

Seldensate 13

's-Hertogenbosch

Vraagprijs

€ 439.000

K.K.



Ruime woning met een gunstige ligging in de Maaspoort



KENMERKEN

Woonoppervlakte **130m²**

Perceeloppervlakte **153m²**

Inhoud **500m³**

Bouwjaar **1980**

Energie label **B**

Vraagprijs

€ 439.000

K.K.



Seldensate 13

's-Hertogenbosch



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 439.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1980
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	153 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	130 m ²
Inhoud	500 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	10 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord-oost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd

Kenmerken

Energieverbruik

Energie label B

CV ketel

CV ketel AWB

Warmtebron Gas

Bouwjaar 2017

Eigendom Eigendom

Uitrusting

Warm water CV-ketel

Verwarmingssysteem Centrale verwarming

Tuin aanwezig Ja

Heeft schuur/berging Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom Eigen grond



Omschrijving

In de wijk de Maaspoort nabij het winkelcentrum Lokerenpassage en het Burgemeester van Swietenpark vind je de straat Seldensate. Een prachtige autovrije woonstraat aan een waterloop, met veel groen in de omgeving, speeltuintjes en parkeergelegenheid direct achter de woning. De voorgevel van deze woning doet het niet direct vermoeden, maar achter deze gevel gaat verrassend veel ruimte en wooncomfort schuil. Op de begane grond heb je een ruime woonkamer met veel lichtinval. En er is een open keuken met diverse inbouwappartatuur. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en de badkamer. Meer ruimte nodig? Geen probleem op de tweede verdieping is een extra (slaap)kamer en een fijne aparte ruimte welke gebruikt wordt als was- en opslagruimte. Achter het huis heb je een fijne tuin met een heerlijke overkapping. En niet te vergeten het vrije en mooie royale uitzicht aan de voorzijde van de woning.

INDELING:

Begane grond:

De entree, toilet, hal met de meterkast geeft toegang tot de woonkamer. De woonkamer heeft een mooi zicht op de waterloop en het nodige groen. Lichtinval is er volop. De keuken is van veel gemakken voorzien. In 2024 is het marmeren keukenblad en de marmeren vensterbanken geplaatst. Er is een combi-magnetron, vaatwasser, inductiekookplaat, koel-vries combinatie en afzuigkap aanwezig. Vanuit de keuken is er toegang tot de tuin.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van een douche, toilet, ligbad en wastafel met meubel. Ook is er een raam voor lichtinval en extra ventilatie.

Tweede verdieping:

Deze is te bereiken via een vaste trap. Deze verdieping is als volwaardige woonlaag te gebruiken. Allereerst de overloop. Er is een aparte ruimte voor de opstelling voor de wasmachine, droger en CV installatie en er is een wastafel en meer dan voldoende opbergruimte. En dan de fantastische vierde slaapkamer. Wat een mooie ruimte van maar liefst 5.47 meter x 4.00 meter. Door de hoogte en twee ramen lijkt de kamer nog groter. Gezien de ruimte is het mogelijk om op deze verdieping twee slaapkamers te realiseren.

TUIN:

De op het Noord-Westen gelegen achtertuin is onderhoudsvriendelijk en speels aangelegd. Er is een fijne overkapping/veranda gebouwd. De stenen berging bevindt zich naast de woning en is voorzien van een bergvliering en elektra. Aan de achterzijde is de deur naar de parkeerplaatsen.

LIGGING:

De (gezins)vriendelijke woning aan de Seldensate is gunstig gelegen aan een autovrije straat met waterloop, in de gemoedelijke en groene woonwijk Maaspoort. Achter de woning zijn voldoende parkeerplaatsen. Deze gunstige ligging uit zich in een goede bereikbaarheid, rustig wonen en diverse sociale voorzieningen in de directe omgeving. Op slechts vijf minuten lopen ligt het overdekt winkelcentrum Lokerenpassage waar je onder meer terecht kunt voor de dagelijkse boodschappen. Basisscholen, kinderdagverblijven en peuterspeelzalen zijn in de wijk Maaspoort voldoende aanwezig en in de directe omgeving te vinden.

