

# AALSCHOLVERLAAN 54, 's-Hertogenbosch

| Gelegen in Engelen op een prachtig perceel



VRAAGPRIJS € 615.000 k.k.

# KENMERKEN



**Bouwjaar**  
1991



**Tuin ligging**  
noord



**Woonoppervlakte**  
133 m<sup>2</sup>



**Inhoud**  
533 m<sup>3</sup>



**Perceeloppervlakte**  
4,12 m<sup>2</sup>



**Aantal slaapkamers**  
3



## Uw Waare (T)huis met o.a.:

- Eigen oprit
- 11 zonnepanelen
- Sfeervolle overkapping
- Carport met houtopslag

Wordt Aalscholverlaan 54 uw  
Waare (T)huis?

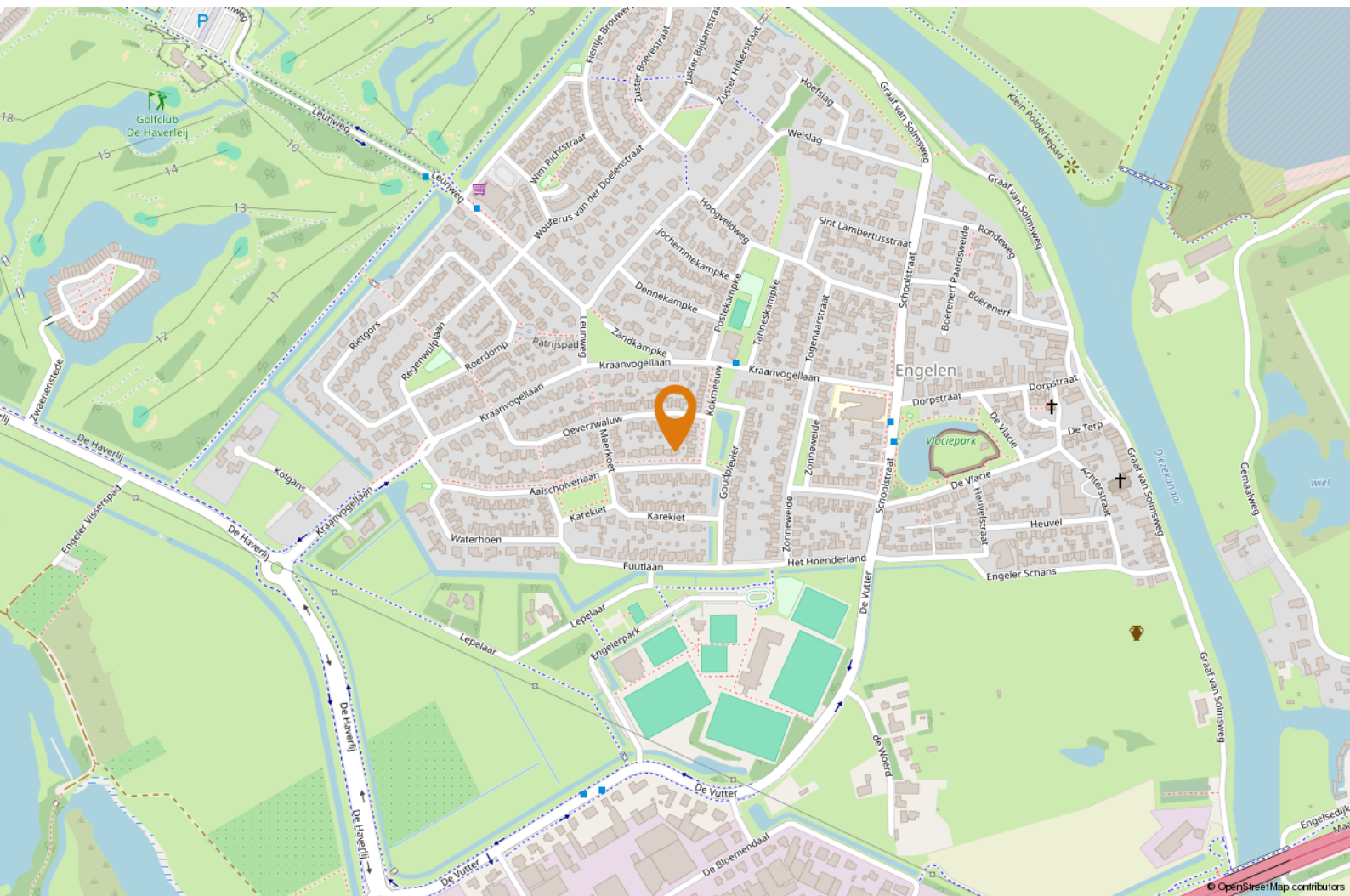




## Locatie

Engelen staat bekend om zijn gezellige dorpskern en unieke ligging. Hier woon je in een intiem stadsdeel, omringd door de natuur van de rivier de Maas, het Engelenmeer en het nieuwbouwplan "Haverleij" met een 18-holes golfbaan. Binnen 10 autominuten bereik je de bruisende binnenstad van 's-Hertogenbosch.

