

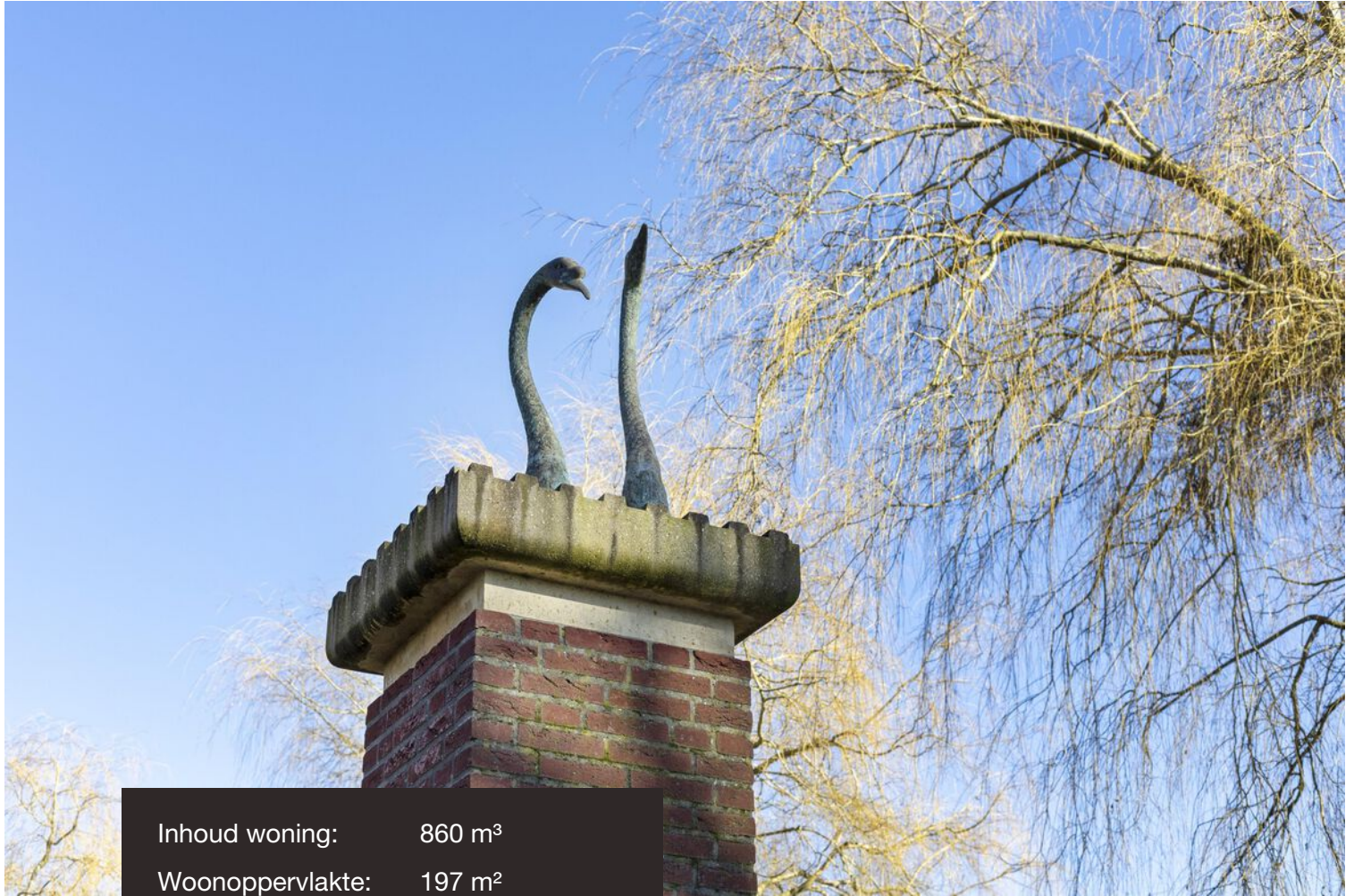


**EXCLUSIEF WONEN IN EEN KASTEEL AAN HET WATER, MIDDEN IN DE NATUUR
'S-HERTOGENBOSCH, ZWAENENSTEDE 40**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 860 m³

Woonoppervlakte: 197 m²

Perceeloppervlakte: 86 m²

Bouwjaar: 2002

- ✓ Unieke kasteelwoning aan het water, midden in het groen;
- ✓ Royale en lichte living met hoog plafond en groot terras;
- ✓ 4 Slaapkamers en een luxe badkamer (2017);
- ✓ Rust, natuur én alle voorzieningen binnen handbereik.



