

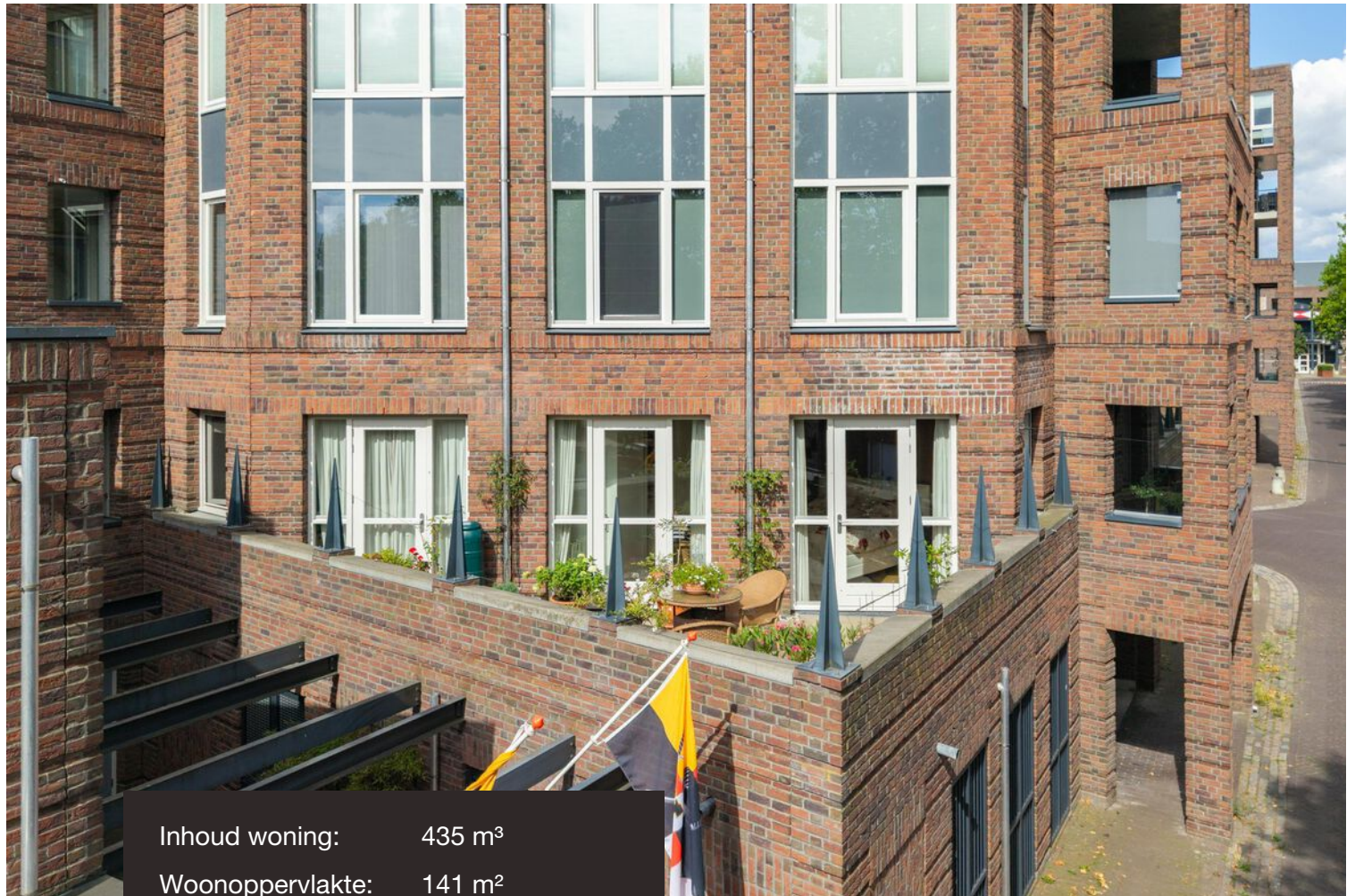


RUIM EN COMPLEET APPARTEMENT MET VEEL BUITENRUIMTE!
'S-HERTOGENBOSCH, PARCIVALRING 3

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 435 m³

Woonoppervlakte: 141 m²

Terrassen en Loggia: 44 m²

Bouwjaar: 2005

- ✓ Ruim vierkamerappartement op de eerste verdieping;
- ✓ Drie volwaardige slaapkamers;
- ✓ Drie heerlijke buitenruimtes: balkon, loggia en royaal dakterras op het zuiden;
- ✓ Eigen parkeerplaats en privéberging in de afgesloten parkeergarage;
- ✓ Lift aanwezig.



LIGGING:

Wonen op een plek die werkelijk uniek is: in het karakteristieke Slot Haverleij, omringd door natuur, de Maas en de golfbaan, bevindt zich dit stijlvolle en uitstekend onderhouden vierkamer appartement. Gelegen op de eerste verdieping beschikt het appartement over een royale woonkamer, drie volwaardige slaapkamers, een moderne keuken, een luxe badkamer met sauna, meerdere heerlijke buitenruimtes, een eigen parkeerplaats en een berging in de parkeerkelder.

Hier geniet je dagelijks van rust, ruimte en comfort, terwijl de uitvalswegen en bruisende binnenstad van 's-Hertogenbosch goed bereikbaar zijn.

Via de imposante toegangspoort betreed je het sfeervolle binnenplein van Slot Haverleij. De verzorgde gezamenlijke entree is voorzien van een videofooninstallatie, lift en trappenhuis.

Eenmaal in het appartement valt direct de ruime opzet en prettige lichtinval op. Vanuit de royale hal zijn alle vertrekken bereikbaar.



INDELING:

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en de brede schuifpui naar het balkon. De praktische indeling biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eethoek. Dankzij de ligging blijft de temperatuur in huis ook tijdens warme zomerdagen verrassend aangenaam, wat zorgt voor een bijzonder comfortabel woonklimaat gedurende het hele jaar. De vloeren zijn netjes, de woonkamer en keuken zijn in maart 2026 nog geschilderd.

Een van de absolute pluspunten van dit appartement zijn de drie verschillende buitenruimtes. Vanuit de woonkamer bereik je zowel het ruime terras op het noordwesten (zon tot 10:30 uur en zon vanaf 17:00 uur) als de beschutte loggia op het noordoosten. De loggia kan met hardglas dicht gezet worden. Twee van de drie slaapkamers bieden toegang tot het royale dakterras op het zuidoosten (zon tussen 07.00 en 15.00 uur). Hierdoor is er op ieder moment van de dag wel een fijne plek te vinden om buiten te zitten.

Of je nu rustig wilt ontbijten, een boek wilt lezen of wilt genieten van een lange zomeravond, de buitenruimtes vormen een waardevolle verlenging van het appartement.





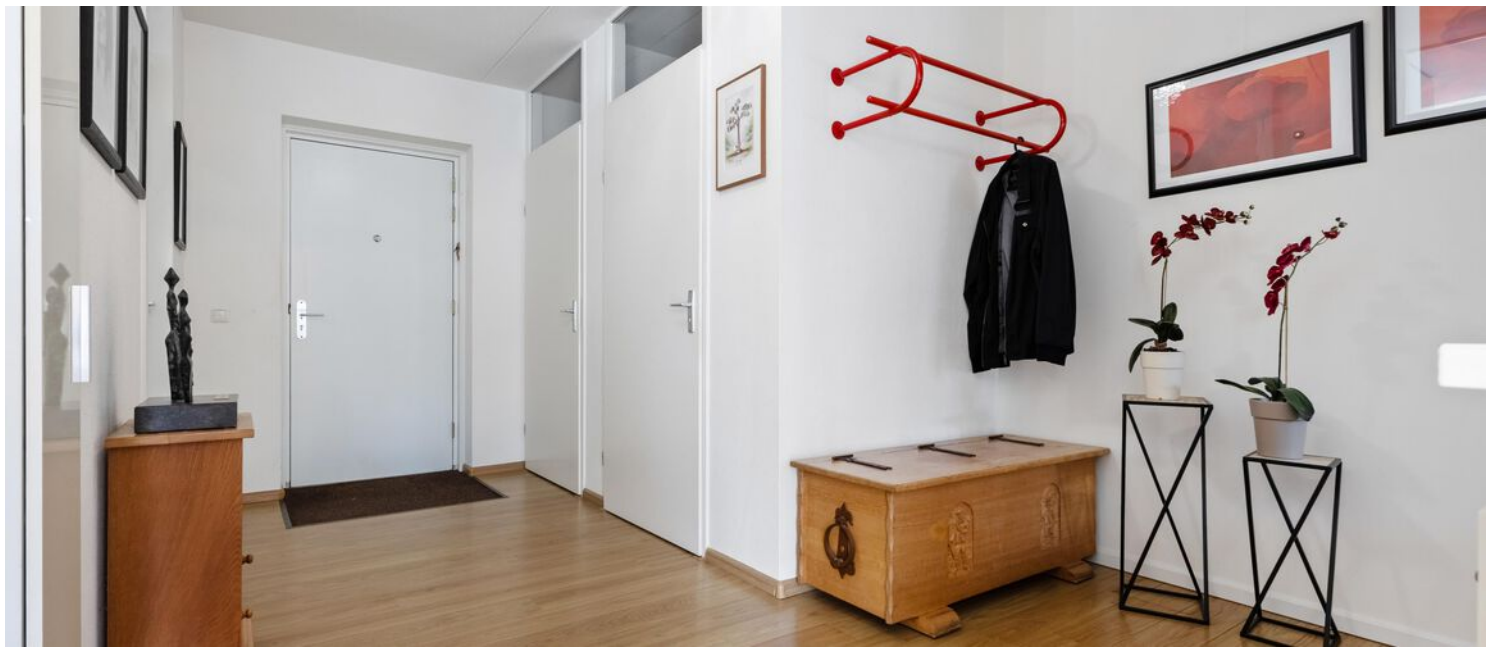




De moderne open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is in 2019 voorzien van nieuwe keukenmeubels in een stijlvolle kleurstelling. Dankzij de praktische hoekopstelling van de lage keukenmeubelen en de hoge kastenwand beschikt de keuken over veel bergruimte in lades en kasten en veel werkruimte op de ruime aanrechtbladen. De keuken is voorzien van prima inbouwapparatuur, zoals een Bauknecht inductie kookplaat, Bauknecht recirculatie wasemkap met verlichting, combi-oven, koelkast en een vaatwasser. Koken is hier een plezier. De linker wand, aan de zijde van de hal, was oorspronkelijk een 'glazen' wand met deur naar de hal.

Het appartement beschikt over drie ruime slaapkamers, die stuk voor stuk profiteren van veel daglicht dankzij de grote raampartijen. De hoofdslaapkamer en één van de overige slaapkamers geven direct toegang tot het zonnige dakterras, terwijl de derde kamer zich uitstekend leent als werk-, logeer- of hobbykamer. Vanuit de hal toegang tot de separate toiletruimte aanwezig en een praktische, technische ruimte met de aansluitingen voor de c.v. combi ketel (Nefit Proline NxT HRC 24/CW4 uit 2019) en de wasapparatuur. Deze berging ligt aan de keuken en fungeert feitelijk ook als bijkeuken met extra bergruimte.





Centraal gelegen ruime hal die toegang biedt tot alle vertrekken.







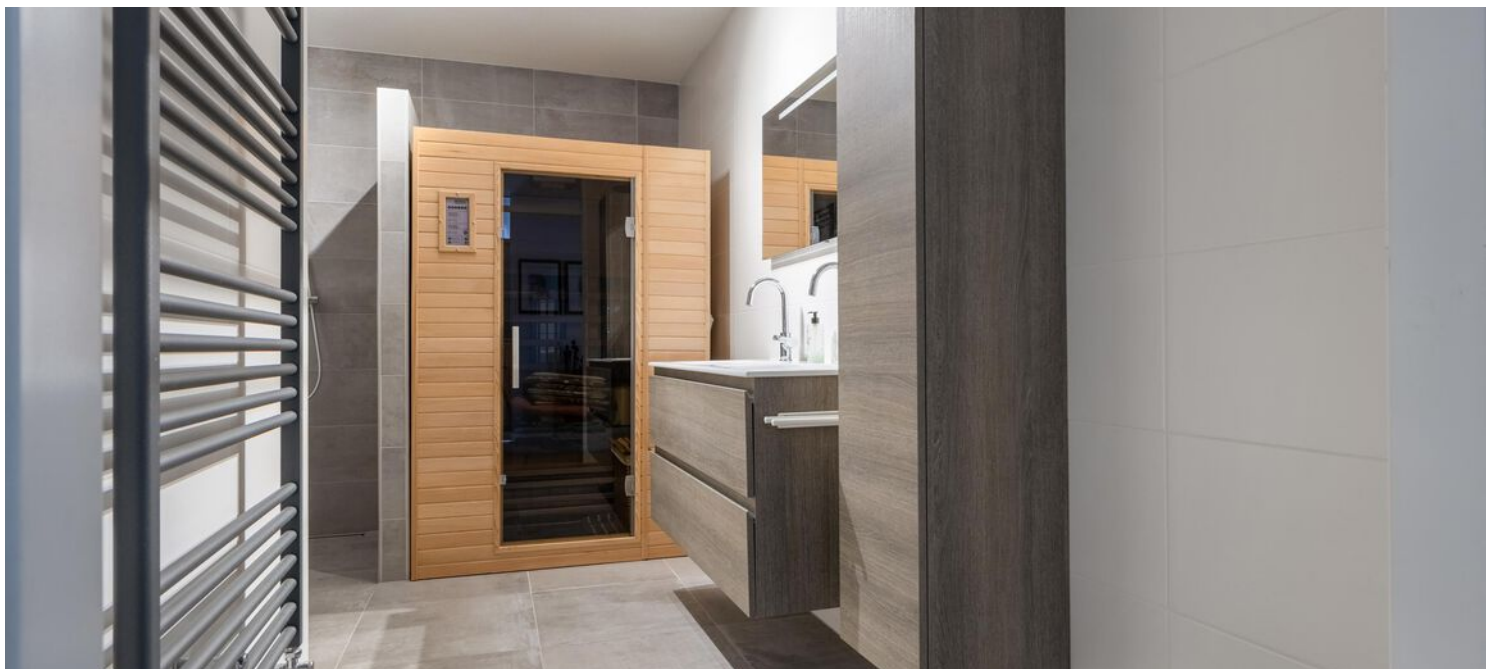




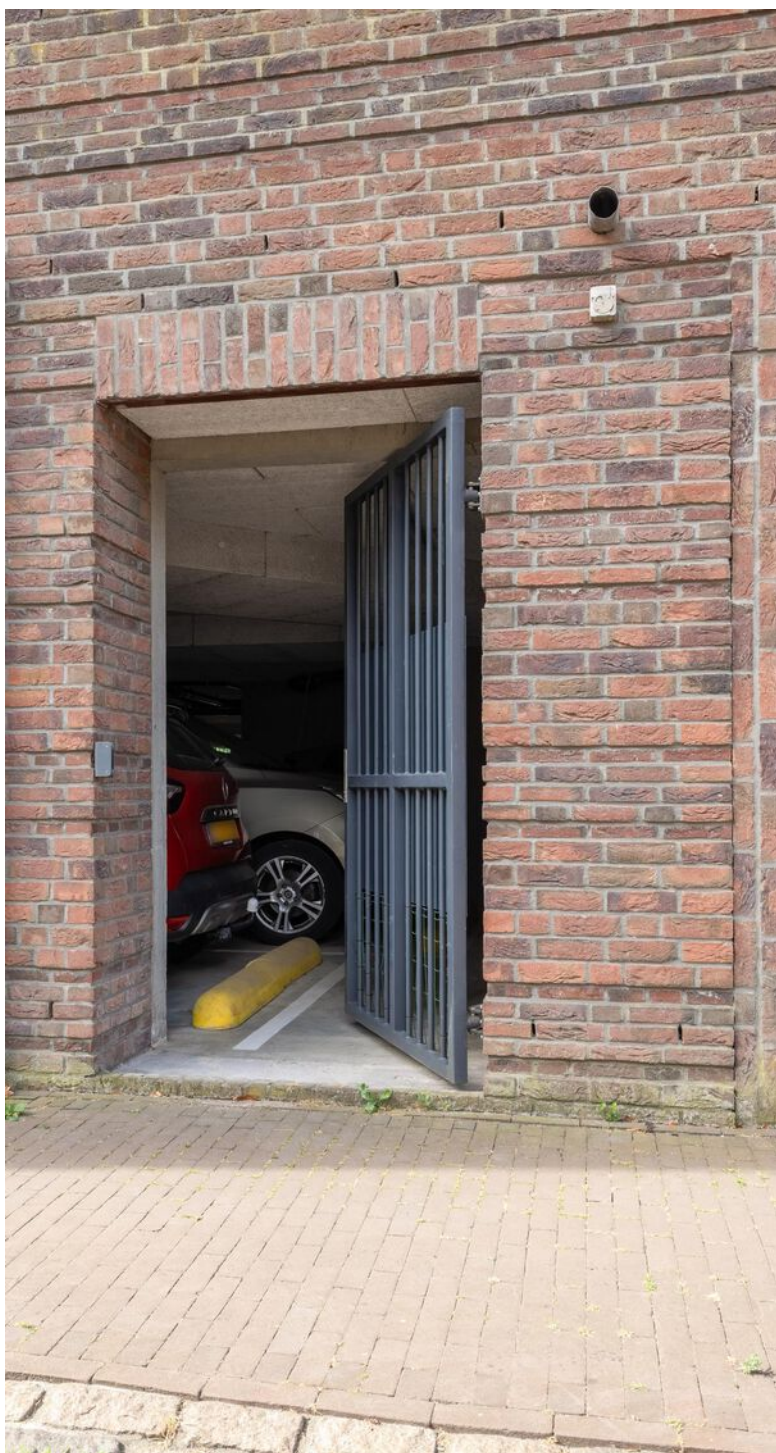
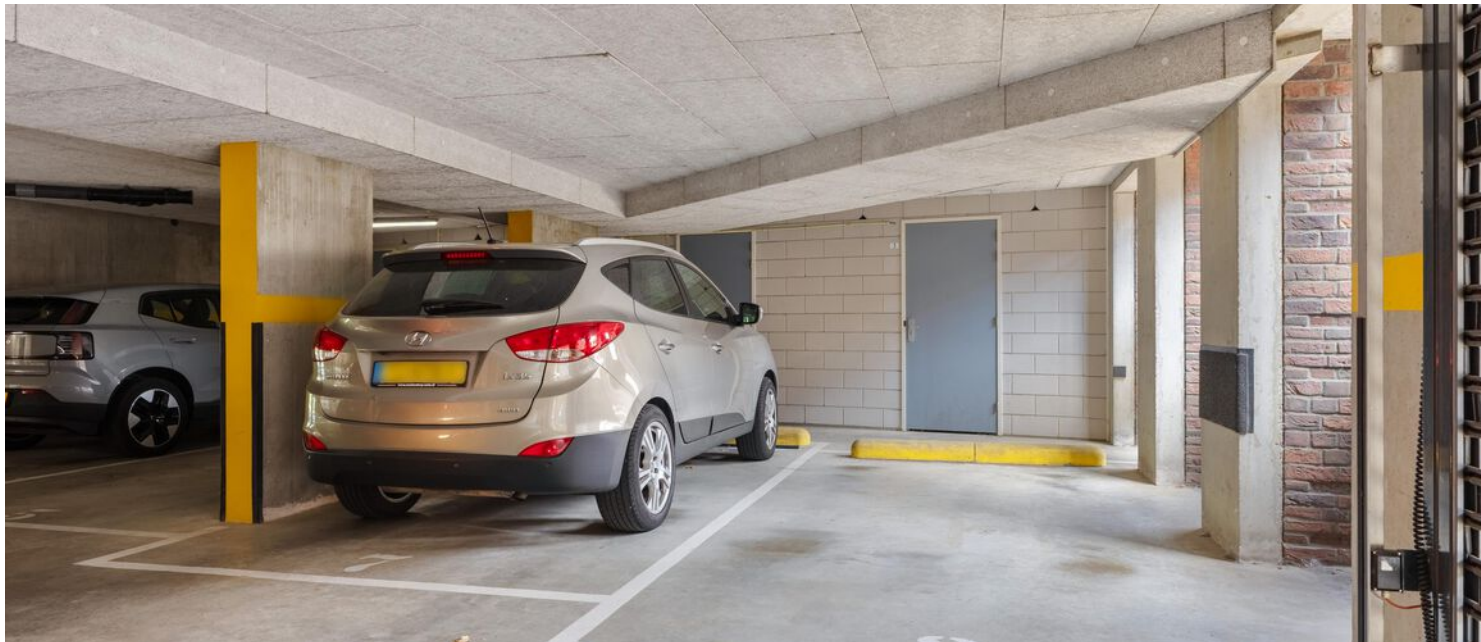
BADKAMER MET SAUNA

De moderne badkamer is (in 2019) compleet ingericht met een royale inloofdouche, dubbele wastafel met meubel en badkamerkast, handdoek radiator, een vrij hangend wandcloset en een luxe saunacabine.

Ter plaatse van deze cabine zou ook (weer) een bad geplaatst kunnen worden.







PARKEERGARAGE

In de afgesloten parkeergarage beschik je over een eigen parkeerplaats, met direct daaraan de flinke privéberging met verlichting en elektra. Daarnaast zijn er twee plaatsen in de gezamenlijke fietsenstalling.



FIJN OM TE WETEN:

- Uniek gelegen in het karakteristieke Slot Haverleij;
- Ruim vierkamerappartement op de eerste verdieping;
- Drie volwaardige slaapkamers;
- Moderne keuken en luxe badkamer met sauna;
- Drie heerlijke buitenruimtes: balkon, loggia en royaal dakterras op het zuiden;
- De uitgebreide meterkast is op de gang;
- Comfortabel binnenklimaat, ook tijdens warme zomerdagen;
- Eigen parkeerplaats en privéberging in de afgesloten parkeergarage;
- Op het gebouw liggen zonnepanelen ten behoeve van het gezamenlijke elektra verbruik;
- Lage energiekosten;
- Kamers zijn speels en zeker niet recht toe recht aan;
- Lift aanwezig;
- De bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren is € 282,82 per maand;
- Gelegen nabij de Maas, natuur en achter de golfbaan (hole 6).

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.

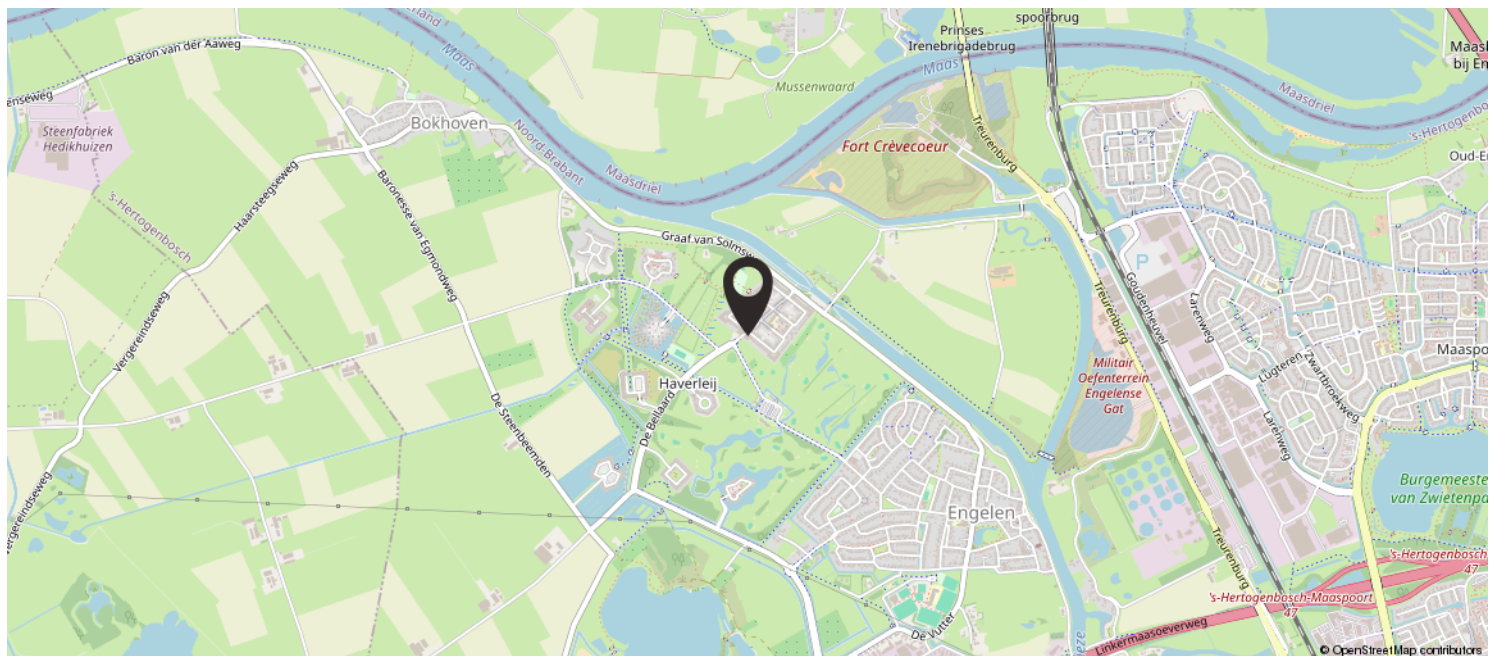
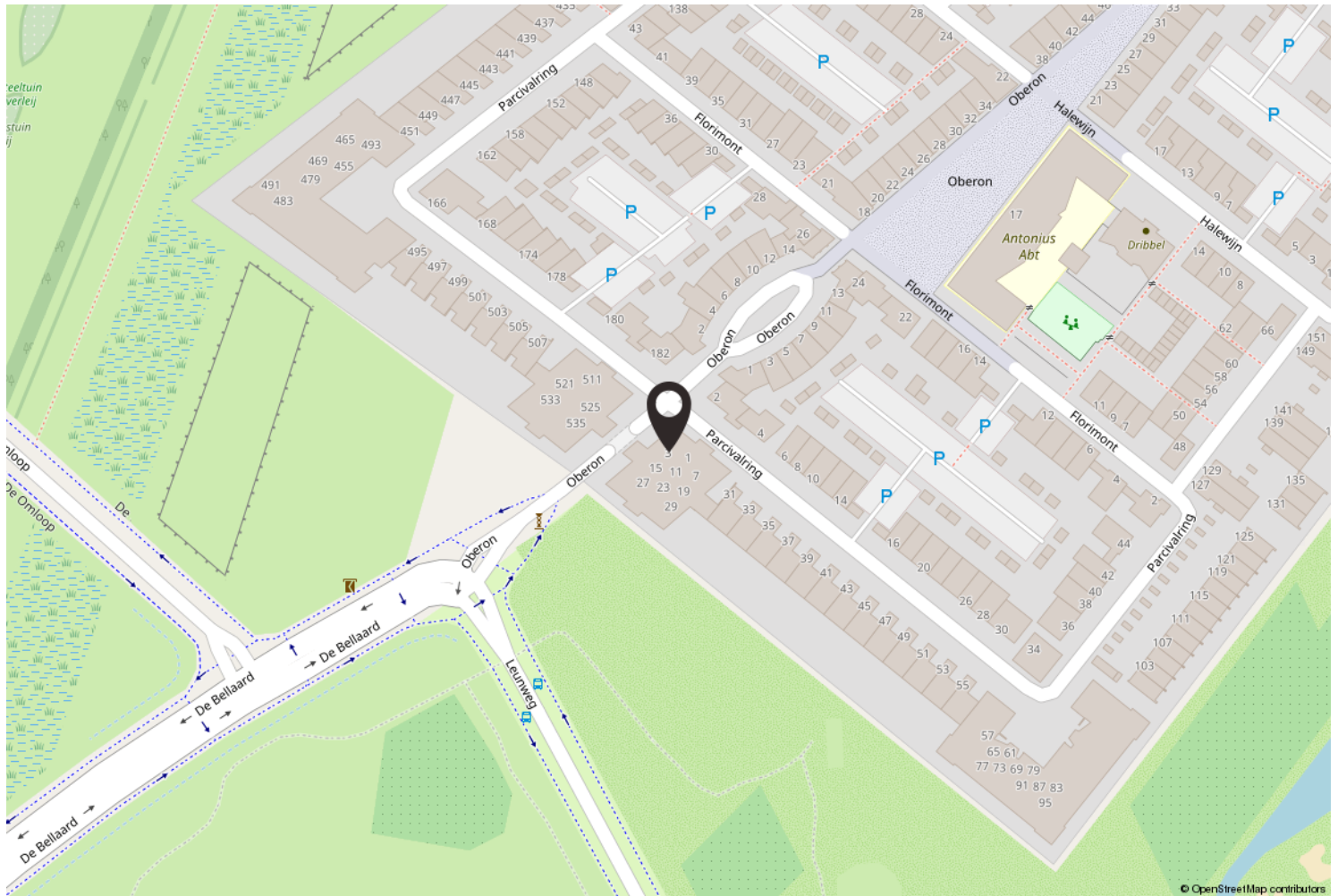
Wonen in Haverleij is wonen in een kasteel of in een slot. In een prachtige omgeving aan de maas, volop bossen, schitterende tuinen en natuurlijk de professionele golfbaan.





