



'S-HERTOGENBOSCH  
Schoolstraat 18

Vraagprijs  
€ 745.000,- K.K.

# VERSCHOLEN PAREL

*Met gastenverblijf*

**B**  
BIGHELAARDIJ  
makelaars

073-6330600 | [info@bighelaardij.nl](mailto:info@bighelaardij.nl)  
[www.bighelaardij.nl](http://www.bighelaardij.nl)



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:  
1947

Soort:  
EENGEZINSWONING

kamers:  
4

Inhoud:  
601.03 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
132.40 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
497 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte:  
23 m<sup>2</sup>

Energie label  
C



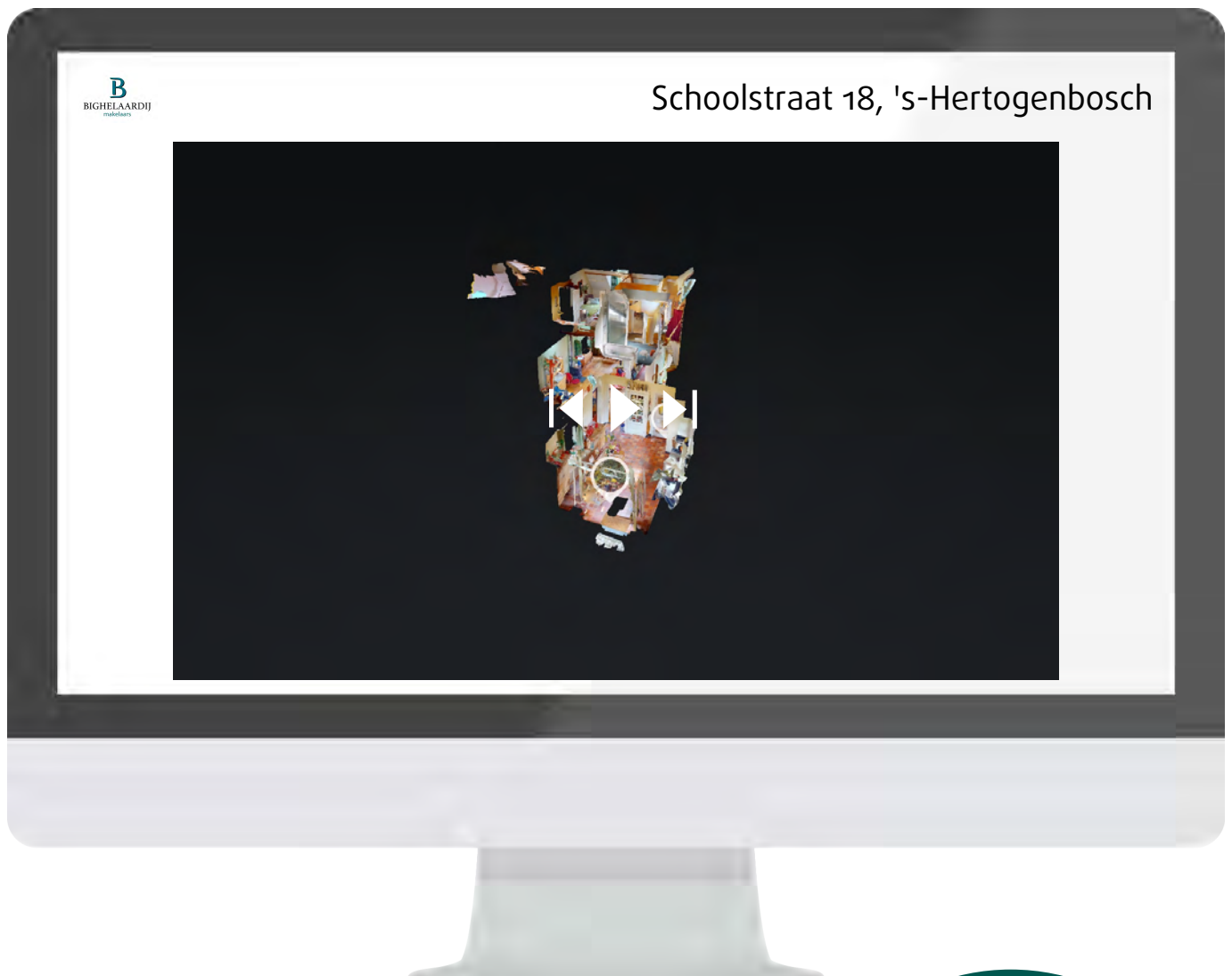






# Bekijk de matterport presentatie online!

<https://my.matterport.com/show/?m=xwyH2YZufF4>



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!





# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs  | € 745.000,- k.k. |
| Elektra     | € 80,98          |
| Gas         | € 131,02         |
| Water       | € 19,-           |
| Aanvaarding | In overleg       |

## Bouw

|                |                                                      |
|----------------|------------------------------------------------------|
| Type object    | Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning |
| Soort bouw     | Bestaande bouw                                       |
| Bouwperiode    | 1947                                                 |
| Dakbedekking   | Dakpannen                                            |
| Type dak       | Zadeldak                                             |
| Keurmerken     | Energie prestatie advies                             |
| Isolatievormen | Dakisolatie<br>Dubbel glas<br>Voorzetramen           |

## Oppervlaktes en inhoud

|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| Perceeloppervlakte                    | 497 m <sup>2</sup>   |
| Gebruiksoppervlakte wonen             | 132,4 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                                | 601 m <sup>3</sup>   |
| Oppervlakte overige inpandige ruimten | 37,3 m <sup>2</sup>  |
| Oppervlakte externe bergruimte        | 23 m <sup>2</sup>    |

## Indeling

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 4                         |
| Aantal kamers    | 4 (waarvan 3 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 2                         |

## Locatie

|         |                                                         |
|---------|---------------------------------------------------------|
| Ligging | Nabij openbaar vervoer<br>Nabij school<br>Nabij snelweg |
|---------|---------------------------------------------------------|



# Kenmerken & specificaties

## Tuin

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Type                 | Achtertuint        |
| Hoofdtuin            | Ja                 |
| Oriëntering          | West               |
| Staat                | Prachtig aangelegd |
| Tuin 2 - Type        | Voortuin           |
| Tuin 2 - Oriëntering | Oosten             |
| Tuin 2 - Staat       | Prachtig aangelegd |

## Energieverbruik

|               |   |
|---------------|---|
| Energie label | C |
|---------------|---|

## CV ketel

|            |                                  |
|------------|----------------------------------|
| CV ketel   | Intergas Kombi Kompakt HRE 30/36 |
| Warmtebron | Gas                              |
| Bouwjaar   | 2013                             |
| Combiketel | Ja                               |
| Eigendom   | Eigendom                         |

## Uitrusting

|                                      |                                                                     |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Aantal parkeerplaatsen               | 2                                                                   |
| Aantal overdekte parkeerplaatsen     | 1                                                                   |
| Warm water                           | CV-ketel                                                            |
| Verwarmingssysteem                   | Centrale verwarming<br>Houtkachel<br>Vloerverwarming (gedeeltelijk) |
| Parkeergelegenheid                   | Vrijstaande stenen garage                                           |
| Heeft kabel-tv                       | Ja                                                                  |
| Heeft een rookkanaal                 | Ja                                                                  |
| Glasvezelaansluiting aanwezig        | Ja                                                                  |
| Tuin aanwezig                        | Ja                                                                  |
| Heeft een garage                     | Ja                                                                  |
| Telefoonaansluiting aanwezig         | Ja                                                                  |
| Beschikt over een internetverbinding | Ja                                                                  |
| Heeft een dakraam                    | Ja                                                                  |

# Kenmerken & specificaties

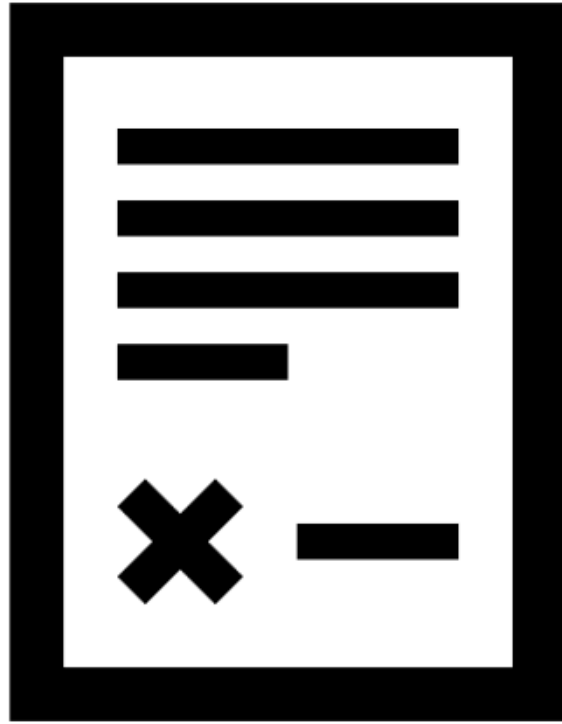
## **Kadastrale gegevens**

Eigendom

Eigen grond



# Kenmerken & specificaties



klik hier voor  
de belangrijke  
documenten







# Omschrijving

## VERSCHOLEN PAREL MET GASTENVERBLIJF

Verborgen achter een weelderig groen decor, bijna onzichtbaar in de beschutte luwte van de dorpskern, ontvouwt zich een verrassend royaal familiehuis. Een karaktervolle naoorlogse woning, gebouwd in een tijd waarin sfeer en degelijkheid vanzelfsprekend waren. Hier vindt u niet alleen een warm thuis, maar ook een bijzonder ruim gastenverblijf ideaal voor familie, vrienden of een stijlvolle werkruimte.

Het perceel is diep en royaal, de tuin volwassen en harmonieus aangelegd. Elke hoek nodigt uit tot genieten, met volop mogelijkheden om het geheel naar eigen signatuur vorm te geven.

Reeds bij de eerste aanblik wordt de toon gezet: de met kasseien geplaveide oprit en het sierlijk smeedijzeren hek onthullen een statige entree die elegantie en klasse ademt.

Alles hier straalt tijdloze charme uit; een zeldzame vondst, verscholen maar onvergetelijk zodra ontdekt.

## INDELING

Via de statige gang betreedt u de woonkamer. Doordat de voormalige ‘zondagse kamer’ bij deze ruimte is betrokken, is hier een royaal en open leefvertrek ontstaan. Grote ramen aan drie zijden zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht en bieden uitzicht op het omliggende groen. Vanuit de woonkamer heeft u bovendien toegang tot de kelder – een praktische ruimte met volop mogelijkheden voor de opslag van etenswaren en wijn. De massief eikenhouten vloer, afgewerkt met natuurlijke olie en bijenwas en de sfeervolle houtkachel brengen warmte en geborgenheid; bij een knapperend vuur ervaart u hier het ultieme thuisgevoel.

De aanbouw verrast met een ruime woonkeuken die uitnodigt tot samenzijn. Ook de keukenkastjes zijn van massief eiken. De ruimte is licht en luchtig, met vloerverwarming onder de Franse antieke plavuizen, grote raampartijen en dubbele tuindeuren die in de zomer de tuin naadloos laten aansluiten op het interieur. Een plek waar koken, tafelen en leven in stijl samenkomen.

## GASTENVERBLIJF

Het elegante bijgebouw voegt een extra dimensie toe aan dit bijzondere adres. Ideaal als gastenverblijf, atelier, kantoor aan huis of comfortabele woonruimte voor een au pair. De studio combineert sfeer met een verrassende ruimtelijkheid, dankzij de vide en de erker die tot diep in de tuin reikt en het buitenleven subtiel naar binnen haalt.

Een op maat vervaardigde kastenwand scheidt de slaapruijnte op elegante wijze, waardoor een gevoel van intimiteit ontstaat zonder afbreuk te doen aan de openheid van de ruimte.

## EERSTE VERDIEPING

De overloop leidt naar een royale hoofdslaapkamer, verrijkt met een charmant dakkapelletje dat niet alleen extra licht binnenlaat, maar ook een sfeervol accent geeft aan de ruimte. Daarnaast bevindt zich een tweede, ruime slaapkamer die zich uitstekend leent als logeer- of werkkamer.

De badkamer is royaal van opzet en combineert modern comfort met de sfeer van een voorbije époque. Uitgerust met ligbad, separate douche, toilet en vloerverwarming biedt zij alle hedendaagse gemakken. Een plek waar stijl en ontspanning moeiteloos samenkomen.

## TWEEDE VERDIEPING

De ruime, geïsoleerde zolderverdieping is bereikbaar via een telescooptrap en biedt verrassend veel mogelijkheden. Dankzij de stahoogte is deze verdieping niet enkel praktisch voor opslag, maar ook uitstekend geschikt om in te richten als extra slaapkamer, hobbyruimte of atelier. Een verborgen troef die het wooncomfort aanzienlijk vergroot.

## TUIN

Ondanks de royale uitbouw en het ruime bijgebouw blijft er een overvloed aan tuinruimte over. De ware verrassing is echter de wijze waarop deze is vormgegeven: een natuurlijk aangelegde tuin, waarin harmonie, ritme en seizoenbeleving centraal staan. U zult genieten van de steeds wisselende kleuren, de kwetterende vogels en de scharrelende egels en volop vruchten plukken van de verschillende fruitbomen. Het geheel ademt rust en bezieling, met zichtlijnen en beplanting die een bijna meditatieve sfeer oproepen. Het bijgebouw vormt daarbij een prachtig decor, waardoor tuin en architectuur in een vanzelfsprekende balans samenkomen.



