



'S-HERTOGENBOSCH
Kraanvogellaan 40

Vraagprijs
€ 935.000,- K.K.

Vrijstaand met garage
en carport

& aanbouw

B
BIGHELAARDIJ
makelaars

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

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1992

Soort:
VILLA

kamers:
7

Inhoud:
752.19 m³

Woonoppervlakte:
177,60 m²

Perceeloppervlakte:
477 m²

Overige inpandige ruimte:
25,20 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
75,50 m²

Externe bergruimte:
8,90 m²

Energie label
B



Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 935.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, villa, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1992
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Ankerloze spouwmuren Dakisolatie Dubbel glas Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	477 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	178 m ²
Inhoud	752 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	25,2 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	9 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	75,5 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	7 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

Ligging	Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg
---------	---

Tuin

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 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 3 - Type	Zijtuin
Tuin 3 - Oriëntering	West
Tuin 3 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 3 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	B
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Intergas HR-107
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2019
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	3
Aantal overdekte parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage Carport
Heeft airco	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja

Kenmerken & specificaties

Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft een dakraam	Ja

Kadastrale gegevens

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

Bekijk de belangrijke documenten!

<https://app.eerlijkbieden.nl/auction/6ao48ebbfdo38d813986d79>



Scan deze code en
bekijk de
documenten op je
mobiel!





Omschrijving

Er zijn woningen, en dan zijn er woningen die direct een gevoel oproepen. Een gevoel van thuiskomen, van rust, van leven op niveau. Aan de geliefde Kraanvogellaan in het dorp Engelen. Zonder twijfel één van de meest gewilde woonlocaties van 's-Hertogenbosch. Bevindt zich deze vrijstaande villa die zich niet laat vergelijken.

Achter een zorgvuldig aangelegde groene omlijsting gaat een woning schuil die aan de buitenzijde elegant ingetogen oogt, maar binnenshuis een wereld van luxe, sfeer en verfijning onthult. Een villa waar architectuur, comfort en beleving op uitzonderlijke wijze samenkomen.

Oorspronkelijk gebouwd in 1992 en recentelijk met uitzonderlijk veel smaak en oog voor detail gerenoveerd, waardoor de villa vandaag de dag volledig aansluit op de woonwensen van nu. Hier is werkelijk overal over nagedacht. Van de indrukwekkende leefkeuken en stijlvolle woonkamer tot de luxe slaapkamers, de boutique-waardige badkamers en het spectaculaire buitenverblijf: iedere ruimte ademt kwaliteit, warmte en karakter.

Met een royaal woonoppervlak, een perceel van 477 m², vijf volwaardige slaapkamers, twee badkamers én een walk-in closet biedt deze villa niet alleen ruimte, maar vooral een manier van leven. Een plek waar gezinnen groeien, waar gasten zich welkom voelen en waar iedere dag voelt als thuiskomen in een privéresort.

Dit is niet zomaar een woning.

Dit is een villa die u voelt.

Indeling

De woonkamer vormt zonder twijfel één van de absolute blikvangers van deze villa. Dankzij de royale raampartijen rondom baadt de ruimte in natuurlijk licht en ontstaat een prachtig zicht op het groen rondom de woning. De combinatie van zachte natureltinten, warme houtaccenten en het stijlvolle vrijstaande houtkacheltje creëert een sfeer die tegelijk luxueus en uitnodigend aanvoelt.

De ruimte is royaal opgezet en biedt moeiteloos plaats aan meerdere zit- en leefgedeeltes. Hier woont u met comfort, rust en een vanzelfsprekende elegantie. Via dubbele tuindeuren loopt u direct door naar de tuin, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overvloeien.

Aangrenzend bevindt zich de indrukwekkende leefkeuken. Strak vormgegeven en volledig afgestemd op modern wooncomfort. Het royale kookeiland met composieten werkblad, geïntegreerde inductiekookplaat en barfunctie vormt het centrale middelpunt van de ruimte. De combinatie van mat-witte fronten, warme taupe tinten en sfeervolle designverlichting zorgt voor een tijdloze en exclusieve uitstraling.

Uitgerust met hoogwaardige Siemens-inbouwapparatuur, waaronder een combi-stoomoven, biedt deze keuken alles voor wie houdt van koken, tafelen en samenzijn. De royale eetruimte sluit naadloos aan op de tuin en maakt dit tot dé plek waar familie en vrienden samenkomen.

