



**EEN STUDIO AAN HET WATER OP EEN UNIEKE, HISTORISCHE PLEK IN ENGELEN
'S-HERTOGENBOSCH, GRAAF VAN SOLMSWEG 71 A**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning:	187 m ³
Woonoppervlakte:	41 m ²
V.v.E. bijdrage	€ 120,10 per maand

- ✓ Gelegen in een bijzonder historisch pand uit 1828;
- ✓ Eigen berging in het souterrain;
- ✓ Vrij uitzicht over het water en het groene landschap;
- ✓ Op korte afstand van 's-Hertogenbosch en Engelen.



WONEN IN HET HISTORISCHE 'HOGE HUIS AAN DE DIEZE'

Op een werkelijk bijzondere locatie, direct aan de Dieze en aan de karakteristieke dijk van Engelen, staat Huize O.L.V. van Lourdes. Een markant en beeldbepalend gebouw uit 1828, dat in de omgeving al generaties lang bekendstaat als 'Het hoge huis aan de Dieze'.

Het pand werd oorspronkelijk gebouwd als klooster en vormde samen met de aangrenzende school een meisjes pensionaat. Bijna twee eeuwen later ademt het gebouw nog altijd historie. De imposante gevel, de hoge ramen, het trappenhuis en de fraaie plafondornamenten herinneren aan het rijke verleden. Tegenwoordig heeft het gebouw een woonfunctie en bestaat het uit negen afzonderlijke appartementen, variërend van een sfeervolle studio tot ruimere appartementen.

Hier woon je niet alleen in een appartement, maar in een gebouw met een verhaal. De ligging maakt deze appartementen extra bijzonder. Vanuit het gebouw en diverse appartementen kijk je uit over de Dieze, de dijk en het groene landschap aan de overzijde. Voor de deur kun je heerlijk wandelen of fietsen langs het water en door het landelijke buitengebied.

Tegelijkertijd woon je dicht bij de voorzieningen van Engelen en op korte afstand van 's-Hertogenbosch. Zo combineert deze locatie het rustige en dorpse karakter van Engelen met de bereikbaarheid en levendigheid van de stad.



WELKOM AAN DE GRAAF VAN SOLMSWEG 71A - STUDIO!

Via de karakteristieke gezamenlijke entree bereik je de studio op de verhoogde begane grond. De gemeenschappelijke hal vormt direct een passende entree tot het historische gebouw, met authentieke betegeling, hoge deuren en verschillende oorspronkelijke details.

Achter de eigen voordeur bevindt zich de entree van het appartement. Vanuit hier is de badkamer en het woon-slaapgedeelte bereikbaar.

Het royale woon- en slaapgedeelte is een lichte en opvallend sfeervolle ruimte. Dankzij een plafondhoogte van circa 3,49 meter, de hoge raampartijen en het fraaie ornamentenplafond ervaar je hier een bijzondere ruimtelijkheid. De grote ramen zorgen niet alleen voor veel daglicht, maar bieden ook een prachtig uitzicht over de Dieze en het groen aan de overzijde.

De open keuken is praktisch in de woonruimte opgenomen. De indeling biedt voldoende mogelijkheden voor het creëren van afzonderlijke gedeelten om te wonen, te eten en te slapen. De neutrale afwerking vormt daarbij een goede basis om het appartement geheel naar eigen smaak in te richten.

De badkamer is voorzien van een douche, een toilet en een wastafel. In het souterrain bevindt zich een algemene fietsenberging en een eigen berging.









