

Brochure

**LELIËNHUYZE 10
'S-HERTOGENBOSCH**



**Van Kaam Makelaardij o.z.
info@vankaammakelaardij.nl
06-23721735**



Voorzijde



Entree



LELIËNHUYZE 10 TE 'S-HERTOGENBOSCH

Vraagprijs: € 629.000,- k.k.

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



Woonkamer





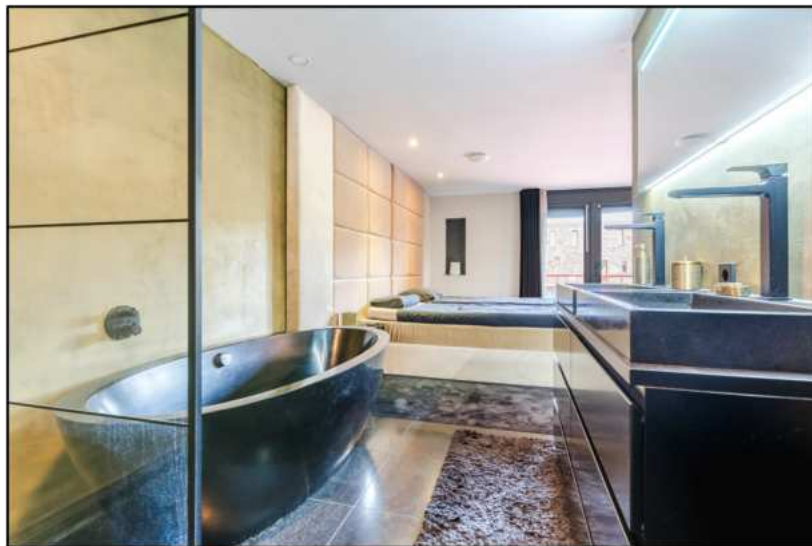
Keuken



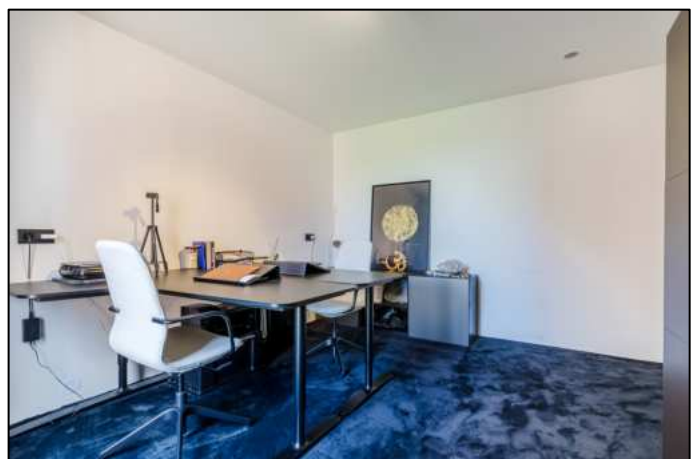
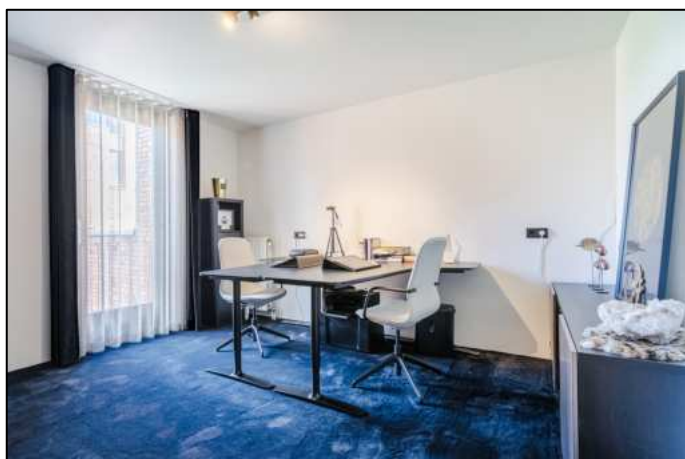
Dakterras 1



Slaapkamer 1 met badkamer en-suite



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



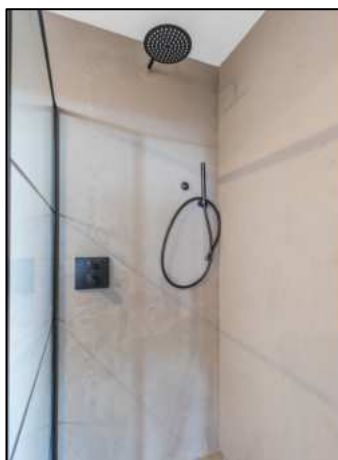
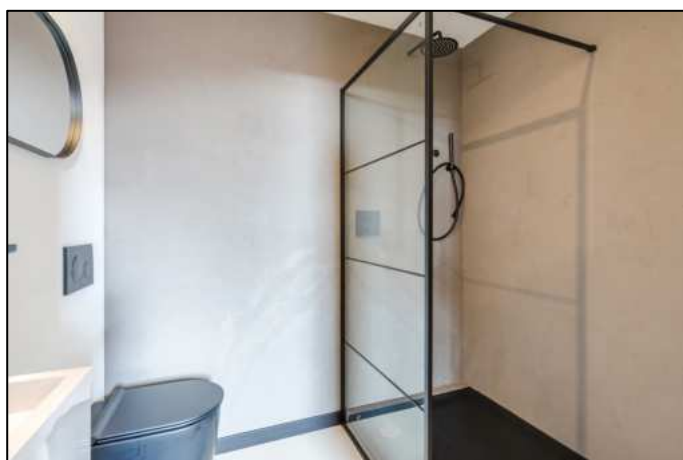
Slaapkamer 4



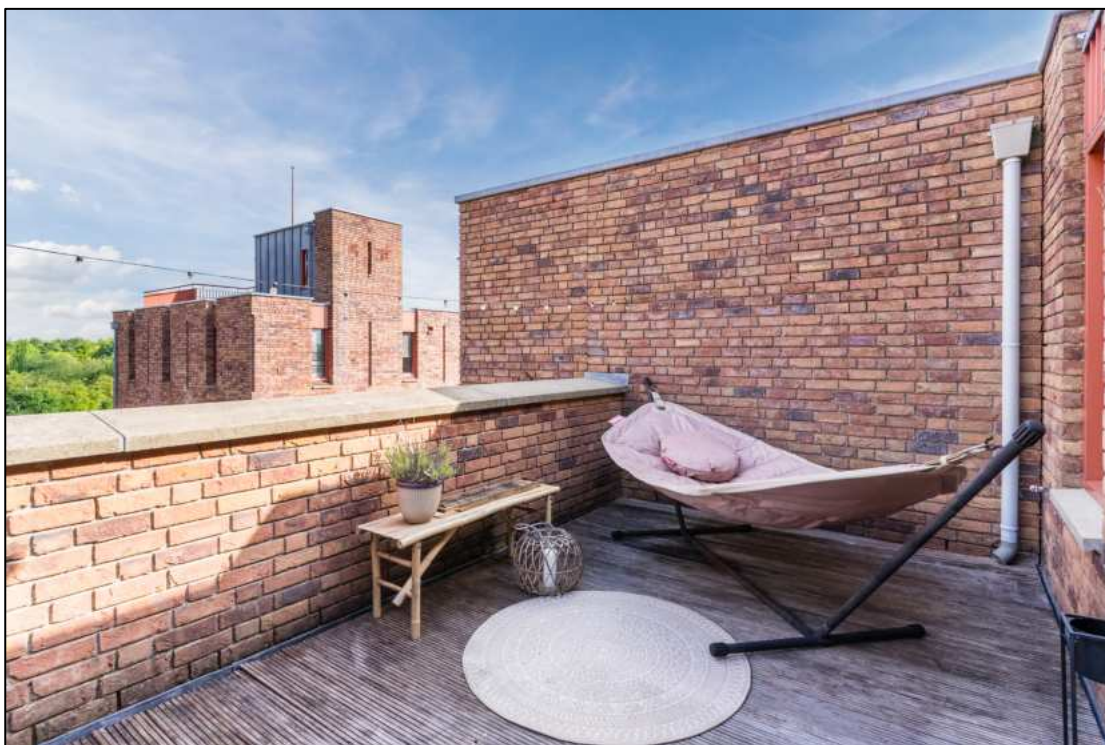
Slaapkamer 5



Badkamer 2



Dakterras 2



Omgeving



Omschrijving perceel: Leliënhuyze 10 te 's-Hertogenbosch

Deze ruime, uitstekend afgewerkte en goed geïsoleerde (Label A) woning is gelegen op het populaire 'Landgoed Haverleij'. Met een geweldig uitzicht over het groen (waaronder de greens van BurgGolf Haverleij) is het een genot om met mooi weer op het zonnige dakterras van de rust te genieten. Ook de mogelijkheid om te wandelen in de directe omgeving is een groot pluspunt.

