



## **WESTERKWARTIER 48** **'S-HERTOGENBOSCH**

VRAAGPRIJS € 450.000 K.K.

“KOMWONEN in deze fijne hoekwoning met een grote nieuwe berging, zonnige tuin en prachtige ligging!”



## KENMERKEN

 BOUWJAAR  
1986

 WOONOPPERVLAKTE  
98 M<sup>2</sup>

 ENERGIELABEL  
A

 INHOUD  
340 M<sup>3</sup>

 PERCELOPPERVLAKTE  
151 M<sup>2</sup>

 WOONLAGEN  
3



## OMSCHRIJVING

KOMWONEN in deze fijne hoekwoning met een grote nieuwe berging, zonnige tuin, 2 dakkapellen, 8 zonnepanelen en een energielabel A. De woning is werkelijk fantastisch gelegen dichtbij de Noorderplas, laat je hier verrassen!

Het Westerkwartier is gunstig gelegen in een populair gedeelte van de wijk Maaspoort. Door de gunstige ligging zijn alle voorzieningen vanaf deze locatie prima te bereiken. Het overdekte winkelcentrum De Lokerenpassage is op loopafstand gelegen waar je terecht kunt voor onder meer de dagelijkse boodschappen. Kinderdagverblijven en basisscholen zijn in de wijk Maaspoort ruimschoots aanwezig en dus altijd in de nabije omgeving van de woning gelegen. Ook sportvoorzieningen en uitvalswegen naar alle windstreken zijn prima te bereiken. Direct achter de woning is het recreatiegebied de Noorderplas gelegen, dit is echt genieten. Het bruisende centrum van Den Bosch is met het openbaar vervoer, de auto en de fiets ook uitstekend bereikbaar.

### Bijzonderheden

- Goed onderhouden hoekwoning;
- Energielabel A;
- Ruime, in 2020 nieuw gebouwde stenen berging (14 m<sup>2</sup>);
- Woonkamer met vloerverwarming;
- Zonnige achtertuin en zijtuin;
- Complete keuken en badkamer;
- 2 Dakkapellen;
- Vaste trap naar volwaardige tweede verdieping;
- Rustig en prachtig gelegen dichtbij de Noorderplas.



AANTAL SLAAPKAMERS  
3



EXTERNE BERGRUIMTE  
14 m<sup>2</sup>



### Indeling

Begane grond: hal met meterkast, toilet en de trapopgang naar de verdieping. Tuingerichte woonkamer met een provisiekast en een deur naar buiten. Open keuken aan de voorzijde met een royale hoekopgestelde keukeninrichting voorzien van inbouwapparatuur.

De begane grond is afgewerkt met een houtlook tegelvloer voorzien van vloerverwarming.

### Eerste verdieping:

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping. Slaapkamer aan de voorzijde. Ruime, moderne badkamer met een ligbad, douche, toilet en een wastafelmeubel met dubbele wastafel. De badkamer is deels voorzien van vloerverwarming. Grote slaapkamer aan de achterzijde, over de volle breedte van de woning. Deze kamer is eventueel weer terug te brengen naar 2 slaapkamers. De slaapkamers en overloop zijn afgewerkt met een laminaatvloer.

Aan de voorzijde van deze verdieping is een dakkapel geplaatst.

### Tweede verdieping:

Een heerlijk lichte verdieping met een mooie kamer en een dakkapel aan de achterzijde. Deze verdieping heeft volop bergruimte en vaste kasten met de opstelling van de cv-ketel en de wasmachine. Ook deze verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

### Tuin:

Een zonnige en verzorgde achtertuin en zijtuin, mooi aangelegd met een groot terras, een stukje kunstgras en plantvakken. De erfafscheidingen zijn nieuw gemetseld in 2020. Toen is ook een nieuwe berging geplaatst van 14 m<sup>2</sup>, een fijne stallingsruimte of om lekker te hobbyen, ideaal. Een achterom is aanwezig.

