

# 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)

## Waterhoen 4, 's-Hertogenbosch

€ 635.000,- k.k.



## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 635.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	herenhuis
Type woonhuis	2-onder-1- kapwoning
Aantal woonlagen	2
Kwaliteit	luxe
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1992
Bouwperiode	1991-2000
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	zadeldak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	tv kabel, airconditioning, schuifpui en dakraam

### Energie

Energie label	B
Verwarming	c.v.-ketel en vloerverwarming geheel
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi- ketel uit 2014 van Remeha Avanta, eigendom

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	157 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	405 m <sup>2</sup>
Inhoud	628 m <sup>3</sup>
Oppervlakte in pandige bergruimte	17 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3

### Buitenruimte

Ligging	aan bosrand, aan water, aan rustige weg, in woonwijk en open ligging
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 202 m <sup>2</sup> en is gelegen op het zuiden

### Bergruimte

Garage	garage met carport
Schuur/berging	aangebouwd steen

## Omschrijving

Onder architectuur gebouwde, zeer goed onderhouden, woning, (ca. 154 m<sup>2</sup> woonoppervlak!) met garage, diepe "zonnige tuin met absolute privacy op het zuiden" en 2 terrassen aan het water. Zoals u wellicht heeft opgemerkt, komen avant gardische woonaccessoires en designmeubelen hier tot hun volle recht en is er ruimte 'te over'. In het hele huis zijn alle kleuren en materialen op elkaar afgestemd. Sfeervol bovendien.

Bouwjaar 1992; woonoppervlak 154 m<sup>2</sup>; perceeloppervlak 300 m<sup>2</sup>.

### Indeling

Entree, hal, garderobe, vrijhangend toilet met fontein. Het zitgedeelte van de woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt unieke privacy. De vloer is voorzien van een modern licht eiken laminaat, de wanden en plafonds zijn glad gestuct de esthetische raampartijen maken het tot een bijzonder geheel.

De luxe woonkeuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning. De moderne keuken is voorzien van een "coffeecorner met bar" en diverse inbouwapparatuur waaronder; inductie kookplaat, afzuigkap, dubbele gootsteen, vaatwasser, Amerikaanse koelkast, combimagnetron. Naast de keuken bevindt zich ruimte voor de lange eettafel. De begane grond heeft aan de achterzijde een schuifpui naar de tuin, die daarmee bij de woonkamer wordt betrokken.

### Eerste verdieping

Overloop, Masterbedroom aan de zuidzijde van de woning met wand voor de tv en grote inloopkast. Luxe badkamer voorzien van douche met thermostaatkraan, vrijstaand ligbad met thermostaatkraan, vrijhangend toilet en dubbel wastafelmeubel. De woning heeft een aparte slaapkamer aan de voorkant en aan de achterkant een aparte werkkamer met uitzicht op de tuin en het water. De eerste verdieping heeft ook airconditioning

### Tuin

De achtertuin ca. 20 meter diep is verzorgd aangelegd met een mixtuur van groen, grind en houten vlonder en terrastegels op het huis afgestemd.

Voor in de tuin een ruime sfeervolle (verlichte) overkapping waar desgewenst uit de wind en uit de zon, ontbeten en gedineerd kan worden.

Achter in de tuin, naast een grote berging, ook een atelier of studio op "waterlevel" Dit atelier geeft toegang tot het 'souterrain' van 23m<sup>2</sup>. In deze tuin heeft u genoeg ruimte voor zonnen in privacy, tuinieren, vissen of tot in de late uurtjes in het atelier of souterrain uw hobby's uitoefenen.

### Bijzonderheden

- Goed onderhouden woning met de unieke mogelijkheid om te wonen, te werken en te ontspannen
- Geheel geïsoleerd (energielabel B en in 2022 voorzien van extra dakisolatie en 15 nieuwe

zonnepanelen met overcapaciteit; dus netto teruglevering

- Vloerverwarming zowel beneden als boven en in de studio aan het water
- Rustig gelegen aan de rand van Engelen
- Gunstig gelegen t.o.v. scholen, uitvalswegen, winkels en sportaccommodaties, zoals padel, tennis en voetbal. (deze laatste faciliteiten zijn op 2 min loopafstand).
- De woning heeft ook een later aangelegde garage, carport en 2 extra parkeerplekken op eigen grond.
- Zeer sfeervolle verlichting in de tuin en overkapping voor gezellige avonden met vrienden bij de BBQ.
- Dit huis bevindt zich in een bijzonder aantrekkelijke en rustige buurt met leuke sociale contacten

Engelen, gelegen centraal in Brabant en tegen Den Bosch aan, biedt een rustige en vriendelijke woonomgeving met een dorpse sfeer en een nieuw dorpshart. Er zijn diverse scholen en sportvoorzieningen.

Ook voor uw boodschappen hoeft u Engelen niet uit. In het dorp vindt u o.a. één supermarkt, een snackbar en een Eterij. en restaurant bij de Golfbaan Meer winkelaanbod, restaurants e.d. vindt u in het nabij gelegen Bokhoven, Vlijmen, of Den Bosch.



# Foto's

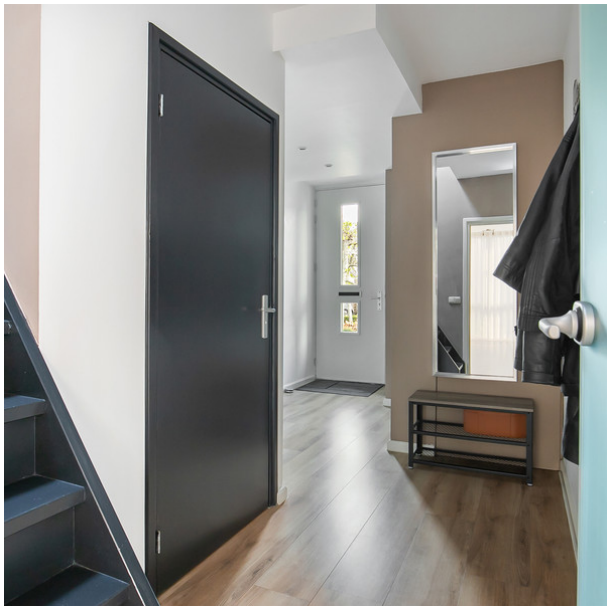
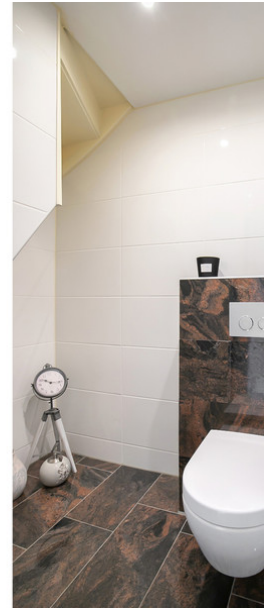








































**Plattegrond**



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

# Plattegrond



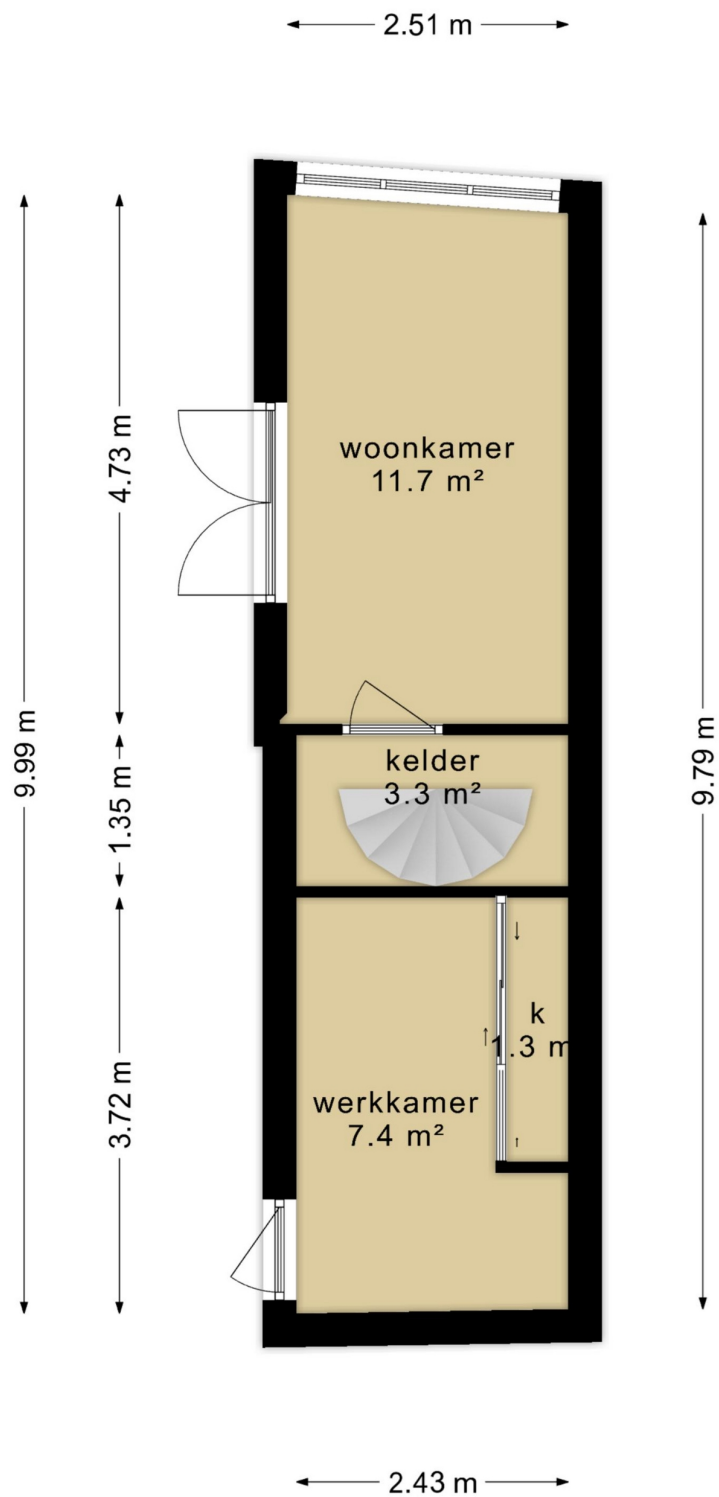
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



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

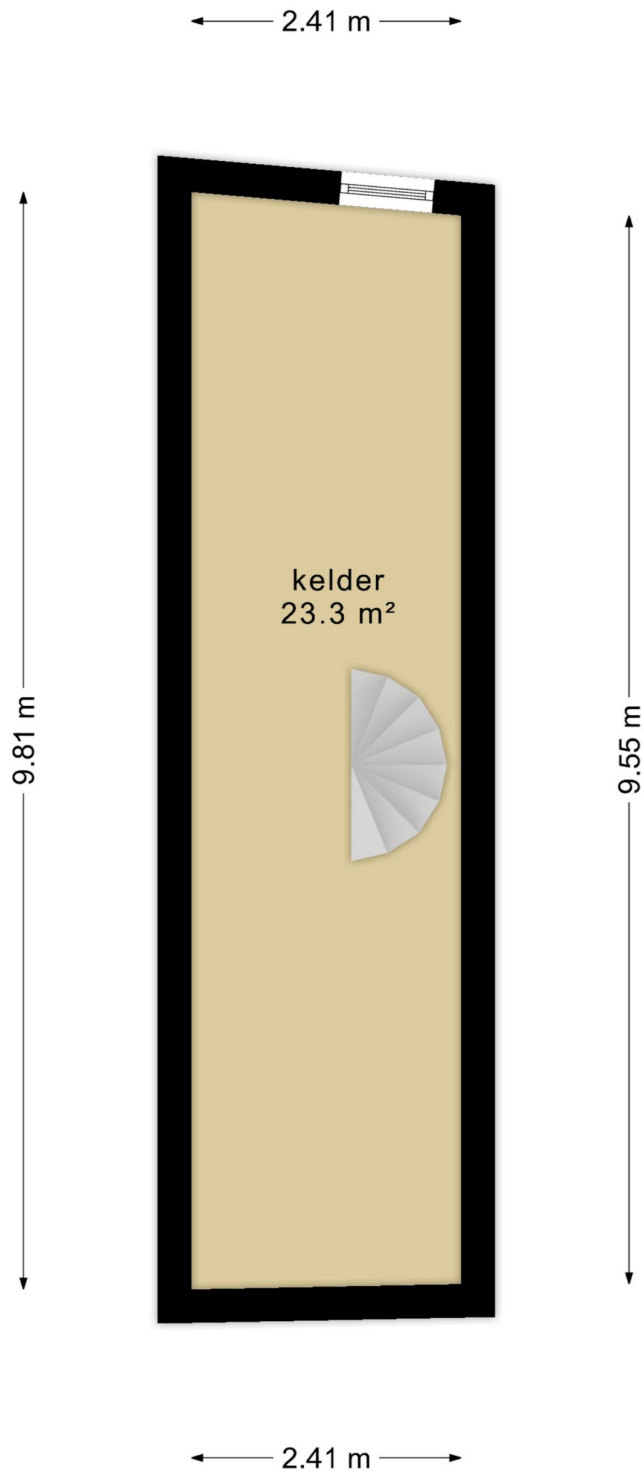
# Plattegrond



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

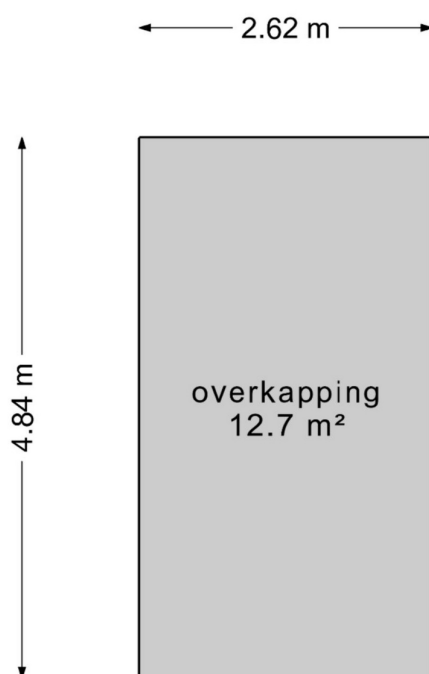


## Plattegrond

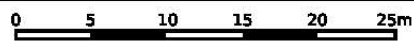


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

## Plattegrond



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



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 3488</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>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.</p>	
---	--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 april 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers





ZIEN24.nl

Meetrapport

Waterhoen 4  
5221GW, 's-Hertogenbosch

# 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** : Waterhoen 4  
 5221GW, 's-Hertogenbosch  
**Object** : woning  
**Type** : twee-onder-een-kap  
**Datum meetafpraak** : 20-04-2023  
**Datum meetrapport** : 24-04-2023

**Meetbedrijf** : ZIEN24  
 Fascinatio Boulevard 522  
 2909 VA Capelle aan den IJssel  
**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 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	afrekposten vides, trapgaten > 4,00 m2	afrekposten bouwconstructies, schachten > 0,50 m2	gebruiksoppervlak	gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte	gebruiksoppervlak wonen	gebouw gebonden buitenruimte	externe bergruimte	bruto inhoud
<b>bouwlaag 1</b>	106.27	-	-	-	-	106.27	17.42	<b>88.85</b>	19.55	-	
begane grond											
<b>bouwlaag 2</b>	95.41	25.71	-	-	0.74	68.97	-	<b>68.97</b>	-	-	
eerste verdieping											

<b>totalen:</b>	201.69 m2	25.71 m2	0.00 m2	0.00 m2	0.74 m2	<b>175.24</b> m2	<b>17.42</b> m2	<b>157.82</b> m2	<b>19.55</b> m2	<b>0.00</b> m2	<b>628.04</b> m3
-----------------	--------------	-------------	------------	------------	------------	---------------------	--------------------	---------------------	--------------------	-------------------	---------------------

**Adres** : Waterhoen 4  
 5221GW, 's-Hertogenbosch  
**Object** : woning  
**Type** : bijgebouw  
**Datum meetafpraak** : 20-04-2023  
**Datum meetrapport** : 24-04-2023

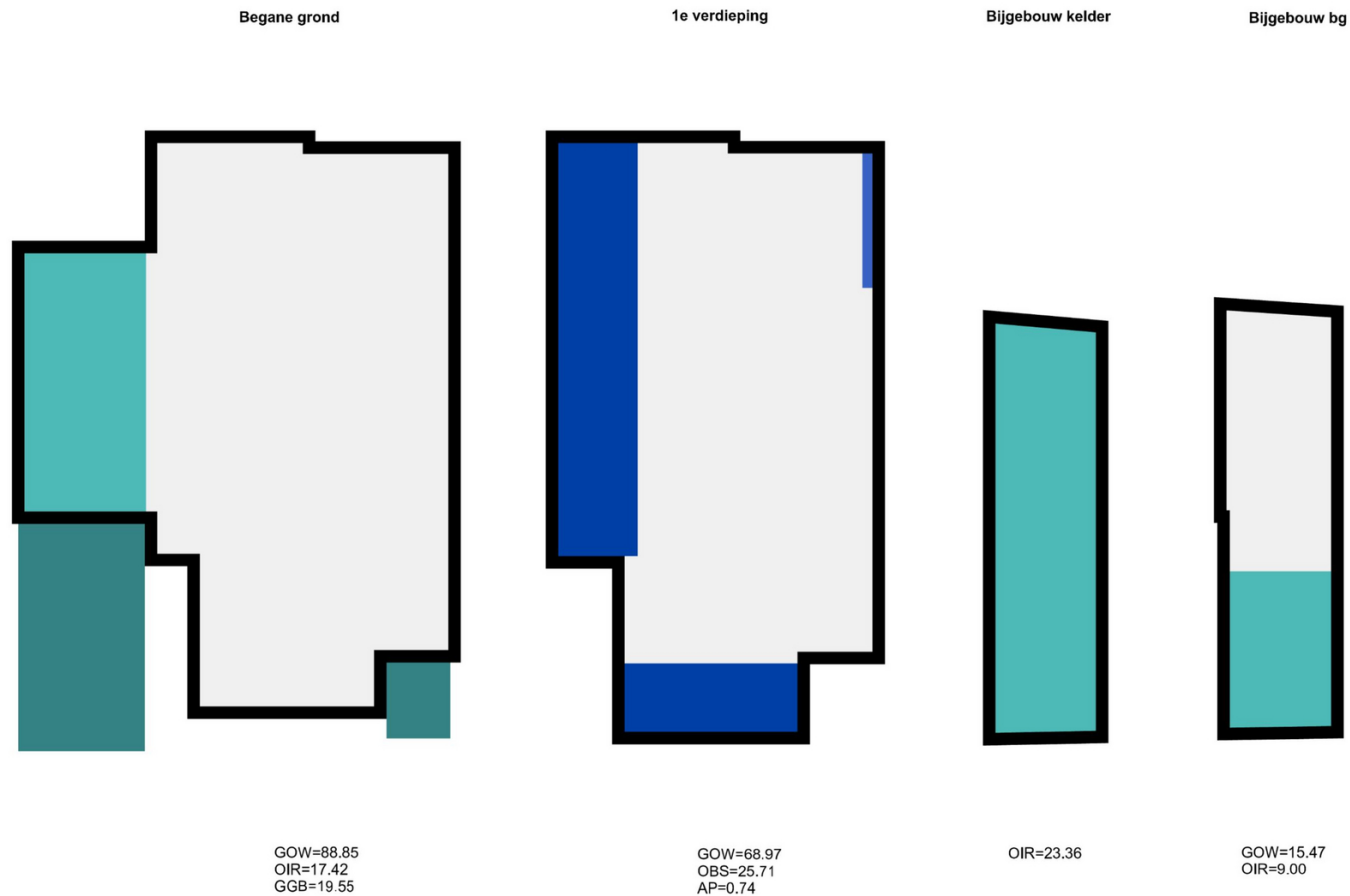
**Meetbedrijf** : ZIEN24  
 Fascinatio Boulevard 522  
 2909 VA Capelle aan den IJssel  
**Meetcertificaat** : Type A: maatvoering en ruimtegebruik is op locatie gecontroleerd en ingemeten  
**Versie** : V1

**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 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	afrekposten vides, trapgaten > 4,00 m2	afrekposten bouwconstructies, schachten > 0,50 m2	gebruiksoppervlak	gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte	gebruiksoppervlak wonen	gebouw gebonden buitenruimte	externe bergruimte	bruto inhoud
<b>bouwlaag 1</b>	23.36	-	-	-	-	23.36	23.36	0.00	-	-	
begane grond											
<b>bouwlaag 2</b>	24.48	-	-	-	-	24.48	9.00	15.47	-	-	
eerste verdieping											
<b>totalen:</b>	47.83 m2	0.00 m2	0.00 m2	0.00 m2	0.00 m2	47.83 m2	32.36 m2	15.47 m2	0.00 m2	0.00 m2	181.06 m3

# Vlakkentekening classificaties



**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 in pandige ruimte te verrekken 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/>