

De Woerd 4, 'S-Hertogenbosch
€ 1.550.000,- k.k.



[Klik hier voor de dataroom van deze woning](#)

[Klik hier voor de video van deze woning](#)

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.550.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	landhuis
Type woonhuis	vrijstaande woning
Aantal woonlagen	3
Kwaliteit	normaal
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1987
Bouwperiode	1981-1990
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Dak	zadeldak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	alarminstallatie, tv kabel, buitenzonwering, rookkanaal, schuifpui en dakraam

Energie

Energie label	D
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi- ketel uit 2005 van HR-combi, eigendom

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	175 m ²
Perceeloppervlakte	15.655 m ²
Inhoud	666 m ³
Oppervlakte in pandige bergruimte	3 m ²
Bergruimte oppervlakte	208 m ²

Indeling

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4

Buitenruimte

Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht en open ligging
Tuin	achtertuint met een oppervlakte van 1100 m ² en is gelegen op het zuiden

Bergruimte

Garage	vrijstaande houten garage
Schuur/berging	vrijstaand hout

Omschrijving

Deze vrijstaande semi bungalow is een geweldige kans als u landelijk wilt wonen; op 10 minuten van het bruisende 's-Hertogenbosch. Deze vrijstaande Bungalow is namelijk gelegen op een riant perceel van 15.655m² en beschikt over diverse grote schuren en stallen. Het object biedt hierdoor alle ruimte voor werk of hobby. Vanuit het woonhuis en vanaf het terras is er prachtig zicht over het blijvend uitzicht over het glooiende landschap van verdedigingswerk 'Engeler Schans'. Met de ligging van de zonnige terrassen rondom de woning is het een heerlijke plek om van het landleven te genieten.

De Woerd is een doodlopende straat met verspreide woonboerderijen nabij de dorpskern van Engelen. In 1 minuut staat u bij de voorzieningen die Engelen te bieden heeft. Tennisbaan, sportpark Engelerhart, basisschool 'de Matrix' en cultuurcentrum de Engelenburcht.

Maar ook de woning zelf verrast!

Zo is er een sfeervolle zitkamer met kachel aan de voorzijde van de woning, is er een ruime eetkamer aan de oostzijde en zijn er vier slaapkamers met een mogelijkheid voor een vijfde.

Indeling

Deze woning is van het type semibungalow. Dat wil zeggen dat alle voorzieningen zich op de begane grond bevinden. Deze ruimtes zijn geheel uitgevoerd met een tegelvloer van travertin. Het huis heeft een ruime hal en vide met een in het oog springende houten trappartij overgaand in een balustrade. Deze hal is voorzien van ingebouwde meterkast, garderobe en toilet. Vanuit de ruime hal zijn de werkkamer, badkamer, slaapkamer en woonkamer direct te bereiken. De keuken past bij de algehele entourage en is door middel van een toog verbonden met de grote eetkamer.

De originele badkamer is voorzien van douche, ligbad, dubbele wastafel en toilet.

Eerste verdieping

Overloop met zeer ruime slaapkamers, 3 totaal.

Hier is ook de cv-ketel opgesteld.

Overige verdiepingen

Kelder met stahoogte

Tuin

Direct achter, naast woning is een overdekt terras aanwezig. Via de deuren vanuit de keuken stap je zo het zonnige terras op met uitzicht over de tuin. Het is hiermee een heerlijke plek om van de zon te genieten. Daarnaast is er een groot gazon en zijn er diverse perken met vaste beplanting. Er is een paardenstal aanwezig (ca. 55 m²) en daarachter ligt een riant stuk grasland dat doorloopt tot aan de verharde stallingsplaats. Ook is er nog een paardenstal van (ca. 177 m²). Aanwezig.

Er is een vrijstaande stenen garage van circa 95 m² welke is voorzien van 3 garages. Er is een open houten schuur van circa 30 m² voor extra opslagruimte. Achter de woning is een aangebouwde stenen berging met garagedeur, om bijvoorbeeld de fietsen te stallen.

Op het terrein is voldoende parkeergelegenheid voor het parkeren van meerdere auto's. Daarnaast biedt de garage plaats voor het stallen van de niet alledaagse auto's.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 175 m²
- Inhoud: ca. 667 m³
- Bouwjaar 1987
- Perceel 1,566 ha
- Garage ca. 95 m²
- Schuur ca. 30 m²
- Berging ca. 38 m²
- Stal 1: 55 m²
- Stal 2: m²

De mooiste en meest aangewezen forenzen-fietsroute naar 's-Hertogenbosch voert langs de Dieze, via de chicane met 'fiets fly langs de A59, door 'Oud Orthen' naar de binnenstad. Wonen in Engelen is wonen in een veilige en sociaal sterke omgeving waar de kinderen naar school kunnen lopen en heerlijk buiten kunnen spelen. Hierdoor voel je je er binnen no-time thuis. Nabij het dorp Engelen, golfterrein en in een natuurlijke omgeving, ligt deze bijzondere -woning, op steenworp afstand van supermarkt, sportclubs, basisschool / kinderopvang en uitvalsweg naar A59 en A2. Op 10 autominuten afstand van het Centraal Station en de Bourgondische binnenstad van Den Bosch.

Foto's

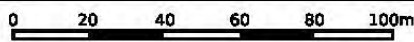
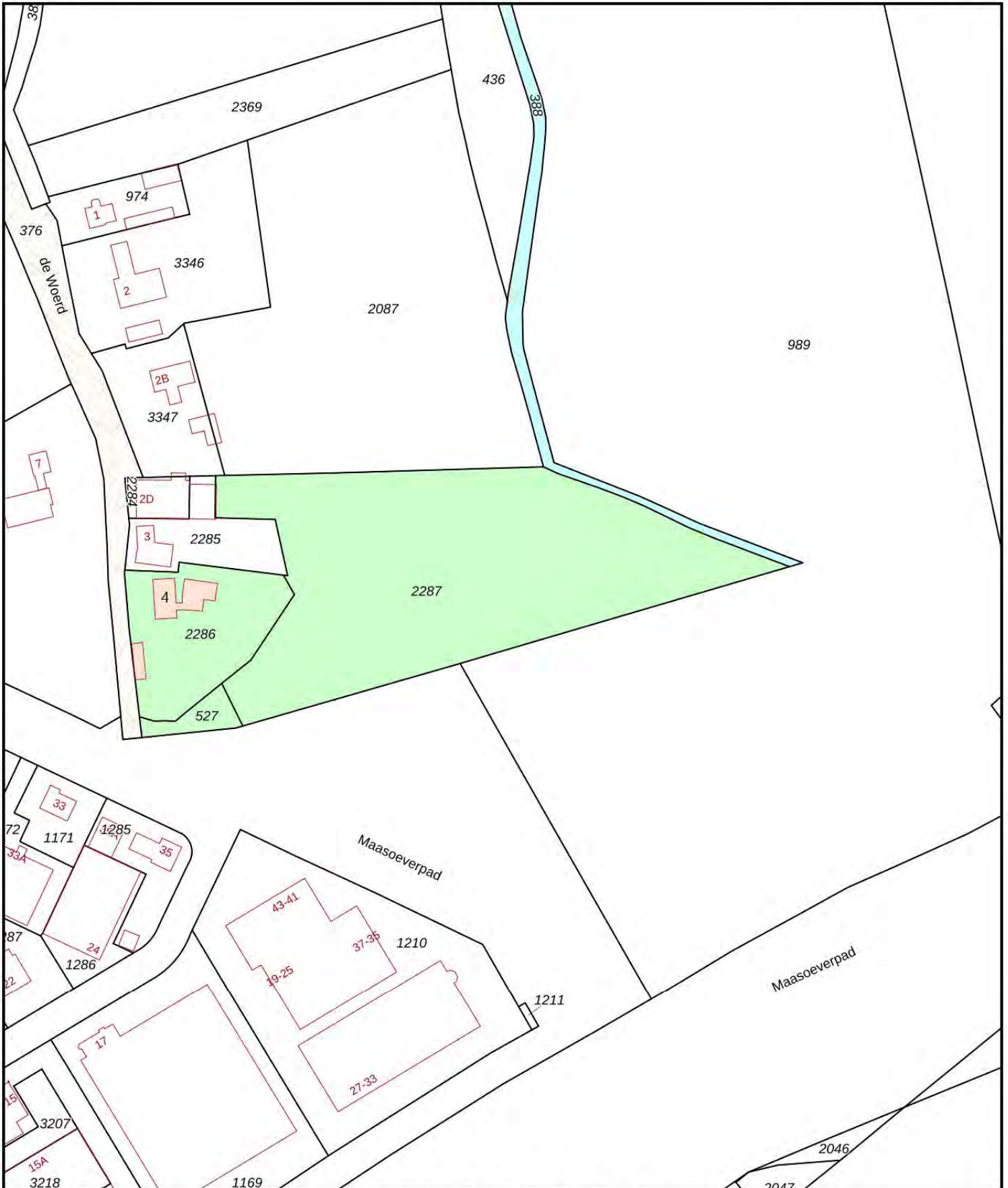








Plattegrond

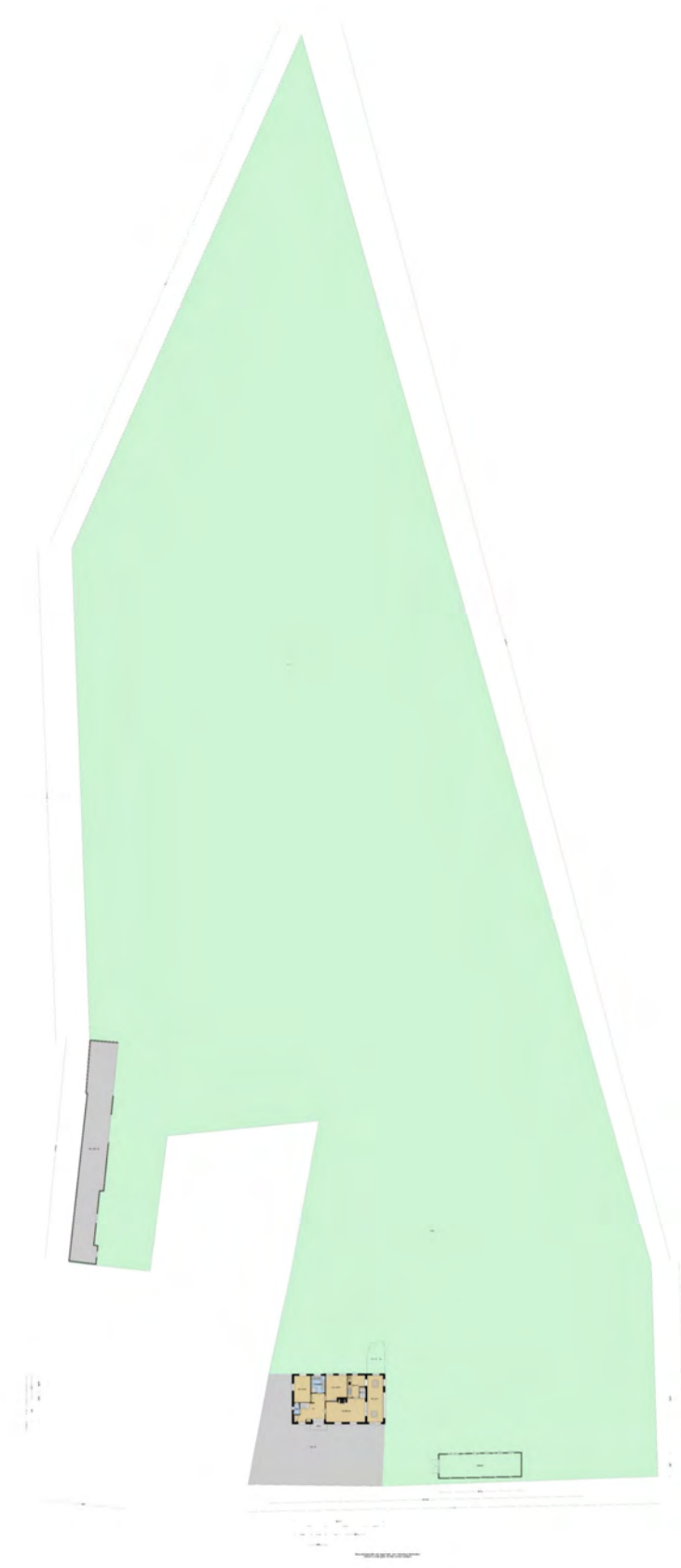


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 2287</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 augustus 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.

Plattegrond

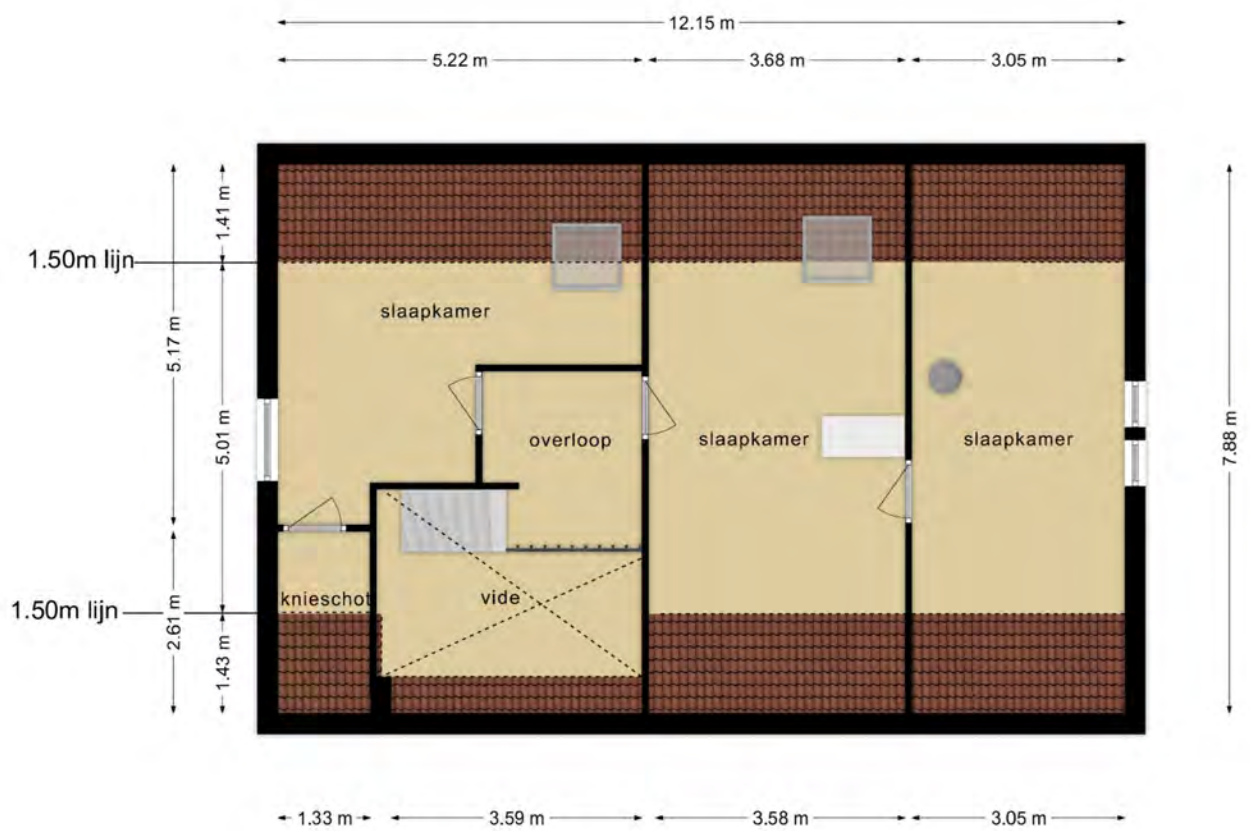


Plattegrond



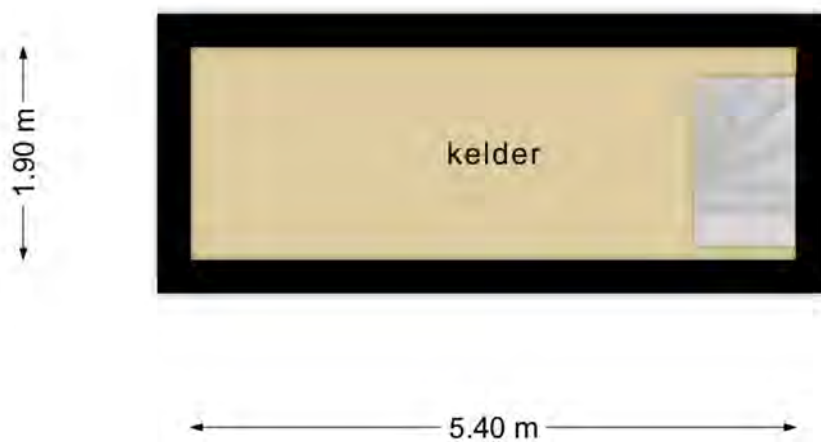
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



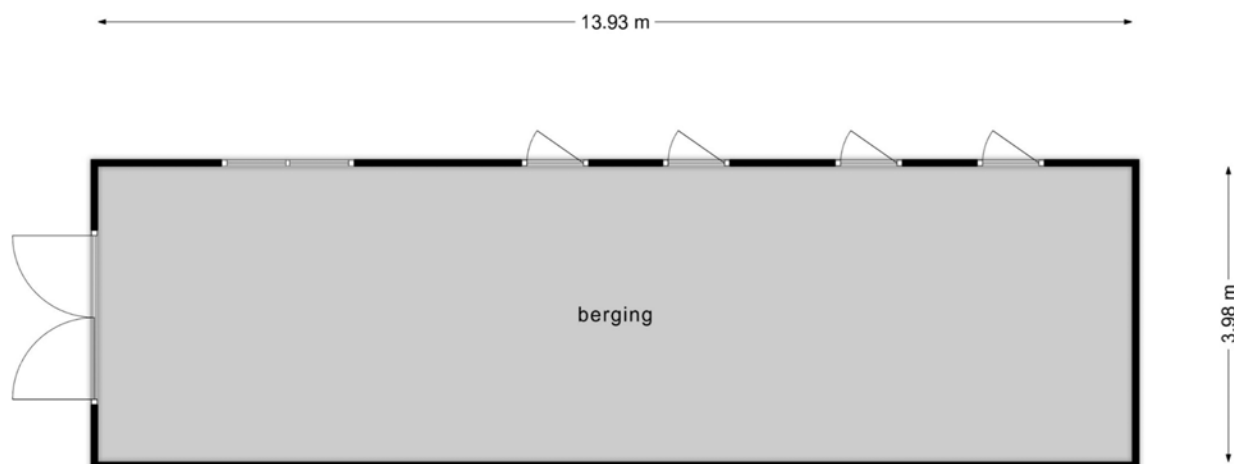
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



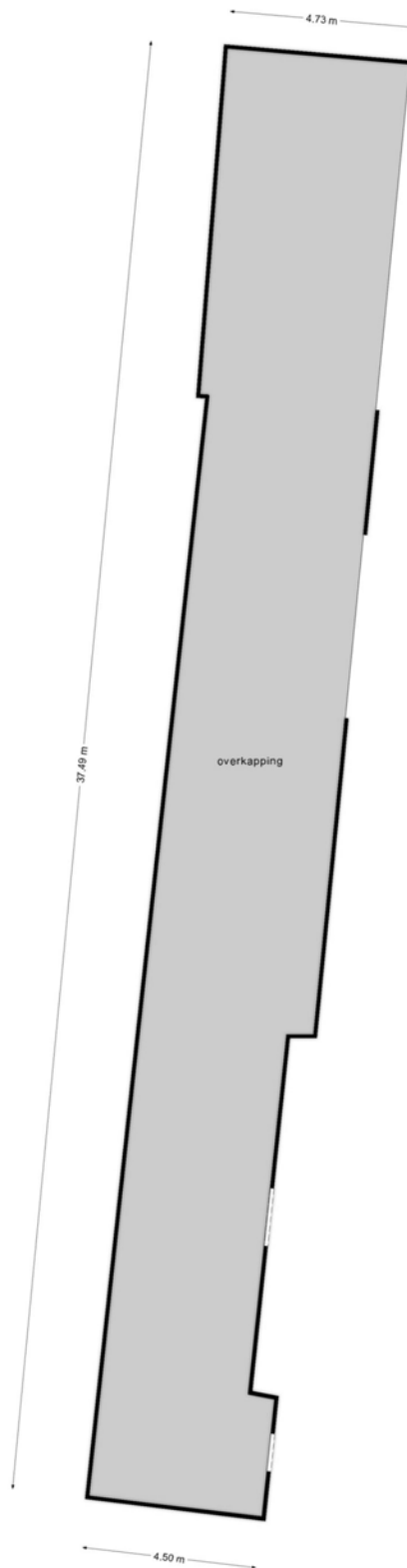
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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.



ZIEN24

Meetrapport

de Woerd 4
5221BE, '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 : de Woerd 4
 5221BE, 's-Hertogenbosch
Object : woning
Type : vrijstaand
Datum meetafpraak : 11-08-2023
Datum meetrapport : 14-08-2023

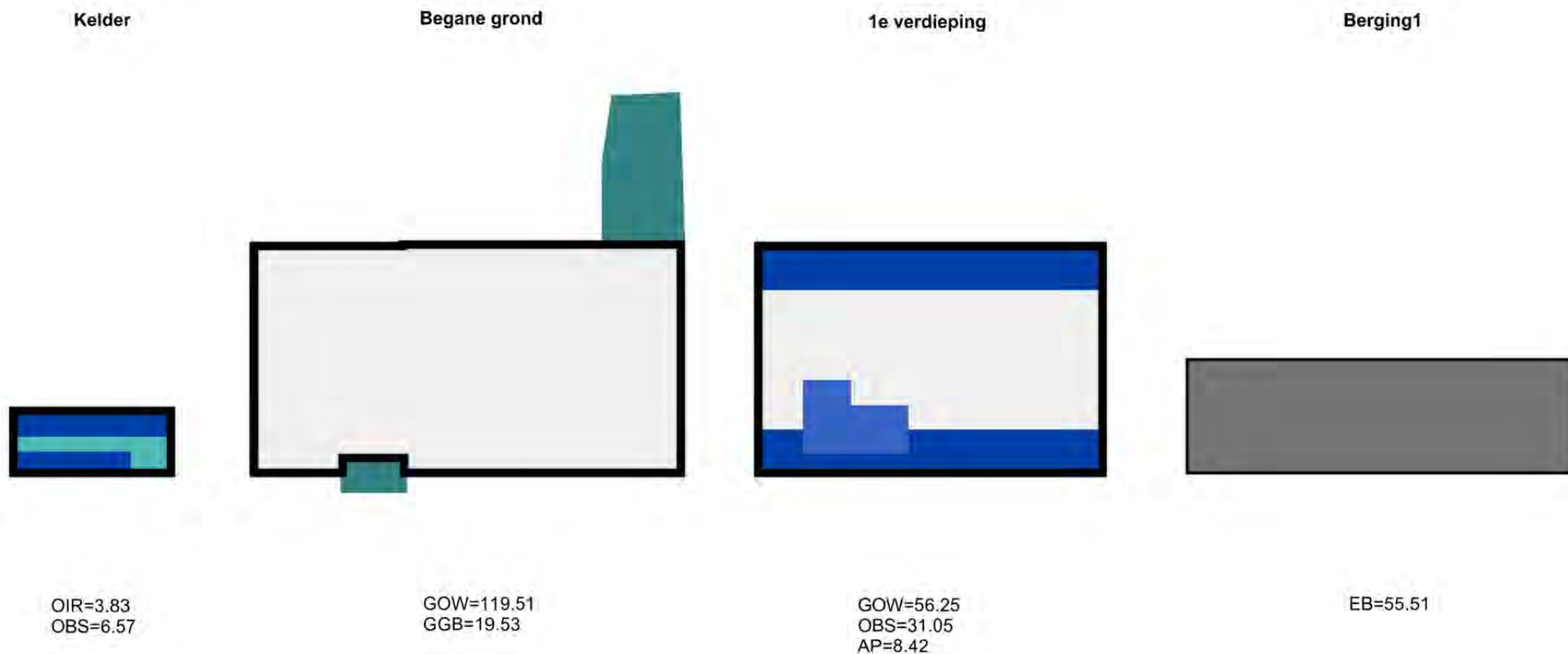
Meetbedrijf : ZIEN24
 Fascinatio Boulevard 522
 2909 VA Capelle aan den IJssel
Meetcertificaat : Type A: maatvoering en ruimtegebruik is op locatie gecontroleerd en ingemeten
Versie : V1

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 inpandige ruimte	gebruiksoppervlak wonen	gebouw gebonden buitenruimte	externe bergruimte	bruto inhoud
bouwlaag 1 kelder	10.41	6.57	-	-	-	3.83	3.83	0.00	-	-	
bouwlaag 2 begane grond	119.51	-	-	-	-	119.51	-	119.51	19.53	208.15	
bouwlaag 3 eerste verdieping	95.72	31.05	-	8.42	-	56.25	-	56.25	-	-	
totalen:	225.64 m2	37.62 m2	0.00 m2	8.42 m2	0.00 m2	179.60 m2	3.83 m2	175.77 m2	19.53 m2	208.15 m2	666.82 m3

Vlakkentekening classificaties



GOW

gebruiksoppervlak
wonen

OBS

oppervlak beperkte
stahoogte < 1,50 m

NTR

niet toegankelijke
ruimtes

AP

aftrekposten
vides / bouwconstructies

OIR

overige in pandige
ruimte

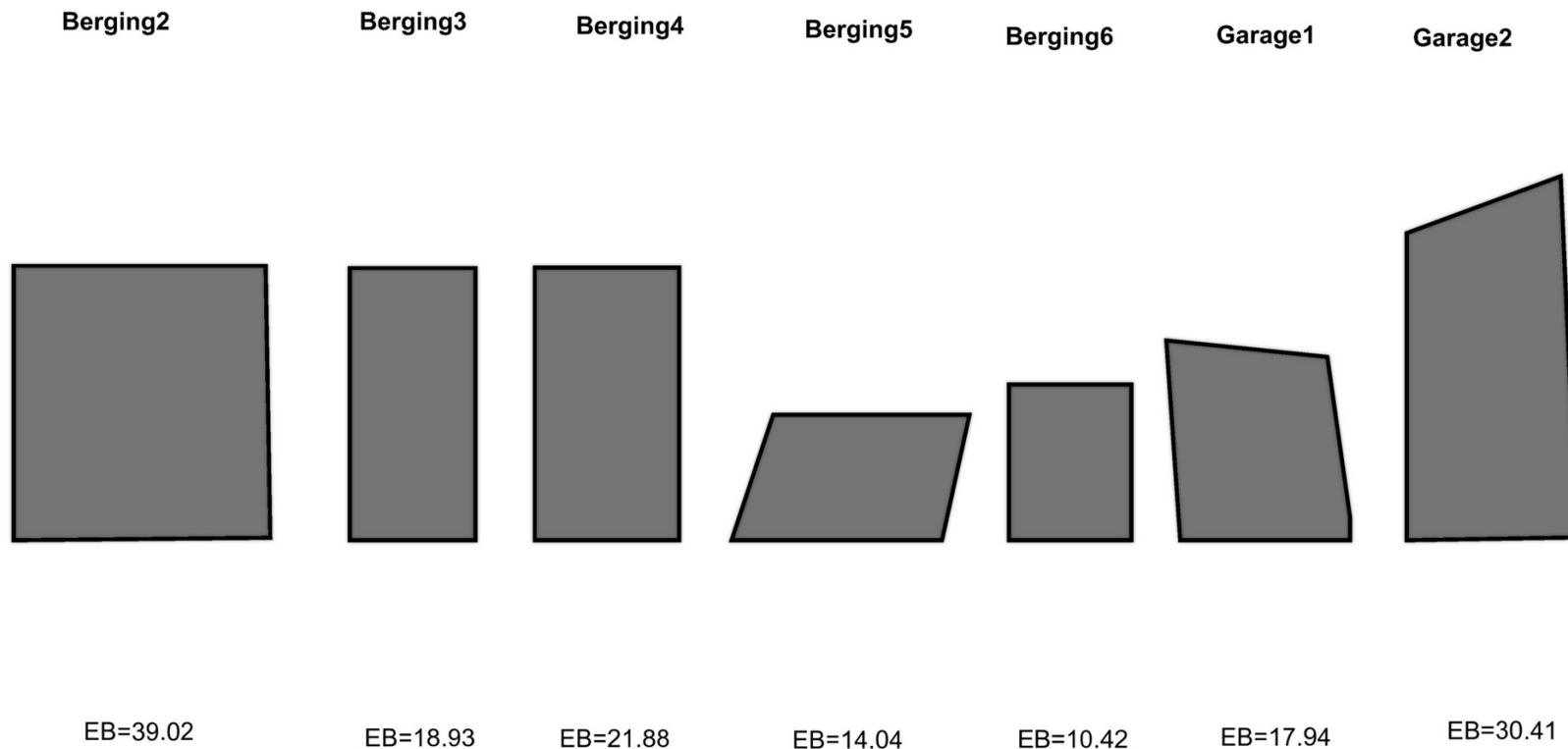
GGB

gebouw gebonden
buitenruimte

EB

externe
bergruimte

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 veremen 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