



RIANT HERENHUIS AAN HET WATER
'S-HERTOGENBOSCH, ZWAENENSTEDE 35

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



in pandige garage: 63 m²
Woonoppervlakte: 198 m²
Perceeloppervlakte: 92 m²
Bouwjaar: 2002

- ✓ Prachtig gelegen (volledig gemeubileerde) hoekwoning met veel privacy en optimale lichtinval;
- ✓ Groot en zonnig dakterras van 25 m²;
- ✓ Royale leefkeuken en 3,80 meter hoge plafonds in de woonkamer;
- ✓ 4 Volwaardige slaapkamers;
- ✓ In pandige, vergrootte garage, geschikt voor meerdere auto's.



ALGEMEEN

Wonen in een kasteel, omgeven door natuur, water en uitzicht op de golfbaan: dat is het unieke karakter van deze royale hoekwoning in Kasteel Zwaenenstede.

Met een woonoppervlakte van circa 198 m² (zonder de garage/hobbyruimte), een inhoud van maar liefst 825 m³, vier slaapkamers, mogelijk twee badkamers en een riante, vergrootte inpandige garage is dit één van de ruimste woningen binnen het kasteel.

Fraai en rustig gelegen, voorzien van alle gemakken en uitstekend onderhouden. Vanuit de loggia aan de living én vanaf het grote, zonnige dakterras met veel privacy kijkt u uit over het water en de golfbaan.

Een plek waar comfort, architectuur en natuur perfect samenkomen.



INDELING BEGANE GROND EN EERSTE VERDIEPING

Begane grond:

Ruime ontvangsthal met plavuizen vloer, uitgebreide meterkast, een flinke toiletruimte (vrij hangend wandcloset en fonteintje) en toegang tot de inpandige garage. De garage is vergroot en voorzien van elektra, water, mechanische ventilatie én een elektrische garagedeur. Ook ideaal als hobbyruimte of atelier.

Eerste verdieping:

Enkele treden leiden naar de indrukwekkende woonkamer van 5,15 bij 6 meter met hoge plafonds, grote raampartijen en openslaande deuren naar de loggia op het noordwesten. Een fijne plek om te genieten van de middag- en avondzon, met uitzicht over het water en de golfbaan. Op de vloer ligt een eiken planken vloer en onder de trap naar de keuken bevindt zich een sfeervolle haard. Een halve verdieping hoger ligt de royale woonkeuken met ruim plaats voor een familietafel en Siematic keukenmeubelen. De keuken is voorzien van een spoeleiland, granieten werkbladen, Miele inbouwapparatuur, een gezellige bar en veel bergruimte in onderkasten en brede lades. Dankzij de hoekligging zorgen extra ramen in de zijgevel voor veel daglicht. De vloerverwarming maakt de keuken extra comfortabel.











SPEELSE INDELING

Enkele treden leiden naar de indrukwekkende woonkamer van 5,15 bij 6 meter met hoge plafonds, grote raampartijen en openslaande deuren naar de loggia op het noordwesten.









TWEEDE VERDIEPING

Aan de waterzijde ligt een riante slaapkamer over de volle breedte, met en-suite de luxe badkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich een tweede ruime slaapkamer, eveneens over de volle breedte van het huis.

Verder zijn er op deze verdieping een aparte wasruimte en een tweede toiletruimte met vrij hangend wandcloset en fonteintje.











DERDE VERDIEPING

Boven het trappenhuis is een groot dakraam, dat de tweede en derde verdieping van extra daglicht voorziet.

Op de derde verdieping zijn nog eens twee slaapkamers, beide over de volle 5,15 meter breedte van het huis en 3,80 en 3,30 meter diep.

Het dak van de slaapkamer aan de voorzijde is in 2023, samen met 6 andere huizen, vervangen. De slaapkamer aan de buitenzijde biedt toegang tot het mooie dakterras van circa 28 m². Het dakterras biedt een fantastisch uitzicht, deze dakbedekking is ook in 2023 vervangen. Daarnaast is er in principe een tweede badkamer met wastafel, derde toilet (Sanibroyeur) op de plaats waar eerst de douche was. De douche kan weer terug geplaatst worden.

Achter een wand in deze ruimte zijn de mechanische ventilatie unit en de c.v. ketel (Nefit Proline HRC, 2017) geplaatst.



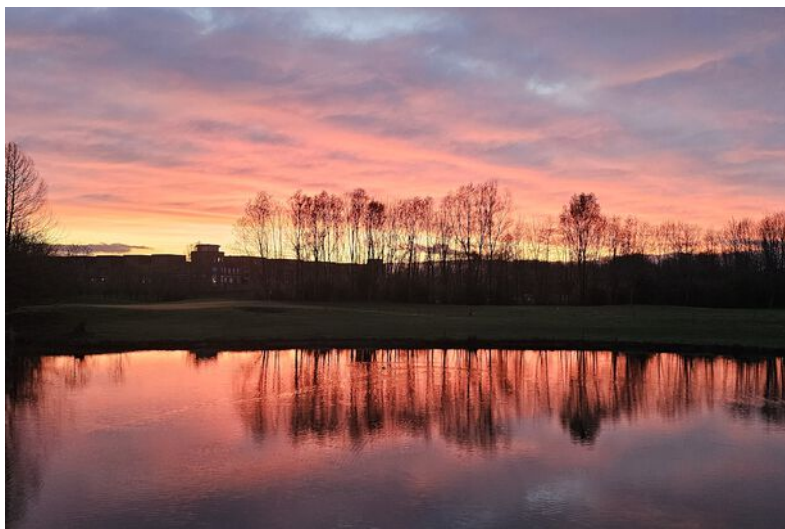






FIJN OM TE WETEN:

- Volledig geïsoleerd (vloer, dak, gevel);
- Hardhouten kozijnen met dubbel glas;
- C.v.-ketel Nefit Proline HRC 30/45 uit 2017;
- Oplevering in overleg, kan snel, wordt gemeubileerd geleverd, maar indien gewenst leeg opgeleverd;
- Parkeren kan in de garage, voor de deur én ook nog op centrale parkeerplaats met laadpalen;
- Architectuur van Adolfo Natalini: karaktervol, duurzaam en fraai.



MOOIE SFEERFOTO'S VAN DE OMGEVING



Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken staat aangegeven wat er in het object wel of niet achterblijft ongeacht of het roerend dan wel niet roerend is.



WONEN IN ZWAENENSTEDE



KASTEEL ZWAENENSTEDE

Zwaenenstede is onderdeel van het bijzondere woonlandschap De Haverleij, de unieke woonomgeving ten noordwesten van 's-Hertogenbosch, tussen Engelen en Bokhoven.

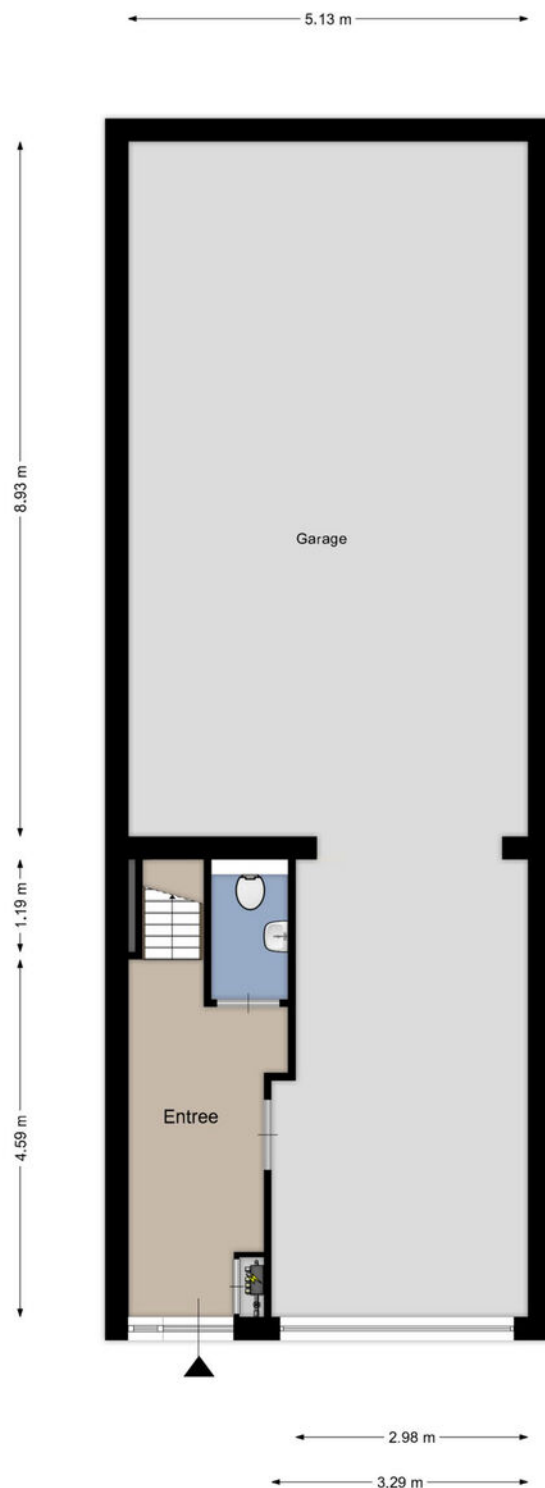
Het is een groene oase met een 18-holes golfbaan, bossen, weiden en vennen. Ondanks de rust is de stad altijd dichtbij: in slechts 10 minuten sta je in het centrum van 's-Hertogenbosch. De uitvalswegen A59 en A2 liggen op korte afstand.

In de directe omgeving zijn voorzieningen als basisscholen, kinderopvang, supermarkt, apotheek en sportverenigingen aanwezig. Ook natuurgebied Het Engelermeer ligt op een steenworp afstand.



PLATTEGROND

BEGANE GROND

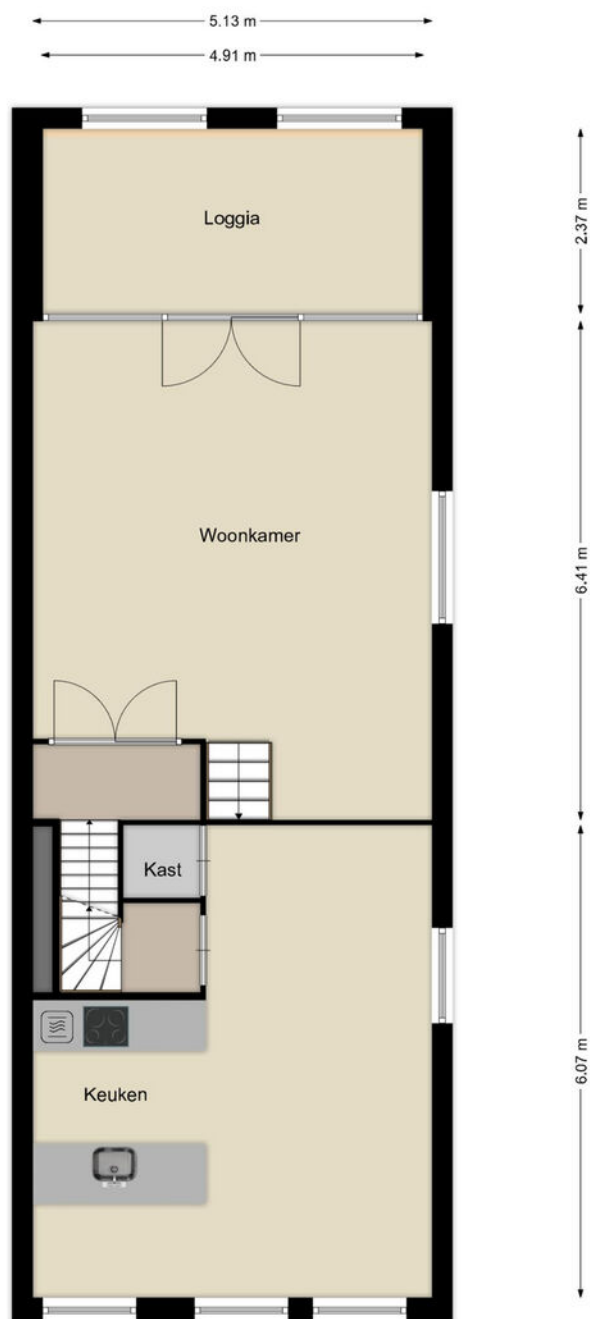


Begane grond
Zwaenenstede 35, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

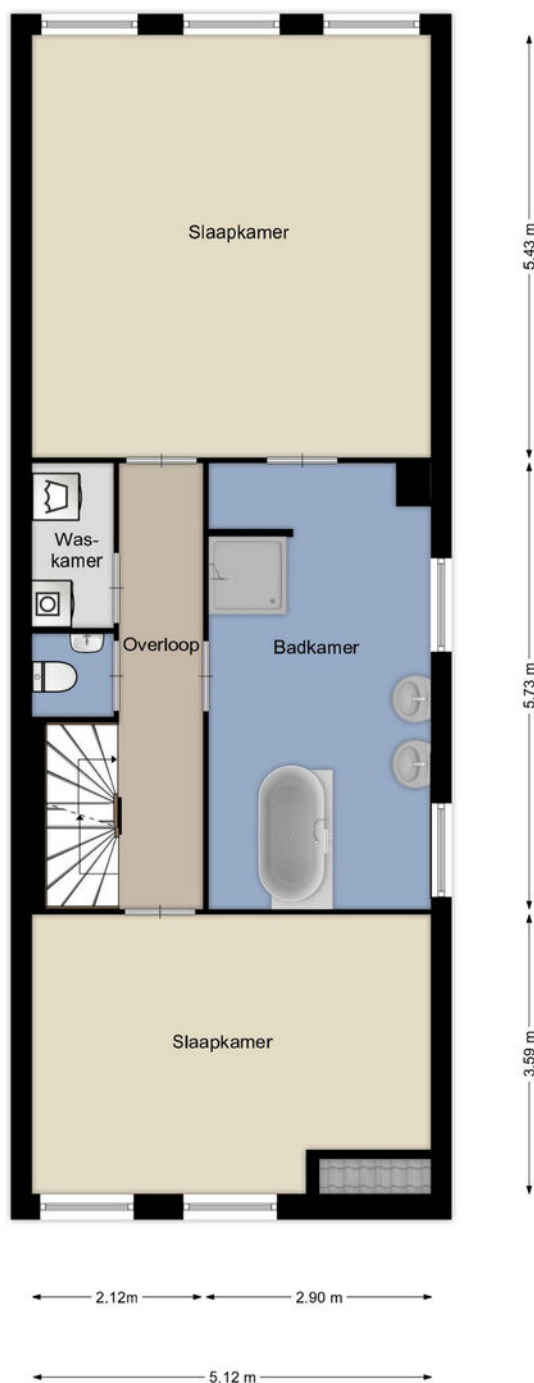


Eerste verdieping
Zwaenenstede 35, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING

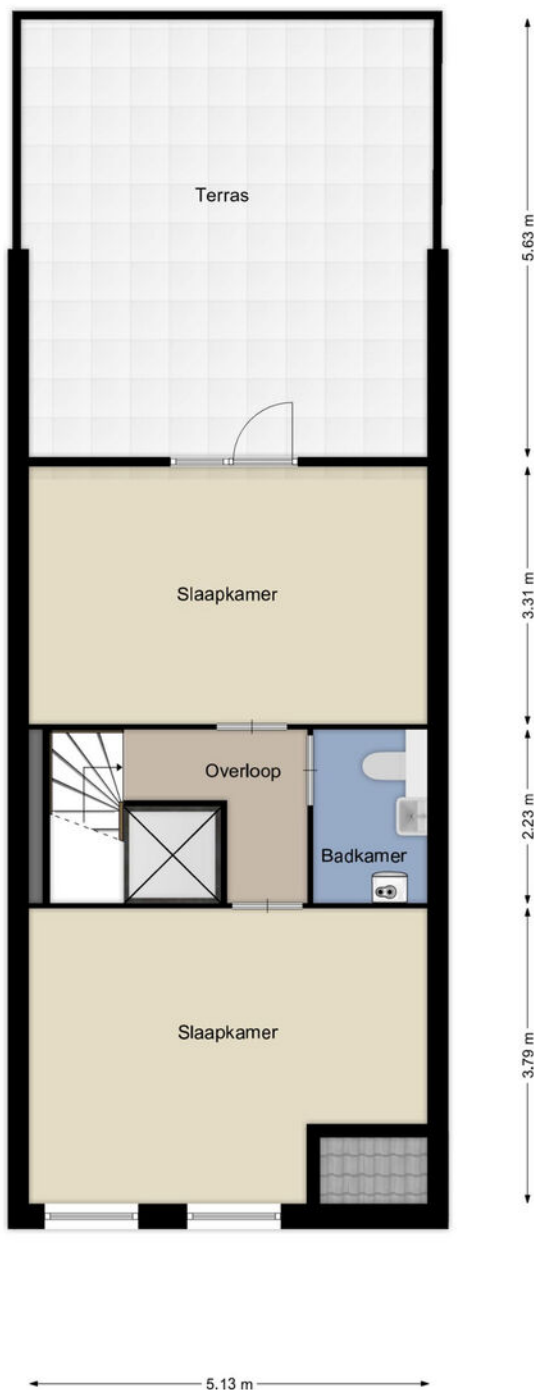


Tweede verdieping
Zwaenenstede 35, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

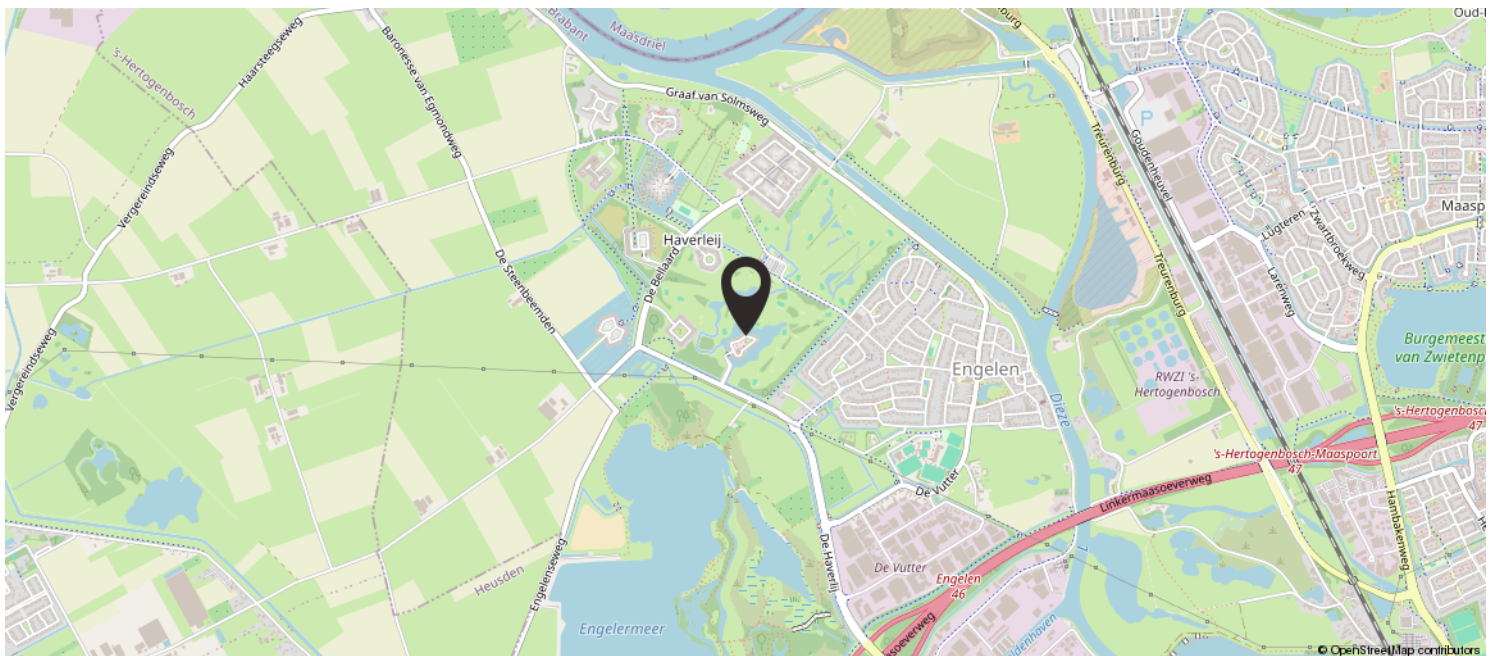
PLATTEGROND

DERDE VERDIEPING



Derde verdieping
Zwaenenstede 35, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			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
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat			X
Screens			X
Rolluiken			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

Voorbehoud van financiering

Voor dat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomsten, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Wij kunnen u vrijblijvend en ongebonden adviseren met betrekking tot gecertificeerde en gerespecteerde financiële dienstverleners die u deskundig en vertrouwd kunnen adviseren omtrent uw financiële mogelijkheden.

Koopakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen één week na het verlopen van het voorbehoud voor financiering aan de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat contractanten elkaar in gebreke kunnen stellen indien één der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Deze in gebreke stelling zou uiteindelijk (na evt. tussenkomst van de rechter) kunnen leiden tot een ontbinding van de overeenkomst. Hierbij kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich uiteraard aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen vanaf de datum van het notarieel transport voor rekening van de koper. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijke gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Keuze van notaris

Over het algemeen wordt de koper in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet over een "vaste" notaris beschikt, kunnen wij koper vrijblijvend en ongebonden adviseren omtrent kwaliteit en tariefstelling van de notariskantoren binnen ons werkgebied. Maakt een koper deze keuze niet binnen 10 werkdagen na het ondertekenen van de akte dan zal de keuze van de notaris aan de makelaar zijn voorbehouden die de koopovereenkomst heeft opgemaakt.

Kosten koper

De aanduiding 'k.k.' of 'kosten koper' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Afhankelijk van de onroerende zaak, de notariskeuze en de hypotheeksoort bedragen de kosten koper circa 4 % van de koopsom (uitgaande van 2% overdrachtsbelasting). Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangeroerd blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren (mits goed ingepakt). In verband met de alom bekende negatieve eigenschappen van asbest is sinds 1 juli 1993 de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Zeker woningen van voor die tijd kunnen echter (nog steeds) asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopaktes van woningen waarvan vermoed wordt dat deze asbest kunnen bevatten asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Identificatie

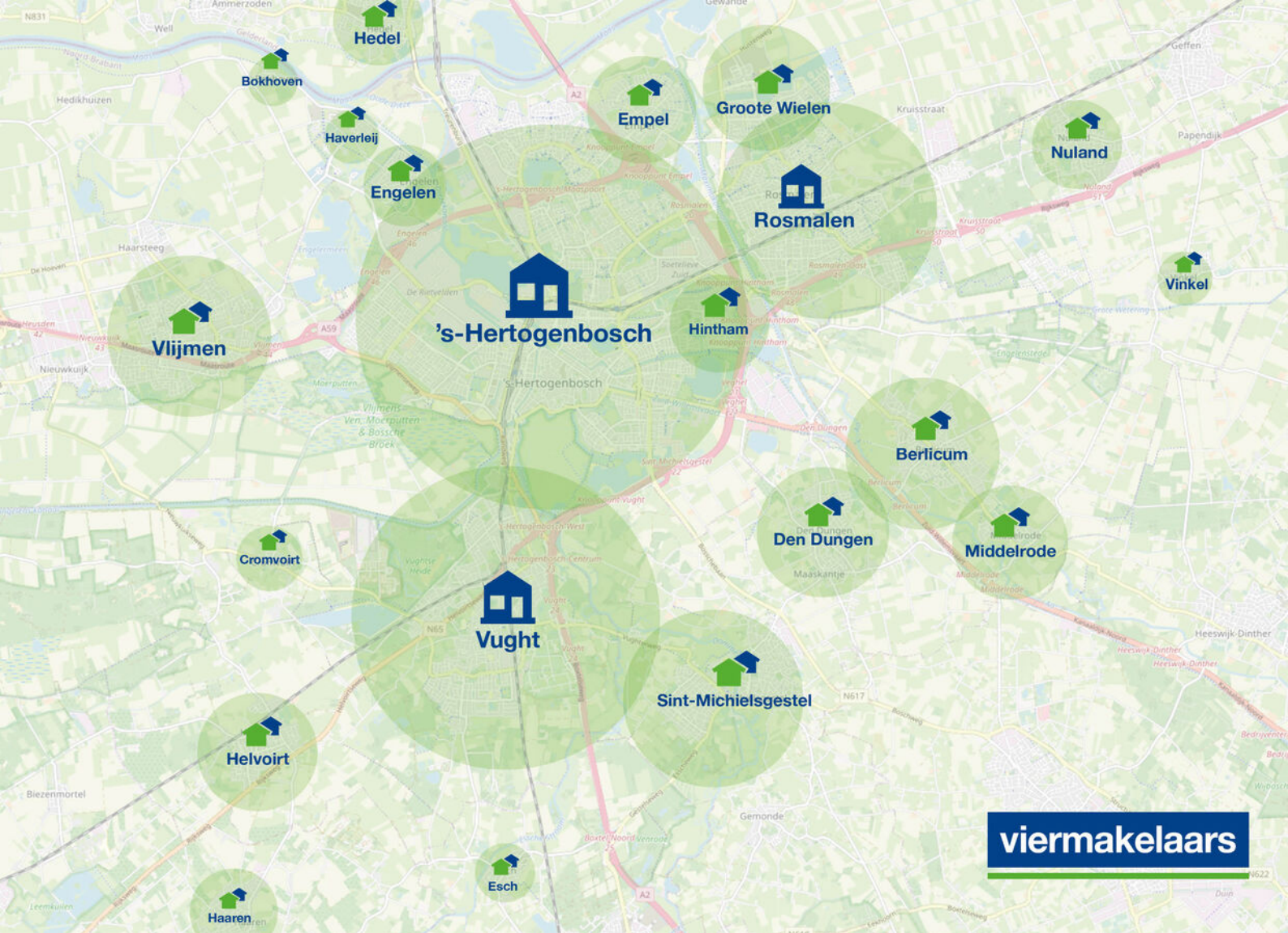
Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor het opmaken van een koopovereenkomst dient u een kopie van een geldig legitimatiebewijs te verstrekken.

Algemeen

In verband met de duidelijkheid en de doorzichtigheid zijn de NVM voorwaarden van toepassing. Brochures, internetpagina's en informatiebladen worden met zorg samengesteld. Toch dient gesteld te worden dat alle maten circa maten zijn en aan de brochures, internetpagina's en informatiebladen geen rechten kunnen worden ontleend. De in brochures, op internetpagina's en in informatiebladen verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. In de brochure van de woning, ook beschikbaar via internet, is een lijst van roerende en onroerende zaken opgenomen. Ongeacht of zaken op deze lijst roerend of onroerend zijn, geeft verkoper middels deze lijst aan wat van toepassing is. Alleen na onderling overleg tussen partijen kan hiervan worden afgeweken.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlappende vlakke. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



viermakelaars

WERKGEBIED

Wij kennen de regio en uw buurt op ons duimpje. De afgelopen jaren hebben we vele woningen mogen verkopen dankzij ons omvangrijk netwerk en sterk bereik. Wij zijn meer dan een makelaar, wij zijn ook een buurman, een adviseur, een specialist en een sparringpartner. We wonen in het werkgebied, kennen de markt, de mensen maar ook de juridische valkuilen. Bij Viermakelaars werken 11 gedreven medewerkers, die zich iedere dag met genoeg voor u inzetten.

VIERMAKELAARS IS STERK IN UW BUURT!



ONZE KLANTEN
GEVEN ONS EEN

9.3!



SCAN DE QR-CODE
EN LEES VERDER OP
ONZE WEBSITE!



LELIENHUYZE 9

Geschreven juni 2025

Viermakelaars is een zeer deskundige en professionele makelaar. Alle professionals leveren uitstekend werk; de makelaar, de fotograaf en niet te vergeten de back-office. Zeer aan te bevelen.

10

BORDESLAAN 159

Geschreven juni 2025

We hadden een heel fijn contact met makelaar Henk, vanaf het begin met intake gesprek voelde het al goed ! Regelt alles goed en professioneel en bleef ons ook adviseren ! Zijn bereikbaarheid was gewoon geweldig, maakt niet uit wanneer we elkaar appte ik kreeg altijd reactie ! Zelfs 's avonds en in de weekenden ! Daarnaast een compliment voor Yvette op kantoor, ook voor haar was niets teveel en altijd bereidt om mee te denken en te helpen.

10

viermakelaars



Walter Breedveldplein 2
5231 ME 's-Hertogenbosch

073-6215656
info@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl



Kerkstraat 5
5261 CP Vught

073-6110077
vught@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl