

'S-HERTOGENBOSCH
MEESTER VAN GOERLESTRAAT 6



Welkom!

Voor elke woonwens hebben wij een passende oplossing. Of je nu wil huren of kopen, je huis wil verhuren of verkopen, bij NMG Wonen ben je aan het juiste adres. Wij maken graag jouw woonreis met je mee, van je eerste huurappartement naar een nieuwbouwhuurwoning, naar een koopwoning en dan misschien weer naar een luxe huurappartement? Wij hebben het in huis en onze ervaren makelaars reizen graag met je mee.

Robin Groenhuis RM RT



NVM makelaar

06-31 94 77 01 robin.groenhuis@nmg.nl

Kopers en verkopers begeleiden in een bijzondere periode,
Een mooi resultaat boeken voor alle partijen. Zorg ervoor
dragen dat er geen misverstanden ontstaan en er een veilige
transactie tot stand komt.

In de makelaardij werk je met passie, een heerlijk beroep en zo
leuk om te doen!



Meester van Goerlestraat 6: de belangrijkste kenmerken

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1991

Maten object

Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	1 slaapkamers (mogelijkheid om boven 2 slaapkamers te realiseren - oude indeling)
Inhoud woning	489 m ³
Woonoppervlakte	116 m ²

Details

Garage	Aangebouwd steen, voorzien van isolatie en elektra
Buitenzonwering	rolluiken en screens
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

Tuin gegevens

Tuin	Voor- en achtertuin
Hoofdtuin	Achtertuin, praktisch aangelegd

A

Energie label A

Geldig tot en met 11 december 2035

Isolatie

Muurisolatie, vloerisolatie, dakisolatie, HR-glas

Verwarming/ warm-water

C.v.-ketel Intergas HR (combiketel)

Voorzieningen

Mechanische ventilatie, rolluiken, tv-kabel, 2x airco, sauna, whirlpool, openhaard, glasvezel kabel, 15 zonnepanelen





Welkom!

In de populaire wijk Maaspoort in 's-Hertogenbosch staat deze sfeervolle geschakelde twee-onder-één-kapwoning, volledig instapklaar en afgewerkt met zeer luxe materialen.



De wijk, gelegen ten noorden van de A59 en langs de rivier de Maas, kenmerkt zich door een gevarieerd straatbeeld met laag- en hoogbouw en verschillende architectuurstijlen.

Hier woon je rustig te midden van het groen, terwijl de historische binnenstad van Den Bosch op korte fietsafstand ligt en de uitvalswegen A59 en A2 snelle verbindingen bieden naar andere steden.





Kom binnen!

Eenmaal bij de woning, is er voor de deur eenvoudig ruimte voor twee auto's, inclusief een elektrische laadvoorziening, waardoor zowel parkeren als opladen van een elektrische auto probleemloos is.

Via de voordeur stap je direct de woning binnen, die een warme en uitnodigende entree biedt.

Compleet met een toilet en plek voor de jassen, voel je je direct welkom en kun je je gasten met een plezierig gevoel ontvangen!





Royale woonkamer

De ruime woonkamer heeft een verzorgde en frisse uitstraling, met volop ruimte en licht dankzij de vele ramen.

De royale indeling maakt diverse opstellingen mogelijk. Zo creëer je eenvoudig een comfortabele loungehoek met een grote tv, terwijl er nog ruim voldoende plek overblijft voor een riante eethoek.

De begane grond beschikt over vloerverwarming, wat zorgt voor een gelijkmatige warmte en een opgeruimde uitstraling zonder radiatoren.





Eetruimte

De royale opzet van deze ruimte maakt het mogelijk een grote eettafel te plaatsen, compleet met mooie stoelen







U-vormige keuken

De U-vormige keuken is netjes weggeplaatst, maar behoudt toch een open en uitnodigende uitstraling.

Voorzien van een inductiekookplaat met afzuigkap en oven, heb je hier werkelijk alles binnen handbereik. Daarnaast is er volop werkruimte aanwezig.





Slaap- en badkamer b.g.

Vanuit de keuken loop je direct door naar de slaapkamer, die voldoende ruimte biedt voor een groot tweepersoonsbed.