Dit geldt ook voor speelvoorzieningen voor de kinderen. Sportvoorzieningen en uitvalswegen naar alle windstreken zijn prima te bereiken. Op korte loopafstand heb je het recreatiegebied Burgemeester van Swietenpark met de Noorderplas. Op fietsafstand is het Maasoevergebied met zijn prachtige natuur gelegen, ideaal voor de liefhebber van een wandeling of fietstocht. Het bruisende centrum van Den Bosch is met het openbaar vervoer, de auto en de fiets ook uitstekend bereikbaar. De bushalte is letterlijk op steenworpafstand.

BIJZONDERHEDEN:

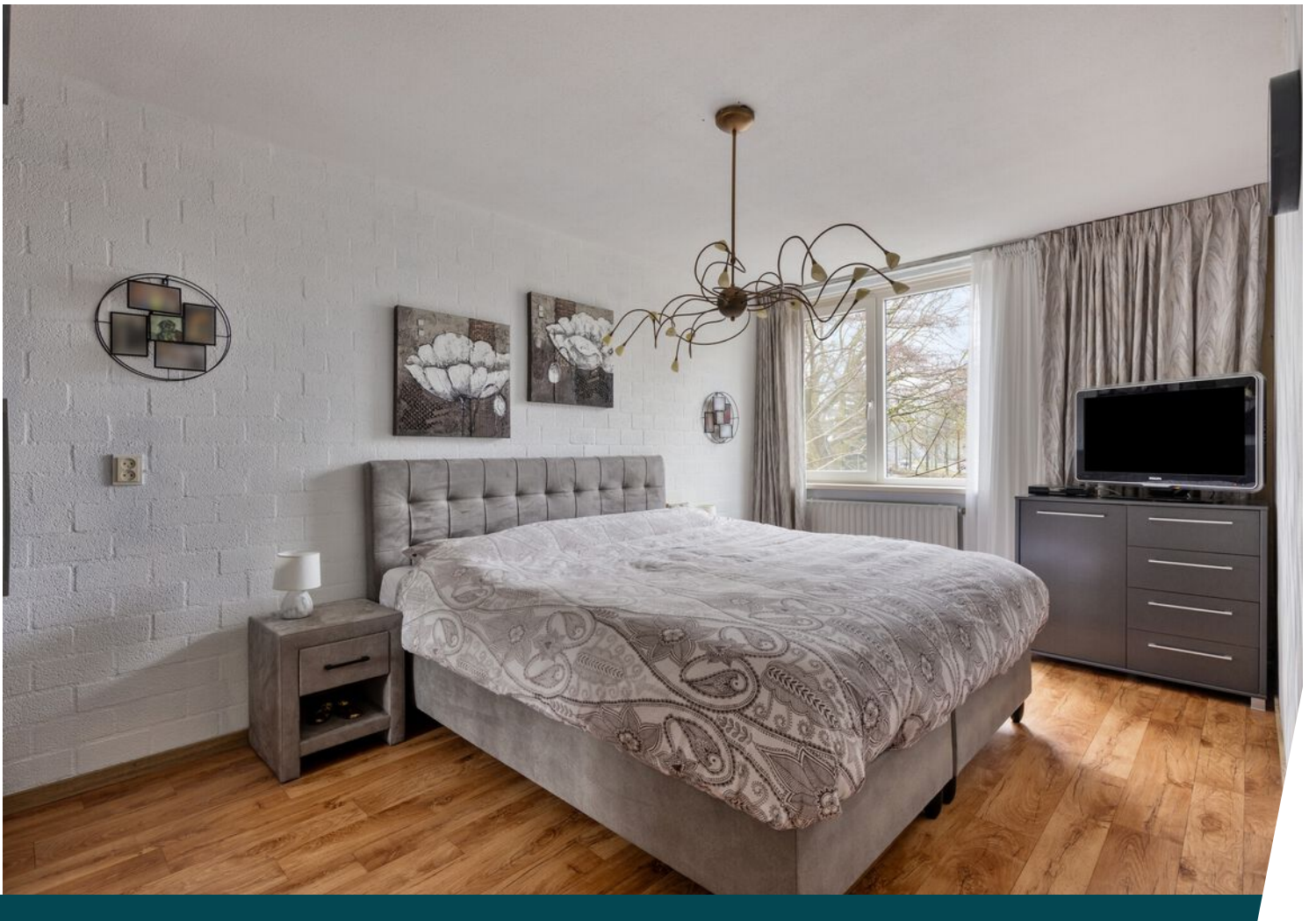
- * Bouwjaar: 1980
- * Perceeloppervlakte: 153 m2
- * Schilderwerk 2024
- * Automatisch rolluik bij de voordeur
- * Kunststof kozijnen voorzijde woning met HR++ glas (2015)
- * Onderhoudsvriendelijke achtertuin
- * Sfeervolle overkapping/veranda in de achtertuin
- * Voldoende parkeergelegenheid achter de woning
- * Drie volwaardige slaapkamers op de eerste verdieping
- * Zeer ruime tweede verdieping
- * Gunstig gelegen in een fijne woonomgeving
- * Rustige woonstraat aan autovrije straat en waterloop
- * Glasvezel aansluiting
- * Een ideale (gezins)woning







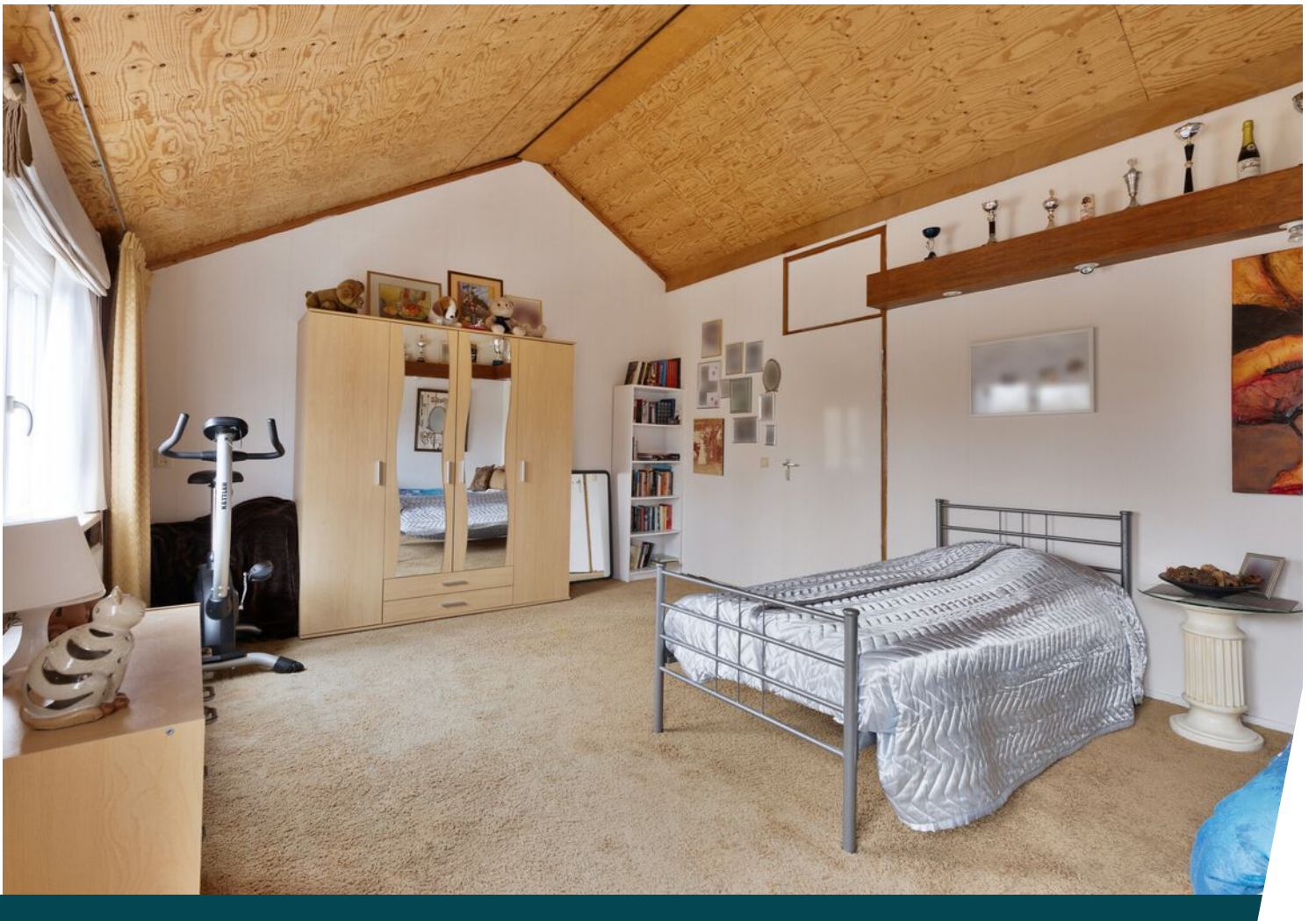






















Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond

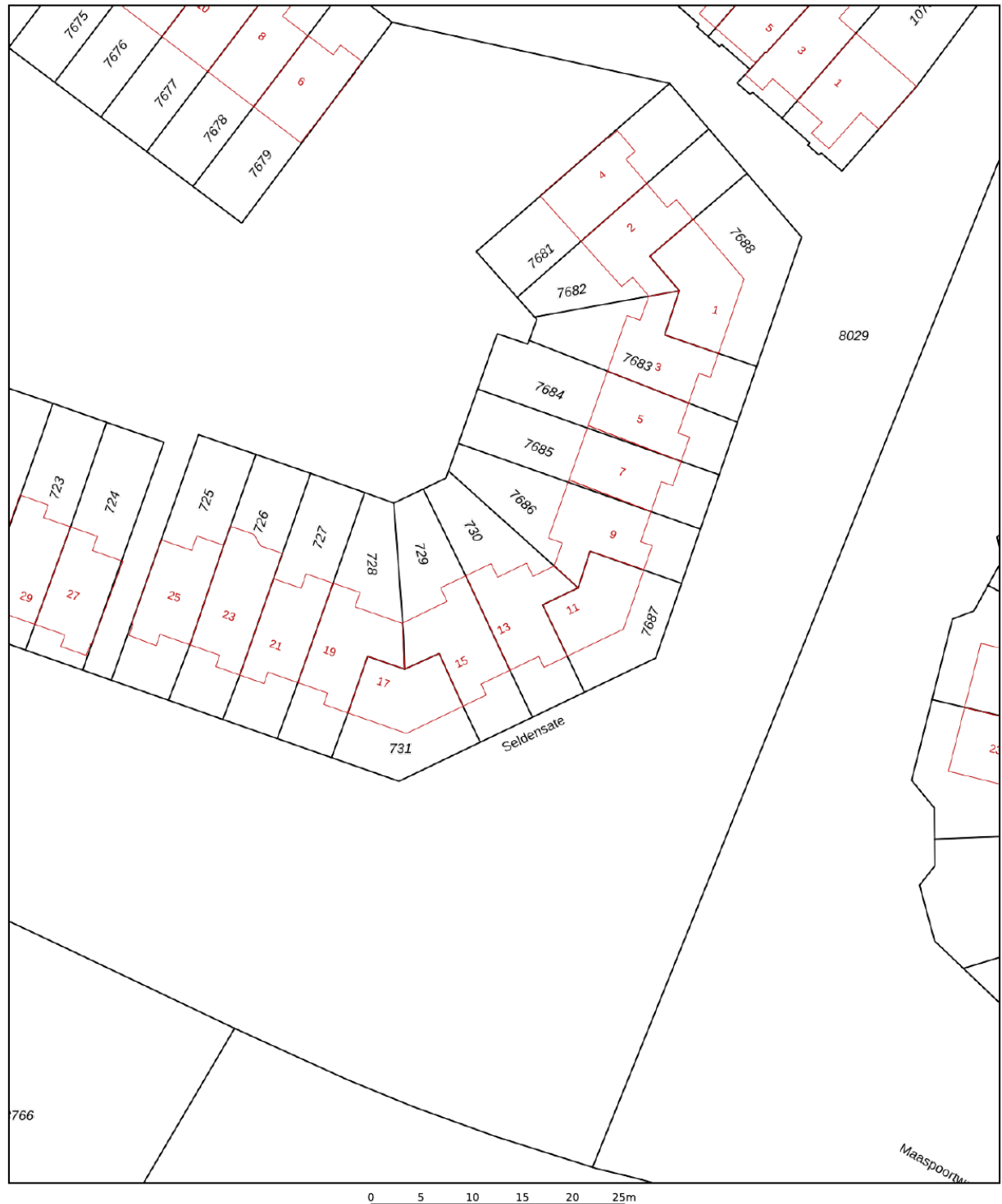



