



Engelen
Roerdomp 37

Vraagprijs
€ 470.000,- K.K.

Thuis op de hoek

Hoekhuis met werkplaats, airco en zuidtuin

B
BIGHELAARDIJ
makelaars

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

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1994

Soort:
EENGEZINSWONING

kamers:
5

Inhoud:
393.13m³

Woonoppervlakte:
111m²

Perceeloppervlakte:
202m²

Externe berguimte:
10.70m²

Energie label
C



Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 470.000,- k.k.
Elektra	€ 78,-
Gas	€ 127,-
Water	€ 15,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1994
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Ankerloze spouwmuren Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	202 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	111 m ²
Inhoud	393 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	10,7 m ²

Indeling

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

Locatie

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

Kenmerken & specificaties

Tuin

Type	Achters tuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noord west
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 3 - Type	Zijtuin
Tuin 3 - Oriëntering	Oosten
Tuin 3 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 3 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	AWB HR combi
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2002
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning
Heeft airco	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kenmerken & specificaties

Heeft een schuifpui	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

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



Omschrijving

Engelen. Hoekhuis met eigen werkplaats.

Van buiten zie je een hoekhuis met tuin rondom, in een rustige, kindvriendelijke straat in Engelen. Erachter blijkt hoeveel meer dit adres te bieden heeft.

Er zijn drie slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen, met dakkapellen aan de voor- én achterzijde. De doorzonwoonkamer loopt van de straat tot de tuin. Het echte verschil zit in de aanbouw: een werkkamer met inbouwkasten en daarachter een lichte, verwarmde werkplaats met werkbanken, een uitstortgootsteen en een eigen deur naar het terras. Voor de vakman, de zzp'er of de motorliefhebber: via de brandgang rijd je zo naar achteren, en de werkplaats wacht al.

Op elke verdieping hangt airconditioning. Een zonnige tuin op het zuiden, een tuinhuis met stroom, en een perceel van bijna 28 meter diep.

Het huis is goed onderhouden en je kunt er zo in, met alle ruimte om het naar je eigen smaak te maken.

Begane grond

Een slingerend pad door de voortuin brengt je naar de voordeur. In de hal vind je witte lambrisering, de meterkast, een trapkast en een toilet met fonteintje.

Daarna gaat het huis open. Aan de voorzijde ligt de keuken: een hoekopstelling in crème met kookplaat, RVS afzuigkap, spots in de lijst en volop kastruimte. De eethoek sluit erop aan, dus je kookt met zicht op de straat en eet met zicht op de tuin. Aan de achterzijde ligt de woonkamer, met vloerverwarming, airconditioning, een plafondventilator en een schuifpui naar het terras. Buiten tempert een uitvalscherf de middagzon.

Vanuit de woonkamer loop je de aanbouw in. Eerst de werkkamer, strak ingericht met witte inbouwkasten en een bureauplek. Daarachter de werkplaats: lang, licht door meerdere ramen en verwarmd, met werkbanken, een uitstortgootsteen en een eigen buitendeur. Hier werk je thuis met echte afstand tot het huishouden. Het kan ook een praktijk aan huis worden met een eigen ingang. Of eindelijk een plek om te sleutelen, te maken en te bewaren.

Eerste verdieping

Aan de voorzijde ligt de ouderslaapkamer van ruim 12 m², met plaats voor een tweepersoonsbed en een kastenwand. Aan de achterzijde geeft de dakkapel stahoogte en licht aan de tweede slaapkamer, een fijne kinderkamer of logeerkamer. Op deze verdieping hangt airconditioning.

Tuin

Als hoekhuis heeft deze woning een tuin rondom. Aan de voorzijde ligt een voortuin van ruim 6,5 meter diep, met een slingerend pad langs het groen naar de voordeur. Langs de zijkant loopt de tuin door naar achteren.

Achter het huis ligt een zuidtuin die weinig vraagt en veel geeft. Het betegelde terras is ruim genoeg voor een grote tafel en loungestoelen. Je hebt de hele dag zon, en wil je schaduw, dan rol je het scherm uit. Achterin staat een houten tuinhuis met verlichting en stroom, voor fietsen, klike's en tuinspullen.

Via de brandgang bereik je de achtertuin rechtstreeks vanaf de straat. Dat is handig voor fietsen en klike's, en ideaal voor wie een motor of scooter heeft: die zet je gewoon achter, vlak bij de werkplaats.

Omgeving

Engelen is dorp en stad tegelijk. De wijk is ruim opgezet, met brede groenstroken, hoge bomen en speeltuinen op loopafstand. Kinderen spelen hier buiten, zoals dat hoort.

Op loopafstand liggen een supermarkt, basisscholen, kinderopvang en sportclubs, van voetbal en padel tot een 18-holes golfbaan. Even verderop begint de natuur: het Engelermeer met wandel- en fietsroutes, en water omzoomd door riet, wilgen en gele lissen.

Wie de stad zoekt, vindt die snel. Met de auto sta je in ongeveer 10 minuten in de binnenstad of bij het Centraal Station van 's-Hertogenbosch. De A59 en A2 liggen binnen handbereik.

