

# WATERINGEN 225, 's-Hertogenbosch

| Verrassende woning met inpandige garage en 5 slaapkamers



VRAAGPRIJS € 589.000 k.k.

# KENMERKEN



**Bouwjaar**  
2002



**Tuin ligging**  
west



**Woonoppervlakte**  
132 m<sup>2</sup>



**Inhoud**  
535 m<sup>3</sup>



**Perceeloppervlakte**  
163 m<sup>2</sup>



**Aantal slaapkamers**  
5



## Extra bijzonderheden

- Energielabel A
- Inpandige garage en eigen oprit
- Twee fijne buitenruimtes
- Verschillende woonniveaus
- Gelegen in de wijk Empel-Oost

Misschien wordt Weteringen 225  
te 's-Hertogenbosch wel uw  
nieuwe Waare (T)huis

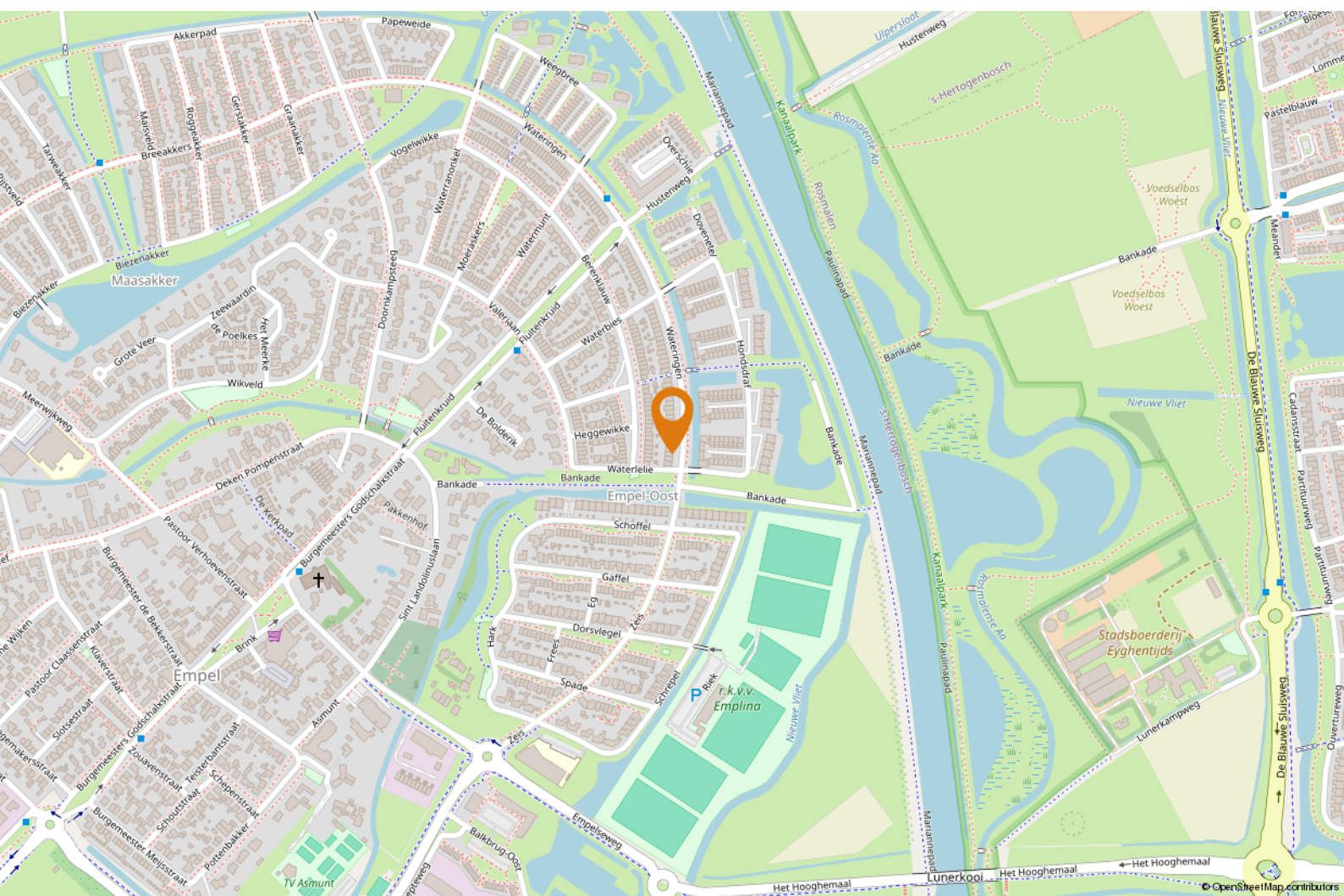




## Locatie

Wateringen 225 ligt in Empel-Oost, een rustige en kindvriendelijke woonomgeving die uitstekend past bij gezinnen. Basisscholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en een supermarkt bevinden zich in de nabije omgeving. Ook zijn er diverse speelvoorzieningen en liggen groen en water dichtbij.

# 's-Hertogenbosch Wateringen 225





# OMSCHRIJVING

## **Jouw Waare (t)Huis aan Wateringen 225 in 's-Hertogenbosch!**

Ruimte, licht en een verrassende indeling komen hier mooi samen. Deze instapklare gezinswoning uit 2002 beschikt over circa 132 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, maar liefst vijf slaapkamers, een in pandige garage, een eigen oprit en twee fijne buitenruimtes: een diepe achtertuin én een (mogelijkheid tot) dakterras, beide op het westen. De verschillende woonniveaus geven de woning een speels karakter, terwijl de hoge raampartijen in de woonkamer voor veel licht en een ruimtelijk gevoel zorgen.

Ook de afwerking sluit goed aan bij comfortabel gezinswonen. De moderne keuken biedt veel werk- en kastruimte en beschikt onder meer over een inductie kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser. De

