



WUYVENHAERD 12, 'S-HERTOGENBOSCH

Sfeervolle kasteelwoning met 4 woonlagen en prachtig uitzicht
4 slaapkamers en 2 dakterrassen
Mooie ligging in kasteel Wuyvenhaerd in de Haverlei



WUYVENHAERD 12, 'S-HERTOGENBOSCH

Wonen op Wuyvenhaerd 12 betekent kiezen voor ruimte en een fantastisch vrij uitzicht. Je geniet hier van een royale tussenwoning met maar liefst vier woonlagen, een complete woonverdieping op de eerste etage, vier slaapkamers én twee heerlijke dakterrassen met prachtig weids uitzicht. Een unieke, rustige plek waar privacy, natuur en comfort samenkomen.

Kasteel Wuyvenhaerd ligt prachtig aan het water en biedt je een schitterend uitzicht over het weidse landschap. En dat terwijl alle voorzieningen verrassend dichtbij zijn: scholen, kinderopvang, sportvelden, supermarkt en de uitvalswegen A2 en A59 liggen op enkele minuten. Binnen tien minuten rij je naar het station en binnen vijf minuten sta je in winkelcentrum De Helftheuvel of in Vlijmen. De omgeving is ideaal voor wandelen, fietsen en recreëren. Via de statige oprijlaan bereik je het kasteel, waar de fraaie binnentuin ontworpen is door landschapsarchitect Paul van Beek. Hier vind je verdiept aangelegde parkeerplaatsen, veel groen, sfeervolle bomen en een speelplek.

Algemene informatie

Soort woning:	Tussenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2002
Perceeloppervlakte:	98 m ²
Woonoppervlakte:	171 m ²
Inhoud:	635 m ³
Aantal kamers:	6
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Royale woning met vier woonlagen
- Voorzien van 6 zonnepanelen
- CV-ketel uit 2019
- Groot terras aan het water + zonnig dakterras op de derde verdieping
- Overal zitten horren en er zijn 2 grote zonneschermen
- Fantastisch vrij uitzicht over natuur en water
- Gelegen in een uniek, groen en rustig gebied, maar met de stad dichtbij
- Golfbaan Haverleij op loopafstand (met clubhuis en horeca)
- Nabij het Engelermeer en de Maas — ideaal om te recreëren of om met een bootje aan te leggen
- Supermarkt en winkelcentrum De Helftheuvel op korte afstand
- Uitstekende verbinding met A2 en A59

BEGANE GROND

Via de hal kom je binnen en heb je direct toegang tot de meterkast, de garderobe en de toiletruimte met fonteintje. De trap brengt je naar de eerste verdieping, maar eerst vind je op deze woonlaag de keuken en eetkamer.

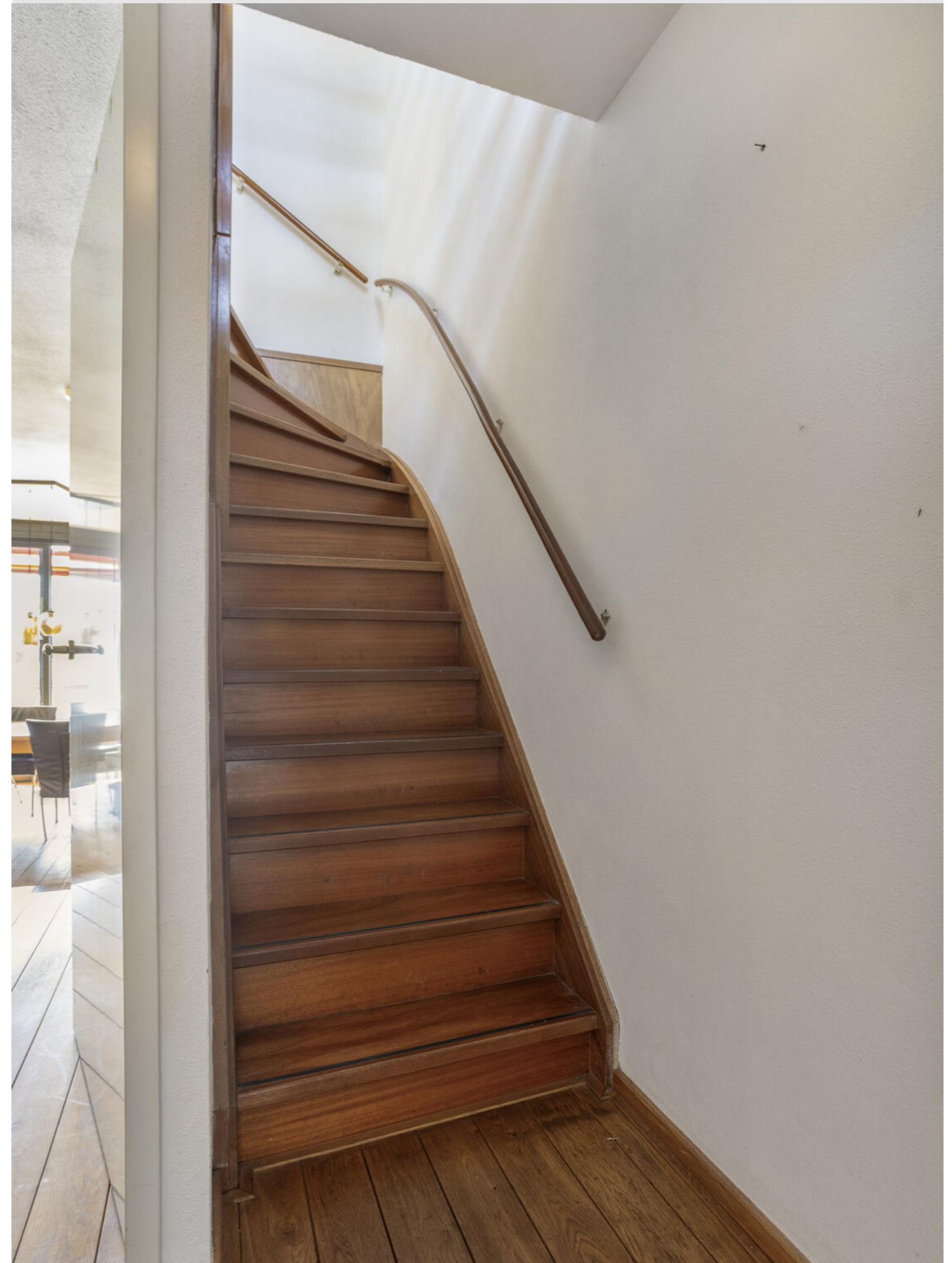
De keuken ligt aan de voorzijde en is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en is voorzien van een 5-pits gasfornuis, een oven, een magnetron, een vaatwasser, een koelkast en 1,5 spoelbak met Quoocker kraan. Aan ruimte voor kookplezier geen gebrek.