Eerste verdieping

De eerste verdieping straalt dezelfde luxe en rust uit die overal in de woning voelbaar is. Via de stijlvolle trap bereikt u een royale overloop die toegang biedt tot vier volwaardige slaapkamers, twee badkamers en een indrukwekkende walk-in closet.

De master-bedroom voelt aan als een privésuite: royaal van formaat, voorzien van een eigen walk-in closet en directe toegang tot een stijlvolle badkamer met luxe inloopdouche, hoogwaardige afwerking en een serene hoteluitstraling.

Ook de overige slaapkamers beschikken over uitstekende maatvoering en een prettige lichtinval, waardoor zij zich perfect lenen als kinder-, logeer- of werkkamer. De tweede badkamer is uitgerust met een ligbad en dubbele wastafel. Ideaal voor gezinnen of gasten.

De combinatie van de warme visgraatvloeren, strakke afwerking en rustige kleurstellingen zorgt voor een verdieping die niet alleen functioneel is, maar vooral comfortabel en sfeervol aanvoelt.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich nog twee extra slaapkamers, een praktische overloop en aanvullende bergruimte. Een volwaardige verdieping die zich moeiteloos aanpast aan iedere levensfase. Of u nu behoefte heeft aan comfortabele kinderkamers, een rustige thuiswerkplek, een luxe logeersuite of hobbyruimte: hier vindt u alle flexibiliteit om het wonen volledig naar eigen wens in te richten.

De kamers profiteren van prettig daglicht, slimme indelingen en een warme, verzorgde uitstraling. De aanwezige bergruimte maakt deze verdieping bovendien verrassend praktisch en zorgt ervoor dat comfort en functionaliteit naadloos samenkomen.

Tuin & buitenleven

Een plek waar rust, privacy en luxe samenkomen in een setting die eerder doet denken aan een exclusieve boutique retreat dan aan een reguliere achtertuin.

De volledig omsloten tuin wordt omringd door volwassen hagen en biedt een uitzonderlijk gevoel van privacy. midden in één van de meest geliefde woonomgevingen van 's-Hertogenbosch.

Onder de royale overkapping ontvouwt zich een sfeervolle buitenruimte met zwarte kolommen, een grote lichtstraat, comfortabele loungehoek en terrasverwarming. Een plek waar ieder seizoen voelt als vakantie. De hangende loungestoelen versterken het ontspannen karakter van deze unieke buitenbeleving.

Een absolute eyecatcher vormt de hoogwaardige vrijstaande tuinstudio. Deze architectonisch vormgegeven ruimte beschikt over een warm houten plafond, , industriële accenten en een volledig glazen schuifwand die binnen en buiten naadloos met elkaar verbindt.

Of u deze ruimte gebruikt als exclusief thuishkantoor, lounge, atelier, fitnessruimte of gastenverblijf. De mogelijkheden zijn even veelzijdig als indrukwekkend.

De combinatie van strak zwart houtwerk, natuurlijke materialen, volwassen groen en de imposante solitaire boom geeft het geheel een tijdloze en luxe uitstraling.

Dit is geen standaard tuin.

Dit is een verlengstuk van de levensstijl die deze villa ademt.

USP's

- Energie label B
- Voorzien van vloerverwarming
- CV-combiketel uit 2019
- Vrijstaande villa op een perceel van 477 m²
- Ruime oprit met carport
- Recent stijlvol gerenoveerd
- Vijf volwaardige slaapkamers
- Twee badkamers en walk-in closet
- Luxe leefkeuken met kookeiland
- Sfeervolle woonkamer met vrijstaande houtkachel
- Stalen deuren en hoogwaardige afwerking door de gehele woning
- Overdekte veranda / buitenverblijf met glazen schuifwanden
- Fraai aangelegde tuin met veel privacy
- Multifunctionele tuinstudio / hobbyruimte

Gelegen in het geliefde Engelen nabij Engelermeer, Haverleij en uitvalswegen A2/A59

