



'S-HERTOGENBOSCH
Velderwoude 13

Vraagprijs
€ 495.000,- K.K.

155 m²
in het
groen

Twee garages

B
BIGHELAARDIJ
makelaars

073-6330600 | info@bighelaardij.nl
bighelaardij.nl

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
2001

Soort:
HERENHUIS

kamers:
5

Inhoud:
548.61 m³

Woonoppervlakte:
154.90 m²

Perceeloppervlakte:
107 m²

Bruto vloeroppervlakt:
198,00 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
18,50 m²

Externe bergruimte:
42.50 m²

Energie label
A



Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 495.000,- k.k.
Servicekosten	€ 250,75
Elektra	€ 82,50
Gas	€ 133,50
Water	€ 21,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, herenhuis, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2001
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Keurmerken	Energie prestatie advies

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	107 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	154,9 m ²
Inhoud	549 m ³
Oppervlakte externe berguimte	28,5 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	42,50 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2
Aantal dakterrassen	2

Locatie

Ligging	Beschutte ligging Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg
---------	--

Kenmerken & specificaties

Tuin

Type	Voortuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	West
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit HR Combi
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2017
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Aantal overdekte parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Parkeerkelder
Heeft een balkon	Ja
Heeft een frans balkon	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Bekijk de belangrijke documenten!

<https://app.eerlijkbidden.nl/auction/6a3401252c38682962a5a3c5>



Scan deze code en
bekijk de
documenten op je
mobiel!





Omschrijving

Wonen tussen stad en natuur | 155 m² wooncomfort met vrij uitzicht op het groen.

Sommige woningen bieden ruimte. Andere bieden rust. Velderwoude 13 biedt beiden.

Aan de rand van het geliefde De Haverleij staat dit royale herenhuis met bijna 155m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, twee badkamers, twee zonnige dakterrassen en een uitzonderlijk vrije ligging aan de achterzijde. Vanuit de leefruimte en het terras kijkt u niet uit op achterburen, maar op een groene buffer van volwassen bomen en natuur. Een uitzicht dat nooit verveelt.

Hier woont u in een architectonisch woongebied dat bekendstaat om zijn rust, ruimte en bijzondere uitstraling, terwijl de binnenstad van 's-Hertogenbosch slechts enkele minuten verwijderd is.

Indeling

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning.

De ruime hal vormt het centrale ontvangtpunt van de woning en geeft toegang tot de meterkast, toiletruimte, berging, badkamer en de slaapvertrekken op deze verdieping.

Aan de achterzijde bevindt zich een royale ouderslaapkamer (1e) met daarnaast de badkamer. Dankzij de grote raampartijen voelt deze ruimte licht en aangenaam aan. De tweede kamer aan de voorzijde biedt volop mogelijkheden als slaapkamer (2e), thuiswerkplek, hobbyruimte of praktijk aan huis.

De praktische inpanidige berging beschikt over aansluitingen voor de was-apparatuur en biedt daarnaast volop bergruimte.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich het absolute hart van de woning.

Direct valt op hoeveel licht en ruimte deze verdieping biedt. De royale woonkamer van ruim 50 m² wordt gekenmerkt door grote raampartijen aan beide zijden en een fraaie parketvloer die direct sfeer toevoegt.

Aan de achterzijde bevindt zich de zithoek met grote schuifpui naar het dakterras. Hier loopt binnen moeiteloos over in buiten. Het uitzicht op het omliggende groen zorgt voor een bijzonder gevoel van rust en privacy.

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime eetkamer met een moderne open keuken. De keuken beschikt over veel werk- en bergruimte en vormt een natuurlijke ontmoetingsplek voor het dagelijkse leven. Deze eetkamer/keuken heeft twee Franse Balkons

Tweede verdieping

De bovenste verdieping is ingericht als comfortabele privéverdieping.

Een van de twee slaapkamers beschikt over directe toegang tot een tweede dakterras. Vanuit hier kijkt u uit op de fraai aangelegde binnenplaats van het kasteel. Een plek waar de ochtend begint met vogelgeluiden in plaats van verkeersdruk. Op deze verdieping bevindt zich ook de 4e slaapkamer.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een tweede badkamer en diverse praktische berguimtes.

Overige verdiepingen

Berging en twee parkeerplaatsen in de parkeergarage

Tuin

Fraai aangelegde tuin met paden en hagen.

Terrassen en Balkons

Een van de grootste pluspunten van deze woning zijn de twee ruime dakterrassen.

Het terras aan de woonkamerzijde biedt een heerlijk beschutte plek om te ontspannen met uitzicht op de natuurstrook achter de woning. Het tweede terras op de bovenste verdieping zorgt ervoor dat u op elk moment van de dag kunt genieten van zon, rust en privacy.

Bovendien zijn er twee Franse balkons in de eetkamer/keuken.

Bijzonderheden

Het kasteel is in 2025/2026 voorzien van een nieuw dak en dit jaar aan de buitenzijde geheel opnieuw geschilderd. Daarnaast heeft deze kasteelwoning 2 zonweringen en 2 screens.

De Haverleij behoort tot de meest bijzondere woonlocaties van Nederland. De combinatie van moderne kasteelarchitectuur, waterpartijen, natuur, golfbaan en nautstekende bereikbaarheid maakt dit een woonomgeving die zich onderscheidt van alles daaromheen.

Hier woont u in een rustige, groene omgeving met de historische binnenstad van 's-Hertogenbosch, winkels, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen richting A2 en A59 binnen handbereik.

