

Raadhuys
Makelaars



Holterveste 30

's-Hertogenbosch
€ 675.000,- k.k.



raadhuysmakelaars.nl





▲ **RUIME KASTEELWONING MET PRACHTIG UITZICHT OP NATUUR EN GOLFBAAN!**

KASTEEL HOLTERVESTE · LANDGOED HAVERLEIJ · 'S-HERTOGENBOSCH

Holterveste 30 te 's-Hertogenbosch: Waar licht, ruimte en natuur samenkomen.

Vrij uitzicht op het zuiden - water, weilanden en bomen tot aan de horizon. 167 m² over drie woonlagen in het iconische Kasteel Holterveste op Landgoed Haverleij.

Een metershoge glazen pui over twee woonlagen, massief eiken en hardstenen vloeren, een royale badkamer met vrijstaand bad en een gashaard in de woonkamer. Energielabel A. Op tien minuten van 's-Hertogenbosch, direct aan golfbaan en Maas.

De woning

Er zijn woningen die je bekijkt. En er zijn woningen die je voelt. Holterveste 30 behoort tot de tweede categorie. Vanaf het moment dat je de woonkamer binnenstapt, begrijp je het. Een metershoge glazen pui over twee woonlagen.

Openslaande deuren naar een zonnig terras. En daarachter: een ononderbroken panorama van weilanden, water en bomen – tot aan de horizon, in het gouden avondlicht. Geen dak, geen ventweg, geen buurman. Alleen lucht en groen, op het zuiden, het hele jaar door. Dit is geen uitzicht dat je went. Dit is er eentje waar je elke ochtend opnieuw van geniet.

E info@raadhuysmakelaars.nl of **T** 073-4400220

Kasteel Holterveste & Landgoed Haverleij

Ontworpen door de Amerikaanse architect Michael Graves, grondlegger van het postmodernisme, ademt Kasteel Holterveste allure: een statige oprijlaan, een poortgebouw, torens. Het autovrije binnenhof — alle parkeren onzichtbaar ondergronds — geeft het complex zijn bijzondere rust en karakter.

Je woont midden in de natuur: de 18-holes golfbaan op loopafstand, de Maas en het Engelermeer op fietsafstand, meerdere wandel- en fietsroutes direct voor de deur. En toch: supermarkt op loopafstand, winkelcentrum De Helftheuvel op vier kilometer, de historische binnenstad van 's-Hertogenbosch met de fiets, bus of auto binnen tien minuten.

Energielabel A. VvE €85,- per maand. Actief en gezond beheer.





INDELING VAN DE WONING

Begane grond:

De entreehal verwelkomt je met een prachtige hardstenen vloer — de toon is meteen gezet. Garderobe, meterkast, trapkast en een elegant afgewerkt toilet met wandcloset en fonteintje.

Dan de woonkamer. De ruimte opent zich spectaculair. De glazen pui laat het daglicht rijkelijk binnenstromen en biedt een adembenemend vrij uitzicht over de golfbaan, het water en het omliggende groen. De openslaande deuren — uitgerust met hor en elektrische screens — nodigen uit naar het terras op het zuiden.

De gashaard zorgt op koelere avonden voor warmte; de vloerverwarming onder de massief eikenhouten vloer voor comfort het hele jaar door.

De keuken loopt naadloos over in de woonkamer en heeft een eigen deur naar de voortuin — een beschutte plek voor een vroege kop koffie in de ochtendzon. Het culinaire hart: een robuust geborsteld granieten aanrechtblad, een prachtige Boretti met vier pits, aparte bakplaat en dubbele oven, aangevuld met Miele-apparatuur waaronder stoomoven, koelkast, vriezer en een Siemens-vaatwasser.











INDELING VAN DE WONING

Eerste verdieping:

Via de hardhouten trap bereik je de eerste verdieping, volledig afgewerkt met een elegante eikenhouten visgraatvloer met hoge plinten. Twee lichte kamers aan de voorzijde – waarvan één met het karakteristieke ronde raam, een architectonisch kleinood dat het licht op unieke wijze vangt en uitzicht biedt op de sierlijke binnentuin.

