

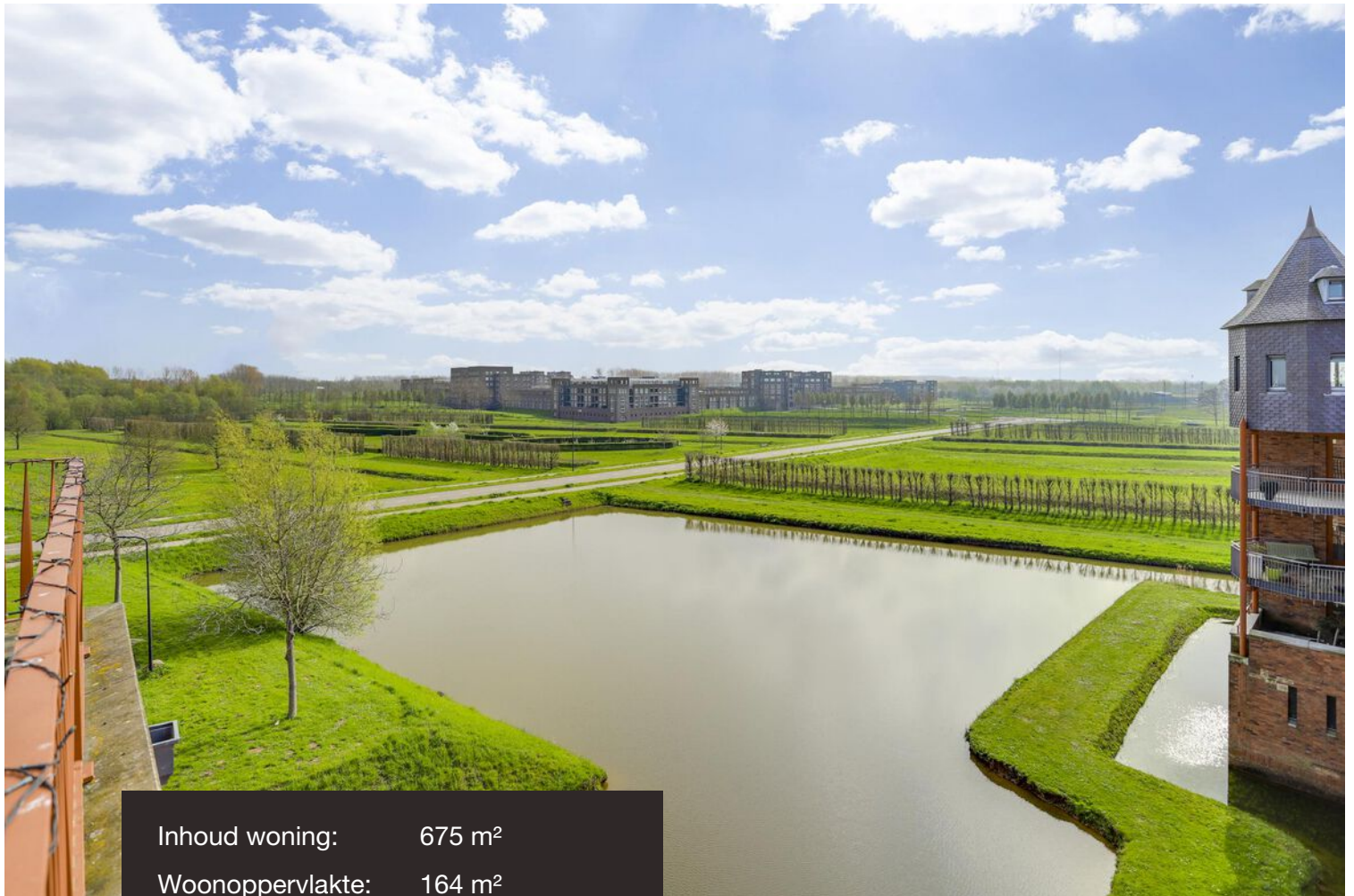


**UNIEKE POORTWONING MET GROOT DAKTERRAS
'S-HERTOGENBOSCH, LELIENHUYZE 79**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning:	675 m ²
Woonoppervlakte:	164 m ²
Dakterras:	28 m ²
Berging:	13,5 m ²

- ✓ Bouwjaar 2005;
- ✓ Zonnepanelen zes stuks;
- ✓ Bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren per maand € 84,74;
- ✓ Ligging te midden van water en parkachtig landschap;
- ✓ Grote berging en twee eigen parkeerplaatsen.



In Leliënhuyze, het iconische kasteel van de Haverleij, gelegen unieke poortwoning met uitzicht over het water, het fraaie landschap en, vanaf het grote dakterras, over het gehele kasteel. Daarbij biedt de woning ongekende mogelijkheden als gezinshuis, maar ook voor dubbele bewoning en werk of praktijk aan huis. De woning ligt aan de buitenzijde en steekt net iets uit ten opzichte van de andere woningen, waardoor mooie zichtlijnen zijn ontstaan. Niet alleen is er binnen veel ruimte, ook beschik je hier over twee overdekte parkeerplaatsen en een grote berging in de parkeergarage. Daarbij is de woning in 2019 voorzien van een sedumdak met 6 zonnepanelen.

Entree kasteel, parkeren:

- Voor het kasteel liggen parkeerplaatsen voor bezoekers en voor kort parkeren en voor gasten liggen in de parkeergarage circa 16 bezoekers parkeerplaatsen. In de garage zijn twee vaste eigen parkeerplaatsen en een berging van 2,50 bij 5,40.
- De entree van het kasteel is 's-nachts afsluitbaar en voorzien van een spreek- en luisterverbinding naar het huis;

Begane grond:

Overdekte entree, hoge sfeervolle hal met trappartij naar het souterrain en de bovengelegen etages. Op de overloop van de begane grond ligt een toepasselijke Castelo portugese tegelvloer. Aan de overloop ligt 7 traptreden hoger de woonkamer met eiken visgraat parketvloer: deze ruimte is nu in gebruik als schoonheidssalon.



BEGANE GROND

Overdekte entree, hoge hal met trappartij naar het souterrain en de bovengelegen etages. Op de overloop ligt een Castelo portugese tegelvloer. Aan de overloop ligt 7 traptreden hoger de woonkamer met eiken visgraat parketvloer: deze ruimte is nu in gebruik als schoonheidssalon. Een leuk 'tea-for-two' balkon ligt boven het water.





