



Daliënwaerd 39

's-Hertogenbosch
€ 550.000,- k.k.





▲ Sfeervolle, royale kasteelwoning met energielabel A+!

In het schitterende kasteel Daliënwaard op landgoed Haverleij is deze sfeervolle woning met 2 terrassen gelegen met inpandige, extra brede garage! Deze moderne woning is o.a. voorzien van een royale living met openslaande deuren naar het zonnige terras met een uniek vrij uitzicht, luxe woonkeuken, 4 slaapkamers, 8 zonnepanelen en een A+ label!

Deze royale woning is uitermate goed onderhouden en biedt veel wooncomfort! Met 8 zonnepanelen, airconditioning (koelen en verwarmen), WTW installatie en HR++ beglazing is deze volledig geïsoleerde woning zeker energiezuinig te noemen. De woning beschikt zowel over een terras op het noordoosten, als op het zuidwesten. Zo is er altijd een plek naar eigen wens in de zon of schaduw te vinden! Tevens is er de mogelijkheid om een derde terras met veel privacy te realiseren.

De woning is keurig afgewerkt. Zo is de moderne laminaatvloer doorgelegd in de gehele woning. Tevens is er een schilderij ophangstelsel in een groot deel van de woning aanwezig.

Uniek aan deze kasteelwoning is de schitterende ligging in een natuurrijke omgeving met de bourgondische binnenstad op korte afstand!

Woonoppervlak 153 m² - Bruto inhoud 632 m³ - Perceel 81 m² - Bouwjaar 2006 - Energietabel A+.

E info@raadhuysmakelaars.nl of T 073-4400220

Prachtig gesitueerd aan de golfbaan op het landgoed Haverleij, nabij de Maas in een mooi fiets- en wandelgebied en dichtbij diverse voorzieningen, zoals een supermarkt, basisschool, speeltuinen, kinderdagverblijf, golfbaan Haverleij (op loopafstand), prachtige natuurgebieden, uitvalswegen en winkels. Deze locatie is perfect voor de echte levensgenieter. U bent hier omringd door de natuur, waar eindeloos veel wandel- en fietstochten gemaakt kunnen worden. Het is gelegen in een bocht van de Maas en nabij recreatieplas Engelermeer. Daarnaast staat u binnen 7 autominuten / 15 a 20 fietsminuten in het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch en nabij uitvalswegen zoals A2 en A59. Kortom, een perfecte locatie!

Er valt nog véél meer te vertellen over deze prachtige woning. Wij nodigen u van harte uit voor een bezichtiging!





