



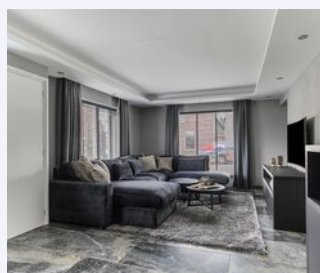
# WONEN

**ORTHEN 196** 5231 XV 'S-HERTOGENBOSCH

*Dubbele bewoning  
en mantelzorg  
mogelijk*

*7 slaapkamers  
waarvan 5 op de  
begane grond*

*Praktijkruimte,  
grote tuin, wellness  
zwembad, jacuzzi*



# RE/MAX

RE/MAX Optimus Makelaars  
085-2130300  
optimusmakelaars@remax.nl  
makelaars-in-brabant.nl

# Wonen in 'S- Hertogenbosch



# WELKOM

## bij de Fullservice makelaar

Je staat op het punt om een belangrijke beslissing te nemen; je zag je droomhuis en wilt het kopen, maar hoe zit het dan met je huidige huis? Krijg je wel een hypotheek rond en welke hypotheek sluit het beste aan bij jouw situatie? Logische vragen die, als je je onvoldoende laat voorlichten, in potentie grote gevolgen met zich meebrengen voor jouw toekomst! Per slot van rekening koop of verkoop je niet elke dag een huis. Was het nou maar zo simpel als het shoppen voor je favoriete outfit...

**Met een RE/MAX makelaar ben jij in goede handen!**



*Is dit jouw droomhuis?*



**RE/MAX Optimus Makelaars** is een no-nonsense fullservice makelaarskantoor dat zich voornamelijk richt op Noord-Brabant. Onze makelaars hebben ieder hun eigen specialisme; ze zijn thuis in hun deel van Noord-Brabant.

## Volg en like ons online



<https://www.instagram.com/ad.krijnen.remax.makelaar/>



<https://facebook.com/adkrijneremax>



[www.adkrijnen.nl](http://www.adkrijnen.nl)

WOONOPPERVLAKTE

190 m<sup>2</sup>

INHOUD

669 m<sup>3</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

445 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

1962

KAMERS

11

SLAAPKAMERS

7



**STATUS**

beschikbaar

**VERWARMING:**

c.v.-ketel, hete lucht  
verwarming,  
vloerverwarming  
gedeeltelijk

**ENERGIELABEL:**

C

**TUINLIGGING:**

zuidoost

**PARKEREN:**

openbaar parkeren, eigen  
terrein



# KOM VERDER

## ORTHEN 196



**VRAAGPRIJS  
€ 795.000 K.K.**

Stap binnen in een oase van comfort en luxe met deze prachtige 2-onder-1-kapwoning!

Dubbele bewoning, mantelzorg op de begane grond en een eigen praktijkruimte met eigen opgang.

Deze woning heeft het allemaal.

Gelegen op eigen grond maar liefst 2200 m<sup>2</sup> in totaal, omringd door een verzorgd aangelegde tuin met overdekte wellness ruimte met zwembad en jacuzzi, belichaamt deze woning stijlvol wonen in alle facetten.

De tuin beschikt over diverse speeltoestellen en een voetbalveldje.

Met een vrijstaande overkapping voor maar liefst 3 auto's overdekt te parkeren, praktijkruimte met eigen ingang en berging biedt dit huis alles wat je hart begeert.

Tevens ligt er achter de woning nog een perceel grond waar men bijvoorbeeld een moestuin kan creëren of een bedrijfshal kan bouwen zodat dit pand ook geschikt is voor een ondernemer.

De traditionele bouwaard, met fundering op staal, ademt duurzaamheid.

De gevels combineren metselwerk en keralit, terwijl de begane grondvloer en verdiepingsvloeren solide beton tonen.

De grote ramen zijn uitgevoerd in hardhouten en kunststof kozijnen, voorzien van enkel glas, HR++ glas en dubbel glas. Het zadeldak met dakpannen en het platte dak met bitumen maken dit huis een architectonisch juweel.

De woning verwelkomt je op de begane grond met een entree/hal voorzien van een natuursteenvloer, spachtelputz wanden en gestuct plafond.

De woonkamer, met vloerverwarming en een vaste trap naar de eerste verdieping, straalt warmte uit.

De open moderne keuken, compleet met inbouwapparatuur en airconditioning, vormt het hart van het huis.

De eerste verdieping herbergt een ruime slaapkamer en een moderne badkamer met luxe voorzieningen. De tweede verdieping, volledig afgewerkt met vloerbedekking, spachtelputz wanden en spuitwerk plafond, biedt een zolderkamer met dakkapel en een handige bergkamer.

Buiten is het genieten in de verzorgde tuin op het westen, compleet met een vrijstaande aluminium overkapping, verwarmd zwembad, jacuzzi, bar en toiletgroep.

Een aparte praktijkruimte met airconditioning en een berging met HR combi-ketel maken het plaatje compleet.

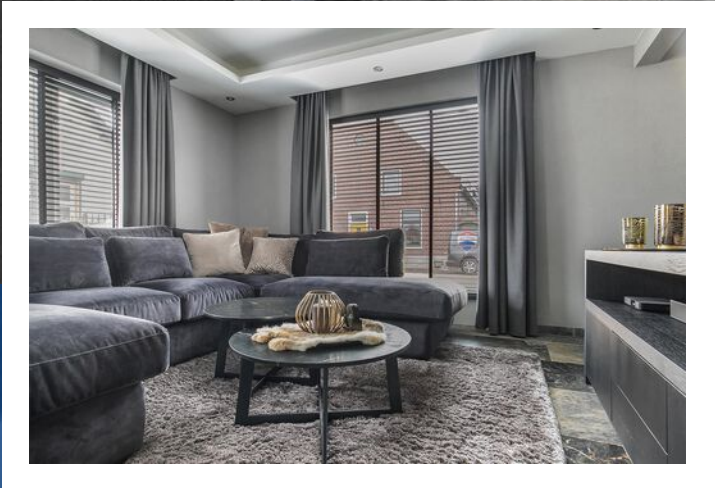
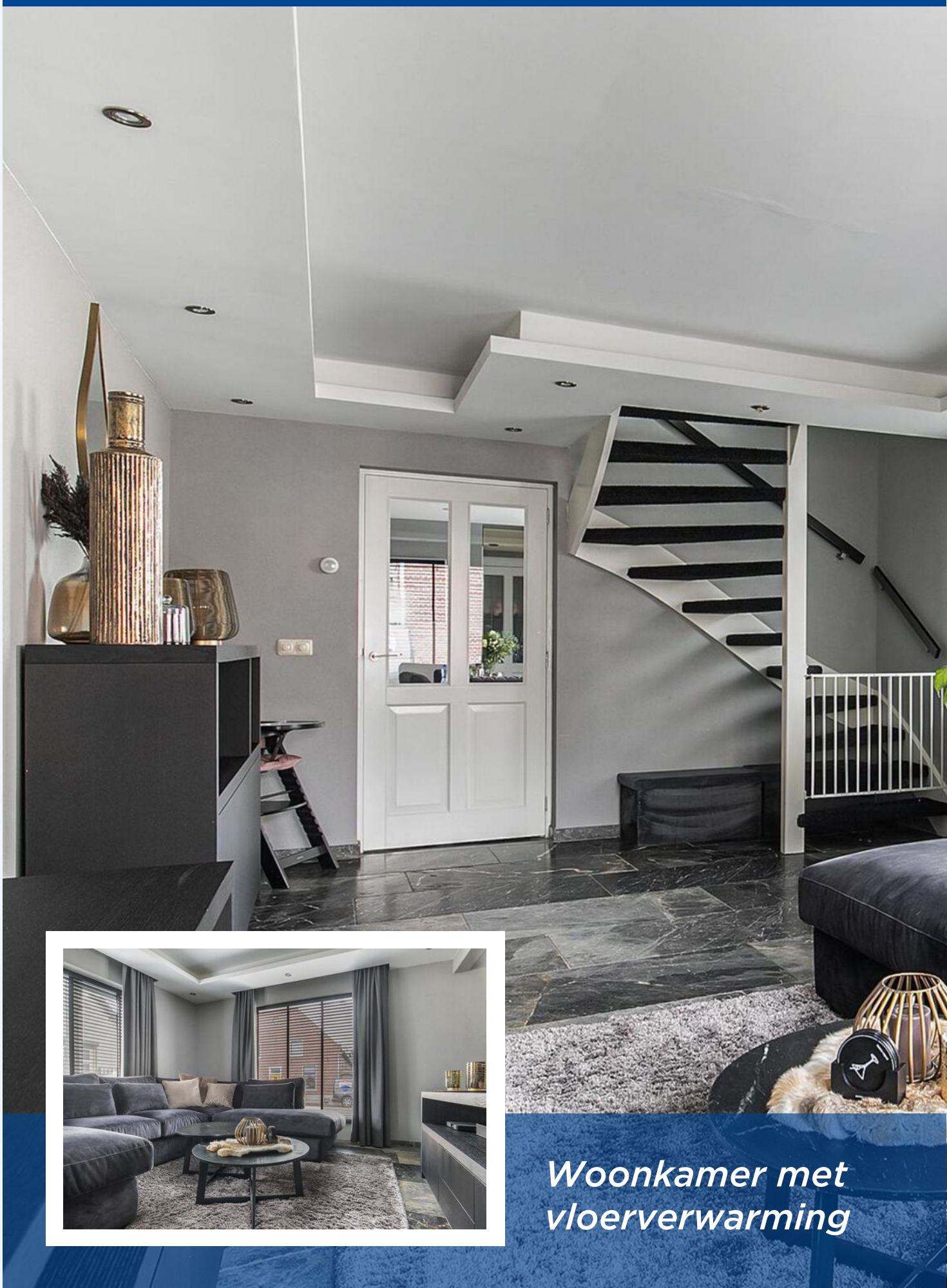
Deze woning uit 1962 is niet alleen een huis, maar een levensstijl.

Ontdek de perfecte combinatie van comfort, elegantie en functionaliteit, en maak van dit huis jouw droomhuis!



*2-1 kap op ruim 2100 m<sup>2</sup>  
Dubbele bewoning mogelijk*

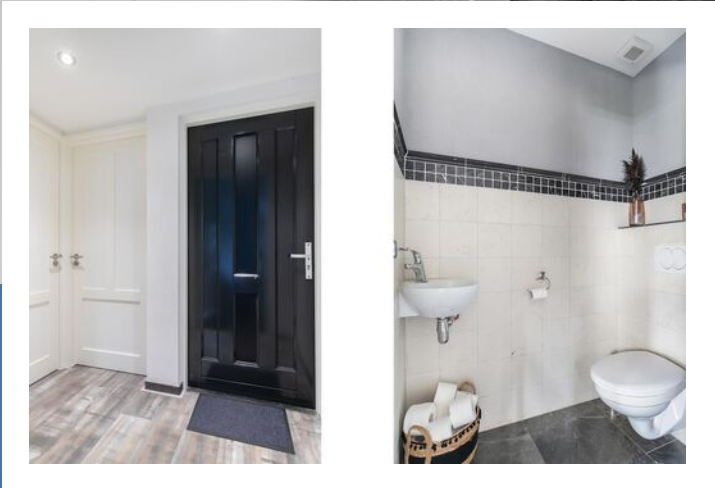
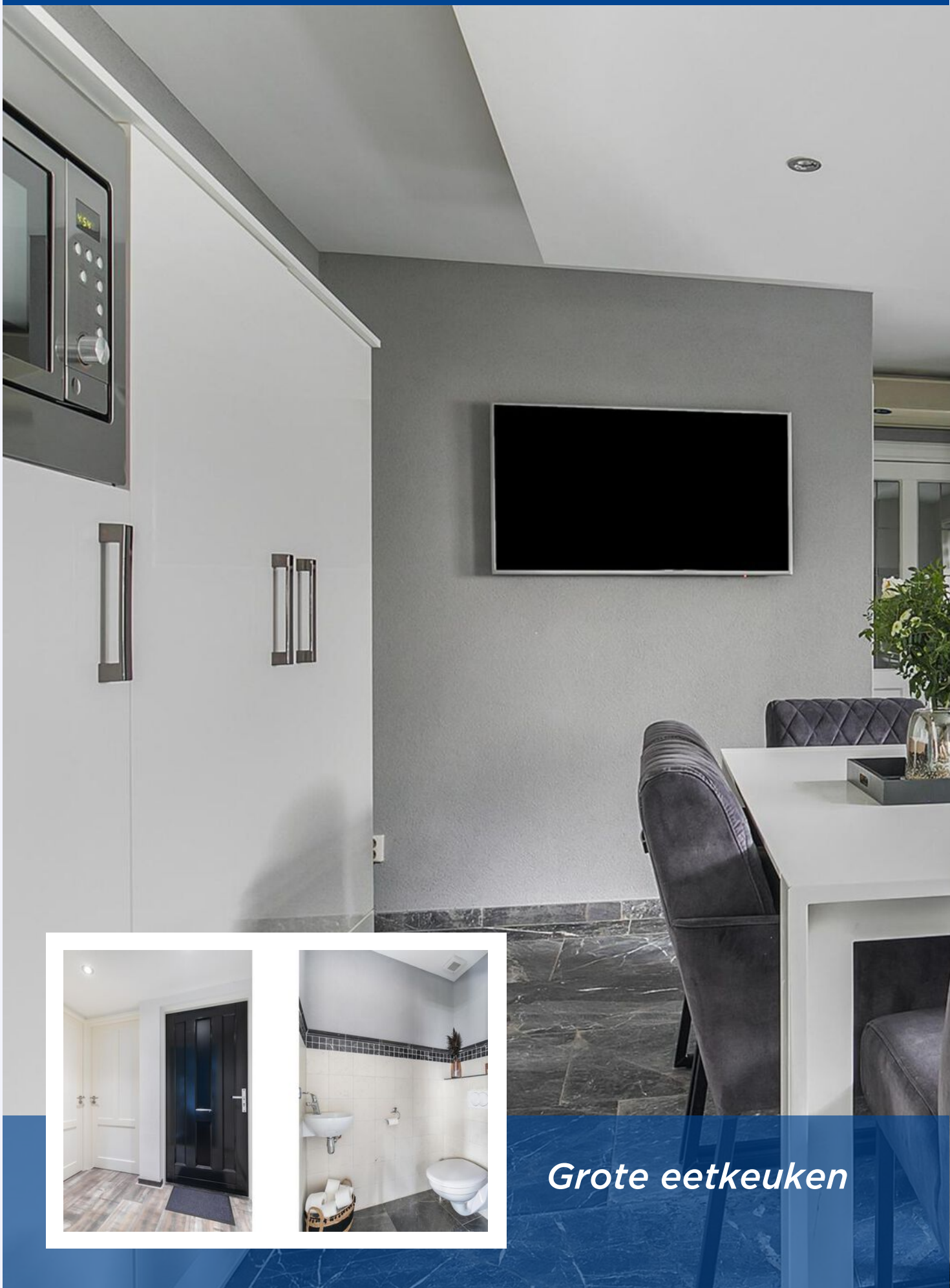




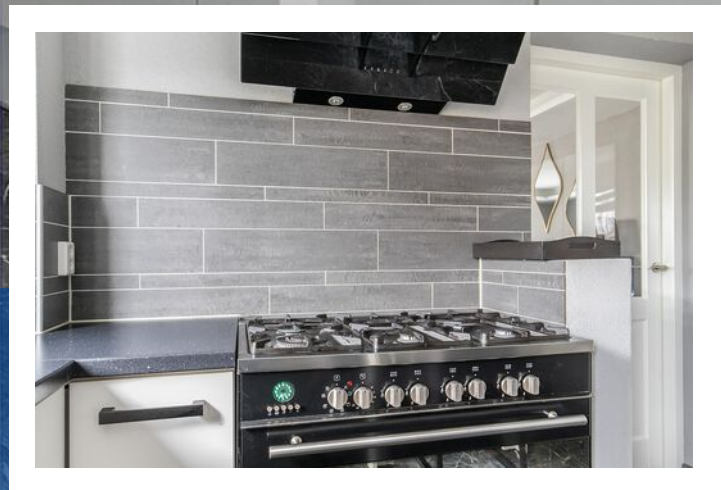
*Woonkamer met vloerverwarming*







*Grote eetkeuken*



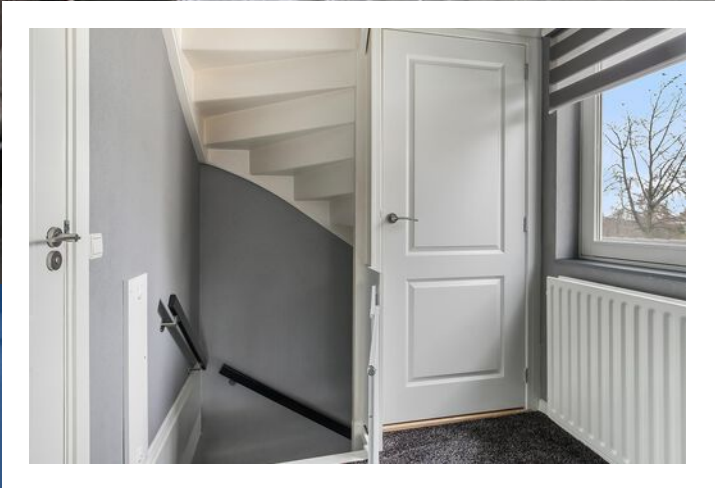


*Luxe woonkeuken  
met Amerikaanse  
koekast*

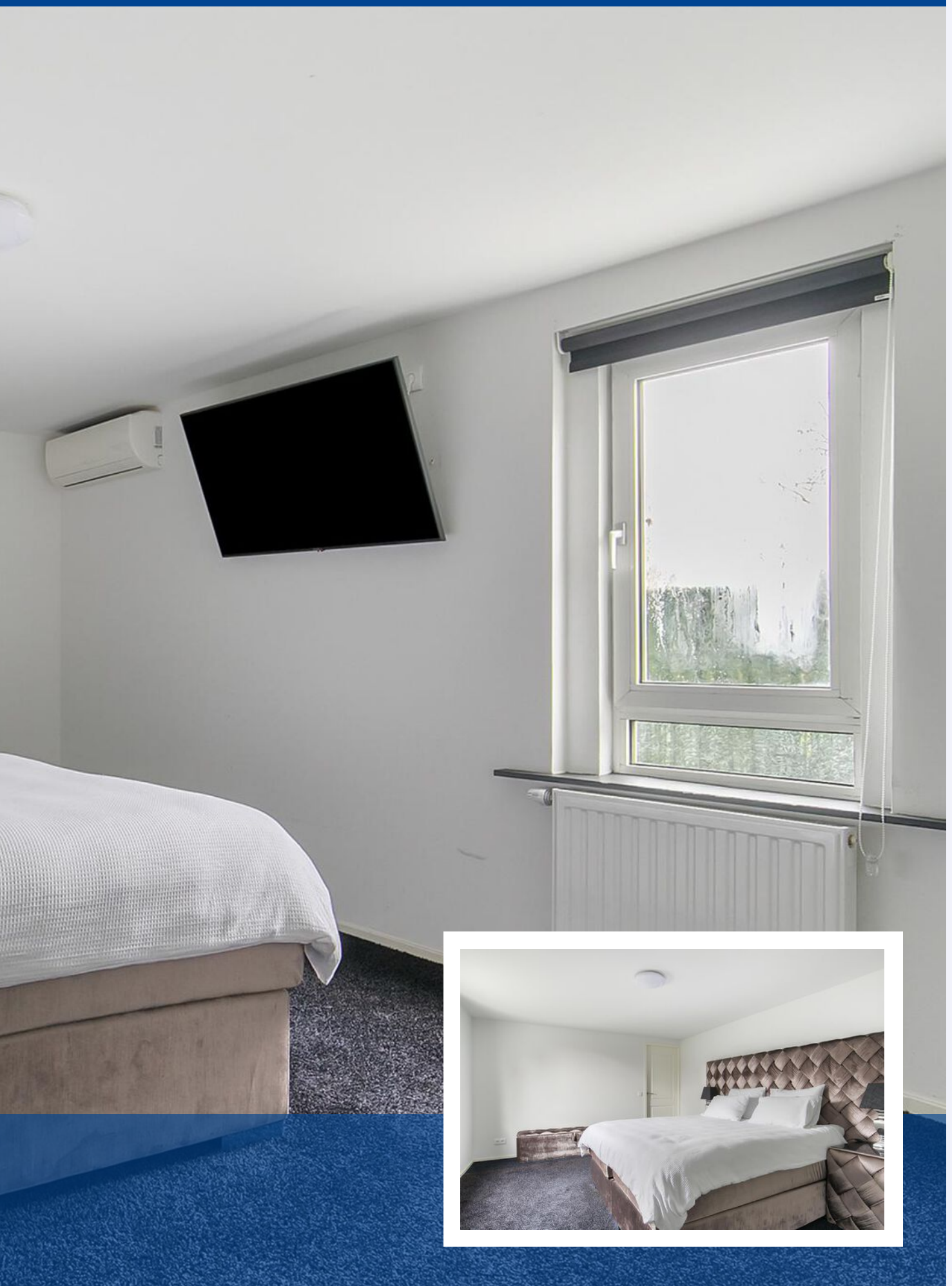


*Voorzien van alle inbouwapparatuur  
en natuurstenen werkblad*





*Ruime slaapkamer op 1e verdieping*





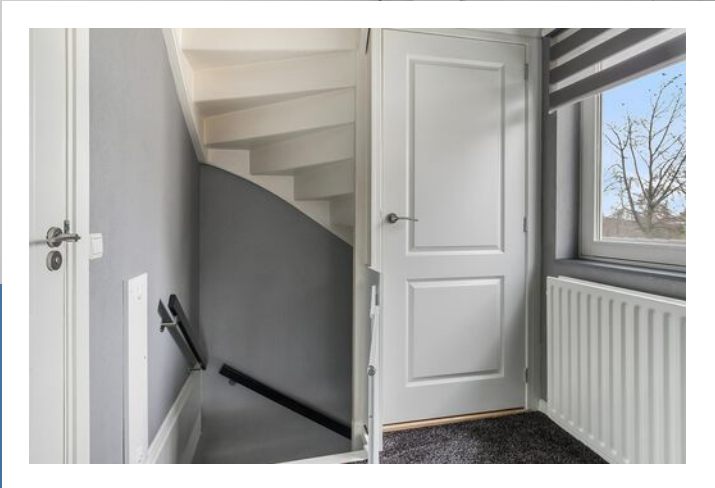
*Moderne badkamer  
op  
eerste verdieping  
gelegen*



