

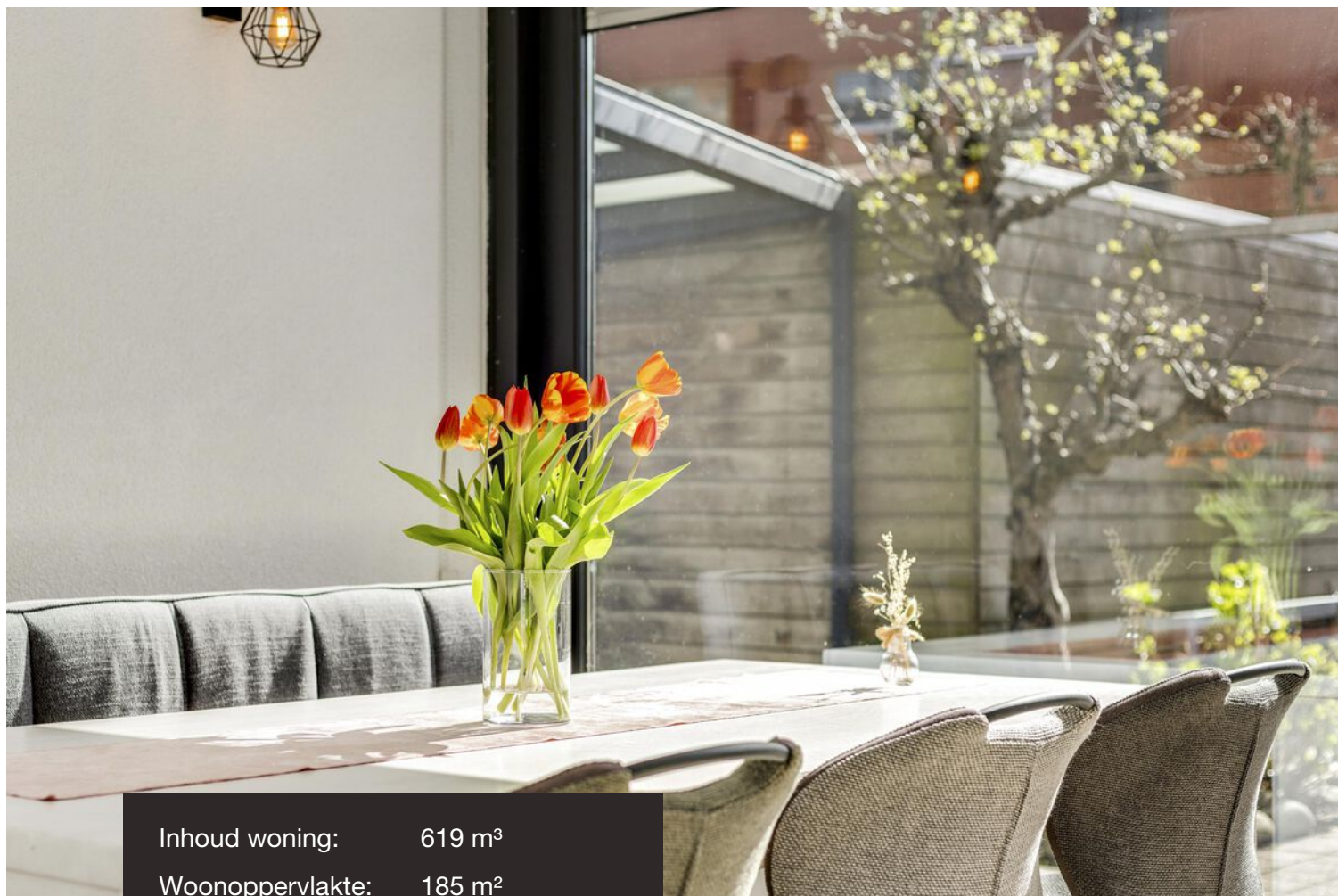


**VOLLEDIG GEMODERNISEERDE TUSSENWONING MET BREDE TUIN
'S-HERTOGENBOSCH, WATERINGEN 25**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 619 m³

Woonoppervlakte: 185 m²

Perceeloppervlakte: 177 m²

Bouwjaar: 2001

- ✓ Maar liefst vier volledige woonlagen;
- ✓ Begane grond vloer voorzien van vloerverwarming;
- ✓ Volledig nieuwe dakbedekking 2025;
- ✓ Intergas cv-ketel i.c.m. Remeha 4kw luchtwarmtepomp;
- ✓ Badkamer volledig vernieuwd in 2023;



WELKOM

Deze ruime en modern vormgegeven woning staat in de populaire en kindvriendelijke wijk Empel. De woning is volledig gemoderniseerd en voorzien van vier volledige woonlagen met 3 ruime slaapkamers (4 mogelijk), een volledig vernieuwde badkamer, een ruim dakterras, een eigen oprit met laadpaal en heeft dankzij de bijzondere ligging een extra brede tuin op het zuiden met een grote berging en achterom.

In Empel woon je aan de rand van de stad, met de Maas en het Kanaalpark op steenworp afstand. Je woont hier rustig aan de rand van de natuur, maar kunt de Bossche gezelligheid gemakkelijk opzoeken met de binnenstad op korte afstand, zowel op de fiets, met de auto als met het openbaar vervoer. Het dorp heeft veel voorzieningen: de supermarkt voor de dagelijkse boodschappen, twee basisscholen en kinderdagverblijven, maar ook het nieuwe en hippe café Bonjour. Verder zijn er volop sportfaciliteiten en biedt de nabije omgeving veel speelvoorzieningen. Voor het voortgezet onderwijs liggen 's-Hertogenbosch en Rosmalen op fietsafstand. Empel ligt aan de Maas en is daarmee een heel waterrijk en vooral groen gebied.

BEGANE GROND

We betreden het huis via de eigen oprit met laadpaal. De grote hal geeft toegang tot de garderobe, het kantoor, het toilet, de bijkeuken en de ruime leefkeuken met toegang tot de achtertuin. De keuken mag zeker groot genoemd worden en beschikt over diverse inbouwapparatuur, zoals een AEG-stoomoven, een 5-pits gasfornuis met wokbrander en een afzuigkap, een vaatwasser en een Quooker-kokendwaterkraan. Ook is er een fijn koffiehokje. De hoge plafonds en grote raampartijen zorgen ervoor dat de ruimte erg licht en ruim is en dankzij de vide en de schuifpui ben je zowel in contact met de woonkamer als de achtertuin.

De kamer aan de voorzijde van de woning biedt een fijne ruimte die je naar eigen wens kan inrichten. Zo wordt de ruimte nu als kantoor gebruikt, maar is deze kamer ook goed te gebruiken als extra slaapkamer of speelkamer.

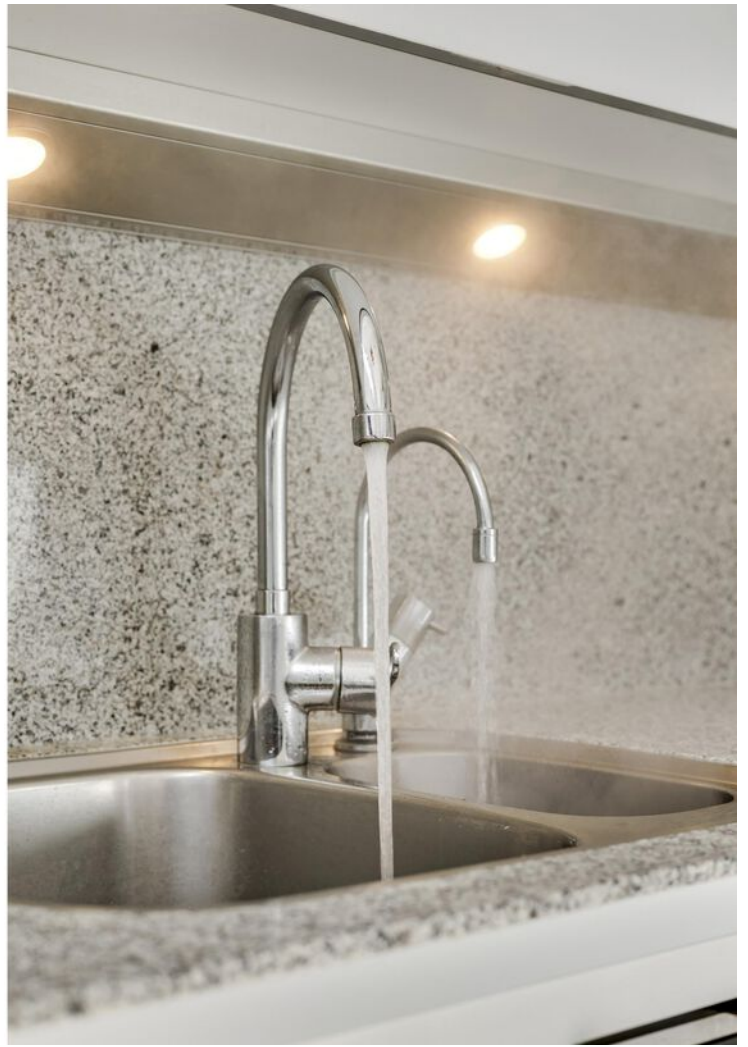
Halverwege de hal bevinden zich het toilet en de ruime bijkeuken met op maat gemaakte meubels, met onder andere de opstelplaats voor de wasmachine en droger. In de hal vind je naast de garderobe de karakteristieke trapopgang naar de woonverdieping.

De begane grond is voorzien van vloerverwarming, een hoogwaardige pvc-vloer met hoge plinten en een strakke wandafwerking.

