

WATERBIES 9, 's-Hertogenbosch

| Royale woning



VRAAGPRIJS € 639.000 k.k.

KENMERKEN



Bouwjaar
2002



Tuin ligging
zuidoost



Woonoppervlakte
136 m²



Inhoud
541 m³



Perceeloppervlakte
250 m²



Aantal slaapkamers
4



Extra bijzonderheden

- Energielabel A
- Achtertuin op het zuidoosten
- Moderne badkamer
- Royale woonkamer
- Eigen oprit

Misschien wordt Waterbies 9 te 's-Hertogenbosch uw nieuwe waare (T)huis

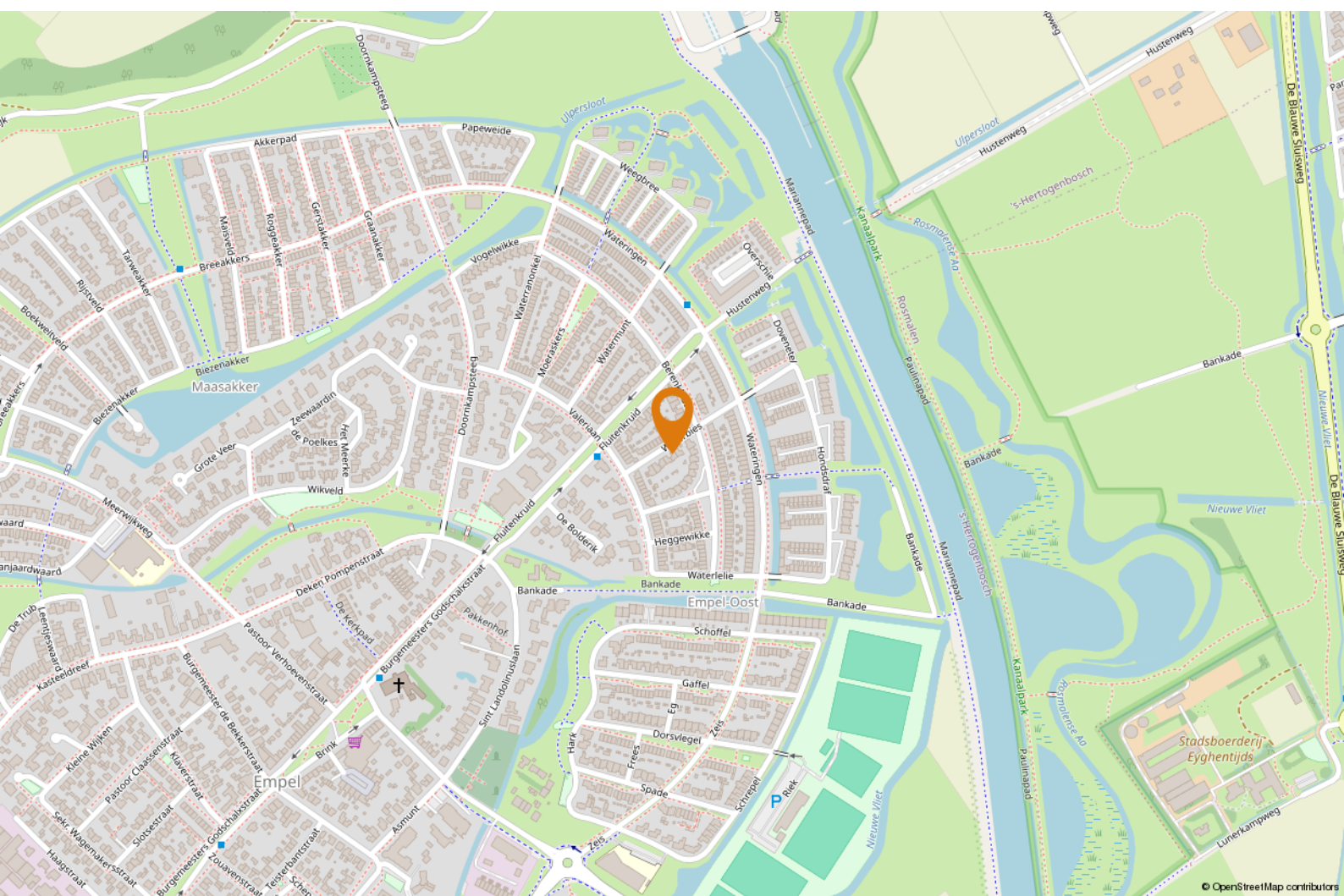




Locatie

Deze woning ligt in het rustige en groene Empel, een geliefde woonwijk aan de noordoostzijde van 's-Hertogenbosch. De buurt biedt een fijne combinatie van rust, ruimte en voorzieningen: er zijn basisscholen, sportclubs, een buurtsuper, diverse speelplekken en mooie wandel- en fietsroutes.

's-Hertogenbosch Waterbies 9





OMSCHRIJVING

Jouw Waare (t)Huis aan Waterbies 9 in 's-Hertogenbosch!

Deze royale twee-onder-een-kapwoning uit 2002 is helemaal klaar voor grote gezinnen en doorstromers die op zoek zijn naar ruimte, comfort en een fijne woonomgeving. Met een woonoppervlakte van 136 m², een ruime woonkamer, grote woonkeuken, moderne badkamer, energielabel A en een zonnige tuin op het zuidoosten is dit een zeer complete woning waar je zó in kunt.

Goed om te weten:

- de ruime, lichte hal prettig binnenkomt en toegang biedt tot de woonkamer, toiletruimte, meterkast en trapopgang, waardoor je direct een goed beeld krijgt van de ruimte in huis;

- de royale woonkamer is afgewerkt met een tegelvloer en een spachtelputz wandafwerking;
- de grote schuifpui en de separate loopdeur zorgen voor een fijne lichtinval én een open verbinding met de achtertuin;
- de woonkeuken aan de voorzijde veel ruimte biedt voor een grote eettafel, en is ingericht met een nette keukenopstelling (2002) voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasser, waardoor je hier zowel praktisch als gezellig kunt koken en tafelen;
- ook in de keuken zorgt een grote raampartij voor veel lichtinval;
- de overloop op de eerste verdieping biedt toegang tot drie ruime slaapkamers, allen met laminaatvloeren, grote ramen en een neutrale afwerking waardoor ze eenvoudig naar wens zijn in te richten;



"Fijne woonomgeving"



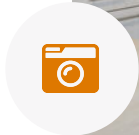
- de moderne badkamer uit 2020 volledig is betegeld en is ingericht met een inloofdouche met glazen wand, een ligbad, een zwevend toilet en een breed wastafelmeubel, wat zorgt voor een eigentijdse en complete uitstraling;
- de tweede verdieping veel extra mogelijkheden biedt dankzij een vierde slaapkamer en een grote werk-/hobbyruimte met dakraam voor extra daglicht met cv-installatie (Remeha Avanta Ace CW5, 2024);
- de aangebouwde garage bijzonder ruim is, met plek voor fietsen, tuingereedschap en opslag, en door de open indeling ook geschikt is als werkplaats of hobbyruimte;
- je op de eigen oprit met gemak twee auto's kunt parkeren;
- de achtertuin op het zuidoosten ligt, volledig omsloten is door hoge groenblijvende hagen en daardoor volop privacy biedt, met zowel een groot gazon als een

- onderhoudsvriendelijke zone met beplanting;
- de woning beschikt over energielabel A, wat betekent dat de isolatie, beglazing en installaties bijdragen aan een lage energierekening en een hoog wooncomfort;
- oplevering in overleg.

Benieuwd of dit jouw Waare (T)huis wordt?

We laten het je graag zien tijdens een bezichtiging!

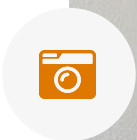












PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zbboor www.zbboor.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



10/10/2016



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers	X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X	
- losse (hang)lampen		X
- Buitenlampen	X	

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- (Losse) kasten		X
- Legplanken	X	

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails	X	
- gordijnen	X	
- rolgordijnen	X	
- lamellen	X	
- jaloezieën	X	
- Zonwering / rolgordijnen dakramen	X	

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat	X	
- plavuizen	X	
- Trapbekleding	X	
- Vinyl op zolder (achter knieschotten) (n.b. vinyl komt uit 2003)	X	



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Overig, te weten

- Sierhaard (inclusief ombouw)

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- vaatwasser

X

- koffiezetapparaat

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherf)

X

wastafel

X



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Designradiator	X		
- Regendouche	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Screens dakramen achterzijde	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse plantenbakken voortuin		X	



LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tuin - Bebouwing

Konijnenhokken

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- Zweeds welkom-plaat bij voordeur

X

- Waterpartij achtertuin

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