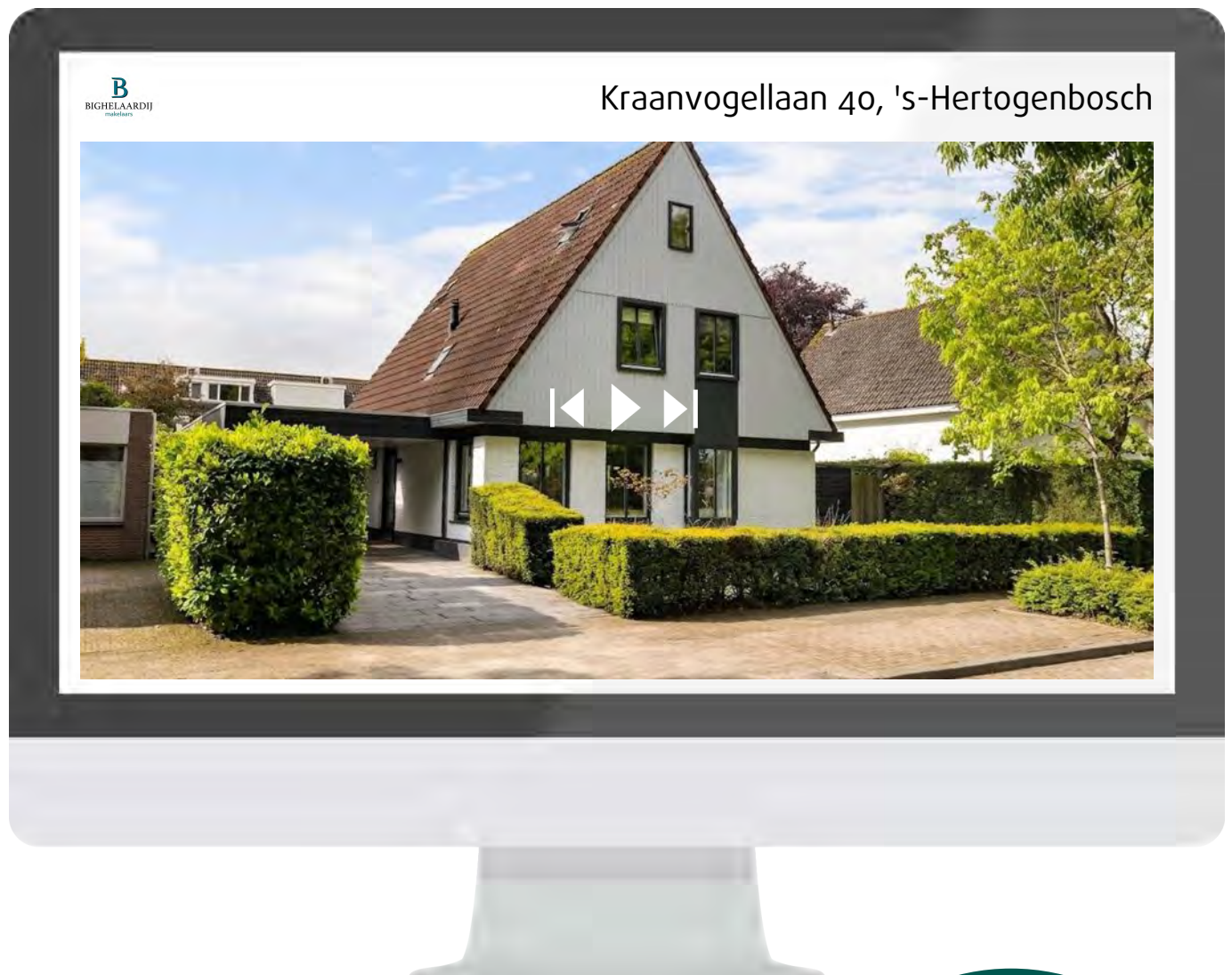
Wonen in Engelen betekent wonen in rust, ruimte en groen. Met het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch op slechts enkele minuten afstand. Een dorpse sfeer waar kinderen nog buiten spelen, gecombineerd met uitstekende bereikbaarheid richting de A2 en A59, het Engelermeer, golfbaan Haverleij en volop natuur rondom.

Precies die unieke combinatie maakt Engelen al jaren één van de meest geliefde woonlocaties van de regio.



Bekijk deze woning online!

<https://kraanvogellaan40.nl/>



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!





Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
	Huisnummer	Sectie R	
		Perceel 2792	

Vastgestelde kadastrale grens
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 13 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Plattegrond



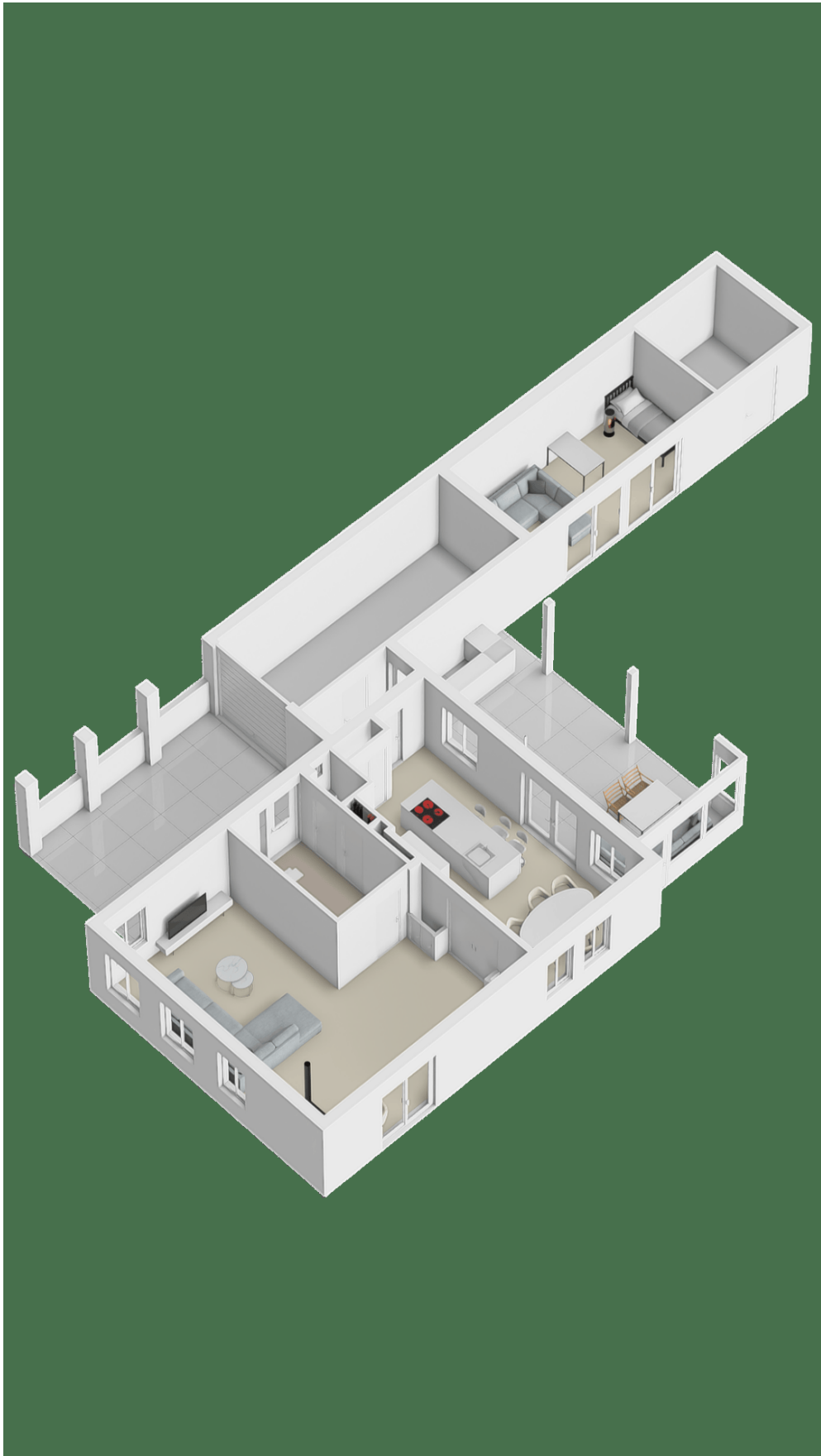
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



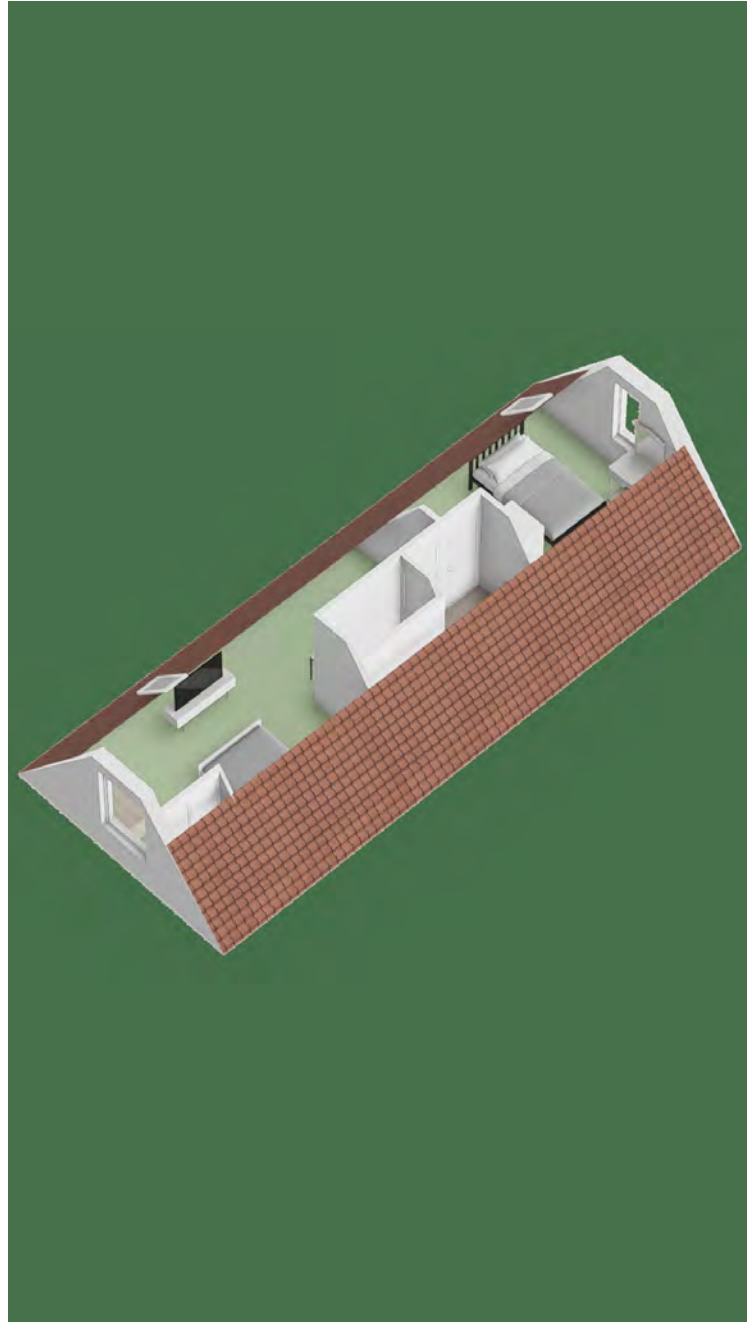
Plattegrond



Plattegrond

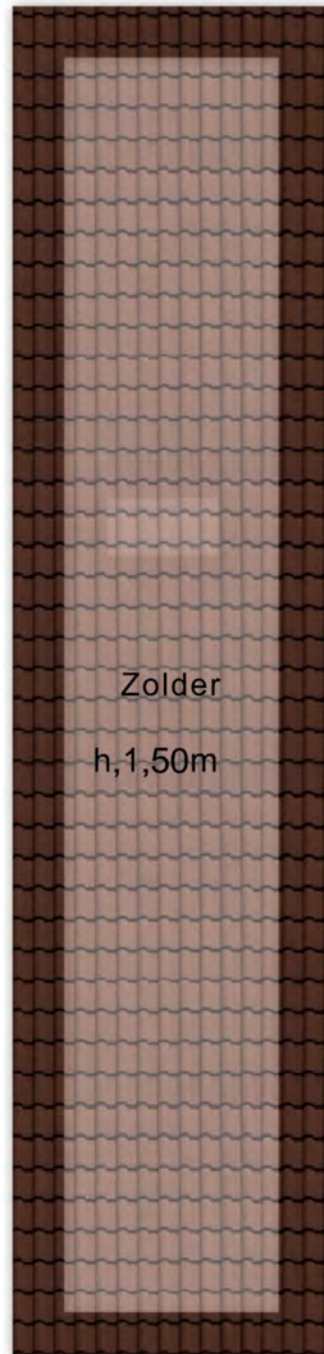


Plattegrond



Plattegrond

— 1.23 m —

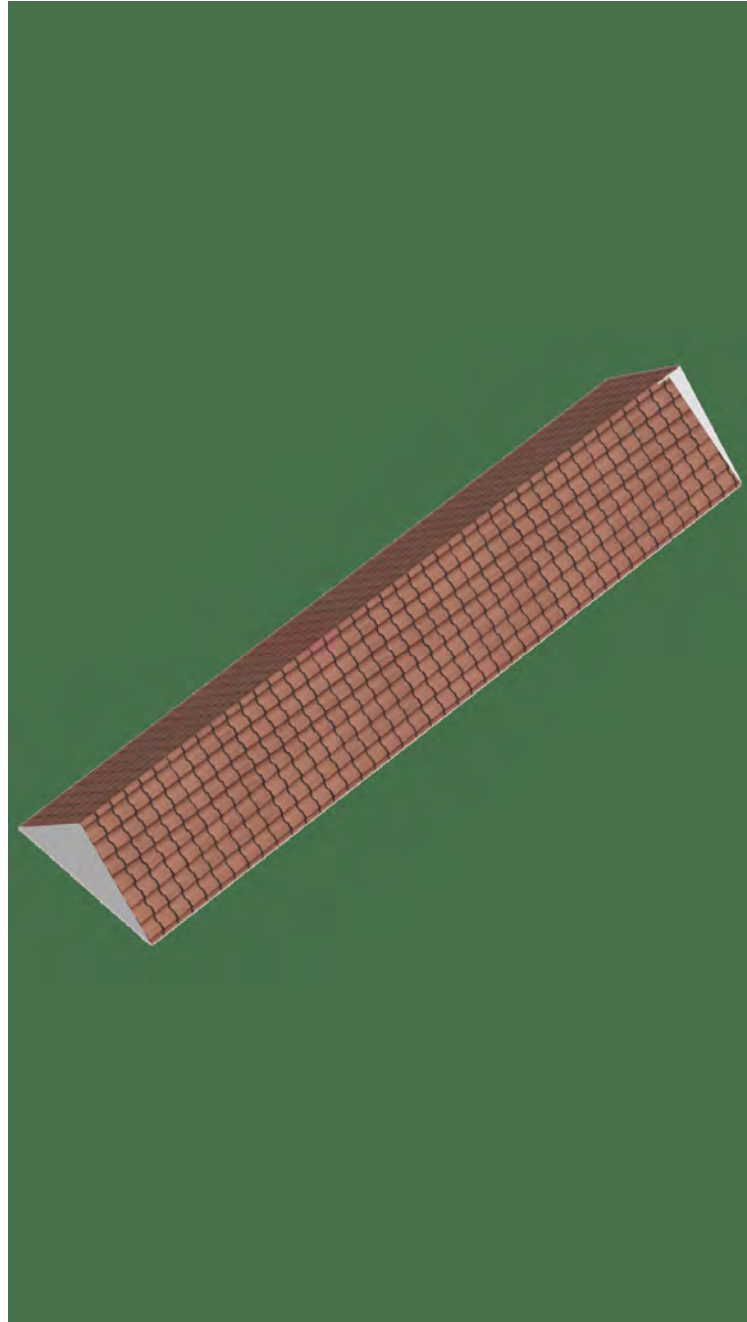


Zolder

h,1,50m

7.24 m

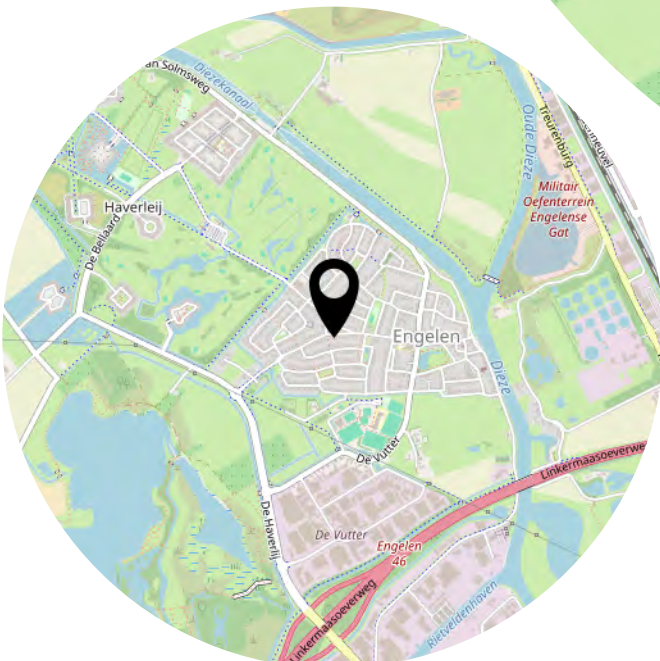
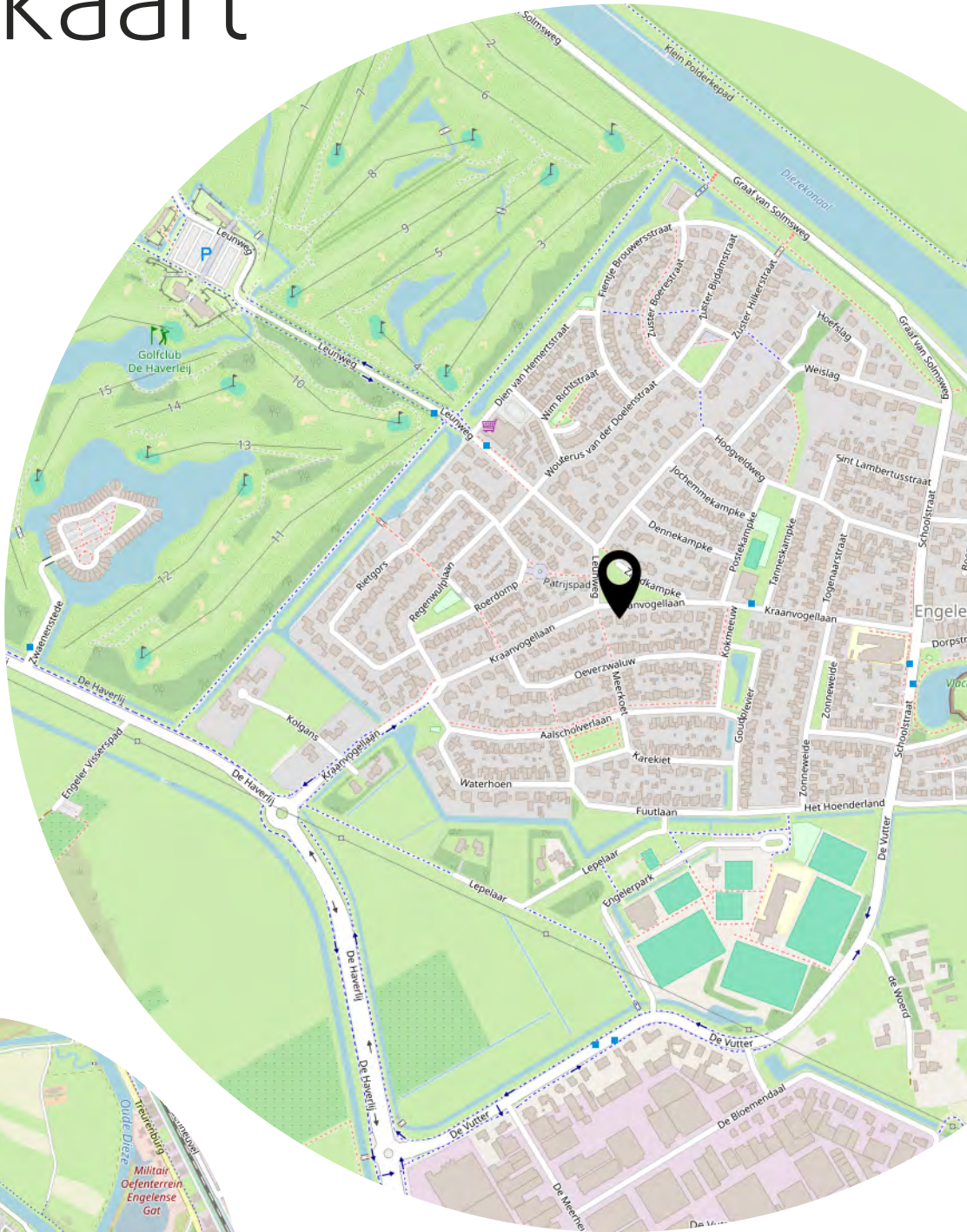
Plattegrond



Plattegrond



Locatie op de kaart



Heeft u
interesse?



073-6330600
info@bighelaardij.nl
bighelaardij.nl