

VAN STRAELENLAAN 12, 's-Hertogenbosch

| levensloopbestendig wonen



VRAAGPRIJS € 785.000 k.k.

KENMERKEN



Bouwjaar
1972



Tuin ligt rondom de woning



Woonoppervlakte
147 m²



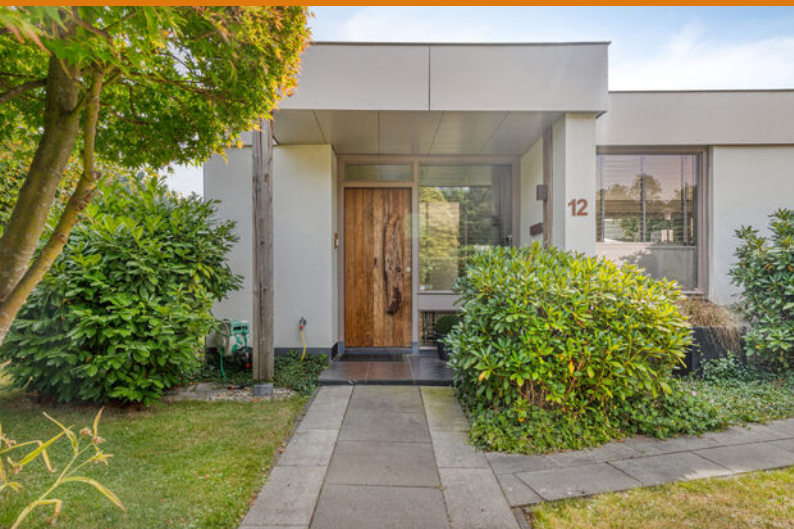
Inhoud
545 m³



Perceeloppervlakte
630 m²



Aantal slaapkamers
3



Extra bijzonderheden

- Energielabel C
- Luxe en comfort
- Keuken is in 2021 vernieuwd
- Gelegen in 's-Hertogenbosch West
- Aanvaarding in overleg

Misschien wordt Van Straelenlaan 12 te 's-Hertogenbosch wel uw nieuwe Waare (T)huis !

