

B

BIGHELAARDIJ
makelaars

Bighelaardij Makelaars

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

De Terp 4, 's-Hertogenbosch

€ 490.000,- k.k.



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 490.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	eengezinswoning
Type woonhuis	eindwoning
Aantal woonlagen	3
Kwaliteit	normaal
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1921
Bouwperiode	1906-1930
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	goed
Dak	samengesteld dak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	rolluiken, tv kabel, rookkanaal en dakraam

Energie

Energielabel	G
Verwarming	c.v.-ketel en open haard
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi- ketel uit 2019 van Intergas HRE, huur

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	106 m ²
Perceeloppervlakte	160 m ²
Inhoud	405 m ³

Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2

Buitenruimte

Ligging	beschutte ligging
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 52 m ² en is gelegen op het zuiden

Omschrijving

In een schilderachtige straat welke uitmondt op de kade bevindt zich een verrassende eindwoning met diepe tuin.

Het interieur is waar nostalgie en moderne architectuur met veel licht en ruimte samen de hoogte ingaan.

Een unieke en romantische entourage in een nostalgisch gedeelte van een idyllisch dorp.

Indeling

Achter de voordeur met authentieke klopper bevindt zich de gang met authentieke tegeltjes.

De Woonkamer is steriel wit met een warme vloer en barokke marmeren schouw met openhaard. Ziet men aan de voorzijde uit op een eeuwen oude muur, aan de achterzijde verbinden twee openingen deze woonkamer als een arcade met de woonkeuken.

Een ruimtelijke gewaarwording omdat daar de keukenvloer beduidend lager ligt en het plafond met vide heel veel hoger.

Deze sprankelend witte keuken is een synergie van een nostalgische schouw, een eigentijds kookeiland en een klassieke bibliotheek. De lichtinval vanuit diverse hoeken versterkt de beleving van een bijzondere ambiance.

Deze grootse keuken bevindt zich centraal tussen de woonkamer en de eetkamer.

Deze eetkamer met vele raampartijen voorzien van 'glas in lood' gaat weer naadloos over in de tuin door middel van brede terrasdeuren.

Dezelfde houten vloer, komt steeds overal terug.

Eerste verdieping

Overloop met wasruimte, grote ouderslaapkamer over de volle breedte van de woning en een grote tienerkamer.

De slaapkamers bieden vanuit de hooggelegen dorpsgedeelte uitzicht over het eeuwenoude dorp.

Tweede verdieping

Grote vide en bergzolder.

Tuin

De tuin, ook toegankelijk vanuit de erachter gelegen straat heeft een geheel eigen sfeer.

De oude tuinmuren, hier en daar nog te zien, zijn sinds lange tijd begroeid. En achter deze cascade van groen in de verte het silhouet met leistenen dak van het oude kerkje.

Dit is de sfeer ten top van wonen op een terp in een oude dorpskern.

Bijzonderheden

Hoewel sinds lange tijd opgeslokt door het vlakbij gelegen 's-Hertogenbosch, vormen wegen en waterwegen ervoor dat dit dorpje aan rivier de Dieze haar architectonische en dorpsse identiteit nooit verloren heeft.

Ook Engelen is uitgebreid tot aan haar grenzen gedurende de jaren negentig. Het heeft daardoor twee basisscholen, een tennisbaan en een golfclub. Het is een levendig dorp met inwoners van heinde en ver die het lijken te waarderen dat hectiek van de grote stad nooit is overgeslagen op deze leefomgeving.

Het centrum van 's-Hertogenbosch is op 4 Km afstand.

Je bent er zo vanaf de A59 maar veel leuke zijn de binnendoor routes vanaf Heusen of Hedel via Treurenburg en Crevecoeur.

Of de fietsroute langs de kade via de chicane bij de 'Graaf van Solmsweg', de Gemaalweg op de andere oever en Orthen.

De achterom is via de straat aan de achterzijde van de woning, waardoor een parkeerplaats op eigen terrein mogelijk is.

Deze woning aan een smalle straat met traditioneel plaveisel en heel veel licht en ruimte aan de achterzijde, is een unieke kans om onderscheidend te wonen in een gebied dat in zijn geheel valt onder 'beschermd dorps of stadsgezicht'.

Foto's





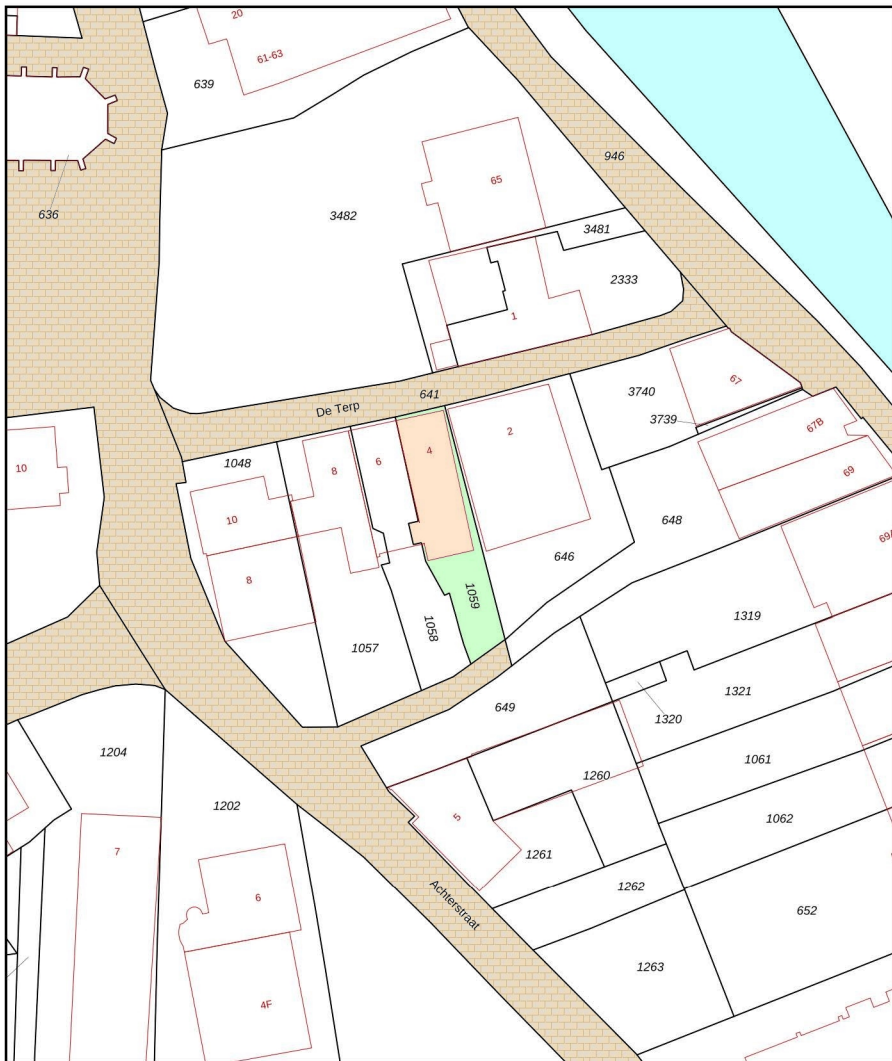








Plattegrond



0 5 10 15 20 25m

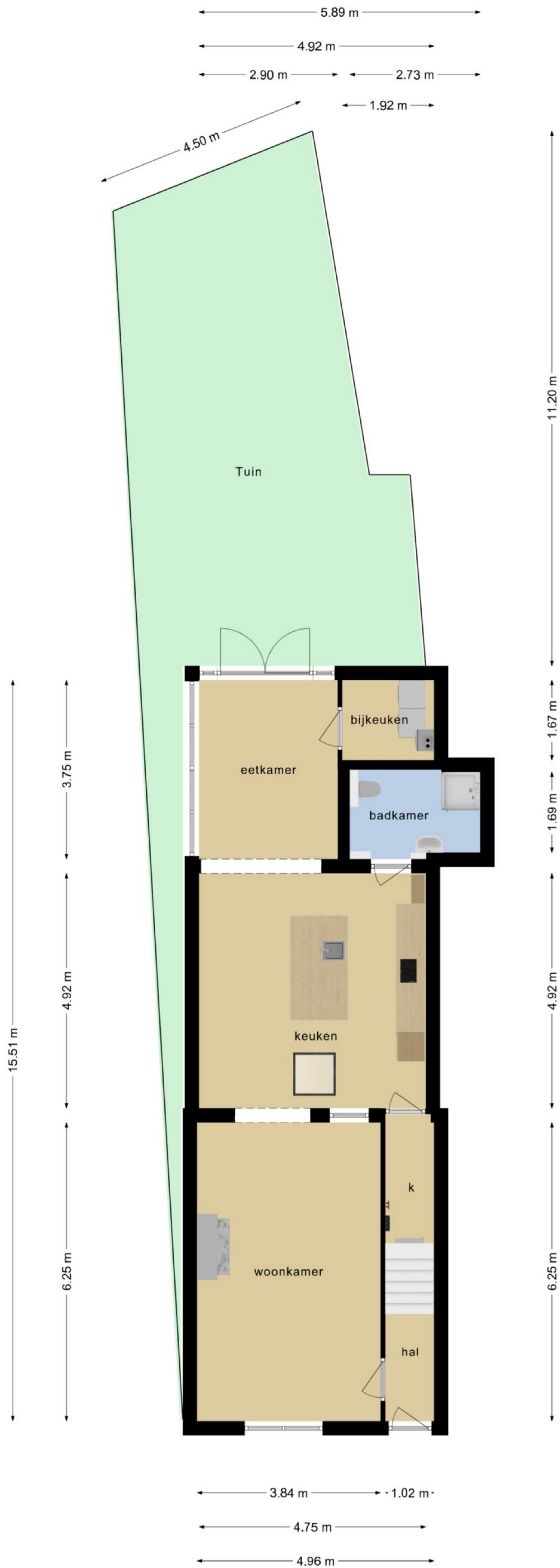
Deze kaart is noordgericht
12345
Perceelnummer

- 25
Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

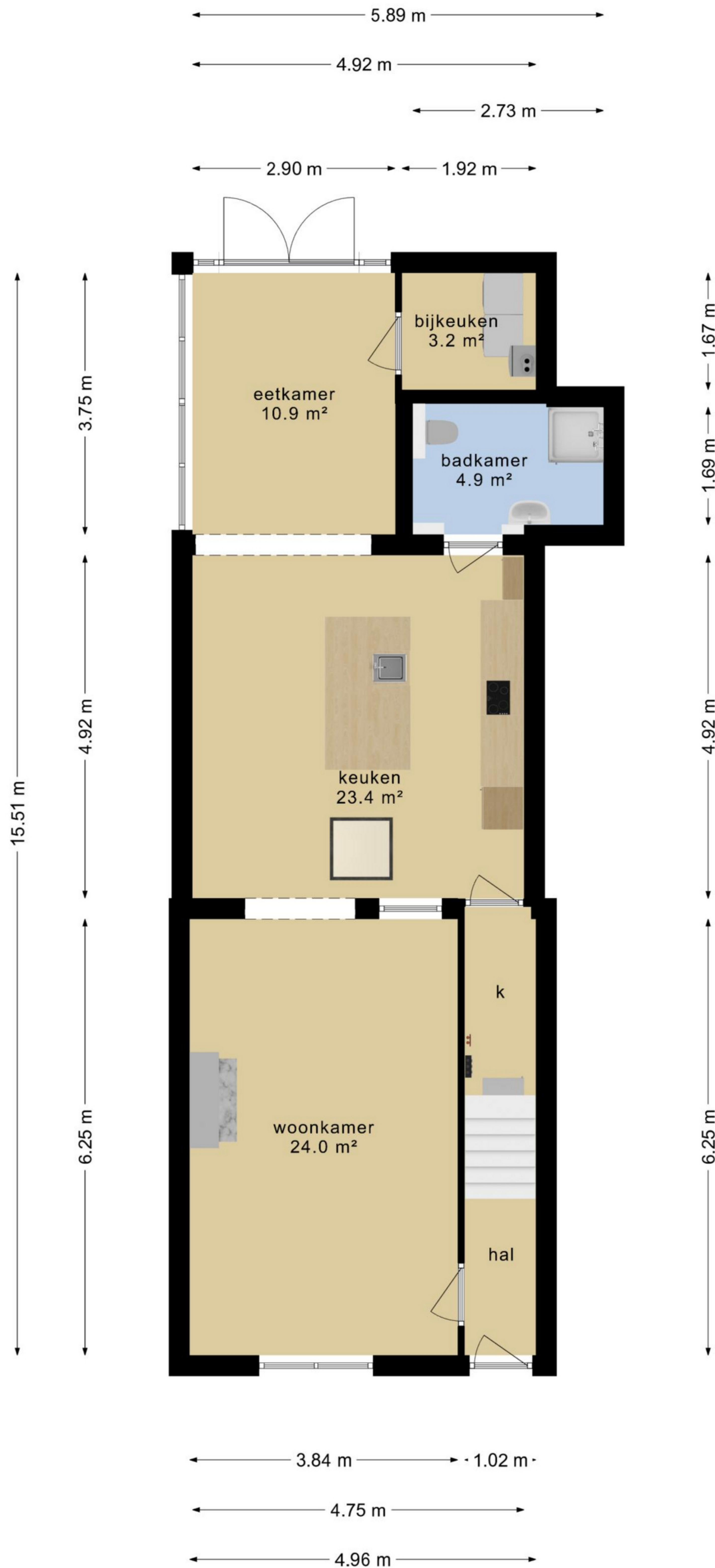
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch
Sectie R
Perceel 1059

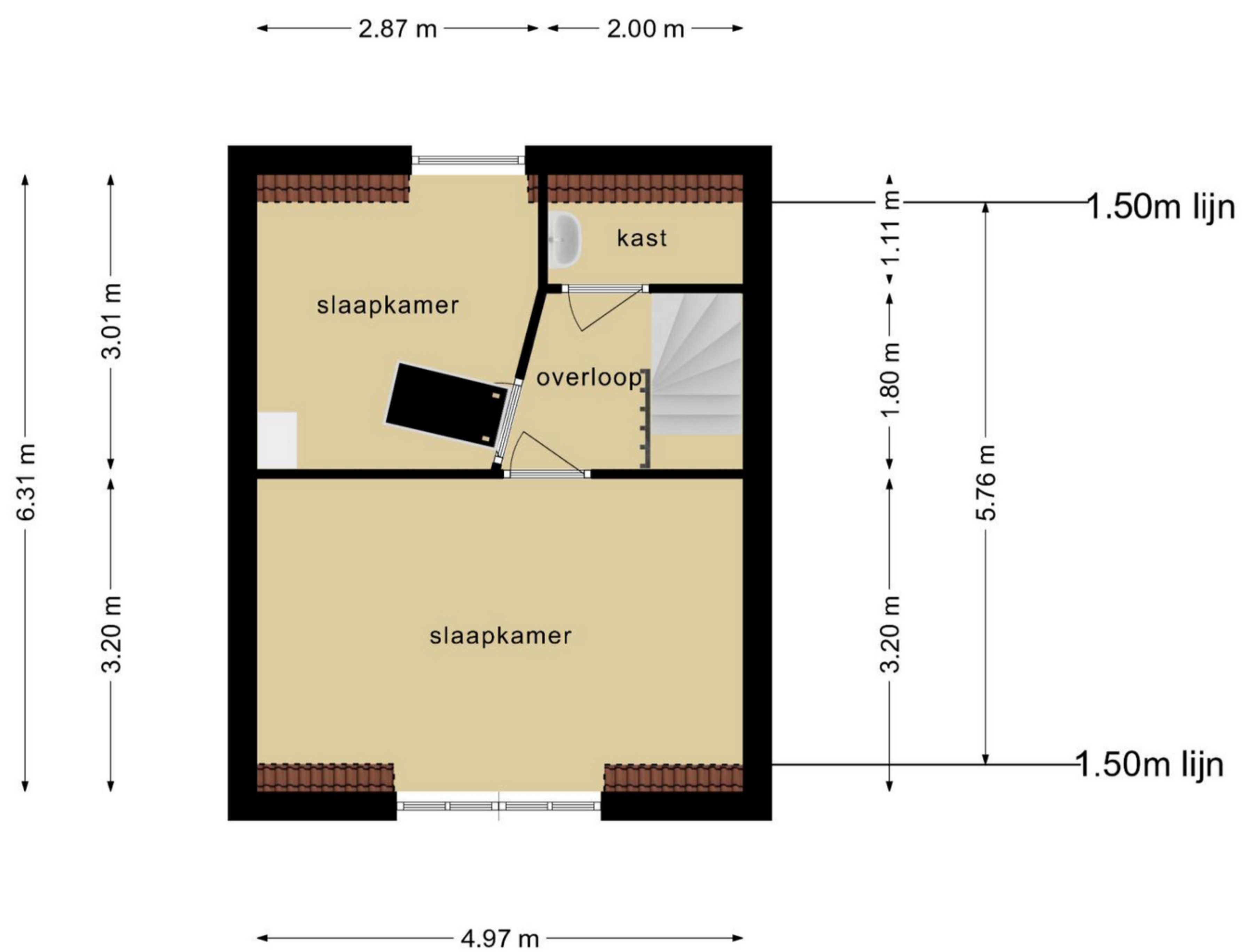




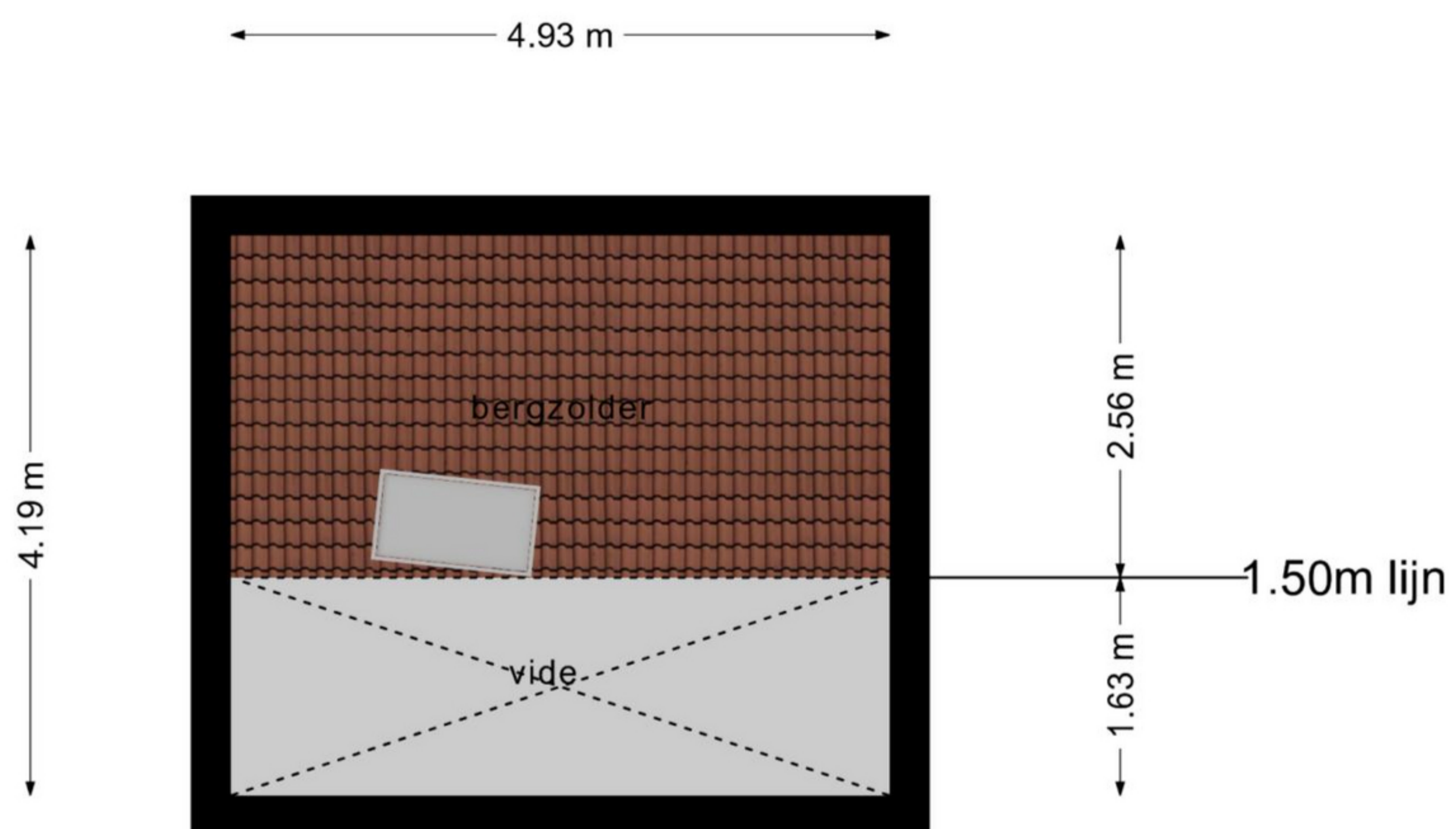
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



**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

De Terp 4
5221 AK, '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 : De Terp 4
 5221 AK, 's-Hertogenbosch
 Object : woning
 Type : rijtjeswoning
 Datum meetafpraak : 20-07-2022
 Datum meetrapport : 21-07-2022

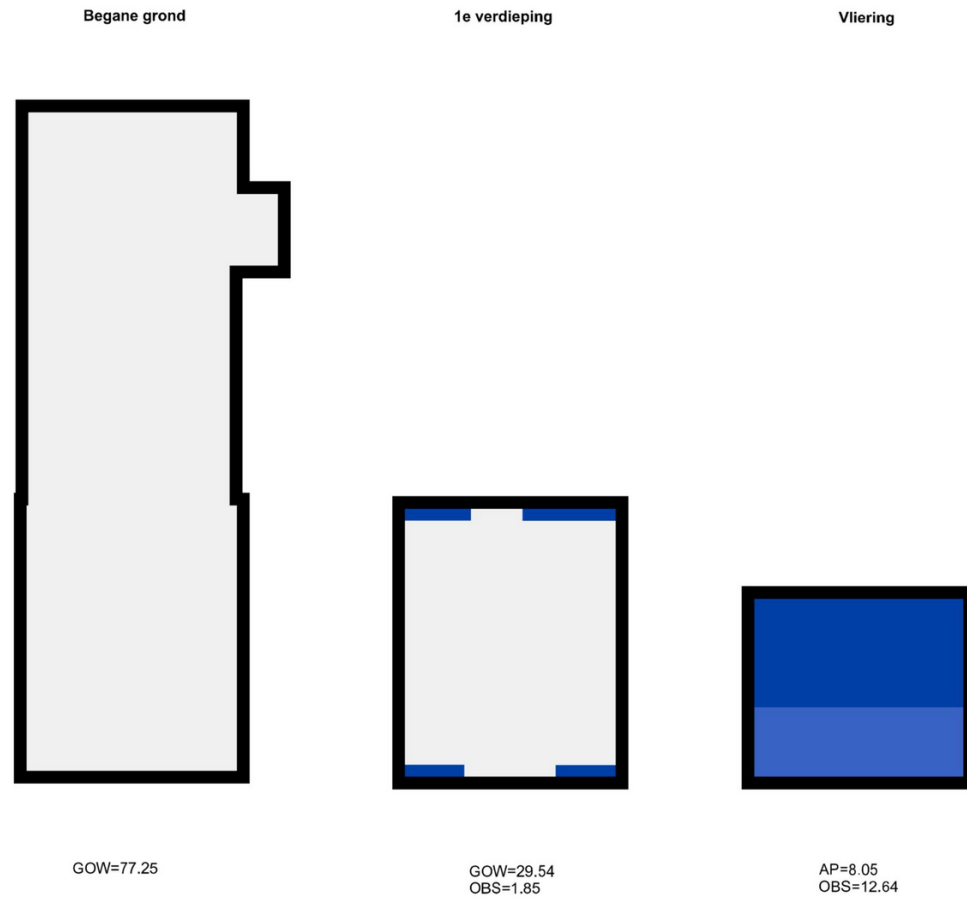
Meetbedrijf : ZIEN24
 Fascinatio Boulevard 522
 2909 VA Capelle aan den IJssel
 Meetcertificaat : Type A: maatvoering en ruimtegebruik is op locatie gecontroleerd en ingemeten
 Versie : V1

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	77.25	-	-	-	-	77.25	-	77.25	-	-	
begane grond											
bouwlaag 2	31.39	1.85	-	-	-	29.54	-	29.54	-	-	
eerste verdieping											
bouwlaag 3	20.69	12.64	-	8.05	-	-	-	0.00	-	-	
vliering											
totalen:	129.33 m2	14.49 m2	0.00 m2	8.05 m2	0.00 m2	106.80 m2	0.00 m2	106.80 m2	0.00 m2	0.00 m2	405.48 m3

Vlakkentekening classificaties



gebruiksoppervlak
wonen



oppervlak beperkte
stahoogte < 1,50 m



niet toegankelijke
ruimtes



aftrekposten
vides / bouwconstructies



overige inpandige
ruimte



gebouw gebonden
buitenruimte



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 in pandige 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/>

ZIEN24⁰¹

Fascinatio Boulevard 522
2909 VA Capelle aan den IJssel

010-340 50 02

www.zien24.nl