



's-Hertogenbosch
Wouterus van der

Vraagprijs
€ 725.000,- K.K.

Verrassend Royaal

B
BIGHELAARDIJ
makelaars

Tot in de puntjes verzorgd

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1996

Soort:
EENGEZINSWONING

kamers:
6

Inhoud:
594.30 m³

Woonoppervlakte:
160.60 m²

Perceeloppervlakte:
260 m²

Overige inpandige ruimte:
7,20 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
4,00 m²

Energie label
B

Bekijk de Matterport presentatie!



Scan deze code en bekijk de matterport-
resentatie op je mobiel!



Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 725.000,- k.k.
Elektra	€ 60,-
Gas	€ 80,-
Water	€ 15,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1996
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	260 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	160,6 m ²
Inhoud	594 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	7,2 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

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

Kenmerken & specificaties

Tuin

Type	Achters tuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	West
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Oosten
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

CV ketel

CV ketel	AWB
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2023
Combiketel	Ja
Eigendom	Huur

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Gashaard Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft airco	Ja
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

Kenmerken & specificaties

Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond





Omschrijving

Verrassend royaal & tot in de puntjes verzorgd

Op een riant perceel van 260 m² eigen grond staat deze instapklare twee-onder-een-kapwoning die werkelijk álles heeft: vijf volwaardige slaapkamers, een lichte tuinkamer en een afwerking die u enkel nog hoeft te bewonderen.

Binnen ervaart u meteen de ruimte en het comfort: een royale woonkamer met openslaande tuindeuren, een moderne keuken met praktische bijkeuken en overal een frisse, eigentijdse uitstraling.

En buiten? Daar begint het genieten pas écht. Ontspan onder de veranda, ontvang vrienden en familie op het zonnige terras en profiteer altijd van uw eigen parkeerplek op eigen terrein.

Indeling

Via de eigen oprit bereikt u de voordeur, die toegang geeft tot de uitgebouwde entreehal van de woning. Vanuit hier heeft u toegang tot de verschillende woonvertrekken, het toilet en de trapopgang.

De opvallend ruime woon-/eetkamer strekt zich uit over de volle diepte van de woning. Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige woonkamer, waar grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan daglicht. De sfeervolle gashaard vormt hier het warme middelpunt, ideaal voor lange avonden in goed gezelschap. De afwerking met keramische plavuizen in natuursteenlook (met vloerverwarming) en strak gestucte plafonds benadrukt het luxe en stijlvolle karakter.

Aan de achterzijde wacht de echte blikvanger: de enorme leefkeuken. Hier komen koken, tafelen en samenzijn perfect samen. Dankzij de royale opstelling is er volop werk- en kastruimte, en de moderne apparatuur maakt het geheel compleet. Wat deze ruimte echter écht bijzonder maakt, is het weidse uitzicht op de tuin. Via de openslaande tuindeuren betreft u in één beweging binnen en buiten bij elkaar ideaal voor lange zomeravonden of gezellige etentjes met vrienden.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken, met extra toegang tot zowel de tuin als de berging.

Eerste verdieping

De lichte overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers. De ouderslaapkamer verdient met recht de titel master bedroom: een oase van rust met volop ruimte voor een groot bed en een riante garderobekast. Ook de twee overige slaapkamers ideaal als tienerkamers, werkkamer of logeerkamer zijn royaal bemeten en bieden tal van indelingsmogelijkheden. Niemand hoeft hier ruimte tekort te komen.

De badkamer is opvallend ruim, volledig vernieuwd en voorzien van alle moderne gemakken. De deels betegelde ruimte ademt stijl en comfort, met een designradiator, een strak badkamermeubel met lades, dubbele wastafel met spiegel en geïntegreerde verlichting. De inloopdouche met douchemuur(nisjes) en het tweede toilet maken het geheel compleet.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping. Op de overloop met Velux-dakraam treft u handige berguimtes achter de knieschotten.

Op deze verdieping bevinden zich twee volwaardige slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel over de volle breedte. Hierdoor zijn de kamers opvallend licht en bieden ze verrassend veel ruimte ideaal als extra slaapkamers, werkkamers of hobbyruimtes.

Verder vindt u hier de technische ruimte met de cv-combiketel en de mechanische ventilatiebox, netjes weggewerkt en goed toegankelijk.

Tuin

Genieten van het buitenleven

De achtertuin van maar liefst 12 meter diep en 9,11 meter breed biedt een perfecte combinatie van ruimte, privacy en comfort. Modern aangelegd met sierbestrating en groene accenten, vindt u hier altijd een fijne plek om te ontspannen.

Het absolute pronkstuk is de prachtige tuinkamer: een stijlvolle, houten ruimte die binnen en buiten naadloos met elkaar verbindt. Voorzien van een biljart, een gezellige horeca-bar en een sfeervolle houtkachel, is dit dé plek voor ontspanning en entertainment het hele jaar door. Geniet van een rustige ochtendkoffie, een gezellige borrel of een intieme avond met vrienden. Dankzij de warme afwerking voelt de tuinkamer als een verlengstuk van de woning.

Of u nu wilt zonnen, loungen, samen dineren of een spelletje spelen, deze tuin biedt voor ieder moment de perfecte setting.

Bijzonderheden

- Instapklare twee-onder-een-kapwoning
- Maar liefst vijf volwaardige slaapkamers
- Lichte tuinkamer en royale woonkamer met openslaande deuren
- Moderne keuken met praktische bijkeuken
- Eigentijdse en hoogwaardige afwerking
- Voorzien van airconditioning voor extra comfort
- Veranda en zonnig terras om heerlijk buiten te genieten
- Eigen parkeerplek op eigen terrein
- Gelegen in een rustige, kindvriendelijke omgeving

Engelen is een uniek dorp aan de rand van 's-Hertogenbosch, met een eigen karakter en een duidelijke luxe signatuur. Ruim opgezette woningen, rustige straatjes en veel groen hier voel je meteen dat dit een plek is om je thuis te voelen.

In Engelen wonen betekent wonen in een veilige, sociaal sterke omgeving, waar kinderen gewoon naar school kunnen lopen en heerlijk buiten spelen. Alles om je heen nodigt uit om te ontspannen, te spelen en te genieten van het leven.

Deze moderne, ruime woning ligt op een toplocatie: omringd door natuur en vlakbij een golfterrein, maar toch op loopafstand van supermarkten, sportclubs, scholen en kinderopvang. Snel de stad in of onderweg? De A59 en A2 zijn dichtbij, en binnen 10 minuten rijd je naar het Centraal Station of de Bourgondische binnenstad van 's-Hertogenbosch.





