

's-hertogenbosch

Tjalkhof 14 | Vraagprijs € 475.000 k.k.



BESCHIKBAAR

WWW.TJALKHOF14.NL



Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1993
Woonoppervlakte:	107 m ²
Perceeloppervlakte:	136 m ²
Inhoud:	379 m ³
Aantal kamers:	6 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.tjalkhof14.nl

homi
MAKELAARS



Omschrijving

Tjalkhof 14, 5237 PM 's-hertogenbosch

Voel je thuis

Ruime, uitgebouwde tussenwoning met drie slaapkamers, een heerlijke lichte woonkamer en een verzorgde tuin, gelegen aan een rustig en kindvriendelijk hofje in Maaspoort!

Ben jij op zoek naar een fijne gezinswoning op een rustige plek, maar met alle voorzieningen binnen handbereik? Dan is deze uitgebouwde tussenwoning aan het Tjalkhof in 's-Hertogenbosch absoluut een kijkje waard! De woning beschikt over een verrassend ruime woonkamer, een moderne open keuken, drie slaapkamers en een zolderverdieping met mogelijkheden voor een vierde slaapkamer. De verzorgde achtertuin met berging maakt het plaatje compleet.

En de ligging? Die is minstens zo fijn! Je woont hier aan een gezellig hofje met een groen plantsoen en speelgelegenheid voor de kinderen. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en recreatiegebied de Noorderplas liggen allemaal in de buurt. Een heerlijke plek voor het hele gezin!

Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan snel een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden van deze woning!

Kijk ook op onze woningwebsite [Tjalkhof14.nl](https://tjalkhof14.nl) voor meer informatie.

Een warm welkom

Via het rustige hofje, met groen en speelgelegenheid voor de deur, wandel je naar de verzorgde voortuin. Stap binnen in de hal, waar de mooie eikenhouten parketvloer direct voor een warme uitstraling zorgt. Hier vind je de meterkast, de toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de toegang tot de woonkamer. Hang je jas op en loop gezellig mee naar binnen!

Wonen & koken

Wat direct opvalt als je de woonkamer binnenstapt, is de ruimte! Dankzij de uitbouw over de gehele breedte van de woning is hier een royale leefruimte van maar liefst 37 m² ontstaan, en dat is nog exclusief de keuken!

Er is meer dan voldoende plek voor een comfortabele hoekbank en een grote eettafel waar je gezellig met familie en vrienden kunt tafelen. De prachtige eikenhouten planken vloer geeft de ruimte een warme uitstraling en de strak gestukte wandafwerking zorgt voor een verzorgde basis. Ook aan praktische zaken is gedacht, zoals een handige trapkast voor extra bergruimte.

De woonkamer ligt aan de achterzijde van de woning en dankzij de brede, licht gebogen raampartij valt het daglicht hier heerlijk naar binnen. Bovendien kijk je vanuit je zithoek direct uit op de achtertuin. Een fijne plek om na een drukke dag lekker tot rust te komen!

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken, die in directe verbinding staat met de woonkamer. De stijlvolle zwarte keukenkastjes in combinatie met de hippe roze wandtegels geven de keuken een eigentijdse en sfeervolle uitstraling. En ook aan kookcomfort geen gebrek! De keuken is van alle gemakken voorzien, waaronder

een inductiekookplaat met afzuiging, een oven, een combi oven en natuurlijk een royale koelkast. Hier wordt koken écht een feestje! De prachtige eikenhouten vloer is ook hier mooi doorgelegd, waardoor de keuken en woonkamer één sfeervol geheel vormen.

Slapen, dromen & douchen

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Hier vind je drie slaapkamers en de badkamer, allemaal bereikbaar vanaf de overloop. De slaapkamers zijn netjes afgewerkt met strakke wanden en een laminaatvloer. Dankzij de dakkapel (2019) over de gehele breedte aan de achterzijde van de woning geniet je van extra ruimte en een fijne lichtinval. De grootste slaapkamer biedt voldoende plek voor een comfortabel tweepersoonsbed en een kledingkast. De overige kamers zijn ideaal als kinderkamer, logeerkamer of thuiswerkplek. Zo kun je de ruimtes helemaal indelen naar jouw woonwensen!

De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een ligbad met douchemogelijkheid en een wastafelmeubel. Een fijne plek om de dag fris te beginnen of juist heerlijk te ontspannen in bad.

