

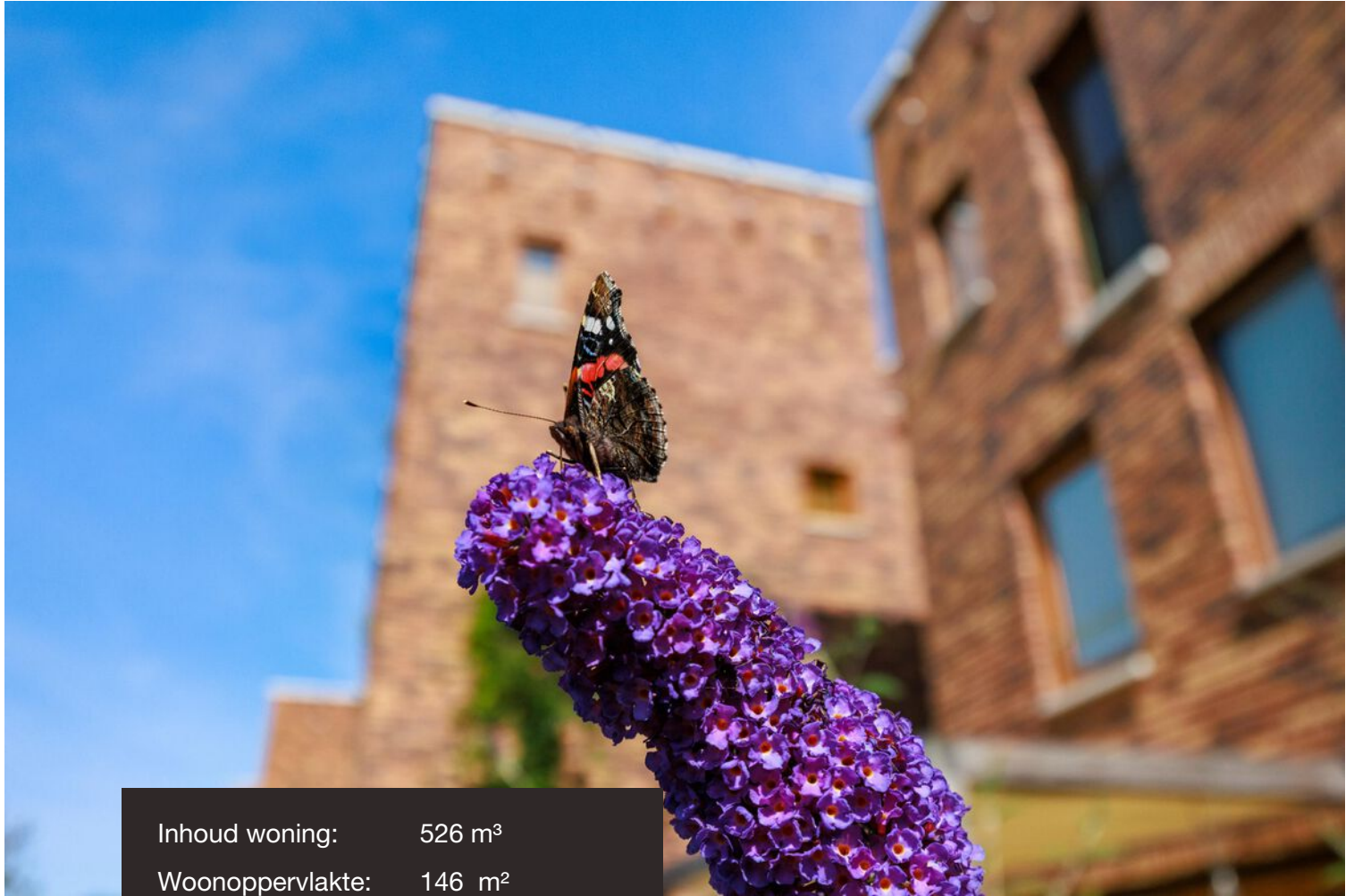


**RUIM EN COMFORTABEL WONEN MET VRIJ UITZICHT OVER DE MAAS  
'S-HERTOGENBOSCH, OEVERHUYZE 24**

**viermakelaars**

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

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Inhoud woning:      | 526 m <sup>3</sup> |
| Woonoppervlakte:    | 146 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte: | 195 m <sup>2</sup> |
| Bouwjaar:           | 2023               |

- ✓ Energielabel A+++;
- ✓ Nefit-warmtepomp uit 2023;
- ✓ 11 Zonnepanelen, eigendom en blijven achter;
- ✓ Volledig voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling.



## MODERN WONEN MET PRACHTIG UITZICHT OVER DE MAAS!

Op een bijzonder mooie plek in "De Haverleij" ligt deze moderne en energiezuinige woning die in 2023 nieuw is opgeleverd en zeer fraai is ingericht. Dankzij de prachtige vrije ligging aan de buitenzijde heb je vanuit de woonkamer, de tuin én de royale leefruimte op de eerste verdieping fraai uitzicht over de Maas en het omliggende landschap. Tel daarbij de zonnige voortuin, de moderne afwerking, de vide en het energielabel A+++ op en je hebt een woning die zowel qua sfeer als comfort alles te bieden heeft.

De mooi aangelegde voortuin ligt op het zuiden en is uitgevoerd met siergrind en veel groen. Aan de zeer rustige straatzijde staat een eigen berging. Tegen het huis, direct bij de keuken, is in de tuin bovendien een gezellige zithoek gecreëerd, die door een groene haag van Portugese laurier op een prettige manier van de rest van de tuin wordt afgescheiden. Hier zit je heerlijk beschut én privé en kun je volop genieten van de zon en het buitenleven.

### Duurzaam en comfortabel

Oeverhuyze 24 is gebouwd met de meest moderne eisen op het gebied van isolatie en energiezuinigheid als uitgangspunt. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van hoogwaardige HR++ beglazing. Alle ramen en openslaande tuindeuren, behalve de kastenkamer, zijn voorzien van horren/hordeuren. De woning wordt verwarmd met een eigen Nefit-warmtepomp en beschikt volledig over vloerverwarming en vloerkoeling: radiatoren zijn niet aanwezig. Op het dak liggen 11 zonnepanelen en alle ramen (behalve die in de kleedkamer) zijn voorzien van horren.

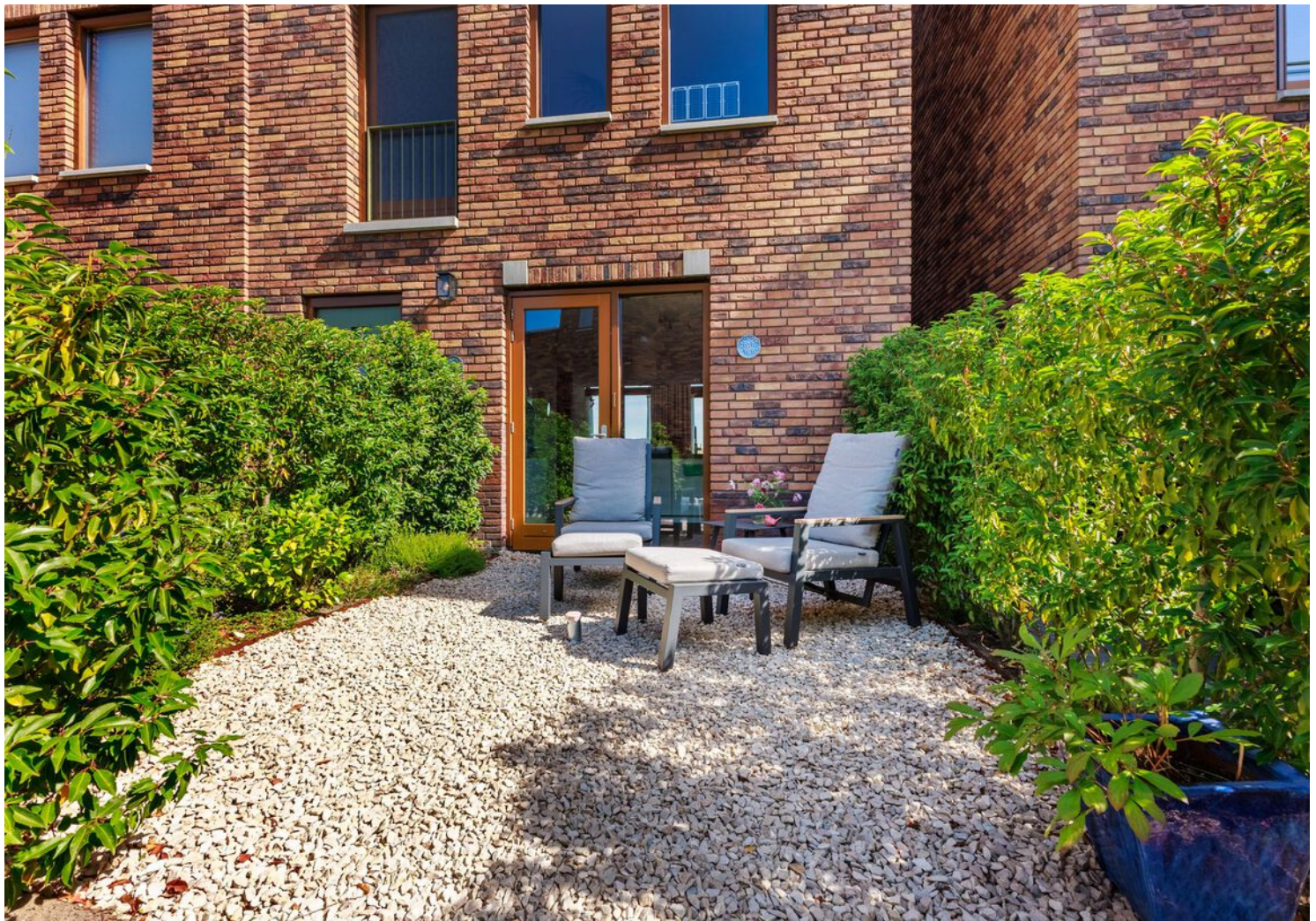
## BEGANE GROND

Via de entree kom je in de hal, die toegang geeft tot de uitgebreide meterkast (met 3 fase aansluiting), de moderne toiletruimte (met vrij hangend wandcloset en fonteintje), de keuken en de woonkamer. Aan de buitenzijde ligt de royale woonkamer. Hier wordt je getraakteerd op een schitterend uitzicht en veel licht en ruimte, mede dankzij de vide. Deze verbindt de begane grond en eerste verdieping op een bijzondere manier met elkaar. De grote raampartijen over twee verdiepingen laten het daglicht diep de woning binnendringen en geven de woonkamer en de keuken een ruimtelijke en lichte uitstraling.

De open keuken vormt een mooi en gezellig middelpunt van de woning. De moderne L-vormige keuken is aangevuld met een praktisch kookschiereiland en een sfeervol barretje. Een fijne plek om gezellig samen de dag door te nemen terwijl er gekookt wordt. Dankzij de open verbinding staat de keuken mooi in contact met de rest van de leefruimte en vormt het een fijne plek waar koken, samenzijn en dagelijks leven vanzelf samenkomen. De keuken is uitgevoerd in een lichte, eigentijdse stijl en voorzien van een Quooker, vaatwasser, inductiekookplaat, koel-vriescombinatie en combi-oven.









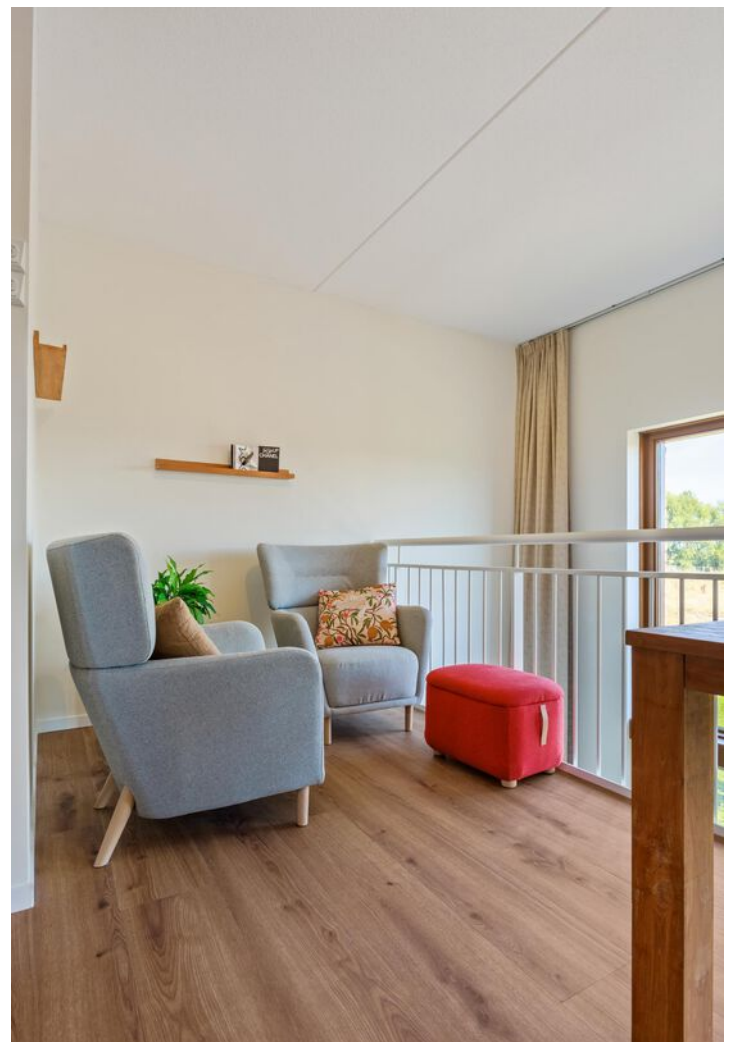


## EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping is nu een royale extra woonkamer als leefruimte gecreëerd. Dankzij de vide en de grote raampartijen is ook dit een heerlijke lichte ruimte. Aan de buitenzijde kun je vanaf deze verdieping prachtig over de tuin, het landschap en de Maas uitkijken.

Aan de voorzijde zijn twee grote raampartijen en een deur met Frans balkon. Hierdoor is ook aan deze kant veel licht en een uitstekend contact met de omgeving.

Deze verdieping is zeer flexibel te gebruiken: als tweede woonkamer, hobbyruimte, speelkamer of comfortabele thuiswerkplek. Uiteraard kunnen hier ook meerdere slaapkamers gerealiseerd worden.







## TWEEDE VERDIEPING

---

Op de tweede verdieping bevinden zich drie slaapkamers, de badkamer en een praktische berging. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en profiteert opnieuw van de mooie, vrije ligging. De twee overige slaapkamers liggen aan de buitenzijde. Eén daarvan is nu in gebruik als kastenkamer.

Ook de badkamer is modern, verzorgd en eigentijds, voorzien van een royaal wastafelmeubel met veel opbergruimte, een ruim bad met regendouche, handdoekradiator en een vrij hangend wandcloset. Deze badkamer is een fijne plek om de dag ontspannen te beginnen of juist af te sluiten.

In de wasruimte of berging zijn de aansluitingen voor het witgoed en de Bosch warmtepompinstallatie geplaatst, de omvormer voor de zonnepanelen, een groot boilervat en twee Duco mechanische ventilatie units. Via een vlizotrap is het dak bereikbaar, met een fraai uitzicht over de Maas en bij helder zicht kan je zelfs Zaltbommel zien. Bovendien is deze toegang erg handig voor onderhoud aan de zonnepanelen en luchtinlaat van de warmtepomp.

De gehele woning is netjes afgewerkt en voorzien van een fraaie PVC-vloer in een warme houtlook, met vloerverwarming en -koeling. De combinatie van de moderne afwerking, de grote raampartijen, de individuele temperatuurregeling per ruimte en de bijzondere ruimtelijke indeling zorgt voor een eigentijdse, comfortabele en aangename woonomgeving.









## ACHTERTUIN

Vanuit de woonkamer geven openslaande deuren toegang tot de achtertuin.

Hier komt de ligging van de woning misschien wel het beste tot zijn recht: de achterzijde is vrij gelegen en het uitzicht over de Maas en het omliggende landschap is bijzonder te noemen.

De achtertuin is aangelegd met siergrind, veel groen en biedt volop ruimte aan verschillende zitplekken, bijvoorbeeld met een eettafel en een comfortabele loungeset.







## FIJN OM TE WETEN:

---

- Moderne woning, nieuw opgeleverd in augustus 2023;
- Prachtige vrije ligging aan de achterzijde met uitzicht over de Maas en het omliggende landschap;
- Fraai aangelegde voortuin op het zuidwesten met beschutte zithoek;
- Achtertuin op het noordoosten met ochtend en late avondzon;
- Eigen berging in de voortuin;
- Royale woonkamer met vide;
- Extra royale leefruimte op de eerste verdieping;
- Drie slaapkamers op de tweede verdieping;
- Moderne open keuken met complete inbouwapparatuur en Quooker;
- Moderne badkamer met bad en regendouche;
- Volledig voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling;
- Elke kamer/leefruimte heeft een eigen thermostaat, ideaal voor het onafhankelijk regelen van de temperatuur;
- Nefit-warmtepomp uit 2023;
- 11 Zonnepanelen, eigendom en blijven achter;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing.

# BUITEN GENIETEN

In Oeverhuyze 24 leef je met de seizoenen mee.

Door de grote ramen aan de achterzijde heb je altijd contact met de natuur. We zien hier regelmatig fazanten, valken, uilen maar ook konijntjes en vosjes. 's Zomers genieten we van krekels die je het gevoel geven of je in Zuid-Frankrijk bent.

De tuin aan de achterkant is in de zomer heerlijk koel, terwijl we in het vroege voor- en najaar heerlijk genieten van de zon aan de voorkant. Met tien stappen lopen zitten we in het prachtig aangelegde landgoed, wat gebaseerd is op de grote buitenhuizen langs de Vecht.

Bos, rivier, de schattige dorpjes Bokhoven en Engelen, de hippe dorpskroeg 't Veerhuis aan de Maas, en een gemeenschappelijke moestuin: hier kun je heerlijk buiten wonen, terwijl je binnen 10 minuten in de stad of het dorp Vlijmen zit voor de boodschappen, terrasjes en extra gezelligheid: Oeverhuyze biedt het beste van twee werelden.







# WONEN IN OEVERHUYZE



## WONEN BIJ DE MAAS

Wonen in De Haverleij betekent wonen in een bijzondere, groene omgeving waar de verschillende kastelen en landgoederen zorgen voor een uniek straatbeeld. Rondom de woning is volop ruimte voor wandelen, spelen en buiten zijn. In Slot Haverleij bevinden zich een basisschool en kinderdagverblijf. Ook sportvoorzieningen zijn snel bereikbaar. Golfclub De Haverleij ligt op slechts enkele minuten fietsen en in Engelen vind je onder meer een tennisclub en voetbalvereniging.

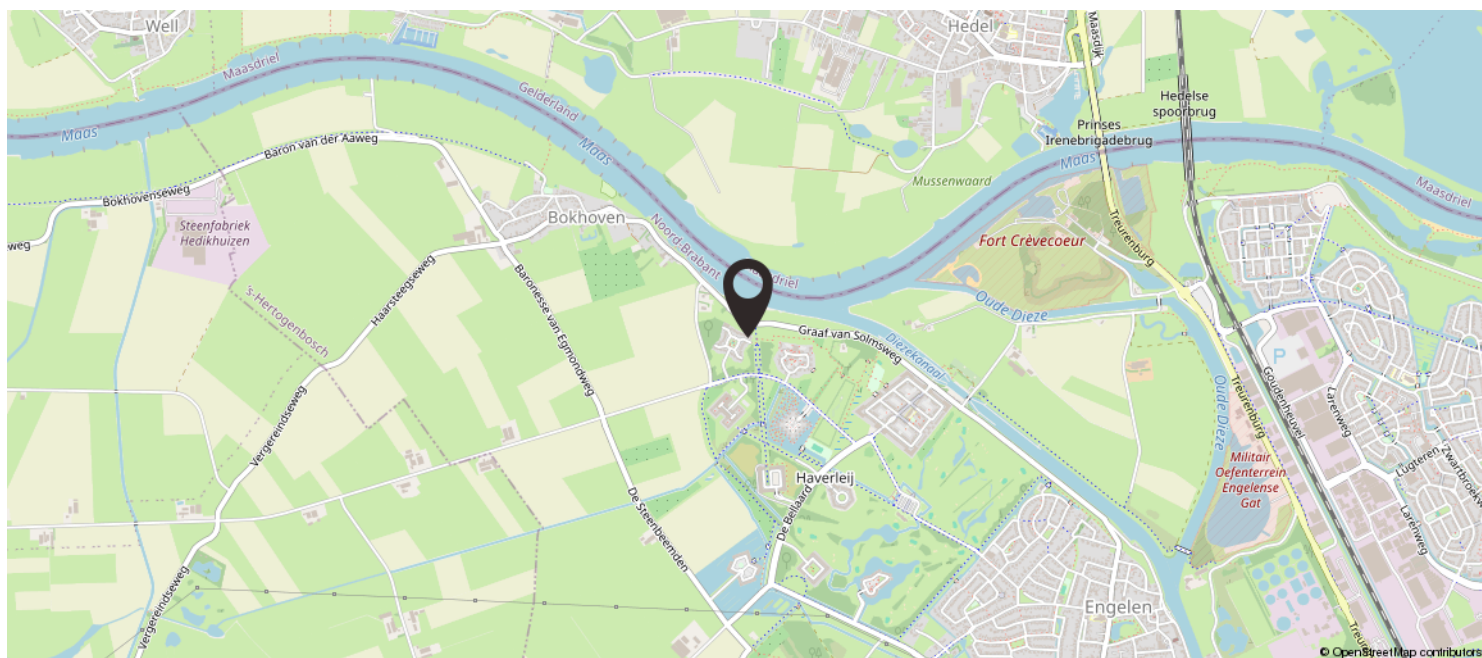
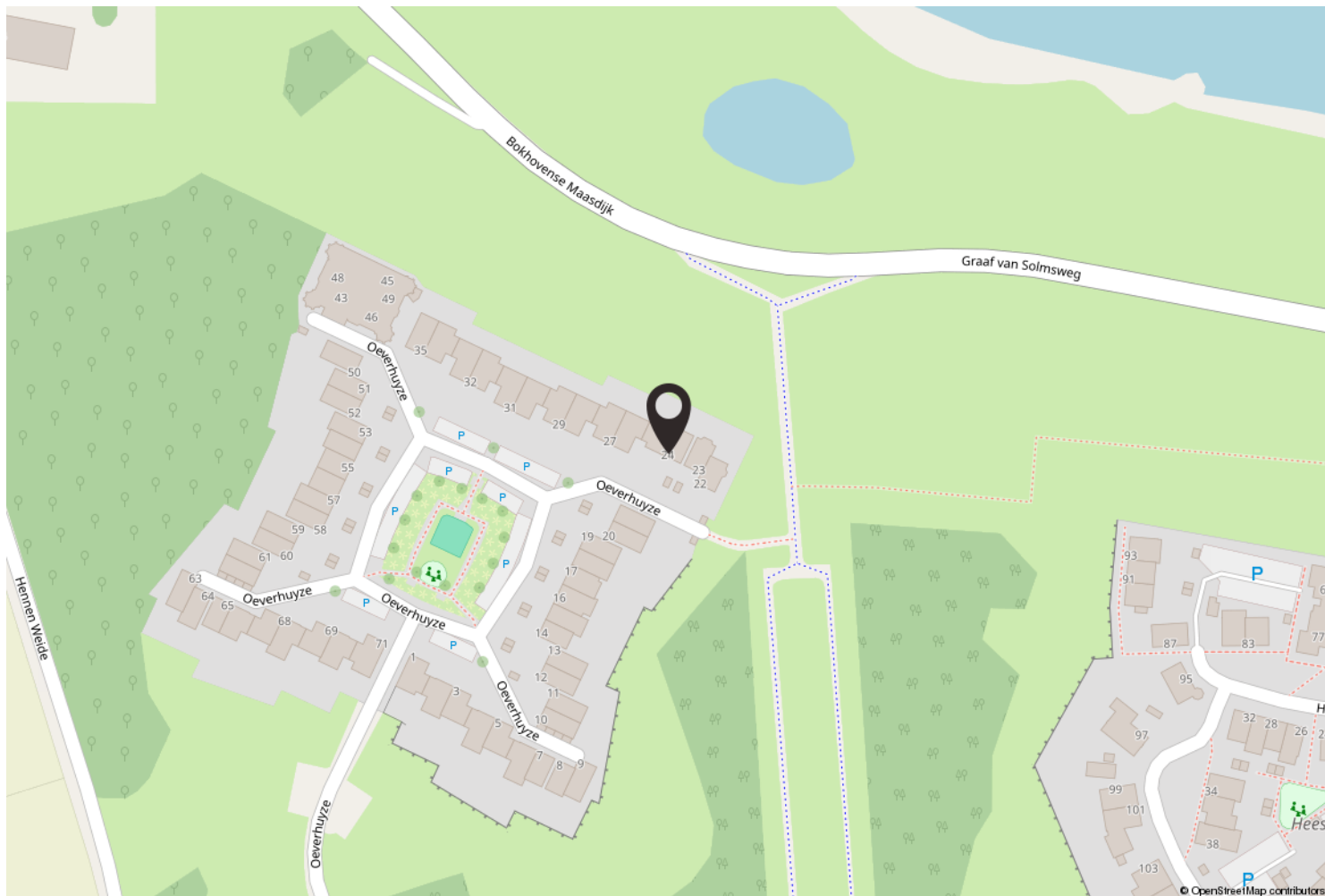
Ook de binnenstad van 's-Hertogenbosch is gemakkelijk bereikbaar. Via de nabijgelegen A59 en A2 zijn omliggende steden en dorpen bovendien goed bereikbaar. Tegenover de entree van Oeverhuyze bevindt zich een bushalte.





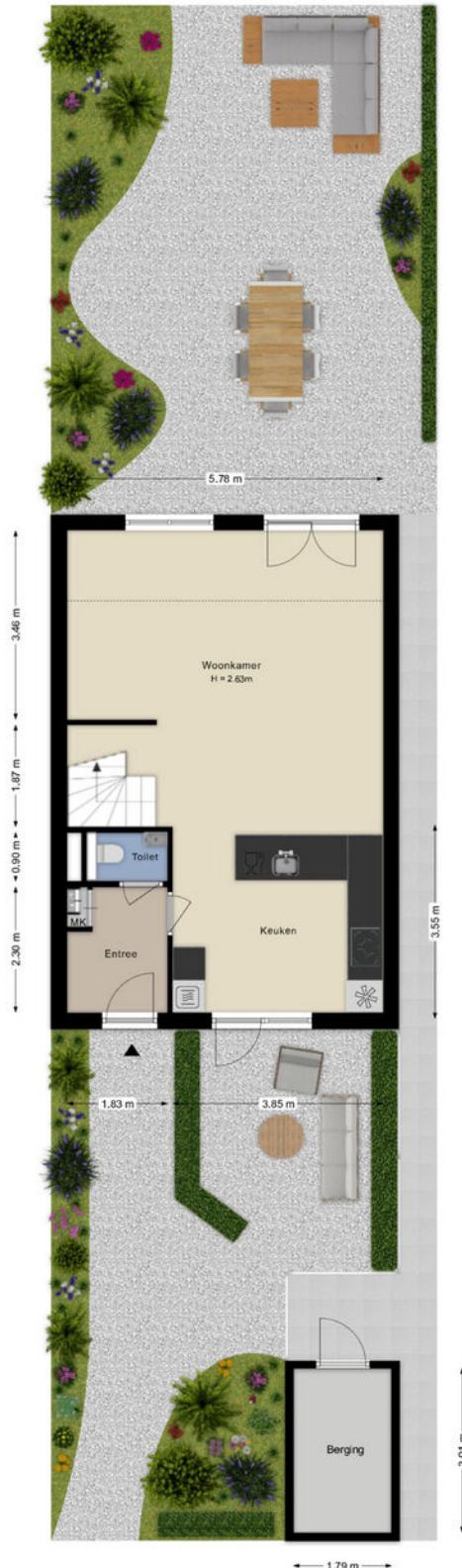
Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken staat aangegeven wat er in het object wel of niet achterblijft ongeacht of het roerend dan wel niet roerend is.

# LOCATIE OP DE KAART



# PLATTEGROND

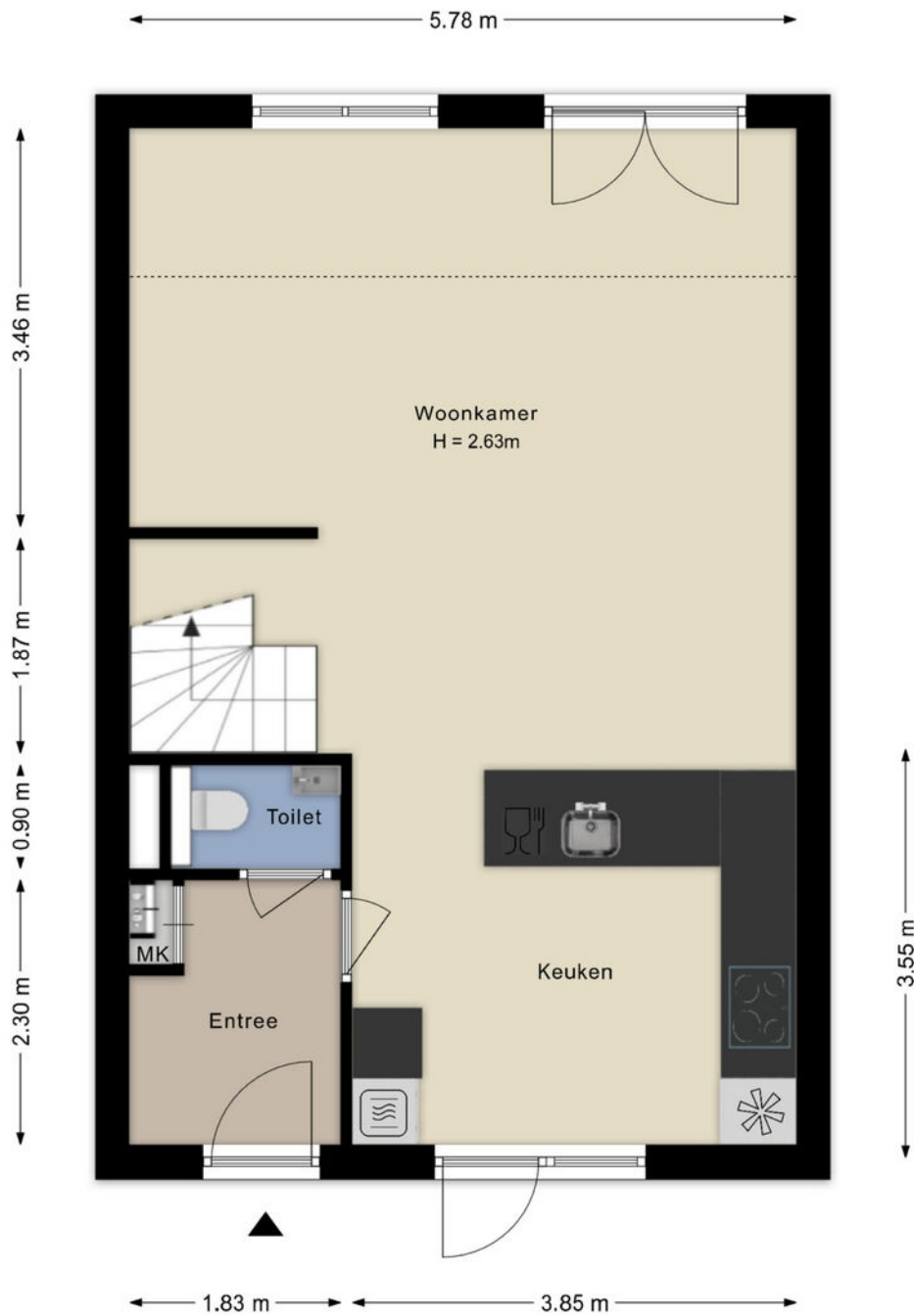
## BEGANE GROND MET TUIN



Begane grond met tuin  
Oeverhuyze 24, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# PLATTEGROND BEGANE GROND

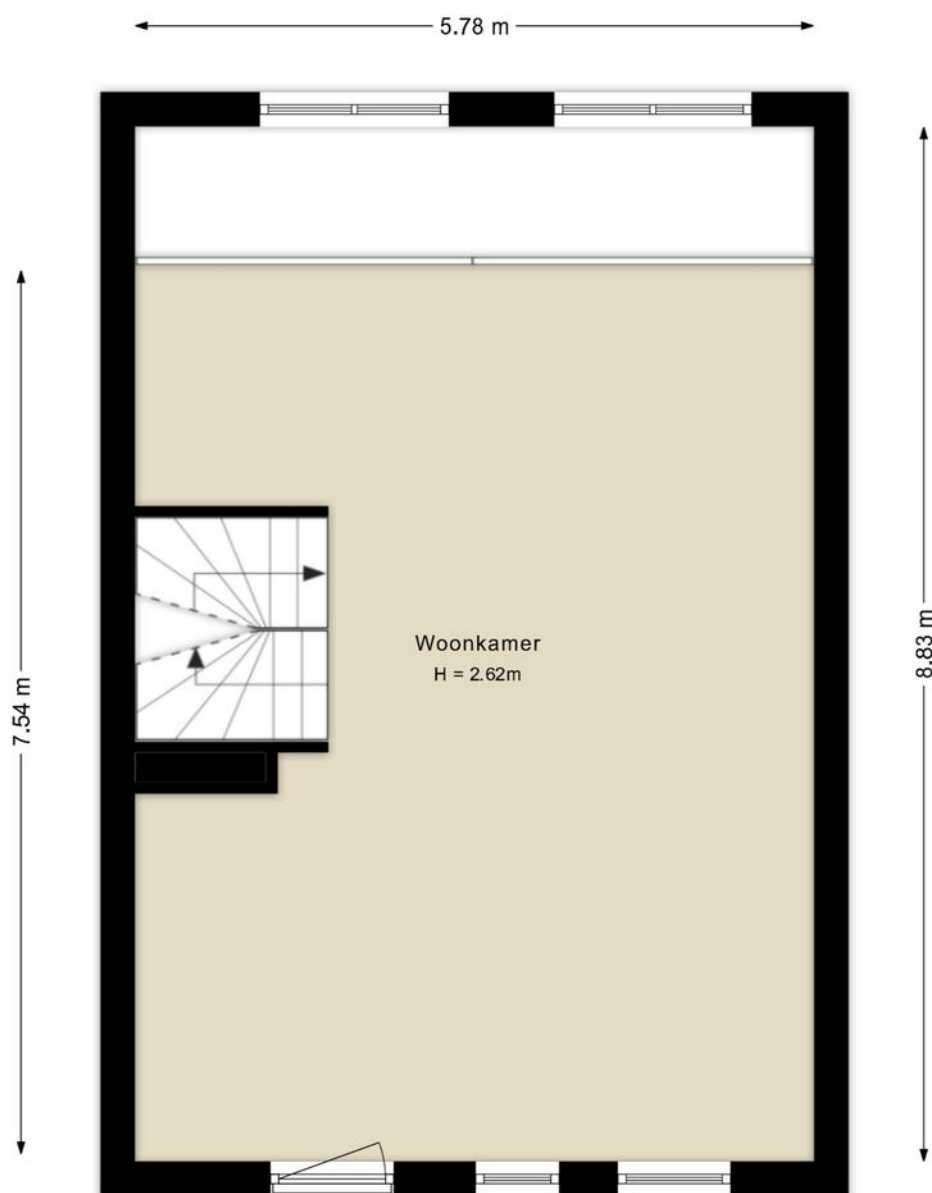


**Begane grond**  
**Oeverhuyze 24, 's-Hertogenbosch**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# PLATTEGROND

## EERSTE VERDIEPING

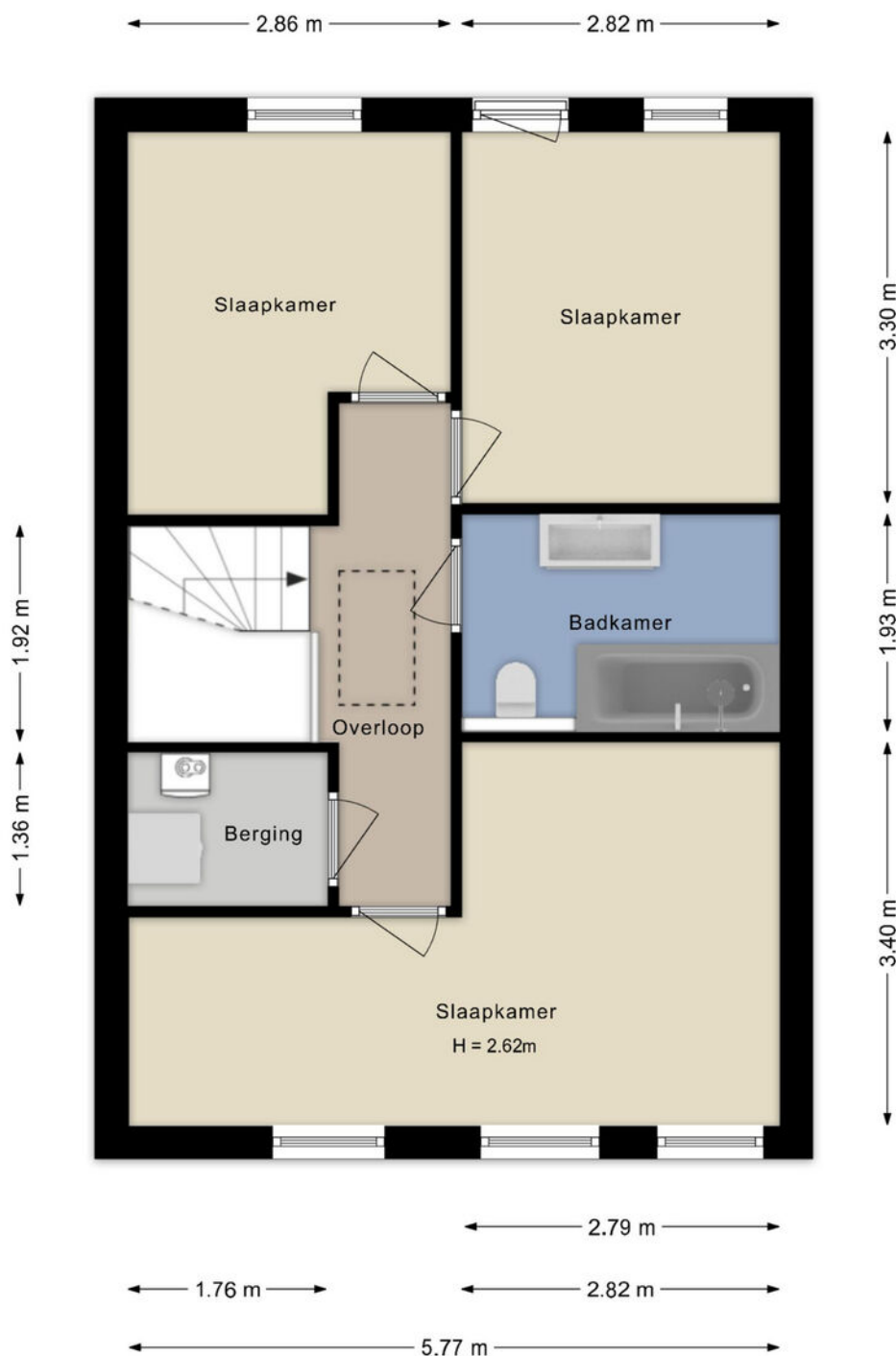


**Eerste verdieping**  
**Oeverhuyze 24, 's-Hertogenbosch**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# PLATTEGROND

## TWEEDE VERDIEPING



**Tweede verdieping**  
**Oeverhuyze 24, 's-Hertogenbosch**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur                                                     |               |          |              |
| Verlichting, te weten                                                  |               |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                                 |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                                                   |               | X        |              |
| - wifi-verbinder omvormer zonnepanelen                                 | X             |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                                    |               |          |              |
| - Kasten inloopkamer en overige losse kasten, behalve zie onderstaande |               | X        |              |
| - 3 witte kasten en planken aan de muur kleine kamer rechts achter     | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                               |               |          |              |
| - gordijnrails                                                         | X             |          |              |
| - gordijnen                                                            |               |          | X            |
| - vitrages                                                             |               |          | X            |
| - jaloezieën                                                           | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                                             | X             |          |              |
| - Hordeuren in kleur van de kozijnen                                   | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                                               |               |          |              |
| - PVC-vloer houtlook                                                   | X             |          |              |
| Overig, te weten                                                       |               |          |              |
| - extra veiligheidsbeugels trap                                        | X             |          |              |
| Woning - Keuken                                                        |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                           | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                    |               |          |              |
| - kookplaat                                                            | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                                            | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                                                 | X             |          |              |
| - vaatwasser                                                           | X             |          |              |
| - Quooker                                                              | X             |          |              |
| Keukenaccessoires, te weten                                            |               |          |              |
| - Barkrukken barretje kookeiland                                       | X             |          |              |
| Woning - Sanitair/sauna                                                |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                      |               |          |              |
| - toilet                                                               | X             |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - toiletrolhouder                                           | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                     |               | X        |              |
| - fontein                                                   | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                         |               |          |              |
| - ligbad                                                    | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                    | X             |          |              |
| - wastafel                                                  | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                            | X             |          |              |
| - toilet                                                    | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                           | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                     |               | X        |              |
| - Regendouche                                               | X             |          |              |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                               | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie             | X             |          |              |
| Rookmelders                                                 | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                           | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                     |               | X        |              |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                           |               | X        |              |
| Waterslot wasautomaat                                       |               | X        |              |
| Zonnepanelen                                                | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                              |               |          |              |
| - boiler                                                    | X             |          |              |
| - Warmtepomp en bijbehorende apparatuur                     | X             |          |              |
| Tuin - Inrichting                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                       | X             |          |              |
| Beplanting                                                  | X             |          |              |
| bewateringssysteem voortuin (minus de computer)             | X             |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                           | X             |          |              |
| Tuin - Bebouwing                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                      | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                         |               |          | X            |
| ijzeren stellage stuur                                      |               | X        |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                 | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Slangenhaspel achtertuin        |               | X        |              |
| Tuin - Overig                   |               |          |              |
| Overige tuin, te weten          |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)           | X             |          |              |
| - Vogelhuisjes en voederhuisjes |               | X        |              |
| - parasolvoet voortuin          |               | 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



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)