

# 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)

## Acaciasingel 19, 's-Hertogenbosch

€ 360.000,- k.k.



## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 360.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	eengezinswoning
Type woonhuis	tussenwoning
Aantal woonlagen	3
Kwaliteit	luxe
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1935
Bouwperiode	1931-1944
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	zadeldak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	rolluiken, tv kabel en schuifpui

### Energie

Energielabel	F
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi- ketel uit 2000 van Nefit HR, eigendom

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	94 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	72 m <sup>2</sup>
Inhoud	323 m <sup>3</sup>

### Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

### Buitenruimte

Ligging	in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging en aan vaarwater
Tuin	patio/atrium met een oppervlakte van 9 m <sup>2</sup> en is gelegen op het noordwesten

## Omschrijving

Aan de rand van het historische centrum van 's-Hertogenbosch staat deze jaren '30 woning met vrij uitzicht op vaarwater en groen.

Deze eigentijdse woning is grondig gerenoveerd met oog voor de authentieke details zoals de en-suite deuren met glas in lood. De strakke gietvloer en de moderne keuken met een robuust betonnen werkblad dat doorloopt op de achterwand harmoniëren met de details als de jaren 30 erker. De woning is navenant ingericht met retro meubilair in combinatie met moderne design meubelen. De woning is goed onderhouden, wordt zeer zorgvuldig bewoond en is hoogwaardig afgewerkt.

### Indeling

Middels de voordeur betreedt u de ontvangsthall met toegang tot de meterkast en de kamer en suite met een erker aan de voorzijde. Van de voor- en achterkamer kunt u één geheel maken door de en-suite deuren open te schuiven of u kunt juist twee kamers creëren door de en-suite deuren dicht te schuiven. Heerlijk als de één thuis werkt en de ander naar muziek luistert of als u de voorkamer wilt laten opwarmen door de ochtendzon. Aan de achterzijde heeft de woning een schuifpui naar de stadstuin. De open keuken is mooi en zorgvuldig gekozen en versterkt de sfeer van de woning. De keuken geeft toegang tot de bijkeuken waar de cv-ketel, vloerverwarming verdeler en de witgoedaansluitingen netjes weggewerkt zijn in inbouwkasten. Hier is tevens de toegang naar het toilet met fonteintje. Bijkeuken en toilet hebben dezelfde hoogwaardige afwerking als in de rest van de woning. De gehele begane grond is voorzien van een fraaie gietvloer en vloerverwarming.

### Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee grote slaapkamers en een moderne volledig betegelde badkamer met mooi sanitair en tegelwerk. Via een halletje gaat u met een vaste trap naar de 2e verdieping en een deur leidt naar het platte dak met mogelijkheden tot het relatief eenvoudig realiseren van een riant dakterras.

### Tweede verdieping

Op de 2e verdieping is een ruime kamer met een dakkapel aan de achterzijde. Onder de schuine kap, achter een reeks kastdeuren, is volop opbergruimte. Ook deze ruimte is keurig afgewerkt.

### Tuin

Verder heeft de woning een kleine besloten stadstuin waarvan de muren bedekt zijn met klimop. Een prachtig decor, ook vanuit de keuken en woonkamer. Achter de klimop bevindt zich een houten poort met een achterom naar de brandgang.

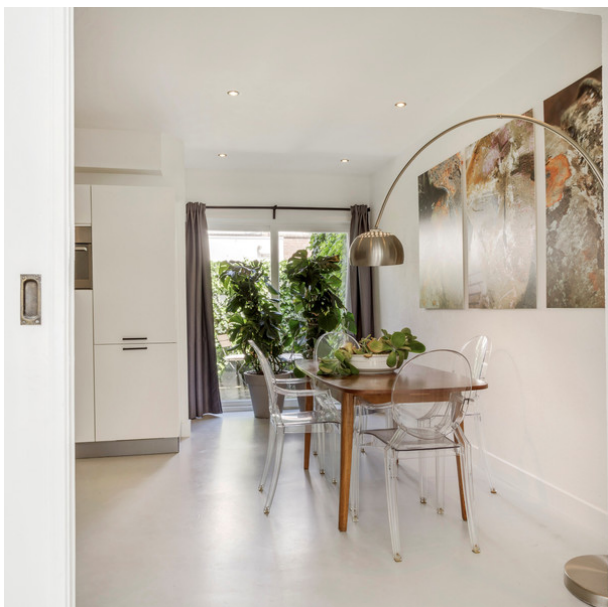
### Bijzonderheden

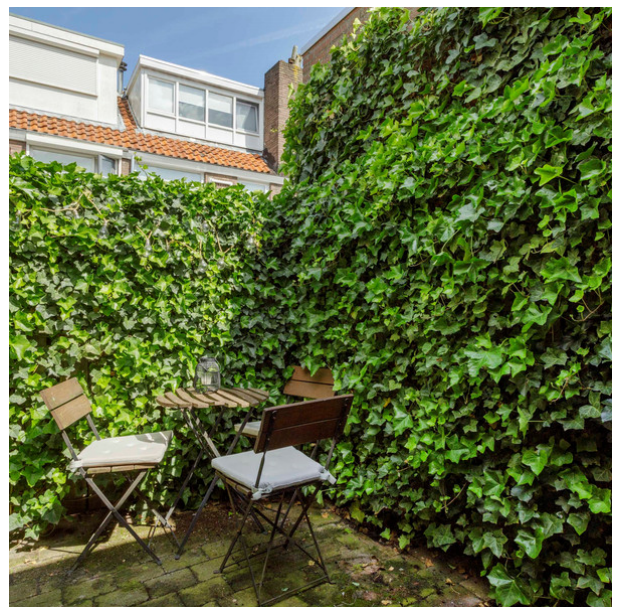
- De woning is gelegen aan de het riviertje de Aa.
- Vrij parkeren voor de deur.
- Te voet bent u binnen 5 minuten in de binnenstad van Den Bosch.
- Met uw bootje duurt dat niet veel langer en binnen 3 kwartier bent u op de Maas bij Bokhoven.

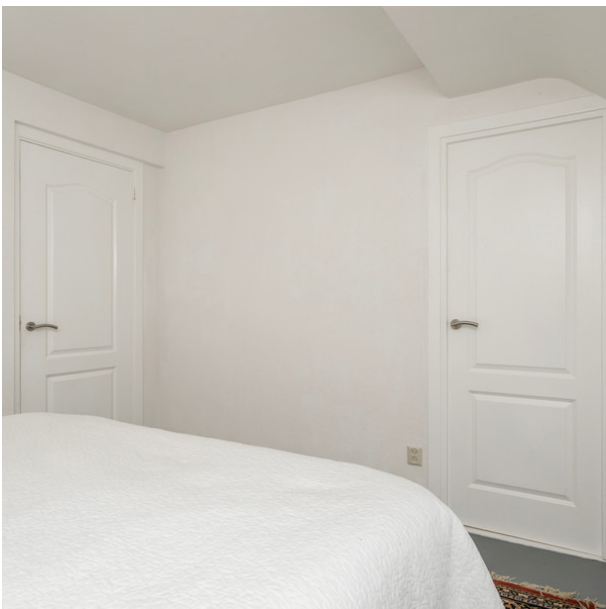
- De woning heeft tevens een gunstige ligging ten opzichte van NS-station Oost en de uitvalswegen.
- Instapklaar.
- Geheel voorzien van dubbele beglazing en rolluiken.
- Een zeer centrale ligging, immers nabij diverse supermarkten en winkels (Rivierenplein en van Roosmalenplein), basisschool, medisch centrum en sportvoorzieningen.

# Foto's











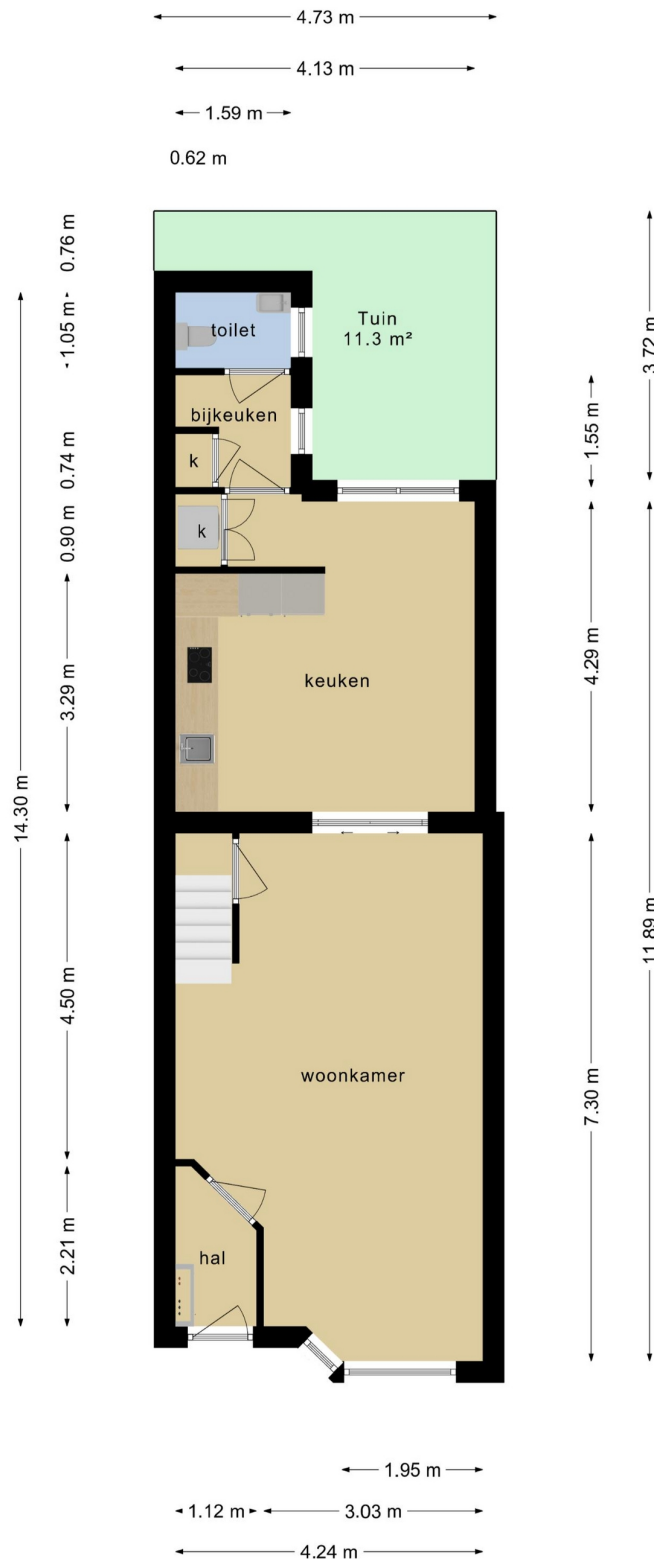




## Plattegrond

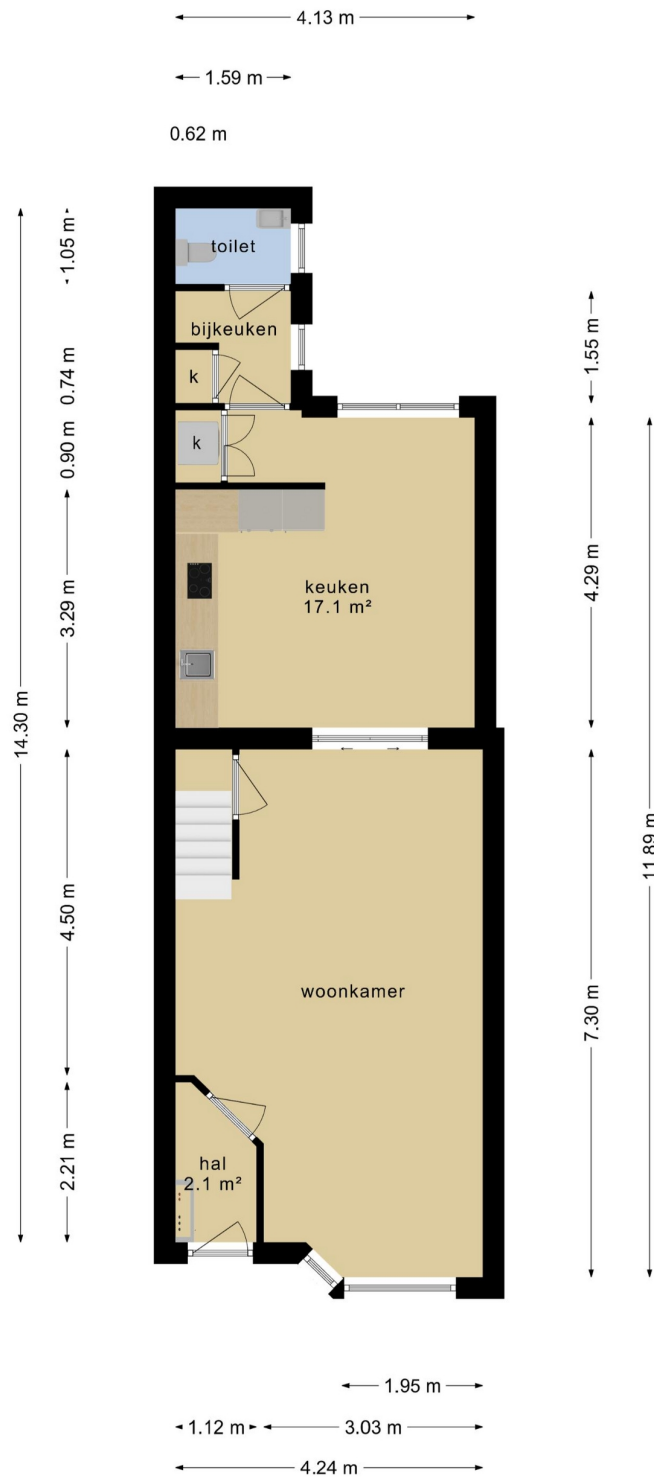


# Plattegrond



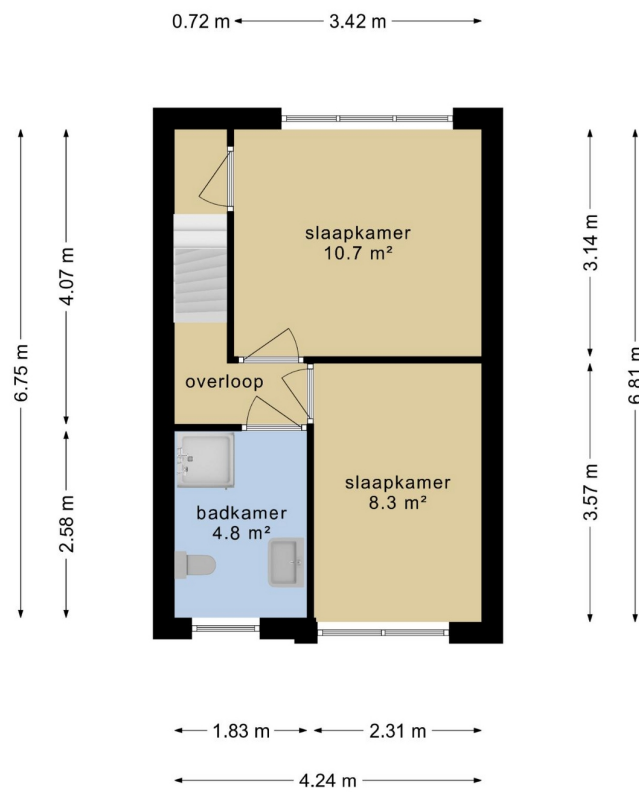
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



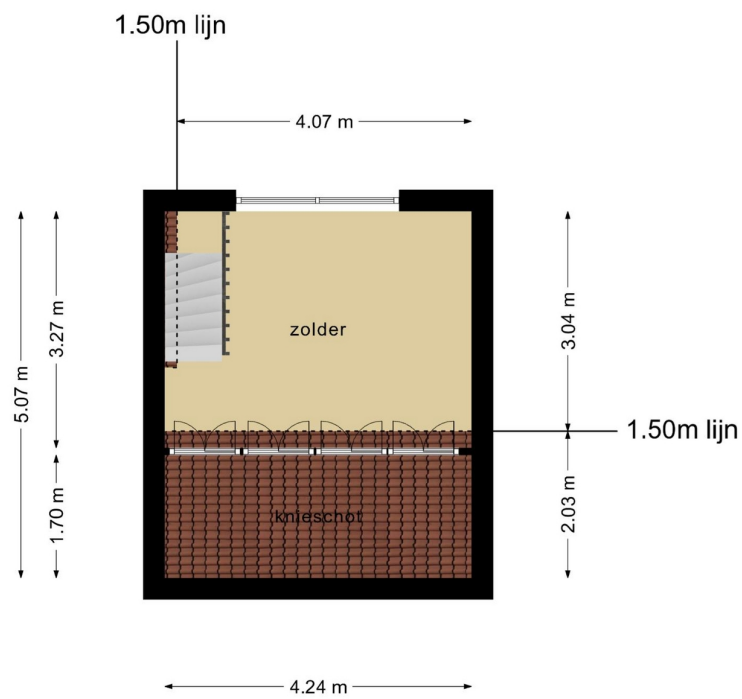
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# 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.**



<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 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 2964</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 mei 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

Meetrapport

Acaciasingel 19  
5213 VA, 's-Hertogenbosch

# Inhoudsopgave

---

<b>Meetstaat.....</b>	<b>3</b>
<b>Vlakkentekening classificaties.....</b>	<b>4</b>
<b>Toelichting.....</b>	<b>5</b>
<b>Toegepaste begrippen .....</b>	<b>6</b>
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** : Acociasingel 19  
 5213 VA, 's-Hertogenbosch  
**Object** : woning  
**Type** : rijtjeswoning  
**Datum meetafpraak** : 23-05-2022  
**Datum meetrapport** : 24-05-2022

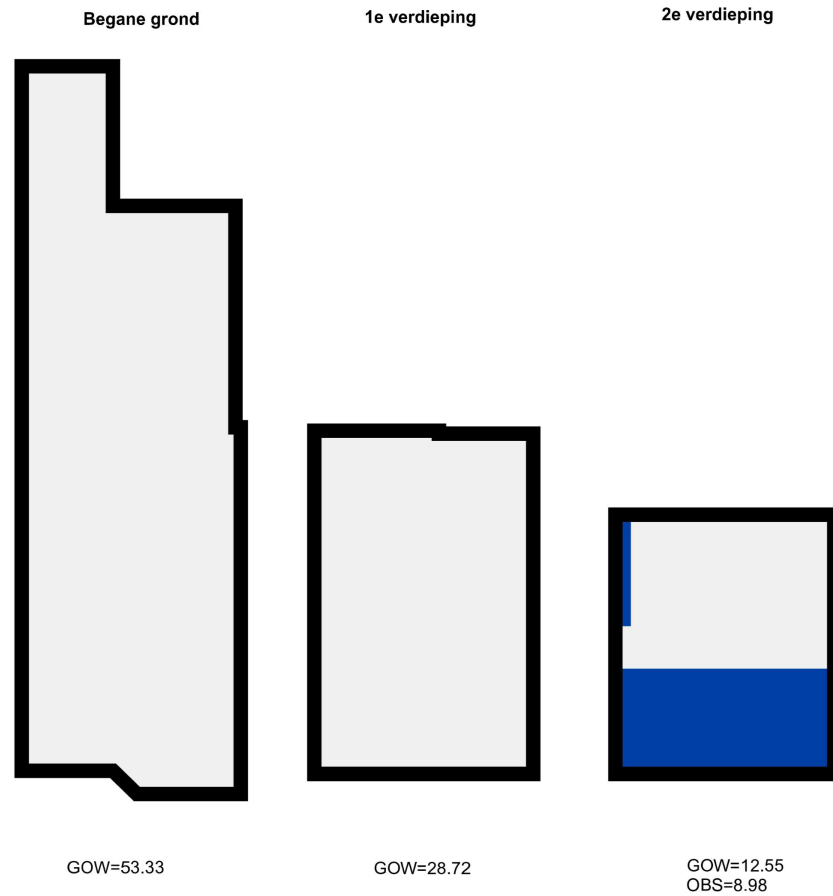
**Meetbedrijf** : ZIEN24  
 Fascinatio Boulevard 522  
 2909 VA Capelle aan den IJssel  
**Meetcertificaat** : Type A: maatvoering en ruimtegebruik is op locatie gecontroleerd en ingemeten  
**Versie** : V1

**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 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>	53.33	-	-	-	-	53.33	-	53.33	-	-	
begane grond											
<b>bouwlaag 2</b>	28.72	-	-	-	-	28.72	-	28.72	-	-	
eerste verdieping											
<b>bouwlaag 3</b>	21.53	8.98	-	-	-	12.55	-	12.55	-	-	
tweede verdieping											
<b>totalen:</b>	103.58 m2	8.98 m2	0.00 m2	0.00 m2	0.00 m2	94.59 m2	0.00 m2	94.59 m2	0.00 m2	0.00 m2	323.33 m3

# Vlakkentekening classificaties



gebruiksoppervlak  
wonen



oppervlak beperkte  
stahoogte < 1,50 m



niet toegankelijke  
ruimtes



aftrekposten  
vides / bouwconstructies



overige inpandige  
ruimte



gebouw gebonden  
buitenruimte



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/>

ZIEN24<sup>01</sup>

Fascinatio Boulevard 522  
2909 VA Capelle aan den IJssel

010-340 50 02

[www.zien24.nl](http://www.zien24.nl)