

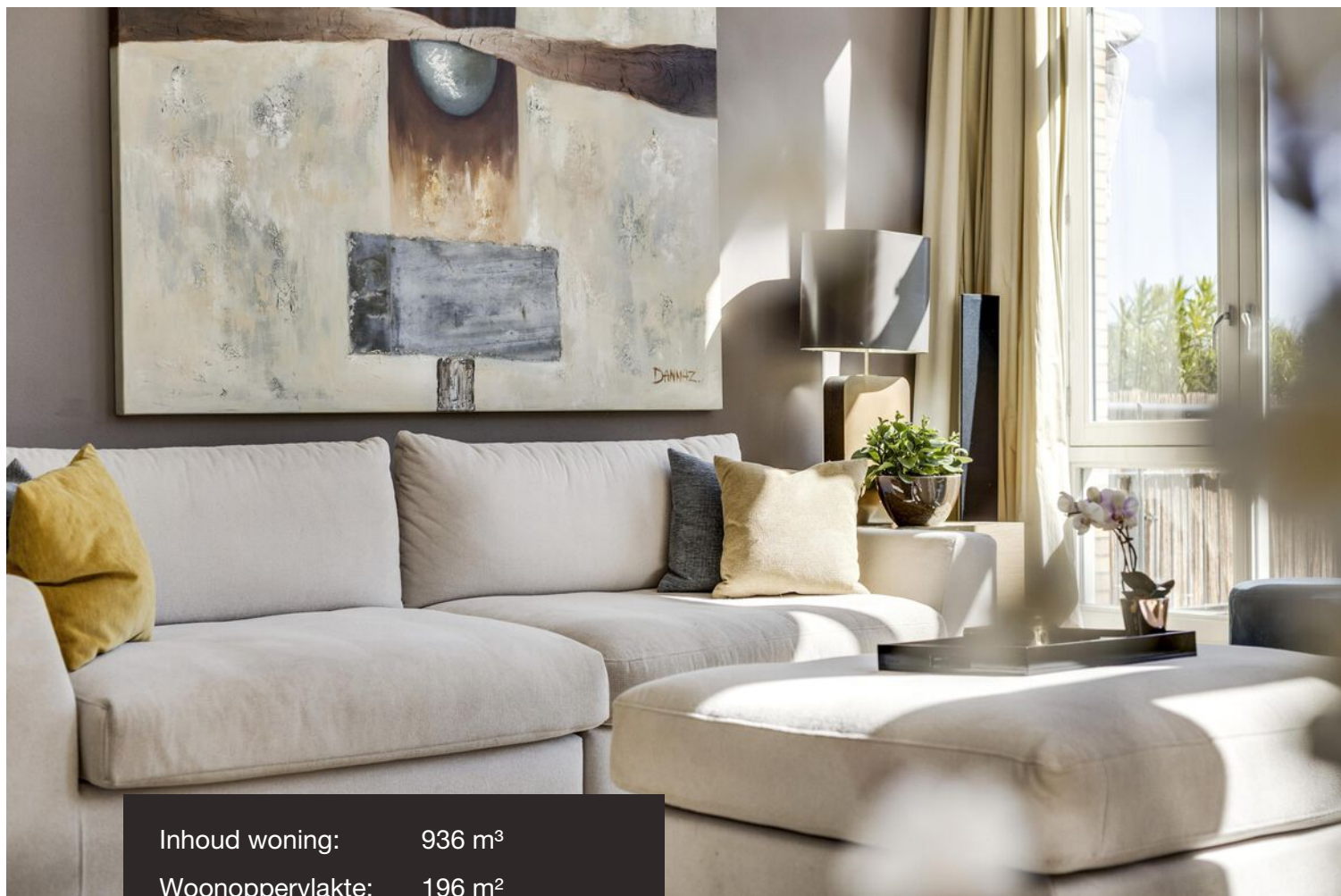


**LUXE, AAN HET WATER GELEGEN KASTEELWONING, MIDDEN IN HET GROEN
'S-HERTOGENBOSCH, ZWAENENSTEDE 6**



Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 936 m³
Woonoppervlakte: 196 m²
Perceeloppervlakte: 90 m²
Bouwjaar: 2000

- ✓ Hoge living, vier slaapkamers en twee badkamers, drie buitenruimtes;
- ✓ Ingericht met duurzame materialen;
- ✓ Inpandige garage, twee ruime kelderbergingen;
- ✓ Nabij natuurgebied Engelermeer;
- ✓ Rust, ruimte, natuur en alle voorzieningen in de omgeving.



WONEN IN DE HAVERLEIJ

Midden in het groen en aan het water gelegen luxe kasteelwoning met inpandige garage, grote kelderberging, ruime en hoge living met terras, eetkeuken, vier grote (slaap)kamers (waarvan 2 met buitenruimte), twee badkamers, waarvan 1 met raampartij en met naastgelegen inloopkast. Speels en met aandacht ingericht, met duurzame materialen: zo zijn er franse kasteeltegels benut voor de vloeren en wanden en hardhout voor de slaapkamer vloeren.

Zwaenenstede is misschien wel het mooiste 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 ideale zichtlijnen en optimale lichtinval in de woningen. 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.

