

WOONT U  
BINNENKORT  
OP NUMMER

59

WATERINGEN

'S-HERTOGENBOSCH



WOONOPPERVLAKTE

**164 M<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKE

**127 M<sup>2</sup>**

INHOUD

**644 M<sup>3</sup>**

BOUWJAAR

**2001**

ENERGIELABEL

**A**

VRAAGPRIJS

**€ 575.000,-**

# OMSCHRIJVING

Deze woning biedt de perfecte combinatie van wonen in een rustige, jonge wijk en de vrijheid van een prachtig groen en waterrijk gebied. Ben je op zoek naar een huis dat nét even anders is? Dan is deze bijzondere woning aan de Wateringen in Empel precies wat je zoekt! Wat deze woning uniek maakt, is de ruime opzet: maar liefst 164 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, verdeeld over vier woonlagen.

Empel is een sfeervolle en groene woonwijk aan de rand van 's-Hertogenbosch, waar rust en natuur hand in hand gaan met de nabijheid van de stad. Gelegen aan het Maximakanaal en het omliggende landelijke gebied, biedt Empel een unieke combinatie van een rustige, dorpsachtige sfeer en de voordelen van een stad in de buurt. De wijk is ideaal voor gezinnen, natuurliefhebbers en iedereen die het buitenleven wil ervaren, terwijl de voorzieningen van de stad binnen handbereik blijven.

Empel heeft een rijke geschiedenis en biedt een aangename leefomgeving met diverse voorzieningen, waaronder scholen, winkels en sportclubs. Voor ontspanning kun je terecht in het groene buitengebied, waar je kunt wandelen, fietsen of genieten van het water. De gezellige sfeer in de wijk wordt versterkt door de sterke gemeenschapsband en het actieve verenigingsleven.

Met uitstekende verbindingen naar belangrijke uitvalswegen, zoals de A2 en A59, is Empel ook perfect gelegen voor wie snel naar andere delen van de regio wil reizen. Kortom, Empel biedt het beste van beide werelden: de rust van het platteland en de nabijheid van de stad, ideaal voor wie op zoek is naar een fijne plek om te wonen.

## Indeling:

### Begane grond:

- De binnenkomst van de overkapte entree is aangesloten op de trap richting de garage en de 1e verdieping. Verder is de entree aansluitend op de royale keuken.
- De ruime garage van ongeveer 16 m<sup>2</sup> heeft een ideale opbergingsruimte en bevat elektrische voorziening.
- De royale keuken is voorzien van moderne afwerking, kwalitatief hoogwaardige keukenvoorzieningen met oven, vaatwasser, inductie-kookplaat, ingebouwde afzuiging en toegang tot de tuin;
- De tuin is gesitueerd op het zonnige zuid westen en bevat veel ruimte voor een zonnige zithoek.

### 1e verdieping:

- De eerste verdieping is toegankelijk via de wenteltrap bij de keuken en via de wenteltrap centraal in de woning;
- De eetkamer en de woonkamer zijn aan elkaar aangesloten en bevatten een onderhouden open haard;
- De vide bij de eetkamer zorgt voor een royaal en modern aanzicht, wat kenmerkend is bij deze woningen;

### 2e verdieping:

- De overloop (bereikbaar via centrale wenteltrap) is aansluitend aan de badkamer, slaapkamer I en slaapkamer II
- De slaapkamer I bevindt zich aan de zuidkant van de woning, bevat twee ingebouwde kasten en dubbel glas;
- De badkamer ligt centraal op deze verdieping en is voorzien van douche, toilet, ligbad en een dubbele wasbak;
- De slaapkamer II bevindt zich aan de noordkant van de woning, bevat één ruime ingebouwde kast en dubbele beglazing;

