

NIEUWBOUW HERENHUIS MET DRIE WOONLAGEN EN TWEE PARKEERPLAATSEN

'S-HERTOGENBOSCH, VELDERWOUDE 56

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN
& SPECIFICATIES



Bouwjaar	: 2026
Woonoppervlakte	: 157 m²
Bouwrente	: geen
Overdrachtsbelasting	: 2 %

- De gehele woning is voorzien van vloerverwarming, regelbaar per vertrek;
- Alle isolatie waardes zijn naar de normen van 2026, het definitieve energie label wordt bepaald direct na oplevering;
- De binnendeuren zijn 2,31 meter hoge deuren, de 2 aluminium puien zijn voorzien van screens;
- Alle interieurfoto's zijn impressies.



WELKOM IN VELDERWOUDE 56 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 binnen 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 56

Dit royale en modern vormgegeven herenhuis ligt op een unieke locatie in Landgoed Haverleij, met vrij uitzicht over het omliggende groen. Velderwoude 56 is recent volledig herbouwd vanaf de de vloer van de parkeergarage door Bouwbedrijf Pennings, onder SWK-garantie en met hedendaagse materialen, isolatie-waardes en installaties. Zo is er in de gehele woning vloerverwarming, die per vertrek regelbaar is.
De woning beschikt over drie woonlagen, vier slaapkamers, twee badkamers, een tuin, twee dakterrassen, een flinke berging en twee vaste, eigen parkeerplaatsen in de afgesloten parkeerkelder. De herbouw combineert de karakteristieke kasteelarchitectuur met het comfort van nieuwbouw.
Het kasteel, de binnentuin en de autoluwe opzet zorgen voor een beschutte woonomgeving met directe toegang tot het omliggende natuurgebied.

Begane grond:
Via de voortuin (met zon vanuit het oosten en het zuiden) bereik je de entree van de woning. De hal vormt een prettige binnenkomst met toegang tot het toilet, de meterkast en de eerste slaapkamer aan de voorzijde, die zich ook uitstekend leent als werk-, slaap- of hobbyruimte. Aan de buitenzijde ligt de zeer royale master bedroom, met uitzicht op het omliggende groen door de twee Franse balkondeuren. Alle Franse balkondeuren in de woning zijn uitgevoerd als draai kiepdeuren.
Centraal op deze verdieping liggen een ruime berg-/wasruimte en de eerste badkamer. De badkamers en toiletruimtes worden casco opgeleverd, zodat deze volledig naar eigen smaak ingericht kunnen worden, zonder eerst iets te hoeven verwijderen. Om de optimale indeling te kunnen realiseren, worden deze ruimtes zonder cementdekvloer opgeleverd.

FIJN OM TE WETEN:

- Volledig herbouwd vanaf de fundering van de parkeergarage door Bouwbedrijf Pennings;
- Vloerverwarming met zoneregeling per vertrek;
- Twee ruime, eigen parkeerplaatsen in de afgesloten parkeerkelder. Er is reeds een loze leiding voor een oplader aanwezig; Ook is hier een grote privéberging met elektra.

- Gelegen in het groene hart van de Haverleij.



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 is nog slechts dit ene nieuwbouw woonhuis en een penthouse (182 m²) beschikbaar.








Artist Impression




Artist Impression




Artist Impression




Artist Impression



VERDIEPINGEN

Op de eerste verdieping heb je het mooiste uitzicht, en op deze woonlaag liggen dan ook de riante leefkeuken, de royale living en een dakterras. Het terras ligt ideaal op het westen met uitzicht over het groen. Grote raampartijen (de Franse balkondeuren in de leefkeuken en de hoge en brede raampartij met schuifpui naar het dakterras) zorgen voor een fijne lichtinval en een mooie verbinding tussen binnen en buiten. De keuken wordt casco opgeleverd, wat alle vrijheid biedt om hier een persoonlijke woonkeuken te creëren. In de keuken is reeds een loze leiding aangelegd ten behoeve van het plaatsen van een kookeiland.

Op de tweede verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en de tweede badkamer. Vanuit de slaapkamer aan de voorzijde is het tweede, woningbrede dakterras bereikbaar, waar je in alle rust kunt genieten van de zon en het uitzicht over het plein en de omgeving. Op deze etage bevindt zich ook een bergruimte met daarin de opstelling van de cv installatie en de mechanische ventilatie-unit. Dankzij de rechte gevels zijn de ruimtes hier optimaal indeelbaar, verrassend ruim en zeer praktisch in gebruik.

In de luxe parkeergarage liggen twee vaste, eigen parkeerplaatsen en een grote berging, direct onder de woning. Bij de parkeerplaats ligt al een loze leiding voor het plaatsen van een oplader.


