



KRAANVOGELLAAN 57, 'S-HERTOGENBOSCH

Instapklare, duurzame, vrijstaande woning met 6 slaapkamers
In gewilde kindvriendelijke buurt in Engelen
Oprit met garage en fijne, groene tuin met veel privacy



KRAANVOGELLAAN 57, 'S-HERTOGENBOSCH

Aan de Kraanvogellaan in Engelen staat deze royale vrijstaande woning die uitblinkt in ruimte, comfort en duurzaamheid. Met maar liefst zes slaapkamers, een extra kamer op de begane grond, een moderne woonkeuken, een grote badkamer en een fijne tuin met volop privacy heb je hier alles in huis om heerlijk te wonen. Dankzij de oprit met garage, 36 zonnepanelen en de ligging vlak bij natuur, scholen en uitvalswegen, is dit een unieke plek waar luxe en gemak samenkomen. De Kraanvogellaan ligt in het dorp Engelen. Je woont hier tussen het groen, met natuurgebieden als het Engelermeer en de Haverleij binnen handbereik. Voor sport en ontspanning kun je terecht op golfbaan De Haverleij, de tennis- en voetbalvelden van Engelen, of gewoon in je eigen tuin. Supermarkt en basisscholen liggen op korte loopafstand en met de auto rijd je in enkele minuten naar winkelcentrum De Helftheuvel en/of Vlijmen. De woning ligt op 6 kilometer van het centrum van 's-Hertogenbosch en bovendien ben je via de nabijgelegen uitvalswegen zo op weg richting de A59 en A2.

Algemene informatie

Soort woning:	Vrijstaande woning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1994
Perceeloppervlakte:	452 m ²
Woonoppervlakte:	269 m ²
Inhoud:	1072 m ³
Aantal slaapkamers:	6
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Extra kamer op de begane grond (werk-/ speelkamer)
- Moderne woonkeuken met luxe Miele-apparatuur
- Maar liefst zes slaapkamers
- Grote, complete badkamer
- Oprit en inpandige garage
- Fraaie tuin met veel privacy
- 36 zonnepanelen
- Gelegen nabij natuurgebieden en sportfaciliteiten
- Ideaal ten opzichte van uitvalswegen en voorzieningen

BEGANE GROND

Via de ruime, lichte hal met moderne toiletruimte, meterkast en trap naar boven kom je binnen in een heerlijk lichte woonkamer. De royale L-vormige living heeft aan de voorzijde/ zijkant een sfeervol zitgedeelte met grote ramen en een open haard, die voor extra warmte en gezelligheid zorgt. Aan de zijkant van de woning bevinden zich 2 gezellige erkers. De houten vloer geeft de ruimte een warme uitstraling.

Aan de achterzijde vind je de eethoek met plaats voor een grote tafel, direct grenzend aan de keuken en met openslaande deuren naar de tuin. Vanuit hier heb je ook toegang tot een extra kamer die perfect dienst kan doen als werkkamer of speelkamer.

De moderne woonkeuken is een echte blikvanger. Dankzij het kook- en spoelschiereiland met bar is het de ideale plek om samen te koken, borrelen of ontbijten. De keuken is uitgerust met hoogwaardige Miele-apparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een combi stoomoven- oven, combi oven magnetron, geïntegreerde koffieapparaat, een wijnklimaatkast, vaatwasser, koelkast en een Quooker-kraan. De gietvloer en de openslaande deuren naar de tuin maken het geheel compleet.

Aangrenzend aan de keuken ligt de ruime bijkeuken met inbouwkasten, momenteel ingericht als sportruimte, met deur naar de tuin en toegang tot de garage. Deze beschikt over een op afstand bedienbare roldeur. De garage is tevens bereikbaar via de oprit naast het huis.















EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping kom je via de ruime overloop bij vier slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte.

Aan de voorzijde liggen twee fijne slaapkamers, waarvan één met balkon.

Aan de zijkant van de woning bevindt zich de royale (ouder)slaapkamer met eveneens een balkon en toegang tot een aparte kastenkamer. Vanuit deze kamer bereik je ook de grote badkamer, die is voorzien van een ligbad, douche, dubbele wastafel, toilet, bidet en radiator. Dankzij het raam geniet je hier van natuurlijk daglicht.

Op de overloop is nog een tweede toiletruimte met fonteintje en een praktische berging.

Vanuit de badkamer is de bergzolder bereikbaar met de cv-installatie, aansluitingen voor wasapparatuur en een dakraam.









TWEEDE VERDIEPING

Ook de tweede verdieping biedt volop ruimte met twee grote slaapkamers.
De vijfde slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning.
En de zesde slaapkamer aan de achterzijde heeft een eigen douche en wastafel.





EXTERIEUR

De tuin is een heerlijke, groene oase met strakke hagen, bomen en beplanting die zorgen voor veel privacy.
Bij de bijkeuken bevindt zich een overkapping met lichtkoepel, perfect voor schaduw of beschutting.
Op het grote terras is ruimte genoeg voor zowel een eettafel als een loungeset.

Het kunstgrasveldje maakt het een fijne speelplek voor kinderen.

Verder is er een langgerekte berging, ideaal voor fietsen of tuingereedschap.

De voortuin is fraai aangelegd met hagen en leilindes, en via de oprit – geschikt voor 3 tot 4 auto's – bereik je zowel de garage, de geheel af te sluiten achtertuin als de entree van de woning.









Kadastrale kaart

Uw referentie: kraanvogellaan 57



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

's-Hertogenbosch

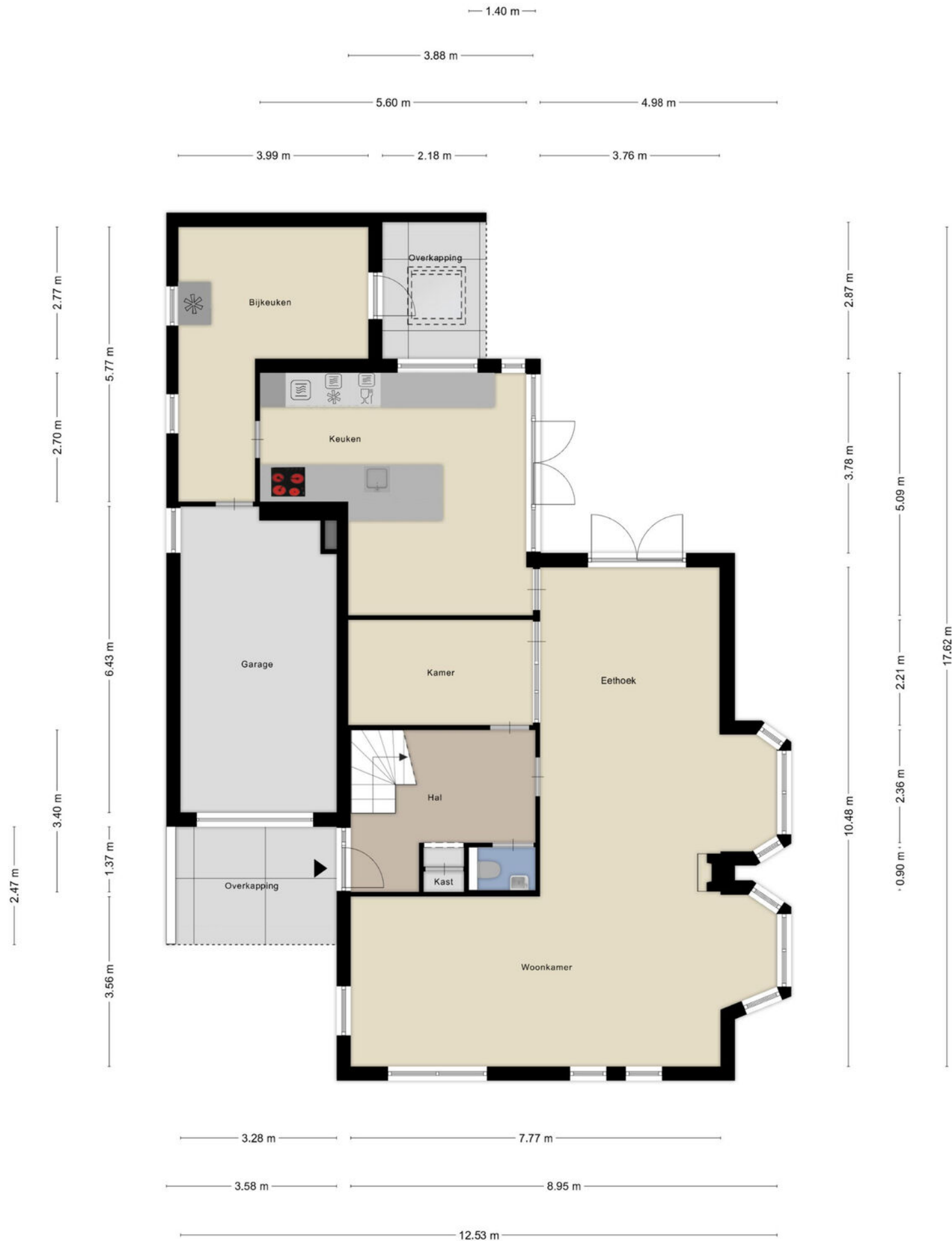
R

1900

kadaster

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.



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



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



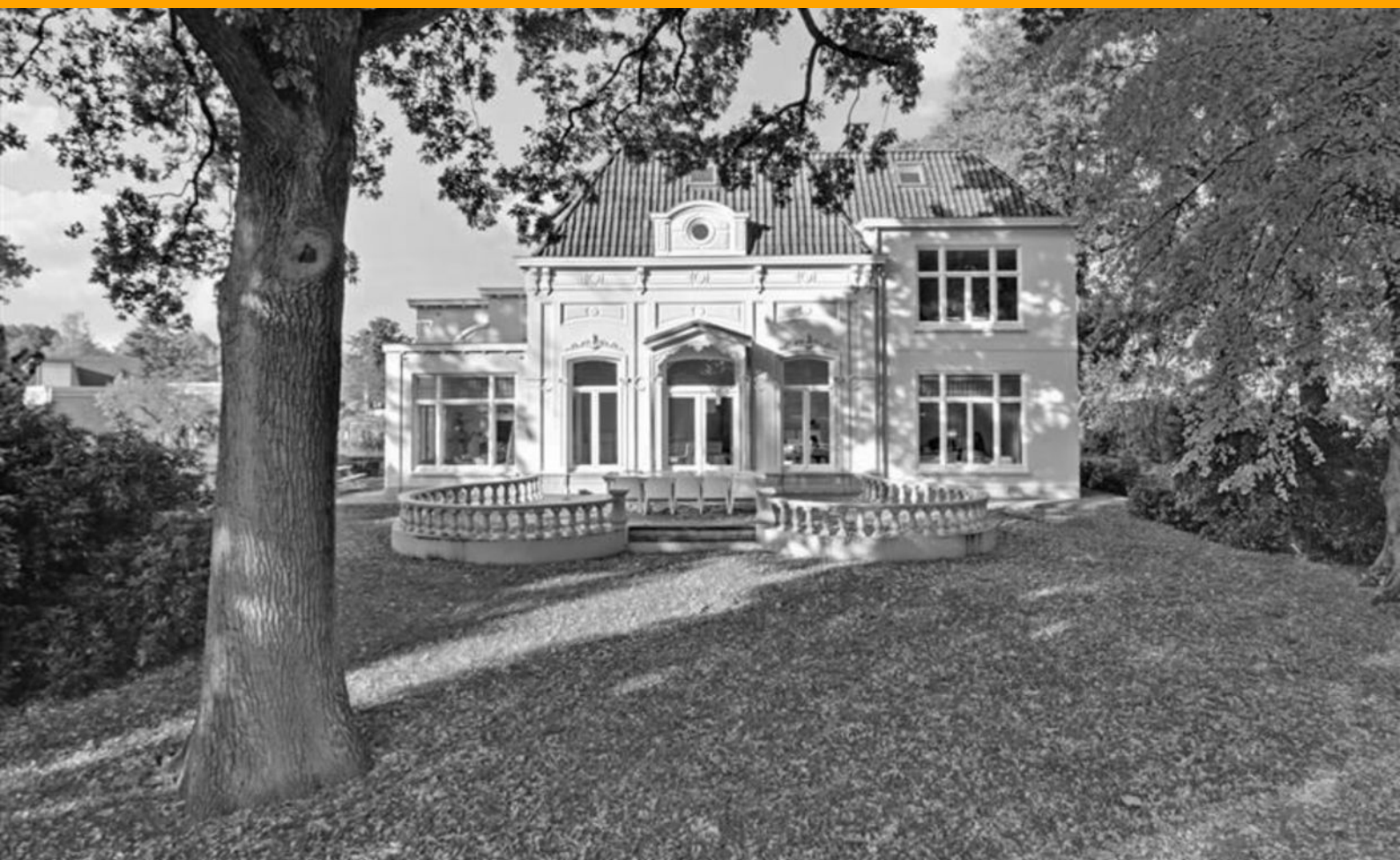
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

1.07 m

5.06 m



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



Stoffels makelaardij

Stoffels makelaardij is een full service NVM-makelaarskantoor dat is gevestigd in Villa Zuiderbosch op de weg tussen Rosmalen en Den Bosch. Ons kantoor is u graag van dienst bij Verkoop, Aankoop, Taxatie, Verhuur en Waardebepaling. Stoffels Makelaardij bestaat uit 4 personen: Bart, Marianne, Hanneke en Hans.

Bart dé makelaar die op een persoonlijke, professionele en informele wijze begeleidt en adviseert tijdens verkoop, aankoop of taxatie. Na jarenlange ervaring in makelaarsland bij diverse gerenommeerde, grote kantoren is Bart in 2013 zijn eigen kantoor gestart. Bart is geboren en getogen in Rosmalen, waardoor hij de markt in Rosmalen, Den Bosch, Vught, Berlicum en de omgeving perfect kent!

Marianne is geboren en getogen in de Bossche binnenstad en heeft jarenlange ervaring bij een gerenommeerd kantoor in Vught opgedaan. Inmiddels is zij alweer enkele jaren met enorm veel enthousiasme werkzaam bij Stoffels Makelaardij. Marianne heeft een groot netwerk, waardoor zij makkelijk, op een prettige en informele manier kopers en verkopers bij elkaar brengt.

Hans heeft met zijn bouwkundige en makelaardij achtergrond een jarenlange ervaring in de woningbranche zowel vanuit de ontwikkeling als verkoop. Sinds 2012 werkt hij als zelfstandig ondernemer en is betrokken geweest bij diverse woningbouwprojecten. Eind 2019 is er een samenwerking met Stoffels Makelaardij tot stand gekomen. Op een informele manier probeert hij voor koper en verkoper een juiste deal tot stand te brengen, een win-win situatie te creëren. Hans woont in de binnenstad van Den Bosch en is goed bekend in de omgeving!

Hanneke is de Office Manager. Zij zorgt ervoor dat de interne organisatie perfect loopt. Hanneke zal zo veel mogelijk aanwezig zijn bij de opname van een nieuwe woning, zodat zij het huis en de verkoper(s) kent, waardoor het contact met haar makkelijk verloopt.

- S** Deze brochure geeft u een indruk van het woonhuis en vormt slechts een uitnodiging tot bezichtiging.
- S** De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
- S** Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.
- S** Na aankoop zal binnen 7 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker kan dit gemakkelijk voor u verzorgen.
- S** Tussentijdse verkoop voorbehouden.
- S** Wij zouden het op prijs stellen wanneer u ons na een bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) hier dan over informeren.
- S** Deze woning is ook te vinden op internet: www.stoffelsmakelaardij.nl



Hintham 152, 5246 AK Rosmalen
T 073 202 02 15 | info@stoffelsmakelaardij.nl | www.stoffelsmakelaardij.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.stoffelsmakelaardij.nl