Kenmerken

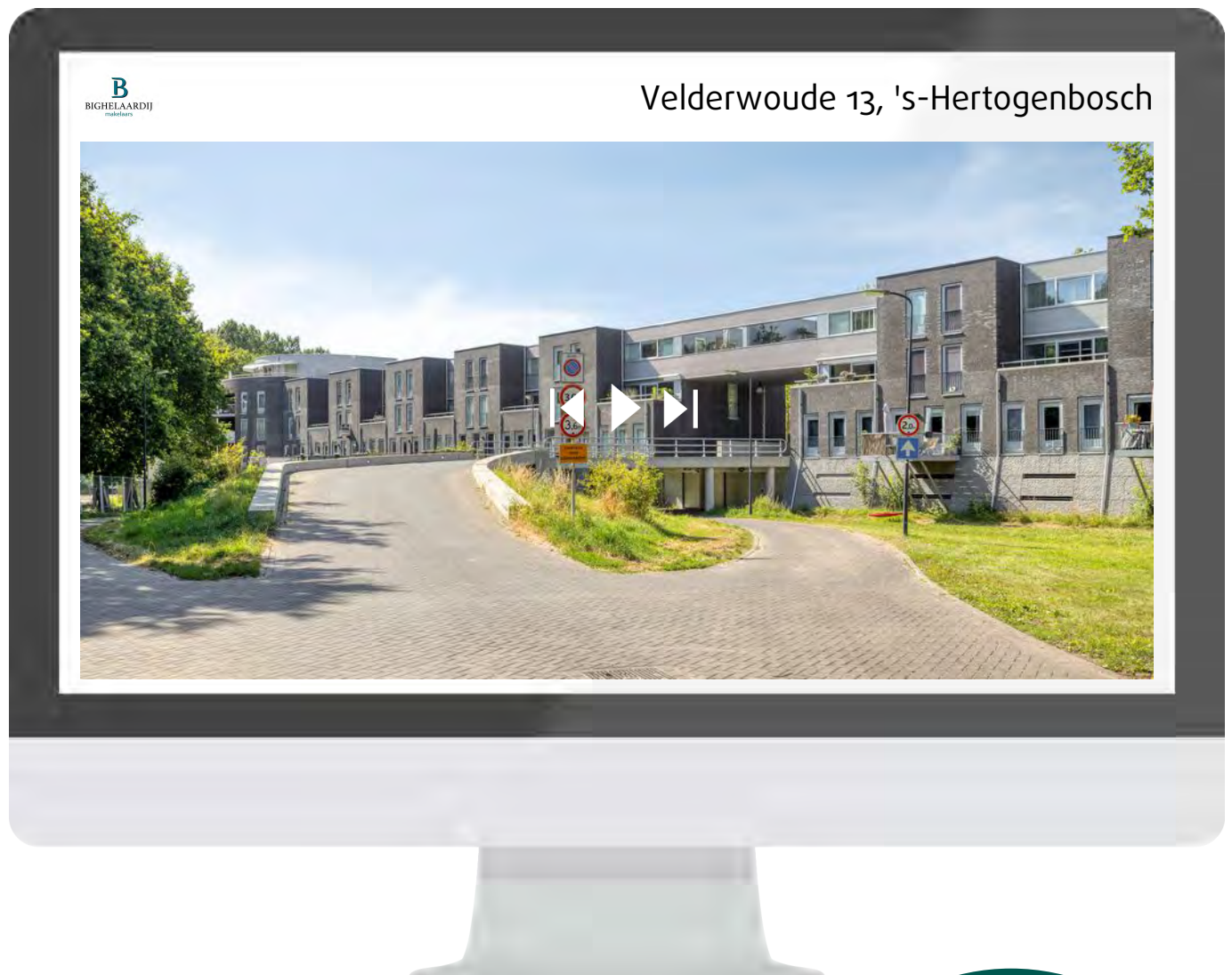
- Energielabel A
- Woonoppervlakte 155 m²
- Bouwjaar 2001
- 4 slaapkamers
- 2 badkamers
- Twee zonnige dakterrassen
- Vrij uitzicht op groen aan de achterzijde
- Twee inpandige parkeerplaatsen
- Uitstekende bereikbaarheid richting Den Bosch en snelwegen

Ruimte voor het hele gezin. En dat alles in één van de meest onderscheidende woonomgevingen van Nederland.

Velderwoude 13 is een woning waar rust, comfort en architectuur samenkomen. Een plek waar u iedere dag thuiskomt met het gevoel dat u nét even mooier woont dan de rest.

Bekijk deze woning online!

<https://velderwoude13.nl/>



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!