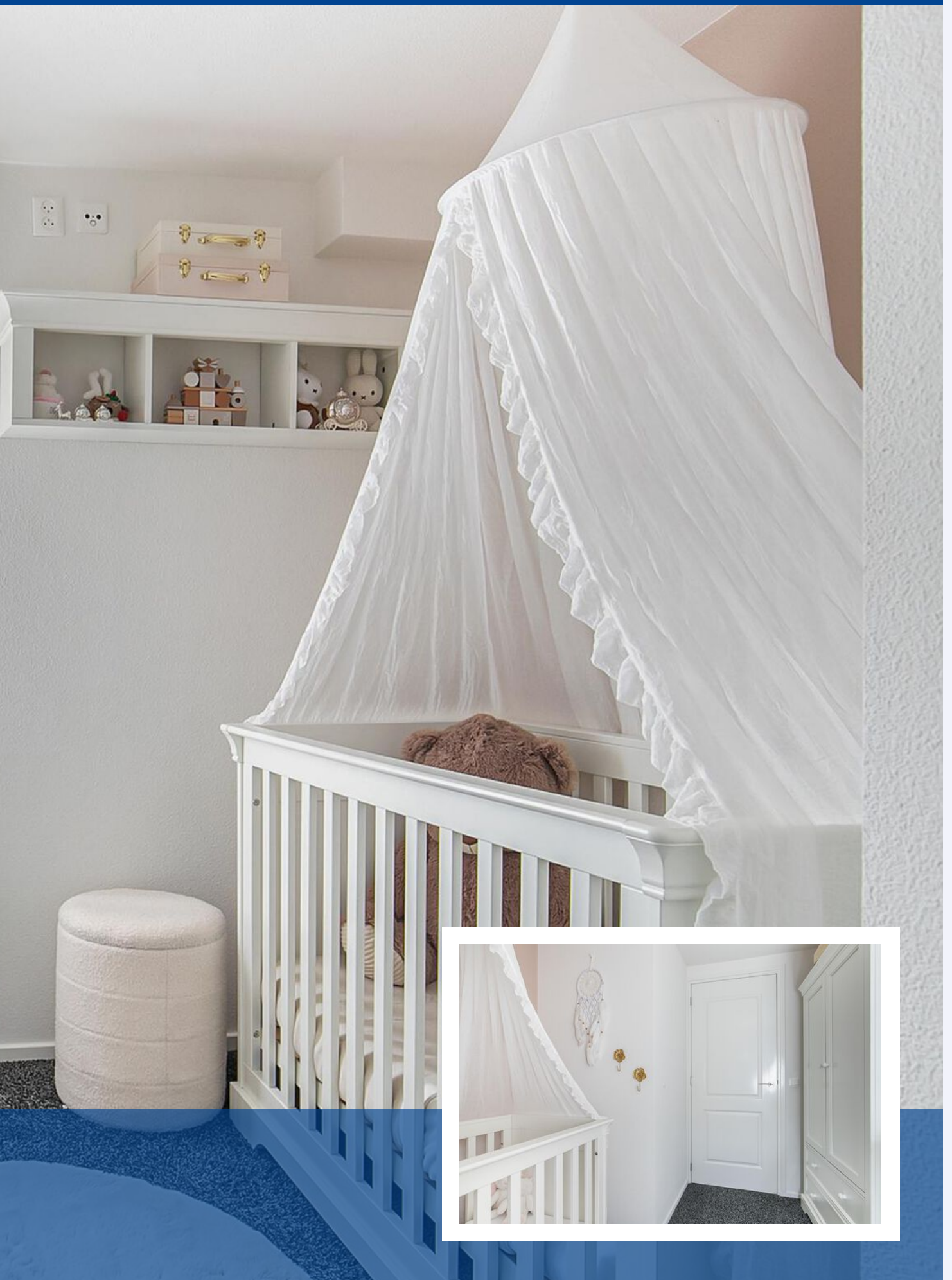


*dubbel wastafelmeubel,  
inloopdouche en wc*





*Kinderkamer*



*Ruime kamer  
op 2e verdieping  
met  
aparte werkkamer*



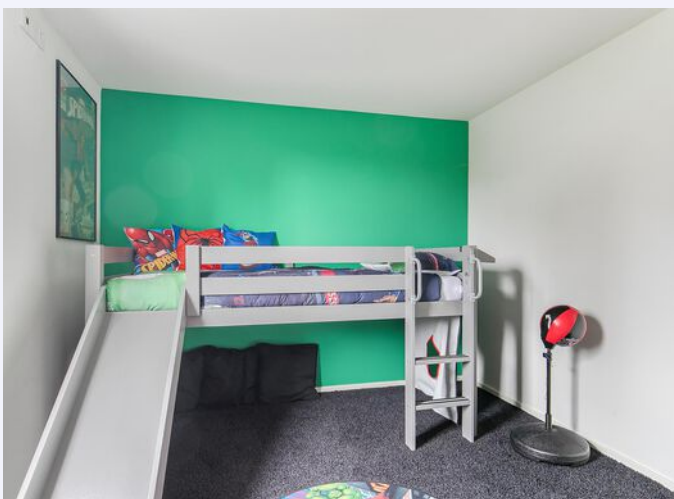
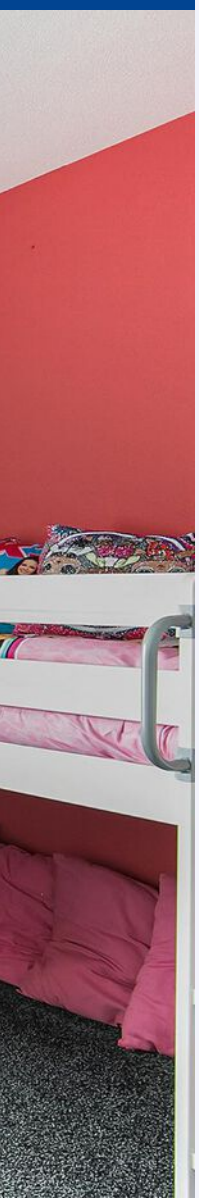
*Mantelzorg woning  
met eigen entree*





*4 Slaapkamers  
op begane grond*





*2e badkamer  
op begane grond  
gelegen  
voorzien van douche  
en toilet en  
wastafelmeubel*





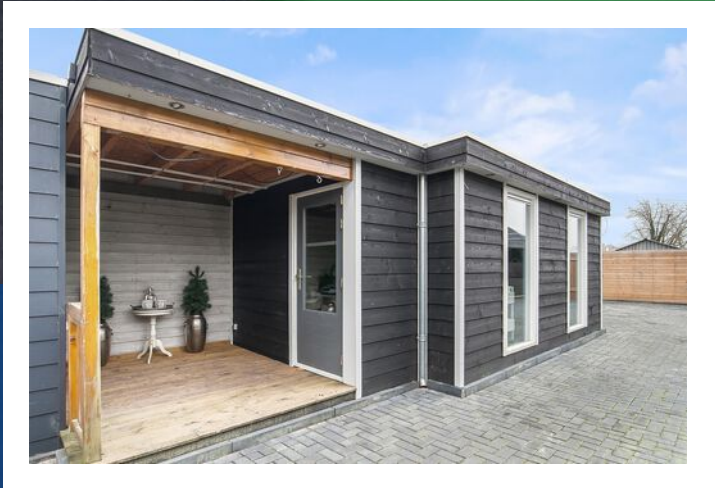
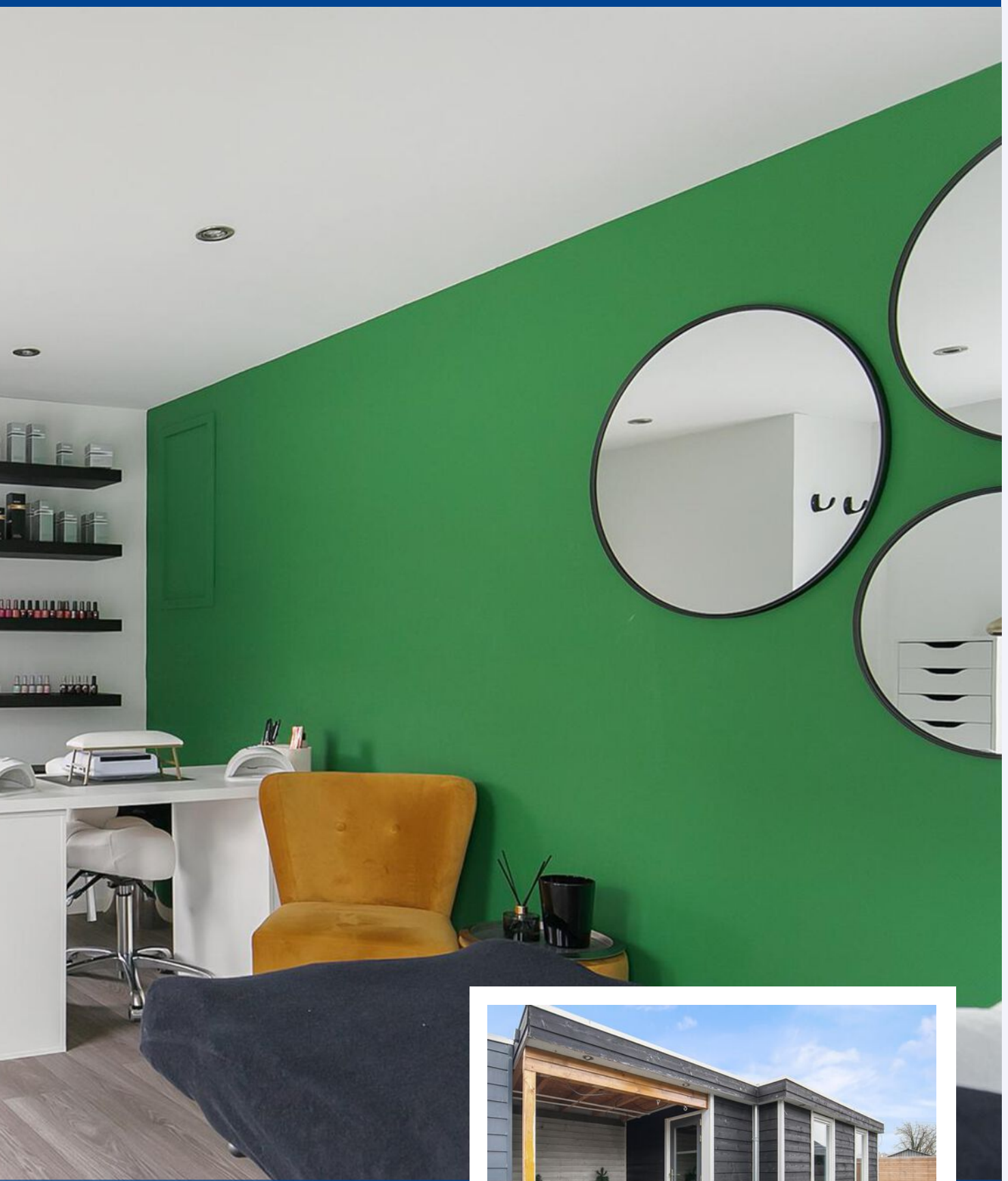


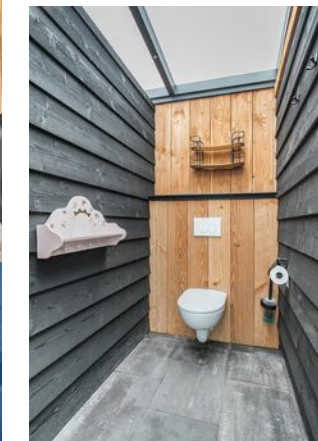
*Praktijkruimte op BG  
met eigen entree*



