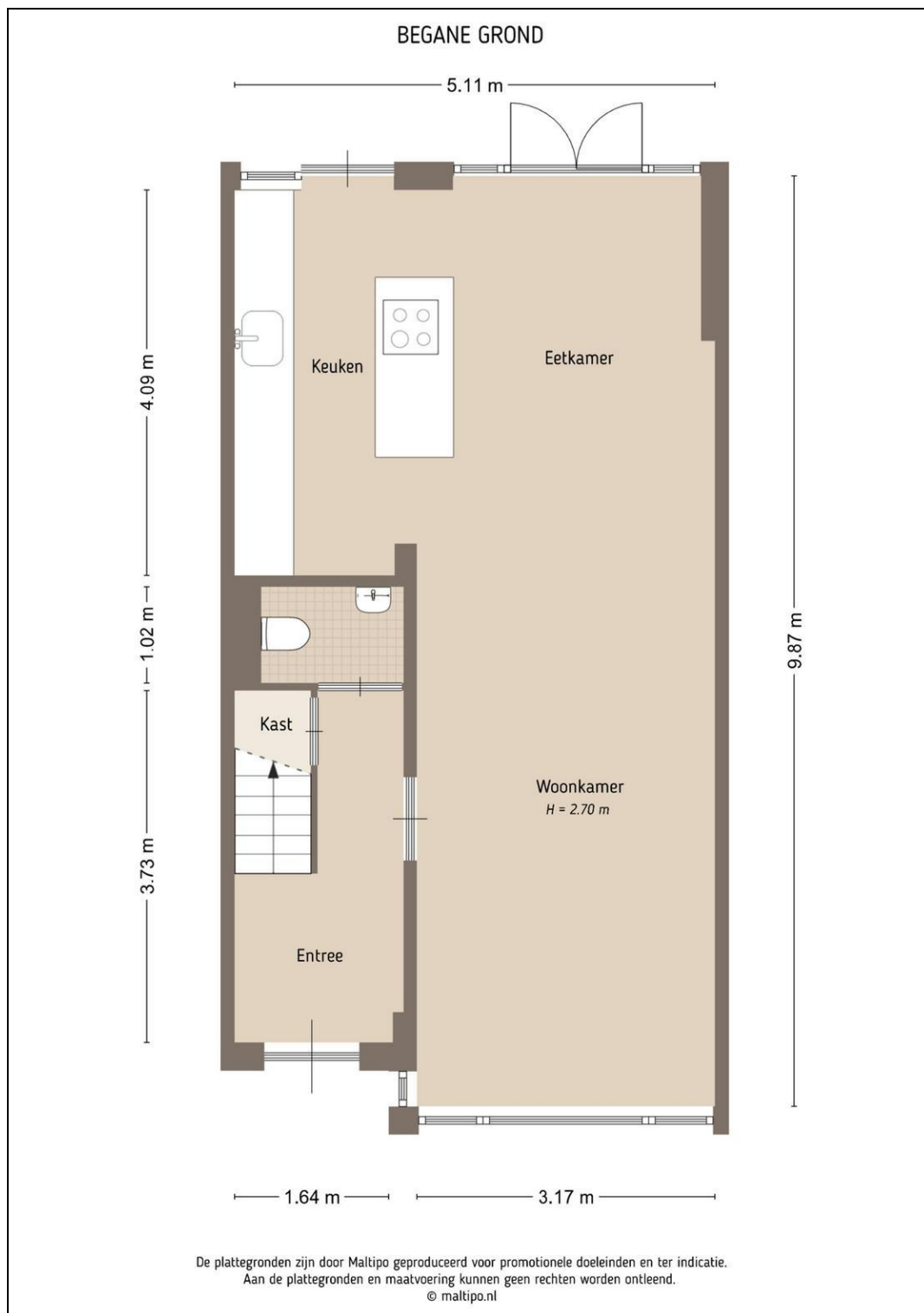
Foto's