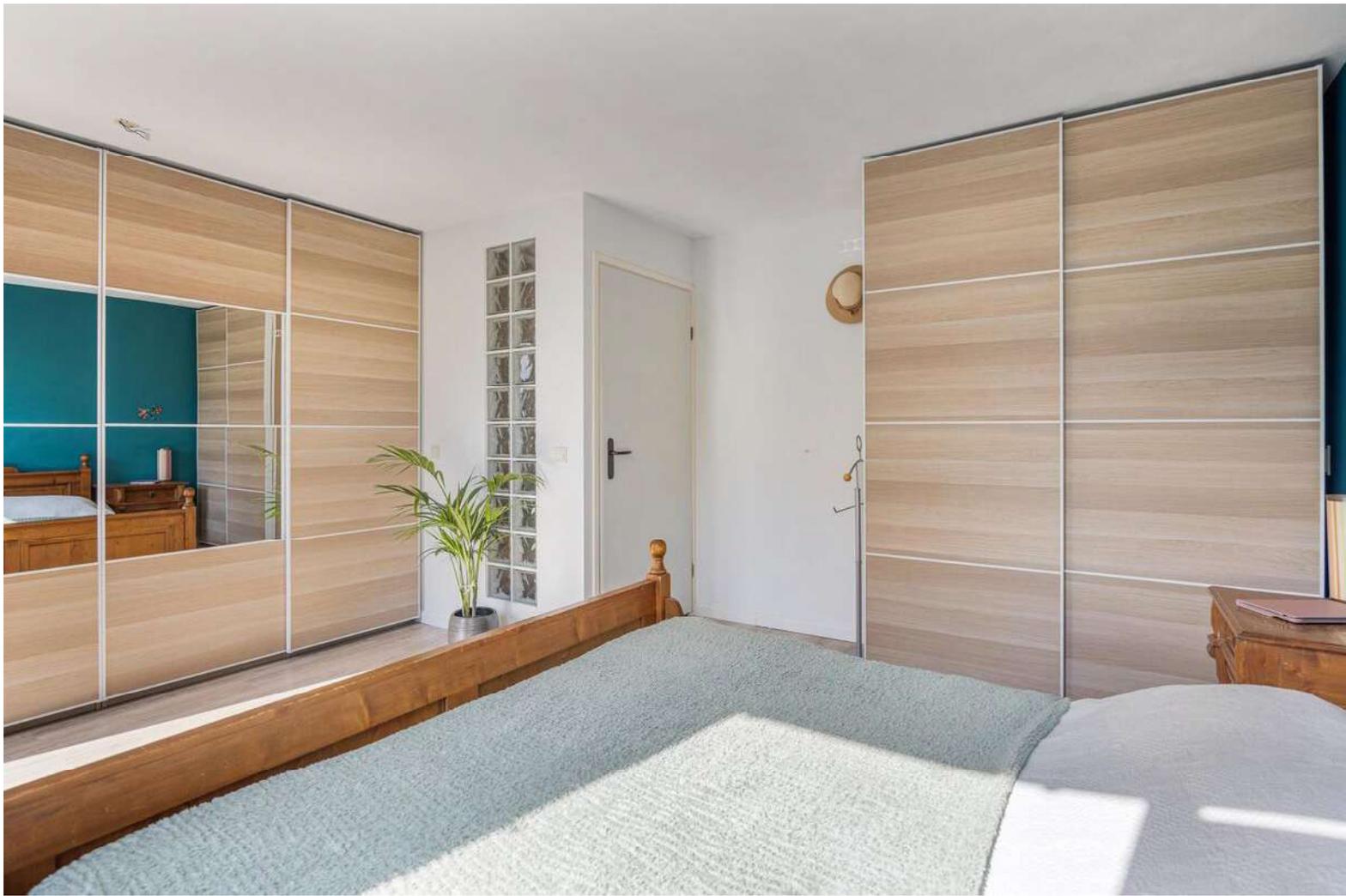






























# KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Westerkwartier 48



0 5 10 15 20 25m

12345 Deze kaart is noordgericht  
 25 Perceelnummer  
 Huisnummer  
 Vastgestelde kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

