



Eerste Morgen 13, 's-Hertogenbosch

Vraagprijs € 699.000,- k.k.





ZEER ROYALE TWEE-ONDER-ÉÉN-KAPWONING MET PRAKTIJK-/WERKRUIMTE EN VOLOP MOGELIJKHEDEN!

Deze verrassend ruime twee-onder-één-kapwoning ligt in de woonwijk De Morgen en biedt veel leefruimte en flexibiliteit in gebruik. Met een woonoppervlakte van maar liefst circa 192 m² is de woning opvallend royaal van opzet. Op de begane grond beschik je over een ruime en lichte woonkamer met een brede eethoek aan de tuinzijde, een uitgebouwde keuken en een praktische bijkeuken. De voormalige garage is omgebouwd tot een volwaardige werk-/praktijkruimte die inpandig bereikbaar is. Deze ruimte biedt bovendien uitstekende mogelijkheden voor het creëren van een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Ook op de verdiepingen is aan ruimte geen gebrek. De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers, een complete badkamer en een tweede badkamer en suite bij de hoofdslaapkamer. Op de tweede verdieping vind je een diepe voorzolder met veel bergruimte, een volwaardige vierde slaapkamer, een praktische separate was-/stookruimte en bergverlating. De royale achtertuin ligt heerlijk op het zuiden en beschikt over een groot houten tuinhuis.

KENMERKEN

- Bouwjaar: 1980
- Perceeloppervlakte: 367 m²
- Inhoud: circa 684 m³
- Woonoppervlakte: circa 192 m²
- Tuinberging: circa 9 m²
- Energielabel C
- 9 zonnepanelen, geplaatst in 2017
- Intergas combiketel, geplaatst in 2014
- Riant woonkamer met veel lichtinval
- Uitgebouwde keuken met keukeninrichting
- Praktische bijkeuken
- Multifunctionele kamer op de begane grond
- Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping
- Vierde ruime slaapkamer op de tweede verdieping
- Badkamer met douche, wastafel en toilet
- Tweede badkamer en suite met ligbad en dubbele wastafel
- Aparte was-/bergruimte op de tweede verdieping
- Ruime achtertuin op het zuiden met achterom en tuinhuis
- Parkeergelegenheid op eigen terrein

Begane grond

Via de entree kom je in de ontvangsthall met toegang tot de trapopgang, de woonkamer, de meterkast en de toiletruimte. De meterkast is voorzien van slimme meters. De geheel betegelde toiletruimte beschikt over een staand toilet, een fonteintje, een raam en een radiator. De woonkamer is met een diepte van bijna 10 meter en een breedte die varieert van circa 4,00 tot 6,55 meter bijzonder royaal van formaat. Aan de voorzijde bevindt zich de lichte zithoek met een sfeervolle haard. Aan de achterzijde verbreedt de woonkamer zich tot een royale eetruimte waar zonder moeite een grote eettafel kan worden geplaatst. De grote raampartijen zorgen in de gehele woonkamer voor veel natuurlijke lichtinval. De vloer is afgewerkt met een lichtkleurige parketvloer. De separate keuken bevindt zich in de aanbouw aan de achterzijde van de woning en biedt veel praktische ruimte. De keukeninrichting is in een rechte opstelling in twee delen geplaatst en beschikt over veel werk- en kastruimte, een kunststof werkblad en een gezellige eetbar. De aanwezige inbouwapparatuur bestaat uit een oven, gaskookplaat, koelkast met vriesladen, vaatwasser (defect) en afzuigkap. Dankzij de brede raampartij aan de tuinzijde valt er volop natuurlijk daglicht naar binnen en heb je tijdens het koken een prettige verbinding met de achtertuin.













vervolg indeling

Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken met een wasbak. Vanuit deze ruimte bereik je zowel de achtertuin als de praktijkruimte.

De voormalige inpandige garage is omgebouwd tot een volwaardige praktijk-/werkruimte van circa 13 m². Daarnaast is er een afzonderlijke wacht-/bergruimte van circa 6 m² aanwezig, die vanuit de overkapping buiten toegankelijk is. De praktijkruimte beschikt over radiatorverwarming, een wastafel en een lichtkoepel die voor natuurlijke lichtinval zorgt.

Deze ruimten bieden veel meer mogelijkheden dan alleen het huidige gebruik als praktijkruimte. Ze zijn ook uitstekend geschikt als werk-, hobby- of speelkamer. Daarnaast biedt de indeling interessante mogelijkheden voor het creëren van een slaapkamer met badkamer op de begane grond, waardoor de woning ook aangepast kan worden voor gelijkvloers of levensbestendig wonen.







Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en een badkamer op deze verdieping.

Alle slaapkamers hebben royale afmetingen, zijn voorzien van houten kozijnen en afgewerkt met laminaatvloeren. Hierdoor biedt deze verdieping volop ruimte voor een gezin met meerdere (grotere) kinderen.

De hoofdslaapkamer beschikt over een eigen, geheel betegelde badkamer en suite. Deze badkamer is voorzien van een comfortabel ligbad en een dubbele wastafel. Via het aanwezige raam komt veel natuurlijk licht naar binnen en kun je de ruimte bovendien op natuurlijke wijze ventileren.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een bijzonder ruime slaapkamer met een dakkapel. Vanuit deze kamer heb je een fraai uitzicht over de groene achtertuin. Eveneens aan de achterzijde ligt de derde, kleinere slaapkamer met achter het knieschot extra opbergmogelijkheden.

Zoals het hoort bij een echt gezinshuis is er daarnaast een tweede badkamer die rechtstreeks vanaf de overloop bereikbaar is. Deze geheel betegelde badkamer beschikt over een douchecabine, een tweede toilet en een wastafel. Daarmee beschikt het gezin over twee afzonderlijke badkamers op dezelfde verdieping, wat het dagelijkse wooncomfort aanzienlijk vergroot.











Tweede verdieping

Via een vaste stalen trap bereik je de tweede verdieping. Ook dit is een volwaardige woonlaag die verrassend veel extra ruimte aan de woning toevoegt.

De diepe voorzolder biedt volop praktische bergruimte. Hierdoor kun je hier veel spullen uit het zicht opbergen zonder dat dit ten koste gaat van de slaapvertrekken.

Daarnaast beschik je op deze verdieping over een ruime en volwaardige vierde slaapkamer. Deze kamer is voorzien van een groot dakraam, radiatorverwarming en een laminaatvloer. Door de royale afmetingen is deze ruimte uitstekend te gebruiken als slaapkamer, maar bijvoorbeeld ook als rustige thuiswerkplek.

Op deze verdieping bevindt zich tevens een separate was-/stookruimte.

Nog meer bergruimte nodig? Ook dat is geen probleem. In de nok van het hoge dak bevindt zich namelijk nog een extra bergvliering, waarmee de woning over bijzonder veel praktische opbergmogelijkheden beschikt.







Tuin

De royale achtertuin is heerlijk groen aangelegd en beschikt over een ruim verhard terras. Met afmetingen van circa 11,75 meter diep en maar liefst 12,00 meter breed biedt de tuin opvallend veel buitenruimte. Dankzij de gunstige ligging op het zuiden geniet je gedurende de hele dag van de zon, van de heerlijke ochtendzon tot de zon later op de dag.

De tuin is volledig omheind met houten schuttingen en volwassen groen. Hierdoor ontstaat een beschutte buitenruimte met veel privacy, waar je op verschillende plekken heerlijk kunt zitten. De royale afmetingen bieden bovendien volop mogelijkheden voor verschillende terrassen, speelruimte voor kinderen of verdere invulling naar eigen wens. Achter in de tuin staat een groot houten tuinhuis van circa 9 m². Hier is volop ruimte voor het opbergen van tuingereedschap, tuinmeubilair, fietsen en andere spullen. Via de deuren en grote raampartijen in de woonkamer en keuken is er veel direct contact tussen de woning en de achtertuin. Aan de voorzijde ligt een aangelegde groene siertuin die de woning een verzorgde uitstraling geeft. Daarnaast beschik je over een brede verharde oprit met overkapping en parkeergelegenheid op eigen terrein. Via de zijpoort bereik je de praktische achterom naar de tuin.









Plattegronden



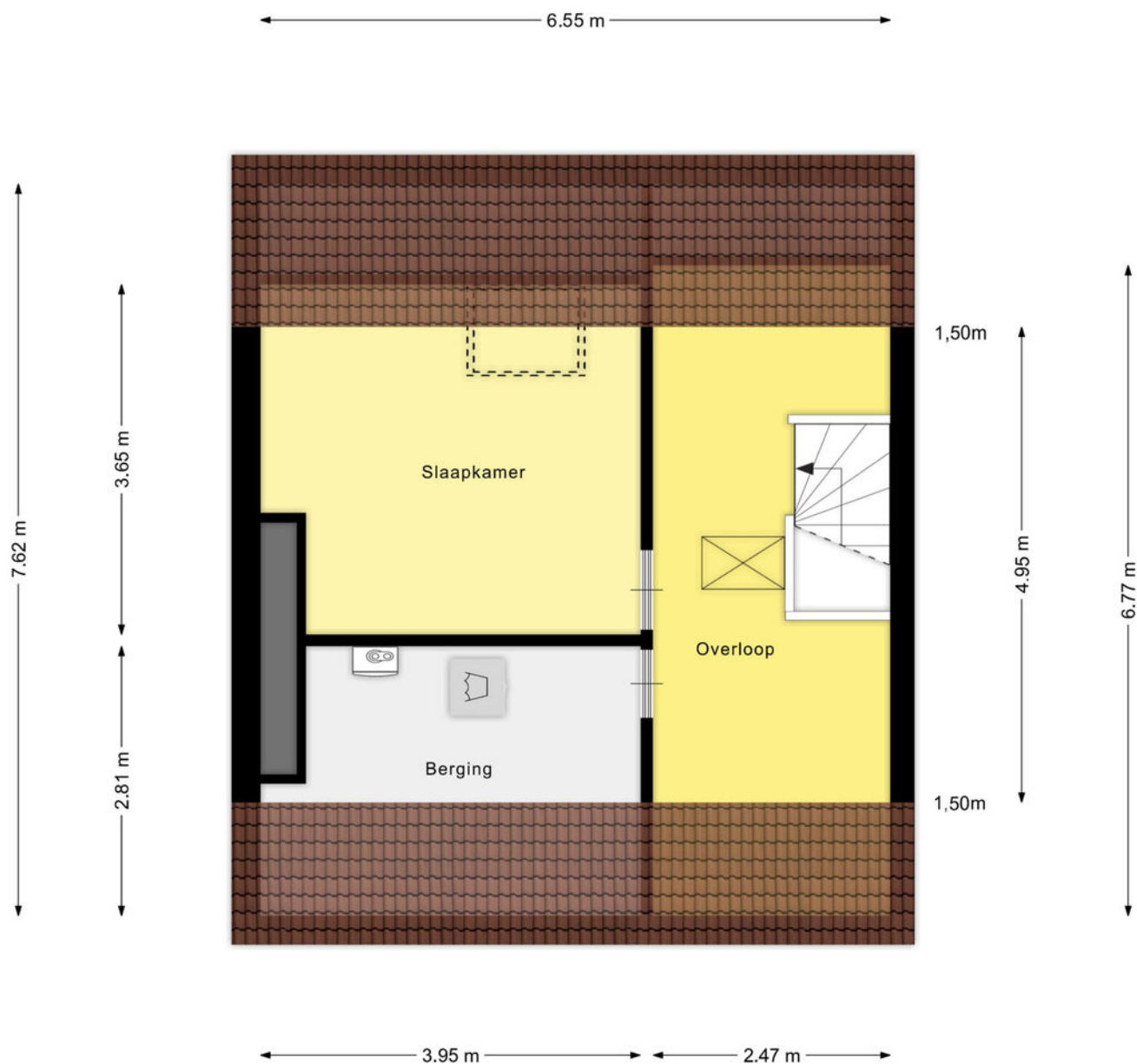
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



