



BIGHELAARDIJ
Fuutlaan 38
5221 GR 's-Hertogenbosch
073 6330600
info@bighelaardij.nl
https://www.bighelaardij.nl/



Schout Van Vertaingstraat 11, 's-Hertogenbosch



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

Klik [hier](#) voor de dataroom

Klik [hier](#) voor de embedded video

Klik [hier](#) voor de interactieve plattegrond 2D & 3D

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

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 495.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	eengezinswoning
Type woonhuis	tussenwoning
Aantal woonlagen	3
Kwaliteit	normaal
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1996
Bouwperiode	1991-2000
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Dak	zadeldak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	mechanische ventilatie, tv kabel, buitenzonwering, airconditioning, zonnecollectoren, schuifpui, dakraam en glasvezel kabel

Energie

Energie label	A
Verwarming	c.v.-ketel en vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2007 van Remeha HR-107, eigendom

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	118 m ²
Perceeloppervlakte	146 m ²
Inhoud	419 m ³
Bergruimte oppervlakte	7 m ²

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

Buitenruimte

Ligging	vrij uitzicht en open ligging
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 69 m ² en is gelegen op het westen

Bergruimte

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

Omschrijving

In de kindvriendelijke en verkeersluwe Schout van Vertaingstraat ligt deze ruime woning met maar liefst 4 volwaardige slaapkamers. De straat heeft een unieke ligging in de wijk met aan de voorzijde een waanzinnig vrij uitzicht op de waterpartijen en het groen van de buurttuin.

Dit is een ideale woning voor een gezin met opgroeiende kinderen. De woning is met zorg, liefde en aandacht bewoond. Het afwerkingsniveau is netjes en verzorgd en de woning kan eenvoudig worden betrokken zonder grote verbouwingen/klussen. De woning is voorzien van een energielabel A.

De woning ligt centraal tussen de Maas en uitvalswegen nabij alle wenselijke voorzieningen: basisschool, sportgelegenheden, openbaar vervoer, zorgvoorzieningen, leuke speeltuinen voor de kinderen en supermarkten.

De ligging van de woning is gunstig, want je bent binnen no-time op de A2/A59 richting Utrecht of Eindhoven en in circa 20 minuten fietsen ben je in hartje centrum.

Indeling

Ruime entree met inbouwkast en toiletruimte voorzien van wandcloset.

De L-vormige woonkamer is voorzien van een sfeervolle PVC-vloer met een eiken toplaag. Deze vloer is speciaal ontworpen voor vloerverwarming qua temperatuur-bestendigheid, warmteafgifte en duurzaamheid.

De verzorgde en neutrale open keuken met ruimte voor een gezellige eethoek is voorzien van alle benodigde apparatuur.

Schout Van Vertaingstraat 11

De bio-ethanol haard maakt het geheel nog behaaglijker en geeft een bijzonder knus effect op koude, donkere dagen.

De grote schuifpui maakt dat de ruimte mooi licht is met uitzicht op de prachtige groene tuin. Heerlijk om op mooie dagen open te zetten om binnen en buiten te verbinden.

Eerste verdieping

Vanaf de overloop bereik je de eerste drie slaapkamers, de badkamer en trapopgang naar de tweede verdieping. De master bedroom is gesitueerd aan de voorzijde en kijkt uit over de waterpartijen en de buurttuin.

De badkamer is voorzien van een ligbad, wastafel, toilet, douche en ventilatie. Deze badkamer is uitgevoerd in een tijdloos "terracotta" kleurstelling. De gehele eerste verdieping is voorzien van vliesbehang wandafwerking en een warme laminaatvloer.

Tweede verdieping

Deze ruimte, ook te gebruiken als master bedroom of coaching/kantoorruimte, ademt de sfeer van een loft. De op maat gemaakte barn-deuren, gestucte muren en kwalitatieve PVC vloer met eikenhout look geven de ruimte een chique en tijdloze basis.

Tevens bevindt zich op deze etage een groot dakterras (ruim 19m²). Perfect om tussendoor wat zonnestralen te pakken of er een extra (moes)tuin van te maken.

De witgoed/cv-opstelling is ook te vinden op deze verdieping.

Balkon

Op de tweede verdieping is een dakterras van ruim 19m².

Tuin

Een absolute bijzonderheid is de fijne groene tuin aan de achterzijde. Deze biedt optimale privacy (géén inkijk) en is eco-vriendelijk aangelegd met een schuur en achterom via de brandgang. De vernieuwde zonneluifel biedt gewenste schaduw en verkoeling.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1996;
- Energielabel A;
- Verwarming- en warmwatervoorziening middels CV-combiketel;
- Achtertuin voorzien van een zonnescherm;
- Maar liefst 4 ruime multifunctionele slaapkamers;
- Moderne en complete keuken voorzien van alle inbouwapparatuur;
- Fraaie PVC vloeren in eiken uitvoering op de begane grond en 2e verdieping en nette laminaatvloer op de 1e verdieping;
- Oplevering in overleg.

Dit type modulaire woningen staat bekend als meegroeiwoning. Het is dan ook mogelijk om de woonkamer uit te bouwen en het dakterras te transformeren naar een volwaardige slaapkamer.


Het uitzicht aan de achterzijde wordt bepaald door uw eigen bijzonder fraai aangelegde tuin.

Medio april wordt gestart met de aanplant van de ecologische buurttuin waarover de woning vrij uitzicht heeft. Hierin vind je straks onder ander: appel- en perenboom, fruitstruiken, een kruidentuin en bij vriendelijke planten en bloemen.

In de directe omgeving vind je verder diverse kinderopvang, meerdere basisonderwijsvoorzieningen, verschillende sportfaciliteiten, zorgvoorzieningen, speeltuinen en de Maasboulevard waar u heerlijk kunt wandelen tussen het groen en het water.

Vanuit de Maaspoort bent u wandelend of met de fiets ook zo in meer landelijk gebied.



<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 T</p> <p>Perceel 5747</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	
---	--	----------------------	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

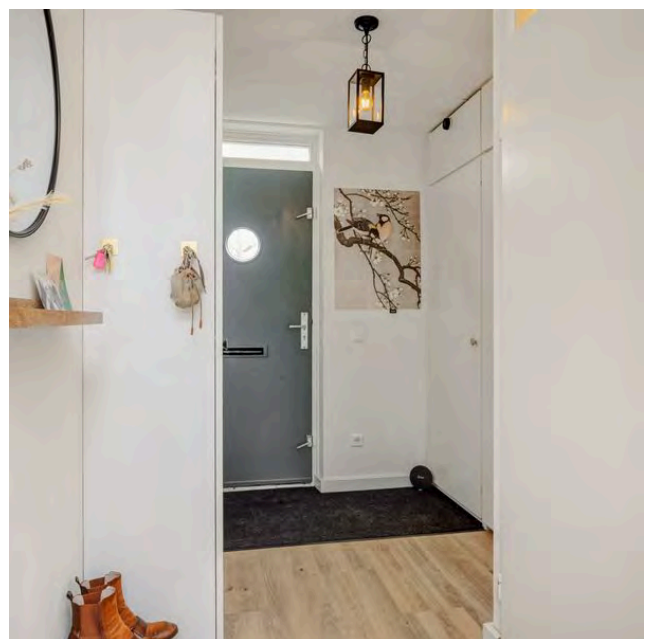
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

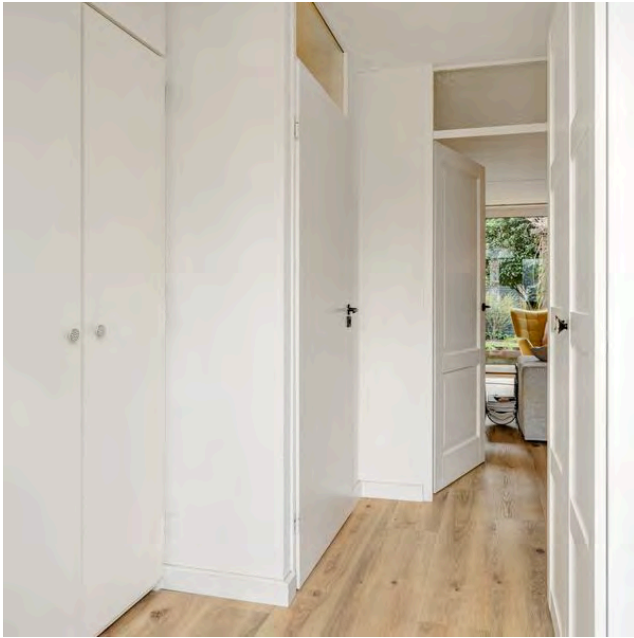
Pagina 4 van 32

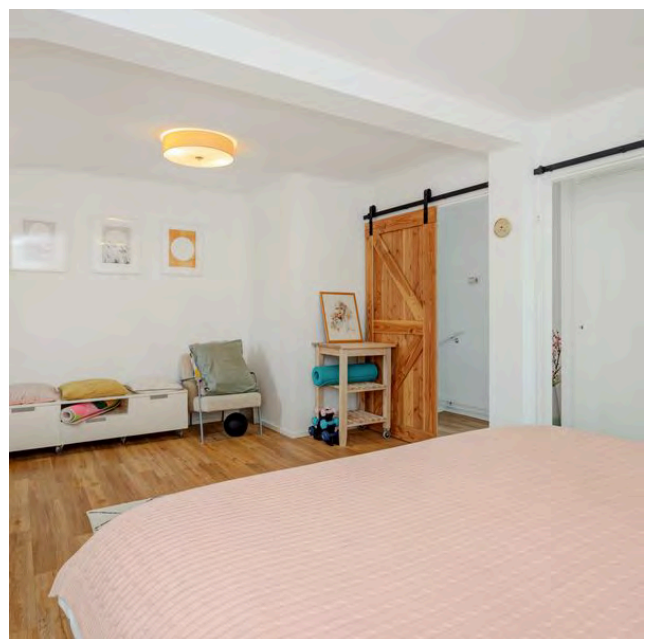
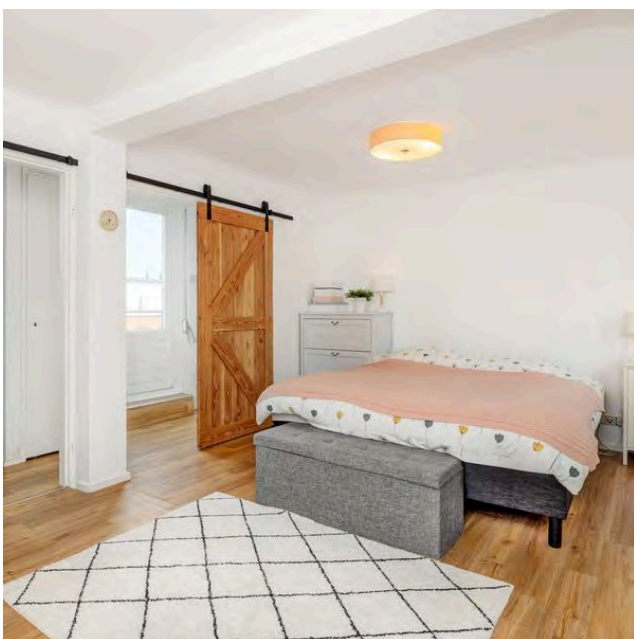
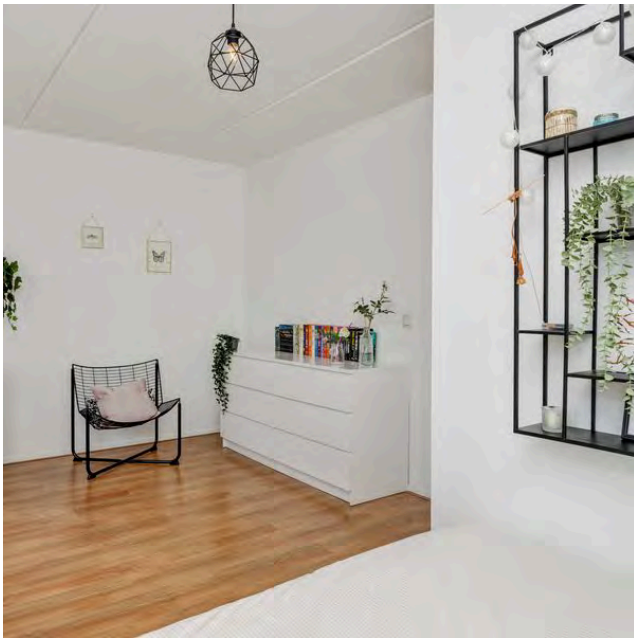
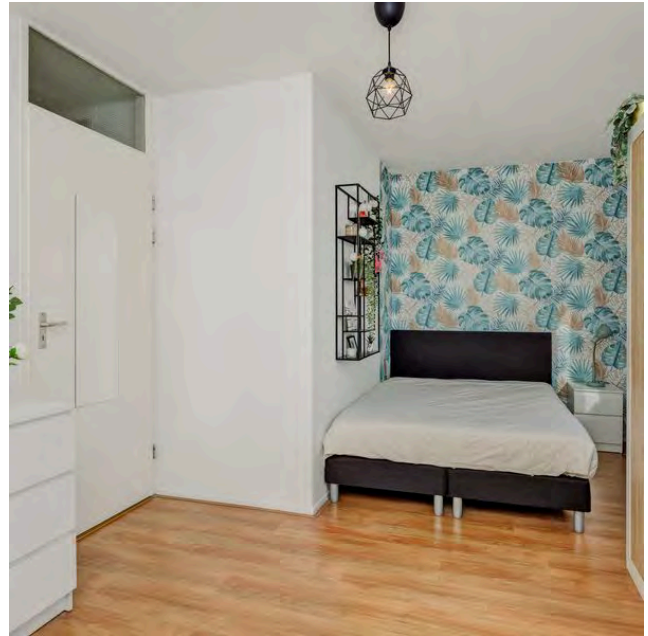
Foto's