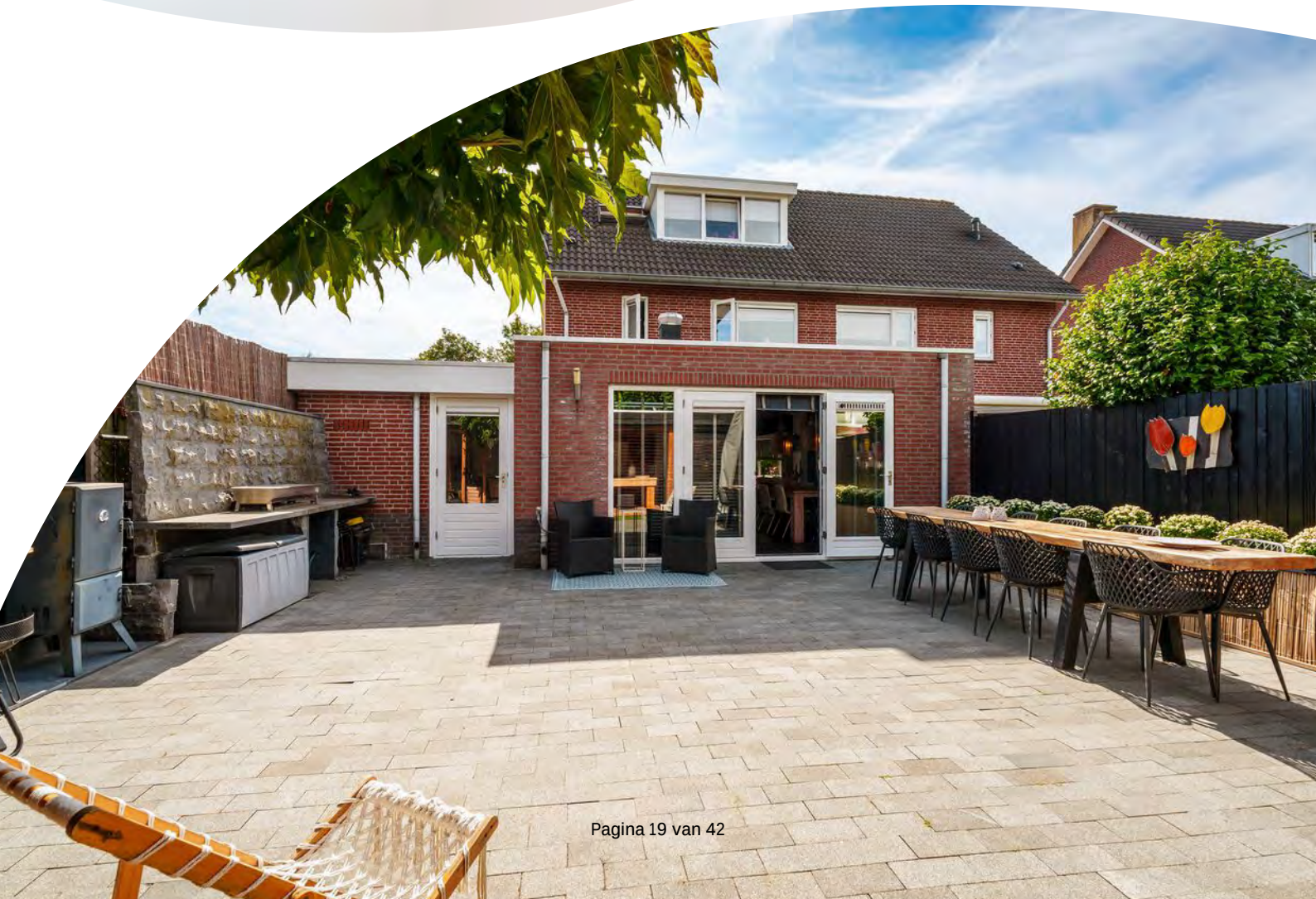




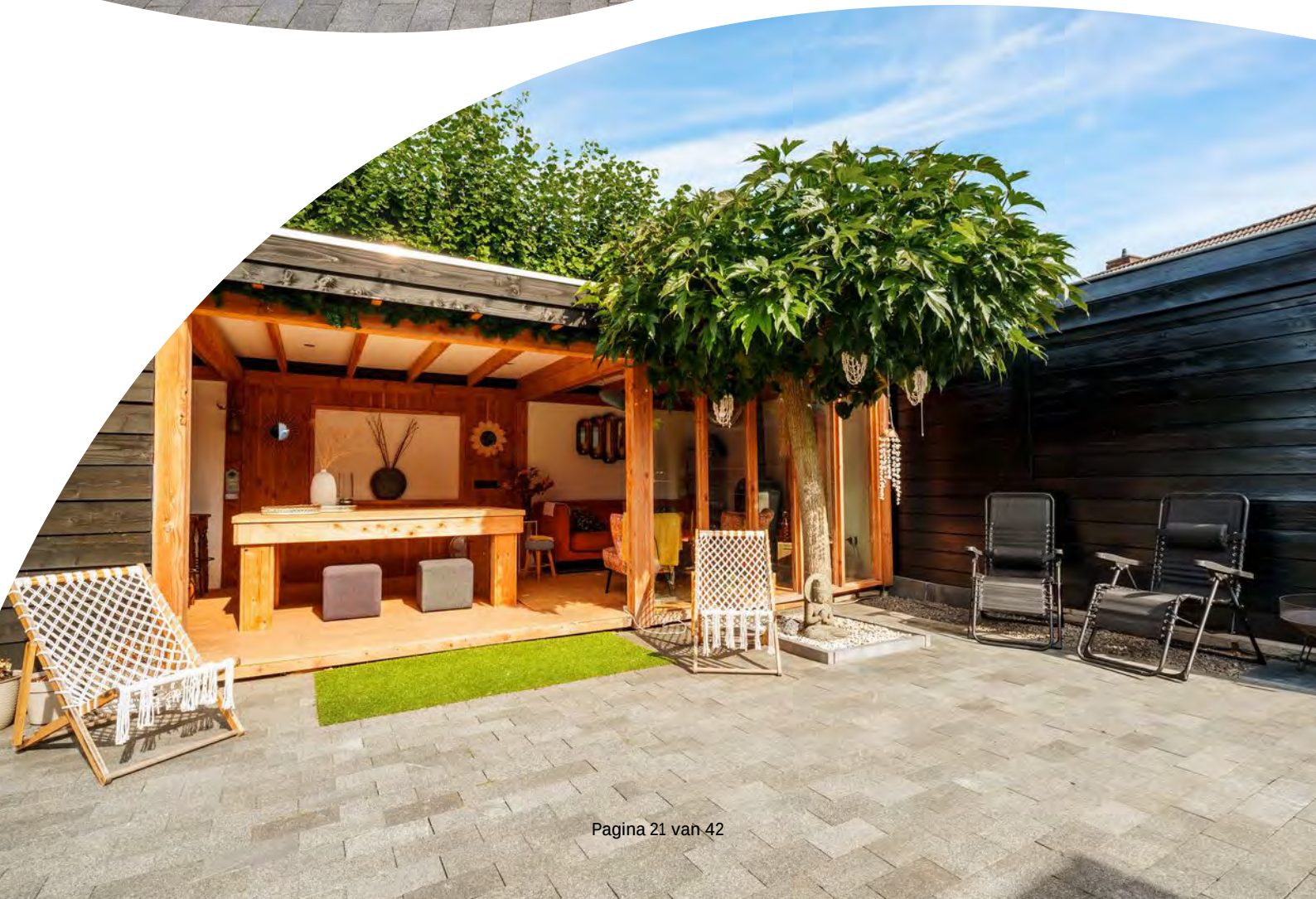






