

10+ MAKELAARS



VELDERWOUDE 3, 'S-HERTOGENBOSCH

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 520 m²

Woonoppervlakte: 157 m²

Bouwjaar: 2001

Vraagprijs € 459.000,- k.k.

- ✓ 4 (slaap)kamers
- ✓ 2 badkamers
- ✓ eigen tuin en twee terrassen
- ✓ 2 parkeerplaatsen in de parkeerkelder
- ✓ servicekosten: € 124,52 per maand

een speelse ruime woning in de Haverleij

Een speelse ruime woning in de Haverleij
Wonen in een herenhuis in het hooggelegen 'retro-kasteel' 'Velderwoude' met panoramisch uitzicht, het Engelermeer aan de horizon en toch in de nabijheid van Bossche binnenstad. Dat is waarom wonen in de Haverleij zo in trek is. Het fenomeen 'New Urban Village' in dit gedeelte van 's-Hertogenbosch geniet bijzondere belangstelling van uit het gehele land, vanwege de bijzondere architectuur in de weide natuur.

Deze speelse ruime woning verrast met vele extra's zoals onder andere 2 badkamers, 2 (dak) terrassen, een eigen tuin, 2 eigen parkeerplaatsen in de parkeerkelder die tevens is voorzien van een hele ruime berging. De woning heeft een praktische indeling met onder andere een kantoor (thuiswerkplek) en een master-bedroom met een

luxe badkamer op de begane grond. De woonkamer met dakterras en woonkeuken zijn gesitueerd op de eerste verdieping en op de bovenste verdieping tref je twee slaapkamers met het tweede dakterras en de tweede badkamer. Doordat de woning onderdeel is van een actieve en financieel gezonde VvE hoef je je geen zorgen te maken over het buiten-onderhoud. Op de daken van de woontorens zijn zonnepanelen geplaatst.

Rondom het kasteel vind je veel groen en diverse wandel- en fietspaden. Je kunt heerlijk wandelen en fietsen langs de Maas en in het natuurgebied rond het Henriëttekanaal. Rondom de Haverleij liggen diverse sportfaciliteiten, zoals de 18 holes Golfclub 'De Haverleij', tennis- en voetbalvelden. Het Engelermeer met diverse voorzieningen ligt op 500 meter.





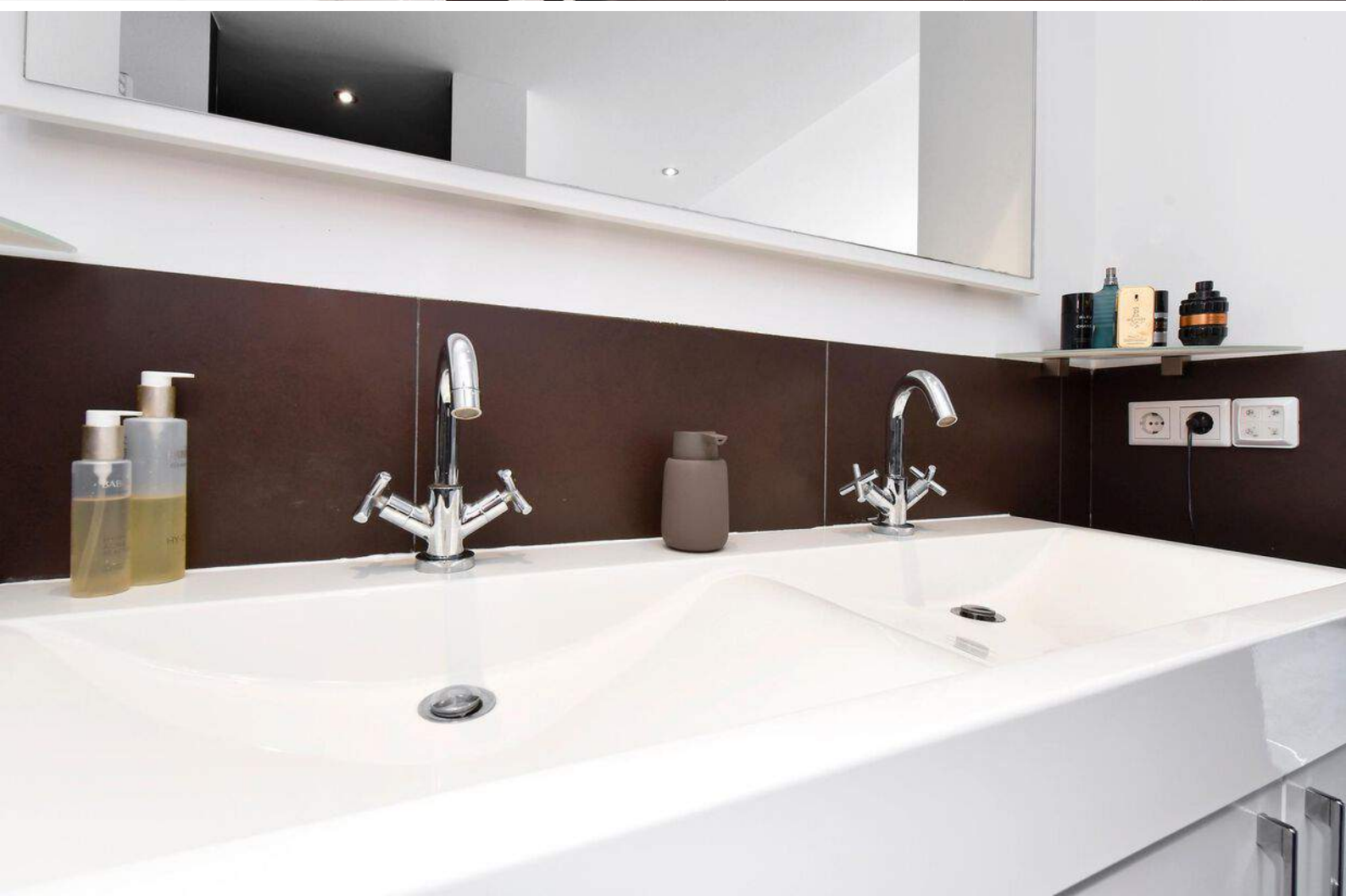
Indeling

Via de gezellige voortuin kom je bij de entree van de woning. Je komt binnen in de hal met het toilet, de meterkast (voorzien van o.a. 3-fase) en een garderobekast. Vanuit de hal is het kantoor met eigen ingang aan de voorzijde van de woning bereikbaar. Deze ruimte kan tevens als slaapkamer gebruikt worden. De centrale gang in het midden van de woning geeft toegang tot de waskamer en de zeer riante master-bedroom aan de achterzijde van de woning.

Vanaf de drie Franse balkons met openslaande deuren heb je een fraai en weids uitzicht over het polderlandschap. De master-bedroom is gecombineerd met een luxe open badkamer. Deze is uitgerust met een rond (tweepersoons)ligbad, een dubbele inloopdouche en een wastafelmeubel met twee wastafels. De rvs Eye-led inbouwspots geven een luxe spa beleving.













Eerste verdieping

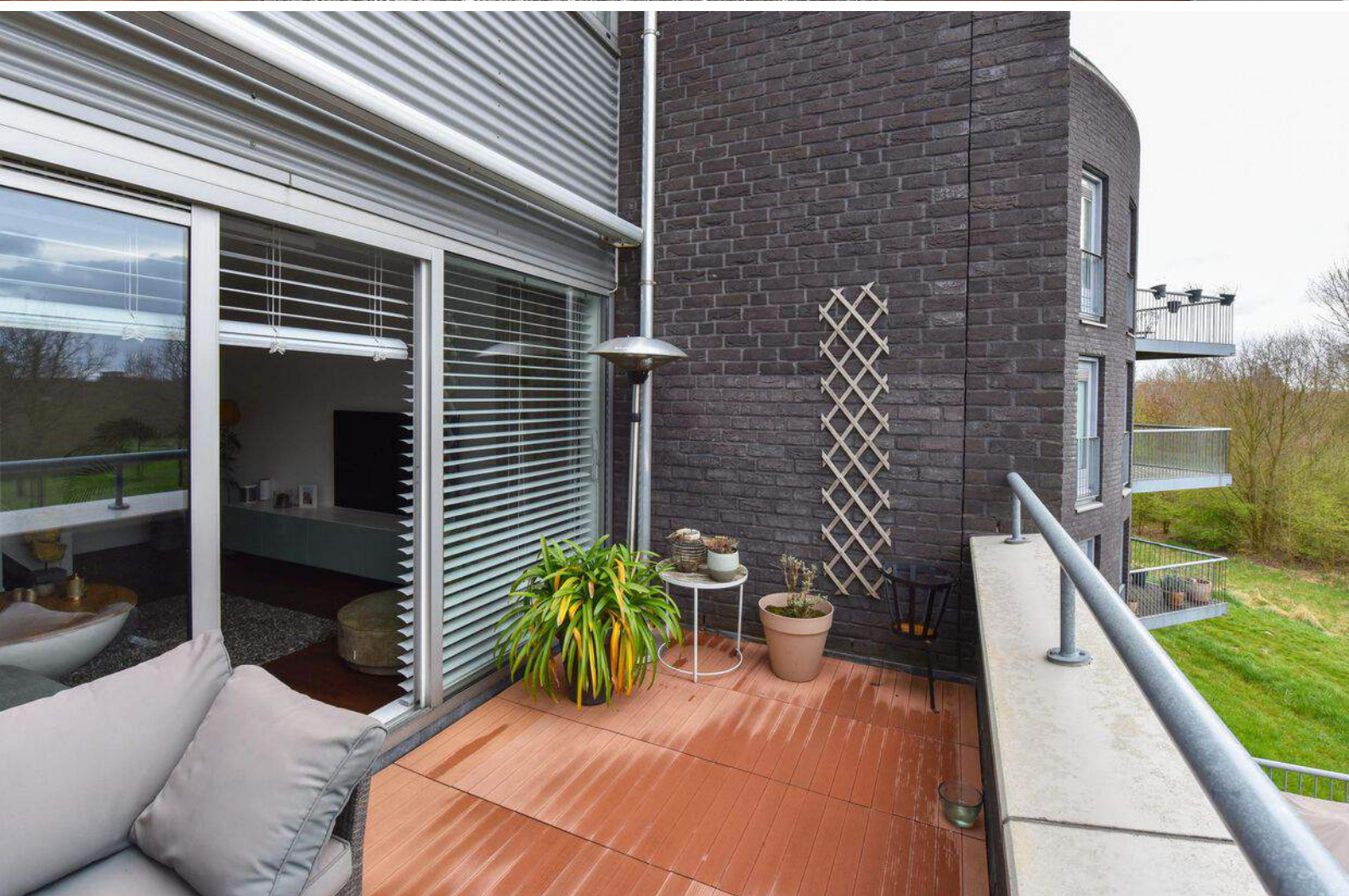
Op de 1e verdieping bevindt zich een ruime woonkamer en de gezellige grote woonkeuken met kookeiland. Het kookeiland beschikt over een 5-pits gaskookplaat, een afzuigkap en brede lades. Het brede keukenblok is voorzien van een combimagnetron, een koel/vries combinatie en een vaatwasser. De leef keuken biedt plaats voor een grote eettafel.

Via de twee Franse balkondeuren met hoge ramen heeft u een fraai uitzicht over het binnenplein.

De woonkamer en leef keuken zijn afgewerkt met een fraaie hardhouten vloer. Door middel van een brede schuifpui is het (dak)terras (11m²) bereikbaar. Er is enorm veel privacy met een schitterend vrij uitzicht. Bovendien kun je er heerlijk genieten van de zon door de ligging op het zuidoosten.















2e verdieping

De ruime overloop op de tweede verdieping geeft toegang tot twee ruime slaapkamers en de 2e badkamer. De grootste slaapkamer beschikt over een inloopkast en een tweede (dak)terras, welke toegankelijk is via een schuifpui. Dit (dak)terras ligt op het zuidwesten. Beide slaapkamers en hal zijn afgewerkt met een nette laminaatvloer.

De badkamer is uitgerust met een douche, een wastafel en een toilet. De wanden zijn volledig betegeld tot aan het plafond.













Parkeerkelder / informatie

In de (parkeer)kelder (per lift en trap bereikbaar) beschikt de woning over twee vaste parkeerplaatsen, privé oplaadpunt voor een elektrische auto en een ruime berging (13,5 m²)



Haverleij en Engelen algemeen

In het kasteel zijn appartementen en woningen gecombineerd. Daardoor is er een leuke mix ontstaan van leeftijden en gezinssamenstellingen.

De woning ligt ideaal voor toekomstige bewoners die willen genieten van rust, ruimte en een prettige woonomgeving midden in de natuur. Het is een veilige woonomgeving, ook voor opgroeiende kinderen. De contacten met de burens in de straat zijn hier uitstekend, maar wel vrijblijvend.

Engelen beschikt over een supermarkt, basisscholen, medisch centrum en een kinderdagverblijf.

Het grootste winkelcentrum van 's-Hertogenbosch 'De Helftheuvel' is met de auto in enkele minuten te bereiken.

Aangezien de woning (mede dankzij de parkeergarage) onderdeel uitmaakt van een actieve Vereniging van Eigenaars, betaalt u een maandelijkse bijdrage, waaruit onder andere het onderhoud aan de buitenzijde van de woningen (schilderwerk, dak onderhoud, tot zelfs het snoeien van de beukenhaag), de opstalverzekering, glasverzekering, het onderhoud van de parkeergarage en meer zaken worden betaald. Bovendien wordt er op realistische wijze gespaard voor toekomstige uitgaven.



Begane grond

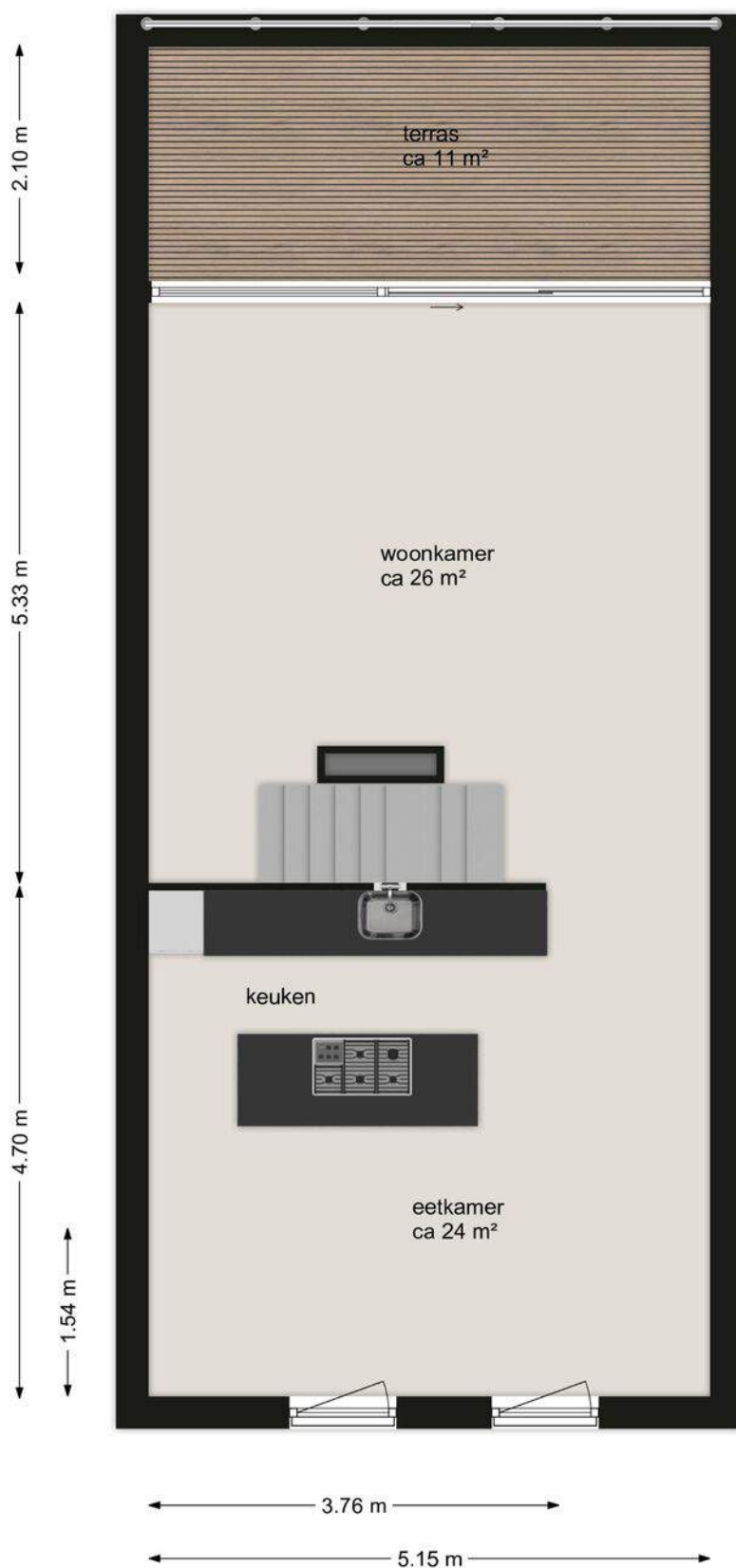


BEGANE GROND

Velderwoude 3 5221 PA 's-Hertogenbosch

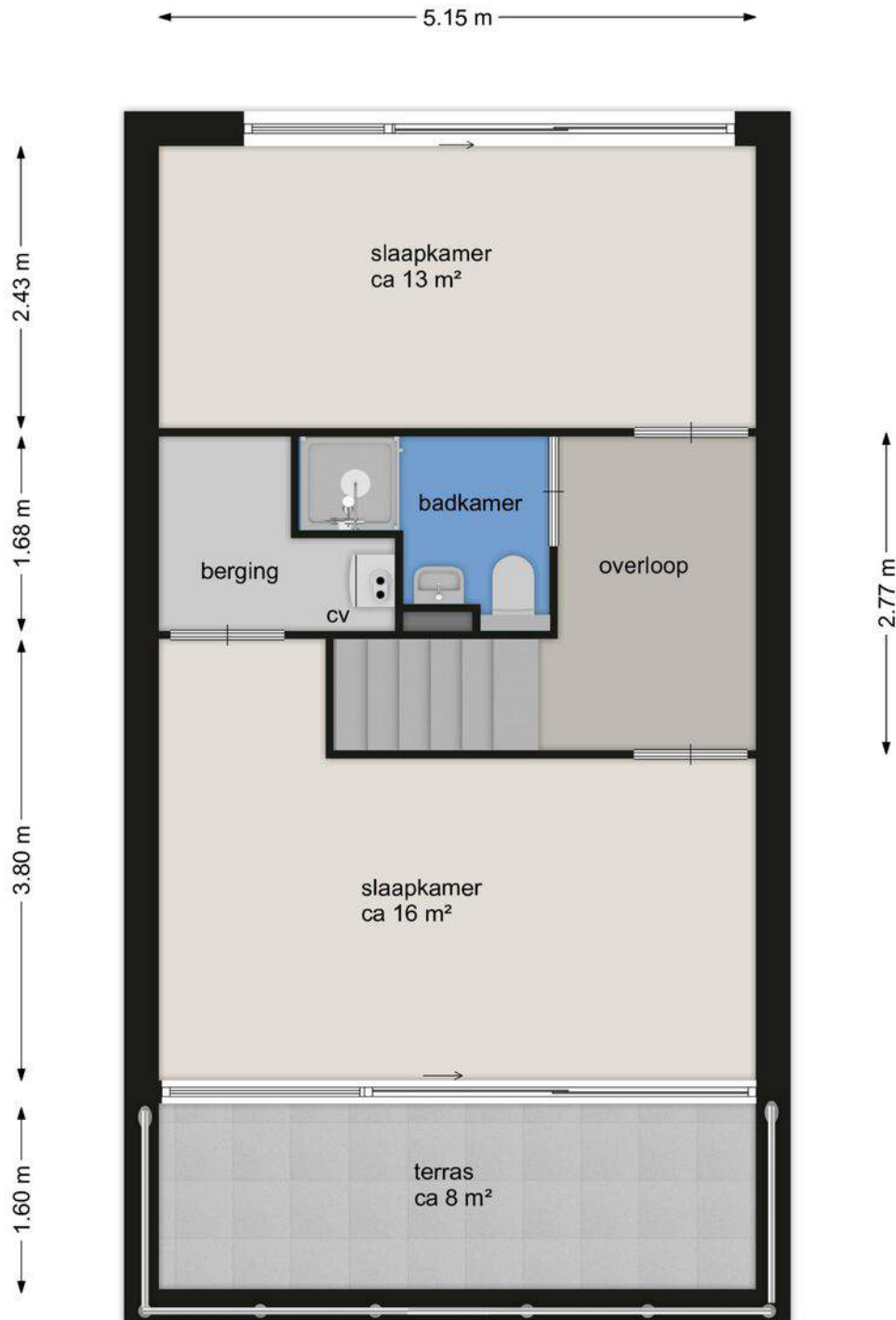
Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie,
hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Eerste verdieping



EERSTE VERDIEPING
Velderwoude 3 5221 PA 's-Hertogenbosch
Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie,
hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Tweede verdieping

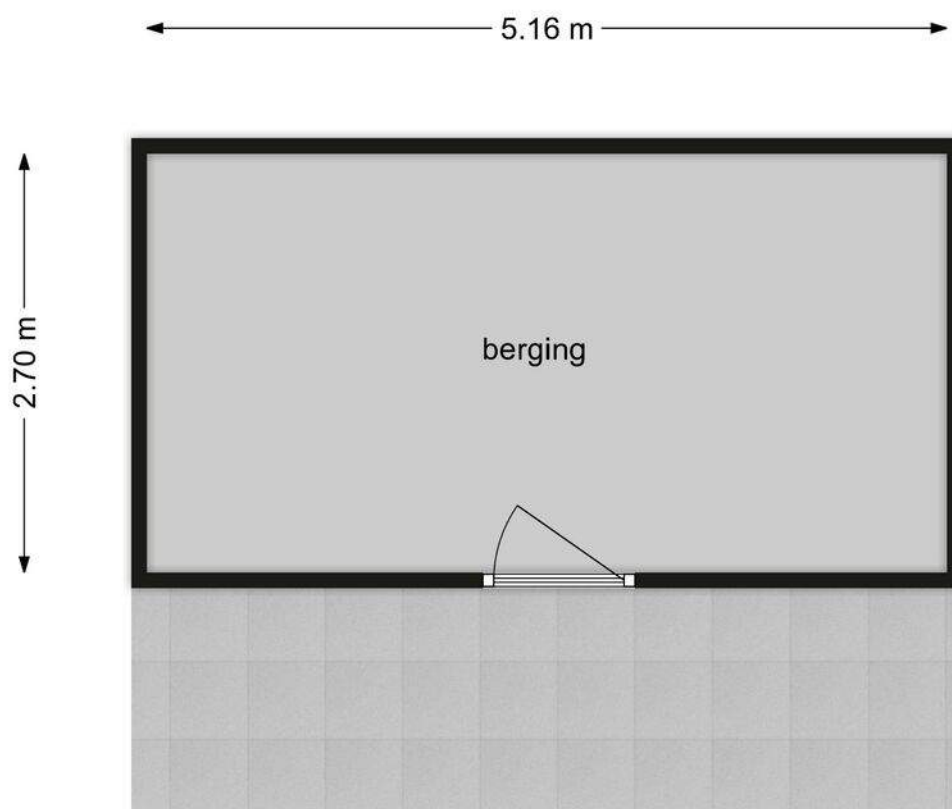


EERSTE VERDIEPING

Velderwoude 3 5221 PA 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie,
hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Berging

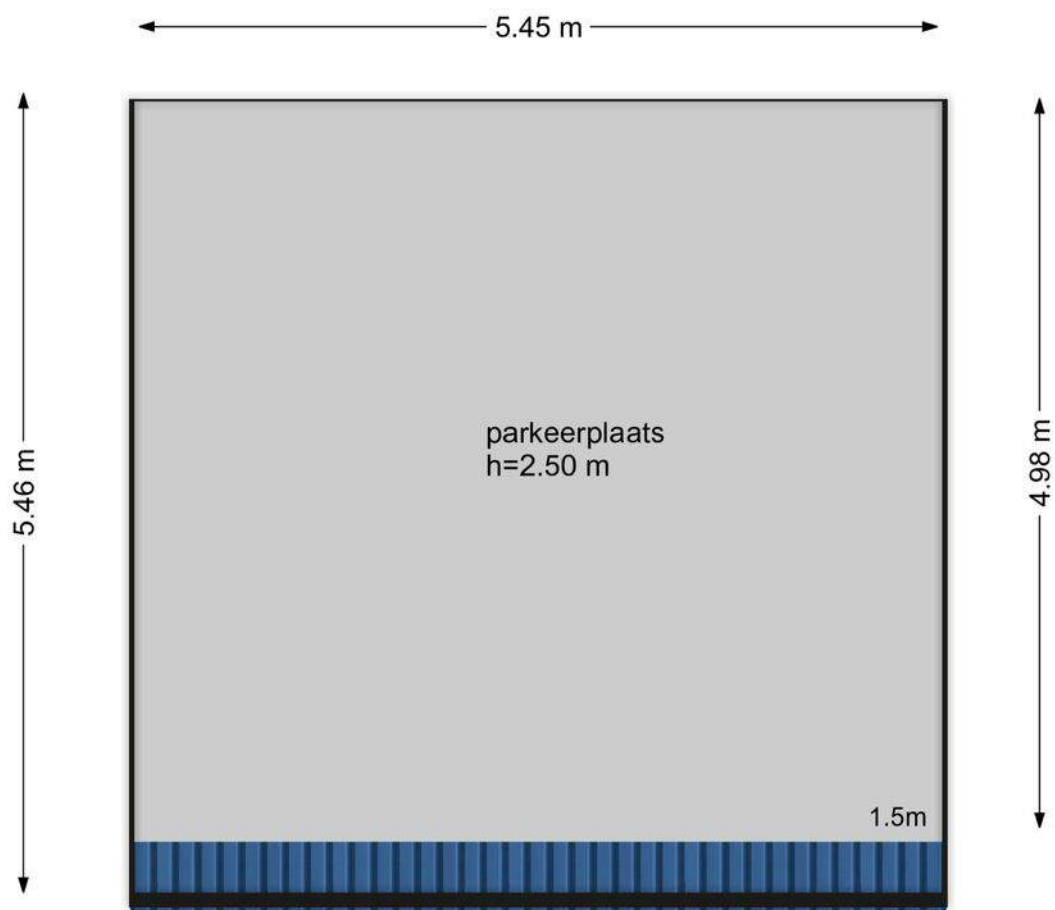


BERGING

Velderwoude 3 5221 PA 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie,
hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Parkeerplaats



PARKEERPLAATS

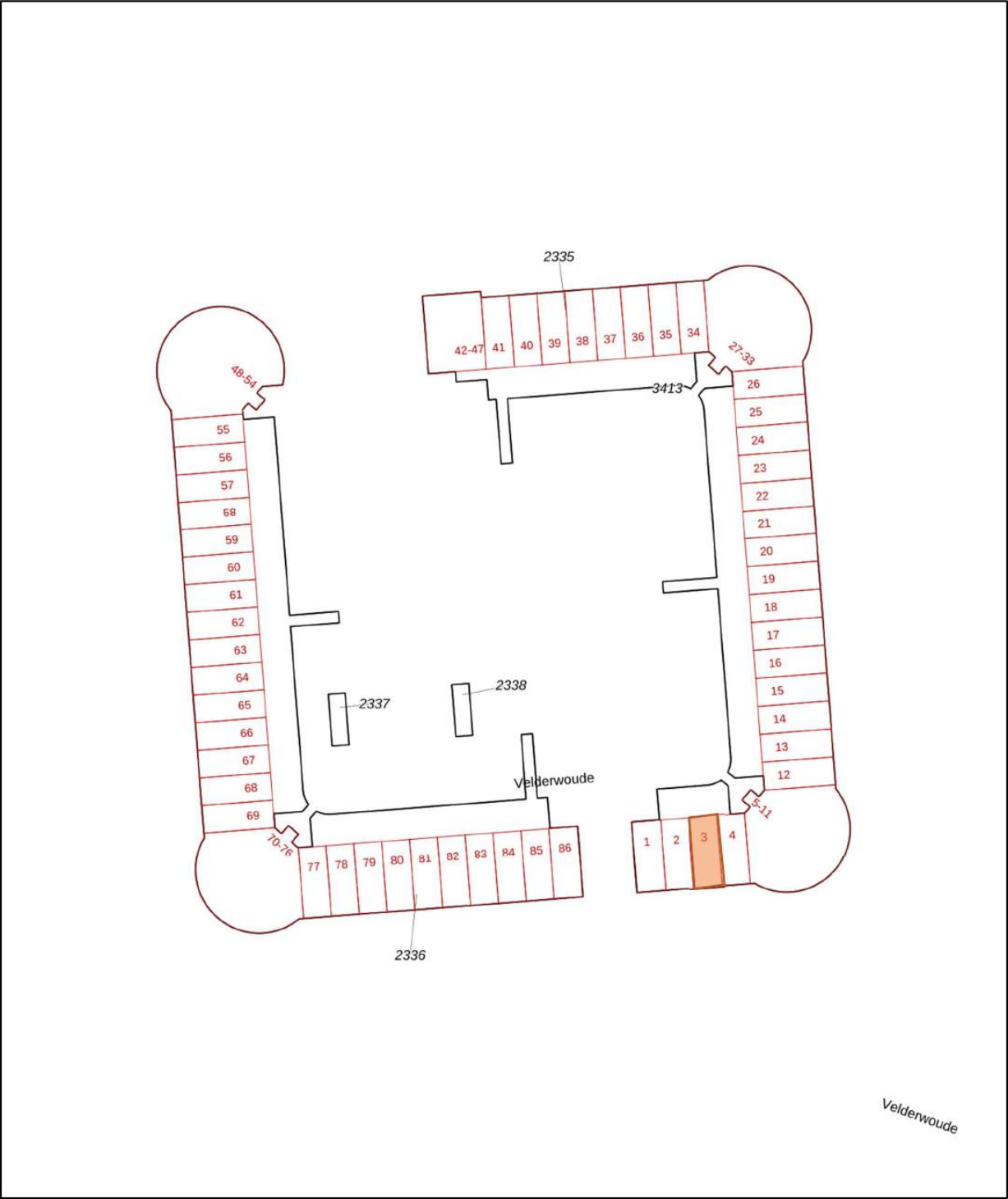
Velderwoude 3 5221 PA 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie,
hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10plus



1235

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie R

Perceel 2335

kadaster

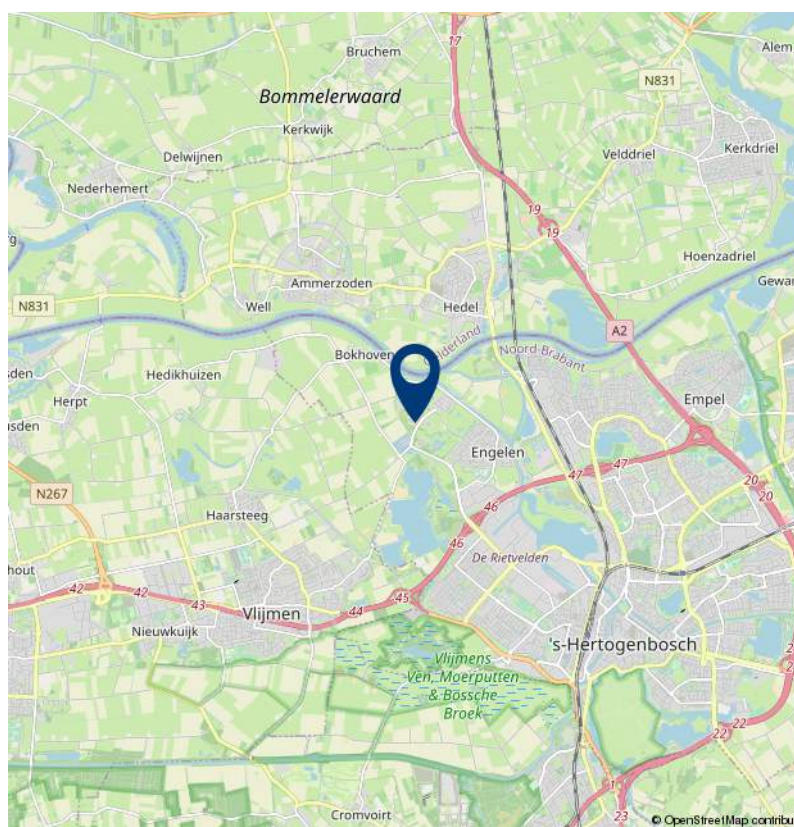
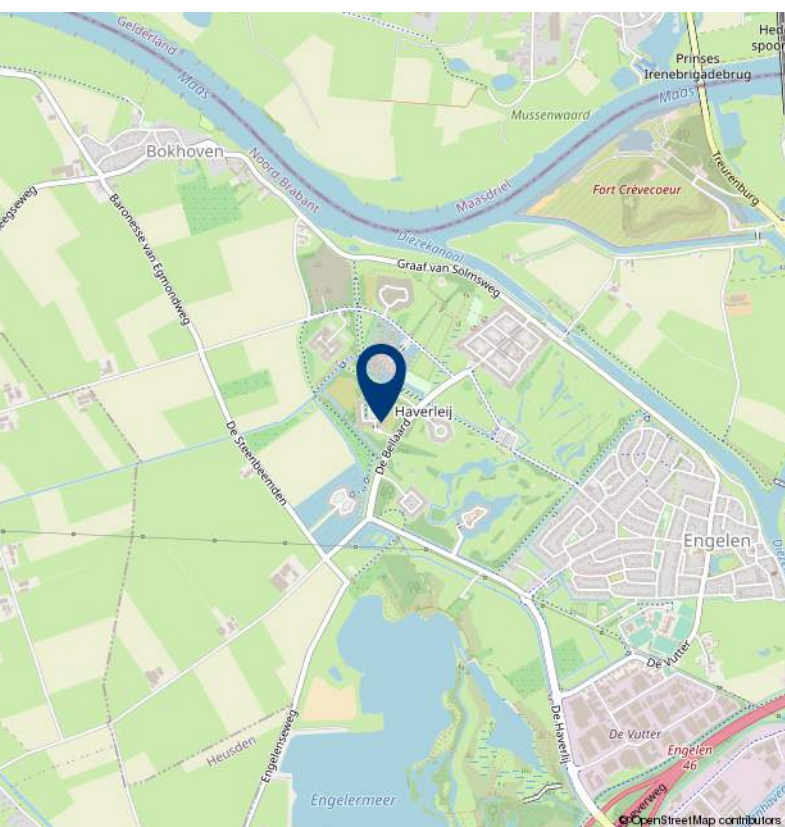
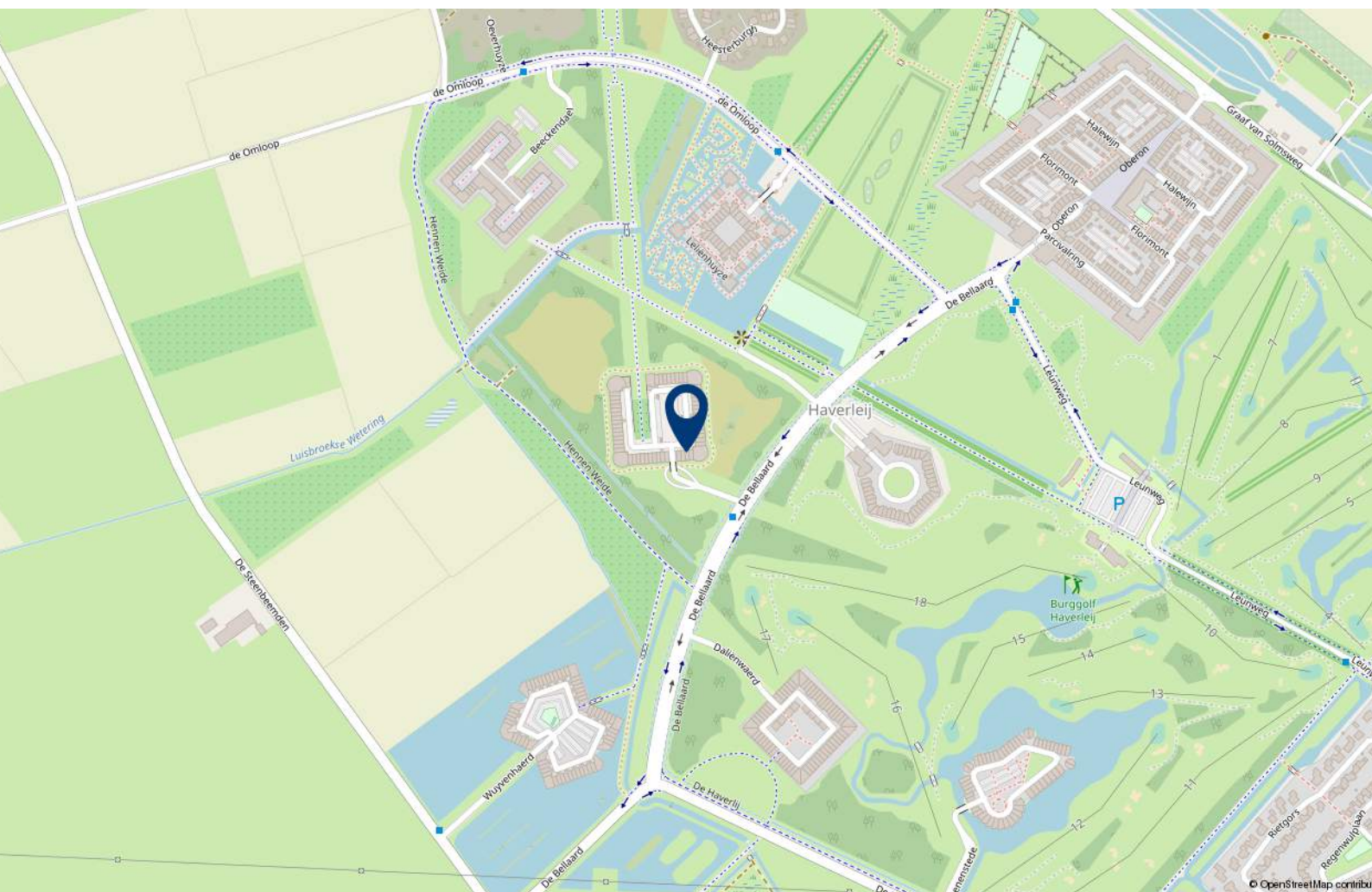
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 maart 2022

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- RGB verlichting	X		
- LED inbouwverlichting badkamer	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 4 meter kastenwand gang			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- lamellen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
- Luxaflex			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloer masterbedroom	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- RVS zeepompje	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Zonwering buiten	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		



Over 10+ Makelaars

De kenmerken van ons makelaarskantoor zijn in enkele termen kort samen te vatten: no-nonsense, transparant en slagvaardig.

10+ Makelaars bestaat inmiddels ruim 10 jaar en hier zijn we trots op. We zijn namelijk net voor de crisis gestart, een moeilijke periode voor de huizenmarkt. In mei 2007 start Marck van Litsenburg zijn eigen makelaarskantoor na jaren gewerkt te hebben bij verschillende makelaarskantoren in Noord Brabant. Vanuit een kantoorruimte in het bedrijfsverzamelgebouw van stadion De Vliert worden in het eerste jaar de klanten bediend. Bij de start had Marck nog niet kunnen vermoeden dat de woningmarkt een aantal maanden later een zwarte periode in zou gaan. Trots zijn we dan ook dat we in de moeilijke tijd van ons bestaan een vaste positie hebben weten te bemachtigen binnen de woningmarkt in en rond 's-Hertogenbosch.

In 2008 verhuist 10+ Makelaars naar een nieuwe kantoorruimte in winkelcentrum Rompertpassage, het eerste personeelslid wordt op dat moment ook welkom geheten. Inmiddels ruim 12 jaar na de start werken we met een vast team van 4 personen. Naast eigenaar Marck van Litsenburg

zijn ook Jomienneke van der Velden, Nadine Claessen en Ans van Grevengoed werkzaam bij 10+ Makelaars. Naast de bemiddeling bij verkoop en aankoop van woningen is inmiddels ook de bemiddeling bij verhuur een specialisme geworden, een discipline waarmee wij al honderden verhuurders en huurders bij elkaar hebben gebracht. Marck van Litsenburg is gecertificeerd taxateur en kan u helpen aan een gevalideerd taxatierapport.

We hebben in al die jaren veel geleerd, we zijn enorm gegroeid. Niet zozeer in mensen, maar vooral in ons persoonlijke advies. Met ons team streven we keer op keer naar een gerichte aanpak, afgestemd op uw wensen en mogelijkheden. Brabantse nuchterheid, een duidelijk verhaal en een eerlijk advies heeft ons gemaakt tot wat we nu zijn.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

10+ MAKELAARS

ROMPERTPASSAGE 37 A
5233 AP 'S-HERTOGENBOSCH

073-644 75 70
INFO@10PLUSMAKELAARS.NL
10PLUSMAKELAARS.NL

