

Parcivalring 251 's-Hertogenbosch



BIGHELAARDIJ
Fuutlaan 38
5221 GR 's-Hertogenbosch
073 6330600
info@bighelaardij.nl
<https://www.bighelaardij.nl/>



Parcivalring 251 's-Hertogenbosch



Klik [hier](#) voor de unieke website van deze woning

Klik [hier](#) voor de dataroom met tekeningen etc.

Klik [hier](#) voor de contactgegevens van de makelaar

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 450.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	appartement
Soort appartement	portiekflat
Aantal woonlagen	1
Woonlaag	3
Kwaliteit	luxe
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

Energie

Energie label	A
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2024 van Remeha Tzerra Ace-Matic 28C/CW4, eigendom

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	92 m²
Inhoud	305 m³
Bergruimte oppervlakte	15 m²

Indeling

Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2

Buitenruimte

Ligging	vrij uitzicht
---------	---------------

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.

In dit kasteel zijn ook de basisschool en de kinderopvang van het Haverleij district gevestigd.

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, is L-vormig en biedt aan voorzijde levendig uitzicht op de sluis en maar ook de zijramen en het aangrenzende balkon bieden een prachtig uitzicht.

De open keuken heeft een tijdloze high end inbouwkeuken.

De twee slaapkamers zijn erg ruim en volop lichtinval.

De eigentijdse badkamer is zondermeer luxe en biedt volop bewegingsruimte. Het toilet is separaat.

Parcivalring 251 's-Hertogenbosch

Alles ruimten zijn logistiek praktisch gepositioneerd rondom de royale hal welke overgaat in een gang.

Balkon

Een ruime en praktisch balkon op het zuid-westen met een prachtig uitzicht en vrij dicht bij de keuken. Dat stimuleert tot ontbijten en veel buiten zitten met een natje en een droogje.

Bijzonderheden

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.

En dat alles via een snelle uitvalsweg of via diverse schilderachtige landschappelijke routes, vanaf Heusden Vesting of Hedel.

Toch zijn ook de A59 en A2 binnen enkele minuten bereikbaar. Een supermarkt, huisartsenpost, tandarts en fysiotherapie zijn op fietsafstand gelegen.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie R

Perceel 2872

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.