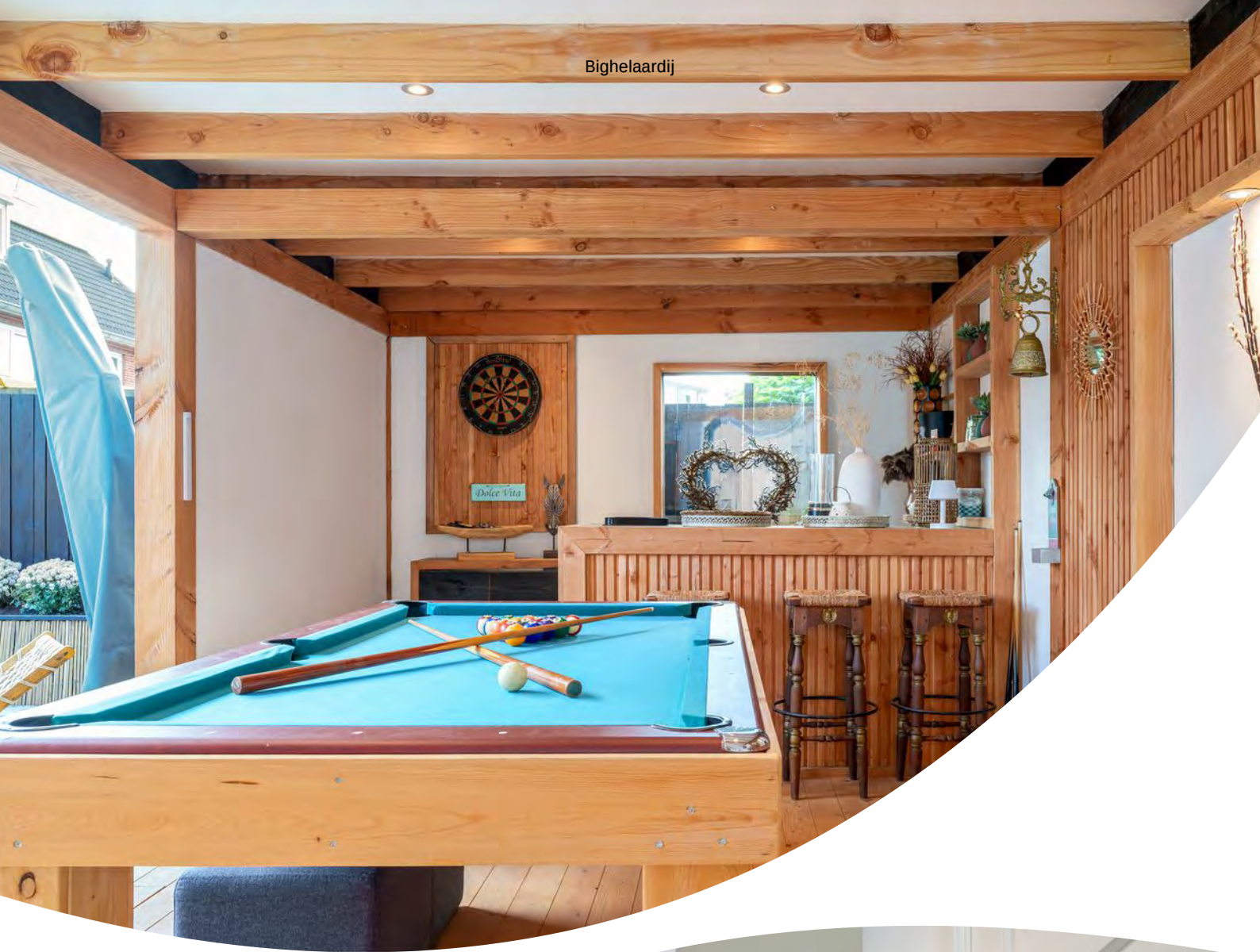






