

KLEINE WIJKEN 27, 'S-HERTOGENBOSCH

Perfecte en luxe afgewerkte vrijstaande woning met zwembad

Slaapkamer en badkamer op de begane grond

4 slaapkamers en 2e badkamer op 1e verdieping



KLEINE WIJKEN 27, 'S-HERTOGENBOSCH

Aan een rustig en kleinschalig pleintje in Empel ligt deze royale, sfeervolle woning, waar ruimte, comfort en buitenleven op een bijzondere manier samenkomen.
In 2022/2023 is de begane grond grondig en met veel aandacht verbouwd. Bij het ontwerp is bewust gekozen voor een open, ruimtelijke indeling, mooie zichtlijnen en een sterke verbinding met de tuin. Grote raampartijen en schuifpuien zorgen voor veel natuurlijk licht en laten binnen en buiten op een vanzelfsprekende manier in elkaar overlopen. Vanuit de verschillende leefruimtes kijk je uit over de fraai aangelegde tuin en het zwembad. Een woning waarin niet alleen is nagedacht over uitstraling en comfort, maar vooral ook over de manier waarop je er leeft. Ook de ligging is bijzonder prettig. De woning bevindt zich aan een rustig pleintje met slechts vier woningen, in een fijne woonomgeving met scholen, winkels, sportvoorzieningen en natuur dichtbij. De dijk en de prachtige wandelroutes liggen op korte afstand, terwijl ook de binnenstad van 's-Hertogenbosch en de uitvalswegen A2 en A59 uitstekend bereikbaar zijn.

Algemene informatie

Soort woning:	Vrijstaande woning
Bouwvorm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1971
Perceeloppervlakte:	901 m²
Woonoppervlakte:	252 m²
Inhoud:	1117 m³
Aantal kamers:	6
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Begane grond in 2022/2023 grondig en met veel aandacht verbouwd
- Doordachte indeling met prachtige zichtlijnen en een sterke verbinding tussen binnen en buiten
- Royale woonkamer en luxe woonkeuken met kookeiland
- Grote glaspartijen en schuifpuien met uitzicht op de tuin en het zwembad
- Slaapkamer en complete badkamer op de begane grond
- Vier kamers en een tweede badkamer op de eerste verdieping
- Fraai aangelegde, privacyrijke tuin uit 2022/2023
- Verwarmd zwembad van circa 10 x 5 meter
- Meerdere overdekte terrassen en een aparte chillruimte
- CV installatie met hybride warmtepomp, 36 zonnepanelen en energielabel A++

BEGANE GROND

Entree en hal

Via de verzorgde entree kom je binnen in de hal, die toegang biedt tot de woonkamer en de slaapkamer met badkamer op de begane grond. De hoogwaardige afwerking en de op maat gemaakte garderobekast geven direct een indruk van de aandacht die aan de woning is besteed.

Woonkamer en woonkeuken

De royale woonkamer en woonkeuken vormen samen een prachtig, open leefgedeelte.
Tijdens de verbouwing is veel aandacht besteed aan de indeling, de lichtinval en de zichtlijnen door de woning. Hierdoor zijn de verschillende ruimtes op een natuurlijke manier met elkaar verbonden, terwijl iedere plek zijn eigen functie en sfeer behoudt.
Aan de voorzijde bevindt zich het comfortabele zitgedeelte, met een sfeervolle gashaard en een stijlvolle maatwerkkast. In deze maatwerkkast zit airconditioning weggewerkt. Richting de achterzijde opent de woning zich naar de tuin. Hier bevinden zich het eetgedeelte en de luxe woonkeuken, met een royaal kookeiland als centraal ontmoetingspunt.

De keuken is hoogwaardig uitgevoerd en voorzien van moderne, luxe inbouwapparatuur, waaronder een BORA-inductiekookplaat, Quooker, een combi oven/magnetron (Atag), een combi stoomoven (Atag), een vaatwasser (Samsung), een koelkast (Atag), een wijnkast met 2 zones (Atag) en een koffiemachine (Atag).
Een fijne plek om uitgebreid te koken, samen te komen of rustig de dag te beginnen.

Wat dit leefgedeelte vooral bijzonder maakt, is het voortdurende contact met buiten. De grote glaspartijen bieden vanuit zowel de woonkamer als de keuken prachtige zichtlijnen naar de tuin, de terrassen en het zwembad. Dankzij de schuifpuien is de tuin echt een verlengstuk van de woning geworden.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een rustig en samenhangend geheel.

