

Bighelaardij Makelaars

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

Rondeweg 7, 's-Hertogenbosch
€ 850.000,- k.k.



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 850.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	landhuis
Type woonhuis	vrijstaande woning
Aantal woonlagen	3
Bouwworm	bestaende bouw
Bouwjaar	1966
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	tv kabel, buitenzonwering, airconditioning, rookkanaal, schuifpui en dakraam

Energie

Energie label	D
Verwarming	c.v.-ketel en open haard
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2020 van HR-combi, eigendom

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	184 m ²
Perceeloppervlakte	760 m ²
Inhoud	693 m ³
Bergruimte oppervlakte	19 m ²

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5

Buitenruimte

Ligging	aan rustige weg en in centrum
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 159 m ²

Bergruimte

Garage	vrijstaande stenen garage
--------	---------------------------

Omschrijving

Vrijstaand landhuis op groot perceel in de oorspronkelijke kom van Engelen. In deze laan met vrijstaande landhuizen en bungalows zijn de percelen zeer royaal en de afwezigheid van trottoirs verschaft deze wijk de zo kenmerkende 'villawijk allure'.

De basisschool is op geringe loopafstand net als de Dieze-kade om heerlijk 'uit te waaien'.

Indeling

Zeer royale woonkamer met openhaard, schuifpui naar veranda en vensters aan vier zijden voor optimale lichtinval en zicht naar buiten.

Woonkeuken met keuken in "L"-opstelling en zicht op de fraaie achtertuin.

Een tweetal slaapkamers en een badkamer met douche en toilet.

Het toilet voor de gasten bevindt zich in de hal welke al deze ruimten met elkaar verbindt.

Bijkeuken met achterom.

Eerste verdieping

Centrale overloop met toilet. Deze overloop verbindt een drietal opvallend ruime slaapkamers.

Tweede verdieping

Vliering

Tuin

Een begeerlijk grote tuin met veel groen.

Daar de omliggende aangrenzende percelen zijn eveneens ruim waardoor de burens 'verderop' wonen.

De omliggende bebouwing wordt men nauwelijks of niet gewaar waardoor de beleving van licht, ruimte, vrijheid en privacy in deze zonnige tuin gewaarborgd zijn.

Bijzonderheden

Een wijk welke nog echt ruim van opzet is. Zo kunnen er wel vijf auto's op de oprit staan.

Gelegen vlakbij de tennis- en golfbaan en een tweetal zeer goed aangeschreven basisscholen.

Een heerlijk gebied om uw kinderen verantwoord te laten opgroeien en lang 'na te genieten' als pensionado. De woning heeft immers ook alle faciliteiten op de begane grond.

Het hart van Engelen, de Engelenburcht, is op loopafstand.

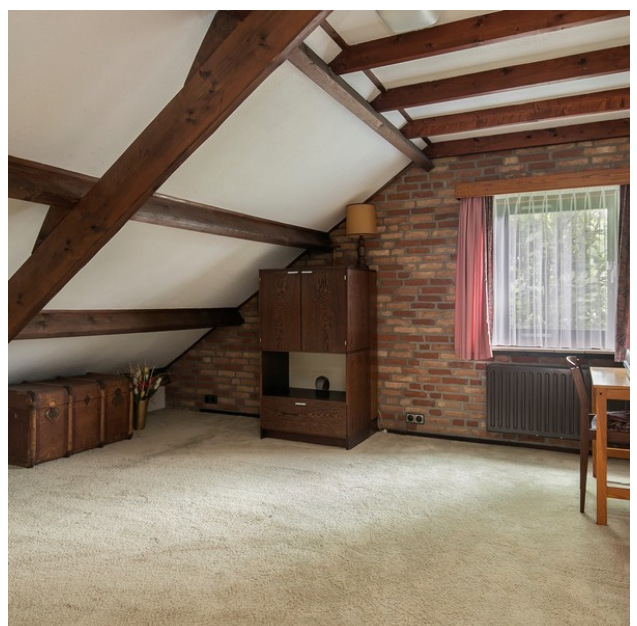
Het centrum van 's-Hertogenbosch 4,5 Km verderop.

Foto's







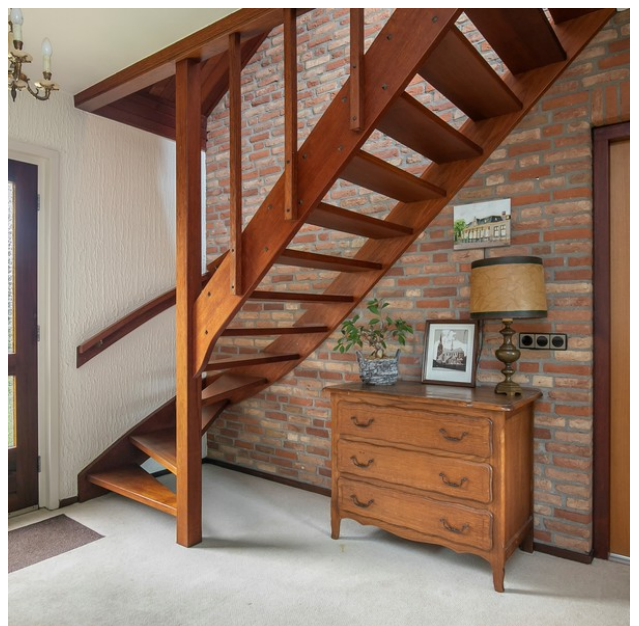
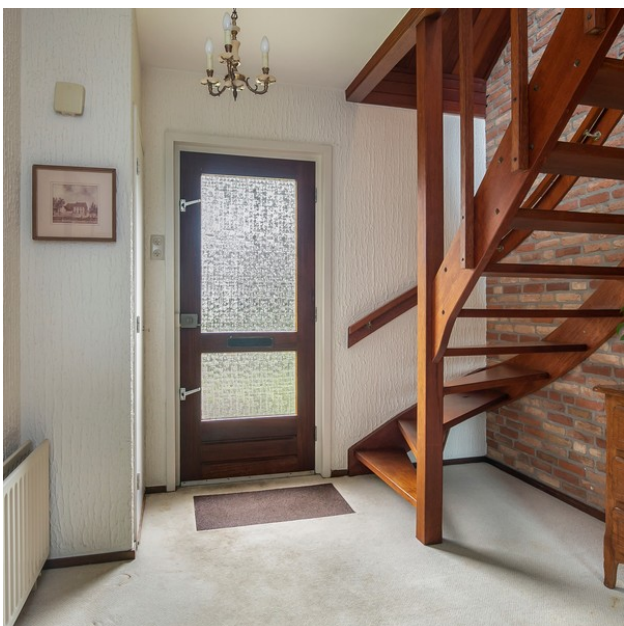




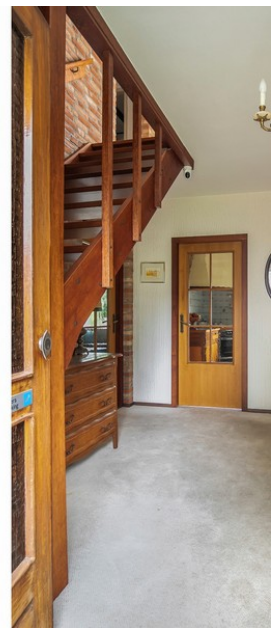
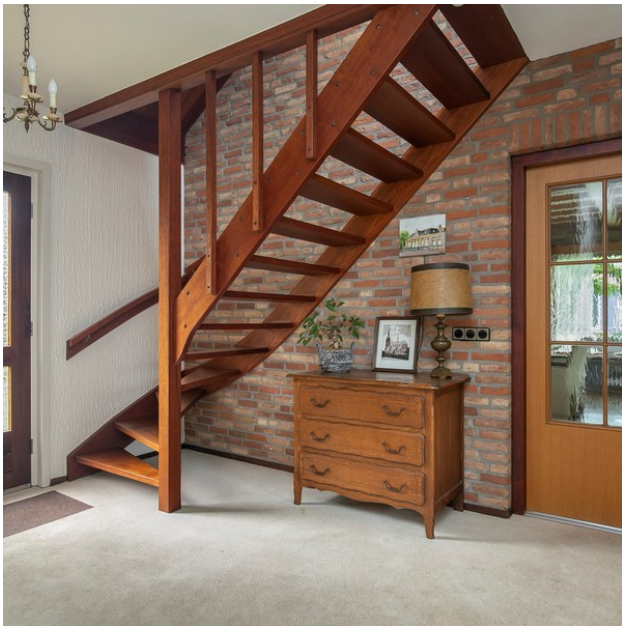






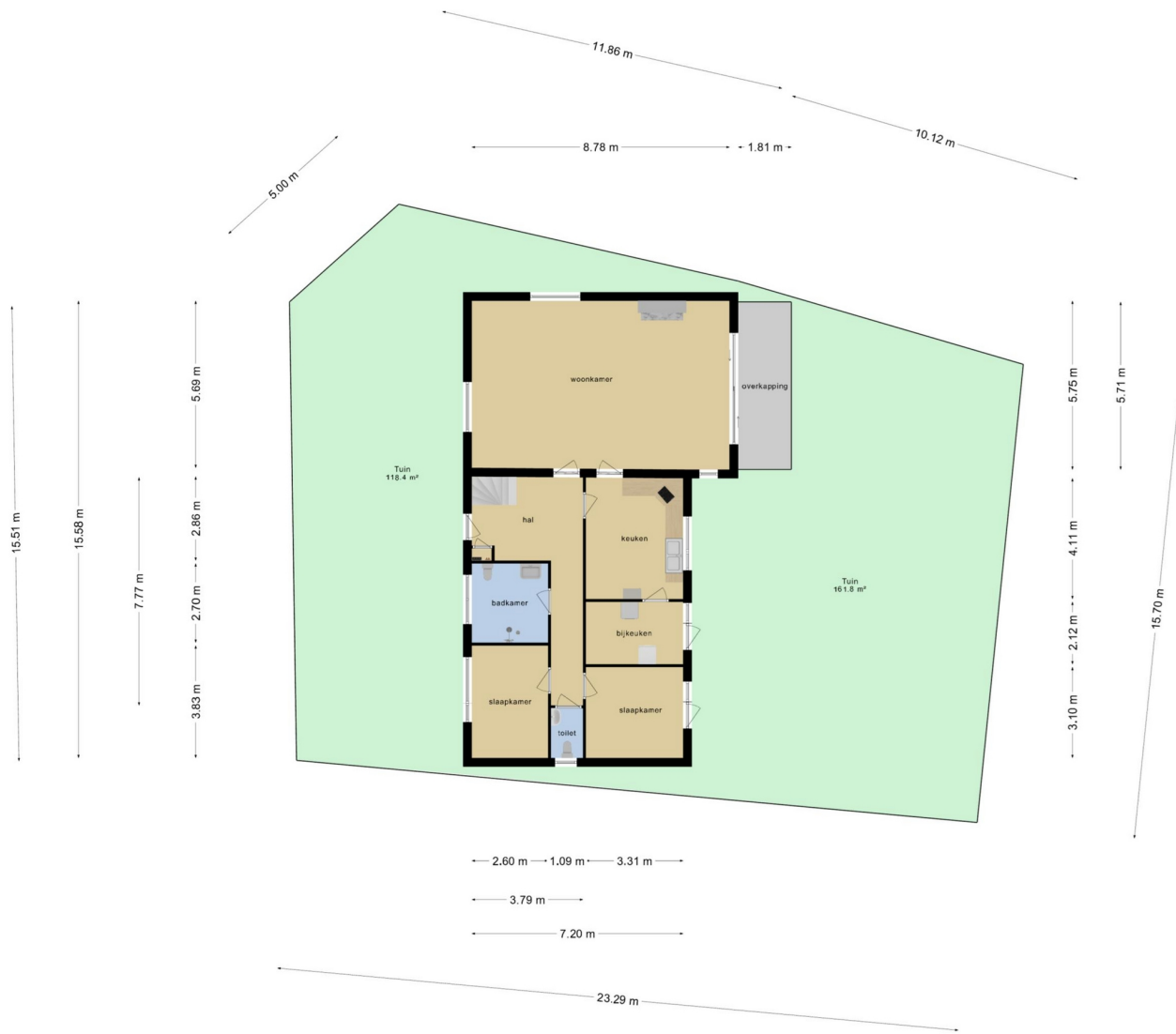








Plattegrond

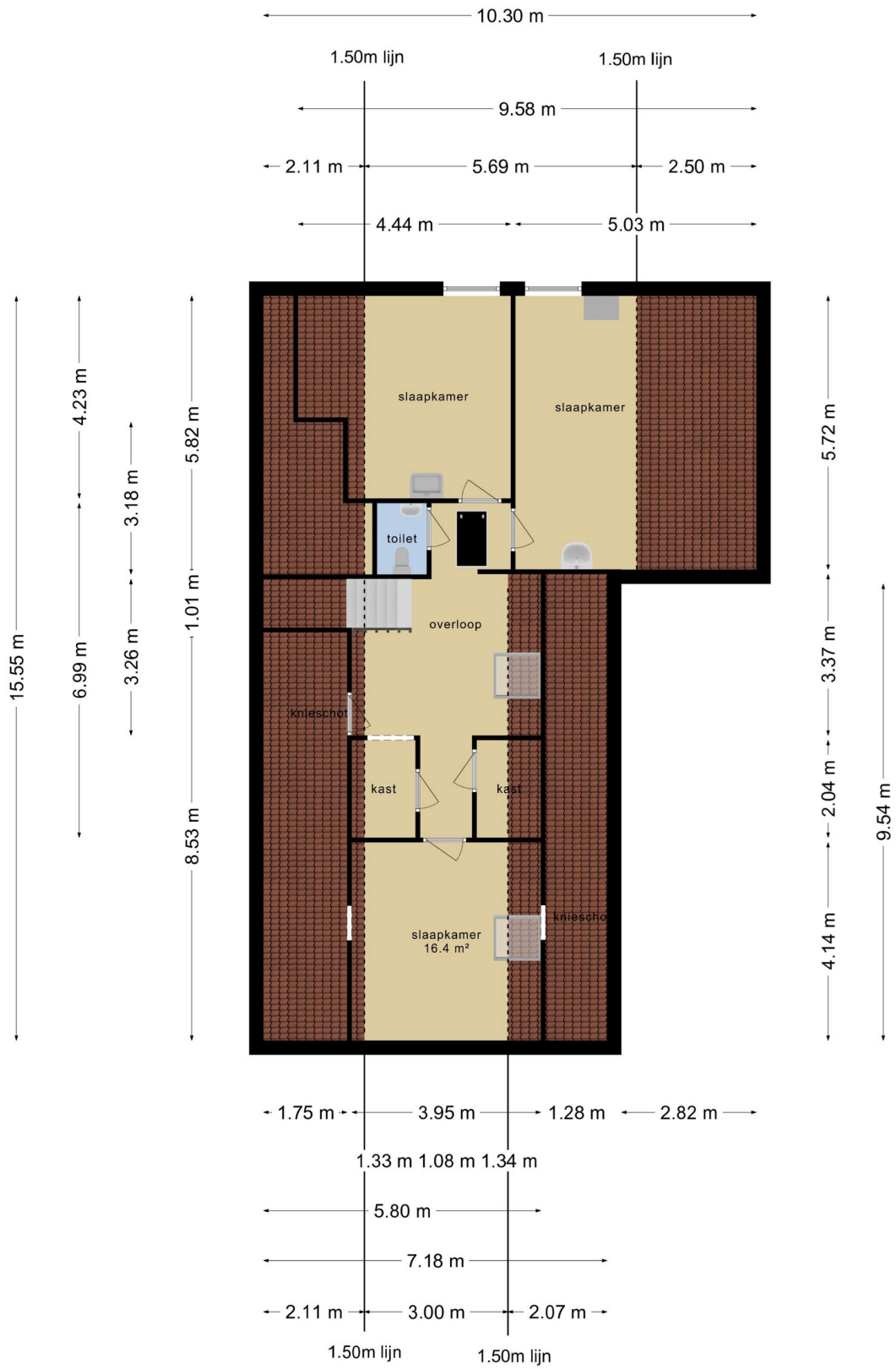


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

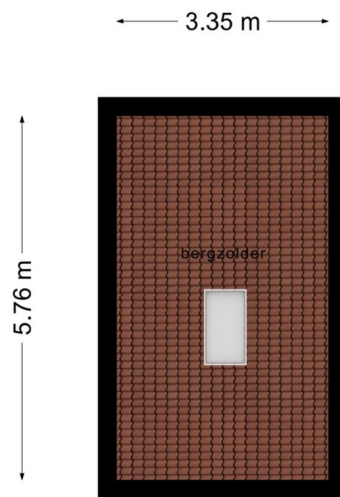
Plattegrond



Plattegrond

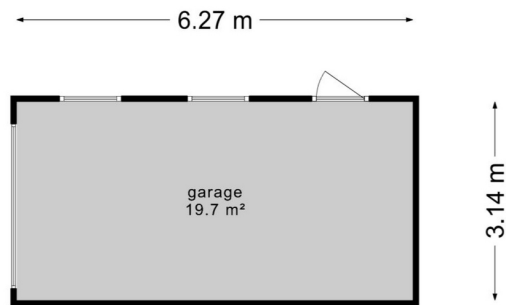


Plattegrond




**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.**



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 585</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 585</p>	
---	---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 juli 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.

Inhoudsopgave

Meetstaat	3
Vlakkentekening classificaties	4
Toelichting	5
Toegepaste begrippen	6
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

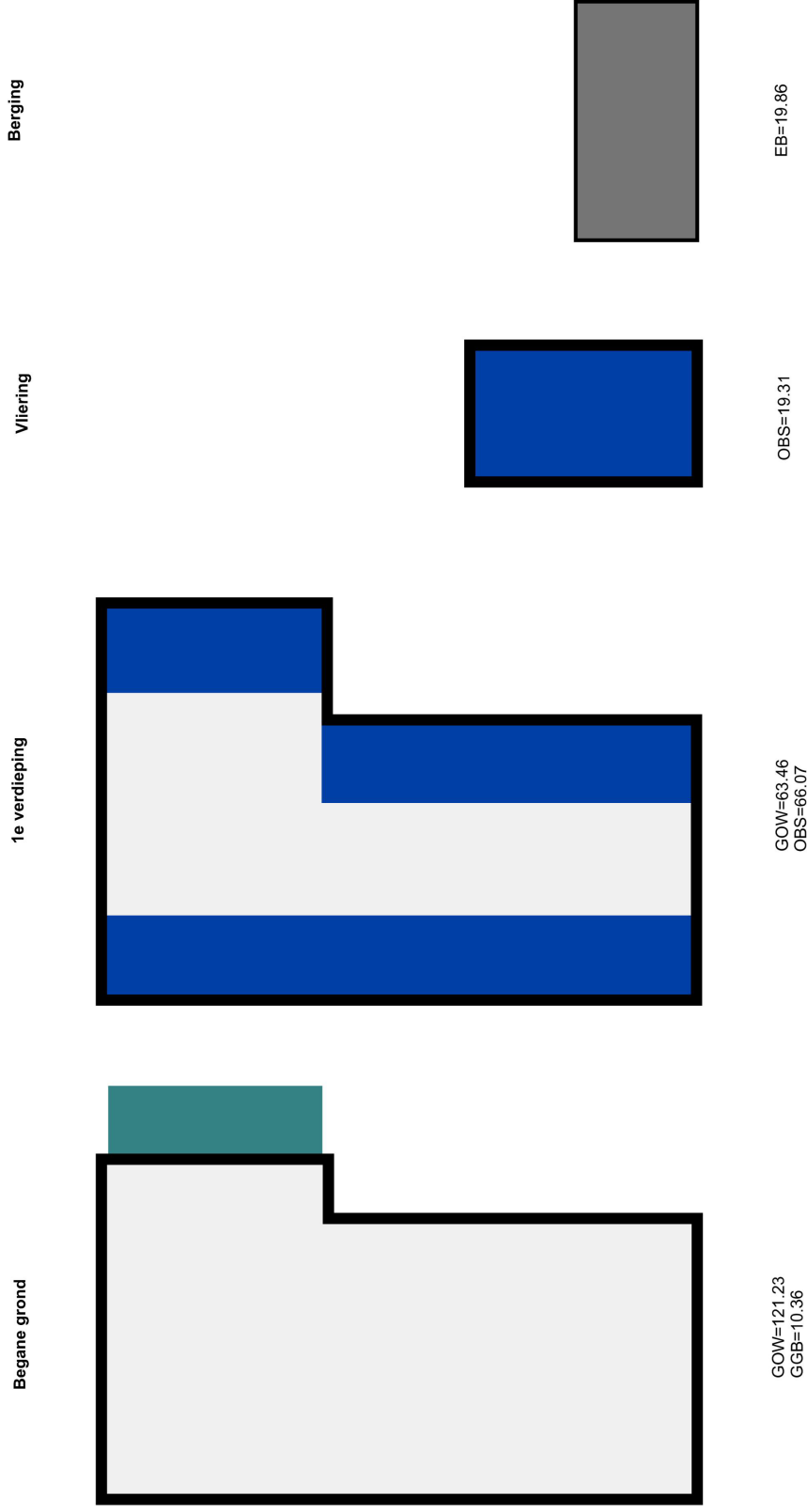
Adres : Rondeweg 7
 5221 AC, 's-Hertogenbosch
 Object : woning
 Type : vrijstaand
 Datum meetafpraak : 13-07-2021
 Datum meetrapport : 15-07-2021

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 gebruiksovervloekten 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 inpandige ruimte	gebruiksoppervlakte wonen	gebouw gebonden buitenruimte	externe bergruimte	bruto inhoud	gebruiksoppervlakte	gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	gebruiksoppervlakte wonen	gebouw gebonden buitenruimte	externe bergruimte	bruto inhoud					
bouwlaag 1 begane grond	121,23	-	-	-	-	121,23	-	-	10,36	19,86	121,23	-	121,23	10,36	19,86	121,23	10,36	19,86	693,97			
bouwlaag 2 eerste verdieping	129,53	66,07	-	-	-	63,46	-	-	-	-	63,46	-	63,46	-	-	-	-	-	-			
bouwlaag 3 vliering	19,31	19,31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	-	-	-	-	-	-			
totalen:	270,08 m ²	85,38 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	184,70 m ²	0,00 m ²	184,70 m ²	10,36 m ²	19,86 m ²	184,70 m ²	0,00 m ²	184,70 m ²	10,36 m ²	19,86 m ²	693,97 m ³						

Vlakkentekening classificaties



GOW

gebruiksoppervlak
wonen

OBS

oppervlak beperkte
stahoogte < 1,50 m

NTR

niet toegankelijke
ruimtes

AP

aftrekposten
vides / bouwconstructies

OIR

overige inpandige
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 m² of groter is;
- de oppervlakte van een leidingschat, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,50 m² of groter is;
- de oppervlakte van een liftschacht
- de oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,50 m²;
- inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter dan 0,50 m².

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 inpanidige ruimte (OIR)

Een oppervlakte wordt tot de overige inpanidige 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 m² (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m²). 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 m²).
- 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 inpanidige 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 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/>