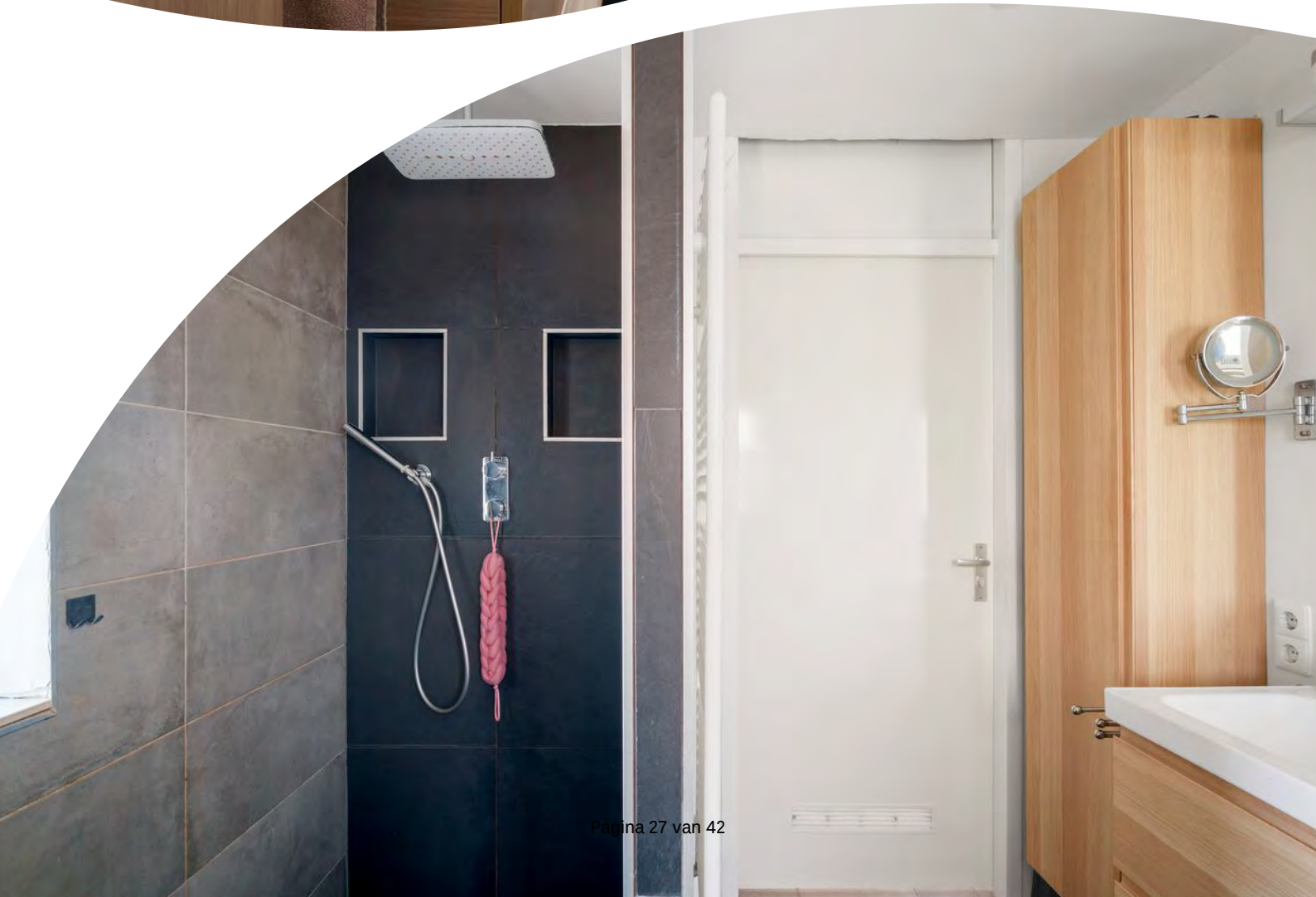


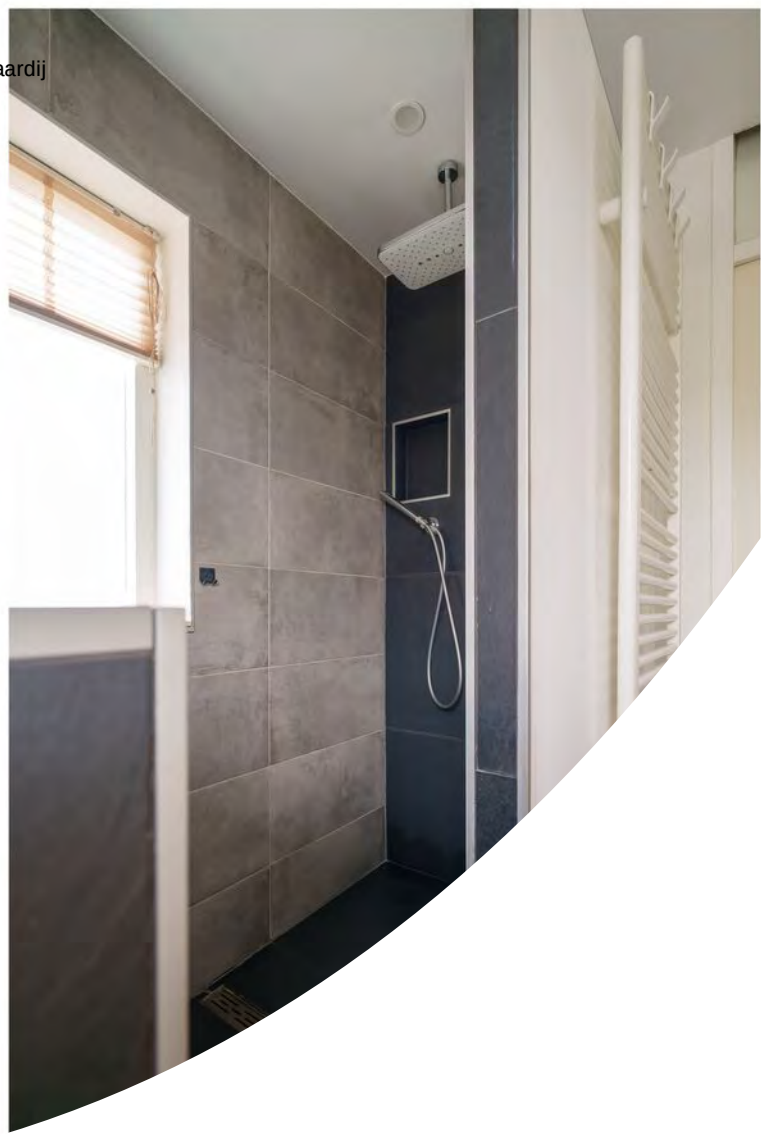