De kamer grenst aan een eigen badkamer, voorzien van twee fraaie sierdeuren. De badkamer is uitgerust met een ligbad, een stijlvol badmeubel en een wandcloset.

Deze opzet maakt de begane grond ideaal voor gelijkvloers wonen of voor gasten die extra privacy wensen.







Garage

Aan de andere kant van de keuken vind je de garage. Deze biedt een fijne plek om bijvoorbeeld je gereedschap en fietsen te stallen of gewoon je auto te plaatsen.

Ook kan de ruimte eenvoudig worden ingericht als werkkamer.

Je kunt de garage zowel via de binnenkant van het huis betreden als vanaf buiten, dankzij de twee openslaande deuren.





Praktische achtertuin

De achtertuin biedt een heerlijke plek om 's ochtends te genieten van een kop koffie in de zon. Daarnaast is er volop ruimte om te barbecueën of een gezellige verjaardag te vieren.

Dankzij de fijne afmetingen van de tuin vergt het onderhoud niet veel van wie geen groene vingers heeft.

Heb je wel groene vingers? Dan biedt de tuin volop mogelijkheden om er een prachtige, groene oase van te maken.





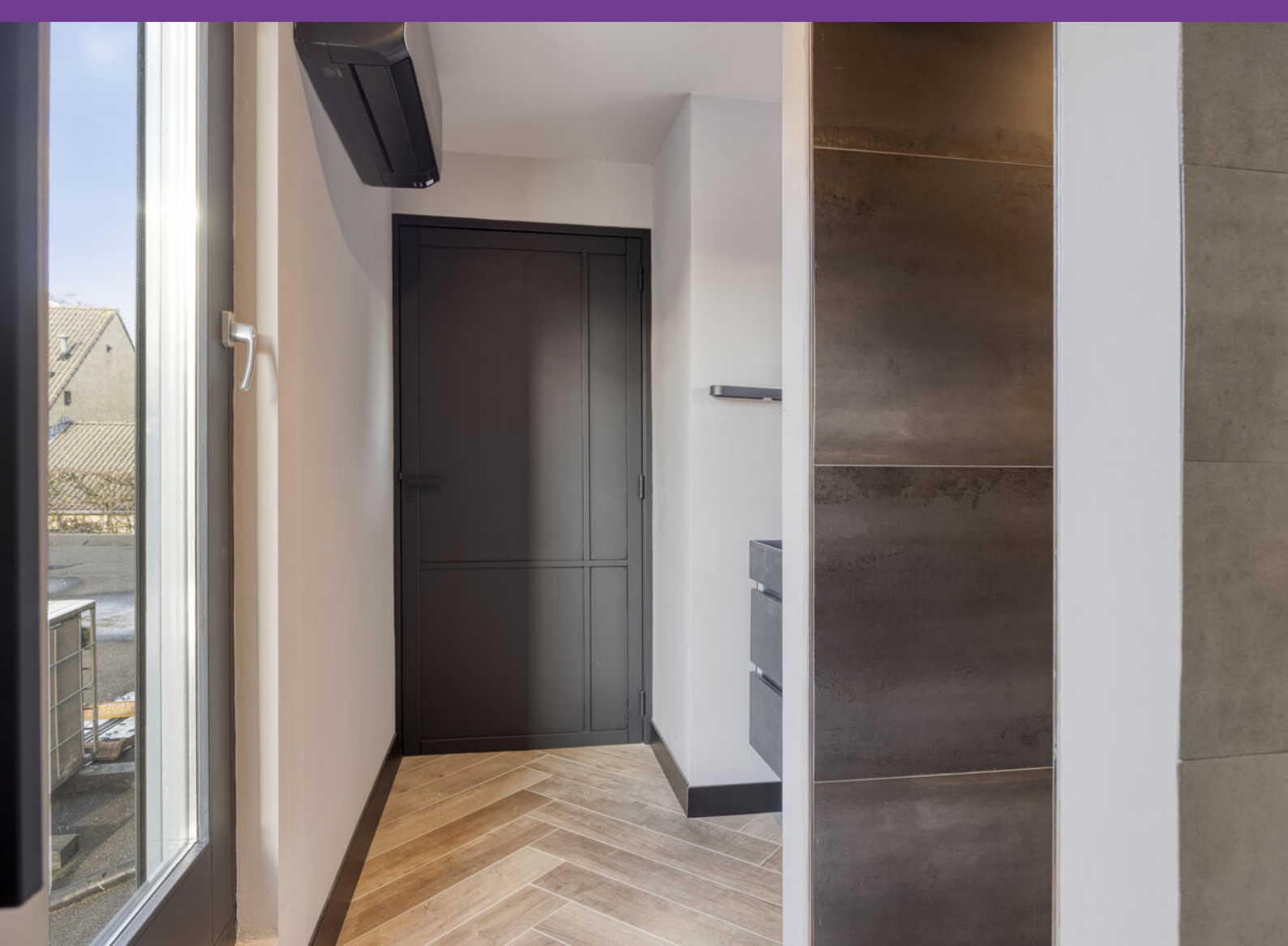
Wellnessruimte(s)

Vanuit de trap in de woonkamer kom je op de eerste verdieping, waar je twee ruime (slaap)kamers vindt.

Deze kamers zijn groot genoeg om er bijvoorbeeld een spa- of relaxruimte van te maken. Wil je liever de standaardindeling aanhouden? Ook dat is in overleg eenvoudig te bespreken/ te realiseren.

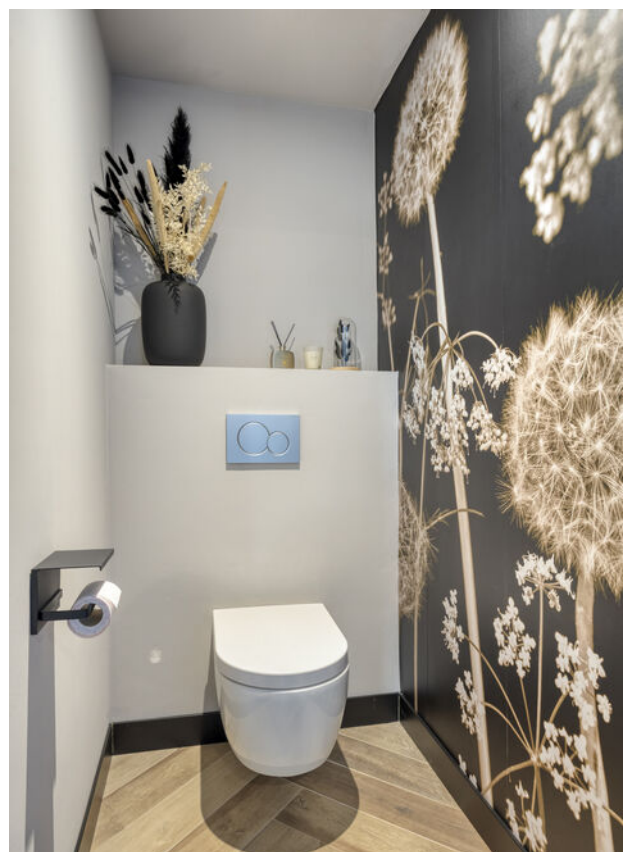
De grote kamer is voorzien van luxe en comfort. Zo is er onder andere een heerlijk whirlpool, een mooie open haard en een airco. Dankzij de grote dakkapel is er extra ruimte en veel natuurlijk licht.





douche gedeelte

Om de hoek heb je een doorgang naar een separaat wandcloset en de badkamer. De badkamer beschikt over een stijlvol badmeubel en een ruime inloopdouche.







Sauna

De andere ruimte mag ook zeker niet ontbreken: hier vind je namelijk een sauna, een heerlijke plek om te ontspannen, vooral tijdens de koude maanden.

Deze verdieping vormt samen een volwaardige wellness-etage waar uitiem ontspannen centraal staat!

Daarnaast is er een compacte zolder, eenvoudig bereikbaar via de vlizotrap. Ideaal voor het opbergen van seizoensspullen of dingen die je zelden nodig hebt. En dankzij de zonnepanelen geniet je van lage energiekosten!





In de buurt

Een peuterspeelzaal, basisschool en kinderdagverblijf in de directe omgeving zijn gemakkelijk te bereiken.

Voor dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de straat Goulmy en Baarplein of het overdekte winkelcentrum Maaspoort, terwijl de bruisende binnenstad van Den Bosch snel en eenvoudig met de fiets of het openbaar vervoer bereikbaar is.

Kortom, een uitstekende ligging waarbij alles wat je nodig hebt binnen handbereik is!





Den Bosch

Den Bosch, ofwel 's-Hertogenbosch, is de levendige hoofdstad van Noord-Brabant vol charme! Met sfeervolle straatjes en oude gebouwen is het er heerlijk slenteren. Je vindt er gezellige winkels, restaurants en cafés voor de lekkerste hapjes en drankjes. Altijd iets te beleven, van culturele evenementen tot markten.

De mooie natuur rondom de stad, inclusief de schilderachtige Binnendieze, maakt het plaatje compleet.

Een perfecte plek om te ontspannen en van het buitenleven te genieten!





De begane grond

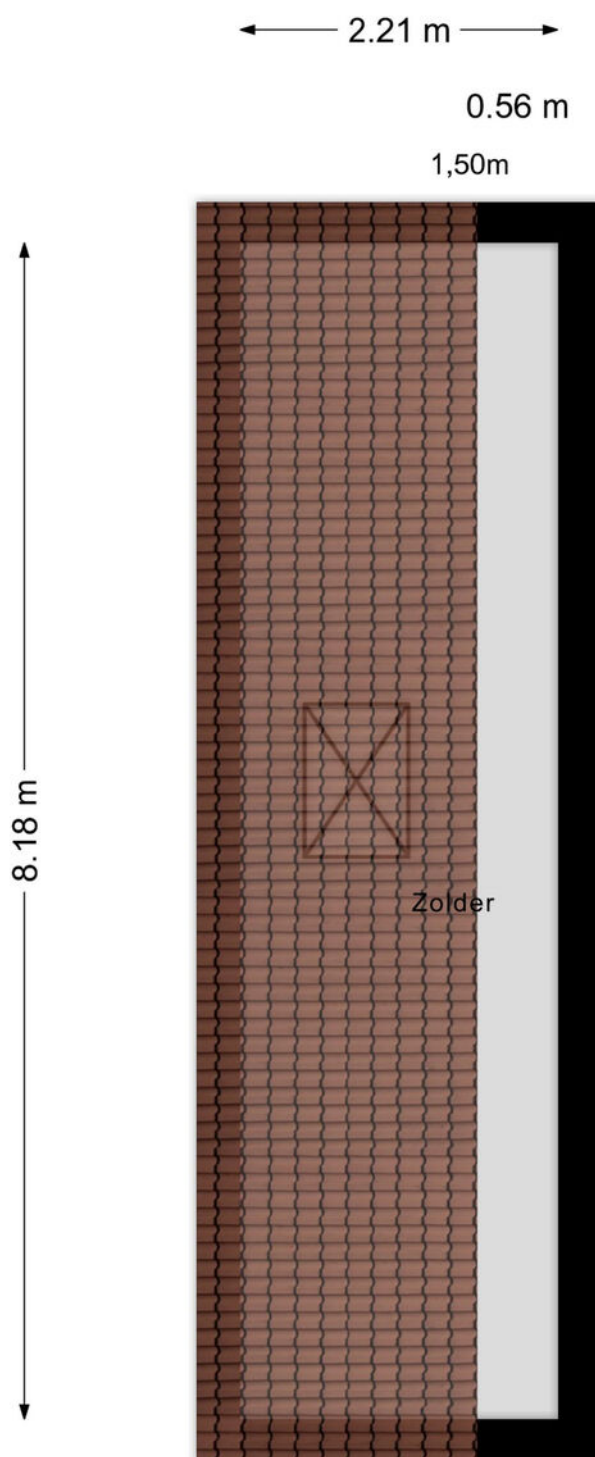


Floor plan of a house with the following dimensions and layout:

- Overall Dimensions:**
 - Top width: 1.86 m + 1.90 m = 4.84 m
 - Left side height: 7.36 m (total), 6.26 m (main section), 1.42 m (top extension)
 - Right side height: 2.40 m (top), 1.89 m (middle), 3.69 m (bottom), total 8.18 m
 - Bottom width: 4.88 m
- Room Layout and Features:**
 - Slaapkamer (Top):** 3.69 m wide, 2.40 m high. Includes a wooden wardrobe.
 - Badkamer (Middle):** 1.50 m wide, 1.89 m high. Includes a bathtub, toilet, and a door with a keyhole.
 - Slaapkamer (Bottom):** 3.69 m wide, 3.69 m high. Includes a bathtub.
 - Overloop:** A small landing area (1.90 m wide) connecting the bedrooms and bathroom.
 - Staircase:** Located on the right side of the overloop.
 - Entrance:** A semi-circular porch on the left side of the main section.



De zolder





12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie T	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 4386	
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 november 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.			



Energie label woningen

Registratienummer
749698251

Datum registratie
16-12-2025

Geldig tot
11-12-2035

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	+/-	+	++
3 Daken		+	++
4 Vloeren		+	++
5 Ramen	+/-	+	++
6 Buitendeuren	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	3960 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



29,3 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Meester van Goerlestraat 6
5237JG 's-Hertogenbosch

BAG-ID: 0796010000398523

Detailaanduiding

Bouwjaar 1993
Compactheid 2,19
Vloeroppervlakte 120m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

F. Geerlinks

Vakbekwaamheidsnummer

5166.7044.4253

Certificaathouder

Breuers & Cobelens

Inschrijfnummer

EPG2012-4

KvK-nummer

67710085

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

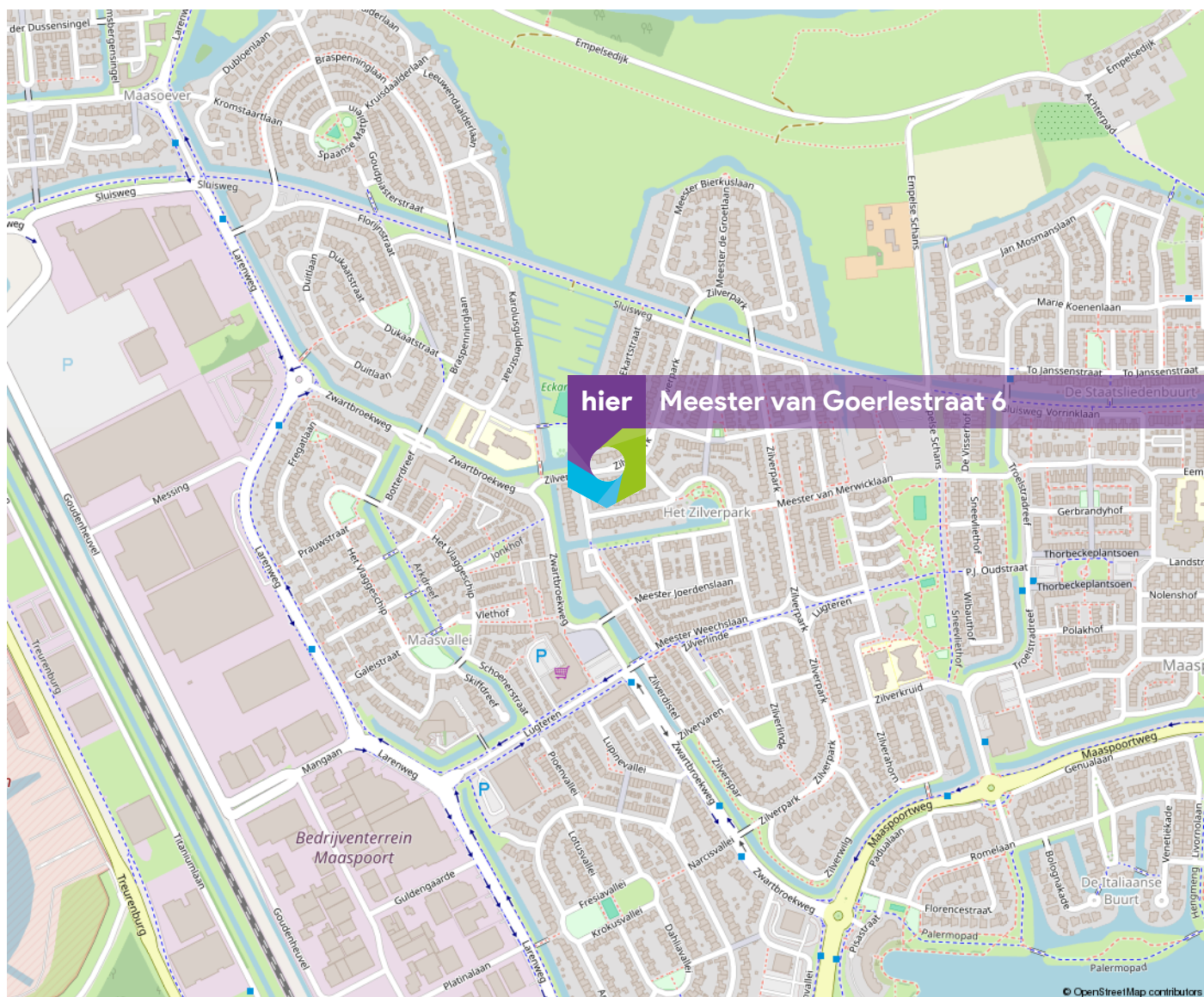
Basisopname



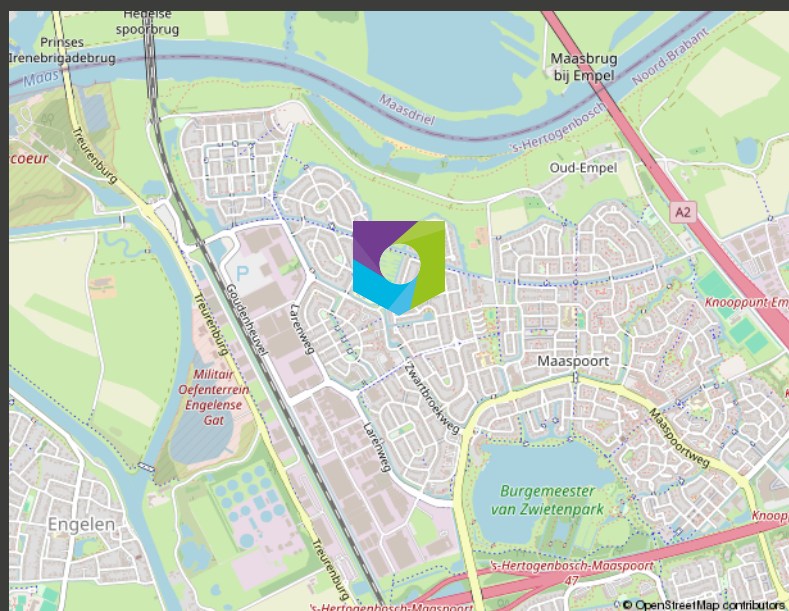
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



De woning bevindt zich...



Woon jij hier
binnenkort?



Heb je een woning gekocht en heb je daarvoor een taxatierapport nodig?

