



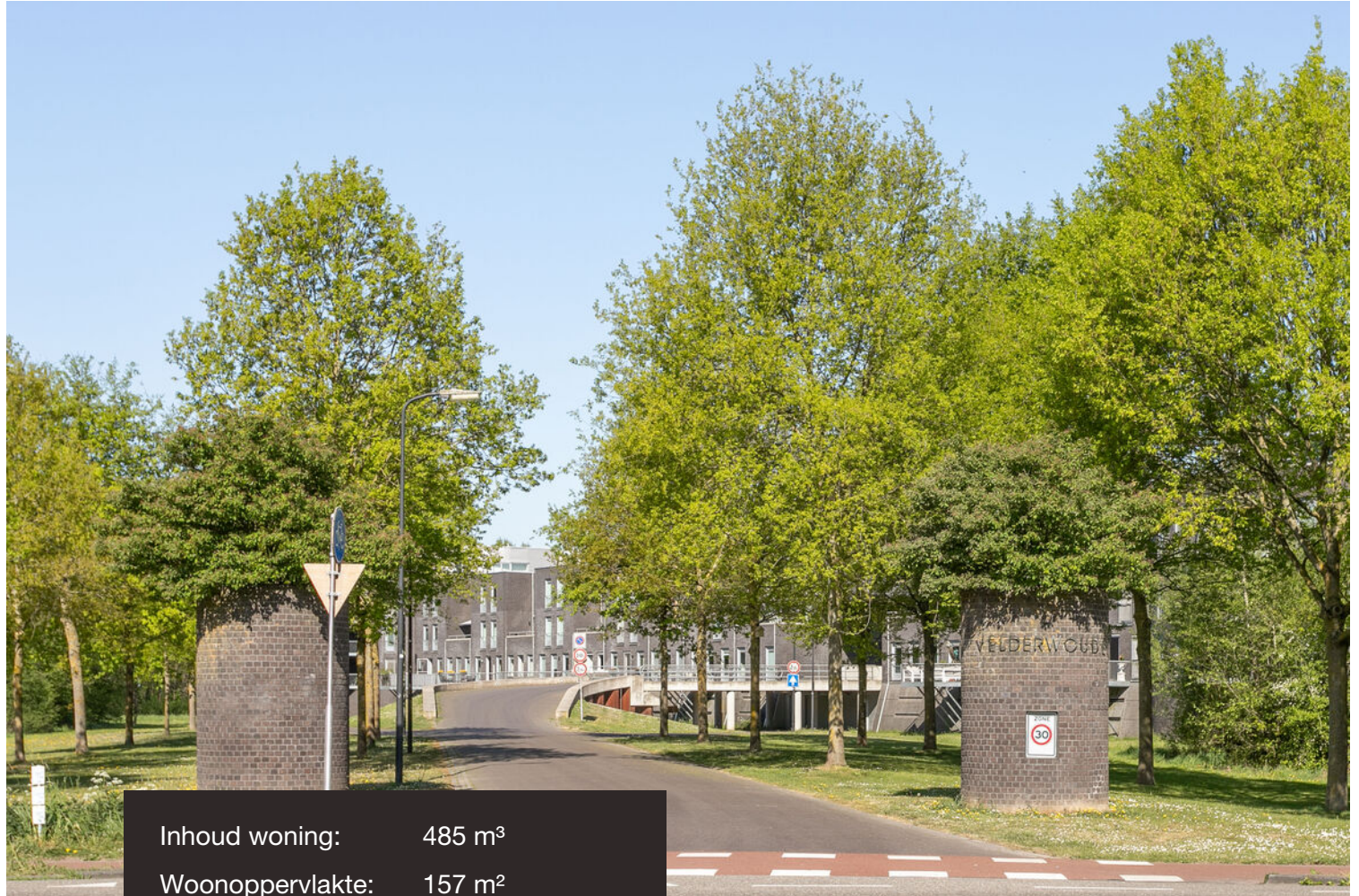
A ++++

RUIME GEZINSWONING VERDEELD OVER 3 WOONLAGEN
'S-HERTOGENBOSCH, VELDERWOUDE 78

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning:	485 m ³
Woonoppervlakte:	157 m ²
Perceeloppervlakte:	99 m ²
Bouwjaar woning:	2001

- ✓ Volledig geïsoleerd;
- ✓ Nieuw dak woning met isolatie 2025;
- ✓ Volledig gerenoveerd in 2024 en 2025;
- ✓ Buitenschilderwerk 2026;
- ✓ Binnenwanden geschilderd in 2024;
- ✓ Parkeerkelder volledig gerenoveerd in 2025;
- ✓ Woning is per direct beschikbaar.



HEERLIJK WONEN AAN DE VELDERWOUDE!

Deze prima onderhouden woning Velderwoude 78 ligt fraai op de zon, met mooi uitzicht over het groen. De woning beschikt over 3 volledige woonetages met een in de middag en avond zonnige tuin (35 m²), 4 slaapkamers, waaronder een riante werkkamer met eigen dakterras, 2 badkamers, 2 balkons, een grote berging en 2 eigen parkeerplaatsen in de parkeergarage. Bovendien heeft het huis een schitterend uitzicht en een prettige lichtinval. Eind 2025 werd in Velderwoude het centrale plein met mooie bomen door de gemeente verder verfraaid. Het dak en de parkeergarage zijn in 2025 gerenoveerd en geïsoleerd, het schilderwerk is in 2026 uitgevoerd.

