

B

BIGHELAARDIJ
makelaars

Bighelaardij Makelaars

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

Zalmvissersstraat 1, Kerkdriel
€ 340.000,- k.k.



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 340.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	eengezinswoning
Type woonhuis	hoekwoning
Aantal woonlagen	3
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1975
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	rolluiken, tv kabel, buitenzonwering, airconditioning, rookkanaal en dakraam

Energie

Energie label	C
Verwarming	c.v.-ketel en open haard
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2013 van Intergas HRC CW5, eigendom

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	114 m ²
Perceeloppervlakte	190 m ²
Inhoud	400 m ³
Bergruimte oppervlakte	13 m ²

Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

Buitenruimte

Ligging	aan rustige weg en in woonwijk
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 60 m ²

Bergruimte

Garage	parkeerplaats
Schuur/berging	vrijstaand steen

Omschrijving

Vrij gelegen hoekwoning met grote tuin op loopafstand van het gezellige centrum van Kerkdriel.

Indeling

Sfeervolle woonkamer met open haard. Het is een kamer met ook een raam met uitzicht op de zij-tuin.

Open keuken met invouwkeuken voorzien van inbouwapparatuur.

Eerste verdieping

Drie opvallend ruime slaapkamers en een badkamer voorzien van wandcloset en geheel gerenoveerd conform de heersende mode. Net als het toilet beneden.

De capaciteit van de airconditioning in de ouderslaapkamer is ruim bemeten en staat borg voor een aangenaam klimaat op de gehele bovenverdieping wanneer men de deur open laat staan.

Tweede verdieping

Drie opvallend ruime slaapkamers en een badkamer voorzien van wandcloset en geheel gerenoveerd conform de heersende mode. Net als het toilet beneden.

De capaciteit van de airconditioning in de ouderslaapkamer is ruim bemeten en staat borg voor een aangenaam klimaat op de gehele bovenverdieping wanneer men de deur open laat staan.

Tuin

Met eigen oprit.

Door de voor- en zij-tuin is het een echte hoekwoning.

De extra brede gezellige achtertuin heeft een lounge-prieel waardoor buitenleven vanzelfsprekend wordt.

Bijzonderheden

Deze hoekwoning is vrij gelegen op de hoek van de straat met een eigen oprit. Er is keuze uit twee basisscholen op loopafstand.

Het centrum van Kerkdriel staat bekend om gezellige horeca en prachtige winkels met een streekfunctie.

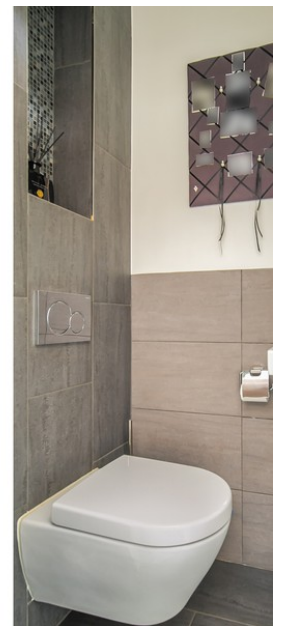
Hier zijn vaak gezellige evenementen met een kermis met tal van attracties als hoogtepunt.

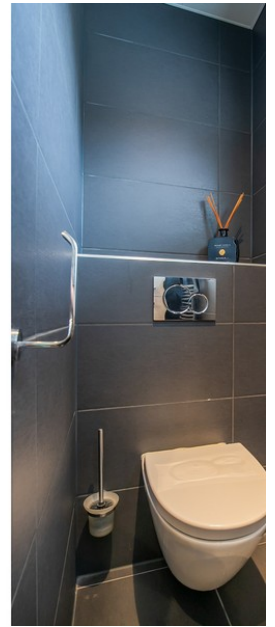
Zeker in de zomer bruist het centrum van Kerkdriel niet in de laatste plaats door watersporters en kampeerdere.

Onder de watersporters is Kerkdriel zeer bekend om alle vormen van watersport en recreatiegebied de Zandmeren is ook bekend vanwege de horeca, vaak met terrassen aan het water.

Foto's















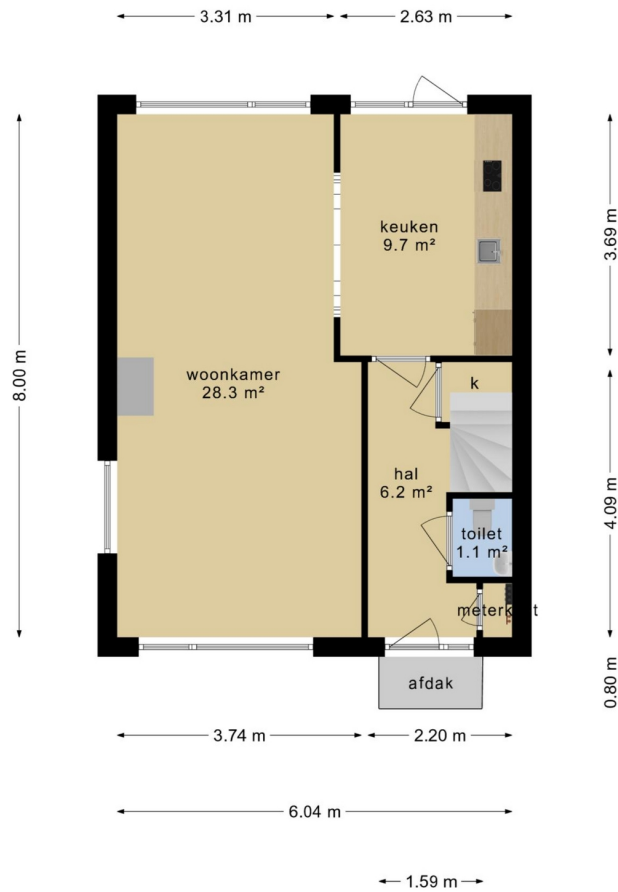


Plattegrond



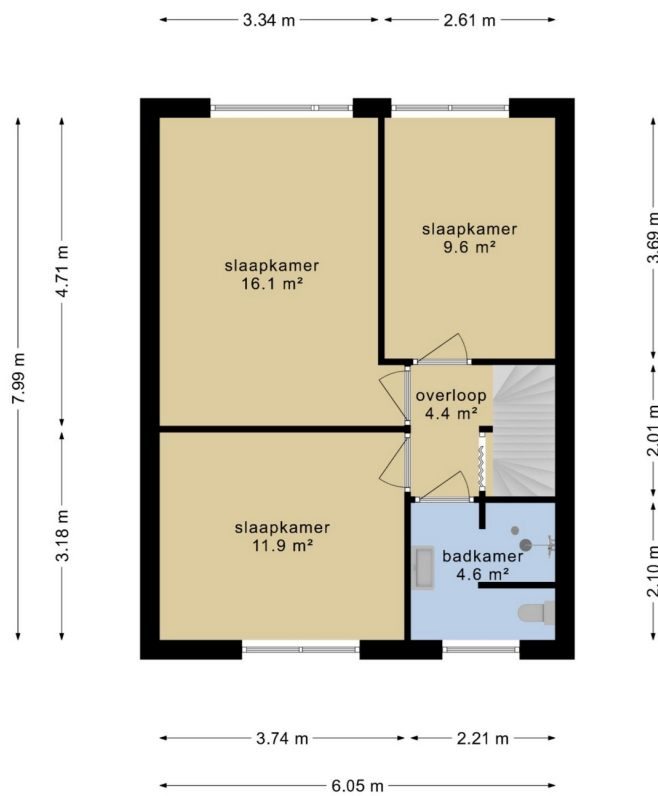
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



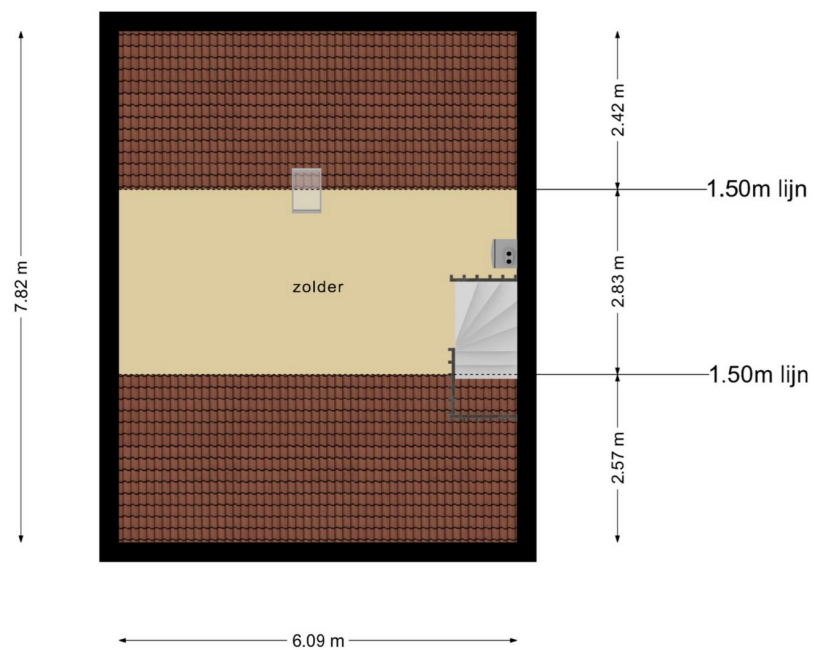
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



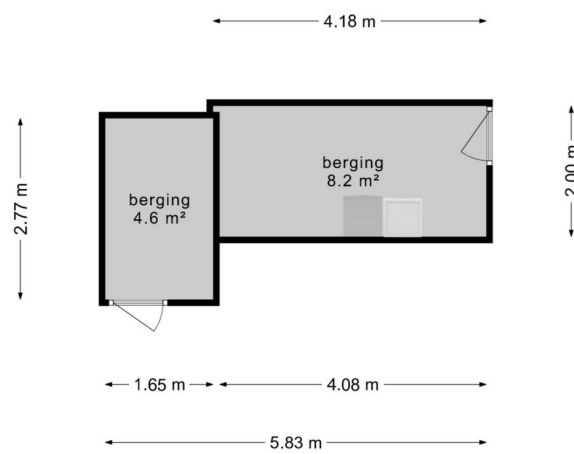
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Maasdiel</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 2502</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 juni 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.

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 : Zalmwissersstraat 1
 5331 VE, Kerkrade
 Object : woning
 Type : rijtjeswoning
 Datum meetafpraak : 29-06-2021
 Datum meetrapport : 30-06-2021

Meetbedrijf : ZIEN24
 Bahalaan 600C
 3065 WC Rotterdam

Meetcertificaat : Type A: maatvoering en ruimtegebruik is op locatie gecontroleerd en ingemeten

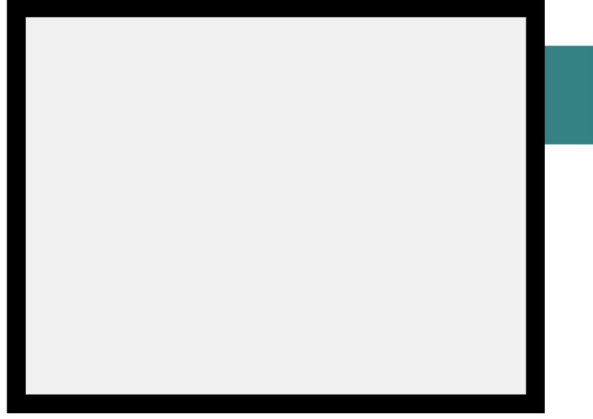
Versie : VI

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	48.34	-	-	-	-	48.34	-	48.34	1.27	13.01	
bouwlaag 2 eerste verdieping	48.42	-	-	-	-	48.42	-	48.42	-	-	
bouwlaag 3 tweede verdieping	47.63	30.38	-	-	-	17.24	17.24	0.00	-	-	
totaal:	144.38 m ²	30.38 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	114.00 m ²	17.24 m ²	96.76 m ²	1.27 m ²	13.01 m ²	400.17 m ³

Flakkentekening classificaties

Begane grond



GOW=48.34
GGB=1.27



gebruiksoppervlak
wonen



oppervlak beperkte
stahoogte < 1,50 m



niet toegankelijke
ruimtes



aftrekposten
vides / bouwconstructies



overige in pandige
ruimte

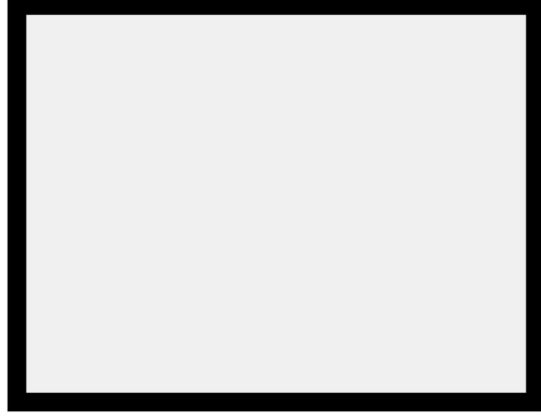


gebouw gebonden
buitenruimte



externe
bergruimte

1e verdieping



GOW=48.42



niet toegankelijke
ruimtes



aftrekposten
vides / bouwconstructies



overige in pandige
ruimte



gebouw gebonden
buitenruimte



externe
bergruimte

2e verdieping



OIR=17.24
OBS=30.38



overige in pandige
ruimte

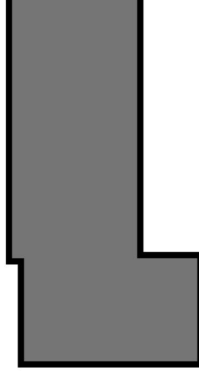


gebouw gebonden
buitenruimte



externe
bergruimte

Berging



EB=13.01



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/>