

## Bighelaardij Makelaars

Adres Fuutlaan 38  
5221 GR 's-Hertogenbosch  
E-mail [info@bighelaardij.nl](mailto:info@bighelaardij.nl)  
Telefoon 073 - 6330600  
Website [www.bighelaardij.nl](http://www.bighelaardij.nl)

## Palmboomstraat 71, 's-Hertogenbosch

€ 279.000,- k.k.



### Kenmerken

#### Overdracht

Vraagprijs **€ 279.000,- k.k.**  
Status **beschikbaar**  
Aanvaarding **in overleg**

#### Bouw

#### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte **85 m<sup>2</sup>**  
Perceeloppervlakte **70 m<sup>2</sup>**  
Inhoud **341 m<sup>3</sup>**  
Oppervlakte  
in pandige  
bergruimte **10 m<sup>2</sup>**

Soort woning	<b>woonhuis</b>
Soort woonhuis	<b>eengezinswoning</b>
Type woonhuis	<b>tussenwoning</b>
Aantal woonlagen	<b>3</b>
Bouwworm	<b>bestaande bouw</b>
Bouwjaar	<b>1938</b>
Onderhoud binnen	<b>goed</b>
Onderhoud buiten	<b>goed</b>
Keurmerken	<b>energie Prestatie Advies</b>
Voorzieningen	<b>rolluiken en tv kabel</b>

## Energie

Energie label	<b>E</b>
Verwarming	<b>c.v.-ketel en vloerverwarming geheel</b>
Warm water	<b>c.v.-ketel</b>
C.V.-ketel	<b>gas gestookte combi-ketel uit 2010 van Bosch Turbo Comfort, eigendom</b>

## Indeling

Aantal kamers	<b>4</b>
Aantal slaapkamers	<b>3</b>

## Buitenruimte

Ligging	<b>vrij uitzicht</b>
---------	----------------------

## Bergruimte

Schuur/berging	<b>inpandig</b>
----------------	-----------------

## Omschrijving

Even binnenkijken in deze uitgebouwde woning.

Bladeren door de foto's is alsof je bladzijden van een glossy woon-magazine omslaat.

Deze woning is niet alleen bijzonder sfeervol en gezellig, maar heeft ook de uitstraling alsof het een ontwerp van een professionele binnenhuis architect betreft. Er is subtiel gewerkt met tinten, lichteffecten en details zonder uitbundig te zijn. Hierdoor is de mogelijkheid ontstaan om het interieur individueel en stijlvol te verlevendigen met meubels en woondecoraties.

Dat is wat deze woning vlak bij de binnenstad tot een aangenaam thuis maakt.

Deze woning is op doordachte wijze maximaal uitgebouwd. Overal heeft men rekening mee gehouden:

Er is volop lichtinval gewaarborgd in woonkamer en keuken. De bijkeuken heeft een lichtkoepel. En er is een gezellig terrasje in de resterende binnentuin.

Bijgevolg levert al die ruimtewinst met grote keuken, Full Size Badkamer, bijkeuken en ketelhuis ook een enorm dakterras op.

Dit dakterras is bijna 22 vierkante meter buitenplezier in alle rust op het zonnige zuiden met een ruimtelijke beleving welke menige achtertuin moet ontberen.

Dit is trendy wonen in een opkomend stadsdeel nabij het stadscentrum van een prominente bourgondische stad.

Indeling

Woonkamer:

De gehele begane grond van de oorspronkelijke benedenverdieping is nu woonkamer.

Ongekend groot voor een stadwoning uit dit tijdperk.

Keuken:

De ruime keuken ontleent haar warme sfeer aan een bijzonder goed gekozen inbouwkeuken. Tijdloos nijgend naar een keuken van weleer en zodanig cool dat ze nog jaren bij de tijd zal zijn.

Dat geldt ook voor de ergonomie en het kookgemak met werkbladen van composietgesteente.

Door het half open karakter van de overgang van woonkamer en keuken wordt de ruimtelijke gewaarwording versterkt en nieuwsgierigheid naar de keuken gewekt. Heel uitnodigend en bijzonder huislijk.

Hal met CV-kast, ruime fraaie badkamer en bijkeuken.

Eerste verdieping

Centrale overloop met toegang tot drie prachtig gedecoreerde slaapkamers.

Twee met uitzicht op het dakterras.

De derde is de master bed-room met onverwacht weids uitzicht over een brede groengordel.

Tweede verdieping

Bergzolder bereikbaar door middel van een vlizotrap.

Balkon

Heerlijk groot dakterras voor ligbedden, een eethoek en buitenkeuken.

Gelegen op het zuidoosten en op deze hoogte altijd zon.

Tuin

Uiterst gezellige kleine binnentuin ofwel patio.

Om wat te drinken of in alle rust te lezen. Zeker als je even tot jezelf wilt komen en de rest van de familie zich vermaakt op het dakterras.

Bijzonderheden

Wonen vlak bij de binnenstad met veel horeca en winkels is voor velen een droom. Hier woont men ook nog eens nabij strandbad Oosterplas.

In dit stadsdeel is alles voor handen wat hoort bij een "Young Urban Lifestyle" tot en met een station op loopafstand aan toe.

Een uitermate stijlvol en behaaglijk thuis voor echte stadsmensen om fijn te wonen, heerlijk op te groeien.

'Dag in dag uit' genieten alle geneugten die de stad te bieden en daarna of tussendoor echt 'thuiskomen'.

English text:

please switch to 'Funda in English' in the 'Funda Pull Down Menu'.

This house also belongs to the subset of trendy pied-à-terre homes.

Let's have a look inside this extended house.

Flipping through the photos is like turning the pages of a glossy home and lifestyle magazine.

This house is not only very atmospheric and cosy, but it also looks as if it is designed by a professional interior designer. The work is subtle in its shades, lighting effects and details without being exuberant. This has created the possibility to liven up the interior individually and stylishly with furniture and home decorations.

That is what makes this house near the town centre a pleasant home.

This house has been thoughtfully extended to the maximum. Everything has been taken into account:

There is plenty of light in the living room and kitchen. The utility room has a skylight. And there is a cosy terrace in the remaining courtyard garden.

Consequently, all that space gained with a large kitchen, full-size bathroom, scullery and boiler room also results in an enormous roof terrace. This roof terrace is almost 22 square metres of outdoor pleasure in peace and quiet on the sunny south with a spatial experience that many back gardens lack.

this is trendy living in an up-and-coming district near the city centre of a prominent burgundian town.

Layout

Living room:

The entire ground floor of the original ground floor has become the living room. Unusually large for a townhouse of this era.

Kitchen:

The spacious kitchen derives its warm atmosphere from a particularly well-chosen fitted kitchen. Timelessly reminiscent of a kitchen of yesteryear and so cool that it will remain contemporary for years to come.

The same applies to the ergonomics and ease of cooking with composite stone worktops.

The semi-open transition from living room to kitchen enhances the sense of space and arouses curiosity about the kitchen. Very inviting and particularly homely.

Hallway with central heating cupboard, spacious attractive bathroom and utility room.

First floor

Central landing with access to three beautifully decorated bedrooms. Two with a view of the roof terrace. The third is the master bedroom with unexpected wide views over a wide green border.

Second floor

Storage attic accessible by a loft ladder.

Balcony

Lovely large roof terrace, facing south east, for deckchairs, a dining area and outdoor kitchen.

Garden

Very cosy little courtyard or patio for having a drink or to read in silence.

Especially when you want to unwind while the rest of the family enjoys the roof terrace.

### Specialties

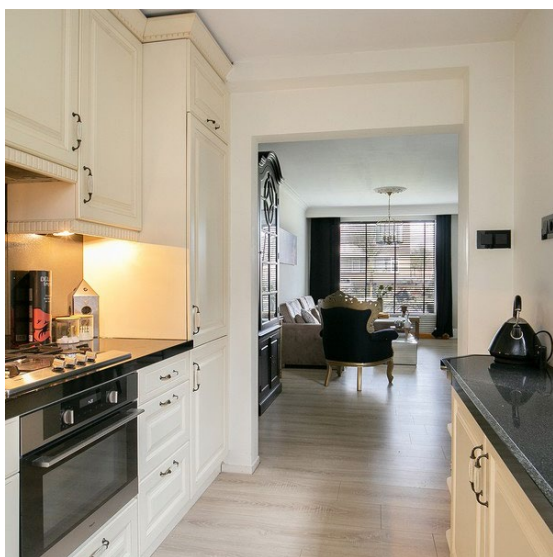
Living close to the city centre with its many restaurants and shops is a dream for many people. Here you also live near public beach Oosterplas.

In this part of town, everything is available that belongs to a "Young Urban Lifestyle", including a railway station within walking distance.

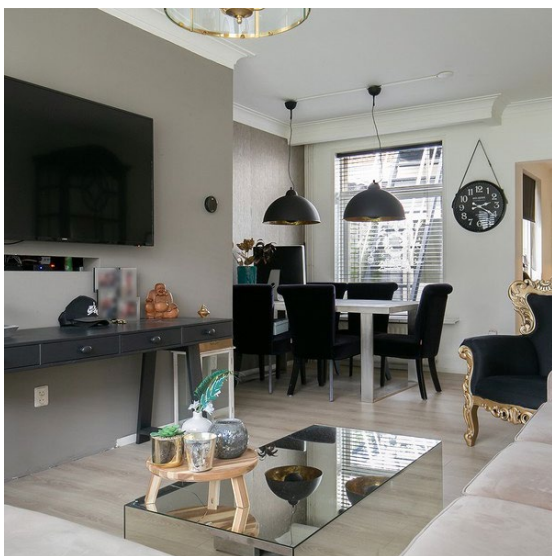
An extremely stylish and comfortable home for real city people to live and grow up in.

Enjoying all the pleasures that the city has to offer day after day. Knowing that a fine home awaits you.

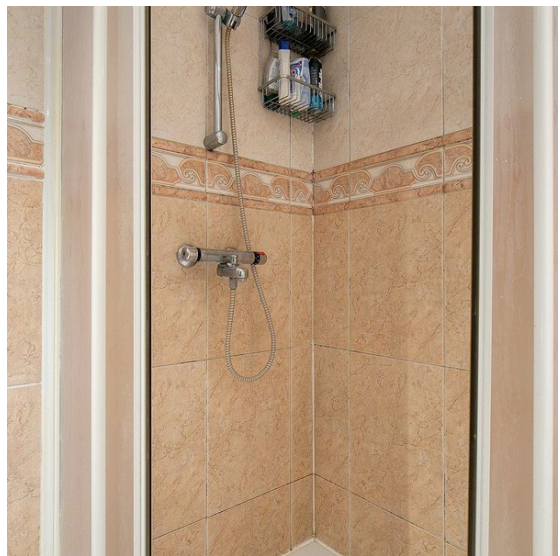
### Foto's



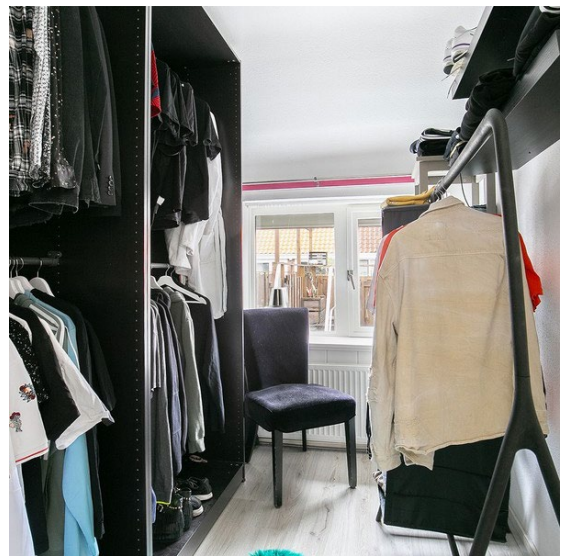
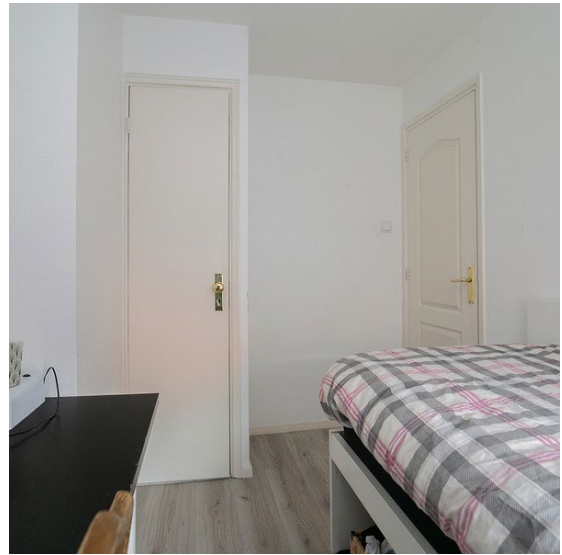


















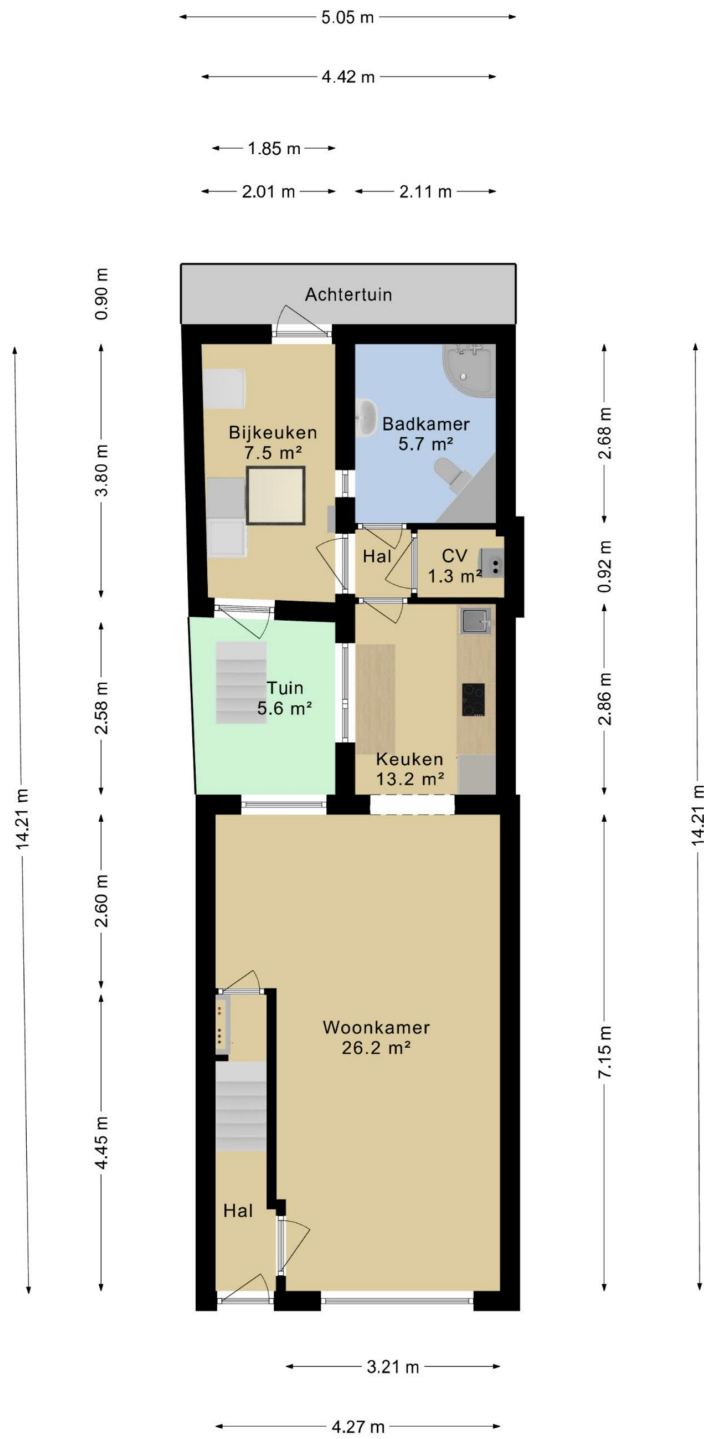






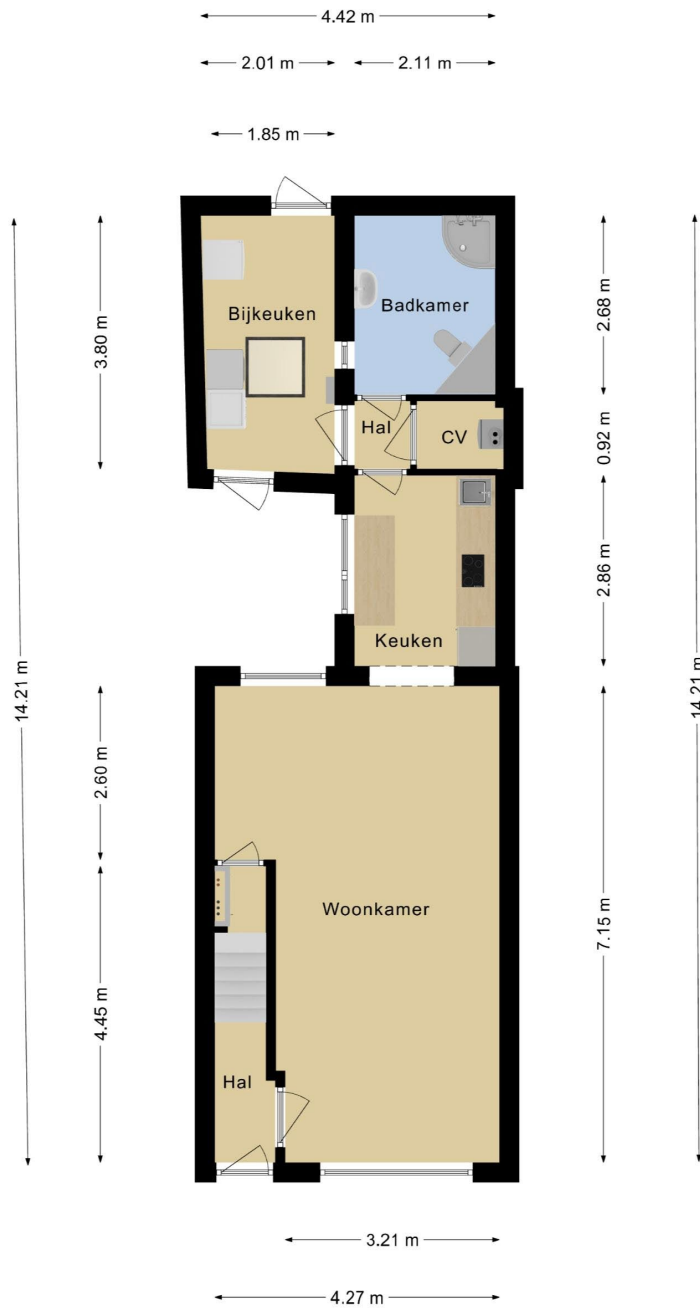
## Plattegrond





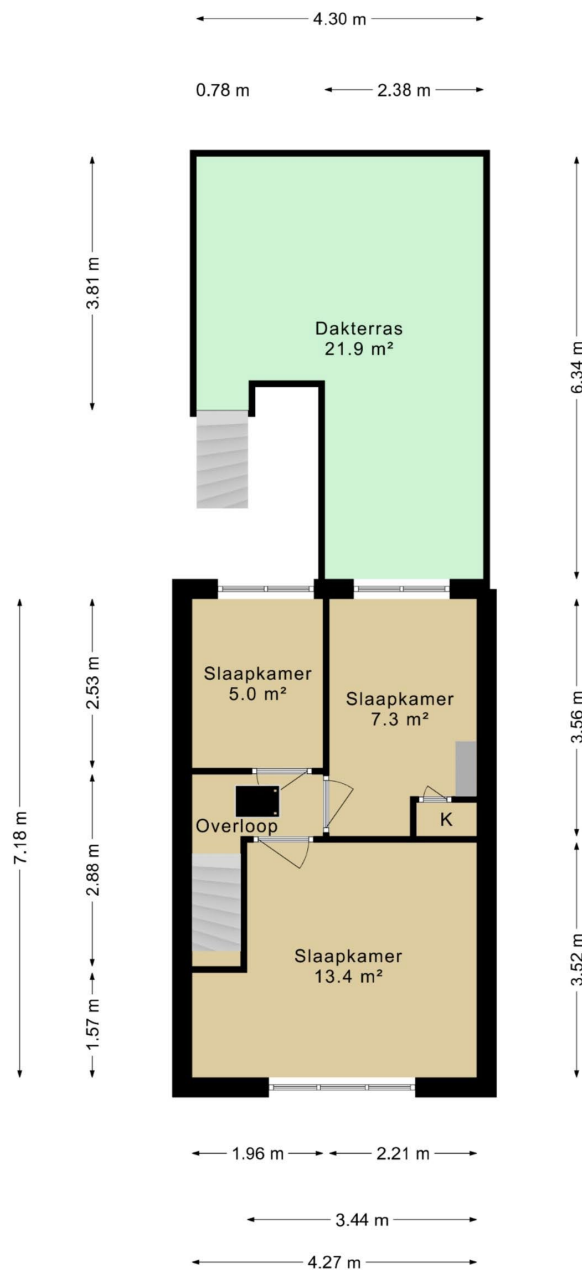
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## Plattegrond



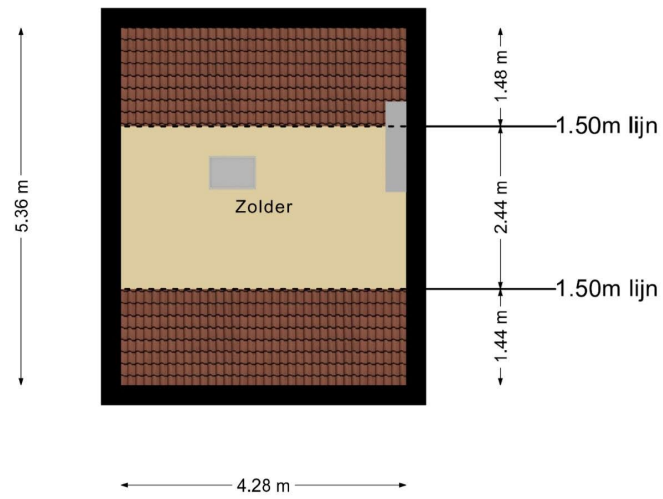
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

## 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.**









ZIEN24

## Meetrapport

Palmboomstraat 71  
5213 VE, 's-Hertogenbosch

# Inhoudsopgave

---

<b>Meetstaat.....</b>	<b>3</b>
<b>Vlakkentekening classificaties.....</b>	<b>4</b>
<b>Toelichting.....</b>	<b>5</b>
<b>Toegepaste begrippen .....</b>	<b>6</b>
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** : Palmboomstraat 71  
 5213 VE, 's-Hertogenbosch  
**Object** : woning  
**Type** : rijtjeswoning  
**Datum meetafpraak** : 19-01-2021  
**Datum meetrapport** : 21-01-2021

**Meetbedrijf** : ZIEN24  
 Bahalaan 600C  
 3065 WC Rotterdam  
**Meetcertificaat** : Type A: maatvoering en ruimtegebruik is op locatie gecontroleerd en ingemeten  
**Versie** : V1

**Opmerkingen** :

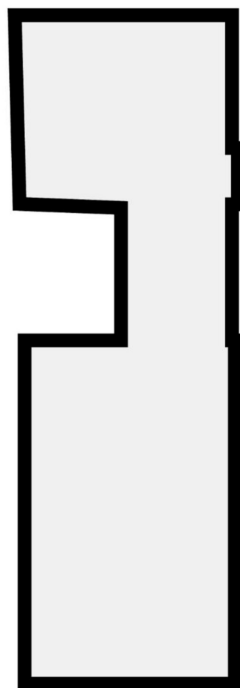
**Disclaimer** : Op onze meetrapporten zijn de algemene voorwaarden van ZIEN24 van toepassing. Al onze metingen zijn verricht aan de hand van de meest recente meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen en bruto inhoud woningen, gebaseerd op de NEN 2580. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten 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
<b>bouwlaag 1</b>	54.28	-	-	-	-	54.28	-	<b>54.28</b>	-	-	
begane grond											
<b>bouwlaag 2</b>	30.72	-	-	-	-	30.72	-	<b>30.72</b>	21.95	-	
eerste verdieping											
<b>bouwlaag 3</b>	22.93	12.51	-	-	-	10.41	10.41	<b>-0.00</b>	-	-	
vliering											
<b>totalen:</b>	107.92 m2	12.51 m2	0.00 m2	0.00 m2	0.00 m2	95.41 m2	10.41 m2	85.00 m2	21.95 m2	0.00 m2	341.38 m3



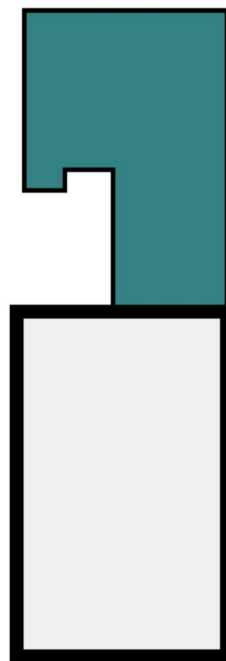
# Vlakkentekening classificaties

Begane grond



GOW=54.28

1e verdieping



GOW=30.72  
GGB=21.95

Vliering



OIR=10.41  
OBS=12.51

**GOW**

gebruiksoppervlak  
wonen

**OBS**

oppervlak beperkte  
stahoogte < 1,50 m

**NTR**

niet toegankelijke  
ruimtes

**AP**

aftrekposten  
vides / bouwconstructies

**OIR**

overige in pandige  
ruimte

**GGB**

gebouw gebonden  
buitenruimte

**EB**

externe  
bergruimte

## 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 in pandige 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 m<sup>2</sup> of groter is;
- de oppervlakte van een leidingschat, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,50 m<sup>2</sup> of groter is;
- de oppervlakte van een liftschacht
- de oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,50 m<sup>2</sup>;
- inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter dan 0,50 m<sup>2</sup>.

### **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 inpandige ruimte (OIR)

Een oppervlakte wordt tot de overige inpandige 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 m<sup>2</sup> (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup>).
- 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 inpandige 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 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/>

ZIEN24<sup>07</sup>

Bahialaan 600C

3065 WC Rotterdam

010-340 50 02

[www.zien24.nl](http://www.zien24.nl)