



'S-HERTOGENBOSCH
Aalscholverlaan 11

Vraagprijs
€ 649.000,- K.K.

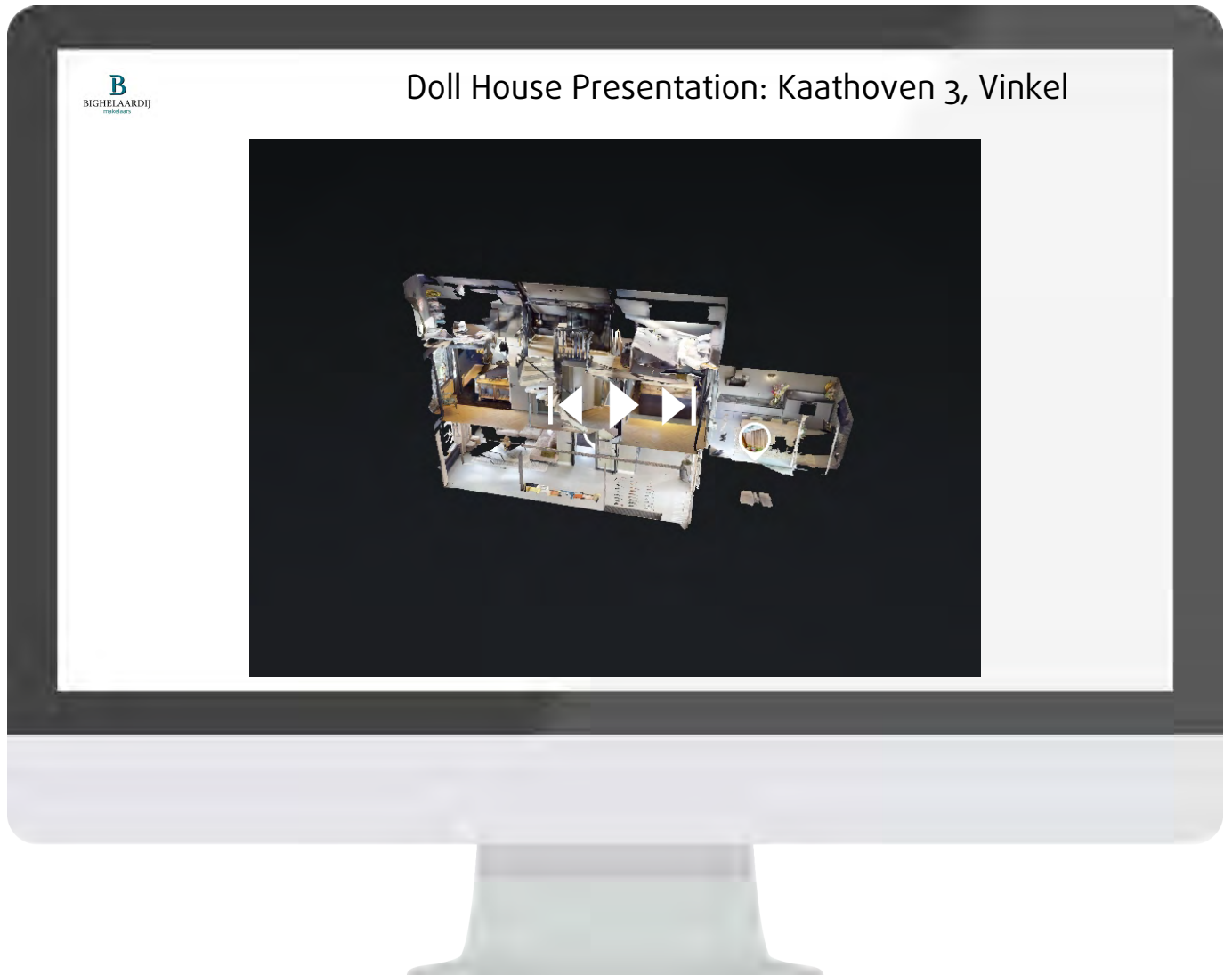
Tuin op het zuiden

uitmmuntende afwerking!

B
BIGHELAARDIJ
makelaars

073-6330600 | info@bighelaardij.nl
bighelaardij.nl

Bekijk de Doll House Presentation online!



Omschrijving:

Aalscholverlaan 11, Ruimte, licht en een zonnige tuin op het zuiden

Wat een fijne plek is dit!

Aan een rustige straat met brede groenstrook vind je deze verrassend ruime woning met een speelse indeling en een heerlijke tuin op het zuiden.

Binnen is het licht, ruim en stijlvol. De woonkamer is opgezet in een royale U-vorm, waardoor je aan zowel de voor- als achterzijde volop leefruimte hebt. Dankzij de grote ramen stroomt het daglicht hier naar binnen en voelt het overal even prettig aan.

En dan de keuken...

Die is écht het hart van het huis. Gelegen in de zijvleugel een volwaardig keukenpaviljoen van ca. 22 m² met een grote schuifpui naar de tuin. Hier kook je met zicht op het groen, eet je met vrienden en familie, en geniet je van alles wat thuis zo bijzonder maakt.

Indeling:

Binnenkomen en meteen het gevoel van thuiskomen.

Via de nette entree betreed je de woning. Hier bevindt zich een ruime garderobe, een modern toilet met wandcloset én een volledig vernieuwde meterkast, helemaal up-to-date.

De woonkamer is bijzonder ruim en speels opgezet in een U-vorm perfect voor een royale familietafel met voldoende stoelen. Een plek waar je samenkomt, speelt, borrelt en lacht. Toch zullen de meeste maaltijden waarschijnlijk plaatsvinden in de indrukwekkende woonkeuken, die daar echt voor gemaakt is.

De keuken is strak uitgevoerd en strekt zich uit langs de volledige wand. Je vindt hier volop werkruimte, moderne apparatuur en alles wat je nodig hebt om uitgebreid te koken of snel iets klaar te maken. Dankzij de grote schuifpui sta je in direct contact met de zonnige tuin.

Extra praktisch: de berging bevindt zich direct naast de voordeur. Ideaal voor je fietsen, gereedschap of voorraad.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping is het ruim, licht en praktisch ingedeeld.

De ouderslaapkamer is een fijne, rustige plek met toegang tot een eigen balkon én een grote inbouwkast over de volle breedte ideaal voor kleding en schoenen.

Daarnaast vind je een extra grote tienerslaapkamer, ontstaan uit twee voormalige kamers. Hierdoor is er volop ruimte voor slapen, studeren en relaxen. Ook hier is een royale inbouwkast aanwezig.

De badkamer is recent vernieuwd en helemaal van nu. Je vindt er een comfortabel ligbad met systeemfunctie, een aparte douche, een modern wastafelmeubel en een wandcloset (tweede toilet). Stijlvol afgewerkt en van alle gemakken voorzien een badkamer om elke dag van te genieten.

Tweede verdieping:

De zolder: ruim, licht en boordevol mogelijkheden.

De zolderverdieping is verrassend ruim en biedt volop kansen. Hier zijn de aansluitingen voor wasmachine en droger al aanwezig, net als twee grote Velux dakramen met bijpassende zonwering. Dankzij de goede lichtinval en de hoogte is dit een ideale ruimte voor een extra slaapkamer, thuishkantoor of hobbyruimte.

Of je nu wilt uitbreiden of gewoon veel bergruimte zoekt: hier kan het allemaal.

Balkon:

Het balkon, direct verbonden met de ouderslaapkamer, nodigt uit om in de zomer met de deur open te genieten van de frisse buitenlucht en het uitzicht. Door dit speelse detail krijgt de woning een karakteristieke en charmante uitstraling die je meteen thuis laat voelen.

Tuin:

De diepe tuin ligt pal op het zonnige zuiden en is een waar buitenparadijs. Een gazon, een sfeervol buiten terras en een mooie border met kleurrijke beplanting maken het plaatje compleet. Helemaal achterin staat een strak, functioneel tuinhuis (2020), perfect als bergruimte, hobbyplek of sfeervolle buitenlounge. Hier geniet je van rust, ruimte en volop zon.

Bijzonderheden:

Deze woning beschikt over een opvallend grote woonkeuken, waardoor de woonkamer helemaal huiselijk en sfeervol blijft. Zo zijn er twee fijne leefruimtes: de gezellige woonkamer en de royale woonkeuken. Ideaal wanneer de één bijvoorbeeld een spannende film kijkt en de ander even wat rust zoekt. Beide ruimtes zijn bovendien voorzien van comfortabele vloerverwarming, wat bijdraagt aan het behaaglijke wooncomfort.

De woning is volledig up-to-date:

- Royale woonkeuken, ideaal als tweede leefruimte
- Beide leefruimtes voorzien van comfortabele vloerverwarming
- Vernieuwde badkamer
- Recent vernieuwde wandclosets en inbouwreservoirs
- Diepe tuin op het zonnige zuiden met gazon, terras en kleurrijke borders
- Gelegen aan de rustige, groene Aalscholverlaan met wandelpad en voldoende parkeergelegenheid
- Twee speeltuintjes op loopafstand
- Voorzieningen zoals basisschool, gezondheidscentrum, sportvelden, sporthal, tennisbaan en supermarkt binnen handbereik
- Golfbaan op korte afstand
- Groene en ruim opgezette wijk Engelen met veel speelveldjes
- Slechts 15 minuten fietsen naar het stadscentrum van 's-Hertogenbosch via een fraaie natuurrijke route

Engelen is een groene en ruim opgezette wijk, met veel grasveldjes en speeltoestellen. En het bruisende stadscentrum van 's-Hertogenbosch bereik je binnen een kwartiertje fietsen, via een prachtige route door de natuur en Orthen, langs de fietsbrug over de A59 – de favoriete fietsroute van velen.

Bekijk de unieke website van deze woning online!



Scan deze code en

bekijk
de website
op je mobiel!



