



Kempenlandstraat 1
5211 VN 's-Hertogenbosch
€ 342.500 c.b.



All features in a row

Transfer

Asking price	€ 342.500 c.b.
Offered since	03 jun 2025
Status	available
Acceptance	in consultation

Construction

Property category	apartment
Property type	ground floor house
Property sub type	
Framework	hardwood

Layout

Number of rooms	3
Number of bedrooms	1
Number of bathrooms	1
Number of toilets	1
Basement	yes
Attic	no
Garage	none

Area and content

Plot area (m ²)	65
Living area (m ²)	55
Content (m ³)	228



Location

Location **open location, town**

Patio/atrium

Surface area (m²) **10**
Width (m) **3**
Length (m) **3**
Orientation **east**
Maintenance **normal**
Rear access **no**

Energy

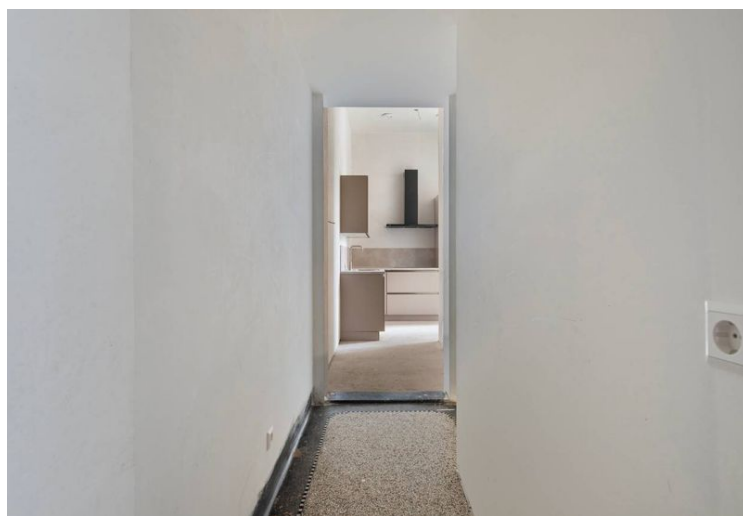
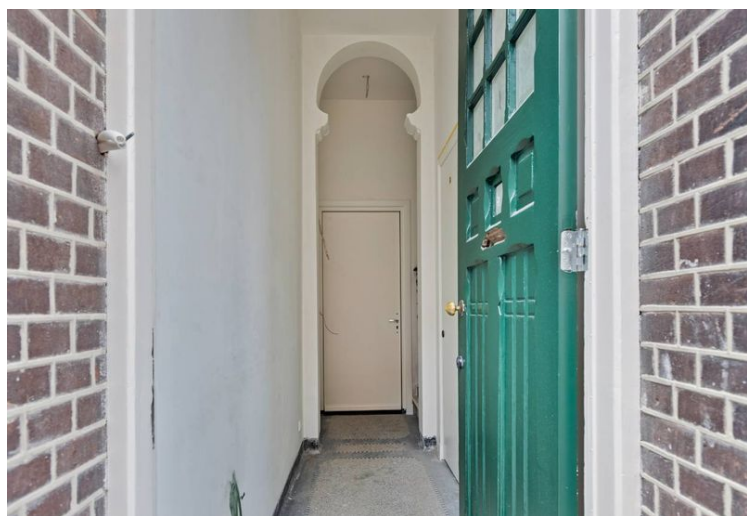
Heating **central, gas, partly floor heating**
Type of hot water **combiboiler**
Glass **high-efficiency glass**
Insulation **complete**