WONEN IN EEN KASTEEL!

Midden in het groen en aan het water gelegen luxe kasteelwoning met inpandige garage, grote hobbyruimte / kelderberging, ruime en hoge living met eetkeuken en aansluitend terras, vier grote slaapkamers, luxe badkamer, en inloopgarderobe. Zwaenenstede 40 is uitstekend afgewerkt, zorgvuldig ingericht en altijd met veel liefde bewoond. Hier treft u ruimte in en om het huis, uitzicht, natuur, prachtige luchten en vooral ook, alle voorzieningen onder handbereik.

Zwaenenstede is misschien wel het mooist gelegen kasteel in de Haverleij. Gelegen in het (doorstromend) water, midden in de groene 18-holes golfbaan. Hemelsbreed op 300 meter van natuurgebied het Engelermeer met al haar recreatiemogelijkheden en wandelroutes. Zwaenenstede is ontworpen door de Italiaanse architect Natalini. Het kleur- en materiaalgebruik in het kasteel weerspiegelen zijn warme Florentijnse karakter. Het kasteel is doordacht opgezet: een gesloten buitenzijde, met vanuit de woningen prachtig uitzicht en in de woningen optimale lichtinval. Het karakteristieke, kwalitatief hoogwaardige en doordachte binnenterrein biedt alles wat men wenst: een door beukenhagen omsloten parkeerterrein, voor als men niet in de eigen inpandige garage parkeert. Ondergrondse vuilopslag, zodat containers in het straatbeeld ontbreken en men dag en nacht het huisvuil kwijt kan. Rust en ruimte op de grote gras- en speelvelden, zodat ouderen en kinderen ontspannen buiten kunnen verblijven.



INDELING:

Begane grond:

- Hal/entree, uitgebreide meterkast, garderoberuimte, binnendeur naar de garage, toiletruimte (met vrij hangend wandcloset, wastafel);
- Garage met brede elektrische sectionaaldeur met afstandsbediening;
- Aan de garage ligt een verdiepte kelderberging/hobbyruimte van maar liefst 5,10 meter breed en 9 meter diep.

Woonetage:

- Entreedeur naar de fraaie, stijlvolle living met hardhouten vloer, gashaard, gladde wanden. De living is hoog, dat geeft een bijzondere ruimtebeleving. De kamerbrede en kamerhoge glaspartij naar het ruime terras laat heel veel licht toe;
- In de woonkamer kan men om de haard gezellig zitten en de eetkeuken ligt speels, zes treden hoger dan de living;
- Kamerbrede kozijnen laten ook hier veel licht toe: niet alleen op de keukenmeubelen en het spoeleiland, maar ook op de grote eettafel;







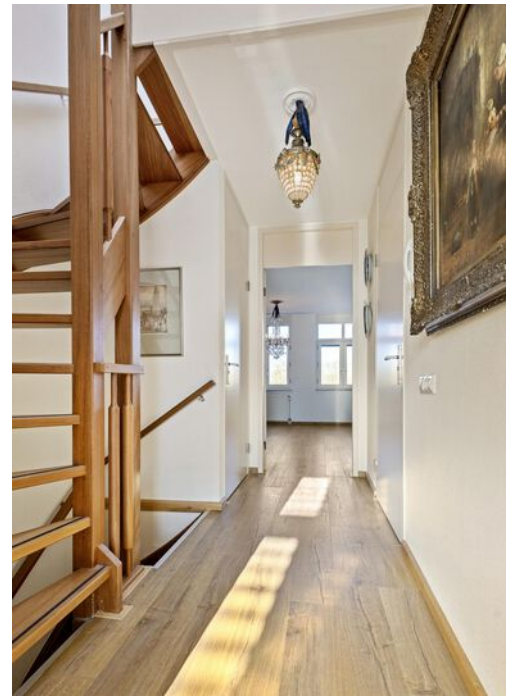


DE KEUKEN

- De ruime woonkeuken is voorzien van uitgebreide keukenmeubelen, met veel bergruimte in lades en kasten, natuurstenen werkbladen, inductie kookplaat, luxe wasemkap en Quooker keukenkraan. Een prachtige kastenwand met apparatuur en een vaste keukenkast maken de keuken compleet.







