



Derde Morgen 13, 's-Hertogenbosch

Vraagprijs € 595.000,- k.k.



GEMODERNISEERDE WONING MET VEEL LEEFRUIMTE!

Deze geschakelde twee-onder-één kapwoning, gelegen in de populaire woonwijk De Morgen, biedt bijzonder veel leefruimte en flexibiliteit in gebruik. Met een breedte van 8,22 meter en een diepte van maar liefst 11,57 meter is de woning opvallend royaal van opzet. De begane grond is recent gerenoveerd en beschikt over een ruime en lichte woonkamer met brede eethoek, een tuingerichte serre van circa 15 m² én een uitgebouwde keuken in praktische U-opstelling. De voormalige garage is omgebouwd tot een volwaardige werkkamer van circa 14 m², waardoor deze ruimte uitermate geschikt is voor het creëren van een slaapkamer en badkamer op de begane grond – ideaal voor wie gelijkvloers wil wonen of extra voorzieningen wenst voor gasten of mantelzorg. Dankzij vloerverwarming over de gehele begane grond en de aanwezigheid van airconditioning in zowel de tuinkamer als de hoofdslaapkamer is er veel comfort. De woning beschikt verder over vier ruime slaapkamers op de eerste verdieping, een luxe badkamer uit 2020 en een praktische bergverlating. De onderhoudsvrije achtertuin is voorzien van een groot tuinhuis en een achterom.

- Bouwjaar: 1986
- Perceeloppervlakte: 216 m²
- Inhoud: circa 570 m³
- Woonoppervlakte: circa 161 m²
- Tuinberging: circa 13 m²
- Energielabel B
- Volledige isolatie (dak, vloer, spouw) en dubbel glas
- HR-combiketel Remeha, geplaatst in 2024
- Vloerverwarming op de volledige begane grond
- Airco in tuinkamer en hoofdslaapkamer
- Grote woonkamer en afsluitbare tuinkamer
- Keuken (2018) in U-opstelling met inbouwapparatuur
- Vier ruime slaapkamers
- Luxe badkamer vernieuwd in 2020
- Multifunctionele kamer op de begane grond (werk-/hobby-/speelkamer)
- Mogelijkheid voor levensbestendig wonen
- Onderhoudsarme achtertuin op het oosten met achterom
- Grote houten berging in de tuin
- Eigen parkeergelegenheid
- Glasvezel internetaansluiting aanwezig



Begane grond

Via de entree kom je in de ontvangsthall met toegang tot de trapopgang, de woonkamer en de meterkast welke voorzien is van slimme meters en glasvezel internet aansluiting. De woonkamer heeft een royale afmeting van ruim 8 meter diep en 4 meter breed, met aan de voorzijde een lichte zithoek en aan de achterzijde een brede eetruimte waar gemakkelijk een grote eettafel geplaatst kan worden. Onder de trap bevindt zich een praktische provisiekast.

De keuken is in 2018 vernieuwd en uitgevoerd in een ruime U-opstelling met veel werk- en kastruimte en een granieten werkblad.

Inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, combimagnetron, inductiekookplaat, koelkast en afzuigkap zijn aanwezig. Door de brede raampartij aan de tuinzijde is er volop daglicht in de keuken. Aangrenzend aan de keuken bevindt zich een bergkast met de HR-combiketel (Remeha, 2024) en vloerverwarmingsunit en een hal die toegang geeft tot het toilet en de werkkamer. De toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een wandcloset.













vervolg begane grond

Achter de eethoek is de tuinkamer gesitueerd, een afsluitbare extra leefruimte van 5 bij 3 meter. Deze kamer is voorzien van aluminium schuifpui met dubbel glas, een tegelvloer met vloerverwarming en airconditioning, waardoor het hier het hele jaar door comfortabel verblijven is. Deze ruimte is uitstekend te gebruiken als tweede zitkamer, eetkamer, speelruimte of thuishkantoor.

De voormalige inpandige garage is omgebouwd tot een extra kamer van circa 14 m². Deze kamer is afgewerkt met vloerverwarming, tegelvloer, vaste kast en een wateraansluiting. Perfect geschikt als werk-, hobby- of speelkamer, en tevens geschikt voor het creëren van een slaapkamer en badkamer op de begane grond.

De gehele begane grond is recent gerenoveerd en afgewerkt met moderne plavuizen met vloerverwarming en gestucte wanden en plafonds.







1e en 2e verdieping

De overloop biedt toegang tot vier ruime slaapkamers en de luxe badkamer. Boven de voormalige garage is een extra kamer gerealiseerd die momenteel dienstdoet als wasruimte, maar ook prima als extra slaapkamer, gastenkamer of werkkamer gebruikt kan worden.

Alle slaapkamers hebben een royale afmeting, zijn voorzien van houten kozijnen met dubbelglas en afgewerkt met laminaatvloeren. De hoofdslaapkamer beschikt over een airco-installatie (2024).

