



's-Hertogenbosch

Goudplevier 31

Vraagprijs
€ 515.000,- K.K.

Pricacy in achtertuin

Veel ruimte

B
BIGHELAARDIJ
makelaars

073-6330600 | info@bighelaardij.nl
bighelaardij.nl

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1990

Soort:
EENGEZINSWONING

kamers:
4

Inhoud:
374.36 m³

Woonoppervlakte:
105.70 m²

Perceeloppervlakte:
162 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
2,60 m²

Externe bergruimte:
6.10 m²

Energie label
A



Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 515.000,- k.k.
Elektra	€ 58,06
Gas	€ 93,94
Water	€ 21,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1990
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	162 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	105,7 m ²
Inhoud	374 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	6,1 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	2,6 m ²

Indeling

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

Locatie

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

Kenmerken & specificaties

Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2007
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

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

Bekijk de belangrijke documenten!

<https://app.eerlijkbidden.nl/auction/6a914f485b36fc9278b971d3>



Scan deze code en
bekijk de
documenten op je
mobiel!





Omschrijving

Vrij uitzicht aan de voorzijde, volop privacy in de achtertuin en verrassend veel ruimte binnen: deze erkerwoning in Engelen combineert een open ligging met comfortabel gezinswonen.

Aan de voorzijde kijk je vrij uit over de vijver en de groene speelweide, terwijl de achtertuin juist heerlijk beschut ligt en volop privacy biedt. Binnen zorgen de karakteristieke erker, de lichte woonkamer, de vernieuwde keuken met openslaande tuindeuren en de vloerverwarming op de begane grond voor een fijne woonbeleving. Met drie slaapkamers, energielabel A, zonnepanelen en ligging van het perceel is dit een compleet en energiezuinig familiehuis op een bijzonder prettige plek in Engelen.

Indeling

De overloop geeft toegang tot twee goed bemeten slaapkamers, de badkamer en een praktische walk-in closet en vaste kasten.

De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is circa 12,6 m² groot en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en aanvullend slaapkamermeubilair. De tweede slaapkamer, met een oppervlakte van circa 9,4 m², is uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een aparte kastenkamer met een vaste kast: ideaal als inloopgarderobe, thuiswerkplek of extra bergruimte. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, wastafel en toilet.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de badkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime hoofdslaapkamer van circa 12,6 m². Deze kamer beschikt over een direct aangrenzende kleedruimte met vaste kasten, waardoor er een comfortabele slaapverdieping met volop garderoberuimte is ontstaan.

De tweede slaapkamer is circa 9,4 m² groot en ligt aan de achterzijde. Dankzij het groene uitzicht en de goede afmetingen is deze kamer uitstekend geschikt als kinderkamer, werk- of logeerkamer.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad met douche, een wastafelmeubel, toilet en praktische kastruimte. Het raam zorgt daarbij voor natuurlijke ventilatie en prettig daglicht.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de derde slaapkamer: een verrassend ruime en sfeervolle kamer met een goede stahoogte, veel daglicht en praktische, op maat gemaakte bergruimte onder de schuine dakvlakken. Hierdoor blijft de kamer strak en optimaal bruikbaar als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Op de overloop bevinden zich de witgoedaansluitingen en de technische installaties, waaronder de omvormer van de zonnepanelen. Daarnaast is er volop extra bergruimte aanwezig, zowel achter de knieschotten als in het afzonderlijke berggedeelte aan de voorzijde.

Tuin

De achtertuin is met circa 9,60 meter diep en 5,60 meter breed opvallend ruim en biedt volop plaats aan meerdere zitplekken. Direct aan de woning ligt een groot terras, dat dankzij de openslaande tuindeuren een natuurlijk verlengstuk vormt van de woonkeuken. Het rolluik aan de achtergevel zorgt hier voor extra schaduw en beschutting, waardoor je ook op warme, zonnige dagen comfortabel buiten kunt zitten.

De tuin is grotendeels onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote terrastegels en wordt omringd door groene hagen en volwassen beplanting. Hierdoor geniet je hier van veel privacy en een prettige, beschutte sfeer. Achter in de tuin is ruimte voor een tweede lounge- of eethoek.

