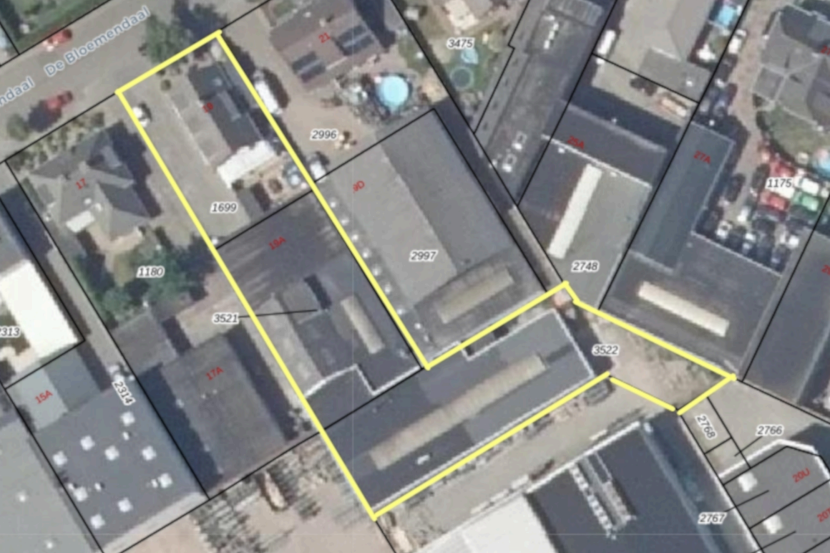


**Bighelaardij Makelaars**

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

**De Bloemendaal 19, 's-Hertogenbosch**  
€ 992.500,- k.k.





ndaal De Bloemendaal

21

3475

2996

17

18

1699

20

1180

2997

19A

2748

27A

1175

315

3521

8522

15A

2314

17A

2768

2766

20J

2767

20K

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 992.500,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	herenhuis
Type woonhuis	vrijstaande woning
Aantal woonlagen	3
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1980
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	alarminstallatie, rolluiken, tv kabel, buitenzonwering, rookkanaal, schuifpui en dakraam

### Energie

Energie label	C
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel en houtkachel
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2015 van Nefit HR-combi, eigendom

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	211 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	1.866 m <sup>2</sup>
Inhoud	790 m <sup>3</sup>
Oppervlakte inpandige bergruimte	16 m <sup>2</sup>
	Bergruimte oppervlakte

1.122 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4

### Buitenruimte

Ligging	aan rustige weg
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 58 m <sup>2</sup>

### Bergruimte

Garage	inpandige garage
Schuur/berging	inpandig

## Omschrijving

Aangeboden in Engelen vanwege verhuizing bedrijf.

Villa met een onmiskenbaar hoge standaard qua afwerking en een bedrijfshal met buitenruimte. (cat. 2)

Dit is wonen, opgroeien en werken op het bedrijventerrein van het dorp Engelen.

Ondernemers vestigen zich op met hun gezinnen "de Vutter" om maximaal aandacht aan bedrijf en familie te besteden op loopafstand van de kern van Engelen.

En op die momenten dat de aandacht volledig bij het bedrijf ligt zijn de kinderen in goede handen op één van de twee basisscholen waar het dorp opvallend hoge ogen mee gooit. Zelf spreken zij van 'kind centra met allerlei overblijfmogelijkheden en voor- en na- schoolse opvang.

Mogelijk werkt men hier beiden thuis en gezien de geringe afstand tot 'Kind centrum Matrix' kunnen uw kinderen tijdens de lunchpauze gewoon naar komen. Een unicum, en een van de voordelen, van een bedrijventerrein 'met volop wonen' gelegen nabij een dorpskern.

Het betreft een gebied met de bestemming lichte bedrijvigheid, gemêleerd, veelal gecombineerd met wonen. Hoewel een complex met diverse mogelijkheden is deze combinatie van wonen en werken in gebruik als timmerfabriek (meubelstudio).

Oppervlakten:

Het perceel is met 1.866 M2 ook voor "de Vutter" opvallend groot.

Net als de bedrijfsruimte met een (Bruto Vloer Oppervlak) BVO van 1122,56 M2 hoofzakelijk op de begane grond. de verdieping bestaat uit een kantine van 32 M2.

Achter de bedrijfshal bevindt zich een onbebouwd buitenterrein van 237 M2.

De oprit niet meegerekend, behoort aan de woning een totaal aan tuinen (onbebouwd oppervlak) van 260 M2.

DE STERKE PUNTEN:

-Nette bedrijfsruimte

-Goede bereikbaarheid

-Parkeren op eigen terrein en voor de deur

-Representatief en gefortuneerd voorkomen van woonsituatie in combinatie met bedrijf

Indeling

Ruime hal met een prachtige afwerking, goed in de lak.

Een stel dubbele deuren met Bommer-scharnieren draaien met de looprichting mee tussen de hal en de grote woonkamer waar de sfeer bepaald wordt door een houtkachel, vloerverwarming, en uitzicht op de weilanden.

Studeerkamer met kapsalon-inrichting te bereiken vanuit de woonkamer ook te gebruiken als studie of TV-kamer.

Enorme eetkeuken met "one-off" keuken speciaal ontworpen voor deze woning en om aan hoge eisen te voldoen. De vormgeving van de koof met afzuigkap en spots volgt de contouren van het aanrecht waarboven zij is gepositioneerd.

Vier seizoenen serre met schuifpui. In de zomer een overdekt terras gedurende de andere seizoenen en ware tuinkamer.

Bijkeuken witgoedopstelling, op ergonomische hoogte geïntegreerd, in een speciaal daartoe ontworpen kastenwand met was-bassin.

Volop daglicht en bewegingsruimte.

Eerste verdieping

Overloop met 4 ruime slaapkamers allen met halogeen-spots. Een fenomeen met sfeervol licht dat zich zowat in elk vertrek voordoet.

De ouderkamer over de volle breedte van de woning, heeft een alkoof welke is ingericht als "walk in closet", met overzichtelijke garderobe en schappen om tassen en schoeisel gerangschikt uit te stallen.

Luxe badkamer compleet met:

-vloerverwarming

-urinoir

-bidet

-wandcloset

-inloopdouche



- badkamer-wandmeubel met geïntegreerde dubbele wastafel
- handdoekradiator
- sfeervolle Halogeen-spots

Tweede verdieping

Bergzolder over de volle lengte bereikbaar met een vlizotrap.

Tuin

Grote achtertuin op het 'Zuid Zuid-Oosten' als een oase tussen wonen en werken.

Verzorgde voortuin.

Bijzonderheden

OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt opgeleverd inclusief o.a.

Algemeen:

- Volledig elektrische installatie
- Krachtstroom
- Sanitaire voorzieningen

Kantoorruimte

- Vloer-, muur-, plafonduafwerking
- Pantry aanwezig
- Toilet aanwezig

Bedrijfsruimte

- Voorzien van elektrisch bedienbare overheaddeur
- Verwarming doormiddel van heater met air-ducts
- Voorzien van lichtstraat
- TI-verlichting
- Betonvloer

**BESTEMMING EN GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN**

Bedrijfsbestemming te gebruiken als bedrijfsruimte / werkplaats met kantoor in combinatie met wonen.

**LOCATIE EN BEREIKBAARHEID**

Het object is gesitueerd op het bedrijventerrein "de Vutter" te Engelen (Nb). Het bedrijventerrein valt onder de gemeente 's-Hertogenbosch en is gelegen aan de 'Ring 's-Hertogenbosch' op enkele Km's van knooppunt Empel.

**ENVIRONMENTAL POSSIBILITIES**

Business environment to use as business space / workshop with office in combination with family residential.

**LOCATION AND ACCESSIBILITY**

The property is located in commercial area "the Vutter" in Engelen (Nb). The site falls under the municipality of 's-Hertogenbosch and is located on the " 's-Hertogenbosch Ring-road " at a few Km's from 'junction Empel.

Please choose 'Funda in English' in the 'Funda Menu' for the full description in English.

Offered in Engelen due to relocation company.

Villa with an undeniably high standard of finish and a business hall with outdoor space. (cat. 2)

This is living, growing up and working in the commercial area of the village of Engelen.

Entrepreneurs settle with their families "the Vutter" to give maximum attention to business and family within walking distance of the village center of Engelen.

During those times when all the attention is focused on the business, the children are in good hands at one of the two elementary schools in the village. They themselves speak of 'child centers' with all kinds of lunch and dinner options and before- and after-school care.

Possibly both parents are working at home and given the small distance to the Matrix childcare center, your children can come home during the lunch break. A unique, and one of the advantages, of an industrial area "with plenty of living" located near a village center.

It is an area with the destination light industry, mixed, often combined with housing.

Although a complex with various possibilities, this combination of living and working is in use as a furniture workshop (furniture studio).

Surface areas:

The plot is with 1,866 M2 also for "the Vutter" remarkably large.

Like the company space with a (Gross Floor Area) GLA of 1122.56 M2 mainly on the first floor.

The first floor consists of a canteen of 32 M2.

Behind the warehouse is an unbuilt outdoor space area of 237 M2.

Apart from the driveway, a total of 260 M2 of gardens (uncultivated area) belongs to the family property.

STRENGTHS:

-Nice business space

-Good accessibility

-Parking on site and in front of the door

-Representative and fortunate appearance of living situation in combination with business

Layout

Spacious hallway with a beautiful finish, well varnished.

A pair of French doors with Bommer hinges swing in the direction of travel between the hall and the large living room where the atmosphere is determined by a wood stove, underfloor heating, and views of the meadows.

Study with hairdressing salon equipment accessible from the living room also used as a study or TV room.

Huge eat-in kitchen with "one-off" kitchen specially designed for this home and to meet high standards. The design of the cove with hood and spotlights follows the contours of the countertop above which it is positioned.

Four seasons conservatory with sliding doors. In summer a covered terrace during the other seasons and true garden room.

Utility room white goods arrangement, integrated at ergonomic height, in a specially designed closet with washbasin. Plenty of daylight and space to move.

First floor

Landing with 4 spacious bedrooms all with halogen spotlights. A phenomenon with atmospheric light that occurs in almost every room.

The master bedroom over the full width of the house, has an alcove which is furnished as "walk in closet", with clear wardrobe and shelves for bags and shoes arranged to display.

Luxury bathroom complete with:

- floor heating
- urinal
- bidet
- Wall closet
- walk-in shower
- bathroom wall unit with integrated double washbasin
- towel radiator
- atmospheric Halogen spots

Second floor

Full length storage attic accessed by a loft ladder.

Garden

Large backyard situated 'South South East' as an oasis between living and working.

Well maintained front garden.

Specialties

level of delivery

The object is delivered including

General:

- Complete electrical installation
- Power current
- Sanitary facilities

Office space

- Floor, wall and ceiling finishes
- Pantry
- Toilet

Business space

- With electrically operated overhead door.
- Heating by means of a heating system with airducts.
- Equipped with a skylight.
- Fluorescent lighting.
- Concrete floor

## ENVIRONMENTAL POSSIBILITIES

Business environment to use as business space / workshop with office in combination with family residential.

## LOCATION AND ACCESSIBILITY

The property is located in commercial area "the Vutter" in Engelen (Nb). The site falls under the municipality of 's-Hertogenbosch and is located on the " 's-Hertogenbosch Ring-road " at a few Km's from 'junction Empel.

# Foto's



























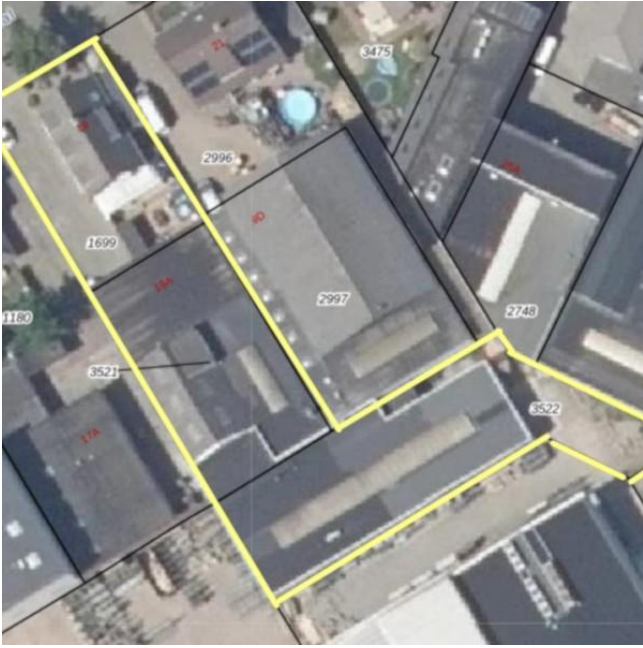




















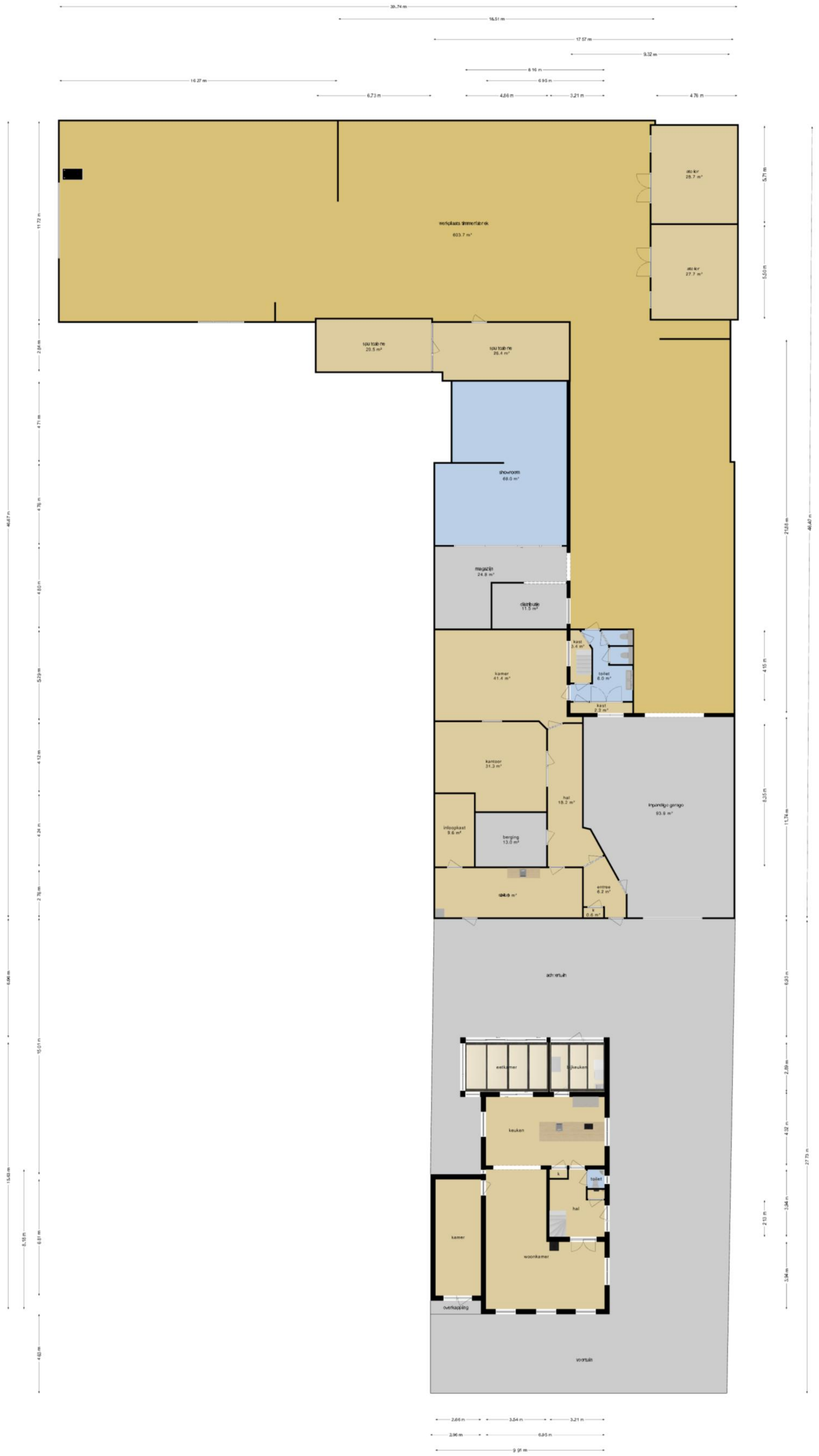






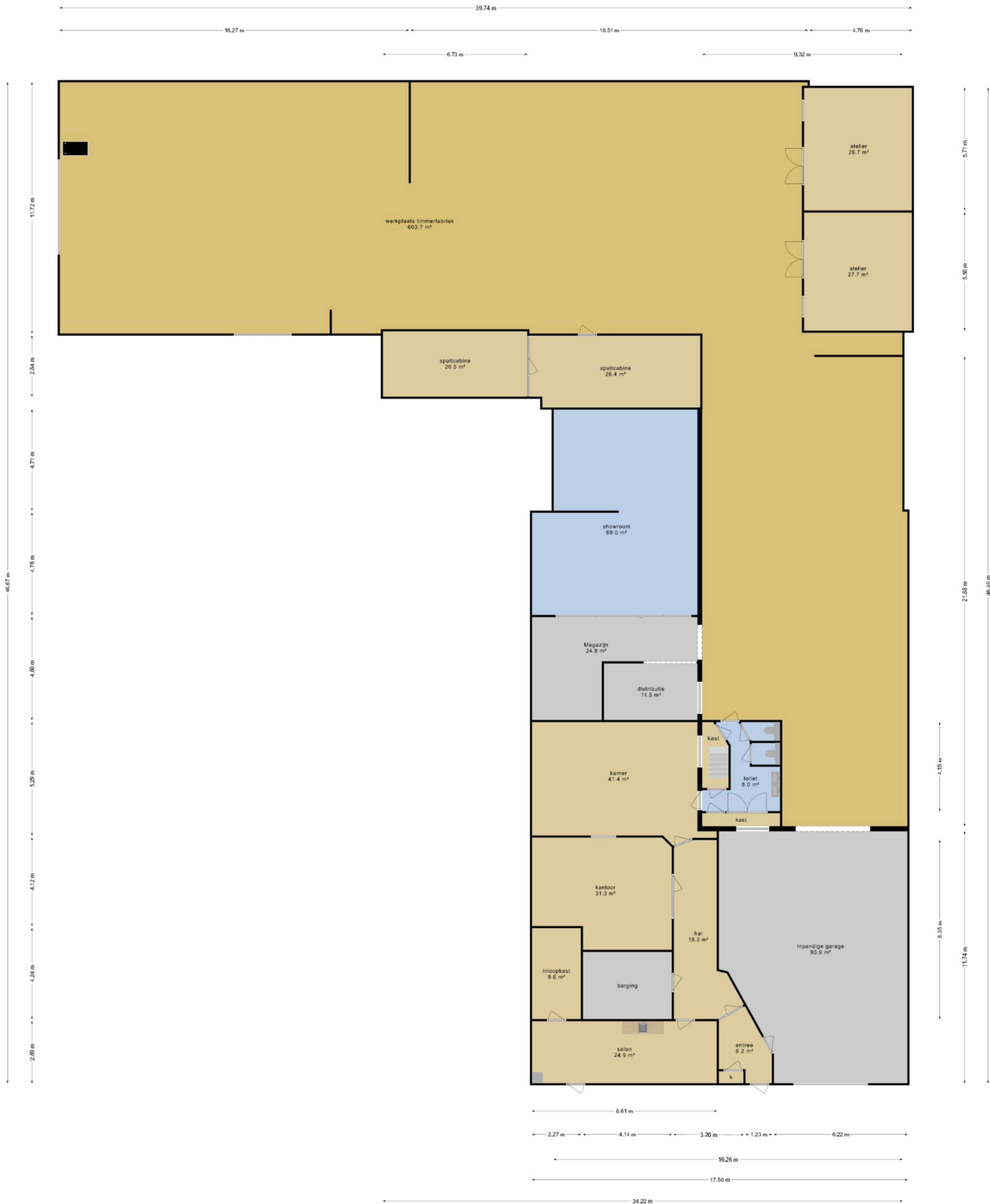
Plattegrond



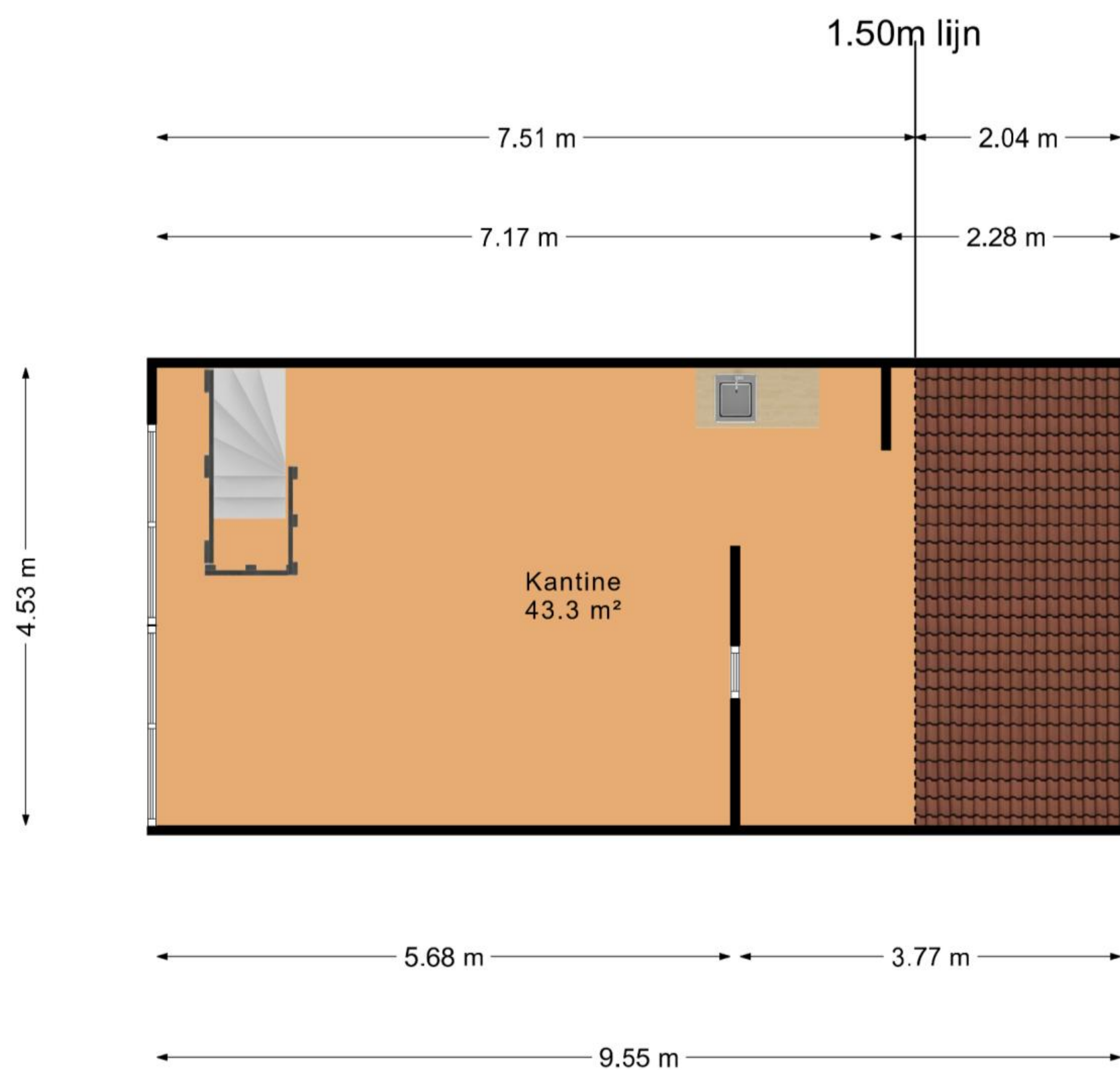


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





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



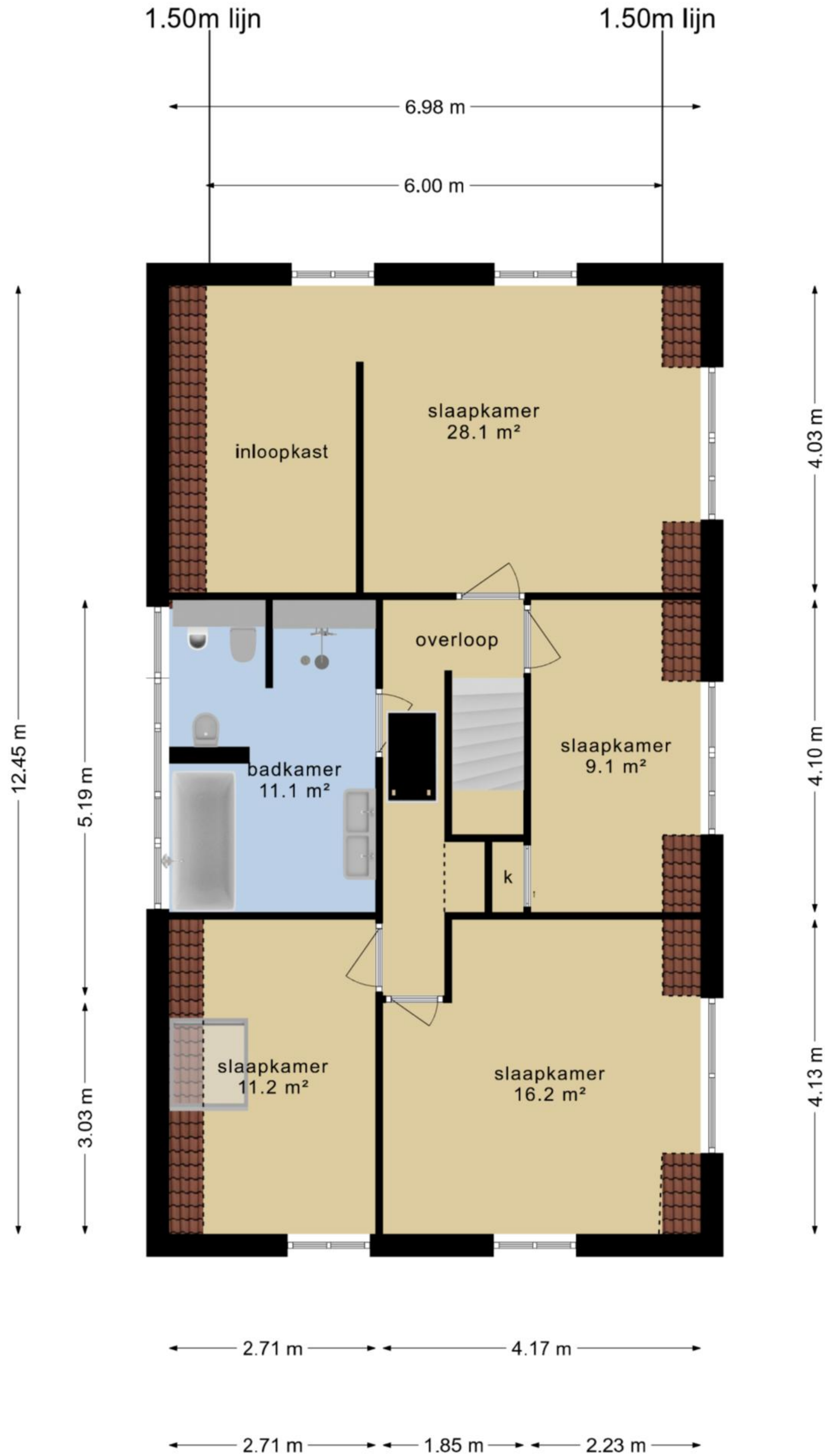
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





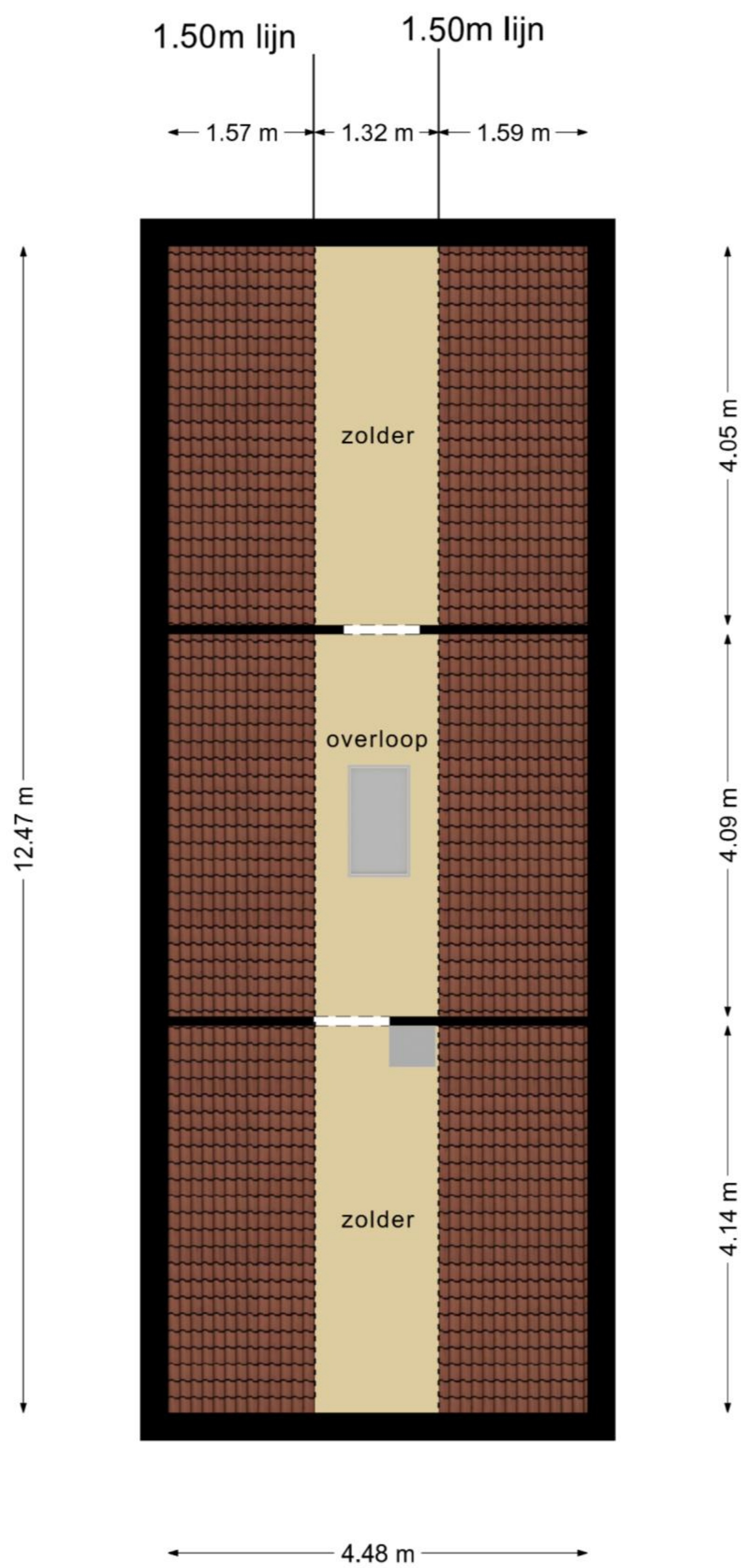
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





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





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

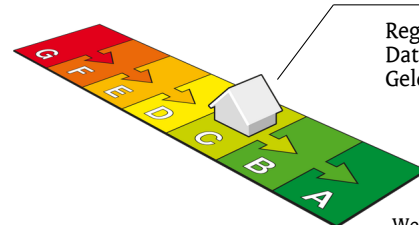


# Energie label woning

De Bloemendaal 19  
5221EB 's-Hertogenbosch

BAG-ID: 0796010000429370

Veel besparingsmogelijkheden



## Energie label C

Registratienummer 343787428  
Datum van registratie 17-12-2020  
Geldig tot 17-12-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning
	Bouwperiode	1975 t/m 1982
	Woonoppervlakte	>140 m <sup>2</sup>
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



### Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaapruimte(s)
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

### Goedgekeurd door:

Naam Nils Kaiser  
Examnummer 62357657  
KvK nummer 64537285

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/).

### Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.



# Bijlage bij het energielabel

## Meer informatie over de geadviseerde maatregelen

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

### (Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (zogenoemde Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van  $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ . Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

### (Extra) isolatie van uw dak

Huizen met dakisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van  $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ . Het rendement van dakisolatie is vergelijkbaar met een rente van 9 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

### (Extra) isolatie van uw buitenmuren

Huizen met gevelisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Spouwmuurisolatie is de meest voordelige vorm van isolatie. Het rendement van spouwmuurisolatie is vergelijkbaar met een rente van 12 procent op een spaarrekening. Je bespaart nog meer als je spouwmuurisolatie combineert met [isolatie aan de buitenzijde](#) of de [binnenzijde van de gevel](#) (voorzetwand). Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van  $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ . [Meer Info](#)

### HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruijnte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van  $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ , dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s). Het rendement van HR++ isolatieglas is vergelijkbaar met een rente van 7 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

### Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning (en warm tapwater)

Met een zuinige combiketel voor cv en warm tapwater, zoals een HR-107 combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Heb je nog een oudere combiketel of conventioneel rendement (CR-ketel)? Dan bespaar je op jaarbasis ruim 500 euro (aan energiekosten en onderhoud) als je een HR-107 combiketel aanschaft. Daar staat tegenover dat je eenmalig zo'n 2.100 euro moet uitgeven (zie de tabel). [Meer Info](#)

### Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen lucht, bodem of grondwater en ze hebben een zeer hoog rendement. Het netto rendement van huidige elektrische warmtepompen ligt op 160 tot 200 procent voor verwarming, en 80 tot 140 procent voor warm water. Dat is hoger dan het rendement van een gasgestookte HR-107 ketel. Hierbij is het elektriciteitsgebruik voor de warmtepomp meegewogen. [Meer Info](#)

### Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 m<sup>3</sup> gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijspeil 2014/2015). Daarvan blijft 110 euro over als de elektriciteitskosten voor de pomp (zo'n 25 euro voor circa 100 kWh verbruik) en onderhoudskosten (10 euro per jaar) betaald zijn. Heeft het huishouden nu een elektrische boiler, dan is de besparing hoger: gemiddeld 370 euro per jaar minder elektriciteitskosten (zo'n 1.600 kWh). Het is namelijk duurder om water te verwarmen met stroom dan met gas. Een zonneboilercombi bespaart in beide gevallen nog zo'n 75 m<sup>3</sup> gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. [Meer Info](#)

### Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

De prijzen van zonnepanelen dalen gestaag, door technische ontwikkelingen en schaalvergroting. Een zonnepanelsysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijspeil oktober 2014). Het rendement van een investering in zonnepanelen is vergelijkbaar met een rente van 6 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

## Eisen bij een grootschalige renovatie

Voor een aanbouw of grootschalige renovatie zijn er nog aanvullende eisen voor de isolatiewaarden. Een ingrijpende renovatie houdt in dat meer dan 25 procent van de oppervlakte van de gebouwschil vernieuwd, veranderd of vergroot wordt. De eisen aan isolatiewaarden zijn:


- Vloerisolatie moet een waarde hebben van  $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ .
- Dakisolatie moet een waarde hebben van  $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ .
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van  $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ .
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s) moet een isolatiewaarde hebben van  $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ , dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s).

Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

*NB: de opgegeven rendementen zijn door Milieu Centraal berekend met de Standaard Rekenmethode Rendementen. De uitkomst van de Standaard Rekenmethode Rendementen is direct te vergelijken met de rente op een spaarrekening. [Meer Info](#)*

Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meer informatie over actuele gegevens ga naar [www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl). In het overzicht staan alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

	Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Enmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
	Isoleren schuin dak, verwarmde zolder	€1000	€8300	8 jaar	7%
	Zonneboiler	€80	€3000	Langer dan levensduur	1%
	Zonnepanelen (4900 Wattpiek, 27 m2)	€850	€7300	9 jaar	6%
	Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€270	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
	Isoleren spouwmuur	€800	€3100	4 jaar	10%
	Vervanging enkel glas door HR++ glas	€360	€4600	13 jaar	5%
	Isoleren begane grond vloer	€310	€2800	9 jaar	7%

De besparingen zijn berekend voor een drie persoons huishouden in een vrijstaande woning van gemiddelde afmetingen in Nederland met een HR-combiketel en waarin genoemde maatregelen nog niet toegepast zijn. Uw stookgedrag is van invloed op de werkelijke besparing die u realiseert na het nemen van de maatregelen. Als u nu al weinig verwarmt is de besparing lager dan aangegeven (en andersom). U kan de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel omdat die afhankelijk is van de mate van isolatie.

(Bron: [www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl))



> Regels > Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Plan: Bedrijventerrein De Rietvelden, De Vutter, Het Ertveld  
Status: vastgesteld  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0796.0002071-1402

**Toelichting**

**Regels**


## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels



- Artikel 3 Bedrijventerrein
- Artikel 4 Gemengd
- Artikel 5 Groen
- Artikel 6 Recreatie
- Artikel 7 Verkeer
- Artikel 8 Water
- Artikel 9 Wonen
- Artikel 10 Leiding - Gas





<p>12345 25</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>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 3521</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	
--	--	----------------------	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 februari 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.





ZIEN24

Meetrapport

De Bloemendaal 19  
5221 EB, 's-Hertogenbosch

# Inhoudsopgave

---

<b>Meetstaat.....</b>	<b>3</b>
<b>Vlakkentekening classificaties.....</b>	<b>4</b>
<b>Toelichting.....</b>	<b>6</b>
<b>Toegepaste begrippen .....</b>	<b>7</b>
Totale vloeroppervlak (TVO).....	7
Oppervlak met beperkte stahoogte < 1,50 m (OBS).....	7
Niet toegankelijke ruimtes (NTR).....	7
Aftrekposten (AP).....	7
Gebruiksoppervlak (GO).....	7
Gebruiksoppervlak overige in pandige ruimte (OIR).....	8
Gebruiksoppervlak wonen (GOW).....	9
Gebouw gebonden buitenruimte (GGB).....	9
Externe bergruimte (EB).....	9
Bruto inhoud.....	10



**Adres** : De Bloemendaal 19  
 5221 EB, 's-Hertogenbosch  
**Object** : woning  
**Type** : vrijstaand  
**Datum meetafpraak** : 28-01-2021  
**Datum meetrapport** : 01-02-2021

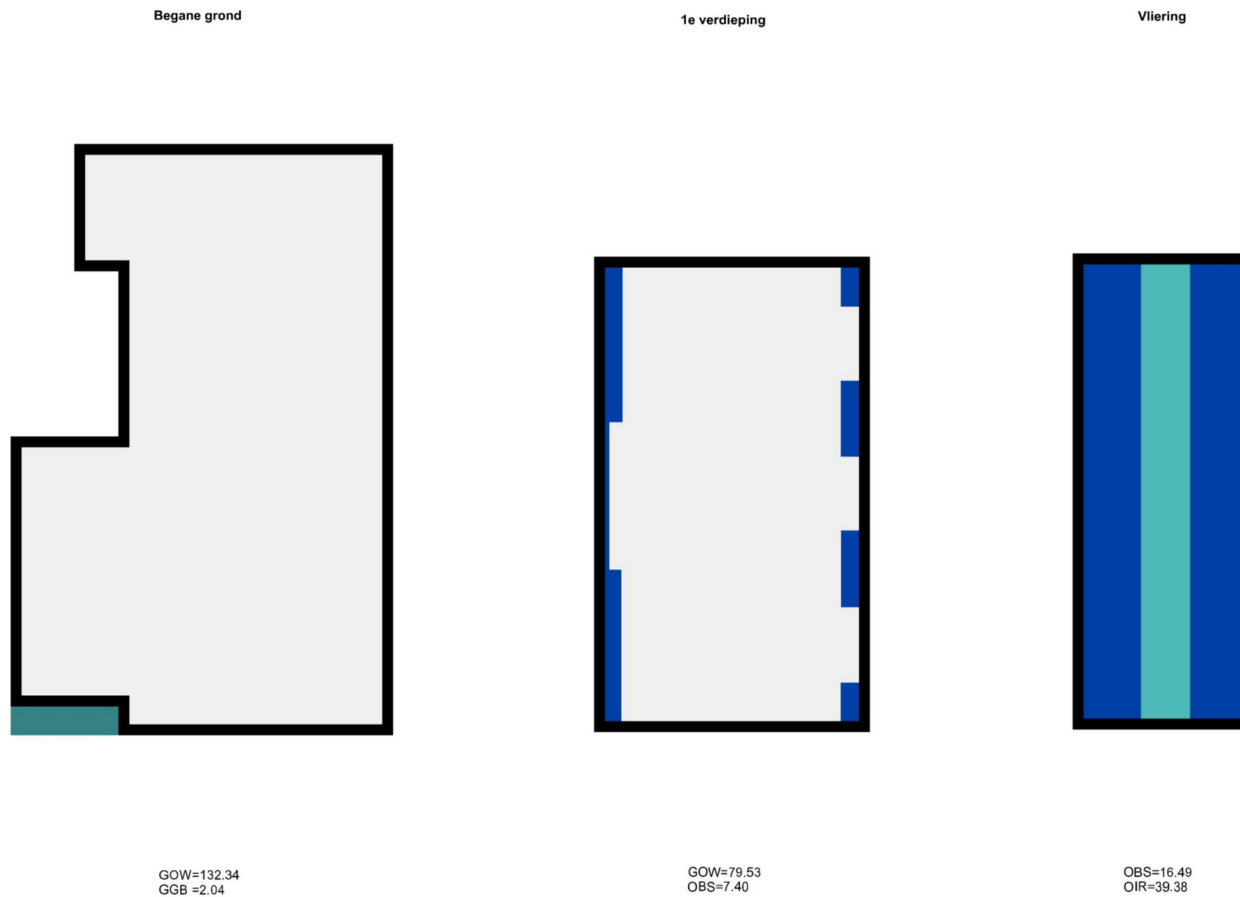
**Meetbedrijf** : ZIEN24  
 Bahialaan 600C  
 3065 WC Rotterdam  
**Meetcertificaat** : Type A: maatvoering en ruimtegebruik is op locatie gecontroleerd en ingemeten  
**Versie** : V1

**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 in pandige ruimte	gebruiksoppervlak wonen	gebouw gebonden buitenruimte	externe bergruimte	bruto inhoud
<b>bouwlaag 1</b>	132.34	-	-	-	-	132.34	-	<b>132.34</b>	2.04	1122.56	
begane grond											
<b>bouwlaag 2</b>	86.94	7.40	-	-	-	79.53	-	<b>79.53</b>	-	-	
eerste verdieping											
<b>bouwlaag 3</b>	55.87	39.38	-	-	-	16.49	16.49	<b>0.00</b>	-	-	
vliering											
<b>totalen:</b>	275.14 m2	46.79 m2	0.00 m2	0.00 m2	0.00 m2	<b>228.36</b> m2	<b>16.49</b> m2	<b>211.87</b> m2	<b>2.04</b> m2	<b>1122.56</b> m2	<b>790.60</b> m3

# Vlakkentekening classificaties



**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

Berging

Berging-1E



EB=1088.59

EB=33.98

**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 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 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/>