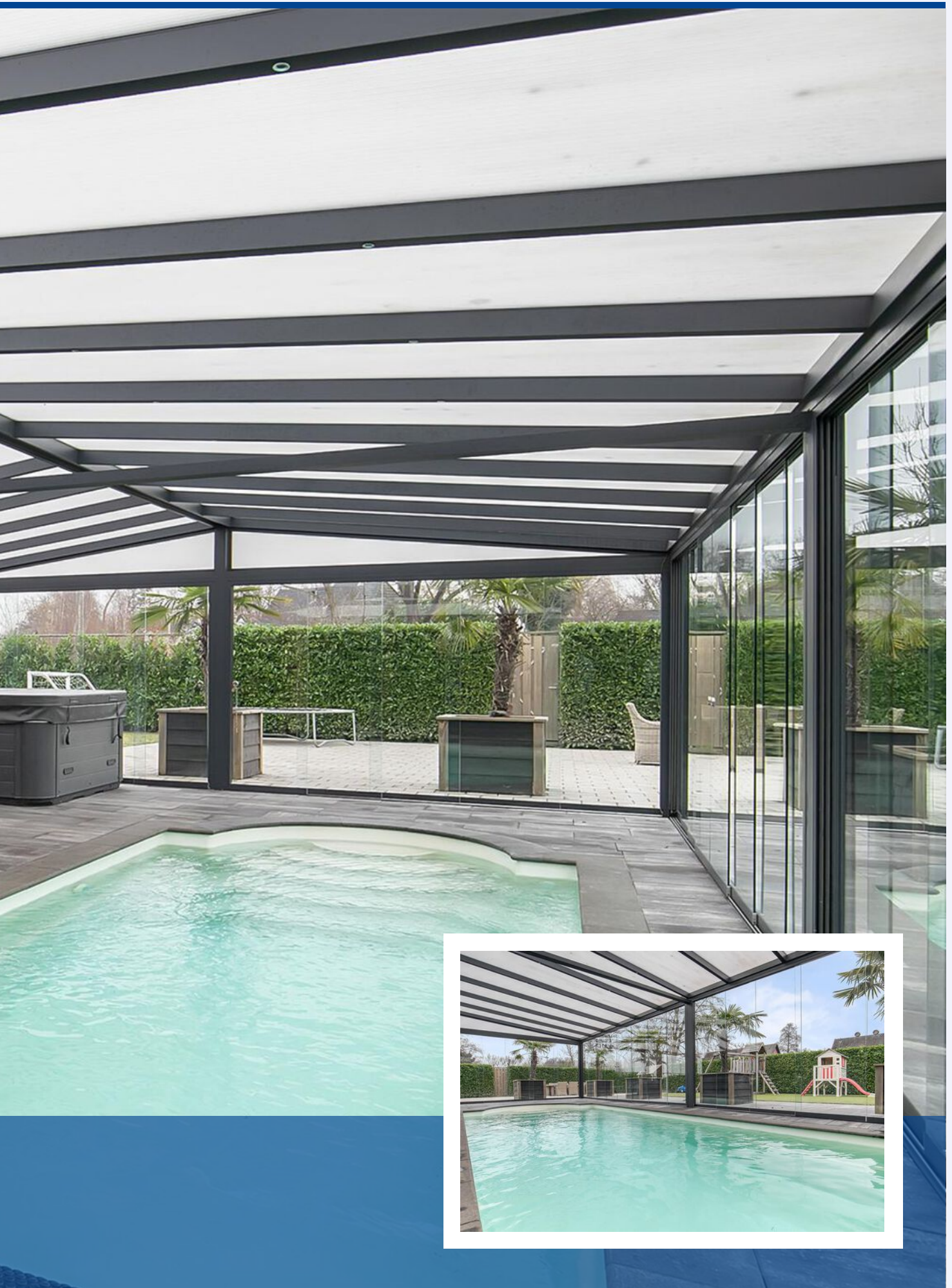


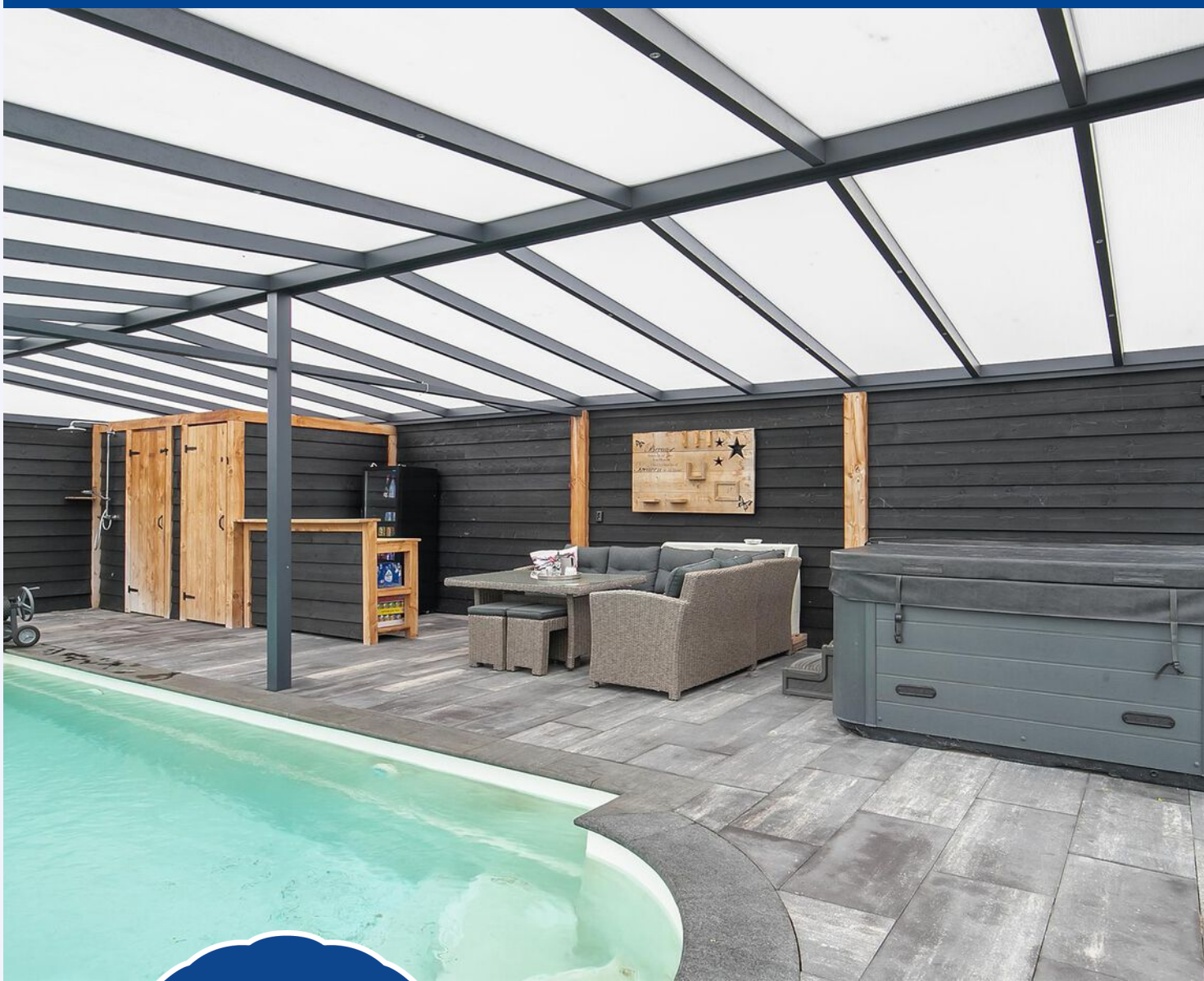
*Voorzien van airco  
en keukenblok*





*Wellness met verwarmd  
zwembad en jacuzzi*





*luxe jacuzzi  
met bar en wc  
en  
doucheruimte*



*Ruime tuin met speeltoestellen en voetbalveld*





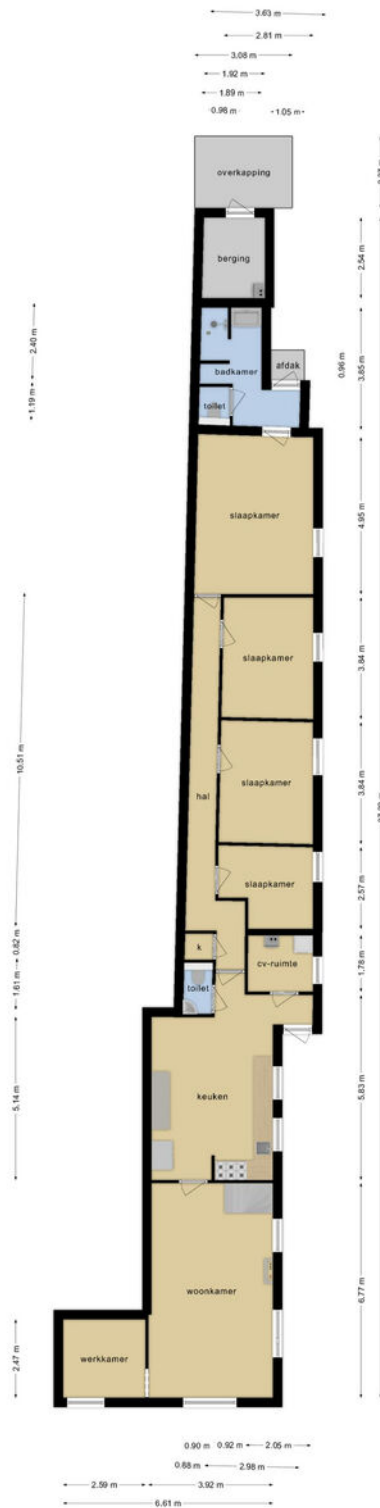


*Palmbomen  
en luxe tuinset  
en  
alle speeltoestellen  
blijven achter*



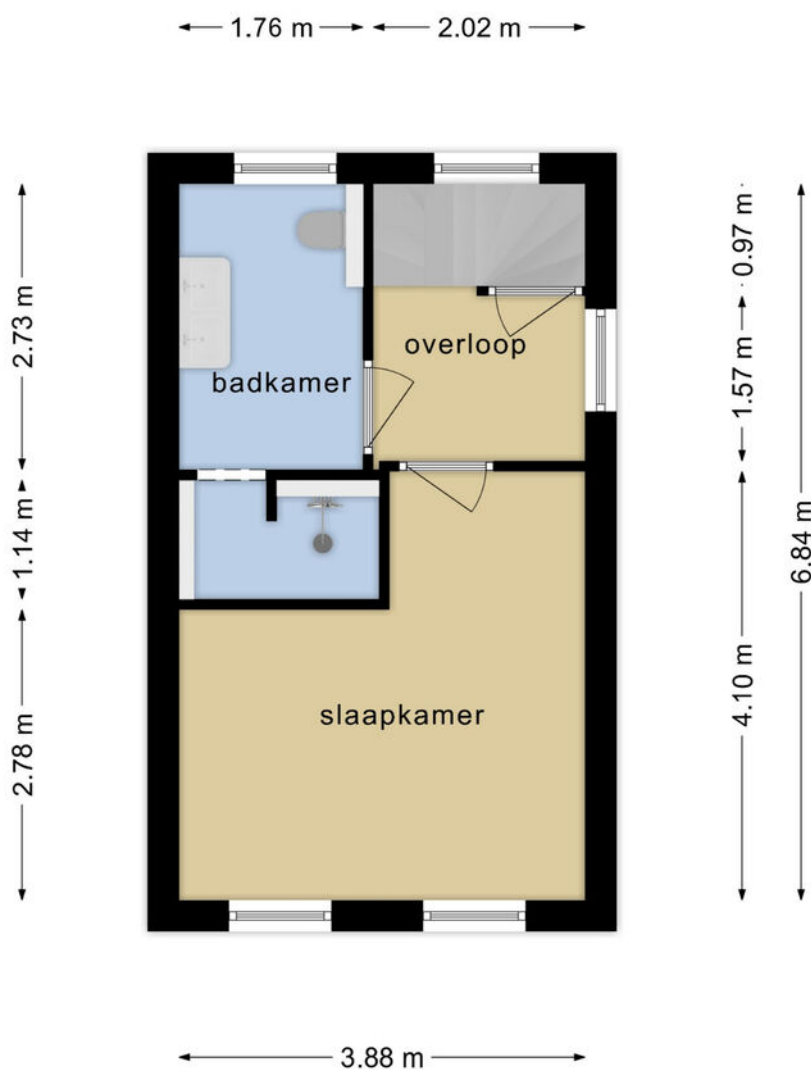


# PLATTEGROND



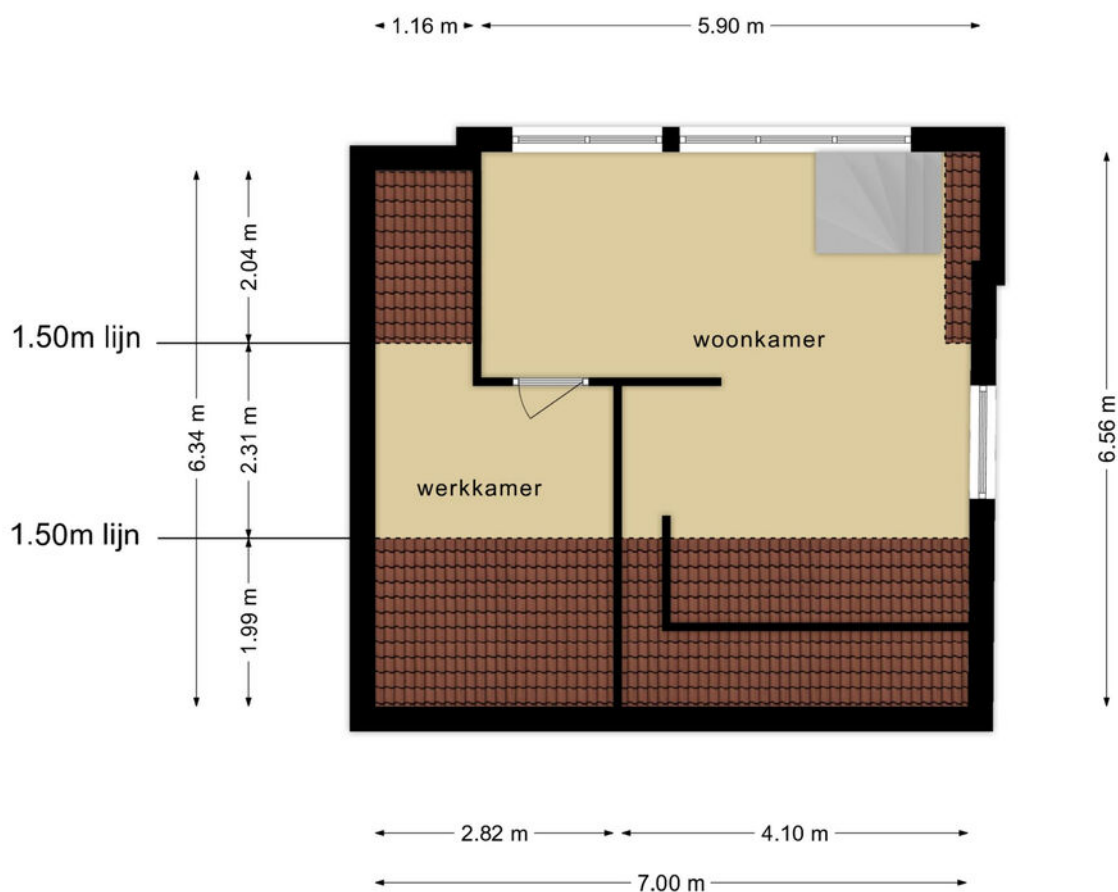
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND 1e etage



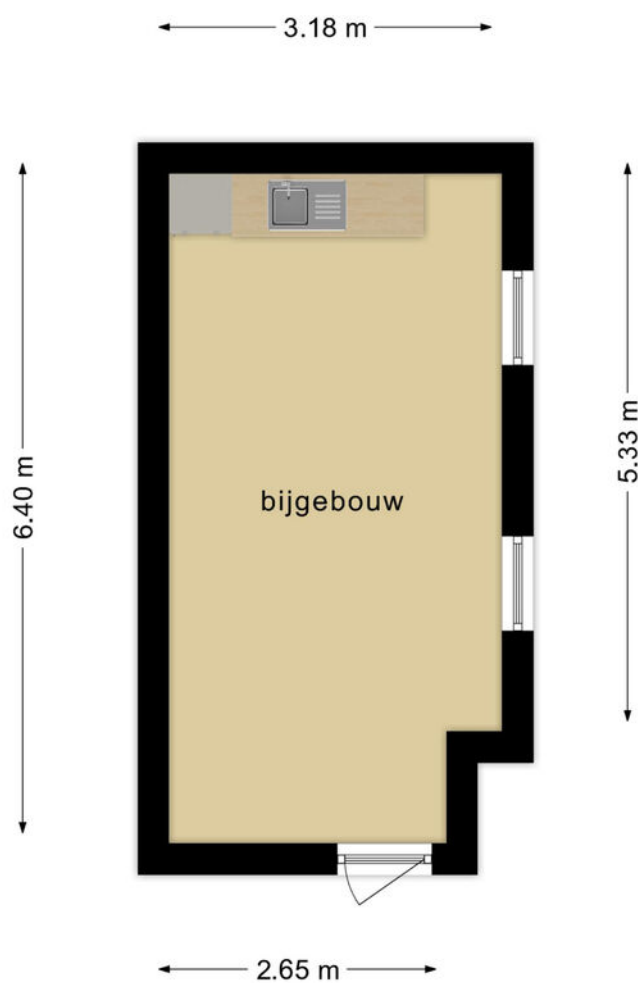
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# PLATTEGROND 2e etage



