



**VOLLEDIG VERNIEUWD SEMI-BUNGALOW OP EEN RUSTIGE, GROENE LOCATIE  
'S-HERTOGENBOSCH, BOERENERF 3**

**viermakelaars**

Tel. 073 621 5656 | [www.viermakelaars.nl](http://www.viermakelaars.nl)

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 703 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte: 170 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 709 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1967

- ✓ Nieuwe badkamer en keuken (2022);
- ✓ Voorzien van 8 zonnepanelen;
- ✓ Volledig vernieuwde en geïsoleerde kap;
- ✓ Volledig vernieuwde begane grond met nieuwe vloeropbouw en isolatie.



## WELKOM AAN DE BOERENERF 3 TE 'S-HERTOGENBOSCH, ENGELEN!

---

Aan een rustige hoek in een groene en ruim opgezette villawijk in Engelen staat deze indrukwekkende, volledig gemoderniseerde semi-bungalow. De woning is de afgelopen jaren vrijwel volledig gerenoveerd en verduurzaamd, waardoor comfort, luxe en toekomstbestendigheid nu centraal staan. Hier woont u in alle rust en privacy in een hoogwaardige afgewerkte woning.

De woning beschikt over een royale living, een luxe open keuken met kookeiland en zitgedeelte, een tuinkamer met veel licht en een optimale, directe verbinding met de tuin, een zeer ruime slaapkamer en badkamer op de begane grond, plus een kantoorruimte aan de voorzijde, een praktische bijkeuken en een multifunctioneel bijgebouw. De etage op de woning biedt nog eens een ruime slaapkamer, een technische ruimte en meerdere bergzolders.

Bij binnenkomst valt direct de royale entree met vide en stijlvolle, vernieuwde trapopgang op. De hal vormt een ruim en sfeervol ontvangstgebied en geeft toegang tot de verschillende leefruimtes op de begane grond. De woonkamer is modern en smaakvol ingericht met een warme PVC-vloer in houtlook, fraaie wanden en stijlvolle stalen deuren zorgen voor een luxe en eigentijdse uitstraling. Dankzij de grote raampartijen is er veel lichtinval en een optimaal contact met de groene omgeving.

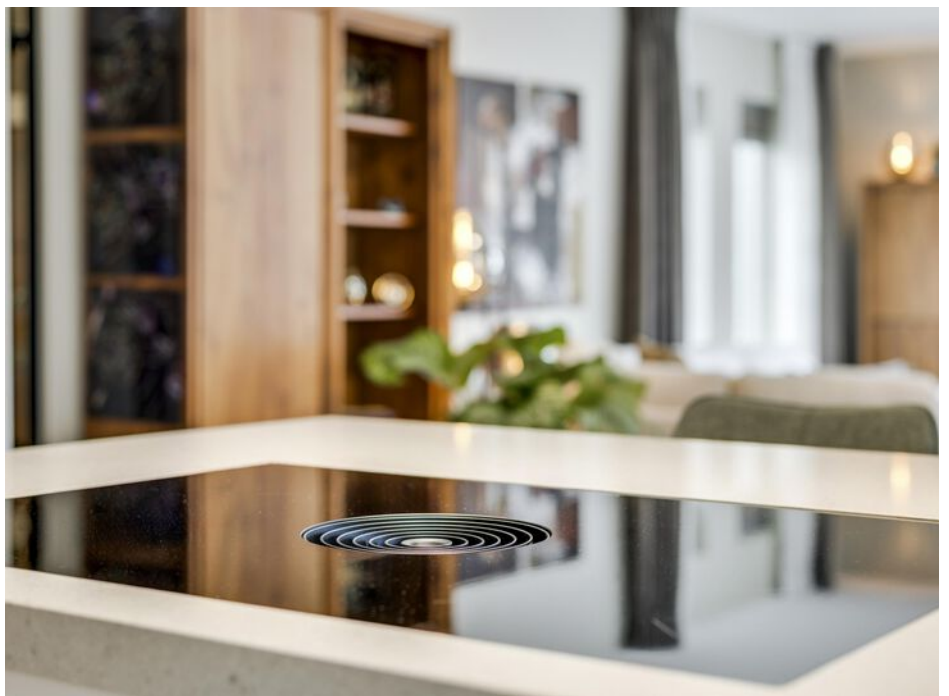




## KEUKEN EN BIJKEUKEN

De moderne keuken (2022) is strak uitgevoerd, met gebroken witte keukenmeubelen en een licht werkblad. Alles is luxe: een kookeiland met Bora inductiekookplaat met downdraft. Daaraan een geïntegreerd zitgedeelte. De keuken is verder voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, vaatwasser, koel-vriescombinatie en Quooker, en biedt veel bergruimte in lades en kasten.

