

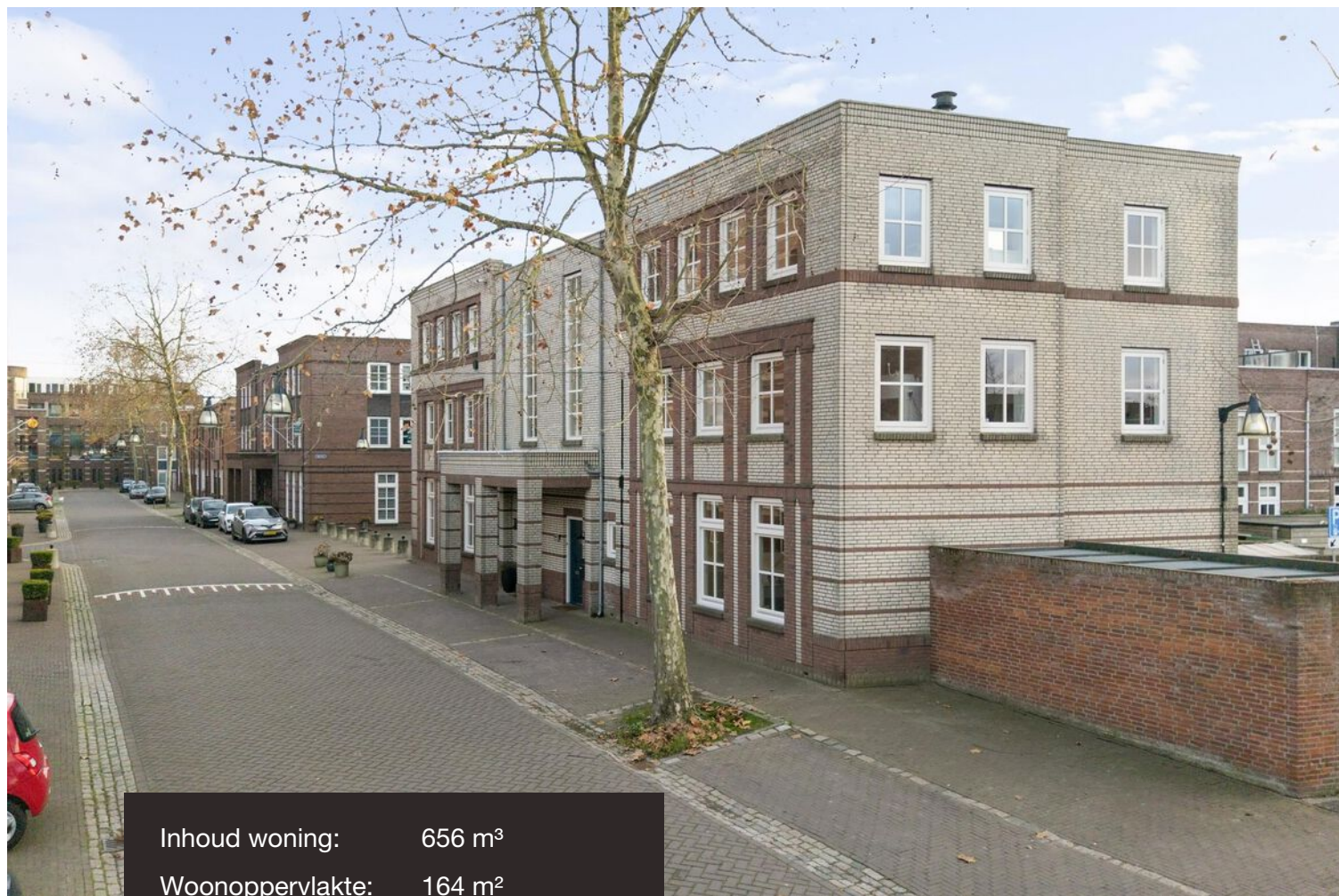


**ROYAAL EN LICHT HERENHUIS MET TUIN EN DAKTERRAS IN DE HAVERLEIJ
'S-HERTOGENBOSCH, PARCIVALRING 100**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 656 m³

Woonoppervlakte: 164 m²

Perceeloppervlakte: 124 m²

Bouwjaar: 2003

- ✓ Zonnige tuin met achterom en zonnig dakterras op het zuidwesten;
- ✓ Inpandige berging/bijkeuken;
- ✓ De keuken is vernieuwd in 2020;
- ✓ Volop parkeerruimte voor, naast en achter de woning.



WELKOM AAN DE PARCIVALRING 100 TE 'S-HERTOGENBOSCH!

Deze zeer ruime en lichte halfvrijstaande woning is een echt 'herenhuis' met drie volledige woonetages, een fijne tuin en een mooi dakterras. Op de begane grond is een fijne woonkamer met gashaard, een ruime keuken waarvan het meubel is vernieuwd in 2020 en een flinke bijkeuken annex berging waar de wasmachine en droger zijn opgesteld. De tuin op het zuidwesten is verrassend zonnig. Op de eerste etage zijn 3 slaapkamers, een inloopkast en een royale badkamer. De tweede etage is verrassend en multifunctioneel. Nu is het een werk- en speelruimte, maar er kunnen ook zeker twee slaapkamers gerealiseerd worden. Verder is er een groot dakterras, heerlijk op het zuidwesten. De berging op de tweede verdieping is ook voorzien van een wasmachineaansluiting. Er is volop parkeerruimte direct voor, opzij en achter het huis.

De woning is schitterend gelegen in de groene en rustige omgeving van De Haverleij, vlak bij de Maas en het Engelermeer. Hier woont u midden in de natuur, maar toch op korte afstand van alle voorzieningen en met een uitstekende bereikbaarheid. Binnen enkele minuten rijdt u naar de belangrijkste uitvalswegen, de A2 en de A59, en het nabijgelegen Vlijmen met een compleet aanbod aan winkels en voorzieningen. Met de auto bent u in slechts vijf tot tien minuten bij het station van 's-Hertogenbosch, het Jeroen Bosch Ziekenhuis, winkelcentrum De Helftheuvelpassage of het centrum van Vlijmen.



BEGANE GROND

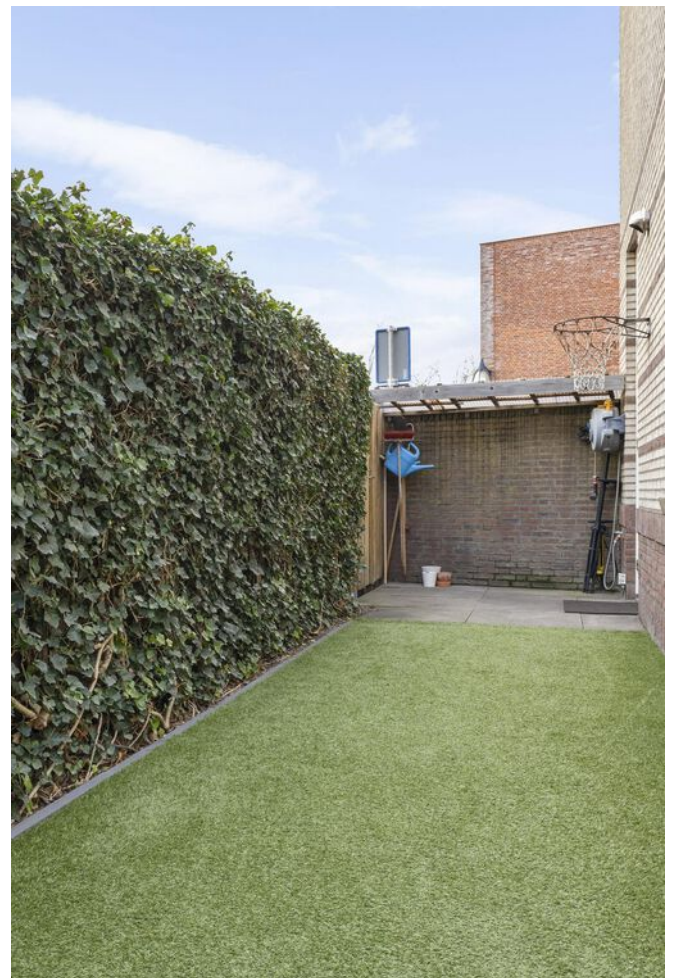
Na de binnenkomst via de overdekte voordeur, staat u in een royale hal met hoge vide: direct al een bijzondere ruimtelijke ervaring. In de hal zijn de complete meterkast, een moderne toiletruimte met vrij hangend wandcloset en fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping en de entree tot de woonkamer. Hoge raampartijen zorgen voor een ideale lichtinval, de parketvloer zorgt voor een warme uitstraling.

Aan de voorzijde van de woning kan men heerlijk zitten en zorgt de gashaard letterlijk voor (extra) warmte. Aan de tuinzijde ligt de woonkeuken, licht dankzij 4 grote raampartijen, modern, strak en compleet met onder andere een keramiek werkblad, vaatwasser, combi-oven, een fijne gaskookplaat, wasemkap, koelkast en een Quooker-kraan.









TUIN

De woonkamer en berging bieden beide toegang tot de L-vormige tuin, die ideaal op de zon gelegen is.

Een groot terras en een speelveld maken het een ideale familietuin.





EERSTE EN TWEEDE VERDIEPING

Eerste verdieping:

Het grote raam, de vide en de overloop maken de eerste verdieping zeer ruim en licht en geven een bijzonder karakter aan het huis. Vanuit de overloop zijn drie goed bemeten slaapkamers bereikbaar, waaronder een royale master bedroom met een ruime inloopkast. De ander twee kamers op deze etage zijn ook volwaardige slaapkamers. De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een dubbel wastafelmeubel met spiegelkast, een ligbad met douchegedeelte en een vrijhangend wandcloset.

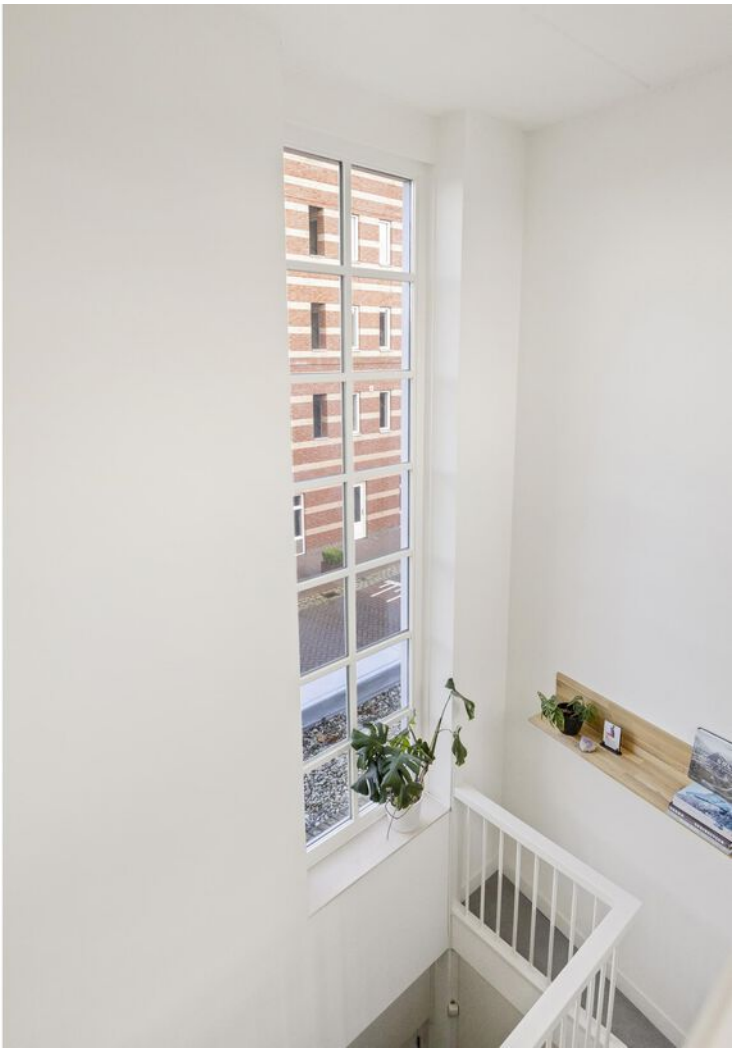
Tweede verdieping:

Ook de tweede verdieping is uniek: een royale, multifunctionele ruimte met pantry en een aparte cv-ruimte die tevens ruimte biedt voor extra berging. Deze verdieping is flexibel in te delen en is geschikt voor uiteenlopende doeleinden. Bovendien is er een zonnig dakterras, gunstig gelegen op het zuidwesten en met een prettig uitzicht over de tuinen en de binnenplaatsen van de Parcivalring en het Slot Haverleij.



















FIJN OM TE WETEN:

- Zonnige tuin met achterom en zonnig dakterras op het zuidwesten;
- Inpandige berging/bijkeuken;
- De keuken is vernieuwd in 2020;
- De (kunststof) dakbedekking is vernieuwd in 2023;
- Het buitenschilderwerk is van 2025
- Fraaie vides, multifunctionele tweede etage, ideaal voor hobby of werk;
- Energielabel A+, Remeha Avanta c.v. ketel uit 2019, 11 zonnepanelen uit 2023;
- Volop parkeerruimte voor, naast en achter de woning.





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 SLOT HAVERLEIJ



SCHITTEREND GELEGEN IN DE NATUUR

Slot Haverleij is met haar verschillende voorzieningen zoals een lagere school, kinderopvang en ruimtes voor zelfstandige ondernemers het centrale punt in het mooie plan De Haverleij. Op het centrale plein wordt jaarlijks een zomerfeest gehouden. Van buiten oogt Slot Haverleij als een robuuste façade; een massief en symmetrisch bouwwerk met op de hoeken kenmerkende torens en uitgevoerd in een mooie warme roodbruine baksteen.

Last but not least is het gezellige Bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch op slechts 10 minuten (auto) gelegen. In de nabije omgeving bevinden zich tevens natuurgebieden: Drunense duinen, Oisterwijkse vennen en plassen en aan de overzijde van de rivier De Bommelerwaard en de Betuwe.



PLATTEGROND

BEGANE GROND MET TUIN



Begane grond met tuin
Parcivalring 100, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BEGANE GROND



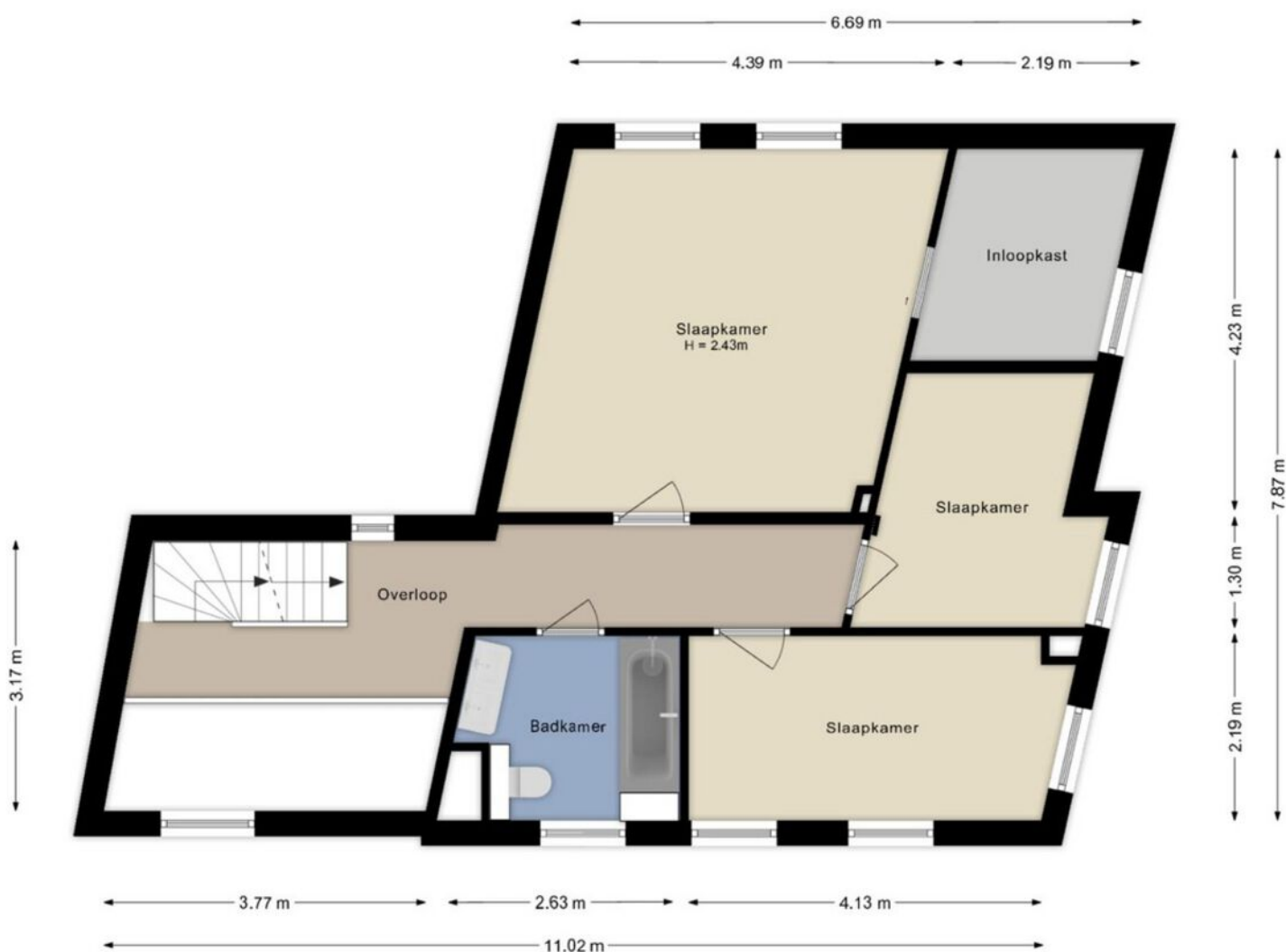
Begane grond

Parcivalring 100, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING



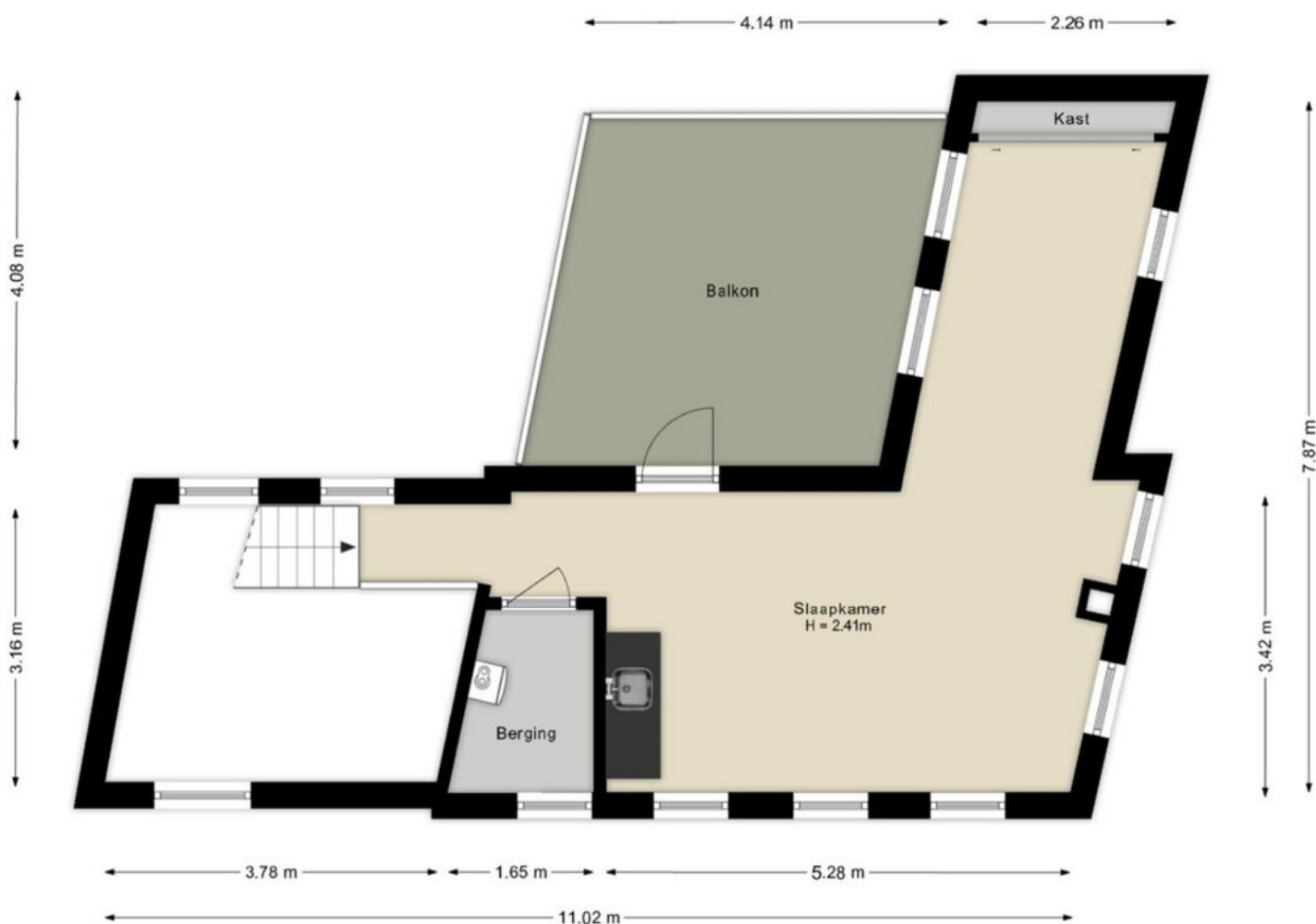
Eerste verdieping

Parcivalring 100, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping

Parcivalring 100, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

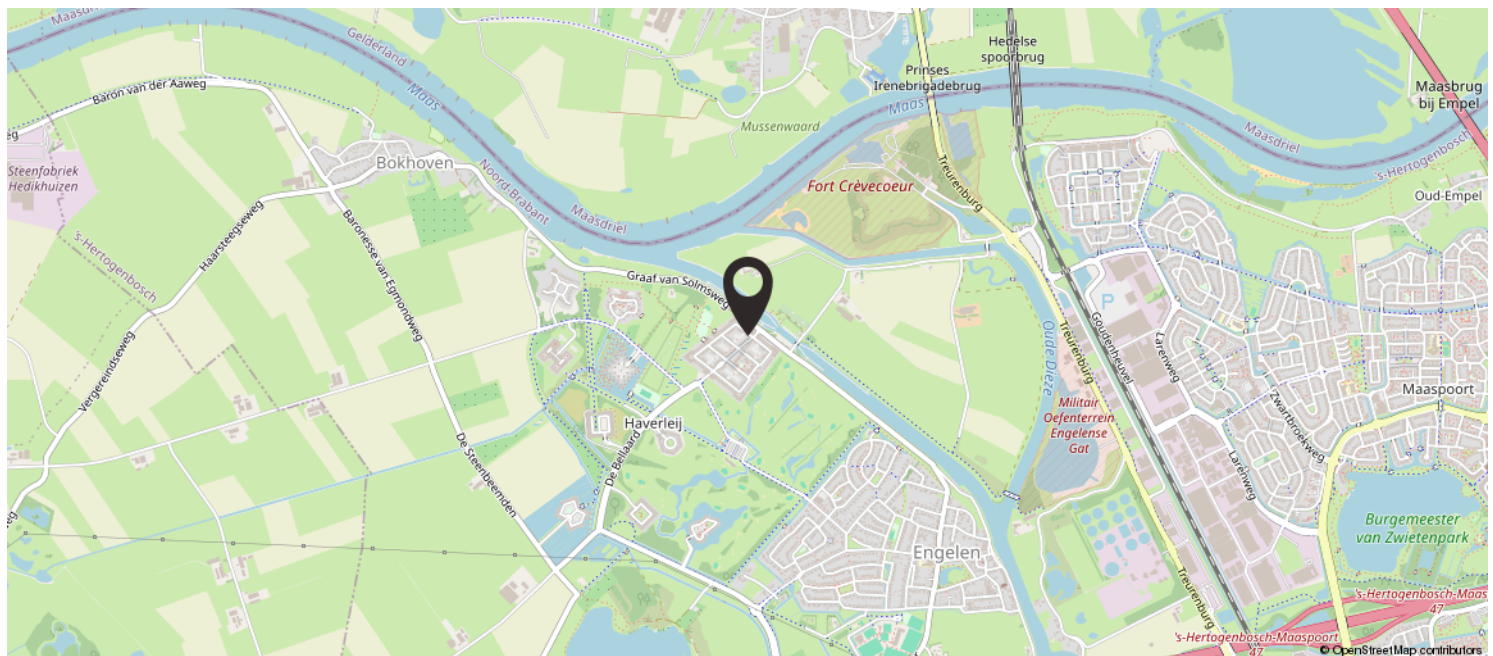
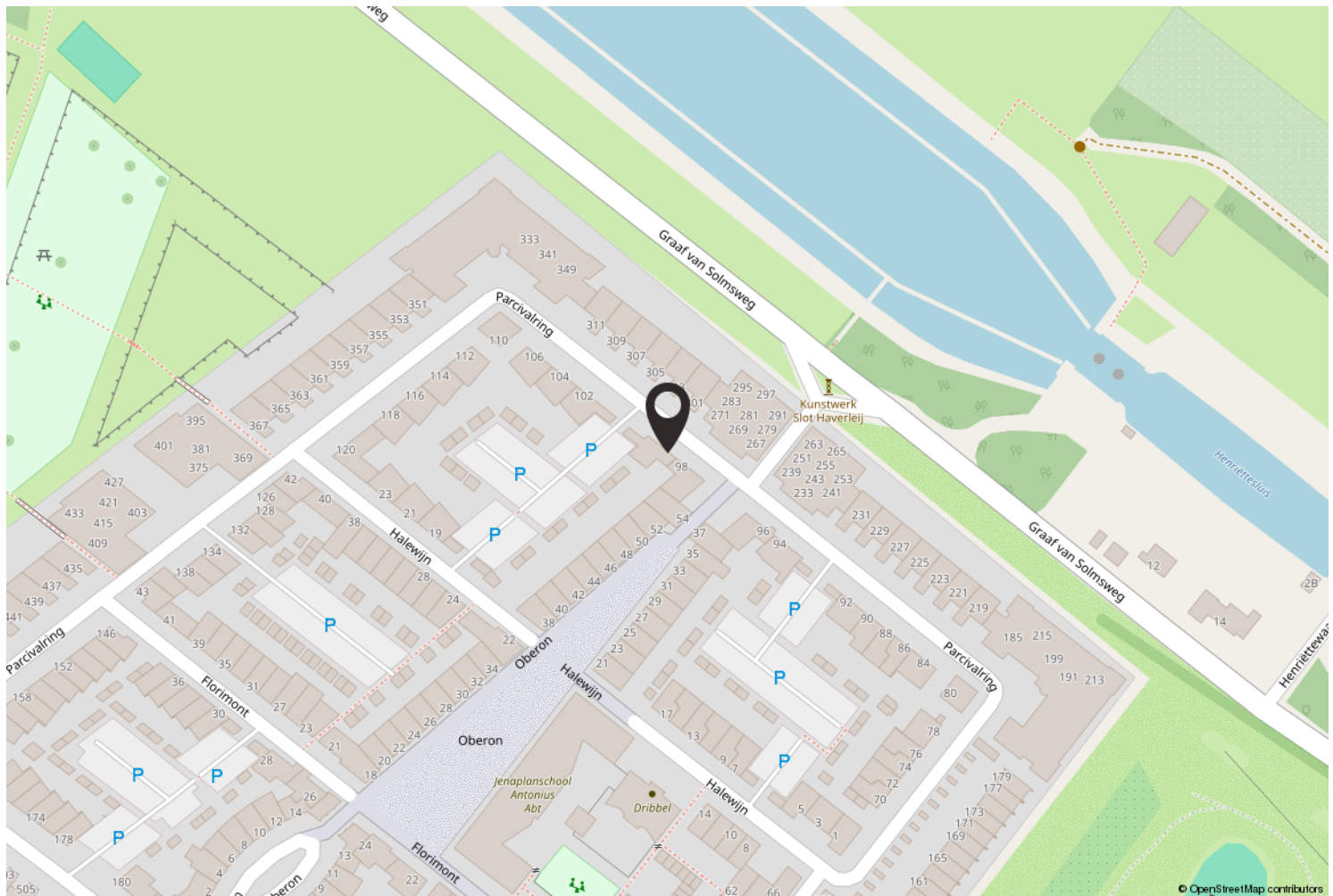
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Vierkante eettafel met twee banken			X
- Op maat gemaakte kasten rondom gashaard en in inloopkast slk	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- Vinyl eerste verdieping	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	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			
- ligbad	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Douchescherm	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Pergola	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

LOCATIE OP DE KAART



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.

ONZE KLANTEN
GEVEN ONS EEN

9.3!



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



ONDERWIJSBOULEVARD 174

Geschreven juni 2025

Wij zijn uitermate tevreden over Viermakelaars. Vanaf het eerste contact was er sprake van grote betrokkenheid van de makelaar. In het hele proces zijn wij steeds op de hoogte gehouden, geadviseerd en geraadpleegd. Wij zijn uitermate tevreden over de betrokkenheid, de voortvarendheid en de professionaliteit van de makelaar en het makelaarskantoor. Daarnaast verliep de communicatie uitermate goed, via whatsapp, mail en telefoon.

10

TWEEDE HERVENDREEF 45

Geschreven oktober 2025

Alle lof voor makelaarskantoor Viermakelaars. Er werd goed geluisterd naar onze wensen. Echte persoonlijke aandacht. Er werd alle tijd voor je genomen. Altijd gebeld/teruggebeld. Open visie. En de verkoop van ons huis is goed aangepakt. Super mooie brochure. Mede dankzij Viermakelaars hebben wij een mooi appartement gevonden.

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