

B

BIGHELAARDIJ
makelaars

brochure

Beeckendael 56, 's-Hertogenbosch



Bighelaardij BV

Fuutlaan 38

5221 GR Engelen

073 633 0600

info@bighelaardij.nl

bighelaardij.nl

Omschrijving

Het modern vormgegeven kasteel Beeckendael dat oprijst als een trappiramide, bestaat uit 62 woningen en 18 appartementen.

Alle woningen grenzen aan een van de fraaie binnenhoven met zorgvuldig gekozen beplanting zoals; Rododendron, Vinca, Pachysandra, Ligustrum ovalifolium en bomen als de Acacia en de Amelanchier. Tezamen vormen zij de gemeenschappelijke esplanade.

De woonlagen van dit huis zijn gestapeld als een set Matroesjka's, waarbij elke generatie binnen het gezin zijn eigen luxe bungalow met "buiten" heeft.

De cascade van tuin en dakterrassen bieden allen uitzicht op landgoed Haverleij, dat slechts voor tien procent bebouwd gaat worden. Daarmee blijft u voor altijd zicht houden op het onverstoord traditionele landschap rondom de dorpjes Engelen en Bokhoven.

Waar het bouwbedrijf in haar portfolio 'het project Beeckendael' omschrijft als "de parel aan de kroon van 's-Hertogenbosch", hebben wij gemeend om onze superlatieven tot uitdrukking te laten komen door hoog op te stijgen om een drone een vlucht 'to the next level' te maken.

Met deze woning is ook een nieuwe maatstaf qua rijkelijke uitrusting bereikt.

Zoals de landschapsarchitect de beplanting voor de binnenhoven koos is ook de woning fijnzinnig gedecoreerd en voorzien van een sauna, een hue-daglichtpaneel, een buitenkeuken en verder teveel om op te noemen.

Alles blijft achter en wordt weergegeven in een zeer uitgebreide zakenlijst welke deel uitmaakt van de brochure.

Door de veelheid aan vertrekken en buitenruimten zou de omschrijving al gauw tot de schijn van een omhaal van woorden leiden.

Daarom hebben wij in de, voor iedereen te downloaden brochure, niet alleen de link naar de dronevlucht opgenomen maar ook een link naar een andere film. In die film wordt, terwijl u virtueel door dit grote huis waart, steeds rechts onder in een plattegrond getoond waarbij het vertrek waar u zich dan bevindt, duidelijk rood oplicht.

Indeling

Enorme woonkamer met heel veel glas, terras en uitzicht over het landschap. De twee belangrijkste stijlelementen in het interieur zijn de wand met gashaard waarbij de woon- en eetkamer door een bescheiden vlammenzee zowel gescheiden als visueel verbonden zijn.

De stijlvolle Siematic keuken met geraffineerd gebruiksgemak heeft een kook- / spoeleiland welke een nieuwe dimensie geeft aan het begrip 'eetbar'.

De bijkeuken heeft een eigen luxe, eveneens Siematic, inbouwkeuken.

Slaapkamer of werkkamer grenzend aan tuin en terras.

Eerste verdieping

Een verdieping met drie slaapkamers grenzend aan een 'L'-vormig dakterras van wel 80 vierkante meter met 80 hectare aan uitzicht. Dit dakterras is toegankelijk vanuit de master bedroom.

Drie enorme slaapkamers met allen een spectaculair uitzicht. Op deze verdieping bevindt zich de grootste badkamer.

In de 360-graden foto's worden de faciliteiten van deze badkamer toegelicht met 'info spots'.

Tweede verdieping

De kinderen hebben de bovenste verdieping.

Een waar penthouse met eigen badkamer en ook weer een eigen dakterras van 31 vierkante meter.

Hier bevindt zich een tweede soort van bijkeuken, de grote ruimte voor de wasmachine en droger.

Overige verdiepingen

Twee ruim bemeten parkeerplaatsen in de parkeerkelder.

Balkon

Twee grote dakterrassen met penthouse allure en panoramisch uitzicht.

dakterras eerste verdieping van 80,5 vierkante meter

en

dakterras tweede verdieping van 31,1 vierkante meter.

Tuin

Een "L"-vormige tuin welke de contouren van de woning volgt en welke samen met het door een veranda overdekte gedeelte maar liefst 175 vierkante meter groot is.

Bijzonderheden

Waar de architect rept over een Aztekentempel welke oprijst uit het oerwoud en het 'Castelló Sforzesco' waar hij geïnspireerd raakte door de kleur van zandkastelen, is het zeker het vermelden waard, dat in de nabijgelegen 'de Haarsteegse Wiel' een bijzonder archeologische vondst is gedaan: op de bodem is een oerbos aangetroffen waar de bomen fier rechtop staan, vergelijkbaar met het terracottaleger.

Prachtig om te duiken, snorkelen of zwemmen in deze biotoop.

Strandbad Engelenmeer is nog dichterbij, en is een categorie C zweminrichting met toezicht.

Al even bijzonder zijn de twee dorpjes er omheen, Bokhoven en Engelen.

Te midden van dit alles met een bos eromheen doemt plotseling het indrukwekkende Beeckendael op. Een volgens de architect van binnen naar buiten gekeerd kasteel waarbij je geen landschap aan de muur hoeft te hangen en maximaal contact hebt met de natuur er omheen.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs **€ 910.000,- k.k.**

Status beschikbaar

Aanvaarding in overleg

Bouw

Soort woning woonhuis

Soort woonhuis herenhuis

Type woonhuis hoekwoning

Antal woonlagen 3

Bouwworm Bestaande bouw

Bouwjaar 2011

Onderhoud binnen uitstekend

Onderhoud buiten uitstekend

Keurmerken energielabel

Voorzieningen mechanische ventilatie, tv kabel, buitenzonwering, zonnecollectoren en sauna

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte **223 m²**

Inhoud **821 m³**

Bergruimte oppervlakte **16 m²**

Indeling

Aantal kamers 6

Aantal slaapkamers 5

Buitenruimte

Ligging Aan bosrand, aan park, vrij uitzicht en beschutte ligging

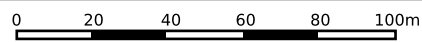
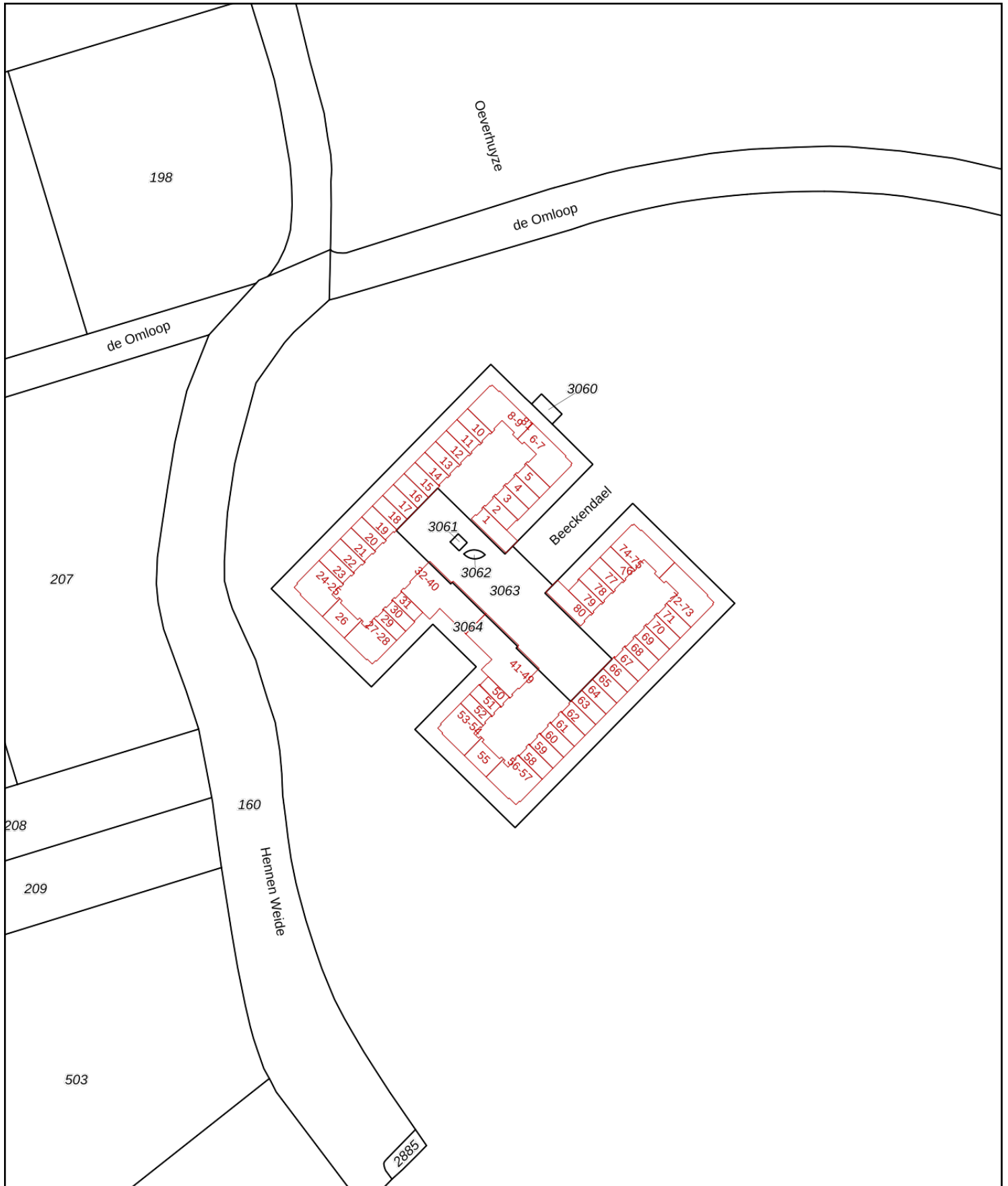
Bergruimte

Garage 2 vakken in parkeerkelder

Schuur / berging inpandig

Energie

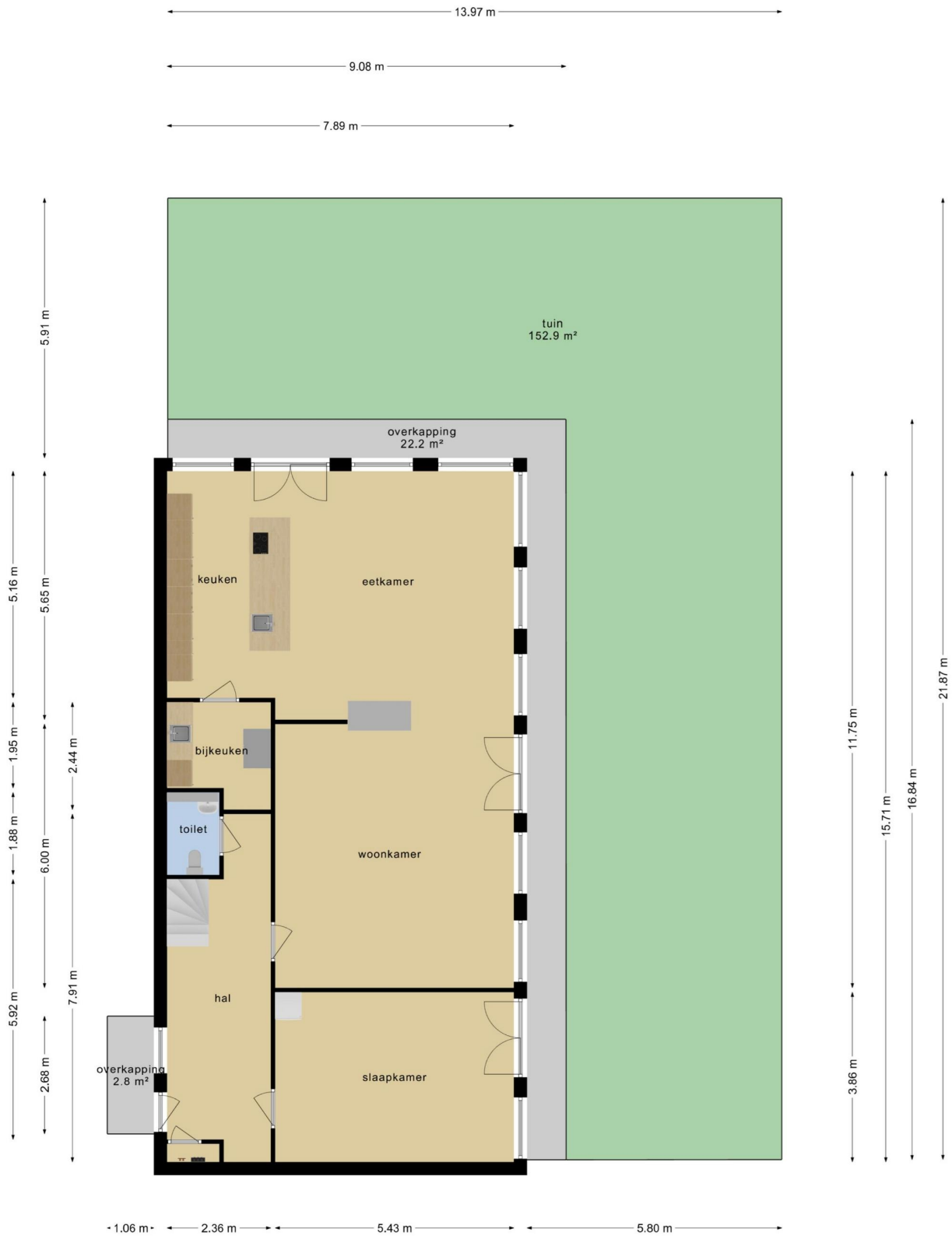
Energie label	A
Verwarming	C.V.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk en gashaard
Warm water	C.V.-ketel en zonnecollectoren
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2011 van ITHO Daalderop KLIMAX 2 CW6, eigendom



<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>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 3060</p>	
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 mei 2021
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.



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

De link(s) ten aanzien van scholen, winkels en uitgaan:

Link naar video met drone:

<https://www.youtube.com/embed/pZVkfBT0t5k>

Link naar video voorzien van plattegronden:

<https://www.youtube.com/embed/AIEKpZpX8Sc>

Link naar Virtual Reality:

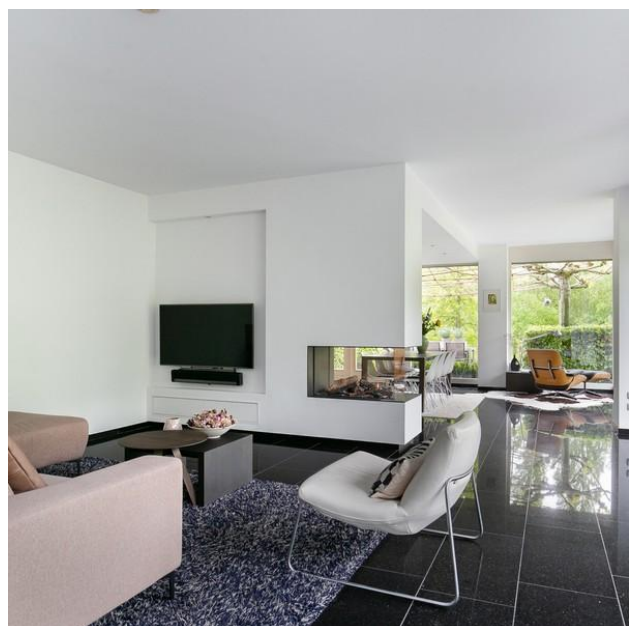
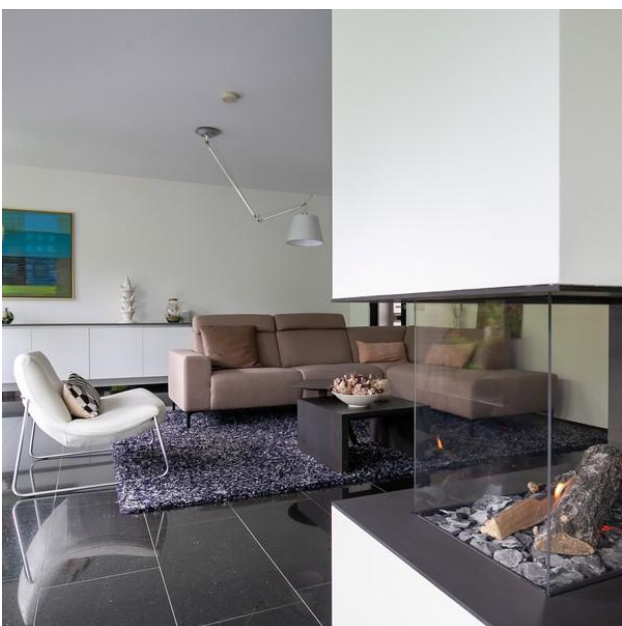
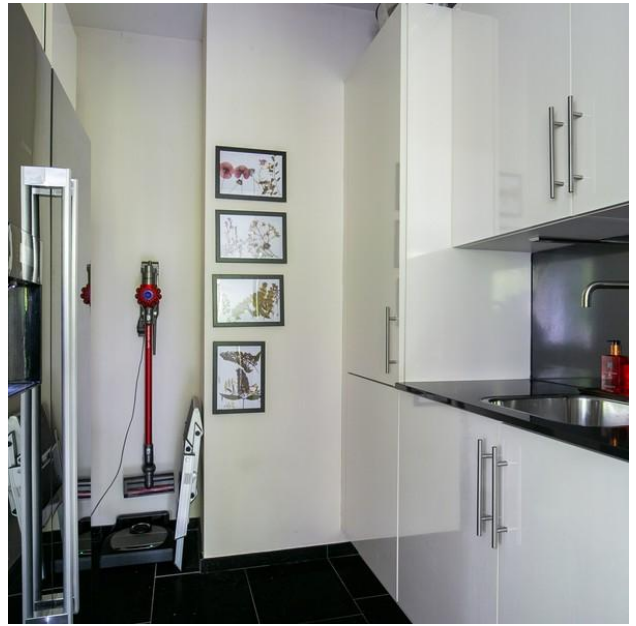
<https://products.zien24.nl/2497387/zip/tour.html>

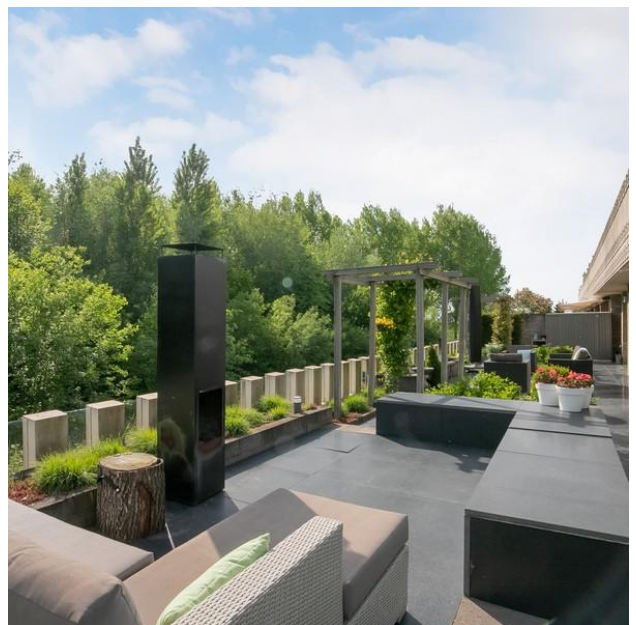
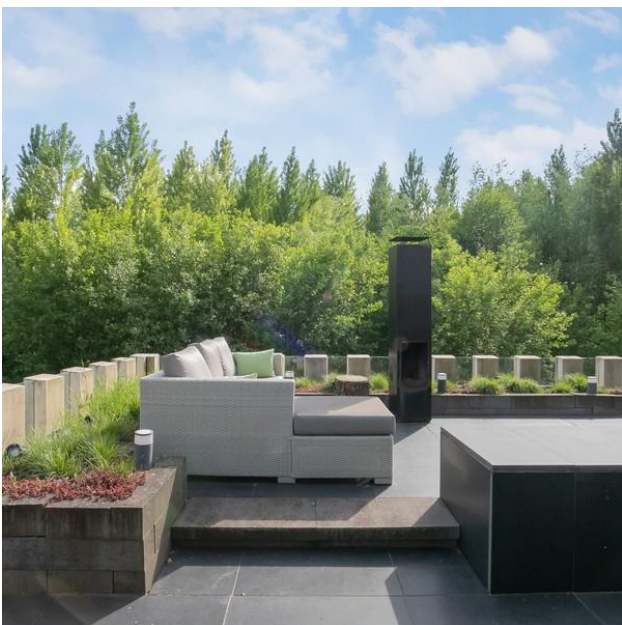
Link naar 2D en 3D plattegronden:

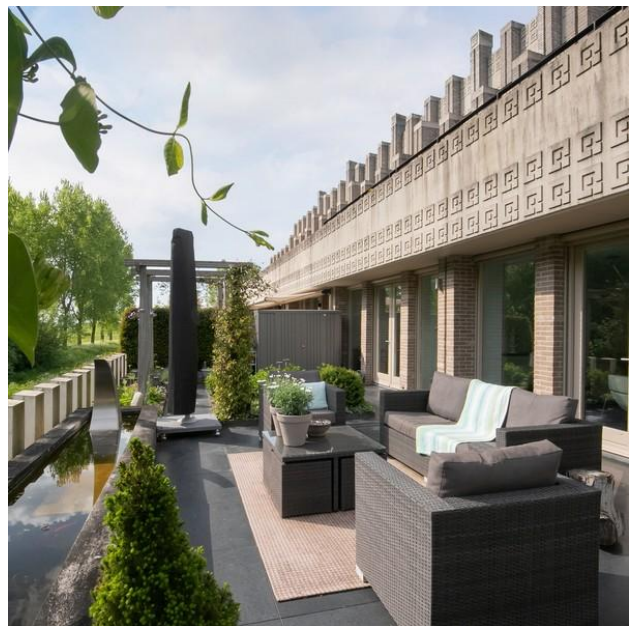
<https://zien.floorplanner.com/projects/102794415/viewer>

Foto's

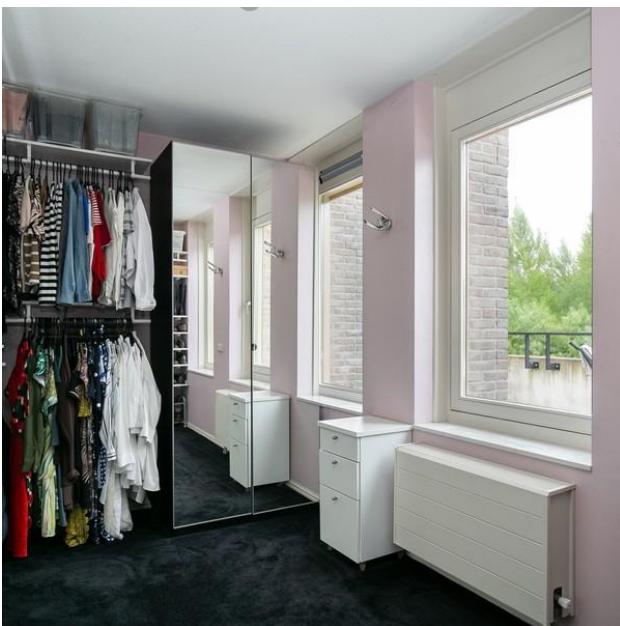


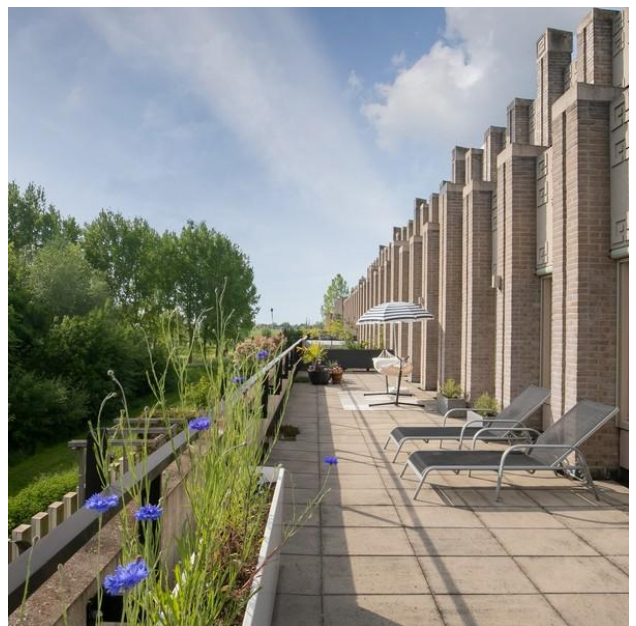
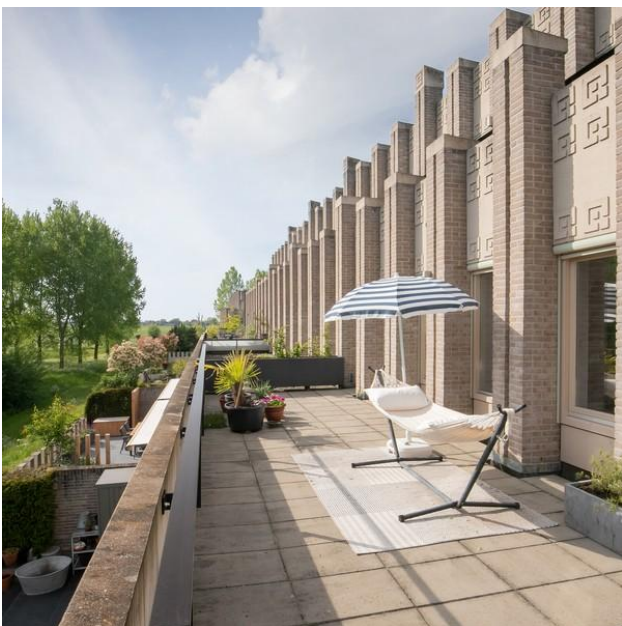
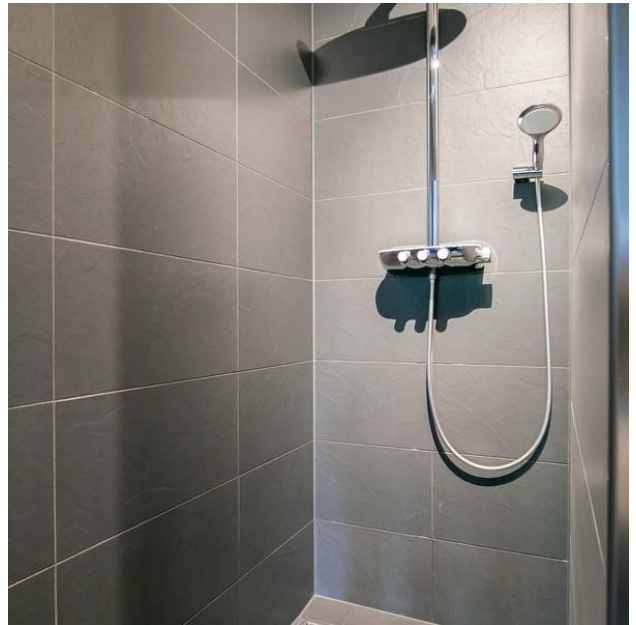


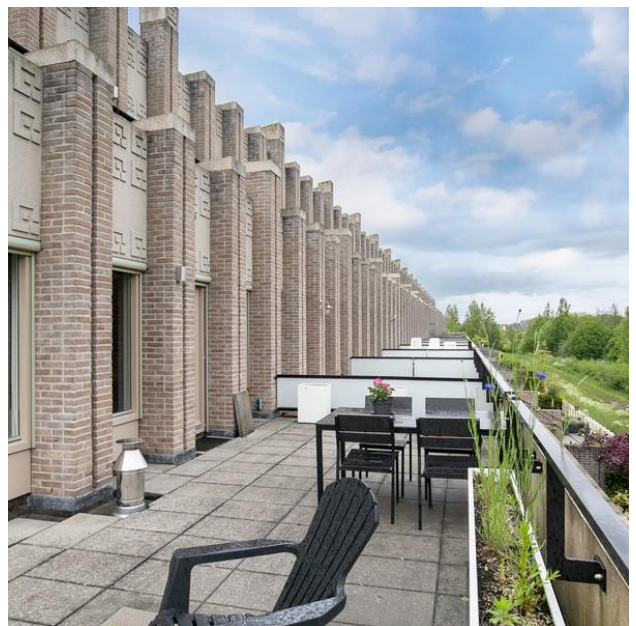


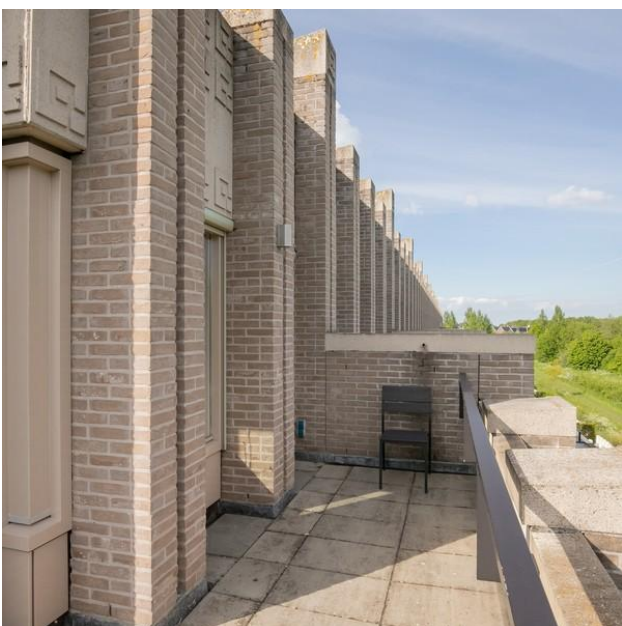
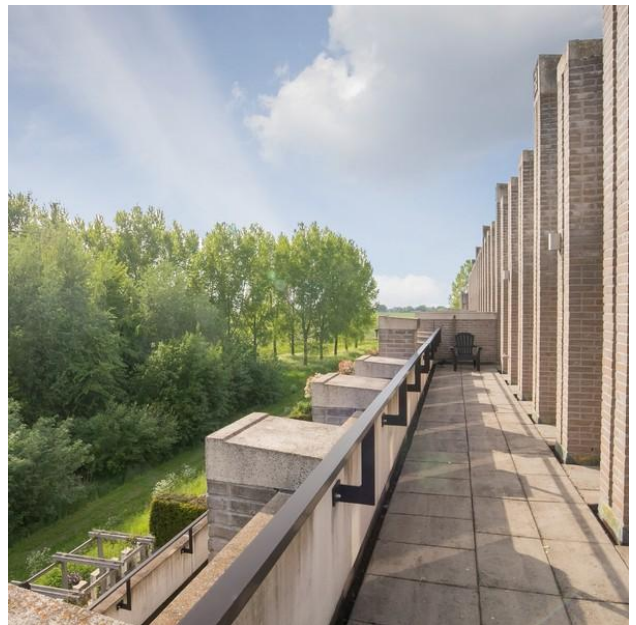
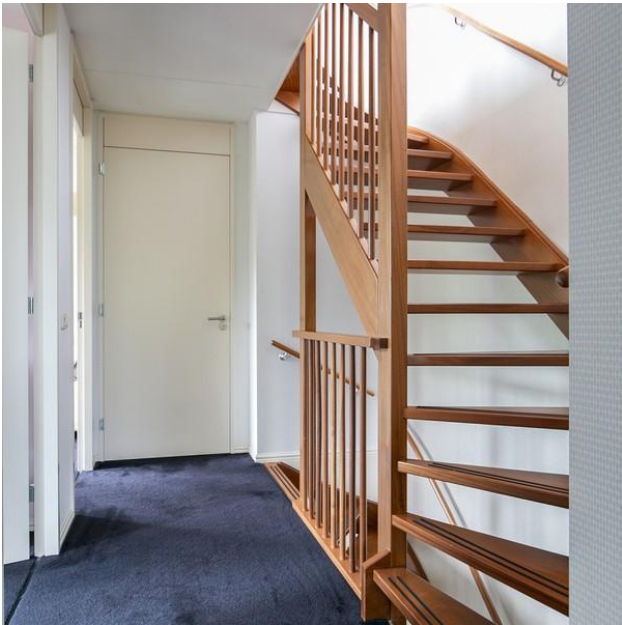




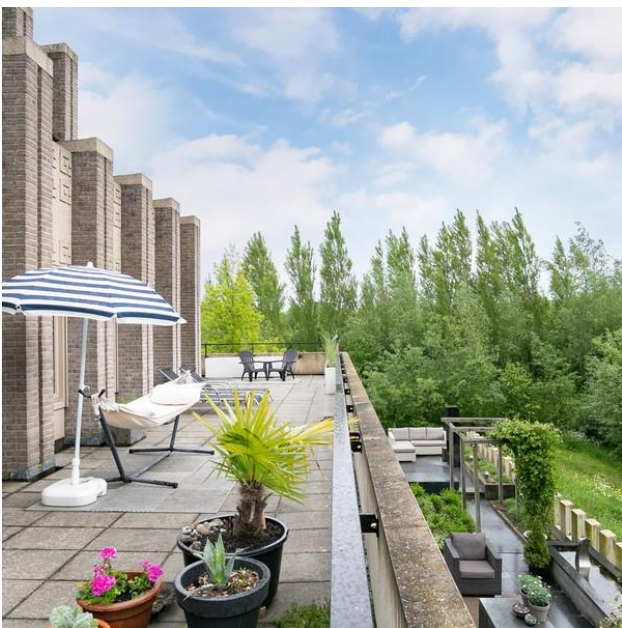














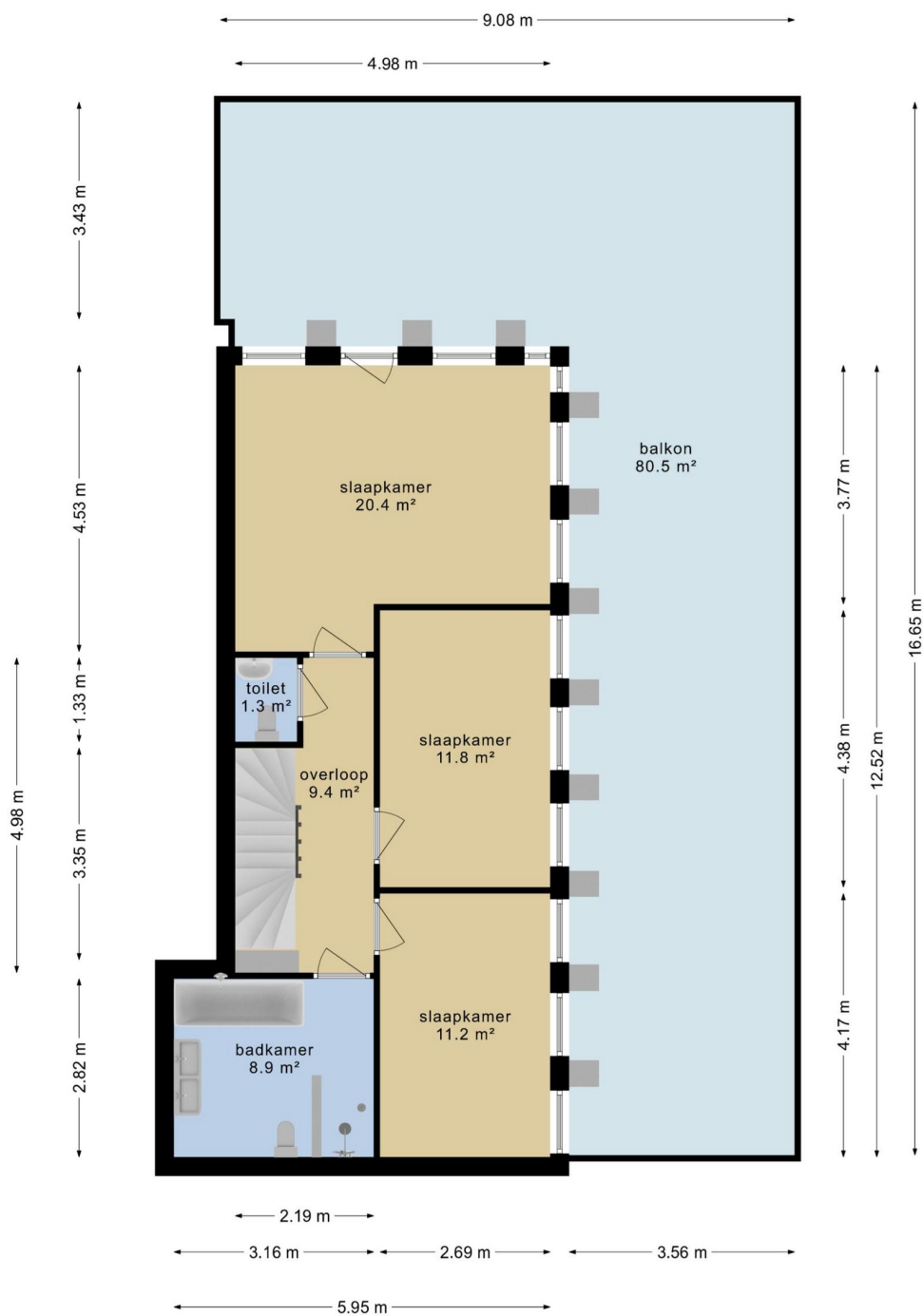
Plattegrond

Plattegrond



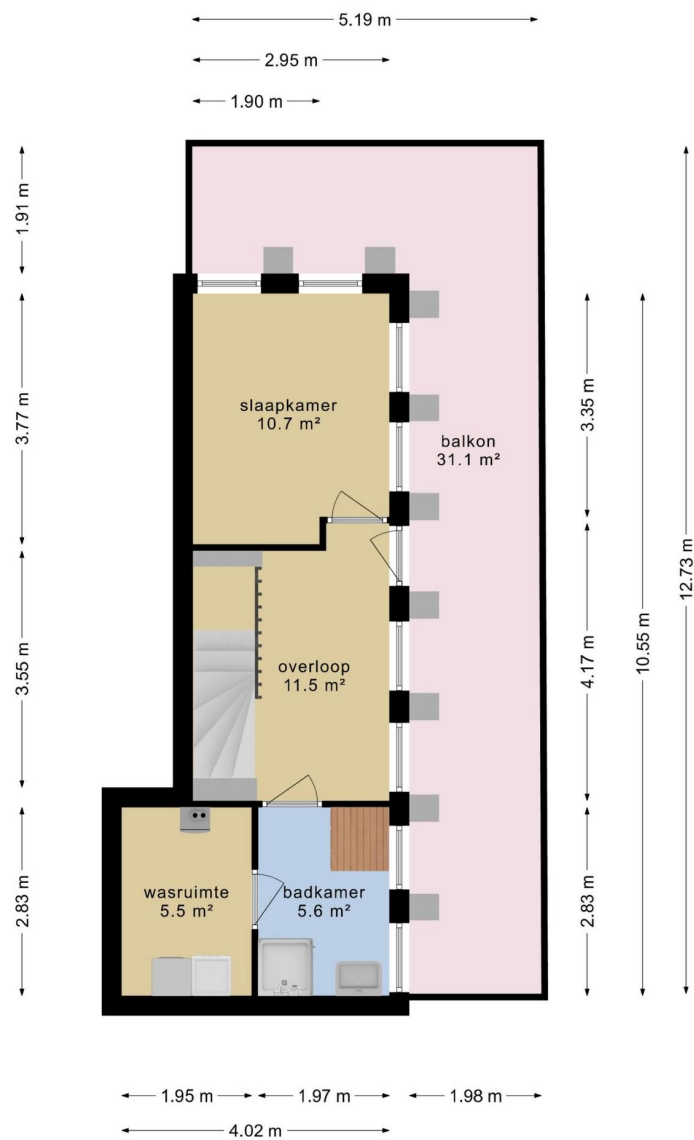
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



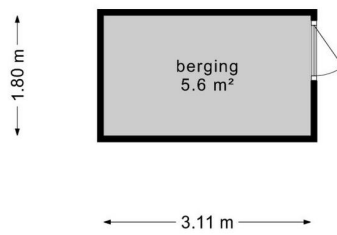
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



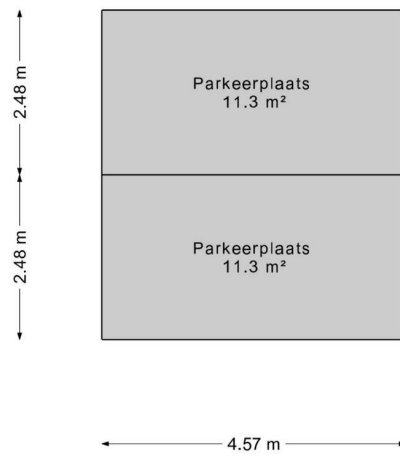
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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

Beeckendael 56
5221 PM, '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 : Beeckendael 56
 5221 PM, 's-Hertogenbosch
Object : woning
Type : rijtjeswoning
Datum meetafpraak : 25-05-2021
Datum meetrapport : 28-05-2021

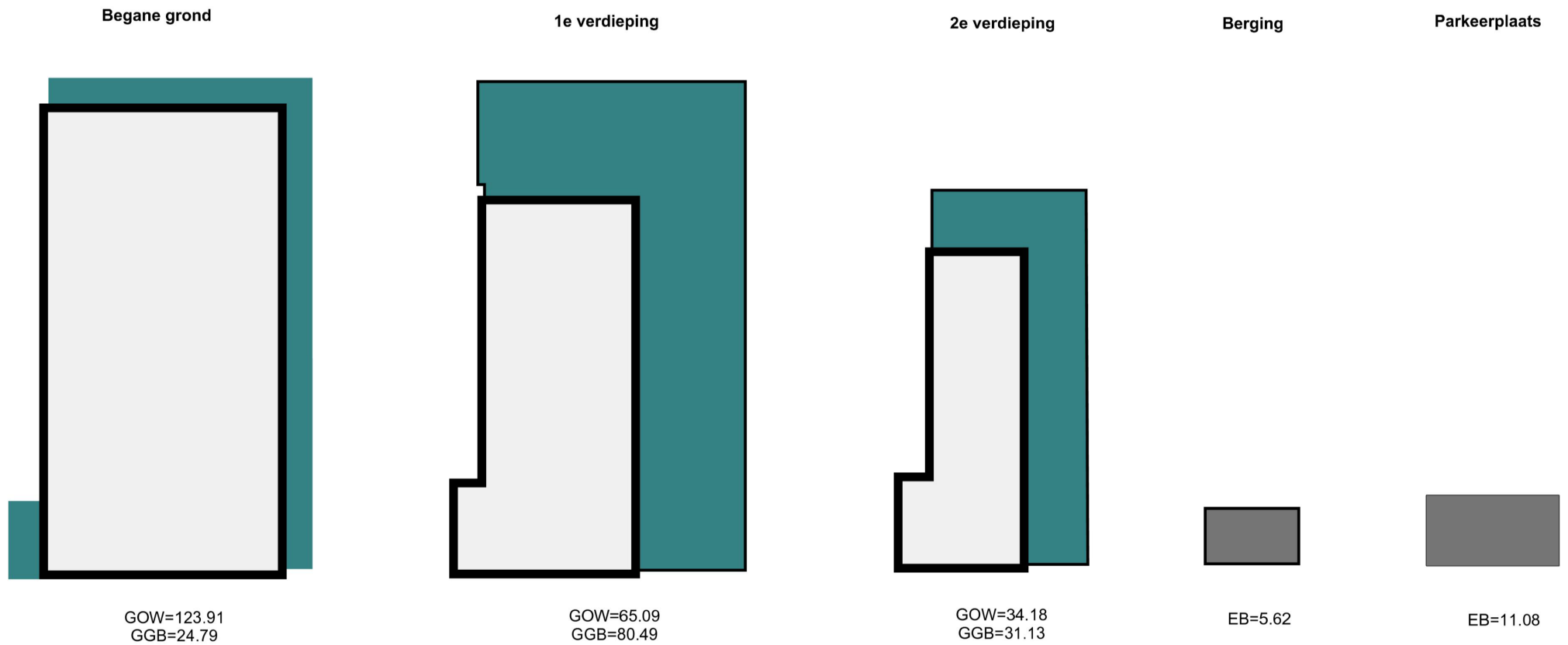
Meetbedrijf : ZIEN24
 Bahalaan 600C
 3065 WC Rotterdam
Meetcertificaat : Type A: maatvoering en ruimtegebruik is op locatie gecontroleerd en ingemeten
Versie : V2

Opmerkingen : Het oppervlak van het terras / de tuin op de begane grond bedraagt ca. 171 m²

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 m ²	afrekposten bouwconstructies, schachten > 0,50 m ²	gebruiksoppervlak	gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte	gebruiksoppervlak wonen	gebouw gebonden buitenruimte	externe bergruimte	bruto inhoud														
bouwlaag 1	123.91	-	-	-	-	123.91	-	123.91	24.79	16.70															
begane grond																									
bouwlaag 2	65.09	-	-	-	-	65.09	-	65.09	80.49	-															
eerste verdieping																									
bouwlaag 3	34.18	-	-	-	-	34.18	-	34.18	31.13	-															
tweede verdieping																									
totalen:	223.18 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	223.18 m ²	0.00 m ²	223.18 m ²	136.40 m ²	16.70 m ²	821.50 m ³														

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 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 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/>

ZIEN24⁰⁷

Bahialaan 600C

3065 WC Rotterdam

010-340 50 02

www.zien24.nl