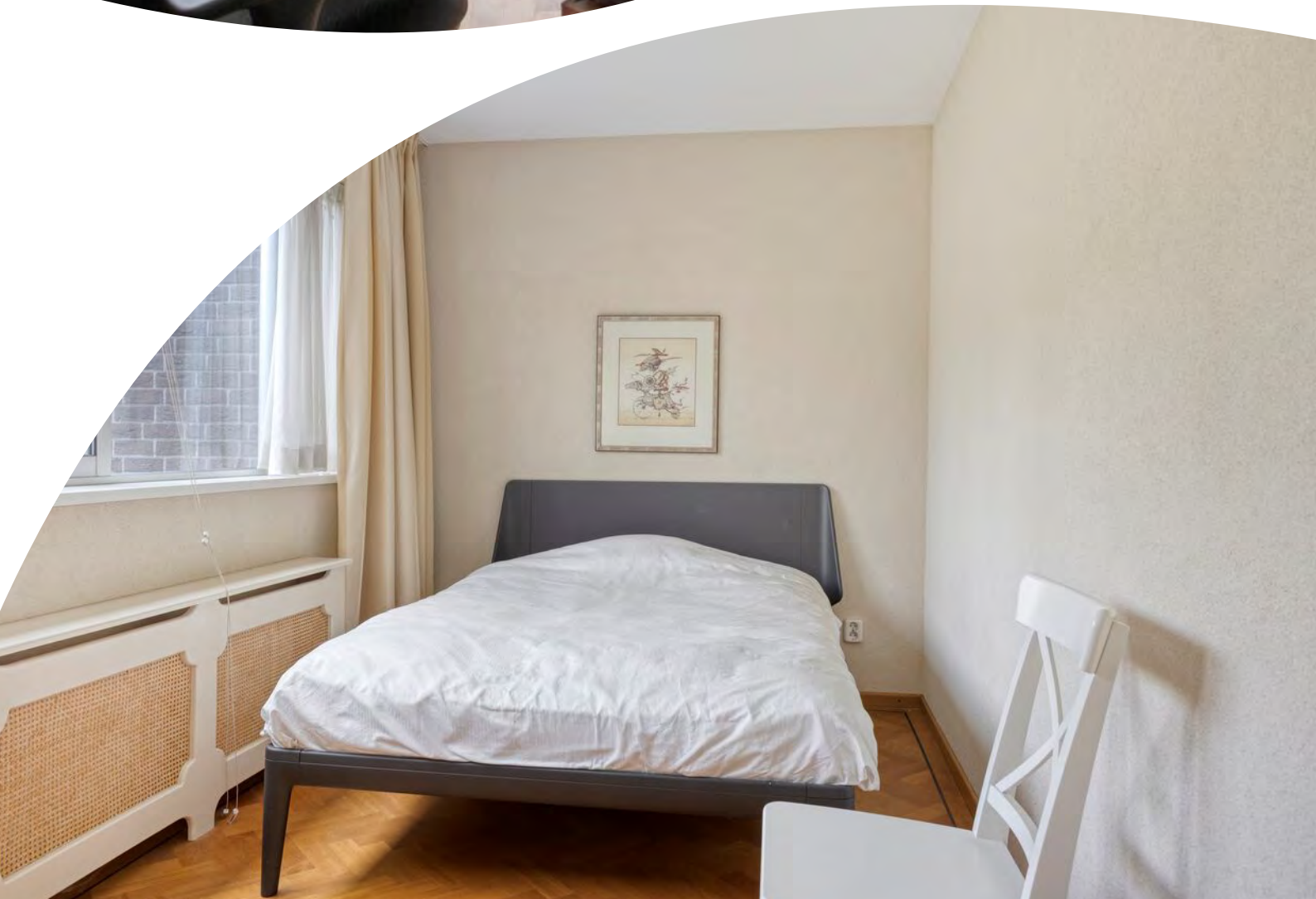








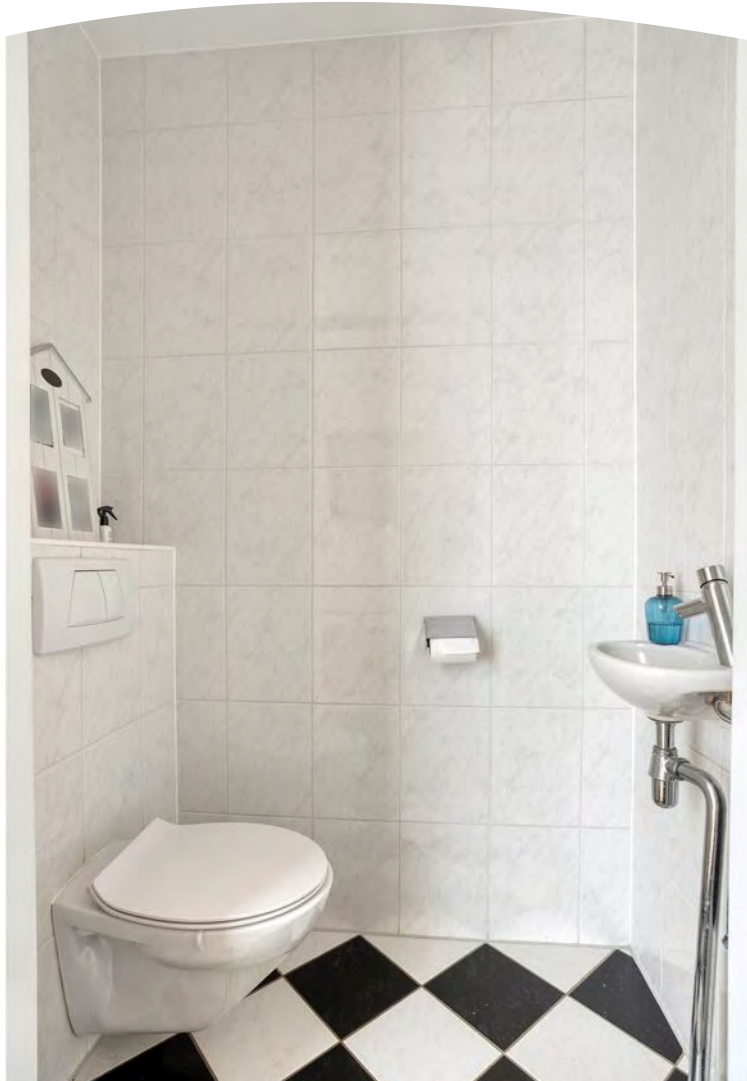
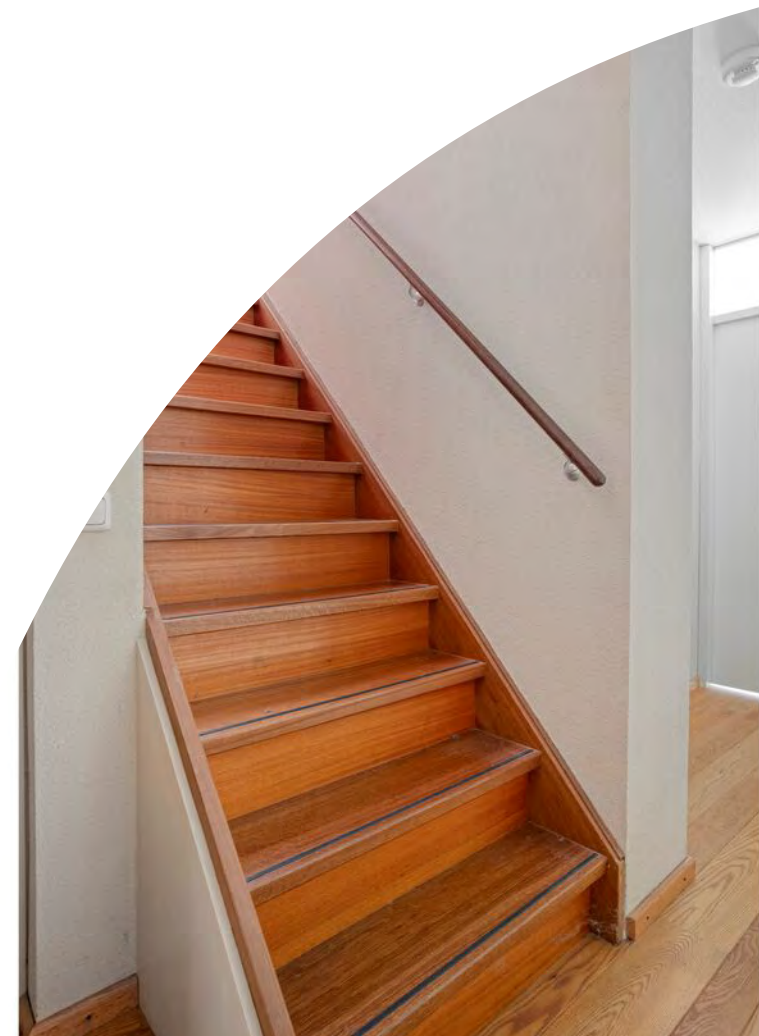