kadaster

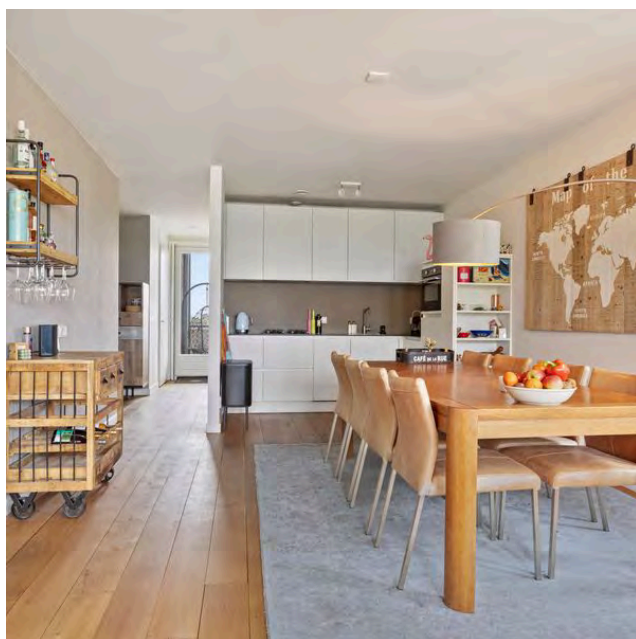
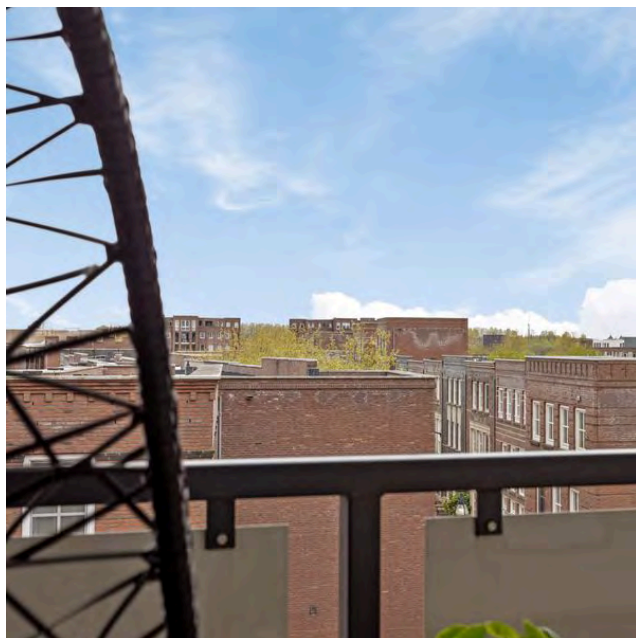
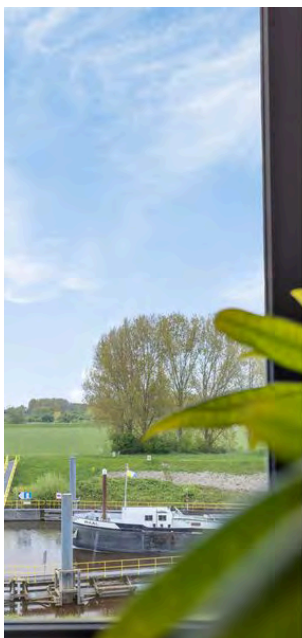
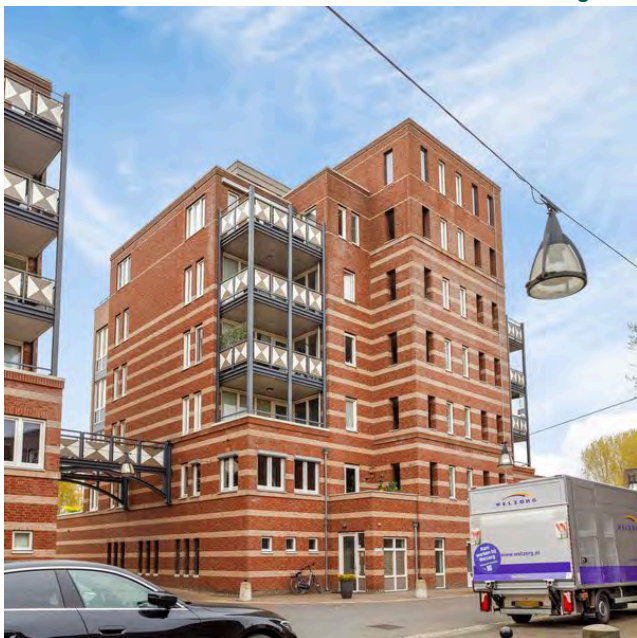


