



**B**

**RUIME 2-ONDER-1-KAPWONING MET ZONNIGE TUIN  
'S-HERTOGENBOSCH, LELIENHUYZE 3**

**viermakelaars**

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

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning:	745 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	193 m <sup>2</sup>
Oppervlakte tuin:	68 m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	2005

- ✓ 1 Privé parkeerplaats in de parkeerkelder;
- ✓ 1 inpandige garage;
- ✓ Circa 16 parkeerplaatsen zijn voor gasten en kort parkeren;



## LIGGING:

---

In Leliënhuyze, het meest gefotografeerde kasteel van de Haverleij, is in de buitenring een prachtig gelegen, trotse twee-onder-één-kapwoning beschikbaar. Fraaie architectuur van de hand van architect Sjoerd Soeters, warme kleuren, uniek uitzicht vanuit de tuin en vanaf elke etage, goed afgewerkt, slim ingedeeld. En ruimte, veel ruimte, een grote eetkeuken, ruime living, vier slaap- en werkkamers, twee badkamers, een inpandige garage – berging en een overdekte parkeerplaats in de parkeerkelder. De woning is uitstekend onderhouden: zo zijn alle wanden en plafonds in 2020 nog geschilderd. In combinatie met de zeer nette bewoning maakt dit de woning oprecht 'instap klaar'.

Naast de woning ligt een extra grote privé tuin, fraai ingericht met moderne tegels en straatwerk, platanen, heggen en sfeervolle struiken en borders en voorzien van een automatische sproei installatie, ideaal om te zonnen, tafelen en spelen. Richting het noord oosten is er zicht op de opkomende zon, het water rond Leliënhuyze en het landschap. Hier kun je vissen vanuit je eigen tuin, terwijl je geniet van prachtige waterlelies. Vanuit het zuidwesten (de voorzijde c.q. pleinzijde van het huis) schijnt (ook) de middagzon heerlijk in de tuin. Aan de pleinzijde is er zicht over het kasteel zelf, met de pleinen en groenstroken voor de woning. Voor de deur liggen gemeenschappelijke gazons met oude, vruchtdragende fruitbomen. Doordat de omgeving autoluw is, heerst er ter plaatse rust: een ideale leef- en spelomgeving.



