



'S-HERTOGENBOSCH  
Dorpstraat 1

Vraagprijs  
€ 600.000,- K.K.

Uniek in de oude  
dorpskern

Hoekperceel

**B**  
BIGHELAARDIJ  
makelaars

073-6330600 | [info@bighelaardij.nl](mailto:info@bighelaardij.nl)  
[bighelaardij.nl](http://bighelaardij.nl)

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:  
1925

Soort:  
EENGEZINSWONING

kamers:  
4

Inhoud:  
329.02 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
92,90 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
151m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte:  
0 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte:  
0 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte:  
8m<sup>2</sup>

Energie label  
D

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dorpstraat1Engelen



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch Sectie R Perceel 634	
—	Vastgestelde kadastrale grens			
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juni 2026 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.		

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 600.000,- k.k.
Elektra	€ 102,-
Gas	€ 166,-
Water	€ 55,-
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1925
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Spouwmuren

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	151 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	93 m <sup>2</sup>
Inhoud	329 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe berguimte	8 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	In centrum Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Open ligging Vrij uitzicht
---------	--

# Kenmerken & specificaties

## Tuin

Type	Achtertuint
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd

## Energieverbruik

Energie label	D
---------------	---

## CV ketel

CV ketel	Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

## Kadastrale gegevens

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

# Bekijk de belangrijke documenten!

<https://app.eerlijkbidden.nl/auction/6a2937c6c6ed52c6875dc72c>



Scan deze code en  
bekijk de  
documenten op je  
mobiel!





# Omschrijving

Wonen op een plek die nooit meer gebouwd wordt.

Sommige woningen zijn bijzonder vanwege hun afmetingen. Andere vanwege hun afwerking. Maar heel af en toe komt er een woning beschikbaar waarvan de locatie simpelweg onvervangbaar is.

Welkom aan de Dorpstraat 1 in Engelen.

Gelegen in het historische hart van het dorp, aan de voet van de monumentale Oude Lambertuskerk, staat deze karaktervolle hoekwoning uit 1925. Een plek waar geschiedenis, sfeer en rust samenkomen. Waar de klinkers van de Dorpstraat nog herinneren aan vroeger en waar het dorpsgevoel nog iedere dag voelbaar is.

Hier woont u met de monumentale kerktoren als iconisch decor van het dagelijks leven.. Een unieke locatie die niet alleen bijzonder oogt, maar ook een sfeer creëert die u nergens anders vindt. Tegelijkertijd bevinden de binnenstad van 's-Hertogenbosch, uitvalswegen, natuur en recreatie zich op korte afstand.

Achter de authentieke gevel wacht een verrassend ruime woning met vier slaapkamers, een moderne badkamer, een zonnige, privacy rijke tuin en volop karakter. Een huis dat met de tijd is meegegaan, zonder zijn oorspronkelijke charme te verliezen.

## Indeling

Via de entree betreedt u de woning. De hal geeft toegang tot de trapopgang, de meterkast en de leefruimte.

Direct valt op hoe licht de woonkamer aanvoelt. Dankzij de hoekligging en de grote raampartijen stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen. Toch is het niet het licht dat hier de hoofdrol speelt, maar het uitzicht. De Oude Lambertuskerk, de karakteristieke dorpswoningen en de sfeervolle straatjes van het oude Engelen vormen samen een bijna schilderachtig decor.

Een uitzicht met historie, karakter en authenticiteit. Niet iets waar u af en toe naar kijkt, maar iets waar u iedere dag onderdeel van bent.

De woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel. Karakteristieke bakstenen elementen en authentieke details zorgen voor warmte en sfeer, terwijl de moderne vloer zorgt voor een eigentijdse uitstraling.

De keuken staat in open verbinding met de woonkamer en vormt het centrale hart van de woning. Een praktische ruimte waar koken, tafelen en samenzijn vanzelfsprekend samenkomen.

Aan de achterzijde bevindt zich de badkamer. Deze is uitgevoerd met een ruime douchecabine, wastafel met luxe wastafel-meubel en een eigentijdse afwerking.

## Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers.

De kamers zijn praktisch ingedeeld en hebben dankzij de karakteristieke kapconstructie een warme en sfeervolle uitstraling. Hierdoor zijn ze uitstekend geschikt als slaapkamer, kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Centraal op de verdieping bevindt zich een verrassend ruime overloop die zorgt voor een prettig gevoel van ruimte en licht. Daarnaast beschikt deze verdieping over een praktische witgoed- en bergingruimte boven de aanbouw. Hier is volop plaats voor was-apparatuur, een extra koelkast of vriezer en aanvullende opslag, waardoor functionaliteit en wooncomfort perfect samenkomen.

## Tweede verdieping

Voorzien van handige VLIZO trap. De zolderruimte, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en overige zaken die u uit het zicht wilt bewaren.

## Tuin

De achtertuin vormt zonder twijfel een van de verrassingen van deze woning.

Dankzij de bijzondere hoekligging beschikt het perceel over een speelse indeling en een verrassend ruim gevoel. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met kunstgras, kleurrijke borders, volwassen beplanting en meerdere plekken om te ontspannen.

Maar wat deze tuin werkelijk uniek maakt, is het uitzicht.

De imposante Lambertuskerk vormt hier letterlijk het decor van het dagelijks leven. Een beeld dat nooit verveelt en een sfeer creëert die nauwelijks in woorden te vatten is. Hier geniet u van uw ochtendkoffie, een goed boek of een lange zomeravond met familie en vrienden, terwijl de historische kerkmuur het karakter van deze bijzondere plek onderstreept.

Een stukje Engelen dat u nergens anders zult vinden.

## USP's

Engelen behoort al jarenlang tot de meest geliefde woonlocaties van de gemeente 's-Hertogenbosch.

Het dorp combineert rust, ruimte en een hechte gemeenschap met alle voorzieningen van de stad binnen handbereik. Scholen, sportverenigingen, natuurgebieden en recreatiemogelijkheden bevinden zich op korte afstand.

De Dieze, de Maas en diverse wandel- en fietsroutes liggen praktisch om de hoek. Tegelijkertijd bereikt u binnen enkele minuten de bruisende binnenstad van Den Bosch.

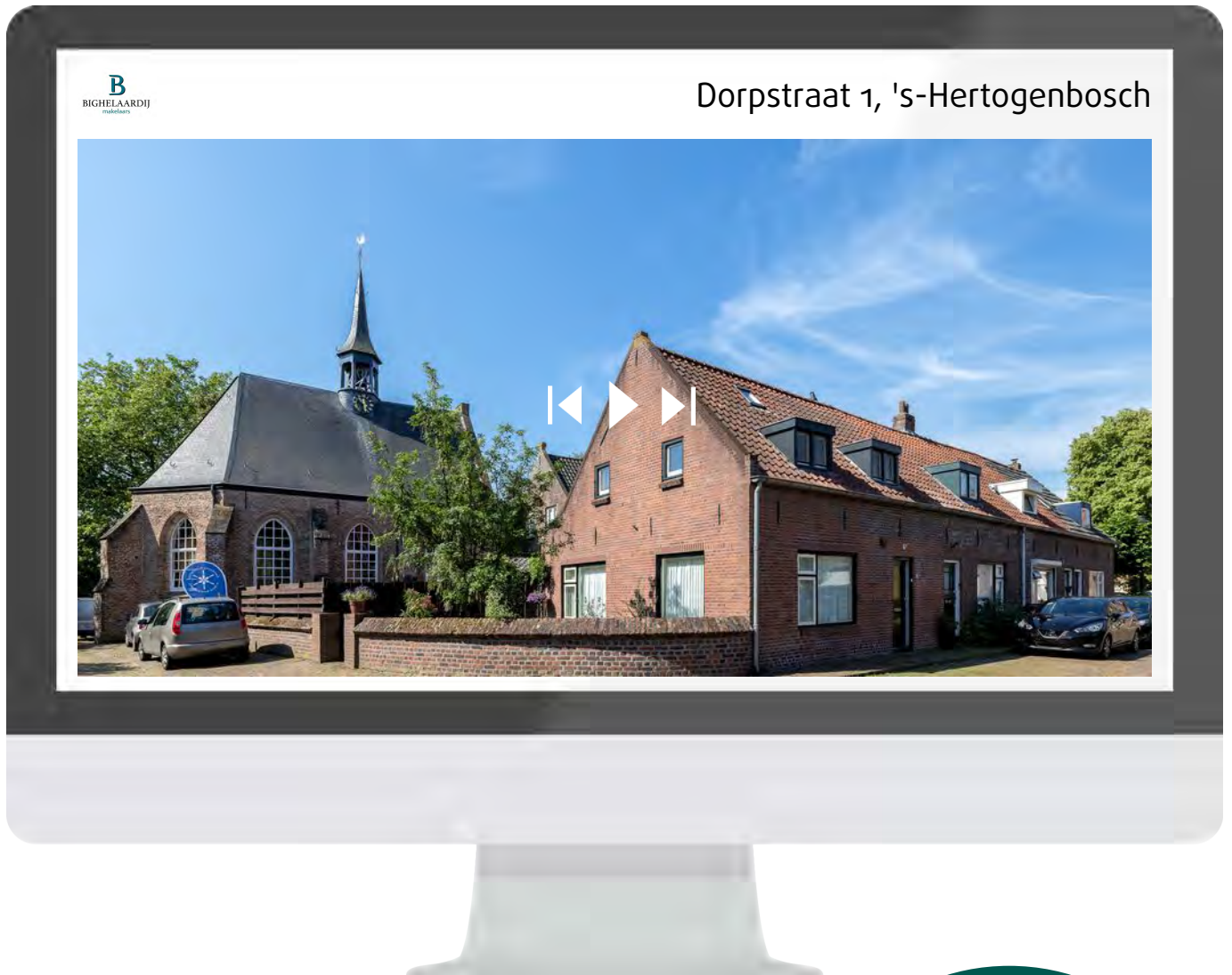
Hier woont u met het beste van twee werelden: de charme van een authentiek Brabants dorp en de dynamiek van de stad dichtbij.

## BIJZONDERHEDEN:

- Gelegen op een unieke locatie naast de monumentale Lambertuskerk
- Bouwjaar 1925
- Karaktervolle hoekwoning
- Drie slaapkamers
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin
- Op korte afstand van de binnenstad van 's-Hertogenbosch
- Nabij de Dieze, natuur- en recreatievoorzieningen

# Bekijk deze woning online!

<https://dorpstraat1.nl/>



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!













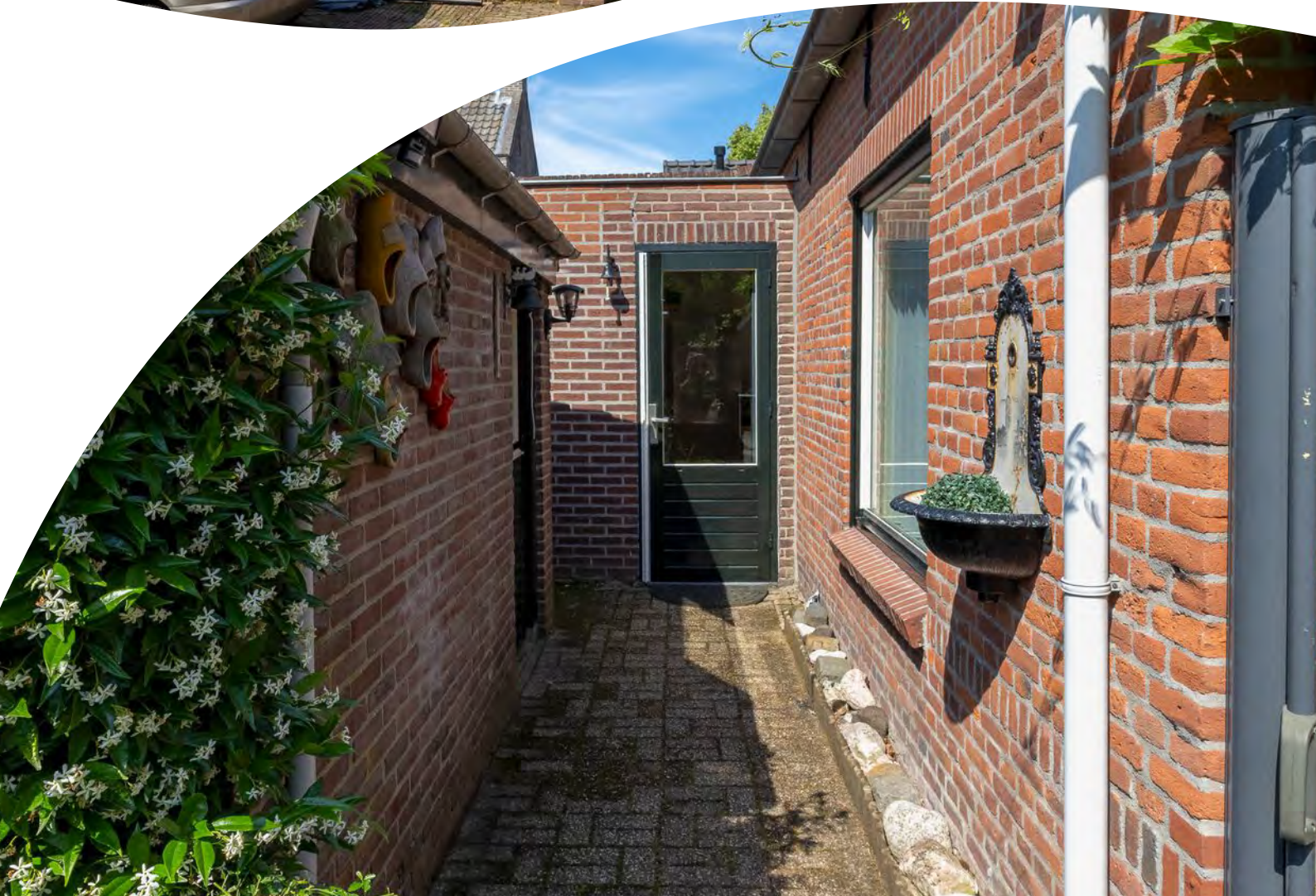












































# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



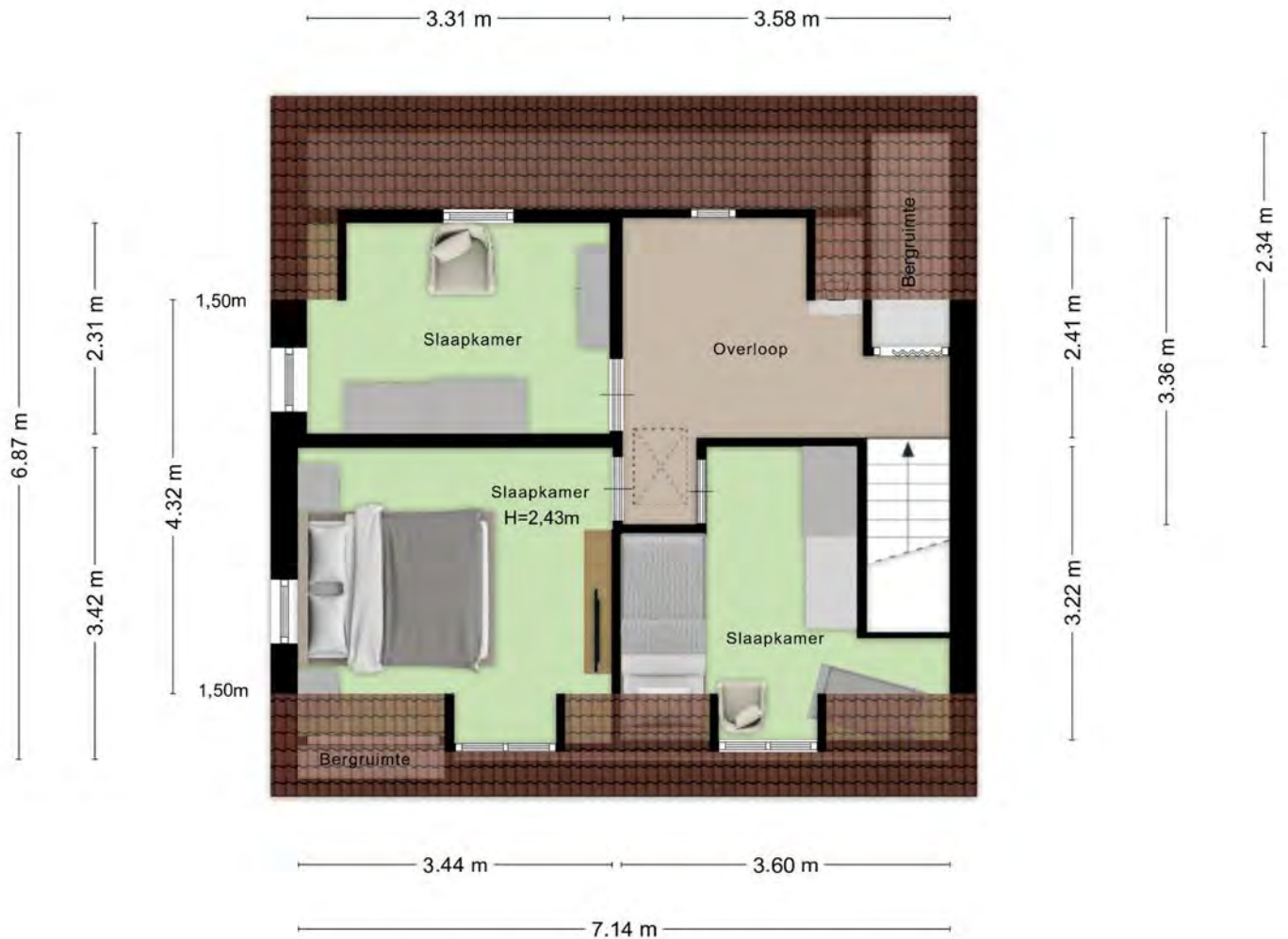
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