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: supermarkt, een volledig gezondheidscentrum, 2 scholen, kinderdagverblijven en een buitenschoolse opvang liggen onder handbereik. Verder zijn er meerdere moderne sportgelegenheden en ben je per auto in nog geen 10 minuten in het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch.





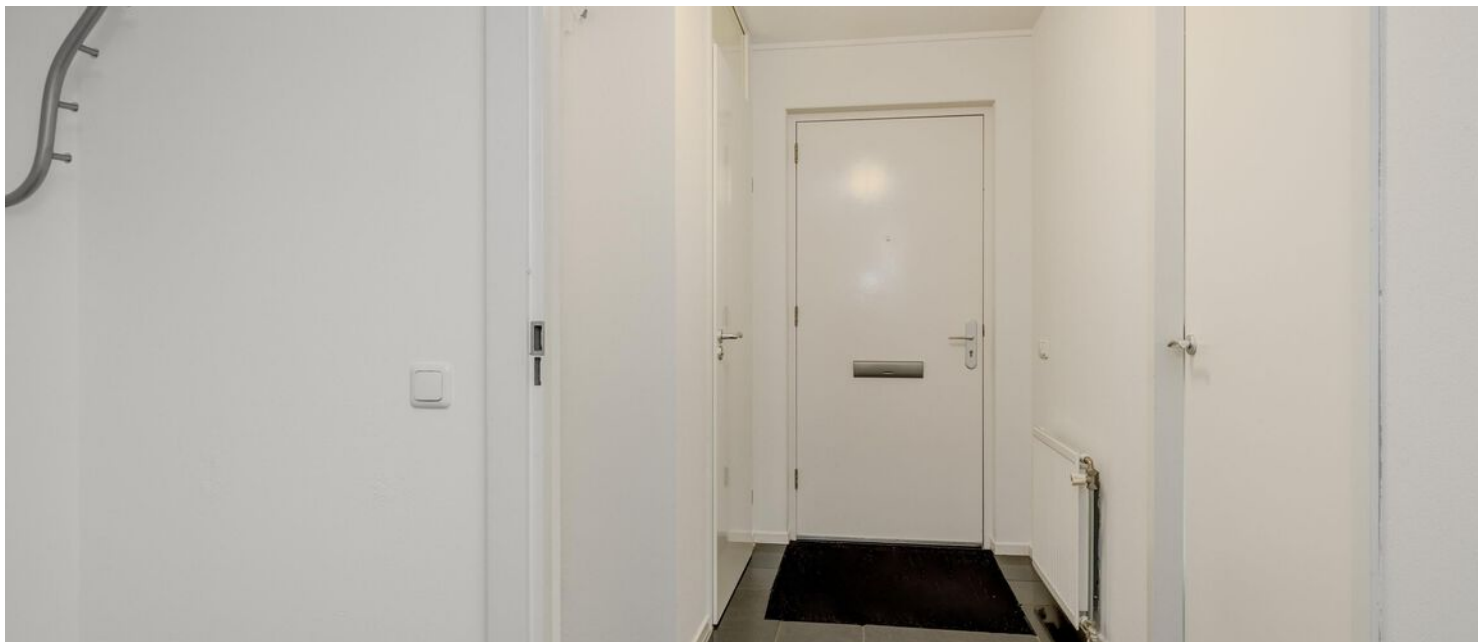
INDELING I BEGANE GROND

Tuin met middag- en avondzon, entree/hal waaraan de toiletruimte met vrij hangend toilet en fonteintje, uitgebreide meterkast (met voorbereiding 3-fasen i.v.m. zonnepanelen), aparte garderobekast en toegang tot slaapkamer annex tuin-/werkkamer (van 10 m²), doorgang naar hal met praktische was-/bergruimte (8,5 m²) met opstelling wasmachine etc., complete badkamer met inloop (stort)douche, ligbad, twee wastafels met design wandkranen, brede spiegel, radiator en vloerverwarming.

Zeer riante ouderslaapkamer (22,5 m²) met door de drie Franse balkondeuren een schitterend uitzicht op het groen. In deze slaapkamer is een op maat gemaakte kastenwand geplaatst.

Alle wanden in het huis zijn modern en glad afgewerkt, recent geschilderd en de vloeren in de gang, badkamer en toilet zijn van natuurstenen. De vloeren in de slaapkamers zijn voorzien van hoogwaardige planken vloeren, die in 2024 nog zijn behandeld.





HAL EN TOILET NATUURSTENEN VLOER



RUIME MODERNE BADKAMER





EERSTE VERDIEPING

Een wit geschilderde trap leidt naar de eerste etage met allereerst een ruime eetkeuken (22,5 m²) met een recht keukenmeubel voorzien van een houten werkblad, koelkast (2018), vaatwasser (2018), combi-oven, vijf pits gaskookplaat (2024) en wasemkap. Er is veel bergruimte in lades en kasten. Onder de bovenkasten is verlichting aangebracht. Twee Franse balkondeuren met hoge ramen geven vrij zicht over de voortuin, het weggetje en het pad naar de Maas.

In de woonkamer is het zitgedeelte (25 m²) voorzien van een schuifpui naar het kamerbrede terras (10 m²). Op het terras, gelegen op het zuiden, geniet je al heel vroeg in het jaar van de zon, een brede luifel zorgt desgewenst voor schaduw.

Ook op deze woonetage zijn de wanden modern, glad afgewerkt en vrij recent geschilderd. De gehele etage is voorzien van een fraaie planken vloer (eiken).









Impressie





TWEEDE VERDIEPING

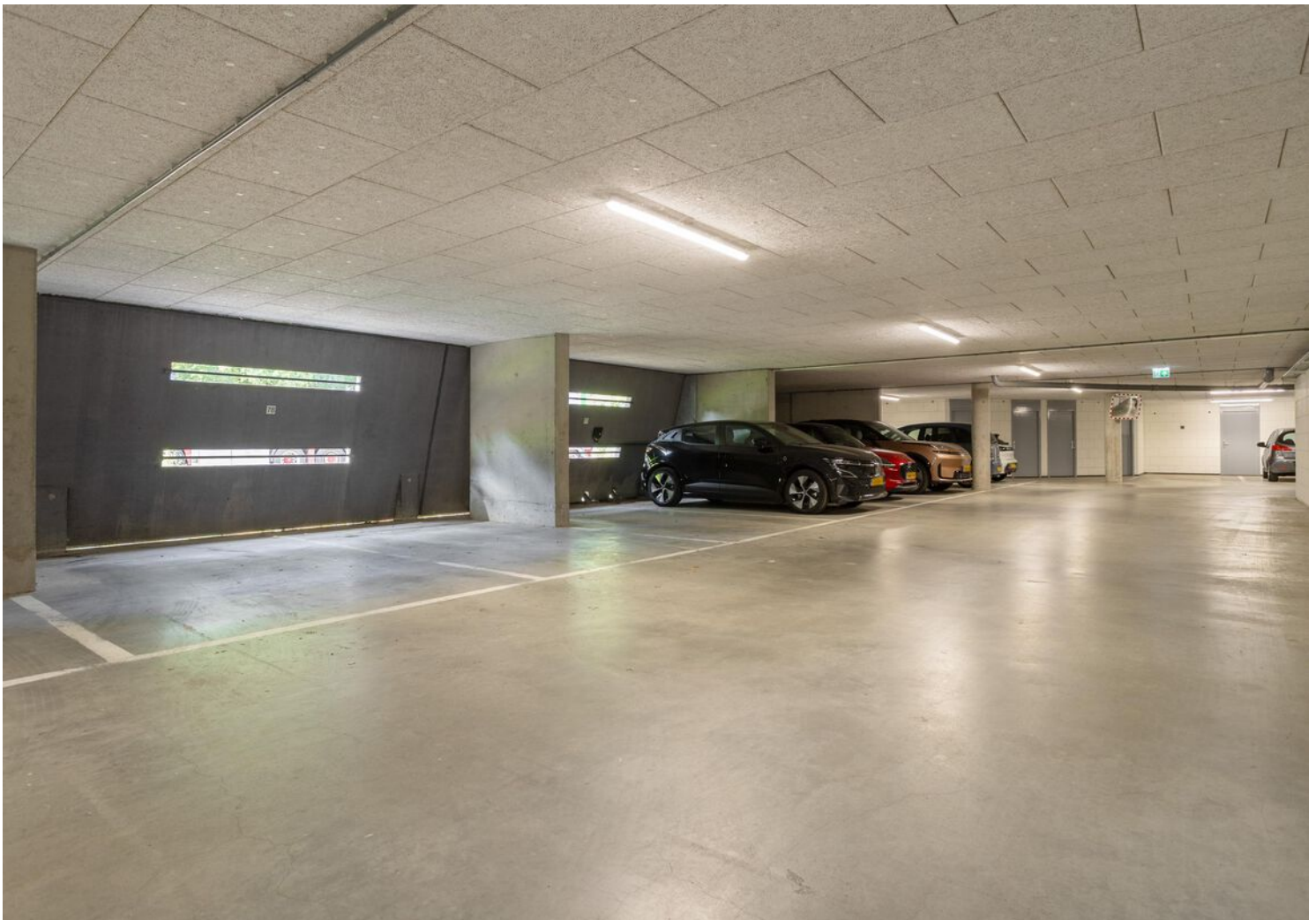
Via de vaste trap naar een volwaardige etage met de derde slaapkamer welke is voorzien van screens, de tweede badkamer met douche, toilet, wastafel en radiator, een riante werkkamer (of 4e slaapkamer met vaste (wand) kasten). Kamerbrede schuifpui biedt veel licht en toegang tot dakterras (van 8 m²), goede zonligging en uitzicht over het kasteel en haar voorzieningen.





PARKEER KELDER/KELDER ETAGE

In de in 2024 volledig gerenoveerde (parkeer)kelder (per lift en trap bereikbaar) beschikt de woning over 2 vaste parkeerplaatsen met eigen laadpaal en een grote berging (13,5 m²).





FIJN OM TE WETEN:

- Daar waar nodig is de woning voorzien van horren;
- Houten vloeren behandeld in 2024, schilderwerk binnen 2024 en buiten 2026;
- De vloer van de woning is extra geïsoleerd in 2024;
- Aan de zijwand van de parkeerplaatsen is een laadpaal gemonteerd met hiervoor een aparte groep in de meterkast;
- C.v.-ketel Nefit HRC30 CW 6 (voor extra veel warm water) uit 2018, laatste onderhoud juli 2026;
- Vernieuwing dak (met extra isolatie) op woning in 2025;
- Mogelijkheid tot aanschaffen individuele zonnepanelen via VvE: prognose 2026;
- De bijdrage van de Vereniging van Eigenaren bedraagt € 250,75 p.m. (woning, parkeerplaatsen en berging). Dit betreft onderhoud buitenzijde woning (schilderwerk en dak), snoeien hagen, opstalverzekering, het onderhoud van de parkeergarage etc. Daarnaast wordt gespaard voor de toekomstige uitgaven.



