

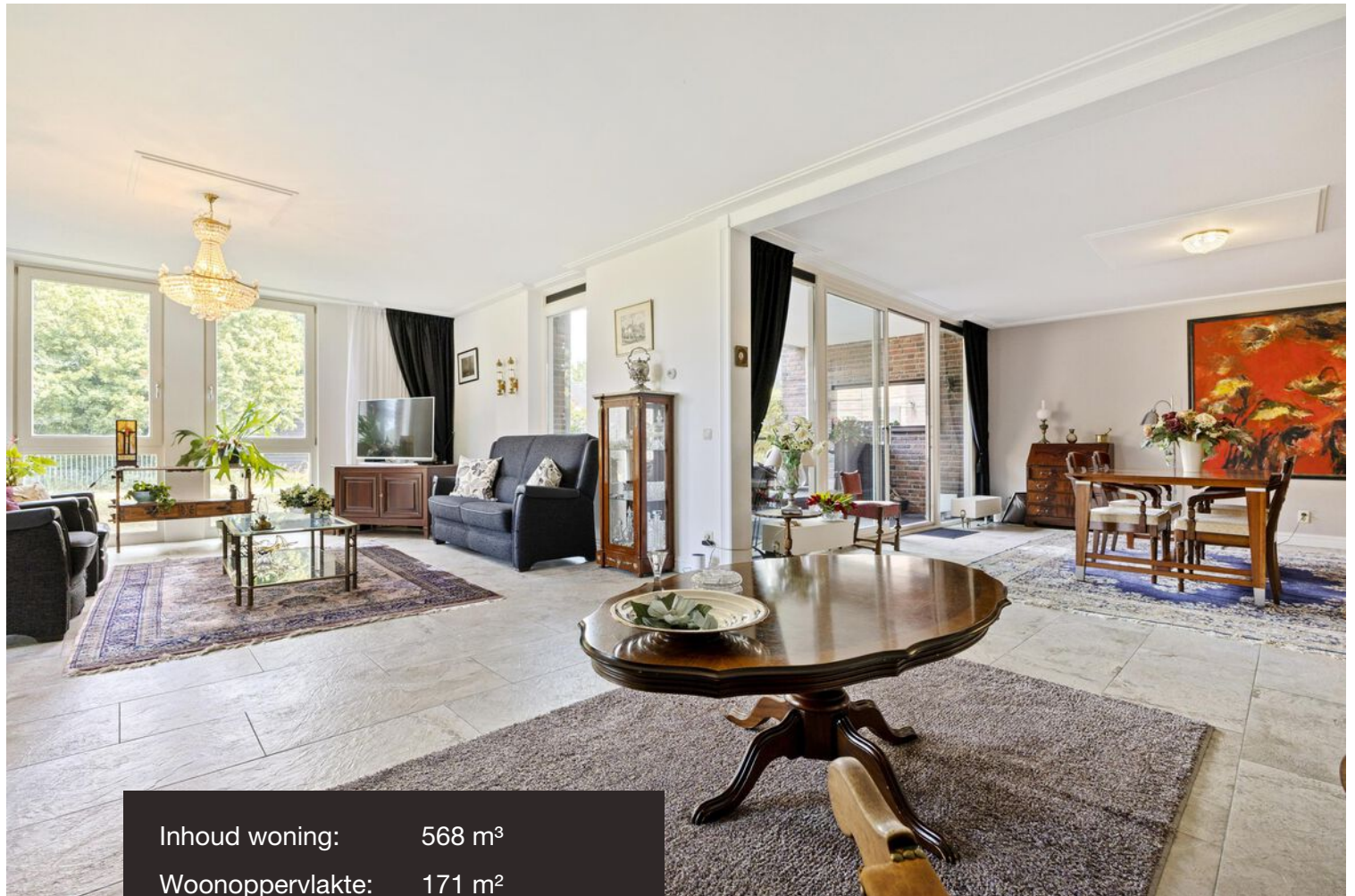


**RUIM APPARTEMENT MET DRIE SLAAPKAMERS**  
**'S-HERTOGENBOSCH, PARCIVALRING 193**

**viermakelaars**

Tel. 073 621 5656 | [www.viermakelaars.nl](http://www.viermakelaars.nl)

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 568 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte: 171 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 2005

- ✓ Prachtig uitzicht over groene omgeving;
- ✓ Goede isolatievoorzieningen;
- ✓ De bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren is € 277,56 per maand;
- ✓ Twee privé parkeerplaatsen in de parkeergarage;
- ✓ Extra ruim terras.



## EERSTE VERDIEPING

---

De ruime ontvangsthal en gang geven toegang tot alle ruimtes, om te beginnen de meterkast, toiletruimte en de woonkamer. De living van circa 65 m<sup>2</sup> voelt licht en ruim dankzij de grote raampartijen en de prettige hoekligging. De woonkamer is ingedeeld met een royale zithoek, een fijne eethoek en een open keuken in U-opstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de woonkamer stap je via een schuifpui het terras op. Dit grotere terras biedt genoeg ruimte. De huidige eigenaar heeft het terras iets verhoogd waardoor het ook zittend de perfecte plek is om te genieten van het weidse uitzicht over de natuur en het water.

Vanuit het zitgedeelte van de woonkamer is er door de kamerhoge raampartijen ruim uitzicht over het groen en de dijk.

Aan de woonkamer ligt een mooie keukenruimte, met daarin een uitgebreid keukenmeubel in U-vorm. De keuken is compleet met veel werkruimte, bergruimte in onder- en bovenkasten en lades en alle nodige inbouw apparatuur.













## VERDERE INDELING

Het appartement beschikt verder over drie, echt grote slaapkamers: twee met uitzicht richting het Slot, één met uitzicht naar buiten richting de dijk. De badkamer is volledig ingericht met een ligbad, douche, wastafelmeubel en vrij hangend wandcloset. De wanden zijn door een vorige eigenaar enthousiast afgewerkt.

Naast de badkamer is een in pandige berging waarin de aansluitingen voor de wasapparatuur zijn en ook de opstelplaats van de cv-ketel is.









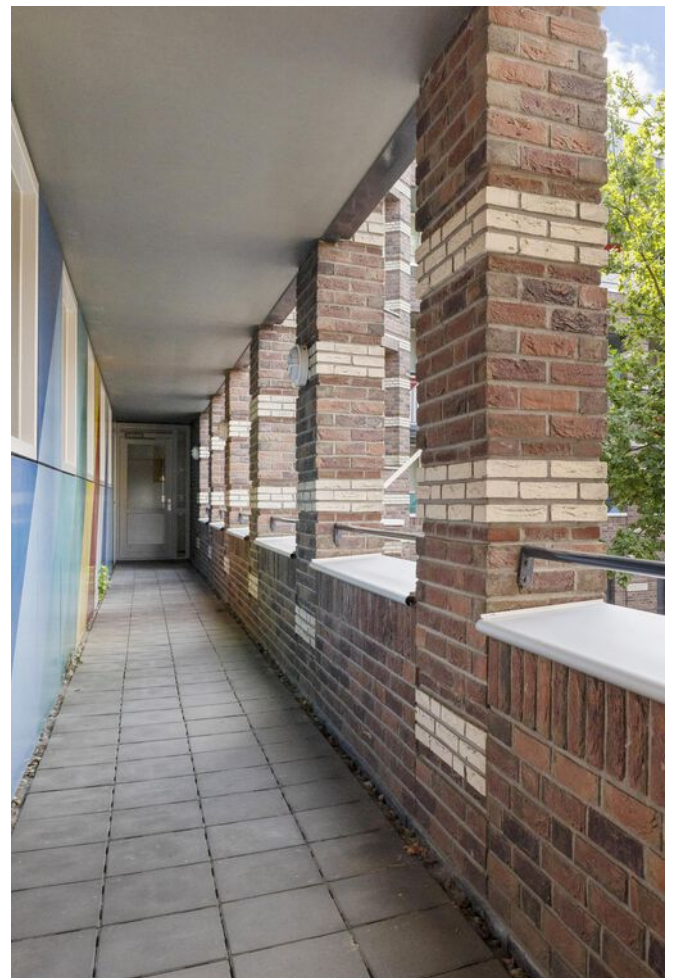


Huidige situatie



Impressie





## BEGANE GROND - CENTRALE ENTREE

Het complex heeft een verzorgde centrale entree met brievenbussen, bellentableau en videofoon. Via de lift of trap bereikt u het appartement op de eerste verdieping.



## FIJN OM TE WETEN:

---

- Appartement met drie grote slaapkamers;
- Twee privé parkeerplaatsen in de parkeergarage (met automatische toegangsdeur);
- Privé berging in de parkeerkelder;
- Riante living van circa 65 m<sup>2</sup>;
- Extra ruim terras met prachtig uitzicht;
- Goede isolatievoorzieningen;
- Toplocatie in de natuur;
- Het buitenschilderwerk van het gehele complex wordt uitgevoerd in het voorjaar van 2026;
- In de zomer van 2026 wordt er in de parkeergarage een ringleiding aangelegd, zodat er laadpalen bij de parkeerplaatsen aangebracht kunnen worden;
- Actieve en gezonde Vereniging van Eigenaren: bijdrage nu € 277,56 (in 2026 € 295,19).

Kortom: een royaal appartement met drie slaapkamers, een groter terras én een schitterende ligging - een unieke kans om riant te wonen in Slot Haverleij!



Zoekt u net wat groter en ruimer? Dan is dit een ideaal, royaal en sfeervolle appartement. Op deze mooie hoek in 'Slot Haverleij' vindt u een zeer compleet appartement met een echt grote living, maar liefst drie flinke slaapkamers, een extra ruim terras en ook twee parkeerplaatsen en een ruime berging in de parkeergarage. En dat alles met (vanuit huis) een prachtig uitzicht op de omliggende natuur, het water van de Sluis van Engelen en – iets verderop – de Maas. Een heerlijke plek om te wonen, met volop ruimte, comfort en rust!

#### Toplocatie in de natuur

Je woont hier midden in het groen, aan de rand van het uitgestrekte buitengebied, en bij het blauw van het Henriëttekanaal en de Maas, waar Sinterklaas nog met de boot aankomt. Slot Haverleij staat bekend om zijn veilige en sociale woonomgeving, waar je uiterst rustig woont, kinderen vrij kunnen spelen en ouderen elkaar ontmoeten, bijvoorbeeld in 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 A-59 en A-2 liggen op enkele auto minuten. Het centrum van 's-Hertogenbosch en het ziekenhuis zijn met de auto in 10 minuten bereikbaar.





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.



# PLATTEGROND

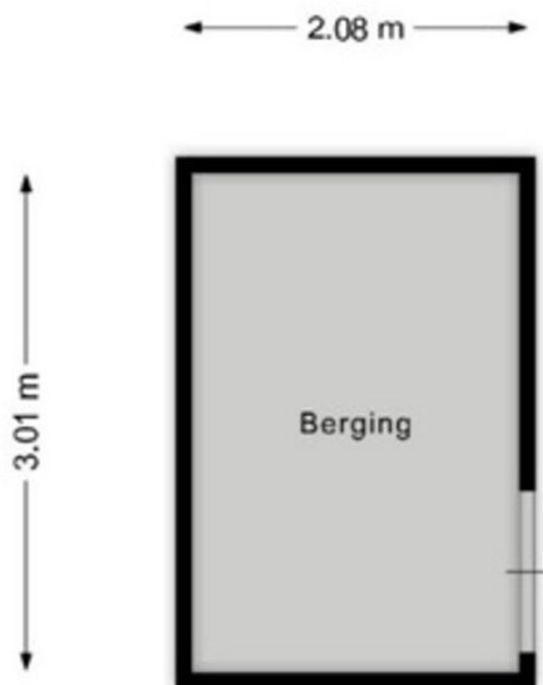
## APPARTEMENT



Appartement  
Parcivalring 193, 's-Hertogenbosch  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND

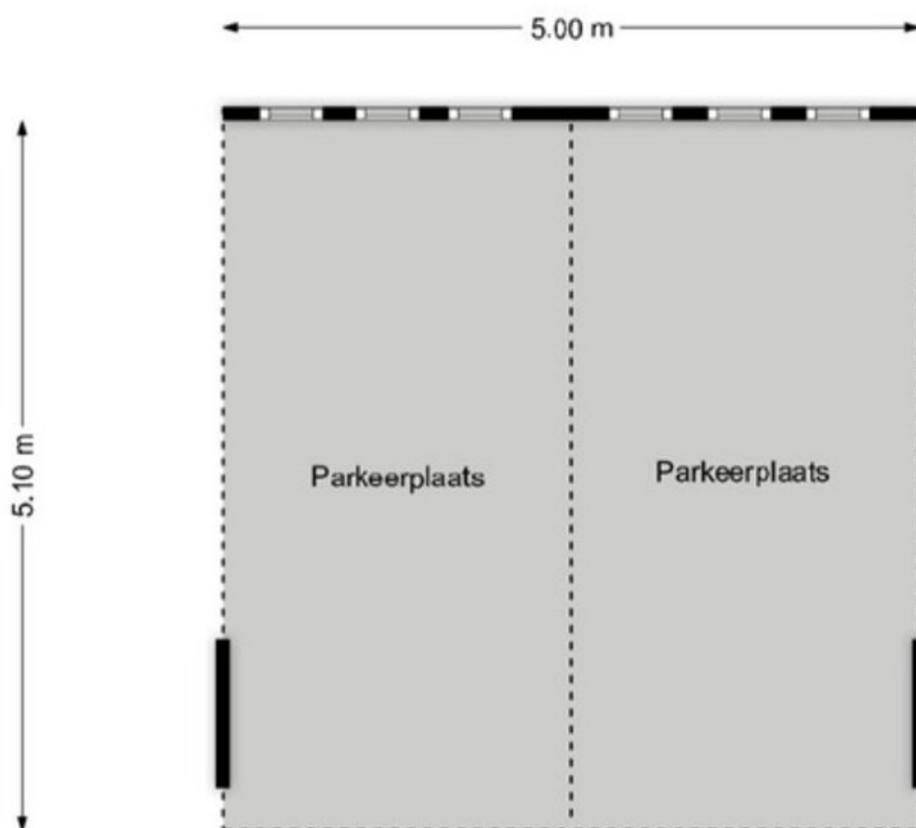
## BERGING



**Berging**  
**Parcivalring 193, 's-Hertogenbosch**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# PLATTEGROND PARKEERPLAATS



## Parkeerplaatsen Parcivalring 193, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# LIJST VAN ZAKEN

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur                       |               |          |              |
| Radiatorafwerking                        | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| - Lamp gang                              | X             |          |              |
| - Lamp badkamer                          | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - vitrages                               |               |          | X            |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| - Donkere gordijnen                      | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Woning - Keuken                          |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vriezer                                | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | 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             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                 | X             |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - wastafel                                                  | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                            | X             |          |              |
| - planchet                                                  | X             |          |              |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                               | X             |          |              |
| Rookmelders                                                 | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                           | X             |          |              |
| Spiegels balkon                                             | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                              |               |          |              |
| - CV-installatie                                            | X             |          |              |
| Tuin - Inrichting                                           |               |          |              |
| Balkon "opbouw"                                             | X             |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                           | 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.

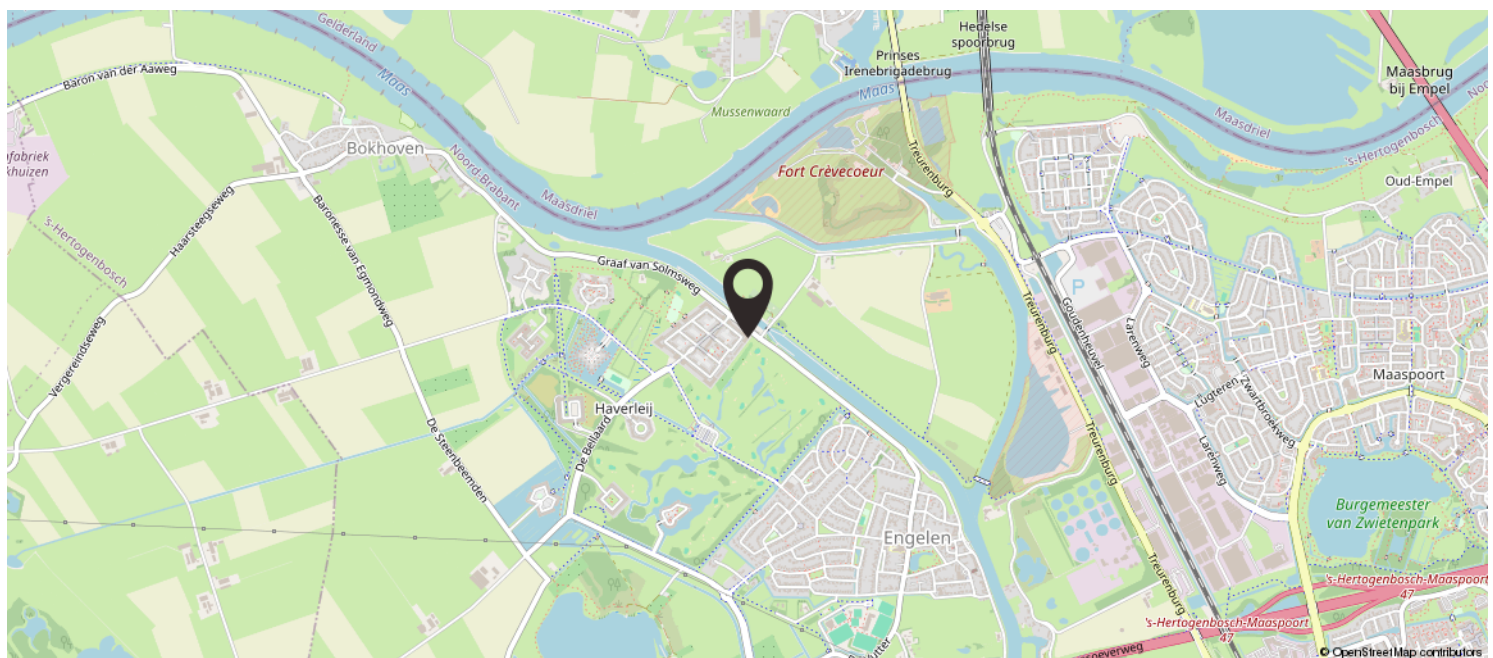
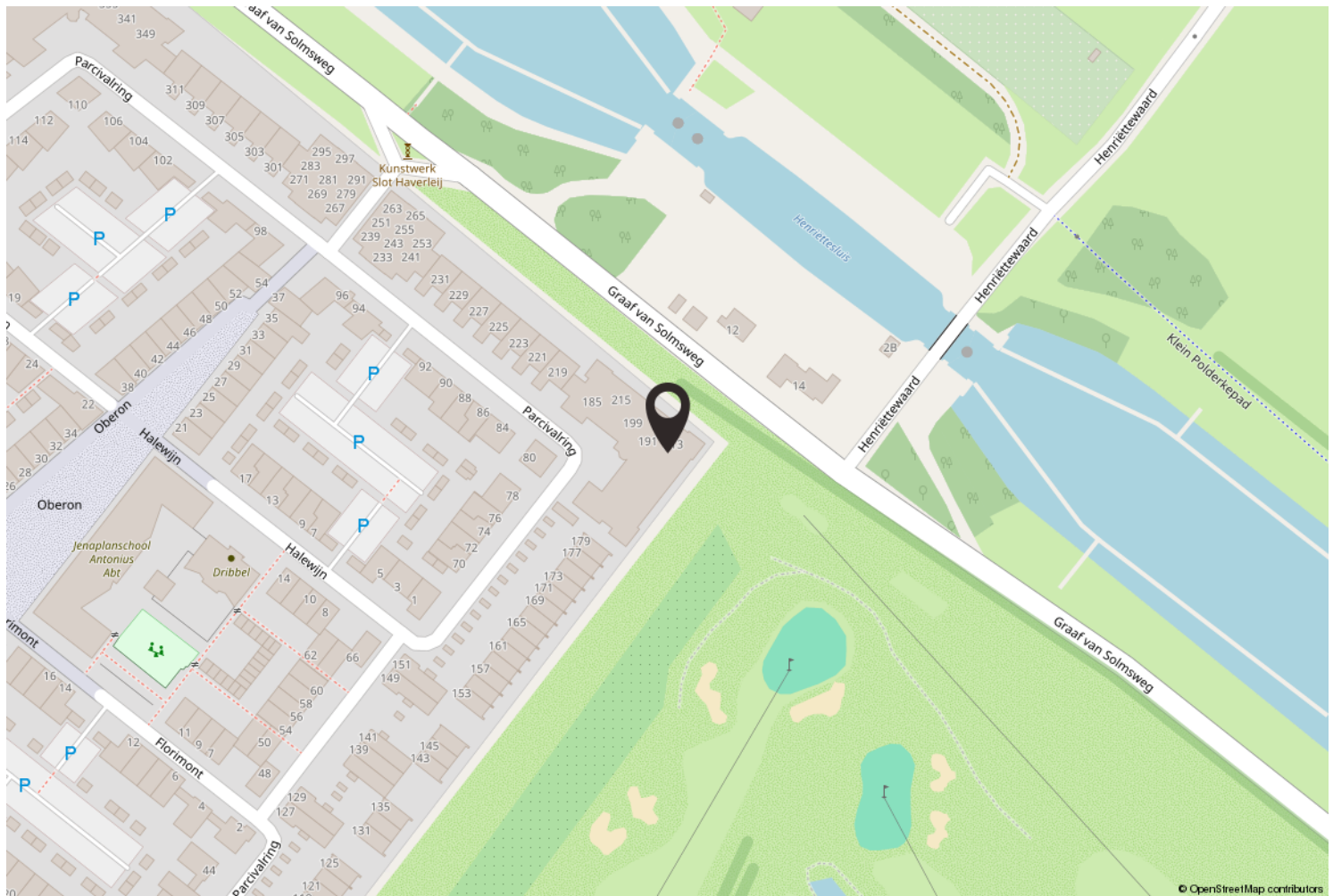
## Algemeen

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.

# LOCATIE OP DE KAART





## 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!



## 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

# AANKOOPBEGELEIDING

## Heeft een NVM aankoopmakelaar nou echt zin?

Een vraag die zeer regelmatig wordt gesteld aan de medewerkers van ons kantoor.

Of u nu veel, weinig of geen ervaring heeft op de woningmarkt, een aankoopmakelaar aan uw zijde heeft altijd zin.

## Waarom een aankoopmakelaar:

Uw eigen aankoopmakelaar van Viermakelaars kent de woningmarkt en de regio van A tot Z en is beter, vaak ook sneller, op de hoogte van het mooiste aanbod.

Hij zoekt niet zomaar, neen, hij zoekt gericht naar een woning die aansluit bij uw specifieke woonwensen cq eisen. Tevens heeft de makelaar die u helpt bij uw zoektocht de beste interactie met de verkopend makelaar. Onafhankelijk berekend hij voor u de juiste marktwaarde. Om u te behoeden voor misstappen bekijkt onze makelaar het aan te kopen object niet door een té roze bril. Hij bekijkt het, zoals het hoort, zeer realistisch en uitermate objectief. Samen met u bepaalt hij de te volgen aankoopstrategie. Namens u onderhandelt hij met de verkoper of diens makelaar om tot de juiste en beste prijs te komen.

Een makelaar voor de aankoop van uw woning heeft dus écht zin.

## DE STAPPEN BIJ AANKOOP

---

- Vaststellen van uw woonwensen
- Invoeren in ons gratis zoekerssysteem
- U ontvangt het woningaanbod via e-mail
- Bezichtiging van door u geselecteerde woning(en)
- Verzorgen van een bouwkundig rapport (optioneel)
- Voeren van de onderhandelingen
- Controle van de koopovereenkomst
- Eindinspectie van uw huis en controle van de transportakte

# viermakelaars



Walter Breedveldplein 2  
5231 ME 's-Hertogenbosch

073-6215656  
[info@viermakelaars.nl](mailto:info@viermakelaars.nl)  
[www.viermakelaars.nl](http://www.viermakelaars.nl)



Kerkstraat 5  
5261 CP Vught

073-6110077  
[vught@viermakelaars.nl](mailto:vught@viermakelaars.nl)  
[www.viermakelaars.nl](http://www.viermakelaars.nl)