

# B

**BIGHELAARDIJ**  
makelaars

## 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)

**Roerdomp 31, 's-Hertogenbosch**  
€ 369.000,- k.k.



## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 369.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	eengezinswoning
Type woonhuis	verspringend
Aantal woonlagen	3
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1995
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	mechanische ventilatie, rolluiken, tv kabel, buitenzonwering, airconditioning, rookkanaal en dakraam

### Energie

Energie label	B
Verwarming	c.v.-ketel, airconditioning, vloerverwarming gedeeltelijk en gashaard
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi- ketel uit 2019 van Remeha avanta, eigendom

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	102 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	147 m <sup>2</sup>
Inhoud	332 m <sup>3</sup>
Bergruimte oppervlakte	11 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5

### Buitenruimte

Ligging	open ligging
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 51 m <sup>2</sup>

### Bergruimte

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



## Omschrijving

Uitgebouwd, van vele extra's voorzien en ongekend smaakvol in deze prijsklasse.

De ruimtewinst zit 'm in de uitbouw met lichtstraat en de grote dakkapellen aan voor- en achterzijde.

### Indeling

Bijzonder grote woonkamer met gasgestookte openhaard en alleen in een dergelijke grote ruimte komt dit formaat tegels tot haar recht, uiteraard met vloerverwarming.

Door de afmetingen van de ruimten en tegels, de mooie materialen en vooral de houten deurkozijnen, heeft deze woning de 13-in-een-dozijn status van zich afgeschud. Het is een voorbeeld van goede smaak en luxe afwerking.

De keuken is ruim, voorzien van alle gemakken, apparatuur en een stenen aanrechtblad. De kleurstellingen van de keuken harmoniëren met de tinten van de vloer en de zwarte apparatuur.

### Eerste verdieping

Hier treffen we een bijzonder fraaie badkamer aan. Deze is vooral goed te zien doormiddel van de 360-graden foto's.

Twee kinderkamers en een ouderkamer welke airconditioning heeft.

### Tweede verdieping

Ruime en licht voorzolder met wasmachine- en droger-opstelling.

De vierde slaapkamer, met een grote dakkapel, heeft ook airconditioning.

### Tuin

De tuinen zijn onderhoudsarm en vooral de achtertuin op het zuiden is bijzonder stijlvol met een groot en ruim houten chalet als berging.

### Bijzonderheden

De mooiste en grootste woningen van de hele serie.

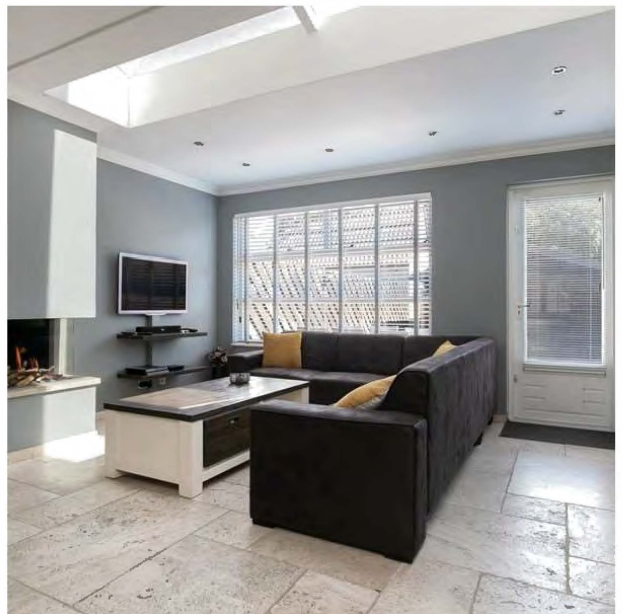
Bovendien met Airco, vloerverwarming, zonneluifel rolluiken, designhaard en prachtige keuken.

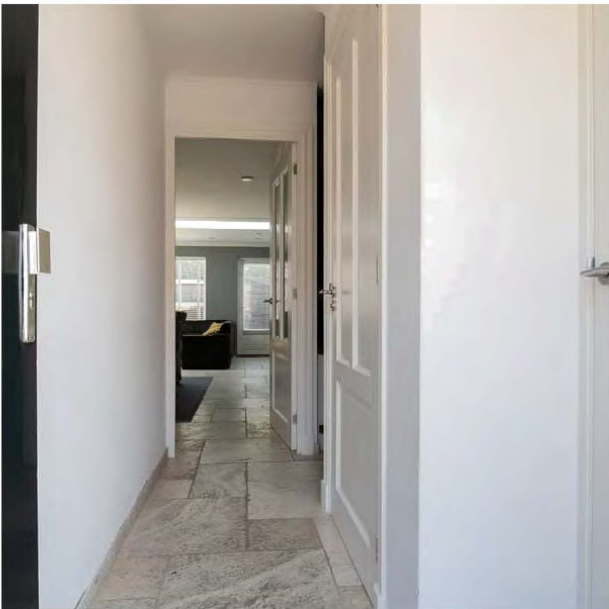
Deze woning heeft een uitrusting en afwerkingsniveau zoals de grote vrijstaande woningen in Engelen.

De basisschool en de supermarkt zijn super dichtbij.

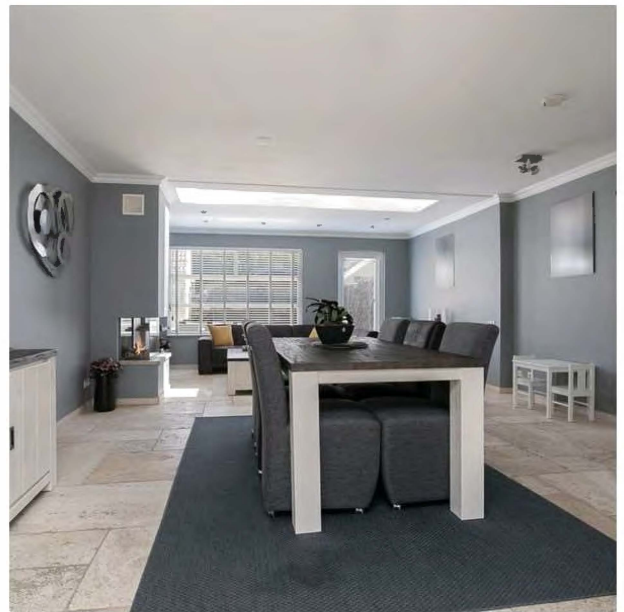


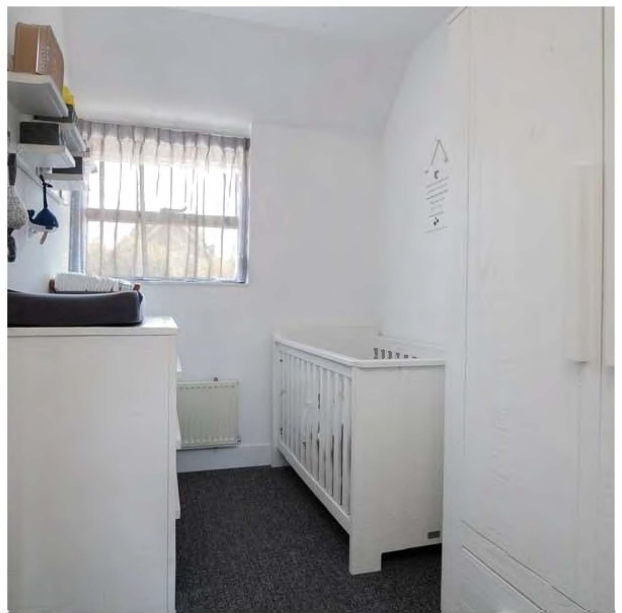
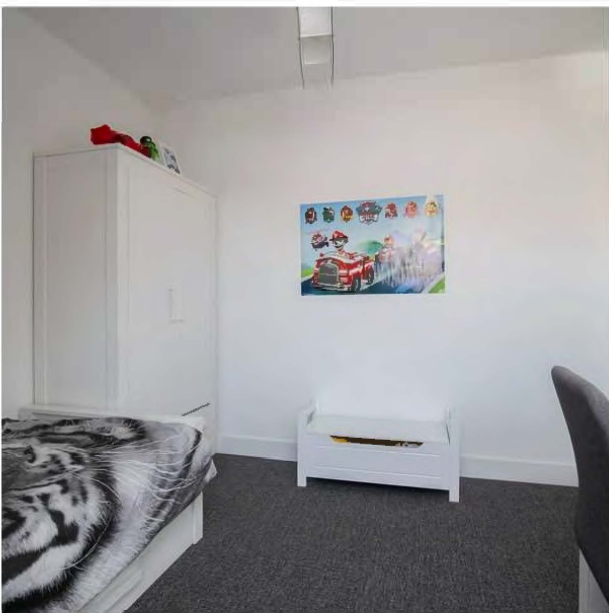
# Foto's



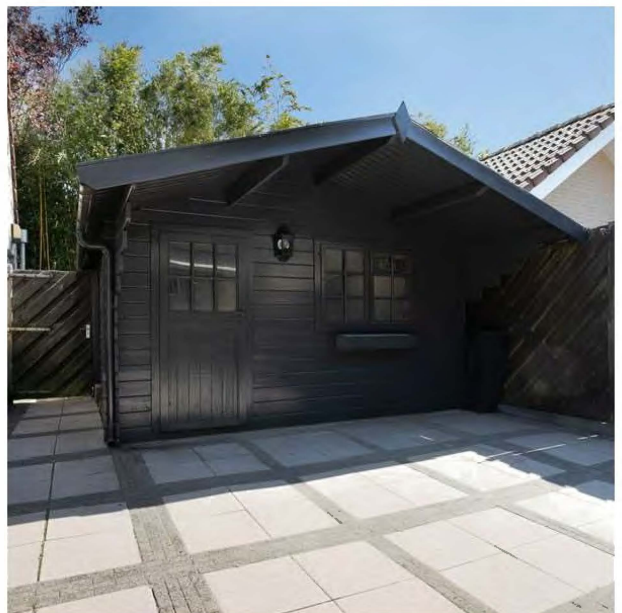
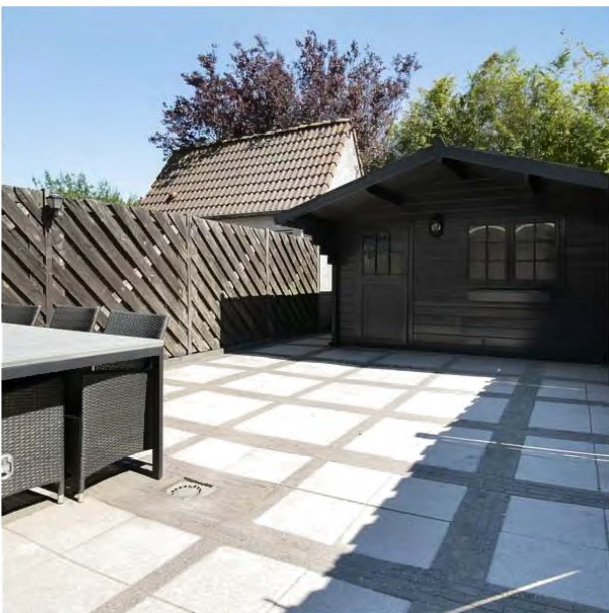




















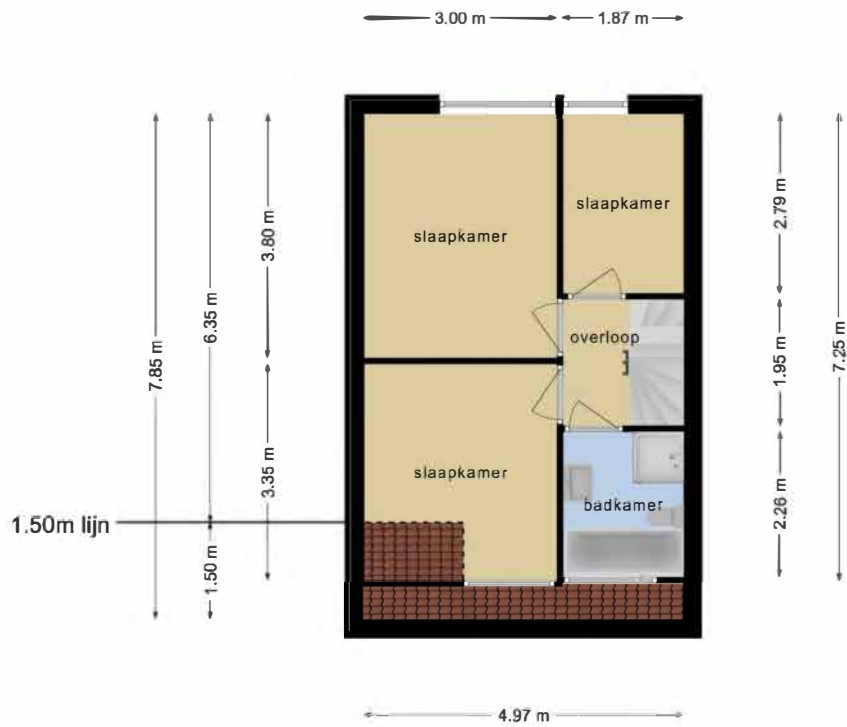
**Plattegrond**





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

# Plattegrond



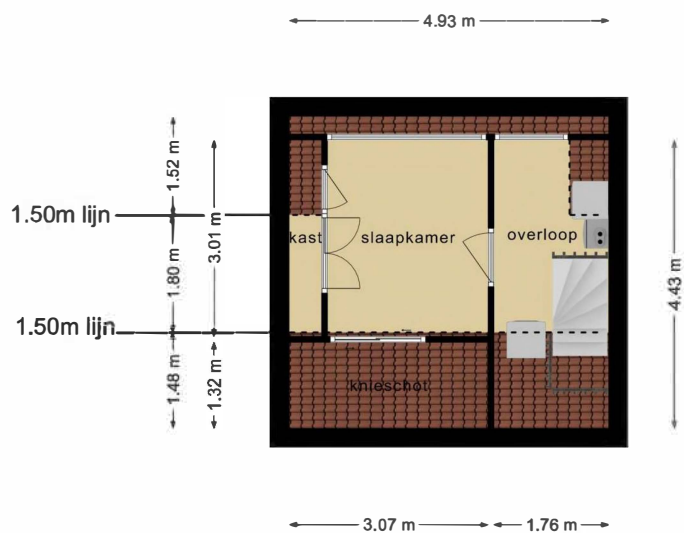
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



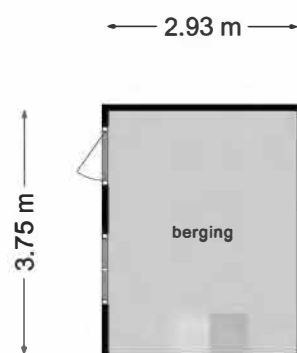
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# 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.**





# ZIEN24.nl

## Meetrapport

Roerdomp 31  
5221 HL, '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



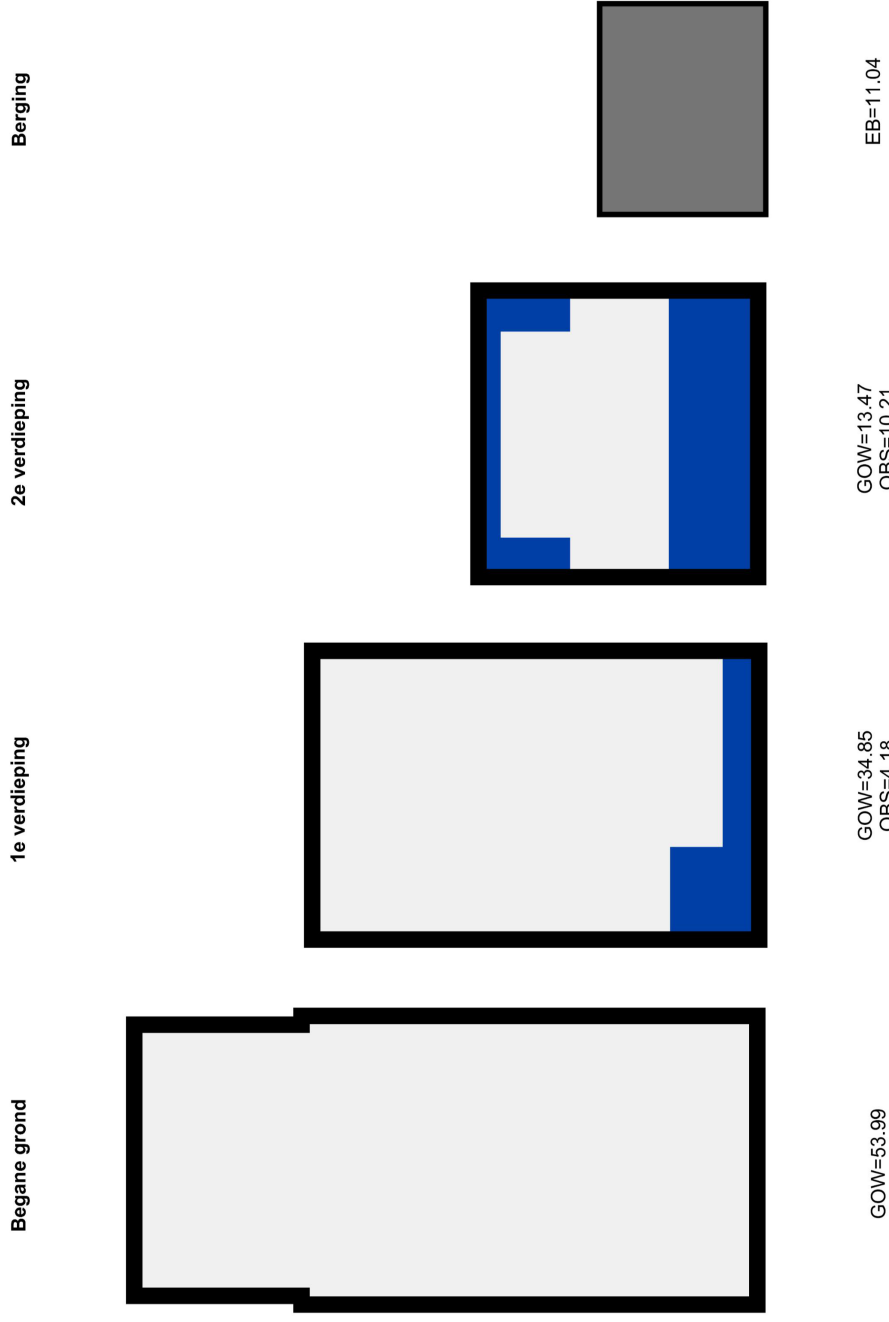
Adres : Roerdomp 31  
 5221 HL, 's-Hertogenbosch  
 Object : woning  
 Type : rijtjeswoning  
 Datum meetafpraak : 02-06-2021  
 Datum meetrapport : 03-06-2021

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

Opmerkingen :  
 : 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 vloeroppervlakte	oppervlakte met beperkte staahoogte < 1,50 m	niet toegankelijke ruimtes	afrekposten vides, trapgaten > 4,00 m2	afrekposten bouwconstructies, schachten > 0,50 m2	gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	gebruiksoppervlakte wonen	gebouw gebonden buitenruimte	externe bergruimte	bruto inhoud	gebruiksoppervlakte	gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	gebruiksoppervlakte	gebruiksoppervlakte	gebruiksoppervlakte	gebruiksoppervlakte	gebruiksoppervlakte	gebruiksoppervlakte	gebruiksoppervlakte	gebruiksoppervlakte	gebruiksoppervlakte	gebruiksoppervlakte	gebruiksoppervlakte
<b>bouwlaag 1</b> begane grond	53,99	-	-	-	-	-	-	-	-	53,99	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>bouwlaag 2</b> eerste verdieping	39,03	4,18	-	-	-	-	-	-	-	34,85	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>bouwlaag 3</b> tweede verdieping	23,68	10,21	-	-	-	-	-	-	-	13,47	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>totalen:</b>	116,70 m <sup>2</sup>	14,39 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	102,31 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	102,31 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	11,04 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	102,31 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	11,04 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	11,04 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	332,14 m <sup>3</sup>	

# Vlakkentekening classificaties



gebruiksoppervlak  
wonen



oppervlak beperkte  
stahoogte < 1,50 m



niet toegankelijke  
ruimtes



aftrekposten  
vides / bouwconstructies



overige in pandige  
ruimte



gebouw gebonden  
buitenruimte



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 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 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 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 in pandige 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/>