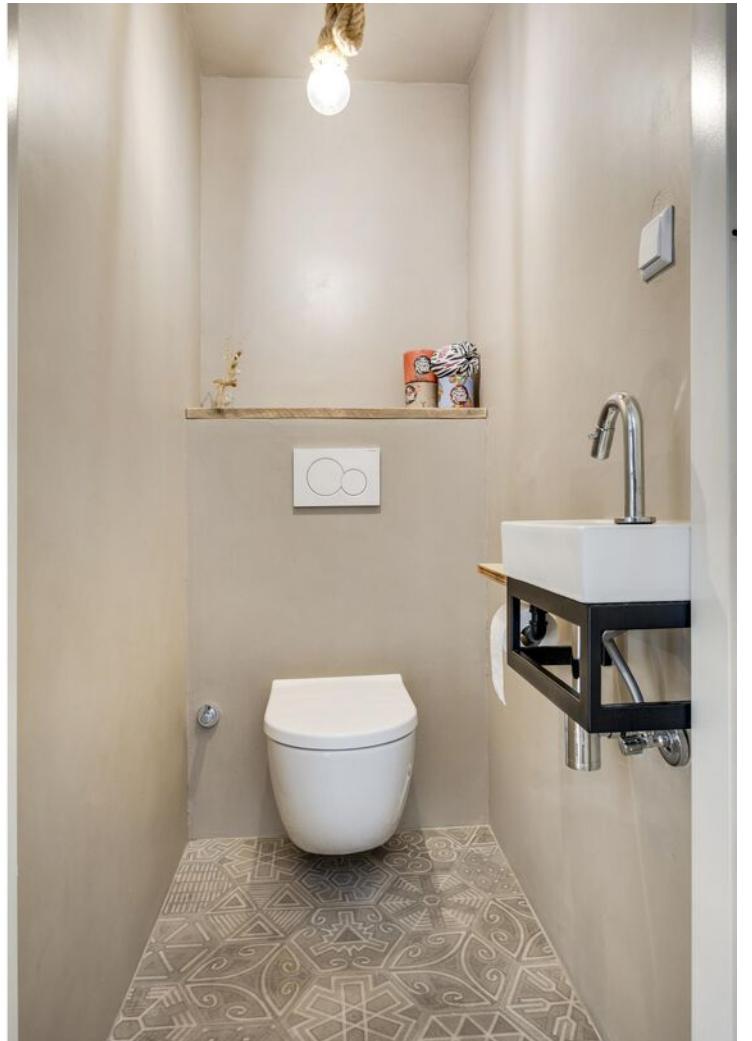


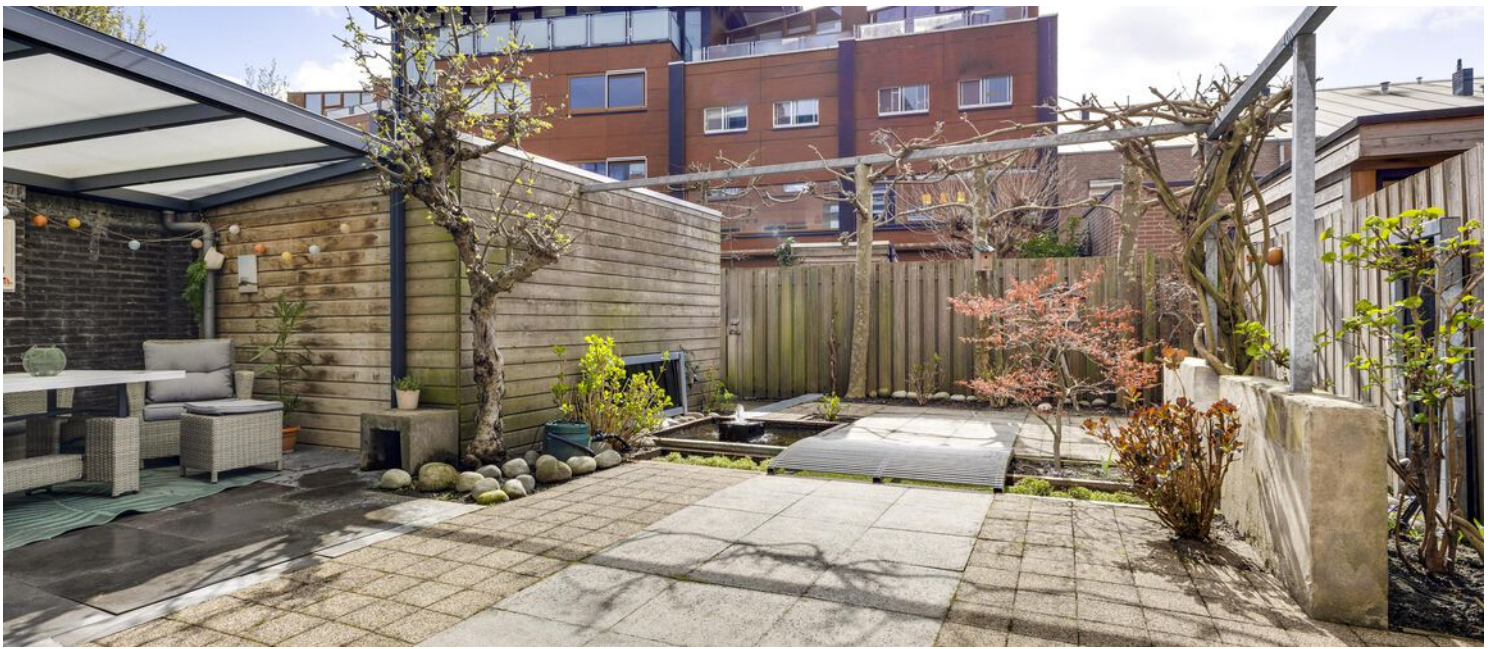












TUIN

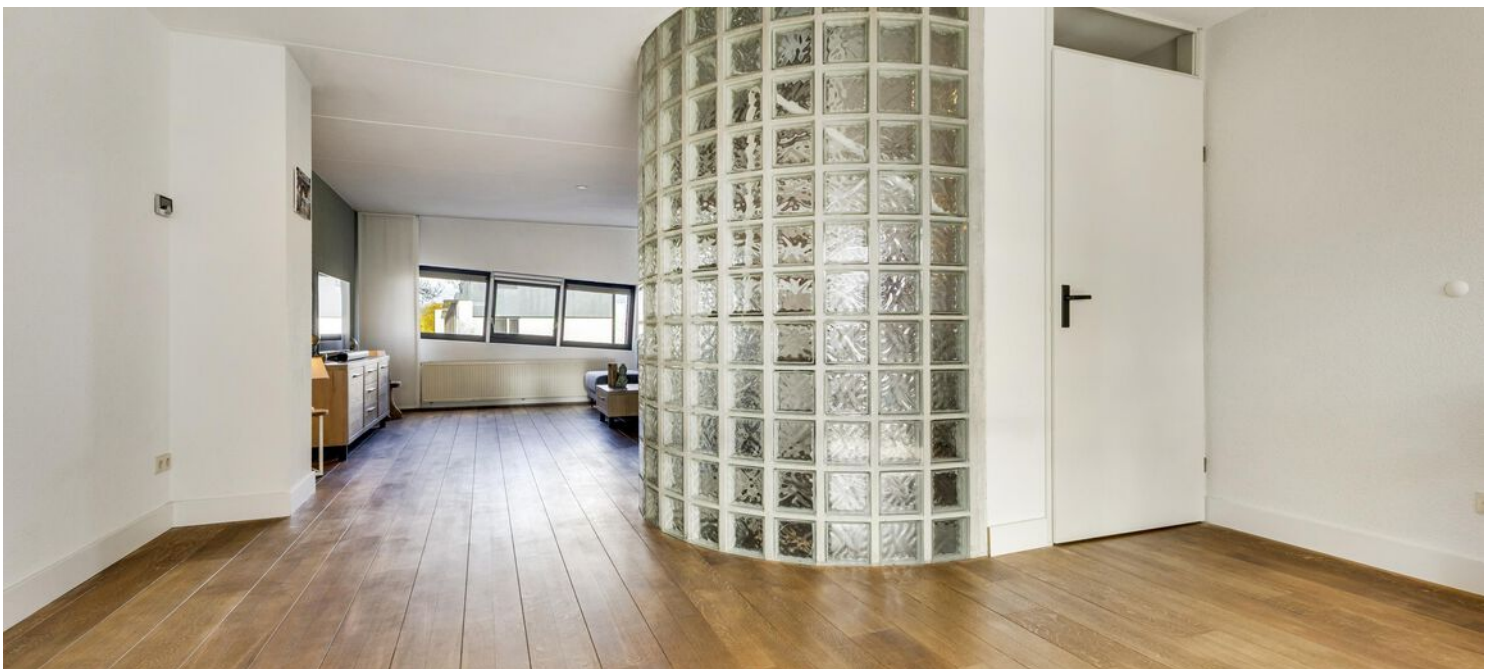
De schuifpui geeft toegang tot de brede, verzorgde achtertuin op het zuiden. Een zonneluifel biedt schaduw op zonnige dagen. Dankzij de bijzondere ligging heeft de woning een brede tuin waar goed gebruik van is gemaakt. Zo is direct naast de woning een prachtige overkapping gemaakt waar je in alle privacy kunt genieten tot laat in de avond. Ook de berging is grotendeels op het "extra perceel" geplaatst, waardoor je optimaal gebruik maakt van de tuin. De achterom zorgt ervoor dat je gemakkelijk de fietsen in de berging kwijt kunt. Naast de berging is voldoende plaats om de kliko's uit het zicht te plaatsen.





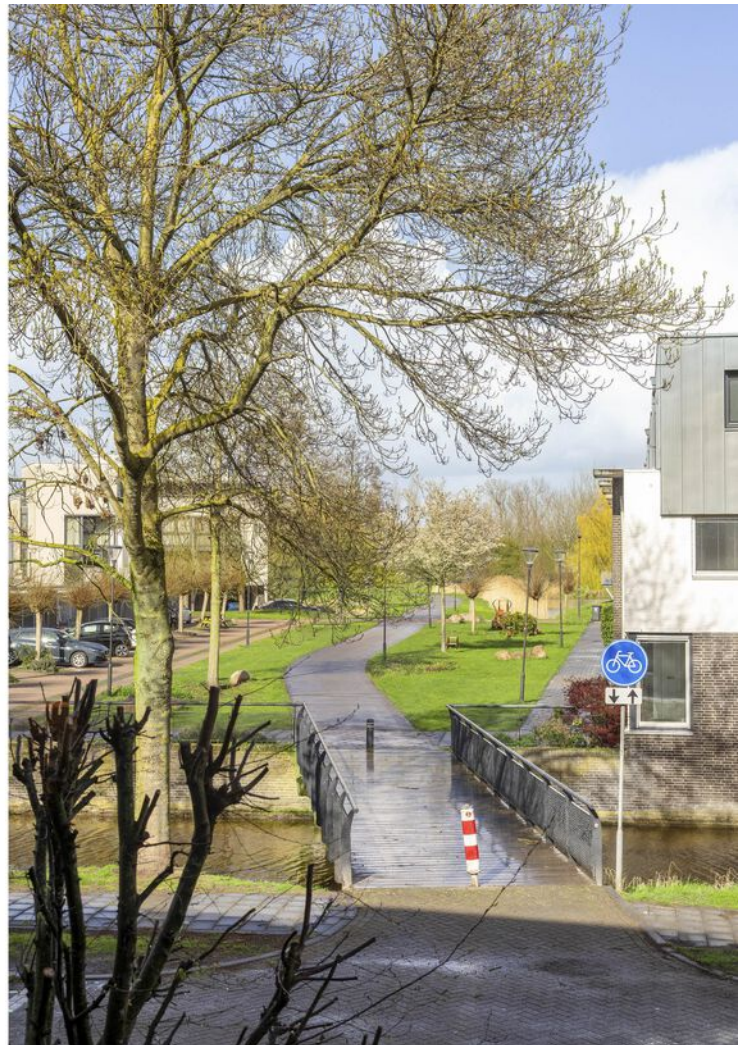
EERSTE VERDIEPING

Middels de wenteltrap in de hal betreden we de eerste verdieping. Het trappenhuis, dat bestaat uit glazen bouwstenen met een groot rond dakraam, zorgt ervoor dat er geen daglicht verloren gaat. Op deze verdieping treffen we de royale woonkamer met vide, welke dankzij het ronde trappenhuis voor een speelse verdeling van de kamer zorgt. Aan de straatzijde bevindt zich de ruime zithoek; het uitzicht is prachtig door het gebrek aan directe overburen. Aan de tuinzijde is ruimte voor een eethoek, speel- of kantoorruimte. De woonkamer heeft een houten vloer en strak afgewerkte wanden.











TWEEDE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot de 2 zeer riante slaapkamers (voorheen 3) en een compleet vernieuwde badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een brede inbouwkast, met extra bergruimte achter de wanden. De badkamer is volledig vernieuwd in 2023 en beschikt over een ligbad, een inloopdouche met hand- en regendouche, een hangcloset, een handdoekenradiator en een dubbel wastafelmeubel. Ook de slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een strak weggewerkte inbouwkast, met extra bergruimte achter de wanden. Net als in de woonkamer heb je ook hier een prachtig uitzicht. De verdieping heeft een nette laminaat-vloer met wederom een strakke wandafwerking.











DERDE VERDIEPING

Een volwaardige woonlaag met, ook hier, een meer dan royale slaapkamer. Dankzij de grootte is deze verdieping opgedeeld in een slaapkamer aan de voorzijde, met dezelfde praktische inbouwkasten als een verdieping lager. Met aan de achterzijde een prachtige ruimte voor studie en tevens de toegang tot het ruime en zonnige dakterras, dat dankzij de bijzondere ligging veel privacy biedt. Een fantastische locatie om laat op de avond van de laatste zonnestralen te genieten. Naast de inbouwkasten zijn de netjes weggewerkte Intergas-c.v.-ketel met Remeha hybride luchtwarmtepomp te vinden, evenals de mechanische ventilatie.

De verdieping heeft een strakke wandafwerking, op het slaapgedeelte een fijne vloerbedekking en aan de achterzijde een nette laminaatvloer.