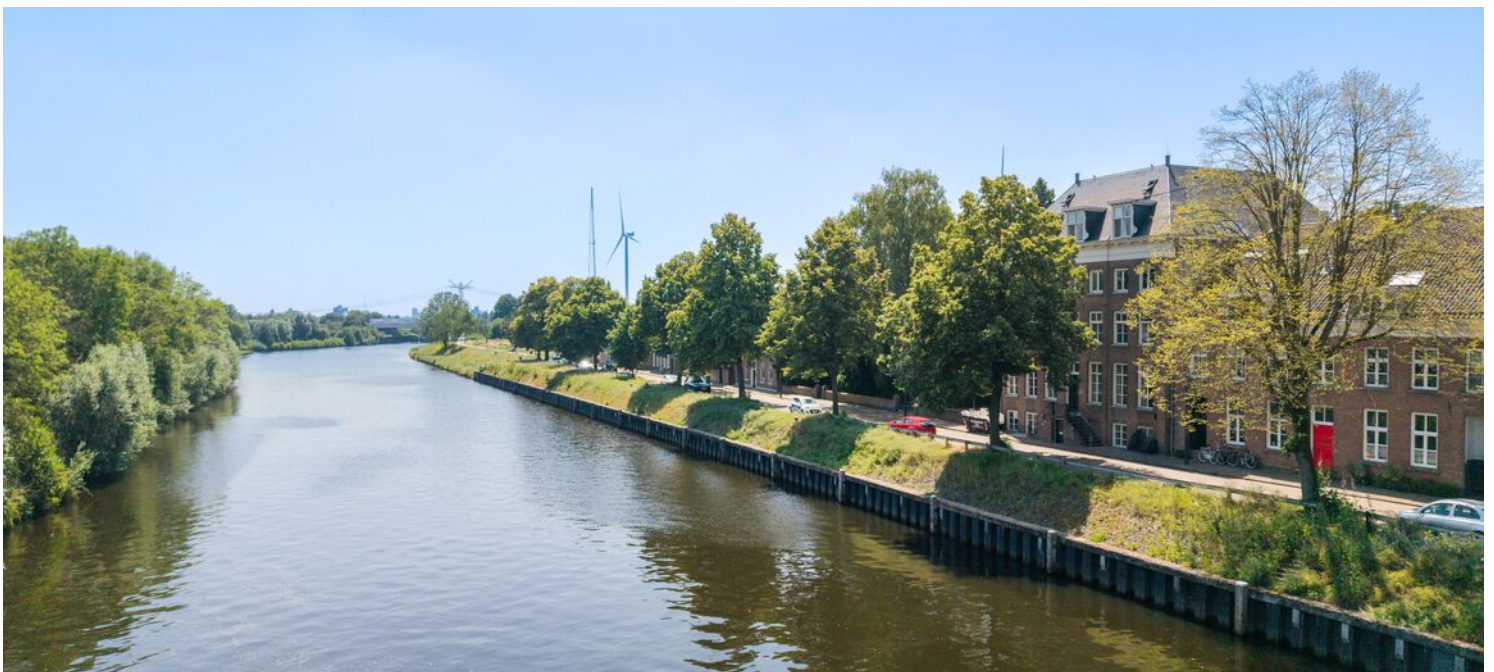




HET GEBOUW

Binnen Huize O.L.V. van Lourdes worden ook ruimere appartementen met 2 slaapkamers aangeboden. Deze woningen combineren dezelfde historische uitstraling en bijzondere ligging met extra woonruimte. Daarmee zijn ze niet alleen geschikt voor een één- of tweepersoonshuishouden, maar ook voor bewoners die behoefte hebben aan een afzonderlijke werk-, logeer- of kinderkamer.

Ieder appartement heeft een eigen indeling en karakter, maar overal vormen de hoge plafonds, grote ramen, oorspronkelijke details en de ligging aan de Dieze de verbindende elementen. Geen standaard appartementen, maar bijzondere woningen op een plek die je maar zelden tegenkomt.





FIJN OM TE WETEN:

- Gelegen in een bijzonder historisch pand uit 1828;
- Direct aan de Dieze en de dijk van Engelen;
- Indrukwekkende plafondhoogte van circa 3,49 meter;
- Fraaie oorspronkelijke plafondornamenten;
- Grote ramen en veel natuurlijke lichtinval;
- Vrij uitzicht over het water en het groene landschap;
- Eigen berging in het souterrain;
- De bijdrage aan de V.v.E. bedraagt € 120,10 per maand;
- Het voorschot voor de stookkosten is geschat op € 102,06 per maand (verrekend op werkelijk verbruik);
- Op korte afstand van Engelen en 's-Hertogenbosch;
- Er geldt een projectnotaris, te weten Huijbregts Notarissen Adviseurs te 's-Hertogenbosch.





