

B

BIGHELAARDIJ
makelaars

Bighelaardij Makelaars

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

Dorpstraat 9, 's-Hertogenbosch
€ 1.299.000,- k.k.



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.299.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	woonboerderij
Type woonhuis	vrijstaande woning
Aantal woonlagen	4
Kwaliteit	luxe
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1947
Bouwperiode	1945-1959
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	zadeldak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	rolluiken, tv kabel, rookkanaal, schuifpui, dakraam en sauna

Energie

Energie label	E
Verwarming	c.v.-ketel en gashaard
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2008 van NEfit Proline, eigendom

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	282 m ²
Perceeloppervlakte	1.565 m ²
Inhoud	1.745 m ³
Oppervlakte inpandige bergruimte	163 m ²

Indeling

Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	6

Buitenruimte

Ligging	vrij uitzicht en open ligging
Tuin	achtertuintuin met een oppervlakte van 980 m ² en is gelegen op het noorden

Bergruimte

Garage	aangebouwde stenen garage
--------	---------------------------

Omschrijving

Engelen als geheel, en dit eeuwenoude plein in de Dorpstraat in het bijzonder herinnert nog aan het Graafschap Holland.

Anton Pieck idealiseerde dit soort nostalgische tafelen. Hier op de terp, in een oer Hollands dorp, zijn de klokgevels rondom de oude Kastanje authentiek. Het oude raadhuis eveneens. Dorpstraat 9 daarentegen is in 1947 nieuw opgetrokken als wederopbouw-boerderij getuige de [gevelsteen](#). Dit is een ontwerp van architect [Edmond Nijsten](#).

[Nijsten](#) een grote naam in relatie tot de Delftse school kreeg van het ministerie de opdracht om hier een nieuw boerderij te ontwerpen op de plaats waar de oude hoeve door oorlogsgeweld met de grond gelijk ging.

Zo werd hier te midden van haast ongeschonden traditionele bebouwing een nieuwerwetse constructief hoogwaardige boerderij gesticht met voor toen revolutionaire spouwmuren. Het gedeelte van erf (tuin) dat op de terp ligt, hoort nog bij deze onder architectuur gebouwde woonboerderij. Het abrupt veel lager gelegen gedeelte is nu een villastraat met de toepasselijke naam Boerenerf.

Dit verklaart ook de weidse beleving van de achtertuin: je kijkt over de rest van het dorp heen. Het is nu een woonboerderij welke in zijn geheel wordt aangeboden al werd zij tot voor kort door bewoond door twee gezinnen. Vandaar dat u alles in tweevoud aantreft: 2 keukens, 2 badkamers 2 woonkamers etc.

En er is nog iets wat deze stek bijzonder maakt.

Ten eerste is het hele terpgebied tot beschermd dorps-/stadsgezicht verklaart.

Ook was de lokale middenstand in dit gedeelte geconcentreerd. In de vaart der volkeren verdwenen de kleine winkeltjes en ambachtelijke bedrijfjes maar wat bleef en bij de annexatie door den Bosch met man en macht afgedwongen, is de dubbelbestemming van dit deelgebied. Men kan hier nog steeds het wonen combineren met (kleinschalige) bedrijvigheid welke binnen het kader van dit [bestemmingsplan](#) valt.

Indeling

In de video waarbij we eerst met de drone over de dorpskern en rivier "de Dieze" zweven, waren we vervolgens van vertrek tot vertrek waarbij steeds de plattegrond wordt getoond.

Kenmerkend daarbij is dat het achterhuis alle voorziening zoals de badkamer en de slaapkamer gelijkvloers op de begane grond heeft.

Eerste verdieping

Zagen wij dat bij het achterhuis de slaapkamer en badkamer zich op de begane grond bevonden, in het oorspronkelijke voorhuis bevinden de slaapkamers en de luxe badkamer zich op de verdieping

De ruimte boven het achterhuis is nu een grote nog nader in te richten zaal met een eigen brede trapopgang.

Overige verdiepingen

Kelder 2,93 x 3,62 M met stahoogte.

Tuin

Hoe verder men de tuin in wandelt des te breder hij wordt en door de lager gelegen omliggende bebouwing waant men zich in een uitgestrekt landschap terwijl men toch echt midden in het dorp woont.

Een overdekt tuinpaviljoen en een terras met parasol bieden beschutting in deze uitgestrekte en tuin waar de zon onbelemmerd toegang heeft.

Bijzonderheden

Een degelijke boerderij uit de tijd van de wederopbouw. Aan de voorzijde aan een pleintje met gietijzeren lantaarnpalen, gevarieerde traditionele bebouwing met klokgevel, mansardekappen en een gemeentehuis met bordes. Het is alsof men in een oud vestingstadje woont.

Aan de achterzijde een groot boerenerf ingericht als ruimtelijke tuin omgord met groene hagen. Dat is wonen in de Dorpstraat op 4 Kilometer afstand van het centrum van 's-Hertogenbosch. [Engelen](#) is nu een vooraanstaande buitenwijk van 's-Hertogenbosch met een eigen tennis- en golfbaan.

De jaarlijkse hoogtepunten zijn koningsdag, de [dorpskermis](#) bij [schouwburg de Engelenburcht](#) en jong en oud verwelkomen Sint Nicolaas op de kade als hij zijn stoomboot afmeert.

Op dat soort dagen woont u midden in het feestgedruis.

Foto's

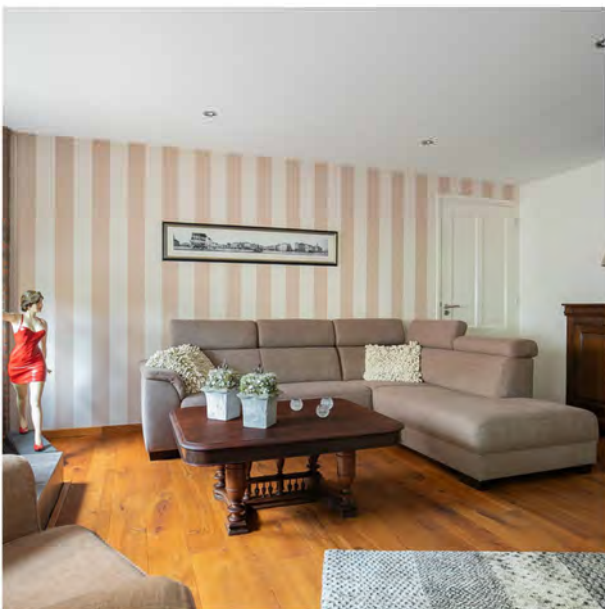


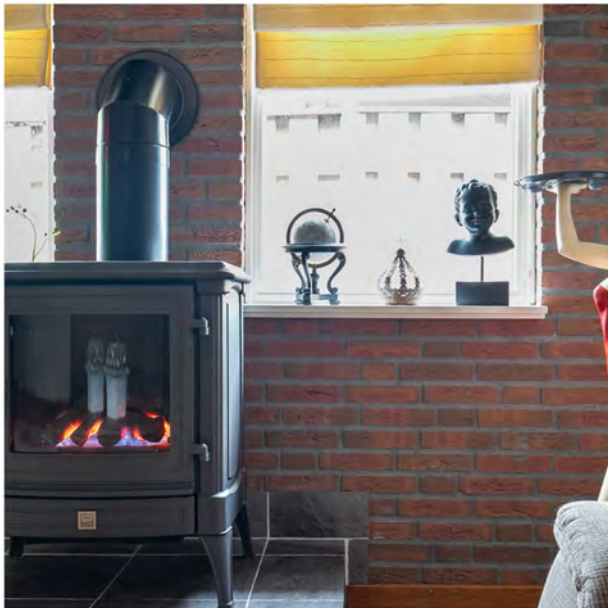
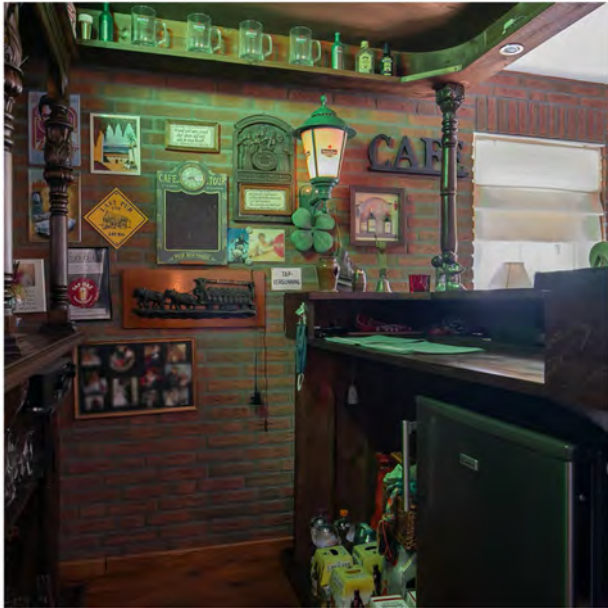


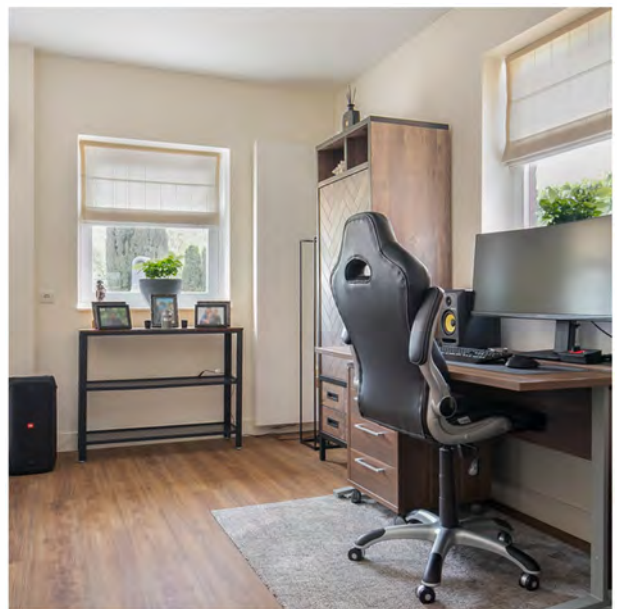




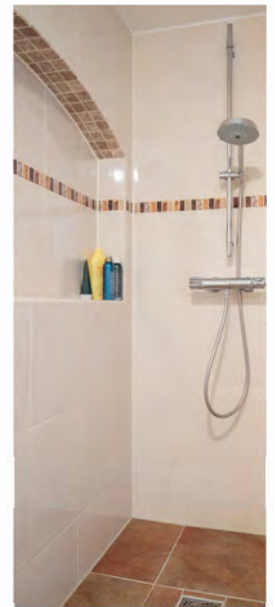


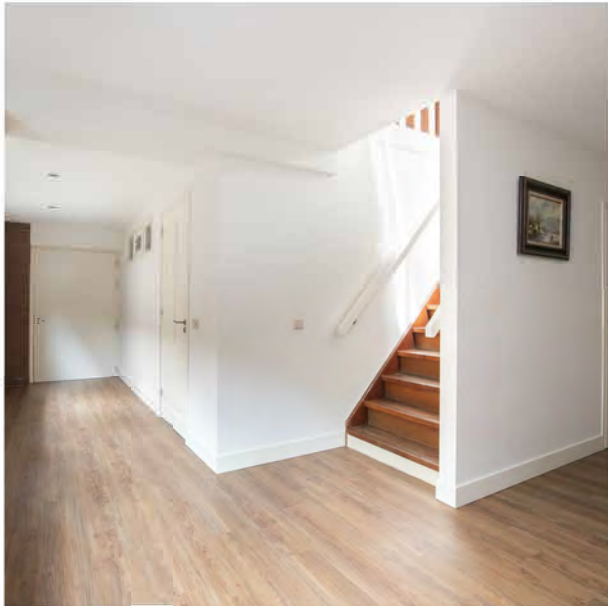


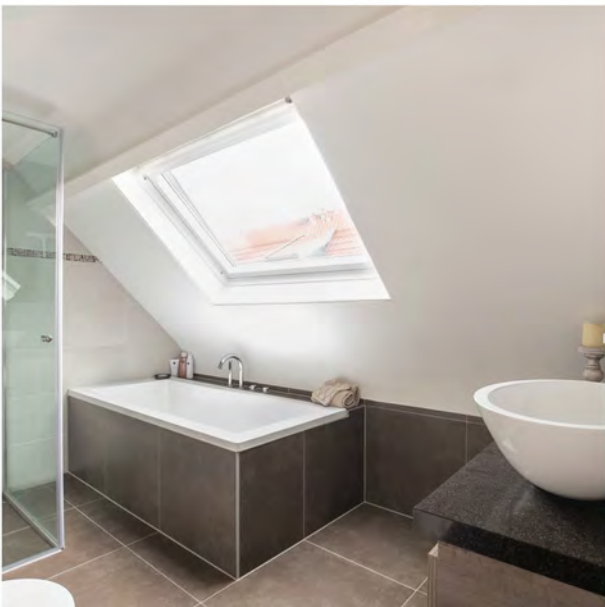


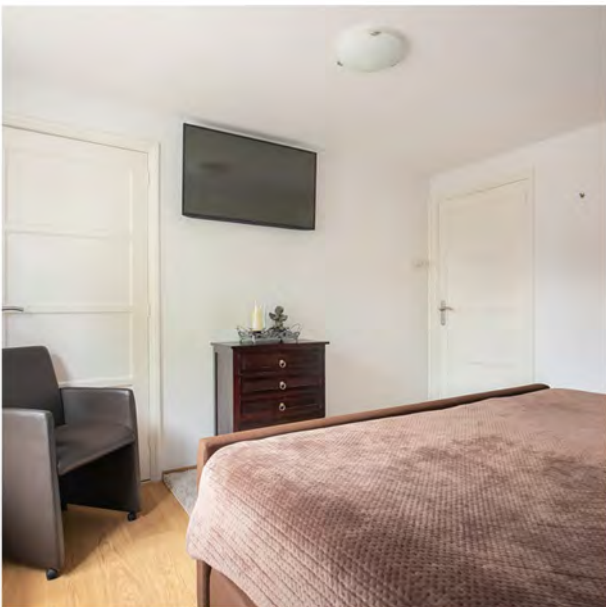

















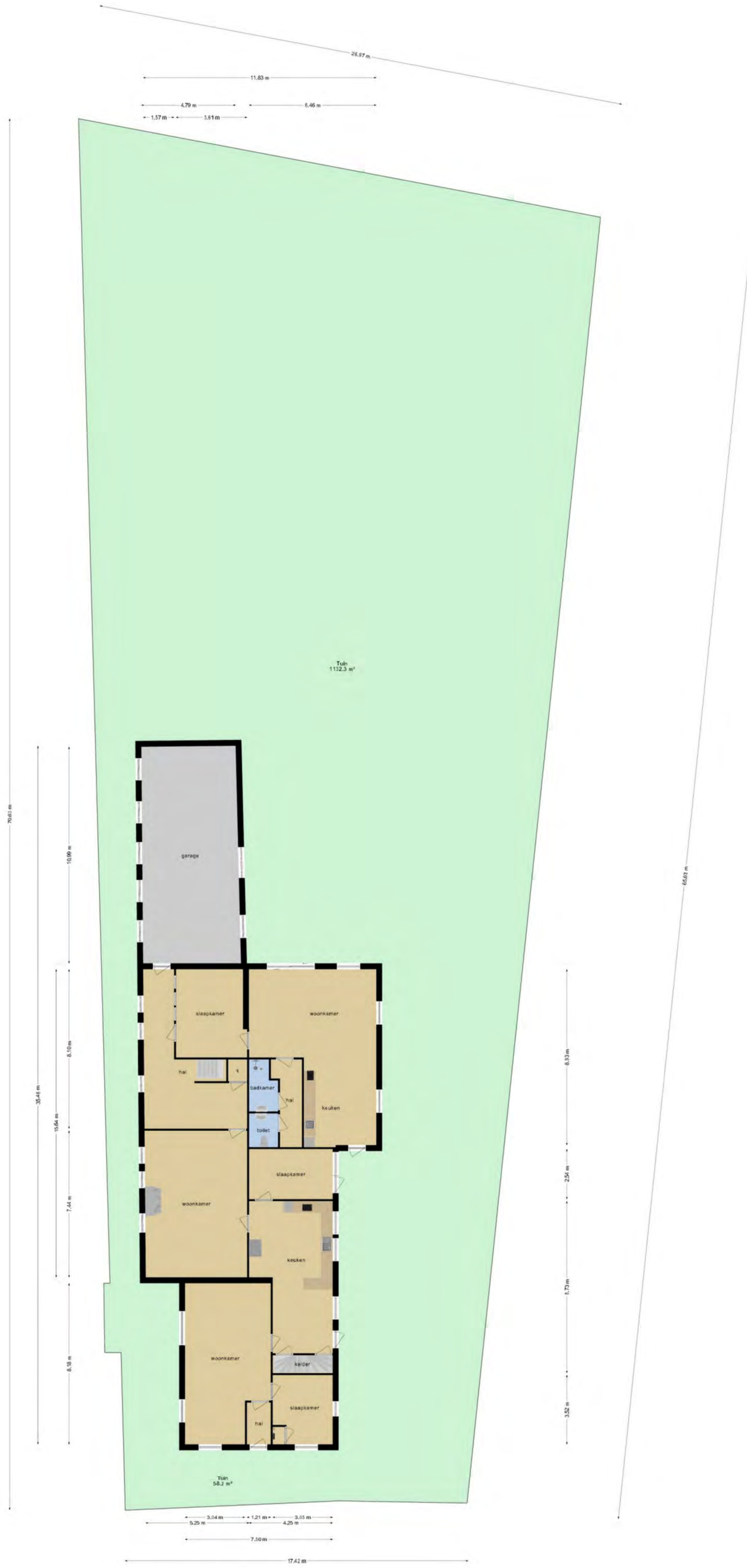






<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 605</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>	
--	---	--	---

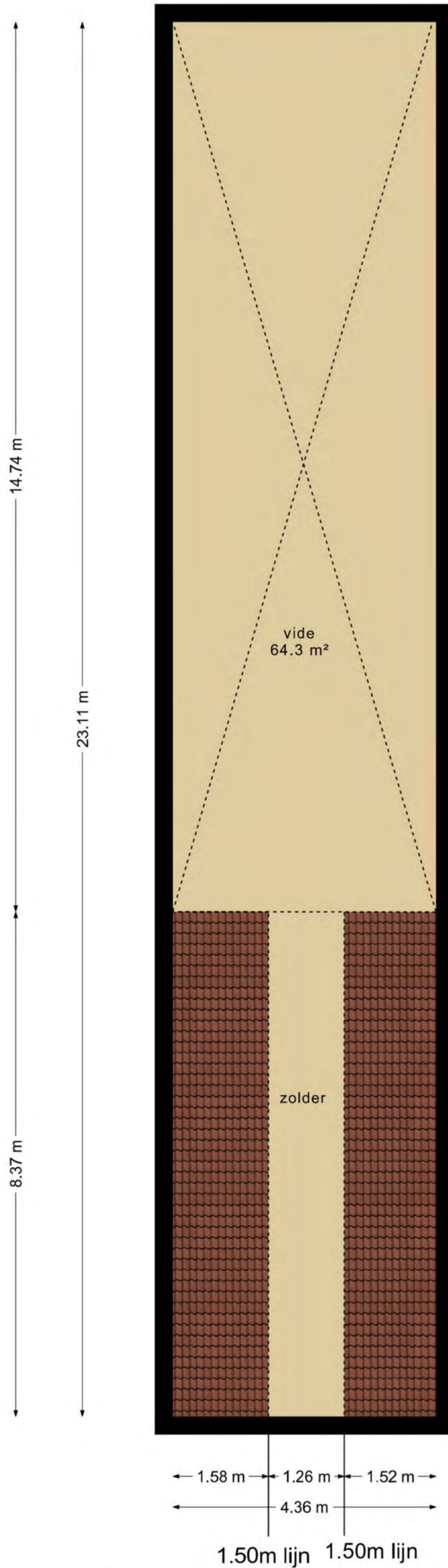
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 juni 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



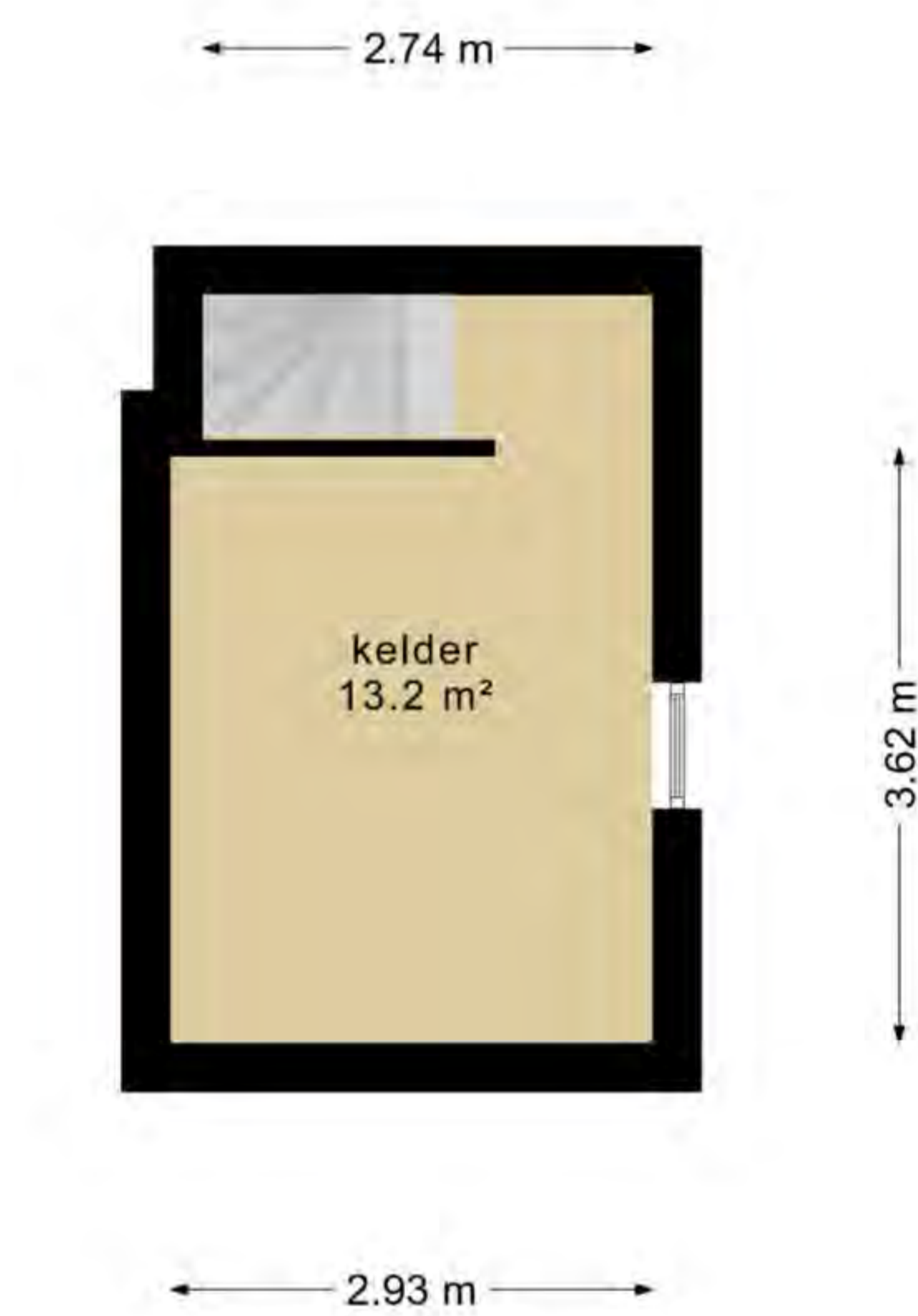
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



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



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



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

Maatvoeringsrapport

Perceel: HTG00R605



**Kadastrale
aanduiding**
HTG00R605



Kadastrale gemeente
's-Hertogenbosch



Datum van uitgifte
23/06/2021

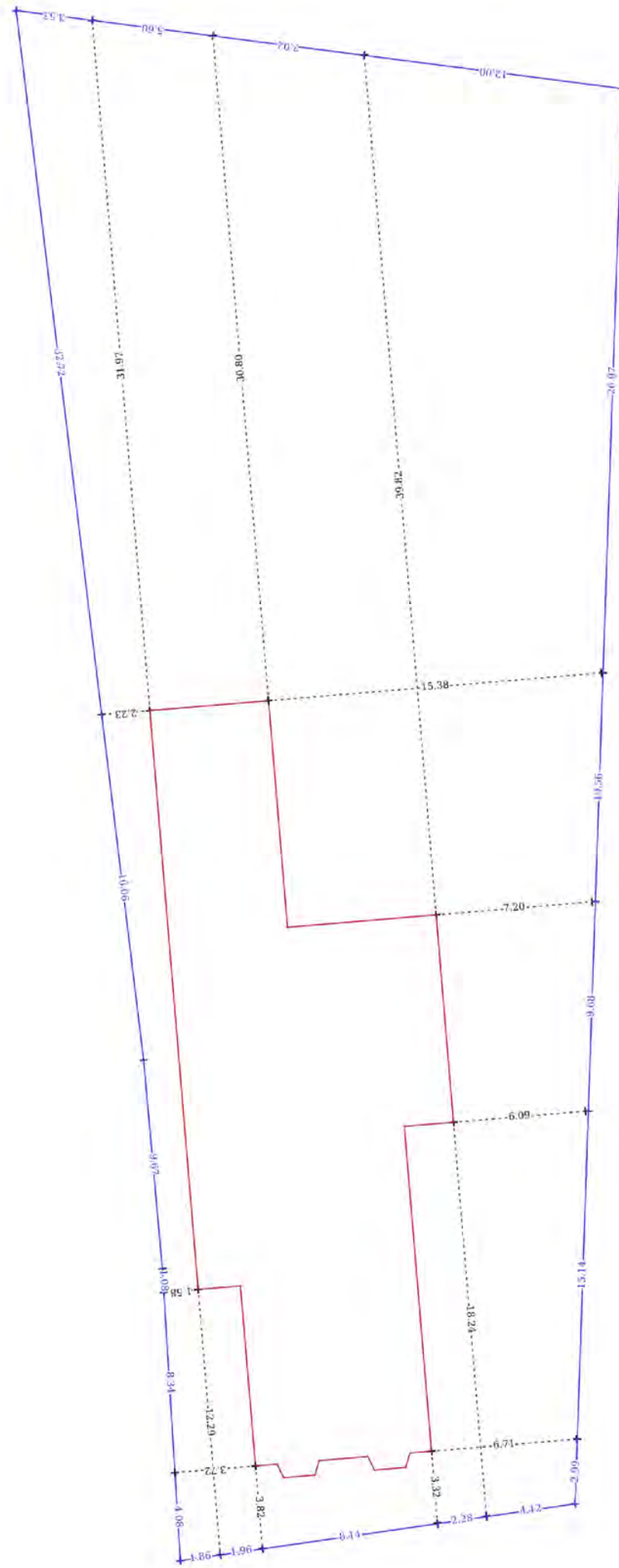
Adressen in dit perceel

Perceel: HTG00R605 - Datum: 23/06/2021

Een rapport van:
KadastraleKaart.com

In het perceel met de kadastrale aanduiding HTG00R605 bevinden zich de volgende adressen:

Dorpstraat 9
5221AH te 's-Hertogenbosch



- Maatvoering
- Perceel
- Pand

12.5 m

25 m

37.5 m

50 m

De kaart is op het noorden georiënteerd.



Kadastrale aanduiding
HTG00 R 605



Kadastrale gemeente
's-Hertogenbosch



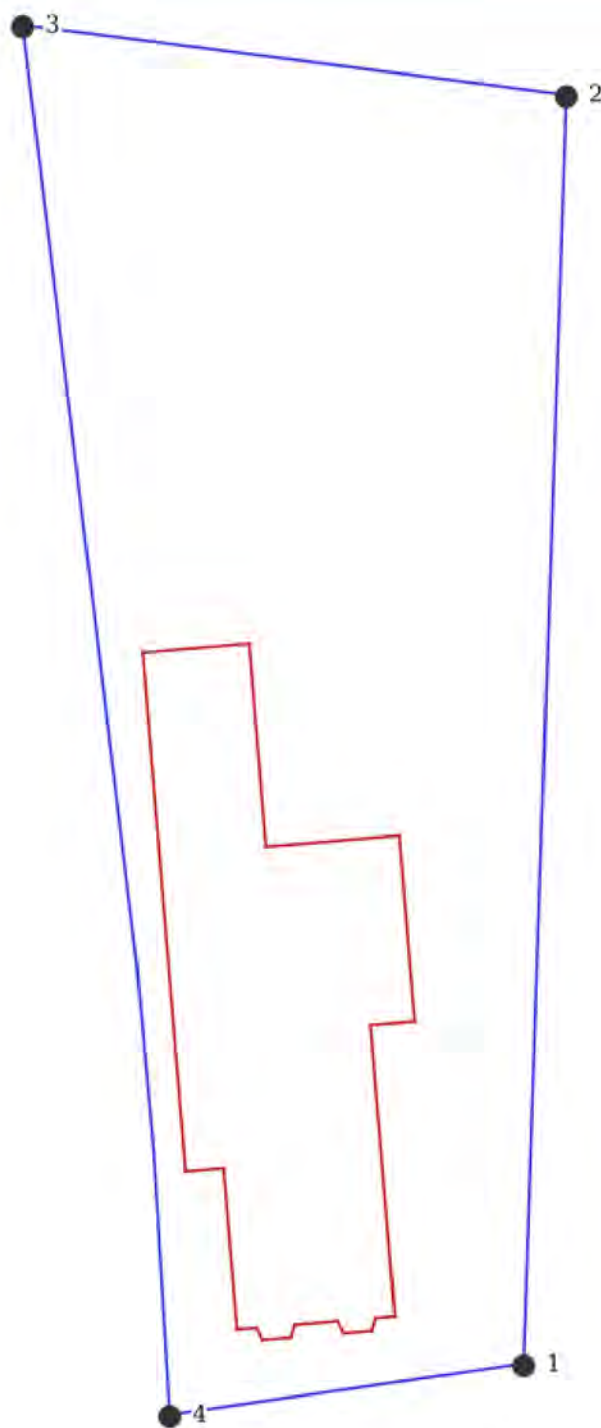
Datum van uitgifte
23/06/2021

Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.

Hoekpunten perceel (1/2)

Perceel: HTG00 R 605 - Datum: 23/06/2021

Een rapport van:
KadastraleKaart.com



— Perceel — Pand



**Kadastrale
aanduiding**
HTG00 R 605



Kadastrale gemeente
's-Hertogenbosch



Datum van uitgifte
23/06/2021

Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.

Hoekpunten perceel (2/2)

Perceel: HTG00-R 605 - Datum: 23/06/2021

Een rapport van:
KadastraleKaart.com

#	Rijksdriehoekstelsel (X / Y)	GPS (Lengtegraad / breedtegraad)
1	147.000,79 / 414.658,84	5,271438 / 51,720614
2	147.002,98 / 414.724,19	5,271469 / 51,721202
3	146.974,98 / 414.727,79	5,271063 / 51,721234
4	146.982,56 / 414.656,22	5,271175 / 51,720591

Grenshistorie perceel

Perceel: HTG00 R 605 - Datum: 23/06/2021

Een rapport van:
KadastraleKaart.com



Status: Definitief - Datum: 10/08/2000



Status: Definitief - Datum: 29/11/2000



Status: Definitief - Datum: 11/04/2003



Status: Definitief - Datum: 19/07/2004

-  Selectie
-  Perceelgrenzen
-  Panden
-  Voorlopige grenzen


Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.

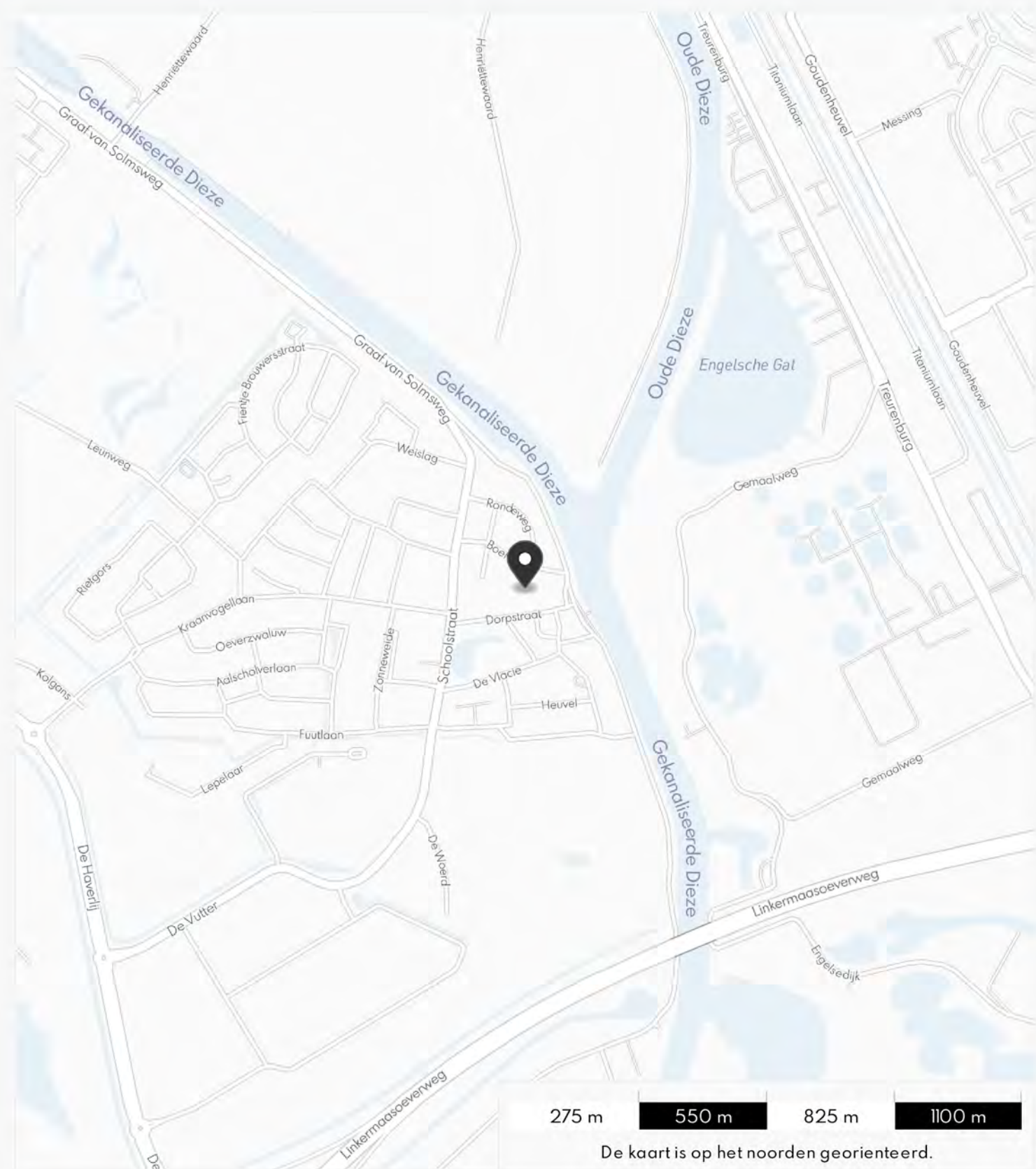


Streetview omgevingsfoto's

Deze foto's zijn afkomstig van Google Streetview en op automatische wijze gegenereerd op basis van de locatie van het gekozen object. Op de kaart ziet u de locaties en de kijkrichting van de foto's. Het is vanwege het automatische karakter van de koppeling met Streetview mogelijk dat uw object niet op alle foto's is terug te zien of dat er meerdere foto's van vrijwel dezelfde locatie genomen zijn. Meer foto's zien? Ga naar google.nl/maps en sleep het oranje icoontje rechts onderin het scherm naar een relevante locatie op de kaart.



 Locatie & kijkrichtingen



Kadastrale aanduiding
HTG00 R 605



Kadastrale gemeente
's-Hertogenbosch



Datum van uitgifte
23/06/2021

Aanvullende perceelinformatie

Perceel: HTG00R605 - Datum: 23/06/2021

Een rapport van:
KadastraleKaart.com

Perceelomtrek

183,8 m

Perceeloppervlakte

1.546,08 m²

Pandomtrek

96,76 m

Pandoppervlakte

314,35 m²

Onbebouwd oppervlakte

1.231,73 m²

Door de afname en het gebruik van dit rapport stemt u in met de volgende voorwaarden:

De in dit rapport verstrekte informatie is door KadastraleKaart.com zo juist en volledig mogelijk gepresenteerd. KadastraleKaart.com kan gezien de bron van de gegevens - open data verzameld door de Nederlandse overheid - echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie 100% juist en volledig is.

KadastraleKaart.com en de personen die betrokken zijn bij de dienstverlening zijn niet aansprakelijk voor eventuele fouten, omissies of andere onjuistheden en onvolkomenheden en de directe en indirecte schade die hieruit kan voortvloeien als gevolg van het Maatvoeringsrapport, de in dit rapport verstrekte informatie en de beoordeling van de informatie door de afnemer.

Voor dit rapport gelden tevens de door u akkoord bevonden algemene- en privacyvoorwaarden, die zijn meegestuurd naar uw e-mailadres en ook te vinden zijn via [KadastraleKaart.com](https://www.kadastralekaart.com).



ZIEN24

Meetrapport

Dorpstraat 9
5221 AH, '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 : Dorpstraat 9
 5221 AH, 's-Hertogenbosch
Object : woning
Type : vrijstaand
Datum meetafpraak : 20-05-2021
Datum meetrapport : 26-05-2021

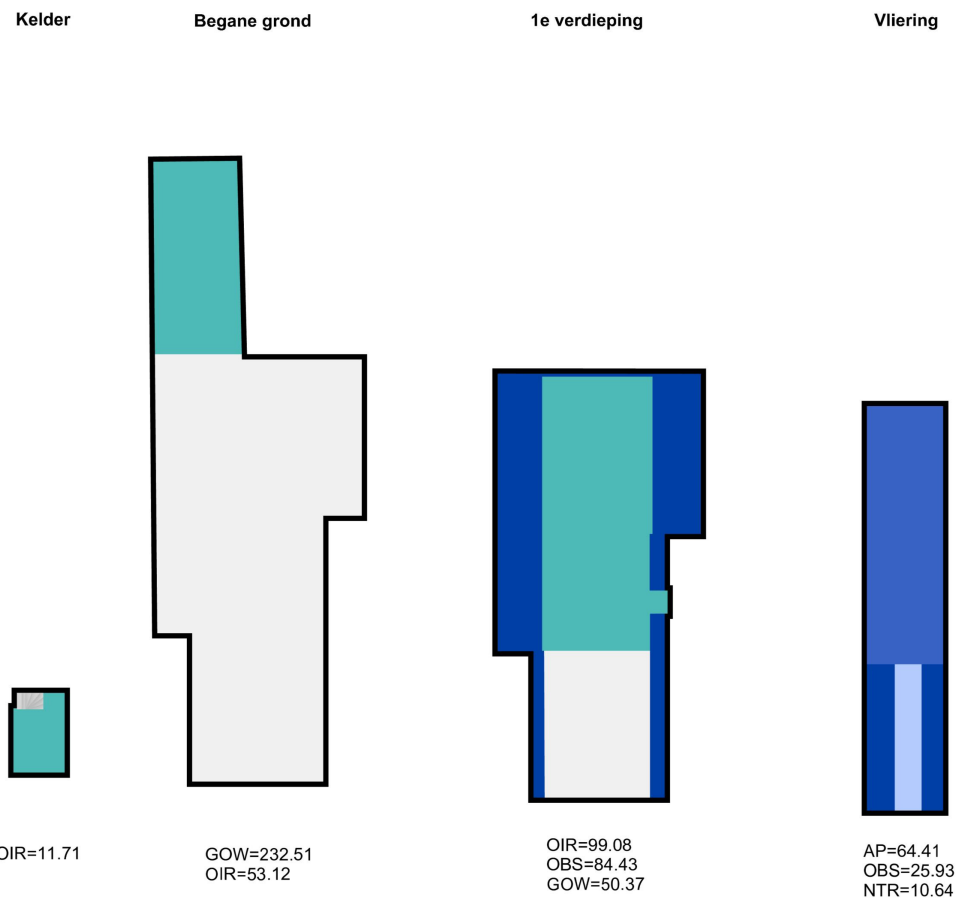
Meetbedrijf : ZIEN24
 Bahialaan 600C
 3065 WC Rotterdam
Meetcertificaat : Type A: maatvoering en ruimtegebruik is op locatie gecontroleerd en ingemeten
Versie : V1

Opmerkingen : In verband met het afwerkingsniveau en het ontbreken van klimaatbeheersing, hebben wij de open zolderruimte tot gebruiksoppervlak overige in pandige ruimte geclassificeerd. Naar ons inziens is de ruimte in zijn huidige staat slechts geschikt als bergruimte.

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	11.71	-	-	-	-	11.71	11.71	0.00	-	-	
kelder											
bouwlaag 2	285.63	-	-	-	-	285.63	53.12	232.51	-	-	
begane grond											
bouwlaag 3	233.87	84.43	-	-	-	149.45	99.08	50.37	-	-	
eerste verdieping											
bouwlaag 4	100.98	25.93	10.64	64.41	-	-0.00	-	-0.00	-	-	
vliering											
totalen:	632.20 m2	110.36 m2	10.64 m2	64.41 m2	0.00 m2	446.79 m2	163.91 m2	282.88 m2	0.00 m2	0.00 m2	1745.65 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 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