

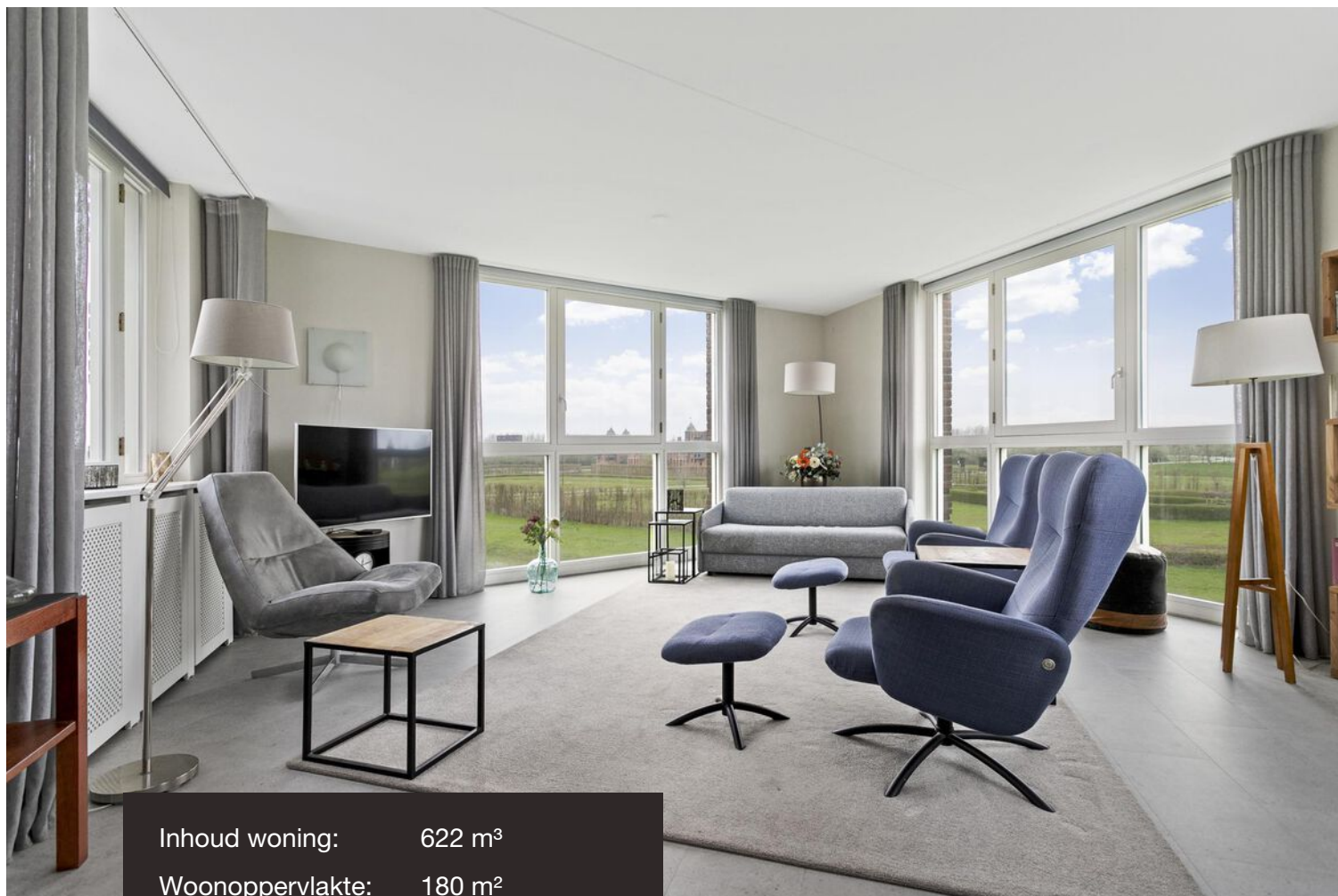


**RUIM HOEKAPPARTEMENT MET EEN GEWELDIG UITZICHT  
'S-HERTOGENBOSCH, PARCIVALRING 479**

**viermakelaars**

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

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 622 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte: 180 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 2005

- ✓ C.V. -Ketel Ferroli Bluesense CW5 eind 2022;
- ✓ A++ energielabel en volledig dubbele beglazing met HR ++ beglazing;
- ✓ Buitenkozijnen en deuren geschilderd in 2022 en 2023;
- ✓ 8 Zonnepanelen geplaatst in 2023 met een opbrengst van 3400 kWp;
- ✓ Badkamer uit 2023.



## TOPLOCATIE:

---

Je woont midden in de natuur, aan de rand van het uitgestrekte buitengebied. Er hangt een bijzonder aangename rust in de Haverleij. De directe omgeving met de Maas, het Henriëttekanaal en het Engelermeer is boeiend. Met name in de ochtend hoor je in alle rust de vogeltjes fluiten. Engelen ligt met een aantal dagelijkse voorzieningen, scholen en sportaccommodaties, waaronder Golfclub Haverleij, op loopafstand. Hedel, Vlijmen en Den Bosch liggen op korte afstand. Dat is in alle opzichten praktisch: niet alleen liggen de culturele en bourgondische voorzieningen van de binnenstad nabij, maar ook het Jeroen Bosch Ziekenhuis. De uitvalswegen A59 en A2 naar alle windrichtingen zijn eenvoudig bereikbaar.

Dit bijzondere hoek appartement op de eerste verdieping in 'Slot Haverleij' is bijzonder royaal, compleet, sfeervol en voorzien van alle luxe voor een optimaal wooncomfort. Twee zonnige terrassen (loggia's) bieden een fenomenaal uitzicht over de omliggende natuur. Het appartement beschikt momenteel over 2 slaapkamers, maar heel eenvoudig zouden er 3 slaapkamers gerealiseerd kunnen worden. Daarbij is het appartement uitstekend onderhouden, energie zuinig (A++ label) en voorzien van 8 individuele zonnepanelen en 26 collectieve zonnepanelen voor de energie voorziening van het gebouw zelf.





## WELKOM BIJ DE PARCIVALRING 479 TE 'S-HERTOGENBOSCH

Je komt binnen in de ruime ontvangsthal met aangrenzend de meterkast, badkamer, berging, toiletruimte, twee slaapkamers, de badkamer. De ontvangsthal is zo ruim, dat is eigenlijk een (bibliotheek)kamer op zich. Zodra je de living binnenstapt, vallen een aantal dingen gelijk op: de ruimte, het licht en het uitzicht! De vele grote ramen zorgen voor veel lichtinval en een heerlijk gevoel van vrijheid. Een speelse living met twee aaneengeschakelde ruimtes. Doordat de living een oppervlakte heeft van maar liefst 85 m<sup>2</sup> is het mogelijk het naar eigen wens in te richten met meerdere zit- en/of eet opstellingen. Het tweede deel van de woonkamer is een soort van 'torenkamer' met een onbelemmerd uitzicht naar alle vier de windrichtingen. Wat ook uniek is aan dit appartement, is dat er aan beide zijden een terras (loggia) is gelegen. Hierdoor kan je niet alleen genieten van een panoramisch uitzicht, maar kun je ook meebewegen met de zon.

Vanuit de doorloop tussen de voorste en achterste living zijn de twee privacy biedende terrassen/loggia's bereikbaar. Één loggia is gelegen op het zuiden en de andere op het westen. Je kunt zo altijd de zon opzoeken of de schaduw. Het uitzicht, de schitterende zonsondergangen en de vergezichten aan weerszijden zijn waanzinnig mooi!







## WAT EEN UITZICHT!

Vanuit de vele ramen, alle hoeken, de diverse balkons een fantastische blik op de natuur en de omgeving welke tijdens elk seizoen weer je gelukshormoon activeerd.













De moderne open keuken is geplaatst in 2019 en voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur, te weten: een magnetron, oven, stoomoven (2023), inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, Indesit vaatwasser (2021) en een Quooker.

Er is een bijpassend, knus en op maat gemaakt zitje in de keuken, een heerlijke plek om met elkaar te ontbijten, met uitzicht over het landschap en toegang tot de buitenruimte.









## WAT BIEDT DIT MOOIE APPARTEMENT NOG MEER

---

### Begane grond | Centrale entree/hal

Je betreedt het complex via de entree waar zich de brievenbussen, het bellentableau en videofoon bevinden. De centrale hal biedt toegang tot het trappenhuis, de liften en de parkeergarage met de inpandige bergingen. In het souterrain bevindt zich de flinke berging en de twee parkeerplaatsen die vast bij het appartement horen.

### De slaapvertrekken

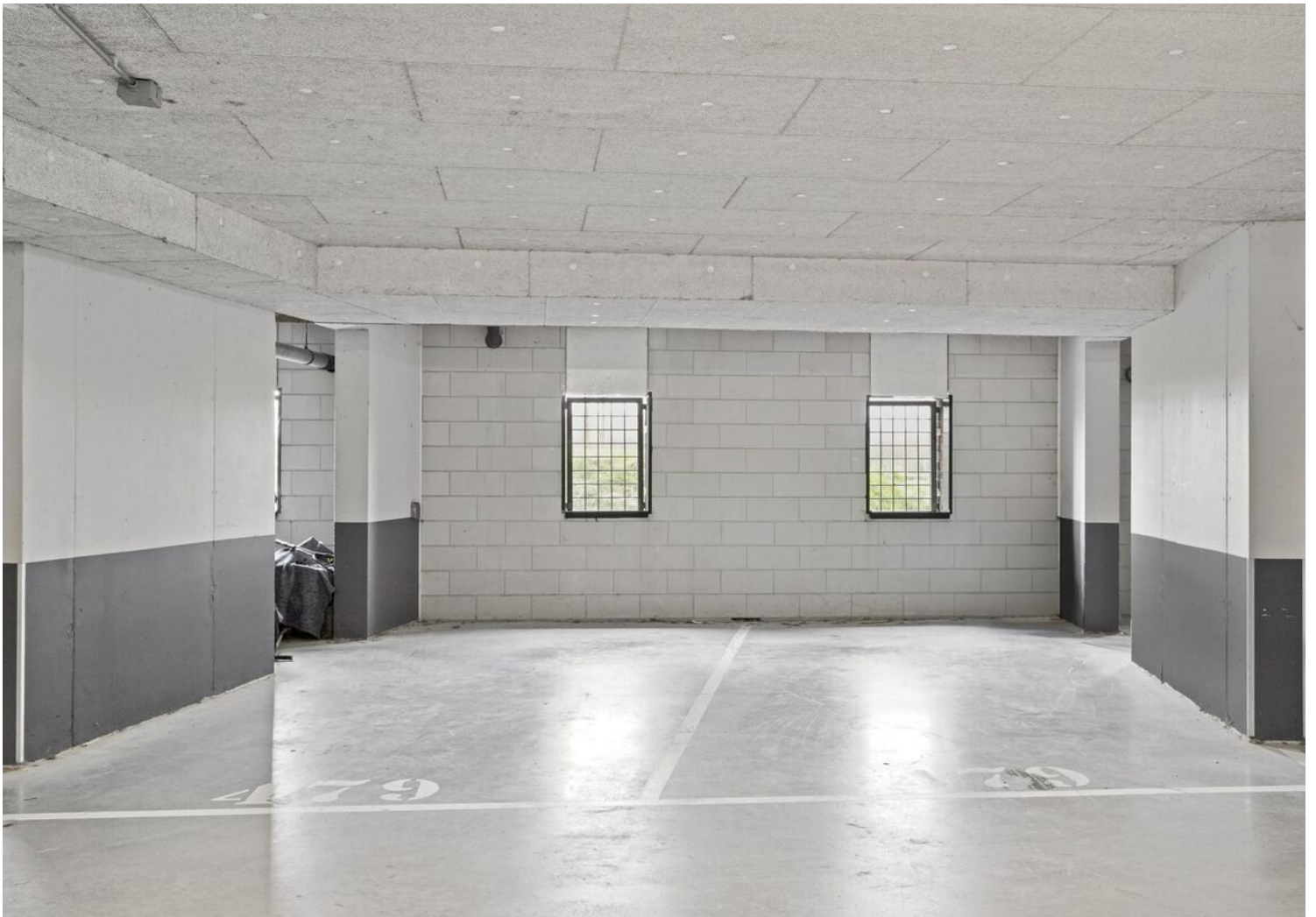
De twee zeer royale slaapkamers zijn bereikbaar vanuit de hal. De masterbedroom is maar liefst 29,5 m<sup>2</sup> groot en voorzien van een grote vaste kastenwand. Oorspronkelijk waren dit twee (flinke) slaapkamers. De andere, tweede slaapkamer is 16,5 m<sup>2</sup> en eveneens ruim van opzet. Beide slaapkamers beschikken over grote raampartijen en zijn afgewerkt met mooie grijze vloerbedekking. De badkamer is volledig betegeld en (na de renovatie in 2023) uitgerust met een inloopdouche v.v. thermostaatkraan en easydrain, een ligbad, zwevend closet en breed wastafelmeubel. Een raam zorgt voor natuurlijk licht en ventilatie.









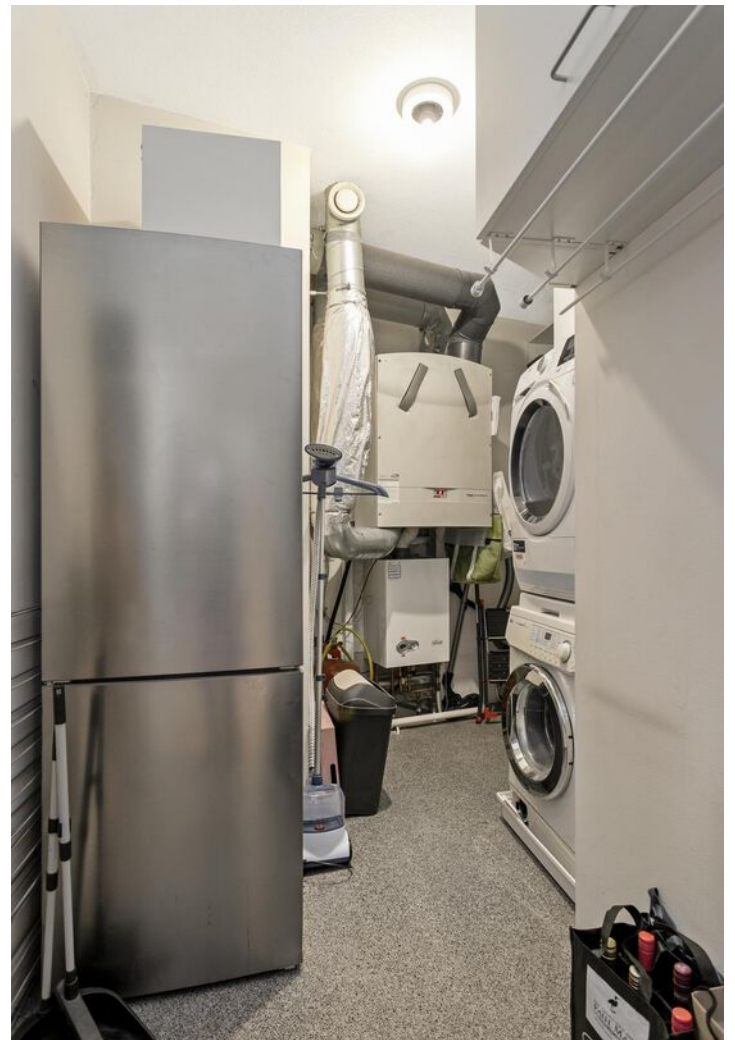


## PARKEERPLAATSEN EN DE BERGINGEN

In de ruime parkeergarage bevinden zich de twee privé parkeerplaatsen. In de parkeergarage is een oplaad infrastructuur voor elektrische auto's aanwezig.

In het appartement bevindt zich de stook-/wasruimte met de aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur, de achterblijvende koel-/vriescombinatie, de opstelling van de WTW-installatie en de CV-ketel, type Ferroli Bluesense CW5 uit 2022 en bergruimte.

In de parkeergarage ook nog een privé berging voor opslag van extra spullen en de fietsen.





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 APPARTEMENT

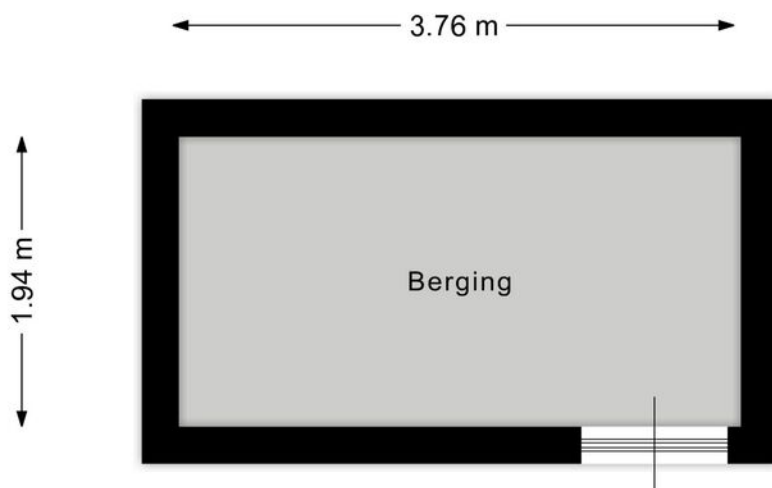


**Appartement  
Parcivalring 479, 's-Hertogenbosch**

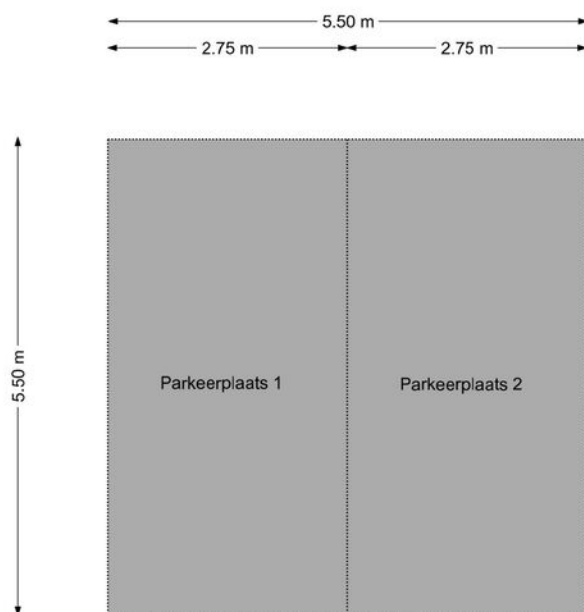
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND

## BERGING EN PARKEERPLAATSEN



### Berging



### Parkeerplaatsen Parcivalring 479, 's-Hertogenbosch

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# WONEN IN SLOT HAVERLEIJ



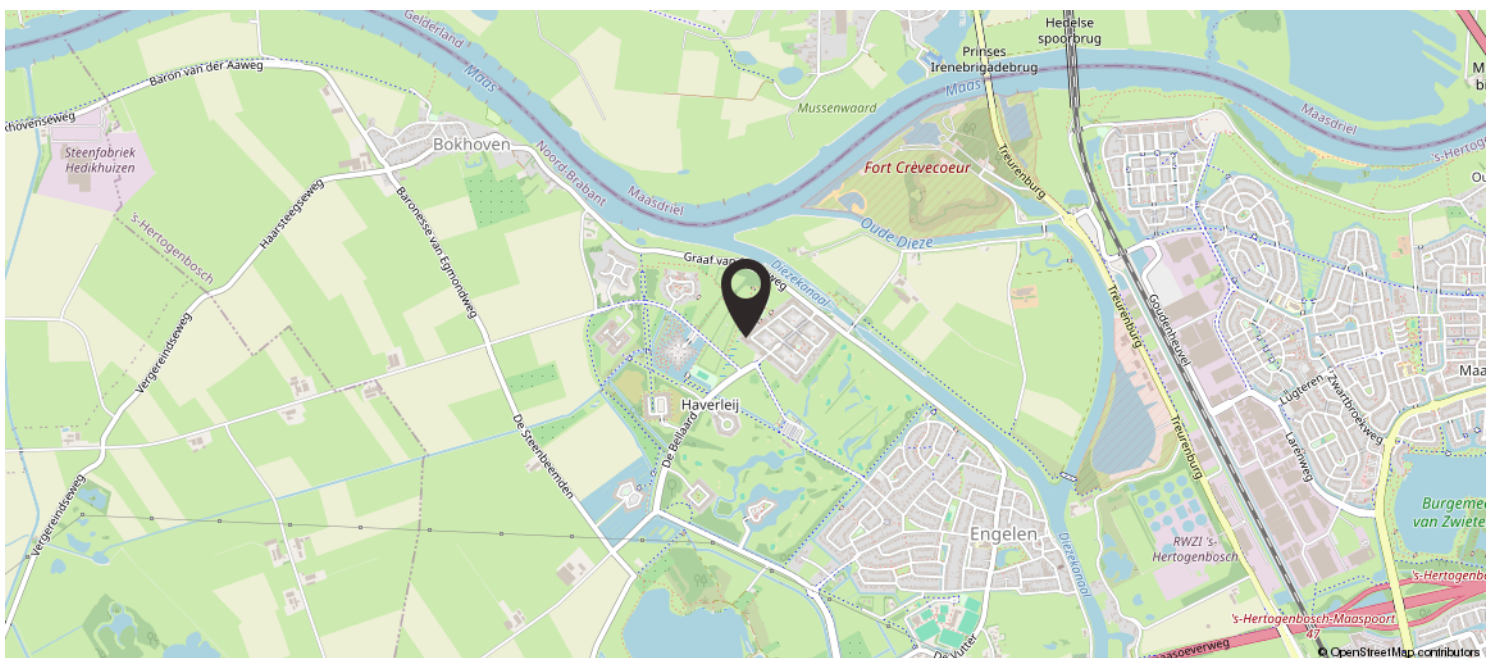
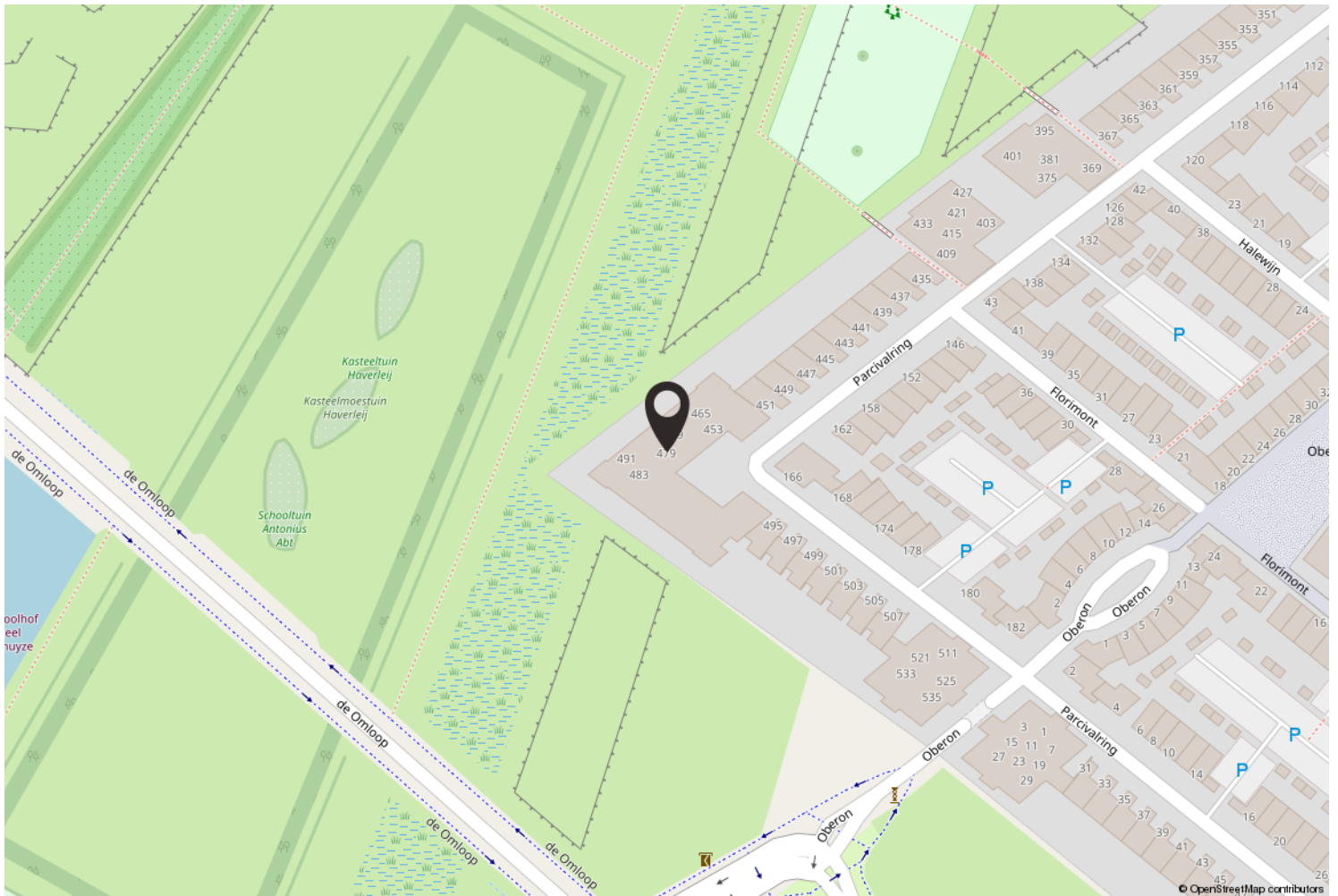
## SCHITTEREND GELEGEN IN DE NATUUR

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.





# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur                       |               |          |              |
| Radiatorafwerking                        | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| - Hue plafondlamp in gang                |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - kledingkast in grote slaapkamer        | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| - PVC vloer huiskamer en eetkamer        | X             |          |              |
| - Krukvloer gang en hal                  | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - schilderij ophangstelsel               | X             |          |              |
| Woning - Keuken                          |               |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - magnetron                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   |               | X        |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - Quooker                                | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
| - stoomoven                              | X             |          |              |
| Woning - Sanitair/sauna                  |               |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| 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             |          |              |
| - wastafel  | X             |          |              |
| - wastafelmeubel  | X             |          |              |
| - toiletkast  | X             |          |              |
| - toilet  | X             |          |              |
| - toiletrolhouder   | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)   | X             |          |              |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/<br>energiebesparing |               |          |              |
| Kluis   | X             |          |              |
| Rookmelders   | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat   | X             |          |              |
| Zonwering buiten  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                         | X             |          |              |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                               |               | X        |              |
| Waterslot wasautomaat   |               | X        |              |
| Zonnepanelen  | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                  |               |          |              |
| - CV-installatie  | X             |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties                                 |               |          |              |
| Buitenverlichting   | X             |          |              |

# 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 5 weken 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. 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.

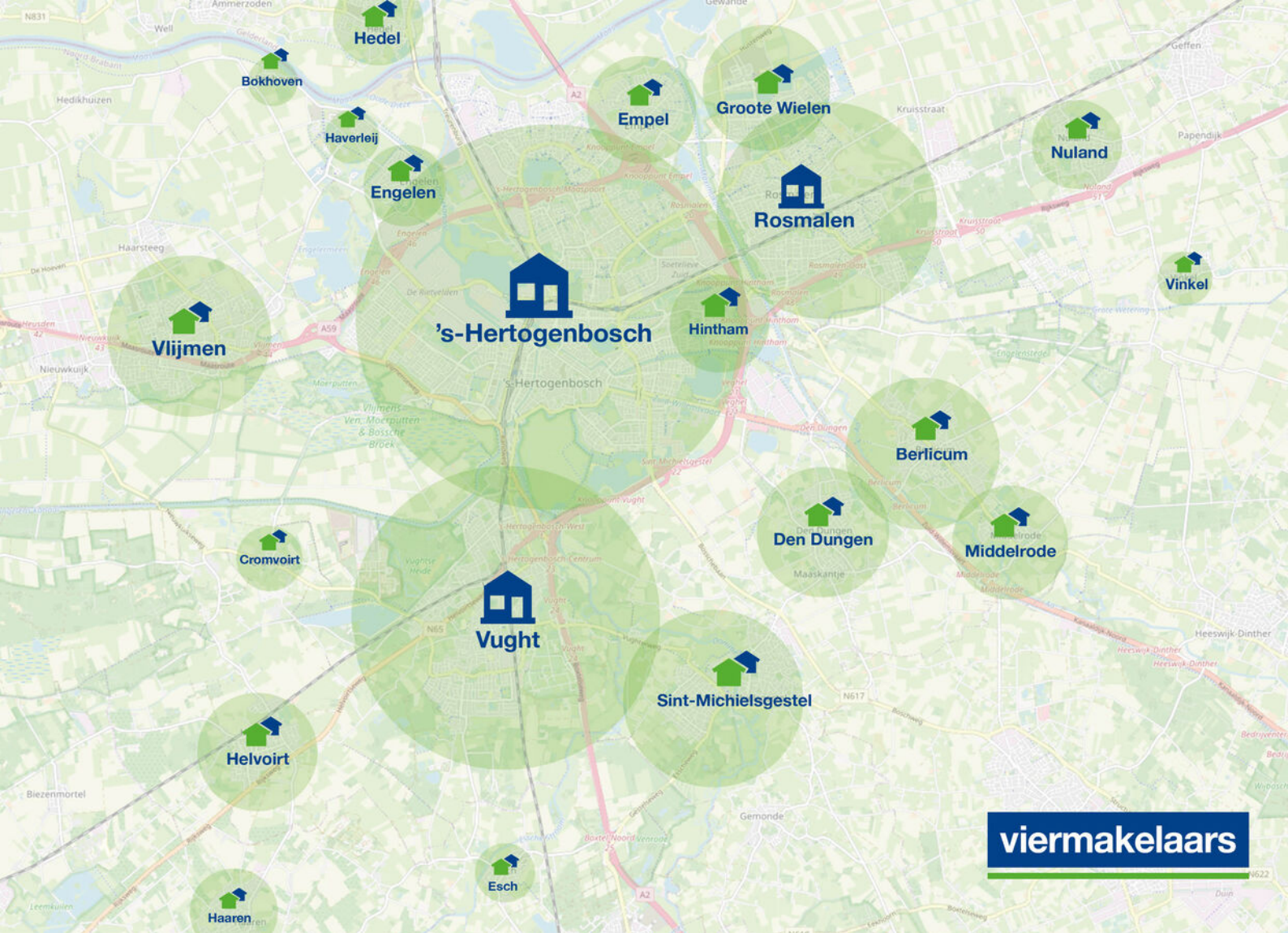


## TEAM VIERMAKELAARS

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!



## ROMPERTDREEF 28

Geschreven maart 2024

Het contact en de besprekingen rondom de verkoop waren zeer positief. Een duidelijke onderbouwing van wat het huis zou gaan opbrengen. Ook de bezichtigingen werden prima door gecommuniceerd en achteraf duidelijk doorgesproken.

8

## HOOGSTRAAT 12

Geschreven maart 2024

Niet de eerste keer bij Viermakelaars. We kennen Bram de Backer inmiddels al best een tijd en het is altijd weer heerlijk met hem te 'werken'. Hij heeft veel kennis, is een goede adviseur en voor ons de beste makelaar. Daarnaast is hij als persoon ook nog eens top! Ik raad Bram en Viermakelaars iedereen aan. Volgende keer (als die er is) zeker weer!

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

