

**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)

**Soeterbeeck 5, 's-Hertogenbosch**  
€ 735.000,- k.k.



## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 735.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	herenhuis
Type woonhuis	geschakelde woning
Aantal woonlagen	2
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1979
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	alarminstallatie, tv kabel, airconditioning, rookkanaal en dakraam

### Energie

Energie label	D
Verwarming	c.v.-ketel, airconditioning, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp en houtkachel
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2020 van Remeha Calenta ACE 40 C, eigendom

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	190 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	347 m <sup>2</sup>
Inhoud	698 m <sup>3</sup>
Oppervlakte inpandige bergruimte	11 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3

### Buitenruimte

Ligging	aan rustige weg en in woonwijk
Tuin	achtertuin

### Bergruimte

Schuur/berging	inpandig
----------------	----------

## Omschrijving

Unieke kans:

Een vooruitstrevend ontwerp van omstreeks 1980 dat medio 2021 een 'state of the art' renovatie onderging.

Een levensloopbestendige woning waarbij de robuuste elementen uit het tijdloze 'industriële interieur' de warme natureltinten en natuurlijke materialen ontmoeten.

Bij de prominent aanwezige trap ervaart men dat het meest en iets meer subtiel bij de ferme met hout beklede zuilen voorzien van traanplaat stootranden.

Aan de onpeilbare hoogte, de taatsdeuren en de naturelkleurschakeringen ontleent deze woning haar levendig industrieel effect.

Gedurende de dag, vanwege een diversiteit aan vensters, veranderende lichtinval. Bij het vallen van de avond nemen geïntegreerde armaturen, spots en Stage Lights deze taak geleidelijk over. (zie video)

#### Indeling

In de woonkamer zijn alle zijn alle kleuren en materialen op elkaar afgestemd. Sfeervol bovendien.

Zoals u wellicht heeft opgemerkt, komen avant gardische woonaccessoires en designmeubelen hier tot hun volle recht en is er ruimte 'te over'.

De vloer is van Italiaanse leisteen met cognac nuances. De innovatieve rondom stralende Piazzetta Pelletkachel komt eveneens uit Italië.

In de zomer kan men kiezen of men de terrasdeuren wijd open zet of juist de airconditioning aan.

Het hele jaar door kan de wentelwiek-ventilator de warme of juist koele lucht verplaatsen en is decoratief bovendien. Via de grote bijkeuken met bureel komt men in de tuinkamer met uitzicht op de achtertuin.

Deze tuinkamer is nu in gebruik als orangerie maar het zou de ideale thuiswerkplek kunnen zijn.

In een industrieel ontwerp mogen buizen en leidingen nadrukkelijk aanwezig zijn. Dat geldt hier voor de afzuiginstallatie onder het plafond. Decoratief maar vooral aangelegd om hier te kunnen gourmetten, racletten, fonduen of om urenlang van een Cubaanse sigaar te genieten.

De verwarming geschiedt hier door middel van vloerverwarming.

#### ouderslaapkamer

Voor de ouders is er op de begane grond een grote slaapkamer met eigen badkamer, eigen toilet en separate airconditioning. Optimale privacy, heel intiem, ook met de tuindeuren open, en geen inkijk.

#### Eerste verdieping

Zelden vormen de begane grond en de verdieping een ensemble zoals hier. De 'open' overloop biedt zicht over de woonkamer met vide.

Dit is de sectie voor de tieners met een badkamer, toilet en twee royale slaapkamers.

#### Tuin

##### Achtertuint:

Grote patio tuin waar uw woonkamer, tuinkamer en slaapkamer omheen gepositioneerd zijn, elk met een dubbel stel tuindeuren. Dit maakt 'buiten leven' als vanzelfsprekend en heel uitnodigend.

Dit alles onder architectuur aangelegd met zorgvuldig gekozen hier goed gedijende tropische beplanting.

De voortuin is hier heel belangrijk. Zij oogt heel organisch met hoog oprijzende ceders zich horizontaal uitspreidende lage bomen met daaronder stenen die daar ogenschijnlijk na de laatste ijstijd zijn blijven liggen.

Een voorbeeld van 'out of the box' tuinarchitectuur met een voortuinterras dat vanaf de straat niet te zien is.

Al met al een prachtig decor voor drie ruime parkeerplaatsen.

#### Bijzonderheden

Aan de continue stromende heldere Soeterbeeck staat deze eertijds als tijdloos ontworpen villa. Recentelijk geüpdatet naar the next level om tijdloos en duurzaam te blijven.

Alles is nieuw: verwarming, de installatie (zelf met internet bekabeling in elk leef-vertrek), keuken, sanitair en het dak.

De zonnepanelen, airconditioning en pelletkachel dragen zorg voor een aangename, uitgebalanceerde en tevens sfeervolle klimaatbeheersing.

Bij dit alles waant men zich in de academie voor de binnenhuisarchitectuur in een betere wijk rijk aan bomen, waterstromen en werkelijk alle voorzieningen.

Dat het om een echte levensloopbestendige woning in een levensloopbestendige omgeving is mogen blijken uit alle voorzieningen binnenhuis, voor de ouders, op de begane grond. De eerste verdieping is er voor de opgroeiende jeugd met eigen cv-ketel en douche. (beide ketels uit 2021)

Op loopafstand bevinden zich een overdekt winkelcentrum, scholen, bushaltes op een fietsafstand van een kwartier naar de Bossche binnenstad.

The full description is also available in English when You opt for Funda in English at top of screen.

A progressive design from around 1980 that underwent a 'state of the art' renovation in mid-2021.

A home for life where the robust elements of the timeless 'industrial interior meet the warm natural tones and natural materials.

This is experienced most at the prominent staircase and somewhat more subtly at the sturdy wood-clad columns with checker plate risers.

The unfathomable height, the pivot doors and the natural color shades give this house its lively industrial effect.

During the day, because of a diversity of windows, changing light. At nightfall, integrated luminaires, spotlights and stage lights gradually take over this task.

#### Layout

In the living room, all colors and materials are coordinated. Atmospheric moreover.

As you may have noticed, avant garde home accessories and designer furniture come into their own here and there is space 'to spare'.

The flooring is Italian slate with cognac shades. The innovative all-around radiant Piazzetta Pellet stove is also from Italy. In the summer you can choose whether to open the patio doors wide or turn on the air conditioning.

Throughout the year, the spiral fan can move the warm or cool air and is decorative in addition.

Through the large utility room with study one enters the garden room overlooking the backyard. Now used as an orangery but it could be the ideal home office.

In an industrial design pipes and ducts may be emphatically present. That applies here to the extractor under the ceiling.

Decorative, but above all built to be able to gourmet, raclette, fondue or enjoy a Cuban cigar for hours.

Heating is provided by underfloor heating.

For parents there is a large bedroom on the first floor with private bathroom, private toilet and separate air conditioning. Optimal privacy, very intimate, no spectators even with the garden doors open.

#### First floor

Rarely do the first floor and first floor form an ensemble as they do here.

The 'open' landing offers a view over the living room with loft.

This is the section for teenagers with a bathroom, toilet and two generous bedrooms.

#### Garden

##### Backyard:

Large patio garden around which your living room, garden room and bedroom are positioned, each with a double set of garden doors. This makes 'living outside' as natural and very inviting.

All of this architecturally landscaped with carefully chosen tropical plantings that thrive here.

#### Front garden:

The front garden is very important here. It looks very organic with high cedars spread horizontally low trees with stones underneath that seem to have been left there after the last ice age.

An example of 'out of the box' garden architecture with a front garden terrace that cannot be seen from the street.

All in all, a beautiful setting for three spacious parking spaces.

#### Specialties

On the continuously flowing clear creek Soetercreeck stands this once timelessly designed villa. Recently updated to the next level to remain timeless and durable.

Everything is new: heating, installation (even with internet cabling in each living area), kitchen, plumbing and roof.

The solar panels, air conditioning and pellet stove provide a pleasant, balanced and also cozy climate.

All this gives the impression of being in the academy of interior design in a better neighborhood rich in trees, water streams and really all amenities.

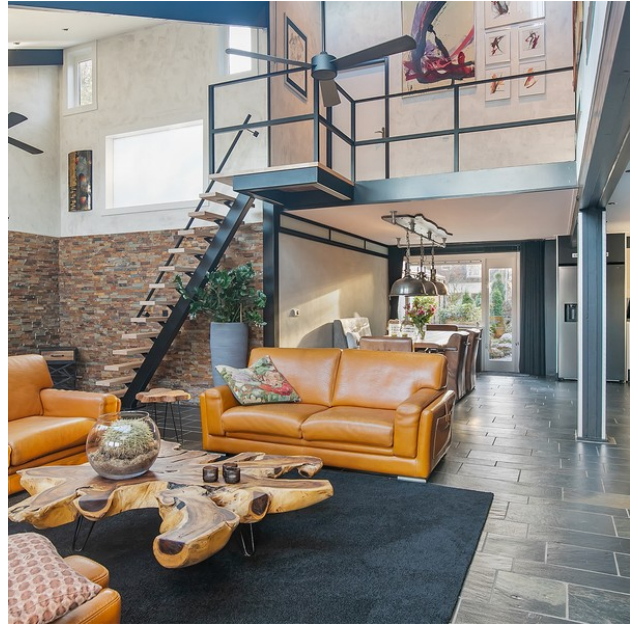
The fact that this is a true home for life in a life-proof environment may be seen from all the indoor facilities, for the parents, on the first floor. The second floor is there for the growing youth with its own central heating boiler and shower. (Both boilers from 2021)

Within walking distance are an indoor shopping center, schools, bus stops and a fifteen minute bike ride to the city center of 's-Hertogenbosch.

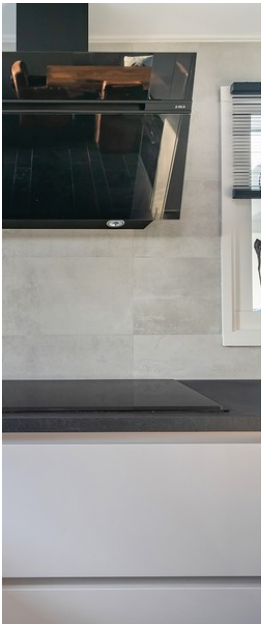
# Foto's

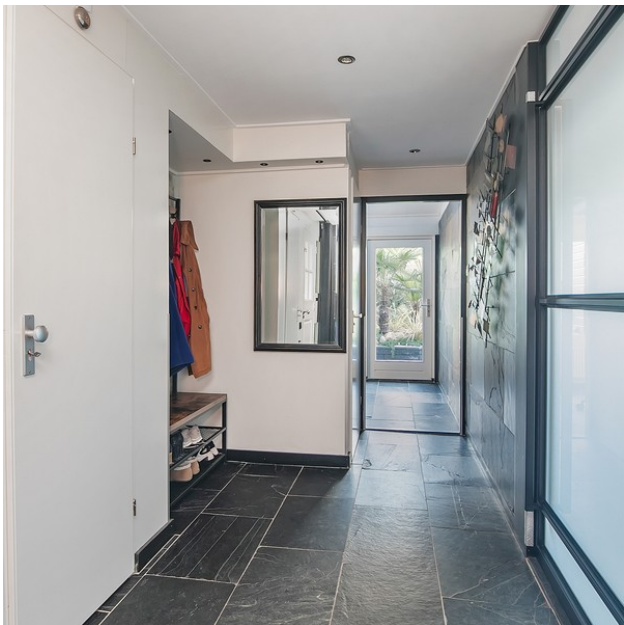
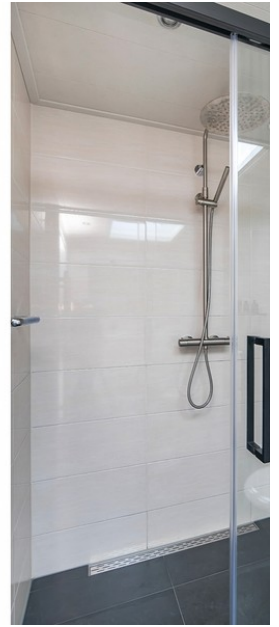
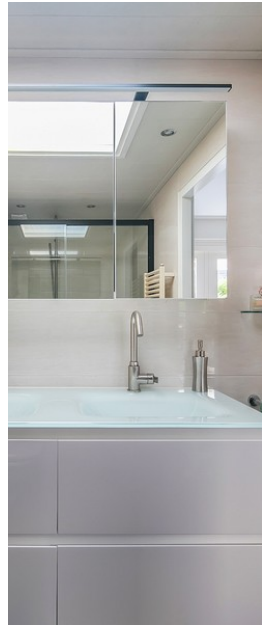
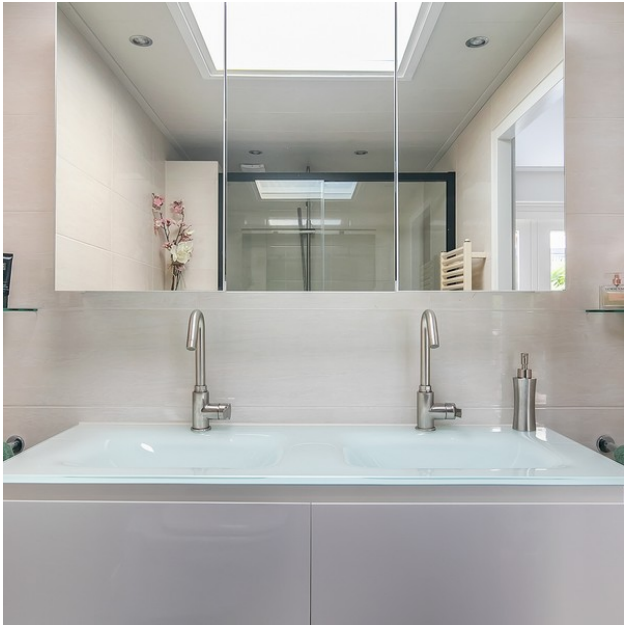
















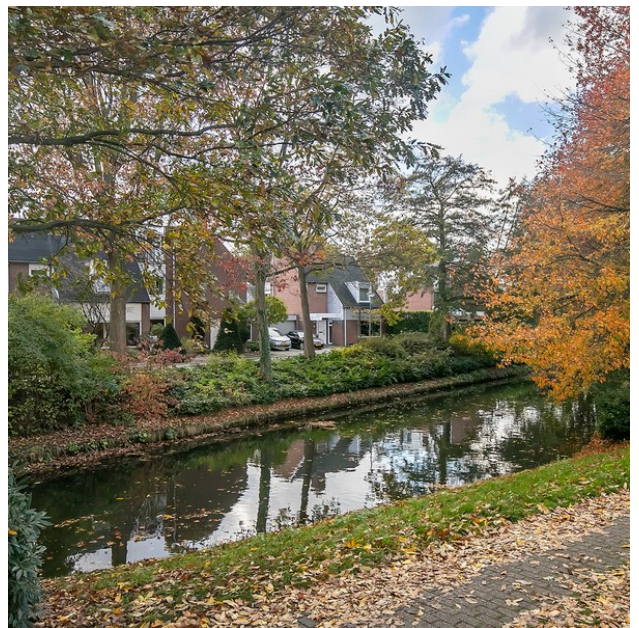
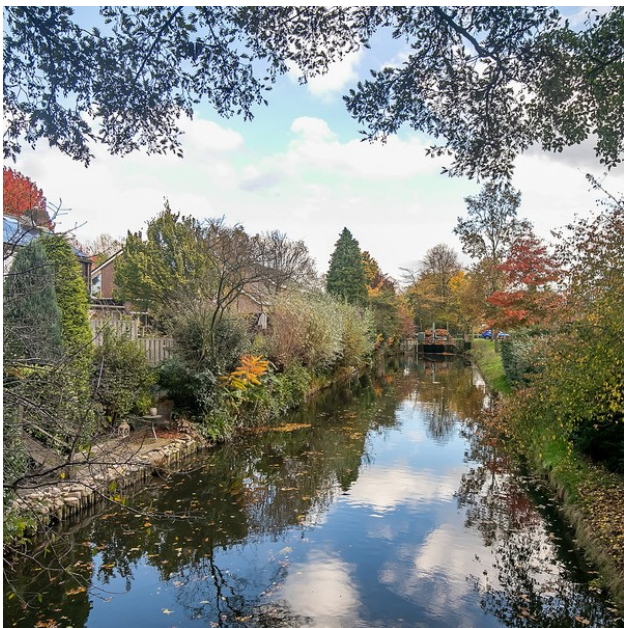














Plattegrond



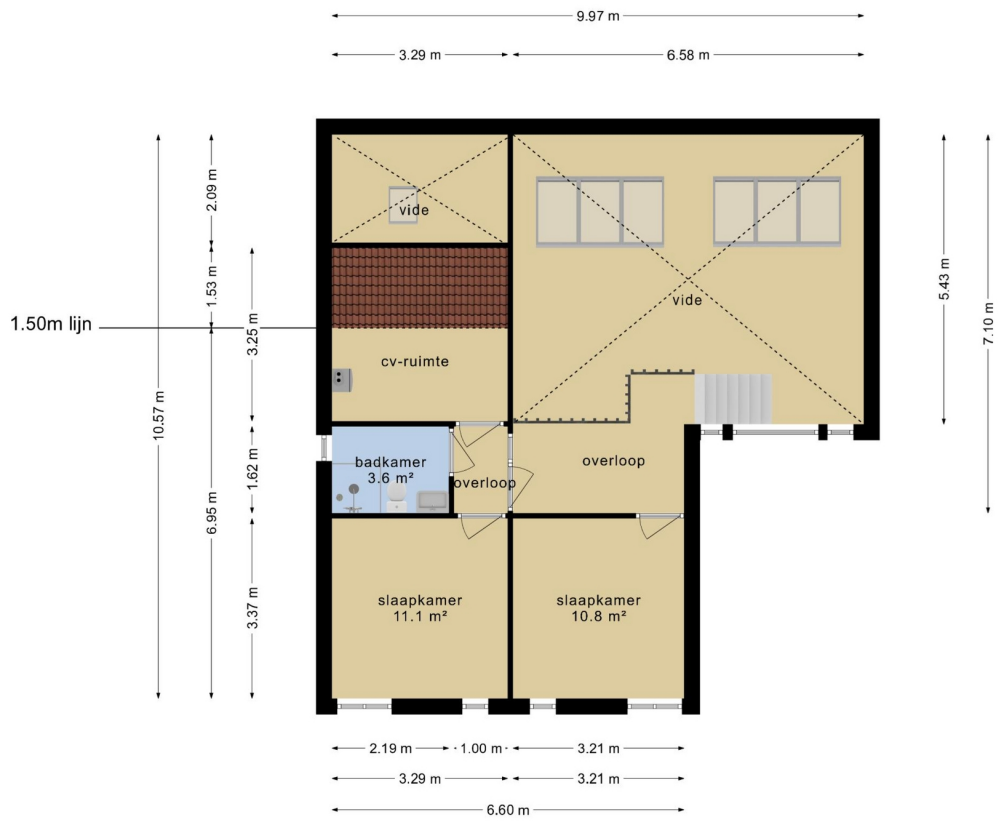
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond

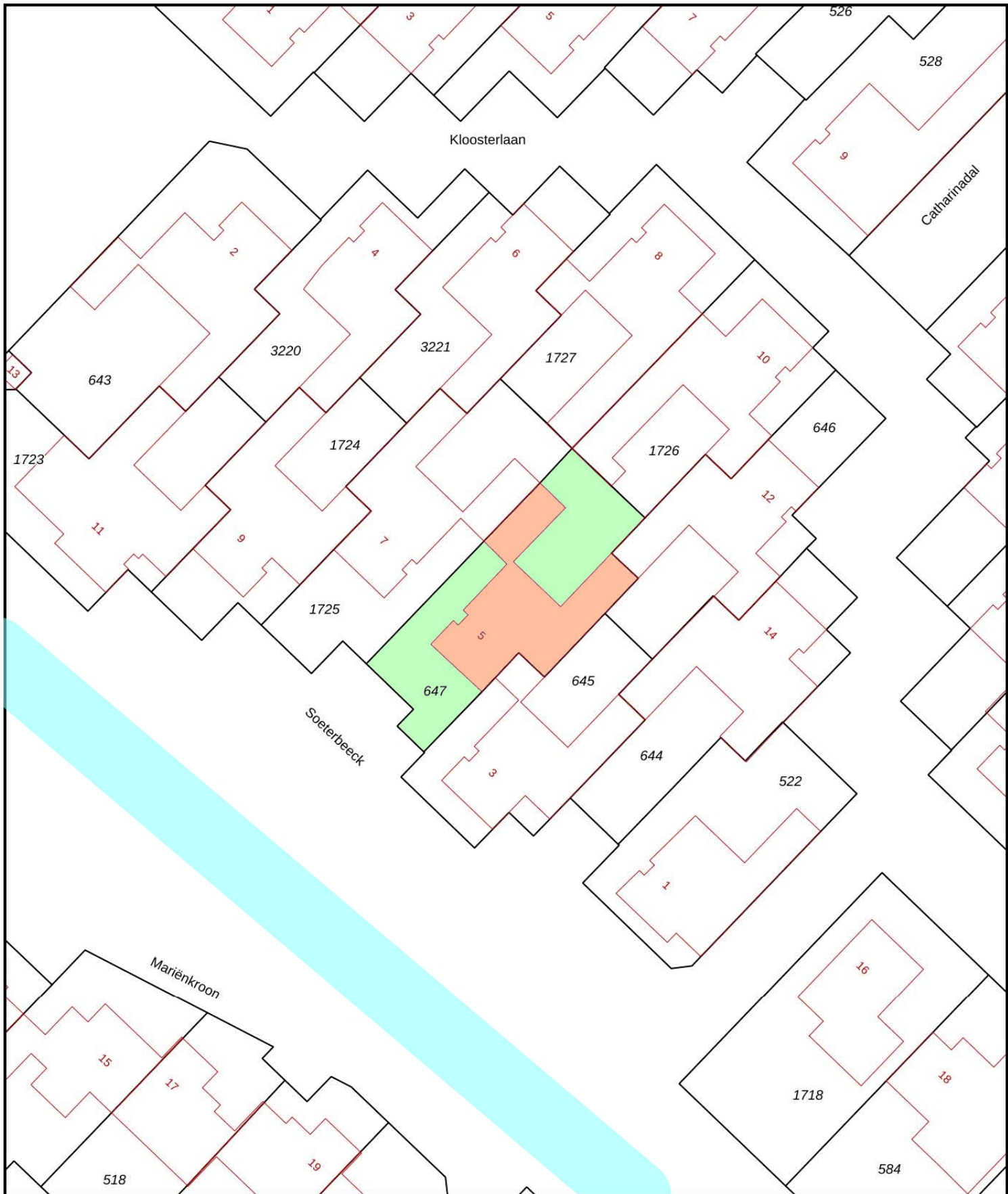


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond




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



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25	Perceelnummer	
	Huisnummer	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie T
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 647
—	Bebouwing	



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 647</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	
--	---	----------------------	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 oktober 2021  
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.



ZIEN24

Meetrapport

Soeterbeek 5  
5235 BM, 's-Hertogenbosch



# Inhoudsopgave

---

<b>Meetstaat.....</b>	<b>3</b>
<b>Vlakkentekening classificaties.....</b>	<b>4</b>
<b>Toelichting.....</b>	<b>5</b>
<b>Toegepaste begrippen .....</b>	<b>6</b>
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** : Soeterbeek 5  
 5235 BM, 's-Hertogenbosch  
**Object** : woning  
**Type** : vrijstaand  
**Datum meetafpraak** : 01-11-2021  
**Datum meetrapport** : 08-11-2021

**Meetbedrijf** : ZIEN24  
 Bahalaan 600C  
 3065 WC Rotterdam  
**Meetcertificaat** : Type A: maatvoering en ruimtegebruik is op locatie gecontroleerd en ingemeten  
**Versie** : V2

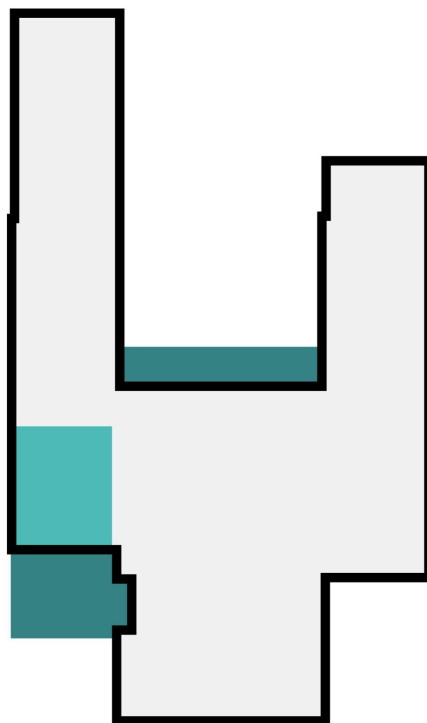
**Opmerkingen** : Wij hebben de tuinkamer tot gebruiksoppervlak wonen gerekend, omdat deze volgens Bighelaardij Makelaars voorzien is van vloerverwarming.

**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 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	aftrekposten vides, trapgaten > 4,00 m2	aftrekposten bouwconstructies, schachten > 0,50 m2	gebruiksoppervlak	gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte	gebruiksoppervlak wonen	gebouw gebonden buitenruimte	externe bergruimte	bruto inhoud
<b>bouwlaag 1</b>	160.43	-	-	-	-	160.43	11.66	<b>148.77</b>	17.67	-	
begane grond											
<b>bouwlaag 2</b>	88.16	5.30	-	41.46	-	41.41	-	<b>41.41</b>	-	-	
eerste verdieping											
<b>totalen:</b>	248.59 m2	5.30 m2	0.00 m2	41.46 m2	0.00 m2	<b>201.83</b> m2	<b>11.66</b> m2	<b>190.17</b> m2	<b>17.67</b> m2	<b>0.00</b> m2	<b>698.58</b> m3

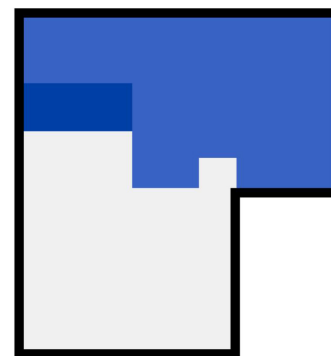
# Vlakkentekening classificaties

Begane grond



GOW=148.77  
GGB=17.67  
OIR=11.66

1e verdieping



GOW=41.41  
OBS=5.30  
AP=41.46

**GOW**

gebruiksoppervlak  
wonen

**OBS**

oppervlak beperkte  
stahoogte < 1,50 m

**NTR**

niet toegankelijke  
ruimtes

**AP**

aftrekposten  
vides / bouwconstructies

**OIR**

overige in pandige  
ruimte

**GGB**

gebouw gebonden  
buitenruimte

**EB**

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 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 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 inpandige ruimte (OIR)

Een oppervlakte wordt tot de overige inpandige 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 inpandige 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/>



ZIEN24<sup>07</sup>

Bahialaan 600C

3065 WC Rotterdam

010-340 50 02

[www.zien24.nl](http://www.zien24.nl)