



**RUIM KASTEELAPPARTEMENT, MIDDEN IN HET GROEN
'S-HERTOGENBOSCH, VELDERWOUDE 31**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Slaapkamers:	3
Woonoppervlakte:	142 m ²
Bouwjaar:	2001
Bijdrage VvE:	€ 301,23

- ✓ Zeer ruime woonkamer met open keuken, mooi gelegen terras;
- ✓ Drie slaapkamers, twee badkamers;
- ✓ C.v. ketel 2021, dak en parkeergarage 2025;
- ✓ Parkeerplaats en berging in de parkeergarage;
- ✓ Ruimte, natuur en uitzicht in een zeer prettige woonomgeving.



WONEN IN VELDERWOUDE

Velderwoude is een bijzonder en robuust kasteel in de Haverleij, een schitterend eiland midden in het groen.

In het door architect Jo Crepain getekende kasteel zijn vier ronde hoektorens (donjons). Velderwoude 31 is goed afgewerkt en beschikt over twee badkamers en een bijzonder prettige lichtinval. Daarbij is alles erg ruim: de woonkamer met halfopen keuken is maar liefst 70 m², er zijn twee slaapkamers en een derde kamer gebruikt kan worden als computer/hobby/logeerkamer.

Er is volop inpandige bergruimte, een eigen parkeerplaats en een zeer grote berging in de parkeerkelder gelegen. Op een fijn terras geniet u van de ochtend- en vroege middagzon en het fijne uitzicht ! Het balkonnetje aan de binnenzijde van het kasteel ligt op het zuidwesten: de middagzon kan men daar opzoeken.



INDELING

Via de centrale hal kan men via de trap of met de lift het appartement op de 2e verdieping bereiken. Achter de voordeur is de entree/halpartij met een uitgebreide meterkast, ruimte voor de garderobe en een toiletruimte met vrij hangend wandcloset en fonteintje.

De woonkamer met gedeeltelijk open keuken is spraakmakend. Een onovertroffen ruimte met vele indelingsmogelijkheden en een weids uitzicht door de drie Franse balkondeuren en de schuifpui naar het terras. Het terras ligt mooi op het oosten en is voorzien van een bankirai afwerking en een elektrisch bedienbare zonneluifel.

De half open keuken in de woonkamer is zeer compleet ingericht, met een wandmeubel en een keuken eiland van een uitstekende kwaliteit met granieten aanrechtbladen en alle apparatuur: gaskookplaat op glas met 5 pitten, Siemens wasemkap, vaatwasser, hete-luchtoven, koelkast en veel bergruimte in lades, kasten een apothekerskast en een kast met een roldeur.

Naast de keuken is de c.v. ruimte (met een Intergas HRE c.v. ketel uit oktober 2021) annex bijkeuken en bergruimte, bijvoorbeeld voor extra witgoed.

















Aan de gang liggen verder (in totaal) drie (slaap)kamers. De eerste kamer is een studeer-/werkkamer welke ook te gebruiken is als extra logeerkamer. De tweede slaapkamer heeft een Frans balkon voor licht en uitzicht. De grootste slaapkamer heeft ook mooi zicht op het groen, een inloopkast en rechtstreeks verbinding met de luxe en ruime badkamer. Deze beschikt over een brede douchecabine, twee wastafels en het in een nis gelegen vrij hangend wandcloset. Het appartement heeft twee badkamers: de tweede badkamer is voorzien van een douchecabine, designradiator en een wastafel.

Daarnaast ligt een wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger en extra bergruimte. Voor de grote schoonmaak is de uitstort gootsteen met warm en koud water handig.

U parkeert in de riante parkeergarage die direct met de lift bereikbaar is. Naast de parkeerplaats is ook een riante berging. Het is eenvoudig mogelijk om hier een lader voor de auto te plaatsen











VERENIGING VAN EIGENAREN

In 2025 is het dak van het gebouw geheel vervangen en beter geïsoleerd. Tevens is in 2025 de parkeergarage volledig gerenoveerd en al het buitenschilderwerk uitgevoerd.

Het binnenplein is in februari 2026 in overleg met de V.v.E. door de gemeente opnieuw ingericht;

Actieve V.v.E: de bijdrage V.v.E. bedraagt in 2026 in totaal € 301,23 per maand, onder andere inclusief de opstalverzekering, glasverzekering, buitenonderhoud, de parkeerplaatsen en alle reserveringen. Het gebouw wordt zeer goed bijgehouden, de V.v.E. heeft goede reserves en het is beleid van de V.v.E. om dit te continueren. Er zijn dus geen zorgen om het onderhoud van de buitenzijde van de woning. Bovendien wordt er op realistische wijze gespaard voor toekomstige uitgaven. Zelfs de heggen voor de woningen worden in opdracht van de V.v.E. twee maal per jaar geknipt.









Kasteel Velderwoude is schitterend gelegen in de mooie natuur van de Haverleij en tevens nabij de Maas en het Engelermeer. Kortom een prachtige omgeving. Daarbij zijn de belangrijke centrale verkeersaders A59, A2 en ook Vlijmen, met alle voorzieningen, binnen enkele minuten bereikbaar. Dichtbij ligt de Maas, met de karakteristieke brug van Hedel. Per auto is het slechts vijf tot tien minuten naar het station van 's-Hertogenbosch, het Jeroen Bosch Ziekenhuis, de Helftheuvelpassage of het (uitgebreide winkel-)centrum van Vlijmen. Wandel-, fietspaden en binnenwegen leiden door de Haverleij, naar Engelen en het Engelermeer, maar ook door dorpjes zoals Hedikhuizen, Bokhoven en via de Maasdijk naar het pittoreske Heusden. Ook in Engelen zelf zijn volop voorzieningen, praktisch naast de deur: de eerste supermarkt ligt al op 1.200 meter.

Een volledig gezondheidscentrum, twee scholen, kinderdagverblijven en een buitenschoolse opvang liggen onder handbereik, onder andere in het Slot Haverleij. Daar is ook een ontmoetingsruimte (Herberg Haverleij) waar de buurtbewoners van de Haverleij en Engelen bijeen kunnen komen voor allerlei activiteiten of koffie-ochtenden. Verder zijn er meerdere moderne sportgelegenheden en ben je per auto in nog geen tien minuten in het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch.

WONEN IN DE HAVERLEIJ KASTEEL VELDERWOUDE

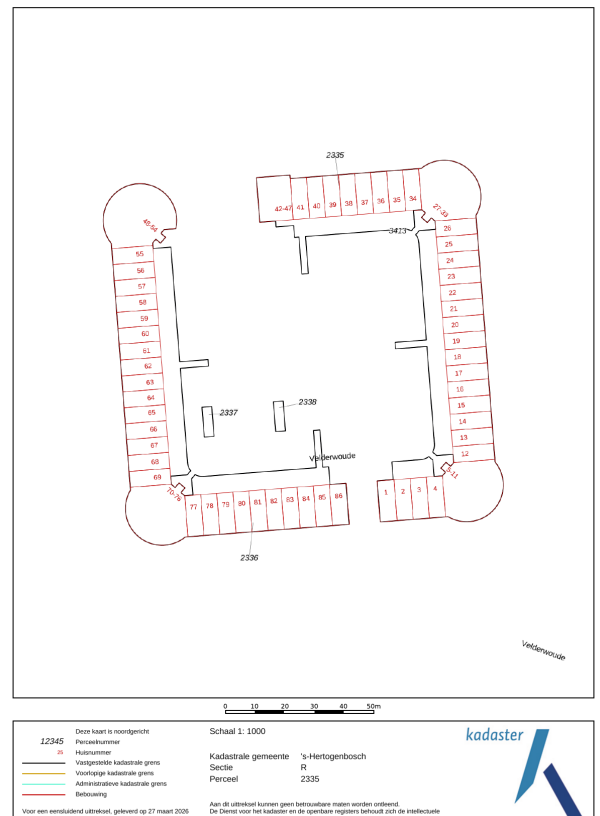


DE OMGEVING

Dit kasteel is schitterend gelegen in de mooie natuur van de Haverleij en tevens nabij de Maas en het Engelermeer. Kortom een prachtige wandelomgeving. Daarbij zijn de belangrijke centrale verkeersaders A59, A2 en ook Vlijmen, met alle voorzieningen, binnen enkele minuten bereikbaar. In de verte liggen de brug van Hedel en de brug van Zaltbommel. Ook in Engelen zelf zijn volop voorzieningen, praktisch naast de deur: de eerste supermarkt ligt al op 1.200 meter. Een volledig gezondheidscentrum, twee scholen, kinderdagverblijven en een buitenschoolse opvang liggen onder handbereik. Verder zijn er meerdere moderne sportgelegenheden en ben je per auto in nog geen tien minuten in het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Velderwoude 31





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

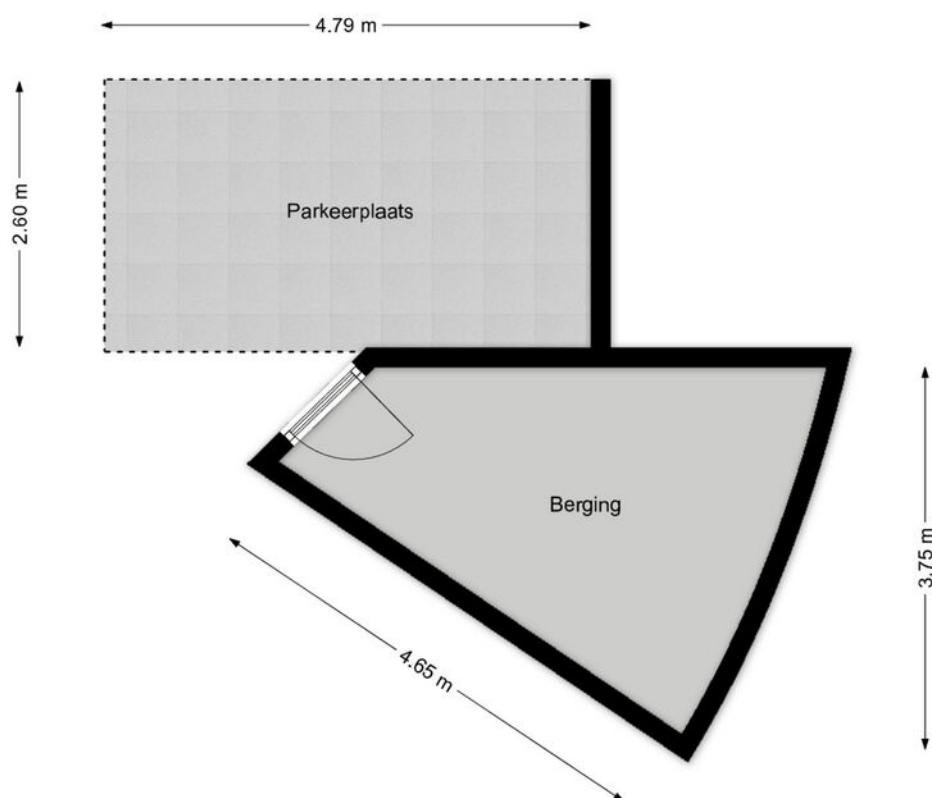
APPARTEMENT



Appartement
Velderwoude 31, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

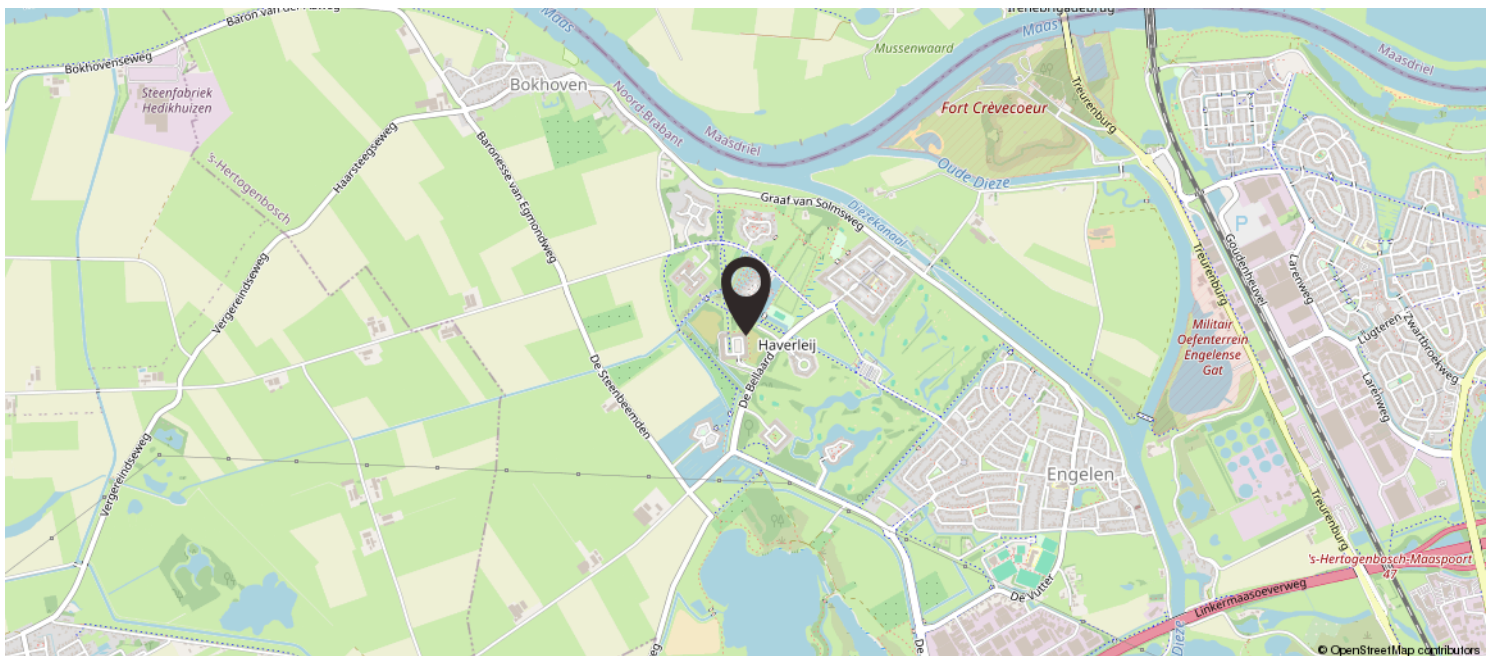
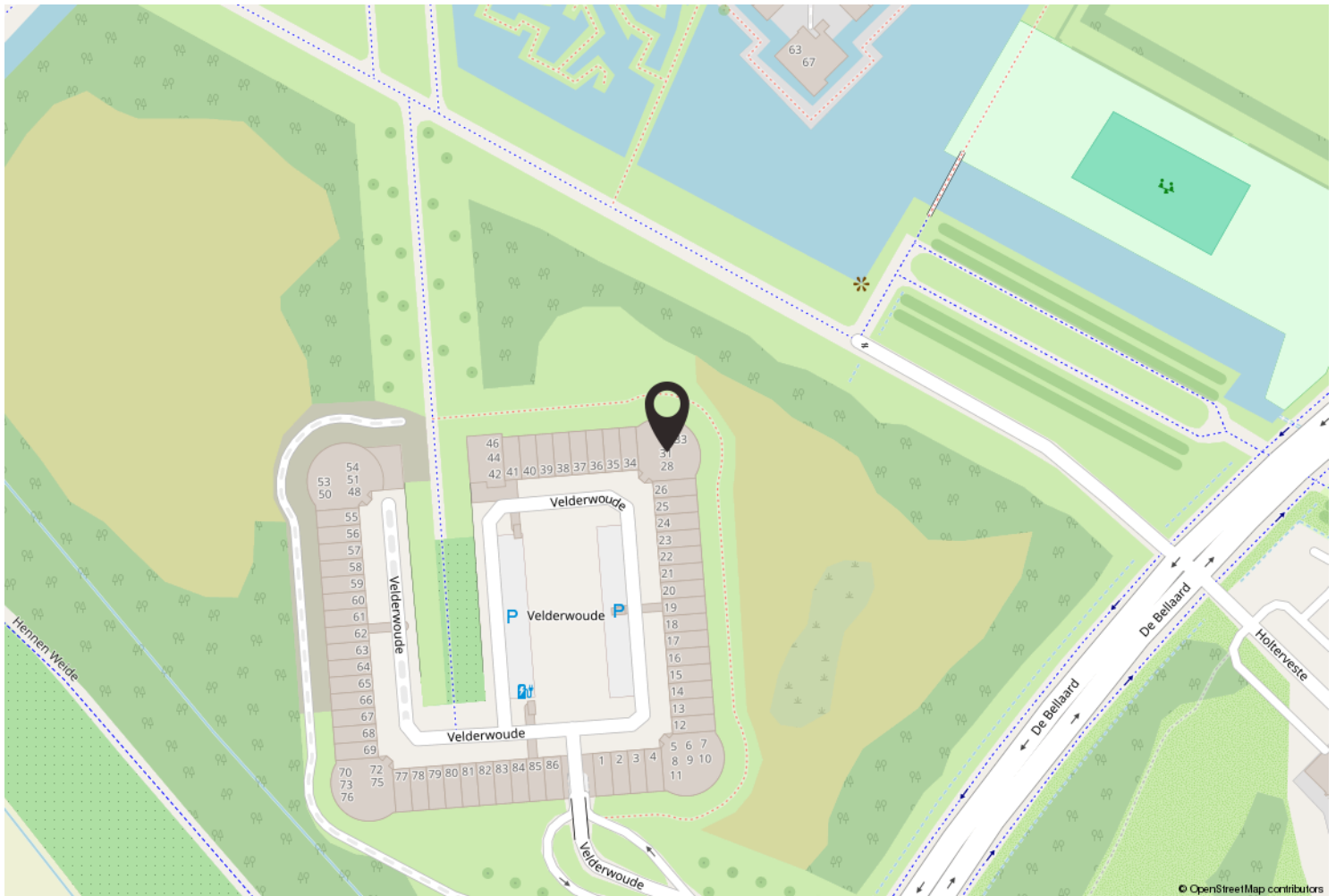
PARKEERPLAATS EN BERGING



Parkeerplaats en berging
Velderwoude 31, '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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

Voorbehoud van financiering

Voor dat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomsten, 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 onaangeroerd 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

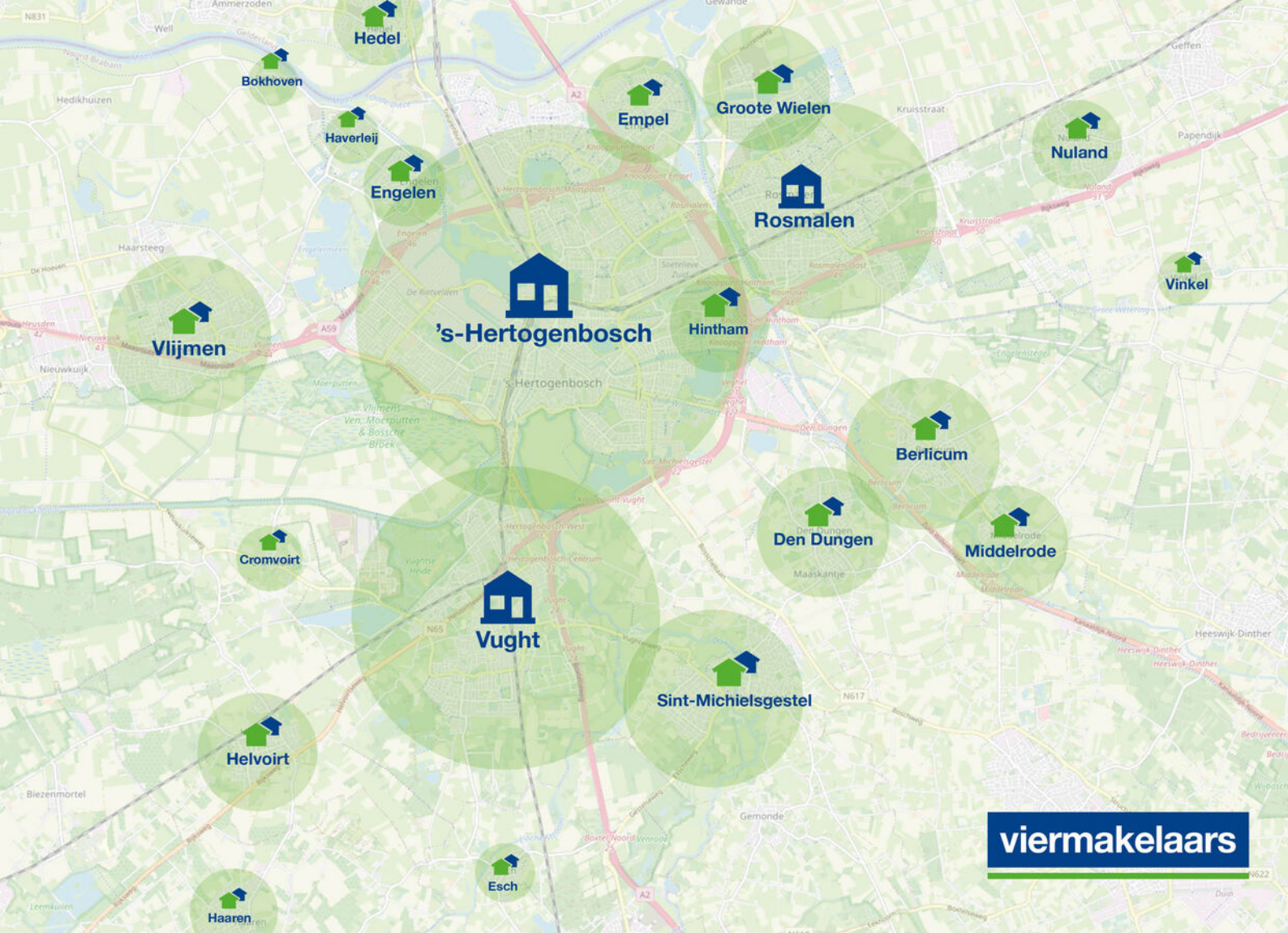
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlappende vlakke. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, 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!



LELIËNHUYZE 43

Geschreven op 28 april 2026

Contact is heel prettig en professioneel verlopen. Ook goede tips tbv verkoopbaarheid. Goede administratieve support ook om alles netjes af te handelen richting koper etc.

9,8

OCTOGOON 19

Geschreven op 30 maart 2026

Goede communicatie, korte lijntjes, pro-actief, heeft vakkenis. Reageert snel, houdt ons goed op de hoogte. Transparant. Prettig in omgang.

9,8

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