

LUXEMBURGSINGEL 27, 's-Hertogenbosch

| Charmante woning met 4 slaapkamers en een zonnige tuin 20



VRAAGPRIJS € 395.000 k.k.

KENMERKEN



Bouwjaar
1967



Tuin ligging
zuidoost



Woonoppervlakte
116 m²



Inhoud
409 m³



Perceeloppervlakte
138 m²



Aantal slaapkamers
4



Jouw Waare (T)huis met o.a.:

- Uitzicht op het water en groen
- Gezellige keuken met kookeiland
- Badkamer met ligbad én douche
- Zonnige tuin op het zuidoosten
- Energielabel A

**Wordt Luxembrugsingel 27
jouw Waare (T)huis?**

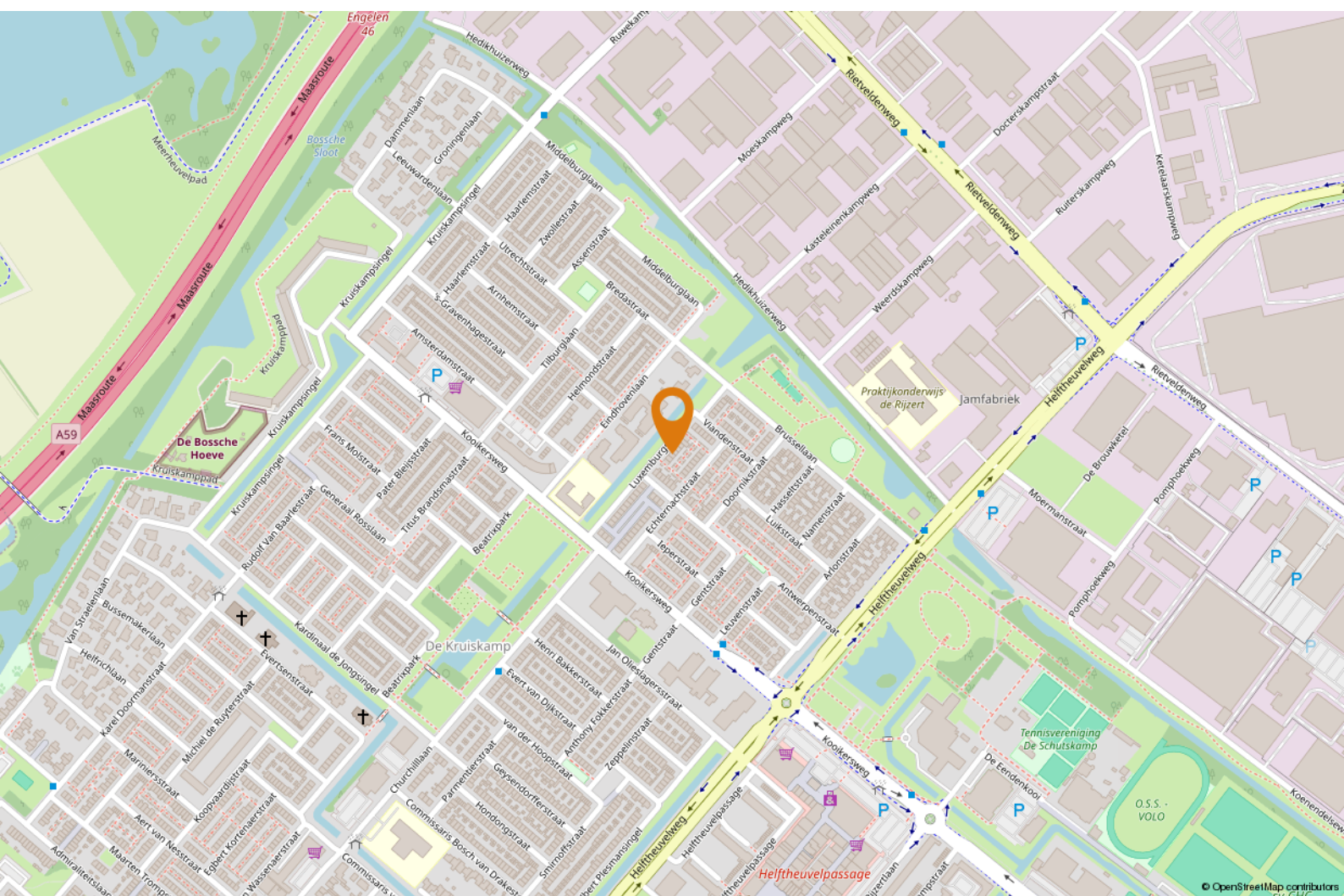




Locatie

De kindvriendelijke buurt Kruskamp biedt talloze voorzieningen. Binnen een paar minuten wandel je naar het Beatrixpark of het speeltuintje om de hoek. Winkels in de Helftheuvelpassage, wandelingen in de Moerputten en zwemmen in het Engelermeer liggen binnen handbereik.

's-Hertogenbosch Luxemburgsingel 27





OMSCHRIJVING

Begane grond:

Bij binnenkomst via de trap vind je een trapkast, meterkast en een toiletruimte. De woonkamer aan de voorzijde van het huis biedt een prachtig uitzicht over groen en een beekje. Dankzij de houten vloer en de gezellige zithoek voelt de ruimte direct huiselijk aan. De tuin op het zuidoosten, met veel groen en een terras, nodigt uit tot ontspannen. Een stenen berging biedt extra opbergruimte. Ook is er een achterom aanwezig.

De keuken is het hart van huis voor iedere kookliefhebber. Het kookeiland is voorzien van een gasfornuis met 4 pitten en een wokbrander. Samen met de combi-oven/magnetron vormt het kookeiland het middelpunt. De gezellige opstelling maakt koken een plezierige bezigheid. Een vrijstaande koel-vriescombinatie en vaatwasser maken het geheel

compleet. Afgelopen half jaar zijn alle lades vervangen voor soft-close lades en zijn alle frontjes van de keuken vervangen.

Eerste Verdieping:

De eerste verdieping herbergt drie slaapkamers. De masterbedroom aan de voorzijde biedt een vaste kastenwand en een prachtig uitzicht. De badkamer is uitgerust met een ligbad, toilet, douche en een wastafel met meubel, ideaal voor ontspanning na een lange dag.

Tweede Verdieping:

Op de tweede verdieping bevindt zich een voorzolder met dakkapel, technische ruimte, stookruimte (Nefit HR 107, 2018) en de opstelling voor de wasmachine en droger. De vierde slaapkamer, voorzien van een dakraam, biedt een rustige plek voor werk of hobby.



“Wat een ruimte”

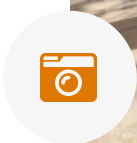


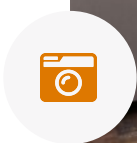
Bijzonderheden:

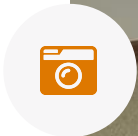
- Eetkamer met dubbel openslaande deuren (2022) naar de achtertuin;
- Kozijnen vernieuwd in 2022 en geschilderd in 2023;
- In 2016 is de vloer geïsoleerd met EPS pannels;
- De ramen zijn voorzien van HR++ beglazing;
- Het pannendak is in 2018 vernieuwd. Ook zijn toen de dakspanten vernieuwd en is het lood rondom de schoorsteen vervangen;
- In 2011 is het dak aan de binnenzijde geïsoleerd met Ecotherm isolatieplaten;
- In 2018 zijn de gevels nageïsoleerd met Supafil;
- De CV ketel is in 2018 vernieuwd;
- Er zijn 5 zonnepanelen, hebben een individuele opbrengst van 375 Wp per paneel, wat een mooie bijdrage levert aan een lage(re) energierekening;

Duurzaamheid en comfort:

Dankzij de zonnepanelen, dakisolatie, vloerisolatie, een vernieuwd dak (2018), HR++ beglazing in de nieuwe kozijnen (2022) en spouwmuurisolatie, geniet je hier van een energielabel A. Dit zorgt niet alleen voor een lagere energierekening, maar ook voor een aangenaam woonklimaat.















