

B

BIGHELAARDIJ
makelaars

Bighelaardij Makelaars

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

Bokhovense Maasdijk 4, 's-Hertogenbosch € 670.000,- k.k.



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 670.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	woonboerderij
Type woonhuis	vrijstaande woning
Aantal woonlagen	4
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1952
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	redelijk
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	mechanische ventilatie, tv kabel, rookkanaal, dakraam, sauna en glasvezel kabel

Energie

Energie label	F
Verwarming	c.v.-ketel en houtkachel
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2005 van Vaillant HR solide, eigendom

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	162 m ²
Perceeloppervlakte	430 m ²
Inhoud	625 m ³

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4

Buitenruimte

Ligging	vrij uitzicht, open ligging en aan vaarwater
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 138 m ²

Bergruimte

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

Omschrijving

Het boerderijtje waar iedereen van droomt, sfeervol en authentiek, en met een weergaloos uitzicht over de Maas.

Een unieke plek om te wonen. In vrijheid, rust en ruimte op slechts 20 minuten fietsen of 10 minuten met de auto van de bourgondische Bossche binnenstad. Uitvalswegen naar de A59 en A2 op korte afstand bereikbaar.

Het Brabants Dagblad van 26 juli 1961 kopte: "Eén dagje Bokhoven is veertien dagen vakantie." In dit artikel werd geschreven: " In het oude dorp ademen zeven voorbije eeuwen en zo'n tweehonderd dorpingen die een goed bestaan vieren op beste kleigrond. In dit dorp kijkt men de auto nog na tot hij uit het gezicht verdwenen is".

In stedenbouwkundig opzicht doet men er alles aan om dit "goed bestaan" voor altijd te behouden, met een groene buffer van 'een kilometer of wat' om het druisende en steeds uitbreidende 's-Hertogenbosch op afstand te houden van de (op het kasteel na) zo goed behouden héritage Bokhoven.

Voor warme zomerdagen heeft Bokhoven haar eigen strandjes en een speeltuin.

De zondagen in september staan nog steeds in het teken van de bedevaart naar het middeleeuwse kerkje van Antonius Abt. Als het weer het toe laat, maken fortuinlijke bedevaartgangers de 'openlucht Mis' mee in de parochietuin. Zo nu en dan even onderbroken, als de haan kraait van de aanpalende boerderij.

Indeling

Traditioneel lange gang.

Opkamer boven de kelder met inspirerend uitzicht op de Maas. Zeer geschikt als kantoor of extra slaapkamer.

Woonkamer met uitzicht over de Maas en gezellige schouw met kachelaansluiting.

Grote boerderij-woonkeuken met 'open keuken' met kookeiland. Deze keuken is in 2018 geplaatst.

De deel (achterhuis) is ingericht als bijkeuken, berging en saunaruimte.

Eerste verdieping

Vier slaapkamers met een weergaloos rivieruitzicht vanuit de voorste twee (zie foto's).

De achterste kamer heeft een raam in de sponning van het hooi-opsteek-luik dat er nog steeds is. Vanuit deze kamer overziet men de idyllische tuin.

Sfeervolle badkamer met losstaand bad, wc en aparte (regen) douche.

Deze verdieping is in 2009 gerenoveerd en geïsoleerd waardoor er hoge plafonds zijn gecreëerd waarmee de oorspronkelijke dakspanten zichtbaar zijn geworden.

Tweede verdieping

Bergzolder.

Overige verdiepingen

Provisiekelder

Tuin

"Old school"-romantische achtertuin op het zuiden, ook te bereiken via het onverharde Snoeckepad.

Zeer brede zij-tuin tussen het Snoeckepad en de woning. Verschillende terrassen zodat er altijd wel een plekje in de zon of schaduw te vinden is.

Een ruime schuur voor de (tuin) gereedschappen en de fietsen.

Een extra oprit welke u deelt met de burens.

Bijzonderheden

Zeldzaam authentiek en met een zeldzaam uitzicht in een dorpje dat een eigen plaats inneemt in de Bossche kastelen-wijk; Haverleij.

De wijd en zijd vermaarde basisschool Antonius Abt, van oorsprong Bokhovens, bevindt zich nu in het dichtstbijzijnde kasteel; "Slot Haverleij".

Diverse winkels op enkele kilometers afstand in Engelen, Vlijmen en 's-Hertogenbosch (winkelcentrum De Helftheuvel).

Ook in september. De jaarlijkse heksenmarkt met veel al dan niet zelf-vervaardigde kunst, brocante, uitdragerij-artikelen en een keur aan streekeigen producten zoals: home-made-jam, bijenpollen en 'vin de pays'. Daarmee lijkt het wel even een drukbezochte jaarmarkt in een Zuid-Frans dorpje met pelgrims van heinde en ver.

In de winter is er de kerststal op het Drie Koningen plein. Bekend vanwege kerstfiguren op ware grootte. Na de opbouw van dit winter-tafereel geniet men met het hele dorp van de welverdiende kerstborrel.

Met de aansluiting op A59 ter hoogte van Engelen is men zo in Bokhoven, een dorpje dat je eigenlijk in alle rust via de idyllische kronkeldijkjes met bruggetjes en sluisjes moet zien te bereiken. Zo is Bokhoven van oudsher verbonden met Heusden-vesting en de oude Maasbrug bij het Gelderse Hedel.

Bokhovense Maasdijk

4

5

Snoeckepad

3167

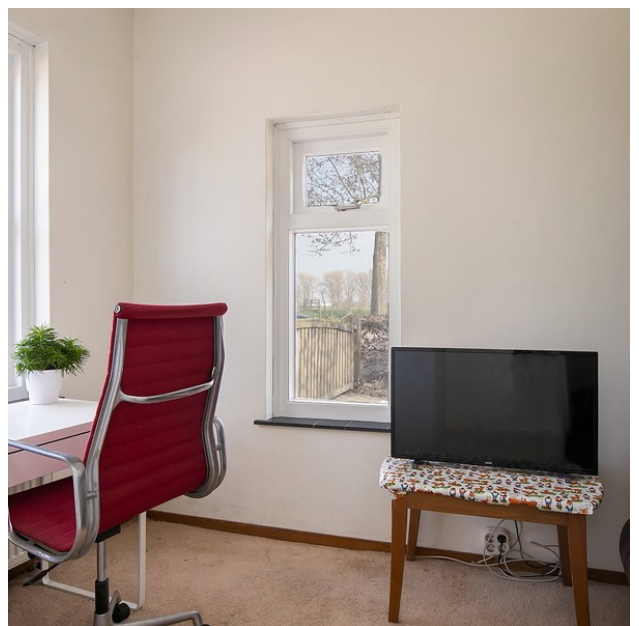
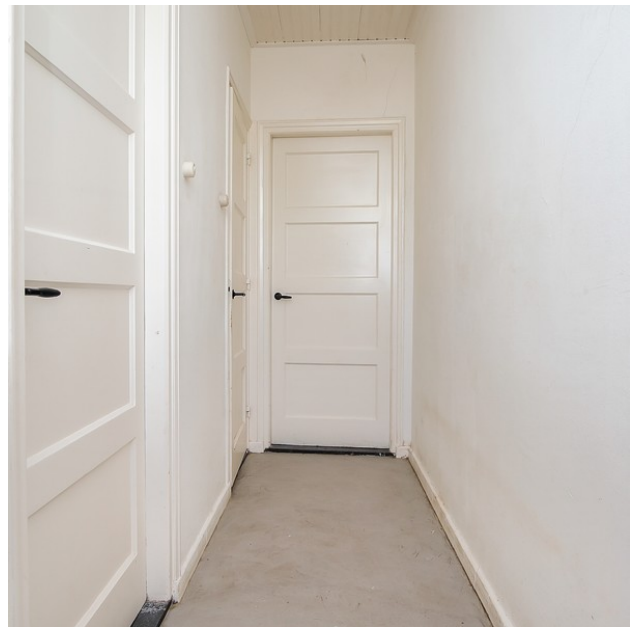
128

143

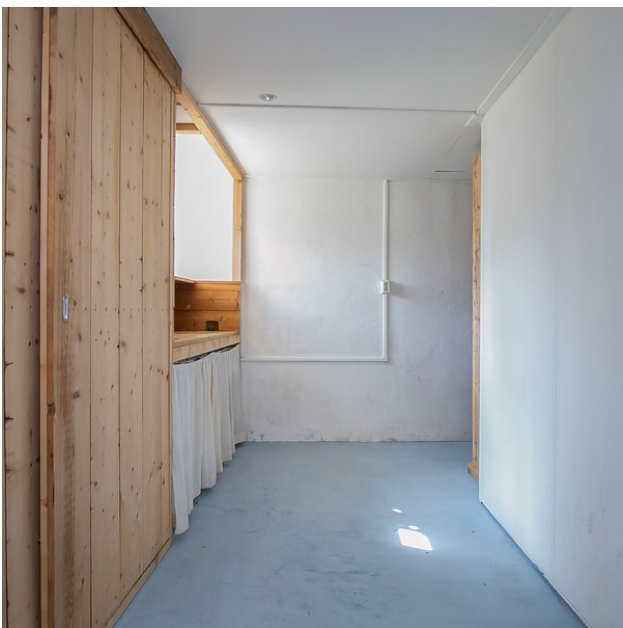


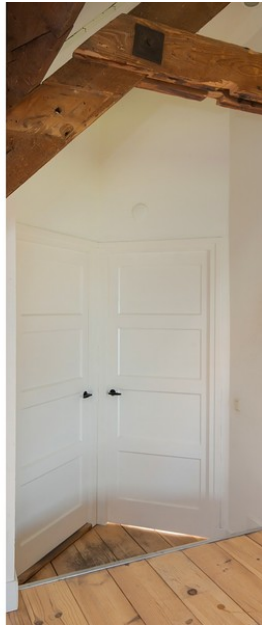
Foto's





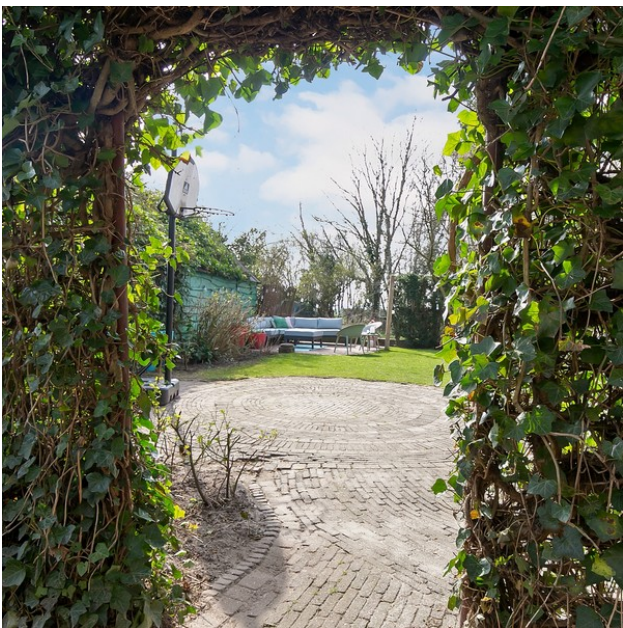



















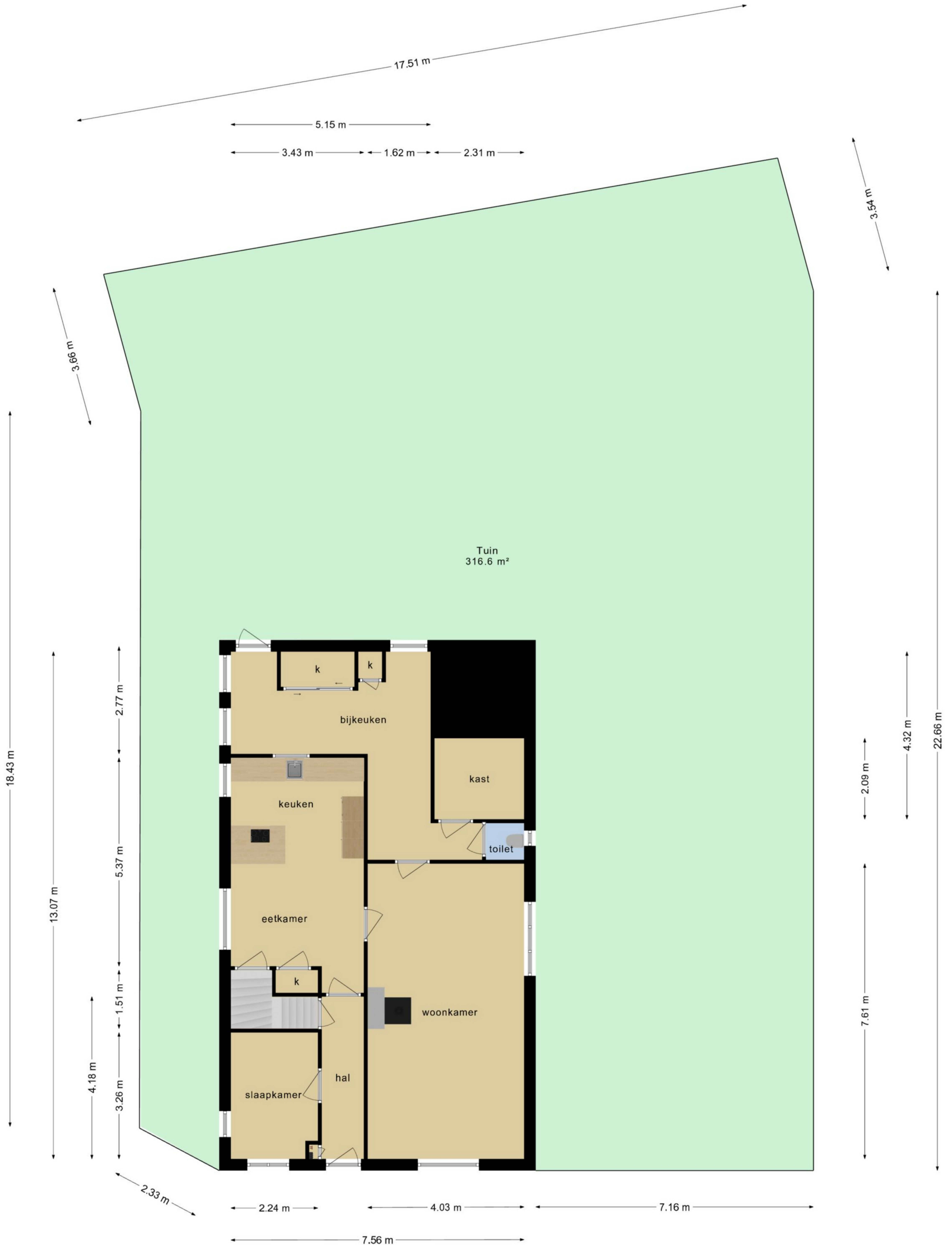
Plattegrond



<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 3167</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 maart 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.



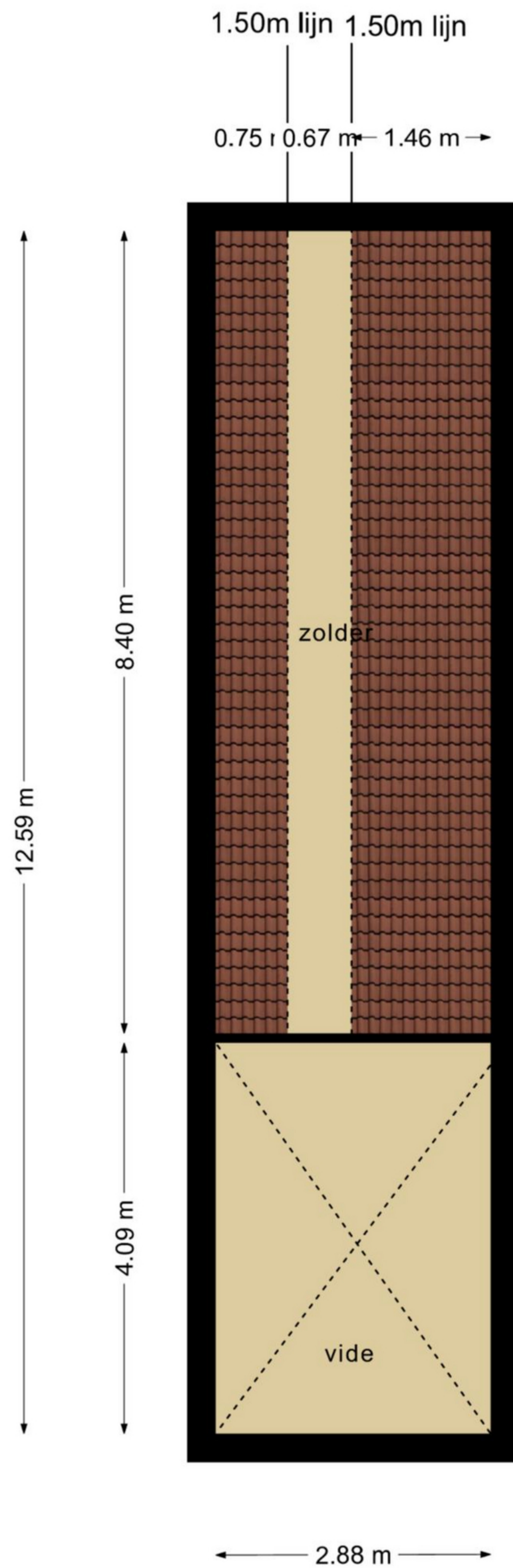
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



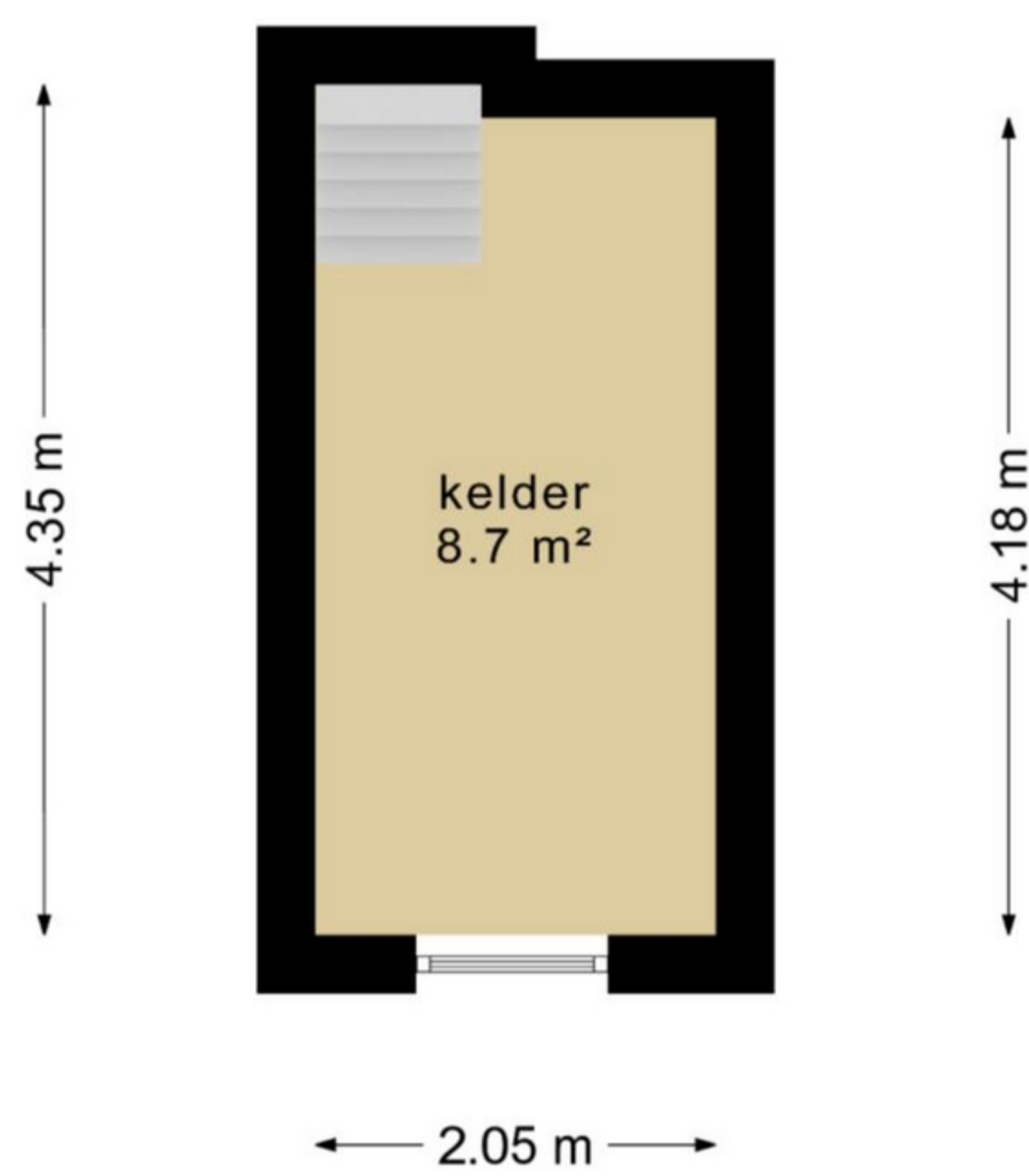
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



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



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



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



ZIEN24

Meetrapport

Bokhovense Maasdijk 4
5221 BP, '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 : Bokhovense Maasdijk 4
 5221 BP, 's-Hertogenbosch
Object : woning
Type : vrijstaand
Datum meetafpraak : 24-03-2021
Datum meetrapport : 26-03-2021

Meetbedrijf : ZIEN24
 Bahalaan 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	7.96	7.96	-	-	-	-	-	0.00	-	-	
kelder											
bouwlaag 2	97.10	-	-	-	-	97.10	-	97.10	-	-	
begane grond											
bouwlaag 3	96.15	31.29	-	-	-	64.86	-	64.86	-	-	
eerste verdieping											
bouwlaag 4	36.06	18.51	5.71	11.84	-	-0.00	-	-0.00	-	-	
vliering											
totalen:	237.27 m2	57.75 m2	5.71 m2	11.84 m2	0.00 m2	161.96 m2	0.00 m2	161.96 m2	0.00 m2	0.00 m2	625.71 m3

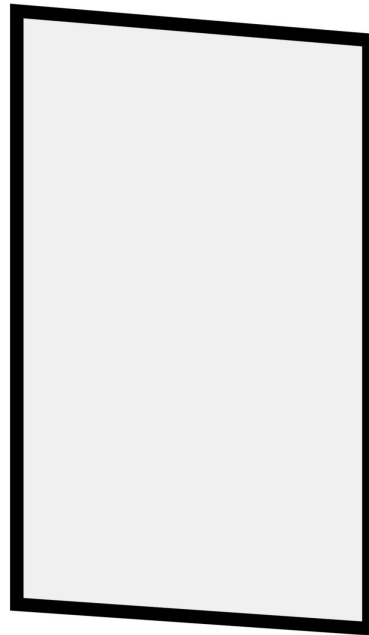
Vlakkentekening classificaties

Kelder



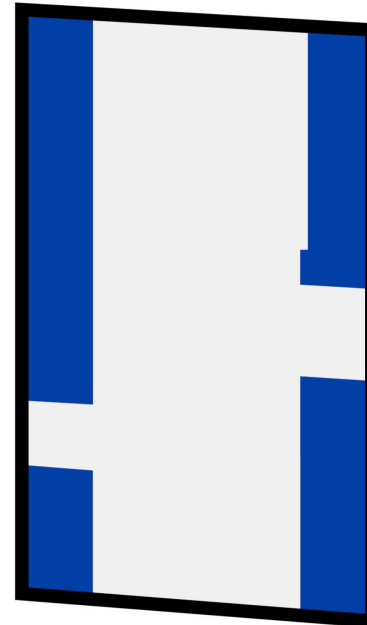
OBS=7.96

Begane grond



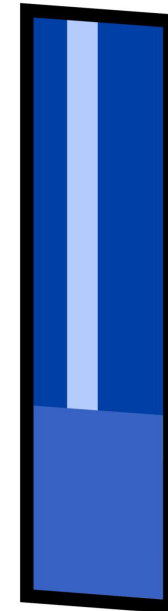
GOW=97.10

1e verdieping



GOW=64.86
OBS=31.29

Vliering



AP=11.84
OBS=18.51
NTR=5.71

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/>

ZIEN24⁰⁷

Bahialaan 600C

3065 WC Rotterdam

010-340 50 02

www.zien24.nl