SOUTERRAIN

Vanaf de entree ligt 6 treden lager de woonkeuken, voorzien van een in een kasteel passende, antieke plavuizenvloer. Er is een mooie lichtinval dankzij ramen aan twee zijden. De keuken is voorzien van een Tinello keukenmeubel met terrazzo aanrechtblad, Boretti 5-pits gasfornuis, afzuigkap en vaatwasser. In de hoge kasten zijn een koelkast en vriezer geplaatst. Verder is er op deze woonlaag een toiletruimte met vrij hangend wandcloset en fonteintje en een uitgebreide meterkast. Origineel is deze woonlaag door de architect ingetekend als slaapkamer met een optionele badkamer: een leuk alternatief als men er (weer) de voorkeur aan geeft de keuken aan de woonkamer te realiseren, op de tweede woonlaag.

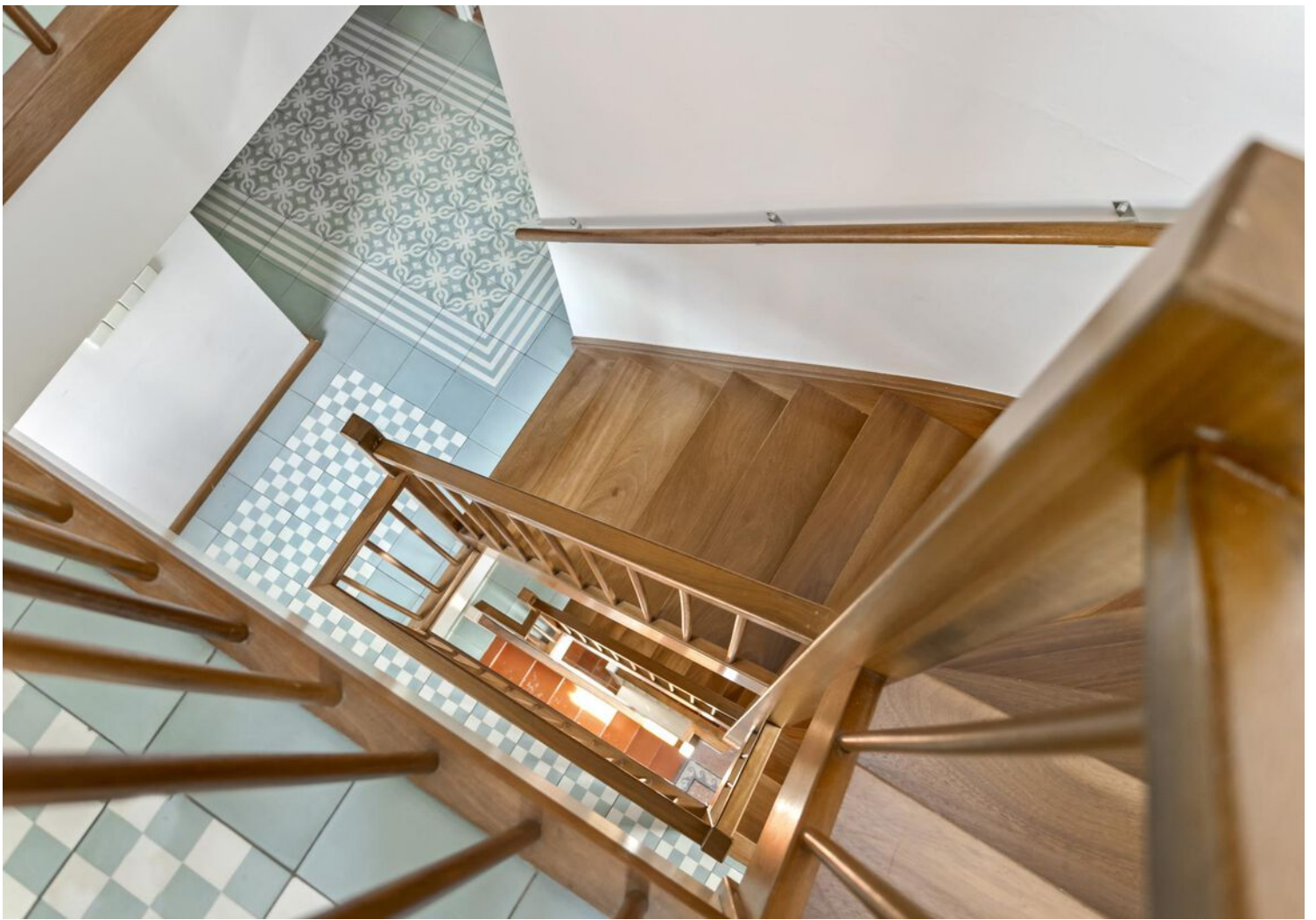




Keuken zoals deze nu is



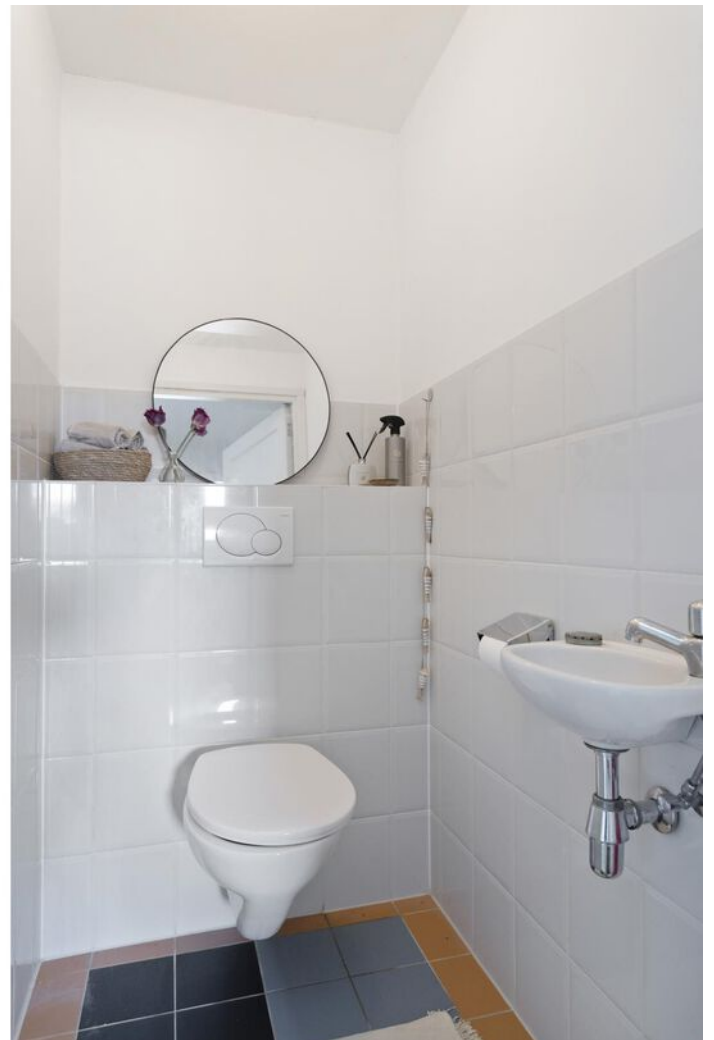
Keuken omgebouwd tot extra slaapkamer, de keuken komt dan bij de woonkamer



