

van Rijckevorsel van Kessellaan 4 te 's-Hertogenbosch



Klik [hier](#) voor de unieke website van deze woning

Klik [hier](#) voor de dataroom met onder andere de gegevens van het Kadaster, het energielabel enz.

Klik [hier](#) voor de 3D plattegronden van de woning

Klik [hier](#) voor de embedded movie met de drone

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

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 390.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	eengezinswoning
Type woonhuis	tussenwoning
Aantal woonlagen	3
Kwaliteit	eenvoudig
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1937
Bouwperiode	1931-1944
Onderhoud binnen	redelijk
Onderhoud buiten	goed
Dak	zadeldak
Voorzieningen	tv kabel, buitenzonwering, rookkanaal en dakraam

Energie

Energie label	E
Verwarming	gaskachels

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	75 m ²
Perceeloppervlakte	100 m ²
Inhoud	303 m ³
Oppervlakte inpandige bergruimte	9 m ²
	Bergruimte oppervlakte

5 m²

Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

Buitenruimte

Ligging	aan park, vrij uitzicht en open ligging
Tuin	achtertuint met een oppervlakte van 46 m ² en is gelegen op het zuiden

Bergruimte

Schuur/berging	vrijstaand steen
----------------	------------------

Omschrijving

Dertiger jaren woning gelegen binnen de vooroorlogse contouren van 's-Hertogenbosch.

De binnenstad is dus heel dichtbij.

De erker biedt panoramisch uitzicht op de brede groenstrook evenwijdig aan deze mooie laan met de nog vooroorlogse gietijzeren lantaarnpalen. De authentieke details zoals de originele voordeur, glas-in-lood, en erkers en terrazzo vloeren.

Kenmerkend voor deze goed gebouwde woning uit de jaren dertig zijn:

De originele voordeur

Glas in lood en betonemaille in de hal

De erker

In de tuin staat nog een stenen kolenhok uit de jaren 30.

Indeling

De hal gaat over in een lange gang.

Doorzonkamer met de ruimtelijke werking van een erker aan voorzijde en een terrasdeuren naar de tuin op het zuiden. Keuken met gashaard en gasaansluiting voor een kookplaat of fornuis.

Eerste verdieping

De jaren paneeldeuren uit de jaren 30 vind je hier nog overal.

De grote slaapkamer aan de voorzijde biedt uitzicht op de groene zone met daarin een speeltuintje voor de allerkleinsten.

De grote slaapkamer aan de achterzijde biedt veel privacy omdat u op een stelsel van tuinen uitkijkt.

De badkamer is eenvoudig en ruim met douche, wastafel en wasmachineaansluiting.

Tweede verdieping

Deze zolder heeft een vaste trap en een dakraam.

De meeste burens hebben zowel voor als achter een dakkapel geplaatst om extra slaapkamers te creëren.

Tuin

Een mooie relatief diepe tuin pas op het zuiden en met een achterom via een brede brandgang.

Achter in de tuin bevindt zich een bruikbare stenen berging.

Bijzonderheden

De binnenstad van den Bosch is op loopafstand.

Stadsparken, voorzieningen en scholen. Het is allemaal vlakbij.

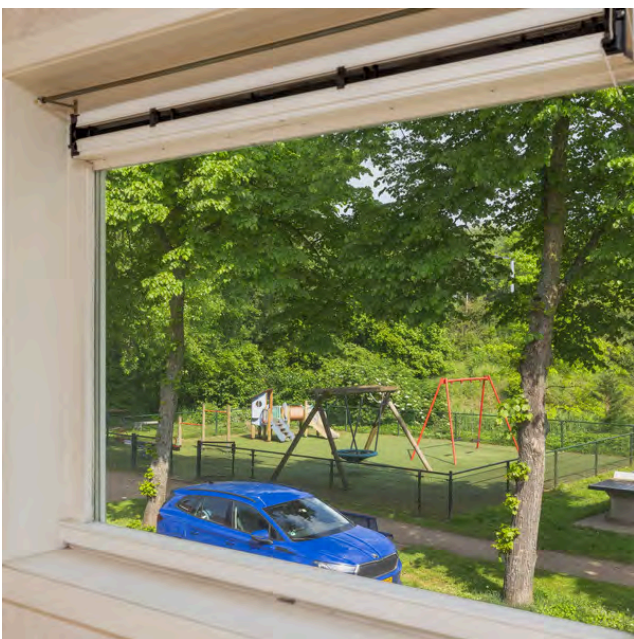
Station CS en Station Oost eveneens.

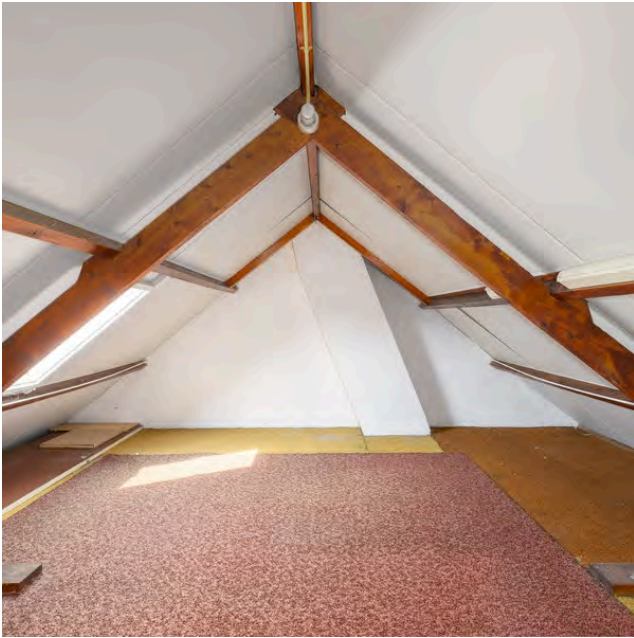
Foto's





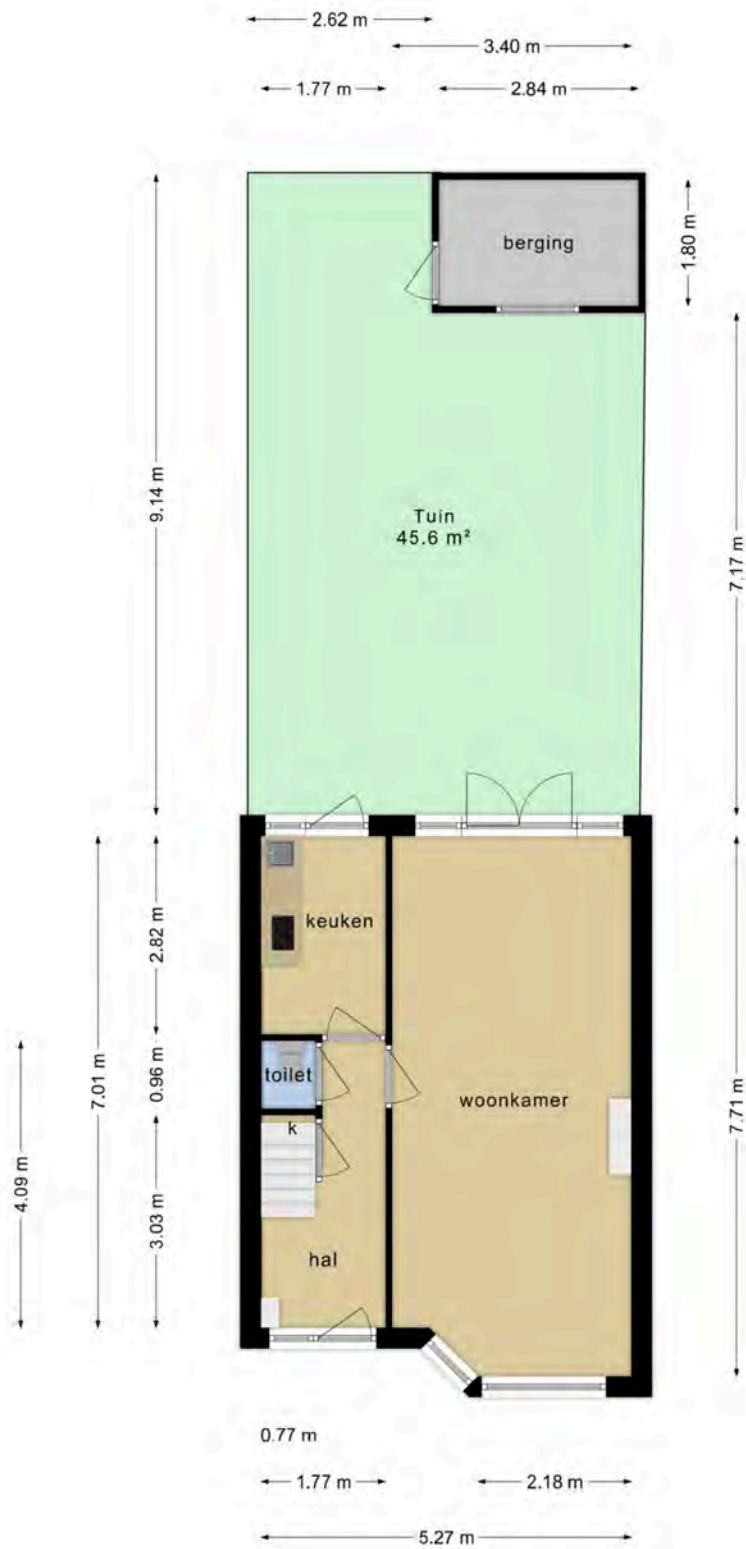






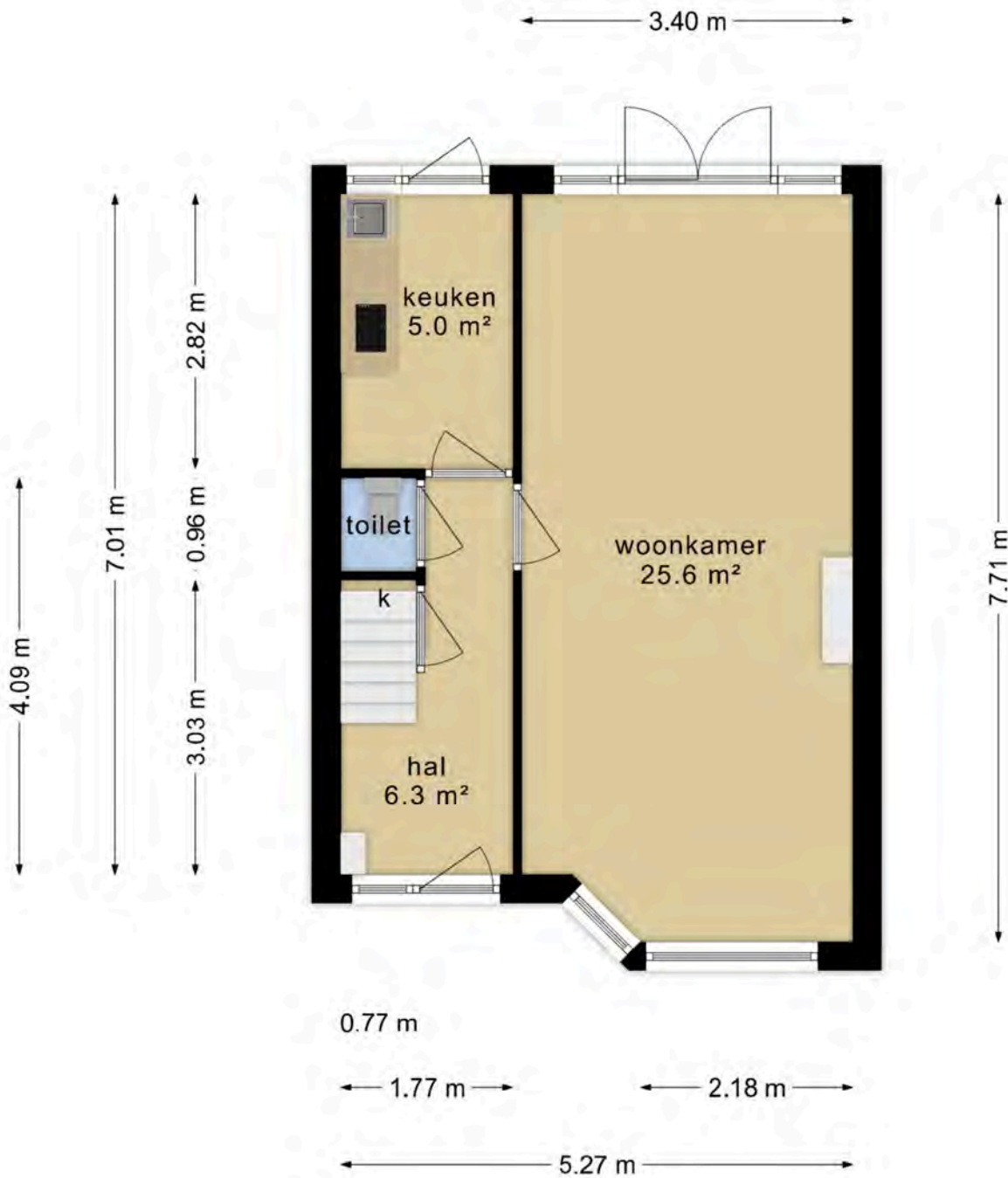


Plattegrond



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

Plattegrond



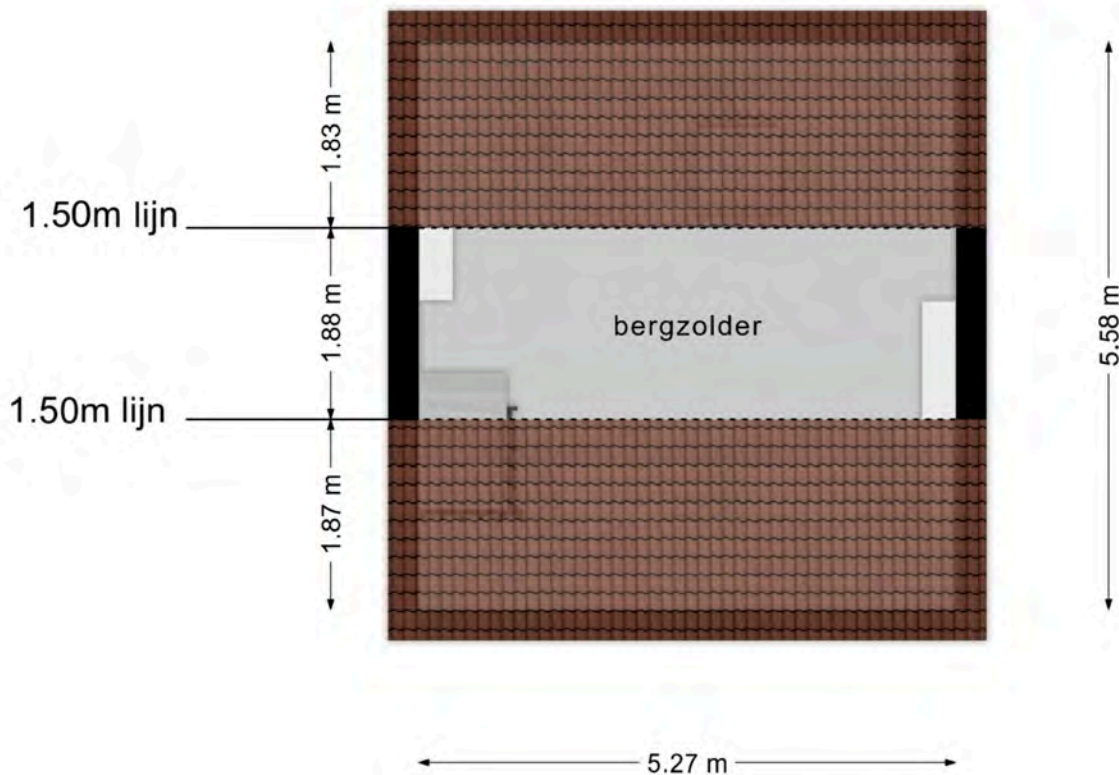
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



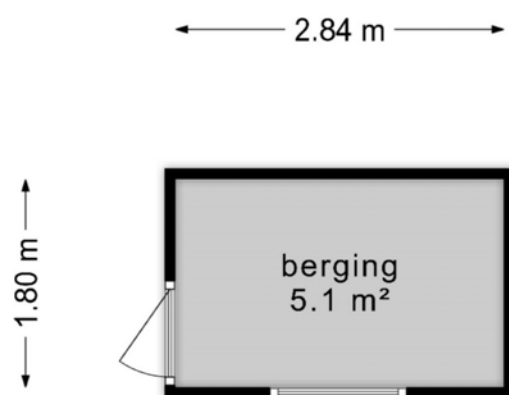
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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.**



<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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3821</p>	
--	--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 mei 2024
De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

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

Pagina 15 van 23

ZIEN24



Object

Woning

Adres

**van Rijckevorsel van
Kessellaan 4**

Postcode, plaats

5212ED, 's-Hertogenbosch

Opdrachtgever

Bighelaardij Makelaars

Datum

17-05-2024

Meetrapport



Inhoud

Meetcertificaat _____	3
Toelichting bij rapport _____	4
Informatie over het rapport _____	4
Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader _____	4
Bruto vloeroppervlak (BVO) _____	4
Bruto inhoud _____	4
Totaal gebruiksoppervlakte _____	4
Gebruiksoppervlakte wonen _____	5
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte _____	5
Gebouwgebonden buitenruimte _____	5
Externe bergruimte _____	5
Voorbehouden & Aannames _____	5
Vlakkentekening _____	7
Meetstaat _____	8

Meetcertificaat

Zien24 heeft in opdracht van Bighelaardij Makelaars dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	van Rijckevorsel van Kessellaan 4
Postcode/plaats	5212ED, 's-Hertogenbosch
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	16-05-2024
Datum meetrapport	17-05-2024

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	75,60	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	9,90	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	5,10	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	121,20	M ²
Bruto inhoud woning	302,82	M ³

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 inhoud 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.

Rapport opgemaakt door Zien24, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

Toelichting bij rapport

Informatie over het rapport

Zien24 heeft een meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten gesplitst 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 bepalingsmethoden', 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, NRVT en de Waarderingskamer. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Hieronder een beknopte uitleg de gehanteerde begrippen en werkwijze. Voor de complete tekst 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 als volgt gemeten: de lengte vermenigvuldigd met de breedte van de ruimte (gemeten op vloerniveau tot aan de buitenmuren).

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

Bruto inhoud

Voor de berekening van bruto inhoud worden er vaste aannames voor vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gemaakt. Voor deze constructies wordt standaard 30cm gerekend.

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

- 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 te 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 liftschacht wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte wonen wordt berekend als volgt:

Totale gebruiksoppervlakte - gebruiksoppervlakte overige inpanidige ruimte.

Gebruiksoppervlakte overige inpanidige ruimte

Een ruimte is Overig Inpanidig 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 omgrenzing. 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

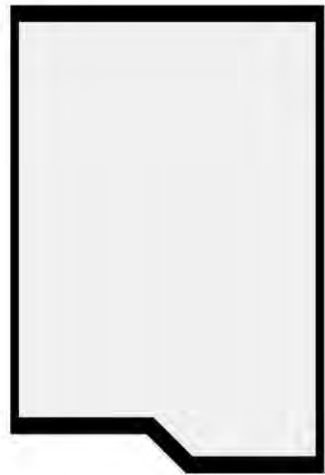
Bij gebouwen van 200 m² en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5% (er van uitgaand dat de totale lengte- /breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt).

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 branche brede meetinstructie wordt de gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Er worden vaste aannames omtrent vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gedaan. Voor deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met als uitzondering de begane grond vloer en keldervloer, deze wordt aangenomen als 40 cm.

Vlakkentekening

Deze vlakkentekening behoort bij het adres: van Rijckevorsel van Kessellaan 4, 5212ED, 's-Hertogenbosch met datum: 17-05-2024



GO=38,70
BVO=44,40



GO=36,90
BVO=42,40



OI=9,90
BVO=34,40
h<1,50m=19,50



EB=5,10
BVO=6,90



Meetstaat

ZIEN24 ⁰¹	BVO	TO	GO	OI	GGB	EB	h < 1.50m	vide
	Bruto vloeroppervlakte	Tarra oppervlakte	Gebruiksoppervlak Wonen	Overige Inpandige Ruimte	Gebouwegebonden Buitenruimte	Externe Bergruimte	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Vides/Schalngat > 4 m ²
<i>Object opgesplitst per bouwlaag</i>								
Begane Grond	44,40	5,70	38,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	44,40	5,70	38,70	-	-	-	-	-
Eerste Verdieping	42,40	5,50	36,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	42,40	5,50	36,90	-	-	-	-	-
Tweede Verdieping	34,40	5,00	0,00	9,90	0,00	0,00	19,50	0,00
Woon-/werkruimte	34,40	5,00	-	9,90	-	-	19,50	-
Extra	6,90	1,80	0,00	0,00	0,00	5,10	0,00	0,00
Berging (EXT)	6,90	1,80	-	-	-	5,10	-	-
Totalen (incl. bijgebouwen)	128,10	18,00	75,60	9,90	0,00	5,10	19,50	0,00
Procentueel tov BVO	100%	14,05%		7,73%	0,00%	3,98%		
Totalen (alleen woning)	121,20							