



# Villa onder architectuur

'S-HERTOGENBOSCH | Rietgors 3 | Vraagprijs € 1.045.000,- K.K.



# Kenmerken & specificaties

|                     |                                           |
|---------------------|-------------------------------------------|
| Bouwjaar:           | 1993                                      |
| Soort:              | VILLA                                     |
| Kamers:             | 6                                         |
| Inhoud:             | 663.91m <sup>3</sup>                      |
| Woonoppervlakte:    | 173.30m <sup>2</sup>                      |
| Perceeloppervlakte: | 591m <sup>2</sup>                         |
| Externe bergruimte: | 6.80m <sup>2</sup>                        |
| Verwarming:         | cvketel, stove                            |
| Isolatie:           | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, |
| Energielabel:       | spouwmuur, dubbelglas, hrglass            |
|                     | A                                         |

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs € 980.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, villa, vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1993

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Dakisolatie

Dubbel glas

Muurisolatie

Spouwmuren

Vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 591 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 173,3 m<sup>2</sup>

Inhoud 664 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 5,7 m<sup>2</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 6,8 m<sup>2</sup>

Oppervlakte gebouwgebonden  
buitenruimte 6,1 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 6 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Locatie

# Kenmerken & specificaties

## Ligging

Nabij openbaar vervoer  
Nabij snelweg  
Open ligging

## Tuin

### Type

Achtertuint

### Hoofdtuin

Ja

### Oriëntering

Zuidoost

### Heeft een achterom

Ja

### Staat

Gebouwd onder architectuur

### Tuin 2 - Type

Zijtuin

### Tuin 2 - Oriëntering

Zuiden

### Tuin 2 - Staat

Gebouwd onder architectuur

### Tuin 3 - Type

Voortuin

### Tuin 3 - Oriëntering

West

### Tuin 3 - Staat

Gebouwd onder architectuur

## Energieverbruik

### Energielabel

A

## CV ketel

### CV ketel

Nefit Topline Aqua Power

### Warmtebron

Gas

### Bouwjaar

2010

### Combiketel

Ja

### Eigendom

Eigendom

## Uitrusting

### Aantal parkeerplaatsen

3

### Aantal overdekte parkeerplaatsen

1

### Warm water

CV-ketel

### Verwarmingssysteem

Centrale verwarming  
Kachel

# Kenmerken & specificaties

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Parkeergelegenheid                   | Garage mogelijk |
| Heeft kabel-tv                       | Ja              |
| Heeft een rookkanaal                 | Ja              |
| Glasvezelaansluiting aanwezig        | Ja              |
| Tuin aanwezig                        | Ja              |
| Telefoonaansluiting aanwezig         | Ja              |
| Beschikt over een internetverbinding | Ja              |
| Heeft schuur/berging                 | Ja              |
| Heeft ventilatie                     | Ja              |

## Kadastrale gegevens

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



# Architectuur van Rust

Voor wie thuis wil komen in een ruimte die niets bewijst, maar alles zegt.

Rietgors 3 is geen huis het is een zorgvuldig gecomponeerd geheel van licht, ruimte en lijn. Een plek waar rust niet gezocht hoeft te worden, maar vanzelf ontstaat.

Een plek waar de lijnvoering strak is, het daglicht rijkelijk binnenvalt en de stilte voelbaar is. Alles klopt hier: de zichtlijnen, de materialen, de sereniteit.

Binnen vloeit moeiteloos over in buiten. De tuin met zorg en visie aangelegd sluit naadloos aan op het ontwerp van het huis en voelt als een verlengde van de leefruimte. Zomers met open schuifdeur aan het lange eiland, winters verstillen bij het raam terwijl de seizoenen zich langzaam ontfouwen.

Van de zwevende trap tot het sobere kleurenpalet en de royale maatvoering: dit is wonen voor wie houdt van eenvoud, precisie en rust.

De indeling van deze moderne villa is in 2021 tot stand gekomen tijdens een grondige en doordachte verbouwing. Bij binnenkomst word je verwelkomd door een ruime hal met een zwevende trap een echte eyecatcher die direct de strakke, eigentijdse sfeer van de woning onderstreept. Vanuit de hal heb je toegang tot het toilet en de verschillende leefruimtes.

De woonkamer en eetkamer vormen samen een open, lichte leefruimte, waar de strakke afwerking en de doorlopende gietvloer het gevoel van ruimte extra benadrukken. Een sfeervolle haard vormt het warme middelpunt van de woonkamer perfect om op koelere dagen voor samen te komen, zonder concessies te doen aan het minimalistische design.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de halfopen keuken, uitgerust met een luxe kookeiland en een schuifpui naar de tuin. Deze zorgt voor een naadloze verbinding tussen binnen en buiten. De woning is voorzien van onzichtbare deurkozijnen, wat bijdraagt aan de moderne en minimalistische uitstraling. Deze kozijnen zijn strak verwerkt. Dit zorgt voor een prachtige, eigentijdse look, waarbij het design van de woning volledig in balans is met de architectuur.

De eerste verdieping biedt een rustige en functionele indeling, met verschillende 3 grote slaapkamers en een luxe badkamer. De overloop biedt toegang tot de kamers, die allen licht en ruim aanvoelen door de grote raampartijen en het strakke afwerkingsniveau.

Deze master bedroom ademt ruimte. Maatwerkkasten langs twee wanden zorgen voor rust en overzicht. Een gezellige zithoek of werkplek maakt het compleet perfect voor een goed boek, een espresso, of gewoon even niets. Licht, lucht en luxe komen hier vanzelf samen.

terwijl de andere slaapkamers ideaal zijn voor kinderen, gasten of een thuiswerkplek. Alle kamers zijn voorzien van inbouwkasten.

De luxe badkamer heeft moderne, tijdloze afwerkingen, zoals een inloopdouche, ligbad en dubbele wastafel, alles in perfecte harmonie met de rest van het huis. De eerste verdieping biedt een perfecte balans tussen comfort, privacy en stijl.

# Navigeer naar:



unieke Website



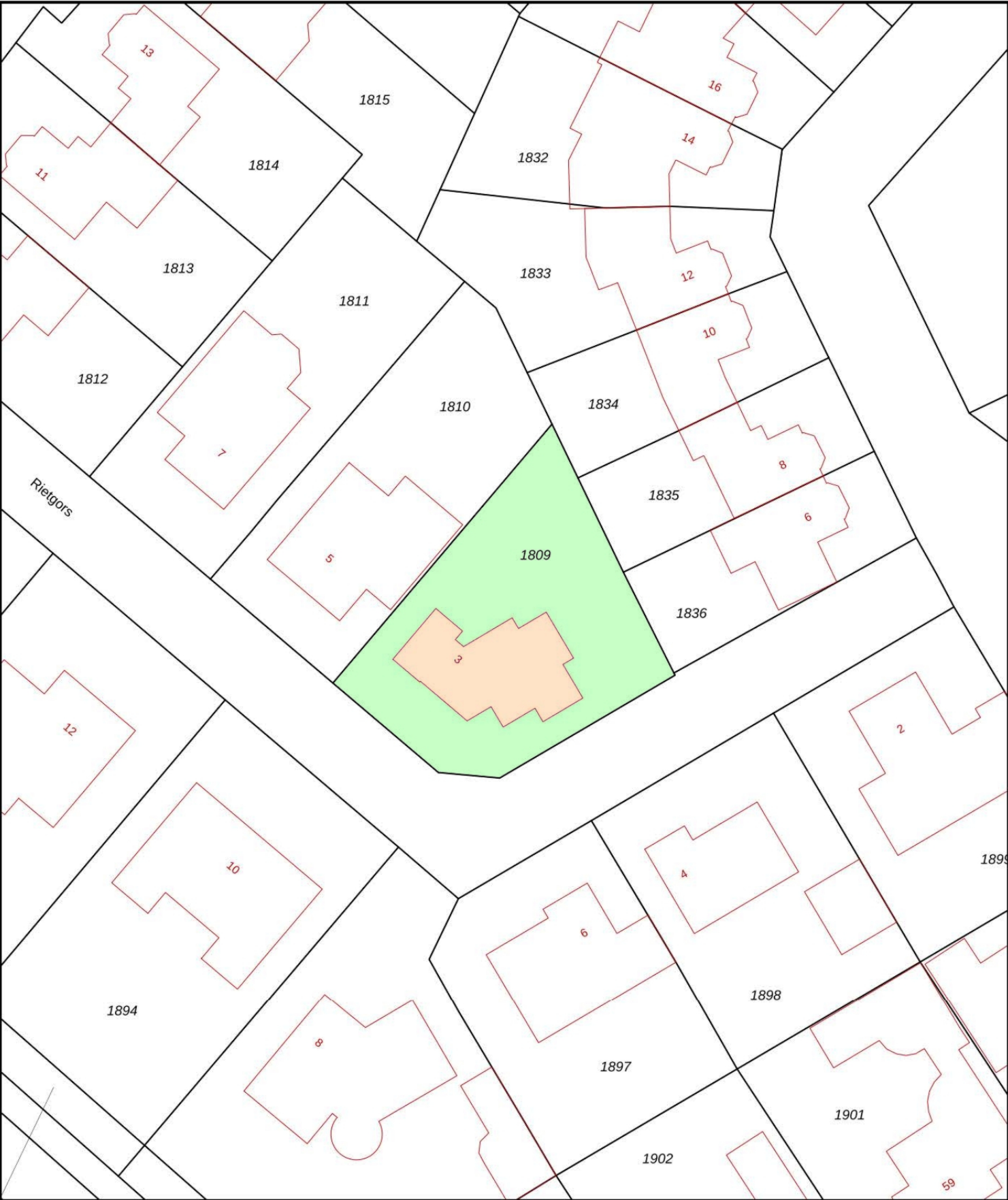
Dataroom



3D plattegronden



Movie



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie R

Perceel 1809

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



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 maart 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers





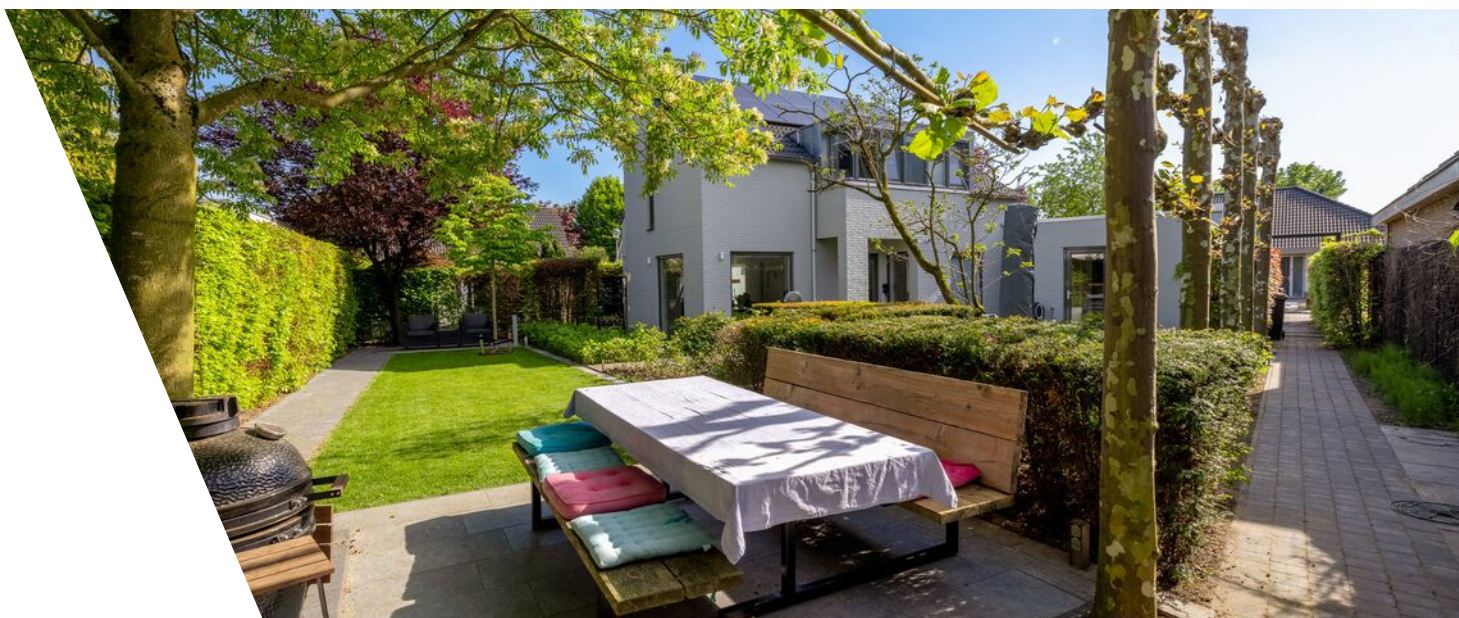


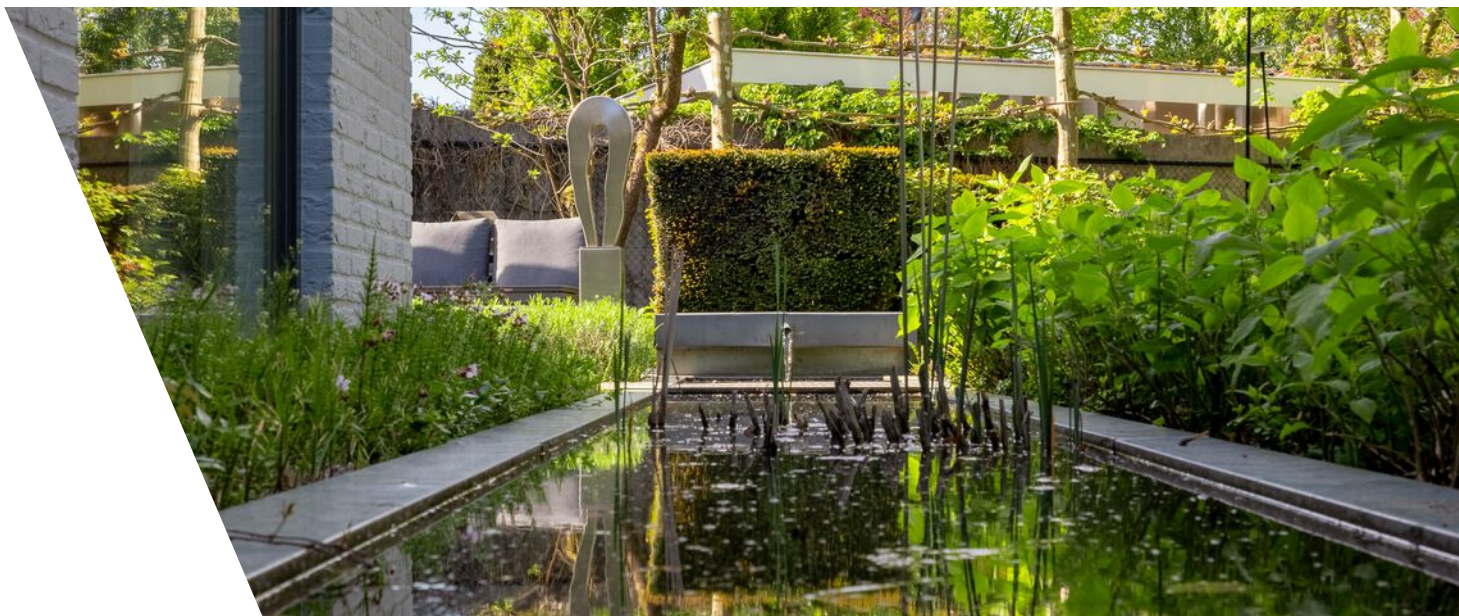


















# Plattegrond



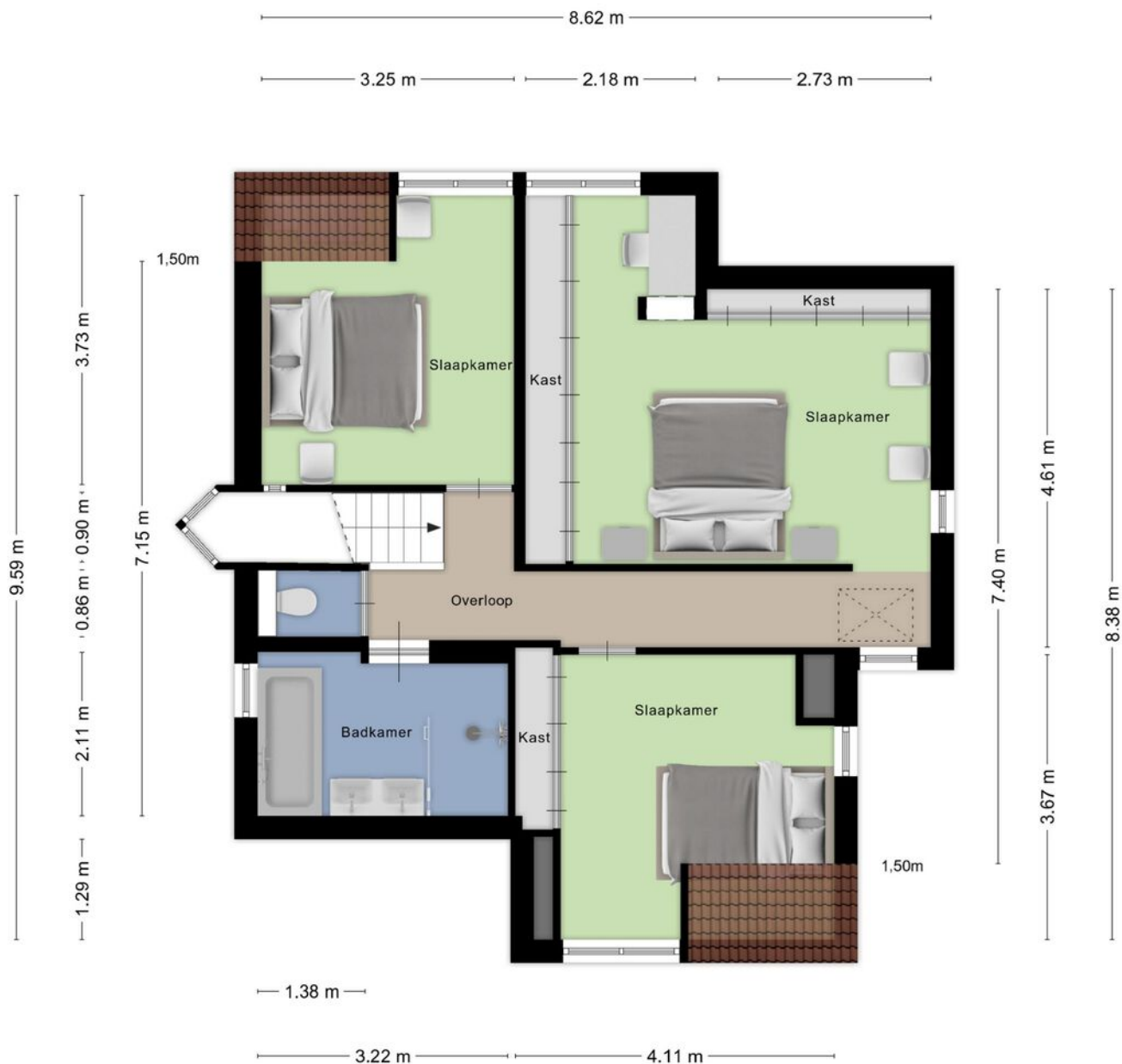
Alle de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© 2018 www.zilver.nl

# Plattegrond



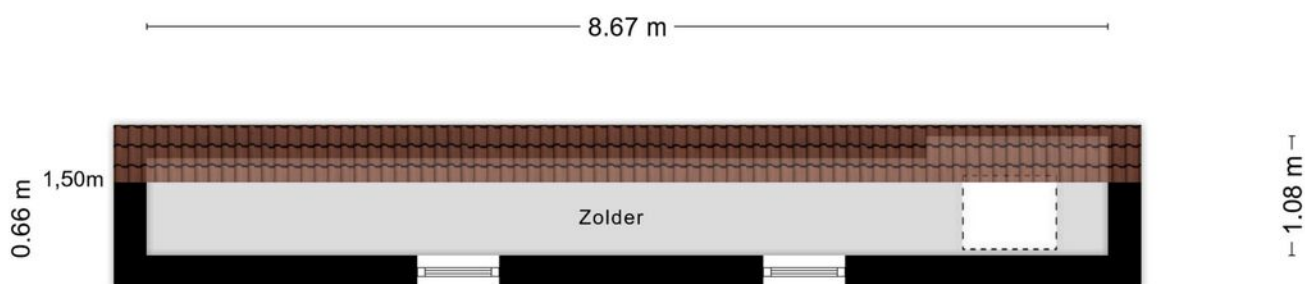
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



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

# Plattegrond



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

# Bekijk deze woning online!

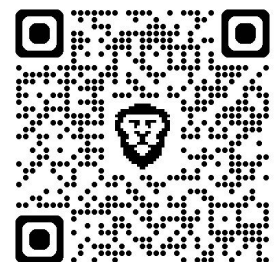
rietgors3.nl

**B**  
BIGHELAARDIJ  
makelaars

Rietgors 3, 's-Hertogenbosch



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



# Interesse?



BIGHELAARDIJ  
makelaars

073-6330600  
info@bighelaardij.nl  
bighelaardij.nl