EERSTE VERDIEPING

De hoge entreehal leidt naar deze etage met twee flinke slaapkamers met eiken visgraat parketvloer. De slaapkamer op de hoek van de woning heeft een Frans balkon met fraai uitzicht over het water. Aan de overloop ligt een separate toiletruimte met vrij hangend wandcloset en fonteintje. De grote, speelse en luxe badkamer is voorzien van een vrijstaand bad, riante inloopdouche, wastafel, mooi tegelwerk, een raam voor daglicht en ventilatie en een radiator.

Verder nog een berg- en wasruimte en een separate kast waarin de c.v. combiketel (Agpo HR) en de warmte terugwin installatie zijn geplaatst.













TWEEDE VERDIEPING

De living is op de tweede etage gerealiseerd, om optimaal van het uitzicht te genieten en dicht bij het dakterras te zijn. Aan de overloop liggen de dubbele woonkamer, met aan de ene, 5,20 meter hoge zijde, twee Franse balkons met daarboven geplaatste ramen tegenover elkaar, en aan de andere (minder hoge) zijde ramen in twee muren. Boven het lagere deel van de woonkamer ligt het dakterras, dat via een open hardhouten trap bereikbaar is.

De granieten vloer op deze etage is voorzien van vloerverwarming. Voorzieningen om een gaskachel te plaatsen zijn in de vloer en in het plafond van het uniek hoge gedeelte van de woonkamer aanwezig.

Onder de trap is een kleine pantry of koffiecokner geplaatst. Op deze plaats was origineel een gesloten toiletruimte ingetekend.

Het lagere gedeelte van de huidige woonkamer kan ook uitstekend als een slaapkamer of beter, open (leef)keuken worden ingericht.

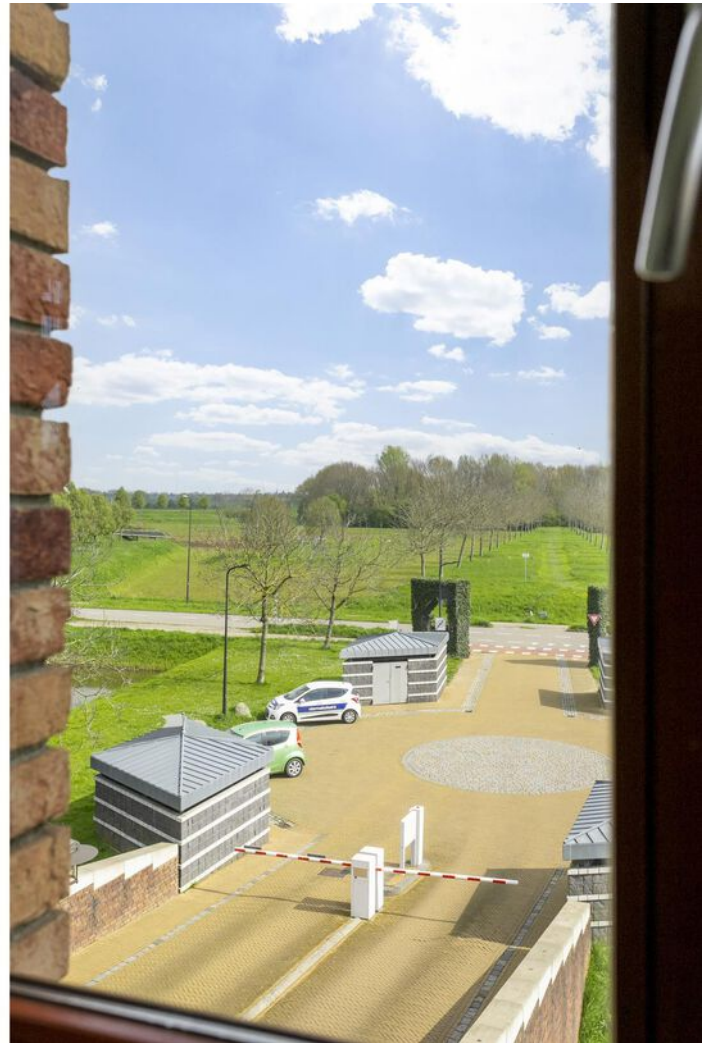




Huidige indeling



Keuken naar boven verplaatst







DERDE VERDIEPING

Via de hardhouten trap is een overloop naar het dakterras bereikbaar. Een dubbele deur leidt naar dit verrassend groot dakterras van circa 4,15 bij 6,75 meter met een geweldig uitzicht dat nooit verveelt. De natuur ligt aan je voeten, de vogels vliegen rond je hoofd. Het dakterras ligt tegen het huis, dat staat in het noordwesten. Op het dakterras heb je dus de gehele dag zon.









