



'S-HERTOGENBOSCH
Aalscholverlaan 48

Vraagprijs
€ 685.000,- K.K.

Ruimte comfort en buitenleven

B
BIGHELAARDIJ
makelaars

verrassend veel slaap- en werkkamers

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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1991

Soort:
EENGEZINSWONING

kamers:
6

Inhoud:
489.46 m³

Woonoppervlakte:
121 m²

Perceeloppervlakte:
310m²

Overige inpandige ruimte:
17,50 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
2,80 m²

Energie label
B

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 685.000,- k.k.
Elektra	€ 50,-
Gas	€ 60,-
Water	€ 12,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1991
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Ankerloze spouwmuren Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	310 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	121 m ²
Inhoud	489 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	17,5 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	3 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

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

Kenmerken & specificaties

Energieverbruik

Energielabel	B
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Intergas Hr
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2024
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft airco	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

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

Bekijk de belangrijke documenten!

<https://app.eerlijkbieden.nl/auction/6a7fof702547243377372b48>



Scan deze code en
bekijk de
documenten op je
mobiel!





Omschrijving

Ruimte, comfort en buitenleven komen aan de Aalscholverlaan 48 bijzonder mooi samen. Deze verzorgde twee-onder-een-kapwoning in het geliefde Engelen beschikt over een perceel van 310 m² en verrassend veel slaap- en werkkamers. Daarmee is dit een huis dat moeiteloos meebeweegt met een groot gezin, thuiswerken of regelmatig logerende gasten.

Binnen geniet je van een lichte woonkamer, een open keuken met eetgedeelte, vloerverwarming op de gehele begane grond en een praktische bijkeuken als verbinding met de garage. Boven zorgen de dakkapellen voor extra ruimte en beschikt de master bedroom over airconditioning.

Buiten is het minstens zo aantrekkelijk. De brede en circa 13,50 meter diepe achtertuin heeft een open, groene uitstraling en wordt compleet gemaakt door een veranda van bijna 20 m². De opvallend ruime eigen oprit en garage bieden volop parkeergelegenheid. Dankzij het aangrenzende gemeentelijke plantsoen is er bovendien extra ruimte om meerdere auto's direct bij de woning te parkeren. Een veelzijdig familiehuis op een fijne plek in Engelen.

Een woning die je niet alleen moet bekijken, maar vooral moet ervaren.

Indeling

Via de ruime eigen oprit bereik je de entree van de woning. Binnen kom je in de hal met de meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde en biedt dankzij de brede raampartijen een fijne hoeveelheid daglicht. De open indeling zorgt voor een mooie verbinding met het eetgedeelte en de keuken aan de achterzijde. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel, terwijl de openslaande tuindeuren het 'binnen leven' rechtstreeks verbinden met het terras en de tuin.

De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en beschikt over voldoende werk- en kastruimte en diverse inbouwapparatuur. De volledige begane grond is voorzien van vloerverwarming: comfortabel, gelijkmatig verwarmd en prettig in het dagelijks gebruik.

Vanuit de keuken bereik je de bijkeuken met de aansluitingen voor de was-apparatuur. Deze praktische tussenruimte vormt de in pandige verbinding tussen de woning en de aangebouwde garage. Ideaal als wasruimte, extra berging en dagelijkse achterom. De garage is daarnaast rechtstreeks bereikbaar vanaf de eigen oprit en biedt volop ruimte voor een auto, fietsen, opslag of hobby's.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De master bedroom ligt aan de achterzijde en is dankzij de dakkapel opvallend ruim opgezet. De vaste kastenwand biedt veel bergruimte en de aanwezige airconditioning zorgt ook tijdens warme zomerdagen voor een aangename temperatuur.

Aan de voorzijde bevinden zich nog twee slaapkamers. Beide kamers zijn geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

De complete badkamer is uitgevoerd met een ligbad, separate douche, wastafelmeubel en toilet. De grote wand- en vloertegels geven de ruimte een rustige en verzorgde uitstraling.

Tweede verdieping

De vaste trap leidt naar een verrassend functionele tweede verdieping. De overloop beschikt over extra bergruimte, de opstelling van de cv-installatie en een wastafel.

