

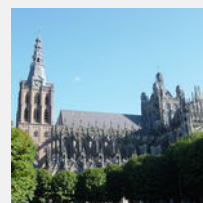
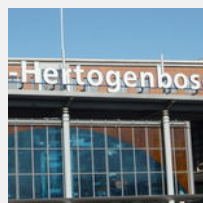
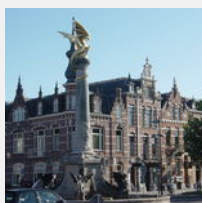
TE KOOP



De Poelkes 6, 's-Hertogenbosch



christis
makelaardij





BOUWJAAR

ca. 1989

WOONOPPERVLAKTE

ca. 110 m²

GARAGE

ca. 25 m²

PERCEELOPPERVLAKE

203 m²

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

4

ENERIGIELABEL

B

VERWARMING

c.v.-ketel, airco

VRAAGPRIJS

€ 539.000,- k.k.

OMSCHRIJVING

De Poelkes 6 te 's-Hertogenbosch (Empel)

Leuke en goed onderhouden twee-onder-een-kap-woning met erg ruime garage, gelegen in een aantrekkelijke woonwijk! Deze woning beschikt over een zonnige tuin op het zuiden en een eigen oprit met ruimte voor 2 auto's. Ideaal om in combinatie met de zonnepanelen een elektrische auto op te laden.

De huidige bewoner heeft circa 36 jaar met plezier in deze fijne eengezinswoning gewoond. Gedurende deze periode zijn er diverse verbeteringen doorgevoerd, waaronder een erker aan de voorzijde, een veranda aan de achterzijde, grote dakkapel op de tweede verdieping en er is een erg ruime garage gebouwd. Deze garage is in spouw gebouwd en voorzien van een elektrische roldeur, verwarming, keukenblok en wasmachine aansluiting.

De ligging in een prettige groene woonwijk gecombineerd met 4 slaapkamers, tuin, en garage maken dit een fijne woning voor een (jong) gezin!

Locatie:

De woning ligt op een rustige locatie in een autoluwe straat in het stadsdeel Empel, dat noordelijk gesitueerd is ten opzichte van de centraal in Nederland gelegen Brabantse hoofdstad 's-Hertogenbosch. Empel, met overwegend koopwoningen, ligt aan de Maas en heeft goede uitvalswegen naar de A2 en A59. Het centrum van 's-Hertogenbosch is met de auto in circa tien minuten te bereiken. Ook is er een directe busverbinding met het centrum van de stad.

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met meterkast, half hoog betegeld toilet met wasbakje, lichte L-vormige woonkamer met erker en open haard, dubbele openslaande tuindeuren naar de achtertuin, half open keuken voorzien van hoekmeubel met gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasmachine.

1e Verdieping:

Overloop met gevelraam, twee slaapkamers aan de voorzijde met dakkapel, ruime hoofdslaapkamer aan de achterzijde, in pandige gedeeltelijk betegelde badkamer voorzien van een douchecabine, wastafel, en toilet. In de badkamer kan eventueel een ligbad worden geplaatst.

2 e Verdieping:

Overloop, bergruimte waar ook de cv-ketel is geplaatst, ruime lichte slaapkamer met veel kastruimte en over nagenoeg de gehele breedte aan de achterzijde een dakkapel.

Bijzonderheden:

- Heerlijk licht en goed onderhouden woonhuis;
- Grotendeels voorzien van rolluiken;
- Energielabel B;
- 8 zonnepanelen;
- Airco op begane grond en 1e verdieping;
- Verwarming dmv cv-ketel en/of airco;
- Zonnige achtertuin (zuiden);
- Zéér ruime verwarmde garage;
- Rustige ligging op korte afstand van de uiterwaarden aan de Maas;
- Prettige woning in gewilde buurt!