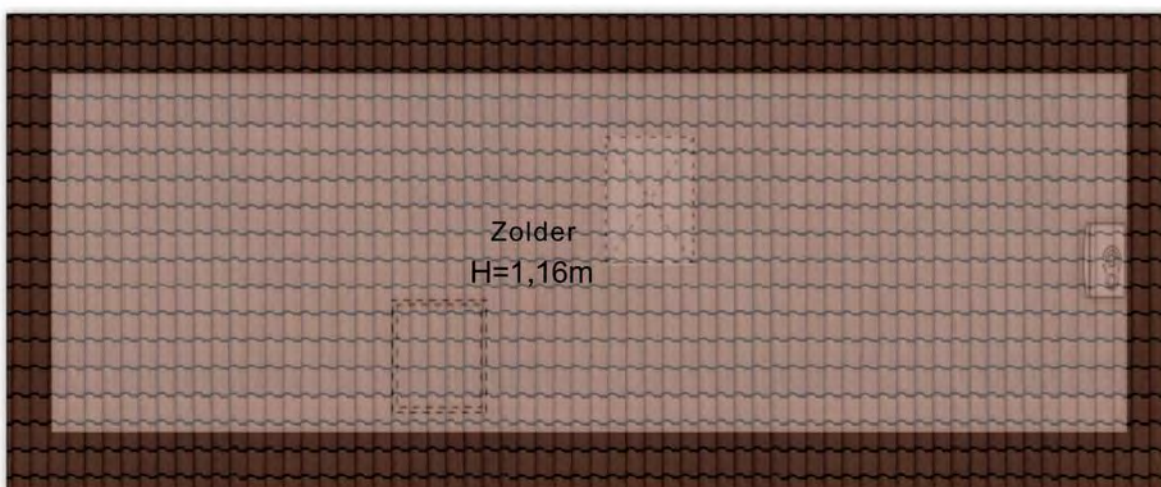
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



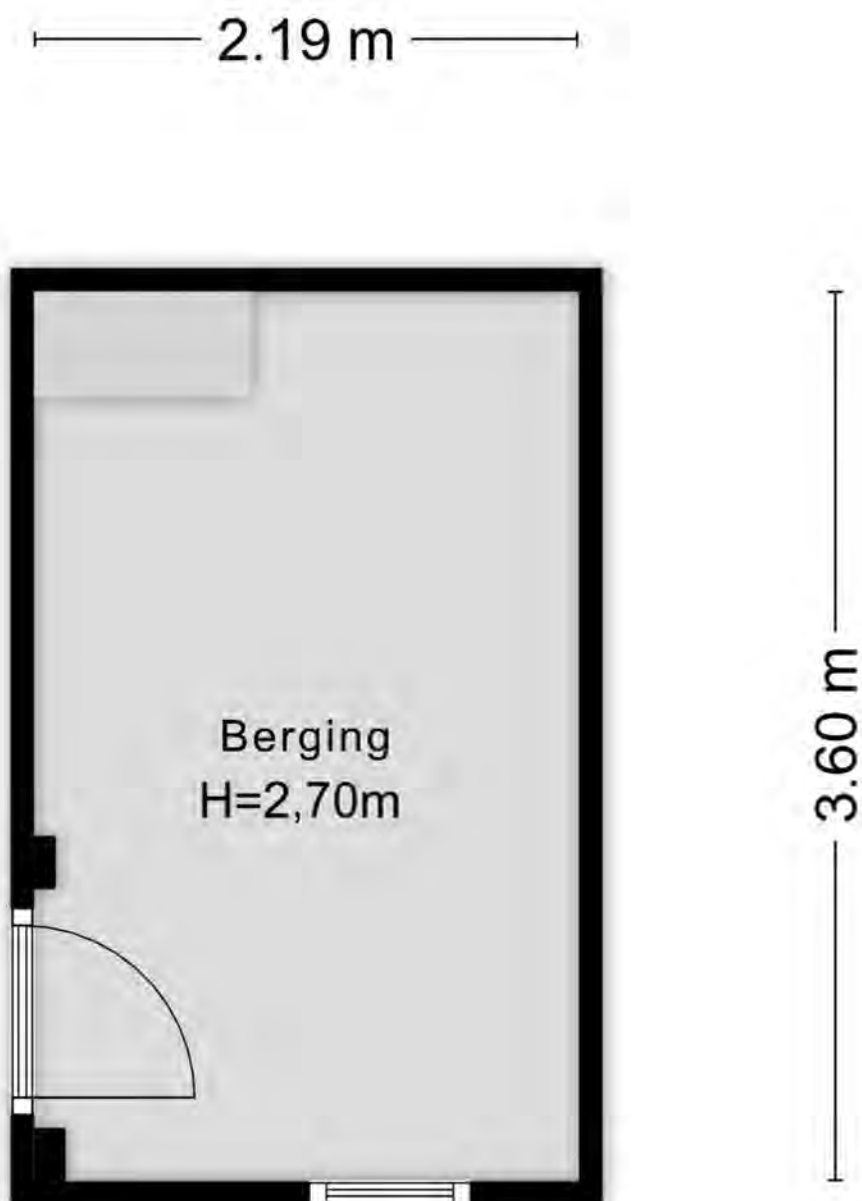
# Plattegrond

7.14 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

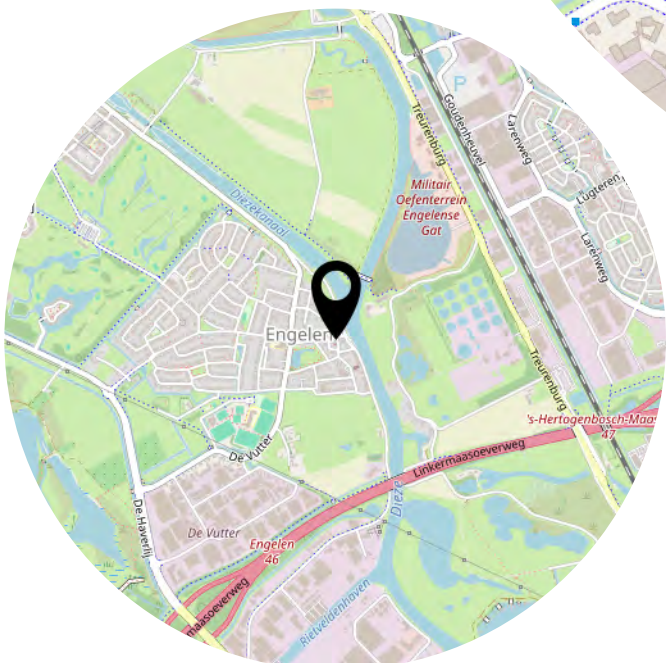
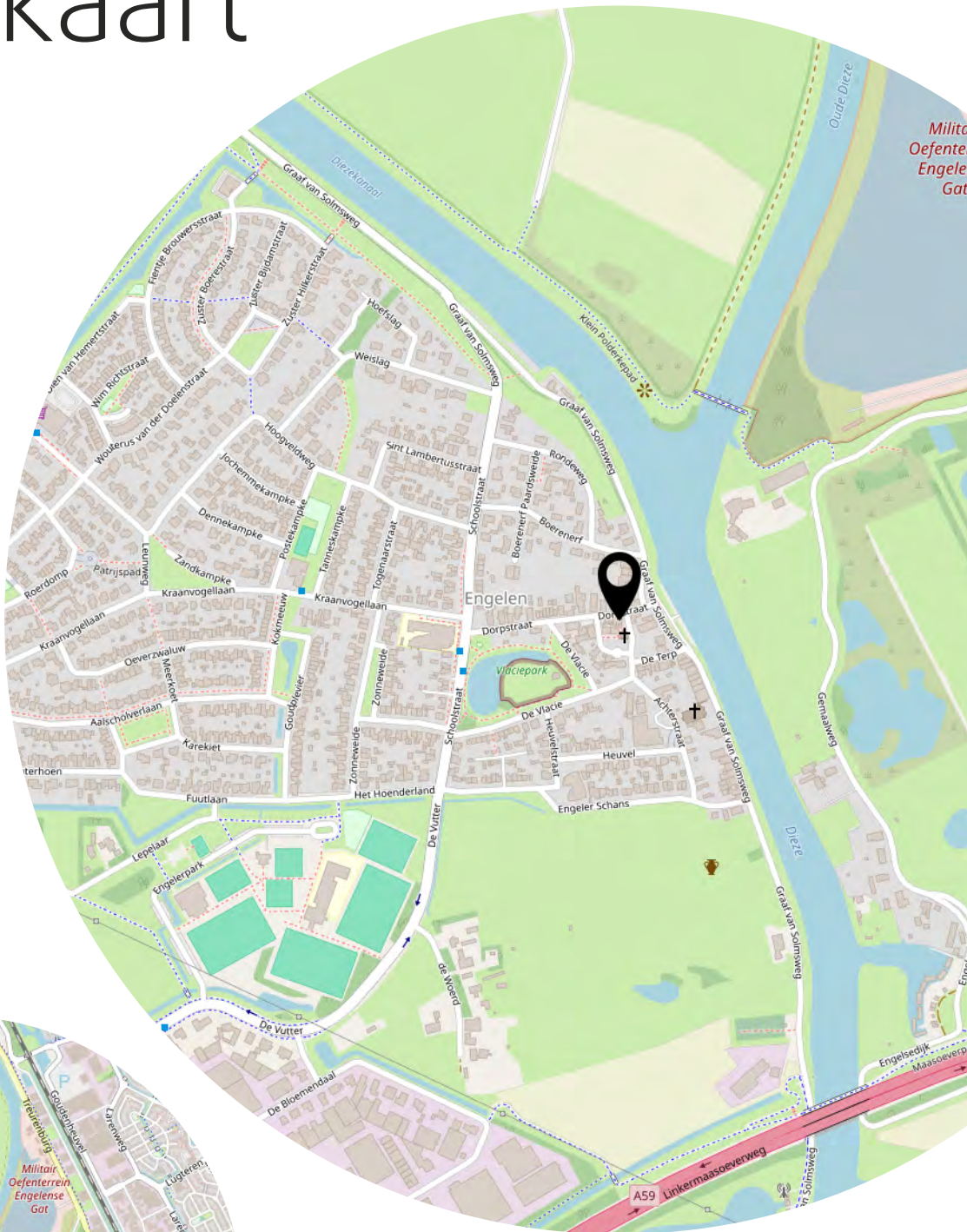


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



# Locatie op de kaart









Heeft u  
interesse?



073-6330600  
info@bighelaardij.nl  
bighelaardij.nl