

Bighelaardij Makelaars

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

Aalscholverlaan 11, 's-Hertogenbosch
€ 535.000,- k.k.



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 535.000,- 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	1991
Bouwperiode	1991-2000
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	zadeldak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	mechanische ventilatie, tv kabel, buitenzonwering, schuifpui en dakraam

Energie

Energie label	C
Verwarming	c.v.-ketel en vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2020 van Vaillant Ecotec Plus, eigendom

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	136 m ²
Perceeloppervlakte	241 m ²
Inhoud	465 m ³
Oppervlakte inpandige bergruimte	5 m ²
Bergruimte oppervlakte	6 m ²

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

Buitenruimte

Ligging	open ligging
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 99 m ² en is gelegen op het zuiden

Bergruimte

Schuur/berging	vrijstaand hout
----------------	-----------------

Omschrijving

Ruime woning met de tuin op het zuiden in een straat met een brede groenstrook.

De indeling is verrassend; een woonkamer in U-vorm met veel lichtinval en een maximum aan leefruimte, zowel aan de voor- als aan de achterzijde.

De woonkeuken bevindt zich in de zijvleugel, zowaar een keukenpaviljoen van maar liefst 22 M2 met een grote glazen schuifpui voor maximaal zicht op de tuin.

Indeling

Hal/entree met garderobe, toilet voorzien van wandcloset en geheel vernieuwde goed geoutilleerde meterkast.

Woonkamer in "U-vorm" met ruimte voor een grote familietafel en een bijbehorend aantal stoelen. Maaltijden zullen echter in de zeer grote woonkeuken worden opgediend.

De strakke inbouwkeuken is over een lange wand uitgestrekt en voorzien van alle apparatuur en heel veel werkruimte.

De berging bevindt zich naast de voordeur.

Eerste verdieping

Ouderslaapkamer met balkon en grote inbouwkast, extra grote tienerslaapkamer (het waren voorheen twee slaapkamers) met grote inbouwkast en een ruime badkamer voorzien van systeembad, wastafel, douche wandcloset en vloerverwarming.

Tweede verdieping

Grote zolder met aansluitingen voor wasmachine en droger en de mogelijkheid voor een extra slaapkamer. Grote Velux ramen (met Velux zonwering) zijn al geplaatst.

Balkon

Het balkon grenst aan de ouderslaapkamer, heerlijk met de deur open in de zomer en het geeft de woning haar charmante aanblik.

Tuin

De diepe tuin bevindt zich pal op het zonnige zuiden met helemaal achterin een strak en functioneel tuinhuis (bouwjaar 2020).

Bijzonderheden

Een woning met een opvallend grote woonkeuken waardoor de woonkamer, in haar geheel, huiselijk en sfeervol kan zijn. Er zijn dus twee leefruimten; de woonkamer en de woonkeuken. Fijn als de één bijvoorbeeld een spannende film kijkt en het voor de ander even wat rustiger mag.

Bovendien zijn de woonkamer en de woonkeuken uitgerust met vloerverwarming.

Deze woning is up-to-date en onlangs zijn de wandclosets en de bijbehorende inbouwreservoirs vernieuwd om aan deze status te blijven voldoen.

De Aalscholverlaan is een brede laan met een wandelpad door een groenstrook. Er is volop parkeerruimte en het wegdek is relatief smal. Dat past bij Engelen, daar geldt immers een ongeschreven wet dat je rustig rijdt met respect voor de medebewoners.

Twee speeltuintjes, elk op enkele tientallen meters afstand van deze woning.

Alles bevindt zich op loopafstand: de goed aangeschreven basisschool, het gezondheidscentrum, de sport- en voetbalvelden, de sporthal, de tennisbaan en supermarkt.

Je hoeft niet eens bijzonder sportief te zijn om ook de golfbaan nog als 'op loopafstand' te kwalificeren.

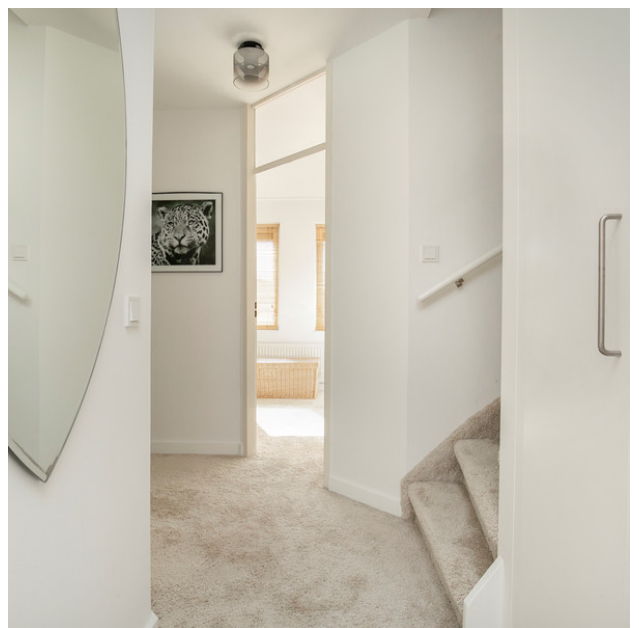
Engelen is groen en ruim van opzet en voorzien van talrijke grasveldjes met speeltoestellen en bevindt zich slechts op een kwartiertje fietsen van het levendige stadscentrum van 's-Hertogenbosch, waarbij de route door de natuur en Orthen via de fietsbrug langs de A59 het meest favoriet blijkt te zijn.

Foto's

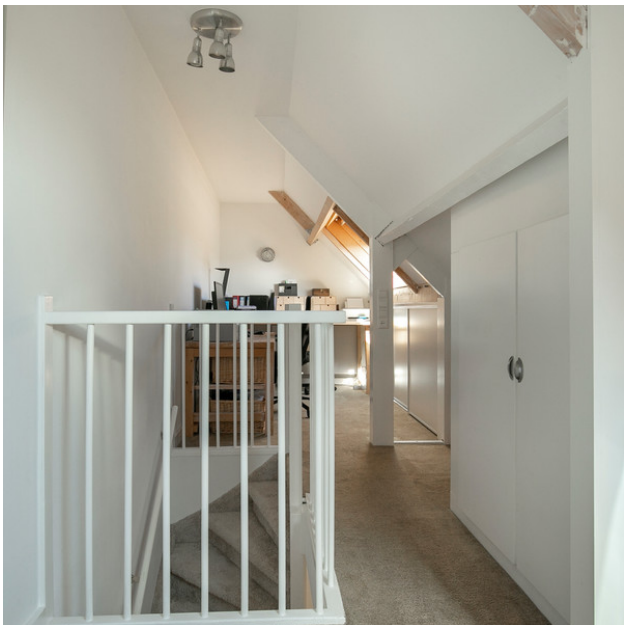
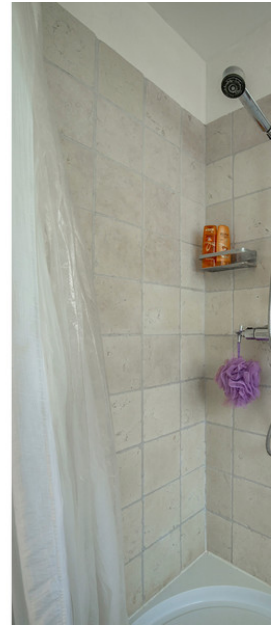
















Plattegrond



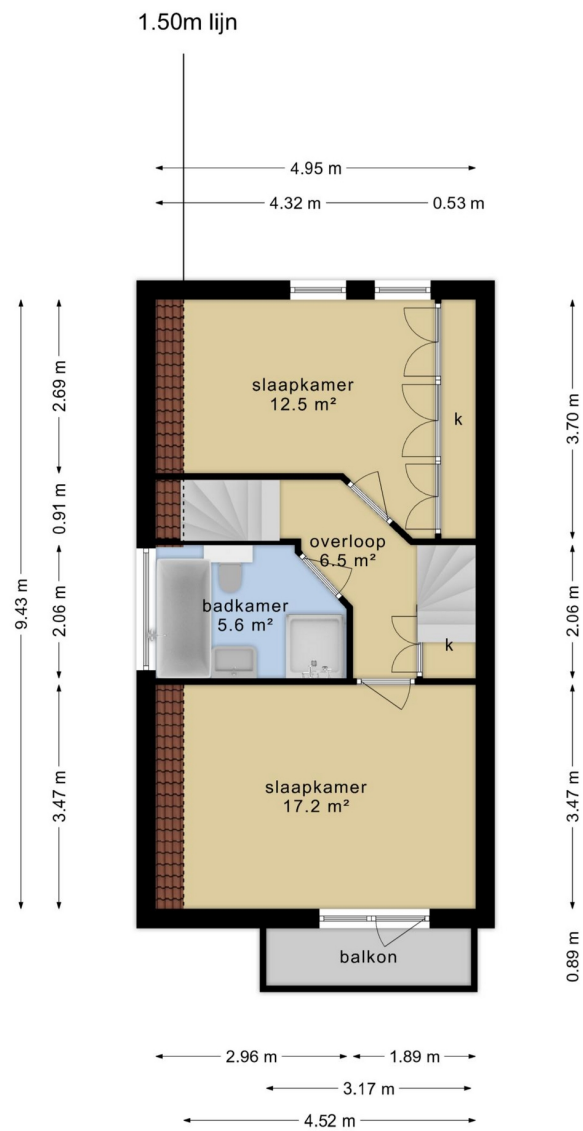
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



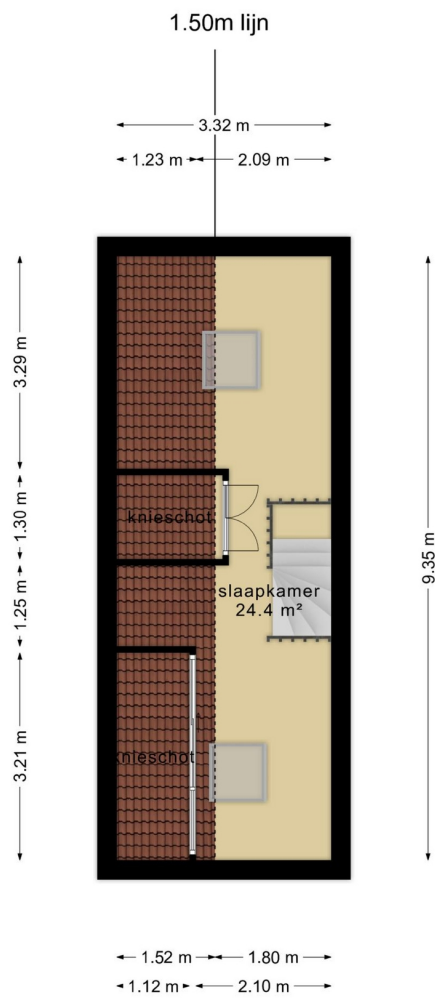
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



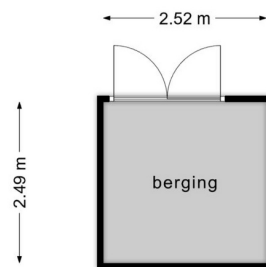
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



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

Plattegrond



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



ZIEN24

Meetrapport

Aalscholverlaan 11
5221 GJ, 'S-Hertogenbosch

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 : Aalscholverlaan 11
 5221 GJ, 'S-Hertogenbosch
Object : woning
Type : twee-onder-een-kap
Datum meetafpraak : 18-03-2022
Datum meetrapport : 22-03-2022

Meetbedrijf : ZIEN24
 Bahialaan 600C
 3065 WC Rotterdam
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	76.52	-	-	-	-	76.52	5.77	70.75	1.43	6.29	
begane grond											
bouwlaag 2	46.74	3.23	-	-	-	43.51	-	43.51	2.83	-	
eerste verdieping											
bouwlaag 3	31.04	14.24	-	-	-	16.80	-	16.80	-	-	
tweede verdieping											
totalen:	154.30 m2	17.46 m2	0.00 m2	0.00 m2	0.00 m2	136.83 m2	5.77 m2	131.07 m2	4.26 m2	6.29 m2	465.42 m3

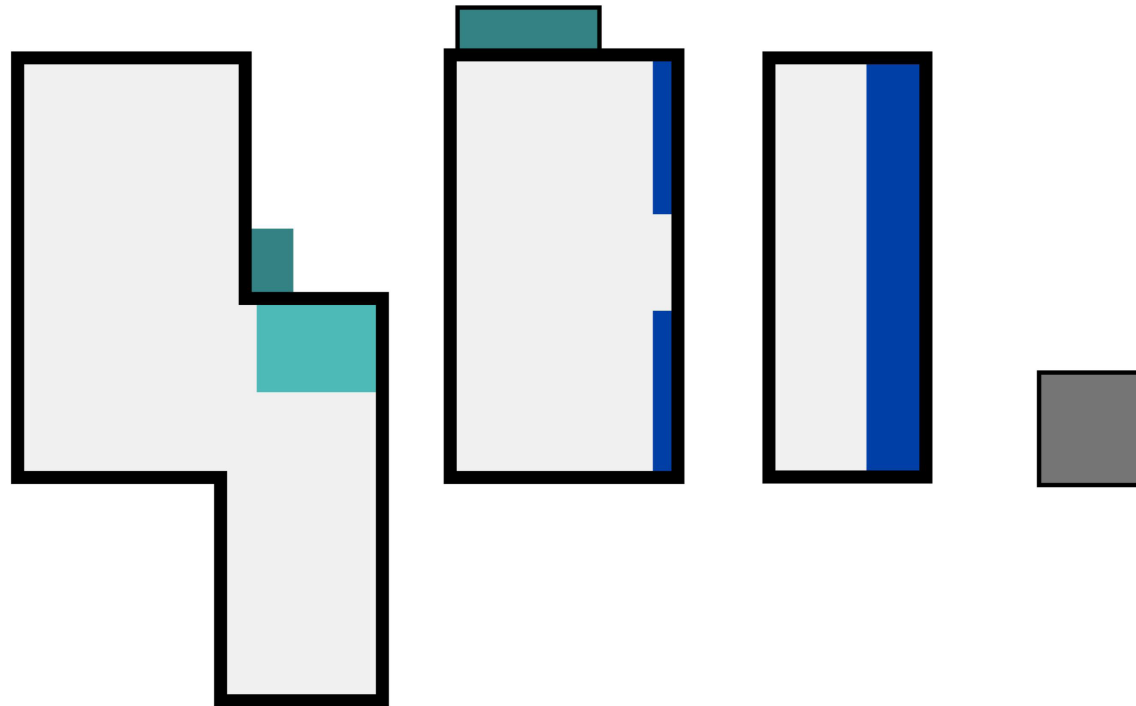
Vlakkentekening classificaties

Begane grond

1e verdieping

2e verdieping

berging



GOW=70.75
GGB=1.43
OIR=5.77

GOW=43.51
GGB=2.83
OBS=3.23

GOW=16.80
OBS=14.24

EB=6.29

GOW

gebruiksoppervlak
wonen

OBS

oppervlak beperkte
stahoogte < 1,50 m

NTR

niet toegankelijke
ruimtes

AP

aftrekposten
vides / bouwconstructies

OIR

overige inpandige
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 in pandige ruimte (OIR)

Een oppervlakte wordt tot de overige in pandige 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 in pandige ruimte staat, wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

Gebruiksoppervlak wonen (GOW)

Het gebruiksoppervlak wonen komt tot stand door het oppervlak van het gebruiksoppervlak overige in pandige ruimte te veremen 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/>

ZIEN24⁰⁷

Bahialaan 600C

3065 WC Rotterdam

010-340 50 02

www.zien24.nl