



**VERRASSEND RUIME EN VRIJSTAANDE SEMI-BUNGALOW
'S-HERTOGENBOSCH, KRAANVOGELLAAN 17**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 837 m³

Woonoppervlakte: 207 m²

Perceeloppervlakte: 620 m²

Bouwjaar: 1992

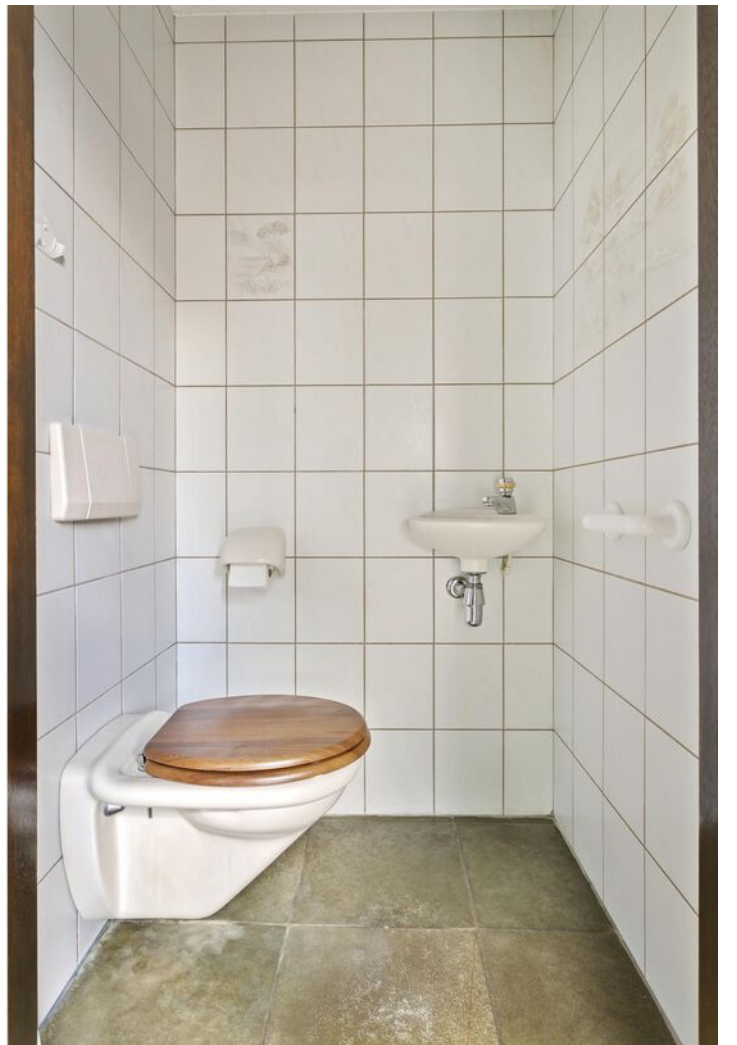
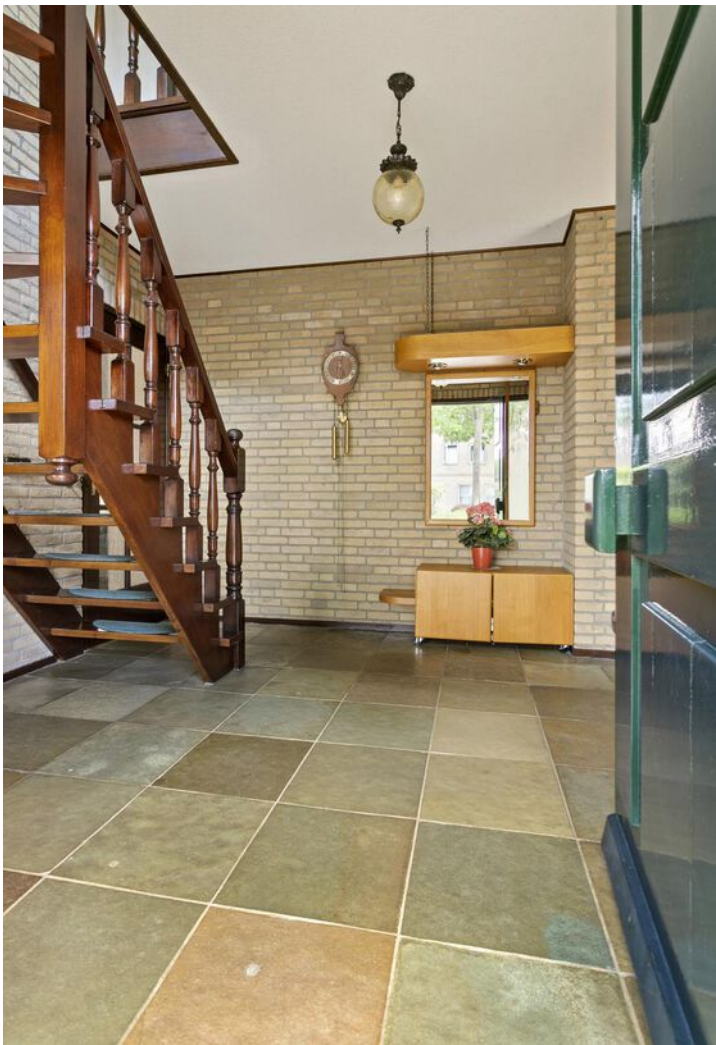
- ✓ Vrijstaande semi-bungalow met veel woonruimte;
- ✓ Groot perceel met tuin rondom;
- ✓ Levensloopbestendig wonen mogelijk;
- ✓ Inpandige garage en dubbele oprit;
- ✓ Volop uitbreidingsmogelijkheden op de verdieping;



WELKOM BIJ KRAANVOGELLAAN 17

Een verrassend ruime en vrijstaande semi-bungalow met een woonoppervlakte van maar liefst 207 m², gunstig gelegen op een riant perceel van 620 m² in het geliefde stadsdeel Engelen. Deze woning biedt rust, ruimte en tal van mogelijkheden voor wie comfortabel wil wonen op één niveau, maar met extra ruimte voor het gezin en/of werk en hobby op de verdieping. De vrijstaande woning, met eigen inpandige garage, is omgeven aan drie zijdes door een fijne ruimtelijke tuin.

Vanaf de straatzijde treffen we allereerst de dubbele oprit aan naar de garage. Deze oprit is geschikt voor meerdere auto's waardoor er geen parkeerproblemen zijn. Hierdoor heb je altijd de mogelijkheid om je auto direct bij je woning te parkeren waardoor laden en lossen van bijvoorbeeld boodschappen of vakantiespullen geen problemen geeft. Je kan er zelfs je caravan op kwijt. Via de entree betreed je de ruime hal die toegang biedt tot de lichte woonkamer, het toilet, de trapopgang, de meterkast, en garderobekast en heeft een praktische doorloop naar de inpandige garage. Deze heeft een lengte van maar liefst 10 meter, met daarin een keukenblok. De garage heeft een elektrische roldeur, makkelijk bedienbaar vanuit je auto met afstandsbediening. De woonkamer is zeer royaal van opzet, met een breedte van iets meer dan 7 meter en een lengte van 10 meter. Deze woonkamer heeft een oppervlakte van 70 m², exclusief de oppervlakte van de open keuken. De kamer wordt gekenmerkt door grote raampartijen, een haardpartij en een schuifpui naar de tuin, wat zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. De open structuur geeft een aangename beleving van ruimte en licht. Door het grote woonoppervlak, is het meer dan een living; er is ruimte voor een eetgedeelte, zitgedeelte en meer.









IMPRESSIE

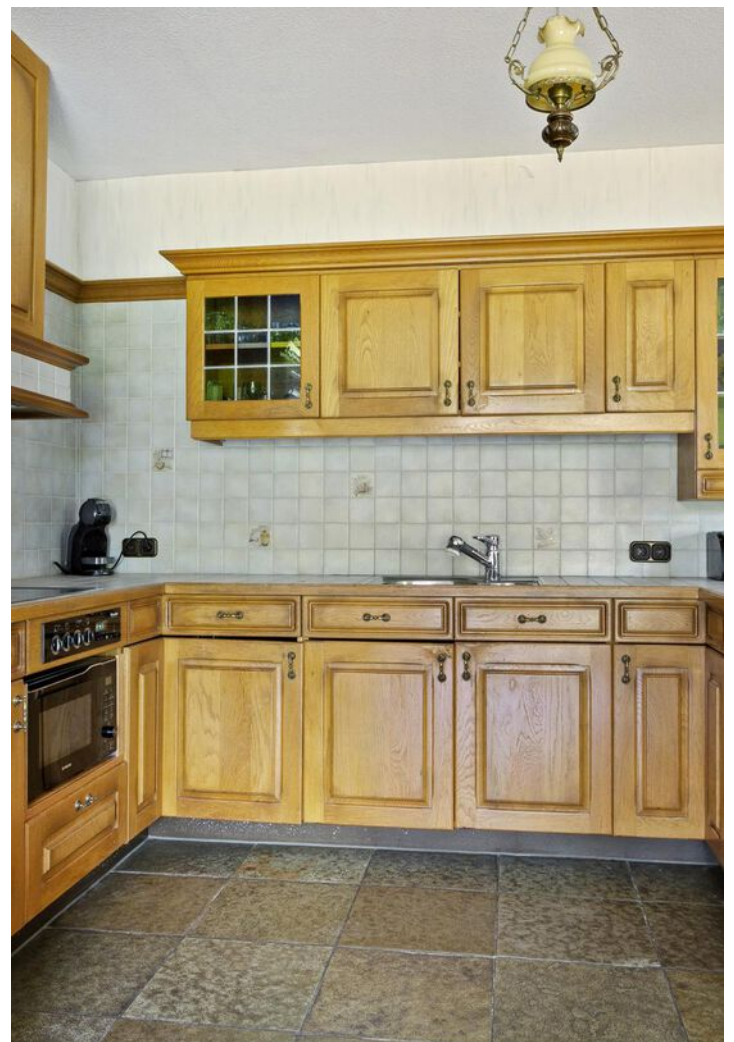




INDELING

De aangrenzende semi-open keuken is uitgevoerd in eikenhout en sluit naadloos aan bij de warme, huiselijke sfeer van de woning. Hier is, op de grens tussen de woonkamer en de open keuken, voldoende ruimte voor een gezellige eethoek met uitzicht op de tuin.

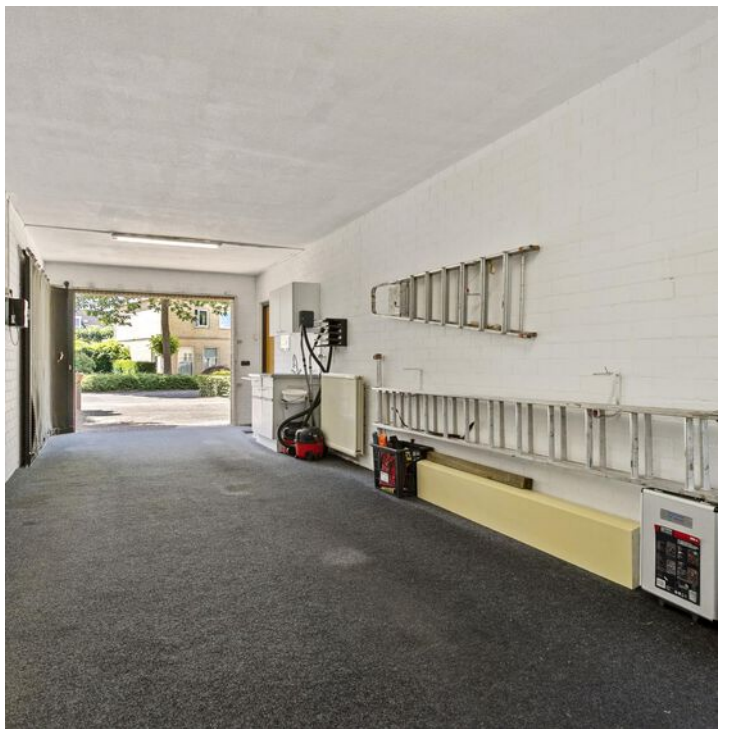
We noemen het object een semi-bungalow daar deze vrijstaande woning door de indeling op de begane grond voor nieuwe bewoners levensloop bestendig kan zijn. Op de begane grond bevindt zich namelijk ook een ruime badkamer met inloopdouche, wastafel en tweede toilet, grenzend aan de royale slaapkamer met direct zicht op de achtertuin – zoals al aangegeven, ideaal voor levensloopbestendig wonen of bijvoorbeeld een praktijk aan huis.

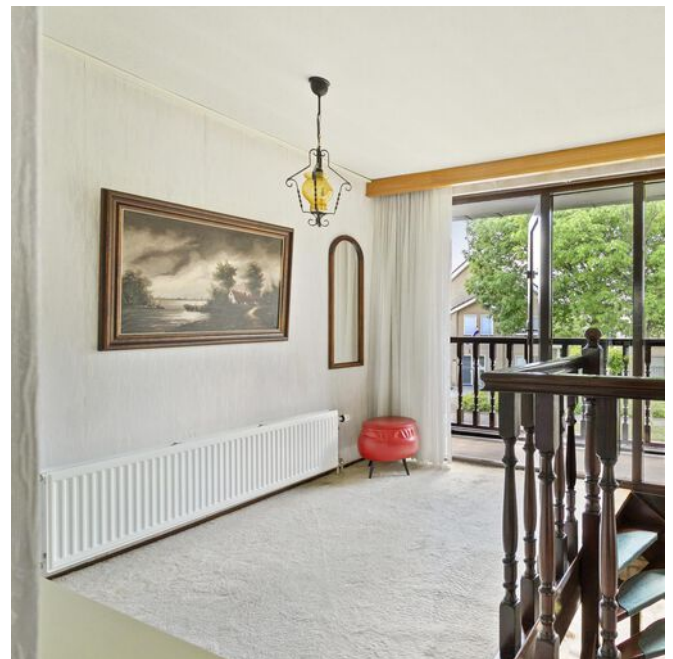












VERDIEPING MET POTENTIE

De verdieping is te bereiken via een vaste trap en biedt nu al een brede multifunctionele kamer met balkon, die uitstekend dienst kan doen als werk-, hobby- of logeerkamer. Er is toegang tot een aparte stookruimte met ruimte voor witgoed en een wastafel. Uniek aan deze etage is de mogelijkheid om aan de achterzijde een dakkapel te realiseren over nagenoeg de volle breedte van de woning. Na het realiseren van deze dakkapel kunnen eenvoudig twee extra slaapkamers worden gerealiseerd. De woning biedt daarmee volop potentie voor gezinsuitbreiding of het combineren van wonen en werken onder één dak.



IMPRESSIE





TUINLIEFHEBBERS OPGELET

De tuin rondom de woning is royaal, groen en netjes onderhouden. In deze ruime tuin is altijd wel een plekje in de zon of schaduw te vinden. Aan de noordzijde bevindt zich het grootste deel van de tuin, inclusief een charmant tuinhuisje, perfect voor extra opslag van je tuinspullen. Aan de oostzijde van de tuin, in het verlengde van de ruime garage, bevindt zich het 2e tuinhuisje, perfect voor extra opslag van je gereedschap.

Praktisch en comfortabel: de woning beschikt over een ruime oprit met plek voor meerdere auto's. De inpandig bereikbare garage maakt het plaatje compleet. Het vrijstaande object wordt verwarmd middels een CV-ketel (2019, huur/lease), vloerverwarming in de living en heeft een energielabel B, wat bijdraagt aan een comfortabel binnenklimaat én lagere draagbare energielasten.











IMPRESSIE



HUIDIGE SITUATIE



Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken staat aangegeven wat er in het object wel of niet achterblijft ongeacht of het roerend dan wel niet roerend is.

PLATTEGROND

BEGANE GROND MET TUIN



PLATTEGROND

BEGANE GROND



PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Op maatgemaakt eikenhouten vaste muurmeubels beneden verdieping	X		
- alle overige meubels huiskamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- vaste en extra losse houtenraamkoven	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- natuurstenen vloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- 3 grote losse wandkasten met spiegel bovenverdieping	X		
- eikenhouten bureau bovenverdieping	X		
- bureau schuine wand	X		
- rode leren bankstel bovenverdieping	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Keukenaccessoires, te weten			

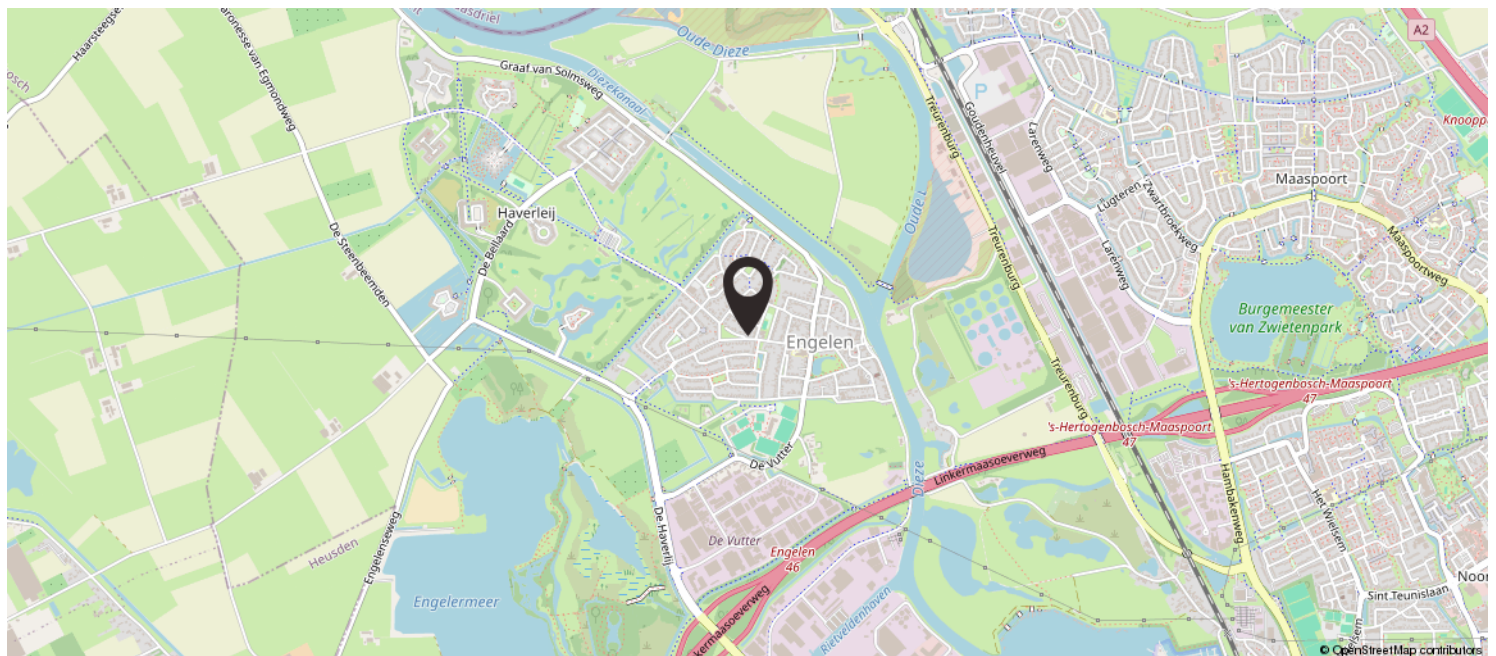
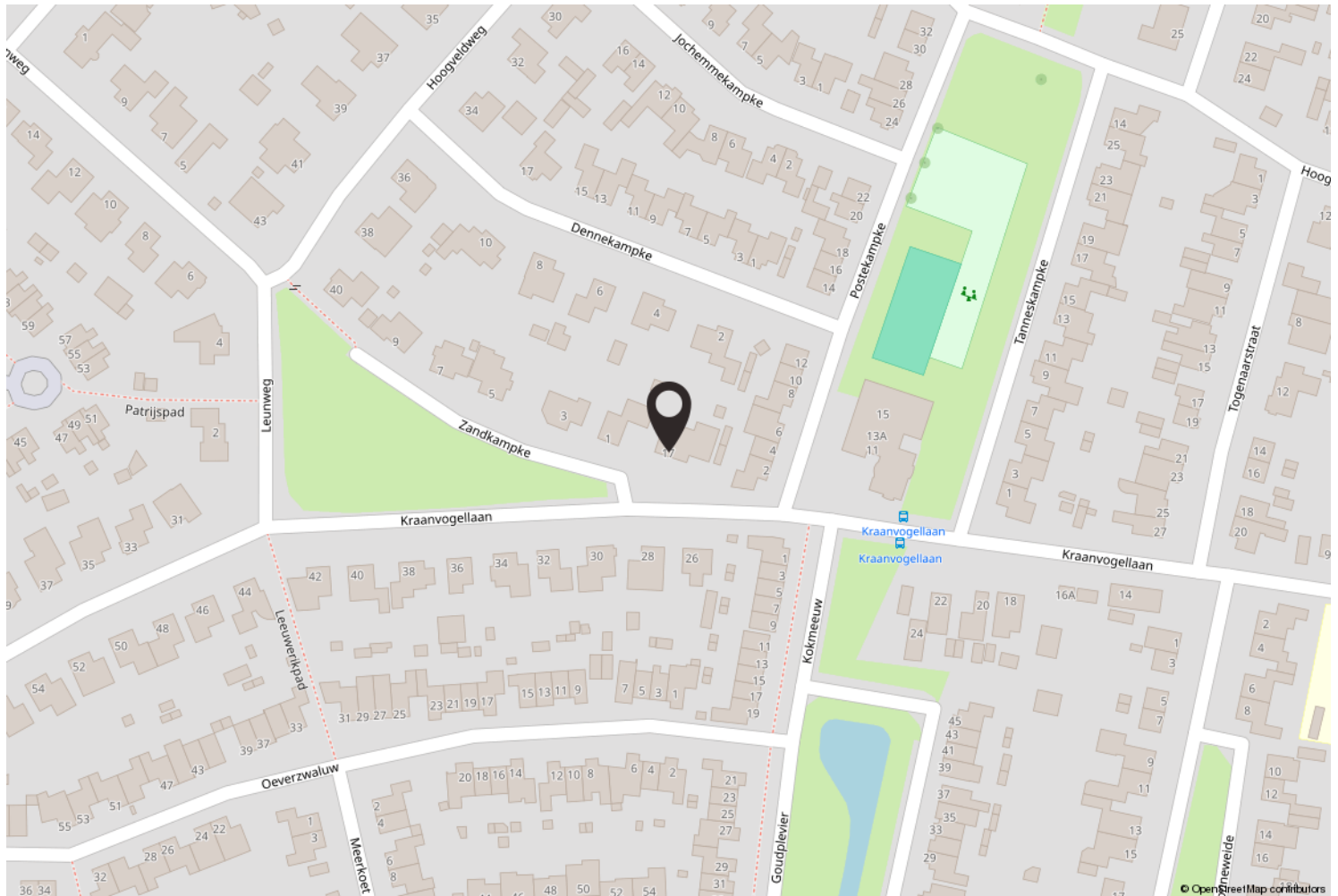
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- los keukenkastje onder bar	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
grond waterpomp tbv regeninstallatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuinverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
(Broei)kas	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Beregeningsinstallatie, grondslangen e.d.	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

LOCATIE OP DE KAART



BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

Voorbehoud van financiering

Voordat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomsten, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Wij kunnen u vrijblijvend en ongebonden adviseren met betrekking tot gecertificeerde en gerespecteerde financiële dienstverleners die u deskundig en vertrouwd kunnen adviseren omtrent uw financiële mogelijkheden.

Koopakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen één week na het verlopen van het voorbehoud voor financiering aan de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat contractanten elkaar in gebreke kunnen stellen indien één der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Deze in gebreke stelling zou uiteindelijk (na evt. tussenkomst van de rechter) kunnen leiden tot een ontbinding van de overeenkomst. Hierbij kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich uiteraard aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen vanaf de datum van het notarieel transport voor rekening van de koper. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijke gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Keuze van notaris

Over het algemeen wordt de koper in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet over een "vaste" notaris beschikt, kunnen wij koper vrijblijvend en ongebonden adviseren omtrent kwaliteit en tariefstelling van de notariskantoren binnen ons werkgebied. Maakt een koper deze keuze niet binnen 10 werkdagen na het ondertekenen van de akte dan zal de keuze van de notaris aan de makelaar zijn voorbehouden die de koopovereenkomst heeft opgemaakt.

Kosten koper

De aanduiding 'k.k.' of 'kosten koper' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Afhankelijk van de onroerende zaak, de notariskeuze en de hypotheeksoort bedragen de kosten koper circa 4 % van de koopsom (uitgaande van 2% overdrachtsbelasting). Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangeroerd blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren (mits goed ingepakt). In verband met de alom bekende negatieve eigenschappen van asbest is sinds 1 juli 1993 de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Zeker woningen van voor die tijd kunnen echter (nog steeds) asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopaktes van woningen waarvan vermoed wordt dat deze asbest kunnen bevatten asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Identificatie

Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor het opmaken van een koopovereenkomst dient u een kopie van een geldig legitimatiebewijs te verstrekken.

Algemeen

In verband met de duidelijkheid en de doorzichtigheid zijn de NVM voorwaarden van toepassing. Brochures, internetpagina's en informatiebladen worden met zorg samengesteld. Toch dient gesteld te worden dat alle maten circa maten zijn en aan de brochures, internetpagina's en informatiebladen geen rechten kunnen worden ontleend. De in brochures, op internetpagina's en in informatiebladen verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. In de brochure van de woning, ook beschikbaar via internet, is een lijst van roerende en onroerende zaken opgenomen. Ongeacht of zaken op deze lijst roerend of onroerend zijn, geeft verkoper middels deze lijst aan wat van toepassing is. Alleen na onderling overleg tussen partijen kan hiervan worden afgeweken.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlappende vlakke. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



TEAM VIERMAKELAARS

Viermakelaars is een full service NVM-makelaarskantoor met vestigingen in zowel 's-Hertogenbosch als Vught. Het team van makelaars beschikt over jarenlange ervaring en een gezond verstand. Vakmensen die gedreven, helder en duidelijk zijn en een bijzondere meerwaarde kunnen bieden. De 4 makelaars kennen de regionale markt als geen ander omdat ze al tientallen jaren werken en ook wonen in de Bossche regio. Wij zijn actief in elke prijsklasse van de woningmarkt. Sinds de start van ons kantoor in 2003 is Viermakelaars uitgegroeid tot een van de grootste kantoren. Voor u een zeer deskundige partner die een zo optimaal mogelijke verkoop- of aankoop transactie tot stand brengt.

Stephan van Diepen, Jan Bax, Henk van Hoek en Bram de Backer stellen alles in het werk om de verkoop en/of aankoop van uw woning tot een groot succes te maken. De makelaars in het veld worden ondersteund door onze zeer ervaren en uitermate klantgerichte binnendienstmedewerkers. Voor alle promotionele uitingen, zoals bijvoorbeeld woningfotografie en/of styling, maken wij gebruik van zeer kundige eigen professionals.

ONZE KLANTEN
GEVEN ONS EEN

9.3!



SCAN DE QR-CODE
EN LEES VERDER OP
ONZE WEBSITE!



LELIENHUYZE 9

Geschreven juni 2025

Viermakelaars is een zeer deskundige en professionele makelaar. Alle professionals leveren uitstekend werk; de makelaar, de fotograaf en niet te vergeten de back-office. Zeer aan te bevelen.

10

BORDESLAAN 159

Geschreven juni 2025

We hadden een heel fijn contact met makelaar Henk, vanaf het begin met intake gesprek voelde het al goed ! Regelt alles goed en professioneel en bleef ons ook adviseren ! Zijn bereikbaarheid was gewoon geweldig, maakt niet uit wanneer we elkaar appte ik kreeg altijd reactie ! Zelfs 's avonds en in de weekenden ! Daarnaast een compliment voor Yvette op kantoor, ook voor haar was niets teveel en altijd bereidt om mee te denken en te helpen.

10

viermakelaars



Walter Breedveldplein 2
5231 ME 's-Hertogenbosch

073-6215656
info@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl



Kerkstraat 5
5261 CP Vught

073-6110077
vught@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl