

Bighelaardij Makelaars

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

Lelienhuyze 39, 's-Hertogenbosch
€ 645.000,- k.k.



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 645.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	eengezinswoning
Type woonhuis	2-onder-1-kapwoning
Aantal woonlagen	4
Kwaliteit	luxe
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	2005
Bouwperiode	2001-2010
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	plat dak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	mechanische ventilatie, tv kabel, buitenzonwering, rookkanaal en frans balkon

Energie

Energie label	B
Verwarming	c.v.-ketel, mogelijkheid voor open haard, vloerverwarming gedeeltelijk, warmte terugwininstallatie en gashaard
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2011 van Vaillant HR combi, eigendom

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	199 m ²
Perceeloppervlakte	155 m ²
Inhoud	780 m ³
Oppervlakte inpandige bergruimte	20 m ²

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4

Buitenruimte

Ligging	aan bosrand, aan water, aan rustige weg, in woonwijk en vrij uitzicht
Tuin	zijtuin met een oppervlakte van 104 m ² en is gelegen op het westen

Bergruimte

Garage	inpandige garage
--------	------------------

Omschrijving

Royaal, half vrijstaand herenhuis aan de slotgracht met 4 bouwlagen, elk met kilometers vrij uitzicht.

Deze onder architectuur gebouwde designwoning aan de buitenrand van het karakteristieke 'Kasteel Leliënhuyze' heeft een buitengewoon ruimtelijke indeling. (architect Sjoerd Soeters)

Indeling

Op de begane grond bevindt zich de inpandige garage een toilet, en een enorme woonkeuken met zogeheten 'tea-for-two' balkon over de slotgracht.

Grote balkondeuren, ramen en vensters voorzien van bovenlichten tot het 5 meter hoge plafond bieden het gevoel van buitenleven met toegang tot de prachtige tuin, alwaar dit gevoel alleen maar versterkt wordt.

De Sneidero-keuken met spoeleiland, uiteraard met hoogwaardige veelal Miele apparatuur, is van een industrieel design met een mosterdgele achtergrond, een behaaglijke ambiance met veel ruimte.

De vide boven de keuken biedt zicht op het volgende niveau alwaar zich de woonkamer bevindt.

Eerste verdieping

Woonkamer met gashaard van massief koperen beplating zo nu en dan opgelicht door het vlammspel en door het zonlicht dat vrij spel heeft met zoveel glas.

De akoestiek is ongeëvenaard vanwege de grote hoge ruimte en de demping van de lederen vloer.

Frans balkon aan de zijde van de binnenplaats.

Tweede verdieping

Hier bevindt zich de 'Master Bedroom' met fenomenaal uitzicht op de landerijen. Uitgevoerd met een 'Walk in Closet' en in dit segment gebruikelijk: met rechtstreekse toegang tot de badkamer

Deze ruimtelijke badkamer is uitgerust met ligbad, twee wastafels en een douche en vloerverwarming. Het toilet bevindt zich apart op de overloop.

2e slaapkamer heeft een Frans balkon, zicht op het binnenplein en een ruime ingebouwde kast

Overige verdiepingen

Overloop met het 3e toilet van deze woning en de tweede badkamer met douche en een wastafel.

De derde ruime slaapkamer kijkt uit over het landschap en biedt zicht op de tuin.

De vierde slaapkamer, net als alle andere kamers een kamer over de volle breedte van de woning, kijkt ook uit op het binnenplein.

In de ruime berging bevinden zich de standplaats van de CV-hoog rendement (2019), boiler, Warmte Terugwin Systeem en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Balkon

Balkon boven de slotgracht en grenzend aan de keuken.

Tuin

Een gezellige mooi aangelegde tuin met o.a. leilindes en poort aan de voorzijde en een Riverside karakter aan de grachtzijde met gedeeltelijke glaswand.

Bijzonderheden

Retro architectuur met simulaties van dichtgemetselde toogvensters en kanonskogel inslagen geven een extra dimensie aan dit kasteel.

Dit is veilig wonen in een 'gated community' met ruime stijlvolle woningen.

Het vele glas van deze woning is aan de zonnige grachtzijde voorzien van elektrisch bediende screens (2020) met

afstandsbediening.

De raamkozijnen buiten zijn nog geschilderd 2020

Behalve de inpandige garage beschikt u nog over een extra privé parkeerplaats in de overdekte parkeergarage.

Een mooie combinatie van riant wonen, prachtige natuur en toch dicht bij alle benodigde voorzieningen.

Prachtig gesitueerd op het landgoed Haverleij, nabij de Maas in een mooi fiets- en wandelgebied. Tevens dicht bij een supermarkt, basisschool, speeltuinen, kinderdagverblijf, golfbaan Haverleij, prachtige natuurgebieden, recreatiegebied Engelenmeer, uitvalswegen en winkels. En dit alles op slechts 10 minuten van het gezellige Bourgondische centrum van Den Bosch en 5 minuten van winkelcentrum 'De Helftheuvel'.

Bijdrage VvE € 88,00 Per Maand.

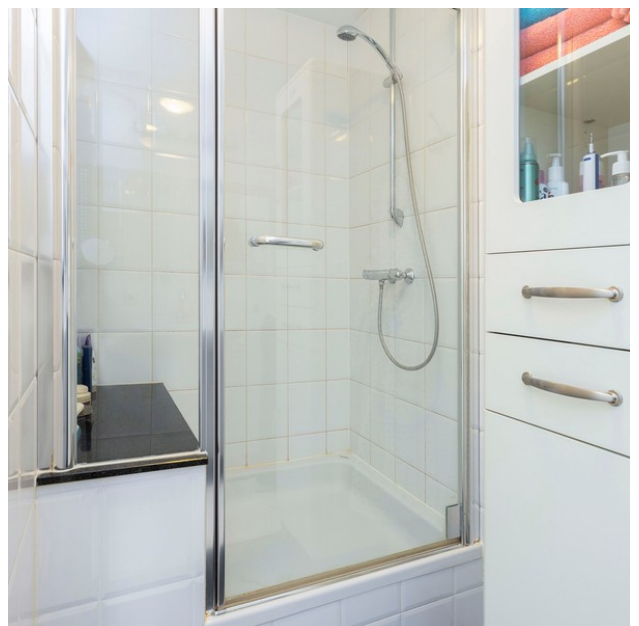
Foto's







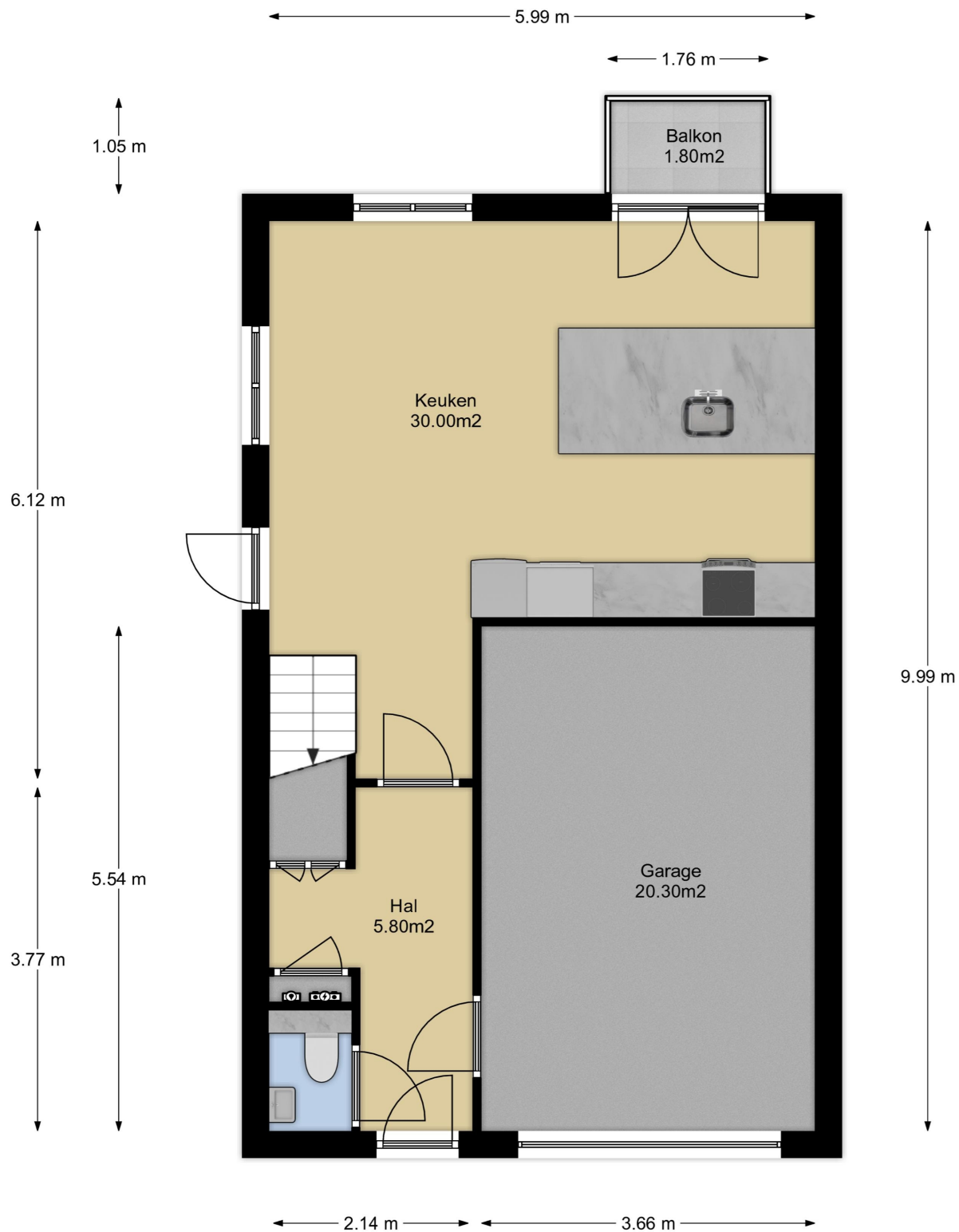






Plattegrond

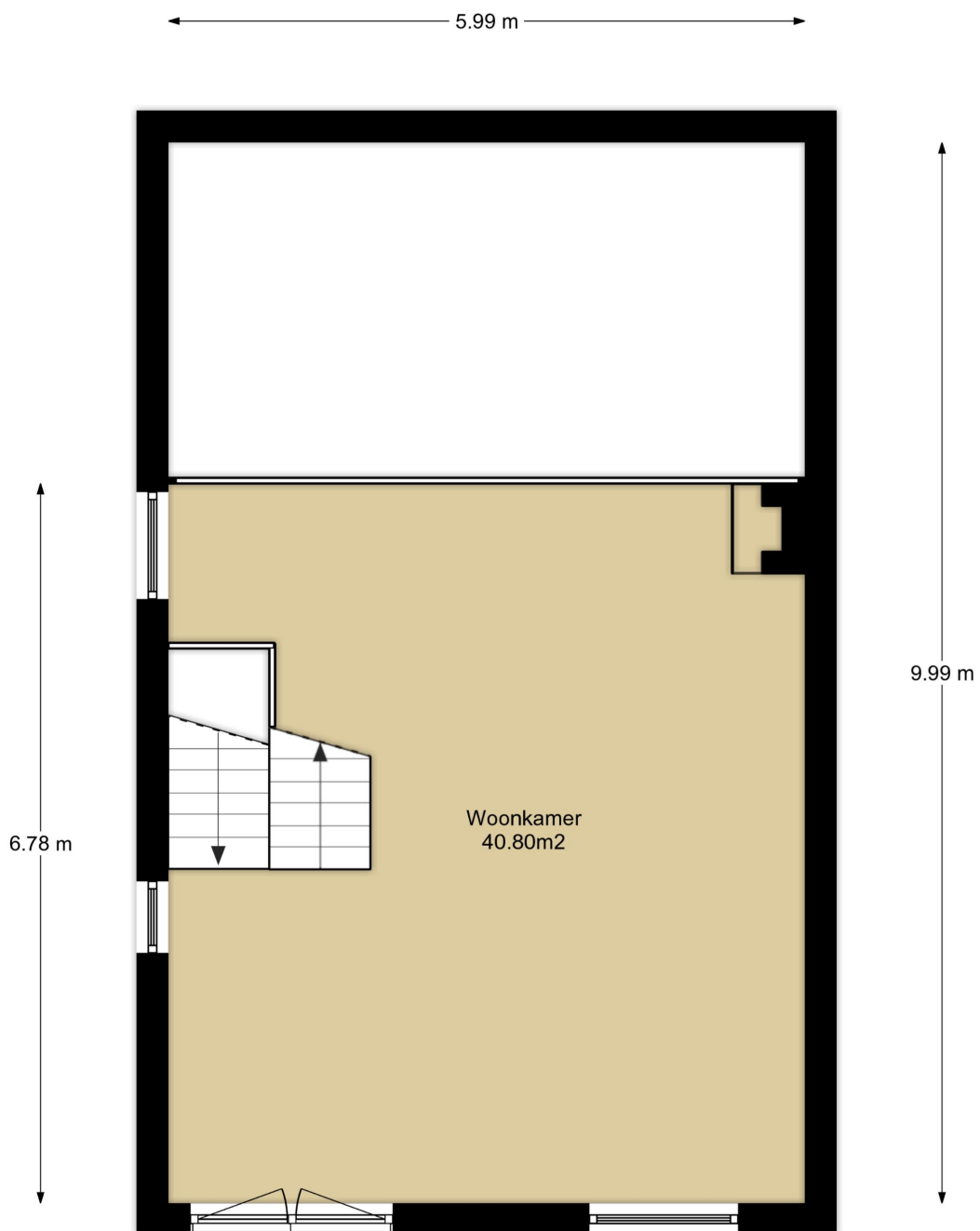
Begane grond, Leliënhuyze 39 te Engelen



De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

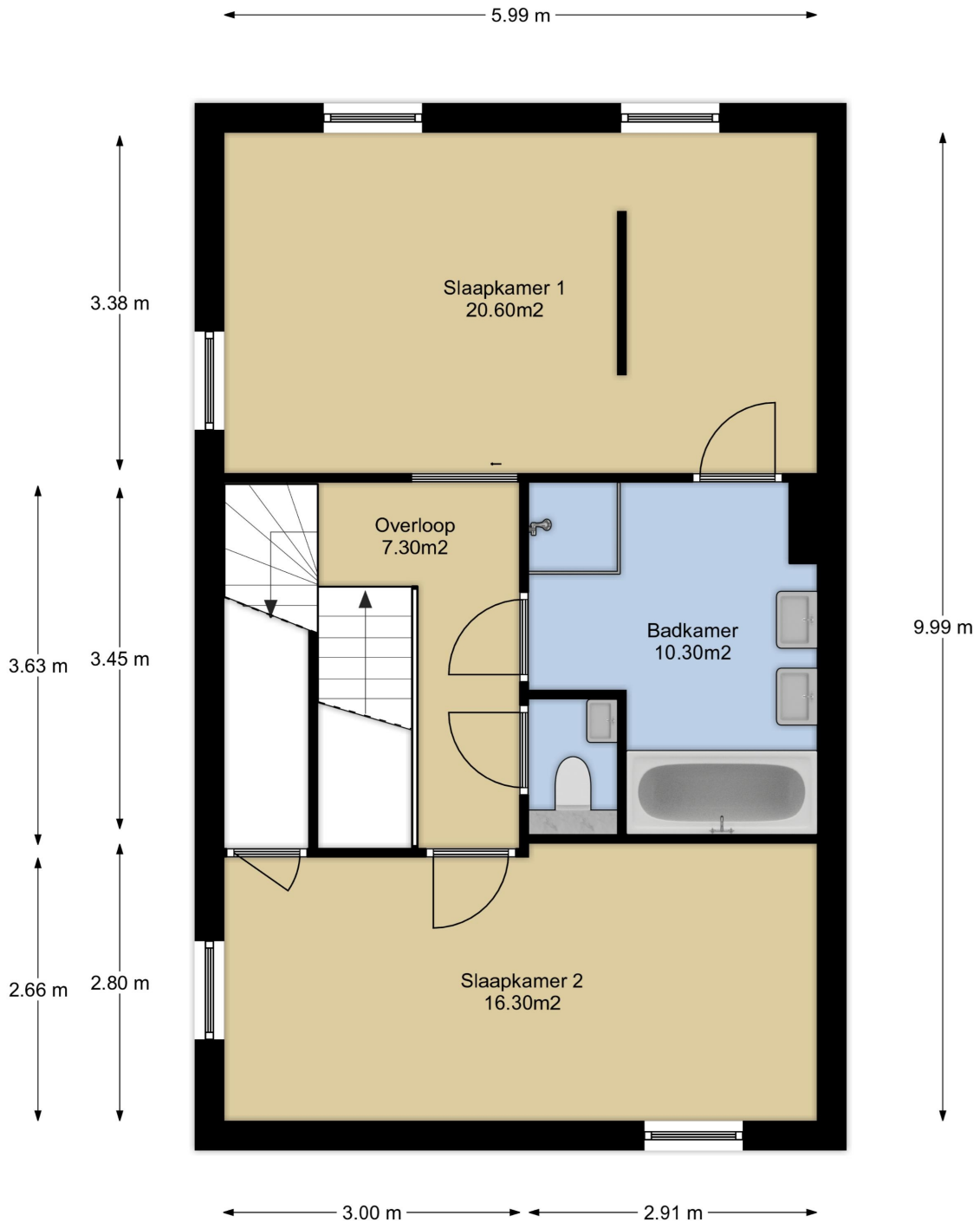
Plattegrond

1e Verdieping, Leliënhuyze 39 te Engelen



Plattegrond

2e Verdieping, Leliënhuyze 39 te Engelen



De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

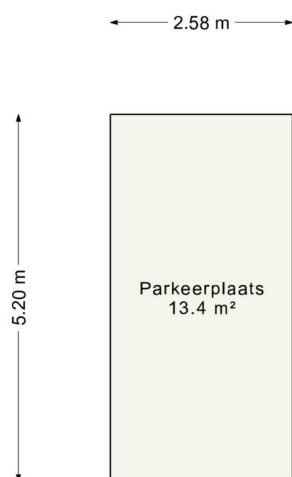
Plattegrond

3e Verdieping, Leliënhuyze 39 te Engelen



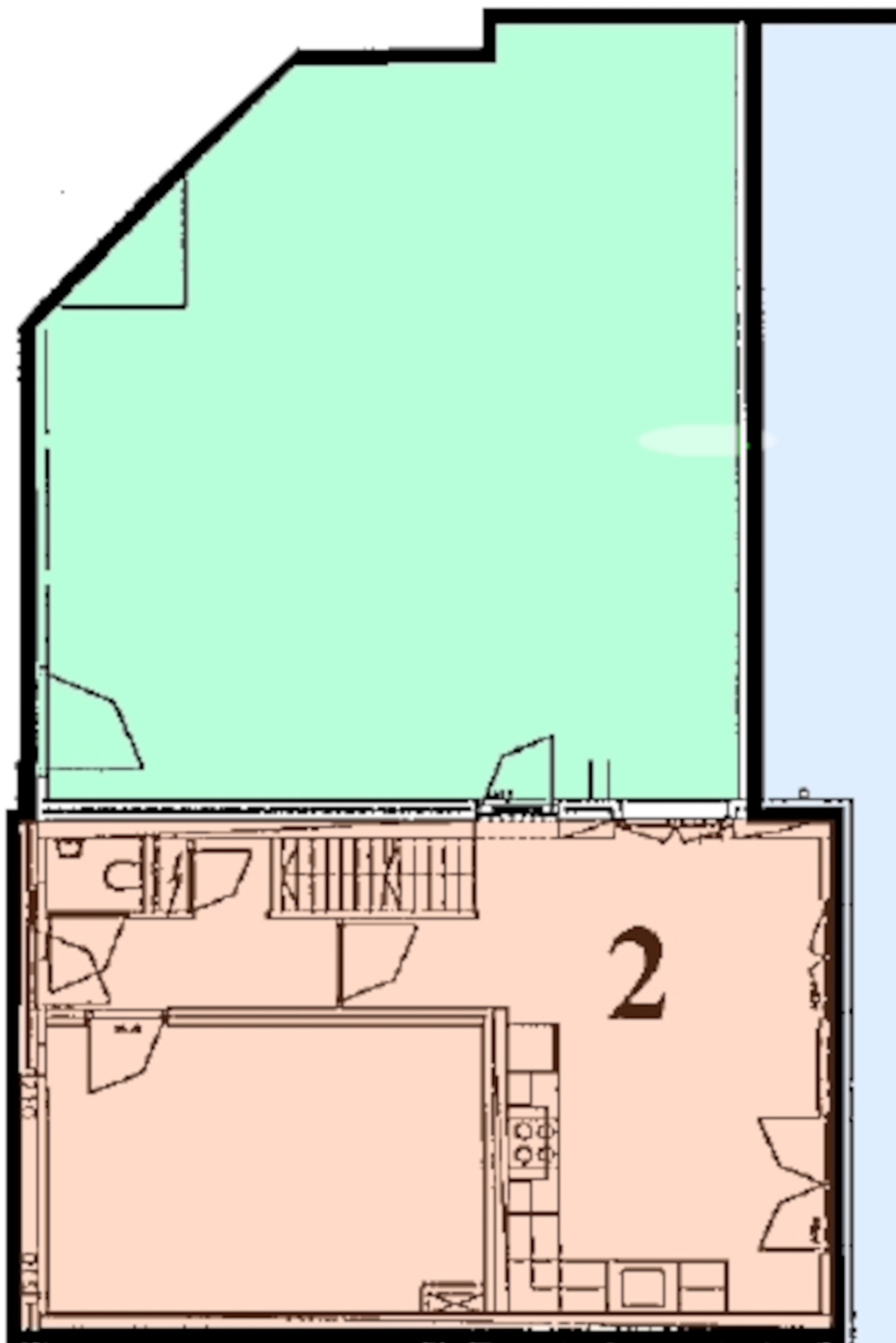
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Plattegrond



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

Plattegrund





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:

08/12/2021

Plaats:

Arnhem

Uw adres gegevens

Adres:	Leliënhuyze 39
Woonplaats:	Engelen
Postcode:	5221 PJ
Datum berekening metrages:	08/12/2021

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



Meetcertificaat: branche brede meetinstructie

De richtlijn voor de makelaardij bestaande bouw

Opgemaakt door: S-Visual BV | Topr.nl
Datum: 08/12/2021
Plaats: Arnhem

Uw adres gegevens

Adres:	Leliënhuyze 39
Woonplaats:	Engelen
Postcode:	5221 PJ
Datum berekening metrages:	08/12/2021

Vierkante meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen:	199 m ²
Overige inpandige ruimte:	20 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte:	2 m ²
Externe bergruimte:	0 m ²

Kubieke meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie;

Inhoud woning:	780 m ³
Inhoud bijgebouw:	0 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.

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
	38.60					
		40.80				
			59.80			
				59.80		
Totaal inpandig gebruiksoppervlak m ²	38.60	40.80	59.80	59.80	0.00	199.00

Overig inpandige ruimte(n)	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m ²
	20.30					
Totaal overig inpandige ruimte(n) m ²	20.30	0.00	0.00	0.00	0.00	20.30

Totaal oppervlakte gebruik/verblijf m ²	58.90	40.80	59.80	59.80	0.00	219.30
--	-------	-------	-------	-------	------	--------

Gebouwegebonden buitenruimte(n)	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m ²
	1.80					
Tot. geb. gebonden buitenruimte(n) m ²	1.80	0.00	0.00	0.00	0.00	1.80

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

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
	46.00				3.14	144.44
		68.00			2.75	187.00
			68.00		2.77	188.36
				68.00	2.77	188.36

Totaal inpandig gebruiksoppervlak m ²	46.00	68.00	68.00	68.00	Totaal m ³	708.16
--	-------	-------	-------	-------	-----------------------	--------

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
	23.00				3.14	72.22

Totaal overig inpandige ruimte(n) m ²	23.00	0.00	0.00	0.00	Totaal m ³	72.22
--	-------	------	------	------	-----------------------	-------

Totaal oppervlakte gebruik/verblijf m ²	69.00	68.00	68.00	68.00	Totaal m ³	780.38
--	-------	-------	-------	-------	-----------------------	--------

Gebougebonden buitenruimte(n)	Bouwlaag 1 incl. muren	Bouwlaag 2 incl. muren	Bouwlaag 3 incl. muren	Bouwlaag 4 incl. muren	Hoogte incl. vloeren	Totaal m ³
	1.80					

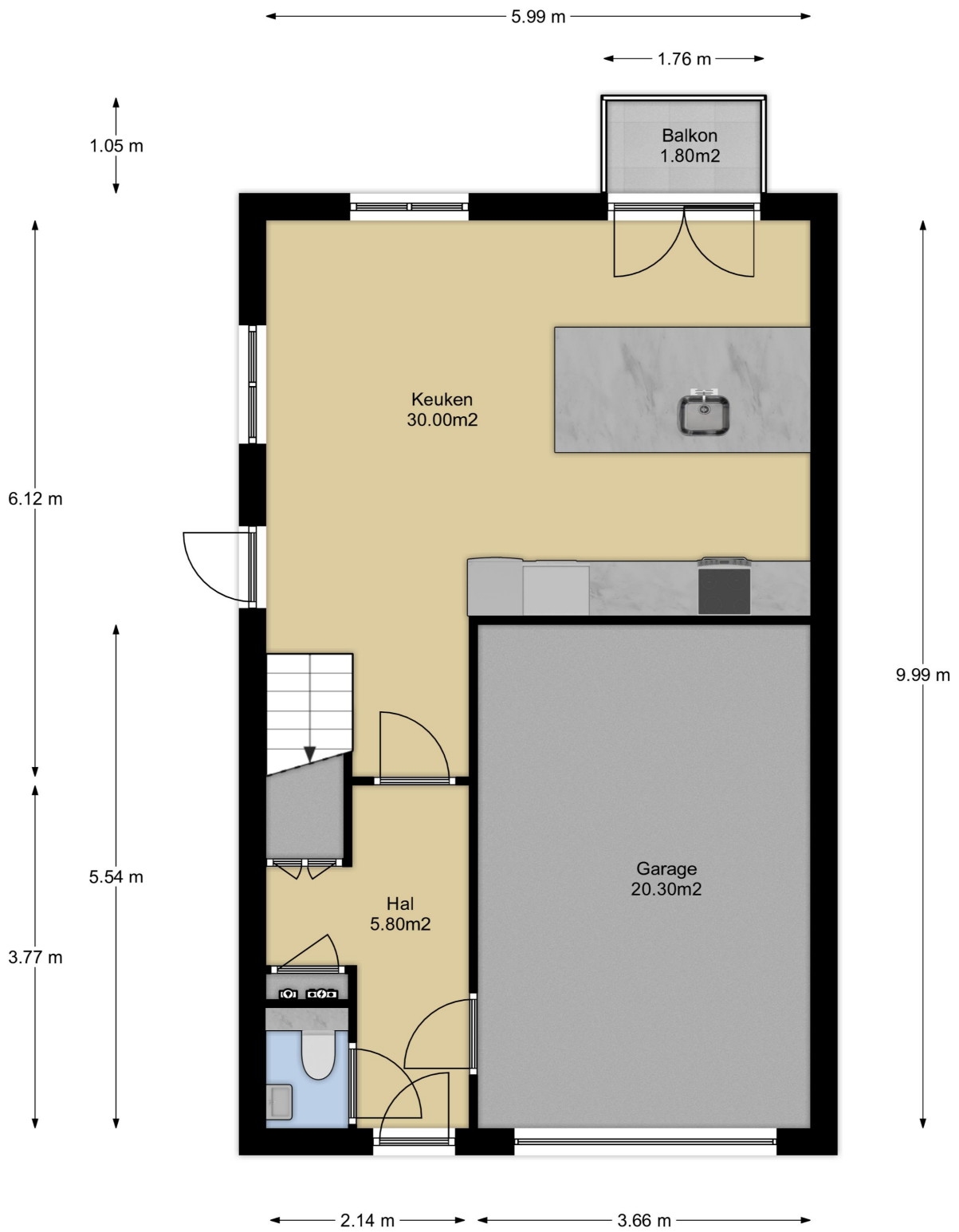
Tot. geb. gebonden buitenruimte(n) m ²	1.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
---	------	------	------	------	------	------

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

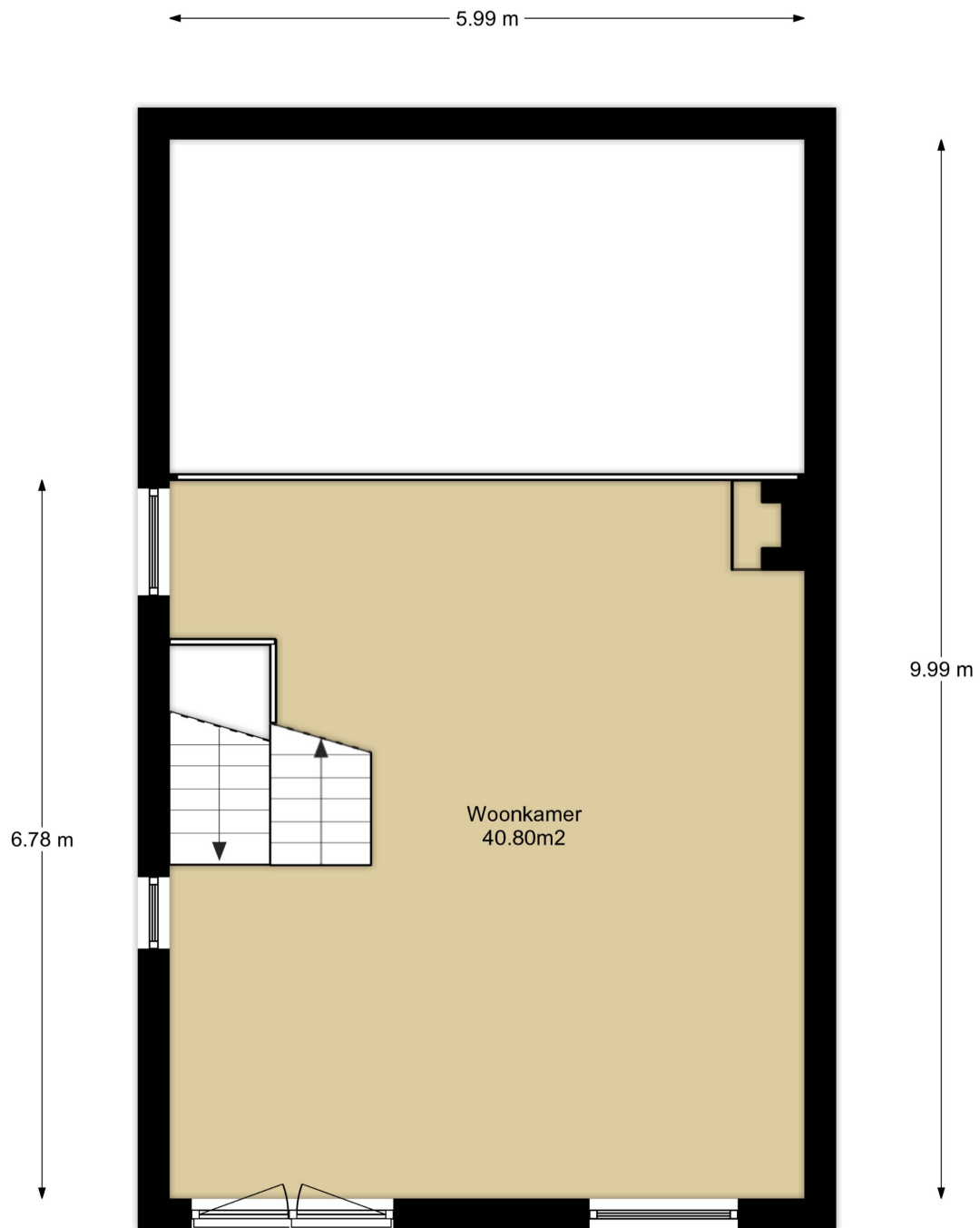
Totale externe bergruimte(n) m ²	0.00	0.00	0.00	0.00	Totaal m ³	0.00
---	------	------	------	------	-----------------------	------

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.

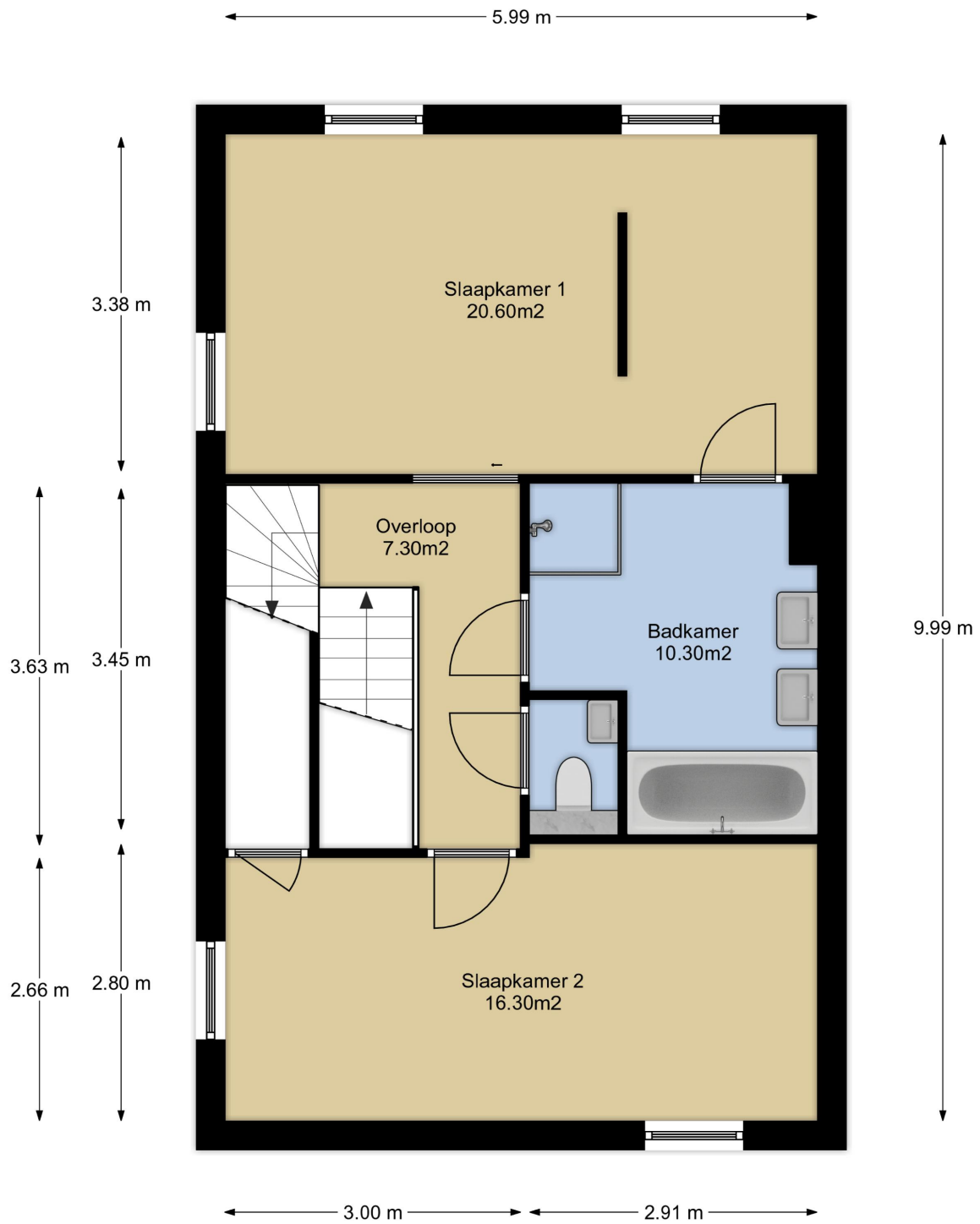
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden

