

(t)HUIS

Heinis 12

's-Hertogenbosch



*Sfeervol wonen op een unieke plek
midden in de natuur!*



AMB
makelaars

AMB 'S-HERTOGENBOSCH
AMB VUGHT
AMB DRUNEN
AMB WAALWIJK
ETALAGEKANTOOR VLIJMEN

Onderwijsboulevard 500
St.-Elisabethstraat 48
Grotestraat 208
Marijkestraat 9
Plein 27

5223 DN 073 711 37 00
5261 VN 073 711 37 03
5151 BR 0416 23 50 25
5142 HX 0416 66 69 58

info@amb-makelaars.nl
vught@amb-makelaars.nl
drunen@amb-makelaars.nl
waalwijk@amb-makelaars.nl

WWW.AMB-MAKELAARS.NL

Kenmerken

Heinis 12, 's-Hertogenbosch

Op een werkelijk unieke locatie, midden in het prachtige natuurgebied De Heinis, ligt deze sfeervolle vooroorlogse middenwoning, onderdeel van een voormalige woonboerderij. Een bijzondere combinatie van rust, natuur en karakteristiek wonen, terwijl het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch op slechts circa 10 minuten fietsen ligt. Ook de belangrijkste uitvalswegen zijn vanuit deze locatie uitstekend bereikbaar

De woning bevindt zich te midden van een bijzonder stukje natuur, met een grote diversiteit aan flora en fauna. Het omliggende natuurgebied is in eigendom van Brabants Landschap, waardoor u hier dagelijks kunt genieten van een groene en landelijke

omgeving. De voormalige boerderij is in 1997 gesplitst in drie zelfstandige woonhuizen. De drie eigenaren zijn ieder voor één derde onverdeeld eigenaar van het totale perceel van 1.664 m². In de praktijk beschikt iedere woning over een eigen tuin en meerdere terrassen, waarbij de privacy van de bewoners volledig wordt gerespecteerd.

De woning heeft een woonoppervlakte van circa 129 m² en beschikt over vier slaapkamers. Authentieke elementen, zoals houten vloeren, karakteristieke balkenplafonds, oude spanten en een zandstenen schouw, geven het huis een warme en bijzondere uitstraling.

Maak kennis met de kenmerken van de woning.

*Heeft u vragen, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen? Neem dan contact op met uw makelaar.
Bel 073 - 711 37 00*



Type

Tussenwoning



Bouwjaar

1920



Woonoppervlakte

129 m²



Perceeloppervlakte

1732 m²



Slaapkamers

4



Energie label

B

Vraagprijs

€ 799.500 k.k.

U komt binnen in de hal met toilet en meterkast. Vanuit de hal bereikt u de sfeervolle woonkamer, die is verdeeld in een comfortabel zitgedeelte en een eetgedeelte.

De woonkamer beschikt over een fraaie zandstenen schouw met houtgestookte kachel, een karakteristiek balkenplafond en airconditioning. De combinatie van authentieke details en hedendaags comfort zorgt hier voor een bijzonder aangename sfeer. Vanuit het eetgedeelte geven openslaande tuindeuren direct toegang tot het terras en de tuin.

De halfopen keuken sluit mooi aan op het eetgedeelte en is voorzien van vloerverwarming, een kookplaat, afzuigkap, koelkast en diverse bergkasten.

*"De combinatie van
authentieke details en
hedendaags comfort zorgt
hier voor een bijzonder
aangename sfeer."*

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers, allen voorzien van houten vloeren en fraaie balkenplafonds. De vernieuwde, moderne badkamer is uitgerust met een ruime douchecabine, wandcloset en dubbel wastafelmeubel. De badkamer beschikt tevens over elektrische vloerverwarming. De dakramen zorgen voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie in de slaapkamers.

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een voorzolder met aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de combiketel.

Daarnaast is er een vierde slaapkamer, gelegen onder de fraaie hoge nok. Het Velux-dakraam zorgt voor daglicht en de houten vloer en originele oude spanten benadrukken opnieuw het karakter van de voormalige boerderij.

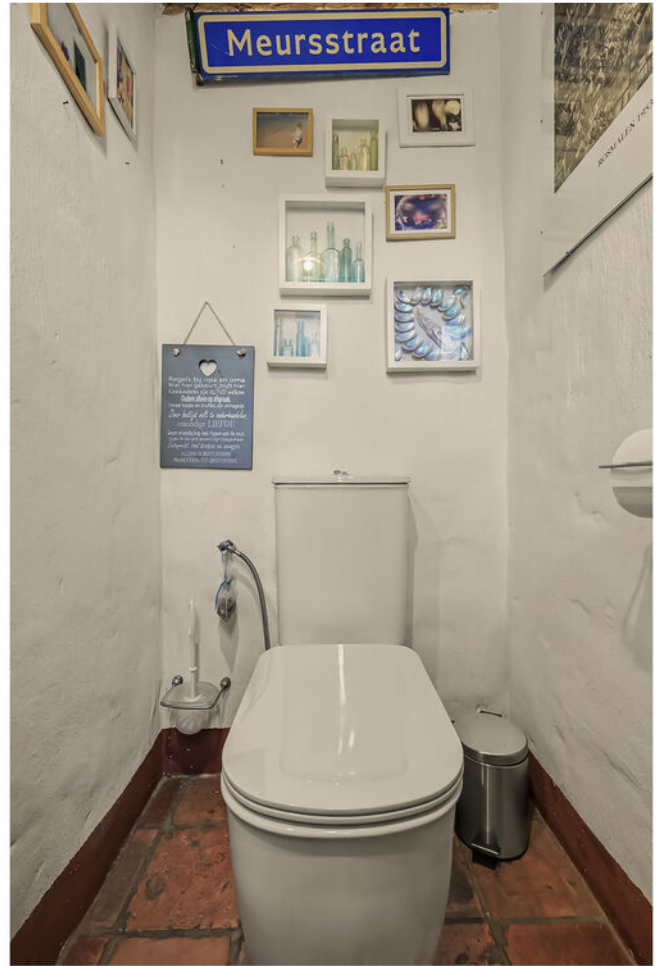














De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers, allen voorzien van houten vloeren en fraaie balkenplafonds.