### 3e verdieping:

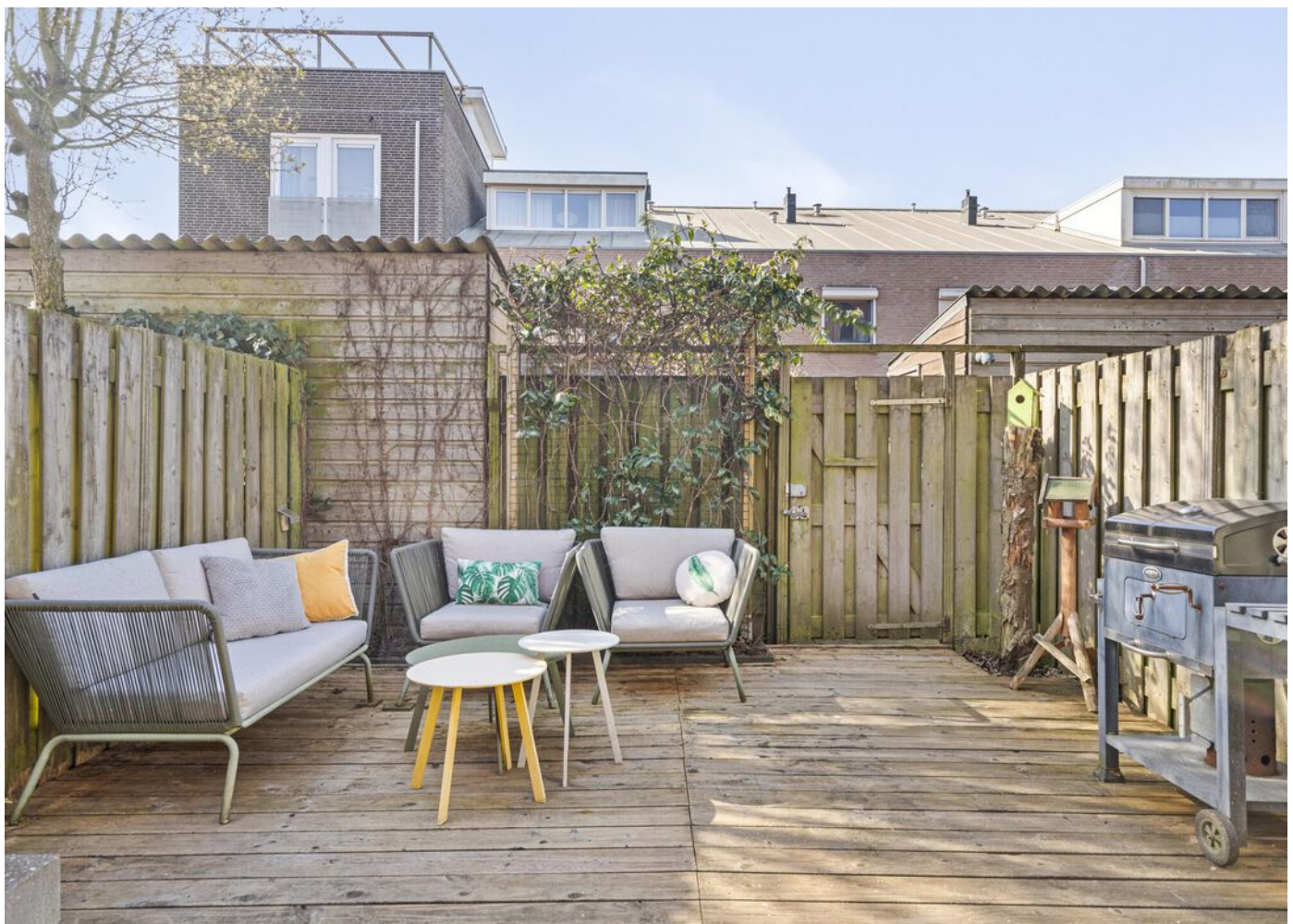
- De derde verdieping is toegankelijk via de centrale wenteltrap en heeft toegang tot de slaapkamer III en de wasruimte;
- De slaapkamer III bevindt zich aan de zuidkant van de woning, bevat één royale kast en dubbel glas;
- De wasruimte is voorzien van een inbouwkast, een opzetplaats voor wasmachine en heeft direct toegang tot het terras;
- Het terras is gesitueerd aan de zonnige zuidkant en bevat een houten vloerafwerking;

