

# B

**BIGHELAARDIJ**  
makelaars

## Bighelaardij Makelaars

Adres Fuutlaan 38  
5221 GR 's-Hertogenbosch  
E-mail [info@bighelaardij.nl](mailto:info@bighelaardij.nl)  
Telefoon 073 - 6330600  
Website [www.bighelaardij.nl](http://www.bighelaardij.nl)

## Kuifeend 1, 's-Hertogenbosch

€ 485.000,- k.k.



## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 485.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	eengezinswoning
Type woonhuis	2-onder-1- kapwoning
Aantal woonlagen	3
Kwaliteit	luxe
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1994
Bouwperiode	1991-2000
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Dak	zadeldak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	mechanische ventilatie, tv kabel en dakraam

### Energie

Energie label	B
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi- ketel uit 2012 van Remeha HR Combi, eigendom

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	110 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	224 m <sup>2</sup>
Inhoud	375 m <sup>3</sup>
Bergruimte oppervlakte	19 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

### Buitenruimte

Ligging	vrij uitzicht
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 93 m <sup>2</sup> en is gelegen op het noordoosten

### Bergruimte

Garage	vrijstaande stenen garage
--------	------------------------------

## Omschrijving

Binnenkijken? Zaterdag 1 april van 11:00 tot 15:00 (Open Huizen Dag)

Een mooie, sfeervolle 2-onder-1-kapwoning met erker en vrij uitzicht, diepe tuin, een oprit en een vrijstaande garage. Het gaat om de Kuifeend 1 in Engelen; direct gelegen aan een speelweide met veel groen waar je heerlijk rustig woont!

Binnenshuis kun je rekenen op een riante benedenverdieping met een sfeervolle woonkamer – inclusief eikenhoutenvloer en erker-, een licht uitgevoerde keuken met zicht op de tuin. Boven maakt u gebruik van een gemoderniseerde complete badkamer en drie mooie slaapkamers. Dan rest de zolder nog met de mogelijkheid voor een vierde of vijfde slaapkamer.

### Omgeving:

Engelen is een prachtige, groene locatie om te wonen met alle voorzieningen in de buurt. De boodschappen kunt u halen bij de Plus supermarkt. Verder zijn er in het dorp 2 basisscholen met kinderopvang, een 18-holes golfterrein, Padelbaan, Voetbalclub, Recreatiegebied Het Engelermeer waar u kunt wandelen. En leuke speelveldjes voor de kinderen. De uitvalswegen naar A59 en A2 zijn bijzonder goed bereikbaar, Op 10 autominuten afstand van het Centraal Station en de binnenstad van Den Bosch.

### Indeling

Via de zij-tuin kom u bij de voordeur van de woning. In de hal is de trapopgang naar boven, de meterkast en toiletruimte met fontein. Verder heeft vanuit de hal toegang tot de woonkamer. De heerlijk lichte en ruime woonkamer in “U”-vorm biedt volop mogelijkheid voor een gezellige zithoek. De raampartijen in o.a. de erker zorgen ervoor dat er veel daglicht naar binnen valt. Ziet u zichzelf al zitten op die nieuwe hoekbank? Aan de tuinzijde van de woning is de keuken gelegen. De keuken staat goed opgesteld met witte onder- en bovenkasten.

De volgende apparatuur is in de keuken aanwezig:

- \* RVS kookplaat;
- \* afzuigkap;
- \* combi oven
- \* vaatwasmachine
- \* koelkast

### Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde van de woning is de grote master bedroom (ca. 16 m<sup>2</sup>) met grote inbouwkast. De tweede en derde slaapkamer treft u aan de achterzijde van het huis. De slaapkamers zijn stuk voor stuk netjes afgewerkt en lekker licht dankzij de grote raampartijen. De trap naar zolder is voorzien van een inbouwkast.

De badkamer (ca. 6 m<sup>2</sup>) is geüpdatet, betegeld in wit/ taupe kleurstelling en is compleet ingericht met een designradiator, een badkamermeubel met lades, een brede wastafel met geïntegreerde kraan, spiegel, een regendouche met glazen wand, 'zwevend' toilet en een heerlijk ligbad. Het raam zorgt dat u na het douchen de ruimte goed kunt ventileren.

### Tweede verdieping

De ruime zolder is afgewerkt met een laminaat vloer en heeft meerdere opberglades op maat onder de dakhellingen twee dakramen. U kunt de ruimte voor meerdere doeleinden gebruiken. Naast slaapkamers kunt u ook denken aan een home-office, speelkamer voor kinderen of logeerkamer. Op deze verdieping vind je de aansluiting voor de witgoedopstelling. En de C.V.-combiketel (Remeha, 2012).

### Tuin

De woning ligt op een ruim perceel met eigen oprit voor één auto. Voor het huis is de tuin verzorgd. Ook de achtertuin is slim aangelegd een mixtuur van groen, gras en bestrating. Er is altijd wel een plekje in de zon of schaduw te vinden. Ruimte genoeg voor het hele gezin en om leuke tuinfeestjes te geven.

De ruime vrijstaande garage (ca. 20 m<sup>2</sup>) biedt meer dan genoeg opbergruimte en heeft een deur naar de achtertuin. De tuin heeft een ingang achterom langs de garage.

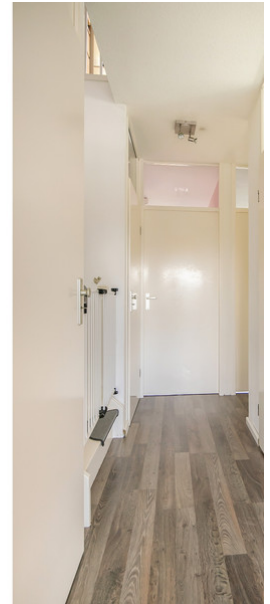
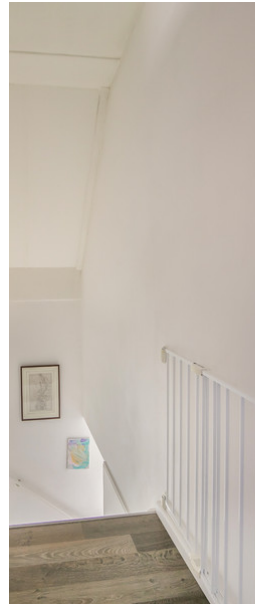
### Goed om te weten:

- \* Woonoppervlakte: ca. 125 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud: 375.21 m<sup>3</sup>
- \* Bouwjaar: 1994
- \* De woning is volledig geïsoleerd.
- \* Voor deze woning is een energielabel B afgegeven.
- \* vrijstaande garage
- \* vrij uitzicht
- \* Oplevering in overleg.

# Foto's











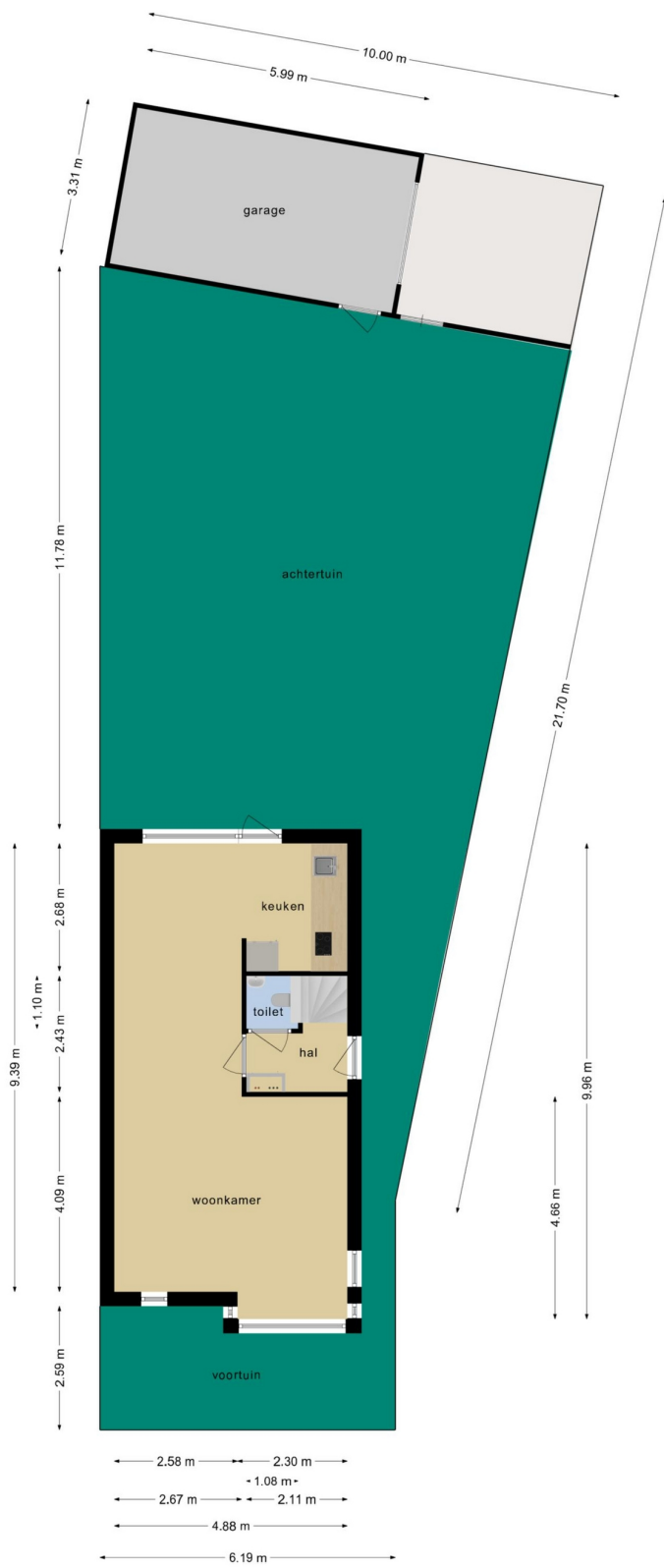






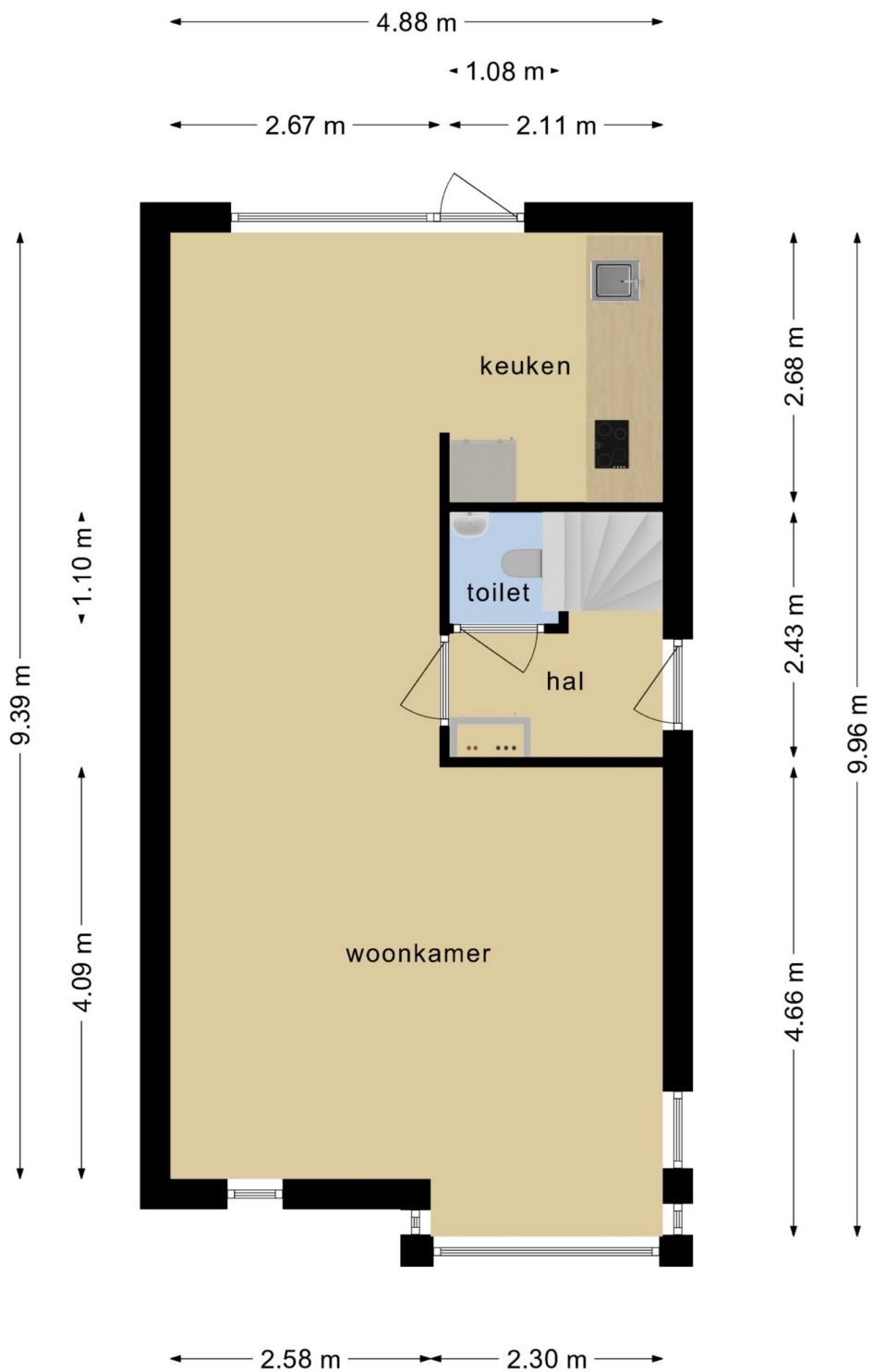


**Plattegrond**



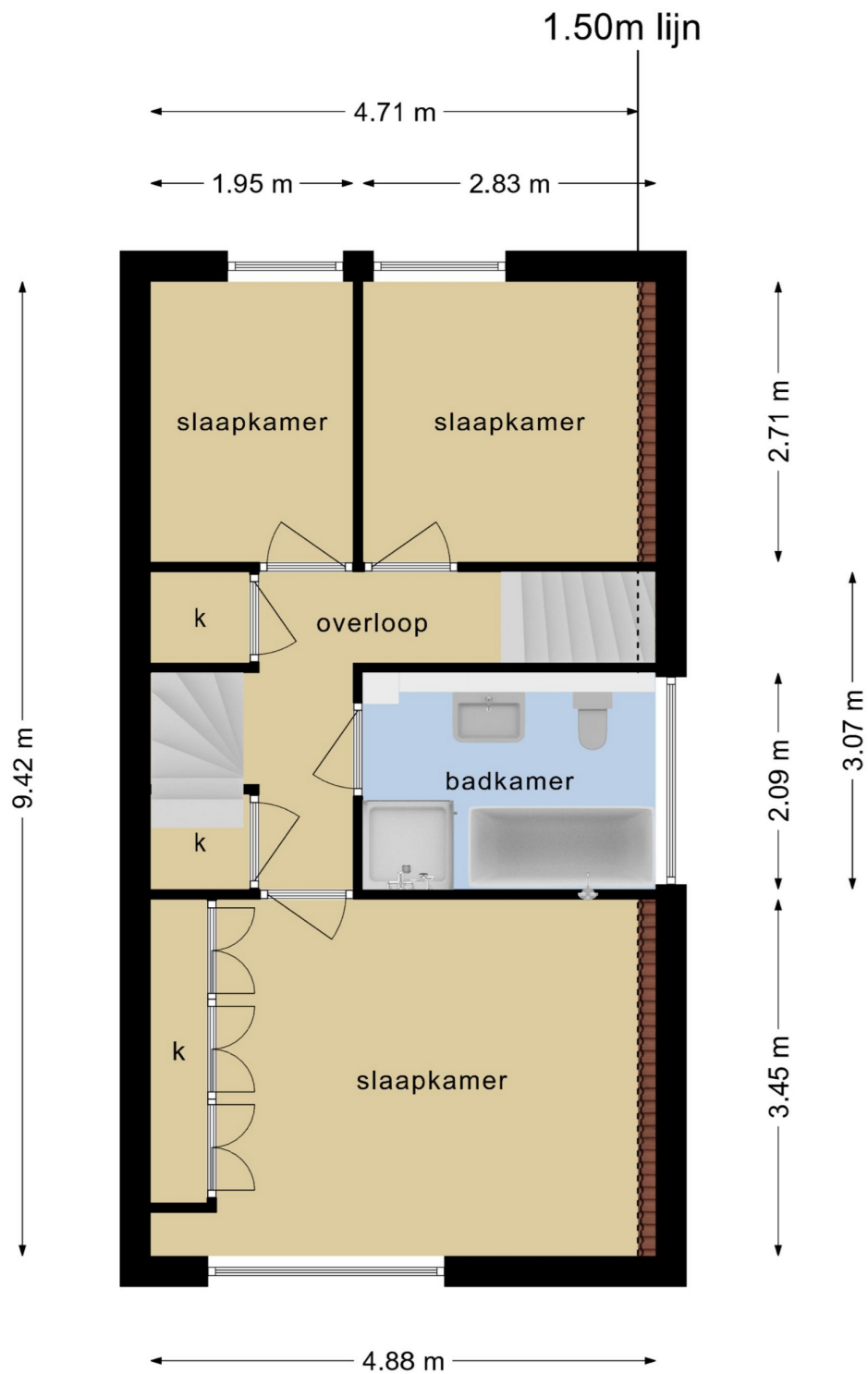
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



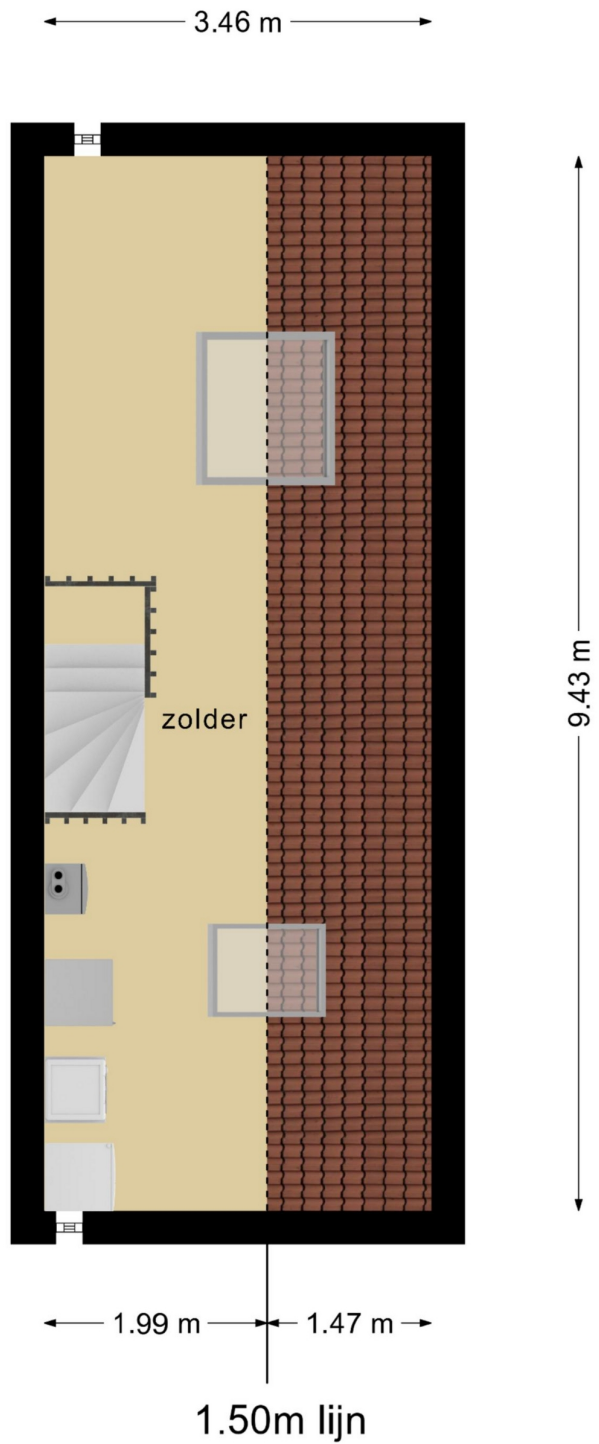
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

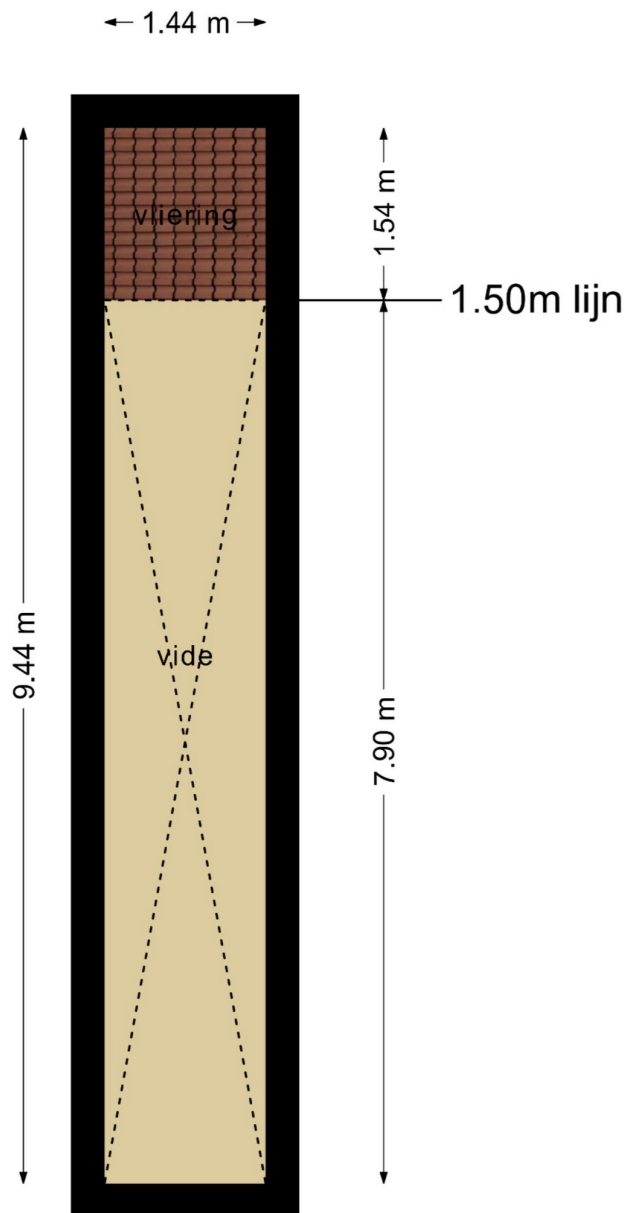
# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

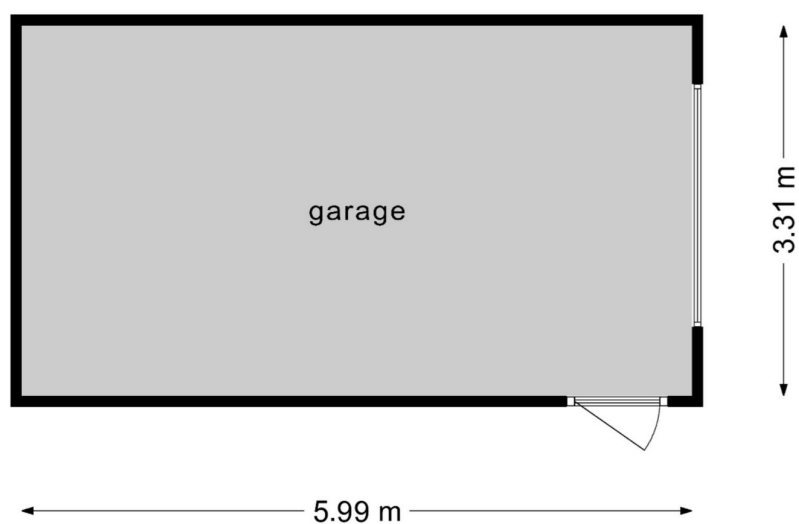


## Plattegrond

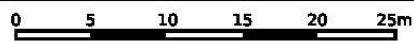
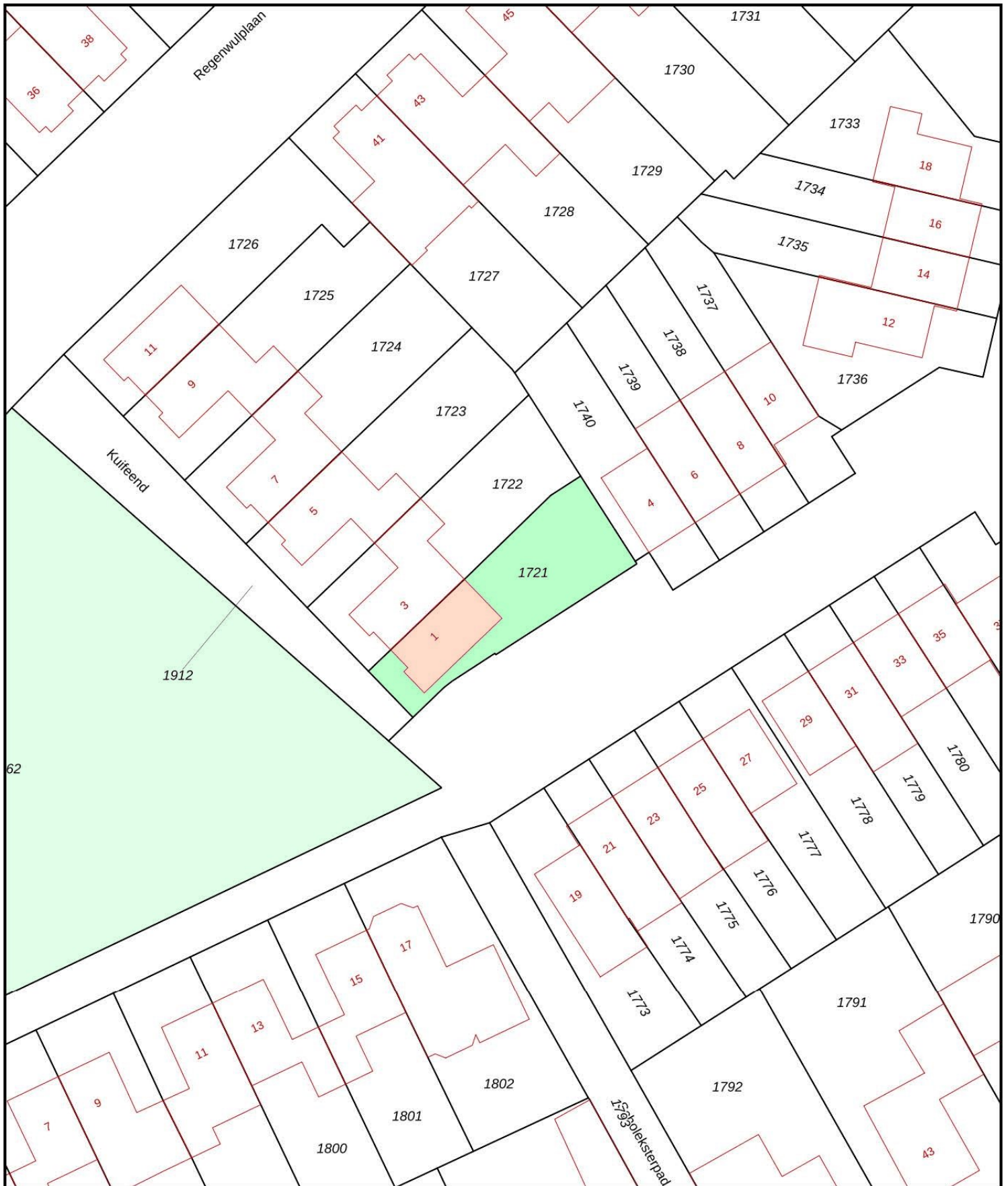



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

## Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**




<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 1721</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 1721</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 maart 2023  
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.



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 1721</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 maart 2023  
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.