

B

BIGHELAARDIJ
makelaars

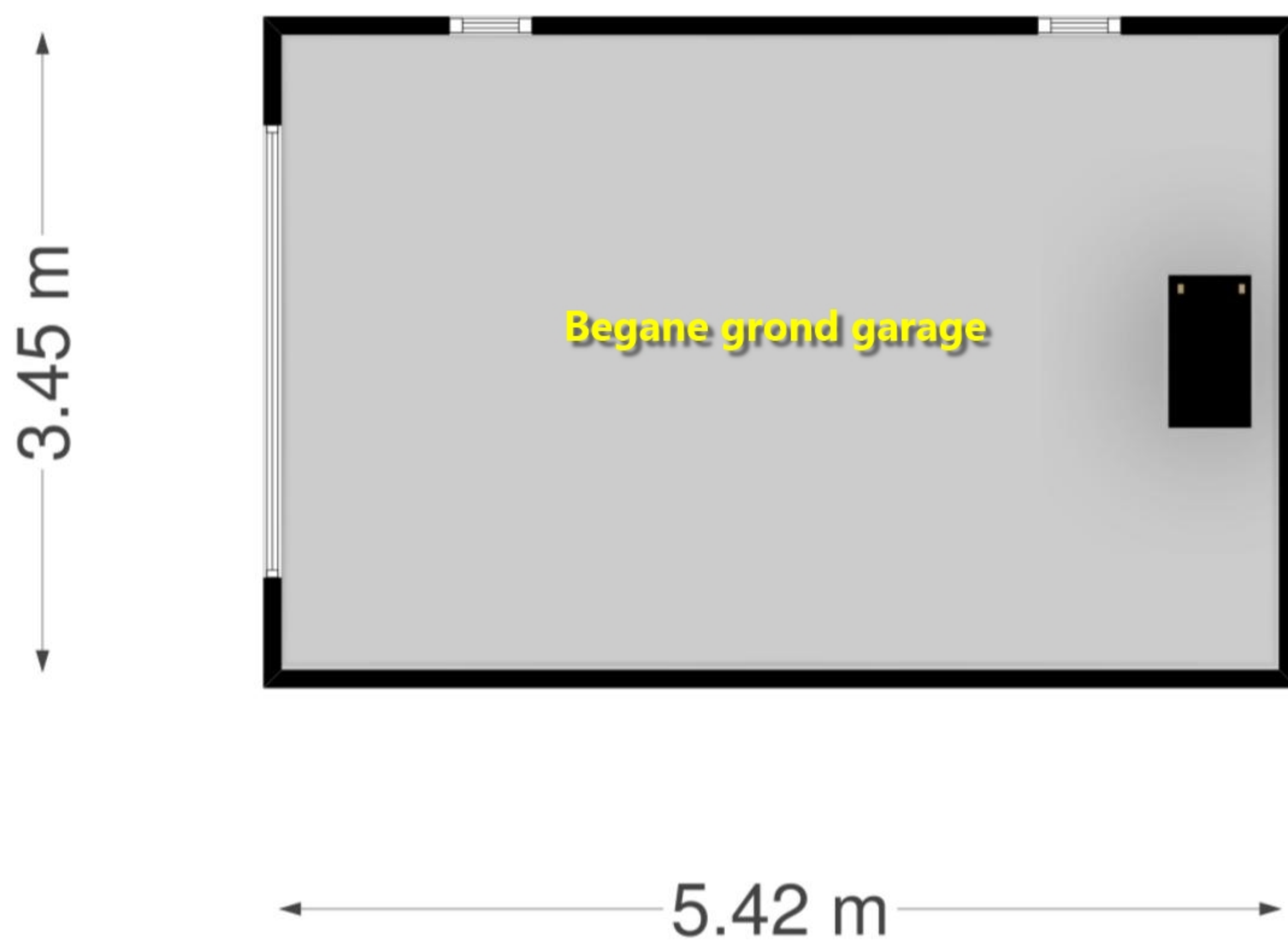
Bighelaardij Makelaars

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

Ketsheuvel 14, 's-Hertogenbosch

€ 685.000,- k.k.

