

# TWEEDE HAMBAKEN 44, 's-Hertogenbosch

| Prettig wonen op een rustige, kindvriendelijke plek



VRAAGPRIJS € 385.000 k.k.

# KENMERKEN



**Bouwjaar**  
1976



**Tuin ligging**  
zuidoost



**Woonoppervlakte**  
100 m<sup>2</sup>



**Inhoud**  
355 m<sup>3</sup>



**Perceeloppervlakte**  
138 m<sup>2</sup>



**Aantal slaapkamers**  
3



## Extra bijzonderheden

- Woning met praktische indeling
- Fijne achtertuin met overkapping
- Energielabel A
- Treinstation op korte afstand
- Oplevering in overleg

Misschien wordt Tweede  
Hambaken 44 te 's-Hertogenbosch  
wel uw nieuwe Waare (T)huis

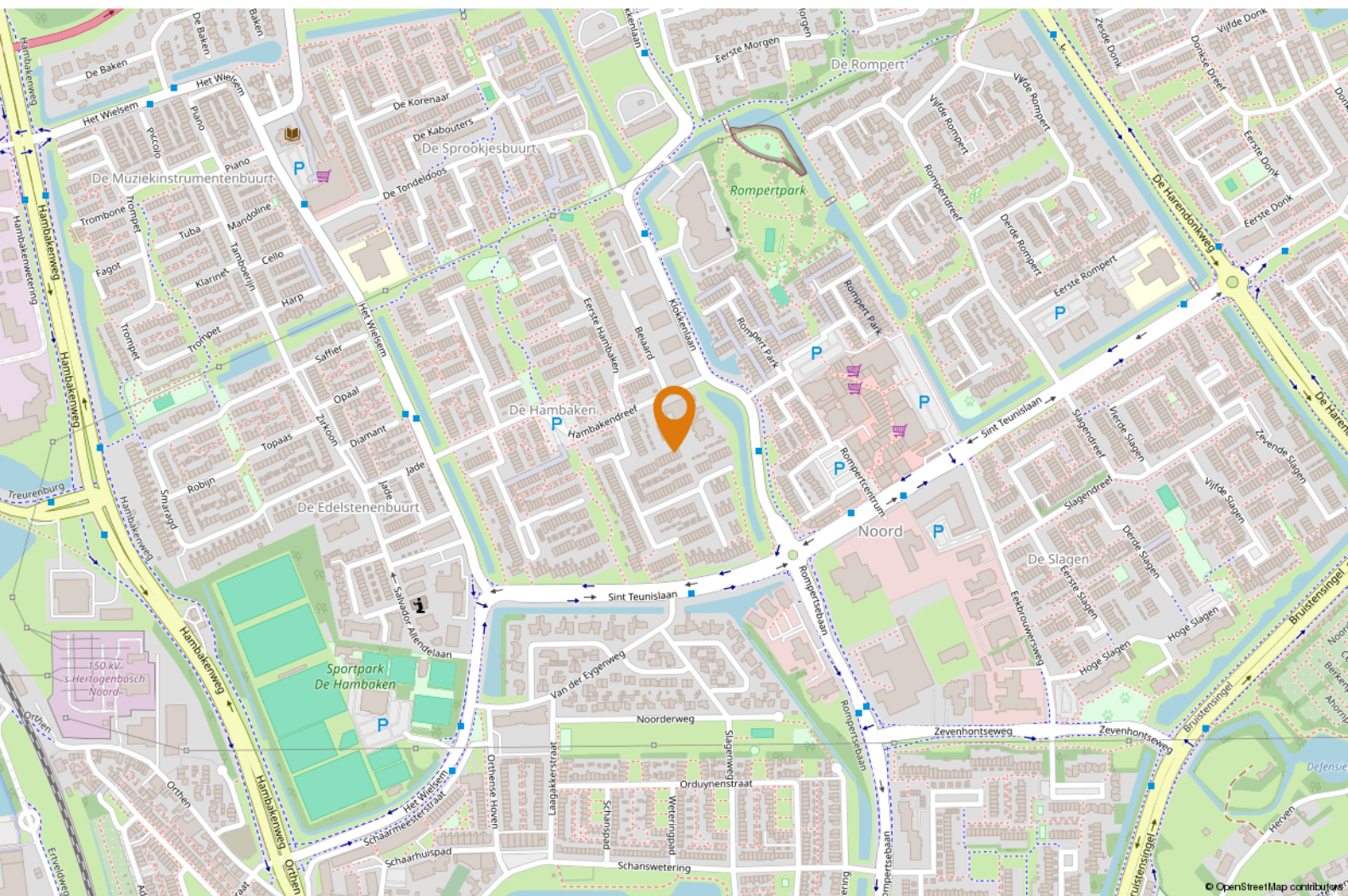




## Locatie

Tweede Hambaken 44 ligt in 's-Hertogenbosch-Noord, op een centrale en praktische woonlocatie. Voor de dagelijkse boodschappen ligt winkelcentrum Rompertpassage op korte afstand. Ook scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn goed bereikbaar.

# 's-Hertogenbosch Tweede Hambaken 44





# OMSCHRIJVING

## **Jouw Waare (t)Huis aan Tweede Hambaken 44 in 's-Hertogenbosch!**

Prettig wonen op een rustige, kindvriendelijke plek in 's-Hertogenbosch-Noord. Deze perfect onderhouden tussenwoning combineert een praktische indeling met een zeer fraaie afwerking, drie slaapkamers, een moderne keuken en badkamer, een fijne achtertuin met berging en overkapping én energielabel A. Met circa 100 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, vloerverwarming op de begane grond en een sfeervolle PVC vloer met bies is dit een woning waar je zonder grote ingrepen comfortabel kunt wonen.

De woning ligt aan een voetpad, waardoor er geen direct autoverkeer voor de deur komt. Dat geeft de straat een rustige en kindvriendelijke uitstraling. Parkeren kan iets verderop in de straat.

## **Goed om te weten:**

- de woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 100 m<sup>2</sup> en is praktisch ingedeeld met een ruime woonkamer, open keuken, drie slaapkamers, een badkamer en een aparte berg-/wasruimte op de verdieping;
- de hal biedt toegang tot de (recent vernieuwde) meterkast, garderoberuimte en de woonkamer;
- de woonkamer is ruim van opzet, heeft prettig lichtinval en is afgewerkt met een mooie PVC vloer in visgraatmotief met bies, strak ogende wandafwerking en vloerverwarming op de begane grond;
- de open keuken ligt aan de achterzijde van de woning en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met boven- en onderkasten, een gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven/combimagnetron, koelkast en vaatwasser;

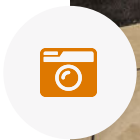
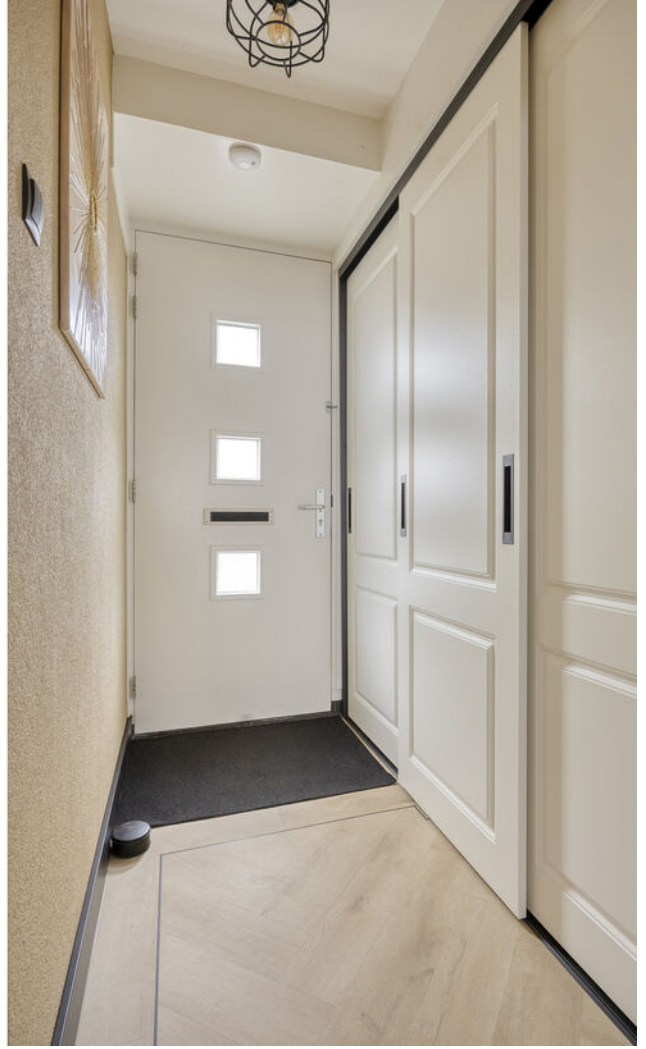


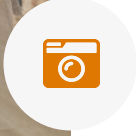
"Fraai afgewerkt"



- vanuit de keuken is er direct contact met de achtertuin, waardoor koken, eten en buiten zitten op een prettige manier met elkaar verbonden zijn;
- het tussenportaal is voorzien van een moderne toiletruimte met wandcloset en geeft toegang tot de trap naar de eerste verdieping;
- de eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers, waarvan één ruime slaapkamer aan de achterzijde en twee slaapkamers aan de voorzijde, geschikt als slaap-, werk- of kinderkamer;
- de slaapkamers zijn netjes afgewerkt en voorzien van een rustige vloerafwerking;
- de badkamer is modern betegeld en ingericht met een douche, wastafelmeubel, spiegel én een designradiator;
- tegenover de badkamer bevindt zich een royale berg -/ wasruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de cv-ketel;

- de woning wordt verwarmd door een Intergas cv-ketel uit 2025 (hybride ready);
- de woning heeft energielabel A, wat bijdraagt aan comfortabel en energiezuinig wonen;
- de achtertuin is verzorgd aangelegd met bestrating, kunstgras, een pergola, een ruime (geïsoleerde) berging en een overkapping achterin de tuin;
- de tuin beschikt over een achterom, waardoor fietsen en tuinspullen praktisch achterom bereikbaar zijn;
- er is een (na geïsoleerde) kruipruimte aanwezig;
- parkeren kan iets verderop in de straat;
- winkelcentrum Rompertpassage, scholen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen zijn goed bereikbaar;
- de Bossche binnenstad en het Centraal Station liggen op fietsafstand;















# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



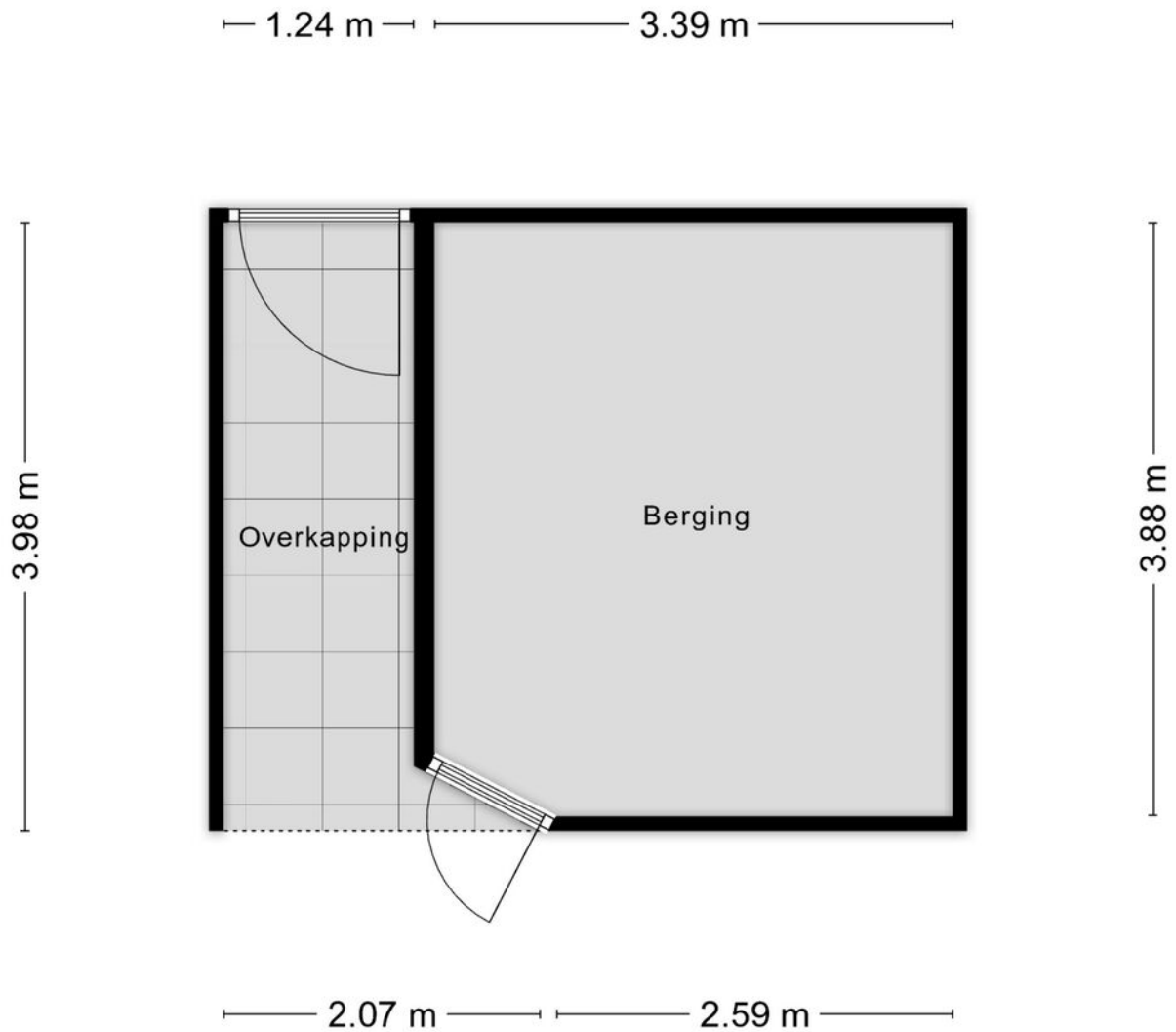
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# LIJST VAN ZAKEN

*Blijft achter*

*Gaat mee*

*Ter overname*

	<i>Blijft achter</i>	<i>Gaat mee</i>	<i>Ter overname</i>
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- jassenkast bij entree			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		



# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toiletrolhouder X

- toiletborstel(houder) X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm) X

- wastafel X

- wastafelmeubel X

- toiletborstel(houder) X

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Kluis X

(Voordeur)bel X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie X

Rookmelders X

(Klok)thermostaat X

Zonwering buiten X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie X

## Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating X

Bepanting X



# LIJST VAN ZAKEN

---

*Blijft achter*

*Gaat mee*

*Ter overname*

## Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X







# HET TEAM

*Wij staan altijd voor je klaar!*

Woning kopen

Taxaties

Gratis waardebepaling

Woning verkopen

Financieel advies

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](mailto:info@hetwaarehuis.nl) of telefonisch via [073-5236465](tel:073-5236465).

Naam:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon:

E-mail:

 06 835 043 27

 [www.hetwaarehuis.nl](http://www.hetwaarehuis.nl)

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

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

**Het Waare Huis**

Burg. Nieuwenhuijzenstraat 2

5241 TC Rosmalen



