



huisportaal.nl



**Kempenlandstraat 1A
5211 VN 's-Hertogenbosch**

€ 255.000 k.k.



Alle kenmerken op een rij

Overdracht

Vraagprijs	€ 255.000 k.k.
Aangeboden sinds	03 apr 2025
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Woningcategorie	appartement
Type woning	bovenwoning
Soort woning	
Kozijnen	hardhout

Indeling

Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	1
Kelder	nee
Zolder	nee
Garage	geen

Gebied en inhoud

Perceeloppervlak (m ²)	38
Woonoppervlak (m ²)	38
Inhoud (m ³)	126



Ligging

Ligging

open plek, stad

Energie

Verwarming

centraal, vloerverwarming volledig, gas

Soort warm water

combiboiler

Beglazing

hoogrendementsglas

Isolatie

volledig

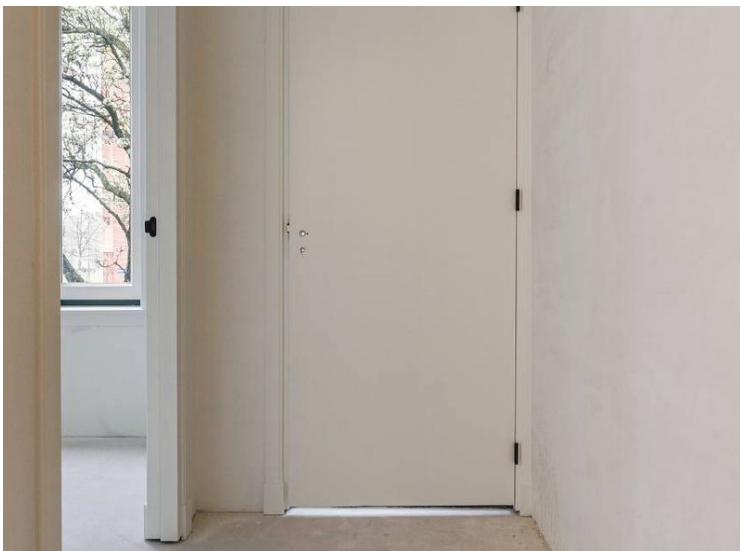
Energielabel

Energielabel

A

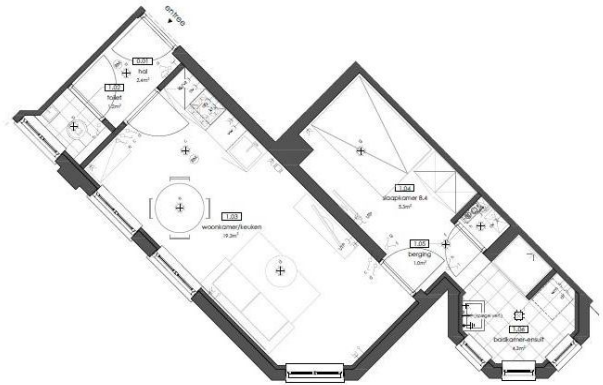
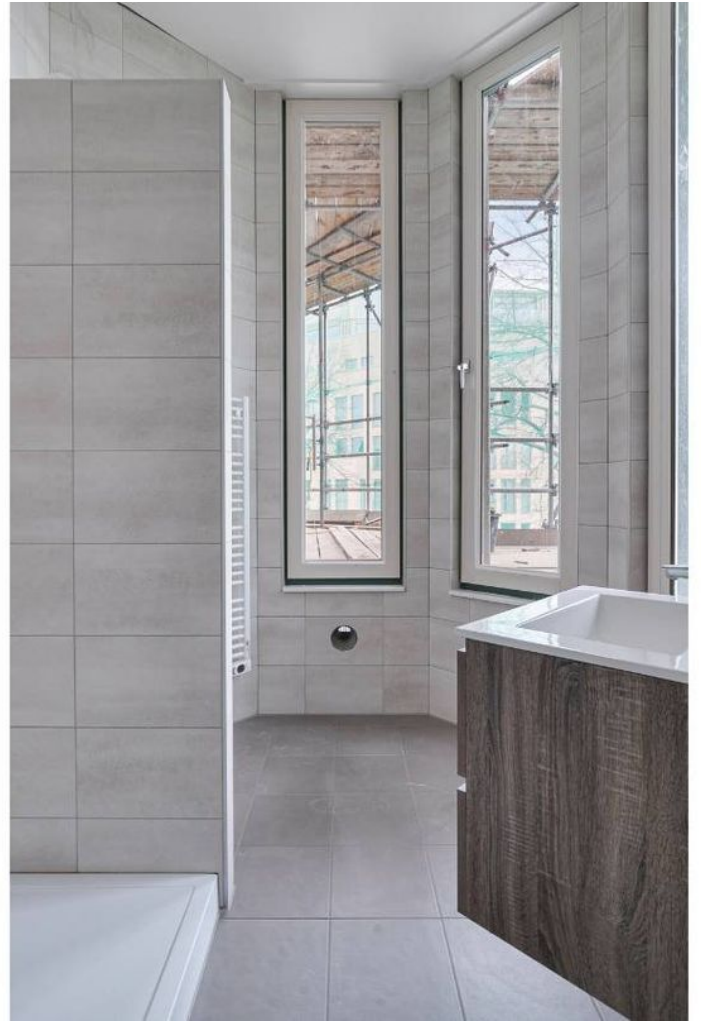


Kempenlandstraat 1A in beeld













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



Omschrijving Kempenlandstraat 1A

- De vraagprijs betreft een bieden vanaf prijs -

Aan de rand van het centrum, op enkele minuten loopafstand van het station is dit historische hoekpand compleet gerenoveerd. Met grote zorg is zowel van binnen als buiten alles vernieuwd mét behoud van karakteristieke elementen. Zo geniet je van de comfortabele hoogtes van vroeger, maar dan met dubbelglas en energielabel A. Dit appartement is daarom compleet nieuw!

Het appartement

Het aangeboden appartement bevindt zich op de eerste etage aan de Kempenlandstraat en is bereikbaar via de gemeenschappelijke trappenhal. Wanneer je het appartement binnenloopt vind je het toilet verbonden aan de entree. Hierna kom je in de leefruimte met daarin de keuken. Vanuit de woonkamer loop je naar de slaapkamer met en-suite badkamer. De slaapkamer biedt ruimte voor een tweepersoonsbed en kledingkast. De badkamer is een heuse eyecatcher, deze is namelijk gemaakt in de monumentale toren welke onderdeel is van het appartement.

Opvallend aan dit appartement zijn de heerlijke lichtinval en 2,95 meter hoge plafonds. Hierdoor voelt de woning ondanks het compacte aantal meters extra ruimtelijk aan. Er is een koof gemaakt waarachter toekomstige raamdecoratie kan worden gemonteerd voor een extra luxe sfeer. De originele kozijnen zijn met grote zorg vervangen, met behoud van de originele uitstraling. De ramen zijn dan ook hoog en groot. Hierdoor kun je vanuit alle ruimtes heerlijk naar buiten kijken.

Afwerking





Omschrijving Kempenlandstraat 1A

De woning wordt opgeleverd zoals gefotografeerd. De wanden zijn behang klaar en de afwerking van de onafgewerkte cement dekvloer kan naar eigen keuze worden afgerond. De plafonds zijn geheel afgewerkt en in witte kleur getext. Verder zijn alle deuren afgelakt. Nog niet op de foto maar wel bij oplevering zijn de voordeur, de douchewand, de intercom en de toevoerkanalen van het ventilatiesysteem. Enkel vloerafwerking en wandafwerking is nog naar eigen smaak in te vullen.

De keuken is uitgerust met een ingebouwde koelkast met vriesvak, vaatwasmachine, combimagnetron, inductiekookplaat en afzuigkap. De badkamer is voorzien van ruime inloopdouche, elektrische radiator, wastafel en spiegel. Verder is hier de aansluiting voor de wasmachine gemaakt. In de slaapkamer bevindt zich de technische ruimte. Hierin is ook een loze-leiding naar het dak geplaatst om eventuele zonnepanelen te plaatsen en aan te sluiten. Deze beslissing laten we aan de kopers en de VVE. De meterkast van het appartement is op de begane grond in de trappenhal gemaakt.

In totaal worden er 9 appartementen in dit hoekpand gerealiseerd. Deze zullen samen onderdeel worden van een VVE welke momenteel opgericht wordt. De aangegeven VVE bijdrage is een schatting.

Oplevering in overleg.

Bijzonderheden

- Toplocatie
- Beschermd stadsgezicht en gedeeltelijk monumentaal pand uit 19015
- Plafondhoogte van 2,95 meter door het gehele appartement
- Energielabel A
- Geheel opnieuw geïsoleerd met dubbele beglazing en voorzetwanden
- Vernieuwd dak met de nodige isolatie
- Unieke badkamer
- Alles is nieuw!
- Vloer- en wandafwerking naar eigen keuze
- VVE in oprichting. Alles is nieuw dus voorlopig geen onderhoud.

Ligging en omgeving





Omschrijving Kempenlandstraat 1A

Het wooncomplex ligt net buiten het centrum in de wijk 't Zand. Deze wijk is het eerste gebied dat omstreeks 1885 buiten de oorspronkelijke stadsmuren na ophoging met 4 meter grond, is bebouwd. Hier heeft de wijk haar naam 't Zand aan te danken. Kenmerkend voor de wijk is het duidelijke stratenplan evenals het feit dat de wijk een architectonische samenhang vertoont. Dit blijkt o.a. uit een veelvuldig gebruik van traditionele bouwtechnieken en veelal toepassingen van 17e-eeuwse Hollandse renaissance stijlkenmerken.

Het Centraal Station is op loopafstand. In de nabijheid zijn veel ontwikkelingen gaande, waaronder het thans in ontwikkeling zijnde Zuid Willemspark, een park langs de oevers van de Zuid-Willemsvaart, met horeca. Recreatie en ook volop cultuur op loopafstand, denk aan de Willem Twee toonzaal, de Verkadefabriek en het zojuist gerenoveerde Kruidhuis.

Ook de in ontwikkeling zijnde Bossche stadsdelta ligt tegen het gebied aan. Hier is een grootschalige transformatie/ontwikkeling gaande met bijna 2000 nieuwe woningen, een nieuw Museum, de nieuwe (lage) Diezebrug die opnieuw in 2025 aangelegd zal worden en diverse andere projecten. Het element 'water' zal in de hele ontwikkeling de verbindende factor gaan vormen. De bedoeling is dat er de komende jaren een stuk nieuwe binnenstad gerealiseerd wordt.





Huisportaal.nl
Vestdijk 180
5611 CZ Eindhoven

Tel. helpdesk: 085-782.00.00
Email: info@huisportaal.nl
Website: www.huisportaal.nl

IBAN: NL20.RABO.0156.0304.03
BTW: 8576.40.471.B.01
KVK Eindhoven: 68903162