

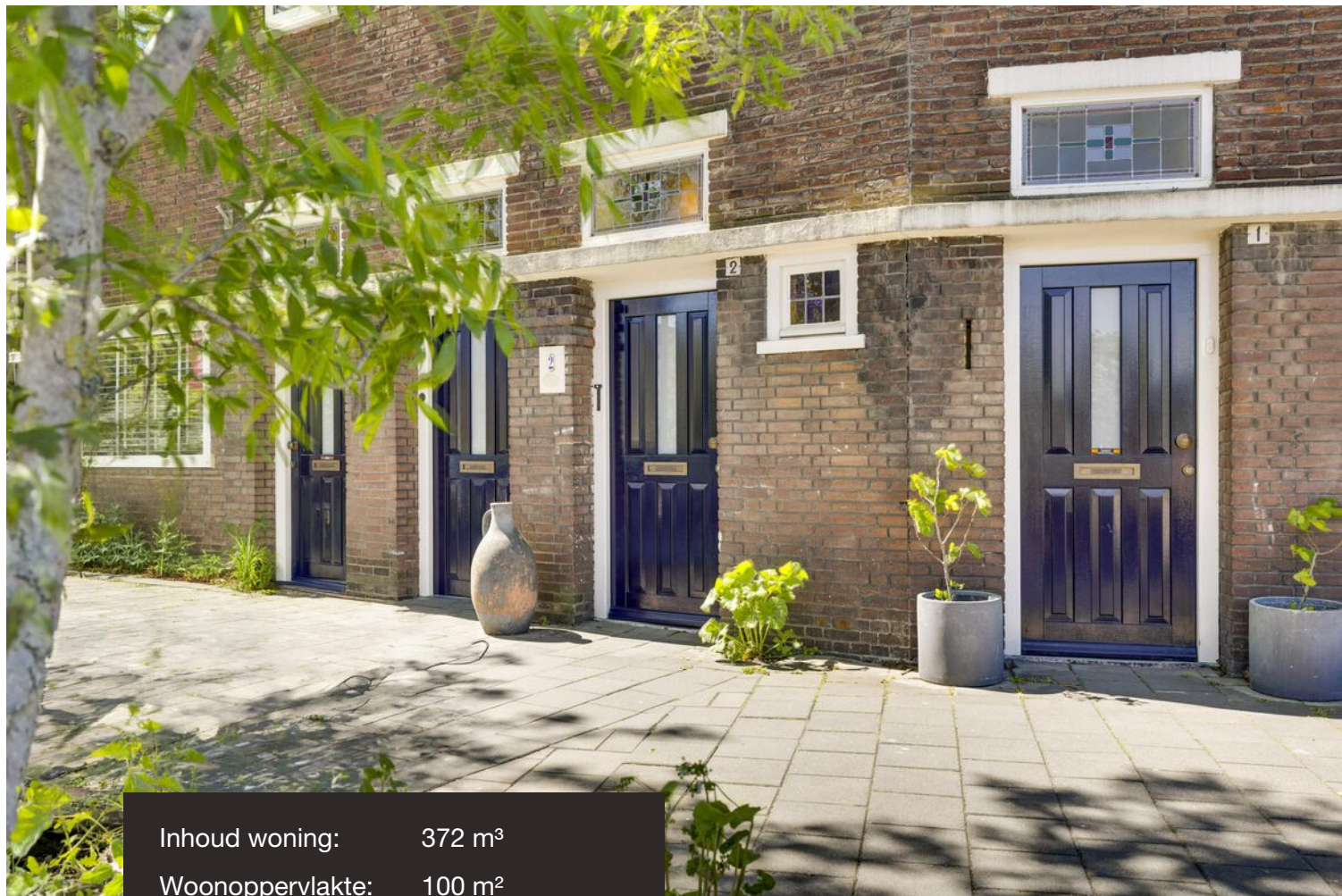


**STIJLVOL WONEN IN EEN UNIEK JAREN '30 COMPLEX NABIJ HET CENTRUM
'S-HERTOGENBOSCH, PARALLELWEG 2**

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning:	372 m ³
Woonoppervlakte:	100 m ²
Bouwjaar:	1930
Bijdrage V.v.E p.m.	€ 100,-

- ✓ 3 slaapkamers en 2 badkamers;
- ✓ Groot dakterras en langgerekt balkon;
- ✓ Flexibele indeling, geschikt voor werken aan huis;
- ✓ Grotendeels voorzien van isolerende beglazing.



WELKOM AAN DE PARALLELWEG 2 TE 'S-HERTOGENBOSCH

Op een van de meest karaktervolle en sterk in ontwikkeling zijnde locaties van 's-Hertogenbosch bevindt zich deze verrassend ruime stadswoning met meerdere woonlagen, een speelse indeling en een uitzonderlijke hoeveelheid leefruimte. De woning ligt in het geliefde gebied rondom de Parallelweg, op korte afstand van de Brabanthallen, de Tramkade en de Verkadefabriek, tegenover het toekomstige EKP terrein, een hotspot in wording waar cultuur, creativiteit en stedelijke vernieuwing samenkomen. Het Centraal Station en de historische Bossche binnenstad zijn binnen enkele minuten bereikbaar, wat deze locatie bij uitstek geschikt maakt voor liefhebbers van urban living.

Deze woning combineert de charme van een jaren '30-omgeving met hedendaags wooncomfort en een zeer flexibele indeling, waardoor de woning voldoet aan uiteenlopende woonwensen. De indeling biedt volop mogelijkheden, zoals een kantoor aan huis, praktijkruimte, co-living of een gastenverblijf. Daarnaast vindt u hier een eigen entree, 2 woonkamers, 3 slaapkamers, 2 badkamers, 2 toiletruimtes en 2 bijzondere buitenruimtes. Het gebied rondom de Tramkade en de Verkadefabriek is al zeer geliefd als woongebied, met horeca, cultuur en creatieve functies in de directe nabijheid.





ENTREE EN EERSTE VERDIEPING

Entree:

Via de eigen entree op de begane grond komt u binnen in de hal met meterkast, garderoberuimte en een royale trapopgang. Onder de trap bevindt zich een praktische bergruimte.

Eerste verdieping:

Op de karakteristieke eerste verdieping geniet je van heel veel ruimte en licht. De ruime overloop biedt toegang tot diverse vertrekken. Aan de linkerkant ligt een hal met de opstelling van de cv-installatie en daaraan gekoppeld een separate toiletruimte.

Vanuit de overloop bereikt u de royale en lichte woonkamer. De voormalige haard is hier netjes dichtgezet, waardoor een strak en rustig woonbeeld is ontstaan. Dankzij de grote raampartijen voelt de ruimte licht en open aan. Vanuit de woonkamer zijn twee ruime slaapkamers bereikbaar. Beide kamers zijn goed van formaat en groot genoeg voor het plaatsen van een tweepersoonsbed. Eén van de kamers is momenteel in gebruik als werk-/studiokamer. De tweede slaapkamer beschikt over een badkamer en suite met douche, wastafelmeubel en aansluitingen voor de wasmachine, wat deze verdieping compleet maakt.

Desgewenst kan men de hoofd-woonkamer ook op de tweede verdieping realiseren.









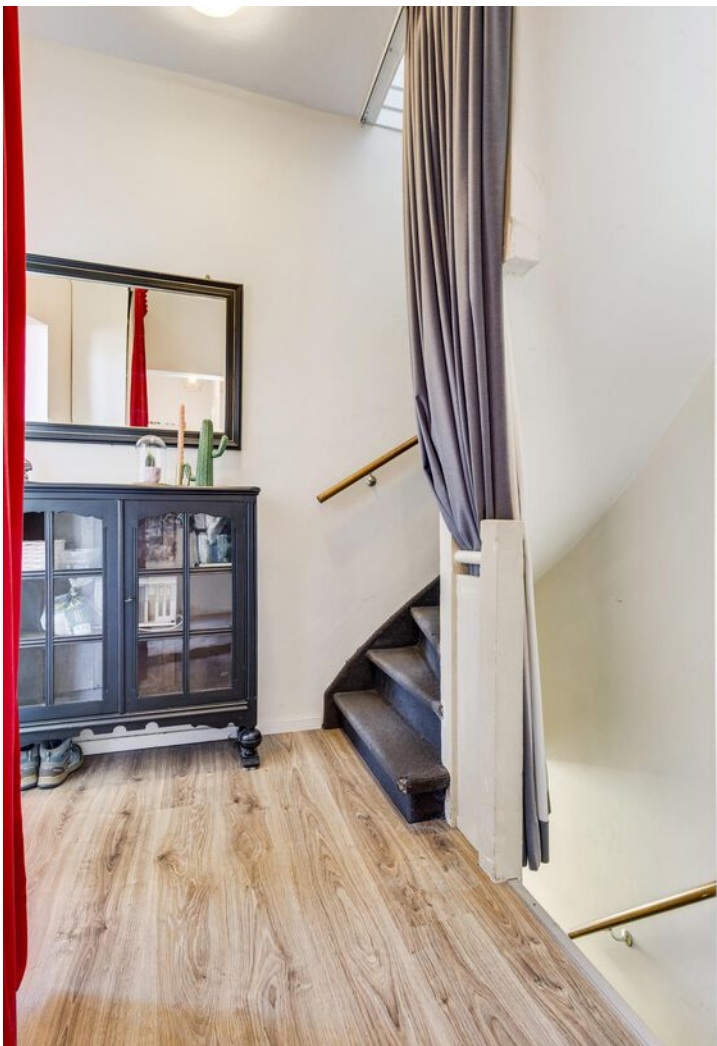


TWEEDE VERDIEPING

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping, waar de woning nog meer van zijn bijzondere karakter zien: feitelijk kom je direct in de (tweede) woonkamer met open keuken. Heerlijk licht, dankzij de grote raampartijen.

De open keuken is functioneel ingericht en voorzien van een keukenmeubel in hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, oven, gaskookplaat met Hotpoint afzuigkap (2020), spoelbak onder het raam (met uitzicht), Siemens vaatwasser (2020) en bergruimte in onderkasten en een lade. De keuken en living genieten van veel lichtinval en geven een open, ruimtelijk gevoel. Aan de living ligt tevens een derde, flinke slaapkamer, met aansluitend ook weer een badkamer, de tweede in dit huis, maar dan (veel) groter. De badkamer is voorzien van een douche, wastafelmeubel en aansluitingen voor witgoed en twee flinke ramen voor licht en ventilatie.

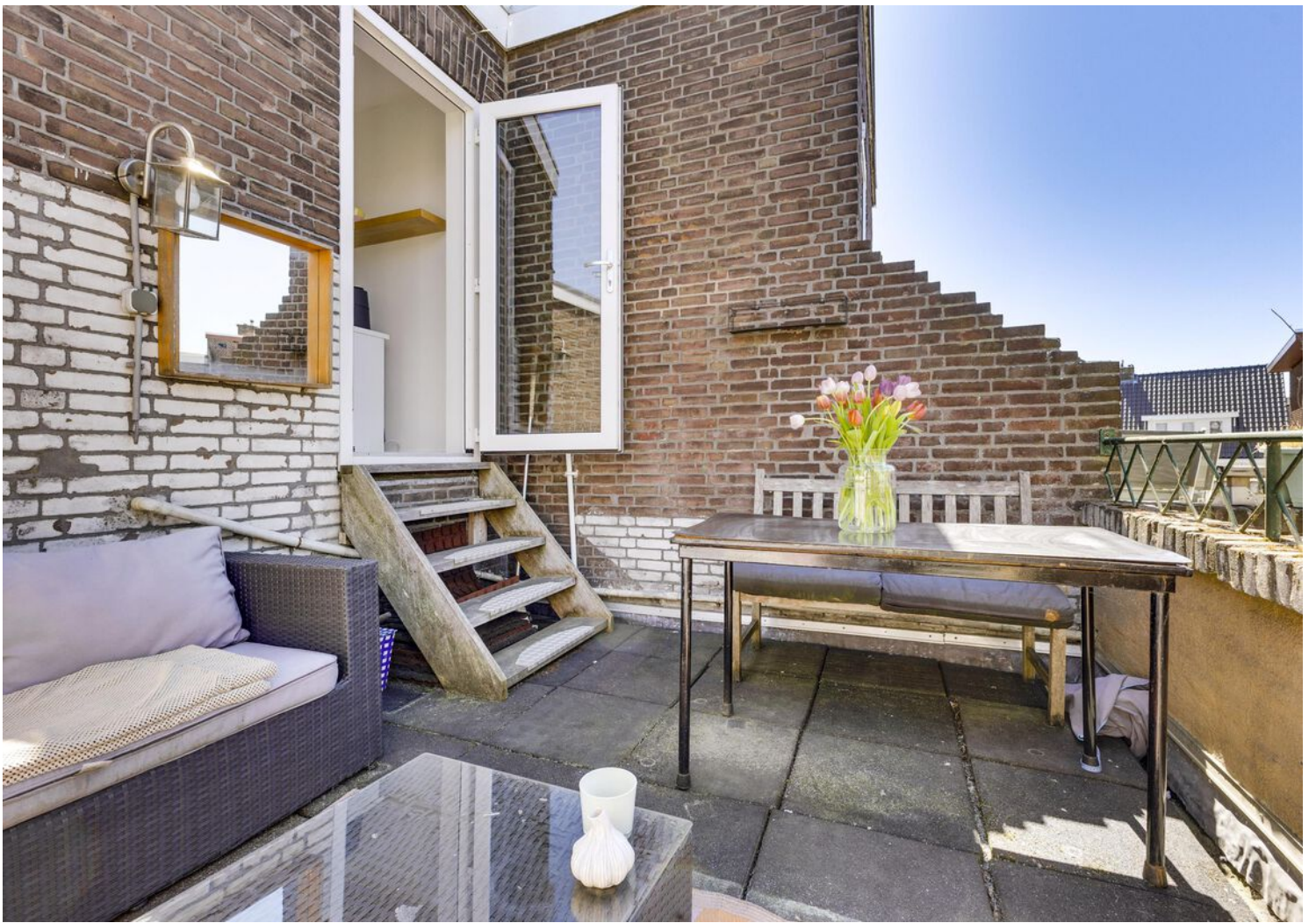
Heel bijzonder: deuren vanuit de living en de slaapkamer geven toegang tot een smal, maar lang balkon, dat zich rond de volledige voorzijde van de woning uitstrekt. Een heerlijke plek om van 'buiten' te genieten. Aan de open keuken ligt ook nog een hal met toegang tot de tweede separate toiletruimte, een bergkast en doorloop naar het royale dakterras. Dit dakterras biedt een fijne buitenruimte van meer dan 12 m², op het westen: ruimte dus voor zowel een loungehoek als eettafel. Midden in de stad maar toch met behoorlijk veel privacy.













BIJZONDERHEDEN:

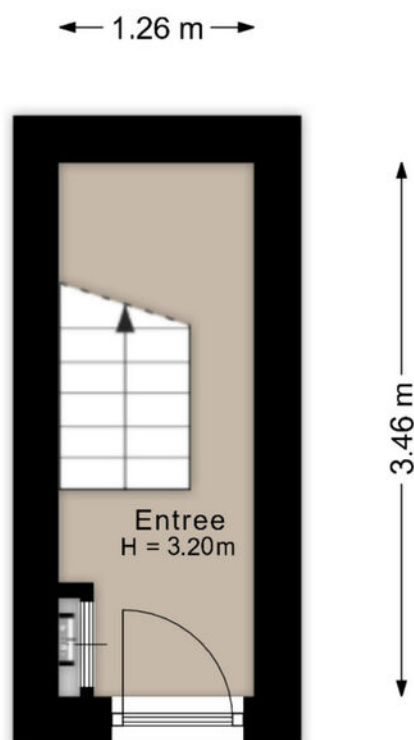
- 3 Slaapkamers en 2 badkamers;
- Woonkamer op de eerste verdieping met veel lichtinval;
- Groot dakterras en langgerekt balkon;
- Flexibele indeling, geschikt voor werken aan huis;
- HR-combiketel (Nefit Proline NxT, 2024), recent professioneel onderhouden;
- Grotendeels voorzien van isolerende beglazing;
- Gelegen in een karakteristiek jaren '30-complex;
- Toplocatie nabij Brabanthallen, Tramkade, Verkadefabriek. EKP-terrein en centrum, met het bruisende centrum van NS-station op loopafstand, terwijl je thuis geniet van je eigen rustige stadsoase.



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.

PLATTEGROND

BEGANE GROND



Begane grond Parallelweg 2, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping
Parallelweg 2, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
Parallelweg 2, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

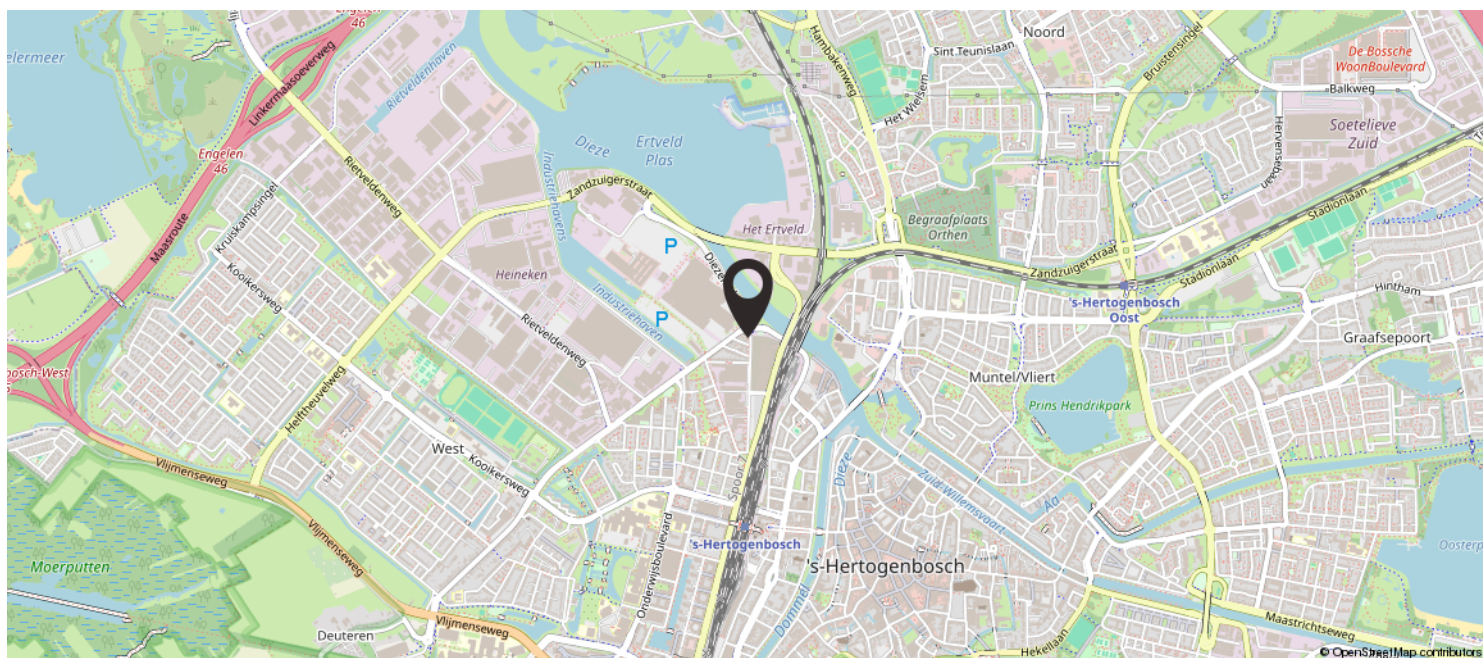
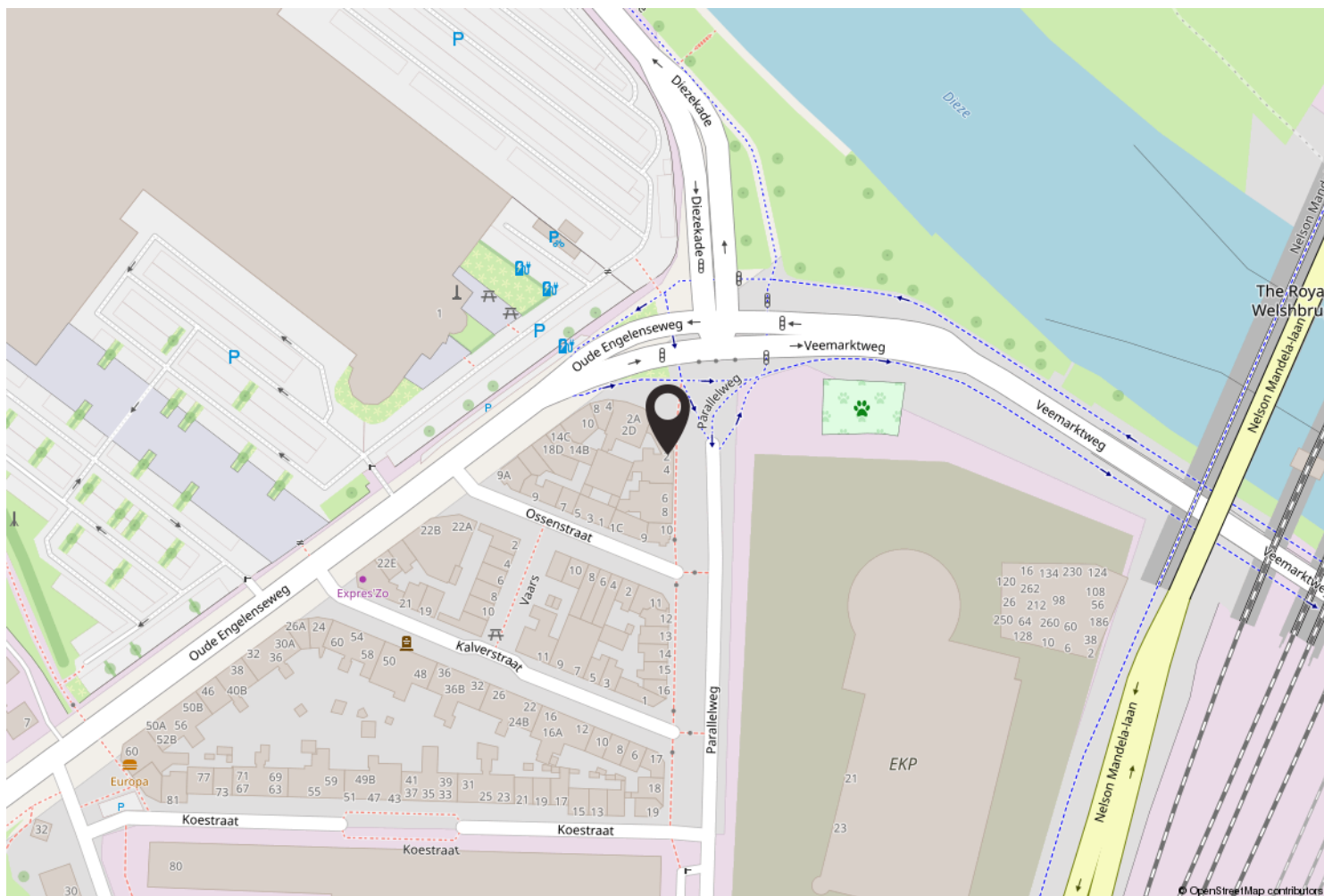
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Keuken Linoleum	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Alles wat in huis is ten tijde van de bezichtiging	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	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 inkomen, 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

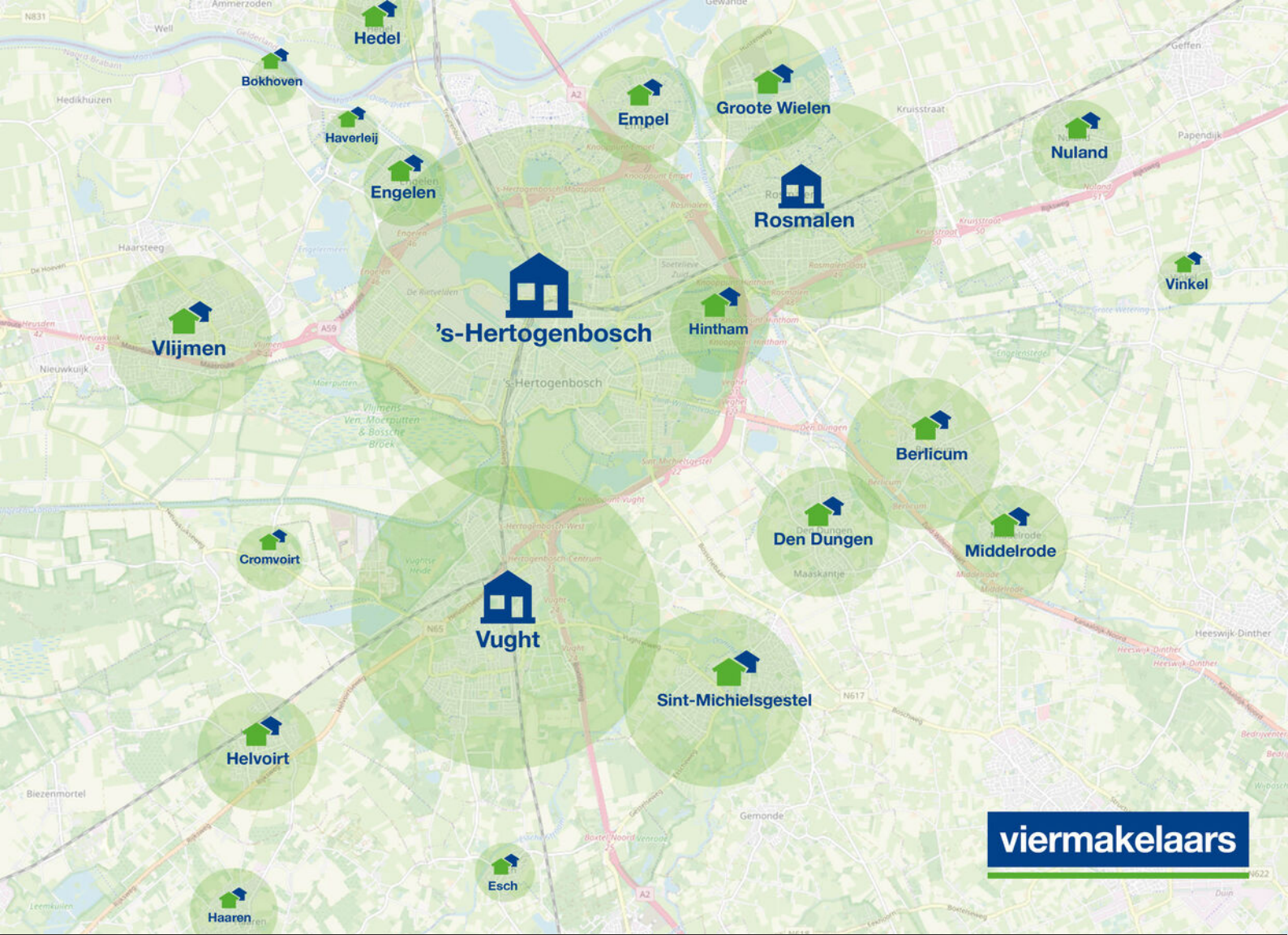
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen,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



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!



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

