



**VRIJSTAAND WOONHUIS MET KARAKTER EN INHOUD  
'S-HERTOGENBOSCH, HOOGVELDWEG 22**

**viermakelaars**

Tel. 073 621 5656 | [www.viermakelaars.nl](http://www.viermakelaars.nl)

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 1.025 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte: 240 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 518 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1977

- ✓ Eigen oprit met plaats voor meerdere auto's;
- ✓ Maar liefst 5 slaapkamers;
- ✓ Ruime badkamer met ligbad;
- ✓ Gezellige leefkeuken met schuifpui;
- ✓ Royale, fraai aangelegde tuin.

## WONEN AAN DE HOOGVELDWEG 22

Wonen nabij uitvalswegen, recreatie en natuur nabij de Maas en het Diezekanaal. Nabij Golfbaan Haverleij, het strandbad Engelermeer en op fietsafstand van het mooie en gezellige centrum van 's-Hertogenbosch. Deze ruime woning met grote tuin biedt enorm veel mogelijkheden. Kom kijken en laat u verrassen!

Centraal aan de Hoogveldweg in de wijk Engelen is deze bijzondere en zeer ruime vrijstaande woning gelegen. De woning meet een inhoud van 1.025 m<sup>3</sup> en beschikt over een woonoppervlak van maar liefst 240 m<sup>2</sup> en daarnaast nog eens extra vierkante meters bergruimte. Het is een object met karakter en uitstraling en dat op een mooi perceel. Een perceel dat, dankzij de vorm en de omliggende vrijstaande woningen, ruim voldoende ruimte en vierkante meters biedt.





## KOM BINNEN!

---

Via de oprit, geschikt voor meerdere auto's, en de voortuin van de om het huis gelegen groene tuin, bereiken we via een bordestrap de overdekte entree. Eigenlijk kun je bij deze woning kiezen via welke entree je binnen wilt stappen. Die op de begane grond of de extra entree naar het souterrain. Laten we kiezen voor de overdekte entree die direct toegang geeft tot de halpartij. Via deze hal zijn de woonkamer, toiletruimte en garderobe bereikbaar. De toiletruimte met fontein is niet alleen via de hal toegankelijk, maar ook via een tweede deur via het extra portaal/hal aan de tuinzijde.

De L-vormige woonkamer beschikt over een open haard, natuurstenen vloer, grote raampartijen met goede zichtlijnen en veel lichtinval. Via de woonkamer lopen we door naar de woonkeuken aan de achterzijde met direct zicht op de tuin. Deze aan de woonkamer grenzende keuken is uitgevoerd in licht eiken kleurstelling sluit naadloos aan bij de warme, huiselijke sfeer van de woning. Hier is voldoende ruimte voor een gezellige eethoek met uitzicht op de tuin.













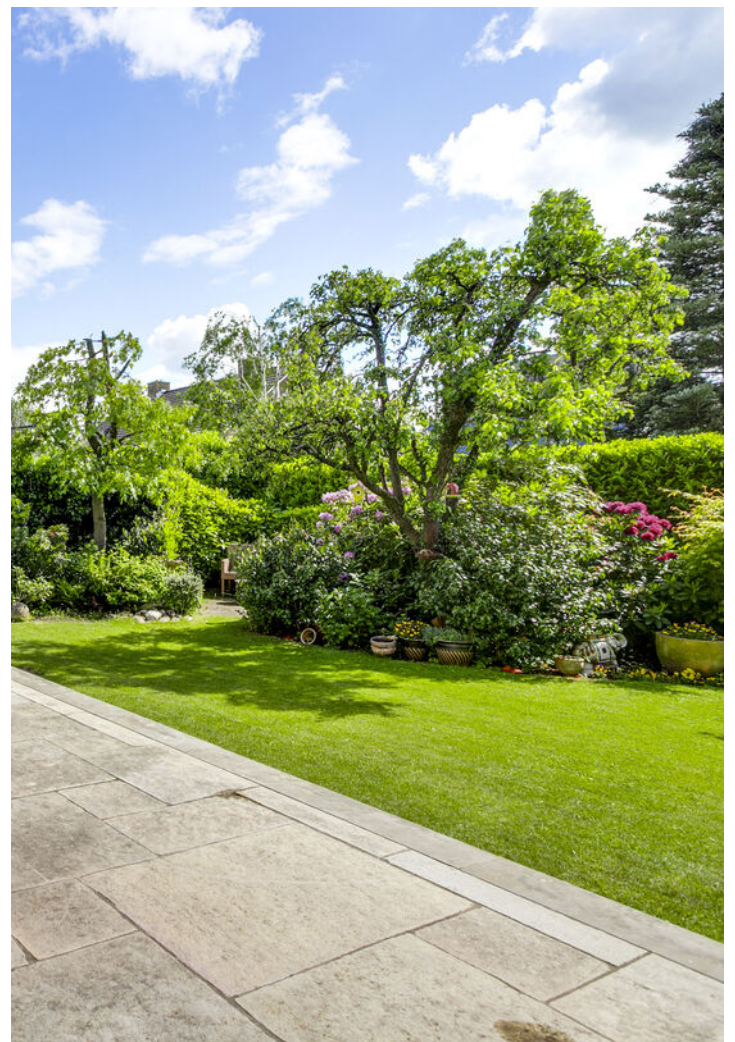


## GROEN WONEN

Het perceel meet 518 m<sup>2</sup> waarvan een aanzienlijk deel is gereserveerd voor de rondom het huis gelegen tuin. Vanuit de woonkeuken is via de schuifpui het terras en het grootste gedeelte van de tuin bereikbaar.

Het terras kan worden overdekt en voorzien van schaduw door een elektrisch zonnescerm van ca. 6.0 meter breed. Onder het terras is, buitenom, nog een extra bergruimte c.q. opslagruimte beschikbaar. Handig voor opslag en het drogen van hardhout.

De tuin is voorzien van een gazon, borders en diverse bomen alsmede een achterom en extra ruimte voor het plaatsen van de containers en tuingereedschap.













## SOUTERRAIN

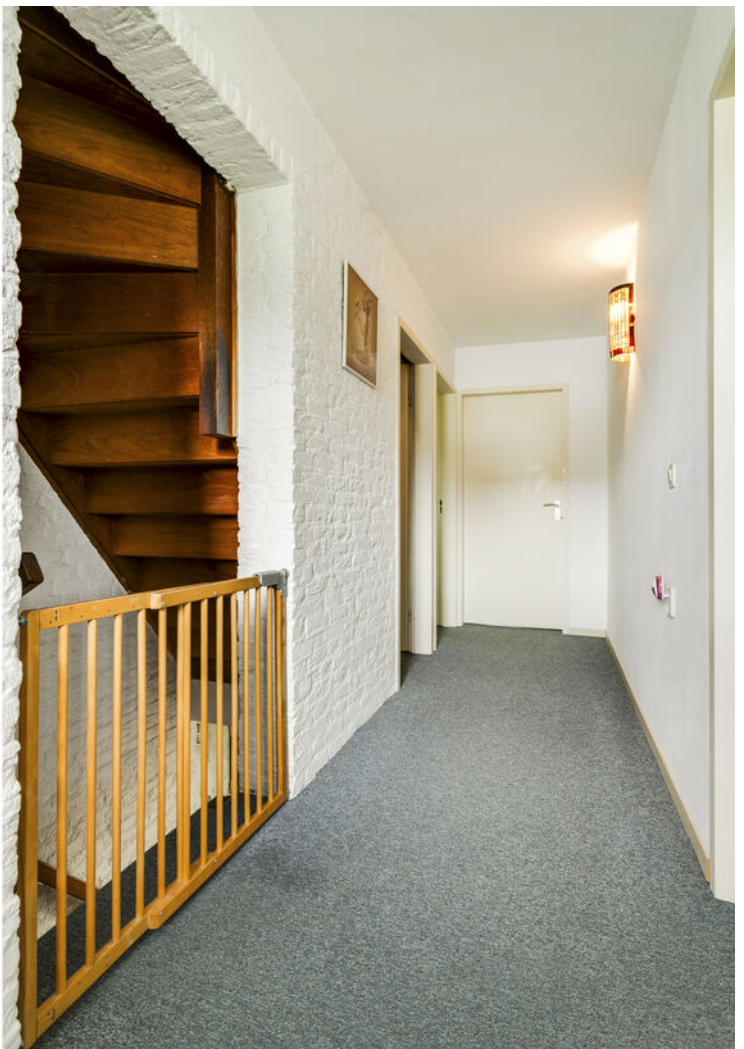
Via de entree, nabij de oprit en de garage, is een volwaardige woonlaag oftewel het souterrain bereikbaar.

Deze extra woonlaag, deels onder maaiveld gelegen is natuurlijk ook binnendoor bereikbaar en beschikt over meerdere ruimtes, zoals een garage, een berg-/opslagruimte, een ruimte voor gereedschap en een extra werkkamer die zelfs, indien gewenst, als slaapkamer gebruikt zou kunnen worden.

Wij zien dit dan wel als extra aanvulling op de reeds 5 aanwezige slaapkamers. Waar tref je dit nog aan? Maar het souterrain is ook een perfecte plek voor hobby's of het opbergen van uw sportspullen en/of kampeer en outdoor spullen.







## EERSTE VERDIEPING

Via een vaste trappartij komen we aan op de eerste verdieping. Een langgerekte overloop geeft toegang tot de badkamer en de vier slaapkamers.

Deze kamers, op één na, allen met een eigen wastafel meten respectievelijk 15, 14, 12 en 11 m<sup>2</sup>. De slaapkamer aan de straatzijde beschikt over een eigen overdekt inpandig balkon.

De ruime badkamer, met antraciet tegelwerk op de vloer en wit tegelwerk op de wanden, is voorzien van een wastafelmeubel, een vrij hangend toilet, ligbad met douchescherm en raampartij voor licht en ventilatie.

















## TWEEDE VERDIEPING

De overloop geeft via een vaste trap toegang tot de volwaardige tweede verdieping oftewel de langgerekte zolderverdieping met zeer royale slaapkamer, overdekt balkon en extra aan de slaapkamer grenzende bergruimte van groot formaat.

Wij willen eventuele toekomstige bewoners nu al waarschuwen; als uw zoon of dochter deze kamer claimt dan wil hij of zij waarschijnlijk nooit meer weg!





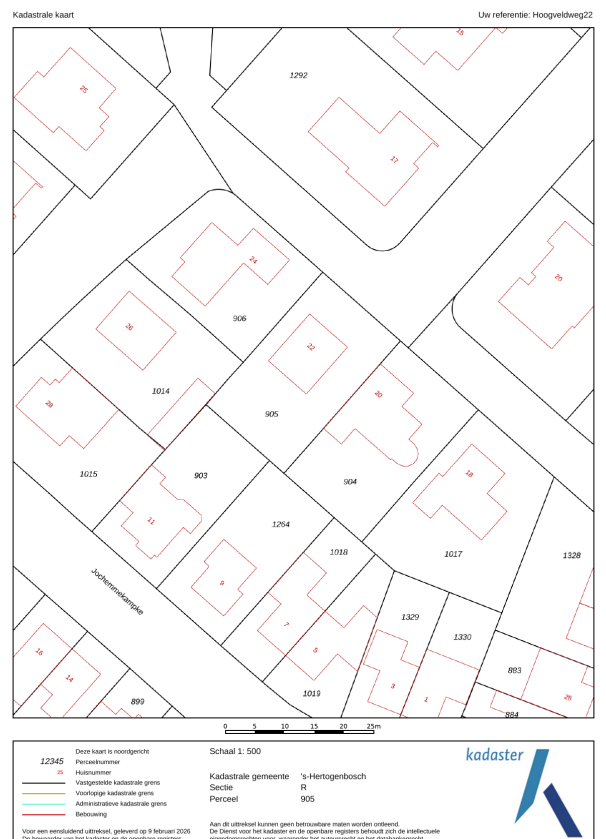
# WONEN IN ENGELLEN



## WOONWIJK ENGELLEN

Kerkdorp Engelen ligt midden in de natuur. Toch zijn de belangrijke centrale verkeersaders A-59 en A-2 binnen enkele minuten bereikbaar.

Vele voorzieningen liggen naast de deur: de eerste supermarkt ligt al op een paar honderd meter. Een volledig gezondheidscentrum, twee scholen, kinderdagverblijven en een buitenschoolse opvang liggen onder handbereik. Per auto is het slechts vijf tot tien minuten naar het station van 's-Hertogenbosch, de Helftheuvelpassage of het (uitgebreide winkel-) centrum van Vlijmen. Wandel-, fietspaden en binnenwegen leiden langs het kanaal naar de Maas, de Haverleij en het Engelermeer, maar ook door dorpjes zoals Hedikhuizen, Bokhoven en via de Maasdijk naar het pittoreske Heusden.



# 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 onaangerod 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

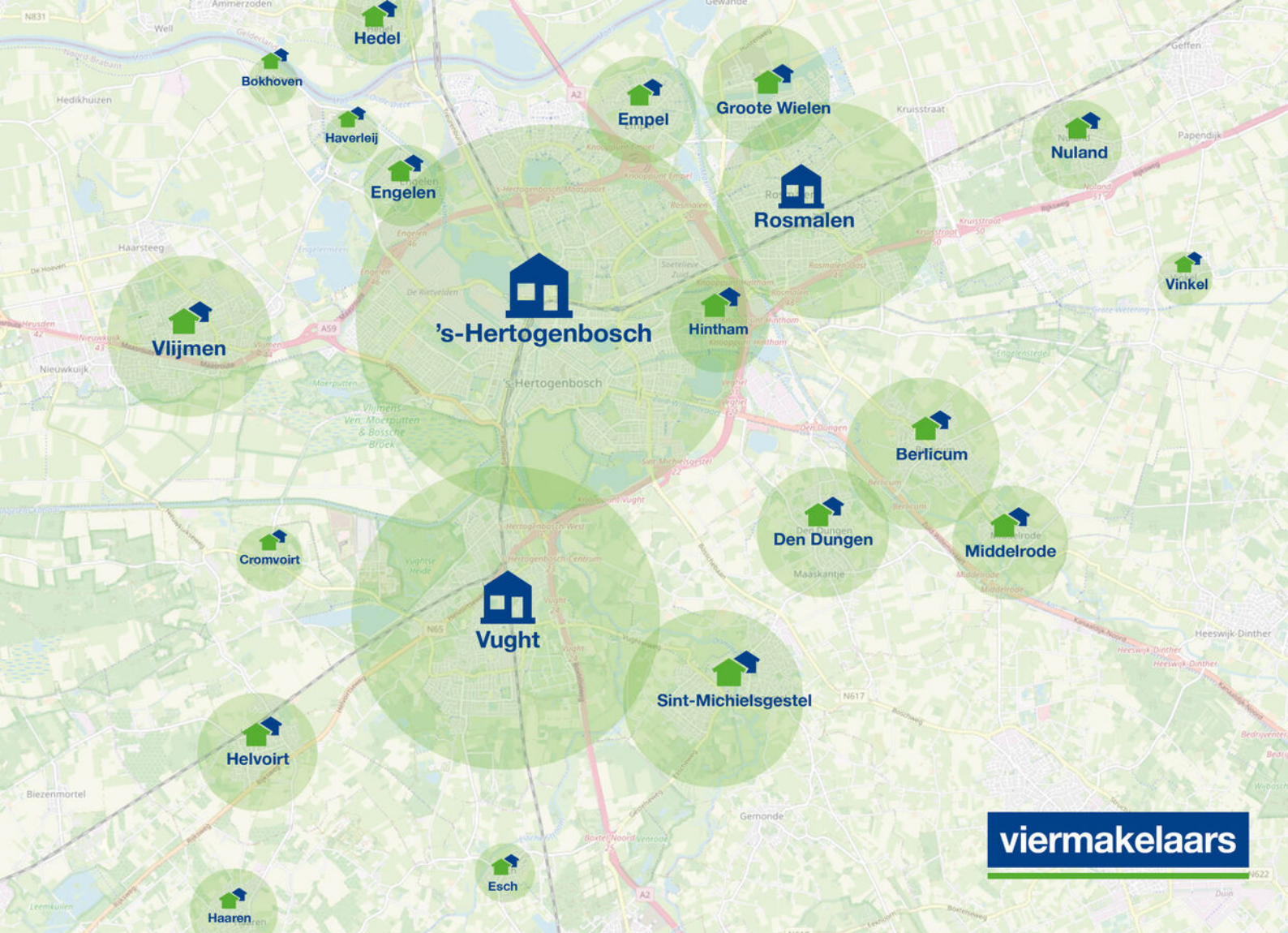
Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor 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.



# 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!



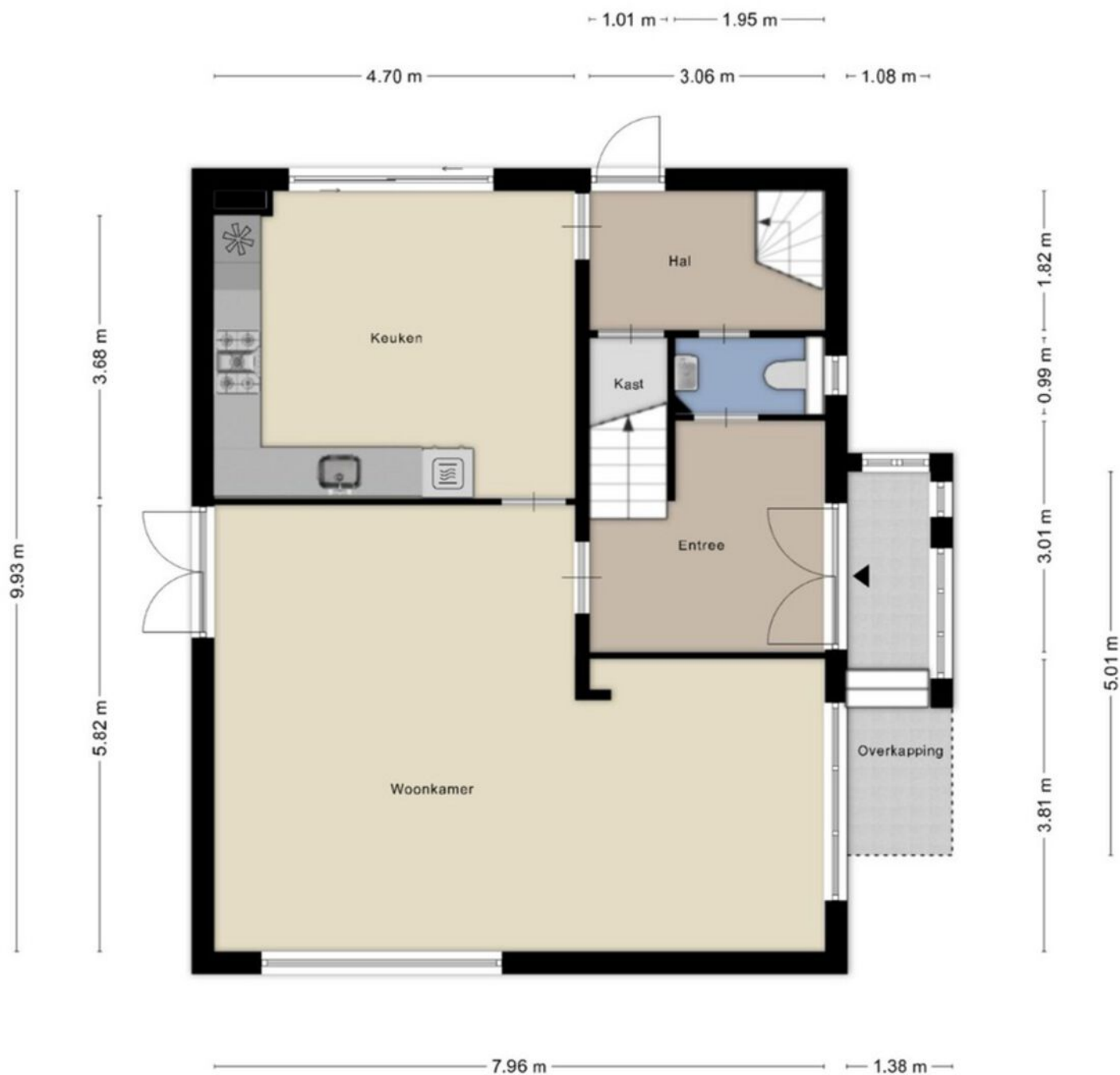
# PLATTEGROND

## BEGANE GROND MET TUIN



# PLATTEGROND

## BEGANE GROND



**Begane grond**  
**Hoogveldweg 22, 's-Hertogenbosch**  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# PLATTEGROND

## SOUTERRAIN



**Souterrain**  
**Hoogveldweg 22, 's-Hertogenbosch**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND

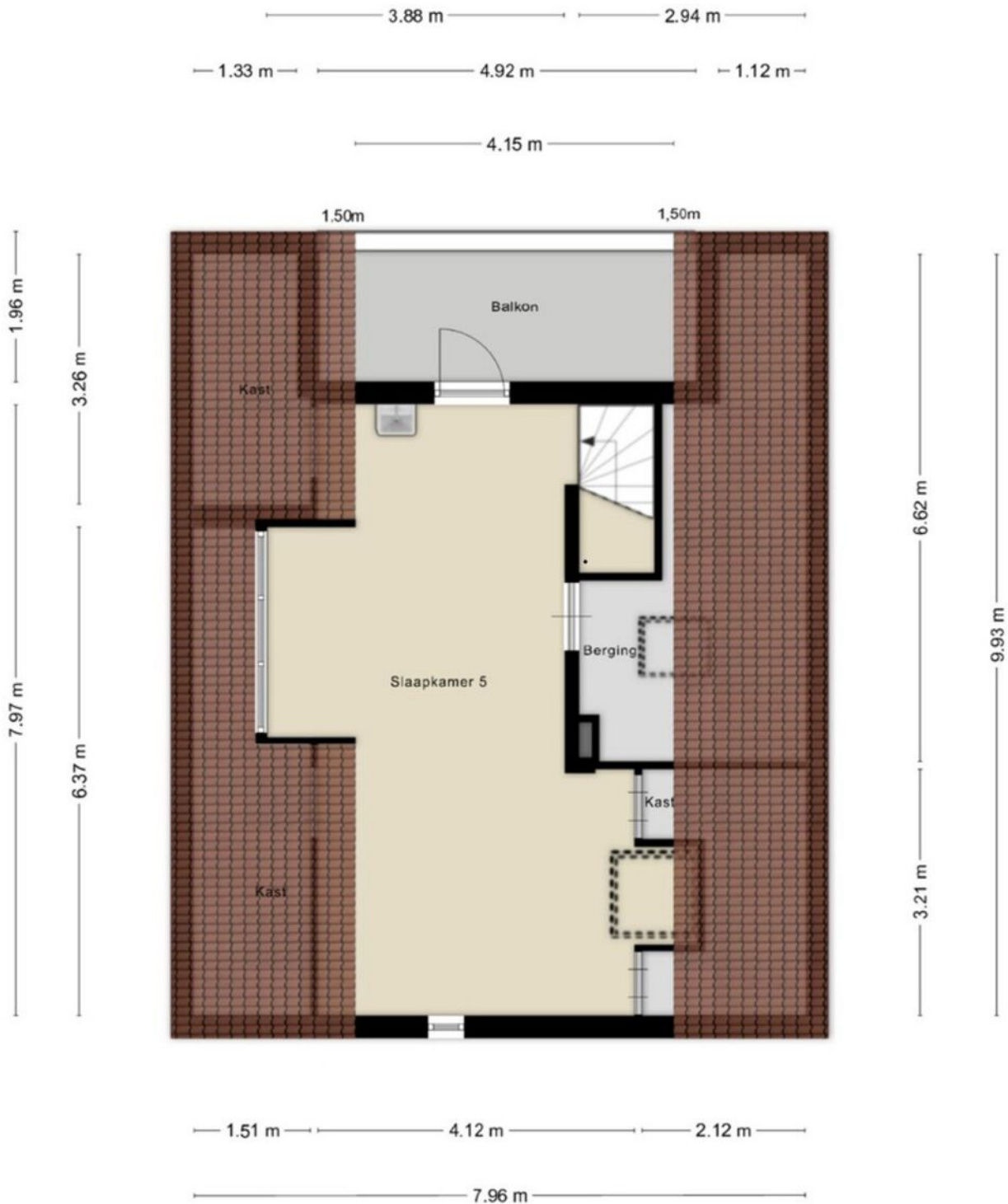
## EERSTE VERDIEPING



**Eerste verdieping**  
**Hoogveldweg 22, 's-Hertogenbosch**  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

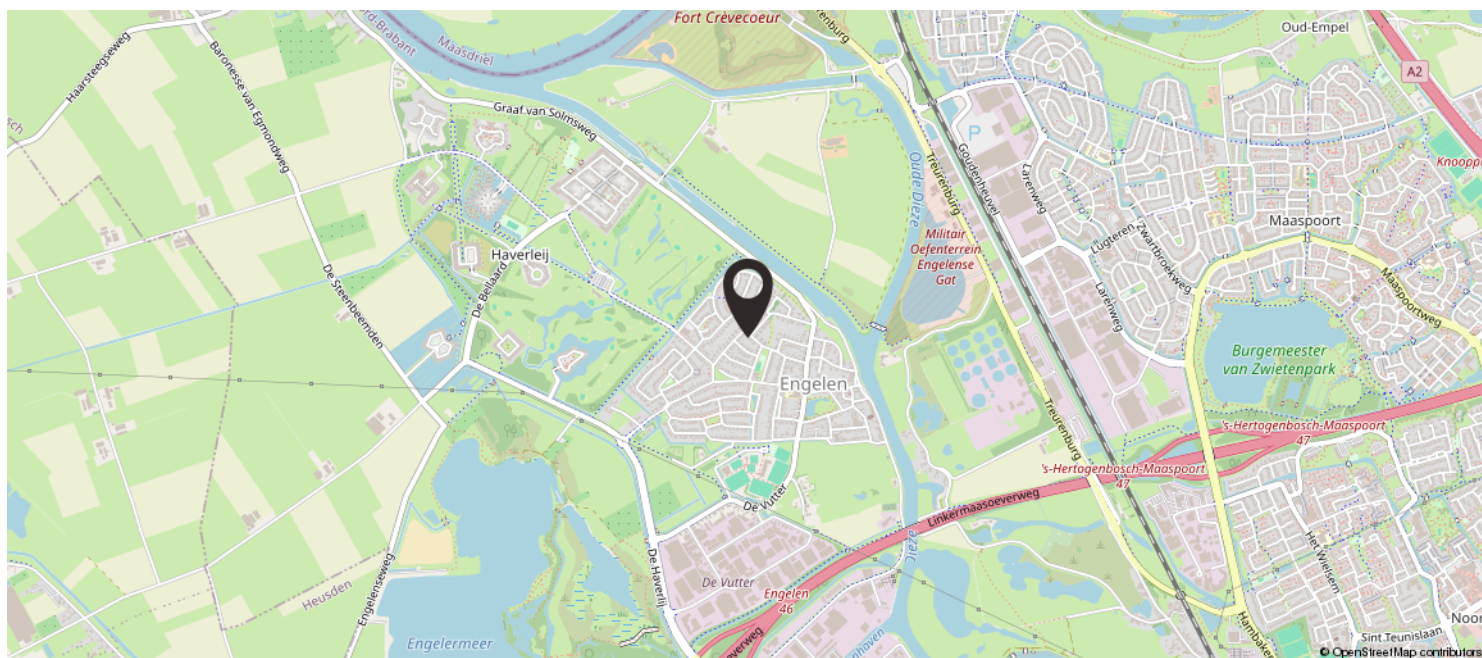
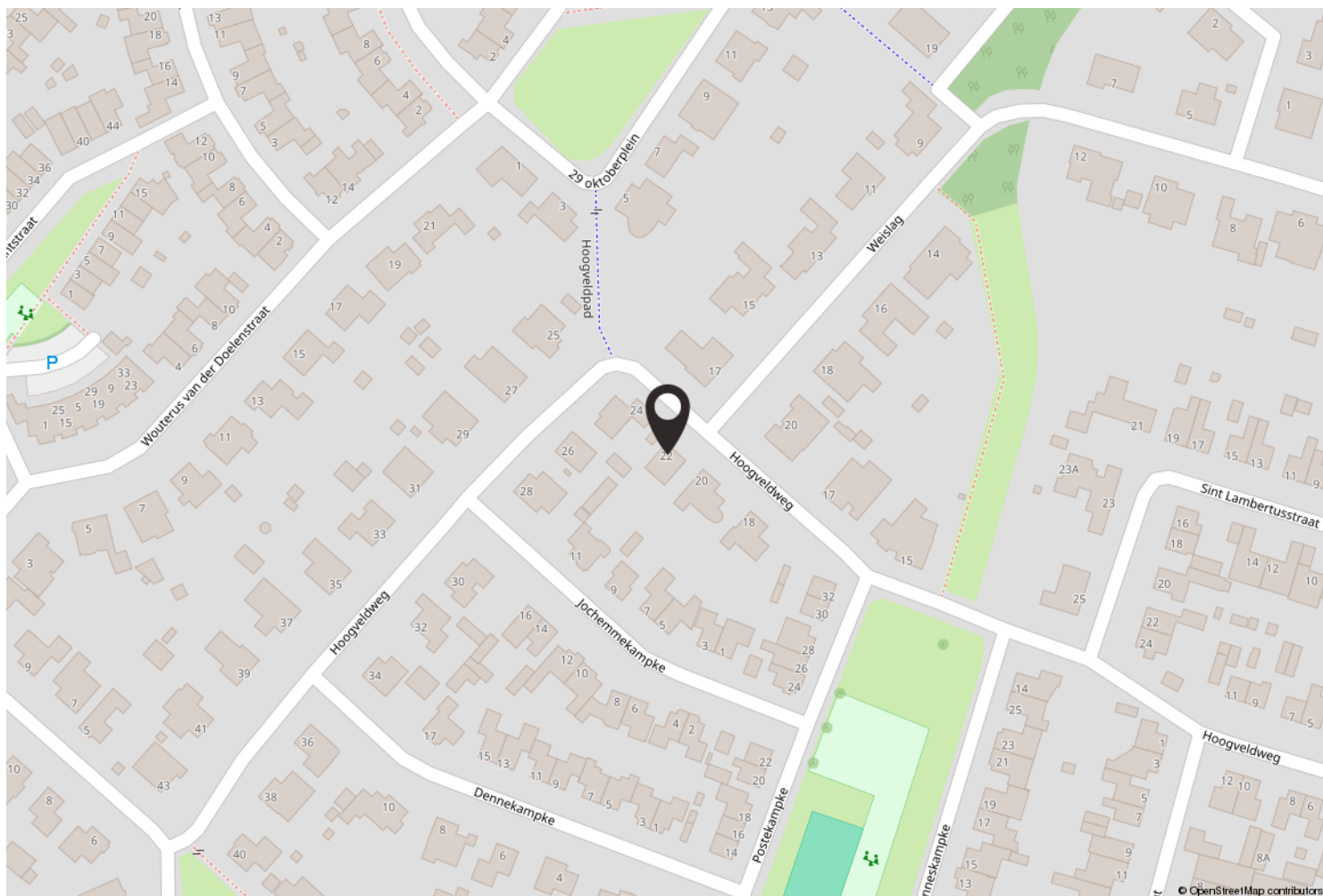
# PLATTEGROND

## TWEEDE VERDIEPING



**Tweede verdieping**  
**Hoogveldweg 22, 's-Hertogenbosch**  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

# 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.

# 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