Kenmerken:

- Perceeloppervlakte: 203 m2
- Woonoppervlakte: circa 110 m2
- Garage: circa 25 m2
- Inhoud woonhuis: circa 478 m3
- Bouwjaar: 1989
- Aanvaarding: in overleg

























PLATTEGROND MET TUIN



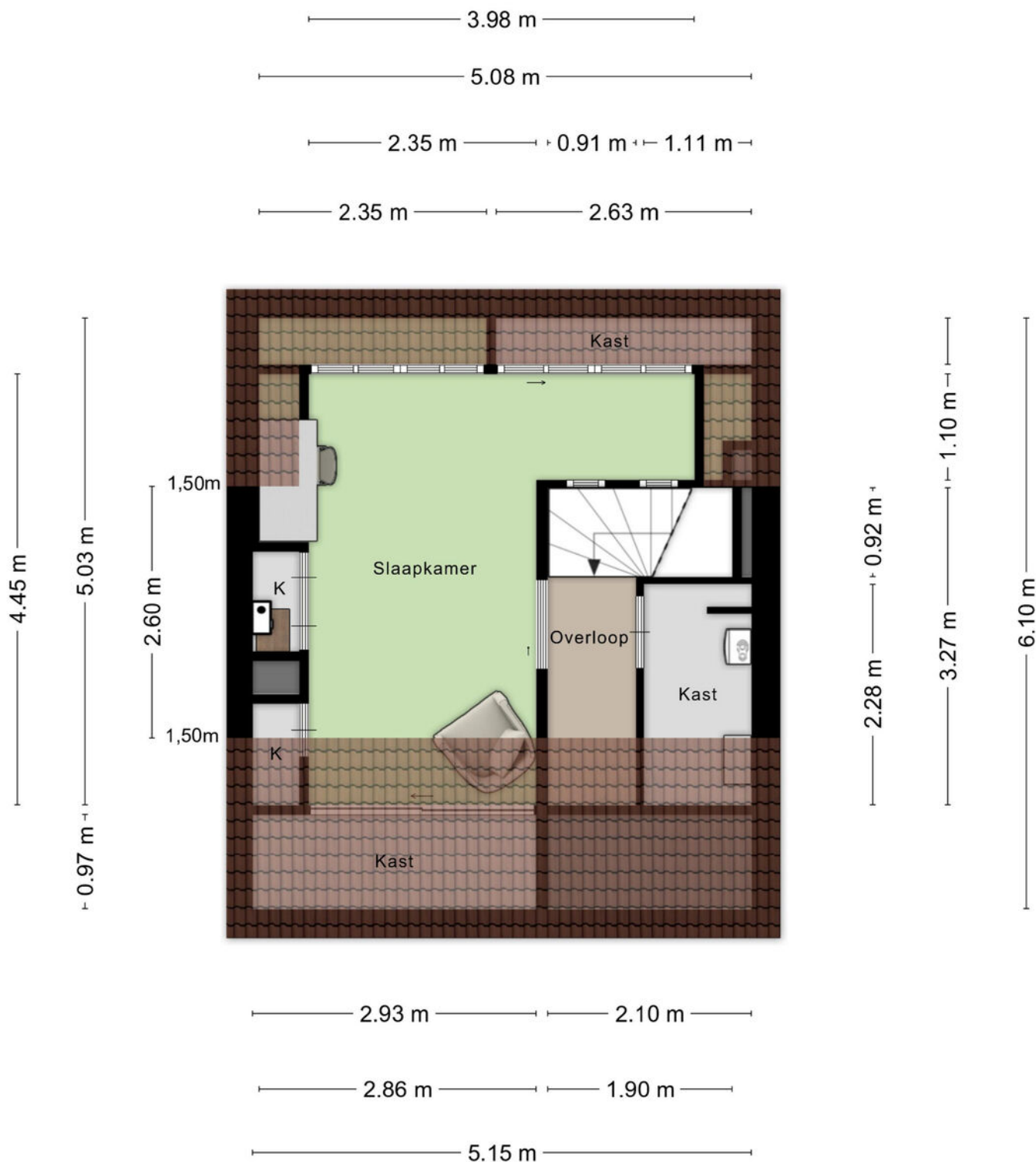
BEGANE GROND



1e VERDIEPING



2e VERDIEPING



