



'S-HERTOGENBOSCH  
Velderwoude 13

Vraagprijs  
€ 495.000,- K.K.

**155 m<sup>2</sup>**  
**in het**  
**groen**

Twee garages

**B**  
**BIGHELAARDIJ**  
makelaars

073-6330600 | [info@bighelaardij.nl](mailto:info@bighelaardij.nl)  
[bighelaardij.nl](http://bighelaardij.nl)



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:  
2001

Soort:  
HERENHUIS

kamers:  
5

Inhoud:  
548.61 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
154.90 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
107 m<sup>2</sup>

Bruto vloeroppervlakt:  
198,00 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte:  
18,30 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte:  
28.50 m<sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>   |
| Gebruiksoppervlakte wonen               | 154,9 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                                  | 549 m <sup>3</sup>   |
| Oppervlakte externe bergruimte          | 28,5 m <sup>2</sup>  |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 18,5 m <sup>2</sup>  |

## Indeling

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 3                         |
| Aantal kamers    | 5 (waarvan 3 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 2                         |
| Aantal balkons   | 1                         |

## Locatie

|         |                                                                              |
|---------|------------------------------------------------------------------------------|
| Ligging | Beschutte ligging<br>Nabij openbaar vervoer<br>Nabij school<br>Nabij snelweg |
|---------|------------------------------------------------------------------------------|

# Kenmerken & specificaties

## Tuin

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Type               | Achtertuint        |
| Hoofdtuin          | Ja                 |
| Oriëntering        | West               |
| Heeft een achterom | Ja                 |
| Staat              | Prachtig aangelegd |

## Energieverbruik

|               |   |
|---------------|---|
| Energie label | A |
|---------------|---|

## CV ketel

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

## Uitrusting

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| Aantal parkeerplaatsen           | 1                   |
| Aantal overdekte parkeerplaatsen | 1                   |
| 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 m<sup>2</sup> wooncomfort met vrij uitzicht op het groen

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

Aan de rand van het geliefde De Haverleij staat dit royale herenhuis met bijna 155 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, drie volwaardige 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 en de slaapvertrekken op deze verdieping.

Aan de achterzijde bevindt zich een royale slaapkamer met directe toegang tot de badkamer. Dankzij de grote raampartijen voelt deze ruimte licht en aangenaam aan. De tweede kamer aan de voorzijde biedt volop mogelijkheden als slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of praktijk aan huis.

De praktische inpandige 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 m<sup>2</sup> 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 overdekte 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 aansluitend de moderne open keuken. De keuken beschikt over veel werk- en bergruimte en vormt een natuurlijke ontmoetingsplek voor het dagelijkse leven.

## Tweede verdieping

De bovenste verdieping is ingericht als comfortabele privéverdieping.

De royale hoofdslaapkamer beschikt over directe toegang tot een tweede dakterras. Vanuit hier kijkt u uit over het groene landschap rondom De Haverleij. Een plek waar de ochtend begint met vogelgeluiden in plaats van verkeersdrukte.

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.



### **Balkon**

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.

### **Bijzonderheden**

De Haverleij behoort tot de meest bijzondere woonlocaties van Nederland. De combinatie van moderne kasteelarchitectuur, waterpartijen, natuur, golfbaan en uitstekende 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 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar 2001
- 3 ruime slaapkamers
- 2 badkamers
- Twee zonnige dakterrassen
- Vrij uitzicht op groen aan de achterzijde
- Twee Parkeerplaatsen inpandig
- Uitstekende bereikbaarheid richting Den Bosch en snelwegen

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

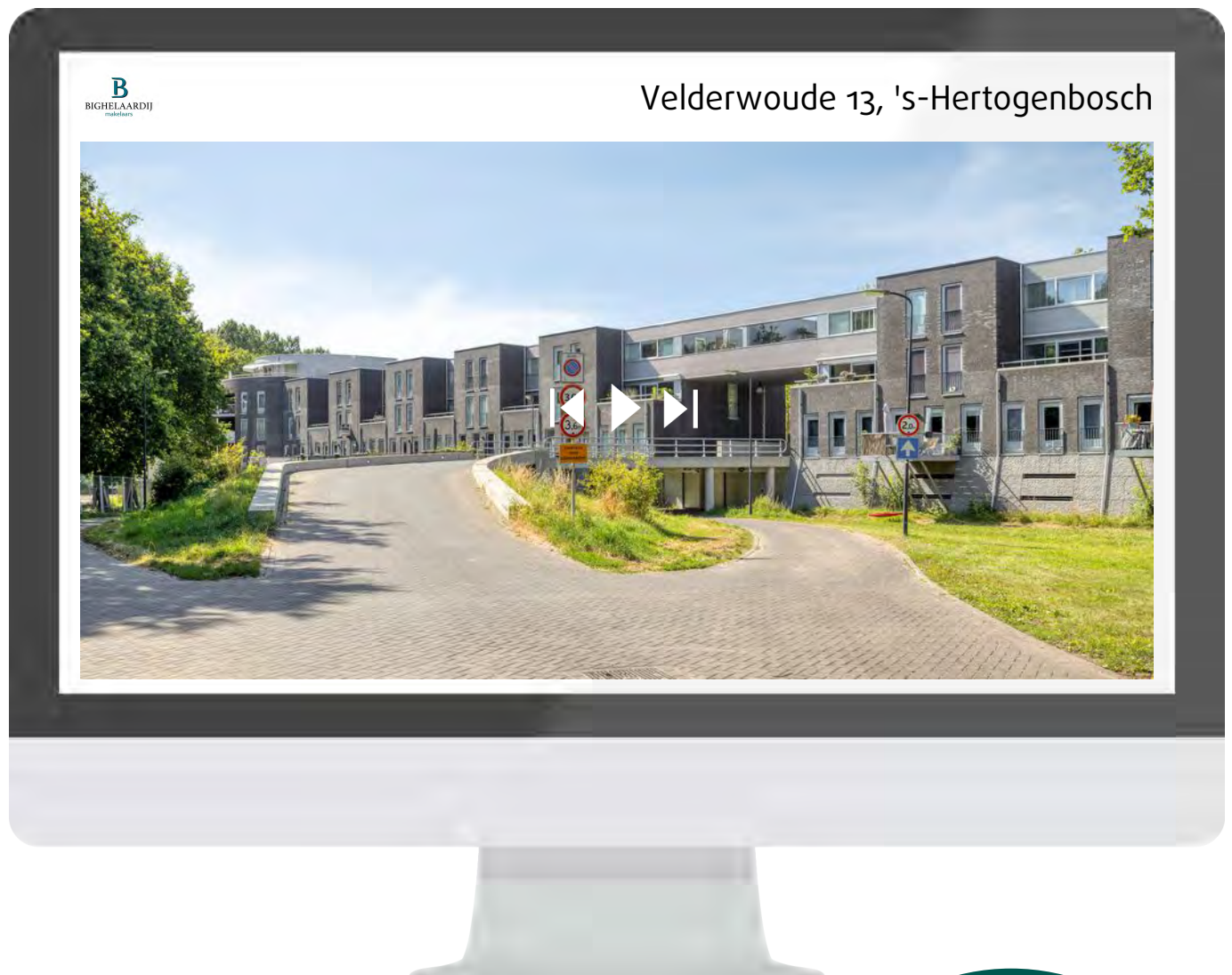
Velderwoude 13 is een woning waar rust, comfort en architectuur samenkomen. Een plek waar u iedere dag thuiskomt met het gevoel dat u nét even mooier woont dan de rest.





# Bekijk deze woning online!

<https://velderwoude13.nl/>



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!

































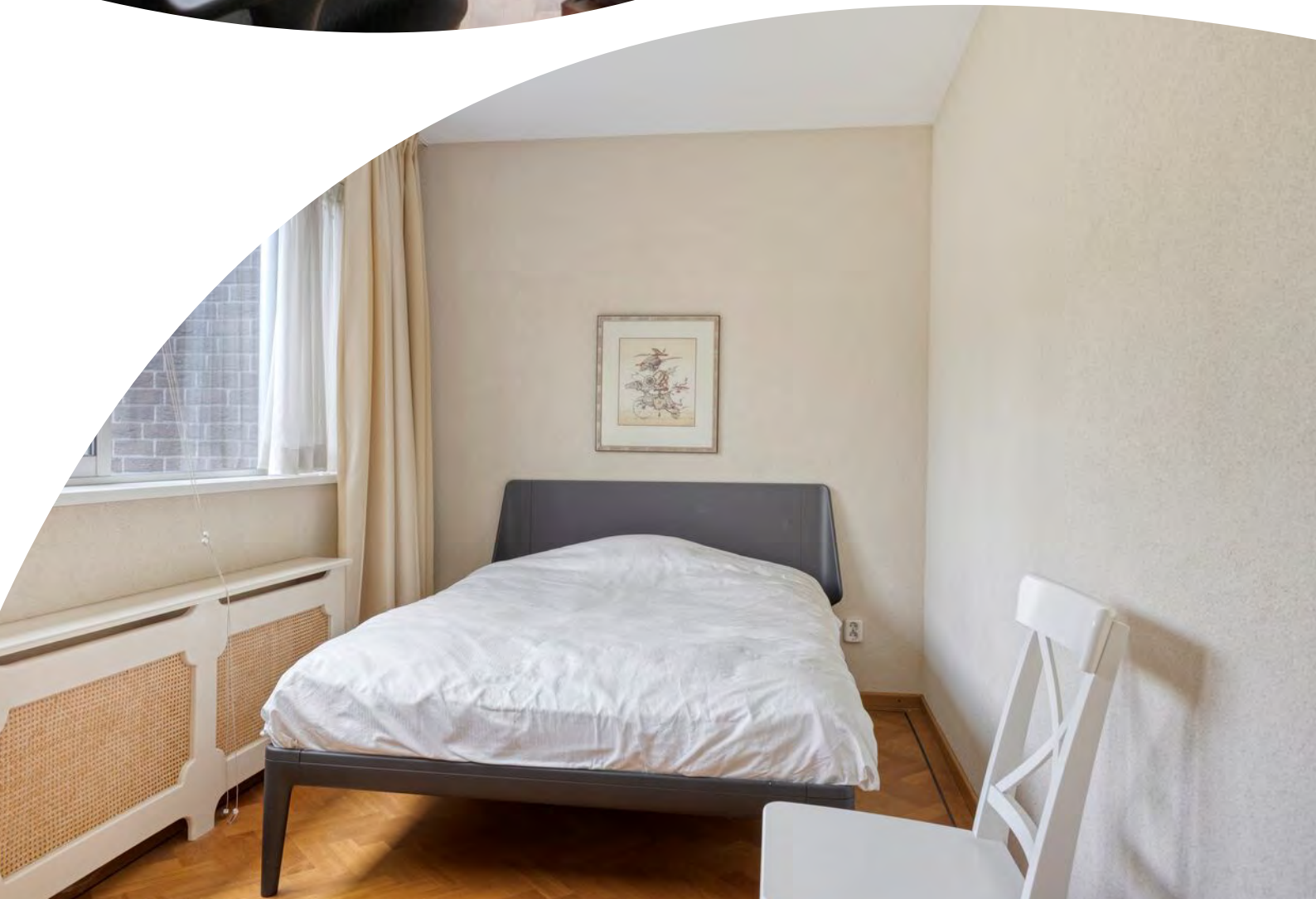
















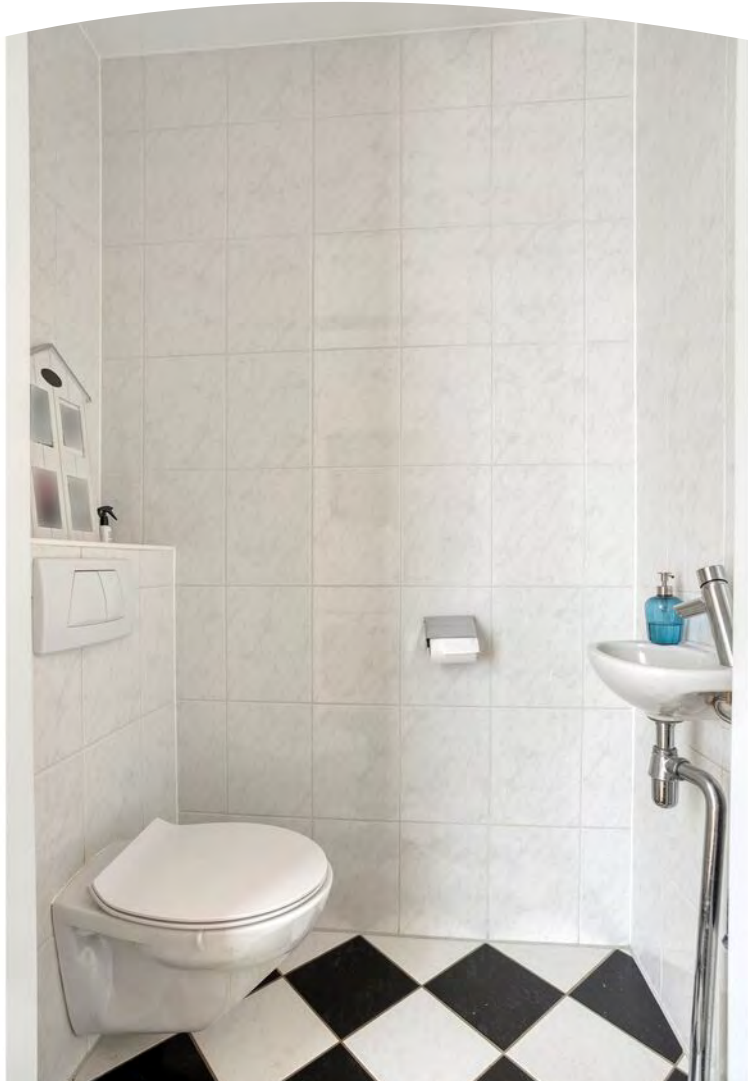
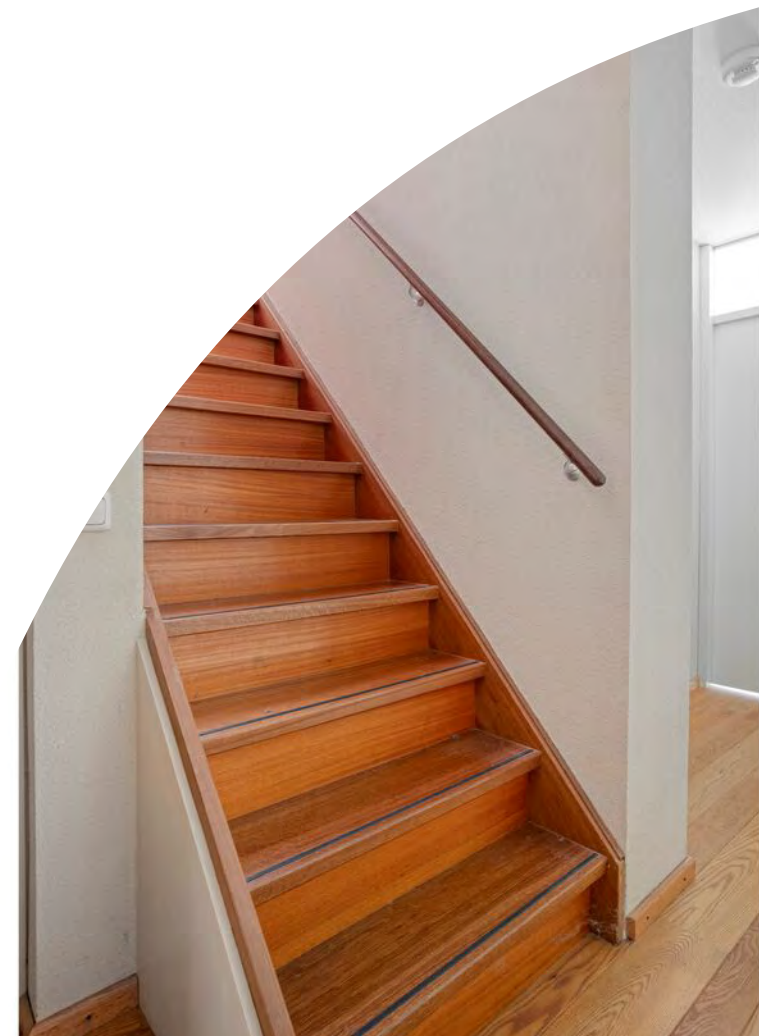




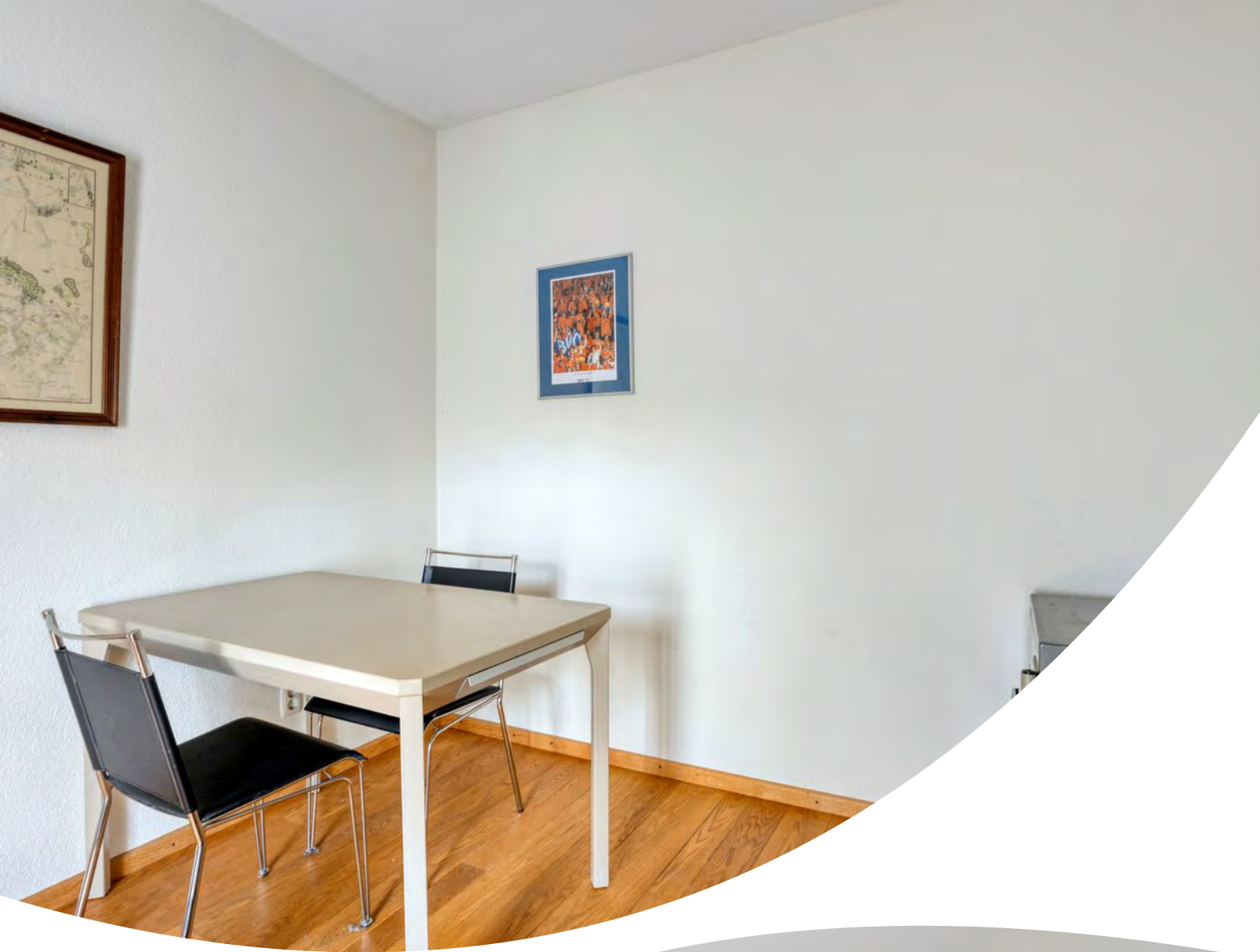




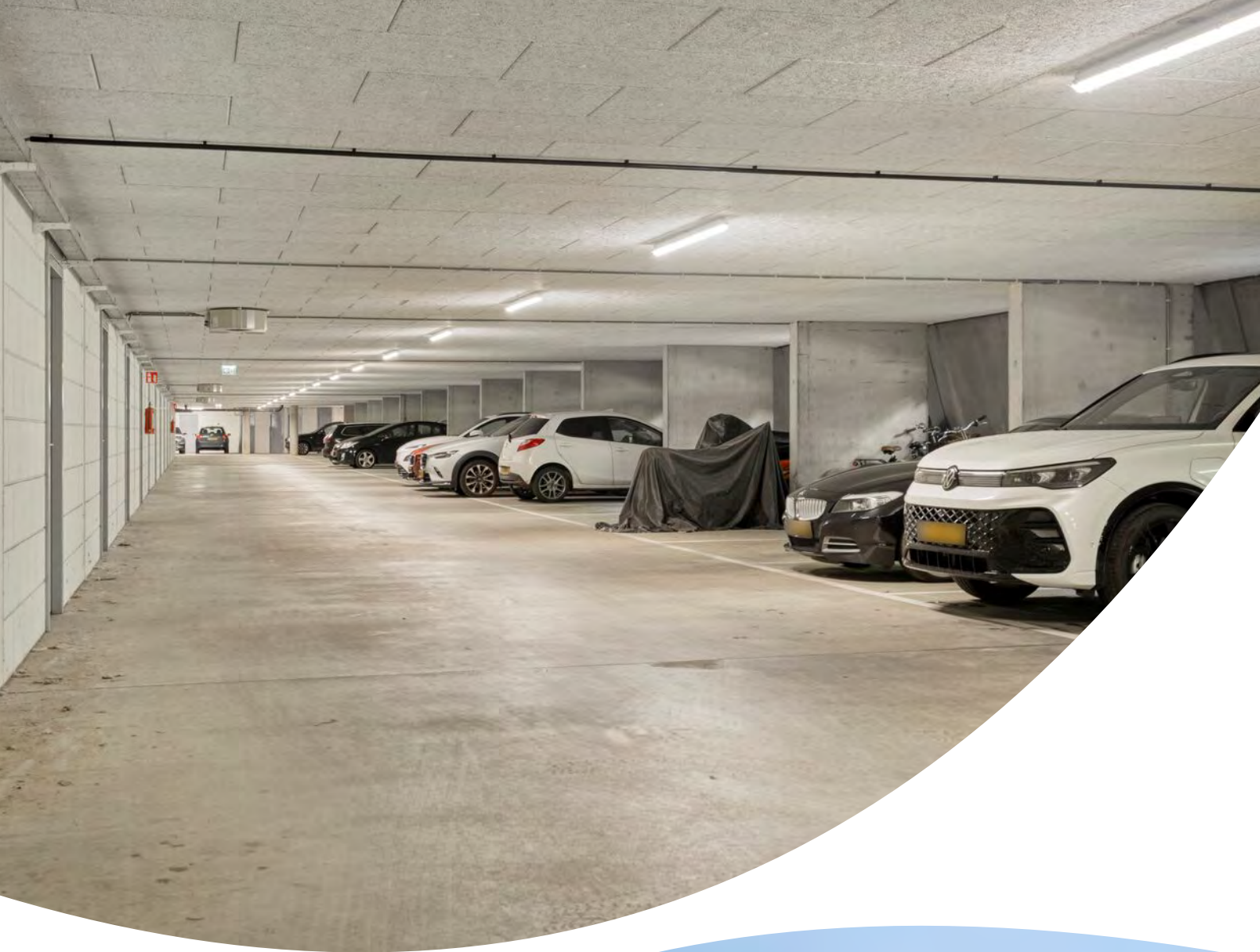


















# Plattegrond



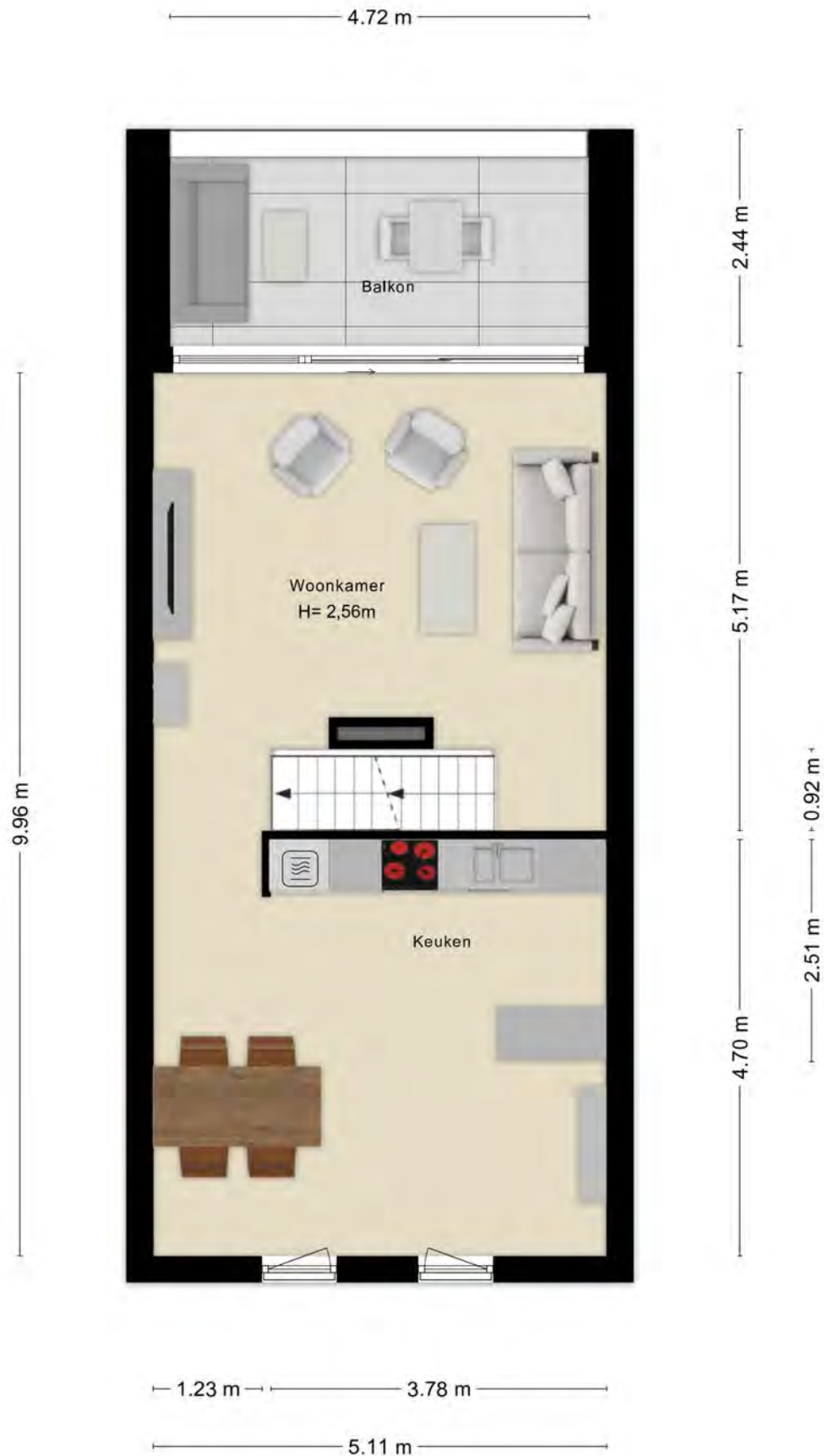


# Plattegrond





# Plattegrond





# Plattegrond

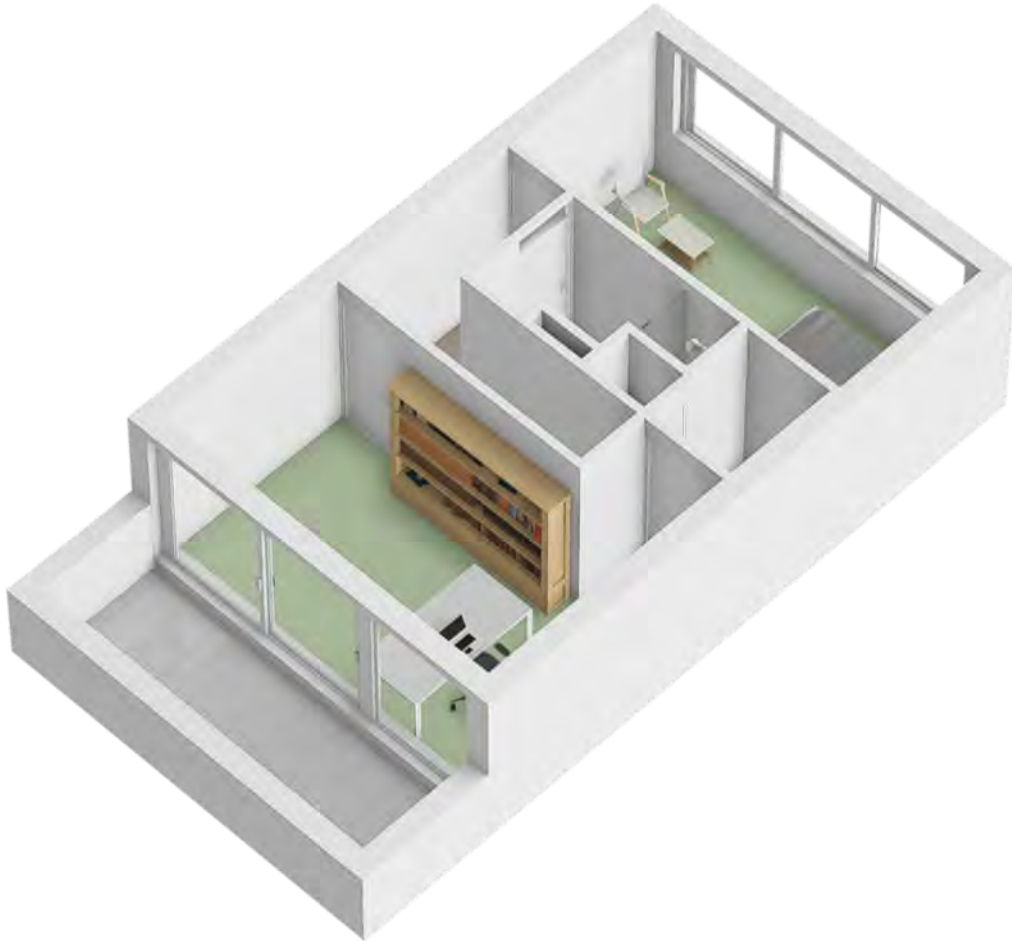




# Plattegrond

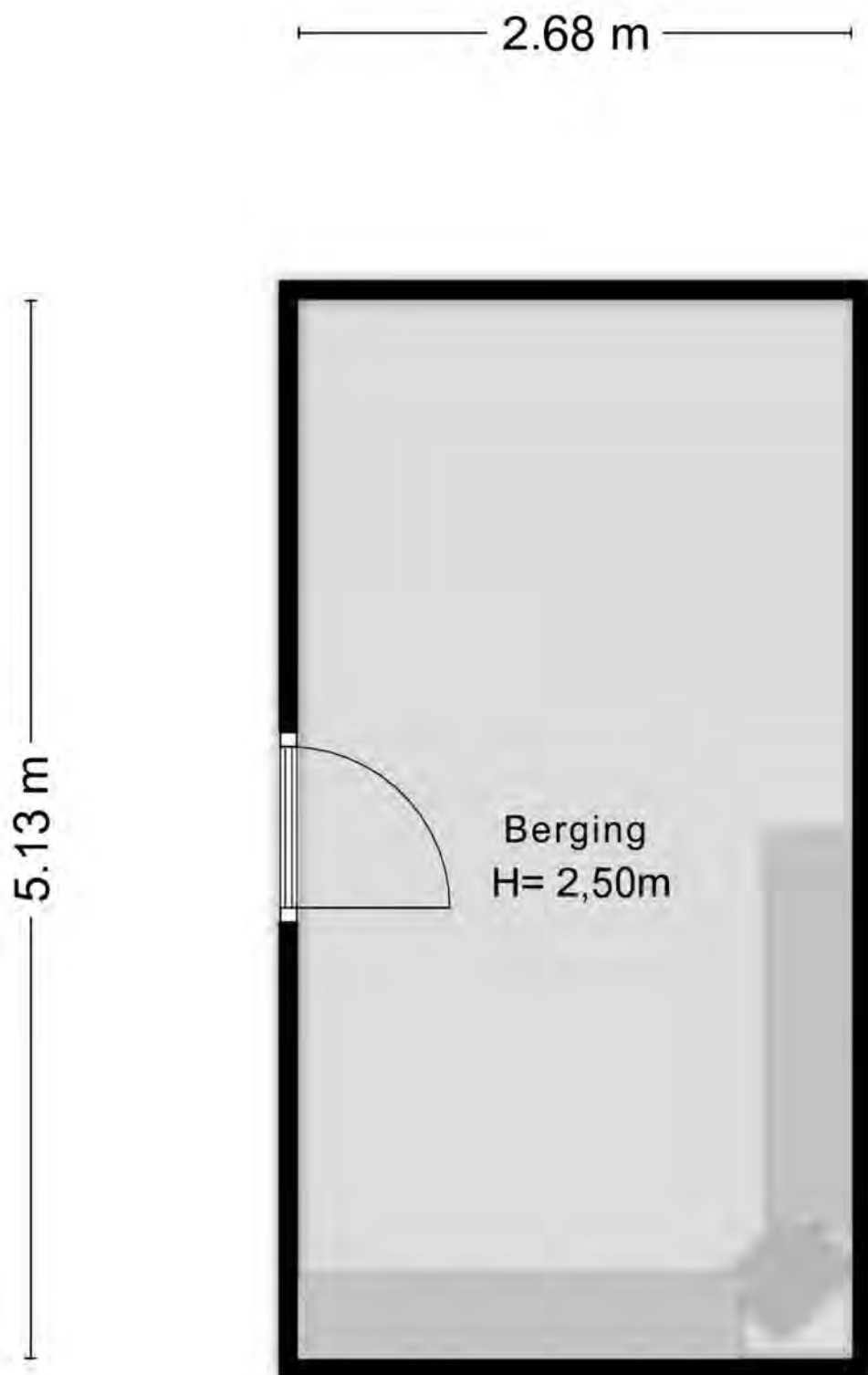


# Plattegrond

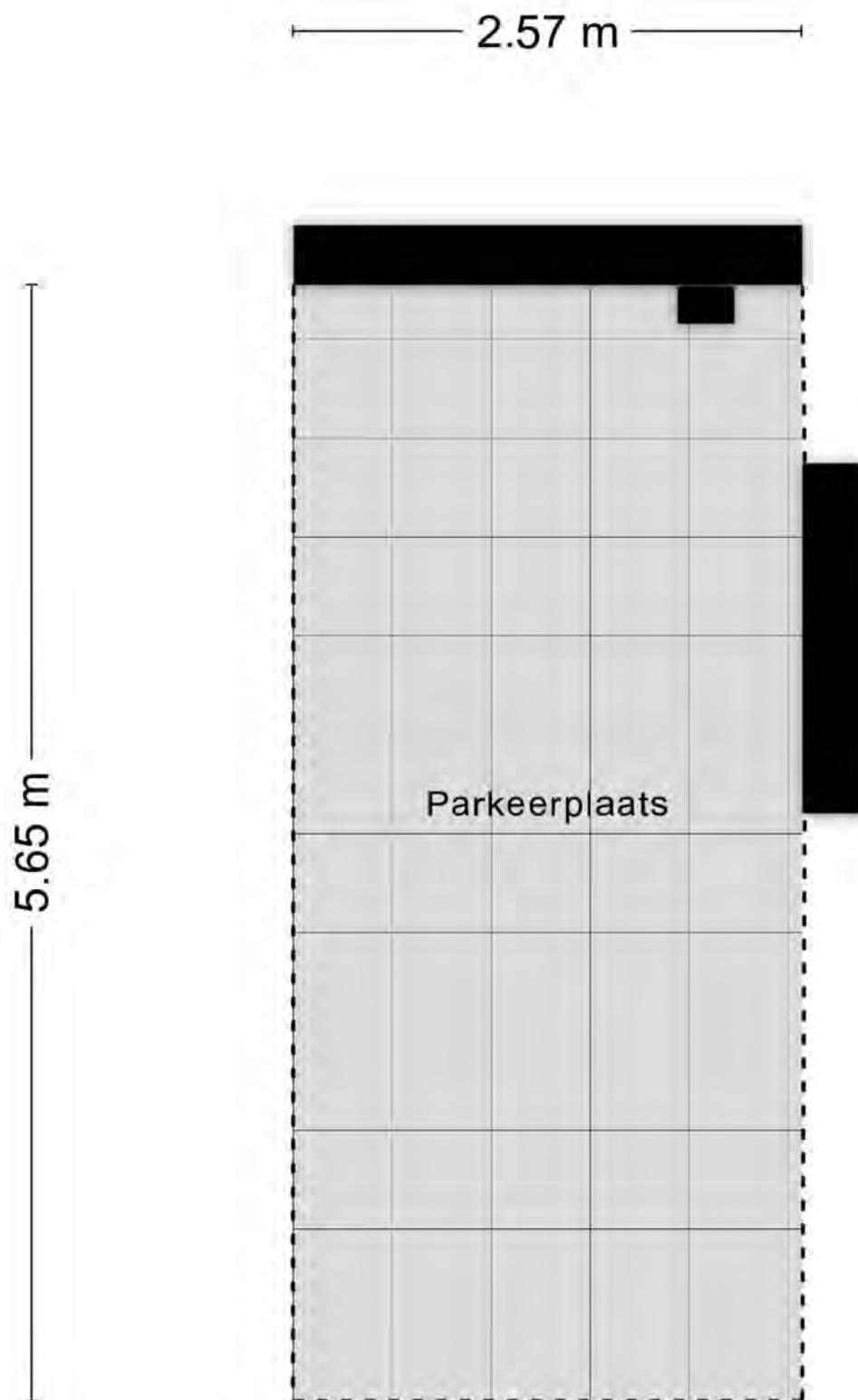




# Plattegrond



# Plattegrond

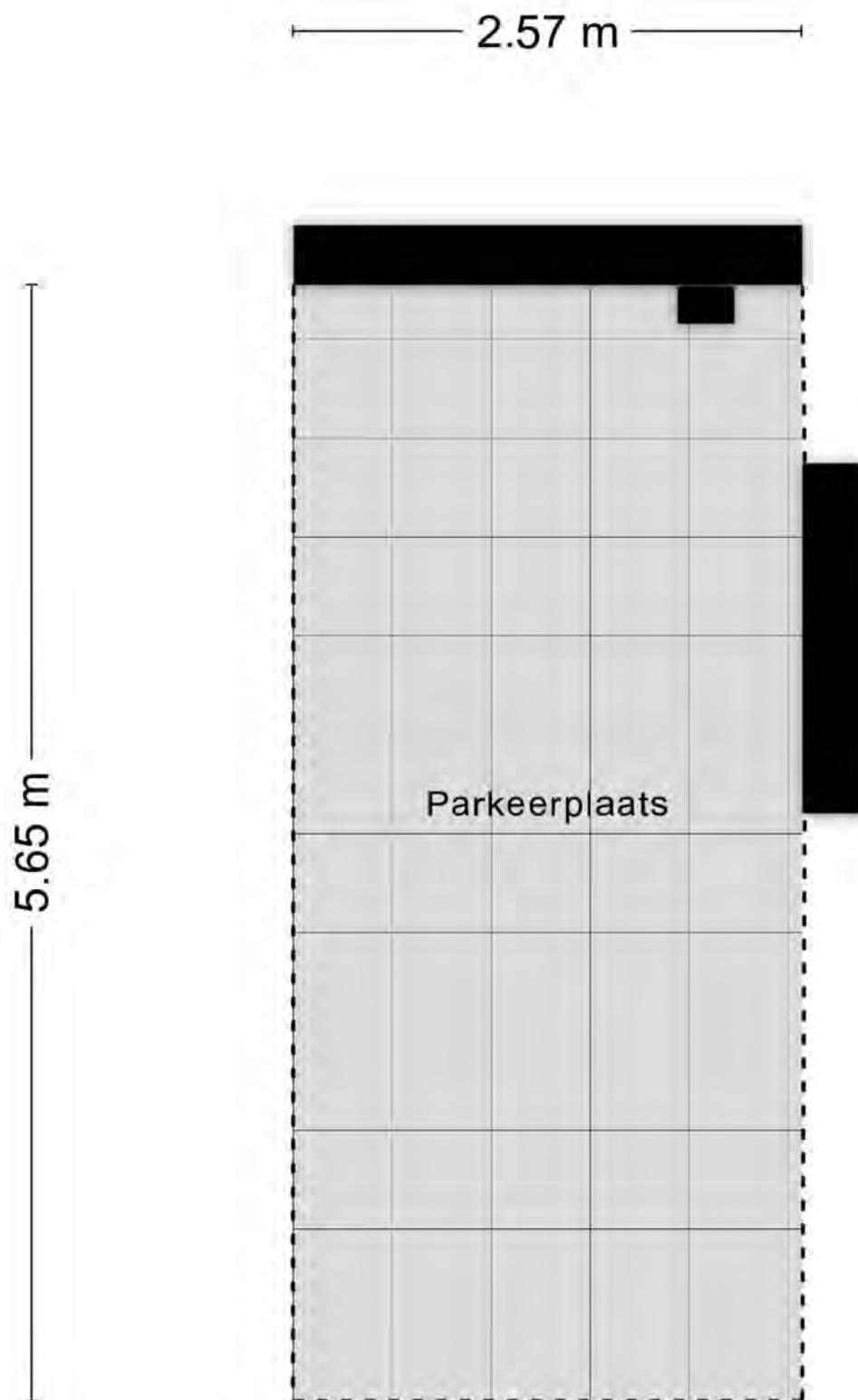




# Plattegrond



# Plattegrond





# Plattegrond



# Plattegrond

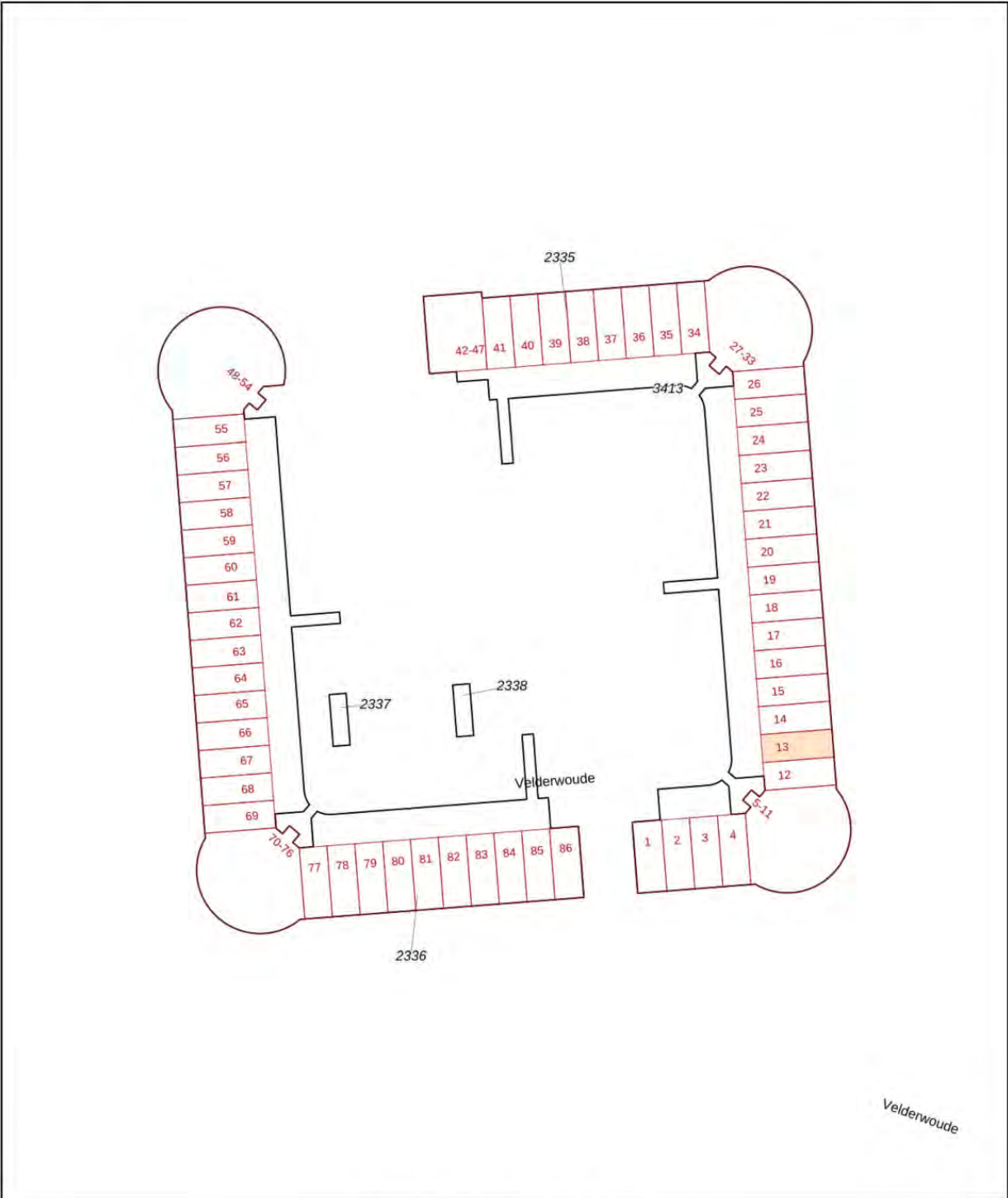




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Velderwoude13



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie R

Perceel 2335

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

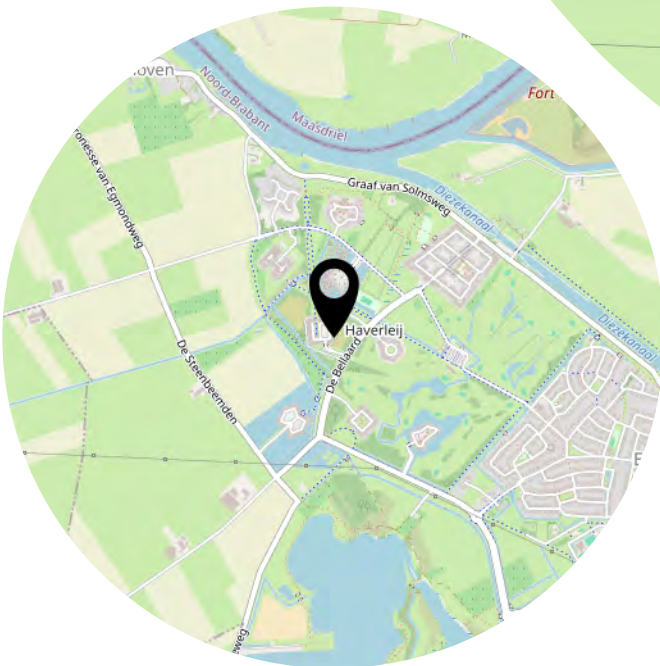
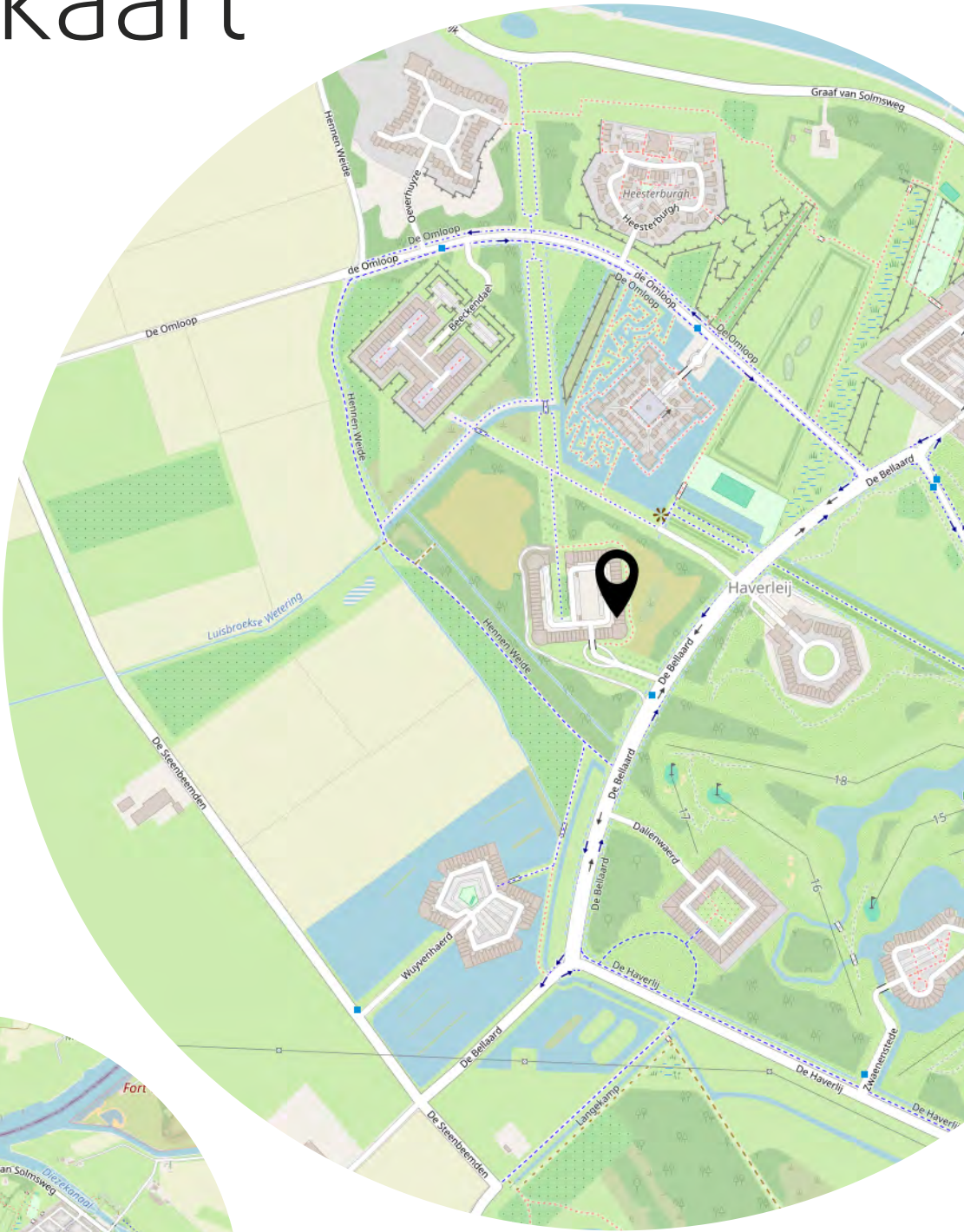
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend 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](mailto:info@bighelaardij.nl)  
[bighelaardij.nl](http://bighelaardij.nl)