

GAFFEL 74, 's-Hertogenbosch

| Instapklare gezinswoning



VRAAGPRIJS € 685.000 k.k.

KENMERKEN



Bouwjaar
2009



Tuin ligging
noordwest



Woonoppervlakte
148 m²



Inhoud
581 m³



Perceeloppervlakte
258 m²



Aantal slaapkamers
5



Extra bijzonderheden

- Parkeren kan op eigen terrein
- Tuin biedt volop privacy
- Eigen achterom
- Veel lichtinval

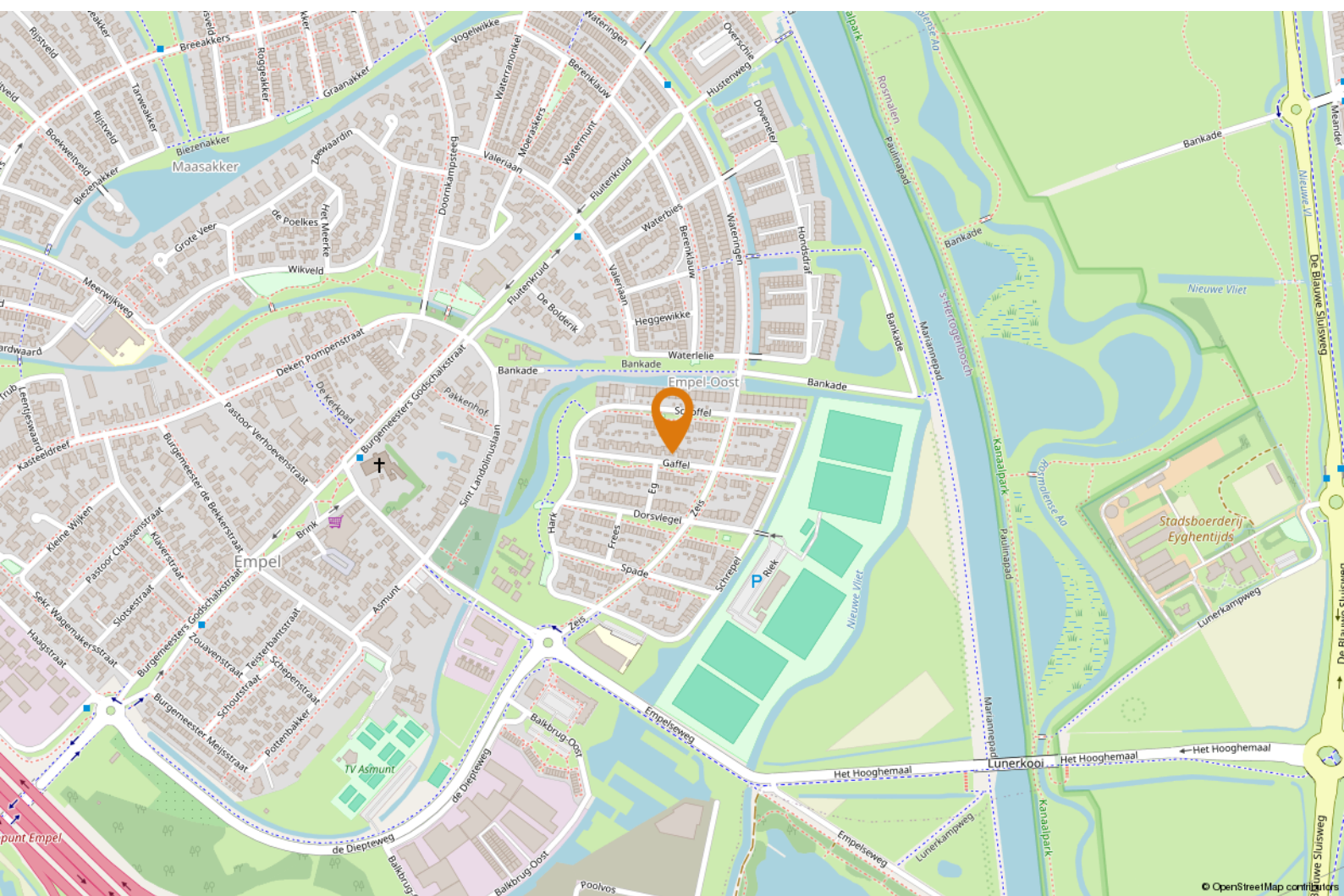
Wordt Gaffel 74 te
's-Hertogenbosch uw nieuwe
Waare (T)huis





Locatie Wonen in Empel combineert het beste van twee werelden: een gemoedelijke dorpskern met veel groen, speelvoorzieningen, basisscholen, sportverenigingen en winkels, én het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch op slechts tien minuten rijden. Je wandelt zo naar natuurgebied De Groene Delta en het Maximakanaal, waar je heerlijk kunt fietsen, wandelen of hardlopen.

