

B

BIGHELAARDIJ
makelaars

Bighelaardij Makelaars

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

Deken van Baarstraat 34, Vlijmen

€ 556.000,- k.k.



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 556.000,- 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	1997
Bouwperiode	1991-2000
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Dak	plat dak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	mechanische ventilatie, rolluiken en tv kabel

Energie

Energie label	B
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi- ketel uit 2016 van HR combi, eigendom

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	165 m ²
Perceeloppervlakte	377 m ²
Inhoud	584 m ³
Oppervlakte in pandige bergruimte	23 m ² Bergruimte oppervlakte 2 m ²

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4

Buitenruimte

Ligging	open ligging
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 151 m ² en is gelegen op het zuiden

Bergruimte

Garage	in pandige garage
Schuur/berging	aangebouwd hout

Omschrijving

Onder architectuur gebouwde twee-onder-één-kap-villa met diepe tuin op het zuiden. Binnen het strakke ontwerp met platte daken, is vooral op de tweede verdieping maximale ruimtewinst ontstaan.

Aan het einde van de opvallend lange oprit, bevindt zich evenredig grote garage met de capaciteit voor een full-size auto en meer.

Het merendeel van de vertrekken op de begane grond is tuin-gericht: de woonkamer met terrasdeuren, de trapeziumvormige keuken, de multifunctionele garage en het kantoor.

Indeling

Doordat, de toch wel voorname, entree zich deels in de zijvleugel bevindt, is de woonkamer over de volle lengte opvallend breed. Dit biedt vooral mogelijkheden ten aanzien van de inrichting.

Kenmerkend voor de zithoek, is het hoekvenster dat het gezichtsveld op de brede straat ten goede komt. Bij de eethoek wordt de dieptewerking versterkt door het zicht op de grote achtertuin en de half open keuken

De dagelijkse achterom is via de zijvleugel van de garage die daarmee van 'binnenuit bereikbaar' is en tevens als tochtsluis dient.

Achter de garage bevindt zich het kantoor waar in alle rust gewerkt kan worden met uitzicht op de tuin.

Eerste verdieping

Een overloop welke zich ten dele in het 'glazen trappenhuis' bevindt met aangrenzend het balkon/dakterras op het zuiden.

De ouderkamer meet maar liefst 12,5 M2 en er is een rechtstreekse toegang vanuit deze ouderslaapkamer naar de badkamer.

De twee zeer ruime tienerkamers hebben indirect toegang tot de badkamer via de overloop. De badkamer is zeer ruim met twee wastafels, een ligbad en een douchecabine. Daarnaast is er volop verkeersruimte om op een logische manier van en naar de overloop of ouderslaapkamer te gaan. Architectonisch versterkt dit de beleving van een ruime badkamer.

Deze badkamer is niet per definitie "bezet" wanneer iemand van het toilet gebruik maakt. Het toilet met wandcloset bevindt zich immers in een apart vertrek.

Kortom een verdieping voor een veeleisend groter gezin.

Tweede verdieping

De tweede verdieping bereikt men eveneens op elegante wijze via een goed beloopbare trap in het reeds genoemd trappenhuis.

Hier bevindt zich de wasruimte met witgoed-opstellingen en de vrij recente Hr-ketel. Deze ruimte biedt ook volop plaats aan wasmanden en leent zich voor een permanent opgestelde strijkplank.

De vierde slaapkamer is verrassend qua ruimte en uitzicht en enigszins afgezonderd van het drukke gezinsleven. Hierdoor wedijvert deze ruimte met het kantoor op de begane grond als het gaat om de meest ideale thuiswerkplek. In deze tijden een onontkoombaar vereiste.

Balkon

Balkon/dakterras georiënteerd op het zuiden.

Vanwege de grootte en de ligging zeer bruikbaar.

Tuin

Fraai aangelegde voortuin met op de voorgrond een groenstrook. Hierdoor is de woning wat verder van de straat gelegen.

Zonovergoten achtertuin het met een lengte van ruim 22 meter, pal op het zuiden.

Bijzonderheden

Een grote onder architectuur gebouwde woning met een veelheid van ruime vertrekken waardoor de garage haar oorspronkelijke bestemming kan behouden. Wat het geheel bijzonder maakt zijn details als: hoekvensters 'al dan niet met een steenmassa ertussen', luifels boven de voordeur en garage toegangsdeuren, een ruimtelijke badkamer en een bruikbaar balkon om even 'een luchtje te scheppen' tijdens het studeren.

Deze woning bevindt zich aan de rand van Vlijmen-Zuid, nagenoeg in Nieuwkuijk waardoor men toch een soort van aloude dorpskern ervaart.

Het winkelcentrum is vlakbij net als de natuur met de 'Nieuwkuijke Wiel' waar we even omheen liepen om inspiratie op te doen voor deze tekst.

Gezinnen die hun kinderen willen laten opgroeien en studeren in een fijn huis met ruime kamers en een grote tuin, zoeken vaak ook een omgeving met faciliteiten. Die faciliteiten zijn hier volop aanwezig:

Scholen

Lawn Tennis Club 'de Hoge Heide'
de Vlijmense Mixed Hockey Club

voetbal vereniging 'Vlijmense Boys'
allemaal op loopafstand.

Voor het serieuze werk:

De verbindingsweg tussen 's-Hertogenbosch en Vlijmen met daaraan het Regionaal
Onderwijscentrum (ROC) 'Koning Willem I' is de 'Vlijmense weg'.
Samen met een zijstraat daarvan, de 'onderwijsboulevard' vormt dit het educatieve centrum
van het stadsgewest. Met onder andere het 'stedelijk gymnasium' en een keur aan hogescholen.

Foto's















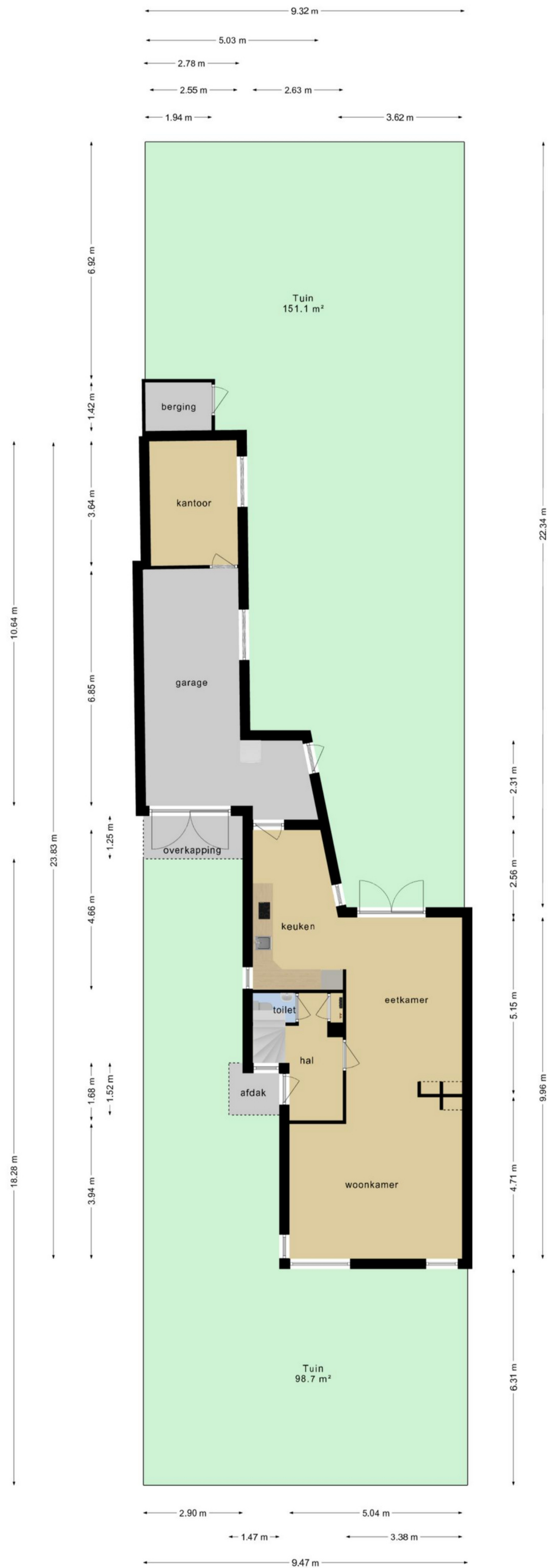




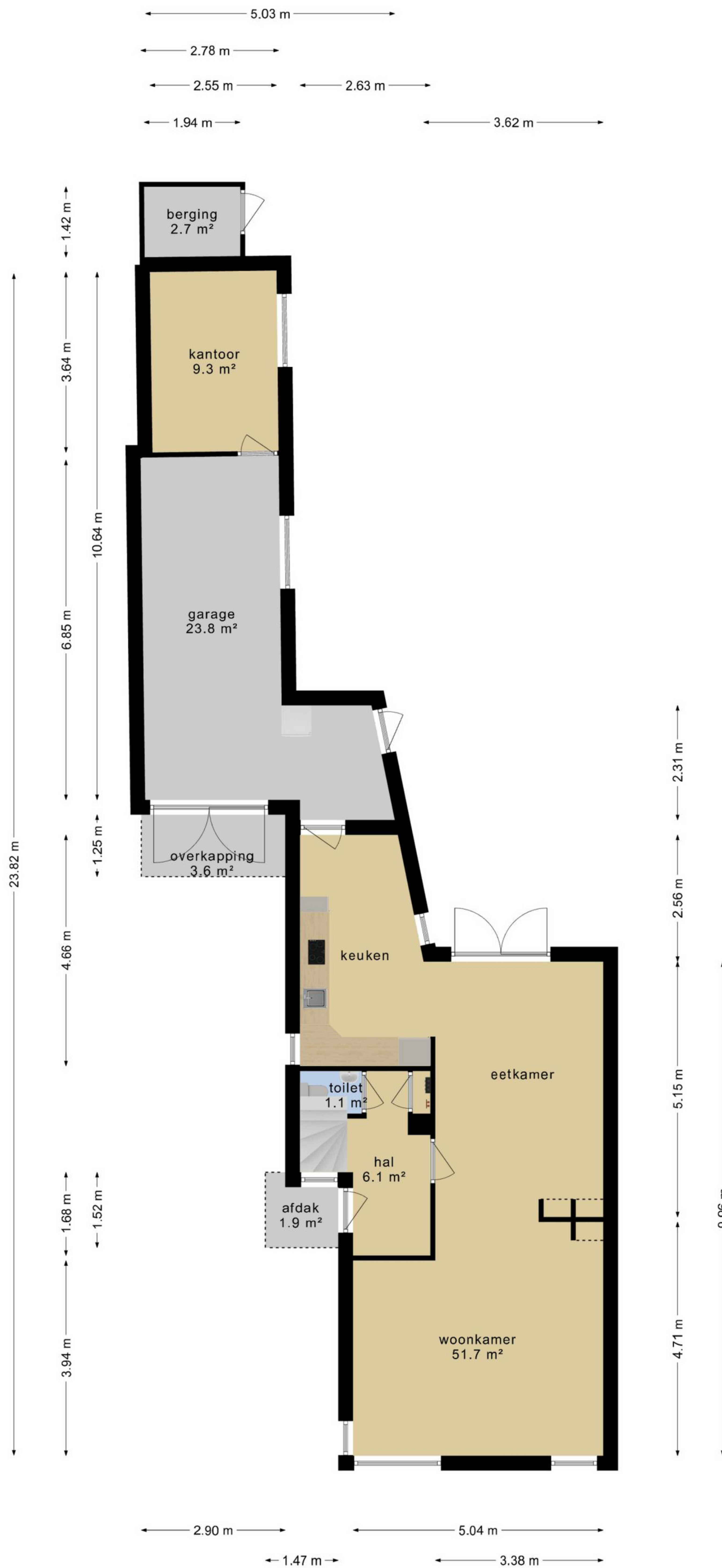
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Vlijmen</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 5603</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vlijmen</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 5603</p>	
---	---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 maart 2022
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.



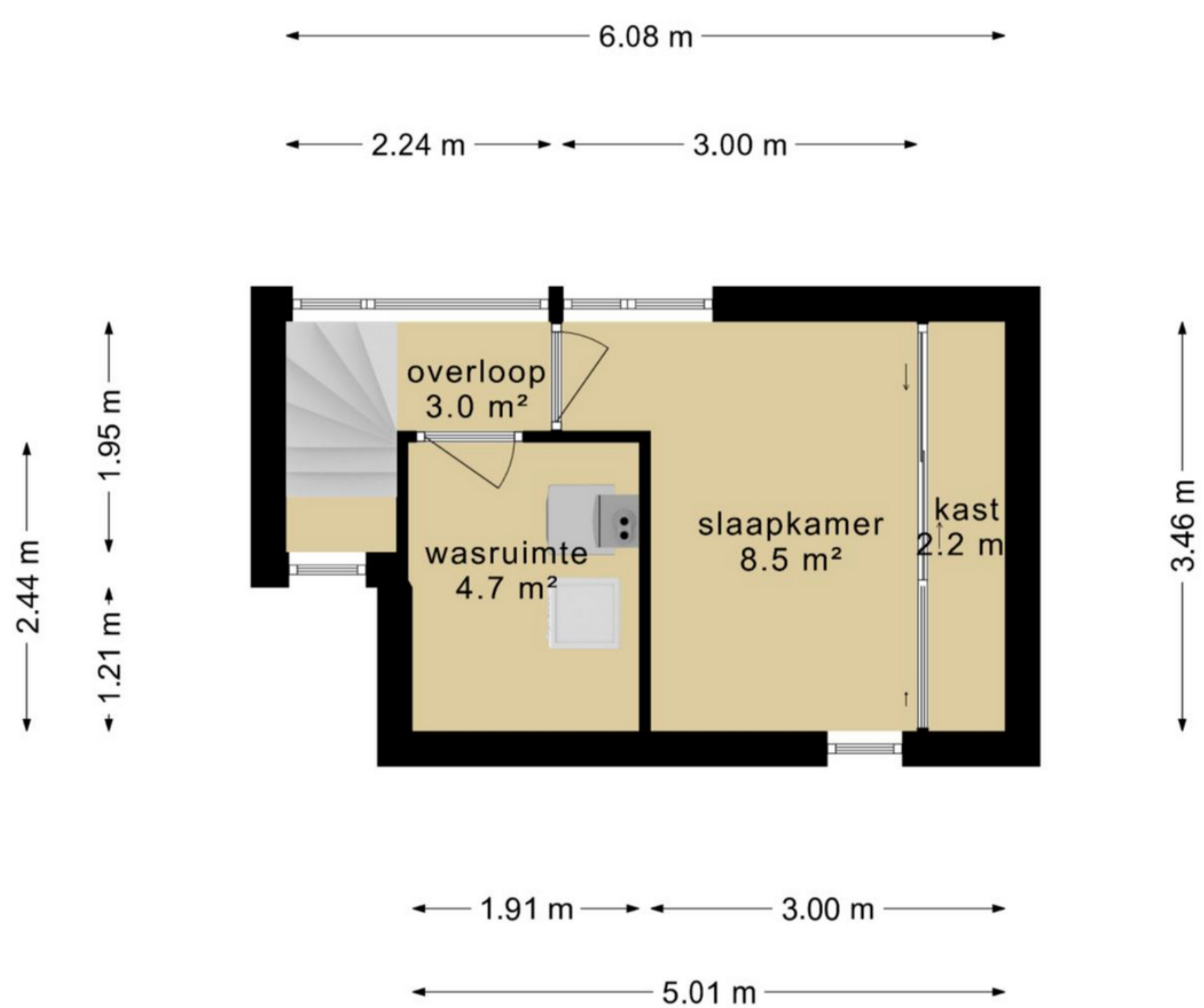
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



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.**



ZIEN24

Meetrapport

Deken van Baarstraat 34
5251 RK, Vlijmen

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 : Deken van Baarstraat 34
 5251 RK, Vlijmen
Object : woning
Type : twee-onder-een-kap
Datum meetafpraak : 14-03-2022
Datum meetrapport : 16-03-2022

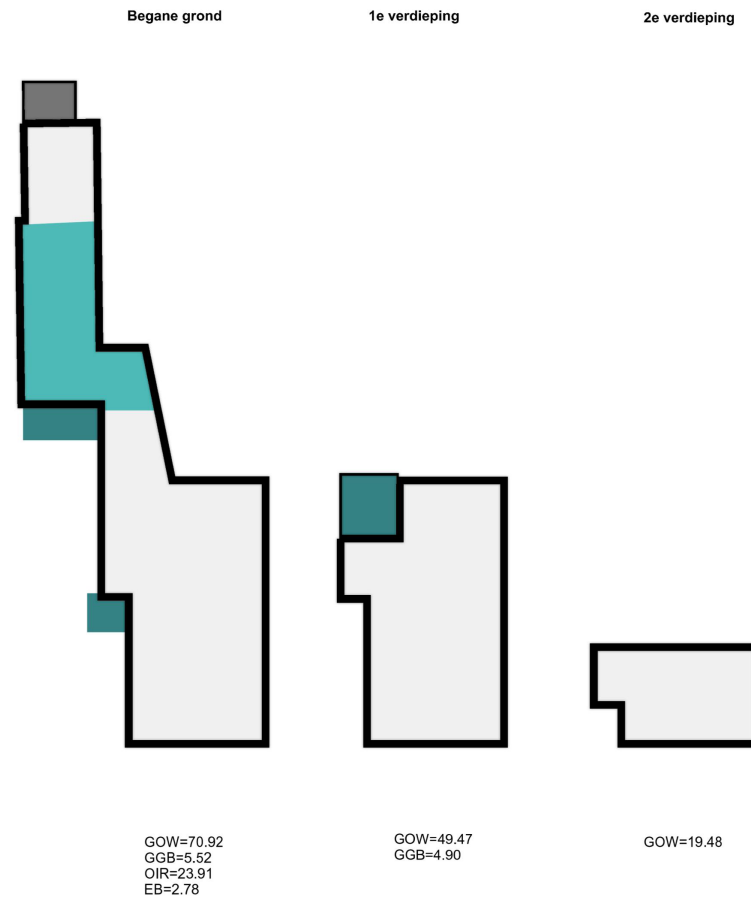
Meetbedrijf : ZIEN24
 Bahalaan 600C
 3065 WC Rotterdam
Meetcertificaat : Type A: maatvoering en ruimtegebruik is op locatie gecontroleerd en ingemeten
Versie : V1

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 in pandige ruimte	gebruiksoppervlak wonen	gebouw gebonden buitenruimte	externe bergruimte	bruto inhoud
bouwlaag 1	94.83	-	-	-	-	94.83	23.91	70.92	5.52	2.78	
begane grond											
bouwlaag 2	49.47	-	-	-	-	49.47	-	49.47	4.90	-	
eerste verdieping											
bouwlaag 3	19.48	-	-	-	-	19.48	-	19.48	-	-	
tweede verdieping											
totalen:	163.78 m2	0.00 m2	0.00 m2	0.00 m2	0.00 m2	163.78 m2	23.91 m2	139.87 m2	10.42 m2	2.78 m2	584.75 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

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 in pandige ruimte (OIR)

Een oppervlakte wordt tot de overige in pandige 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 in pandige 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