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: de.poelkes.6



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie T

Perceel 3291

kadaster

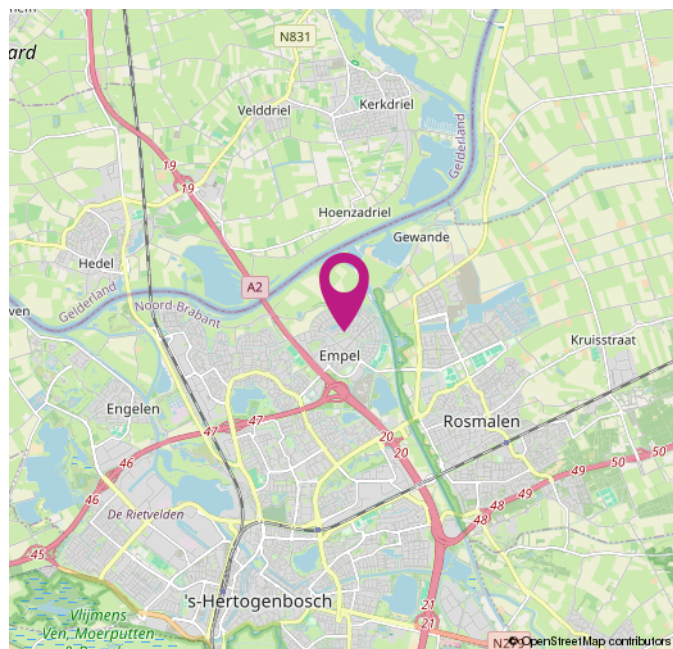
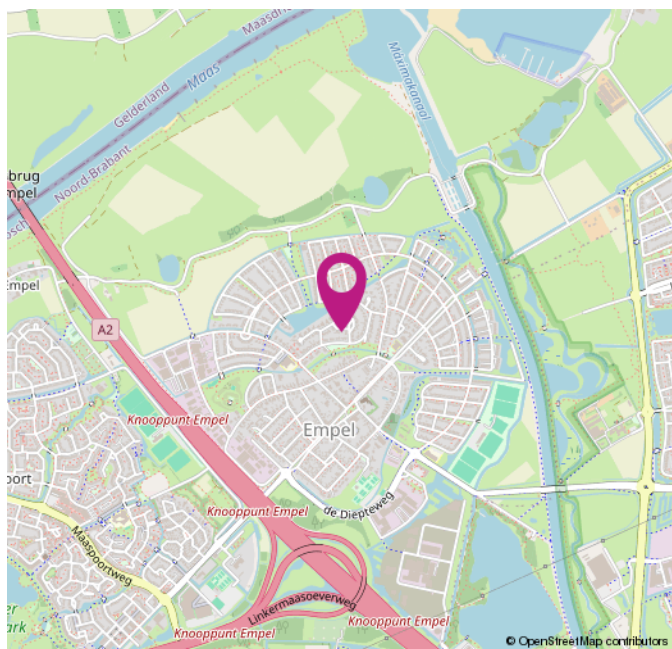
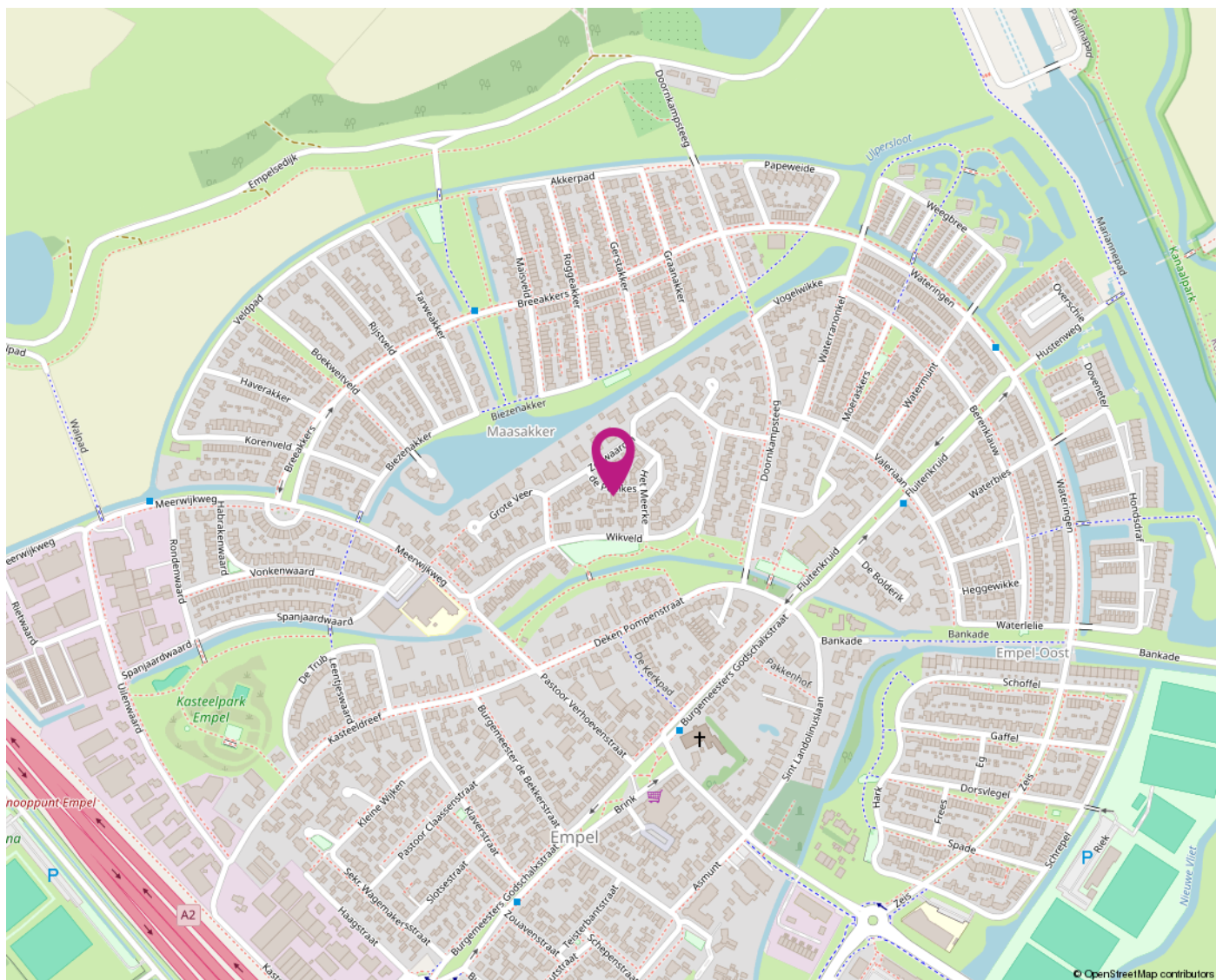
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 maart 2026

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



HYPOTHEEK



Beste huizenzoeker,

Koop jij in 2026 een (nieuwe) woning? Dan zijn er vast heel veel vragen, wanneer ga ik een bod uitbrengen, wat moet ik doen als het bod geaccepteerd wordt, hoe ga ik de hypotheek regelen en wat doet de notaris precies... Met deze vragen kunnen wij, als financieel dienstverlener, helpen.

Van het uitbrengen van een bod tot aan de overdracht bij de notaris begeleiden we jou door dit hele proces. We nemen samen de mogelijkheden voor de hypotheek door, regelen de bankgarantie, overleggen samen over de te maken taxatie en kijken of er nog financiële risico's aanwezig zijn die afgedekt moeten worden, zo wordt het hele plaatje compleet tot aan de overdracht bij de notaris.

Ook in 2026 veranderden de hypotheekregels en dat heeft invloed op wat je kunt lenen. O.a. is de NHG-grens is gestegen naar € 470.000,- (tot € 498.200, - met energie- maatregelen). Dat biedt jou extra mogelijkheden.

Heb je je droomwoning gevonden of wil je liever al voordat je je woning gevonden hebt dat we meekijken naar jouw mogelijkheden in 2026?



Bel of mail ons:

073 640 06 47

denbosch@vanbruggen.nl

Hartelijke groet,

Van Bruggen Den Bosch

Jaco, Nicolette & Tjarko



Voor jou!

Christis Makelaardij

Sint Teunislaan 64a
5231 BR 's-Hertogenbosch

T 073 - 51 111 14
info@christismakelaardij.nl
www.christismakelaardij.nl

