



**Kempenlandstraat 1A**  
**5211 VN 's-Hertogenbosch**  
**€ 255.000 c.b.**



## All features in a row

### Transfer

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| Asking price  | € 255.000 c.b.  |
| Offered since | 03 apr 2025     |
| Status        | reserved        |
| Acceptance    | in consultation |

### Construction

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

### Layout

|                     |      |
|---------------------|------|
| Number of rooms     | 4    |
| Number of bedrooms  | 1    |
| Number of bathrooms | 1    |
| Number of toilets   | 1    |
| Basement            | no   |
| Attic               | no   |
| Garage              | none |

### Area and content

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| Plot area (m <sup>2</sup> )   | 38  |
| Living area (m <sup>2</sup> ) | 38  |
| Content (m <sup>3</sup> )     | 126 |



## Location

Location

open location, town

## Energy

Heating

central, underfloor heating entirely, gas

Type of hot water

combiboiler

Glass

high-efficiency glass

Insulation

complete

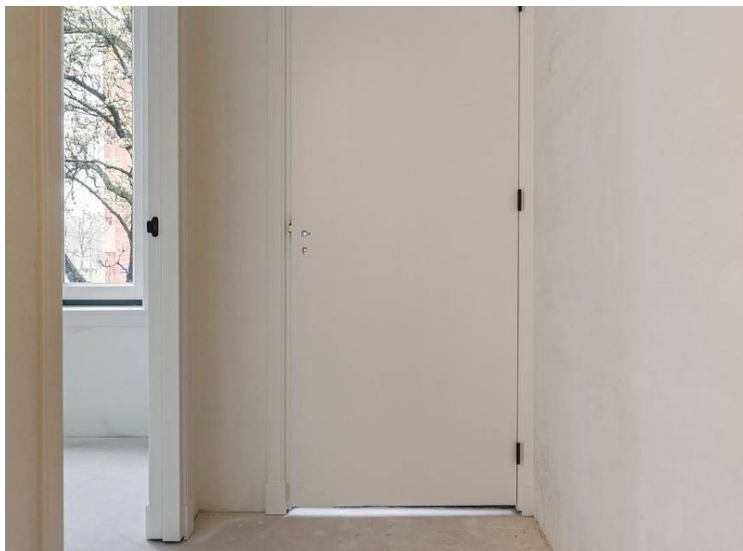
## Energy label

Energy label

A

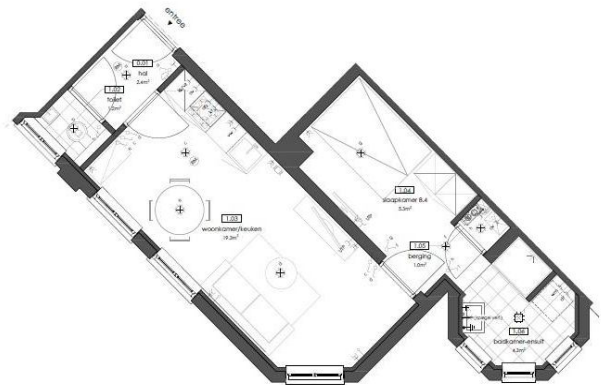
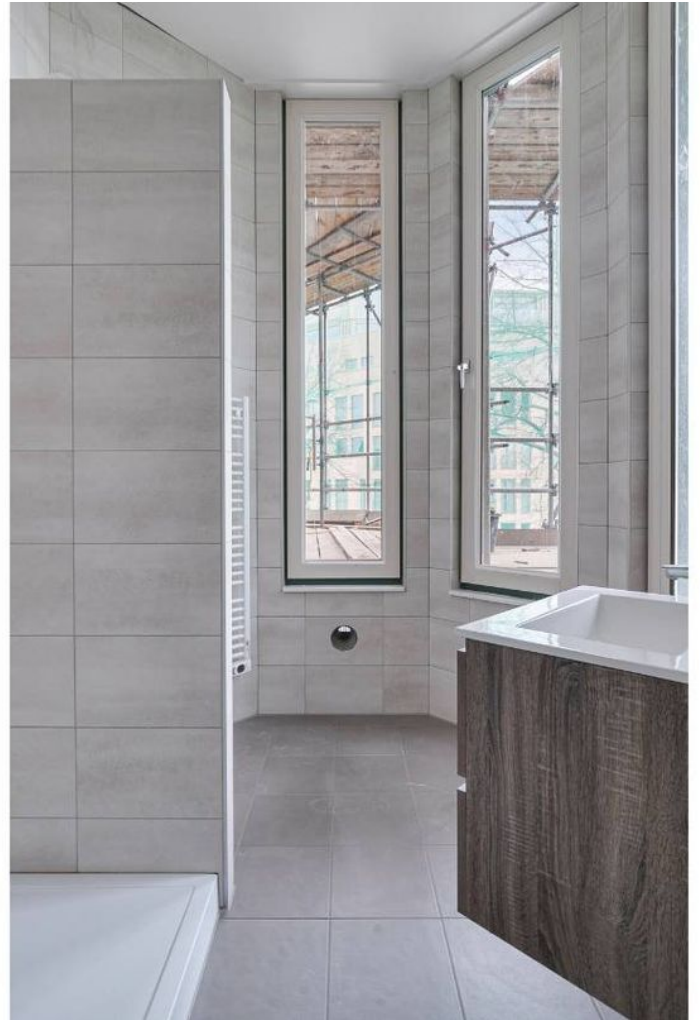


## Kempenlandstraat 1A in focus













Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://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.



## Omschrijving Kempenlandstraat 1A

### 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 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](mailto:info@huisportaal.nl)  
Website: [www.huisportaal.nl](http://www.huisportaal.nl)

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