



A

++++

**NIEUWBOUW APPARTEMENT MET BALKON OP HET WESTEN
'S-HERTOGENBOSCH, VELDERWOUDE 49**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar : 2026
Woonoppervlakte : 143 m²
Bouwrente : geen
Overdrachtsbelasting : 2 %

- ✓ De isolatie waardes zijn van 2026;
- ✓ Vloerverwarming, draai- kiep deuren;
- ✓ Ruimte, in en om het appartement;
- ✓ Wonen in het groen, met alle voorzieningen in de buurt;
- ✓ Inclusief eigen parkeerplaats en naastgelegen berging in de garage;
- ✓ De interieur foto's zijn impressies.



WELKOM IN VELDERWOUDE 49

Kasteel Velderwoude is schitterend gelegen in de mooie natuur van de Haverleij en tevens nabij de Maas en het Engelermeer. Kortom een prachtige omgeving. Daarbij zijn de belangrijke centrale verkeersaders A59, A2 en ook Vlijmen, met alle voorzieningen, binnen enkele minuten bereikbaar. Dichtbij ligt de Maas, met de karakteristieke brug van Hedel.

Per auto is het slechts vijf tot tien minuten naar het station van 's-Hertogenbosch, het Jeroen Bosch Ziekenhuis, de Helftheuvelpassage of het (uitgebreide winkel-)centrum van Vlijmen. Wandel-, fietspaden en binnenwegen leiden door de Haverleij, naar Engelen en het Engelermeer, maar ook door dorpjes zoals Hedikhuizen, Bokhoven en via de Maasdijk naar het pittoreske Heusden.

Ook in Engelen zelf zijn volop voorzieningen, praktisch naast de deur: de eerste supermarkt ligt al op 1.200 meter. Een volledig gezondheidscentrum, twee scholen, kinderdagverblijven en een buitenschoolse opvang liggen onder handbereik, onder andere in het Slot Haverleij. Daar is ook een ontmoetingsruimte (Herberg Haverleij) waar de buurtbewoners van de Haverleij en Engelen bijeen kunnen komen voor allerlei activiteiten of koffie-ochtenden. Verder zijn er meerdere moderne sportgelegenheden en ben je per auto in nog geen tien minuten in het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch.

INDELING VELDERWOUDE 49

De woning ligt aan de voorzijde op begane grond niveau, zodat u snel in huis bent. De parkeergarage ligt verdiept en is met de trap en de lift bereikbaar. Vanuit de woonkamer en het balkon kijk je op 1 hoog uit over het landschap.

Achter de voordeur ligt een ruime gang, met daaraan allereerst de meterkast, een toiletruimte, de separate wasruimte annex berging en een kamer: een prima werkkamer of (logeer)slaapkamer. Rechtdoor is de toegang tot de woonkamer: deze is verrassend ruim, speels en met een fraaie lichtinval. De living loopt breed uit en is goed in zones op te delen zodat u nergens verloren zit. De keuken is vrij indeelbaar, mede dankzij een loze leiding in de vloer, waar ook een keukeneiland geplaatst kan worden. Aan de keuken ligt een handige bijkeuken, met de c.v. combiketel en mechanische ventilatie unit.

Door de drie franse balkons (met draai- kiepdeuren) en vanaf het terras (met schuifpui) is er een geweldig uitzicht op het groen. Op het terras geniet u in privacy van het uitzicht, volop van de zon op het uitstekende gedeelte (dankzij de ligging op het westen) en van schaduw onder de overkapping. Het terras is voorzien van elektra en verlichting.

Verder zijn er nog twee slaapkamers. De grootste slaapkamer ligt naast de badkamer, zodat deze desgewenst niet alleen vanuit de gang maar ook direct vanuit de master bedroom toegankelijk gemaakt kan worden. De badkamer heeft een heel mooi formaat van 2,40 bij 3,95 meter: alles wat men wenst kan hier gerealiseerd worden. De badkamer en toiletruimte worden casco opgeleverd, zonder cement dekvloer, zodat men nog volledig vrij is in de inrichting.

In de parkeergarage bevindt zich een privé parkeerplaats met direct daarnaast een ruime privé berging. Een oplaadpunt voor de auto kan eenvoudig op de eigen meter aangesloten worden.

-
- De uitgebreide meterkast is voorzien van ruim voldoende groepen;
 - Bij de entree van de woonkamer hangt een luxe videofoon installatie, zodat u duidelijk kunt zien en horen wie er buiten aan de deur staat;
 - De woning is voorzien van een mechanische ventilatie systeem;
 - Op korte termijn kunnen alle leden van de V.v.E. een aantal zonnepanelen laten plaatsen op het gemeenschappelijke dak;
 - Glas, papier en restafval kunt u continu kwijt in de twee containerruimtes aan het plein.



WAT IS ER GEBEURD?

Naar aanleiding van een brand in de parkeergarage zijn een aantal woningen en appartementen in Velderwoude vanaf de fundering opnieuw gebouwd, door Bouwbedrijf Pennings. Nu komen twee nieuwbouw woonhuizen, een groot appartement (138 m²), twee nog grotere hoekappartementen (178 m²) en een prachtig penthouse (182 m²) beschikbaar.



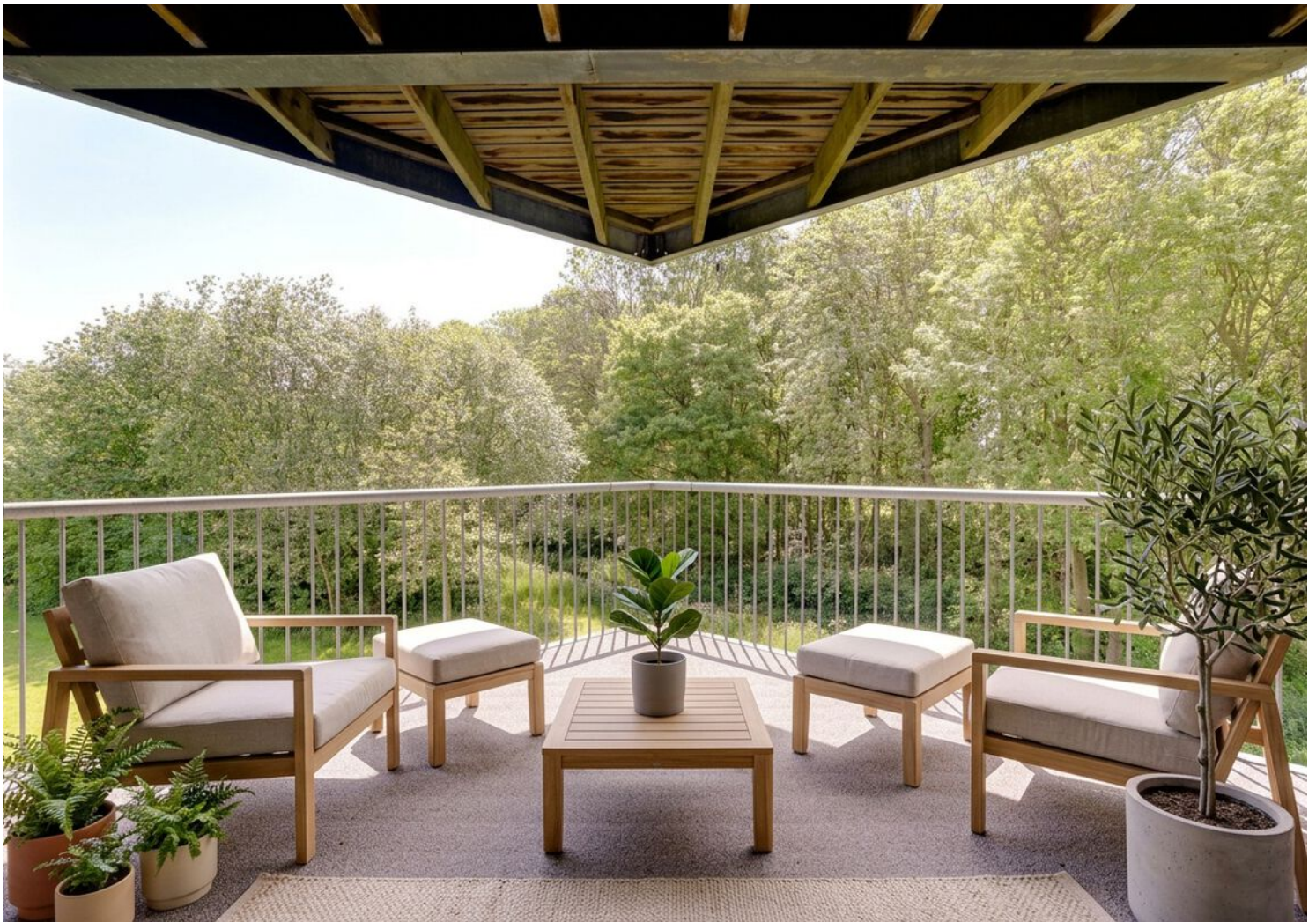
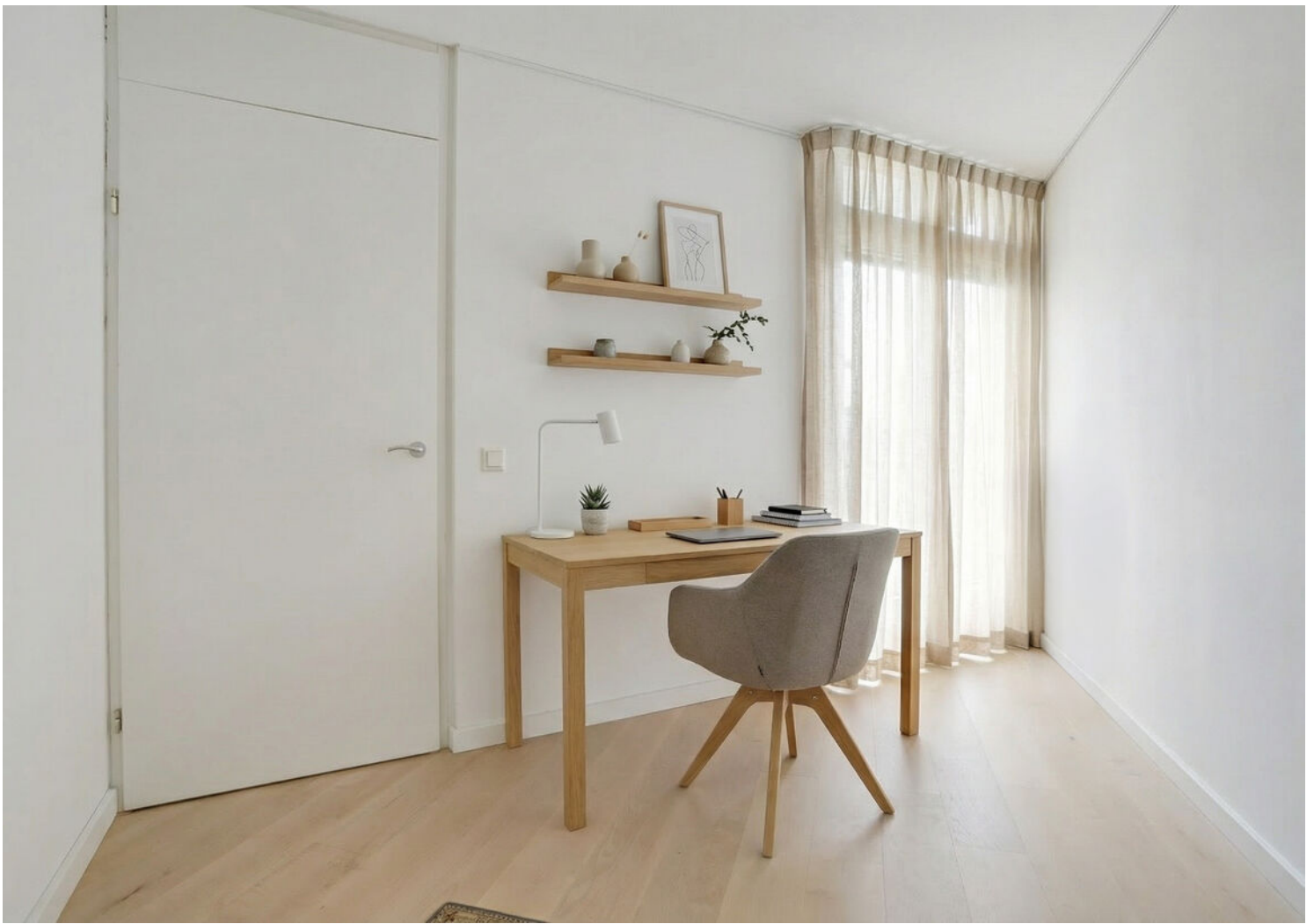












GOED OM TE WETEN:

De nieuwbouw wordt verkocht tegen de reguliere kosten koper:

- geen renteverlies tijdens de bouw;
- 2% overdrachtsbelasting;
- de notariskeuze is aan koper;
- de koper betaalt de woning bij het transport bij de notaris, niet eerder.

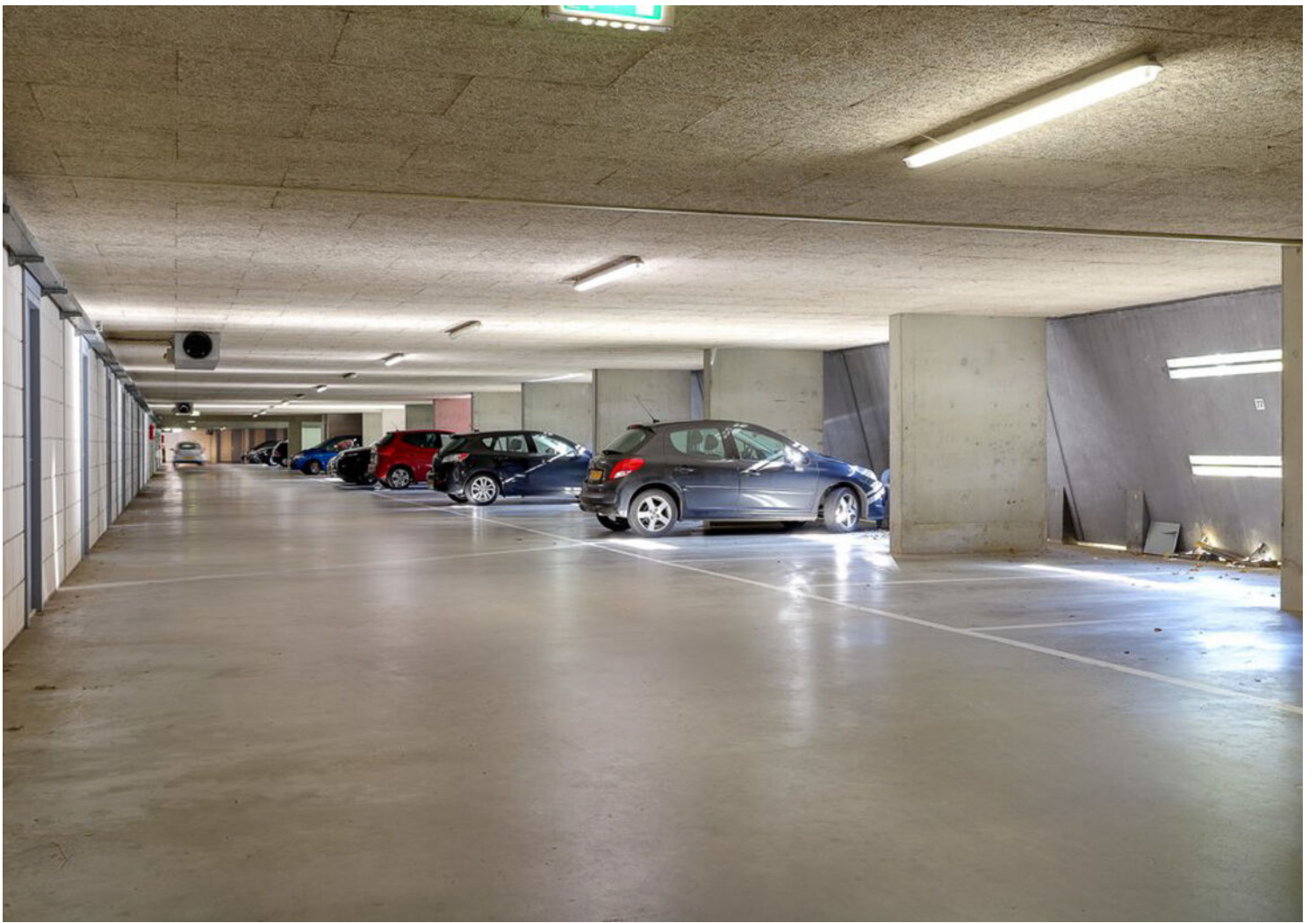
Het geheel wordt casco opgeleverd, zodat koper optimale keuze vrijheid heeft in de afwerking.

De binnendeuren zijn in houten kozijnen geplaatst.

Het appartement is uitstekend geïsoleerd, naar de eisen van 2026. Het definitieve energie label wordt bij oplevering vanuit de bouw opgesteld.

VERENIGING VAN EIGENAREN

- Op korte termijn kunnen alle leden van de V.v.E. een aantal zonnepanelen laten plaatsen op het gemeenschappelijke dak;
- Het binnenplein is in februari 2026 in overleg met de V.v.E. door de gemeente opnieuw ingericht;
- Actieve V.v.E: de bijdrage V.v.E. bedraagt in 2026 in totaal € 227,54 per maand, onder andere inclusief de opstalverzekering, glasverzekering, buitenonderhoud, de parkeerplaats en alle reserveringen. Het gebouw wordt zeer goed bijgehouden, de V.v.E. heeft goede reserves en het is beleid van de V.v.E. om dit te continueren. Er zijn dus geen zorgen om het onderhoud van de buitenzijde van de woning. Bovendien wordt er op realistische wijze gespaard voor toekomstige uitgaven. Zelfs de heggen voor de woningen worden in opdracht van de V.v.E. twee maal per jaar geknipt.



WONEN IN DE HAVERLEIJ KASTEEL VELDERWOUDE



DE OMGEVING

Dit kasteel is schitterend gelegen in de mooie natuur van de Haverleij en tevens nabij de Maas en het Engelermeer. Kortom een prachtige wandelomgeving. Daarbij zijn de belangrijke centrale verkeersaders A59, A2 en ook Vlijmen, met alle voorzieningen, binnen enkele minuten bereikbaar. In de verte liggen de brug van Hedel en de brug van Zaltbommel.

Ook in Engelen zelf zijn volop voorzieningen, praktisch naast de deur: de eerste supermarkt ligt al op 1.200 meter. Een volledig gezondheidscentrum, twee scholen, kinderdagverblijven en een buitenschoolse opvang liggen onder handbereik. Verder zijn er meerdere moderne sportgelegenheden en ben je per auto in nog geen tien minuten in het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch.





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

APPARTEMENT



Appartement
Velderwoude 49, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BERGING EN PARKEERPLAATS

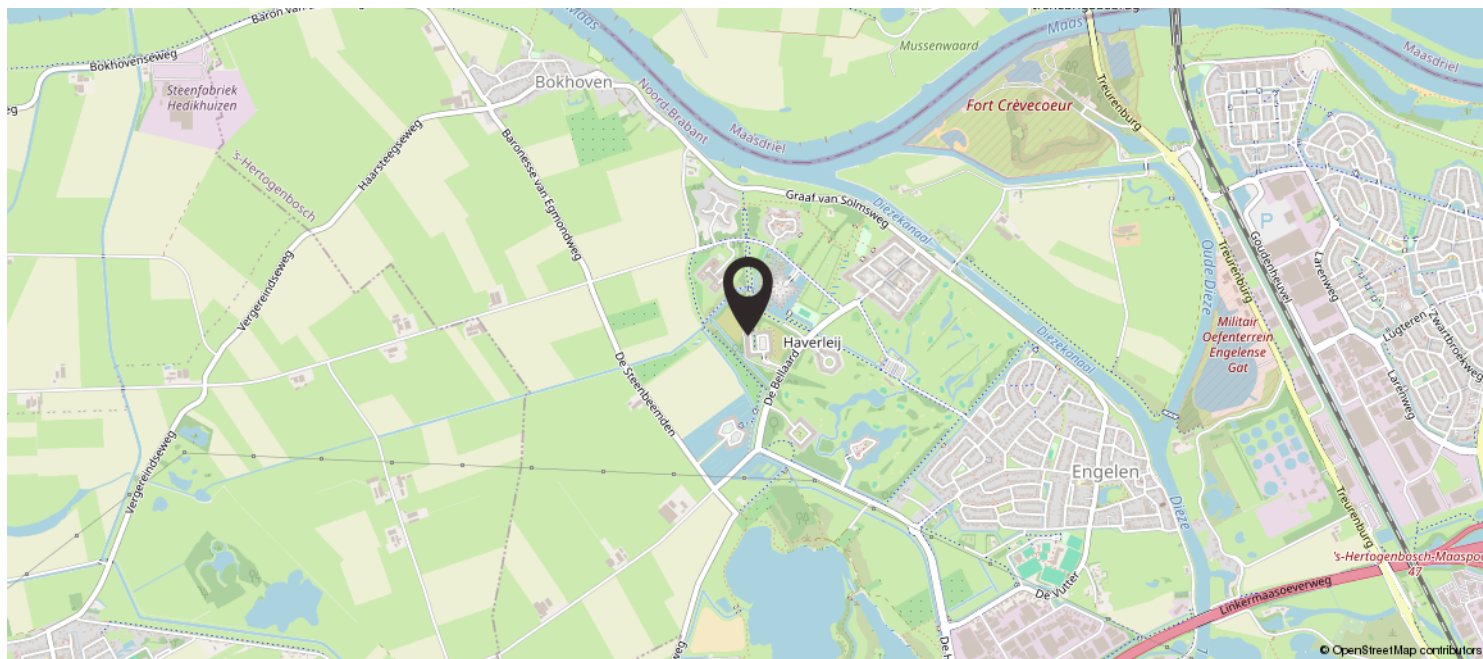
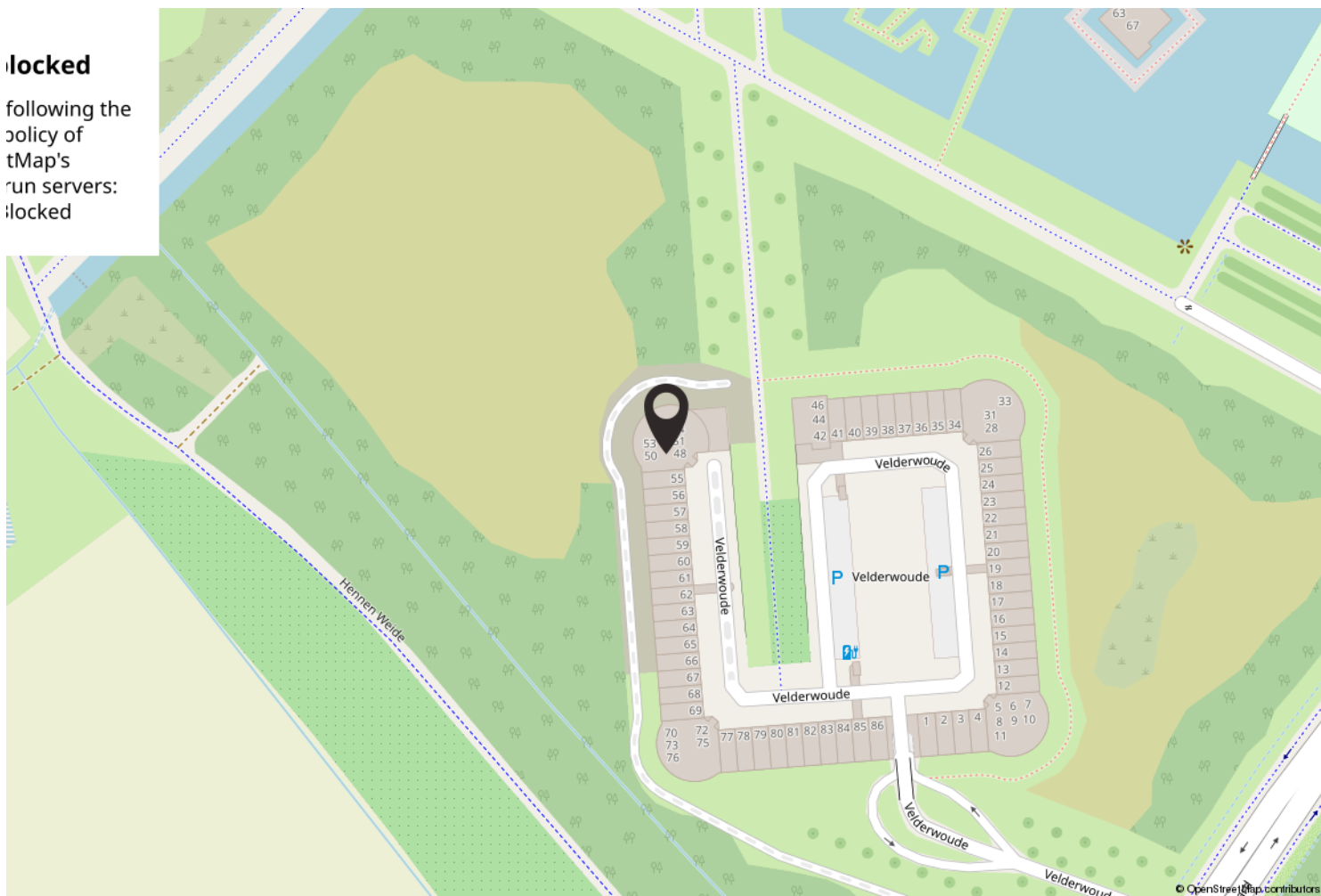


Parkeerkelder en Bergingen
Velderwoude 49, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LOCATIE OP DE KAART

locked

following the
policy of
tMap's
run servers:
locked



Algemeen.

Wij herstellen uw woning onder de zekerheid van SWK-garantie. Voor dit project zijn de modules I 2024 en II B 2024 van SWK van toepassing. Dit betekent dat u kunt rekenen op duidelijke afspraken en betrouwbare kwaliteit. Module II B verwijst naar het Bouwbesluit dat gold op het moment van de bouwvergunning in 1999. We realiseren de woning zoveel mogelijk in de oorspronkelijke stijl volgens de normen geldend ten tijde van afgifte vergunning in 1999, maar met de voordelen van moderne materialen en technieken.

Grondwerken.

Hiertoe behoren alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen.

Terreininrichtingen.*Bestrating.*

- De bestrating en overige infrastructuur rondom het gebouw behoren tot de openbare ruimte en worden hersteld naar de oorspronkelijke situatie.

Voorzieningen.*Parkeren.*

- Per appartement is een eigen parkeerplaats beschikbaar, die is ondergebracht in de kelder. Het penthouse heeft twee eigen parkeerplaatsen ter beschikking.
De kelder is alleen toegankelijk voor de bewoners van het complex.
De auto-entree van de parkeerkelder bestaat uit een garagedeur die door middel van een handzender open gaat.
De parkeerkelder is voor voetgangers bereikbaar door middel van een aantal liften en trappen, deze hebben allen toegangsdeuren die afsluitbaar zijn.
- Het plafond van de parkeerkelder is afgewerkt met geïsoleerde houtwolcementplaten.

Afvalverwerking.

- Op het buitenterrein staan voorzieningen om afvalcontainers te stallen. De ruimte is gezamenlijk eigendom.

Bergingen.

- Voor elk appartement is er in de kelder een berging.
Deze bergingen hebben scheidingswanden van kalkzandsteen en beton. De wanden zijn onafgewerkt (ruw).
- Het kozijn van de berging wordt uitgevoerd in hardhout en voorzien van een HPL vlakke dichte deur. De deur wordt uitgevoerd met een cilinderslot, gelijksluitend met het appartement.
- Het plafond in de berging is afgewerkt met geïsoleerde houtwolcementplaten.
- Nuts- en rioleringsleidingen in de bergingen worden brandwerend omtimmerd.

Constructie.*Fundering.*

- De fundering van het appartementencomplex bestaat uit gewapende betonnen balken, die op betonnen palen rusten.

Keldervloer/bergingsvloer.

- De parkeerkeldervloer en bergingsvloer zijn in het werk gestorte betonnen vloeren, monolithisch afgewerkt.

Begane grondvloer.

- De begane grondvloer wordt uitgevoerd in gewapend beton, met een isolatiewaarde van minimaal $R_c=4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Verdiepings- en dakvloeren.

- De verdiepings- en dakvloeren worden uitgevoerd als een gewapende betonnen vloer.

De bouwmuren.

- De dragende wanden van de appartementen worden uitgevoerd in gewapend beton.
- De liftschachtwanden worden uitgevoerd in gewapend beton.
- In het penthouse zijn in de binnenspouwmuren stalen kolommen opgenomen. In de eet-/zitruimte van het penthouse komen stalen kolommen, zie daarvoor de plattegrondtekeningen.

Gevels en dakafwerking.*Gevelmetselwerk.*

- De gevels van het appartementencomplex worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen, gelijkend aan bestaand.
- De binnenspouwbladen van de appartementen worden vervaardigd van gesegmenteerde betonwanden en in de spouw geïsoleerd met isolatieplaten. De binnenspouwbladen van het penthouse worden vervaardigd van gasbeton en in de spouw geïsoleerd met isolatieplaten.
- De totale gevel heeft een isolatiewaarde van minimaal $R_c=4,3 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Gevelbekleding.

- De buitengevelbekleding wordt uitgevoerd in gegolfde, in kleur gecoat, metalen beplating.

Gevelkozijnen, ramen en deuren.

- De buitenkozijnen worden vervaardigd van hardhout en voorzien van alle benodigde draaiende delen. De schuifpuien worden vervaardigd van geïsoleerd blank geanodiseerd aluminium.
- Ten behoeve van de ventilatie worden in de kozijnen waar nodig zelfregulerende roosters opgenomen.
- De kozijnen worden aan de buitenzijde afgewerkt met een aluminium waterslagprofiel.
- De dichte entreedeur van de appartementen betreft een afgelakte, brandwerende deur.
- De Franse balkondeuren zijn hardhouten deuren met glasopening(en).
- Al het toegepaste hardhout is afkomstig uit verantwoord beheerde bossen en wordt geleverd met FSC®-certificering.

Buitenbeglazing.

- Er wordt isolerende HR++-beglazing toegepast in alle buitenkozijnen van de appartementen.

Hang- en sluitwerk.

- De toegangsdeuren van het gebouw worden uitgevoerd met cilindersloten en een moedersleutel. De toegangsdeur van het appartement wordt voorzien van onder andere een meerpuntssluiting en een cilinderslot. De Franse balkon-/terrasdeuren, die bereikbaar zijn volgens de eisen van het bouwbesluit, worden tevens voorzien van een meerpuntssluiting en cilindersloten. De cilindersloten worden geleverd in gelijksluitende serie. De draaiende delen zijn voorzien van veiligheidsschamieren. Al het hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen voldoet aan de gestelde eisen volgens het bouwbesluit van 1 januari 1999.

Buitenschilderwerk.

- De houten gevelkozijnen, deuren en ramen zullen dekkend worden geschilderd in dezelfde kleur als bestaande situatie.

Terrassen en balkons.

- Het terras van de appartementen wordt uitgevoerd in een staalconstructie bekleed met hardhouten delen.
- Het dakterras van het penthouse is voorzien van een bitumineuze dakbedekking, bekleed met hardhouten delen en grind, zoals op tekening aangegeven. Tevens zullen op het dakterras van het penthouse plantenbakken worden geplaatst exclusief het aanbrengen/planten van een groenvoorziening.
- Op de gemetselde borstwering van het dakterras van het penthouse wordt een stalen, thermisch verzinkte leuning aangebracht. De (Franse) balkons worden voorzien van een stalen, thermisch verzinkte spijlenhek.

Dakafwerking.

- Op de dakvloer van het appartementencomplex wordt een isolatielaag aangebracht, voorzien van een bitumineuze dakbedekking en grind. De daken van de appartementen hebben een isolatiewaarde van gemiddeld $R_c=6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Trappen.

- De trappen en bordessen in het hoofdtrappenhuis zijn gemaakt van beton. De trappen worden daar waar nodig voorzien van een stalen hekwerk en muurleuning.

Binneninrichting appartementen.*Binnenwanden.*

- De scheidingswanden in de appartementen worden uitgevoerd in cellenbeton. De scheidingswanden hebben een dikte van 10 cm en worden, daar waar nodig in verband met geluidseisen, in een verzwaarde uitvoering gemaakt (ter plaatse van de techniekruimte, tussen de slaapkamers).

Panelenplafond.

- Ter plaatse van het penthouse zal het plafond afgewerkt worden met gipsplaten.

Binnendeurkozijnen en deuren.

- De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in witte plaatstalen montagekozijnen met wit afgelakte opdekdeuren.
- De kozijnen van de badkamer en het toilet worden voorzien van kunststeen dorpels.
- De bovenlichten van de kozijnen worden voorzien van enkel glas. De bovenlichten van de kozijnen in de meterkast en de CV- en wasruimte worden voorzien van een dicht paneel.
- De deuren van de badkamer en het toilet worden voorzien van een vrij-/bezetslot. De overige binnendeuren worden voorzien van loopsloten en deurkrukken.

Vensterbanken.

- Ter plaatse van de buitenkozijnen, daar waar een opstand of borstwering zit, worden vensterbanken van kunststeen aangebracht.

Keuken.

- De keukens worden casco geleverd met leidingwerk naar een standaard positie.

Installaties.*Buitenriolering.*

- De buitenriolering wordt in kunststof uitgevoerd. De riolering van de appartementen wordt aangesloten op het gescheiden afvoersysteem van de gemeente.

Hemelwaterafvoeren en goten.

- Het hemelwater wordt, zoveel mogelijk, op een natuurlijke manier geïnfiltreerd in de grond, middels afschot in het wegdek naar het halfverhard middenplein.

Binnenriolering.

- De binnenrioleringsleidingen zijn van kunststof.

Sanitair.

- Badkamer en toilet worden standaard casco opgeleverd (dat wil zeggen zonder sanitair, inbouwreservoir, vloer- en wandafwerkingen), leidingwerk wordt afgedopt aangebracht op de standaard positie.

Mechanische ventilatie.

- In de appartementen worden keuken, CV-ruimte, wasruimte, badkamer en toilet continu mechanisch geventileerd. Een drie-standenschakelaar voor de mechanische ventilatie bevindt zich in de badkamer. De ventilatiebox bevindt zich in de CV-ruimte. Op de afzuigopeningen in de keuken mag geen wasemkap aangesloten worden, de wasemkap dient uitgevoerd te worden als een recirculatiekap.
- In het penthouse is gebalanceerde mechanische ventilatie opgenomen. Keuken, badkamers, toilet en de opstelplaats van de wasmachine worden continu mechanisch afgezogen. In de slaapkamers en woonkamer bevinden zich inblaasroosters. Een standenschakelaar voor de gebalanceerde ventilatie bevindt zich in de badkamer.

Zonwering.

- De appartementen en penthouse worden standaard niet voorzien van zonwering. Ter plaatse van de dakrand van het penthouse is een lamellenluifel gesitueerd van aluminium.

Centrale verwarming.

- Per appartement wordt een volautomatische gasgestookte centrale verwarmingsinstallatie met warmwatervoorziening (HR-combiketel) geïnstalleerd, voorzien van een kamerthermostaat. Voor de appartementen wordt een CW5 ketel toegepast, voor het penthouse een CW6 ketel. Als verwarmingslichamen worden standaard paneelradiatoren toegepast, positie conform koperstekening.

Warmwatervoorziening.

- De warmwatervoorziening van het appartement is gecombineerd met de centrale verwarmingsinstallatie. De warmwatervoorziening van het penthouse bestaat uit een boiler van 120 liter, die verwarmd wordt door de CV-installatie.

Elektrische installatie.

- Alle schakelaars en wandcontactdozen worden als inbouw uitgevoerd, behoudens de berging in de kelder. In alle ruimten worden de wandcontactdozen (indien niet gecombineerd met een schakelaar) standaard op circa 30 cm hoogte boven de afgewerkte vloer geplaatst, schakelaars in de overige ruimten op circa 105 cm hoogte.
- De bergingen in de kelder worden aangesloten op de installatie van de appartementen.
- Alle collectieve voorzieningen worden aangesloten op de algemene installatie.
- De installatie voldoet aan de voorschriften van de NEN 1010.
- Het appartementencomplex wordt voorzien van een videfooninstallatie met een elektrische deuropener voor de centrale toegangsdeur.
- De entreehal, de verdiepingshallen, het trappenhuis, de bergingsgangen, de parkeergarage en de voetgangersontsluiting van de parkeerkelder worden voorzien van verlichting aangesloten op een schemerschakelaar.
- Rookmelders worden conform huidige regelgeving toegepast op vaste voeding.
- In de kelder, ter hoogte van de parkeerplaats, is een loze voorziening gemaakt (naar de meterkast) voor toekomstig maken van een laadvoorziening voor een elektrische auto.

Telefoon.

- In de woonkamer en slaapkamer 1 bevindt zich een bedraad aansluitpunt voor de telefoon.

Centrale Antenne Inrichting.

- De appartementen zullen worden aangesloten op het kabelnet. In de woonkamer en slaapkamer 1 bevindt zich een bedraad aansluitpunt ten behoeve van de CAI.

Liftinstallatie.

- De lift wordt uitgevoerd als een personenlift geschikt voor rolstoelgebruik.

Terminologie bouwbesluit.

Verblijfsruimte	Eetruimte Zitruimte Keuken Slaapkamer 1 en 2 Uitbreiding woonkamer (optie slaapkamer 3)
Verkeersruimte	Entree Hal
Toiletruimte	Toilet
Badruimte	Badkamer
Onbenoemde ruimte	CV-ruimte Wasruimte Onbenoemde ruimte
Bergruimte	Berging (in parkeerkelder)

Materiaal- en kleurenschema (conform bestand).

Onderdeel	Kleur
Gevelmetselwerk	Antracietkleurig, met een donkere voegmortel
Houten kozijnen	Licht grijs geveerd, RAL 7040
Houten draaiende delen	Licht grijs geveerd, RAL 7040
Aluminium kozijnen	Blank geanodiseerd
Aluminium bekleding	Aluminiumkleurig gecoat, RAL 9006
Hekwerken en balustraden	Thermisch verzinkt
Dakrand	Blank geanodiseerd.

Staat van afwerking appartementen.

 Begane grond tot en met 2^e verdieping.

ruimte	afwerking			voorzieningen en installaties
	vloer	wand	plafond	
Entree	Zwevende gietvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Belinstallatie Videfooninstallatie met elektrische deuropener voor de centrale entree deur, Installatiepunten conform koperstekening
Hal	Zwevende gietvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Installatiepunten conform koperstekening
Toilet	Zwevende gietvloer	Casco	Spuitwerk	Casco oplevering, installatiepunten conform koperstekening
Eet-/zitruimte	Zwevende gietvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Installatiepunten conform koperstekening.
Keuken	Zwevende gietvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Installatiepunten conform koperstekening.
CV-ruimte	Zwevende gietvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Installatiepunten conform koperstekening.
Wasruimte	Zwevende gietvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Installatiepunten conform koperstekening.
Badkamer	Zwevende cement-dekvloer	Casco	Spuitwerk	Casco oplevering, installatiepunten conform koperstekening
Slaapkamer 1	Zwevende gietvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Installatiepunten conform koperstekening
Slaapkamer 2	Zwevende gietvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Installatiepunten conform koperstekening
Onbenoemde ruimte	Zwevende gietvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Installatiepunten conform koperstekening
Berging (parkeerkelder)	Beton	Kalkzandsteen, beton onafgewerkt	Houtwol-cementplaten	Installatiepunten conform koperstekening

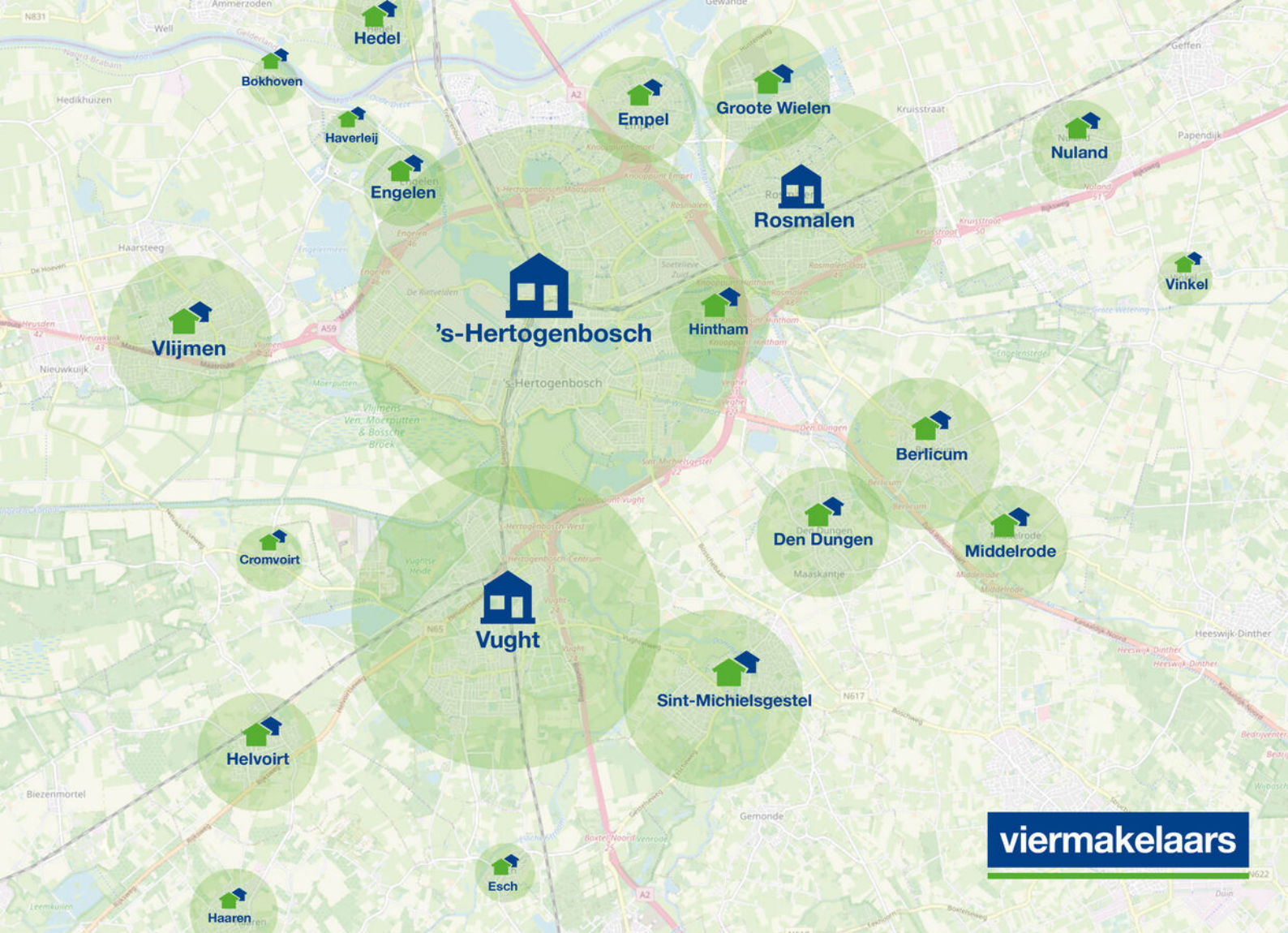
Staat van afwerking penthouse.

 3^e verdieping.

ruimte	afwerking			voorzieningen en installaties
	vloer	wand	plafond	
Entree	Zwevende gietvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Installatiepunten conform koperstekening
Toilet	Zwevende gietvloer	Casco	Spuitwerk	Casco oplevering, installatiepunten conform kopers- tekening
Eet-/zitruimte	Zwevende gietvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Installatiepunten conform koperstekening.
Keuken	Zwevende gietvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Installatiepunten conform koperstekening.
CV-wasruimte	Zwevende gietvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Installatiepunten conform koperstekening.
Badkamer	Zwevende cement- dekvloer	Casco	Spuitwerk	Casco oplevering, installatiepunten conform kopers- tekening
Doucheruimte	Zwevende cement- dekvloer	Casco	Spuitwerk	Casco oplevering, installatiepunten conform kopers- tekening
Slaapkamer 1	Zwevende gietvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Installatiepunten conform koperstekening
Slaapkamer 2	Zwevende gietvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Installatiepunten conform koperstekening
Slaapkamer 3	Zwevende gietvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Installatiepunten conform koperstekening
Berging (parkeerkelder)	Beton	Kalkzandsteen, beton onafgewerkt (ruw)	Houtwol- cementplaten	Installatiepunten conform koperstekening

Staat van afwerking algemene ruimten.

ruimte	afwerking			voorzieningen en installaties
	vloer	wand	plafond	
Hoofdentree, lift- hal begane grond	Schoonlooptapijt	Spuitwerk	Houtwolcementplaten, wit	Postkasten
Lifthalen	Naaldtapijt	Spuitwerk	Houtwolcementplaten, wit	
Buitenbordes begane grond	Schoonwerkbeton	Metselwerk	Beton	
Buitenbordes	Schoonwerkbeton	Metselwerk	Beton	
Trappenhuis	Schoonwerkbeton	Spuitwerk	Onderzijde trappen onafgewerkt; houtwolcementplaten; onder bordes- sen houtwolcementplaten in kleur wit	Elektrische installatie volgens voorschrift
Parkeerkelder	Beton	Beton onafge- werkt (ruw)	Houtwolcementplaten	Elektrische installatie volgens voorschrift Elektrisch bedienbare garagedeur



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!





TEAM VIERMAKELAARS

Viermakelaars is een full service NVM-makelaarskantoor met vestigingen in zowel 's-Hertogenbosch als Vught. Het team van makelaars beschikt over jarenlange ervaring en een gezond verstand. Vakmensen die gedreven, helder en duidelijk zijn en een bijzondere meerwaarde kunnen bieden. De 4 makelaars kennen de regionale markt als geen ander omdat ze al tientallen jaren werken en ook wonen in de Bossche regio. Wij zijn actief in elke prijsklasse van de woningmarkt. Sinds de start van ons kantoor in 2003 is Viermakelaars uitgegroeid tot een van de grootste kantoren. Voor u een zeer deskundige partner die een zo optimaal mogelijke verkoop- of aankoop transactie tot stand brengt.

Stephan van Diepen, Jan Bax, Henk van Hoek en Bram de Backer stellen alles in het werk om de verkoop en/of aankoop van uw woning tot een groot succes te maken. De makelaars in het veld worden ondersteund door onze zeer ervaren en uitermate klantgerichte binnendienstmedewerkers. Voor alle promotionele uitingen, zoals bijvoorbeeld woningfotografie en/of styling, maken wij gebruik van zeer kundige eigen professionals.

ONZE KLANTEN
GEVEN ONS EEN

9.3!



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



viermakelaars

ONDERWIJSBOULEVARD 174

Geschreven juni 2025

Wij zijn uitermate tevreden over Viermakelaars. Vanaf het eerste contact was er sprake van grote betrokkenheid van de makelaar. In het hele proces zijn wij steeds op de hoogte gehouden, geadviseerd en geraadpleegd. Wij zijn uitermate tevreden over de betrokkenheid, de voortvarendheid en de professionaliteit van de makelaar en het makelaarskantoor. Daarnaast verliep de communicatie uitermate goed, via whatsapp, mail en telefoon.

10

TWEEDE HERVENDREEF 45

Geschreven oktober 2025

Alle lof voor makelaarskantoor Viermakelaars. Er werd goed geluisterd naar onze wensen. Echte persoonlijke aandacht. Er werd alle tijd voor je genomen. Altijd gebeld/teruggebeld. Open visie. En de verkoop van ons huis is goed aangepakt. Super mooie brochure. Mede dankzij Viermakelaars hebben wij een mooi appartement gevonden.

10

BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

Voorbehoud van financiering

Voordat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomen, 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 onaangerend 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 gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

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

