

B

BIGHELAARDIJ
makelaars

Bighelaardij Makelaars

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

Heuvelstraat 1, 's-Hertogenbosch

€ 895.000,- k.k.



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 895.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	villa
Type woonhuis	vrijstaande woning
Aantal woonlagen	3
Kwaliteit	luxe
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1967
Bouwperiode	1960-1970
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	zadeldak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	rolluiken, tv kabel, airconditioning, jacuzzi, rookkanaal, schuifpui en dakraam

Energie

Energie label	C
Verwarming	c.v.-ketel en airconditioning
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi- ketel uit 2010 van Nefit Topline, eigendom

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	176 m ²
Perceeloppervlakte	410 m ²
Inhoud	595 m ³
Bergruimte oppervlakte	36 m ²

Indeling

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4

Buitenruimte

Ligging	open ligging
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 165 m ² en is gelegen op het zuidwesten

Bergruimte

Garage	carport
--------	---------

Omschrijving

U woont hier in alle rust en ruimte aan het park "de Vlacie"

De beleving van een groot vrijstaand huis komt pas tot zijn volle recht als dit huis op een breed en groot perceel staat met een echte oprit en carport.

Bij deze luxe afgewerkte woning in semi-nieuwbouwstaat is ook echt sprake van een dergelijk groot perceel.

De frisse aanblik ontleent dit huis aan nieuwe dakpannen, nieuw schilderwerk en een prachtig aangelegde tuin.

Het schilder- en stuwkwerk is 'state of the art' en nagenoeg alles, inclusief de platte daken, is vernieuwd.

Indeling

Indrukwekkend ruime entree met prachtig toilet.

De woonkamer is zonder meer ruim, voorzien van een gezellige inbouwhaard en mooie zorgvuldig op elkaar afgestemde tinten in harmonie met de 'shutters'.

De woonkeuken is voorzien van een nieuwe vloer en nieuwe inbouwkeuken met twee eilanden, de een met 6-pitsfornuis en dubbele oven de ander met kookplaat met ingebouwde afzuiging, die met 2 grillplaten wordt omgetoverd tot een steengrill, waaraan je met je hele gezelschap kunt gourmetten/ steengrillen, "wijn-klimaatkast" en champagnebak, die overigens ook dienst kan doen als een soort vitrine om etenswaren in te presenteren. Dit is een keuken voorzien van echt alle denkbare apparatuur. Deze keuken is 'spik en span', lijkt welhaast ongebruikt en het schilder- en stuwkwerk wederom in prachtige tinten, verkeert in onberispelijke staat.

Bijkeuken met kastenwand voor bijvoorbeeld de garderobe en schoonmaakartikelen.

Eerste verdieping

Voorzien van Airco unit: drie grote slaapkamers en inloopkast bereikbaar vanaf de overloop.

Prachtige badkamer voorzien van 'top of the range' sanitair, waaronder een vrijstaand ligbad en wastafelmeubel met dubbele wastafels, dito tegelwerk en verder alles erop en eraan.

Tweede verdieping

Bij dit gezin hebben de ouders het rijk alleen op deze verdieping.

Een ruime slaapkamer dankzij de twee enorme dakkapellen met volop ruimte voor een kingsize bed. Bovendien is deze slaapkamer voorzien van een heuse "walk in closet". Ook een airconditioning ontbreekt hier niet.

Tuin

Een tuin net als de woning onder architectuur ingericht met steeds een voorproefje van het gedeelte wat erachter ligt en met de nodige privacy.

Een combinatie van terrassen, veranda met haard, jacuzzi, speeltoestellen en groen met op elkaar afgestemde kleurstellingen waardoor je in de tuin kunt leven de gehele 4-seizoenen door.

Bijzonderheden

Praktijkruimte

U komt binnen in een nette hal die toegang geeft tot de "multifunctionele ruimte" Daarnaast is er een badkamer met douche, wc, wastafel en wasmachine aansluiting.

Het geheel is uitgevoerd met gemetselde spouwmuren en volledig geïsoleerd, voorzien van dubbelglas en dakisolatie.

De bovenverdieping bestaat uit een overloop, slaapkamer voorzien van dakramen en een extra ruimte die zowel van binnenuit als via een aparte buitentrap bereikbaar is.

Dit bijgebouw kan gebruikt worden voor meerdere doeleinden zoals voor een praktijk aan huis, extra woning voor ouders of (ouder) kind etc. en beschikt over een eigen ingang en parkeerplaats. Het bijgebouw beschikt ook over een aparte ketel en is voorzien van een rolluik.

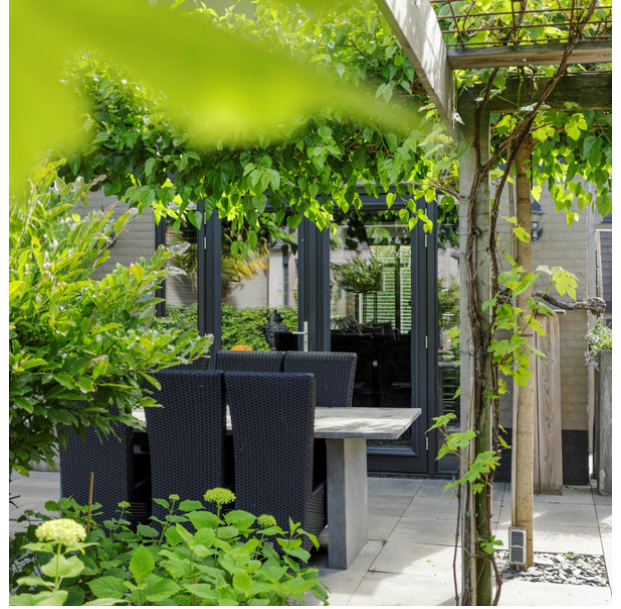
Bijzonderheden

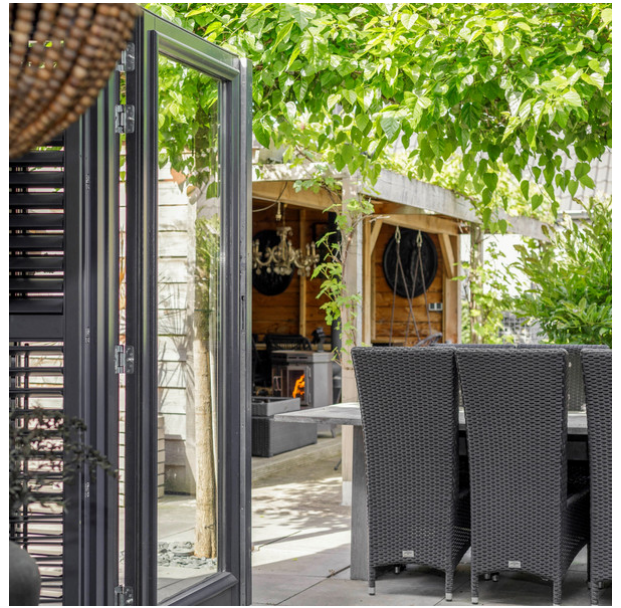
Deze woning voorzien van maar liefst 28 zonnepanelen.

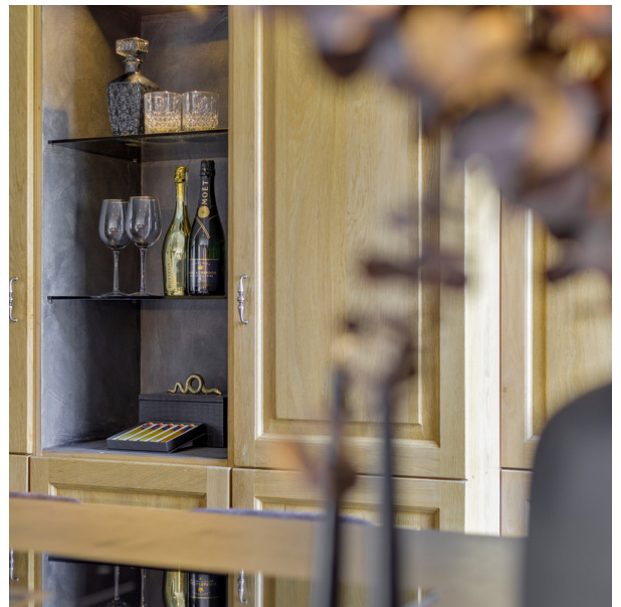
Op loopafstand van de dorpskern is niet alleen 'turn-key' en 'instap-klaar' maar 'ready to move in for living in style',

Deze woning, rondom voorzien van rolluiken, met twee opritten, twee airco's, twee open haarden en 3 badkamers bevindt zich in een rustige straat op loopafstand van school, buurthuis, dierenparkje en sportpark.

Foto's





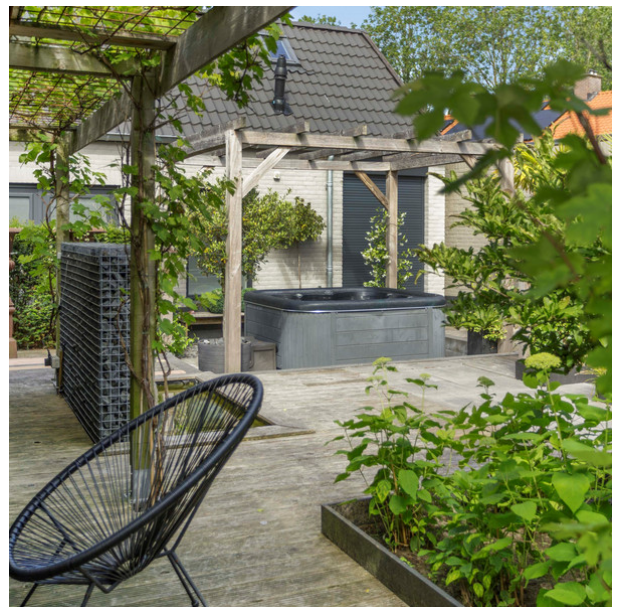
















Plattegrond



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

Plattegrond



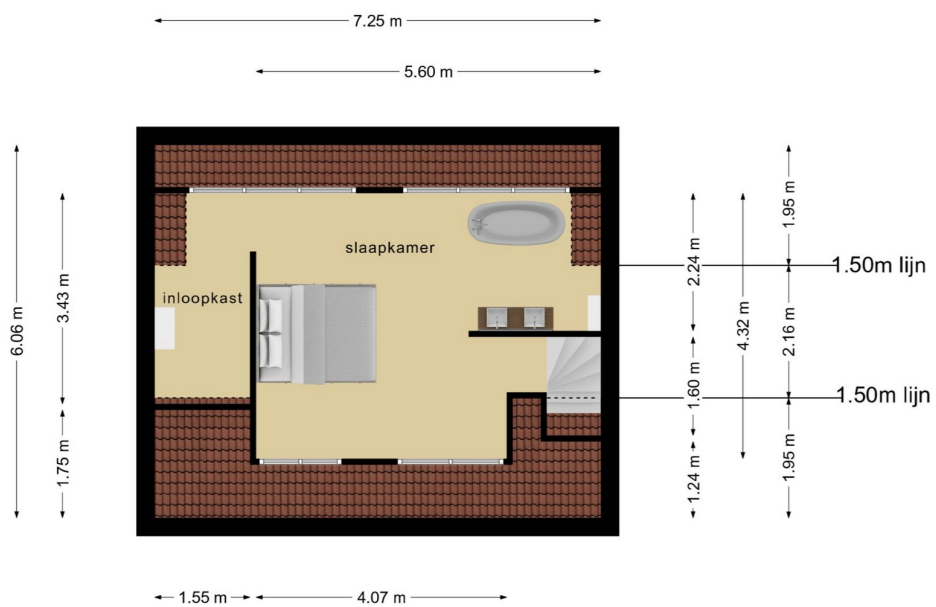
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



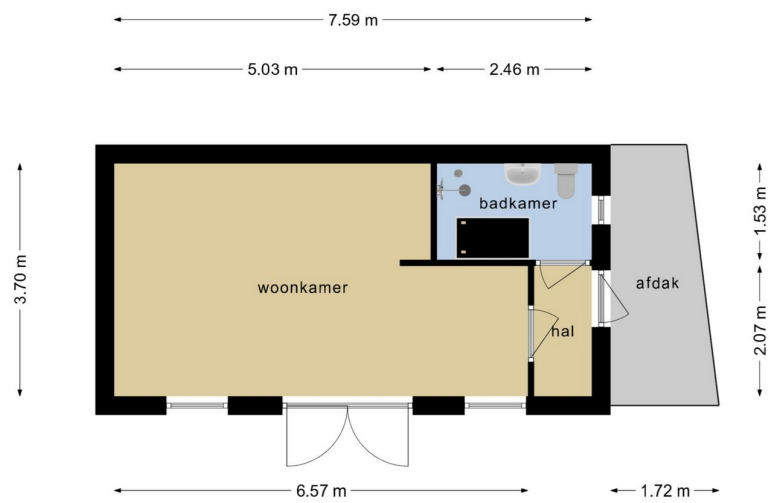
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



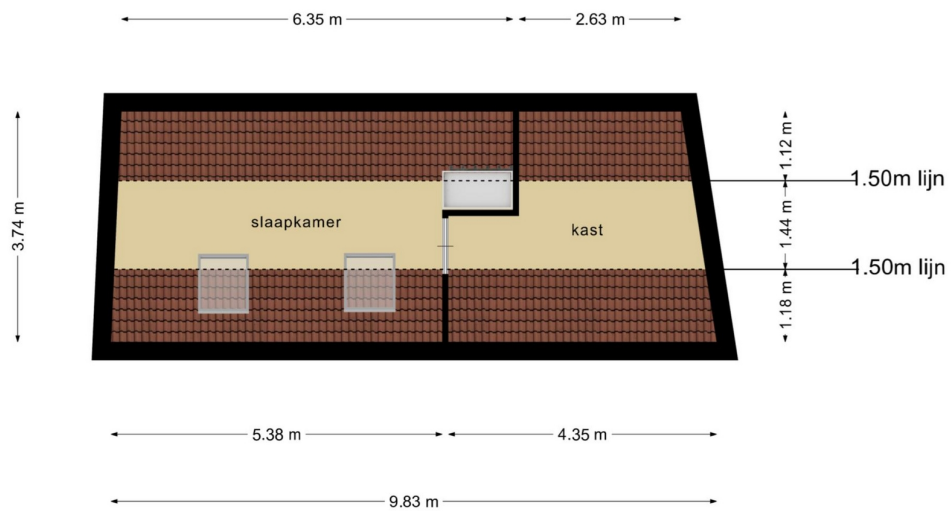
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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

Heuvelstraat 1
5221 AR, 's-Hertogenbosch

Inhoudsopgave

Meetstaat.....	3
Meetstaat bijgebouw.....	4
Vlakkentekening classificaties.....	5
Toelichting.....	6
Toegepaste begrippen	7
Totale vloeroppervlak (TVO).....	7
Oppervlak met beperkte stahoogte < 1,50 m (OBS).....	7
Niet toegankelijke ruimtes (NTR).....	7
Aftrekposten (AP).....	7
Gebruiksoppervlak (GO).....	7
Gebruiksoppervlak overige in pandige ruimte (OIR).....	8
Gebruiksoppervlak wonen (GOW).....	9
Gebouw gebonden buitenruimte (GGB).....	9
Externe bergruimte (EB).....	9

Adres : Heuvelstraat 1
 5221 AR, 's-Hertogenbosch
Object : woning
Type : vrijstaand
Datum meetafpraak : 24-06-2022
Datum meetrapport : 29-06-2022

Meetbedrijf : ZIEN24
 Fascinatio Boulevard 522
 2909 VA Capelle aan den IJssel
Meetcertificaat : Type A: maatvoering en ruimtegebruik is op locatie gecontroleerd en ingemeten
Versie : 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	101.24	-	-	-	-	101.24	-	101.24	17.49	-	
begane grond											
bouwlaag 2	47.51	-	-	-	-	47.51	-	47.51	-	-	
eerste verdieping											
bouwlaag 3	43.93	16.41	-	-	-	27.52	-	27.52	-	-	
tweede verdieping											
totalen:	192.68 m2	16.41 m2	0.00 m2	0.00 m2	0.00 m2	176.27 m2	0.00 m2	176.27 m2	17.49 m2	0.00 m2	595.77 m3

Adres : Heuvelstraat 1
 5221 AR, 's-Hertogenbosch
Object : woning
Type : bijgebouw
Datum meetafpraak : 24-06-2022
Datum meetrapport : 29-06-2022

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

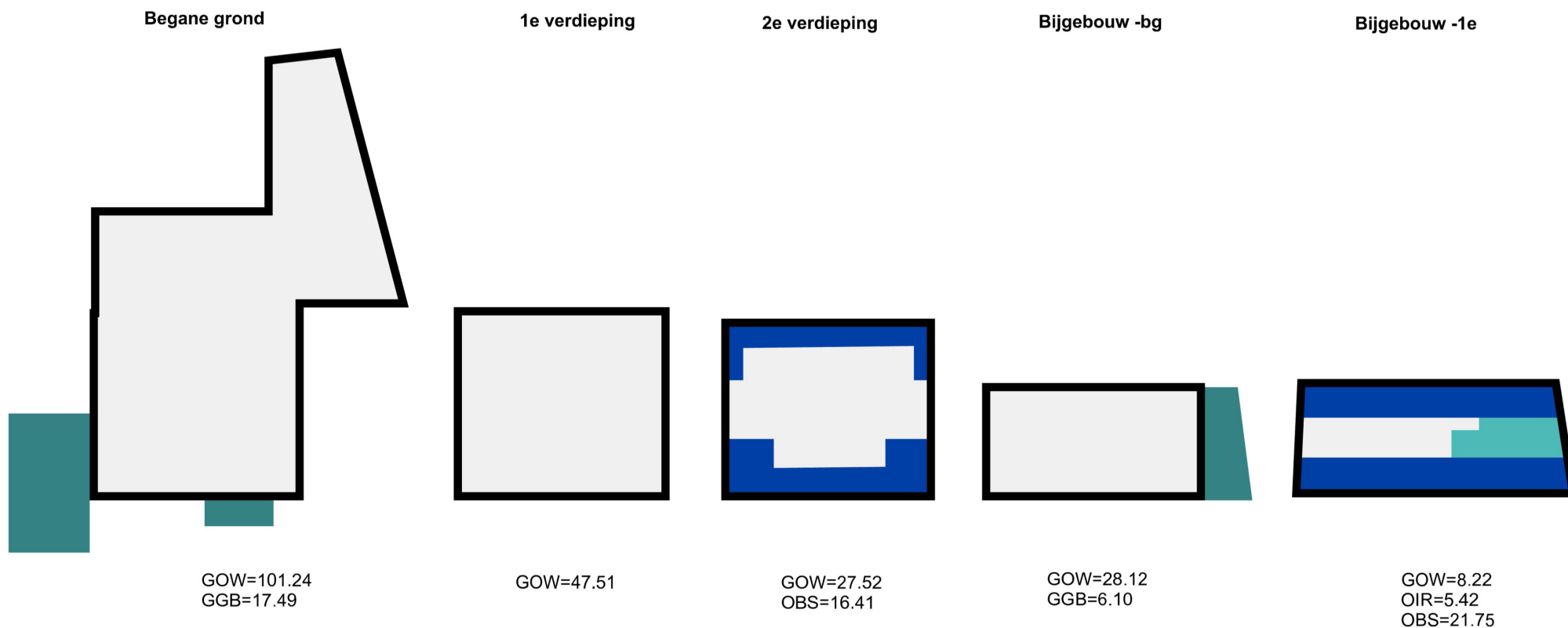
Opmerkingen :

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 vloerooppervlak	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	28.12	-	-	-	-	28.12	-	28.12	6.10	-	
begane grond											
bouwlaag 2	35.40	21.75	-	-	-	13.64	5.42	8.22	-	-	
eerste verdieping											

totalen:	63.52 m2	21.75 m2	0.00 m2	0.00 m2	0.00 m2	41.77 m2	5.42 m2	36.34 m2	6.10 m2	0.00 m2	165.71 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 in pandige ruimte (OIR)

Een oppervlakte wordt tot de overige in pandige 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 in pandige 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