

## Parcivalring 269,'s-Hertogenbosch

€ 325.000,- k.k.



[Klik \*\*hier\*\* voor de website van deze woning met veel beeldmateriaal](#)

[Klik \*\*hier\*\* voor de dataroom met onder andere stukken van het Kadaster en de VvE](#)

[Klik \*\*hier\*\* voor de embedded video](#)

[Klik \*\*hier\*\* voor de 2D- en 3D-plattegronden](#)

[Klik \*\*hier\*\* voor de contactgegevens van Bighelaardij](#)

[Klik \*\*hier\*\* voor de Virtual Reality Tour](#)

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 325.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Soort woning	appartement
Soort appartement	portiekflat
Aantal woonlagen	1
Woonlaag	1
Kwaliteit	normaal
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	2006
Bouwperiode	2001-2010
Open portiek	nee
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	plat dak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	mechanische ventilatie, tv kabel en lift

### Energie

Energielabel	A
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2022 van Nefit Proline, eigendom

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	77 m <sup>2</sup>
Inhoud	256 m <sup>3</sup>
Bergruimte oppervlakte	12 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1

### Buitenruimte

Ligging	open ligging en aan vaarwater
---------	-------------------------------

### Bergruimte

Garage	parkeerkelder
Schuur/berging	box

## Omschrijving

Wanneer uitzicht telt.

Luxe appartement in slot Haverleij met een levendig uitzicht over twee rivieren, met de Dieze op de voorgrond.

Slot Haverleij is een markant herkenningspunt bij de meest pittoreske entree van 's-Hertogenbosch. Geen razend verkeer, een schilderachtig uitzicht dat wisselt met de jaargetijden. Als de sluisdeuren opengaan wordt het vergezicht gevuld met een binnenvaartschip of plezierjacht.

Gelegen in een retrokasteel. In deze grootste van een reeks retrokastelen is ook de basisschool van Haverleij en Bokhoven ondergebracht. Daarmee is dit kasteel een nieuwe manier van samenleven voor alle generaties in een 'new urban village omgeving' omringd door een Hollands landschap.

De kom van Engelen en dit "kasteel" zijn slechts door een golfbaan van elkaar gescheiden. In Engelen zijn basisvoorzieningen aanwezig zoals een supermarkt, een gezondheidscentrum en twee scholen. Per auto is het slechts vijf tot tien minuten naar het station van 's-Hertogenbosch, het Jeroen Bosch Ziekenhuis, de Helftheuvelpassage of het winkelhart van Vlijmen.

Download de brochure met hyperlinks naar o.a. de unieke website van deze woning en de dataroom.

### Indeling

Het appartement biedt naast het uitzicht een ruim en gelijkvloers interieur met een high-end keuken en badkamer.

Woonkamer over de volle breedte van de woning.

Open keuken met een tijdloos luxe karakter en bijhorende apparatuur.

De badkamer is esthetisch ingericht en voorzien van ligbad en douche.

Overige verdiepingen

Overdekte parkeerplaats en bergruimte in de parkeerkelder.

Balkon

Loggia met fraai uitzicht over sluis Engelen en haar hefbrug.

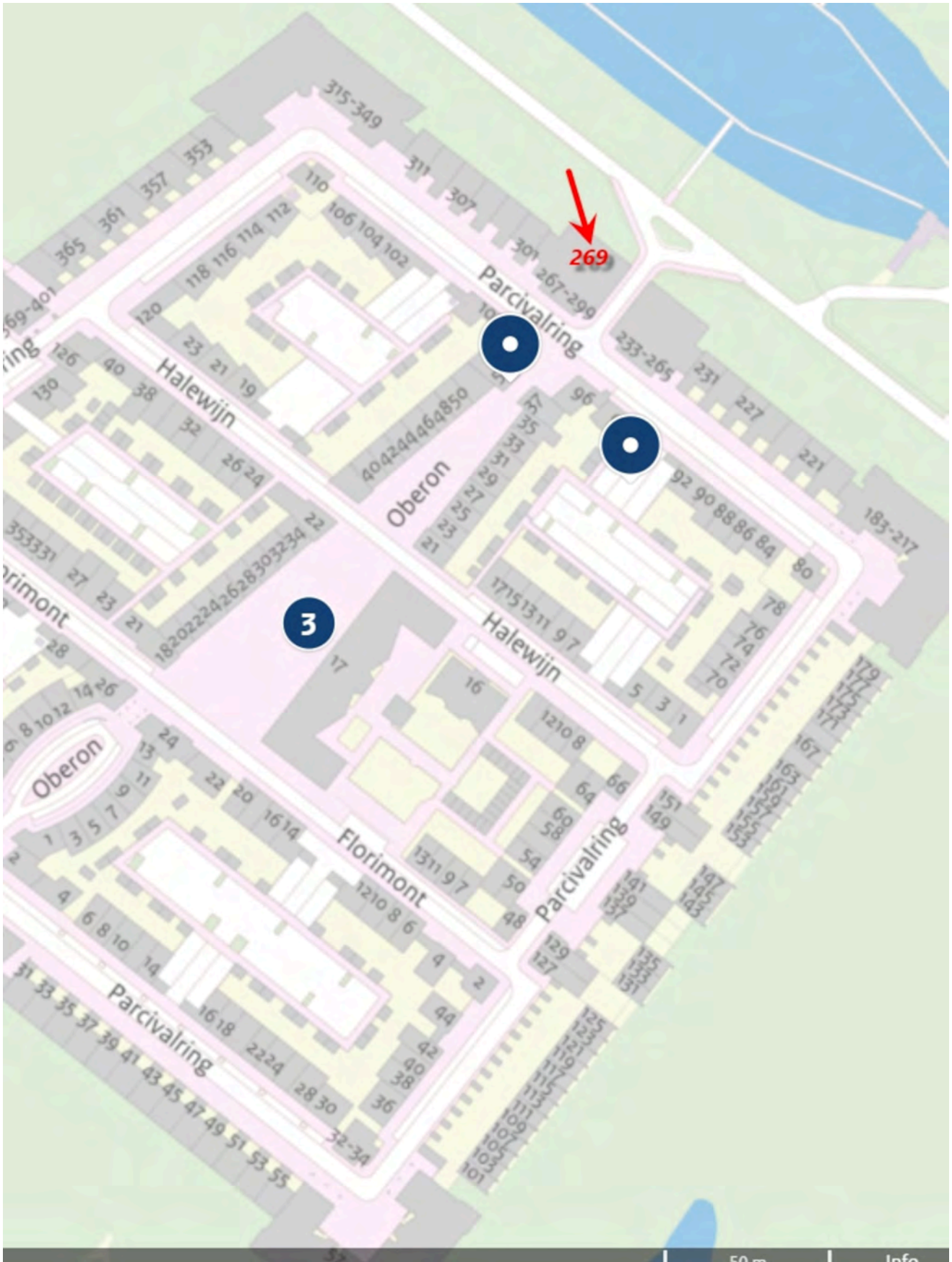
Bijzonderheden

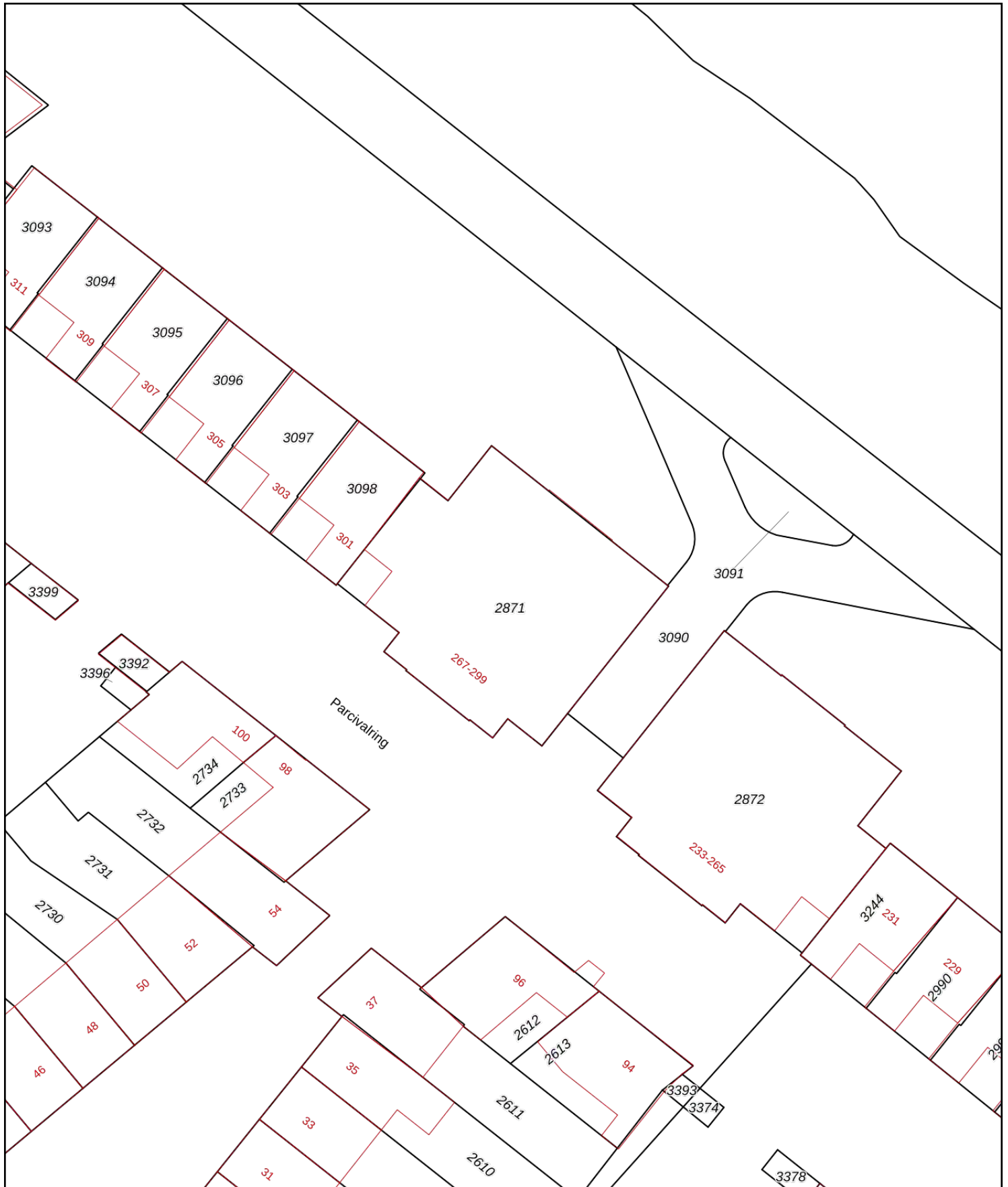
Stijlvol wonen en recreëren in een blijvend groen landschap met de kernen van Engelen en Bokhoven op loopafstand en het stadscentrum van 's-Hertogenbosch op 7,5 km afstand.


Goede bereikbaarheid via de A59 of de A2 en alternatieve routes met landschappelijke waarde.









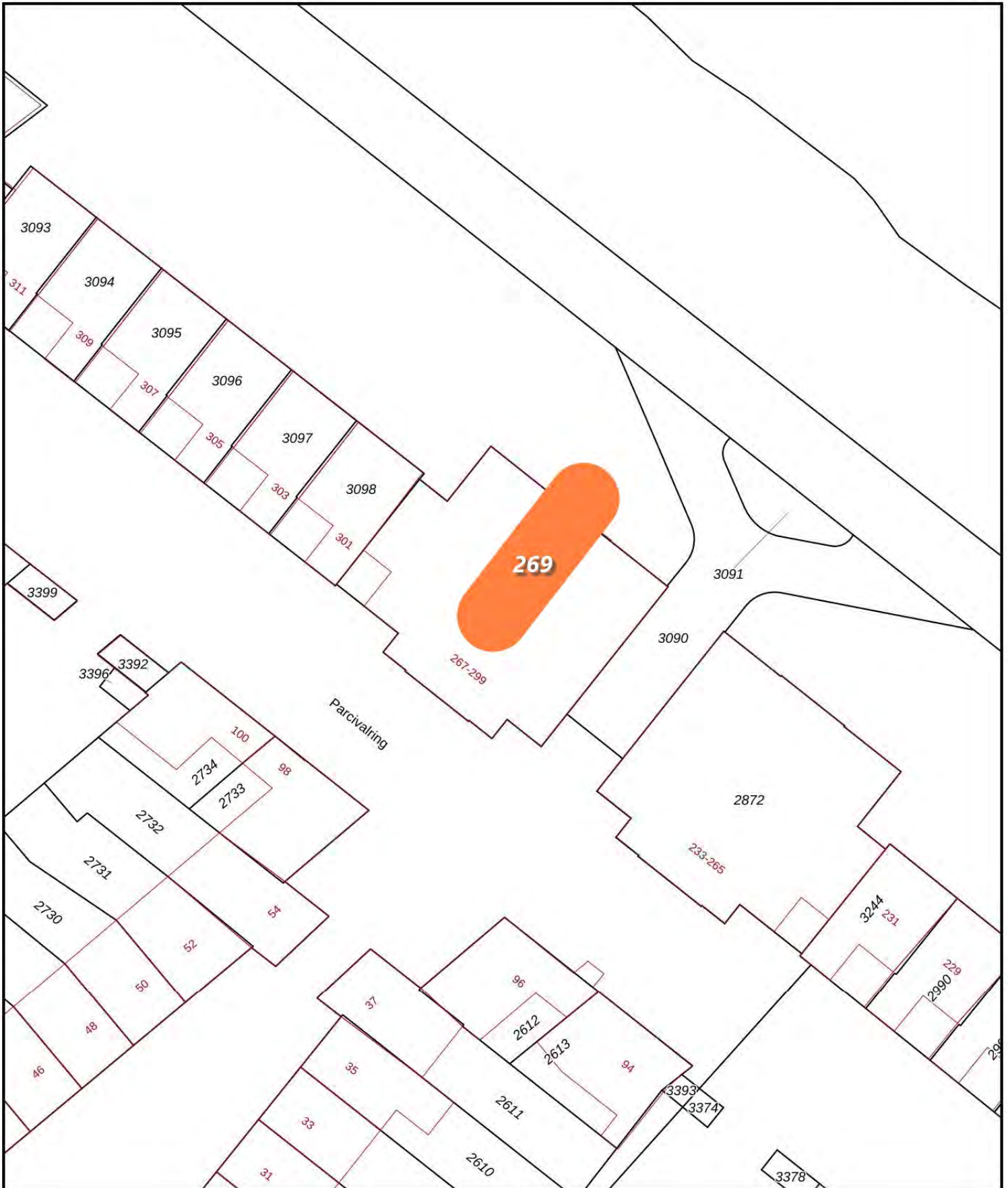
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 2871</p>	
---	--	--	---


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 april 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Pagina 6 van 27





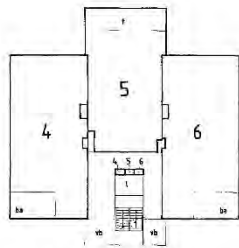
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 2871</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 april 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

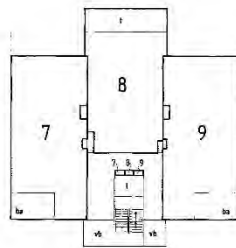
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Pagina 7 van 27

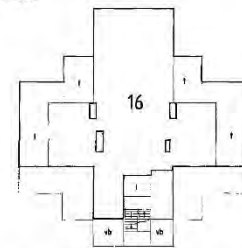
Dit verspreide, Bezaait van de Hypotheken en het Kadaster te Eindhoven verklaart, dat voor het in de splitsing te beschrijven perceel 's-Hertogenbosch R. 2871 de complexaanduiding is: 's-Hertogenbosch R. 2875 A. Eindhoven, 18-6-2005.  
De Bezoeder, mr. W. Louwman (opst inder tekening)



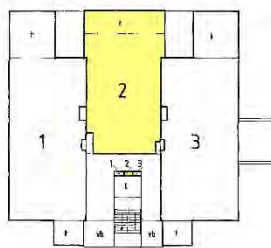
2e verdieping schaal 1:200



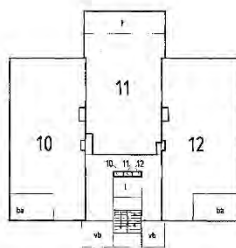
3e verdieping schaal 1:200



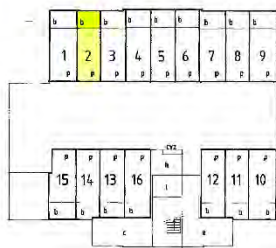
6e verdieping schaal 1:200



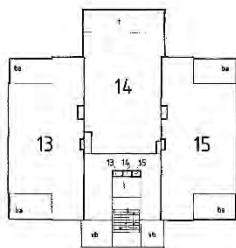
1e verdieping schaal 1:200



4e verdieping schaal 1:200



beganegrond schaal 1:200

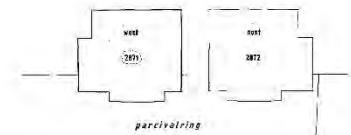
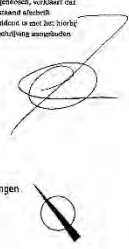


5e verdieping schaal 1:200

VOOR AFSCHRIJF:  
V.J. Mr. J.G. Grater

Oudergerechtigd, Mr. Johannes Gerard Order, notaris te 's-Hertogenbosch, verklaart dat vermeldde afschrift juist is en dat hi hijsch voor afschrijving aanvaardt.

- legenda
- b = berging
  - ba = balkon
  - c = contantruimte
  - e = entree
  - h = hydrofooruimte
  - l = lift
  - p = stallingsplaats
  - f = terras
  - vô = vluchtboord
  - cvz = centrale voorzieningen kast



situatie schaal 1:500

gewaarmekt d.d. 18-6-2006  
de notaris: W.J. Mr. E.J. HAAR

voorgenomen splitsing in 16 appartementsrechten van het kadastrale perceel Gemeente 's-Hertogenbosch, sectie R, nr. 2871

Schaal: 1:200, 1:500  
Datum: 02-06-2005  
Wz.: 21-06-2005

deze splitsing omvat 1 blad

splitsingstekening van het project: 16 torenapp. West Haverleij te Den Bosch.

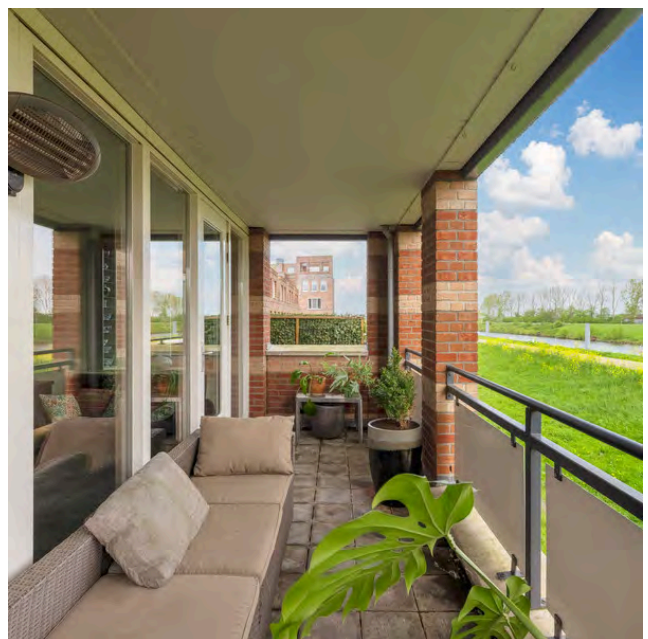


Foto's

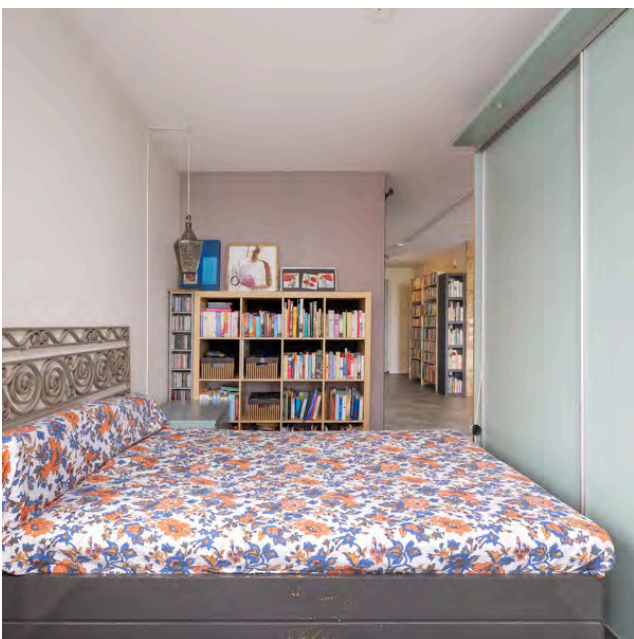




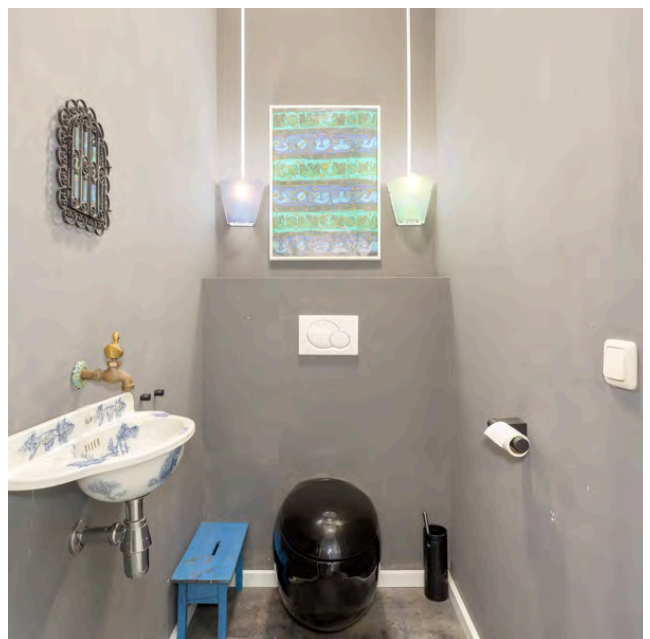
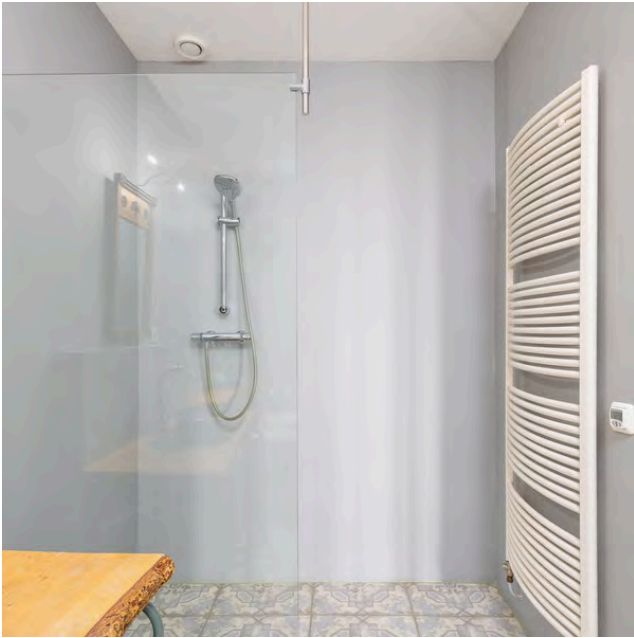


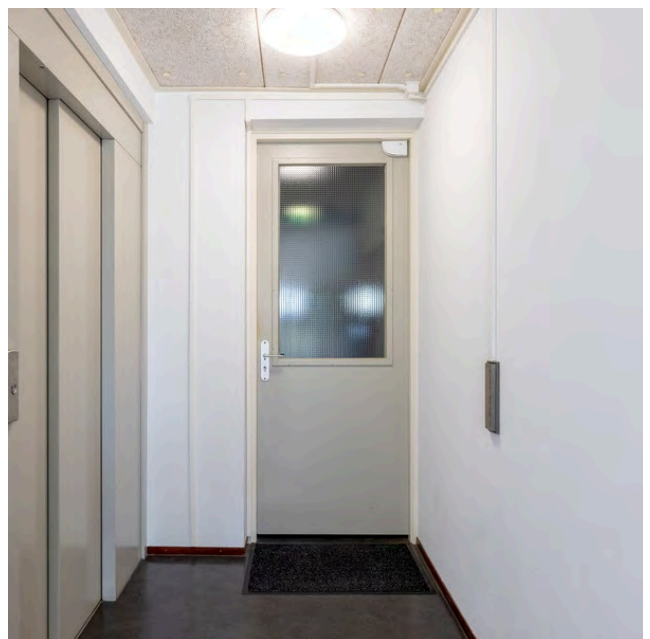
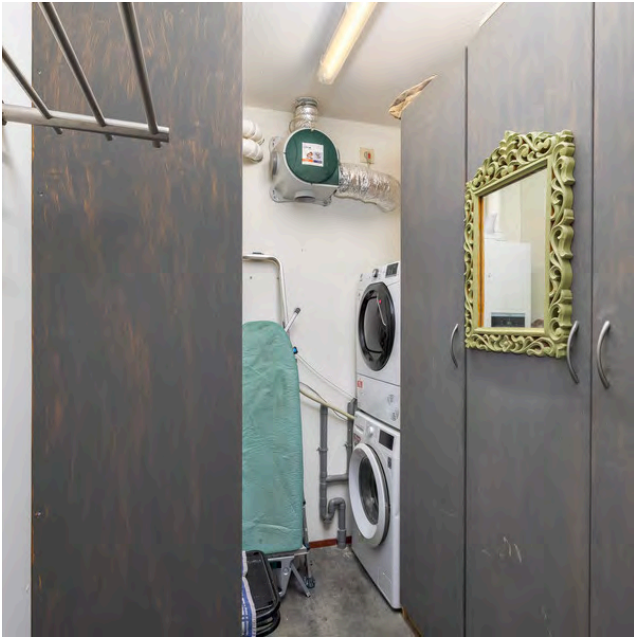




















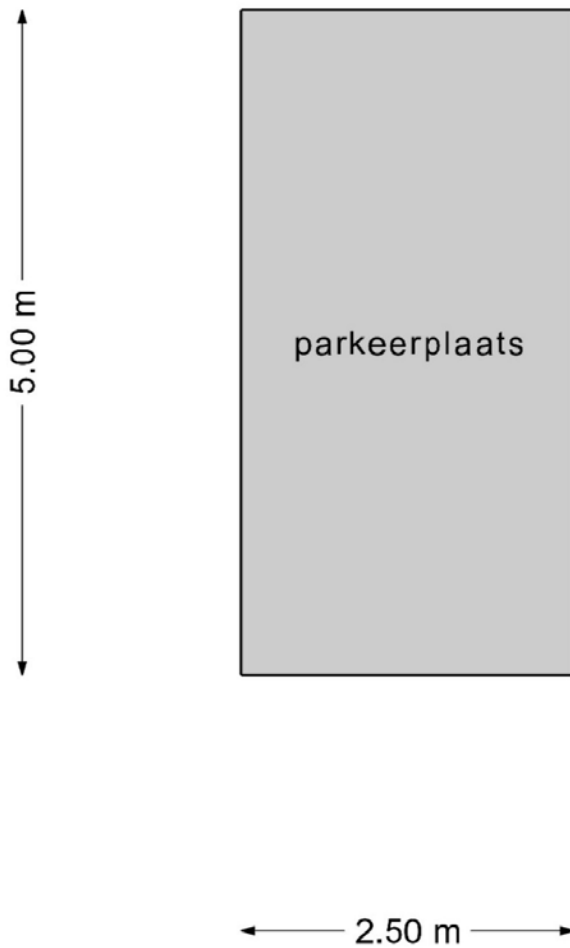




# Plattegrond



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



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

# ZIEN24<sup>01</sup>



**Object**

**Adres**

**Postcode, plaats**

**Opdrachtgever**

**Datum**

**Meetrapport**

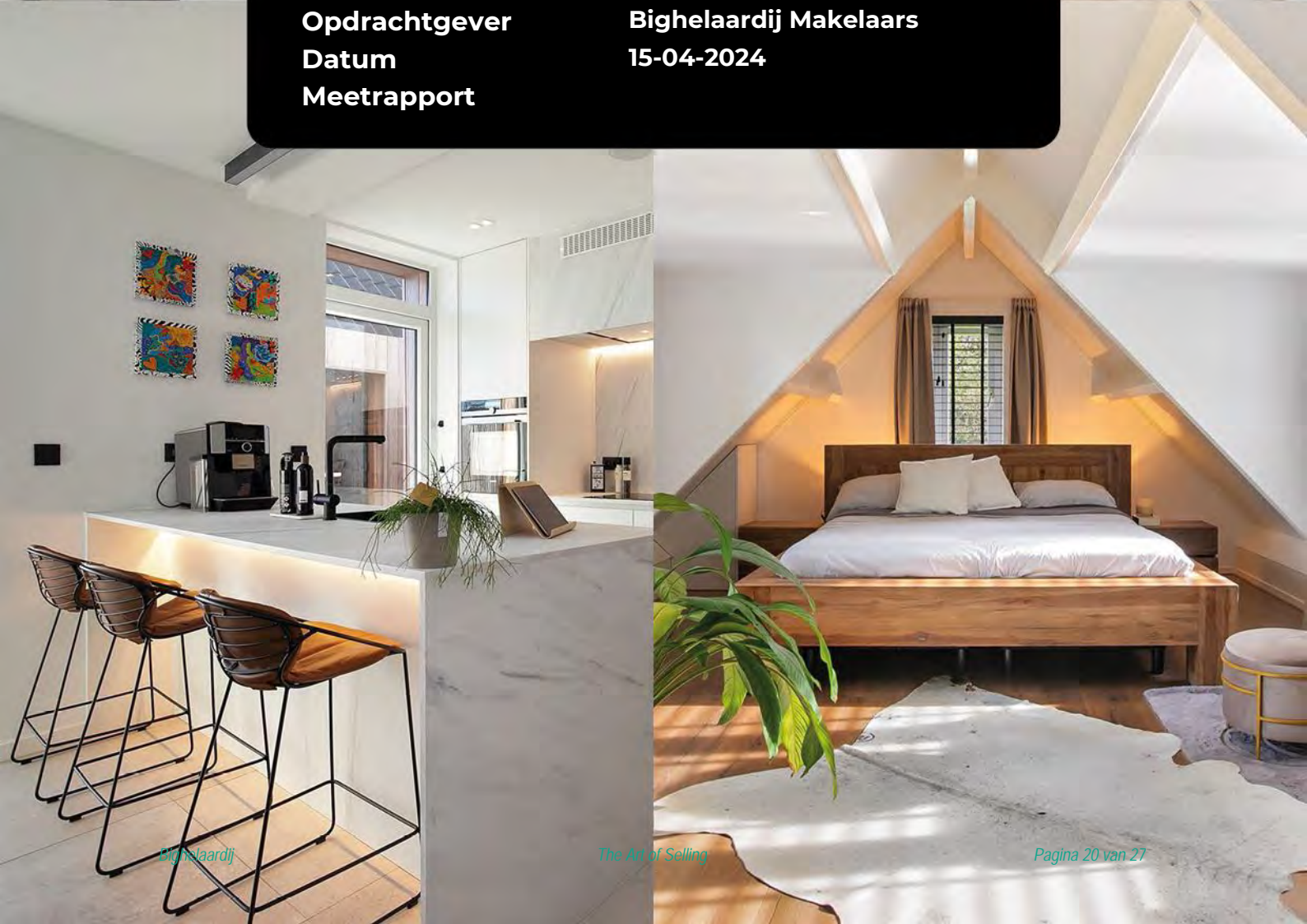
**Woning**

**Parcivalring 269**

**5221LG, 's-Hertogenbosch**

**Bighelaardij Makelaars**

**15-04-2024**





## Inhoud

Meetcertificaat _____	3
Toelichting bij rapport _____	4
Informatie over het rapport _____	4
Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader _____	4
Bruto vloeroppervlak (BVO) _____	4
Bruto inhoud _____	4
Totaal gebruiksoppervlakte _____	4
Gebruiksoppervlakte wonen _____	5
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte _____	5
Gebouwgebonden buitenruimte _____	5
Externe bergruimte _____	5
Voorbehouden & Aannames _____	5
Vlakkentekening _____	7
Meetstaat _____	8

## Meetcertificaat

Zien24 heeft in opdracht van Bighelaardij Makelaars dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Parcivalring 269
Postcode/plaats	5221LG, 's-Hertogenbosch
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	12-04-2024
Datum meetrapport	15-04-2024

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	77,60	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	12,50	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	12,50	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak woning	89,00	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	256,36	M <sup>3</sup>

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zien24, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

## Toelichting bij rapport

### Informatie over het rapport

Zien24 heeft een meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform de NTA:2011 NL.

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN2580'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructie Juli 2020 opgesteld door NVM, Vastgoed Pro, VBO, VNG, NRVT en de Waarderingskamer. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

### Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Hieronder een beknopte uitleg de gehanteerde begrippen en werkwijze. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen volgens NEN2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN2580".

### Bruto vloeroppervlak (BVO)

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte wordt als volgt gemeten: de lengte vermenigvuldigd met de breedte van de ruimte (gemeten op vloerniveau tot aan de buitenmuren).

- Hierbij wordt niet meegerekend: Schalmgat of een vide met een oppervlakte groter of gelijk aan  $\geq 4 \text{ m}^2$  (inclusief de ruimte van de trap zelf).
- Indien binnenruimte aan een andere woning grenst, dan moet de helft van de gedeelde muur worden meegerekend.
- Indien een Gebouw gebonden Buitenruimte aan de woning grenst (bijv. balkon, carport, overkapping: overdekt en/of gefundeerd), moet het grondoppervlak van de buitenmuur worden toegerekend aan het BVO van de woning.

### Bruto inhoud

Voor de berekening van bruto inhoud worden er vaste aannames voor vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gemaakt. Voor deze constructies wordt standaard 30cm gerekend.

Uitzondering: voor de begane grond of keldervloer wordt standaard 40cm gerekend. Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

### Totale gebruiksoppervlakte

De totale gebruiksoppervlakte van een woning wordt onderverdeeld in vier oppervlakten:

- Gebruiksoppervlakte wonen;
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- Gebouw gebonden buitenruimte;
- Externe bergruimte.

Voorwaarden voor de totale gebruiksoppervlakte:

1. De ruimte moet 1,50 m of hoger te zijn (met uitzondering van ruimte onder trappen).
2. Dragende en niet-dragende binnenwanden worden meegerekend.



De volgende onderdelen worden niet meegerekend tot gebruiksoppervlak:

- Een oppervlakte van een vide, trapgat (of combinatie van beiden) waarvan de oppervlakte groter is of gelijk is aan 4m<sup>2</sup>;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie (bijv. een kolom) wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze 0,50 m<sup>2</sup> of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

## **Gebruiksoppervlakte wonen**

De gebruiksoppervlakte wonen wordt berekend als volgt:

Totale gebruiksoppervlakte - gebruiksoppervlakte overige inpanidige ruimte.

## **Gebruiksoppervlakte overige inpanidige ruimte**

Een ruimte is Overig Inpanidig wanneer:

- Het hoogste punt van de ruimte tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog is;
- Het hoogste punt van de ruimte boven de 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 meter is kleiner dan 4m<sup>2</sup>;
- De ruimte is alleen geschikt als bergruimte wanneer deze niet gebruikt kan worden als leefruimte, bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of garage
- Er is sprake van een bergzolder, wanneer deze toegankelijk is via een inklapbare trap óf een zolder met onvoldoende daglicht (raam is kleiner dan 0,5m<sup>2</sup>).

## **Gebouw gebonden buitenruimte**

Een gebouw gebonden buitenruimte is niet of gedeeltelijk omheind door muren en heeft daardoor geen vaste omgrenzing. Bij een appartement op de begane grond dient een terras ook als gebouw gebonden buitenruimte, wanneer deze rust op een drager geïntegreerd in de bouwconstructie. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt óók gerekend tot gebouw gebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouw gebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot het einde van de overkapping.
- Bij niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek of rand van de vloerconstructie.

## **Externe bergruimte**

Een ruimte telt als externe bergruimte wanneer er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Als er meerdere externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes bij elkaar opgeteld. Eigenlijk alles wat los zit van het hoofdgebouw wordt beschouwd als externe bergruimte, voorbeelden zijn een tuinhuisje, berging, garagebox.

## **Voorbehouden & aannames**

Bij gebouwen van 200 m<sup>2</sup> en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5% (er van uitgaand dat de totale lengte- /breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt).

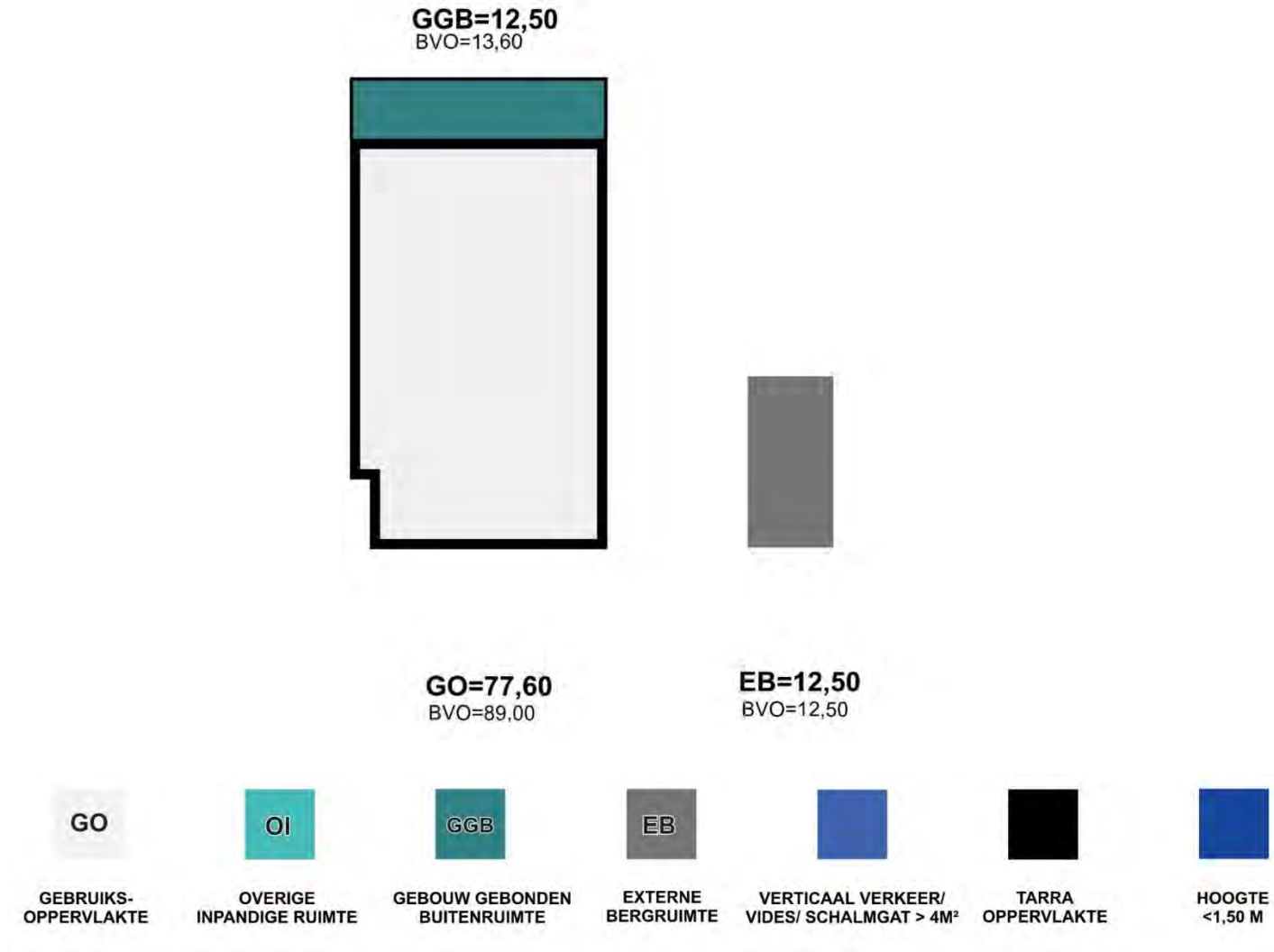
Bij gebouwen kleiner dan 200 m<sup>2</sup> geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie, bedraagt minder dan 1 m<sup>2</sup>.

Belangrijk: omdat gemeten wordt aan de hand van de branche brede meetinstructie wordt de gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Er worden vaste aannames omtrent vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gedaan. Voor deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met als uitzondering de begane grond vloer en keldervloer, deze wordt aangenomen als 40 cm.



## Vlakkentekening

Deze vlakkentekening behoort bij het adres: Parcivalring 269, 5221LG, 's-Hertogenbosch met datum: 15-04-2024



## Meetstaat

ZIEN24<sup>01</sup>

*Object opgesplitst per bouwlaag*

	<b>BVO</b> Bruto vloeroppervlakte	<b>TO</b> Tarra oppervlakte	<b>GO</b> Gebruiksoppervlakte Wonen	<b>OI</b> Overige Inpandige Ruimte	<b>GGB</b> Gebouwgebonden Buitenruimte	<b>EB</b> Externe Bergruimte	<b>h &lt; 1.50m</b> Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	<b>vide</b> Vides/Schalmgat > 4 m <sup>2</sup>
<b>Appartement</b>	<b>102,60</b>	<b>12,50</b>	<b>77,60</b>	<b>0,00</b>	<b>12,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Woon-/werkruimte	89,00	11,40	77,60	-	-	-	-	-
Balkon (Overdekt)	13,60	1,10	-	-	12,50	-	-	-
<b>Extra</b>	<b>12,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Parkeerplaats	12,50	0,00	-	-	-	12,50	-	-
<b>Totalen (incl. bijgebouwen)</b>	<b>115,10</b>	<b>12,50</b>	<b>77,60</b>	<b>0,00</b>	<b>12,50</b>	<b>12,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Procentueel tov BVO	100%	10,86%		0,00%	10,86%	10,86%		
<b>Totalen (alleen woning)</b>	<b>89,00</b>							