Hier vindt men dus de ideale en unieke combinatie van een door kwalitatief hoogwaardig (bewoonde en) gebouwde huizen omsloten veilig (dorps)plein met eindeloze vergezichten vanuit de kasteelwoningen zelf naar het landschap.



INDELING

Zwaenenstede 6 is daarbij door de eigenaren met veel aandacht ingedeeld, waarbij ook in pandig duurzame en kwalitatief hoogwaardige materialen zijn gebruikt. Ook u kunt hier uw creativiteit kwijt, of er gewoon van genieten zoals het is. Maar u moet ze gezien hebben: de hoge living, de ruime keuken met schitterende zichtlijnen, de hoge slaapkamers met maximale ruimte voor hoogslapers en berg- en speelruimtes. De grote badkamer met openslaande ramen, een bad, douche, dubbele wastafels en wandcloset. En daarnaast de inloopkast. Op de woonetage en op de topetage schitterend op het zuidwesten gelegen buitenruimtes. Onderstaand een nadere beschrijving van de mogelijkheden die hier aantreft.

Begane grond:

- hal/entree met uitgebreide meterkast, binnendeur naar de garage en op halfhoog de toiletruimte en de deur naar de woonkamer;
- garage met brede elektrische rolpoort: de garage loopt schuin uit en is 3,10 tot 4,20 meter breed en 6 meter diep;
- via de garage toegang tot de kelderberging die enkele tredes lager ligt. Deze berging is maar liefst 3,90 meter breed, 7 meter lang en 1,88 meter hoog;
- aan de kelderberging ligt een tweede kelderberging, ook nog eens 17 m² groot.



EERSTE VERDIEPING

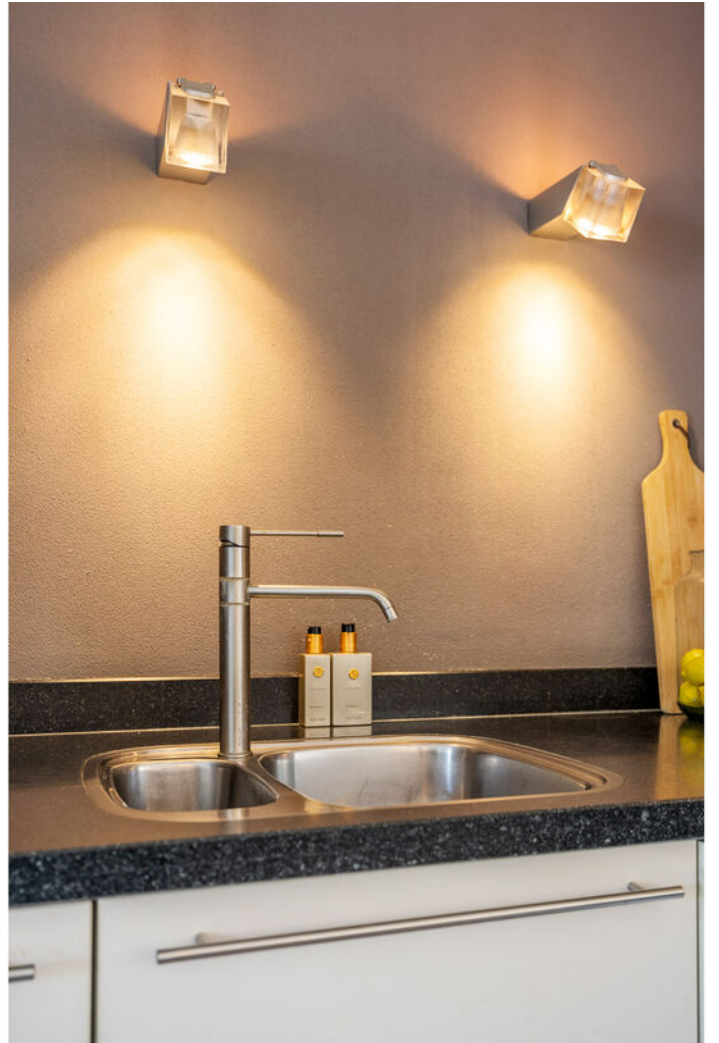
- Ruime toiletruimte met vrij hangend wandcloset en fonteintje en;
- Stijlvolle deur met glas naar de living. Mede dankzij de breed uitlopende woning is dit niet alleen tot 6 meter diepe maar ook 7,35 meter brede en 3,60 meter hoge en vooral ook lichte ruimte dankzij de natuurlijke lichtinval door de 4 grote raampartijen. Dubbele deuren leiden naar het ruime en zonnig terras dat ideaal ligt op het zuiden. Dankzij de beschutte ligging (de noord- en westenwind ervaar je hier niet) zit je vroeg in het voorjaar en laat in het najaar nog heerlijk buiten;
- In de woonkamer is nu een uitgebreide zithoek en een heerlijke luierstoel, maar er past ook eenvoudig een grote eettafel voor een heel gezin. De ruimte is zo mooi licht en royaal groot, dat vele indelingen mogelijk zijn. Niet alleen geschikt voor een één of tweepersoons huishoudens, maar juist ook voor (grotere) gezinnen en mensen die graag bezoek ontvangen;
- Ruime woonkeuken met flinke eettafel. Langs de wand staan een strak keukenmeubel met apparatuur (anderhalve spoelbak, combi - magnetron, vaatwasser) en wandverlichting, Daarnaast een vrij staande koel- vriescombinatie. Het kookeiland vormt het centrale punt in de keuken, met haar vijf pits gaskookplaat, grote oven, lades en kasten;
- Een heerlijke werk- en borrelplek;
- Ideaal licht dankzij 3 grote raampartijen aan de pleinzijde.

