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Seldensate 13

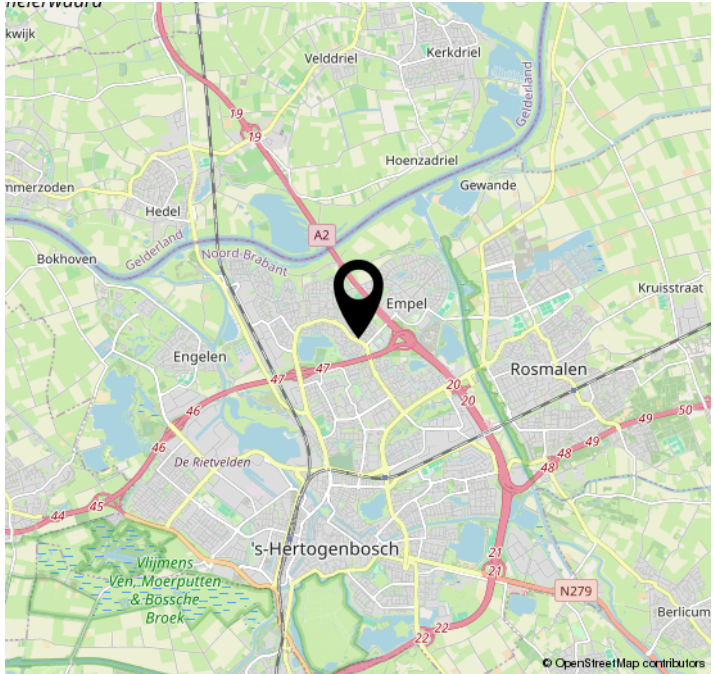