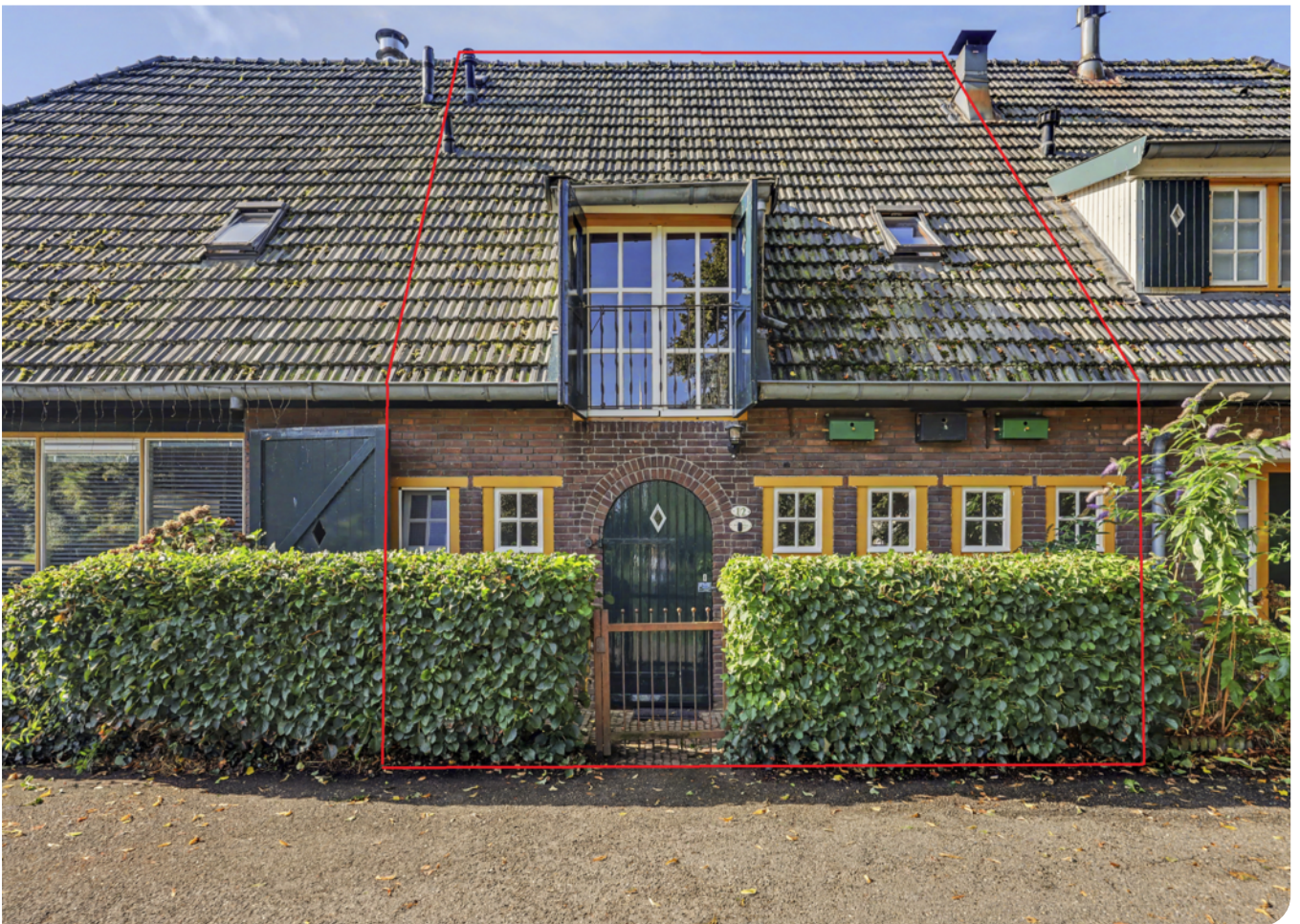
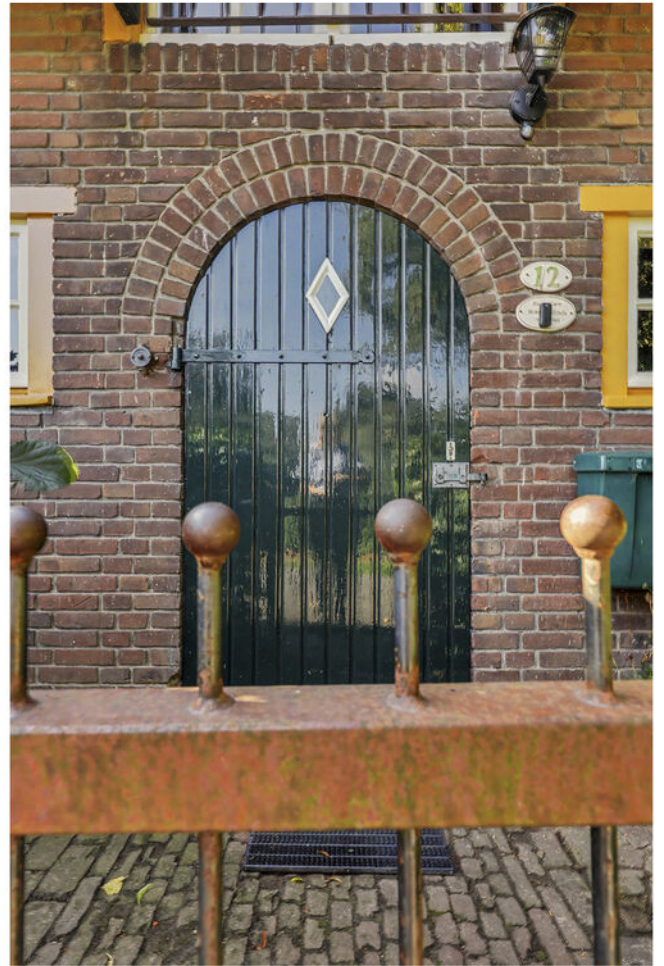
















