

B

BIGHELAARDIJ
makelaars

Bighelaardij Makelaars

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

Karekiet 16, 's-Hertogenbosch
€ 915.000,- k.k.



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 915.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	villa
Type woonhuis	vrijstaande woning
Aantal woonlagen	3
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1993
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	alarminstallatie, tv kabel, buitenzonwering en rookkanaal

Energie

Energie label	A
Verwarming	c.v.-ketel, open haard en vloerverwarming geheel
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2010 van Intergas Kombi Kompact HR, eigendom

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	181 m ²
Perceeloppervlakte	659 m ²
Inhoud	709 m ³
Oppervlakte inpandige bergruimte	16 m ²
	Bergruimte oppervlakte
	7 m ²

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4

Buitenruimte

Ligging	aan park en aan rustige weg
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 343 m ²

Omschrijving

Licht, ruimte en sfeer.

Een doordacht ontwerp met de logistiek van een villa voor vijf personen en een kantoor op de begane grond.

De bouwmassa bestaat uit drie hoofdcomponenten:

-Het carré

met woonkamer, woonkeuken, slaapvertrekken en badkamers.

-De zijvleugel

met voorname entree, toilet, kantoor en bijkeuken.

-De overkapping met zonnepanelen

omvat de carport, een deel van het terras en overdekte verkeersruimte om droog en beschermt de achterdeur, de schuur en het overdekte gedeelte van het terras te bereiken.

Een voorbeeld van een doordacht en sfeervol ontwerp waar de beleving van het interieur en de tuin weids en licht zijn en die van de locatie ook.

Het is een van de mooiste delen van Engelen aan een groot groen plantsoen met speeltoestellen en wandelpaden.

Indeling

Brede entree met garderobe en toilet.

Woonkamer in "L"-vorm met open haard, uitzicht en veel ruimte.

Woonkeuken met recente inbouwkeuken en high end apparatuur waaronder twee ovens waarvan één ook met magnetron-functie en de andere met stoomfunctie.

Bijkeuken eveneens met inbouwkeuken maar dan met geïntegreerde wijnklimaatkast, en ergonomisch geplaatste wasmachine en droger.

Ruime studeerkamer welke thuiswerken als vanzelfsprekend maakt.

Eerste verdieping

Overloop met 3 tienerkamers en een eigen badkamer voor de kinderen.

De zeer royale ouderkamerslaapkamer met rechtstreeks toegankelijke badkamer onder andere voorzien van ligbad en bidet.

De kastenwand biedt ruimte aan uitgebreide garderobes.

Tweede verdieping

Vliering met veel bergruimte.

Tuin

Op een groot perceel als dit komt een woning tot haar recht en is de gewaarwording van de tuin een beleving van ruimte, licht en privacy.

De tuin op het zuiden is zeer fraai aangelegd met diverse al dan niet overdekte terrassen.

Bijzonderheden

Een degelijke woning gebouwd door een directeur van een groot bouwbedrijf met de allerbeste bouwmaterialen en extra toezicht van de aannemer op een voorkeurslocatie voor vrijstaande villa's met de wetenschap dat stadsdeel Engelen zou worden toebedeeld met een golfbaan, tennisbanen en andere sportaccommodaties.

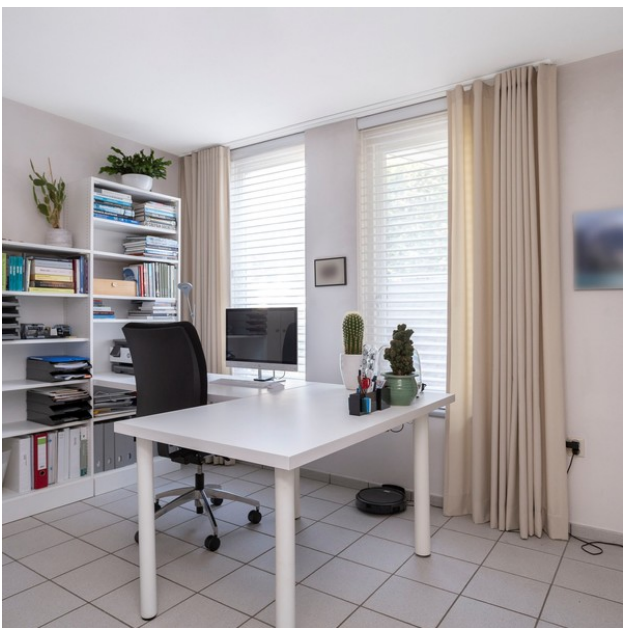
Onderhoudsarm, rijk aan voorzieningen in een ambiance van vrijstaande villa's.

Foto's

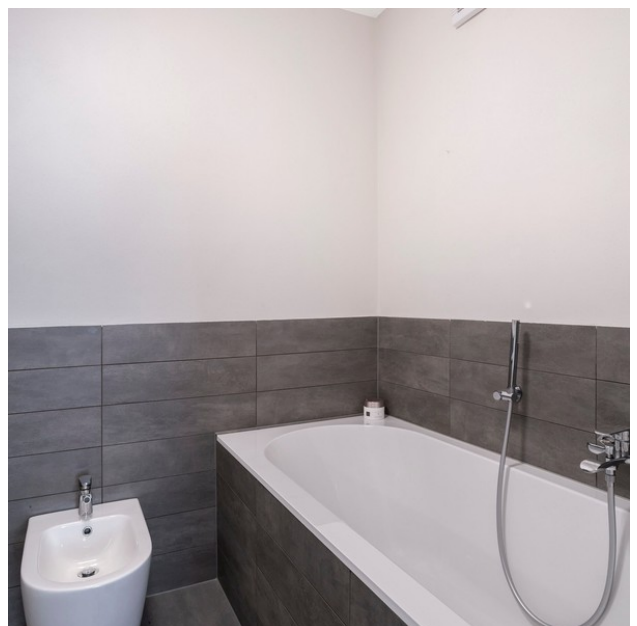


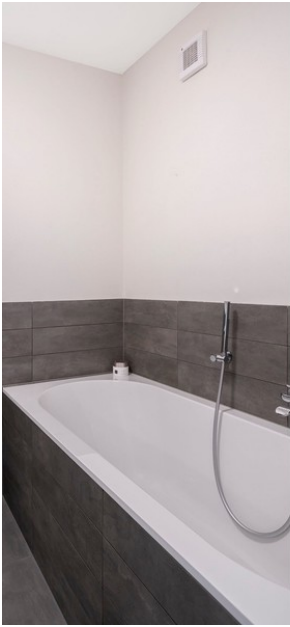






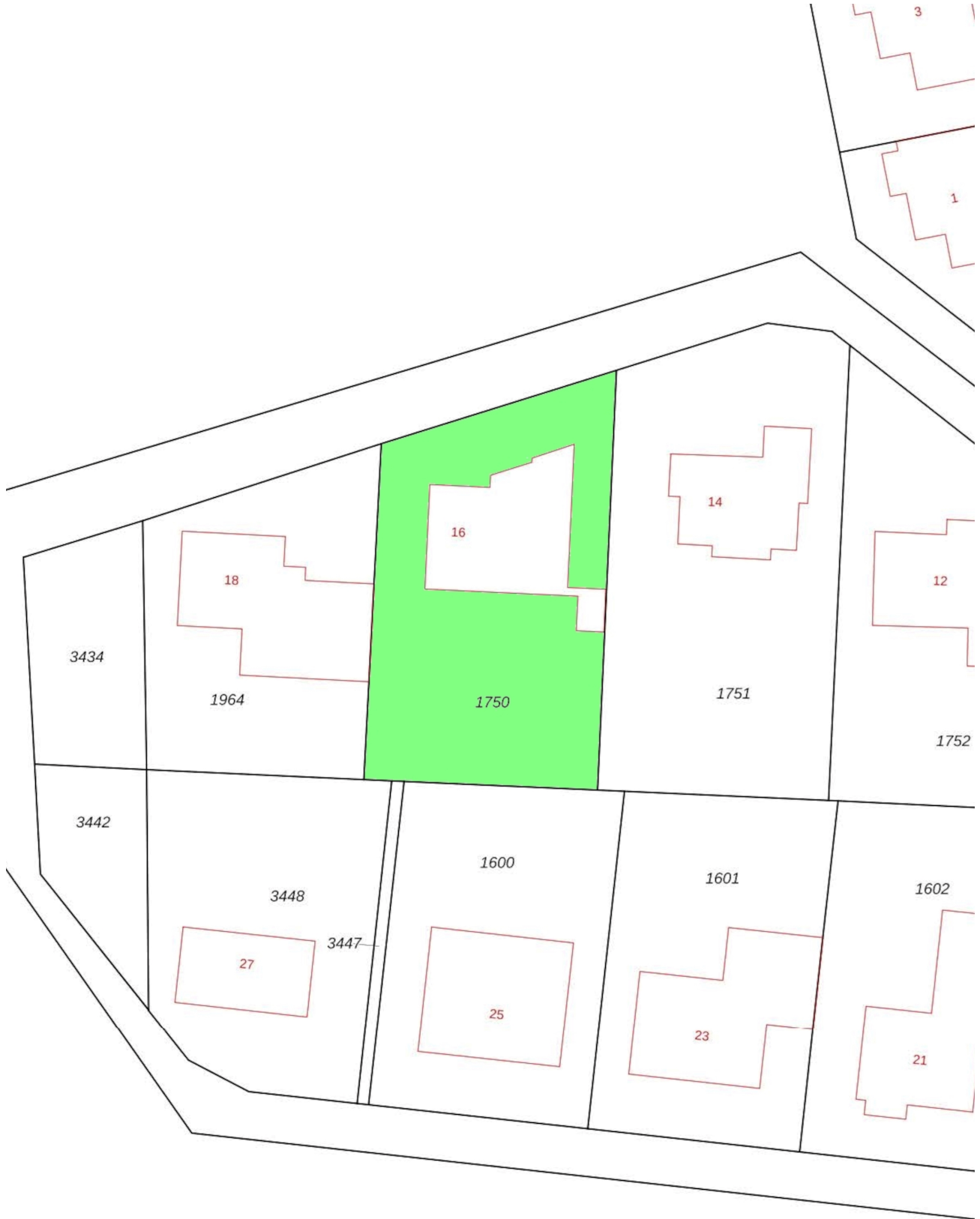






Plattegrond

Plattegrond




Deze kaart is noordgericht
45 Perceelnummer
25 Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch



<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 1750</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2021.
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.



Velperweg 27

6824 BC Arnhem

026 820 00 40

info@topr.nl

www.topr.nl

IBAN NL08 INGB 0007 6604 51

KVK 09174618

BTW NL818469602B01

Meetgegevens

Gebruiksoppervlakte conform Branchebrede meetinstructie

Opgemaakt door:

S-Visual BV | Topr.nl

Datum:

25/08/2021

Plaats:

Arnhem

Uw adres gegevens

Adres:	Karekiet 16
Woonplaats:	's-Hertogenbosch
Postcode:	5221 HA
Datum berekening metrages:	25/08/2021

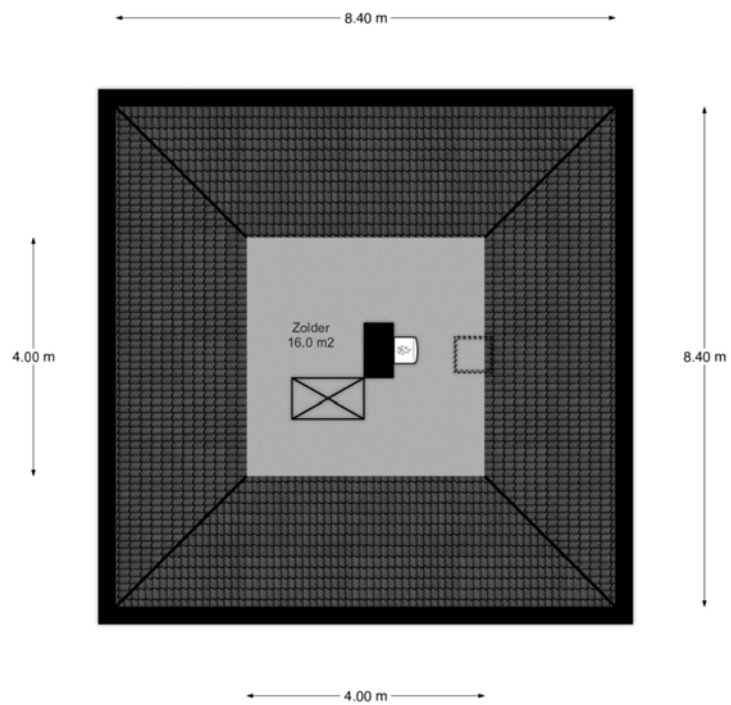
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden





Meetcertificaat: branche brede meetinstructie

De richtlijn voor de makelaardij bestaande bouw

Opgemaakt door: S-Visual BV | Topr.nl
Datum: 25/08/2021
Plaats: Arnhem

Uw adres gegevens

Adres:	Karekiet 16
Woonplaats:	's-Hertogenbosch
Postcode:	5221 HA
Datum berekening metrages:	25/08/2021

Vierkante meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen:	181 m ²
Overige in pandige ruimte:	16 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte:	34 m ²
Externe bergruimte:	7 m ²

Kubieke meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie;

Inhoud woning:	709 m ³
Inhoud bijgebouw:	27 m ³

Getekend door:
Josephine Dekkers

Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meest recente meet- en rekenmethode conform de branche brede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. In de loop der jaren is deze meetinstructie bijgesteld en aangevuld. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens de laatste versie van deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden, tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.

Inhoudsopgave

1. Meetcertificaat	3
2. Toelichting bij meetrapport	4
Bruto vloeroppervlak	4
Bruto inhoud	4
Totaal gebruiksoppervlakte	4
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	4
Gebruiksoppervlakte wonen	5
Gebouwgebonden buitenruimte	5
Externe bergruimte	5
Voorbehouden & aannames	5
3. Meetrapport	6
4. Plattegronden	7

Toelichting bij meetrapport

Informatie over het rapport

Topr heeft een Branchebreed meetrapport samengesteld. Hierin worden de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten aangegeven. Het meetrapport is opgesteld conform de branchebrede meetinstructie (afgeleide van de NEN2580). De meting en berekeningen worden uitgevoerd conform de richtlijnen 'Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen' en 'Meetinstructie bruto inhoud woningen'.

Bruto inhoud

Topr hanteert conform de Meetinstructie 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. Voor ieder van deze constructies wordt een aanname gesteld van 30cm. In afwijking van het voorafgaande wordt voor de begane grond vloer en/of keldervloer (indien het de onderste woonlaag betreft) een aanname van 40cm gedaan. NEN 2580 kent deze aannames omtrent de dikte van vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren niet.

Gebruiksoppervlakte wonen

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.

Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

- Gebruiksoppervlakte wonen;
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- Gebouwbonden buitenruimte; en
- Externe bergruimte.

De oppervlakte met een netto hoogte van minder dan 1,50 m wordt conform NEN 2580 niet tot gebruiksoppervlakte gerekend. De oppervlakte onder een trap worden evenals dragende en niet-dragende binnenwanden wel meegerekend om tot het gebruiksoppervlak te komen. Tevens worden de volgende elementen niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend:

- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden indien deze 4,0 m² of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,50 m² of groter is;
- Nissen kleiner dan 0,5 m²;
- De oppervlakte van een liftschacht

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

De oppervlakte van een ruimte wordt conform de Meetinstructie gerekend tot de gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte indien één van de onderstaande gevallen 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 4,0 m² (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m);
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of een garage;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met wegklapbare, opvouwbare of eenvoudig verwijderbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5m²) of wanneer sprake is van een niet te belopen zolder.

Toelichting bij meetrapport

Gebouwgebonden buitenruimte

Ingevolge de Meetinstructie 2018 is een buitenruimte gebouwgebonden indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Bijvoorbeeld een balkon 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. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwgebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt conform de Meetinstructie 2018 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

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. Indien er meer externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes getotaliseerd tot één gebruiksoppervlakte externe bergruimte voor de woning.

Voorbehouden & aannames

- Onder NEN 2580:2007 wordt verstaan NEN 2580 uitgave mei 2007, inclusief correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.
- Bij gebouwen van 200 m² BVO en meer Gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekening(en). Bij gebouwen van 200 m² BVO 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- resp. breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt van de gemeten maat. Bij gebouwen kleiner dan 200 m² BVO geldt: Gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekening(en). Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 1 m².
- Omdat gemeten wordt aan de hand van de branche brede meetinstructie wordt het gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Tevens worden er vaste aannames gedaan omtrent vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren. Voor ieder van deze constructies wordt een aanname gesteld van 30cm met als uitzondering de begane grond vloer en keldervloer. Deze wordt aangenomen als 40cm.

Meetrapport oppervlakte

Inpandig gebruiksoppervlak	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m ²
	111.10					
		69.56				
Totaal inpandig gebruiksoppervlak m ²	111.10	69.56	0.00	0.00	0.00	180.66

Overig inpandige ruimte(n)	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m ²
			16.00			
Totaal overig inpandige ruimte(n) m ²	0.00	0.00	16.00	0.00	0.00	16.00

Totaal oppervlakte gebruik/verblijf m ²	111.10	69.56	16.00	0.00	0.00	196.66
--	--------	-------	-------	------	------	--------

Gebouwgebonden buitenruimte(n)	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m ²
	15.10					
	18.90					
Tot. geb. gebonden buitenruimte(n) m ²	34.00	0.00	0.00	0.00	0.00	34.00

Externe bergruimte(n)	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m ²
	6.70					
Totale externe bergruimte(n) m ²	6.70	0.00	0.00	0.00	0.00	6.70

Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meest recente meet- en rekenmethode conform de branche brede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. In de loop der jaren is deze meetinstructie bijgesteld en aangevuld. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens de laatste versie van deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden, tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.

Meetrapport inhoud

Inpandig gebruiksoppervlak	Bouwlaag 1 incl. muren	Bouwlaag 2 incl. muren	Bouwlaag 3 incl. muren	Bouwlaag 4 incl. muren	Hoogte incl. vloeren	Totaal m ³
	125.70				3.20	402.24
		81.00			2.78	225.18

Totaal inpandig gebruiksoppervlak m ²	125.70	81.00	0.00	0.00	Totaal m ³	627.42
--	--------	-------	------	------	-----------------------	--------

Overig inpandige ruimte(n)	Bouwlaag 1 incl. muren	Bouwlaag 2 incl. muren	Bouwlaag 3 incl. muren	Bouwlaag 4 incl. muren	Hoogte incl. vloeren	Totaal m ³
			81.00		3.01	81.27

Totaal overig inpandige ruimte(n) m ²	0.00	0.00	81.00	0.00	Totaal m ³	81.27
--	------	------	-------	------	-----------------------	-------

Totaal oppervlakte gebruik/verblijf m ²	125.70	81.00	81.00	0.00	Totaal m ³	708.69
--	--------	-------	-------	------	-----------------------	--------

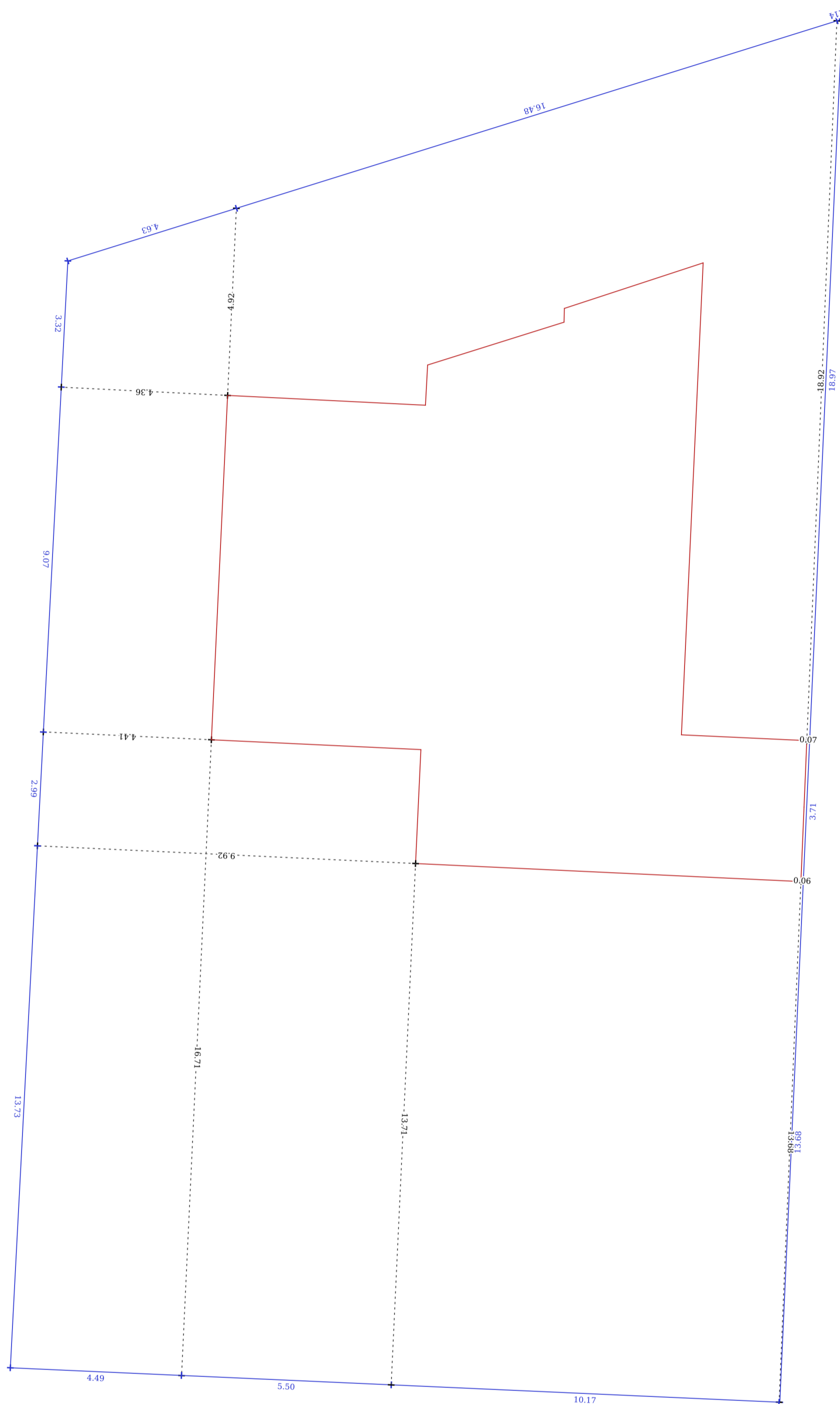
Gebouwegebonden buitenruimte(n)	Bouwlaag 1 incl. muren	Bouwlaag 2 incl. muren	Bouwlaag 3 incl. muren	Bouwlaag 4 incl. muren	Hoogte incl. vloeren	Totaal m ³
	15.10					
	18.90					

Tot. geb. gebonden buitenruimte(n) m ²	34.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
---	-------	------	------	------	------	------

Externe bergruimte(n)	Bouwlaag 1 incl. muren	Bouwlaag 2 incl. muren	Bouwlaag 3 incl. muren	Bouwlaag 4 incl. muren	Hoogte incl. vloeren	Totaal m ³
	9.00				3.16	27.44

Totale externe bergruimte(n) m ²	9.00	0.00	0.00	0.00	Totaal m ³	27.44
---	------	------	------	------	-----------------------	-------

Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meest recente meet- en rekenmethode conform de branche brede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. In de loop der jaren is deze meetinstructie bijgesteld en aangevuld. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens de laatste versie van deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden, tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.



----- Maatvoering
— Perceel
— Pand



De kaart is op het noorden georiënteerd.

Kadastrale aanduiding
HTG00 R1750

Kadastrale gemeente
's-Hertogenbosch

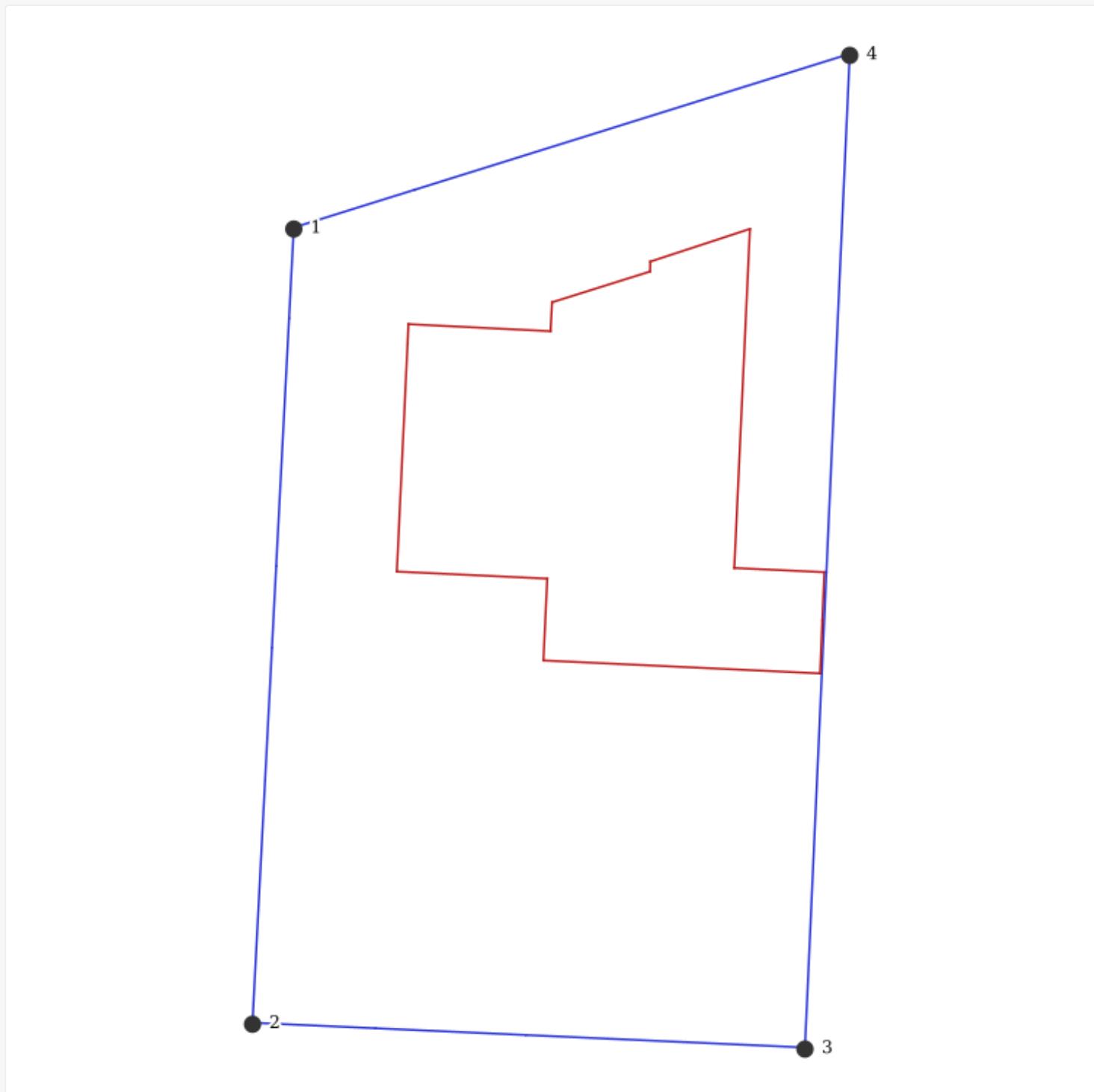
Datum van uitgave
13/08/2021

Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.

Hoekpunten perceel (1/2)

Perceel: HTG00 R1750 - Datum: 13/08/2021

Een rapport van:
KadastraleKaart.com



— Perceel — Pand



**Kadastrale
aanduiding**
HTG00 R1750



Kadastrale gemeente
's-Hertogenbosch



Datum van uitgifte
13/08/2021

Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.

Hoekpunten perceel (2/2)

Perceel: HTG00 R1750 - Datum: 13/08/2021

Een rapport van:
KadastraleKaart.com

#	Rijksdriehoekstelsel (X / Y)	GPS (Lengtegraad / breedtegraad)
1	146.415,32 / 414.481,87	5,262970 / 51,719015
2	146.413,81 / 414.452,79	5,262949 / 51,718754
3	146.434,03 / 414.451,88	5,263241 / 51,718746
4	146.435,67 / 414.488,22	5,263264 / 51,719072

In het perceel met de kadastrale aanduiding HTG00R1750 bevinden zich de volgende adressen:

Karekiet 16
5221HA te 's-Hertogenbosch

Aanvullende perceelinformatie

Perceel: HTG00R1750 - Datum: 13/08/2021

Een rapport van:

KadastraleKaart.com

Perceelomtrek

106,9 m

Perceeloppervlakte

658,36 m²

Pandomtrek

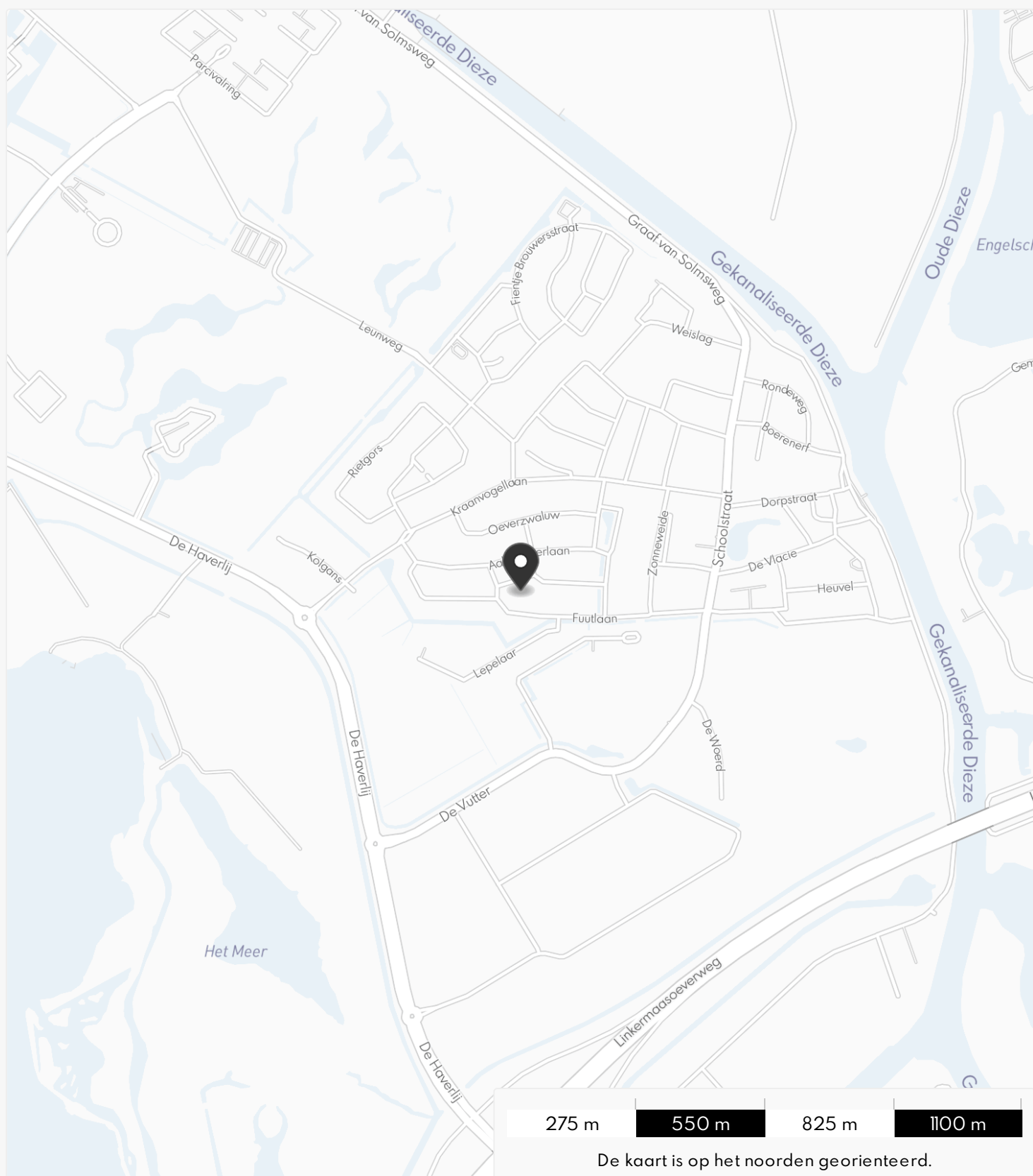
61,23 m

Pandoppervlakte

162,18 m²

Onbebouwd oppervlakte

496,18 m²



**Kadastrale
aanduiding**
HTG00 R1750



Kadastrale gemeente
's-Hertogenbosch



Datum van uitgifte
13/08/2021