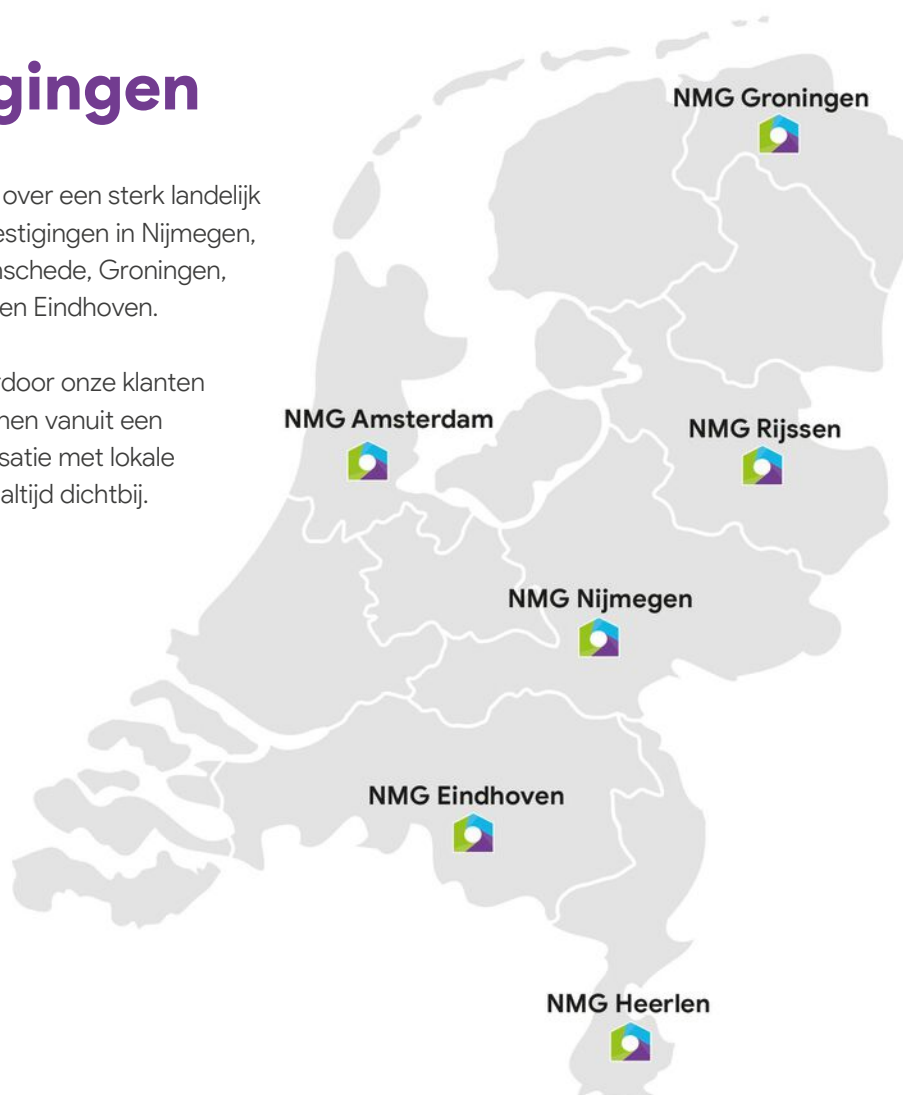
Ook dan ben je bij ons aan het goede adres. Voor de hypotheekaanvraag heb je waarschijnlijk een gevalideerd taxatierapport nodig. Het NWWI (Nederlands Woning Waarde Instituut) valideert meestal de taxatierapporten. Wij kunnen een officiële NWWI taxatie uitvoeren. Ook niet-gevalideerde taxatierapporten zijn voor ons geen probleem.

NMG Wonen is dé allround vastgoedspecialist. Van verkoop, aankoop en taxaties tot huur en verhuur. Van VvE- tot vastgoedmanagement. Voor starters en gevorderden op de woningmarkt. En voor bedrijven en institutionele beleggers.

Onze vestigingen

Wij beschikken over een sterk landelijk netwerk met vestigingen in Nijmegen, Amsterdam, Enschede, Groningen, Heerlen, Venlo en Eindhoven.

Wij kunnen hierdoor onze klanten optimaal bedienen vanuit een centrale organisatie met lokale kennis: we zijn altijd dichtbij.



Heb je interesse in deze
woning? Neem contact op!
088-2007010

Wij zijn NMG Wonen Nijmegen



**ONZE
VESTIGINGEN**

NIJMEGEN
Takenhofplein 1
6538 SZ Nijmegen

GRONINGEN
Winschoterdiep 50
9723 AB Groningen

AMSTERDAM
Bijlmerdreef 101 / 3e etage
1102 BP Amsterdam

VENLO
Hogeschoorweg 98
5914 CH Venlo

HEERLEN
Euterpelaaan 10
6411 BH Heerlen

EINDHOVEN
Philitleaan 65
5651 GW Eindhoven

RIJSSSEN
Reggesingel 2
7461 BA Rijssen