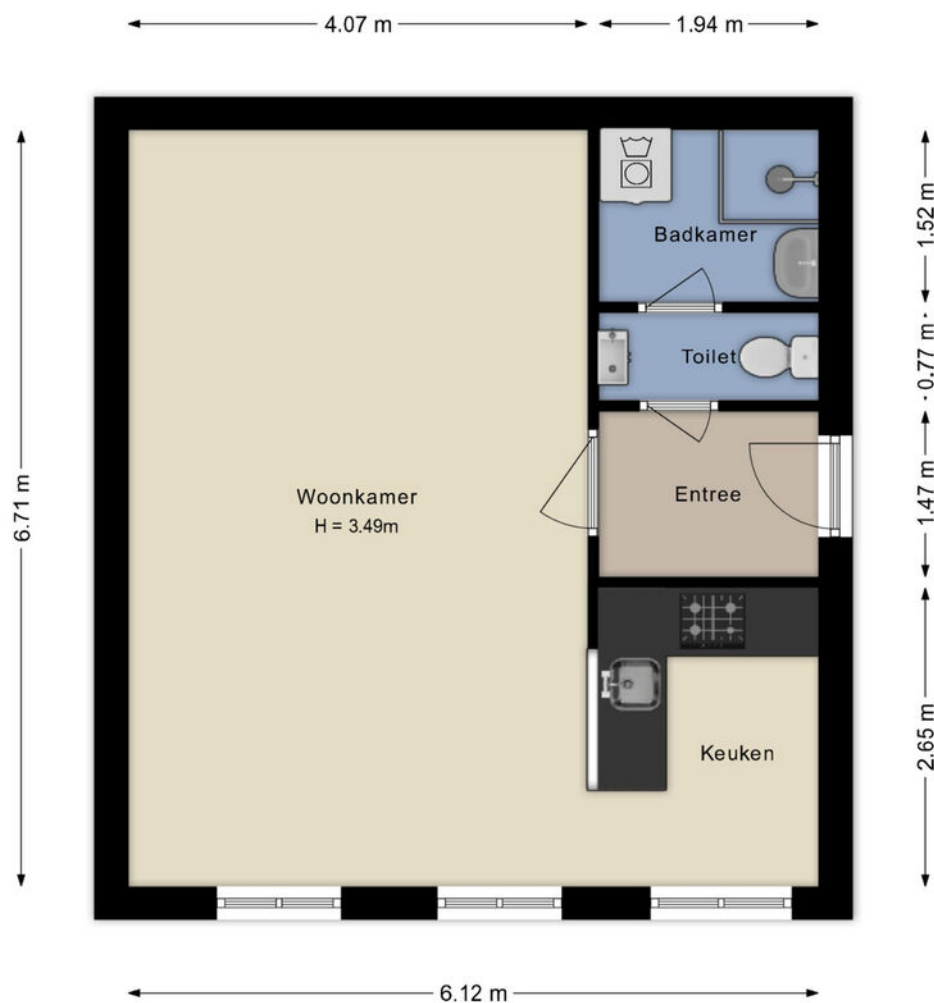
Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.



Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

APPARTEMENT



Begane grond

Graaf van Solmsweg 71A, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

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

Het betreft hier een projectnotaris, te weten Huijbregts Notarissen & Adviseurs te 's-Hertogenbosch.

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.

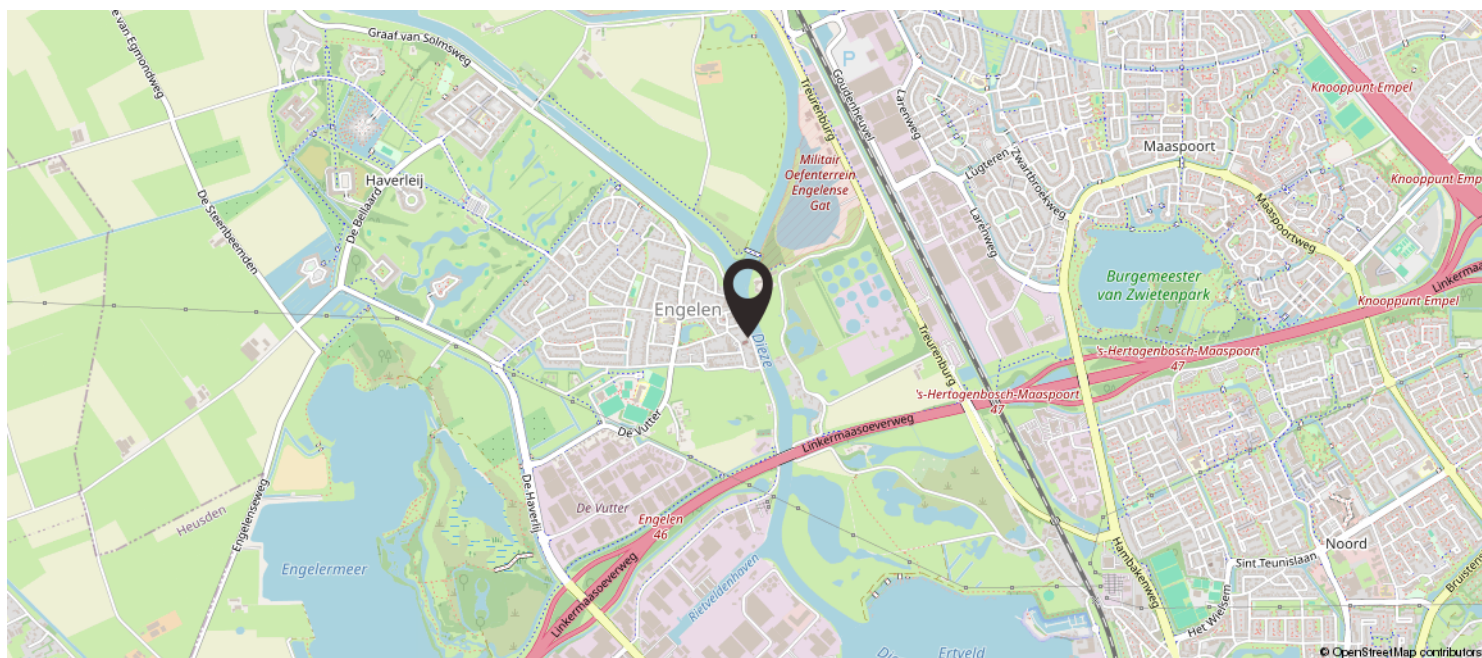
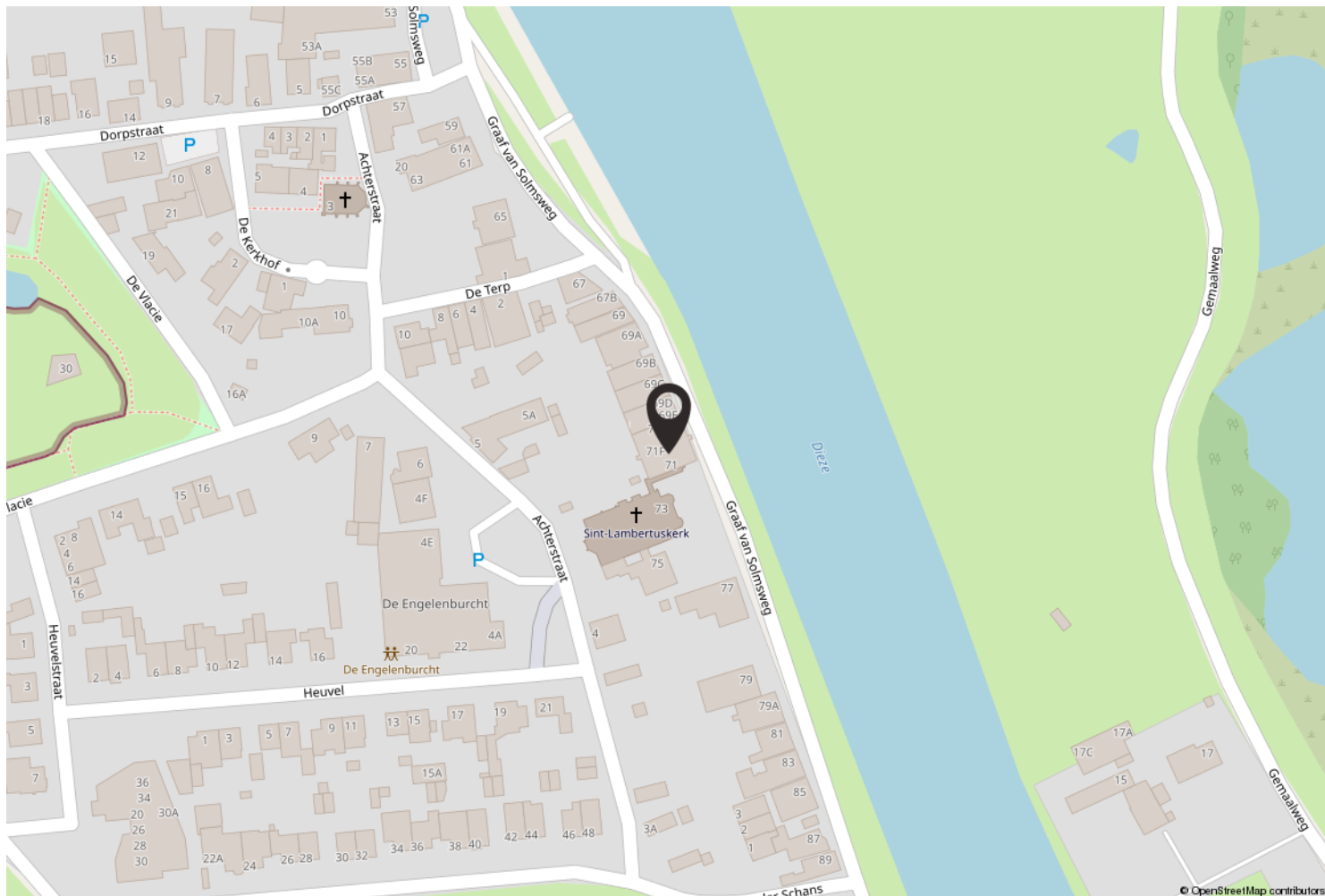
Algemeen