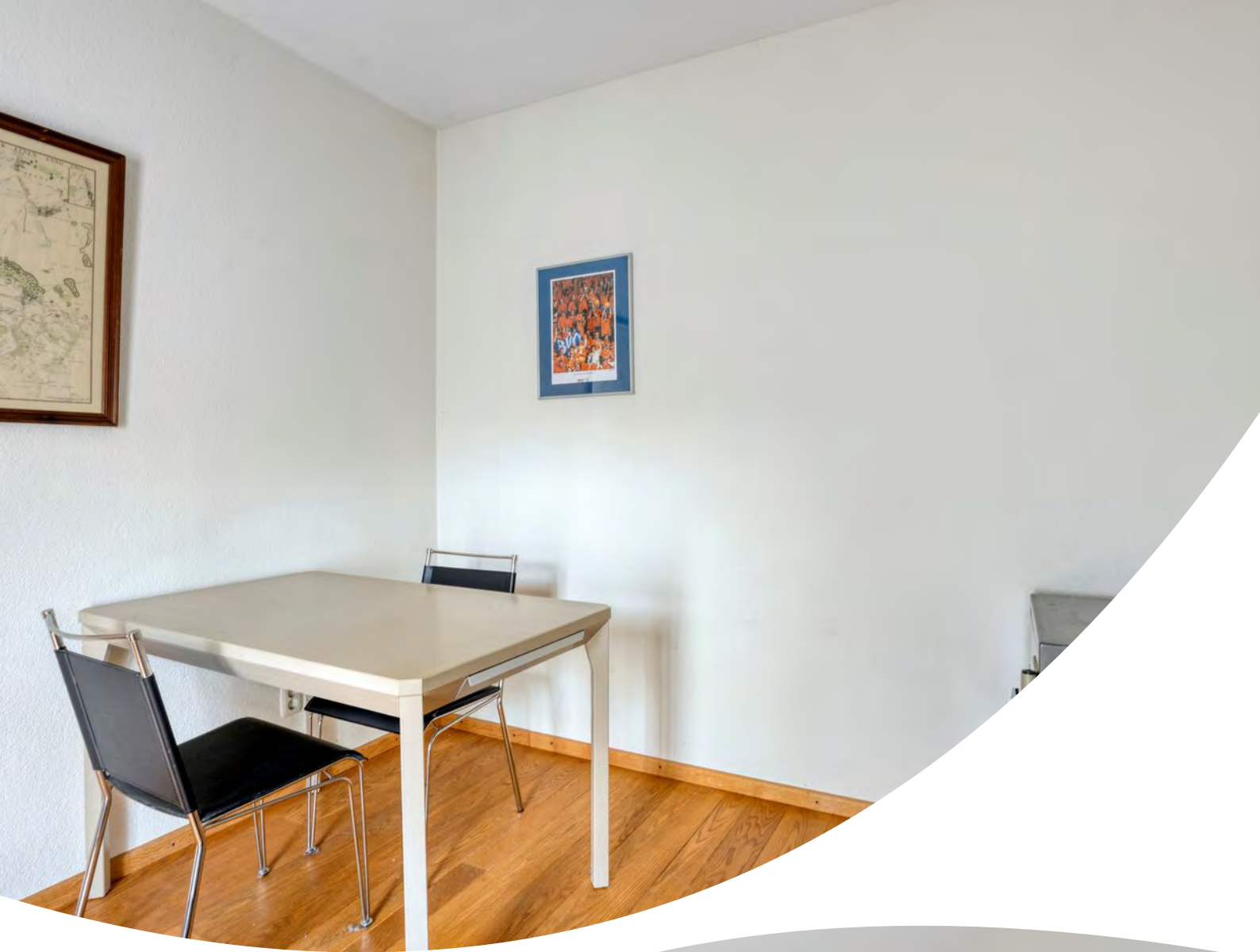
















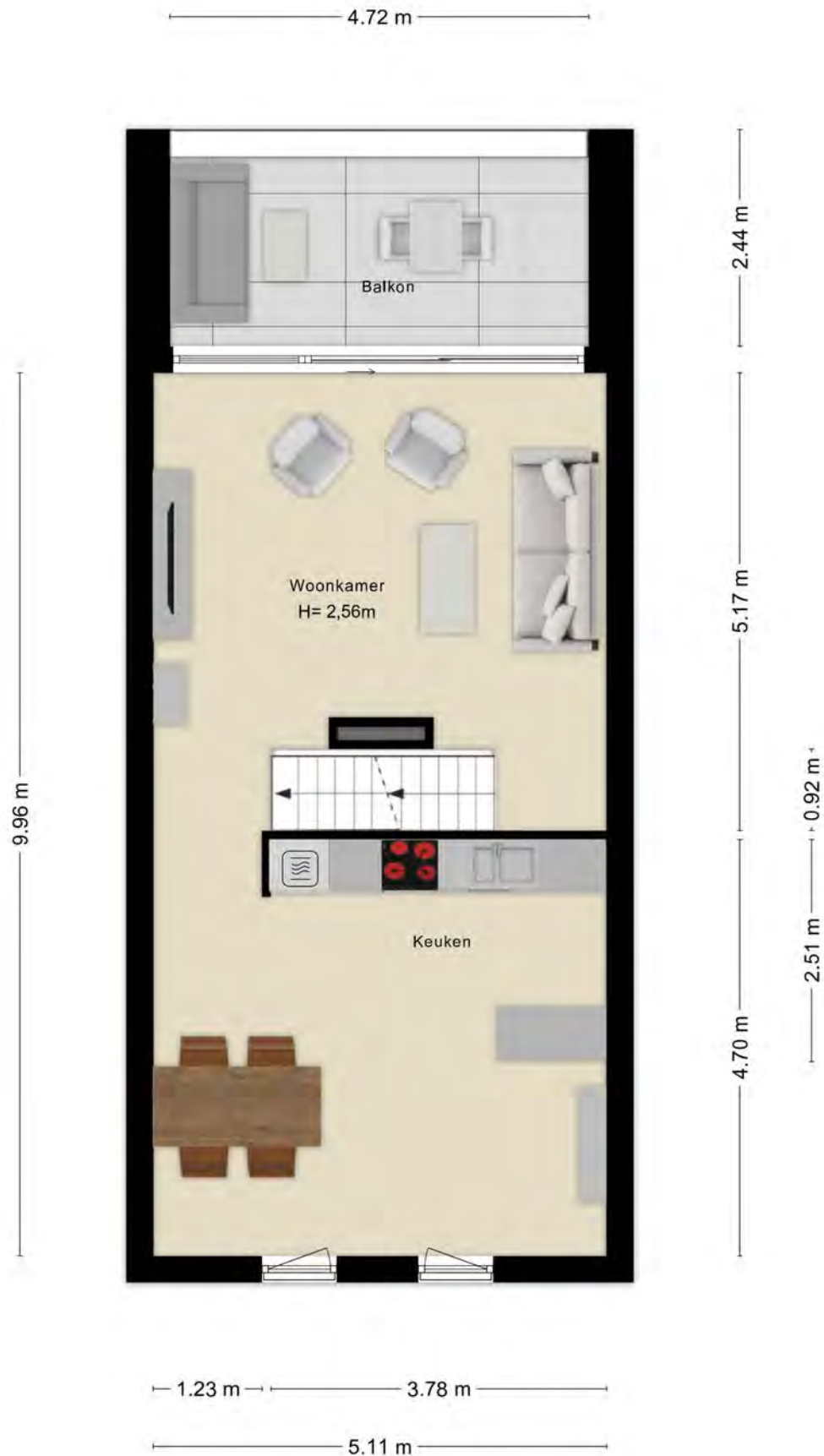
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



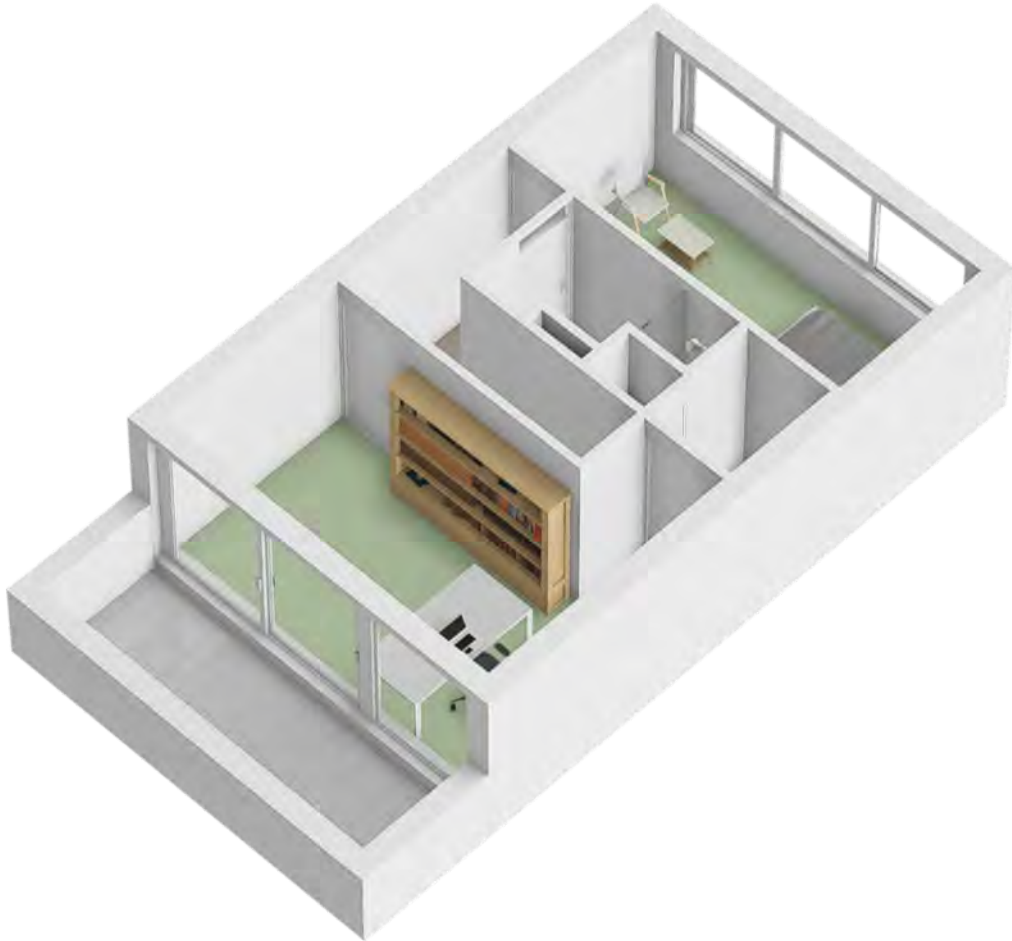
Plattegrond



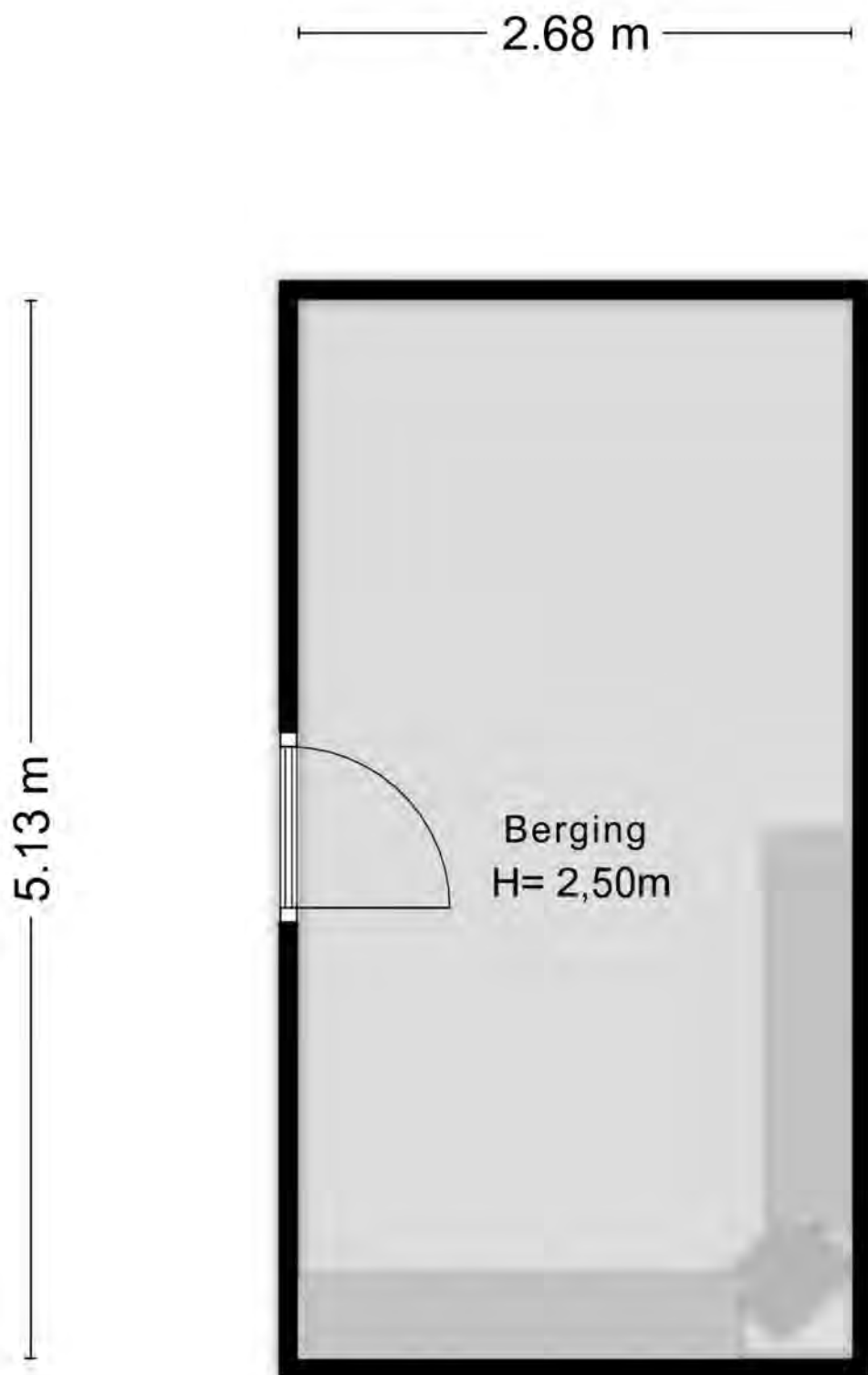
Plattegrond



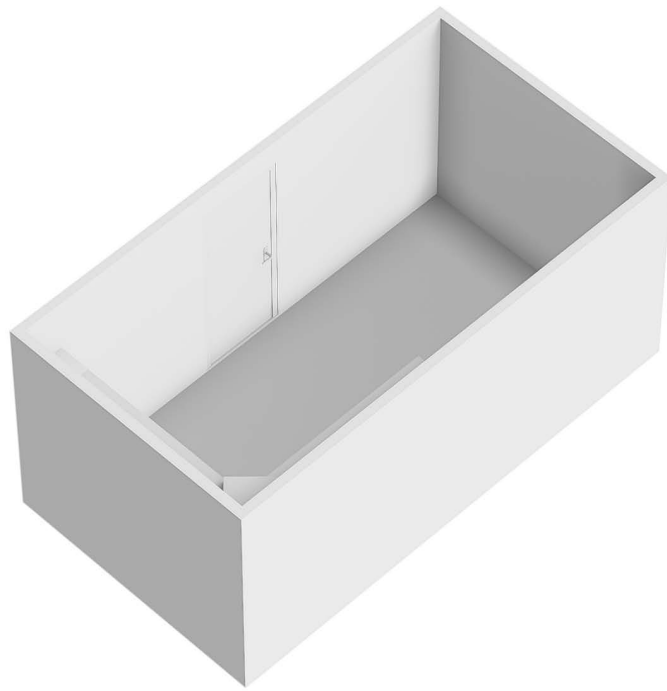
Plattegrond



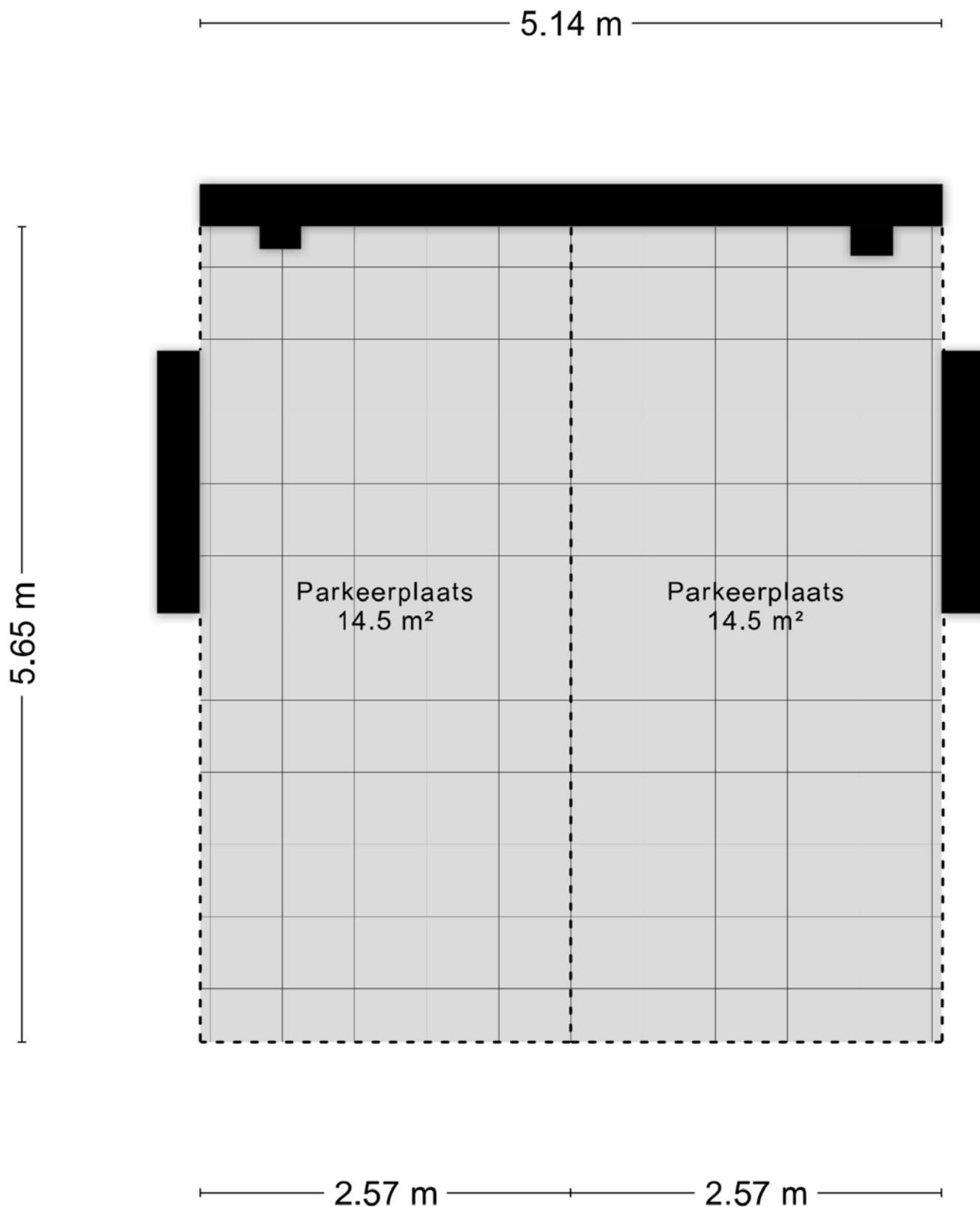
Plattegrond



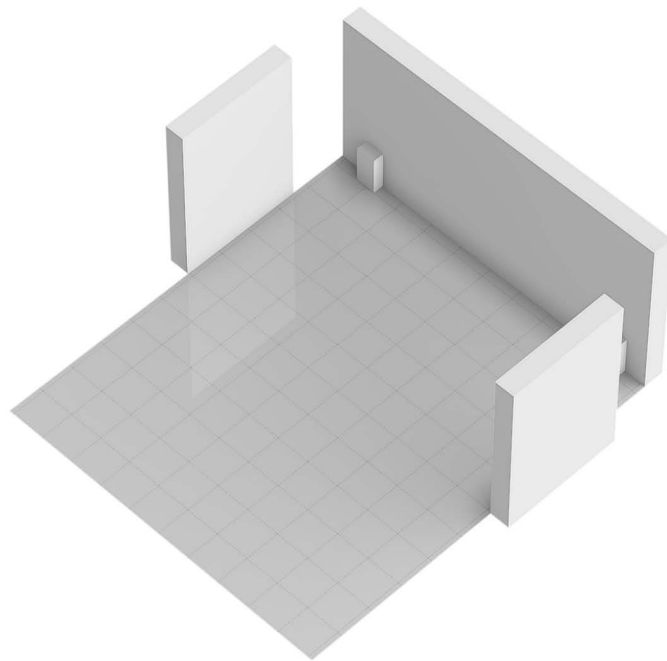
