



'S-HERTOGENBOSCH
Kraanvogellaan 34

Vraagprijs
€ 1.075.000,- K.K.

Vrijstaande villa

met diepe tuin

B
BIGHELAARDIJ
makelaars

073-6330600 | info@bighelaardij.nl

www.bighelaardij.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1994

Soort:
VILLA

kamers:
9

Inhoud:
996.24m³

Woonoppervlakte:
270m²

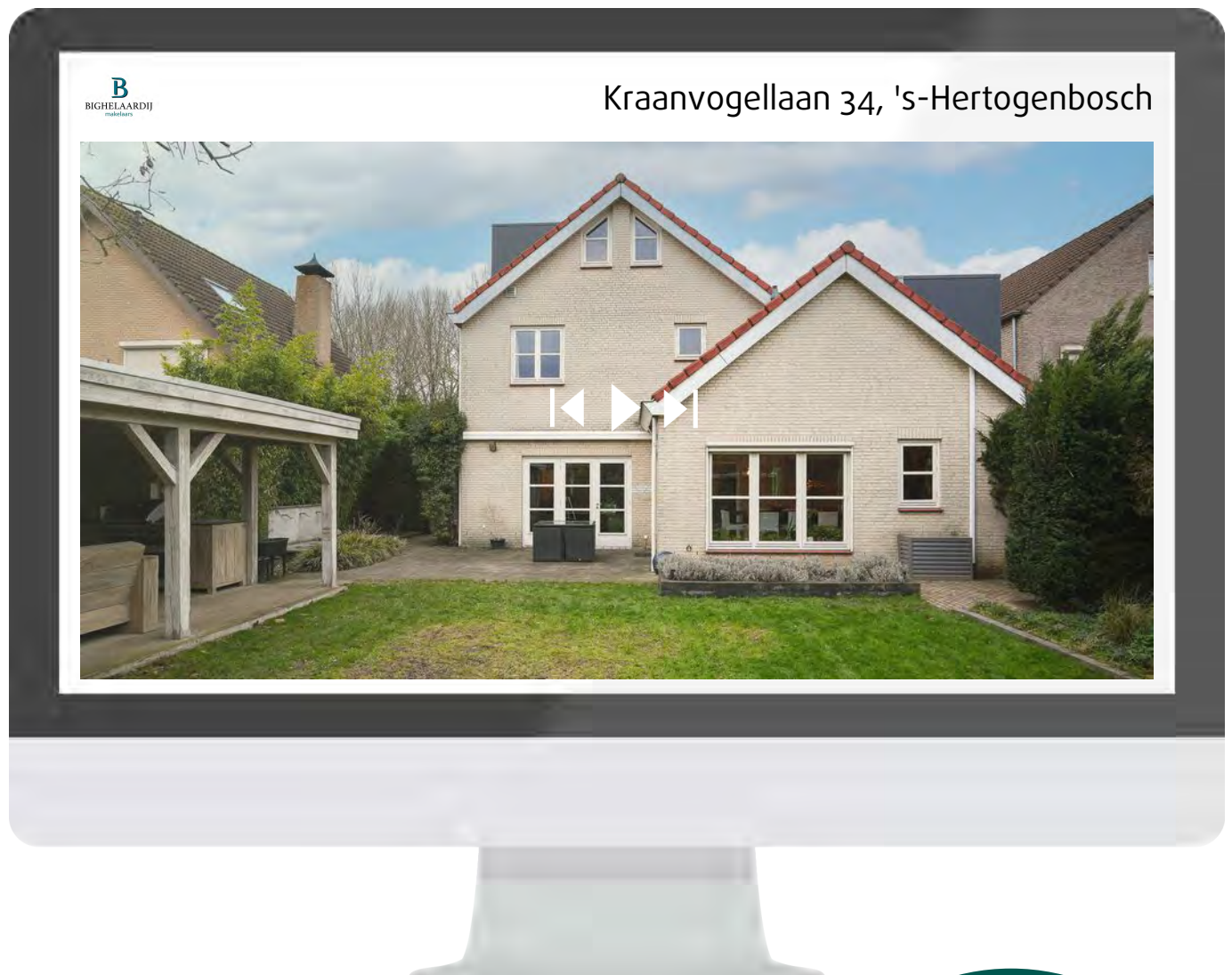
Perceeloppervlakte:
503m²

Externe bergruimte:
10.40m²

Energie label
A

Bekijk deze woning online!

<https://www.kraanvogellaan34.nl/>



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Kenmerken & specificaties

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 3 - Type	Zijtuin
Tuin 3 - Oriëntering	West
Tuin 3 - Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit Topline Aqua Power Combi HR
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2009
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Open haard Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft een open haard	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

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

Bekijk de belangrijke documenten!

<https://app.eerlijkbieden.nl/auction/69024fc5da8b75617bb05ee4>



Scan deze code en
bekijk de
documenten op je
mobiel!





Omschrijving

Met een heerlijke, zonnige tuin op het zuiden en een woonoppervlakte van 270 m² is deze vrijstaande villa in Kom Engelen een plek waar ruimte, licht en comfort prachtig samenkomen, zes slaapkamers, drie badkamers en een riante leef-verdieping vormt dit huis een uitzonderlijk fijne plek voor wie groots en stijlvol wil wonen.

De villa is gebouwd in 1994, uitstekend onderhouden en voorzien van **energielabel A**. De zorgvuldig gekozen materialen, de royale indeling en de prachtige lichtinval creëren een woonomgeving die direct uitnodigt om te blijven.

Deze woning is bovendien de afgelopen jaren met veel aandacht verder gemoderniseerd en verduurzaamd. Het resultaat is een comfortabel, energiezuinig en toekomstbestendig familiehuis waar alles klopt.

Begane grond

De entree voelt ruim en welkom, met zichtlijnen die nieuwsgierig maken naar de rest van het huis. Vanuit de hal zijn de woonkamer, eetkamer, keuken en extra kamer bereikbaar.

De **woonkamer** is licht, ruimtelijk en biedt meerdere fijne zitplekken. Grote raampartijen zorgen voor een constante verbinding met de tuin. De aangrenzende **eetkamer** is royaal van formaat en vormt een perfecte plek voor lange avonden tafelen met vrienden en familie.

Op de volledige begane grond ligt een **luxé marmerstone vloer**, een hoogwaardige grindvloer van getrommelde marmerstukjes die de ruimtes een elegante en tijdloze uitstraling geeft. In 2023 is de hele begane grondvloer vernieuwd, geïsoleerd en voorzien van comfortabele vloerverwarming, wat zorgt voor een warme en serene basis.

De **keuken** vormt een centraal hart van het huis. Het grote kookeiland, de riante werkbladen en het uitzicht op de tuin maken dit een prachtige plek om te koken en samen te zijn. Via dubbele openslaande deuren vloeit de ruimte op mooie dagen naadloos over in de achtertuin. Grenzend aan de keuken bevindt zich een extra **kamer**, ideaal als werkplek, speelruimte of hobbykamer.

Aan de zijkant van de woning vind je een praktische **overkapping**, die ruimte biedt voor fietsen of beschut thuiskomen.

Eerste verdieping

De eerste verdieping is ruim en praktisch ingedeeld. Er zijn **vier slaapkamers**, elk met een eigen karakter en fijne lichtinval.

De **hoofdslaapkamer** aan de achterzijde biedt volop ruimte voor een groot bed en een garderobeopstelling. De overige drie kamers zijn uitstekend inzetbaar als kinder-, werk- of logeerkamer.

De **badkamer** is compleet uitgerust met een ligbad, douche en dubbele wastafel. Daarnaast is er een apart toilet op de verdieping, evenals een zeer ruime **wasruimte**, wat zorgt voor extra comfort in het dagelijks gebruik. Meerdere vaste kasten zorgen voor extra bergruimte.

Tweede verdieping

De tweede verdieping verrast opnieuw met twee ruime slaapkamers en een extra badkamer. Beide slaapkamers zijn royaal van formaat en profiteren van veel natuurlijk licht. De badkamer op deze verdieping is voorzien van een douche en wastafel, ideaal voor gezinnen met meerdere kinderen of gasten die graag hun eigen privacy hebben.

Op de overloop bevindt zich extra bergruimte in een vaste kast. Daarnaast is er op deze verdieping een separaat toilet aanwezig, wat het comfort en de functionaliteit verder vergroot.

Tuin

Rondom de woning ligt een verzorgde tuin met verschillende zitplekken, groenpartijen en een prettige balans tussen zon en schaduw. De tuin ligt **op het zuiden**, waardoor je vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten en het buitenleven optimaal tot zijn recht komt. De achterzijde sluit prachtig aan op de keuken, waardoor binnen en buiten een vloeiende eenheid vormen. Het perceel van **503 m²** biedt volop ruimte voor spelen, tuinieren, buiten eten of simpelweg ontspannen in alle rust en privacy.

Bijzonderheden & technische staat

In de afgelopen jaren is deze villa met grote zorg en visie grondig gemoderniseerd en verduurzaamd. De woning is stap voor stap naar een hoger niveau gebracht, zowel technisch als qua wooncomfort.

In 2025 is het volledige schilderwerk vernieuwd, waardoor alles strak en fris oogt. De begane grond is volledig vernieuwd: de vloer is uitgebroken, opnieuw opgebouwd, geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming. De luxe marmerstone vloer vormt nu een warme, doorlopende basis.

De woning is uitgebreid geïsoleerd met HR++ glas, extra gevelisolatie en verbeterde dakisolatie op meerdere verdiepingen. Ook zijn twintig zonnepanelen geplaatst, wat bijdraagt aan een zeer gunstige energieprestatie.

Het binnenklimaat is verfijnd door de plaatsing van zes airco-units op de eerste en tweede verdieping, die zowel koelen als verwarmen. Verouderde luchtverwarmingssystemen zijn volledig verwijderd en vervangen door moderne, energiezuinige installaties. De cv-installatie verzorgt de vloerverwarming op de begane grond en warm water voor keukens en badkamers.

