



**NIEUWBOUW, MET TUIN, BALKON, DAKTERRAS, 5 SLAAPKAMERS, 2 BADKAMERS**  
**'S-HERTOGENBOSCH, VELDERWOUDE 59**

**viermakelaars**

Tel. 073 621 5656 | [www.viermakelaars.nl](http://www.viermakelaars.nl)



# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar : 2026  
Woonoppervlakte : 172 m<sup>2</sup>  
Bouwrente : geen  
Overdrachtsbelasting : 2 %

- ✓ De gehele woning is voorzien van vloerverwarming, met zoneregeling per vertrek;
- ✓ Alle isolatie waardes zijn naar de normen van 2026, het definitieve energie label wordt bepaald direct na oplevering;
- ✓ De binnendeuren zijn stompe deuren in stalen kozijnen;
- ✓ De interieurfoto's zijn impressies.





## WELKOM IN VELDERWOUDE 59 TE 'S-HERTOGENBOSCH!

---

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.

# INDELING VELDERWOUDE 59

Een riante nieuwbouwwoning, in een fraaie groene omgeving waar het prettig wonen is.

Het huis is vanaf het fundament van de parkeergarage opnieuw opgebouwd, met de isolatiewaardes van 2026. Het betreft een zeer ruim huis met 3 volledige woonverdiepingen, een tuin op het oosten, grenzend aan de leefkeuken. Het grote balkon ligt op het westen en sluit aan op de woonkamer. Vanuit de woonkamer en vanaf het terras is er een mooi uitzicht over het landschap van de Haverleij. Er zijn 5 slaapkamers, 2 badkamers, een dakterras op het oosten (met deels zuiderzon) en verder 2 vaste eigen parkeerplaatsen en een riante berging in de afgesloten parkeergarage. Door de gunstige ligging op de zon kun je op ieder moment van de dag kiezen tussen zon en schaduw. Voor de deur liggen een voortuin, een weggetje en beukenhagen, met zicht over het pad naar het landschap. Centraal in Velderwoude ligt een groot verkeersluw (speel)plein met mooie bomen, dat in maart 2026 opnieuw is ingericht.

Begane grond:

Ruime tuin op het oosten, en dus deels op het zuiden. Hier heb je heerlijk de zon in de ochtend, tot in het begin van de middag. Voordeur naar entreehal met toiletruimte, uitgebreide meterkast en toegang tot de leefkeuken. De eetkamer en keuken zijn ook direct vanuit de tuin bereikbaar. Vanuit de bouw worden er aansluitingen gemaakt voor een keuken met bijkeuken, zoals aangegeven op de tekening.

Er zijn er ook die de ruimte nog meer 'open' houden, zoals aangegeven op de optie-plattegrond.

Aan de zijde van het landschap ligt de woonkamer, met door de 3 Franse balkondeuren een riant uitzicht naar buiten. De middelste deur leidt naar het royale uitstekende balkon op het westen, vanwaar je in alle rust van de schaduw of de zon kunt genieten, tot zonsondergang.

## FIJN OM TE WETEN:

---

- Alle woonlagen hebben een praktische indeling met veel bergruimte;
- Veel licht en uitzicht door Franse balkondeuren en royale buitenruimtes;
- Het dakterras en balkon bieden vrij uitzicht;
- Twee ruime privéparkeerplaatsen in de afgesloten, comfortabele parkeergarage;
- Rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving met recent vernieuwd centraal plein.





## WAT IS ER GEBEURD?

Naar aanleiding van een brand in de parkeergarage zijn een aantal woningen en appartementen in Velderwoude vanaf de fundering opnieuw opgebouwd, door Bouwbedrijf Pennings. Nu komen twee nieuwbouw woonhuizen, een groot appartement (138 m<sup>2</sup>), twee nog grotere hoekappartementen (178 m<sup>2</sup>) en een prachtig penthouse (182 m<sup>2</sup>) beschikbaar.



























## VERDIEPINGEN

Op de eerste verdieping, aan de pleinzijde (op het oosten), ligt een ruime slaapkamer met een schuifpui naar een groot dakterras over de volle breedte van de woning. Een ideale, mooi lichte werk- of slaapkamer. Aan de zijde van het landschap liggen twee slaapkamers, die desgewenst kunnen worden samengevoegd tot één grote slaapkamer. Franse balkondeuren bieden een mooi uitzicht. Centraal op de etage ligt een grote inpandige bergruimte waar de Intergas HReco 36 CW5 c.v. combiketel, de mechanische ventilatie-unit en de aansluitingen voor de wasmachine en droger zijn geplaatst. Op deze etage bevindt zich ook een handige tweede badkamer met ruimte voor een douche en een wastafel.

Op de tweede etage, oftewel de slaapetage, liggen twee grote slaapkamers en de grootste badkamer. De slaapkamer aan de pleinzijde is 3 bij 5,15 meter. De grootste slaapkamer aan de buitenzijde is maar liefst 4,40 bij 5,15 meter; met 2 deuren met Franse balkons is dit een fantastische master bedroom. Tussen de slaapkamers ligt de grootste badkamer van het huis, met ruimte voor een ligbad met douchemogelijkheid, een vrijhangend wandcloset, een dubbele wastafel en een handdoekradiator. Een huis met 2 badkamers is ideaal voor een gezin met (meerdere) kinderen.

In de parkeerkelder, bereikbaar via lift en trap, liggen 2 royale, vaste eigen parkeerplaatsen en een grote berging van 13,5 m<sup>2</sup> met elektra. De auto's staan er altijd droog, in de winter warm en in de zomer koel. Op de parkeerplaats kan een laadpunt voor een elektrische auto worden geplaatst; de loze leiding naar de meterkast is al aanwezig. De bergingen hebben brede deuren en zijn uitstekend bereikbaar, waardoor fietsen en andere spullen gemakkelijk naar binnen kunnen.

















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.



# ALGEMEEN

- De nieuwbouw wordt verkocht tegen de reguliere kosten koper (2% overdrachtsbelasting, notariskeuze is aan koper) en zonder bouwrente. De koper betaalt bij transport van de woning, niet eerder;
- De gehele woning voorzien van vloerverwarming en een Intergas HReco 36 CW 5 c.v. ketel;
- De geïsoleerde begane grondvloer van de woning heeft een Rc isolatie waarde van 4,5 m<sup>2</sup>K/W, de gevel 3,4 m<sup>2</sup>K/W (de aluminium gevel beplating), van 4,5 m<sup>2</sup>K/W (de gemetselde gevel) en het dak 6,3 m<sup>2</sup>K/W;
- Het geheel wordt casco opgeleverd;
- De binnendeuren in de woning zijn stompe deuren in stalen kozijnen;
- De uitgebreide meterkast is voorzien van ruim voldoende groepen;
- De woning is voorzien van mechanische ventilatie;
- Glas, papier en restafval kunt u continu kwijt in de twee containerruimtes aan het plein.

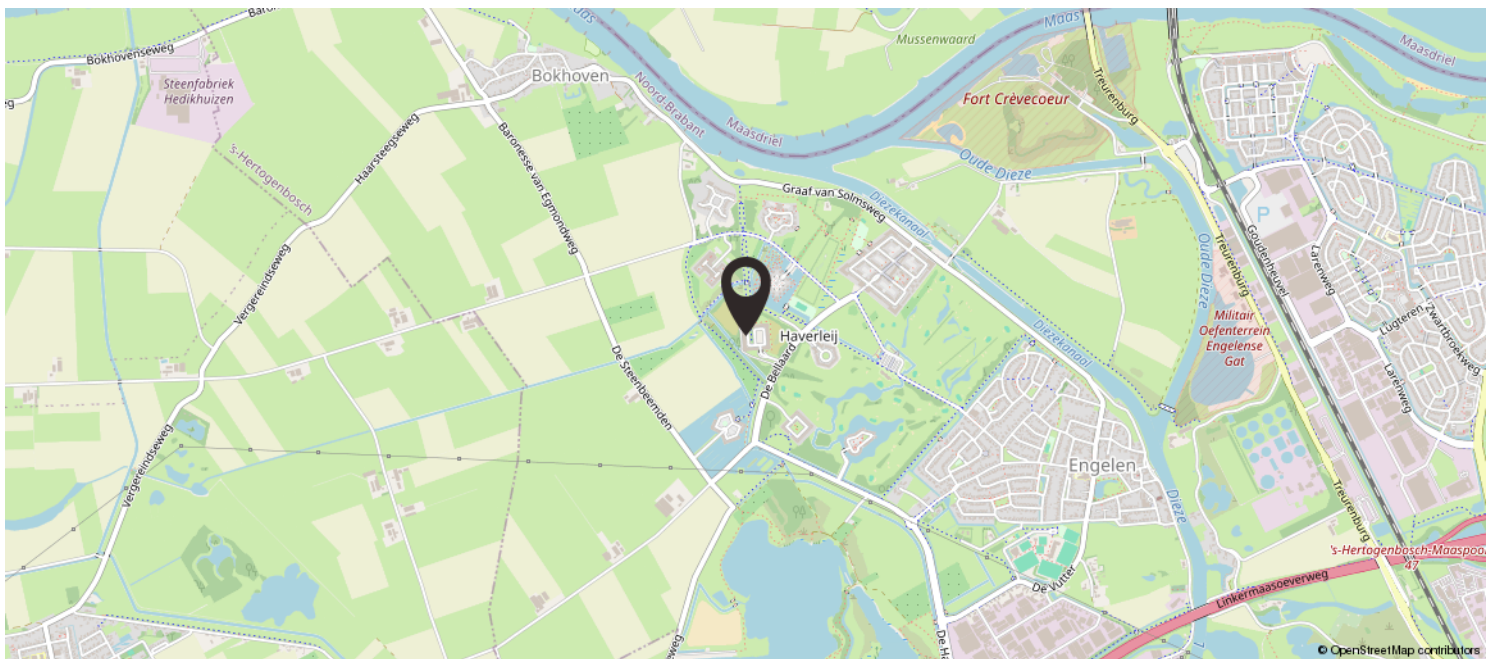
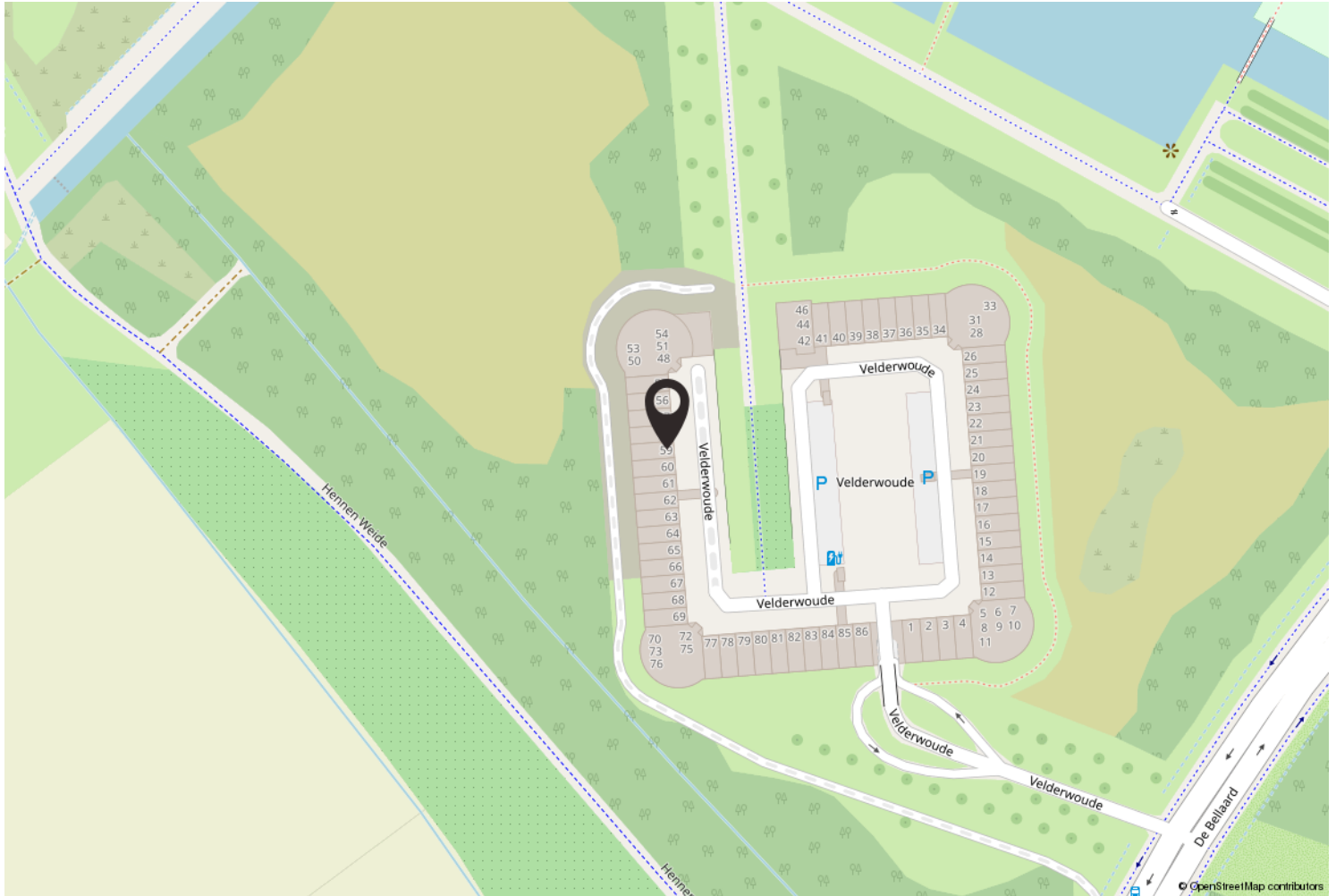
## VERENIGING VAN EIGENAREN

---

- Op korte termijn kunnen alle leden van de V.v.E. een aantal zonnepanelen laten plaatsen op het gemeenschappelijke dak;
- 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 € 272,84 per maand, onder andere inclusief de opstalverzekering, glasverzekering, alle 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.



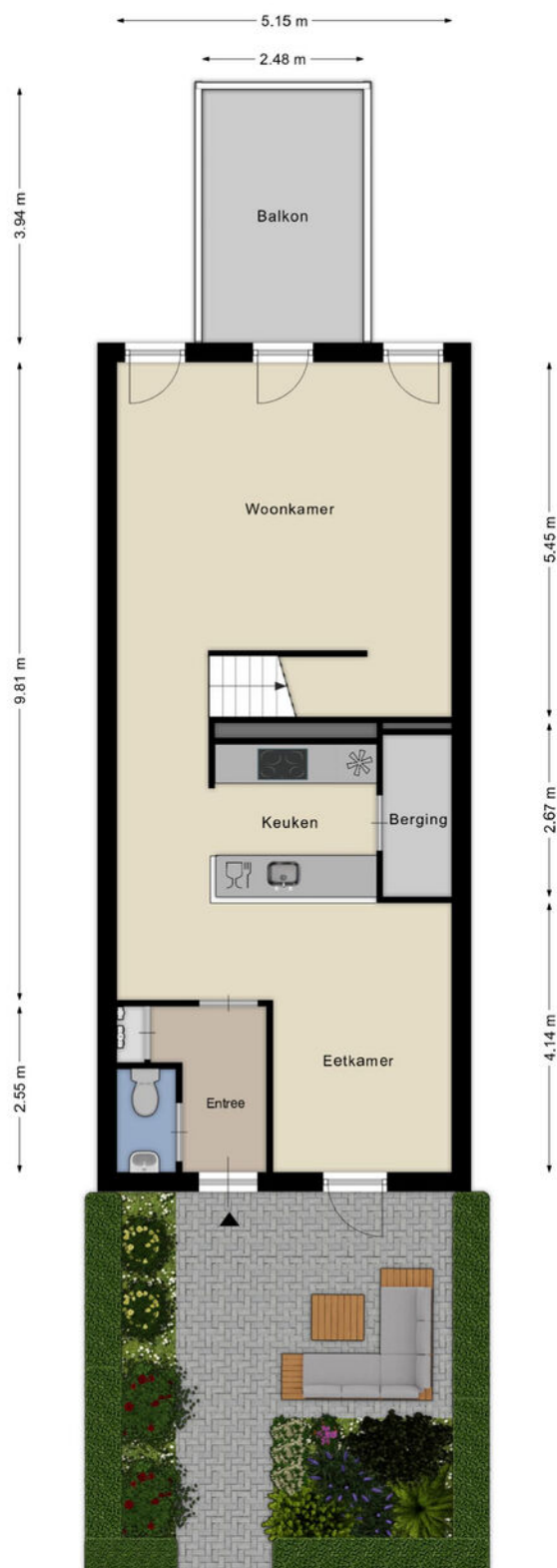
# LOCATIE OP DE KAART





# PLATTEGROND

## BEGANE GROND MET TUIN



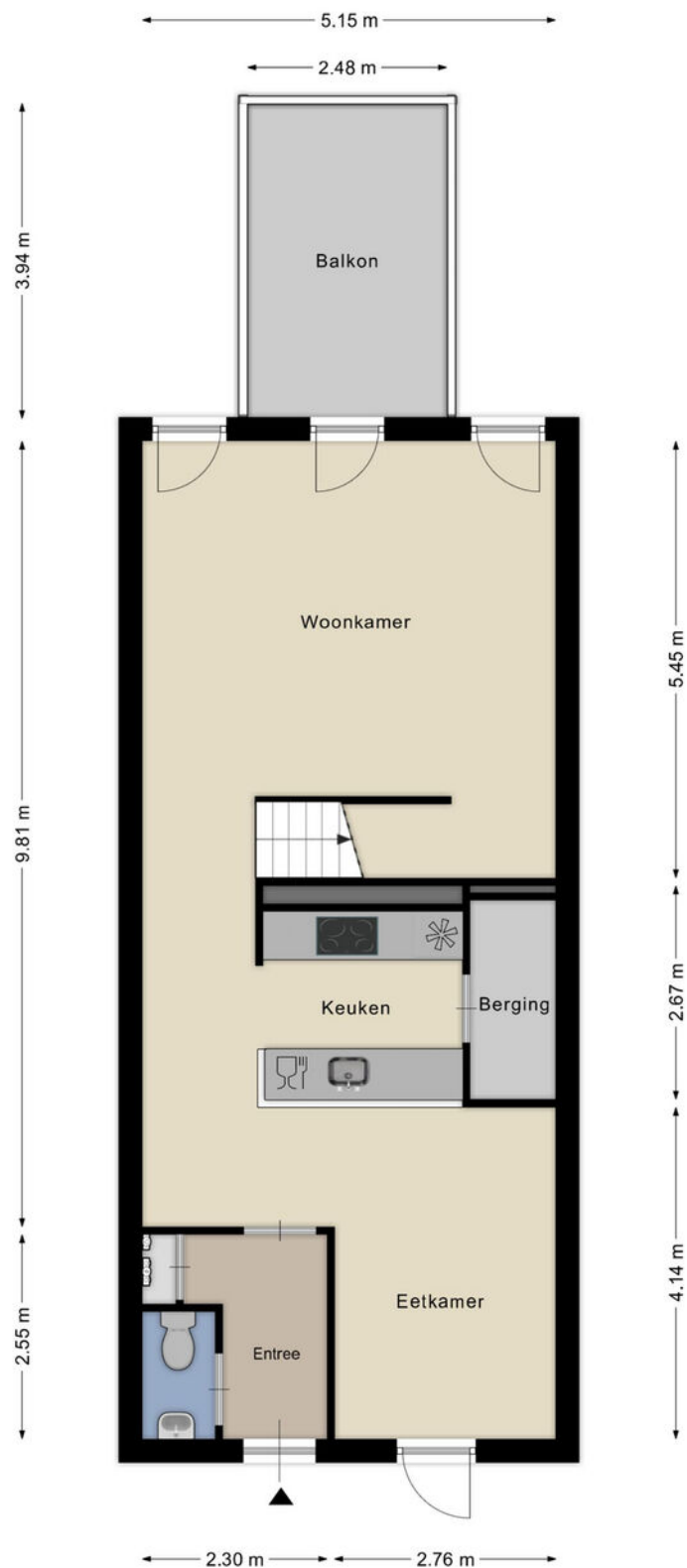
Begane grond  
Velderwoude 59, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



# PLATTEGROND

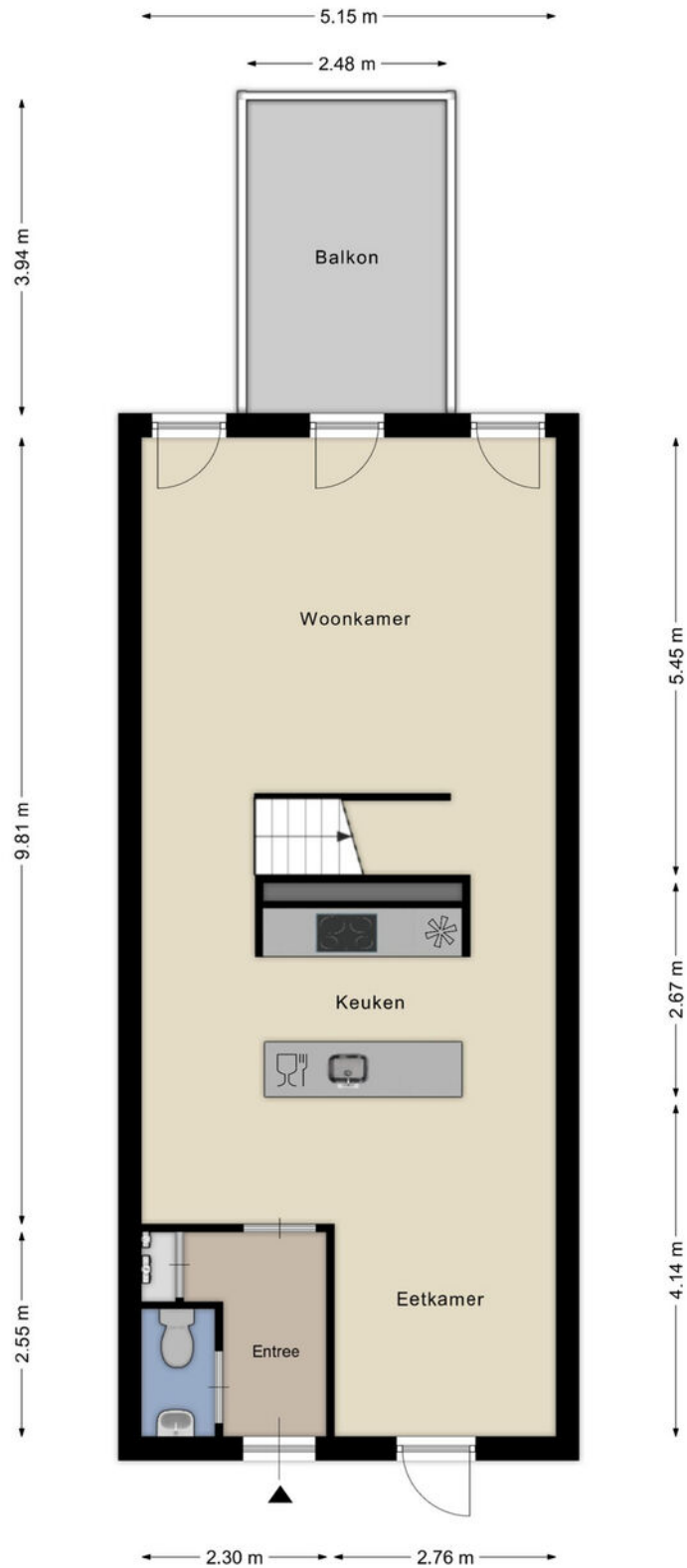
## BEGANE GROND



Begane grond  
Velderwoude 59, 's-Hertogenbosch  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



# BEGANE GROND OPTIE KEUKEN

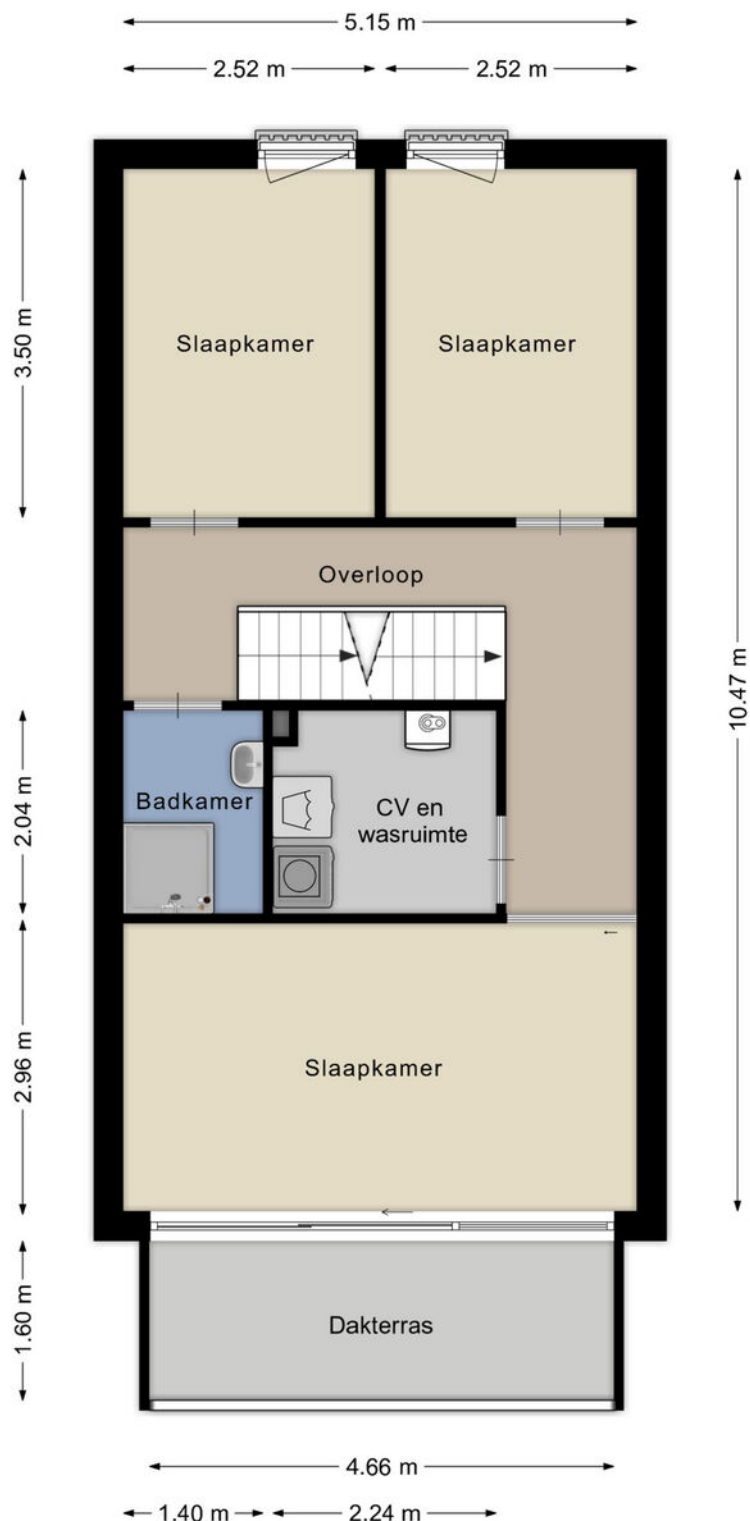


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



# PLATTEGROND

## EERSTE VERDIEPING

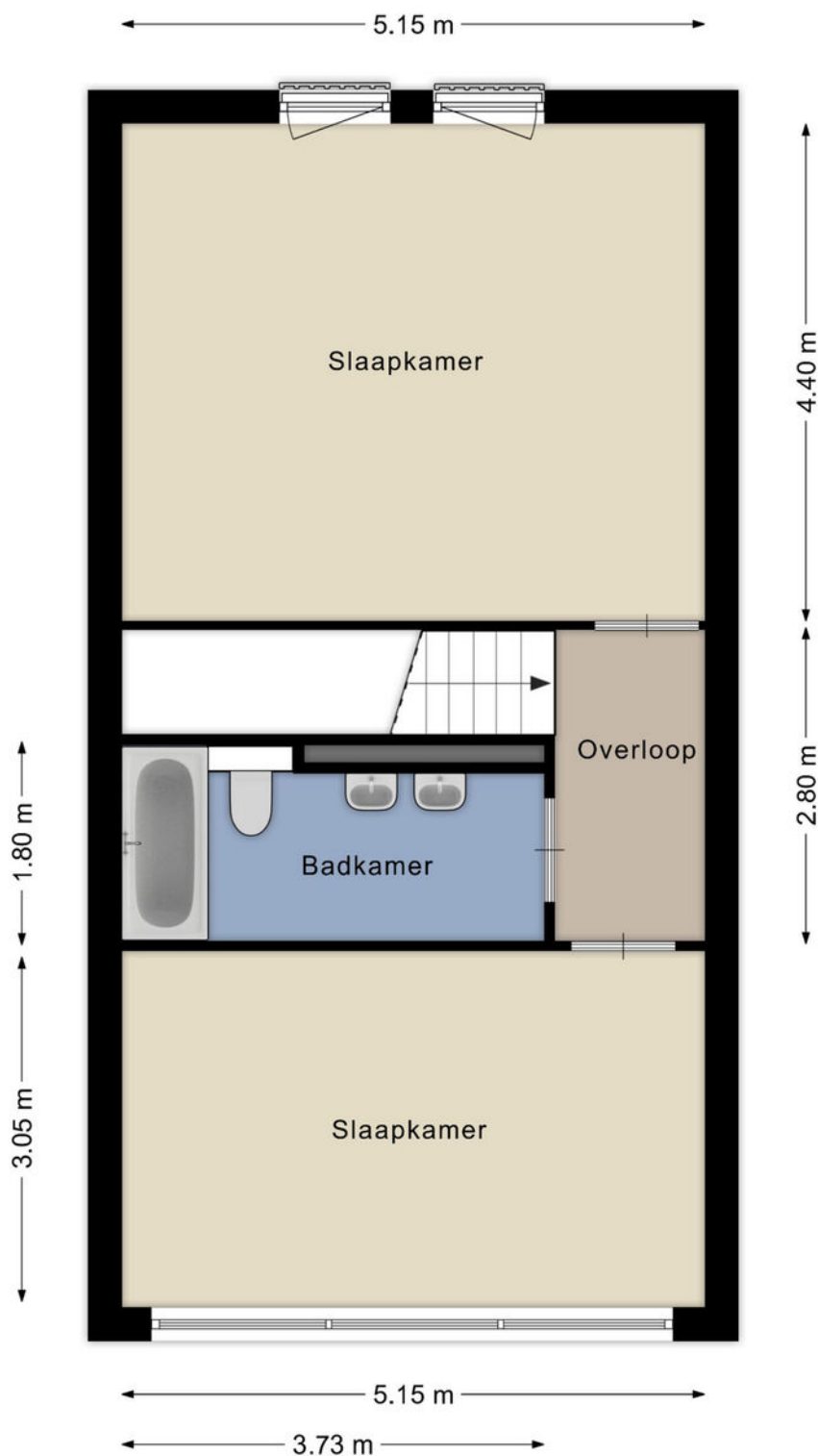


**Eerste verdieping**  
**Velderwoude 59, 's-Hertogenbosch**  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



# PLATTEGROND

## TWEEDE VERDIEPING

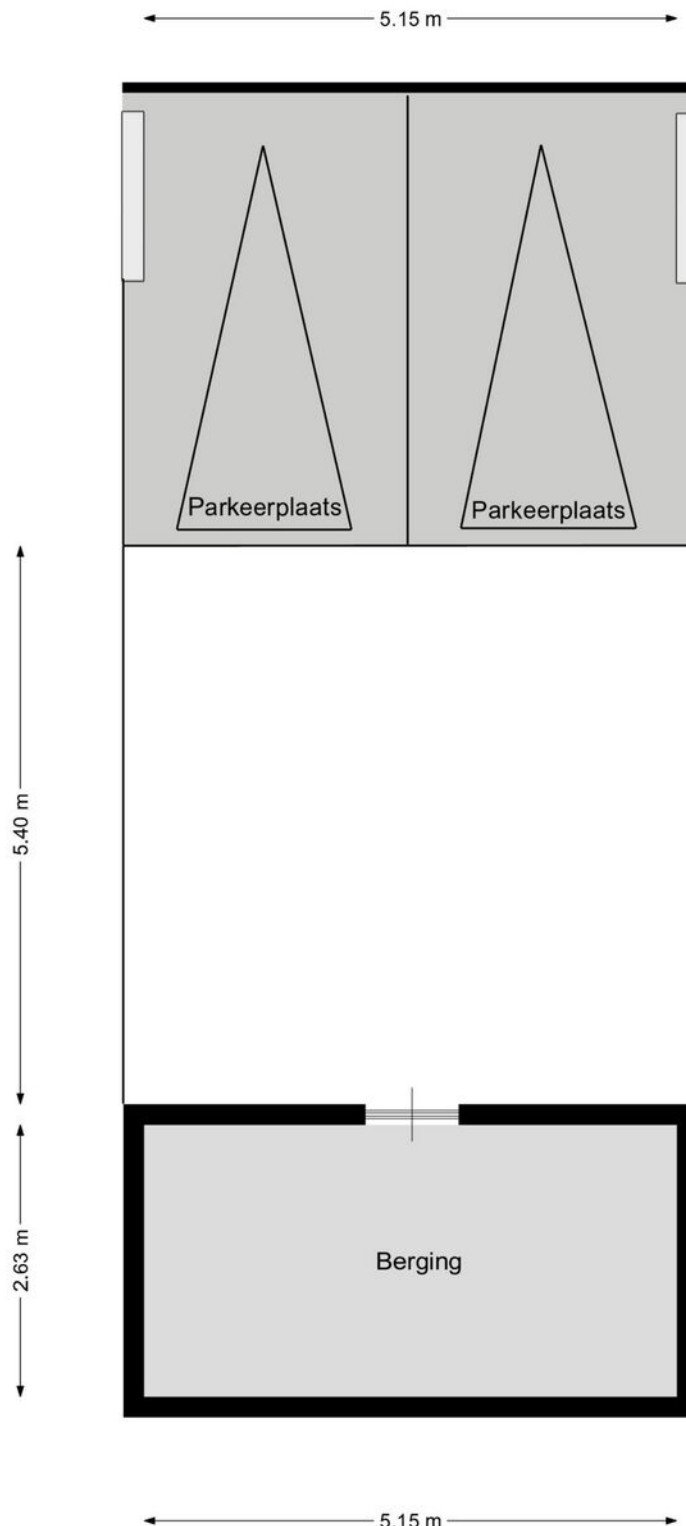


**Tweede verdieping**  
**Velderwoude 59, 's-Hertogenbosch**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# PLATTEGROND

## BERGING EN PARKEERPLAATSEN



**Berging**  
**Velderwoude 59, 's-Hertogenbosch**  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



**Algemeen.**

Wij herstellen uw woning onder de zekerheid van SWK-garantie. Voor dit project zijn de modules I 2024 en II B 2024 van SWK van toepassing. Dit betekent dat u kunt rekenen op duidelijke afspraken en betrouwbare kwaliteit. Module II B verwijst naar het Bouwbesluit dat gold op het moment van de bouwvergunning in 1999. We realiseren de woning zoveel mogelijk in de oorspronkelijke stijl volgens de normen geldend ten tijde van afgifte vergunning in 1999, maar met de voordelen van moderne materialen en technieken.

**Grondwerken.**

Hiertoe behoren alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen.

**Terreininrichtingen.***Bestrating.*

- Naar de voordeur wordt een entreepad voorzien.
- De bestrating en overige infrastructuur rondom het gebouw behoren tot de openbare ruimte en worden hersteld naar de oorspronkelijke situatie.

*Erfafscheidingen.*

- De erfafscheidingen van de voortuinen van de woningen worden uitgevoerd in beukenhagen, die niet verwijderd mogen worden.

**Voorzieningen.***Parkeren.*

- Per woning zijn twee eigen parkeerplaatsen beschikbaar, die zijn ondergebracht in de kelder.  
De kelder is alleen toegankelijk voor de bewoners van het wooncomplex.  
De auto-entree van de parkeerkelder bestaat uit een garagedeur die door middel van een handzender open gaat.  
De parkeerkelder is voor voetgangers bereikbaar door middel van een aantal liften en trappen, deze hebben allen toegangsdeuren die afsluitbaar zijn.
- Het plafond van de parkeerkelder is afgewerkt met geïsoleerde houtwolcementplaten.

*Afvalverwerking.*

- Op het buitenterrein staan voorzieningen om afvalcontainers te stallen. De ruimte is gezamenlijk eigendom.

*Bergingen.*

- Voor elke woning is er in de kelder een berging. Sommige bergingen bestaan uit twee kleinere bergingen. Deze bergingen hebben scheidingswanden van kalkzandsteen en beton. De wanden zijn onafgewerkt (ruw).
- Het kozijn van de berging wordt uitgevoerd in hardhout en voorzien van een HPL vlakke dichte deur. De deur wordt uitgevoerd met een cilinderslot, gelijksluitend met de woning.
- Het plafond in de bergingen is afgewerkt met geïsoleerde houtwolcementplaten.
- Nuts- en rioleringsleidingen in de bergingen worden brandwerend omtimmerd.

**Constructie.***Fundering.*

- De fundering van het wooncomplex bestaat uit gewapende betonnen funderingsbalken, die op betonnen palen rusten.

*Keldervloer/bergingsvloer.*

- De parkeerkeldervloer en bergingsvloer zijn in het werk gestorte betonnen vloeren, monolitisch afgewerkt.

*Begane grondvloer.*

- De begane grondvloer wordt uitgevoerd in gewapend beton, met een isolatiewaarde van minimaal  $R_c=4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ .

*Verdiepings- en dakvloeren.*

- De verdiepings- en dakvloeren worden uitgevoerd als een gewapende betonnen vloer.

*Woningscheidende wanden.*

- De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in gewapend beton van 25 cm dik en van 2x16 cm dik ter plaatse van de dilatiewanden.

**Gevels en dakafwerking.***Gevelmetselwerk.*

- De gevels van de woningen worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen, gelijkend aan bestaand.
- De binnenspouwbladen van de voor- en achtergevels worden uitgevoerd in een houten stijl- en regelwerk, waartussen de isolatie is aangebracht. De binnenzijde wordt afgewerkt met gipsplaten.

- De isolatiewaarde van de buitengevels van de woningen bedraagt  $R_c=4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ .

#### *Gevelbekleding.*

- De buitengevelbekleding wordt uitgevoerd in gegolfde, in kleur gecoat, aluminium beplating.

#### *Gevelkozijnen, ramen en deuren.*

- De buitenkozijnen worden vervaardigd van hardhout en voorzien van alle benodigde draaiende delen. Het schuifraam en de schuifpui worden vervaardigd van blank geanodiseerd aluminium.
- Ten behoeve van de ventilatie worden in de ramen en puien waar nodig zelfregulerende roosters opgenomen.
- De kozijnen worden aan de buitenzijde afgewerkt met een aluminium waterslagprofiel.
- De entree deur van de woning betreft een afgelakte, dichte deur.
- De overige buitendeuren en frans balkondeuren worden vervaardigd van hardhout met glasopening(en).
- Al het toegepaste hardhout is afkomstig uit verantwoord beheerde bossen en wordt geleverd met FSC®-certificering.

#### *Buitenbeglazing.*

- Er wordt isolerende HR++-beglazing toegepast in alle buitenkozijnen van de woningen.

#### *Hang- en sluitwerk.*

- De toegangsdeur van de woningen wordt voorzien van een meerpuntssluiting, cilinderslot en een briefplaat.  
De (Franse) balkon-/terrasdeuren, die bereikbaar zijn volgens de eisen van het bouwbesluit, worden tevens voorzien van een meerpuntssluiting en cilindersloten. De cilindersloten worden geleverd in gelijksluitende serie.  
De draaiende delen zijn voorzien van veiligheidsscharnieren. Al het hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen voldoet aan de gestelde eisen volgens het bouwbesluit van 1 januari 1999.

#### *Buitenschilderwerk.*

- De gevelkozijnen, deuren en ramen worden dekkend geschilderd in dezelfde kleur als bestaande situatie.

#### *Hekwerken.*

- Op de gemetselde borstwering van de dakterrassen wordt een stalen, thermisch verzinkte leuning aangebracht.  
De Franse balkons worden uitgevoerd als stalen, thermisch verzinkte spijlenhekken.  
Het hekwerk van het uitstekende balkon van woningtype B wordt uitgevoerd als een stalen, thermisch verzinkte spijlenhek.

#### *Dakafwerking.*

- Op de dakvloer van de woningen wordt een isolatielaag aangebracht, voorzien van een bitumineuze dakbedekking en grind. Ter plaatse van de dakterrassen worden betontegels aangebracht.  
De daken van de woningen hebben een isolatiewaarde van gemiddeld  $R_c=6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ .

#### *Uitstekend balkon.*

- Het uitstekend balkon van woningtype B wordt uitgevoerd in een stalen, thermisch verzinkte constructie met hardhouten delen als vloerafwerking.

### **Binneninrichting.**

#### *Binnenwanden.*

- De scheidingswanden in de woningen worden uitgevoerd in cellenbeton. De scheidingswanden hebben een dikte van 10 cm en worden, daar waar nodig in verband met geluidseisen, in een verzwaarde uitvoering gemaakt (ter plaatse van de techniekruimte, tussen de slaapkamers).

#### *Binnendeurkozijnen en deuren.*

- De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in witte plaatstalen montagekozijnen met wit afgelakte opdekdeuren.
- De kozijnen van de badkamer en het toilet worden voorzien van kunststeen dorpels.
- De bovenlichten van de kozijnen worden voorzien van enkel glas.
- De bovenlichten van de kozijnen in de meterkast en de CV- en bergruimte worden voorzien van een dicht paneel.
- De deuren van de badkamer en het toilet worden voorzien van een vrij-/bezetslot. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot. De overige deuren worden voorzien van loopsloten.

#### *Vensterbanken.*

- Ter plaatse van de buitenkozijnen, daar waar een opstand of borstwering zit, worden vensterbanken van kunststeen aangebracht.



**Keuken.**

- De keukens worden casco geleverd met leidingwerk naar een standaard positie.

**Trap.**

- De trap naar de eerste verdieping bij woningtype A is een dichte vuren houten trap. Bij woningtype B is de trap naar de eerste verdieping een open vuren houten trap.  
De trap naar de tweede verdieping is een open vuren houten trap voor zowel woningtype A als B.  
De trapgaten worden afgezet met een houten spijlenhek.  
Aan de wand naast de trappen wordt een houten muurleuning bevestigd.

**Installaties.****Buitenriolering.**

- De buitenriolering wordt in kunststof uitgevoerd. De riolering van de woningen wordt aangesloten op het gescheiden afvoersysteem van de gemeente.

**Hemelwaterafvoeren.**

- Het hemelwater wordt, zoveel mogelijk, op een natuurlijke manier geïnfiltreerd in de grond, middels afschot in het wegdek naar het halfverhard middenplein.

**Binnenriolering.**

- De binnenrioleringsleidingen zijn van kunststof.

**Sanitair.**

- Badkamer en toilet worden standaard casco opgeleverd (dat wil zeggen zonder sanitair, inbouwreservoir, vloer- en wandafwerkingen), leidingwerk wordt afgedopt aangebracht op de standaard positie.

**Mechanische ventilatie.**

- Keuken, badkamer, douche, toilet en wasmachine-opstelplaats worden continu mechanisch geventileerd.
- Een drie-standenschakelaar voor de mechanische ventilatie bevindt zich in de badkamer. De ventilatiebox bevindt zich in de CV-ruimte. Op de afzuigopeningen in de keuken mag geen wasemkap aangesloten worden, de wasemkap dient uitgevoerd te worden als een recirculatiekap.

**Centrale verwarming.**

- Per woning wordt een volautomatische gasgestookte centrale verwarmingsinstallatie met warmwatervoorziening (HR-combiketel CW5) geïnstalleerd, voorzien van een kamerthermostaat.
- Als verwarmingslichamen worden standaard paneelradiatoren toegepast, positie conform koperstekening.

**Warmwatervoorziening.**

- De warmwatervoorziening van de woningen is gecombineerd met de centrale verwarmingsinstallatie.

**Elektrische installatie.**

- Alle schakelaars en wandcontactdozen worden als inbouw uitgevoerd, behoudens de berging in de kelder.  
In alle ruimten worden de wandcontactdozen (indien niet gecombineerd met een schakelaar) standaard op circa 30 cm hoogte boven de afgewerkte vloer geplaatst, schakelaars in de overige ruimten op circa 105 cm hoogte.
- Alle collectieve voorzieningen worden aangesloten op de algemene installatie.
- De installatie voldoet aan de voorschriften van de NEN 1010.
- Rookmelders worden conform huidige regelgeving toegepast op vaste voeding.
- In de kelder, ter hoogte van de parkeerplaats, is een loze voorziening gemaakt (naar de meterkast) voor toekomstig maken van een laadvoorziening voor een elektrische auto.

**Telefoon.**

- In de woonkamer en slaapkamer 1 bevindt zich een bedraad aansluitpunt ten behoeve van de telefoon.

**Centrale Antenne Inrichting.**

- De woningen zullen worden aangesloten op het kabelnet. In de woonkamer en slaapkamer 1 bevindt zich een bedraad aansluitpunt ten behoeve van de CAI.

**Liftinstallatie.**

- De liften in de parkeergarage, op de hoeken -deel uitmakend van de hoekappartementen- zijn ook te gebruiken door de bewoners van woningtype A en B. De liften worden uitgevoerd als een personenlift geschikt voor rolstoelgebruik.

**Terminologie bouwbesluit.**

|                   |                                                                       |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Verblijfsruimte   | Eetruimte<br>Zitruimte<br>Keuken<br>Slaapkamer 1, 2, 3 en 4           |
| Verkeersruimte    | Entree<br>Hal<br>Gang<br>Overloop                                     |
| Toiletruimte      | Toilet                                                                |
| Badruimte         | Badkamer<br>Doucheruimte                                              |
| Onbenoemde ruimte | Kast<br>CV-ruimte<br>Wasruimte<br>Was-/CV-ruimte<br>Onbenoemde ruimte |
| Bergruimte        | Berging (in parkeerkelder)                                            |

**Materiaal- en kleurenschema (voorlopig).**

| Onderdeel                | Kleur                                        |
|--------------------------|----------------------------------------------|
| Gevelmetselwerk          | Antracietkleurig, met een donkere voegmortel |
| Houten kozijnen          | Licht grijs geverfd, RAL 7040                |
| Houten draaiende delen   | Licht grijs geverfd, RAL 7040                |
| Aluminium kozijnen       | Blank geanodiseerd                           |
| Aluminium bekleding      | Aluminiumkleurig gecoat, RAL 9006            |
| Hekwerken en balustraden | Thermisch verzinkt                           |
| Dakrand                  | Blank geanodiseerd.                          |

**Staat van afwerking woningtype A.**

| ruimte                  | afwerking                |                                  |                      | voorzieningen en installaties                              |
|-------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------|
|                         | vloer                    | wand                             | plafond              |                                                            |
| Entree                  | Zwevende gietvloer       | Behangklaar                      | Spuitwerk            | Installatiepunten conform koperstekening                   |
| Toilet                  | Zwevende gietvloer       | Casco                            | Spuitwerk            | Casco oplevering, installatiepunten conform koperstekening |
| Kast                    | Zwevende gietvloer       | Behangklaar                      | Spuitwerk            |                                                            |
| Hal                     | Zwevende gietvloer       | Behangklaar                      | Spuitwerk            | Installatiepunten conform koperstekening                   |
| Slaapkamer 1            | Zwevende gietvloer       | Behangklaar                      | Spuitwerk            | Installatiepunten conform koperstekening                   |
| Slaapkamer 2            | Zwevende gietvloer       | Behangklaar                      | Spuitwerk            | Installatiepunten conform koperstekening                   |
| Badkamer                | Zwevende cement-dekvloer | Casco                            | Spuitwerk            | Casco oplevering, installatiepunten conform koperstekening |
| Wasruimte               | Zwevende gietvloer       | Behangklaar                      | Spuitwerk            | Installatiepunten conform koperstekening                   |
| Zitruimte               | Gietvloer                | Behangklaar                      | Spuitwerk            | Installatiepunten conform koperstekening CV-radiatoren     |
| Keuken                  | Gietvloer                | Behangklaar                      | Spuitwerk            | Installatiepunten conform koperstekening                   |
| Eetruimte               | Gietvloer                | Behangklaar                      | Spuitwerk            | Installatiepunten conform koperstekening                   |
| Overloop                | Gietvloer                | Behangklaar                      | Spuitwerk            | Installatiepunten conform koperstekening                   |
| Doucheruimte            | Cementdekvloer           | Casco                            | Spuitwerk            | Casco oplevering, installatiepunten conform koperstekening |
| Slaapkamer 1            | Gietvloer                | Behangklaar                      | Spuitwerk            | Installatiepunten conform koperstekening                   |
| CV-ruimte               | Gietvloer                | Behangklaar                      | Spuitwerk            | Installatiepunten conform koperstekening                   |
| Berging (parkeerkelder) | Beton                    | Kalkzandsteen, beton onafgewerkt | Houtwol-cementplaten | Installatiepunten conform koperstekening                   |



**Staat van afwerking woningtype B.**

| ruimte                  | afwerking          |                                  |                      | voorzieningen en installaties                              |
|-------------------------|--------------------|----------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------|
|                         | vloer              | wand                             | plafond              |                                                            |
| Entree                  | Zwevende gietvloer | Behangklaar                      | Spuitwerk            | Installatiepunten conform koperstekening                   |
| Toilet                  | Zwevende gietvloer | Casco                            | Spuitwerk            | Casco oplevering, installatiepunten conform koperstekening |
| Eetruimte               | Zwevende gietvloer | Behangklaar                      | Spuitwerk            | Installatiepunten conform koperstekening                   |
| Zitruimte               | Zwevende gietvloer | Behangklaar                      | Spuitwerk            | Installatiepunten conform koperstekening                   |
| Keuken                  | Zwevende gietvloer | Behangklaar                      | Spuitwerk            | Installatiepunten conform koperstekening                   |
| Kast                    | Zwevende gietvloer | Behangklaar                      | Spuitwerk            | Installatiepunten conform koperstekening                   |
| Slaapkamer 3            | Gietvloer          | Behangklaar                      | Spuitwerk            | Installatiepunten conform koperstekening                   |
| Slaapkamer 4            | Gietvloer          | Behangklaar                      | Spuitwerk            | Installatiepunten conform koperstekening                   |
| Doucheruimte            | Cementdekvloer     | Casco                            | Spuitwerk            | Casco oplevering, installatiepunten conform koperstekening |
| Overloop                | Gietvloer          | Behangklaar                      | Spuitwerk            | Installatiepunten conform koperstekening                   |
| Onbenoemde ruimte       | Gietvloer          | Behangklaar                      | Spuitwerk            | Installatiepunten conform koperstekening                   |
| Was-/CV-ruimte          | Gietvloer          | Behangklaar                      | Spuitwerk            | Installatiepunten conform koperstekening                   |
| Slaapkamer 1            | Gietvloer          | Behangklaar                      | Spuitwerk            | Installatiepunten conform koperstekening                   |
| Slaapkamer 2            | Gietvloer          | Behangklaar                      | Spuitwerk            | Installatiepunten conform koperstekening                   |
| Badkamer                | Cementdekvloer     | Casco                            | Spuitwerk            | Casco oplevering, installatiepunten conform koperstekening |
| Gang                    | Gietvloer          | Behangklaar                      | Spuitwerk            | Installatiepunten conform koperstekening                   |
| Berging (parkeerkelder) | Beton              | Kalkzandsteen, beton onafgewerkt | Houtwol-cementplaten | Installatiepunten conform koperstekening                   |

# 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.

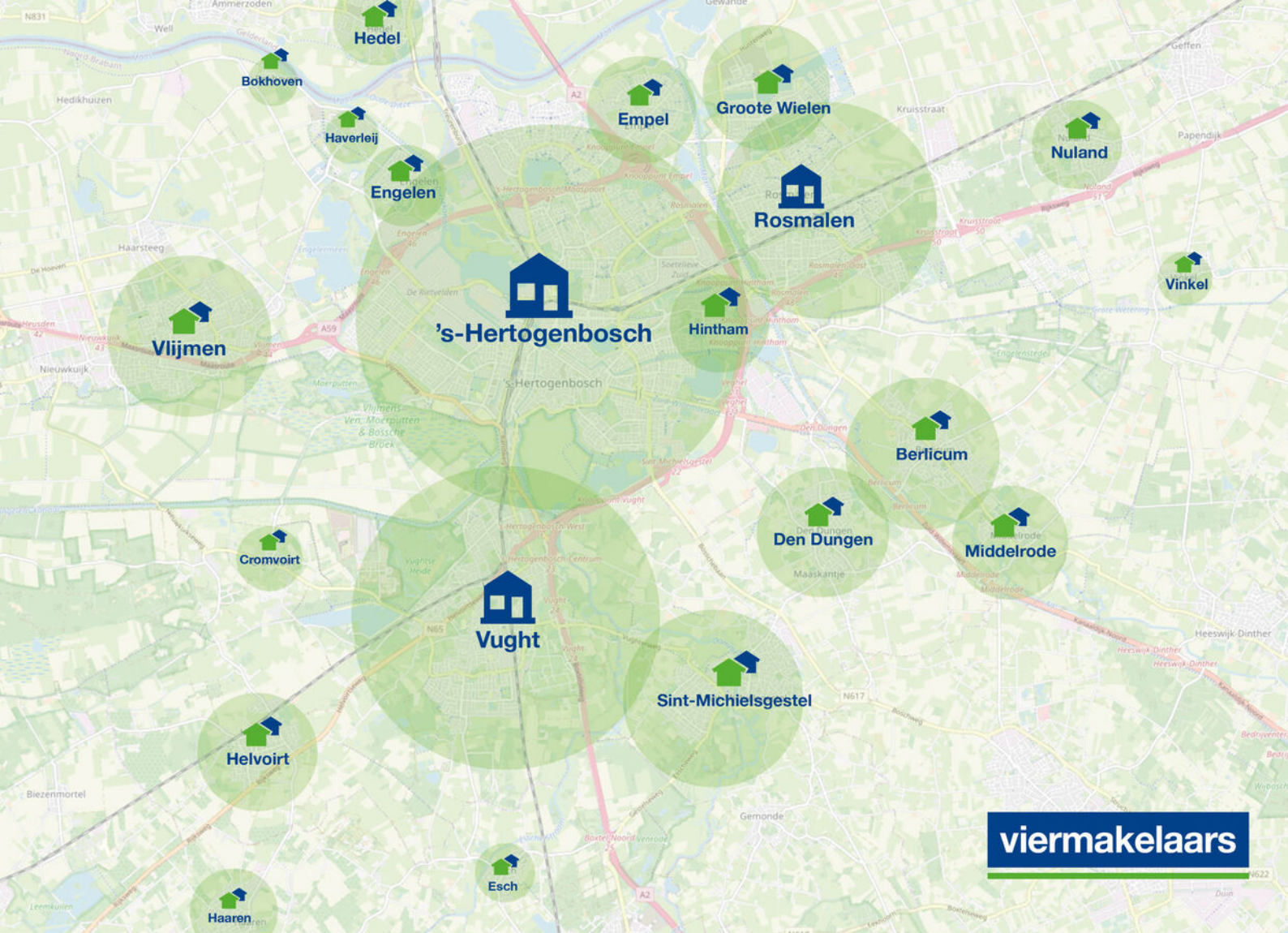
## Algemeen

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.





# 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!





## 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



Walter Breedveldplein 2  
5231 ME 's-Hertogenbosch

073-6215656  
[info@viermakelaars.nl](mailto:info@viermakelaars.nl)  
[www.viermakelaars.nl](http://www.viermakelaars.nl)



Kerkstraat 5  
5261 CP Vught

073-6110077  
[vught@viermakelaars.nl](mailto:vught@viermakelaars.nl)  
[www.viermakelaars.nl](http://www.viermakelaars.nl)