



's-Hertogenbosch
Lepelaar 8

Vraagprijs
€ 1.860.000,- K.K.

Architectonische

Italiaans design en royaal buitenleven

B
BIGHELAARDIJ
makelaars

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

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
2008

Soort:
VILLA

Inhoud:
1232 m³

Woonoppervlakte:
254.40 m²

Perceeloppervlakte:
1200 m²

Energie label
A++



Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.860.000,- k.k.
Elektra	€ 155,74
Gas	€ 96,26
Water	€ 50,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, villa, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2008
Dakbedekking	Leisteen
Type dak	Samengesteld
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1.200 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	254,4 m ²
Inhoud	1.232 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	78 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	12 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

Kenmerken & specificaties

Ligging

Aan bosrand
Aan rustige weg
Nabij openbaar vervoer
Nabij school
Nabij snelweg

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Gebouwd onder architectuur
Tuin 2 - Type	Zijtuin
Tuin 2 - Oriëntering	Oosten
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Gebouwd onder architectuur
Tuin 3 - Type	Voortuin
Tuin 3 - Oriëntering	Zuiden
Tuin 3 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 3 - Staat	Gebouwd onder architectuur
Tuin 4 - Type	Zijtuin
Tuin 4 - Oriëntering	West
Tuin 4 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 4 - Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energielabel	A++
--------------	-----

CV ketel

CV ketel	Remeha
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Kenmerken & specificaties

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	6
Aantal overdekte parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Vloerverwarming Warmtepomp
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

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



internationale allure

Sommige woningen herken je direct aan hun silhouet. Lepelaar 8 is zo'n villa. De uitgesproken kapvormen, natuurstenen gevelaccenten en warme houten kozijnen vormen een karaktervol geheel. Een huis met een eigen signatuur, op een royaal perceel van 1.200 m² in Engelen.

Binnen ontvouwt zich een woonomgeving waarin ruimte, licht en materiaalgebruik zorgvuldig samenkomen. Brede raampartijen omlijsten het groen. Glazen verbindingsgangen brengen de verschillende bouwdelen samen. De leefruimtes bieden ieder hun eigen sfeer, met de keuken als centraal ontmoetingspunt.

Met een afzonderlijke slaapvleugel op de begane grond, drie slaapkamers, twee badkamers, een garage en een kelder biedt deze vrijstaande villa een veelzijdige indeling. Bouwjaar 2008 en energielabel A++ voegen daar eigentijds wooncomfort aan toe.

ARCHITECTUUR EN ENTREE

Al bij aankomst valt de compositie van de villa op. Verschillende bouwvolumes, royale dakoverstekken en een markante schoorsteen geven de woning haar herkenbare uitstraling. Natuursteen, lichte gevelvlakken en hout zorgen voor een mooie balans tussen robuustheid en verfijning.

Het ruime verharde voorterrein biedt parkeergelegenheid op eigen grond en toegang tot de garage. Vanuit de entree met garderoberuimte en afzonderlijk toilet bereik je de leefruimtes van het hoofdhuis.

WOONKAMER | LICHT, RUST EN ZICHT OP GROEN

De woonkamer heeft een ingetogen, stijlvolle uitstraling. Een donkere tegelvloer vormt de basis; lichte wanden en houten raamkozijnen brengen contrast en warmte.

Een brede hoekraampartij trekt het groen naar binnen en geeft de zithoek een aangename verbinding met de tuin. De ingebouwde haard en de wand met open nissen vormen een verzorgd middelpunt. Hier is ruimte voor een royale zithoek, een goed boek en lange avonden in vertrouwd gezelschap.

De open verbinding met de overige leefruimtes maakt de begane grond uitnodigend, terwijl de indeling voldoende ruimte laat voor verschillende activiteiten naast elkaar.

KEUKEN EN EETKAMER | HET HART VAN HET HUIS

De keuken onderscheidt zich door haar materiaalgebruik. Een houten plafond met geïntegreerde verlichting, warme kastfronten en een royaal licht kookeiland geven deze ruimte een uitgesproken karakter.

Het eiland biedt werkruimte en een plek om aan te schuiven. Een snelle koffie, een gesprek tijdens het koken of een aperitief voordat het diner begint: de keuken nodigt uit om samen te komen. De aanwezige inbouwapparatuur en kastruimte zijn opgenomen in een rustig geheel.

In de aangrenzende eetruimte is volop plaats voor een grote tafel. Ook hier speelt het uitzicht een hoofdrol. De hoekbeglazing omlijst de tuin en maakt buiten onderdeel van de ruimte.

Daarnaast biedt deze zijde van het huis plaats aan een werkhoek. Zo combineert de begane grond het sociale karakter van een open indeling met ruimte voor concentratie en een eigen plek.

EEN AFZONDERLIJKE SLAAPVLEUGEL

Een glazen verbindingsgang leidt vanuit de woonkamer naar een afzonderlijke vleugel. Die overgang is een bijzonder onderdeel van de woning: even tussen de bouwdelen door, met zicht op buiten, naar een rustiger gedeelte van het huis.

Hier bevinden zich een tweede zitruimte, een slaapkamer, kastruimte en een eigen badkamer. De zitruimte heeft een eigen haard en een hoog, open karakter met een vide. Een intieme plek om te ontspannen, los van de hoofdwoonkamer.

De slaapkamer ligt direct bij de badkamer, die is ingericht met een ligbad, douche, wastafel en toilet. Deze combinatie maakt de vleugel aantrekkelijk als privéverblijf voor de bewoners of als comfortabele plek voor gasten. Ook biedt de indeling de mogelijkheid om op de begane grond te slapen en te baden.

Een vaste trap leidt naar de bovengelegen vliering met vide.

EERSTE VERDIEPING | RUIMTE EN KARAKTER

Op de eerste verdieping van het hoofdhuis bevinden zich twee royale slaapkamers. De kapvorm, zichtbare houten elementen en brede raampartijen geven de kamers een eigen sfeer. De aangegeven plafondhoogte van circa 3,05 meter draagt bij aan het ruimtelijke gevoel.

De overloop verbindt beide kamers met een tweede badkamer en een afzonderlijk toilet. In de badkamer combineren grijze wandafwerking en houten wastafelmeubels tot een rustig geheel. Een dubbele wastafel en een ruime douche zorgen voor praktisch comfort.

Kastruimte en berging onder de schuine dakvlakken maken de verdieping compleet.

GARAGE EN KELDER

De garage is via een verbindingsgang vanuit de hal bereikbaar. Achter de garage bevinden zich

Onder de slaapvleugel ligt een kelder van circa 4,14 bij 6,91 meter, met een aangegeven hoogte van circa 2,25 meter. Een waardevolle aanvulling voor opslag of een hobby.

Deze extra ruimtes maken de villa ook in praktisch opzicht royaal.

TUIN | EEN EIGEN PLEK IN HET GROEN

Rondom de villa wisselen terrassen, gazon en beplanting elkaar af. Bomen en groene erfafscheidingen geven de tuin een beschut karakter. De architectuur blijft vanuit verschillende hoeken zichtbaar, waardoor huis en tuin samen een aantrekkelijk geheel vormen.

Direct aan de woning liggen ruime terrassen. De overkapping naast de keuken biedt een beschutte zitplek, met houten afwerking die aansluit bij de uitstraling van de villa. Langgerekte waterpartijen voegen een bijzonder accent toe aan de buitenruimte.

Het royale gazon biedt ruimte voor spel, ontspanning en groen. Hier kun je de dag buiten beginnen, vrienden ontvangen aan een lange tafel en op een andere plek rustig van de avond genieten.

BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaande villa met markante architectuur in Engelen
- Bouwjaar 2008
- Circa 254,4 m² woonoppervlakte
- Perceel van 1.200 m²
- Inhoud circa 1.232 m³
- Meerdere leefruimtes en twee haarden
- Open keuken met royaal kookeiland
- Afzonderlijke slaapvleugel op de begane grond
- Drie slaapkamers en twee badkamers
- Garage met twee bergingen en een zolder
- Kelder en vliering met vide
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Tuin met diverse terrassen, overkapping en waterpartijen
- HR++-beglazing en hardhouten buitenkozijnen
- Buitenschilderwerk van juni 2026
- Remeha-warmtepomp in eigendom
- Energielabel A++









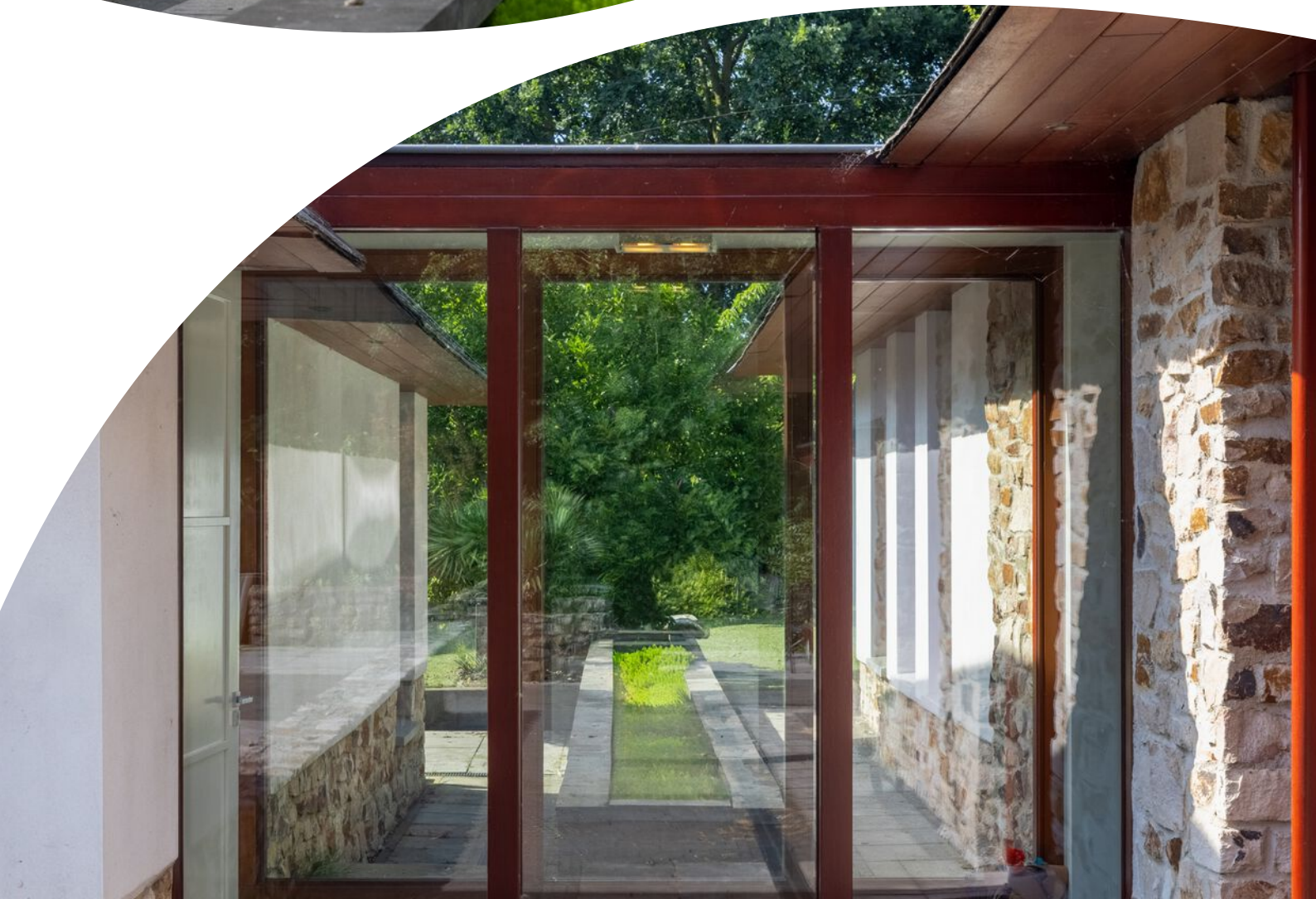
















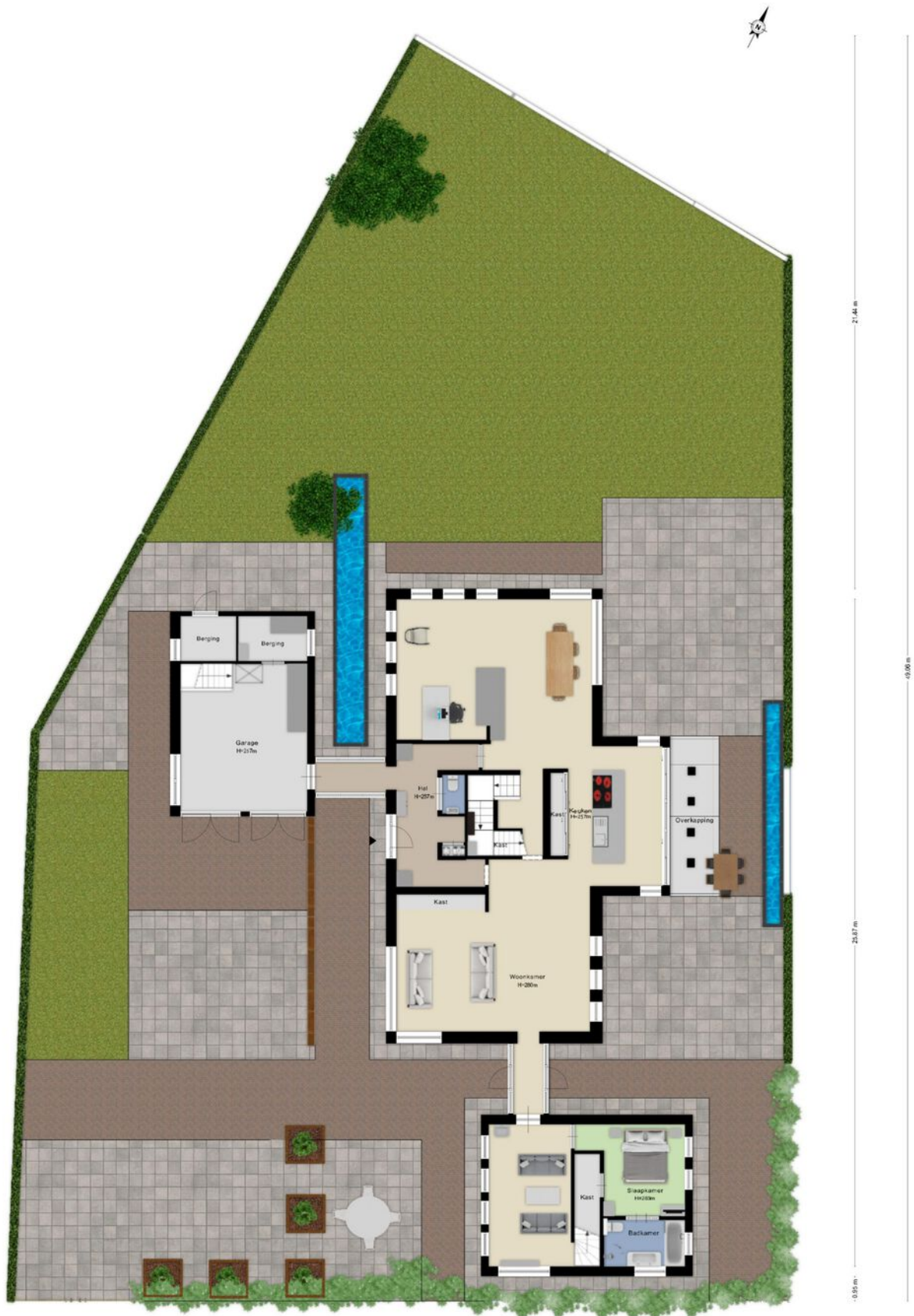








Plattegrond



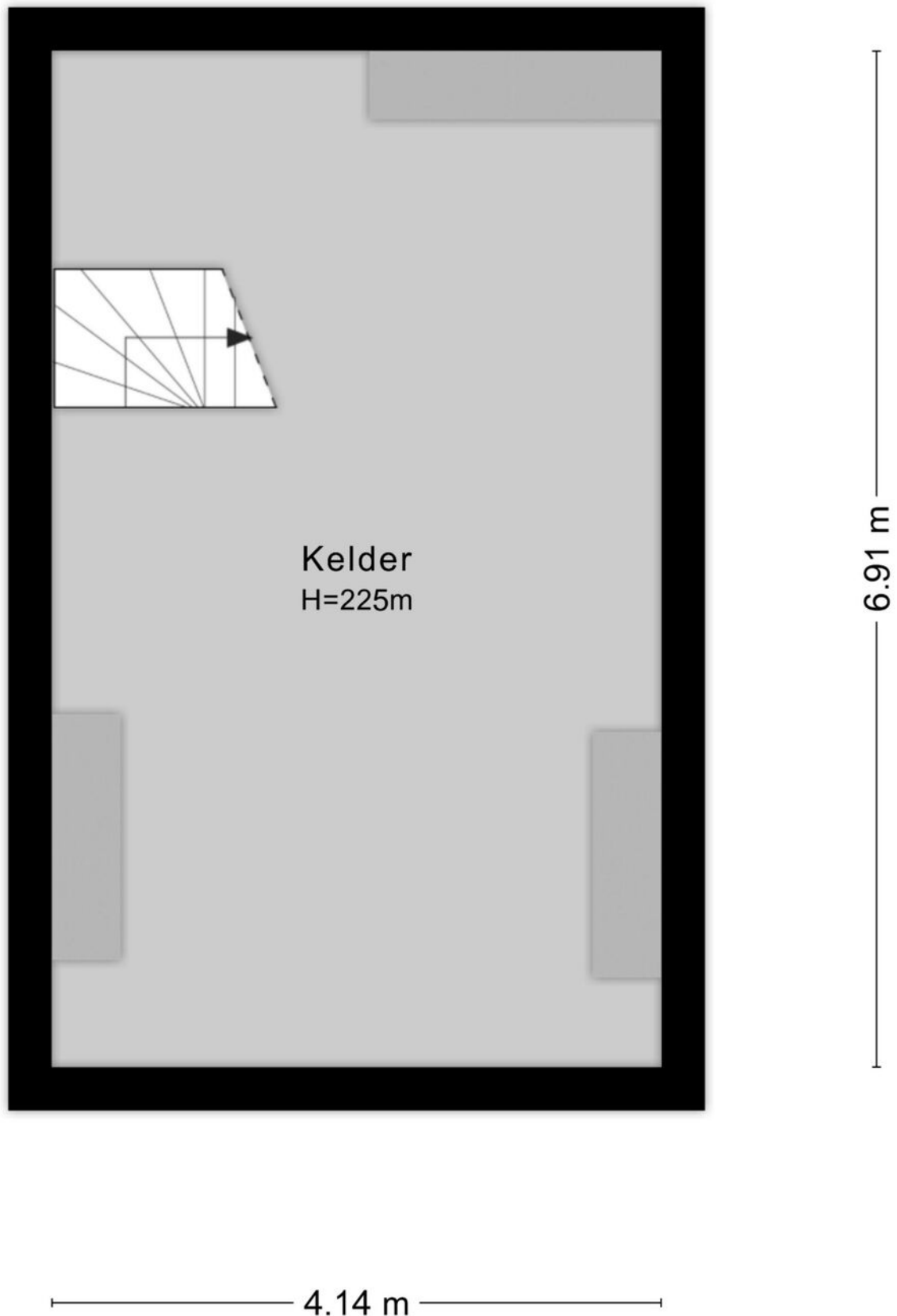
Plattegrond



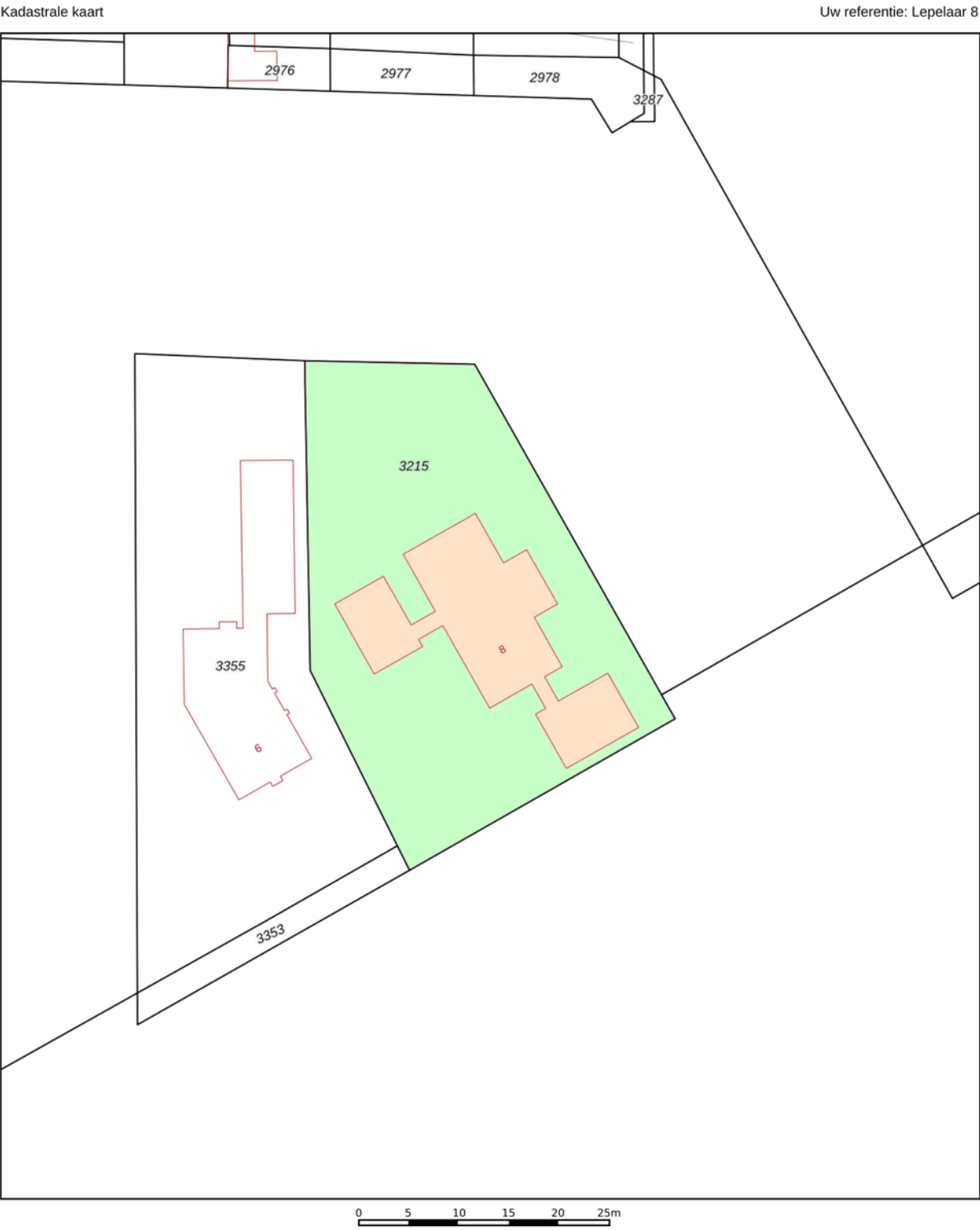
Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



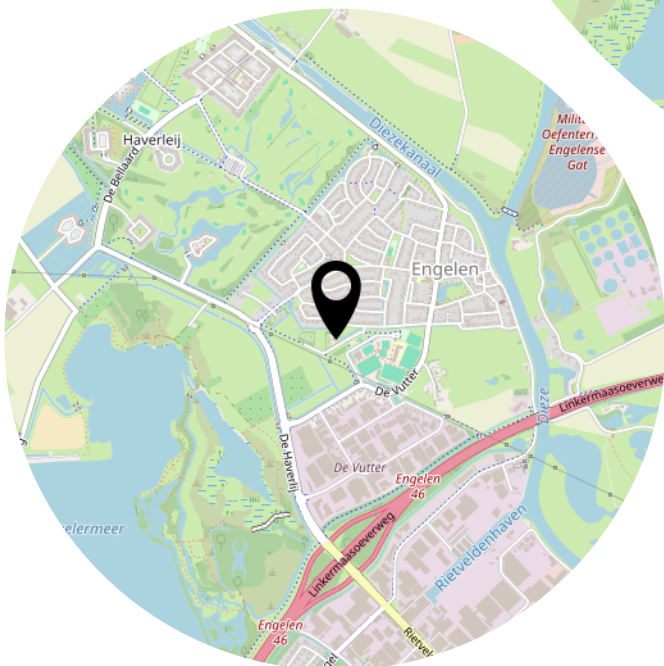
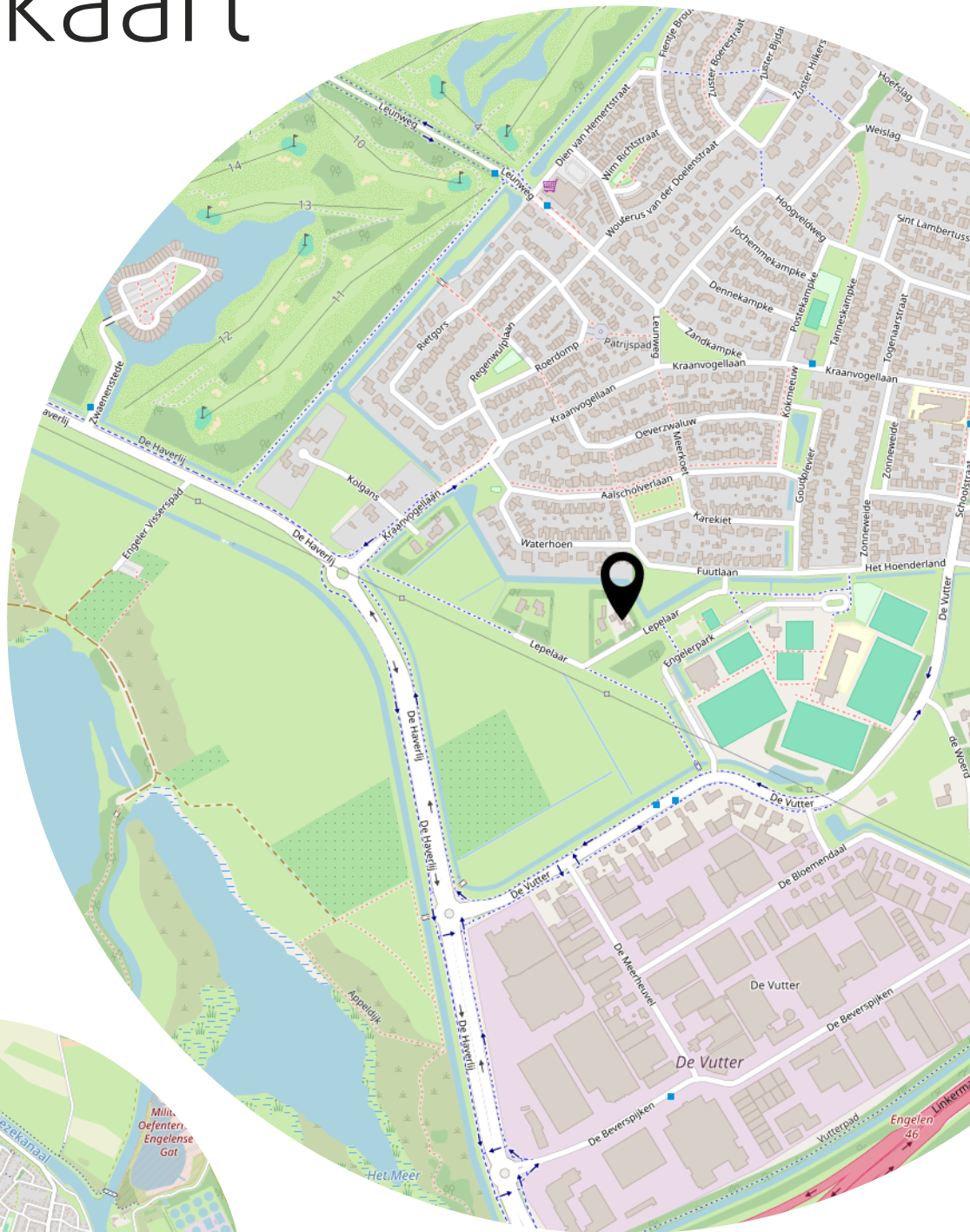
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
	Huisnummer	Sectie R	
		Perceel 3215	

Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 juni 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.

Locatie op de kaart

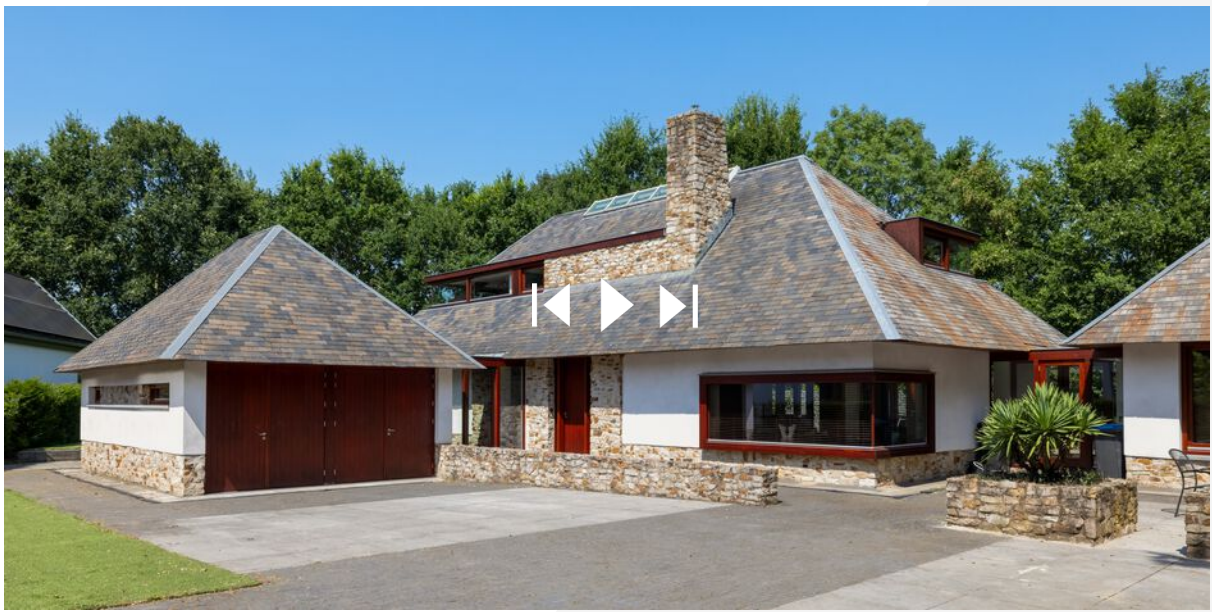


Bekijk deze woning online!

<https://lepelaar8.nl/>

B
BIGHELAARDIJ
makelaars

Lepelaar 8, 's-Hertogenbosch



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!