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.

LOCATIE OP DE KAART



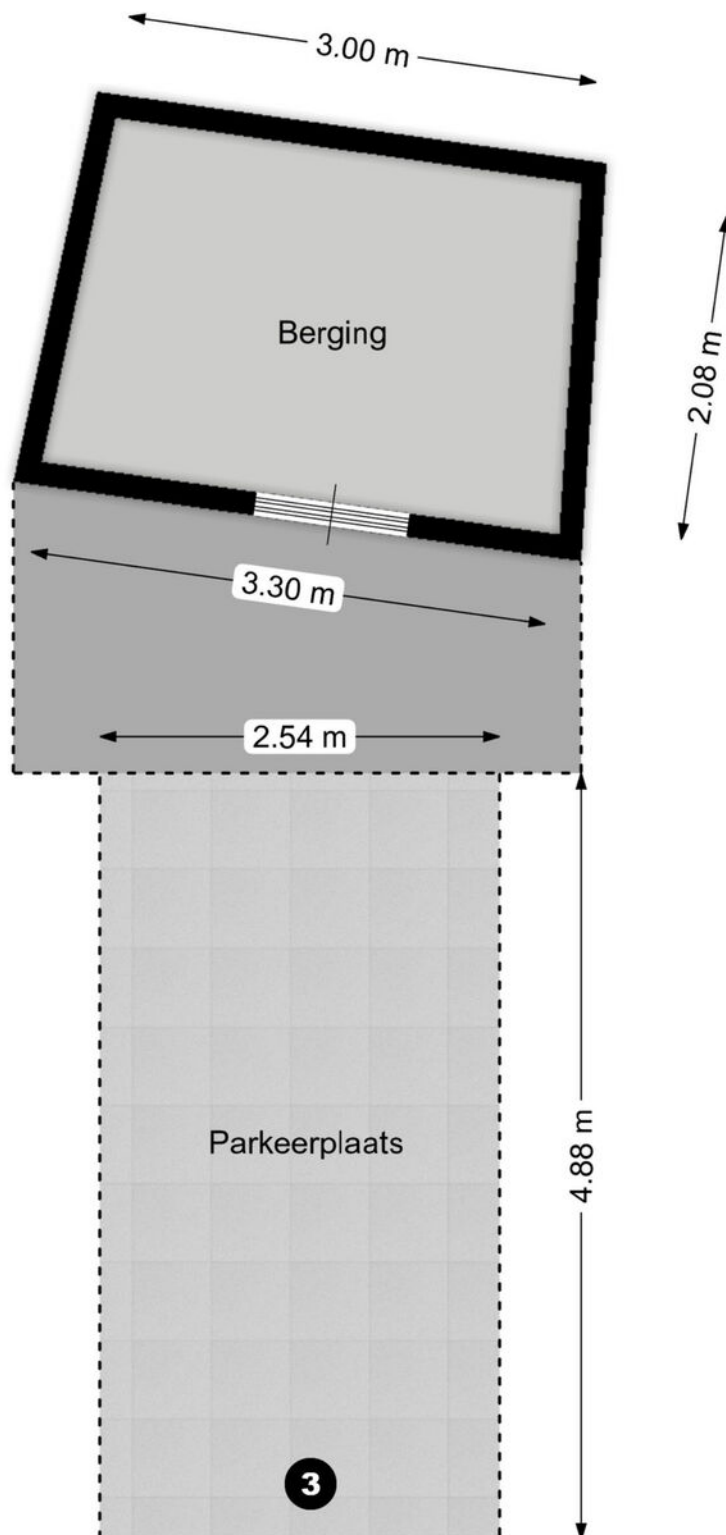
PLATTEGROND APPARTEMENT



Appartement
Parcivalring 3, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BERGING EN PARKEERPLAATS



Berging en parkeerplaats
Parcivalring 3, '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			
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- slaapkamerkast logeerkamer bruin	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	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			
Sauna met toebehoren			X
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			X
Beplanting			X
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Overig - Contracten			
CV: Ja			
Zonnepanelen: Ja			

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.

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