

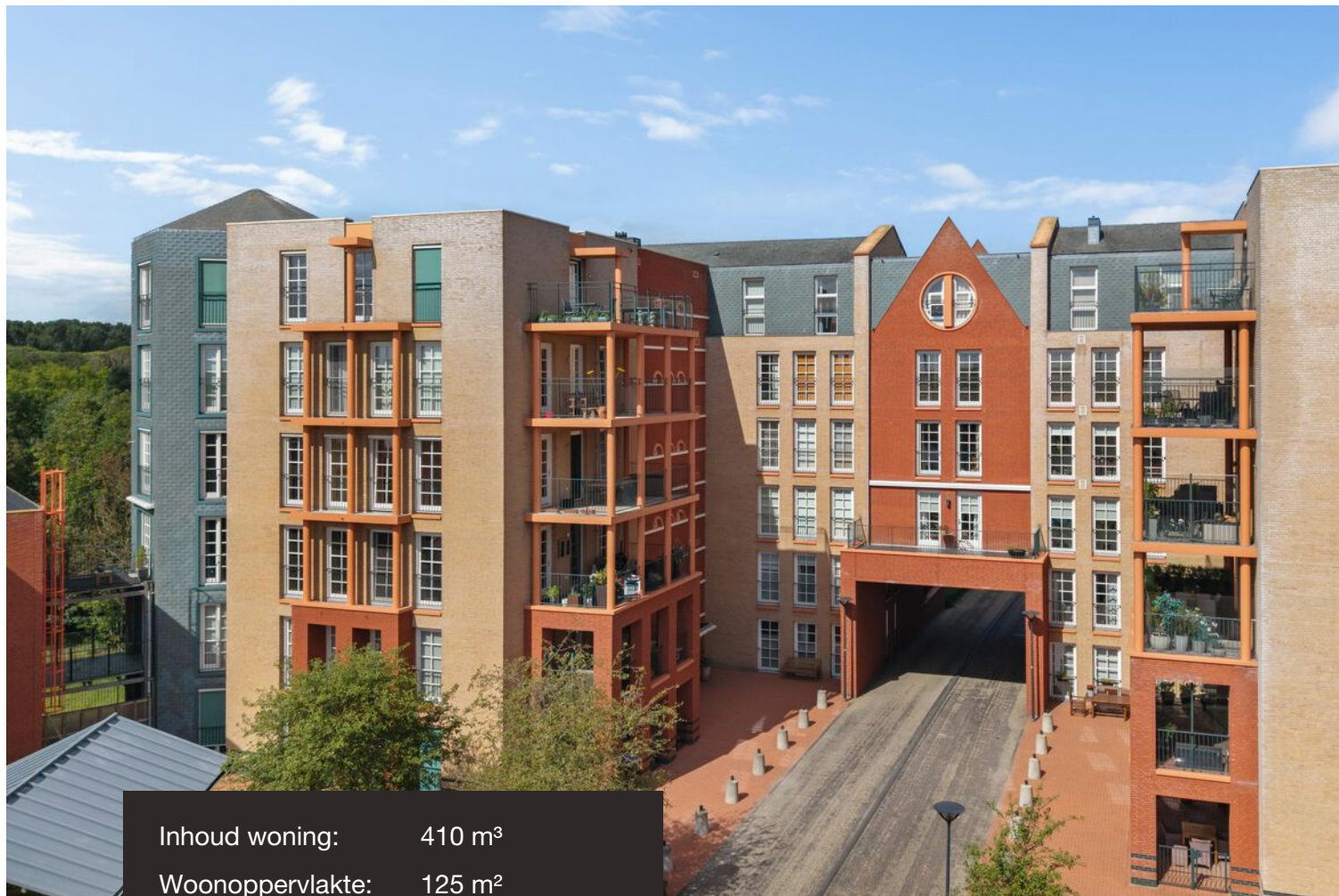


VORSTELIJK WONEN
'S-HERTOGENBOSCH, HOLTERVESTE 10

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 410 m³

Woonoppervlakte: 125 m²

Terrasoppervlakte: 25 m²

Bouwjaar: 2006

- ✓ Alle ramen zijn voorzien van HR++ glas;
- ✓ Zeer royaal terras met een fantastisch panoramisch uitzicht;
- ✓ Twee privé parkeerplaatsen in de parkeerkelder;
- ✓ De woning heeft Energielabel A.