Maar we zijn nog niet klaar! Via een vaste trap gaan we door naar de tweede verdieping. Hier vind je een voorzolder met de aansluiting voor de wasmachine en de opstelling van de cv-ketel. Deze tref je hier slaapkamer nummer 4, die ook perfect ingezet kan worden verdieping als een fijne thuiswerkplek of een hobbykamer? Aan jou de keuze!

Tuinieren, zonnen & genieten

Ook buiten is het heerlijk vertoeven! De verzorgde achtertuin is circa 8 meter diep en 5,40 meter breed en grotendeels voorzien van sierbestrating. Hierdoor is de tuin onderhoudsvriendelijk en kun je er met een gezellige loungeset en een fijne eettafel al snel jouw eigen buitenplek van maken. Of je nu graag buiten eet, gezellig borrelt met vrienden of gewoon even wilt ontspannen met een kop koffie, hier kan het allemaal! Achter in de tuin staat een praktische houten berging met elektra, ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Ook is de tuin bereikbaar via een achterom. Wel zo handig!

Maaspoort – rustig en groen wonen in 's-Hertogenbosch

Deze woning ligt in de geliefde woonwijk Maasvallei II, onderdeel van Maaspoort in 's-Hertogenbosch. Een ruim opgezette en kindvriendelijke wijk met veel groen, waterpartijen en volop voorzieningen in de directe omgeving.

De ligging aan het Tjalkhof maakt het extra aantrekkelijk. Voor de deur bevindt zich een gemeentelijk plantsoen met speeltoestellen, waar kinderen heerlijk kunnen spelen. Een fijne woonomgeving waar rust en gezelligheid samenkomen!

Zin om lekker naar buiten te gaan? Het prachtige recreatiegebied de Noorderplas en het Burgemeester van Zwietenpark liggen vlakbij. Ideaal voor een wandeling, een rondje hardlopen of een ontspannen middag in de natuur.

Daarnaast zijn de uitvalswegen goed bereikbaar en vind je op loopafstand een bushalte. Zo combineer je hier het rustige wonen in een groene wijk met het gemak van de stad.

Goed om te weten

- Over de gehele breedte uitgebouwde tussenwoning
- Royale woonkamer van circa 37 m², exclusief keuken
- Airco in woonkamer én op zolder
- Mooie eikenhouten planken vloer op de begane grond
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Dakkapel op de verdieping 2019
- Zolder met vaste trap en vierde slaapkamer
- Houten berging met elektra en praktische achterom
- Zonwering aan de voor- en achterzijde
- Alle slaapkamers voorzien van een rolluik
- Rustige ligging aan een kindvriendelijk hofje met speelgelegenheid
- Winkels, scholen en recreatievoorzieningen in de buurt

Zie jij jezelf hier al wonen? Kom dan snel een kijkje nemen en ontdek zelf de ruimte, de fijne ligging en de mogelijkheden die deze woning te bieden heeft. We laten je dit huis graag zien!

Toelichtingsclausule NEN2580

De branchebrede meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Deze instructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, bijvoorbeeld door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 475.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1993
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	107 m ²
Perceeloppervlakte:	136 m ²
Inhoud:	379 m ³
Externe bergruimte:	5 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	3 m ²

Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad,douche,wastafel,wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie,rolluiken,tv-kabel,airconditioning,dakraam,glasvezel kabel,natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie,muurisolatie,vloerisolatie,grotendeels dubbelglas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha tzerra m28c combiketel gas gestookt uit 2016 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg,in woonwijk
Tuin:	Achtertuintuin,voortuin
Achtertuintuin:	43 m² (8 meter diep en 5.4 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noordwesten en bereikbaar via achterom

