



'S-HERTOGENBOSCH  
Waterhoen 4 a

Vraagprijs  
€ 695.000,- K.K.

# Karakter aan het water

Engelen op zijn mooist

A stylized blue letter 'B' logo for BigheLaardij.

**BIGHELAARDIJ**  
makelaars

073-6330600 | [info@bighelaardij.nl](mailto:info@bighelaardij.nl)  
[bighelaardij.nl](http://bighelaardij.nl)

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:  
1992

kamers:  
5

Inhoud:  
468m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
132m<sup>2</sup>

Energie label  
B

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 695.000,- k.k.
Elektra	€ 40,-
Gas	€ 90,-
Verwarming	€ 70,-
Water	€ 16,-
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1992
Dakbedekking	Metaal
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	405 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	132 m <sup>2</sup>
Inhoud	468 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	23,5 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	35 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

## Locatie

# Kenmerken & specificaties

Ligging

Aan water  
In woonwijk  
Nabij openbaar vervoer  
Nabij school

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Zijtuin
Tuin 2 - Oriëntering	Oosten
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Normaal
Tuin 3 - Type	Voortuin
Tuin 3 - Oriëntering	Noorden
Tuin 3 - Staat	Normaal

## Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

## CV ketel

CV ketel	Intergas HR-combi
Warmtebron	Elektriciteit
Bouwjaar	2012
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard Vloerverwarming (gedeeltelijk)

# Kenmerken & specificaties

Heeft een balkon	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een open haard	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

## **Kadastrale gegevens**

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



# Omschrijving

Wonen waar architectuur en natuur elkaar ontmoeten. Er zijn woningen die je vanzelf naar binnen trekt. Die je al bij de voordeur laten voelen dat hier iets bijzonders wacht. Waterhoen 4A is zo'n woning.

Achter de opvallende zinken kap en het lichte metselwerk schuilt een thuis vol karakter, licht en ruimte zorgvuldig vormgegeven, met oog voor detail en een diepe verbinding met de natuur om haar heen.

Vanuit de orangerie stap je rechtstreeks het terras op, dat op waterniveau ligt. Het water begint hier waar de tegels eindigen. Op zomerse avonden schijnt het licht op het oppervlak, 's winters hangt er mist boven de oever. Een plek die je niet snel vergeet

De royale oprit biedt volop parkeergelegenheid, en de ruime carport geschikt voor een camper of meerdere voertuigen maakt duidelijk dat hier aan alles gedacht is. Ruimte is hier geen bijzaak, maar een vanzelfsprekendheid.

Buiten ontvouwt zich een wereld die je niet verwacht. De tuin van 402 m<sup>2</sup> is geen tuin het is een buitenkamer, een reeks van sferen en plekken die uitnodigen om te verblijven.

Drie zonnige terrassen op het zuiden geven het buitenleven structuur en variatie: een ruim terras direct achter het huis, een vlonder terras bij de orangerie waar binnen en buiten in elkaar overvloeien, en een terras op waterniveau waar het landschap zich letterlijk aan je voeten ontvouwt. Een siervijver, een klimopwand die privacy en poëzie in één brengt, en de magnolia die het geheel bekroont dit is een tuin die je niet ontwerpt, maar beleeft.

Achter in de tuin staat een vrijstaande glazen tuinkamer orangerie, atelier, thuishok of salon, al naar gelang de dag. Wat weinig mensen verwachten: zij is geheel onderkelderd, met royale ruimte voor opslag of meer.

En dan het water. De watergang aan het einde van de tuin is geen begrenzing het is een opening naar het landschap. De eigen vlonder nodigt uit tot een glas wijn bij zonsondergang, een barbecue met vrienden, of gewoon stilzitten en kijken hoe het water beweegt.

Feiten:

- Blijvend vrij uitzicht
- Energie label B
- Woonoppervlakte: 132 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 402 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 468 m<sup>3</sup>
- 5 kamers, waarvan 4 slaapkamers
- Ruime eigen oprit met carport
- Vloerverwarming op de begane grond
- Recent vernieuwde luxe badkamer met bad, inloopdouche en dubbele wastafel
- Master bedroom met balkon
- Stalen spiltrap als architectonisch detail
- Vrijstaande glazen tuinkamer/serre
- Eigen vlonder direct aan het water
- Opvallende architectuur met zinken kap

Natuur en rust

Engelen ligt direct aan de Dieze en grenst aan de Maas en natuurpark "Engelermeer". Wandelen, fietsen en genieten van het water begint letterlijk voor de deur.

Toch dicht bij de stad

's-Hertogenbosch met zijn gezellige binnenstad, top horeca en voorzieningen ligt op slechts een paar minuten rijden. Je hebt het beste van twee werelden.

Landelijk karakter

Engelen heeft een authentiek, dorps karakter met vrijstaande woningen, ruime kavels en groene straten zeldzaam zo dicht bij een grote stad.

Gemeenschapsgevoel

Het is een rustige, groene buurt waar mensen elkaar kennen. Prettig voor gezinnen, maar ook voor wie gewoon tot rust wil komen.

Dit is meer dan een huis. Dit is een plek om thuis te



















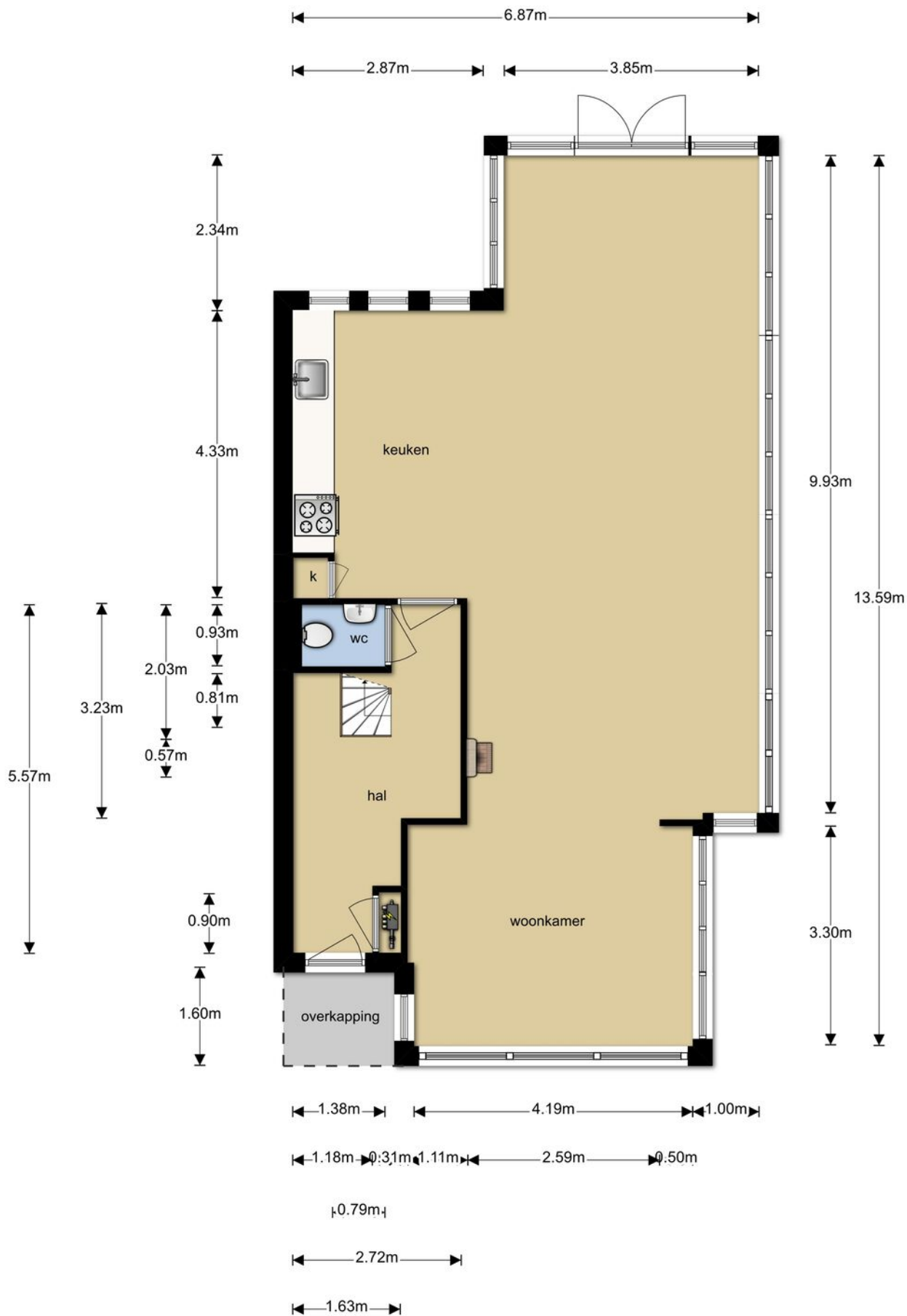








# Plattegrond






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Waterhoen 4a

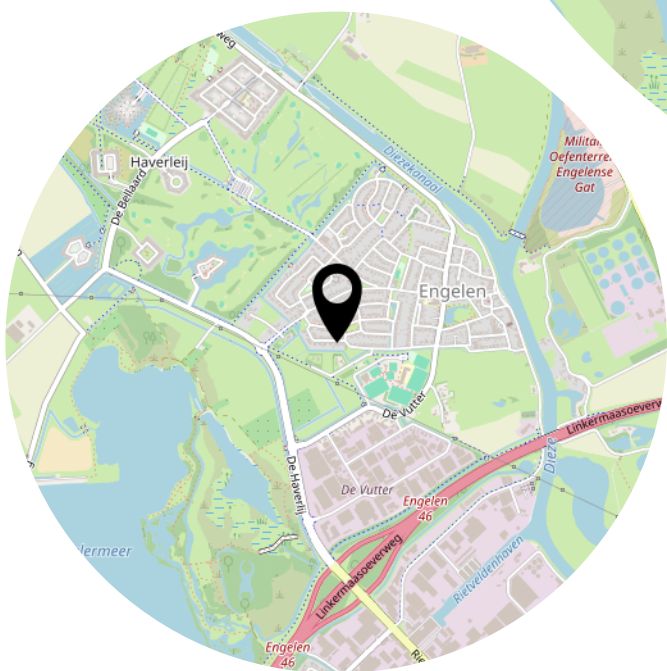
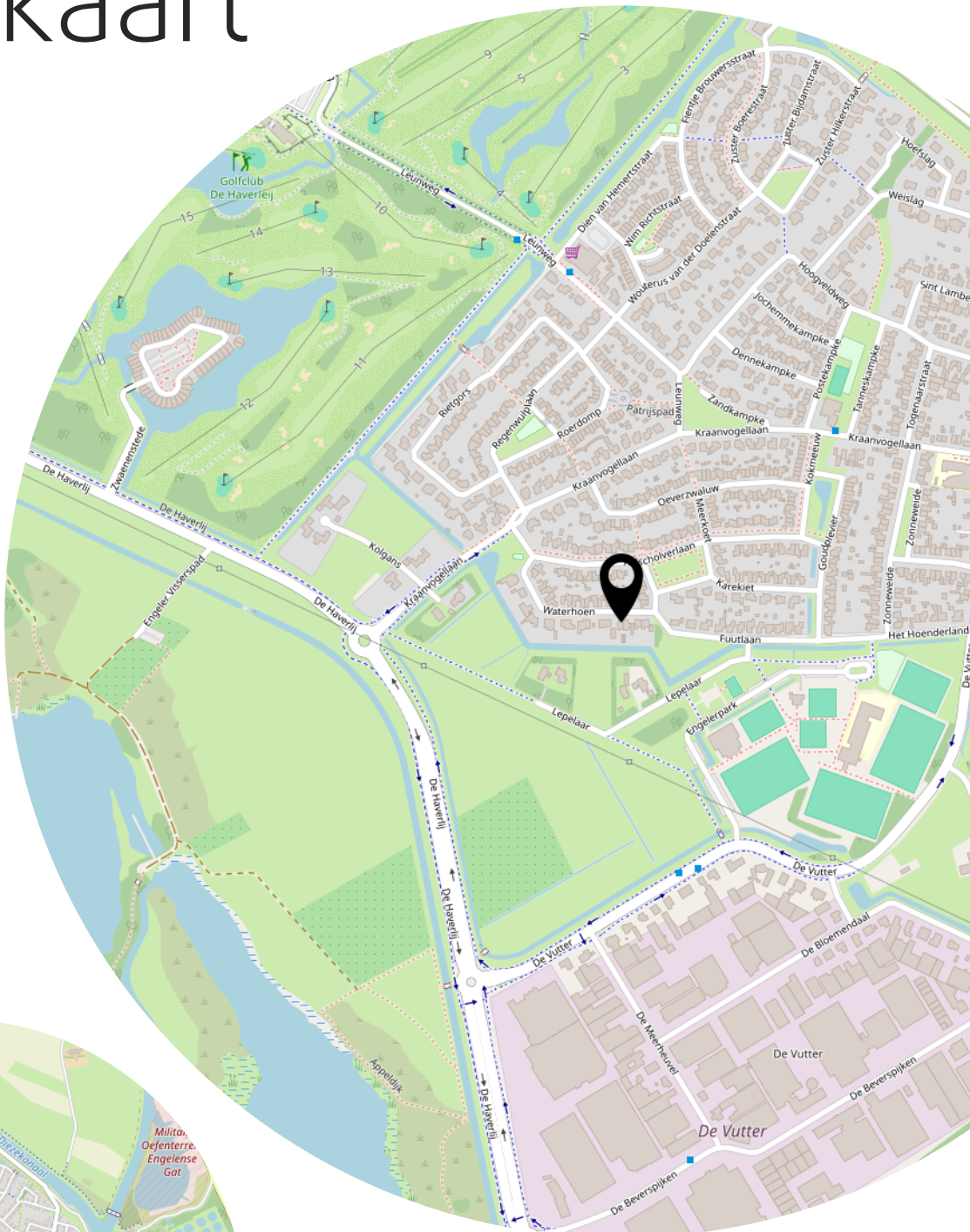


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
—	Huisnummer	Sectie R	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3515	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 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



# Bekijk deze woning online!

[www.waterhoen4a.nl](http://www.waterhoen4a.nl)

**B**  
BIGHELAARDIJ  
makelaars

Waterhoen 4 a, 's-Hertogenbosch



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



Heeft u  
interesse?



**BIGHELAARDIJ**  
makelaars

Zesde Reit 6  
5233 HT

073-6330600  
info@bighelaardij.nl  
bighelaardij.nl