



Kempenlandstraat 1B
5211 VN 's-Hertogenbosch
€ 340.000 c.b.



All features in a row

Transfer

Asking price	€ 340.000 c.b.
Offered since	10 jun 2025
Status	reserved
Acceptance	in consultation

Construction

Property category	apartment
Property type	upstairs flat
Property sub type	
Framework	hardwood

Layout

Number of rooms	2
Number of bedrooms	1
Number of bathrooms	1
Number of toilets	1
Basement	no
Attic	no
Garage	none

Area and content

Plot area (m ²)	60
Living area (m ²)	55
Content (m ³)	180



Location

Location **open location, town, unobstructed view**

Sun terrace

Surface area (m²) **5**
Width (m) **3**
Length (m) **2**
Orientation **east**
Maintenance **neat**
Rear access **no**

Energy

Heating **central, underfloor heating entirely, gas**
Type of hot water **combiboiler**
Glass **high-efficiency glass**
Insulation **complete**

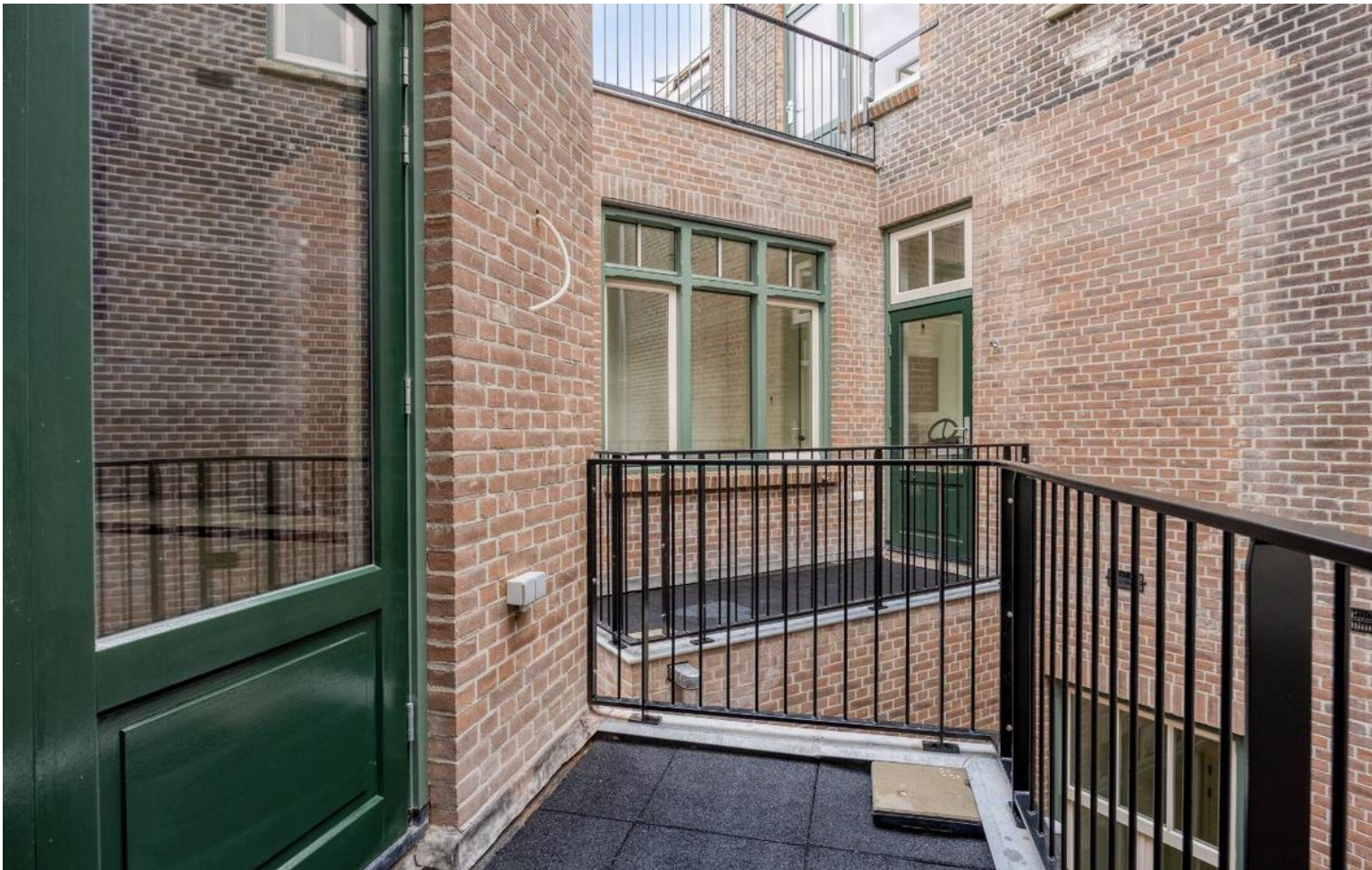
Energy label

Energy label **A**



Kempenlandstraat 1B in focus











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



Omschrijving Kempenlandstraat 1B

Compleet gerenoveerd karakteristiek appartement met heerlijk dakterras en energielabel A!

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

Via de gemeenschappelijke ingang aan de Kempenlandstraat kom je via de eerste verdieping bij de ingang van dit prachtige appartement dat gekenmerkt wordt als 'beeldbepalend pand'.

Je komt dit appartement binnen via de entreehal. Hierin bevindt zich het separate toilet. Als je verder doorloopt komt je in de woonkamer waar vanuit de overige ruimten toegankelijk zijn. De woonkamer is ruim en grenst aan de open keuken. In de woonkamer is een intercom met camera geïnstalleerd zodat je altijd kunt zien wie er beneden voor de deur staat. Vanuit de nieuwe keuken loop je via de terrasdeur het dakterras op. Deze is voorzien van nieuwe omheining, een stroompunt en een lichtpunt. In de keuken bevindt zich verder de berging met daarin de technische installaties.

Wanneer je vanuit de woonkamer doorloopt kom je via een gang bij de badkamer en slaapkamer. De badkamer heeft een groot raam wat fijn is voor frisse lucht en een natuurlijke lichtinval. De slaapkamer heeft eveneens een grote raampartij. Vanuit hier heb je vrij uitzicht op de Gouden Draak.





Omschrijving Kempenlandstraat 1B

Opvallend aan dit appartement zijn de heerlijke lichtinval en hoge plafonds. De originele kozijnen en ook de knipvoegen zijn met grote zorg vervangen, met behoud van de originele uitstraling. De ramen zijn dan ook hoog en groot. Om deze karakteristieke uitstraling ook binnen te behouden zijn er tijdens de renovatie gordijnkoven gemaakt. Hierachter kan toekomstige raamdecoratie worden gemonteerd zodat de bovenkant hiervan niet zichtbaar zal zijn.

Afwerking

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 2,71 meter hoge plafonds zijn geheel afgewerkt en in witte kleur getext. Verder zijn alle deuren afgelakt. 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 met lade en spiegel. Het toilet is separaat.

In totaal worden er 9 appartementen in dit hoekpand gerealiseerd. Deze zullen samen onderdeel worden van een VVE. De VVE bijdrage van €150 per maand is een schatting.

Oplevering in overleg en per direct mogelijk.

Bijzonderheden

- Toplocatie
- Beeldbepalend pand
- Dakterras
- Intercom met camera
- Energielabel A
- Geheel opnieuw geïsoleerd met dubbele beglazing en voorzet wanden.





Omschrijving Kempenlandstraat 1B

- Vloerverwarming onder alle vloeren
- Vernieuwd dak met de nodige isolatie
- Vloer- en wandafwerking naar eigen keuze
- Parkeren voor de deur en snel een parkeervergunning
- VVE in oprichting. Alles is nieuw dus voorlopig geen onderhoud.

Ligging en omgeving

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 stijlenmerken.

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 Kruithuis.

Ook de in ontwikkeling zijnde Bossche staddelta 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