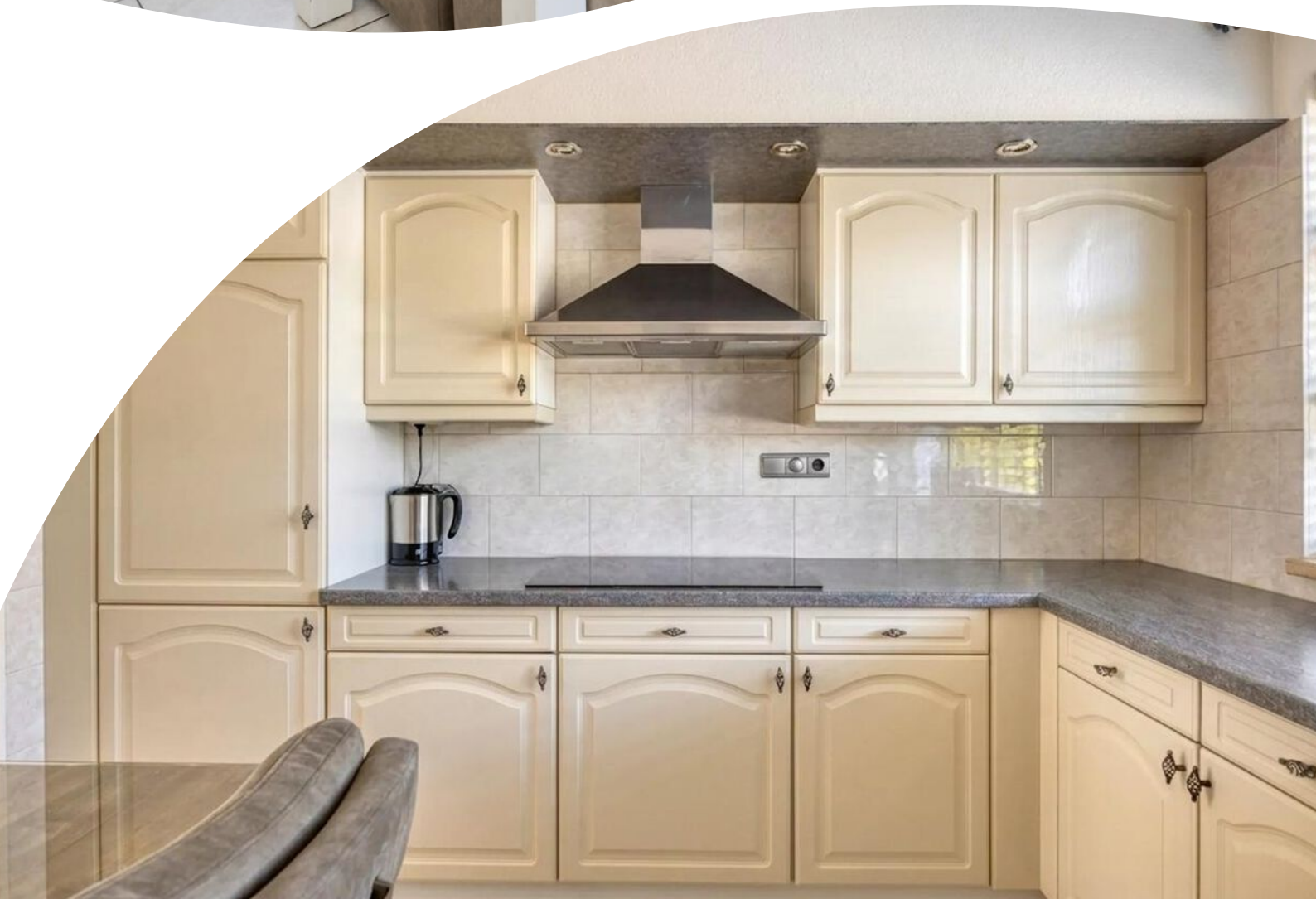
Bijzonderheden

Hoekhuis met tuin rondom. Energielabel C. Airconditioning op elke verdieping. Dakkapellen aan de voor- en achterzijde. Aanbouw met werkkamer en verwarmde werkplaats, met eigen buitendeur en uitstortgootsteen. Brandgang naar de achtertuin, geschikt voor motor of scooter. Badkamer met whirlpool, douchecabine en dubbele wastafel. Aparte wasruimte met tweede toilet. Mechanische ventilatie. Diep perceel van bijna 28 meter met royale voortuin, zonnige achtertuin op het zuiden, uitvalscherp en tuinhuis met stroom. Gelegen in een rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving.

Ruimte om te wonen, ruimte om te werken, op een van de fijnste plekken van Engelen. Kom kijken en laat je verrassen door Roerdomp 37.























