

PARCIVALRING 311 'S-HERTOGENBOSCH



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2007
Type:	tussenwoning
Kamers:	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 600 m³
Gebruiksoppervlakte wonen:	ca. 152 m²
Perceeloppervlakte:	149 m²
Overige inpandige ruimte:	ca. 25 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 71 m²
Verwarming:	c.v.-ketel (Atag CW5, 2020)
Isolatie / zonnepanelen:	Volledige isolatie. 10 zonnepanelen
Energielabel	A+

's-Hertogenbosch / Uniek wonen met weids uitzicht

Exclusief en uniek wonen aan de buitenrand van Slot Haverleij. Deze fantastische woning met een woonoppervlakte van maar liefst 152 m² maakt veel dromen tot werkelijkheid. Op de eerste en tweede verdieping zijn vier ruime slaapkamers, een prachtige badkamer en een zeer groot dakterras. Niet alleen het dakterras, maar ook de voortuin is veel groter dan andere woningen in de straat. Vanuit de woonkamer en de slaapkamers aan de achterzijde kijk je naar het groen, het Diezekanaal en het uitgestrekte buitengebied. De inpandige, meer dan 8 meter diepe garage en het recent afgegeven energielabel A+ mogen niet onvermeld blijven.

LOCATIE

Het statige Slot Haverleij bevindt zich aan de noordwestzijde van 's-Hertogenbosch, bij de Maas en de grens van Noord-Brabant met Gelderland. Rondom Slot Haverleij vind je een unieke woonomgeving met kastelen, natuur en een 18 holes golfbaan met oefenholes en een clubhuis. Dankzij de goede ligging ten opzichte van de A2 en A59 woon je zeer gunstig ten opzichte van de Randstad, België en Duitsland. De ligging met vrij uitzicht aan de buitenrand van Slot Haverleij maakt deze woning, in combinatie met de extra grote tuin en het dakterras, tot een zeldzaam aanbod.

BEGANE GROND

HAL

De buitenzijde van deze fraai vormgegeven woning maakt je nieuwsgierig en enthousiast. Loop via de mooi aangelegde, extra brede voortuin naar de entree. In de ruime hal zie je aan de rechterzijde de meterkast, toegangsdeur naar garage, toilet en de trap naar de eerste verdieping. Nagenoeg de gehele begane grond is voorzien van een stijlvolle eikenvloer, deze is nog niet geschuurd, wat voor jou de mogelijkheid geeft om dit voor de verhuizing te laten doen. De toiletruimte is ingedeeld met een wandcloset, fonteintje en mooi tegelwerk.

GARAGE

Een van de pluspunten van deze woning is de 8.35 meter lange garage met een kantelpoort, elektra, water, spoelbak, werkbank en veel bergruimte in de schappen.

Er is genoeg ruimte voor een grote auto, de fietsen en andere spullen in deze ruimte. De garage is direct vanuit de hal te bereiken.

WOONKAMER

Aan de achterzijde is de bijna 8 meter brede woonkamer met prachtig vrij uitzicht naar het groen. Door de grote ramen valt veel licht naar binnen, zowel bij het zit- als het eetgedeelte. In de hoek van de woonkamer is een op maat gemaakte kast gemaakt, op de plek waar oorspronkelijk een trapkast was ingetekend. Hierdoor is de kamer optisch een stuk groter geworden.

KEUKEN

Via de woonkamer en de hal is de ruime keuken te bereiken, met openslaande deuren naar de zonnige voortuin. Hier staat een stijlvolle keukenopstelling, uitgevoerd in hooglans zwart en Makassar hardhoutfineer. Het aanrechtblad is van zwart graniet en alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een 6-pits SMEG gasfornuis, een afzuigkap met directe afvoer naar buiten, een vaatwasser, combi-oven/magnetron, grote koelkast en een vriezer. In de keuken ligt, net als in de woonkamer en hal, een eikenhouten vloer.

TUIN

In de tuin aan de voorzijde kun je, dankzij de ligging op het zuidwesten, volop van de zon genieten. Groot voordeel is dat deze tuin, vergeleken met de andere woningen in de rij, een stuk groter is. Grote tegels zijn gecombineerd met gevarieerde beplanting, waaronder een prachtige blauwe regen en vier lage bomen. Regenwater wordt opgevangen in de regenton, wat duurzaam is en zorgt voor een laag verbruik van drinkwater.

's-Hertogenbosch / Uniek wonen met weids uitzicht

EERSTE VERDIEPING

OVERLOOP

Volg de trap vanuit de hal naar de ruime overloop, met een inpandige berging aan de rechterzijde. In de berging is de opstelling van de HR-ketel, de omvormer voor de zonnepanelen en de WTW-installatie. Met het oog op de toekomst is de HR-ketel 'warmtepomp-ready'. Op de overloop ligt, net als op de begane grond, een eikenhouten vloer.

SLAAPKAMERS

Er zijn drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping; twee aan de voorzijde en de derde is aan de achterzijde. In een van de slaapkamers aan de voorzijde, ingericht als master bedroom, ligt een eikenhouten vloer. De naastgelegen slaapkamer is nu in gebruik als kastenkamer van groot formaat. Met het prachtige uitzicht is het te verklaren waarom de slaapkamer aan de achterzijde is ingericht als werkkamer. Je kijkt over de dijk en het Diezekanaal, richting het prachtige buitengebied.

BADKAMER

Niet alleen de slaapkamers, maar ook de badkamer is van groot formaat. Het ruime ligbad van designer Jasper Morrison is van hoogwaardige kwaliteit, helemaal in lijn met de rest van de badkamer afwerking, prachtige Dornbracht kranen, dubbele wastafel, soft-closing wandcloset, een aparte regendouche met volledig ingebouwde thermostatische mengkraan en een praktische nis. Naast de design radiator is er vloerverwarming aanwezig voor maximaal comfort.

TWEDE VERDIEPING

SLAAPKAMER

De vierde slaapkamer met dakterras bevindt zich op de tweede verdieping. Bijzonder aan deze kamer zijn de ramen aan drie zijden, de lichtinval en het fantastische uitzicht. Nu is deze kamer ingericht als kantoor aan

huis en als wasruimte, want hiervoor is plek bij het kleine keukenblok met spoelbak.

DAKTERRAS

Niet alleen de tuin, maar ook het dakterras is extra groot. Dit maakt deze woning uniek en heel gewild. Door de ruimte is er de mogelijkheid tot het plaatsen van meerdere tuinmeubels. Geniet van de zon, vrij uitzicht over het water, pleziervaart en de Maasroute.

BIJZONDERHEDEN:

- Goed geïsoleerde woning met veel wooncomfort en lage stookkosten
- Houten kozijnen met HR++ glas
- Buitenschilderwerk in 2020 (dijkzijde) en 2023 (straatzijde)
- Verwarming via een HR-ketel (Atag CW5, 2020) en een WTW-installatie (StorkAir, 2008)
- De HR-ketel is voorbereid voor plaatsing van een warmtepomp
- 10 zonnepanelen van 305 Wp, geplaatst in 2018
- Extra grote tuin en dakterras (uniek in de straat en hierdoor heel gewild)
- Hoogwaardige afwerking met gebruik van luxe materialen
- Voorbereiding voor glasvezel is aanwezig
- Energielabel A+

















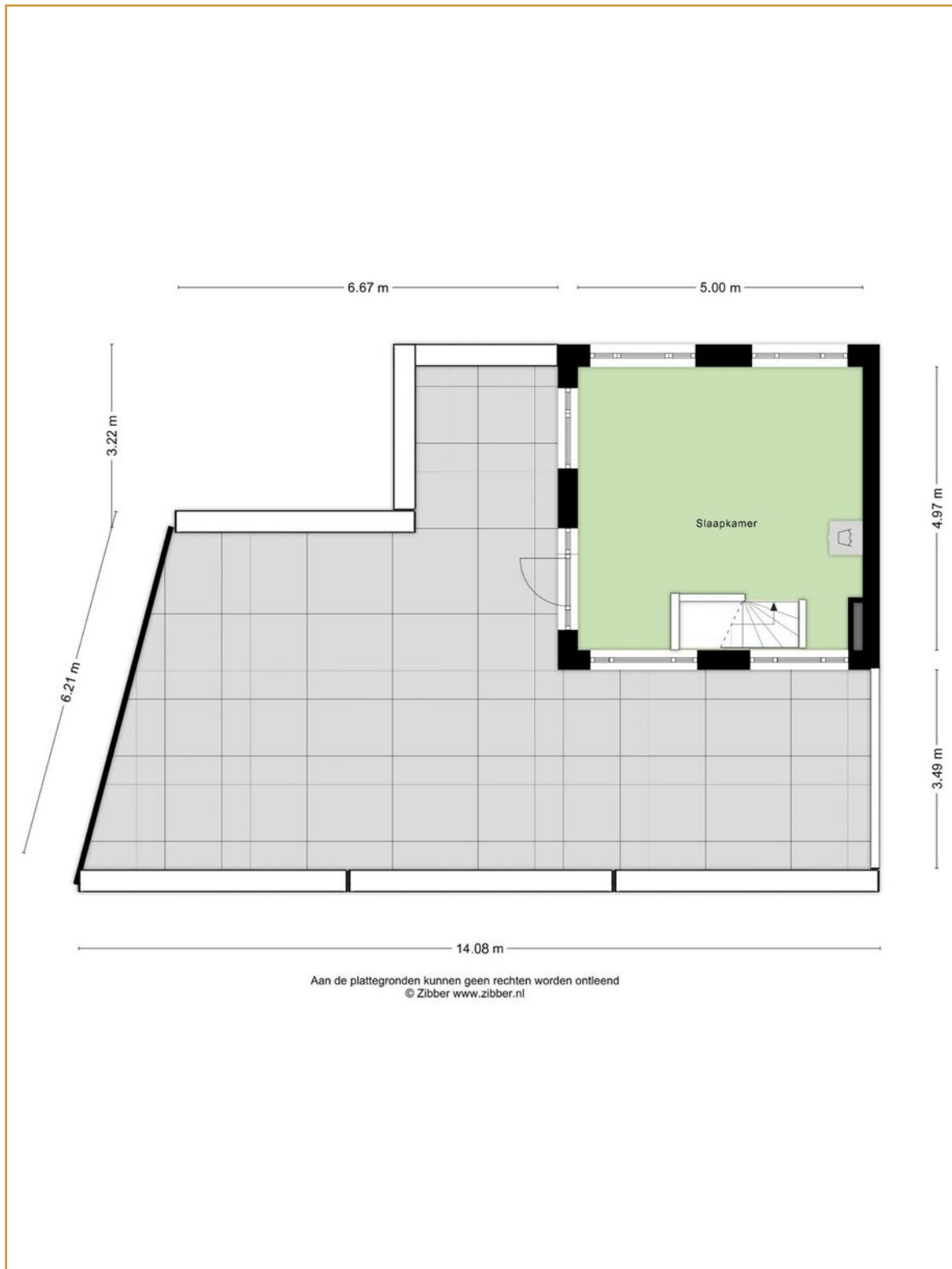
Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
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		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Horren, 2 opmaat gemaakte horren. 1 in de slaapkamer en 1 in de bovenkamer.	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Algemene informatie

BROCHURE

De brochure dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

VOORBEHOUDEN

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Een kandidaat-koper is vrij om zijn eigen makelaar c.q. deskundige in te schakelen.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De maten zijn indicatief.

NVM VOORWAARDEN

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de actuele algemene consumentenvoorwaarden van de NVM.

FINANCIERING

Om teleurstelling te voorkomen, is het raadzaam om je financiële situatie in kaart te brengen voordat je een bod uitbrengt. We kunnen je desgewenst in contact brengen met een financiële dienstverlener die bij je past.

OUDERDOMSCLAUSULE

Bij woningen van vóór 1995 wordt een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

WAARBORG SOM / BANKGARANTIE

Na het financieringsvoorbehoud dient de koper een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris te storten of stellen, ter grootte van 10% van de koopsom.

VRAGEN?

Heb je vragen naar aanleiding van deze brochure of de bezichtiging? We staan klaar om je te helpen!



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Clarissenstraat 22

5281 AZ Boxtel

Telefoon

0411 212 601

Email

info@vandervenmakelaardij.nl

www.vandervenmakelaardij.nl

