

Raadhuys  
Makelaars



Parcivalring 70

's-Hertogenbosch  
€ 515.000 k.k.



raadhuysmakelaars.nl





# RUIME EINDWONING MET ZONNIGE TUIN OP HET NOORDWESTEN!

In slot Haverleij gelegen, ruime eindwoning met 3 slaapkamers, open zolderverdieping en een zonnige achtertuin (NW)!

Deze goed onderhouden woning is rustig gelegen in de binnenring van slot Haverleij in de directe omgeving met veel groen. Een mooie combinatie van ruim wonen en een prachtige natuur! De woning beschikt op de begane grond over een lichte woonkamer aan de voorzijde en een woonkeuken met bar aan de achterzijde met schuifpui naar de achtertuin. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, een royale badkamer en een separaat toilet. De tweede verdieping is nog vrij in te delen met een mogelijkheid voor een vierde slaapkamer. Hier bevinden zich de witgoedaansluitingen en de hybride warmtepomp. Ook aan de duurzaamheid is gedacht, zo zijn er 9 zonnepanelen geplaatst en is in 2024 een hybride warmtepomp geplaatst. De woning is goed geïsoleerd en heeft een energielabel A+++ . Om het geheel compleet te maken is er een fijne en mooi aangelegde, op het noordwesten gelegen, achtertuin. Om een goede indruk van de woning te krijgen is een bezichtiging zeker de moeite waard!

Mooi gesitueerd in Slot Haverleij, nabij de Maas in een mooi fiets- en wandelgebied en dichtbij diverse voorzieningen, zoals een supermarkt, basisschool, speeltuinen, kinderdagverblijf, golfbaan Haverleij (op loopafstand), prachtige natuurgebieden, uitvalswegen en winkels. Deze locatie is perfect voor de echte levensgenieter. U bent hier omringd door de natuur, waar eindeloos veel wandel- en fietstochten gemaakt kunnen worden. Het is gelegen in een bocht van de Maas en nabij recreatieplas Engelermeer. Daarnaast staat u binnen 15 minuten in het bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch en nabij uitvalswegen zoals A2 en A59. Kortom, een perfecte locatie! Er valt nog veel te vertellen over het woonplezier en de rustige en groene woonomgeving, maar het lijkt ons beter als je ter plekke kennis maakt. Je bent bij deze van harte uitgenodigd!

**E** [info@raadhuysmakelaars.nl](mailto:info@raadhuysmakelaars.nl) of **T** 073-4400220



## INDELING VAN DE WONING

---

### Begane grond:

Via de entree aan de voorzijde van de woning komen we in de hal met meterkast, toiletruimte (wandcloset met fonteintje) en toegang tot de woonkamer. Tevens bevindt zich in de hal de trapopgang naar de eerste verdieping.

Bij binnenkomst in de woonkamer vallen direct de mooie ruimtes op. Een royaal zitgedeelte aan de voorzijde én een tuingerichte woonkeuken aan de achterzijde van de woning. Je hebt hier voldoende plek voor o.a. het plaatsen van een royale bank en een eettafel.

De ruime keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een schuifpui naar de achtertuin. De woonkeuken, met granieten aanrechtblad, is geplaatst in 2 delen; een kookeiland met barretje en een wandblok, en is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: 5-pits gaskookplaat incl. wokbrander, afzuigschouw, stoomoven, vaatwasmachine, spoelbak, losse SMEG koelkast (ter overname) en bergruimte in de kastjes en de lades.

De begane grond is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming. Terug in de hal gaan we middels de vaste trap naar de eerste verdieping.













## INDELING VAN DE WONING

---

### Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet en de trapopgang naar de tweede verdieping. Deze verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

Als eerste betreden we de masterbedroom, welke aan de achterzijde van de woning is gesitueerd. Deze kamer is met zijn ca. 18m<sup>2</sup> mooi ruim van formaat. Aan de voorzijde van de woning zijn de tweede en de derde slaapkamer gelegen.