De vrijstaande stenen berging biedt praktische ruimte voor fietsen, tuingereedschap en overige spullen. Via de achterom is de tuin ook rechtstreeks bereikbaar. Een fijne buitenruimte met voldoende plek om te eten, ontspannen en met vrienden of familie van het buitenleven te genieten.

USP's

- Energiezuinig wonen met energielabel A;
- Voorzien van zonnepanelen;
- Erkerwoning op een opvallend vrije en groene locatie;
- Prachtig uitzicht over de vijver en de aangrenzende speelweide;
- Lichte woonkamer met karakteristieke erker;
- Recent vernieuwde keuken met diverse inbouwapparatuur;
- Openslaande tuindeuren naar de achtertuin;
- Gehele begane grond voorzien van vloerverwarming;

Tot slot

Sommige woningen vallen op door hun ruimte, andere door hun ligging. Goudplevier 31 biedt het allebei. Hier begin je de dag met vrij uitzicht over water en groen, geniet je binnen van een lichte en comfortabele leefruimte en sluit je de dag af in een beschutte achtertuin waar privacy nog vanzelfsprekend is.

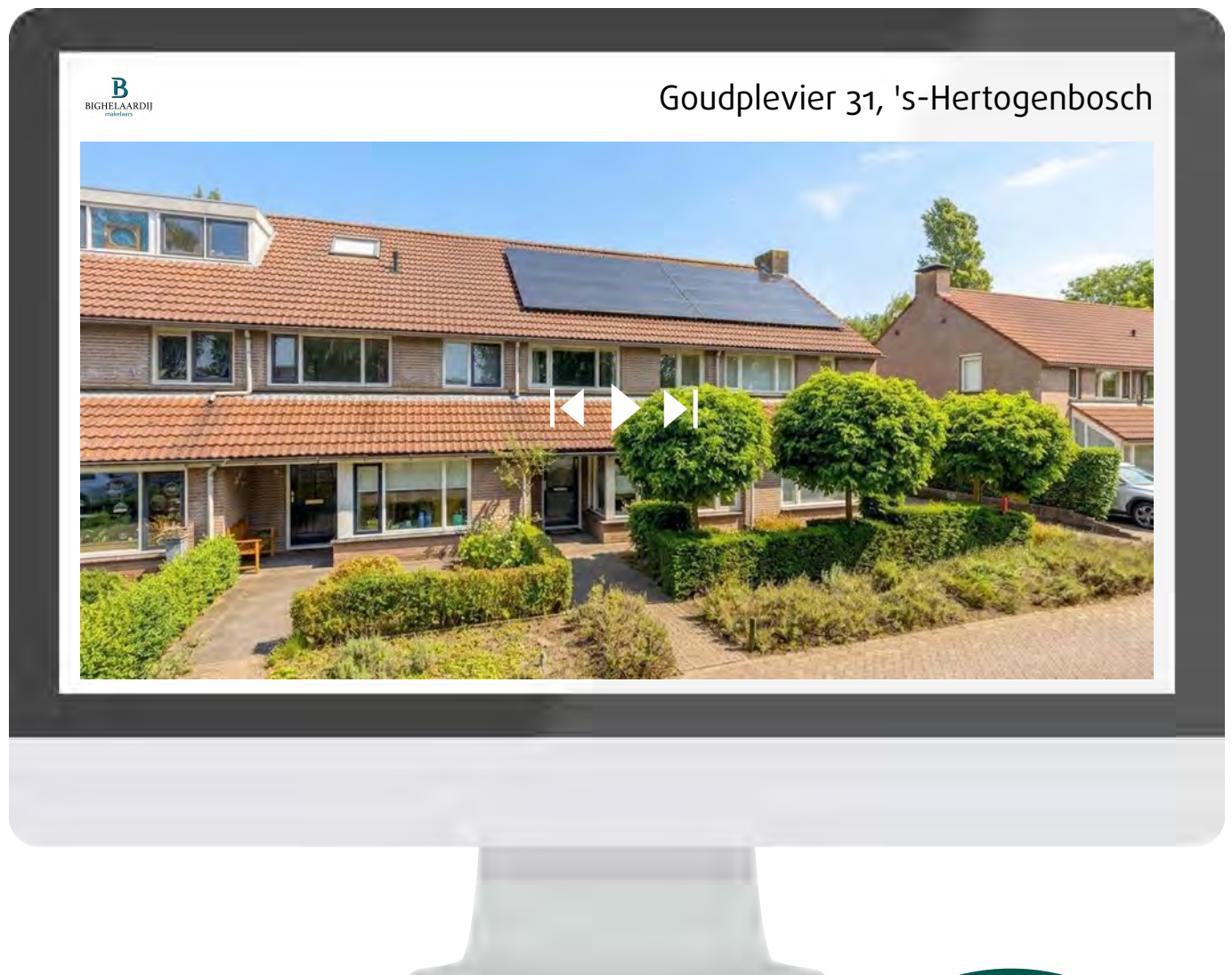
De erker, de vernieuwde keuken, de openslaande tuindeuren en de vloerverwarming geven de begane grond precies de sfeer en het comfort dat je zoekt. Boven zorgen drie slaapkamers, een dakkapel en verrassend veel bergruimte ervoor dat de woning ook praktisch helemaal klopt. Voeg daar de zonnepanelen en het energielabel A aan toe en je hebt een compleet familiehuus dat klaar is voor de toekomst.

