

Aalscholverlaan 15,'s-Hertogenbosch

€ 600.000,- k.k.



Klik [hier](#) voor de unieke website van Aalscholverlaan 15

Klik [hier](#) voor de dataroom met stukken van het Kadaster, het Energielabel en nog heel veel meer


Klik [hier](#) voor de interactieve 2D en 3D plattegronden

Klik [hier](#) voor de embedded video

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

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



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 1530</p>	 <p>Pagina 2 van 25</p>
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 augustus 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.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 600.000,- 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, rolluiken, tv kabel, buitenzonwering, zonnecollectoren, rookkanaal, dakraam en glasvezel kabel

Energie

Energie label	A
Verwarming	c.v.-ketel en gashaard
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2014 van Nefit, eigendom

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	142 m ²
Perceeloppervlakte	270 m ²
Inhoud	510 m ³
Bergruimte oppervlakte	4 m ²

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4

Buitenruimte

Ligging	open ligging
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 78 m ² en is gelegen op het zuiden

Bergruimte

Schuur/berging	aangebouwd hout
----------------	-----------------

Omschrijving

Elegante, sfeervolle 2-onder-1-kapwoning met stijlvol aangelegde achtertuin, ruime oprit met laadstation voor uw EV. De garage is bij de woonruimte getrokken, ideaal voor een speelkamer of om comfortabel vanuit huis te werken. Gelegen aan een ruim opgezette laan omgeven van veel groen en speelweiden met enkele speeltoestellen.

Binnenshuis kunt u rekenen op een riante benedenverdieping met een licht uitgevoerde keuken met uitzicht over de laan. Dankzij de enorme aanbouw is er zeer ruime huiskamer ontstaan – inclusief eikenhoutenvloer en geïntegreerde gashaard. Boven maakt u gebruik van een gemoderniseerde complete badkamer en vier mooie slaapkamers. De zolder heeft zelfs de mogelijkheid voor een vijfde slaapkamer.

Indeling

De voordeur bevindt zich aan de oprit. U komt binnen in de hal met daarin de meterkast, toilet met fonteintje en trapopgang.

Aan de uitgebouwde achterzijde bevindt zich de huiskamer met openslaande tuindeuren richting de achtertuin voorzien van een zonneluifel. Deze huiskamer is uitgerust met een geïntegreerde gashaard-tv-meubel en eikenhoutenvloer. De schuifdeuren zijn niet alleen esthetisch geplaatst maar ook erg handig om de speel/werkkamer af te kunnen sluiten. De keuken is geplaatst aan de voorzijde van de woning met uitzicht over de Aalscholverlaan en is voorzien van:

- vaatwasser
- koelkast
- vriezer
- oven
- magnetron
- afzuigkap

- keramische kookplaat
- Quooker

De bijkeuken vindt u voorbij de speel/werkkamer. Deze is licht uitgevoerd en afgestemd op de hoofdkeuken. Tevens is de witgoedopstelling hier geplaatst.

Eerste verdieping

De zeer lichte overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers.

De ouderslaapkamer mag door zijn formaat en balkon over de volle breedte met recht de titel 'master bedroom' dragen.

De 2 kinderkamers liggen op het zuiden met raampartijen die zijn voorzien van rolluiken.

Onder de trap naar zolder bevindt zich een inbouwkast.

Tweede verdieping

Op de 2e verdieping is aan de voorzijde een slaap/studeerkamer te vinden voorzien van een groot dakraam.

Aan de achterzijde bevindt zich momenteel een bergruimte. Deze zou gebruikt kunnen worden om een vijfde slaapkamer te creëren.

Naast de cv-installatie is er een tweede mogelijkheid om witgoed te plaatsen.

Balkon

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

Tuin

De achtertuin (ca. 9.80m diep en pal op het zuiden) is goed ingericht met een zonnig terras achter de woning, speelafdeling naast de fietsenberging met ingegraven trampoline, sfeerbepalende loungeveranda met geïntegreerde opslag voor het tuingereedschap. Uniek aan deze tuin is zijn achterom.

Bijzonderheden

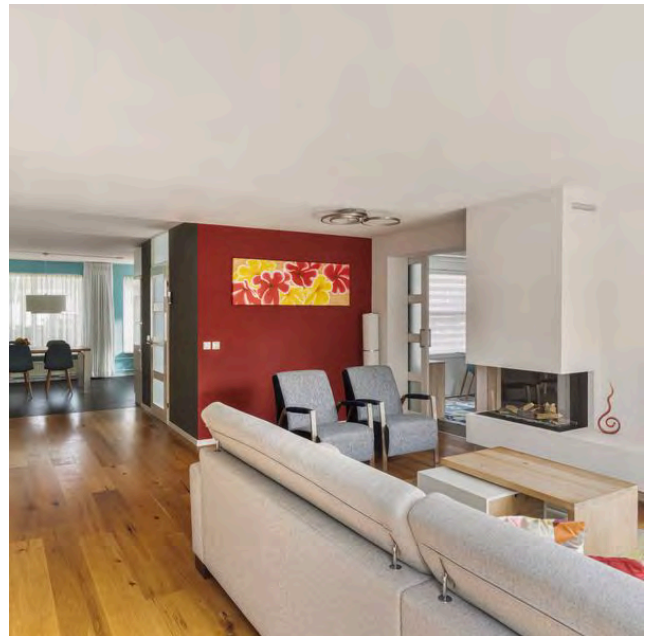
Bijzonderheden:

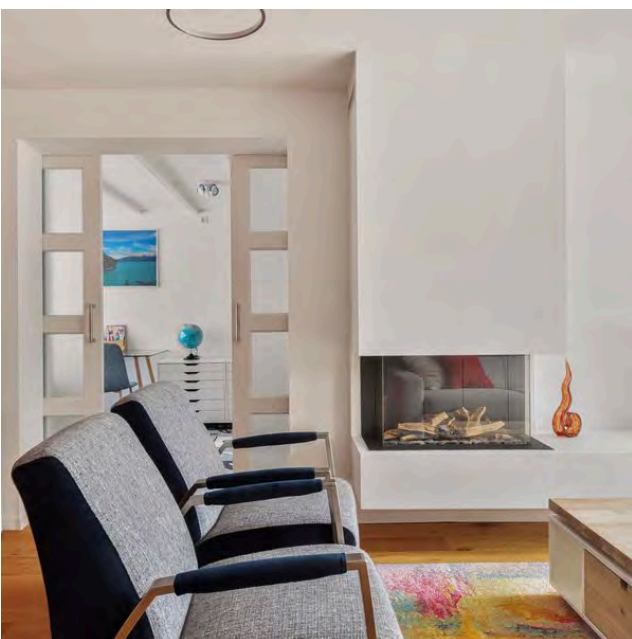
- Energielabel A
- 14x Zonnepanelen
- Parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Woonoppervlakte: 142,3 m²
- Keuken met uitzicht op de straat
- Achtertuin op het zonnige zuiden met achterom
- Gunstig gelegen in gewilde (kindvriendelijke) buurt.

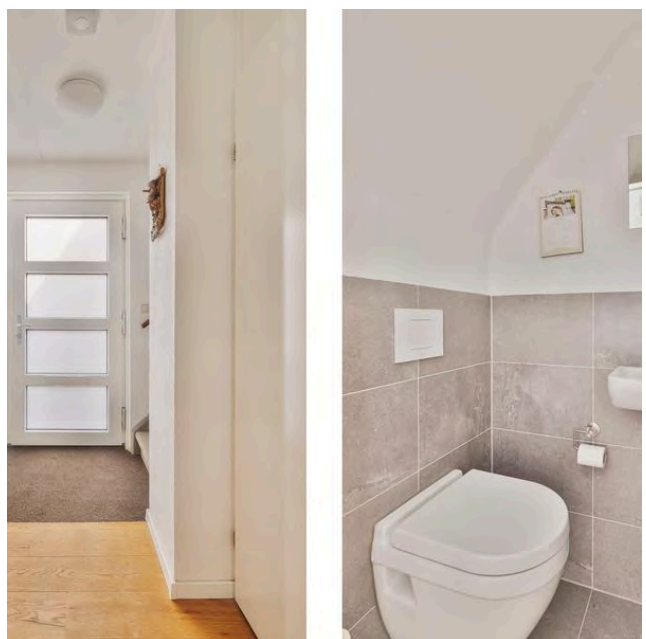
Omgeving:

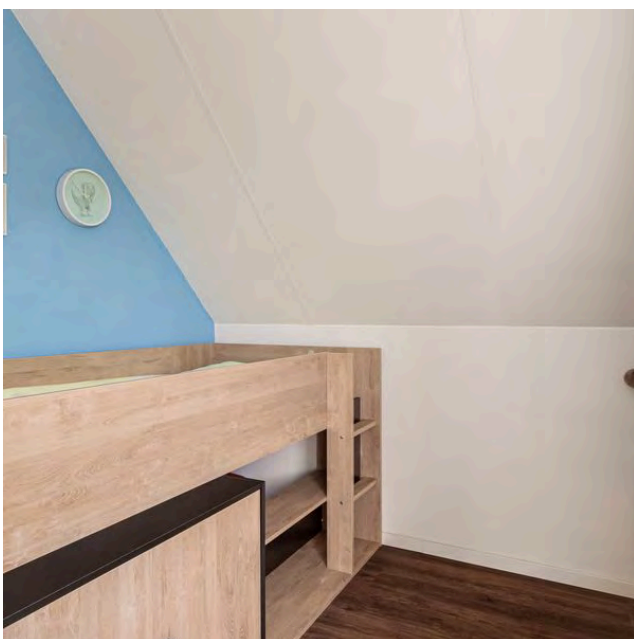
Engelen is een prachtige, groene locatie om te wonen met alle voorzieningen in de buurt. De boodschappen kunt u halen bij de Plus supermarkt. Verder zijn er in het dorp 2 basisscholen met kinderopvang, een 18-holes golfterrein, Padelbaan, Voetbalclub, Recreatiegebied Het Engelermeer waar u kunt wandelen en leuke speelveldjes voor de kinderen. De uitvalswegen naar A59 en A2 zijn bijzonder goed bereikbaar. Op 10 autominuten afstand van het Centraal Station en de binnenstad van Den Bosch.

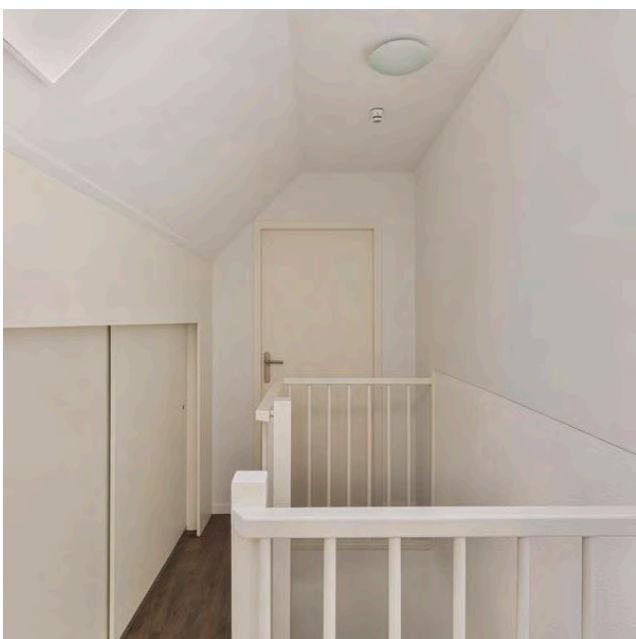
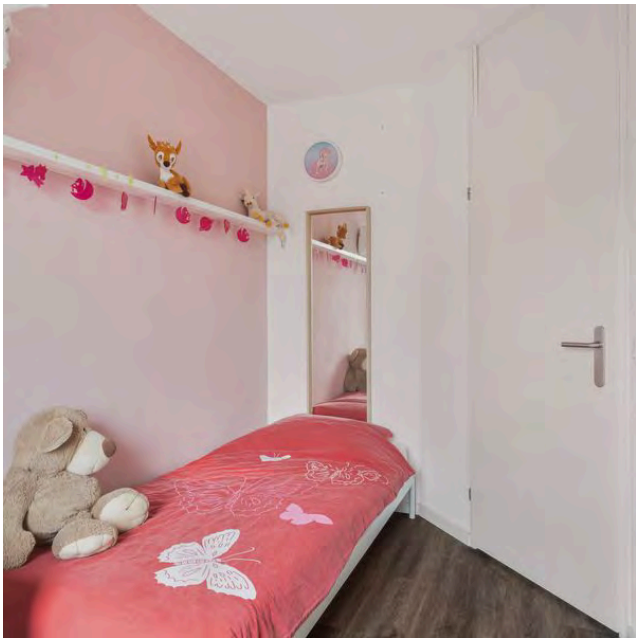
Foto's









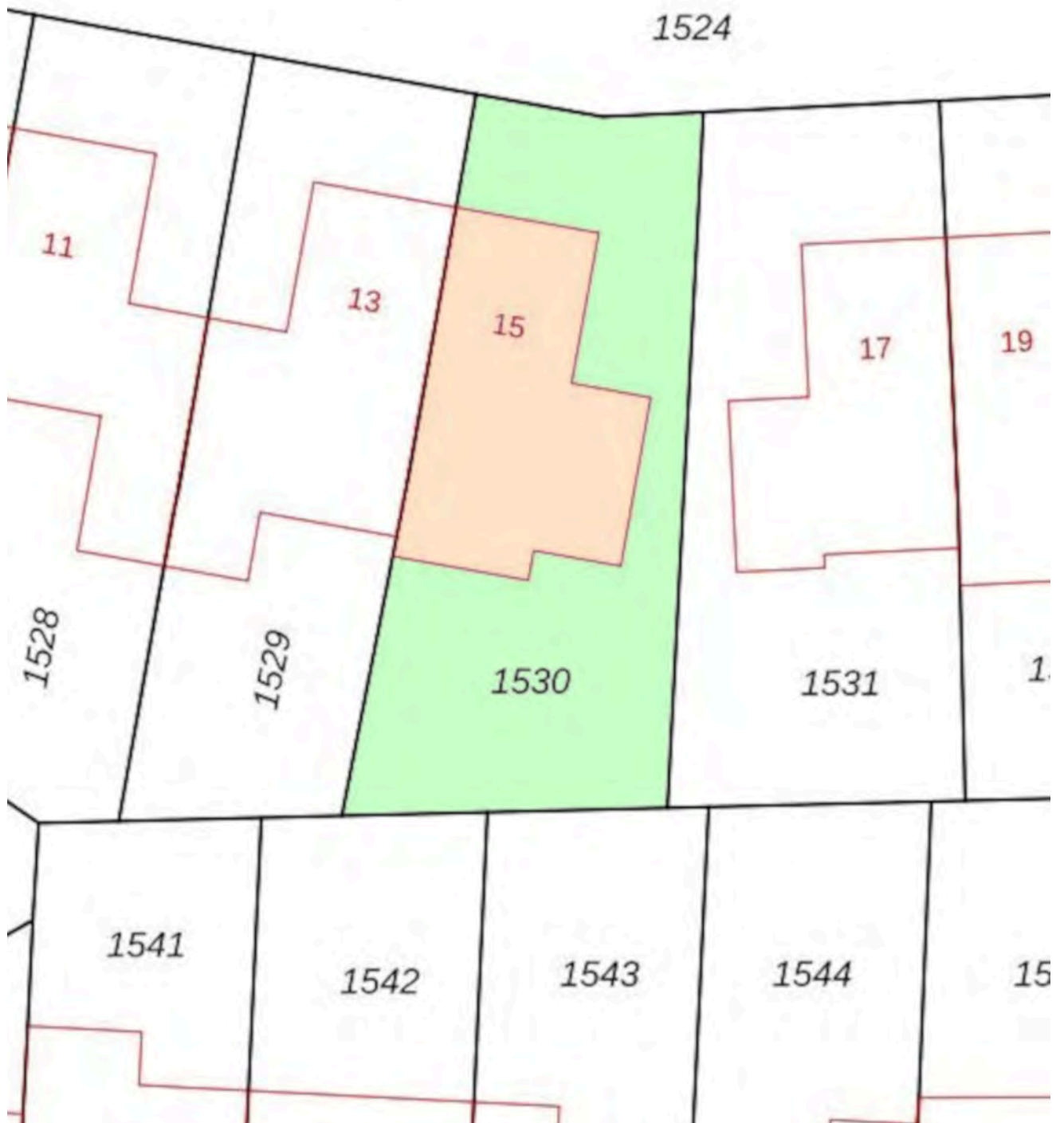






Plattegrond

Plattegrond



Aalscholverlaan 15



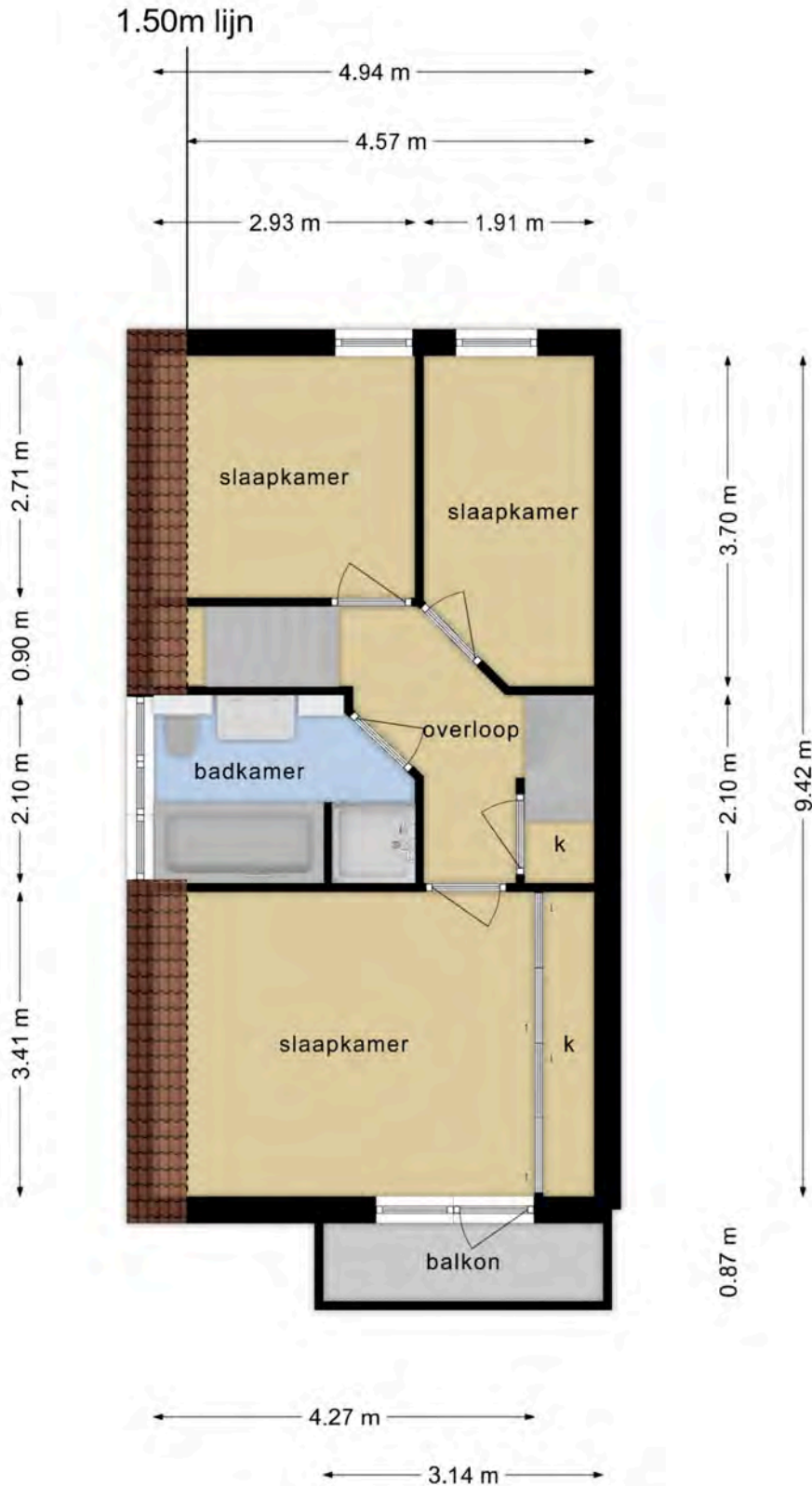
Deze plattelingen zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



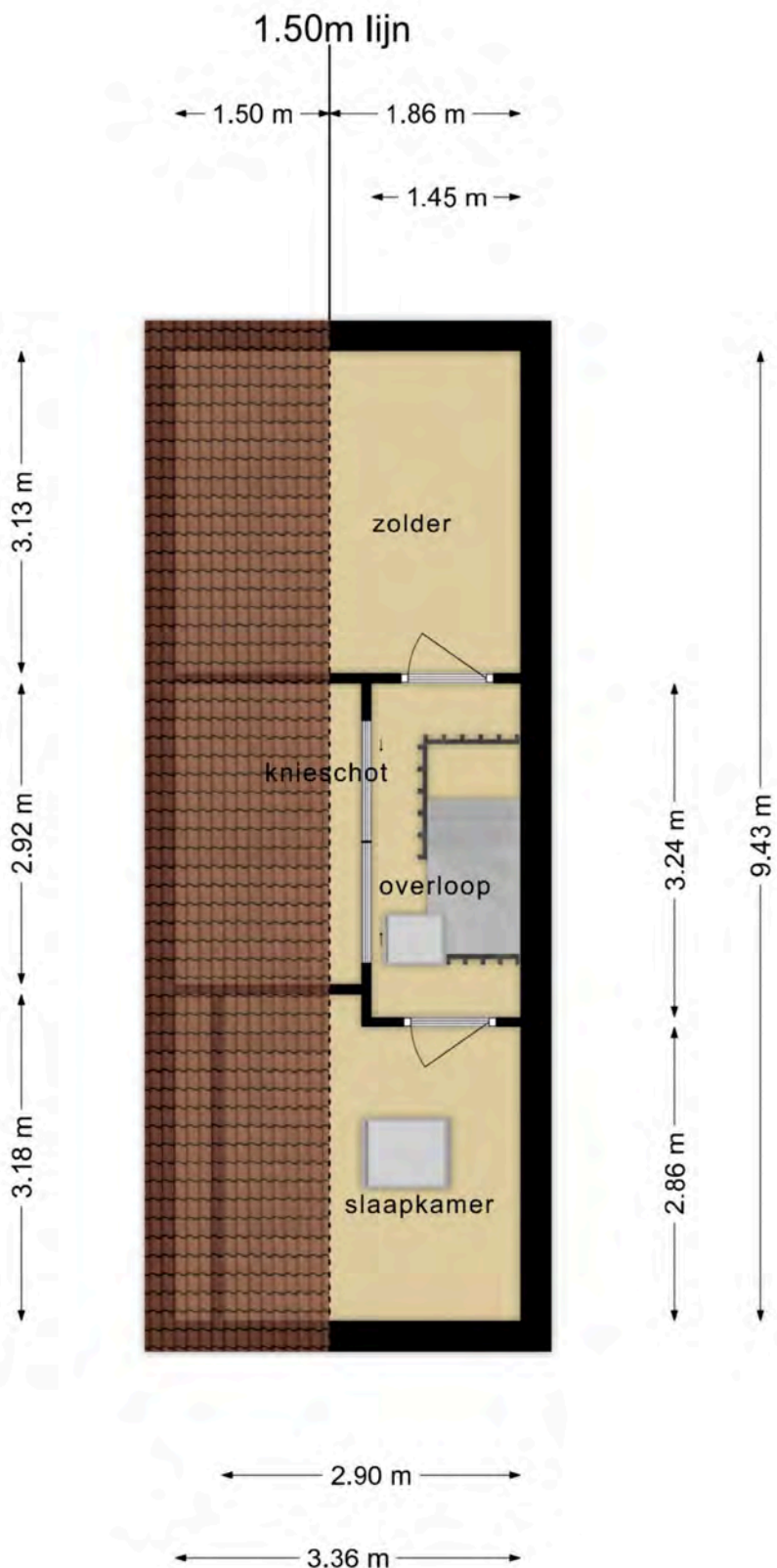
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



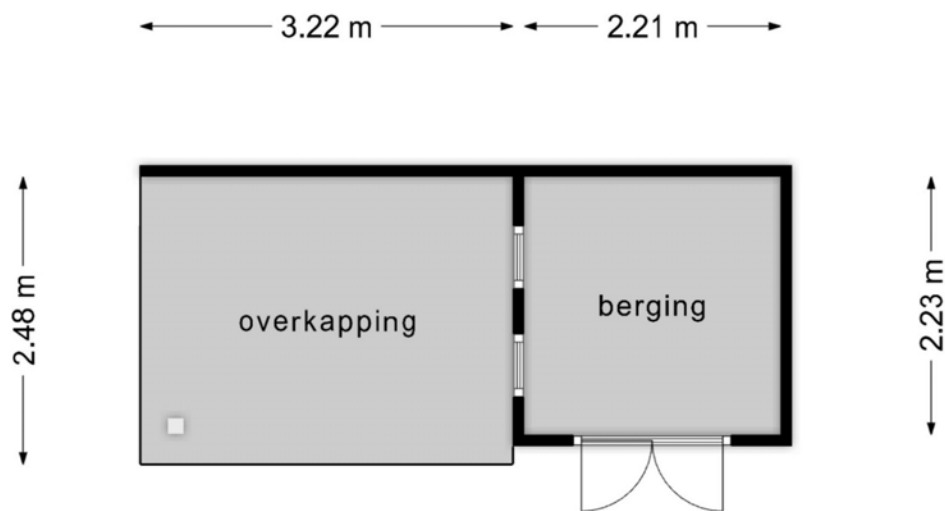
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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.**

Aalscholverlaan 15

ZIEN24



Object

Adres

Postcode, plaats

Opdrachtgever

Datum

Meetrapport

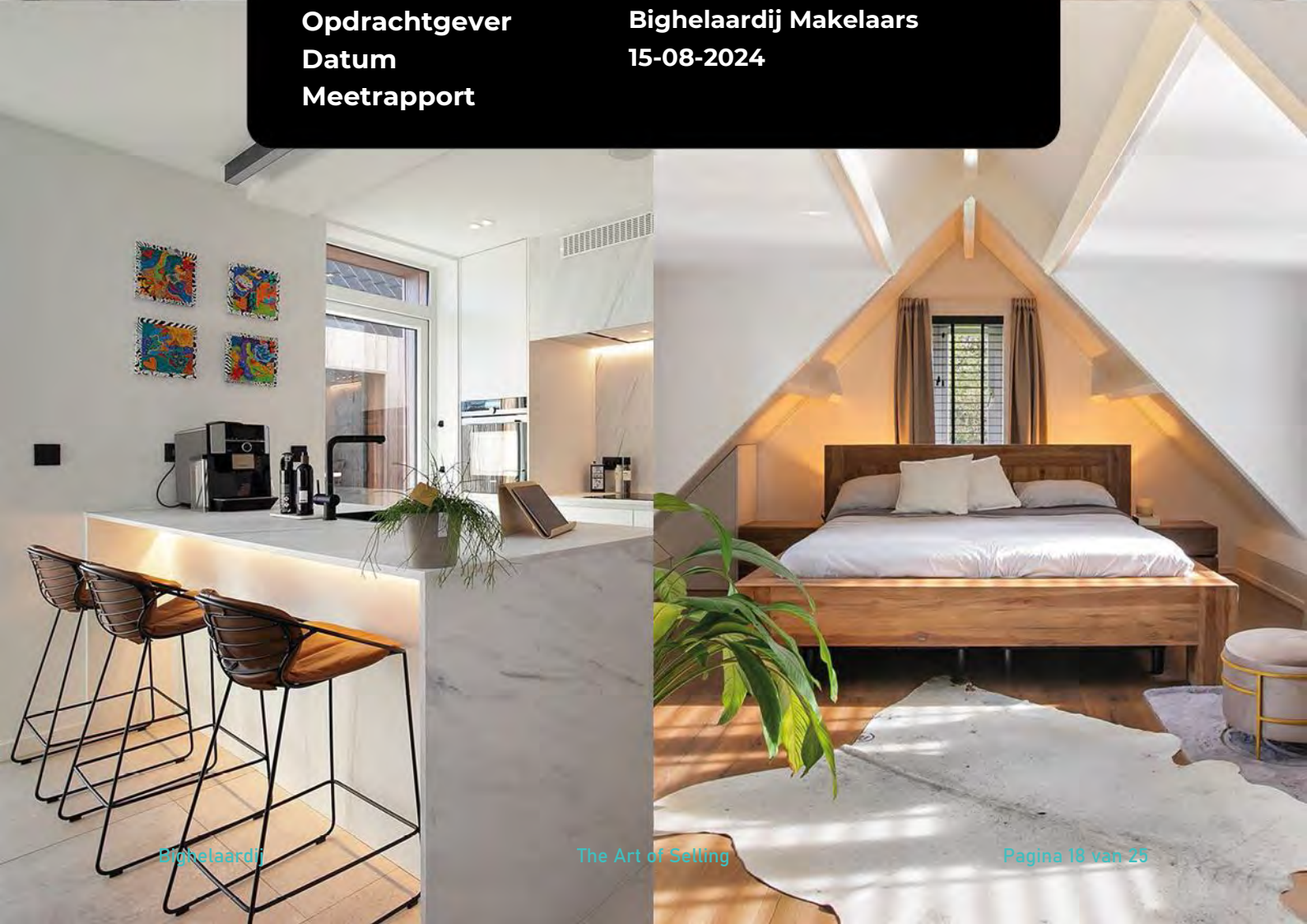
Woning

Aalscholverlaan 15

5221GJ, 's-Hertogenbosch

Bighelaardij Makelaars

15-08-2024



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	Aalscholverlaan 15
Postcode/plaats	5221GJ, 's-Hertogenbosch
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	14-08-2024
Datum meetrapport	15-08-2024

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	142,30	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	5,90	M ²
Externe bergruimte	4,90	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	184,40	M²
Bruto inhoud woning	510,62	M³

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 4m²;
- 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 m² 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 4m²;
- 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 0,5m²).

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

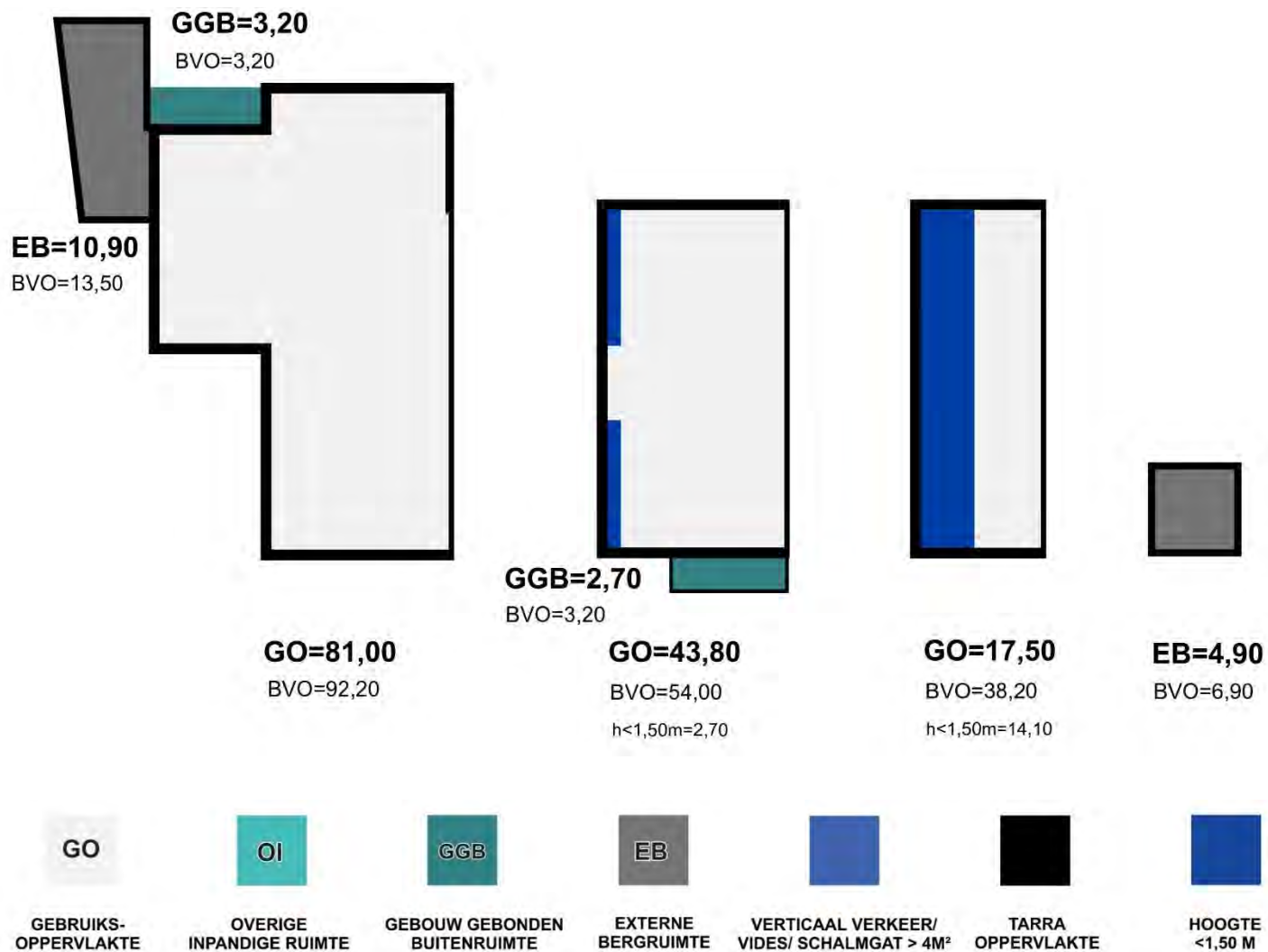
Bij gebouwen van 200 m² en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5% (er van uitgaand dat de totale lengte- /breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt).

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.

Vlakkentekening

Deze vlakkentekening behoort bij het adres: Aalscholverlaan 15, 5221GJ, 's-Hertogenbosch met datum: 15-08-2024



Meetstaat

ZIEN24 ⁰¹	BVO	TO	GO	OI	GGB	EB	h < 1.50m	vide
	Bruto vloeroppervlakte	Tarra oppervlakte	Gebruiksoppervlakte Wonen	Overige Inpandige Ruimte	Gebouwweggebonden Buitenruimte	Externe Bergruimte	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Vides/Schalimgat > 4 m ²
<i>Object opgesplitst per bouwlaag</i>								
Begane Grond	95,40	11,20	81,00	0,00	3,20	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	92,20	11,20	81,00	-	-	-	-	-
Overkapping (Overdekt)	3,20	-	-	-	3,20	-	-	-
Eerste Verdieping	57,20	8,00	43,80	0,00	2,70	0,00	2,70	0,00
Woon-/werkruimte	54,00	7,50	43,80	-	-	-	2,70	-
Balkon (Niet overdekt)	3,20	0,50	-	-	2,70	-	-	-
Tweede Verdieping	38,20	6,60	17,50	0,00	0,00	0,00	14,10	0,00
Woon-/werkruimte	38,20	6,60	17,50	-	-	-	14,10	-
Extra	6,90	2,00	0,00	0,00	0,00	4,90	0,00	0,00
Berging (EXT)	6,90	2,00	-	-	-	4,90	-	-
Totalen (incl. bijgebouwen)	197,70	27,80	142,30	0,00	5,90	4,90	16,80	0,00
Procentueel tov BVO	100%	14,06%		0,00%	2,98%	2,48%		
Totalen (alleen woning)	184,40							