

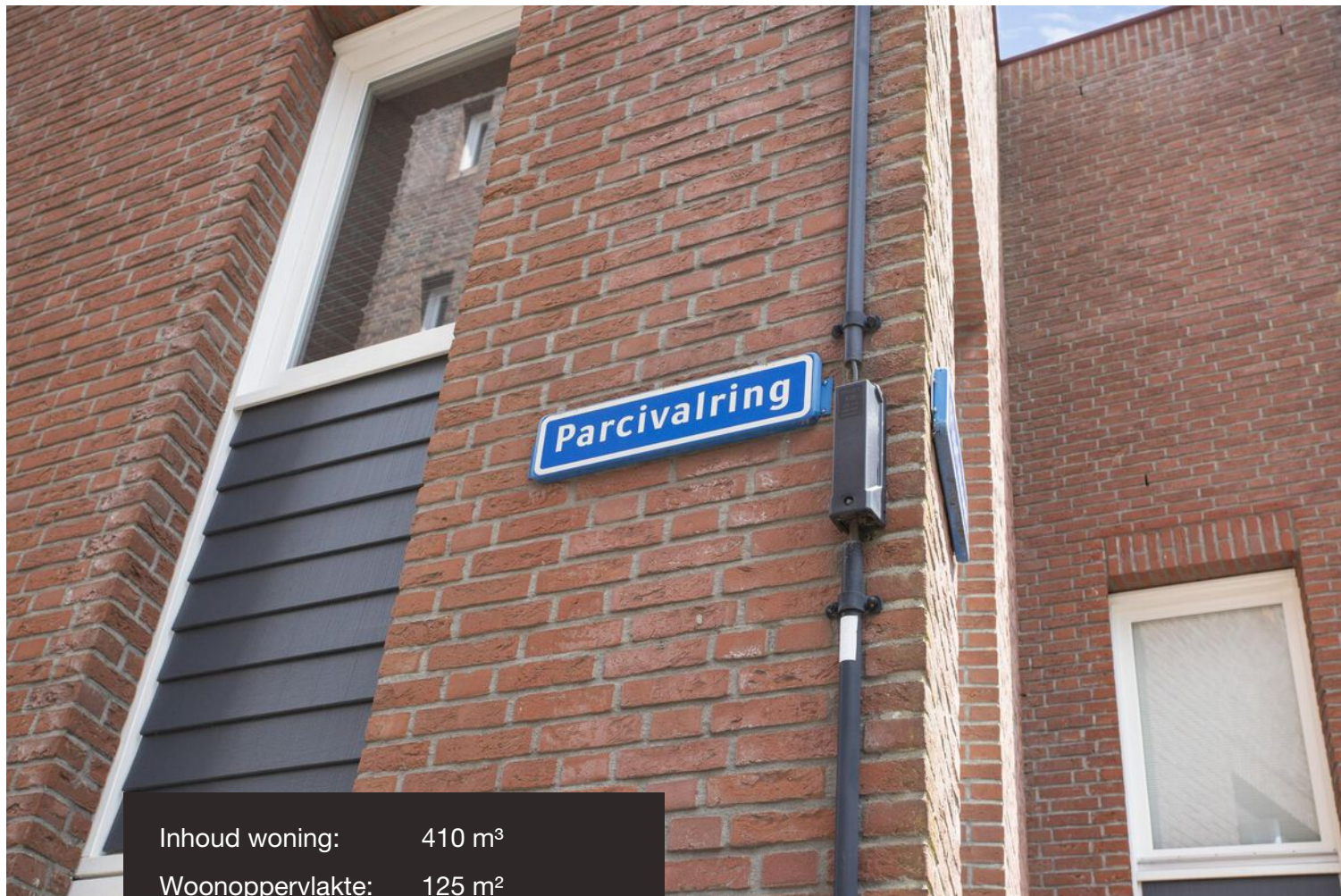


**3-KAMERAPPARTEMENT MET EEN PRACHTIG UITZICHT
'S-HERTOGENBOSCH, PARCIVALRING 413**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning:	410 m ³
Woonoppervlakte:	125 m ²
Bouwjaar:	2006
Volledig verbouwd:	2021

- ✓ Prachtig verbouwd in 2021;
- ✓ Gelegen op de 3e woonlaag (2e verdieping);
- ✓ Parkeerplaats in de kelder en privé berging;
- ✓ Gezonde en actieve Vereniging van Eigenaren, bijdrage € 209,91 per maand (prijspeil 2026).



WELKOM AAN DE PARCIVALRING 413 TE 'S-HERTOGENBOSCH

'Instapklaar' is te bescheiden!

In dit in 2021 perfect verbouwde en uitstekende onderhouden appartement, geniet je van een schitterend uitzicht over het landschap, de andere kastelen en het water. Het 3-kamerappartement ligt op de tweede verdieping (derde woonlaag) en is voornamelijk op het landschap georiënteerd.

De moderne PVC visgraat vloer is doorgelegd in het gehele appartement. De woning heeft een lichte woonkamer met een aangrenzende wintertuin, open keuken, twee slaapkamers, een grote badkamer met riante inloofdouche, wastafelmeubel en badkamer kasten, een inpandige berging/bijkeuken en een mooie halpartij. In de parkeerkelder ligt een eigen parkeerplaats en op de eerste woonlaag (halfhoog) nog een ruime berging.

Het appartement ligt midden in de natuur, op een steenworp afstand van de Maas en op enkele minuten lopen van het natuurgebied rond het Engelermeer.



INDELING | DERDE WOONLAAG

Ruime algemene entreehal met meterkast buiten de woning (7 groepen, 2 aardlekschakelaars, 1 hoofdschakelaar, aansluiting glasvezel), voordeur naar de woning met daarachter de hal met ruime garderobe en toegang tot de zeer fraaie toiletruimte met vrij hangend wandcloset en fonteintje.

De woonkamer heeft aan twee zijden ramen en is licht en ruim, biedt een zeer fraai uitzicht over het landschap en staat in rechtstreekse verbinding met de open keuken. Aan de landschapszijde van de living is nu een tuinkamer gerealiseerd: ideaal voor zomer en winter. Desgewenst kan daar ook een derde slaapkamer komen, of deze ruimte wordt bij de woonkamer gevoegd, voor een nog optimalere ruimte beleving.

Het ruime keukenmeubel is showroom waardig: een strak kookeiland met inductie kookplaat met 'downdraft', natuurstenen blad en veel bergruimte in de grote lades. Tegen de wand een warm keukenmeubel, waarin onder andere een gootsteen met Quooker kraan, oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie. Verder veel bergruimte in onder- en bovenkasten. Fraaie wandtegels geven het geheel een frisse, zomerse uitstraling.

















TUINKAMER:

Ruime kamer welke geschikt is voor diverse doeleinde. Veel lichtinval en een prachtig uitzicht.

Elk seizoen van het jaar een andere beleving.



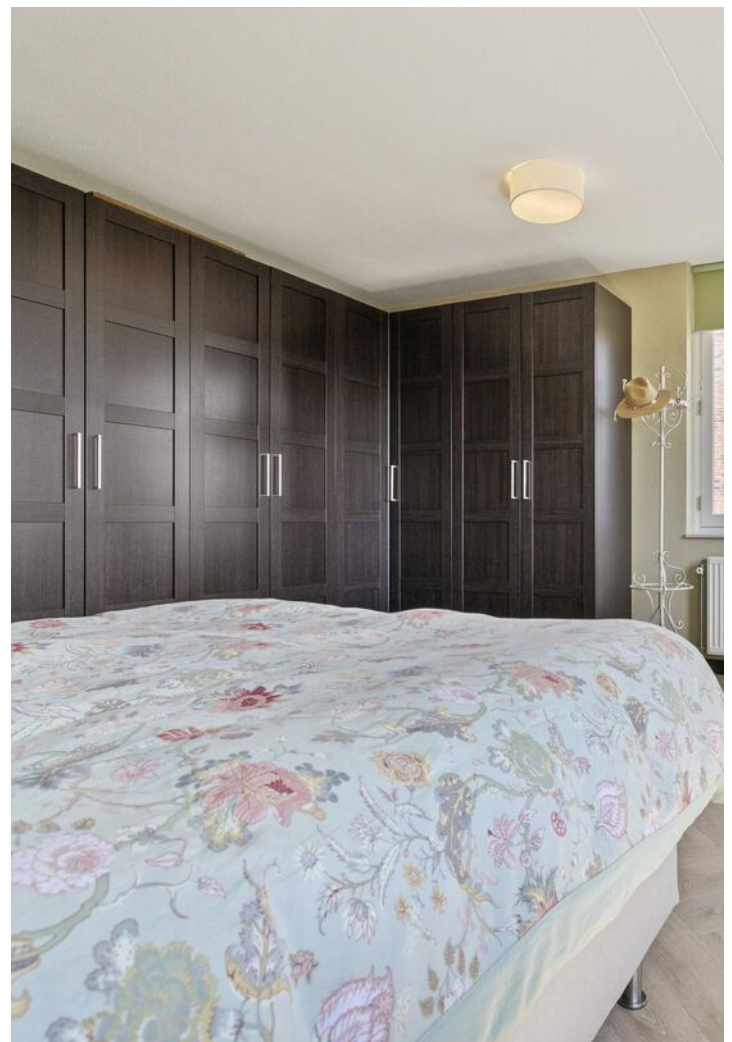


De eerste slaapkamer is circa 12 m², de tweede circa 28 m² en heeft aan twee zijden ramen. De ruime L-vorm badkamer is zeer mooi afgewerkt en voorzien van tegelwerk tot aan het plafond, een riante inloofdouche, wastafelmeubel en badkamer kasten. De verlichting is mooi weggewerkt in het plafond.

Naast de badkamer ligt de bergruimte/bijkeuken met daarin de c.v.-combiketel (Intergas HRE 2019) en de WTW (balansventilatie, Zehnder 2019). In deze ruimte is ook de opstelplaats voor de wasmachine, wasdroger en eventueel een extra koelkast en/of vriezer.

In de parkeerkelder: een eigen ruime parkeerplaats van 2,55 bij 6,50 meter en op de begane grond een ruime berging.

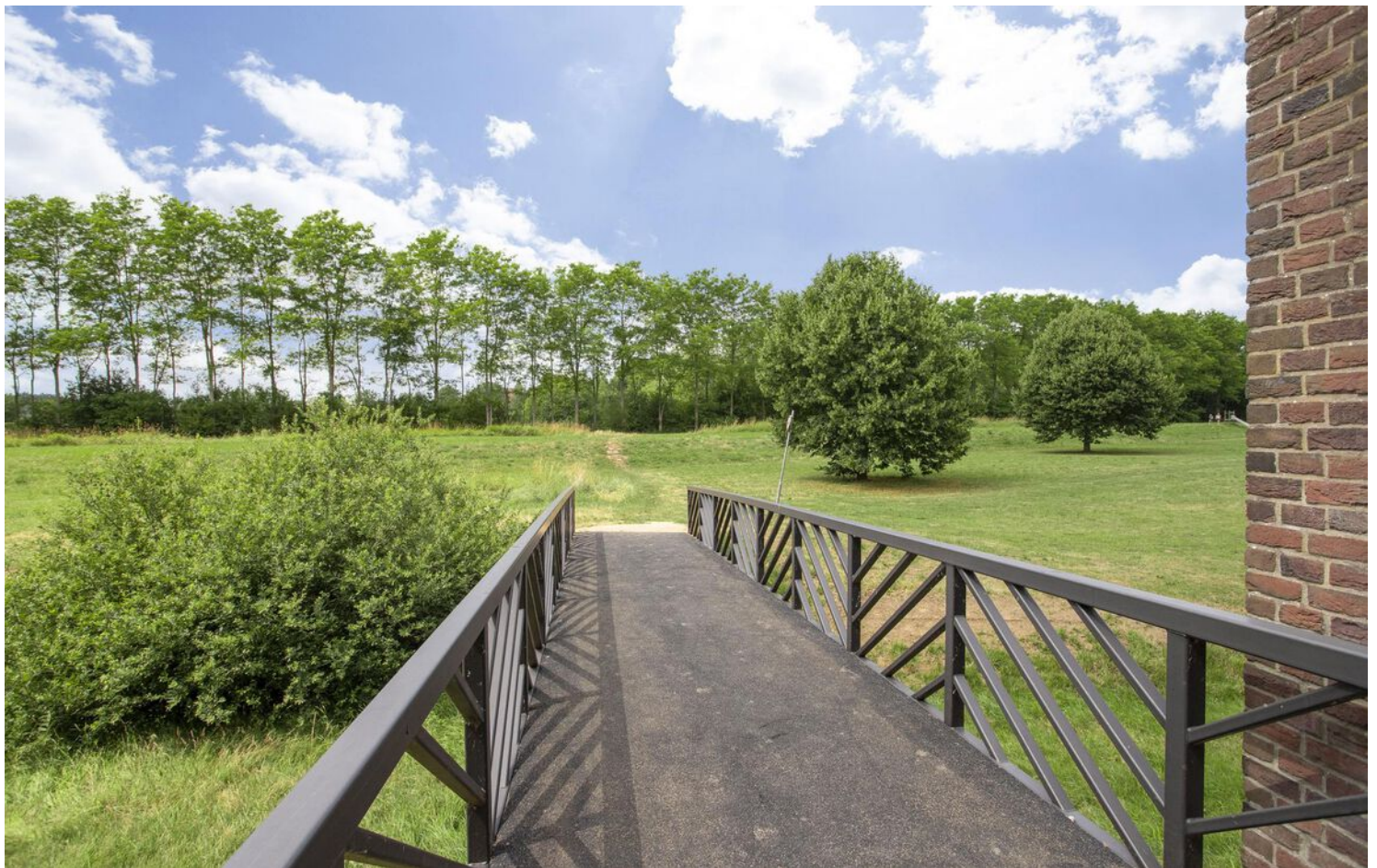
Een zeer compleet appartement, op een uitstekende locatie!











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 HET SLOT HAVERLEIJ



VESTINGSTADJE MET ALLURE

Slot Haverleij is het levendige hart van de Haverleij, er is een rijk palet aan stijlen en sferen ontstaan. Van buiten oogt het Slot als een robuuste facade; een massief en symmetrisch bouwwerk met op de hoeken kenmerkende torens en fortresses, uitgevoerd in een warme roodbruine baksteen. De ligging is midden in het landschap, gelegen op een talud waardoor hoger gelegen, hierdoor is een weids uitzicht gecreëerd over het landschap, het water, de fruitbomen en/of de golfbaan.

Binnen de vesting vormen kleine straatjes, pleintjes en mooie ruime huizen een speels wooninterieur.

Wonen in Haverleij is wonen in een kasteel of in een slot. In een prachtige omgeving aan de Maas, met volop bossen, schitterende tuinen en natuurlijk de uitgebreide golfbaan.



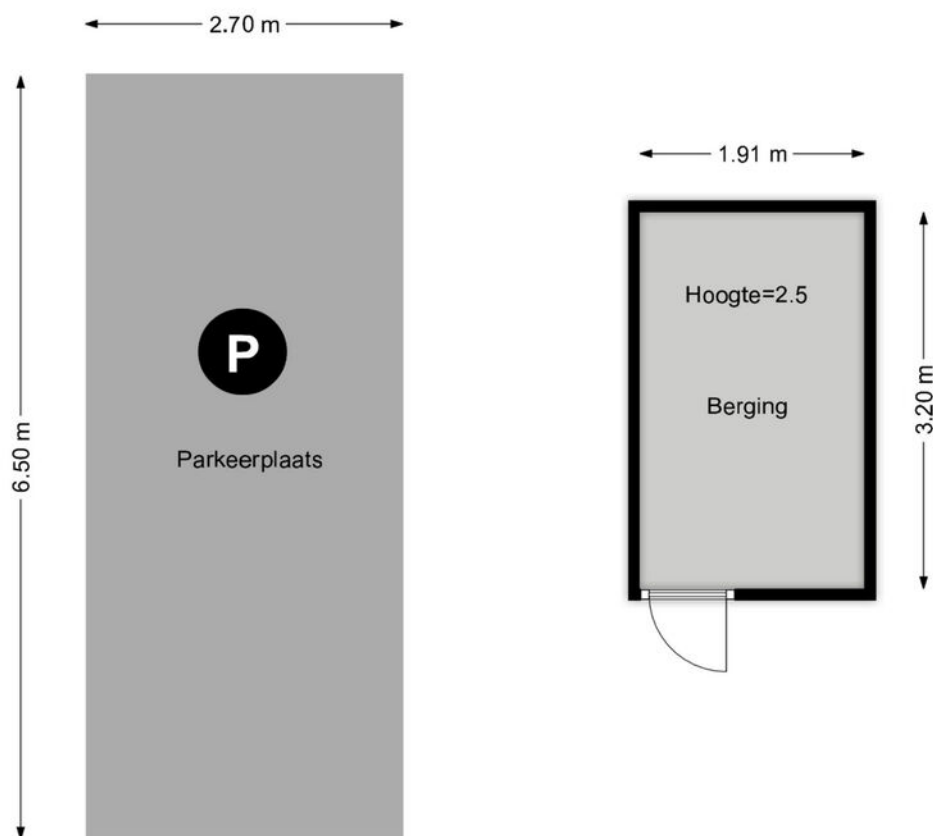
PLATTEGROND

APPARTEMENT



PLATTEGROND

PARKEERPLAATS EN BERGING



Parkeerplaats en berging
Parcivalring 413, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

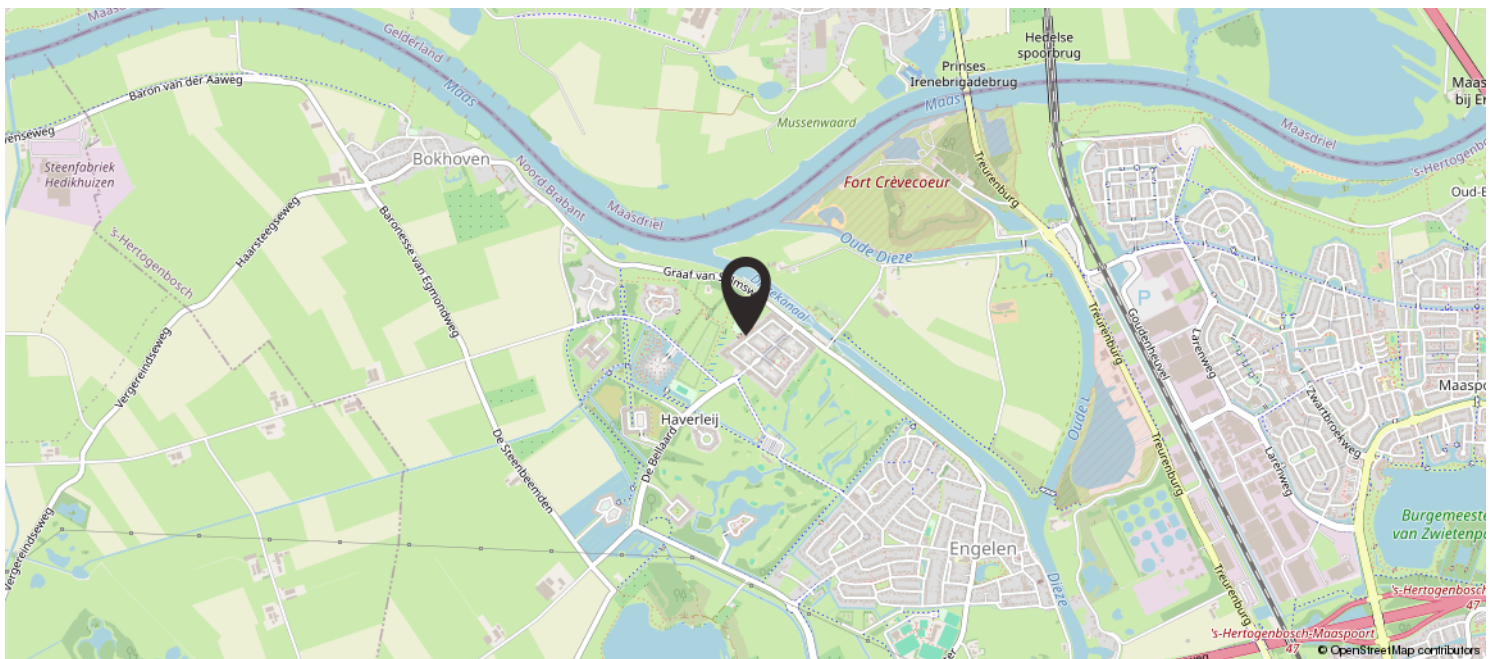
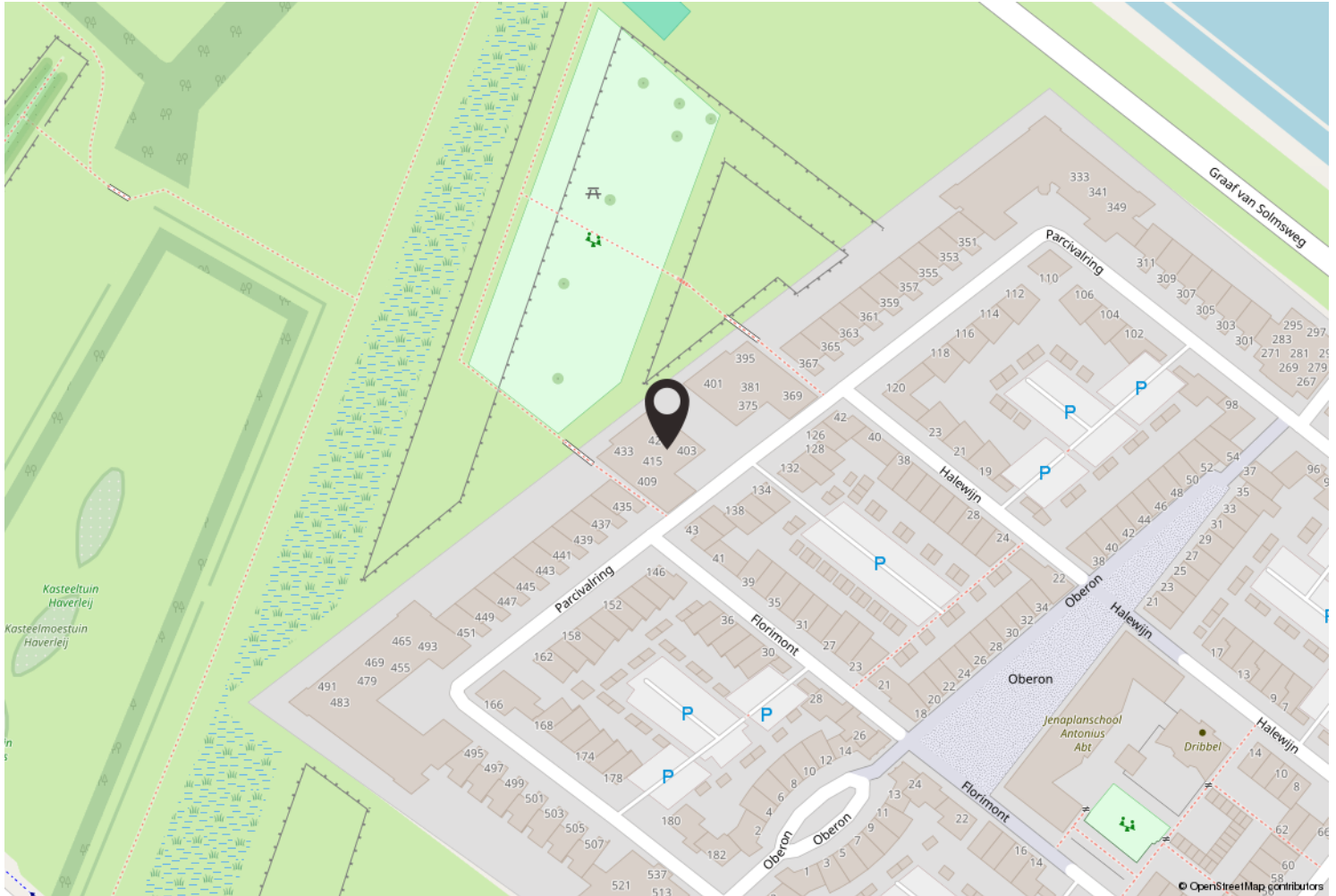
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer			X
- Boekenkast woonkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer	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			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
raamhorren	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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 inkomsten, 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 10 werkdagen 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 (uitgaande van 2% overdrachtsbelasting). 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 onaangeroerd 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

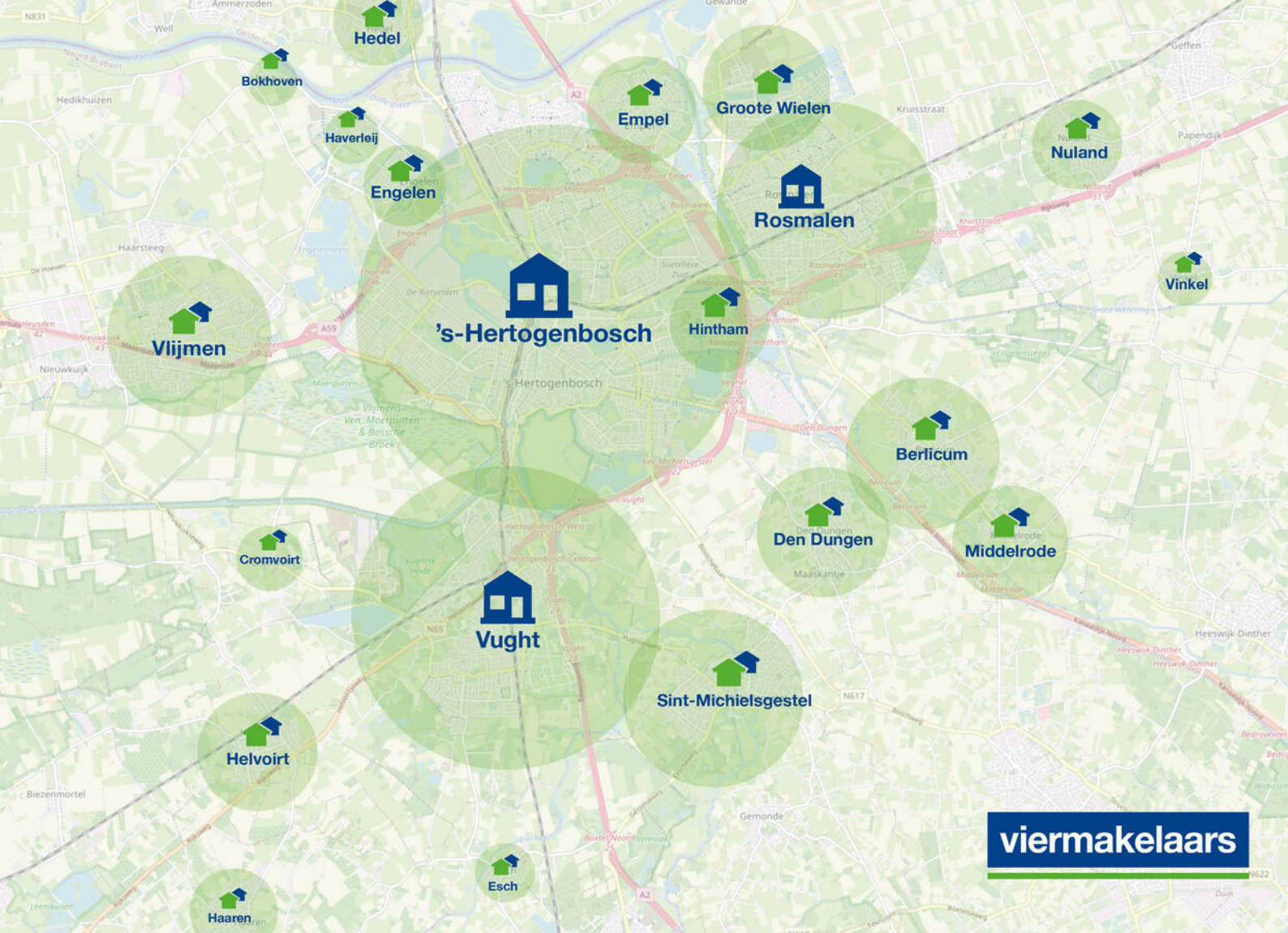
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlappende vlakke. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, 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.



viermakelaars

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!



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