Dit is niet alleen wonen in Engelen. Dit is vrij wonen, groen wonen en comfortabel thuis komen: iedere dag opnieuw.



Bekijk deze woning online!

<https://goudplevier31.nl/>



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!





360' viewer



wandel met de pc-muis door de woning

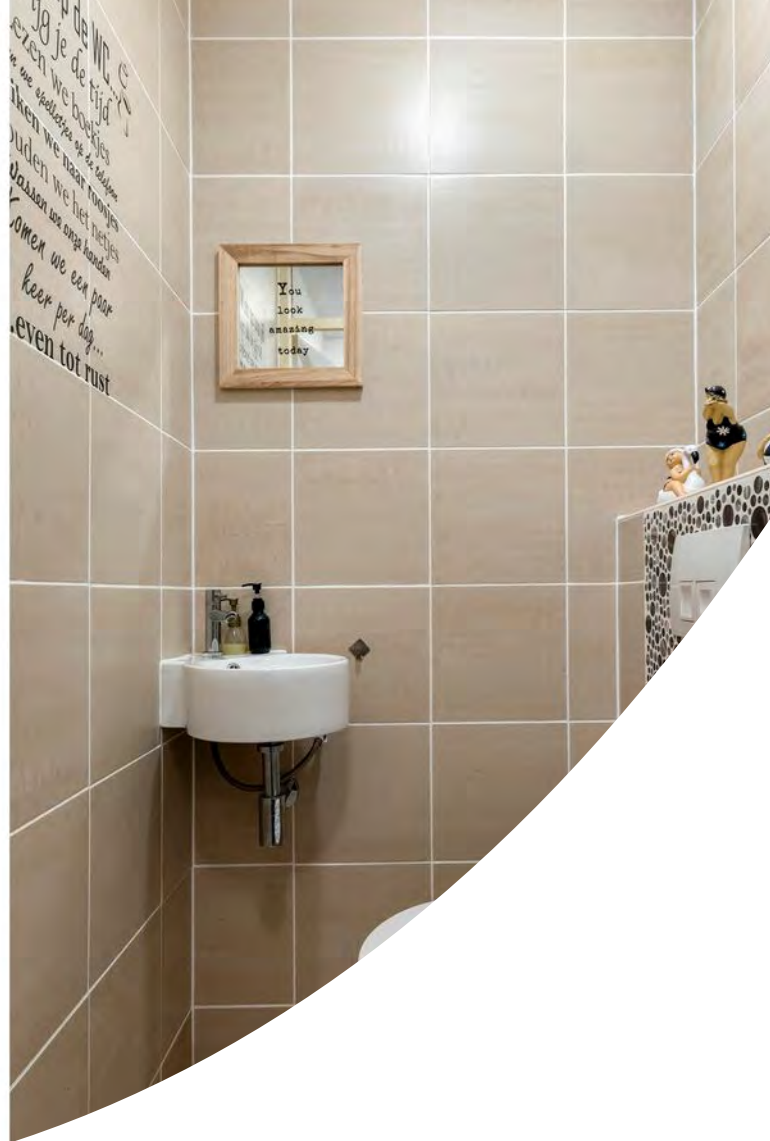




























Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

