

Jan Palachstraat 11,'s-Hertogenbosch

€ 450.000,- k.k.



[Klik **hier** voor de unieke website van Jan Palachstraat 11 's-Hertogenbosch](#)

[Klik **hier** voor de dataroom met o.a. stukken van het Kadaster en het energielabel](#)

[Klik **hier** voor de 2D & 3D interactieve plattegronden](#)

[Klik **hier** voor de Virtual Reality Tour](#)

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

[Klik **hier** voor de contactgegevens van Bighelaardij](#)

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 450.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	eengezinswoning
Type woonhuis	tussenwoning
Aantal woonlagen	3
Kwaliteit	luxe
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	2001
Bouwperiode	2001-2010
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Dak	zadeldak
Voorzieningen	mechanische ventilatie, tv kabel, dakraam en glasvezel kabel

Energie

Energie label	A
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2013 van Vaillant ecoTEC plus VHR 25-30, eigendom

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	117 m ²
Perceeloppervlakte	132 m ²
Inhoud	416 m ³
Bergruimte oppervlakte	6 m ²

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

Buitenruimte

Tuin	achtertuint met een oppervlakte van 53 m ² en is gelegen op het oosten
------	---

Bergruimte

Schuur/berging	aangebouwd hout
----------------	-----------------

Omschrijving

Ontdek deze keurige tussenwoning gelegen aan een doodlopende, autoluwe straat. Hierdoor woont u rustig, in een kindvriendelijke wijk. Compleet met riante woonkamer met openslaande deuren naar de tuin, ruime slaapkamers, dakkapel over de volle breedte een diepe achtertuin voorzien van een berging en een handige achterom.

De woning is gebouwd in 2001 en heeft een woonoppervlakte van 117,5 m² plus een grondoppervlakte van 132 m² en beschikt over energielabel A.

In deze gewilde woonwijk zijn basisscholen, kinderdagverblijven, veel openbaar groen met diverse speeltuintjes en dierenpark Orthen. Op korte afstand ligt het overdekte winkelcentrum de Rompert met zijn grote diversiteit aan winkels- en horeca voorzieningen. Ook veel sportverenigingen in de nabijheid zijn aanwezig zoals voetbal, tennis-padel en handbal.

De uitvalswegen A59 en A2 zijn direct bereikbaar. Het centrum van 's-Hertogenbosch en het centraal station zijn gemakkelijk en snel te bereiken.

Indeling

Via de voordeur komt u binnen in de hal met daarin de meterkast, toilet met fonteintje met recent beklede trapopgang naar de eerste verdieping. Aan de achterzijde bevindt zich de woonkamer met openslaande tuindeuren richting de achtertuin.

De woonkamer is voorzien van een licht eiken laminaat. Deze loopt door naar de halfopen keuken opgesteld in praktische L-vorm. De keuken bestaat uit twee hoge kasten en twee bovenkasten en voorzien van inbouwapparatuur: vaatwasser, combioven, koel-vries combinatie, gas kookplaat en afzuigkap.

Eerste verdieping

De zeer lichte overloop geeft toegang tot de 2 slaapkamers, de "Masterbedroom" kan in een handomdraai terug naar originele staat gebracht

Jan Palachstraat 11 's-Hertogenbosch

worden waardoor en weer 3 slaapkamers op de verdieping worden gecreëerd. De tienerslaapkamer op deze etage is ook van aanzienlijk formaat waardoor niemand zich tekortgedaan hoeft te voelen. Beide slaapkamer zijn uitgerust met inbouwkasten.

De opvallend grote badkamer is deels betegeld en ingericht met een dubbele wastafel en spiegels, douche met glazen cabine en een heerlijk ligbad. Het toilet bevindt zich in een aparte ruimte op de overloop.

Tweede verdieping

Op de overloop van de 2e verdieping bevindt zich de witgoed opstelling. Aan het oog onttrokken in een luxe opmaat gemaakte kast. Op de gehele zolder ziet u deze hoogwaardige afwerking terug.

De slaapkamer is voorzien van een grote dakkapel over de volle breedte met inbouw spots, de studeerkamer is voorzien van een groot dakraam. Het creëren van een vierde slaapkamer behoort tot de mogelijkheden.

Tuin

De achtertuin (ca. 10m diep) volledig betegeld met lichtgrijs natuursteen zodat er een zonnig terras aan de achterzijde van de woning te vinden is. Achter in de tuin vindt u de fietsenberging en een poort naar de brandgang.

Bijzonderheden


Bijzonderheden:

- Energielabel A
- Praktische, ruimtelijke woonindeling
- Woonoppervlakte: 117,5 m²
- Dakkapel
- Keuken met uitzicht op de straat
- Achtertuin (10 meter diep)
- Rustig gelegen, autoluw
- Gewilde (kindvriendelijke) buurt met veel groen

Omgeving:

Deze omgeving is een prachtige, groene locatie om te wonen met winkel- en sportvoorzieningen op steenworp afstand. Gunstig gelegen, op loopafstand van de Bossche binnenstad. De woning is gelegen in de nabijheid van een dierenpark, speeltuinen en Fort Orthen met haar visvijver. De uitvalswegen naar A59 en A2 zijn bijzonder goed bereikbaar.



<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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 6148</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 maart 2024
 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.

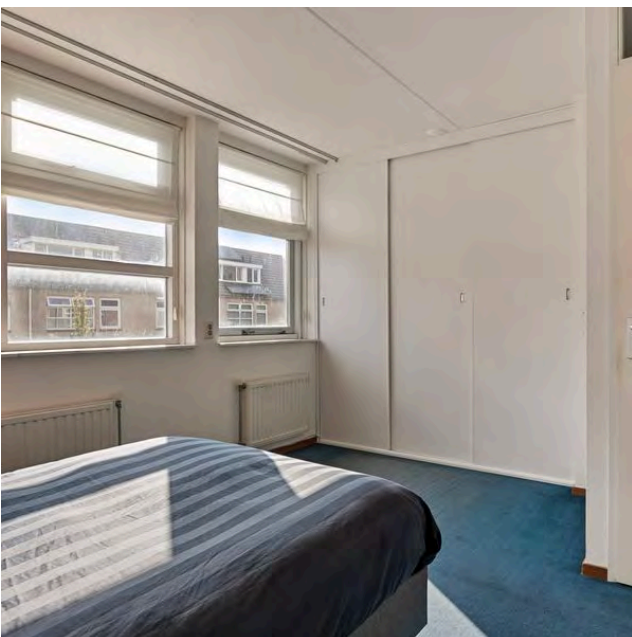
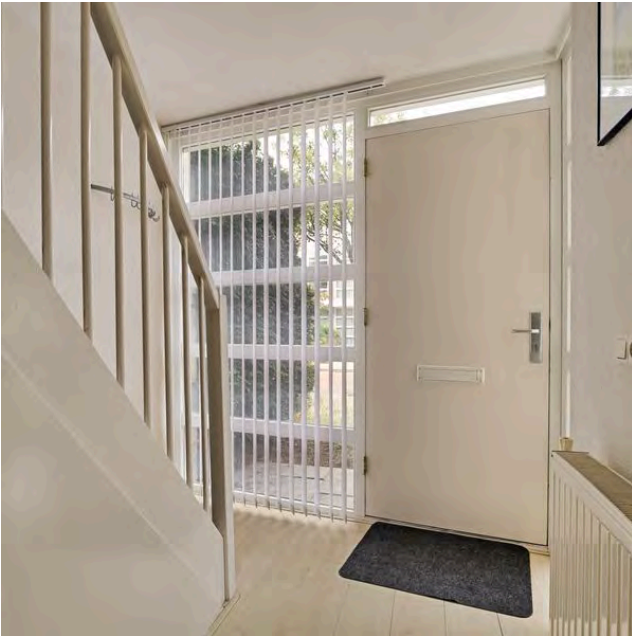
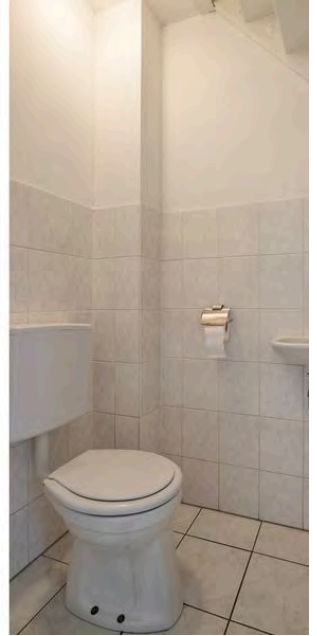
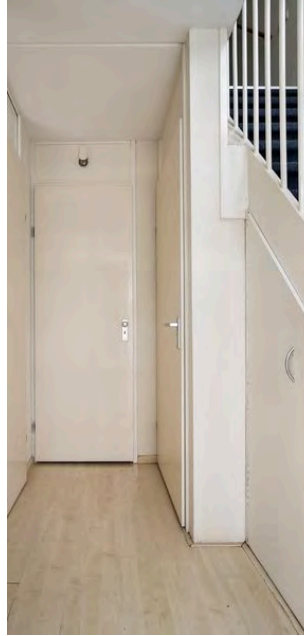
Pagina 4 van 25

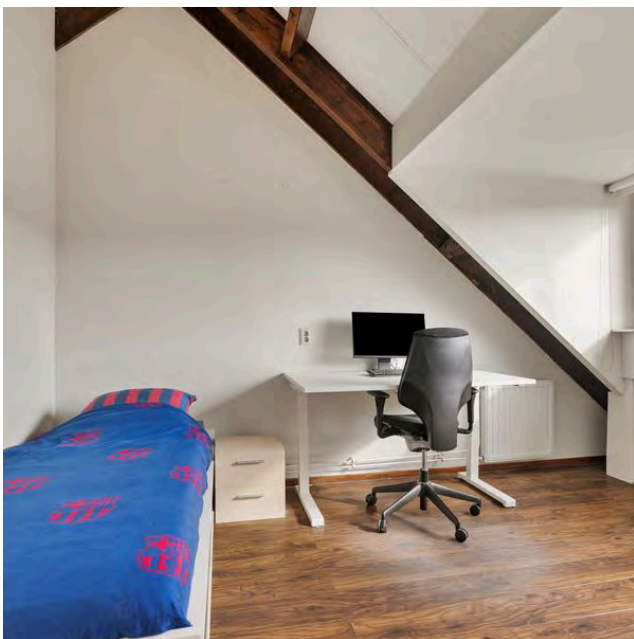
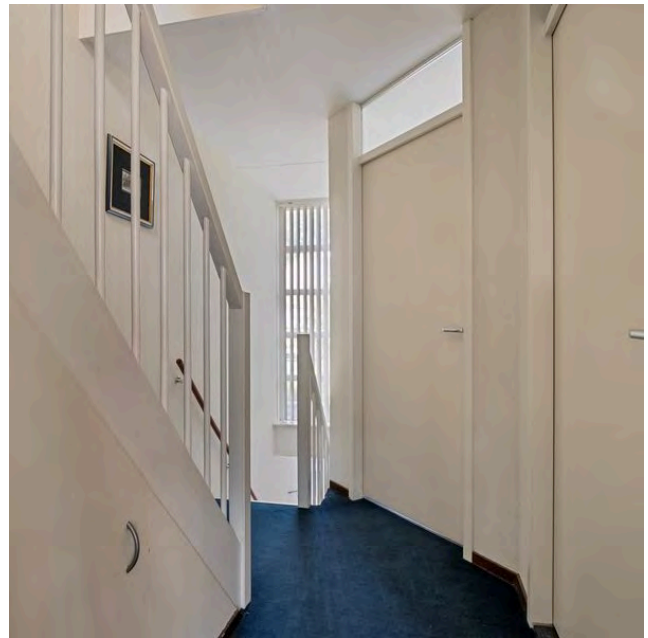
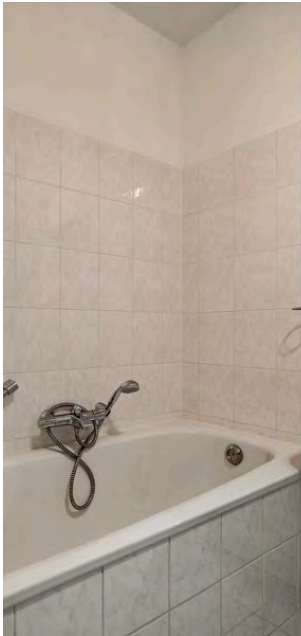
Foto's

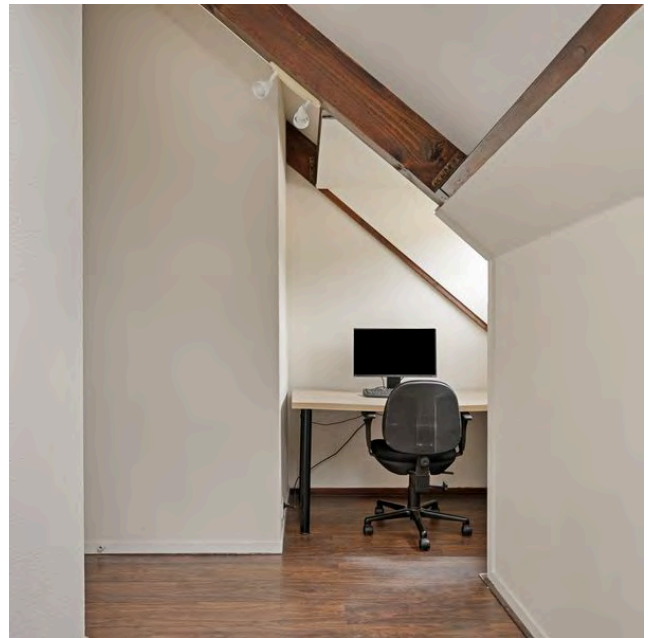
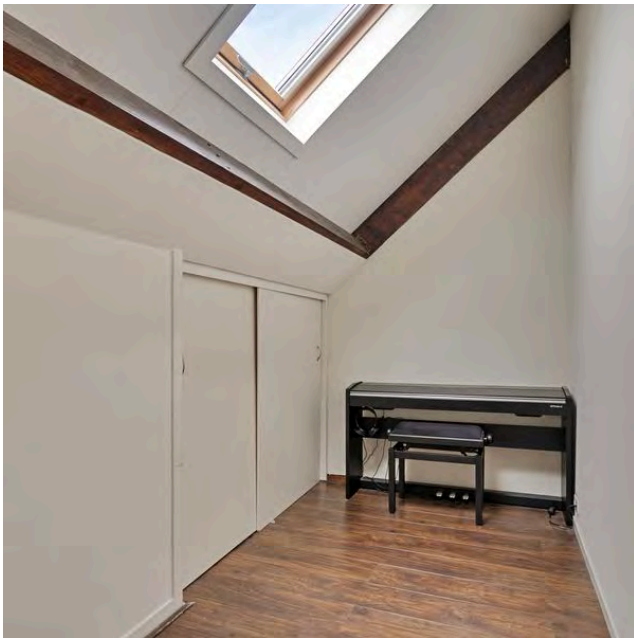
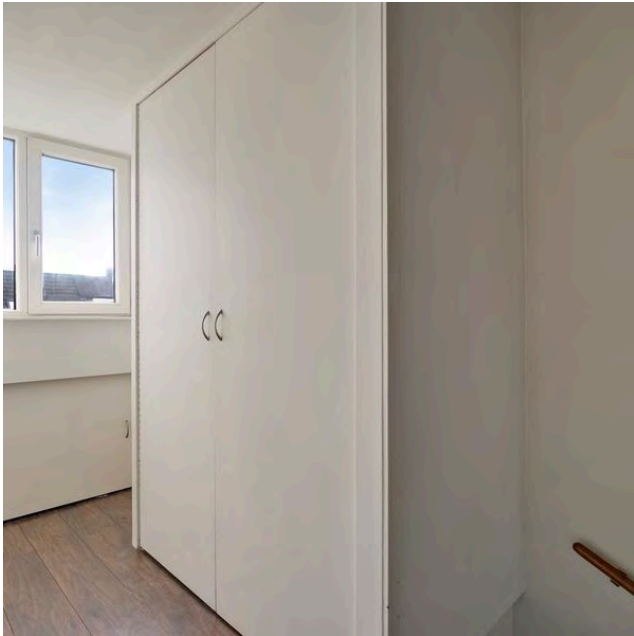














Plattegrond



Jan Palachtraat 11 's-Hertogenbosch



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

Plattegrond



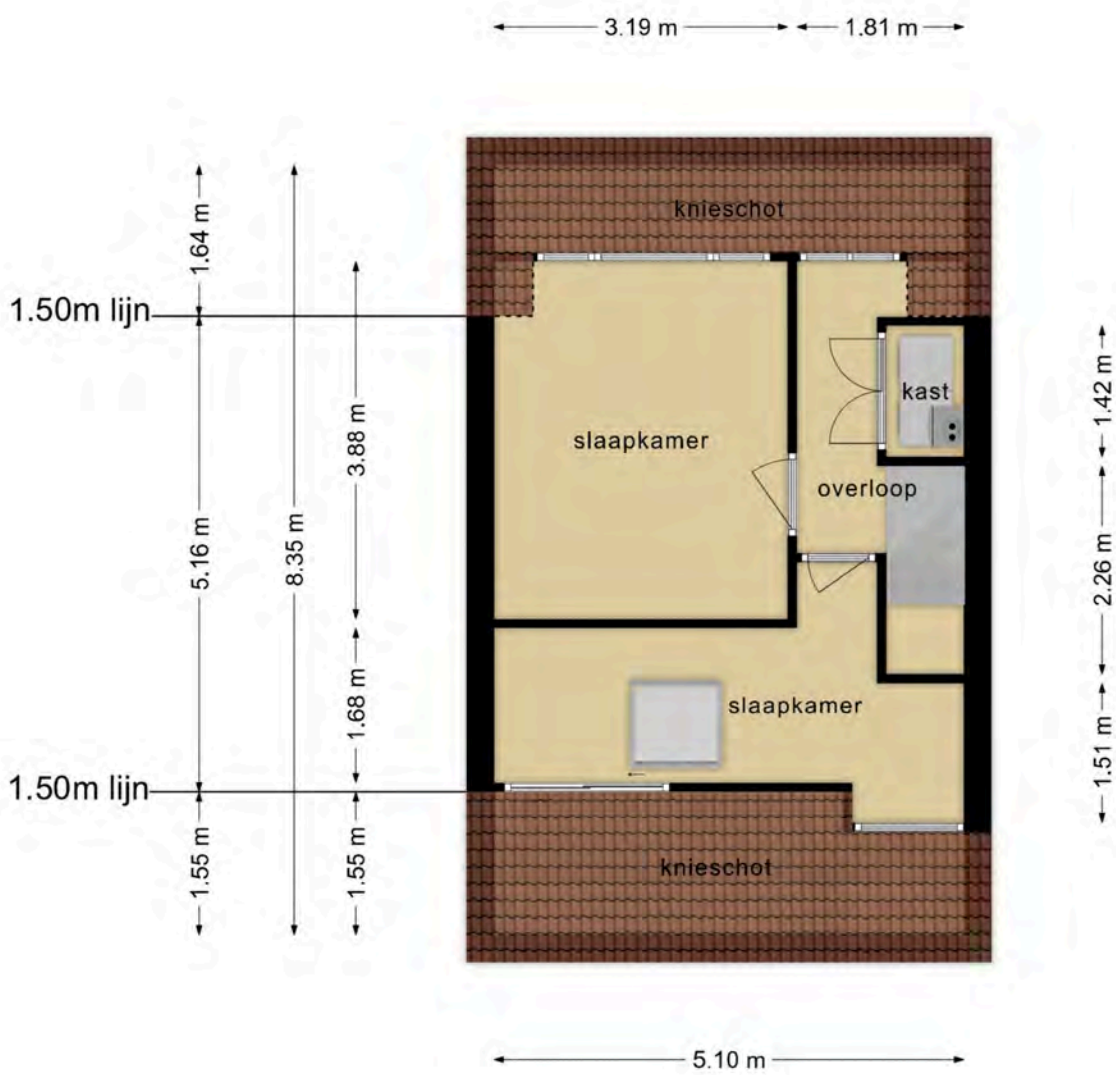
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



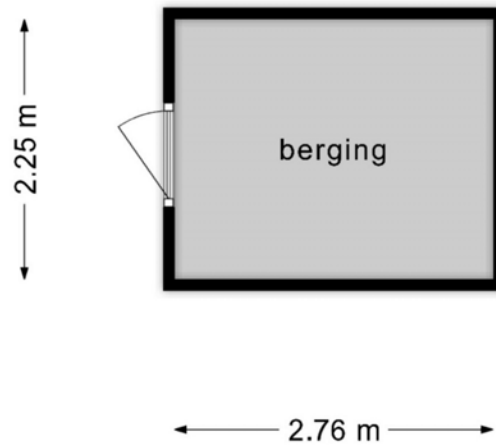
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Jan Palachstraat 11 's-Hertogenbosch

ZIEN24



Object

Adres

Postcode, plaats

Opdrachtgever

Datum

Meetrapport

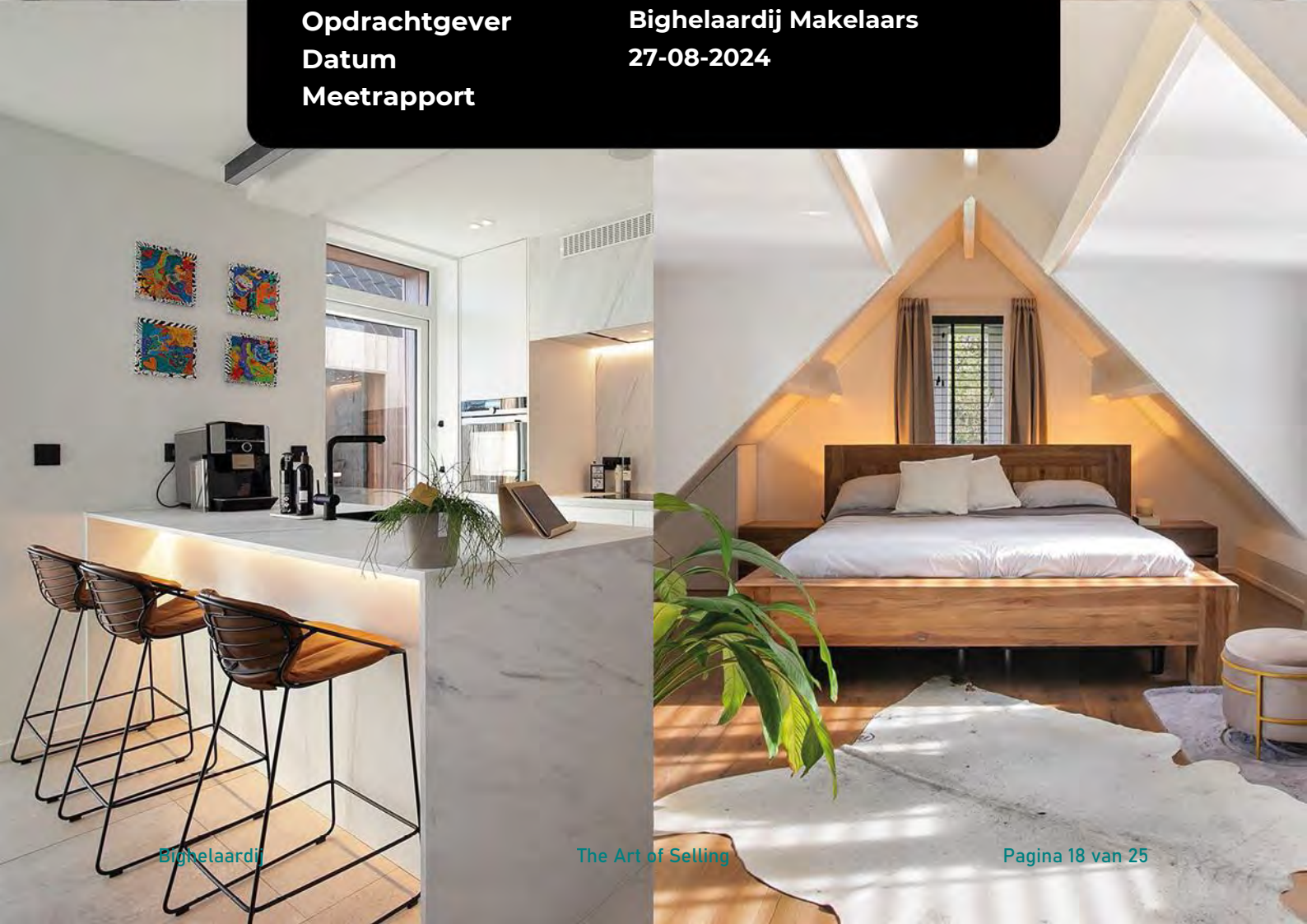
Woning

Jan Palachstraat 11

5231HW, 's-Hertogenbosch

Bighelaardij Makelaars

27-08-2024



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 _____	7
Meetstaat _____	8

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	Jan Palachstraat 11
Postcode/plaats	5231HW, 's-Hertogenbosch
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	26-08-2024
Datum meetrapport	27-08-2024

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	117,50	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	6,20	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	148,30	M ²
Bruto inhoud woning	416,15	M ³

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 bepalingsmethoden', 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, NRVT 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 inpanidige ruimte.

Gebruiksoppervlakte overige inpanidige ruimte

Een ruimte is Overig Inpanidig 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.

Voorbehouden & 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: Jan Palachstraat 11, 5231HW, 's-Hertogenbosch met datum: 27-08-2024



GO=45,20
BVO=51,40



GO=42,80
BVO=48,60



GO=29,50
BVO=48,30
h<1,50m=13,10



EB=6,20
BVO=8,10

GO

GEBRUIKS-
OPPERVLAKTE

OI

OVERIGE
INPANDIGE RUIMTE

GGB

GEBOUW GEBONDEN
BUITENRUIMTE

EB

EXTERNE
BERGRUIMTE



VERTICAAL VERKEER/
VIDES/ SCHALMGAT > 4M²



TARRA
OPPERVLAKTE



HOOGTE
<1,50 M

Meetstaat

	BVO Bruto vloeroppervlakte	TO Tarra oppervlakte	GO Gebruiksoppervlakte Wonen	OI Overige Inpandige Ruimte	GGB Gebouwegebonden Buitenruimte	EB Externe Bergruimte	h < 1.50m Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	vide Vides/Schalmgat > 4 m ²
<i>Object opgesplitst per bouwlaag</i>								
Begane Grond	51,40	6,20	45,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	51,40	6,20	45,20	-	-	-	-	-
Eerste Verdieping	48,60	5,80	42,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	48,60	5,80	42,80	-	-	-	-	-
Tweede Verdieping	48,30	5,70	29,50	0,00	0,00	0,00	13,10	0,00
Woon-/werkruimte	48,30	5,70	29,50	-	-	-	13,10	-
Extra	8,10	1,90	0,00	0,00	0,00	6,20	0,00	0,00
Berging (EXT)	8,10	1,90	-	-	-	6,20	-	-
Totalen (incl. bijgebouwen)	156,40	19,60	117,50	0,00	0,00	6,20	13,10	0,00
Procentueel tov BVO	100%	12,53%		0,00%	0,00%	3,96%		
Totalen (alleen woning)	148,30							