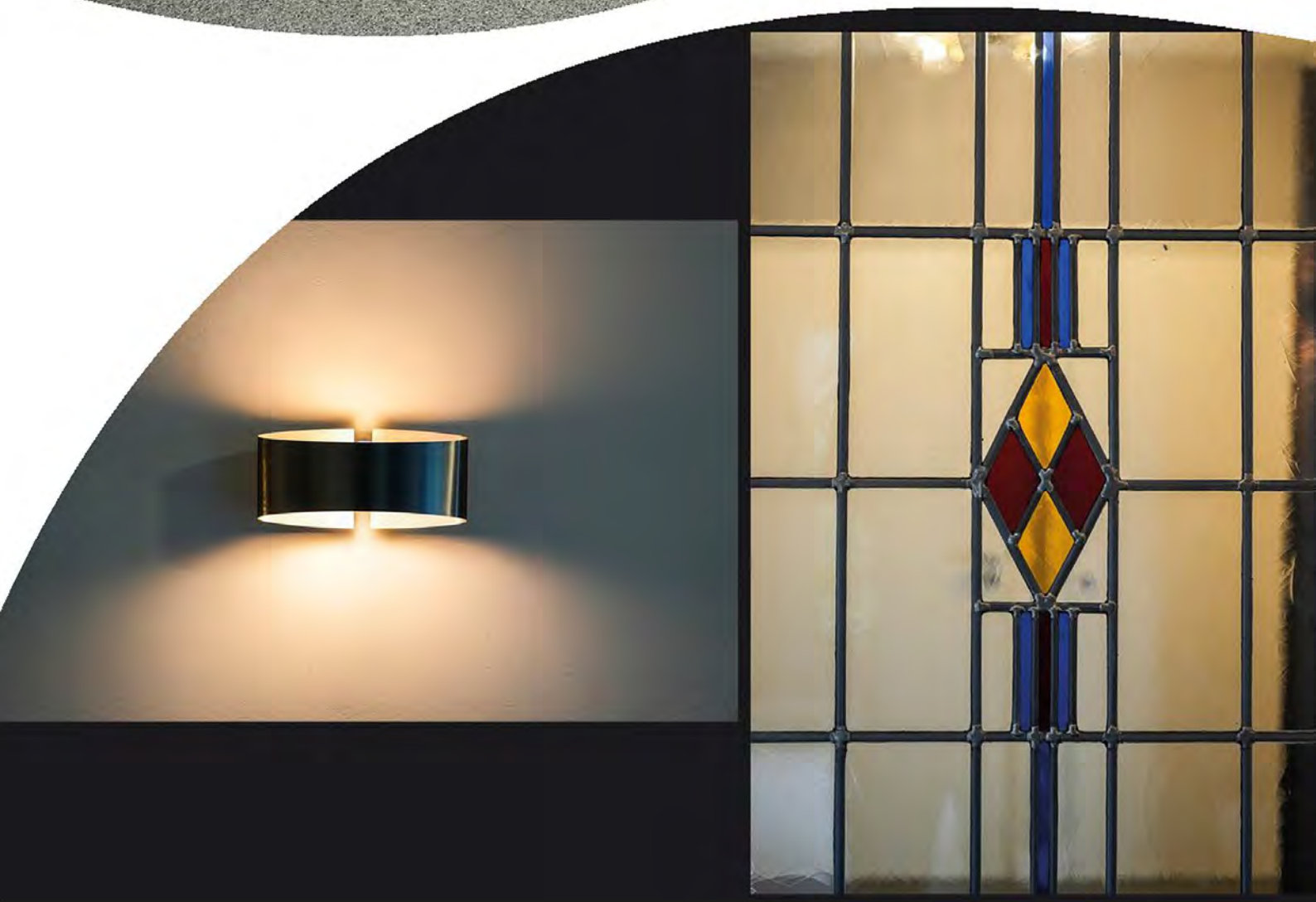
Daarnaast is de functionaliteit van het huis merkbaar vergroot. Er zijn nieuwe bergplaatsen gecreëerd, een bijkeuken toegevoegd, een extra toilet op zolder gerealiseerd en een volledig nieuwe badkamer op de tweede verdieping geplaatst. De badkamer op de eerste verdieping is eveneens vernieuwd. Drie nieuwe dakkapellen zorgen voor meer ruimte, licht en wooncomfort. Ook diverse onderdelen van het dak en de schoorsteen zijn zorgvuldig gerenoveerd.

Al deze ingrepen samen maken deze woning uitzonderlijk comfortabel, energiezuinig en tot in detail verzorgd. Een plek waar je niets meer hoeft te doen behalve genieten.