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1991

Soort:
EENGEZINSWONING

kamers:
5

Inhoud:
 465.42m^3

Woonoppervlakte:
 136.83m^2

Perceeloppervlakte:
 241m^2

Overige inpandige ruimte:
5,77

Gebouwgebonden buitenruimte:
4,26

Externe bergruimte:
 6.29m^2

Energie label
C

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 649.000,- k.k.
Elektra	€ 109,-
Gas	€ 150,-
Water	€ 18,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1991
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Ankerloze spouwmuren Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	241 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	136,83 m ²
Inhoud	465 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	5,77 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	6,29 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	4,26 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

Kenmerken & specificaties

Locatie

Ligging	Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Open ligging
---------	---

Tuin

Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Vaillant Ecotec Plus
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft een balkon	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja

Kenmerken & specificaties

Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

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















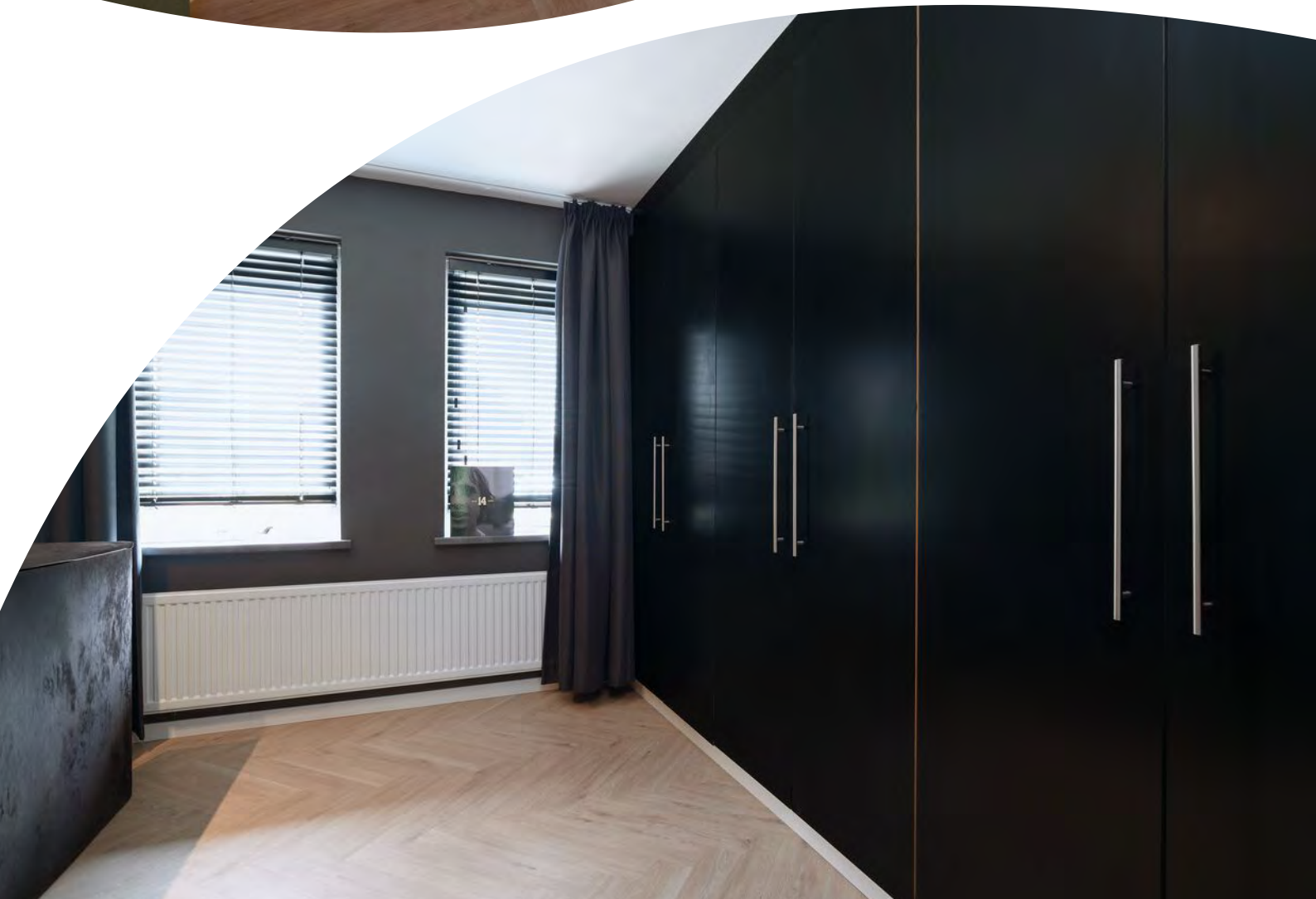
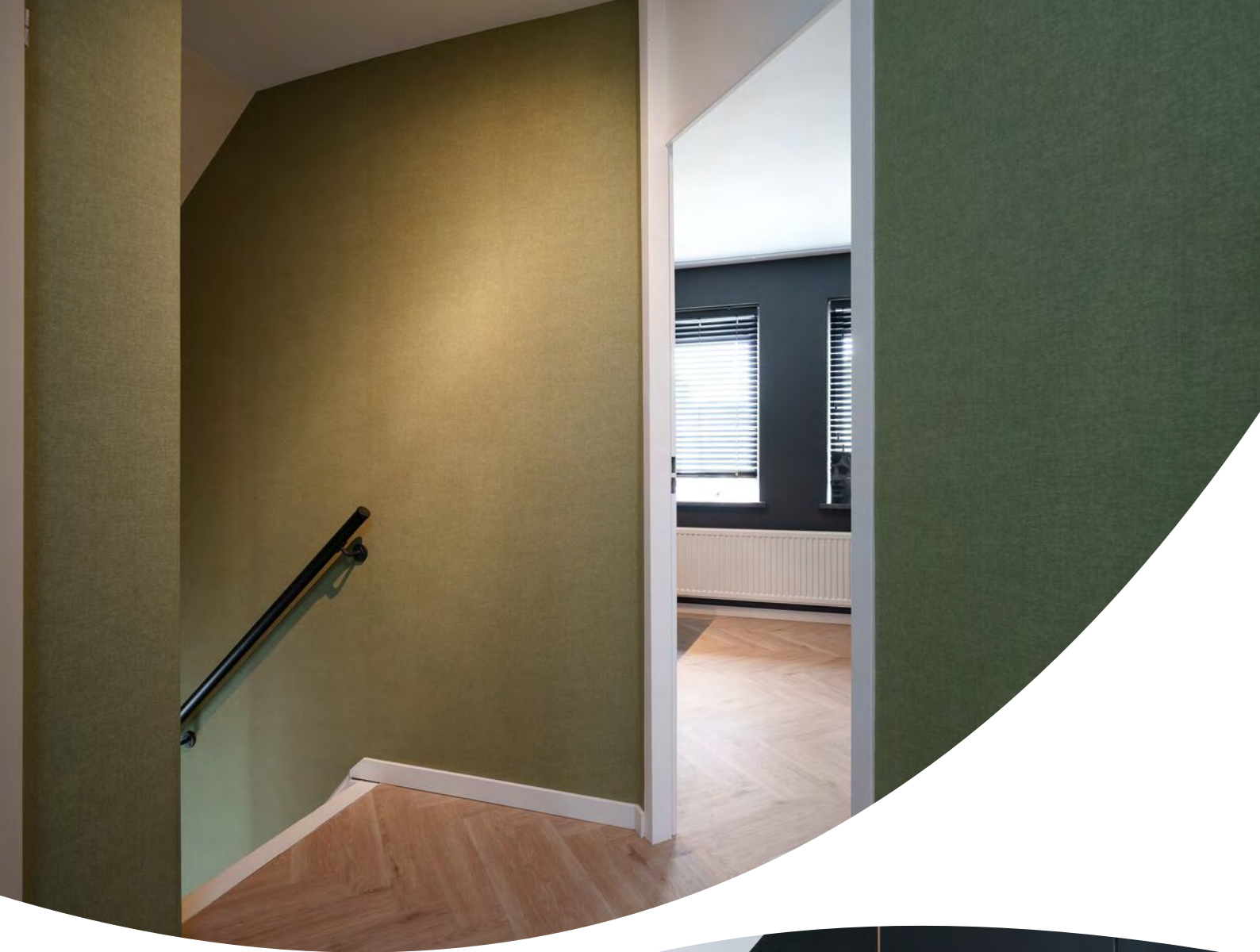


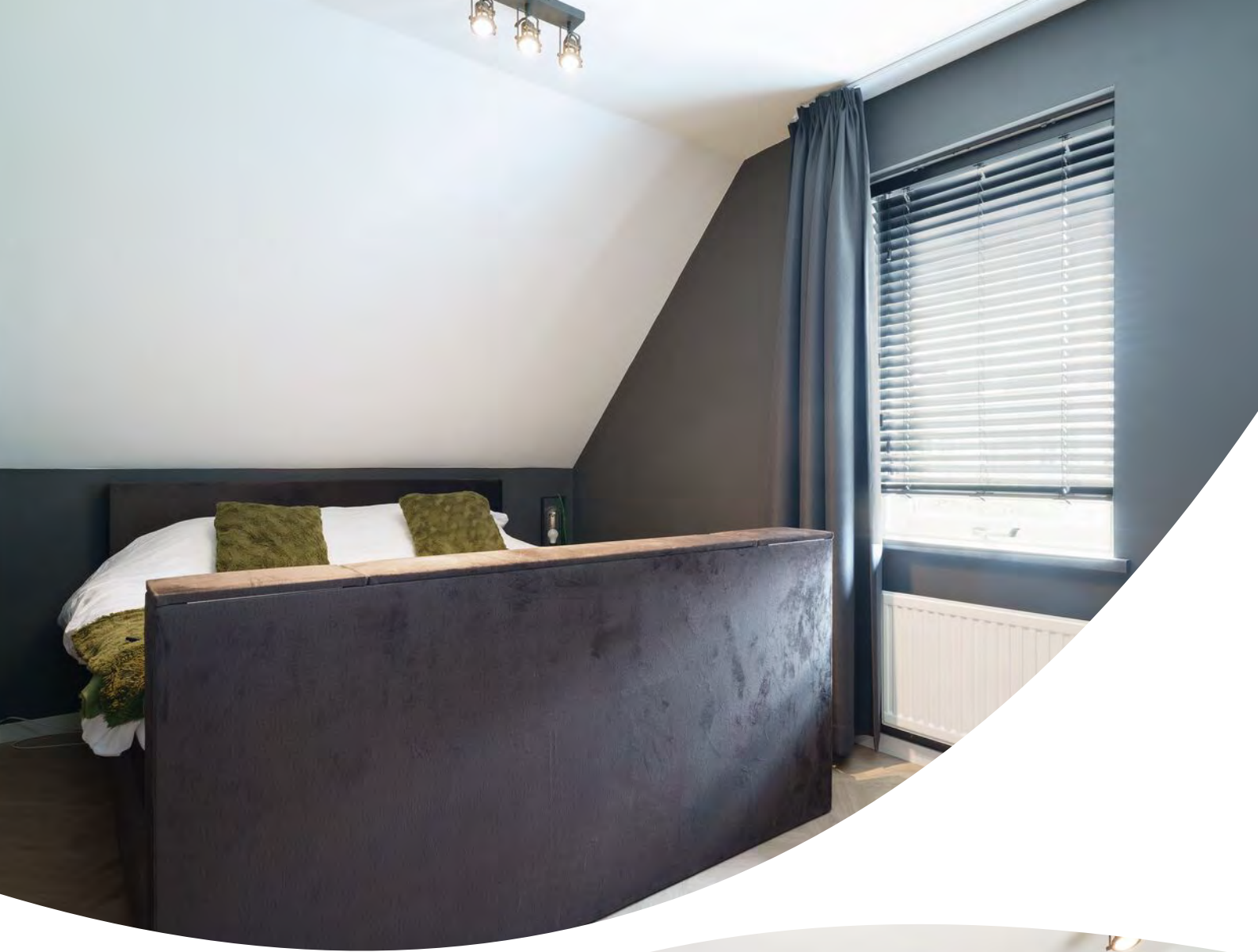


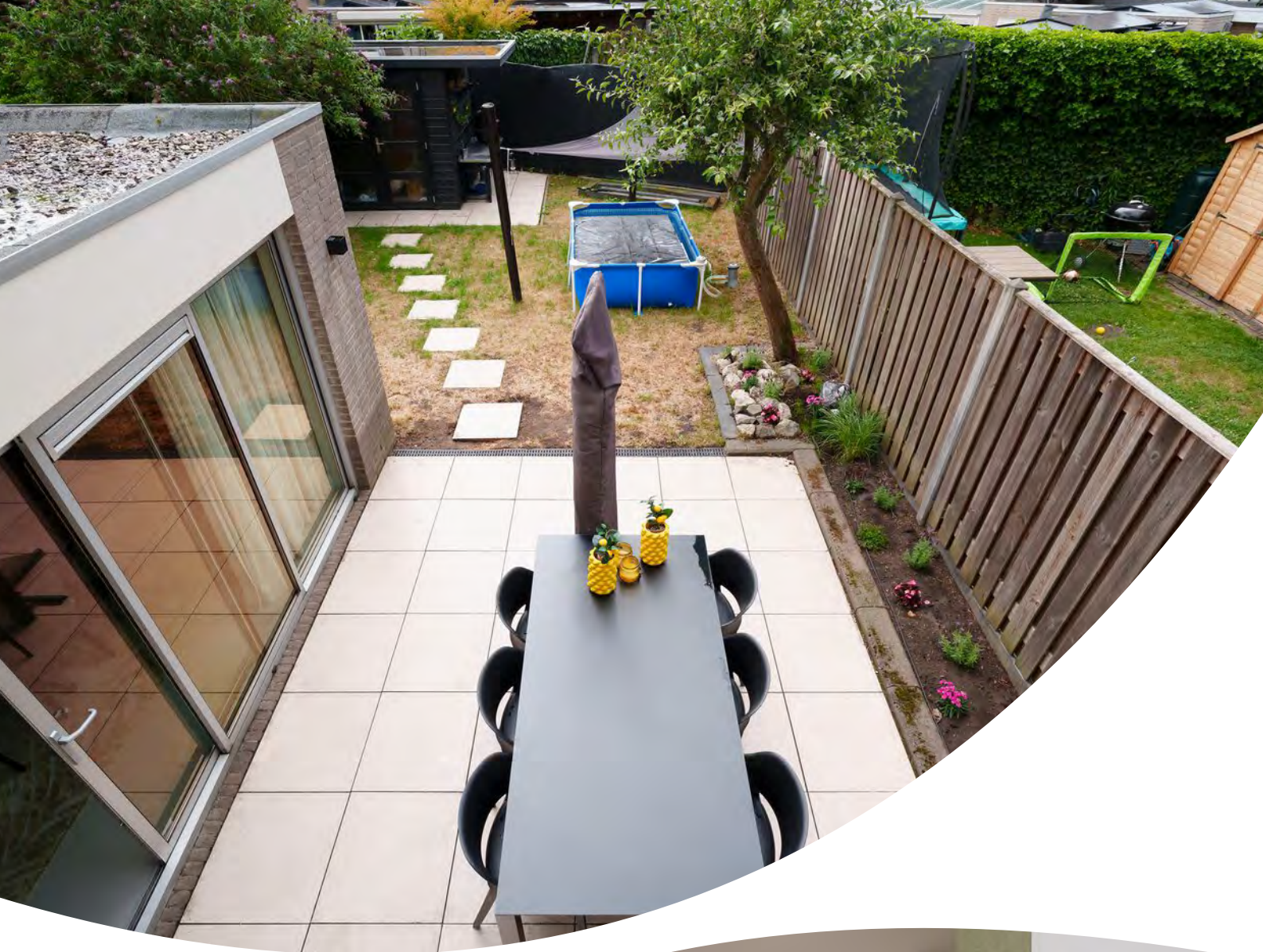




































Kenmerken & specificaties



Plattegrond



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

Plattegrond



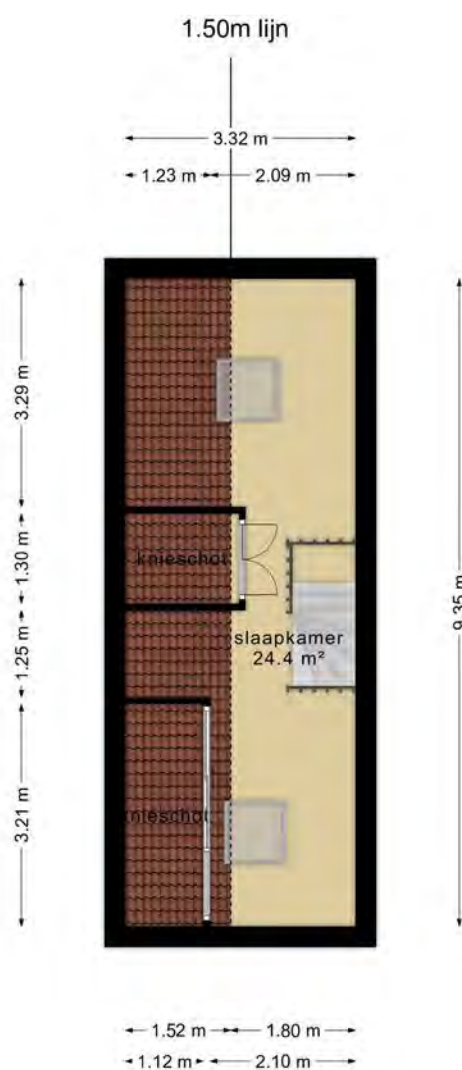
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



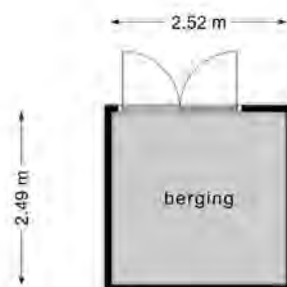
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



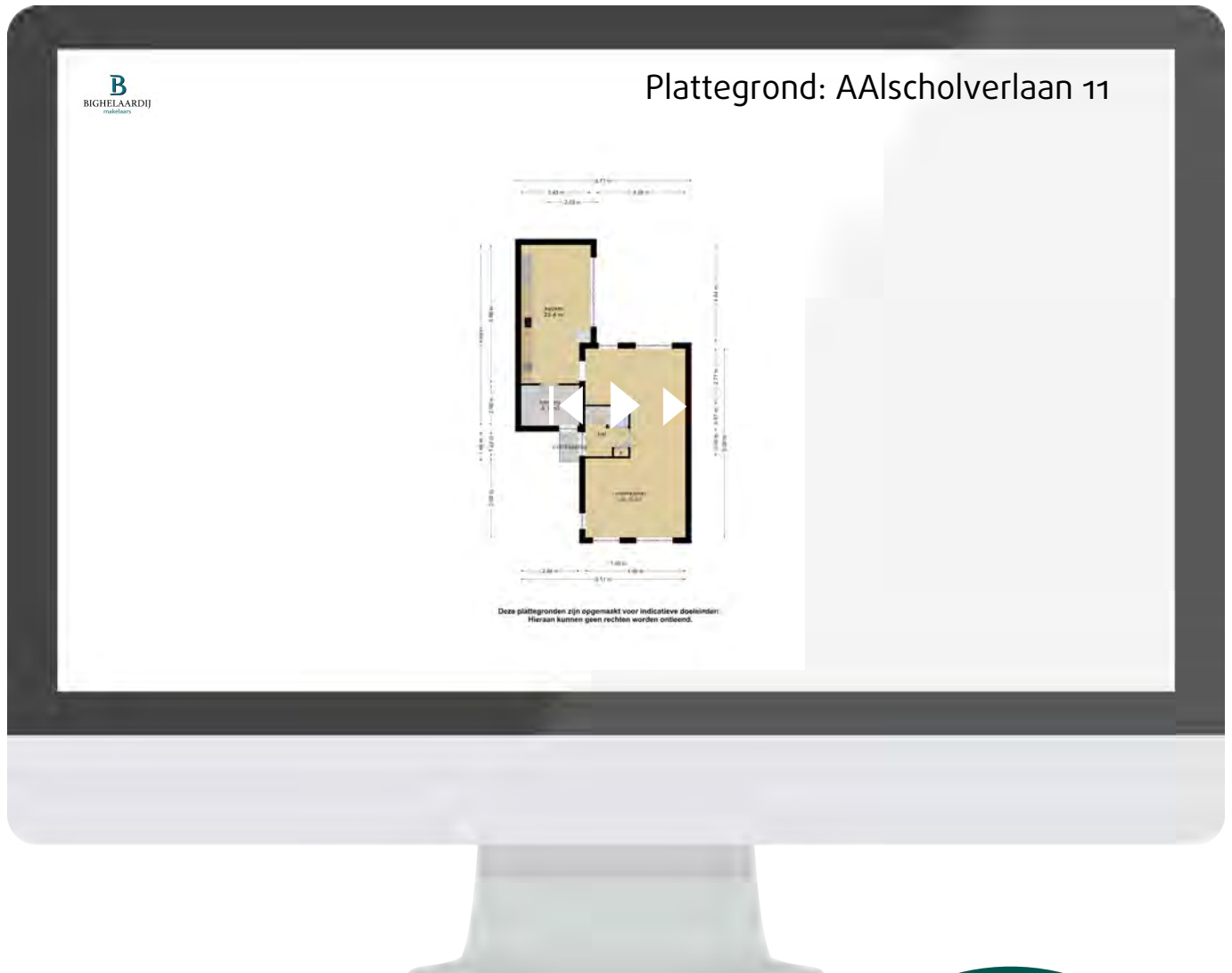
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