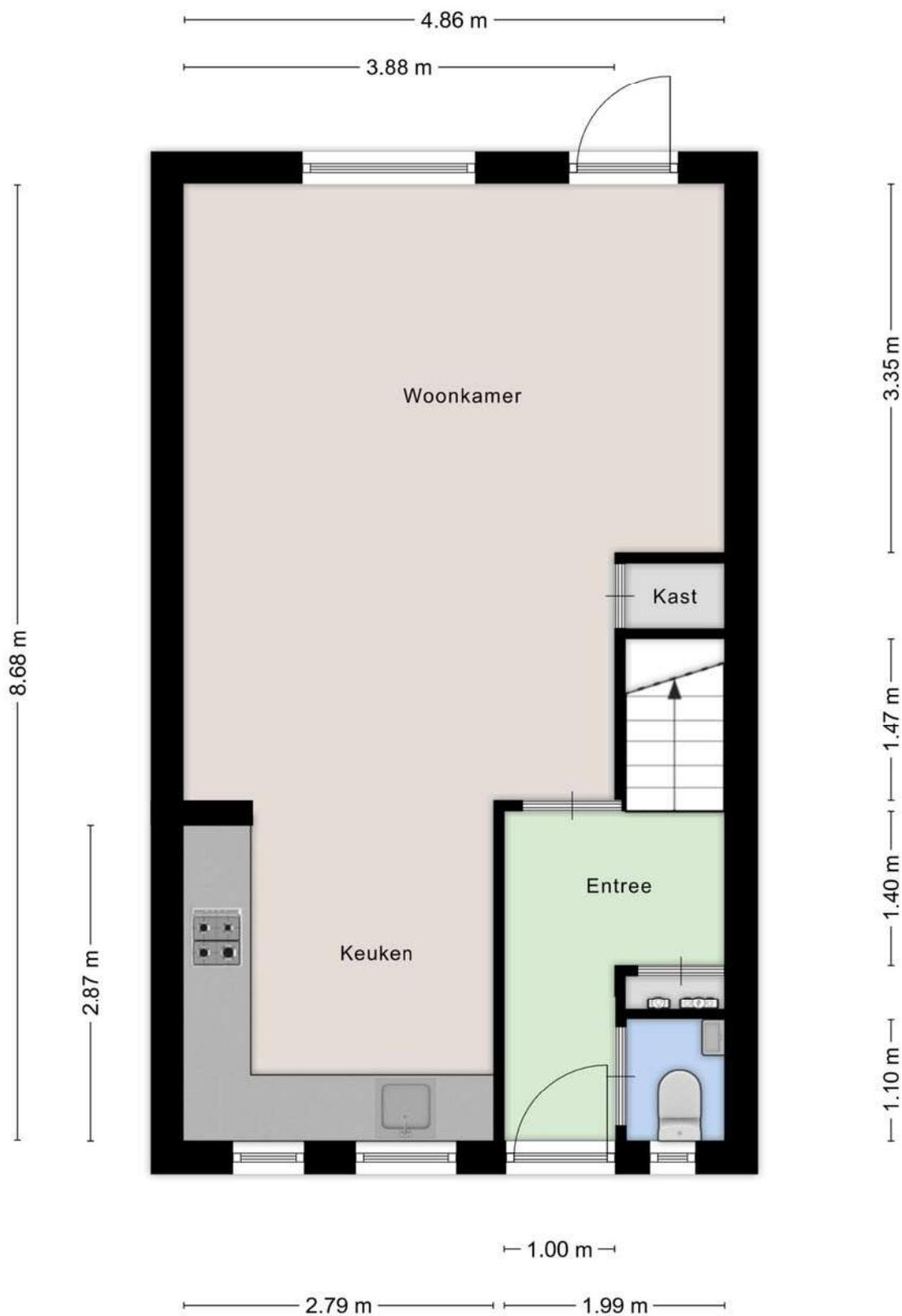
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 maart 2026  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500  
 Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch  
 Sectie T  
 Perceel 8313



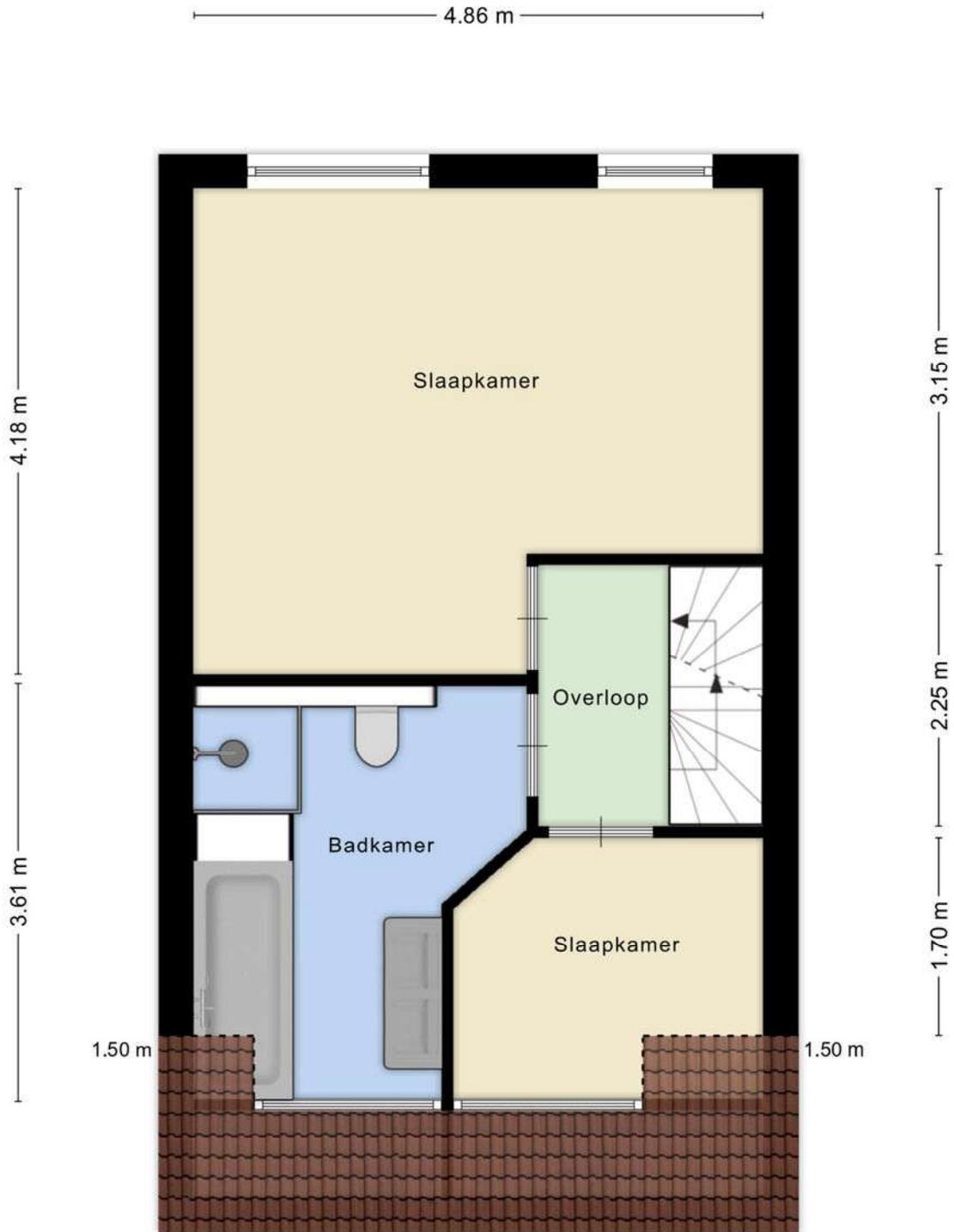
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# PLATTEGROND



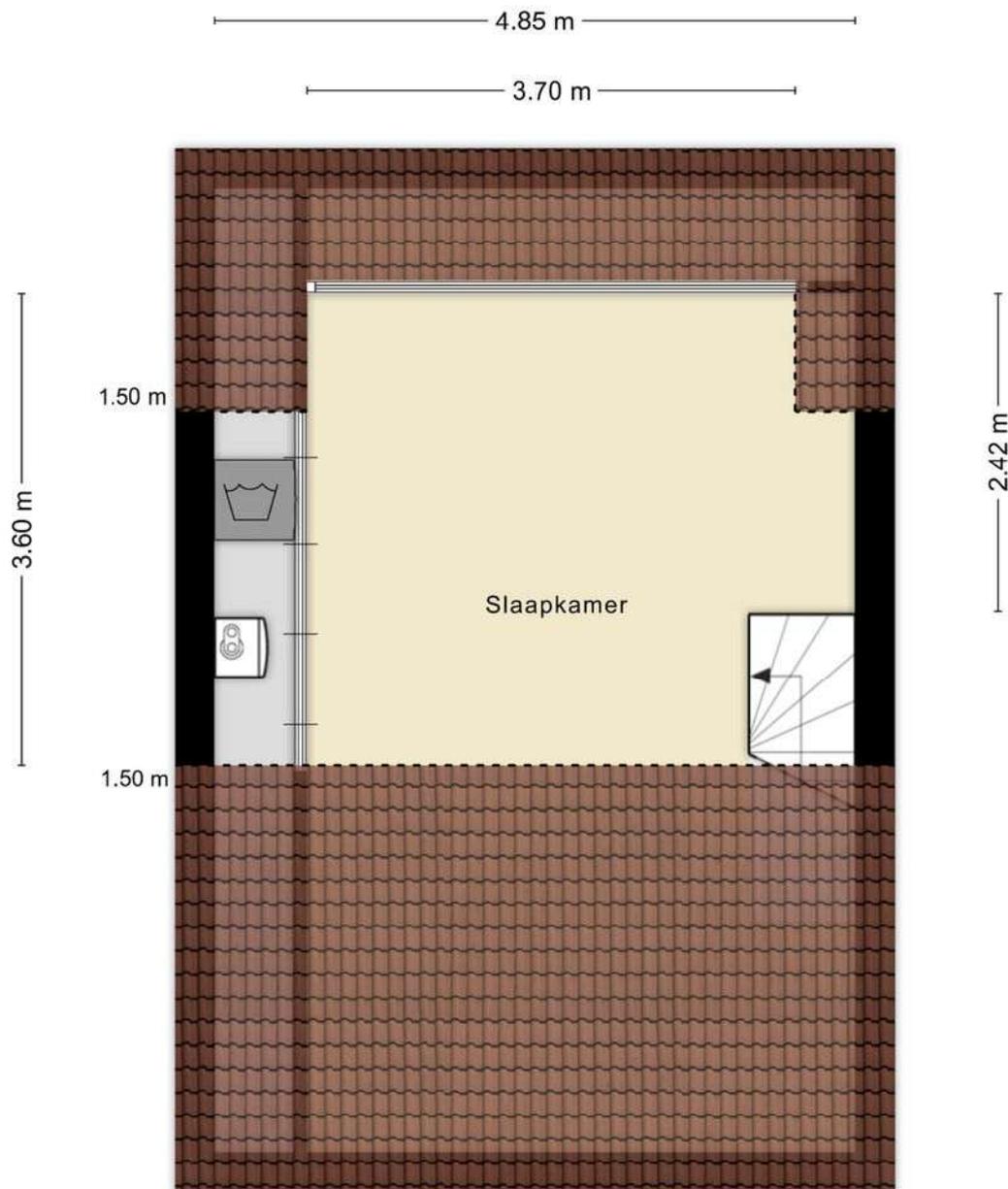
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
A+Media

# PLATTEGROND



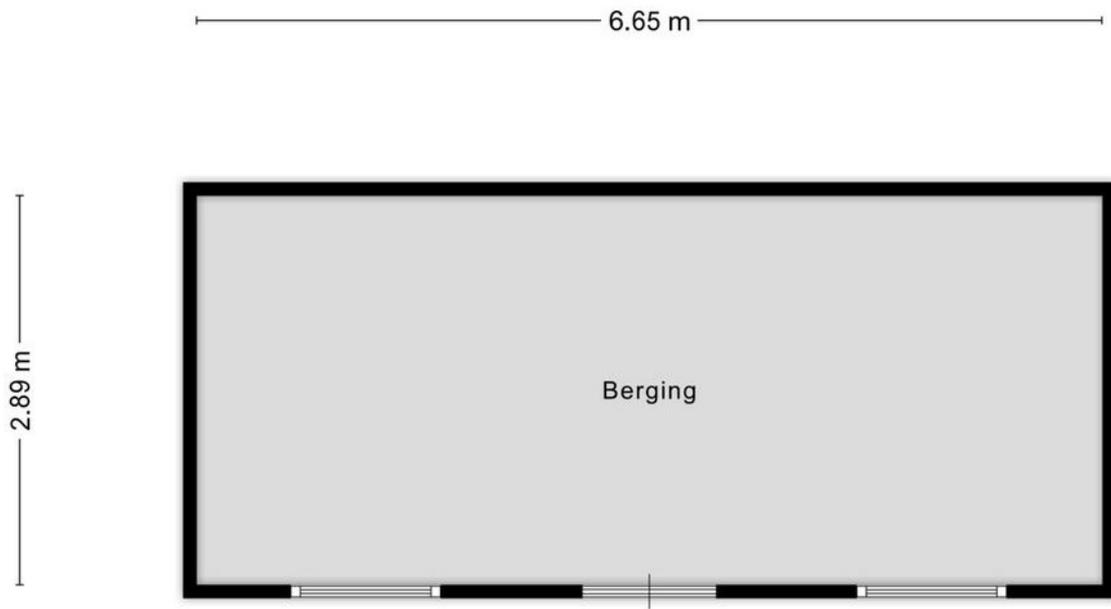
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
A+Media

# PLATTEGROND



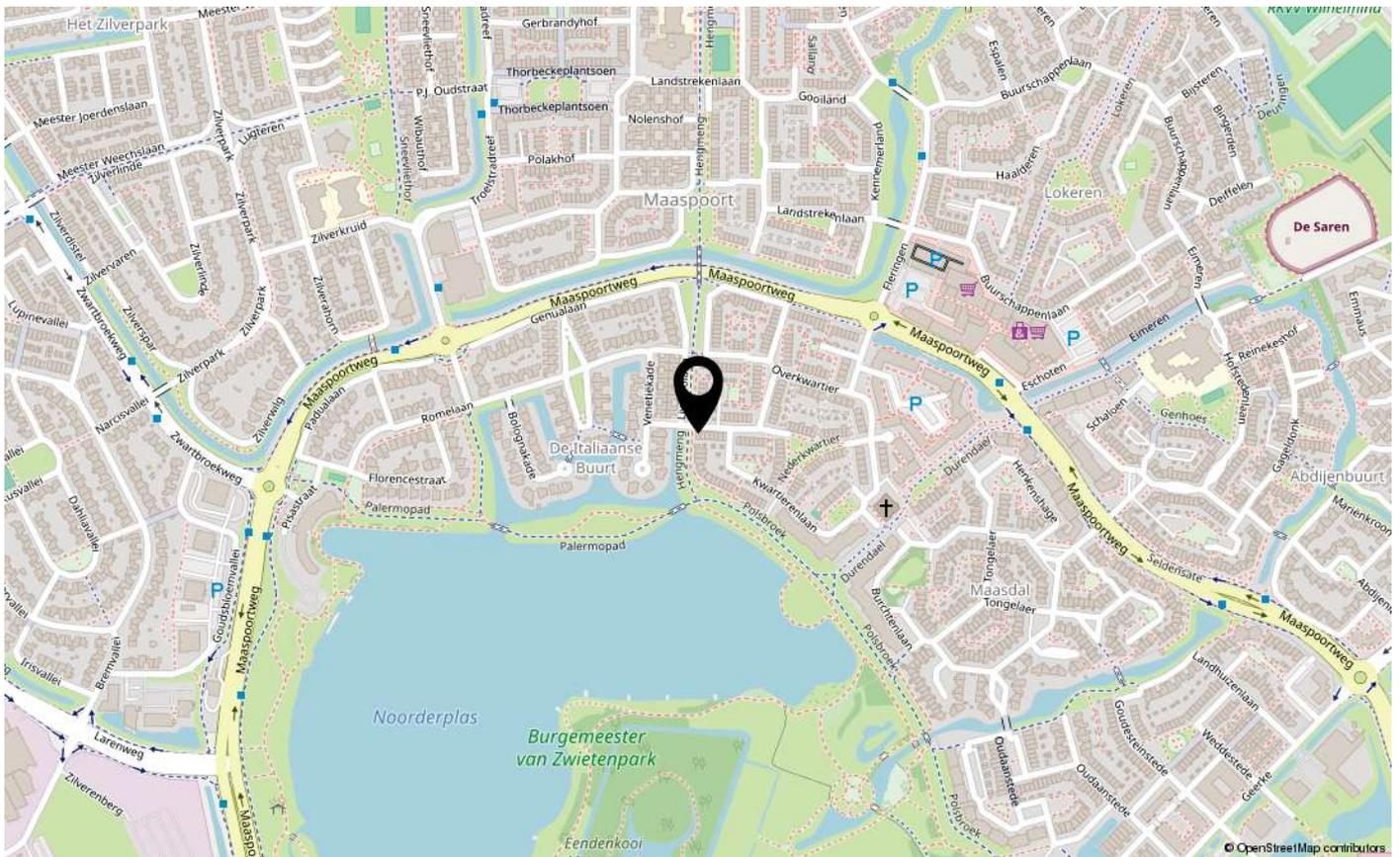
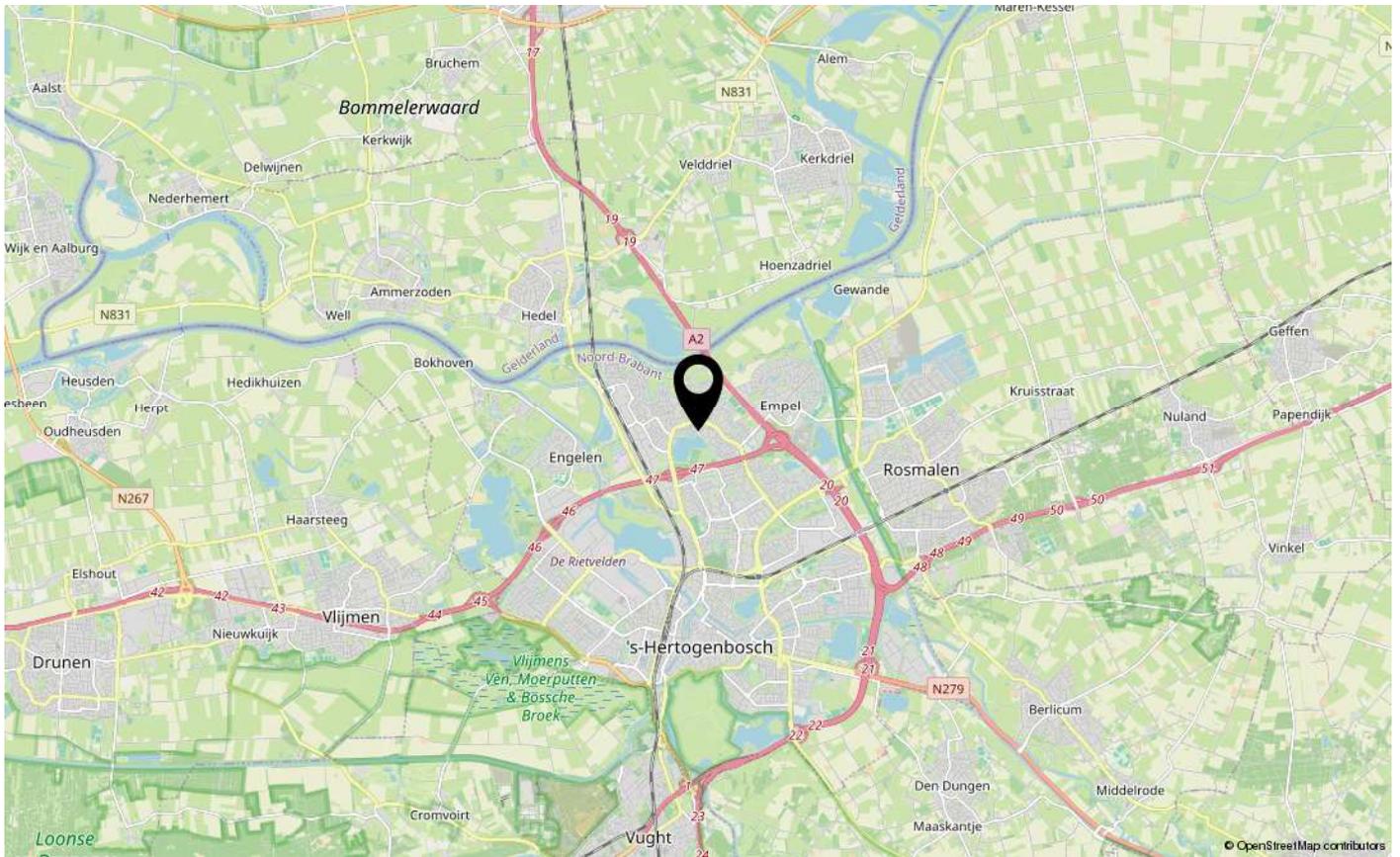
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
A+Media

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
A+Media

# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages		X	
- jaloezieën	X		
- plissé (zolder)	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- tegelvloer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus		X	
Rookmelders	X		
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
losse potten en bakken met beplanting		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



**INTERESSE IN DEZE WONING?**  
NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR

Tertsweg 1 | 5245 BH | Rosmalen

073-3035334 | [info@kom-wonen.nl](mailto:info@kom-wonen.nl) | [www.kom-wonen.nl](http://www.kom-wonen.nl)