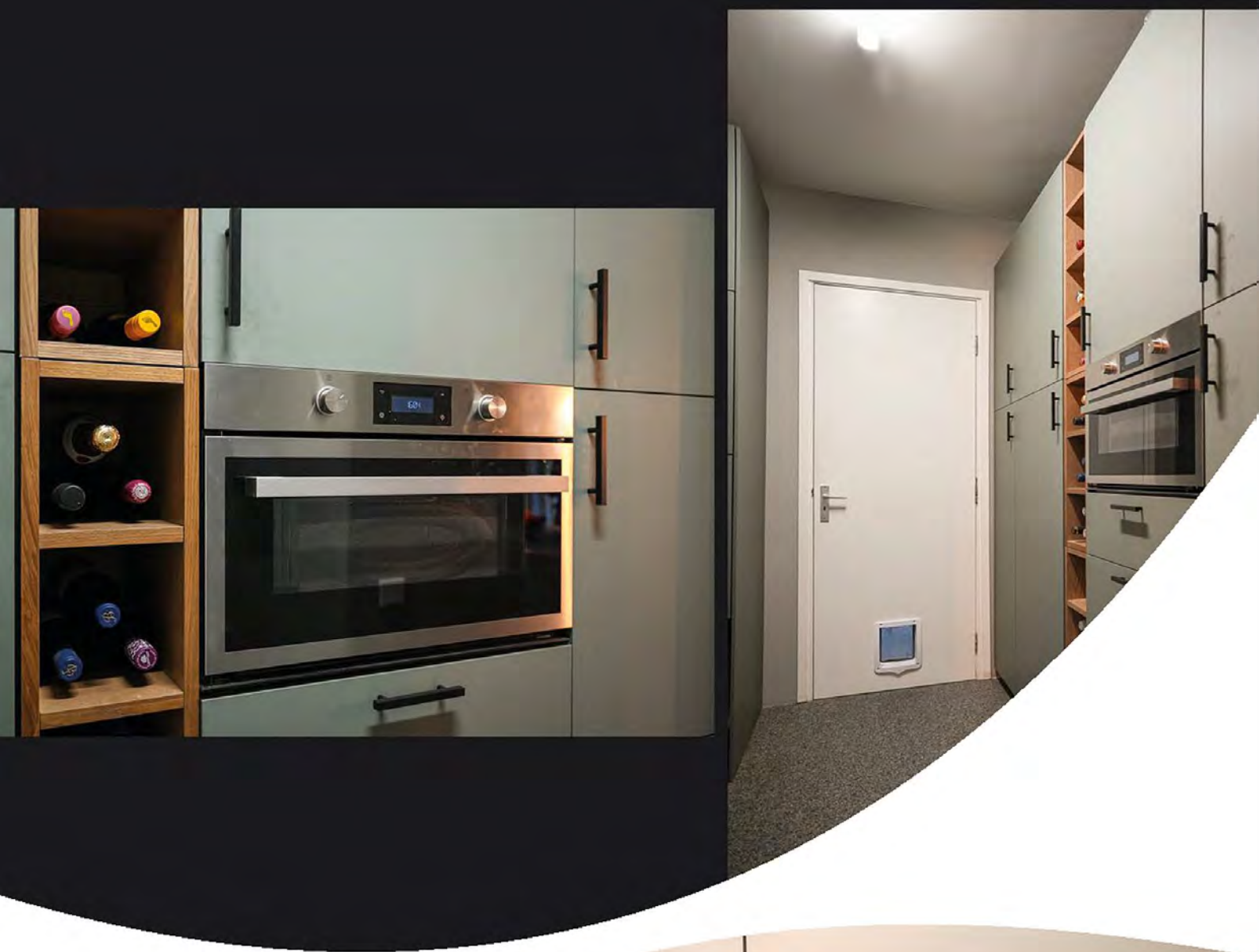




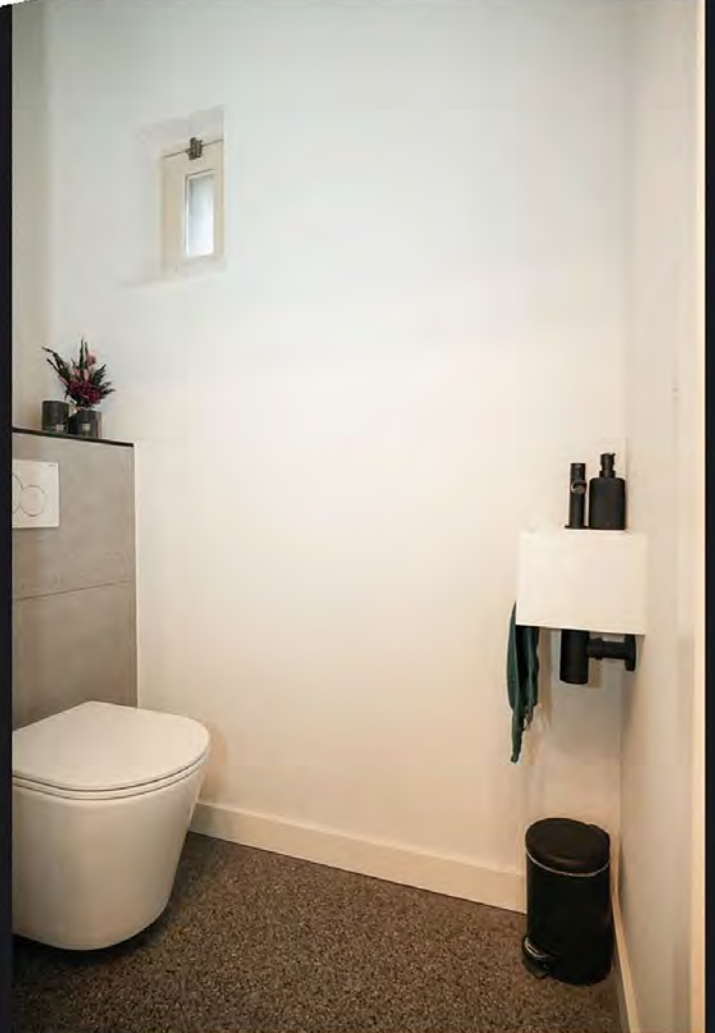






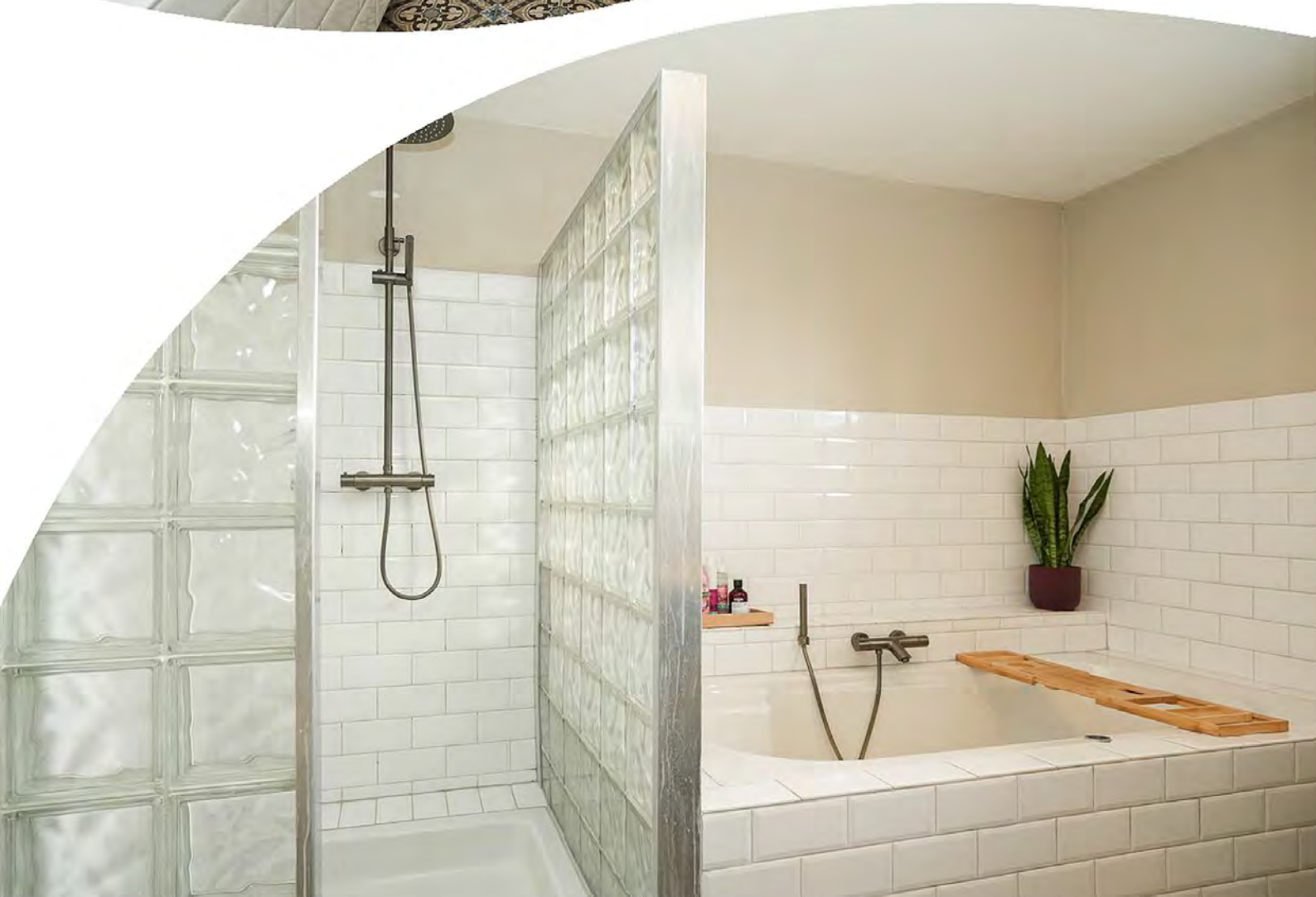


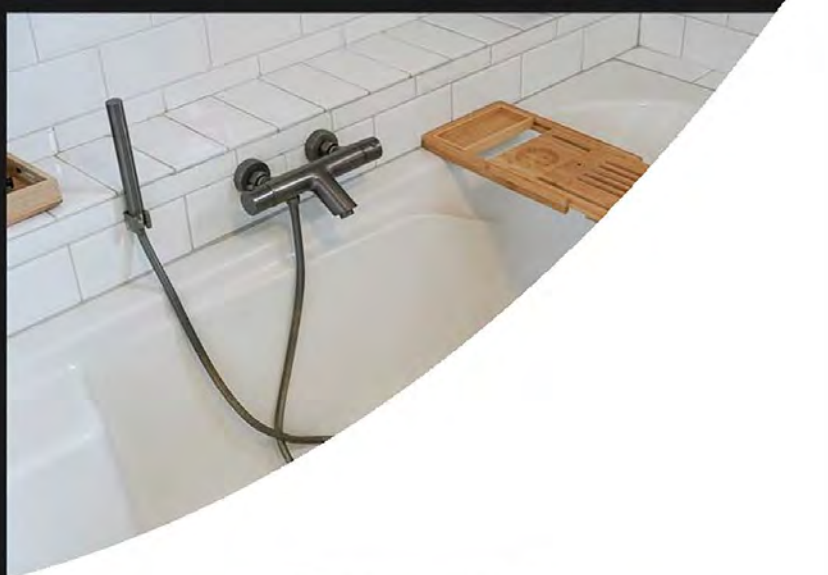






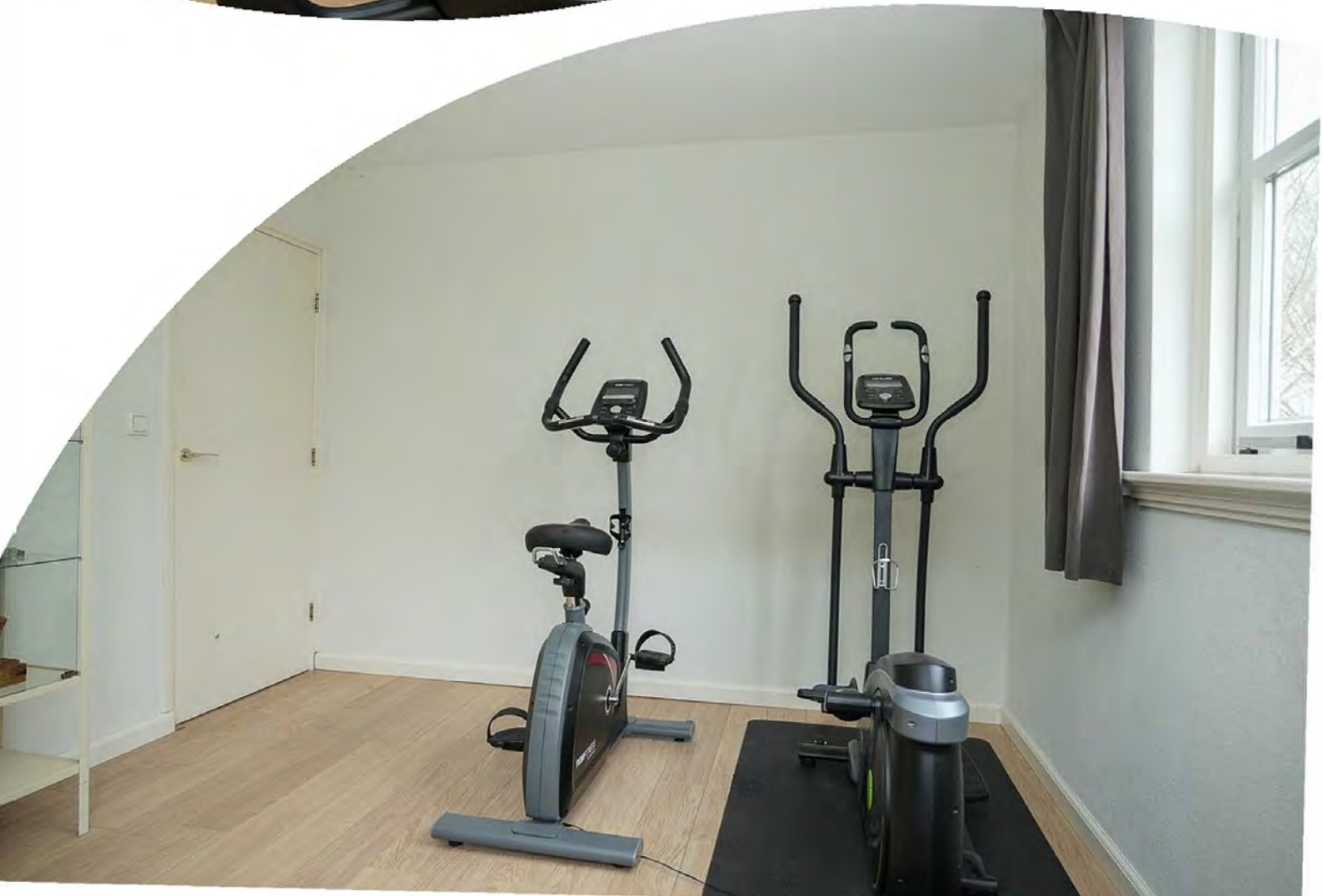




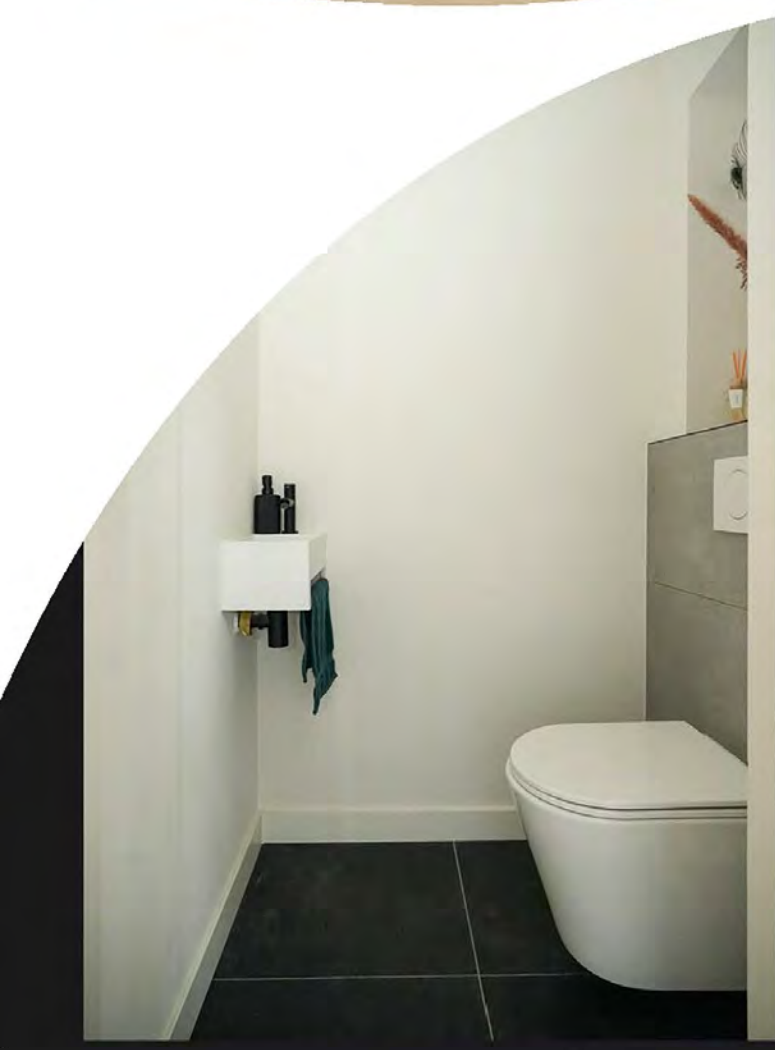


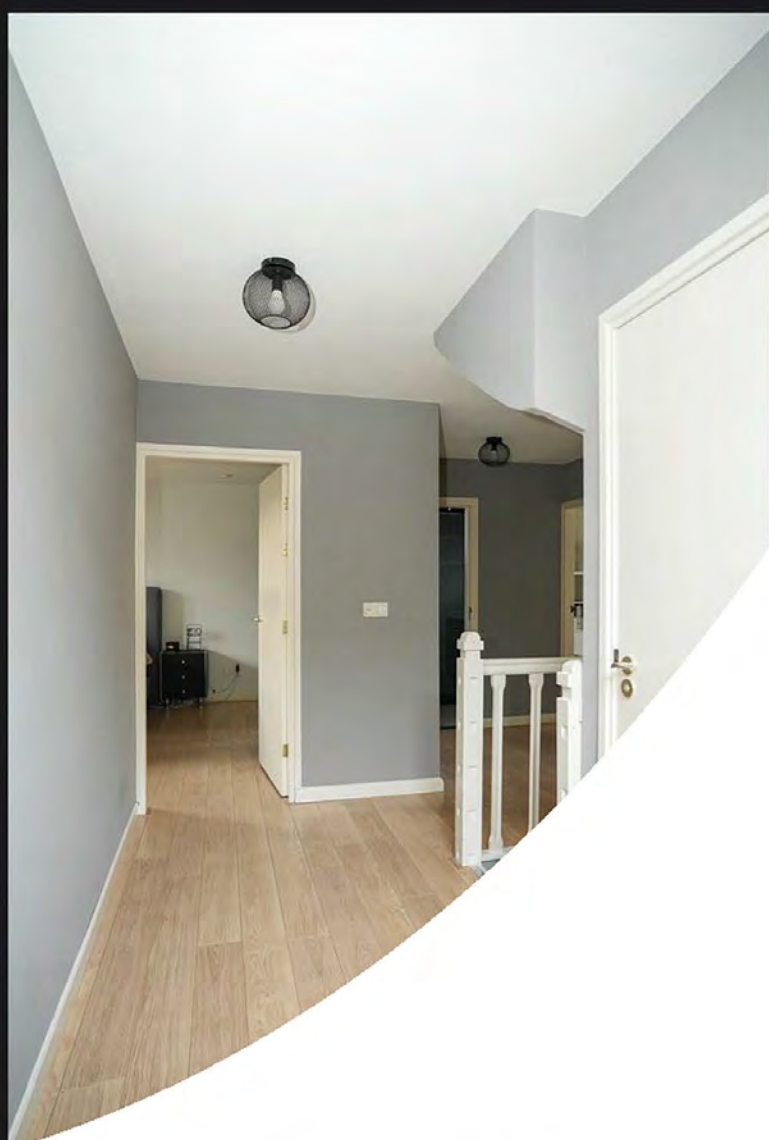




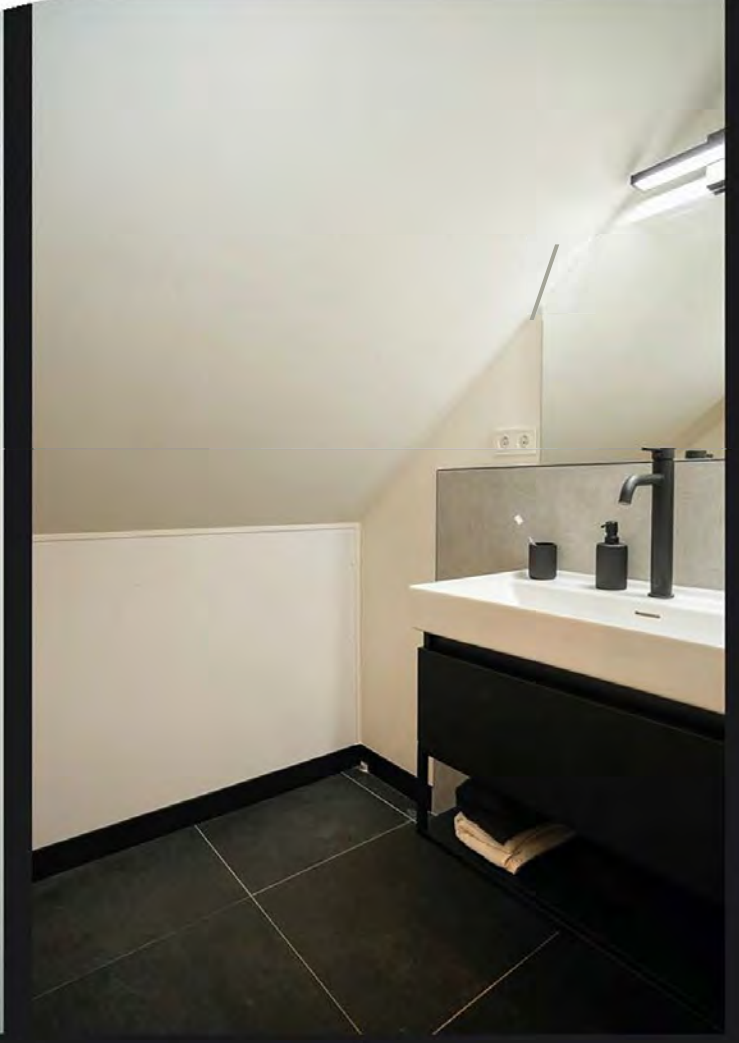


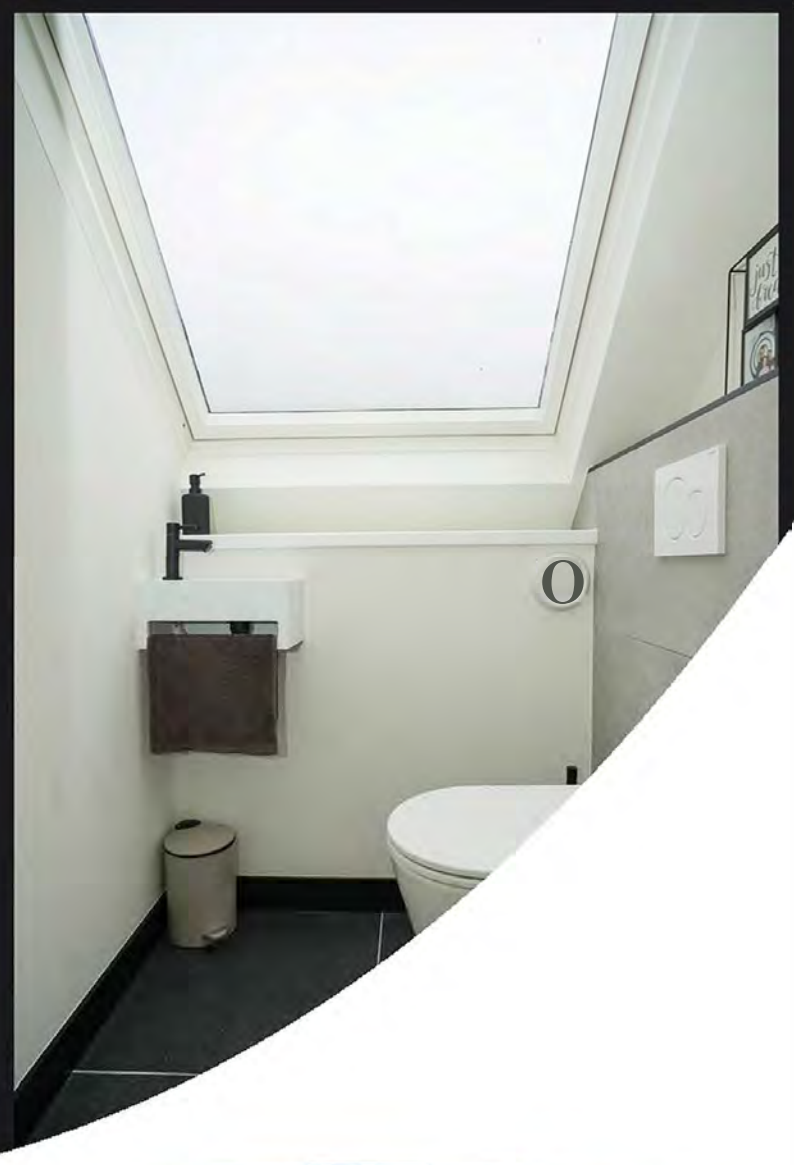




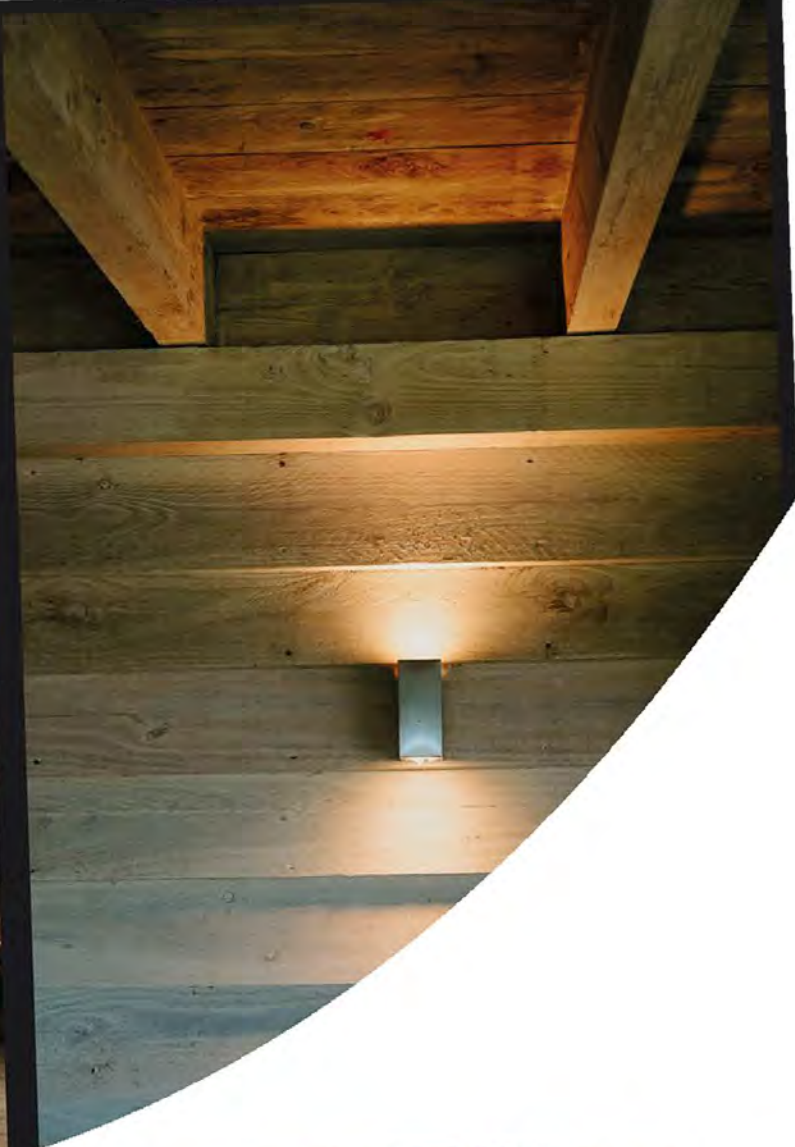




















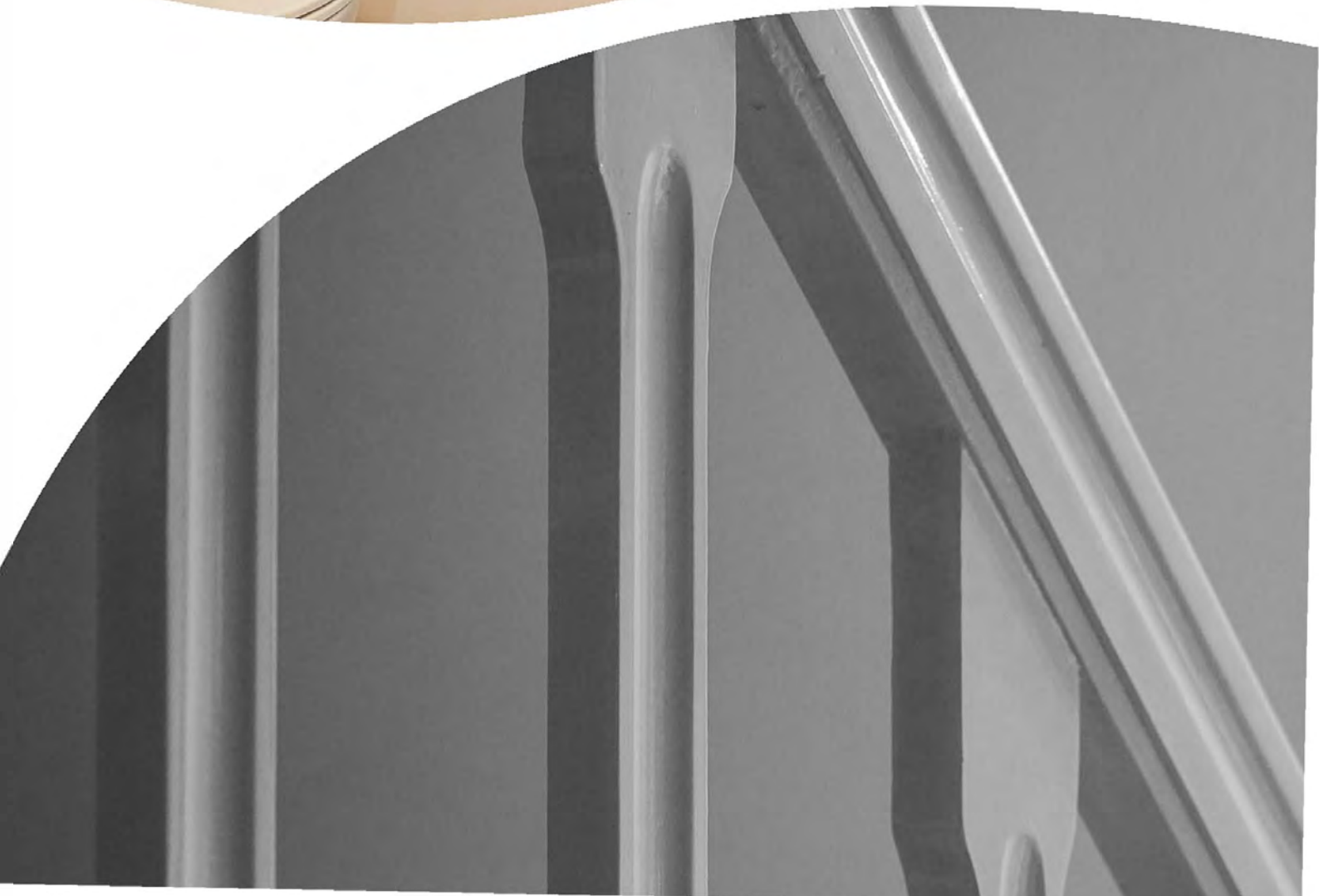
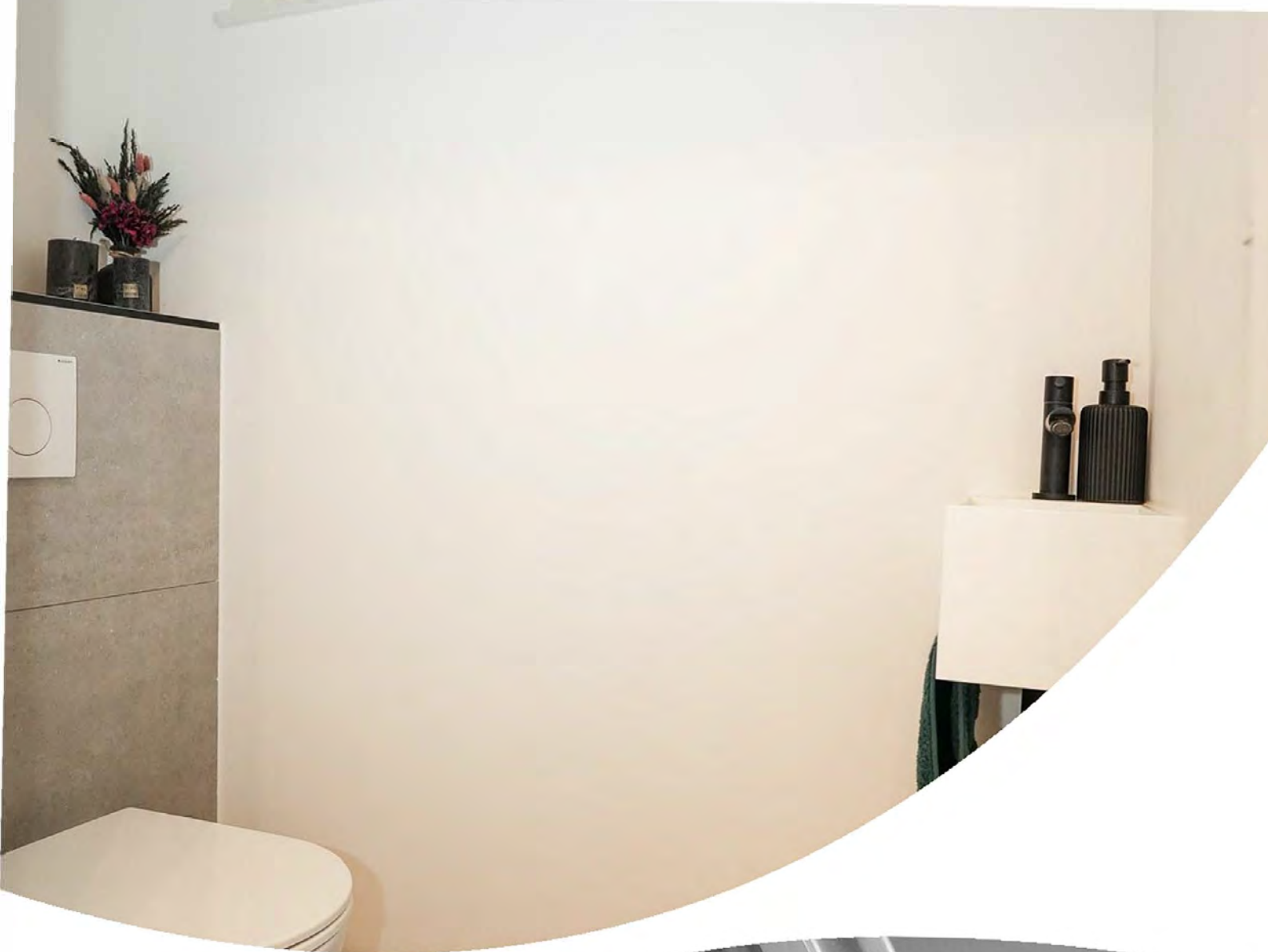










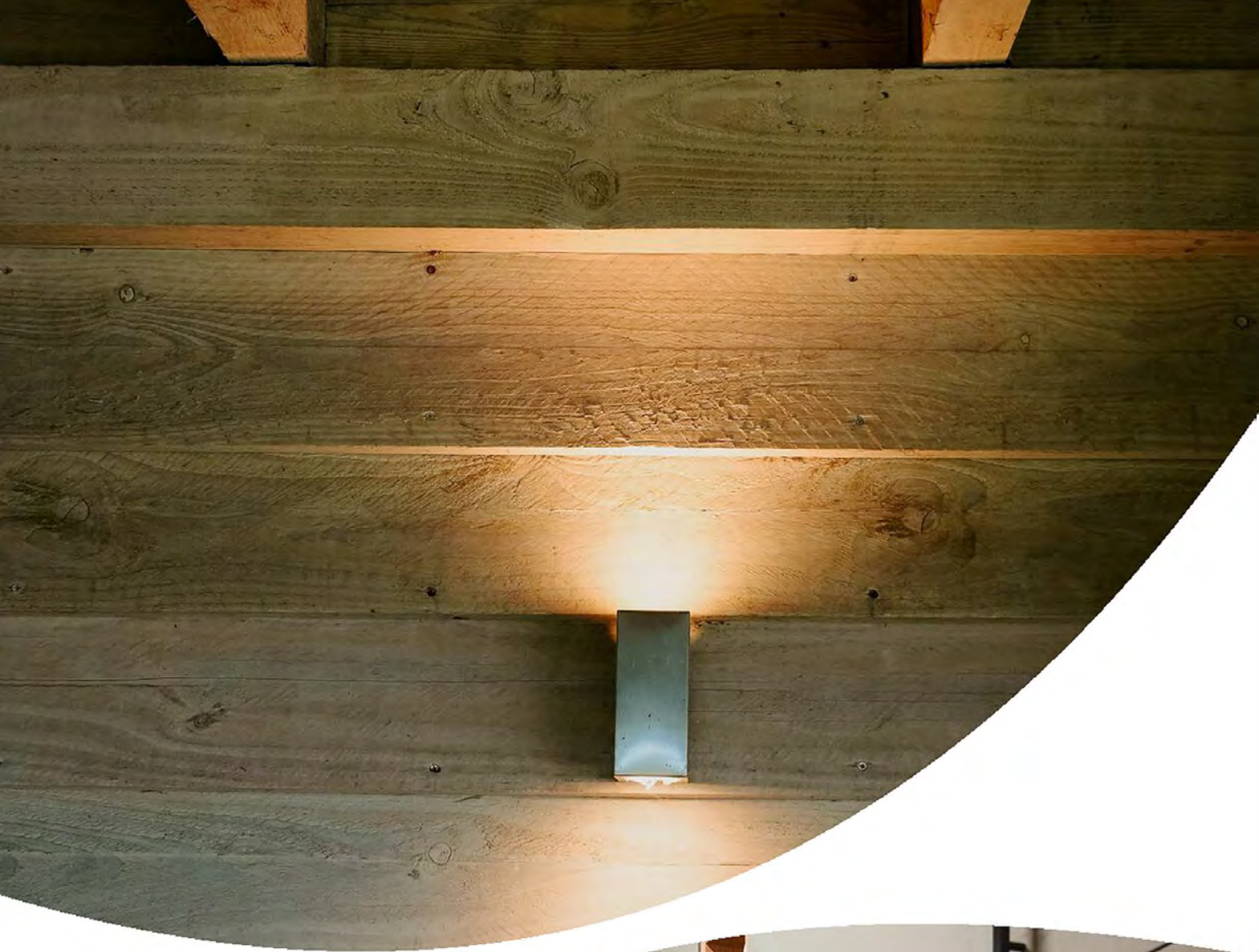


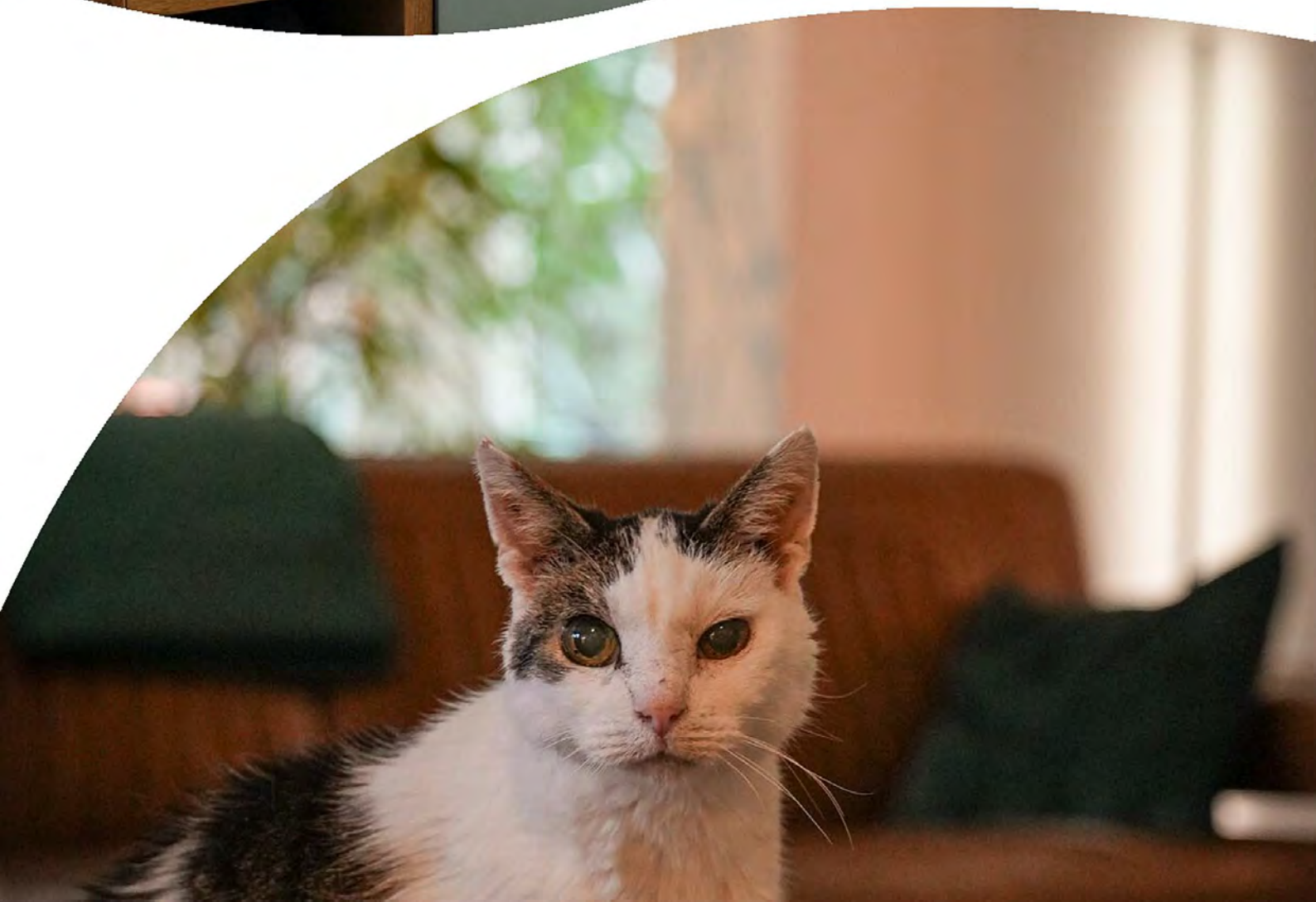


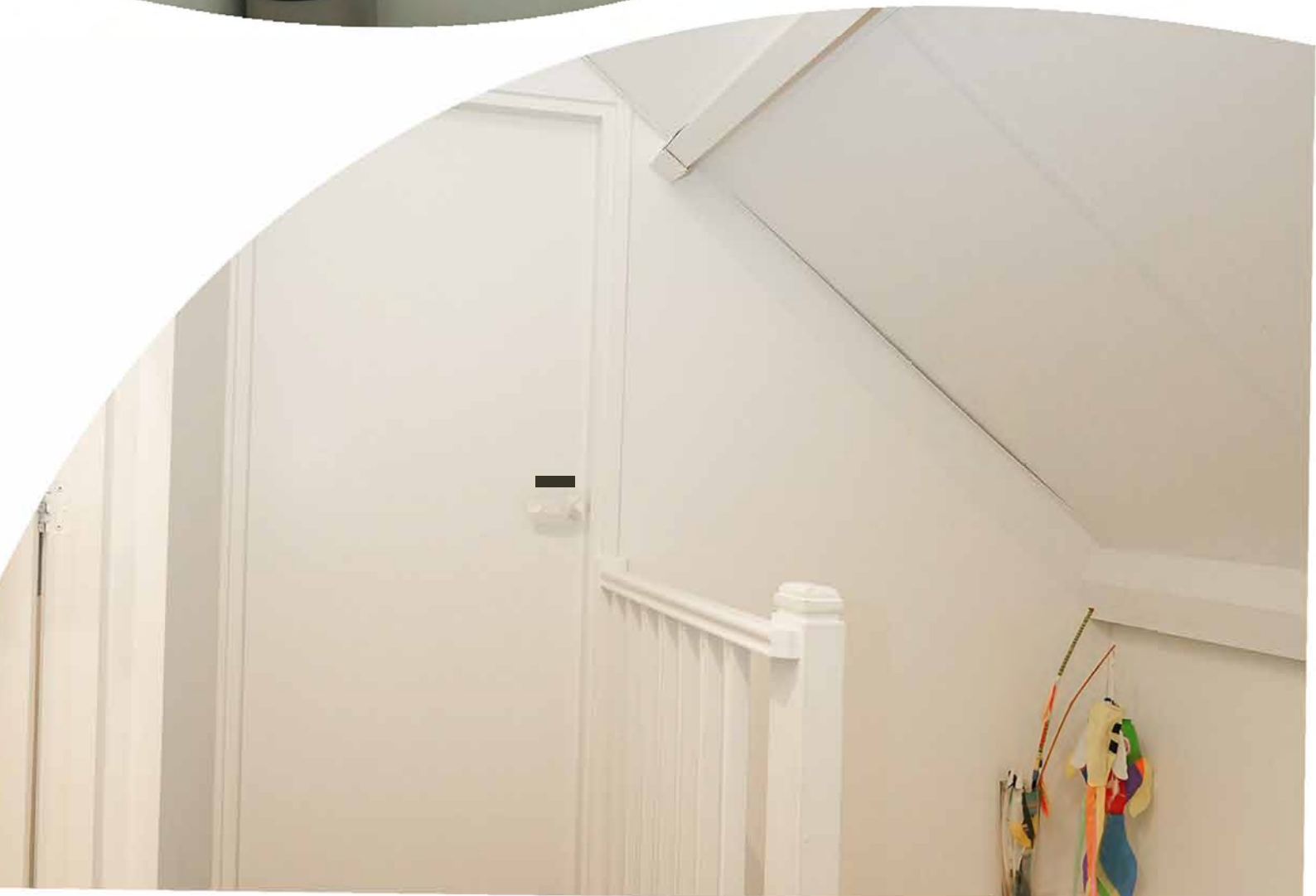


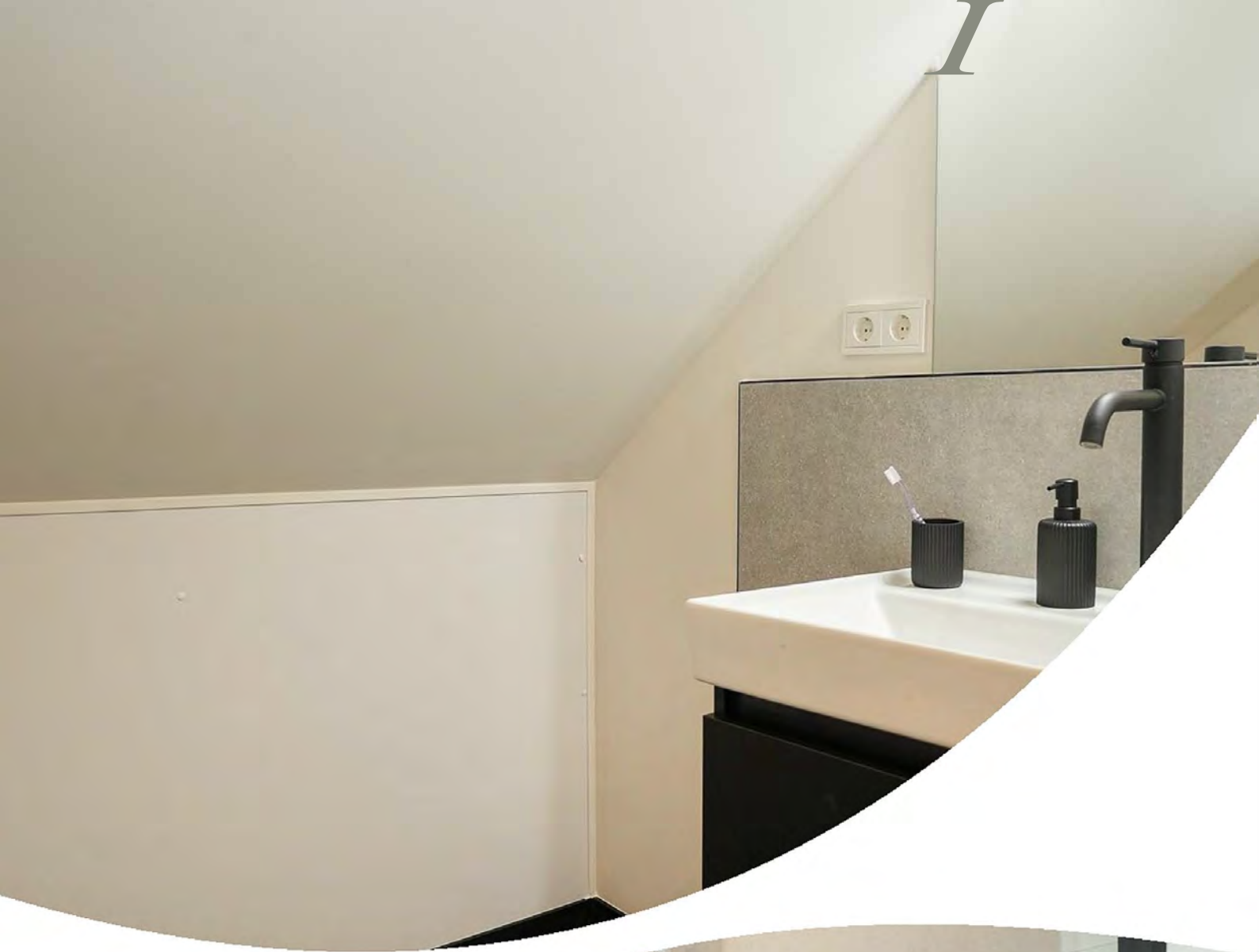






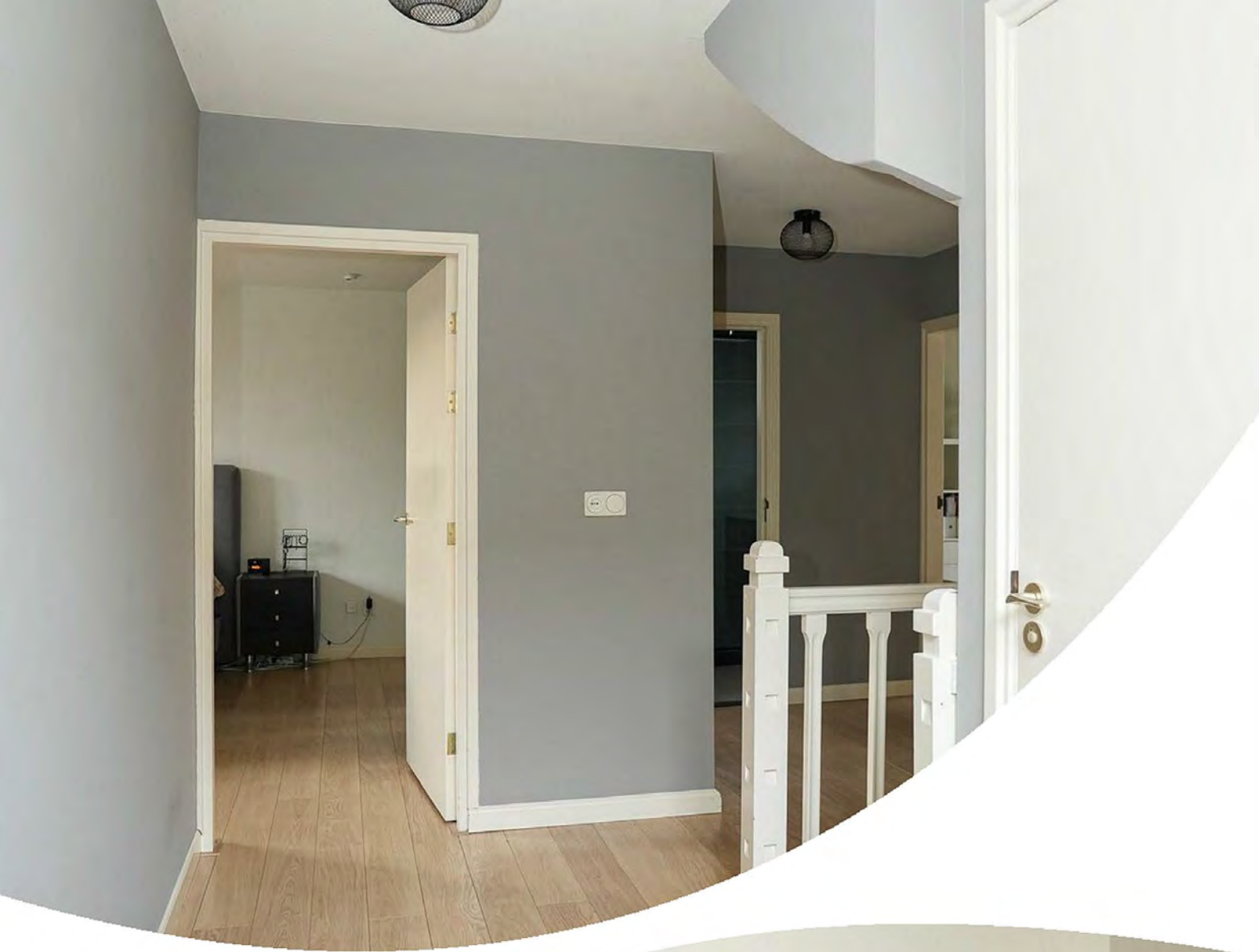
















Plattegrond



Plattegrond



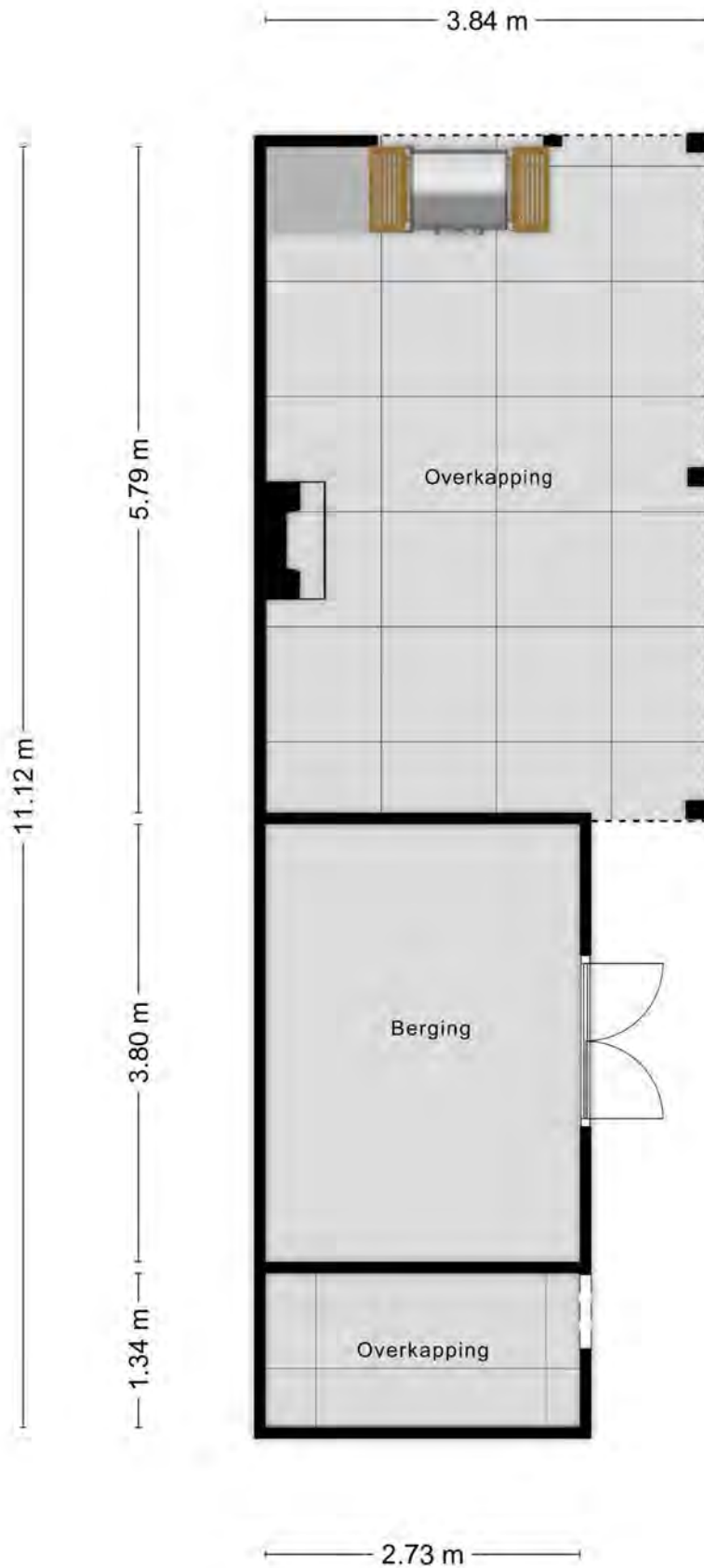
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



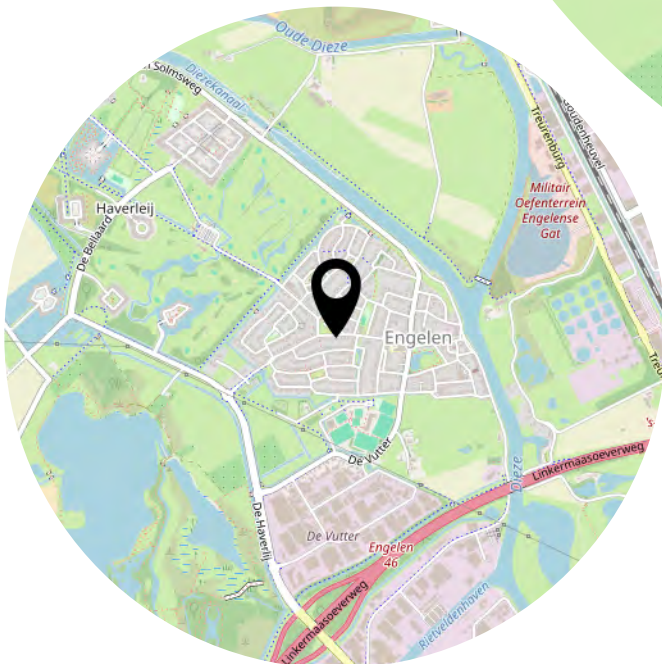
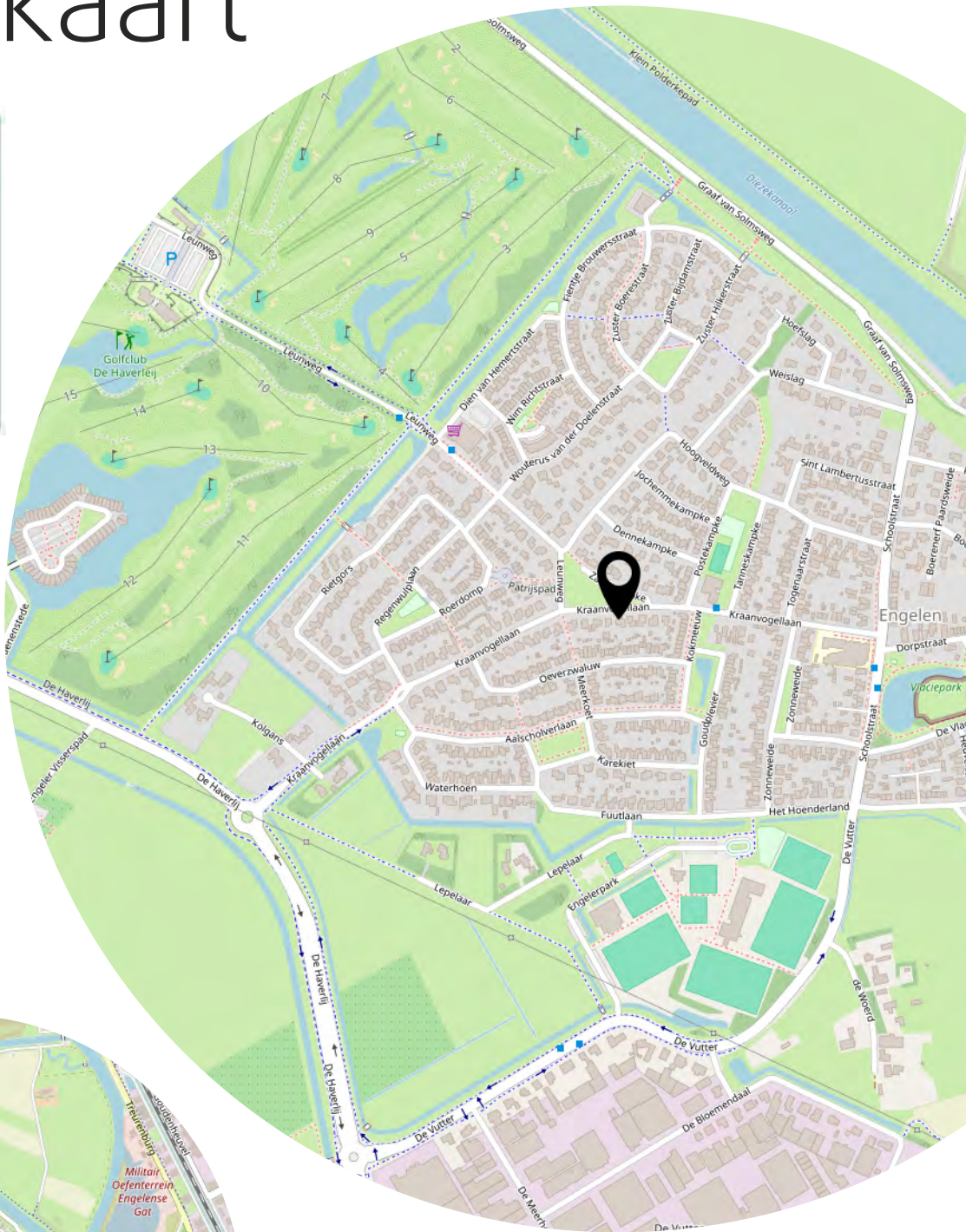
Plattegrond 3D



Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Heeft u
interesse?



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