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

bekijk de plattegrond online in 2D of 3D



Scan deze code en
bekijk
de plattegrond
op je mobiel!



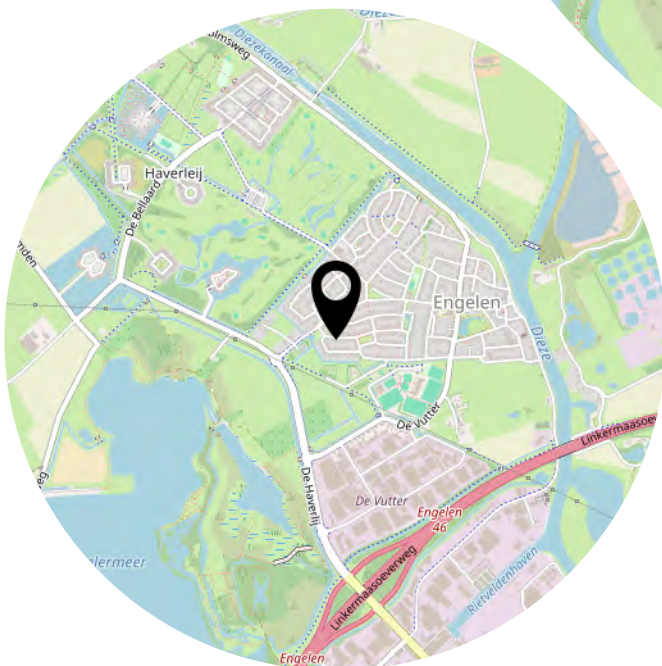
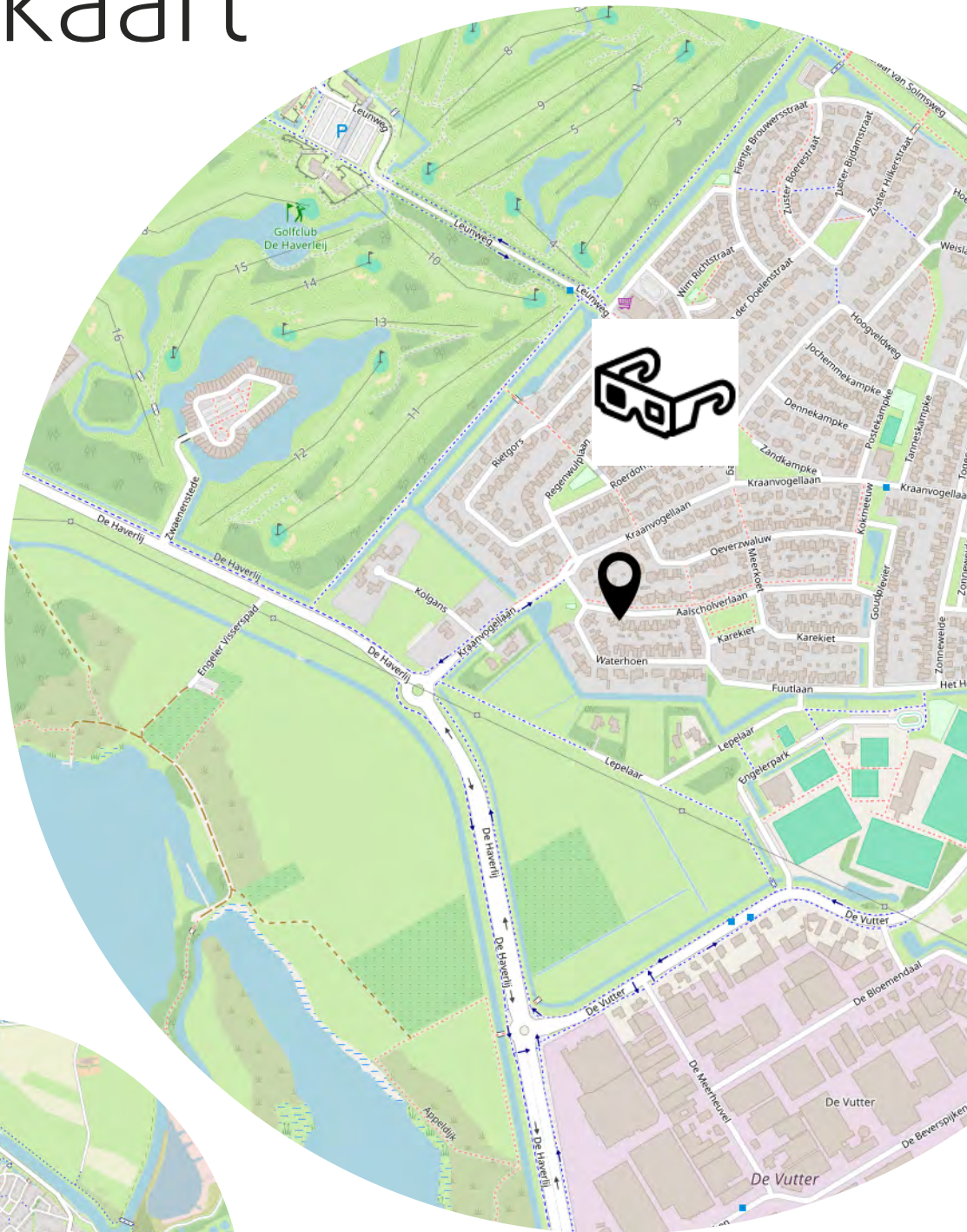
Kadastrale kaart



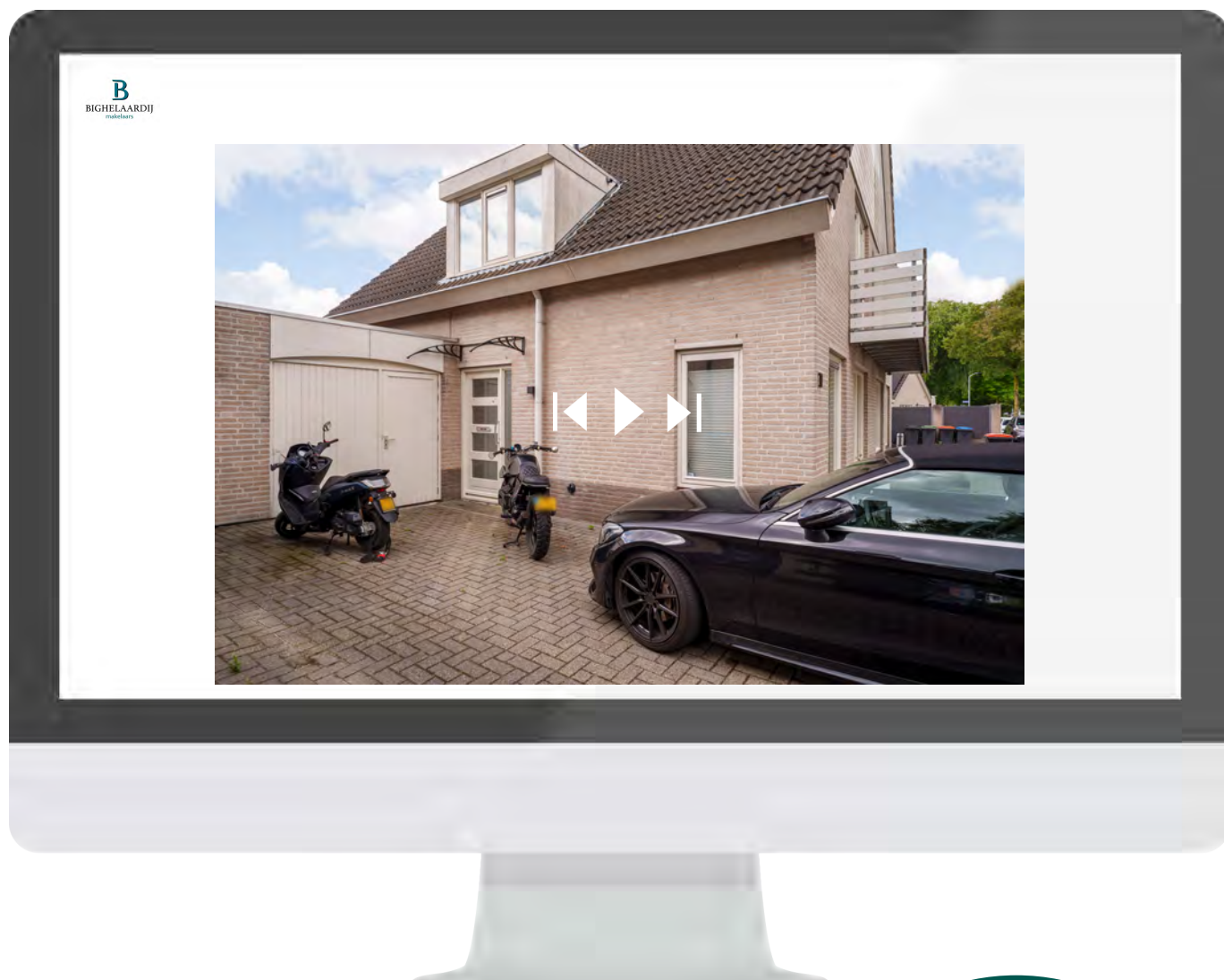
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	's-Hertogenbosch
	Huisnummer	Sectie	R
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1528
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juli 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			

kadaster

Locatie op de kaart



Bekijk de video



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Heeft u
interesse?



073-6330600
info@bighelaardij.nl
bighelaardij.nl