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

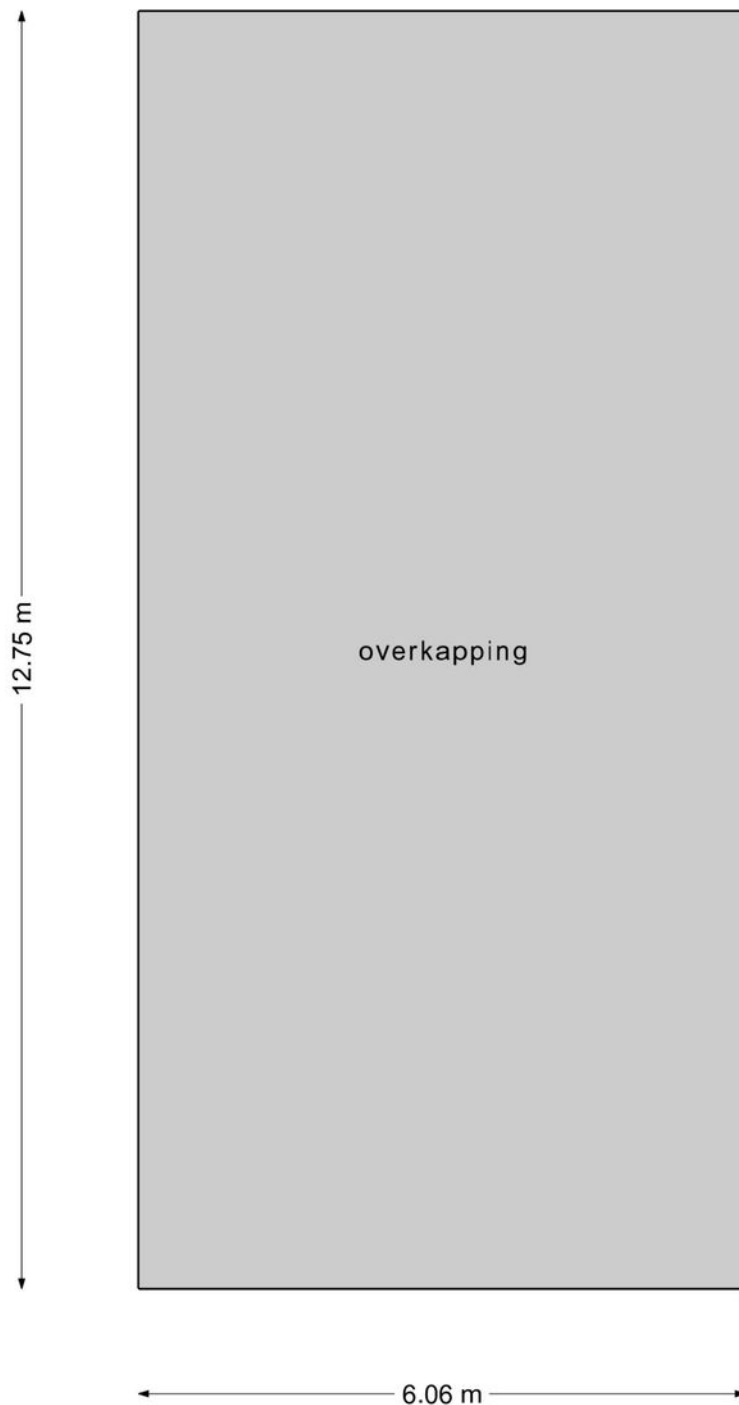
# PLATTEGROND Salon



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

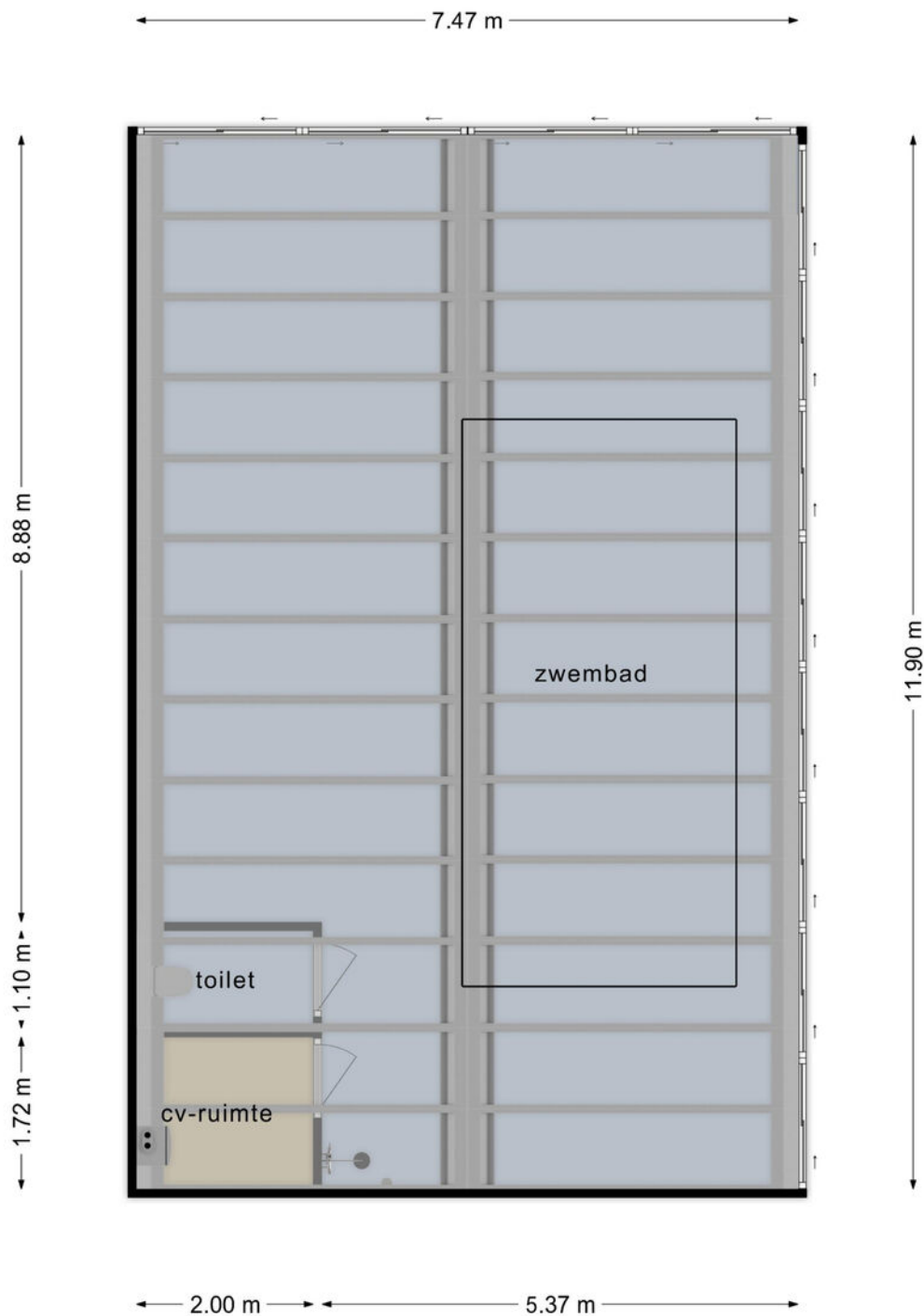
---

# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND zwembad

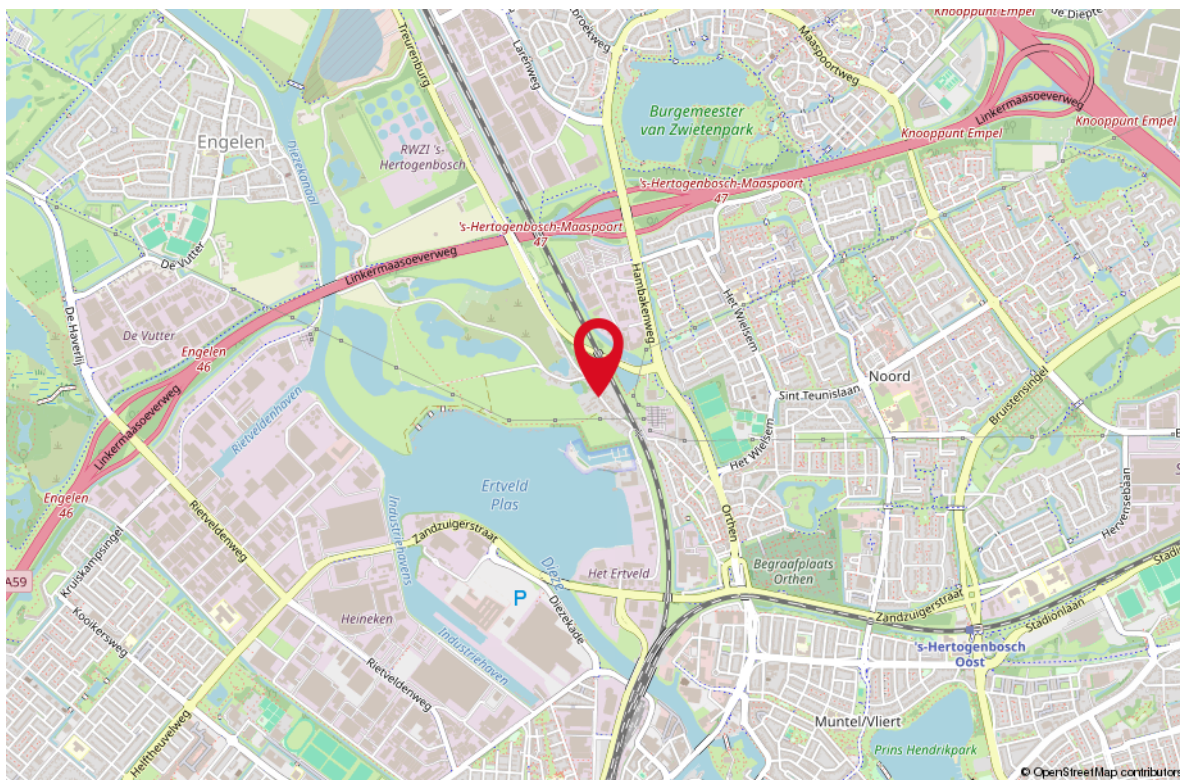
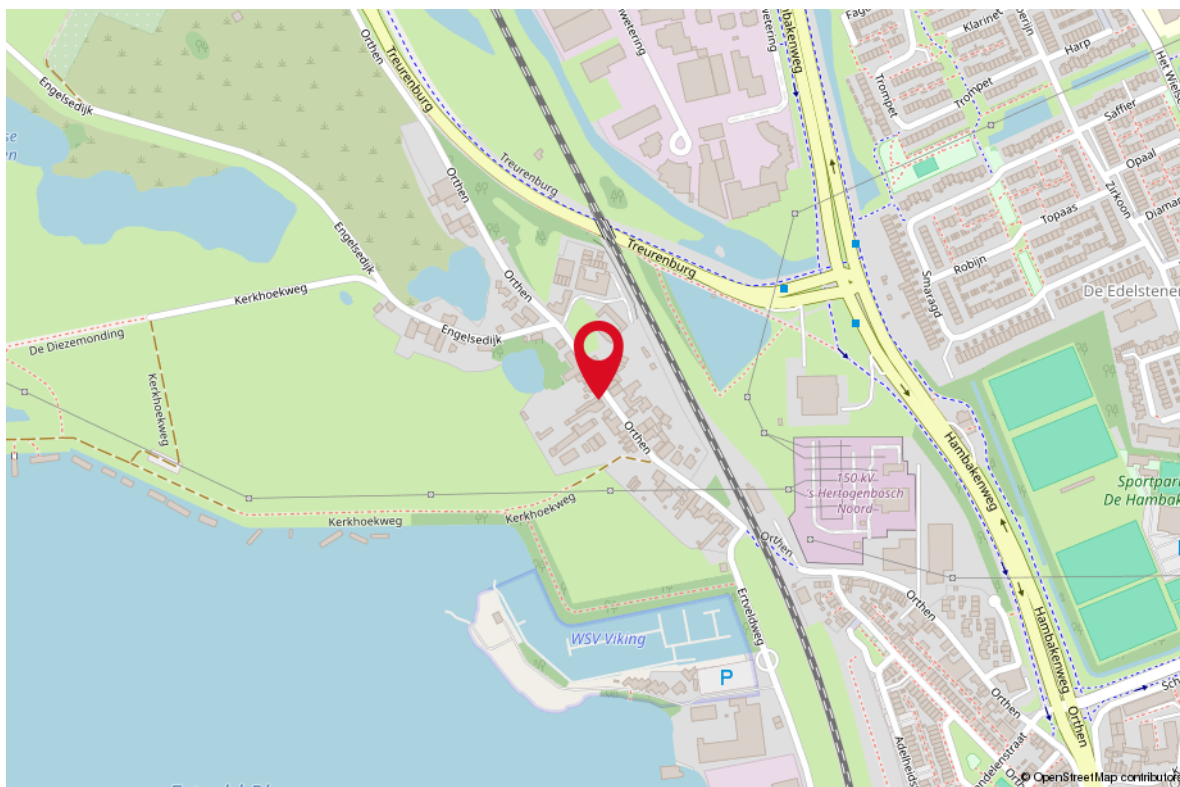