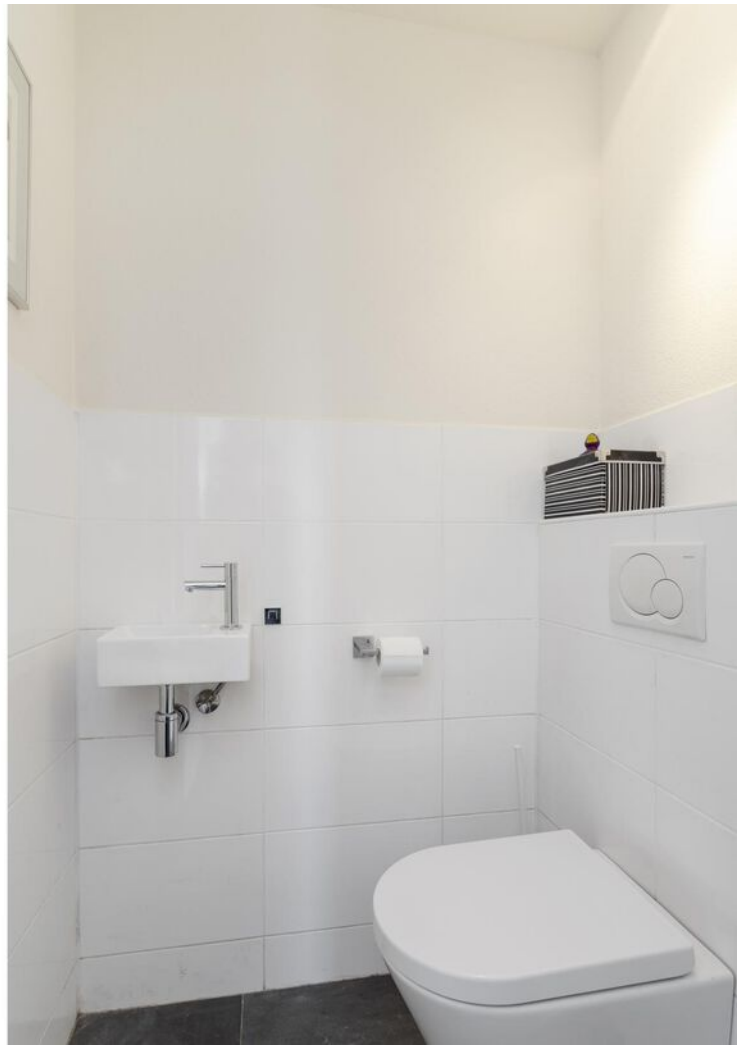




## BEGANE GROND:

---

Via het pleintje voor de woning, de entree, sfeervolle hal met ruime garderobe trapkast, uitgebreide meterkast (vernieuwd in 2020: 10 groepen, een kookgroep, 3 aardlek schakelaars, 1 hoofdschakelaar, voorbereiding glasvezel en bekabeld internet naar elke kamer), toiletruimte met vrij hangend wandcloset en fonteintje. Deur naar de inpandige garage met op afstand bedienbare elektrische roldeur. Kamerhoge hardglazen deur naar de woonkeuken. In de woonkeuken en hal is de fraaie tegelvloer drempelloos doorgelegd. De keuken is een uniek lichte ruimte met hoge ramen aan twee zijden, een hoog plafond en contact met de bovengelegen living, is maar liefst 6 meter breed, vier meter diep, heeft dubbele openslaande deuren naar het landschap en ook een loopdeur naar de tuin. Is recent (2020) vernieuwd met schitterende luxe keukenmeubelen te weten een (composiet) stenen blad, spoelbak met (7 liter) Quooker Flex 3-in-1 kraan, Bora Pure inductie kookplaat met downdraft, vaatwasser, ingebouwde verlichting middels dimbare LED spots en veel bergruimte in brede en diepe lades. De keuken wordt gecompleteerd door een apparatenwand met een ruime Liebherr koel- vriescombinatie, een Siemens oven en AEG stoomoven. Er is ruim plaats voor een echte familietafel, maar ook buiten eten kan hier optimaal, omdat de tuin direct grenst aan de keuken. Trap naar de leef etage.













## EERSTE ETAGE:

Vanaf de woonetage is er contact met de woonkeuken, dankzij de vide die op zichzelf al een bijzondere ruimtelijke beleving geeft. Daar komt dan nog het schitterende uitzicht over het landschap bij. De lichte parketvloer (geschuurd en gelakt in 2020), hardglazen wand, het strakke stucwerk, de gestucte plafonds, de open gashaard (op afstand bedienbaar) en het vele licht geven de woonkamer een rijke uitstraling. De living meet circa 6 bij 6,75 meter en heeft ramen naar drie zijden, aan de pleinzijde zelfs dubbele franse balkondeuren. Voor alle kiep/kantel ramen op deze etage zijn luxaflex geplaatst. Achter de melkglastenwand liggen de trappen van en naar de andere woonlagen.

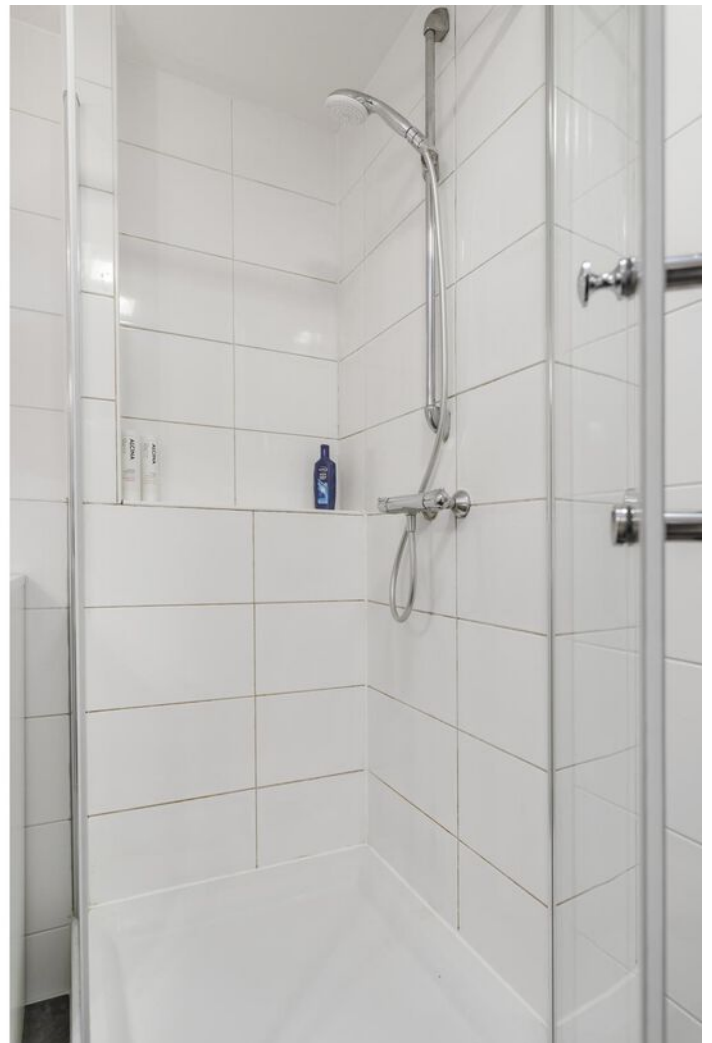




## TWEEDE ETAGE:

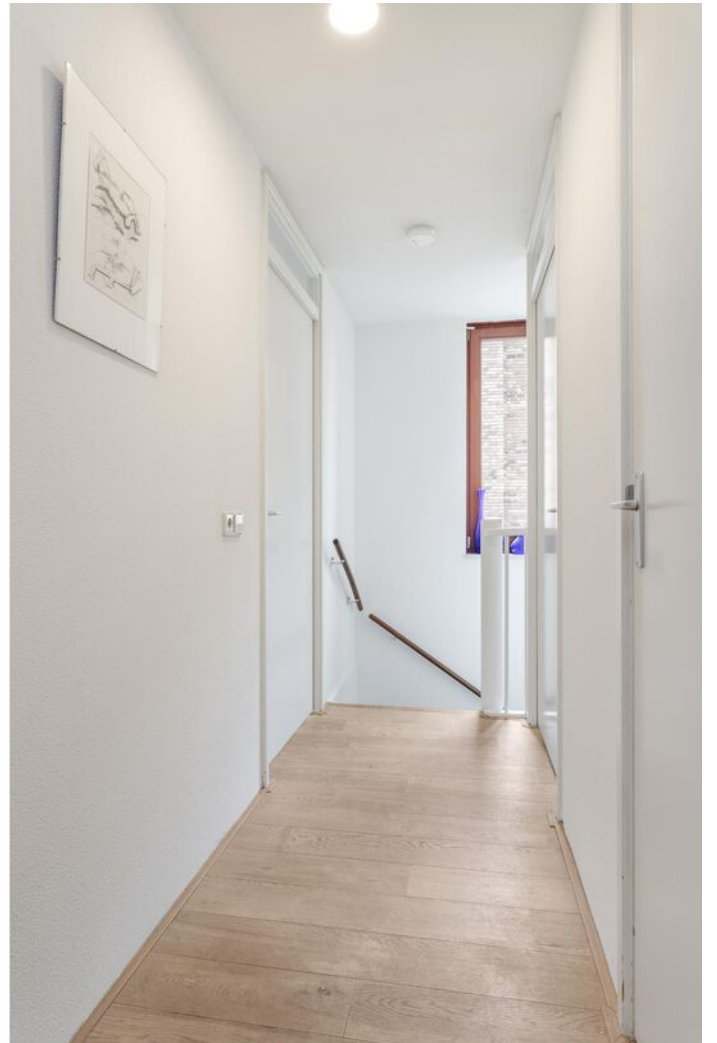
---

De tweede etage is zeer compleet met eiken lamelparket vloeren op de overloop en de 2 woning brede slaapkamers. De slaapkamer aan de buitenzijde is 3,36 meter diep (20 m<sup>2</sup>) en heeft weer kiep/kantelramen aan twee zijden. Voor het kleine raam is nu een kamerbrede kast geplaatst. De slaapkamer aan de pleinzijde is 2,81 meter diep (17 m<sup>2</sup>), heeft een raam naar de tuin, een frans balkon aan de voorzijde van de woning en een grote trapkast. In het midden van deze etage, aan de ruime overloop, liggen een separate toiletruimte met vrij hangend wandcloset en fonteintje. Een riante, luxe en tijdloze badkamer met een antracieten tegelvloer, 'liggend' getegelde wanden, groot ligbad, handdoek radiator, dubbele wastafel, dubbele spiegel en douchehoek.

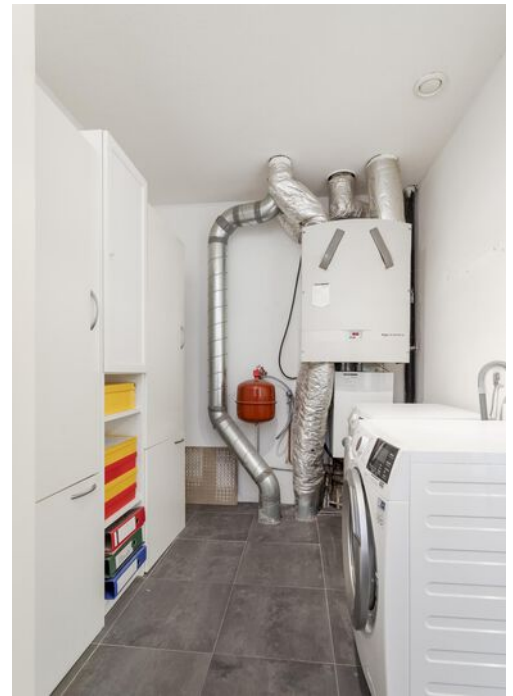










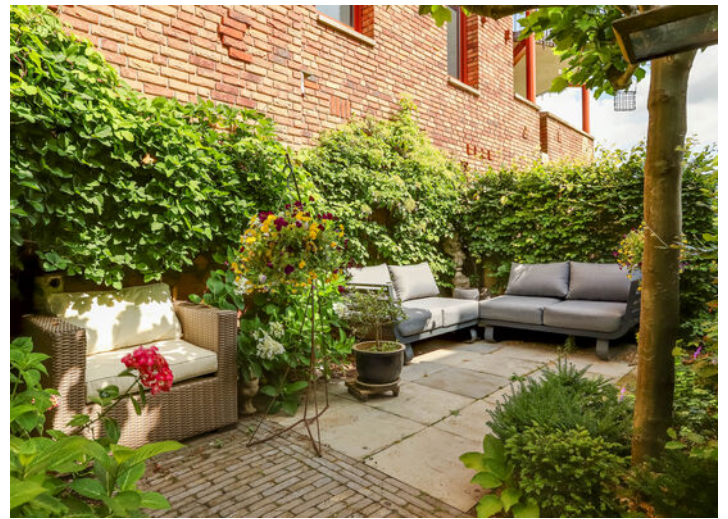


### Derde etage:

Een zeer volwaardige (extra slaap-)etage met een overloop met raam bij de trap, een bergkast, wederom twee slaapkamers en een tweede badkamer. De slaapkamer aan de zijde van het landschap is (min of meer) L-vormig, tenminste 2,35 meter diep (17m<sup>2</sup>) en heeft ook ramen aan twee zijden. De slaapkamer aan de pleinzijde ook L-vormig en minimaal 2,57 meter diep (20 m<sup>2</sup>), heeft een raam naar de tuin en twee ramen aan de voorzijde van de woning. In het midden van deze etage aan de gang liggen: een tweede badkamer met douche, handoekradiator en wastafel. Verder bevindt zich op deze etage nog een berging / technische ruimte met de HR Ferroli c.v ketel uit 2016, de warmte terug win installatie (in 2023 zijn de kanalen gereinigd, de ventilatieroosters vervangen en is de installatie opnieuw ingeregeld) en de aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger. Ook op deze etage kiep/kantelramen.







**RUIME TUIN MET PRACHTIG UITZICHT**



## COMPLETE WOONOMGEVING:

---

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. Er is een bushalte voor de deur en 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 korte loopafstand op Golfbaan de Haverleij lunch en diner gebruiken, of ontspannen zitten op het terras. Wilt u wat langer wandelen dan biedt Het Veerhuis aan de Maas vergelijkbare mogelijkheden.

Een bijzondere en zeer complete woonomgeving!



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.

# WONEN IN LELIËNHUYZE



## WONEN IN LELIËNHUYZE:

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 waterlabyrint 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.



# PLATTEGROND

## BEGANE GROND + TUIN



**Begane grond + Tuin**  
**Leliënhuyze 3, 's-Hertogenbosch**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



# PLATTEGROND

## EERSTE ETAGE

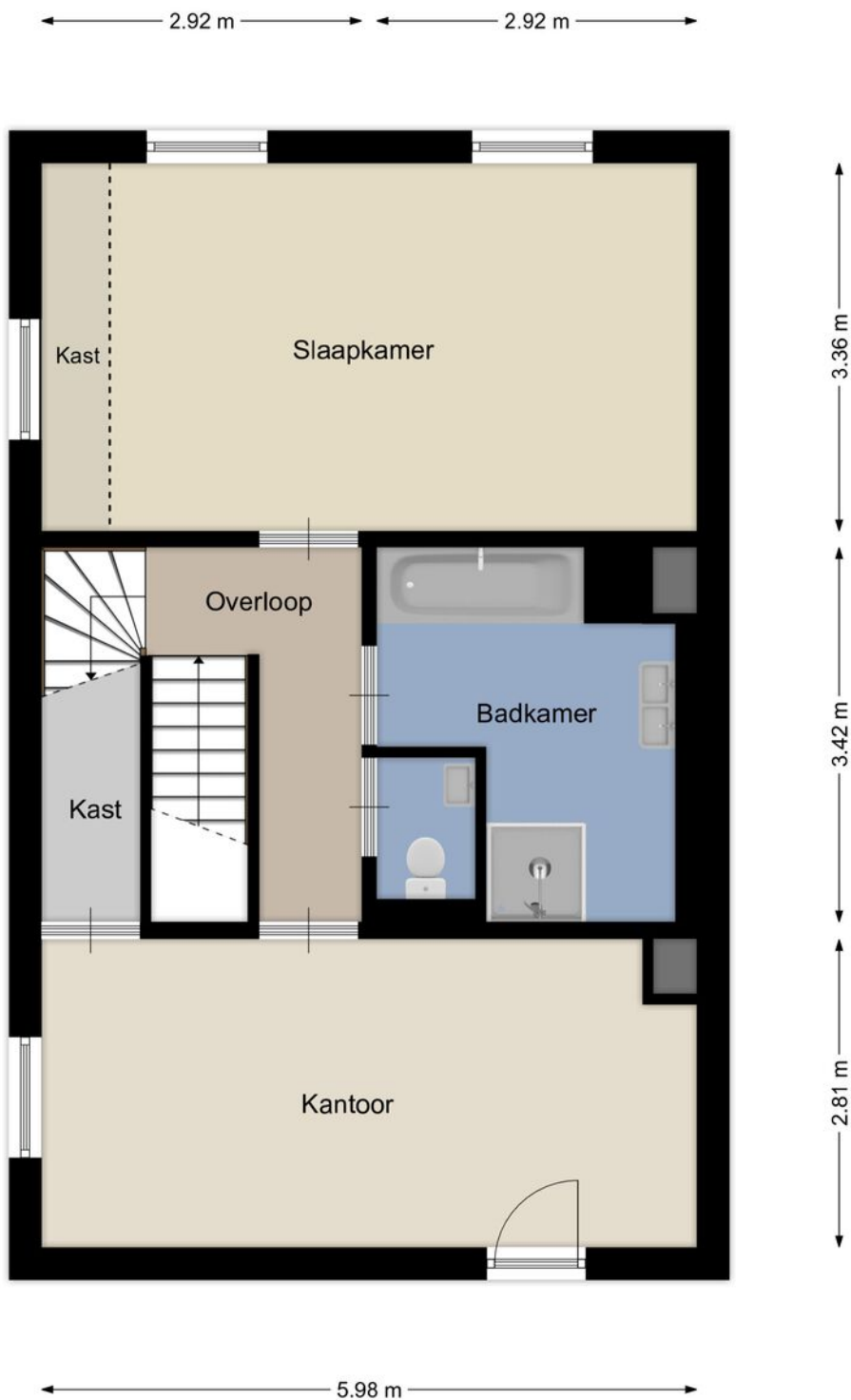


**Eerste verdieping**  
**Leliënhuyze 3, 's-Hertogenbosch**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# PLATTEGROND

## TWEEDE ETAGE

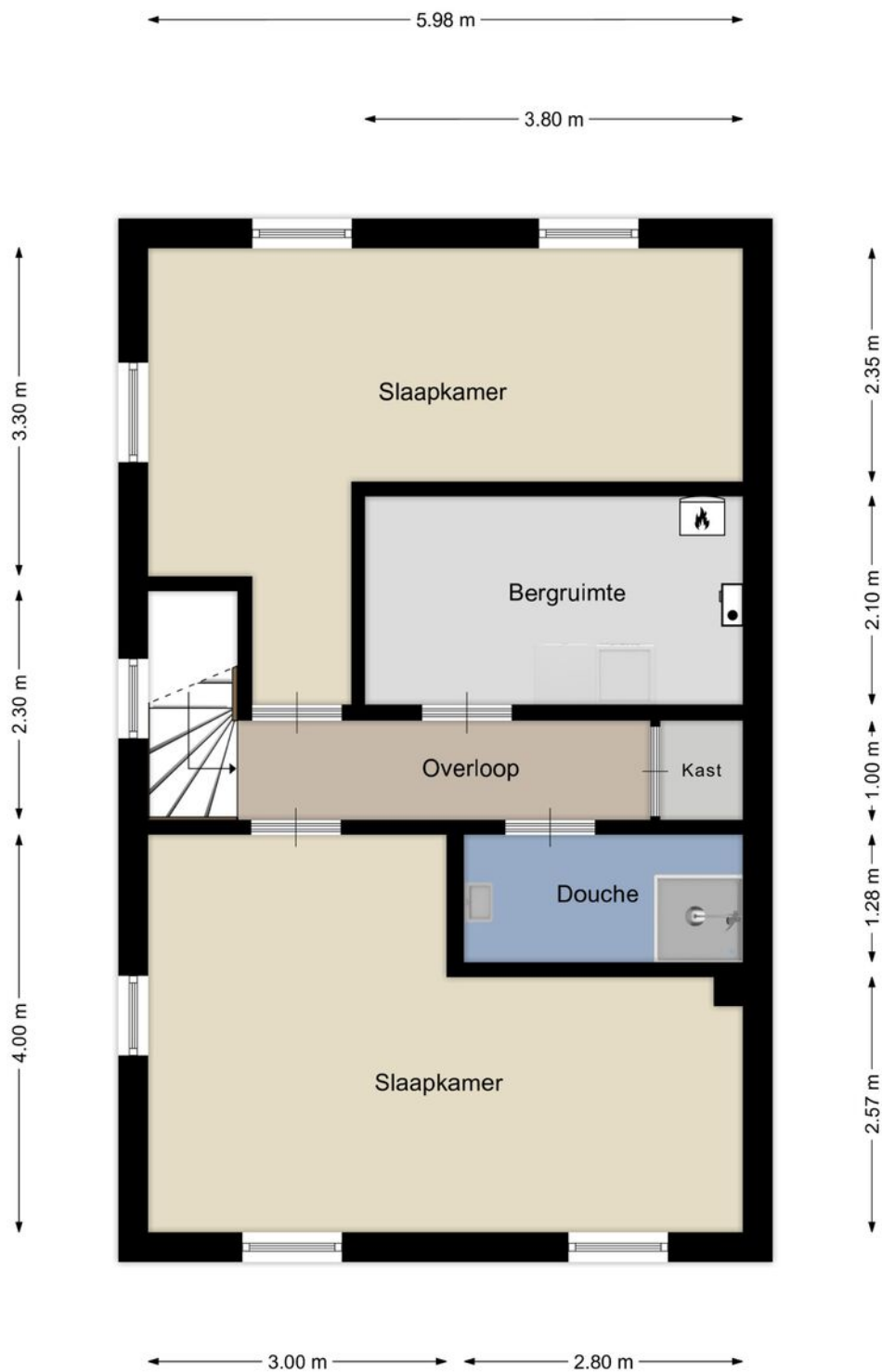


**Tweede verdieping**  
**Leliënhuyze 3, 's-Hertogenbosch**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# PLATTEGROND

## DERDE ETAGE



**Derde verdieping**  
**Leliënhuyze 3, 's-Hertogenbosch**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

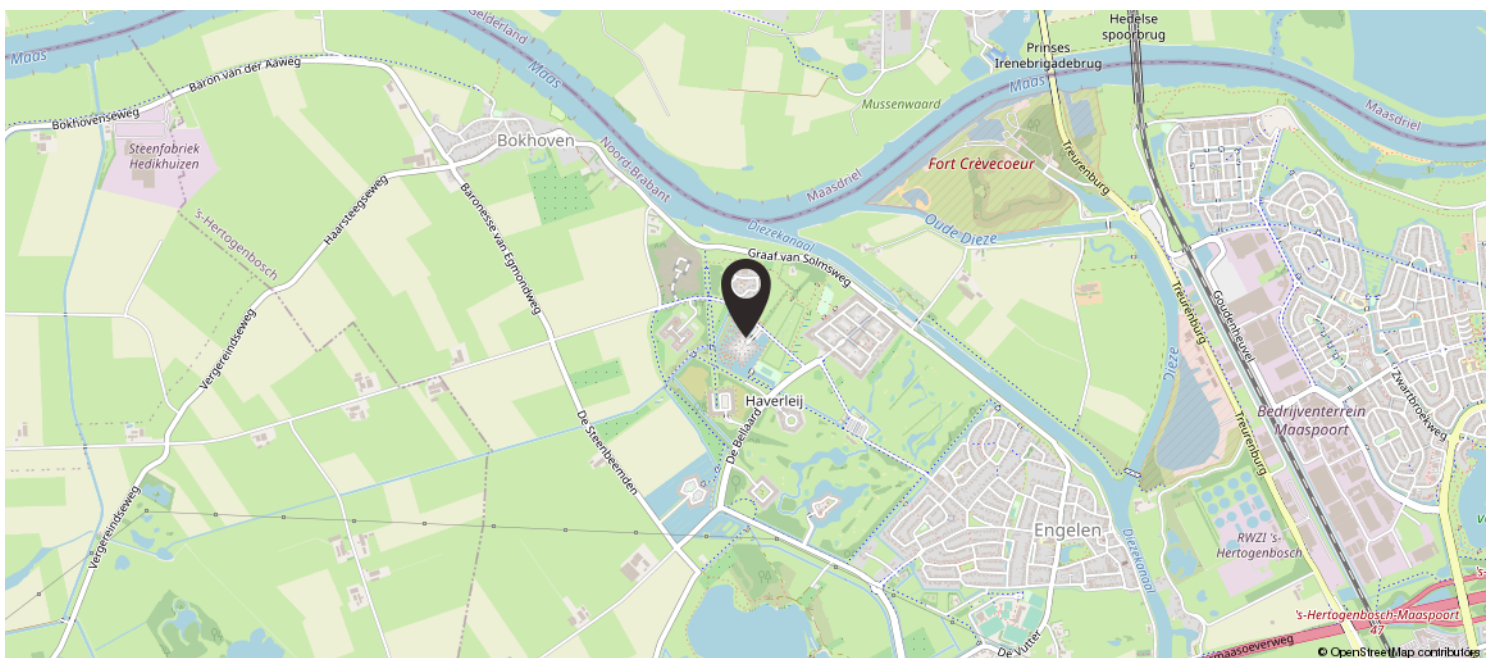
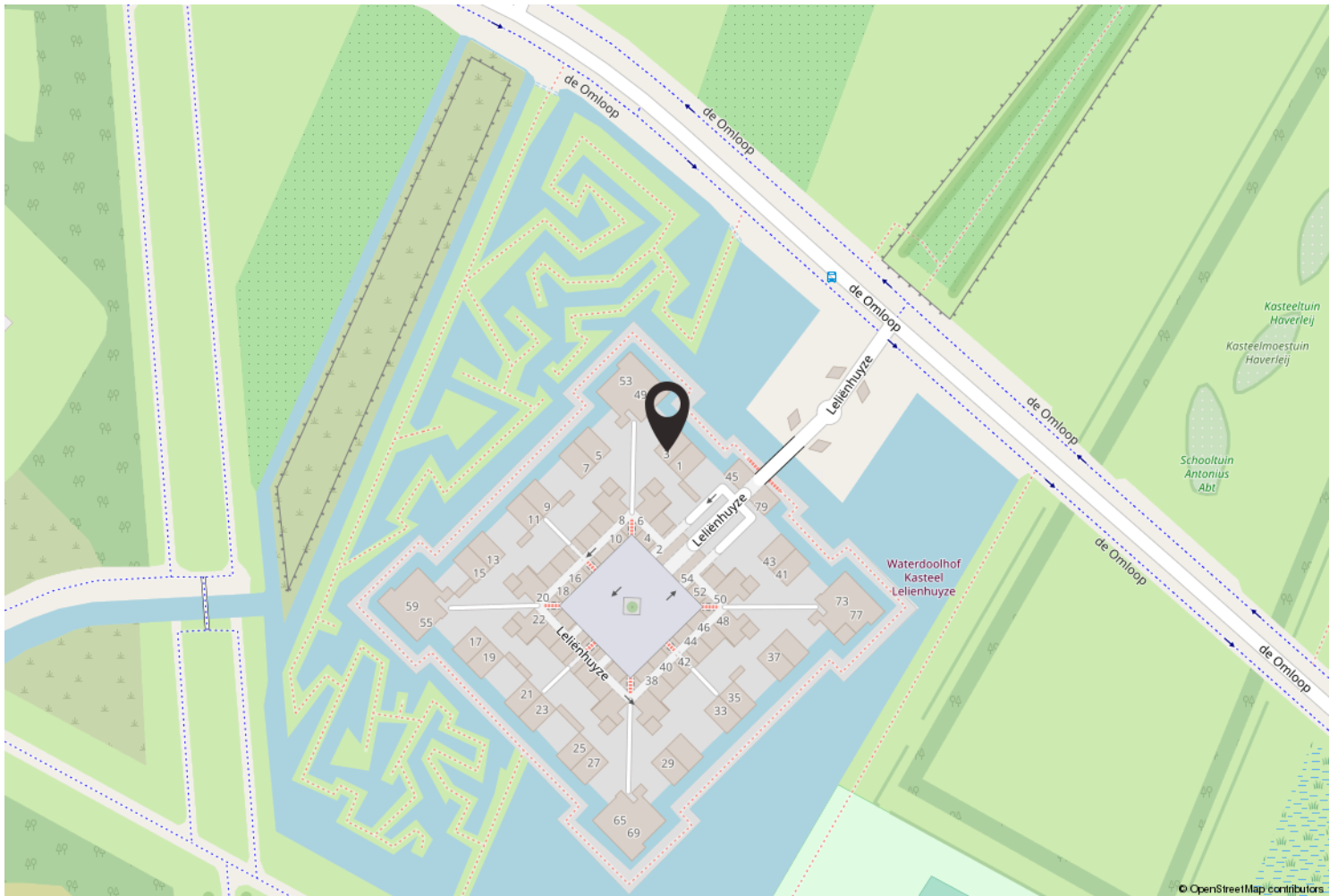
# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten, legplanken		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting gedeeltelijk	X		

# LOCATIE OP DE KAART



# 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 notaris kantoren 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, notaris kosten 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 notaris keuze 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.



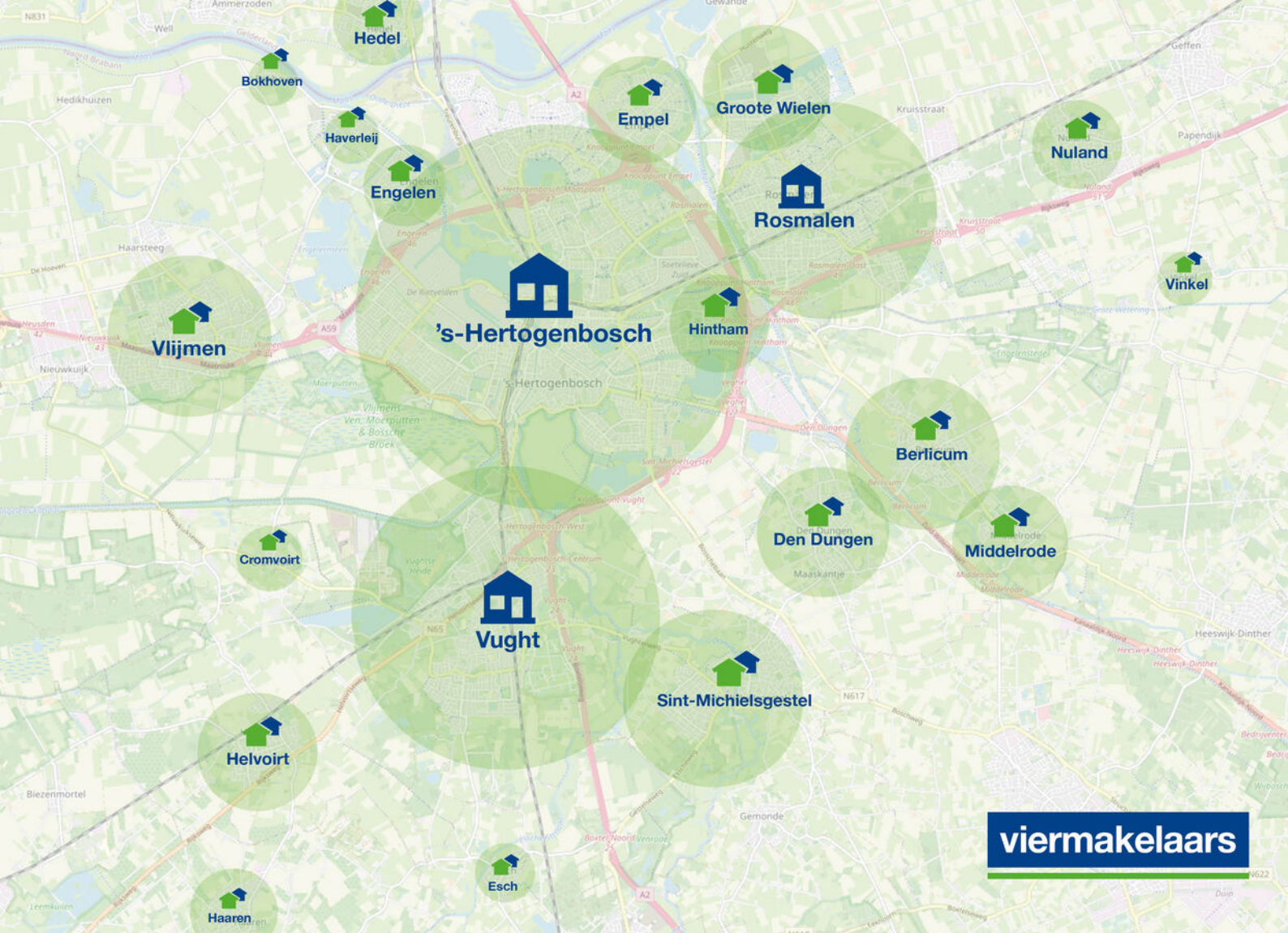
## TEAM VIERMAKELAARS

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.





# 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!



## WATERINGEN 81

Geschreven december 2023

Zeer fijne, vriendelijke en deskundige makelaars. Doen wat ze beloven en beloven wat ze doen. Reageren snel en denken actief mee. Zou ze zeker aanraden voor de toekomst.

10

## ZILVERAHORN 28

Geschreven december 2023

Ze hebben ons heel goed door het proces heen geloodst. En bij iedere stap werd er overduidelijk en goed gecommuniceerd. Binnen een week was de woning verkocht. Een compliment voor het team van Viermakelaars.

10

# AANKOOPBEGELEIDING

## Heeft een NVM aankoopmakelaar nou echt zin?

Een vraag die zeer regelmatig wordt gesteld aan de medewerkers van ons kantoor.

Of u nu veel, weinig of geen ervaring heeft op de woningmarkt, een aankoopmakelaar aan uw zijde heeft altijd zin.

## Waarom een aankoopmakelaar:

Uw eigen aankoopmakelaar van Viermakelaars kent de woningmarkt en de regio van A tot Z en is beter, vaak ook sneller, op de hoogte van het mooiste aanbod.

Hij zoekt niet zomaar, neen, hij zoekt gericht naar een woning die aansluit bij uw specifieke woonwensen cq eisen. Tevens heeft de makelaar die u helpt bij uw zoektocht de beste interactie met de verkopend makelaar. Onafhankelijk berekend hij voor u de juiste marktwaarde. Om u te behoeden voor misstappen bekijkt onze makelaar het aan te kopen object niet door een té roze bril. Hij bekijkt het, zoals het hoort, zeer realistisch en uitermate objectief. Samen met u bepaalt hij de te volgen aankoopstrategie. Namens u onderhandelt hij met de verkoper of diens makelaar om tot de juiste en beste prijs te komen.

Een makelaar voor de aankoop van uw woning heeft dus écht zin.

## DE STAPPEN BIJ AANKOOP

---

- Vaststellen van uw woonwensen
- Invoeren in ons gratis zoekerssysteem
- U ontvangt het woningaanbod via e-mail
- Bezichtiging van door u geselecteerde woning(en)
- Verzorgen van een bouwkundig rapport (optioneel)
- Voeren van de onderhandelingen
- Controle van de koopovereenkomst
- Eindinspectie van uw huis en controle van de transportakte

# 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

