



Aalscholverlaan 43, 5221 GJ 's-Hertogenbosch

Vraagprijs € 625.000,- k.k.

VDH Wonen Makelaardij presenteert met trots deze aan een rustige en brede woonstraat gelegen, volledig verduurzaamde twee-onder-een-kapwoning met maar liefst 12 zonnepanelen (2022), spouwmuurisolatie, een uitgebouwde woonkamer, multifunctionele garage en een strak aangelegde, zonnige achtertuin met sfeervolle buitenverlichting. Een ideale gezinswoning waar comfort, sfeer en hoogwaardige afwerking perfect samenkomen. De gehele begane grond is bovendien voorzien van comfortabele vloerverwarming, wat zorgt voor een aangename leefomgeving het hele jaar door.

Ligging

Aan de noordzijde van 's-Hertogenbosch ligt het karaktervolle kerkdorp Engelen: een plek waar dorpsrust en stadscomfort elkaar moeiteloos vinden. Brede lanen, een groene opzet en een hechte, gemoedelijke gemeenschap geven het dorp een bijzonder fijne woonkwaliteit. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand, waardoor wonen hier als vanzelfsprekend ontspannen en zorgeloos voelt.

Daarnaast staat Engelen bekend om haar prachtige omgeving. De 18-holes golfbaan, de kastelen van Haverleij en het omliggende landschap geven het gebied een bijna landelijk karakter. Toch sta je binnen tien minuten in de gezellige Bossche binnenstad voor een terrasje, een avondje uit of een wandeling langs boetieks en speciaalzaken.

Voor wie graag buiten recreëert, is er volop keuze: het Engelermeer, de Dieze en de Maas liggen letterlijk om de hoek en nodigen uit tot wandelen, suppen, varen, zwemmen en fietsen. Ook sportliefhebbers kunnen hier uitstekend terecht met onder meer tennisbanen, voetbalvelden en natuurlijk de golfbaan in de buurt.

Engelen is bovendien zeer kindvriendelijk met meerdere basisscholen, veilige straten, speelweides, een gezondheidscentrum, supermarkt en bushalte op loopafstand. De uitvalswegen A2 en A59 zijn snel bereikbaar, ideaal voor forenzen.

Bijzonderheden

- Oprit geschikt voor meerdere auto's en elektrisch laadpunt
- Geïsoleerde, ruime en multifunctionele garage die eenvoudig bij de woning te betrekken is
- Fraai aangelegde en zonnige achtertuin op het zuiden, voorzien van sfeervolle buitenverlichting
- Uitgebouwde (2021) woonkamer met hoekkozijn, openslaande deuren, comfortabele vloerverwarming, een sfeervolle multiplank vloer én een fijne lichtstraat die zorgt voor prachtig extra daglicht
- Moderne hoogglans keuken met granieten blad, dekton werkeiland en complete inbouwapparatuur
- Vier ruime slaapkamers, waaronder een royale hoofdslaapkamer met breed balkon en praktische inloopkast
- Luxe badkamer met inloopdouche, diep ligbad, wastafelmeubel en tweede toilet
- Airconditioning (met verwarmingsfunctie) in de woonkamer en op de tweede verdieping
- Rustige ligging aan een brede woonstraat
- Speelweide met toestellen voor kinderen op korte afstand

Deze informatie is met de grootste zorg samengesteld. Aan de inhoud kunnen echter geen rechten worden ontleend. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 625.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Energieklasse	A
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	531 m ³
Perceel oppervlakte	246 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	132 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1991
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin 86 m ²
Garage	Aangebouwd steen 19 m ² (690 bij 270 cm)
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd

Locatie

Aalscholverlaan 43
5221 GJ 'S-HERTOGENBOSCH



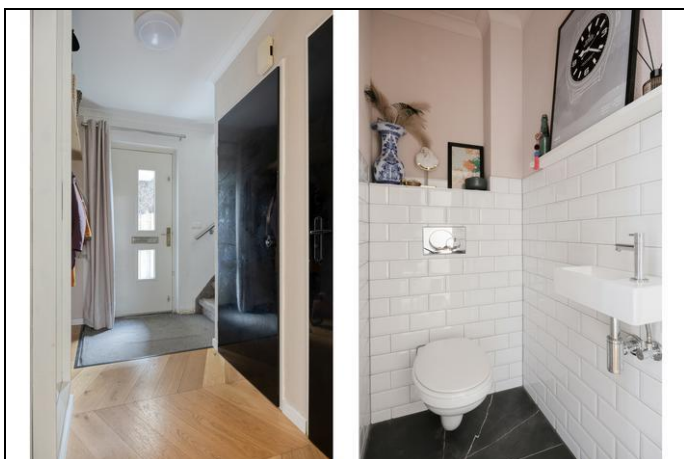
Foto's



Foto's



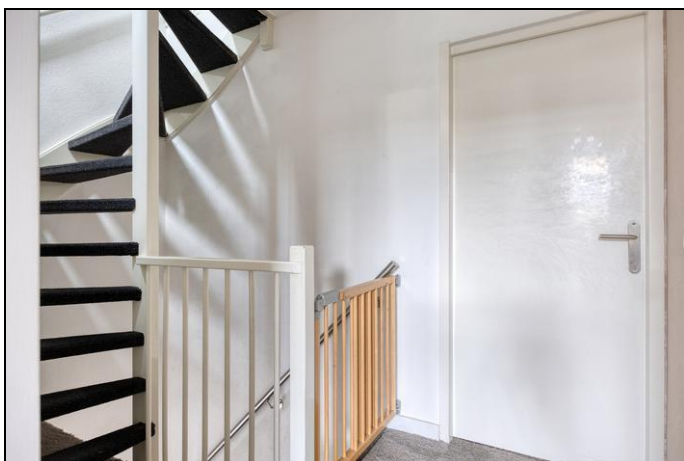
Foto's



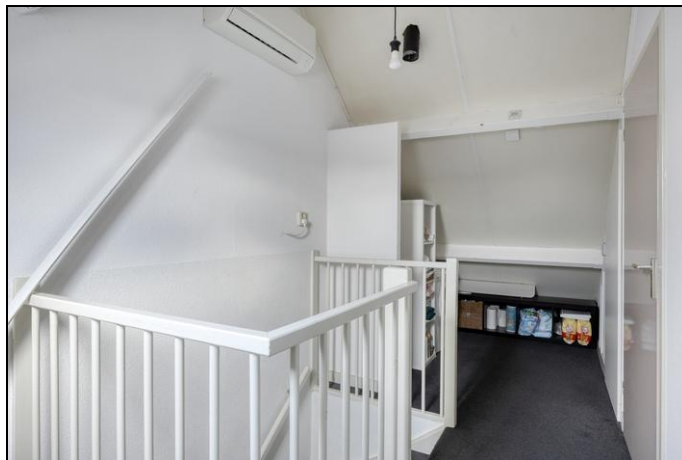
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's









