



Anjervallei 1, 's-Hertogenbosch

Vraagprijs € 500.000,- k.k.



TWEEKAPPER MET UITBOUW EN GROTE TUIN!

Deze twee-onder-één-kap woning is gelegen op een ruim perceel van 310 m² aan een brede woonstraat in de woonwijk Maaspoort (Maasvallei). De vrij gelegen achtertuin is maar liefst 18,00 meter diep en 8,00 meter breed. Standaard is de woning aan de tuinzijde met een extra kamer uitgebouwd. Hierdoor ontstaat op de begane grond een speelse indeling die je geheel naar eigen wens kunt gaan gebruiken. Denk aan een extra speel-, werk-, of eetkamer. Verder heeft de woning een tuingerichte woonkamer met schuifpui, een gesloten keuken die je vrij eenvoudig kunt verbouwen tot een open keuken met kookeiland, drie ruime slaapkamers en een eenvoudige maar ruime badkamer op de eerste verdieping. De tweede verdieping heeft een zeer ruime zolderkamer en voorzolder, met de potentie voor twee slaapkamers en een werk-/bergekamer. Parkeergelegenheid is er ruim voldoende; op eigen terrein en voor de deur. De ligging van de woning is prima; winkelcentrum Lokerenpassage, supermarkt, recreatiegebieden, scholen, kinderopvang, bushalte, speeltuin zijn allemaal op korte afstand van de woning.

KENMERKEN:

- * Bouwjaar: 1991
- * Perceeloppervlakte: 310 m²
- * Inhoud: circa 460 m³
- * Woonoppervlakte: circa 130 m²
- * Oppervlakte berging en tuinhuis: circa: 14 m²
- * Energielabel B
- * 10 Zonnepanelen (370 Wp; geplaatst 2021)
- * HR combiketel 2018
- * Vrijwel overal dubbelglas
- * Isolatie van vloer, dak, muren
- * Brede woonstraat met doorkijk
- * Prima ligging ten opzichte van voorzieningen
- * Eigen diepe oprit
- * Grote achtertuin met ruimte voor een uitbouw
- * Veel (leef)ruimte in en om huis
- * Gesloten eenvoudige keuken
- * Complete badkamer met raam
- * Drie grote slaapkamers
- * Zolderverdieping met vierde slaapkamer
- * Glasvezel kabel internet



