

's-Gravenhagestraat 17,'s-Hertogenbosch

€ 415.000,- k.k.



Klik [hier](#) voor de unieke website van deze woning met veel beeldmateriaal

Klik [hier](#) voor de dataroom van deze woning met onder andere stukken van het Kadaster, het energielabel en nog veel meer

Klik [hier](#) voor de embedded dronevlucht

Klik [hier](#) voor de interactieve plattegronden 3D en 2D met diverse camera's

Klik [hier](#) voor de contactgegevens van Bighelaardij

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 415.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	eengezinswoning
Type woonhuis	eindwoning
Aantal woonlagen	3
Kwaliteit	normaal
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1967
Bouwperiode	1960-1970
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Dak	zadeldak
Voorzieningen	tv kabel, airconditioning, zonnecollectoren en dakraam

Energie

Energie label	A
Verwarming	c.v.-ketel en airconditioning
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2006 van AWB, eigendom

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	95 m ²
Perceeloppervlakte	165 m ²
Inhoud	409 m ³
Oppervlakte inpandige bergruimte	20 m ²
	Bergruimte oppervlakte
	13 m ²

Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

Buitenruimte

Ligging	in woonwijk
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 41 m ² en is gelegen op het noordoosten

Bergruimte

Schuur/berging	vrijstaand steen
----------------	------------------

Omschrijving

Goed onderhouden ruime ééngesinswoning. De woning is voorzien van 12 zonnepanelen en verkeert in goede staat en is met zorg onderhouden. De grote raampartijen aan de voor- en achterzijde zorgen voor een bijzonder licht geheel, gelegen aan een ruim opgezette straat omgeven van gemeentelijkgroen en voldoende parkeergelegenheid.

EINDWONING, met ruime voortuin en diepe achtertuin met achterom. Door de hoekligging heb je maar aan één kant burens! Groot Winkelcentrum "De Helftheuvelpassage" met gezellige horeca is op fietsafstand.

De ligging ten opzichte van winkelaanbod, recreatie en snelwegen ligt de woning subliem. De sfeervolle binnenstad is binnen 15 minuten per fiets of OV stadsbus bereikbaar. Centraal Station 's-Hertogenbosch is op 10 min. bereikbaar.

In de directe omgeving is er voor jonge gezinnen Kinderboerderij De Bossche Hoeve en voor de sportievelingen Het Engelermeer om te wandelen of te zwemmen.

Indeling

Entree, hal, meterkast, toiletruimte met fonteintje, woonkamer met sfeervolle gemêleerde laminaatvloer, glad gestuukte wanden en schuurplafond. Heeft een ruime zithoek met uitzicht op de straat bovendien voorzien van airconditioning. De keuken is toegankelijk via de woonkamer. De gesloten keuken is van alle gemakken voorzien (afzuigkap, vaatwasser, oven, inductie fornuis).

Eerste verdieping

Ruime overloop en drie opvallend grote slaapkamers. Ook is badkamer van groot formaat en is uitgerust met inloopdouche, wastafel met planchet, spiegel en toilet.

Tweede verdieping

Zolder bereikbaar via de vaste trap. Op de 2e verdieping bevindt zich de witgoed en Cv-ketel opstelling. Deze zolder heeft een goed bruikbaar formaat waar tevens het creëren van een 4e slaapkamer tot de mogelijkheden behoort.

Tuin

Flinke onderhoudsarme tuin van ruim 6.78 meter diep met et achterom via de zijkant. Hier is volop plaats voor lounge-tuinmeubelen. Achter in de tuin staat de berging van 15m² te gebruiken als schuur of uw eigen Bar.

Bijzonderheden

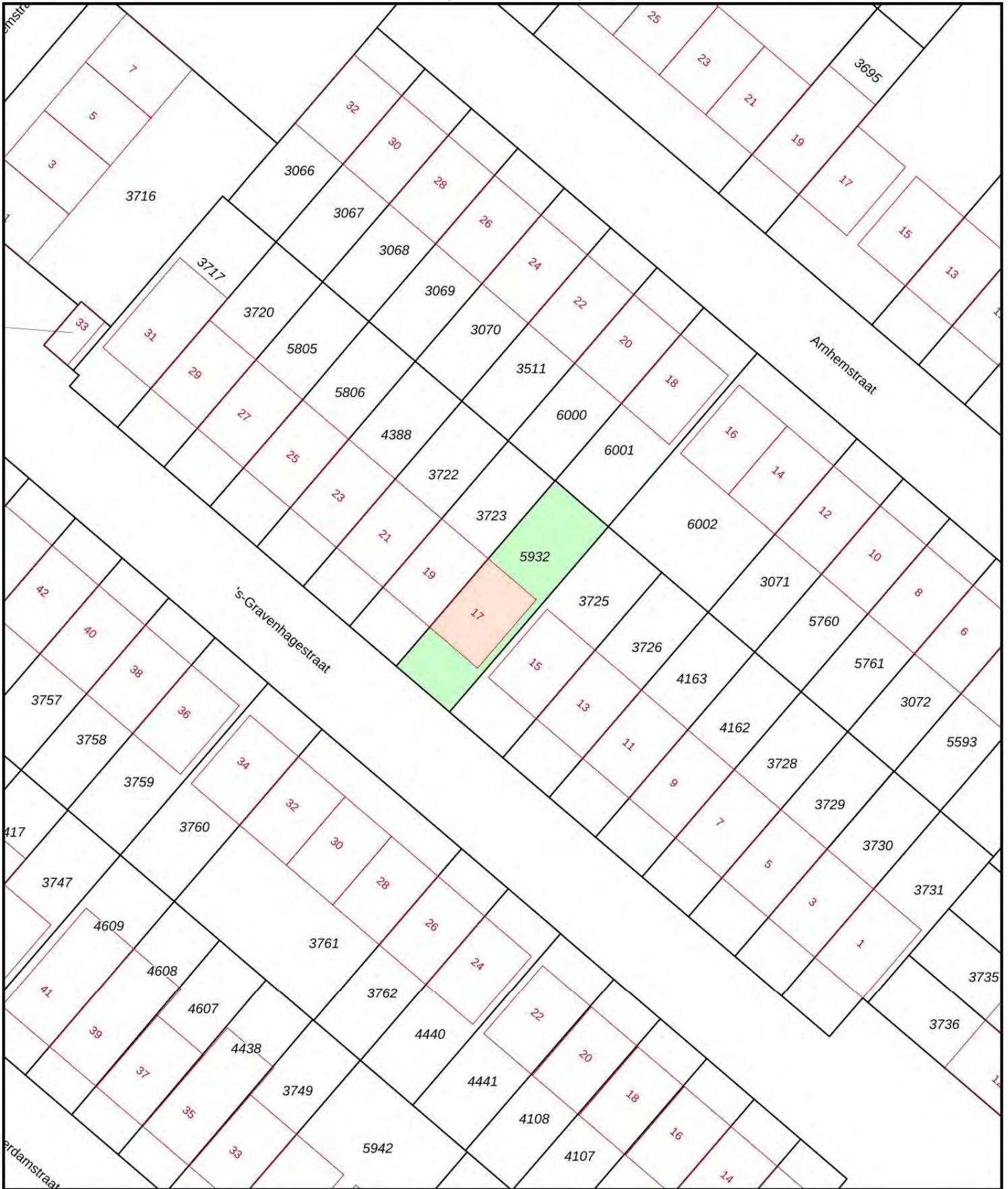
- Energiezuinige eengezinswoning.
- Verwarming d.m.v. een HR combiketel en/of Airconditioning
- De achtertuin met achterom is ruim eveneens de schuur (15m²).
- Kozijnen en beglazing vernieuwd in 2016
- Schuur ingericht als 'man cave' met bar, water en elektra
- Oplevering in overleg
- Zeer gunstig gelegen t.o.v. uitvalswegen, scholen en sportclubs;


Omgeving:

Dit is eigenlijk wonen in een rustige woonomgeving te midden van twee werelden.

Enerzijds in de binnenstad maar een kleine tien minuten verderop anderzijds bevinden Strandbad Engelenmeer en Natura 2000 gebied 'de Moerputten' zich ook op 10 fiets-minuten afstand.

Van heinde en ver komt men naar winkelcentrum de Helftheuvel. Voor u daarentegen is het maar op 5 minuten afstand.



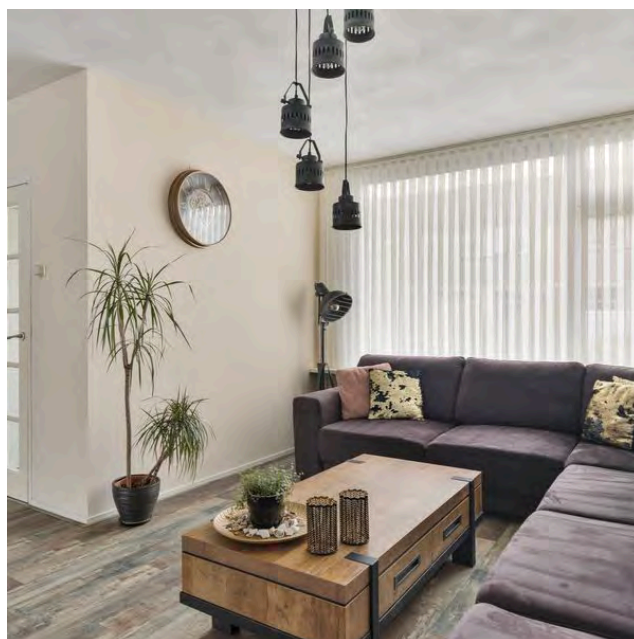
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch	
—	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5932	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 augustus 2024
De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

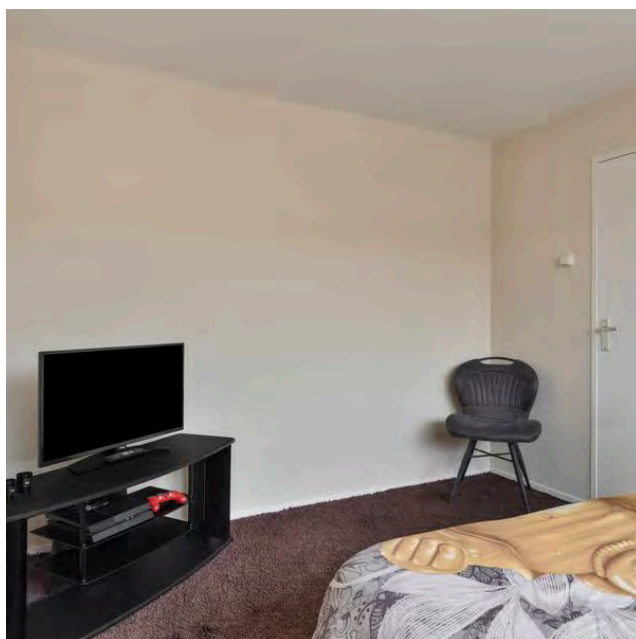
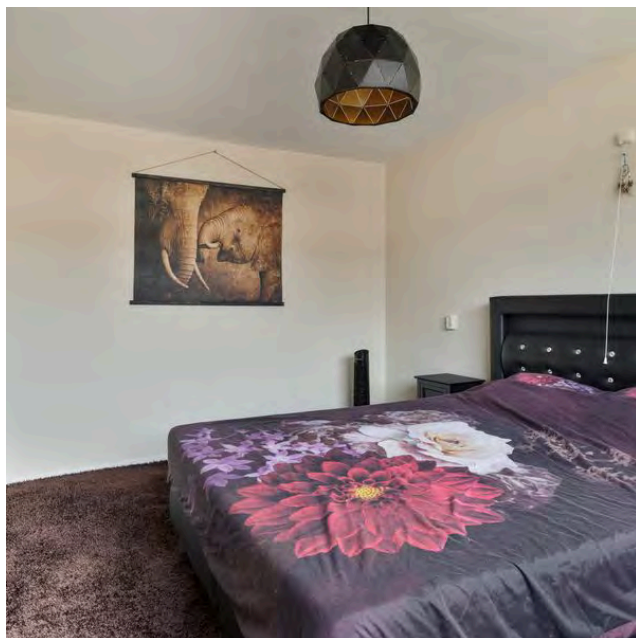
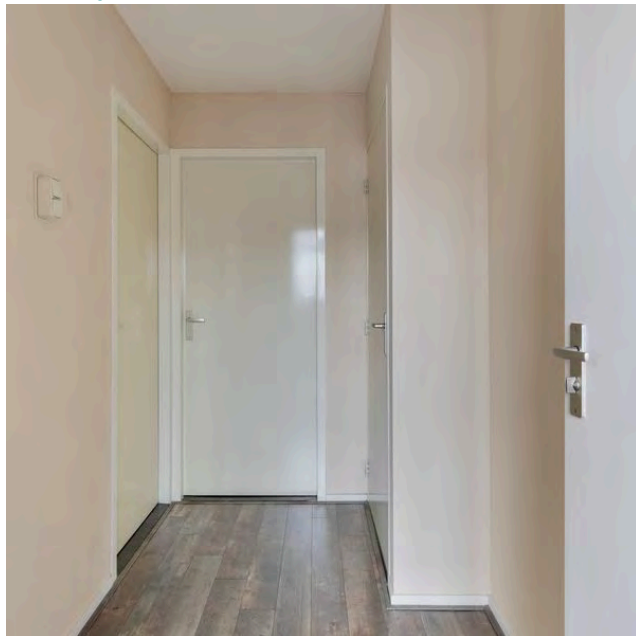
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

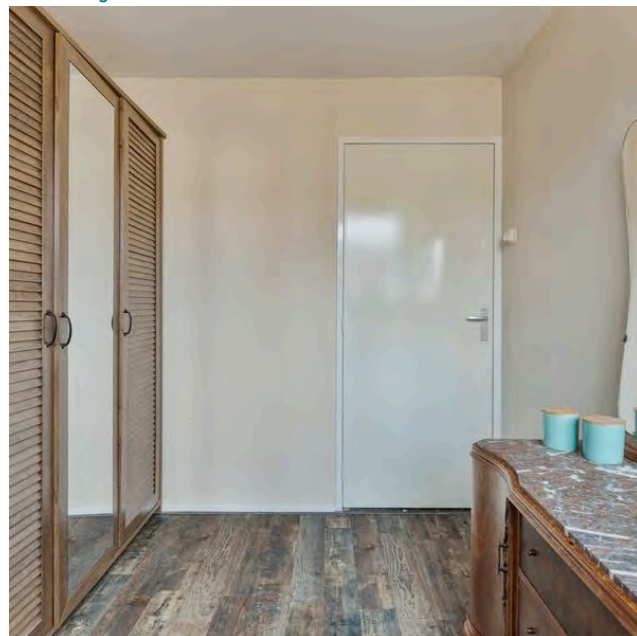
Pagina 4 van 24

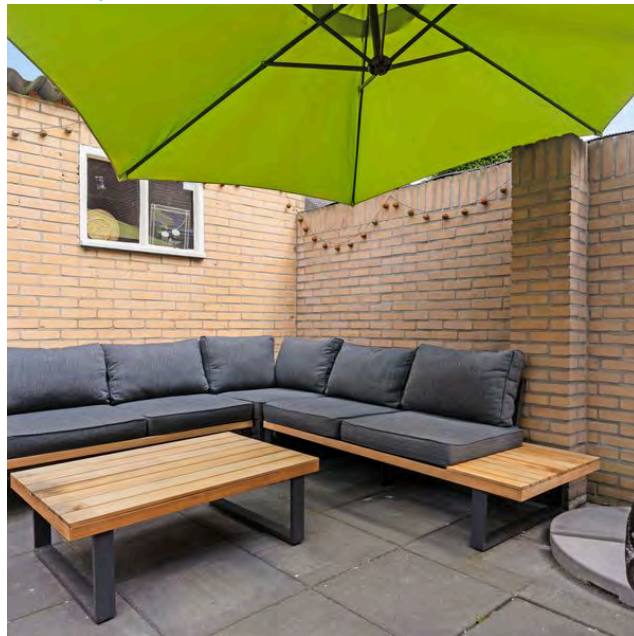
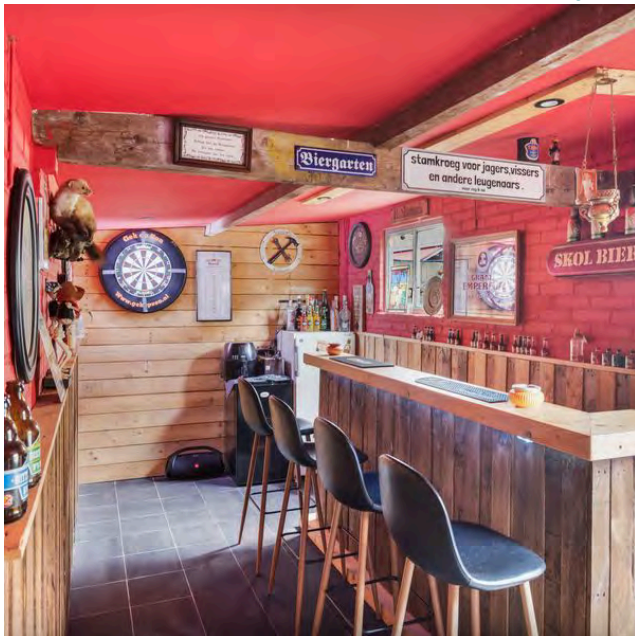
Foto's













Plattegrond



Plattegrond



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

Plattegrond



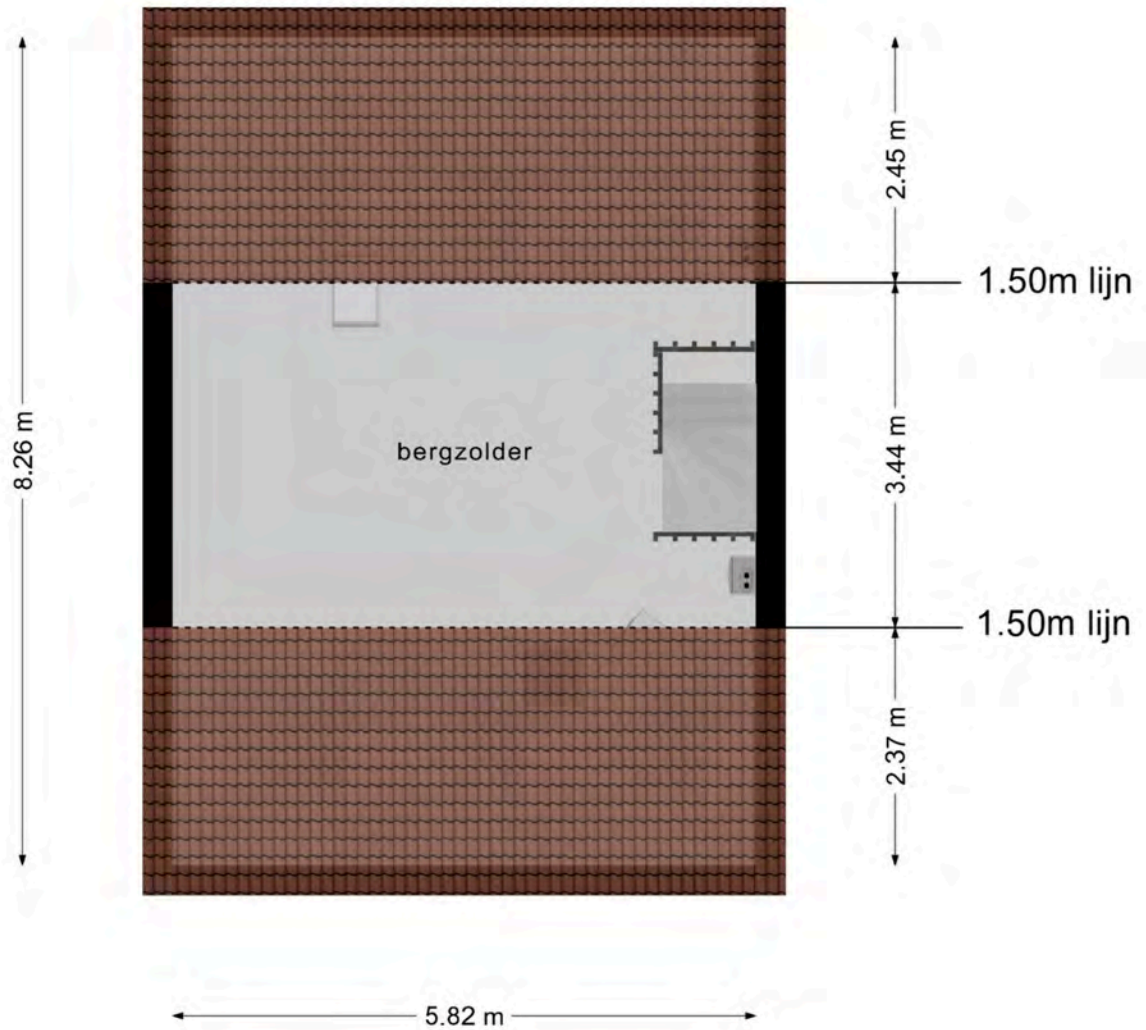
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



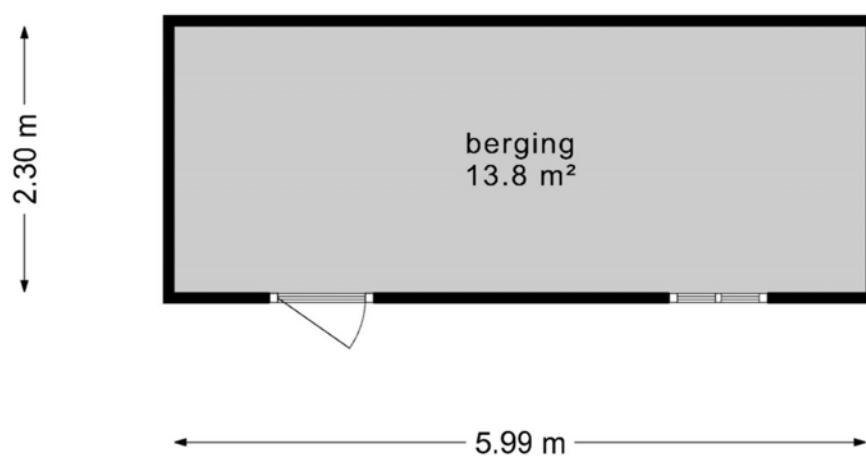
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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.**

's-Gravenhagestraat 17 's-Hertogenbosch

ZIEN24



Object

Adres

Postcode, plaats

Opdrachtgever

Datum

Meetrapport

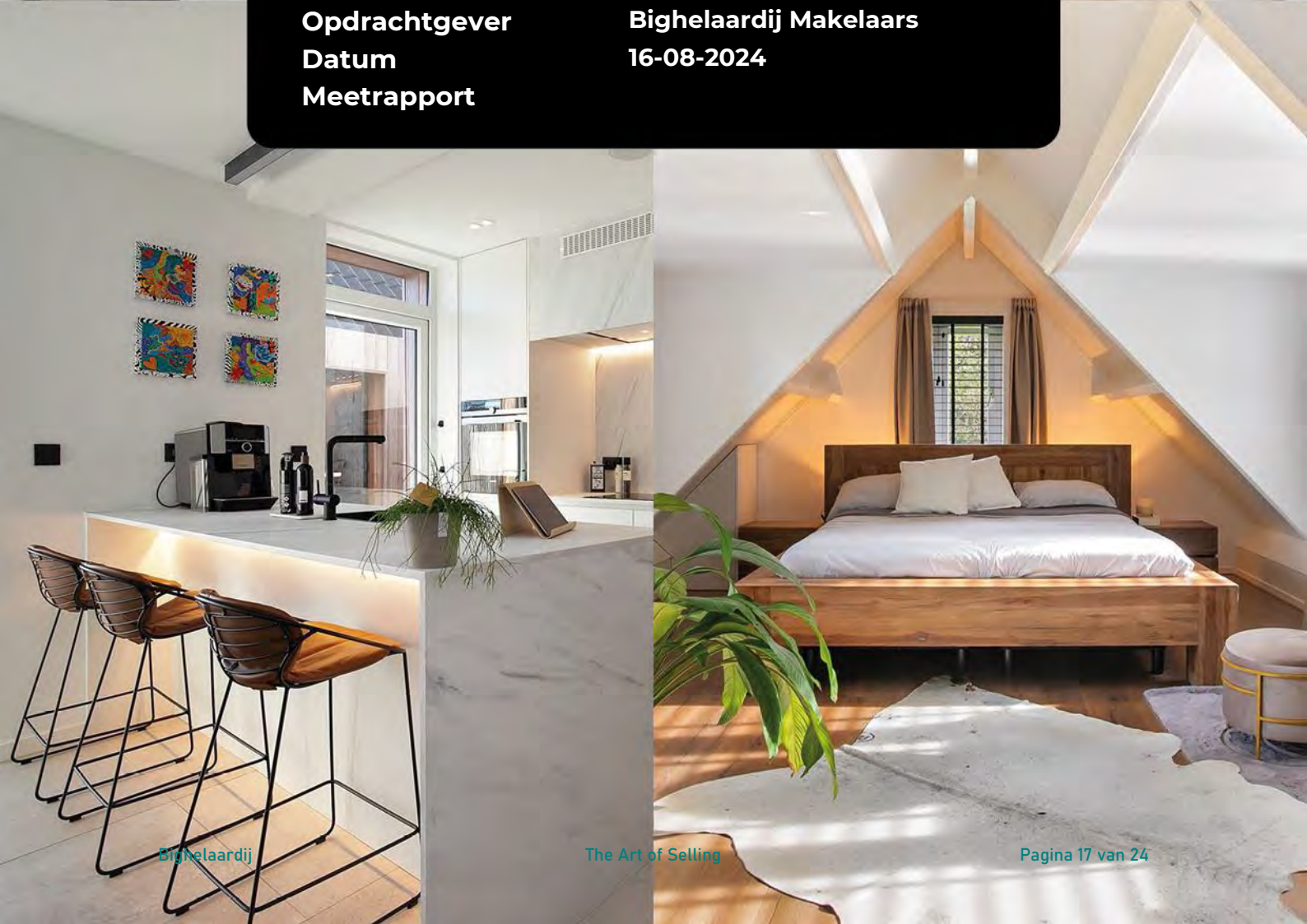
Woning

s-Gravenhagestraat 17

5224XC, 's-Hertogenbosch

Bighelaardij Makelaars

16-08-2024



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 _____	7
Meetstaat _____	8

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	s-Gravenhagestraat 17
Postcode/plaats	5224XC, 's-Hertogenbosch
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	15-08-2024
Datum meetrapport	16-08-2024

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	95,70	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	20,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	13,80	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	166,30	M ²
Bruto inhoud woning	409,78	M ³

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 inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', 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, NRVT 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 inpanidige ruimte.

Gebruiksoppervlakte overige inpanidige ruimte

Een ruimte is Overig Inpanidig 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.

Voorbehouden & 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: s-Gravenhagestraat 17, 5224XC, 's-Hertogenbosch met datum: 16-08-2024



GO=47,60
BVO=55,10



GO=48,10
BVO=55,60



OI=20,00
BVO=55,60
h<1,50m=28,00



EB=13,80
BVO=16,70

GO
GEBRUIKS-
OPPERVLAKTE

OI
OVERIGE
INPANDIGE RUIMTE

GGB
GEBOUW GEBONDEN
BUITENRUIMTE

EB
EXTERNE
BERGRUIMTE

VERTICAAL VERKEER/
VIDES/ SCHALMGAT > 4M²

TARRA
OPPERVLAKTE

HOOGTE
<1,50 M

Meetstaat

	BVO Bruto vloeroppervlakte	TO Tarra oppervlakte	GO Gebruiksoppervlakte Wonen	OI Overige Inpandige Ruimte	GGB Gebouwgebonden Buitenruimte	EB Externe Bergruimte	h < 1.50m Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	vide Vides/Schalmgat > 4 m ²
<i>Object opgesplitst per bouwlaag</i>								
Begane Grond	55,10	7,50	47,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	55,10	7,50	47,60	-	-	-	-	-
Eerste Verdieping	55,60	7,50	48,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	55,60	7,50	48,10	-	-	-	-	-
Tweede Verdieping	55,60	7,60	0,00	20,00	0,00	0,00	28,00	0,00
Woon-/werkruimte	55,60	7,60	-	20,00	-	-	28,00	-
Extra	16,70	2,90	0,00	0,00	0,00	13,80	0,00	0,00
Berging (EXT)	16,70	2,90	-	-	-	13,80	-	-
Totalen (incl. bijgebouwen)	183,00	25,50	95,70	20,00	0,00	13,80	28,00	0,00
Procentueel tov BVO	100%	13,93%		10,93%	0,00%	7,54%		
Totalen (alleen woning)	166,30							