Achterin de woning ligt de sfeervolle eetkamer, bereikbaar via twee treden. Dit is de ideale plek voor een grote eettafel waar je urenlang kunt tafelen.

Via de schuifdeur loop je zo het grote terras op, direct aan het water. Hier geniet je van volledige privacy en een vrij uitzicht over het rietland.

Een praktische trapkast maakt deze verdieping helemaal compleet.

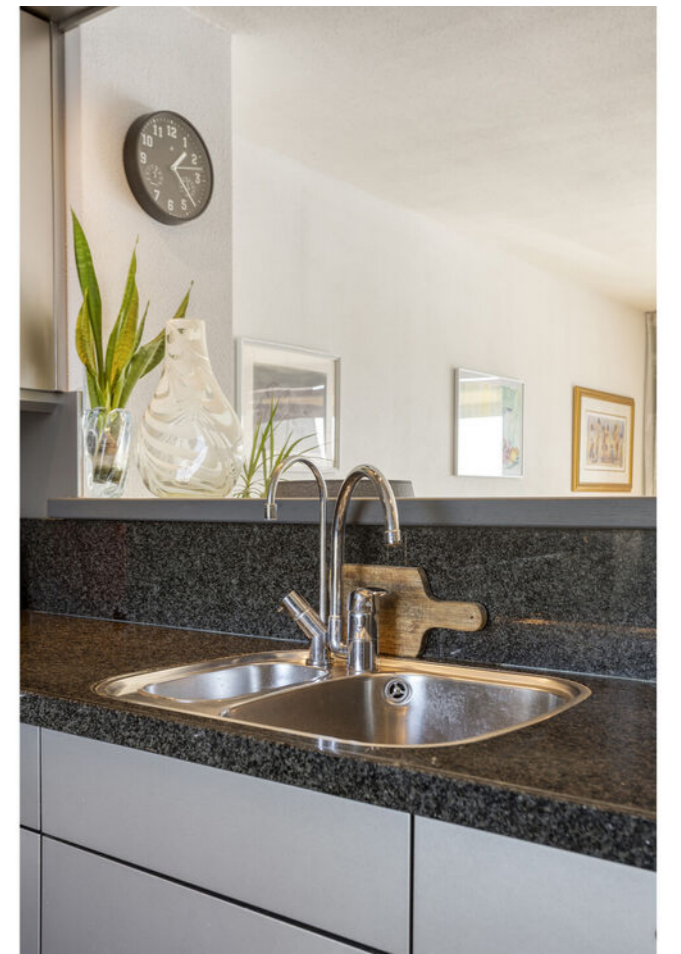
Aan de voorzijde bevindt zich bovendien een ruime berging, voorzien van elektra — ideaal voor de fietsen en extra opslag.