ALGEMEEN

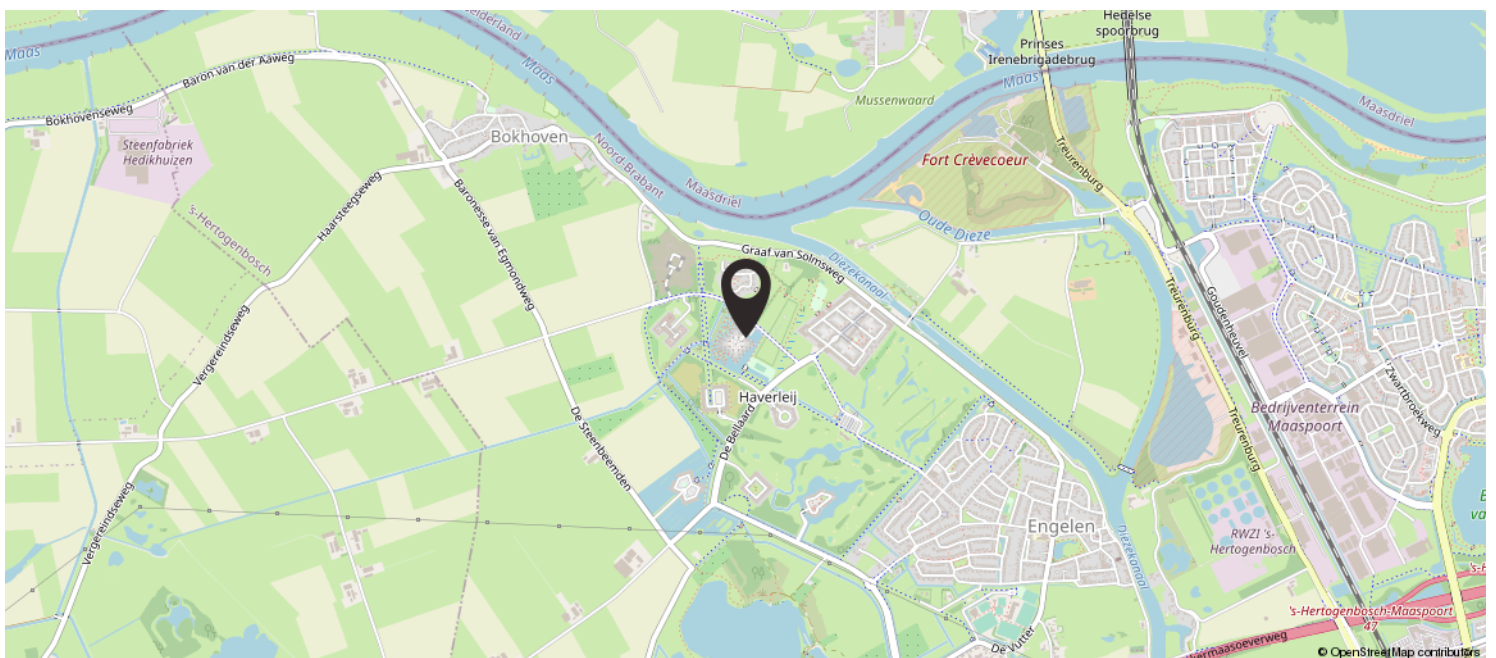
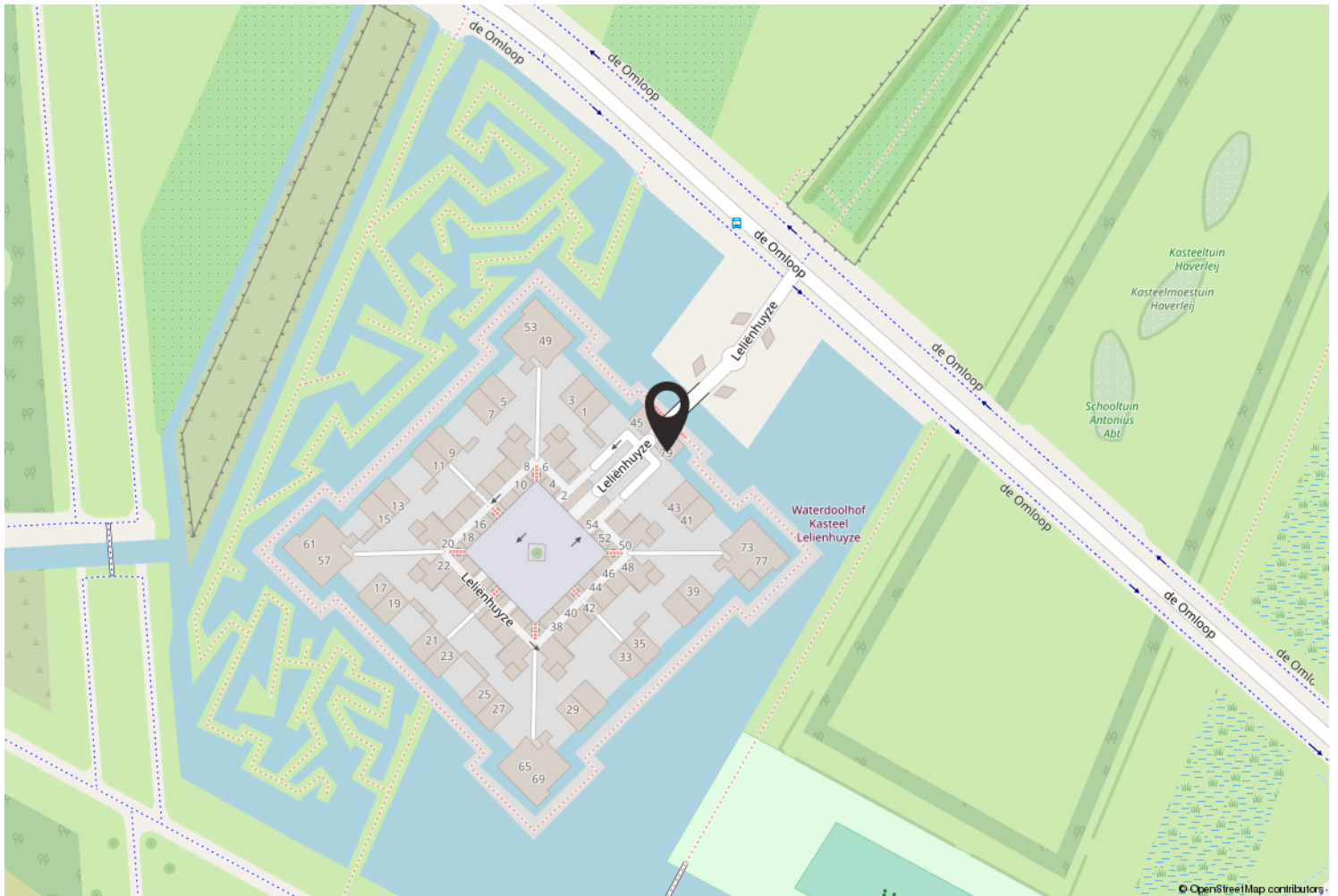
Kasteel Leliënhuyze ligt in het hart van project de Haverleij, te midden van water en het parkachtige landschap. Bovendien zijn de belangrijke centrale verkeersaders A-59 en A-2 binnen enkele minuten bereikbaar. In de verte liggen de brug van Hedel, de brug van Zaltbommel. Engelen, Vlijmen en 's-Hertogenbosch liggen met al hun voorzieningen naast de deur: de eerste supermarkt ligt al op 1.000 meter. Per auto is het 10 minuten naar het station van 's-Hertogenbosch, het overdekte winkelcentrum "Helftheuvelpassage" of het (uitgebreide winkel-) centrum van Vlijmen. Wandel-, fietspaden en binnenwegen leiden door de Haverleij, naar Engelen maar ook via Hedikhuizen, Bokhoven en de Maasdijk naar Heusden. Speelvoorzieningen zijn er in het landschap maar ook in Slot Haverleij. Daar zijn verder kinderopvangmogelijkheden en een basisschool. Een tweede basisschool vindt u in Engelen. Verder kunt u onder andere op Golfbaan de Haverleij lunch en diner gebruiken, of ontspannen zitten op het terras. Een bijzondere en zeer complete woonomgeving!

