

# B

**BIGHELAARDIJ**  
makelaars

## Bighelaardij Makelaars

Adres Fuutlaan 38  
5221 GR 's-Hertogenbosch  
E-mail [info@bighelaardij.nl](mailto:info@bighelaardij.nl)  
Telefoon 073 - 6330600  
Website [www.bighelaardij.nl](http://www.bighelaardij.nl)

**Parallelweg 11a, Hedel**  
€ 650.000,- k.k.



## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 650.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	eengezinswoning
Type woonhuis	vrijstaande woning
Aantal woonlagen	4
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1961
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	tv kabel, buitenzonwering en airconditioning

### Energie

Energie label	F
Verwarming	c.v.-ketel en airconditioning
Warm water	c.v.-ketel en elektrische boiler eigendom
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2010 van HR-combi, eigendom

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	120 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	1.295 m <sup>2</sup>
Inhoud	641 m <sup>3</sup>
Bergruimte oppervlakte	35 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2

### Buitenruimte

Ligging	aan drukke weg en vrij uitzicht
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 436 m <sup>2</sup>

### Bergruimte

Garage	vrijstaande houten garage
--------	---------------------------

## Omschrijving

Deze charmante, vrijstaande woning met kantoor op circa 1300 vierkante meter grond staat nu te koop!

De woning is in 2018 volledig gerenoveerd, geïsoleerd. Het geheel is instapklaar en beschikt over 2 slaapkamers, een ruime woonkamer, keuken en formeel eetgedeelte.

Tevens heeft de woning een extra bijgebouw met airconditioning, waar er bijvoorbeeld een kantoor-aan-huis gerealiseerd kan worden.

De woning ligt vlak bij de kern van het dorp Hedel, net boven 's-Hertogenbosch.

Alle benodigde voorzieningen liggen op fietsafstand van de woning, zoals een sportpark en voetbalvereniging, onderwijs, cafés en restaurants.

Natuurlijk is Den Bosch, met een uitgebreid aanbod aan winkels, gezellige cafés en restaurants makkelijk te bereiken.

Ook openbaar vervoer voorzieningen bevinden zich om de hoek, zoals verschillende busverbindingen naar o.a. Den Bosch, Zaltbommel en Ammerzoden. Ook met de auto is de woning goed bereikbaar, met de dichtstbijzijnde uitvalsweg

(A2) op nog geen 5 minuten rijden gelegen. Hierdoor beweegt men zich gemakkelijk door heel het land!

#### Indeling

Vanaf de straat heet de brug over de waterloop je een warm welkom op het erf van Parallelweg 11-a.

Je maakt je entree in de hal, waar je de toegang vindt tot de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer met toegang tot de keuken.

De ruime en lichte living is sfeervol en goed afgewerkt, met keurige muren, plafonds en een pvc-vloer. Er is ruimte genoeg voor het inrichten van (meerdere) gezellige zitgedeeltes.

Achter in de woning bevindt zich de keuken in de stijlvolle uitbouw. De keuken is sfeervol dankzij de aangebouwde serre, die veel licht doorlaat. De ruimte beschikt over spotverlichting in de plafonds en de nodige inbouwapparatuur zoals een combi-oven, vaatwasser, vriezer, koelkast en 4-pits gasfornuis. De deur in de keuken leidt naar de bijkeuken, met aansluitpunt voor een witgoed set en toegang tot het toilet.

De prachtige en ruime serre dient op dit moment als formeel eetgedeelte en heeft genoeg ruimte voor het neerzetten van een grote tafel, waaraan u met elk gezelschap heerlijk kunt dineren en/of natafelen terwijl u zich in de mooie en riante tuin waant. Tevens vindt u hier de openslaande deuren naar de tuin.

#### Eerste verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot 2 slaapkamers (voorheen 3) en de badkamer. De mooie parketvloer loopt drempelloos over in elk vertrek. Een van de slaapkamers heeft een uittrekbare ladder die naar de bergzolder leidt. Hier is genoeg ruimte voor het netjes opbergen van spullen. De ouderslaapkamer heeft een en-suite badkamer en een dakkapel, wat de kamer licht en ruim maakt.

De badkamer is deels betegeld en is voorzien van een inloopdouche, zwevend closet en dubbel wastafelmeubel met spiegel. De deur in de badkamer leidt naar het balkon, dat uitkijkt op de prachtige achtertuin.

#### Tweede verdieping

##### Vliering

##### Balkon

Zonnig dakterras van 11,9 m²!

##### Tuin

De riante achtertuin op het zonnige zuiden, is prachtig aangelegd.

De door hoveniers aangelegde tuin is een echt visitekaartje voor dit landhuis!

Met een dergelijke tuin hoef je geen moment zon te missen en ervaart men veel privacy. Via de prachtige serre kom je op het deel van het terras dat is gelegen op vlonders, ideaal om hier een heerlijk lounge gedeelte in te richten waar je met elk gezelschap van kunt genieten. De tuin is deels voorzien van beplanting in de border, maar voor het grootste gedeelte ligt er een heerlijk gazon waar kinderen naar hartenlust kunnen spelen!

Achter in de tuin vind je een buitenhuis (bedrijfsruimte/kantoor), Ook hier vind je nog een extra terras, dat je naar wens kunt inrichten. Naast het buitenhuis bevindt zich een houten garage in heritage stijl, voor extra klus- en bergruimte en stalling voor een auto.

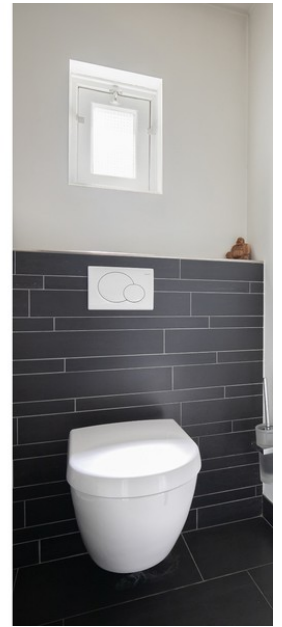
#### Bijzonderheden

- Vrijstaande en volledig gerenoveerde woning
- 2 ruime slaapkamers
- Bergzolder aanwezig
- Buitenhuis (kantoor)
- Moderne badkamer

- Prachtige serre
- Ruime en licht-doorlatende woonkamer
- Keuken met bijkeuken
- Riante en prachtig aangelegde tuin met veel privacy
- Meerdere zonnige terrassen
- Nabij alle benodigde voorzieningen
- Op korte afstand van Den Bosch
- Gelegen op de rand van bedrijventerrein "de Kampen"
- Nabij openbaar vervoer voorzieningen
- A2 op circa 5 minuten rijden
- Nabij kern van Hedel

# Foto's

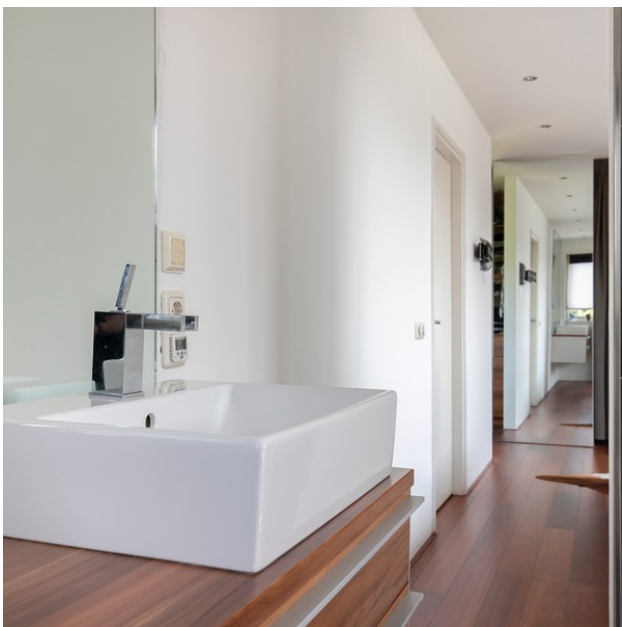














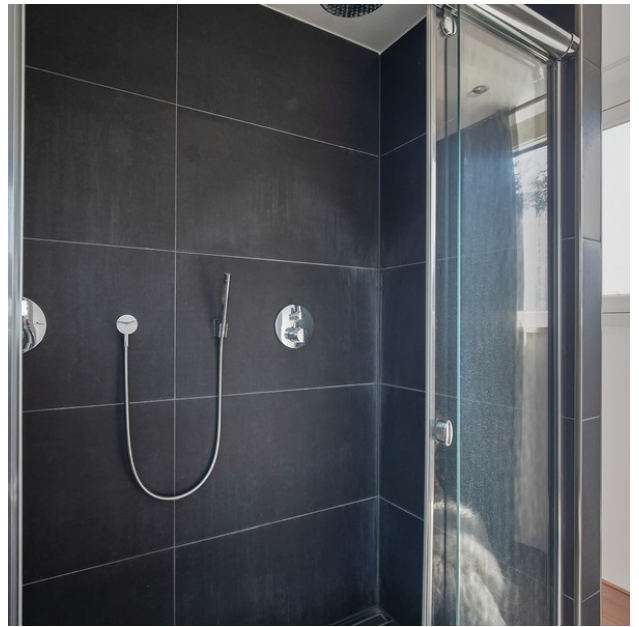








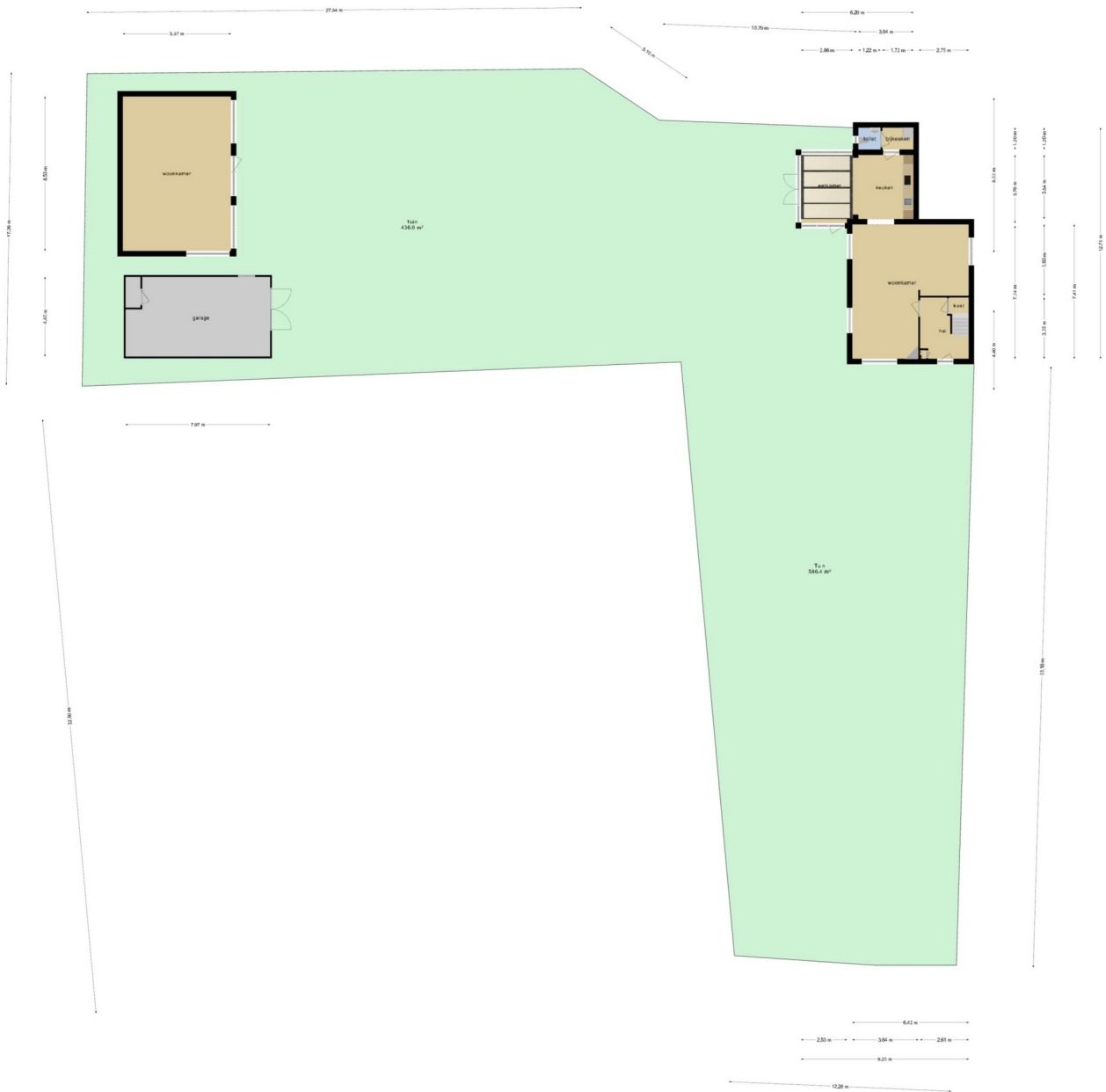








Plattegrond



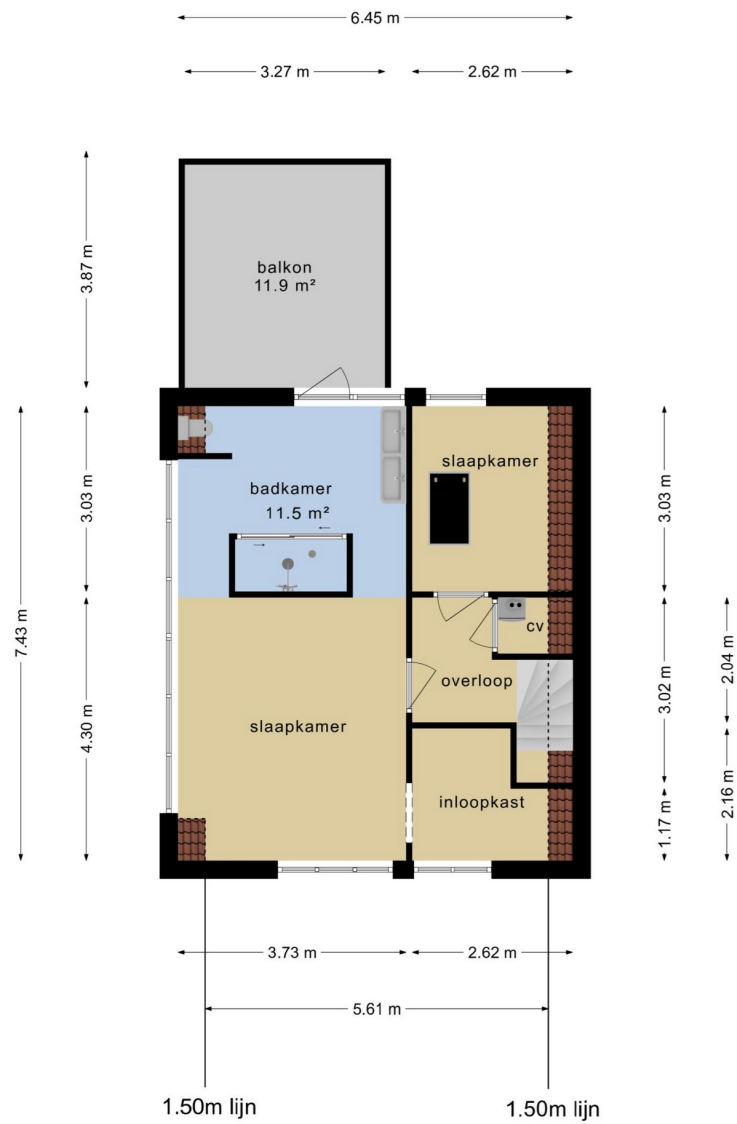
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



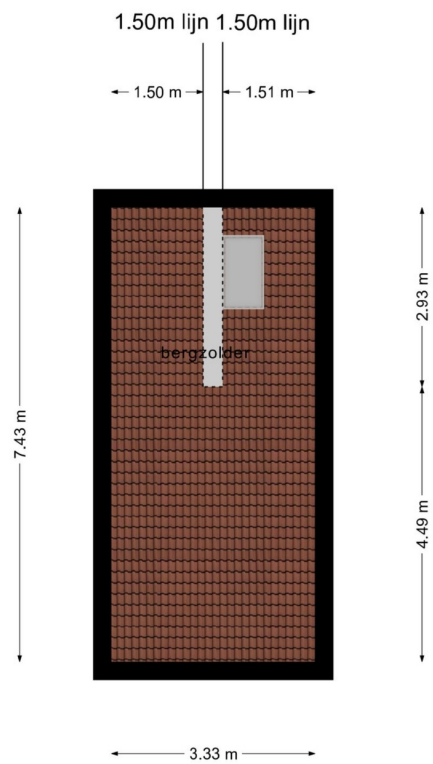
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



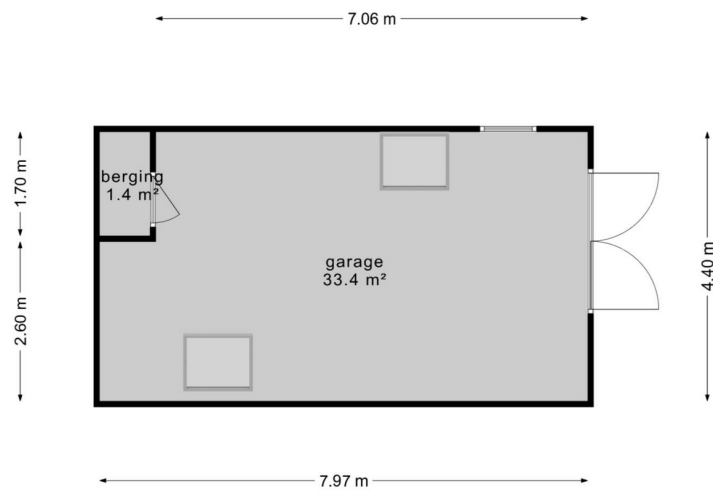
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



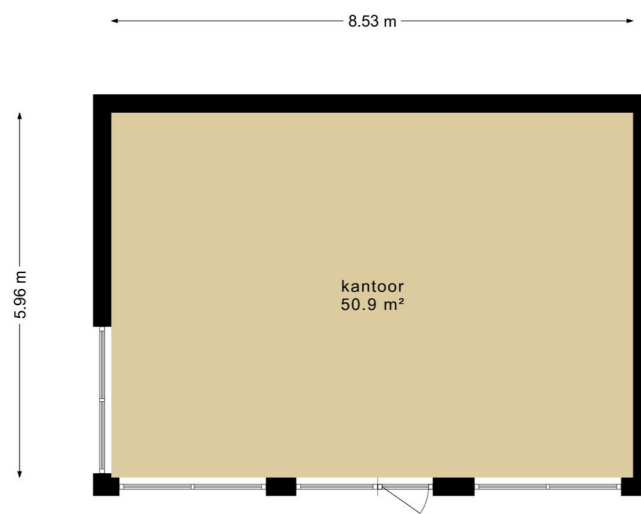
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

## 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





## 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 : Parallelweg 11-a  
5321 JA, Hedel  
Object : woning  
Type : rijfjeswoning  
Datum meetafpraak : 21-07-2021  
Datum meetrapport : 22-07-2021

Meetbedrijf : ZIEN24  
Bahilaan 600C  
3065 WC, Rotterdam  
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 gebruiksovername 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 staahoogte < 1,50 m	niet toegankelijke ruimtes	afrekposten vides, trapgaten > 4,00 m2	afrekposten bouwconstructies, schachten > 0,50 m2	gebruiksoppervlak	gebruiksoppervlak overige inpanndige ruimte	gebruiksoppervlak wonen	gebouw gebonden buitenruimte	externe bergruimte	bruto inhoud
<b>bouwlaag 1</b> begane grond	75,75	-	-	-	-	75,75	-	75,75	-	35,07	
<b>bouwlaag 2</b> eerste verdieping	47,92	3,62	-	-	-	44,30	-	44,30	11,99	-	
<b>bouwlaag 3</b> vloering	24,75	22,28	1,49	-	-	0,98	0,98	0,00	-	-	
<b>totaal:</b>	148,42 m <sup>2</sup>	25,90 m <sup>2</sup>	1,49 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	121,03 m <sup>2</sup>	0,98 m <sup>2</sup>	120,05 m <sup>2</sup>	11,99 m <sup>2</sup>	35,07 m <sup>2</sup>	459,24 m <sup>3</sup>

Adres : Parallelweg 11-a  
5321 JA, Hedel  
Object : woning  
Type : bijgebouw  
Datum meetafsprak : 21-07-2021  
Datum meetrapport : 22-07-2021

Meetbedrijf : ZIEN24  
Bahilaan 600C  
3065 WC, Rotterdam  
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 gebruiksovername van 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.

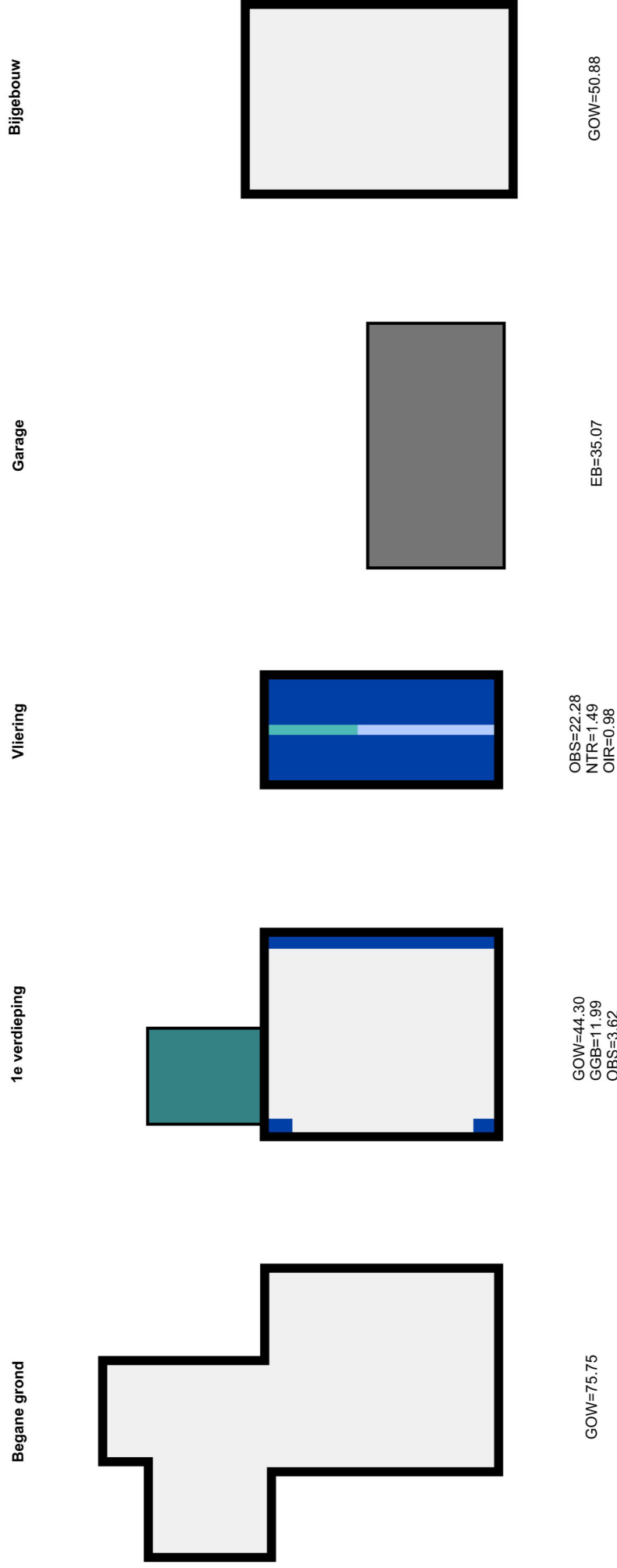
TVO	OBS	NTR	AP	AP	AP
totale vloeroppervlak	oppervlak met beperkte stahoogte < 150 m	niet toegankelijke ruimtes	afrekposten vides, trapgaten > 4,00 m2	afrekposten bouwconstructies, schachten > 0,50 m2	
50,88	-	-	-	-	-

**bouwlaag 1**  
begane grond

GO	OIR	GOW	GGB	EB	BI
gebruiksoppervlak	gebruiksoppervlak overige inpanidige ruimte	gebruiksoppervlak wonen	gebouw gebonden buitenruimte	externe bergruimte	bruto inhoud
50,88	-	50,88	-	-	

<b>totalen:</b>	50,88 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	50,88 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	181,83 m <sup>3</sup>
-----------------	----------------------	---------------------	---------------------	----------------------	---------------------	---------------------	-----------------------

# Vlakkentekening classificaties



gebruiksoppervlak  
wonen



oppervlak beperkte  
stahoogte < 1,50 m



niet toegankelijke  
ruimtes



aftrekposten  
vides / bouwconstructies



overige in pandige  
ruimte



gebouw gebonden  
buitenruimte



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 in pandige 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 inbandige ruimte (OIR)

Een oppervlakte wordt tot de overige inbandige 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 inbandige 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 verrekennen 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/>