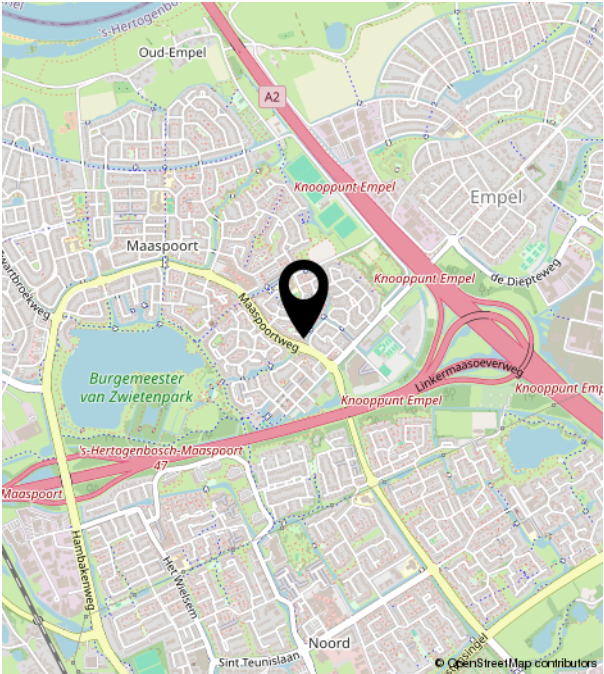
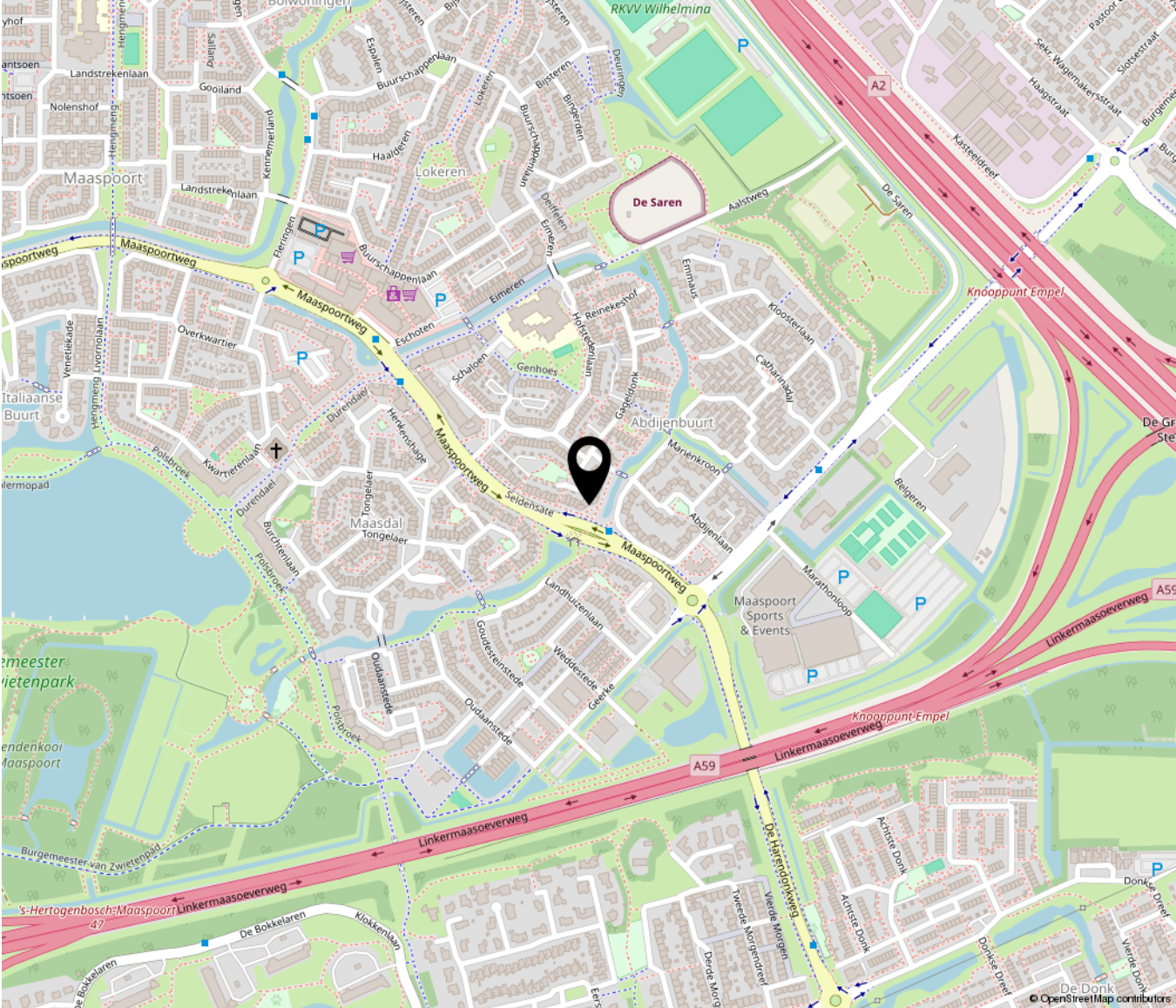


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 730</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie op de kaart





Bruistensingel 500 | 5232 AH 's-Hertogenbosch
073-7820312 | info@huisencomakelaars.nl |