Op deze verdieping bevinden zich twee afzonderlijke kamers, die momenteel als werkruimte zijn ingericht. Dankzij de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde beschikken beide kamers over extra vloeroppervlak, een prettige stahoogte en veel daglicht. Daarmee zijn ze uitstekend geschikt als slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer.

Tuin

De achtertuin maakt indruk door zijn royale afmetingen en open ligging. Met een breedte van circa 10,87 meter en een diepte van circa 13,47 meter is er uitzonderlijk veel buitenruimte. Juist de combinatie van deze breedte en diepte zorgt voor een vrij en ruimtelijk gevoel, waarbij de tuin nergens ingesloten aanvoelt.

De tuin is verzorgd aangelegd met meerdere terrassen, gazon en groene borders. Hierdoor ontstaan verschillende plekken om te ontspannen, te tafelen of van de zon te genieten. Achter in de tuin staat de royale houten veranda van circa 3,87 x 5,09 meter. Deze biedt bijna 20 m² aan overdekte buitenruimte en plaats voor zowel een loungeset als een grote eettafel.

Ook aan de voorzijde valt de open ligging op. De grote eigen oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's, terwijl het aangrenzende gemeentelijke plantsoen voor extra groen en een bijzonder ruimtelijke uitstraling rondom de woning zorgt.

USP's

- Verzorgde twee-onder-een-kapwoning in het geliefde Engelen;
- Perceel van 310 m²
- Inhoud circa 489 m³
- Energielabel B.
- Maar liefst 4 slaap- en werkkamer;
- Openslaande tuindeuren naar de tuin
- Gehele begane grond voorzien van vloerverwarming;
- Praktische bijkeuken met aansluitingen voor de was-apparatuur;
- Master bedroom voorzien van airconditioning en vaste kasten;
- Dakkapellen zorgen voor extra ruimte en daglicht;
- Brede achtertuin en diepe Achtertuin van circa 10,87 meter;
- Open en groen aangelegde tuin met meerdere terrassen;
- Houten veranda van circa 3,87 x 5,09 meter;
- Opvallend grote eigen oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's;
- Extra ruimtelijke uitstraling dankzij het aangrenzende gemeentelijke plantsoen

Bekijk deze woning online!

<https://aalscholverlaan48.nl/>

B
BIGHELAARDIJ
makelaars

Aalscholverlaan 48, 's-Hertogenbosch



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!

