Leliënhuyze komt van de hand van architect Sjoerd Soeters, de geestelijk vader van project Haverleij, en bestaat uit een aantal verschillende typen woningen, alle gebouwd in ambachtelijk en gedetailleerd metselwerk en uitgevoerd in natureltinten, antraciet en terracotta. Het kasteel is omgeven door een prachtig waterlabrynt met dichtbegroeide laantjes, kronkelende slootjes en open plekjes ten behoeve van wandelen of spelen. Binnen de muren van het kasteel is eveneens volop groen aanwezig in de vorm van kasteeltuinen, pleintjes en hofjes. Het sfeervolle autovrije binnenplein met de volwassen boom die vanuit de parkeerkelder groeit vormt het middelpunt van het kasteel.



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

SOUTERRAIN



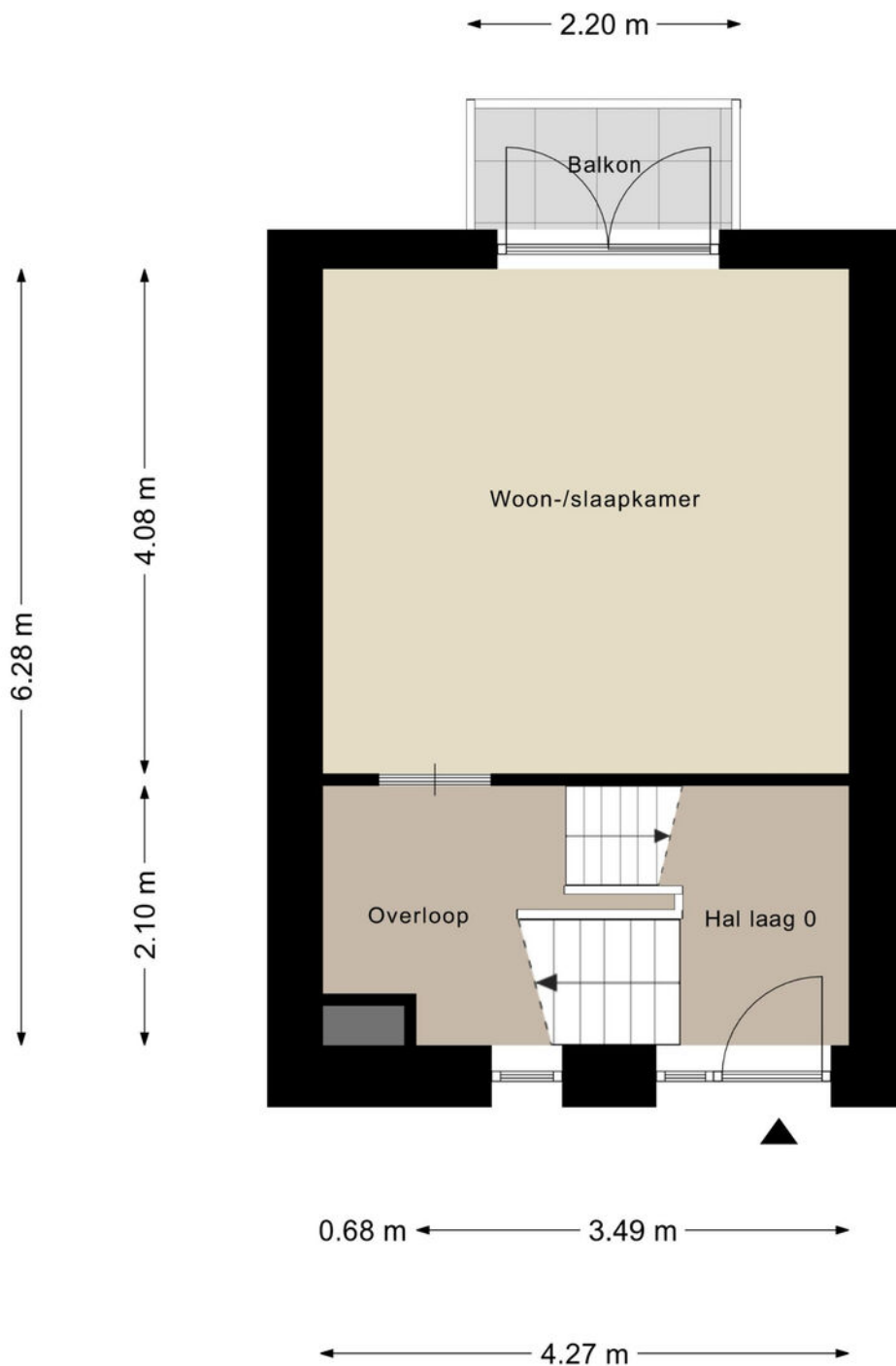
Souterrain

Leliënhuize 79, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BEGANE GROND



Begane grond
Leliënhuyze 79, 's-Hertogenbosch

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping
Leliënhuyze 79, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING

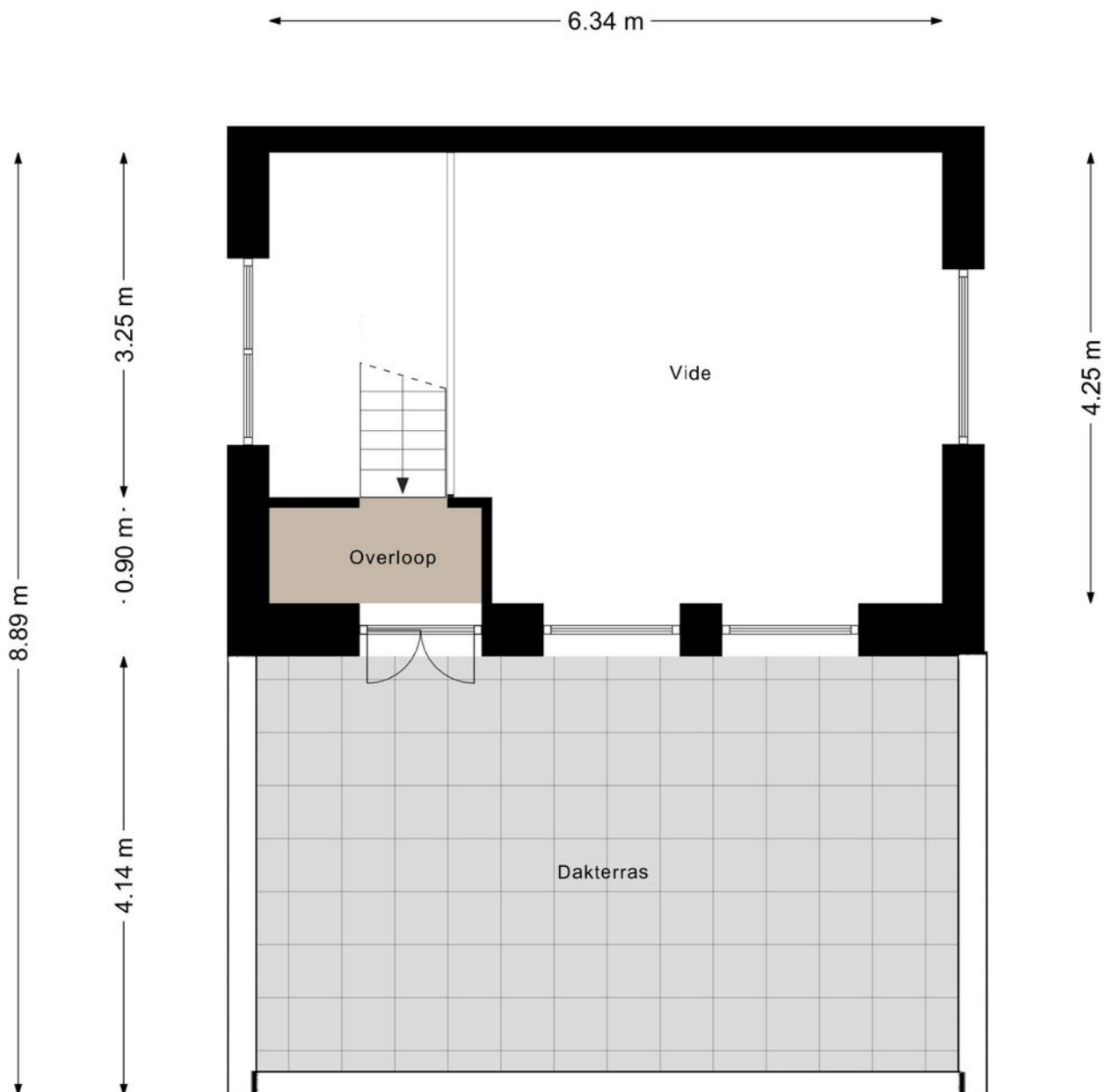


Tweede verdieping
Leliënhuyze 79,'s-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

DAKTERRAS

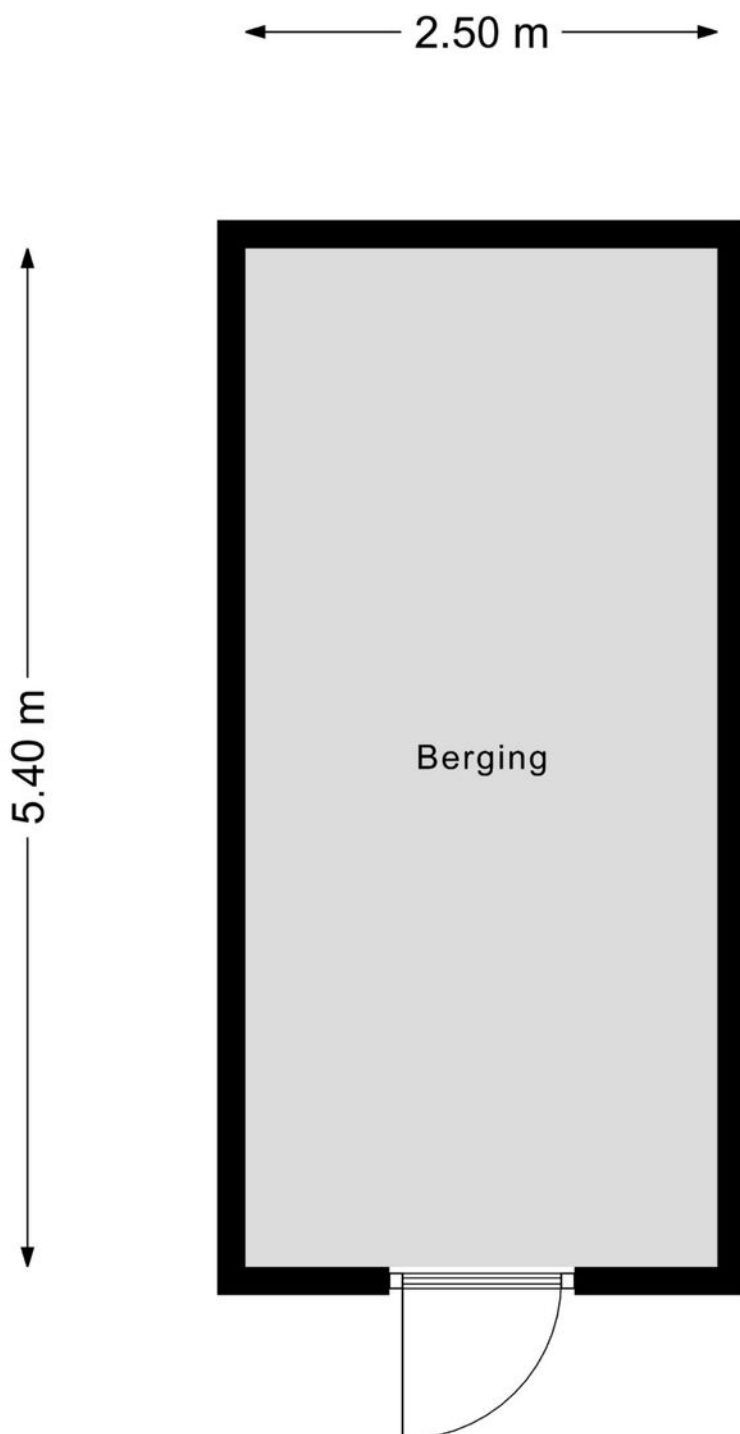


Dakterras
Leliënhuyze 79,'s-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BERGING