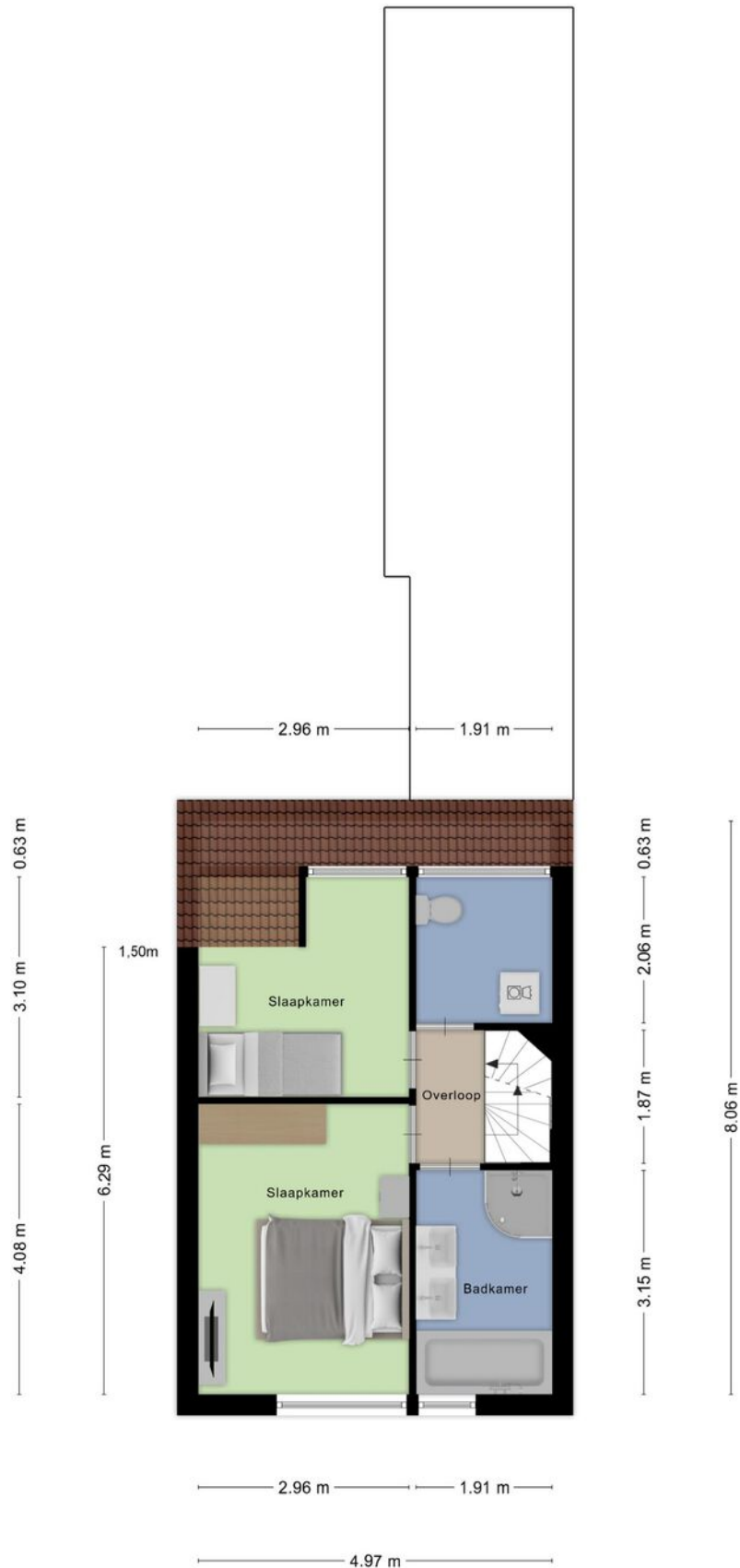
Plattegrond



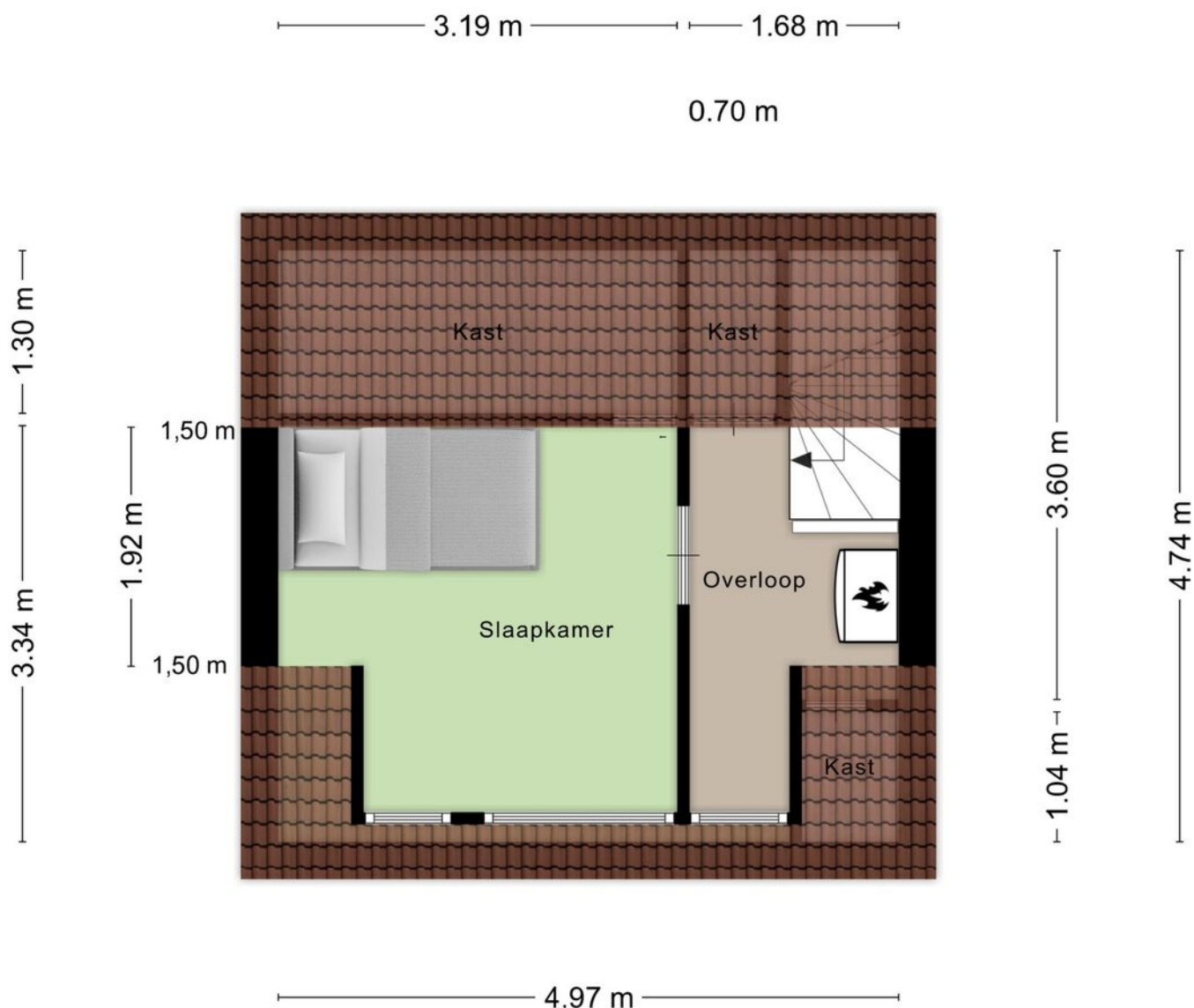
Plattegrond



Plattegrond

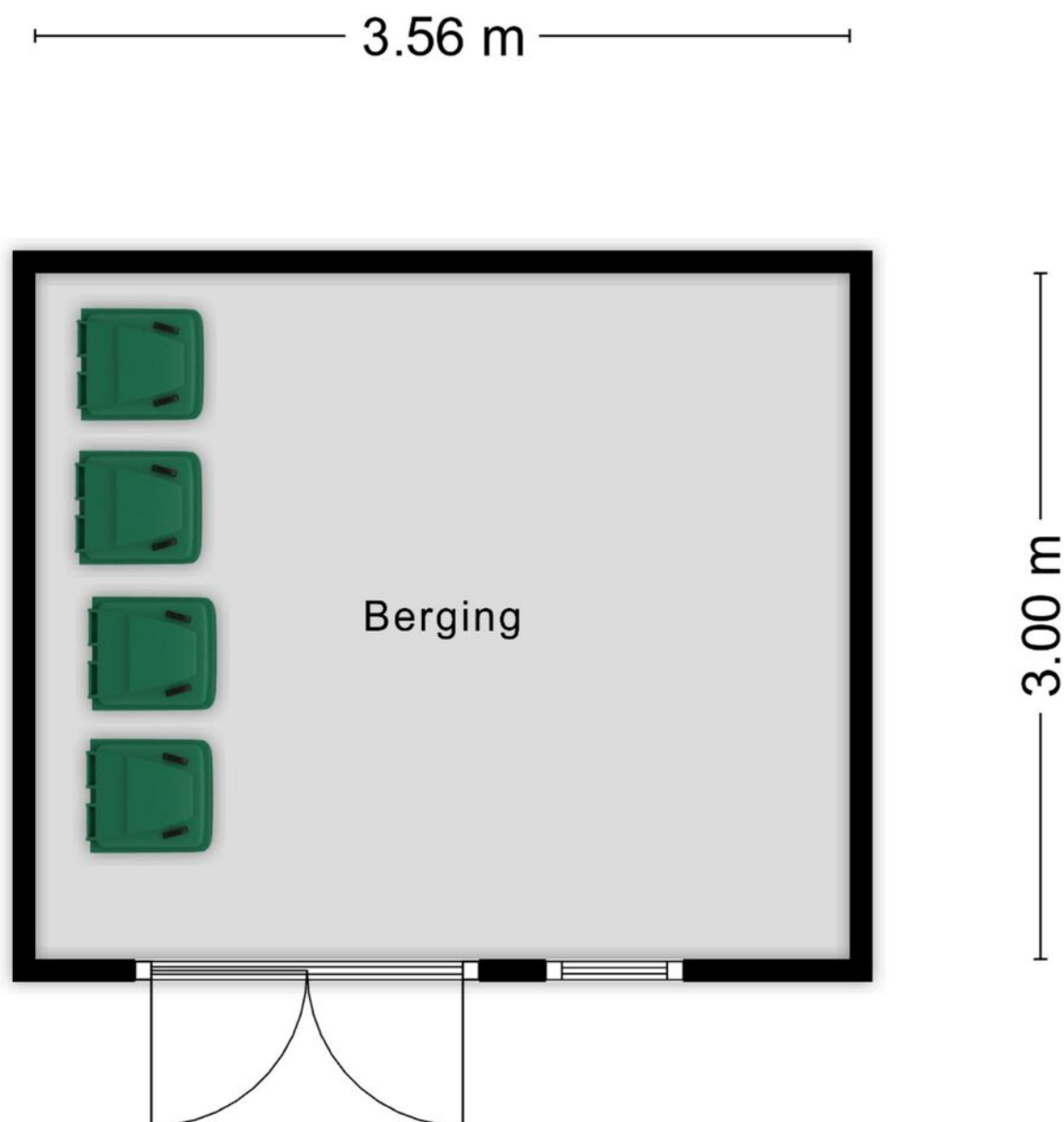


Plattegrond



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

Plattegrond



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

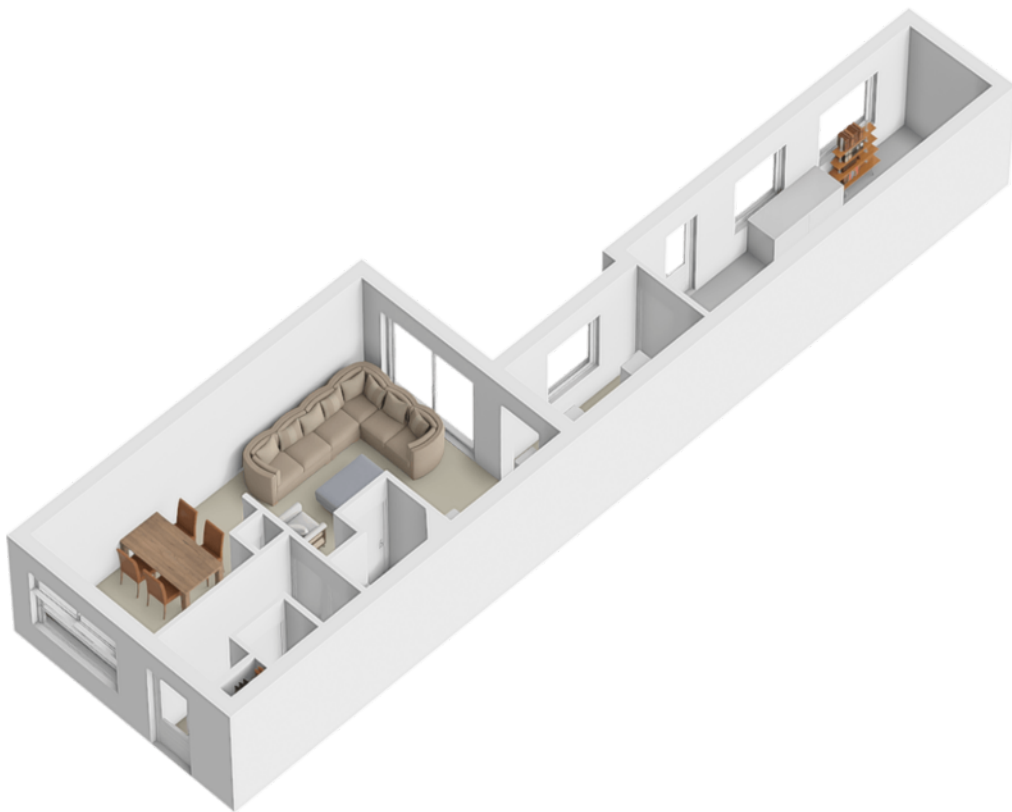
Plattegrond



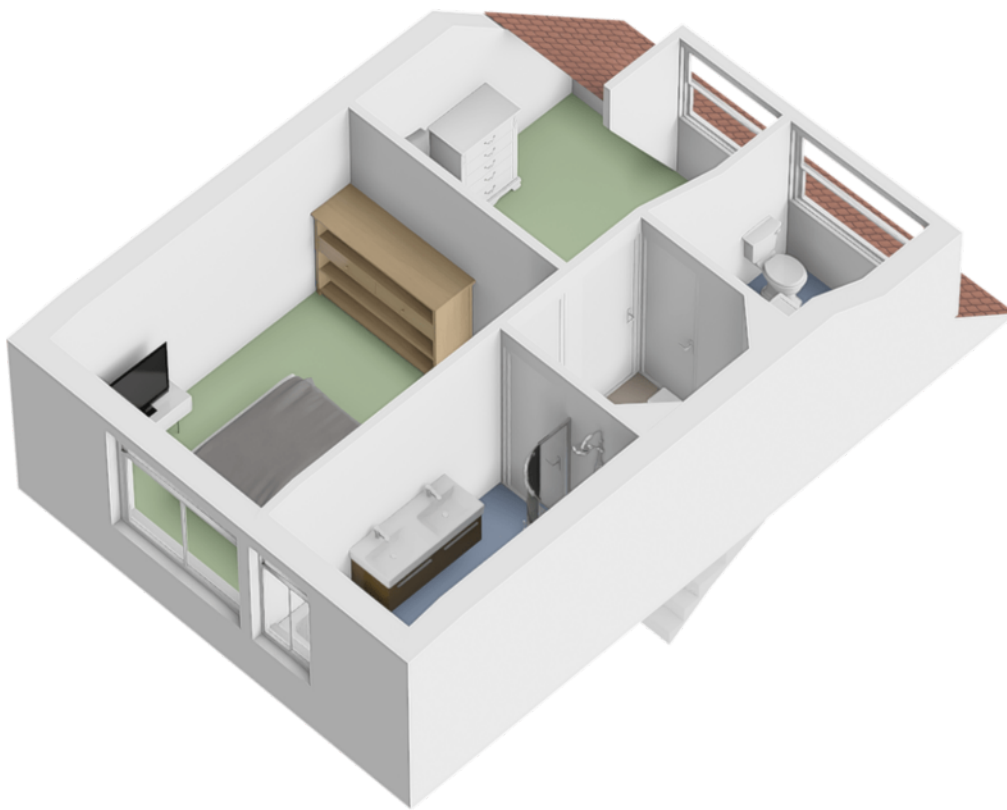
Plattegrond