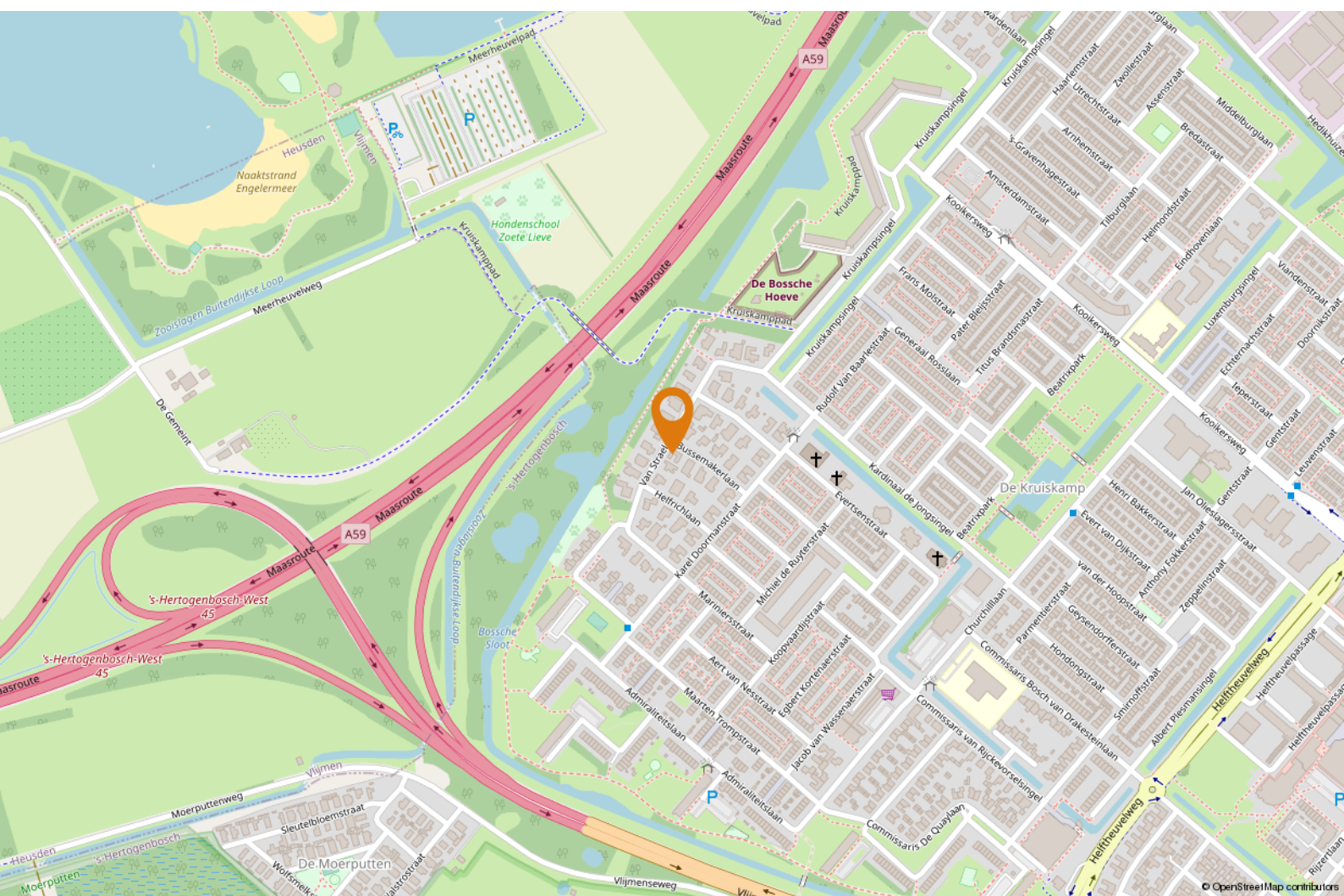




Locatie

De Van Straelenlaan ligt in de wijk 's-Hertogenbosch-West, een rustige en groene woonomgeving met volop voorzieningen in de buurt. Supermarkten, scholen en sportclubs bevinden zich op korte afstand en met de fiets ben je binnen een kwartier in het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch.

's-Hertogenbosch Van Straelenlaan 12





OMSCHRIJVING

Luxe, licht en levensloopbestendig wonen – een oase van comfort en stijl

Stap binnen in een woning waar elke vierkante meter is doordrenkt met kwaliteit, rust en luxe. Zodra je de woonkamer betreedt, omarmt het daglicht je van alle kanten – dankzij de grote raampartijen is lichtinval hier het sleutelwoord. De warme, hoogwaardige houten vloer vormt een prachtig contrast met de lichte muren en geeft deze ruimte een tijdloze, elegante uitstraling.

De open keuken is een waar pronkstuk voor kookliefhebbers én levensgenieters. Voorzien van alle denkbare gemakken – een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, kokendwaterkraan, ingebouwde koffiemachine, combi-oven, magnetron én stoomoven – is deze keuken volledig ingericht op comfort en functionaliteit. Het zicht op de sfeervolle,

beschutte patio maken het plaatje compleet. Hier geniet je in alle privacy van de eerste zonnestralen en lange zomeravonden.

De begane grond herbergt een luxe slaapkamer en twee kleinere slaapkamers en een recent vernieuwde stijlvolle badkamer, uitgerust met elektrische vloerverwarming – een subtiële maar waardevolle toevoeging die bijdraagt aan het wooncomfort. Doordacht en stijlvol afgewerkt, dit is een woning die volledig levensloopbestendig is.

Thuiswerken? Geen probleem. Aangrenzend aan de woonkamer is een royale werkruimte of kantoor gerealiseerd: licht, ruim en volledig in lijn met de rest van de woning – een inspirerende plek om te creëren en te ondernemen.



"Luxe & licht"



Deze woning is meer dan instapklaar – het is een plek waar luxe en stijl samenkomen, waar alles klopt, en waar je zó je nieuwe leven kunt beginnen. Benieuwd? Laat je verrassen tijdens een bezichtiging en voel zelf wat woorden nauwelijks kunnen vangen.

Goed om te weten

- de hal prettig licht naar binnen laat en toegang biedt tot de woonkamer met aangrenzende zeer ruime werkkamer, de moderne keuken, badkamer, slaapkamer
- de woonkamer is royaal opgezet en beschikt over grote raampartijen, een schuifpui naar de patio en een warme uitstraling;
- de keuken in 2021 volledig is vernieuwd en is voorzien van moderne inbouwapparatuur, waaronder een oven, magnetron, stoomoven, koffiemachine, vaatwasser, inductiekookplaat en een kokend waterkraan;
- de badkamer in 2021 is gemoderniseerd en luxe is afgewerkt met inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en elektrische vloerverwarming;
- er op de begane grond tevens een slaapkamer aanwezig is, waardoor gelijkvloers wonen mogelijk wordt gemaakt;
- de woning beschikt over 10 zonnepanelen (2022), een Intergas cv-combiketel (2015, jaarlijks onderhouden) en een laadpaal voor een elektrische auto;
- de buitenkozijnen in 2024 opnieuw zijn geschilderd en grotendeels zijn voorzien van isolerend HR++ glas;
- de woning beschikt over een externe berging van 23,3 m² en een patio met veel privacy;
- parkeren eenvoudig kan op de twee privé parkeerplaatsen direct voor de deur;
- de woning energielabel C heeft en daarmee toekomstbestendig is.