WELKOM IN HET UNIEKE KASTEEL HOLTERVESTE!

Op de vierde verdieping van dit gewilde en wellicht het mooiste en best verzorgde wooncomplex van "Haverleij" is een zeer compleet appartement beschikbaar.

Het appartement uit 2006 heeft een woonoppervlak van 125 m², een groot en breed terras van 21 m², twee eigen parkeerplaatsen in de afgesloten parkeerkelder en een grote berging. Vanuit de living en vanaf het balkon/terras is er een panoramisch uitzicht over heel veel groen. Naast de mooie living met open keuken zijn er twee slaapkamers en een studeer-/hobbykamer. Dit alles is gelegen op het landgoed Haverleij, omringd door natuurgebied en deels door een fraai aangelegde golfbaan. Ook de Maas met restaurant Het Veerhuis ligt op een steenworp afstand. De golfbaan, supermarkt en diverse medische en sportfaciliteiten zijn op loopafstand gelegen. Het centrum is met de auto binnen 10 minuten bereikbaar.

Architectuur:

De beroemde Amerikaanse architect Michael Graves, grondlegger van de post-modernistische architectuur, heeft zich bij het ontwerpen van Kasteel Holterveste laten inspireren door een stroming uit de jaren '20 van de vorige eeuw, "De Amsterdamse School" en door het Parijse Place des Vosges. Kasteel Holterveste is een statig gebouw rondom een fraaie binnentuin. De symmetrische bouwstijl refereert aan de stijlopvattingen van de Renaissance. Het gebouw wordt gevormd door 65 woningen in 9 verschillende woningtypen. Dit aangeboden appartement is bijzonder door zijn ligging.





INDELING - VIERDE VERDIEPING

Via de lift, algemene halpartij met meterkast, komen we uit bij de voordeur en entree van de eigen woonruimte. Hier treffen we een dubbele garderobe-nis aan, een technische ruimte met opstelling witgoed, een ventilatie-box, de HR cv-ketel van het merk Nefit. In de gangpartij is een van de twee video-intercoms geplaatst. De gang geeft toegang tot de toiletruimte met fontein en vrijhangend toilet, twee slaapkamers, van respectievelijk 11 en 14 m², en de tussen de slaapkamers gelegen badkamer. De badkamer beschikt over antraciet tegelwerk op de vloer en nagenoeg wit tegelwerk op de wanden. Een design radiator voor handdoeken, een dubbele en brede wastafel en wandkasten. Douchen kan over de gehele breedte van de badkamer, geen drempels en geen obstakels.

De reeds eerder genoemde tweede slaapkamer, de master bedroom, grenst aan het balkon met drie raampartijen, ideaal voor lichtinval en ventilatie. Ook is er meer dan voldoende ruimte voor een grote kledingkast. We gaan via een extra deur in de gang door naar de living. Deze living, met aangrenzende studeer-/hobbykamer beschikt over maar liefst 9 raampartijen die stuk voor stuk doorlopen tot op de vloer. Veel licht en veel zicht is er dus altijd voorhanden. De massief eiken vloer loopt door in de keuken, de woonkamer, studeer-/hobbykamer, de gang en de twee slaapkamers. Voor het gemak is er een tweede video-intercom aangebracht in de woonkamer.















DE KEUKEN

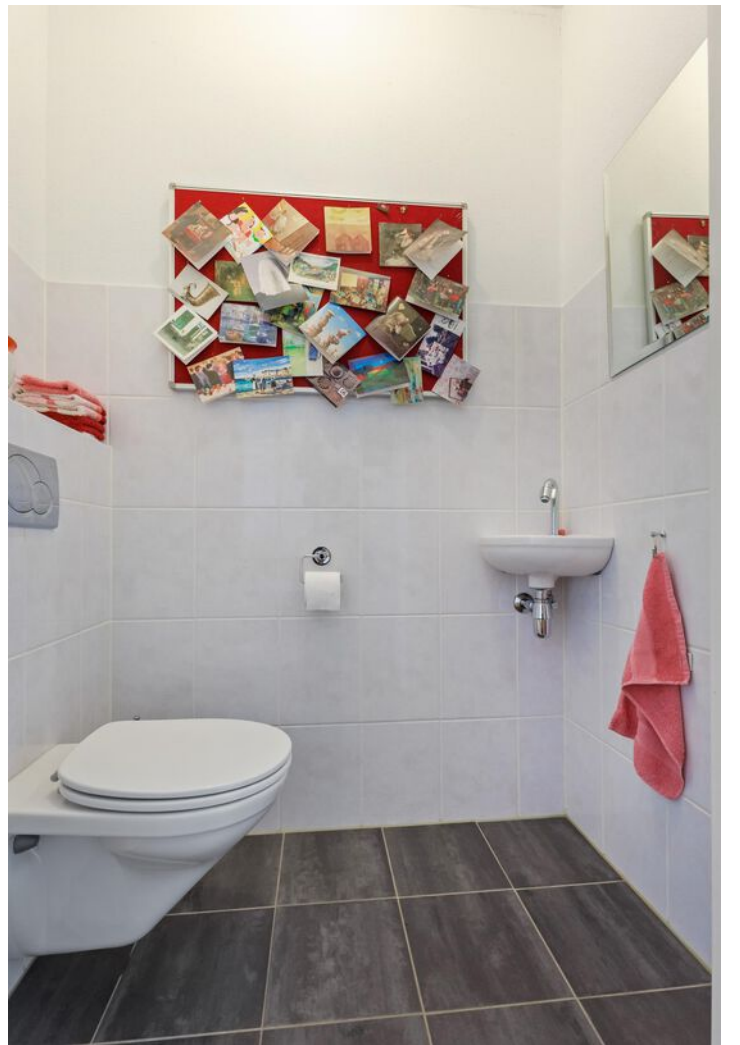
De keuken grenst direct aan de woonkamer en heeft een L-vormige opstelling in een lichte kleurstelling. Naast alle inbouwapparatuur, waaronder een 5-pitsgaskookplaat, afzuiger, combi-oven, koelkast en vaatwasser, is er een massief granieten werkblad.

Er is voldoende bergruimte voorhanden.











CENTRALE ENTREE / PARKEERKELDER

Op de begane grond is de centrale entree gelegen, met toegang tot het trappenhuis, de liftinstallatie en de brievenbussen. Als we vanuit de entree afdalen, komen we uit in de afgesloten parkeerkelder. Er zijn twee eigen parkeerplaatsen voorhanden, die naast elkaar zijn gelegen. In- en uitrijden door op afstand bedienbare rolpoort. De nabijgelegen eigen berging meet ca. 12 m².





FIJN OM TE WETEN:

- De woning is energiezuinig met energielabel A;
- Alle ramen zijn voorzien van HR++ glas;
- Diverse horren;
- Zeer royaal terras met een fantastisch panoramisch uitzicht;
- 2 ruime slaapkamers en ruime badkamer;
- Aansluiting voor een elektrische auto is te realiseren;
- Een ruime berging bevindt zich nabij de twee parkeerplaatsen in de parkeerkelder;
- Bezoekers kunnen gratis parkeren op de ruime parkeerplaats direct naast het kasteel;
- Actieve en gezonde Vereniging van Eigenaren, de maandelijkse bijdrage bedraagt € 375,- per maand.

WONEN IN KASTEEL HOLTERVESTE



MODERN KASTEELLEVEN

De zachtgroen/blauwe torenspits en gevels zijn bekleed met Canadese Leisteen, de twee zijvleugels hebben platte daken voorzien van bitumineuze dakbedekking. De grote platte dakvlakken zijn voorzien van een ballast laag grind. Het gevelmetselwerk is uitgevoerd in baksteen met fraaie patronen. Dit complex biedt het beste van twee werelden: wonen in een eigentijds kasteel op een landgoed in het idyllisch stroomgebied van de rivier de Maas, met alle geneugten van de bourgondische stad heel dichtbij. Bovendien is dit kasteel deels omgeven door een fraai aangelegde golfbaan, die ook weer ingepast is in de omringende natuur van rietvelden, bos en water, flora en fauna. Ook het mooie Engelermeer met natuur zwemwater en zeil- en surfschool bevindt zich op een steenworp afstand.





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

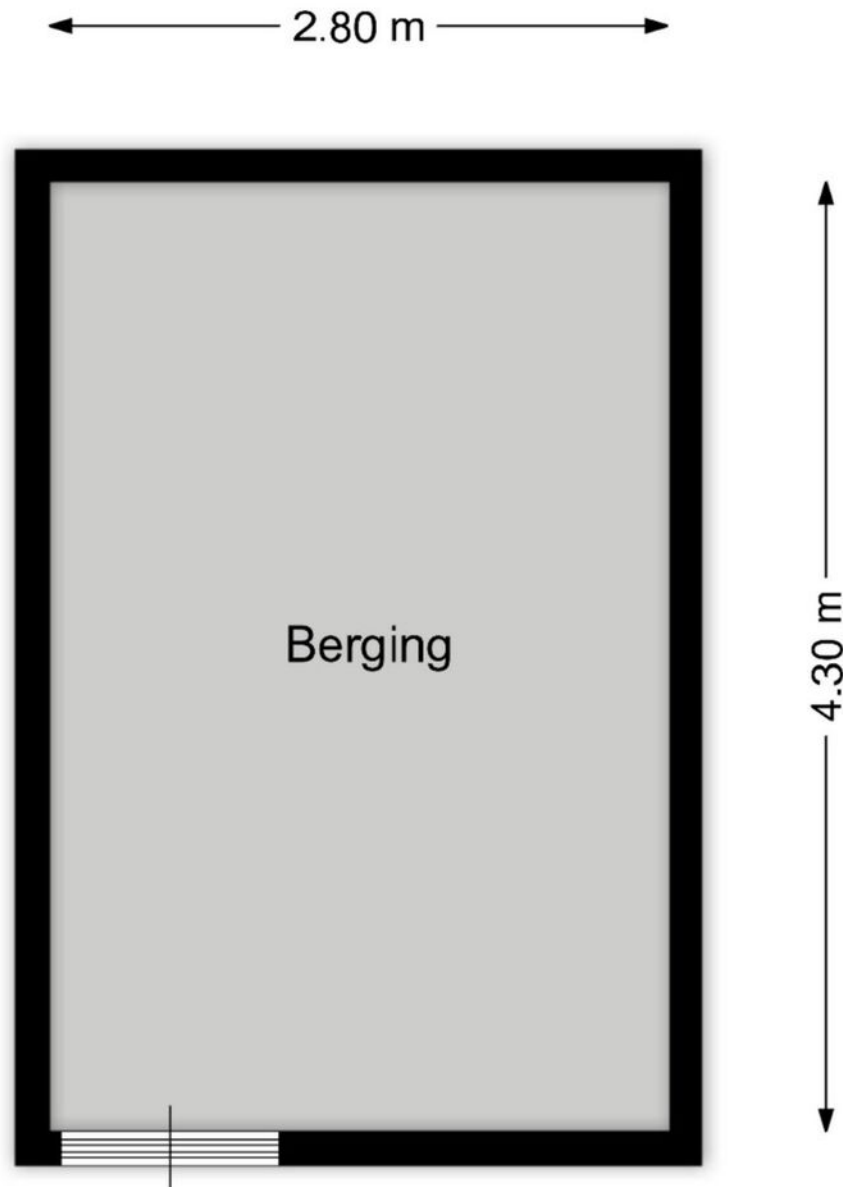


Appartement
Holterveste 10, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BERGING

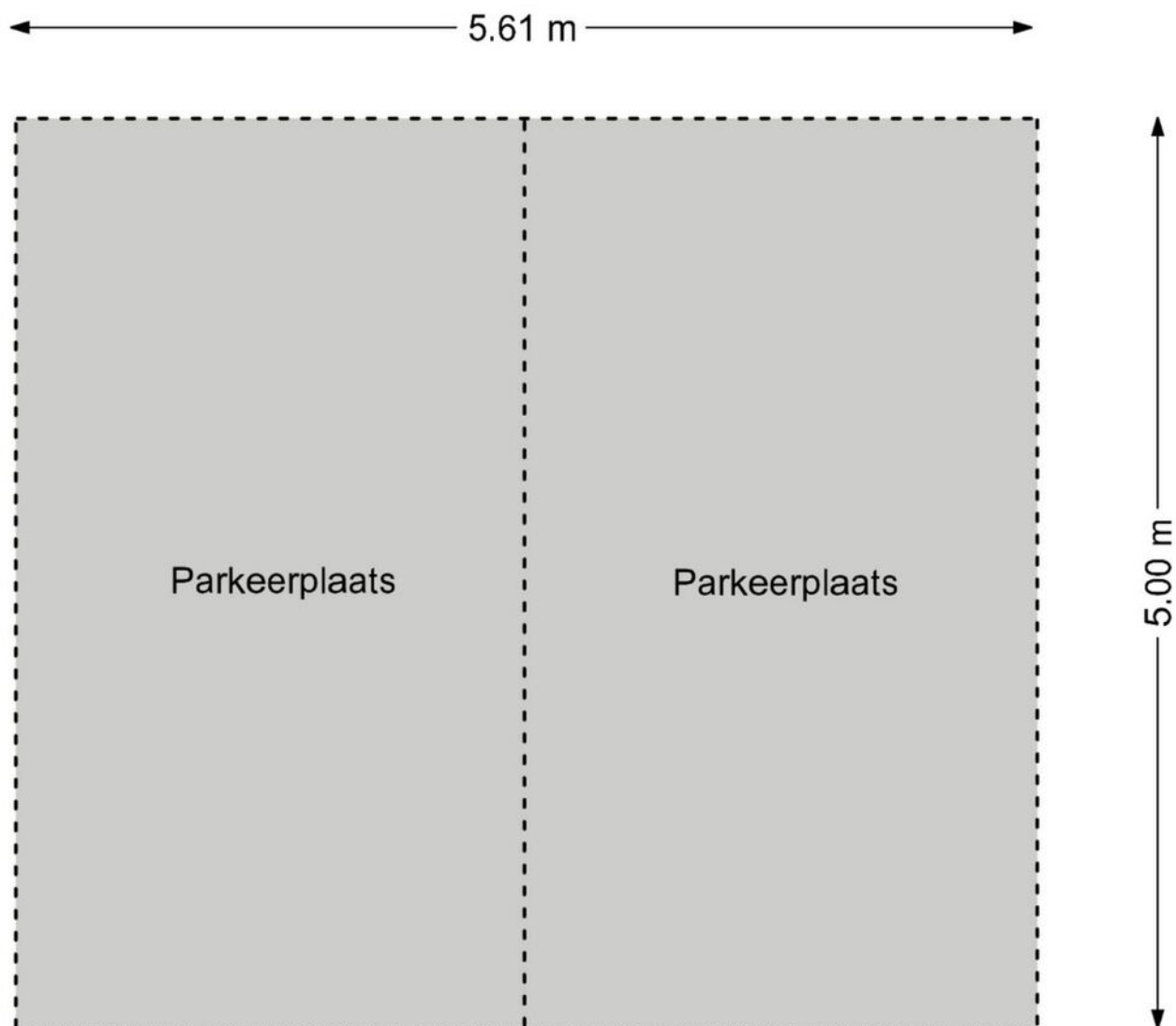


Berging
Holterveste 10, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

PARKEERPLAATSEN



Parkeerplaatsen
Holterveste 10, 's-Hertogenbosch

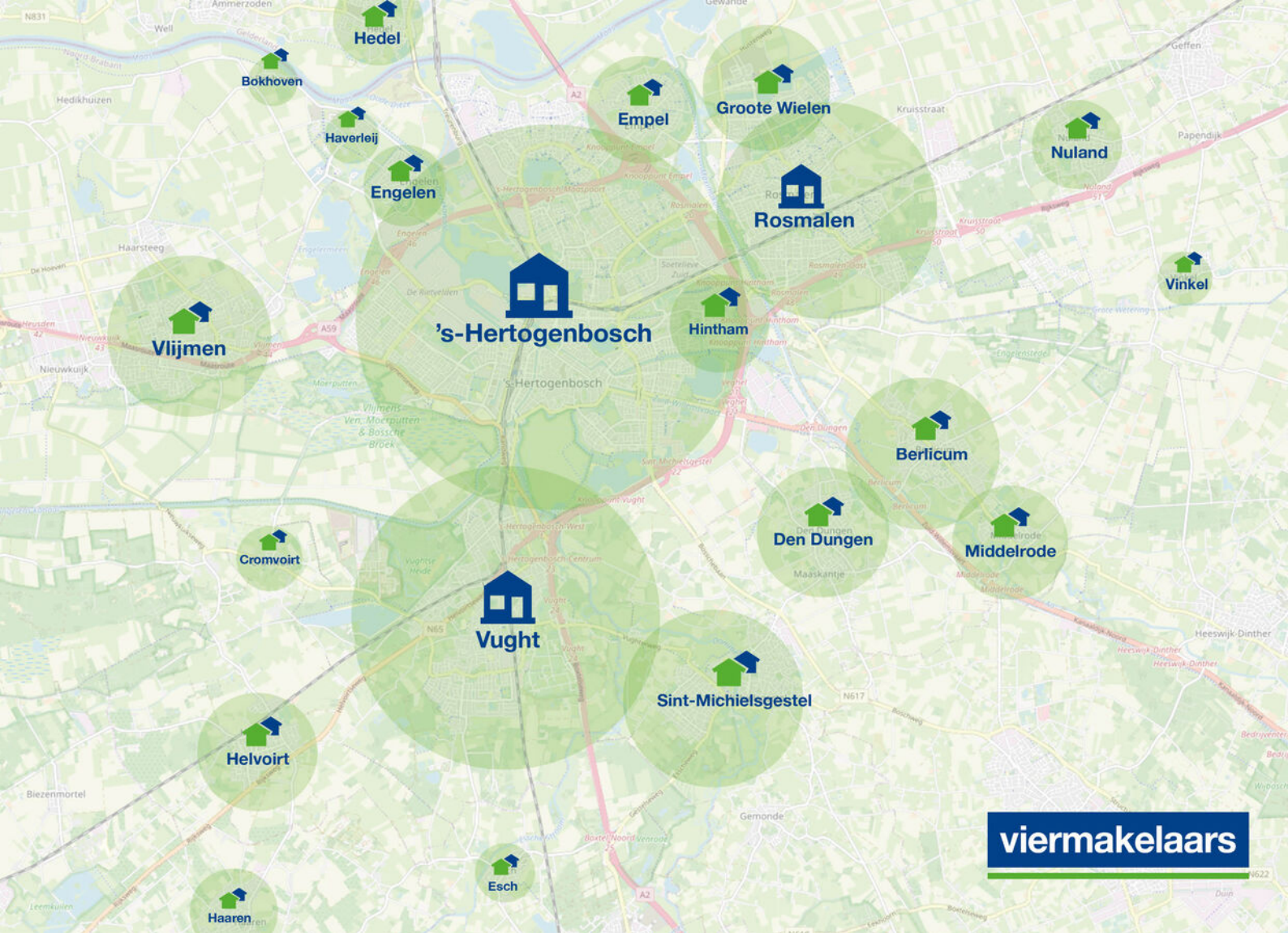
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- Lamp boven de eettafel		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- Rolgordijnen kamer 1 slaapkamer	X		
- Railes van plafond om schilderijen op te hangen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	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			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		



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!



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

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.

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