



Bighelaardij Makelaars

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

Fuutlaan 7, 's-Hertogenbosch

€ 775.000,- k.k.



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 775.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	eengezinswoning
Type woonhuis	vrijstaande woning
Aantal woonlagen	3
Kwaliteit	luxe
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1992
Bouwperiode	1991-2000
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	zadeldak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	rolluiken, tv kabel, buitenzonwering, rookkanaal, schuifpui en dakraam

Energie

Energielabel	B
Verwarming	c.v.-ketel, mogelijkheid voor open haard, vloerverwarming geheel en gashaard
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi- ketel uit 2018 van

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	236 m ²
Perceeloppervlakte	403 m ²
Inhoud	824 m ³
Bergruimte oppervlakte	27 m ²

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4

Buitenruimte

Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 142 m ² en is gelegen op het noorden
------	---

Bergruimte

Schuur/berging	vrijstaand steen
----------------	------------------

Nefit CW 30, eigendom



Omschrijving

Mooie vrijstaande woning met vrij uitzicht.

In het rustieke Engelen op geringe afstand van het centrum van 's-Hertogenbosch staat deze vrijstaande woning met prachtig 'vrij uitzicht'.

Landelijk gelegen aan de rand van de kom van Engelen en in 2022 nagenoeg geheel verbouwd.

De grote bijkeuken en de voormalige garage welke nu als kantoor wordt gebruikt, bieden de mogelijkheid om deze woning in een handomdraai levensloopbestendig te maken.

Er is immers voldoende ruimte voor een toekomstige badkamer en slaapkamer op de begane grond.

Indeling

De zitgedeelte van de woonkamer strekt zich uit over de volle breedte waardoor het vrije uitzicht tot haar volle recht komt.

Deze zeer ruime woonkamer heeft vensters aan alle zijden waardoor een optimale lichtinval gewaarborgd is. Aan de achterzijde bevindt zich de schuifpui naar de tuin.

Woonkeuken 'pur sang' met prachtige inbouwkeuken.

Bijkeuken ter grootte van een tuinkamer en een van binnenuit bereikbare garage. Deze laatste is nu in gebruik als kantoor en voorzien van een glazen pui met toegangsdeur aan de voorzijde.

Eerste verdieping

Deze verdieping kent een verrassende en zeer doelmatige indeling:

De centrale overloop biedt niet alleen toegang tot alle slaapkamers, de berging en het toilet in het hoofdgebouw maar ook tot de enorme badkamer in de zijvleugel boven de garage.

Alle slaapkamers hebben gevels met ramen en de ouderslaapkamer heeft nog een dakkapel met 'vrij uitzicht' bovendien.

Tweede verdieping

Hier bevinden zich de grote voorzolder en de vierde slaapkamer.

Sinds 2022 hebben deze ruimtes dakramen met elektrische rolluiken.

Tuin

De voortuin geeft de woning een fraai aanzicht waardoor de woning volledig tot haar recht komt.

De achtertuin is voorzien van een brede veranda waardoor je buiten kunt zitten tot in de late uurtjes. Een buitenkeuken zou onder deze veranda zeker niet misstaan en er is volop ruimte voor bovendien.

Bijzonderheden

De gehele woning is voorzien van rolluiken waarvan de meesten elektrisch bediend. Mooie vrijstaande woning met vrij uitzicht.

In de onmiddellijke nabijheid: golfbaan, tennispark, voetbalveld, supermarkt en Theater Engelenburcht.

Net als Strandbad Engelenmeer, een categorie C zweminrichting met toezicht.

Diverse winkels op enkele kilometers afstand: Overdekt winkelcentrum 'De Helftheuvel', vele winkels in Vlijmen en de bourgondische Bossche binnenstad.

Voor gezinnen met opgroeiende kinderen vormen de twee vooraanstaande basisscholen van Engelen hèt argument om Engelen te overwegen.

Voor de Engelstalige tekst: <https://www.funda.nl/en/>

Beautiful detached house with unobstructed views.

In the rural Engelen at a short distance from the center of 's-Hertogenbosch is this detached house with beautiful 'free view.

Rural location on the edge of the center of Engelen and in 2022 almost completely rebuilt.

The large laundry room and the former garage which is now used as an office, offer the possibility to make this house resistant to life in a flash.

After all, there is enough space for a future bathroom and bedroom on the first floor.

Layout

The sitting area of the living room extends to the full width of the house.

This very spacious living room provides windows on all sides so that optimal light is guaranteed.

At the rear is the sliding door to the garden.

Kitchen 'pur sang' with beautiful built-in kitchen.

Utility room the size of a garden room and a garage accessible from the inside. The latter is now used as an office and has a glass front with access door to the front.

First floor

This floor has a surprising and very efficient layout:

The central landing provides access not only to all bedrooms, storage room and toilet in the main building but also to the huge bathroom in the side wing above the garage.

All bedrooms have facades with windows and the master bedroom even has a dormer with "free view" in addition.

Second floor

Here are the large attic and the fourth bedroom.

Since 2022, these rooms have skylights with electric shutters.

Garden

The front yard provides the home a beautiful appearance.

The backyard has a wide porch so you can sit outside until the late hours. An outdoor kitchen would certainly not be out of place under this porch and there is plenty of room for in addition.

Specialties

The entire house has shutters, most of which are electrically operated.

Beautiful detached house with unobstructed views.

In the immediate vicinity: golf course, lawn tennis club, soccer field, supermarket and the Engelenburcht Theater.

Beach Bath Engelenmeer also very nearby is a category C swimming facility with surveillance.

Various stores within a few kilometers: indoor shopping center 'De Helftheuvel', many stores in Vlijmen and the burgundian city center of 's-Hertogenbosch.

For families with growing children, the two prominent elementary schools of Engelen are the reason to consider Engelen.

For the Dutch tekst: www.funda.nl

Foto's











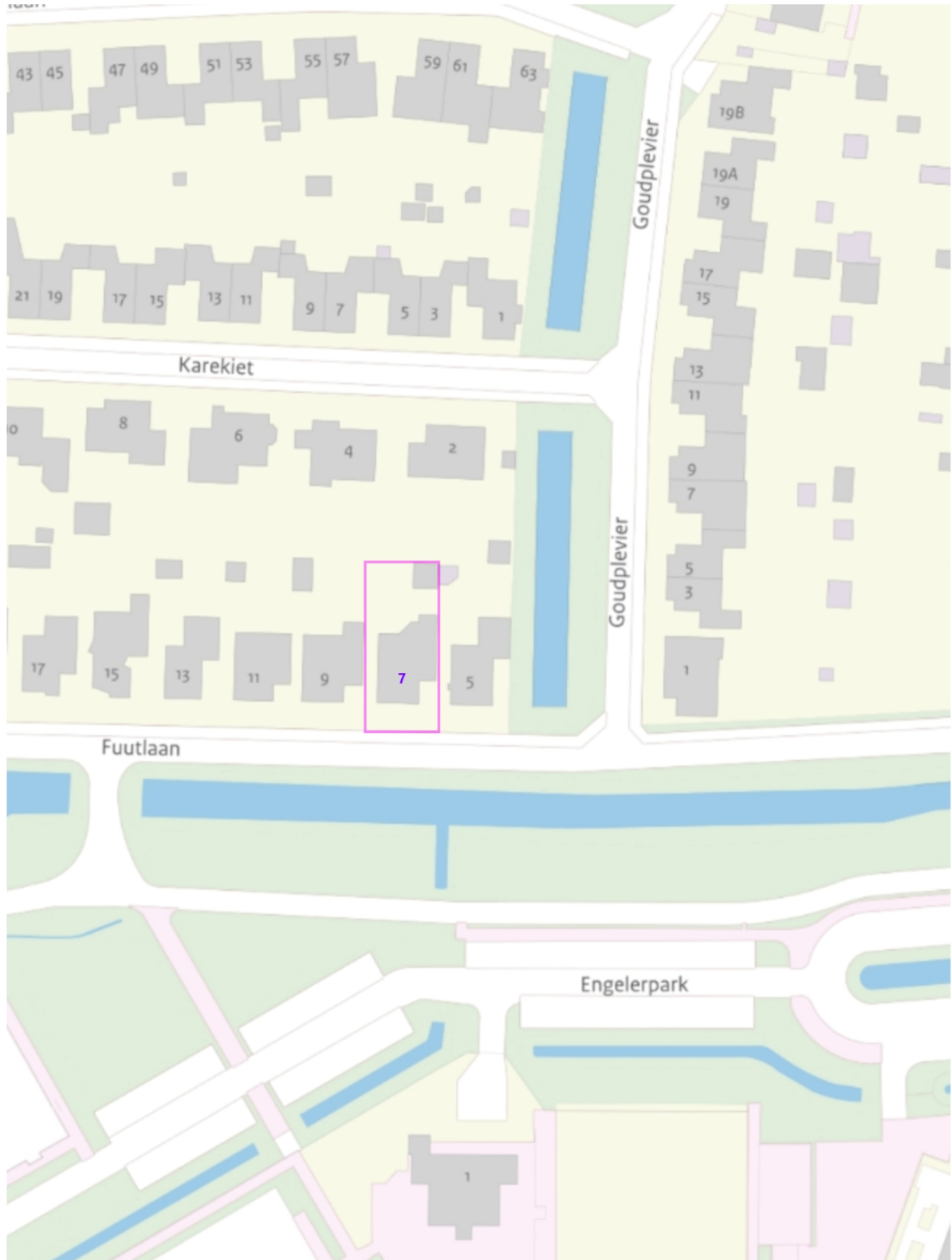




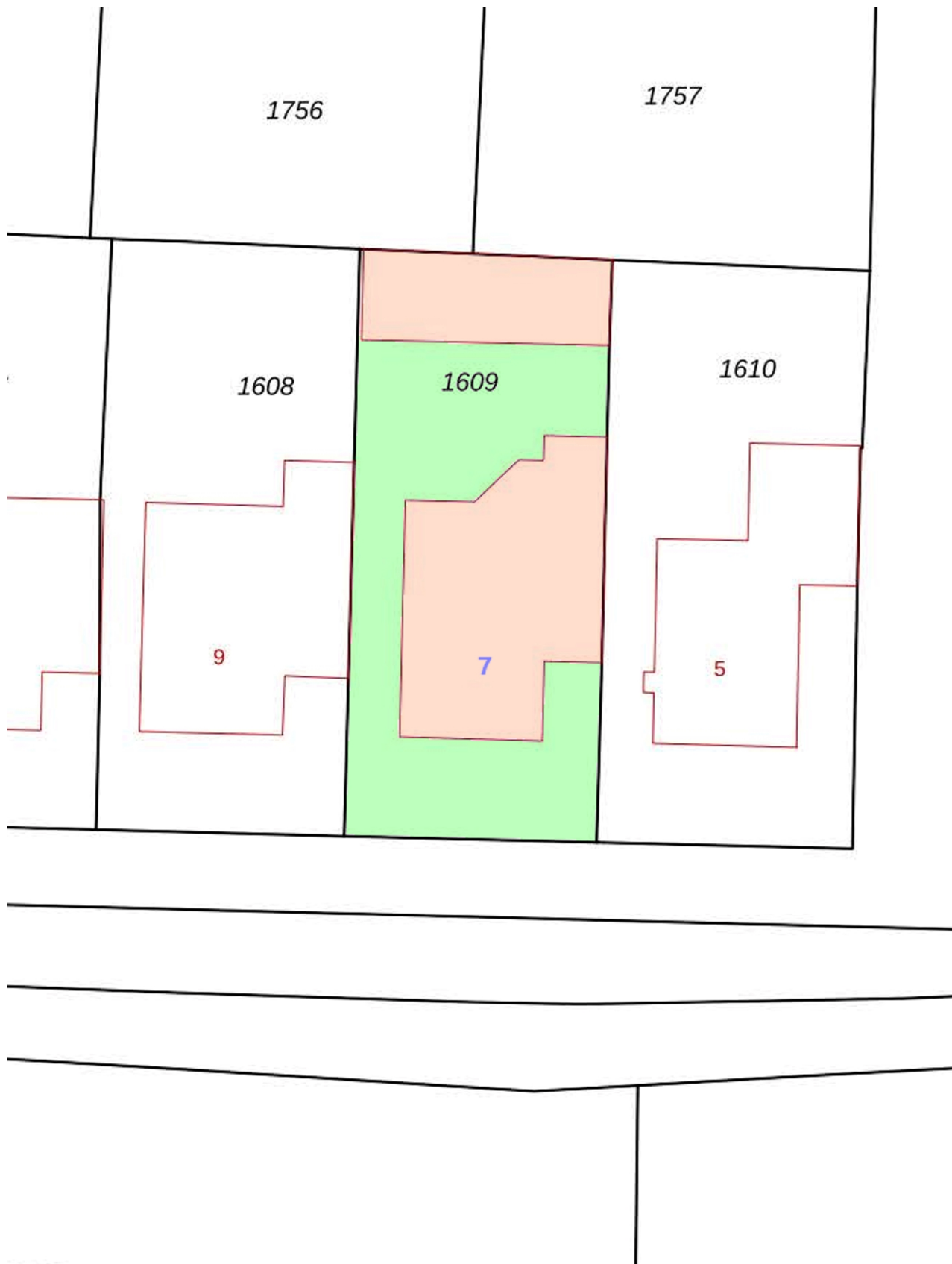




Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



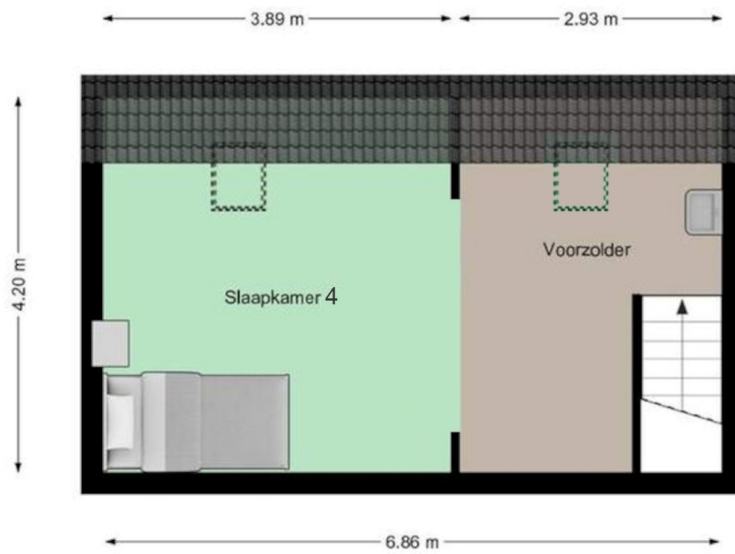
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond



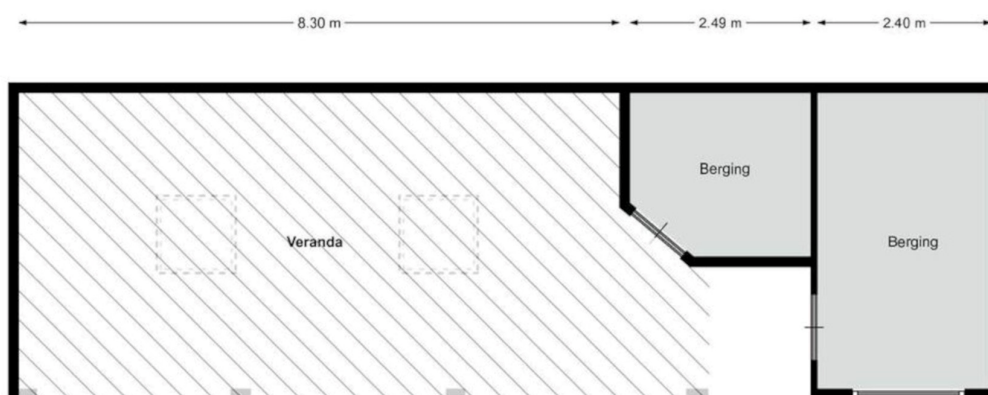
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond



Aan deze plattegronden 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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 1609</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 oktober 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.



ZIEN24

Meetrapport

Fuutlaan 7
5221 GP, '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 : Fuutlaan 7
 5221 GP, 's-Hertogenbosch
Object : woning
Type : vrijstaand
Datum meetafpraak : 31-10-2022
Datum meetrapport : 03-11-2022

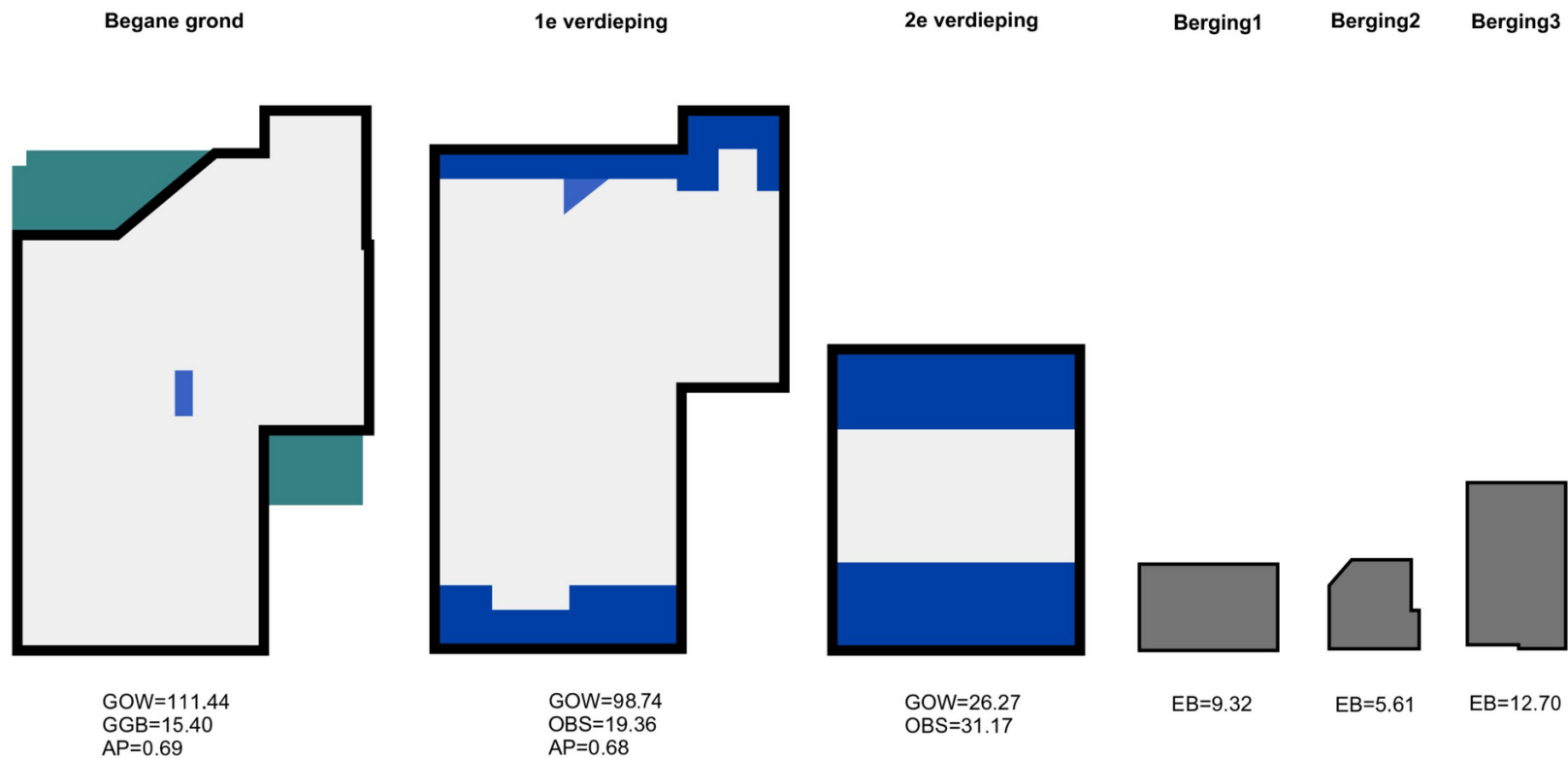
Meetbedrijf : ZIEN24
 Fascinatio Boulevard 522
 2909 VA Capelle aan den IJssel
Meetcertificaat : Type A: maatvoering en ruimtegebruik is op locatie gecontroleerd en ingemeten
Versie : V2

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	112.13	-	-	-	0.69	111.44	-	111.44	15.40	27.62	
begane grond											
bouwlaag 2	118.78	19.36	-	-	0.68	98.74	-	98.74	-	-	
eerste verdieping											
bouwlaag 3	57.44	31.17	-	-	-	26.27	-	26.27	-	-	
tweede verdieping											
totalen:	288.34 m2	50.53 m2	0.00 m2	0.00 m2	1.36 m2	236.45 m2	0.00 m2	236.45 m2	15.40 m2	27.62 m2	824.12 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/>

ZIEN24⁰¹

Fascinatio Boulevard 522
2909 VA Capelle aan den IJssel

010-340 50 02

www.zien24.nl