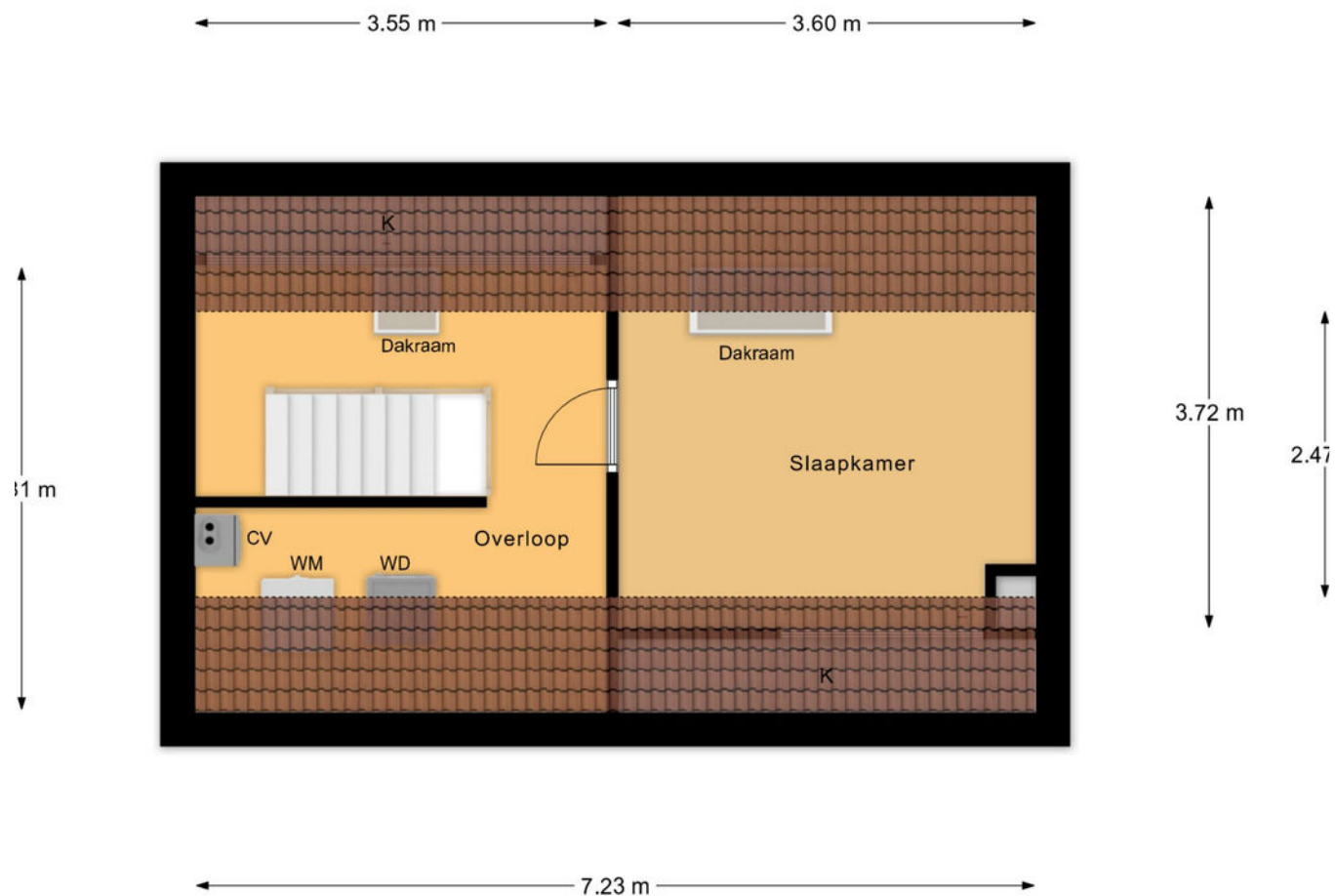




Begane Grond



1e Verdieping



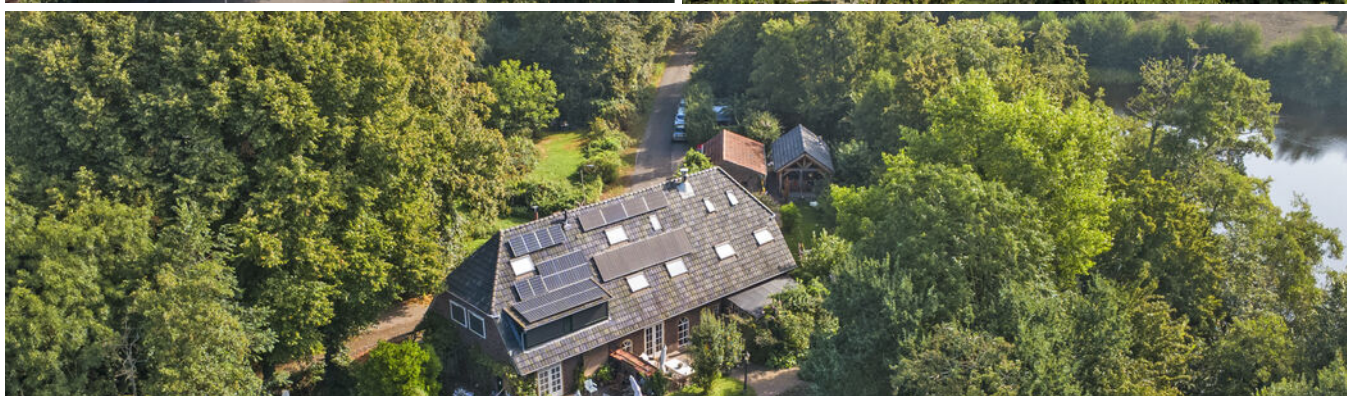
2e Verdieping

← 2.78 m →



↑
4.39 m
↓

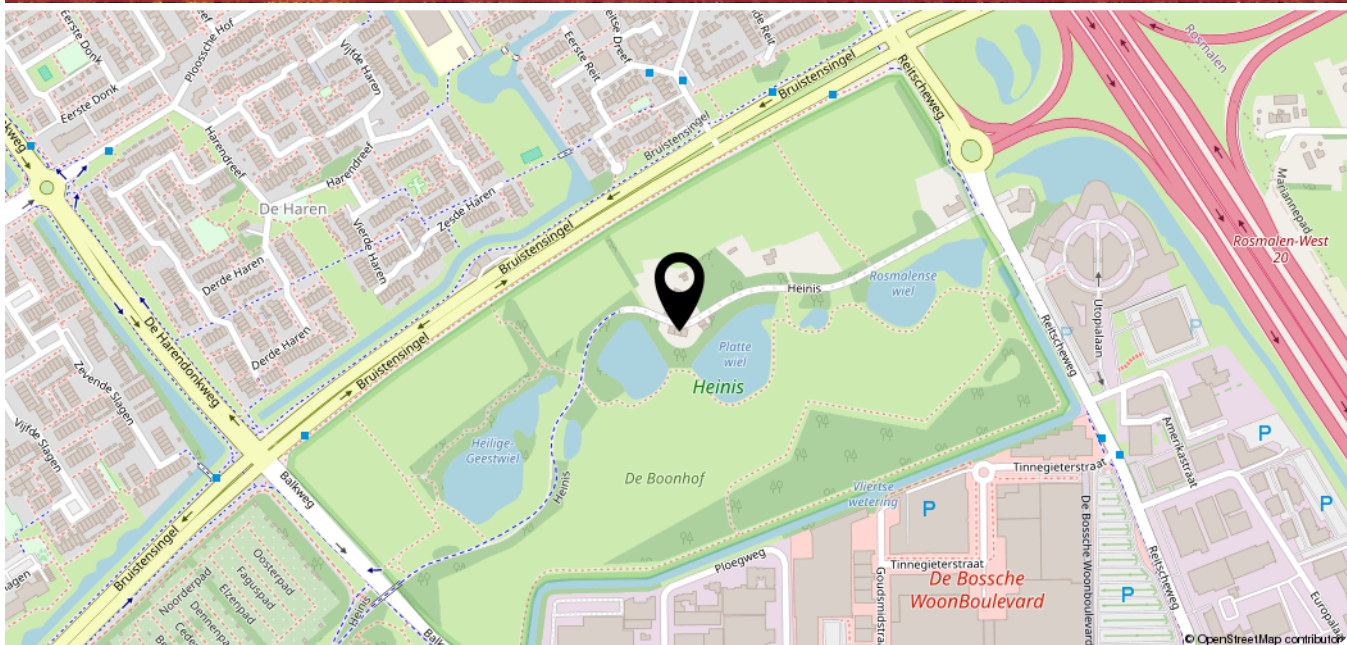
Berging



Locatie

Heinis 12, 's-Hertogenbosch

Een van de absolute pluspunten van deze woning is de buitenruimte. De tuin is prachtig aangelegd en beschikt over meerdere terrassen met sierbestrating en volwassen groen. Vanuit de tuin kijkt u uit over de omliggende natuur.



AMB
makelaars

AMB
hypotheken

WAT IS MIJN HUIS waard?

KOM ER ACHTER TIJDENS EEN GRATIS EN VRIJBLIJVENDE WAARDEBEPALING

Koen Lantsheer
Register Makelaar Taxateur

Gratis
WAARDE-
BEPALING

AMB helpt u graag op weg

Er zijn verschillende redenen waarom u wilt weten wat uw woning waard is.
Bijvoorbeeld omdat u wilt verhuizen, interesse heeft in een nieuwbouwhuis
of omdat u extra hypotheek nodig heeft.
ffff

VRAAG NU EEN GRATIS WAARDEBEPALING AAN.

Scan de QR code hiernaast en vul het formulier in op onze website.

Wij nemen zo snel mogelijk contact met u op voor een afspraak.

Een afspraak plannen kan ook via info@amb-makelaars.nl of
telefonisch **073 711 37 00**.



AMB 'S-HERTOGENBOSCH
AMB VUGHT
AMB DRUNEN
AMB WAALWIJK

Onderwijsboulevard 500
St.-Elisabethstraat 48
Grotestraat 208
Marijkestraat 9

5223 DN
5261 VN
5151 BR
5142 HX

073 711 37 00
073 711 37 03
0416 23 50 25
0416 66 69 58

info@amb-makelaars.nl
vught@amb-makelaars.nl
drunen@amb-makelaars.nl
waalwijk@amb-makelaars.nl

WWW.AMB-MAKELAARS.NL

AMB
makelaars

AMB
hypotheken

AMB brengt u altijd *thuis*

Met meer dan 10 jaar ervaring in de woningmakelaardij van gemeente 's-Hertogenbosch, Vught, Heusden en Waalwijk hebben we een toppositie in de markt bereikt. Onze register makelaars en taxateurs zijn allen gecertificeerd en wonen waar zij werken. Hierdoor zetten zij hun expertise en ervaring in binnen eigen woonomgeving en bieden u de best mogelijke service.

Vanuit moderne kantoren in het Paleiskwartier 's-Hertogenbosch en het centrum van Vught, Drunen en Waalwijk werken we samen in een hecht team om onze klanten het allerbeste te bieden. Dankzij onze uitgebreide regionale dekking beschikken wij over een omvangrijk netwerk van potentiële huizenkopers.

Bij AMB staat uw tevredenheid centraal. Wij streven altijd naar het beste resultaat door slimme marketing, creatief makelaarschap, hoog kennisniveau en een open en eerlijke communicatie met zowel kopers als verkopers. We ontzorgen u graag van aankoop of verkoop van uw woning tot en met hypotheek en verzekering.

Als trots lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), aangesloten bij VastgoedCert en het Nederlandse Woning Waarde Instituut (NWWI), en Qualis kunnen wij u kwaliteit, vakbekwaamheid en zekerheid garanderen. Vertrouw op AMB voor een succesvolle en zorgeloze ervaring

Ons *team*



Nienke van Gogh
NVM Makelaar/Taxateur



Koen Lantsheer
NVM Makelaar/Taxateur



Luuc van Zeeland
NVM Makelaar/Taxateur



Chantal van der Velden
Makelaar/register taxateur



Jeroen van Haaren
Register Makelaar



Ingrid van Beek
Register Makelaar



Rick van Zanten
Vastgoedadviseur



Esmée Poot
Assistent makelaar A-RMT



Jill Berkelmans
Vastgoedadviseur



Joyce Verstappen
Commercieel medewerker



Amber Pool
Commercieel medewerker



Elisa Pijnenborg
Commercieel medewerker



Noah van den Hout
Commercieel medewerker



Daisy Verhallen
Administratief medewerker



Ron Kabalt
Financieel adviseur
AMB Hypotheken

AMB
makelaars

AMB
hypotheeken

HOEVEEL KUNT U *lenen?*

VRAAG NU EEN GRATIS HYPOTHEEK QUICK-SCAN AAN

Gratis
HYPOTHEEK
VERKLARING

Onafhankelijk hypotheekadvies

Heeft u al advies ontvangen van een erkende, onafhankelijke adviseur en bent u financieel sterk voor de aankoop van uw droomwoning? Zodat u weet waar u aan toe bent en vertrouwen uitsprekt naar de verkopende partij. Bij AMB Hypotheken bieden we u een quick-scan aan die weinig tijd in beslag neemt.

Deze scan kan digitaal worden uitgevoerd op een moment dat u het beste uitkomt. Geeft u liever de voorkeur aan persoonlijk contact? Dan staan we graag klaar voor een gesprek bij u thuis of op één van onze kantoren. Onze onafhankelijke hypotheekadviseur screent u zorgvuldig en stelt een hypotheekverklaring op.

VRAAG NU EEN GRATIS VERKLARING AAN.

Voor het plannen van een gratis hypotheekscan met één van onze adviseurs kunt u terecht op www.ambhypotheeken.nl. Of scan de QR code en vul het formulier in op onze website.



Ron Kabalt
Financieel adviseur AMB Hypotheken



AMB 'S-HERTOGENBOSCH
AMB VUGHT
AMB DRUNEN
AMB WAALWIJK

Onderwijsboulevard 500
St.-Elisabethstraat 48
Grotestraat 208
Marijkestraat 9

5223 DN
5261 VN
5151 BR
5142 HX
073 711 37 00
073 711 37 03
0416 23 50 25
0416 66 69 58

info@amb-makelaars.nl
vught@amb-makelaars.nl
drunen@amb-makelaars.nl
waalwijk@amb-makelaars.nl

WWW.AMB-MAKELAARS.NL

AMB
makelaars



AMB IS QUALIS MAKELAAR

Qualis is hét landelijke netwerk bestaande uit 50 zelfstandige makelaarskantoren. Wij zijn gespecialiseerd in de aan- en verkoop van exclusieve huizen en appartementen in het hogere marktsegment. Allemaal makelaars met een sterke positie en uitstekende reputatie.

Stille verkoop

Wilt u uw woning met volledige privacy verkopen, in alle rust? Wij noemen dat 'stille verkoop'. Geen opvallend bord in de tuin en geen vermelding op Funda. Desondanks besteden we evenveel zorg en aandacht aan uw woning als bij een reguliere verkoop. Afhankelijk van uw wensen presenteren we uw woning in het 'verborgen' aanbod op

Qualis.nl en delen het met ons uitgebreide netwerk van zoekers. Indien gewenst kunnen we ook andere doeltreffende marketingkanalen en middelen inzetten. Zo bereikt u precies de zeer geïnteresseerde doelgroep die u voor ogen heeft.

Dit is een succesvolle verkoopstrategie waarover we u graag meer willen vertellen.



Bekijk ons exclusieve aanbod op WWW.QUALIS.NL