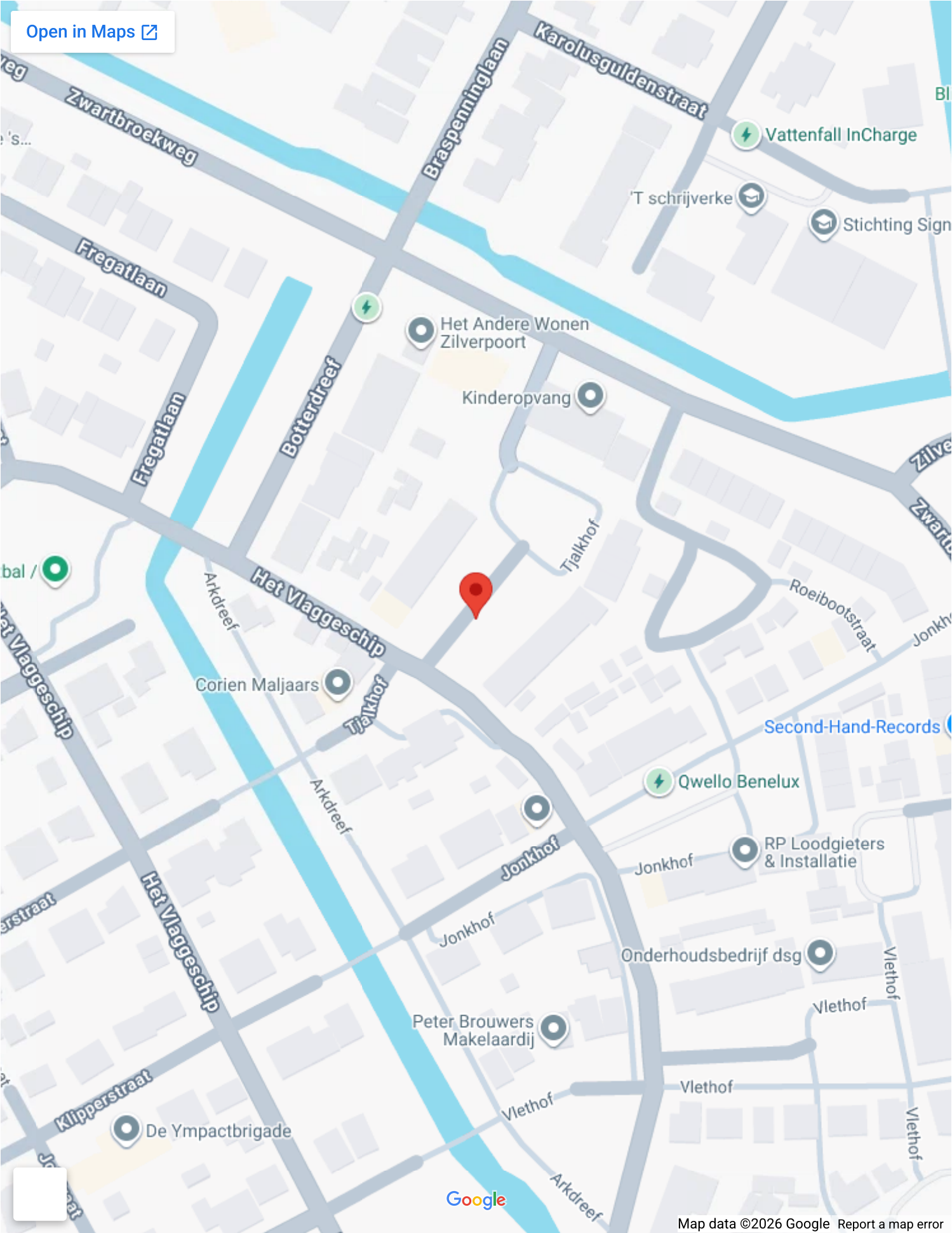
Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

Garage

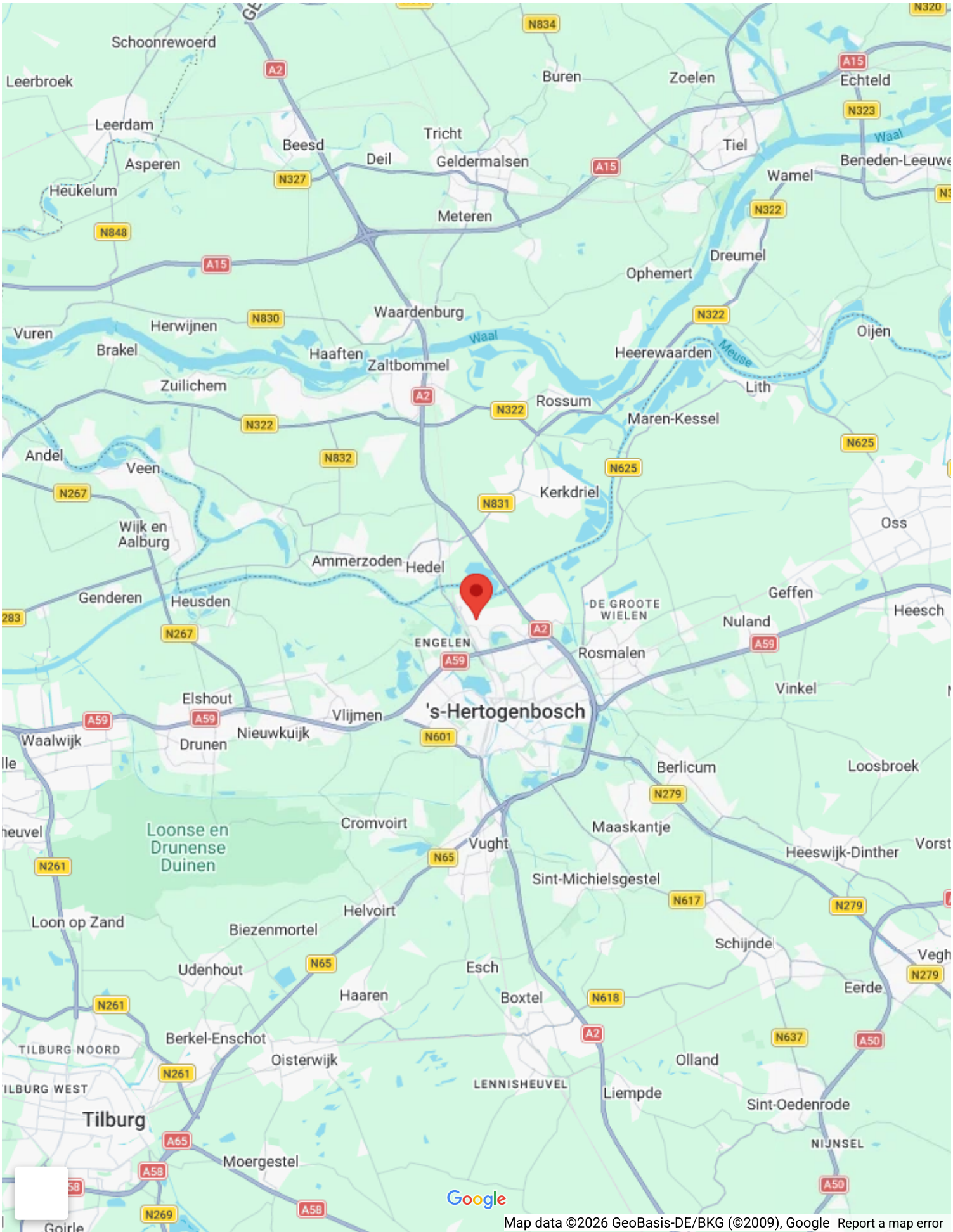
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

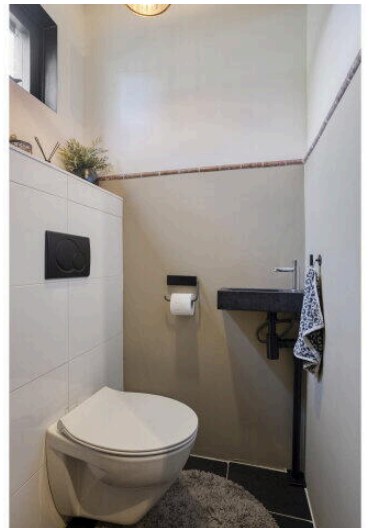
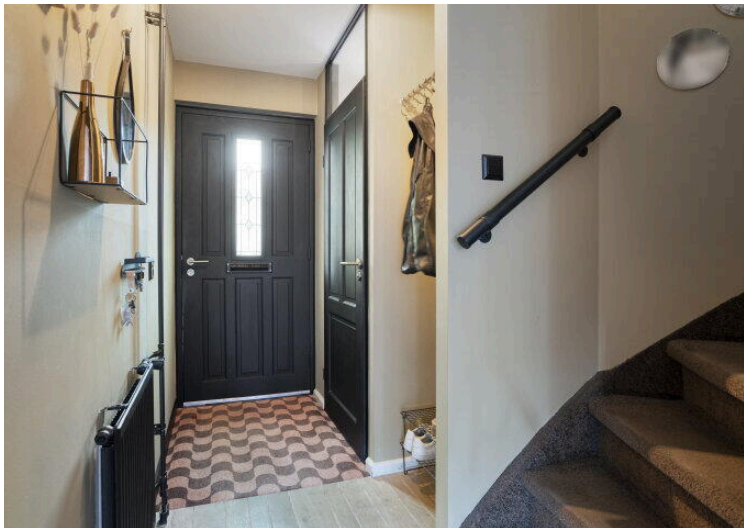
Op de kaart

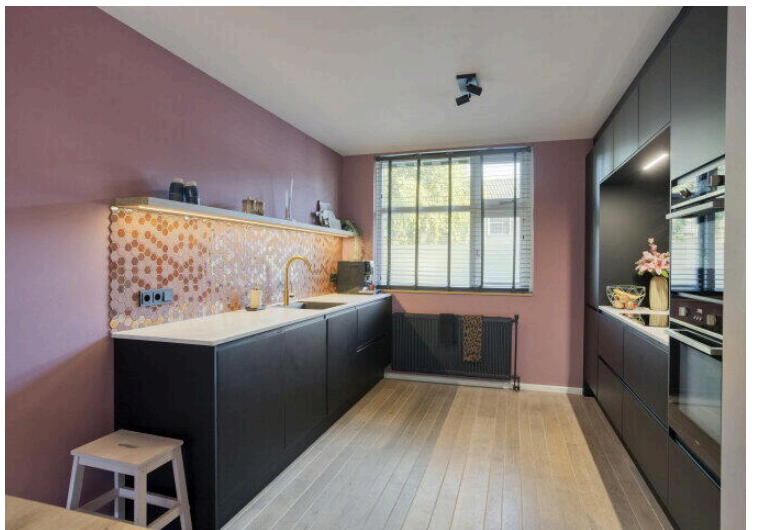
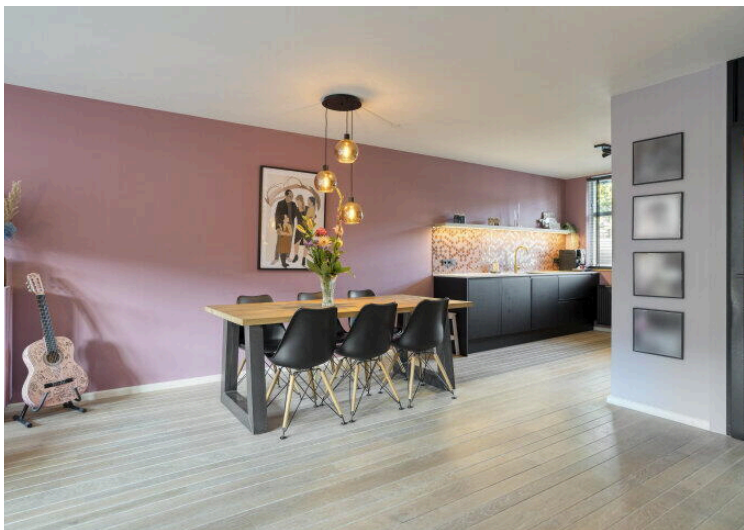
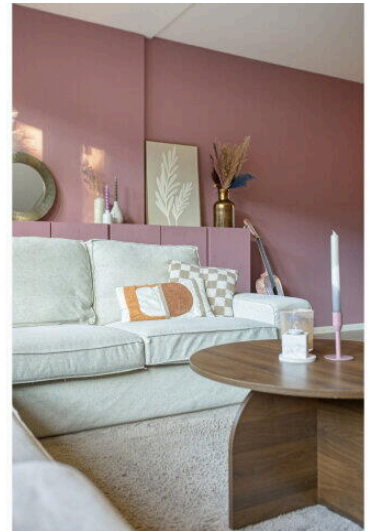
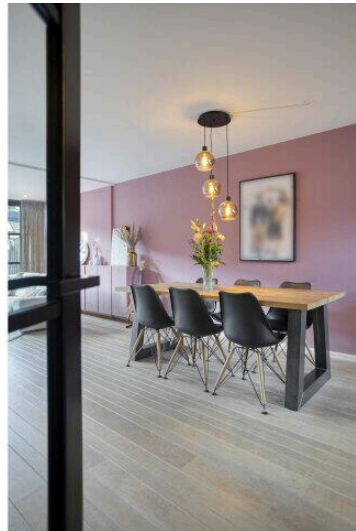


[Open in Maps](#)

Op de kaart

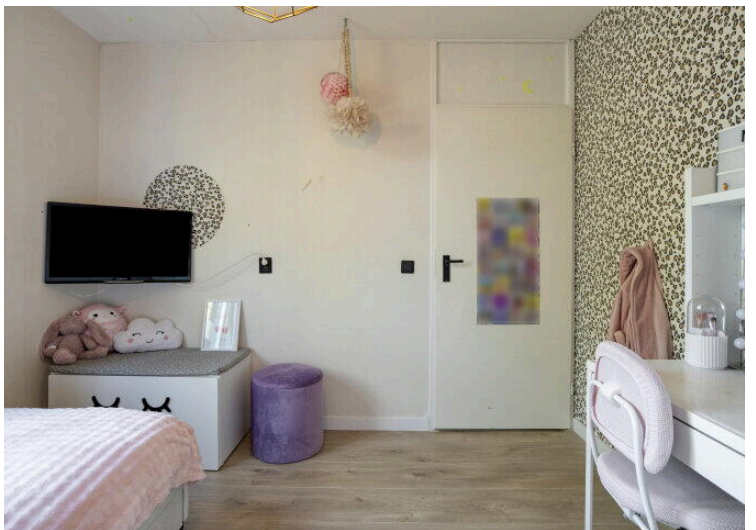
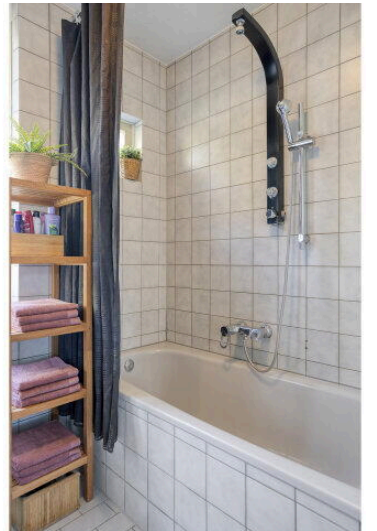
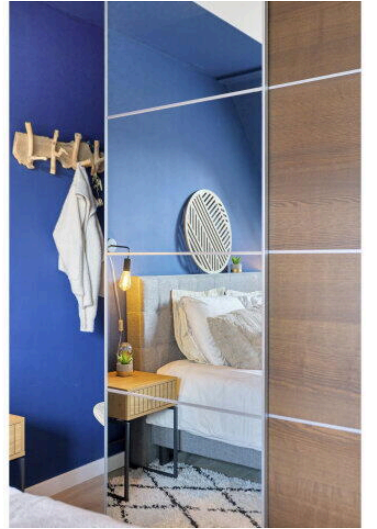