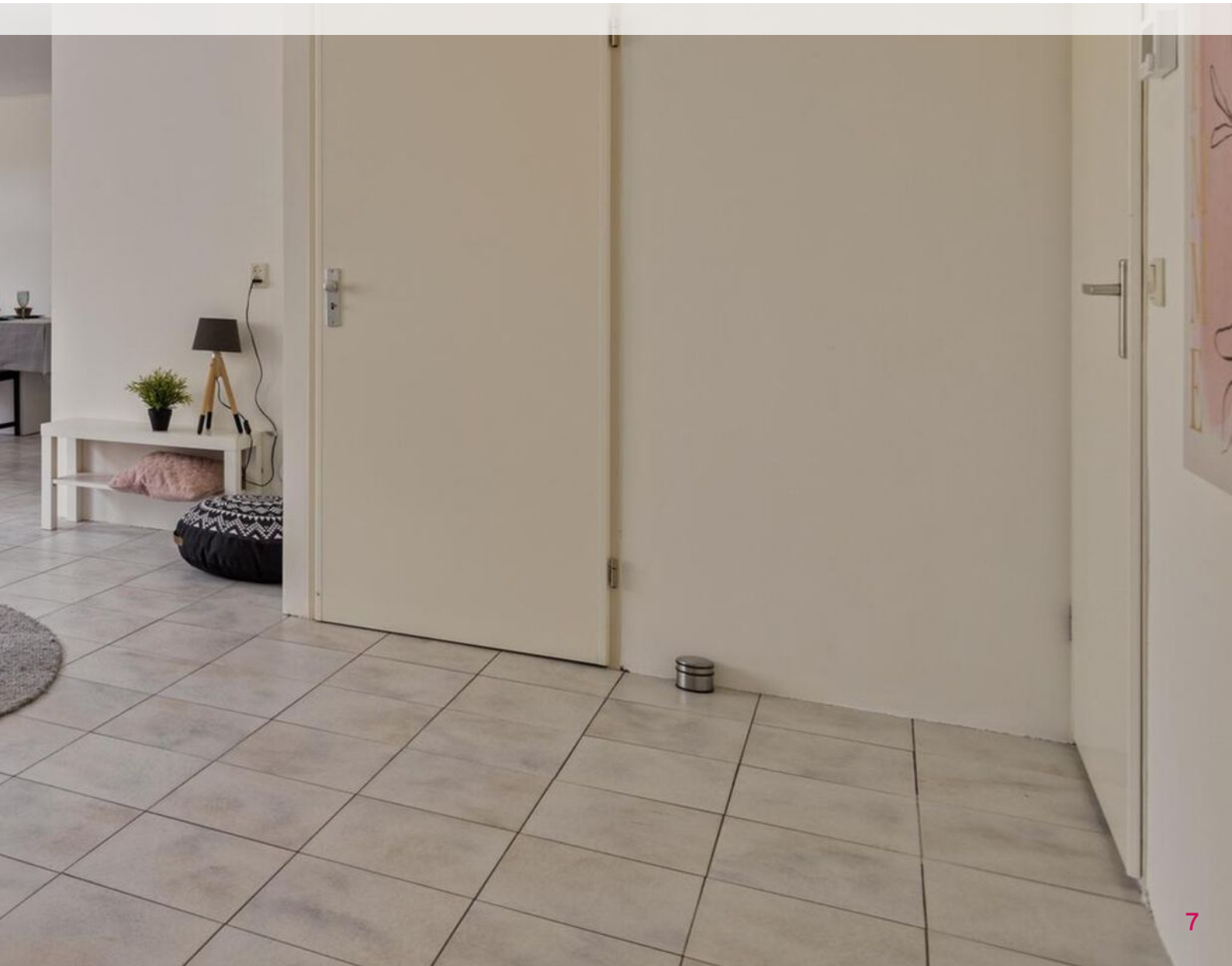
Begane grond

Via de oprit bereik je de entree/hal. In de hal is een meterkast met garderobe, de vloerverwarmingsunit en een toilet met fonteintje aanwezig. Vanuit de hal bereik je de tuingerichte woonkamer. Deze woonkamer van 5,50 m x 5,50 m heeft veel lichtinval via de schuifpui en raampartij. De muren zijn recent gestuukt en er is een grijze tegelvloer met vloerverwarming. Onder de trap is een praktische provisiekast. Via een open doorgang, loop je de extra (uitgebouwde) woonruimte binnen. Deze ruimte is multifunctioneel bruikbaar, zoals bijvoorbeeld als werk-, speel-, tuin- of eetkamer. Ook deze ruimte heeft veel tuincontact, lichtinval, gestuukte wanden en een tegelvloer met vloerverwarming en convectorput. De tuin is bereikbaar via een schuifpui in de woonkamer en een loopdeur in de uitgebouwde woonruimte. De gesloten keuken is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een keukenblok in L-opstelling. Vanuit het keukenraam heb je een vrij uitzicht over de straat Anjervallei. Het keukenblok is voorzien van veel onder- en bovenkasten, een ruim aanrechtblad en diverse apparatuur zoals een oven, koelkast, gaskookplaat afzuigkap en een aansluiting voor een vaatwasser.





















A photograph of a bedroom. On the left, a large window with a teal frame and a matching valance looks out onto green trees. To the right, a bed is partially visible, covered with a white sheet and a teal blanket. A small white bedside table with a clock and a blue elephant figurine stands next to the bed. The floor is light-colored wood. A semi-transparent white box containing text is overlaid on the left side of the image.

Eerste & tweede verdieping

Overloop met toegang tot drie volwaardige slaapkamers en de badkamer. De ruime badkamer is voorzien van een raam, mechanische ventilatie en tegels in een grijze kleurstelling. Verder heeft de badkamer een (inloop)douchehoek, ligbad, wastafel en een toilet. De drie slaapkamers zijn voorzien van flinke raampartijen en dus ook van goede lichtinval. De ouderslaapkamer biedt meer dan voldoende ruimte voor een groot tweepersoonsbed en voor het plaatsen van een kast. De twee andere slaapkamers bieden ook meer dan voldoende ruimte. Alle kamers zijn voorzien van dubbelglas en een nieuwe laminaatvloer. Tweede verdieping: De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap. Pas op deze verdieping begint het dak van het huis waardoor je een ruime (circa 3,23 m hoge) zolderverdieping hebt. Zo ruim zelfs dat je hier na het plaatsen van een dakkapel met gemak twee slaapkamers en een werk/bergkamer kunt maken. Kijk maar eens naar de optieplattegrond in de presentatie en brochure. Momenteel is er een voorzolder met een berg- en wasruimte en een grote zolderkamer. Verder op deze verdieping; knieschotten waarachter veel extra bergruimte, de mechanische ventilatie-unit, de omvormer voor de zonnepanelen en de Remeha HR combiketel (2018). De gehele verdieping is voorzien van een nieuwe laminaatvloer en veel lichtinval door de daktramen.

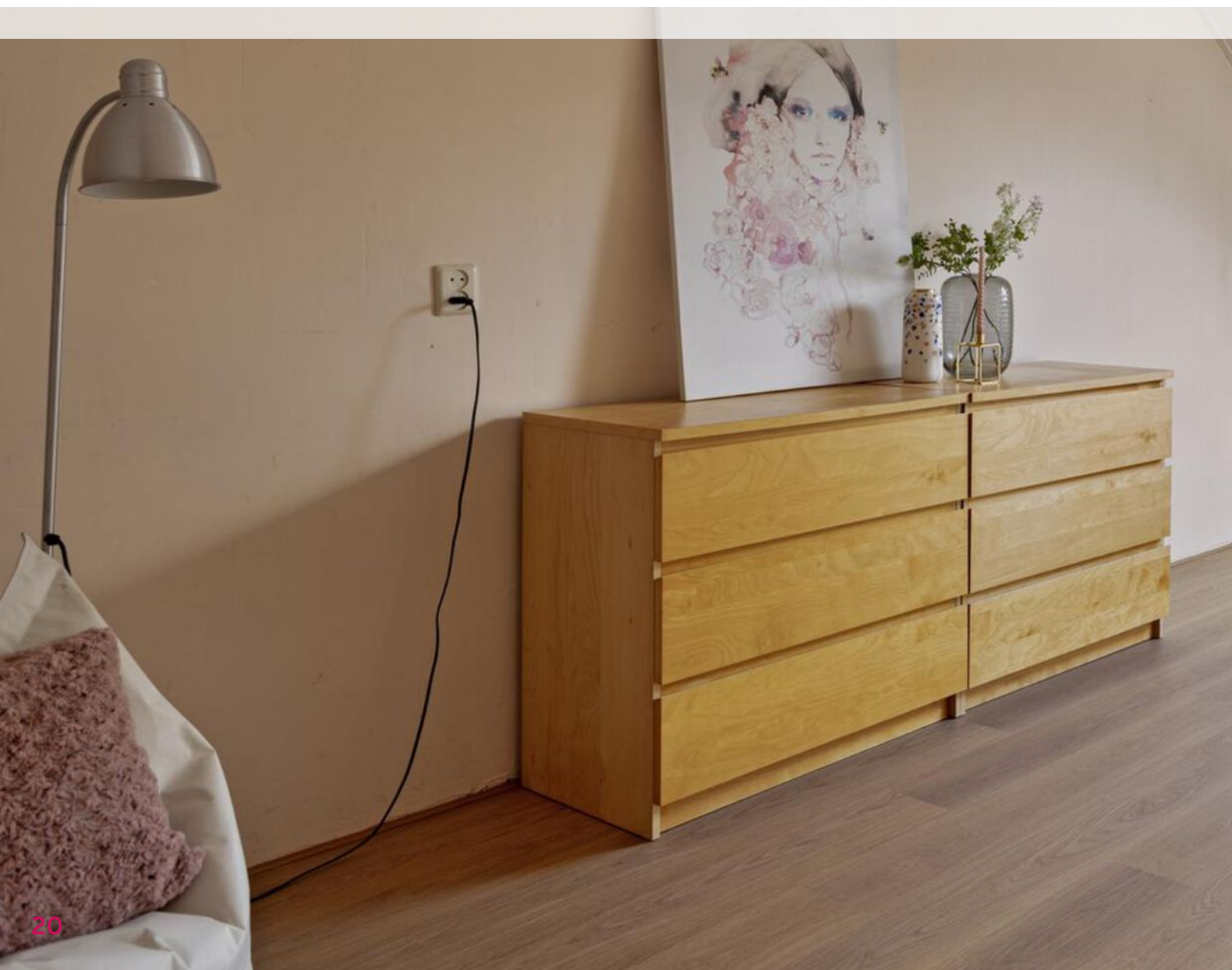


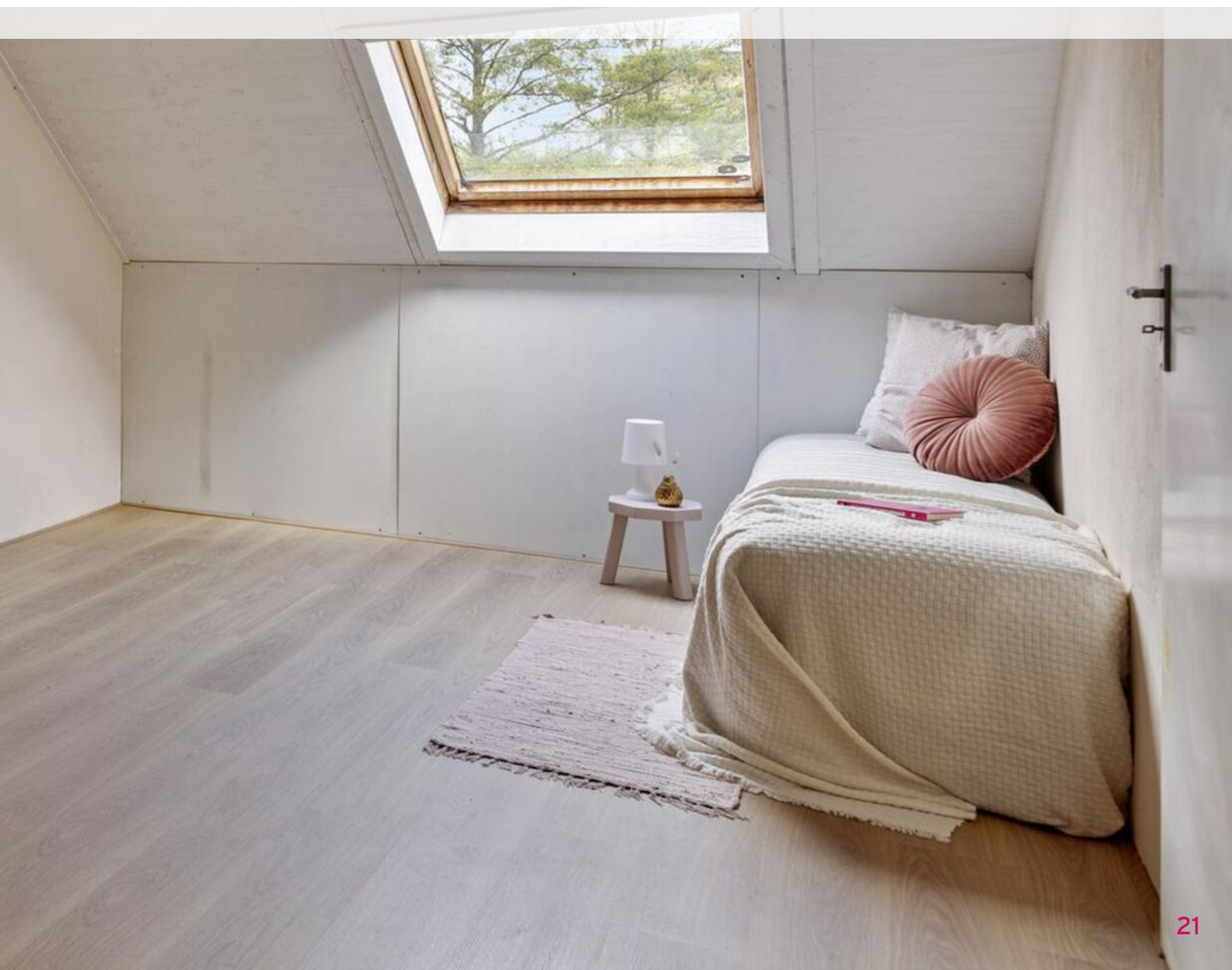








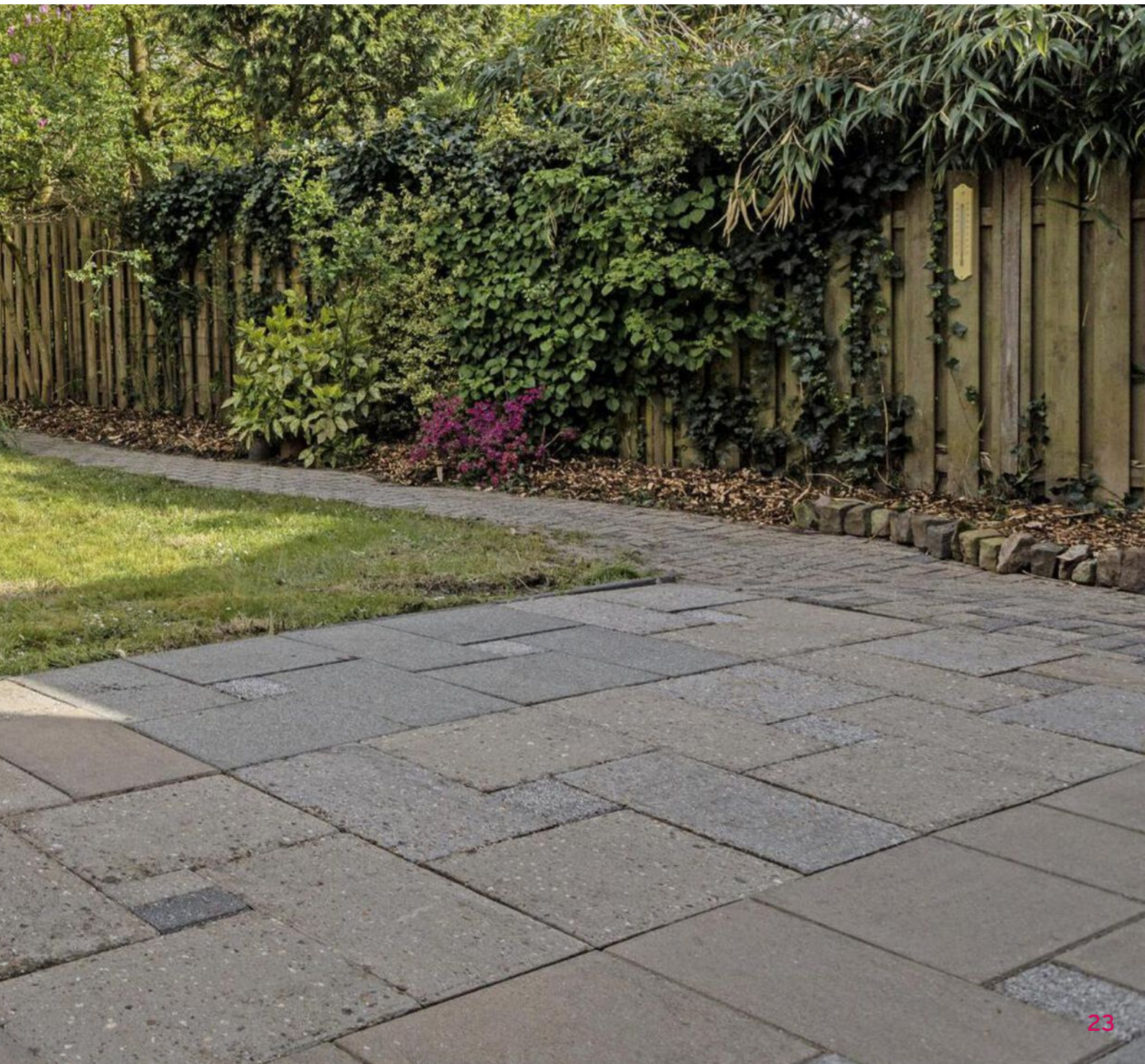






Tuin

De achtertuin heeft een zonligging op het oosten. Hierdoor heb je direct de eerste ochtendzon in je woning. Met een diepte van 18 meter is er altijd wel een zonnig plekje in de tuin te vinden. De tuin is aangelegd met een groot verhard terras, grasgazon, borders met beplantingen en achterin een houten tuinhuis voor het opbergen van tuinmeubels en tuingereedschap. De achtertuin is gelegen aan een groenvoorziening met gras en bomen, heeft daardoor weinig inkijk en biedt veel privacy. Voor het huis is er voldoende openbare parkeergelegenheid en natuurlijk is er een eigen verharde oprit, welke geschikt is voor het parkeren van meerdere auto's. Heel duurzaam als je een elektrische auto wil opladen met de door je eigen zonnepanelen opgewekte stroom. Achter de oprit is een aangebouwde stenen berging van circa 6 m².







Plattegronden

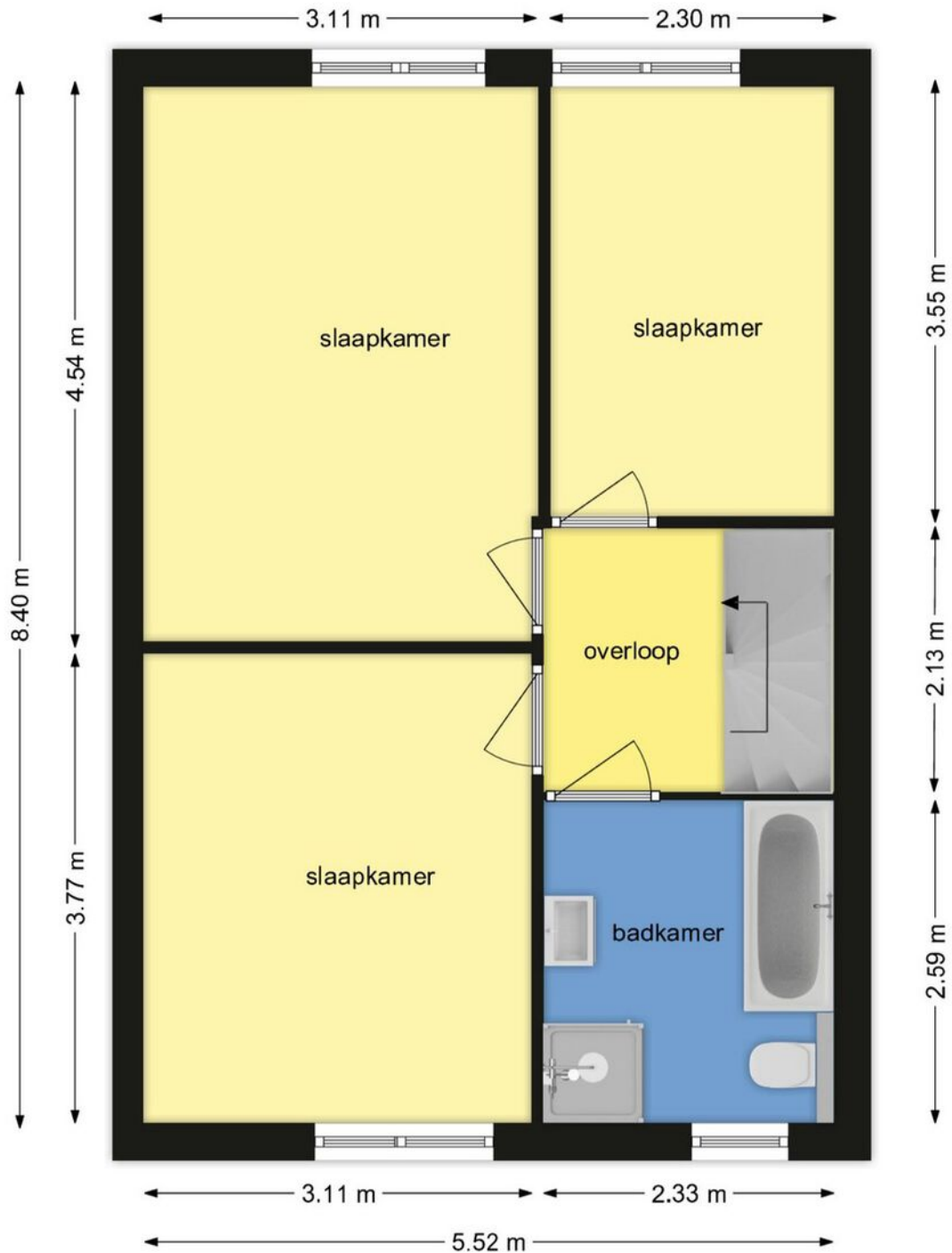


BEGANE GROND

Anjervallei 1, 5237 LA 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. cadtek.nl ©

Plattegronden



EERSTE VERDIEPING

Anjervallei 1, 5237 LA 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. cadtek.nl ©

Plattegronden



TWEEDE VERDIEPING

Anjervallei 1, 5237 LA 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. cadtek.nl ©