De drie woonlagen bieden in totaal ruim 170m² woonruimte waarbij je de beschikking hebt over maar liefst vijf slaapkamers, twee badkamers en twee dakterrassen. In het souterrain bevinden zich de twee eigen parkeerplaatsen en een ruime berging.

Wonen in Leliënhuyze betekent wonen in een oase van rust, omgeven door natuur, architectuur en comfort – en dat alles verrassend dichtbij de stad.

Benieuwd naar de sfeer en ruimte die deze woning te bieden heeft? Plan een bezichtiging en laat u verrassen door deze unieke woonbeleving!

Noemenswaardigheden:

- Instapklare goed afgewerkte woning
- Energielabel A
- 16 zonnepanelen (in 2022 geïnstalleerd)
- Begane grond voorzien van vloerverwarming
- Vijf slaapkamers
- Twee badkamers, drie toiletten
- Cv-ketel vernieuwd in 2024
- WTW-installatie in 2024 volledig gereviseerd
- Lage VvE-bijdrage van €73,16,- per maand
- Gelegen op 10 minuten van het centrum van 's-Hertogenbosch
- Gelegen nabij A59 en overige uitvalswegen A2 en A50
- Scholen, supermarkt en winkelcentrum in de nabije omgeving gelegen
- Parkeergelegenheid voor bezoekers en twee eigen parkeerplaatsen

Begane grond

(betonvloer)

Entree; Voorzien van PVC-vloer met vloerverwarming, deels stucwerk wanden en deels beton ciré, stucwerk plafond, meterkast, toilet, woonkamer, open keuken, toegang tot terras en trapopgang naar eerste verdieping.

Meterkast; 8 elektriciteitsgroepen, 2x aardlekschakelaar, gasmeter, watermeter en waterontharder.

Toilet; Beton ciré wanden, hangend toilet, handwasbakje en ventilatie.

Woonkamer (± 47 m²); Toegang tot open keuken en terras (± 24 m²), via 2x dubbel openslaande hardhouten deuren voorzien van dubbel HR++ glas.

Keuken (± 7 m²); Kastenwand met inbouw combi-oven (2023), spoel/kookeiland met vaatwasser (2025), spoelbak en met 24k goud vergulde Quooker, 4-pits BORA inductie-kookplaat en ingebouwde afzuiging.

1^e Verdieping

(betonvloer)

Overloop; Tapijtvloer, stucwerk wanden en plafond, toegang tot 3x slaapkamer, badkamer en toilet.

Toilet; Wanden voorzien van beton ciré, hangend toilet, handwasbakje.

Slaapkamer 1 (± 27 m²); Tapijtvloer, stucwerk wanden en plafond, toegang tot luxe en suite badkamer voorzien van vloerverwarming, dubbele granieten wastafels, een vrijstaand ligbad, inloopdouche voorzien van luxe 'Powder rain' douchekop en sunshower (infrarood/zonnebank) en een designradiator, frans balkon, hardhouten kozijnen voorzien van dubbel HR++ glas.

Slaapkamer 2 (± 25 m²); Tapijtvloer, stucwerk wanden en plafond hardhouten kozijnen voorzien van dubbel HR++glas.

Slaapkamer 3 (± 7 m²); Tapijtvloer, stucwerk wanden en plafond hardhouten kozijnen voorzien van dubbel HR++glas.

2^e Verdieping
(betonvloer)

Overloop; Tapijtvloer, stucwerk wanden en plafond, toegang tot 2x slaapkamer, badkamer, berging/stookruimte, tweede terras.

Slaapkamer 4 met badkamer (voorzijde ± 24 m²); Tapijtvloer, stucwerk wanden en plafond, hardhouten kozijnen voorzien van dubbel HR++ glas, badkamer (± 3 m²) voorzien van inloopdouche, hangend toilet en wastafel.