INDELING VAN DE WONING

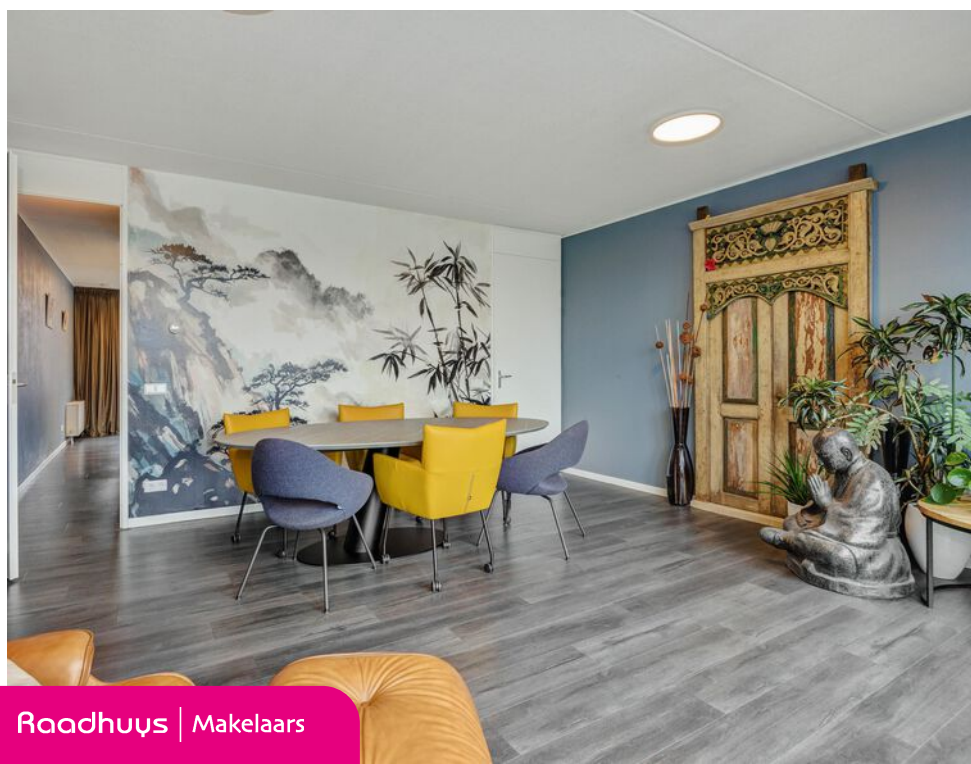
Begane grond

De hal beschikt over een toiletruimte en de vaste trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal zijn zowel de keuken als living bereikbaar.

Aan de achterzijde van de woning is de ruime living gesitueerd, voorzien van grote raampartijen en openslaande deuren naar het zonnige terras (zuidwesten). Door de openslaande deuren wordt de natuurrijke omgeving optimaal bij de woning betrokken.

De ruimte is keurig afgewerkt met een moderne laminaatvloer die in de gehele woning is doorgelegd. De chique woonkeuken (dec. 2023) is luxe ingericht met de volgende apparatuur: Bora inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, wijnklimaatkast, vaatwasser, extra brede koelkast, vriezer, combi-oven en een oven met airfryer functie. Aan het keuken eiland is zitgelegenheid gecreëerd middels barkrukken. Vanuit de keuken is het terras aan de voorzijde bereikbaar, met een fraai zicht over de royale binnentuin.







A modern kitchen interior featuring a white countertop island with a black induction cooktop and a brass faucet. The island is surrounded by white bar stools with black seats. The background shows dark cabinetry with built-in ovens and a blue accent wall. A doorway in the background leads to a living area with a brown leather chair and a wooden cabinet.

"Luxe woonkeuken"





