

(t)HUIS

Aert van Nesstraat 31

's-Hertogenbosch



*Ruime, gerenoveerde eensgezinswoning
met dakkapel en moderne afwerking!*



AMB
makelaars

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

Onderwijsboulevard 500
Dorpsstraat 7
Grotestraat 208
Marijkestraat 9
Plein 27

5223 DN 073 711 37 00
5261 CJ 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

Aert van Nesstraat 31, 's-Hertogenbosch

Bent u op zoek naar een instapklare, ruime tussenwoning met veel comfort, een flinke tuin én uitstekende ligging in 's-Hertogenbosch-West? Dan is Aert van Nesstraat 31 precies wat u zoekt. Deze goed onderhouden woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 121 m², is recent verder gemoderniseerd en biedt verrassend veel ruimte verdeeld over drie volwaardige woonlagen.

Bijzonderheden:

- Nieuw dakkapel over volledige breedte
- Vloerverwarming op de begane grond
- Airco in de ouderslaapkamer
- Vernieuwde meterkast (2020)
- Voorzien van rolluiken
- Schuifpui naar geïsoleerde overkapping

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

1968



Woonoppervlakte

121 m²



Perceeloppervlakte

145 m²



Slaapkamers

4



Energie label

B

Extra

Oplevering in overleg

Vraagprijs

€ 395.000 k.k.

Begane grond

U betreedt de woning via een nette entree met vernieuwde meterkast (2020), toiletruimte met fonteintje en een praktische provisiekast onder de trap. De woonkamer is bijzonder licht dankzij de grote raampartijen aan voor- en achterzijde en is voorzien van een fraaie PVC-vloer met comfortabele vloerverwarming.



"Een echte blikvanger is de sfeervolle vijver met vissen"



De half open keuken is voorbereid voor een moderne hoekopstelling. Er is nu al een losstaand 5-pits fornuis, afzuigkap en spoelbak aanwezig. Via de deur heeft u toegang tot de achtertuin met een serre. Deze is volledig geïsoleerd en ideaal voor het hele jaar door buiten zitten.

Tuin

De achtertuin is een heerlijk verlengstuk van de woning en biedt volop privacy en comfort. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met fraaie tegels en voorzien van een houten schutting, een eigen achterom en een vrijstaande berging met elektra – ideaal voor het stallen van fietsen of tuingereedschap. Een echte blikvanger is de sfeervolle vijver met vissen, die zorgt voor rust en een natuurlijke uitstraling











Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn maar liefst vier kamers aanwezig. De voormalige badkamer is omgebouwd tot een handige berging, terwijl een van de slaapkamers nu dient als moderne badkamer met inlooptdouche, toilet en wastafelmeubel. Alle kamers zijn voorzien van laminaatvloeren. De royale ouderslaapkamer beschikt over een airco en ventilatieroosters, en alle ramen zijn uitgerust met rolluiken (m.u.v. het achterste raam).











Tweede verdieping

De zolderverdieping is in 2024 voorzien van een breed, volledig geïsoleerd dakkapel en keurig afgewerkt. Hier vindt u een ruime zolderkamer met veel lichtinval en een raam met kiep-, draai- en ventilatiestand. Op de voorzolder bevindt zich de aansluiting voor wasapparatuur en de CV-combiketel. De ketel is aangesloten op de verwarming.









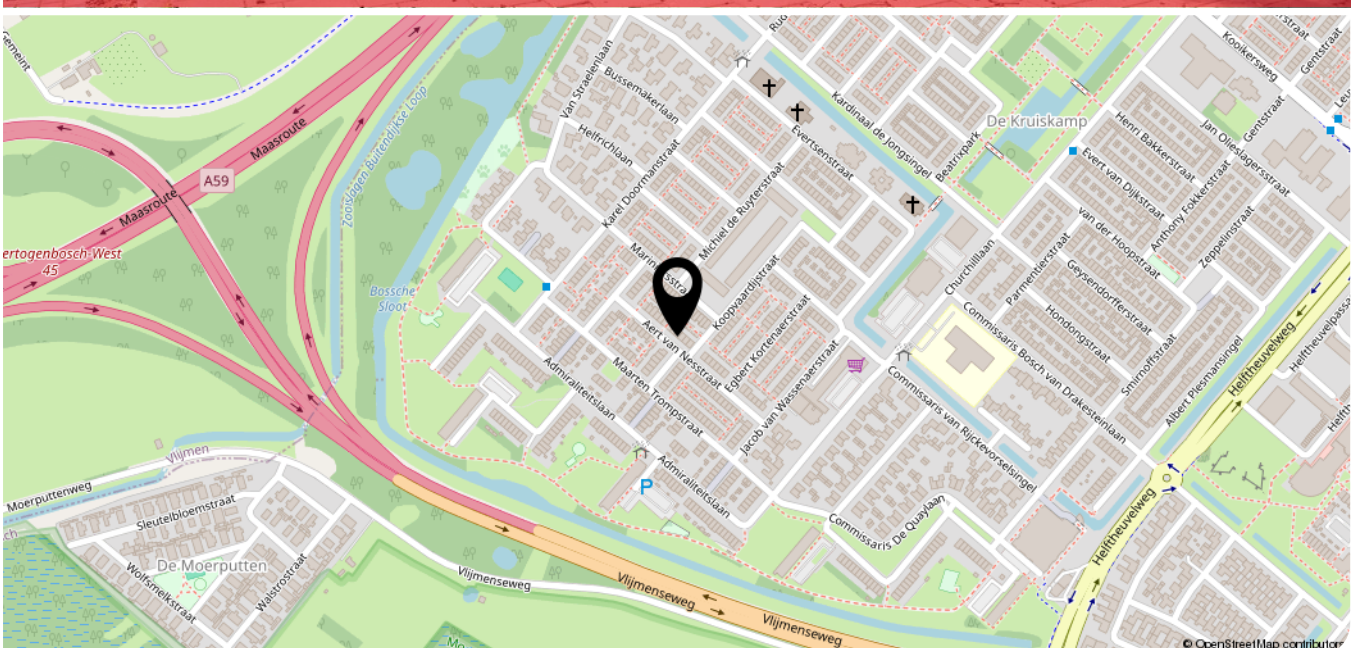





Locatie

Aert van Nesstraat 31

Gelegen in een kindvriendelijke wijk op loopafstand van winkelcentrum De Helftheuvel, diverse scholen, sportvoorzieningen én openbaar vervoer. Het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch bereikt u binnen 10 fietsminuten en ook de uitvalswegen en recreatiegebied Het Engelermeer zijn uitstekend bereikbaar.

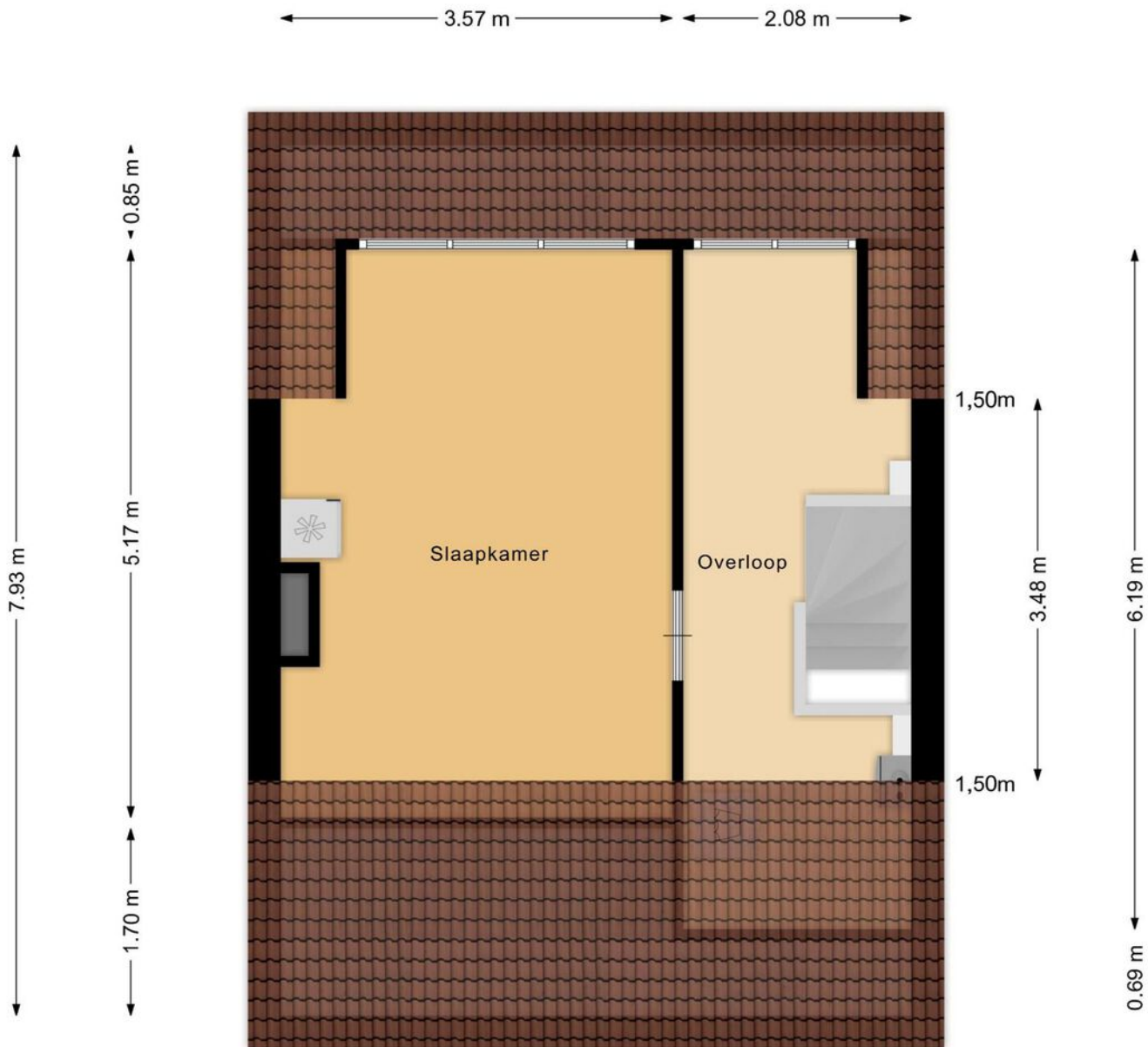




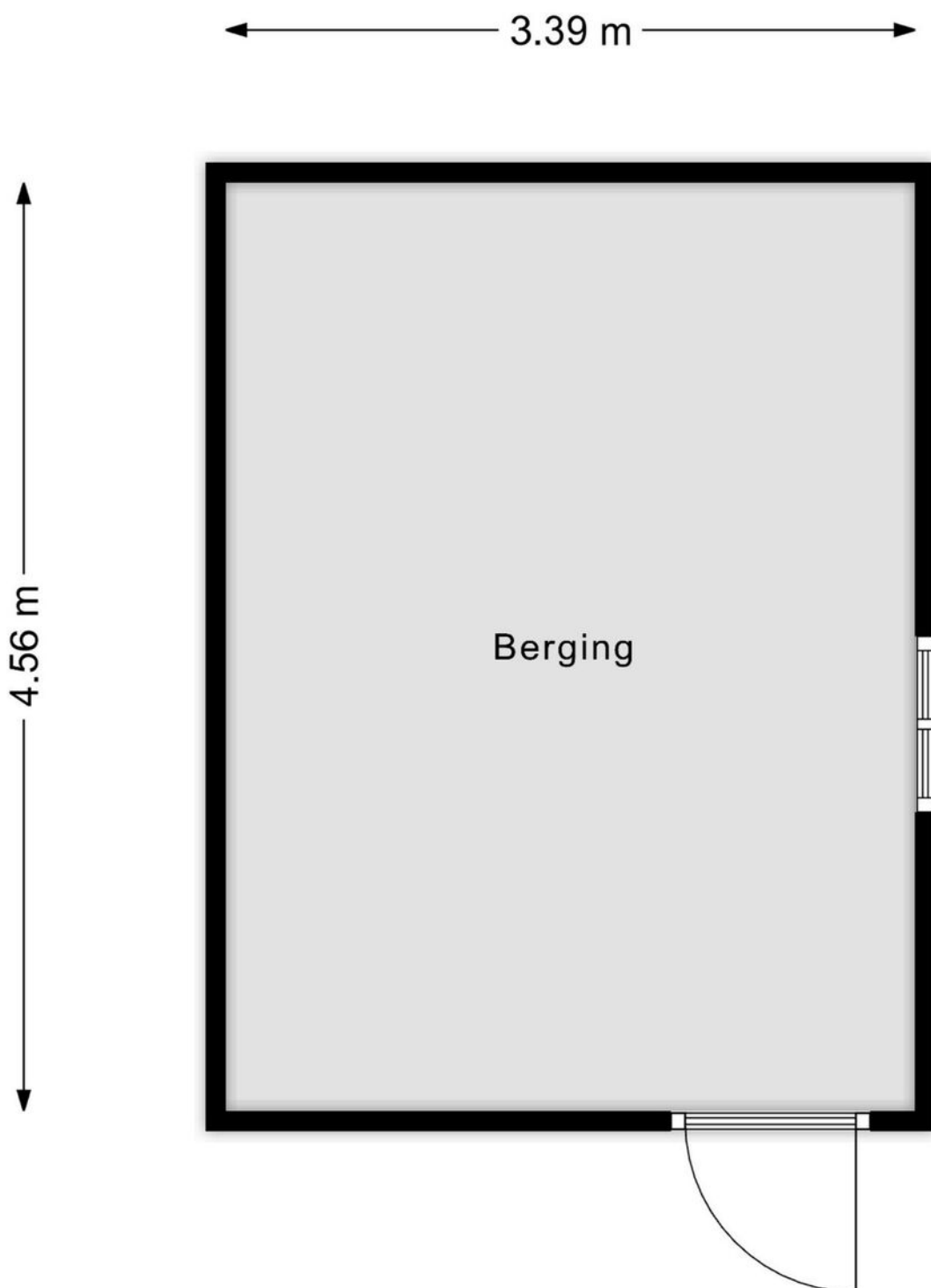
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



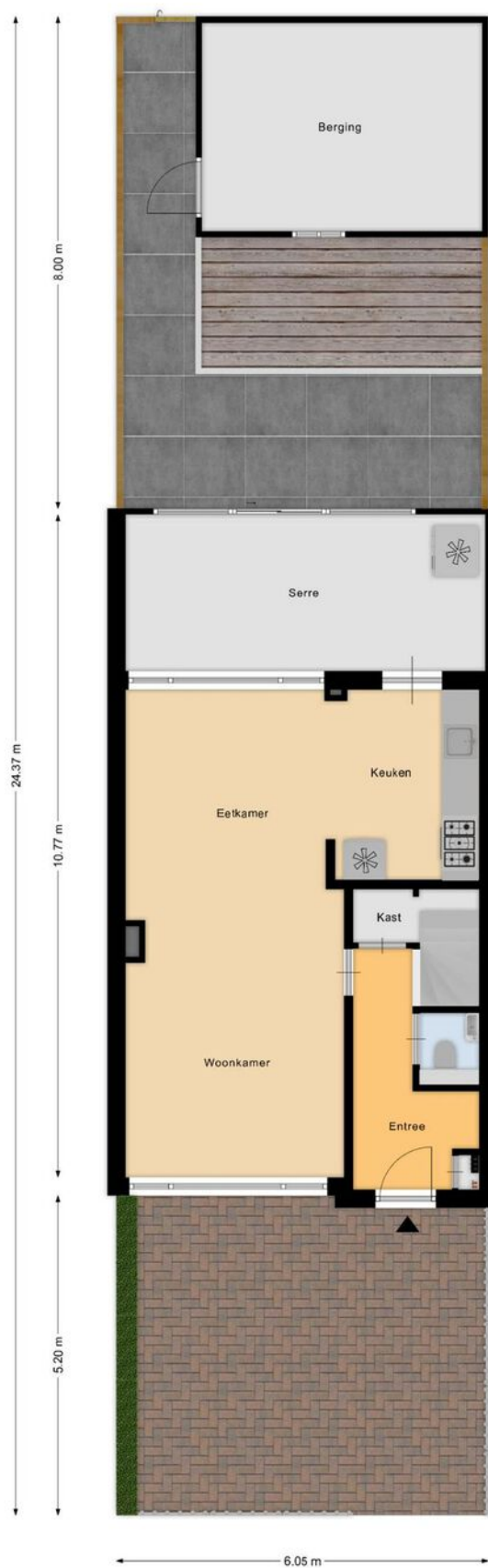
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

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.

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
Dorpsstraat 7
Grotestraat 208
Marijkestraat 9

5223 DN
5261 CJ
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 15 jaar ervaring in de woningmakelaardij van gemeente 's-Hertogenbosch, Vught, Heusden en Waalwijk hebben we een toppositie in de markt bereikt. Onze makelaars zijn allen gecertificeerde register makelaar - taxateurs 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 hypotheek en verzekering.

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

Aert van Nesstraat 31

Heeft u vragen, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen?
Neem dan contact op met uw makelaar.

Bel 073 - 711 37 03

Ons *team*



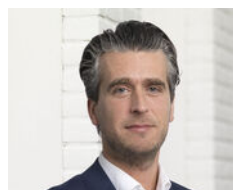
Nienke van Gogh
NVM Makelaar/Taxateur



Koen Lantsheer
NVM Makelaar/Taxateur



Luuc van Zeeland
NVM Makelaar/Taxateur



Robert-Jan van Dieperbeek



Bjorn Kreemers
Vastgoedadviseur



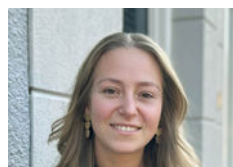
Esmée Poot
Assistent Register Makelaar
Taxateur A-RMT



Petra van de Braak
Assistent Register Makelaar
Taxateur A-RMT



Rick van Zanten
Vastgoedadviseur



Joyce Verstappen
Assistent makelaar



Ron Kabalt
Financieel adviseur
AMB Hypotheken



Elisa Pijnenborg
Commercieel medewerker



Anne Lemmens
Commercieel medewerker



Marcha van de Water
Commercieel medewerker



Daisy Verhallen
Administratief medewerker



Sharon Sanders
Commercieel medewerker

AMB
makelaars

AMB
hypotheken

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.ambhypotheken.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
Dorpsstraat 7
Grotestraat 208
Marijkestraat 9

5223 DN
5261 CJ
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