



A ++++

WONEN IN HET GROEN, IN EEN RUIME EN LICHT KASTEELWONING 'S-HERTOGENBOSCH, LELIËNHUYZE 2

viermakelaars

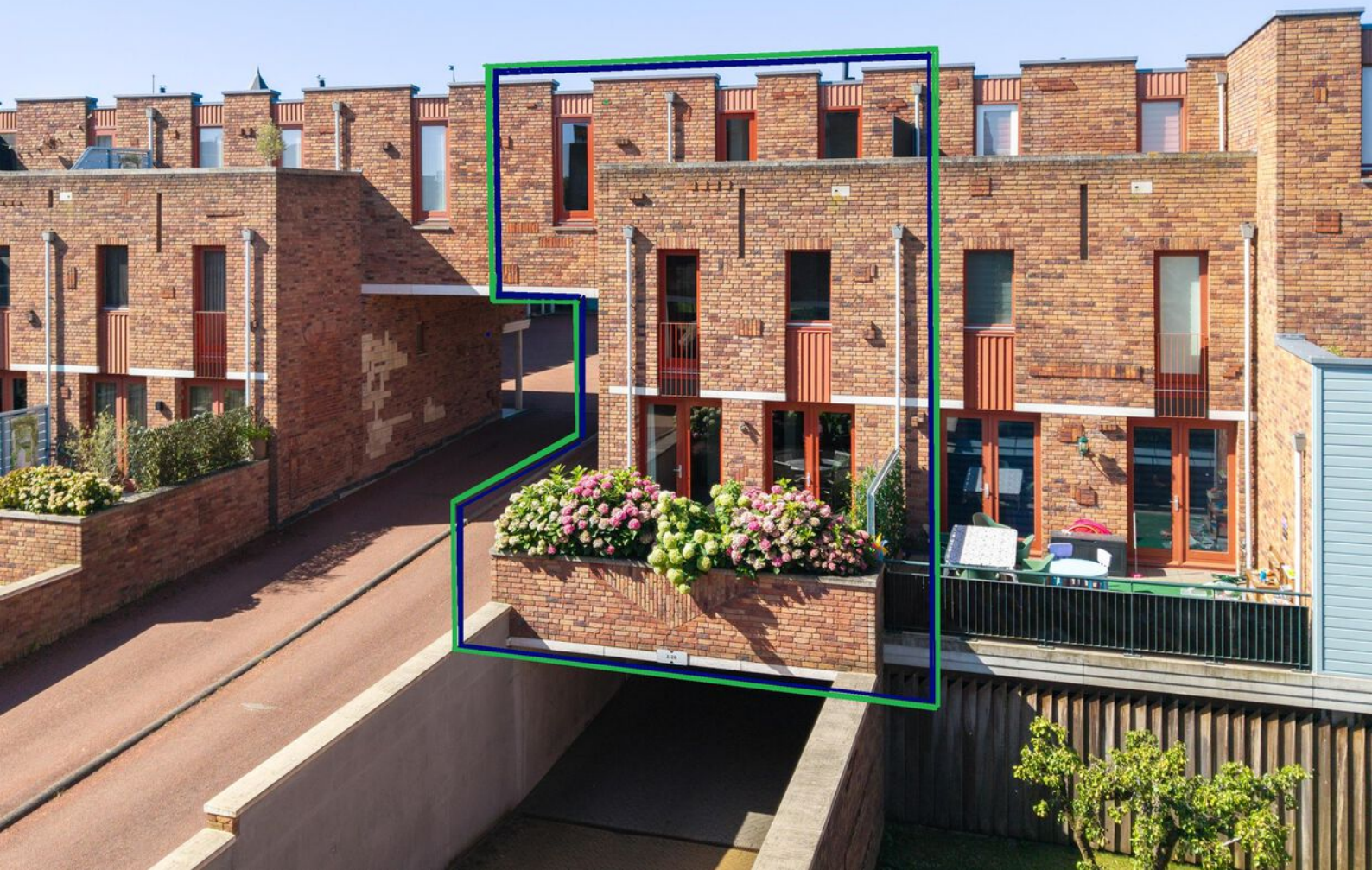
Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Woonlagen	: 3 plus 1
Dubbele bewoning	: goed mogelijk
Woonoppervlakte	: 176 m ²
Bouwjaar	: 2005

- ✓ 2 (dak)terrassen, 2 livings met open keukens, 4 Slaapkamers, 2 badkamers;
- ✓ Energielabel A;
- ✓ Veel (woon)ruimte, zowel binnen als buiten, rondom groen en water;
- ✓ 2 Eigen parkeerplaatsen, ruime berging;
- ✓ 3 etages, 4 niveau's in huis: bij dubbele bewoning heeft eenieder 2 volwaardige woonlagen.



