

Bighelaardij Makelaars

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

Oberon 21, 's-Hertogenbosch
€ 645.000,- k.k.



Klik [hier](#) voor de embedded movie

Klik [hier](#) voor de dataroom met alle documenten

<https://www.oberon21.nl/>

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

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 645.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

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

Energie

Energie label	A+
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2015 van Remeha Tzerra, eigendom

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	165 m ²
Perceeloppervlakte	148 m ²
Inhoud	598 m ³
Bergruimte oppervlakte	8 m ²

Indeling

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6

Buitenruimte

Ligging	vrij uitzicht en open ligging
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 72 m ² en is gelegen op het zuidoosten

Bergruimte

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

Omschrijving

Een opvallend groot retro herenhuis dat aan weerszijden van het plein talloze keren wordt gereproduceerd waarbij elk herenhuis steeds net iets anders is.

New urbanism, met duurzame woningen, een 'traditionele' dichte bebouwing met de sfeer van weleer, Oberon, een voornaam plein, in het hart van "Slot Haverleij" is een bijzonder staaltje bouwkunst. De architectuur gaat ook achter de voorgevel verder.

Indeling

Bij entree valt niet alleen de lengte maar ook zeker de hoogte op. Brede hal met toilet en trapopgang. De mixtuur van paneeldeuren en deur met glas in lood verwijzen naar weleer en daarmee is de retro-entree zeer geslaagd.

Woonkamer met panoramisch uitzicht over het plein en openslaande terrasdeuren naar het overdekte terras. De gehele woonkamer is voorzien van een massief eikenhouten vloer uitgevoerd in "white-wash". De raampartijen zijn voorzien van shutters op maat.

De halfopen keuken is tuingericht en vormt één geheel met de woonkamer. Betegeld met keramische plavuizen, hoge raampartijen laten hier de zon door. Deze keuken heeft een groot oppervlak aan aanrechtblad waardoor deze keuken zeer ergonomisch wordt. Keuken is voorzien van:

- vaatwasser
- koelkast
- vriezer
- combi-oven
- afzuigkap
- keramische kookplaat
- Zeepdispenser

Eerste verdieping

De zeer lichte overloop geeft toegang tot de 4 slaapkamers, de ouderslaapkamer mag door zijn formaat (15m²) met recht de titel "master bedroom" dragen. De 3 tienerkamers zijn ook van aanzienlijk formaat waardoor niemand zich tekortgedaan hoeft te voelen. De achtergelegen slaapkamers zijn voorzien van rolluiken.

De stijlvol afgestemde badkamer is geheel betegeld en ingericht met een badkamermeubel met lades, dubbele wastafel met spiegel met verlichting, een inloopdouche met bank en voorzien van inbouwspots. Het toilet bevindt zich in een aparte ruimte op de overloop.

Tweede verdieping

Met de sfeer van een "Loft". (In te richten als slaapkamer, studeerkamer/kantoor). Beschikt over een groot dakterras. Dat maakt deze verdieping tot de ideale thuiswerkplek om tussen de vergaderingen door even in de buitenlucht uit te waaien.

De tweede verdieping heeft een goed bruikbaar formaat waar tevens het creëren van een 6e slaapkamer tot de mogelijkheden behoort. De witgoed/cv opstelling is ook op deze verdieping. Geheel aan het oog onttrokken in afgesloten ruimte.

Balkon

Op de tweede verdieping is een dakterras van ruim 24m²

Tuin

De achtertuin is goeddoordacht aangelegd met gestapelde borders op verschillende niveaus dit is gedaan voor het ruimtelijk effect vanaf het terras.

De Terrastegel slim op het huis en de tuin afgestemd. Het terras is voorzien van een luxe overkapping over de volle breedte heeft verlichting en zonwering.

Via de achterom komt u in de schuur dit is de corridor naar de tuin. Kortom zonnige tuin op het zuidoosten met genoeg ruimte voor te loungen en tuinfeestjes.

Bijzonderheden

Hier woont men op de binnenplaats van een "retro" kasteel in een prachtig landschap aan de ophaalbrug over "Sluis Engelen" en deze 'gated community' is alleen toegankelijk via stadspoorten. De architectuur die teruggrijpt op het verleden, gaat hand in hand met eigentijds duurzaam wooncomfort.

In het kastelen district herbergt dit grootste kasteel, ook de aloude Bokhovense basisschool Antonius Abt, in een gebouw met kantelen.


Op eigentijdse leest geschoeid gaat deze wijd en zijd vermaarde school voortaan als "kind centrum" door het leven hetgeen de lading en de vooruitgang beter dekt: peuter- kleuterschool, voor-naschoolse-opvang, basisonderwijs. Alles op een manier, bijzonder gewaardeerd, in het Bossche voortgezet onderwijs.

Dat gaat eveneens op voor het alternatief: "Kindcentrum Matrix" in Engelen zelf (vijf minuten etsen). Beiden wedijverend voor de meeste kansen in de toekomst.

Niet onbelangrijk en "voor velen" doorslaggevend om zich juist in dit stadsdeel te vestigen.

Anderen kiezen ervoor vanwege de vermaarde 18 holes golfcourse 'Haverleij'.



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>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 R</p> <p>Perceel 2603</p>	<p>kadaster</p> 
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

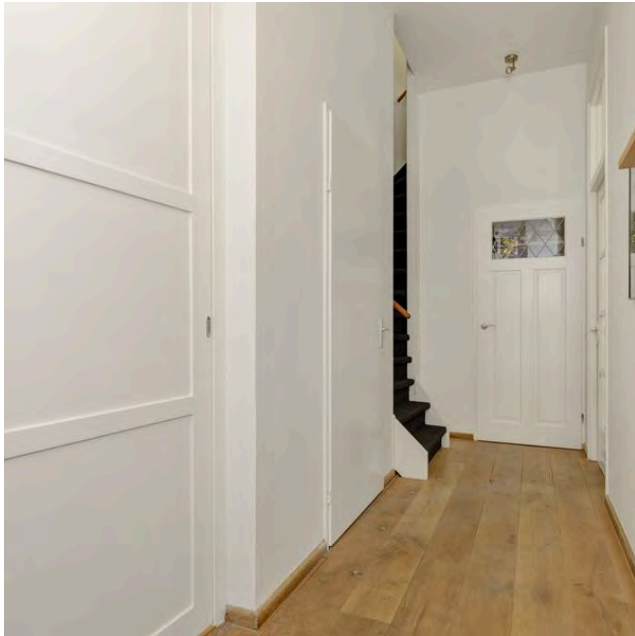
Voor een eensluidend uittreksel geleverd op 10 oktober 2024
De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers

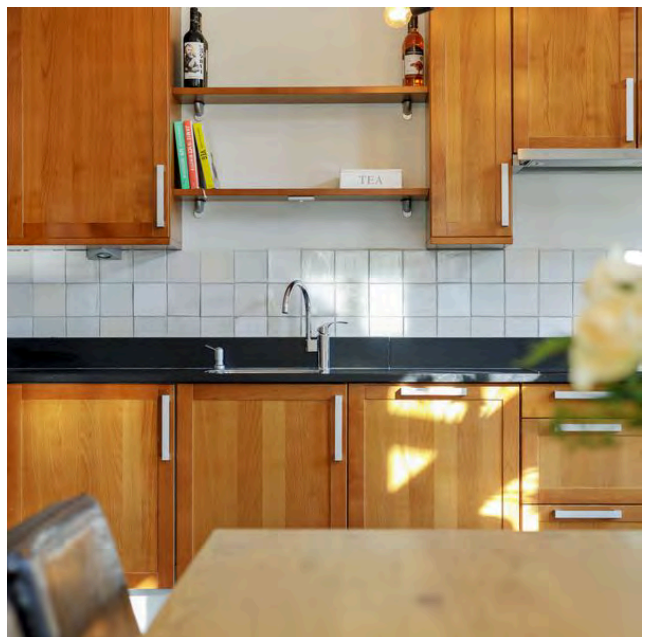
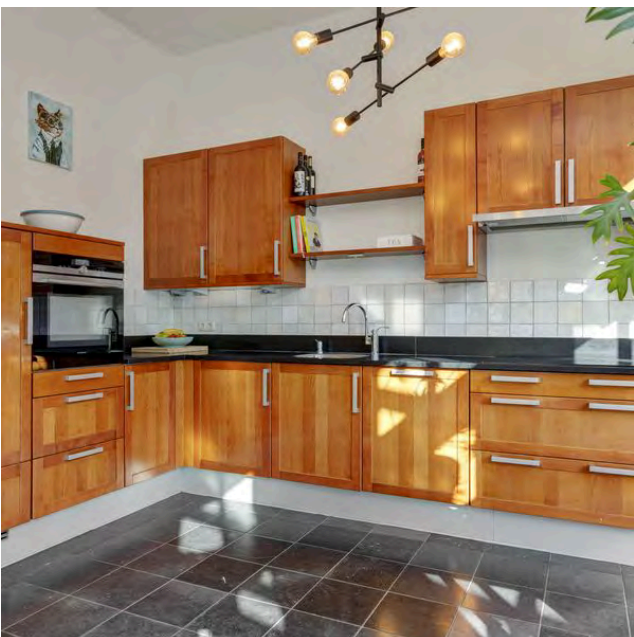
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Pagina 4 van 26

Foto's

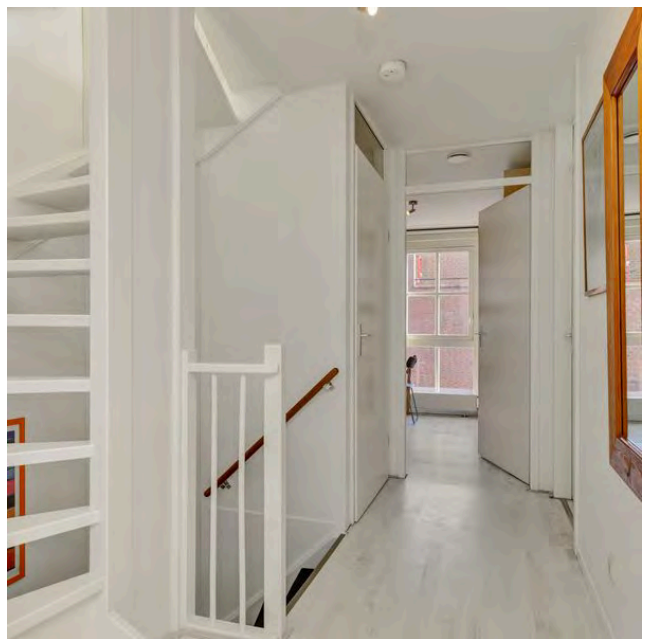
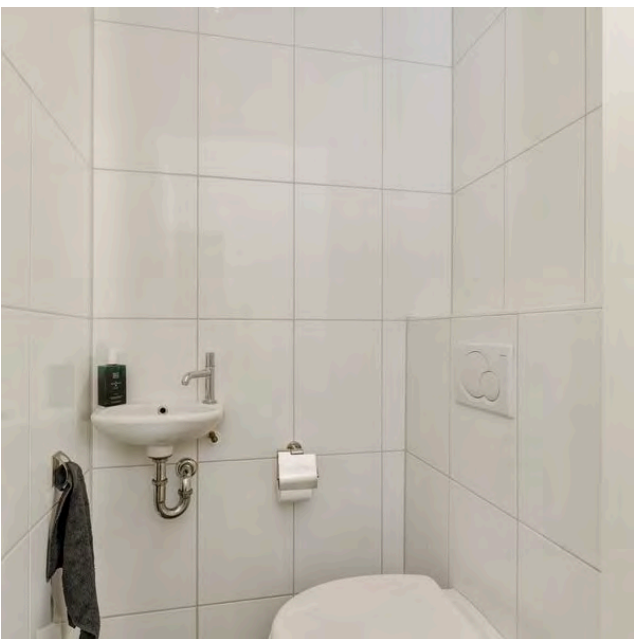
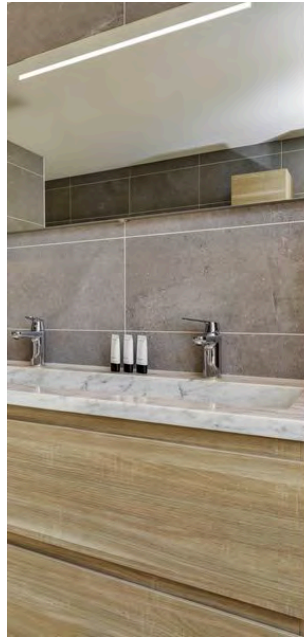


















Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond



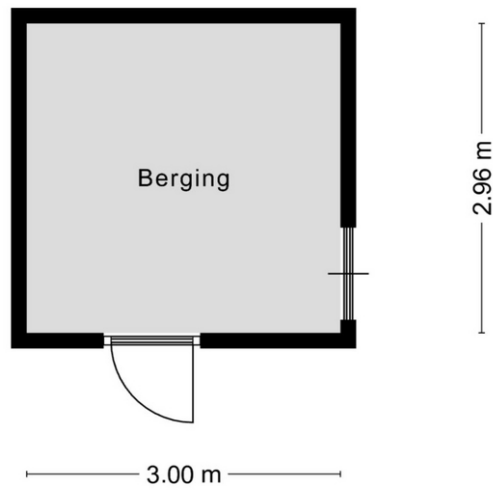
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

MEETRAPPORT

Oberon 21, 's-Hertogenbosch

27-10-2024



Meetcertificaat	3
Vlakkentekening	4
Toelichting bij rapport	5
Informatie over het rapport	5
Gehanteerde begrippen en meet technisch kader	5
Bruto vloeroppervlak (BVO)	5
Bruto inhoud	5
Totale gebruiksoppervlakte	6
Gebruiksoppervlakte wonen	6
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	6
Gebouw gebonden buitenruimte	7
Externe bergruimte	7
Voorbehouden & aannames	7

Meetcertificaat

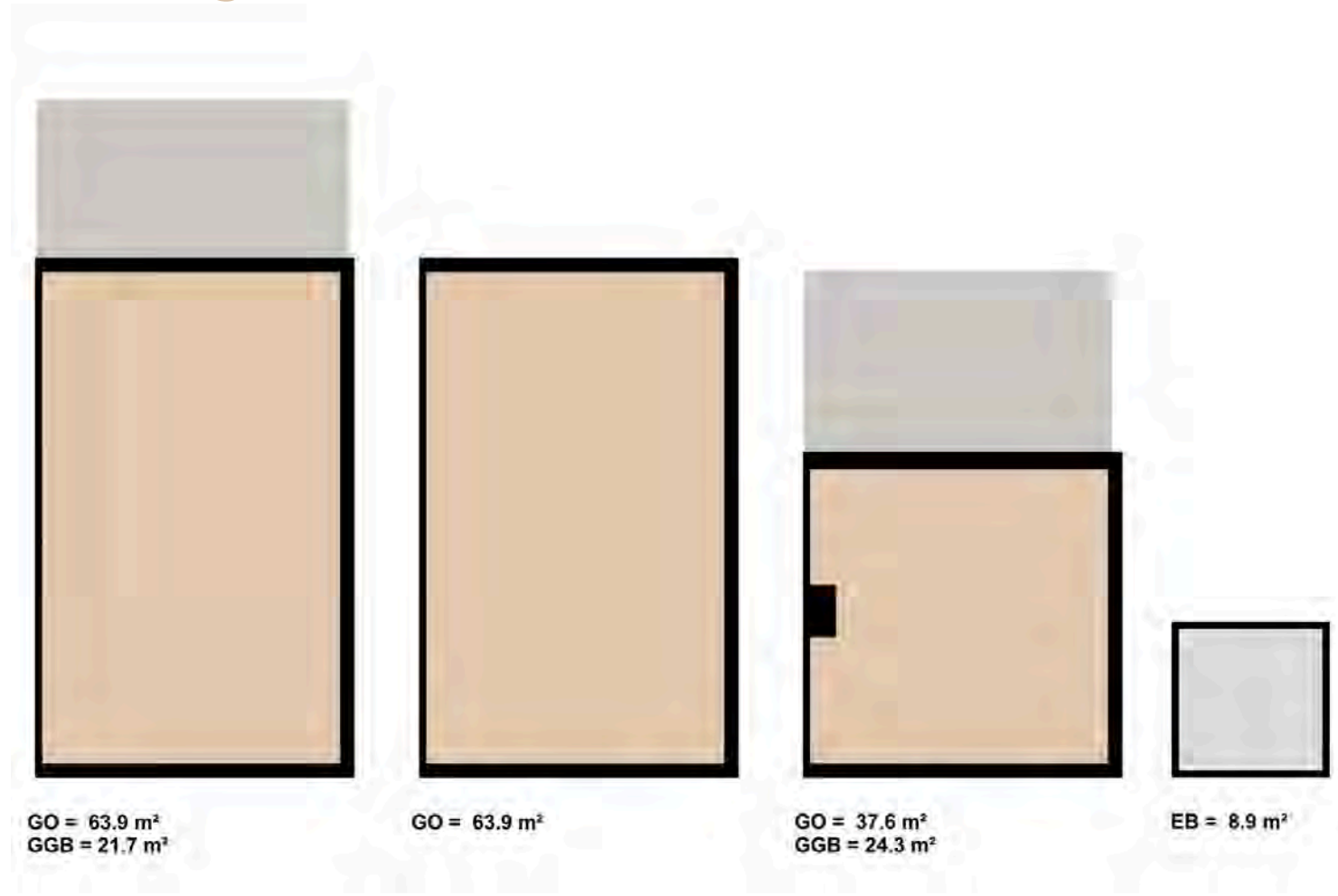
Adres	Oberon 21
Postcode/plaats	5221 LT 's-Hertogenbosch
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Datum opname	25-10-2024

<u>Gebruiksoppervlakte wonen</u>	165.40 m²
<u>Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte</u>	0.00 m²
<u>Gebouw gebonden buitenruimte</u>	46.00 m²
<u>Externe bergruimte</u>	8.90 m²
<u>Bruto vloeroppervlak woning</u>	191 m²
<u>Bruto inhoud woning</u>	598 m³

Dit meetrapport is opgesteld door A+ Fotografie conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vastgesteld.

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 inhouden 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.

Vlakkentekening



Toelichting bij rapport

Informatie over het rapport

Dit meetrapport is samengesteld door A+ Fotografie, waarin de gebruiksoppervlakten opgesplitst worden 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

In onderstaande alinea's vindt u een beknopte uitleg over de gehanteerde begrippen en werkwijze. Voor de complete uitleg 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 op de volgende manier gemeten: de lengte vermenigvuldigd met de breedte van de ruimte (*gemeten op vloerniveau tot aan de buitenmuren*).

- Hierbij wordt niet meegerekend: Een 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 (*bijvoorbeeld een balkon, carport, overkapping: overdekt en/of gefundeerd*), moet het grondoppervlak van de buitenmuur worden toegerekend aan het BVO van de woning.

Bruto inhoud

Bij het berekenen van bruto inhoud worden er vaste aannames voor vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren gemaakt. Er wordt standaard gerekend met 30 cm.

Uitzondering: voor de begane grond of keldervloer wordt standaard 40 cm 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 oppervlakken:

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

Voorwaarden voor de totale gebruiksoppervlakte:

1. De ruimte moet 1,50 m of hoger 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 liftschaft wordt niet tot het gebruiksoppervlak 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 omheining. 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.

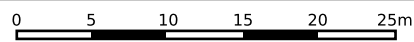
Eigenlijk alles wat los zit van het hoofdgebouw wordt beschouwd als externe bergruimte, voorbeelden zijn een tuinhuisje, berging, garagebox.


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 branchebrede meetinstructie wordt de gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten.



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>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 R</p> <p>Perceel 2603</p>	 <p>Pagina 25 van 26</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 oktober 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.

Oberon 21 's-Hertogenbosch

Bighelaardij Makelaars

Adres

Fuutlaan 38

5221 GR 's-Hertogenbosch

E-mail

info@bighelaardij.nl

Telefoon

073 - 6330600

Website

www.bighelaardij.nl

B
BIGHELAARDIJ
makelaars

Oberon 21, 's-Hertogenbosch

€ 645.000,- k.k.