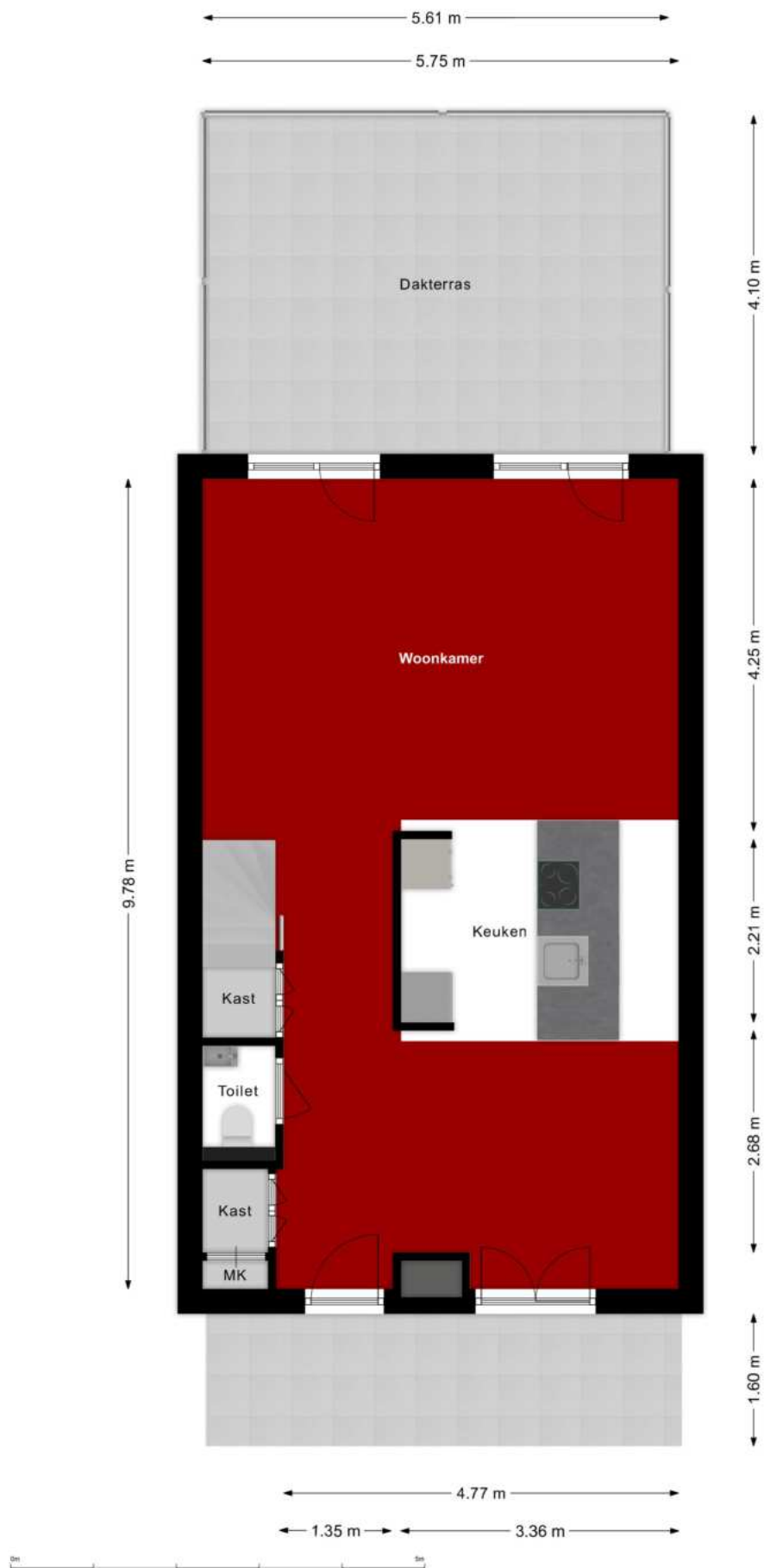
Slaapkamer 5 (achterzijde ± 13 m²); Tapijtvloer, stucwerk wanden en plafond hardhouten kozijnen voorzien van dubbel HR++glas, toegang tot terras (± 15 m²).

Technische ruimte; Opstelling HR CV-ketel (2024), WTW-unit (2024 gereviseerd) aansluiting wasmachine/droger.

Algemeen:

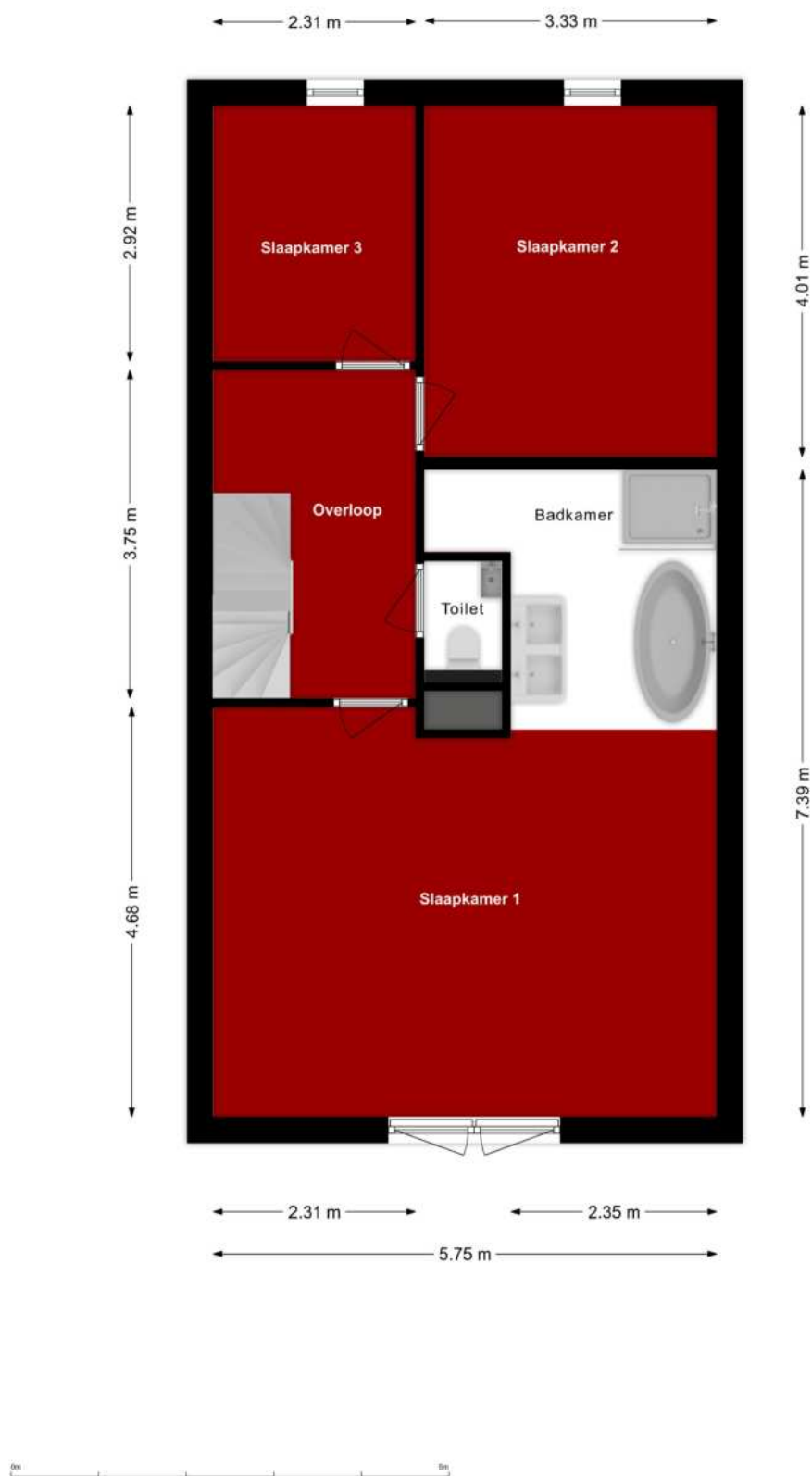
* Kadastraal bekend:	Gemeente 's-Hertogenbosch, sectie R, nr. 2588 A44	
* Woning inhoud:	circa 563 m ³	
* Woonoppervlak:	circa 171 m ²	
* Bouwjaar opstellen:	Omstreeks 2005	
* Bouwaard:	Traditioneel	
* Isolatie:	Volledige isolatie	
* Energielabel:	Label A (16 zonnepanelen 2022 geplaatst)	
* Onderhoud:	Binnen : Goed Buiten : Goed	
* Gemeentelijke lasten:	OZB:	€ 366,24 /jr
	Rioolheffing (eigendom+gebruik):	€ 152,72 /jr
* VvE-bijdrage:	€ 73,16 p/m	
* Erfdienstbaarheden:	Bouwerfdienstbaarheden	
* Vraagprijs:	€ 629.000,-- k.k.	
* Oplevering:	In overleg	

**Het kopen van een woning is voor u als koper maar ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.
Daarom vragen wij u vriendelijk uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons mee te delen.**



LELIËNHUYZE 10 TE 'S-HERTOGENBOSCH (Eerste verdieping)

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



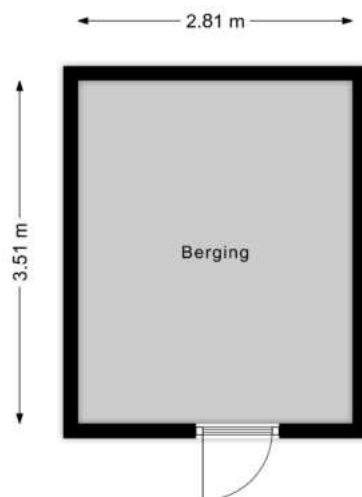
LELIËNHUYZE 10 TE 'S-HERTOGENBOSCH (Tweede verdieping)

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



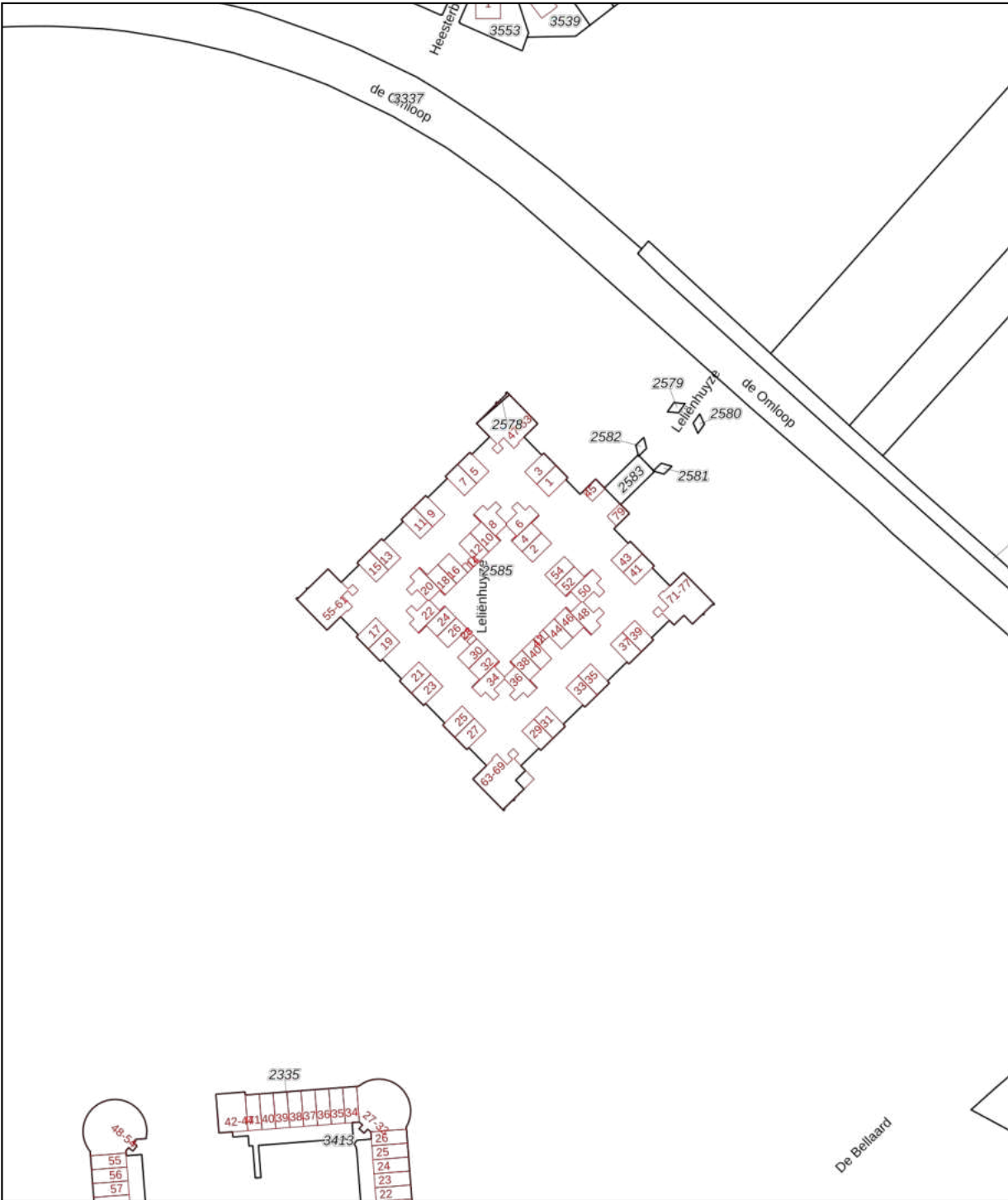
LELIËNHUYZE 10 TE 'S-HERTOGENBOSCH (Derde verdieping)

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



LELIËNHUYZE 10 TE 'S-HERTOGENBOSCH
(Berging verdieping)

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch
Sectie R
Perceel 2585

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.

kadaster

LELIËNHUYZE 10 TE 'S-HERTOGENBOSCH
(Kadastrale kaart)

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☐	☐	☒	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☐
- losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
- Compleet HUE Systeem	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☐	☐	☒	☐
- gordijnen	☐	☐	☒	☐
- overgordijnen	☐	☐	☒	☐
- vitrages	☐	☐	☒	☐
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☒	☐	☐	☐
- houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

PARAAF VERKOPER

PARAAF KOPER



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- schilderij ophangstels	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Complete Keuken	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

PARAAF VERKOPER

PARAAF KOPER



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
-	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
-	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☐	☒	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☒	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☒	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☐

PARAAF VERKOPER

PARAAF KOPER



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☐	☐	☐	☐
- geiser	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

PARAAF VERKOPER

PARAAF KOPER



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☒	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- (sier)hek	☐	☐	☐	☐
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

PARAAF VERKOPER

PARAAF KOPER

**Overig**

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door koper
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Voor akkoord,

Verkoper(s)

naam:

plaats:

datum:

naam:

plaats:

datum:

Koper(s)

naam:

plaats:

datum:

naam:

plaats:

datum:

ALGEMENE INFORMATIE:

Wanneer bent u in onderhandeling:

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus; als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag, een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1^e bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Indien van toepassing zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

Als u de 1^e bent die belt voor een bezichtiging, als u de 1^e bent die de woning bezichtigt of als u de 1^e bent die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook als 1^e met u in onderhandeling gaan?

Op deze 3 vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Waarborgsom / bankgarantie:

Bij het tot stand komen van een (voorlopige) koopovereenkomst dient u er rekening mee te houden, dat er een bankgarantie of waarborgsom gesteld dient te worden ter hoogte van 10% van de overeengekomen koopprijs, doorgaans zal uw hypotheekverstrekker dit voor u verzorgen.

Onderzoeksplicht:

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

Ouderdomsclausule:

Als u een woning koopt die ouder is dan circa 25 jaar is het in de praktijk gebruikelijk om in de koopovereenkomst voor deze woning een zogenoemde ouderdomsclausule op te nemen. Het is vaak niet mogelijk voor een verkoper om 100% in te staan voor de technische levensduur van diverse (bouw) onderdelen van de woning.

*De letterlijke tekst van de ouderdomsclausule luidt:

Koper verklaart zich voldoende bekend met de technische gebreken en onderhoudsachterstand van het object. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit, de bruikbaarheid, de resterende levensduur en veiligheid, van het dak, de goten, vloeren, leidingstelsel, installaties, riolering etc.. Deze bouwtechnische aspecten worden geacht geen belemmering voor het in artikel 6.3 aangegeven gebruik te zijn.

Asbestclausule:

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbest houdende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd voor 1994 altijd in de koopakte een clausule op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

*De letterlijke tekst van de asbestclausule luidt:

Ten tijde van de bouw van de woning was het gebruikelijk asbesthoudende bouwmaterialen te verwerken. Het is dus evenwel mogelijk dat asbest houdende materialen zijn verwerkt, welke aan het directe zicht zijn onttrokken. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aanspraken en schadevergoedingen hieromtrent.

Onze Makelaar-Taxateur B. van Kaam is ingeschreven in het registers **VastgoedCert**, **NRVT** en is lid van Makelaars branchevereniging **NVM** te herkennen aan onderstaande logo's:

