



Holterveste 30





RUIME KASTEELWONING MET PRACHTIG UITZICHT OP NATUUR EN GOLFBAAN!

In één van de mooiste kastelen van de Haverleij, Kasteel Holterveste, gelegen royale kasteelwoning met prachtig vrij uitzicht!

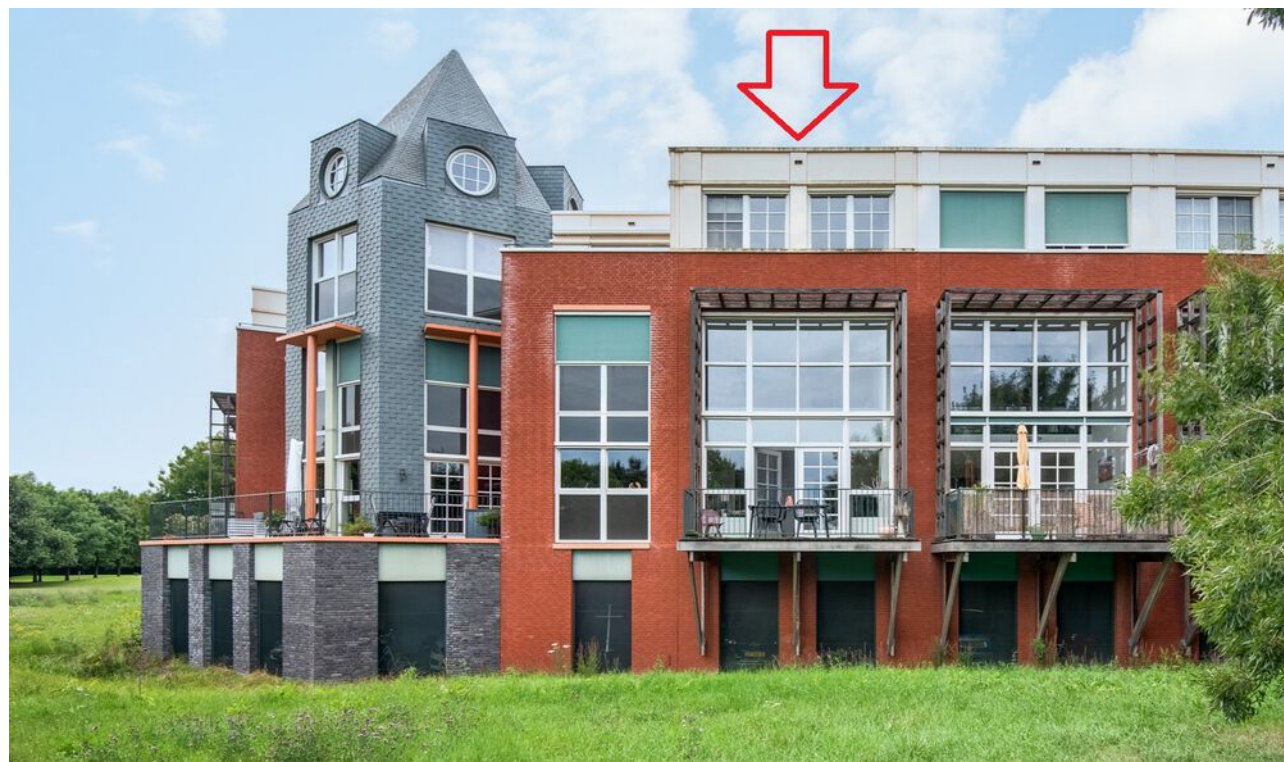
Deze verrassend ruime woning heeft veel lichtinval door de grote glazen achterpui, de eye catcher van de woning! Op de begane grond is de woning voorzien van een royale woonkamer met gashaard, vide en openslaande deuren naar het terras op het zuidoosten. Vanuit de woonkamer heeft u een prachtig vrij uitzicht richting de golfbaan en het groen. De glazen pui zorgt niet alleen voor een mooi uitzicht, maar ook voor heerlijk veel lichtinval. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken met toegang tot de voortuin. Op de eerste verdieping bevinden zich twee (slaap)kamers en een grote vide die in open contact staat met de woonkamer. De bijzonder royale tweede verdieping is ingedeeld met een overloop met toegang tot het balkon, twee slaapkamers en de complete badkamer. De woning is goed geïsoleerd en beschikt over een energielabel A! Onder de woning bevindt zich een afgesloten parkeergarage met 2 eigen parkeerplaatsen en de separate berging. Kortom de woning is absoluut een bezichtiging waard, zeker om de juiste sfeer te proeven!

Er valt nog veel te vertellen over deze unieke woning met prachtig uitzicht, maar het lijkt ons beter als u ter plekke kennis maakt. U bent bij deze van harte uitgenodigd!

E info@raadhuysmakelaars.nl of **T** 073-4400220

Kasteel Holterveste is in alles een kasteel. Er is een oprijlaan, een poortgebouw en er zijn torens. En dat alles overgoten met een post-modern sausje, hetgeen kenmerkend is voor de signatuur van architect Michael Graves. Deze woning maakt onderdeel van het Kastelenpark "Haverleij" en is gelegen in het schilderachtige dorp Engelen in een groene leefomgeving. Het autovrije binnenhof en de oprijlaan dragen zeker bij aan deze sfeer. In tegenstelling tot sommige andere kastelen is al het parkeren onder deze binnenhof gesitueerd, waardoor er een grote gemeenschappelijke buitenruimte ontstaan is. Een aantal prieelachtige gebouwtjes vormen de toegangen tot de parkeergarage en geven de binnenhof een rustiek karakter.

Het geheel kenmerkt zich door de prachtige vergezichten, groene omgeving en ligt op loopafstand van een professionele 18-holes golfbaan. De Haverleij ligt uniek en toch centraal. Een supermarkt is op loopafstand en de binnenstad van 's-Hertogenbosch is met de fiets, het openbaar vervoer of met de auto te bereiken. Het overdekte winkelcentrum 'De Helftheuvel' ligt op ca. 4 kilometer afstand. Natuurgebied en recreatieplas het Engelermeer zijn op loopafstand van het appartement te vinden. De Haverleij ligt aan meerdere fiets- en wandelroutes.





