

B

BIGHELAARDIJ
makelaars

Bighelaardij Makelaars

Adres Fuutlaan 38
5221 GR 's-Hertogenbosch
E-mail info@bighelaardij.nl
Telefoon 073 - 6330600
Website www.bighelaardij.nl

Wouterus van der Doelenstraat 14, 's-Hertogenbosch
€ 609.500,- k.k.



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 609.500,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	eengezinswoning
Type woonhuis	2-onder-1- kapwoning
Aantal woonlagen	4
Kwaliteit	luxe
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1996
Bouwperiode	1991-2000
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	zadeldak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	mechanische ventilatie, rolluiken, tv kabel, schuifpui, dakraam en glasvezel kabel

Energie

Energielabel	C
Verwarming	c.v.-ketel en vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi- ketel uit 2015 van

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	180 m ²
Perceeloppervlakte	321 m ²
Inhoud	710 m ³
Oppervlakte in pandige bergruimte	22 m ²

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4

Buitenruimte

Ligging	open ligging
---------	--------------

Bergruimte

Schuur/berging	aangebouwd steen
----------------	------------------



Omschrijving

Verrassend grote woning met alles erop en eraan, vrij, licht en heerlijk comfortabel wonen. Op een zeer ruim perceel van 321 m² eigen grond, ligt deze ruime tot in de finesses afgewerkte, instapklare twee-onder-een-kapwoning met 4 slaapkamers en een praktijkruimte!

Nieuwe badkamer (met ligbad en regendouche), ruime woonkamer met openslaande tuindeuren en een moderne keuken met aaneengesloten de bijkeuken!

Niet alleen binnenshuis is het heerlijk verblijven, ook buiten is het genieten geblazen op de veranda of het terras. Het huis beschikt over een parkeerplaats op eigen terrein.

Indeling

Via de brede voortuin bereikt u de voordeur die toegang geeft tot de uitgebouwde entreehal van de woning, links komt u in de woonvertrekken rechts komt uit in de praktijkruimte. Vanuit de hal komt u de opvallend ruime U-vormige woon/eetkamer in met aan de voorzijde de ruime woonkamer en dankzij de drie esthetische raampartijen is er veel lichtinval. De woonkamer is voorzien van een massief eikenhouten vloer. Let ook op de glad gestucte plafonds. De openslaande tuindeuren van de eetkamer bieden toegang tot de ruime tuin. De woning is voorzien van een luxe keuken onder andere voorzien van een combi-oven en een vaatwasser. Aangrenzend vindt u de bijkeuken welke eveneens toegang tot de tuin biedt. De bijkeuken beschikt over aansluitingen voor een was- en een droogmachine.

Eerste verdieping

De zeer lichte overloop geeft toegang tot de 3 slaapkamers, de ouderslaapkamer mag door zijn dakkapel over de volle breedte met recht de titel "master bedroom" dragen. De 2 tienerkamers zijn ook van aanzienlijk formaat waardoor niemand zich tekortgedaan hoeft te voelen.

De opvallend grote badkamer is deels betegeld en ingericht middels een designradiator, een badkamermeubel met lades, een dubbele wastafel en spiegel met inbouwverlichting, een inloopdouche met glazen wand en een heerlijk ligbad. De badkamer is in 2020 vernieuwd. Het toilet bevindt zich in een aparte ruimte op de overloop.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikbare zolderverdieping met overloop voorzien van Velux dakraam, diverse berguimtes achter de knieschotten. Ook is hier de toegang tot een extra bergzolder in de nok van de woning. Tevens vindt u hier een zeer ruime vierde slaapkamer, met twee Velux dakramen.

Op deze verdieping bevindt zich tevens de technische ruimte met cv-combi ketel en de mechanische ventilatie box.

Overige verdiepingen
Vliering /bergzolder.

Tuin

Deze woning beschikt het huis over een geweldige tuin.

Hoewel de achtertuin op het noordwesten is gelegen, kun je er door de gunstige ligging, vaak in de zon zitten op het terras of onder de veranda.

De achtertuin is mooi afwisselend aangelegd met twee soorten terrastegels, een gazon, een ingegraven trampoline en een hoge haag.

Bijzonderheden

Isolatie:

- Spouwmuurisolatie
- Dakisolatie
- Vloerisolatie
- Dubbelglas
- Remeha Tzerra combiketel bouwjaar 2015

- Woonoppervlakte: 180 m²
- Perceeloppervlak: 321 m²
- Bouwjaar 1996
- Ruime woonkamer met open keuken
- Gunstig gelegen. Gewilde (kindvriendelijke) buurt.
- Parkeerplaats op eigen terrein.

In de onmiddellijke nabijheid:

- Speelweides om te spelen
- Supermarkt om de hoek
- Golfbaan
- Basisschool de Matrix, Antonius Abt

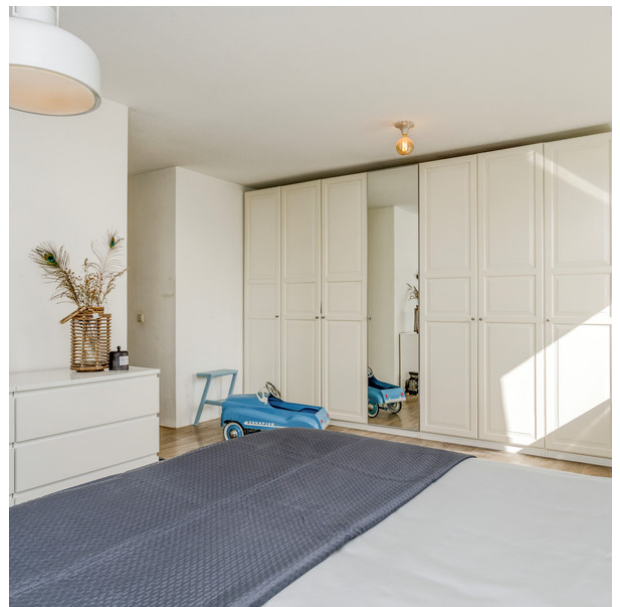
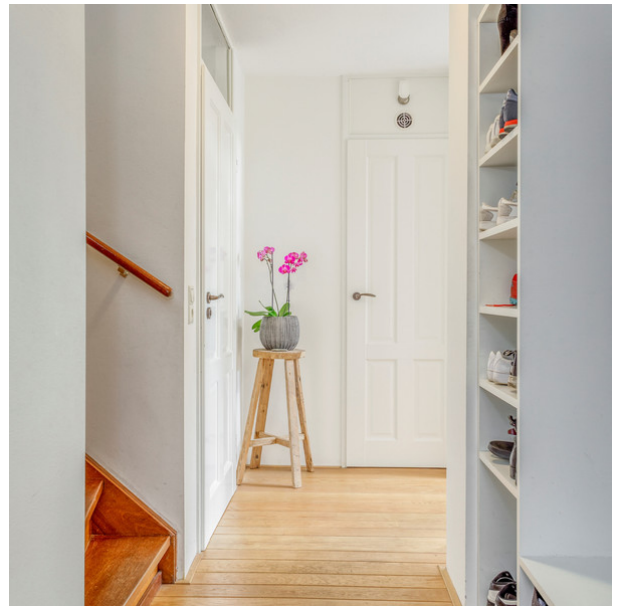
Foto's

















Plattegrond

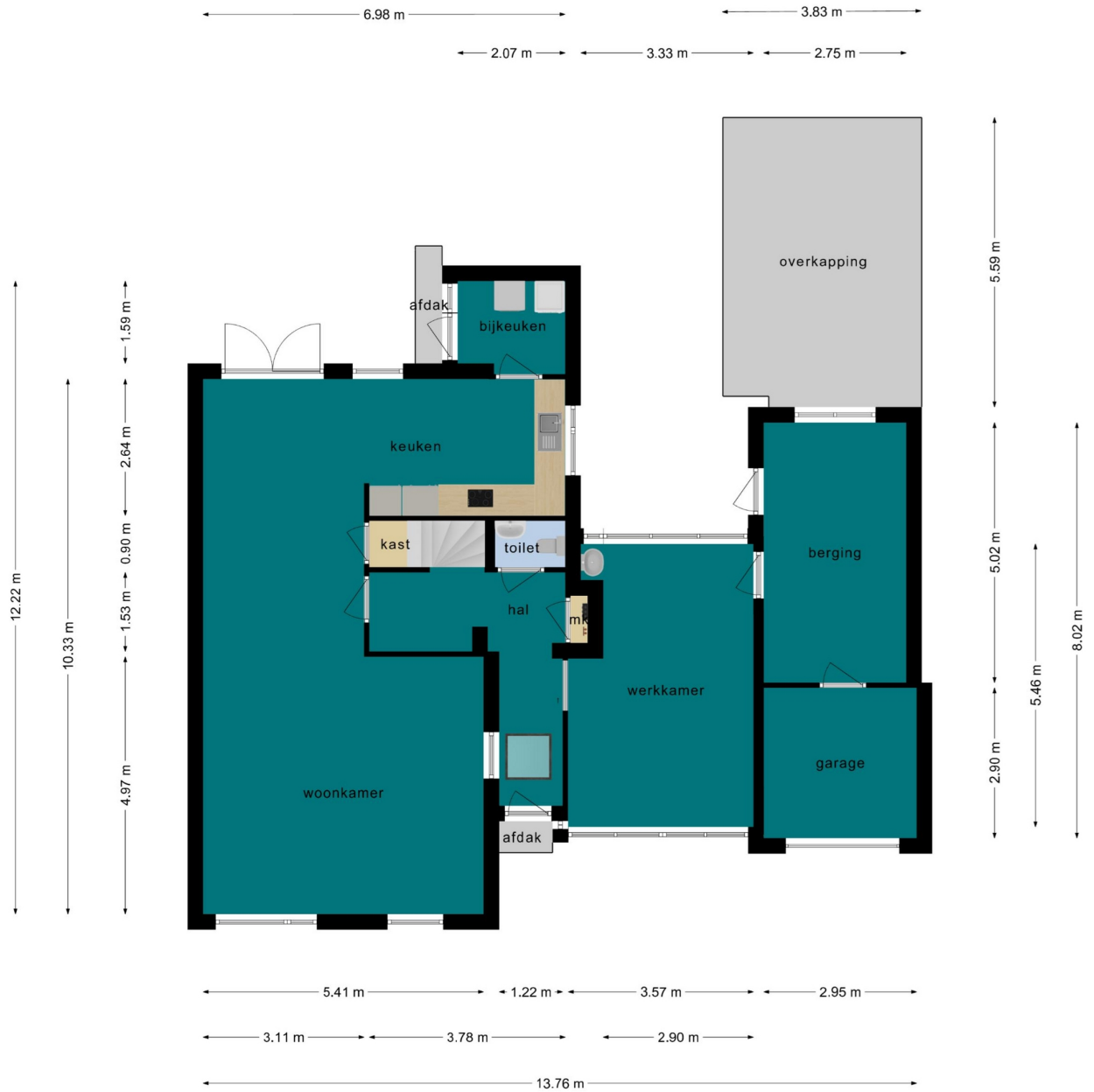


Plattegrond



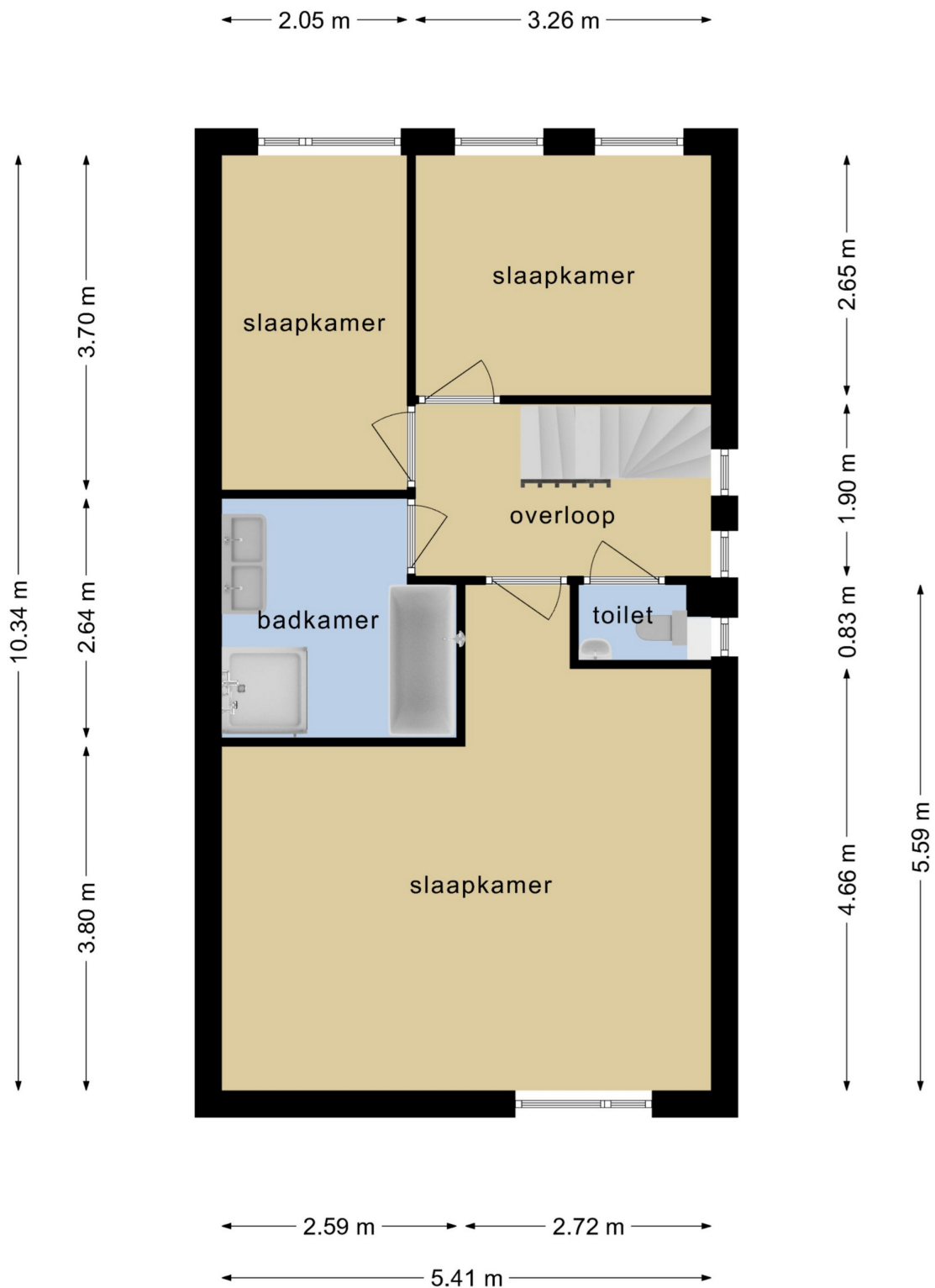
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



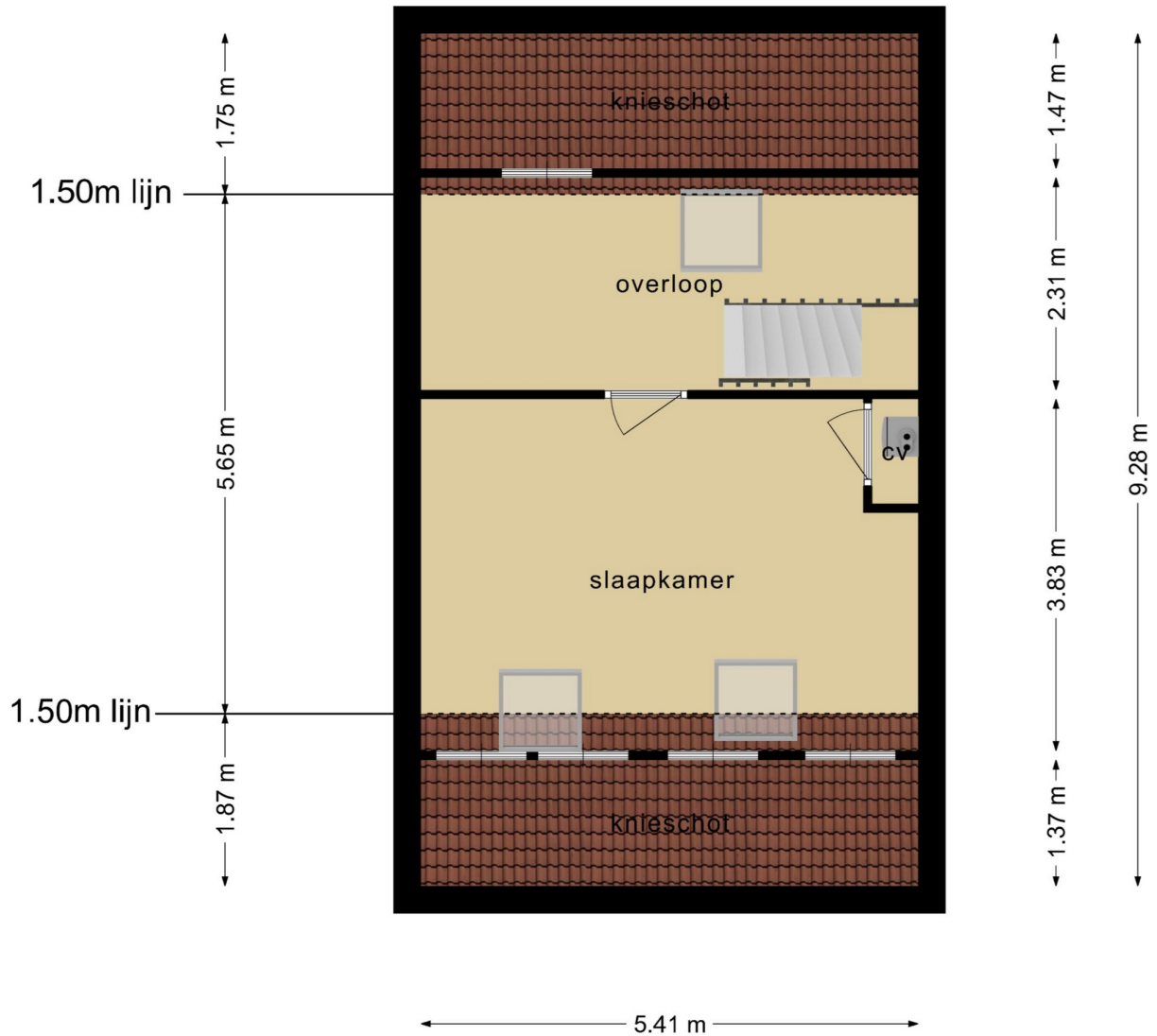
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



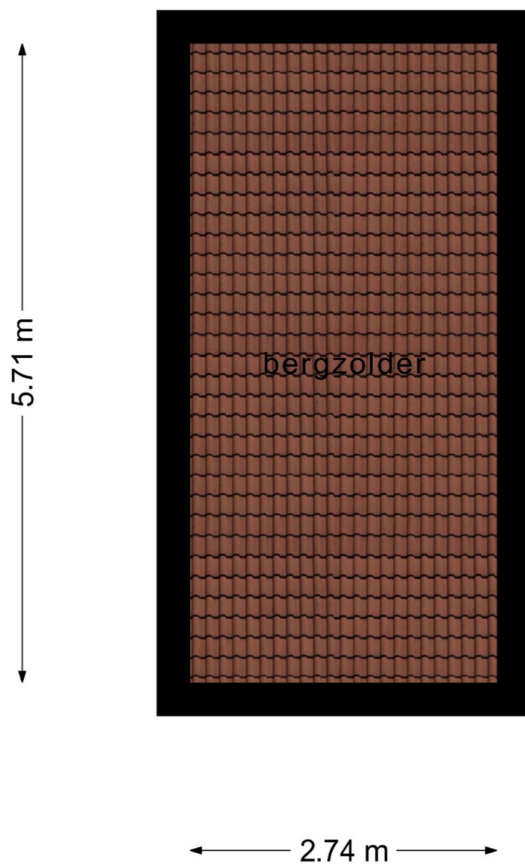
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



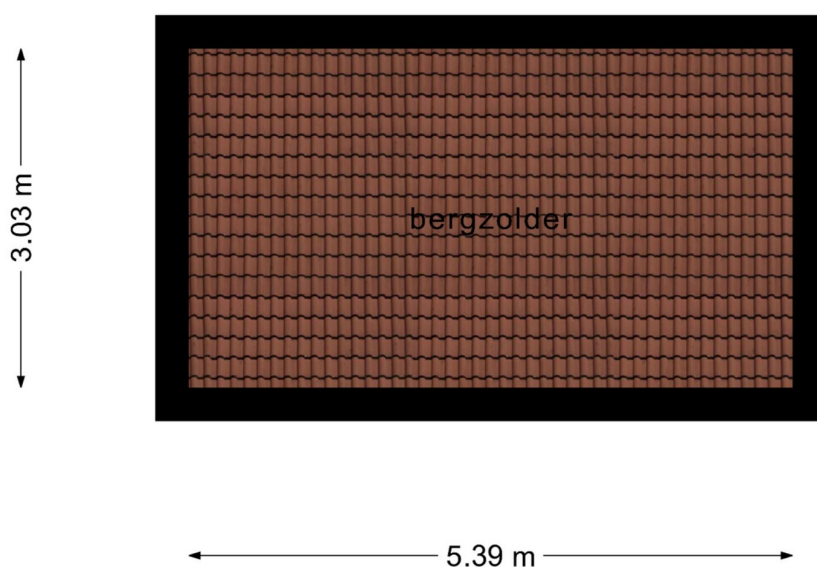
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond

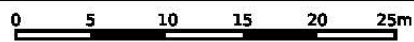



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 2172</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 september 2022
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.nl



Meetrapport

Wouterus van der Doelenstraat 14
5221 JA, 's-Hertogenbosch

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

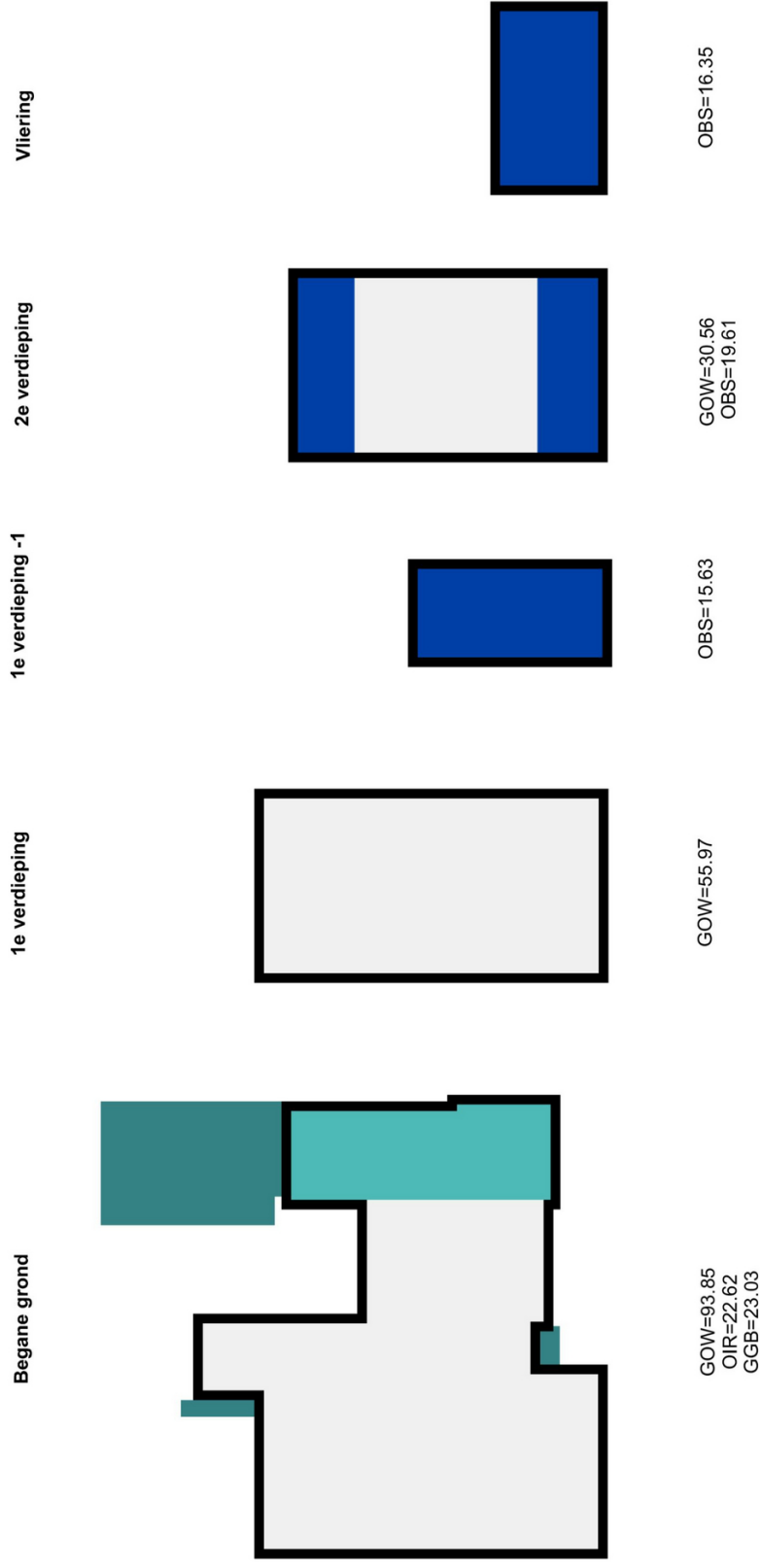
Adres : Wouterus van der Doelenstraat 14
5221 JA, S-Hertogenbosch
Object : woning
Type : twee-onder-een-kap
Datum meetafspraak : 10-10-2022
Datum meetrapport : 12-10-2022

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 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 inpandige ruimte	gebruiksoppervlak wonen	gebouw gebonden buitenruimte	externe begruimte	bruto inhoud
bouwlaag 1 begane grond	116,47	-	-	-	-	116,47	22,62	93,85	23,03	-	
bouwlaag 2 eerste verdieping	71,60	15,63	-	-	-	55,97	-	55,97	-	-	
bouwlaag 3 tweede verdieping	50,17	19,61	-	-	-	30,56	-	30,56	-	-	
bouwlaag 4 vloering	16,35	16,35	-	-	-	-	-	0,00	-	-	
totalen:	254,58 m2	51,59 m2	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	203,00 m2	22,62 m2	180,38 m2	23,03 m2	0,00 m2	710,51 m3

Vlakkentekening classificaties



GOW

gebruiksoppervlak
wonen

OBS

oppervlak beperkte
stahoogte < 1,50 m

NTR

niet toegankelijke
ruimtes

AP

aftrekposten
vides / bouwconstructies

OIR

overige inpandige
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 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 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 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 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/>