Tweede verdieping :

- Overloop met toiletruimte met vrijhangend wandcloset (een luxe Duravit 'Japans' toilet) en fonteintje;
- Aan de pleinzijde een 5,10 meter brede en 3,70 meter diepe slaapkamer, met twee grote ramen;
- Aan de buitenzijde de 'master bedroom' van circa 26 m², met door de drie raampartijen een schitterend uitzicht over het water en de golfbaan;
- Tussen de twee slaapkamers ligt de zeer complete badkamer (2017) met inloopdouche met regendouche en handdouche, badkamermeubel met dubbele wastafel, brede spiegel, urinoir en fraaie wandradiator.











DERDE VERDIEPING:

- Overloop met groot dakraam;
- Derde slaapkamer aan de pleinzijde van 15 m²;
- Mooie vierde slaapkamer / werkkamer van 5,10 bij 3,90 aan de buitenzijde, met uitzicht over het water en de golfbaan;
- Garderobekamer, als inloopkleedkamer toegankelijk vanuit de hal;
- Wasruimte annex berging, met aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger. Tevens zijn hier de mechanische ventilatieunits geplaatst en de Solar Edge omvormer voor de 6 zonnepanelen.







ALGEMEEN

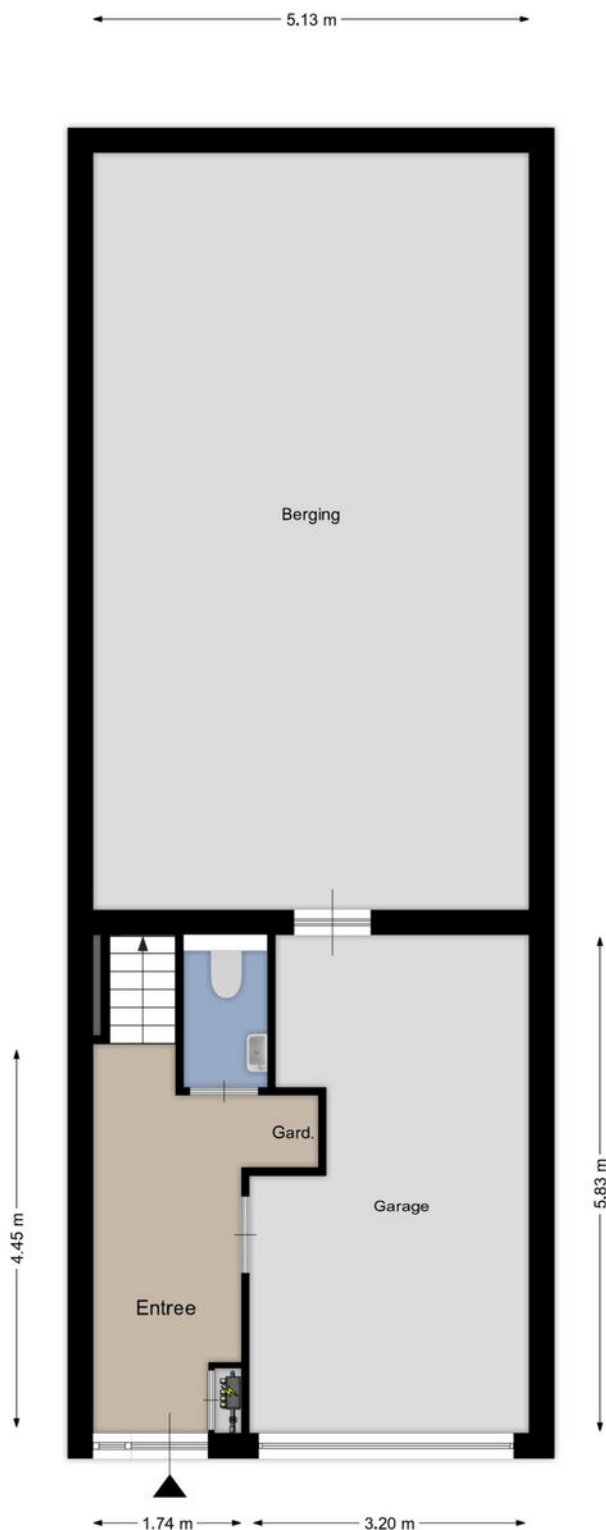
- Heerlijk en veilig wonen midden in de natuur;
- Binnen 5 wandelminuten: natuurgebied Het Engelermeer;
- Binnen 5 fietsminuten: supermarkt met volledig assortiment (en zondag openstelling, stomerijservice, pinautomaat en postkantoor), 18 holes én 9 holes golfbaan met afslagplaats, oefenbanen en horecavoorziening met het mooiste terras van 's-Hertogenbosch, sportpark (voetbal, tennisbanen, sporthal), twee basisscholen, fysiotherapie, fitness, tandarts, compleet gezondheidscentrum met onder andere een huisarts en apotheek;
- Binnen 5 autominuten: winkelcentrum Helftheuvel, winkels in dorpskern Vlijmen, uitvalswegen A59 en A2;
- Binnen 10 autominuten: het Centraal Station, de historische binnenstad van 's-Hertogenbosch (op de fiets vijftien tot twintig minuten) en het zeer complete Jeroen Bosch Ziekenhuis.