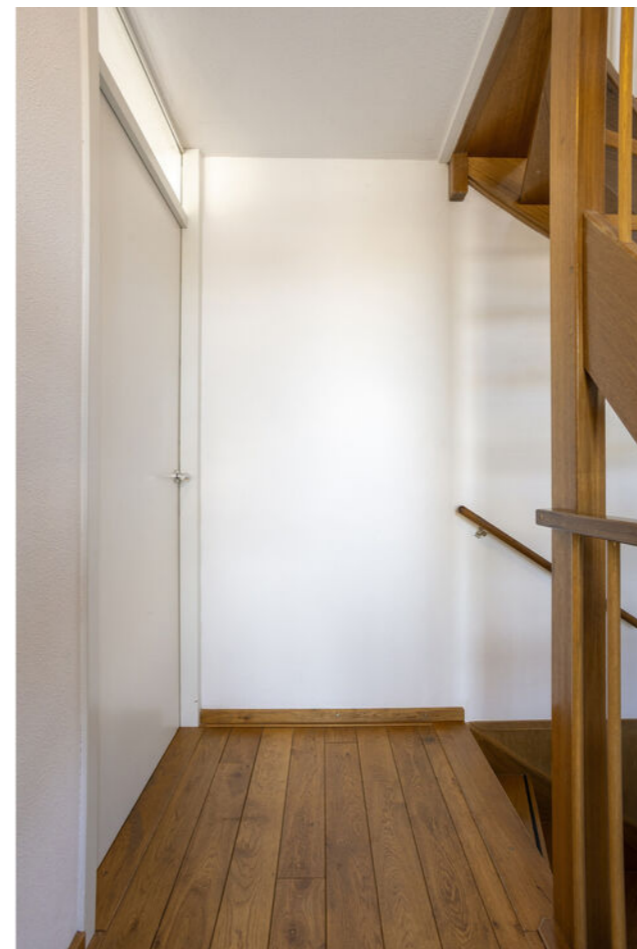






EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping is volledig ingericht als woonkamer, waardoor je hier een bijzonder royale en sfeervolle leefruimte hebt. Aan de achterzijde, met prachtig uitzicht op het water, is ruimte voor een groot zitgedeelte. De schuifdeur en de grote raampartijen zorgen voor veel licht en uitzicht op groen en water. Aan de voorzijde is ruimte voor een leeshoek, extra zithoek of werkplek.







TWEEDE VERDIEPING

De ruime overloop beschikt over een grote vaste kast en geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet.

Slaapkamer 1 (achterzijde): royale ouderslaapkamer met twee deuren naar een Frans balkon en weids uitzicht over het water.

Slaapkamer 2 (achterzijde): eveneens met Frans balkon; ideaal als kinderkamer, werkkamer of — zoals nu — kastenkamer.

Slaapkamer 3 (voorzijde): een fijne werk-, kinder- of logeerkamer.

De badkamer is compleet uitgerust met een ligbad met whirlpool, douche, dubbele wastafel met groot meubel, spiegelkast en radiator.

Het aparte toilet met fonteintje vind je op de overloop.







DERDE VERDIEPING

De bovenste verdieping is één grote multifunctionele ruimte. Je kunt hier eenvoudig één of twee extra kamers realiseren.

Daarnaast vind je hier de aansluitingen voor wasapparatuur, de CV-ketel (2019), de WTW-unit en de omvormer voor de zonnepanelen.

De schuifpui biedt toegang tot het tweede dakterras, een fantastische plek waar je dankzij de ideale ligging de hele dag door van de zon kunt genieten. Volledige privacy gegarandeerd — geen inkijk, alleen uitzicht en rust.





EXTERIEUR

Zowel het terras aan het water als het dakterras op de derde verdieping bieden een prachtig vrij uitzicht en alle privacy die je je kunt wensen.

Aan de voorzijde heb je een sfeervolle groene voortuin, met bestrating en voldoende ruimte voor een gezellig zitje.

De woning beschikt nog over een berging in het naastgelegen appartementencomplex.



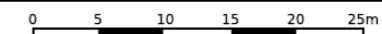
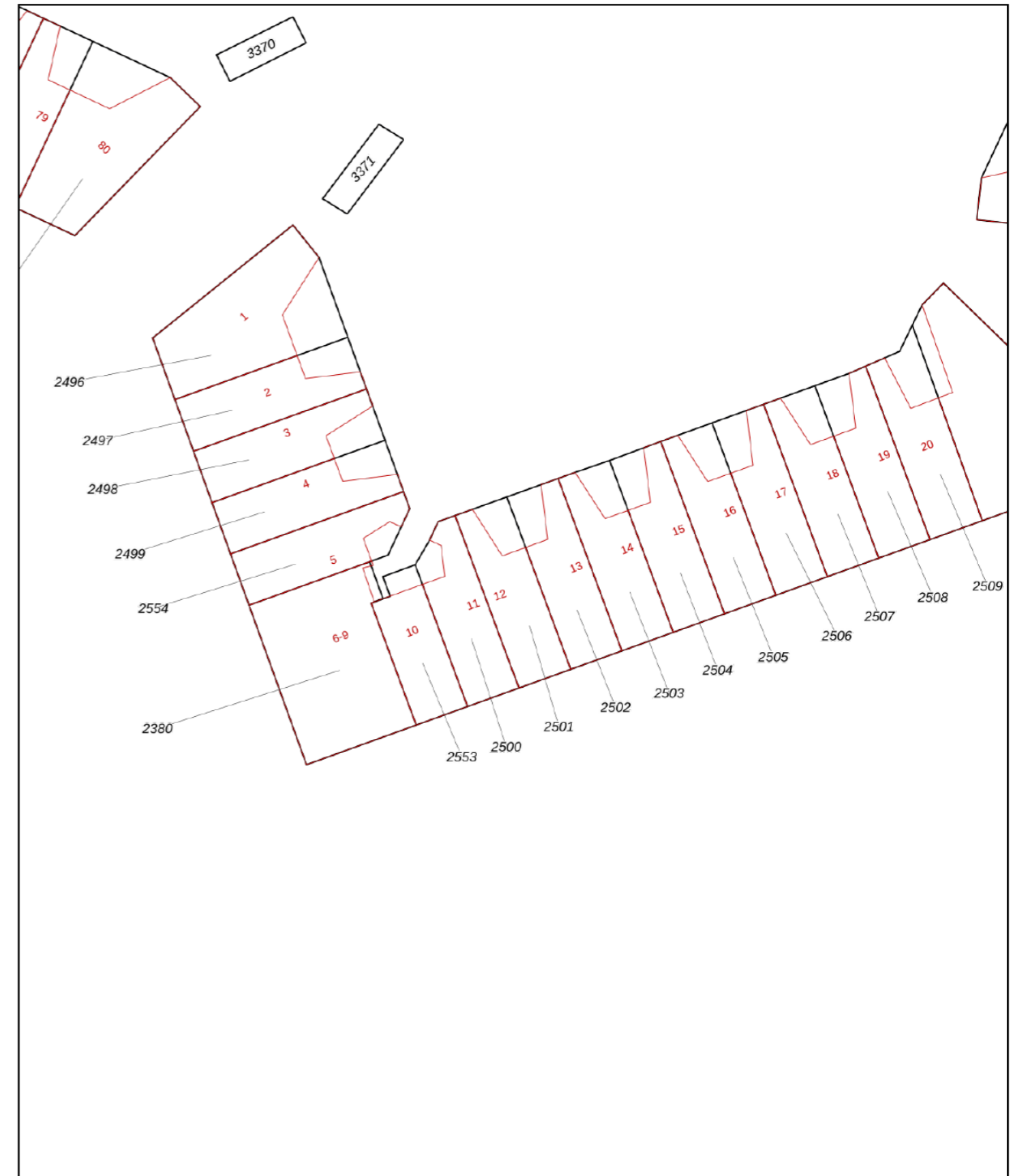






Kadastrale kaart

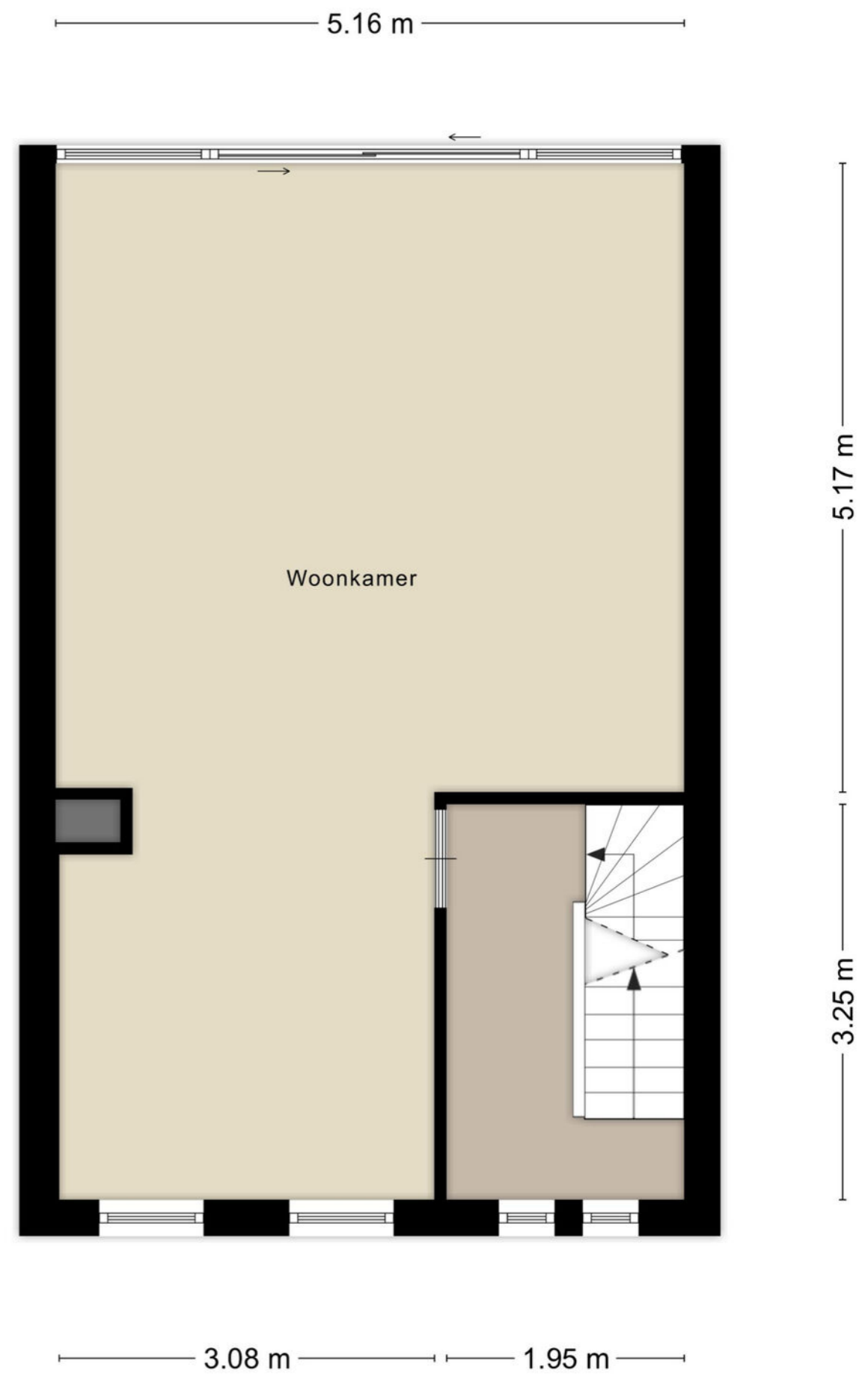
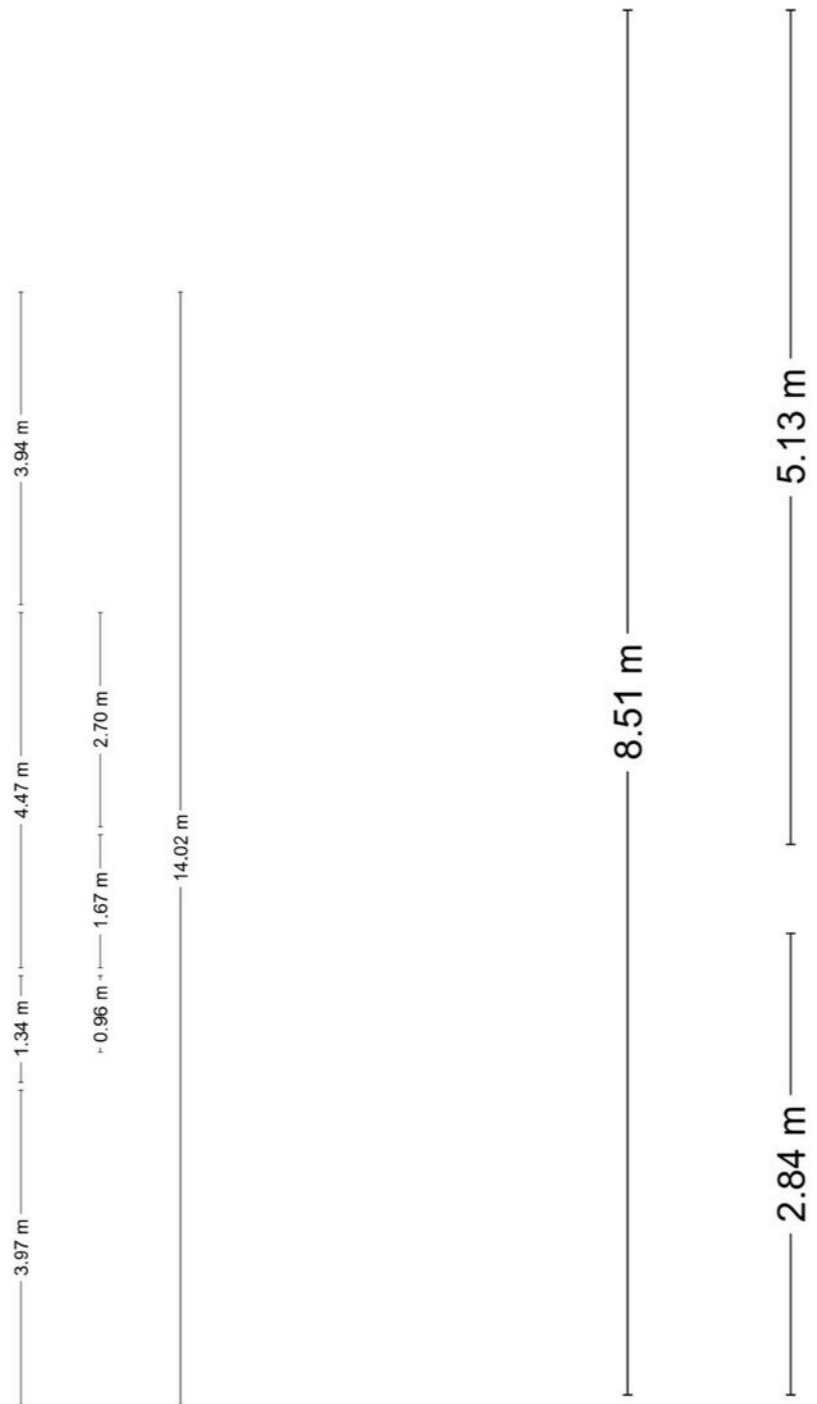
Uw referentie: Wuyvenhaerd



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing 	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch Sectie R Perceel 2501</p>	
---	--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 november 2025
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

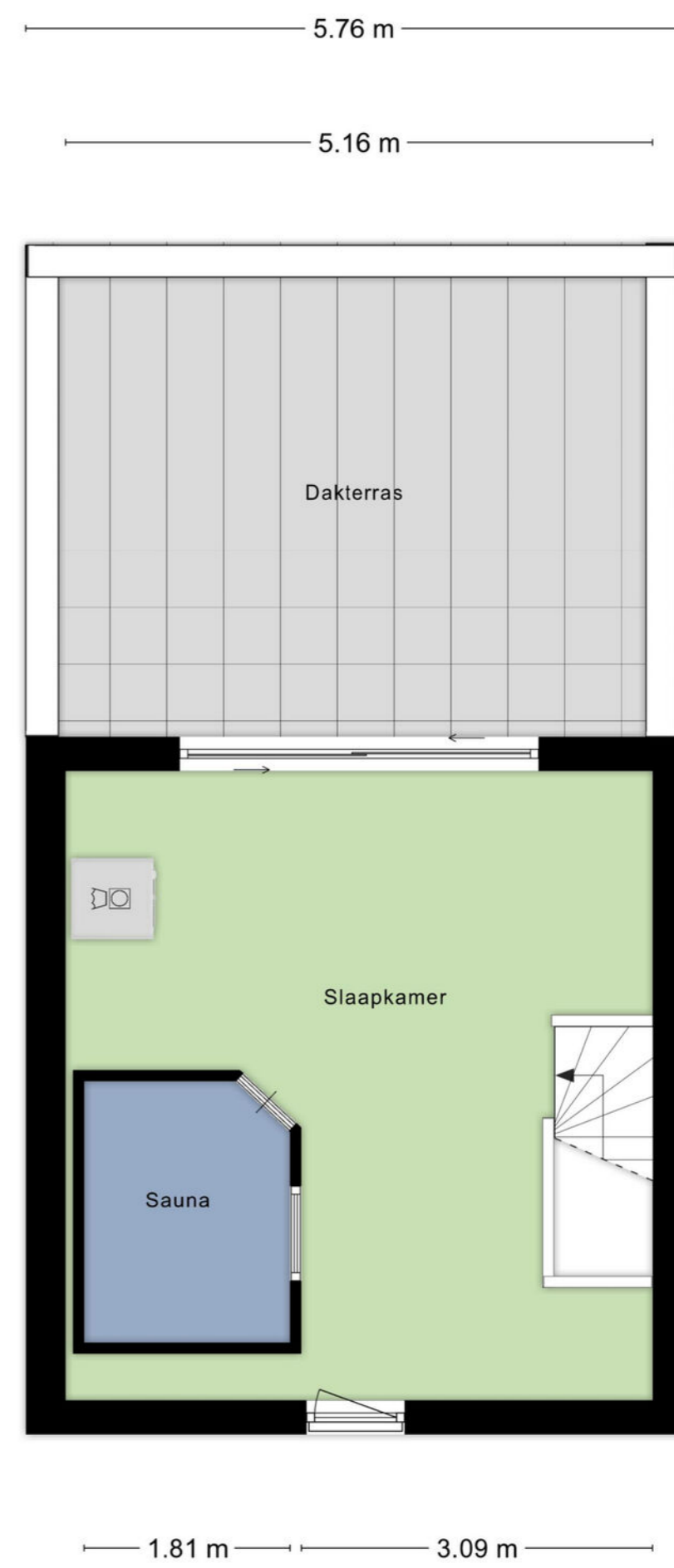
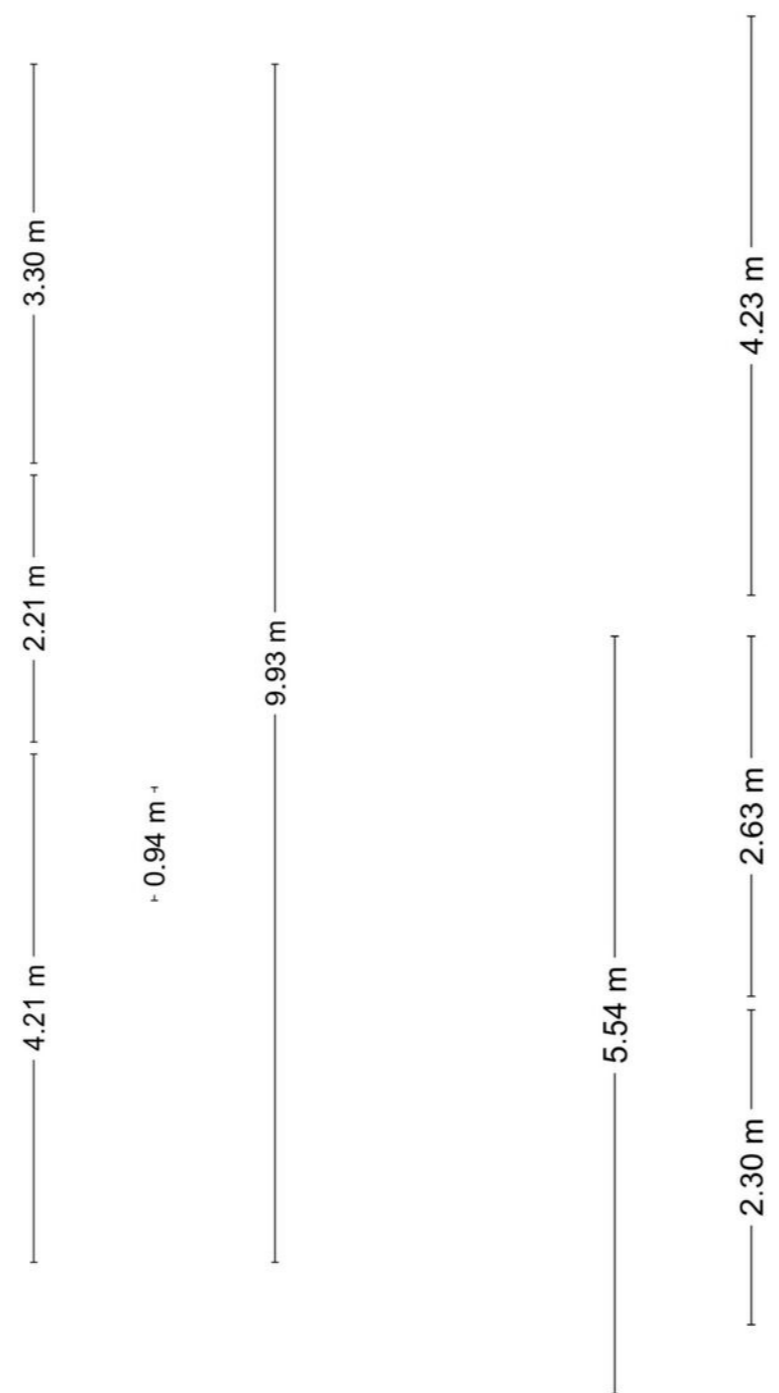
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



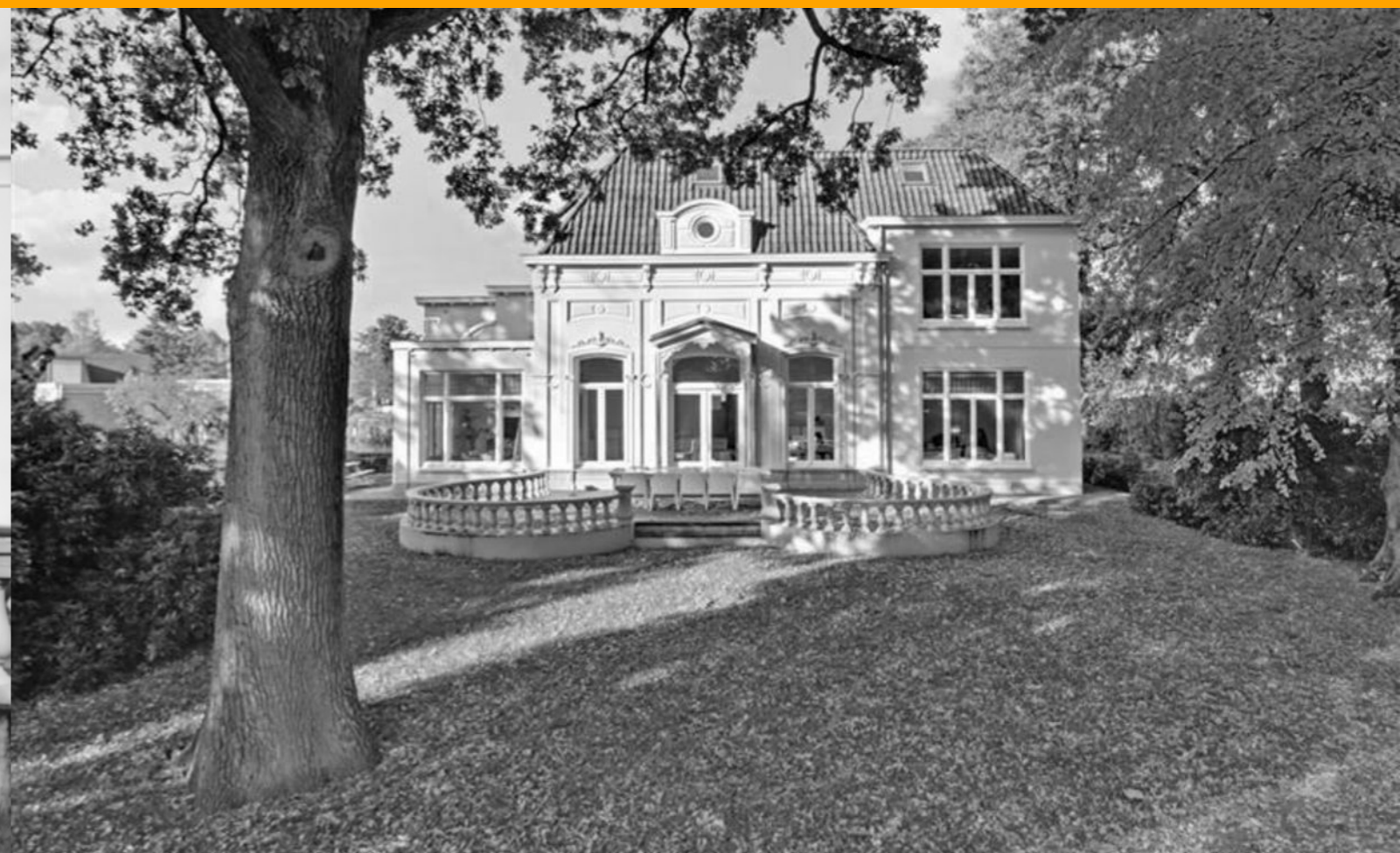


0.71 m | 0.87 m | 1.19 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Stoffels makelaardij

Stoffels makelaardij is een full service NVM-makelaarskantoor dat is gevestigd in Villa Zuiderbosch op de weg tussen Rosmalen en Den Bosch. Ons kantoor is u graag van dienst bij Verkoop, Aankoop, Taxatie, Verhuur en Waardebepaling. Stoffels Makelaardij bestaat uit 4 personen: Bart, Marianne, Hanneke en Hans.

Bart dé makelaar die op een persoonlijke, professionele en informele wijze begeleidt en adviseert tijdens verkoop, aankoop of taxatie. Na jarenlange ervaring in makelaarsland bij diverse gerenommeerde, grote kantoren is Bart in 2013 zijn eigen kantoor gestart. Bart is geboren en getogen in Rosmalen, waardoor hij de markt in Rosmalen, Den Bosch, Vught, Berlicum en de omgeving perfect kent!

Marianne is geboren en getogen in de Bossche binnenstad en heeft jarenlange ervaring bij een gerenomeerd kantoor in Vught opgedaan. Inmiddels is zij alweer enkele jaren met enorm veel enthousiasme werkzaam bij Stoffels Makelaardij. Marianne heeft een groot netwerk, waardoor zij makkelijk, op een prettige en informele manier kopers en verkopers bij elkaar brengt.

Hans heeft met zijn bouwkundige en makelaardij achtergrond een jarenlange ervaring in de woningbranche zowel vanuit de ontwikkeling als verkoop. Sinds 2012 werkt hij als zelfstandig ondernemer en is betrokken geweest bij diverse woningbouwprojecten. Eind 2019 is er een samenwerking met Stoffels Makelaardij tot stand gekomen. Op een informele manier probeert hij voor koper en verkoper een juiste deal tot stand te brengen, een win-win situatie te creëren. Hans woont in de binnenstad van Den Bosch en is goed bekend in de omgeving!

Hanneke is de Office Manager. Zij zorgt ervoor dat de interne organisatie perfect loopt. Hanneke zal zo veel mogelijk aanwezig zijn bij de opname van een nieuwe woning, zodat zij het huis en de verkoper(s) kent, waardoor het contact met haar makkelijk verloopt.

- S Deze brochure geeft u een indruk van het woonhuis en vormt slechts een uitnodiging tot bezichtiging.
- S De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
- S Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.
- S Na aankoop zal binnen 7 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker kan dit gemakkelijk voor u verzorgen.
- S Tussentijdse verkoop voorbehouden.
- S Wij zouden het op prijs stellen wanneer u ons na een bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) hier dan over informeren.
- S Deze woning is ook te vinden op internet: www.stoffelsmakelaardij.nl



Hintham 152, 5246 AK Rosmalen

T 073 202 02 15 | info@stoffelsmakelaardij.nl | www.stoffelsmakelaardij.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.stoffelsmakelaardij.nl