Slaapkamer en badkamer op de begane grond

De woning beschikt over een ruime slaapkamer en een complete badkamer op de begane grond.
De slaapkamer is voorzien van een vaste kast en de aangrenzende badkamer beschikt over een ligbad met whirlpoolfunctie, een inloopdouche en een dubbel wastafelmeubel. Deze indeling biedt niet alleen comfort, maar maakt de woning ook bijzonder geschikt voor verschillende levensfasen.

Bijkeuken, garage en bergruimte

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken, bereikbaar via een op maat gemaakte taatsdeur.
Hier is ruimte voor de wasapparatuur en zijn diverse vaste kasten aanwezig.
Vanuit de bijkeuken bereik je de garage, met aansluitend extra bergruimte en een afzonderlijke werkruimte.
Deze ruimtes bieden volop mogelijkheden voor opslag, hobby's en andere praktische toepassingen.






















CHATEAU
BARRAIL



















EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich vier kamers en een tweede badkamer.

De slaapkamers zijn prettig van formaat en bieden volop mogelijkheden voor een gezin, thuiswerken of hobby's.
Verschillende kamers beschikken over maatwerkkasten, airconditioning en praktische bergruimte.
Een van de slaapkamers heeft bovendien een ruime inloopkast.

De tweede badkamer is ingericht met een ligbad met douche en een wastafelmeubel.
Dankzij het dakraam geniet je hier van natuurlijk daglicht.





















EXTERIEUR

Een tuin die onderdeel is van de woning
De achtertuin is in 2022/2023 volledig opnieuw aangelegd en vormt een prachtig geheel met de woning.
Ook hier is duidelijk aandacht besteed aan de indeling, de zichtlijnen en de verschillende plekken om te ontspannen.
Vanuit de leefruimtes kijk je uit over het groen, de terrassen en het royale zwembad.
De tuin is met zorg ontworpen en biedt dankzij de groene inrichting en de vrije ligging veel privacy.

Het verwarmde zwembad van circa 10 x 5 meter vormt een stijlvolle blikvanger en geeft de tuin een bijzonder karakter. Rondom het zwembad en verspreid door de tuin bevinden zich verschillende zitplekken, waardoor er op ieder moment van de dag een fijne plek te vinden is.

Direct aan de woning ligt een overdekt terras, dat de verbinding tussen binnen en buiten nog eens versterkt.
Daarnaast is er een tweede overdekte zitplek bij het zwembad, voorzien van elektrische zonwering.
Ook aan het praktische gemak is gedacht, met onder andere een automatisch beregeningssysteem, een robotmaaier en moderne zwembadtechniek.

Verder beschikt de tuin over een aparte chillruimte en een sfeervolle plek voor een kampvuur.
Een buitenruimte waar ontspanning, gezelligheid en privacy op een mooie manier samenkomen.

Oprit en parkeren
De woning beschikt over een ruime oprit en een carport achter een afsluitbare poort. De oprit is in 2025 opnieuw aangelegd.

Duurzaam en comfortabel
Naast de hoogwaardige afwerking is ook aandacht besteed aan duurzaamheid en wooncomfort.
De woning beschikt over 36 zonnepanelen, energielabel A++, vloerverwarming op de begane grond en airconditioning in meerdere vertrekken. Bij de verbouwing van de begane grond is ook het plafond vernieuwd, geïsoleerd en verstevigd. Samen met de overige voorzieningen draagt dit bij aan een comfortabele en energiezuinige woonomgeving.






























BEACH
HOUSE


27


JOBE
JOBE
MIXOLOGY
Jupiler


TARMAK





Avond sfeerimpressie



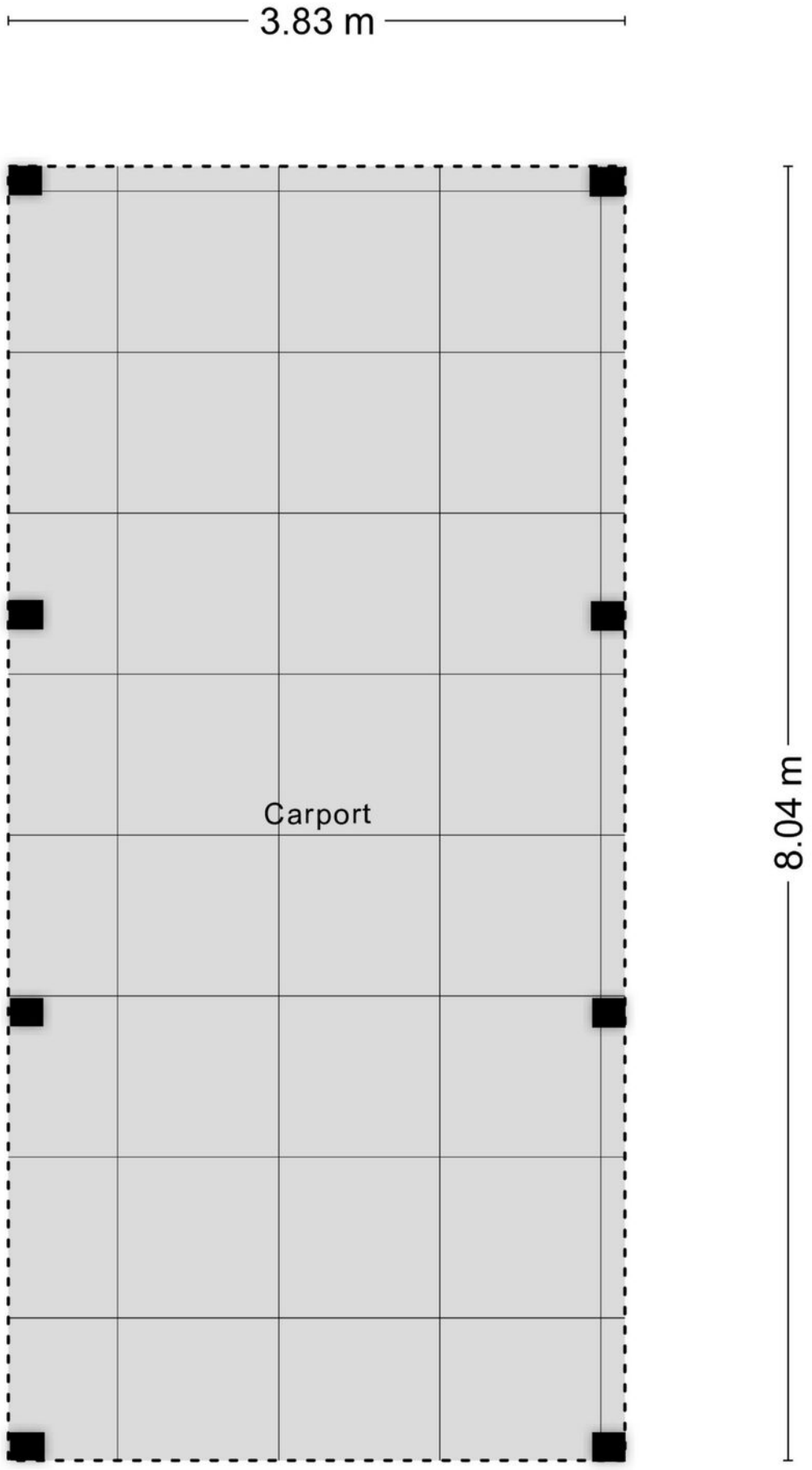


Avond sfeerimpressie





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



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



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

Kadaster

Kleine Wijken 27, 'S-HERTOGENBOSCH

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kleine Wijken



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

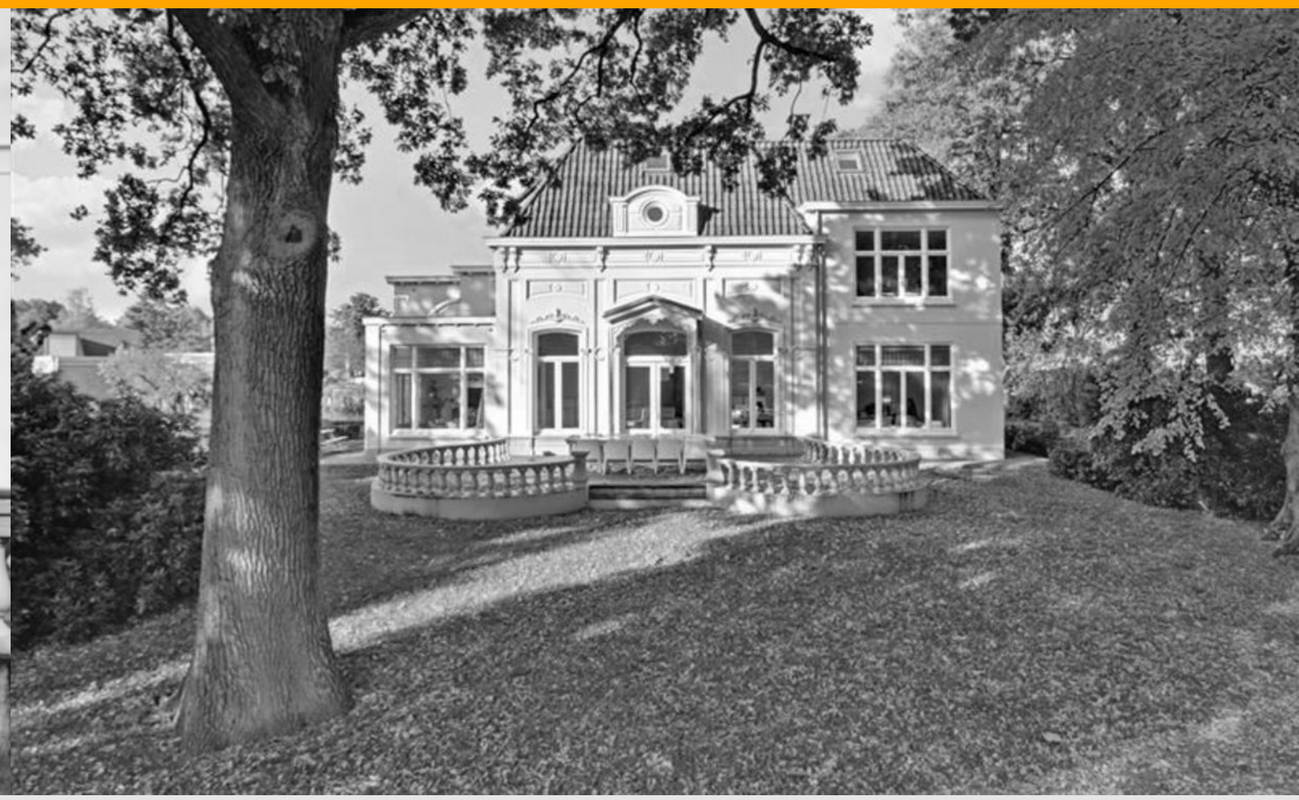
Kadastrale gemeente	's-Hertogenbosch
Sectie	T
Perceel	107

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 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.

kadaster





Stoffels makelaardij

Stoffels makelaardij is een full service NVM-makelaarskantoor dat is gevestigd in Villa Zuiderbosch op de weg tussen Rosmalen en Den Bosch. Ons kantoor is u graag van dienst bij Verkoop, Aankoop, Taxatie, Verhuur en Waardebepaling. Stoffels Makelaardij bestaat uit 4 personen: Bart, Marianne, Hanneke en Hans.

Bart dé makelaar die op een persoonlijke, professionele en informele wijze begeleidt en adviseert tijdens verkoop, aankoop of taxatie. Na jarenlange ervaring in makelaarsland bij diverse gerenommeerde, grote kantoren is Bart in 2013 zijn eigen kantoor gestart. Bart is geboren en getogen in Rosmalen, waardoor hij de markt in Rosmalen, Den Bosch, Vught, Berlicum en de omgeving perfect kent!

Marianne is geboren en getogen in de Bossche binnenstad en heeft jarenlange ervaring bij een gerenommeerd kantoor in Vught opgedaan. Inmiddels is zij alweer enkele jaren met enorm veel enthousiasme werkzaam bij Stoffels Makelaardij. Marianne heeft een groot netwerk, waardoor zij makkelijk, op een prettige en informele manier kopers en verkopers bij elkaar brengt.

Hans heeft met zijn bouwkundige en makelaardij achtergrond een jarenlange ervaring in de woningbranche zowel vanuit de ontwikkeling als verkoop. Sinds 2012 werkt hij als zelfstandig ondernemer en is betrokken geweest bij diverse woningbouwprojecten. Eind 2019 is er een samenwerking met Stoffels Makelaardij tot stand gekomen. Op een informele manier probeert hij voor koper en verkoper een juiste deal tot stand te brengen, een win-win situatie te creëren. Hans woont in de binnenstad van Den Bosch en is goed bekend in de omgeving!

Hanneke is de Office Manager. Zij zorgt ervoor dat de interne organisatie perfect loopt. Hanneke zal zo veel mogelijk aanwezig zijn bij de opname van een nieuwe woning, zodat zij het huis en de verkoper(s) kent, waardoor het contact met haar makkelijk verloopt.

- Deze brochure geeft u een indruk van het woonhuis en vormt slechts een uitnodiging tot bezichtiging.
- De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
- Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.
- Na aankoop zal binnen 7 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker kan dit gemakkelijk voor u verzorgen.
- Tussentijdse verkoop voorbehouden.
- Wij zouden het op prijs stellen wanneer u ons na een bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) hier dan over informeren.
- Deze woning is ook te vinden op internet: www.stoffelsmakelaardij.nl



Hintham 152, 5246 AK Rosmalen
T 073 202 02 15| info@stoffelsmakelaardij.nl | www.stoffelsmakelaardij.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.stoffelsmakelaardij.nl