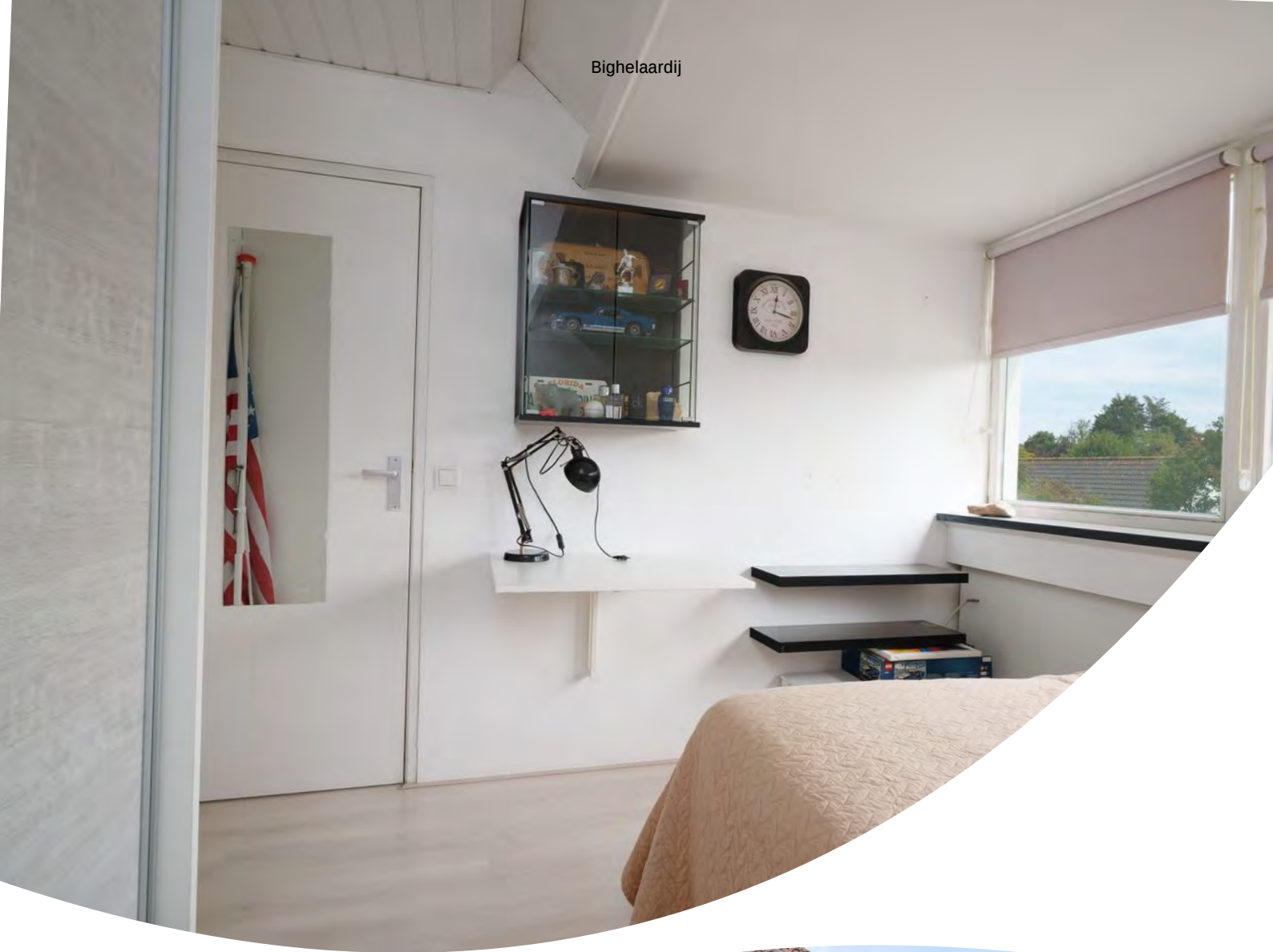














Bekijk deze woning online!

