



BIGHELAARDIJ Makelaars

Adres Fuutlaan 38
5221 GR 's-Hertogenbosch
E-mail {HYPERLINK "mailto:info@bighelaardij.nl" \h}
Telefoon 073 - 6330600
Website {HYPERLINK "http://www.bighelaardij.nl/" \h}

Kromstaartlaan 19, 's-Hertogenbosch
€ 1.395.000,- k.k.



Klik **hier** voor de unieke website van deze woning

Klik **hier** voor de dataroom

Klik **hier** voor de embedded movie

Klik **hier** voor de interactieve plattegronden

Klik **hier** voor de contactgegevens van Bighelaardij

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.395.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	landhuis
Type woonhuis	vrijstaande woning
Aantal woonlagen	3
Kwaliteit	luxe
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1992
Bouwperiode	1991-2000
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	samengesteld dak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	alarminstallatie, tv kabel, buitenzonwering, zwembad, airconditioning, zonnecollectoren, rookkanaal, schuifpui en dakraam

Energie

Energie label	A
Verwarming	c.v.-ketel, airconditioning, mogelijkheid voor open haard, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp en gashaard
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2022 van HR-combi, eigendom

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	205 m ²
Perceeloppervlakte	902 m ²
Inhoud	991 m ³
Oppervlakte inpandige bergruimte	61 m ²
	Bergruimte oppervlakte
	3 m ²

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3

Buitenruimte

Ligging	aan bosrand, aan water, in woonwijk, vrij uitzicht en open ligging
Tuin	achtertuint met een oppervlakte van 357 m ² en is gelegen op het zuiden

Bergruimte

Garage	inpandige garage
Schuur/berging	vrijstaand hout

Omschrijving

Luxe villa op een breed perceel grenzend aan een waterpartij met op de voorgrond uw eigen zwembad omgord met palmbomen en grote uitheemse planten. Dit roept associaties op met een zomers verblijf aan zee.

In een villastraat als deze kan men nog een partijtje badminton spelen zonder acht te slaan op het verkeer. Aan het einde van deze doodlopende straat met keerlus -louter voor bestemmingsverkeer- rijst uw villa op. De naast elkaar gelegen carport en garage zijn daardoor zeer toegankelijk.

Indeling

Een ruime entree met een in het oog springende trap en garderobe.

Reeds hier ervaart u de dynamiek en logische indeling van deze smaakvolle villa.

Van hieruit bereikt men elk vertrek; woonkamer, woonkeuken, eetkeuken en toilet maar ook het kantoor waardoor het gezinsleven ongestoord zijn voortgang kan vinden ten tijde van formele bezoeken.

De USP's van de begane grond:

Het kantoor kan in het kader van een levensloopbestendige woning ook als slaapkamer op de begane grond worden gebruikt.

De woonkamer heeft een open gas openhaard, brede schuifpui en diverse grote ramen die de ruimte van veel lichtinval voorzien.

De luxe keuken is uitgerust met spoel- kookeiland met natuursteen blad, voorzien van een Bora afzuigstelsel, Quooker, klimaatkast/wijnkoeler,

stoomoven, conventionele combi oven, vaatwasser etc.
De garage is van binnenuit bereikbaar

Eerste verdieping

Deze verdieping strekt zich uit tot boven de garage waardoor de drie slaapkamers en de luxe badkamer uitzonderlijk groot zijn.

Via de Master bedroom loopt u zo uw eigen privé kleedkamer in met een zee aan bergruimte in de op maat gemaakte kasten aan beide zijden van de ruimte. Naast de Master bedroom zijn er nog twee grote slaapkamers voorzien van dakkapellen.

De badkamer is behalve zeer ruim ook zeer luxe met onder andere een Turks stoombad, regendouche en een ruime whirlpool met een keur aan programma's.

Tweede verdieping

Grote bruikbare zolder met dakraam.

Tuin

De tuin is onderhoudsarm, heeft een beregeningssysteem, een buitendouche en is voorzien van mediterrane planten, zoals palmen, yucca's, agaven e.a. die u het gehele jaar een vakantiegevoel bezorgen.

Het terras met luxe tegels rondom het zwembad biedt volop ruimte voor strandstoelen en ligbedden, daarnaast is er een mooi vast geïntegreerd Bali bed aanwezig.

Ook is er een zeer groot overdekt terras/veranda (50 m²), voorzien van een buitenkeuken met gas barbecue, kraan, tv-aansluitingen en volop ruimte voor een uit de kluiten gewassen loungebankstel.

Het verwarmde zwembad van 4x9m met Solar lamellendek, tegenstroominstallatie, warmtepomp en zonneboiler aansluiting zorgt voor veel ontspanning en zwemplezier.

De grote vijver met fel gekleurde koi-karpers zorgen voor een prachtig schouwspel. Temeer daar het wateroppervlak van de vijver zich een meter boven het maaiveld bevindt. Hierdoor ziet u de vissen ook door de opstaande glazen wand zwemmen.

Bijzonderheden

De woning is bijzonder smaakvol en ingericht en luxe afgewerkt met goedgekozen duurzame materialen.

De gebouwen zijn uitgerust met alarm, camera systeem, airco, vloerverwarming, zonnepanelen en een zonneboiler.

De situering is in een villawijk met op korte afstand het winkelcentrum aan het 'Goulmy en Baarplein' en het overdekte winkelcentrum Maaspoort (Lokerenpassage) is 2,5 Km verderop. In deze villawijk is boodschappen doen in het dorpse Hedel met wat meer luxe supermarkten ook een optie dichtbij.

In dit gedeelte van 's-Hertogenbosch kan men optimaal gebruik maken van de aansluiting bij Restaurant Treurenburg op de oude rijksweg Utrecht - 's-Hertogenbosch.

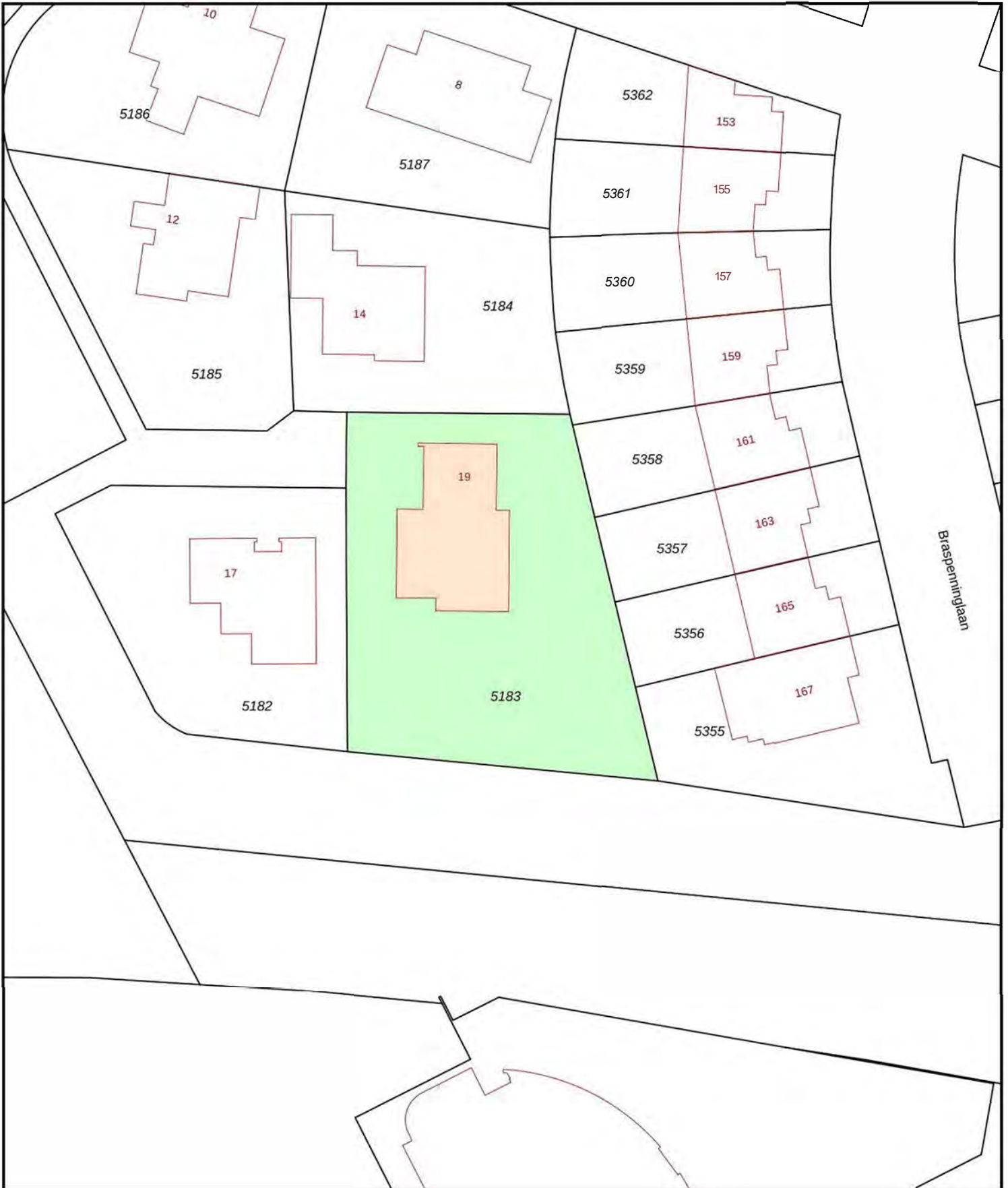
Het dichtslibben van de A2 bij knooppunt Empel en Kerkdriel gaan aan u voorbij.


Qua natuur en sport heeft Maaspoort veel te bieden:

Lekker uitwaaien op de altijd winderige Maasboulevard of de dijk in het verlengde daarvan. Behalve stranden en vennen treft men hier ook de mondaine uitgaansgelegenheid "de lachende vis" aan. Er is een echt zandstrand aan de Maas en u kunt kiezen tussen een tweetal jachthavens: het Stik in Hedel of Neptunes aan de Empelse dijk.

Voor fietsliefhebbers heeft de omgeving veel mooie routes te bieden en voor de fietsende forens en scholieren zijn er brede fietspaden 'richting de binnenstad', welke door het Burgemeester van Zwietenpark langs de Noorderplas voeren. Ook zijn er in de wijk vele sportfaciliteiten als fitness centra etc.

De wekelijkse wijkmarkt wordt gehouden op de parkeerplaats aan de Lokerenpassage,



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing 	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 5183</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	 <p>Pagina 4 van 39</p>
---	--	----------------------	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 oktober 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.



Kromstaartlaan

10

8

12

14

19

17

153

155

157

159

161

163

165

167

151

49



30.78 m



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



----- 3.48 m ----- 2.22 m ----- 4.52 m -----

Kromstaartlaan 19

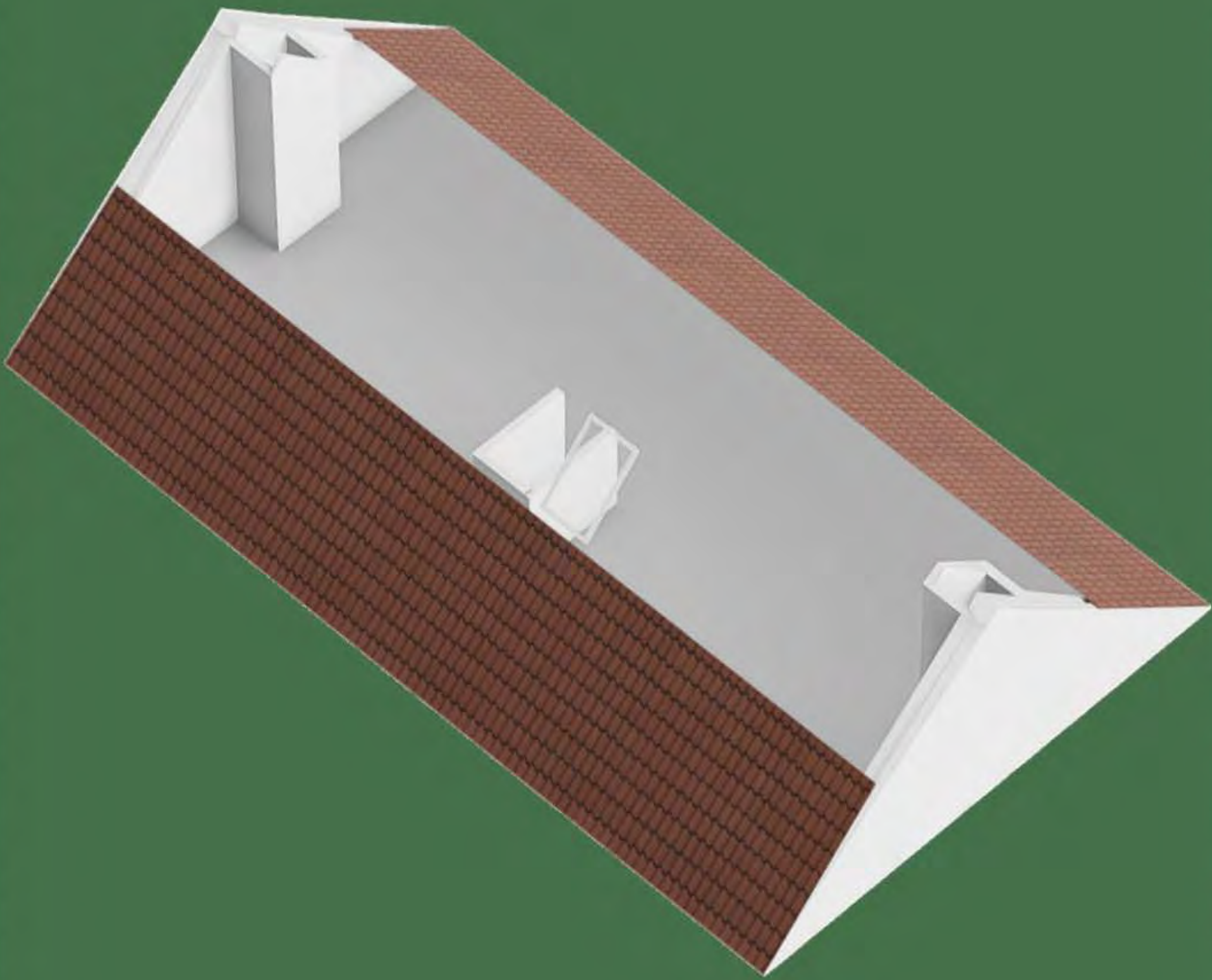
----- 4.63 m ----- 568 m -----





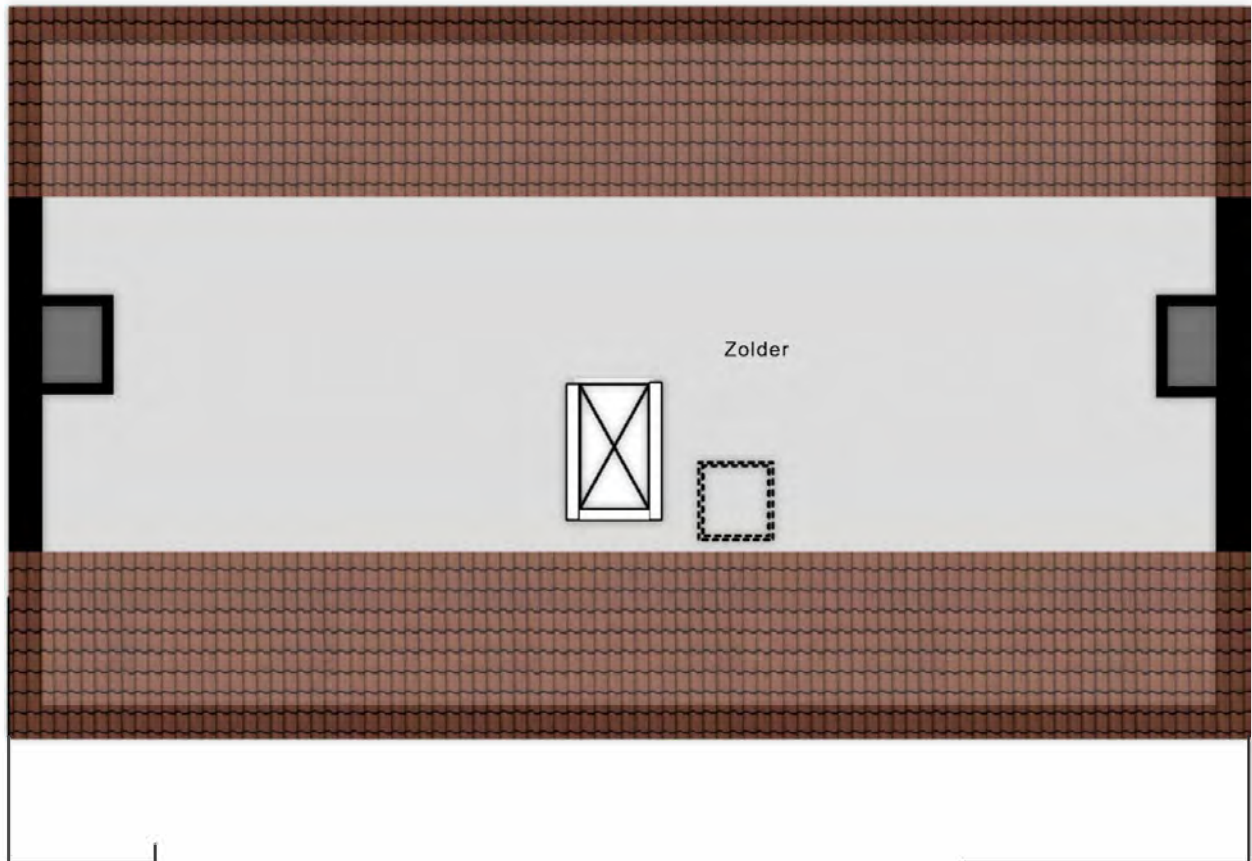
Kromstaartlaan 19



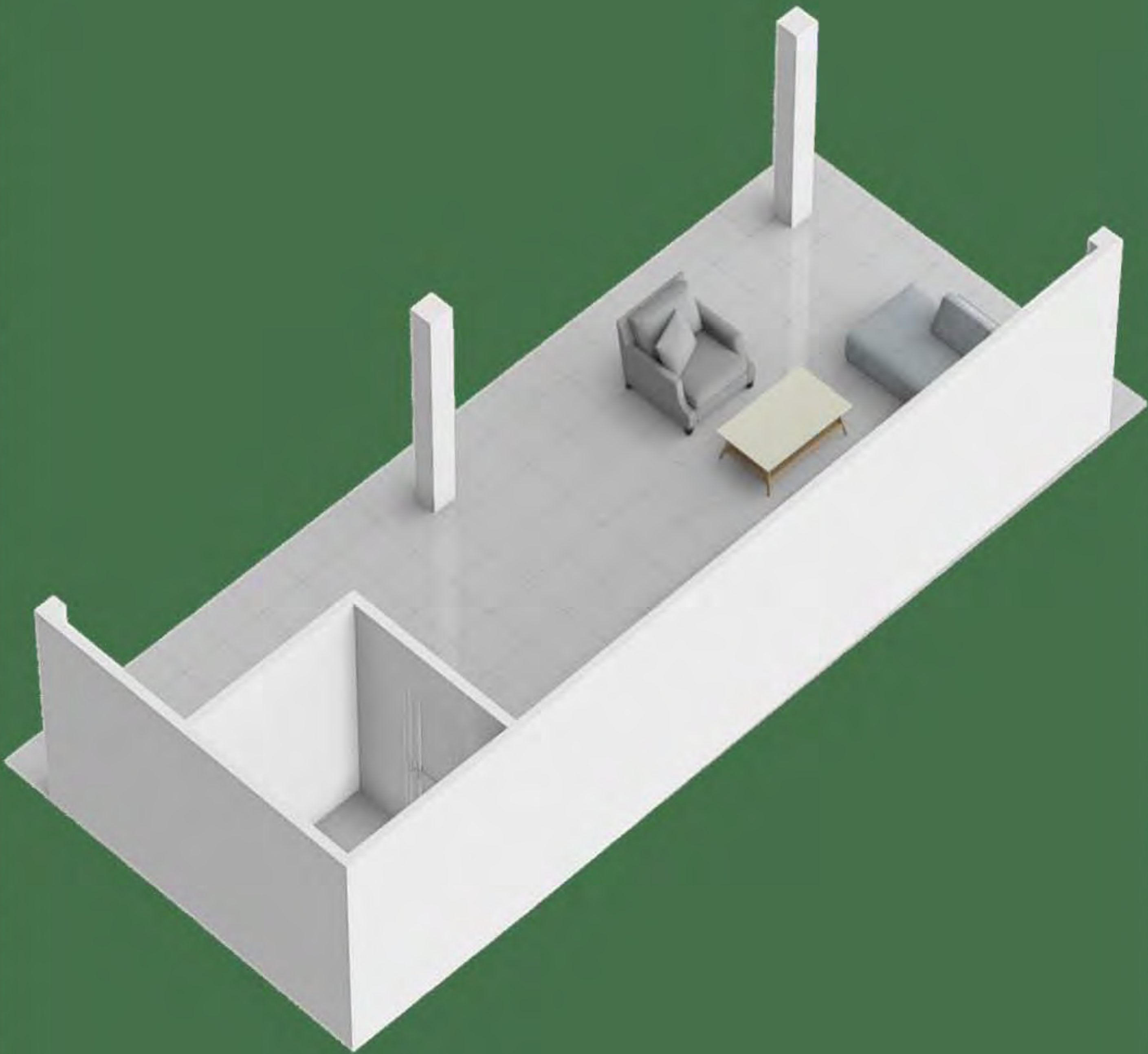


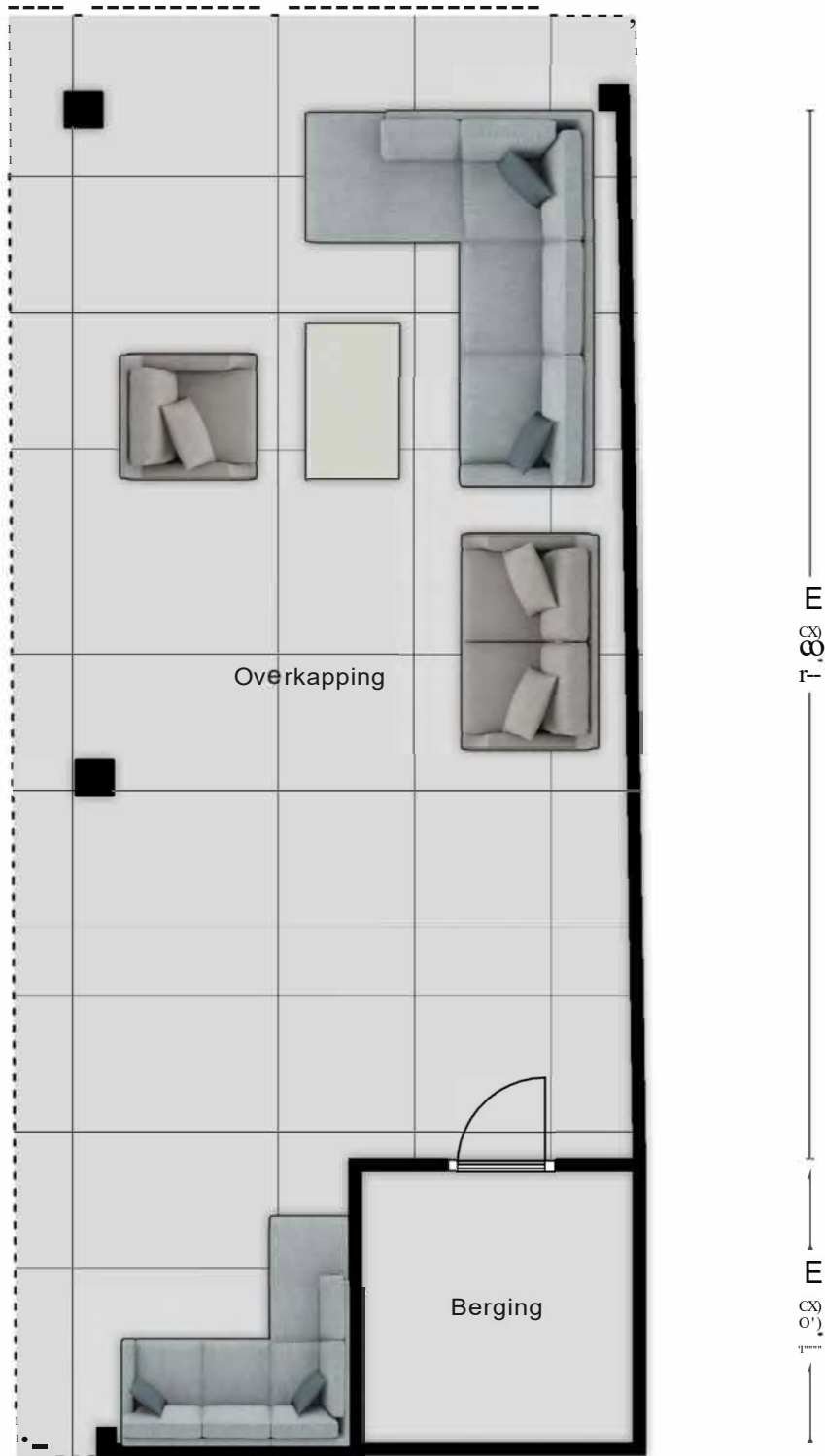
o-----10.41

m-----t



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



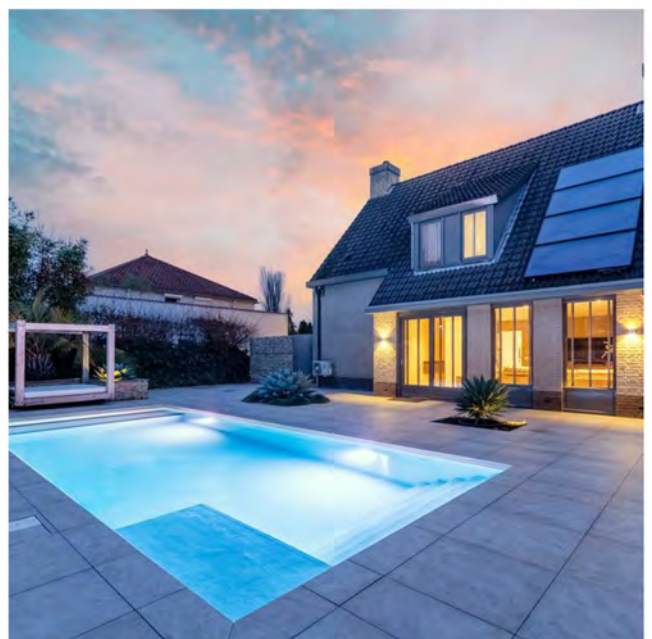
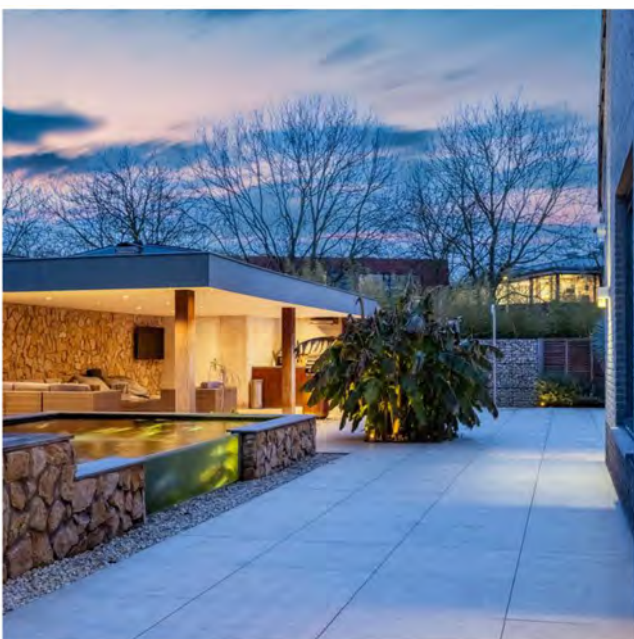


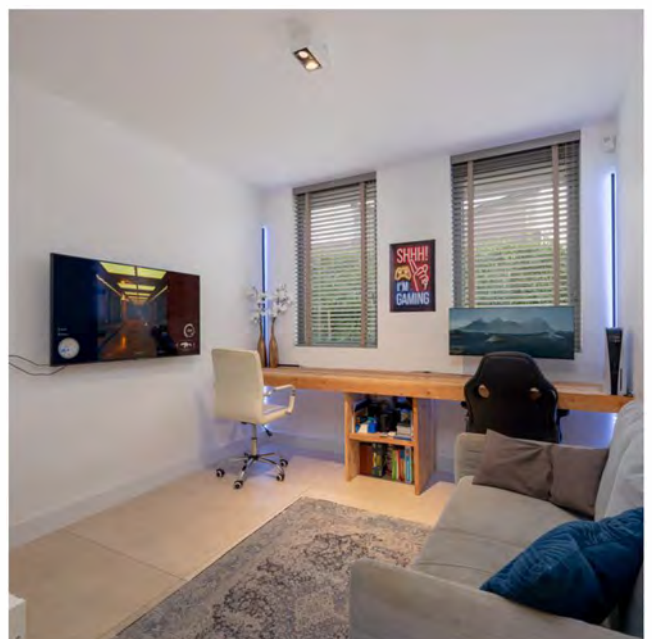
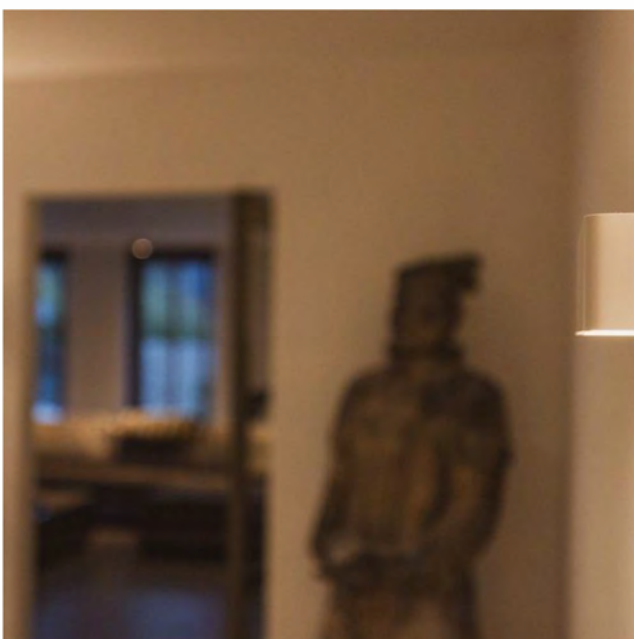
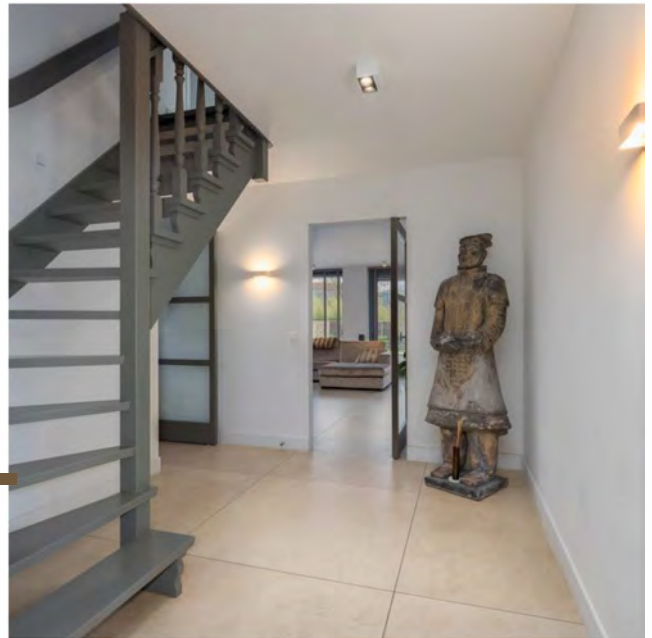
1.69 m 1.98 m

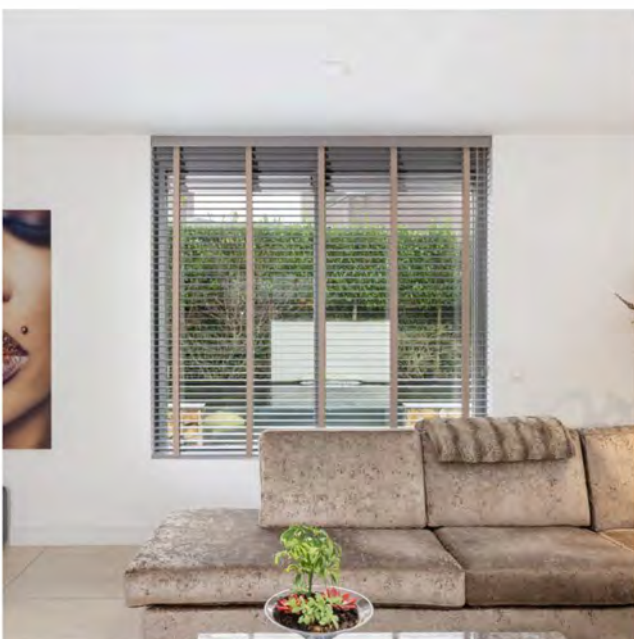
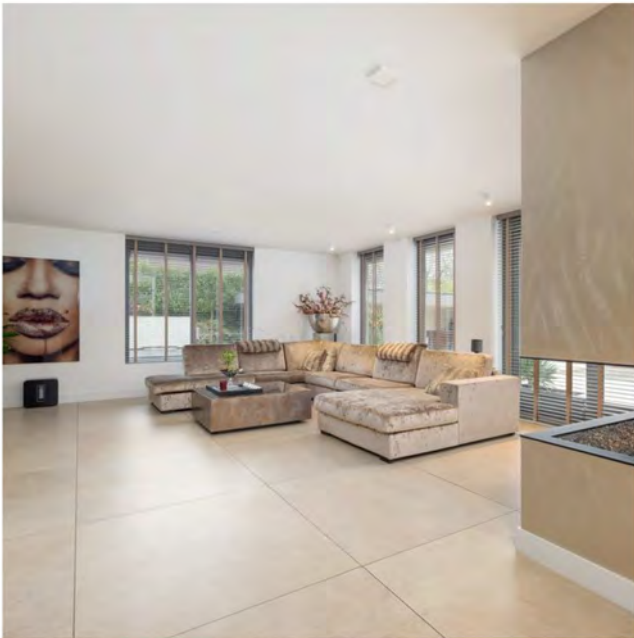
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

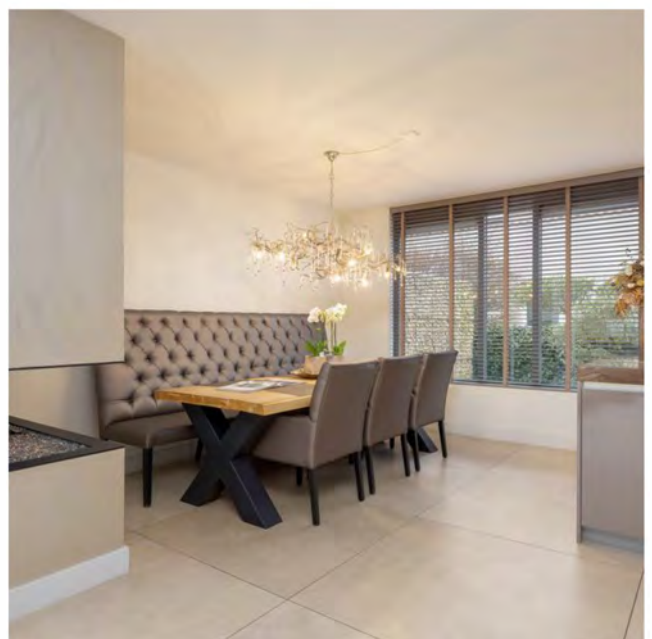
Foto's

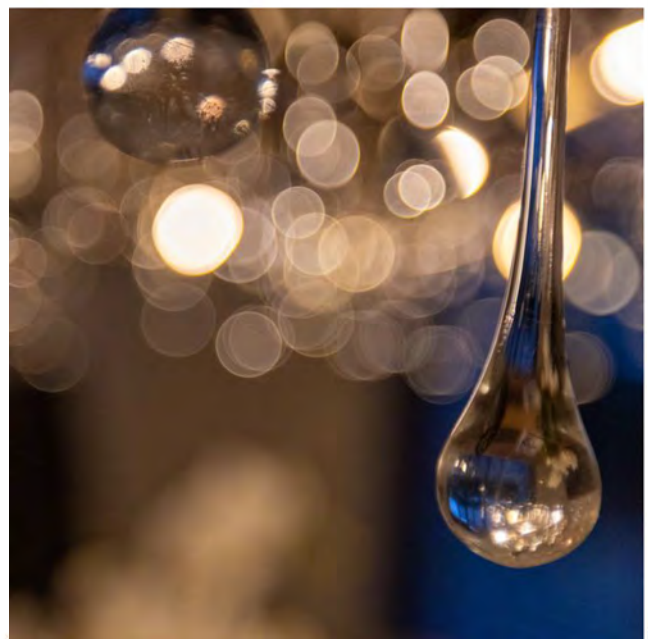
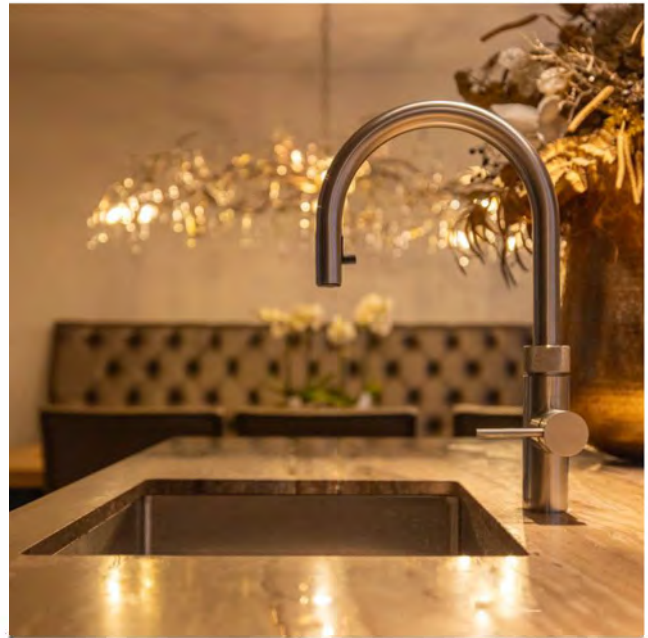




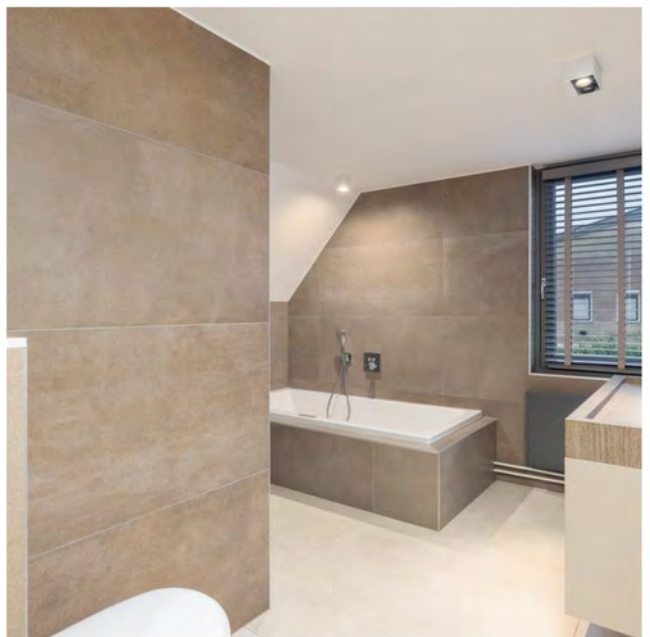


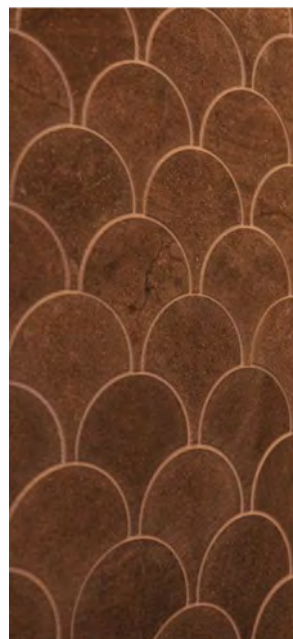
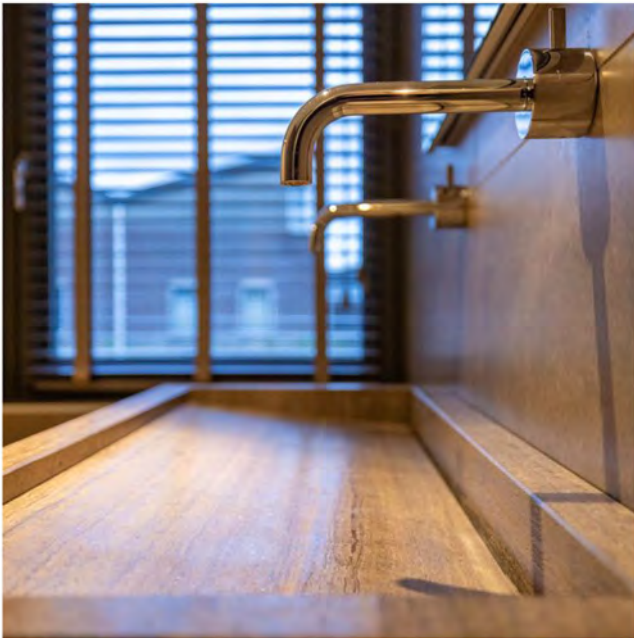


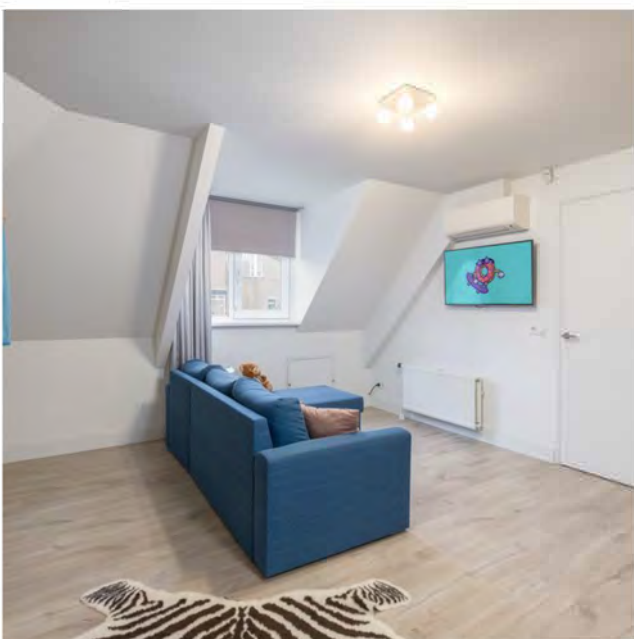




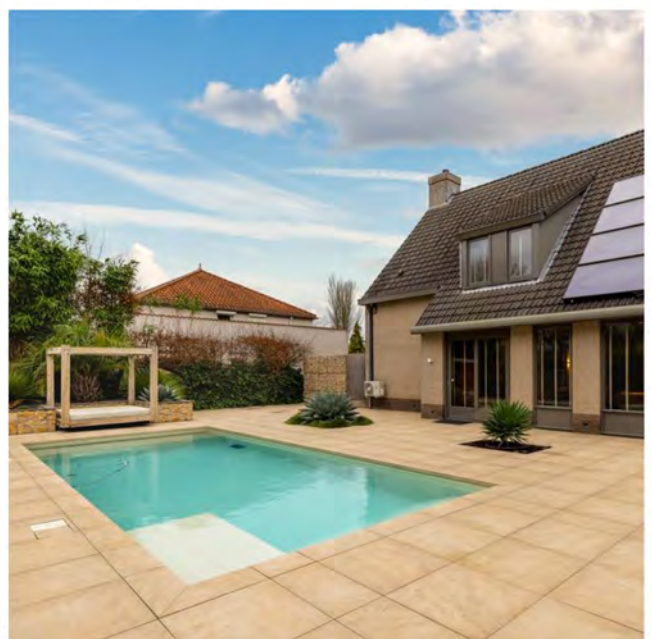
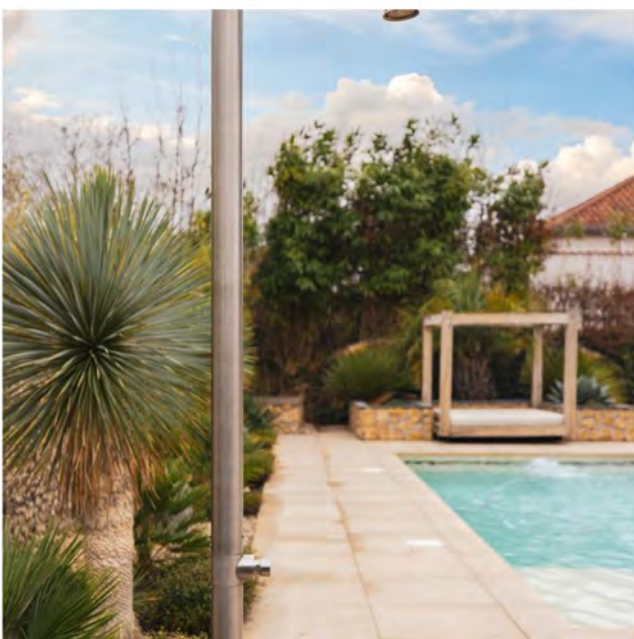




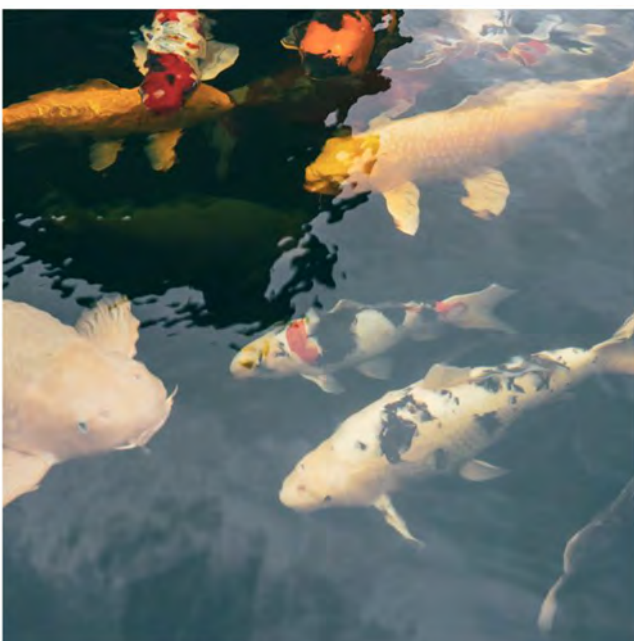


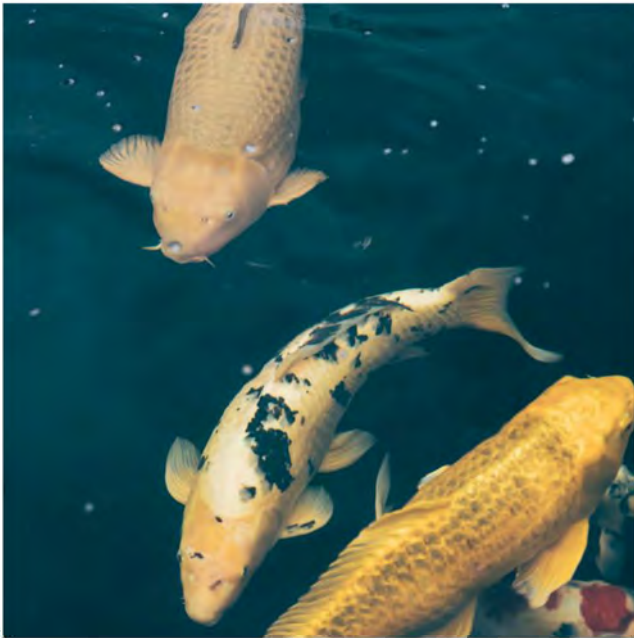














Kromstaartlaan 19

ZIEN24



Object

Woning

Adres

Kromstaartlaan 19

Postcode, plaats

5237 RB, 's-Hertogenbosch

Opdrachtgever

Bighelaardij Makelaars

Datum Meetrapport

19-12-2024



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 _____	6
Meetstaat _____	7

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	Kromstaartlaan 19
Postcode/plaats	5237 RB, 's-Hertogenbosch
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	19-12-2024
Datum meetrapport	19-12-2024

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	205,90	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	61,40	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	21,90	M ²
Externe bergruimte	3,90	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	371,30	M²
Bruto inhoud woning	991,42	M³

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 inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden', 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, NRVV 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 bergingruimte.

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 4m²;
- 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 m² 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 inpandige ruimte.

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

Een ruimte is Overig Inpandig 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 4m²;
- 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 0,5m²).

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.

Vorbehouden & aannames

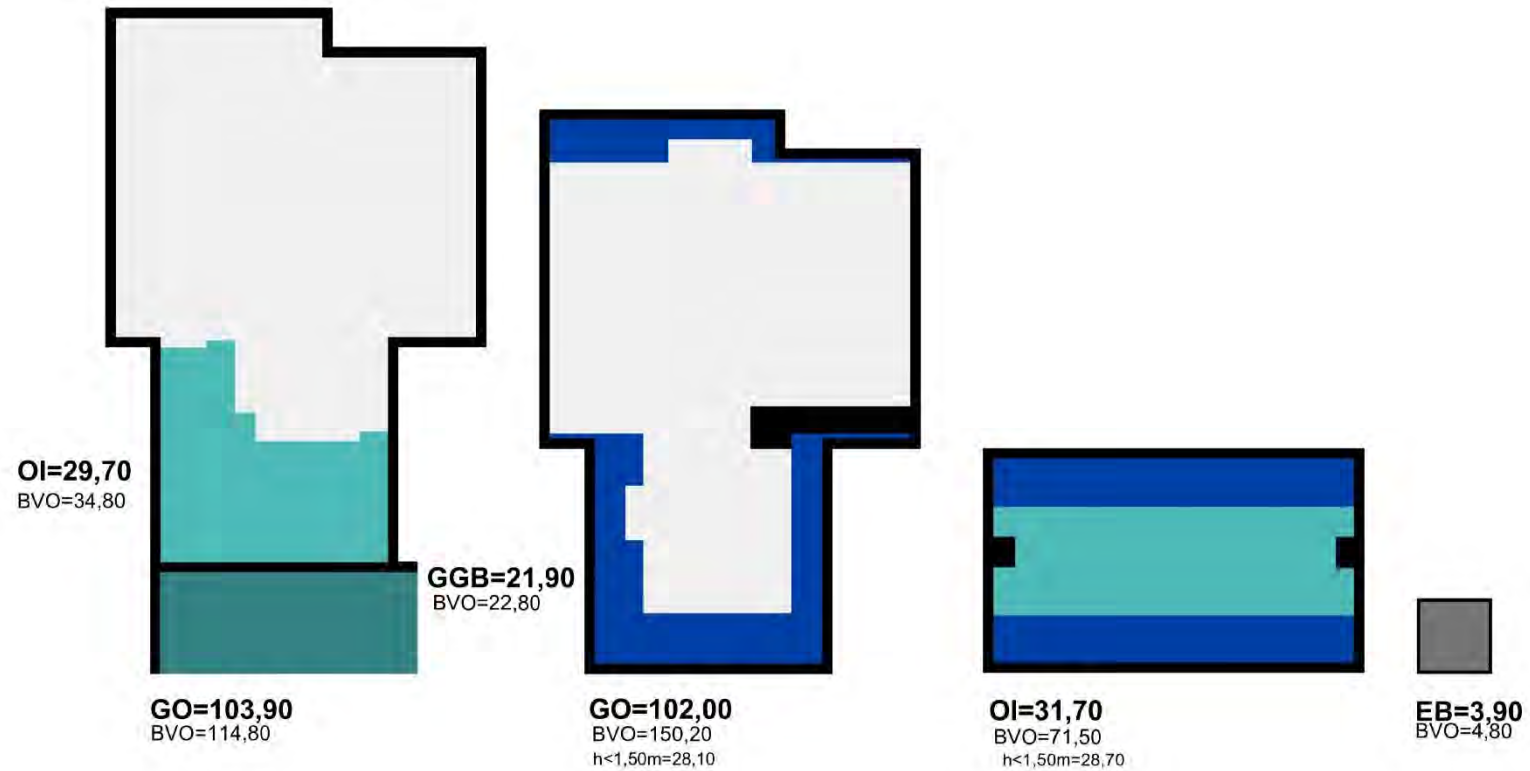
Bij gebouwen van 200 m² en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5% (er van uitgaand dat de totale lengte- /breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt).

Bij gebouwen kleiner dan 200 m² geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie, bedraagt minder dan 1 m².

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: Kromstaartlaan 19, 5237 RB, 's-Hertogenbosch met datum: 19-12-2024



Meetstaat

ZIEN24⁰¹

Object opgesplitst per bouwlaag

	BVO	TO	GO	OI	GGB	EB	h < 1.50m	vide
	Bruto vloeroppervlakte	Tarra oppervlakte	Gebruiksoppervlakte Wonen	Overige Inpandige Ruimte	Gebouwegebonden Buitenruimte	Externe Bergruimte	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Vides/Schalmgat > 4 m ²
Begane Grond	172,40	16,90	103,90	29,70	21,90	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	114,80	10,90	103,90	-	-	-	-	-
Garage (OIR)	34,80	5,10	-	29,70	-	-	-	-
Carport	22,80	0,90	-	-	21,90	-	-	-
Eerste Verdieping	150,20	20,10	102,00	0,00	0,00	0,00	28,10	0,00
Woon-/werkruimte	150,20	20,10	102,00	-	-	-	28,10	-
Zolder	71,50	11,10	0,00	31,70	0,00	0,00	28,70	0,00
Zolder	71,50	11,10	-	31,70	-	-	28,70	-
Extra	4,80	0,90	0,00	0,00	0,00	3,90	0,00	0,00
Berging (EXT)	4,80	0,90	-	-	-	3,90	-	-
Totalen (incl. bijgebouwen)	398,90	49,00	205,90	61,40	21,90	3,90	56,80	0,00
Procentueel tov BVO	100%	12,28%		15,39%	5,49%	0,98%		
Totalen (alleen woning)	371,30							

Kromstaartlaan 19, 's-Hertogenbosch

€ 1.395.000,- k.k.