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.

PLATTEGROND

BEGANE GROND

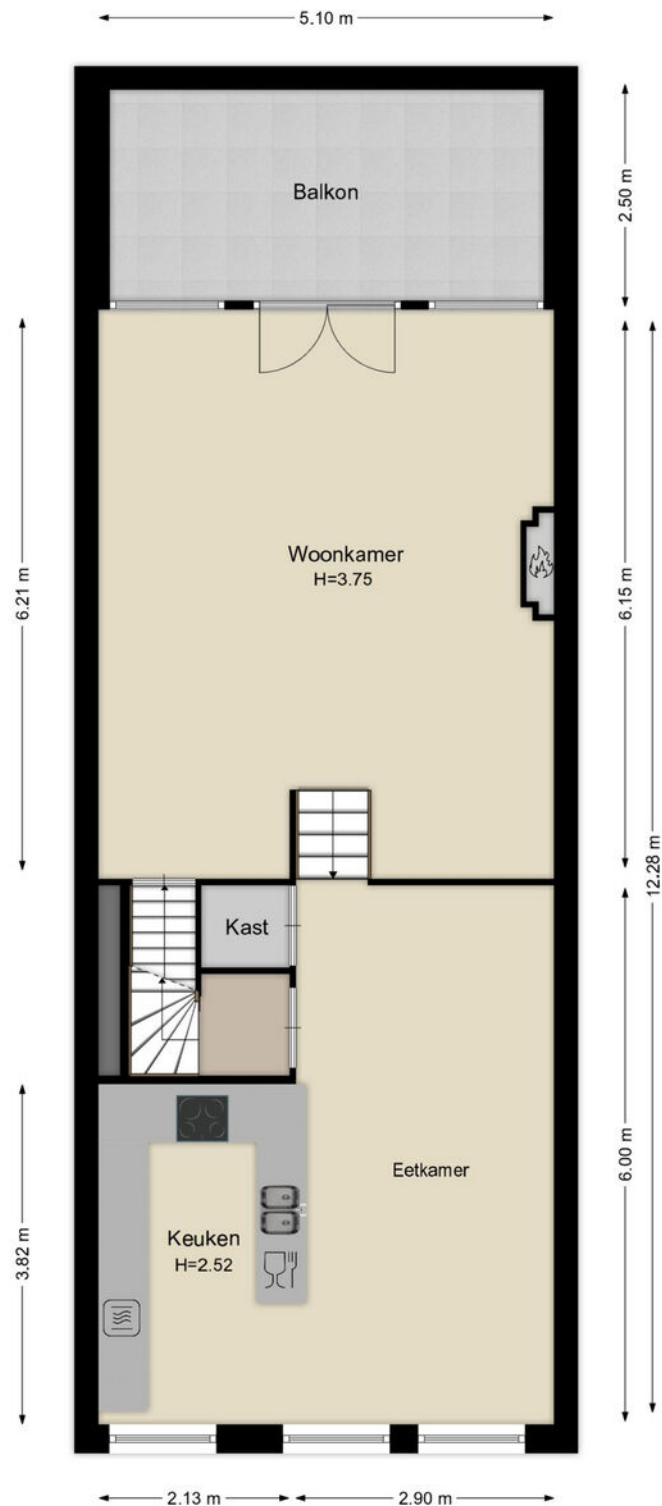


Begane grond
Zwaenenstede 40, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