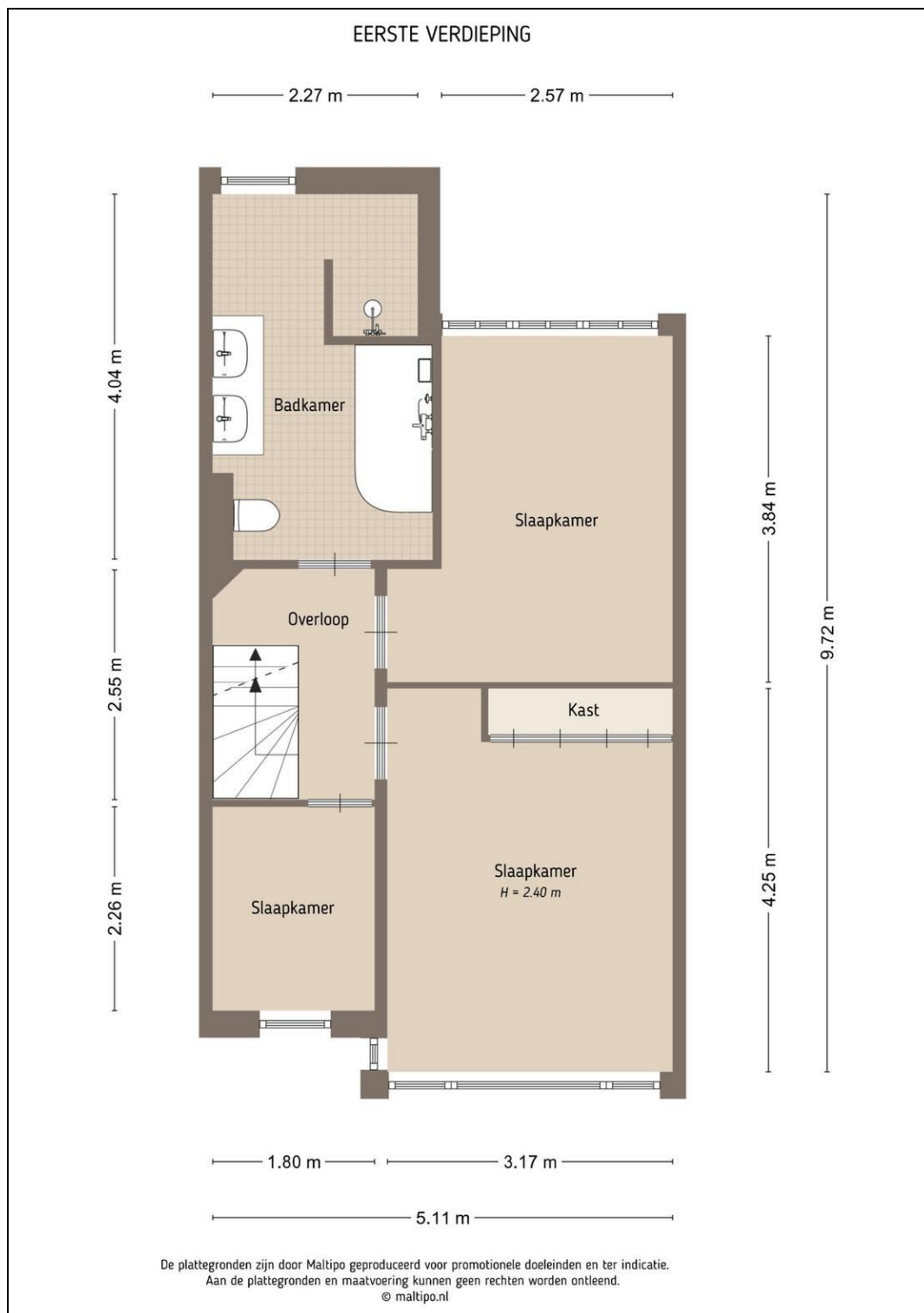
Plattegrond



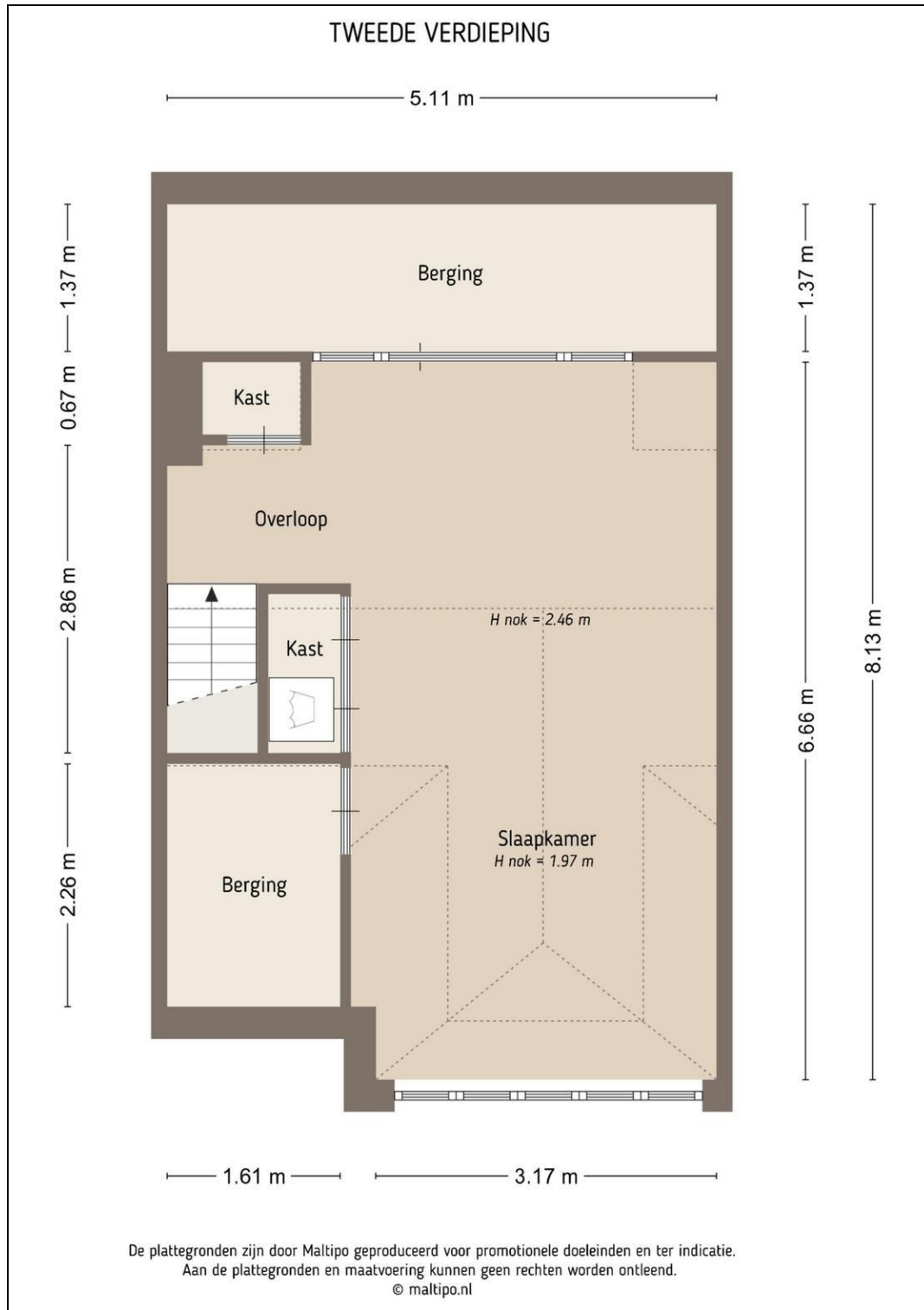
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