's-Hertogenbosch Gaffel 74





OMSCHRIJVING

Jouw Waare (t)Huis aan Gaffel 74 in 's-Hertogenbosch!
Ben je op zoek naar een moderne, energiezuinige en instapklare gezinswoning op een rustige locatie? Deze ruime twee-onder-één-kapwoning met garage, oprit en zonnige tuin ligt in een jonge woonwijk in Empel. De woning is gebouwd in 2009, uitstekend onderhouden en in de afgelopen jaren op meerdere punten gemoderniseerd. Met een woonoppervlakte van 148 m², een perceel van 258 m², energielabel A, 12 zonnepanelen, airconditioning, stalen (taats-)deuren en een recent ingedeelde zolder met extra kamers is dit een woning waar je direct kunt intrekken!

Goed om te weten:

- de woning beschikt over een ruime oprit met plek voor twee auto's en een inpandige garage (ca. 15,9 m²);
- de hal is voorzien van een garderobe, modern toilet en

- mooie stalen taatsdeur naar de woonkamer;
- de woonkamer is licht en ruim, voorzien van een eikenhouten lamelparketvloer, strak gestukadoorde wanden en plafonds alsmede een grote schuifpui met veel lichtinval en fraai uitzicht naar de achtertuin;
- de open keuken aan de voorzijde heeft een moderne uitstraling met baropstelling, veel kastruimte en Bosch inbouwapparatuur: oven, combimagnetron, koelkast met vriesvak, vaatwasser en een 5-pits gaskookplaat;
- de gehele begane grond is voorzien van een hoogwaardige afwerking en airconditioning. Ook is er een praktische trapkast aanwezig;
- de overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers (20 m², 13 m² en 9,5 m²) en een complete badkamer;
- de slaapkamers zijn voorzien van grote raampartijen, afgewerkt met een licht eiken laminaatvloer en strak gestukadoorde wanden;



"Modern en energiezuinig"



- de moderne badkamer beschikt over een ligbad (whirlpool), inloofdouche, wandcloset, breed wastafelmeubel en designradiator;
- de zolderverdieping is in 2023 ingedeeld met twee volwaardige kamers, een separate wasruimte met wastafel en een vliering voor nog meer opbergruimte;
- dankzij de hoge nok en meerdere dakramen is er veel licht en ruimte, ideaal als slaap-, werk-, hobby- of logeerkamer;
- de achtertuin ligt op het noordwesten, is fraai aangelegd met een terras, gazon, volwassen beplanting en een houten berging (ca. 7,4 m²);
- Via een eigen achterom is de tuin bereikbaar;
- de tuin biedt volop privacy en meerdere fijne zitplekken in de zon en schaduw;

- de woning is volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ glas en energielabel A;
- er zijn 12 zonnepanelen geplaatst (2022) en de cv-ketel is vernieuwd (Intergas, 2018);
- parkeren kan met 2 auto's op eigen terrein of op één van de vele parkeerplekken in de straat;
- oplevering in overleg.

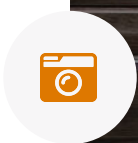
Benieuwd of dit jouw Waare (t)Huis wordt? We laten het je graag zien tijdens een bezichtiging!





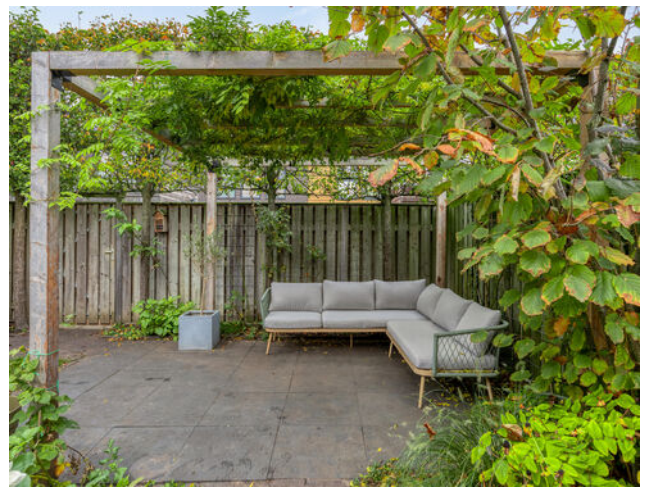












PLATTEGROND



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



PLATTEGROND



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



PLATTEGROND



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



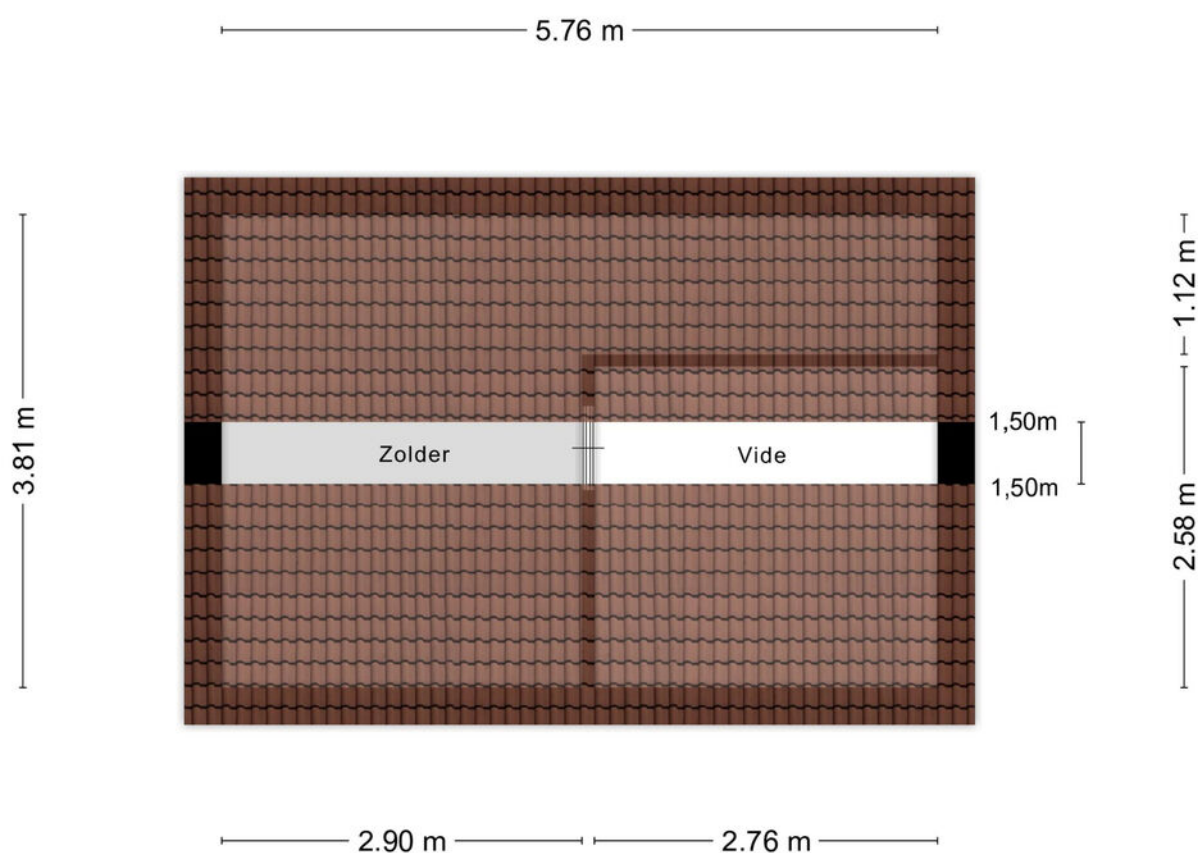
PLATTEGROND



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



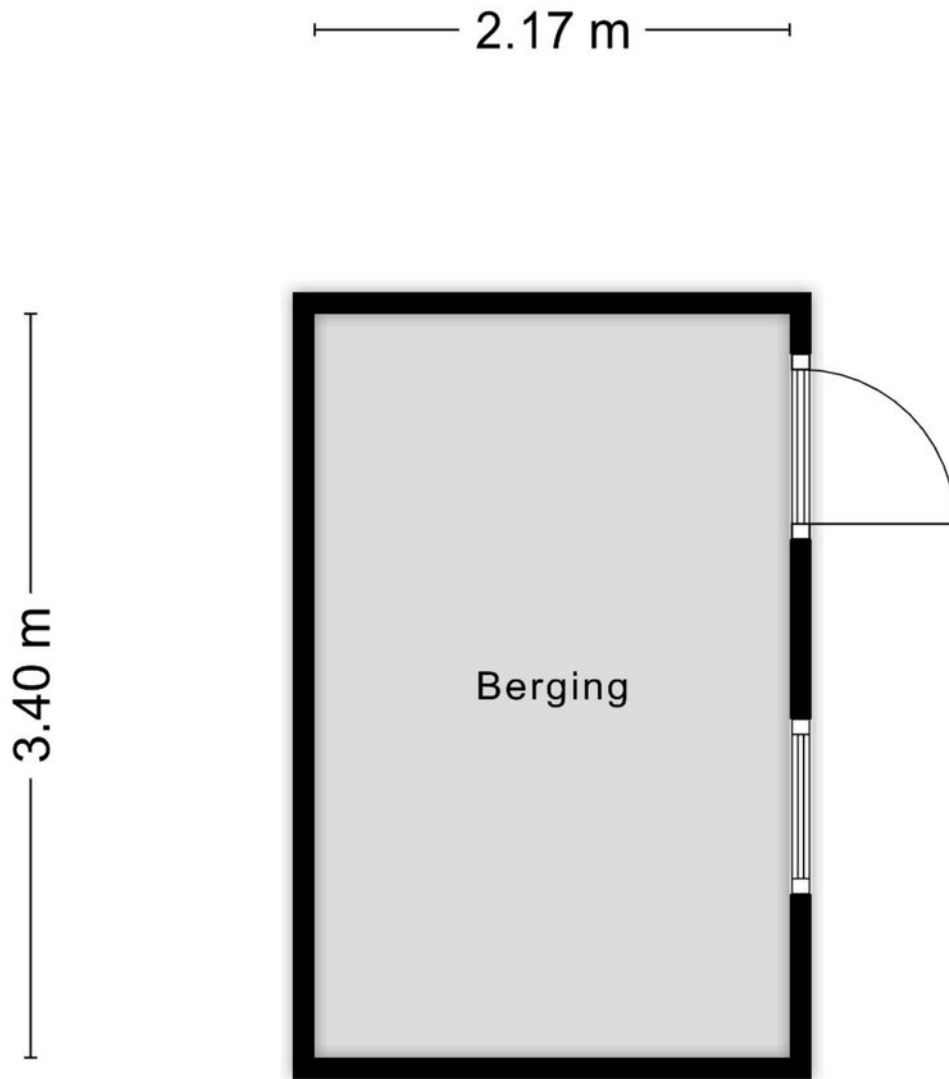
PLATTEGROND



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



PLATTEGROND



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



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: EDB



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Rosmalen
Sectie H
Perceel 5154

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Interieur

Designradiator(en) X

Radiatorafwerking X

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X

- losse (hang)lampen X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Twee grote kasten op zolder: blauwe kast en witte kast. X

- Zwarte kasten(wand) grote slaapkamer X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- gordijnen X

- rolgordijnen X

- (losse) horren/rolhorren X

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer X

- laminaat X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

Brievenbus	X		
------------	---	--	--



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Kluis		X
(Voordeur)bel	X	
Rookmelders	X	
(Klok)thermostaat	X	
Airconditioning	X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X	
Zonnepanelen	X	
In de dakramen op zolder zitten verduisterende screens	X	
Warmwatervoorziening, te weten		
- CV-installatie	X	
- Zonneboiler	X	
Tuin - Inrichting		
Tuinaanleg/bestrating	X	
Beplanting	X	
Tuin - Verlichting/installaties		
Buitenverlichting	X	
Tuin - Bebouwing		
Tuinhuis/buitenberging	X	
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X	
Tuin - Overig		
Overige tuin, te weten		



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- (sier)hek

x



Page 10 of 10





HET TEAM

Wij staan altijd voor je klaar!

Woning kopen

Woning verkopen

Taxaties

Financieel advies

Gratis waardebepaling

Gratis zoekservice



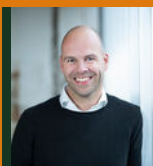
Willem Janssen

Makelaar & Taxateur Wonen



Martijn Vosmar

Makelaar & Taxateur Wonen



Jasper van den Broek

Makelaar & Taxateur Wonen



Nicole van Grunsven

Commercieel medewerkster Frontoffice



Floris Heeringa

NVM Makelaar



Ilse Rooijackers

Officemanager



Mitchell Zenhorst

NVM Makelaar



Renco Prins

Nieuwbouwspecialist



WAT IS MIJN HUIS WAARD?

Kom er achter met onze vrijblijvende waardebeoordeling!

Vraag nu een gratis waardebeoordeling aan!

Stuur deze kaart ingevuld retour en wij nemen zo snel mogelijk contact met je op voor een afspraak.

Een afspraak plannen kan ook via info@hetwaarehuis.nl of telefonisch via **073-5236465**.

Naam:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon:

E-mail:



06 1771 1113



www.hetwaarehuis.nl



[hetwaarehuis](https://www.facebook.com/hetwaarehuis)



[hetwaarehuismakelaars](https://www.instagram.com/hetwaarehuismakelaars)

Het Waare Huis

Burg. Nieuwenhuijzenstraat 2

5241 TC Rosmalen

