

B

BIGHELAARDIJ
makelaars

Bighelaardij Makelaars

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

Baronieweg 16, Hedel
€ 1.150.000,- k.k.



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.150.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	villa
Type woonhuis	vrijstaande woning
Aantal woonlagen	4
Kwaliteit	luxe
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1998
Bouwperiode	1991-2000
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	zadeldak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	mechanische ventilatie, alarminstallatie, tv kabel, buitenzonwering, lift, airconditioning, rookkanaal en dakraam

Energie

Energie label	C
Verwarming	c.v.-ketel, airconditioning, mogelijkheid voor open haard, vloerverwarming

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	361 m ²
Perceeloppervlakte	2.000 m ²
Inhoud	1.769 m ³
Oppervlakte in pandige bergruimte	120 m ²

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5

Buitenruimte

Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 844 m ² en is gelegen op het zuiden
------	--

Bergruimte

Garage	in pandige garage
Schuur/berging	vrijstaand hout

gedeeltelijk en
gashaard

Warm water

c.v.-ketel

C.V.-ketel

gas gestookte combi-
ketel uit 2000 van
Hr-Combi, eigendom

Omschrijving

Landhuis in 'Long Island Style' verscholen achter metershoge hagen.

Voor de woning komt u bij een elektrisch bediende toegangspoort uitgerust met video call. Via de statig in visgraatmotief gelegde oprijlaan bereikt u vervolgens het met leistenen bedekte landhuis.

Via twee apart van elkaar elektrisch bedienbare garagepoorten bereikt u de garage waarin ruimte is voor het parkeren van 4 personenauto's. De oprijlaan biedt aan gasten voldoende parkeerruimte dicht bij de entree.

Vanuit de garage bereikt u een buitengewoon grote inloop provisiekast met directe aansluiting op de keuken. Met de personenlift kunt u vanuit de garage ook naar de kelder, die tevens voor wijnopslag zou kunnen dienen.

Indeling

De imposante entree is bereikbaar via een dubbele voordeur. De fraaie compositie in een glas-in-lood venster zorgt voor sprankelende lichtinval.

De vloer in de hal, met tijdloze kleurschakeringen, bestaat uit Franse leistenen uit de Dordogne. De open houten trap is speciaal ontworpen voor de woning en slingert elegant tot aan de grote balustrade van de vide en de overloop. De trap is aan de dichte zijde verlicht.

De personenlift bereikt 3 niveaus van de woning: de kelder, de begane grond en de eerste verdieping.

Woonkamers:

De ruimtelijke beleving wordt versterkt door de brede verbindingen tussen 2 woonruimtes en de keuken.

De twee woonkamers vormen een geheel en suite, elk met een geheel eigen karakter. De salon met knusse haard leent zich uitstekend voor gezellige avonden.

De tweede woonruimte staat in semi open verbinding met de keuken en een riante half ronde serre die via 2 openslaande terrasdeuren direct aansluit op de tuin. Deze woonkamer kan gebruikt worden voor dagelijkse lounge en biedt daarnaast plaats aan een royale eethoek. De sfeer wordt bepaald door prachtige keramieken vloeren, ragfijn stucwerk en comfortabele vloerverwarming en vloerkoeling alsmede door de alom aanwezige tuin die aanvoelt als een

verlengstuk van de twee woongebieden. Naast de terrasdeuren zijn er nog 5 dubbele openslaande tuindeuren, die ook kantelbaar zijn.

Woonkeuken:

De keuken is zowel nostalgisch als hedendaags van aard. De relatie tussen de bewoner en de omgeving is daarin geoptimaliseerd. Het enorme fornuis harmonieert met de hoge betegelde schouw en de fors bemeten keukenkasten met inbouw vaatwasser en koelkast.

Een grote ruimte om heerlijk te koken en gelijktijdig gezellig samen te zijn aan de keukentafel.

Bijkeuken:

De bijkeuken is een grote ruimte voor wasmachine, droger en vriezer en bijkeukentafel. Vanuit hier kan de kelder via een keldertrap bereikt worden.

Technische ruimte annex berging:

De garage geeft toegang tot een in pandige ruimte met 2 industriële cascade geschakelde CV-ketels, de techniek van het Domotica systeem en berging.

Garage:

De dubbele, verwarmde, garage met 2 elektrische brandwerende sectionaaldeuren biedt plaats aan 4 grote personenwagens. In de garage bevindt zich een fonteintje. De bewegings- en lichtsensoren in de voortuin en de zijtuinen van de woning reguleren ook de buitenverlichting bij de garage.

Eerste verdieping

Hier treft u een vide met overloop over de gehele lengte van de bovenverdieping. Aan de overloop liggen 2 uiterst luxe - geheel betegelde- badkamers, 5 volledig airconditioned slaapkamers en 3 muurkasten waarvan een grote luxueuze inloop kast (walk-in closet).

De badkamer bij de master bedroom geeft een wellness-ervaring en is voorzien van Jacuzzi, regendouche, twee wastafels, design radiator, toilet en urinoir.

De tweede badkamer met bubbel-ligbad, douchecabine met regendouche, wastafel, toilet en urinoir heeft sterhotel allures.

Tweede verdieping

Grote vliering met vele mogelijkheden.

Overige verdiepingen

Bereikbaar per lift en trap. Deze ruimte van maar liefst 24 m² is voor verschillende doeleinden bruikbaar.

Tuin

De gehele tuin is onder architectuur aangelegd.

De voortuin is het visitekaartje van deze woning: de rijen leibomen langs de oprijlaan, de borders en het ronde perk in de keerlus met zorgvuldig uitgekozen heesters en bloemen.

De achtertuin meet maar liefst 844 M² en is op het zuiden gelegen. U hoeft dus geen moment zon te missen. De serre biedt vanuit de woning direct toegang tot het eerste terras met overzicht op het gazon en de fantastisch achtertuin. Ideaal om heerlijk te loungen.

Achter de grote waterval bevindt zich een lommerrijke omgeving met wandelpaden, een pergola overgoten met druivenranken en een groot met kunstriet bedekt prieel met terras, warmtelampen en verlichting.

De gehele tuin heeft ook idyllische sfeerverlichting.

Een ambiance in volledige privacy om het hele jaar door van te genieten.

Voor de beregening van hele de tuin is er tuinsproei-installatie met grondwaterpomp.

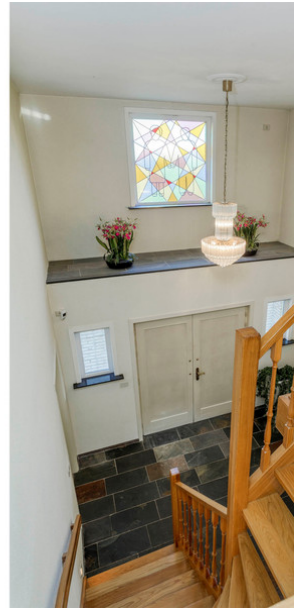
Bijzonderheden

Bijzonderheden:

- Personenlift
- Airconditioning installatie
- Automatische ventilatie
- vloerkoeling in de woonkamer (top-koeling)
- Domotica systeem (smarthome)
- Alarmsysteem met meldkamerconnectie
- Automatische rolscreens reagerend op licht- en zonintensiteit
- Op korte afstand van 's-Hertogenbosch en Zaltbommel
- Goede busverbindingen
- Rijksweg A2 op circa 5 minuten rijden
- Nabij dorpskern Hedel

Foto's













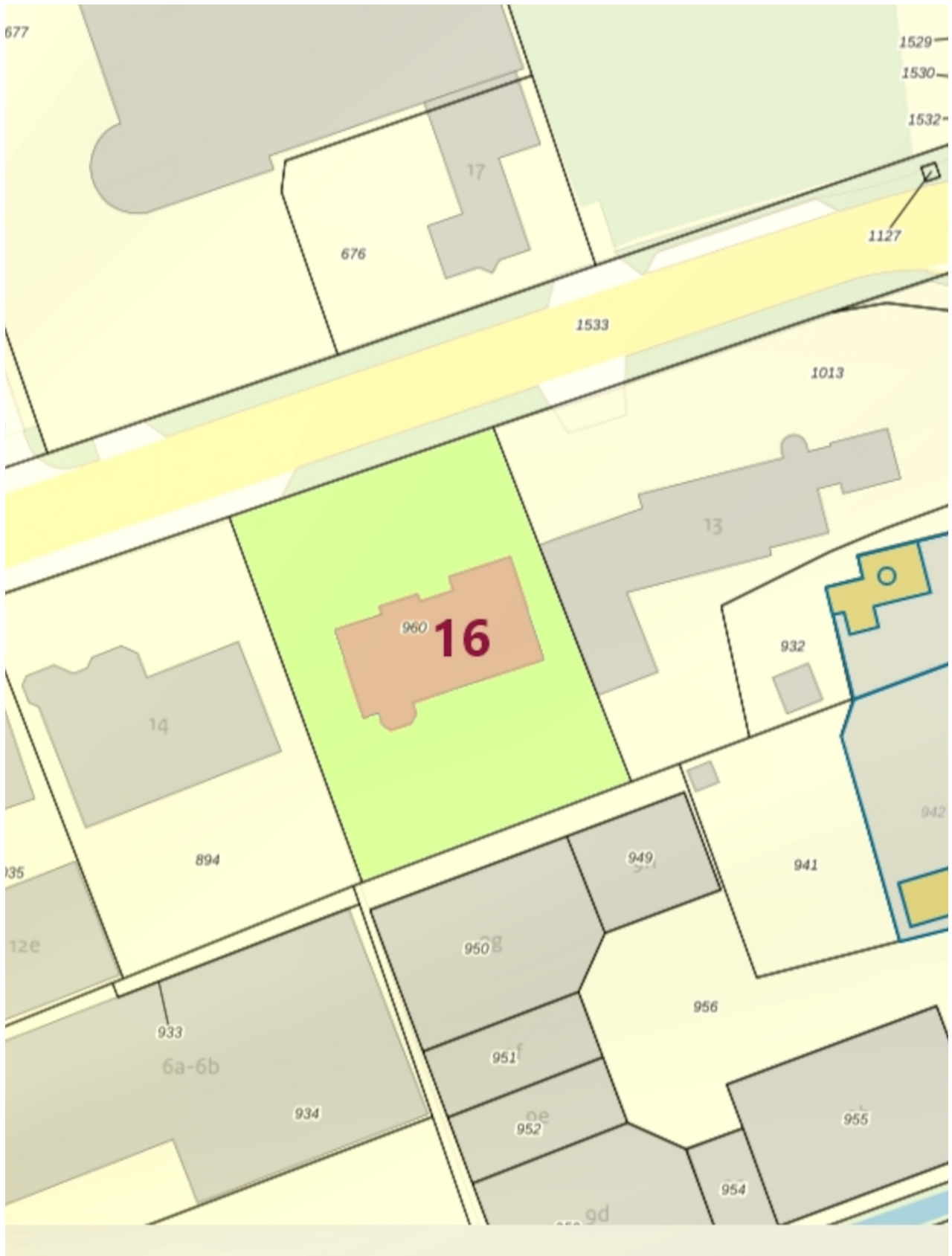




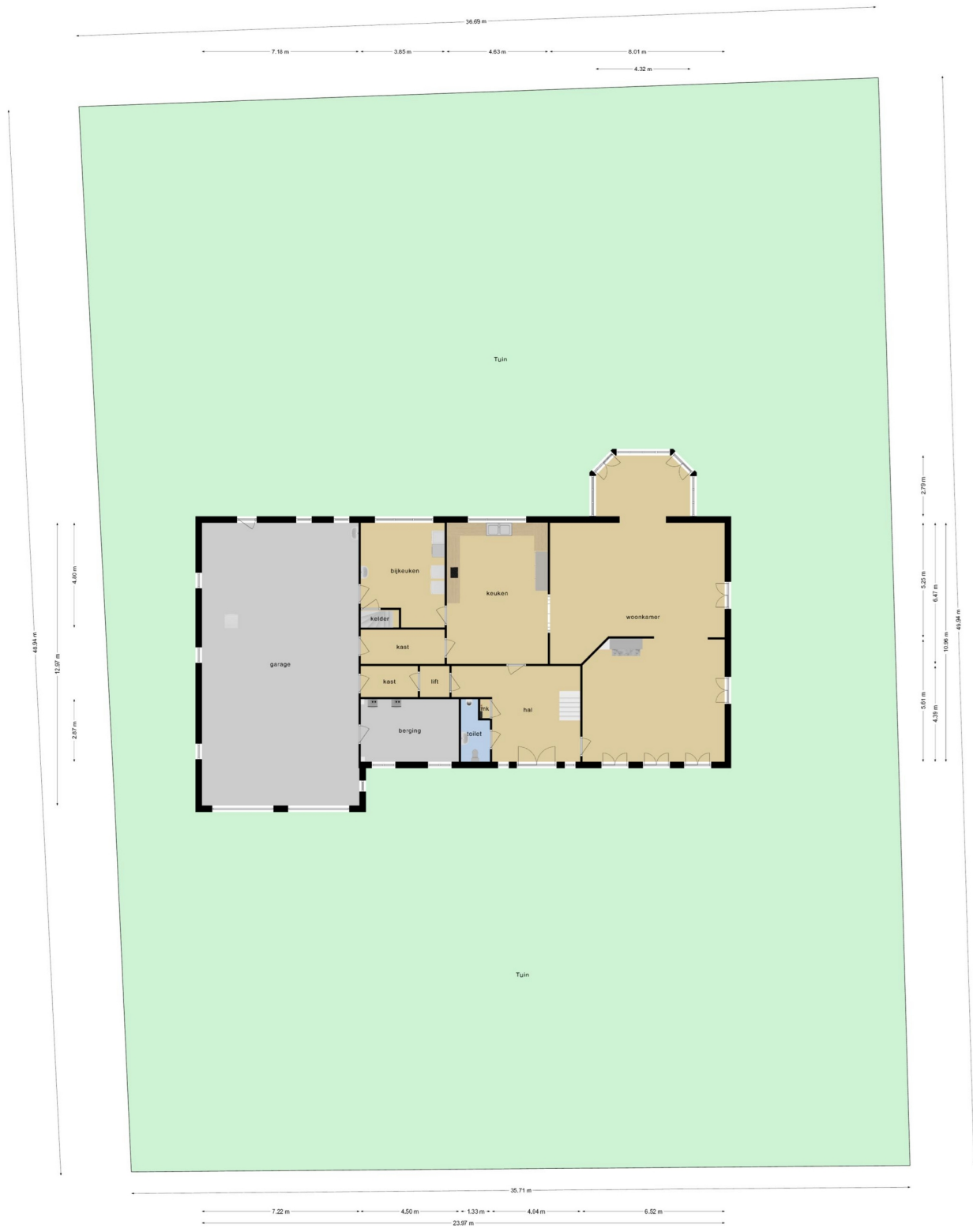




Plattegrond



Plattegrond



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

Plattegrond



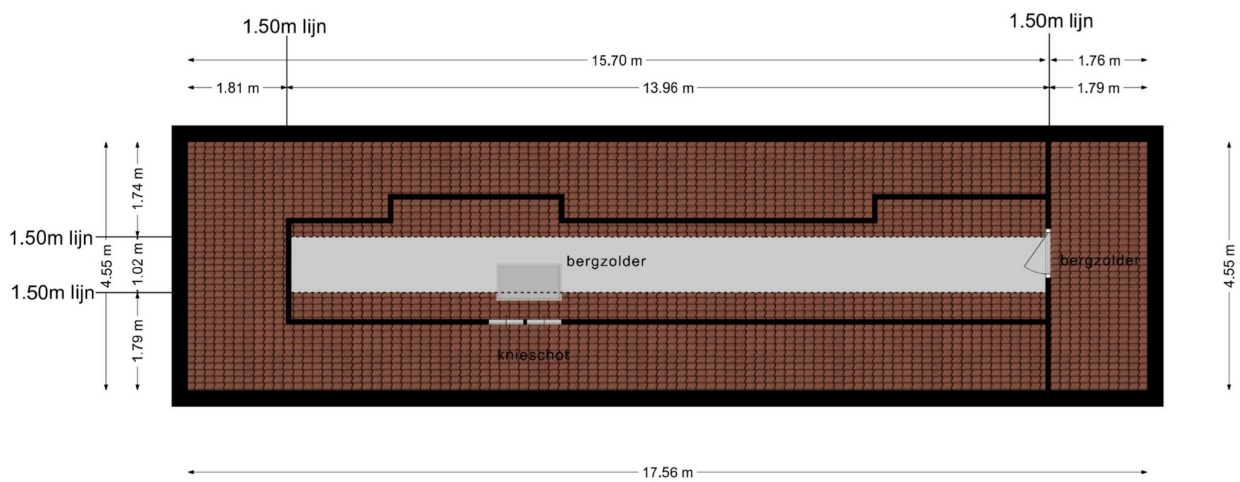
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



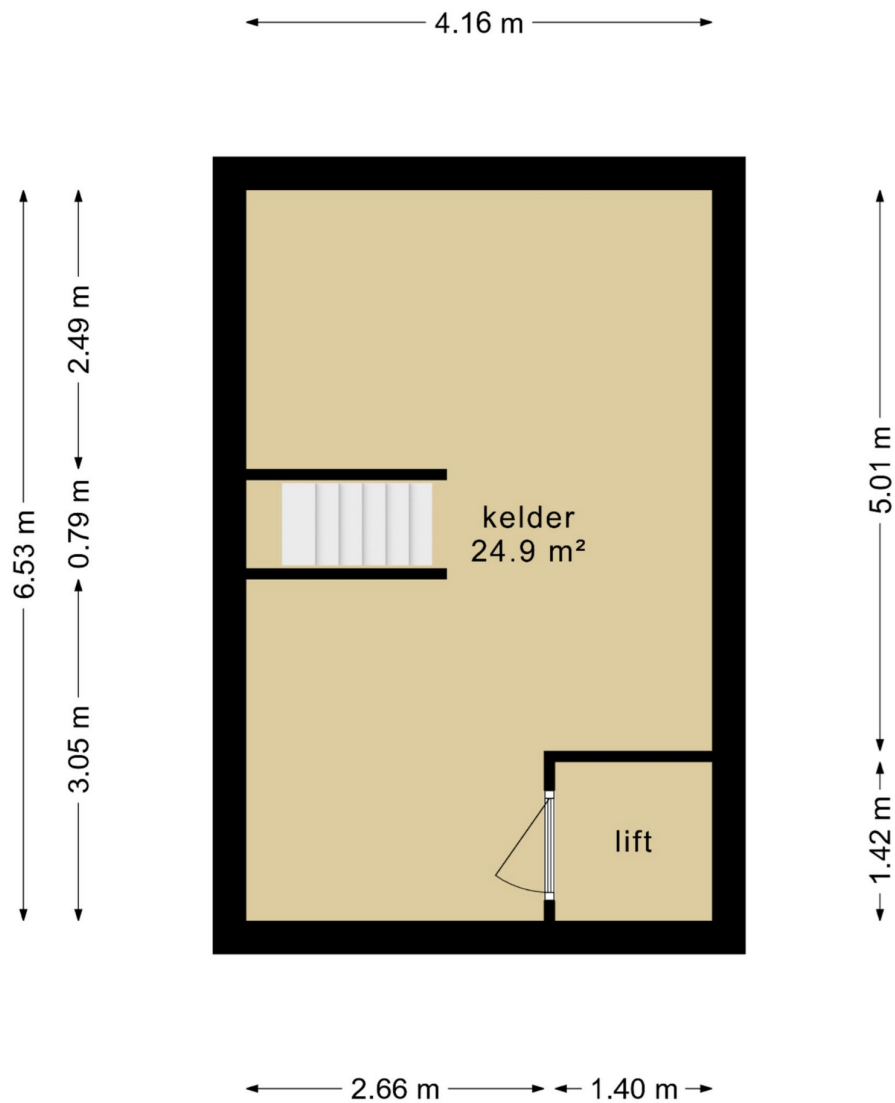
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

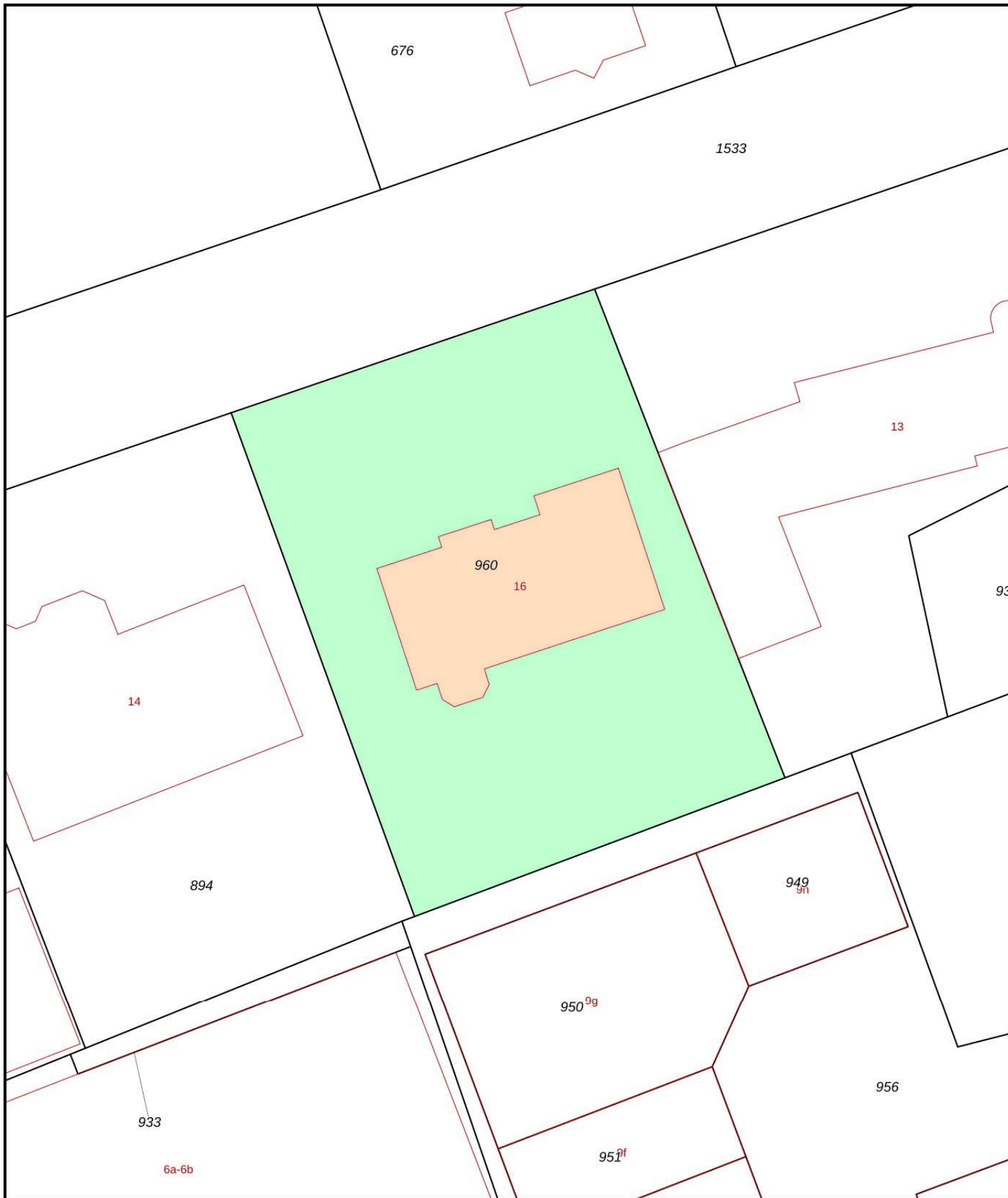


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



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



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 januari 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hedel Sectie K Perceel 960</p> <p>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>	
--	--	---



ZIEN24

Meetrapport

Baronieweg 16
5321 JW, Hedel

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 : Baronieweg 16
 5321 JW, Hedel
Object : woning
Type : vrijstaand
Datum meetafpraak : 16-01-2023
Datum meetrapport : 17-01-2023

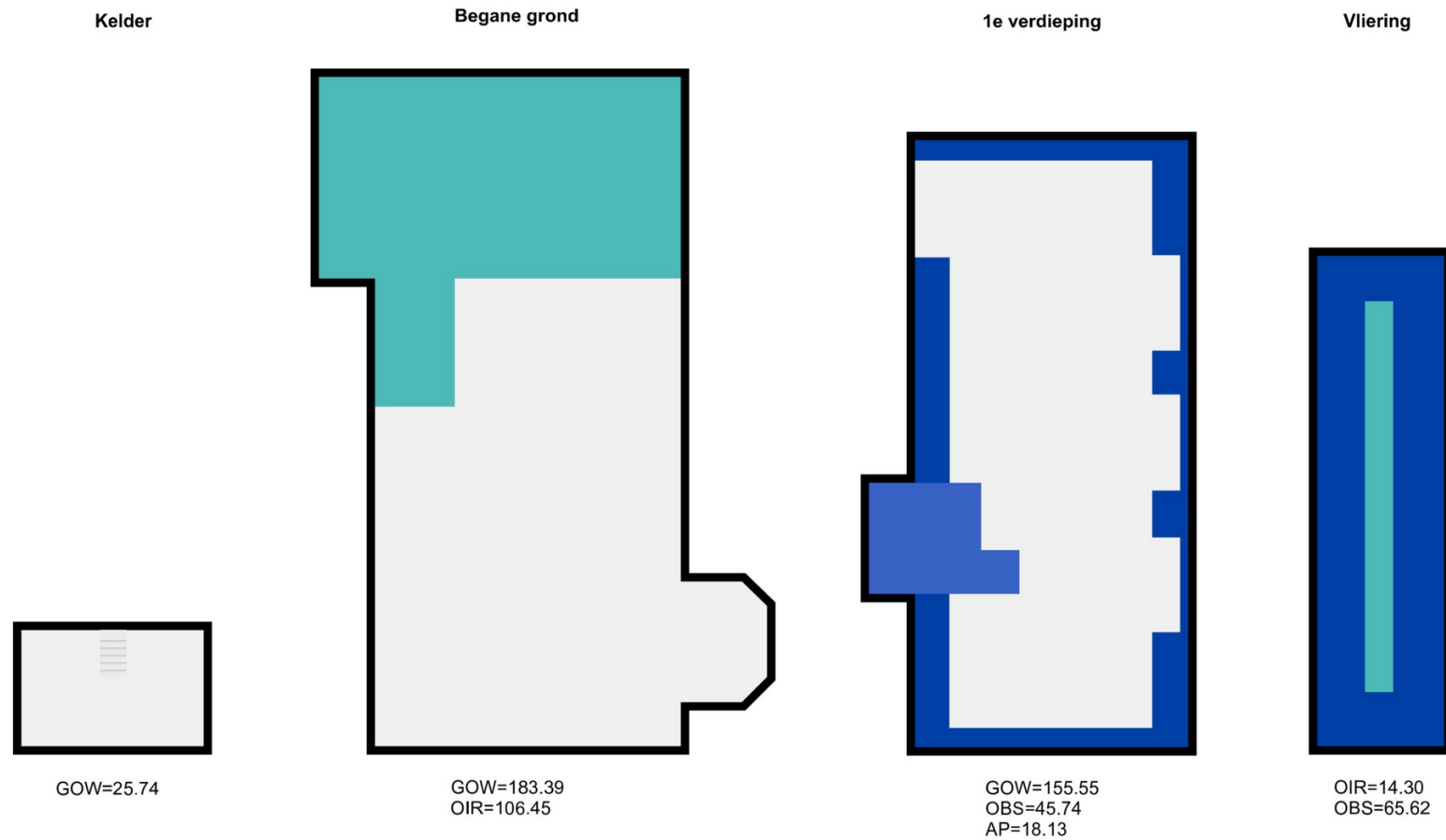
Meetbedrijf : ZIEN24
 Fascinatio Boulevard 522
 2909 VA Capelle aan den IJssel
Meetcertificaat : Type A: maatvoering en ruimtegebruik is op locatie gecontroleerd en ingemeten
Versie : V1

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 in pandige ruimte	gebruiksoppervlak wonen	gebouw gebonden buitenruimte	externe bergruimte	bruto inhoud
bouwlaag 1	25.74	-	-	-	-	25.74	-	25.74	-	-	
kelder											
bouwlaag 2	289.84	-	-	-	-	289.84	106.45	183.39	-	-	
begane grond											
bouwlaag 3	219.43	45.74	-	18.13	-	155.55	-	155.55	-	-	
eerste verdieping											
bouwlaag 4	79.92	65.62	-	-	-	14.30	14.30	0.00	-	-	
vliering											
totalen:	614.93 m2	111.36 m2	0.00 m2	18.13 m2	0.00 m2	485.43 m2	120.75 m2	364.68 m2	0.00 m2	0.00 m2	1769.09 m3

Vlakkentekening classificaties



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 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 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 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 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 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/>

ZIEN24⁰¹

Fascinatio Boulevard 522
2909 VA Capelle aan den IJssel

010-340 50 02

www.zien24.nl