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



PLATTEGROND



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



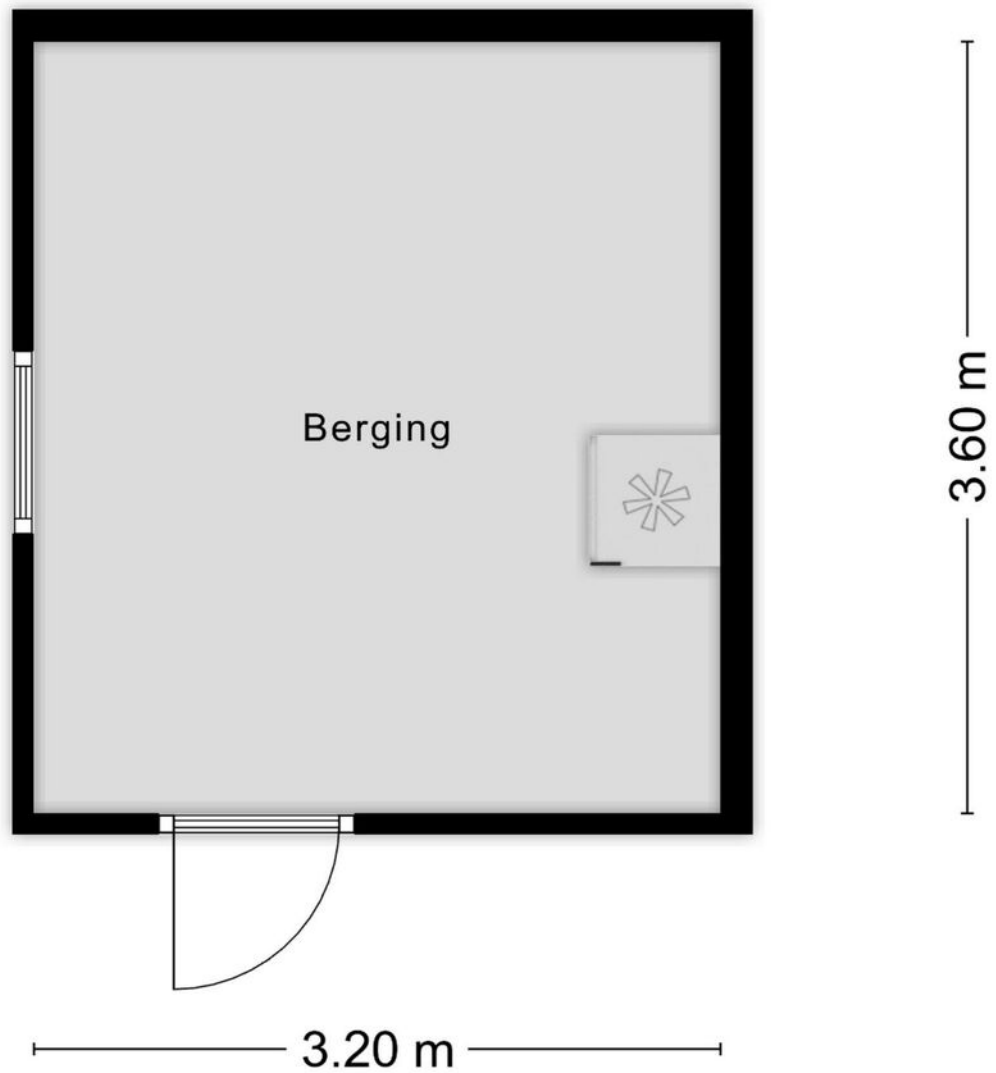
PLATTEGROND



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



PLATTEGROND



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



KADASTRALE KAART



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

	<i>Blijft achter</i>	<i>Gaat mee</i>	<i>Ter overname</i>
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- vaatwasser	X		
- Koelkast in de schuur		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/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Boiler 15 L onder keukenkast	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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



Nicole van Grunsven

Commercieel medewerkster Frontoffice



Martijn Vosmar

Makelaar & Taxateur Wonen



Floris Heeringa

Commercieel medewerker



Jasper van den Broek

Makelaar & Taxateur Wonen



Ilse Rooijackers

Officemanager



Marieke van den Akker

Kandidaat-Makelaar



Mitchell Zenhorst

Vastgoedadviseur



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](tel: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