Aan de achterzijde de royale vide: in open contact met de woonkamer beneden, gevoed door het licht van de glazen pui, met datzelfde fenomenale uitzicht over het groen. Een ruimte die ademt. Ideaal als thuiswerkplek, bibliotheek of zithoek.









INDELING VAN DE WONING

Tweede verdieping:

Verrassend ruim en rustig. De overloop heeft een slimme kamerhoge kastenwand waarin wasapparatuur, de nieuwe cv-ketel (Remeha) en de WTW-installatie onzichtbaar zijn weggewerkt. Vanaf hier toegang tot het balkon met uitzicht op het binnenterrein van het kasteel.

De masterbedroom aan de achterzijde: Wakker worden met een weids uitzicht over de natuur, grote raampartijen met elektrische screens en een vaste kastenwand.

De derde slaapkamer: Gesitueerd aan de voorzijde met een charmant Frans balkon dat de frisse buitenlucht naar binnen uitnodigt.

De badkamer: Modern en compleet: groot ligbad, douchecabine, dubbel wastafelmeubel, wandcloset en designradiator – tijdloos afgewerkt in wit en antraciet.













INDELING VAN DE WONING

Parkeren en berging:

Twee eigen parkeerplaatsen in de afgesloten garage direct onder de woning, een private berging én een gezamenlijke fietsenberging naast de woning.

Woorden schieten tekort. Kom het zelf voelen.

U bent van harte uitgenodigd voor een bezichtiging.



Kenmerken in het kort:

Woonoppervlak: 167 m²

Slaapkamers: 3 slaapkamers + werkkamer met rond raam

Terras: Op het zuiden, vrij uitzicht op water en natuur

Vloeren: Belgisch hardsteen · Massief eiken · Eiken visgraat · Laminaat (2024)

Keuken: Boretti 4-pits met dubbele oven · Miele-apparatuur (stoomoven, koelkast, vriezer, Siemens vaatwasser)

Badkamer: Ligbad · Douchecabine · Dubbel wastafelmeubel · Wandcloset · Designradiator
Sanitair begane grond: Hoogwaardig toilet met wandcloset en fonteintje

Verwarming: Remeha CV-ketel (december 2023) · WTW-installatie · Vloerverwarming begane grond

Energie label: A

Extra elektrische screens · Gashaard · Frans balkon

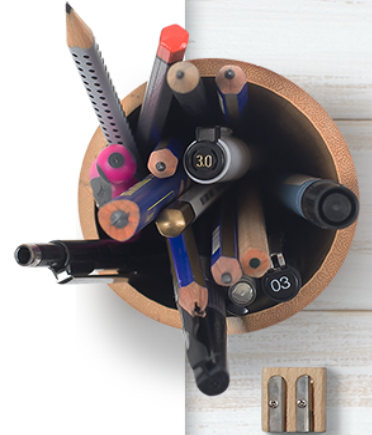
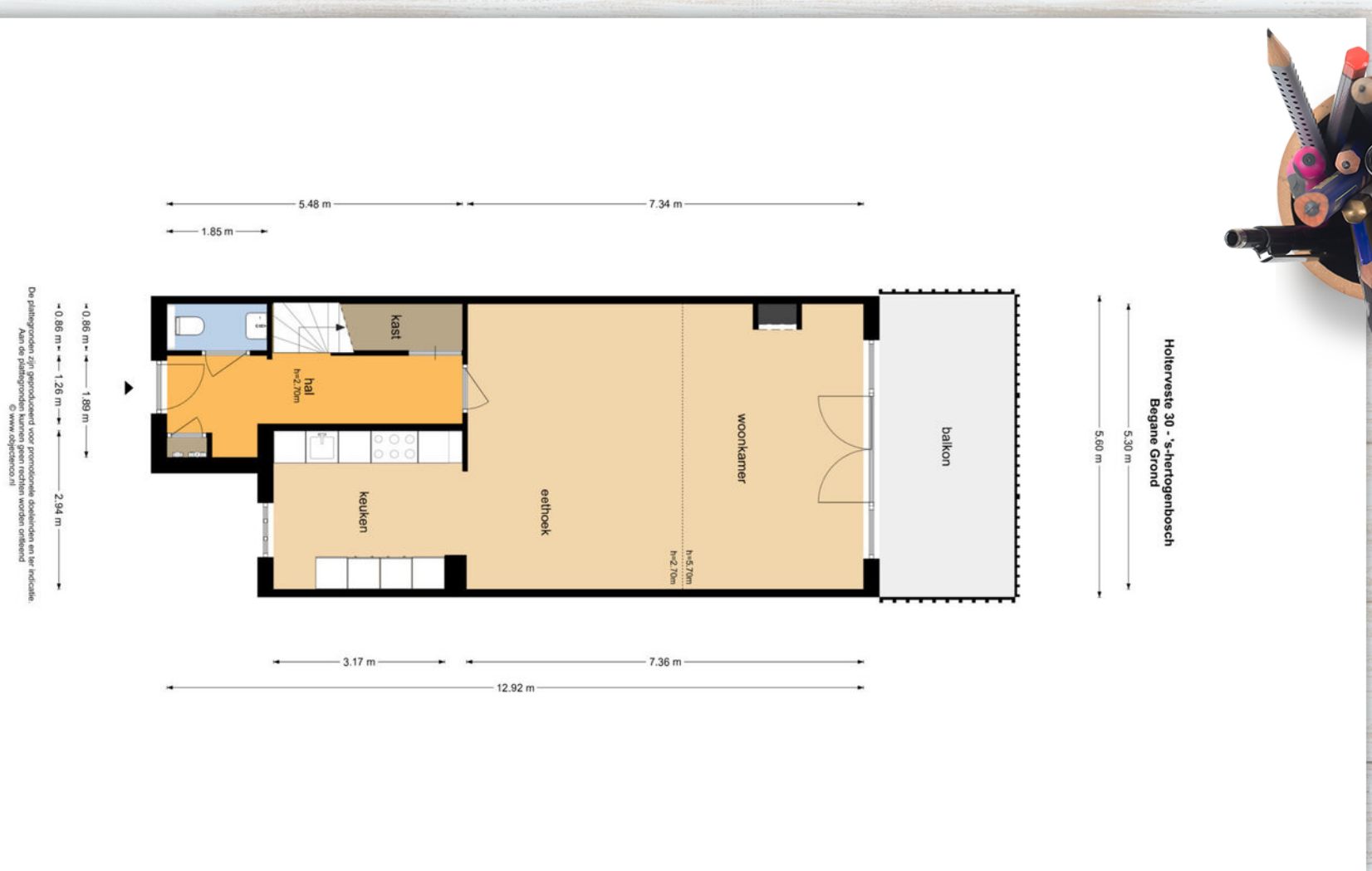
Parkeren: 2 eigen parkeerplaatsen in afgesloten garage · Private berging · Fietsenberging
VvE: € 85,- per maand · Actief beheer

(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/ maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden)

