

Raadhuys  
Makelaars



**Kasteeldreef 29**

**'s-Hertogenbosch**  
**€ 1.135.000 k.k.**



raadhuysmakelaars.nl





# ▲ Luxe, comfort en klaar voor de toekomst!

---

Welkom aan de Kasteeldreef 29, een woning waar werkelijk aan elk detail is gedacht. Deze vrijstaande woning is in 2020 volledig gerenoveerd en getransformeerd tot een modern, luxe paradijs met een ongekend hoog wooncomfort. Met een energielabel A, volledige isolatie en overal HR++ glas woon je hier niet alleen stijlvol, maar ook erg duurzaam.

Wat deze woning uniek maakt, is de technische perfectie. Terwijl je geniet van de behaaglijke vloerverwarming en een geavanceerd domoticsysteem, is het huis achter de schermen al volledig voorbereid op al jouw duurzame wensen. Of je nu denkt aan een laadpaal, zonnepanelen of een warmtepomp: alle technische voorbereidingen en krachtgroepen zijn al aanwezig. Je hoeft de apparatuur alleen nog maar aan te sluiten om de woning volledig energieneutraal te maken.

## Locatie

Loop je de deur uit, dan lacht de natuur je toe. Of je nou gaat voor een rustige wandeling over de dijk, terwijl je geniet van de mooie natuur of voor een snelle tijd met je wielrenfiets langs het Maximakanaal, de mogelijkheden zijn ruimschoots aanwezig. Wil je het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch opzoeken, dan is ook dat een kleine moeite: op de fiets ben je er in 20 minuten, met de auto uiteraard nog sneller. De uitvalswegen A2/A59 zijn uitstekend bereikbaar.

**E** [info@raadhuysmakelaars.nl](mailto:info@raadhuysmakelaars.nl) of **T** 073-4400220

## Begane grond

Bij binnenkomst in de riante hal ervaar je direct de chique en warme sfeer die dit huis zo kenmerkt. Hier vind je de uitgebreide meterkast die met 12 groepen, 3 aardlekschakelaars en 3 krachtgroepen volledig is voorbereid op de toekomst. De luxe toiletruimte is een blikvanger op zich, hoogwaardig afgewerkt met luxe wandtegels en stijlvol betonciré.

De prachtige PVC-vloer in Hongaarse punt loopt vloeiend door in de living. Deze heeft een speelse indeling: aan de voorzijde vind je de royale zithoek met een sfeervolle erker en een moderne bio-ethanol haard; de perfecte plek voor een ontspannen avond. Door de vele ramen en openslaande deuren valt het licht prachtig naar binnen en kijk je heerlijk vrij uit over de omgeving.

Aan de voorzijde ligt een extra kamer die nu als kantoor dient. Hier zijn de voorbereidingen al getroffen om er, als je dat wilt, een praktische bijkeuken van te maken. Daarnaast is er een aparte berging/wasruimte met een eigen ingang, wat deze ruimte ook ideaal maakt voor een praktijk aan huis. Aan de tuinzijde is de luxe woonkeuken met veel kastruimte en kwartsiet werkblad gelegen. Met een kook-/spoeleiland incl. Wave inductiekookplaat, een Quooker en een kastenwand met eiken fronten, een wijnklimaatkast, combi-oven en een grote koel-vriescombinatie ontbreekt het je hier aan niets. Vanuit de keuken kijk je heerlijk uit over de tuin.













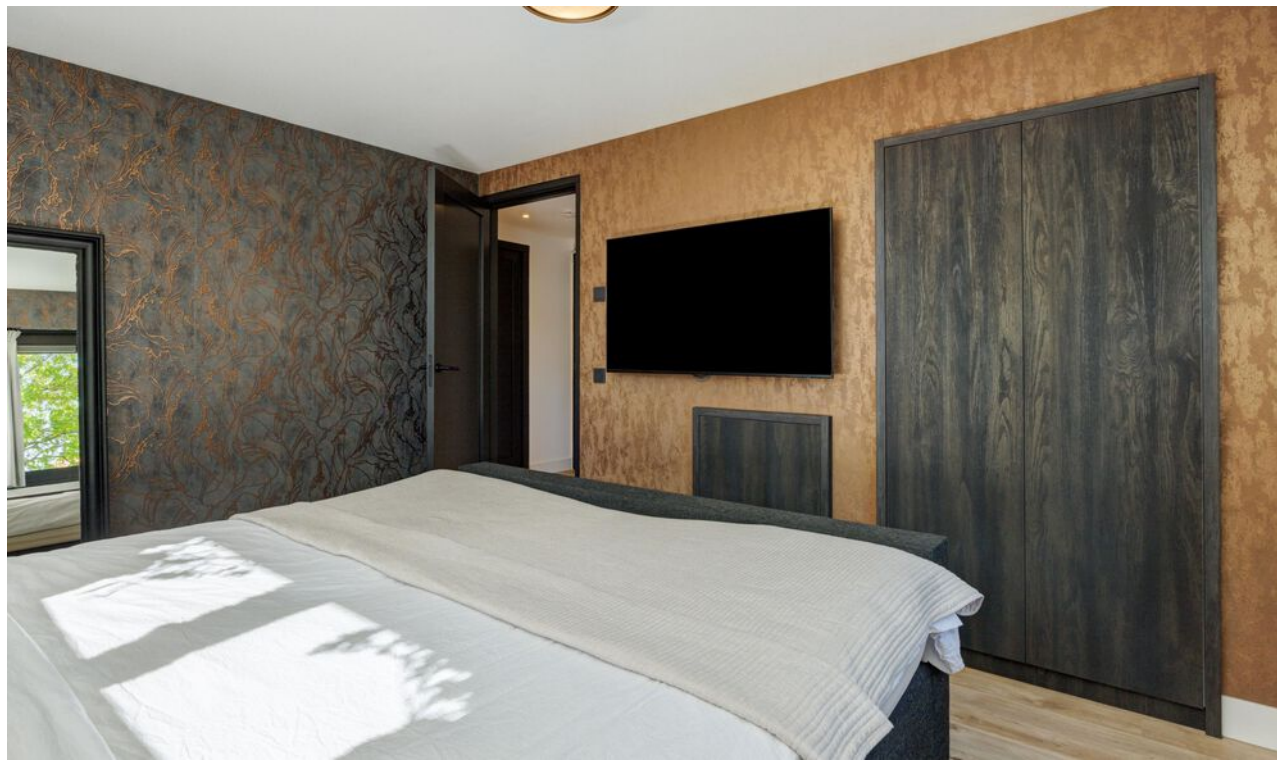




## Eerste verdieping

De houten trap wijst je 's avonds subtiel de weg met automatische verlichting. Op de eerste verdieping vind je drie goed bemeten slaapkamers, allemaal voorzien van strakke wanden en op maat gemaakte kasten. Dankzij de airconditioning op de overloop blijven de kamers ook op warme zomerdagen heerlijk koel. De badkamer biedt een ware wellness-ervaring met betoncisé wanden in combinatie met luxe tegelwerk, breed wastafelmeubel met dubbele wastafel en messing kranen, een luxe inloopdouche met easydrain en regendouche en een zwevend toilet. Een raam zorgt voor een prettige lichtinval en er is mechanische ventilatie aanwezig.











## Tweede verdieping

Het luxe wooncomfort gaat boven gewoon door. Naast de nodige bergruimte en de technische ruimte voor o.a. de cv-installatie, tref je hier een vierde riante slaapkamer aan mét airco, vaste kasten, twee dakramen en een comfortabel vrijstaand ligbad. Het is de ideale plek om je even helemaal terug te trekken en te ontspannen. Ook hier zie je weer de strakke afwerking en het oog voor detail.





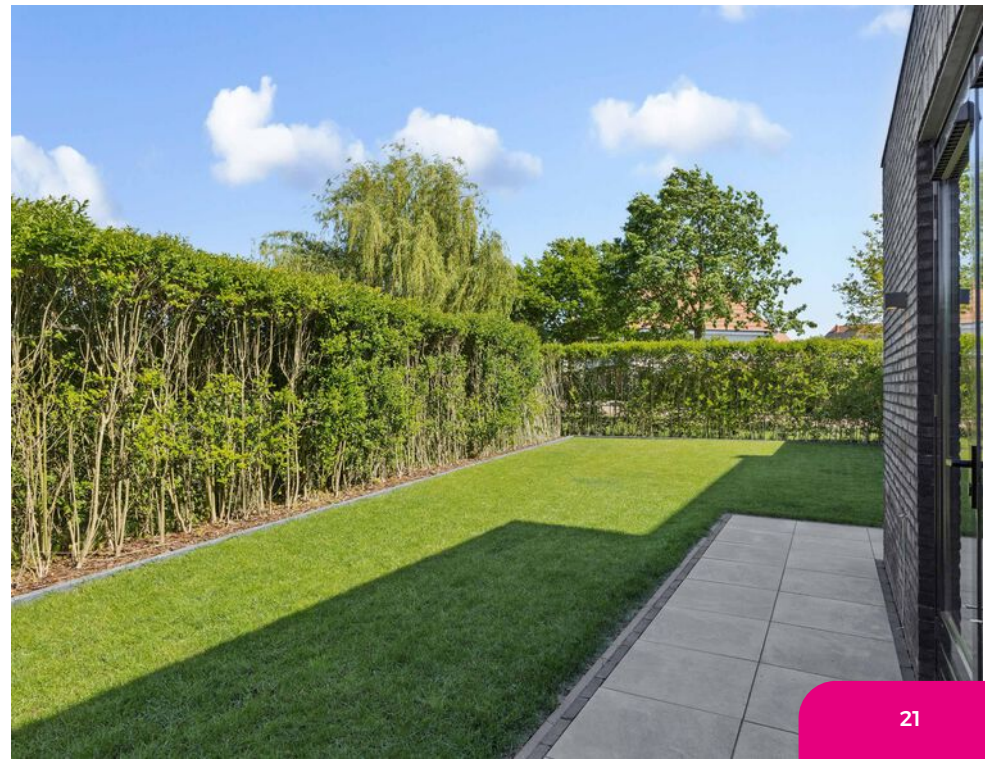
## Tuin en garage

De tuin is mooi aangelegd met 3 cm dikke keramische tegels, een groen gazon, een groene erfafscheiding en een sfeervolle overkapping met twee lichtstraten. Er is zelfs al gedacht aan een afvoer voor een jacuzzi of stoomcabine. Wat je direct opvalt, is de rust en privacy; doordat je aan een riant speelveld grenst, geniet je van een heerlijk vrij gevoel.

De oprit aan de voorzijde biedt plek aan drie auto's en de grote, volledig geïsoleerde garage met zijraam biedt volop kansen voor je hobby's of extra opslag. De sproei-installatie aan de voorzijde zorgt ervoor dat je tuin er altijd strak bij ligt.













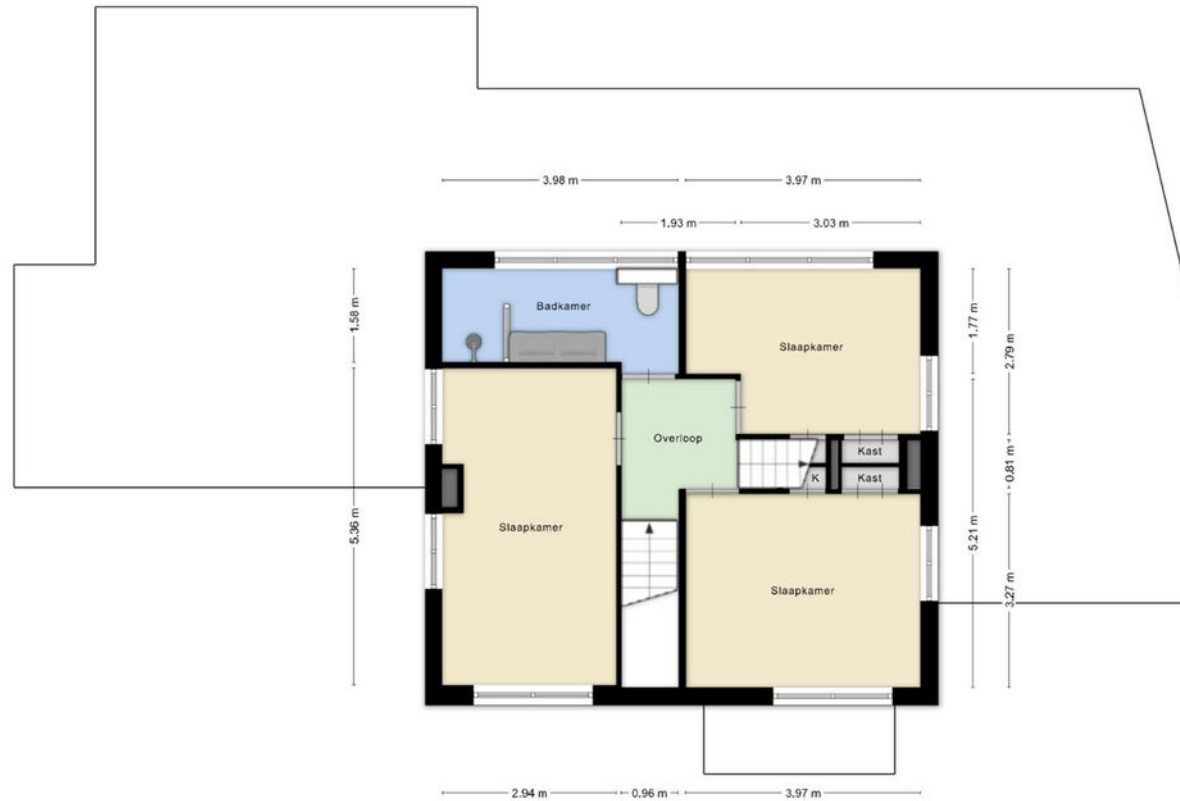


# PLATTEGROND **BEGANE GROND**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

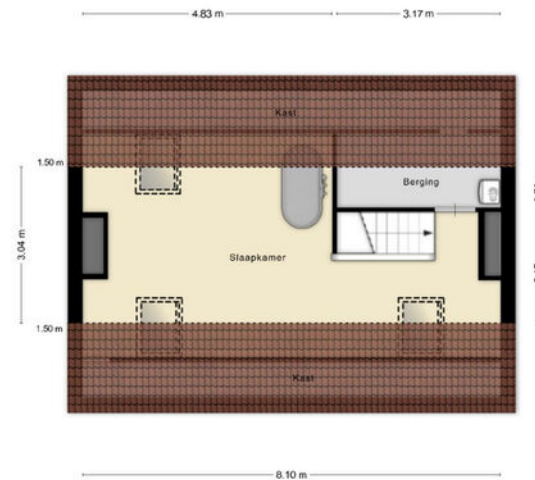
# PLATTEGROND **EERSTE VERDIEPING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
A+Media



# PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
A+Media



# LOCATIE **KADASTRALE KAART**



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

# KASTEELDREEF 29

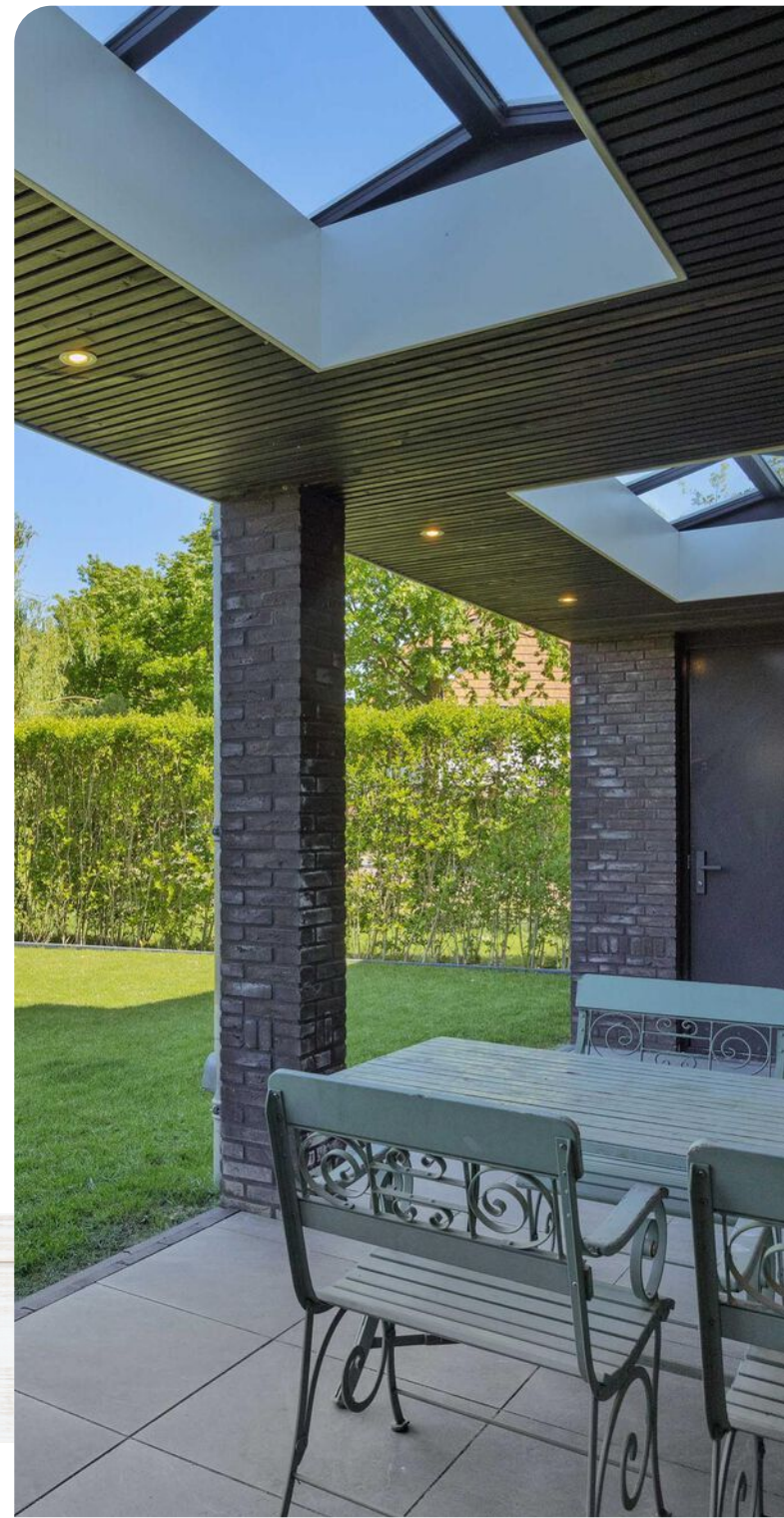
## KENMERKEN

<b>Vraagprijs:</b>	€ 1.135.000 k.k.
<b>Soort:</b>	eengezinswoning
<b>Type:</b>	vrijstaande woning
<b>Aantal kamers:</b>	7 (4 slaapkamers)
<b>Inhoud:</b>	775 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	458 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	191 m <sup>2</sup>
<b>Soort bouw:</b>	Bestaande bouw
<b>Bouwjaar:</b>	1967 (renovatie 2020)
<b>Ligging:</b>	aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
<b>Tuin:</b>	Voortuin, achtertuin
<b>Garage:</b>	Aangebouwd steen
<b>Isolatie:</b>	dak-, muur-, vloerisolatie, HR++ glas
<b>Verwarming:</b>	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

## KADASTRALE GEGEVENS

<b>Adres:</b>	Kasteeldreef 29
<b>Postcode:</b>	5236 XK
<b>Plaats:</b>	's-Hertogenbosch
<b>Gemeente:</b>	's-Hertogenbosch
<b>Sectie / Perceel:</b>	T/8620
<b>Oppervlakte:</b>	458 m <sup>2</sup>
<b>Soort:</b>	

[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
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			✓
- losse (hang)lampen			✓
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			✓
- gordijnen			✓
- overgordijnen			✓
- vitrages			✓
- rolgordijnen	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	✓		
- Pvc vloer	✓		
Overig, te weten			
- spiegelwanden			✓
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		



# 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
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- magnetron	✓		
- oven	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer	✓		
- koel-vriescombinatie	✓		
- vaatwasser	✓		
- Quooker	✓		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		



# 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
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		



# 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](http://www.nvm.nl)).



**raadhuysmakelaars.nl**

# “WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

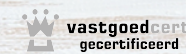
Team Raadhuys Makelaars

**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