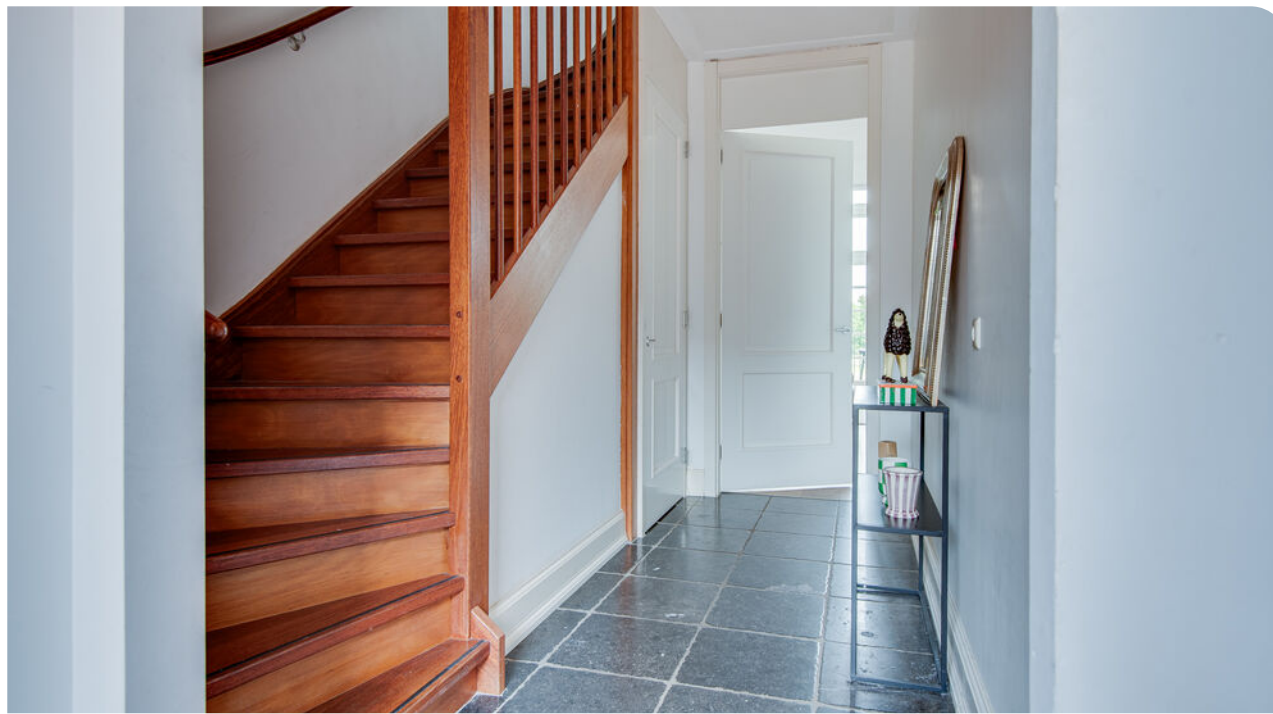
INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

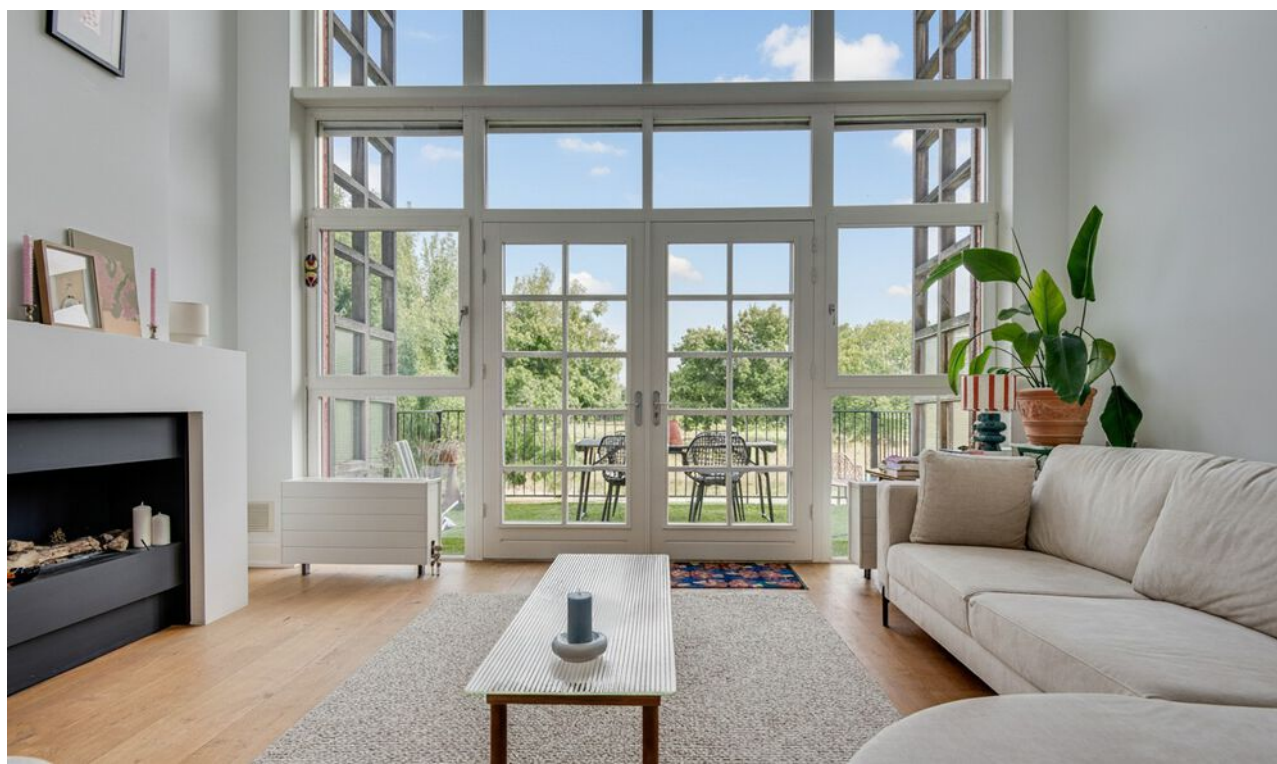
Via de entree aan de voorzijde van de woning komen we in de hal met uitgebreide meterkast, garderoberuimte, toiletruimte (met wandcloset en fonteintje), trapkast en toegang tot de woonkamer. Tevens bevindt zich in de hal de trapopgang naar de eerste verdieping.

