



**DE PERFECTE GEZINSWONING MET GARAGE, SERRE EN VRIJ UITZICHT
'S-HERTOGENBOSCH, ENGELER SCHANS 32**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 489 m³

Woonoppervlakte: 116 m²

Perceeloppervlakte: 257 m²

Bouwjaar: 1971

- ✓ 4 Slaapkamers;
- ✓ Eigen oprit met plek voor 2 auto's;
- ✓ Vloerverwarming op de begane grond;
- ✓ Voorzien van zowel vloer- als spouwmuurisolatie.



WELKOM AAN DE ENGELER SCHANS 32 TE 'S-HERTOGENBOSCH!

Heel veel ruimte in en om het huis, vrij uitzicht over het monumentale gebied voor de woning, een uitgebouwde garage, een grote berging in de tuin, een serre aan het huis én nog een overkapping in de tuin! Dat is wat deze goed onderhouden en zeer nette twee-onder-één-kapwoning te bieden heeft. Daarnaast beschikt de woning over vloerverwarming, een moderne keuken, een complete badkamer en 4 slaapkamers. Het geheel staat op een perceel van maar liefst 257 m² en is voorzien van zowel vloer- als spouwmuurisolatie.

Indeling

Diepe, onderhoudsarme voortuin, een lange oprit met ruimte voor een tweetal auto's en toegang tot de woning en de verlengde garage. Hal/entree met toegang tot de toiletruimte (voorzien van een vrijhangend wandcloset met fonteintje), een provisiekast, een uitgebreide meterkast (driefasen, 8 groepen, kookgroep, 2 aardlekschakelaars) en de riante woonkamer. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde en de tuinzijde.

De woonkamer is recent gestuukt en voorzien van vloerisolatie, vloerverwarming en een pvc-vloer. Ook is er een nieuwe trap naar de eerste verdieping geplaatst.









DE KEUKEN

Aan de tuinzijde ligt de halfopen keuken, welke is voorzien van een keukenmeubel in hoekopstelling met inbouwapparatuur, zoals een inductiekookplaat (2022), afzuigkap, vaatwasser (2024), koelkast (2024) en een leuk koffiehokje.

Daarnaast biedt de keuken veel werkruimte op de stenen bladen en volop bergruimte in lades en kasten. Bij de gootsteen is een Quooker-kraan geplaatst.





DE TUIN

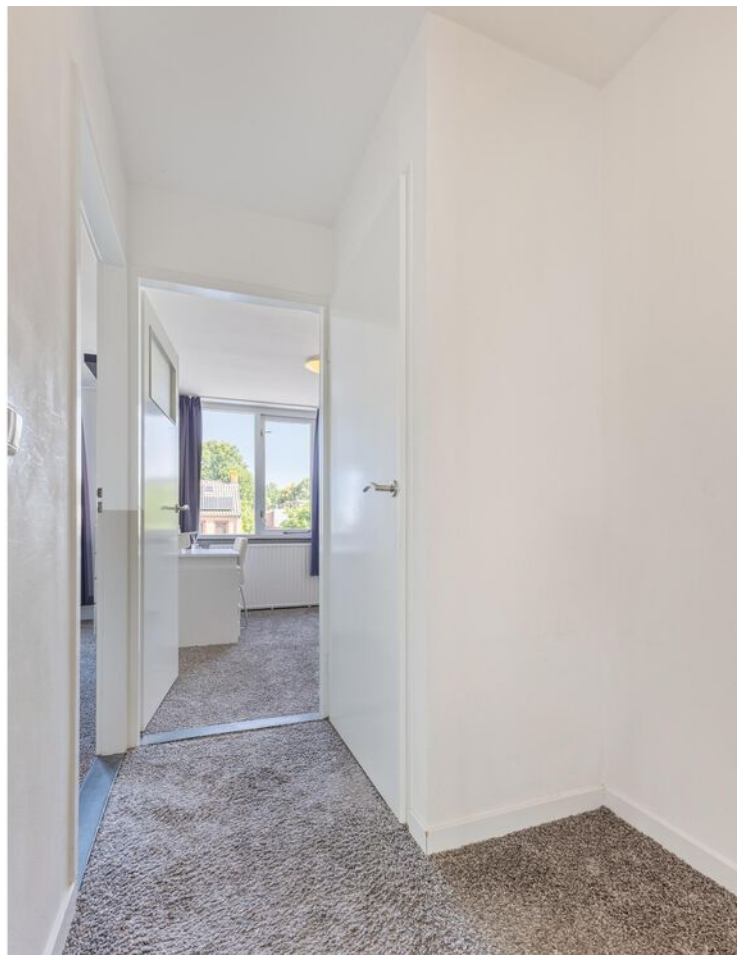
Vanuit de keuken bereik je de brede en circa 16 meter diepe achtertuin, waar je de gehele dag van de zon kunt genieten.

De tuin is voorzien van een serre aan het huis, een grote berging van 6 bij 3 meter (de voormalige garage) en een overkapping op het westen van 3,40 bij 3,40 meter.

Naast het huis staat bovendien een flinke, hoge garage van circa 9 meter lang, 3 meter breed en 3 meter hoog.







Overloop met airco-unit, 2 slaapkamers aan de tuinzijde en 1 slaapkamer aan de voorzijde.



De slaapkamers zijn lekker ruim, licht en beschikken over goed kozijnwerk en isolatieglas.







DE BADKAMER

De super complete badkamer (2020) is uitgerust met een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel met spiegelkast, vrij hangend wandcloset en een handdoek radiator.

Het raam biedt daglicht, ventilatiemogelijkheden en, voor wie dat wil, uitzicht over de Engeler Schans.





TWEEDE VERDIEPING

De trap naar de zolderetage is afgesloten met een deur. Boven bevindt zich een ruime overloop met mooi daglicht dankzij het raam in de zijgevel. Tevens biedt deze overloop praktische bergmogelijkheden en bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger. Ook de mechanische-ventilatie-unit (2024) en de cv-combiketel (Remeha Tzerra Ace 39c uit oktober 2022) zijn hier geplaatst.

De naastgelegen zolderkamer heeft een dakkapel aan de tuinzijde, is volledig geïsoleerd en is netjes afgewerkt. Net als de rest van de woning is ook deze verdieping volledig voorzien van isolatieglas.







EEN FIJN THUIS MET KARAKTER: RUSTIG WONEN TUSSEN MAAS EN STAD

De huidige bewoners hebben de woning met veel zorg en respect bewoond. Een zeer fijne en kwalitatief goede woning voor de kopers die op een rustige en nette locatie willen wonen in een prachtige omgeving. Daarbij zijn de belangrijke centrale verkeersaders A59, A2 en ook Vlijmen, met alle voorzieningen, binnen enkele minuten bereikbaar. Dichtbij ligt de Maas, met de karakteristieke brug van Hedel. Per auto is het slechts vijf tot tien minuten naar het station van 's-Hertogenbosch, het Jeroen Bosch Ziekenhuis, de Helftheuvelpassage.

Wandel-, fietspaden en binnenwegen leiden door de omgeving, naar de Haverleij, naar het kanaal en het Engelermeer, maar ook door dorpjes zoals Hedikhuizen, Bokhoven en via de Maasdijk naar het pittoreske Heusden. In Engelen zelf zijn volop voorzieningen, praktisch naast de deur: de eerste supermarkt ligt al op 500 meter. Een volledig gezondheidscentrum, twee scholen, kinderdagverblijven en een buitenschoolse opvang liggen onder handbereik.

Verder zijn er meerdere moderne sportgelegenheden en ben je per auto in nog geen tien minuten in het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch.



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
Engeler Schans 32, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BEGANE GROND



Begane grond
Engeler Schans 32, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

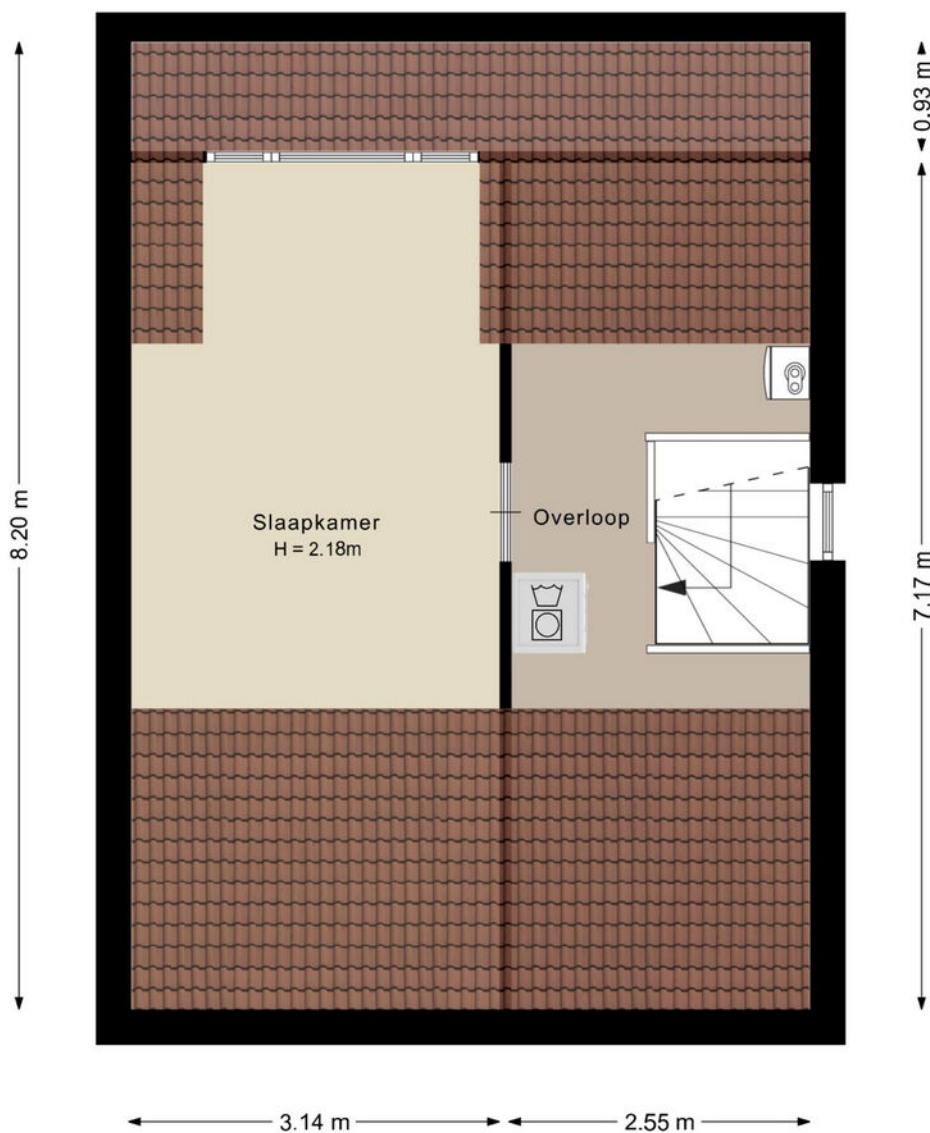
EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping
Engeler Schans 32, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
Engeler Schans 32, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

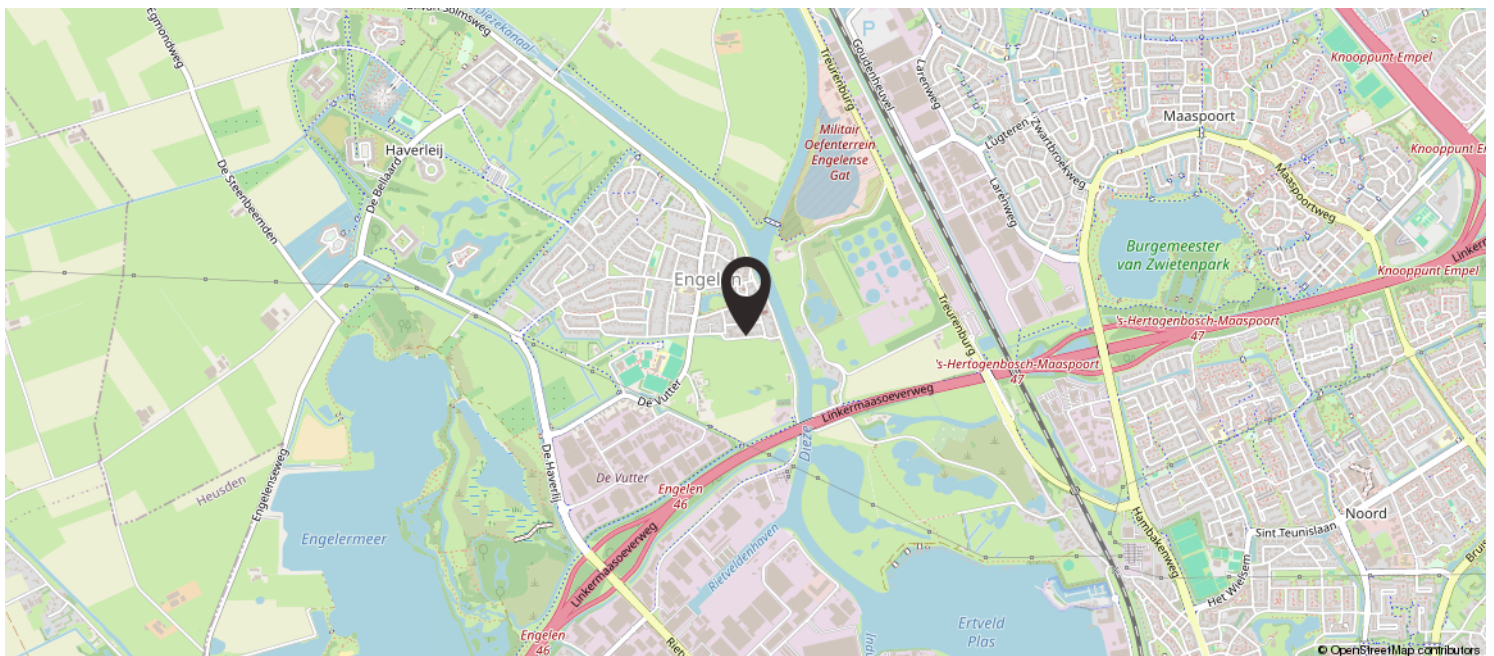
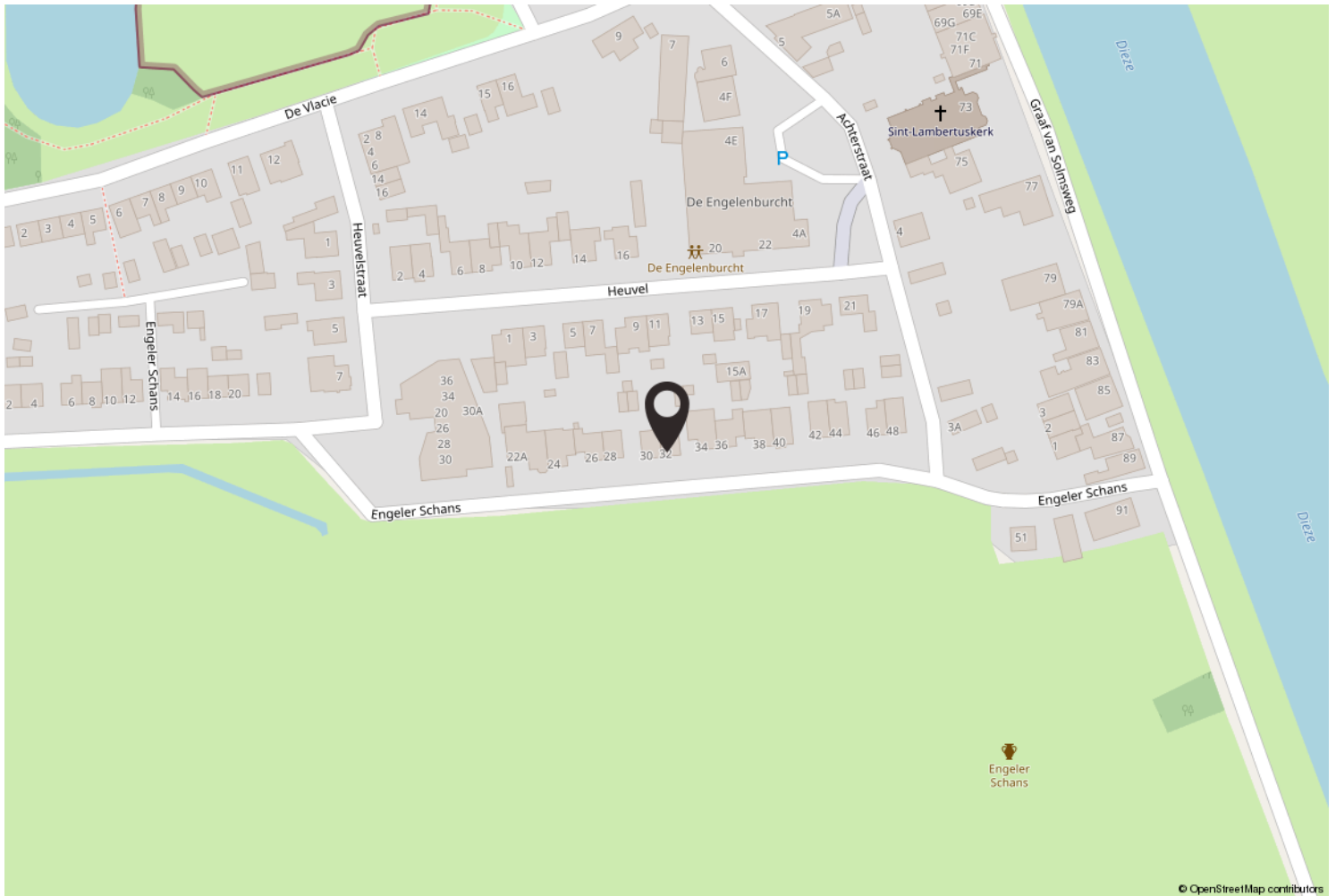
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- plafondlamp keuken kamer en gang beneden		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- PVC	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	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			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

LOCATIE OP DE KAART



BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

Voorbehoud van financiering

Voor dat 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!



LELIËNHUYZE 43

Geschreven op 28 april 2026

Contact is heel prettig en professioneel verlopen. Ook goede tips tbv verkoopbaarheid. Goede administratieve support ook om alles netjes af te handelen richting koper etc.

9,8

OCTOGOON 19

Geschreven op 30 maart 2026

Goede communicatie, korte lijntjes, pro-actief, heeft vakkenis. Reageert snel, houdt ons goed op de hoogte. Transparant. Prettig in omgang.

9,8

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