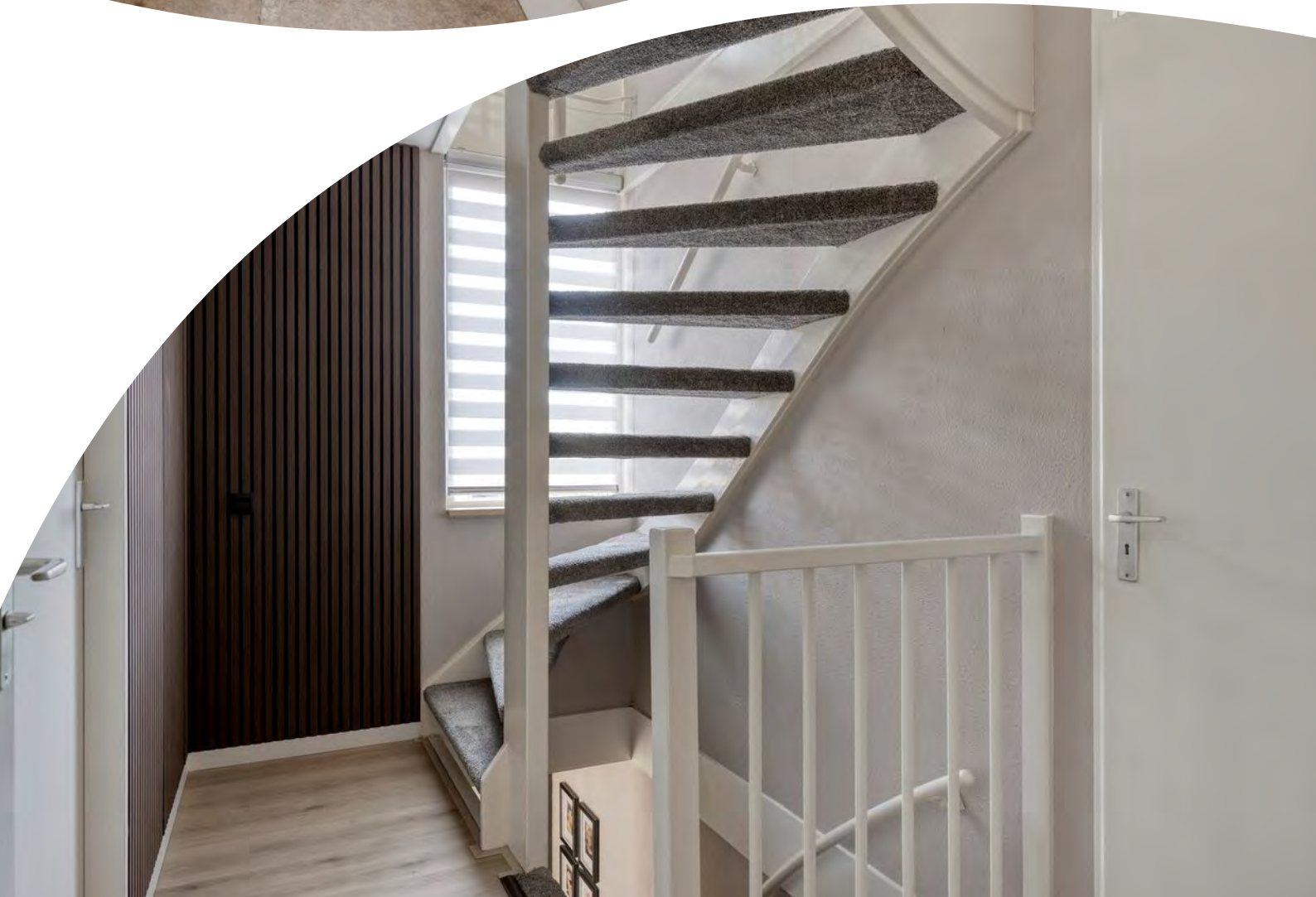


















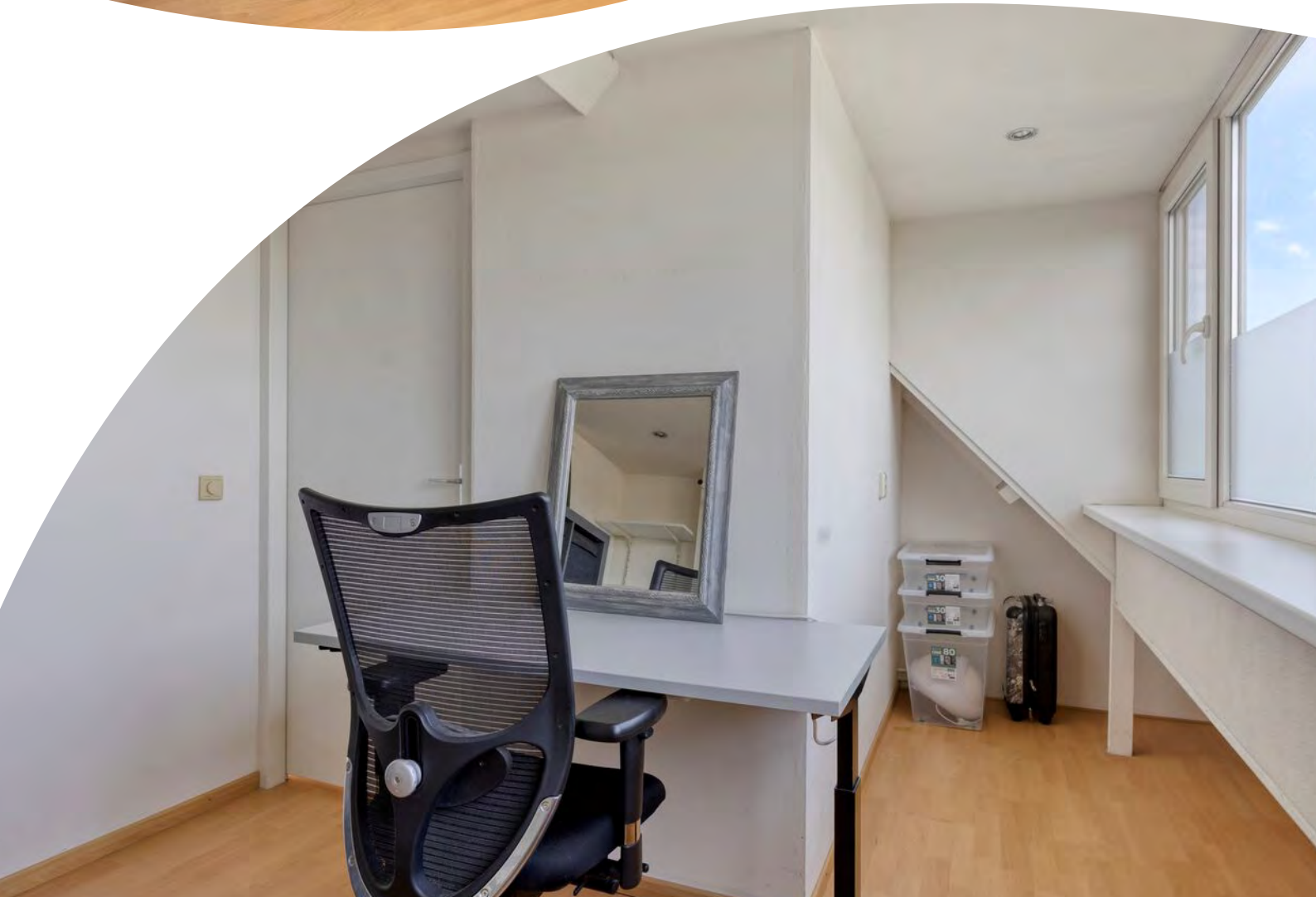




















Matterport viewer



wandel met de pc-muis door de woning

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

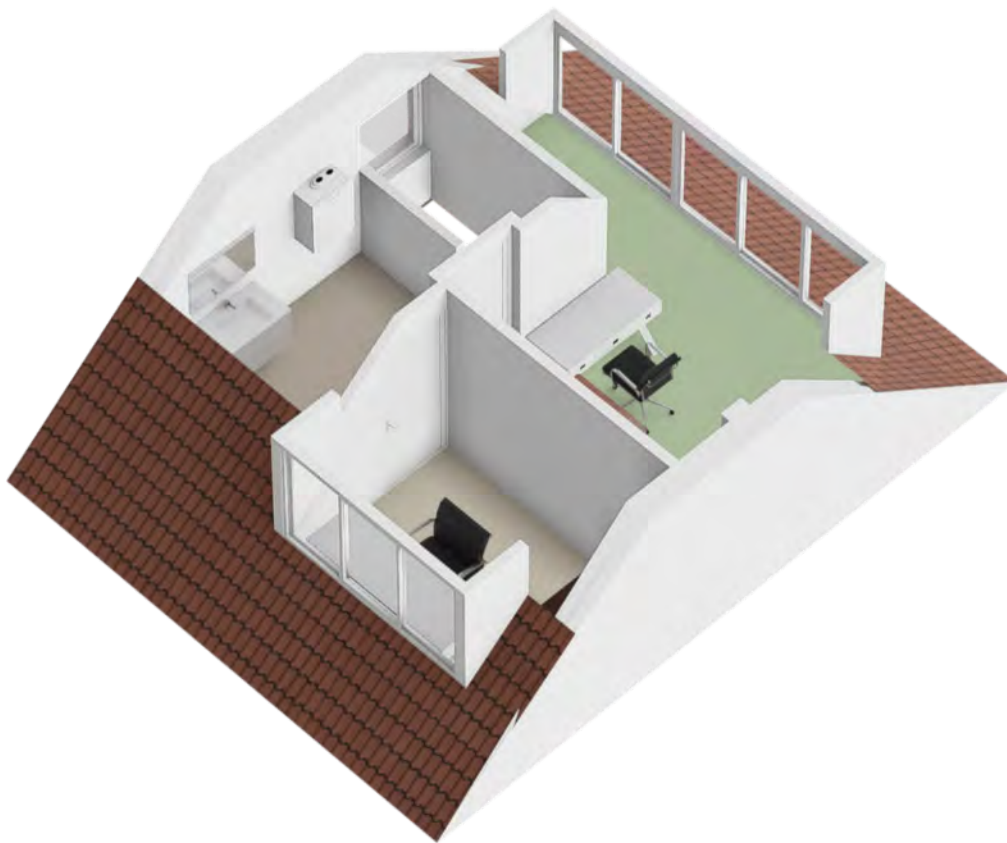