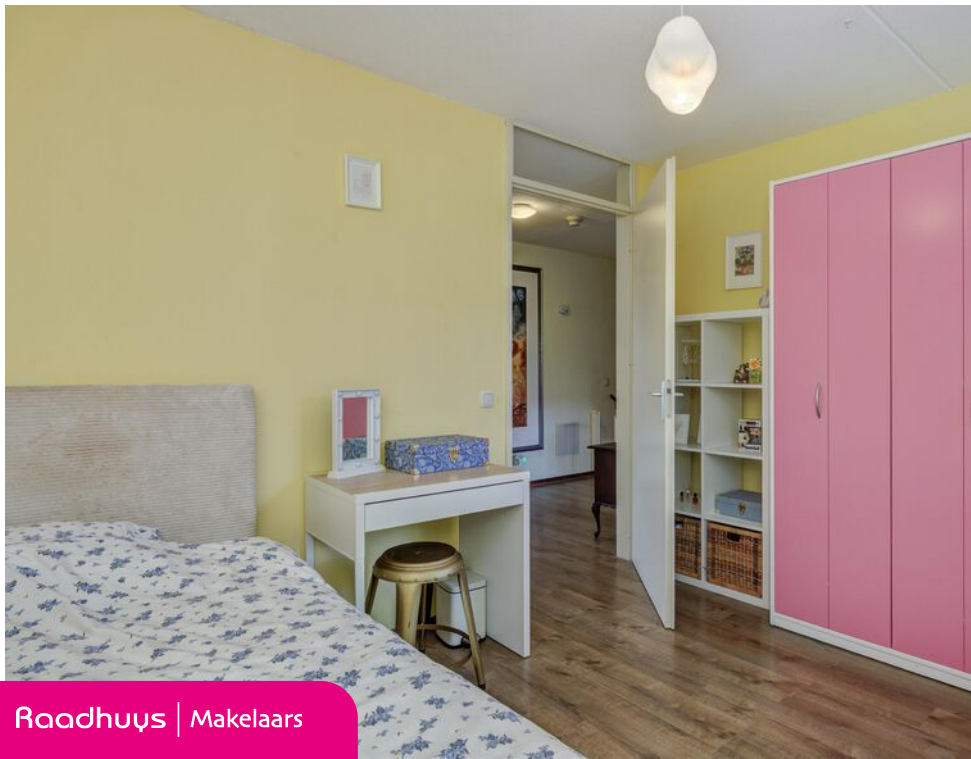
Tenslotte bereiken we de royale, licht afgewerkte badkamer, welke deels is betegeld met een mozaïek tegel. De badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, spiegel (met verwarming en verlichting) en een designradiator. De badkamer is circa 2 jaar geleden deels vernieuwd. Het separate toilet is voorzien van een wandcloset en fonteintje.

Terug op de overloop gaan we middels de vaste trap naar de tweede verdieping.















## INDELING VAN DE WONING

---

### **Tweede verdieping:**

Via de vaste trap is deze royale open verdieping met mogelijkheid voor een vierde slaapkamer te bereiken.

Deze royale verdieping is voorzien van de aansluitpunten voor de wasmachine en droger, de opstelplaats van de hybride warmtepomp en de unit van de mechanische ventilatie.







## INDELING VAN DE TUIN

---

### Tuin:

Vanuit de keuken is er toegang tot de zonnige achtertuin gelegen op het noordwesten. De tuin, met achterom, is voorzien van een terras met sierbestrating bij de woning, terras voor de berging, gazon, verlichting en diverse bakken met groen. Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande houten berging met elektra, ideaal voor uw tuingereedschap of stalling van fietsen. Een sfeervolle en goed verzorgde achtertuin!

(Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan enige onjuist- en/of onvolkomenheden/maatvoeringen in de vermelde gegevens kunnen echter geen rechten ontleend worden).



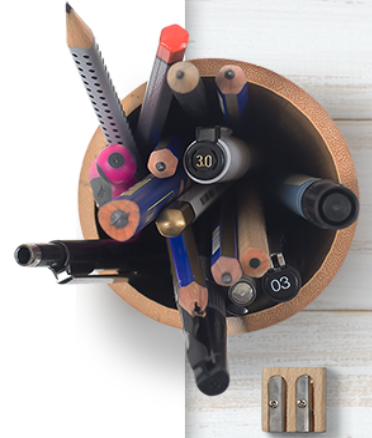
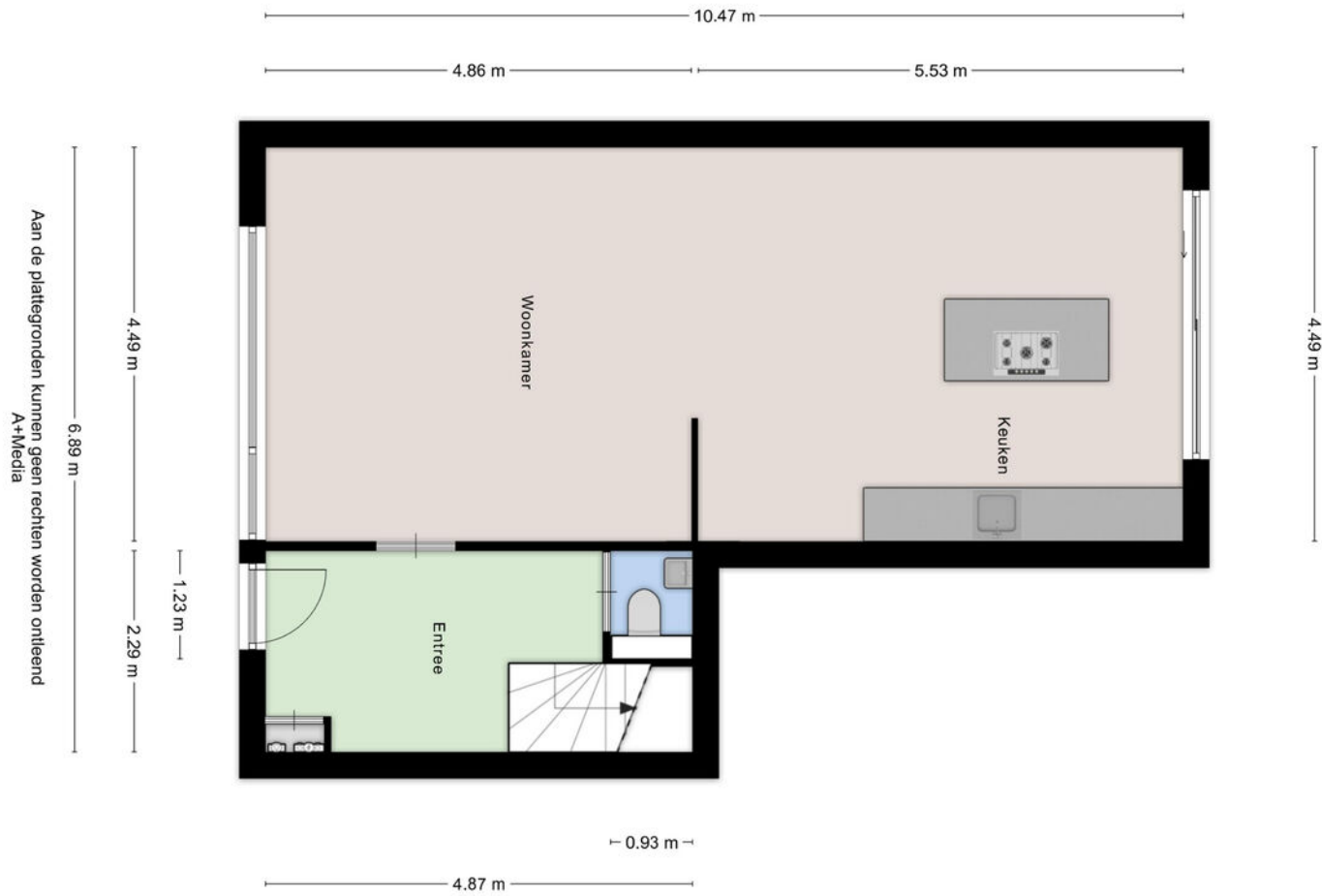








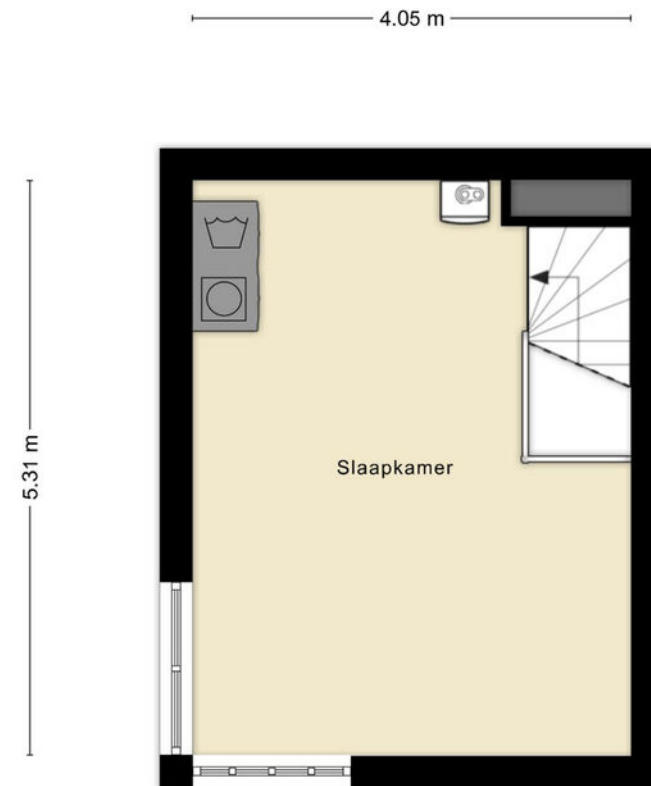
# PLATTEGROND **BEGANE GROND**



# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



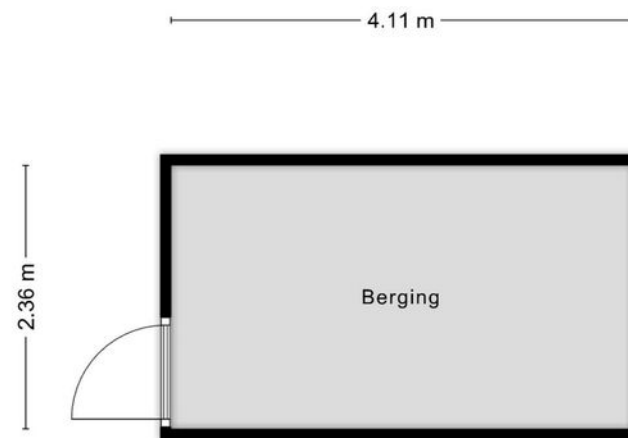
# PLATTEGROND **TWEEDE VERDIEPING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
A+Media



# PLATTEGROND **BERGING**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
A+Media

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden



# PARCIVALRING 70

## KENMERKEN

<b>Vraagprijs:</b>	€ 515.000 k.k.
<b>Soort:</b>	eengezinswoning
<b>Type:</b>	hoekwoning
<b>Aantal kamers:</b>	5
<b>Inhoud:</b>	474 m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	141 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	139 m <sup>2</sup>
<b>Soort bouw:</b>	Bestaande bouw
<b>Bouwjaar:</b>	2003
<b>Ligging:</b>	in woonwijk
<b>Tuin:</b>	achtertuin
<b>Garage:</b>	geen garage
<b>Isolatie:</b>	dak-, muur- en vloerisolatie, dubbel glas
<b>Verwarming:</b>	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp
<b>Energielabel:</b>	A+++

## KADASTRALE GEGEVENS

<b>Adres:</b>	Parcivalring 70
<b>Postcode:</b>	5221 LN
<b>Plaats:</b>	's-Hertogenbosch
<b>Gemeente:</b>	's-Hertogenbosch
<b>Sectie / Perceel:</b>	R / 2616
<b>Oppervlakte:</b>	141 m <sup>2</sup>
<b>Soort:</b>	Volle eigendom

[raadhuysmakelaars.nl](https://www.raadhuysmakelaars.nl)





# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✓	
- losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen			✓
- overgordijnen			✓
- vitrages			✓
- rolgordijnen			✓
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- laminaat	✓		
- plavuizen	✓		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	✓		



# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	✓		
- oven	✓		
- koel-vriescombinatie			✓
- vaatwasser	✓		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- planchet	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			



# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel			✓
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	✓		
Waterslot wasautomaat	✓		
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
- boiler	✓		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	✓		



# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			✓



# ZOJUIST BEZICHTIGD EN DAN?

Raadhuys Makelaars en de verkopers van deze woning bedanken je hartelijk voor de getoonde belangstelling voor deze prachtige woning.

**Wij kunnen ons goed voorstellen dat je na de bezichtiging van deze woning en het lezen van deze met zorg samengestelde verkoopbrochure nog tal van vragen hebt. Aarzel dan niet om met ons contact op te nemen: wij zijn je graag van dienst! Voel je niet bezwaard als je graag nog een tweede of derde keer wilt komen kijken; wij plannen als je dat wilt een extra bezichtiging in, zelfs buiten reguliere kantoor tijden.**

Deze verkoopbrochure is door ons met veel aandacht samengesteld op basis van de persoonlijke opname van de woning en de door verkopers beschikbaar gestelde informatie. We willen je erop wijzen dat je als koper ook een onderzoeksplicht hebt.

We adviseren je daarom om je bij de aankooponderhandelingen te laten bijstaan door een ervaren (aankoop)makelaar. Het gaat immers om een kostbaar bezit en de grootste uitgave die je in je leven doet!

Mocht je na het bezichtigen geen verdere interesse hebben in deze woning, dan stellen we het op prijs dit van jou te horen. Per slot van rekening doen de verkopers veel moeite om hun woning zo aantrekkelijk mogelijk aan jou te presenteren en zijn zij begrijpelijk erg benieuwd naar jouw reactie. Als we niet van je horen, nemen we binnen enkele dagen zelf contact met je op.

Je kunt ons bereiken op: telefoonnummer 073-4400220 voor onze vestiging aan de Raadhuisstraat 8e in Rosmalen.

Uiteraard ben je ook van harte welkom op ons kantoor! **Ons kantoor is geopend van maandag tot en met vrijdag van 08.30 tot 17.00 uur.**

## ZOEKOPDRACHT:

Als deze woning niet aan jouw woonwensen voldoet en je onveranderd op zoek bent naar een woning, dan raden we je aan om een zoekopdracht te plaatsen. Zo ontvang je als één van de eersten meer informatie over panden die nieuw in de verkoop komen.

Een zoekopdracht houdt in dat jouw woonwensen aan de hand van een zoekersprofiel worden opgenomen in het NVM-systeem. Elke dag worden er in dit systeem nieuwe woningen te koop aangemeld door ons en collega makelaarskantoren. Een actieve aankoopopdracht behoort ook tot de mogelijkheden. Informeer hiervoor vrijblijvend naar onze voorwaarden.

# Raadhuys Makelaars



## Jouw huis verkopen?

Een huis kopen of verkopen is een ingewikkeld en vaak ook een emotioneel proces waarbij het prettig is om te kunnen vertrouwen op een deskundige makelaar. Als top 3 makelaar in 's-Hertogenbosch en omstreken verstaat Raadhuys Makelaars zijn vak als geen ander. Wij weten wat de huizenmarkt beweegt en waar jouw kansen liggen. We bieden houvast en zekerheid. Als NVM-makelaar met meer dan 15 jaar ervaring kun én mag je bouwen op onze deskundigheid, betrouwbaarheid én onafhankelijkheid. Ons enthousiasme en onze persoonlijke en transparante aanpak staan als een huis. Alles draait om die tevreden glimlach op jouw gezicht!

Doordat Raadhuys Makelaars een erkend NVM-makelaar is met register makelaar-taxateurs, ben je ervan verzekerd dat je een expert inschakelt. De NVM is namelijk de grootste vereniging voor makelaars en vastgoeddeskundigen. Daarom kies je voor Raadhuys Makelaars.

**Bel gerust met ons kantoor voor een afspraak!**  
**073-4400220**

Team Raadhuys Makelaars





# AANDACHTSPUNTEN

---

## **KOSTEN KOPER**

Kosten koper wil zeggen dat de bijkomende kosten, die betrekking hebben op de aankoop, voor rekening van de koper komen. Koper heeft ook het recht de notaris aan te wijzen. We maken je erop attent dat wij betaald worden door de verkoper en bij de koper geen kosten in rekening brengen.

## **KOOPAKTE**

De koopakte (NVM-model) die door ons kantoor wordt opgemaakt, wordt zo spoedig mogelijk na mondelinge overeenstemming ondertekend. Wij trachten hierbij de kopers en verkopers samen te brengen, om gezamenlijk de contractstukken door te nemen en deze na akkoord ter ondertekening voor te leggen.

## **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 voor rekening van koper vanaf de datum van het notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## **FINANCIERINGS-VOORBEHOUD**

Koper dient voordat hij of zij tot onderhandeling overgaat, zich op de hoogte te stellen van zijn of haar financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

### **WAARBORG/SOM/BANKGARANTIE**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, dient door koper binnen een bepaald tijdsbestek na overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld te worden, ter waarde van 10 % van de koopsom. Het stellen van de bankgarantie danwel voldoen van de bankgarantie vormen geen onderdeel van de onderhandelingen.

### **LEVERING**

Levering vindt plaats in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### **ENERGIELABEL**

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig een woning is. Huiseigenaren zijn verplicht bij verkoop of verhuur van de woning een definitief energielabel aan de koper of huurder te overhandigen. Doet men dat niet dan riskeert de verkoper een boete.

### **ASBESTCLAUSULE**

In woningen ouder dan 1995 kunnen eventueel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend

te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

### **OUDERDOMSCLAUSULE**

Woningen van een respectabele leeftijd hebben vaak niet dezelfde bouwkwiteit als woningen van een recenter bouwjaar. Kopers mogen bij dergelijke woningen dan ook geen nieuwbouwkwiteit verwachten. Dit betekent dat normaal gebruiksbelemmerende gebreken die zijn ontstaan door ouderdom van de woning, voor risico van de koper komen. Om dit risico te beperken adviseren wij dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

### **NIET ZELFBEWONINGSCLAUSULE**

Als verkoper de woning nooit of geruime tijd niet zelf heeft gebruikt, kan verkoper gewoonweg niet op de hoogte zijn van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen en/of gebreken komen voor risico van koper. Denk hierbij aan woningen die geruime tijd verhuurd zijn geweest of woningen die geërfd zijn. Om dit risico te beperken, adviseren we dan ook altijd om de woning te onderwerpen aan een bouwkundige keuring.

### **AANSPRAKELIJKHEID**

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan onjuistheden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure dient indicatief gehanteerd te worden. De genoemde afmetingen zijn circa-maten. Deze brochure wordt naar meerdere geïnteresseerden gezonden. Van toepassing zijn de Voorwaarden NVM ([www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)).



**raadhuysmakelaars.nl**

# “WIJ VERKOPEN GEEN HUIS, MAAR EEN THUIS”

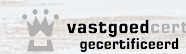
Team Raadhuys Makelaars

Raadhuys  
Makelaars



**RAADHUYS MAKELAARS**

Raadhuisstraat 8e, 5241 BL Rosmalen  
T 073-4400220 - E info@raadhuysmakelaars.nl



Ondanks het feit dat deze brochure met zorg door ons is samengesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Deze brochure is nauwkeurig aan de hand van gegevens en tekeningen opgezet.

raadhuysmakelaars.nl