HISTORIE:

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) en een markante, vierkante woontoren.

In het kasteel zijn appartementen en woningen gecombineerd. Daardoor is een gezonde vermenging ontstaan van jonge gezinnen, kinderen in alle leeftijdscategorieën, één persoonhuishoudens en mensen van middelbare leeftijd. De woning ligt ideaal voor toekomstige bewoners die willen genieten van rust, ruimte en een mooie woonomgeving in een prettige buurt. De contacten met de burens in de straat zijn hier uitstekend, maar wel vrijblijvend.

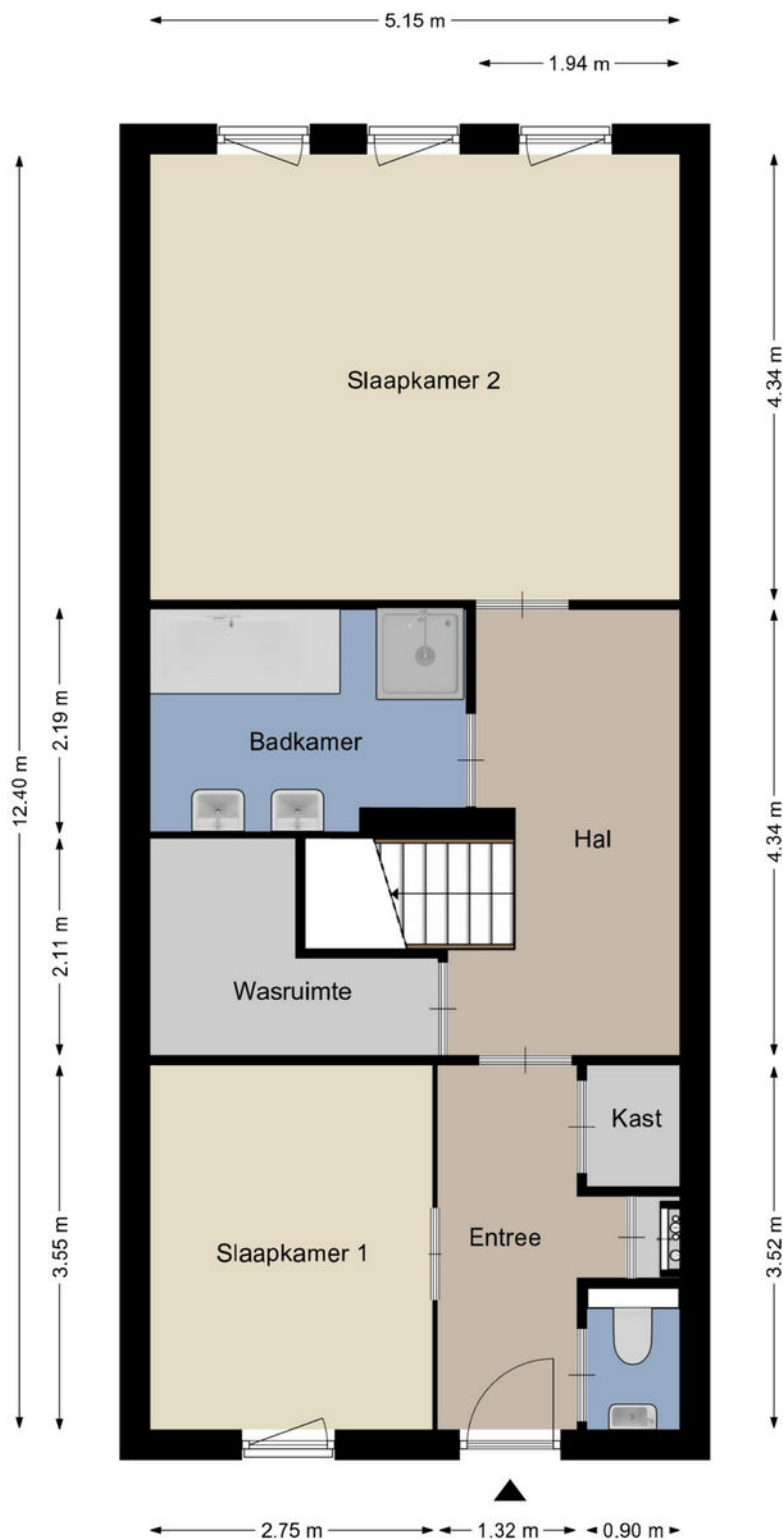
In het landschap staan planten, struiken en jonge bomen. Een minimaal dertig jaar oude bomenrij vormt een mooi baken in het landschap. Achter deze bomenrij liggen akkerland en een waterpartij rondom Wuyvenhaerd. Het Engelermeer met al haar voorzieningen ligt op 500 meter. De Maas met haar uiterwaarden, rivierdijken, fiets- en wandelpaden ligt nog dichterbij.



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

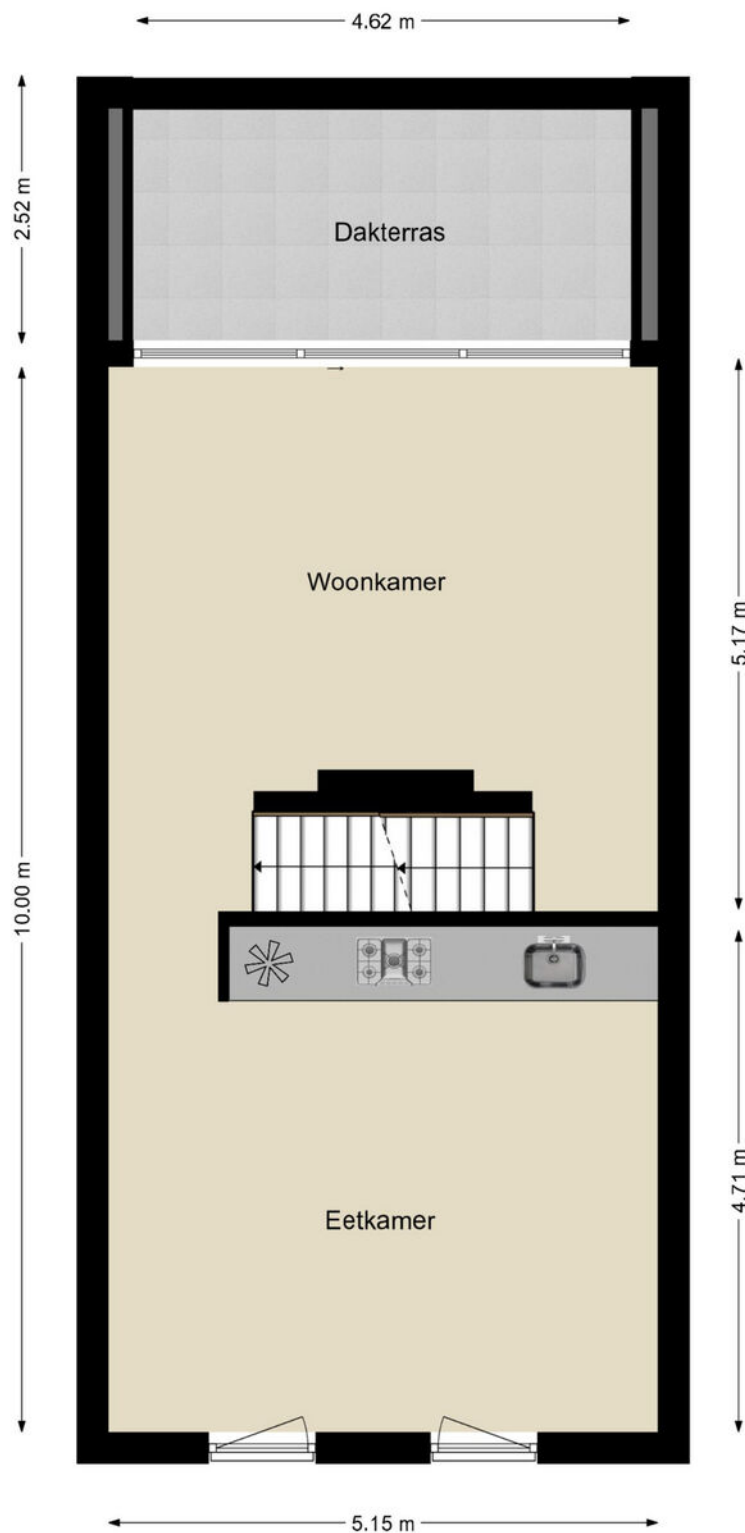
BEGANE GROND



Begane grond
Velderwoude 78, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

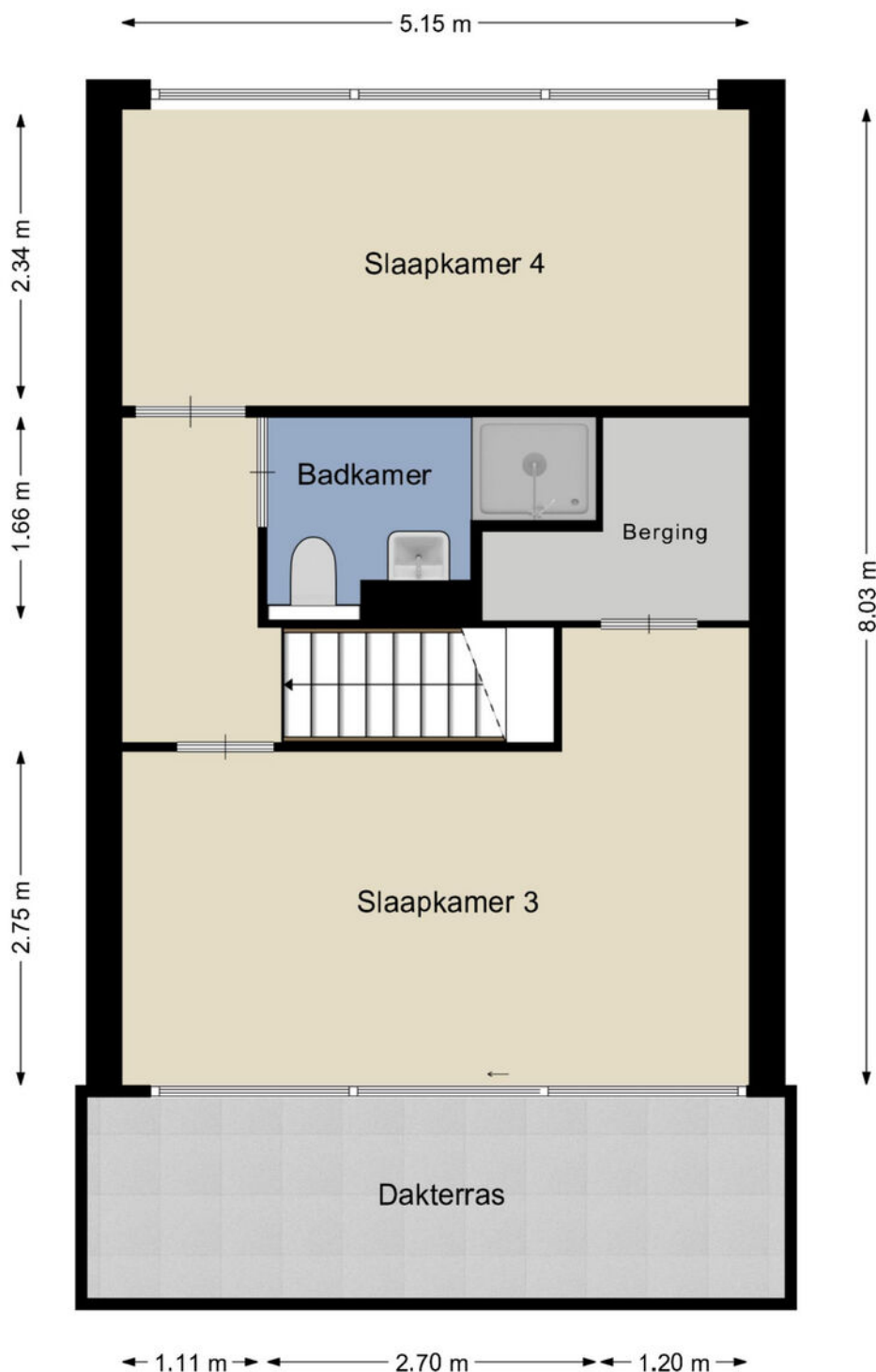


Eerste verdieping
Velderwoude 78, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING

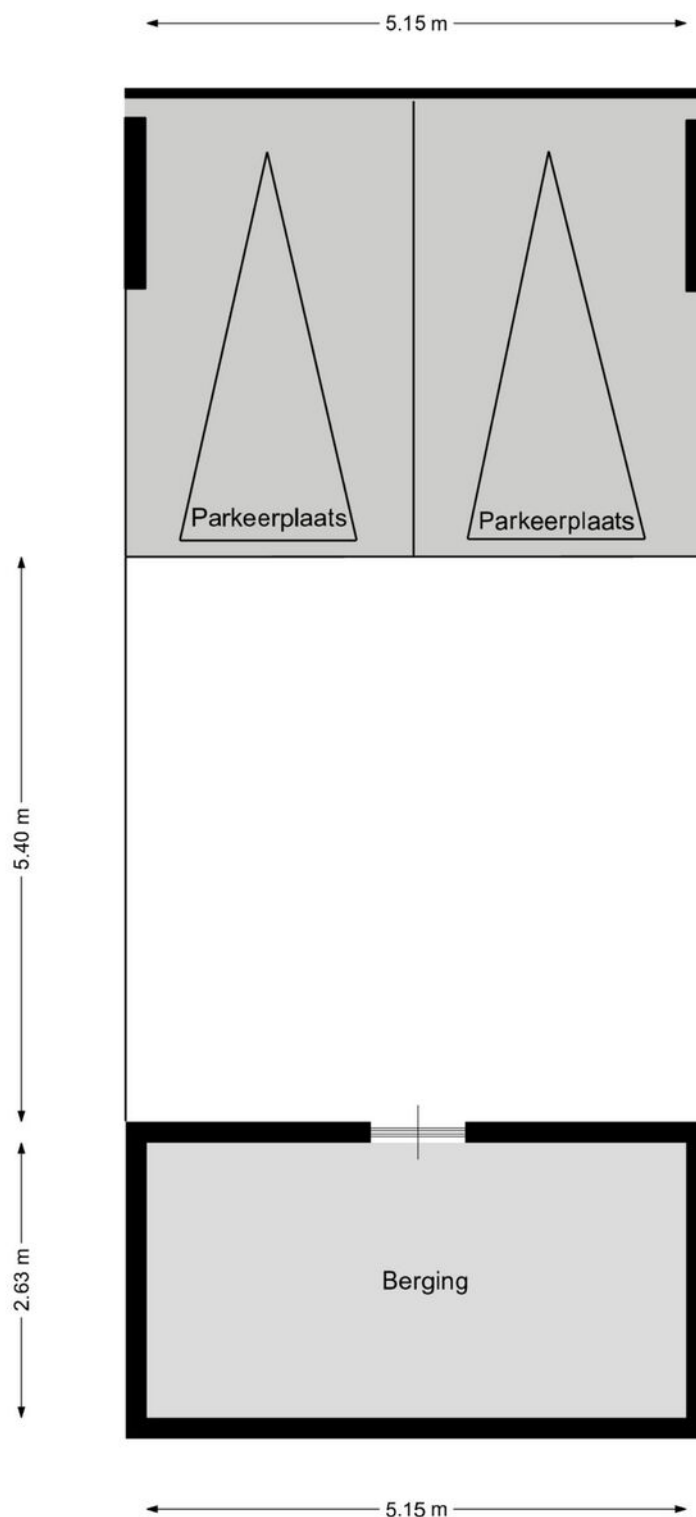


Tweede verdieping
Velderwoude 78, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

