

ARNHEMSTRAAT 2, 's-Hertogenbosch

| Verrassende ruime eindwoning



VRAAGPRIJS € 350.000 k.k.

KENMERKEN



Bouwjaar
1967



Tuin ligging
zuidwest



Woonoppervlakte
95 m²



Inhoud
407 m³



Perceeloppervlakte
145 m²



Aantal slaapkamers
3



Extra bijzonderheden

- 5 slaapkamers mogelijk
- Energielabel A
- CV-ketel vernieuwd in 2024
- Met berging en achterom

Wordt Arnhemstraat 2
te 's-Hertogenbosch uw Waare
(T)huis ?

A

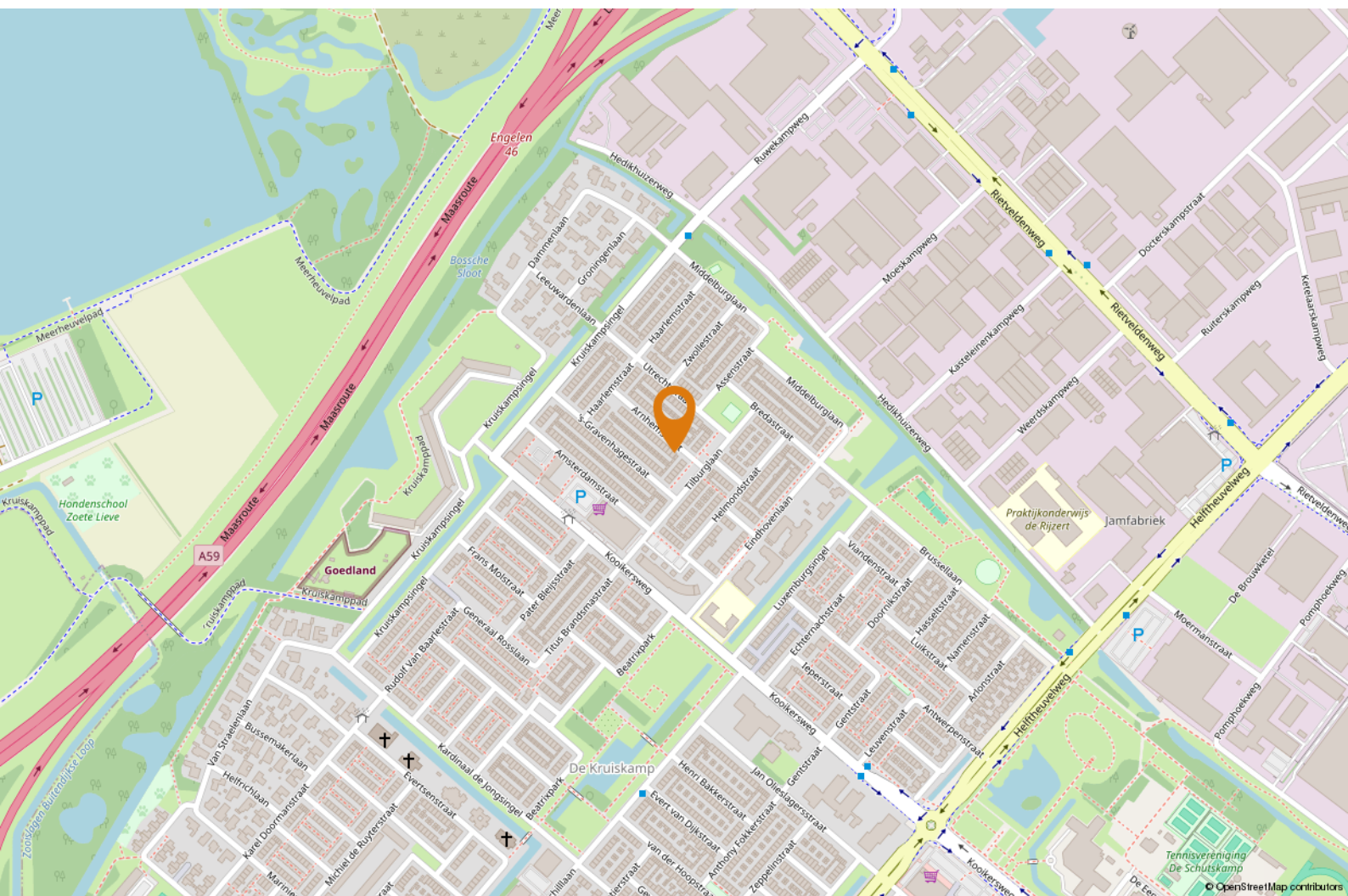




Locatie

Op korte afstand van winkelcentrum De Helftheuvelpassage, natuurreservaat De Moerputten, (basis)scholen en diverse sportvoorzieningen is deze woning gelegen. Tevens bevindt de snelweg A59 zich op enkele minuten rijden.

's-Hertogenbosch Arnhemstraat 2





OMSCHRIJVING

Het Waare Huis aan Arnhemstraat 2 te 's-Hertogenbosch: een verrassend ruime eindwoning met o.a.: lichte woonkamer (Z-indeling) – dichte keuken – 3 slaapkamers (4 of 5 mogelijk) – nette badkamer – tuin op het zuidwesten met berging en achterom – energielabel A – cv-ketel vernieuwd in 2024 – kozijnen en HR++ glas uit 2012.

Goed om te weten dat:

- de woning is voorzien van energielabel A (geldig tot juni 2033);
- het een perceel betreft van ca. 145 m² (exacte grootte zal blijken na kadastrale inmeting);
- de gebruiksoppervlakte wonen volgens NEN 2580 circa 95 m² bedraagt exclusief de tweede verdieping welke 20 m² groot is;

- de woning in 2012 is gerenoveerd, voorzien van nieuwe kozijnen, HR++ beglazing en dakisolatie;
- de cv-installatie is vernieuwd in 2024;
- in de hal zich de meterkast en een eenvoudig uitgevoerde toiletruimte bevinden, alsmede de trapopgang naar de eerste verdieping;
- de woonkamer in Z-indeling is voorzien van veel lichtinval door grote raampartijen aan voor- en achterzijde, en een praktische bergkast;
- de dichte keuken beschikt over een wandopstelling met opbergkasten en afzuigkap, en toegang biedt tot de zonnige achtertuin;
- op de eerste verdieping zich drie ruime slaapkamers bevinden met veel daglichtinval;
- de badkamer eenvoudig doch netjes is afgewerkt en is voorzien van een douche, ligbad, tweede toilet en wastafel. Een raam zorgt voor ventilatie en daglicht;



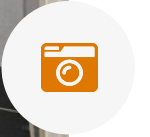
"Tuin op het zuidwesten"



- de tweede verdieping bereikbaar is via een vaste trap en beschikt over een voorzolder met cv-ketel, witgoed aansluitingen, mechanische ventilatie en berging;
- op de tweede verdieping een vierde slaapkamer mogelijk is, voorzien van dakraam;
- het plaatsen van een groter dakraam aan de achterzijde de mogelijkheid biedt om de gebruiksoppervlakte officieel te vergroten;
- de woning een achtertuin op het zuidwesten heeft met veel zon, voorzien van gazon, plantenborders, berging en achterom;
- op de berging liggen dakplaten welke asbestverdacht materiaal bevatten;
- huurders van een sociale huurwoning in de gemeente 's-Hertogenbosch voorrang hebben;
- er een zelfbewoningsplicht en een anti-

- speculatiebeding geldt voor deze woning;
- de eigendomsoverdracht van de woning dient plaats te vinden via Huijbregts Notarissen en Adviseurs te 's-Hertogenbosch;
- in de gehele gemeente 's-Hertogenbosch de opkoopbescherming geldt (WOZ-waarde onder €260.000 met peildatum 1-1-2019);
- er een bouwkundig rapport aanwezig is, op te vragen bij de makelaar;
- de kosten voor de kadastrale splitsing voor rekening van koper zijn (circa € 450,-);
- de aanvaarding zo snel mogelijk kan plaatsvinden.

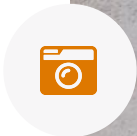
Benieuwd? Plan een afspraak, want misschien wordt dit wel jouw Waare (T)huis.













PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibee www.zibee.nl



PLATTEGROND



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



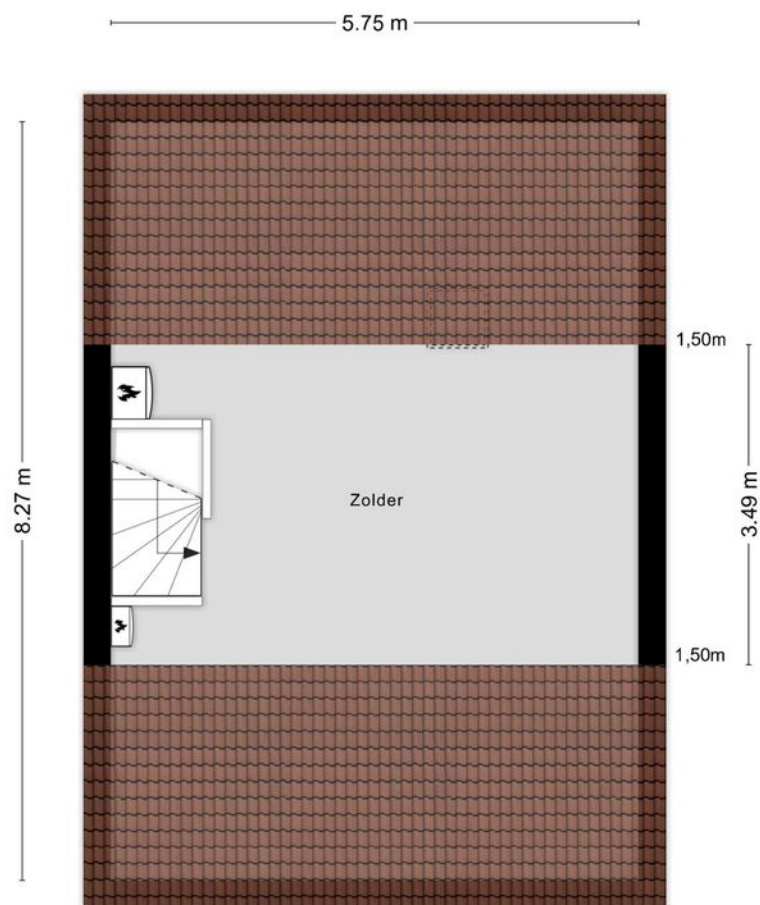
PLATTEGROND



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



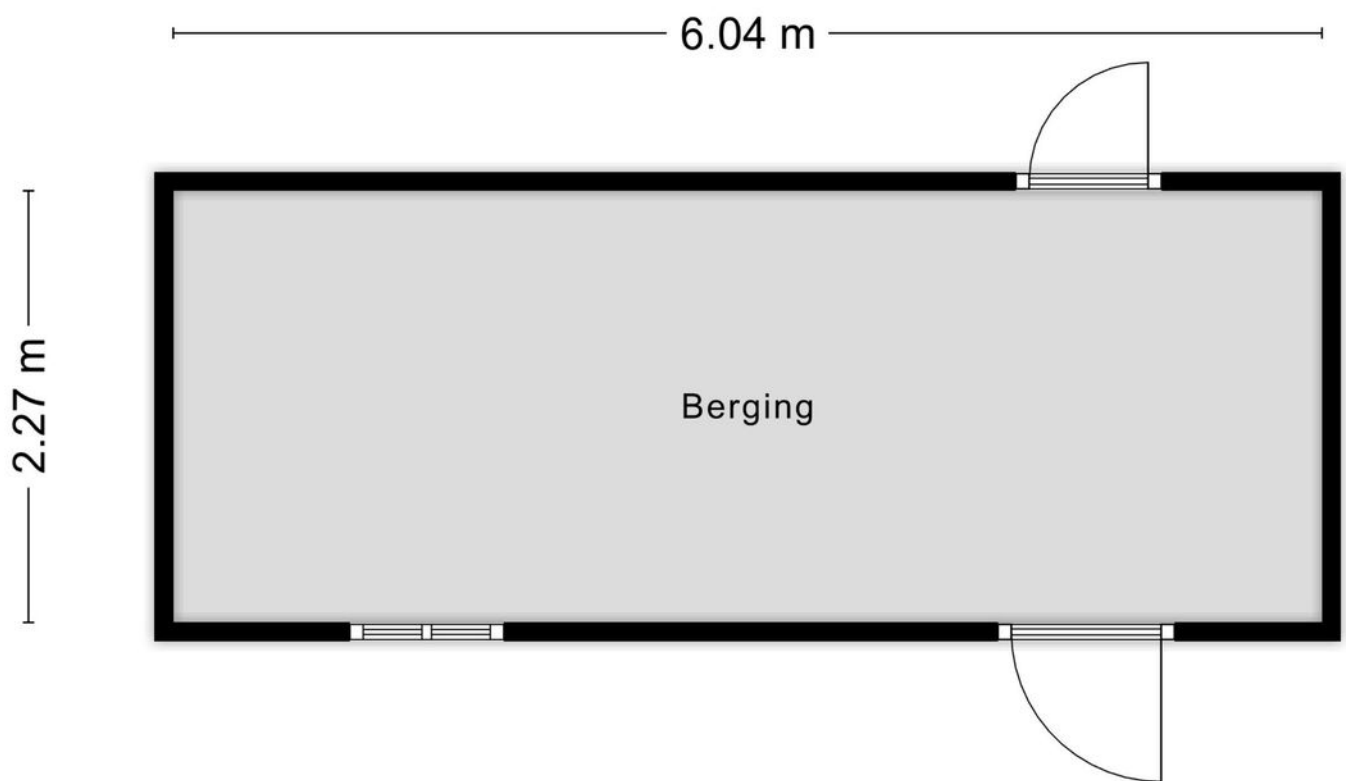
PLATTEGROND



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



PLATTEGROND



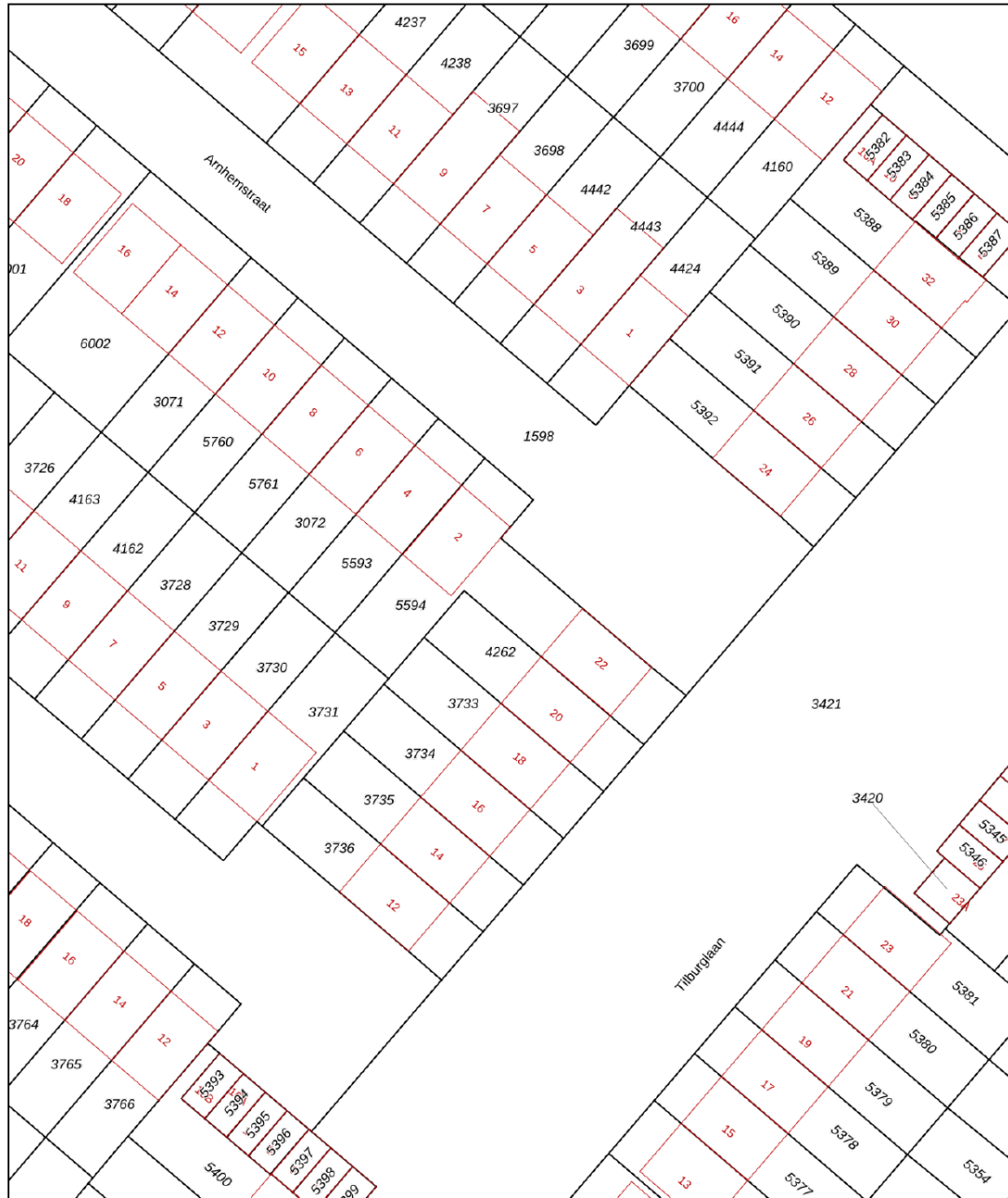
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: EDB



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
25	Huisnummer	Perceel 5594	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5594	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers





HET TEAM

Wij staan altijd voor je klaar!

Woning kopen

Taxaties

Gratis waardebepaling

Woning verkopen

Financieel advies

Gratis zoekservice



Willem Janssen

Makelaar & Taxateur Wonen



Floris Heeringa

Vastgoedadviseur



Martijn Vosmar

Makelaar & Taxateur Wonen



Ilse Rooijackers

Officemanager



Jasper van den Broek

Makelaar & Taxateur Wonen



Mitchell Zenhorst

Vastgoedadviseur



Nicole van Grunsven

Commercieel medewerkster Frontoffice



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

