



KRAANVOGELLAAN 55 **'S-HERTOGENBOSCH**

‘ KOMWONEN in deze lichte, zeer goed onderhouden en verrassend fraai ingedeelde vrijstaande woning! ’



KENMERKEN

 BOUWJAAR
1993

 WOONOPPERVLAKTE
225 M²

 ENERGIELABEL
B

 INHOUD
910 M³

 PERCEELOPPERVLAKTE
481 M²

 WOONLAGEN
3



OMSCHRIJVING

KOMWONEN in deze lichte, goed onderhouden en verrassend fraai ingedeelde vrijstaande woning met veel leefruimte op de begane grond. De woning heeft een moderne afwerking, 5 slaapkamers en volop bergruimte. Een ruime en vrije ligging in de straat en een fantastische tuin rondom maken het geheel compleet en bijzonder aantrekkelijk. Een heerlijke woning voor een (groot) gezin waar je je direct thuis voelt.

Deze meer dan complete woning ligt in een rustige wijk, centraal in Engelen met de bijbehorende voorzieningen zoals een supermarkt, sportvelden, basisscholen en kinderdagverblijven. Burggolf Haverleij met een 18 holes golfbaan, restaurant en groot terras ligt dichtbij. Ook het Engelermeer, een mooi natuur- en wandelgebied is op korte afstand. Engelen ligt aan de rand van bourgondisch 's-Hertogenbosch met zijn gezellige binnenstad op slechts 8 autominuten afstand. Vanuit deze plek ben je snel op de snelwegen A59 en A2.

Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning met complete en courante indeling;
- Opvallend vrije ligging op hoekperceel;
- Bijzonder veel leefruimte op de begane grond;
- Werkkamer begane grond;
- Inpandige berging/garage mogelijk;
- Moderne afwerking, keuken en sanitair;
- Vloerverwarming begane grond;
- 5 Slaapkamers;
- Airco en balkon in grootste slaapkamer;
- Volop bergruimte;
- Heerlijke tuin met terrassen en geïsoleerde berging;
- Oprit voor meerdere auto's;
- Energie label B;
- Dak- muur- en vloerisolatie en dubbel glas.



AANTAL SLAAPKAMERS
5



EXTERNE BERGRUIMTE
8 m²



INDELING

Begane grond:

Entree, hal met fraaie trapopgang, meterkast, garderobe en toiletruimte. Lichte en royale woonkamer met halfronde erker aan de zijkant van de woning, een gezellige haard in de zithoek aan de voorzijde en aan de achterzijde een schuifpui naar de tuin. Deze woonkamer is door de ruimte op verschillende manieren in te richten, heerlijk! Open keuken met moderne keukeninrichting (2012) voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur. Praktische bijkeuken met een vaste kast, deur naar de tuin en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Gezellige werkkamer. Inpandige berging.

De begane grond is afgewerkt met stucwerk wanden en plafonds. De hal, woonkamer en keuken zijn afgewerkt met een eiken houten vloer en vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Overloop met vide, separaat toilet, de badkamer en drie slaapkamers. De hoofslaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning, is verrassend ruim en voorzien van airco, een vaste kast en een balkon. Moderne badkamer (2012) ingericht met een inloopdouche, ligbad en wastafelmeubel met dubbele wastafel. Vanuit de derde slaapkamer is er een vaste trap naar de tweede verdieping. Deze verdieping is afgewerkt met stucwerk wanden en plafonds en laminaatvloeren.

Tweede verdieping:

Volwaardige verdieping met drie dakkapellen. Een voorzolder met volop bergruimte en toegang tot twee slaapkamers. 1 Slaapkamer heeft een vaste kast met opstelling van de cv-ketel (2022) en een airco. Deze verdieping is ook afgewerkt met laminaatvloeren.

Tuin:

Fantastische tuin met gras, meerdere terrassen, plantenborders en groene hagen. In de tuin staat een geïsoleerde extra berging. Aan de voorzijde en oprit voor meerdere auto's met laadpaal (ter overname).





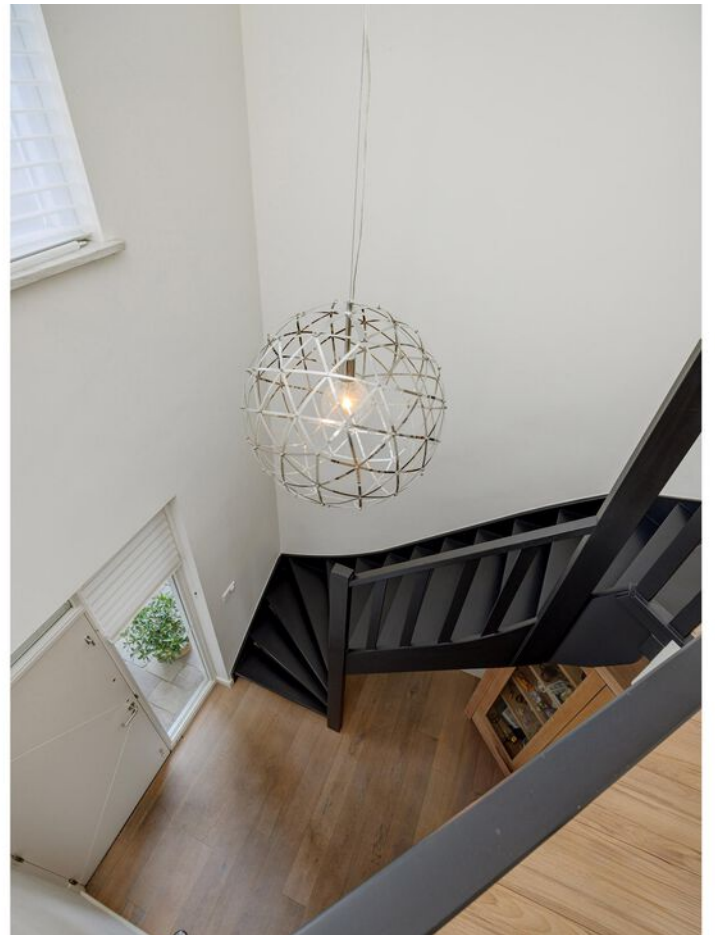















































KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kraanvogellaan 55



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
	Huisnummer	Sectie R	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1807	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 november 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.

PLATTEGROND



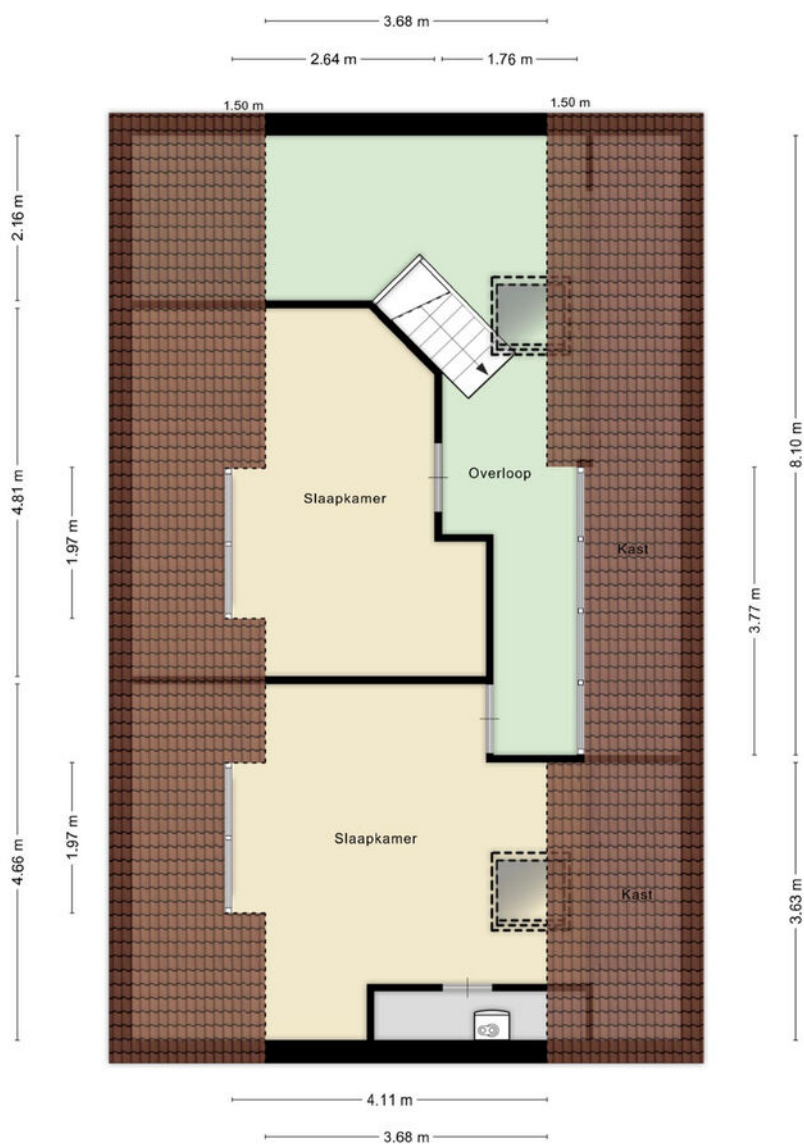
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND



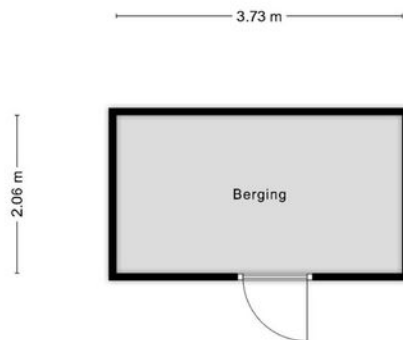
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND



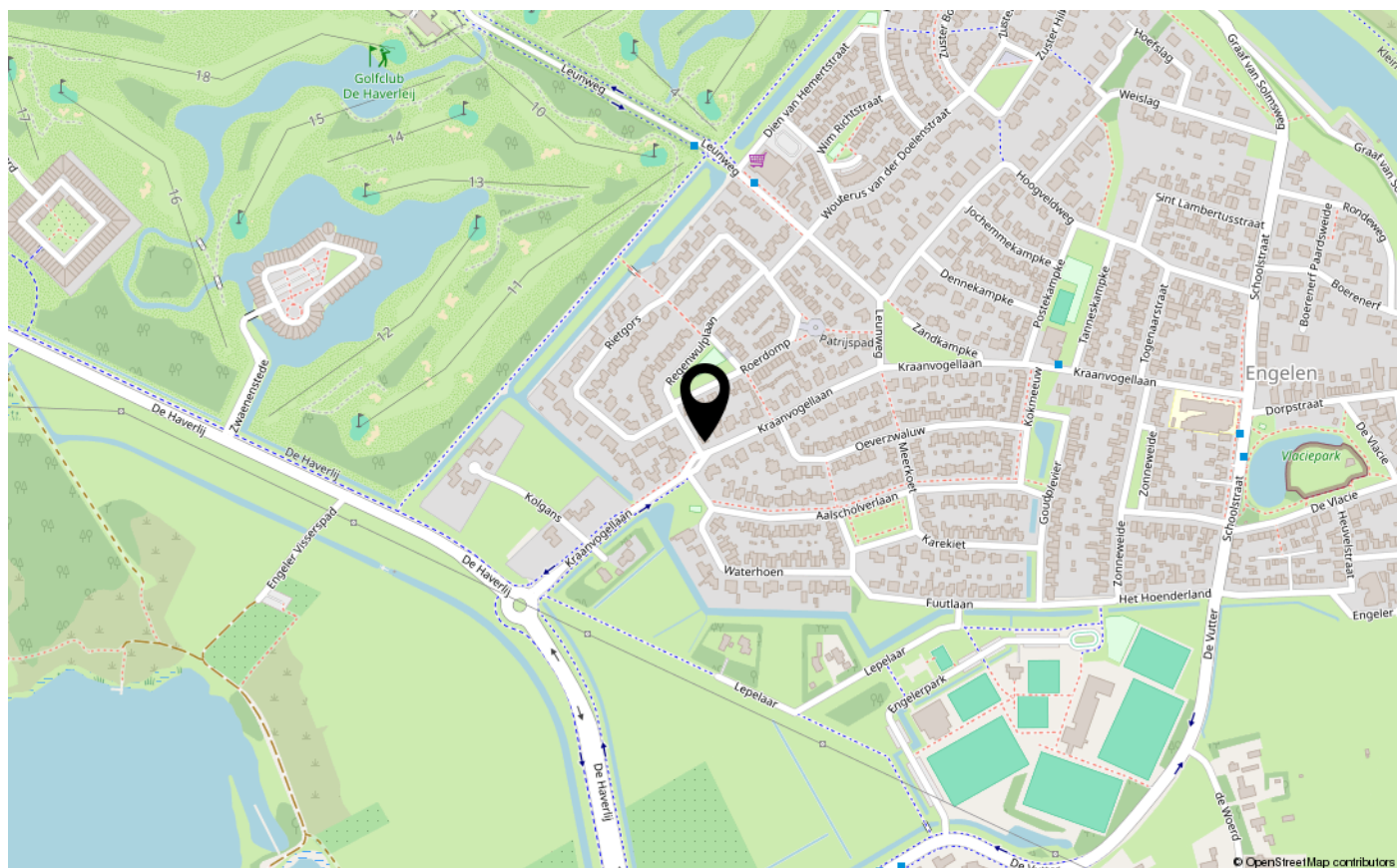
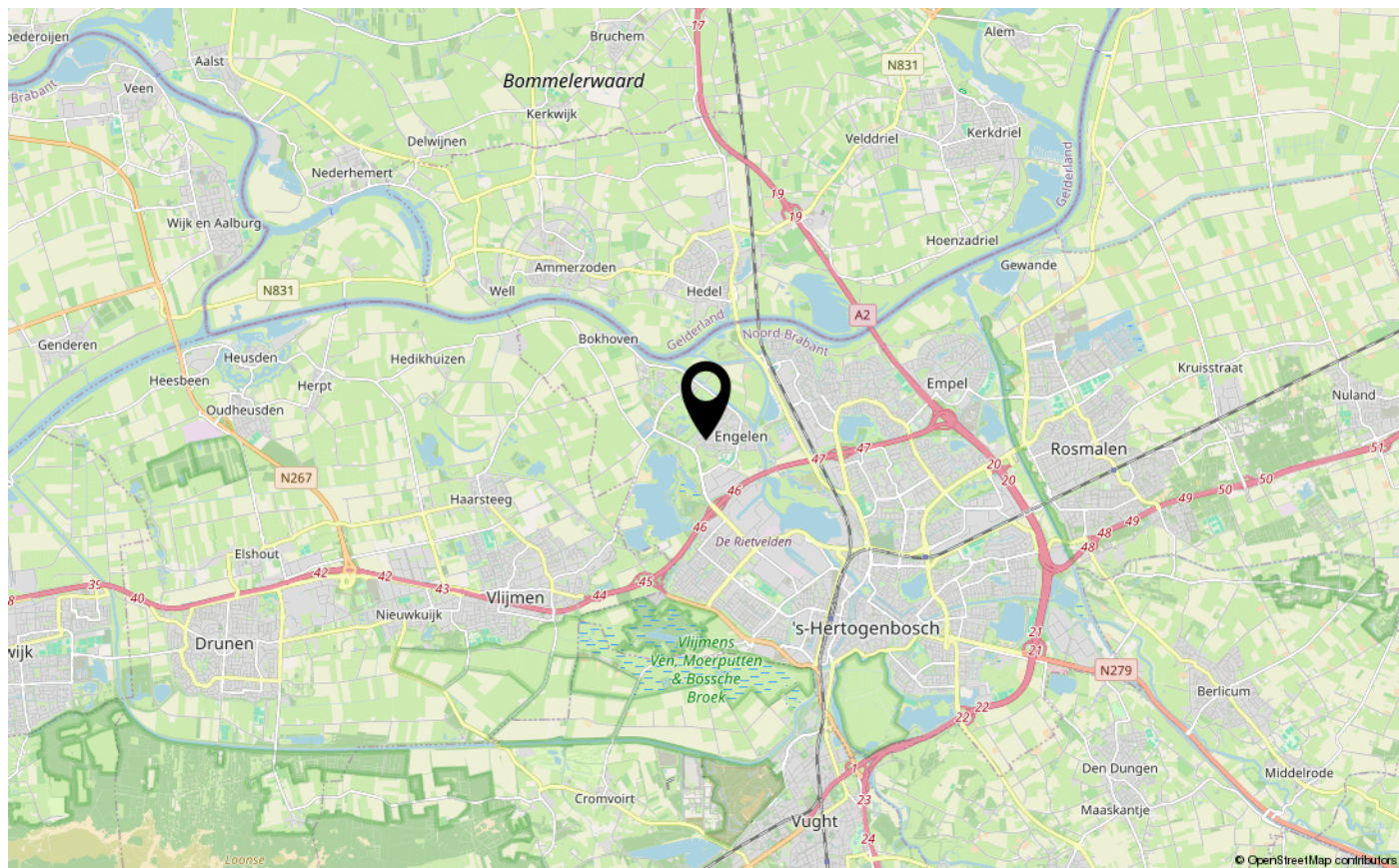
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LOCATIE OP DE KAART





INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR

Tertsweg 1 | 5245 BH | Rosmalen

073-3035334 | info@kom-wonen.nl | www.kom-wonen.nl

