

# Waterhoen 31

's-Hertogenbosch

Bighelaardij Makelaars



Vraagprijs: €645.000

**B**  
BIGHELAARDIJ  
makelaars



# INFO

Op en top luxe met vrij uitzicht op de speeltuin en een ven met rietkraag.

Deze woning is van meet af aan ontworpen als woning met een praktijkruimte in de zijvleugel op een markante plaats in een betere wijk. Een zichtlocatie zogezegd.

Deze woning is rijkelijk uitgerust met dakramen, dakkapellen, balkon, tuindeuren, vloerverwarming en nog heel veel meer.

Samen met de uiterst minutieuze afwerking laat zich dit vertalen in een praktijkwoning voor gegoede zelfstandigen met hoge eisen. Niet wegnemende dat de woning nu in zijn geheel in gebruik is als woonruimte. Dit alles komt de functionaliteit ten goede en maakt de woning ook doelmatig voor: wonen en de nieuwste trends als: thuiswerken, mantelzorg en 'kangoeroe wonen'.



## ENTREE

Entree van de woning doormiddel van een royale hal welke de praktijkruime ook van binnenuit bereikbaar maakt.

De zijvleugel heeft en eigen entree voor bezoekers van de praktijkruimte, groot voor een beperkte functie als wachtruimte







## WOONKAMER

Woonkamer met uitzicht op het groen van de speeltuin en waterpartij. Geheel voorzien van vloerverwarming gsgestookte openhaard en 'drie stel' openslaande deuren waarvan een paar met toegang tot het terras een ander paar betreft de hal bij de woonkamer. Het derde paar voegt woonkeuken bij woonkamer en vormen samen een 'kamer en suite' zonder dat de grote woonkamer is onderverdeeld. De glazen deuren en het uitzicht dragen bij aan de extensie van een ruimtelijke beleving.







## WOONKEUKEN

Een luxe woonkeuken zich leent voor alledaags tafelen en hoogtij met gasten of tijdens de feestdagen. Ook is zij eer toegankelijk vanaf het terras of via de achterdeur.









## EERSTE VERDIEPING

Op deze verdieping treft men naast gewone vensters ook tal van Velux kantelvensters aan.

Luxe badkamer met vloerverwarming, kostbaar sanitair, ligbad en douche.

Vier slaapkamers waarvan één met balkon.







## TWEEDE VERDIEPING

Twee slaapkamers waarvan één met dakkapel elke een enorme ruimtewinst teweeg brengt. en witgoedruimte







# TUIN

Doordat de garage met oprit geheel vrij staat van de woning is er naast een prachtige achter- en voortuin ook een zij-tuin waardoor dit half vrijstaande herenhuis veel lichtinval heeft en opvallend 'in het oog springt'.





## BIJZONDERHEDEN

Echt een woning die je in Engelen verwacht. Lekker vrij te midden van een golfbaan, tennisbaan, dichtbij school, supermarkt en met mooie omliggende bebouwing.

De woning zelf is luxe, goed afgewerkt en multifunctioneel bovendien.





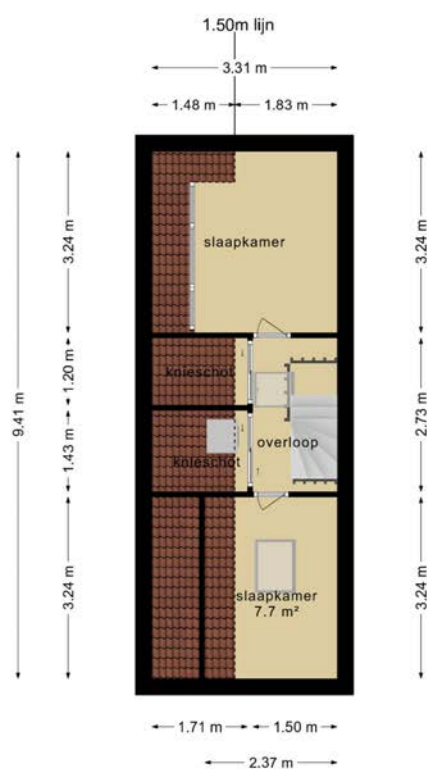


# VERDIEPING



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# VERDIEPING



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# VERDIEPING



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# VERDIEPING



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# ALGEMENE INFORMATIE

## Waterhoen 31



## KENMERKEN

### Oppervlakten en inhoud

Gebruikersoppervlak wonen	168.8 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	581 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte	16.25 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	2.97 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1991

### Indeling woning

Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	7

### Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	's-Hertogenbosch
Sectie	R
Nummer	1526
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Groot ca.	536 m <sup>2</sup>

## DISCLAIMER

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de in deze brochure getoonde foto's en informatie, verstrekt door de makelaar.

## CONTACTGEGEVENS

**Adres:** Bighelaardij Makelaars  
Fuutlaan 38  
5221 GR Den Bosch (Engelen)

**Email:** [info@bighelaardij.nl](mailto:info@bighelaardij.nl)  
**Tel. nummer** +31736330600