Energy label

Energy label **A**

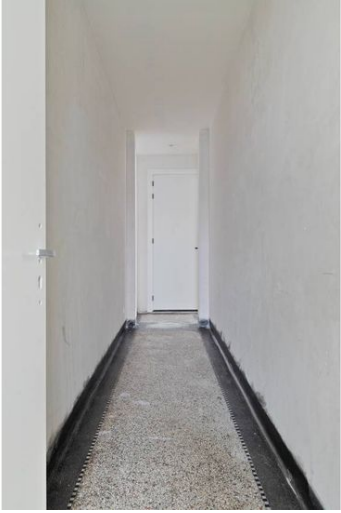


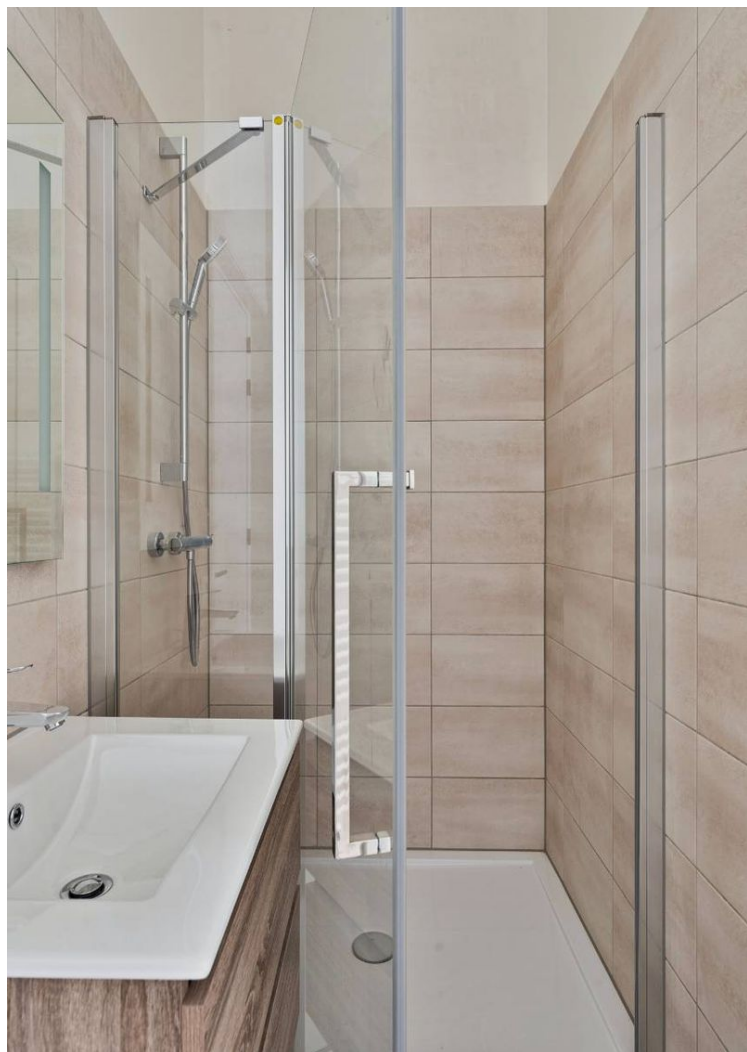
