

Parcivalring 149, 's-Hertogenbosch

€ 590.000,- k.k.



Klik [hier](#) voor de homepage van Parcivalring 149 met zeer veel informatie en beeldmateriaal

Klik [hier](#) voor de dataroom met meetrapport, gemeentelijke heffingen en gegevens uit het Kadaster

Klik [hier](#) voor de embedded movie

Klik [hier](#) voor de 3D plattegronden met verschillende kijkhoeken

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

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 590.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	eengezinswoning
Type woonhuis	2-onder-1-kapwoning
Aantal woonlagen	3
Kwaliteit	luxe
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	2007
Bouwperiode	2001-2010
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	plat dak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	mechanische ventilatie, rolluiken, tv kabel, airconditioning, frans balkon en dakraam

Energie

Energie label	A
Verwarming	c.v.-ketel en airconditioning
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2019 van Intergas HRE 36, eigendom

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	119 m ²
Perceeloppervlakte	160 m ²
Inhoud	542 m ³
Oppervlakte inpandige bergruimte	30 m ²

Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

Buitenruimte

Ligging	vrij uitzicht en open ligging
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 58 m ² en is gelegen op het zuidoosten

Bergruimte

Garage	inpandige garage
--------	------------------

Omschrijving

Deze moderne twee-onder-een-kap is gelegen in de Kastelenstad Haverleij 'het Slot', is zeer goed onderhouden en onder andere voorzien van ruime slaapkamers, inpandige garage voor twee auto's, openkeuken, Hyperluxe badkamer, openslaande deuren over de volle breedte naar de lounge achtertuin op het zuidoosten. De woning beschikt over een woonoppervlakte van 120 m², is in 2021 grotendeels gemoderniseerd, is gebouwd in 2007 en beschikt over energielabel A.

In de directe omgeving bevinden zich vele voorzieningen, waaronder de Golfbaan van 's-Hertogenbosch, een gezondheidscentrum, diverse basisscholen, sportparken en openbaar vervoer. Ook de snelwegen A2 en A59 zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Het centrum van 's-Hertogenbosch is eveneens snel te bereiken.

Indeling

Via de discreet geplaatste voordeur die toegang geeft tot de entreehal van de woning komt u in de ruime hal met garderobe en luxe toilet voorzien van vloerverwarming met thermostaat zwart hang closet fontein in natuursteen uitgevoerd. links geeft direct toegang naar de inpandige garage met keurig afgewerkte garage vloer waar 2 auto's geparkeerd kunnen worden. Rechts komt u in de moderne half openkeuken. De woonkamer is voorzien van een eikenhouten parketvloer die goed te combineren valt met uw inrichting. Door zijn openslaande deuren over de volle breedte naar de tuin is er veel lichtinval.

De witte keuken opstelling met zwart werkblad contrasteert goed bij de rest van de woning. Met zijn wandopstelling en eiland is de keuken voorzien van:

- Grootformaat oven
- Afzuigkap,
- Vaatwasser
- 5 pits gas op glas kookplaat

- Dubbele gootsteen.
- Lichtkoepel met raamdecoratie

Eerste verdieping

Via de verlichte traprede komt u op de overloop wat meteen opvalt is dat het afwerking niveau van de woning ook hier doorgetrokken is. De zeer ruime overloop geeft toegang tot de slaapkamer deze mag door zijn frans balkon over de volle breedte met recht de titel "master Bedroom" dragen. De badkamer is van ongekende luxe de visgraat betegeling gaat naadloos over van vloer naar wand de badkamer is hoogwaardig uitgerust met:

- Dubbele natuurstenen wastafel met in de muur geïntegreerde kranen
- Zwevende wastafelmeubel met RVS Handoekenrek
- Zwevend badkamermeubel
- 2 persoons douche voorzien van "Sun shower XL infrarood"
- Regendouche 40Øcm met handdouche
- Zwart design wandcloset
- Designradiator
- Plafond uitgevoerd met inbouw spots
- Vloerverwarming met programmeerbare thermostaat
- Badkamer is in 2021 vernieuwd.

Tweede verdieping

Overloop met witgoed en C.V. opstelling. De overloop geeft toegang tot de 2 slaapkamers waarvan één in gebruik als thuishkantoor met wijds uitzicht over de golfbaan.

Tuin

De "achtertuin" is een wijds parklandschap met prachtige bomen waar u elke dag weer kunt genieten van de pracht van elk jaargetijde. Een heerlijke besloten zonnige tuin onder architectuur aangelegd met 3 terrassen een mixtuur van kleurrijke borders, gazon, grind ,natuursteen. Het terras aan de voorzijde biedt u alle ruimte om in de avond te loungen tot lang na zonsondergang.

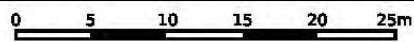
Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 120 m²
- Inhoud: ca. 542 m³
- Bouwjaar 2007
- Energielabel A
- Airconditioning begane grond en 1e verdieping
- Rolluiken begane grond en 1e verdieping op kozijn kleur.
- Sentimo radiatordecoratie
- Tuin ca. 58 m² gesitueerd op het zuidoosten, ideaal voor zonliefhebbers
- Garage met capaciteit voor 2 auto's ca. 30 m²

Engelen is een bijzonder dorp in de periferie van 's-Hertogenbosch en maakt ook deel uit van 's-Hertogenbosch. Het heeft een geheel eigen identiteit met overwegend luxe ruim opgezette bebouwing.

Wonen in Engelen wonen in een veilige en sociaal sterke omgeving waar de kinderen naar school kunnen lopen en heerlijk buiten kunnen spelen. Hierdoor voel je je er binnen no-time thuis.

Nabij het dorp Engelen, JBZ ziekenhuis, op steenworp afstand van supermarkt, sportclubs, basisschool / kinderopvang, recreatiegebied Engelermeer. Uitvalsweg naar A59 en A2.Op 5 minuten afstand. Het Centraal Station en de Bourgondische binnenstad van Den Bosch. Op 10 minuten afstand.



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie R	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 3118	
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 juli 2023
De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers

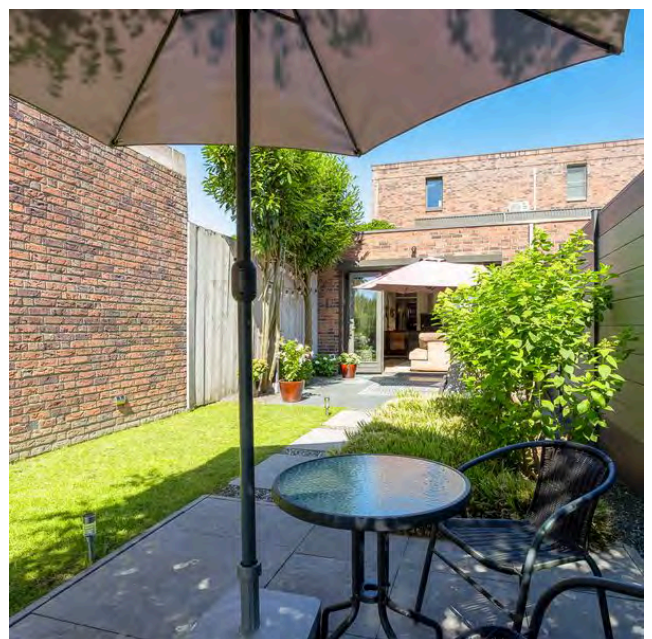
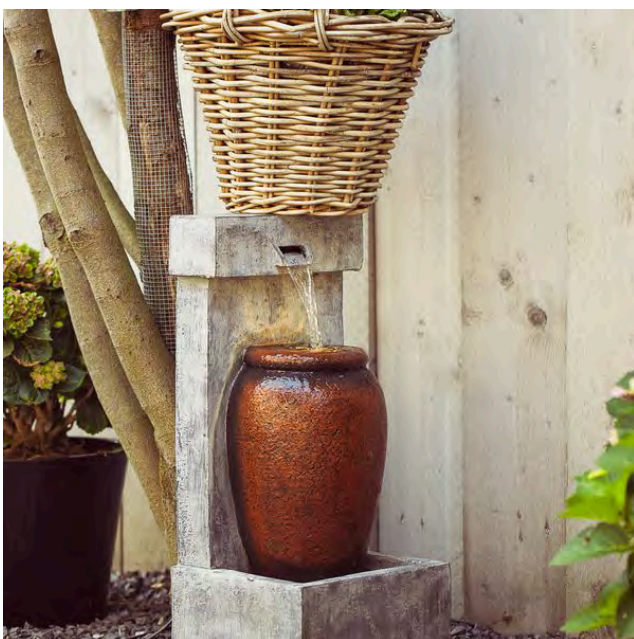
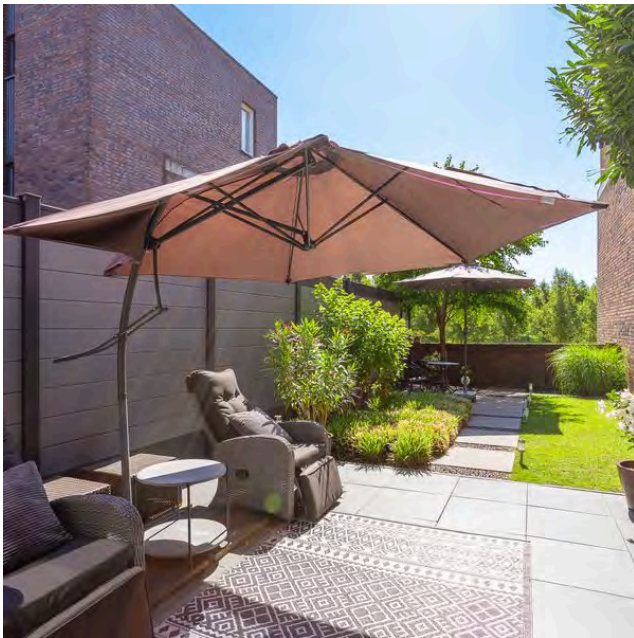
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

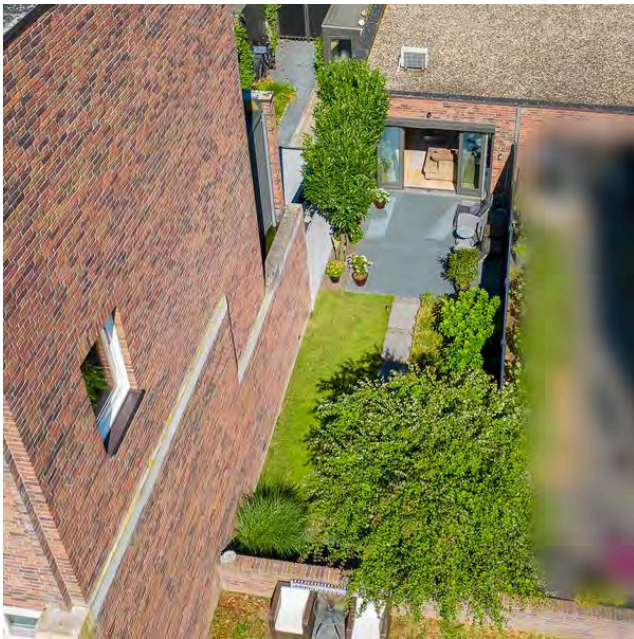
Pagina 4 van 30

Foto's

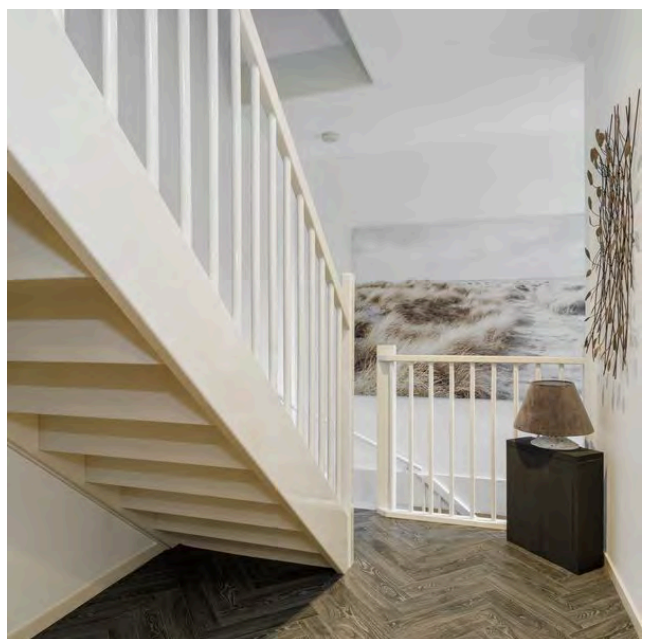
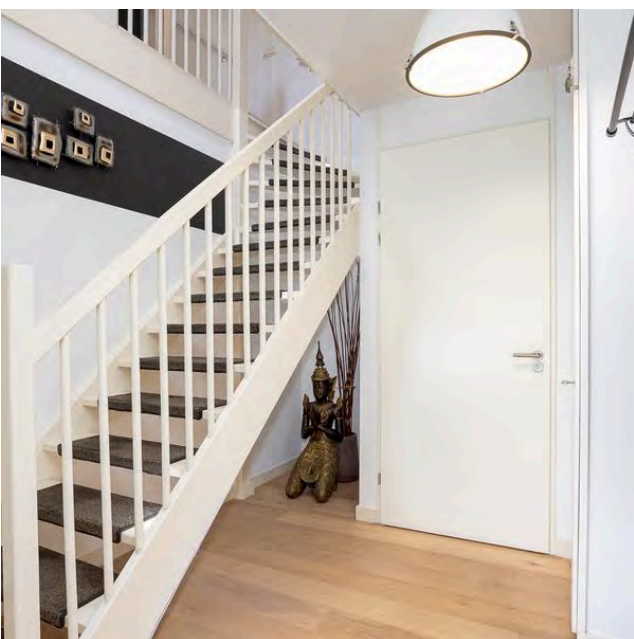
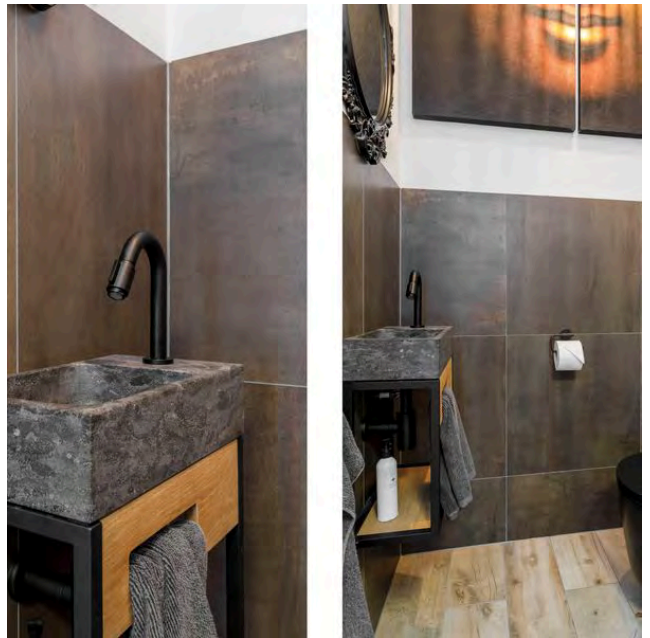


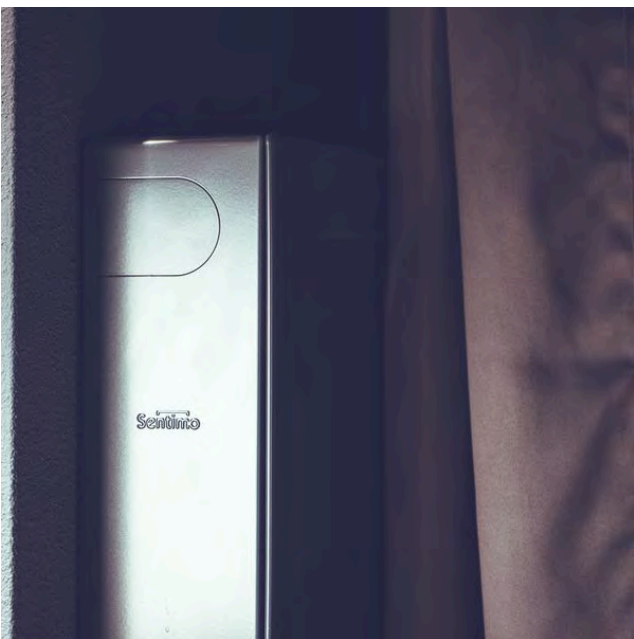


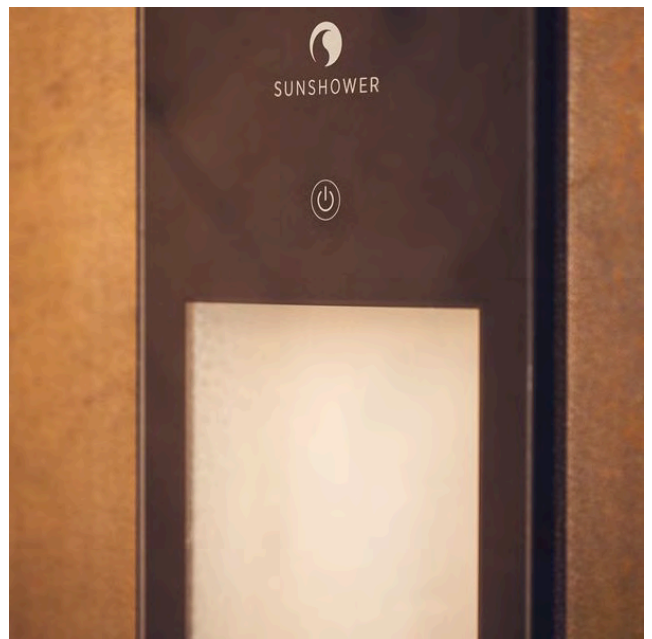
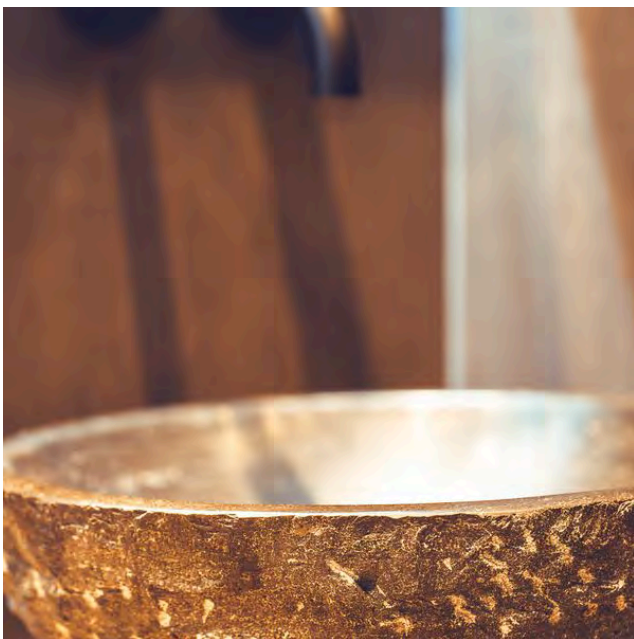
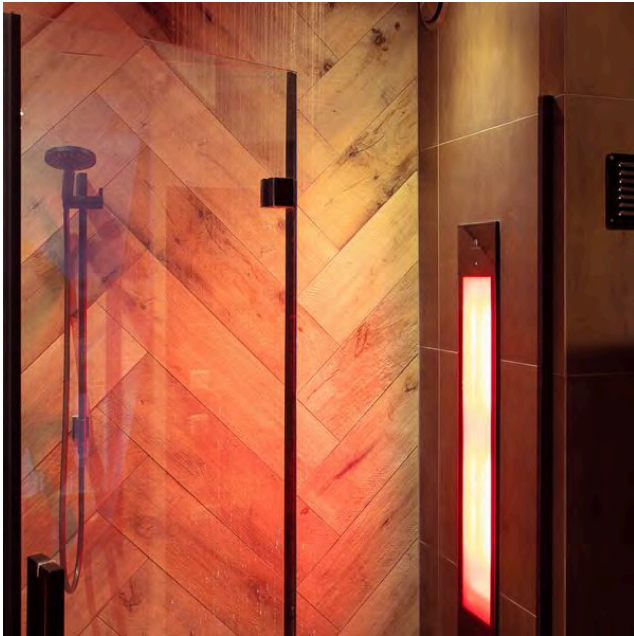
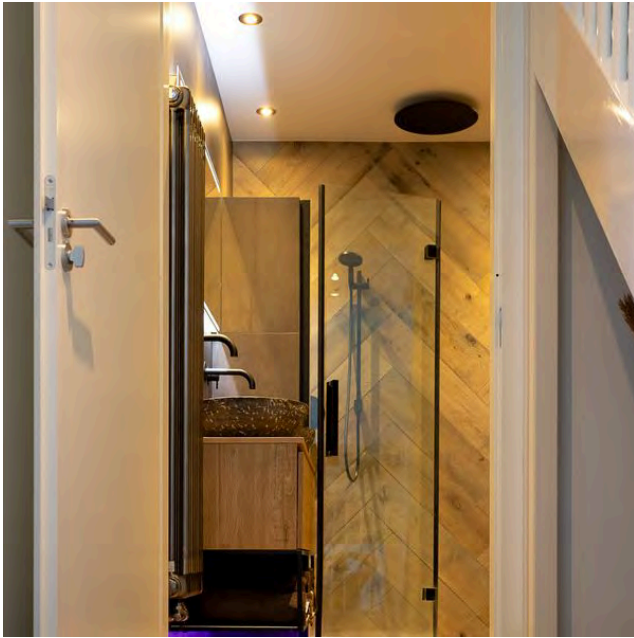


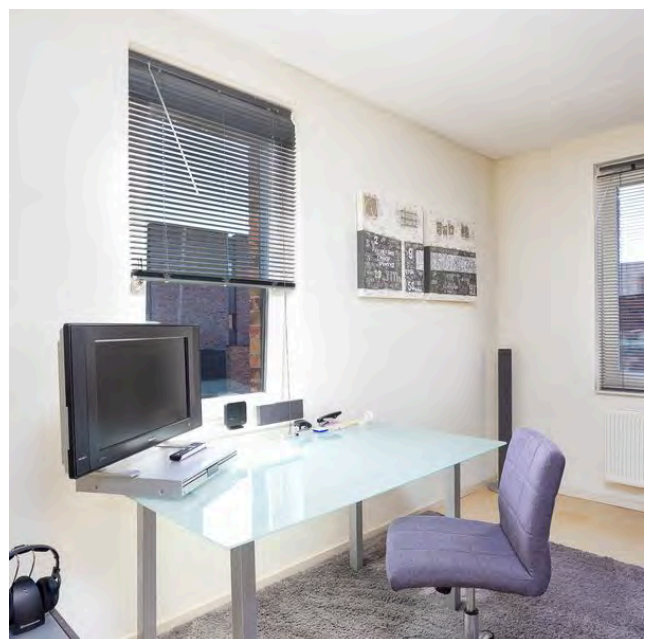
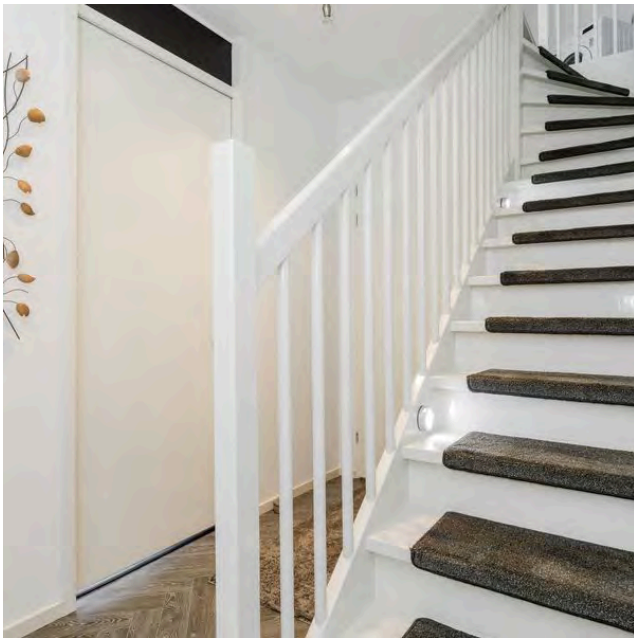


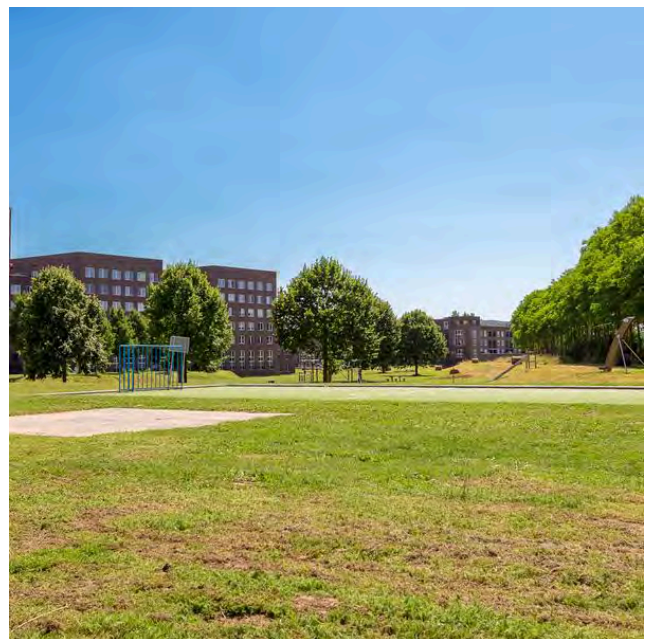
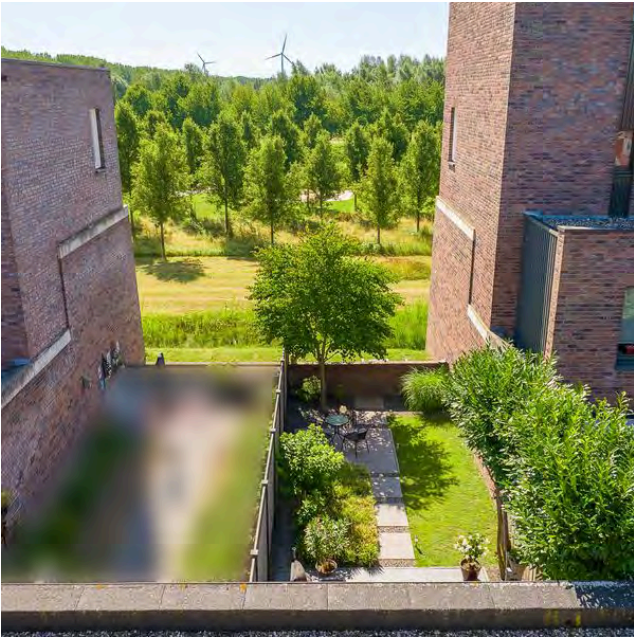
















Plattegrond



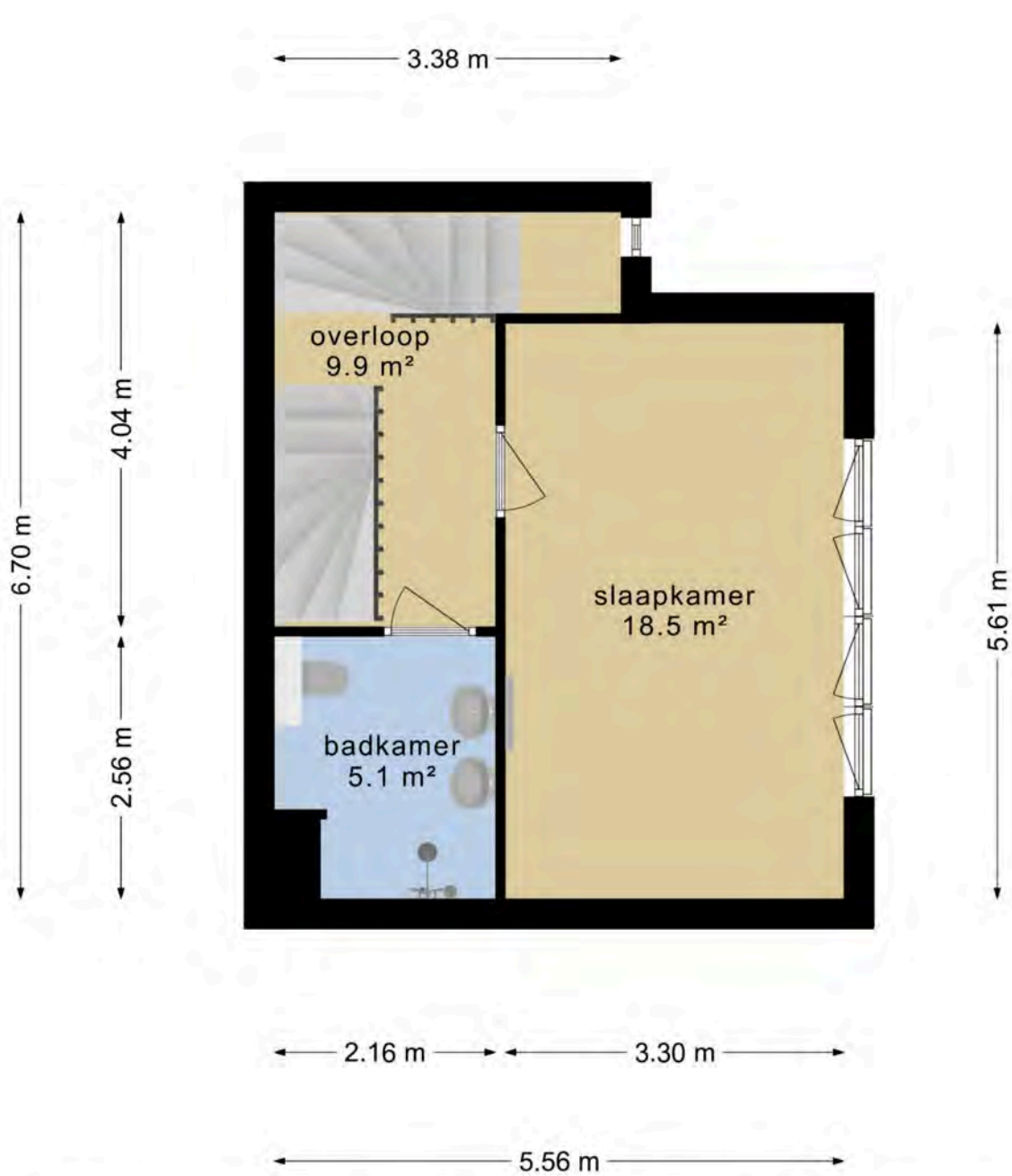
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



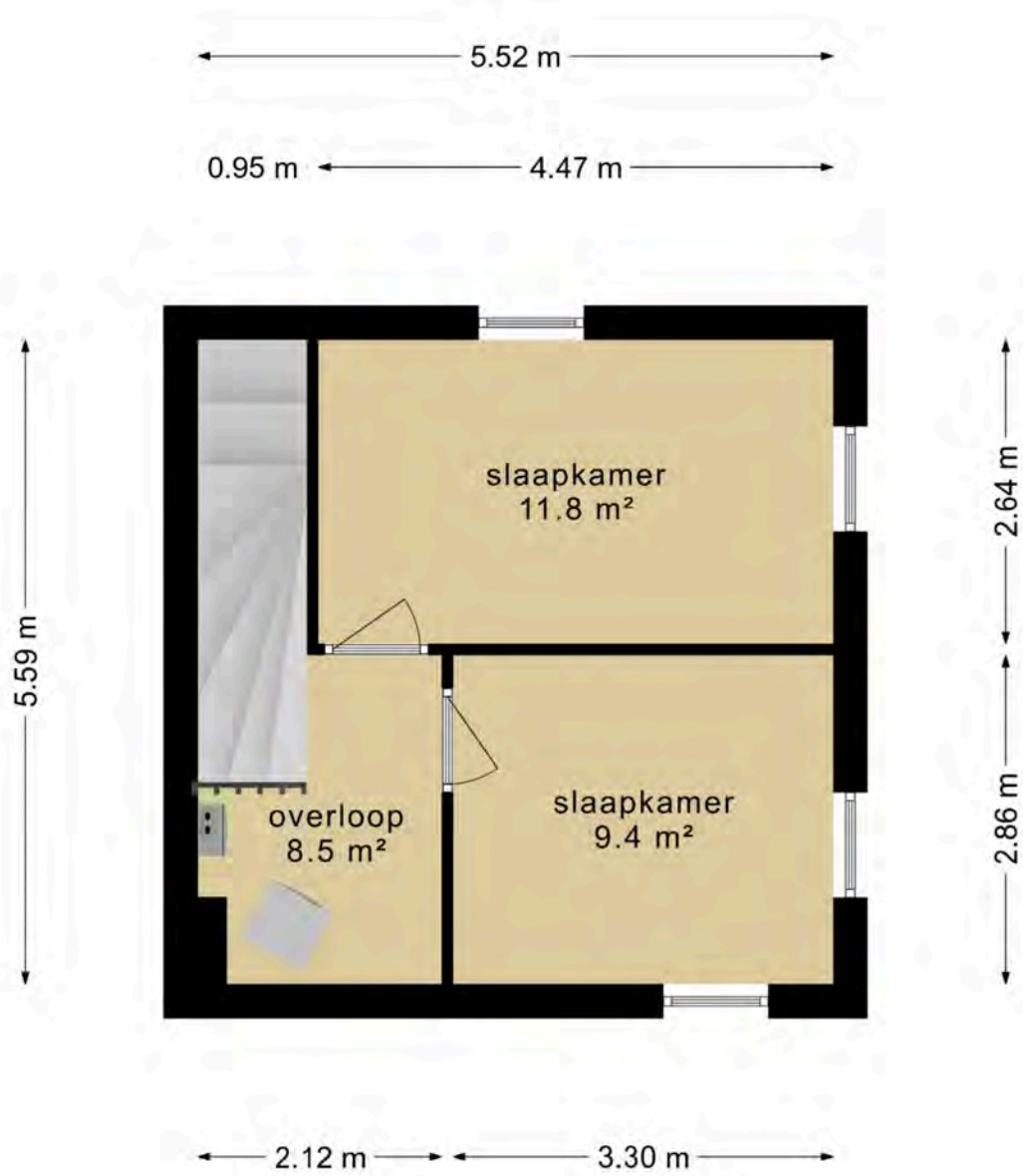
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

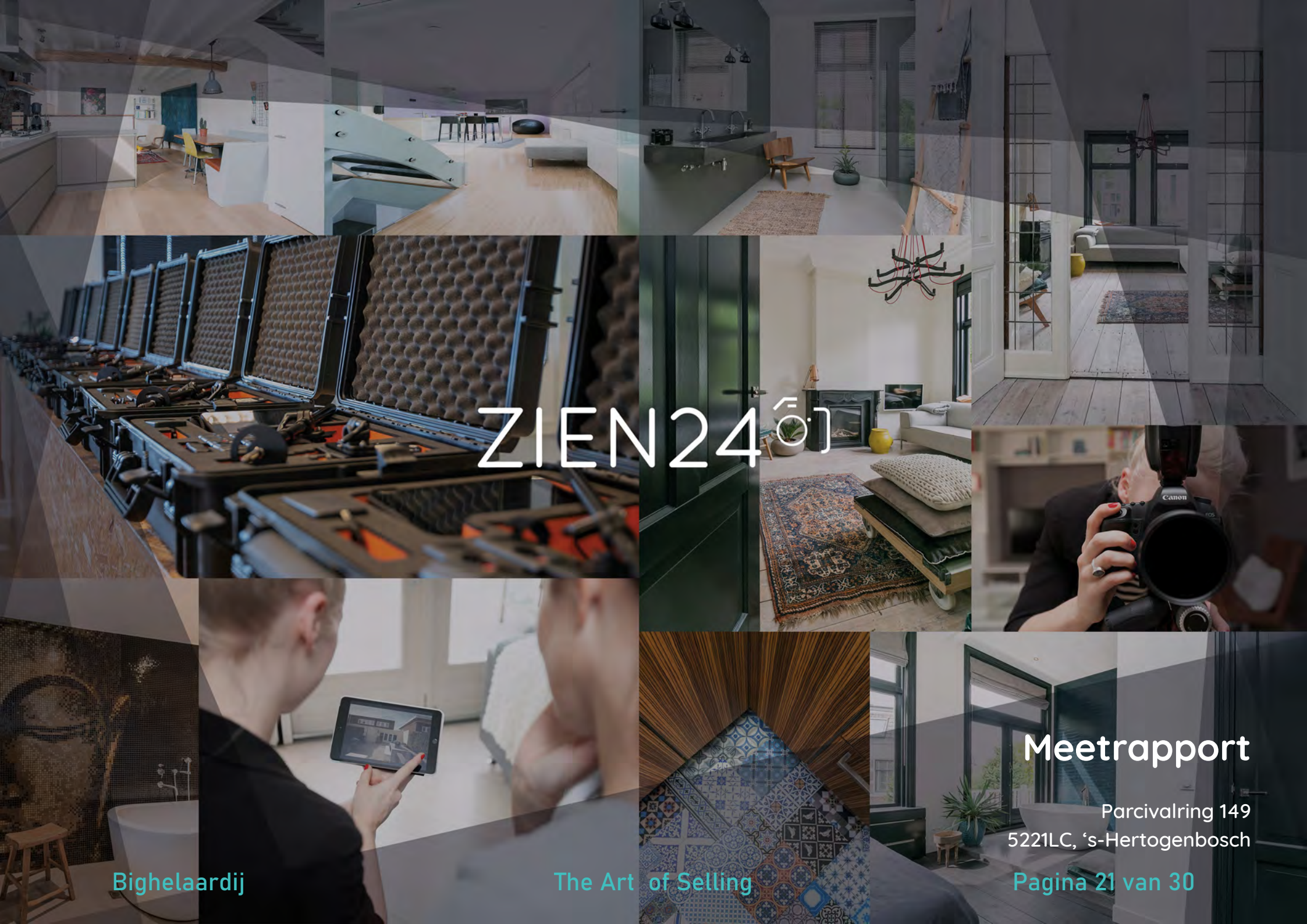


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



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



ZIEN24.nl

Bighelaardij

The Art of Selling

Meetrapport

Parcivalring 149
5221LC, 's-Hertogenbosch

Pagina 21 van 30

Inhoudsopgave

Meetstaat.....	3
Vlakkentekening classificaties.....	4
Toelichting.....	5
Toegepaste begrippen	6
Totale vloeroppervlak (TVO).....	6
Oppervlak met beperkte stahoogte < 1,50 m (OBS).....	6
Niet toegankelijke ruimtes (NTR).....	6
Aftrekposten (AP).....	6
Gebruiksoppervlak (GO).....	6
Gebruiksoppervlak overige in pandige ruimte (OIR).....	7
Gebruiksoppervlak wonen (GOW).....	8
Gebouw gebonden buitenruimte (GGB).....	8
Externe bergruimte (EB).....	8
Bruto inhoud.....	9

Adres : Parcivalring 149
 5221LC, 's-Hertogenbosch
 Object : woning
 Type : twee-onder-een-kap
 Datum meetafpraak : 20-01-2023
 Datum meetrapport : 25-01-2023

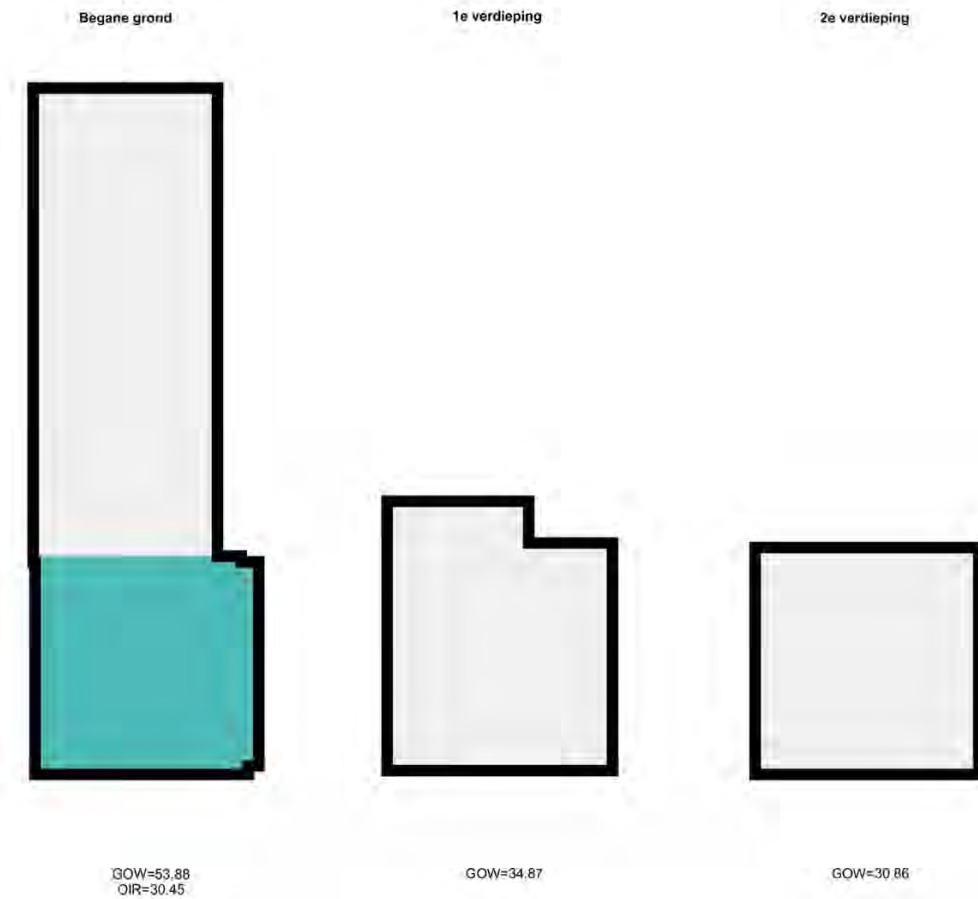
Meetbedrijf : ZIEN24
 Fascinatio Boulevard 522
 2909 VA Capelle aan den IJssel
 Meetcertificaat : Type A: maatvoering en ruimtegebruik is op locatie gecontroleerd en ingemeten
 Versie : V1

Opmerkingen :

Disclaimer : Op onze meetrapporten zijn de algemene voorwaarden van ZIEN24 van toepassing. Al onze metingen zijn verricht aan de hand van de meest recente meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen en bruto inhoud woningen, gebaseerd op de NEN 2580. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De meetstaat dient door afnemer te worden gecontroleerd, voordat deze wordt gepubliceerd.

	TVO	OBS	NTR	AP	AP	GO	OIR	GOW	GGB	EB	BI
	totale vloeroppervlak	oppervlak met beperkte stahoogte < 1,50 m	niet toegankelijke ruimtes	afrekposten vides, trapgaten > 4,00 m2	afrekposten bouwconstructies, schachten > 0,50 m2	gebruiksoppervlak	gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte	gebruiksoppervlak wonen	gebouw gebonden buitenruimte	externe bergruimte	bruto inhoud
bouwlaag 1 begane grond	84.33	-	-	-	-	84.33	30.45	53.88	-	-	
bouwlaag 2 eerste verdieping	34.87	-	-	-	-	34.87	-	34.87	-	-	
bouwlaag 3 tweede verdieping	30.86	-	-	-	-	30.86	-	30.86	-	-	
totalen:	150.05 m2	0.00 m2	0.00 m2	0.00 m2	0.00 m2	150.05 m2	30.45 m2	119.61 m2	0.00 m2	0.00 m2	542.31 m3

Vlakkentekening classificaties



GOW

gebruiksoppervlak
wonen

OBS

oppervlak beperkte
stahoogte < 1,50 m

NTR

niet toegankelijke
ruimtes

AP

aftrekposten
vides / bouwconstructies

OIR

overige in pandige
ruimte

GGB

gebouw gebonden
buitenruimte

EB

externe
bergruimte

Toelichting

Aan de hand van meest recente meetinstructies gebruiksoppervlakte woningen en gebruiksoppervlakte bruto inhoud woningen hebben wij deze meetstaat opgesteld. Deze instructie wordt ook wel de Branche Brede Meetinstructie genoemd. De meetinstructie wijkt op een aantal aspecten af van de NEN 2580. De gemeten oppervlaktes worden opgesplitst in de verschillende gebruiksoppervlakten, in tegenstelling tot de NEN 2580 die deze onderverdeling niet kent:

- gebruiksoppervlakte wonen;
- gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- gebruiksoppervlakte gebouw gebonden buitenruimte;
- gebruiksoppervlakte externe bergruimte.

Wat deze bovenstaande oppervlakten precies inhouden, staat op de volgende pagina's toegelicht.

Toegepaste begrippen

Totale vloeroppervlak (TVO)

Het totale vloeroppervlak is gemeten per verdieping op vloerniveau tussen de opgaande woningscheidende scheidingsconstructies (muren).

Oppervlak met beperkte stahoogte < 1,50 m (OBS)

Oppervlaktes met een netto hoogte lager dan 1,50 meter, met uitzondering van de oppervlakte onder een trap, worden niet gerekend tot gebruiksoppervlak. Deze oppervlaktes worden dus met het totale vloeroppervlak verrekend.

Niet toegankelijke ruimtes (NTR)

Ruimtes die voor mensen niet toegankelijk zijn worden niet gerekend tot gebruiksoppervlak. Een voorbeeld hiervan kan zijn wanneer men een vliering enkel kan betreden door een luik en door middel van een eenvoudig wegneembare trap of ladder.

Aftrekposten (AP)

De onderstaande oppervlaktes worden tot aftrekpost gerekend indien:

- de oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,00 m² of groter is;
- de oppervlakte van een leidingschat, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,50 m² of groter is;
- de oppervlakte van een liftschacht
- de oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,50 m²;
- inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter dan 0,50 m².

Gebruiksoppervlak (GO)

Het gebruiksoppervlak komt tot stand door, indien aanwezig, de oppervlaktes lager dan 1,50 meter, niet toegankelijke ruimtes en de aftrekposten te verrekenen met het totale vloeroppervlak.

Gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte (OIR)

Een oppervlakte wordt tot de overige inpandige ruimte gerekend als één van de voorwaarden geldt:

- het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;
- het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,00 m² (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m²). Er wordt gekeken naar de gehele verdieping en niet afzonderlijk per ruimte.
- de ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn een kelder, fietsenstalling of een garage;
- er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een voor mensen toegankelijke zolder die alleen geschikt is voor incidenteel gebruik. Dit is bijvoorbeeld het geval als de zolder niet met een vaste trap bereikbaar is (vlizo) en/of een zolder met onvoldoende daglichttoetreding (raamoppervlakte kleiner dan 0,50 m²).
- een ruimte heeft een gedeelde muur met de woning (het hoofdgebouw), maar is enkel te betreden door de woning via de open lucht te verlaten

Wanneer niet aan de bovenstaande criteria is voldaan, is sprake van gebruiksoppervlakte wonen. In twijfelgevallen worden ruimten gerekend als gebruiksoppervlakte wonen. Een gang, keuken, bijkeuken, pantry, vaste kast, trapkast, meterkast, wasmachine- of cv-ruimte binnen de woning, worden gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

De oppervlakte “onder de wand” die de tussen een gebruiksoppervlakte wonen en een gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte staat, wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

Gebruiksoppervlak wonen (GOW)

Het gebruiksoppervlak wonen komt tot stand door het oppervlak van het gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte te verrekennen met het gebruiksoppervlak.

Gebouw gebonden buitenruimte (GGB)

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Er is alleen sprake van gebouwgebonden buitenruimte voor zover het gedeelte naast, op, tegen of aan het hoofdgebouw (de woning) is gelegen. Denk hierbij aan een balkon, carport, veranda of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580.

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

- bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

Externe bergruimte (EB)

Een ruimte is een externe bergruimte indien 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. Het meten van de externe bergruimte gebeurt met dezelfde principes als bij het meten van de woning. Indien er meer externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes getotaliseerd tot één gebruiksoppervlakte externe bergruimte voor de woning. Tevens kan het alleen tot externe bergruimte geclassificeerd worden, wanneer het object volledig af te sluiten is.

Een oppervlakte van een parkeerplaats wordt alleen gemeten als gebruiksoppervlak externe bergruimte wanneer deze individuele parkeerplaats zich bevindt in een volledig van de buitenwereld af te sluiten complex en er sprake is van een parkeerplaats horend bij de woning.

Bruto inhoud

De meetinstructie is gericht op het meten van de bruto inhoud per woning. Dat wil zeggen dat altijd uitgegaan wordt van de inhoud “achter de voordeur”. Bij de meting van de bruto inhoud van de woning wordt geen onderscheid gemaakt tussen verschillende functies van de delen van een woning (bijvoorbeeld “woonruimte” of “overige inpandige ruimte”).

Volgens de instructie wordt gewerkt met standaardmaten voor de dikte van de verdiepingsvloeren, van de begane-grondvloer, van de dakconstructie en van de woningscheidende wanden voor de situaties waarin deze dikte niet eenvoudig te meten is. NEN 2580 kent deze aannames omtrent de dikte van vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren niet.

Onderstaande aannames worden aangehouden indien deze niet meetbaar zijn:

- begane grondvloer en keldervloer 40 cm (standaard sinds januari 2018)
- verdiepingsvloer 30 cm
- dakconstructie 30 cm
- woningscheidende muren 30 cm
- woningscheidende muren indien gedeeld 15 cm

De (bruto) hoogte wordt bepaald vanaf de bovenkant van de vloer tot en met de vloer van de bovengelegen bouwlaag. Indien de dikte van de (woningsscheidende) vloer niet gemeten kan worden, wordt aangenomen dat deze 30 cm dik is. Indien het de bovenste bouwlaag is en er sprake is van een plat dak, wordt gemeten inclusief de dakconstructie. Voor de dikte van de dakconstructie wordt 30 cm aangehouden als deze maat niet bekend is.

Voor de volledige meetinstructie en de lijst met de veel gestelde vragen met antwoorden, verwijzen wij u graag door naar de website van de Waarderingskamer:

<https://www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/meetinstructies-gebruiksoppervlakte-inhoud/>

ZIEN24 

Fascinatio Boulevard 522
2909 VA Capelle aan den IJssel

010-340 50 02

www.zien24.nl