WELKOM IN LELIËNHUYZE 2 TE 'S-HERTOGENBOSCH!

Welkom in deze bijzondere en ruime kasteelwoning met een overdekte entree, een keukenruimte en een ruime en lichte living met groot terras op de begane grond, 4 flinke slaapkamers, 2 badkamers, een extra woonkamer met open keuken op de tweede verdieping en op de top etage ook nog een geweldig dakterras. In de overdekte parkeergarage zijn 2 vaste, eigen parkeerplaatsen en een riante berging. De ruimte, het licht, de speelsheid en het uitzicht over de omgeving en het kasteel Leliënhuyze zijn een deel van het woongenot dat je hier vindt. Mede dankzij de fraaie overbouw over de doorgang geniet je hier van maar liefst 176 m² volledig nuttige woonoppervlakte.

Leliënhuyze is van de hand van architect Sjoerd Soeters, de geestelijk vader van project Haverleij, en bestaat uit een aantal verschillende typen appartementen en woningen, alle gebouwd in ambachtelijk en gedetailleerd metselwerk en uitgevoerd in natuurtinten, antraciet en terracotta. Het kasteel is omgeven door een prachtig waterlabyrint met dichtbegroeide laantjes, kronkelende slootjes en open plekjes om te wandelen of spelen. De entree is met een op afstand bedienbare slagboom (en 's-nachts met een poort) beschermd, hetgeen in combinatie met de uitstekende bewoning een veilig en rustig gevoel geeft.

Binnen de muren van het kasteel is eveneens volop groen aanwezig in de vorm van kasteeltuinen, pleintjes en hofjes. Het sfeervolle, autoluwe binnenplein met de volwassen boom die vanuit de parkeerkelder groeit vormt het middelpunt van het kasteel. Al met al een zeer compleet pand met zeer veel woonruimte en twee buitenruimtes, in een heel mooi kasteel op een prachtige locatie!



INDELING BEGANE GROND

Aan de fraaie pleinzijde ligt de overdekte entree tot de woning, via de voordeur of door de dubbele deuren naar de leefkeuken. Aan de entreehal liggen de uitgebreide meterkast (13 groepen, 4 aardlek schakelaars, 3 fasen aansluiting), garderobe ruimte, toiletruimte (met vrij hangend wandcloset, fonteintje), trapkast, trapopgang en de entree naar de living. De gehele begane grond is voorzien van een donkere natuurstenen vloer met comfortabele vloerverwarming, natuurstenen plinten en fraai afgewerkte wanden en plafonds.

De woonkamer is dankzij de dubbele openslaande deuren zeer licht en biedt veel uitzicht, onder andere over het eigen terras en de kasteeltuinen. Het terras is royaal (5,07 bij 4,95 meter), voorzien van mooie bloemen en planten en gelegen op het comfortabele noord-oosten.

In het midden van de begane grond ligt de keukenruimte, voorzien van kwalitatief hoogwaardige keukenmeubelen met houten deurtjes, een natuurstenen blad en goede Neff apparatuur zoals een koelkast, vriezer, combi oven, vaatwasser en een keramische kookplaat met 5 zones. De kamer aan het plein is uitstekend geschikt als eetkamer maar ook als werkkamer met uitzicht op het plein.













EERSTE VERDIEPING

Riante trap naar de eerste verdieping, waar vanaf de overloop alle vertrekken bereikbaar zijn. De slaapkamers zijn 'woningbreed' en daarmee zeer royaal. De eerste slaapkamer aan de pleinzijde is voorzien van een Frans balkon met dubbele openslaande deuren, en 2 ramen, waardoor een leuk uitzicht op het plein is.

De tweede slaapkamer op deze etage is het grootst en heeft ook een Frans balkon en een raam met uitzicht naar de buitenzijde van het kasteel. Beide kamers zijn mooi licht en netjes afgewerkt.