Kempenlandstraat 1 in focus

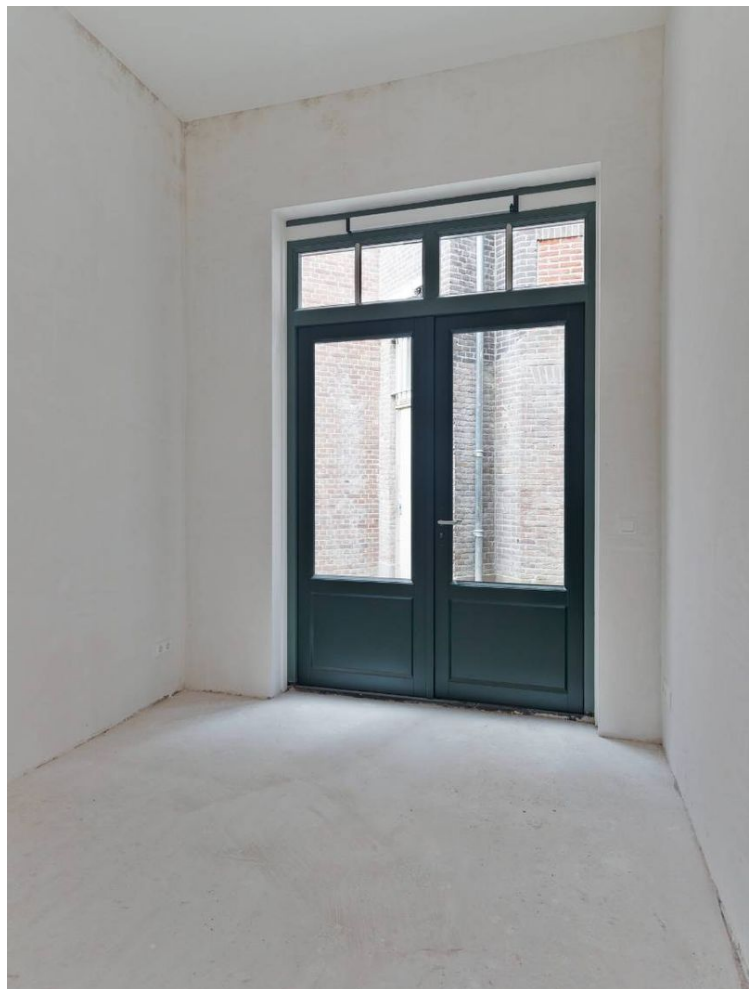
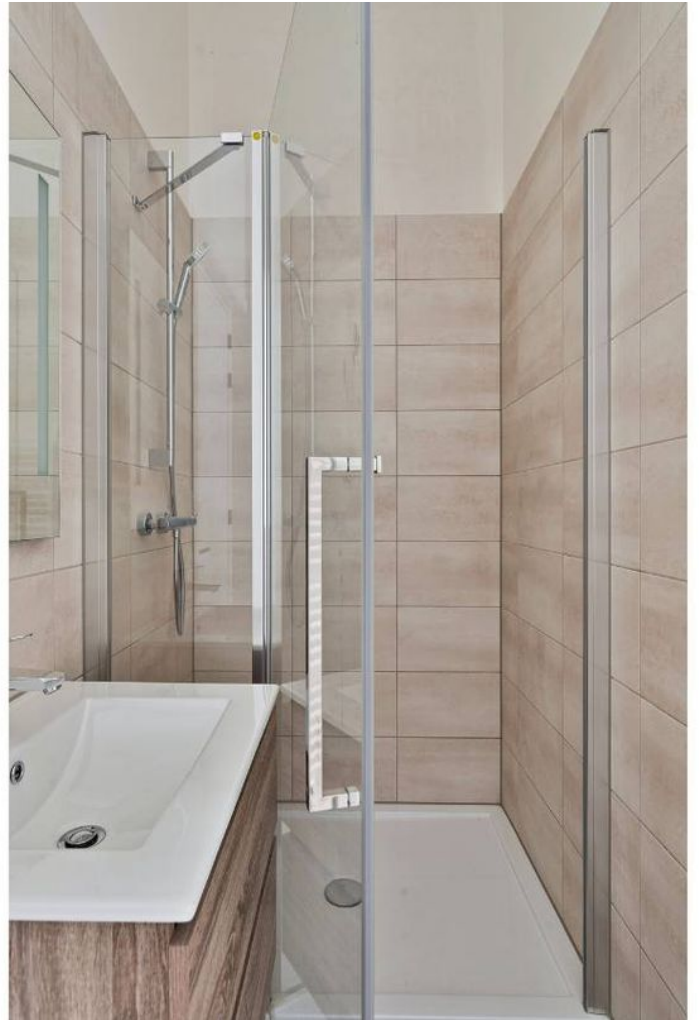