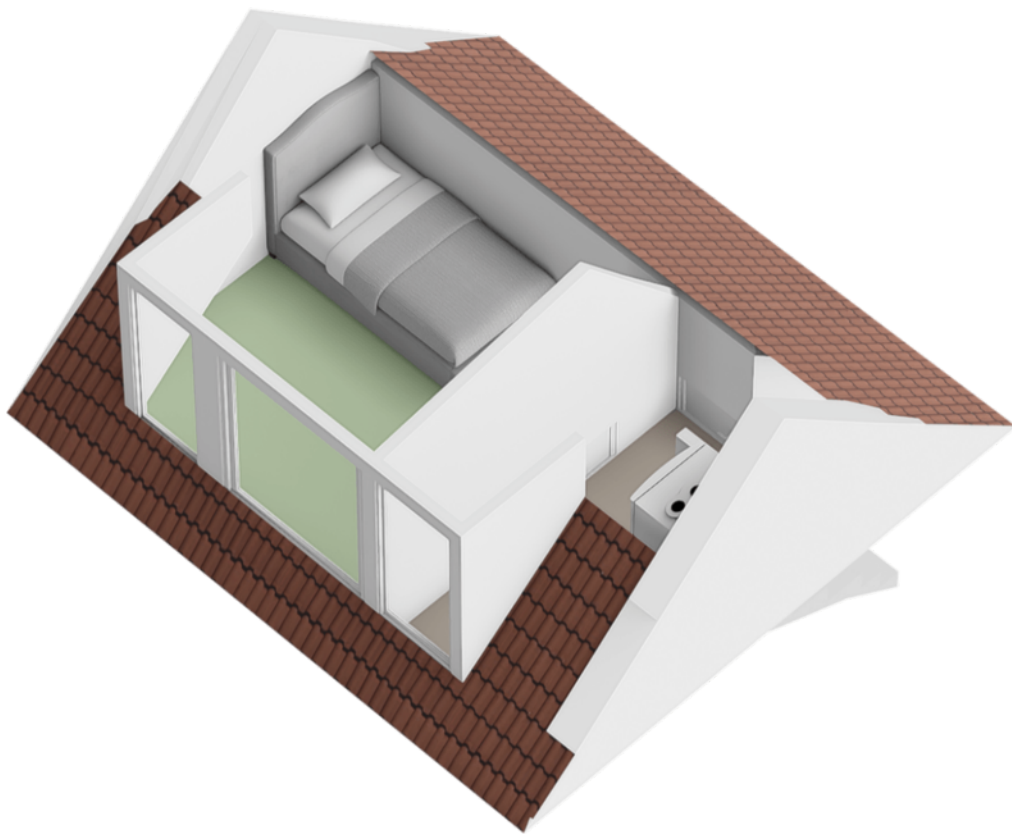
Plattegrond



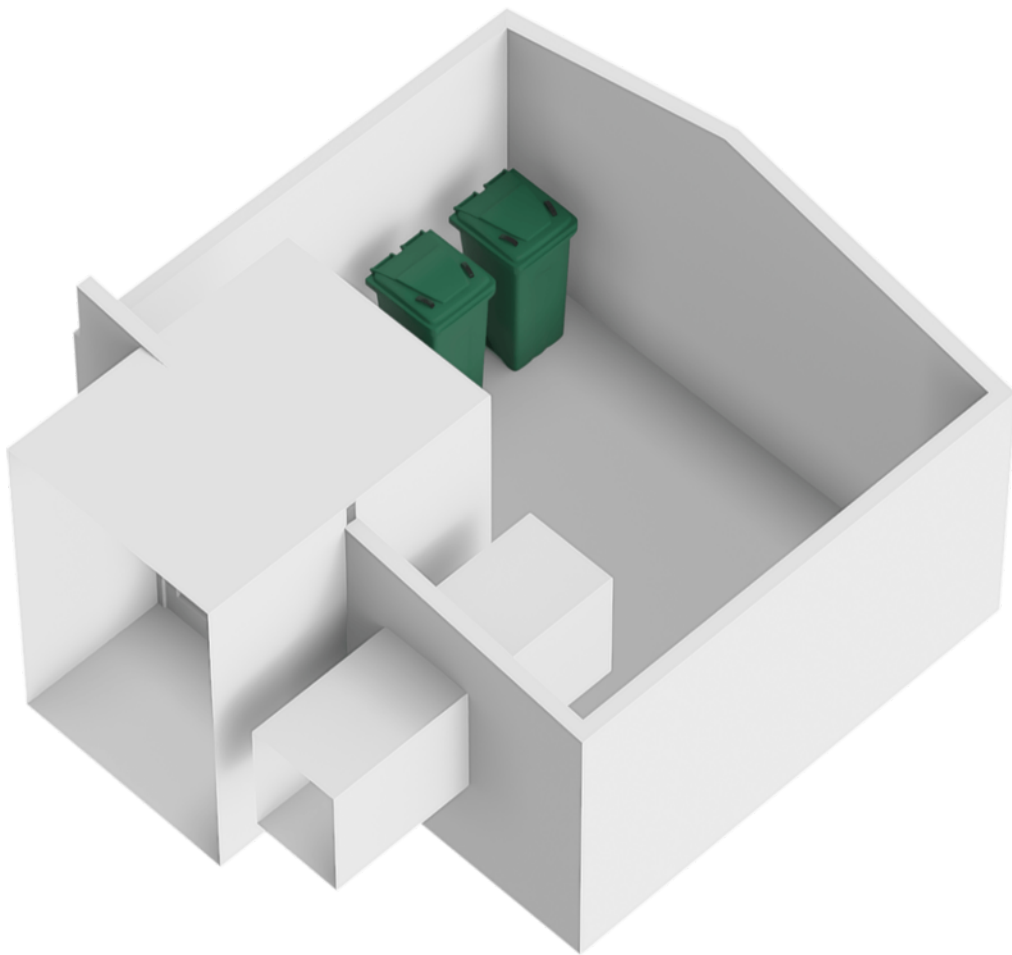
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

