

**Graaf van Solmsweg 59, 's-Hertogenbosch**  
€ 745.000,- k.k.



[Klik \*\*hier\*\* voor de unieke website van deze woning](#)

[in English also]

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

[Klik \*\*hier\*\* voor de embedded dronevlucht](#)

[Klik \*\*hier\*\* voor de 2D en interactieve 3D plattegronden](#)

[Klik \*\*hier\*\* voor de contactgegevens van Bighelaardij](#)

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 745.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	herenhuis
Type woonhuis	vrijstaande woning
Aantal woonlagen	3
Kwaliteit	normaal
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1930
Bouwperiode	1906-1930
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	zadeldak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	tv kabel, rookkanaal en dakraam

### Energie

Energie label	C
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2023 van Nefit, eigendom

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	118 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	252 m <sup>2</sup>
Inhoud	486 m <sup>3</sup>
Oppervlakte inpandige bergruimte	12 m <sup>2</sup>
	Bergruimte oppervlakte
	21 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3

### Buitenruimte

Ligging	vrij uitzicht en aan vaarwater
---------	--------------------------------

## Omschrijving

Aan de kade met overwegend historische bebouwing, bevindt zich dit statige pand met trapgevel, garage en diepe tuin welke uitmondt op de Achterstraat.

Het uitzicht over rivier de Dieze is fenomenaal.

Sinds de komst van het Maximakanaal mag het doorgaande scheepvaartverkeer niet meer door de Bossche binnenstad. De seizoenen en de pleziervaart dragen bij aan een steeds wisselend uitzicht.

Vanaf deze kade voert de fietsroute naar centrum den Bosch via de Engelsedijk en 'oud Orthen' in minder dan 20 minuten naar de binnenstad. De sfeer van het interieur met hoge plafonds ademt een sfeer van ascese uit die doet denken aan een kasteel waarbij de authentieke details de aandacht krijgen die ze verdienen.

Tip: Download the interactive brochure also in English language

#### Indeling

Voorname hal met terracotta plavuizen.

Woonkamer met panoramisch uitzicht, traditionele schouw met kachel en hoog balken plafond.

Ergonomisch keuken voorzien van alle gemakken.

Bijkeuken thans ingericht als kantoor.

De fraai gepleisterd tuinkamer met vide versterkt het gevoel van wonen in een chateau petit. Het biedt veel privacy bovendien wanneer men zich wil afzonderen van gezinsleven in de huiskamer.

## Graaf van Solmsweg 59 Engelen

### Eerste verdieping

Via de majestueuze trap bereikt men de royale overloop. Van hieruit bereikt men de 3 slaapkamers elk met de stijl uit vroeger dagen met spanten en gebinten in het zicht en uitzicht via nostalgische vensters met roede-verdeling al zijn die laatste van het met moderne draai/kantelmechanisme voorzien.

De badkamer is eigentijds met alle voorzieningen behalve een closet. Immers, een closet hoort niet in een badkamer en bevindt zich in een aparte toiletruimte op de overloop.

### Tweede verdieping

Bergzolder of voor volle lengte van het hoofdgebouw. Ideaal voor kerstspullen en de skiuitrusting.

### Tuin

De lange tuin mondt uit in de er achtergelegen straat met de zeer toepasselijke naam Achterstraat. Met je auto ga je immers achterom om deze te stallen in de garage welke zich in een hoek van de achtertuin bevindt.

Deze woning kent geen façade architectuur. De architectuur manifesteert zich rondom en consistent van vertrek tot vertrek. Hierdoor ervaart u ook de bijzondere ambiance van weleer in de tuin met de fraaie achtergevel als decor.

De voortuin is als een eigen terras verscholen onder de bomen met uitzicht op de rivierdelta. 'Hier vertakt de Dieze met het Diezekanaal' en waant men zich op een eiland van weleer met een met de houten Basculebrug aan de einder.

### Bijzonderheden

In de jaren 30 van de vorige eeuw gebouwd in retrostijl. Het lijkt eeuwenoud al zijn de paneeldeuren in de trend van de dertiger jaren.

Dit is een unieke kans om iets te bemachtigen dat anders is dan alle andere vrijstaande woningen in deze prijsklasse:  
Le petit château dans un cadre pittoresque au bord de la rivière

Het is nu een bijzonder rustige omgeving, maar dat is wel eens anders geweest.

Iedereen kent de uitdrukking: de kogel is door de kerk. Hier is de kogel blijven steken in de steunbeer van het protestantse kerkje. Deze kanonskogel in het metselwerk ziet u als u uw tuin aan de achterzijde verlaat.

Het dorpje Engelen heeft zijn karakter behouden al is het nu opgeslokt door 's-Hertogenbosch. Daardoor heeft deze oase van rust toch alle eigentijdse voorziening binnen handbereik.

Situated on the quay with its predominantly historic buildings, this stately property has a stepped gable, a garage and a deep garden that opens onto the Achterstraat.

The view over the river Dieze is phenomenal.

Since the opening of the Maxima Canal, transit traffic is no longer allowed through the centre of Bossche.

The seasons and pleasure boats contribute to an ever-changing view.

From this quay, the cycle route continues to the centre of den Bosch via the Engelsedijk and the 'old Orthen' in less than 20 minutes.

The atmosphere of the interior, with its high ceilings, has an ascetic air, reminiscent of a castle, where authentic details are given the attention, they deserve.

Tip: Download the interactive brochure also in English language

### Layout

Distinguished entrance hall with terracotta floors.

Living room with panoramic views, traditional fireplace with stove and high beamed ceiling.

Ergonomic kitchen with all mod cons.

Utility room currently used as an office.

The beautifully plastered garden room with loft adds to the feeling of living in a chateau petit. It also offers plenty of privacy if you want to get away from family life in the living room.

### First floor

The majestic staircase leads to the spacious landing. From here you can access the 3 bedrooms, all in period style with 'rafters and trusses' and views through nostalgic mullioned windows, although the latter are fitted with modern tilt and turn mechanisms.

## Graaf van Solmsweg 59 Engelen

The bathroom is contemporary with all the comforts except a lavatory. A toilet does not belong in a bathroom and is located in a separate toilet room on the landing.

### Second floor

Storage in the loft or for the whole length of the main house. Ideal for Christmas items and ski equipment.

### Garden

The long garden flows into the aptly named back road. You drive your car around the back to park it in the garage, which is tucked away in a corner of the back garden.

This property has no facade architecture. The architecture manifests itself all around and consistently from room to room. As a result, you can experience the special ambience of yesteryear even in the garden, with the beautiful rear façade as a backdrop.

The front garden is like a private terrace under the trees overlooking the river delta.

This is where the Dieze branches off with the Dieze Canal and you imagine yourself on an island of yesteryear with a wooden bascule bridge on the horizon.

### Specialties

Built in the 1930s in retro style. It looks centuries old, although the panelled doors are in the style of the 1930s.

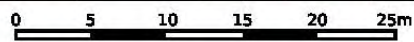
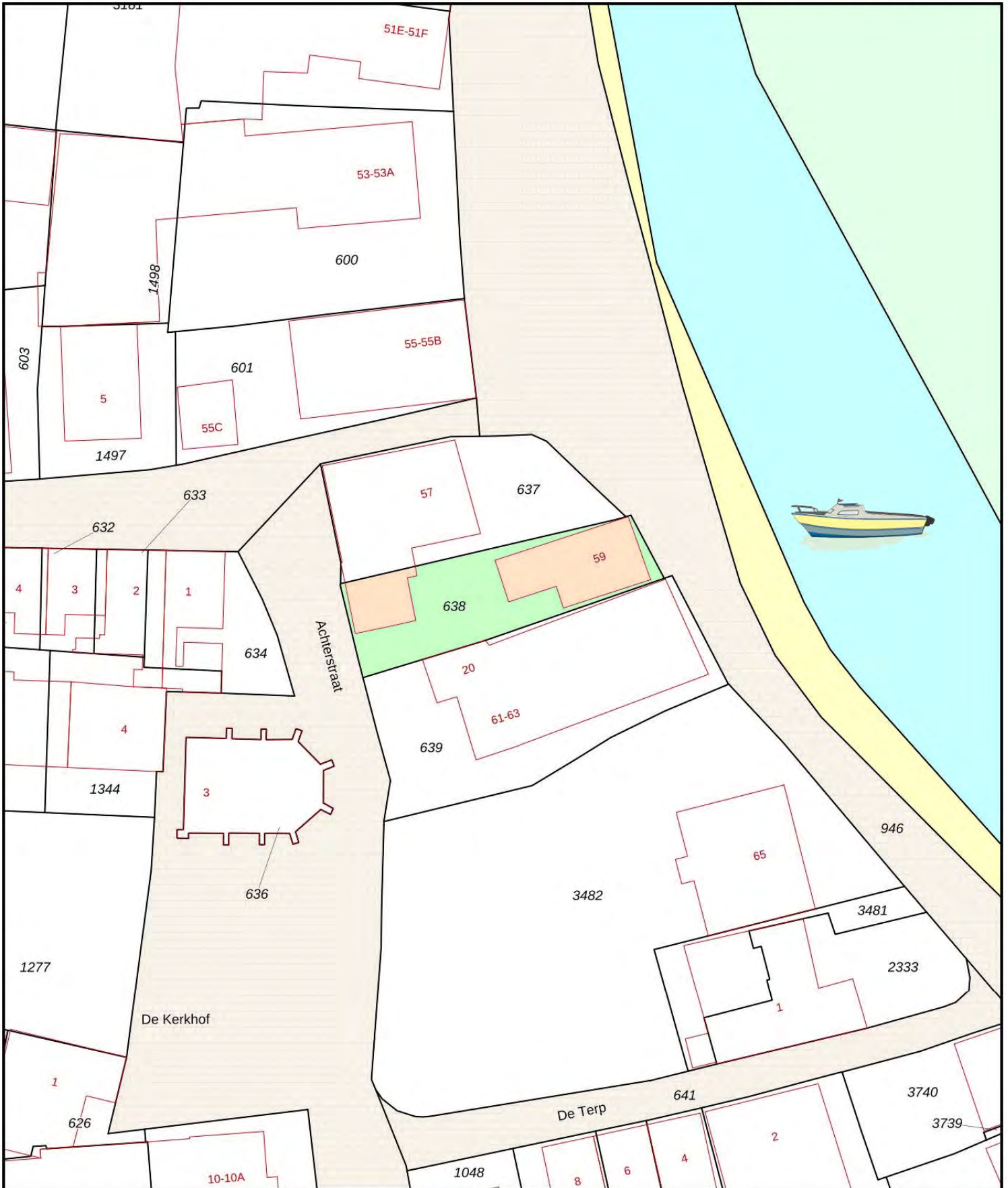
This is a unique opportunity to get your hands on something unlike any other detached house in this price range:


*Le petit château dans un cadre pittoresque au bord de la rivière*

It is a particularly quiet area now, but it used to be different.

Everyone knows the expression: the bullet has hit the church. In this case, the bullet got stuck in the buttress of the little Protestant church. You can see this cannonball in the masonry when you leave your garden at the back.

The village has retained its character despite being swallowed up by 's-Hertogenbosch. As a result, this oasis of peace still has all the modern conveniences within easy reach.




<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 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 638</p>	<p><b>kadaster</b></p>  <p>Pagina 5 van 34</p>
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 september 2024  
 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.



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 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 638</p>	 <p>Pagina 6 van 34</p>
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 september 2024  
 De bewaarder van het Kadaster en de openbare registers

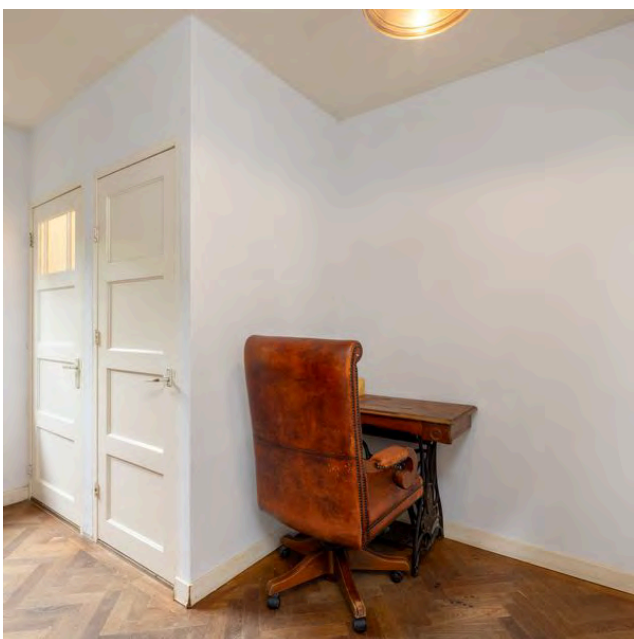
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

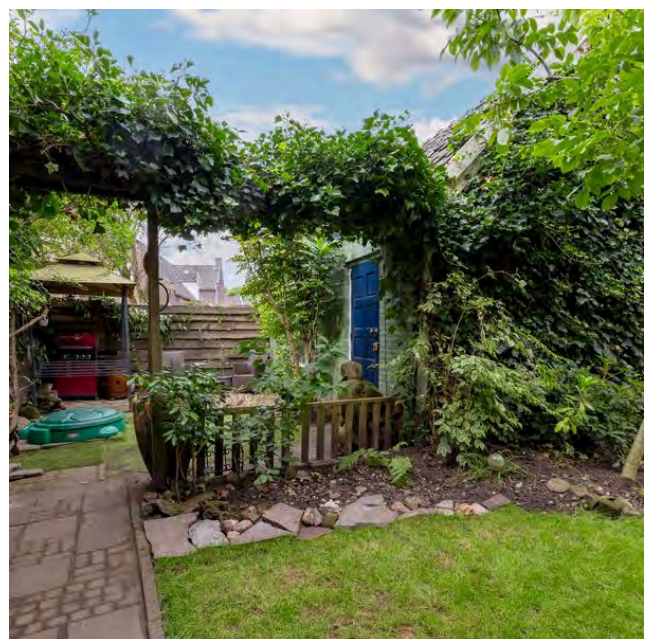
Foto's



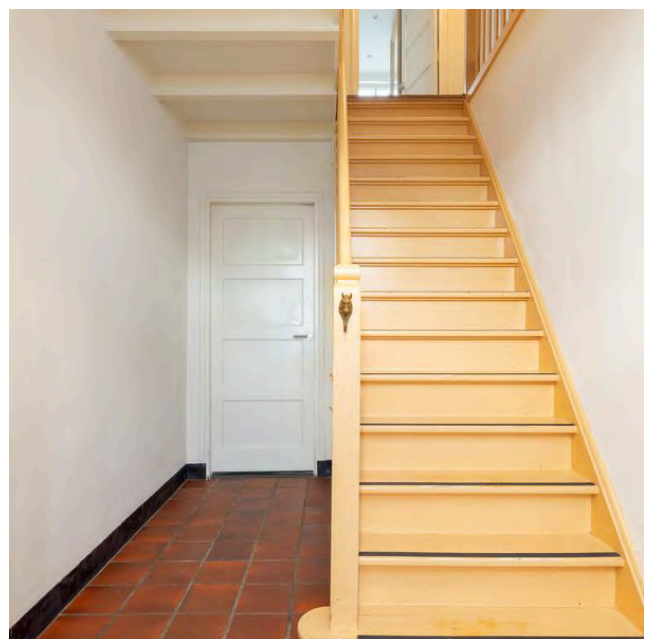


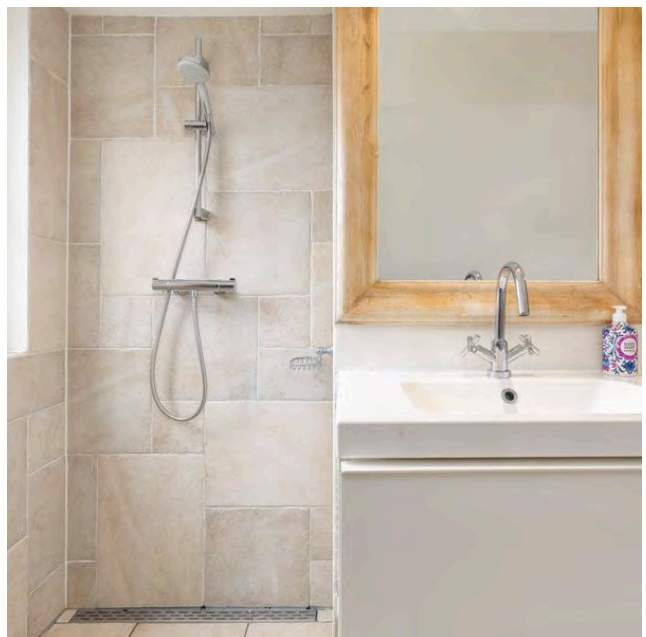
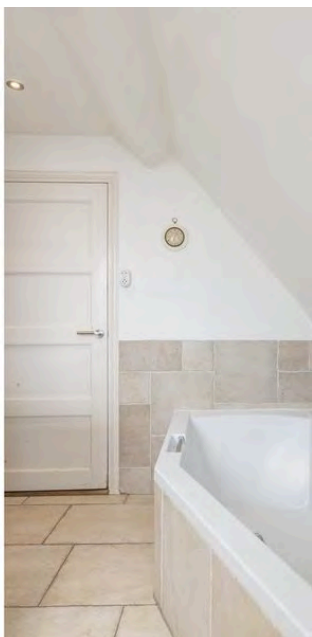
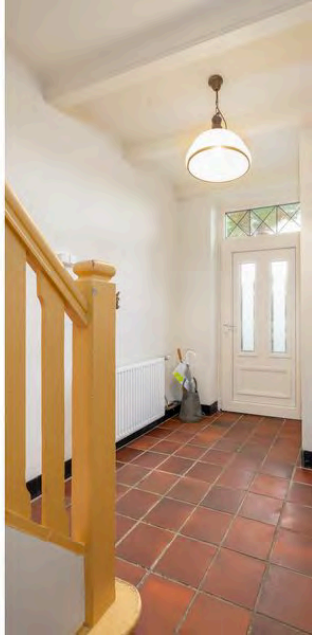


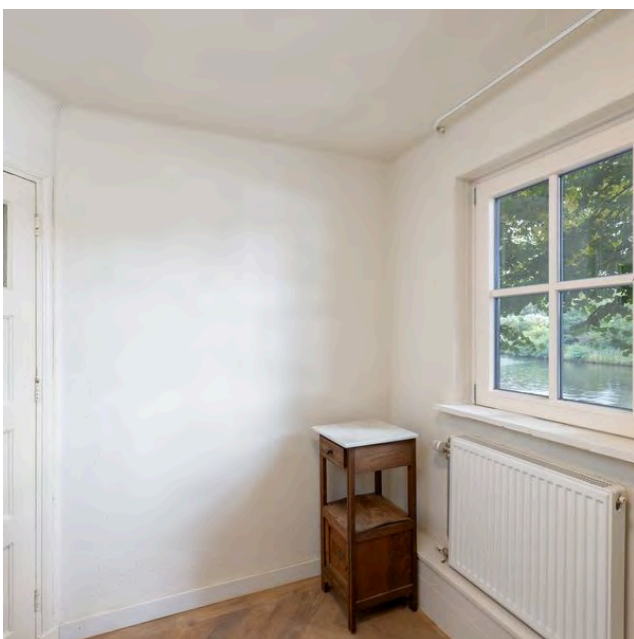
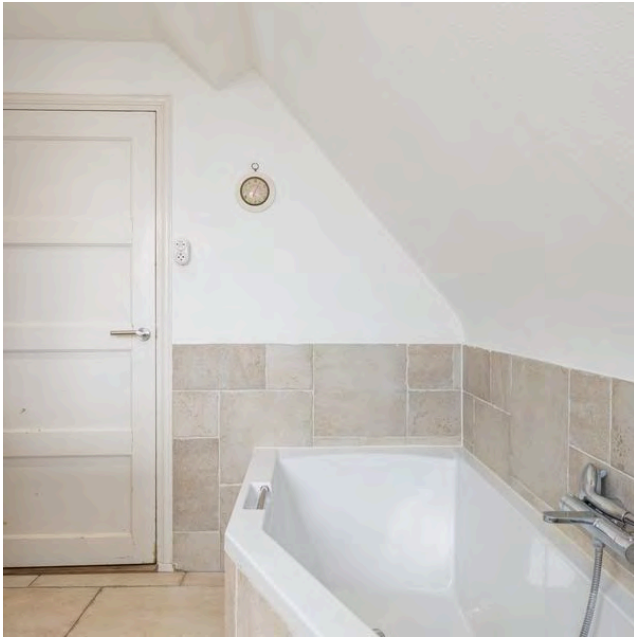


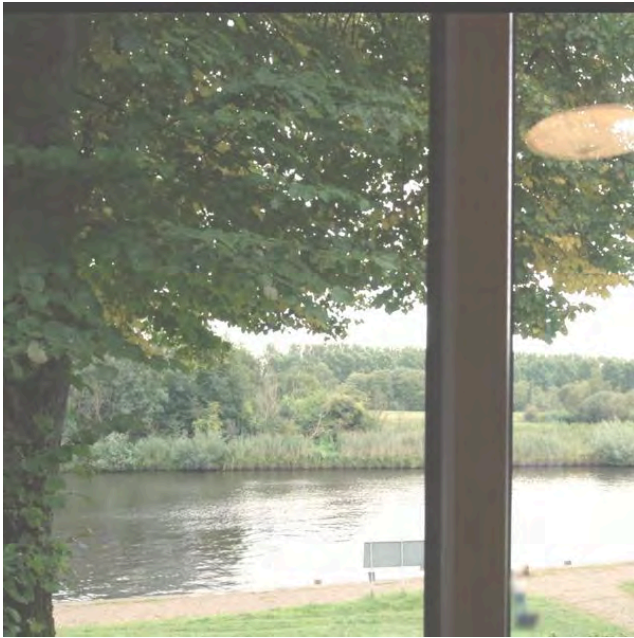


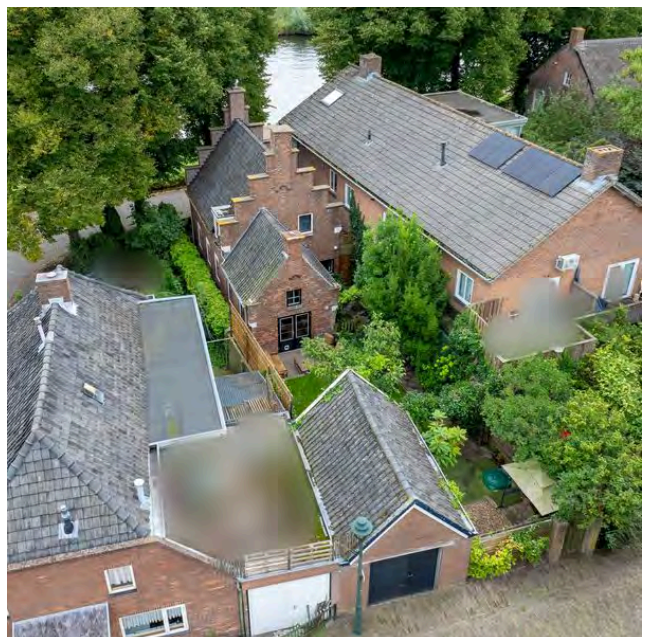
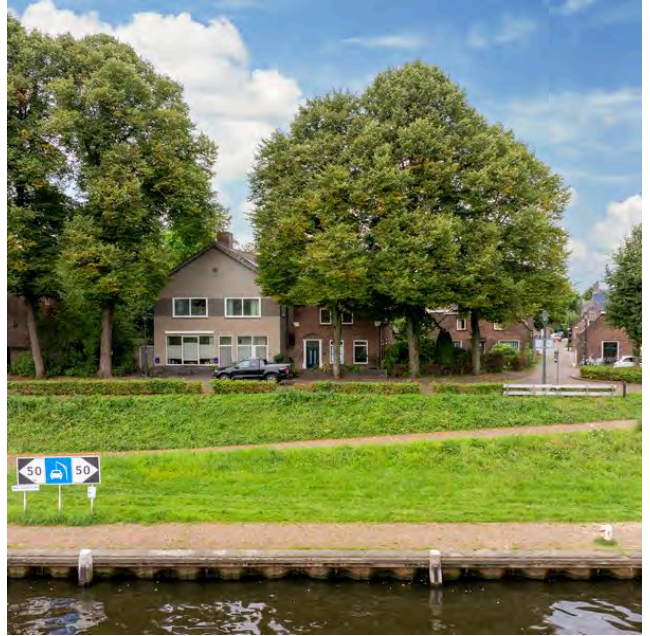




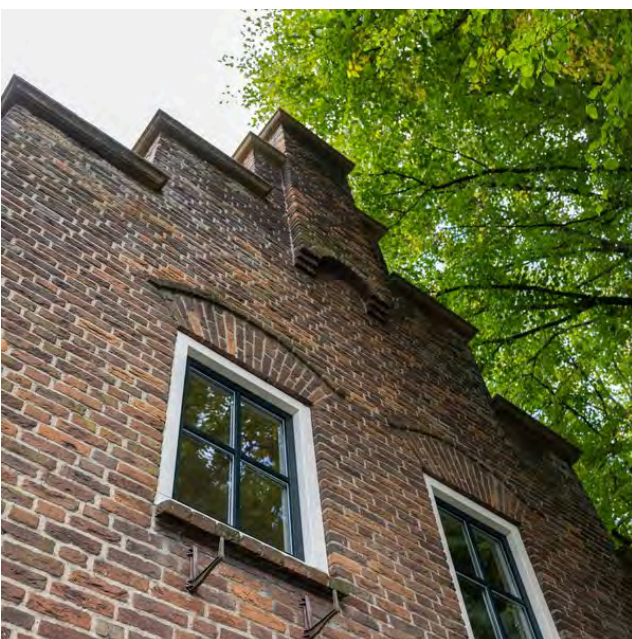






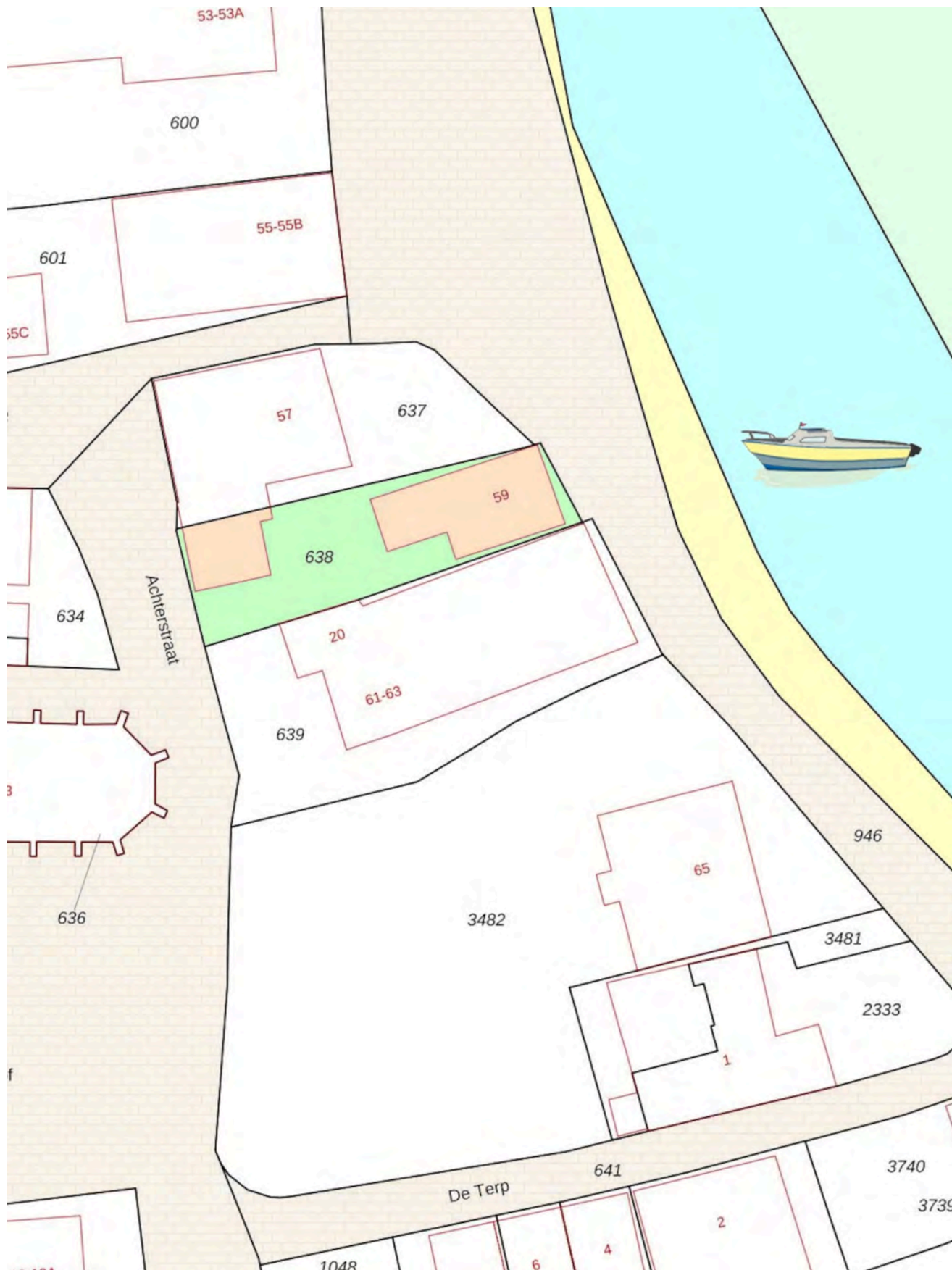








Plattegrond



Plattegrond



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

Plattegrond



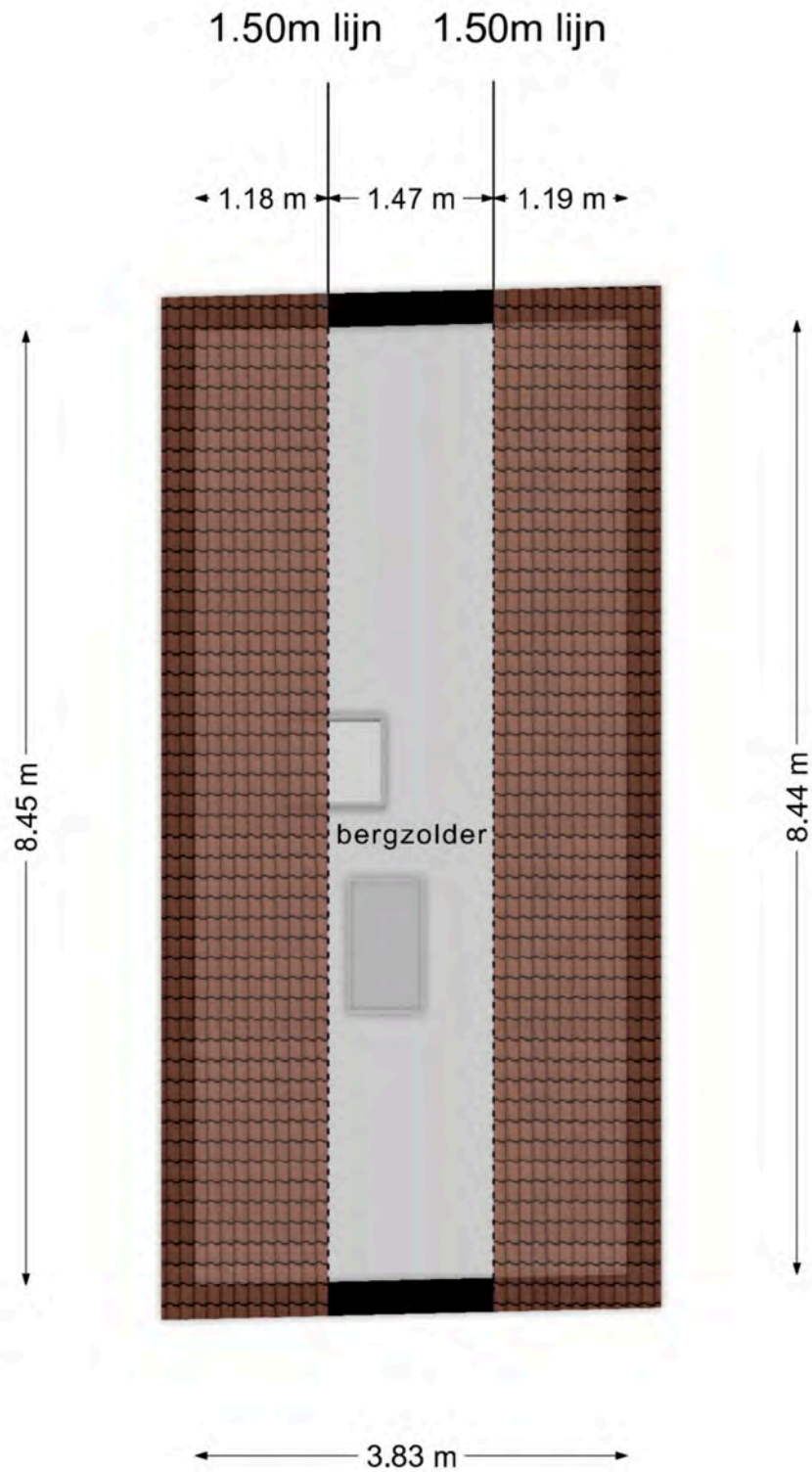
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



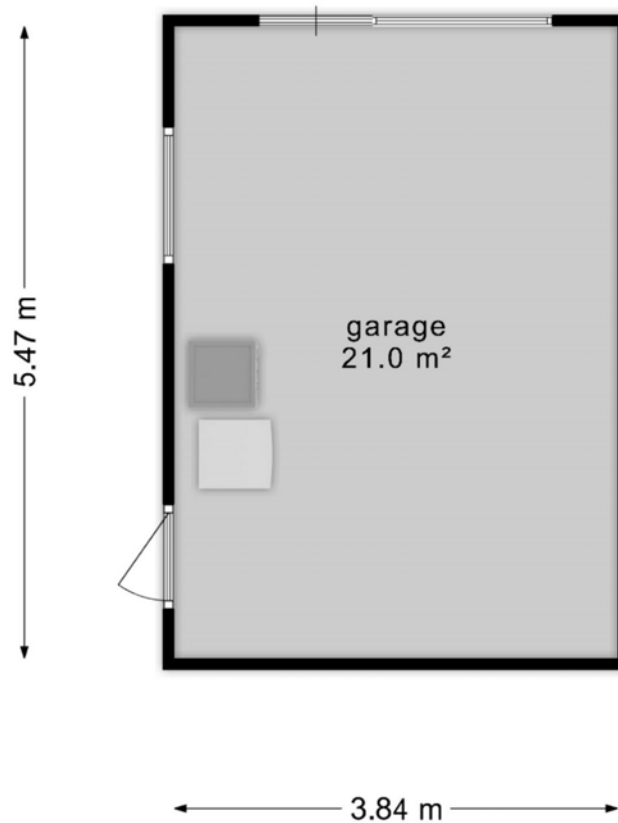
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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.**





Graaf van Solmsweg 59 Engelen

# ZIEN24



**Object**

**Adres**

**Postcode, plaats**

**Opdrachtgever**

**Datum**

**Meetrapport**

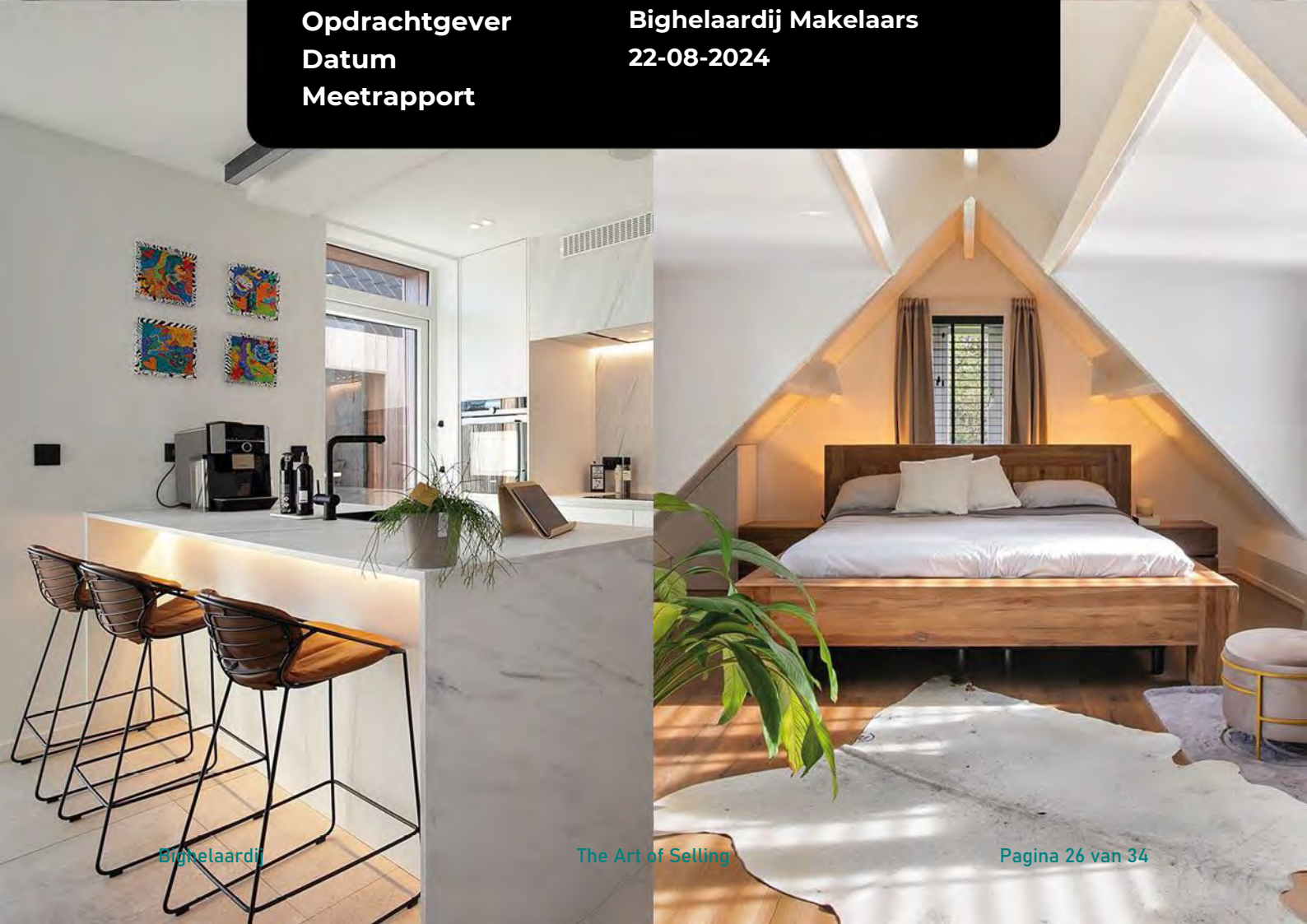
**Woning**

**Graaf van Solmsweg 59**

**5221BM, 's-Hertogenbosch**

**Bighelaardij Makelaars**

**22-08-2024**



## Inhoud

Meetcertificaat _____	3
Toelichting bij rapport _____	4
Informatie over het rapport _____	4
Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader _____	4
Bruto vloeroppervlak (BVO) _____	4
Bruto inhoud _____	4
Totaal gebruiksoppervlakte _____	4
Gebruiksoppervlakte wonen _____	5
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte _____	5
Gebouwgebonden buitenruimte _____	5
Externe bergruimte _____	5
Voorbehouden & Aannames _____	5
Vlakkentekening _____	7
Meetstaat _____	8

## Meetcertificaat

Zien24 heeft in opdracht van Bighelaardij Makelaars dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Graaf van Solmsweg 59
Postcode/plaats	5221BM, 's-Hertogenbosch
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	21-08-2024
Datum meetrapport	22-08-2024

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	118,70	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	12,40	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	21,10	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak woning	189,60	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	486,25	M <sup>3</sup>

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zien24, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

## Toelichting bij rapport

### Informatie over het rapport

Zien24 heeft een meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform de NTA:2011 NL.

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN2580'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructie Juli 2020 opgesteld door NVM, Vastgoed Pro, VBO, VNG, NRVT en de Waarderingskamer. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

### Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Hieronder een beknopte uitleg de gehanteerde begrippen en werkwijze. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen volgens NEN2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN2580".

### Bruto vloeroppervlak (BVO)

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte wordt als volgt gemeten: de lengte vermenigvuldigd met de breedte van de ruimte (gemeten op vloerniveau tot aan de buitenmuren).

- Hierbij wordt niet meegerekend: Schalmgat of een vide met een oppervlakte groter of gelijk aan  $\geq 4 \text{ m}^2$  (inclusief de ruimte van de trap zelf).
- Indien binnenruimte aan een andere woning grenst, dan moet de helft van de gedeelde muur worden meegerekend.
- Indien een Gebouw gebonden Buitenruimte aan de woning grenst (bijv. balkon, carport, overkapping: overdekt en/of gefundeerd), moet het grondoppervlak van de buitenmuur worden toegerekend aan het BVO van de woning.

### Bruto inhoud

Voor de berekening van bruto inhoud worden er vaste aannames voor vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gemaakt. Voor deze constructies wordt standaard 30cm gerekend.

Uitzondering: voor de begane grond of keldervloer wordt standaard 40cm gerekend. Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

### Totale gebruiksoppervlakte

De totale gebruiksoppervlakte van een woning wordt onderverdeeld in vier oppervlakten:

- Gebruiksoppervlakte wonen;
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- Gebouw gebonden buitenruimte;
- Externe bergruimte.

Voorwaarden voor de totale gebruiksoppervlakte:

1. De ruimte moet 1,50 m of hoger te zijn (met uitzondering van ruimte onder trappen).
2. Dragende en niet-dragende binnenwanden worden meegerekend.

De volgende onderdelen worden niet meegerekend tot gebruiksoppervlak:

- Een oppervlakte van een vide, trapgat (of combinatie van beiden) waarvan de oppervlakte groter is of gelijk is aan 4m<sup>2</sup>;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie (bijv. een kolom) wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze 0,50 m<sup>2</sup> of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

### **Gebruiksoppervlakte wonen**

De gebruiksoppervlakte wonen wordt berekend als volgt:

Totale gebruiksoppervlakte - gebruiksoppervlakte overige inpanidige ruimte.

### **Gebruiksoppervlakte overige inpanidige ruimte**

Een ruimte is Overig Inpanidig wanneer:

- Het hoogste punt van de ruimte tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog is;
- Het hoogste punt van de ruimte boven de 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 meter is kleiner dan 4m<sup>2</sup>;
- De ruimte is alleen geschikt als bergruimte wanneer deze niet gebruikt kan worden als leefruimte, bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of garage
- Er is sprake van een bergzolder, wanneer deze toegankelijk is via een inklapbare trap óf een zolder met onvoldoende daglicht (raam is kleiner dan 0,5m<sup>2</sup>).

### **Gebouw gebonden buitenruimte**

Een gebouw gebonden buitenruimte is niet of gedeeltelijk omheind door muren en heeft daardoor geen vaste omgrenzing. Bij een appartement op de begane grond dient een terras ook als gebouw gebonden buitenruimte, wanneer deze rust op een drager geïntegreerd in de bouwconstructie. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt óók gerekend tot gebouw gebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouw gebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot het einde van de overkapping.
- Bij niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek of rand van de vloerconstructie.

### **Externe bergruimte**

Een ruimte telt als externe bergruimte wanneer 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. Als er meerdere externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes bij elkaar opgeteld. Eigenlijk alles wat los zit van het hoofdgebouw wordt beschouwd als externe bergruimte, voorbeelden zijn een tuinhuisje, berging, garagebox.

### **Voorbehouden & aannames**

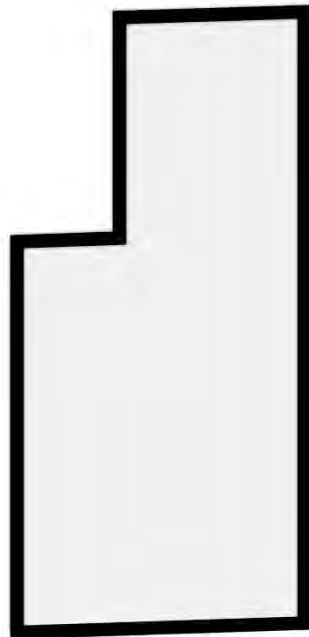
Bij gebouwen van 200 m<sup>2</sup> en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5% (er van uitgaand dat de totale lengte- /breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt).

Bij gebouwen kleiner dan 200 m<sup>2</sup> geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie, bedraagt minder dan 1 m<sup>2</sup>.

Belangrijk: omdat gemeten wordt aan de hand van de branche brede meetinstructie wordt de gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Er worden vaste aannames omtrent vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gedaan. Voor deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met als uitzondering de begane grond vloer en keldervloer, deze wordt aangenomen als 40 cm.

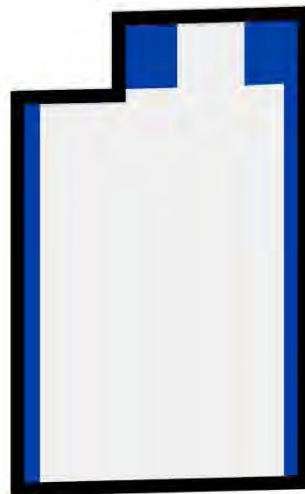
## Vlakkentekening

Deze vlakkentekening behoort bij het adres: Graaf van Solmsweg 59, 5221BM, 's-Hertogenbosch met datum: 22-08-2024



**GO=69,70**

BVO=81,70



**GO=49,00**

BVO=68,00

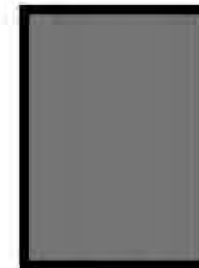
h<1,50m=8,90



**GO=12,40**

BVO=39,90

h<1,50m=19,90



**EB=21,10**

BVO=24,90

GO  
GEBRUIKS-  
OPPERVLAKTE

OI  
OVERIGE  
INPANDIGE RUIMTE

GGB  
GEBOUW GEBONDEN  
BUITENRUIMTE

EB  
EXTERNE  
BERGRUIMTE

VERTICAAL VERKEER/  
VIDES/ SCHALMGAT > 4M<sup>2</sup>

TARRA  
OPPERVLAKTE

HOOGTE  
<1,50 M



## Meetstaat

	<b>BVO</b> Bruto vloeroppervlakte	<b>TO</b> Tarra oppervlakte	<b>GO</b> Gebruiksoppervlakte Wonen	<b>OI</b> Overige Inpandige Ruimte	<b>GGB</b> Gebouwegebonden Buitenruimte	<b>EB</b> Externe Bergruimte	<b>h &lt; 1.50m</b> Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	<b>vide</b> Vides/Schalmgat > 4 m <sup>2</sup>
<i>Object opgesplitst per bouwlaag</i>								
<b>Begane Grond</b>	<b>81,70</b>	<b>12,00</b>	<b>69,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Woon-/werkruimte	81,70	12,00	69,70	-	-	-	-	-
<b>Eerste Verdieping</b>	<b>68,00</b>	<b>10,10</b>	<b>49,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8,90</b>	<b>0,00</b>
Woon-/werkruimte	68,00	10,10	49,00	-	-	-	8,90	-
<b>Vliering</b>	<b>39,90</b>	<b>7,60</b>	<b>0,00</b>	<b>12,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>19,90</b>	<b>0,00</b>
Vliering	39,90	7,60	-	12,40	-	-	19,90	-
<b>Extra</b>	<b>24,90</b>	<b>3,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Berging (EXT)	24,90	3,80	-	-	-	21,10	-	-
<b>Totalen (incl. bijgebouwen)</b>	<b>214,50</b>	<b>33,50</b>	<b>118,70</b>	<b>12,40</b>	<b>0,00</b>	<b>21,10</b>	<b>28,80</b>	<b>0,00</b>
Procentueel tov BVO	100%	15,62%		5,78%	0,00%	9,84%		
<b>Totalen (alleen woning)</b>	<b>189,60</b>							

**Graaf van Solmsweg 59, 's-Hertogenbosch**  
€ 745.000,- k.k.