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

Plattegronden

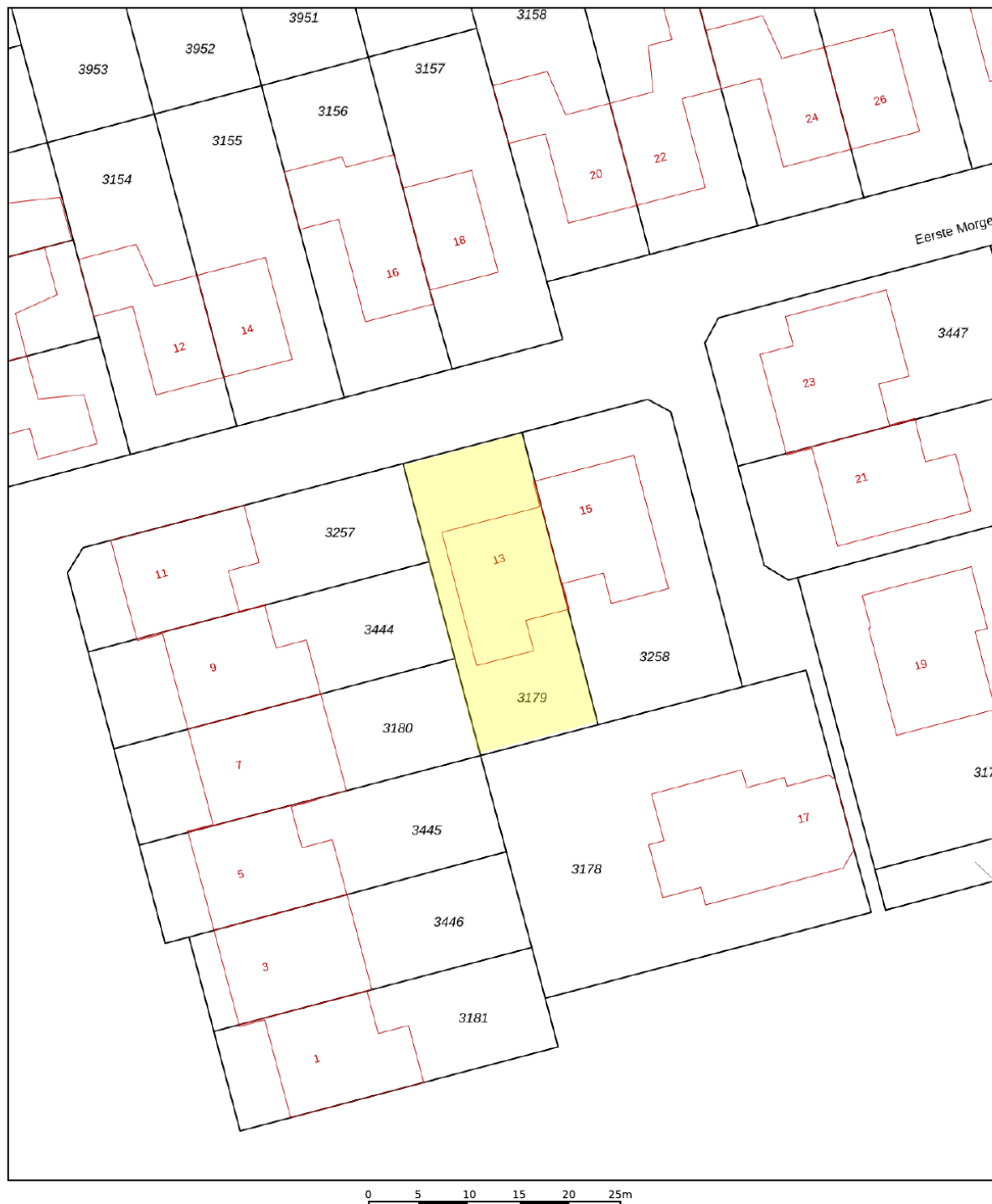


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Woonaccent/jl



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
	Huisnummer	Sectie O	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3179	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 augustus 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.			

Wonen in Den Bosch

De woning ligt in de geliefde en kindvriendelijke woonwijk De Morgen, een rustig en ruim opgezet woongebied tussen De Rompert en de Maaspoort. De wijk kenmerkt zich door brede straten, veel openbaar groen, parkachtige groenvoorzieningen en diverse speelveldjes. Door de rustige woonstraten met voornamelijk bestemmingsverkeer is dit een bijzonder prettige woonomgeving voor gezinnen met kinderen.

Voor de dagelijkse voorzieningen hoef je niet ver van huis. Winkelcentrum De Rompert ligt op korte afstand en biedt een uitgebreid aanbod aan supermarkten, winkels, vers speciaalzaken, drogisterijen en horeca. Ook scholen, kinderopvang en verschillende sportvoorzieningen bevinden zich in de nabije omgeving. Voor wandelen, fietsen en recreëren bereik je binnen enkele minuten het groene Rompertpark en recreatiegebied de Noorderplas. Het gezellige en Bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch ligt op circa vijftien minuten fietsen en in de omgeving zijn diverse mogelijkheden voor openbaar vervoer aanwezig. Met de auto bereik je snel de uitvalswegen richting de A2 en A59, waardoor er goede verbindingen zijn met onder andere Eindhoven, Utrecht, Tilburg en Nijmegen. Zo woon je hier heerlijk rustig en groen, terwijl vrijwel alle dagelijkse voorzieningen én de Bossche binnenstad binnen handbereik liggen.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Dimmers	X		
- Lampen woonkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken berging	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- Hordeur	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- Vaatwasser (werkt niet)	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Lepelrek		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Zonneluifel		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Close-in boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Planken in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Werkbank zolder	X		



Woonaccent Makelaars Den Bosch

Lugteren 47

5237 JV 's-Hertogenbosch

Tel: 073 - 644 14 45

s-hertogenbosch@woonaccent.nl

www.woonaccentdenbosch.nl

Meer informatie over deze woning kunt u vinden op www.woonaccentdenbosch.nl