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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

LOCATIE OP DE KAART

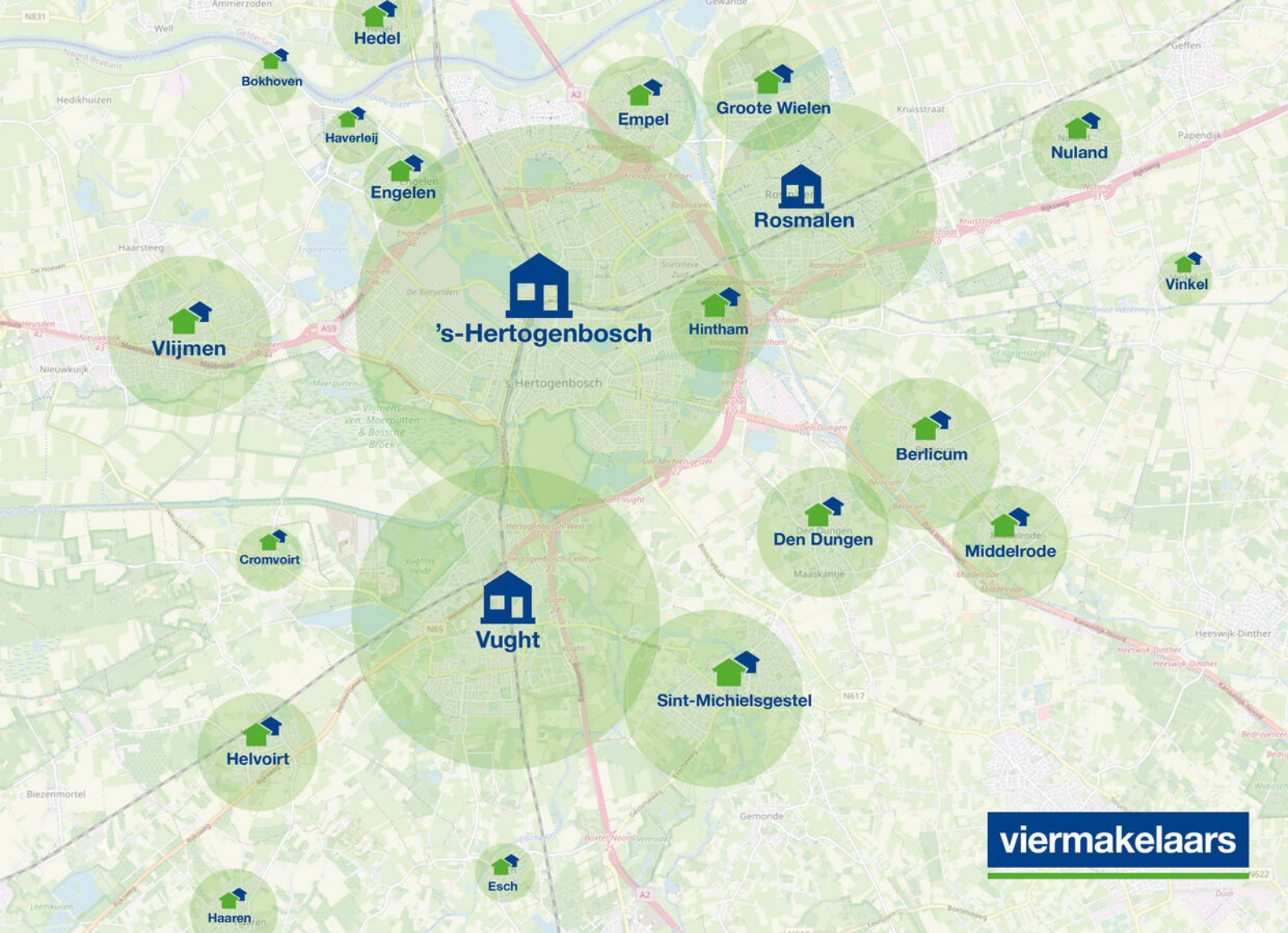




TEAM VIERMAKELAARS

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 14 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 vakkennis. 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