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# LOCATIE OP DE KAART

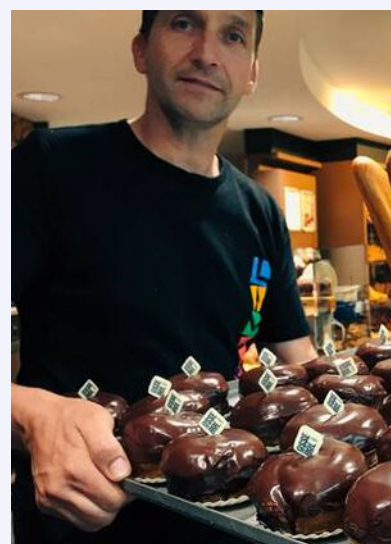
**ORTHEN 196** 'S-HERTOGENBOSCH



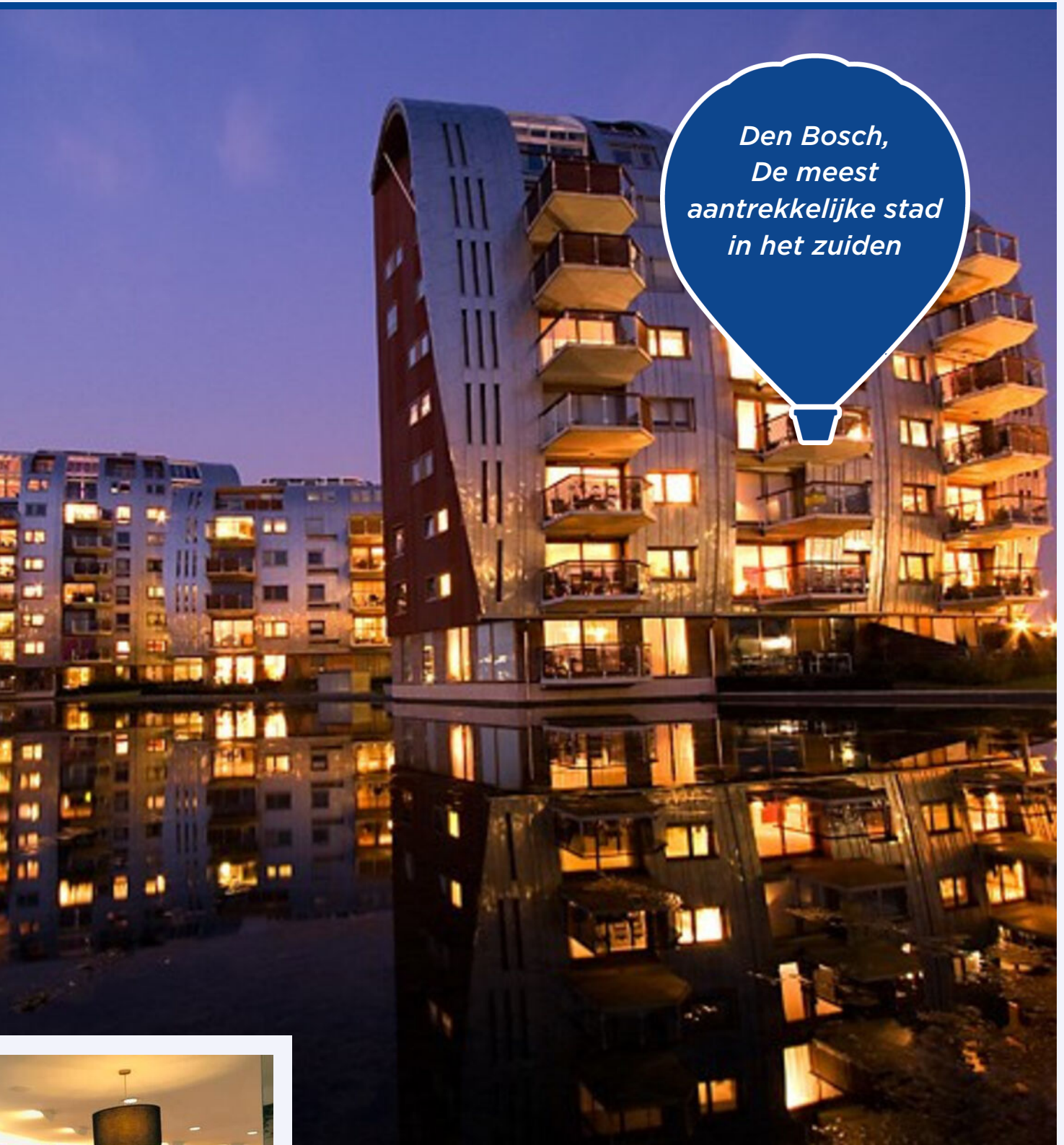
**WONEN IN**

# 'S-HERTOGENBOSCH

Den Bosch of eigenlijk moet je 's-Hertogenbosch zeggen is de hoofdstad van Noord-Brabant. Het is één van de mooiste steden van Nederland, dit komt met name door het prachtige historische centrum van den Bosch. Den Bosch is één van de culturele hoofdsteden van Nederland. In de stad zijn vele musea te vinden en meerdere podia voor kleinkunst, theater en muziekvoorstellingen. In Den Bosch zijn er tal van bezienswaardigheden te vinden, de meeste bezienswaardigheden zijn te vinden in het historische centrum van de stad. Denk hierbij aan het prachtige stadhuis op de markt, de Sint Janskathedraal en de oude vestingwerken..



*Den Bosch,  
De meest  
aantrekkelijke stad  
in het zuiden*





**Uw makelaar:**

**Robert Slenters**

**Makelaar**

06 38 38 03 00

robertslenters@remax.nl

www.makelaars-in-brabant.nl



## Gratis waardebeoordeling; weten wat je huis waard is

Weten wat je huis waard is, is niet alleen handig wanneer je je huis wilt verkopen.

Ook voor het oversluiten van je hypotheek of de financiering van je verbouwing is het fijn om de waarde van je huis te weten.

Je huis kan zomaar een overwaarde hebben!

Overweeg je om je huis te verkopen?

Begin dan alvast met een gratis waardebeoordeling door één van onze makelaars!

## Hoe werkt een gratis waardebeoordeling?



**Uitgebreide onderhoudscheck**



**Advies over verbeterpunten**



**De marktanalyse (wat doen vergelijkbare huizen?)**



**Concurrentie analyse**



**Marktpositie en verkoopadvies**

## BETROKKEN AAN- EN VERKOOP MAKELAAR NOORD-BRABANT

Onze werkwijze: altijd bereikbaar en gedegen advies.

Het gehele aan- en verkooptraject uitbesteed aan één van onze makelaars zodat je je volledig ontzorgd kunt voelen!



**Ook 's-avonds en in het weekend beschikbaar**



**Voor 98% van onze klanten vinden wij het droomhuis**



**Alle info die jij nodig hebt, wanneer je het nodig hebt**



**Wij krijgen een 9.6 van meer dan 600 tevreden klanten**

*WONEN IN  
BRABANT  
DOE JE MET  
RE/MAX*

**RE/MAX Optimus Makelaars**

**085-2130300 | [optimusmakelaars@remax.nl](mailto:optimusmakelaars@remax.nl) | [www.makelaars-in-brabant.nl](http://www.makelaars-in-brabant.nl)**