

B

BIGHELAARDIJ
makelaars

Bighelaardij Makelaars

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

Oberon 1, 's-Hertogenbosch

€ 715.000,- k.k.



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 715.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	herenhuis
Type woonhuis	tussenwoning
Aantal woonlagen	3
Kwaliteit	luxe
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	2003
Bouwperiode	2001-2010
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	plat dak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	mechanische ventilatie en tv kabel

Energie

Energielabel	A
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	electrische combi- ketel uit 2016 van Ferroli Hr-combi, eigendom

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	256 m ²
Perceeloppervlakte	160 m ²
Inhoud	869 m ³
Bergruimte oppervlakte	11 m ²

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

Buitenruimte

Ligging	in woonwijk
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 47 m ² en is gelegen op het zuidoosten

Bergruimte

Schuur/berging	vrijstaand hout
----------------	-----------------

Omschrijving

In de kastelen van het dorp Engelen:

Statig en opvallend groot retro herenhuis. Extra groot vanwege de voorbouw.

De enorme vertrekken met hoge raampartijen en hoge plafonds doen denken aan een regentenhuis van weleer.

Zo voornaam als deze woning met drie zuilen en bordes en trap er van buiten uitziet zo gewichtig statig is het ook van binnen.

Indeling

De indrukwekkende gang met in het oog springende brede trappartij bij een respectabele hoogte

De toegang tot de grote vierkante woonkamer is majestueus via de traverse met balustrade. Bijzonder ook omdat deze hoge woonkamer ongeveer net zo breed als lang is.

De eetkamer volgt de contouren van de voorgevel ter hoogte van de zuilengalerij. Dit verklaart de vorm eigzinnige vorm van dit vertrek.

Behalve luxueuze inbouwkeuken heeft dit vertrek nog een hele bijzondere eigenschap: het levendige schouwspel van wandelaars die van en naar het plein gaan.

Eerste verdieping

Qua afmetingen gelijk aan een slaapkamer zoals in een manoir in Neuilly-sur-Seine aan een plein met een triomfboog.

De tweede slaapkamer op deze verdieping biedt aan weerszijden uitzicht over de pleinen en kent een bijzondere lichtinval. Ook heeft deze kamer heeft een walk-in closet van maar liefst 6M2 waardoor kastenwanden achterwege kunnen blijven waardoor de slaapkamerzelf bijna 16M2 groot blijft!

Ruime eigentijdse badkamer met luxe sanitair.

Tweede verdieping

Deze verdieping is een duplicaat van de middelste verdieping, wederom de zeer riante kamers, wederom het uitzicht en ook hier een walk in closet.

Het enige verschil is dat hier behoudens de twee slaapkamers sprake is van een wasruimte is in plaats van een echte badkamer.

Tuin

Lange gestrekte achtertuin op het zuidoosten met ruime houten schuur.

De achterom leidt naar het parkeerkeerveld achter de woningen.

Bijzonderheden

Met deze woning verwerft u niet alleen een zeer ruim en statig huis maar ook een doordachte leefomgeving waar alle architectuur consistent op elkaar is afgestemd.

Vanuit de woning heeft u uitzicht op de 'Zuiderpoort', de hoofdingang van Slot Haverleij en het afbuigend verkeer. Uw plein is autoluw en de kinderen kunnen zelf naar school lopen in een autoluwe omgeving.

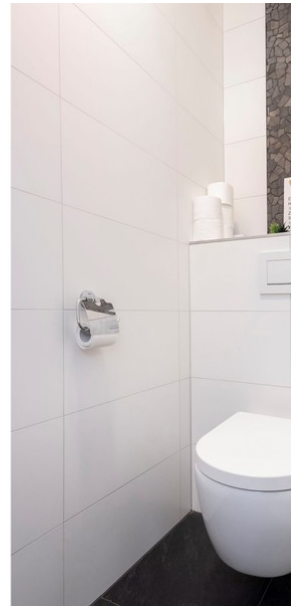
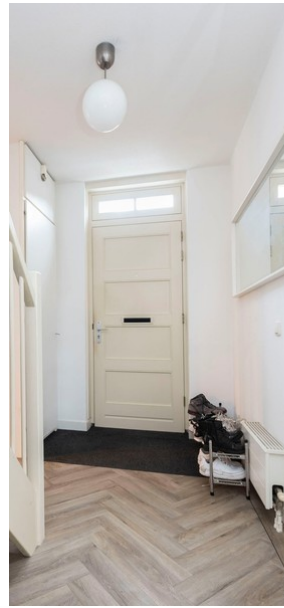
De golfbaan is op loopafstand.

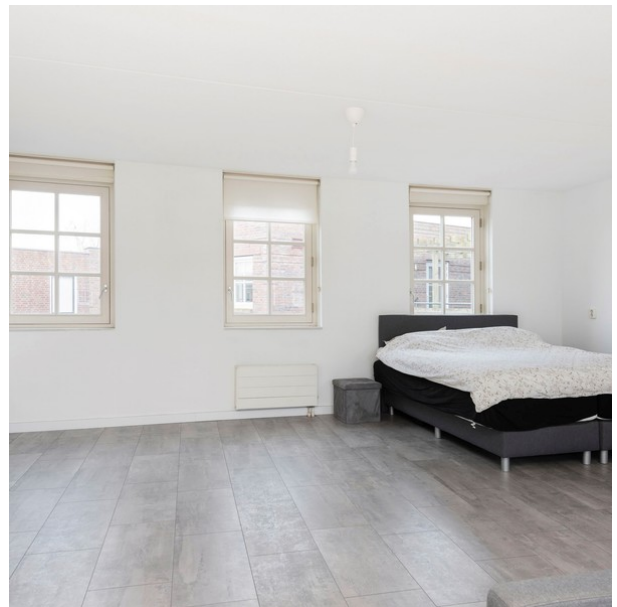
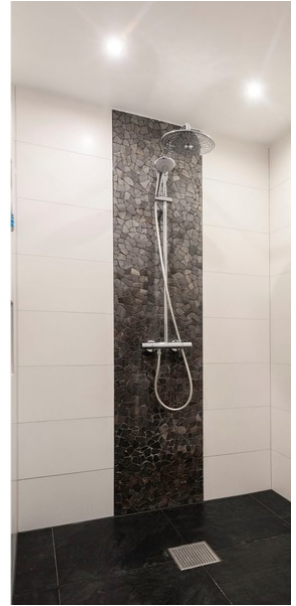


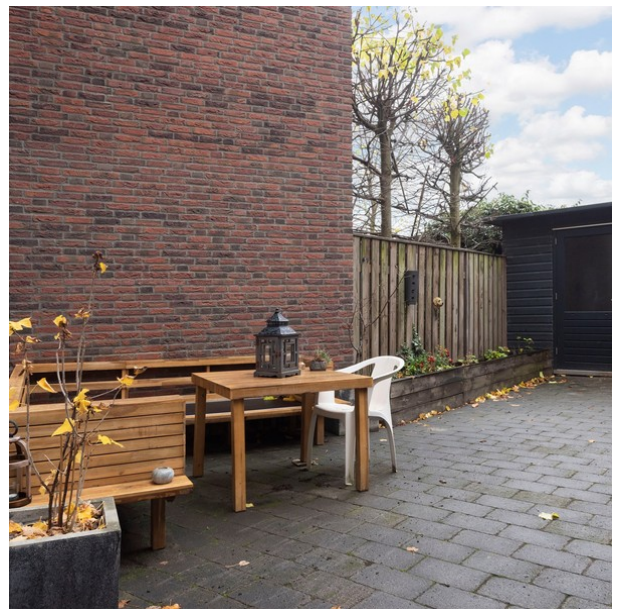


Foto's





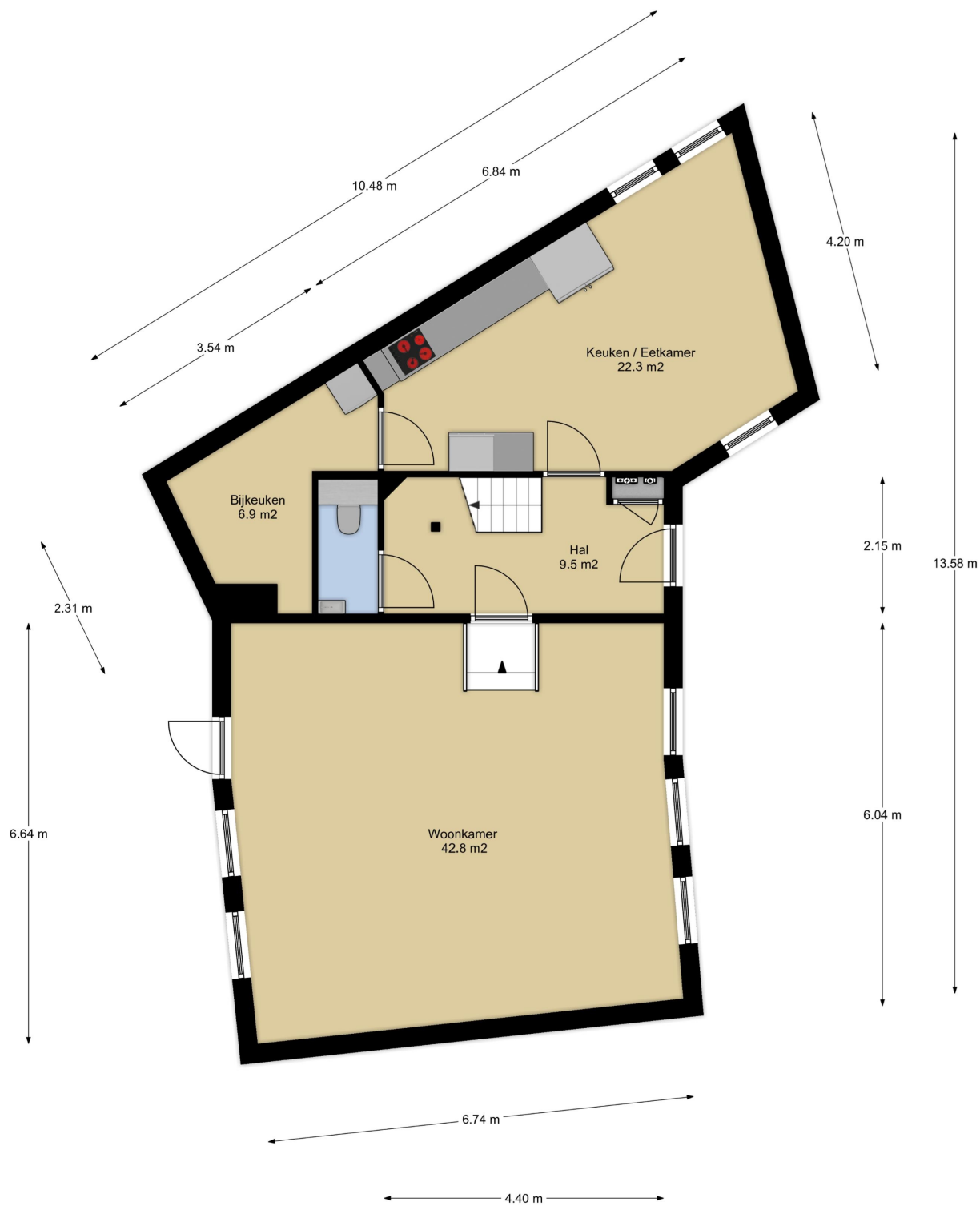






Plattegrond

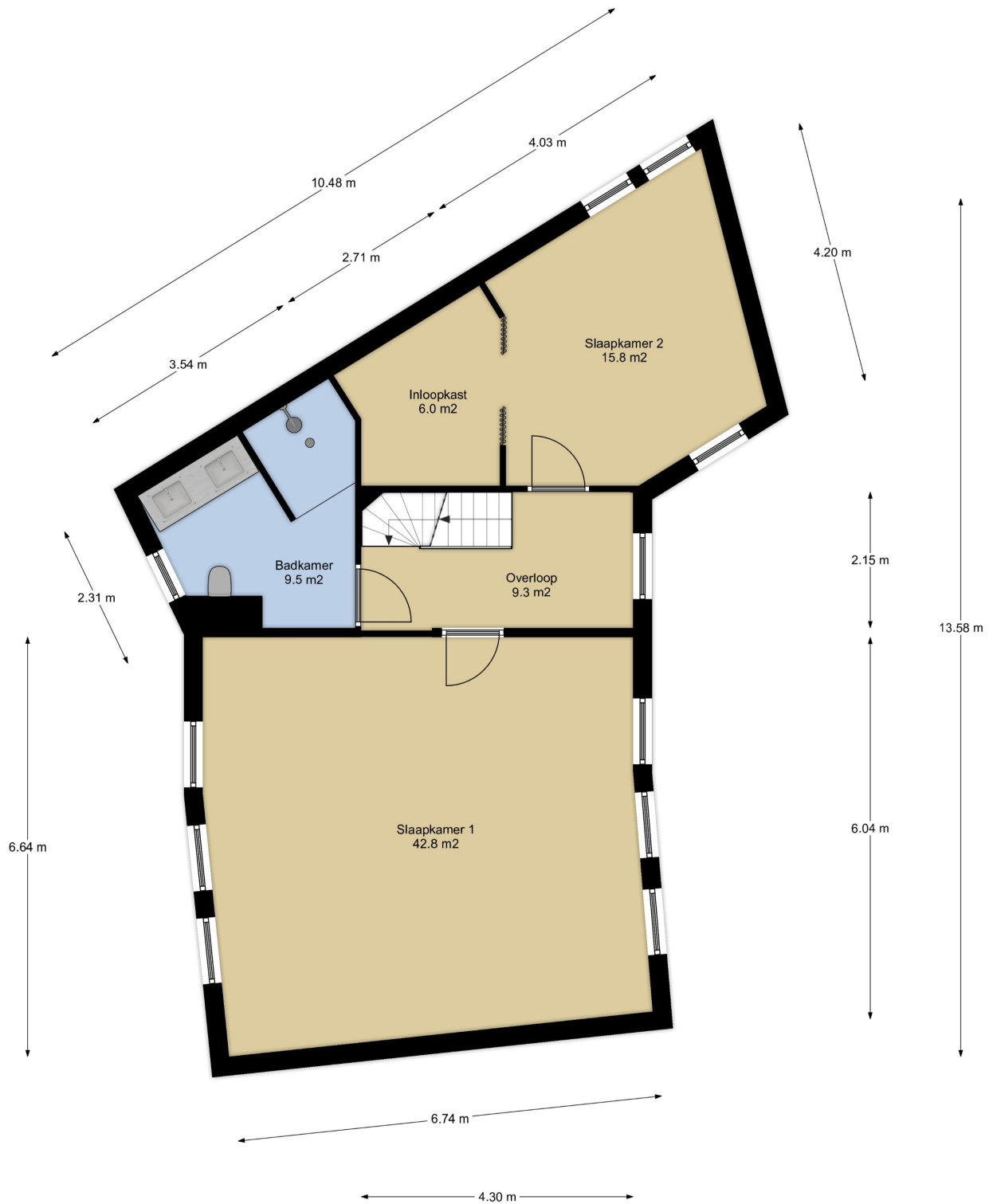
Begane grond, Oberon 1 te 's-Hertogenbosch



De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Plattegrond

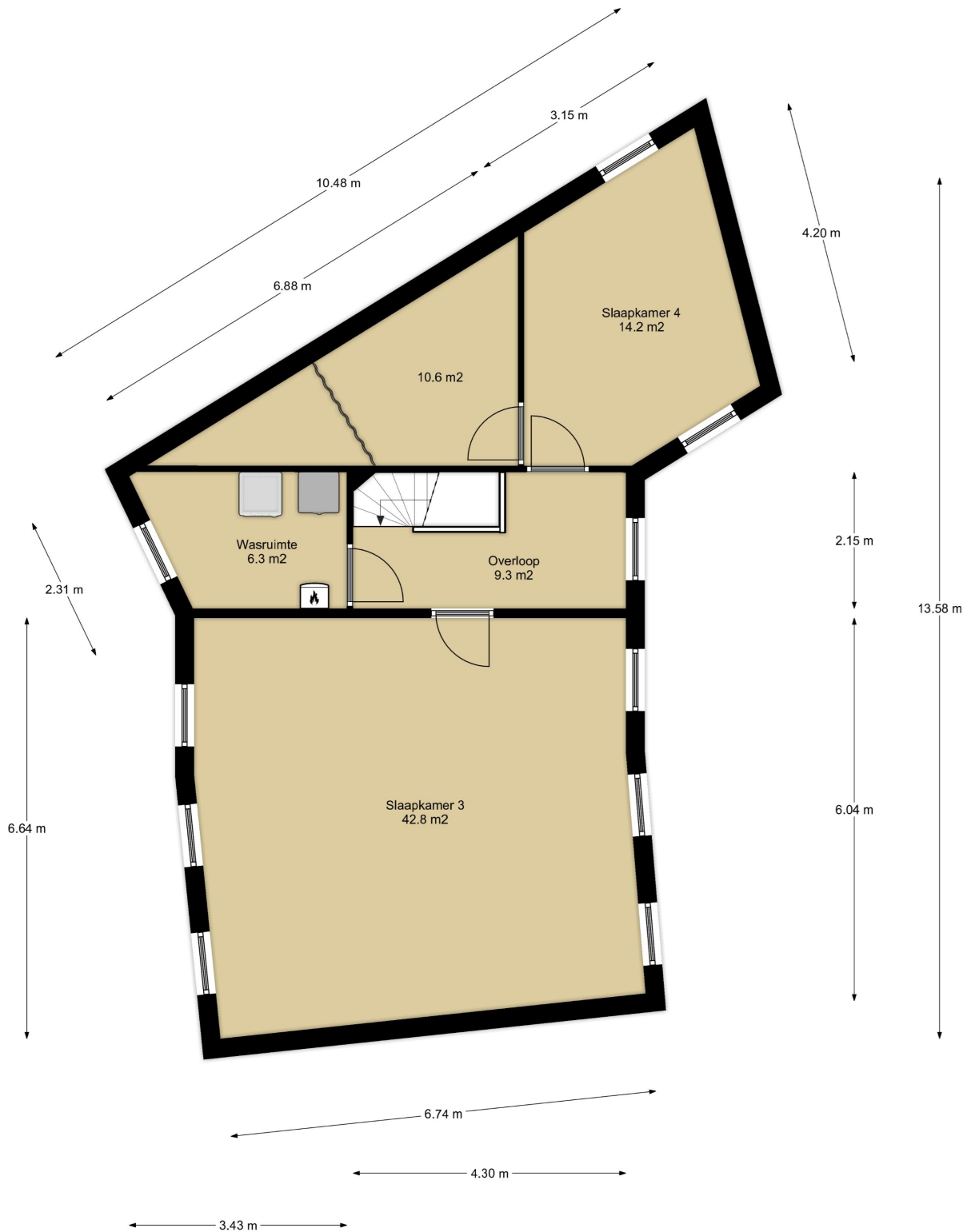
1e Verdieping, Oberon 1 te 's-Hertogenbosch



De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Plattegrond

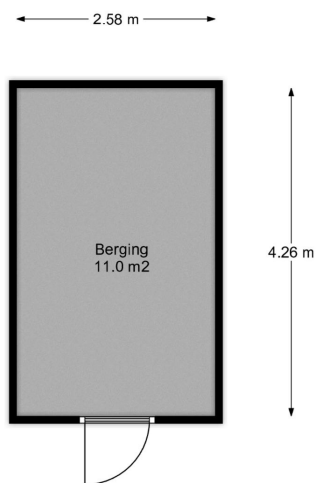
2e Verdieping, Oberon 1 te 's-Hertogenbosch



De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Plattegrond

Begane grond, Oberon 1 te 's-Hertogenbosch



De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



Velperweg 27

6824 BC Arnhem

026 820 00 40

info@topr.nl

www.topr.nl

IBAN NL08 INGB 0007 6604 51

KVK 09174618

BTW NL818469602B01

Meetgegevens

Gebruiksoppervlakte conform Branchebrede meetinstructie

Opgemaakt door:

S-Visual BV | Topr.nl

Datum:

02/12/2021

Plaats:

Arnhem

Uw adres gegevens

Adres:	Oberon 1
Woonplaats:	's-Hertogenbosch
Postcode:	5221 LT
Datum berekening metrages:	02/12/2021

Inhoudsopgave

1. Meetcertificaat	3
2. Toelichting bij meetrapport	4
Bruto vloeroppervlak	4
Bruto inhoud	4
Totaal gebruiksoppervlakte	4
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	4
Gebruiksoppervlakte wonen	5
Gebouwgebonden buitenruimte	5
Externe bergruimte	5
Voorbehouden & aannames	5
3. Meetrapport	6
4. Plattegronden	7



Meetcertificaat: branche brede meetinstructie

De richtlijn voor de makelaardij bestaande bouw

Opgemaakt door: S-Visual BV | Topr.nl
Datum: 02/12/2021
Plaats: Arnhem

Uw adres gegevens

Adres:	Oberon 1
Woonplaats:	's-Hertogenbosch
Postcode:	5221 LT
Datum berekening metrages:	02/12/2021

Vierkante meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen:	256 m ²
Overige in pandige ruimte:	0 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte:	0 m ²
Externe bergruimte:	11 m ²

Kubieke meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie;

Inhoud woning:	869 m ³
Inhoud bijgebouw:	33 m ³

Getekend door:
Josephine Dekkers

Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meest recente meet- en rekenmethode conform de branche brede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. In de loop der jaren is deze meetinstructie bijgesteld en aangevuld. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens de laatste versie van deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden, tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.

Toelichting bij meetrapport

Informatie over het rapport

Topr heeft een Branchebreed meetrapport samengesteld. Hierin worden de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten aangegeven. Het meetrapport is opgesteld conform de branchebrede meetinstructie (afgeleide van de NEN2580). De meting en berekeningen worden uitgevoerd conform de richtlijnen 'Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen' en 'Meetinstructie bruto inhoud woningen'.

Bruto inhoud

Topr hanteert conform de Meetinstructie 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. Voor ieder van deze constructies wordt een aanname gesteld van 30cm. In afwijking van het voorafgaande wordt voor de begane grond vloer en/of keldervloer (indien het de onderste woonlaag betreft) een aanname van 40cm gedaan. NEN 2580 kent deze aannames omtrent de dikte van vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren niet.

Gebruiksoppervlakte wonen

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.

Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

- Gebruiksoppervlakte wonen;
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- Gebouwbonden buitenruimte; en
- Externe bergruimte.

De oppervlakte met een netto hoogte van minder dan 1,50 m wordt conform NEN 2580 niet tot gebruiksoppervlakte gerekend. De oppervlakte onder een trap worden evenals dragende en niet-dragende binnenwanden wel meegerekend om tot het gebruiksoppervlak te komen. Tevens worden de volgende elementen niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend:

- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden indien deze 4,0 m² of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,50 m² of groter is;
- Nissen kleiner dan 0,5 m²;
- De oppervlakte van een liftschacht

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

De oppervlakte van een ruimte wordt conform de Meetinstructie gerekend tot de gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte indien één van de onderstaande gevallen 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 4,0 m² (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m);
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of een garage;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met wegklapbare, opvouwbare of eenvoudig verwijderbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5m²) of wanneer sprake is van een niet te belopen zolder.

Toelichting bij meetrapport

Gebouwgebonden buitenruimte

Ingevolge de Meetinstructie 2018 is een buitenruimte gebouwgebonden indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Bijvoorbeeld een balkon 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. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwgebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt conform de Meetinstructie 2018 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

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. Indien er meer externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes getotaliseerd tot één gebruiksoppervlakte externe bergruimte voor de woning.

Voorbehouden & aannames

- Onder NEN 2580:2007 wordt verstaan NEN 2580 uitgave mei 2007, inclusief correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.
- Bij gebouwen van 200 m² BVO en meer Gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekening(en). Bij gebouwen van 200 m² BVO 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- resp. breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt van de gemeten maat. Bij gebouwen kleiner dan 200 m² BVO geldt: Gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekening(en). Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 1 m².
- Omdat gemeten wordt aan de hand van de branche brede meetinstructie wordt het gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Tevens worden er vaste aannames gedaan omtrent vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren. Voor ieder van deze constructies wordt een aanname gesteld van 30cm met als uitzondering de begane grond vloer en keldervloer. Deze wordt aangenomen als 40cm.

Meetrapport oppervlakte

Inpandig gebruiksoppervlak	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m ²
	85.60					
		85.00				
			85.60			
Totaal inpandig gebruiksoppervlak m ²	85.60	85.00	85.60	0.00	0.00	256.20

Overig inpandige ruimte(n)	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m ²
Totaal overig inpandige ruimte(n) m ²	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Totaal oppervlakte gebruik/verblijf m ²	85.60	85.00	85.60	0.00	0.00	256.20
--	-------	-------	-------	------	------	--------

Gebouwegebonden buitenruimte(n)	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m ²
Tot. geb. gebonden buitenruimte(n) m ²	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Externe bergruimte(n)	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m ²
	11.00					
Totale externe bergruimte(n) m ²	11.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11.00

Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meest recente meet- en rekenmethode conform de branche brede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. In de loop der jaren is deze meetinstructie bijgesteld en aangevuld. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens de laatste versie van deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden, tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.

Meetrapport inhoud

Inpandig gebruiksoppervlak	Bouwlaag 1 incl. muren	Bouwlaag 2 incl. muren	Bouwlaag 3 incl. muren	Bouwlaag 4 incl. muren	Hoogte incl. vloeren	Totaal m ³
	49.60				3.31	164.18
	47.80				3.71	177.34
		97.40			2.71	263.95
			97.40		2.71	263.95

Totaal inpandig gebruiksoppervlak m ²	97.40	97.40	97.40	0.00	Totaal m ³	869.42
--	-------	-------	-------	------	-----------------------	--------

Overig inpandige ruimte(n)	Bouwlaag 1 incl. muren	Bouwlaag 2 incl. muren	Bouwlaag 3 incl. muren	Bouwlaag 4 incl. muren	Hoogte incl. vloeren	Totaal m ³

Totaal overig inpandige ruimte(n) m ²	0.00	0.00	0.00	0.00	Totaal m ³	0.00
--	------	------	------	------	-----------------------	------

Totaal oppervlakte gebruik/verblijf m ²	97.40	97.40	97.40	0.00	Totaal m ³	869.42
--	-------	-------	-------	------	-----------------------	--------

Gebougebonden buitenruimte(n)	Bouwlaag 1 incl. muren	Bouwlaag 2 incl. muren	Bouwlaag 3 incl. muren	Bouwlaag 4 incl. muren	Hoogte incl. vloeren	Totaal m ³

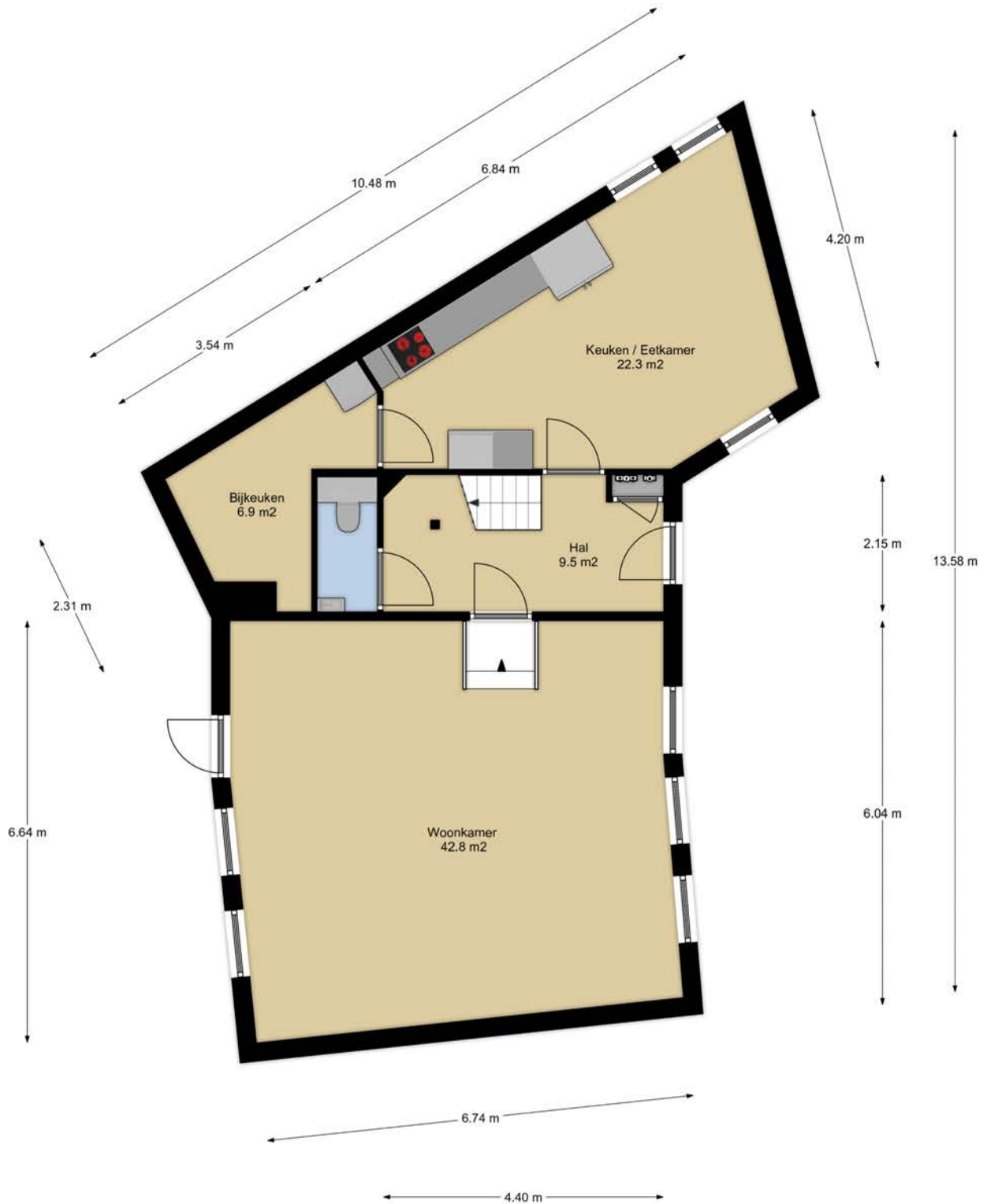
Tot. geb. gebonden buitenruimte(n) m ²	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
---	------	------	------	------	------	------

Externe bergruimte(n)	Bouwlaag 1 incl. muren	Bouwlaag 2 incl. muren	Bouwlaag 3 incl. muren	Bouwlaag 4 incl. muren	Hoogte incl. vloeren	Totaal m ³
	12.40				2.62	32.49

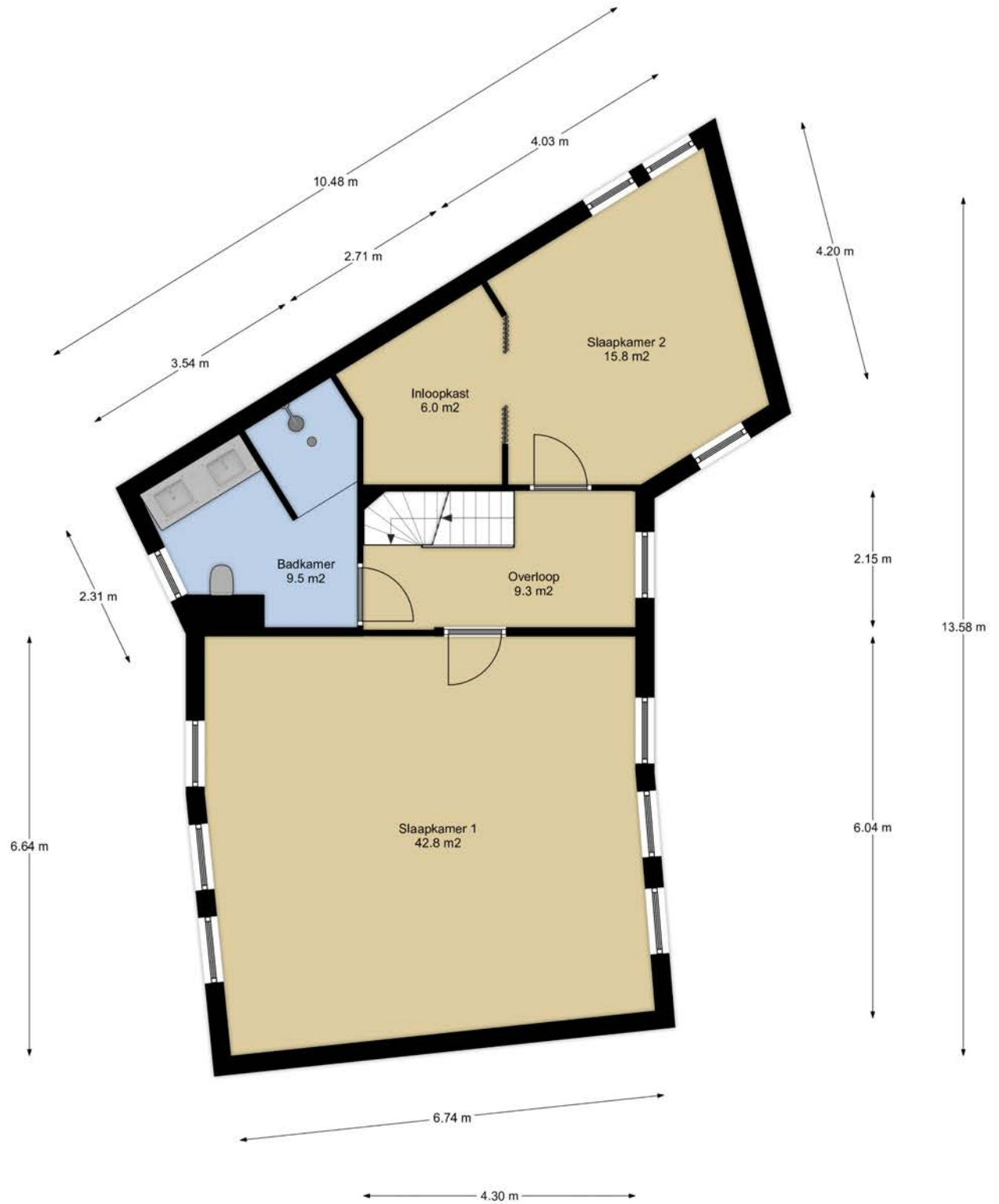
Totale externe bergruimte(n) m ²	12.40	0.00	0.00	0.00	Totaal m ³	32.49
---	-------	------	------	------	-----------------------	-------

Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meest recente meet- en rekenmethode conform de branche brede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. In de loop der jaren is deze meetinstructie bijgesteld en aangevuld. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens de laatste versie van deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden, tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.

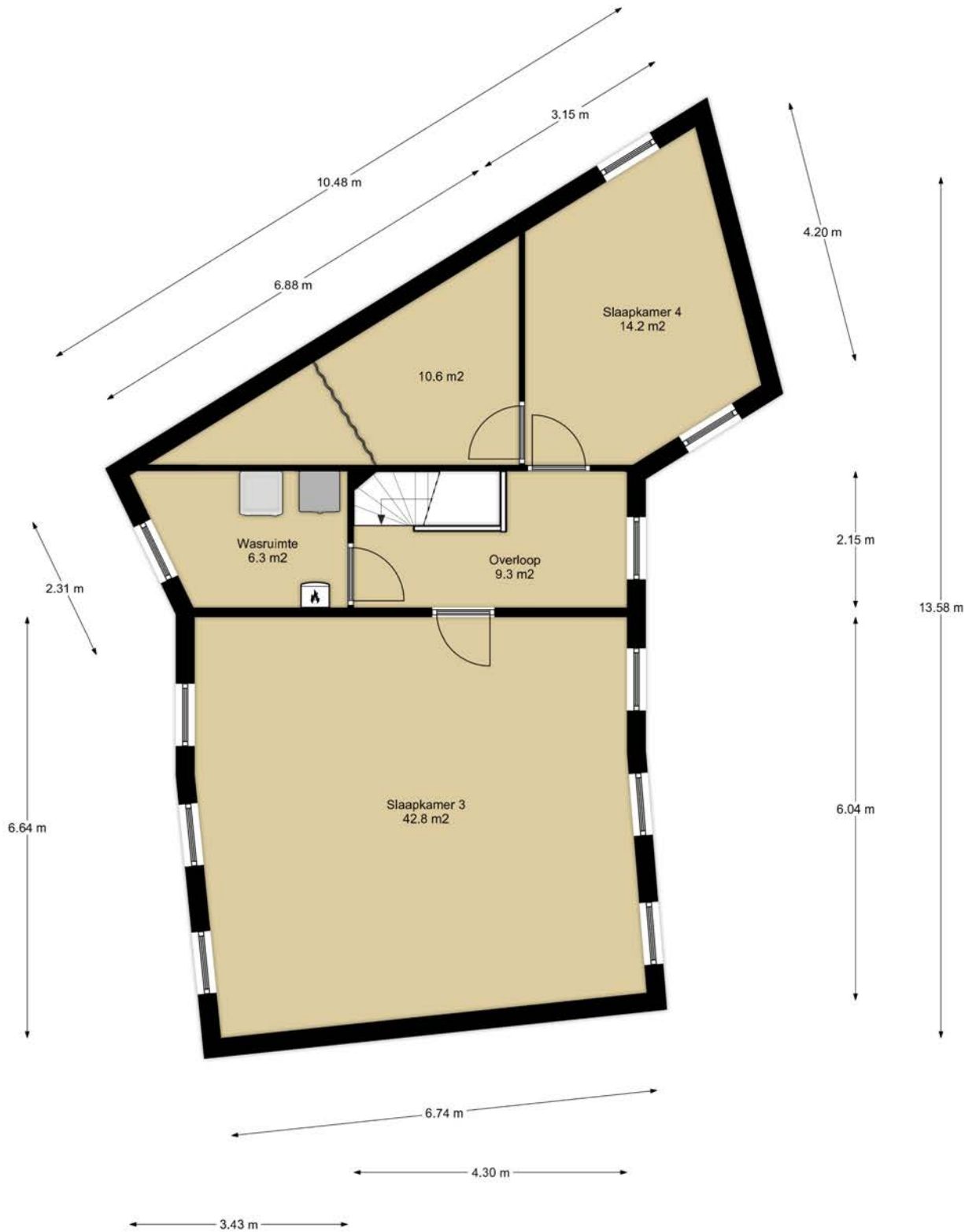
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden