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

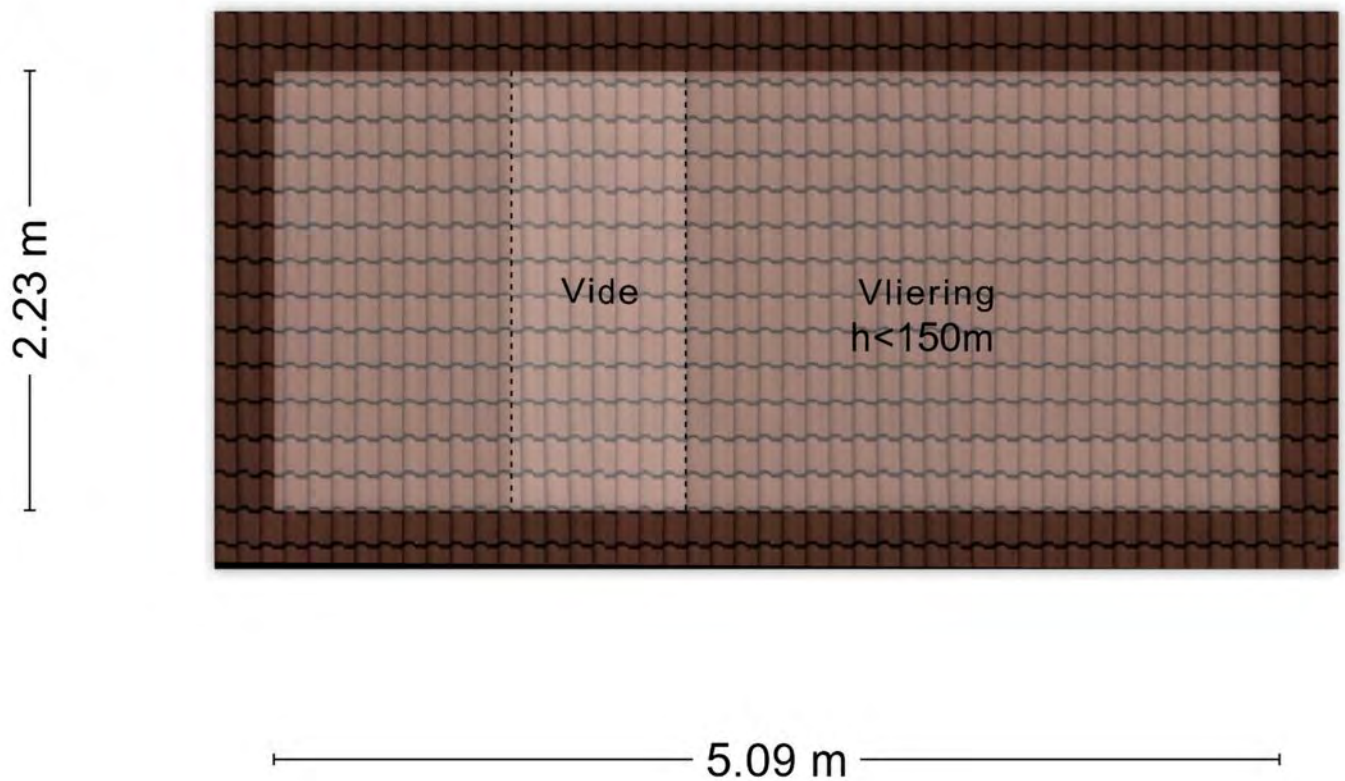
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

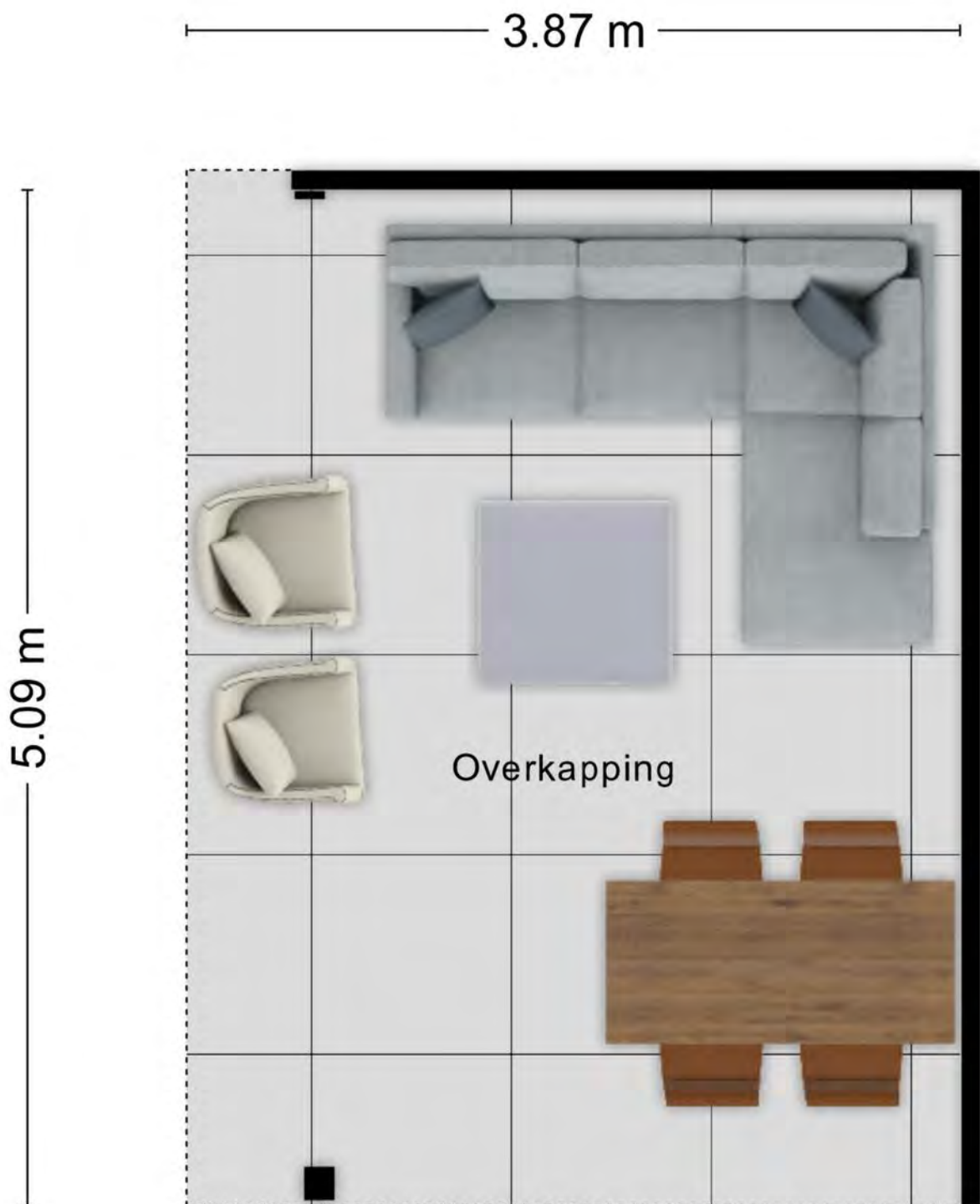


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

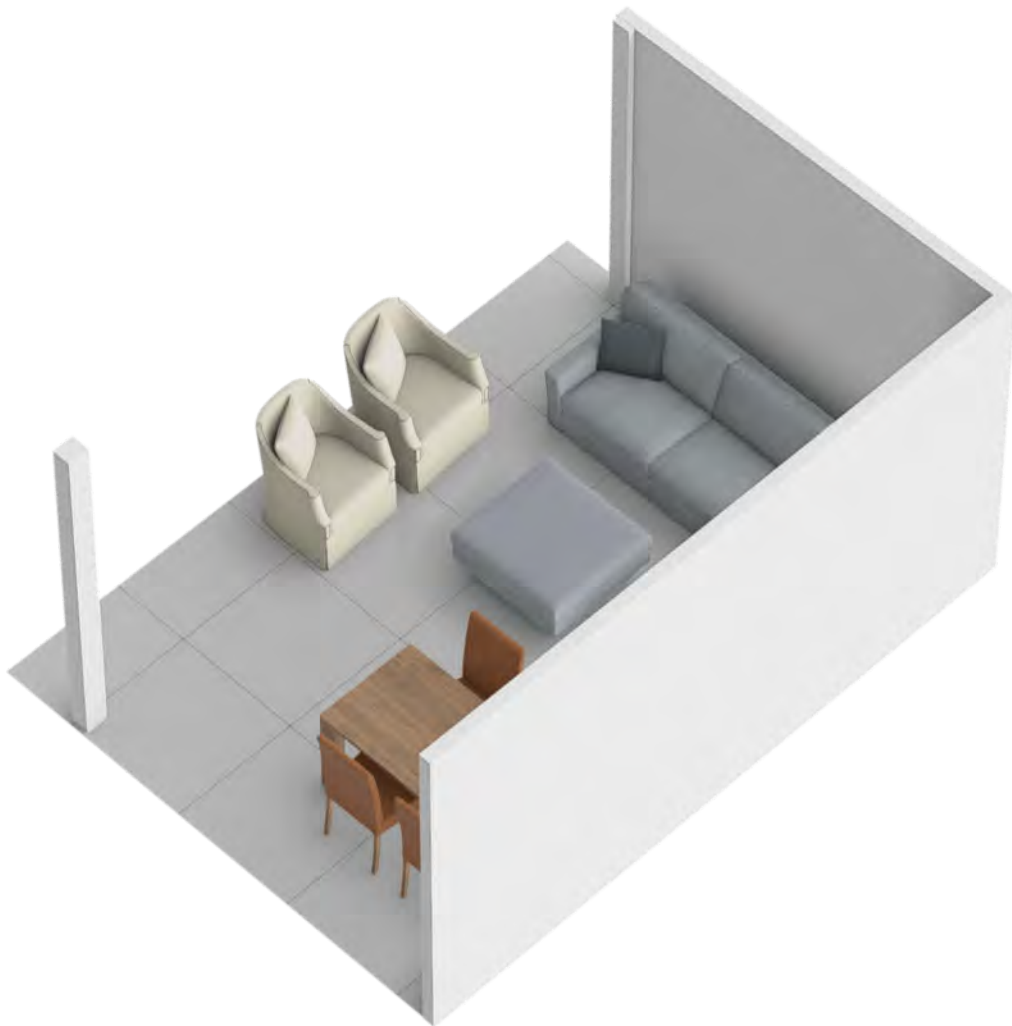
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Aalscholverlaan 48



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrati

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie	R
--------	---

Perceel	1571
---------	------

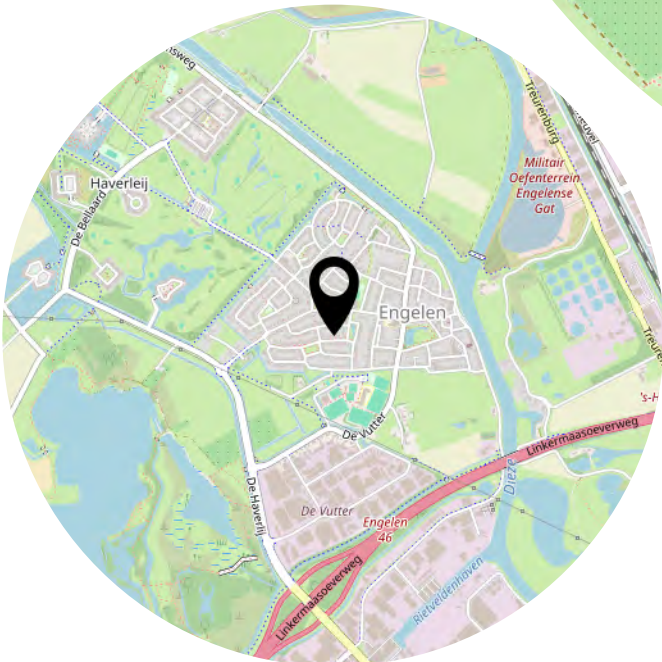
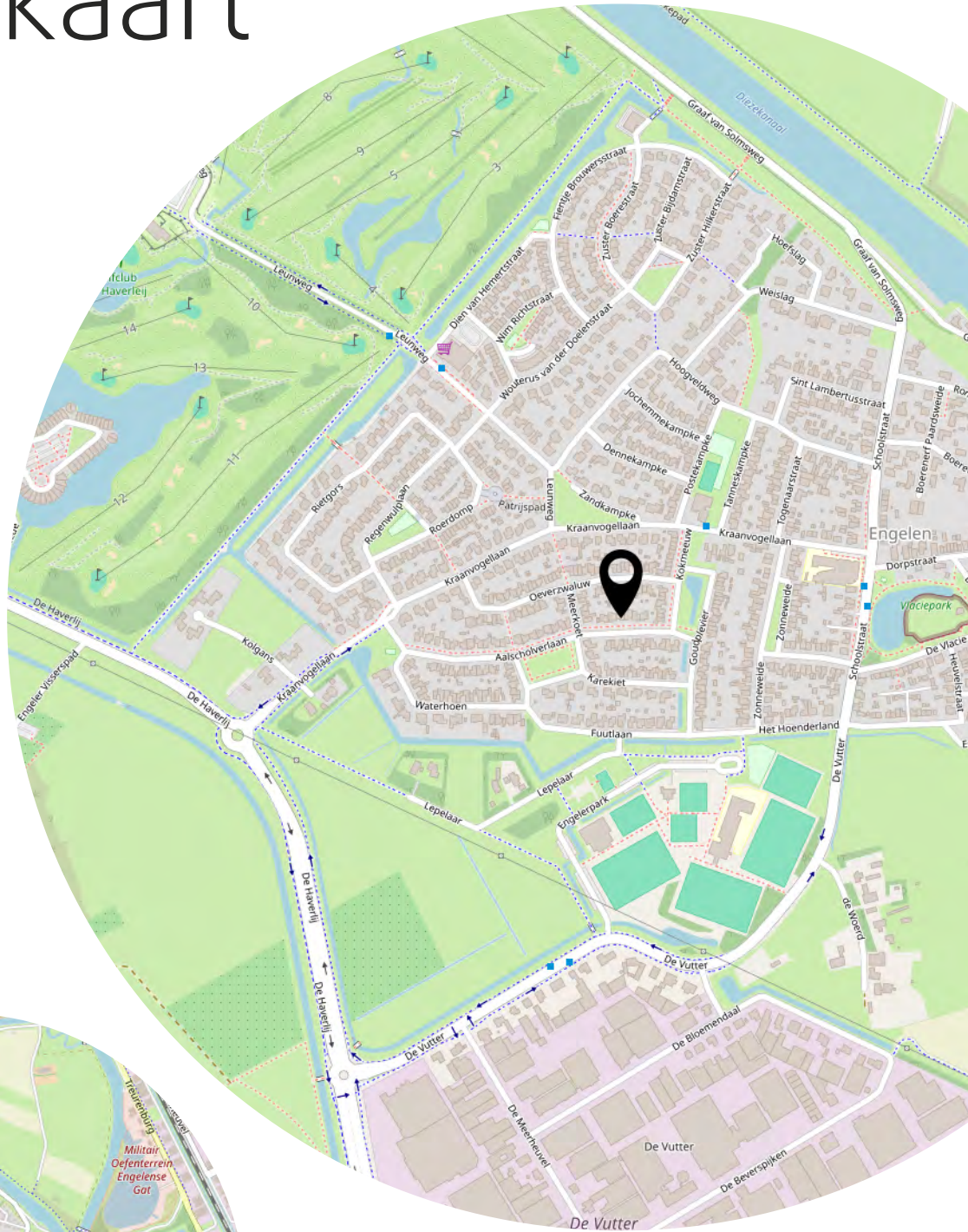
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



Locatie op de kaart



360' viewer



wandel met de pc-muis door de woning

Heeft u
interesse?



073-6330600
info@bighelaardij.nl
bighelaardij.nl