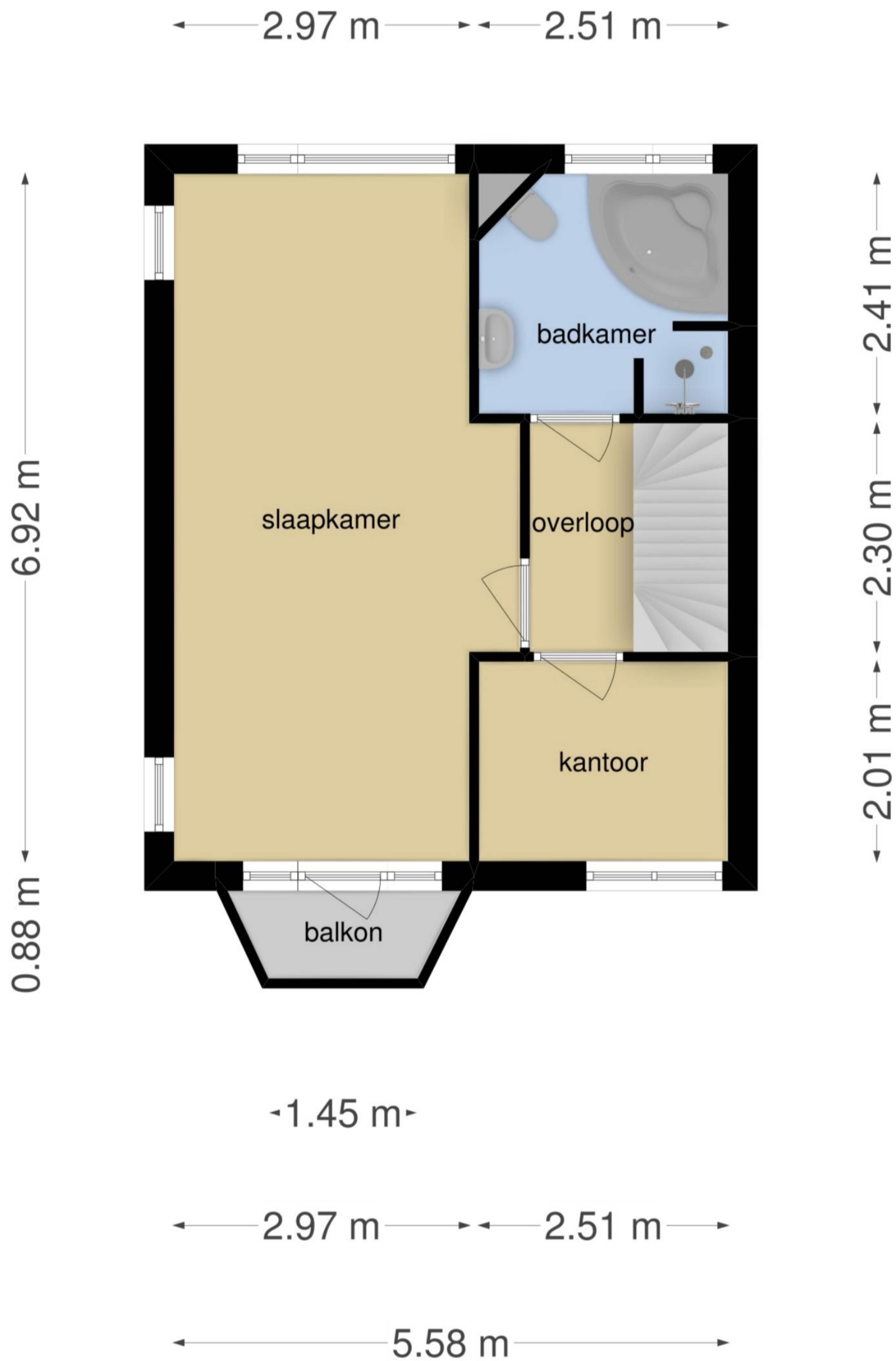




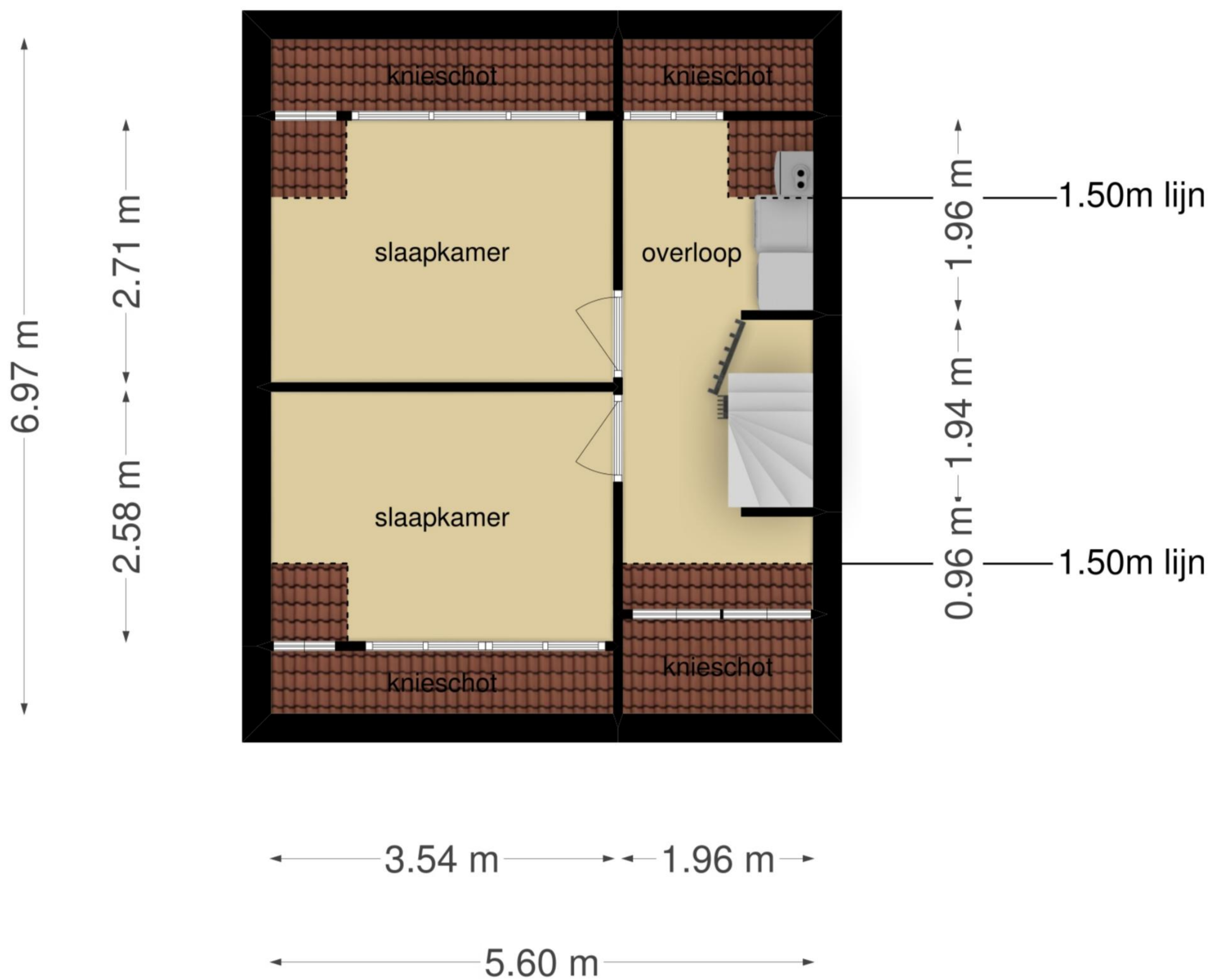
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**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.**