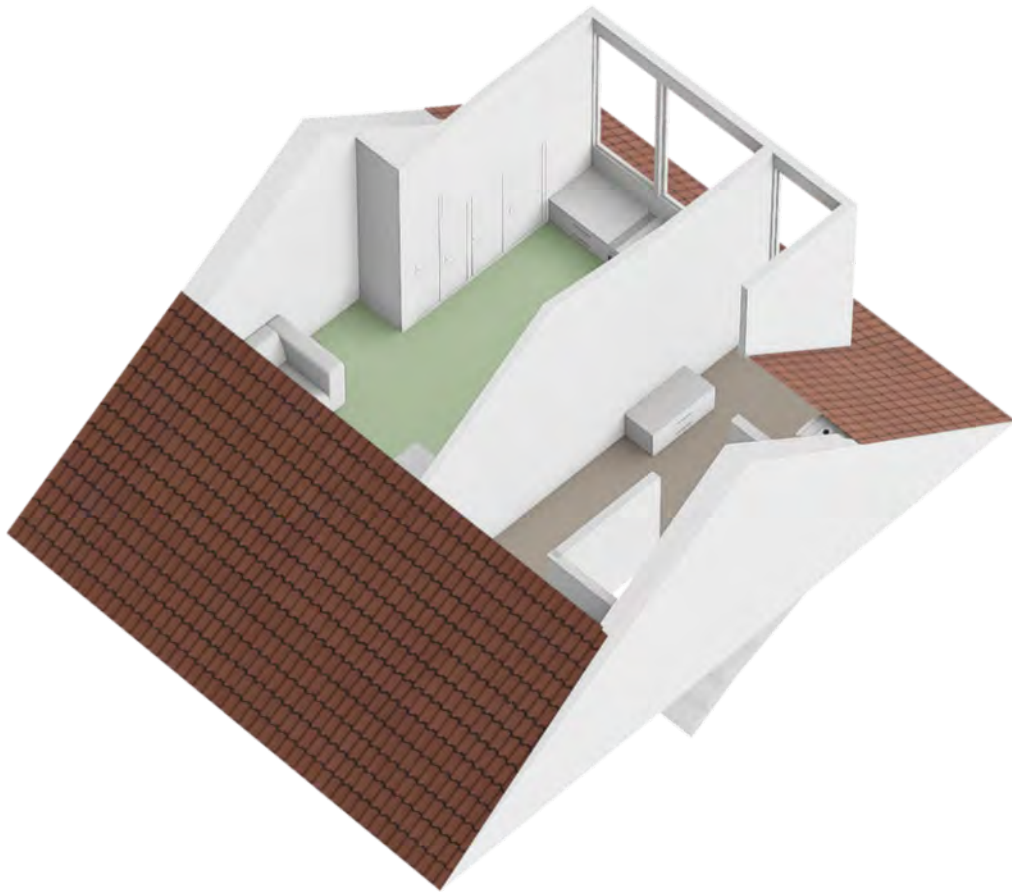


Plattegrond

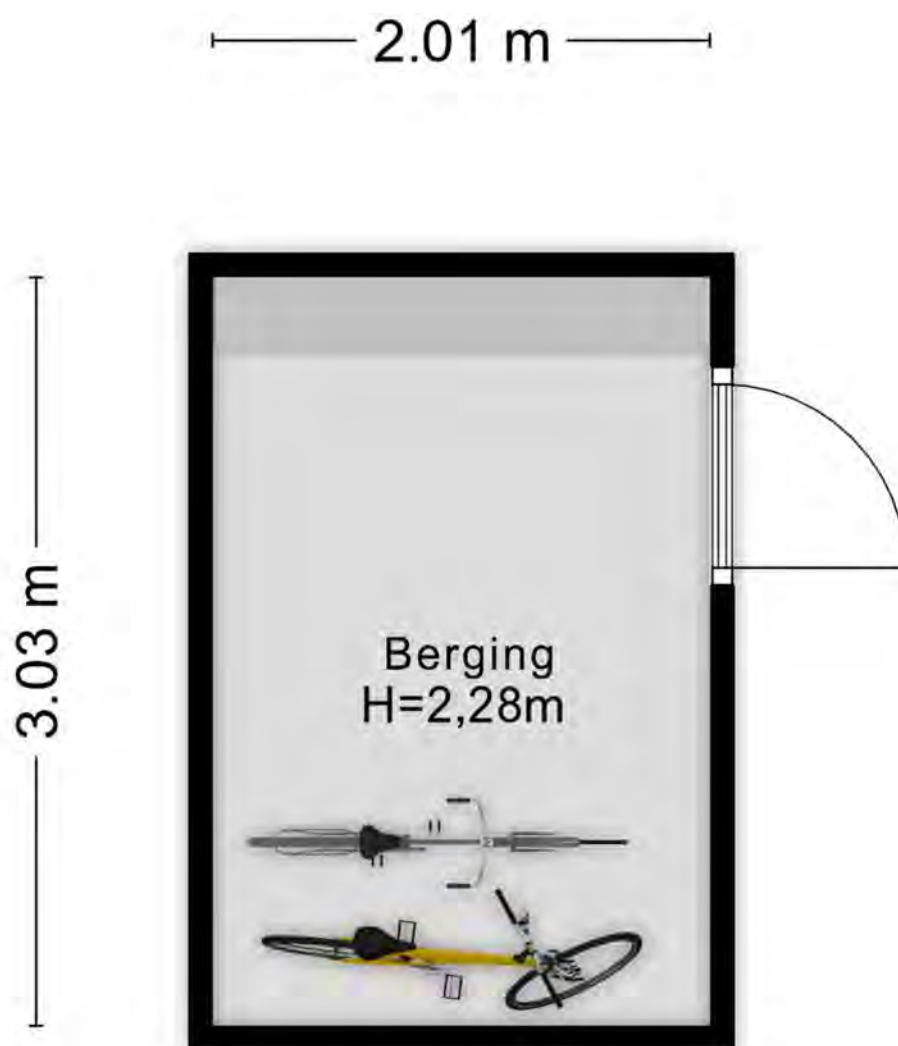


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