Artist Impression






Artist Impression


Artist Impression


Artist Impression





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 m²K/W, de gevel 3,4 m²K/W (de aluminium gevel beplating), van 4,5 m²K/W (de gemetselde gevel) en het dak 6,3 m²K/W;

- Het geheel wordt casco opgeleverd, op de nodige ramen zijn elektrisch bedienbare screens van de firma Van Wijk aangebracht;

- De binnendeuren in de woning zijn 2,31 meter hoge deuren, de 2 aluminium puien zijn voorzzien van screens;

- 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 legt verkoper zes zonnepanelen op het 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 € 250,75 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.

WONEN IN DE HAVERLEIJ
KASTEEL VELDERWOUDE

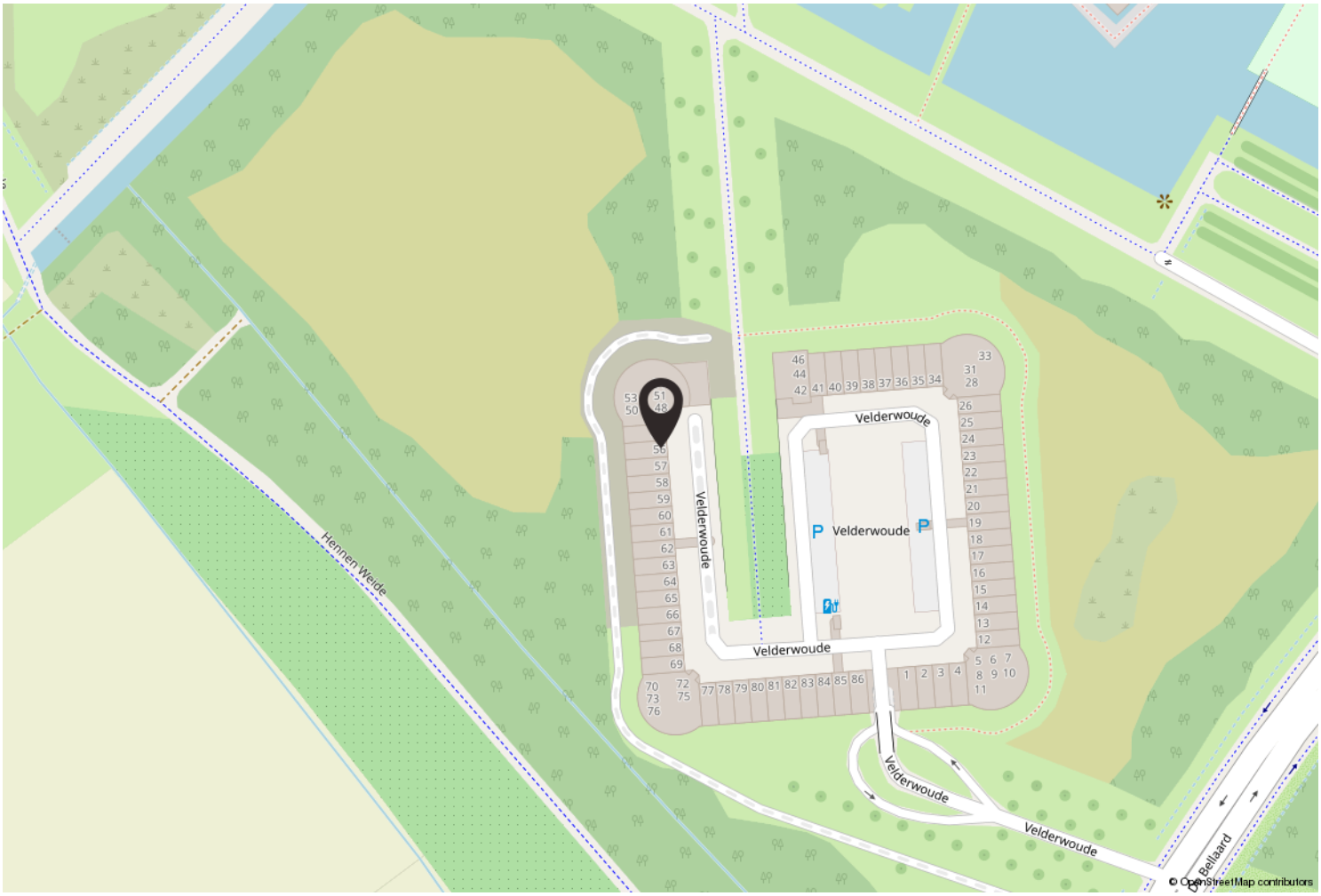


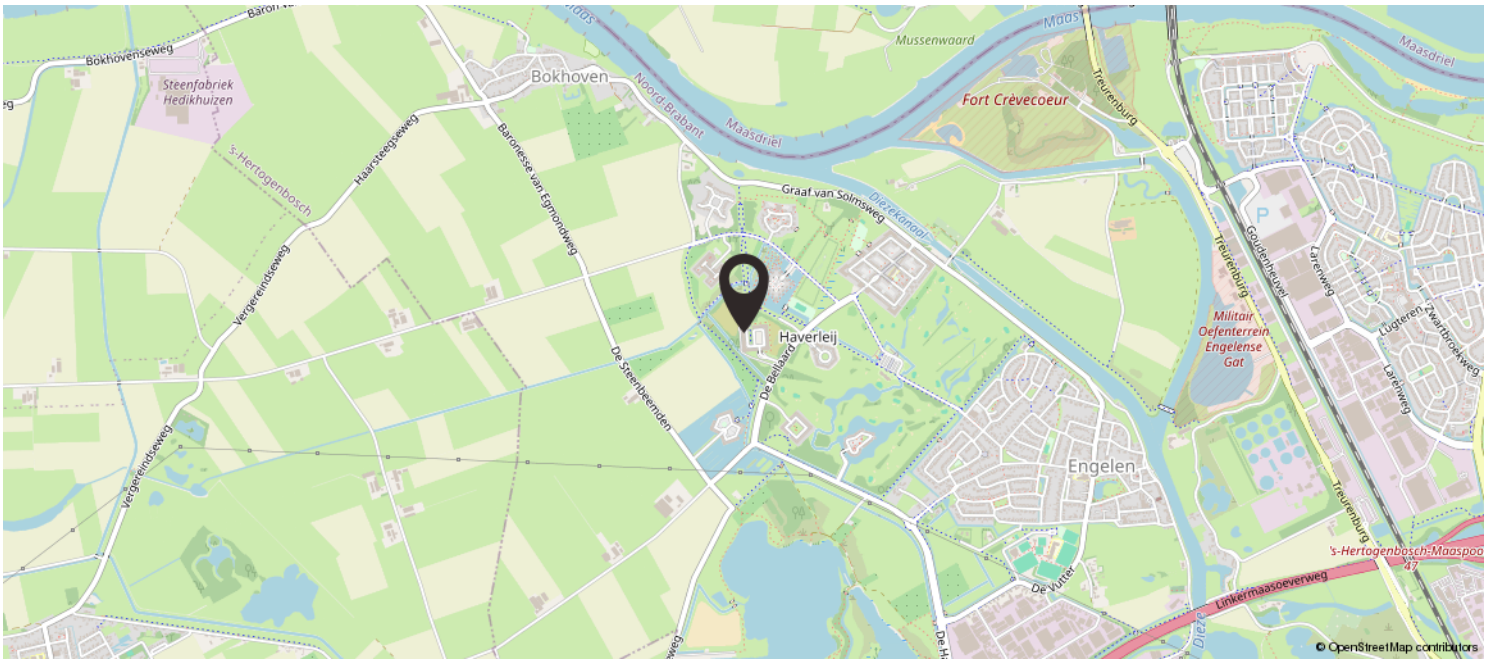
DE OMGEVING

Dit kasteel is schitterend gelegen in de mooie natuur van de Haverleij en tevens nabij de Maas en het Engelermeer. Kortom een prachtige wandelomgeving. Daarbij zijn de belangrijke centrale verkeersaders A59, A2 en ook Vlijmen, met alle voorzieningen, binnen enkele minuten bereikbaar. In de verte liggen de brug van Hedel en de brug van Zaltbommel.
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. Verder zijn er meerdere moderne sportgelegenheden en ben je per auto in nog geen tien minuten in het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch.

