

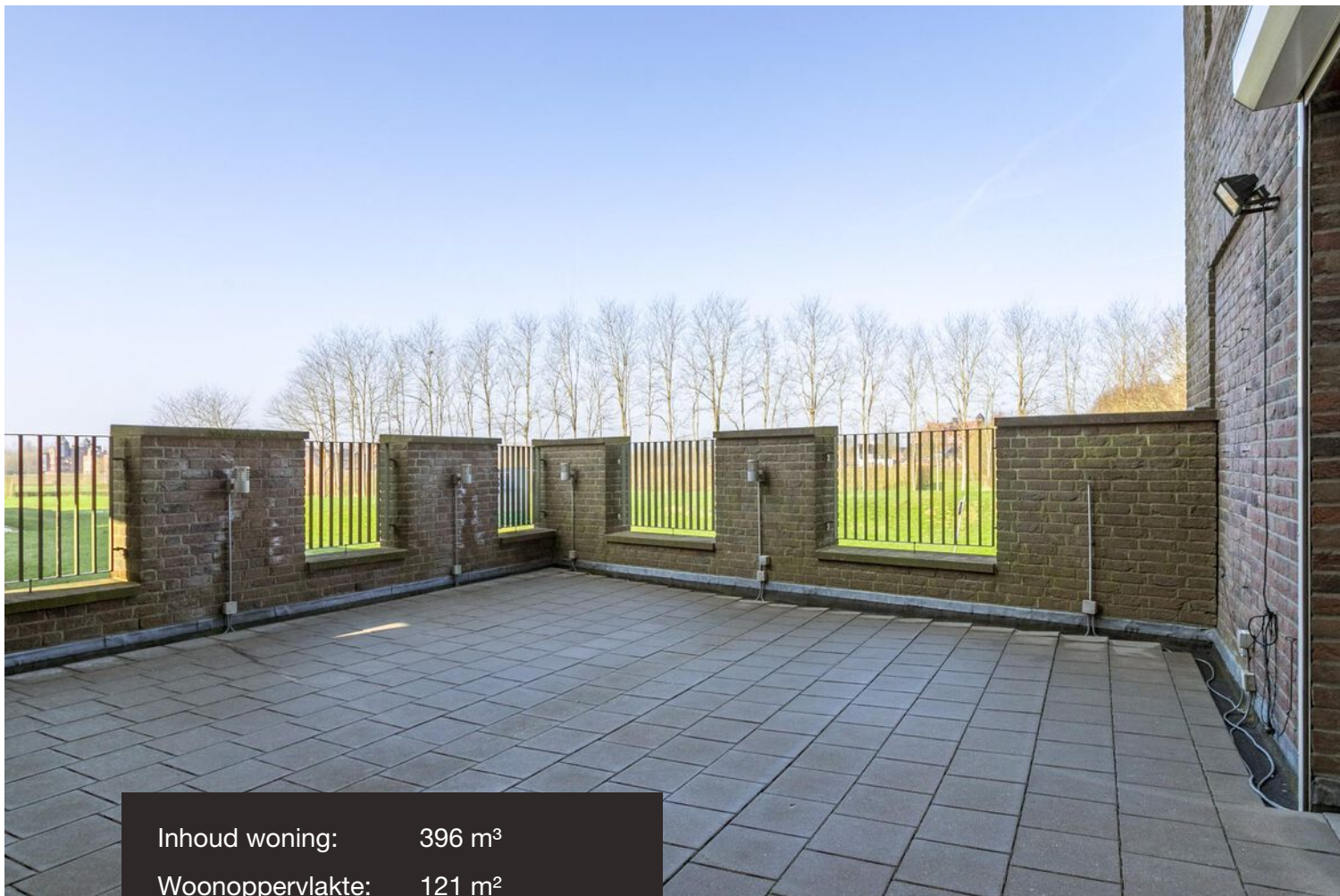


3-KAMERAPPARTEMENT MET ENORM TERRAS
'S-HERTOGENBOSCH, PARCIVALRING 405

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 396 m³

Woonoppervlakte: 121 m²

Oppervlakte terras: 51 m²

Bouwjaar: 2004

- ✓ Volledig geïsoleerd;
- ✓ Cv-combiketel Intergas HRE uit 2019;
- ✓ Zehnder WTW balansventilatie 2019;
- ✓ De bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren is € 209,44 appartement, berging en parkeerplaats in de parkeergarage.



WELKOM IN DE HAVERLEIJ!

Zeer goed gelegen, ruim appartement met groot dakterras van 51 m², een lichte woonkamer met schitterend uitzicht naar twee zijden over het landschap, de Maas en de andere kastelen, half open keuken, twee slaapkamers, complete, zeer ruime badkamer, inbandige berging/bijkeuken, en een mooie halpartij. In de parkeerkelder een eigen parkeerplaats met daaraan een ruime berging. De Vereniging van Eigenaren is zeer actief.

Het appartement ligt midden in de natuur, op een steenworp afstand van de Maas en op enkele minuten lopen van het natuurgebied rond het Engelermeer. Het uitzicht door de grote raampartijen en vanaf het terras is uniek en ligt ideaal op het zonnige westen.

Per auto is het slechts vijf tot tien minuten naar het station van 's-Hertogenbosch, het Jeroen Bosch Ziekenhuis, de Helftheuvelpassage of het (uitgebreide winkel-)centrum van Vlijmen. Wandel-, fietspaden en binnenwegen leiden door de Haverleij, naar Engelen en het Engelermeer, maar ook door dorpjes zoals Hedikhuizen, Bokhoven en via de Maasdijk naar het pittoreske Heusden.



ENTREE/HAL

Luxe entree met bellentableau en videofooninstallatie, ruime hal met trapopgang en toegang tot de lift.



1E VERDIEPING:

Zeer ruime algemene entree die slechts met 1 buurwoning wordt gedeeld. Hal met meterkast (7 groepen, 2 aardlekschakelaars, 1 hoofdschakelaar), entree tot de woning, hal met toegang tot de toiletruimte met closet en fonteintje. De eerste slaapkamer is circa 23 m² en de tweede 12 m². Op de overloop naast deze slaapkamer is een handige bergruimte, die eventueel bij de kamer getrokken kan worden.

De ruime badkamer van circa 10 m² is voorzien van tegelwerk tot aan het plafond, een ligbad, douche en een wastafelmeubel. De woonkamer is 5,15 meter breed en gemiddeld 8,35 meter diep, exclusief de keuken van 2,90 meter diep. De keuken ligt zeer praktisch aan de woonkamer en aan het dakterras en is voorzien van een keukenmeubel met o.a. een gaskookplaat, waskap, koelkast, combimagnetron en vaatwasser. Bij de keuken is voldoende plaats voor een ruime eettafel.

Aan de hal ligt de bergruimte/bijkeuken (2,18 bij 1,70 meter) met daarin de c.v.-combiketel (Intergas HRE 2019) en de WTW (balansventilatie, Zehnder 2019). In deze ruimte is ook de opstelplaats voor de wasmachine, wasdroger en eventueel een extra koelkast en/of vriezer.



Het goed toegankelijke en unieke terras ligt ideaal op de zon en is 6,34 meter diep en 8,20 meter breed.







Ruime hal met toegang tot de toilet, wasruimte/cv-ruimte, de woonkamer, de diverse slaapkamers en nog een bergruimte.





BADKAMER

Volledig betegelde badkamer met ligbad, wastafelmeubel met dubbele wastafel, inloopdouche en kastuimte.



BERGING EN PARKEERGARAGE

Op enkele meters van de voordeur een extra berging van 1,95 meter breed en 2,52 meter diep.

Parkeren kan op de privé parkeerplaats in de parkeergarage van 2,50 bij 5,50 meter of gratis op één van de parkeerplaatsen voor de deur of in het slot van "De Haverleij".





EEN ZEER COMPLEET APPARTEMENT | GROOT TERRAS | UITSTEKENDE LOCATIE

Het appartement is schitterend gelegen in de mooie natuur van de Haverleij en tevens nabij de Maas en het Engelermeer: een prachtige wandelomgeving. Toch zijn de belangrijke centrale verkeersaders A-59 en A-2, het naast gelegen Vlijmen en 's-Hertogenbosch (met al zijn voorzieningen), binnen enkele minuten bereikbaar. In de verte liggen de bruggen van Hedel en van Zaltbommel

Informatie met betrekking tot de aangewezen notaris:

De notariskeuze (AchtenVanGent te Maastricht) in deze is voorbehouden aan de verkoper, omdat bij deze notaris door de verkoper volmachten zijn afgegeven. Het staat koper echter volledig vrij om zelf een notaris te kiezen waar hij de hypotheekakte laat inschrijven. Bij deze notaris kan dan ook de volmacht voor de transportakte worden gelegaliseerd (met andere woorden: 'bij volmacht worden getekend').



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.

WONEN IN SLOT HAVERLEIJ



SCHITTEREND GELEGEN IN DE NATUUR

Ook in Engelen zelf zijn volop voorzieningen, praktisch naast de deur: de eerste supermarkt ligt al op 500 meter. Een volledig gezondheidscentrum (huisartsen, fysiotherapie, podotherapie, apotheek afhaalpunt, Medifit, twee scholen, kinderdagverblijven en een buitenschoolse opvang liggen onder handbereik.

Verder zijn er tennisbanen, de golfbaan met vrij toegankelijk clubhuis, met haar bar, restaurant en het prachtige terras met uitzicht over de golfbaan en uiteraard horeca voorzieningen en meer. Verder is er veel actie in dorpscentrum De Engelburcht, met bar en dansavonden. In de Engelenburcht worden op het Deze podium muziek-, film- en cabaretvoorstellingen georganiseerd.



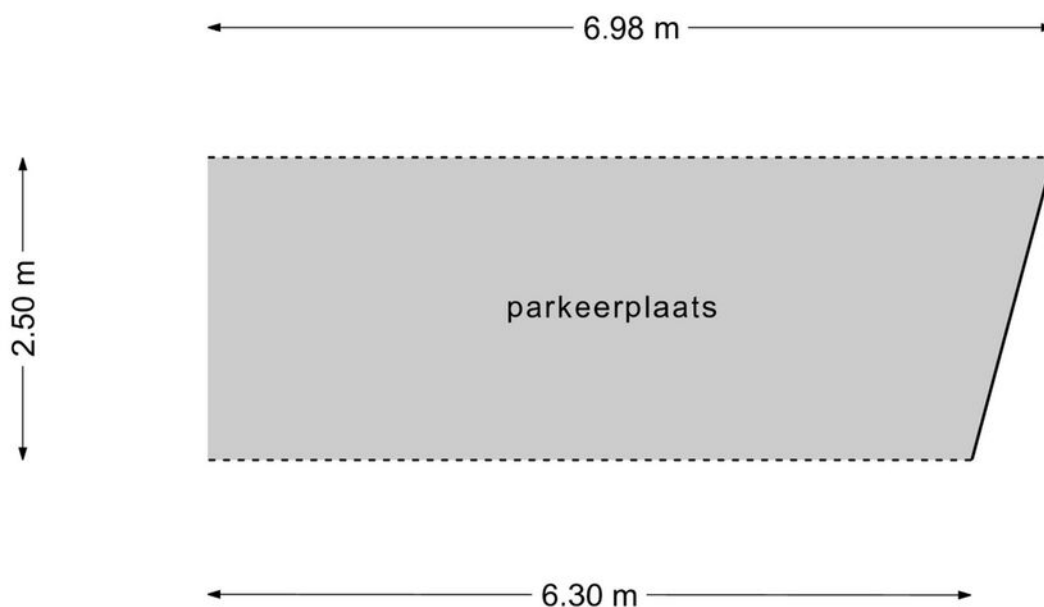
PLATTEGROND APPARTEMENT



**Appartement
Parcivalring 405, 's-Hertogenbosch**

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND PARKEERPLAATS

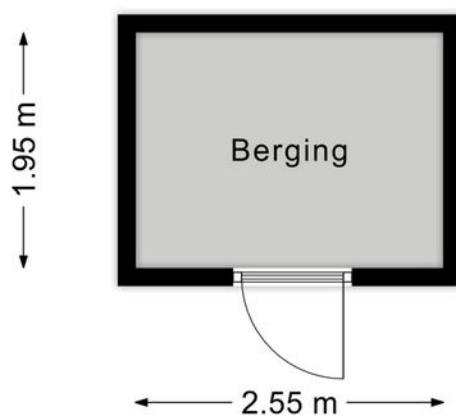


Parkeerplaats Parcivalring 405, 's-Hertogenbosch

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

BERGING



Berging

Parcivalring 405, 's-Hertogenbosch

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS – EN LEVERINGSVOORWAARDEN HOLDING DAELMANS B.V.

Holding Daelmans B.V. 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

Mondeling uitgebrachte biedingen zijn voor partijen niet bindend. Een tussen partijen gesloten koop moet schriftelijk worden vastgelegd in een koopovereenkomst conform het NVM model.

Deze koopovereenkomst dient uiterlijk binnen vijf werkdagen na ondertekening door de verkopende partij door de koper te zijn ondertekend en retour te zijn op het kantoor van de makelaar die de overeenkomst heeft opgemaakt. Een koop of verkoop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

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 hypotheek, 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

Gezien de identiteit van de verkoper wordt, om logistieke redenen, uitdrukkelijk bepaald dat de akte van levering van de woning gepasseerd zal worden bij van AchtvanGent Notarissen te Maastricht.

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 (overdrachtbelasting), 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 onaangererd 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.

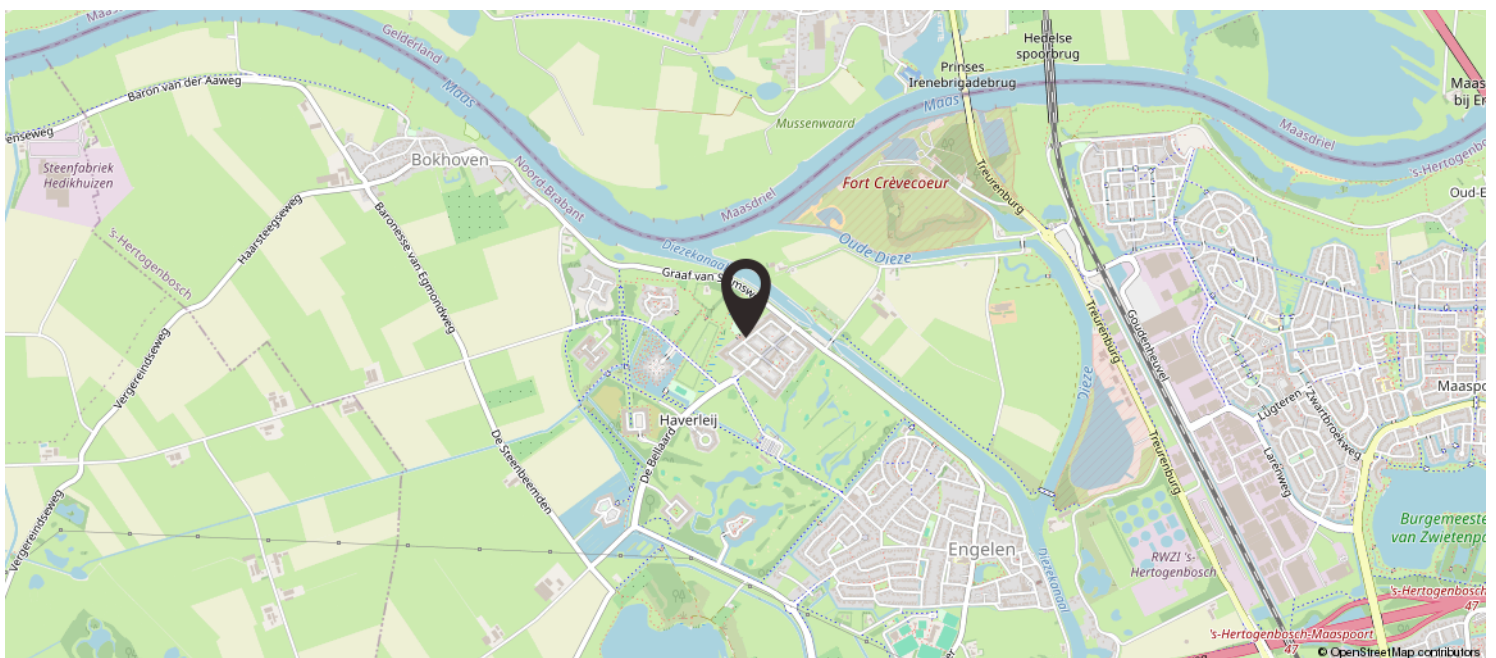
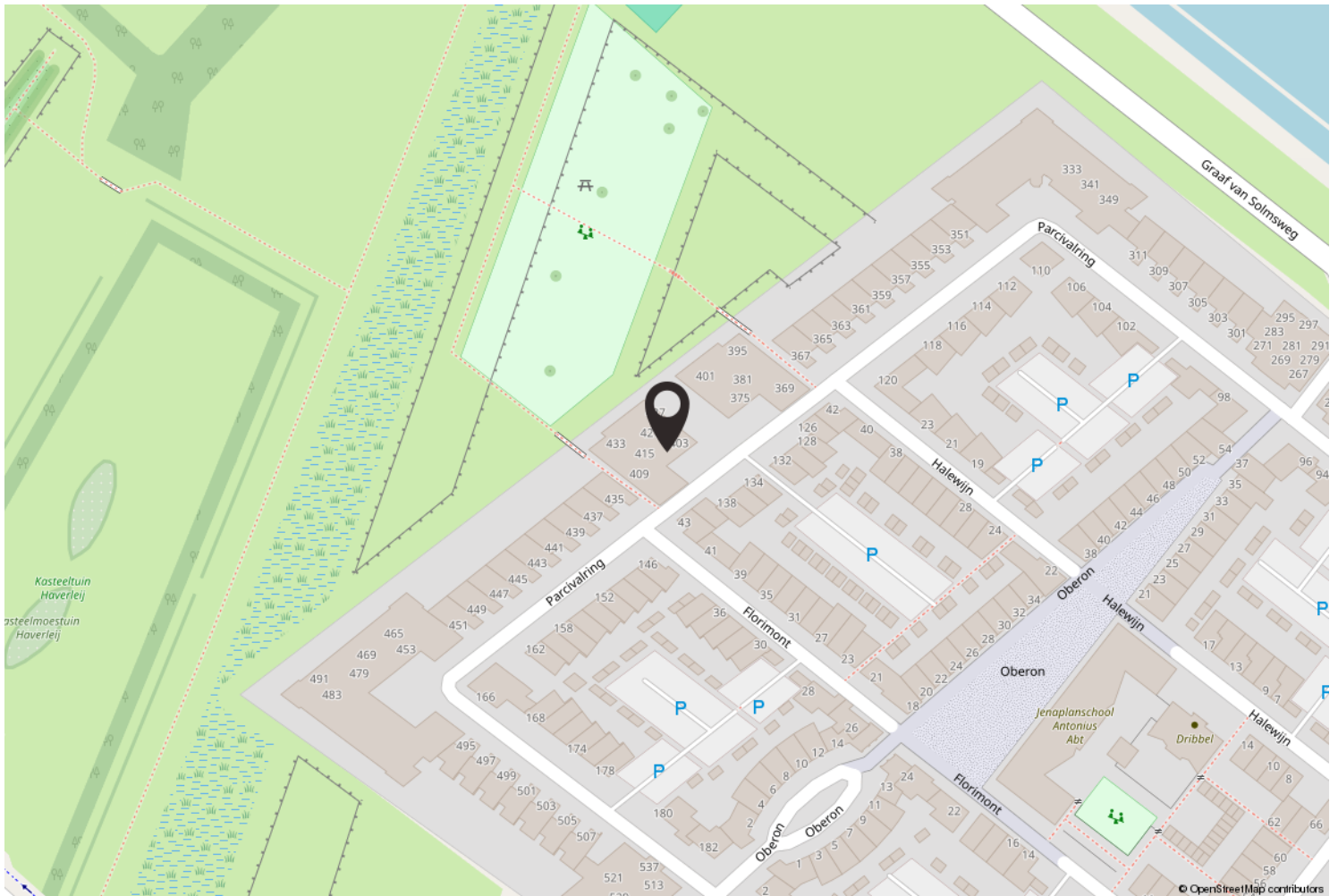
Algemeen

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 gebruiksooppervlakte. 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



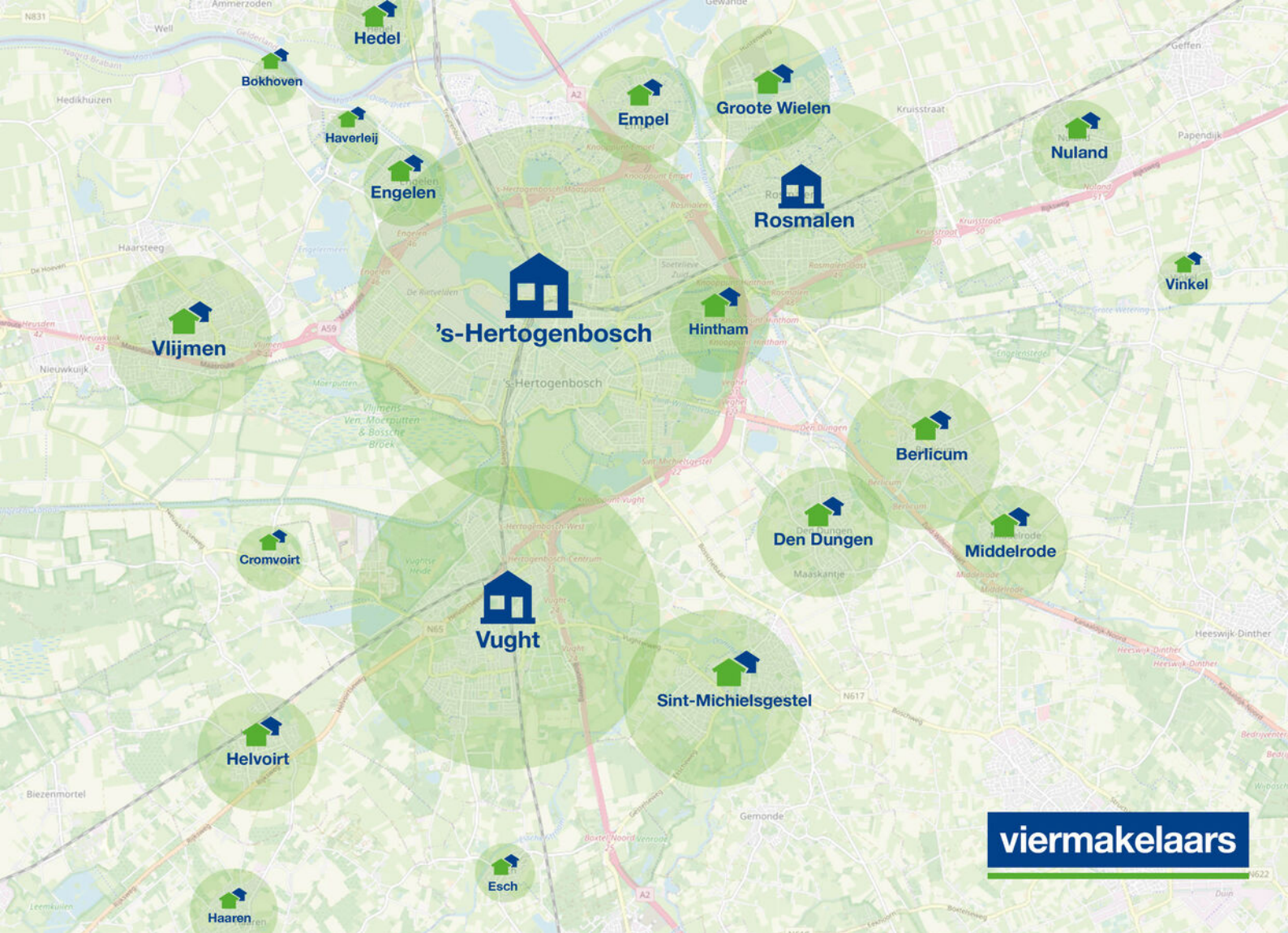


TEAM VIERMAKELAARS

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.



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!



WATERINGEN 81

Geschreven december 2023

Zeer fijne, vriendelijke en deskundige makelaars. Doen wat ze beloven en beloven wat ze doen. Reageren snel en denken actief mee. Zou ze zeker aanraden voor de toekomst.

10

ZILVERAHORN 28

Geschreven december 2023

Ze hebben ons heel goed door het proces heen geloodst. En bij iedere stap werd er overduidelijk en goed gecommuniceerd. Binnen een week was de woning verkocht. Een compliment voor het team van Viermakelaars.

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

