

VAN RUUSBROECSTRAAT 85

| Leuk 4-kamerappartement



VRAAGPRIJS € 325.000 k.k.

KENMERKEN



Bouwjaar
1960



Op de 2e verdieping
gelegen



Woonoppervlakte
86 m²



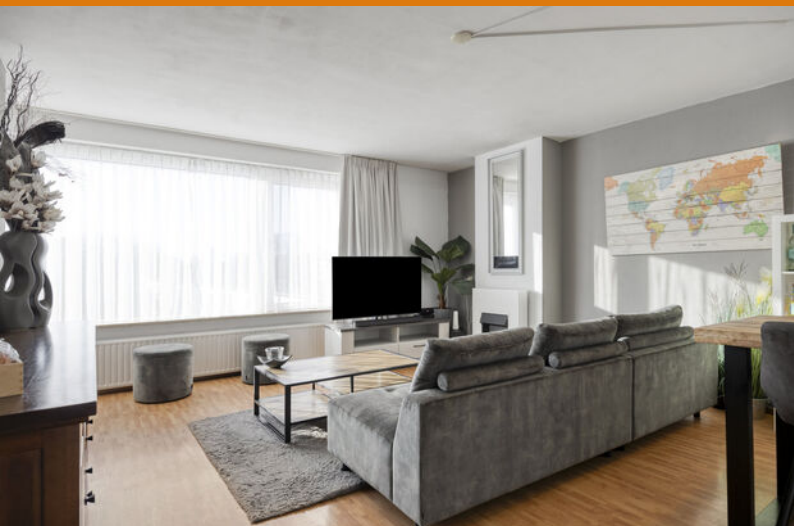
Inhoud
285 m³



Balkon op het zuiden
gelegen m²



Aantal slaapkamers
3



Extra bijzonderheden

- Energielabel C
- In geliefde wijk Zuid
- Eigen berging op de begane grond
- Oplevering eind maart 2026

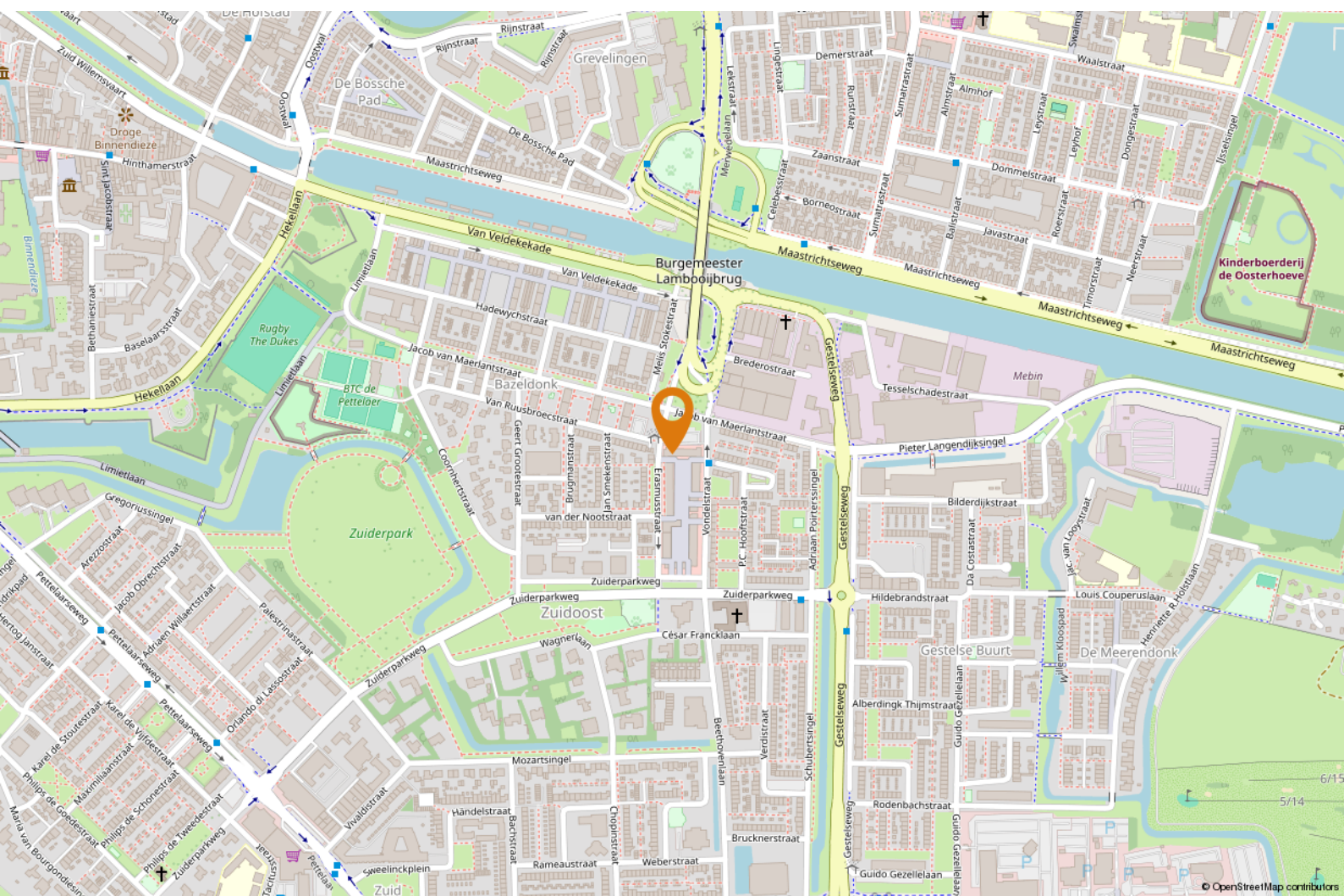
**Wordt Van Ruusbroecstraat 85
te 's-Hertogenbosch uw nieuwe
Waare (T)huis**





Locatie De Van Ruusbroecstraat ligt in de geliefde wijk Zuid, op loop- en fietsafstand van zowel het Centrum als het Centraal Station. In de directe omgeving vind je supermarkten, horeca, speciaalzaken, openbaar vervoer en diverse sportvoorzieningen. De wijk staat bekend om haar centrale ligging, brede voorzieningenaanbod en fijne leefomgeving.

's-Hertogenbosch Van Ruusbroecstraat 85





OMSCHRIJVING

Jouw Waare (t)Huis aan Van Ruusbroecstraat 85 in 's-Hertogenbosch! Dit leuke 4-kamerappartement op de 2e verdieping is ideaal voor starters die graag ruim en licht willen wonen in de populaire wijk Zuid, op korte afstand van de Bossche binnenstad. Het appartement beschikt over drie slaapkamers, een lichte woonkamer, een praktische keuken, een badkamer en een balkon op het zuiden. Het geheel is netjes onderhouden en voorzien van een CV-ketel uit 2012. Met een woonoppervlakte van 86 m² en een eigen berging op de begane grond is dit een zeer complete woning op een gewilde locatie.

Goed om te weten:

- de centrale hal biedt toegang tot de meterkast, toiletruimte, keuken, woonkamer en de drie slaapkamers;

- de woonkamer is ruim en licht dankzij de grote raampartijen en is afgewerkt met een laminaatvloer en neutrale wanden;
- de keuken is praktisch ingericht en beschikt over een gaskookplaat, afzuigkap en voldoende kastruimte, met plaats voor een koelkast en wasmachineopstelling;
- de badkamer is voorzien van een douche en een wastafel;
- het appartement beschikt over drie slaapkamers, ideaal voor logees, thuiswerken of een walk-in-closet;
- het balkon ligt op het zuiden, waardoor je hier van veel zonuren geniet;
- de schuifpui aan de balkonzijde is in 2023 vernieuwd, evenals de kozijnen aan de galerijkant, wat zorgt voor betere isolatie en minder onderhoud;





"Ruim en licht wonen"



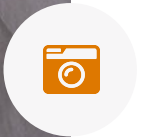
- de HR++ beglazing bijdraagt aan een prettig wooncomfort;
- de CV-ketel (AWB ThermoMasterVR 24/24T, 2012) in 2025 nog is onderhouden;
- de maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt € 342,- en de vereniging beschikt over een actueel MJOP en een verduurzamingsplan;
- in 2026 en 2027 staan nieuwe kunststof kozijnen aan de winkelpassagekant en spouwmuurisolatie op de planning;
- je beschikt over een eigen externe berging, ideaal voor fietsen of opslag;
- parkeren kan via een parkeervergunning (€ 50,- per jaar) en in de directe omgeving zijn veel parkeerplaatsen beschikbaar;

- de oplevering kan eind maart 2026 plaatsvinden.

Benieuwd of dit jouw Waare (t)Huis wordt?

We laten het je graag zien tijdens een bezichtiging!

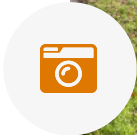












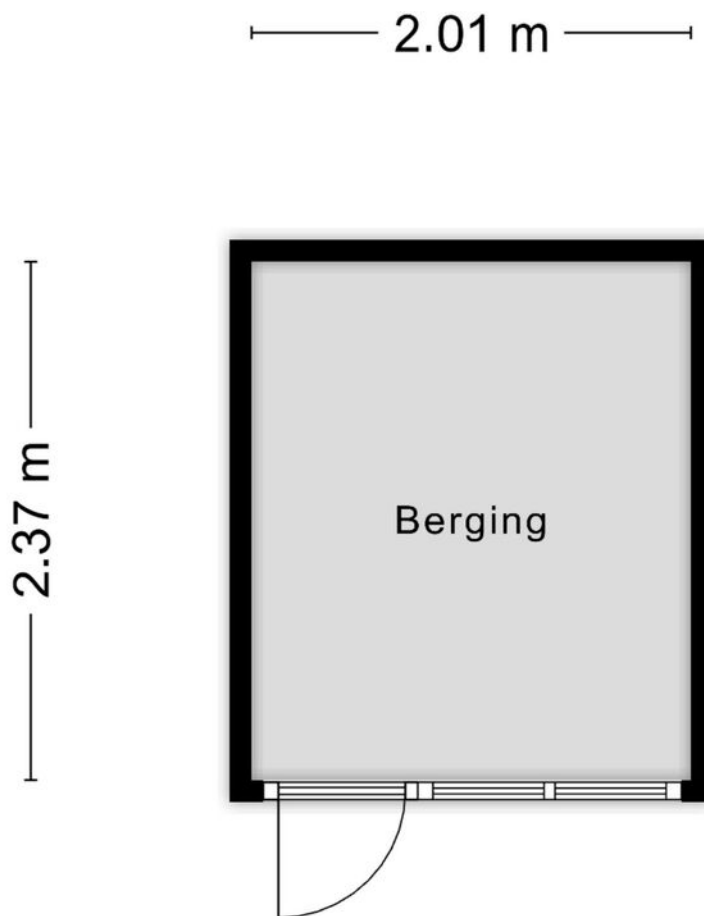
PLATTEGROND



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



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- losse (hang)lampen X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- gordijnen X

- overgordijnen X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis X

- afzuigkap X

- oven X

- koelkast X

- vriezer X

- koel-vriescombinatie X

- koffiezetapparaat X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- toiletrolhouder	X
- toiletborstel(houder)	X
- fontein	X
Badkamer met de volgende toebehoren	
- douche (cabine/scherf)	X
- wastafel	X
- wastafelmeubel	X
- planchet	X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing	
Brievenbus	X
Rookmelders	X
Warmwatervoorziening, te weten	
- CV-installatie	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



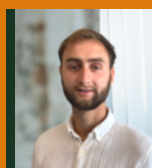
Jasper van den Broek

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