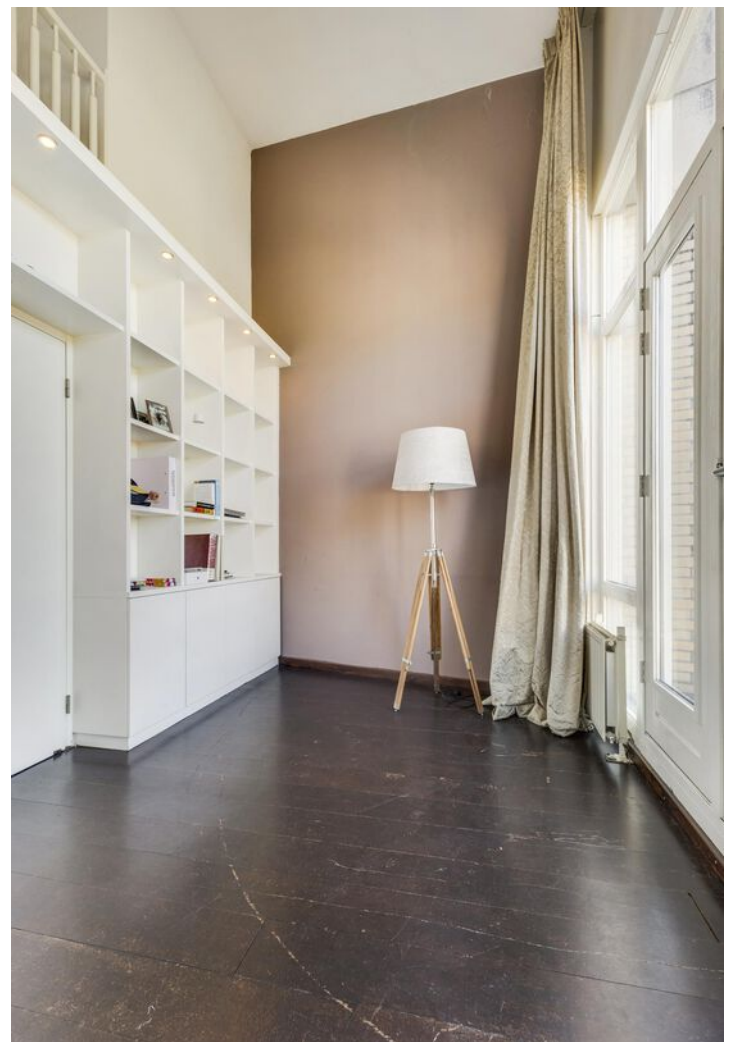




TWEEDE VERDIEPING

- Overloop met toiletruimte met vrij hangend wandcloset en fonteintje;
- Aan de pleinzijde een 5 meter brede en 4,66 meter hoge slaapkamer met dubbele deuren naar een balkon van 2½ m². Deze kamer is nu in gebruik als werkkamer, met een fraaie vaste kastenwand;
- Aan de buitenzijde ligt een grote slaapkamer van circa 23 m² (3,90 breed en 5,80 meter diep) met een fraai uitzicht door twee grote raampartijen. Deze kamer is nu, met behulp van kasten, in twee gedeeld;
- op deze etage ligt nog een derde (slaap)kamer, met een schuine wand en een mooi uitzicht;
- de eerste badkamer ligt op deze etage en is ingericht met een bad, wastafel, handdoek radiator en kastruimte.

De hardhouten vloeren vertonen nu gebruikssporen, maar de kwaliteit van het hardhout is zo goed, dat deze nog een aantal keren geschuurd en gelakt (of anderszins behandeld) kunnen worden.







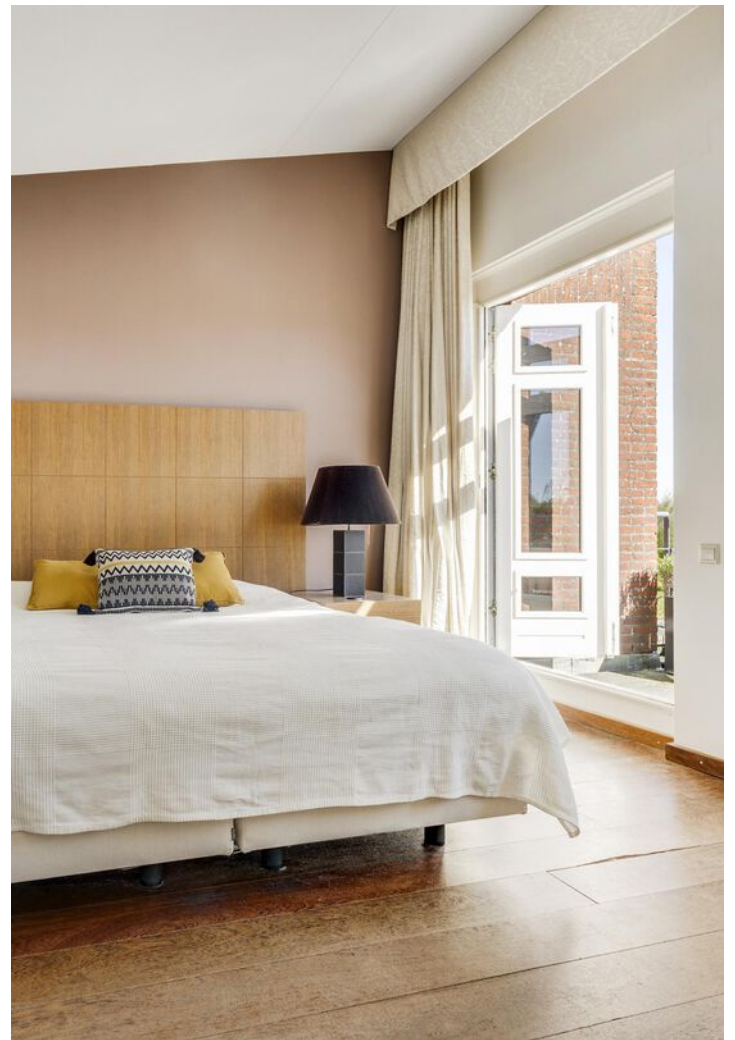




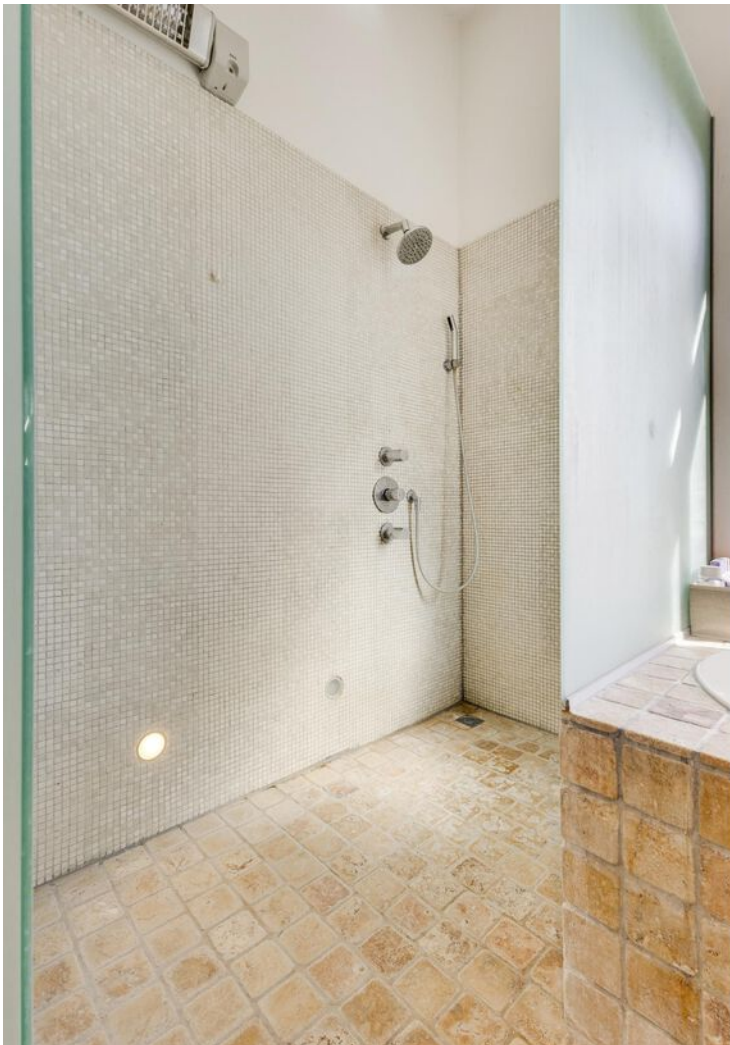


DERDE VERDIEPING

- Overloop met vide: je kijkt hier op de werkkamer van de tweede etage;
- mooie master bedroom van circa 16 m² met openslaande deuren naar een dakterras;
- tweede (hoofd) badkamer met strakke wanden, franse kasteel tegels, ligbad, grote inloop (regen) douche, dubbele wastafel, handdoek radiator en een groot raam voor licht, zicht en ventilatie;
- naast deze badkamer ligt een flinke, op maat gemaakte, inloop kledingkast;
- aan de gang ligt nog de technische ruimte met opstelling van de c.v.-combiketel, wasmachine en droger.







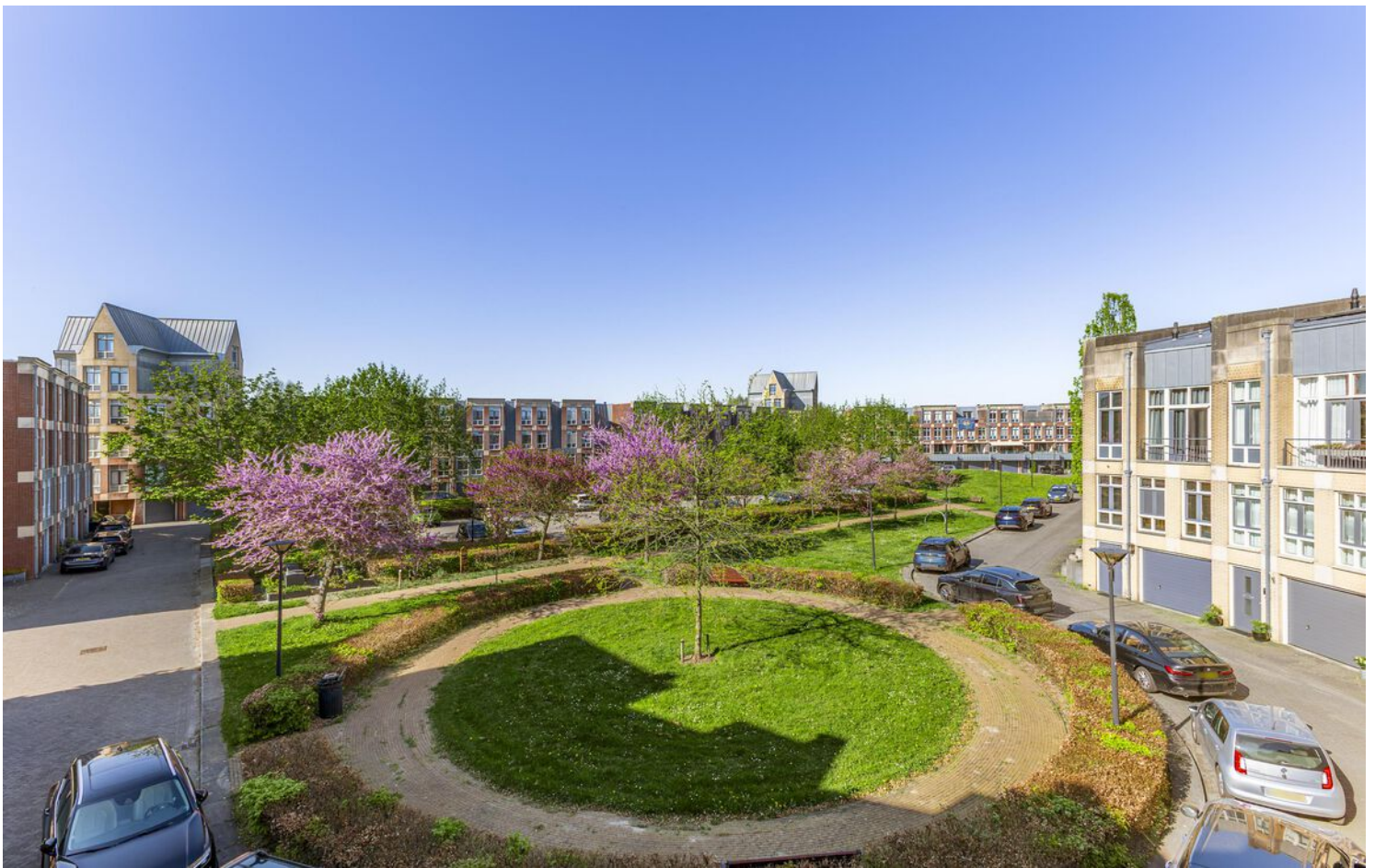






FIJN OM TE WETEN:

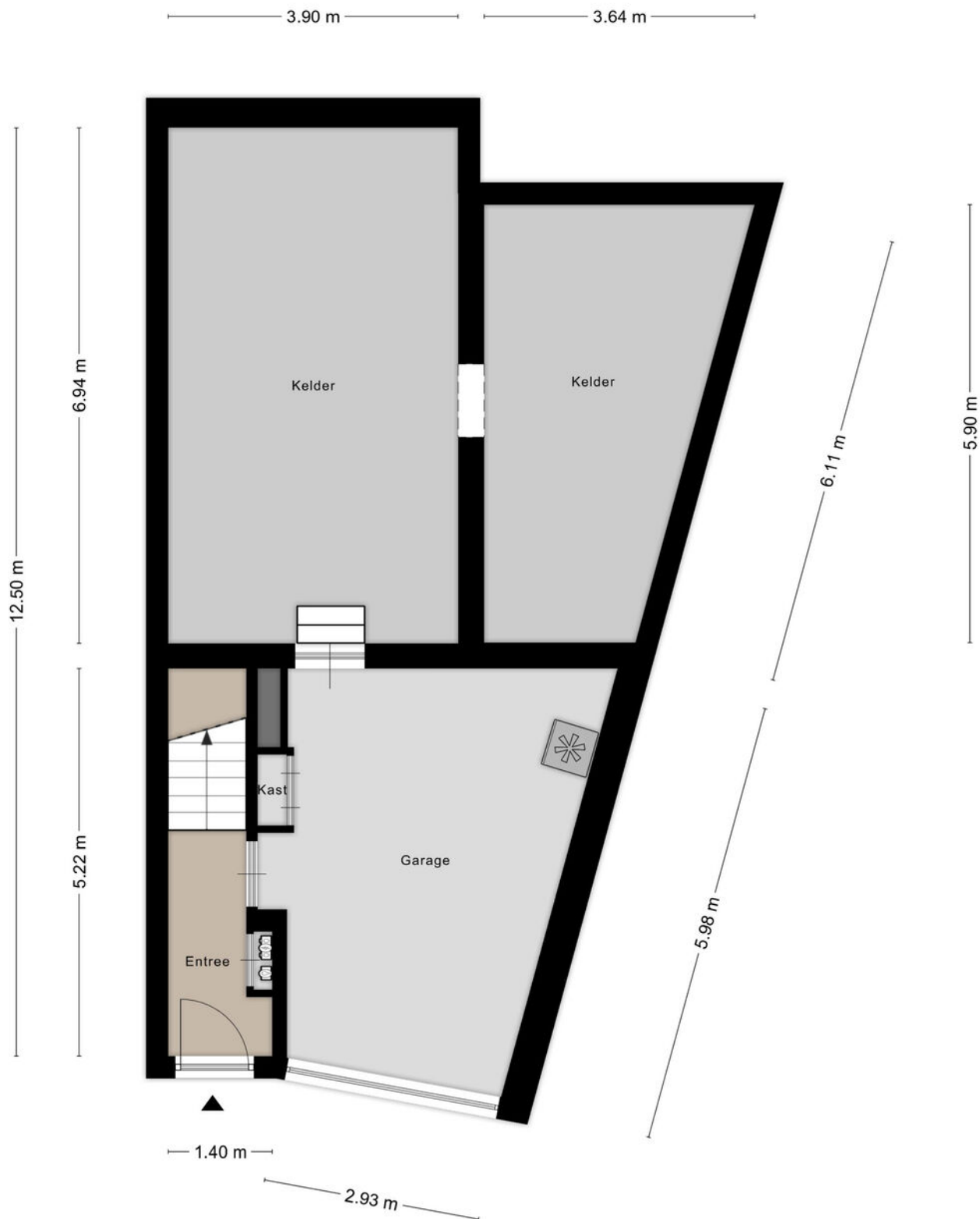
- Heerlijk en veilig wonen midden in de natuur;
- Binnen 5 wandelminuten: natuurgebied Het Engelermeer;
- Binnen 5 fietsminuten: supermarkt, 18 holes én 9 holes golfbaan met afslagplaats, oefenbanen en horeca voorziening met het mooiste terras van 's-Hertogenbosch, sportpark (voetbal, tennisbanen, sporthal), 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 Jeroen Bosch Ziekenhuis met eerste hulp post.



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



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Op maat gemaakte kast kantoor 2e verdieping	X		
- Op maat gemaakte inloopkast 3e verdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- Natuurstenen vloer binnen	X		
- Natuurstenen vloer terras	X		
Overig, te weten			
- Grote spiegel in de hal			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		

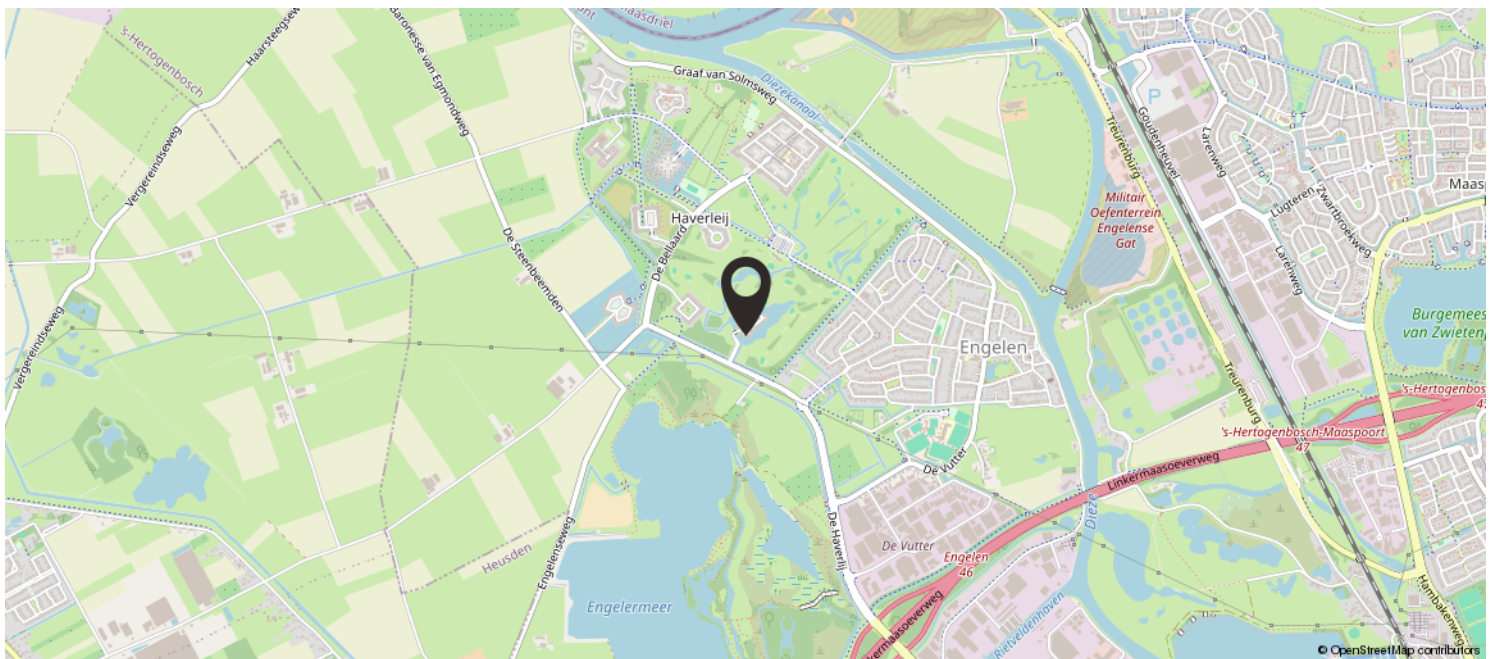
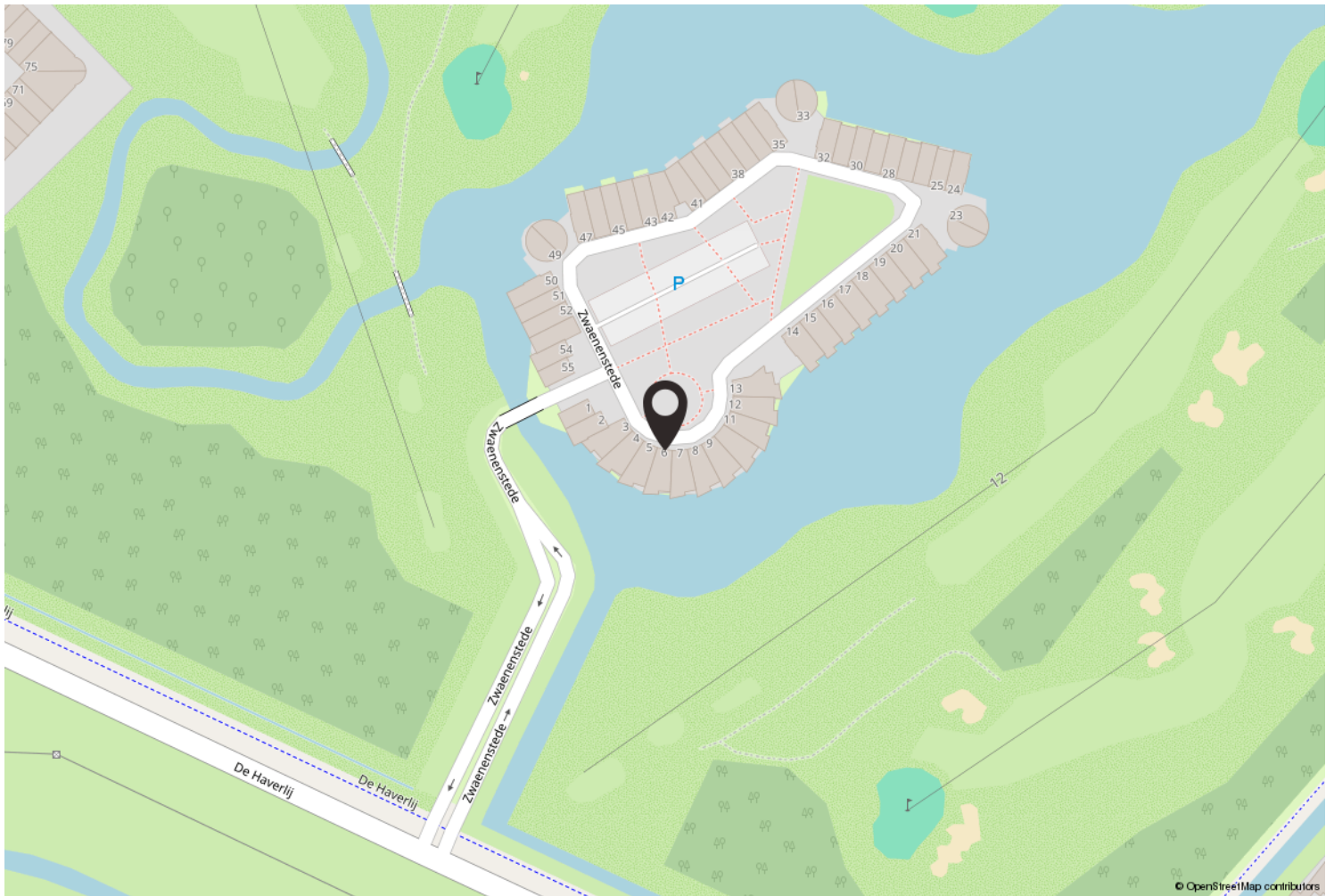
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Toilet 2e verdieping	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Badkamer 2e verdieping	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Boiler keuken	X		
Tuin - Inrichting			
Beplanting			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

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

AANKOOPBEGELEIDING

Heeft een NVM aankoopmakelaar nou echt zin?

Een vraag die zeer regelmatig wordt gesteld aan de medewerkers van ons kantoor.

Of u nu veel, weinig of geen ervaring heeft op de woningmarkt, een aankoopmakelaar aan uw zijde heeft altijd zin.

Waarom een aankoopmakelaar:

Uw eigen aankoopmakelaar van Viermakelaars kent de woningmarkt en de regio van A tot Z en is beter, vaak ook sneller, op de hoogte van het mooiste aanbod.

Hij zoekt niet zomaar, neen, hij zoekt gericht naar een woning die aansluit bij uw specifieke woonwensen cq eisen. Tevens heeft de makelaar die u helpt bij uw zoektocht de beste interactie met de verkopend makelaar. Onafhankelijk berekend hij voor u de juiste marktwaarde. Om u te behoeden voor misstappen bekijkt onze makelaar het aan te kopen object niet door een té roze bril. Hij bekijkt het, zoals het hoort, zeer realistisch en uitermate objectief. Samen met u bepaalt hij de te volgen aankoopstrategie. Namens u onderhandelt hij met de verkoper of diens makelaar om tot de juiste en beste prijs te komen.

Een makelaar voor de aankoop van uw woning heeft dus écht zin.

DE STAPPEN BIJ AANKOOP

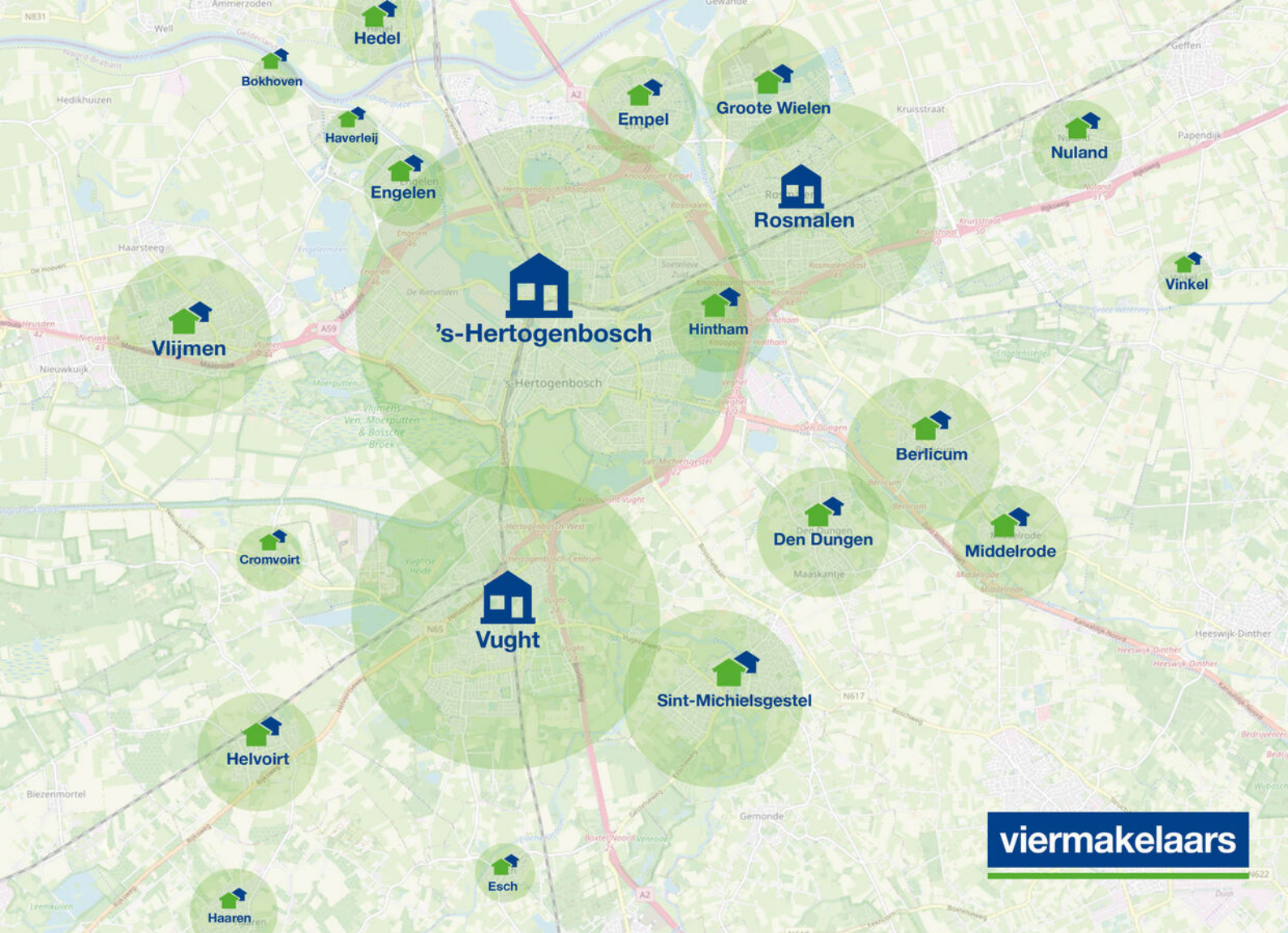
- Vaststellen van uw woonwensen
- Invoeren in ons gratis zoekerssysteem
- U ontvangt het woningaanbod via e-mail
- Bezichtiging van door u geselecteerde woning(en)
- Verzorgen van een bouwkundig rapport (optioneel)
- Voeren van de onderhandelingen
- Controle van de koopovereenkomst
- Eindinspectie van uw huis en controle van de transportakte



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.



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!



ONZE KLANTEN
GEVEN ONS EEN

9.3!



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



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

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

