

Hogestraat 38, Heerewaarden
€ 350.000,- k.k.



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 350.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	landhuis
Type woonhuis	vrijstaande woning
Aantal woonlagen	4
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1930
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	alarminstallatie, rolluiken, tv kabel, buitenzonwering, airconditioning, rookkanaal, schuifpui, dakraam en glasvezel kabel

Energie

Energie label	G
Verwarming	c.v.-ketel, airconditioning en open haard
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2005 van Nefit Excellent, eigendom

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	123 m ²
Perceeloppervlakte	319 m ²
Inhoud	473 m ³
Oppervlakte inpandige bergruimte	9 m ²
	Bergruimte oppervlakte

Indeling

Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2

Buitenruimte

Ligging	in centrum, vrij uitzicht en open ligging
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 92 m ²

Bergruimte

Schuur/berging	vrijstaand hout
----------------	-----------------

Omschrijving

Karakteristieke vrijstaande jaren 30 woning te koop in het sfeervolle dorpje Heerewaarden aan de Maas! De woning beschikt over 2 slaapkamers, een ruime woonkamer, eetkamer, keuken en serre, met een prachtige tuin achter de woning gelegen waar kinderen naar hartelust kunnen spelen en een eigen parkeerplaats. Kortom, een heerlijke woning met grote tuin!

De woning ligt op een prachtige locatie op steenworp afstand van de oevers van de Maas en de jachthaven bij het dorp. Dit nodigt uit tot lange wandel- en fietstochten! Alle benodigde voorzieningen bevinden zich op zeer korte afstand van de woning, wat het voordeel is van het wonen in een knus dorp! Stadse voorzieningen zijn echter nooit ver weg, met diverse

N-wegen nabij de woning gelegen, waardoor je binnen no time in Den Bosch, Zaltbommel of zelfs Utrecht staat. Ook vind je in het dorp diverse busverbindingen.

Indeling

Deze lichte en sfeervolle living aan de voorkant van de woning, geeft u alle ruimte om een gezellige zithoek te creëren.

De woonkamer is voorzien van een ingebouwde kast voor extra opbergruimte. Daarnaast kunt u dan nog een grote eettafel kwijt, waar u en uw gasten graag aanschuiven om even bij te praten of met elkaar te eten.

De keuken is gelegen aan de voorkant en is van alle gemakken voorzien, zoals een vaatwasser, koel-/vriescombinatie, combi-oven en 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap. Deze open keuken heeft een nette uitstraling en kijkt uit op de fraaie, zonnige achtertuin, waar het altijd goed toeven is.

De aangrenzende serre geeft extra licht in de keuken en is vrij in te richten. U kunt hier een extra eettafel kwijt met een mooi uitzicht op de tuin, of zoals hier, een speelruimte en gymtoestellen. Het is allemaal mogelijk!

De deur naast de eetkamer leidt naar de gang met de trap naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn twee ruime slaapkamers gecreëerd, met een laminaatvloer in elk vertrek. De kamer aan de voorkant is voorzien van ingebouwde kasten, die een riante opbergruimte bieden voor uw garderobe.

Op deze verdieping bevindt zich tevens de betegelde badkamer. Hier vindt u een dubbel wastafelmeubel met spiegel, een slim geplaatst toilet, een ligbad met douche en een douchecabine. Ideaal voor een verkwikkende start van uw dag!

Tweede verdieping

bergzolder

Balkon

dakterras van 33 M2!

Tuin

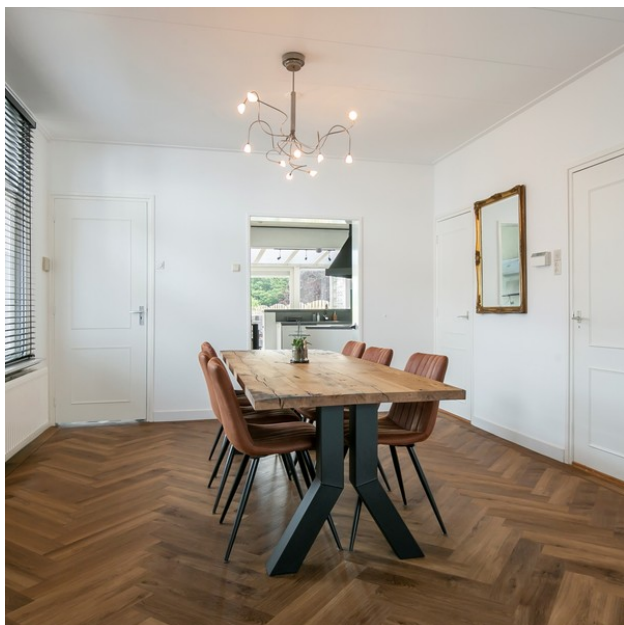
De riante achtertuin is te bereiken via de schuifdeuren in de serre, achter de keuken. De groene achtertuin heeft een perfecte combinatie aan beplanting en grasveld, wat deze tuin een echte buitenplaats maakt. Realiseer hier meerdere terrassen om zo optimaal van de zon te kunnen genieten met de gunstige ligging op het westen!

Ook vindt u aan de voorkant toegang tot een houten schuur, zich perfect leent als klus- en bergruimte, of natuurlijk het droog stallen van fietsen.

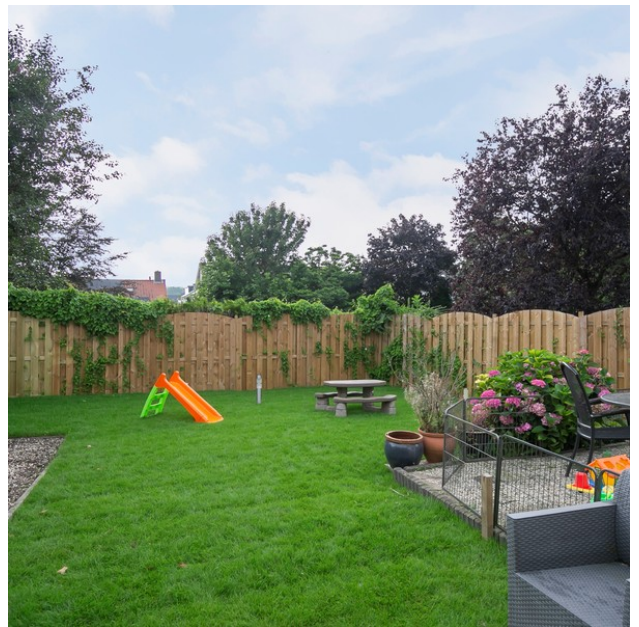
Bijzonderheden

- Instapklare en vrijstaande woning
- 2 slaapkamers
- Ruime woonkamer
- Riante keuken met uitbouw
- Nabij alle benodigde voorzieningen
- Riante tuin op het westen
- Prachtig natuurgebied op korte afstand
- Parkeren op eigen terrein
- Keurig afgewerkte wanden en plafonds
- Spot verlichting boven de zithoek
- Mooi gelegde visgraatvloer
- Aparte bijkeuken met aansluitpunt voor witgoed set
- Op loopafstand van de jachthaven
- Airco in Serre, woonkamer en ouderslaapkamer
- Heerlijke gezinswoning!

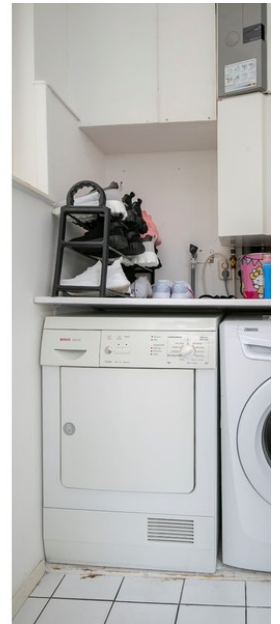
Foto's













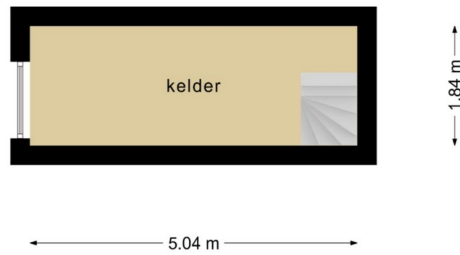


Plattegrond



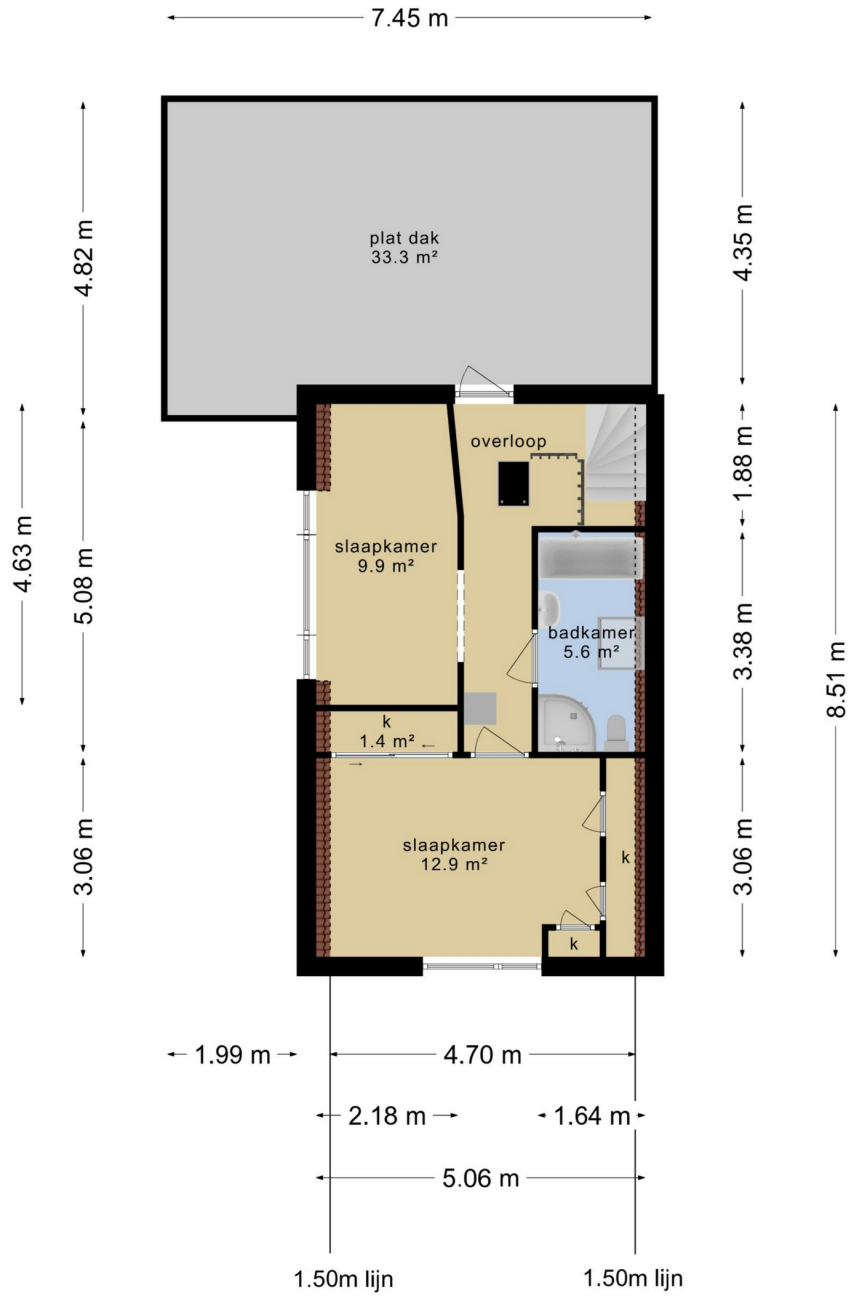
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



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

Plattegrond



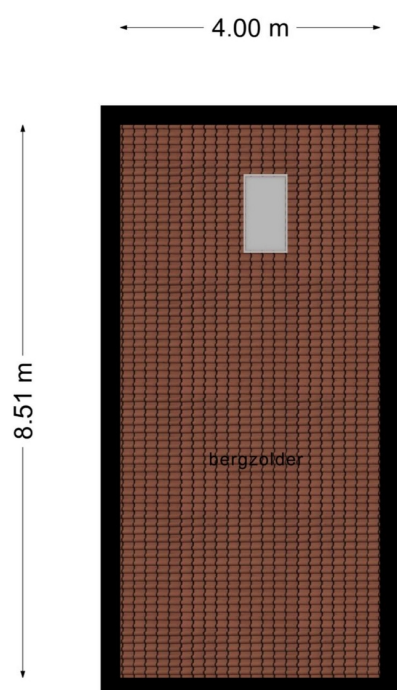
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



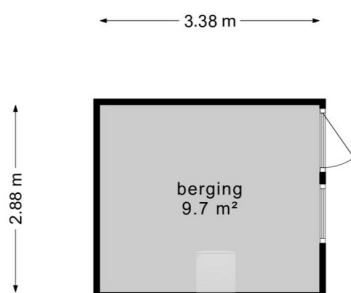
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

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.**

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 : Hogestraat 38
 6624 BB, Heerevaarden
 Object : woning
 Type : vrijstaand
 Datum meetafpraak : 03-08-2021
 Datum meetrapport : 04-08-2021

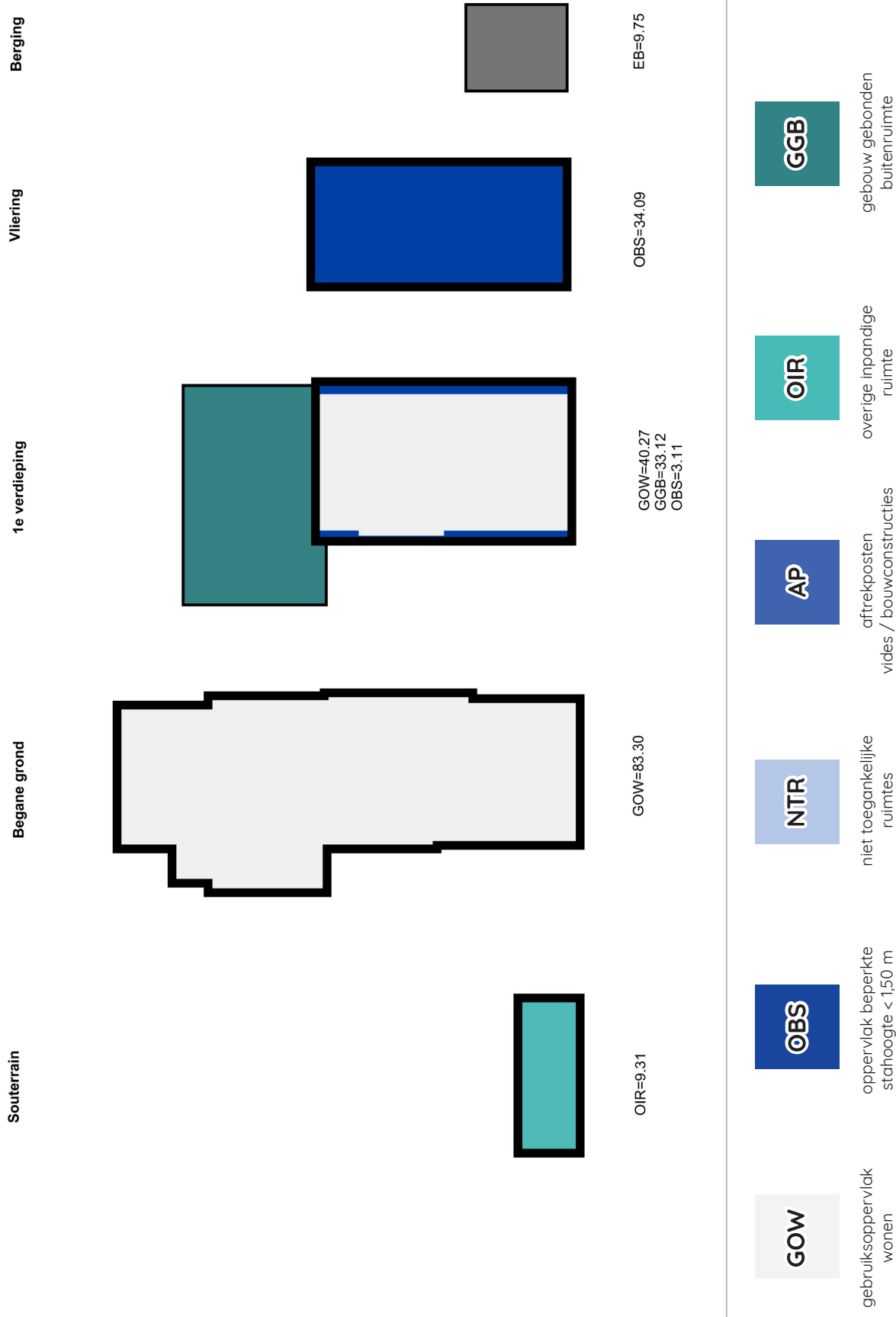
Meetbedrijf : ZIEN24
 Bahalaan 600C
 3065 WC Rotterdam
 Meetcertificaat : Type A: maatvoering en ruimtegebruik is op locatie gecontroleerd en ingemeten
 Versie : VI

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 gebruiksovername woningen en bruto inhoud woningen, gebaseerd op de NEN 2580. De meetinstructie sluit verschillen in meetomstandigheden 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		GO		OIR		GOW		GGB		EB		BI
	totale vloeroppervlak	opervlak met beperkte staahoogte < 1,50 m	niet toegankelijke ruimtes	afrekposten vides, trapgaten > 4,00 m2	afrekposten bouwconstructies, schochten > 0,50 m2	gebruiksoppervlak	gebruiksoppervlak overige in pandige ruimte	gebruiksoppervlak wonen	gebouw gebonden buitenruimte	externe bergruimte	bruto inhoud								
bouwlaag 1 souterrain	9,31	-	-	-	-	9,31	0,00	-	-	9,31	-	-	-	-	-	-	-	-	-
bouwlaag 2 begane grond	83,30	-	-	-	-	83,30	83,30	-	-	83,30	-	-	-	9,75	-	-	-	-	-
bouwlaag 3 eerste verdieping	43,38	3,11	-	-	-	40,27	40,27	-	-	40,27	-	33,12	-	-	-	-	-	-	-
bouwlaag 4 vloering	34,09	34,09	-	-	-	-	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

totalen:	170,08 m ²	37,20 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	132,88 m ²	9,31 m ²	123,58 m ²	33,12 m ²	9,75 m ²	473,53 m ³
-----------------	-----------------------	----------------------	---------------------	---------------------	---------------------	-----------------------	---------------------	-----------------------	----------------------	---------------------	-----------------------

Vlakkentekening classificaties



Toelichting

Aan de hand van meest recente meetinstructies gebruiksooppervlakte woningen en gebruiksooppervlakte 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 gebruiksooppervlakten, in tegenstelling tot de NEN 2580 die deze onderverdeling niet kent:

- gebruiksooppervlakte wonen;
- gebruiksooppervlakte overige in pandige ruimte;
- gebruiksooppervlakte gebouw gebonden buitenruimte;
- gebruiksooppervlakte 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 inbandige ruimte (OIR)

Een oppervlakte wordt tot de overige inbandige 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 inbandige 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/>