

## **Kerkstraat 98, Kerkdriel**

€ 1.590.000,- k.k.



[link naar de data room met alle gegevens van deze woning](#)

[link naar de film van deze villa](#)

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 1.590.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	villa
Type woonhuis	vrijstaande woning
Aantal woonlagen	4
Kwaliteit	luxe
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1977
Bouwperiode	1971-1980
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	samengesteld dak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	alarminstallatie, tv kabel, buitenzonwering, zwembad, rookkanaal, schuifpui en sauna

### Energie

Energielabel	C
Verwarming	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk en gashaard
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	417 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	5.380 m <sup>2</sup>
Inhoud	1.768 m <sup>3</sup>
Oppervlakte in pandige bergruimte	72 m <sup>2</sup> Bergruimte oppervlakte
	232 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5

### Buitenruimte

Ligging	in centrum
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 3400 m <sup>2</sup> en is gelegen op het noorden

### Bergruimte

Garage	in pandige garage
Schuur/berging	in pandig

gas gestookte combi-  
ketel uit 2014 van Hr  
combi, eigendom

## Omschrijving

Villa met een oprijlaan in de vorm van een halve ellips aan de toegangsweg tot het centrum  
Perceeloppervlakte: 0,538 Hectare.

Op het immense perceel midden in het dorp, bevindt zich achter de woning ook nog een full size zwembad, halverwege een zomerhuis en helemaal aan het einde een grote loods met houten zijwand als decor.

### Indeling

Brede hal voorzien van dubbele voordeur en vide.

Zeer grote woonkamer met vloerverwarming, vrijstaande open haard, veel lichtinval, een serre en tuindeuren.

Woonkeuken met uitgebreide inbouwkeuken.

Bijkeuken met witgoedaansluitingen en wastafel.

Er is eveneens een kantoor op de begane grond

De in pandige garage is in gebruik als riante berging. Daarnaast is er een carport en een zeer grote loods voor de stalling van meerdere voertuigen waaronder

Full size campers en boottrailers.

### Eerste verdieping

Overloop met vide voor een ruimtelijk effect.

Master bedroom met balkondeuren en balkon. Deze kamer biedt rechtstreeks toegang tot de Badkamer met sauna, tweepersoons Whirlpool en douche. Uiteraard is deze luxe badkamer voorzien van vloerverwarming.

Walk-in closet met veel bergruimte en bewegingsvrijheid. Extra kamer met vide boven de serre.

Tweede badkamer bestemd voor de overige gezinsleden: voorzien van douche, toilet en wastafel.

Verder biedt deze verdieping nog 3 slaapkamers waarvan er twee zeer groot zijn.

## Tweede verdieping

Zeer grote bergzolder met veel mogelijkheden.

## Overige verdiepingen

Kelder met stahoogte.

## Balkon

Balkon grenzend aan de ouderslaapkamer.

## Tuin

Een enorme achtertuin, waarbij ook het zomerhuis duidelijk een grote tuin en terras heeft.

Het full size zwembad, waar men echt baantjes kan trekken, met eigen terras rondom is een relatief klein onderdeel van de tuin.

De oprit naar het zomerhuis en de wagenloods is een echte lange laan met bomen.

De voortuin zorgt voor veel afstand tot de Kerkstraat en half ronde oprijlaan biedt het comfort van ooit achteruit hoeven te rijden.

## Bijzonderheden

### Zomerhuis:

Halverwege het perceel bevindt het moderne onder architectuur ontworpen zomerhuis, dat de oprit deelt met de auto en camperstalling.

Dit zomerhuis is uitgerust als volwaardige luxueuze woning:

Een flinke woonkamer met open keuken, schuifpuien en eigen terrassen waarvan één overdekt.

Separaat toilet en badkamer met douche en wastafel.

Zelfs een berging en carport voor twee auto's ontbreken niet.

### Verdieping zomerhuis:

Overloop met daaraan de vide boven de woonkamer en twee slaapkamers. De master bedroom van dit gebouw heeft een balkon over een breedte van ruim tien meter met uitzicht op het achterste gedeelte van de tuin.

Met een eigen oprit, en eigen terrassen wordt aan u en uw gasten optimale wederzijdse privacy geboden. Een multifunctioneel gebouw met een bijzondere uitstraling ook geschikt voor diverse beroepen of kantoor.

### Wagenloods:

Door de houten zijwand is dit grote vrijstaande gebouw toch heel decoratief en neigt het een beetje naar de stijl van een Heritage stable.

De hoge overheaddeur maakt stalling van een full size camper, een grote caravan of boot met boottrailer mogelijk. Allemaal tegelijk kan ook, met een oppervlakte van ruim 230 meter

vloeroppervlak. Ook voor het uitoefenen van een eigen bedrijf kan de loods zeer geschikt gemaakt worden.

Ligging;

Kerkdriel is centraal gelegen met een goed ontsluiting via de A2 en een optimale busverbinding naar 's-Hertogenbosch welke vooral door scholieren en studenten wordt gebruikt.

Kerkdriel is ook een kern met een duidelijke regiofunctie. Daarom heeft dit dorp veel te bieden op het gebied van winkels, en het uitgaansleven. Een van de restaurants heeft zelfs een Michelinster.

Qua sportaccommodaties is Kerkdriel vermaard om:

Het grote overdekte zwembad 'de Kreek' waar men ook rolschaats-les kan nemen of recreatief kan rolschaatsen en bowlen.

Golfvereniging de Dorpswaard

Natuur-ijsbaan Sijm voor winterse taferelen

De Tennis en Padel vereniging Maasdriel

Etc. Etc.

Op het gebied van watersport biedt Kerkdriel jachthavens en watersport- winkels, verenigingen en werven voor elk soort boot.

Met deze villa op een zeer groot domein midden in het dorp krijgt u ook alle faciliteiten die aansluiten bij wonen op dit niveau.

De zonnepanelen bevinden zicht op het dak van het moderne zomerhuis.

# Foto's







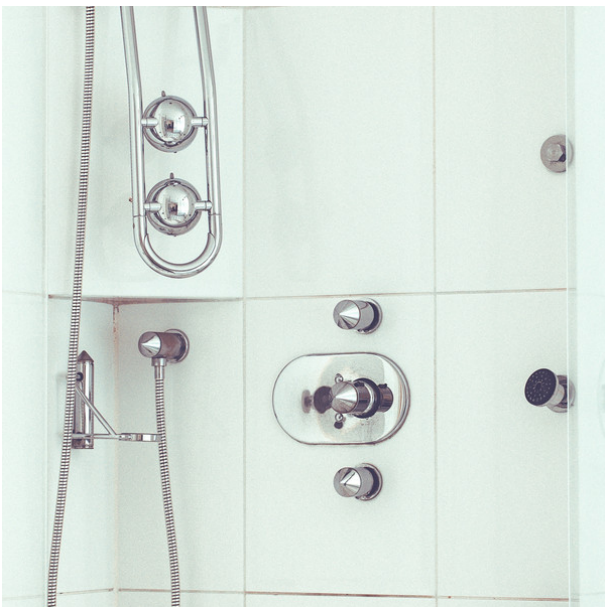




















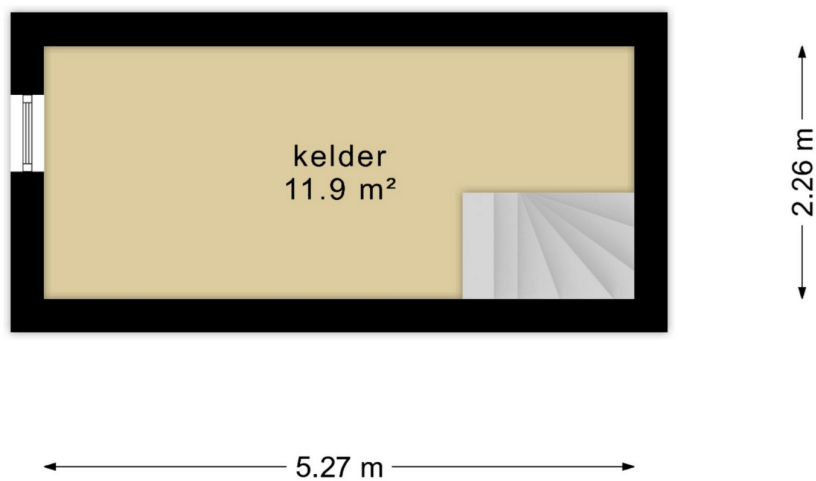








## Plattegrond



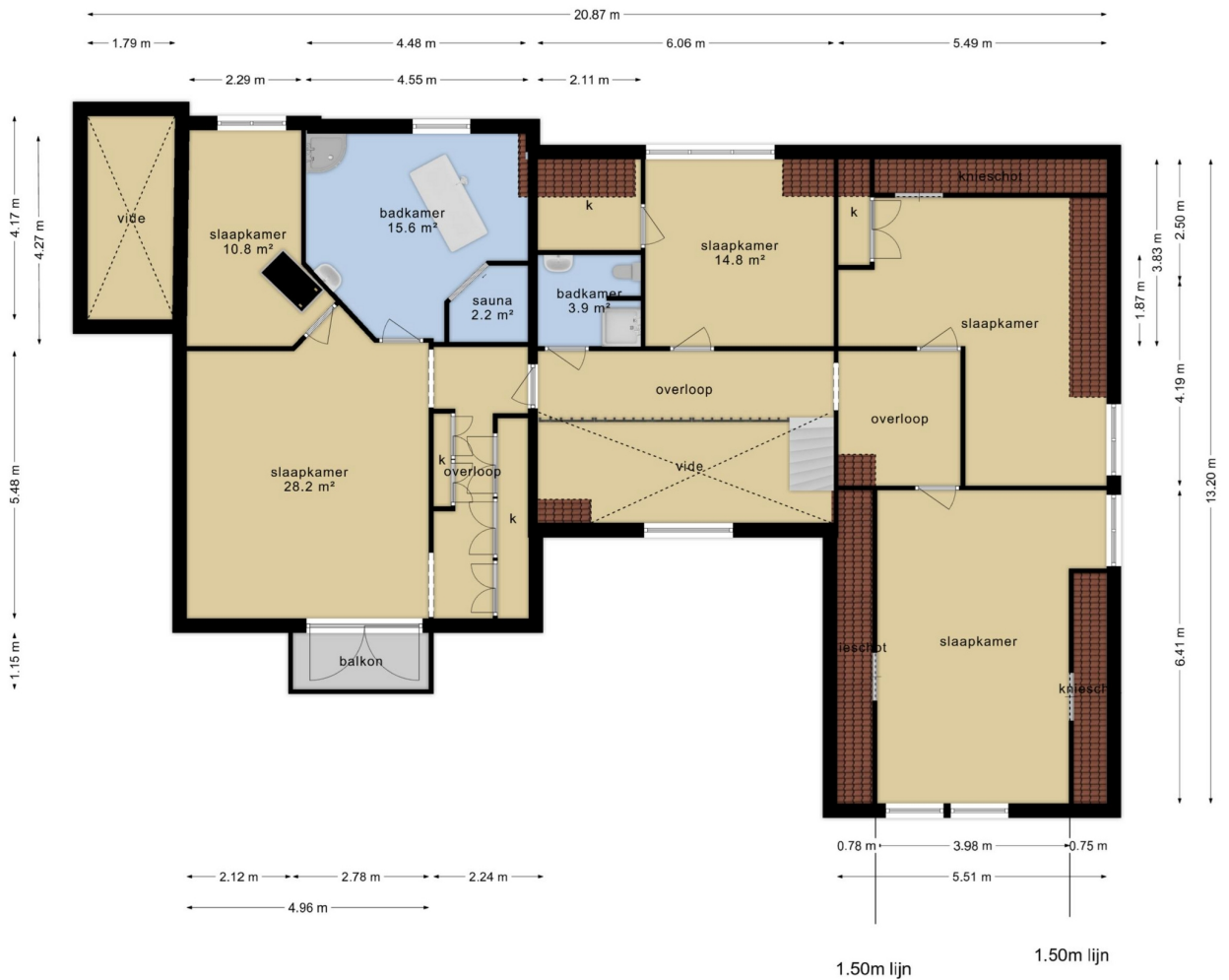
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



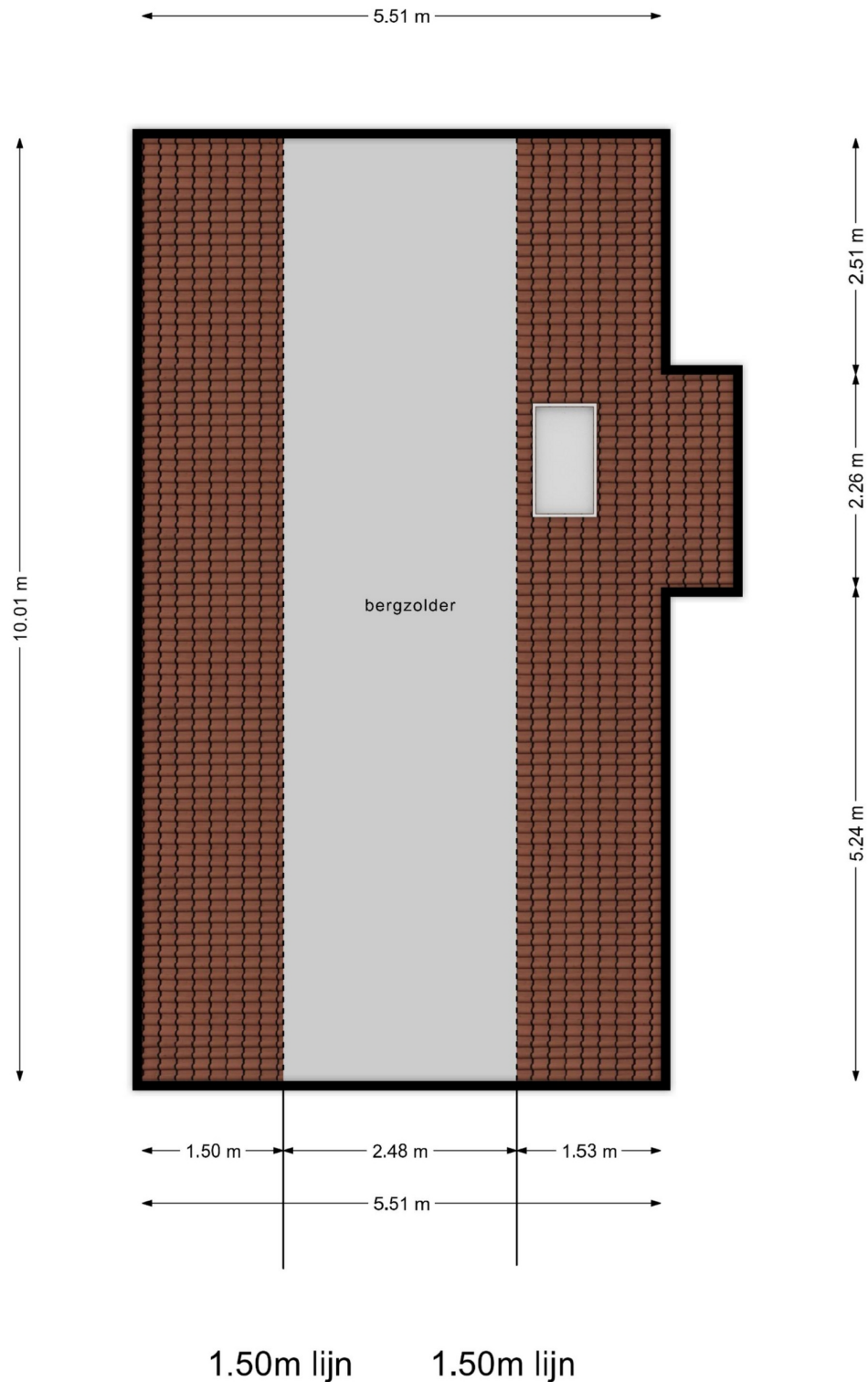
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



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

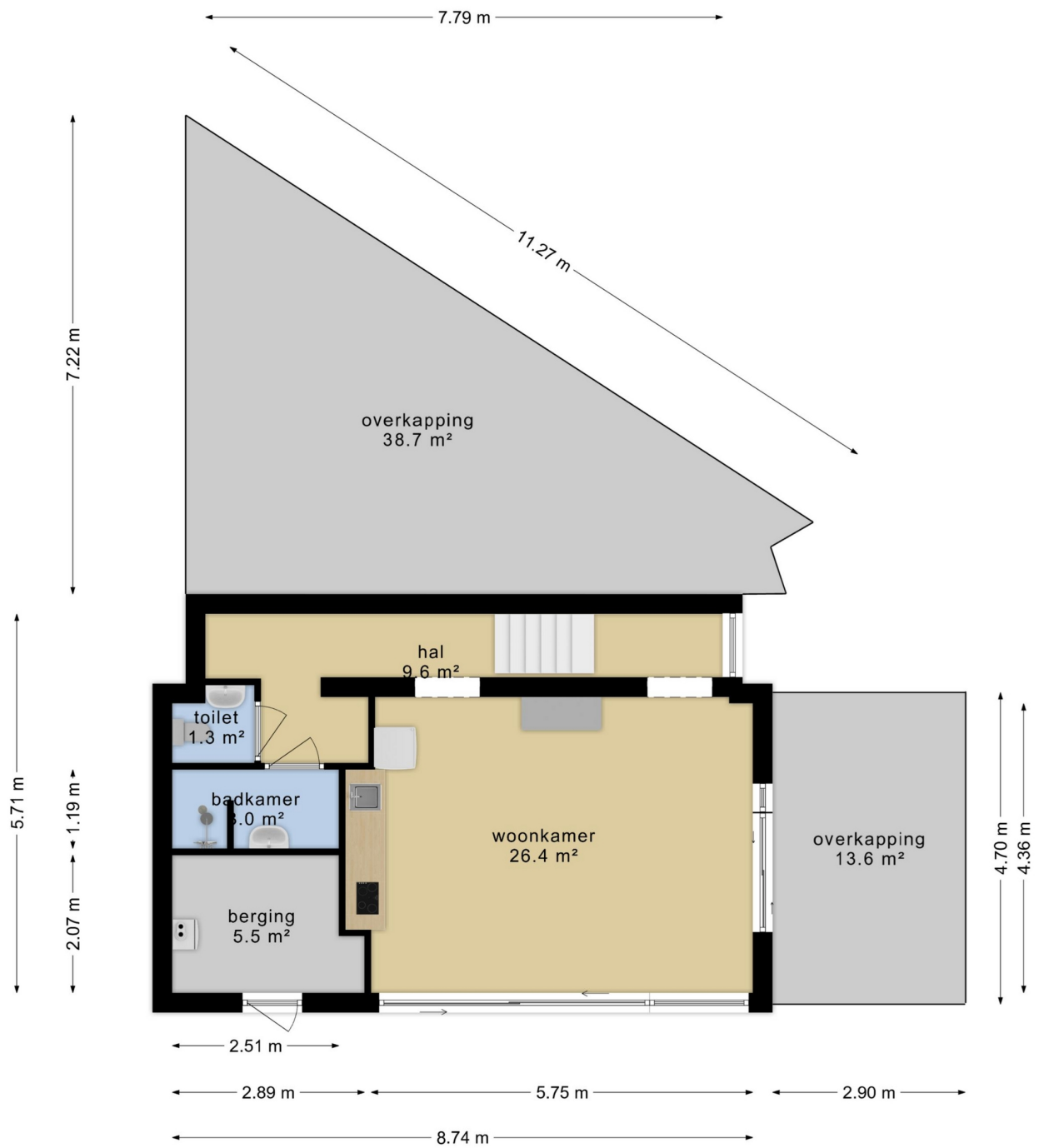
# Plattegrond



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

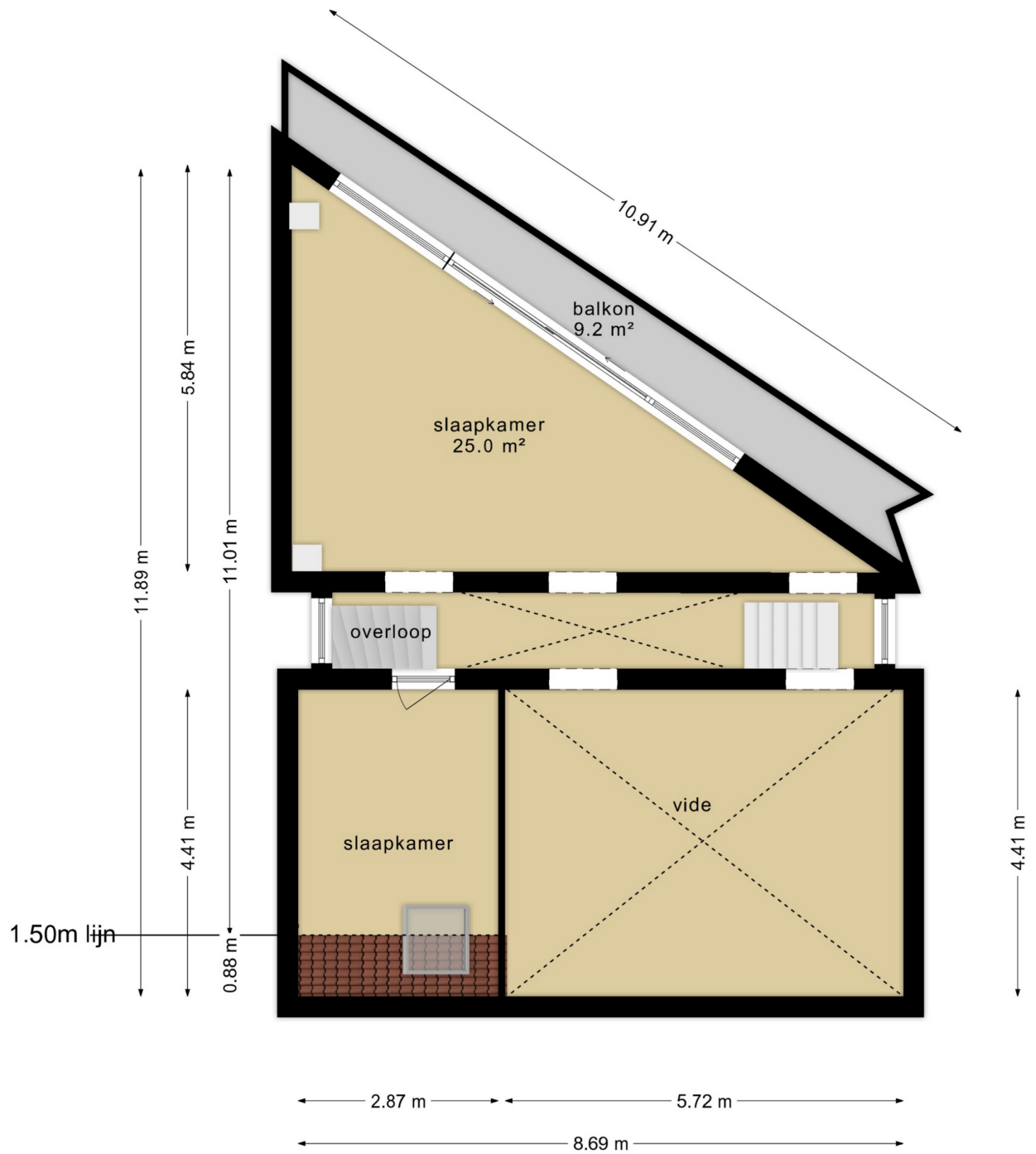


# Plattegrond



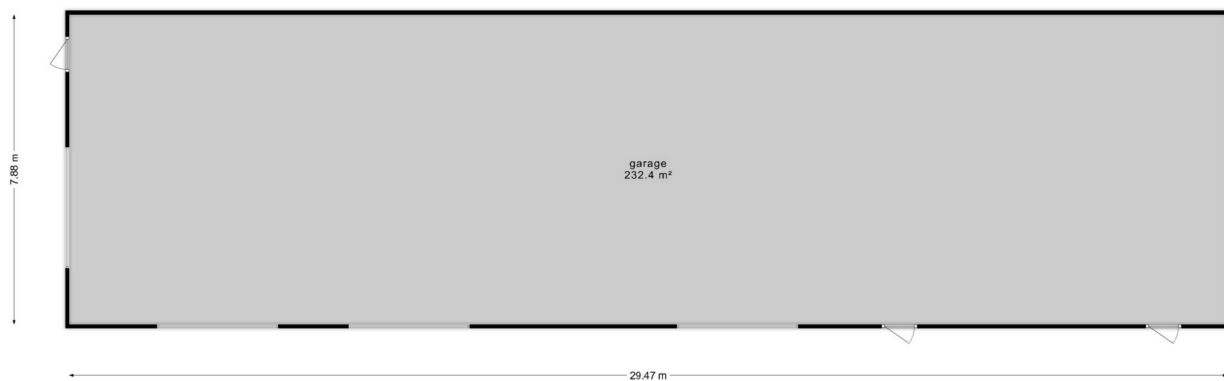
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# 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

Meetrapport

Kerkstraat 98  
5331CG, Kerkdriel

# Inhoudsopgave

---

<b>Meetstaat</b> .....	<b>3</b>
<b>Meetstaat bijgebouw</b> .....	<b>4</b>
<b>Vlakkentekening classificaties</b> .....	<b>5</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

**Adres** : Kerkstraat 98  
 5331CG, Kerkdriel  
**Object** : woning  
**Type** : vrijstaand  
**Datum meetafpraak** : 14-08-2023  
**Datum meetrapport** : 16-08-2023

**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
<b>bouwlaag 1</b>	11.88	-	-	-	-	11.88	11.88	0.00	-	-	
souterrain											
<b>bouwlaag 2</b>	202.88	-	-	-	-	202.88	30.78	172.10	11.63	232.25	
begane grond											
<b>bouwlaag 3</b>	198.63	20.02	-	20.29	-	158.33	-	158.33	3.18	-	
eerste verdieping											
<b>bouwlaag 4</b>	56.85	31.90	-	-	-	24.95	24.95	0.00	-	-	
vliering											
<b>totalen:</b>	470.24 m2	51.92 m2	0.00 m2	20.29 m2	0.00 m2	398.03 m2	67.61 m2	330.42 m2	14.81 m2	232.25 m2	1381.83 m3

**Adres** : Kerkstraat 98  
 5331CG, Kerkdriel  
**Object** : woning  
**Type** : bijgebouw  
**Datum meetafpraak** : 14-08-2023  
**Datum meetrapport** : 16-08-2023

**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

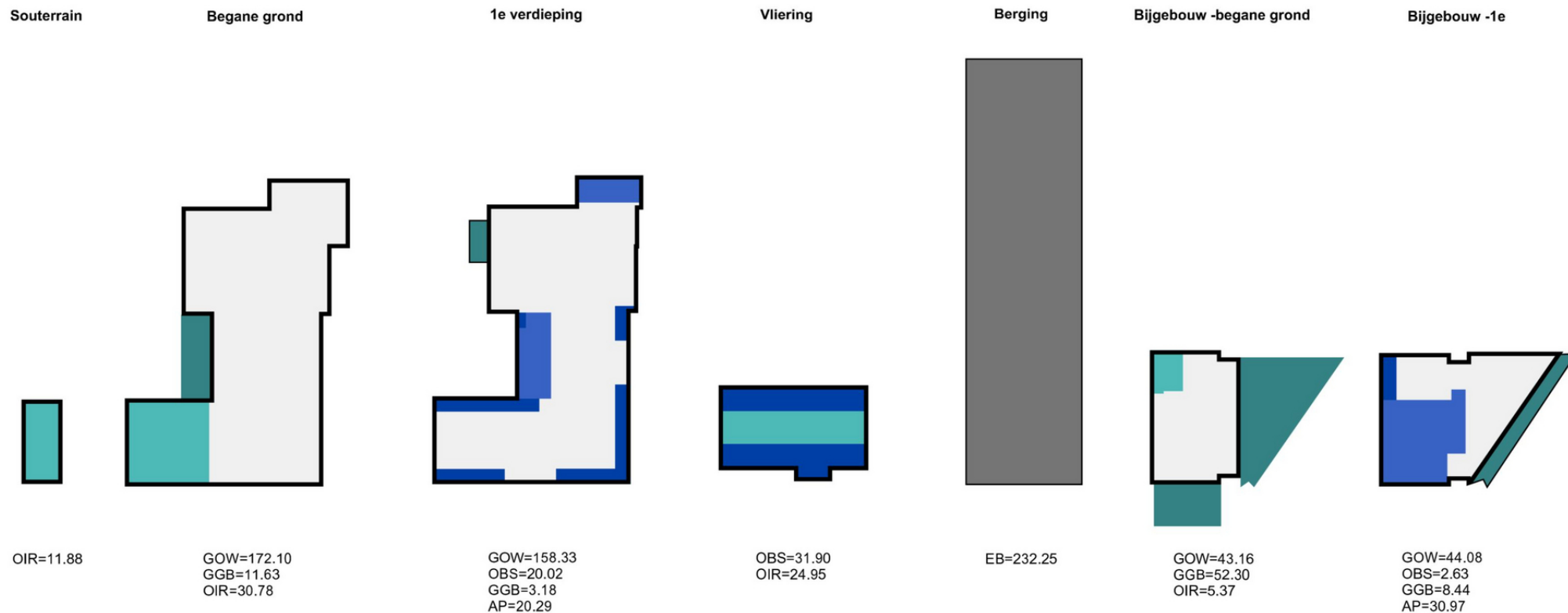
**Opmerkingen** :

**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
<b>bouwlaag 1</b>	48,53	-	-	-	-	48,53	5,37	<b>43,16</b>	52,30	-	
begane grond											
<b>bouwlaag 2</b>	77,67	2,63	-	30,97	-	44,08	-	<b>44,08</b>	8,44	-	
eerste verdieping											

<b>totalen:</b>	126.20 m2	2.63 m2	0.00 m2	30.97 m2	0.00 m2	<b>92.61</b> m2	<b>5.37</b> m2	<b>87.23</b> m2	<b>60.74</b> m2	<b>0.00</b> m2	<b>386.43</b> m3
-----------------	--------------	------------	------------	-------------	------------	--------------------	-------------------	--------------------	--------------------	-------------------	---------------------

# Vlakkentekening classificaties



**GOW**

gebruiksoppervlak  
wonen

**OBS**

oppervlak beperkte  
stahoogte < 1,50 m

**NTR**

niet toegankelijke  
ruimtes

**AP**

aftrekposten  
vides / bouwconstructies

**OIR**

overige in pandige  
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 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 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 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 in pandige 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/>

ZIEN24<sup>01</sup>

Fascinatio Boulevard 522  
2909 VA Capelle aan den IJssel

010-340 50 02

[www.zien24.nl](http://www.zien24.nl)