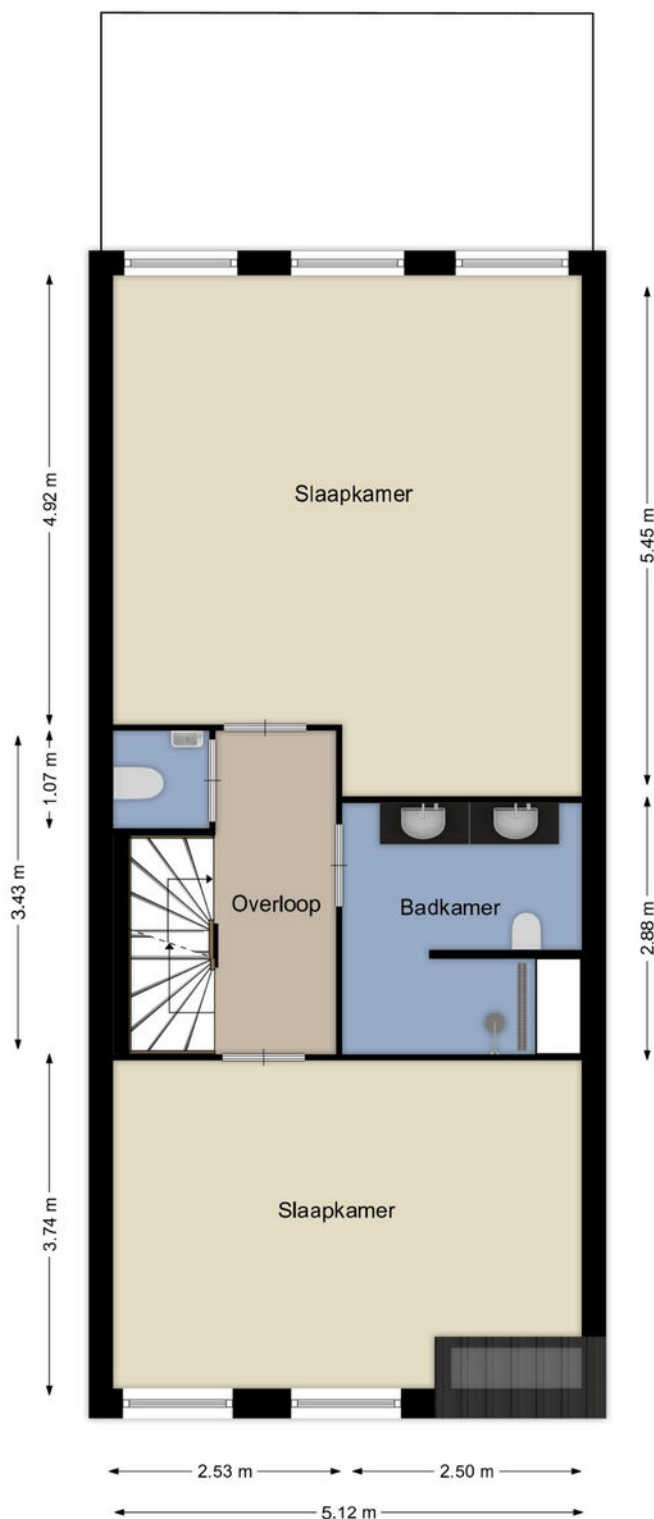


Eerste verdieping
Zwaenenstede 40, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING

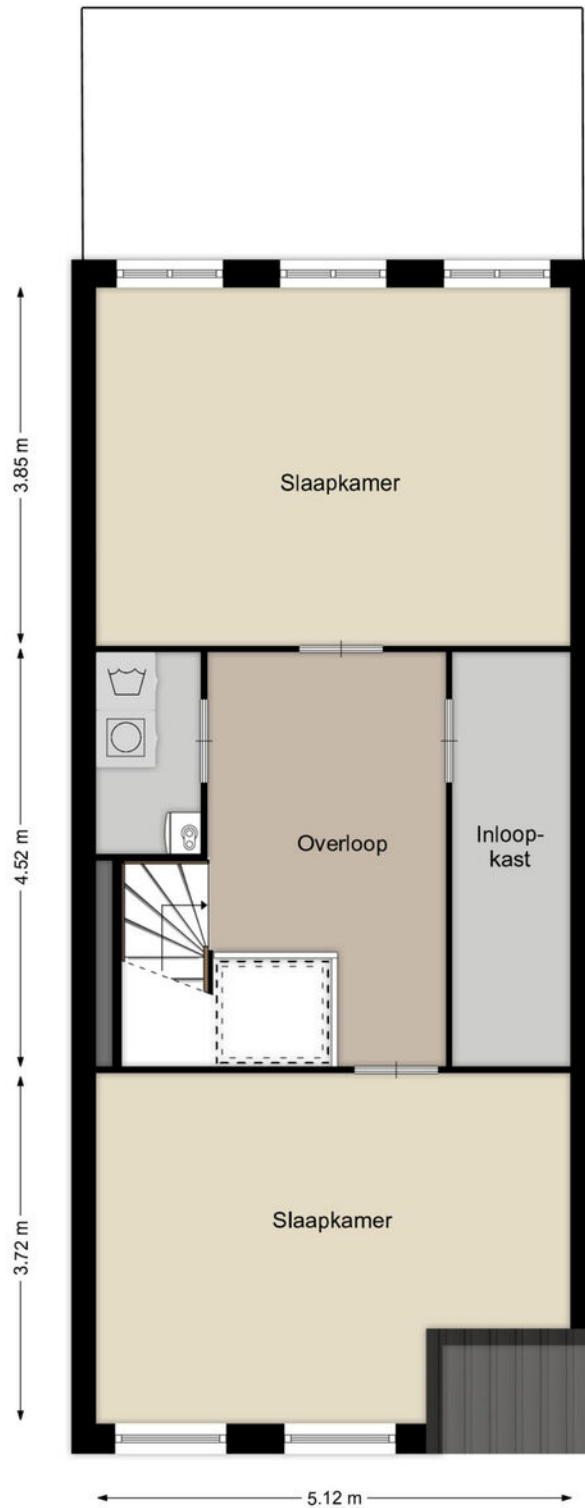


Tweede verdieping
Zwaenenstede 40, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

DERDE VERDIEPING



Derde verdieping
Zwaenenstede 40, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

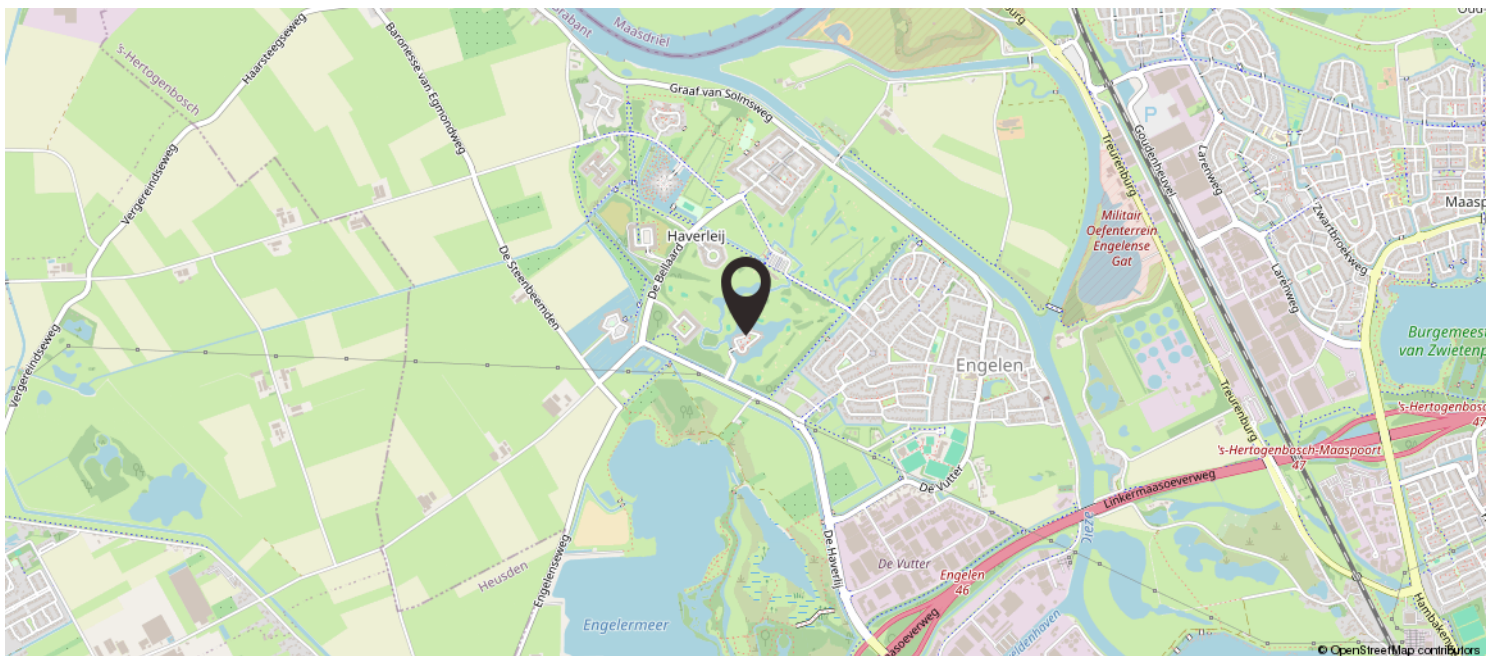
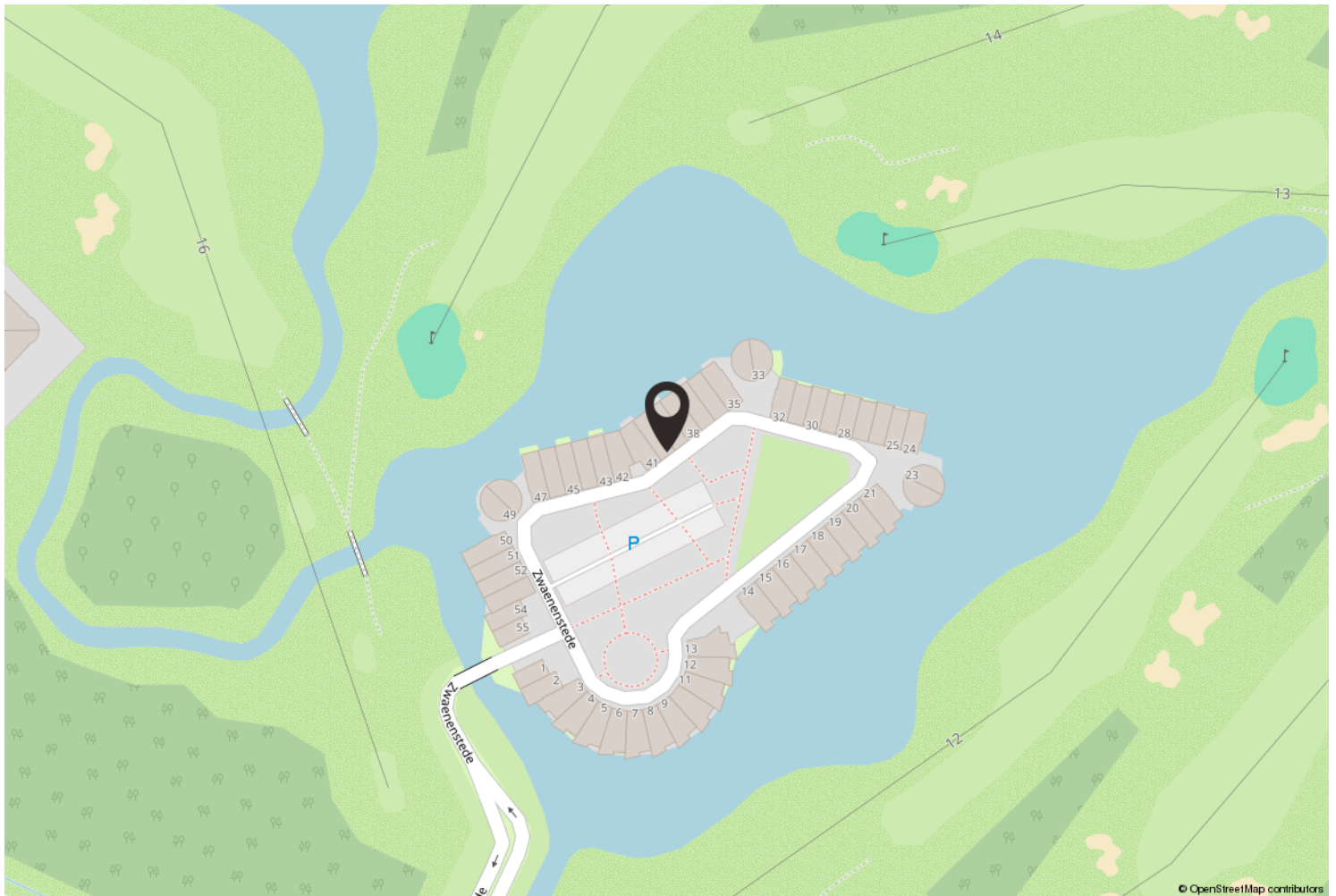
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Àlleen openhaard	X		
- Toebehoren openhaard			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

LOCATIE OP DE KAART



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

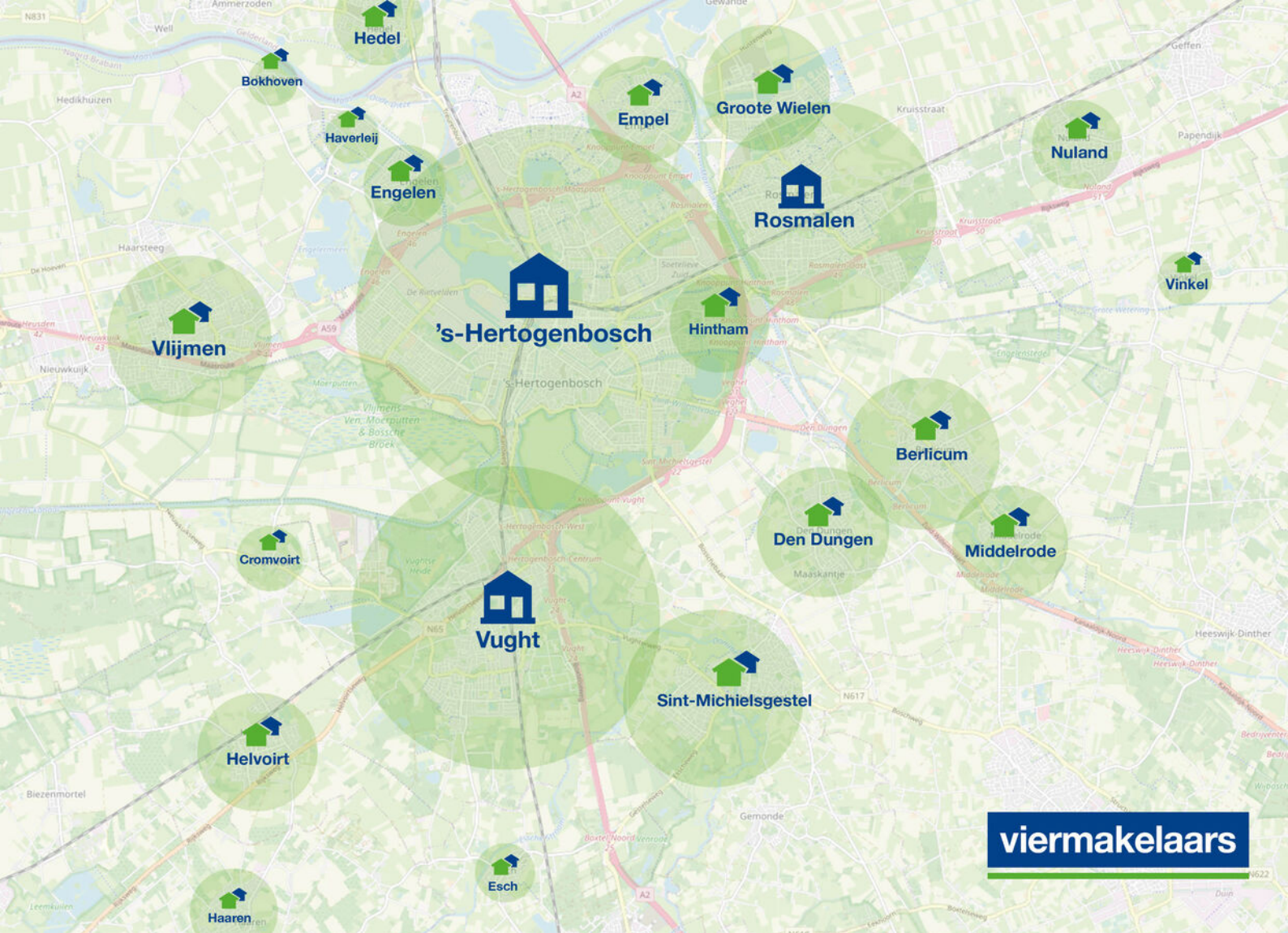
Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor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



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