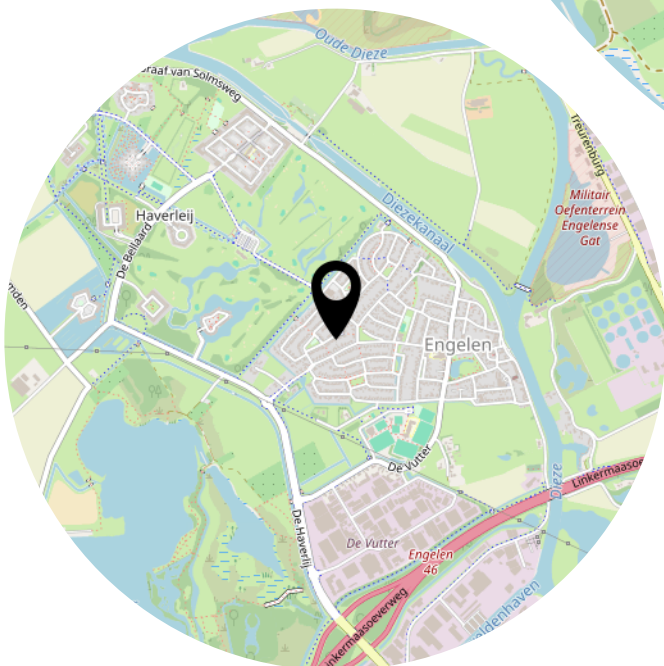
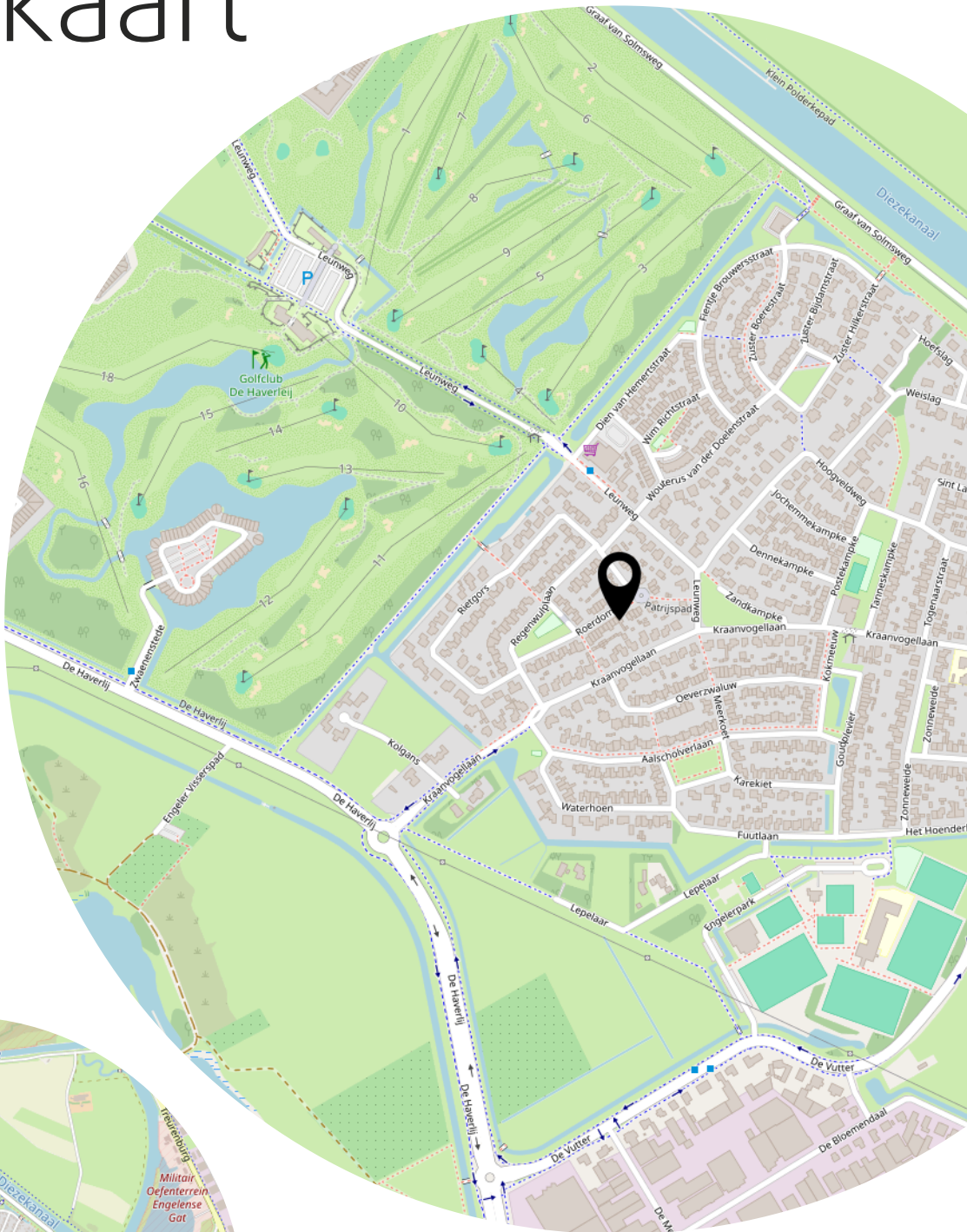


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
	Huisnummer	Sectie R	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1782	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 mei 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.

