

# 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)

## Ambachtstraat 8, Kerkdriel

€ 469.000,- k.k.



## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 469.000,- 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	1964
Bouwperiode	1960-1970
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	samengesteld dak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	mechanische ventilatie, rolluiken, tv kabel, buitenzonwering, jacuzzi, rookkanaal, schuifpui, dakraam en sauna

### Energie

Energielabel	F
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi- ketel uit 2018 van

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	270 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	399 m <sup>2</sup>
Inhoud	1.037 m <sup>3</sup>
Oppervlakte in pandige bergruimte	16 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal kamers	11
Aantal slaapkamers	4

### Buitenruimte

Ligging	in woonwijk
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 43 m <sup>2</sup> en is gelegen op het zuidoosten

### Bergruimte

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

## Omschrijving

Goed onderhouden 2/1 kapwoning met prachtig aangelegde achtertuin, gelegen aan een ruim opgezette laan omgeven van groene speelweiden met enkele speeltoestellen. De garage is bij de woonruimte getrokken. Ideaal voor mensen die vaak vanuit huis werken.

### Indeling

De voordeur bevindt zich aan de voorzijde. Je komt binnen in de hal met daarin de meterkast, toilet en trapopgang voorzien van trapkast.

Woonkamer in "L"-vorm met grote raampartijen. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken met "tuinkamer in orangeriestijl" De woonkamer is uitgerust met een mooie sfeerbepalende openhaard, en prachtige massief eikenhouten vloer.

De schitterende keuken bestaat twee bovenkasten, beukenhouten werkblad. De keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur: een combioven, koelkast, 2x keramische kookplaat met wokpit en 2x afzuigkap. De keuken voorbij geeft toegang tot Werkkamer/ kantoor/ speelkamer en garage.

### Eerste verdieping

Via de keuken komt u in uw eigen "Wellness badkamer" voorzien van 2 sauna's daarachter komt u in de Lounge-kamer met op de verdieping het gastenverblijf. U kunt doorlopen naar de tuin waar de tuinkamer en jacuzzi zich bevinden. Rechts komt u uit in het "Donkerbruin café" met bar en gezellige "siège café" rondom. Door het café heen is de spreekkamer te bereiken en het kantoor met eigen toilet, kitchenette, en ingang.

### Tweede verdieping

De tweede verdieping is te bereiken via een vaste trap. Op de ruime zolder kunt u de cv-installatie vinden.

Een extra slaapkamer behoort wel tot de mogelijkheden.

### Overige verdiepingen

Boven de tuinkamer bevindt zich een extra kamer met loggia.

### Balkon

Dakterras:

### Tuin

De achtertuin ca. 8.70 meter diep is verzorgd aangelegd met een mixtuur van vlonders grind en groen. Onder de veranda is een lounge zithoek en jacuzzi opgesteld. En Tuinkamer met glazen schuifdeur.

## Bijzonderheden

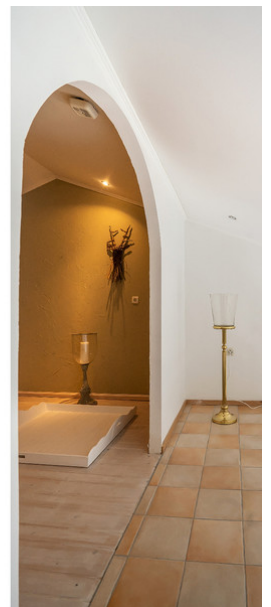
- Zeer goed onderhouden 2/1 kapwoning;
- Woonoppervlakte: 270 m<sup>2</sup>
- Eikenhouten parketvloer op de begane grond
- Met professioneel kantoor
- Oprit met 2 parkeerplaatsen
- 5 slaapkamers
- Sauna en Wellness-ruimte
- Café

Gelegen aan de rand van Kerkdriel maar toch dicht bij het dorp. Deze woning is uniek gesitueerd met veel vrijheid, privacy en rust. Recreatiegebied de Zandmeren ligt op slechts 1500 meter hemelsbreed. De algemene voorzieningen zoals winkels, scholen en sportvoorzieningen zijn met ca. 5 minuten bereikbaar. Snelweg A2 is bereikbaar binnen 5 autominuten.

# Foto's

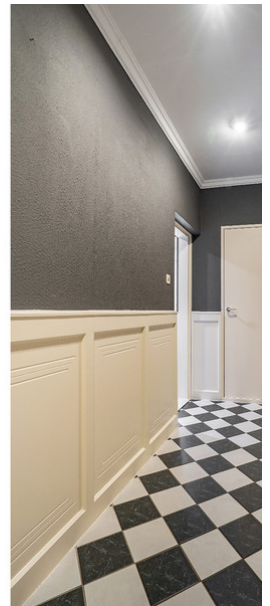










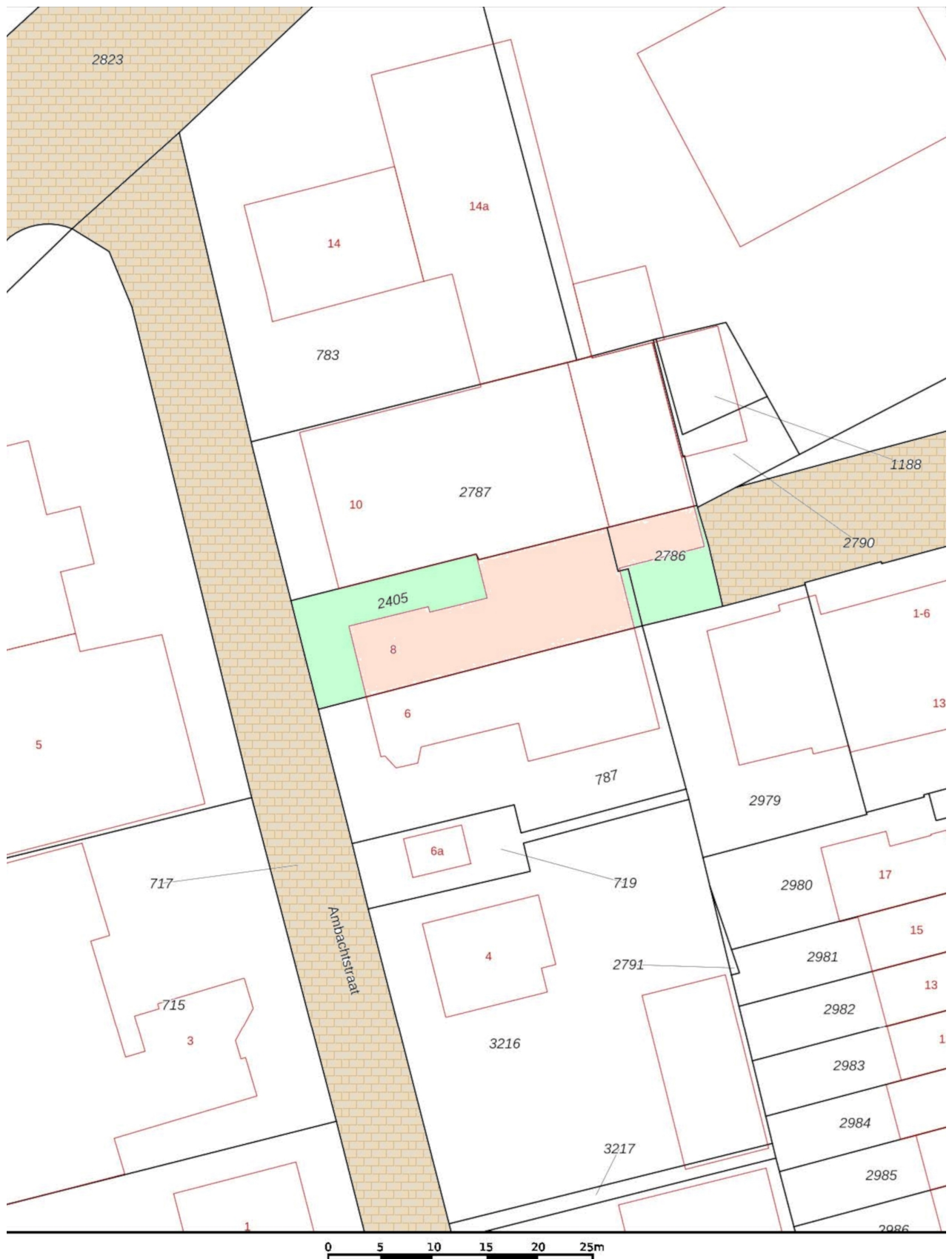








# Plattegrond



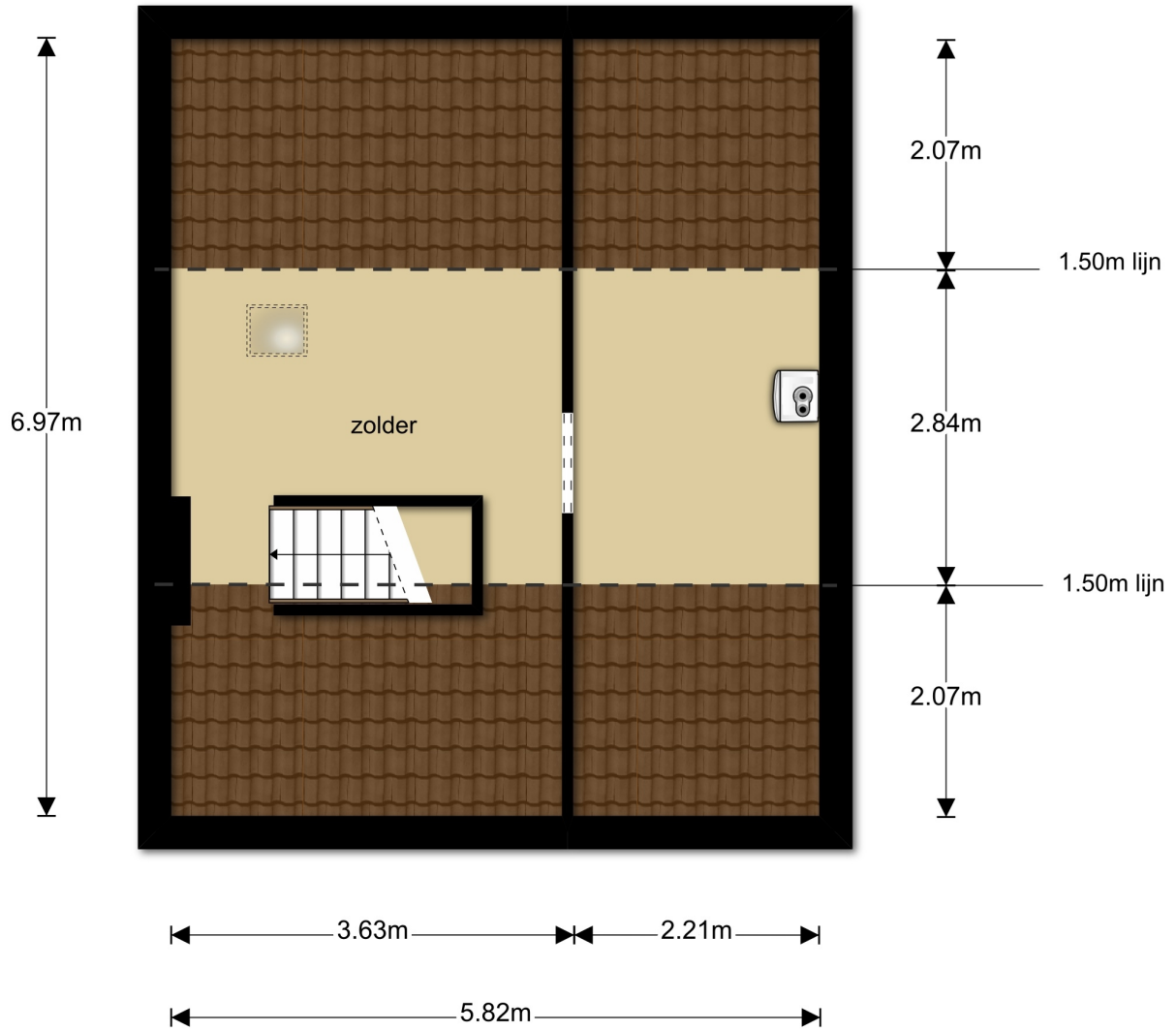
# Plattegrond



# Plattegrond

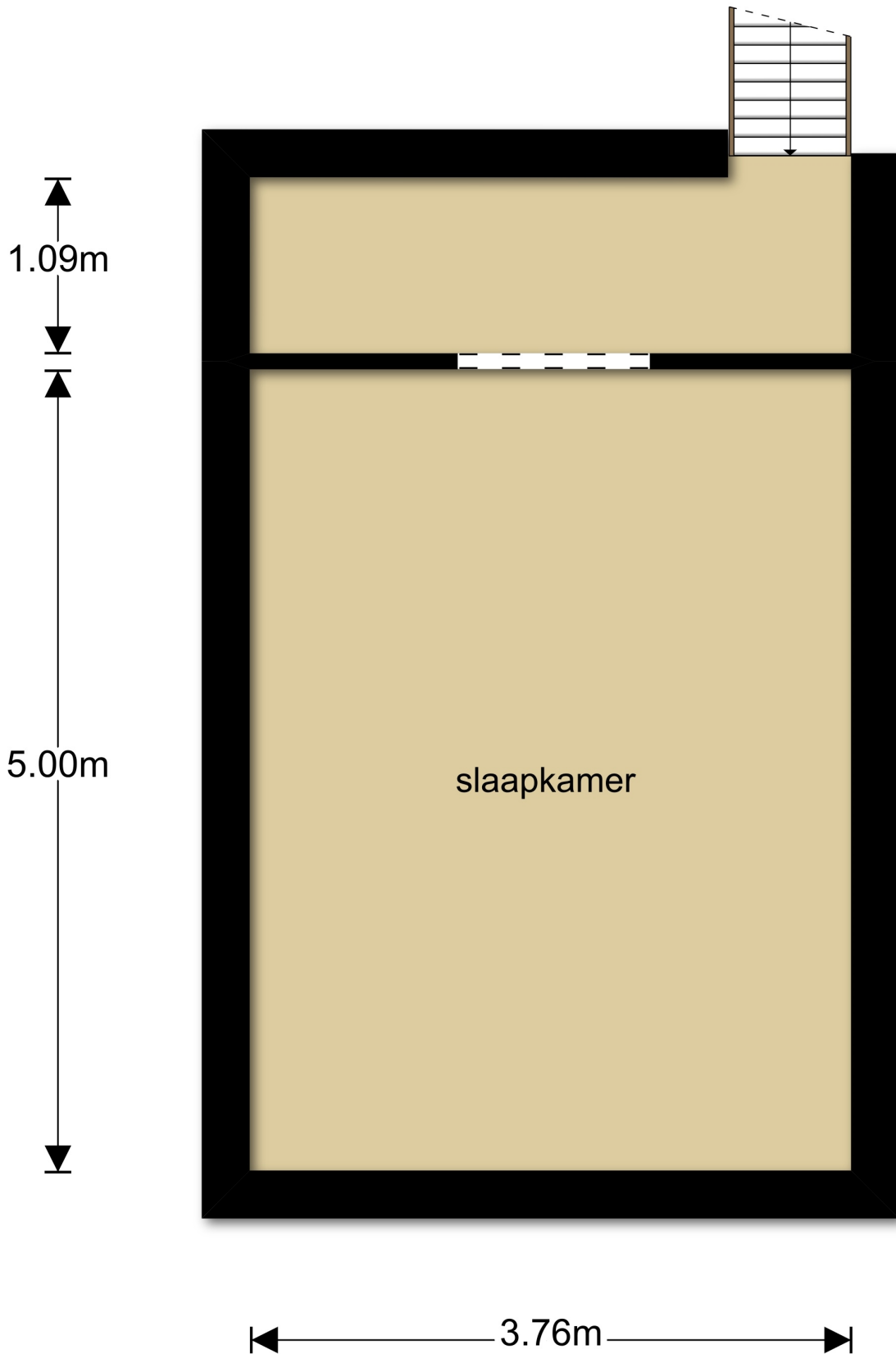


# Plattegrond





# Plattegrond






<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 Maasdriel</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 2405</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 april 2023  
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.



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Maasdriel</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 2405</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 april 2023  
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

MEETRAPPOR



# Inhoudsopgave

---

<b>Meetstaat</b> .....	<b>3</b>
<b>Meetinstructie</b> .....	<b>4</b>
Inleiding.....	4
Afwijkingen ten opzichte van de NEN 2580.....	4
Bruto vloeroppervlak (BVO).....	5
Gebruiksoppervlakte (GO).....	5
Overige inpandige ruimte (OIR).....	5
Gebouw gebonden buitenruimte (GGB).....	6
Externe bergruimte(n) (EB).....	6

Adres	:	Ambachtstraat 8 5331 HX, Kerkrade	Meetbedrijf	:	ZIEN24 Bahilaan 600C
Object	:	woning	Meetcertificaat	:	Type A: maatvoering en ruimtegebruik is op locatie gecontroleerd en ingemeten
Datum meetafpraak	:	07-06-2018	Versie	:	V1
Datum meetrapport	:	08-06-2018			
Status	:	definitief			

Opmerkingen : Op onze meetrapporten zijn de algemene voorwaarden van ZIEN24 van toepassing. Al onze metingen zijn verricht aan de hand van de NVM & VBO richtlijnen gebaseerd op de NEN2580.

	GOB	AP	OIR	GOW	GGB	EB	TOTALEN WONING
	gebruiksoppervlak bouwlaag	afrekposten (vides, trapgaten, nissen)	overige inpandige ruimte	gebruiksoppervlak wonen	gebouw gebonden buitenruimte	externe bergruimte	gebruiksoppervlak wonen 270 m2 afrekposten 0 m2 overige inpandige ruimte 16 m2
woonlaag 1	206.7	-	-	206.7	32.8	-	gebouw gebonden buitenruimte 33 m2 externe bergruimte 0 m2
woonlaag 2	63.0	-	-	63.0	-	-	bruto inhoud 1037 m3
woonlaag 3	16.5	-	16.5	0.0	-	-	
<b>totalen</b>		<b>0.0</b>	<b>16.5</b>	<b>269.7</b>	<b>32.8</b>	<b>0.0</b>	

# Meetinstructie

---

## Inleiding

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om de gebruiksoppervlakte van woningen te meten. De meetinstructie is gericht op het meten van de gebruiksoppervlakte per individuele woning (de oppervlakte “achter de voordeur”) en de bij de woning behorende externe bergruimte. Deze meetinstructie is niet geschikt voor het meten van de gebruiksoppervlakte van een complex. Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is de gebruiksoppervlakte, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit, genomen. Voor de definitie van de gebruiksoppervlakte verwijst het Bouwbesluit naar NEN 2580. NEN 2580 vormt daarmee ook de basis voor deze meetinstructie. In deze meetinstructie wordt de oppervlakte van een woning gemeten binnen de buitenste/scheidende wanden (muren) conform NEN 2580.

## Afwijkingen ten opzichte van de NEN 2580

Er is in deze meetinstructie voor gekozen om op een aantal aspecten af te wijken van NEN 2580. Eén afwijkend aspect is dat volgens de norm NEN 2580 de gebruiksoppervlakte exclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden wordt gemeten, terwijl in deze meetinstructie inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden wordt gemeten. Het is voor deze meetinstructie daarom niet nodig om te beoordelen of een binnenwand dragend of niet dragend is. Verder wordt in deze meetinstructie de gebruiks-oppervlakte van een woning onderverdeeld in vier oppervlakten. NEN 2580 kent deze onderverdeling niet.

Bij de gebruiksoppervlakte van de woning wordt onderscheid gemaakt tussen:

- gebruiksoppervlakte wonen;
- gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- gebruiksoppervlakte externe bergruimte; en
- gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte.

## **Bruto vloeroppervlak (BVO)**

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte gemeten op vloerniveau binnen de buitenste- of woningscheidende wanden (muren), inclusief dragende en niet dragende binnenwanden. Met buitenste/scheidende wanden (muren) worden bedoeld de wanden/muren die de ene woning van de andere woning scheiden en de muren die de woning van de buitenwereld afscheiden.

## **Gebruiksoppervlakte (GO)**

De gebruiksoppervlakte is gemeten per verdieping op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies (muren). Incidentele inspringende gebouwdelen (met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup>), zoals bijvoorbeeld een kolom, worden tot de gebruiksoppervlakte gerekend. Er dient gemeten te worden langs de muur. Radiatoren, leidingen, kabelgoten, wandgoten, kozijnen, vensterbanken etc. kunnen bij de meting worden genegeerd.

Niet tot de gebruiksoppervlakte wordt gerekend:

- De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,50m, met uitzondering van de oppervlakte onder een trap;
- De oppervlakte van ruimten die niet voor mensen toegankelijk zijn;
- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,0 m<sup>2</sup> of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, 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 0,5 m<sup>2</sup>
- Inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter van 0,5m<sup>2</sup>.

De nu bepaalde oppervlakte is de totale gebruiksoppervlakte van een woning. Deze oppervlakte bestaat uit gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

## **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 1,5 meter en 2,0 meter hoog;
- het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,0 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,0 m is kleiner dan 4,0 m<sup>2</sup> (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,0 m<sup>2</sup>);



- 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 en/of een zolder met onvoldoende daglichttoetreding (raamoppervlakte kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup>).

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.

### **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(n) (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.

ZIEN24<sup>01</sup>

Bahialaan 600C  
3065 WC ROTTERDAM  
010-340 50 02  
[www.zien24.nl](http://www.zien24.nl)