



's-HERTOGENBOSCH
Rondeweg 4

Vraagprijs
€ 1.395.000,- K.K.

Villa in de kom van Engelen

Met enorme tuin

B
BIGHELAARDIJ
makelaars

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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1969

Soort:
LANDHUIS

kamers:
7

Inhoud:
1070.79m³

Woonoppervlakte:
288.70m²

Perceeloppervlakte:
1020m²

Overige inpandige ruimte:
0

Gebouwgebonden buitenruimte:
1.90m²

Externe bergruimte:
63.20m²

Energie label
A++

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.395.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, landhuis, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1969
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1.020 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	288,7 m ²
Inhoud	1.071 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	63,2 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	1,9 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	7 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg
---------	--

Kenmerken & specificaties

Tuin

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

Energieverbruik

Energietabel	A++
--------------	-----

CV ketel

CV ketel	Remeha
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2017
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Aantal overdekte parkeerplaatsen	2
Warm waterVerwarmingssysteem	CV-ketel Airconditioning Centrale verwarming Houtkachel Vloerverwarming (gedeeltelijk) Warmtepomp Vrijstaande stenen garage
Parkeergelegenheid	Ja
Heeft airco	Ja
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

Kenmerken & specificaties

Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

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





RONDEWEG 4 TE ENGELEN

Plek van Rust en Elegantie Landelijk Een Oase van Privacy en Mogelijkheden.

Op een betoverende locatie langs de oevers van de Dieze, waar de natuur samenkomt met rust en privacy, bevindt zich dit indrukwekkende landhuis. Het karaktervolle pand combineert op meesterlijke wijze de charme van het landelijke leven met het comfort van hedendaags design. Hier geniet u van absolute vrijheid, met het water letterlijk om de hoek – een unieke kans voor de verfijnde huizenkoper die op zoek is naar zowel een rustige woonomgeving als de allure van een exclusieve woning.

Eenmaal op het terrein wordt u via een statige voordeur welkom geheten in een woning die aan luxe niets te wensen overlaat. Grote raampartijen doen de ruimte baden in het licht, met een weids uitzicht op de zorgvuldig aangelegde tuinen die rondom de woning liggen. De indeling is ruim, maar toch harmonieus en uitnodigend. De verbinding tussen binnen en buiten is optimaal.

INDELING

Bij binnenkomst wordt u onthaald in een royale hal die toegang biedt tot de lichte, open ruimtes van de begane grond. De woonkamer is een ruimte die ademt, met een elegant design en een luxe afwerking. Een prachtige lichtstraat zorgt voor extra lichtinval, terwijl de open haard een intieme en warme sfeer creëert. De schuifpuien brengen u direct naar de tuin, waar de grenzen tussen binnen en buiten vervagen.

De leefkeuken is een waar culinair paradijs, met een Boretti gasfornuis, inbouwapparatuur en een granieten aanrechtblad dat de ruimte een luxe uitstraling geeft. De vloer is voorzien van vloerverwarming voor extra comfort, en de doordachte indeling maakt deze keuken perfect voor zowel alledaagse maaltijden als het ontvangen van gasten.

Met een slimme indeling en talloze multifunctionele ruimtes, waaronder een kantoor, praktijkruimte en bijkeuken, biedt dit huis eindeloze mogelijkheden om het naar eigen wens in te richten. De extra kamers op de begane grond kunnen dienen als slaapkamers, hobbyruimtes of studeerkamers, waardoor de woning zich perfect leent voor het moderne gezinsleven, werken aan huis of het ontvangen van gasten.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping vinden we drie XXL-slaapkamers die allen een oase van rust bieden en zijn voorzien van inbouwkasten met ruime opbergmogelijkheden. De masterbedroom is een royale ruimte, voorzien van een grote dakkapel die voor een overvloed aan licht zorgt. De airconditioning zorgt voor het perfecte klimaat, zelfs op de warmste dagen. De badkamer op deze verdieping is functioneel en stijlvol, met een luxe douche en twee wastafels die de ruimte een verfijnde uitstraling geven.

OVERIGE VERDIEPINGEN

De overloop en slaapkamers bieden toegang tot handige bergzolders, die voorzien zijn van verlichting en wandcontactdozen. De bergzolder boven slaapkamer 2 herbergt de Solar Edge omvormer.

TUIN

De tuin is het kloppend hart van deze woning – een parkachtige omgeving die uitnodigt tot rust en contemplatie. Volledig omheind, toegankelijk via sierlijke poorten en met volwassen bomen, struiken en weelderige borders, biedt de tuin een oase van groen en stilte. Sierlijke bestrating met kinderkoppen en intieme zithoeken creëren een sfeer van tijdloze schoonheid, terwijl de open zichtlijnen rondom de woning een gevoel van vrijheid en ruimte bieden. Hier kunt u de hele dag door genieten van zon of schaduw, omringd door de rustgevende geluiden van de natuur.

GARAGE EN CARPORT:

Bijzonder is het vrijstaande bijgebouw, dat volledig is ingericht met keuken en toilet en zo kan dienen als een zelfstandige woonruimte. Of het nu gaat om een gastenverblijf, atelier, kantoor of mantelzorgwoning – de mogelijkheden zijn eindeloos. Het bijgebouw is volledig geïsoleerd en met dezelfde zorg en aandacht voor detail afgewerkt als de woning zelf, met een elektrisch bedienbare lamellen-garagedeur en vloerverwarming.

TUINSCHUUR

Voor de fietsen, het tuingereedschap en dergelijke staat een schuur ter beschikking met eenvoudige toegang via drie deuren.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte: 288 m², gelegen op een perceel van 1020 m².
- Energielabel: A++, wat de woning uiterst energiezuinig maakt. Het energieverbruik is laag, met slechts ca. 500 m³ gas en -1000 kWh per jaar.
- Duurzaamheid: De woning is uitgerust met 33 zonnepanelen en een Elga Ace 6 kW warmtepomp, wat zorgt voor een lage ecologische voetafdruk en een hoog comfortniveau.
- Isolatie en ramen: HR++ glas, aluminium ramen en schuifpuien van het merk Reynaers (geïsoleerd) en uitgebreide vloer-, dak- en muurisolatie zorgen voor optimale energie-efficiëntie.
- Comfort: Gedeeltelijke vloerverwarming, dimbare LED-spots en een hoogwaardige afwerking in elke ruimte.
- Renovatie en afwerking: De woning heeft in 2006 een uitgebreide renovatie ondergaan en is sindsdien voorzien van luxueuze materialen, zoals Skantrae deuren op de begane grond en hardhouten Meranti deuren op de eerste verdieping.
- Buitenruimte: De woning beschikt over zonwering over de volledige breedte van de terrassen, knikarmschermen en drie buitenkranen. Tevens is de tuin voorzien van buitenverlichting, deels met sensoren, voor extra gemak en veiligheid.
- Parkeren: Ruimte om meerdere voertuigen te parkeren op eigen terrein en op de openbare weg.
- Bedrijf aan huis: Het bestemmingsplan staat bedrijfsmatige activiteiten toe, waardoor de woning ideaal is voor een thuishkantoor of kleinschalige onderneming.

HET DORP ENGELN.

Engelen is uitgegroeid tot de place to be voor wie het ultieme van twee werelden zoekt. Hier, waar het rustige dorpsleven naadloos overgaat in de allure van exclusief wonen, voelt elke dag als een moment van rust, terwijl de dynamiek van 's-Hertogenbosch altijd binnen handbereik is. Engelen heeft zijn charme behouden, Dit is een plek voor de fijnproever die zijn rust zoekt, maar altijd het gemak van de stad wil behouden.

Vanuit Engelen ben je zó onderweg. Binnen een oogwenk zit je op de A59 of A2, die je rechtstreeks verbinden met steden als Tilburg, Eindhoven en Utrecht. De bruisende binnenstad van 's-Hertogenbosch bereik je in slechts tien minuten – met de auto én met de fiets.

Voor gezinnen is Engelen ideaal. Basisscholen, sportfaciliteiten en een kindvriendelijke, veilige omgeving maken het een heerlijke plek om te wonen. En de natuur? Die ligt hier letterlijk om de hoek. Maak een wandeling of stap op de fiets richting het Engelermeer, de Moerputten, de Maas of de Loonse en Drunense Duinen.





































































Fig. 1a shows the results of the first step of the analysis. The results show that the first step of the analysis is to identify the variables that are most important in explaining the variation in the dependent variable. In this case, the variables are the number of children, the number of children in the household, and the number of children in the household who are under the age of 18.



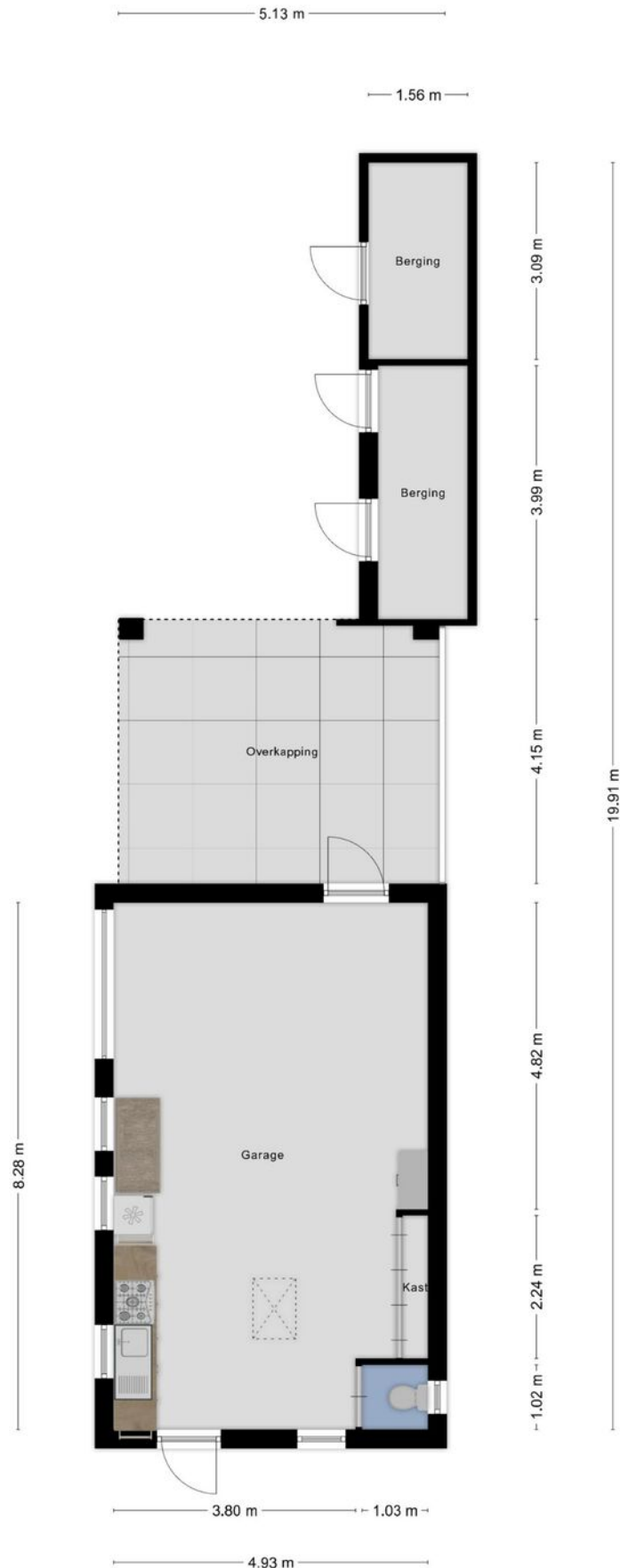
Plattegrond



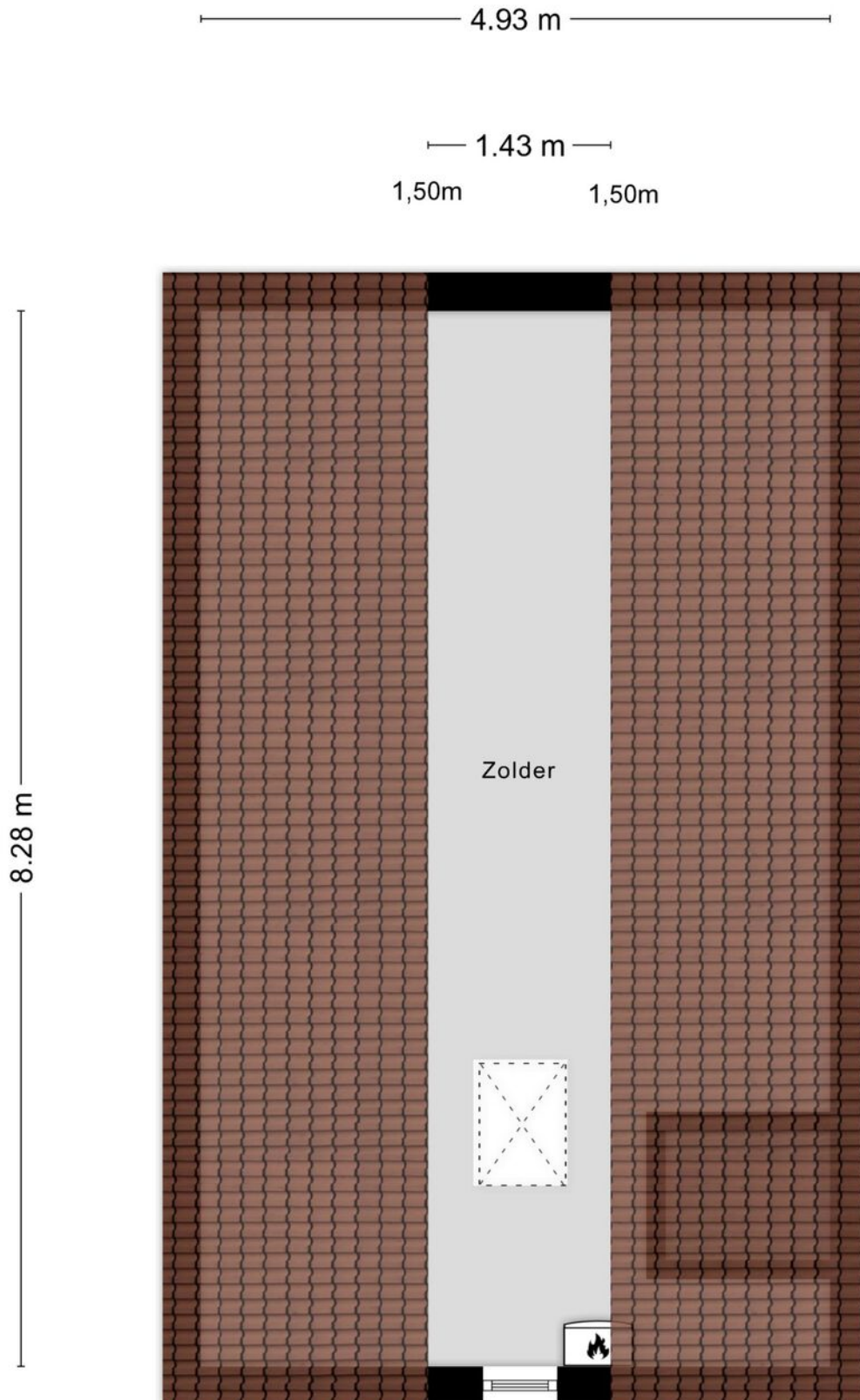
Plattegrond



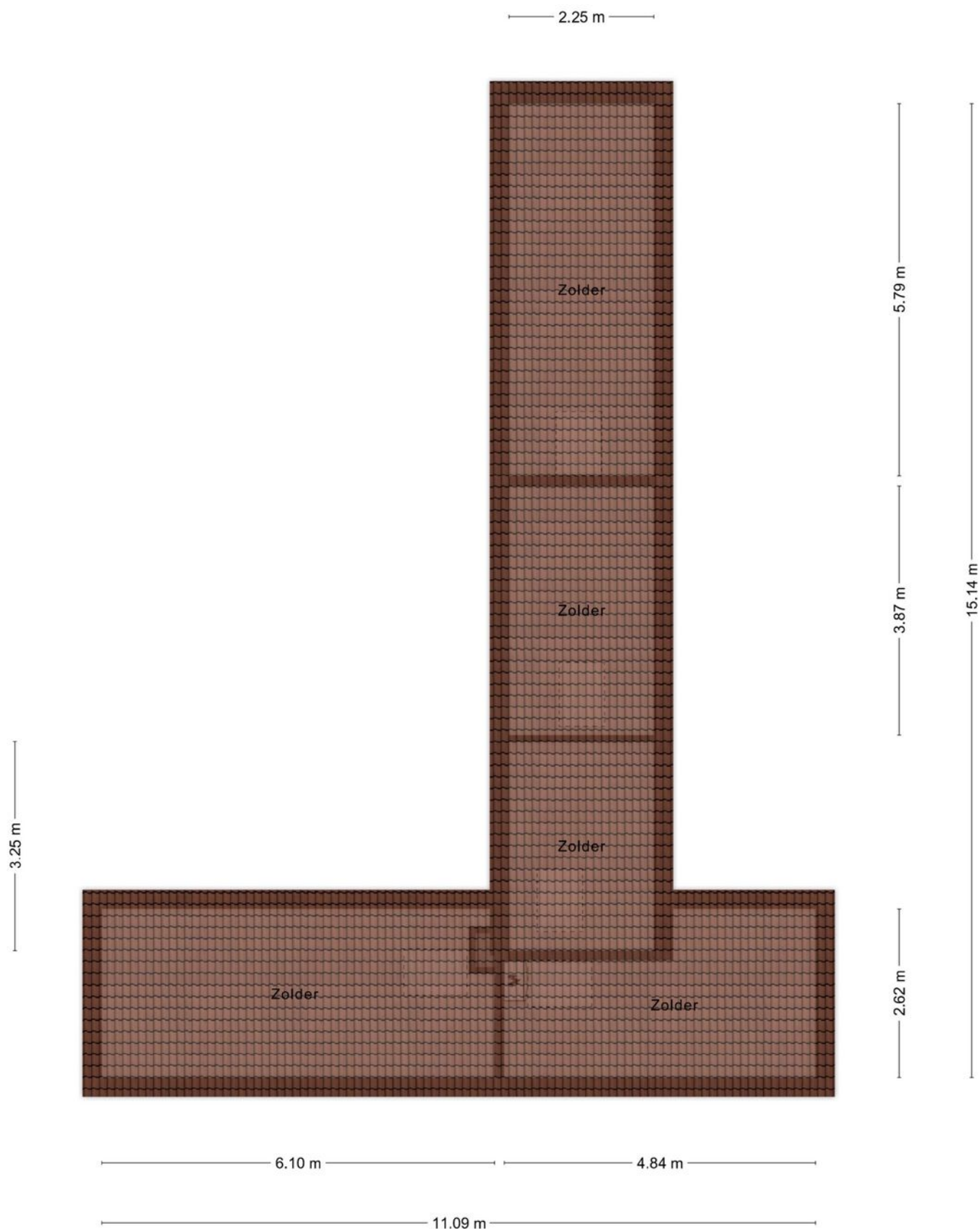
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



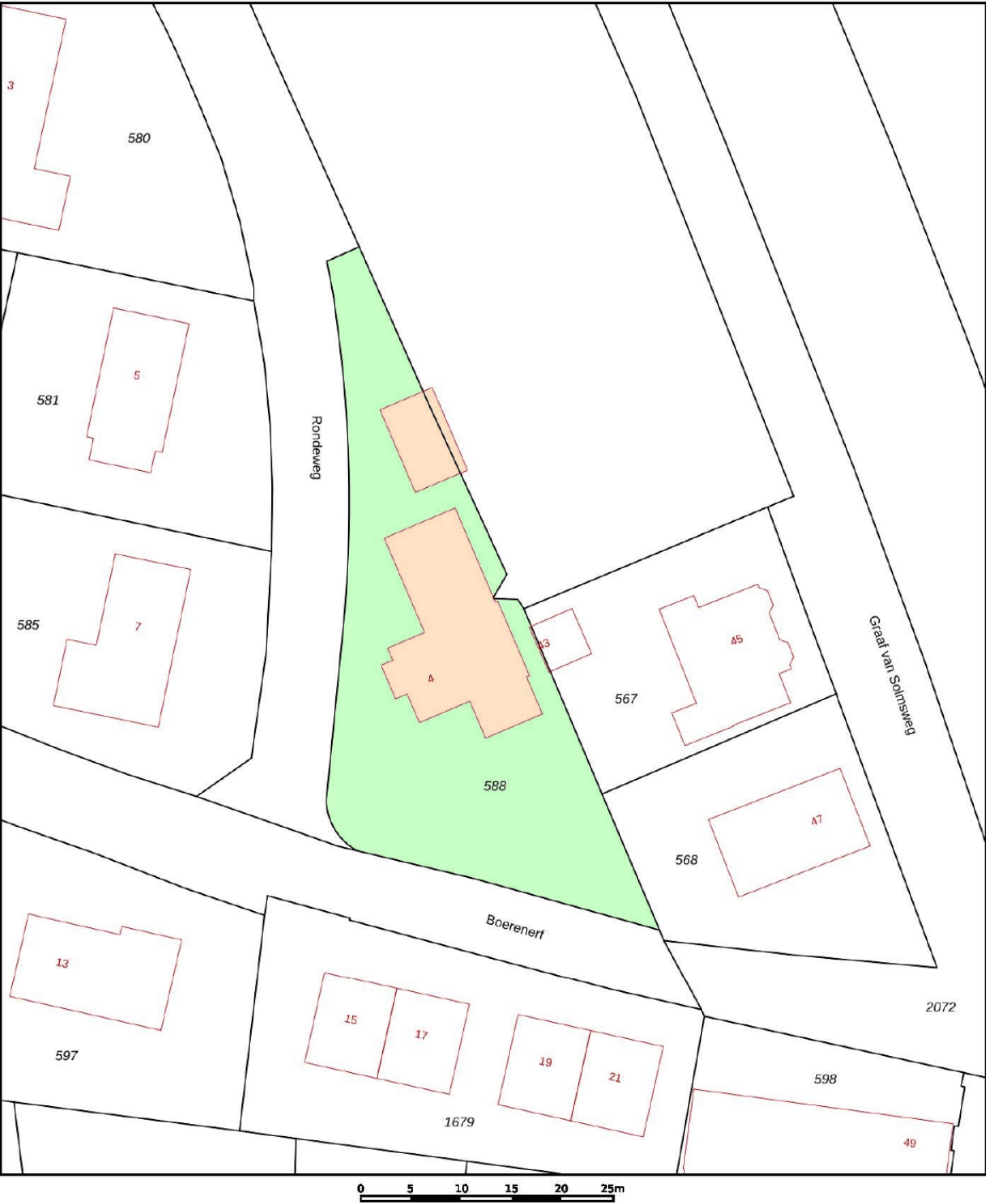
Plattegrond 3D



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rondeweg 4 Engelen



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

's-Hertogenbosch

R

588

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 oktober 2024.

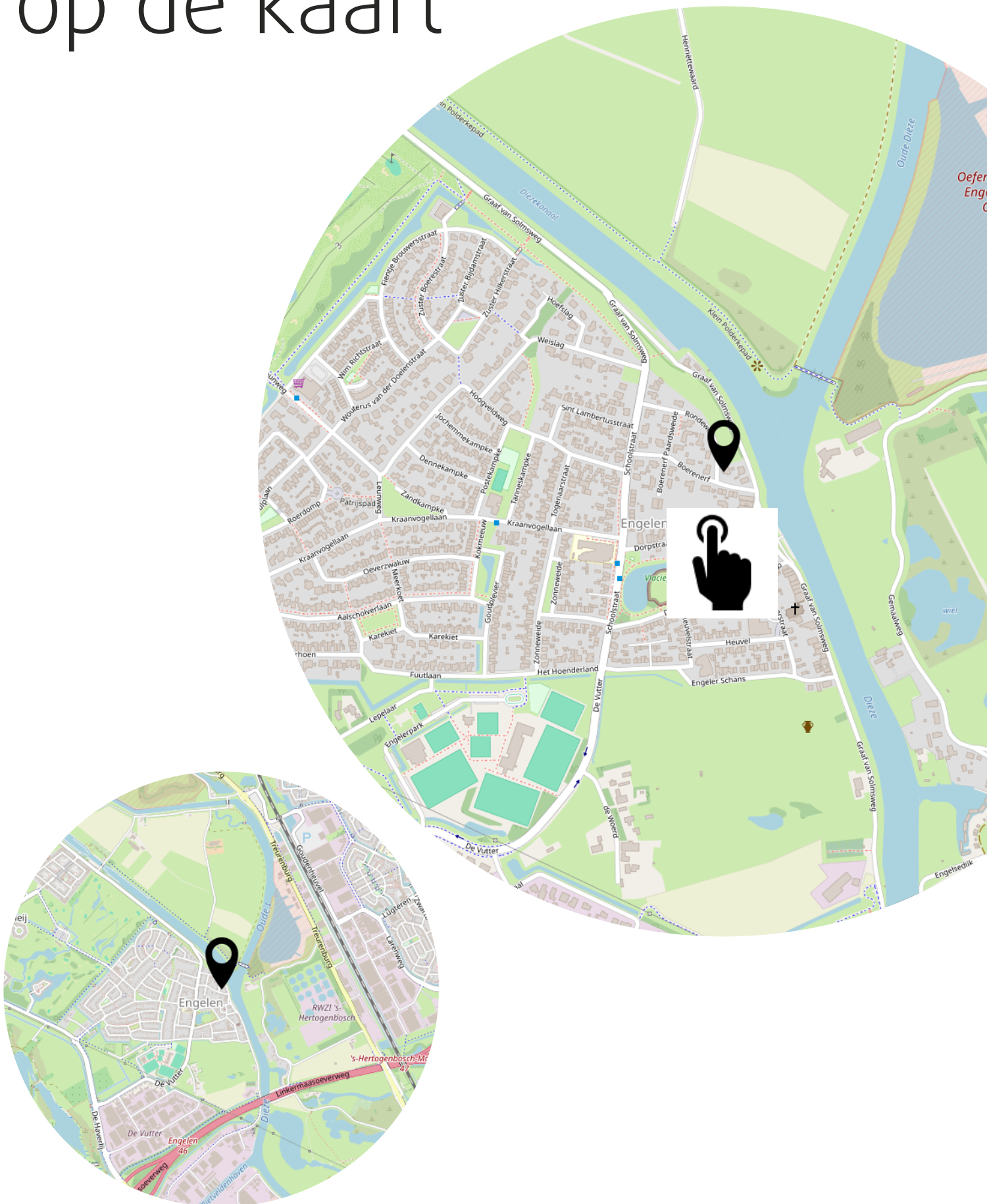
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



Bekijk deze woning online!

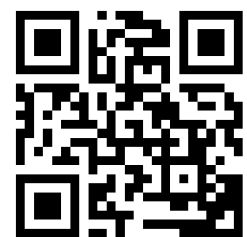
<https://rondeweg4.nl/>

B
BIGHELAARDIJ
makelaars

Rondeweg 4, 's-Hertogenbosch



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Heeft u
interesse?



BIGHELAARDIJ
makelaars

073-6330600
info@bighelaardij.nl
bighelaardij.nl