Locatie op de kaart

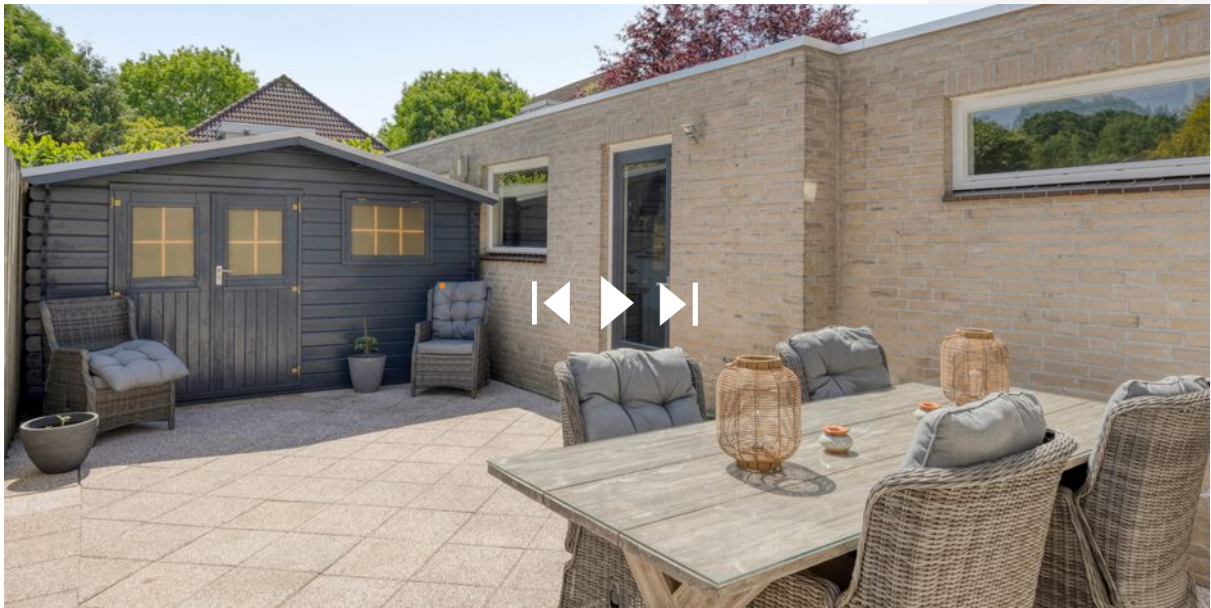


Bekijk deze woning online!

www.roerdomp37.nl

B
BIGHELAARDIJ
makelaars

Roerdomp 37, 's-Hertogenbosch



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Omschrijving

Tuin

Als hoekhuis heeft deze woning een tuin rondom. Aan de voorzijde ligt een voortuin van ruim 6,5 meter diep, met een slingerend pad langs het groen naar de voordeur. Langs de zijkant loopt de tuin door naar achteren.

Achter het huis ligt een zuidtuin die weinig vraagt en veel geeft. Het betegelde terras is ruim genoeg voor een grote tafel en loungestoelen. Je hebt de hele dag zon, en wil je schaduw, dan rol je het scherm uit. Achterin staat een houten tuinhuis met verlichting en stroom, voor fietsen, klike's en tuinspullen.

Via de brandgang bereik je de achtertuin rechtstreeks vanaf de straat. Dat is handig voor fietsen en klike's, en ideaal voor wie een motor of scooter heeft: die zet je gewoon achter, vlak bij de werkplaats.

Omgeving

Engelen is dorp en stad tegelijk. De wijk is ruim opgezet, met brede groenstroken, hoge bomen en speeltuinen op loopafstand. Kinderen spelen hier buiten, zoals dat hoort.

Op loopafstand liggen een supermarkt, basisscholen, kinderopvang en sportclubs, van voetbal en padel tot een 18-holes golfbaan. Even verderop begint de natuur: het Engelermeer met wandel- en fietsroutes, en water omzoomd door riet, wilgen en gele lissen.

Wie de stad zoekt, vindt die snel. Met de auto sta je in ongeveer 10 minuten in de binnenstad of bij het Centraal Station van 's-Hertogenbosch. De A59 en A2 liggen binnen handbereik.

Bijzonderheden

Hoekhuis met tuin rondom. Energielabel C. Airconditioning op elke verdieping. Dakkapellen aan de voor- en achterzijde. Aanbouw met werkkamer en verwarmde werkplaats, met eigen buitendeur en uitstortgootsteen. Brandgang naar de achtertuin, geschikt voor motor of scooter. Badkamer met whirlpool, douchecabine en dubbele wastafel. Aparte wasruimte met tweede toilet. Mechanische ventilatie. Diep perceel van bijna 28 meter met royale voortuin, zonnige achtertuin op het zuiden, uitvalscherp en tuinhuis met stroom. Gelegen in een rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving.

Ruimte om te wonen, ruimte om te werken, op een van de fijnste plekken van Engelen. Kom kijken en laat je verrassen door Roerdomp 37.