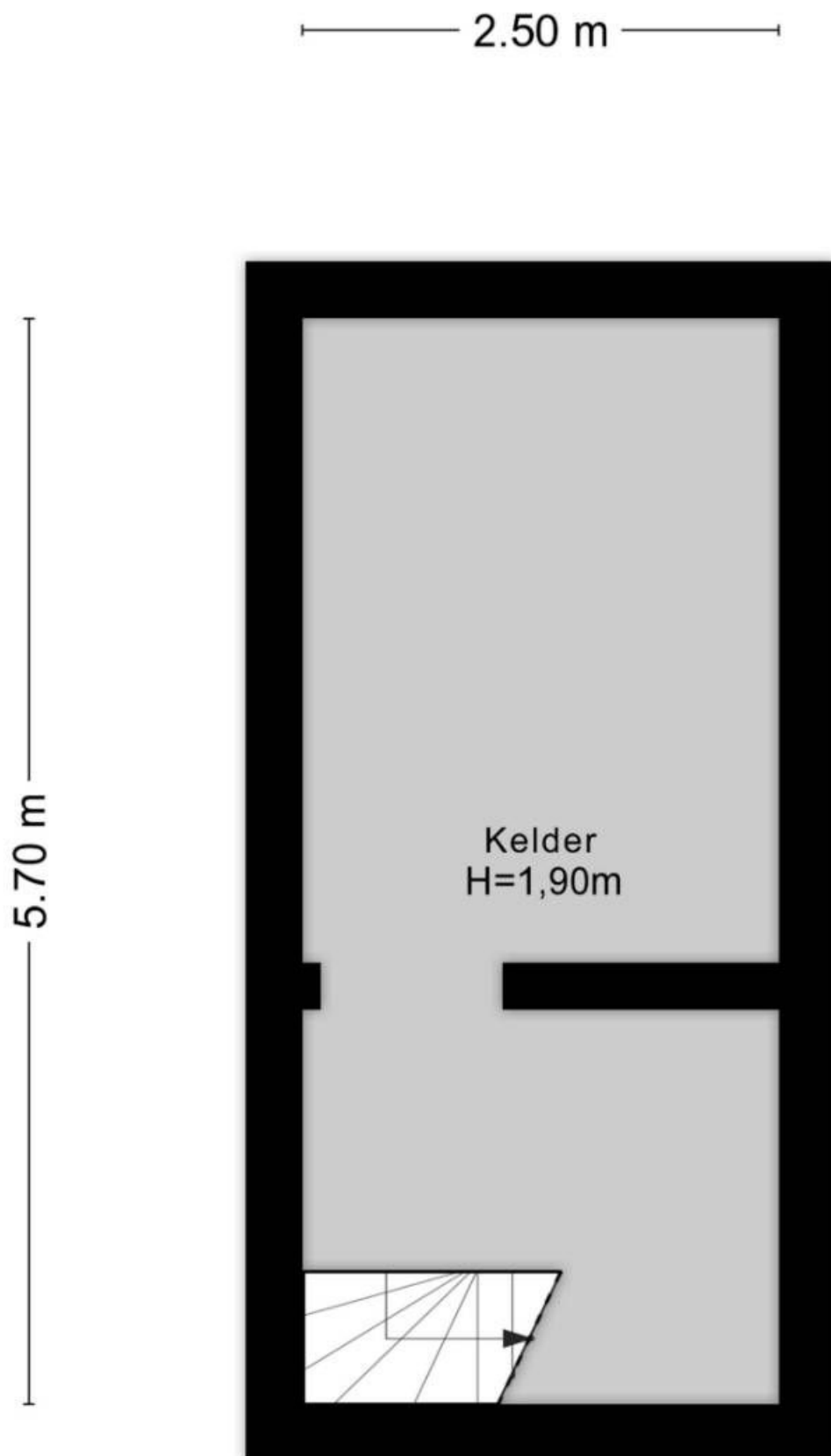








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



Omschrijving Kempenlandstraat 1

Compleet gerenoveerde benedenwoning met 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 (3,45 meter!), maar dan met dubbelglas en energielabel A. Dit appartement is daarom compleet nieuw!

Het appartement

Het aangeboden appartement bevindt zich op de begane aan de Kempenlandstraat en is direct bereikbaar via de gemeenschappelijke ingang. Dit gedeelte van het gebouw is door de gemeente aangewezen als 'beeldbepalend pand'. Wanneer je het appartement binnenloopt kom je binnen in de ruime hal met originele terrazzo vloer. De lange hal scheidt het leefgedeelte van het slaapgedeelte en zorgt dus voor extra rust en privacy.

Wanneer je bij binnenkomst naar rechts loopt dan kom je in het woongedeelte. Dit gedeelte bestaat uit een prachtige hoekkeuken en woonkamer met enorm hoge ramen. Ook bevinden zich hier de toegang tot de ruime kelder (14 m²), de technische ruimte en meterkast. Wanneer je bij binnenkomst rechtdoor loopt kom je uit bij het separate toilet en het slaapgedeelte. In het slaapgedeelte vind je de slaapkamer met ensuite badkamer. Met twee openslaande deuren heb je vanaf de slaapkamer toegang tot het privé terras.

Opvallend aan dit appartement zijn de heerlijke lichtinval en hoge plafonds. Hierdoor voelt de woning extra ruimtelijk aan. 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 het leefgedeelte heerlijk naar buiten kijken.

Afwerking





Omschrijving Kempenlandstraat 1

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 3,45 meter hoge 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 intercom en schuttingen bij het terras. De grootte van het terras is zoals afgebeeld op de plattegrond. Enkel vloerafwerking en wandafwerking is nog naar eigen smaak in te vullen.

De hoekkeuken 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. In de hal in de richting van het woongedeelte bevindt zich de technische ruimte met hierin de wasmachine aansluiting. 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 binnen in het woongedeelte gemaakt.

De ruime kelder is 1:90 meter hoog en per vaste trap te bereiken. Deze ruimte is hierdoor geschikt voor tal van doeleinde.

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

Oplevering in overleg en mogelijk vanaf juni 2025.

Bijzonderheden

- Toplocatie
- Beschermd stadsgezicht / beeldbepalend pand
- Plafondhoogte van 3,45 meter in het woongedeelte en 3,55 meter in het slaapgedeelte
- Originele terrazzovloer
- Privé buitenruimte
- Ruime kelder van 14 m² en hoogte van 1:90 meter
- Energielabel A





Omschrijving Kempenlandstraat 1

- Geheel opnieuw geïsoleerd met dubbele beglazing en voorzet wanden.
- Vloerverwarming onder alle vloeren behalve de originele terrazzovloer
- Vernieuwd dak met de nodige isolatie
- Vloer- en wandafwerking naar eigen keuze
- 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 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