Centraal ligt de (eerste) badkamer met vloerverwarming, ligbad, wastafel, separate douche, handdoekradiator en een nis met aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger. Ook fijn: aan de hal ligt een separate toiletruimte met vrij hangend wandcloset en fonteintje.











TWEEDE VERDIEPING

Deze tweede etage is de verrassing van het huis en maakt de woning helemaal bijzonder. Deze moet je gezien hebben om alle mogelijkheden van de woning goed te doorgronden. De trap (met daarboven een extra opbergkast) loopt mooi door van de eerste naar de tweede etage: 'onderweg' naar boven kom je (na 9 treden) het extra woongedeelte tegen, een zeer ruime (3,58 meter brede en 8,28 meter lange) ruimte, ingericht als tweede living met open keuken. Aan de ene zijde bij de keuken is een hoog raam, (zoals op de foto te zien is in de vorm van een deur), aan de pleinzijde zijn dubbele openslaande deuren naar een charmant 'tea-for-two' balkonnetje, dat bij de nieuwbouw een dure maar leuke optie was. Vanuit deze living en vanaf het balkonnetje kijk je uit over het plein en heb je het echte kasteelgevoel. De ruimte is maar liefst 3,40 meter hoog. De keuken hier is ook compleet, met natuurstenen aanrechtbladen en goede Neff apparatuur, zoals een 5-pits gaskookplaat, koelkast, vriezer, vaatwasser en combi-oven.

5 Traptreden hoger liggen nog 2 slaapkamers en de tweede badkamer. Kamer 3 ligt aan de pleinzijde, is woningbreed en voorzien van een goede vloerbedekking en voldoende ruimte om te dienen als slaapkamer, werkkamer of kleedkamer. Slaapkamer 4 is een zeer fraaie slaapkamer, met hoge raampartijen en een deur naar het flinke dakterras van 2.78 bij 4.95 meter.

Het dakterras ligt op het noordoosten, een geweldige plek voor een ontbijt in de zon, maar ook om heerlijk te barbecueën en na te tafelen met vrienden in de zomermaanden.











BADKAMER OP DE 2E ETAGE

Centraal op deze etage ligt nog de tweede badkamer: betegeld tot aan het plafond en voorzien van een wastafel, douchecabine, vrij hangend wandcloset en zelfs een urinoir. Ook deze badkamer heeft aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger en in een kast zijn de boiler, de warmteterugwininstallatie en cv-combiketel (Remeha Calenta uit 2012) geplaatst.





PARKEREN, BERGING & V.V.E.

In de gemeenschappelijke parkeergarage onder het plein liggen nog twee vaste, eigen parkeerplaatsen en een flinke berging van 2.82 bij 3.62 meter, voorzien van elektra.

Voor bezoekers zijn er parkeerplaatsen beschikbaar in de parkeergarage. Daarnaast is bij de entree van Leliënhuyze voldoende parkeergelegenheid, inclusief laadpunten voor elektrische auto's.

De bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren voor de collectieve voorzieningen is € 89,40 per maand, onder andere inclusief de premie voor de opstalverzekering.



Speelvoorzieningen zijn er in het landschap maar ook in Slot Haverleij. Daar zijn verder kinderopvang mogelijkheden en een basisschool. Een tweede basisschool vindt u in Engelen.



Verder kun je op korte loopafstand, bijvoorbeeld bij Golfbaan De Haverleij of in Bokhoven, heerlijk op het terras zitten voor een lunch of diner. Bij het schitterende Engelermeer kun je bovendien heel mooi wandelen en zwemmen.





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.