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



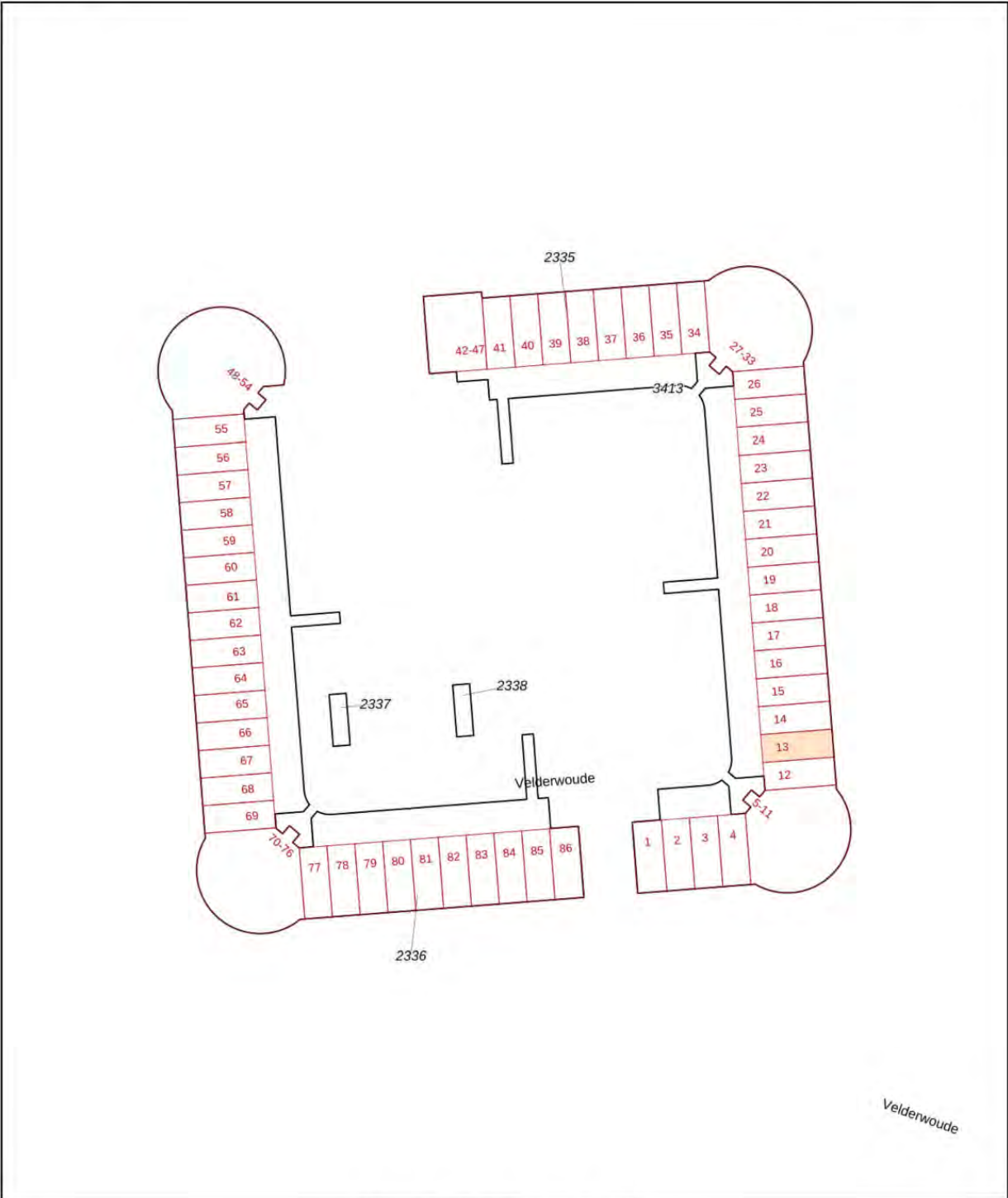
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Velderwoude13



0 10 20 30 40 50m

12345

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

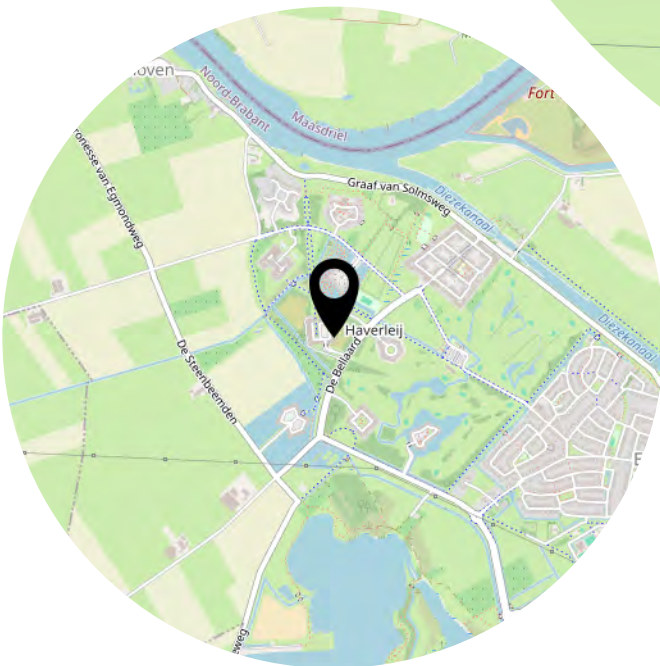
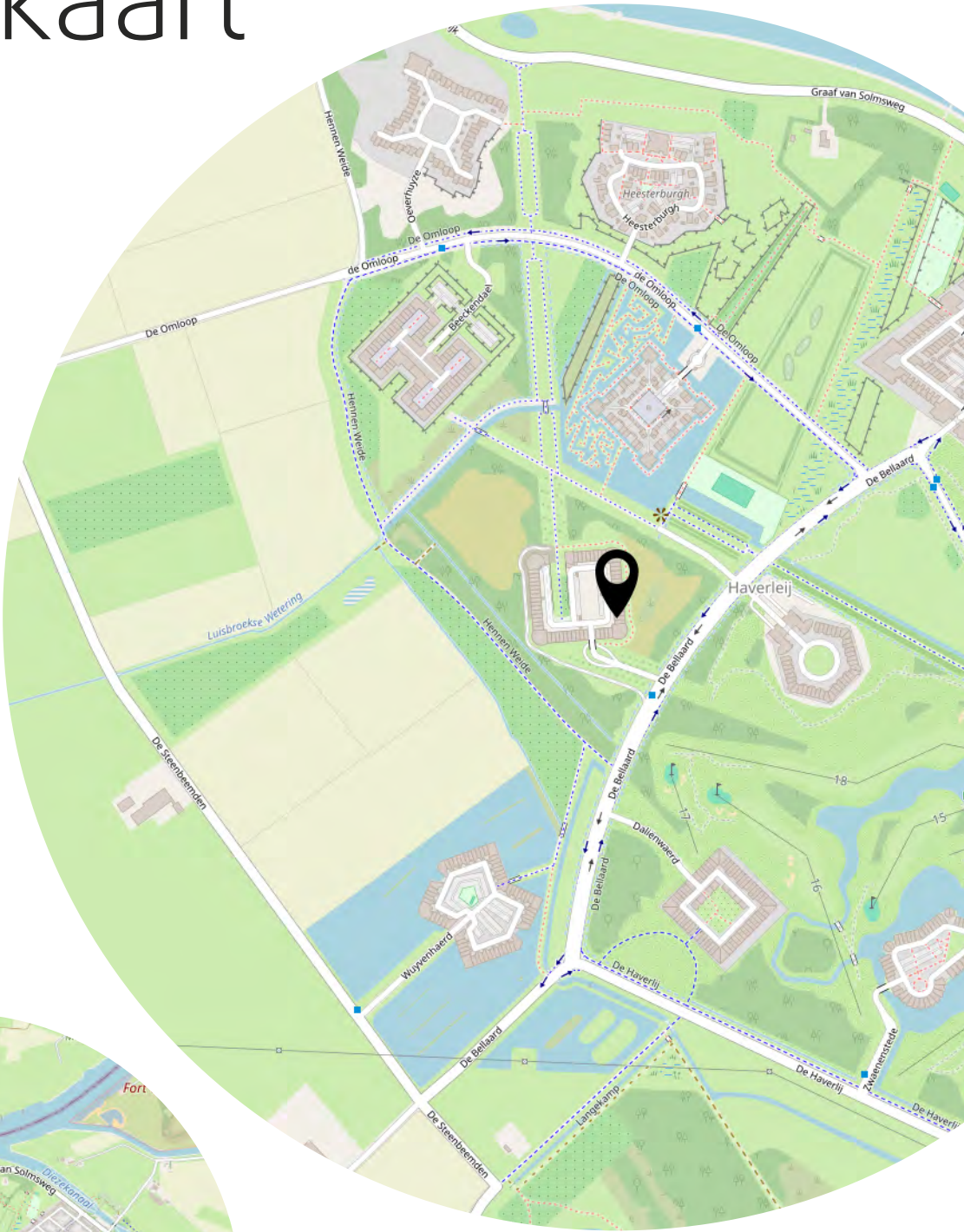
Perceel 2335

kadaster

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Heeft u
interesse?



073-6330600
info@bighelaardij.nl
bighelaardij.nl