Achter de keuken ligt de ruime bijkeuken die bereikbaar is via de hal én vanuit de tuin. De bijkeuken heeft een werkblad met spoelbak, opstelplaats voor de wasmachine en droger (op hoogte). Een zeer praktische ruimte met veel gebruiksgemak en diverse opbergmogelijkheden.





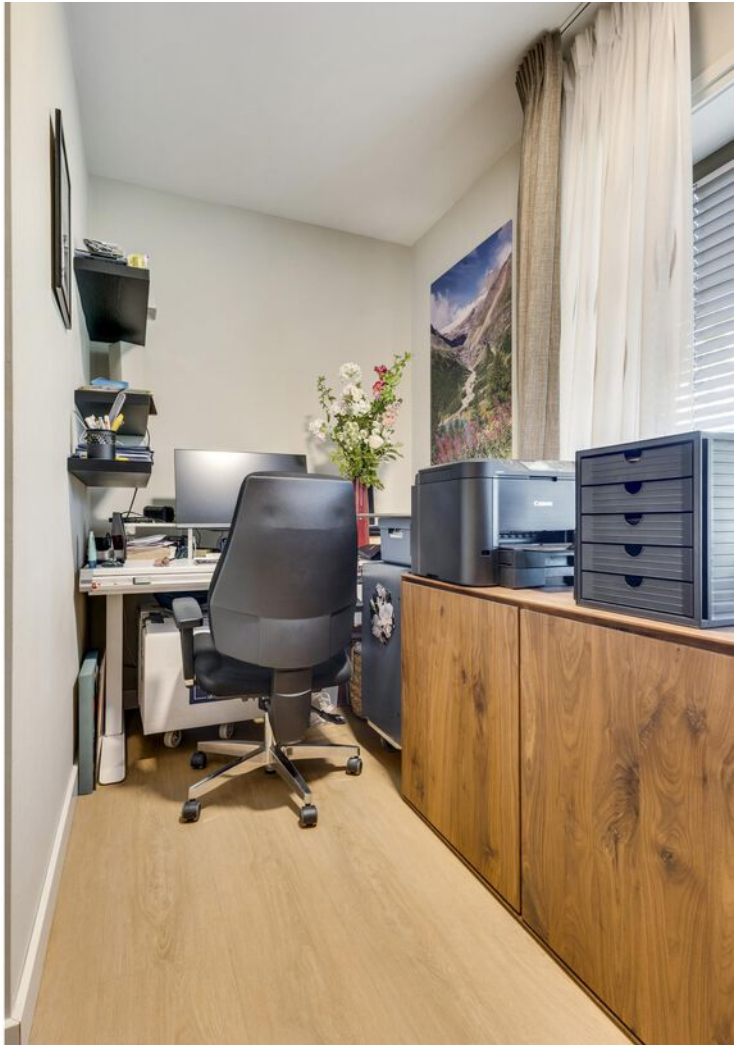
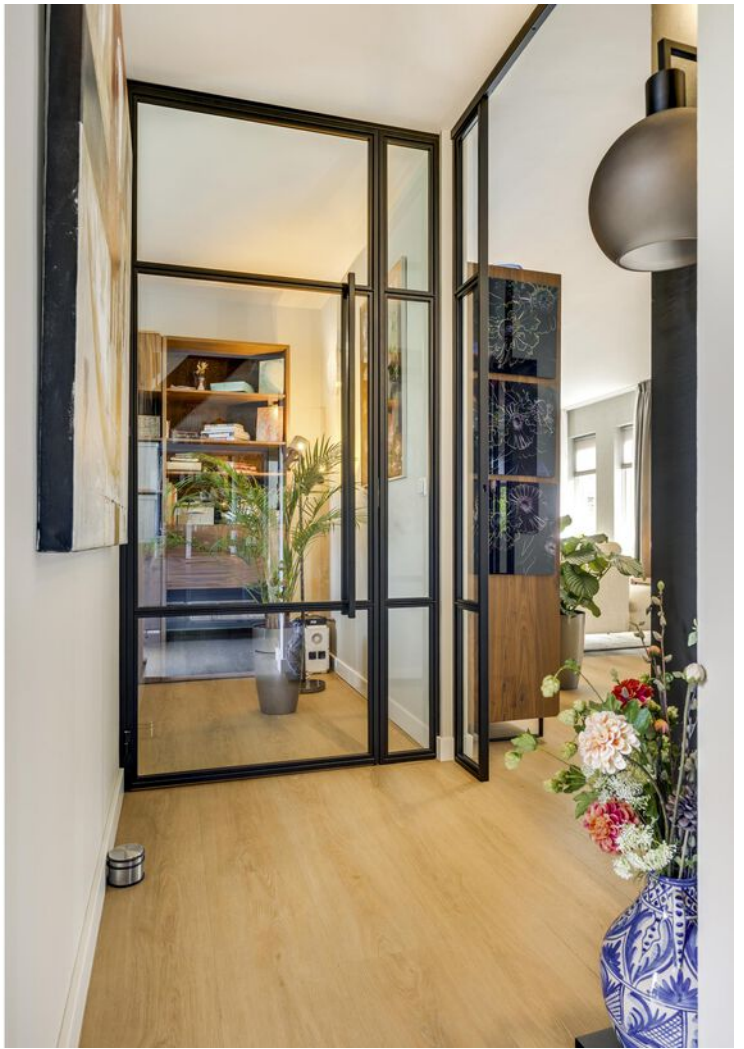


## TUINKAMER

De tuinkamer is een bijzondere en zeer volwaardige leefruimte waar, dankzij het vele glas en de meerdere openslaande deuren het contact met de tuin optimaal wordt beleefd. Ook deze ruimte is in 2022 compleet vernieuwd en sluit naadloos aan op de buitenruimte, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.









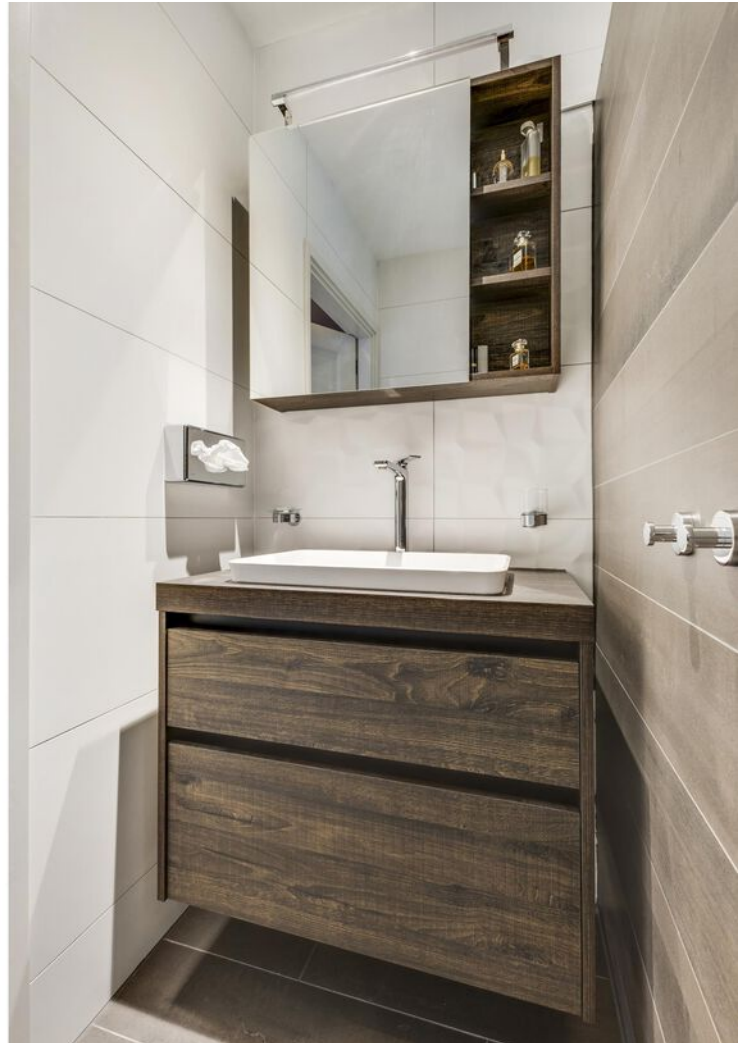


Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een afgesloten kantoorruimte, ideaal voor het thuiswerken.

Op de begane grond bevindt zich tevens een ruime slaapkamer met daaraan een kleedkamer, wat de woning uitstekend geschikt maakt voor levensloopbestendig wonen.

De badkamer (2022) is modern uitgevoerd en voorzien van een ligbad, inloopdouche met deur, fraai wastafelmeubel met spiegelkast en extra bergruimte. Het raam zorgt voor de lichtinval.







## EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping beschikt over een ruime slaapkamer, een grote technische ruimte met de installaties en opbergruimte.

Daarnaast ligt de hobbyruimte, met dakraam, en heeft de mogelijkheid om een 2e badkamer te realiseren met toilet en b.v. een wastafel.





**EEN ZONNIGE, KLEURRIJKE TUIN DIE VOLOP PRIVACY EN COMFORT BIEDT.**

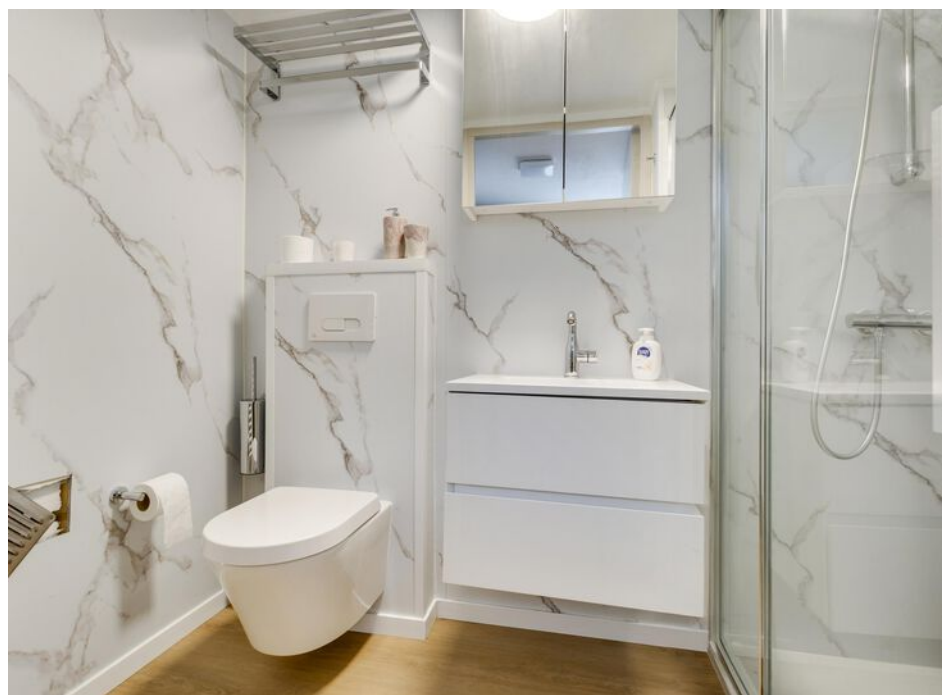
## BIJGEBOUW EN TUIN

### Bijgebouw:

Op het perceel bevindt zich een multifunctioneel bijgebouw, bestaande uit een werk-/kantoorruimte met kitchenette en een badkamer met douche, toilet en wastafel. Daarnaast is er een separate berging/schuur aanwezig.

### Tuin:

De rondom gelegen tuin is recent, met zeer veel aandacht volledig opnieuw aangelegd en biedt een groene, kleurrijke en zeer privacyvolle woonomgeving. Dankzij de gevarieerde beplanting en meerdere zitplekken is er altijd een fijne plek in zon of schaduw te vinden. De veranda sluit direct aan op de tuinkamer en vormt een natuurlijke overgang tussen binnen en buiten. De veranda ligt op het zuiden: hier kunt u vroeg in het jaar al heerlijk comfortabel buiten verblijven.







## DUURZAAMHEID & RENOVATIE (SAMENVATTING)

---

De woning is de afgelopen jaren volledig gemoderniseerd en verduurzaamd, met onder andere:

- Volledig vernieuwde begane grond met nieuwe vloeropbouw en isolatie;
- Vloerverwarming in zones;
- Warmtepomp (gasloos wonen);
- 8 Zonnepanelen;
- Nieuwe elektra en installaties;
- Nieuwe keuken en badkamer (2022);
- Vernieuwde platte daken (2022);
- Volledig vernieuwde en geïsoleerde kap (2024);
- Grotendeels vernieuwde kozijnen en schilderwerk (2024/2025).





## WONEN IN ENGELEN: RUST, RUIMTE EN EEN CENTRALE LIGGING

---

Gelegen in een rustige en groene villawijk in Engelen, met veel privacy en ruimte rondom. Per auto is het slechts vijf tot tien minuten naar het station van 's-Hertogenbosch, het Jeroen Bosch Ziekenhuis, de Helftheuvelpassage of het (uitgebreide winkel-)centrum van Vlijmen. Wandel-, fietspaden en binnenwegen leiden door de Haverleij, naar Engelen en het Engelermeer, maar ook door dorpjes zoals Hedikhuizen, Bokhoven en via de Maasdijk naar het pittoreske Heusden. Ook in Engelen zelf zijn volop voorzieningen, praktisch naast de deur: de eerste supermarkt ligt al op 1.200 meter. Een volledig gezondheidscentrum, twee scholen, kinderdagverblijven en een buitenschoolse opvang liggen onder handbereik, onder andere in het Slot Haverleij. Daar is ook een ontmoetingsruimte (Herberg Haverleij) waar de buurtbewoners van de Haverleij en Engelen bijeen kunnen komen voor allerlei activiteiten of koffie-ochtenden.

Op korte afstand ligt de ruime 18-holes golfbaan, omringd door moderne woonkastelen en brede waterpartijen, genaamd golfpark De Haverleij. De shortgolfbaan is ideaal om golf te leren of je korte spel te oefenen, de 18-holes zijn een mooie uitdaging om de huidige handicap te verlagen of te behouden. Voor de 19e hole kan je terecht in de brasserie of op het terras met een prachtig uitzicht, een lunch of een goed glas wijn – in typisch Brabantse sfeer.



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



Begane grond met tuin  
Boerenerf 3, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# PLATTEGROND

## BEGANE GROND

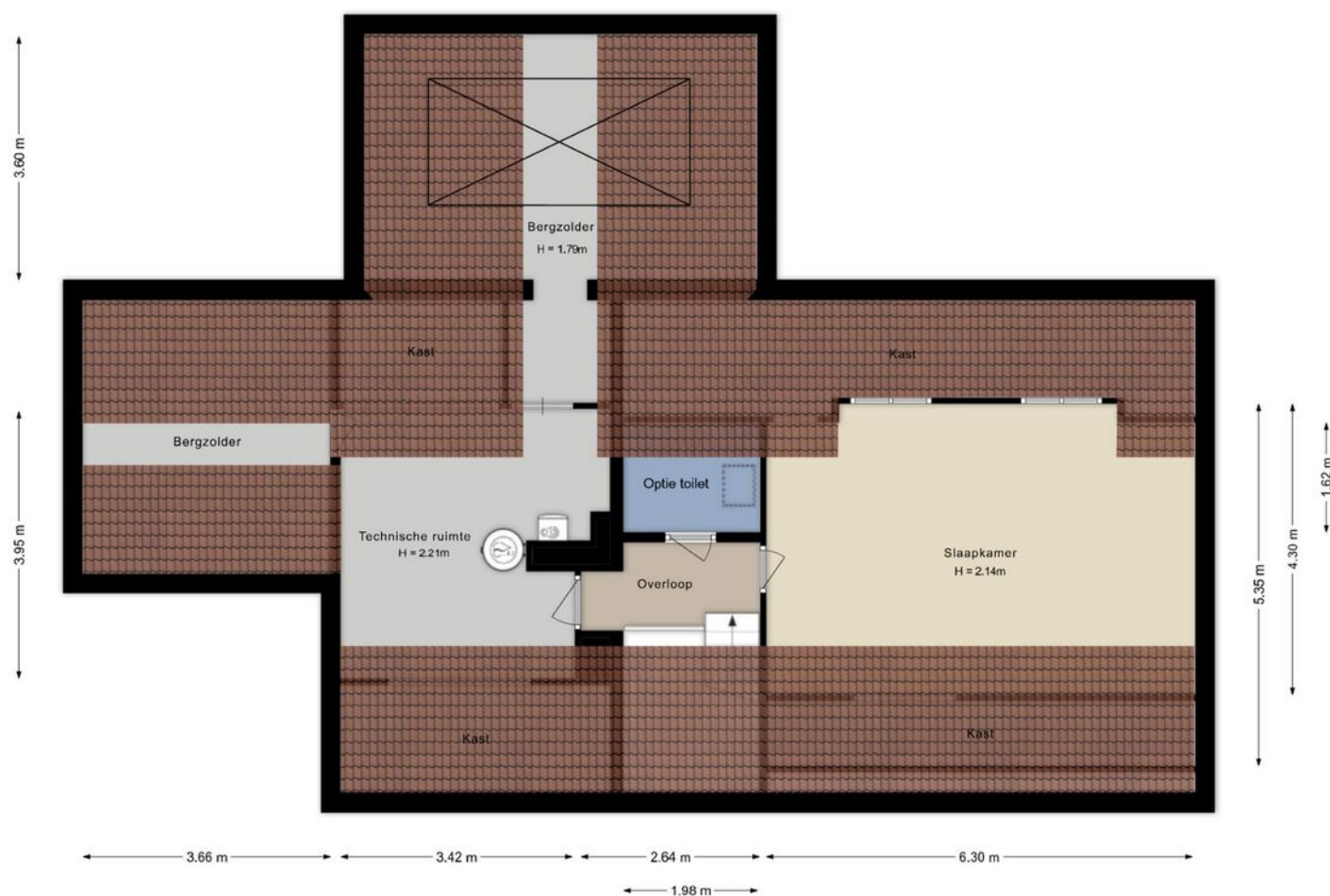


Begane grond  
Boerenerf 3, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# PLATTEGROND

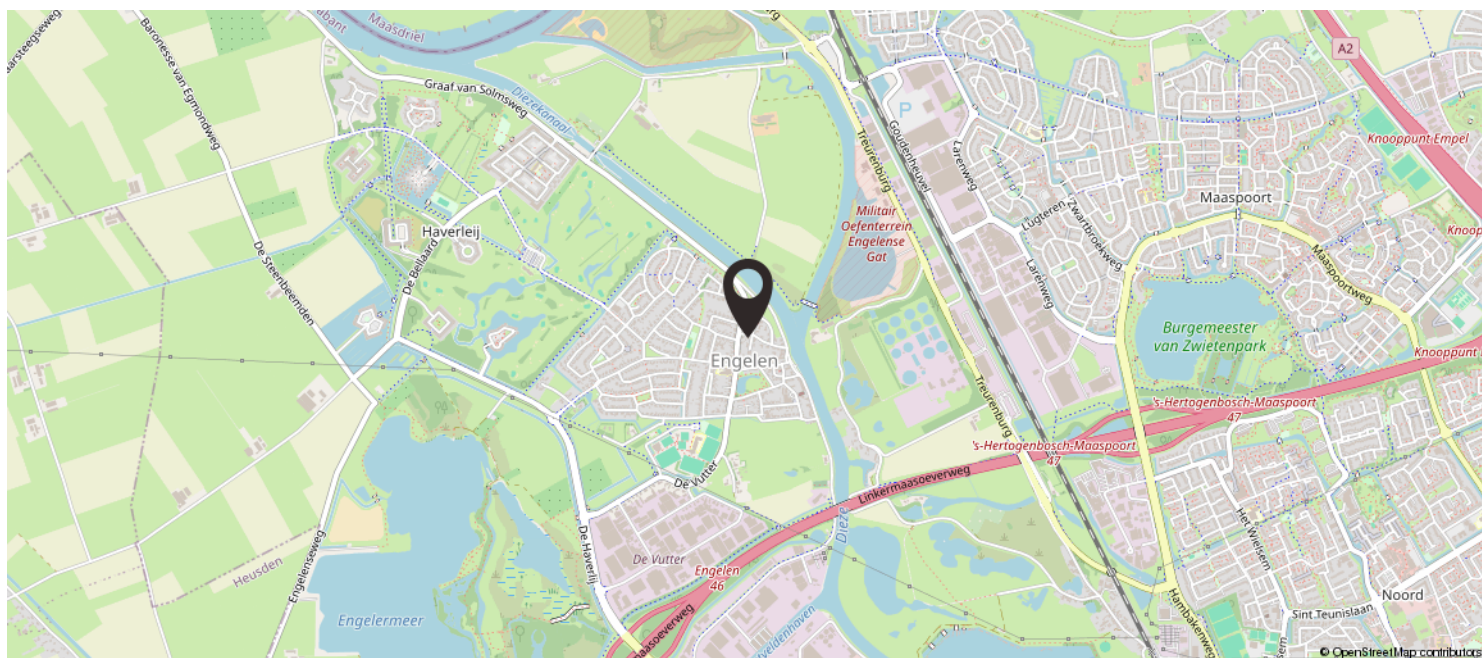
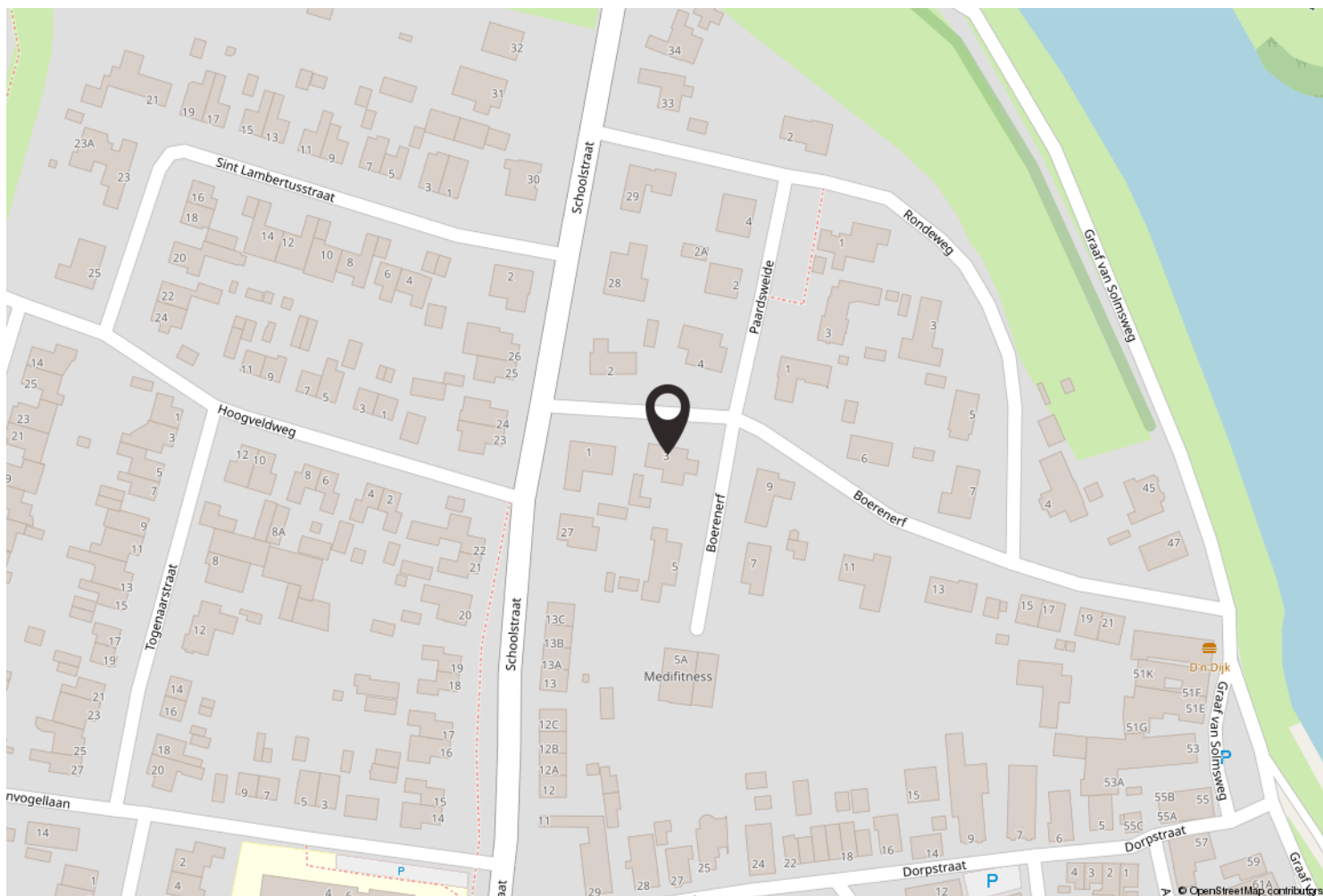
## EERSTE VERDIEPING



### Eerste verdieping Boerenerf 3, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kleding kasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- lamellen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- pvc vloer	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

# 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 inkomen, 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 onaangerend 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

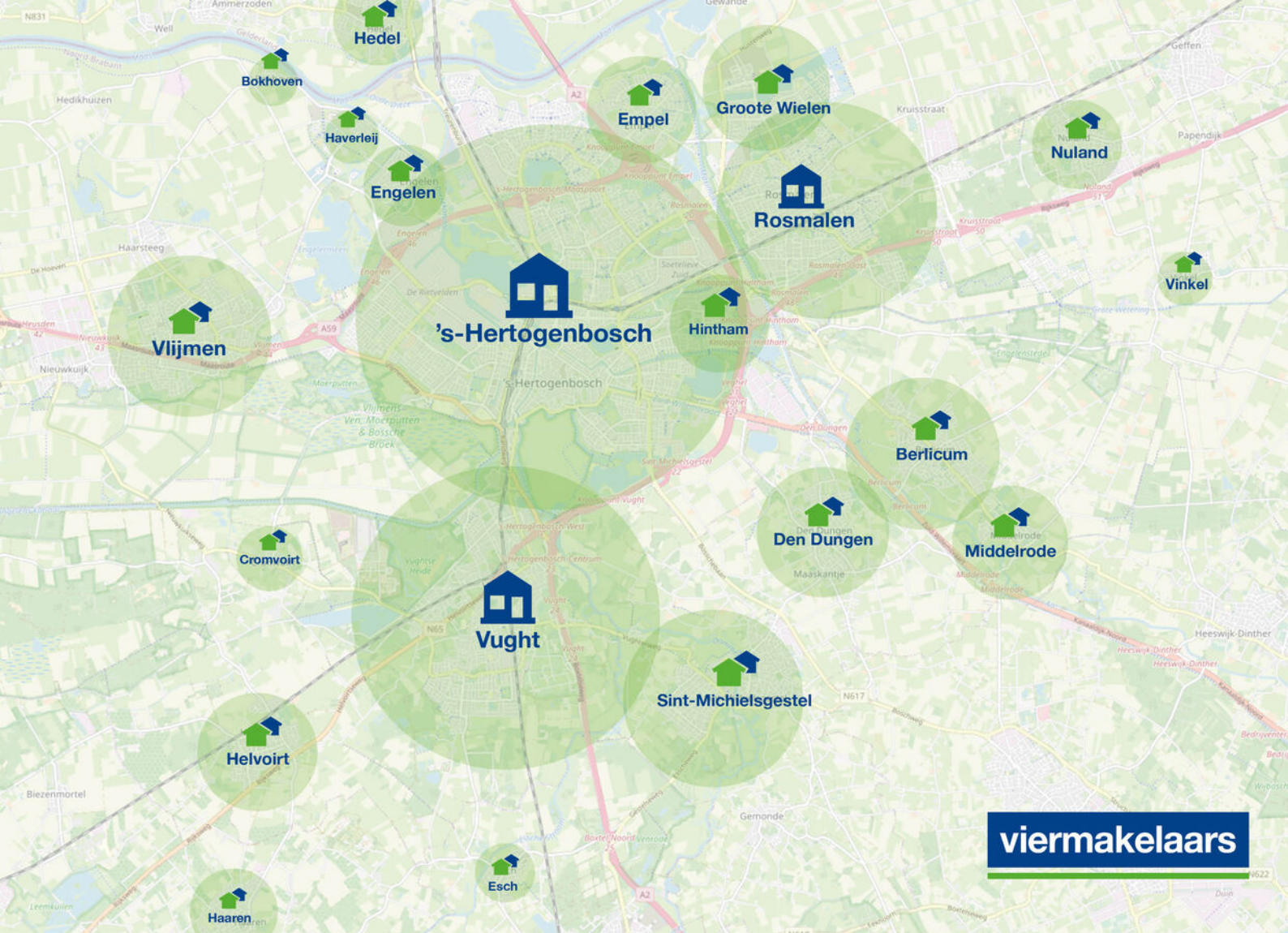
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, 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.



# WERKGEBIED

Wij kennen de regio en uw buurt op ons duimpje. De afgelopen jaren hebben we vele woningen mogen verkopen dankzij ons omvangrijk netwerk en sterk bereik. Wij zijn meer dan een makelaar, wij zijn ook een buurman, een adviseur, een specialist en een sparringpartner. We wonen in het werkgebied, kennen de markt, de mensen maar ook de juridische valkuilen. Bij Viermakelaars werken 11 gedreven medewerkers, die zich iedere dag met genoeg voor u inzetten.

## VIERMAKELAARS IS STERK IN UW BUURT!



ONZE KLANTEN  
GEVEN ONS EEN

9.3!



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



## ONDERWIJSBOULEVARD 174

Geschreven juni 2025

Wij zijn uitermate tevreden over Viermakelaars. Vanaf het eerste contact was er sprake van grote betrokkenheid van de makelaar. In het hele proces zijn wij steeds op de hoogte gehouden, geadviseerd en geraadpleegd. Wij zijn uitermate tevreden over de betrokkenheid, de voortvarendheid en de professionaliteit van de makelaar en het makelaarskantoor. Daarnaast verliep de communicatie uitermate goed, via whatsapp, mail en telefoon.

10

## TWEEDE HERVENDREEF 45

Geschreven oktober 2025

Alle lof voor makelaarskantoor Viermakelaars. Er werd goed geluisterd naar onze wensen. Echte persoonlijke aandacht. Er werd alle tijd voor je genomen. Altijd gebeld/teruggebeld. Open visie. En de verkoop van ons huis is goed aangepakt. Super mooie brochure. Mede dankzij Viermakelaars hebben wij een mooi appartement gevonden.

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

