

**Parcivalring 48, 's-Hertogenbosch**

€ 485.000,- k.k.



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

klik hier voor de [dataroom](#) van deze woning

klik hier voor de [video](#) van deze woning

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 485.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	herenhuis
Type woonhuis	halfvrijstaande woning
Aantal woonlagen	3
Kwaliteit	luxe
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	2004
Bouwperiode	2001-2010
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	plat dak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	mechanische ventilatie, tv kabel en glasvezel kabel

### Energie

Energie label	A
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2016 van HR, eigendom

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	136 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	81 m <sup>2</sup>
Inhoud	462 m <sup>3</sup>
Bergruimte oppervlakte	10 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3

### Buitenruimte

Ligging	open ligging
---------	--------------

### Bergruimte

Schuur/berging	box
----------------	-----

## Omschrijving

### ENERGIELABEL A - HALFVRIJSTAAND - VEEL LICHT- UITSTEKEND ONDERHOUDEN

Herenhuis op de hoek van een prachtige retrostraat in een woonwijk genaamd "Slot Haverleij" met het fenomeen kasteel als thema. Het samenstel van massieve symmetrische bouwwerken en hoektorens wordt in het portfolio van de architect aangeprezen als een: 'ville en forteresse' ofwel een vestingstadje dat een 'castle air' heeft.

Met dat laatste zou je ook edelen verwachten te midden van het ensemble van statige huizen, de aan tuirdraden opgehangen straatarmaturen in combinatie met ogenschijnlijk vintage keramische straatklinkers.

Met 'Slot Haverleij' werd een weg ingeslagen van duurzaam bouwen en 'New Urban living' een vorm van samenleven welke in toenemende mate ook Nederlanders aansprak. Inmiddels zijn woningzoekenden uit alle windstreken hier naarstig naar op zoek.

Met de toegevoegde cultuurhistorische waarden ten aanzien van de architectuur is dit niet alleen een uiterst modern en toekomstgericht concept maar ook een ontwerp dat blijvend sfeer zal zijn.

De landschapsarchitect aan wie de aanbesteding van deze woonwijk werd toevertrouwd, heeft een knap staaltje bouwkunst neergezet waar ook elk individueel woonhuis deel van uitmaakt. Met de nodige schansen en wadi's is het alsof dit slot als vanouds deel uitmaakt van deze omgeving.

Binnen de kasteelmuren bevindt zich het prestigieuze 'Antonius Abt' aan de andere zijde van de aanpalende 18-holes golfbaan het qua onderwijsniveau immer rivaliserende 'Kind Centrum Matrix'. Beide scholen, waarvan een volgens het Jenaplan, leveren kandidaten af welke doorgaans, al vanaf aanvang, zeer succesvol zijn in het middelbaar onderwijs.

Deze kasteelwoning ligt heel markant op de hoek van de straat waarbij u zowel voor als achter het straatbeeld overziet.

### Indeling

De entree bevindt zich aan de Noordoost zijde van het kasteel een ruime hal, trapkast, meterkast en geeft toegang tot de ruime toiletruimte met closet en fonteintje. De slaapkamer op de begane grond is Multiple-Use ook te gebruiken als "studeerkamer"

Vanuit de hal bereikt u de op de begane grond bevindende toch flinke woonkamer (31m<sup>2</sup>) met zicht op de straat. Dit is een uitgekiende indeling en beslist niet alledaags.

### Eerste verdieping

Deze verdieping maakt deze woning zo bijzonder.

Een mega grote woonkeuken met Loggia. De keuken bestaat uit twee hoge kasten en drie bovenkasten met Composiet werkblad in "U" vorm met ontbijt bar.

Deze moderne keuken is voorzien van inbouwapparatuur: vaatwasser, combioven, oven , ijskast, 5 pits gaskookplaat en afzuigkap. De keuken voorbij geeft toegang tot de eetkamer met lounge hoek en de ruime loggia.

### Tweede verdieping

Twee flinke slaapkamers, bergruimte en een cv- / wasruimte.

De zeer luxe badkamer is geheel betegeld en voorzien van inbouwspots, inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel, wandcloset en designradiator.

### Balkon

Grote loggia welke het ruimtelijk effect van de aangrenzende kamer versterkt is gelegen op het Zuidoosten.

### Bijzonderheden

Ruime woning met een grote berging/schuur in een gewilde leefomgeving op een kwartiertje afstand van het stadscentrum. Vlotte toegang naar de A59 en A2. Voor fietsende forenzen en scholieren zijn er diverse routes waarbij de mooiste en meest afwisselende, 'rivier de Dieze' kruist bij de A59 en vervolgens via de Gemaalweg door 'oud Orthen' voert.

Een vanouds snelle route is er voor fietsverkeer naar het Gelderse Hedel (autoluw gedurende de spits) welke door een fraai landschap voert met onder andere een vispassage.

Hierbij kruist u via bruggen en sluisjes drie waterwegen waarvan twee met een boeiend scheepvaartverkeer.



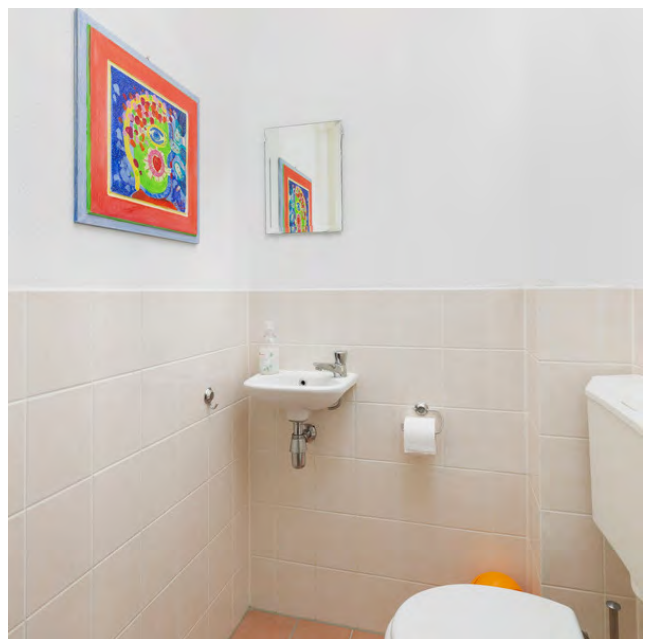
<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 2843</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 januari 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.

Foto's

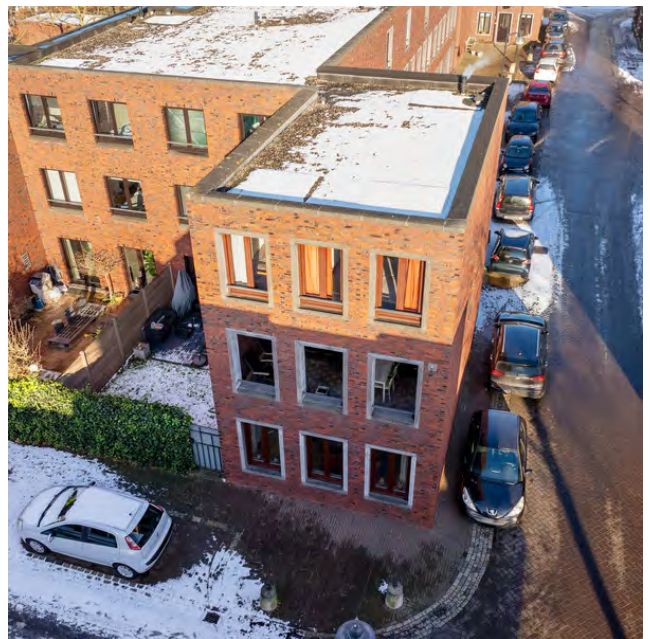


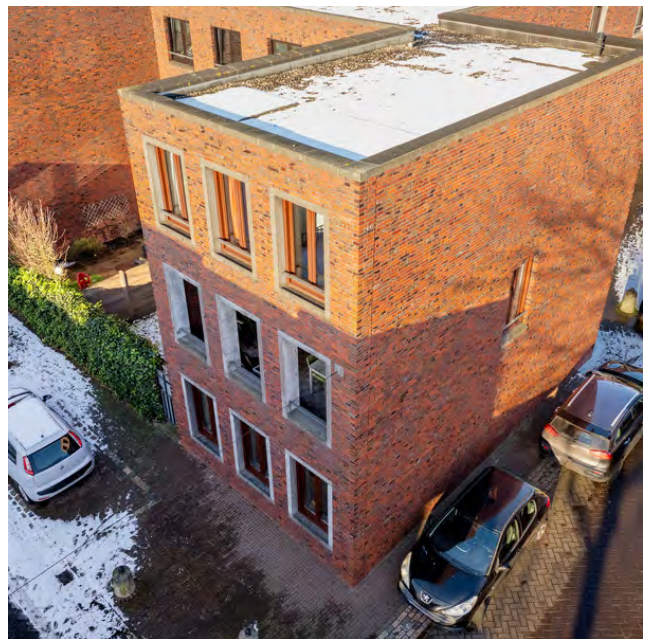
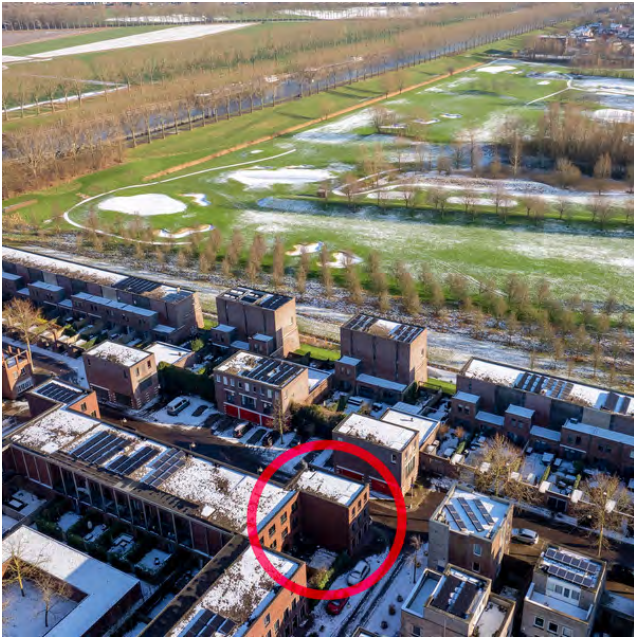














## Plattegrond



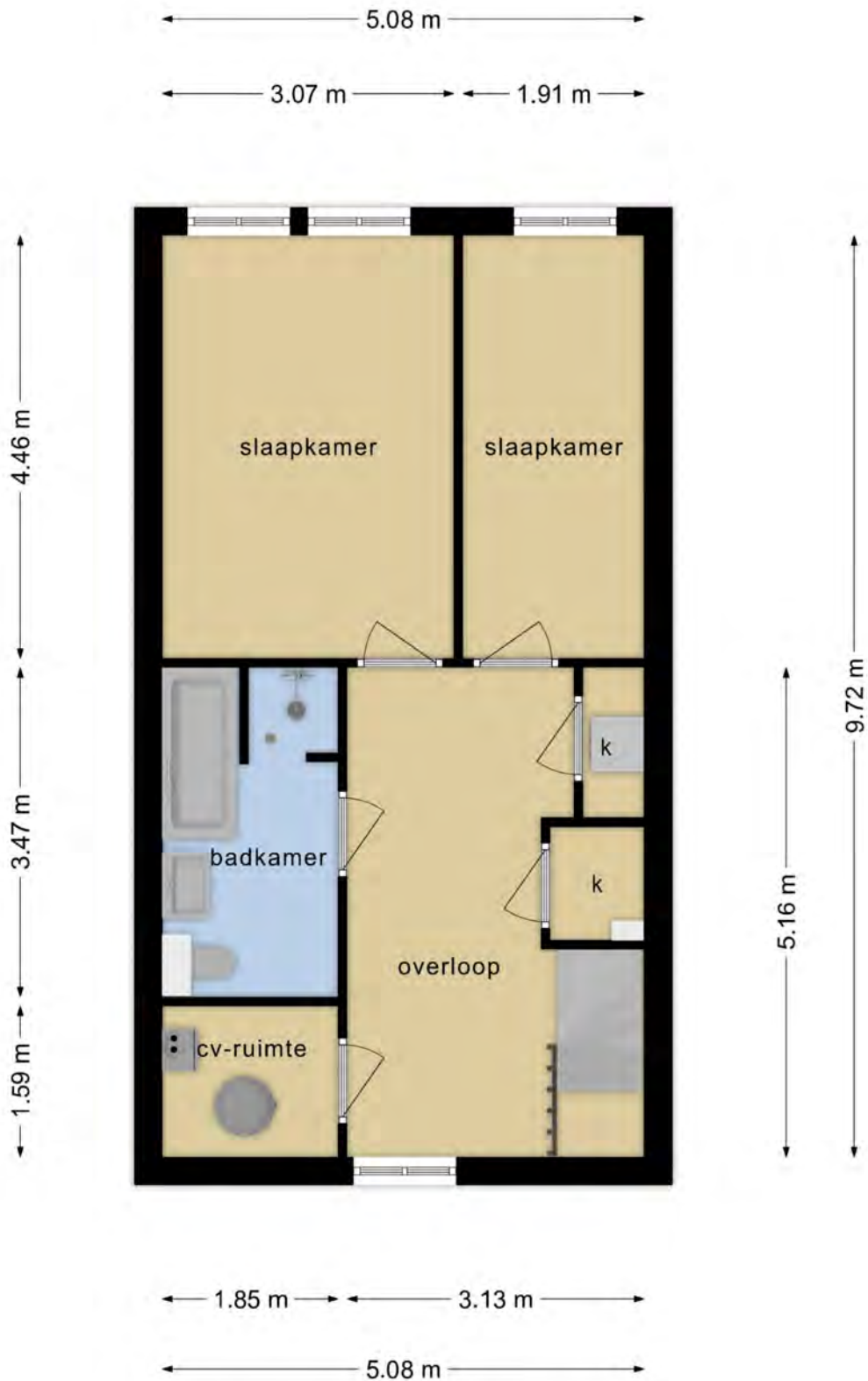
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

## Plattegrond



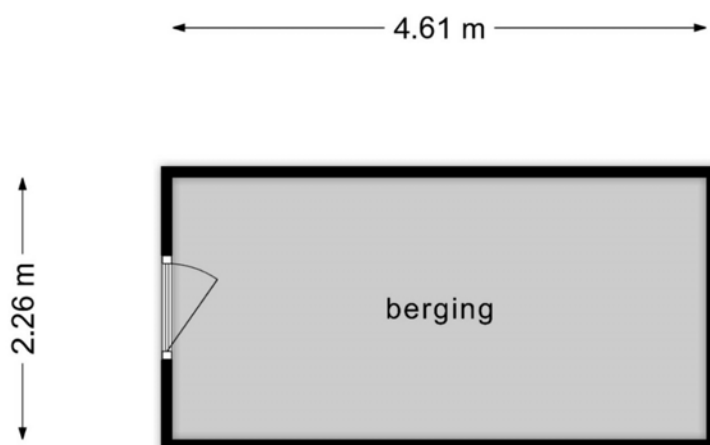
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# 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

Meetrapport

Parcivalring 48  
5221LN, 's-Hertogenbosch



# Inhoudsopgave

---

<b>Meetstaat.....</b>	<b>3</b>
<b>Vlakkentekening classificaties.....</b>	<b>4</b>
<b>Toelichting.....</b>	<b>5</b>
<b>Toegepaste begrippen .....</b>	<b>6</b>
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 48  
 5221LN, 's-Hertogenbosch  
 Object : woning  
 Type : rijtjeswoning  
 Datum meetafpraak : 25-01-2024  
 Datum meetrapport : 26-01-2024

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
<b>bouwlaag 1</b> begane grond	49,25	-	-	-	-	49,25	-	49,25	-	10,45	
<b>bouwlaag 2</b> eerste verdieping	37,86	-	-	-	-	37,86	-	37,86	10,54	-	
<b>bouwlaag 3</b> tweede verdieping	49,37	-	-	-	-	49,37	-	49,37	-	-	

<b>totalen:</b>	136,48 m2	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	136,48 m2	0,00 m2	136,48 m2	10,54 m2	10,45 m2	462,27 m3
-----------------	--------------	------------	------------	------------	------------	--------------	------------	--------------	-------------	-------------	--------------

# Vlakkentekening classificaties



## 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 m<sup>2</sup> of groter is;
- de oppervlakte van een leidingschat, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,50 m<sup>2</sup> of groter is;
- de oppervlakte van een liftschacht
- de oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,50 m<sup>2</sup>;
- inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter dan 0,50 m<sup>2</sup>.

## **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 m<sup>2</sup> (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup>).
- 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 verrekken 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<sup>01</sup>

Fascinatio Boulevard 522  
2909 VA Capelle aan den IJssel

010-340 50 02

[www.zien24.nl](http://www.zien24.nl)