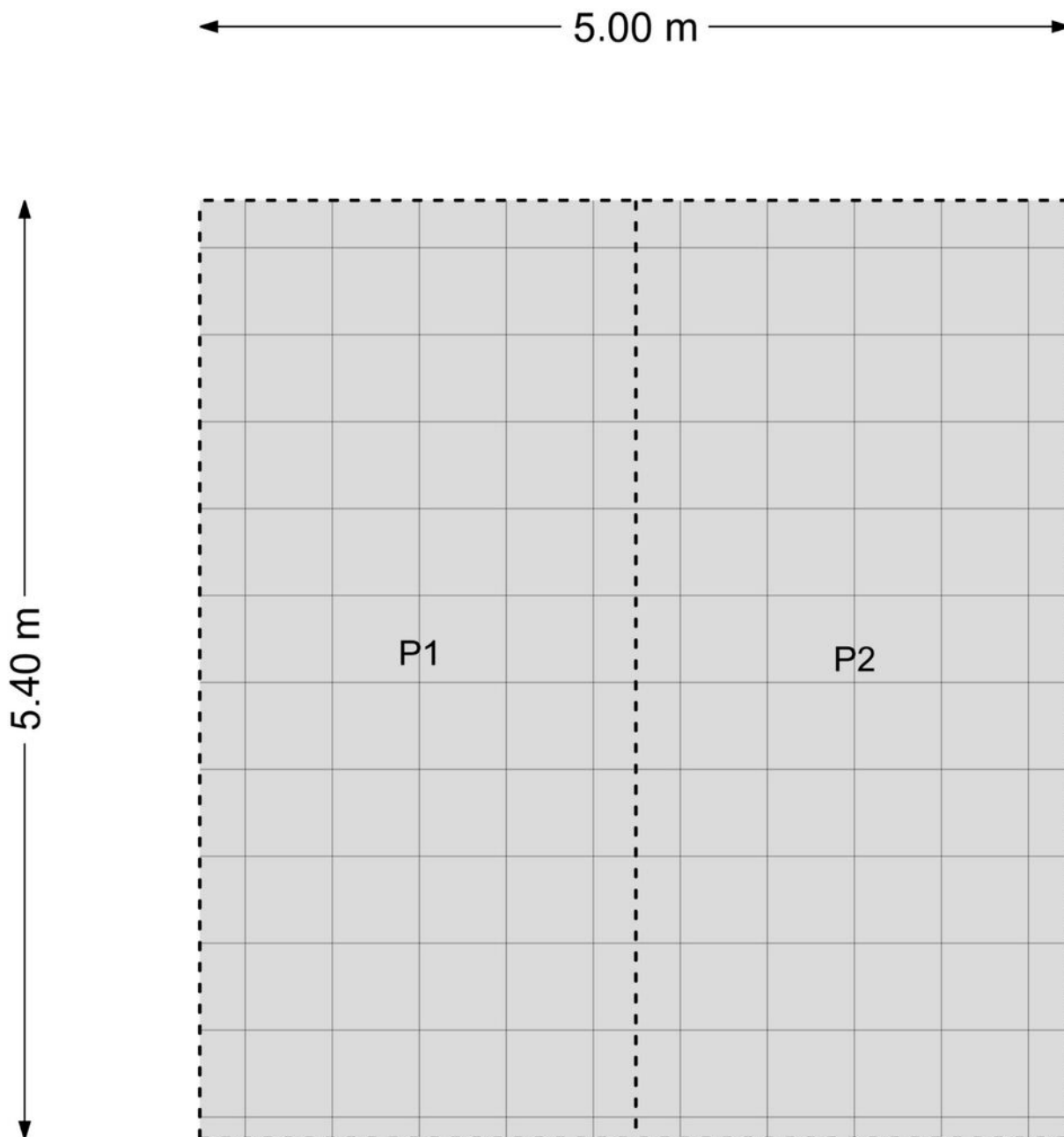


Berging
Leliënhuyze 79, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

PARKEERPLAATSEN



Parkeerplaatsen

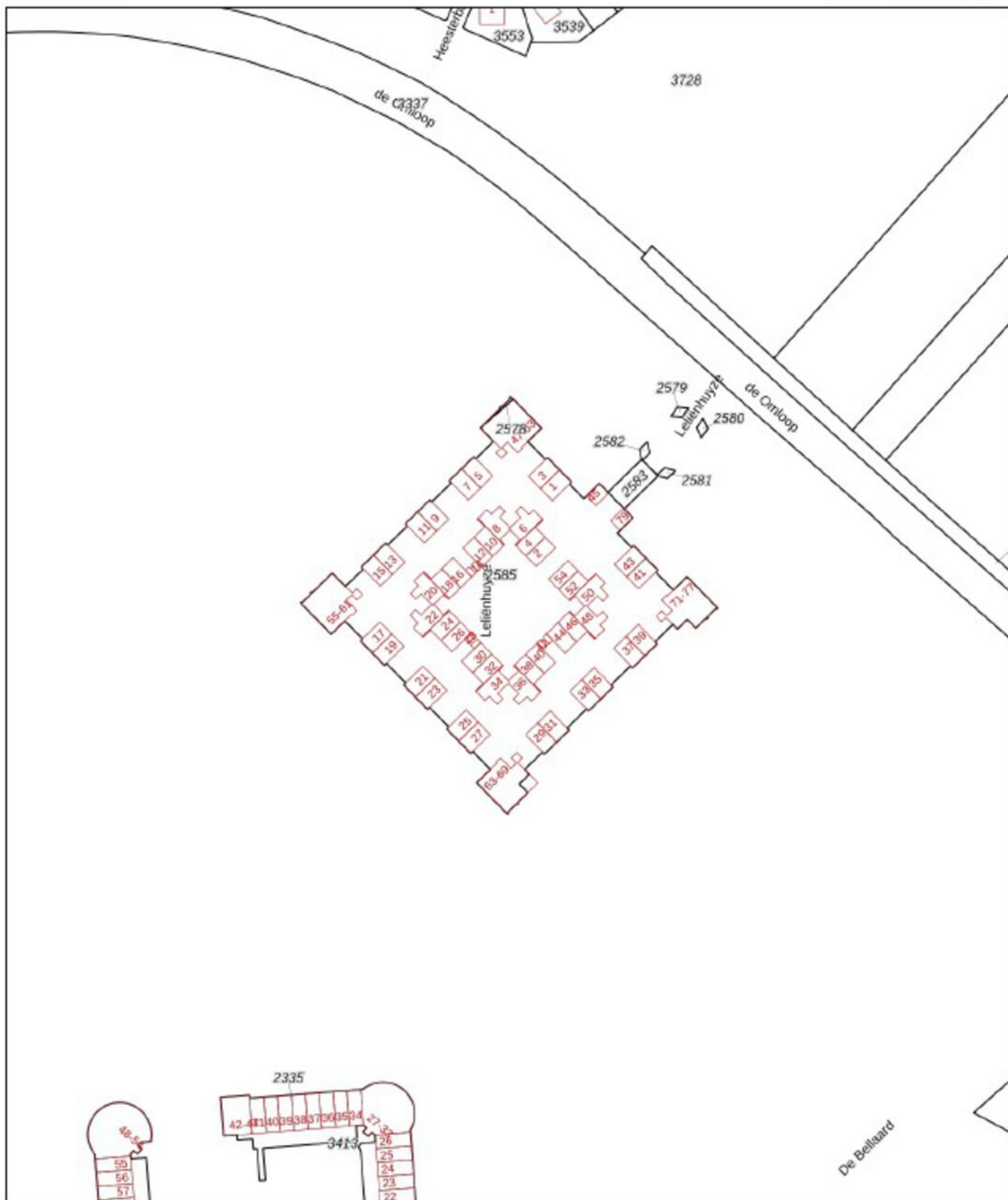
Leliënhuyze 79,'s-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lelienhuysze79