FIJN OM TE WETEN:

- Zeer net onderhouden en gemoderniseerd huis;
- Trap is recent opgeknapt; treden zijn opnieuw geplaatst, waardoor de trap geen geluid maakt bij gebruik;
- De begane grond is in het verleden flink aangepast, waarbij het toilet is verplaatst, een praktische bijkeuken -en een ruime extra (kantoor-)kamer is gecreëerd en vloerverwarming is toegevoegd;
- Tuin is voorzien van een onderhoudsvrije overkapping met verlichting;
- Ruime berging voorzien van elektriciteit;
- Brede elektrisch bedienbare zonneluifel;
- De leibomen in de tuin zorgen voor maximale privacy in de zomer;
- Merendeels van de ramen zijn voorzien van horren;
- In 2025 is het dak volledig vernieuwd;
- Intergas-c.v.-ketel in combinatie met een hybride lucht-warmtepomp;
- Eigen oprit, eventueel met laadpaal;
- Alle ramen en deuren, behalve de voordeur, zijn voorzien van horren;
- Kortom: een instapklare woning die je moet zien om te ervaren.



Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken staat aangegeven wat er in het object wel of niet achterblijft ongeacht of het roerend dan wel niet roerend is.

PLATTEGROND

BEGANE GROND MET TUIN



Begane grond met tuin
Wateringen 25, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BEGANE GROND

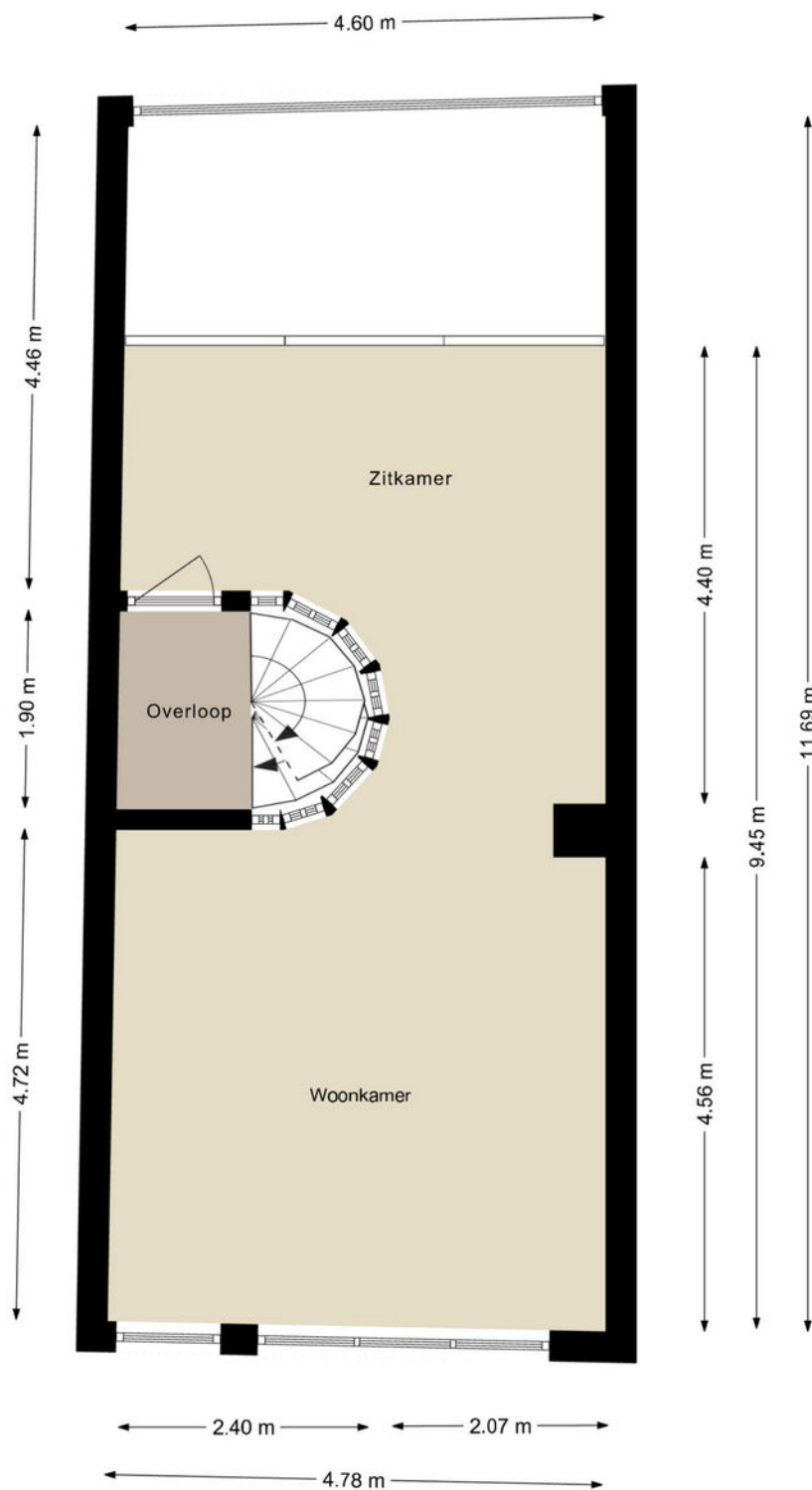


Begane grond
Wateringen 25, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

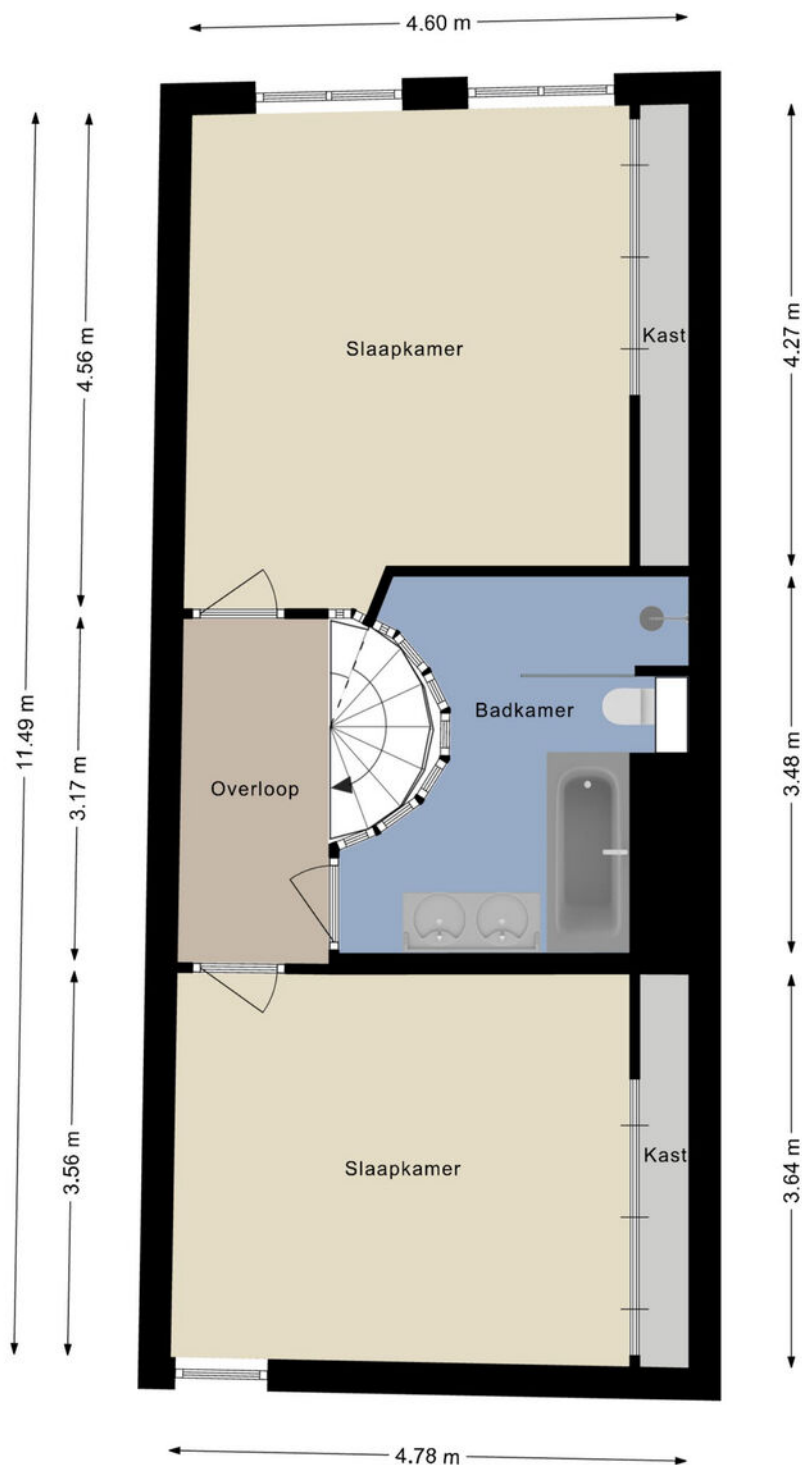


Eerste verdieping
Wateringen 25, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING

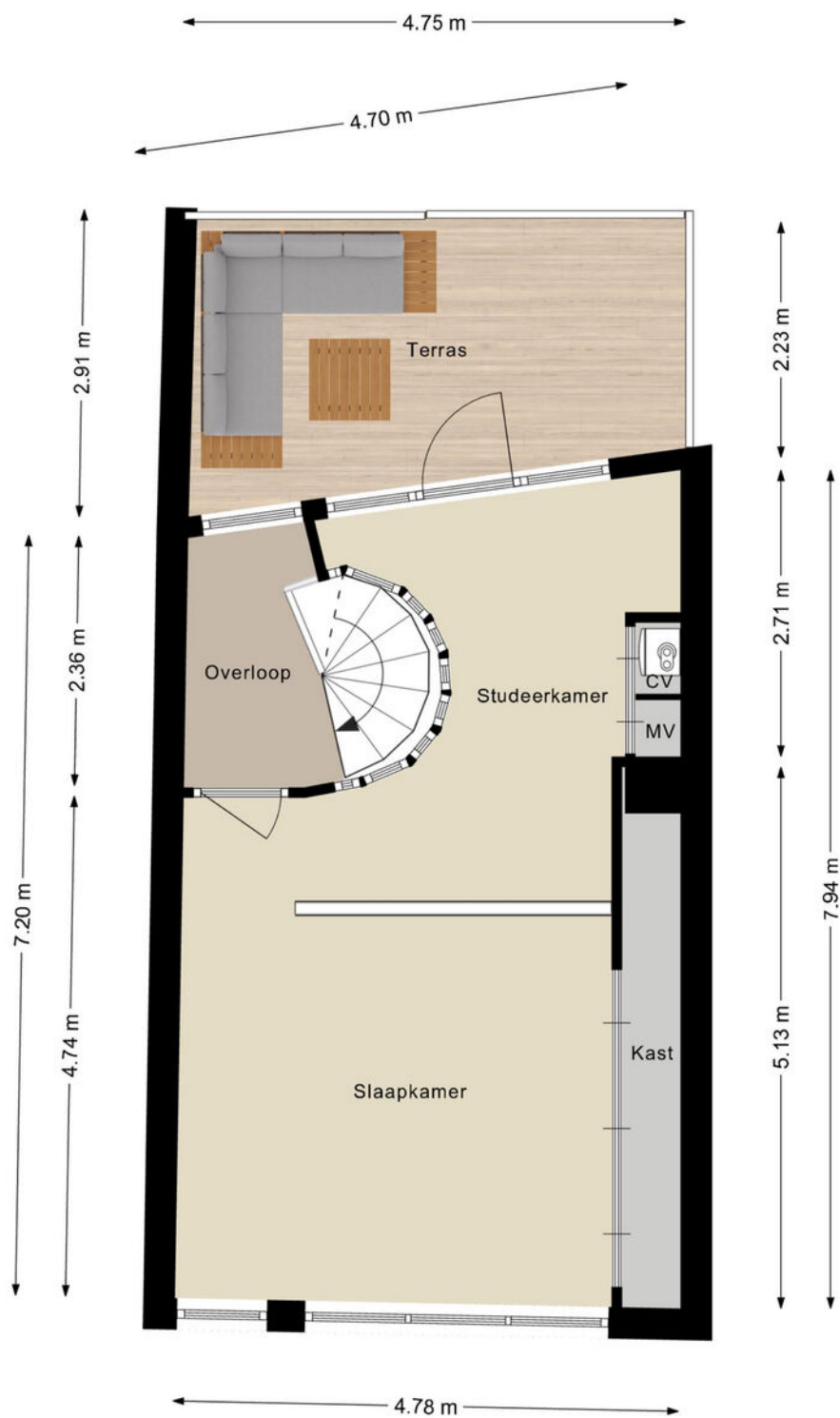


Tweede verdieping
Wateringen 25, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

DERDE VERDIEPING



Derde verdieping
Wateringen 25, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

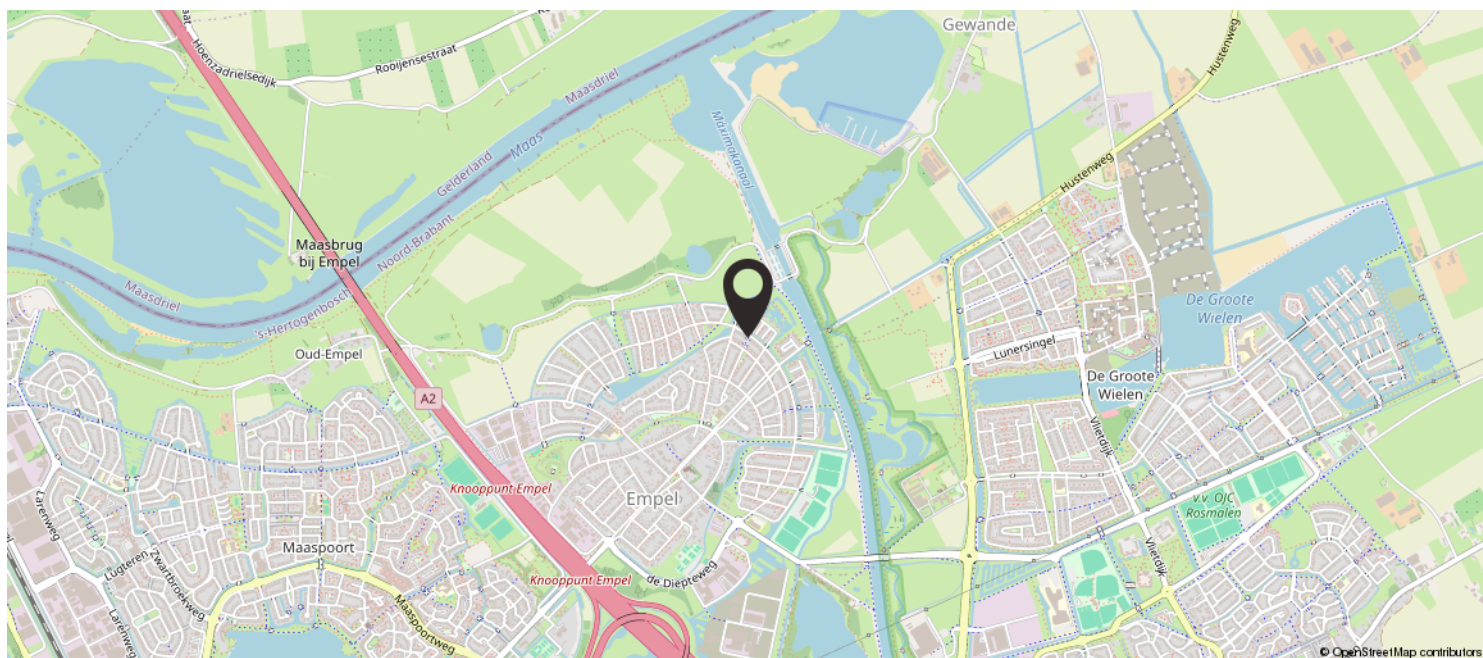
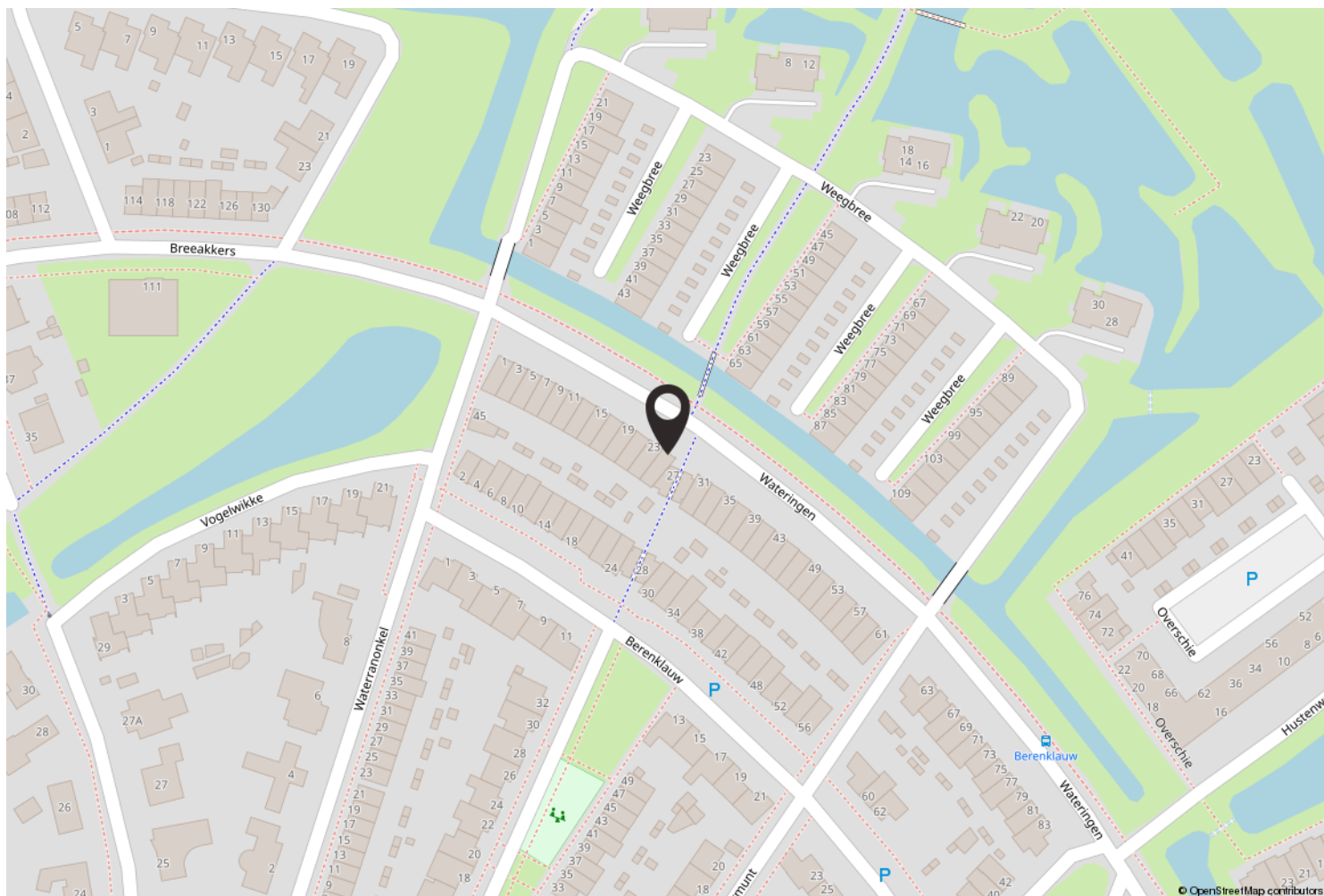
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel			X
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Hybride warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

LOCATIE OP DE KAART



BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

Voorbehoud van financiering

Voordat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomen, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Wij kunnen u vrijblijvend en ongebonden adviseren met betrekking tot gecertificeerde en gerespecteerde financiële dienstverleners die u deskundig en vertrouwd kunnen adviseren omtrent uw financiële mogelijkheden.

Koopakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen één week na het verlopen van het voorbehoud voor financiering aan de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat contractanten elkaar in gebreke kunnen stellen indien één der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Deze in gebreke stelling zou uiteindelijk (na evt. tussenkomst van de rechter) kunnen leiden tot een ontbinding van de overeenkomst. Hierbij kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich uiteraard aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen vanaf de datum van het notarieel transport voor rekening van de koper. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijke gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Keuze van notaris

Over het algemeen wordt de koper in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet over een "vaste" notaris beschikt, kunnen wij koper vrijblijvend en ongebonden adviseren omtrent kwaliteit en tariefstelling van de notariskantoren binnen ons werkgebied. Maakt een koper deze keuze niet binnen 10 werkdagen na het ondertekenen van de akte dan zal de keuze van de notaris aan de makelaar zijn voorbehouden die de koopovereenkomst heeft opgemaakt.

Kosten koper

De aanduiding 'k.k.' of 'kosten koper' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Afhankelijk van de onroerende zaak, de notariskeuze en de hypotheeksoort bedragen de kosten koper circa 4 % van de koopsom (uitgaande van 2% overdrachtsbelasting). Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangerend blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren (mits goed ingepakt). In verband met de alom bekende negatieve eigenschappen van asbest is sinds 1 juli 1993 de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Zeker woningen van voor die tijd kunnen echter (nog steeds) asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopaktes van woningen waarvan vermoed wordt dat deze asbest kunnen bevatten asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Identificatie

Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor het opmaken van een koopovereenkomst dient u een kopie van een geldig legitimatiebewijs te verstrekken.

Algemeen

In verband met de duidelijkheid en de doorzichtigheid zijn de NVM voorwaarden van toepassing. Brochures, internetpagina's en informatiebladen worden met zorg samengesteld. Toch dient gesteld te worden dat alle maten circa maten zijn en aan de brochures, internetpagina's en informatiebladen geen rechten kunnen worden ontleend. De in brochures, op internetpagina's en in informatiebladen verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. In de brochure van de woning, ook beschikbaar via internet, is een lijst van roerende en onroerende zaken opgenomen. Ongeacht of zaken op deze lijst roerend of onroerend zijn, geeft verkoper middels deze lijst aan wat van toepassing is. Alleen na onderling overleg tussen partijen kan hiervan worden afgeweken.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

ONZE KLANTEN
GEVEN ONS EEN

9.3!



SCAN DE QR-CODE
EN LEES VERDER OP
ONZE WEBSITE!



viermakelaars

ONDERWIJSBOULEVARD 174

Geschreven juni 2025

Wij zijn uitermate tevreden over Viermakelaars. Vanaf het eerste contact was er sprake van grote betrokkenheid van de makelaar. In het hele proces zijn wij steeds op de hoogte gehouden, geadviseerd en geraadpleegd. Wij zijn uitermate tevreden over de betrokkenheid, de voortvarendheid en de professionaliteit van de makelaar en het makelaarskantoor. Daarnaast verliep de communicatie uitermate goed, via whatsapp, mail en telefoon.

10

TWEEDE HERVENDREEF 45

Geschreven oktober 2025

Alle lof voor makelaarskantoor Viermakelaars. Er werd goed geluisterd naar onze wensen. Echte persoonlijke aandacht. Er werd alle tijd voor je genomen. Altijd gebeld/teruggebeld. Open visie. En de verkoop van ons huis is goed aangepakt. Super mooie brochure. Mede dankzij Viermakelaars hebben wij een mooi appartement gevonden.

10

viermakelaars



Walter Breedveldplein 2
5231 ME 's-Hertogenbosch

073-6215656
info@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl



Kerkstraat 5
5261 CP Vught

073-6110077
vught@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl

