



**MODERN WONEN MET BALKON ÉN DAKTERRAS AAN HET WATER
'S-HERTOGENBOSCH, WUYVENHAERD 42**

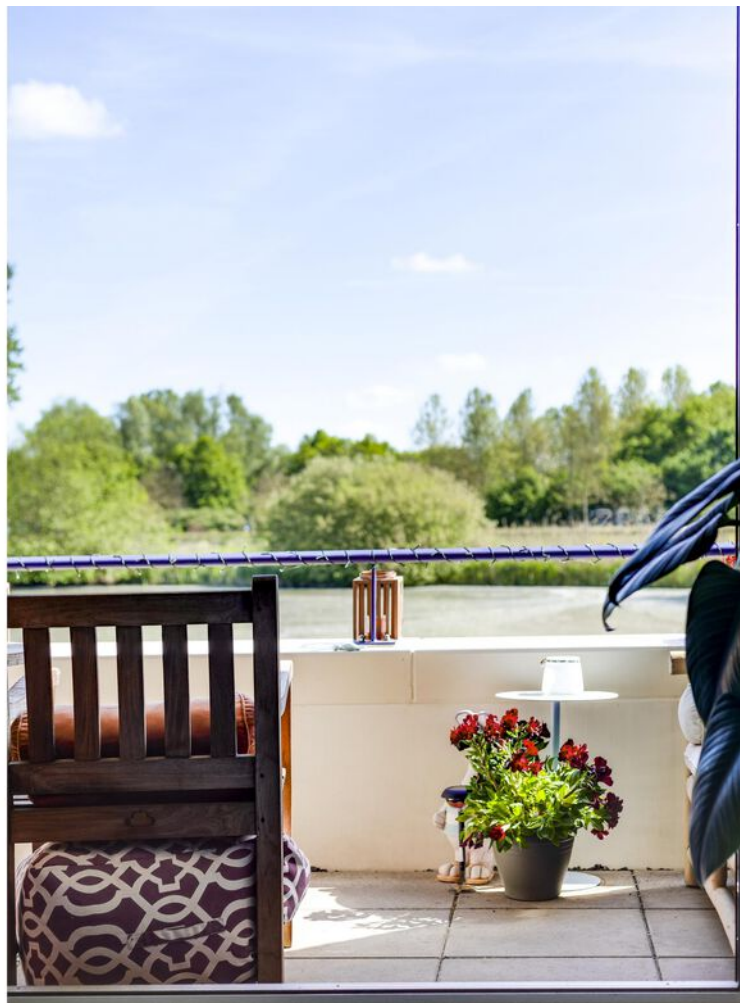
viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 480 m³
Woonoppervlakte: 133 m²
Perceeloppervlakte: 98 m²
Bouwjaar: 2002



- ✓ De woning is volledig geïsoleerd;
- ✓ Balkon aan het water én een royaal dakterras;
- ✓ Gelegen in de populaire woonomgeving de Haverleij.



MAAK KENNIS MET DEZE UNIEKE WONING AAN DE WUYVENHAERD!

Op een prachtige locatie in de geliefde woonomgeving van de Haverleij bevindt zich deze moderne en verrassend ruime woning met terras, royaal dakterras en vrij uitzicht over groen en water.

De woning beschikt over een speelse woonverdieping met veel lichtinval en niveauverschil met de moderne open keuken aan de voorzijde. Een sfeervolle woonkamer met directe verbinding naar het balkon aan de waterzijde met een prachtig uitzicht.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een moderne badkamer uit 2023. De tweede verdieping is een royale en lichte ruimte met Frans balkon aan de voorzijde en een grote schuifpui naar het zonnige dakterras aan de achterzijde. Een heerlijke plek om in alle rust van het uitzicht en de groene omgeving te genieten.

De woning is goed geïsoleerd en voorzien van HR+ beglazing, vloerisolatie en een WTW-systeem. Daarnaast beschikt de woning over een moderne keuken uit 2018 en een vernieuwde badkamer uit 2023. De woning is keurig onderhouden, waarbij onder andere het schilderwerk aan de voorzijde recent is uitgevoerd.



BEGANE GROND

Via de entree aan de voorzijde van de woning komen we binnen in de hal met meterkast en toiletruimte. Vanuit hier is er toegang tot een tweede hal met de trapopgang naar de eerste verdieping en de doorgang naar de woonruimte.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken, uitgevoerd in een praktische L-opstelling met een extra keukenblok tegen de wand. De keuken komt uit 2018 en beschikt over veel werk- en bergruimte. Daarnaast is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, oven, combimagnetron, warmhoudlade en vaatwasser. Aan de voorzijde bevindt zich een berging met een extra terras, dat via een schuifdeur direct in verbinding staat met de voortuin, de grote raampartijen zorgen voor veel daglicht.

De woonkamer ligt aan de waterzijde van de woning en is een fijne, lichte leefruimte met goed contact naar buiten. Via de schuifpui bereikt u het balkon, waar u kunt genieten van het vrije uitzicht over het water en het omliggende groen. De combinatie van rust, uitzicht en privacy zorgt voor een zeer prettige woonervaring. Vanuit de woonkamer is ook het terras aan de waterzijde bereikbaar. Het balkon, gelegen op het oosten, vormt een rustige plek om de dag in alle rust te beginnen of juist af te sluiten.









EERSTE EN TWEDE VERDIEPING

De overloop is lekker ruim en biedt plaats voor een grote inbouwkast en geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. De royale hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. Daarnaast zijn er nog twee slaapkamers aanwezig die geschikt zijn als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is in 2023 vernieuwd en modern afgewerkt. De ruimte is volledig betegeld en beschikt over een luxe en eigentijdse uitstraling. De badkamer is voorzien van een ligbad, ruime inlopdouche, toilet en een groot wastafelmeubel met enkele wastafel, veel bergruimte en een spiegelkast met extra opbergmogelijkheden.

Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime vierde slaapkamer, die zich uitstekend leent als hobbykamer, werkruimte of speelkamer. De kamer voelt bijzonder licht en open dankzij het Franse balkon aan de voorzijde en de grote schuifpui aan de achterzijde. Via deze schuifpui stap je zo het royale dakterras op, waar je geniet van een prachtig vrij uitzicht over het groen en de vijver.

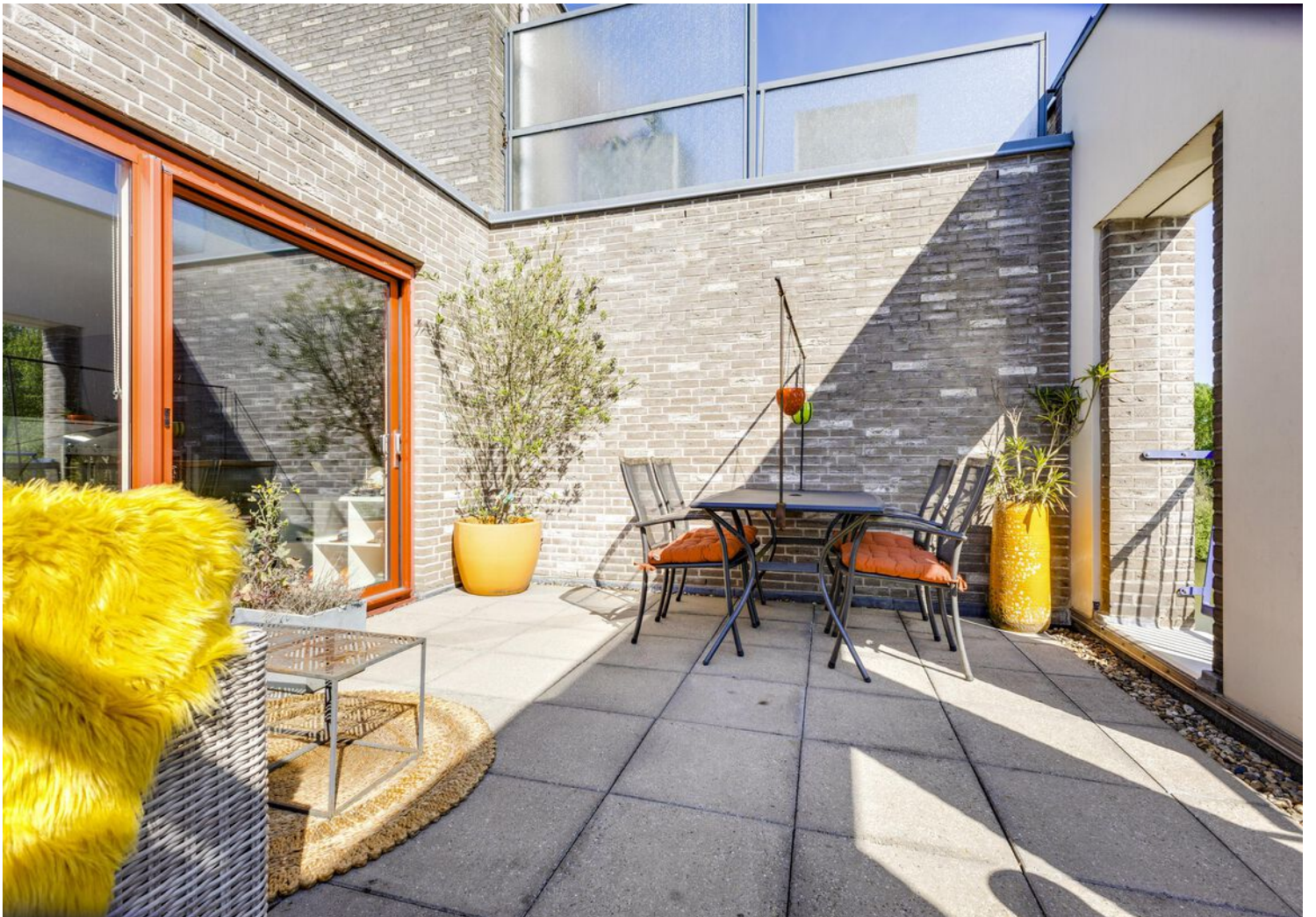
Daarnaast vind je op deze verdieping de technische installaties en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Het grote dakterras vormt een heerlijke, beschutte buitenruimte met veel privacy en een prachtig uitzicht, een ideale plek om op elk moment van de dag in alle rust van de zon en de omgeving te genieten.















WONEN WAAR RUST, RUIMTE, NATUUR EN BEREIKBAARHEID SAMENKOMEN



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.

WONEN IN ENGELLEN



DE HAVERLIJ

De woning ligt in de populaire en groene woonomgeving De Haverleij, aan de rand van 's Hertogenbosch. In de directe omgeving vind je diverse wandel- en fietsroutes, recreatiemogelijkheden, meerdere losloopweides voor honden, golfbaan De Haverleij, het Engelermeer, scholen, kinderopvang en winkels. De uitvalswegen naar de A2 en A59 zijn uitstekend bereikbaar en binnen korte tijd sta je in het gezellige centrum van 's Hertogenbosch.

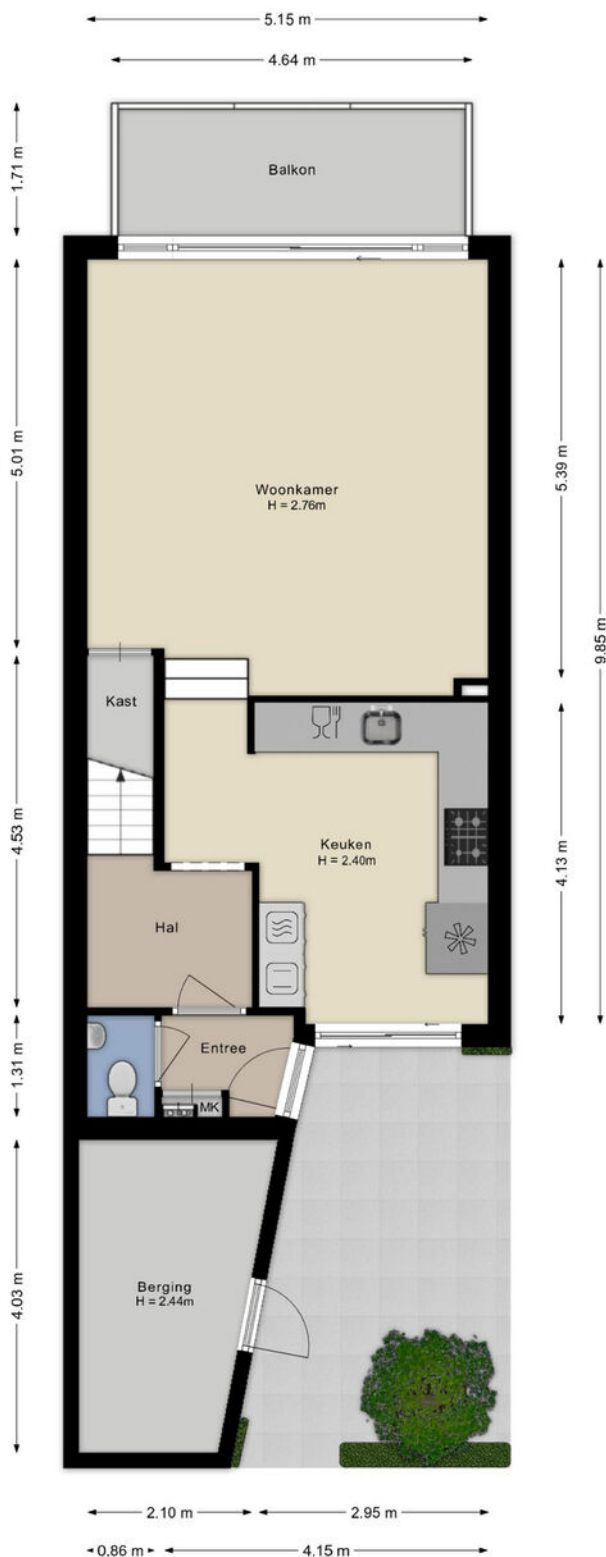
Per auto ben je binnen vijf tot tien minuten bij het station van 's Hertogenbosch, de Helftheuvelpassage of het centrum van Vlijmen.

Wandel- en fietspaden leiden langs het kanaal naar de Maas, de Haverleij en het Engelermeer, maar ook door charmante dorpjes zoals Hedikhuizen en Bokhoven.



PLATTEGROND

BEGANE GROND

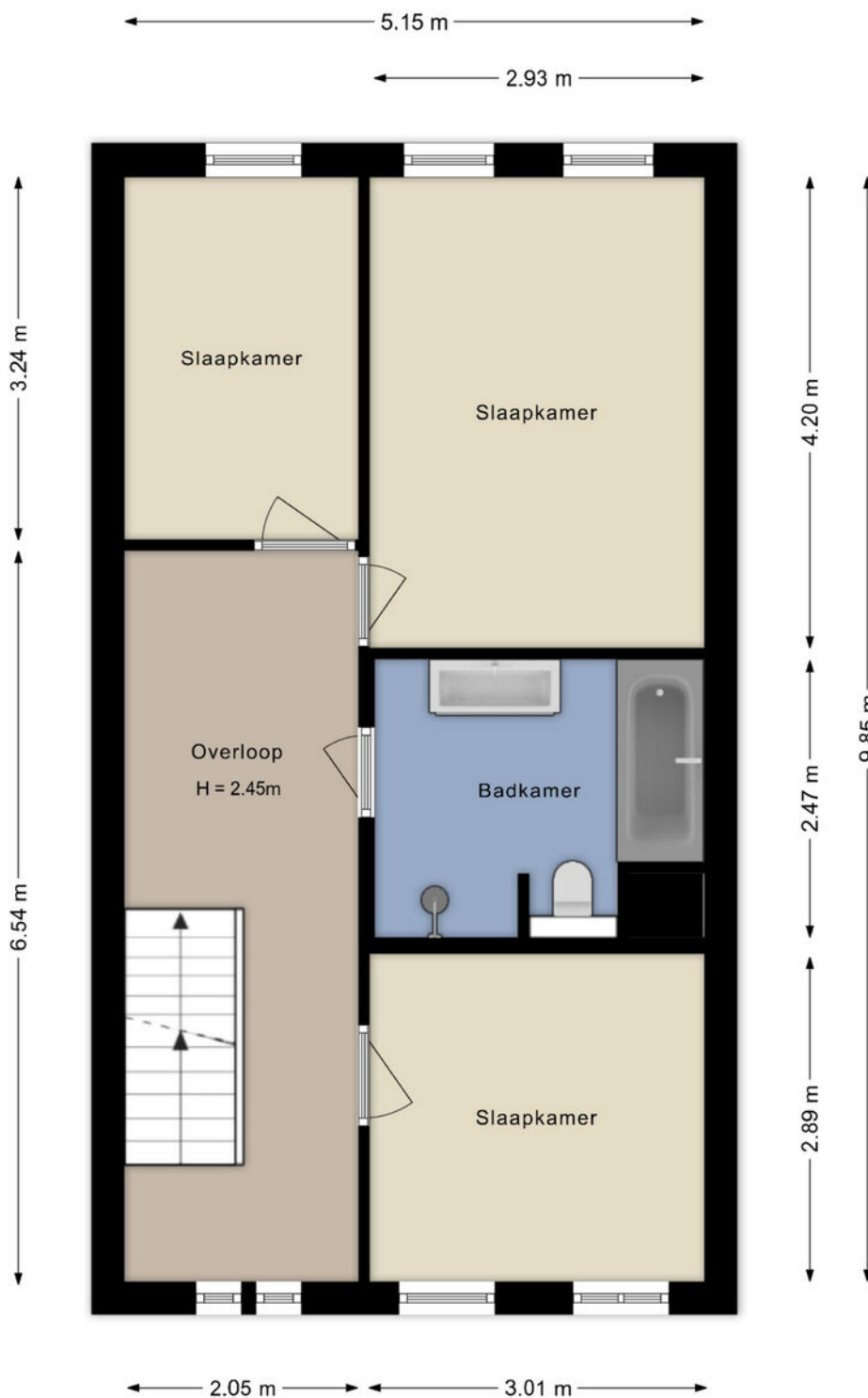


Begane grond
Wuyvenhaerd 42,'s-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

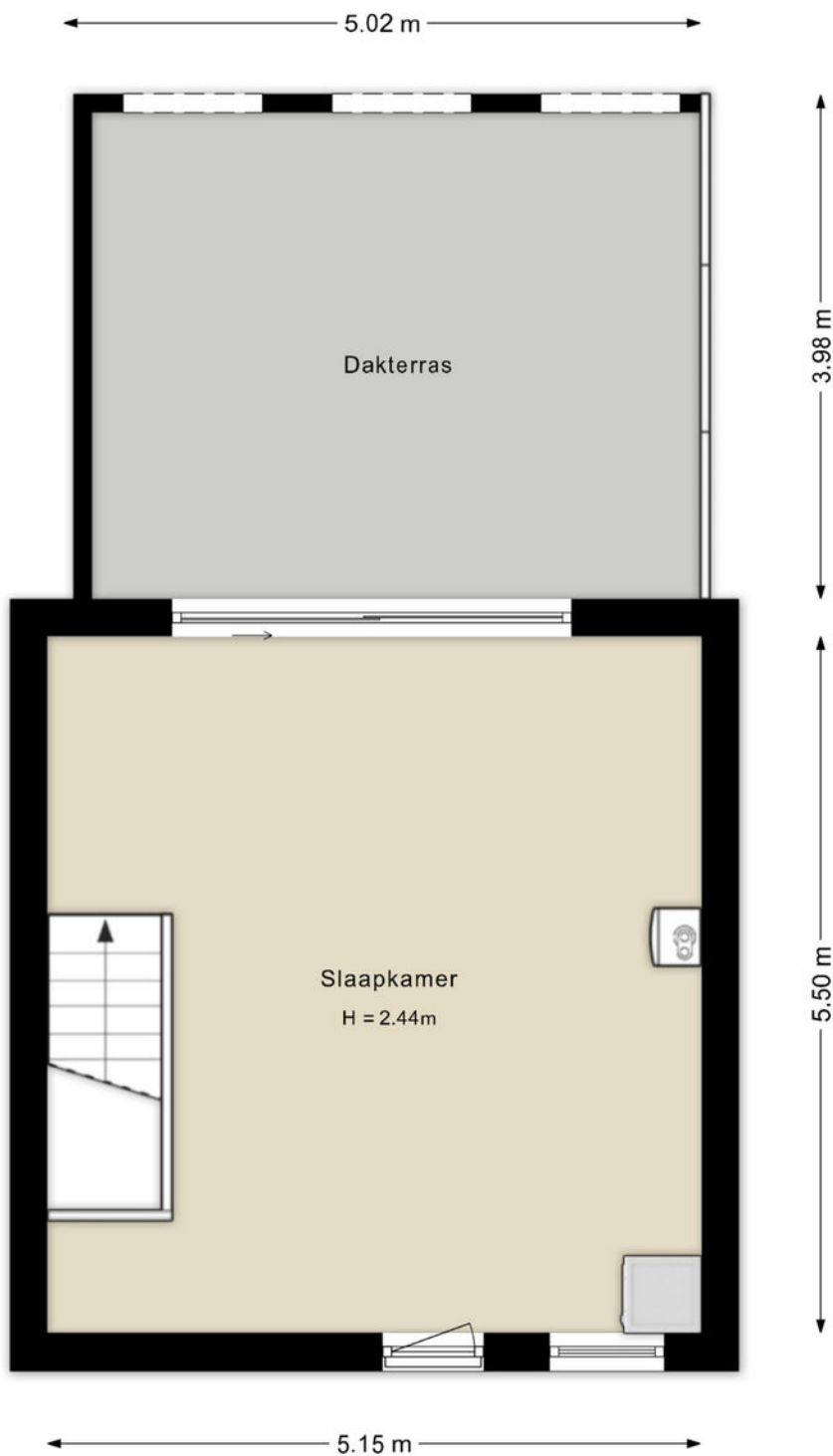


Eerste verdieping
Wuyvenhaerd 42,'s-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



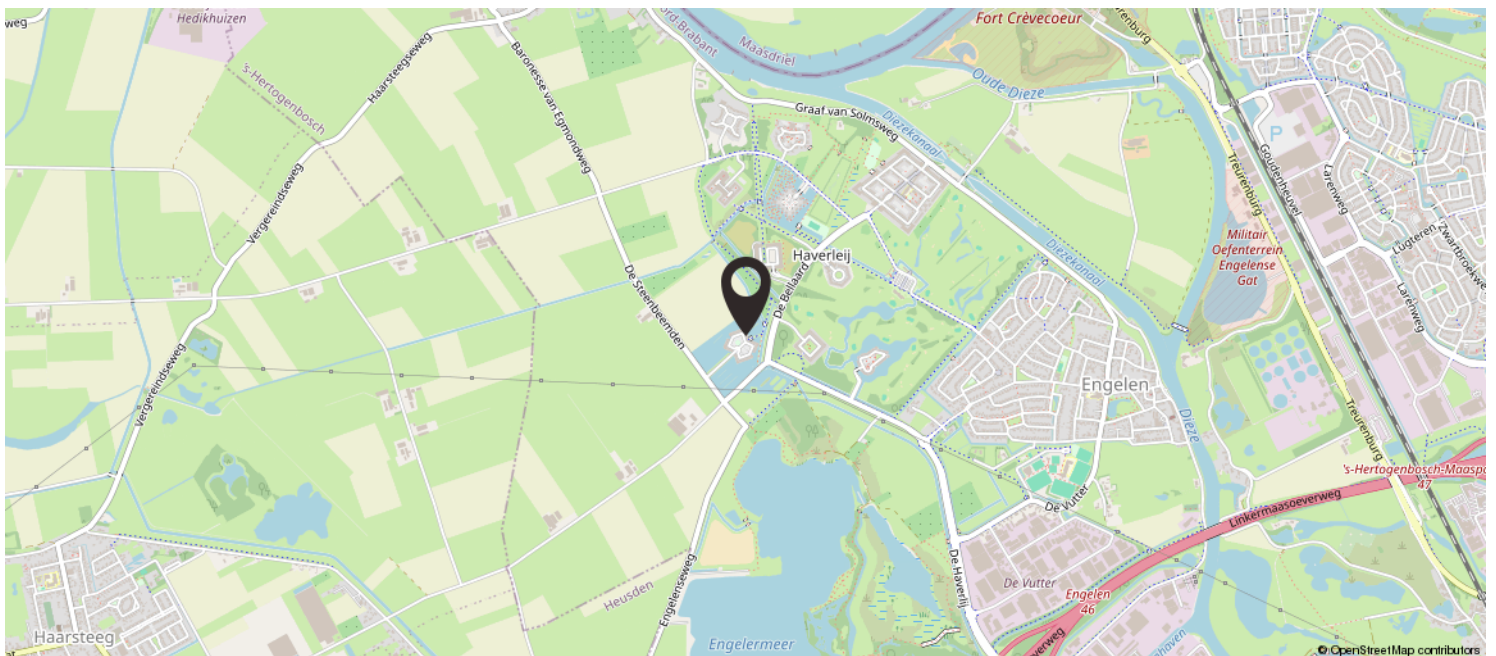
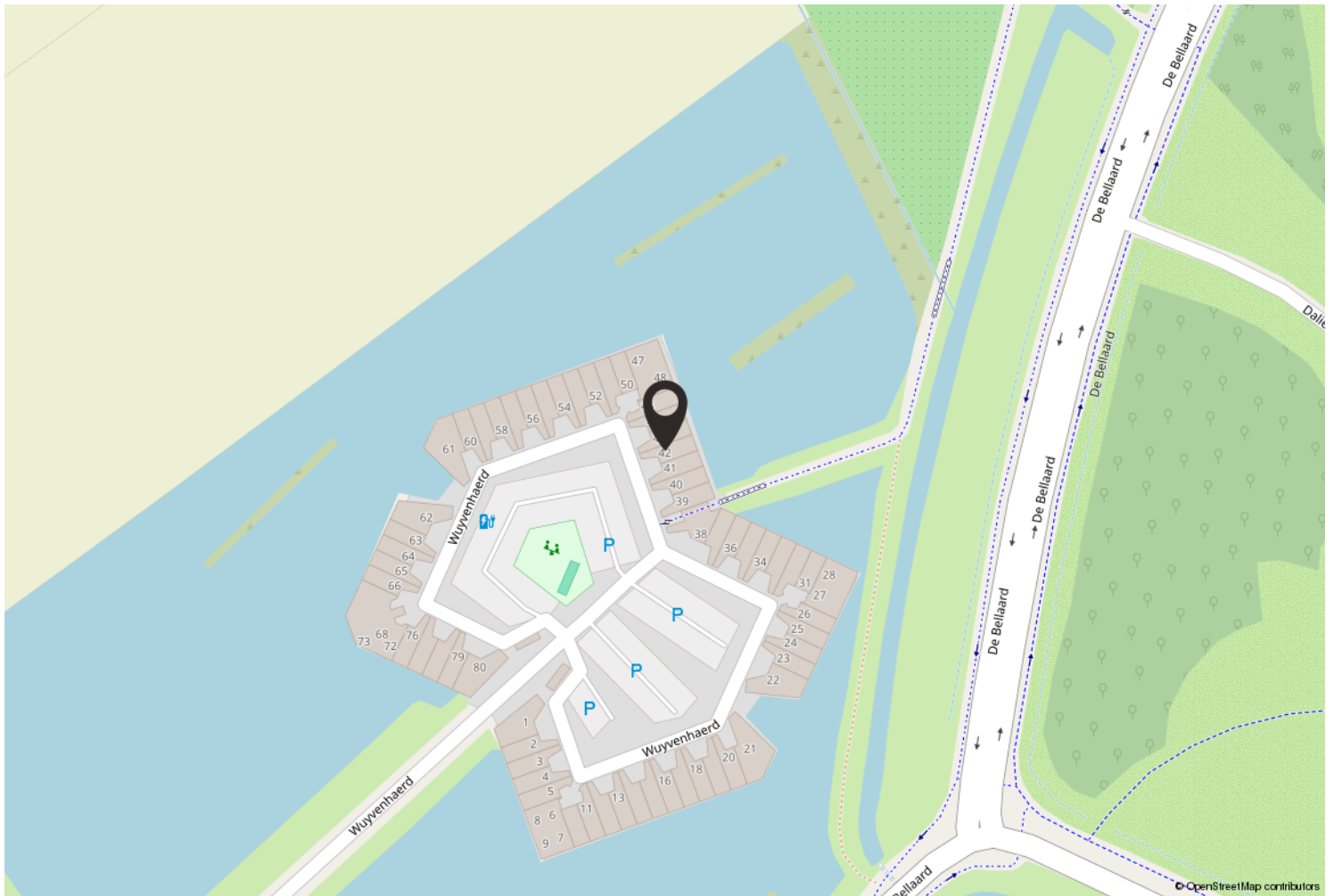
Tweede verdieping
Wuyvenhaerd 42, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- Kledingkast met spiegels	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Warmhoudlade	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Vaste hor zolder en slaapkamer	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	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

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 hypotheek, 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

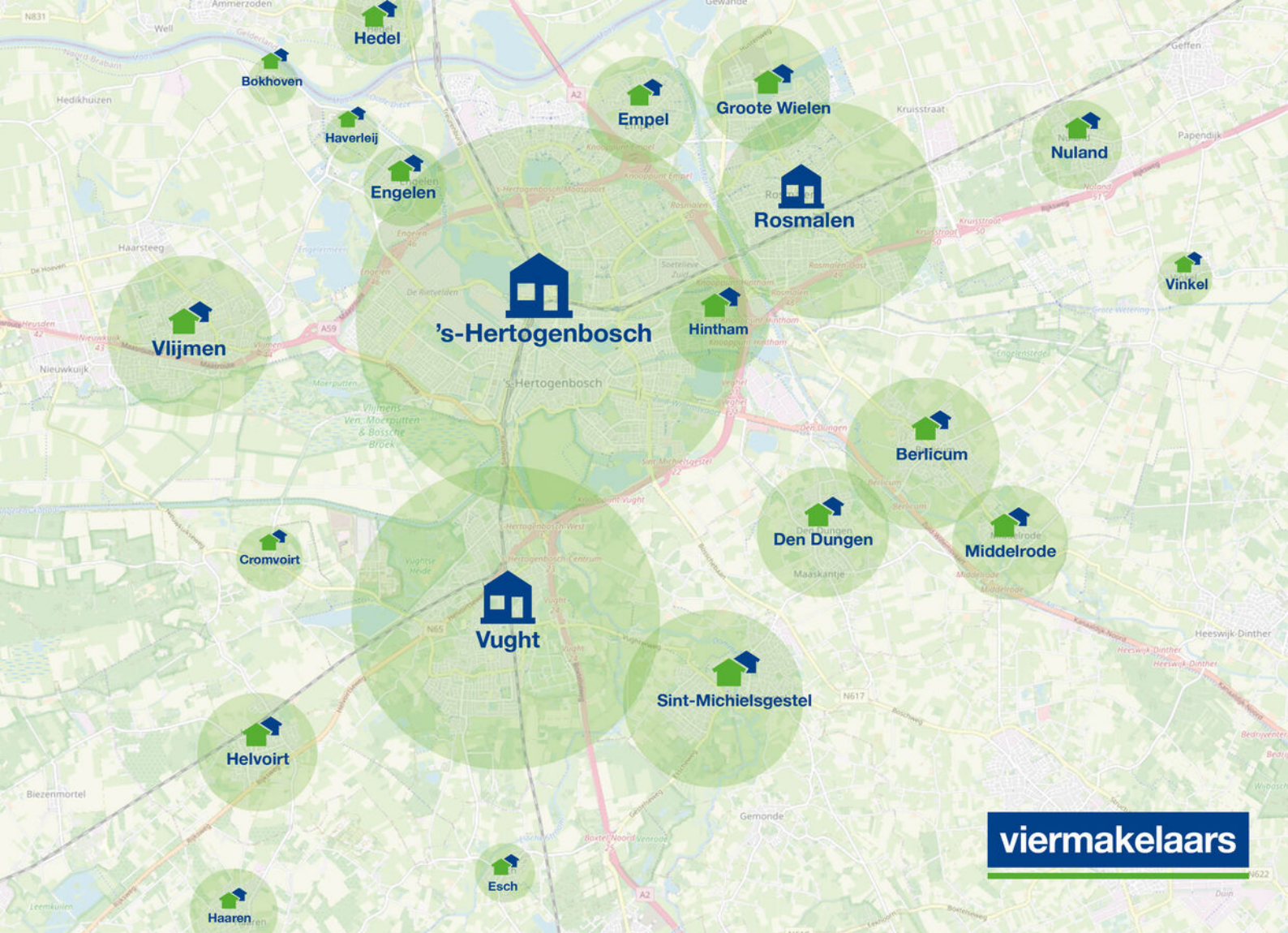
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



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!



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

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