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 685.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	herenhuis
Type woonhuis	2-onder-1-kapwoning
Aantal woonlagen	3
Kwaliteit	luxe
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1921
Bouwperiode	1906-1930
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	zadeldak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	mechanische ventilatie, rolluiken, tv kabel, buitenzonwering, airconditioning, satellietschotel, rookkanaal, schuifpui en dakraam

Energie

Energielabel	E
Verwarming	c.v.-ketel, open haard en warmtepomp
Warm water	c.v.-ketel

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	149 m ²
Perceeloppervlakte	254 m ²
Inhoud	549 m ³
Oppervlakte inpandige bergruimte	7 m ²
Bergruimte oppervlakte	37 m ²

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

Buitenruimte

Ligging	in woonwijk en vrij uitzicht
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 70 m ² en is gelegen op het noorden

Bergruimte

Garage	vrijstaande stenen garage
Schuur/berging	vrijstaand steen

C.V.-ketel

gas gestookte combi-
ketel uit 2020 van
HR-combi, eigendom

Omschrijving

Jaren dertig twee-onder-een-kap met verrassende garage.

Deze in spouw uitgevoerde woning staat aan een gespaard gebleven traject van de oude kronkelige dijk nabij de San Salvatorkerk.

In grond- weg- en waterbouw-termen bevindt de begane grondvloer zich ter hoogte van de kruin van het dijklichaam.

De garage daarentegen bevindt zich aan de buitenteen van deze in de jaren 30 nog onontbeerlijke waterkering. Hierdoor was het mogelijk om aan de teen van het dijklichaam een garage met verdieping te realiseren. De verdieping van dit enorme garagegebouw vormt met haar tuindeuren een meer compact decor in de achtertuin.

Voor elke generatie binnen het gezin is het heerlijk wonen in een deze jaren 30 entourage.

Achter deze woning is een architectonisch moderne wijk verrezen waarvan men zonder meer kan zeggen: "op betere stand". Hier wil je je kinderen op laten groeien. Temeer vanwege de dorpse sfeer waarbij de natuur en de grote stad zich om de hoek bevinden. Immers, de Ketsheuvel voert via verdedigingswerk "Fort Orthen" als wandel en fietsdijk naar natuurgebied de "Heinis". De Bourgondische Bossche Binnenstad is 20 minuten lopen. Slechts een kwartiertje langer dan met de fiets.

In het era dat deze woning werd gesticht was de kwalificatie "gebouwd met een goed gevulde portemonnee" de aanduiding voor deze bouwwijze. De som van deze ambachtelijke bouwwijze en de duurzame verbouwingen, de aanbouw, de modificaties en de locatie maken deze woning tot een van de meest begeerlijke jaren 30 woningen van 's-Hertogenbosch.

Bij het samenstellen van het beeldmateriaal is extra aandacht besteed aan het ambachtelijk metselwerk met pilasters, vertandingen en het bouwjaar in reliëf 'uitgehouden in baksteen'.

Daarmee was de woning zijn tijd vooruit en werd hij gebouwd in de stijl welke men achteraf de "dertigerjaren-stijl" is gaan noemen.

Indeling

Voorname entree (zie 360 foto's) met garderobe.

Verbluffend grote woonkamer. Deze woonkamer had altijd al een erker en is later ook voorzien van zijbeuk en een uitbouw aan de achterzijde.

Een centrale plaats wordt ingenomen door de schouw met functionerende open haard. Bijpassende open keuken met inbouwapparatuur.

Eerste verdieping

Een slaapkamer zo groot als een doorzonkamer met aan de voorzijde openslaande balkondeuren.

Badkamer met ligbad, douche en toilet.

Ruime tweede slaapkamer

Tweede verdieping

Wederom twee slaapkamers, hier voorzien van een grote dakkapellen die zorgdragen voor ruimte, lichtinval en een wijds uitzicht.

Deze slaapkamers zijn zorgvuldig afgewerkt met bergruimte achter de knieschotten en "High End" luidsprekers in het plafond.

De grote overloop met HR-Cv en witgoed-opstelling heeft eveneens bergruimte achter de knieschotten. Ook hier kan het daglicht vrijelijk intreden.

Overige verdiepingen

Het bijgebouw heeft twee verdiepingen waarvan de garage, bereikbaar vanuit de zijstraat, zich in het souterrain bevindt.

Balkon

Gezien de afwezigheid van overburen, een bruikbaar ouderslaapkamer-balkon met breed openslaande balkondeuren.

Veranda / serre net iets hoger gelegen dan de rest van de achtertuin.

Tuin

Om praktische redenen zijn de voortuin en de zij-tuin tot aan het trottoir voorzien van passend plaveisel in de vorm van klinkertjes.

In de brede achtertuin kijkt men op een soort tuinpaviljoen waar het metselwerk van de woning enigszins wordt herhaald.

De benedenverdieping van dat gebouw is de "full size" garage welke vanuit de zijstraat toegankelijk is voor de auto.

Bijzonderheden

De locatie is hier het allerbelangrijkst zo dicht bij zowel de binnenstad als de natuur.

Van dag tot dag is deze woning piekfijn bijgehouden. Ten aanzien van onderhoud is hier geen enkele concessie gedaan.

Op een rustige plek met alle voordelen van de grote stad en volop vrij parkeren bovendien.

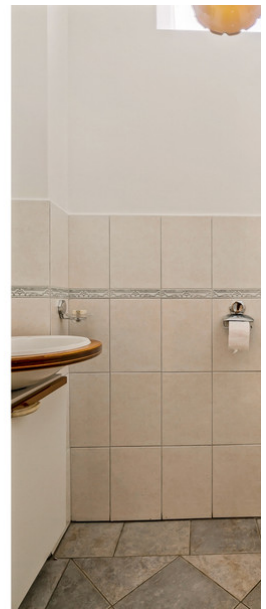
Onlangs zijn 8 zonnepanelen en nieuwe schutting geplaatst.



12345 25	<p>Deze kaart is noordgericht.</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vast gestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Overige topografie</p>	Schaal 1:500	<p>'s-Hertogenbosch</p> <p>O</p> <p>206</p>	
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 augustus 2019</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>		

Foto's















Plattegrond



ZIEN24

Meetrapport

Ketsheuvel 14
5231 PT, 's-Hertogenbosch

Inhoudsopgave

Meetstaat.....	3
Toelichting.....	4
Toegepaste begrippen	5
Totale vloeroppervlak (TVO).....	5
Oppervlak met beperkte stahoogte < 1,50 m (OBS).....	5
Niet toegankelijke ruimtes (NTR).....	5
Aftrekposten (AP).....	5
Gebruiksoppervlak (GO).....	5
Gebruiksoppervlak overige in pandige ruimte (OIR).....	6
Gebruiksoppervlak wonen (GOW).....	7
Gebouw gebonden buitenruimte (GGB).....	7
Externe bergruimte (EB).....	7
Bruto inhoud.....	8

Adres : Ketsheuvel 14
 5231 PT, 's-Hertogenbosch
Object : woning
Type : twee-onder-een-kap
Datum meetafpraak : 30-08-2019
Datum meetrapport : 02-09-2019

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

Opmerkingen :

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	92.00	-	-	-	-	92.00	7.60	84.40	20.27	37.34	
begane grond											
bouwlaag 2	38.69	-	-	-	-	38.69	-	38.69	1.66	-	
eerste verdieping											
bouwlaag 3	39.12	12.59	-	-	-	26.53	-	26.53	-	-	
tweede verdieping											
totalen:	169.81 m2	12.59 m2	0.00 m2	0.00 m2	0.00 m2	157.22 m2	7.60 m2	149.62 m2	21.93 m2	37.34 m2	549.27 m3

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 veremen 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/>