

Fuutlaan 34, 's-Hertogenbosch

€ 610.000,- k.k.



[Klik **hier** voor de unieke website van Fuutlaan 34 te Engelen](#)

[Klik **hier** voor de dataroom van deze woning](#)

[Klik **hier** voor de interactieve plattegronden](#)

[Klik **hier** voor de Embedded video](#)

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 610.000,- 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	1991
Bouwperiode	1991-2000
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	zadeldak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	mechanische ventilatie, tv kabel, schuifpui, dakraam en glasvezel kabel

Energie

Energie label	A
Verwarming	c.v.-ketel en vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2011 van Nefit, eigendom

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	149 m ²
Perceeloppervlakte	240 m ²
Inhoud	535 m ³

Indeling

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5

Buitenruimte

Ligging	vrij uitzicht en open ligging
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 93 m ² en is gelegen op het zuidwesten

Bergruimte

Schuur/berging	in pandig
----------------	-----------

Omschrijving

Een goed onderhouden, sfeervolle 2/1 kapwoning met vrij uitzicht. Deze woning heeft een woonoppervlakte van 149 m² en is in 2021 grotendeels gemoderniseerd en beschikt over energielabel A.

Deze woning heeft: 4 slaapkamers, balkon, dakkapel, werkkamer, uitbouw over de volle breedte, Hyperluxe keuken en lounge achtertuin op het zuidwesten. En is direct gelegen aan een speelweide met veel groen waar je heerlijk rustig woont!

In Engelen vind je diverse horeca, supermarkt, basisscholen, kinderdagverblijf, diverse speelpleintjes en ook de ligging van Engelen is gunstig. Je zit hier binnen no-time op de snelweg richting Utrecht of Eindhoven en station 's-Hertogenbosch bereik je in ca. 15 minuten fietsen. Het Sportpark ligt om de hoek net als het Engelermeer. Een fijne locatie met alles binnen handbereik.

Indeling

De voordeur bevindt zich aan de oprit. Je komt binnen via de ruime hal/entree met daarin de meterkast (vernieuwd en uitgebreid(2021), toilet en trapopgang. Links gaat u naar de werkkamer rechts is de doorgang naar de opvallend ruime woon/eetkamer. Aan de voorzijde de ruime woonkamer dankzij de drie raampartijen is er veel lichtinval. Het woonvertrek is eveneens van een hoogwaardig afwerkingsniveau en is voorzien van een mooie sfeerbepalende "Midland oak" pvc visgraatvloer voorzien van vloerverwarming. Let ook op de glad gestucte muren en plafonds.

Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich de Hyperluxe woonkeuken (2021) in 'Noir-desir'-stijl, uitgerust met:

- Kookeiland
- Kastenwand met inbouwapparatuur
- vaatwasser (Siemens)
- 2x combioven (Siemens) * B
- XXL koel-vriescombinatie (Siemens)

- 5-pits inductie kookplaat met veldafzuiging (Siemens)
- Wijnklimaatkast (Schreuder en Waterman)
- Espressobar

De keuken voorbij geeft toegang tot Werkkamer / kantoor/ speelkamer en bijkeuken. De schuifpui van de woonkeuken biedt toegang tot de zonnige achtertuin met terras en buitenkeuken.

Eerste verdieping

Vanaf de royale overloop van de eerste verdieping bereik je de slaapkamers, met over de volle breedte het balkon, de badkamer, vaste trap naar zolder.

De Master Bedroom (17m²) is heerlijk ruim en licht met over de volle breedte het balkon, de raampartijen van de tienerkamers zijn allen voorzien van rolluiken.

De badkamer is geüpdatet, geheel betegeld en ingericht middels een designradiator, wastafel met planchet en spiegel, douchecabine, wandcloset en een heerlijk ligbad.

Tweede verdieping

Op de 2e verdieping bevindt zich de overloop die je prima in kunt richten als witgoedruimte naast de cv-installatie. De zolder is volledig voorzien betimmerde schotbergruimte, 3 dakramen en Luxe laminaat vloer.

Aan beide zijde van de zolder is het creëren van slaapkamers mogelijk.

Balkon

Het balkon grenst aan de ouderslaapkamer, heerlijk met de deur open in de zomer en het geeft de woning haar charmante aanblik.

Tuin

De achtertuin (14 meter diep en op het Zuidwesten) is mooi afwisselend aangelegd met terrastegels, strak gazon van niet van echt te onderscheiden kunstgras, een ingegraven trampoline en een hoge haag, voorzien van professionele buitenkeuken.

Bijzonderheden

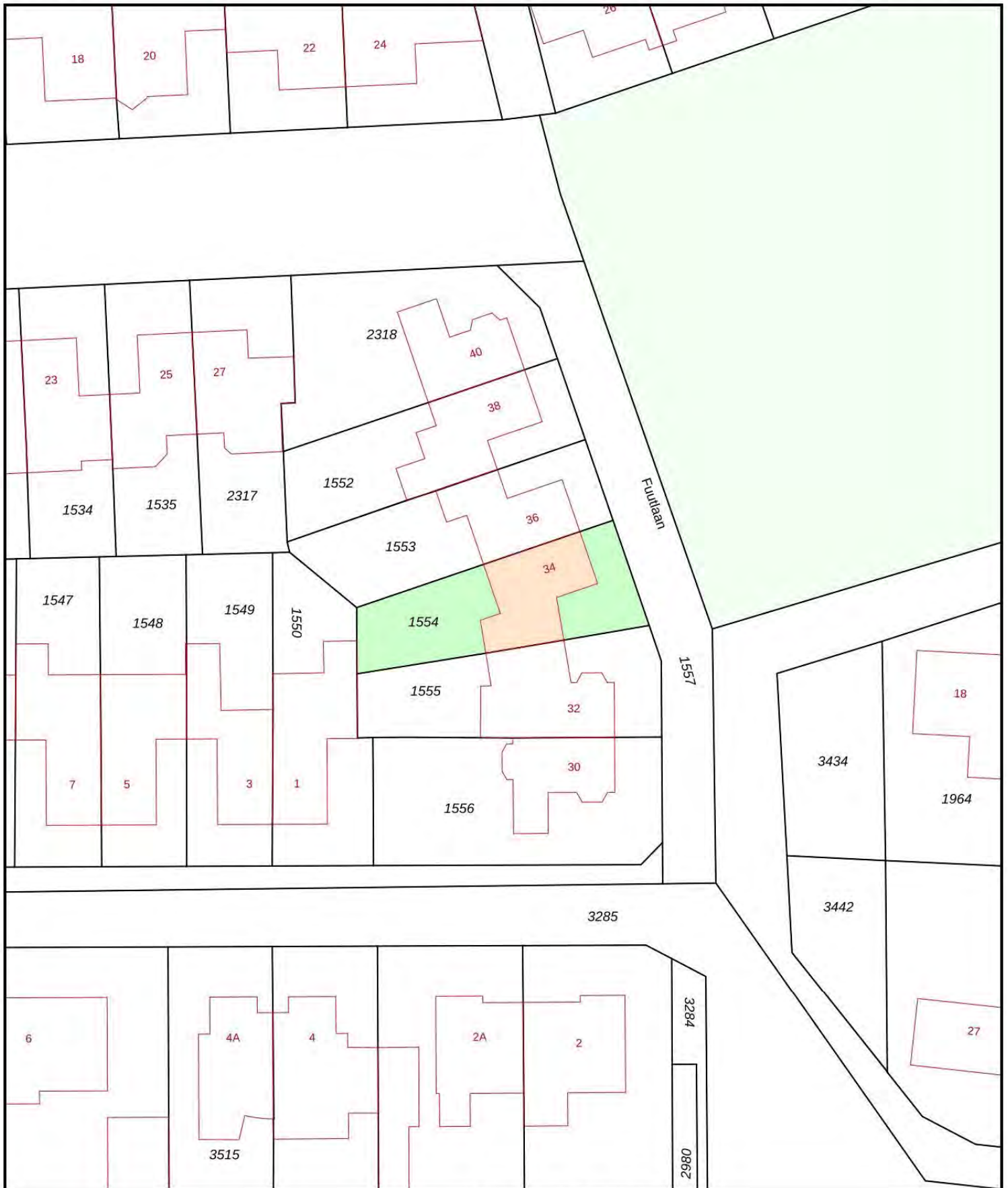
- Energielabel A
- Woonoppervlakte: 149 m
- PVC Visgraatvloer met nieuwe
- vloerverwarming (i.s.m. met warmtepomp ook vloerkoeling)
- Hyperluxe woonkeuken
- Gunstig gelegen. Gewilde (kindvriendelijke) buurt.
- Parkeerplaats op eigen terrein.
- vrij uitzicht


In de onmiddellijke nabijheid:

- Speelweides om te spelen
- Basisschool de Matrix, Antonius Ab
- Sportpark
- Golfbaan

is een bijzonder dorp in de periferie van 's-Hertogenbosch en maakt ook deel uit van 's-Hertogenbosch. Het heeft een geheel eigen identiteit met overwegend luxe ruim opgezette bebouwing.

Wonen in Engelen wonen in een veilige en sociaal sterke omgeving waar de kinderen naar school kunnen lopen en heerlijk buiten kunnen spelen. Hierdoor voel je je er binnen no-time thuis. Nabij het dorp Engelen, golfterrein en in een natuurlijke omgeving, ligt deze ruime, moderne woning, op steenworp afstand van supermarkt, sportclubs, basisschool / kinderopvang en uitvalsweg naar A59 en A2. Op 10 autominuten afstand van het Centraal Station en de Bourgondische binnenstad van Den Bosch.



<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 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 1554</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p>  <p>Pagina 4 van 23</p>
---	--	--	---

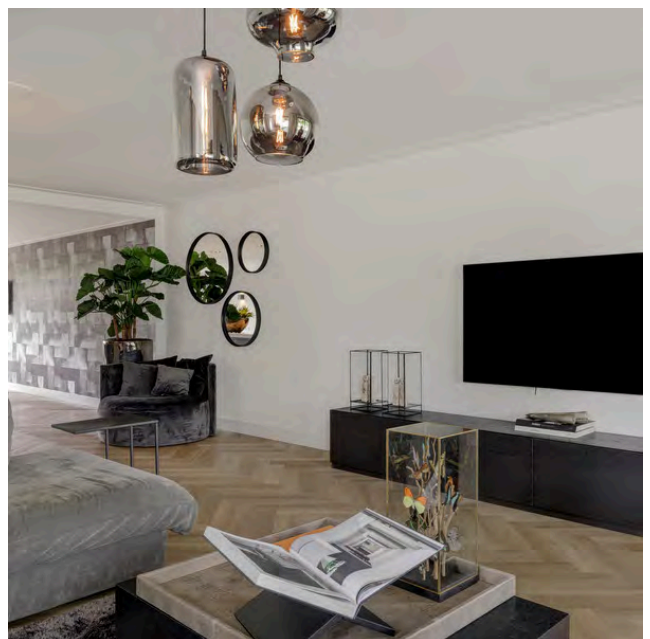
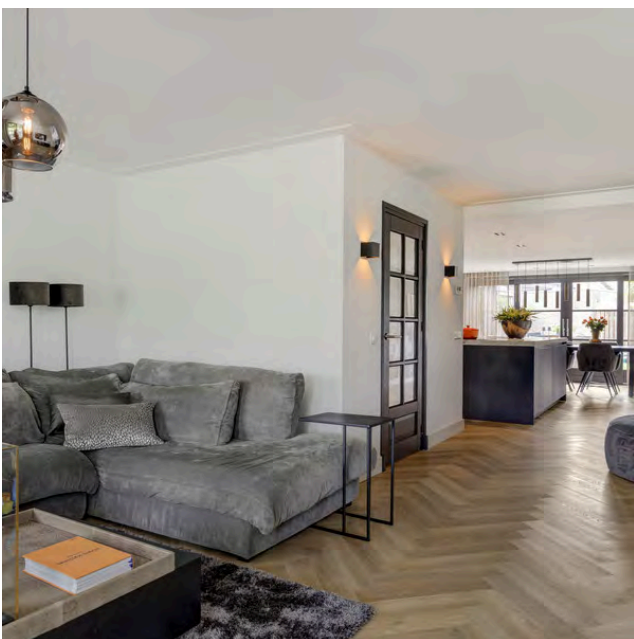
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 mei 2024
De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

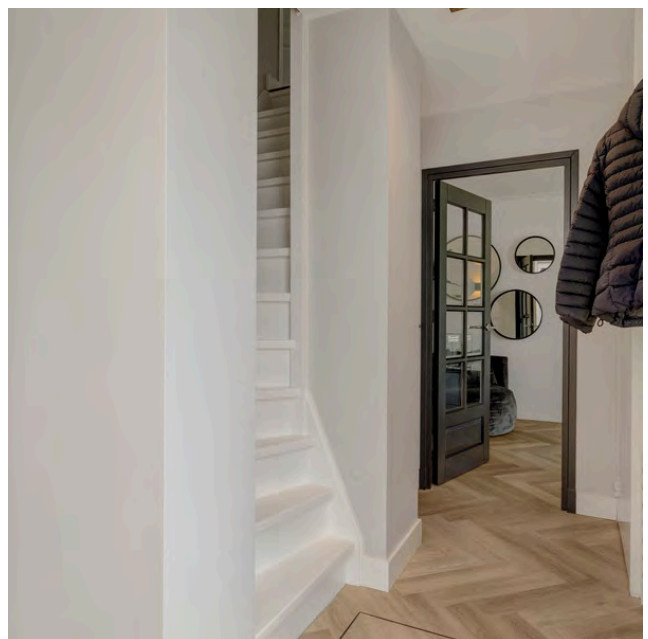
Foto's

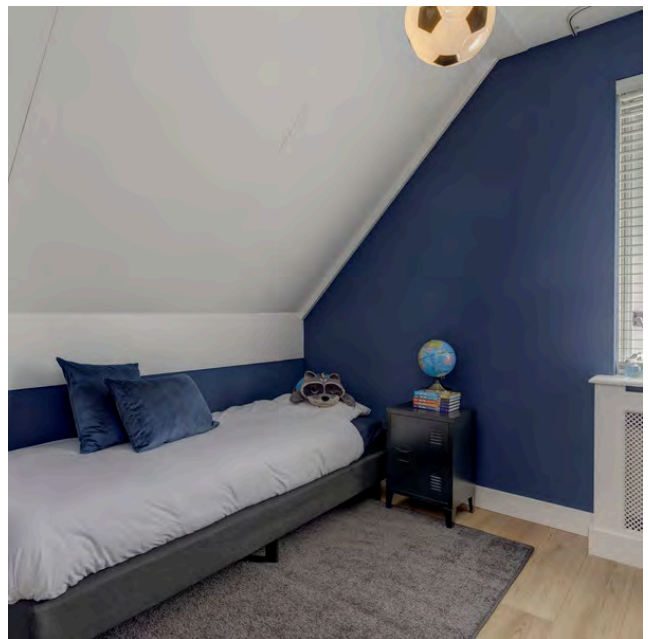


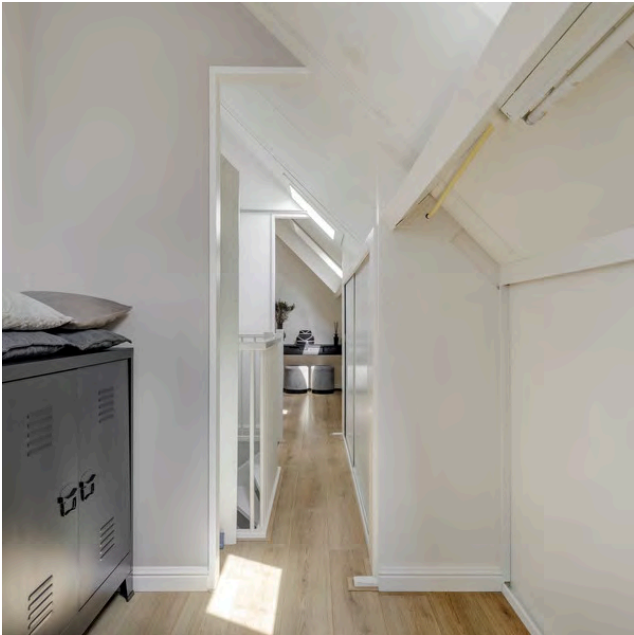














Plattegrond



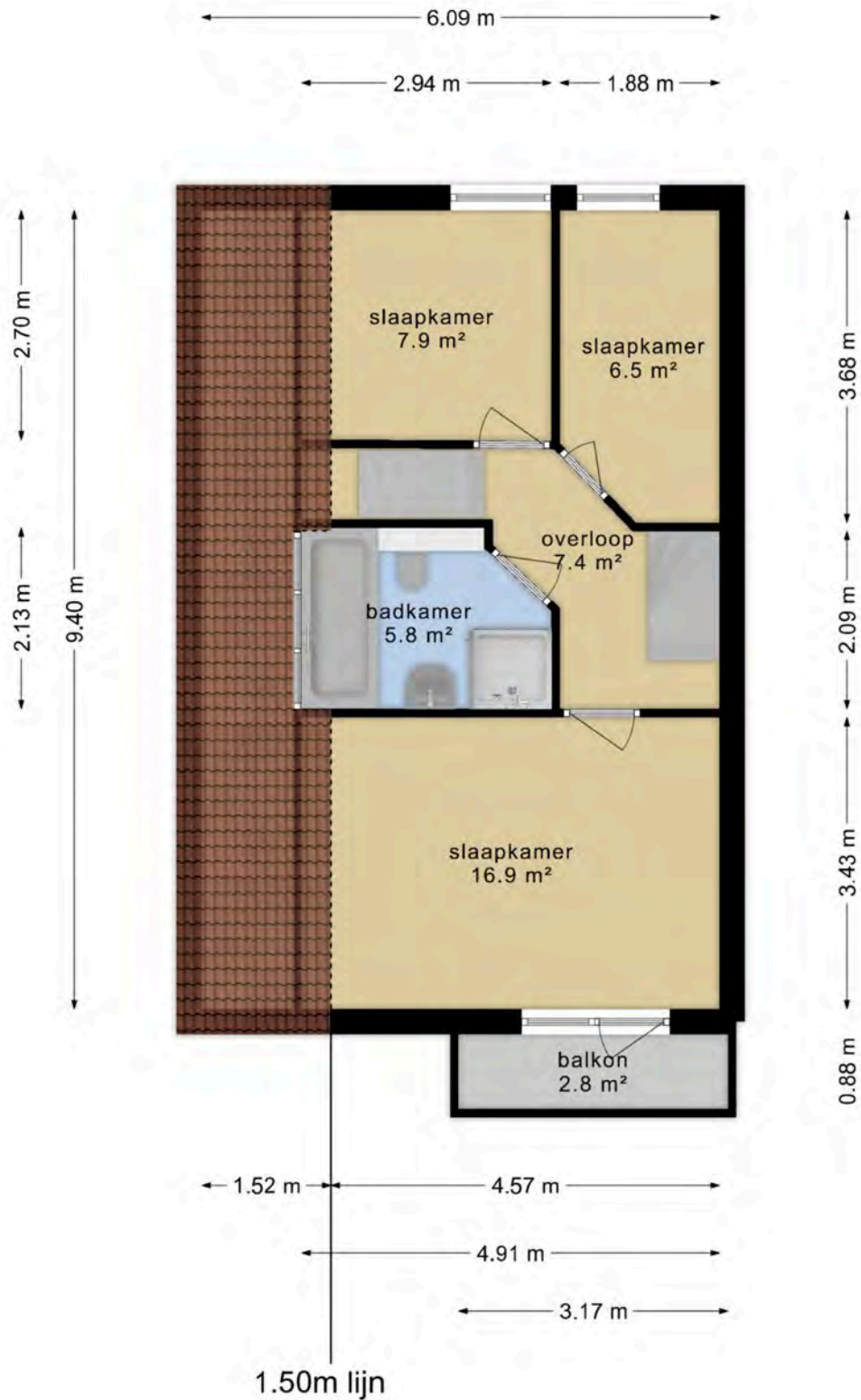
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



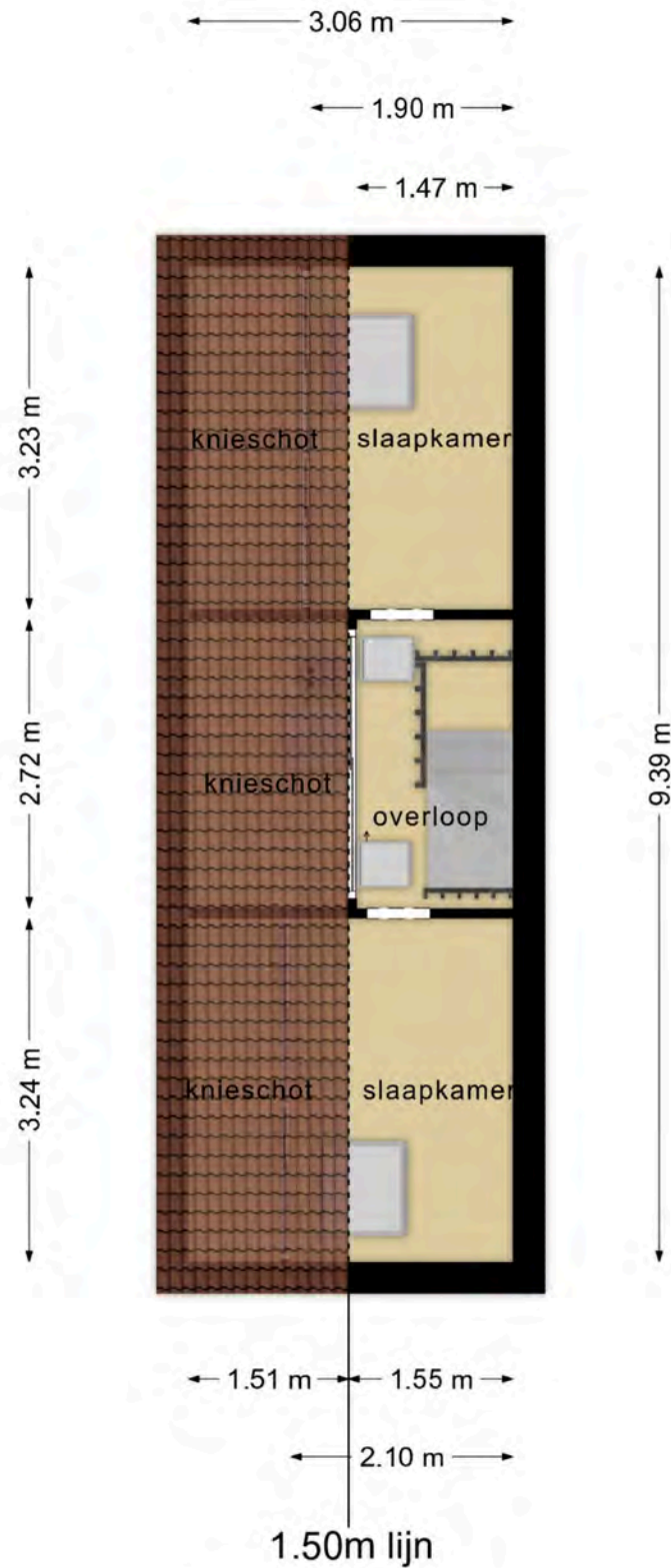
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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



Object

Woning

Adres

Fuutlaan 34

Postcode, plaats

5221GR, 's-Hertogenbosch

Opdrachtgever

Bijhelaardij Makelaars

Datum Meetrapport

27-05-2024



Inhoud

Meetcertificaat _____	3
Toelichting bij rapport _____	4
Informatie over het rapport _____	4
Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader _____	4
Bruto vloeroppervlak (BVO) _____	4
Bruto inhoud _____	4
Totaal gebruiksoppervlakte _____	4
Gebruiksoppervlakte wonen _____	5
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte _____	5
Gebouwgebonden buitenruimte _____	5
Externe bergruimte _____	5
Voorbehouden & Aannames _____	5
Vlakkentekening _____	6
Meetstaat _____	7

Meetcertificaat

Zien24 heeft in opdracht van Bighelaardij Makelaars dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Fuutlaan 34
Postcode/plaats	5221GR, 's-Hertogenbosch
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	24-+05
Datum meetrapport	27-05-2024

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	149,10	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	2,80	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	201,40	M²
Bruto inhoud woning	535,02	M³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zien24, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

Toelichting bij rapport

Informatie over het rapport

Zien24 heeft een meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform de NTA:2011 NL.

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN2580'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructie Juli 2020 opgesteld door NVM, Vastgoed Pro, VBO, VNG, NRVV en de Waarderingskamer. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Hieronder een beknopte uitleg de gehanteerde begrippen en werkwijze. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen volgens NEN2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN2580".

Bruto vloeroppervlak (BVO)

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte wordt als volgt gemeten: de lengte vermenigvuldigd met de breedte van de ruimte (gemeten op vloerniveau tot aan de buitenmuren).

- Hierbij wordt niet meegerekend: Schalmgat of een vide met een oppervlakte groter of gelijk aan $\geq 4 \text{ m}^2$ (inclusief de ruimte van de trap zelf).
- Indien binnenruimte aan een andere woning grenst, dan moet de helft van de gedeelde muur worden meegerekend.
- Indien een Gebouw gebonden Buitenruimte aan de woning grenst (bijv. balkon, carport, overkapping: overdekt en/of gefundeerd), moet het grondoppervlak van de buitenmuur worden toegerekend aan het BVO van de woning.

Bruto inhoud

Voor de berekening van bruto inhoud worden er vaste aannames voor vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gemaakt. Voor deze constructies wordt standaard 30cm gerekend.

Uitzondering: voor de begane grond of keldervloer wordt standaard 40cm gerekend. Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

Totale gebruiksoppervlakte

De totale gebruiksoppervlakte van een woning wordt onderverdeeld in vier oppervlakten:

- Gebruiksoppervlakte wonen;
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- Gebouw gebonden buitenruimte;
- Externe bergingruimte.

Voorwaarden voor de totale gebruiksoppervlakte:

1. De ruimte moet 1,50 m of hoger te zijn (met uitzondering van ruimte onder trappen).
2. Dragende en niet-dragende binnenwanden worden meegerekend.

De volgende onderdelen worden niet meegerekend tot gebruiksoppervlak:

- Een oppervlakte van een vide, trapgat (of combinatie van beiden) waarvan de oppervlakte groter is of gelijk is aan 4m²;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie (bijv. een kolom) wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze 0,50 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte wonen wordt berekend als volgt:

Totale gebruiksoppervlakte - gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

Een ruimte is Overig Inpandig wanneer:

- Het hoogste punt van de ruimte tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog is;
- Het hoogste punt van de ruimte boven de 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 meter is kleiner dan 4m²;
- De ruimte is alleen geschikt als bergruimte wanneer deze niet gebruikt kan worden als leefruimte, bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of garage
- Er is sprake van een bergzolder, wanneer deze toegankelijk is via een inklapbare trap óf een zolder met onvoldoende daglicht (raam is kleiner dan 0,5m²).

Gebouw gebonden buitenruimte

Een gebouw gebonden buitenruimte is niet of gedeeltelijk omheind door muren en heeft daardoor geen vaste omgrenzing. Bij een appartement op de begane grond dient een terras ook als gebouw gebonden buitenruimte, wanneer deze rust op een drager geïntegreerd in de bouwconstructie. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt óók gerekend tot gebouw gebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouw gebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot het einde van de overkapping.
- Bij niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek of rand van de vloerconstructie.

Externe bergruimte

Een ruimte telt als externe bergruimte wanneer 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. Als er meerdere externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes bij elkaar opgeteld. Eigenlijk alles wat los zit van het hoofdgebouw wordt beschouwd als externe bergruimte, voorbeelden zijn een tuinhuisje, berging, garagebox.

Vorbehouden & aannames

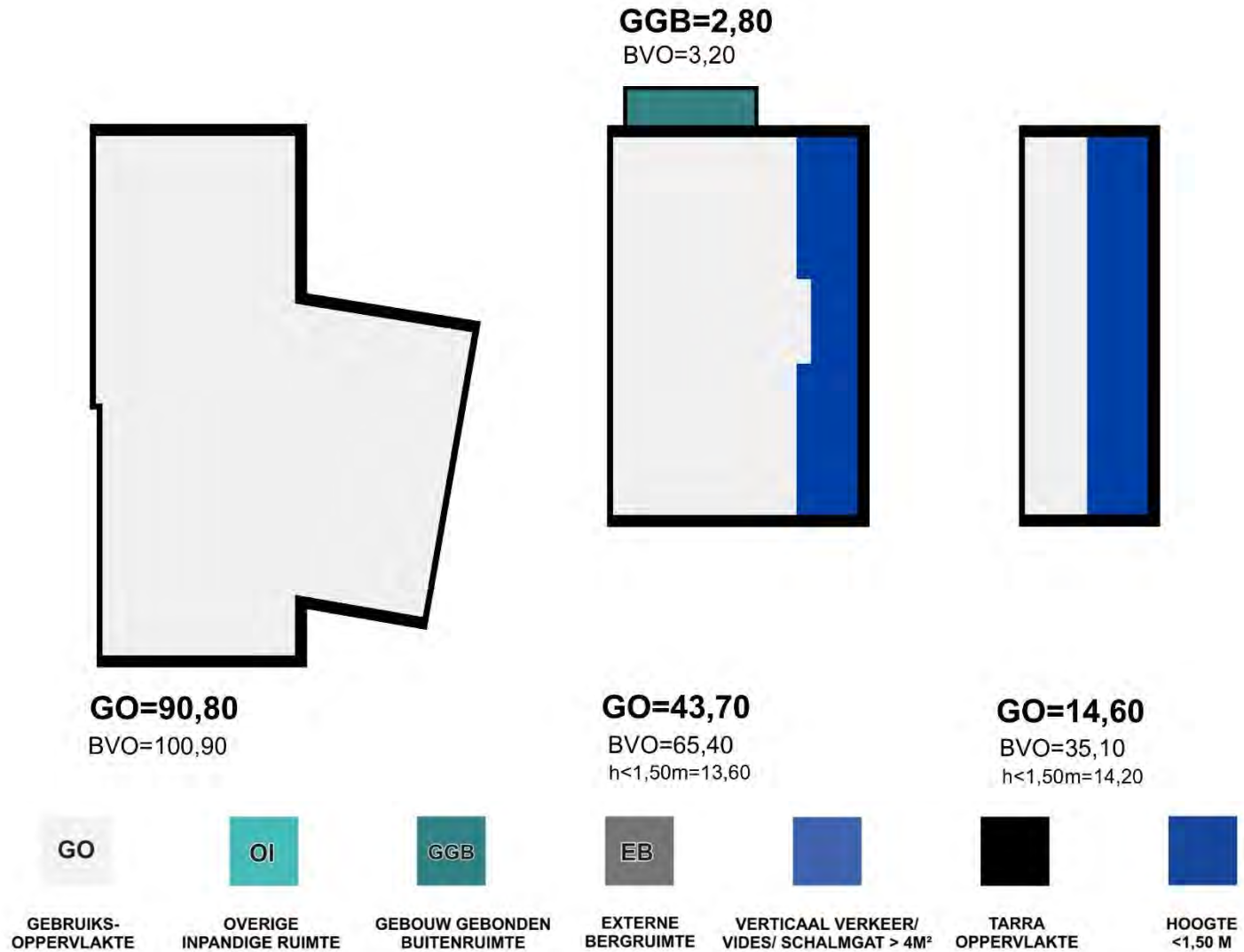
Bij gebouwen van 200 m² en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5% (er van uitgaand dat de totale lengte- /breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt).

Bij gebouwen kleiner dan 200 m² geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie, bedraagt minder dan 1 m².

Belangrijk: omdat gemeten wordt aan de hand van de branche brede meetinstructie wordt de gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Er worden vaste aannames omtrent vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gedaan. Voor deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met als uitzondering de begane grond vloer en keldervloer, deze wordt aangenomen als 40 cm.

Vlakkentekening

Deze vlakkentekening behoort bij het adres: Fuutlaan 34, 5221GR, 's-Hertogenbosch met datum: 27-05-2024



Meetstaat

ZIEN24

Object opgesplitst per bouwlaag

	BVO	TO	GO	OI	GGB	EB	h < 1.50m	vide
	Bruto vloeroppervlakte	Tarra oppervlakte	Gebruiksoppervlak Wonen	Overige Inpandige Ruimte	Gebouwwebonden Buitenruimte	Externe Bergruimte	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Vides/Schalngat > 4 m ²
Begane Grond	100,90	10,10	90,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	100,90	10,10	90,80	-	-	-	-	-
Eerste Verdieping	68,60	8,50	43,70	0,00	2,80	0,00	13,60	0,00
Woon-/werkruimte	65,40	8,10	43,70	-	-	-	13,60	-
Balkon (Niet overdekt)	3,20	0,40	-	-	2,80	-	-	-
Tweede Verdieping	35,10	6,30	14,60	0,00	0,00	0,00	14,20	0,00
Woon-/werkruimte	35,10	6,30	14,60	-	-	-	14,20	-
Totalen (incl. bijgebouwen)	204,60	24,90	149,10	0,00	2,80	0,00	27,80	0,00
Procentueel tov BVO	100%	12,17%		0,00%	1,37%	0,00%		
Totalen (alleen woning)	201,40							