



€ 450.000,00 KK



Aatshertogenlaan 205, 's-Hertogenbosch



Klik [hier](#) voor de **Digitale brochure**

Klik [hier](#) voor de **interactieve plattegronden**

Klik [hier](#) voor de **dataroom**

Klik [hier](#) voor de **embedded movie**



Bighelaardij BV
Futlaan 38
5221 GR Engelen
073 633 0600
info@bighelaardij.nl
bighelaardij.nl

Kenmerken

Overdracht

| | |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs | € 450.000,- k.k. |
| Status | beschikbaar |
| Aanvaarding | in overleg |

Bouw

| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| Soort woning | appartement |
| Soort appartement | maisonnette |
| Aantal woonlagen | 2 |
| Woonlaag | 2 |
| Kwaliteit | luxe |
| Bouwworm | bestaande bouw |
| Bouwjaar | 1950 |
| Bouwperiode | 1945-1959 |
| Open portiek | nee |
| Onderhoud binnen | uitstekend |
| Onderhoud buiten | uitstekend |
| Dak | zadeldak |
| Keurmerken | energie Prestatie Advies |
| Voorzieningen | tv kabel, dakraam en glasvezel kabel |

Energie

| | |
|---------------|---|
| Energie label | B |
| Warm water | c.v.-ketel |
| C.V.-ketel | gas gestookte combi-ketel uit 2022 van Vailant HR-107 ketel, eigendom |

Oppervlakten en inhoud

| | |
|------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte | 87 m ² |
| Inhoud | 310 m ³ |
| Bergruimte oppervlakte | 3 m ² |

Indeling

| | |
|--------------------|---|
| Aantal kamers | 4 |
| Aantal slaapkamers | 3 |

Buitenruimte

| | |
|---------|---------------|
| Ligging | vrij uitzicht |
|---------|---------------|

Bergruimte

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

Omschrijving

Op steenworp afstand van de binnenstad met royaal balkon op het zuiden.

Een appartement bestaande uit twee verdiepingen ofwel een maisonnette waarbij de zuilengalerij op de derde verdieping doet denken aan het Parthenon.

Ook kent de voorgevel spiegelmetserwerk en een bijzonder fraaie entree.

Tip van de makelaar:

Download de brochure van dit uiterst fotogenieke appartement.

Indeling

Bellenplateau in portiek op begane grond.

Eerste verdieping

Grote woonkamer in U-vorm met prachtig uitzicht of de voorname Aatshertogenlaan en aan de achterzijde op de skyline van de Bossche binnenstad met de architectuur van de Amazones op de voorgrond.

De keuken is een synthese van goede smaak en ergonomie welke een prachtig decor voor een ruime eethoek.

Tweede verdieping

Nog niet zo lang geleden is hier een brede dakkapel geplaatst.

Aatshertogenlaan 205 's-Hertogenbosch

De ruimtewinst komt vooral ten goede aan de geheel nieuwe goed geoutilleerde badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde profiteert ook van dit ruimtelijk effect. Niet in de laatste plaats vanwege het fantastische uitzicht.

Aan de voorzijde bevinden zich de twee andere (grote) slaapkamers.

Overige verdiepingen

Pannen gedekte berging met vide op de begane grond en bereikbaar via de brandgang.

Handig als je je fiets of dakkoffer wilt ophangen.

Balkon

Met een goed toegankelijk balkon op het zuiden wordt 'buiten eten' en ontbijten als vanzelfsprekend, zeker wanneer het grenst aan een open keuken en het uitzicht zowat onbegrensd is.

Bijzonderheden

Een smaakvolle perfect afgewerkte, mooi geschilderde en ragfijn gestukte maisonnette, met een keuken en badkamer als echte blikvangers. Het uitzicht is bijzonder fraai.

De Bossche binnenstad bevindt zich op loopafstand. En station Oost op 800 meter afstand.

Een paar honderd meter verderop bevindt zich het Prins Hendrik park met een meer genaamd de IJzeren vrouw.

Kortom, wanneer u een appartement zoekt;

-met een bijzonder architectonisch signatuur,

-vlak bij de binnenstad wilt wonen,

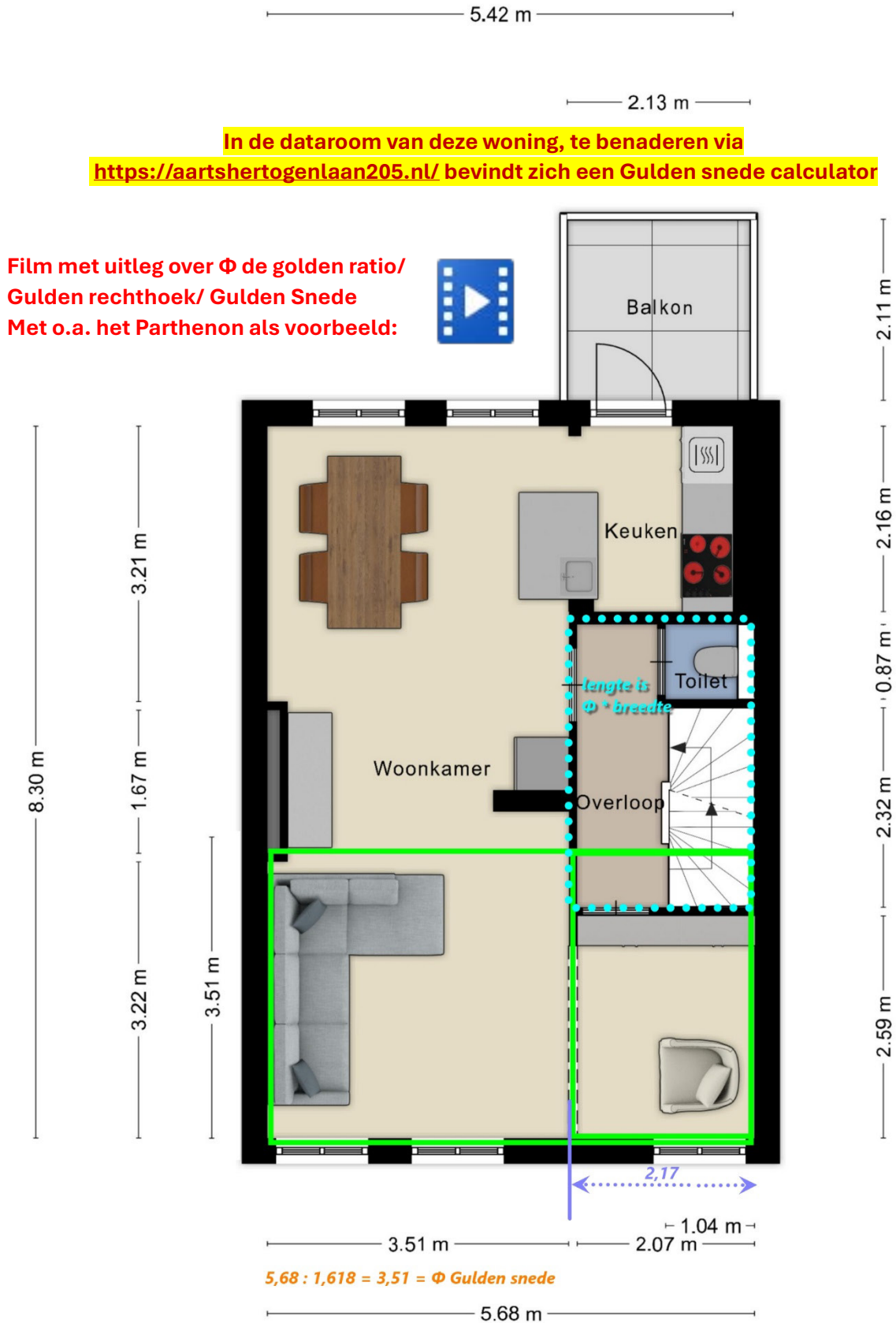
-uit wilt kunnen waaien in een uitgestrekt park

-in de nabijheid van een station

-en een zeer hoog afwerkingsniveau

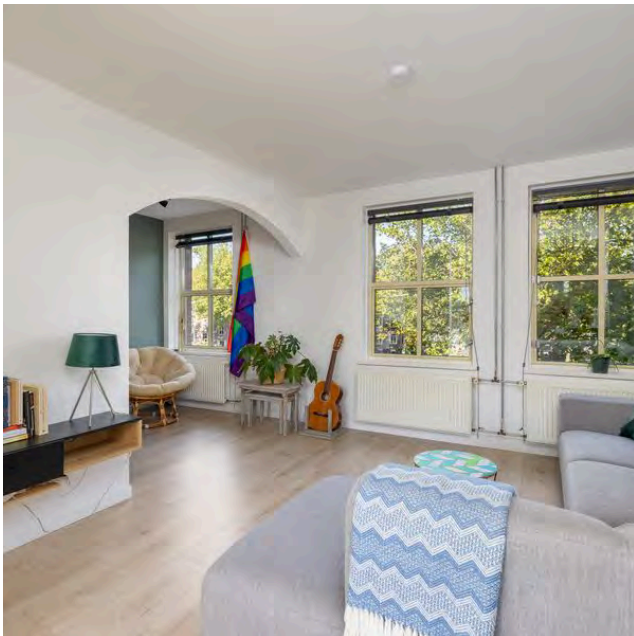
Dan is dit een unieke kans.

De bijzondere woning heeft *gouden Snede* kenmerken

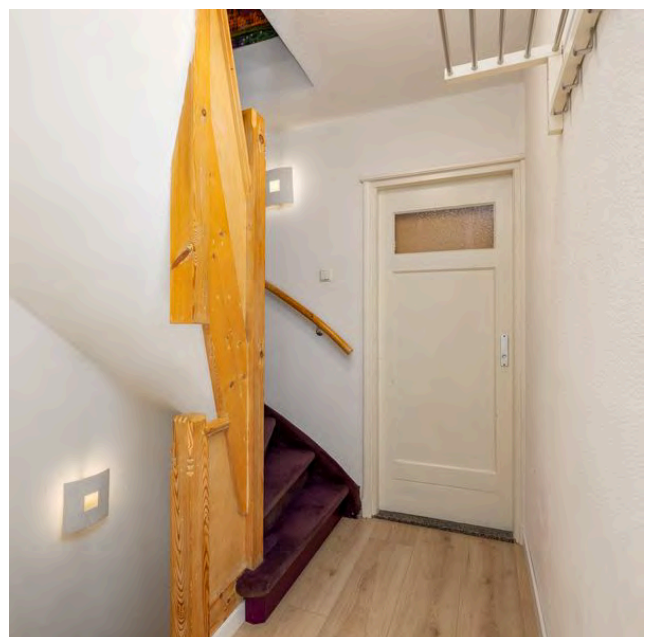
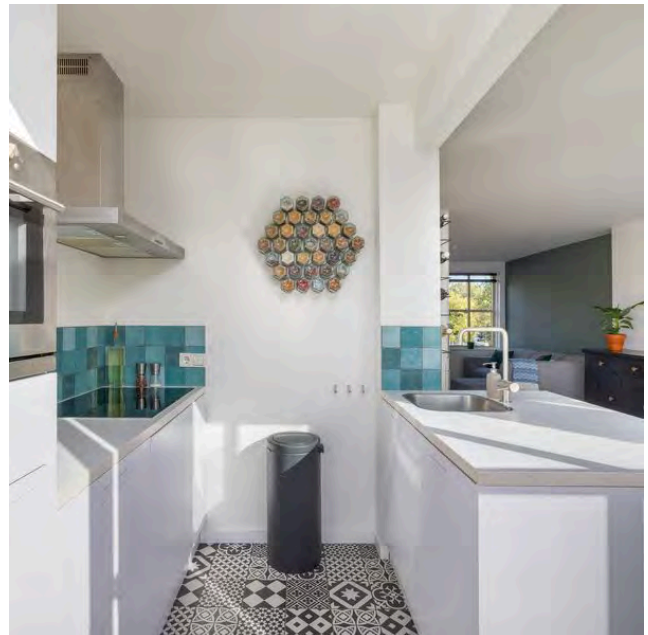


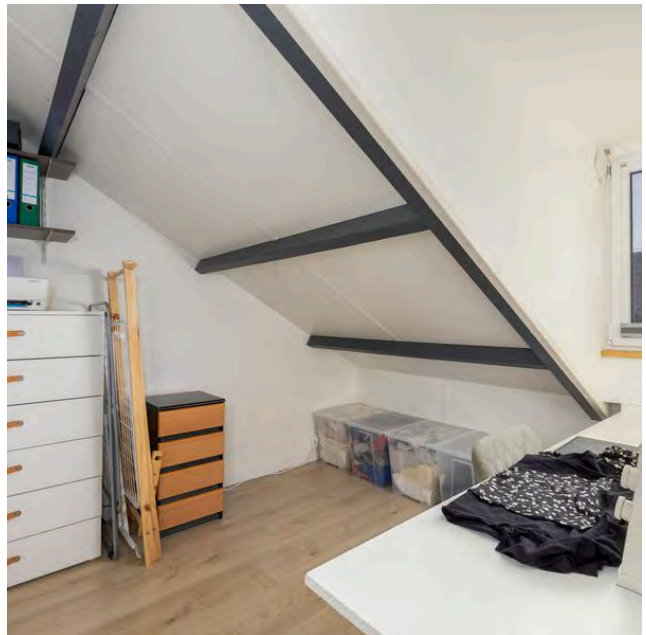
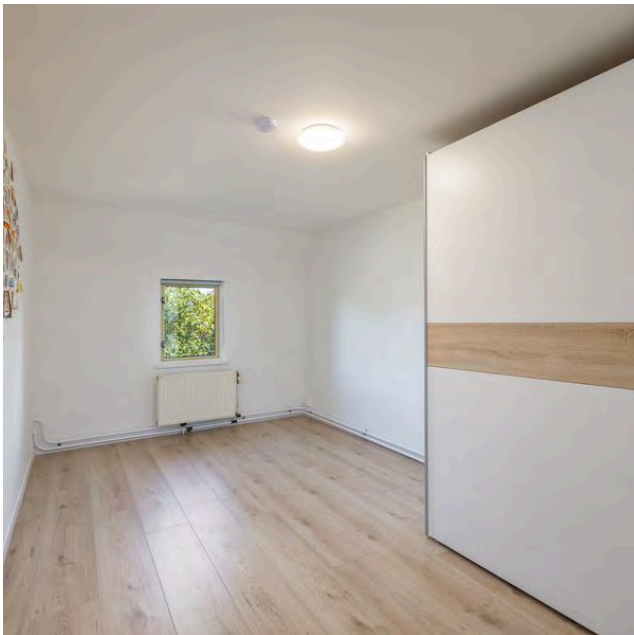
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Foto's







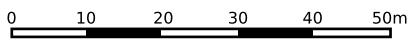









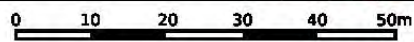
Plattegrond



| | | |
|---|---|--|
| <p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 2126</p> | <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |
|---|---|--|



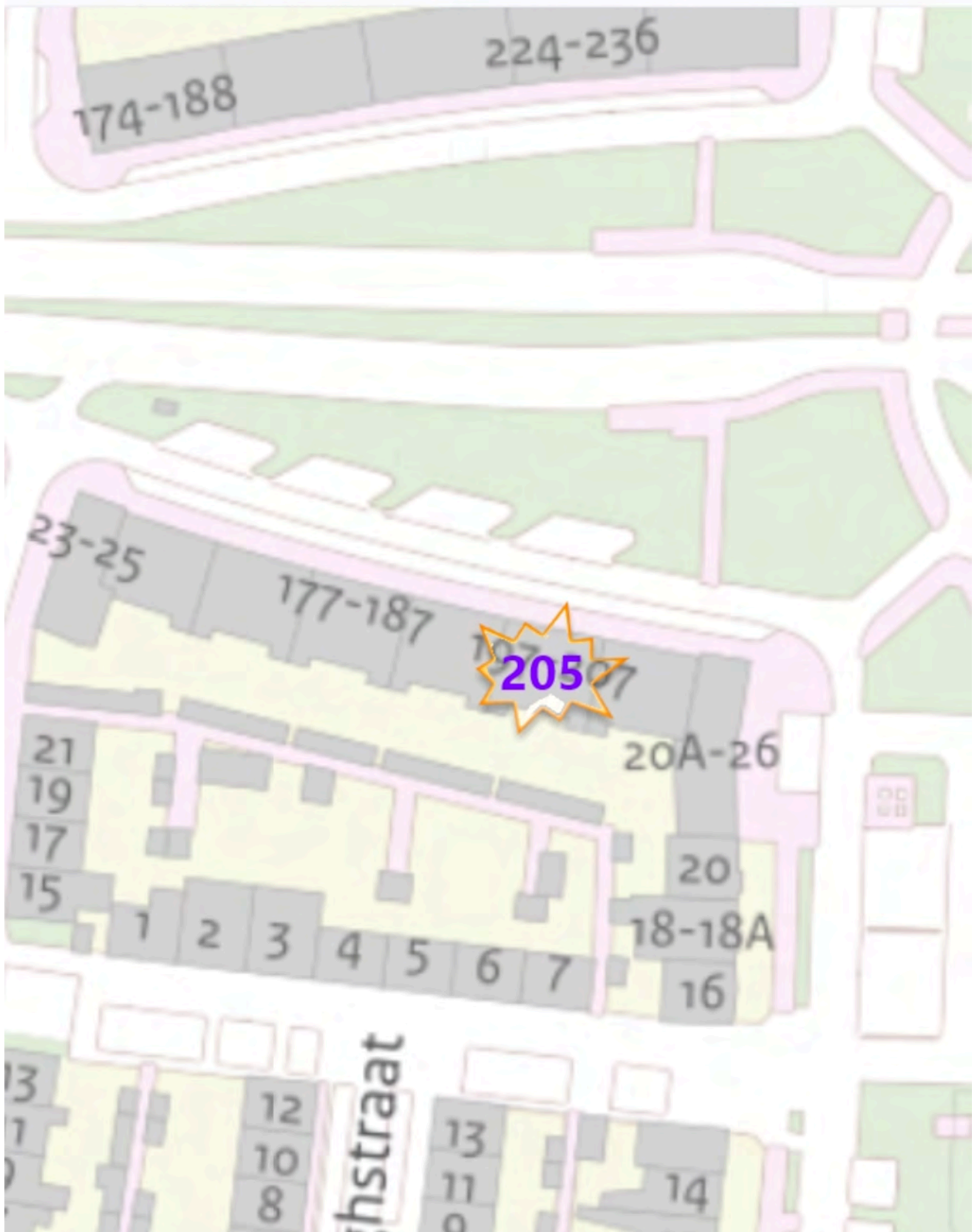
Pagina 12 van 33



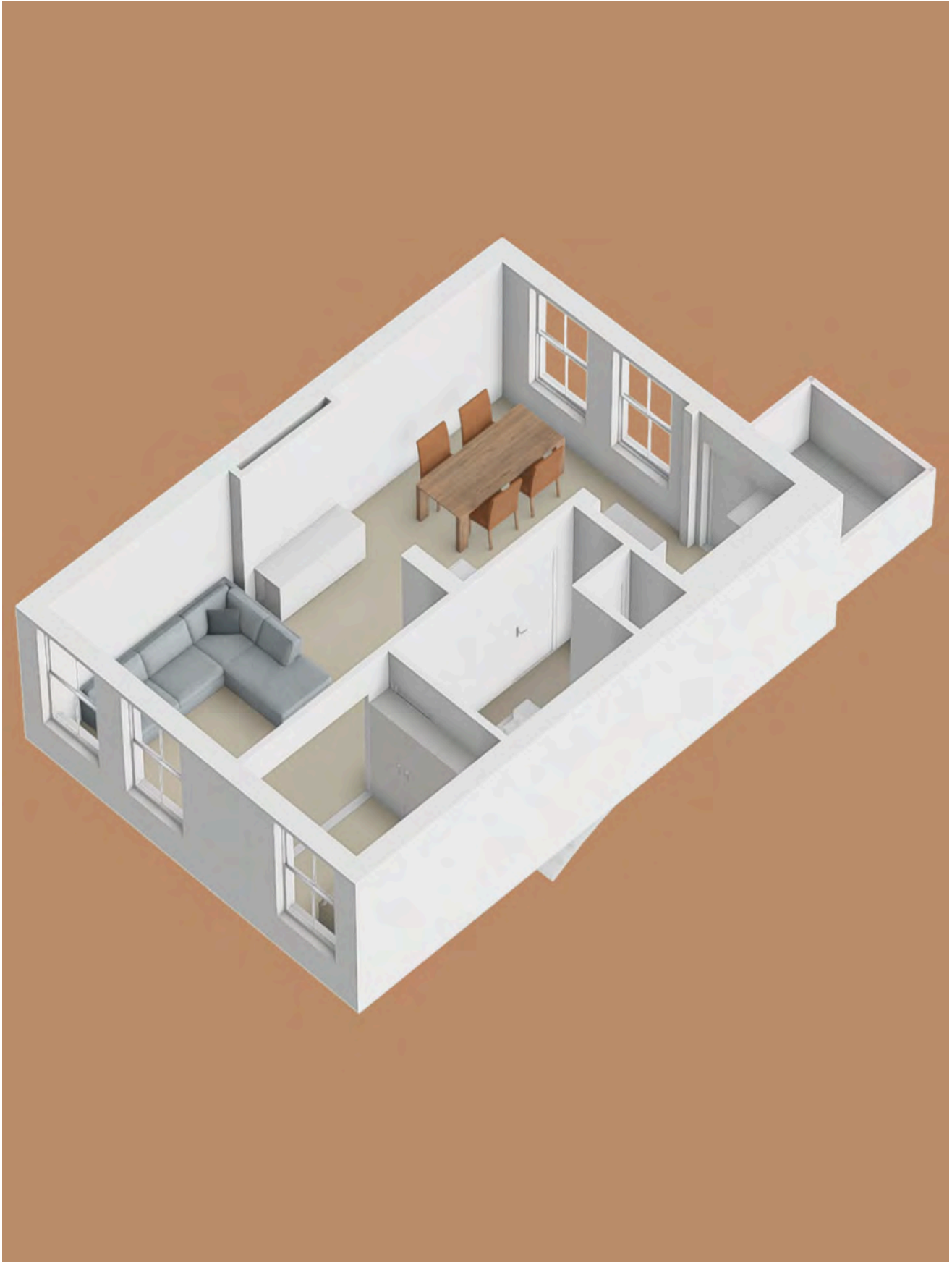
| | | |
|---|---|--|
| <p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 2126</p> | <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |
|---|---|--|



Pagina 13 van 33



Plattegrond

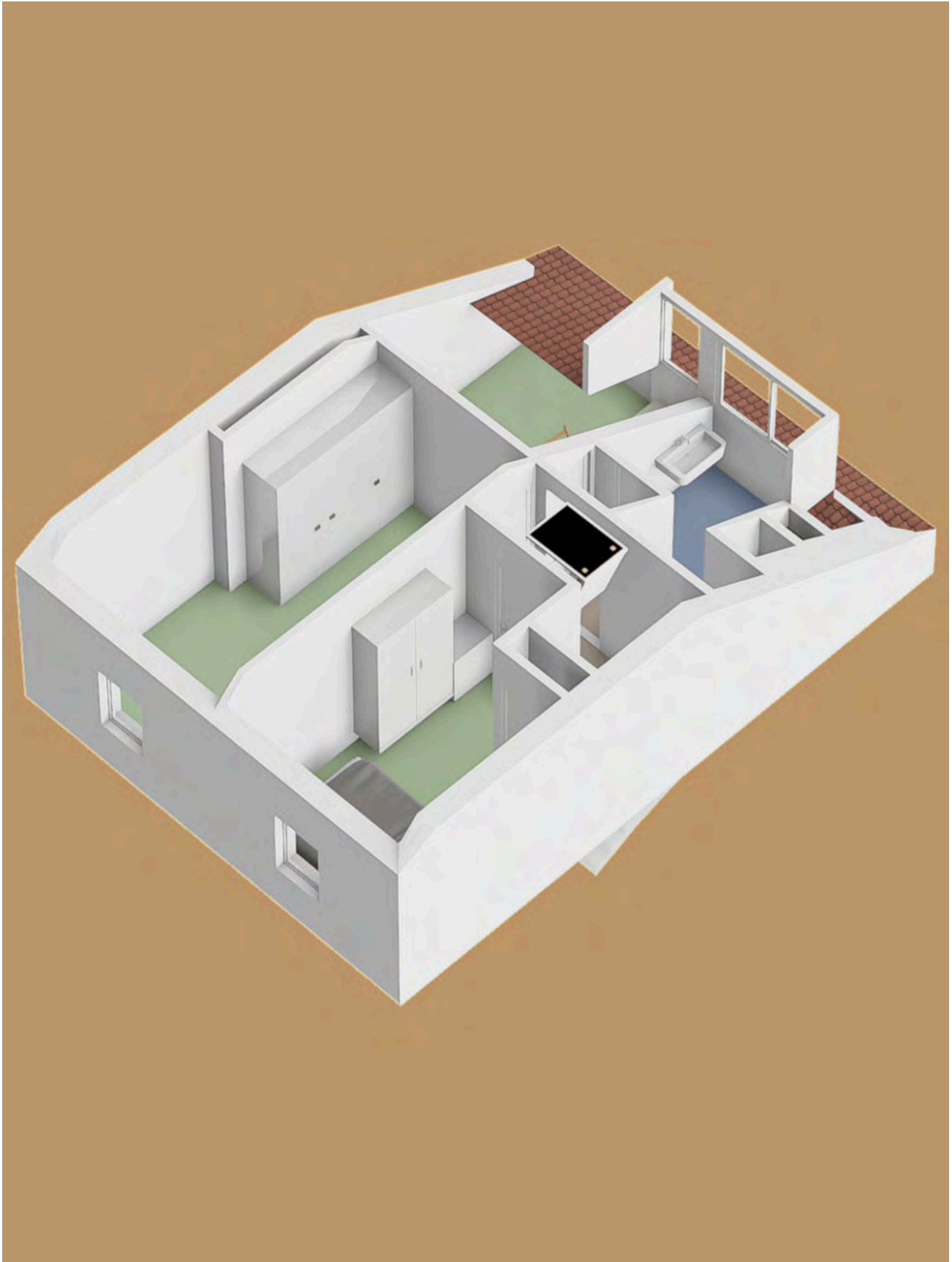


Plattegrond



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

Plattegrond



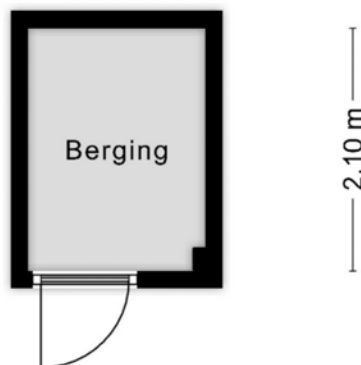
Plattegrond



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

Plattegrond

1.54 m



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

Plattegrond

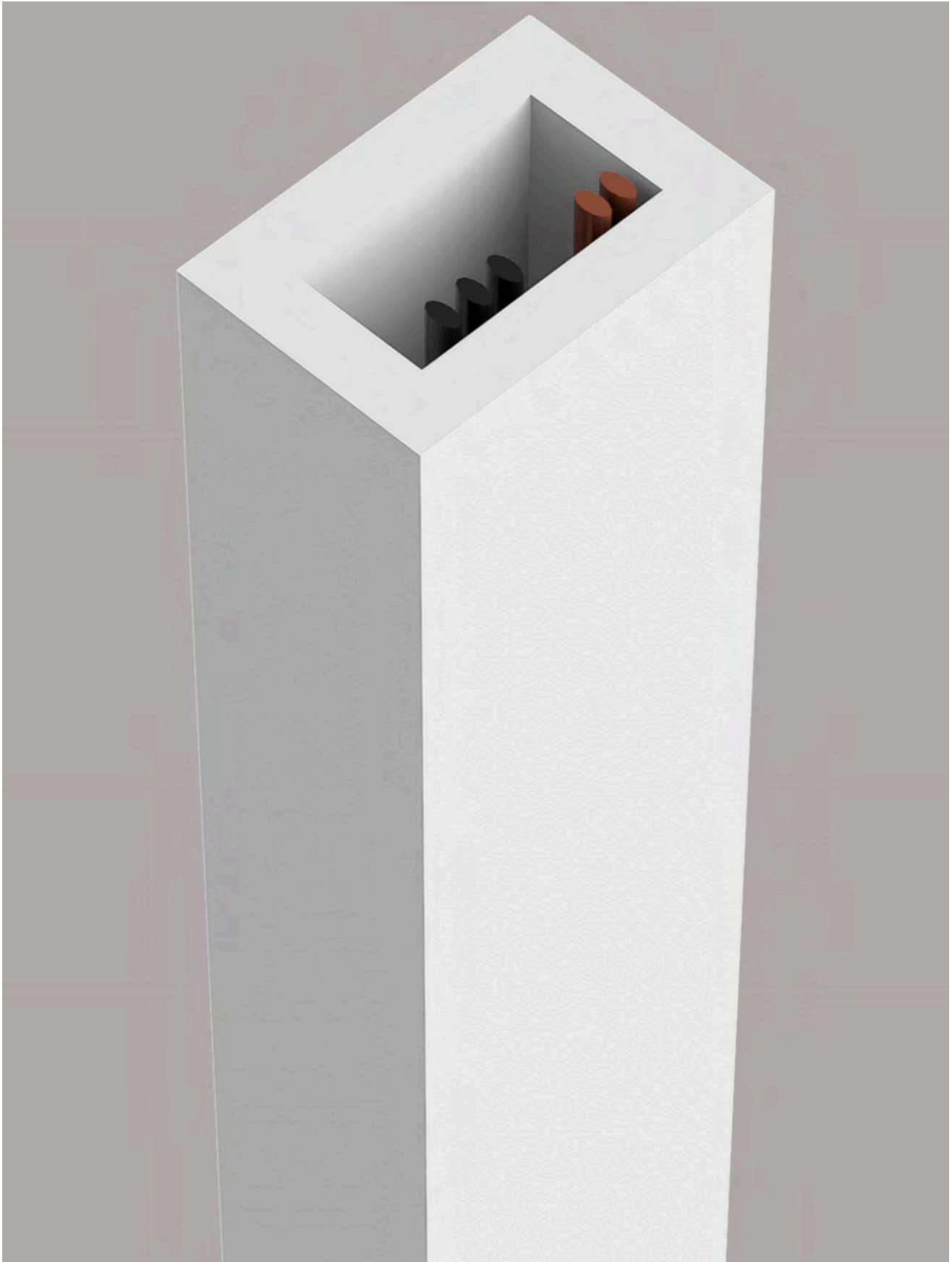


Plattegrond

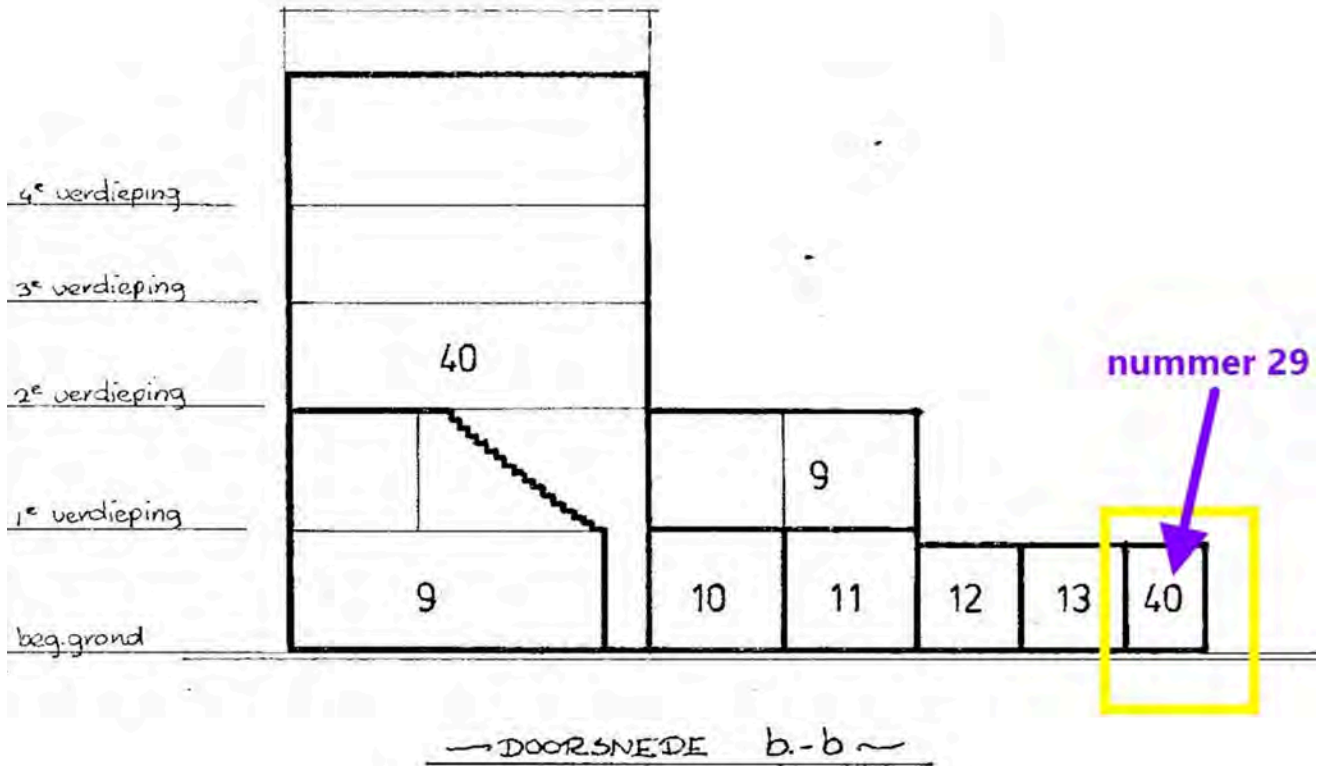
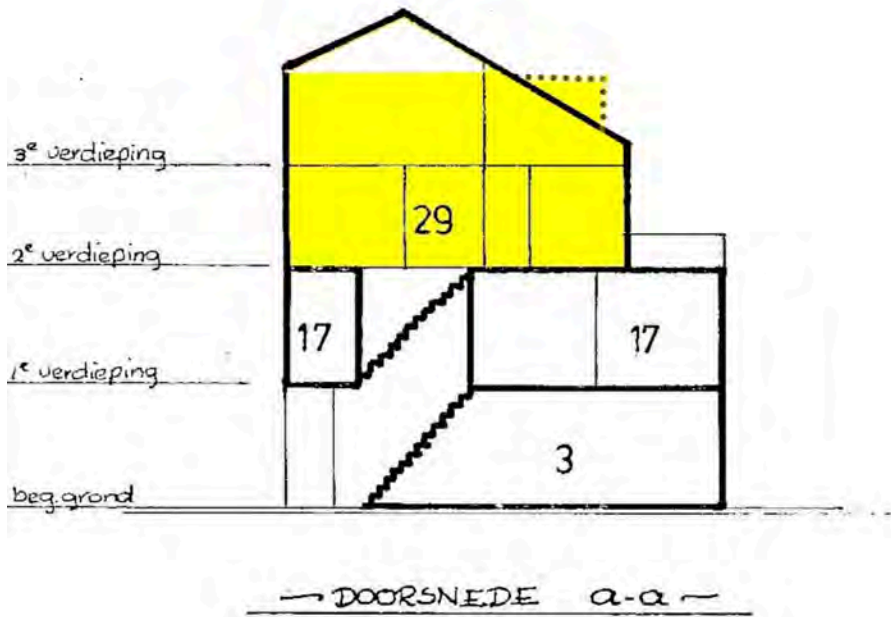


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Aatshertogenlaan 205 's-Hertogenbosch

ZIEN24



Object

Adres

Postcode, plaats

Opdrachtgever

Datum

Meetrapport

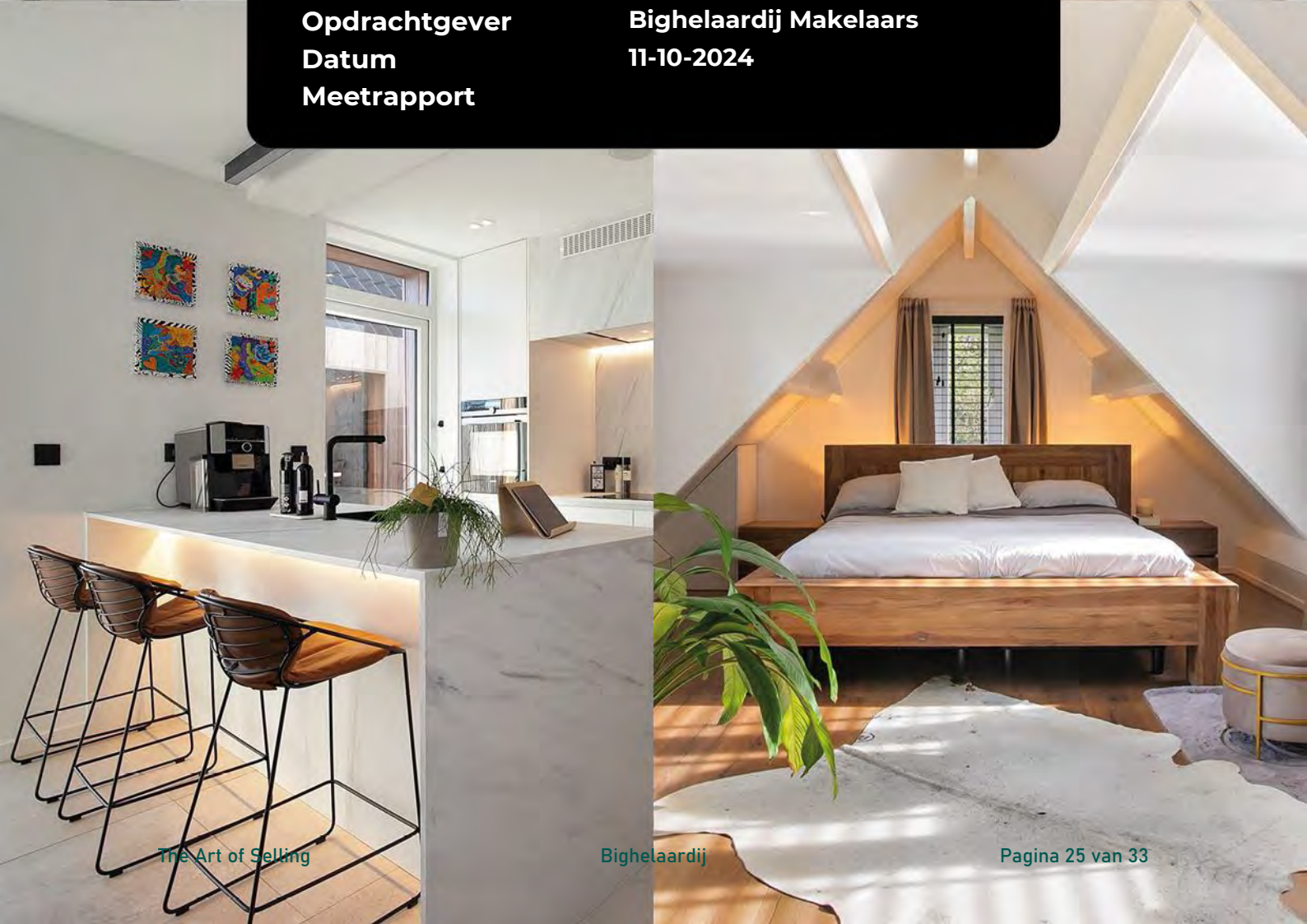
Woning

Aatshertogenlaan 205

5212 CE, 's-Hertogenbosch

Bighelaardij Makelaars

11-10-2024



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 | Aartshertogenlaan 205 |
| Postcode/plaats | 5212 CE, 's-Hertogenbosch |
| Meetcertificaat type A | Op locatie gecontroleerd en gemeten |
| Status | Definitief |
| Datum meetopname | 11-10-2024 |
| Datum meetrapport | 11-10-2024 |

| | Totaal | |
|---|--------|----------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen | 87,70 | M ² |
| Gebruiksoppervlakte overige inpanidige ruimte | 0,00 | M ² |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 4,50 | M ² |
| Externe bergruimte | 3,20 | M ² |
| Bruto vloeroppervlak woning | 138,70 | M ² |
| Bruto inhoud woning | 310,61 | 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 bergingruimte.

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

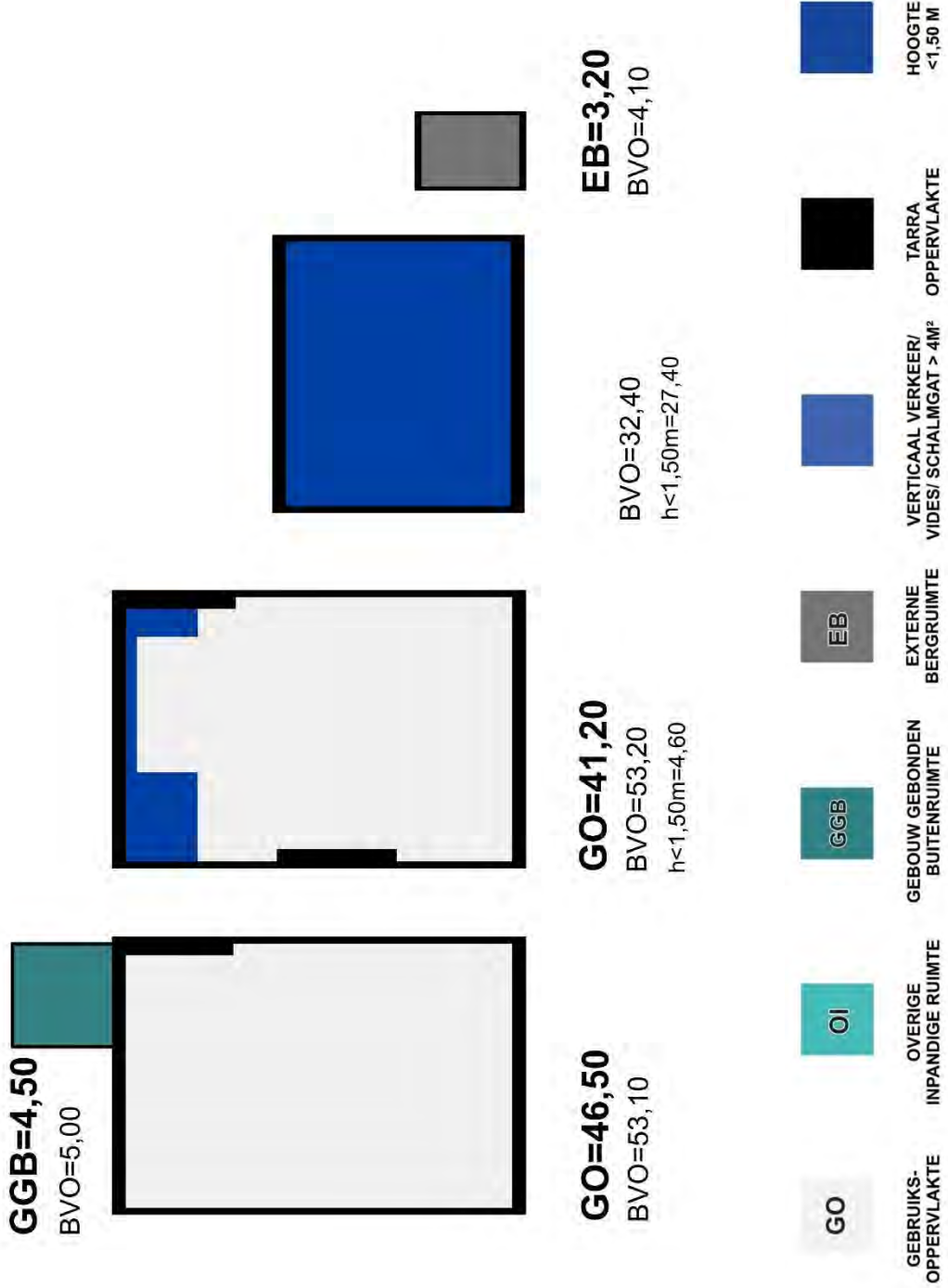
Bij gebouwen van 200 m² en meer geldt: Het verschil tussen de totaal som van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5% (er van uitgaand dat de totale lengte- /breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt).

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: Aartshertogenlaan 205, 5212 CE, 's-Hertogenbosch met datum: 11-10-2024



Meetstaat

| | BVO | TO | GO | OI | GGB | EB | h < 1.50m | vide |
|------------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------|--|------------------------------------|
| | Bruto vloeroppervlakte | Terra oppervlakte | Gebruiksoppervlakte Wonen | Overige Inpandige Ruimte | Gebouwebonden Buitenruimte | Externe Bergruimte | Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m | Vides/Schaligat > 4 m ² |
| Begane Grond | 58,10 | 7,10 | 46,50 | 0,00 | 4,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Woon-/werkruimte | 53,10 | 6,60 | 46,50 | - | - | - | - | - |
| Balkon (Niet overdekt) | 5,00 | 0,50 | - | - | 4,50 | - | - | - |
| Eerste Verdieping | 53,20 | 7,40 | 41,20 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4,60 | 0,00 |
| Woon-/werkruimte | 53,20 | 7,40 | 41,20 | - | - | - | 4,60 | - |
| Zolder | 32,40 | 5,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 27,40 | 0,00 |
| Zolder | 32,40 | 5,00 | - | - | - | - | 27,40 | - |
| Extra | 4,10 | 0,90 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3,20 | 0,00 | 0,00 |
| Berging (EXT) | 4,10 | 0,90 | - | - | - | 3,20 | - | - |
| Totalen (incl. bijgebouwen) | 147,80 | 20,40 | 87,70 | 0,00 | 4,50 | 3,20 | 32,00 | 0,00 |
| Procentueel tov BVO | 100% | 13,80% | | 0,00% | 3,04% | 2,17% | | |
| Totalen (alleen woning) | 138,70 | | | | | | | |

Aatshertogenlaan 205, 's-Hertogenbosch
€ 450.000,- k.k.