# 's-Hertogenbosch Aalscholverlaan 54





# OMSCHRIJVING

Bij binnenkomst betreed je een entree met meterkast, toiletruimte en trapgang naar de eerste verdieping. De U-vormige woonkamer straalt warmte uit dankzij de sfeervolle houthaard en de lichte tegelvloer. Hardhouten kozijnen met dubbel glas zorgen voor veel lichtinval. De woonkamer biedt toegang tot een overkapping via openslaande deuren, ideaal voor gezellige avonden buiten. Een werkplek grenst aan het eetgedeelte, met directe toegang tot de landelijke half open keuken. Deze keuken is voorzien van een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, combi-oven en vaatwasser. Vanuit de keuken loop je zo de bijkeuken en berging in, met in de bijkeuken de aansluitingen voor wasapparatuur en een aanrechtblok met wateraansluiting. De groene tuin op het noorden biedt altijd een plekje in de zon of schaduw, met meerdere terrassen, borders en een royaal gazon.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers, beiden voorzien van vloerbedekking en spachtelputz wanden met behangaccenten. Eén van de slaapkamers heeft een Velux dakraam. De volledig betegelde badkamer is uitgerust met een ligbad, douchecabine, wastafel en een tweede toilet, perfect voor een ontspannen begin of einde van de dag.

De tweede verdieping biedt een open zolderruimte waar de derde slaapkamer is gerealiseerd. Deze kamer heeft een laminaatvloer en biedt veel bergruimte achter de knieschotten. Een ideale plek voor een tienerkamer, slaapkamer, hobbyruimte of thuishkantoor.

:



## "Comfort en ruimte"

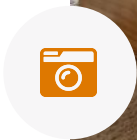


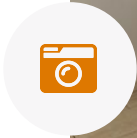
De op het noorden gelegen tuin is verzorgd aangelegd met diverse beplanting en een prachtige grote appelboom. De tuin beschikt over twee betegelde terrassen en een overdekt terras met lichtkoepels, perfect om het hele jaar door te genieten van de buitenruimte. Daarnaast is er een plantenkas, een carport met houtopslag, wat zorgt voor extra praktische ruimte. Een ideale tuin voor liefhebbers van groen en comfort.

Dit huis beschikt over energielabel A en is voorzien van gevelisolatie, dakisolatie, dubbel glas (HR en deels HR+) en vloerisolatie in de keuken en woonkamer. Duurzaamheid en comfort gaan hier hand in hand.

Deze tweekapper in 's-Hertogenbosch is instapklaar en biedt alles wat je zoekt in een woning.

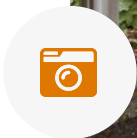
Wij zijn enthousiast over deze tweekapper. Ben je ook benieuwd? Neem dan snel contact op voor meer informatie of een afspraak. We kijken er naar uit om je te verwelkomen in jouw nieuwe Waare (T)huis!

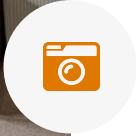


















# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



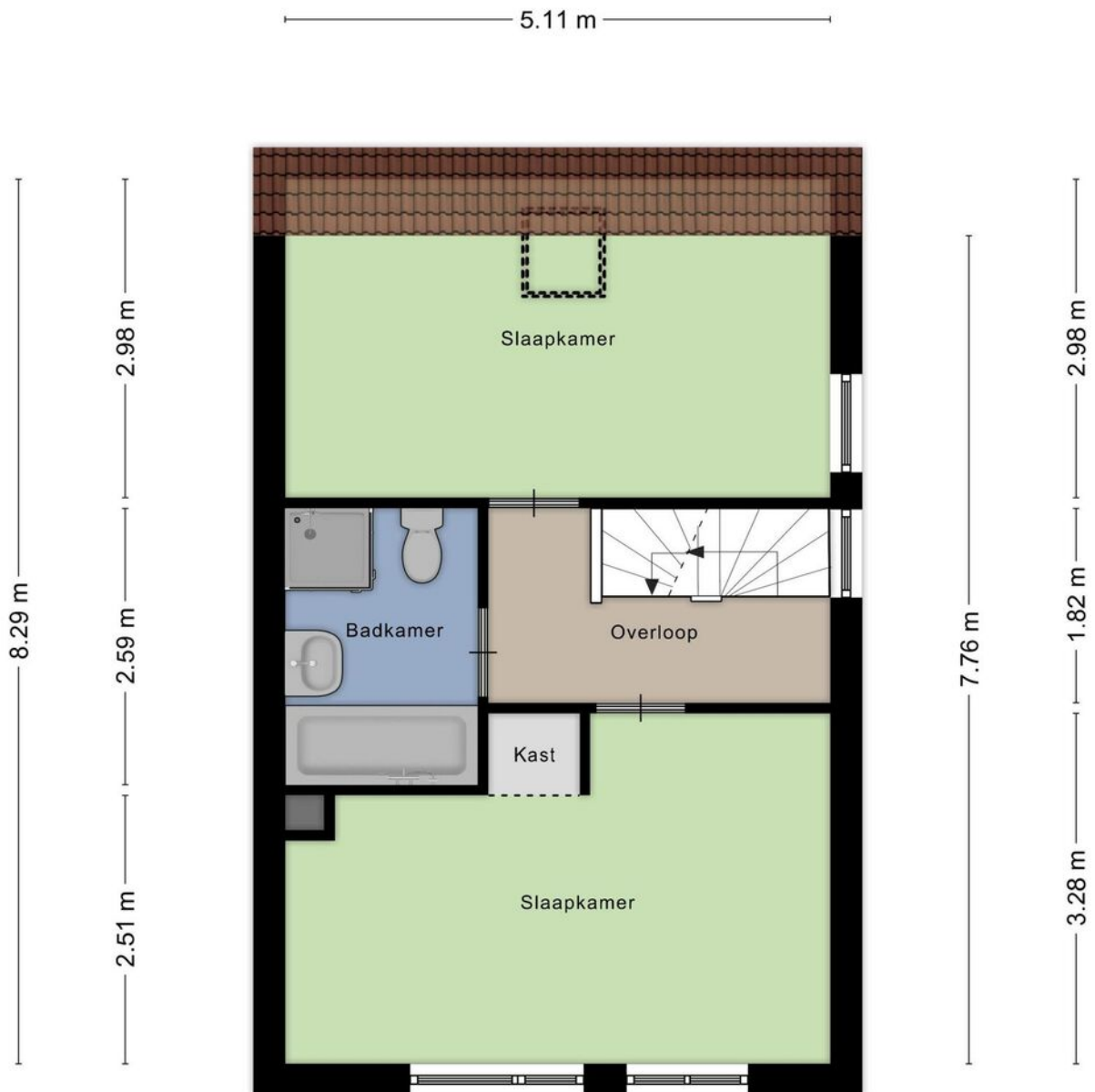
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGROND

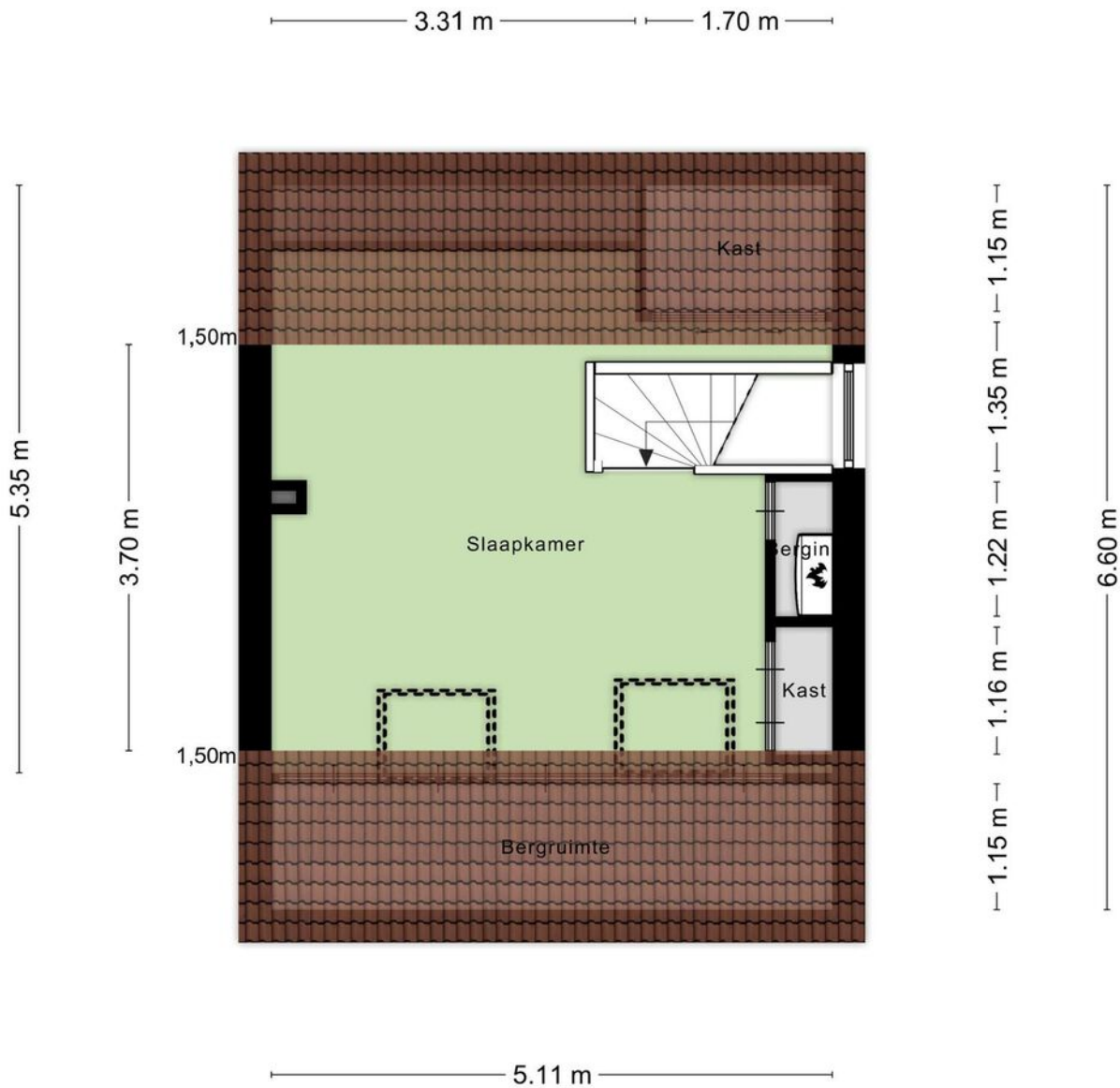


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: EDB



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
—	Huisnummer	Sectie R	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1574	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>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>			



# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		



# LIJST VAN ZAKEN

	<i>Blijft achter</i>	<i>Gaat mee</i>	<i>Ter overname</i>
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		



# LIJST VAN ZAKEN

---

	<i>Blijft achter</i>	<i>Gaat mee</i>	<i>Ter overname</i>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
(Broei)kas	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



# AANTEKENINGEN



Multiple horizontal gray lines providing a space for notes.

Afscholverlaan 54  
's-Hertogenbosch





# HET TEAM

*Wij staan altijd voor je klaar!*

Woning kopen

Taxaties

Gratis waardebeoordeling

Woning verkopen

Financieel advies

Gratis zoekservice



**Willem Janssen**

Makelaar & Taxateur Wonen



**Nicole van Grunsven**

Commercieel medewerkster Frontoffice



**Martijn Vosmar**

Makelaar & Taxateur Wonen



**Floris Heeringa**

Commercieel medewerkster



**Jasper van den Broek**

Makelaar & Taxateur Wonen



**Ilse Rooijackers**

Officemanager



**Marieke van den Akker**

Kandidaat-Makelaar



**Mitchell Zenhorst**

Vastgoedadviseur



# WAT IS MIJN HUIS WAARD?

*Kom er achter met onze vrijblijvende waardebeoordeling!*

*Vraag nu een gratis waardebeoordeling aan!*

Stuur deze kaart ingevuld retour en wij nemen zo snel mogelijk contact met je op voor een afspraak.

Een afspraak plannen kan ook via [info@hetwaarehuis.nl](mailto:info@hetwaarehuis.nl) of telefonisch via [073-5236465](tel:073-5236465).

Naam:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon:

E-mail:

 06 1771 1113

 [www.hetwaarehuis.nl](http://www.hetwaarehuis.nl)

 [hetwaarehuis](https://www.facebook.com/hetwaarehuis)

 [hetwaarehuismakelaars](https://www.instagram.com/hetwaarehuismakelaars)

**Het Waare Huis**

Burg. Nieuwenhuijzenstraat 2

5241 TC Rosmalen