De badkamer is in 2020 compleet vernieuwd en is uitgerust met een inloopdouche met hardglazen wand, een dubbele wastafel met meubel, een tweede wandcloset, een sierradiator en mechanische ventilatie. De vloer en wanden zijn geheel betegeld in een moderne stijl.

Tweede verdieping:

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Deze biedt handige opbergruimte voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

















Tuin

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met moderne keramische tegels en is circa 8 meter diep en 8,36 meter breed. Door de ligging op het oosten profiteer je hier van een heerlijke ochtendzon. De tuin is volledig omheind met houten schuttingen, wat zorgt voor privacy. Achterin de tuin bevindt zich een groot houten tuinhuis van circa 13 m², perfect voor het opbergen van tuingereedschap of tuinmeubilair. Via de schuifpui vanuit de tuinkamer is er direct contact met de tuin. Ook is er een praktische achterom aanwezig.



Plattegronden



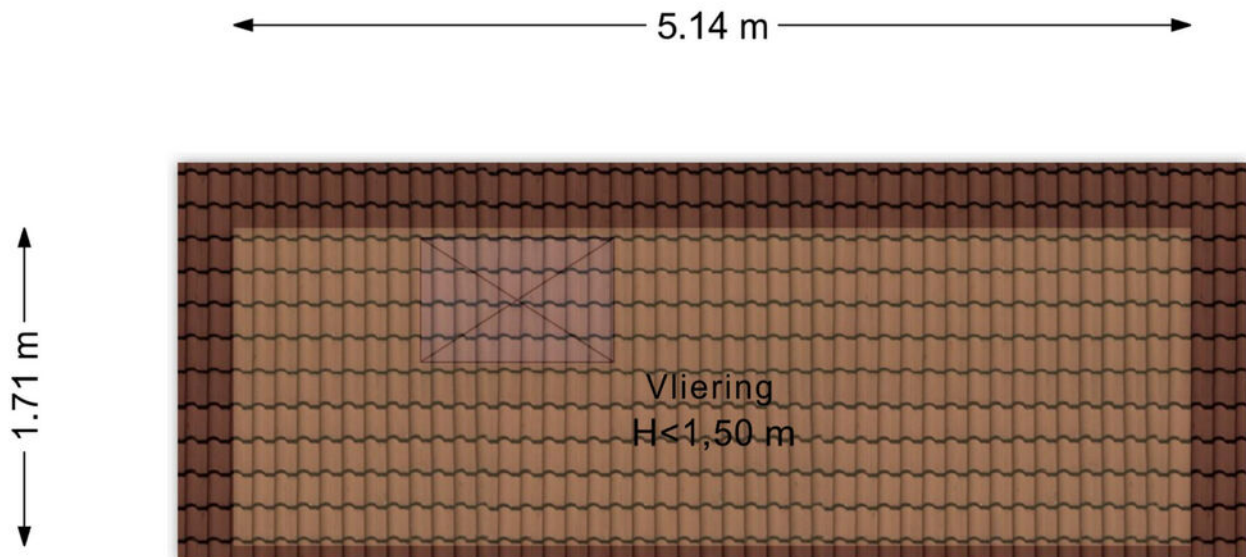
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



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

Plattegronden



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: woonaccent/jl



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 Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 augustus 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch Sectie O Perceel 3996 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.	kadaster 
---	--	---	---

Wonen in Den Bosch

Deze woning is gelegen aan een rustige en kindvriendelijke straat in de ruim opgezette wijk De Morgen. De wijk kenmerkt zich door veel groen, brede straten en speelgelegenheden. Voorzieningen zoals scholen, kinderopvang, gezondheidscentrum, apotheek en de overdekte winkelcentra De Rompert en Maaspoort liggen op enkele minuten fietsen. Ook sportfaciliteiten zoals tennis, padel, fitness en turnen zijn in de directe omgeving te vinden. Voor ontspanning in de natuur zijn recreatiegebieden als de Noorderplas, de Heinis en het Maasoevergebied binnen handbereik. Via de nabijgelegen uitvalswegen (A2 en A59) ben je snel onderweg in alle richtingen. De binnenstad van 's-Hertogenbosch is met de fiets, auto of stadsbus vlot bereikbaar, en treinstation Oost ligt op enkele minuten afstand.



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	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- vaste kast garage + wasruimte	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Plankjes	X		
- Messenrek		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermer)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Planchet in douche	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Mechanische ventilatie	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			
- vlaggenmast(houder)	X		



Woonaccent Makelaars Den Bosch

Lugteren 47

5237 JV 's-Hertogenbosch

Tel: 073 - 644 14 45

s-hertogenbosch@woonaccent.nl

www.woonaccentdenbosch.nl

Meer informatie over deze woning kunt u vinden op www.woonaccentdenbosch.nl