



**ZEER RUIM WONEN IN EEN GELIEFDE WOONWIJK
'S-HERTOGENBOSCH, PARCIVALRING 158**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning:	460 m ³
Woonoppervlakte:	150 m ²
Perceeloppervlakte:	124 m ²
Bouwjaar:	2003

- ✓ Ruime parkeergelegenheid voor én achter de woning, met laadmogelijkheid;
- ✓ Tuin van circa 58 m² op het zuidoosten;
- ✓ Flinke berging voorzien van elektra;
- ✓ Dakterras op de tweede verdieping;
- ✓ 10 Zonnepanelen van Solar Edge uit 2022.



WELKOM AAN DE PARCIVALRING 158 TE 'S-HERTOGENBOSCH

In het sfeervolle en ook (kind-)vriendelijke Slot Haverleij, omgeven door groen en met alle voorzieningen binnen handbereik, staat deze ruime en moderne tussenwoning met maar liefst 150 m² woonoppervlakte, een zonnige achtertuin en een zonnig dakterras. Deze woning biedt veel leefruimte en comfort voor eenieder, in een fantastische woonomgeving. Verder is de woning al voorzien van 10 zonnepanelen van Solar Edge uit 2022.

Via de lichte hal (met meterkast en toiletruimte) stap je de lichte, uitgebouwde woonkamer binnen. De grote raampartijen en het uitzicht op de tuin zorgen voor een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. De woonkamer biedt een comfortabele zithoek en fijne verbinding met de eetruimte en keuken. De keuken is compleet ingericht met een L- vorm keukenmeubel en beschikt over veel werkruimte op de natuurstenen aanrechtbladen, ideaal voor de kookliefhebber. De combi oven/magnetron en de inductie kookplaat zijn vervangen in 2021. Uiteraard ook voorzien van een vaatwasser en veel bergruimte. De ramen aan de voorzijde zetten de keuken mooi in het licht. Aangrenzend is er plek voor een ruime eethoek, perfect voor lange diners met familie of vrienden.















VERDERE INDELING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een separate toiletruimte en een complete, in 2021 vernieuwde badkamer met ligbad, douche, wastafelmeubel met dubbele wastafel en handdoek radiator. De slaapkamers zijn praktisch ingedeeld en kunnen ingericht worden als slaap-, werk- en/of studeerkamers.

Ook de tweede verdieping biedt zeer veel woonruimte: aan de overloop is een grote vierde slaapkamer met toegang tot het flinke dakterras op het zuidoosten. Een heerlijke plek om in alle privacy al vroeg in het jaar van de zon te genieten.

Aan de overloop ligt ook een flinke waskamer annex bergruimte waar de c.v. - installatie en warmte terugwin installatie zijn geplaatst. Daarbij is er een aanrechtblad met gootsteen (met warm en koud stromend water) waaronder de wasmachine en wasdroger zijn geplaatst. Verder is hier bergruimte, veel bergruimte.























ALGEMEEN

Slot Haverleij staat bekend om zijn veilige en sociale woonomgeving, waar je uiterst rustig woont en kinderen vrij kunnen spelen. Scholen en kinderopvang zijn op loopafstand aanwezig, net als ontmoetingsruimte 'Herberg Haverleij' die zich op alle buurtbewoners en op zelfstandig wonenden richt. Op korte loopafstand liggen het dorp Engelen met haar supermarkt, een golfterrein, vele sportclubs en natuurgebieden. De A59 en A2 liggen op enkele auto minuten. Het centrum van 's-Hertogenbosch is met de auto in 10 minuten bereikbaar.

De tuin van circa 58 m² (10,5 meter diep en 5,5 meter breed) ligt mooi op het zuidoosten. Aan de gevel van de woning is een breed zonnescherm geplaatst. Achter in de tuin staat een flinke houten berging (voorzien van elektra) met daarnaast de achterom, waardoor je direct uitkomt op de parkeerruimte achter de woningen. Zo is er voor en achter de woning ruim voldoende openbare parkeergelegenheid beschikbaar, inclusief oplaad mogelijkheden voor de auto.







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

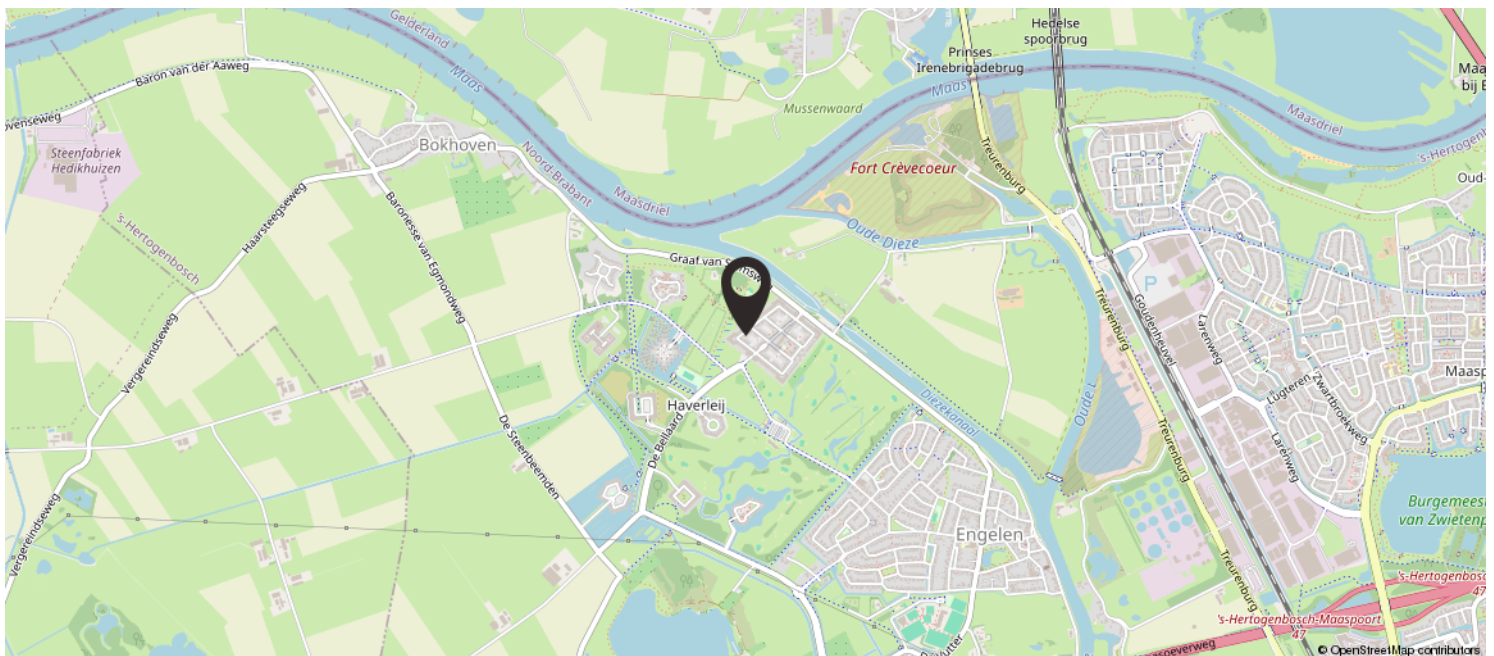
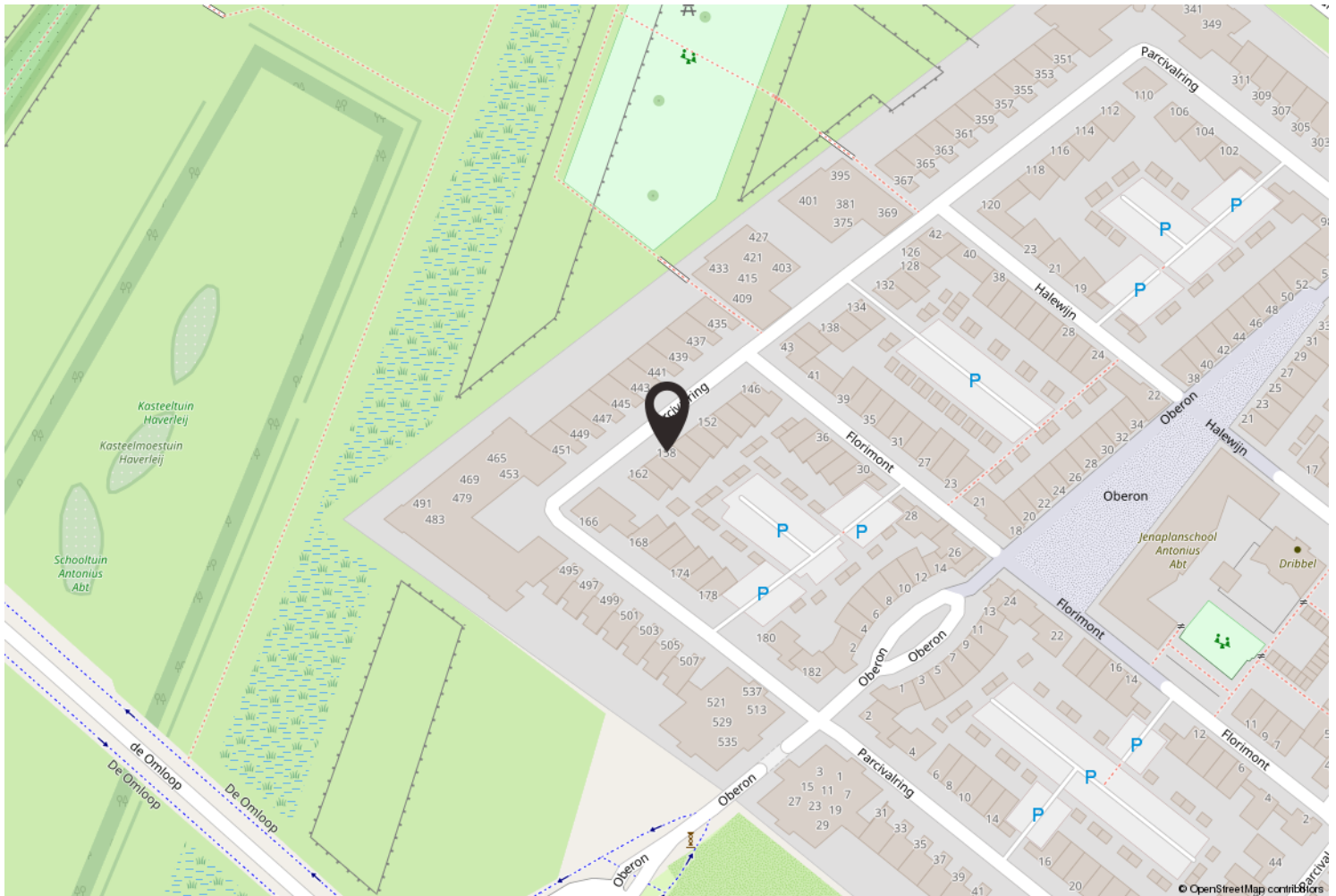
Slot Haverleij is het levendige hart van de Haverleij, er is een rijk palet aan stijlen en sferen ontstaan. Van buiten oogt het Slot als een robuuste facade; een massief en symmetrisch bouwwerk met op de hoeken kenmerkende torens en fortresses, uitgevoerd in een warme roodbruine baksteen. De ligging 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, volop bossen, schitterende tuinen en natuurlijk de professionele golfbaan.



LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGROND

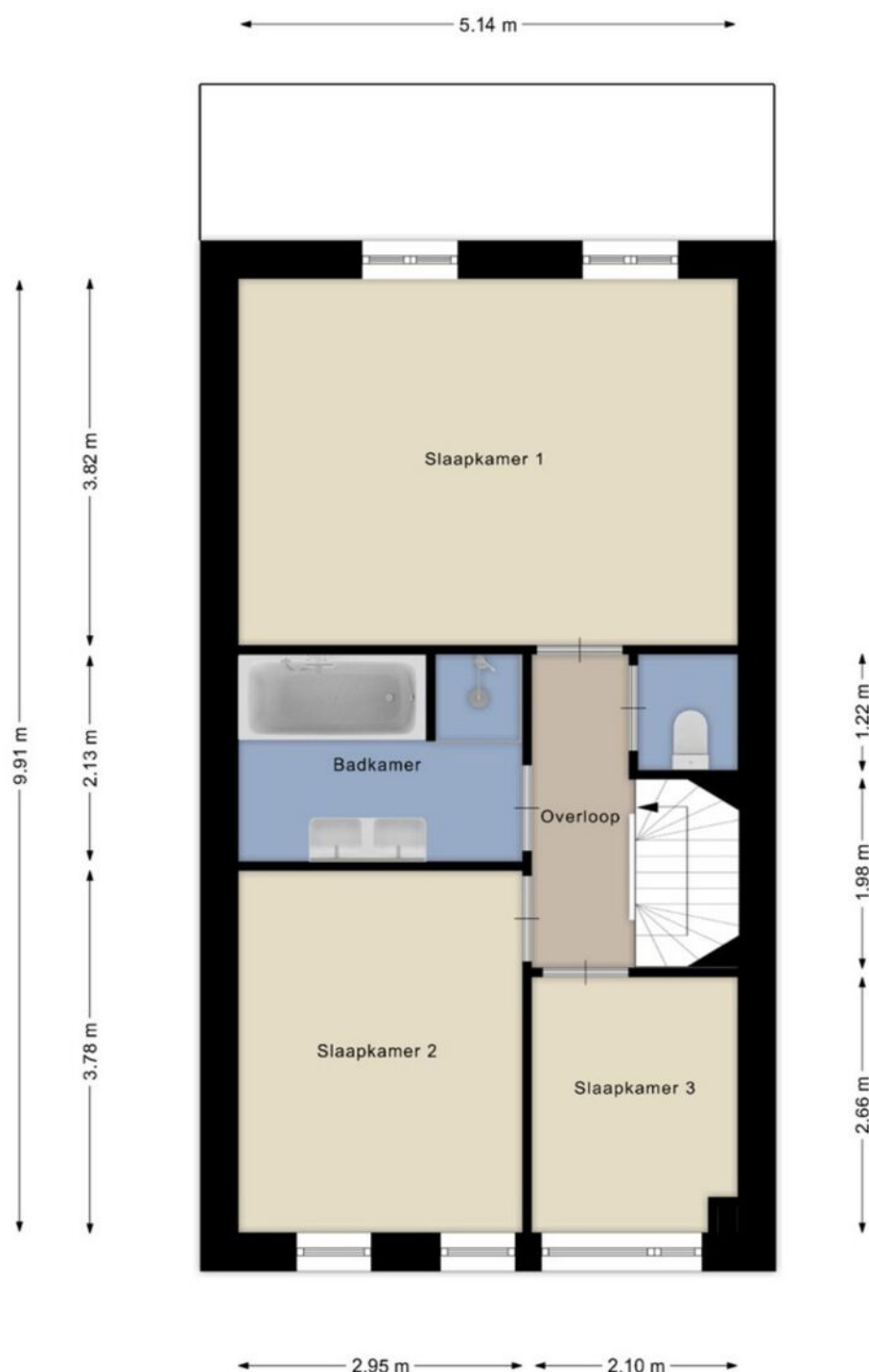
BEGANE GROND MET TUIN



Begane grond met tuin
Parcivalring 158, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping
Parcivalring 158, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING

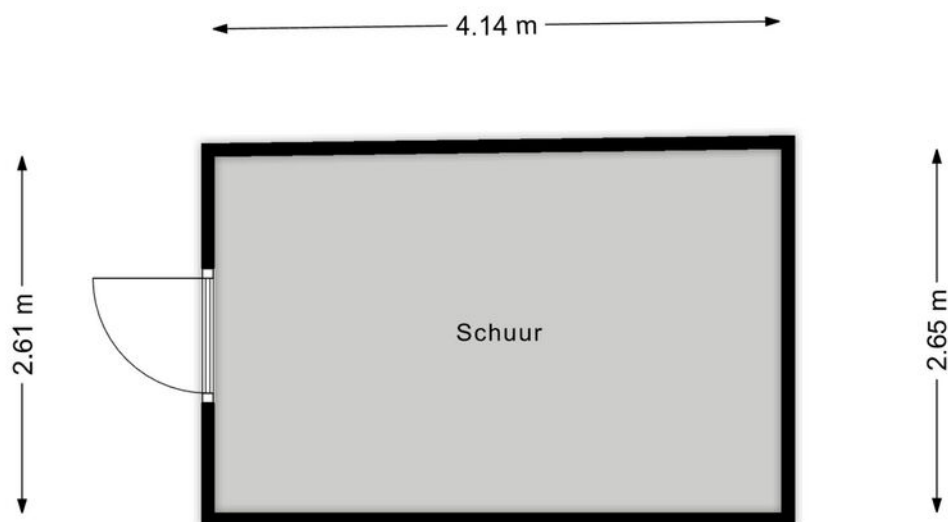


Tweede verdieping
Parcivalring 158, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

SCHUUR



Schuur
Parcivalring 158, '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			
- Stellingkast zolder berghok	X		
- PAX kast slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Rolluiken	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Wereldkaart slaapkamer			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Plankjes	X		
Woning - Sanitair/sauna			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Spiegels	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Overkapping	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Pallet lounge dakterras (excl. kussens)	X		

BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

Voorbehoud van financiering

Voor dat 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.

ONZE KLANTEN
GEVEN ONS EEN

9.3!



SCAN DE QR-CODE
EN LEES VERDER OP
ONZE WEBSITE!



LELIENHUYZE 9

Geschreven juni 2025

Viermakelaars is een zeer deskundige en professionele makelaar. Alle professionals leveren uitstekend werk; de makelaar, de fotograaf en niet te vergeten de back-office. Zeer aan te bevelen.

10

BORDESLAAN 159

Geschreven juni 2025

We hadden een heel fijn contact met makelaar Henk, vanaf het begin met intake gesprek voelde het al goed ! Regelt alles goed en professioneel en bleef ons ook adviseren ! Zijn bereikbaarheid was gewoon geweldig, maakt niet uit wanneer we elkaar appte ik kreeg altijd reactie ! Zelfs 's avonds en in de weekenden ! Daarnaast een compliment voor Yvette op kantoor, ook voor haar was niets teveel en altijd bereidt om mee te denken en te helpen.

10

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