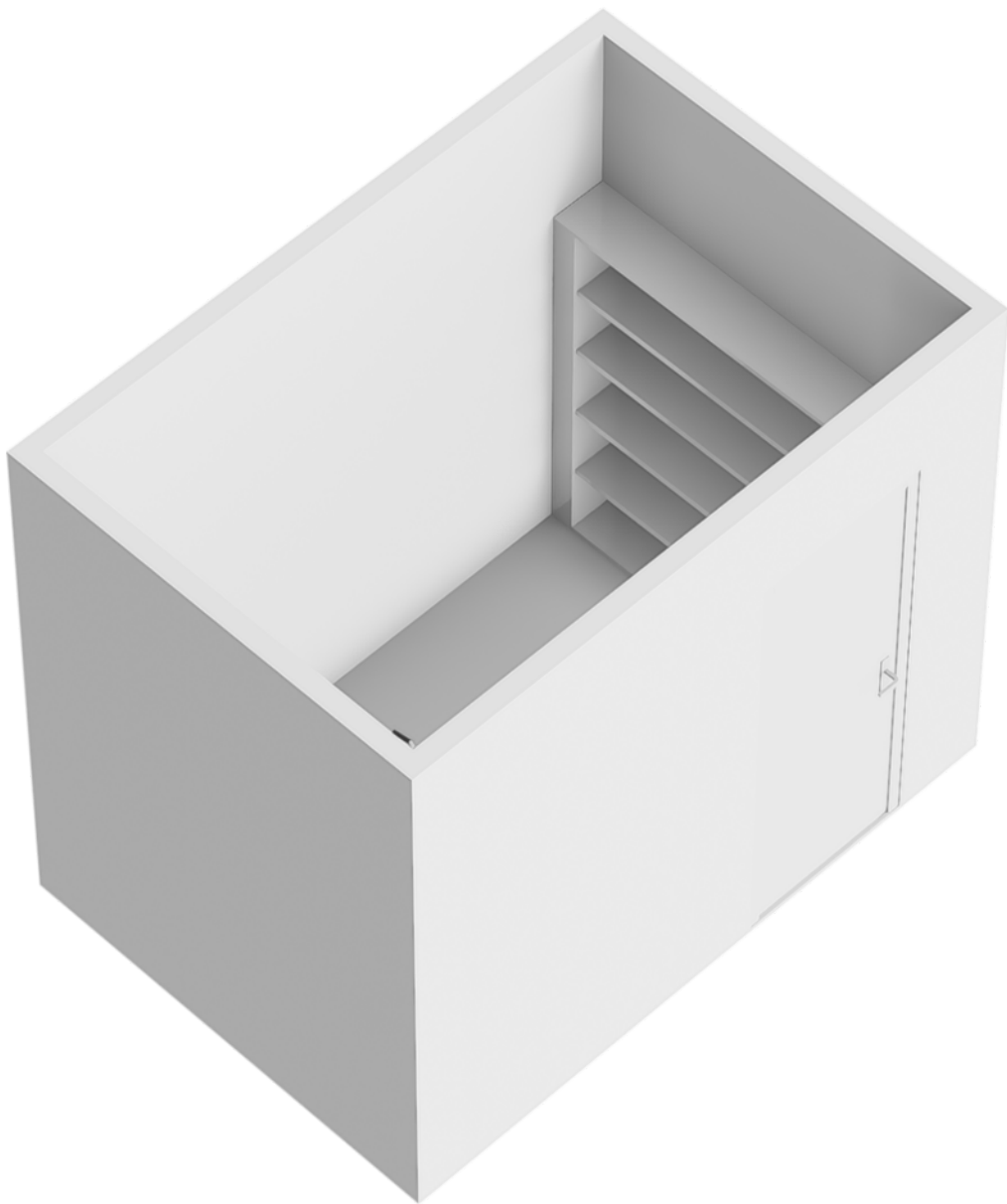


Plattegrond



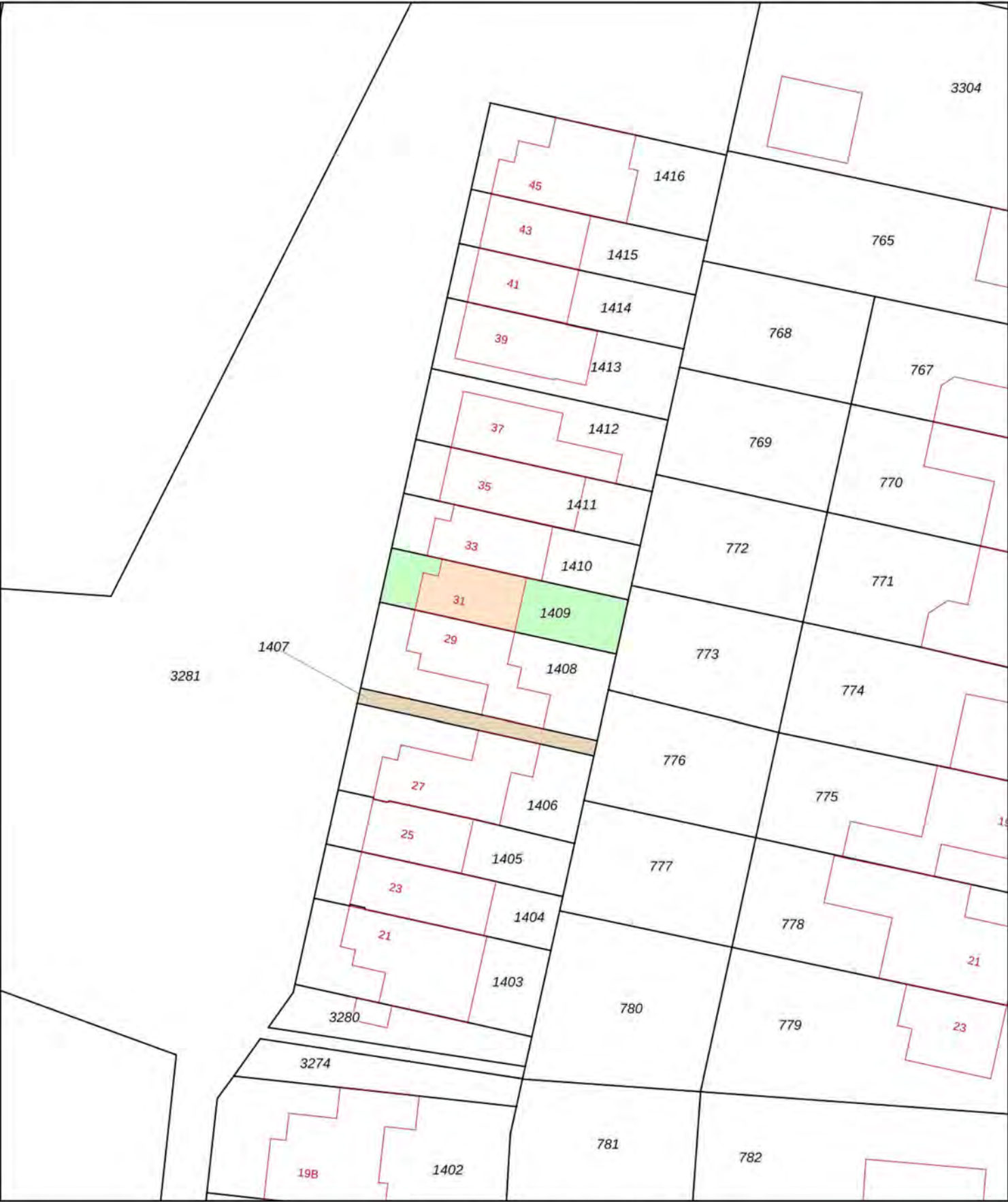
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Plattegrond





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie R

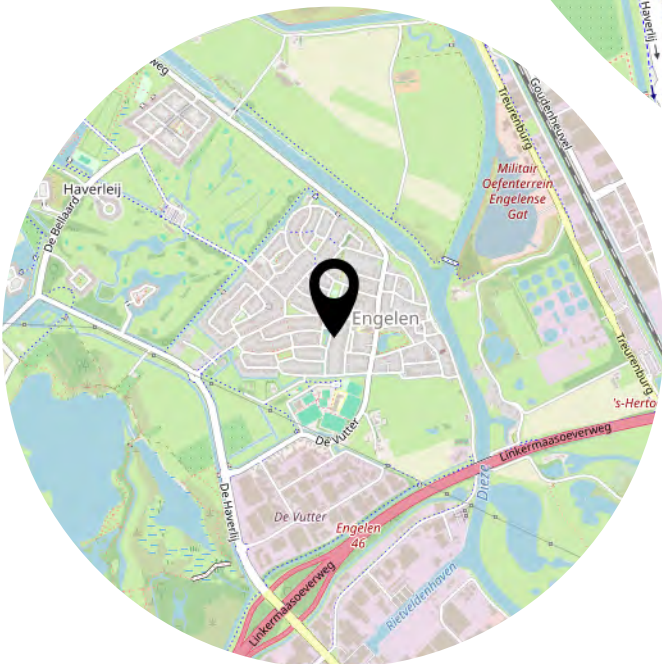
Perceel 1409

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Heeft u
interesse?



073-6330600
info@bighelaardij.nl
bighelaardij.nl