Plattegronden



TWEEDE VERDIEPING OPTIE

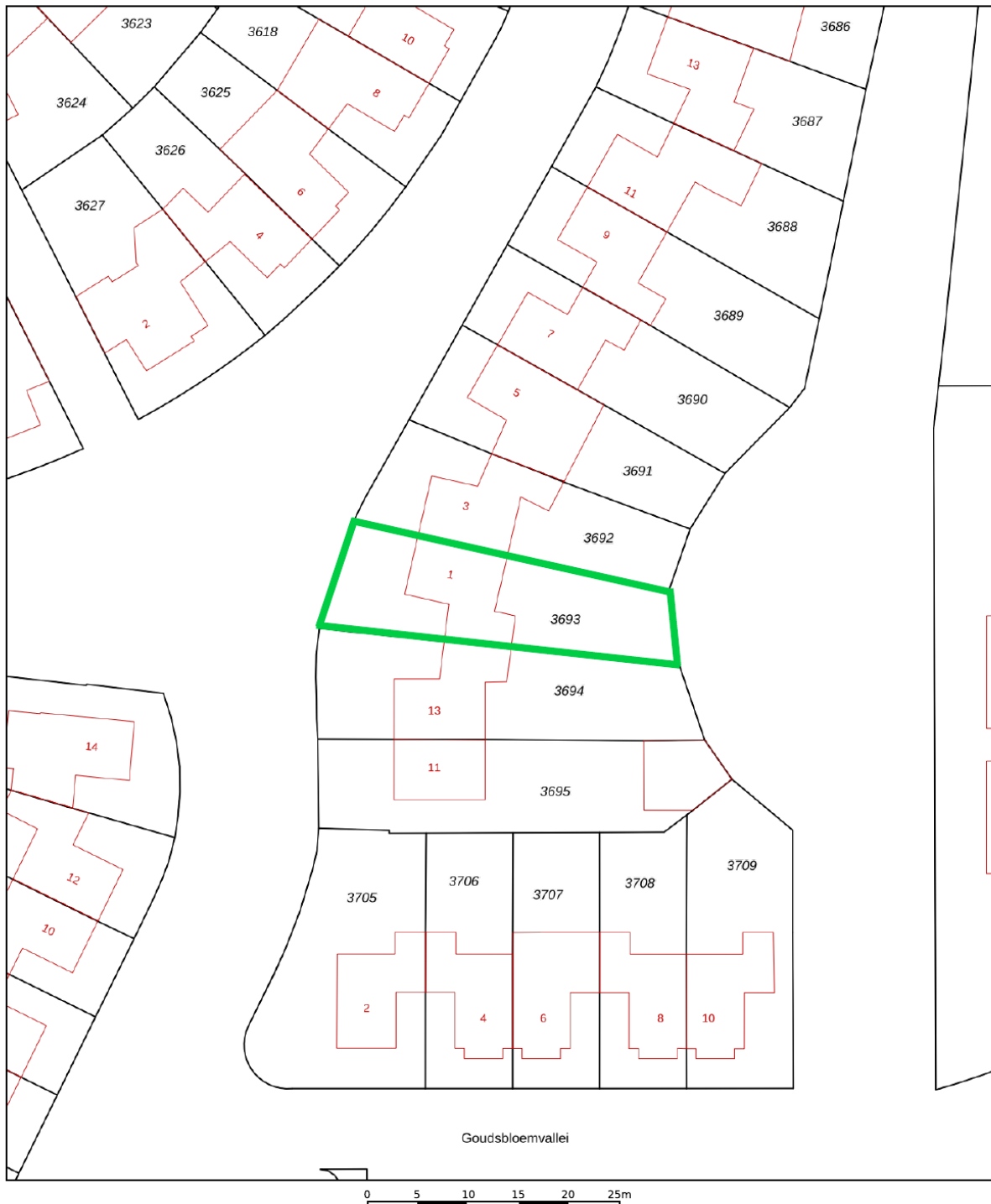
Anjervallei 1, 5237 LA 's-Hertogenbosch


Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. cadtek.nl ©

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: woonaccent/jl



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch Sectie T Perceel 3693</p> <p>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.</p>	
---	--	---



Wonen in Den Bosch

De Anjervallei is gelegen in de populaire buurt Maasvallei van de woonwijk Maaspoort. In de straat heb je ruim voldoende parkeergelegenheid en er is een eigen oprit waar je zelfs meerdere auto's kunt parkeren. Om de hoek is een bushalte en op enige minuten loopafstand ben je al bij het recreatiegebied de Noorderplas met het Burgemeester van Swietenpark. In de Maasvallei zijn diverse speeltuintjes en waterpartijen. Voor de dagelijkse boodschappen kun je te voet naar het nabij gelegen Goulmy en Baarplein. Maar ook overdekt winkelcentrum De Lokerenpassage bereik je al binnen een paar minuten fietsen.

Kinderdagverblijven en basisscholen zijn in de wijk Maaspoort ruimschoots aanwezig en dus altijd in de nabije omgeving van de woning gelegen. Ook voor het bereiken van diverse autosnelwegen woon je hier op een prima locatie. De oprit tot de snelweg is op zeer korte afstand. Voor recreatie kun je ook terecht bij het nabij gelegen Maasoevergebied waar je heerlijk kunt wandelen of fietsen onder het genot van prachtige natuur. De gezellige binnenstad is met de stadsbus, de auto of de fiets ook prima bereikbaar.



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	
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	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		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		



Woonaccent Makelaars Den Bosch

Lugteren 47

5237 JV 's-Hertogenbosch

Tel: 073 - 644 14 45

s-hertogenbosch@woonaccent.nl

www.woonaccentdenbosch.nl

Meer informatie over deze woning kunt u vinden op www.woonaccentdenbosch.nl