badkamer is in 2026 vernieuwd en eigentijds uitgevoerd met onder andere een royale inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Verder is er airconditioning aanwezig en beschikt de woning over energielabel A en HR++ beglazing.

### **Goed om te weten, dat:**

- de woning in 2002 is gebouwd en met circa 132 m<sup>2</sup> woonoppervlakte verrassend veel leefruimte biedt, verdeeld over meerdere woonniveaus die zorgen voor een speelse en eigentijdse indeling;
- de entree toegang biedt tot de hal met toiletruimte, de trapopgang en de in pandige garage, waardoor de praktische ruimtes prettig bij elkaar zijn gesitueerd;
- de woonkamer royaal is opgezet en dankzij de hoge raampartijen en het hoge plafond een bijzonder lichte en ruimtelijke uitstraling heeft;



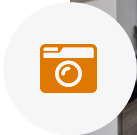
## "Instapklare gezinswoning"



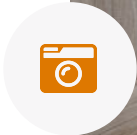
- vanuit de woonkamer direct toegang bestaat tot de diepe achtertuin, waardoor binnen en buiten prettig met elkaar in verbinding staan;
- de achtertuin op het westen is gelegen en voldoende ruimte biedt voor meerdere zitplekken, zodat je hier vooral in de middag en avond fijn van de zon kunt genieten;
- de hoger gelegen leef woonkeuken een ruime plek biedt voor zowel koken als uitgebreid tafelen en door de open verbinding met de woonkamer onderdeel blijft van het dagelijkse gezinsleven;
- de moderne keukenopstelling uit circa 2017 veel werk- en kastruimte biedt en is voorzien van een inductie kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser, waarbij de inbouwapparatuur grotendeels tussen 2023 en 2025 is vernieuwd;
- de woning maar liefst vijf slaapkamers telt, waardoor er

- naast slaapkamers volop mogelijkheden zijn voor bijvoorbeeld een werkkamer, speelkamer, logeerkamer of kledingkamer;
- de bovenste verdieping toegang biedt tot het dakterras dat een fijne tweede buitenruimte vormt en daarmee extra mogelijkheden geeft om buiten te zitten;
- de badkamer in 2026 volledig is vernieuwd en een moderne uitstraling heeft met lichte marmerlook wandafwerking, warme houtaccenten, goudkleurig sanitair, een ruime inloopdouche, badkamermeubel met dubbele wastafel en toilet;
- de slaapkamers praktisch van formaat zijn en door de verschillende afmetingen flexibel kunnen worden ingericht voor zowel kinderen als volwassenen;
- de inpandige garage circa 19 m<sup>2</sup> groot is en veel praktische bergruimte biedt voor fietsen, gereedschap, sportspullen en overige opslag;

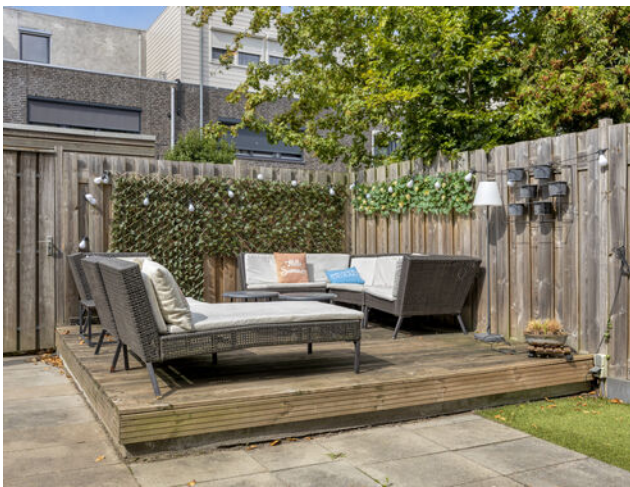












# PLATTEGROND



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



# PLATTEGROND



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



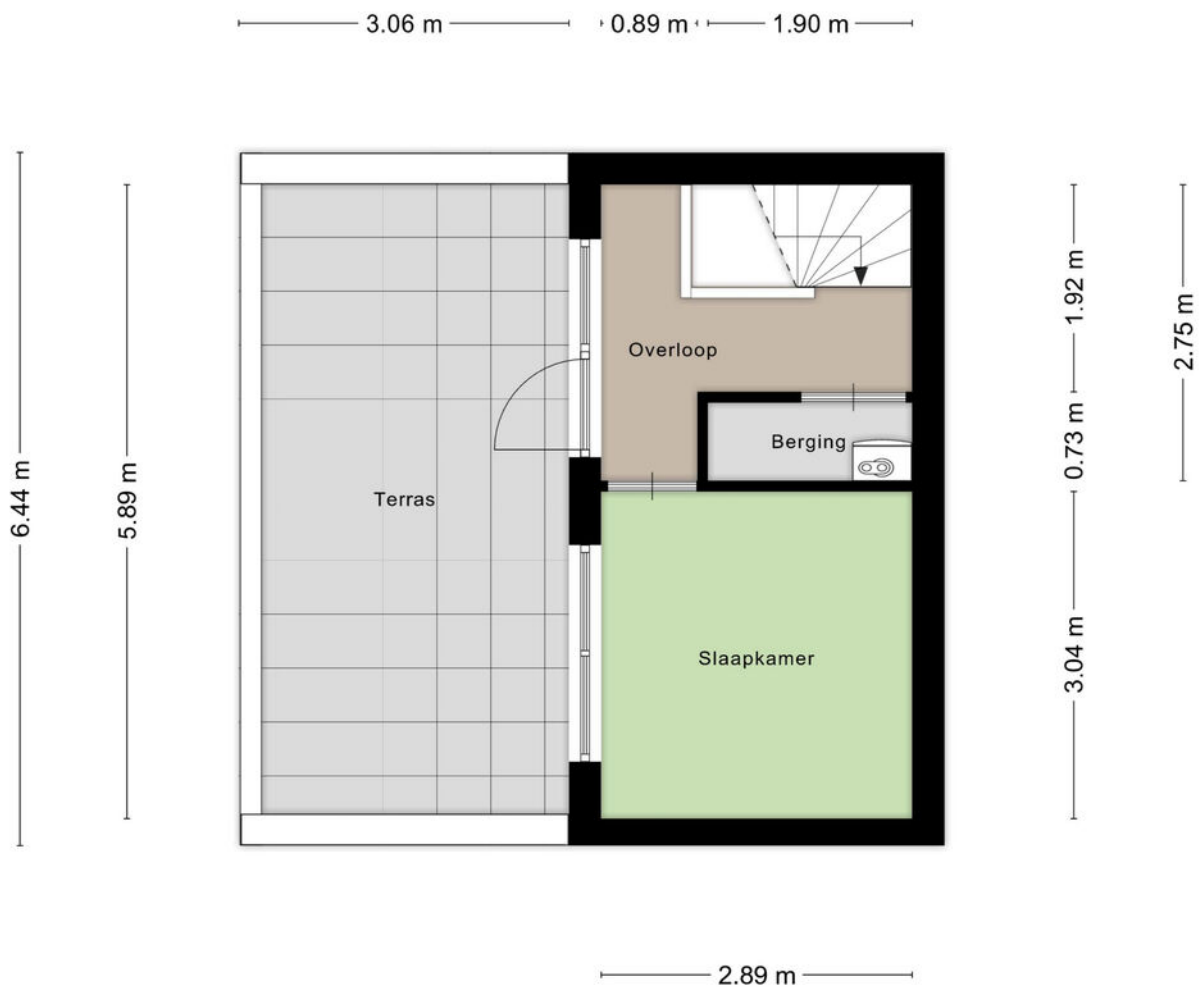
# PLATTEGROND



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



# PLATTEGROND



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



# 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 |

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

|                            |   |   |   |
|----------------------------|---|---|---|
| - gordijnrails             | X |   |   |
| - gordijnen                |   | X |   |
| - rolgordijnen             |   |   | X |
| - (losse) horren/rolhorren |   |   | X |

Vloerdecoratie, te weten

|                       |   |  |  |
|-----------------------|---|--|--|
| - houten vloer(delen) | X |  |  |
| - laminaat            | 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 |  |  |
| - vaatwasser                | X |  |  |



# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/schermb)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toiletkast

X

- toilet

X

- toiletborstel(houder)

X

- verwarmde bluetooth spiegel

X

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(Voordeur)bel

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Airconditioning

X

Screens

X

Zonwering buiten

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X



# LIJST VAN ZAKEN

---

*Blijft achter*

*Gaat mee*

*Ter overname*

|                                        |   |   |  |
|----------------------------------------|---|---|--|
| Waterslot wasautomaat                  | X |   |  |
| Oplaadpunt elektrische auto            |   | X |  |
| Warmwatervoorziening, te weten         |   |   |  |
| - CV-installatie                       | X |   |  |
| - boiler                               | X |   |  |
| <b>Tuin - Inrichting</b>               |   |   |  |
| Tuinaanleg/bestrating                  | X |   |  |
| Beplanting                             | X |   |  |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b> |   |   |  |
| Buitenverlichting                      | X |   |  |
|                                        |   |   |  |
| <b>Tuin - Overig</b>                   |   |   |  |
| Overige tuin, te weten                 |   |   |  |
| - (sier)hek                            | X |   |  |
| - vlaggenmast(houder)                  | 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



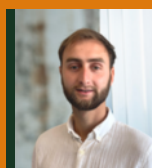
**Jasper van den Broek**

Makelaar & Taxateur Wonen



**Nicole van Grunsven**

Commercieel medewerkster Frontoffice



**Floris Heeringa**

NVM Makelaar



**Ilse Rooijackers**

Officemanager



**Mitchell Zenhorst**

NVM Makelaar



# 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](mailto:info@hetwaarehuis.nl) of telefonisch via **073-5236465**.

Naam:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon:

E-mail:



06 835 043 27



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



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



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

**Het Waare Huis**

Burg. Nieuwenhuijzenstraat 2

5241 TC Rosmalen

