

# Een nieuw (t)huis



**'s-Hertogenbosch**  
**Klokwetering 40**



funda

woonspecialisten die verder gaan



## Woonspecialisten die verder gaan

klanten  
beoordelen  
ons met

9,0



**Wij zijn Staete woonspecialisten die verder gaan. We helpen je bij alles wat met verhuizen te maken heeft. Bij het vinden van jouw toekomstige thuis, het verkopen van je huidige woning, bij het taxeren en zelfs bij het (her)financieren ervan. Alle expertise onder één dak, wel zo makkelijk.**

Binnen Staete heb je altijd contact met jouw eigen Persoonlijk Adviseur die jouw wensen tot in de puntjes kent. Zo zijn we je optimaal van dienst. We begrijpen als geen ander dat verhuizen een grote impact heeft, daarom is het fijn als je kunt vertrouwen op de deskundigheid van jouw Persoonlijk Adviseur.

### **Goed voorbereid op pad**

Waar begin je bij het kopen van een woning? Bij Staete! Onze woonspecialisten helpen je graag bij het maken van een plan van aanpak. Waar begin je, op welk moment schakel je een hypotheekadviseur in en wanneer ga je nadenken over de verkoop van je eigen woning. Laat je door ons ontzorgen zodat je verhuizing soepel verloopt.

### **Waar mogen we je bij helpen?**

Natuurlijk staan we voor je klaar om je nog meer te vertellen over deze woning. Heb je vragen of wil je meer weten over onze dienstverlening? Neem dan gerust contact met ons op. We helpen je graag.

### **Belangrijk om te weten:**

- Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats na afspraak via ons kantoor.
- Indien een koopovereenkomst wordt gesloten dan zal vanuit koper een waarborgsom of bankgarantie worden verlangd ten bedrage van 10% van de koopsom.
- Bij een bouwjaar van 1995 of eerder zal een ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen.
- Alle genoemde maten zijn circa-maten.
- Breng je een bod uit? Dan zullen wij vragen hoe je de woning gaat financieren conform onze verplichting in de WWFT. Kijk voor meer informatie op [www.staete.nl/poortwachter](http://www.staete.nl/poortwachter).
- Consumentenvoorwaarden & privacyverklaring zijn van toepassing. Kijk op [www.staete.nl/voorwaarden](http://www.staete.nl/voorwaarden).

# Thuis in de regio



## Groot netwerk door meerdere kantoren in regio

Er zijn veel verhuisbewegingen die niet op lokaal maar juist op regionaal niveau plaatsvinden. Anders dan makelaarskantoren met één vestiging, gaan wij zowel lokaal als regionaal actief op zoek naar kopers. We zeggen niet voor niets: lokaal bekend; regionaal verbonden.

## NVM makelaar

Als lid van de NVM weet je zeker dat wij uitsluitend opkomen voor jouw belangen. Een goed gevoel. Dit betekent tevens dat al onze medewerkers voldoen aan de strenge eisen van de NVM op het gebied van scholing, integriteit en kwaliteit. Betrouwbaar en deskundig. Nu en in de toekomst.

## De vestigingen



**Waalwijk**  
Grotestraat 365  
0416 - 344 944  
infowaalwijk@staete.nl



**Drunen**  
Achterstraat 14a  
0416 - 376 141  
infodrunen@staete.nl



**Vlijmen**  
Plein 7a  
073 - 511 70 00  
infovlijmen@staete.nl



**'s-Hertogenbosch**  
Van Berckelstraat 67-69  
073 - 206 00 03  
infodenbosch@staete.nl



**Sint-Michiëlsgestel**  
Nieuwstraat 41a  
073 - 551 00 50  
infogestel@staete.nl



**Boxtel**  
Stationsstraat 1  
0411 - 782 505  
infoboxtel@staete.nl

# 's-Hertogenbosch

## Klokwetering 40

**Wonen aan het water, met de rust van een fijne woonwijk én de levendigheid van de stad binnen handbereik. Dat is precies wat deze twee-onder-een-kapwoning zo bijzonder maakt. Zodra je binnenstapt, valt direct de ruimte op. De royale benedenverdieping voelt licht en open en vormt een plek waar koken, tafelen en ontspannen moeiteloos in elkaar overlopen. De recent vernieuwde keuken (2024) is strak uitgevoerd, perfect voor het bereiden van culinaire hoogstandjes. Via de dubbele deuren loopt binnen naadloos over in buiten. Op zonnige dagen zet je alles open en geniet je van het uitzicht op de tuin.**

