



Parelgras 3
5251HT Vlijmen

Verkoopmakelaar



Bighelaardij B.V.
Fuutlaan 38
5221 GR 's-Hertogenosch

073-6330600

info@bighelaardij.nl

www.bighelaardij.nl

Omschrijving

Met sierlijk metselwerk, vensterluiken, zinken dakgoten en veel groen waant men zich in een gezellige straat uit de fifties.

Toch is het een nieuwbouwwijk met school, supermarkt en bushalte vlakbij. Net als het gezellige centrum van Vlijmen.

Alles is op en top geïsoleerd, het dak voorzien van zonnepanelen en HR-glas is vanzelfsprekend. Van binnen is de woning ook een voortreffelijk voorbeeld van sfeer, luxe en vooral goede smaak.

Indeling

Bij de hal vestigt men de eerste indruk en elk volgend vertrek doet daar geen afbreuk aan, integendeel. Deze woning is echt modern waarbij gekozen is voor luxe en duurzame materialen.

De woonkamer met vloerverwarming heeft een prachtige vloer met een optimale afgestemd op vloerverwarming.

Verder is het vooral een ruime woonkamer met een grote glazen pui welke uitzicht biedt op de tuin.

De keuken is hagelwit en past op harmonische wijze in het interieur zonder nadrukkelijk aanwezig te zijn. Deze inbouwkeuken is van een modern ontwerp met alle apparatuur en met een bar zodat men niet alleen in de keuken hoeft te staan.

Eerste verdieping

Op deze verdieping is het vooral de badkamer die de ambiance van luxe doorzet.

Wij nodigen u uit om speciaal de 360-graden-foto van de badkamer te bekijken.

De ouderslaapkamer aan de voorkant is over de volle breedte van de woning.

De twee tienerslaapkamer bevinden zich aan de zonnige tuinzijde van de woning en zijn daarom uitgerust met rolluiken.

Tweede verdieping

Op deze prachtig afgewerkte smetteloos witte verdieping is alles mogelijk: een werkkamer of een slaapkamer.

Er is immers meer dan voldoende hoogte.

Voorlopig doet men hier alleen de was.

Tuin

Fraaie aangelegde achtertuin met antraciet accenten in de schutting, schuur en terrastegels. De fraaie terrastegels ervaart men ook vanuit woonkamer met de terrasdeuren wijd open.

Wanneer men van huis is, sluit men de rolluiken en houdt men de warmte van deze zonnige achtertuin buiten.

Bijzonderheden

Een qua gevels bijzondere mooie woning in een frivole nieuwbouwwijk met fraaie architectuur, veel groen en speelveldjes.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 375.000,- k.k.
status	beschikbaar
Aangeboden sinds	5 juni 2021
Aanvaarding	in overleg

Oppervlakten en inhoud

perceeloppervlakte	117 m ²
Woonoppervlakte	146 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Inhoud	526 m ³

Bouw

Soort	woonhuis
Soort woonhuis	eengezinswoning
Type woonhuis	tussenwoning
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	2019

Indeling

Badkamervoorzieningen toilet, dubbele wastafel		
Aantal kamers	Aantal	4
slaapkamers	Aantal	3
badkamers	Aantal	1
woonlagen		
Voorzieningen	3	mechanische ventilatie, rolluiken, tv kabel, schuifpui, dakraam

Bergruimte

Soort	vrijstaand hout
Voorzieningen	voorzien van elektra

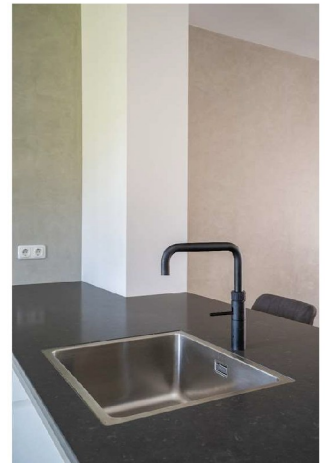
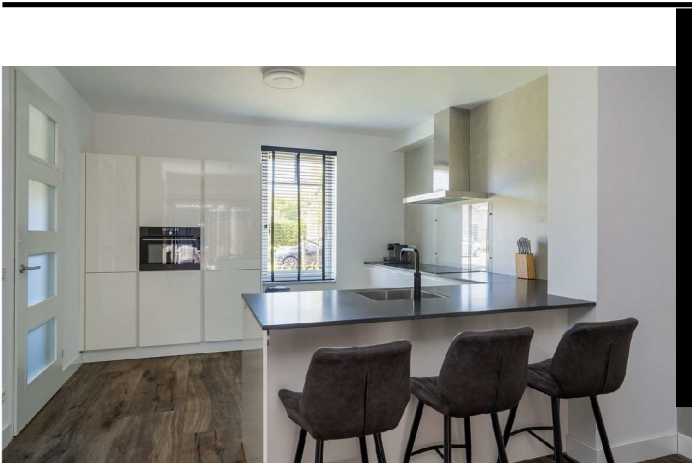
Buitenruimte

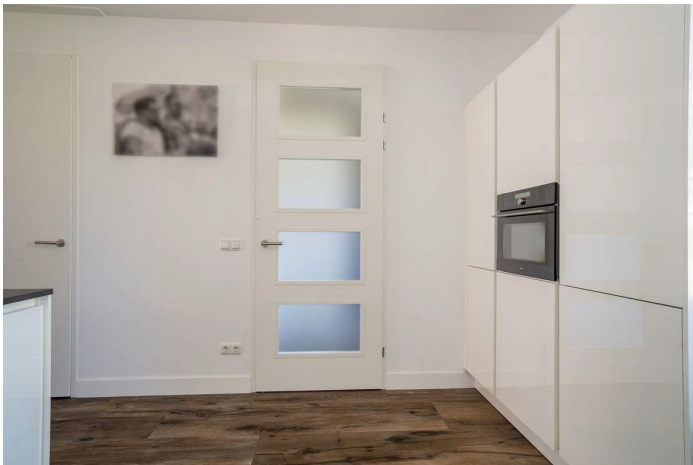
Tuin Afmeting	
tuin	achtertuin
	32 m ² (5 m diep en 5 m breed)

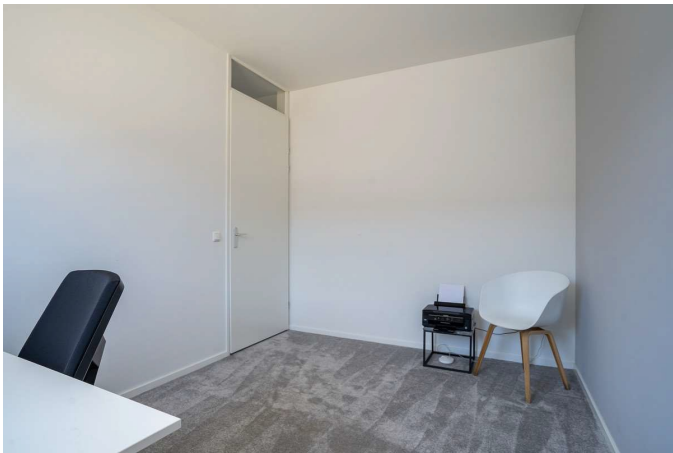
energie

Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	c.v.-ketel
CV-ketel	Intergas Kombi Kompakt (combiketel) uit 2019 in eigendom

Afbeeldingen





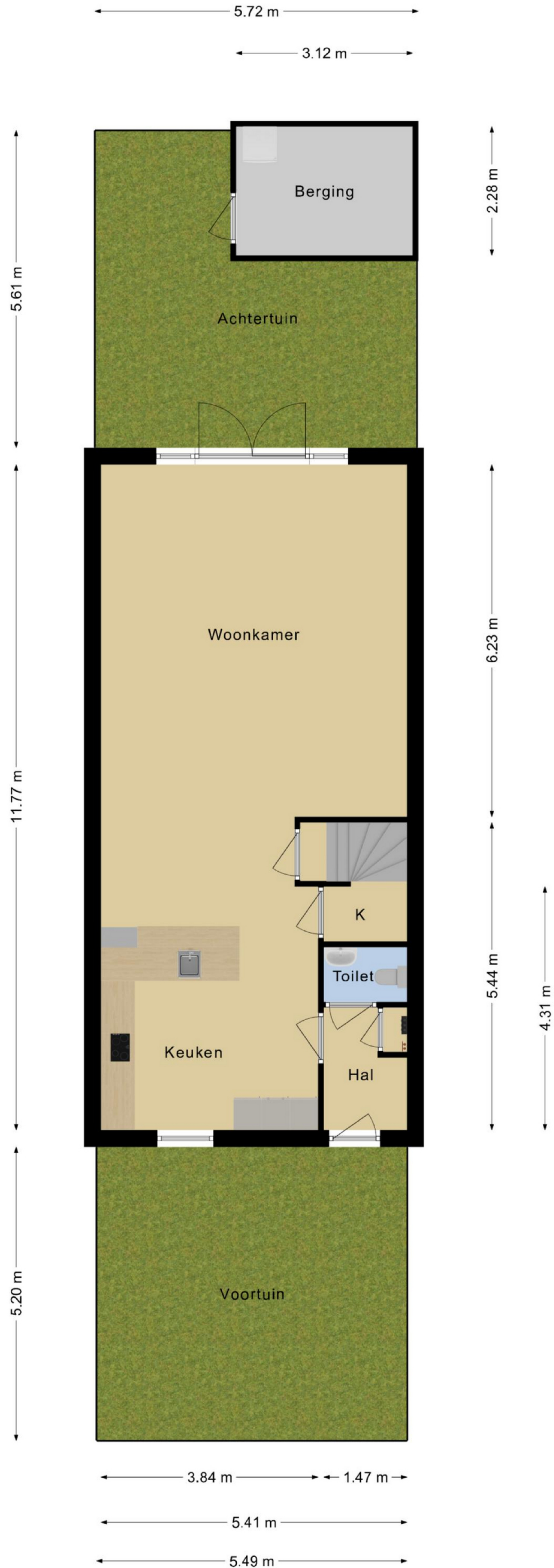




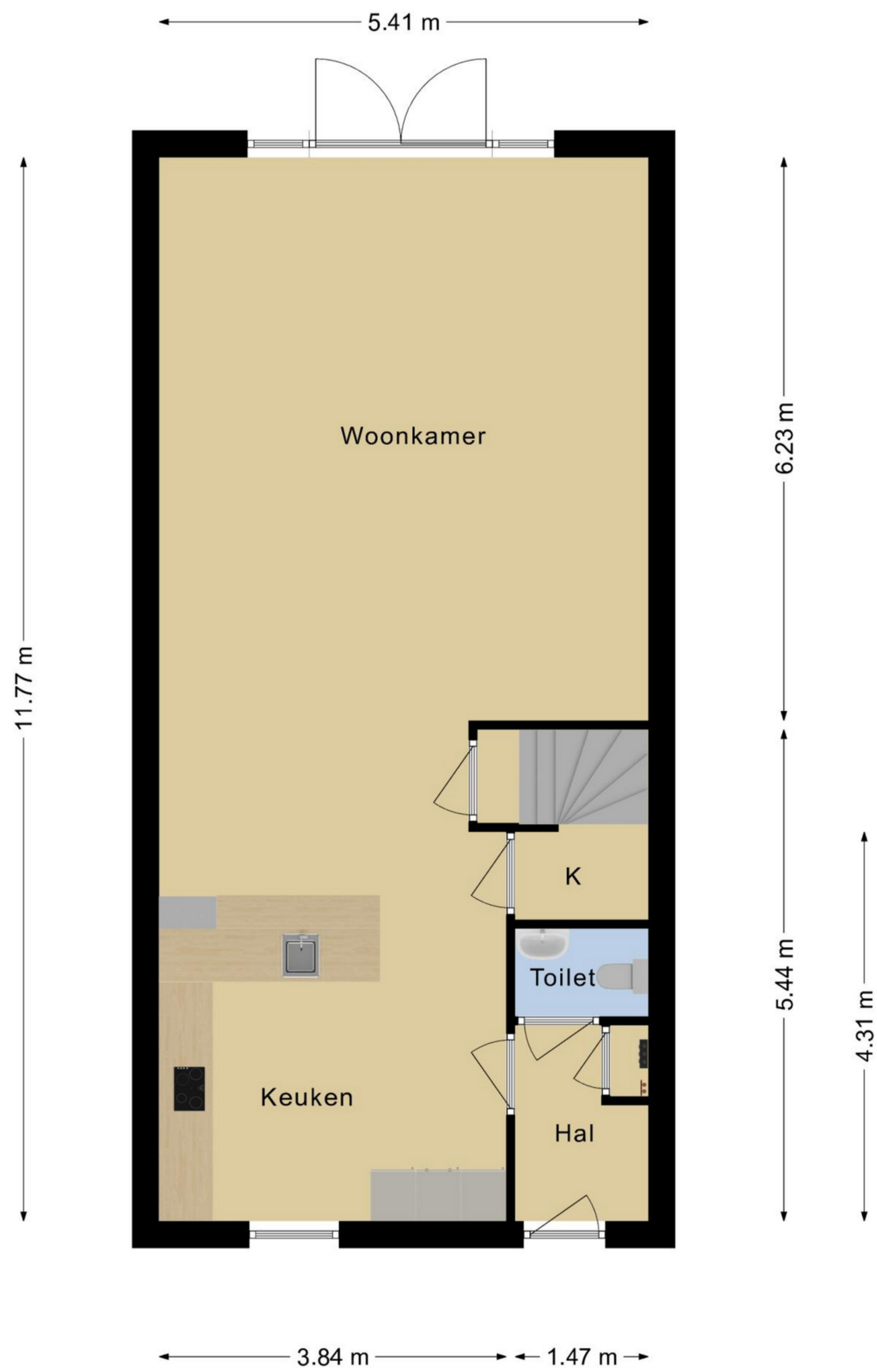




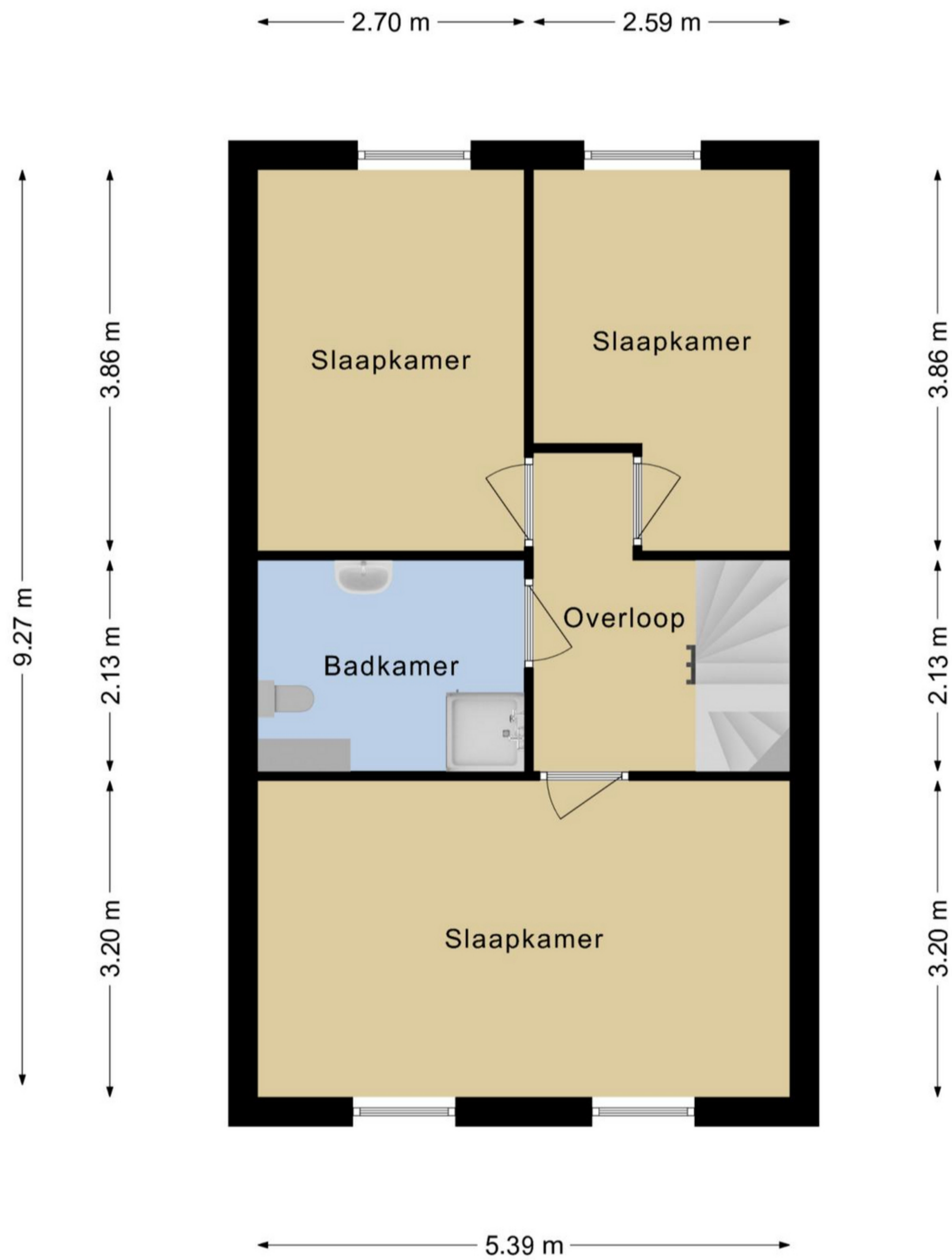
0 5 10 15 20 25m



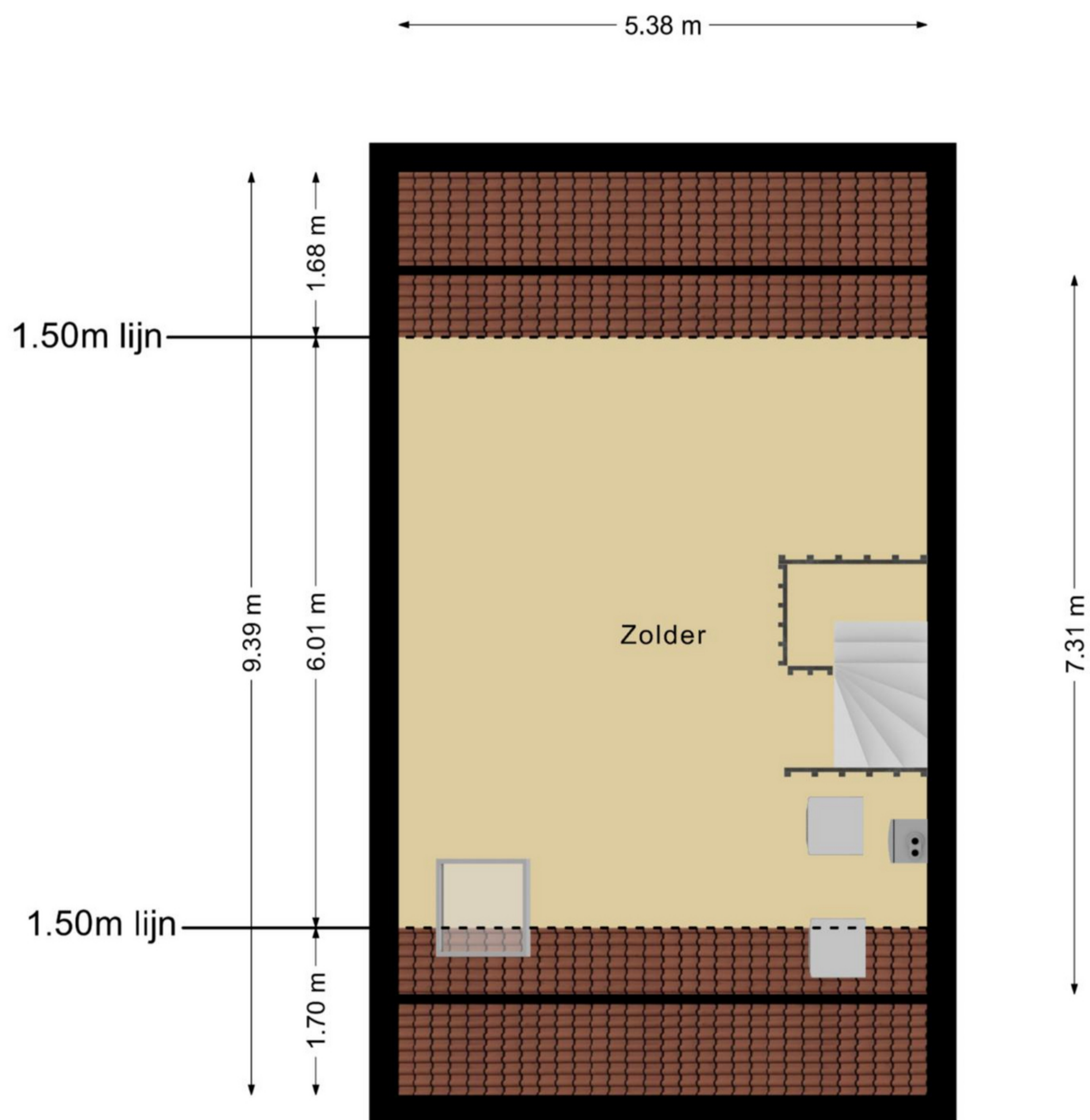
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



**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.**



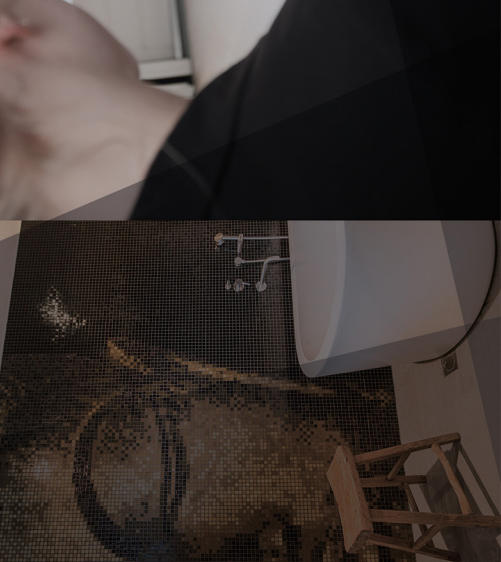
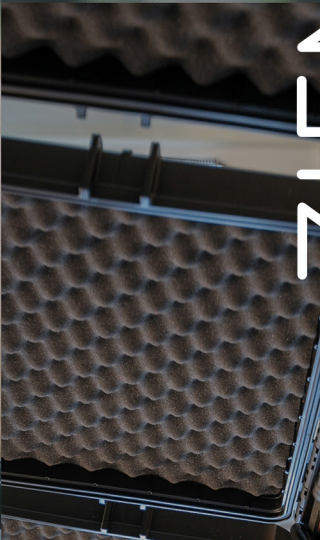
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



ZIEN24.nl

Meetrapport

Parelgroas 3
5251 HT, Vlijmen



Inhoudsopgave

Meetstaat	3
Vlakkentekening classificaties	4
Toelichting	5
Toegepaste begrippen	6
Totale vloeroppervlak (TVO).....	6
Oppervlak met beperkte stahoogte < 1,50 m (OBS)	6
Niet toegankelijke ruimtes (NTR).....	6
Aftrekposten (AP)	6
Gebruiksoppervlak (GO).....	6
Gebruiksoppervlak overige in pandige ruimte (OIR)	7
Gebruiksoppervlak wonen (GOW).....	8
Gebouw gebonden buitenruimte (GGB).....	8
Externe bergruimte (EB).....	8
Bruto inhoud.....	9

Adres : Parelgras 3
5251 HT, Vijlinden
Object : woning
Type : rijtjeswoning
Datum meetafpraak : 01-06-2021
Datum meetrapport : 03-06-2021

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

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 vloeroppervlakte	oppervlakte met beperkte staahoogte < 1,50 m	niet toegankelijke ruimtes	afrekposten vides, trapgaten > 4,00 m2	afrekposten bouwconstructies, schachten > 0,50 m2	gebruiksoppervlakte	gebruiksoppervlakte overige inpanning ruimte	gebruiksoppervlakte wonen	gebouw gebonden buitenruimte	externe bergruimte	bruto inhoud
bouwlaag 1 begane grond	63,77	-	-	-	-	63,77	-	63,77	-	7,12	
bouwlaag 2 eerste verdieping	50,67	-	-	-	-	50,67	-	50,67	-	-	
bouwlaag 3 tweede verdieping	50,58	18,24	-	-	-	32,34	-	32,34	-	-	
totalen:	165,02 m ²	18,24 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	146,78 m ²	0,00 m ²	146,78 m ²	0,00 m ²	7,12 m ²	526,62 m ³

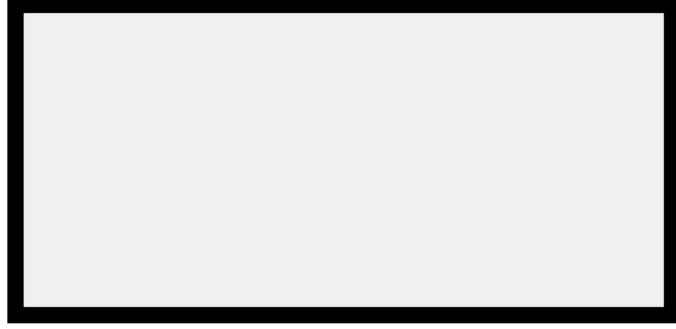
Vlakkentekening classificaties

Berging

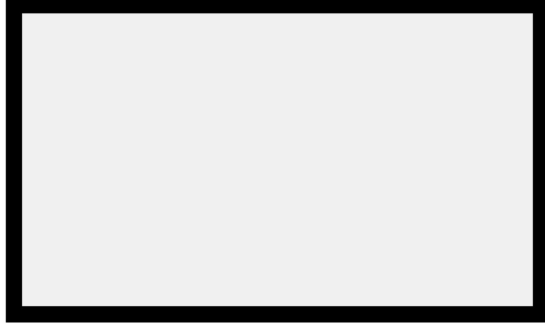
2e verdieping

1e verdieping

Begane grond



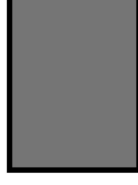
GOW=63.77



GOW=50.67



GOW=32.34
OBS=18.24



EB=7.12



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 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 inpanidige ruimte (OIR)

Een oppervlakte wordt tot de overige inpanidige 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 inpanidige 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/>