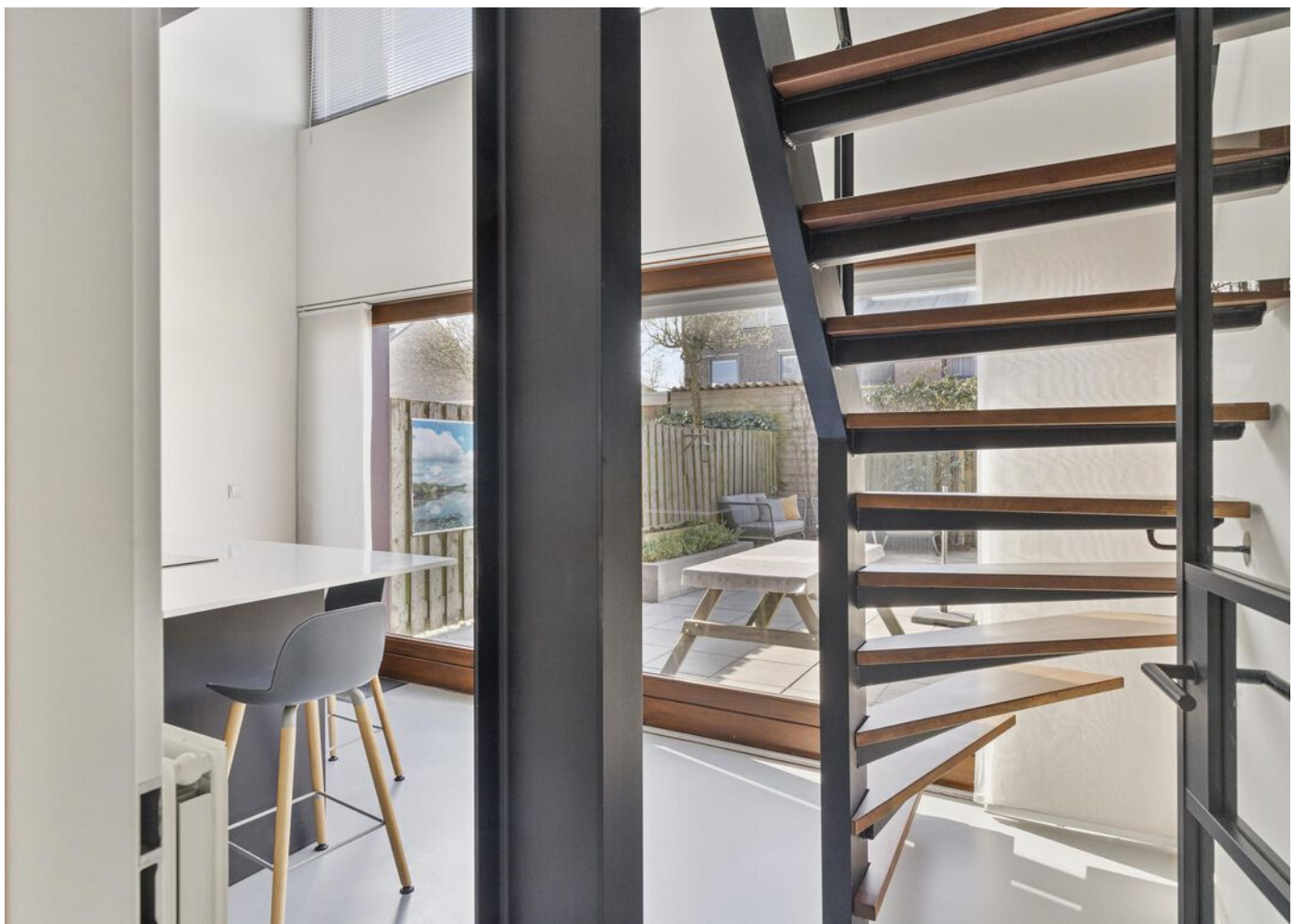
## Bijzonderheden:

- Strak afgewerkte woning met drie slaapkamers;
- Inpandige garage;
- De woning is voorzien van energielabel A;
- Keuken bevat hoogwaardige afwerking;
- Zonnige tuin en dakterras op het zuidwesten;
- C.v. ketel uit 2020;
- Ideale ligging rondom de natuur;
- Een woning die zeker bestempelt mag worden als instapklaar!

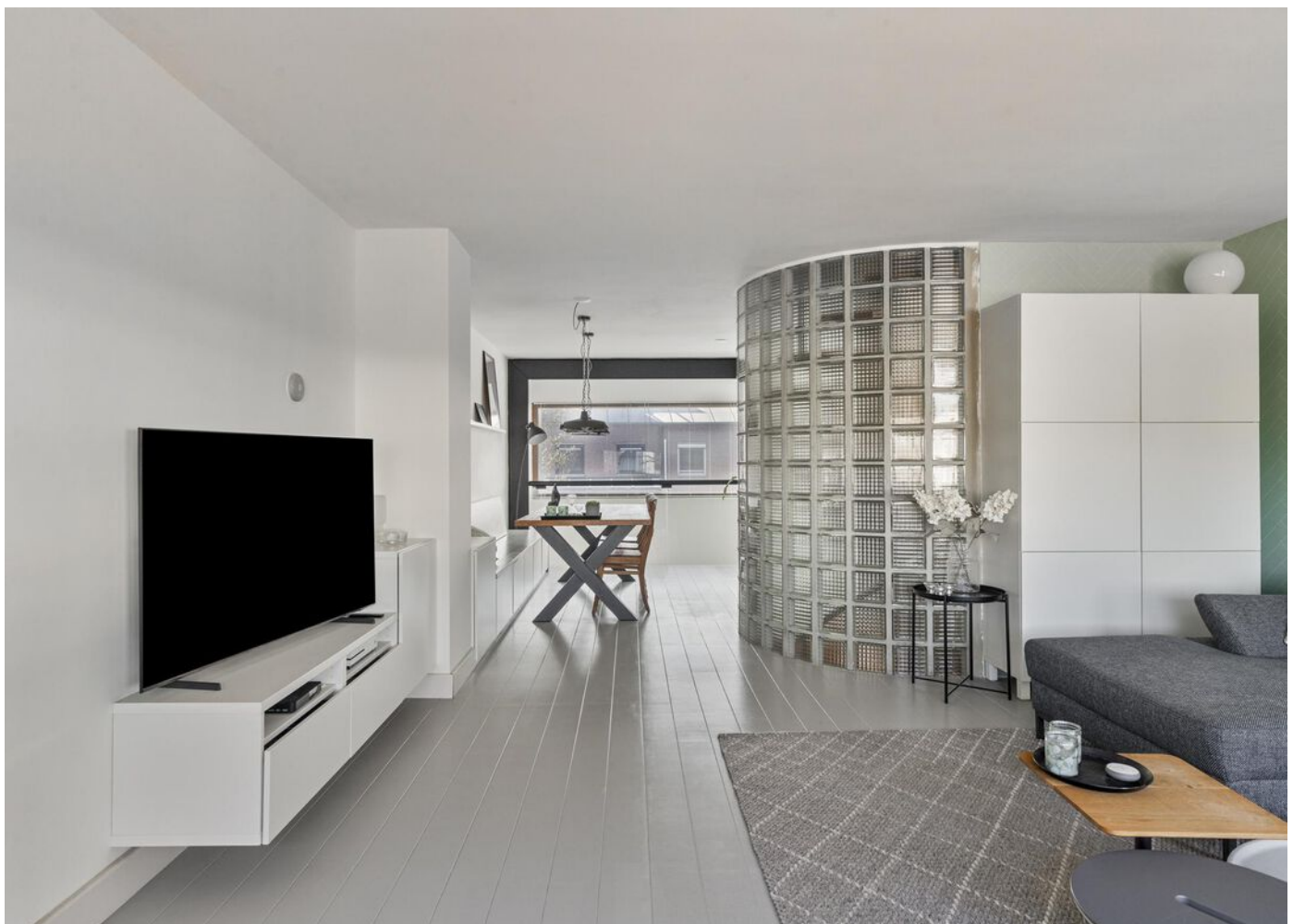






























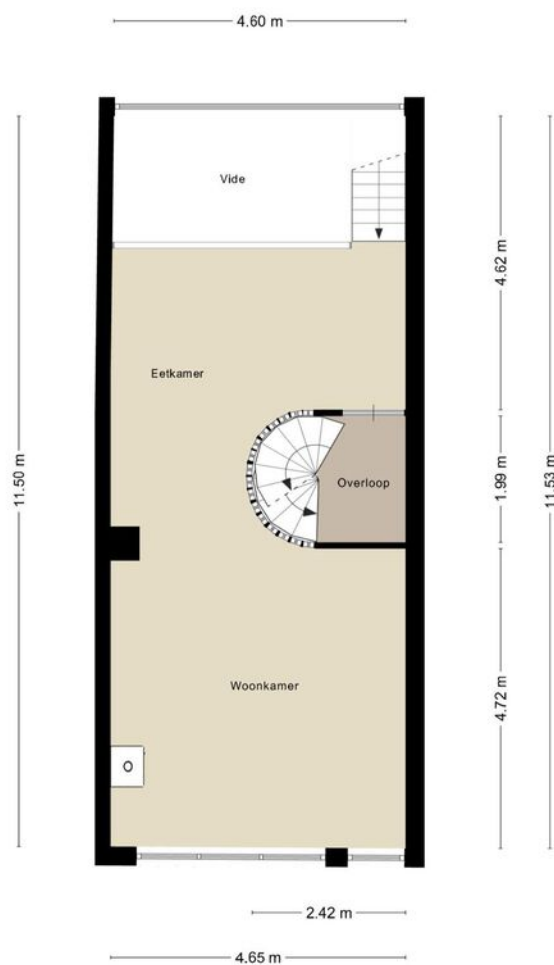


# PLATTEGROND



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

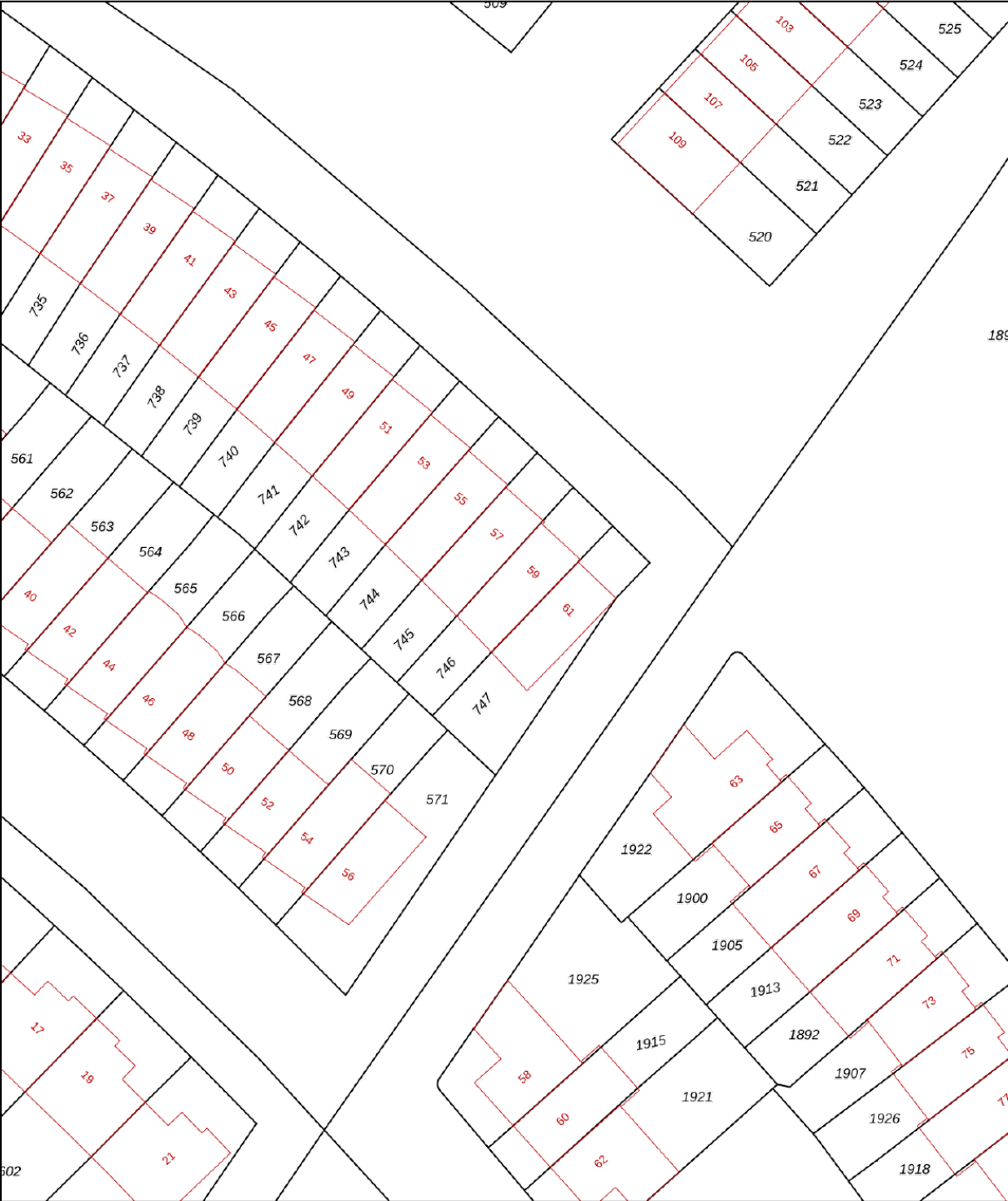


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Joppe



0 5 10 15 20 25m

12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie U

Perceel 746

kadaster



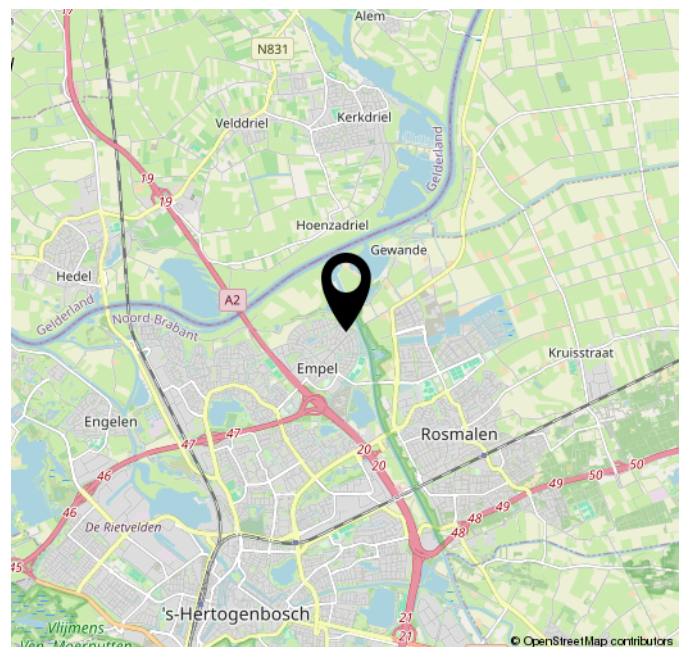