Op de eerste verdieping vind je momenteel twee slaapkamers, waarvan er één eenvoudig is op te splitsen in twee volwaardige kamers. Ideaal voor wie extra slaapkamers, een werkplek of hobbyruimte zoekt. Daarnaast is er nog een derde slaapkamer op zolder en is de woning netjes afgewerkt, waardoor je hier direct kunt wonen.

Met een bushalte om de hoek en zowel station 's-Hertogenbosch Oost als het centraal station in de buurt, reis je eenvoudig alle kanten op. Binnen tien minuten fietsen sta je in het centrum en via de nabijgelegen uitvalswegen ben je zo onderweg richting de rest van de regio. Hier woon je rustig, maar verrassend centraal.



### Belangrijk om te weten:

- Twee-onder-een-kapwoning gelegen aan het water;
- Netjes afgewerkt;
- Ruime benedenverdieping met veel daglicht;
- Keuken vernieuwd in 2024;
- Drie slaapkamers (mogelijkheid tot een vierde);
- Diepe achtertuin op het westen met achterom;
- Schuurtje aanwezig;
- Uitstekend bereikbaar met openbaar vervoer of met de auto;
- Binnen 10 minuten in de bourgondische binnenstad.

Bouwjaar



1963

Inhoud



412 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte



116 m<sup>2</sup>

Aantal slaapkamers



3

Perceel



259 m<sup>2</sup>

Energielabel



D







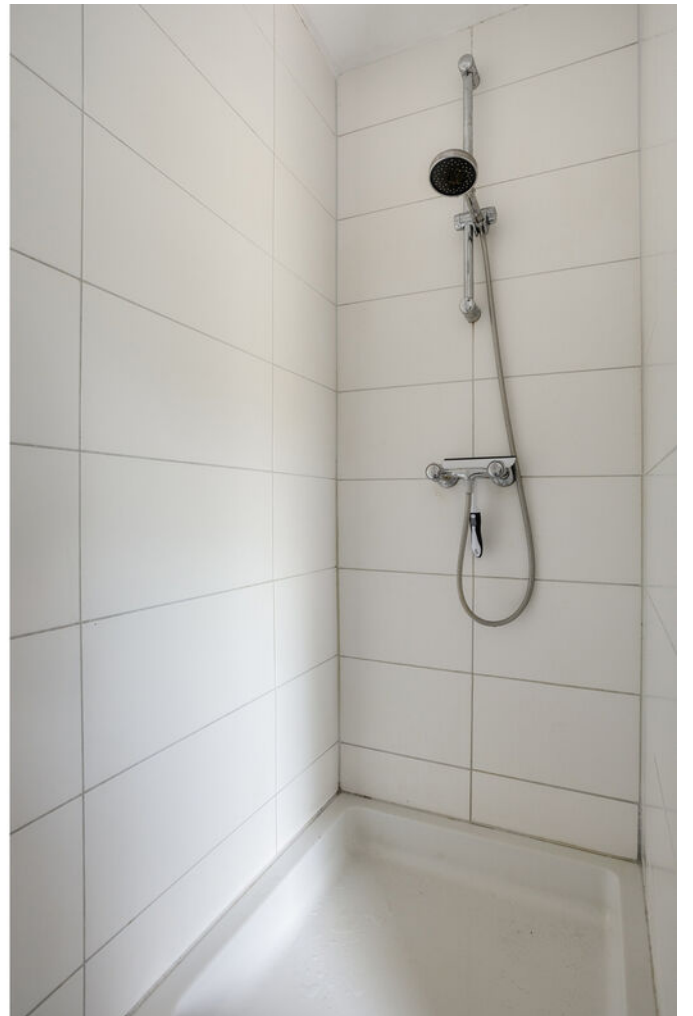


















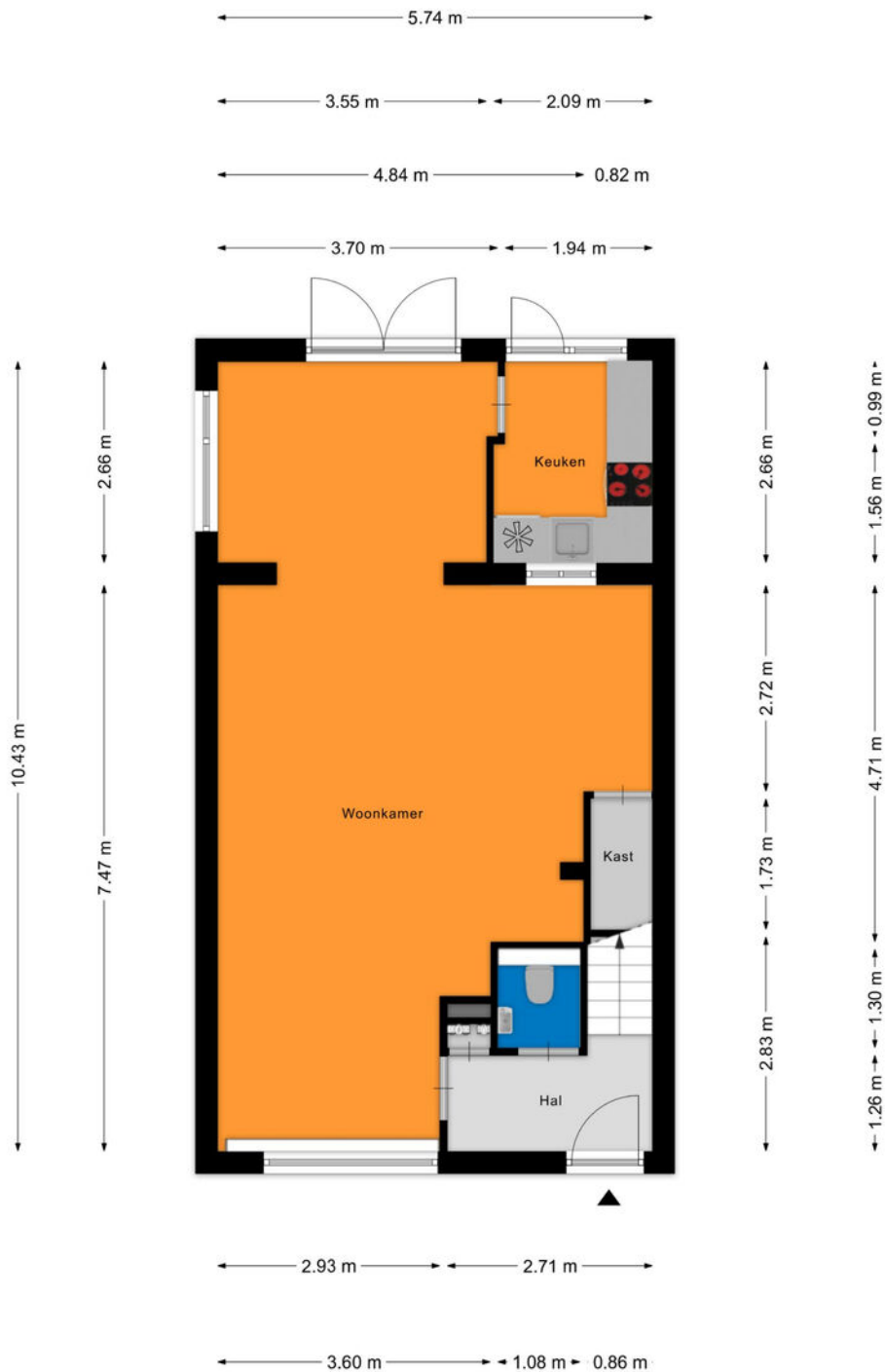








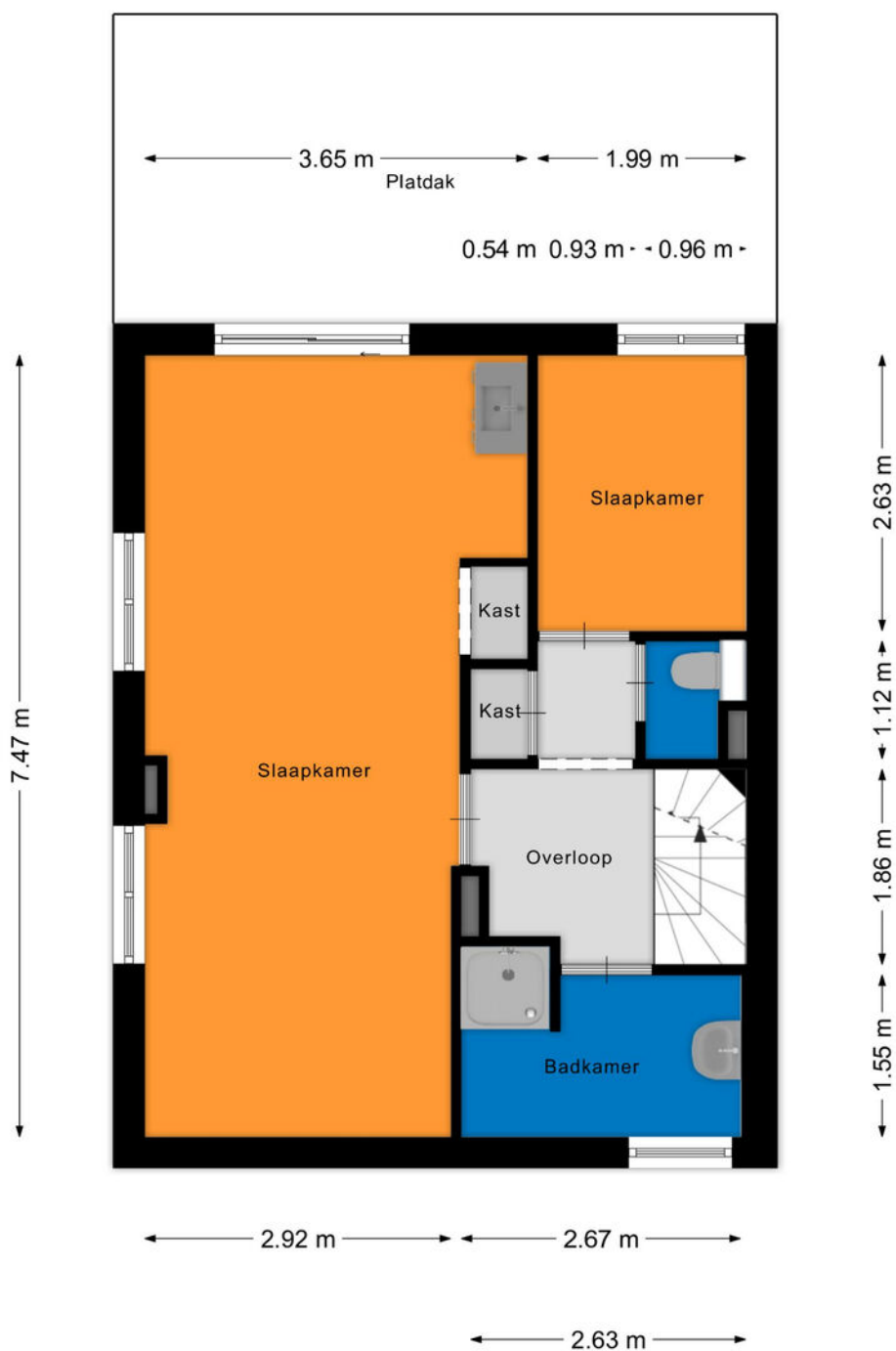
# Plattegrond: Begane grond



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



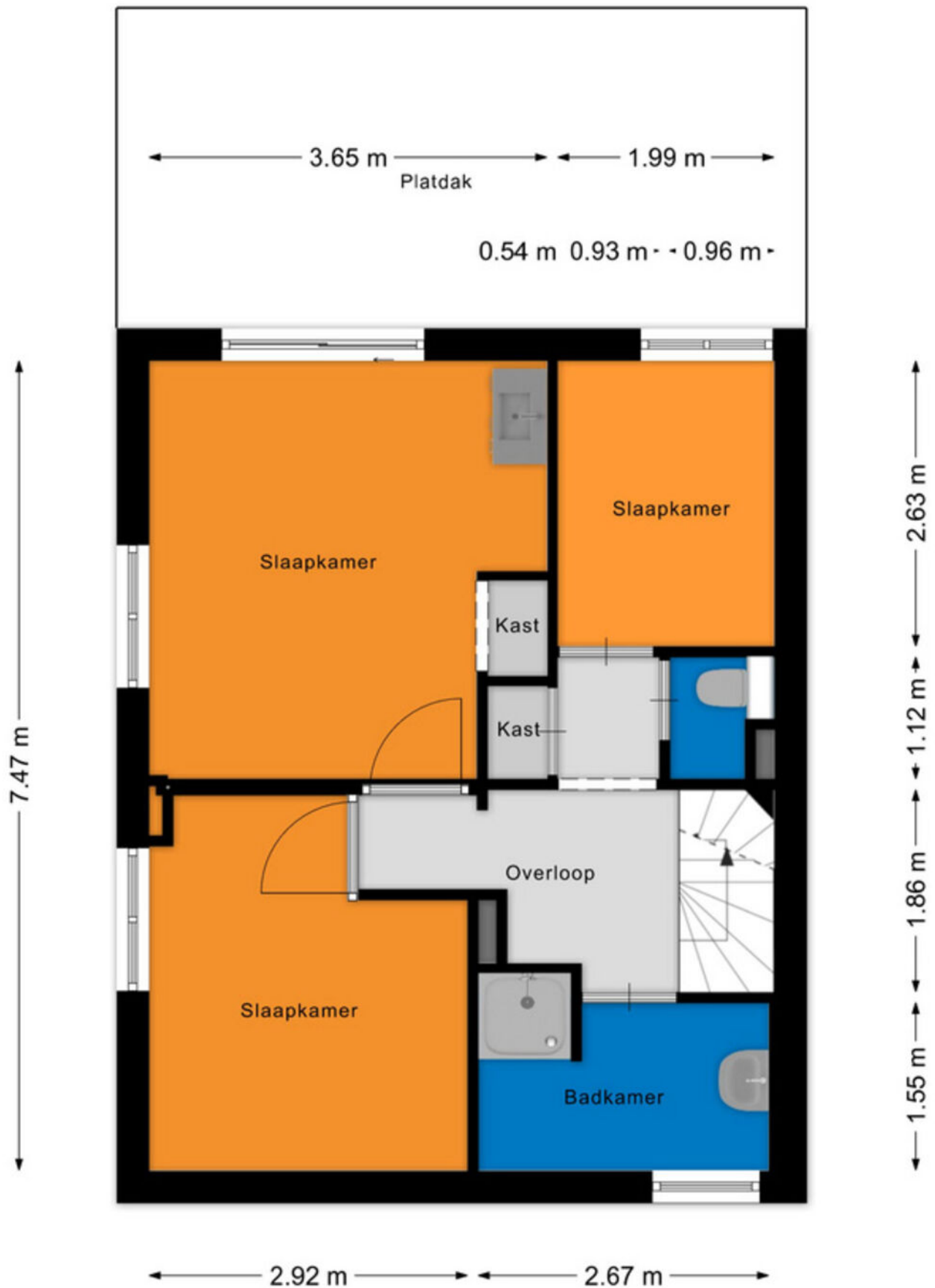
## Plattegrond: Eerste verdieping



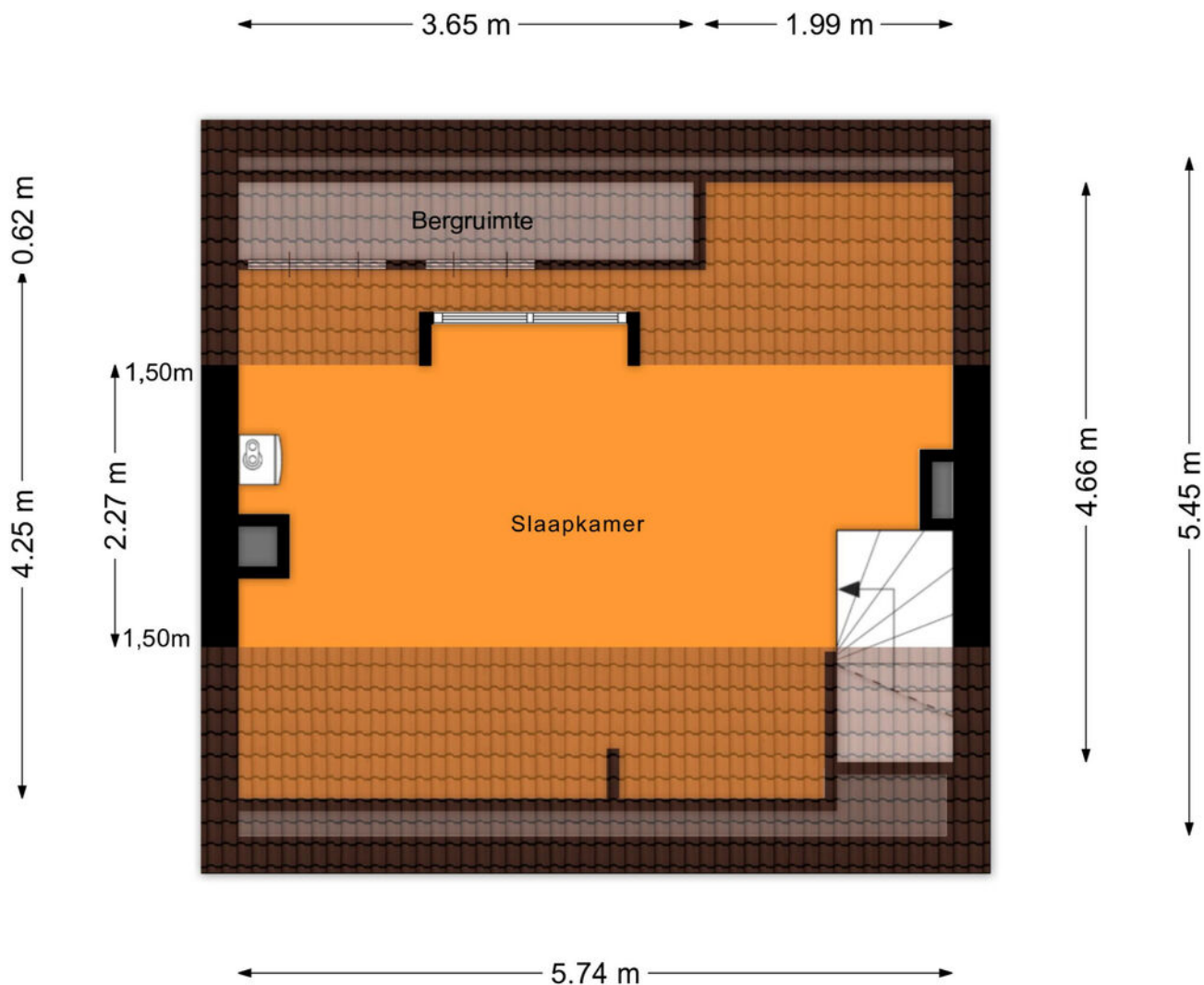
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## Optieplattegrond: Eerste verdieping

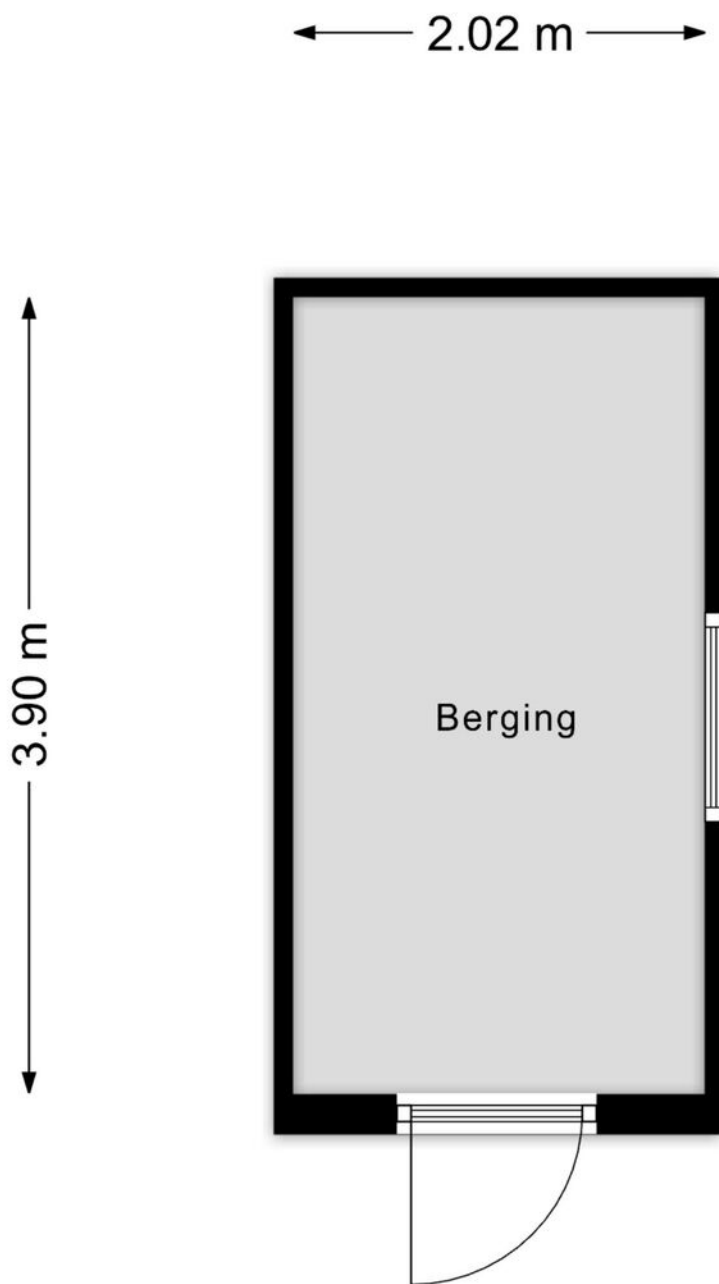


## Plattegrond: Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond: Berging




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch Sectie O Perceel 479</p> <p>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.</p>	
--	---	---



**De hypotheek  
die helemaal  
op maat is  
voor jou**

**Eerste  
afpraak op  
onze kosten**

**Voor het kopen van je (eerste) huis,  
hypotheekadvies en aanpassingen  
aan je hypotheek**



# Je weet het zeker: je gaat jouw droomhuis kopen! Wij helpen je graag.

Bij het afsluiten van de juiste hypotheek komt meer kijken dan je in eerste instantie denkt. Bij Staete Hypotheken krijg je deskundig en onafhankelijk financieel advies voor de lange termijn dat is gebaseerd op jouw persoonlijke toekomstbeeld. We kijken behalve de scherpste rente ook naar de voorwaarden. We vergelijken daarvoor alle hypotheekaanbieders. Op basis van jouw wensen en mogelijkheden selecteren we de hypotheek die het beste bij jou past.

Zo kun je met een goed gevoel gaan genieten van je (nieuwe) woning.

**Direct weten hoeveel je kunt lenen?  
Bereken het zelf op:  
[www.staetehypotheken.nl](http://www.staetehypotheken.nl)**

## Benieuwd naar onze aanpak?

Bel ons op: 073 - 511 30 01 of mail naar -  
[hypotheken@staete.nl](mailto:hypotheken@staete.nl)

- **Wij komen ook bij je thuis!**
- **Ook afspraken in de avond mogelijk**
- **Ervaren en gecertificeerde adviseurs**



**Scan de QR code voor actuele informatie omtrent hypotheeken.**



**Jan van de Nieuwegiessen**  
28 [jan@staete.nl](mailto:jan@staete.nl)



**Rian van Son**  
[rian@staete.nl](mailto:rian@staete.nl)



**Samantha van Riel**  
[samantha@staete.nl](mailto:samantha@staete.nl)



**Michael van Hees**  
[michael@staete.nl](mailto:michael@staete.nl)



**Ellen Dielissen**  
[ellen@staete.nl](mailto:ellen@staete.nl)





**Op zoek  
naar een  
ruimere  
woning?**



funda

**We helpen je voor een zorgeloze verhuiservaring:**

- **Alle kennis onder één dak**
- **Al 25 jaar ervaring**
- **Groot netwerk dankzij zes vestigingen**
- **Klantwaardering van 9+**



[staete.nl/woonspecialisten](https://staete.nl/woonspecialisten)

**woonspecialisten die verder gaan**