

B

BIGHELAARDIJ
makelaars

Bighelaardij Makelaars

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

Boerenerf 3, 's-Hertogenbosch
€ 885.000,- k.k.



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 885.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	bungalow
Type woonhuis	vrijstaande woning
Aantal woonlagen	2
Kwaliteit	luxe
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1967
Bouwperiode	1960-1970
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	zadeldak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	mechanische ventilatie, alarminstallatie, rolluiken, tv kabel, buitenzonwering, rookkanaal, schuifpui en dakraam

Energie

Energie label	C
Verwarming	c.v.-ketel, elektrische verwarming en gashaard
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	169 m ²
Perceeloppervlakte	709 m ²
Inhoud	671 m ³
Oppervlakte in pandige bergruimte	6 m ²
Bergruimte oppervlakte	36 m ²

Indeling

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4

Buitenruimte

Ligging	in woonwijk en open ligging
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 322 m ² en is gelegen op het zuiden

Bergruimte

Garage	carport
Schuur/berging	vrijstaand steen

gas gestookte combi-
ketel uit 2007 van
Nefit Excellent,
eigendom

Omschrijving

Op een hoek in een echte villawijk met louter villa's van het bungalow of semibungalow type.

Door de lage bebouwing is de beleving van de wijk extra groen omdat ook de bomen meer tot hun recht komen. In een wijk als deze is privacy gewaarborgd als men hier gedurende de zomermaanden, met een in de grote tuinen woont.

Dit landhuis is van het semibungalow type. Dat wil zeggen het comfort van alles gelijkvloers met een etage voorzien van een derde slaapkamer en extra toilet. Een ruime vierde slaapkamer kan hier in een handomdraai worden gerealiseerd.

Het gaat om een zogenaamd leeftijdsbestendig wonen in een wijk waar die je nooit meer wil verlaten. Een fijn huis om een gezin te stichten met volop speeltuinen en een goed aangeschreven basisschool op loopafstand.

Indeling

Indrukwekkende hal met fraaie trappartij en balustrade in de vide. Via deze hal leidt u uw gasten naar de woonkamer. Aansluitend de gang naar het gedeelte van de woning waar zich de privévertrekken bevinden.

De grote woonkamer in "L"-vorm is smaakvol ingericht en biedt veel uitzicht, u woont immers op de hoek van een villalaan. Het stuucwerk in combinatie met het parket en de gashaard getuigen van goede smaak.

Achter twee grote 'en suite deuren' bevindt zich de achtervleugel met daarin de zitkamer. Deze inspirerende ruimte met vide, roosvenster in de topgevel en met tuin rondom, vraagt om op bijzondere wijze te worden ingericht. Met zoveel glas en 4 paar tuindeuren kunnen we met recht spreken van een tuinkamer.

Al met al is de ruimtelijke beleving van dit samenstel van woonkamers, al dan niet in vleugels van het gebouw, een ensemble van dieptewerking, veel uitzicht en een tijdloos klassieke uitstraling.

De privévertrekken zijn aan de reeds genoemde gang gelegen:

De badkamer, de twee riante begane grond-slaapkamers en de bijkeuken. Op de plattegrond ziet u een veelheid van buiten- en tuindeuren. Die van de slaapkamer met vrije uitloop naar de tuin combineert de slaapkamer met de romantiek van een heel bijzondere achtertuin.

Het paviljoen in de tuin bestaat uit een stenen gebouw in "L-vorm" met daarin 'het kantoor aan huis' met eigen toilet en kitchenette. De ideale ruimte voor een thuiswerkplek of kamer voor mantelzorg. Daarnaast is er nog een grote onbenoemde ruimte in dit paviljoen die nu als berging wordt gebruikt.

Eerste verdieping

Overloop met het derde toilet van deze woning.

Hier bevindt zich de derde slaapkamer die als grote tienerkamer of logeerkamer kan worden gebruikt. Bij nog meer behoefte aan slaapvertrekken kan de grote zolder in een handomdraai tot vierde slaapkamer worden getransformeerd. Dan resteren er nog twee bergzolders. De een boven de aanloop naar de achtervleugel en de andere boven de zijvleugel.

Tuin

Bij dit grote perceel een hoek in een bungalowwijk ligt de tuin als een groene gordel rondom de woning.

Dit geeft de woning meer aanzien en extra rust en diepte qua uitzicht.

Daarbij is de voortuin van onderhoudsarme architectuur en de achtertuin op het zuiden meer botanisch van aard waarbij een romantische smeedijzeren priegel de aangewezen plaats om hier heerlijk van te genieten vanuit een ander oogpunt.

Bijzonderheden

Een villawijk met de klasse van de zestiger jaren grenzend aan de kom van het dorp achter de erven van de voormalige dorpsboerderijen.

Rivier de Dieze stroomt op korte afstand langs de eeuwenoude kade. Schouwburg Engelenburcht is op loopafstand.

Dat geldt ook voor de sporthal, de tennisbaan, de voetbalvereniging, de basisschool en gezondheidscentrum 'lage leun' compleet met apotheek.

Met name de bewoners van deze wijk hebben jaren gelobbyd voor een golfbaan en dat werd rijkelijk beloond met golfcourse voorzien van 18 holes.

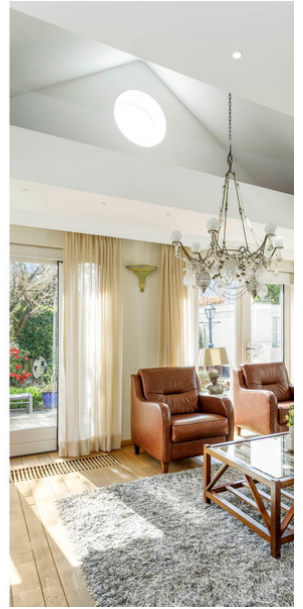
Wanneer je aan deze kant van Engelen woont, is het vanzelfsprekend dat je via de dijk en de sluisjes naar huis rijdt omdat dit simpelweg de mooiste route is. Dat geldt ook voor fietsverkeer dat vanuit hier bij voorkeur via de fietsbrug over de A59, de gemaalweg en Orthen in een kwartiertje naar het stadscentrum rijdt.

De eenvoudig te downloaden brochure heeft een katern met interactieve links naar webpagina's en films van waaruit u Engelen kunt verkennen.

Download de brochure met interactieve links waaronder links naar diverse video's van deze woning.

Foto's

















Plattegrond



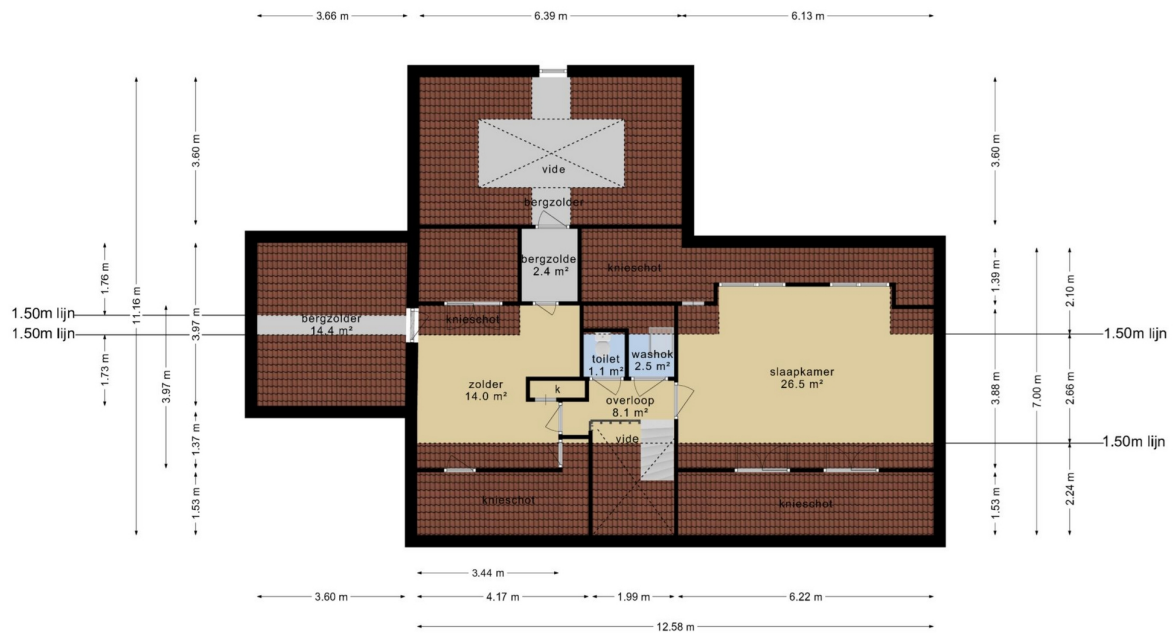
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



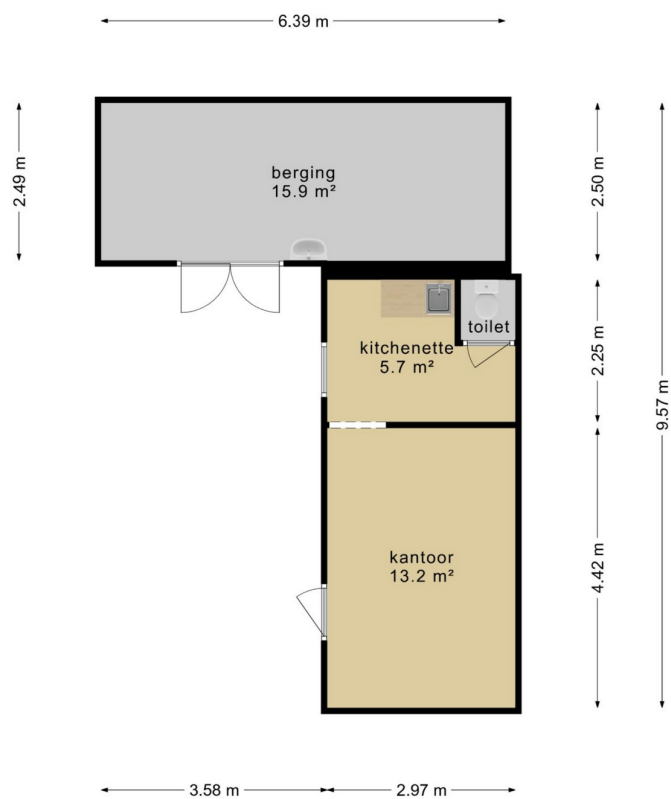
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

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.**



<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>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 592</p>	<p>Schaal 1: 500</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>	
---	---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 maart 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



<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 R</p> <p>Perceel 592</p>	
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 maart 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.



BIGHELAARDIJ
makelaars

Links naar video's en webpagina's

[Drone film Boerenerf 3](#)

[Interieurfilm Boerenerf 3](#)

[Bezienswaardigheden in Engelen](#)

[Historie Engelen](#)

[Basisschool Matrix](#)

[Basisschool Antonius Abt](#)

[Plattegrond Boerenerf 3](#)

[Film dorp Engelen een wijk in 's-Hertogenbosch](#)



ZIEN24

Meetrapport

Boerenerf 3
5221 AE, 'S-hertogenbosch

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 : Boerenerf 3
 5221 AE, 'S-hertogenbosch
Object : woning
Type : vrijstaand
Datum meetafpraak : 25-03-2022
Datum meetrapport : 29-03-2022

Meetbedrijf : ZIEN24
 Bahialaan 600C
 3065 WC Rotterdam
Meetcertificaat : Type A: maatvoering en ruimtegebruik is op locatie gecontroleerd en ingemeten
Versie : V1

Opmerkingen :

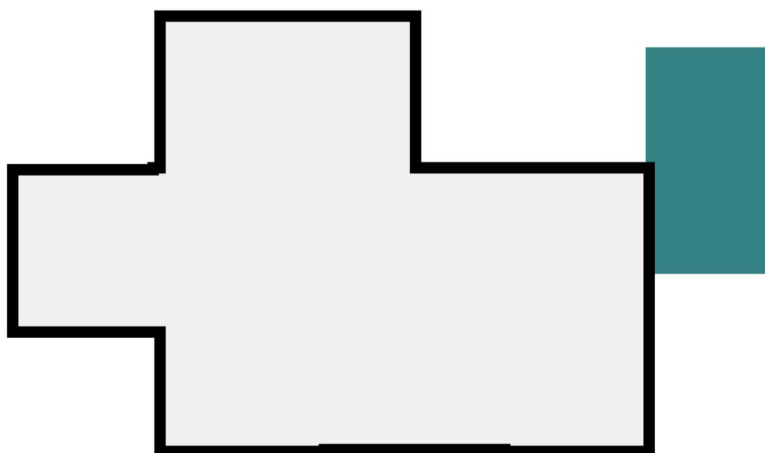
Disclaimer : Op onze meetrapporten zijn de algemene voorwaarden van ZIEN24 van toepassing. Al onze metingen zijn verricht aan de hand van de meest recente meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen en bruto inhoud woningen, gebaseerd op de NEN 2580. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten 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
bouwlaag 1	130.98	-	-	-	-	130.98	-	130.98	18.31	36.91	
begane grond											
bouwlaag 2	130.23	73.59	-	11.39	-	45.25	6.44	38.81	-	-	
eerste verdieping											

totalen:	261.21 m2	73.59 m2	0.00 m2	11.39 m2	0.00 m2	176.23 m2	6.44 m2	169.79 m2	18.31 m2	36.91 m2	671.60 m3
-----------------	--------------	-------------	------------	-------------	------------	---------------------	-------------------	---------------------	--------------------	--------------------	---------------------

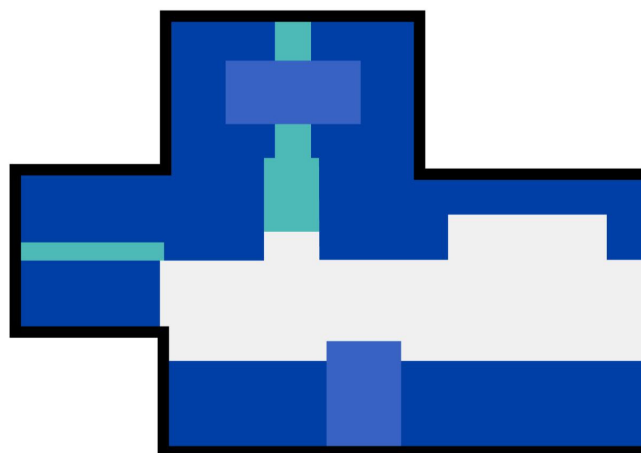
Vlakkentekening classificaties

Begane grond



GOW=130.98
GGB=18.31

1e verdieping



GOW=38.81
OIR=6.44
OBS=73.59
AP=11.39

Berging



EB=36.91

GOW

gebruiksoppervlak
wonen

OBS

oppervlak beperkte
stahoogte < 1,50 m

NTR

niet toegankelijke
ruimtes

AP

aftrekposten
vides / bouwconstructies

OIR

overige in pandige
ruimte

GGB

gebouw gebonden
buitenruimte

EB

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 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 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/>

ZIEN24⁰⁷

Bahialaan 600C

3065 WC Rotterdam

010-340 50 02

www.zien24.nl