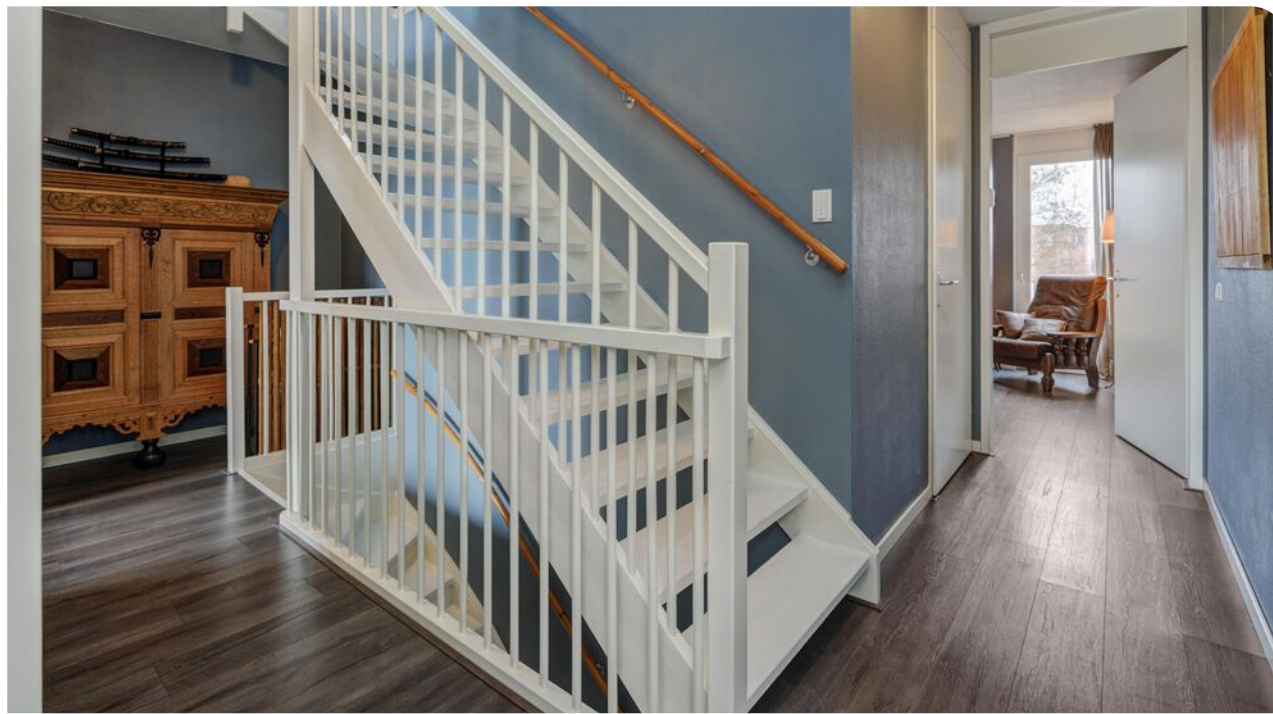


INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang aan 3 volwaardige slaapkamers, de complete badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. De master bedroom aan de voorzijde van de woning is ca. 18 m² groot en de overige 2 slaapkamers zijn ca. 9,5 m² groot. Vanuit de slaapkamers is er een prachtig vrij zicht over het groene natuurgebied.

De badkamer beschikt over het volgende sanitair: een ligbad, douche, wastafel en een toilet. Tevens is er een designradiator en mechanische ventilatie aanwezig.









INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping

Deze verdieping is eveneens van ruim formaat en een kastenwand dient als roomdivider. Achter de kastenwand is een praktische wasruimte gecreëerd.

De riante slaapkamer beschikt over ramen met elektrisch bedienbare (verduisterende) rolgordijnen aan de binnenzijde. De airconditioning kan zowel koelen als verwarmen.

Daarnaast beschikt deze verdieping over de omvormer voor de zonnepanelen, de WTW unit en de CV-ketel (Intergas 2019).





Terrassen + Garage

Zowel aan de voor- als achterzijde van de woning is er een heerlijk terras gecreëerd. Aan de achterzijde kunt u in alle privacy genieten van het weidse, groene uitzicht. Dit terras heeft een zonnige ligging op het zuidwesten.

Aan de voorzijde is het terras op het noordoosten gesitueerd, waardoor u hier kunt genieten van een kopje koffie in de ochtend zon. Tevens is er de mogelijkheid om een derde terras op de tweede verdieping te creëren met veel privacy.

De garage is inpandig bereikbaar en beschikt over een laadpaal en een elektrische roldeur. Er is parkeercapaciteit voor 2 auto's. In de garage is de meterkast met watermeter gesitueerd. Daarnaast is er voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig.

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





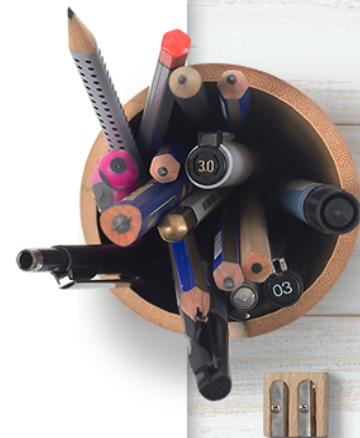




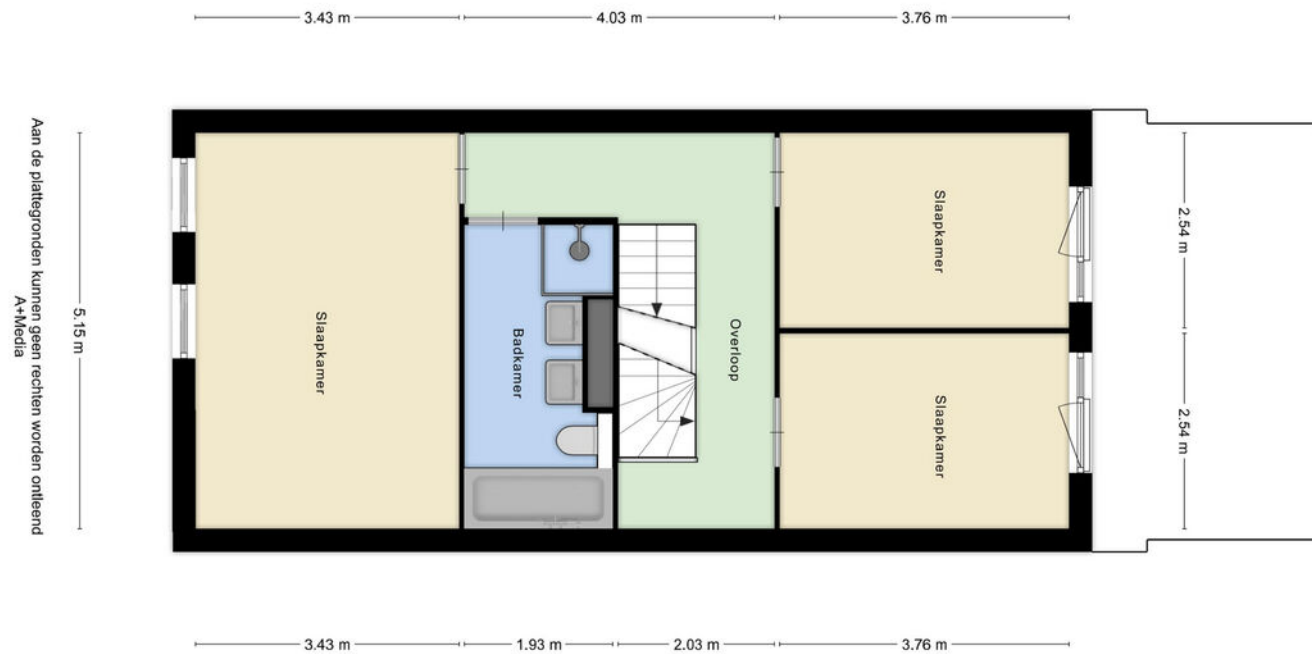
PLATTEGROND **BEGANE GROND**



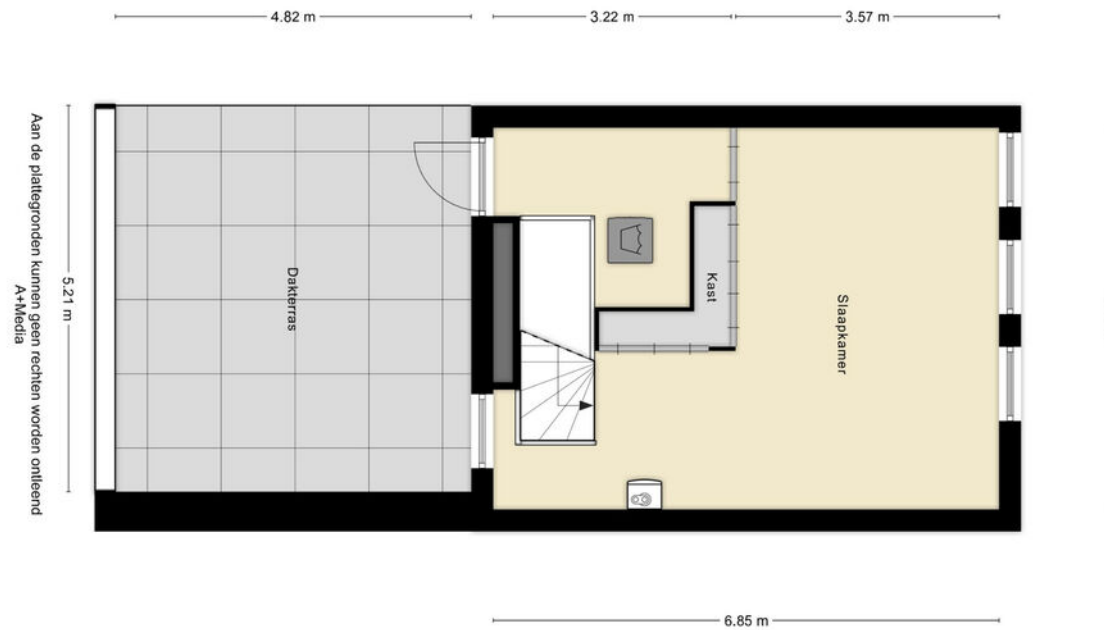
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
A+Media



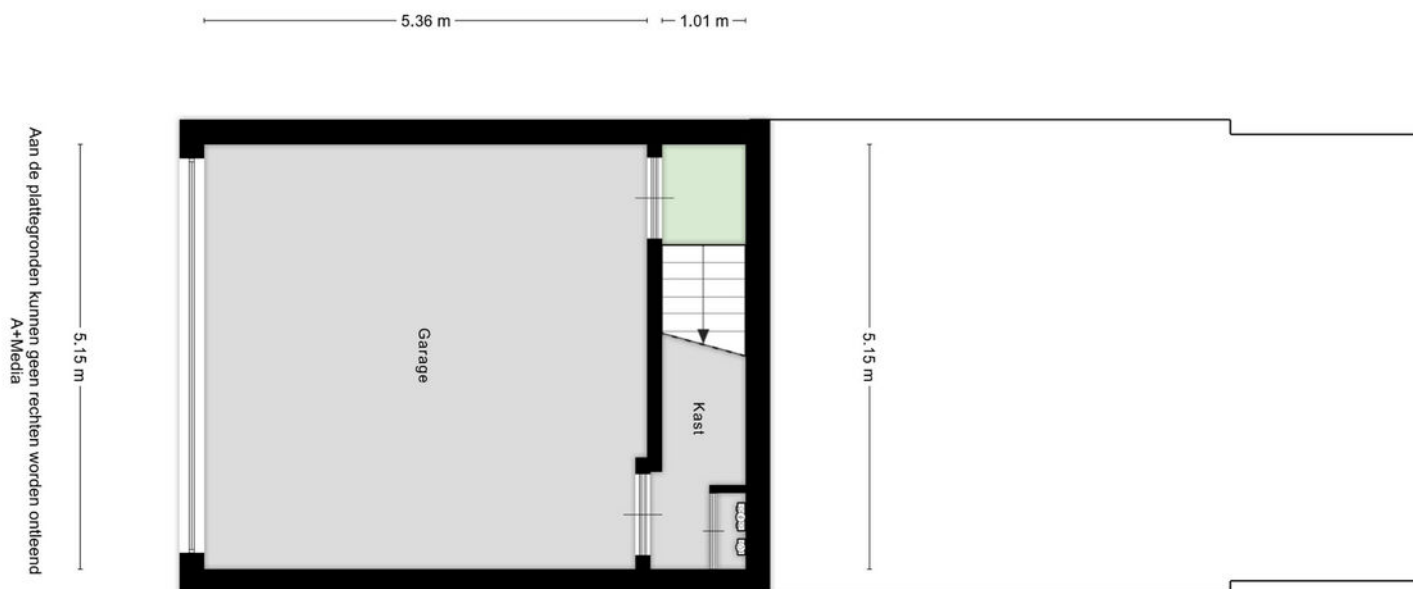
PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



PLATTEGROND **TWEDE VERDIEPING**

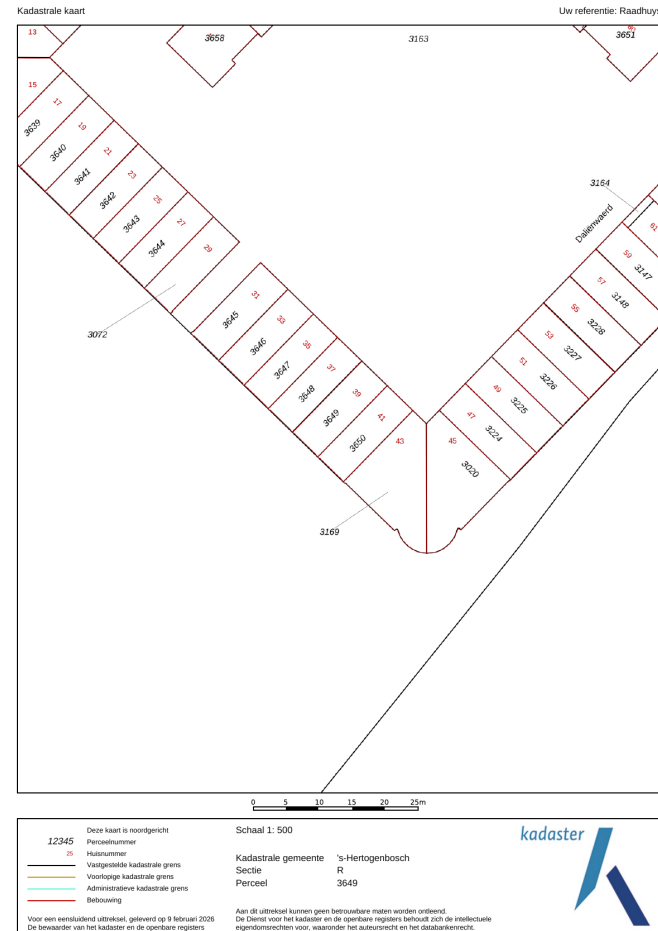
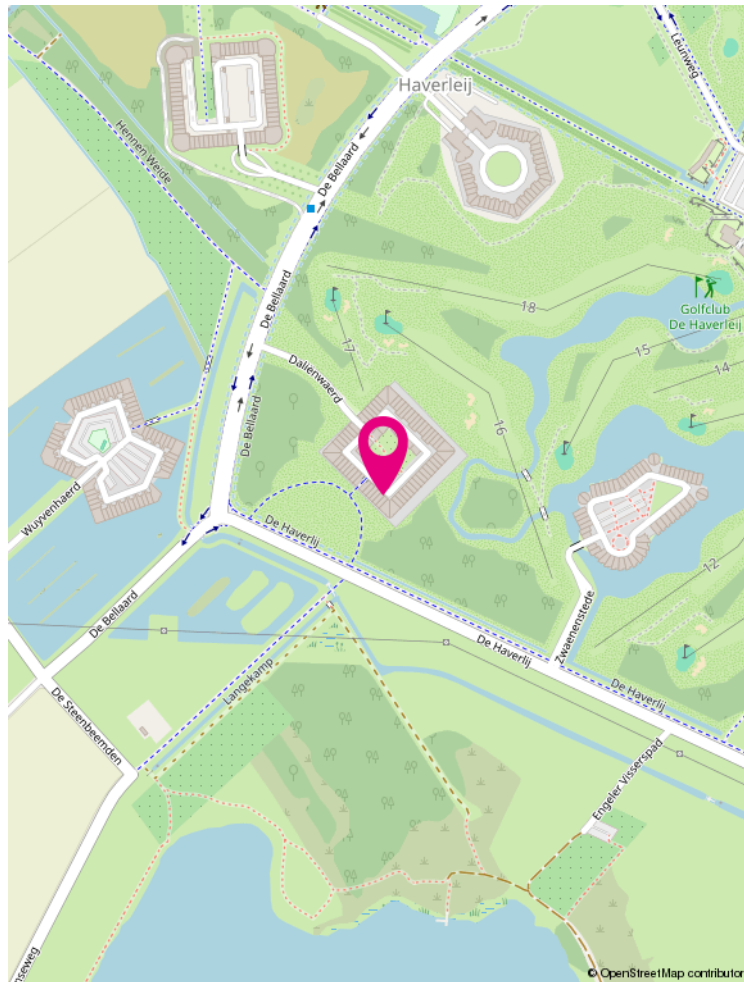


PLATTEGROND **GARAGE**



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

LOCATIE **KADASTRALE KAART**



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

DALIËNWAERD 39

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 550.000 k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	tussenwoning
Aantal kamers:	5
Inhoud:	632 m ³
Perceeloppervlakte:	81 m ²
Woonoppervlakte:	153 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2006
Ligging:	aan park, vrij uitzicht
Tuin:	zonneterras
Garage:	inpandig
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label:	A+

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Daliënwaerd 39
Postcode:	5221 KD
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	R / 3649
Oppervlakte:	81 m ²
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			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			✓
- losse (hang)lampen			✓
- Philips Hue set, met vele lampen, afstandbedieningen, stopcontacten etc.			✓
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Bijna alle kasten kunnen overgenomen worden			✓
- Pax kasten zolder incl. doorgang naar wasruimte	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen			✓
- rolgordijnen	✓		
- Geluidswerende gordijnen technische apparatuur			✓
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	✓		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	✓		
Woning - Keuken			



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
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- oven	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
- barkrukken in kleuren keuken	✓		
- reserveonderdelen van de apparatuur	✓		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel			✓



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
- toiletkast		✓	
- toilet	✓		
- toilethouder			✓
- toiletborstel(houder)			✓
- wasmanden		✓	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		✓	
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Waterslot wasautomaat		✓	
Zonnepanelen	✓		
Oplaadpunt elektrische auto	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting		✓	



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
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			✓



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 kantoortijden.

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.