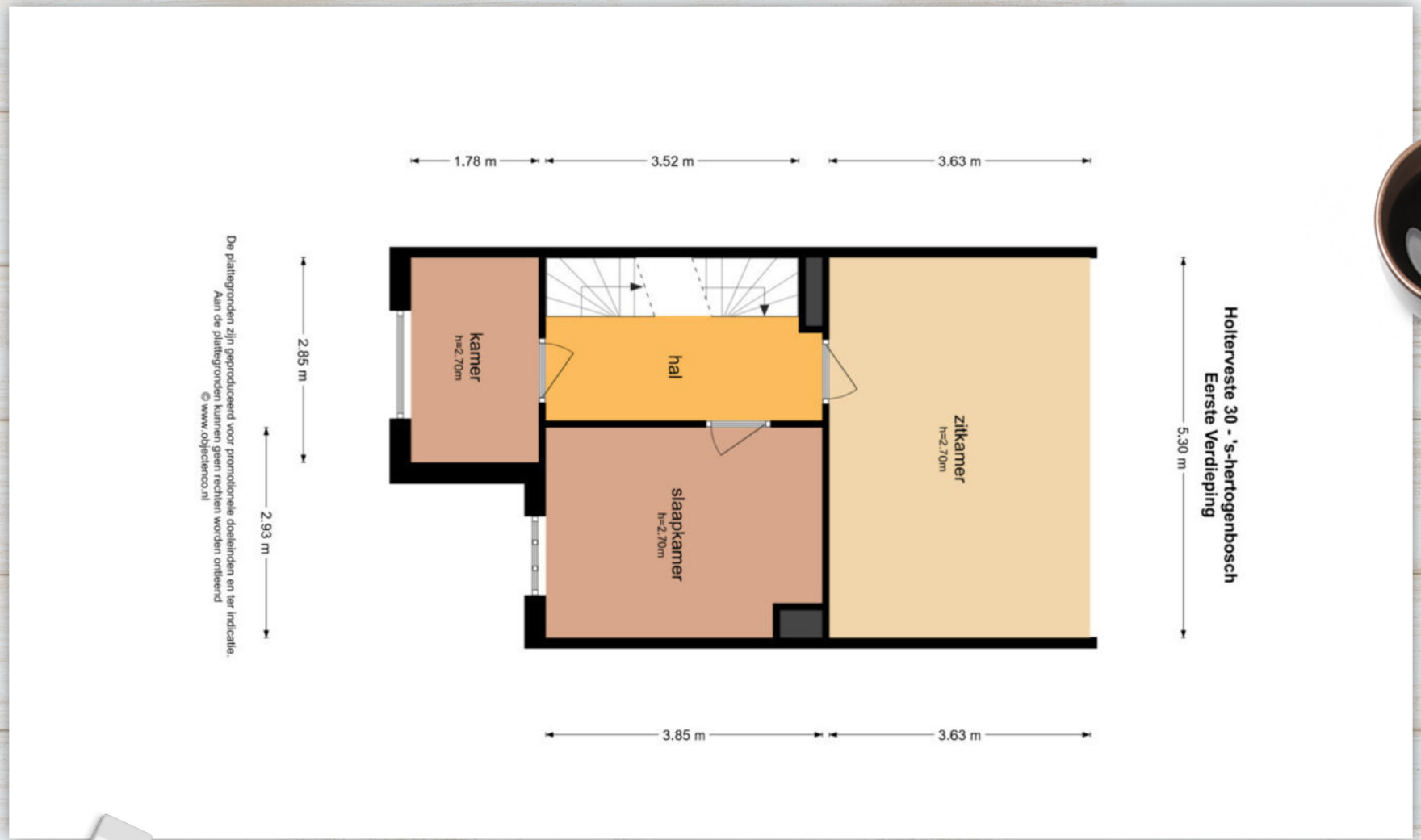




PLATTEGROND **BEGANE GROND**



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**

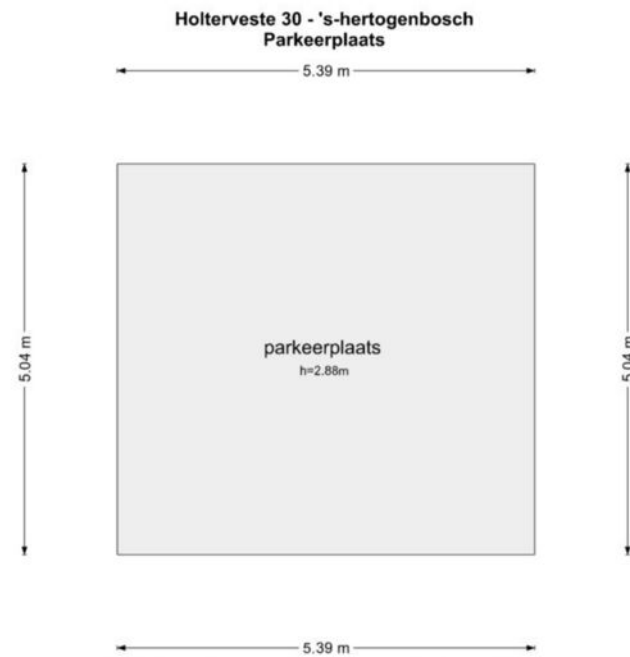


De plattegronden zijn geproduceerd voor proportionele doeleinden en ter indicatie.
Klein op plattegronden zijn niet alle details afgebeeld.
© www.ouderwoud.nl

Hollenveste 30 - 's-Hertogenbosch
Tweede Verdieping
5.30 m

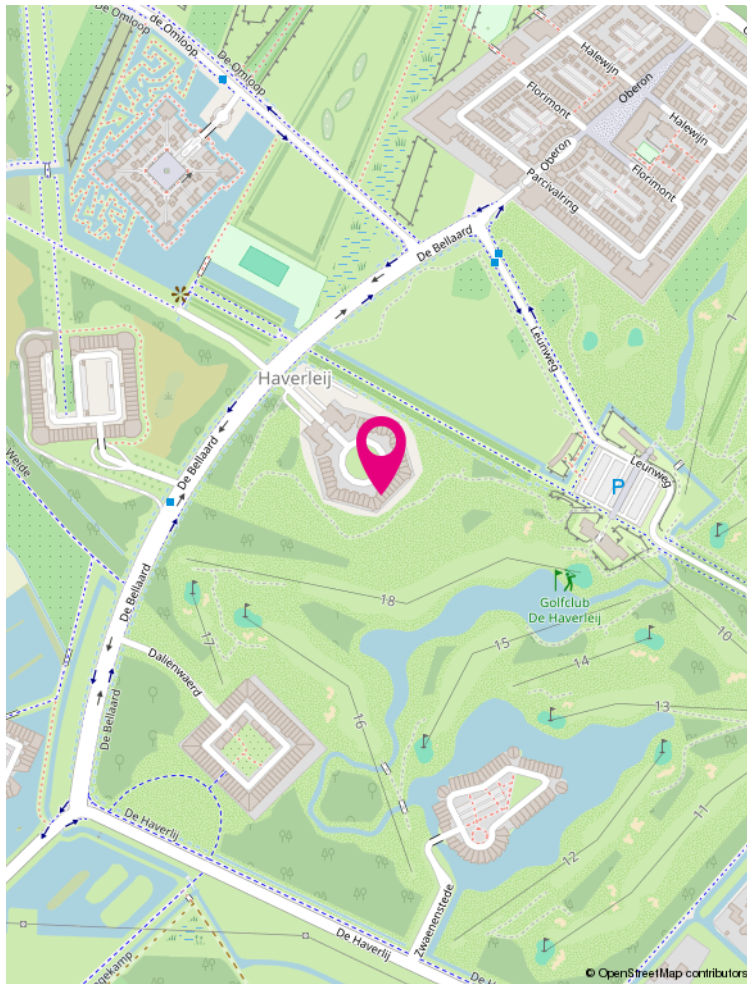


PLATTEGROND 2 PARKEERPLAATSEN



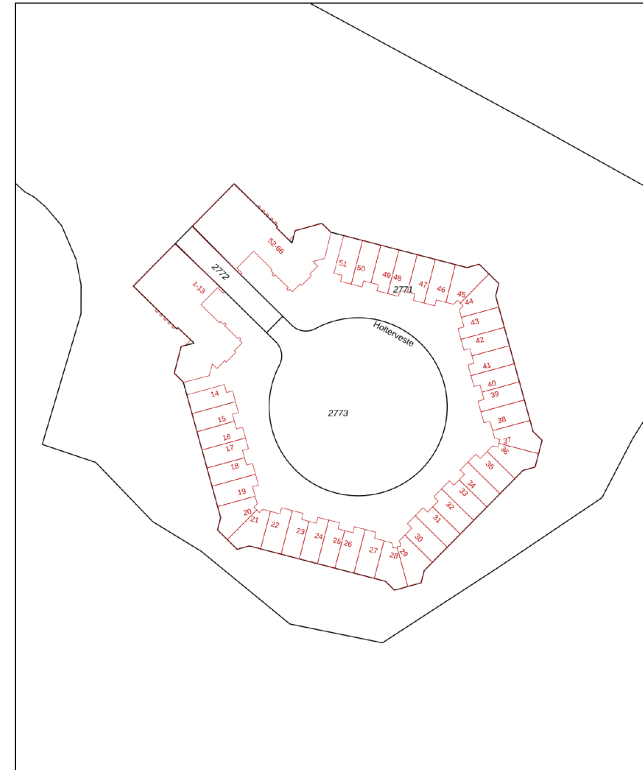
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

LOCATIE **KADASTRALE KAART**




Kadastrale kaart

Uw referentie: ckok



0 10 20 30 40 50m

12345	Dit is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie R	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 2771	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Beboewing		

Voor een eenaudend uittreksel, geltever op 8 augustus 2025
De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

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

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden

HOLTERVESTE 30

KENMERKEN

Vraagprijs:	€ 675.000,- k.k.
Soort:	eengezinswoning
Type:	tussenwoning
Aantal kamers:	6
Inhoud:	623 m ³
Woonoppervlakte:	167 m ²
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2006
Ligging:	vrij uitzicht
Tuin:	zonneterras
Garage:	parkeerkelder
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel
Energie label:	A

KADASTRALE GEGEVENS

Adres:	Holterveste 30
Postcode:	5221 KK
Plaats:	's-Hertogenbosch
Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie / Perceel:	R / 2775 A-22, A-112 en A-113
Soort:	Volle eigendom

[raadhuysmakelaars.nl](https://www.raadhuysmakelaars.nl)





LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	✓		
- laminaat	✓		
- plavuizen	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- oven	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toiletrolhouder	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Screens	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		



ZOJUIST BEZICHTIGD EN DAN?

Raadhuys Makelaars en de verkopers van deze woning bedanken je hartelijk voor de getoonde belangstelling voor deze prachtige woning.

Wij kunnen ons goed voorstellen dat je na de bezichtiging van deze woning en het lezen van deze met zorg samengestelde verkoopbrochure nog tal van vragen hebt. Aarzel dan niet om met ons contact op te nemen: wij zijn je graag van dienst! Voel je niet bezwaard als je graag nog een tweede of derde keer wilt komen kijken; wij plannen als je dat wilt een extra bezichtiging in, zelfs buiten reguliere kantoor tijden.

Deze verkoopbrochure is door ons met veel aandacht samengesteld op basis van de persoonlijke opname van de woning en de door verkopers beschikbaar gestelde informatie. We willen je erop wijzen dat je als koper ook een onderzoeksplicht hebt.

We adviseren je daarom om je bij de aankooponderhandelingen te laten bijstaan door een ervaren (aankoop)makelaar. Het gaat immers om een kostbaar bezit en de grootste uitgave die je in je leven doet!

Mocht je na het bezichtigen geen verdere interesse hebben in deze woning, dan stellen we het op prijs dit van jou te horen. Per slot van rekening doen de verkopers veel moeite om hun woning zo aantrekkelijk mogelijk aan jou te presenteren en zijn zij begrijpelijk erg benieuwd naar jouw reactie. Als we niet van je horen, nemen we binnen enkele dagen zelf contact met je op.

Je kunt ons bereiken op: telefoonnummer 073-4400220 voor onze vestiging aan de Raadhuisstraat 8e in Rosmalen.

Uiteraard ben je ook van harte welkom op ons kantoor! **Ons kantoor is geopend van maandag tot en met vrijdag van 08.30 tot 17.00 uur.**

ZOEKOPDRACHT:

Als deze woning niet aan jouw woonwensen voldoet en je onveranderd op zoek bent naar een woning, dan raden we je aan om een zoekopdracht te plaatsen. Zo ontvang je als één van de eersten meer informatie over panden die nieuw in de verkoop komen.

Een zoekopdracht houdt in dat jouw woonwensen aan de hand van een zoekersprofiel worden opgenomen in het NVM-systeem. Elke dag worden er in dit systeem nieuwe woningen te koop aangemeld door ons en collega makelaarskantoren. Een actieve aankoopopdracht behoort ook tot de mogelijkheden. Informeer hiervoor vrijblijvend naar onze voorwaarden.

Raadhuys
Makelaars



Jouw huis verkopen?

Een huis kopen of verkopen is een ingewikkeld en vaak ook een emotioneel proces waarbij het prettig is om te kunnen vertrouwen op een deskundige makelaar. Als top 3 makelaar in 's-Hertogenbosch en omstreken verstaat Raadhuys Makelaars zijn vak als geen ander. Wij weten wat de huizenmarkt beweegt en waar jouw kansen liggen. We bieden houvast en zekerheid. Als NVM-makelaar met meer dan 15 jaar ervaring kun én mag je bouwen op onze deskundigheid, betrouwbaarheid én onafhankelijkheid. Ons enthousiasme en onze persoonlijke en transparante aanpak staan als een huis. Alles draait om die tevreden glimlach op jouw gezicht!

Doordat Raadhuys Makelaars een erkend NVM-makelaar is met register makelaar-taxateurs, ben je ervan verzekerd dat je een expert inschakelt. De NVM is namelijk de grootste vereniging voor makelaars en vastgoeddeskundigen. Daarom kies je voor Raadhuys Makelaars.

Bel gerust met ons kantoor voor een afspraak!
073-4400220

Team Raadhuys Makelaars





AANDACHTSPUNTEN

KOSTEN KOPER

Kosten koper wil zeggen dat de bijkomende kosten, die betrekking hebben op de aankoop, voor rekening van de koper komen. Koper heeft ook het recht de notaris aan te wijzen. We maken je erop attent dat wij betaald worden door de verkoper en bij de koper geen kosten in rekening brengen.

KOOPAKTE

De koopakte (NVM-model) die door ons kantoor wordt opgemaakt, wordt zo spoedig mogelijk na mondelinge overeenstemming ondertekend. Wij trachten hierbij de kopers en verkopers samen te brengen, om gezamenlijk de contractstukken door te nemen en deze na akkoord ter ondertekening voor te leggen.

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 voor rekening van koper vanaf de datum van het notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

FINANCIERINGS-VOORBEHOUD

Koper dient voordat hij of zij tot onderhandeling overgaat, zich op de hoogte te stellen van zijn of haar financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, dient door koper binnen een bepaald tijdsbestek na overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld te worden, ter waarde van 10 % van de koopsom. Het stellen van de bankgarantie danwel voldoen van de bankgarantie vormen geen onderdeel van de onderhandelingen.

LEVERING

Levering vindt plaats in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

ENERGIELABEL

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig een woning is. Huiseigenaren zijn verplicht bij verkoop of verhuur van de woning een definitief energielabel aan de koper of huurder te overhandigen. Doet men dat niet dan riskeert de verkoper een boete.

ASBESTCLAUSULE

In woningen ouder dan 1995 kunnen eventueel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend

te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

OUDERDOMSCLAUSULE

Woningen van een respectabele leeftijd hebben vaak niet dezelfde bouwkwiteit als woningen van een recenter bouwjaar. Kopers mogen bij dergelijke woningen dan ook geen nieuwbouwkwiteit verwachten. Dit betekent dat normaal gebruiksbelemmerende gebreken die zijn ontstaan door ouderdom van de woning, voor risico van de koper komen. Om dit risico te beperken adviseren wij dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

NIET ZELFBEWONINGSCLAUSULE

Als verkoper de woning nooit of geruime tijd niet zelf heeft gebruikt, kan verkoper gewoonweg niet op de hoogte zijn van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen en/of gebreken komen voor risico van koper. Denk hierbij aan woningen die geruime tijd verhuurd zijn geweest of woningen die geërfd zijn. Om dit risico te beperken, adviseren we dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

AANSPRAKELIJKHEID

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan onjuistheden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure dient indicatief gehanteerd te worden. De genoemde afmetingen zijn circa-maten. Deze brochure wordt naar meerdere geïnteresseerden gezonden. Van toepassing zijn de Voorwaarden NVM (www.nvm.nl).



raadhuysmakelaars.nl

“WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

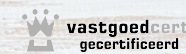
Team Raadhuys Makelaars

Raadhuys
Makelaars



RAADHUYS MAKELAARS

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen
T 073-4400220 - E info@raadhuysmakelaars.nl



Ondanks het feit dat deze brochure met zorg door ons is samengesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Deze brochure is nauwkeurig aan de hand van gegevens en tekeningen opgezet.

raadhuysmakelaars.nl