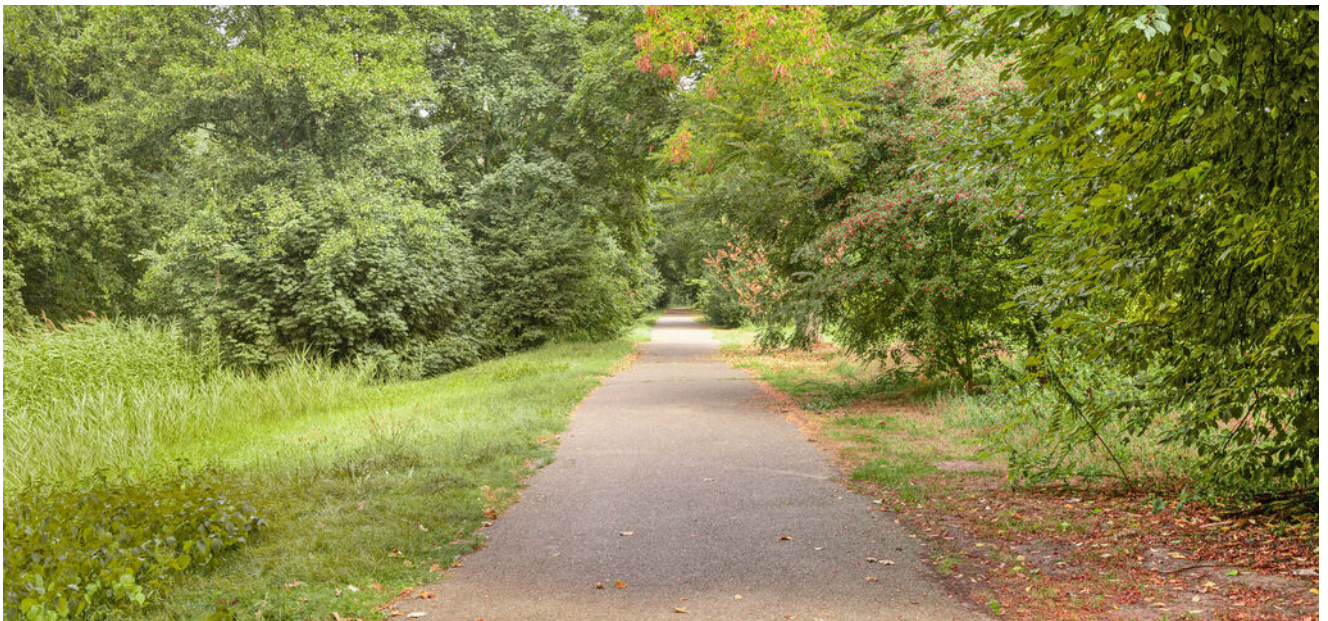












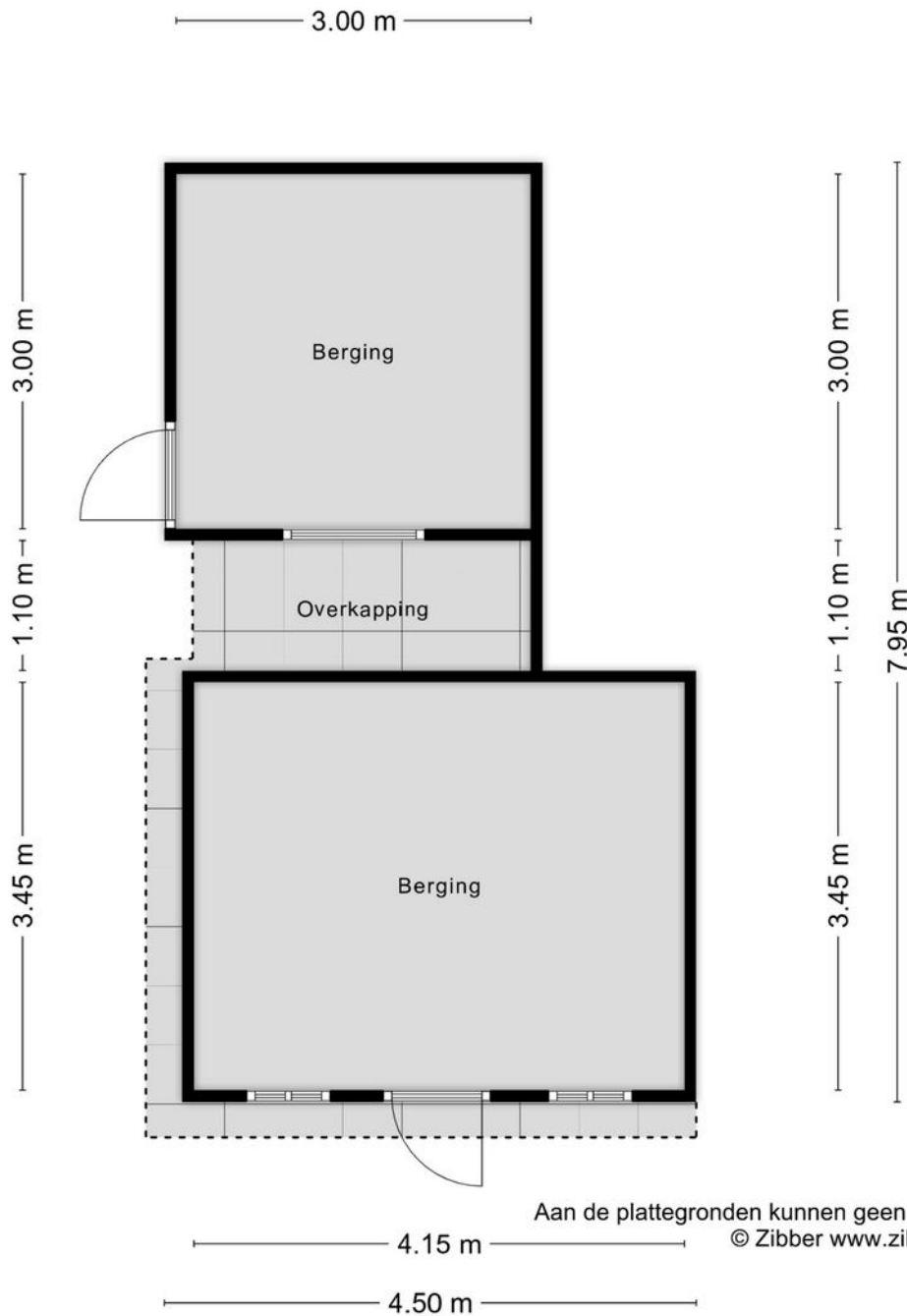
PLATTEGROND



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



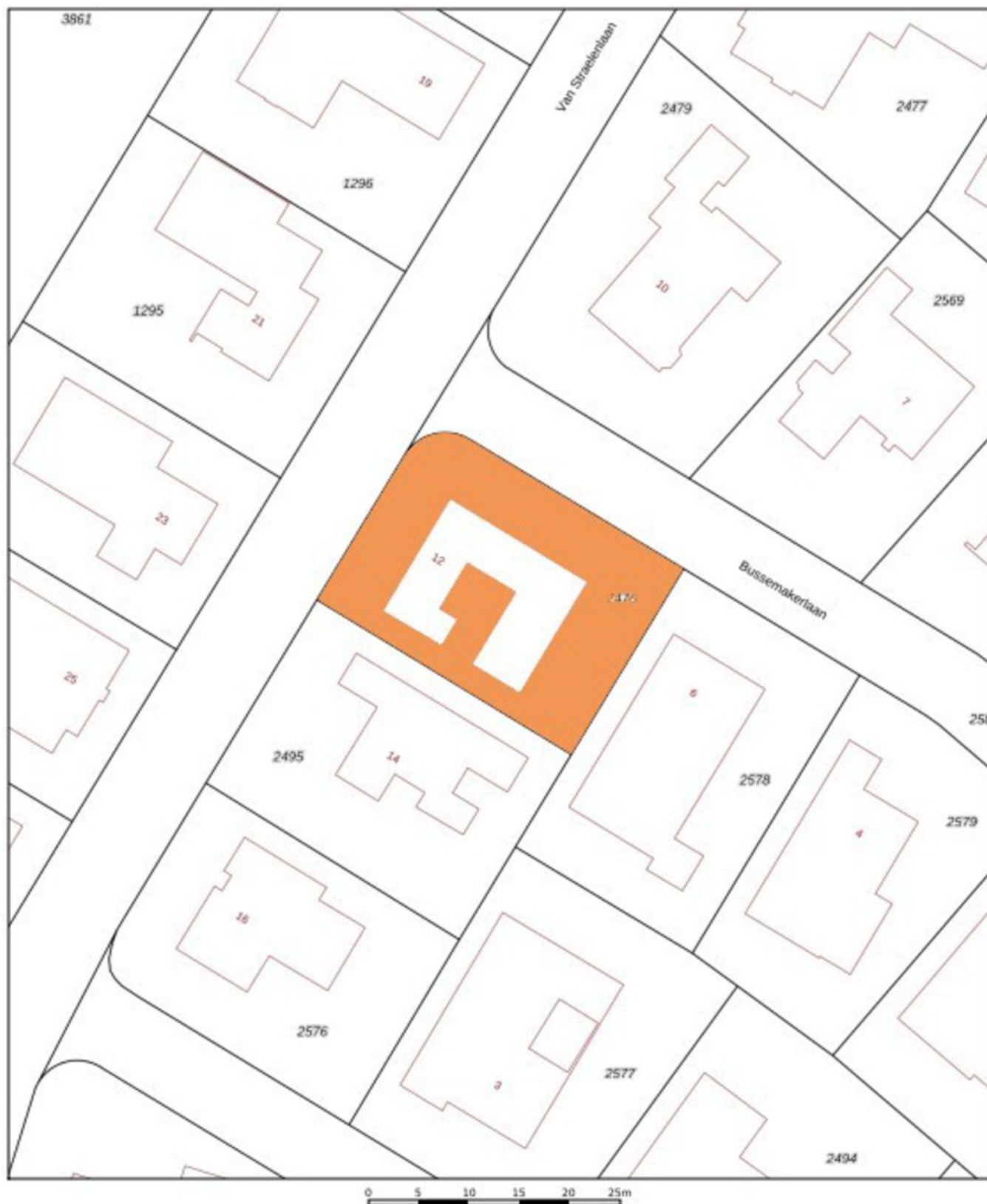
PLATTEGROND



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



KADASTRALE KAART



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen			X
- Keukenspots	X		

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kasten slaapkamer	X		
- Kasten werkkamer en logeerkamer			X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		

Overig, te weten

- Elektrische radiator in aanbouw/garage	X		
- Plafond ventilator slaapkamer		X	



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

- Quooker

X

- koffiezetapparaat

X

- Stoomoven

X

Keukenaccessoires, te weten

- Alle bestekslades incl indeling

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafelmeubel

X

- blanchet

X



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegels met houten lijst		X	
- Schilderij			X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Tuintafel met granieten blad tussen palen buitenlampen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Berging: schuifwandenkast incl schappen, hangkastje en keukenblok	X		

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting	X		
-------------------	---	--	--

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	X		
------------------------	---	--	--

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
-------------------------------------	--	---	--

Schappen en stellingrek in tuinhuizen	X		
---------------------------------------	---	--	--

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten			
------------------------	--	--	--

- vlaggenmast(houder)	X		
-----------------------	---	--	--

- Tuinslangenset voorzijde	X		
----------------------------	---	--	--

- klink voordeur		X	
------------------	--	---	--



Page 10 of 10





HET TEAM

Wij staan altijd voor je klaar!

Woning kopen

Woning verkopen

Taxaties

Financieel advies

Gratis waardebepaling

Gratis zoekservice



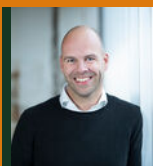
Willem Janssen

Makelaar & Taxateur Wonen



Martijn Vosmar

Makelaar & Taxateur Wonen



Jasper van den Broek

Makelaar & Taxateur Wonen



Nicole van Grunsven

Commercieel medewerkster Frontoffice



Floris Heeringa

NVM Makelaar



Ilse Rooijackers

Officemanager



Mitchell Zenhorst

NVM Makelaar



Renco Prins

Nieuwbouwspecialist



WAT IS MIJN HUIS WAARD?

Kom er achter met onze vrijblijvende waardebeoordeling!

Vraag nu een gratis waardebeoordeling aan!

Stuur deze kaart ingevuld retour en wij nemen zo snel mogelijk contact met je op voor een afspraak.

Een afspraak plannen kan ook via info@hetwaarehuis.nl of telefonisch via **073-5236465**.

Naam:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon:

E-mail:



06 1771 1113



www.hetwaarehuis.nl



[hetwaarehuis](https://www.facebook.com/hetwaarehuis)



[hetwaarehuismakelaars](https://www.instagram.com/hetwaarehuismakelaars)

Het Waare Huis

Burg. Nieuwenhuijzenstraat 2

5241 TC Rosmalen