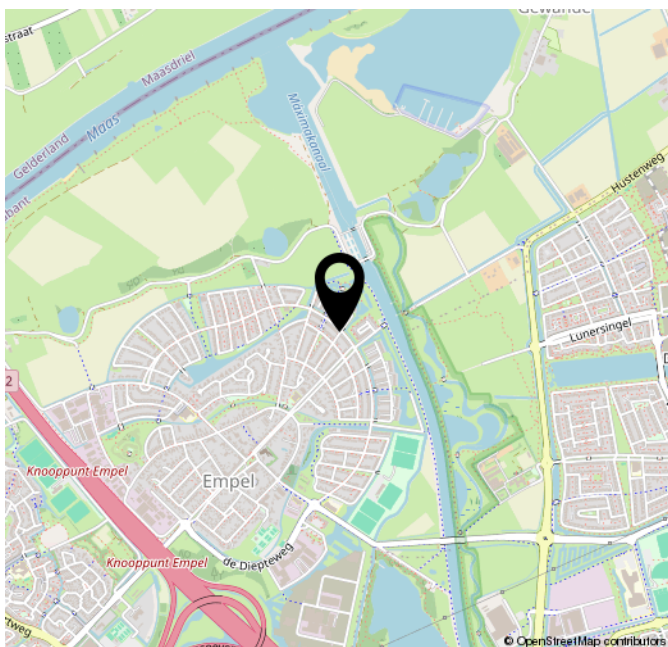
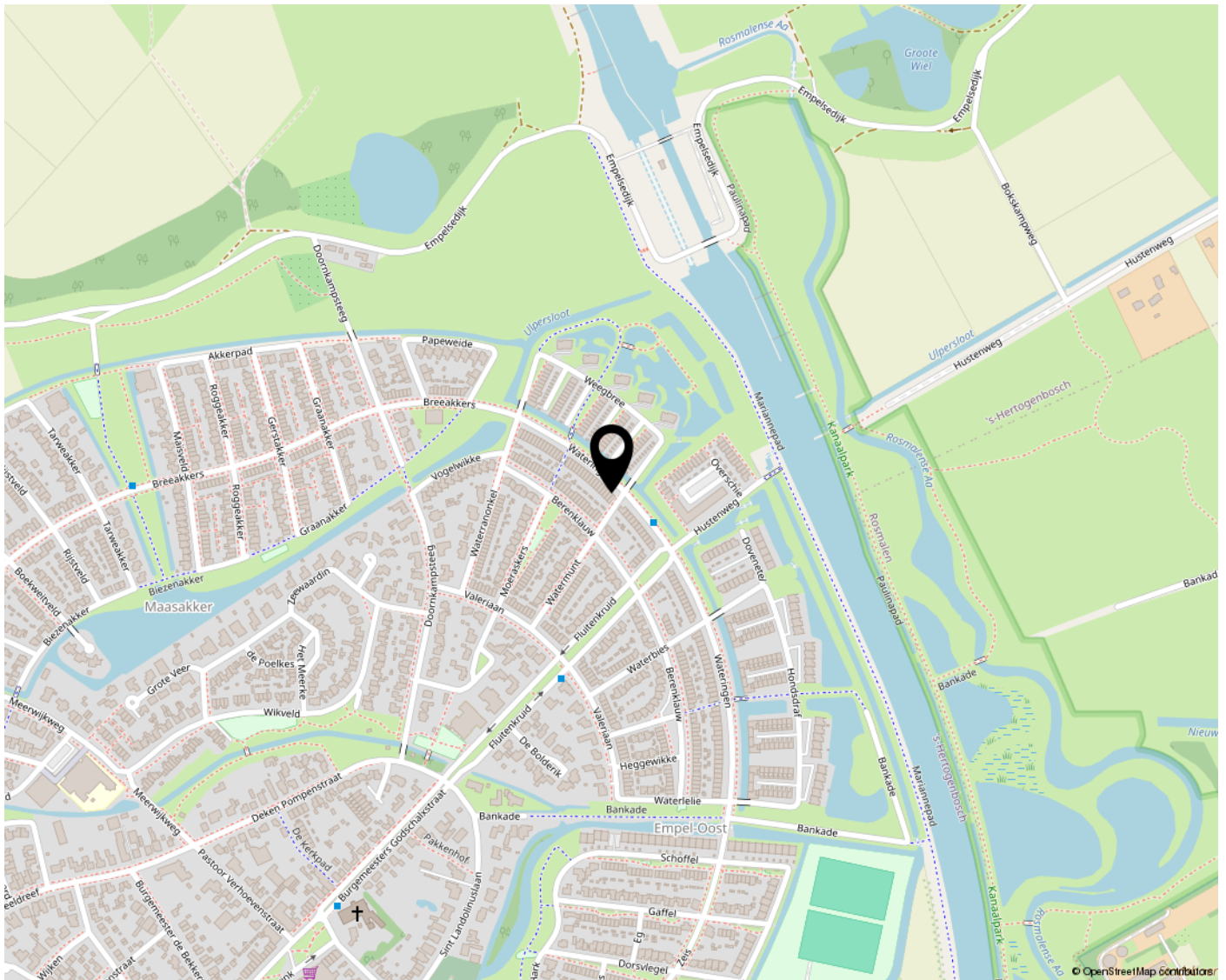
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 maart 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

|                                      | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Woning - Interieur                   |               |          |              |     |
| Inbouwspots/dimmers                  |               |          |              | x   |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers |               | x        |              |     |
| Losse (hang)lampen                   |               | x        |              |     |
| Tv kast + losse kast ernaast         |               |          | x            |     |
| Gordijnrails                         | x             |          |              |     |
| Gordijnen                            |               | x        |              |     |
| Overgordijnen                        |               |          |              | x   |
| Vitrages                             |               |          |              | x   |
| Rolgordijnen                         |               |          |              | x   |
| Lamellen                             |               |          |              | x   |
| Jaloezieen                           | x             |          |              |     |
| (Losse) horren/rolhorren             | x             |          |              |     |
| Paneelgordijnen                      | x             |          |              |     |
| Vloerbedekking                       |               |          |              | x   |
| Parketvloer                          | x             |          |              |     |
| Houten vloer(delen)                  |               |          |              | x   |
| Laminaat                             | x             |          |              |     |
| Plavuizen                            |               |          |              | x   |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren   | x             |          |              |     |
| Allesbrander                         |               |          |              | x   |
| Houtkachel                           |               |          |              | x   |
| (Gas)kachels                         |               |          |              | x   |
| Designradiator(en)                   |               |          |              | x   |
| Radiatorafwerking                    | x             |          |              |     |
| Spiegelwanden                        |               |          |              | x   |
| Schilderij ophangstelsysteem         |               | x        |              |     |
| Eekamertafel                         |               |          | x            |     |
| Eetkamerbank                         | x             |          |              |     |
| Woning - Keuken                      |               |          |              |     |
| Keukenblok (met bovenkasten)         | x             |          |              |     |
| Kookplaat                            | x             |          |              |     |
| (Gas) fornuis                        |               |          |              | x   |
| Afzuigkap                            |               |          |              | x   |
| Magnetron                            |               |          | x            |     |
| Oven                                 | x             |          |              |     |
| Combi-oven/combimagnetron            |               |          |              | x   |
| Koelkast                             | x             |          |              |     |
| Vriezer                              |               |          | x            |     |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Koel-vriescombinatie                                        |               |          |              | x   |
| Vaatwasser                                                  | x             |          |              |     |
| Quooker                                                     | x             |          |              |     |
| Koffiezetapparaat                                           |               | x        |              |     |
|                                                             |               |          |              |     |
| Woning - Sanitair/sauna                                     |               |          |              |     |
| Toilet                                                      | x             |          |              |     |
| Toiletrolhouder                                             |               | x        |              |     |
| Toiletborstel(houder)                                       |               | x        |              |     |
| Fontein                                                     | x             |          |              |     |
| Ligbad                                                      | x             |          |              |     |
| Jacuzzi/whirlpool                                           |               |          |              | x   |
| Douche (cabine/scherm)                                      | x             |          |              |     |
| Stoomdouche (cabine)                                        |               |          |              | x   |
| Wastafel                                                    | x             |          |              |     |
| Wastafelmeubel                                              |               |          |              | x   |
| Planchet                                                    |               |          |              | x   |
| Toiletkast                                                  |               |          |              | x   |
| Badkamer Toilet                                             | x             |          |              |     |
| Badkamer Toiletrolhouder                                    |               | x        |              |     |
| Badkamer Toiletborstel(houder)                              |               | x        |              |     |
| Sauna met toebehoren                                        |               |          |              | x   |
|                                                             |               |          |              |     |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |               |          |              |     |
| Schotel/antenne                                             |               |          |              | x   |
| Brievenbus                                                  | x             |          |              |     |
| Kluis                                                       |               |          |              | x   |
| (Voordeur)bel                                               |               |          | x            |     |
| Alarminstallatie                                            |               |          |              | x   |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie             |               |          |              | x   |
| Rookmelders                                                 | x             |          |              |     |
| (Klok)thermostaat                                           |               |          | x            |     |
| Airconditioning                                             |               |          |              | x   |
| CV-installatie                                              | x             |          |              |     |
| Boiler                                                      |               |          |              | x   |
| Geiser                                                      |               |          |              | x   |
| Losse mobiele airco-unit                                    |               |          | x            |     |
| Screens                                                     |               |          |              | x   |
| Rolluiken                                                   |               |          |              | x   |

# LIJST VAN ZAKEN

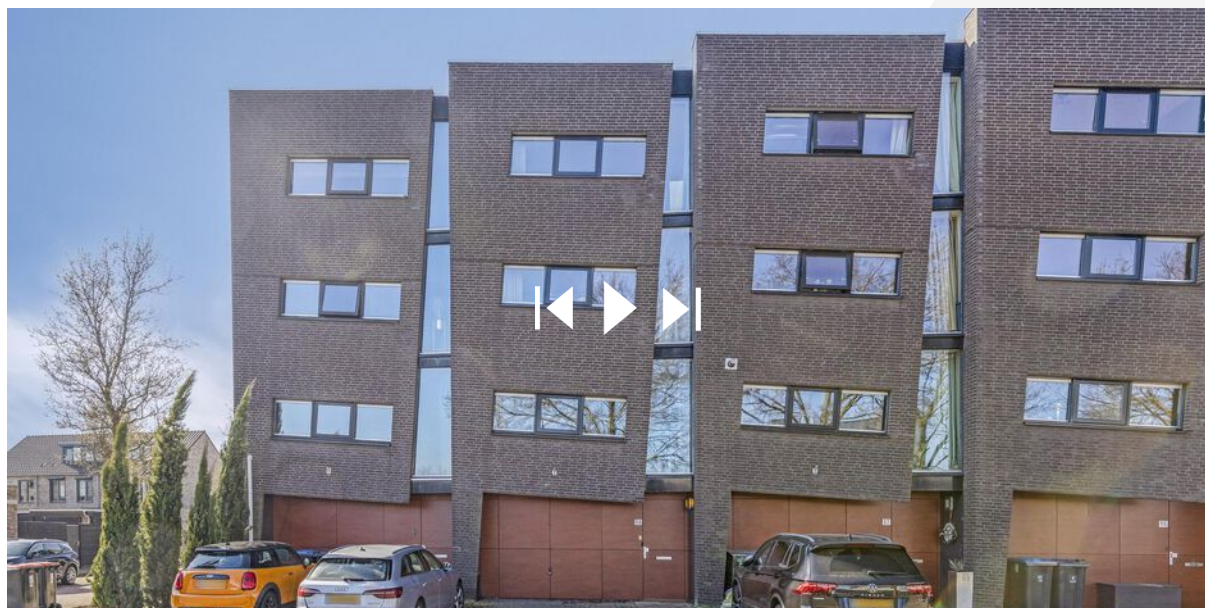
|                                                | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Zonwering buiten                               | x             |          |              |     |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting        |               | x        |              |     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat              |               |          |              | x   |
| Waterslot wasautomaat                          |               | x        |              |     |
| Zonnepanelen                                   |               |          |              | x   |
| Oplaadpunt elektrische auto                    |               |          |              | x   |
|                                                |               |          |              |     |
| Tuin                                           |               |          |              |     |
| Tuinaanleg/bestrating                          | x             |          |              |     |
| Beplanting                                     | x             |          |              |     |
| Buitenverlichting                              | x             |          |              |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/<br>bewegingsmelder |               |          |              | x   |
| Tuinhuis/buitenberging                         |               |          |              | x   |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging            |               |          |              | x   |
| (Broei)kas                                     |               |          |              | x   |
| Stellingkasten garage                          |               | x        |              |     |
| (Sier)hek                                      | x             |          |              |     |
| Vlaggenmast(houder)                            | x             |          |              |     |
| Lounge tuinset                                 |               |          | x            |     |
| Ladder/ophanghaken                             |               | x        |              |     |

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

wateringen59.nl



Wateringen 59, 's-Hertogenbosch



**SCAN DEZE CODE EN  
BEKIJK DE WONING  
OP JE MOBIEL!**



**RITHMEESTERPARK 48**  
**4838 GZ BREDA**

**076-5310410**  
**MAKELAARDIJ@ZUYDERLEVEN.NL**  
**WWW.ZUYDERLEVEN.NL**