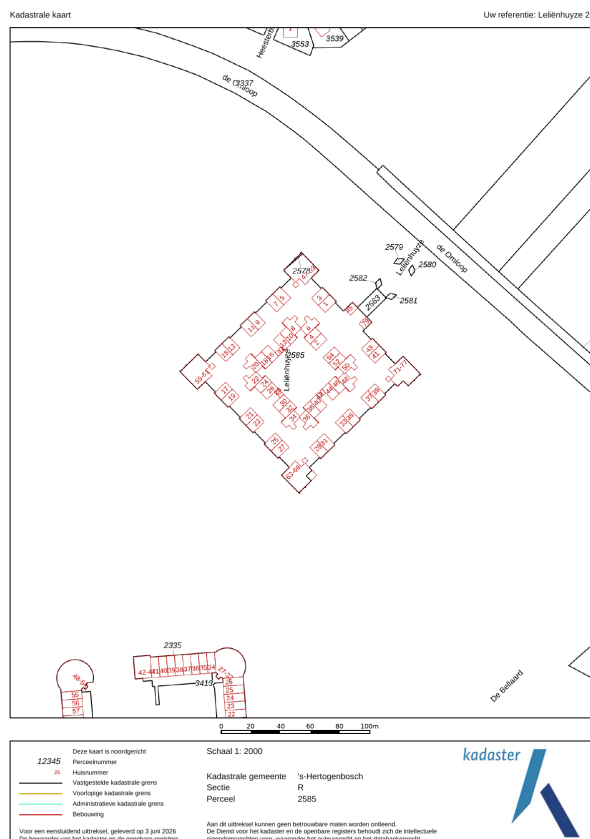
WONEN IN LELIËNHUYZE



WONEN IN LELIËNHUYZE

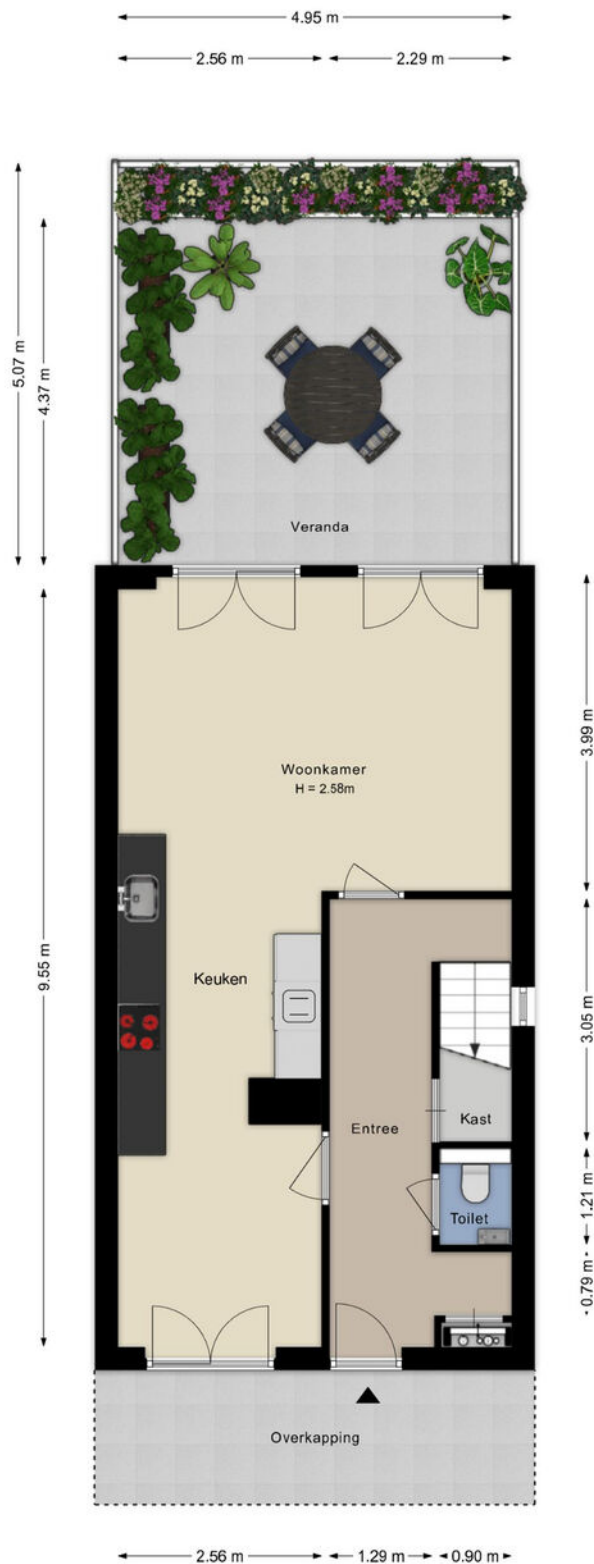
Kasteel Leliënhuize ligt in het hart van project landgoed Haverleij, te midden van water en het parkachtige landschap. Bovendien zijn de belangrijke centrale verkeersaders A-59 en A-2 binnen enkele minuten bereikbaar. In de verte liggen de brug van Hedel, de brug van Zaltbommel. Engelen, Vlijmen en 's-Hertogenbosch liggen met al hun voorzieningen naast de deur: de eerste supermarkt ligt al op 1.000 meter.

Er is een bushalte voor de deur en per auto is het 10 minuten naar het station van 's-Hertogenbosch, het overdekte winkelcentrum "Helftheuvelpassage" of het (uitgebreide winkel-) centrum van Vlijmen. Wandel-, fietspaden en binnenwegen leiden door de Haverleij, naar Engelen maar ook via Hedikhuizen, Bokhoven en de Maasdijk naar het karakteristieke Heusden.



PLATTEGROND

BEGANE GROND

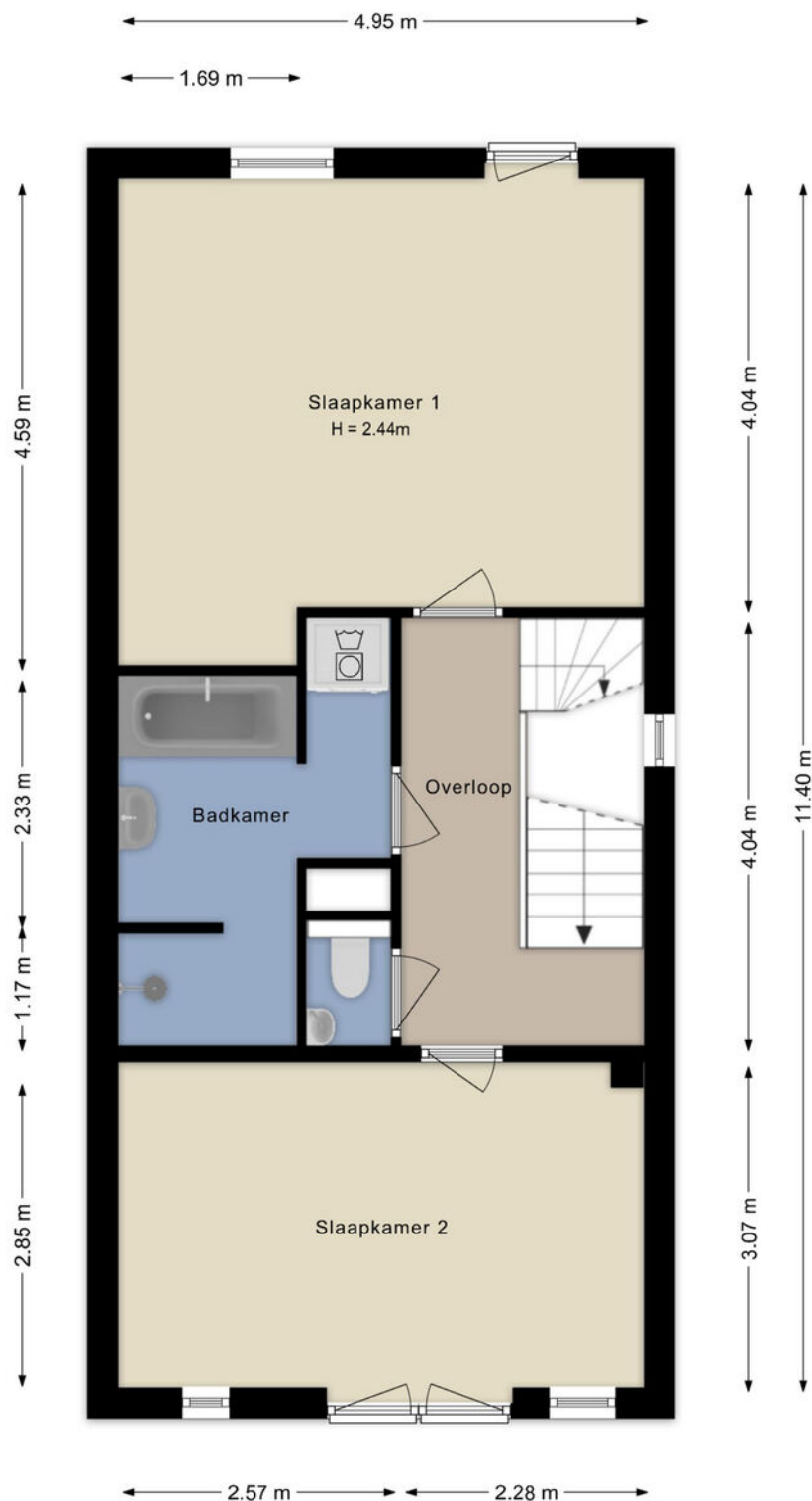


Begane grond
Leliënhuize 2, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping
Leliënhuize 2, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING

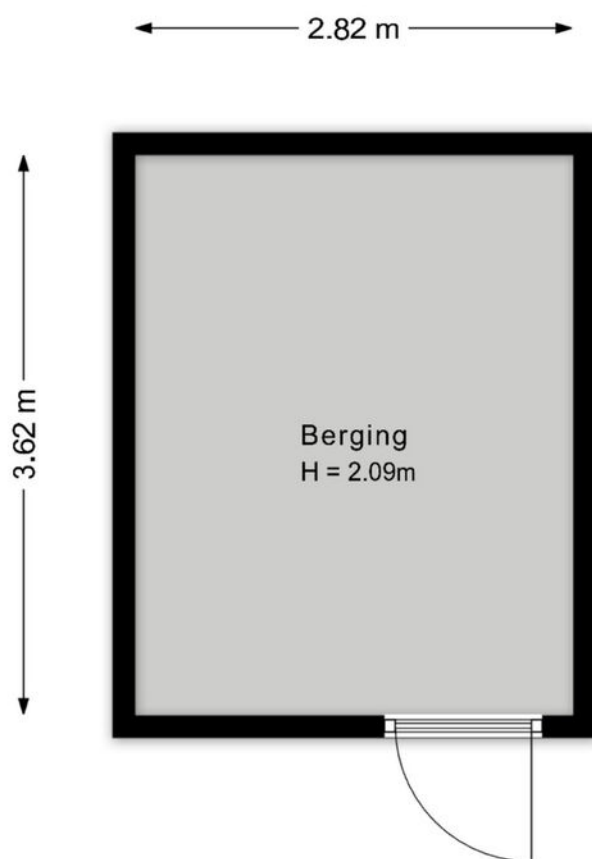


Tweede verdieping
Leliënhuize 2, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BERGING

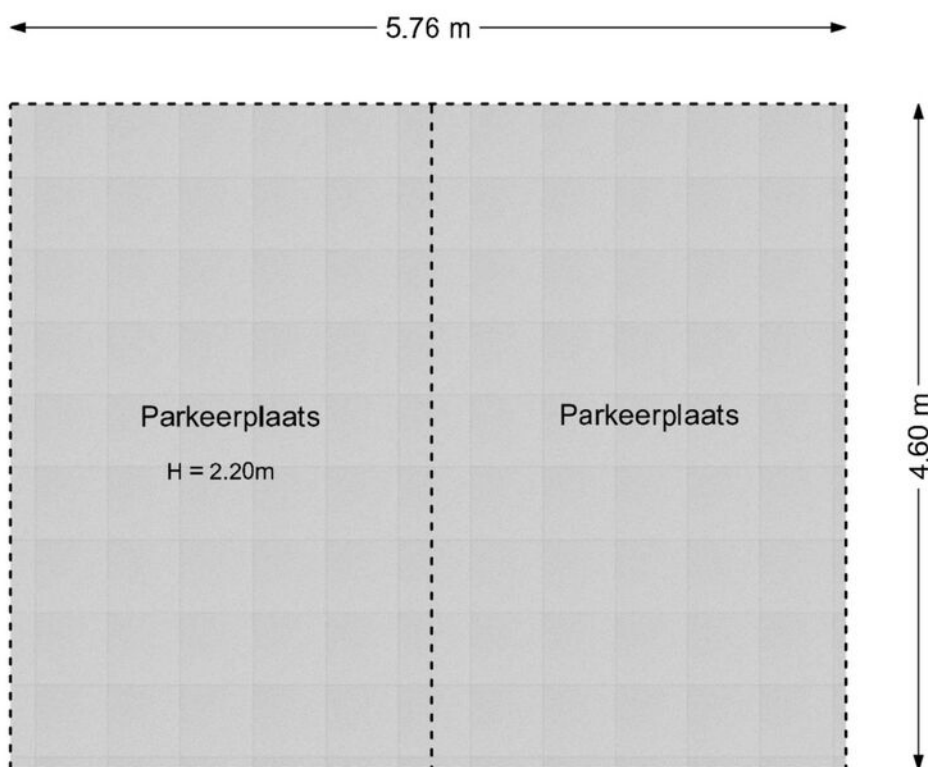


Berging
Leliënhuize 2, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

PARKEERPLAATSEN

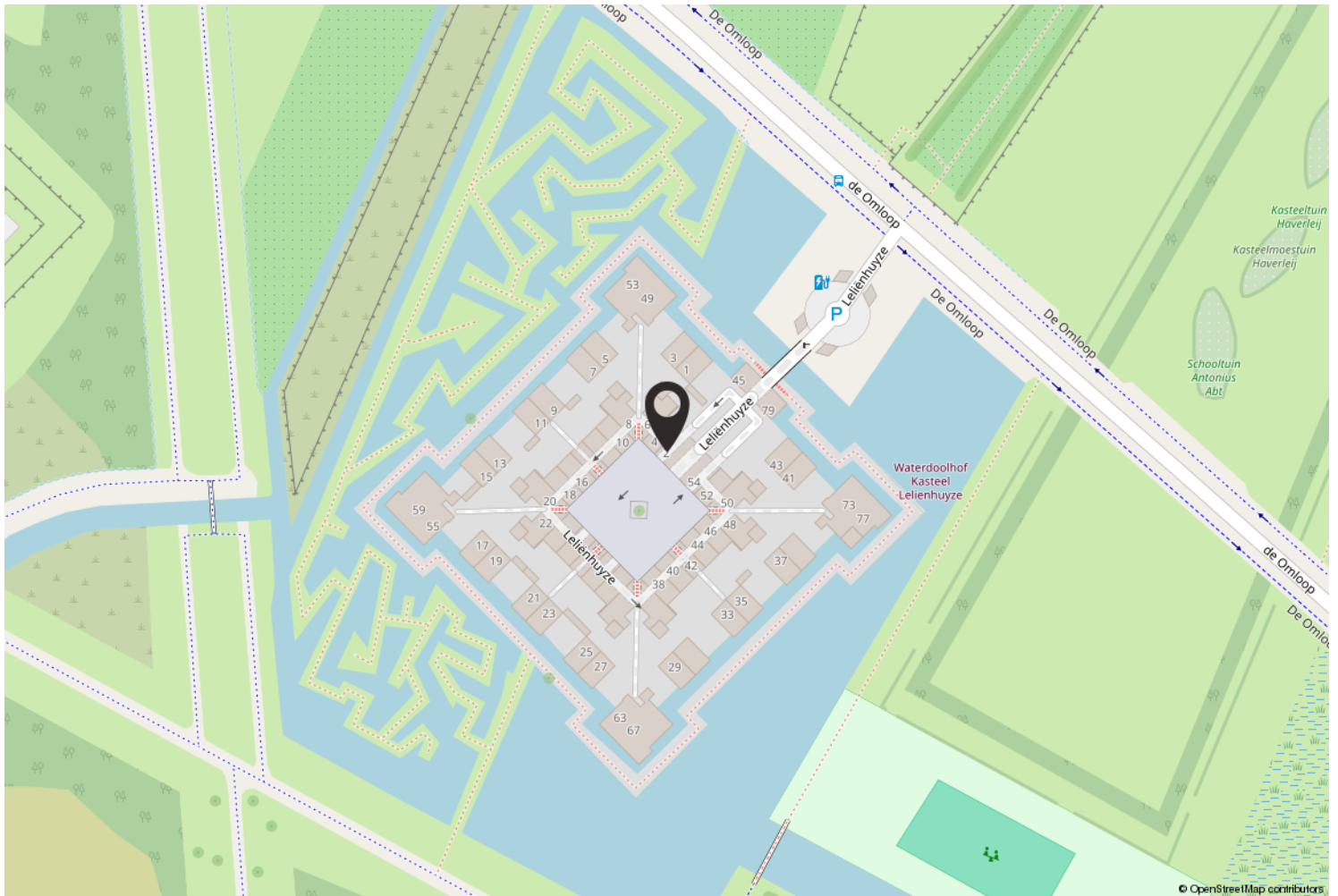


Parkeerplaatsen

Leliënhuize 2, '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		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schappen in trapkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	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
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Urinoir	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- WTW	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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.

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