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Berging			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
- Granietenvloer	X		
- Portugese tegelvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
Woning - Exterieur/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		
Internet aansluiting bekabeld	X		
Groendak behoud dakbedekking	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- WTW Installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			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 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 5 weken 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. 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 onaangeeroerd 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

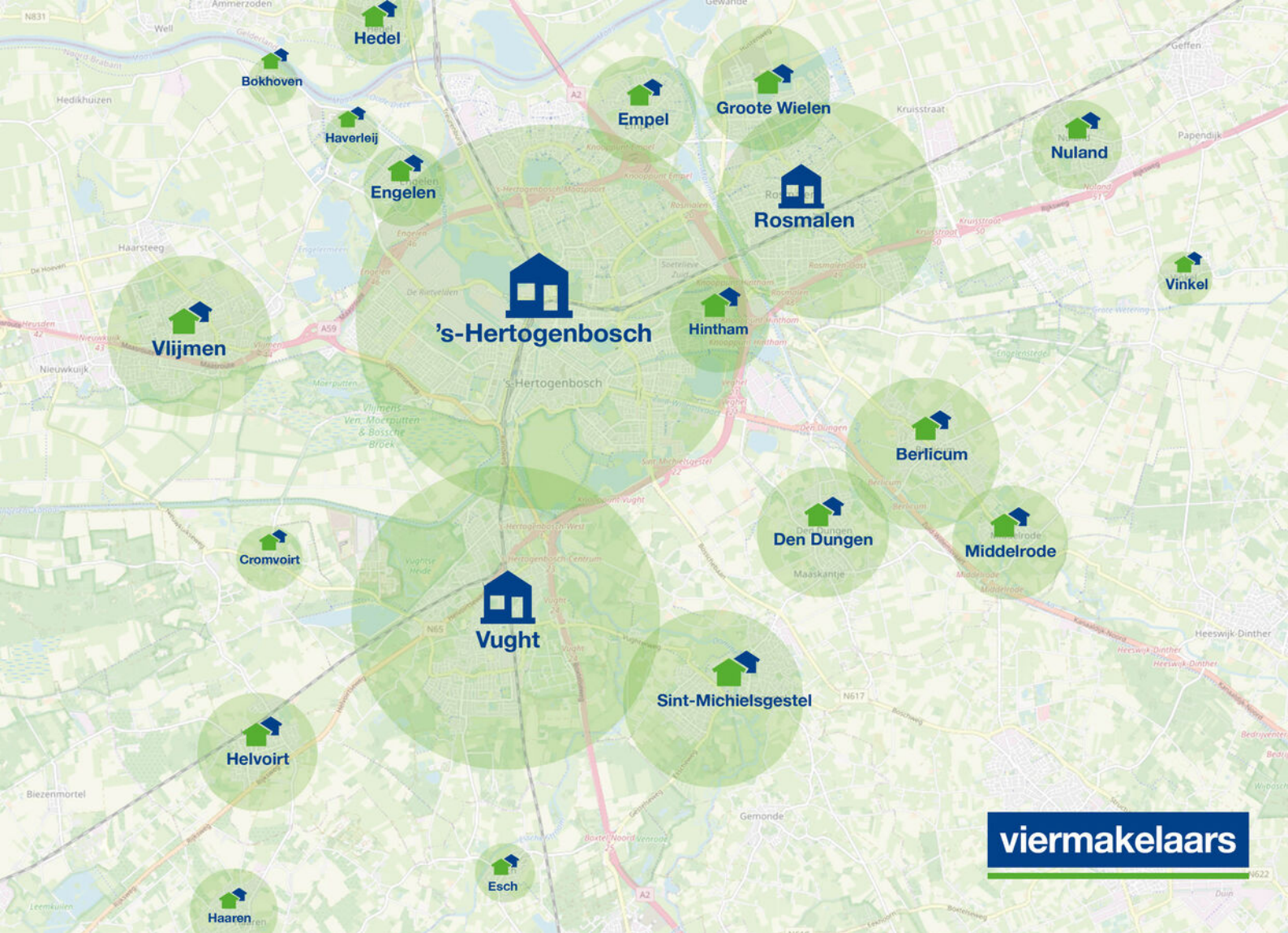
Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor 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 gebruiksovervlakte. 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!



ONZE KLANTEN
GEVEN ONS EEN

9.4!



SCAN DE QR-CODE
EN LEES VERDER OP
ONZE WEBSITE!



viermakelaars

MEESTER PIPARDUSLAAN 24

Geschreven op 12 augustus 2023

We hadden Bram van Viermakelaars eerder voor de verkoop van ons huis gehad en om die reden nu weer. Is weer helemaal goed bevallen!

10

KANSELIERSPLEIN 164

Geschreven op 10 augustus 2023

Prima contact met reëel marktadvies. Snel verkocht in kopersmarkt en vlotte begeleiding van transactie.

9

Vestiging 's-Hertogenbosch

Walter Breedveldplein 2

5231 ME 's-Hertogenbosch

073-6215656

info@viermakelaars.nl



Vestiging Vught

Kerkstraat 5

5261 CP Vught

073-6110077

vught@viermakelaars.nl



Vestiging Rosmalen

Raadhuisstraat 8E

5241 BL Rosmalen

073-5224444

rosmalen@viermakelaars.nl



viermakelaars



Raadhuisstraat 8e
5241 BL Rosmalen

073-5224444
rosmalen@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl

Walter Breedveldplein 2
5231 ME 's-Hertogenbosch

073-6215656
info@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl

Kerkstraat 5
5261 CP Vught

073 611 0077
vught@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl