



EEN UNIEK THUIS IN LANDGOED HAVERLEIJ – ROYAAL, RUSTIG EN COMFORTABEL
'S-HERTOGENBOSCH, DALIËNWAERD 85

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 608 m³
Woonoppervlakte: 152 m²
Buitenruimte: 38 m²
Bouwjaar: 2006

- ✓ Groene en kindvriendelijke woonomgeving;
- ✓ Inpandige garage voor twee auto's;
- ✓ Dakterras aan voor- en achterzijde; een absoluut voordeel;
- ✓ De bijdrage voor de mandelige vlonders is € 75,02 per maand.



WELKOM IN DE HAVERLEIJ!

Kasteel Daliënwaard is inmiddels uitgegroeid tot een volwassen en groen kasteel. Verschillende typen woningen, gebouwd in een warme steen met veel houtwerk in de vorm van vlonders, ligt te midden van het groen met een groot, gras(speel)veld als ruim binnenplein. Parkeren kan inpandig, maar ook eenvoudig op vrije parkeerplaatsen net buiten het kasteel. De vlonders op woonniveau bieden extra terrasruimte.

Vanuit Daliënwaard fietst of wandelt men zo de natuur in. Er zijn vele wandel- en fietspaden en binnenwegen die leiden door de Haverleij, naar Engelen en het Engelermeer, maar ook door dorpjes zoals Hedikhuizen, Bokhoven en via de Maasdijk naar het pittoreske Heusden. Engelen en Vlijmen liggen, met al hun voorzieningen, direct naast de deur; de eerste supermarkt bevindt zich al op slechts 1.200 meter afstand. Per auto is het een tiental minuten naar het station van 's-Hertogenbosch, de Heftheuvelpassage of het (uitgebreide winkel-)centrum van Vlijmen.

Men woont hier midden in de natuur en de belangrijke, centrale verkeersaders A-59 en A-2 zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Een zeer fijne woonomgeving, geschikt voor mensen met of zonder kinderen en alle leeftijds categorieën.



INDELING

Via de vlonders krijgt u toegang tot de ruime hal/entree met daaraan een garderoberuimte, toiletruimte (met vrij hangend wandcloset en wastafel, in dezelfde kleurstelling als de badkamer), trapopgangen (naar boven en beneden) en deuren naar de woonkeuken en de living.

De keuken heeft aan de voorzijde kamerhoge raampartijen en ruimte voor een grote eettafel. Het L-vormige keukenmeubel is compleet met grote werkbladen, lades, kasten, een koelkast, vriezer, vaatwasser, gaskookplaat met wasemkap en veel bergruimte in onder- en bovenkasten. Aan de keuken ligt een ruime berging/bijkeuken.

Aan de buitenzijde van het kasteel liggen de living en het terras met schitterend uitzicht over het landschap van de golfbaan. Het terras (op het noordoosten) biedt optimale privacy.

Door de kamerhoge ramen en dubbele openslaande deuren valt veel licht naar binnen. De woonkamer is zowel direct vanuit de keuken als vanuit de gang bereikbaar.

De ingerichte foto's op de volgende bladzijden zijn impressies.











EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping liggen drie riante slaapkamers en een prima badkamer.

De ouderslaapkamer ligt aan de binnenzijde van het klasteel. De kamer is 5,15 meter breed, 3,40 meter diep en met de twee Franse balkondeuren niet alleen lekker ruim maar ook heerlijk licht.

Aan de zijde van de golfbaan liggen twee kamers met elk een fraaie raampartij met een Franse balkondeur. Deze kamers kunnen uiteraard ook samengevoegd worden tot een bijzonder grote slaapkamer.

De complete, tot aan het plafond betegelde badkamer beschikt over een ligbad, een separate douchecabine, twee wastafels met spiegels, een handdoek radiator en een vrij hangend wandcloset.





TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is een volwaardige verdieping met een zeer mooie, grote kamer, multifunctioneel te benutten als werk-, logeer- of slaapkamer in combinatie met een wasruimte. Hier is ook de opstelplaats van de combiketel (c.v. Intergas HRE 2019), de warmnet terugwin (WTW) installatie.

Daarnaast is er volop bergruimte en zelfs plaats om een tweede badkamer te realiseren. Dankzij de draai-/kiepramen heeft u altijd een prachtig uitzicht over het landschap.

Aan deze kamer ligt een schitterend dakterras van maar liefst 25 m², op het zuidwesten. Ook hier geniet u van optimale privacy, volop zon en een prachtig uitzicht over het kasteel en de omgeving.





PARKEREN EN BERGING

Op de begane grond ligt de dubbele garage en/of berging met een grote roldeur, die eenvoudig elektrisch gemnaakt kan worden.

Onder de trap is een grote bergkast, waar ook de meterkast is geplaatst. De woonetages zijn inpandige via de trap bereikbaar.

De garage is uiteraard ook ideaal om te benutten als hobby- en werkruimte.





FIJN OM TE WETEN:

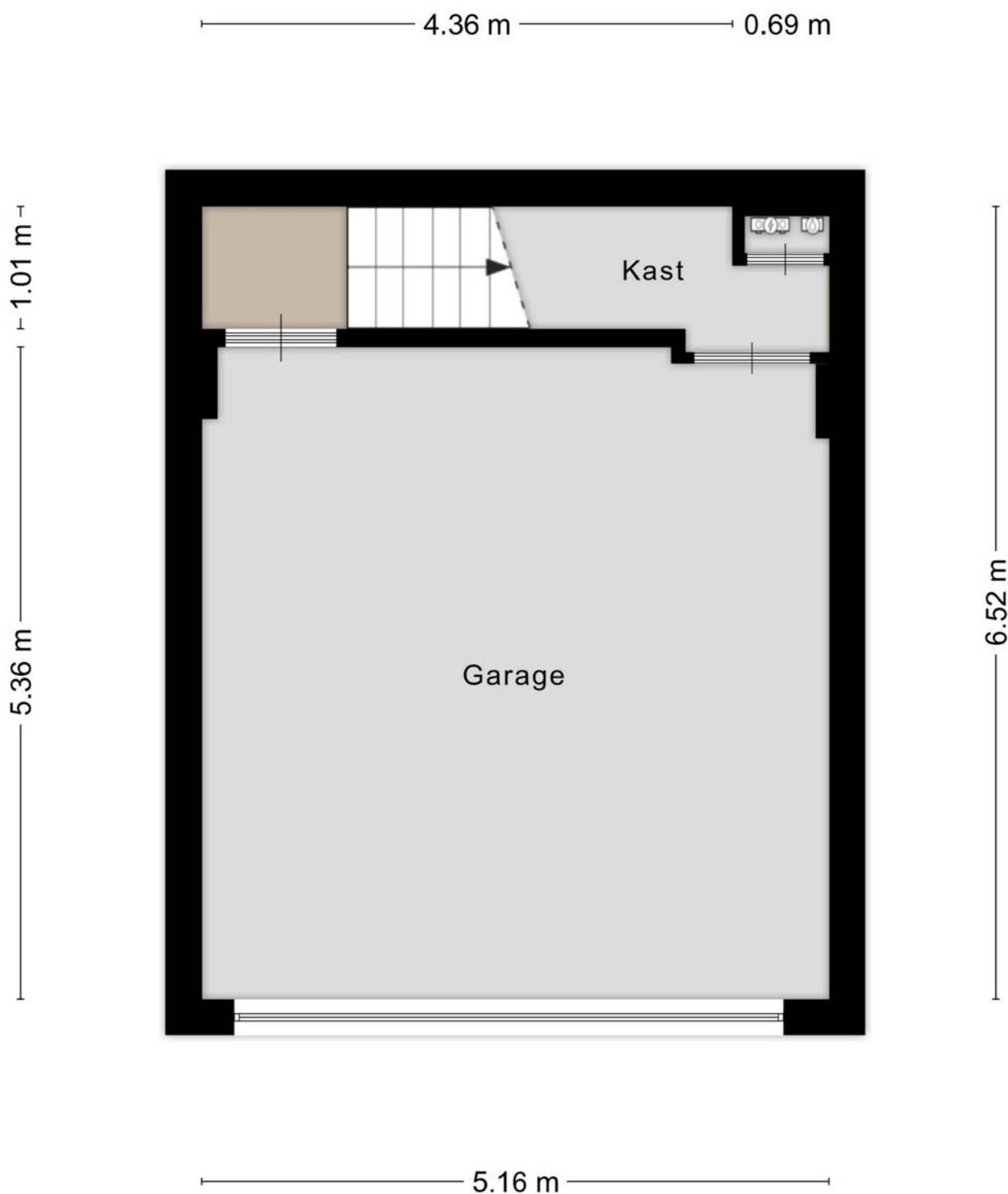
- Volledig geïsoleerd en voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie;
- Hardhouten kozijnen (geschilderd in maart 2026) met isolerende HR++ beglazing;
- Op de begane grond een tweetal parkeerplaatsen in de eigen, inpandige garage;
- Daliënwaard kent een mandeligheid ten aanzien van onder andere de vlonders met de rijbaan eronder, een containerruimte en 68 (deels openbare) parkeerplaatsen;
- De mandeligheid wordt goed en professioneel geadmistreerd, is actief en financieel gezond;
- De maandelijkse bijdrage hiervoor is € 75,02 (onderhoud, verzekering, elektra en schoonhouden);
- Bij de ingang van het kasteel is een aparte containerruimte voor het huisvuil en oud papier.



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.

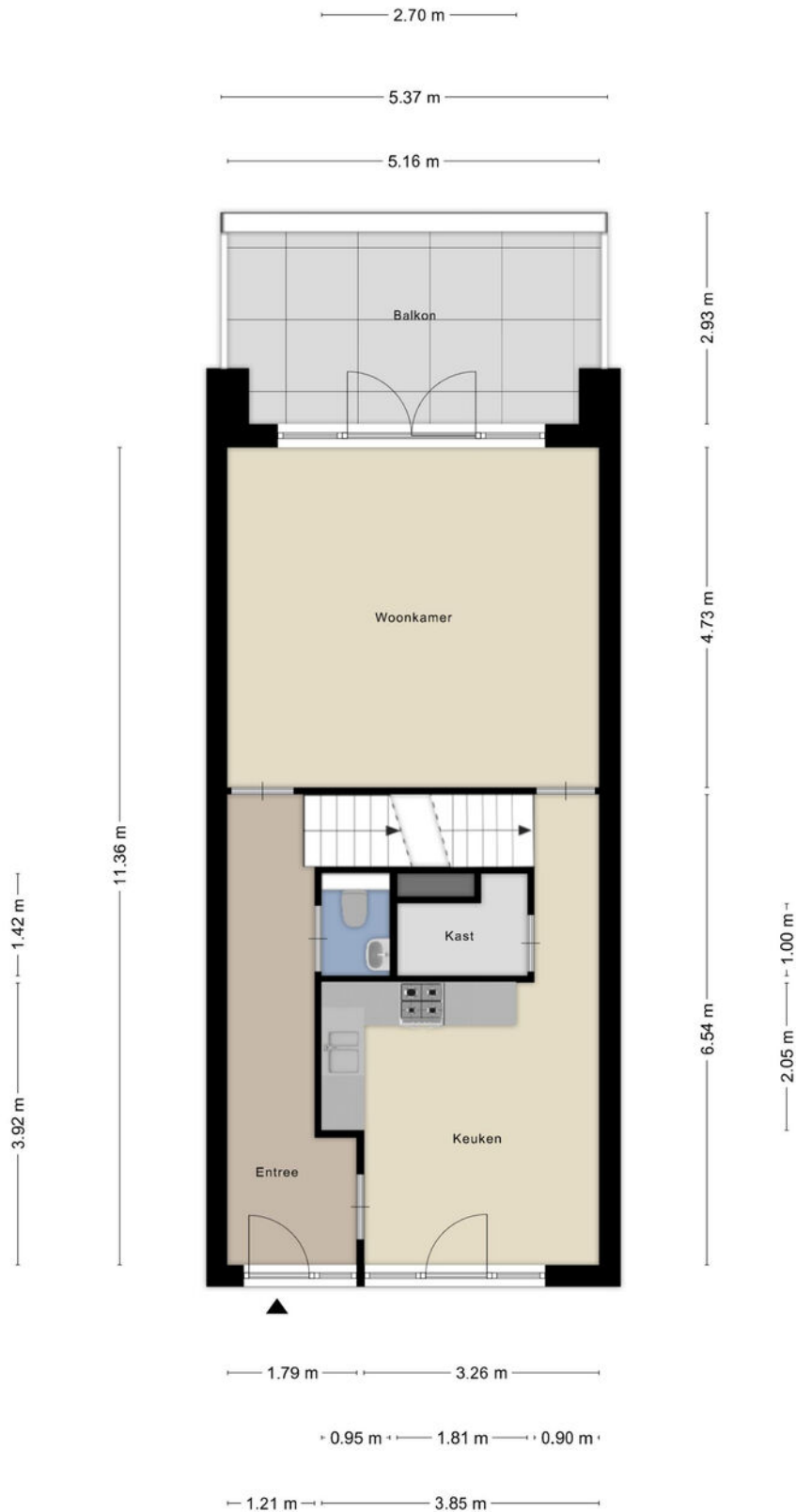
PLATTEGROND

BEGANE GROND



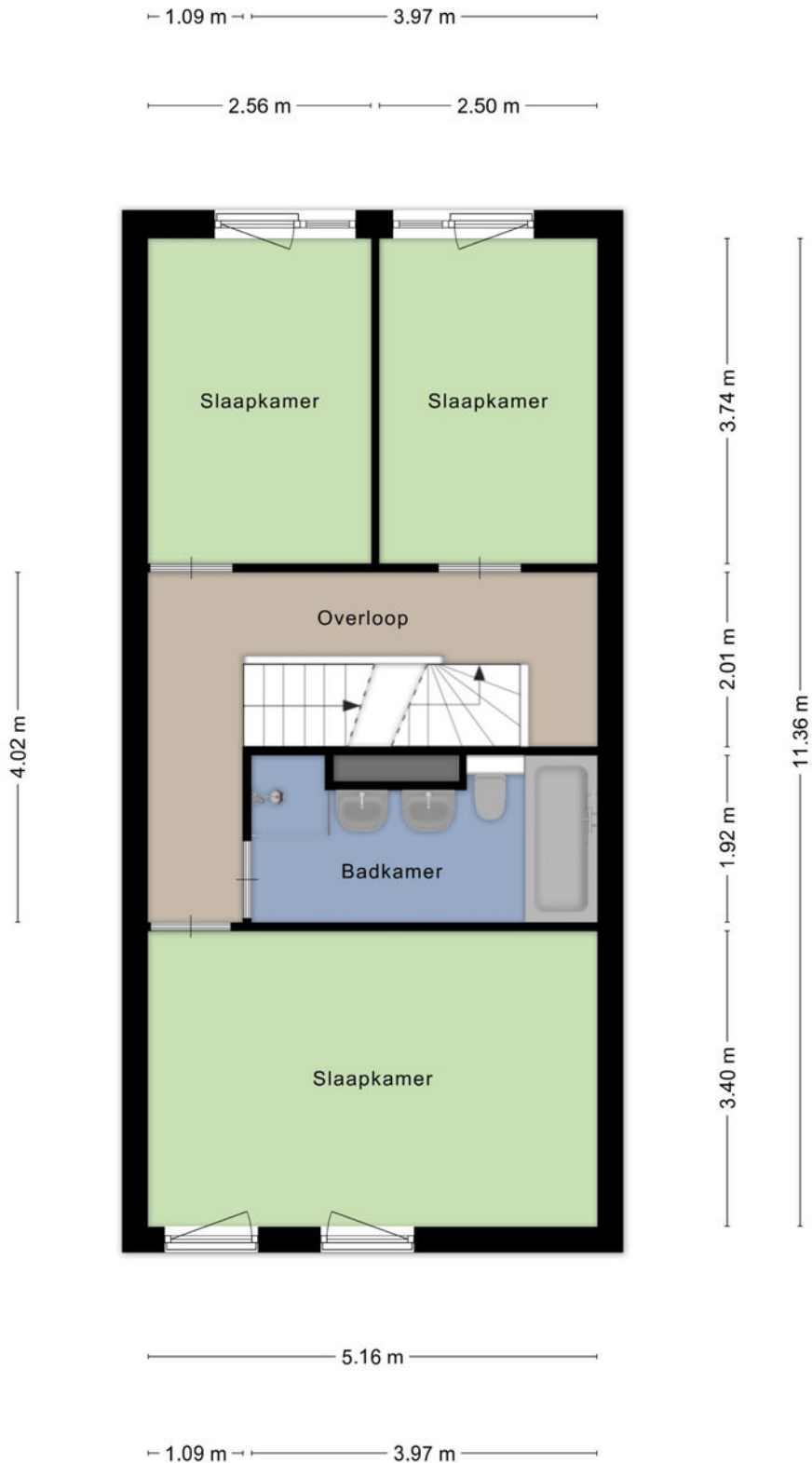
PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING



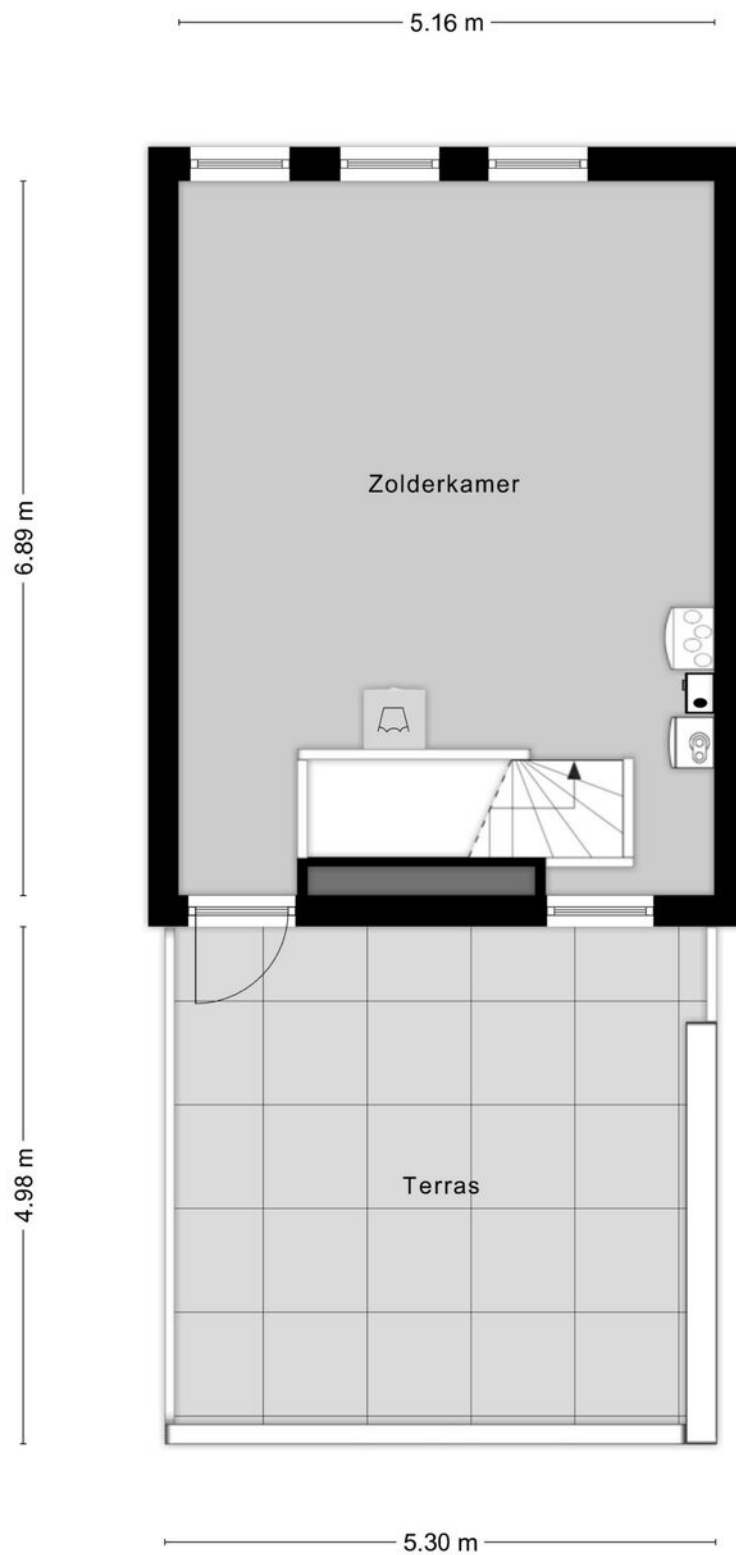
PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING

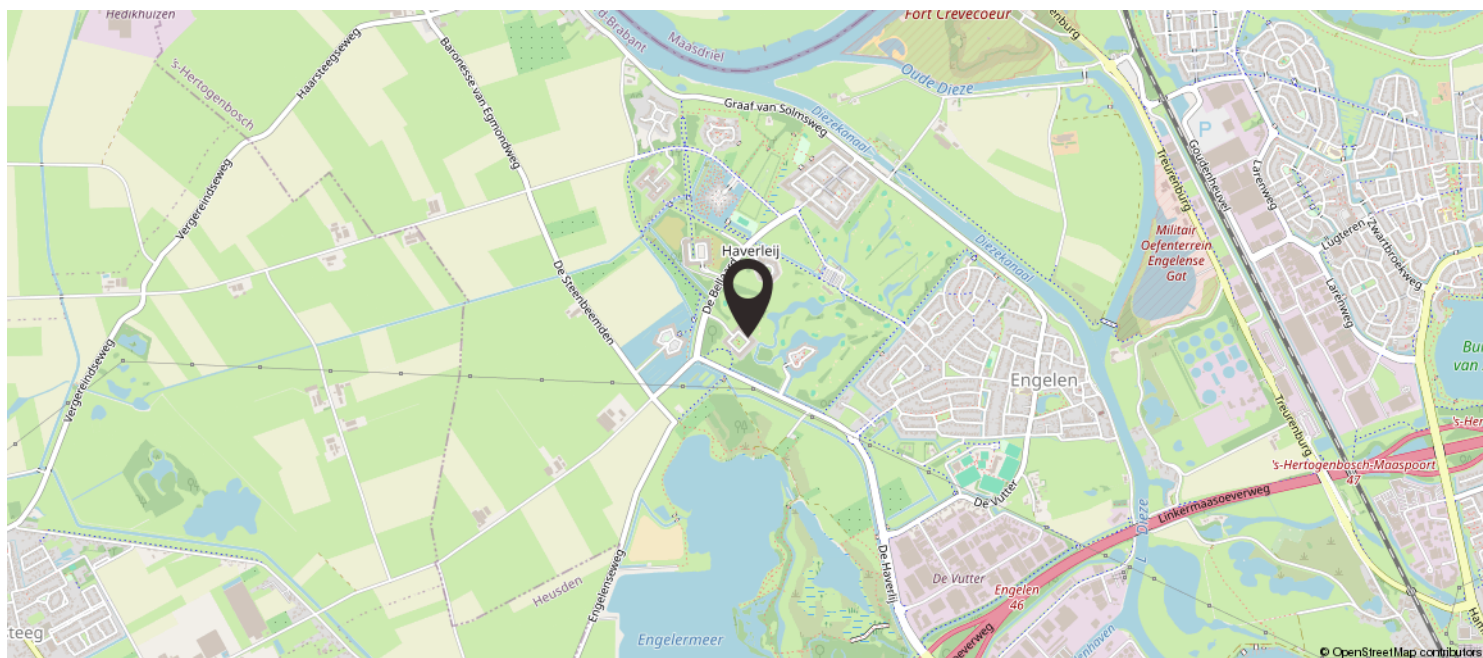
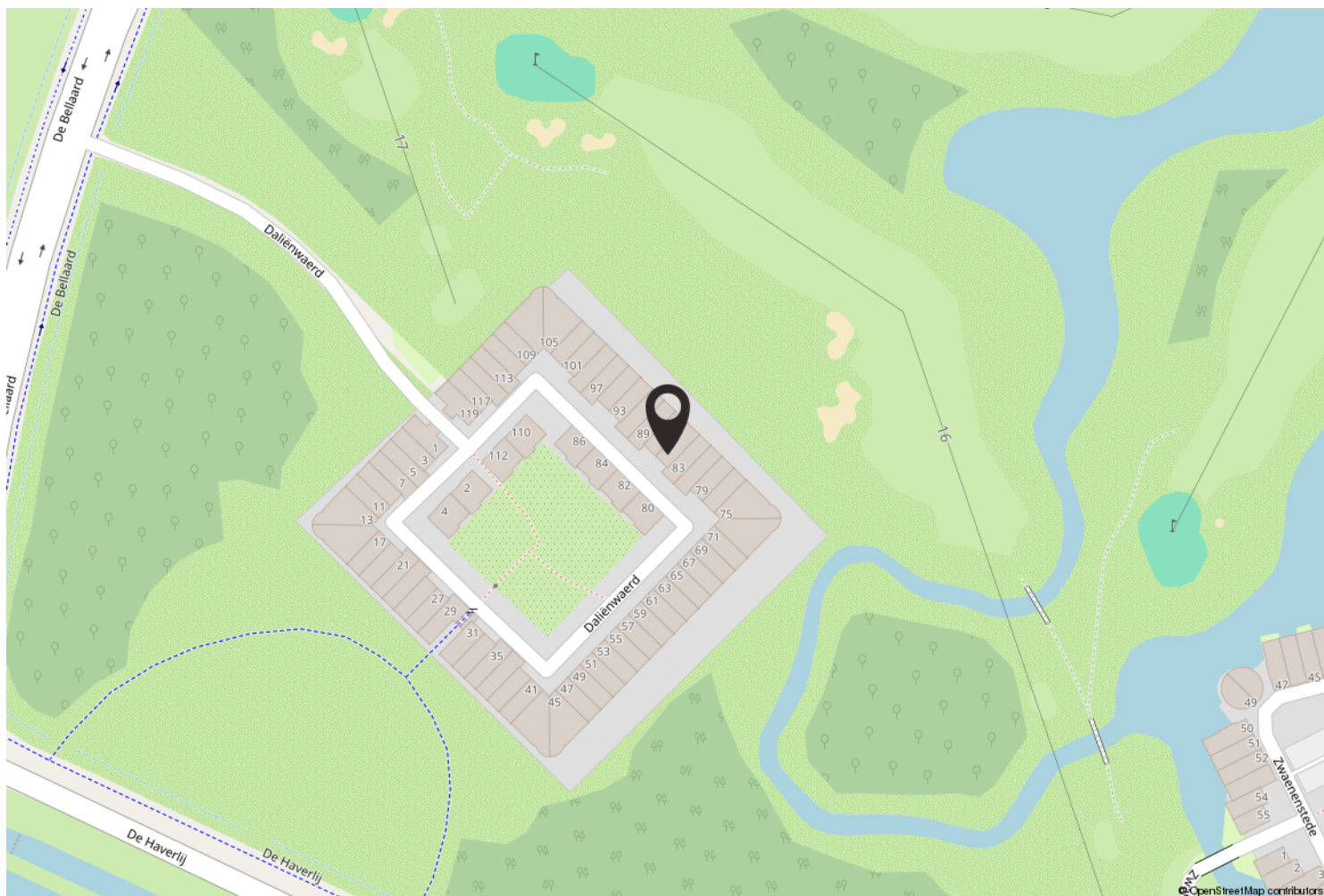


PLATTEGROND

DERDE VERDIEPING



LOCATIE OP DE KAART



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 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 gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



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.

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