## **BIJZONDERHEDEN**

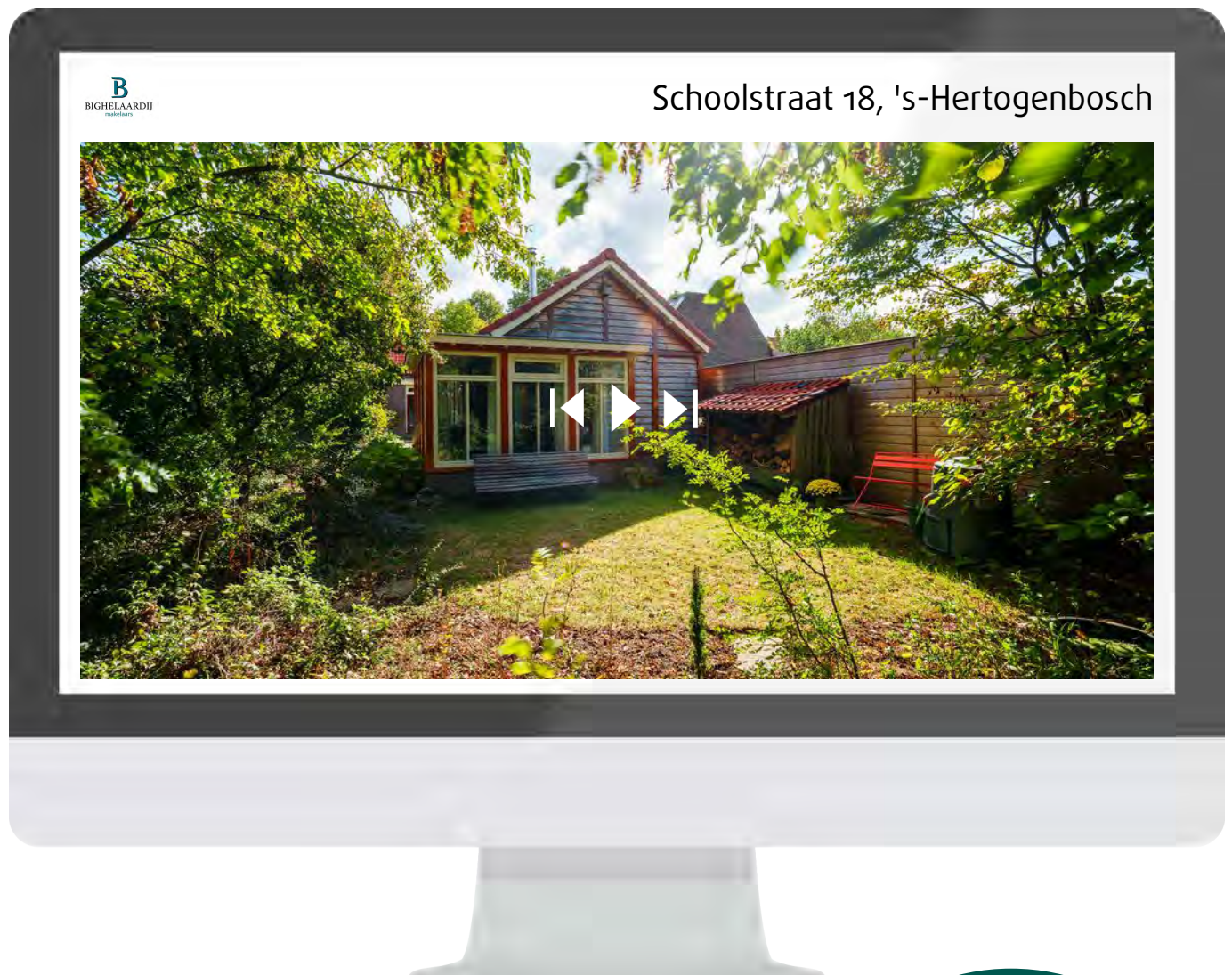
- Verscholen ligging in de luwte van de dorpskern
- Groot bijgebouw met luxe gastenverblijf (ook geschikt als kantoor, atelier of au pair-woning)
- Ruime woonkeuken met vloerverwarming, grote raampartijen en openslaande tuindeuren
- Volledig geïsoleerde zolderverdieping met stahoogte en volop mogelijkheden
- Bijzonder fraai aangelegde, tuin met harmonieuze zichtlijnen
- 16 zonnepanelen, duurzaam en energiezuinig
- Gelegen in hart van Engelen, nabij alle voorzieningen, groen en uitvalswegen

Engelen biedt alles wat het dagelijks leven aangenaam maakt: van een supermarkt, een sportpark, basisschool en kinderdagverblijf tot diverse horecagelegenheden en speelpleintjes. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: binnen enkele minuten rijdt u de snelweg op richting Utrecht of Eindhoven, terwijl het station van 's-Hertogenbosch op slechts een kwartier fietsen ligt.

Op loopafstand vindt u bovendien het gemeenschapshuis Engelenburcht en het groene Vlaciepark – plekken die bijdragen aan de levendigheid én de charme van het dorp. Iets verderop ligt het Engelermeer; heerlijk om te zwemmen of om een rondje te lopen. Een fijne locatie waar rust en voorzieningen hand in hand gaan.

# Bekijk deze woning online!

<https://schoolstraat18.nl/>



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



































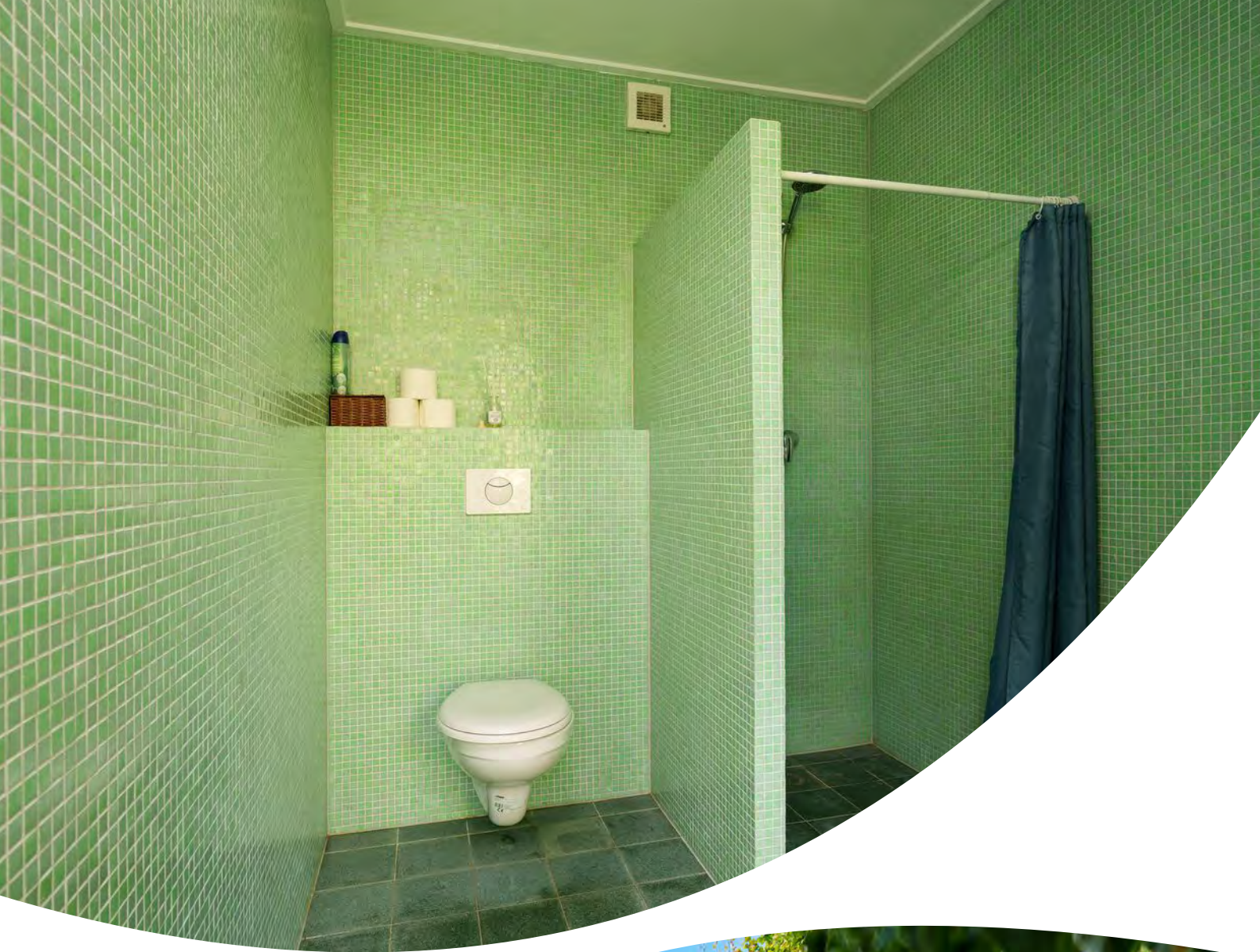












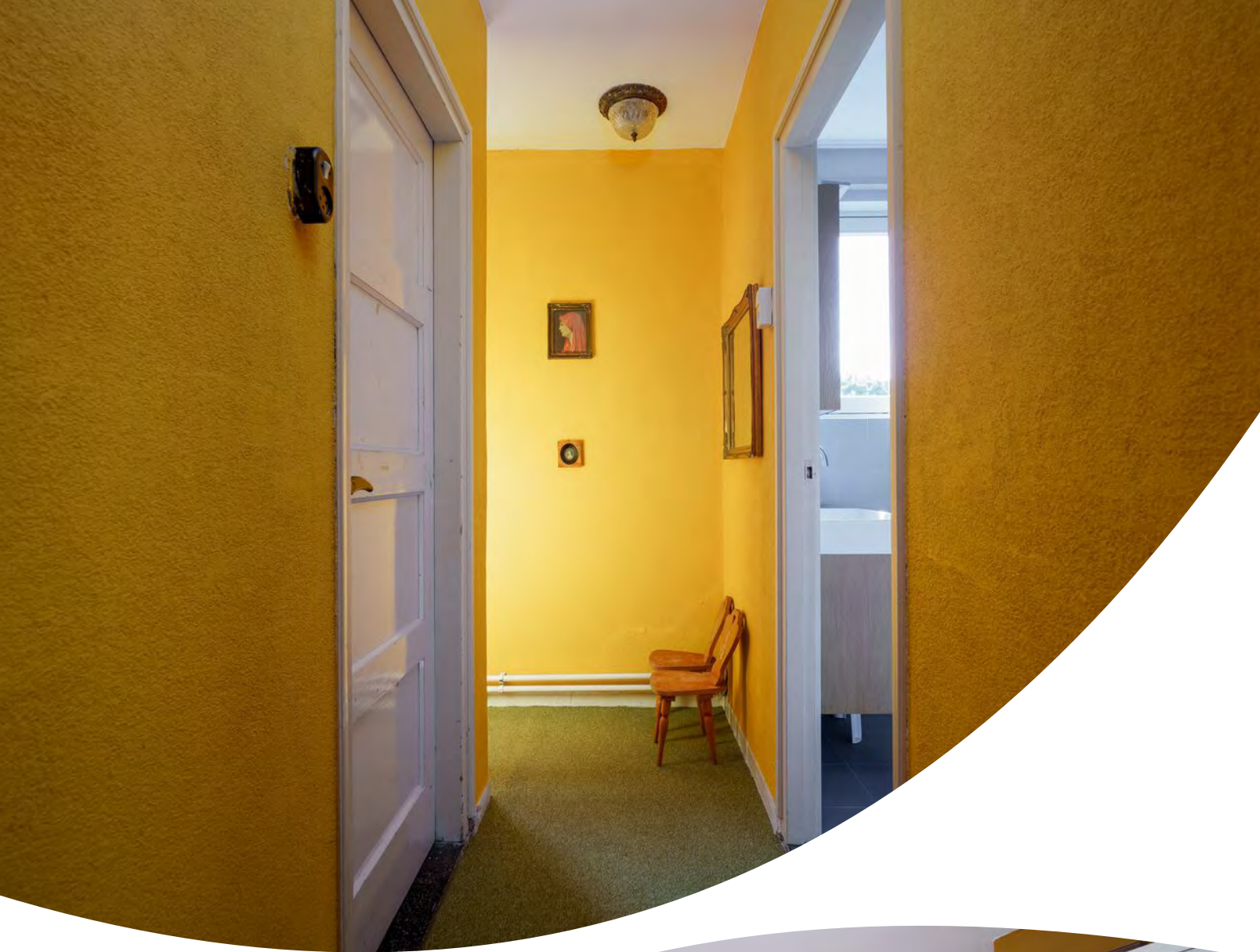




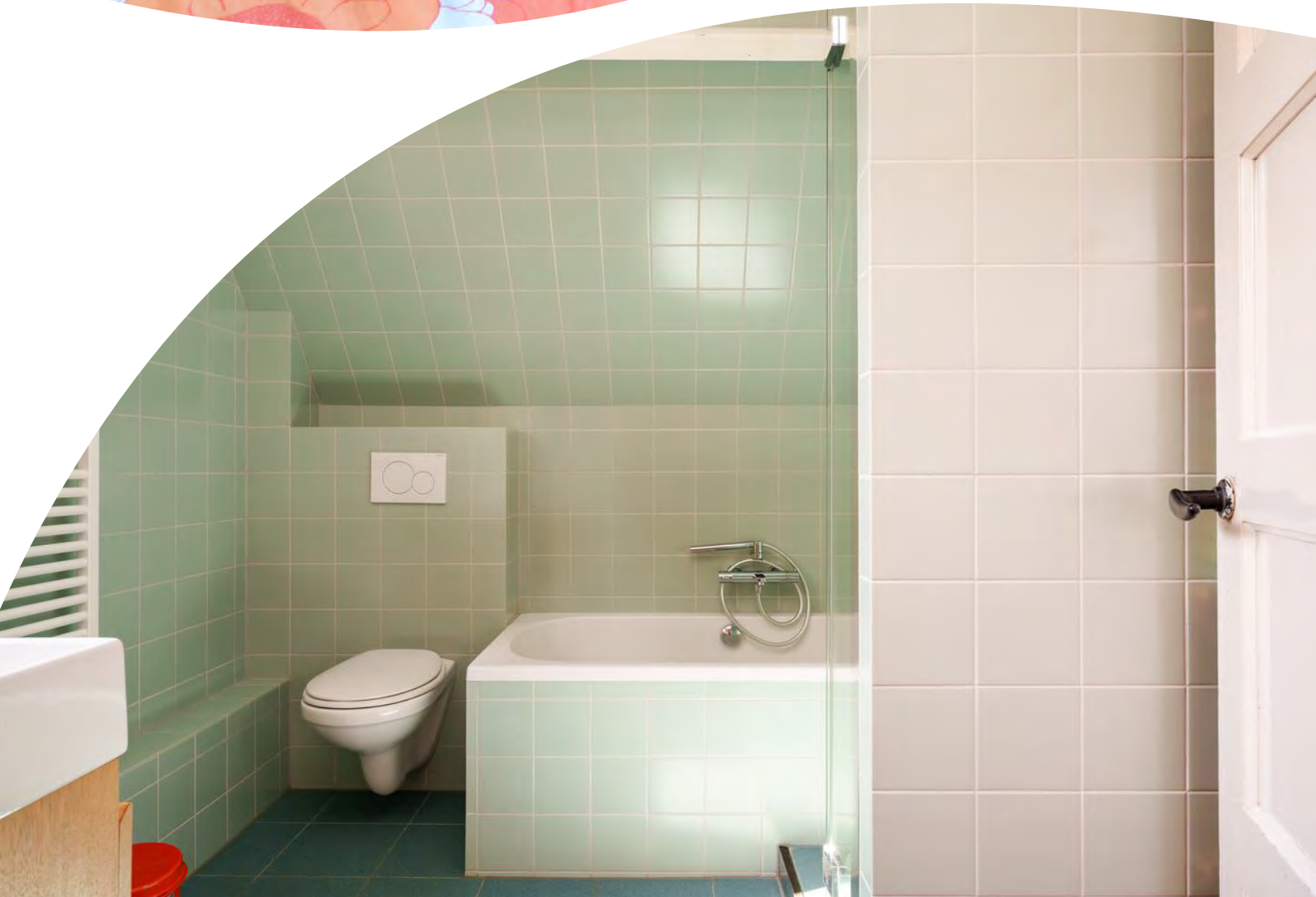










































# Plattegrond





# Plattegrond



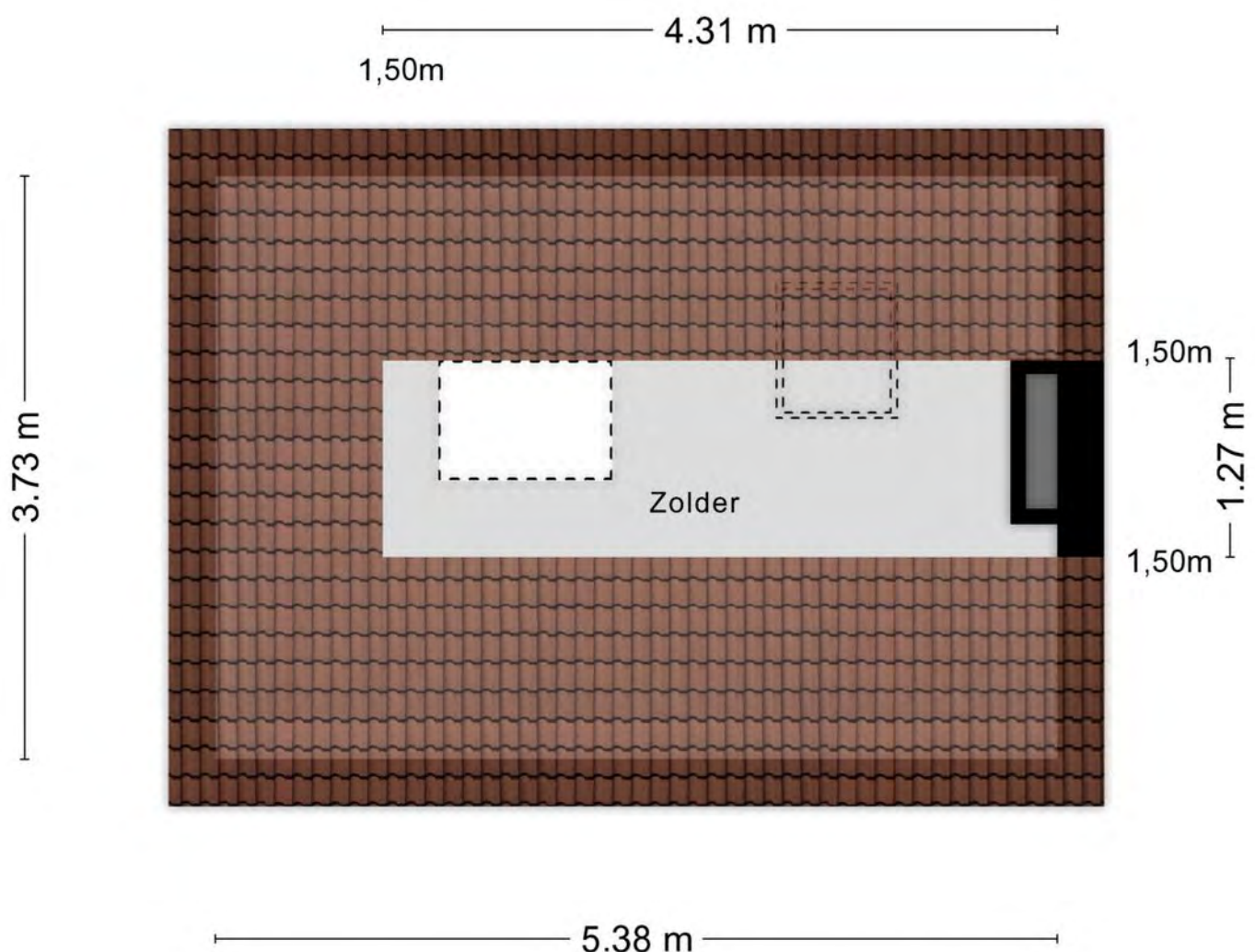


# Plattegrond





# Plattegrond



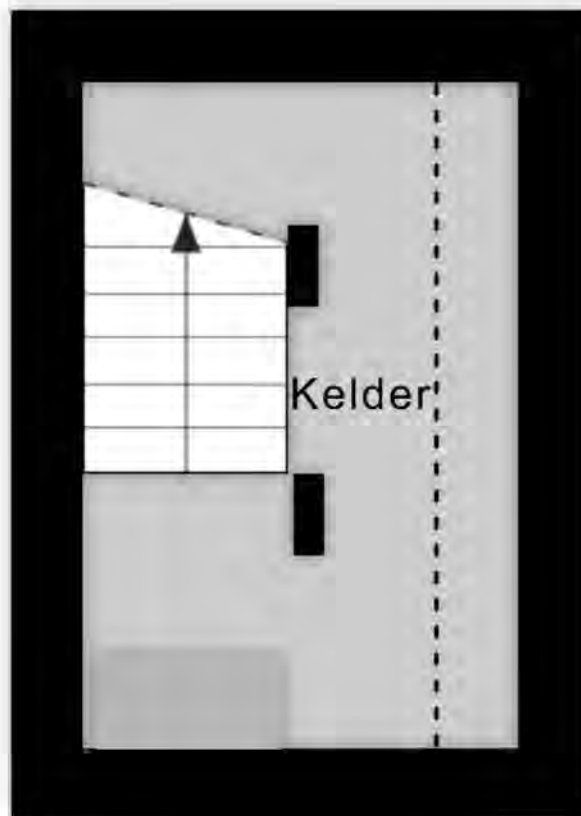
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond

1.83 m

2.80 m



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

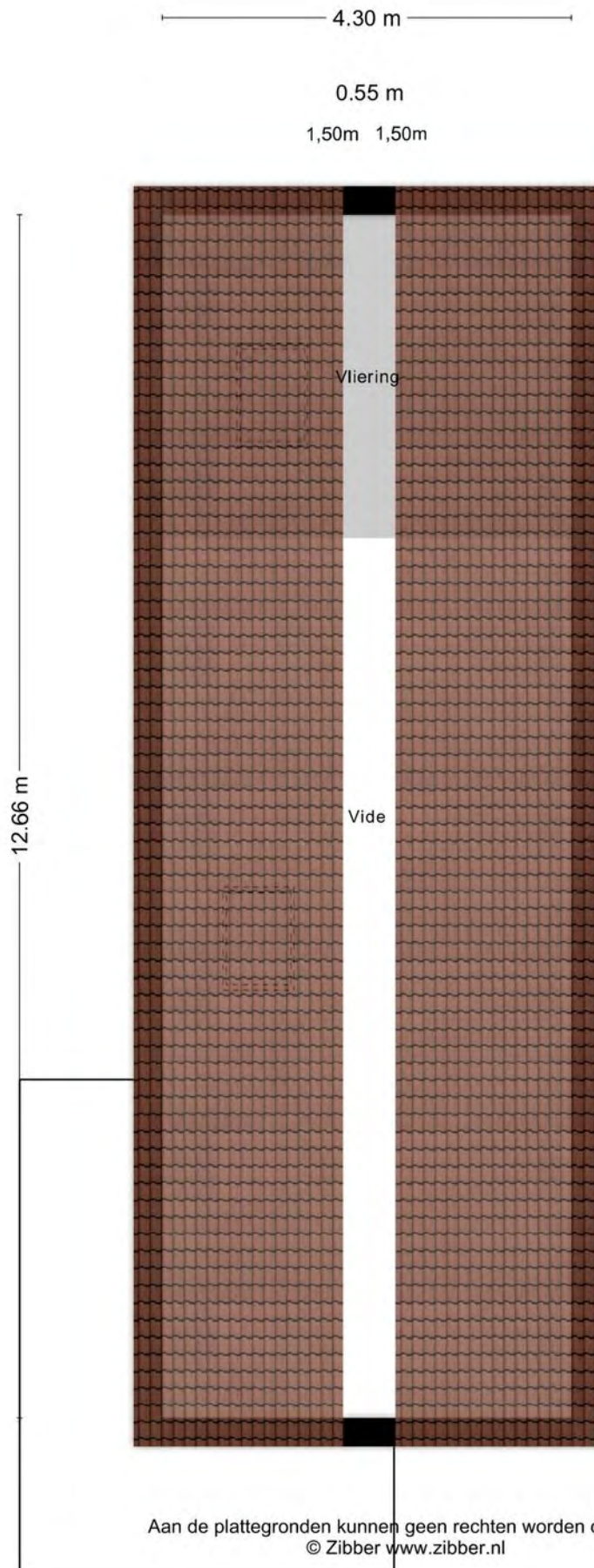


# Plattegrond





# Plattegrond





# Plattegrond

klik hier voor de  
3D plattegronden

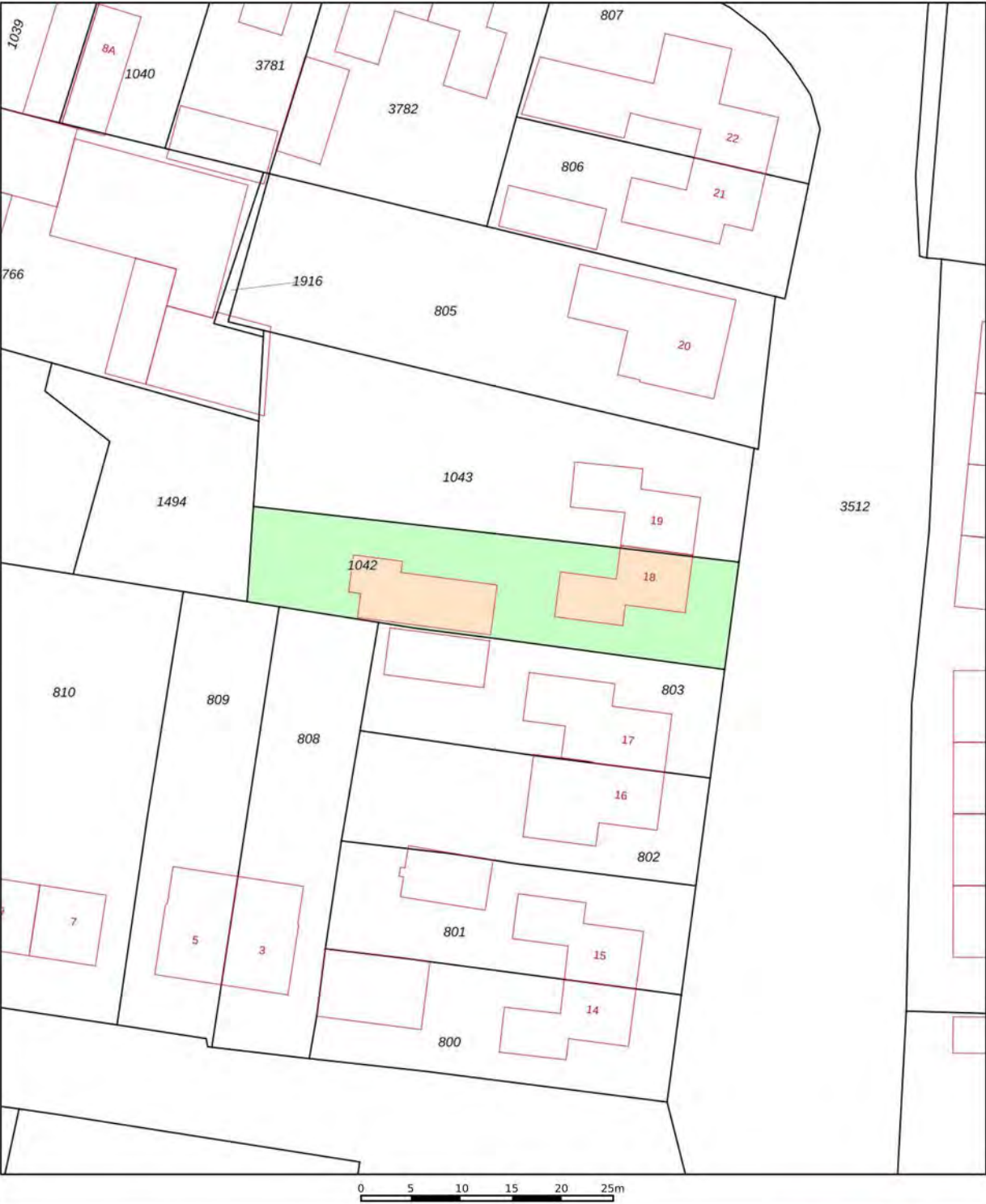




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Schoolstraat 18



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

's-Hertogenbosch

R

1042

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

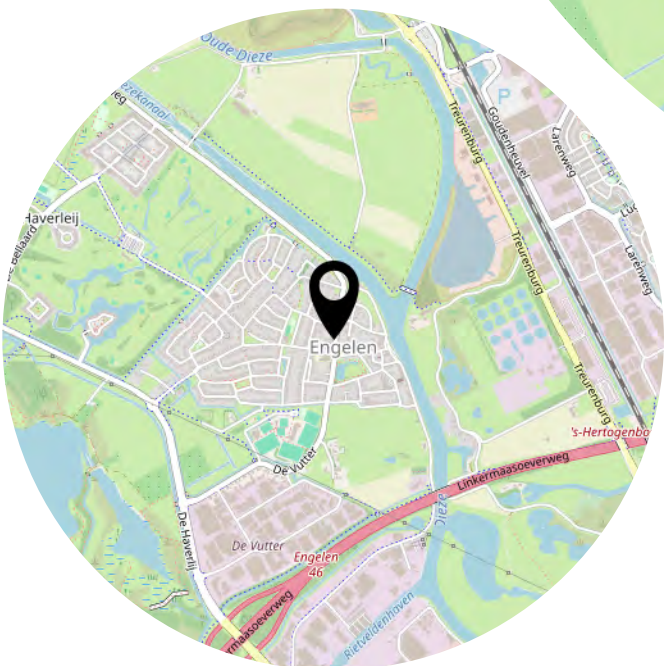
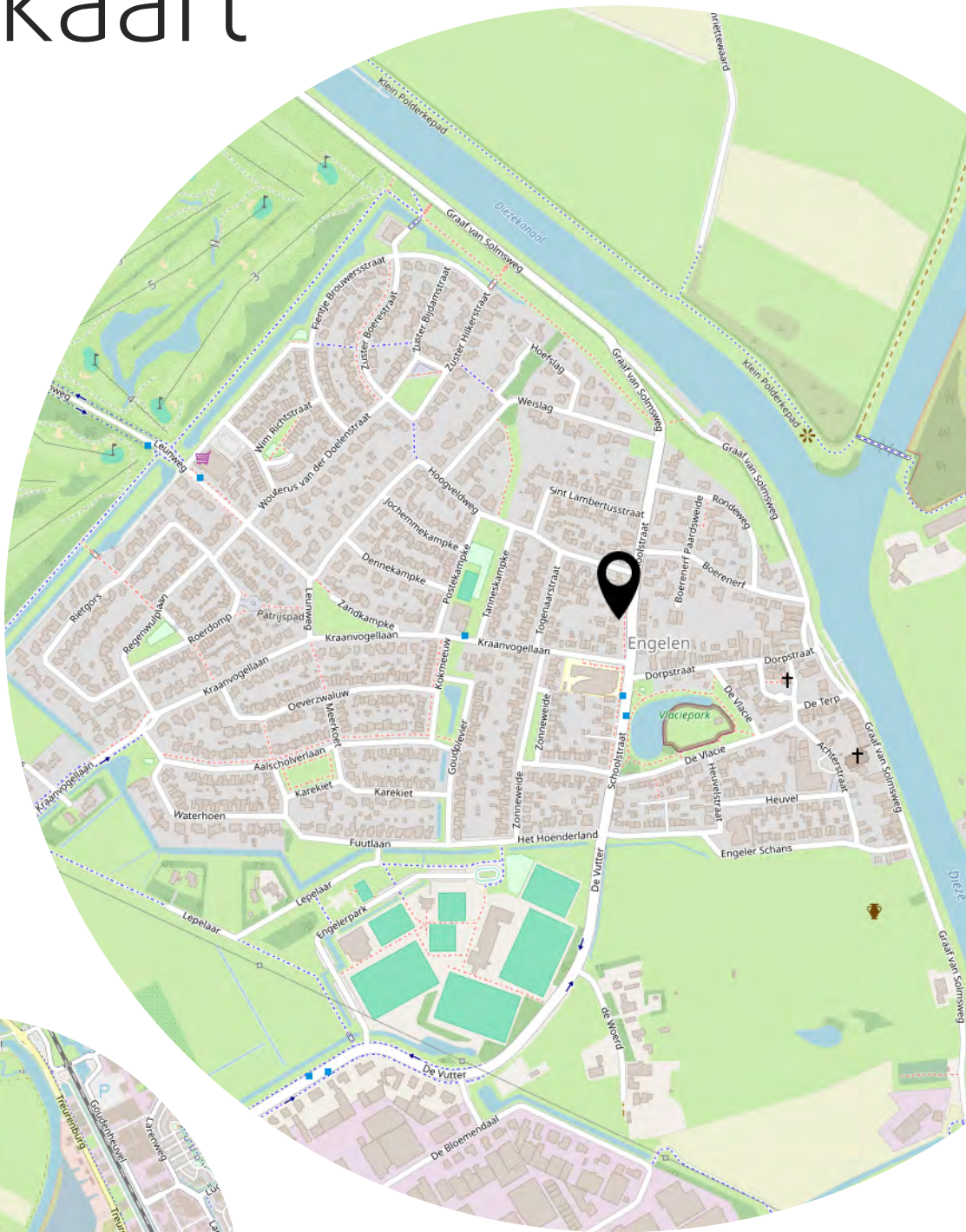
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



# Locatie op de kaart





# Lijst van zaken

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

## Wat is het adres van de te verkopen woning?

Schoolstraat 18

### Roerende zaken - Buiten:

|                                            |                        |
|--------------------------------------------|------------------------|
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting           | Blijft achter          |
| Buitenverlichting                          | Kan worden overgenomen |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | N.v.t.                 |
| Tuinhuis/buitenberging                     | Blijft achter          |
| Vijver                                     | N.v.t.                 |
| Broeikas                                   | N.v.t.                 |
| Vlaggenmast                                | N.v.t.                 |
| Zonnepanelen                               | Blijft achter          |

### Buiten overig:

| Vul e.v.t. andere zaken in | Keuze                  |
|----------------------------|------------------------|
| houthok                    | Kan worden overgenomen |
| kippenhok                  | Kan worden overgenomen |
| poort aan de straat        | Blijft achter          |

### Roerende zaken - Woning:

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| Alarminstallatie  | N.v.t.        |
| Schotel/antenne   | N.v.t.        |
| Brievenbus        | Blijft achter |
| (Voordeur)bel     | Blijft achter |
| Rookmelders       | N.v.t.        |
| Veiligheidssloten | Blijft achter |
| Vliegenhorren     | N.v.t.        |



|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Schilderijophangstelsiem | N.v.t. |
|--------------------------|--------|

### Woning overige:

| Vul e.v.t. andere zaken in | Keuze                  |
|----------------------------|------------------------|
| houtkachel                 | Kan worden overgenomen |



### Zonwering:

| Type    | Locatie | Etage | Keuze         |
|---------|---------|-------|---------------|
| Screens | Voor    | 0     | Blijft achter |

### Raamdecoraties, te weten:

| Type      | Etage | Keuze                  |
|-----------|-------|------------------------|
| Gordijnen | 0     | Kan worden overgenomen |

### Vloerdecoratie, te weten:

| Type                 | Etage | Keuze         |
|----------------------|-------|---------------|
| Parketvloer/laminaat | 0     | Blijft achter |
| Parketvloer/laminaat | -3    | Blijft achter |

### Warmwatervoorziening/ CV:

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| CV met toebehoren      | Blijft achter |
| Close-in boiler        | N.v.t.        |
| Geiser                 | N.v.t.        |
| Thermostaat            | Blijft achter |
| Mechanische ventilatie | N.v.t.        |
| Air conditioning       | N.v.t.        |
| Kokend waterkraan      | N.v.t.        |

### Warmwatervoorziening/ CV overige:

| Vul e.v.t. andere zaken in                      | Keuze         |
|-------------------------------------------------|---------------|
| CV met toebehoren schuur / studio               | Blijft achter |
| electrische verwarming met thermostaat badkamer | Blijft achter |

### Open haard, houtkachel:

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| (Voorzet) open haard | N.v.t.                 |
| Allesbrander         | N.v.t.                 |
| Kachels              | Kan worden overgenomen |

### Open haard, houtkachel overige:

| Vul e.v.t. andere zaken in            | Keuze         |
|---------------------------------------|---------------|
| afvoer tbv houtkachel schuur / studio | Blijft achter |



## Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

|                                                |               |
|------------------------------------------------|---------------|
| Keukenmeubel                                   | Blijft achter |
| (Combi)magnetron                               | N.v.t.        |
| Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis | Blijft achter |
| Oven                                           | Blijft achter |
| Vaatwasser                                     | N.v.t.        |
| Afzuigkap/schouw                               | Blijft achter |
| Koelkast/vrieskast                             | Blijft achter |
| Wasmachine                                     | Gaat mee      |
| Wasdroger                                      | N.v.t.        |

## Keuken/ (inbouw)apparatuur overige:

| Vul e.v.t. andere zaken in                          | Keuze         |
|-----------------------------------------------------|---------------|
| keukenmeubel met koelkast, oven en kookplaat studio | Blijft achter |
| vriezer in de schuur                                | Gaat mee      |

## Verlichting, te weten:

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Inbouwverlichting/dimmers | Blijft achter |
| Opbouwverlichting         | Gaat mee      |

## Losse kasten, legplanken, te weten:

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Losse kast(en)            | Gaat mee      |
| Boeken/legplanken         | Blijft achter |
| Werkbank in schuur/garage | N.v.t.        |
| Vast bureau               | N.v.t.        |
| Spiegelwanden             | N.v.t.        |

## Sanitaire voorzieningen:

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| Badkameraccessoires               | Gaat mee      |
| Wastafel(s)                       | Blijft achter |
| Toiletaccessoires                 | Gaat mee      |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | N.v.t.        |
| Waterslot wasautomaat             | Gaat mee      |
| Sauna                             | N.v.t.        |



**Sanitaire voorzieningen overige:**

| Vul e.v.t. andere zaken in | Keuze         |
|----------------------------|---------------|
| wastafel studio            | Blijft achter |

**Telefoontoestel/-installatie:**

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Telefoontoestellen  | N.v.t. |
| Telefooninstallatie | N.v.t. |

**Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:**

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| Radiatorafwerking     | Blijft achter |
| Voorzetramen          | N.v.t.        |
| Isolatievoorzieningen | N.v.t.        |

**Voorzetramen/radiatorfolie overige:**

| Vul e.v.t. andere zaken in                         | Keuze                  |
|----------------------------------------------------|------------------------|
| isolatiegordijnen voordeur, gangdeur en kelderdeur | Kan worden overgenomen |

**Aanvullende opmerkingen:**

Wat betreft tuinbeplanting: als bepaalde beplanting niet aanspreekt neem ik deze graag mee. Hetzelfde geldt voor de kinderkoppen.



Heeft u  
interesse?



073-6330600  
[info@bighelaardij.nl](mailto:info@bighelaardij.nl)  
[www.bighelaardij.nl](http://www.bighelaardij.nl)