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct het hoge plafond met vide en de grote glazen achterpui met enorme lichtinval op.

Deze royale woonkamer ademt luxe en comfort. De glazen pui over twee woonlagen laat het daglicht rijkelijk binnenstromen, en biedt een adembenemend vrij uitzicht over de golfbaan, water en het omliggende groen. Absoluut hét visitekaartje van deze woning! De prachtige glazen pui met openslaande deuren (met hor en elektrische screens) geeft toegang tot het zonnige terras op het zuidoosten. De warme eiken vloer en de stijlvolle gashaard zorgen voor een sfeervolle basis waarin u zich direct thuisvoelt.









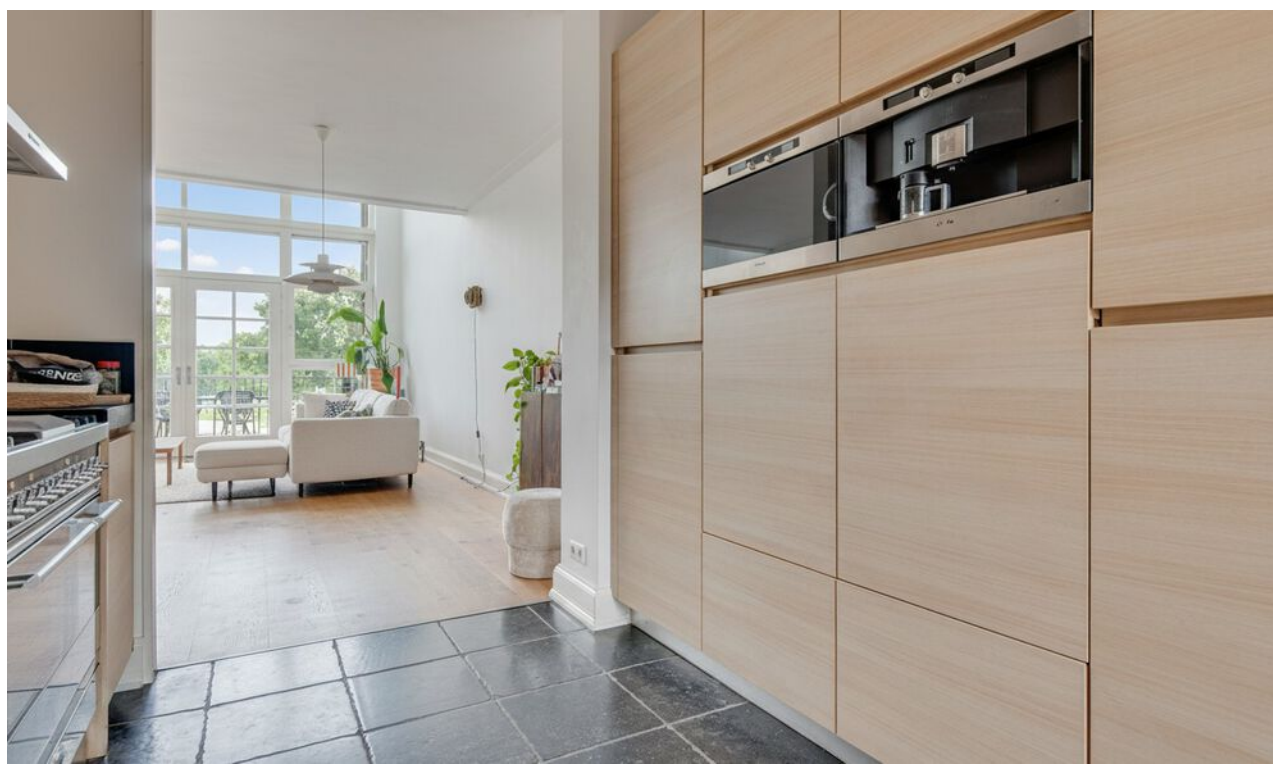


De woonkamer loopt naadloos over in de keuken aan de voorzijde van de woning met deur naar de voortuin. De keuken, met geborsteld granieten aanrechtblad, is geplaatst aan beide zijden en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten: groot Boretti gasfornuis met dubbele oven en een 4-pits gaskookplaat met aparte bakplaat, koelkast, vriezer, vaatwasmachine, stoomoven en veel bergruimte in de kastjes.



De begane grond, met vloerverwarming, is voorzien van een sfeervolle eiken houten vloer in de woonkamer en een prachtige hardstenen vloer in zowel de keuken en in de hal. De wanden en het plafond zijn afgewerkt met glad stucwerk.

Terug in de hal gaan we via de vaste hardhouten trapopgang naar de eerste verdieping.





INDELING VAN DE WONING

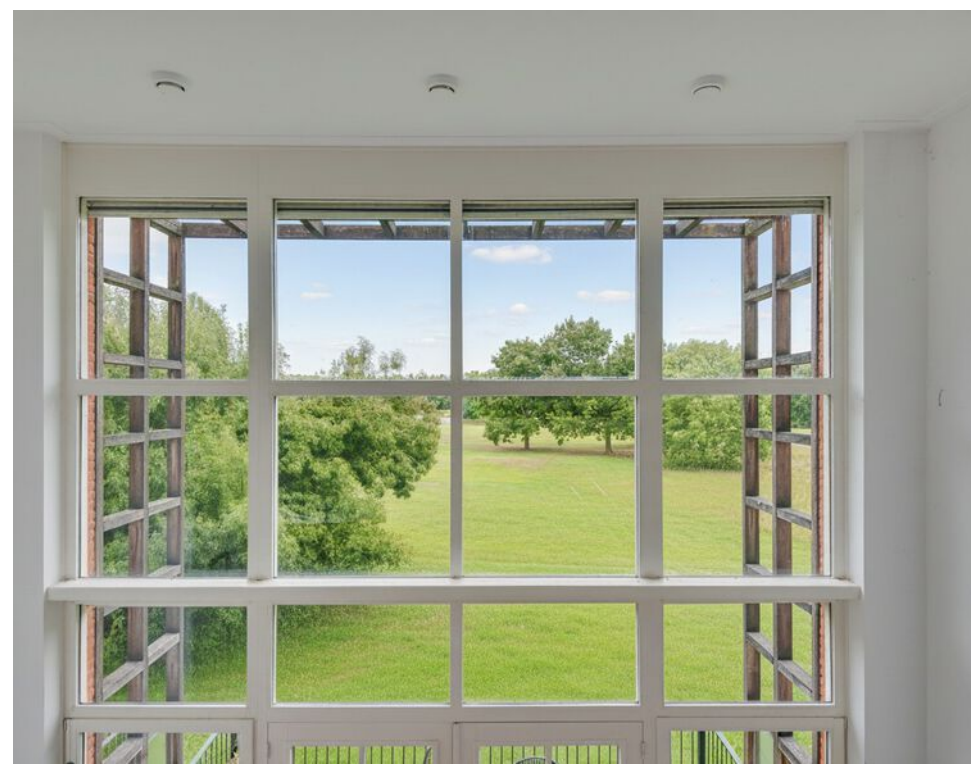
Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot 2 (slaap)kamers aan de voorzijde (waarvan 1 met speels rond raam), een royale vide en de trapopgang naar de tweede verdieping. Deze verdieping is afgewerkt met een eiken houten visgraat vloer met hoge plinten en glad stucwerk wanden.

De royale vide heeft een mooi uitzicht richting de golfbaan en het groen en staat in open contact met de woonkamer.

Terug op de overloop gaan we via de vaste trap naar de tweede verdieping.









INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping:

Via de vaste trap is de tweede verdieping met grote overloop met vaste kastenwand, balkon met zicht op het binnenterrein van het kasteel en de derde en vierde slaapkamer te bereiken. Achter de kastenwand bevinden zich de wasmachine en drogeraansluiting, de opstelplaats van de c.v.-ketel (Remeha, december 2023) en WTW installatie. Deze verdieping is verrassend ruim en voorzien van een laminaatvloer en glad stucwerk wandafwerking.

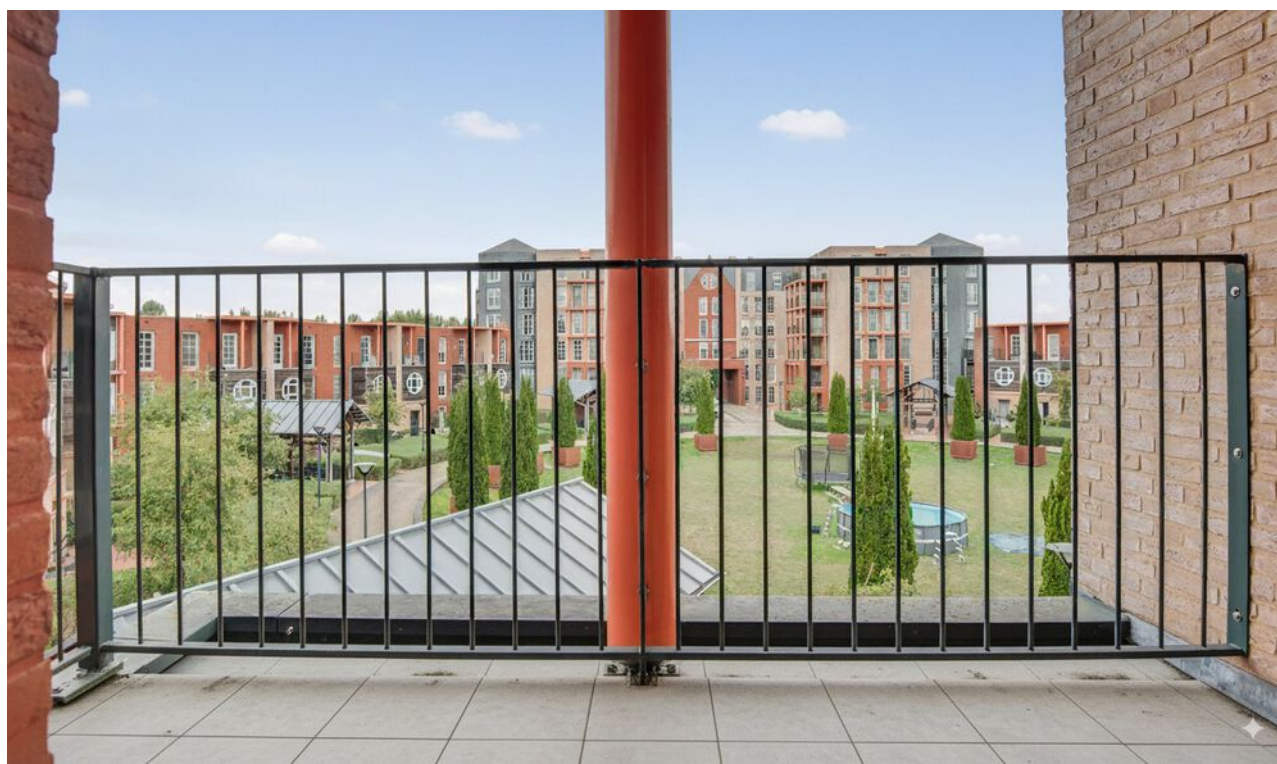
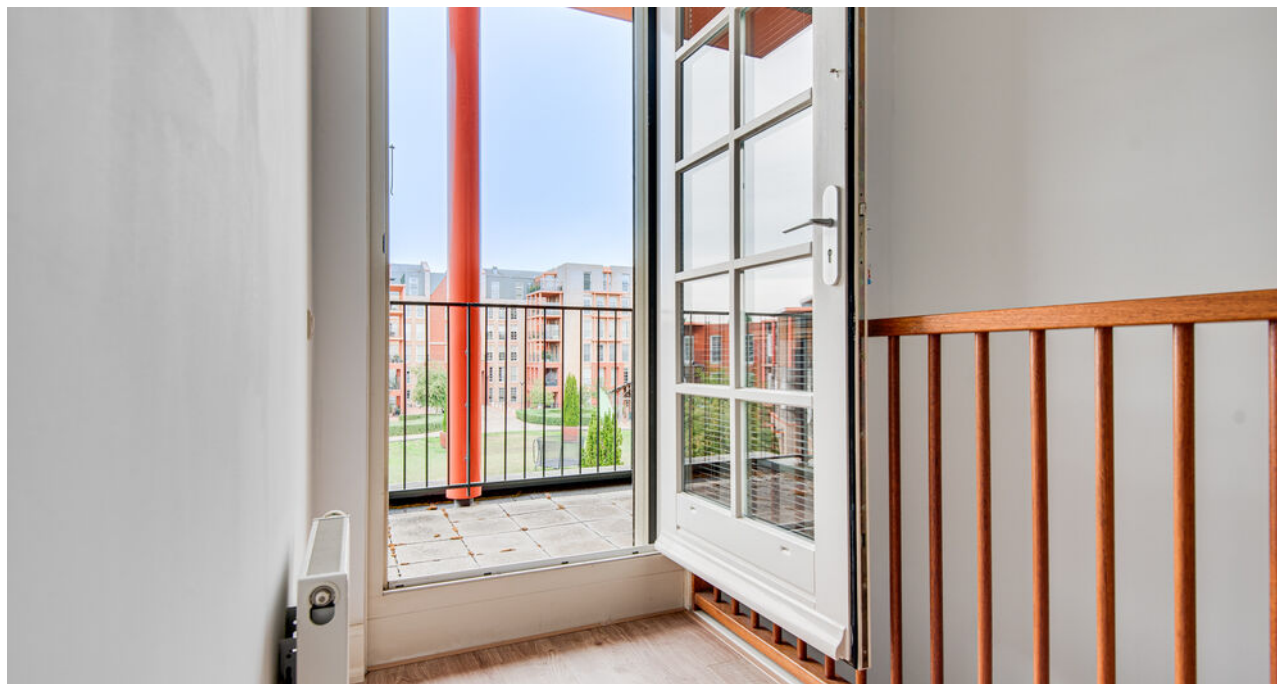
Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de

masterbedroom met grote raampartijen met elektrische screens en een vaste kastenwand. Vanuit deze kamer kijkt u ook mooi weg over de golfbaan en het omliggende groen.

De vierde slaapkamer is aan de voorzijde gesitueerd en voorzien van een Frans balkon.

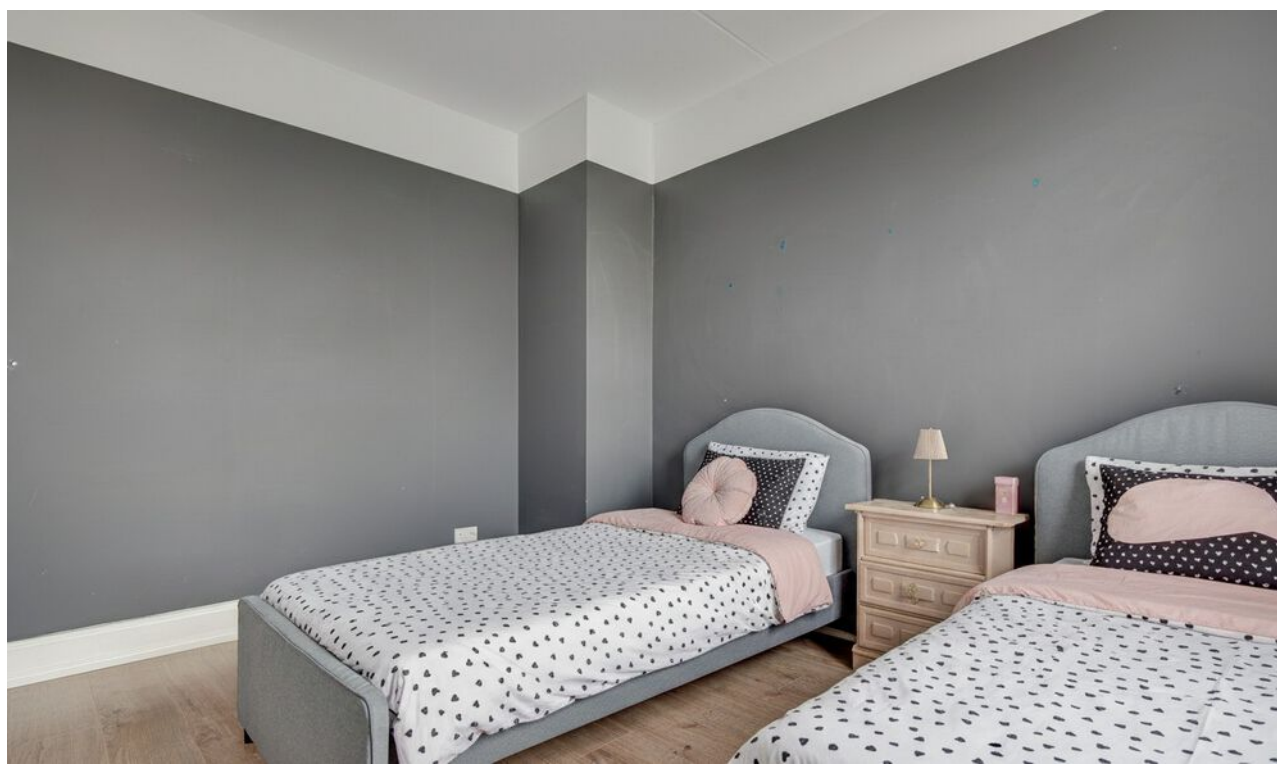
Tenslotte bereiken we de moderne en complete badkamer. De badkamer is volledig betegeld met een witte wandtegel en een antraciet vloertegel en is v.v. een ligbad, douche, wandcloset, dubbele wastafel met meubel en een designradiator.















INDELING VAN DE WONING

Parkeren en separate berging:

In de afgesloten parkeergarage, direct onder de woning, bevinden zich 2 eigen parkeerplaatsen en een separate eigen berging. Direct naast de woning bevindt zich een afgesloten fietsenberging.

Actieve Vereniging van Eigenaren € 83,- per maand.

(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden).

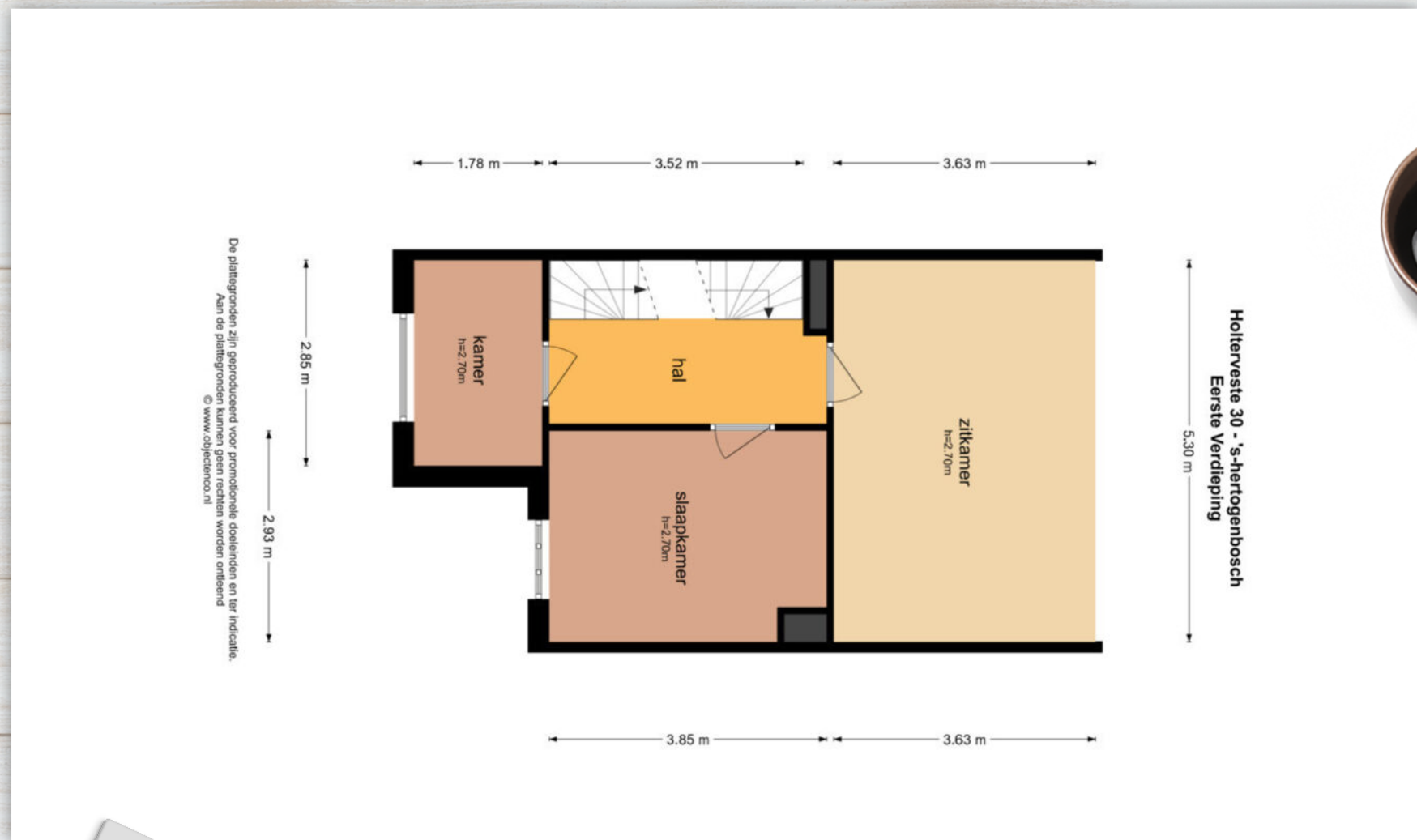




A wooden pencil holder filled with various pencils and pens, with a small wooden pencil sharpener in the foreground.



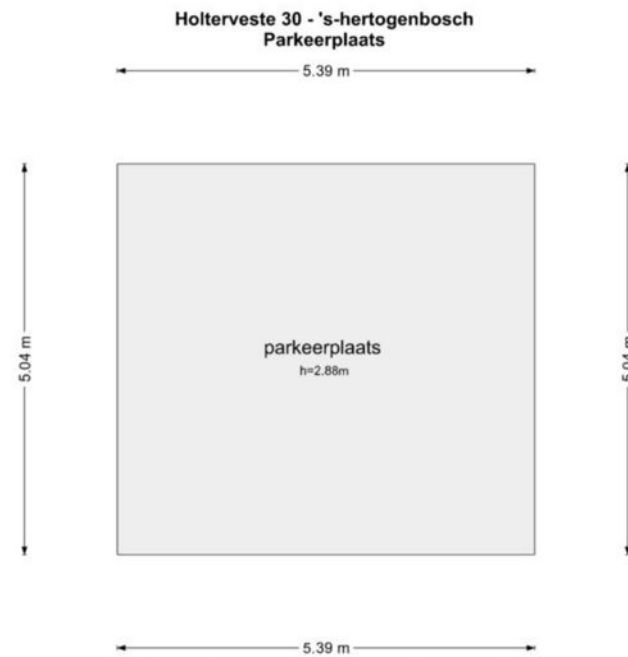
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**

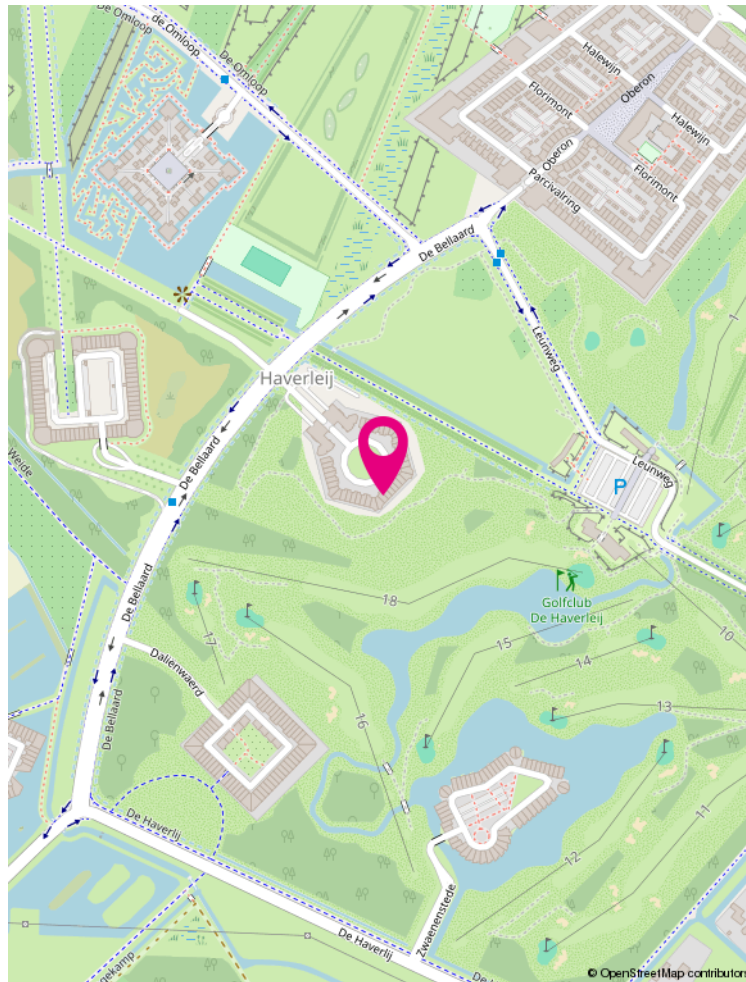


PLATTEGROND 2 PARKEERPLAATSEN



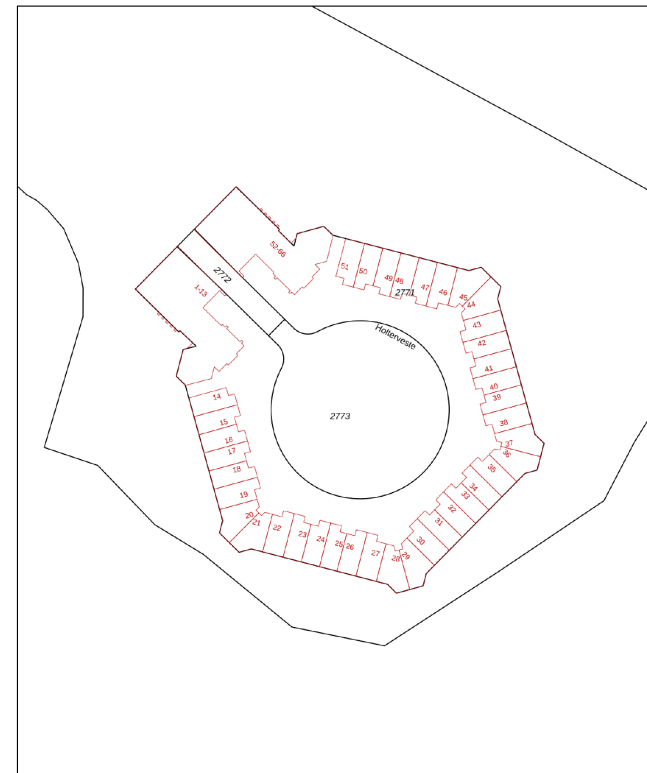
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

LOCATIE **KADASTRALE KAART**



Kadastrale kaart

Uw referentie: ckok



0 10 20 30 40 50m

12345	Dit is kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
—	Huisnummer	Sectie R	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2771	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Beplanting		

Voor een eenduidend uittreksel, gelieve op 8 augustus 2025
De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigenaarsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter
indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden

HOLTERVESTE 30

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 698.000,- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	tussenwoning
Aantal kamers:	6
Inhoud:	623 m ³
Woonoppervlakte:	167 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2006
Ligging:	vrij uitzicht
Tuin:	zonneterras
Garage:	parkeerkelder

Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
------------------	--

Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label:	A

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Holterveste 30
Postcode:	5221 KK
Plaats:	's-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	R / 2775 A-22, A-112 en A-113
Soort:	Volle eigendom

raadhuysmakelaars.nl





LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	✓		
- laminaat	✓		
- plavuizen	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- oven	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilethouder	✓		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Screens	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		



ZOJUIST BEZICHTIGD EN DAN?

Raadhuys Makelaars en de verkopers van deze woning bedanken je hartelijk voor de getoonde belangstelling voor deze prachtige woning.

Wij kunnen ons goed voorstellen dat je na de bezichtiging van deze woning en het lezen van deze met zorg samengestelde verkoopbrochure nog tal van vragen hebt. Aarzel dan niet om met ons contact op te nemen: wij zijn je graag van dienst! Voel je niet bezwaard als je graag nog een tweede of derde keer wilt komen kijken; wij plannen als je dat wilt een extra bezichtiging in, zelfs buiten reguliere kantoor tijden.

Deze verkoopbrochure is door ons met veel aandacht samengesteld op basis van de persoonlijke opname van de woning en de door verkopers beschikbaar gestelde informatie. We willen je erop wijzen dat je als koper ook een onderzoeksplicht hebt.

We adviseren je daarom om je bij de aankooponderhandelingen te laten bijstaan door een ervaren (aankoop)makelaar. Het gaat immers om een kostbaar bezit en de grootste uitgave die je in je leven doet! Mocht je na het bezichtigen geen verdere interesse hebben in deze woning, dan stellen we het op prijs dit van jou te horen. Per slot van rekening doen de verkopers veel moeite om hun woning zo aantrekkelijk mogelijk aan jou te presenteren en zijn zij begrijpelijk erg benieuwd naar jouw reactie. Als we niet van je horen, nemen we binnen enkele dagen zelf contact met je op.

Je kunt ons bereiken op: telefoonnummer 073-4400220 voor onze vestiging aan de Raadhuisstraat 8e in Rosmalen.

Uiteraard ben je ook van harte welkom op ons kantoor! **Ons kantoor is geopend van maandag tot en met vrijdag van 08.30 tot 17.00 uur.**

ZOEKOPDRACHT:

Als deze woning niet aan jouw woonwensen voldoet en je onveranderd op zoek bent naar een woning, dan raden we je aan om een zoekopdracht te plaatsen. Zo ontvang je als één van de eersten meer informatie over panden die nieuw in de verkoop komen.

Een zoekopdracht houdt in dat jouw woonwensen aan de hand van een zoekersprofiel worden opgenomen in het NVM-systeem. Elke dag worden er in dit systeem nieuwe woningen te koop aangemeld door ons en collega makelaarskantoren. Een actieve aankoopopdracht behoort ook tot de mogelijkheden. Informeer hiervoor vrijblijvend naar onze voorwaarden.



Jouw huis verkopen?

Een huis kopen of verkopen is een ingewikkeld en vaak ook een emotioneel proces waarbij het prettig is om te kunnen vertrouwen op een deskundige makelaar. Als top 3 makelaar in 's-Hertogenbosch en omstreken verstaat Raadhuys Makelaars zijn vak als geen ander. Wij weten wat de huizenmarkt beweegt en waar jouw kansen liggen. We bieden houvast en zekerheid. Als NVM-makelaar met meer dan 15 jaar ervaring kun én mag je bouwen op onze deskundigheid, betrouwbaarheid én onafhankelijkheid. Ons enthousiasme en onze persoonlijke en transparante aanpak staan als een huis. Alles draait om die tevreden glimlach op jouw gezicht!

Doordat Raadhuys Makelaars een erkend NVM-makelaar is met register makelaar-taxateurs, ben je ervan verzekerd dat je een expert inschakelt. De NVM is namelijk de grootste vereniging voor makelaars en vastgoeddeskundigen. Daarom kies je voor Raadhuys Makelaars.

Bel gerust met ons kantoor voor een afspraak!
073-4400220

Team Raadhuys Makelaars





AANDACHTSPUNTEN

KOSTEN KOPER

Kosten koper wil zeggen dat de bijkomende kosten, die betrekking hebben op de aankoop, voor rekening van de koper komen. Koper heeft ook het recht de notaris aan te wijzen. We maken je erop attent dat wij betaald worden door de verkoper en bij de koper geen kosten in rekening brengen.

KOOPAKTE

De koopakte (NVM-model) die door ons kantoor wordt opgemaakt, wordt zo spoedig mogelijk na mondelinge overeenstemming ondertekend. Wij trachten hierbij de kopers en verkopers samen te brengen, om gezamenlijk de contractstukken door te nemen en deze na akkoord ter ondertekening voor te leggen.

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 voor rekening van koper vanaf de datum van het notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

FINANCIERINGS-VOORBEHOUD

Koper dient voordat hij of zij tot onderhandeling overgaat, zich op de hoogte te stellen van zijn of haar financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, dient door koper binnen een bepaald tijdsbestek na overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld te worden, ter waarde van 10 % van de koopsom. Het stellen van de bankgarantie danwel voldoen van de bankgarantie vormen geen onderdeel van de onderhandelingen.

LEVERING

Levering vindt plaats in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

ENERGIELABEL

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig een woning is. Huiseigenaren zijn verplicht bij verkoop of verhuur van de woning een definitief energielabel aan de koper of huurder te overhandigen. Doet men dat niet dan riskeert de verkoper een boete.

ASBESTCLAUSULE

In woningen ouder dan 1995 kunnen eventueel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend

te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

OUDERDOMSCLAUSULE

Woningen van een respectabele leeftijd hebben vaak niet dezelfde bouwkwaliteit als woningen van een recenter bouwjaar. Kopers mogen bij dergelijke woningen dan ook geen nieuwbouwkwaliteit verwachten. Dit betekent dat normaal gebruiksbelemmerende gebreken die zijn ontstaan door ouderdom van de woning, voor risico van de koper komen. Om dit risico te beperken adviseren wij dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

NIET ZELFBEWONINGSCLAUSULE

Als verkoper de woning nooit of geruime tijd niet zelf heeft gebruikt, kan verkoper gewoonweg niet op de hoogte zijn van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen en/of gebreken komen voor risico van koper. Denk hierbij aan woningen die geruime tijd verhuurd zijn geweest of woningen die geërfd zijn. Om dit risico te beperken, adviseren we dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

AANSPRAKELIJKHEID

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan onjuistheden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure dient indicatief gehanteerd te worden. De genoemde afmetingen zijn circa-maten. Deze brochure wordt naar meerdere geïnteresseerden gezonden. Van toepassing zijn de Voorwaarden NVM (www.nvm.nl).



raadhuysmakelaars.nl

“WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

Team Raadhuys Makelaars

Raadhuys
Makelaars

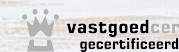


RAADHUYS MAKELAARS

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen

T 073-4400220 - E info@raadhuysmakelaars.nl

raadhuysmakelaars.nl



Ondanks het feit dat deze brochure met zorg door ons is samengesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Deze brochure is nauwkeurig aan de hand van gegevens en tekeningen opgezet.