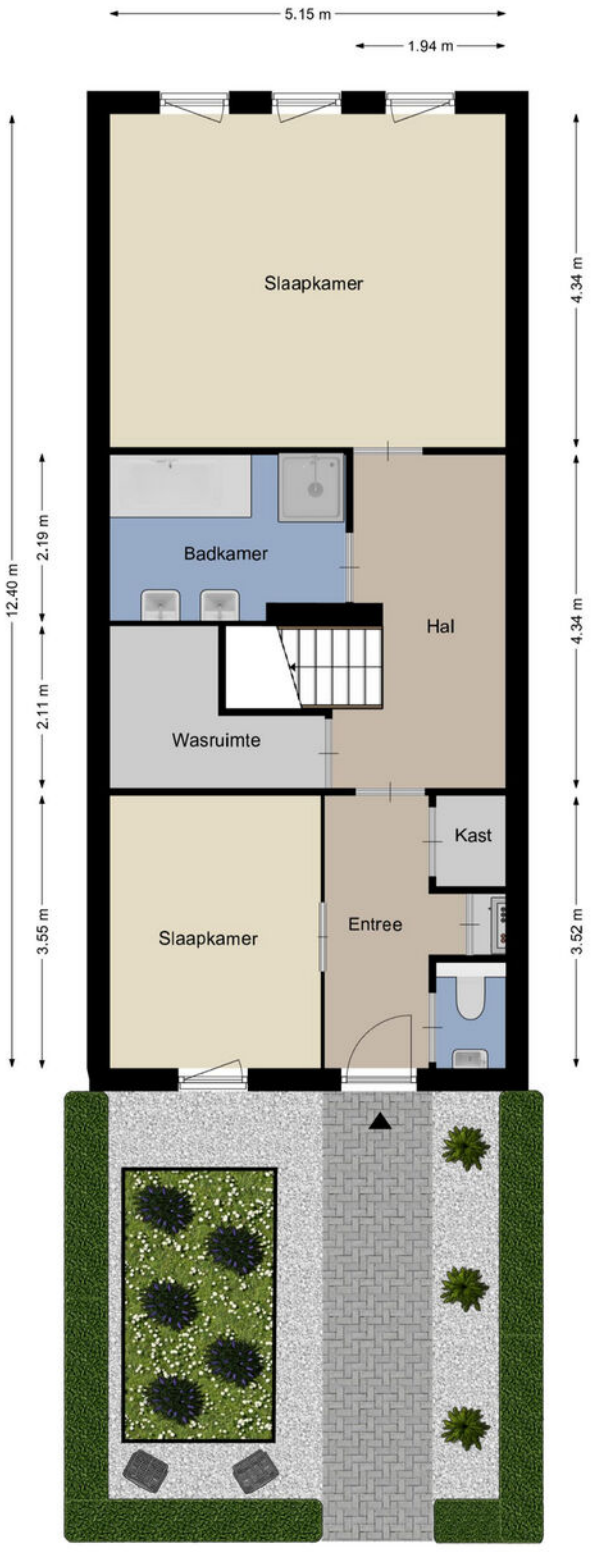


LOCATIE
OP DE KAART





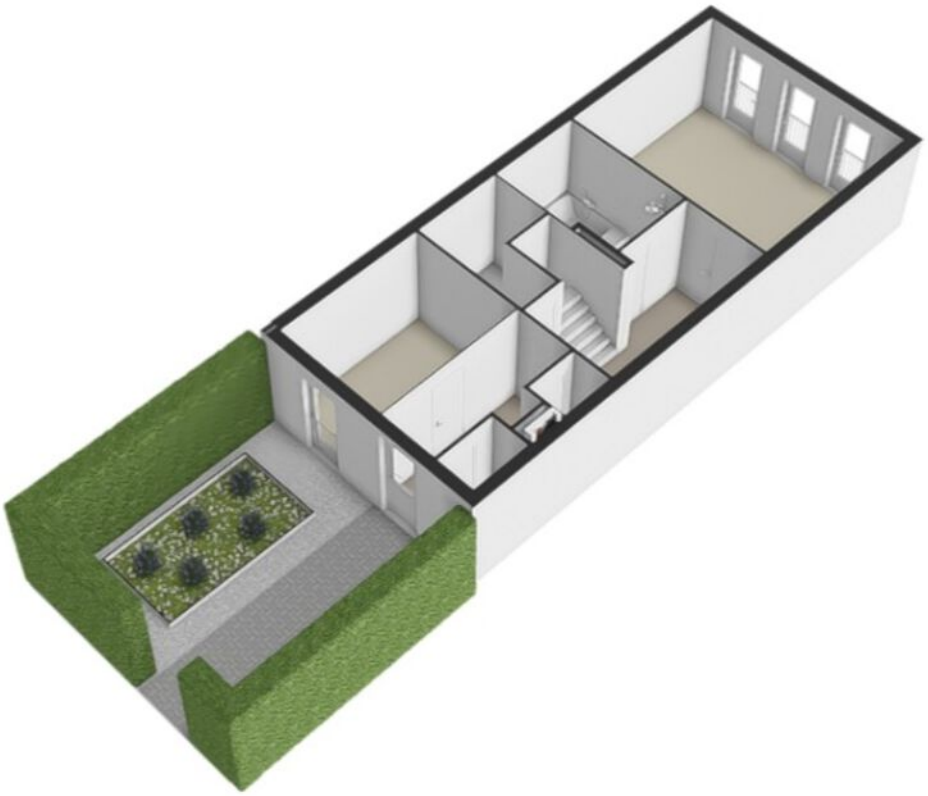
PLATTEGROND
BEGANE GROND MET TUIN



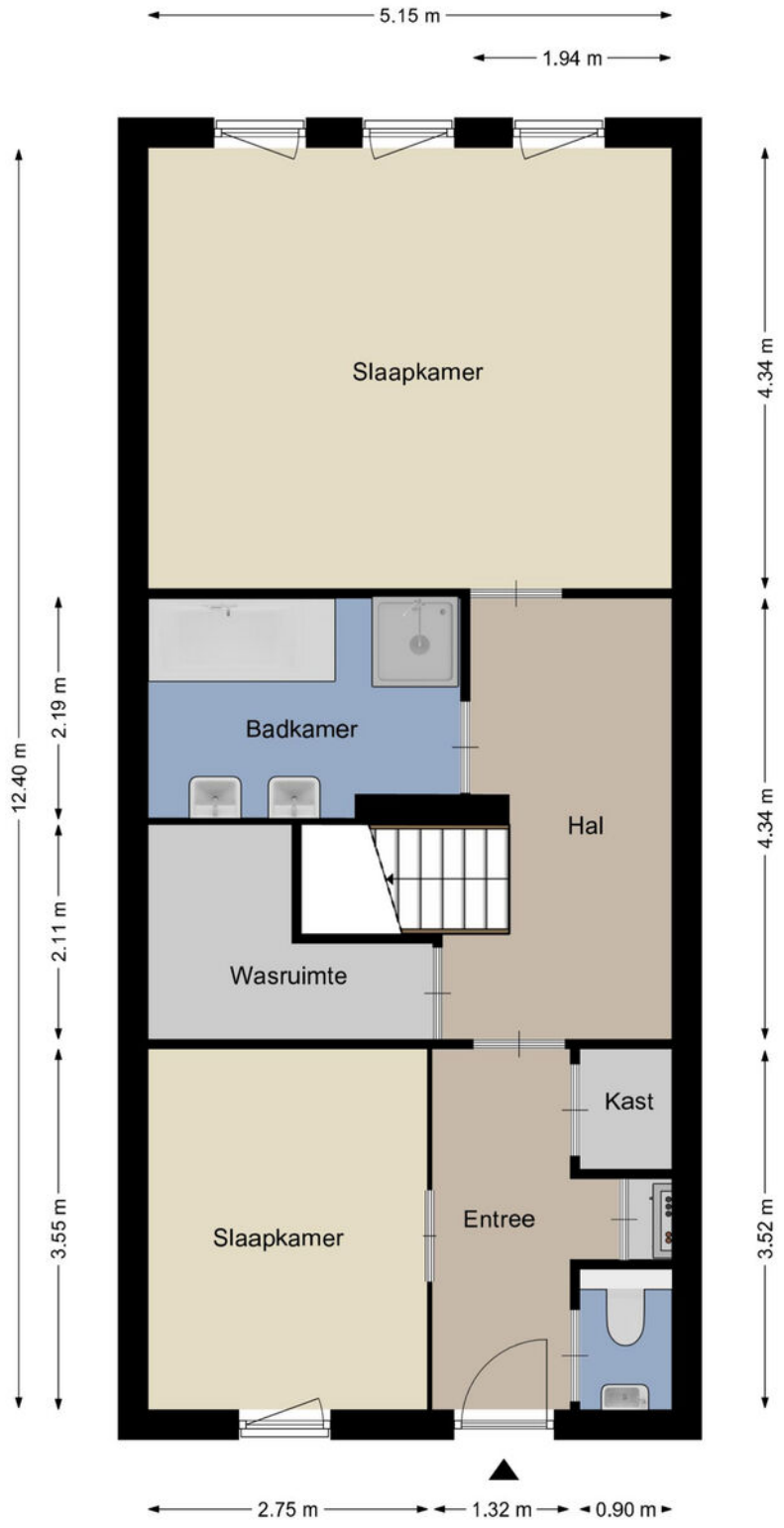
Begane grond met tuin
Velderwoude 56, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BEGANE GROND MET TUIN 3D



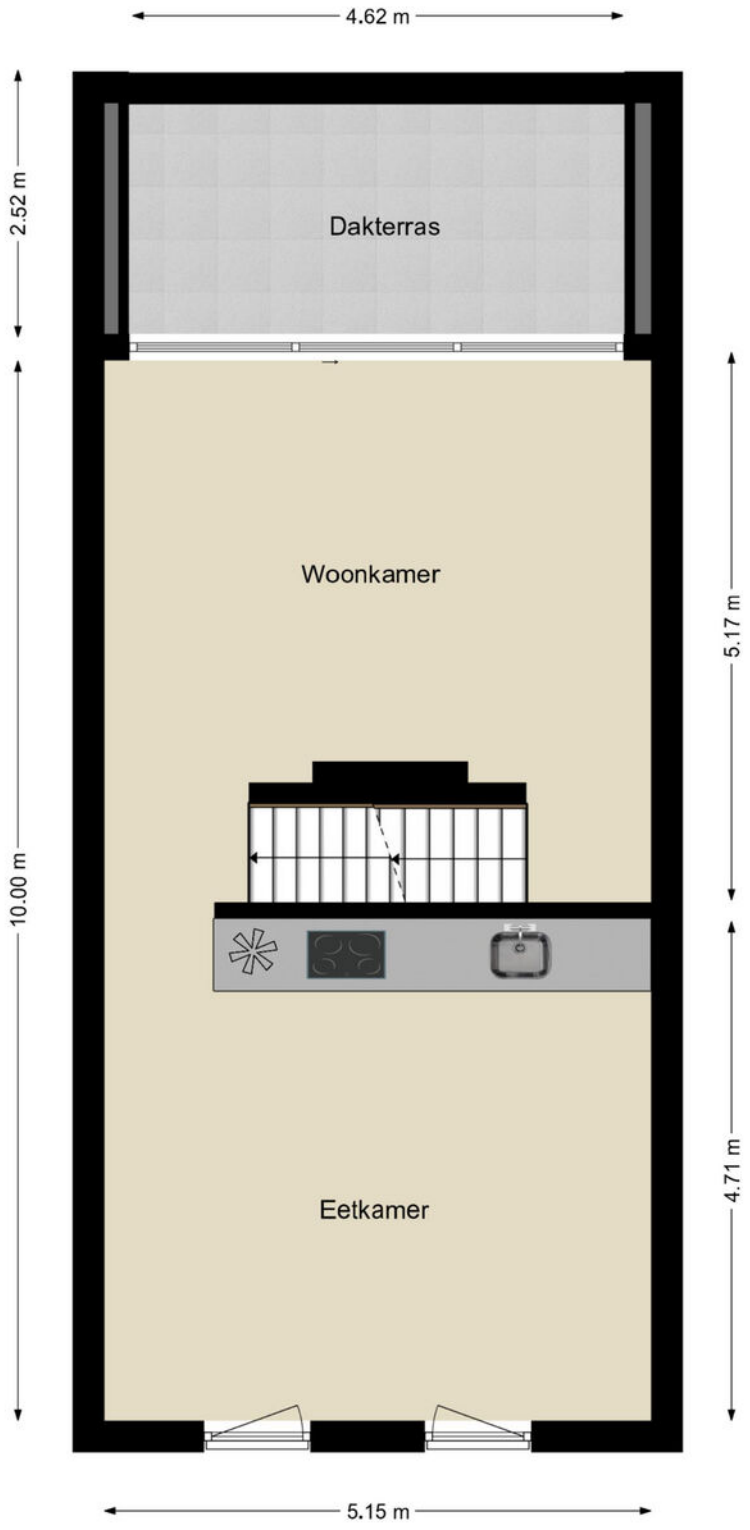
PLATTEGROND
BEGANE GROND



Begane grond
Velderwoude 56, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

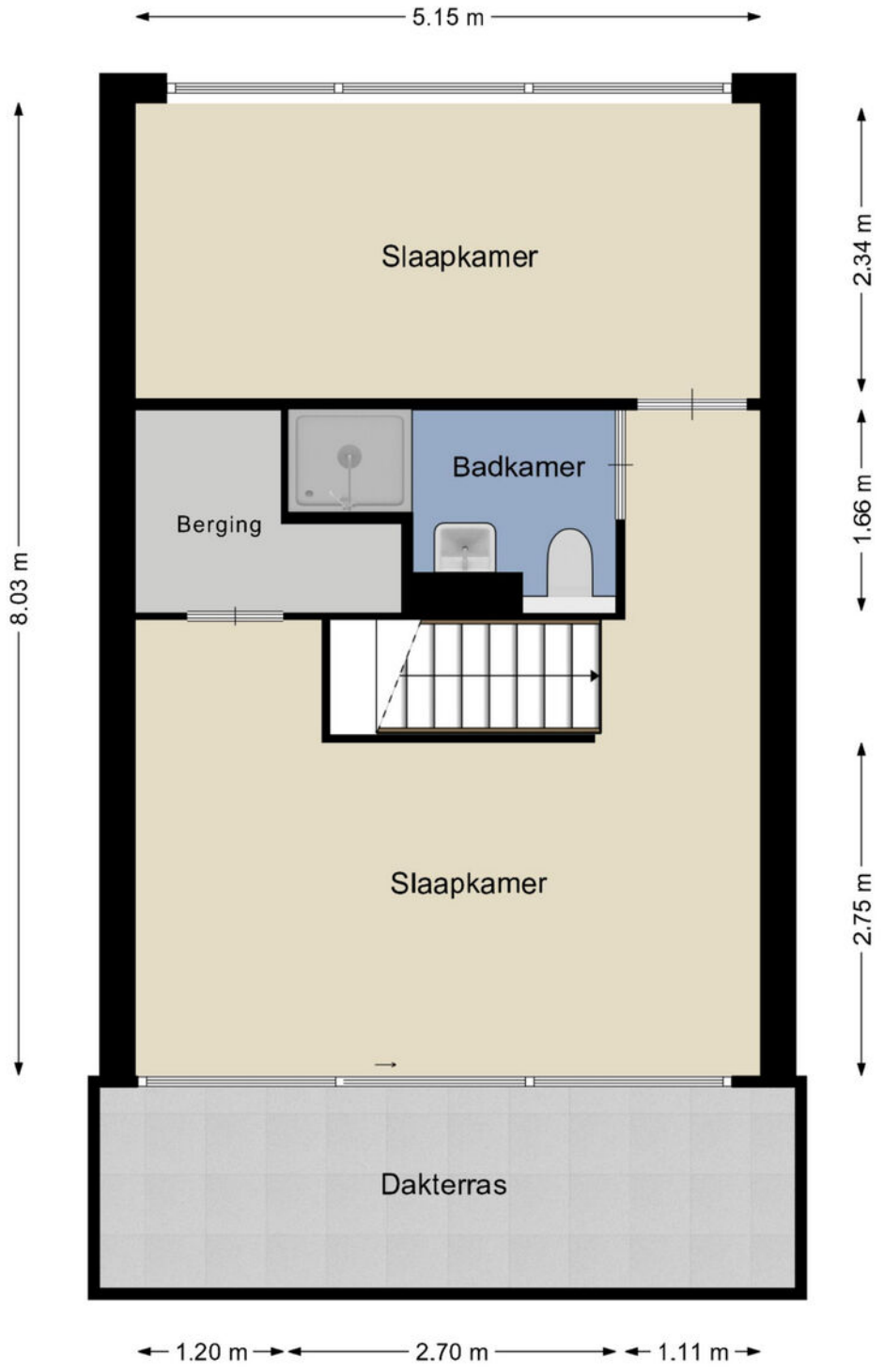
PLATTEGROND
EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping
Velderwoude 56, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

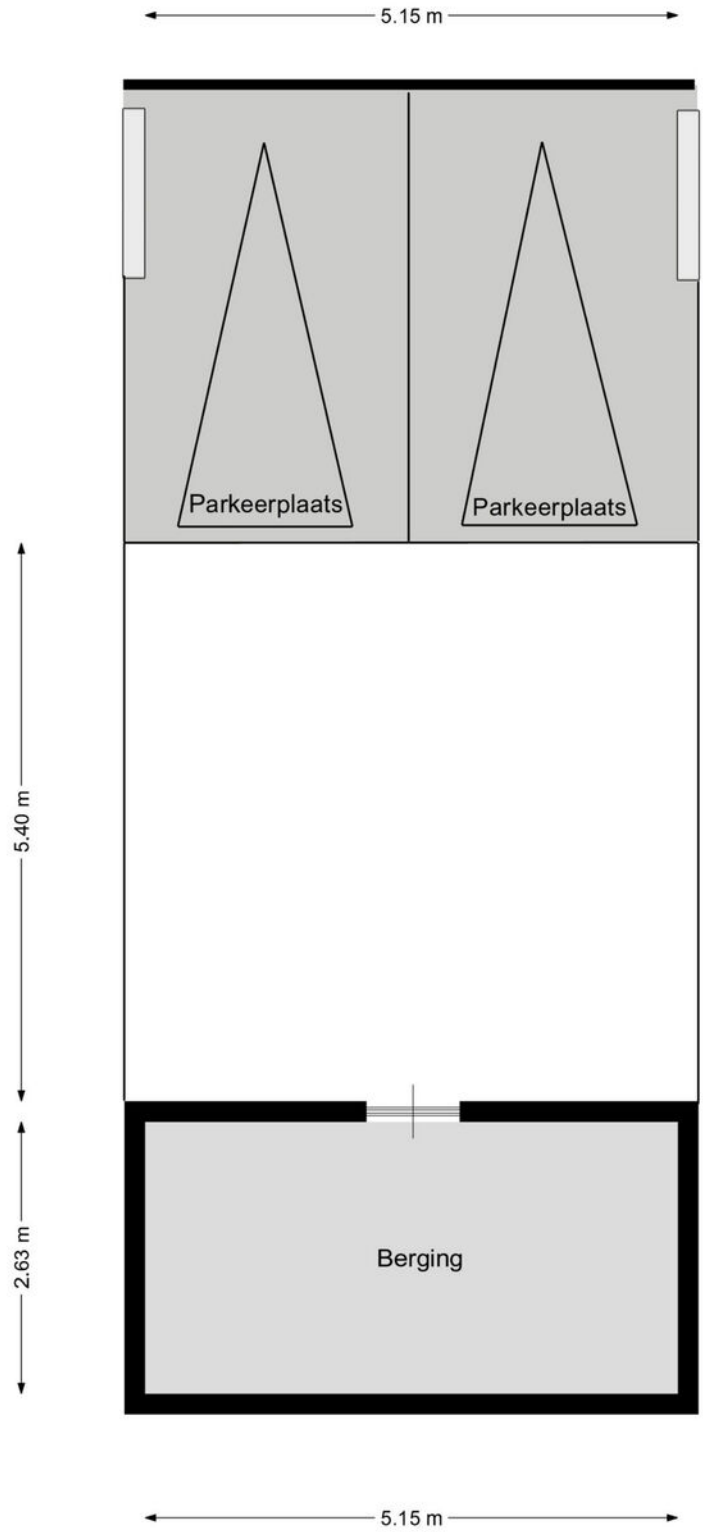
PLATTEGROND
TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
Velderwoude 56, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND
BERGING EN PARKEERPLAATSEN



Berging
Velderwoude 56, '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 wande 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 Rc=4,5 m²K/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 dilatatiewanden.

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 Rc=4,5 m²K/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 entreedeur 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 Rc=6,3 m²K/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 Zitruimte Keuken Slaapkamer 1, 2, 3 en 4
Verkeersruimte	Entree Hal Gang Overloop
Toiletruimte	Toilet
Badruimte	Badkamer Doucheruimte
Onbenoemde ruimte	Kast CV-ruimte Wasruimte Was-/CV-ruimte 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
Voordat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomen, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Wij kunnen u vrijblijvend en ongebonden adviseren met betrekking tot gecertificeerde en gerespecteerde financiële dienstverleners die u deskundig en vertrouwd kunnen adviseren omtrent uw financiële mogelijkheden.

Koopakte
Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.
Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Waarborgsom
Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen één week na het verlopen van het voorbehoud voor financiering aan de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

Boeteclausule
In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat contractanten elkaar in gebreke kunnen stellen indien één der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Deze in gebreke stelling zou uiteindelijk (na evt. tussenkomst van de rechter) kunnen leiden tot een ontbinding van de overeenkomst. Hierbij kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

Oplevering
De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich uiteraard aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten
Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen vanaf de datum van het notarieel transport voor rekening van de koper. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijke gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Keuze van notaris
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.

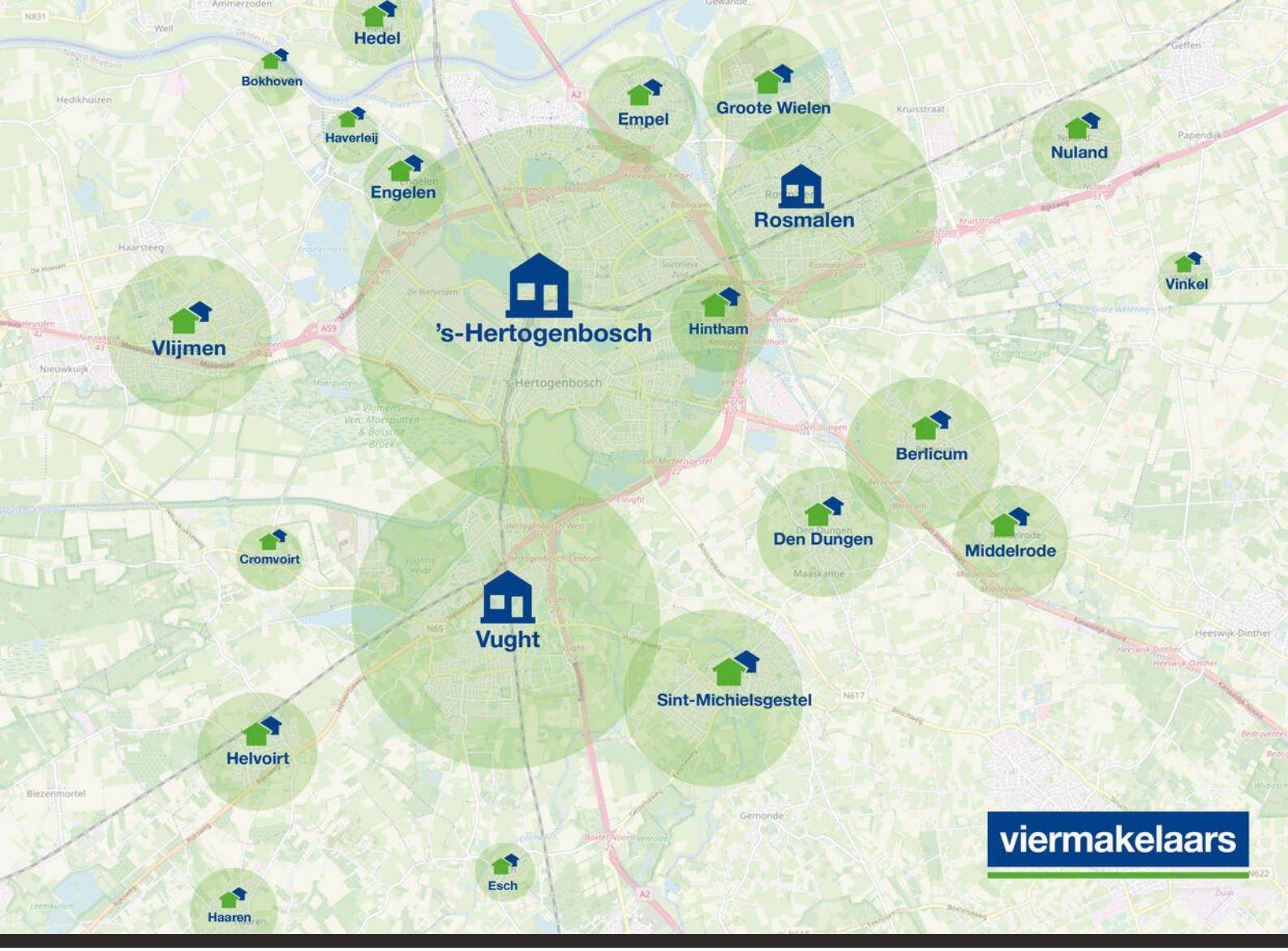
Kosten koper
De aanduiding ‘k.k.’ of ‘kosten koper’ houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van 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 gebruiksoppervlakte. 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 genoegen voor u inzetten.

VIERMAKELAARS IS STERK IN UW BUURT!

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

funda NVM