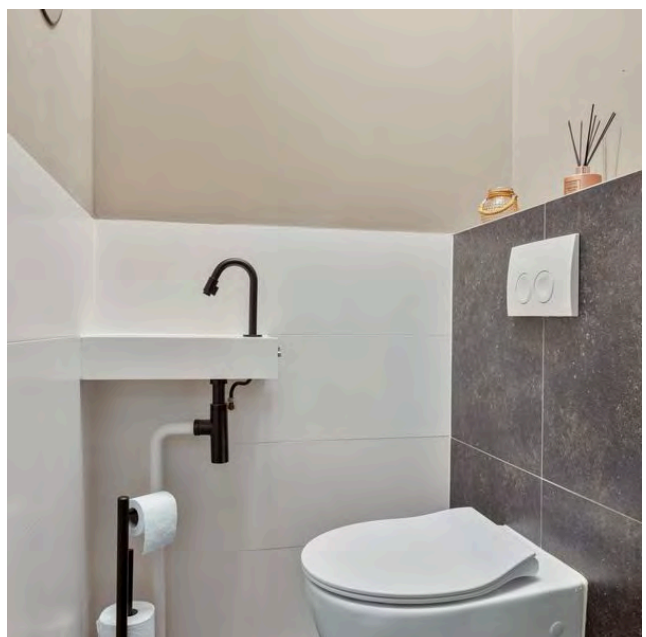
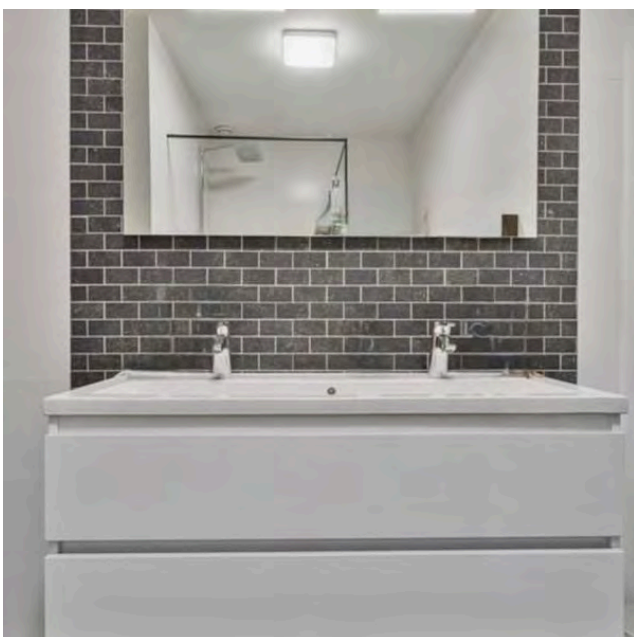
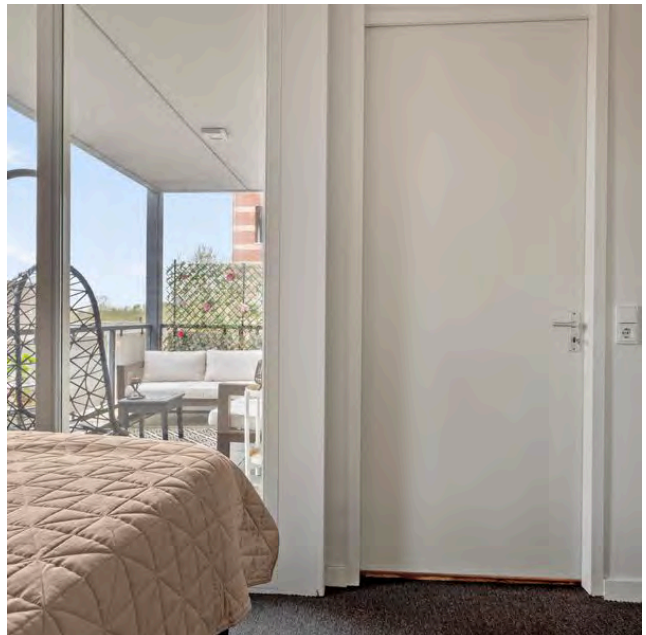
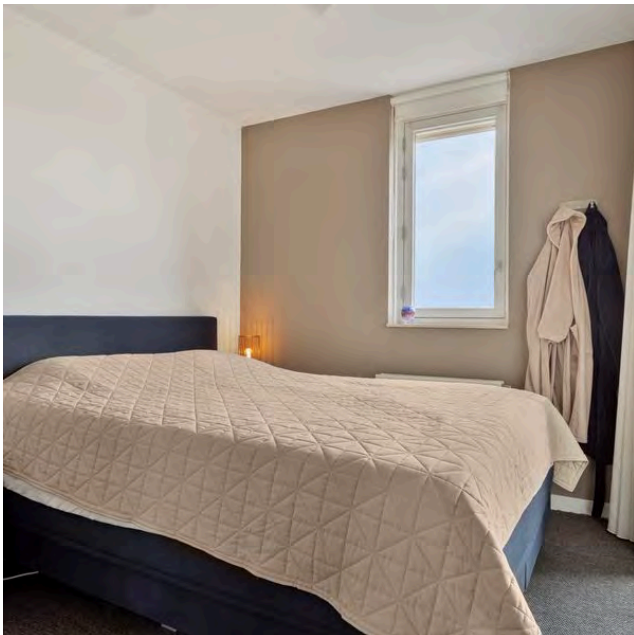
Pagina 4 van 23

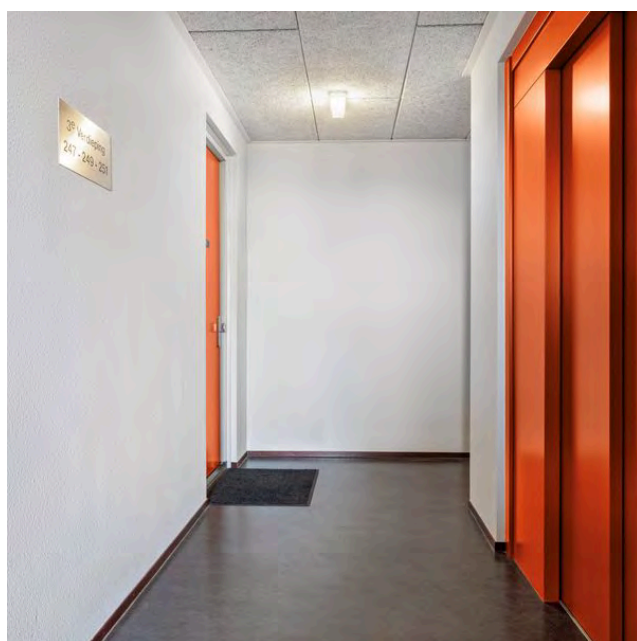
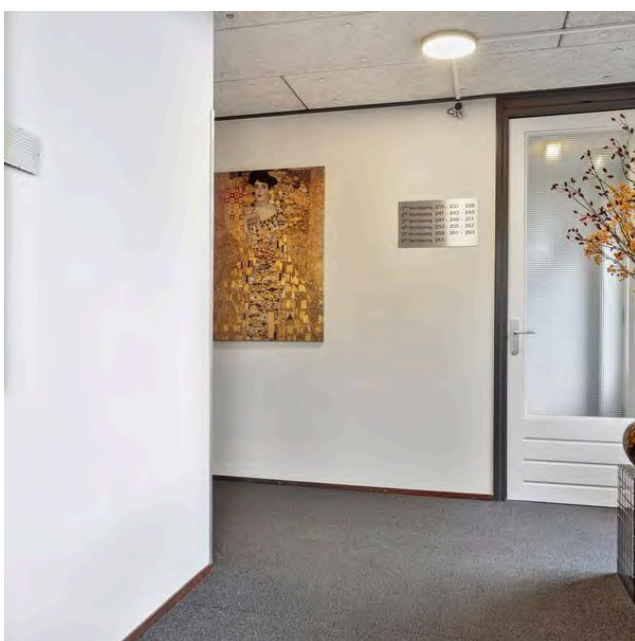
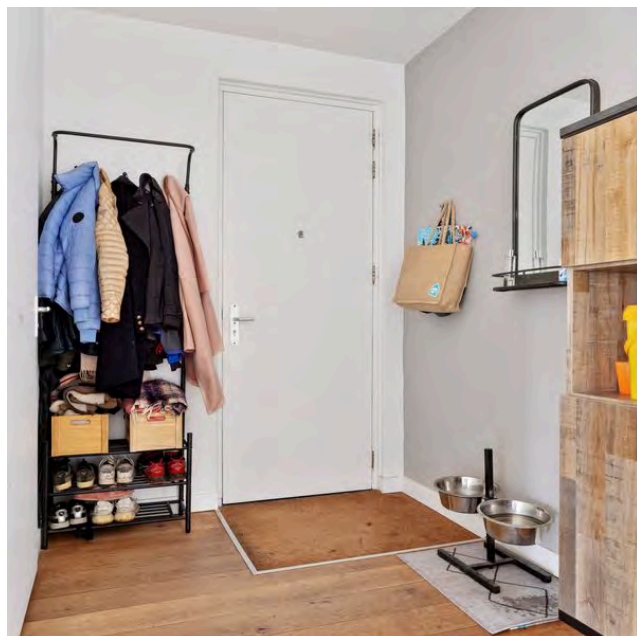
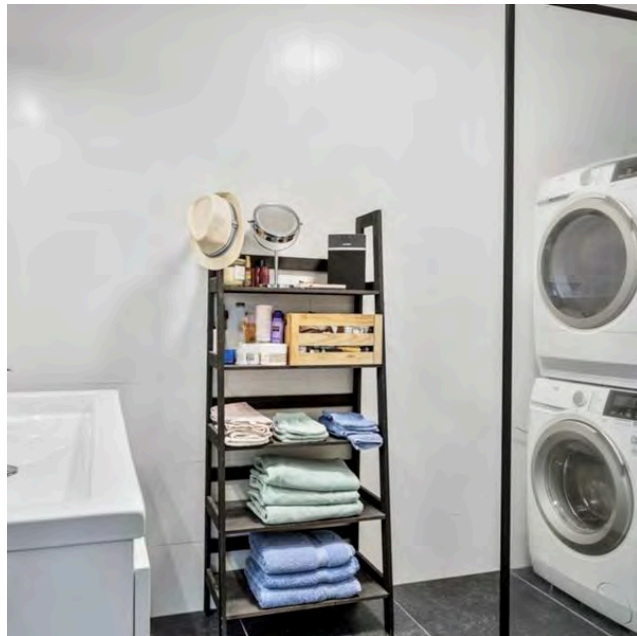
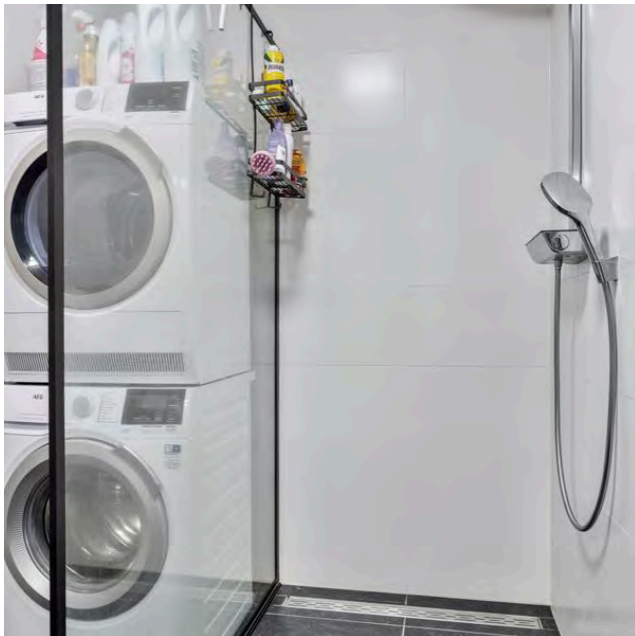


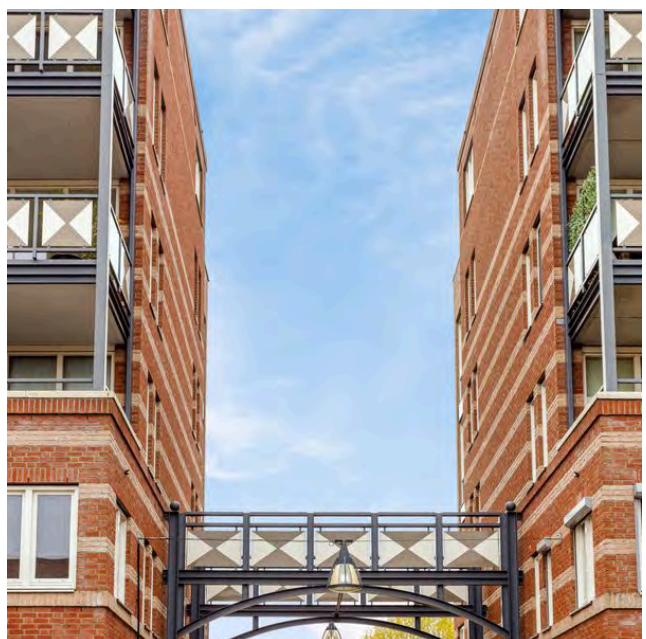
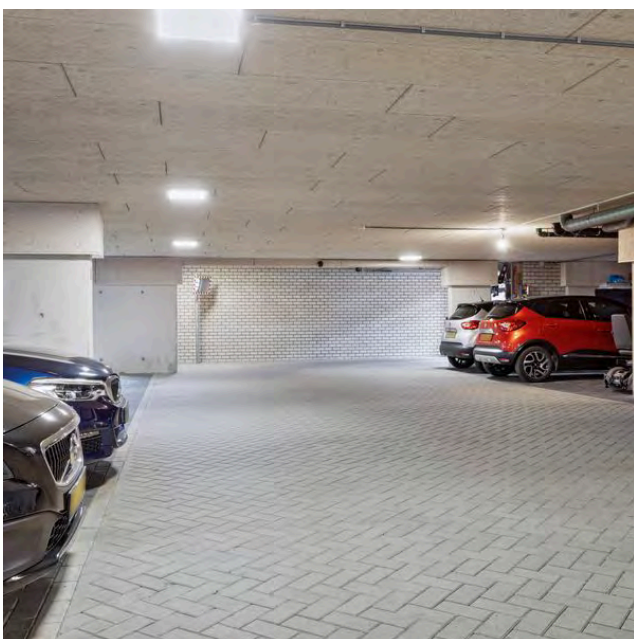
Foto's











Parcivalring 251 's-Hertogenbosch



Parcivalring 251 's-Hertogenbosch



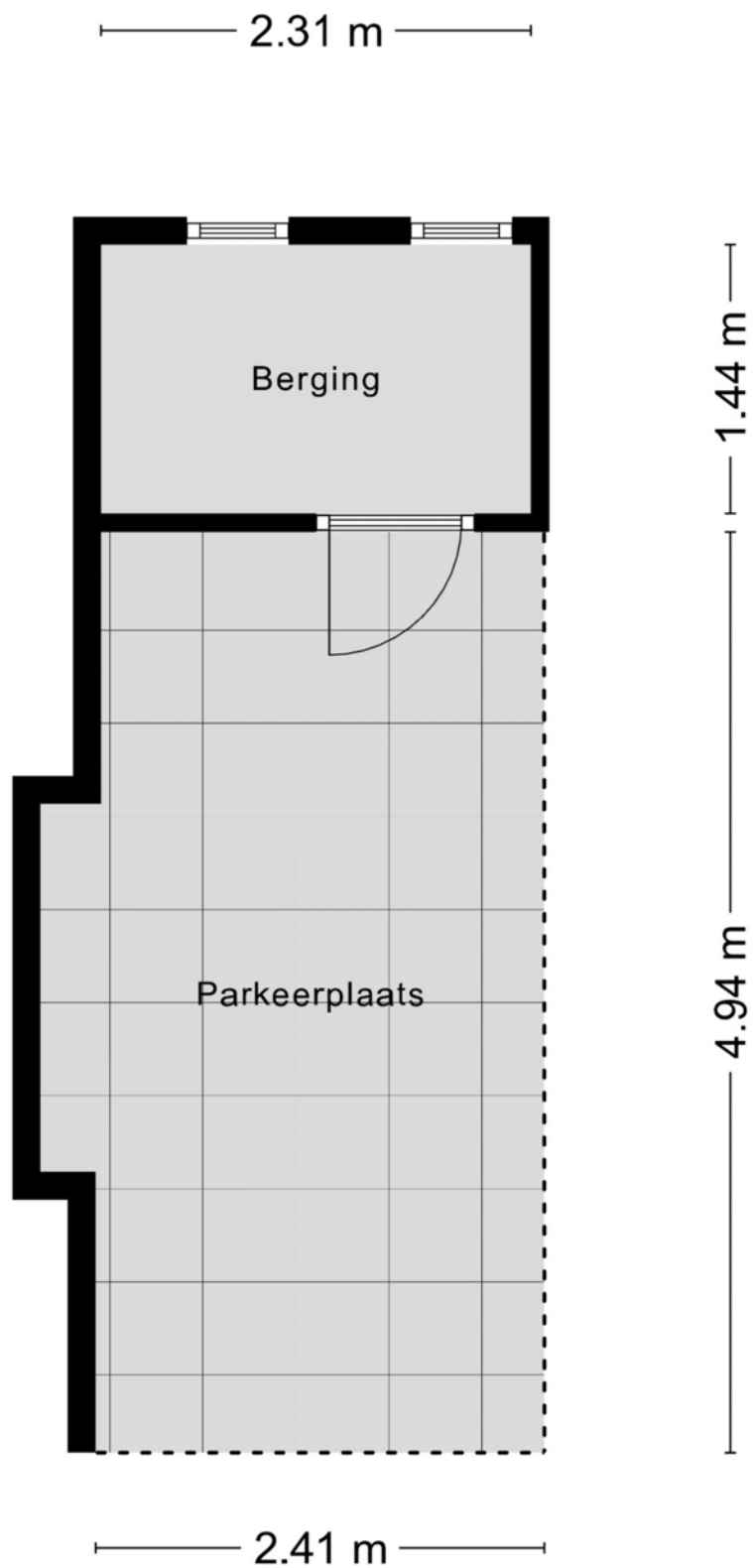
Plattegrond

Parcivalring 251 's-Hertogenbosch



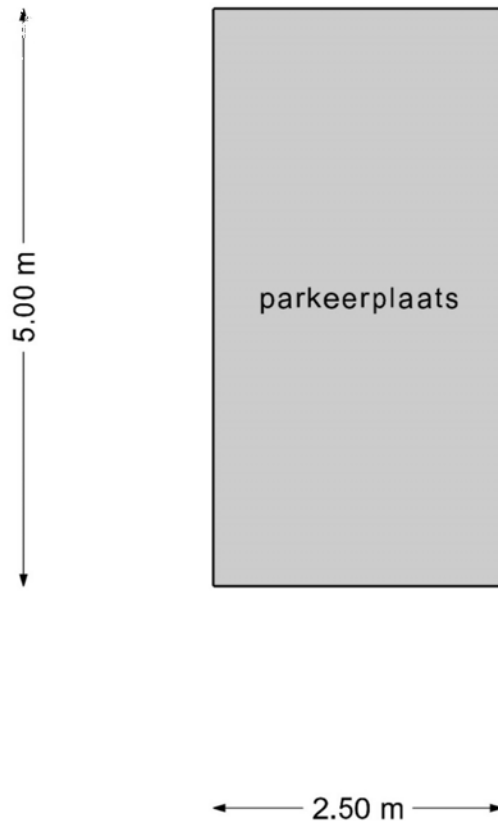
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Zibber[®]

Meetrapport

Object	Woning
Adres	Parcivalring 251
Postcode, plaats	5221 Le, 's-Hertogenbosch
Opdrachtgever	Bighelaardij Makelaars
Datum Meetrapport	18-04-2025
Certificaatnummer	1543530

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
Gebruiksoppervlakte wonen	5
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	5
Gebouwgebonden buitenruimte	6
Externe bergruimte	6
Voorbehouden & Aannames	6
Vlakkentekening	7

Meetcertificaat

Zibber B.V. 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 251
Postcode/plaats	5221 Le, 's-Hertogenbosch
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	16-04-2025
------------------	------------

Datum meetrapport	18-04-2025
-------------------	------------

Certificaatnummer	1543530
-------------------	---------

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	92,40	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	10,10	M ²
Externe bergruimte	15,80	M ²
Bruto vloeroppervlak	115,80	M ²
Bruto inhoud woning	305,25	M ³

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 Zibber B.V., 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

Zibber B.V. 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 oppervlakken:

- 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^2 ;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie (bijv. een kolom) wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze $0,50\text{m}^2$ 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 inpandige ruimte.

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

Een ruimte is Overig Inpandig 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^2 ;
- 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 $0,5\text{m}^2$).

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 m² 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 m² geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie, bedraagt minder dan 1 m²

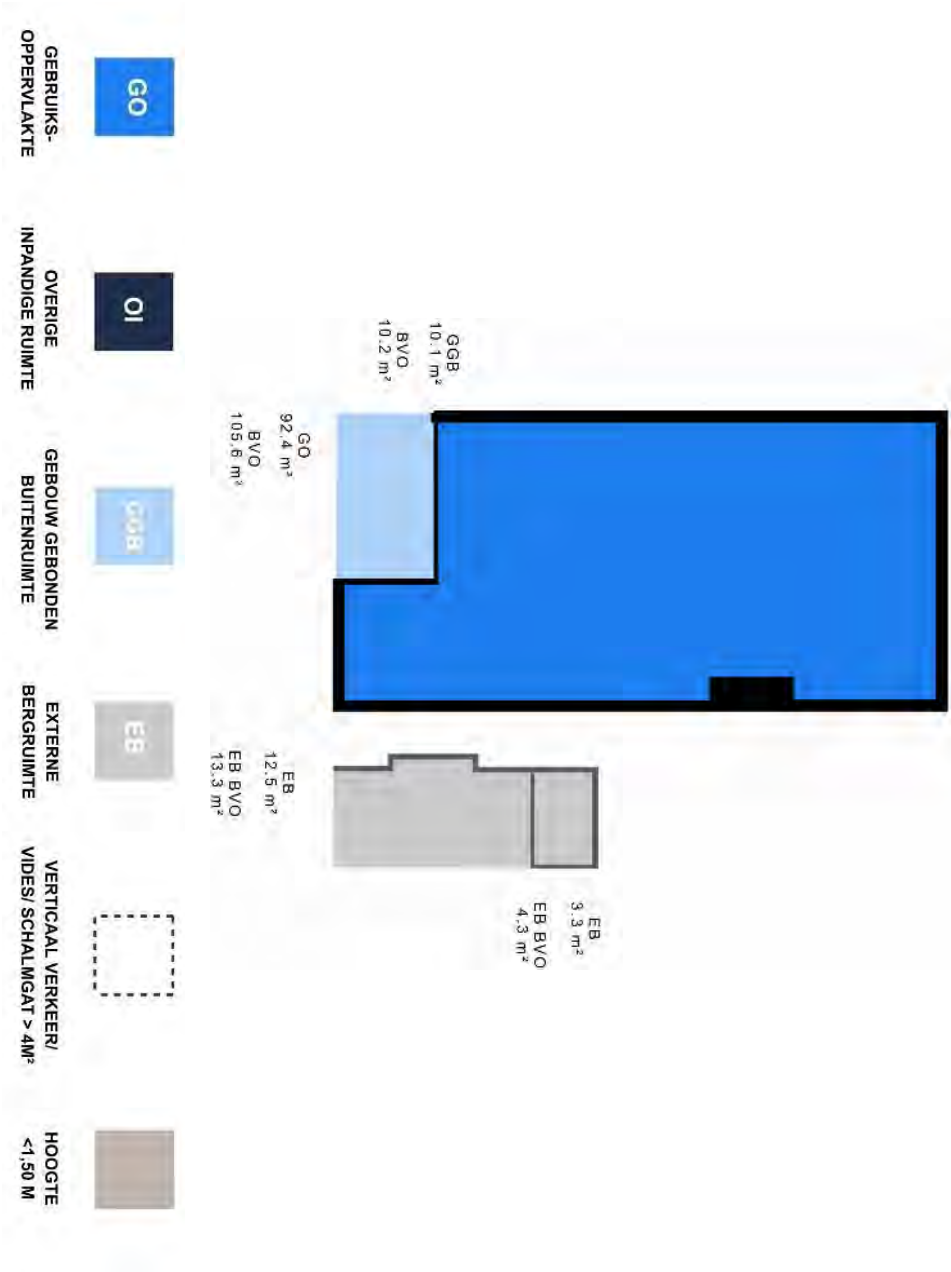
Belangrijk: omdat gemeten wordt aan de hand van de branche brede meetinstructie wordt de gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Er worden vaste aannames omtrent vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gedaan. Voor deze constructies wordt een aanname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

Meetrapport

Viakkentekening



Deze vlakkentekening behoort bij het adres: Parcivalring 251, 5221 Le, 's-Hertogenbosch met datum: 18-04-2025



Parcivalring 251 's-Hertogenbosch
Bighelaardij Makelaars



Adres	Fuutlaan 38 5221 GR 's-Hertogenbosch
E-mail	info@bighelaardij.nl
Telefoon	073 - 6330600
Website	www.bighelaardij.nl

Parcivalring 251, 's-Hertogenbosch
€ 450.000,- k.k.