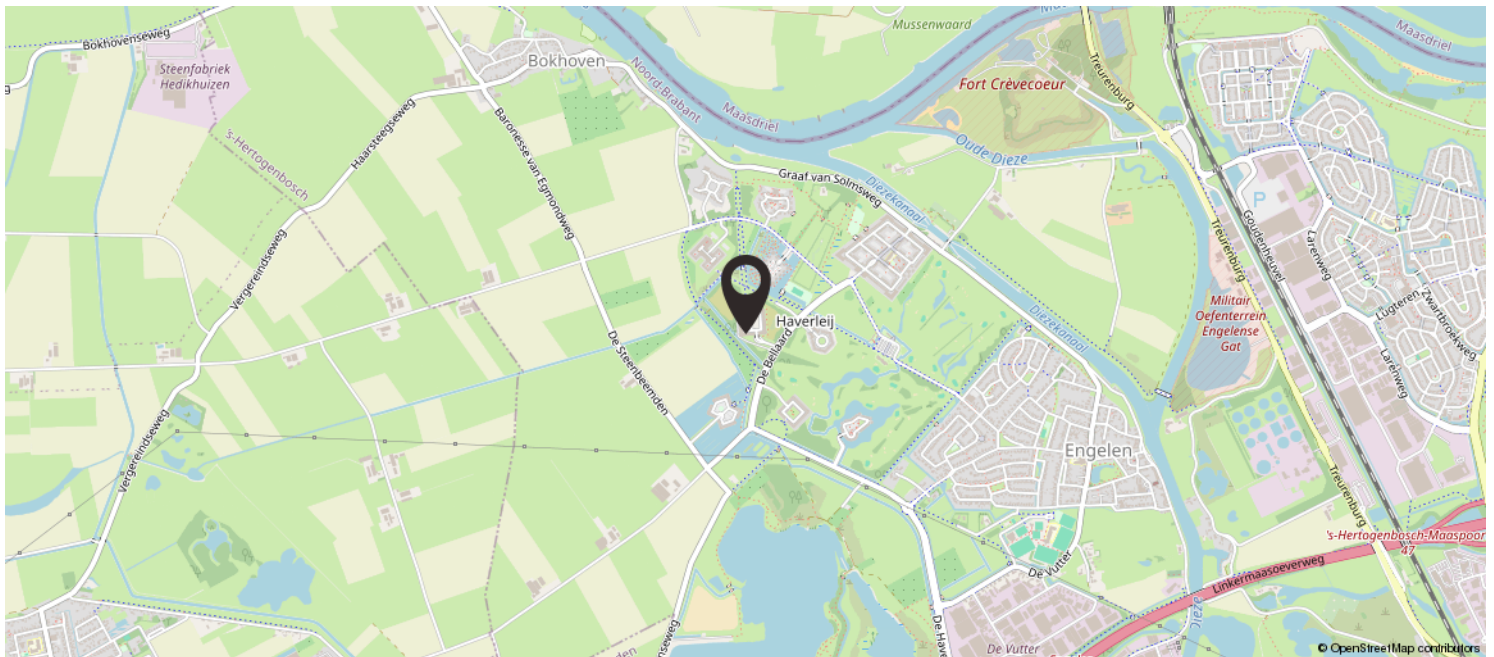
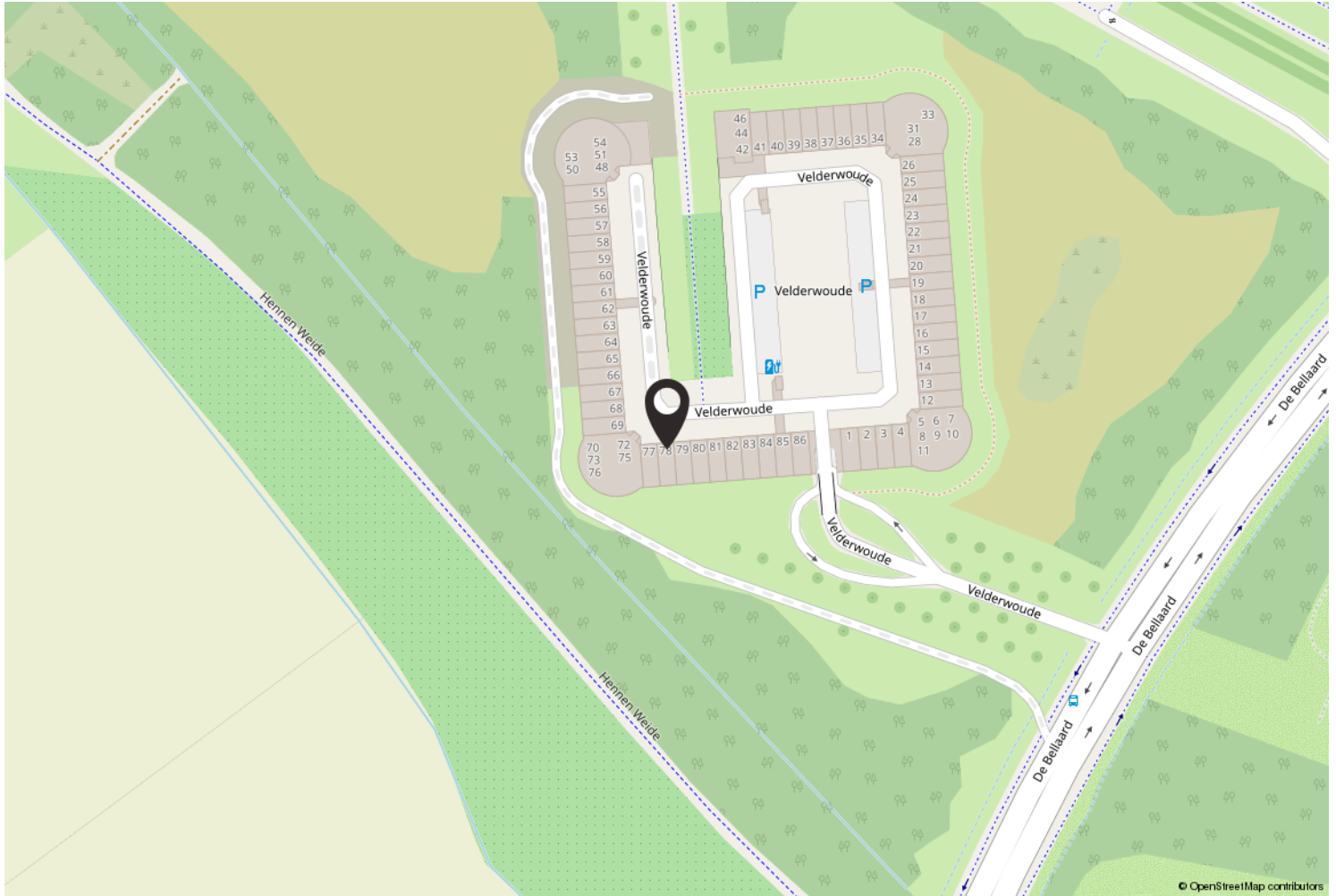
BERGING EN PARKEERPLAATSEN



**Berging en parkeerplaatsen
Velderwoude 78, '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			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer	X		
- Maatwerkkasten met werkplek 2x (bovenste verdieping)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- Natuursteen vloer hal en gang	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	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		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- Badkamer boven Douche en toilet met kast en toebehoren	X		
- Badkamer boven wastafel, spiegel en verlichting	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Oplaadpunt elektrische auto			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			
- (sier)hek	X		

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 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

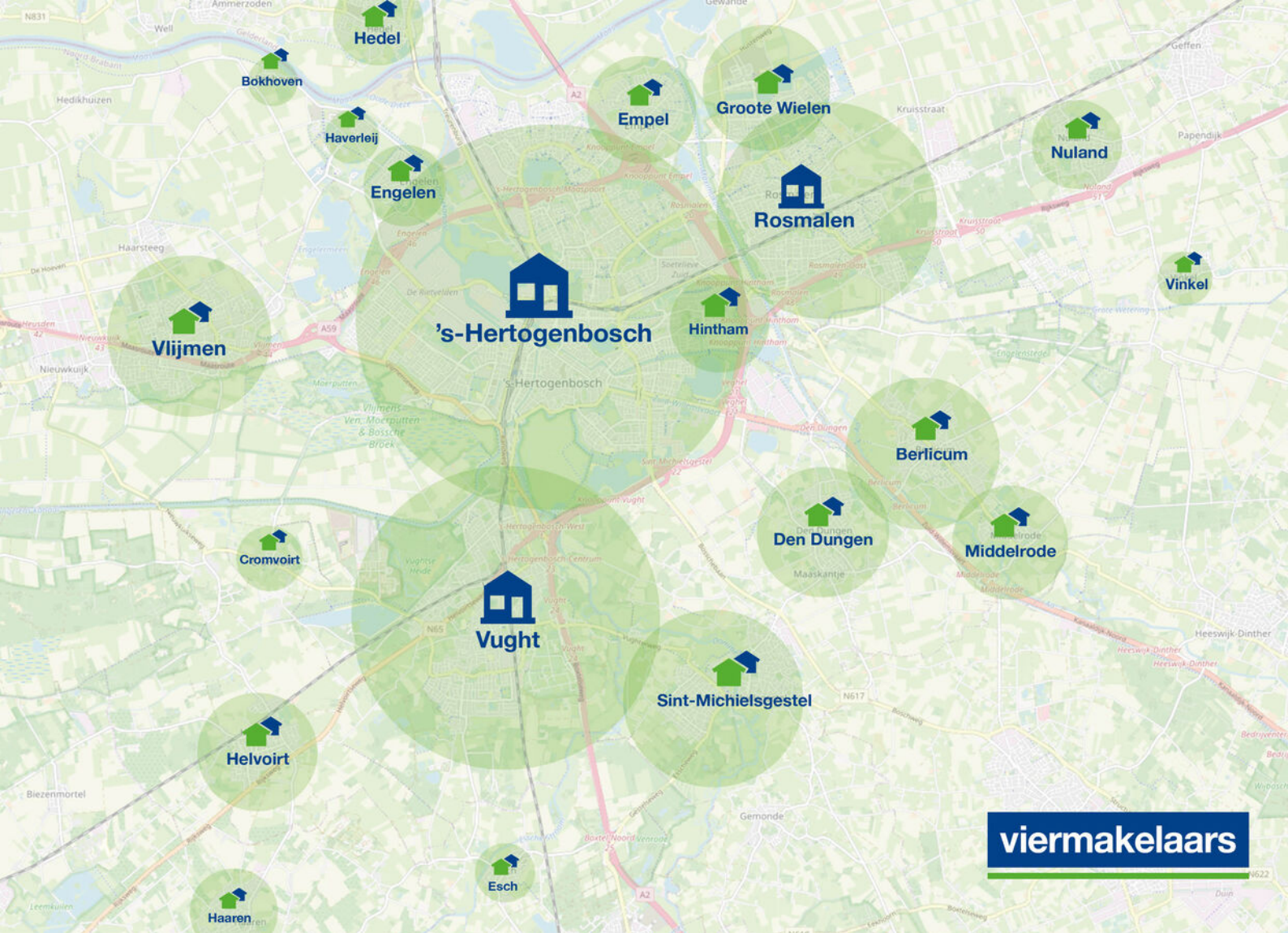
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen,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



viermakelaars

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!



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