<https://wouterusvanderdoelenstraat10.nl/>



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

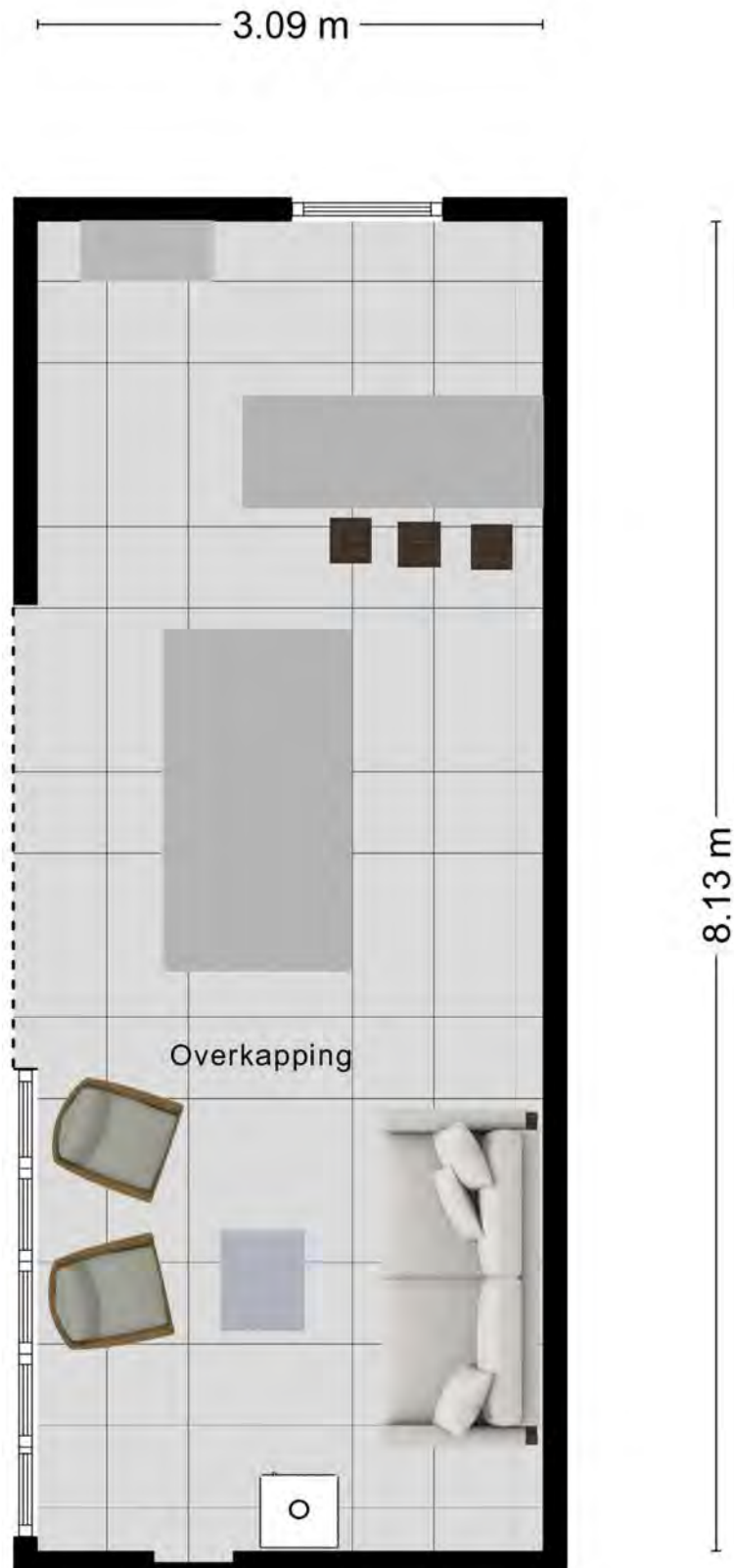


Plattegrond



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

Plattegrond



Plattegrond



klik hier



Kadastrale kaart



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 2156

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen rechten worden ontleend.

De Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

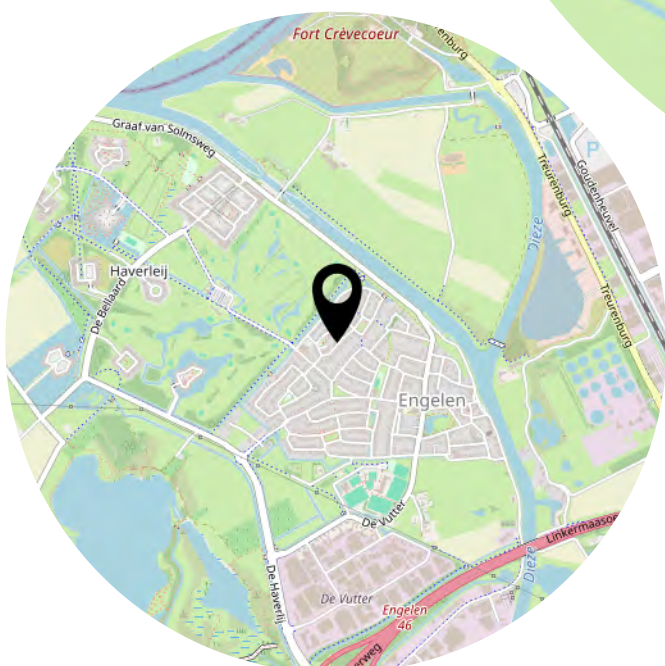
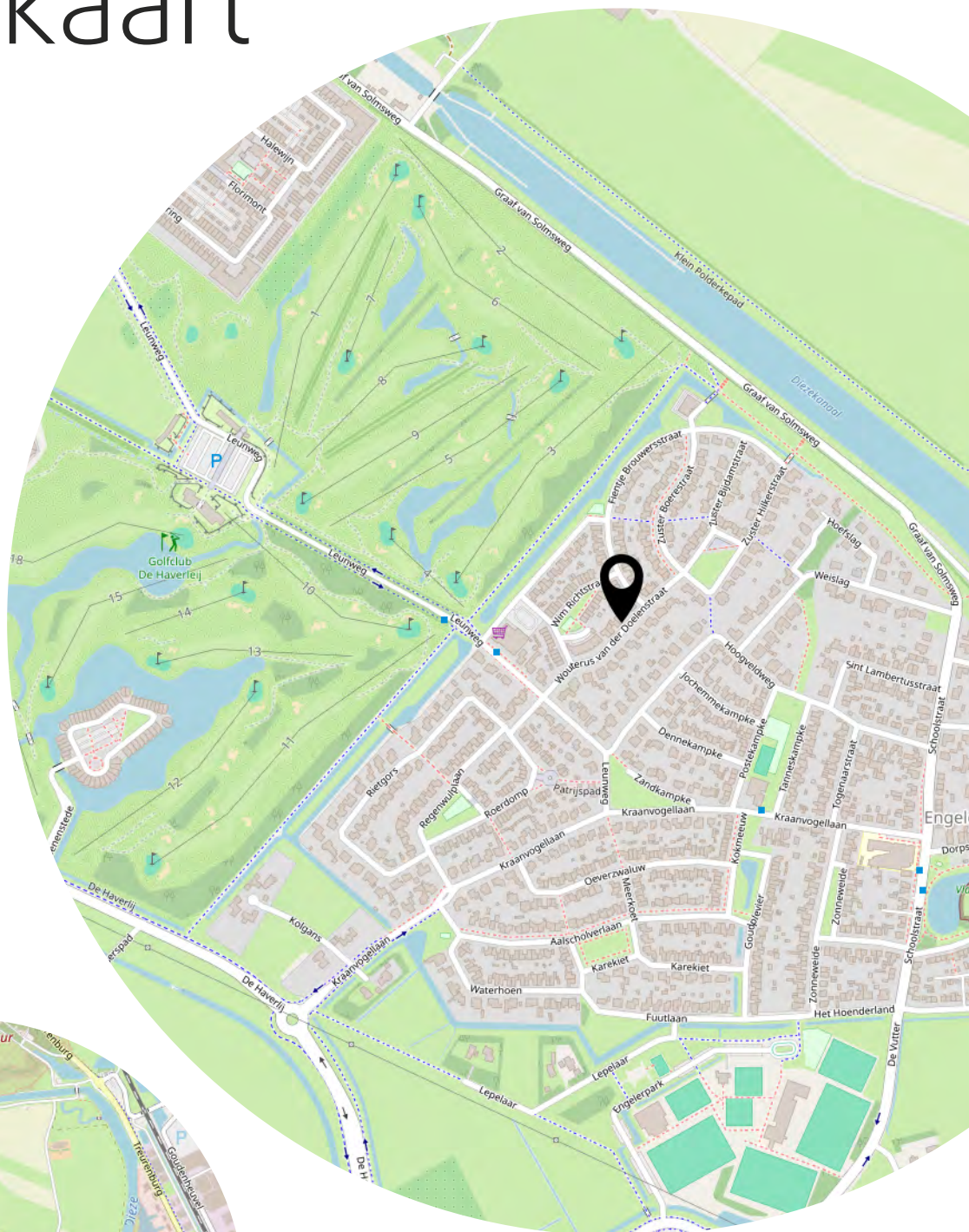
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juli 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

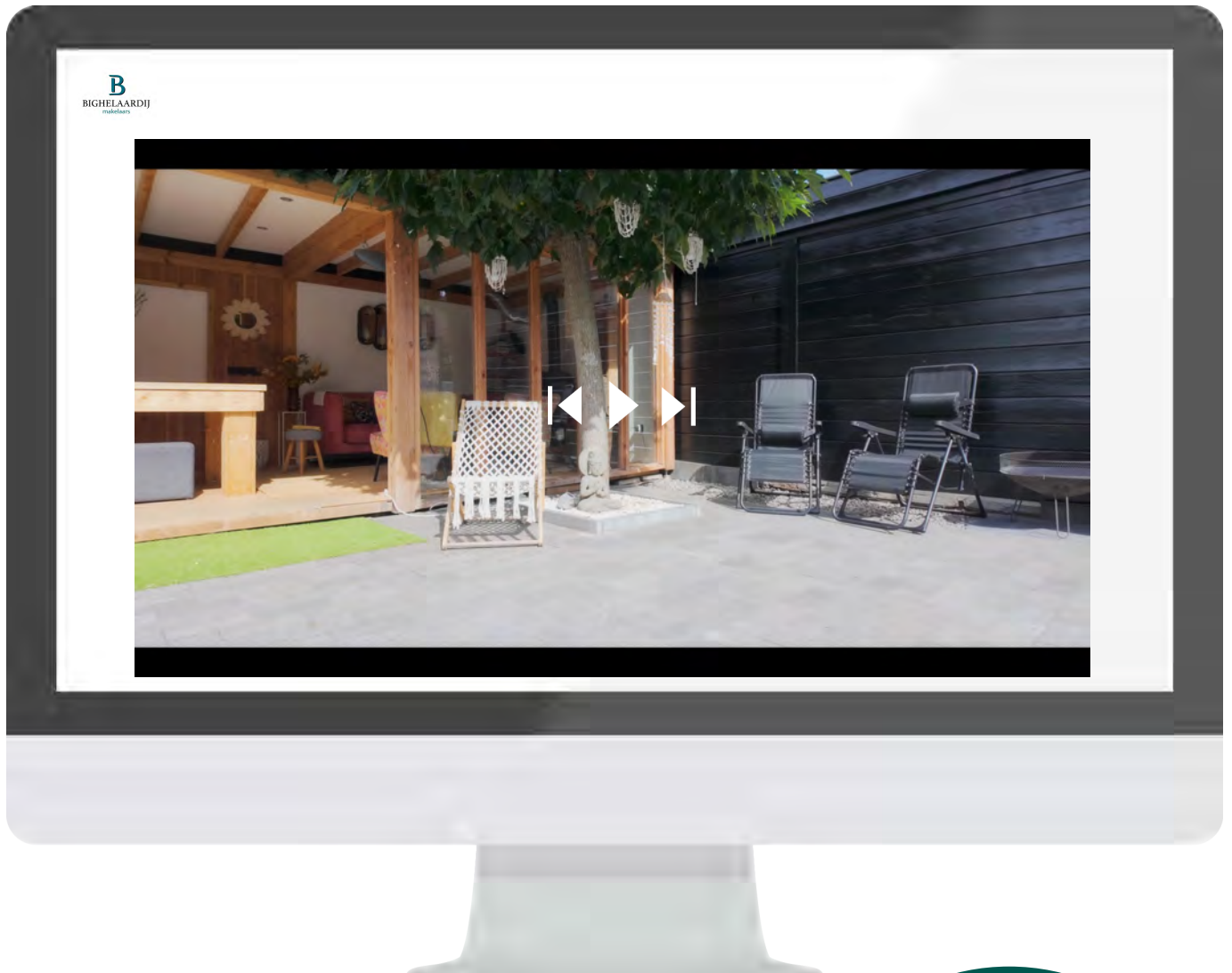
Locatie op de kaart



**klik
hier**



Bekijk de film!



Scan deze code en
bekijk de film
op je mobiel!



Heeft u interesse?



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