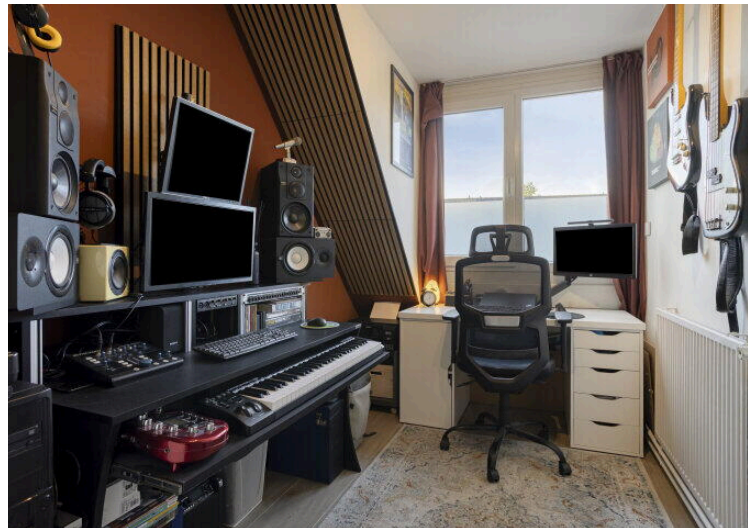






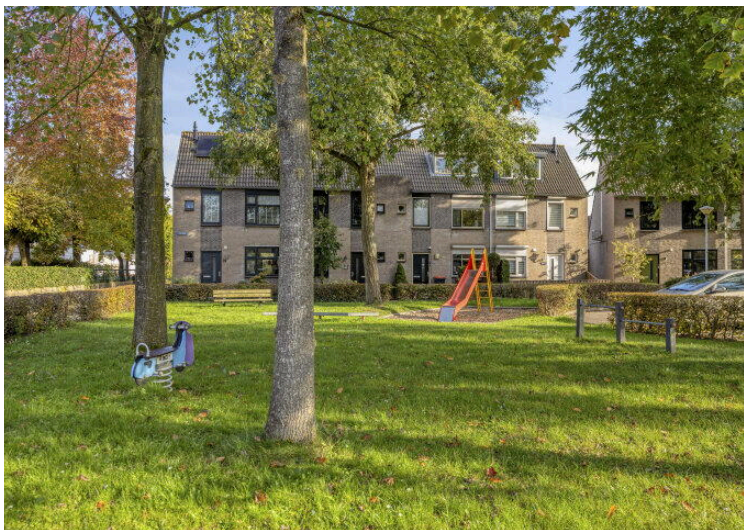
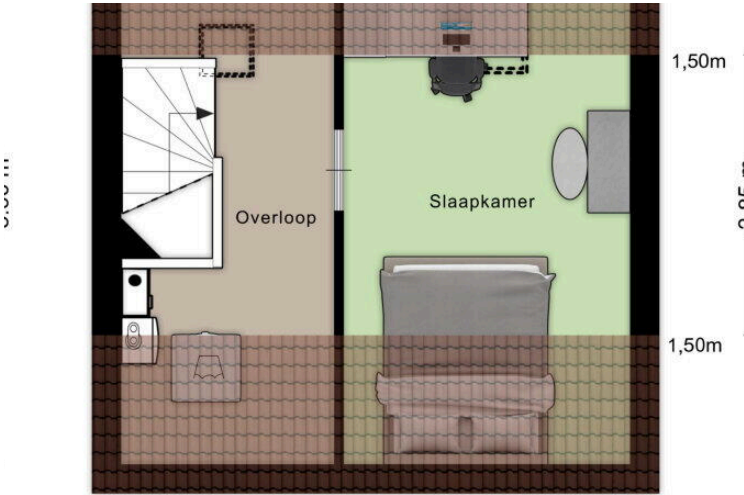
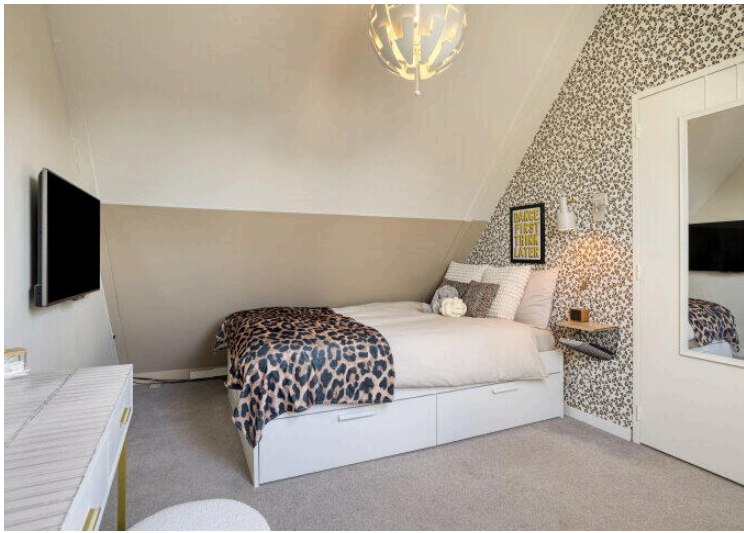








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





Tjalkhof 14

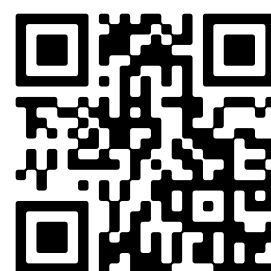
www.tjalkhof14.nl



Homi Makelaars

Raadhuisplein 1a
5151 JH, Drunen

www.homi-makelaars.nl/locaties/de-langstraat
0416 - 745 300



Scan Mij!