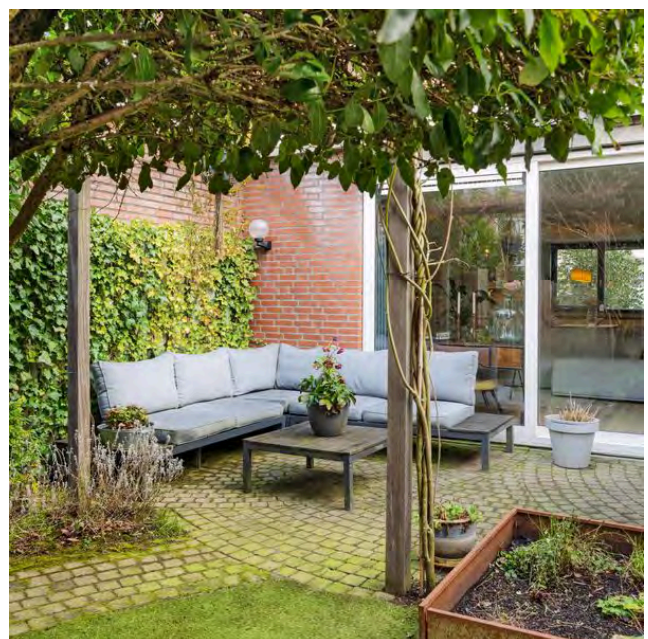








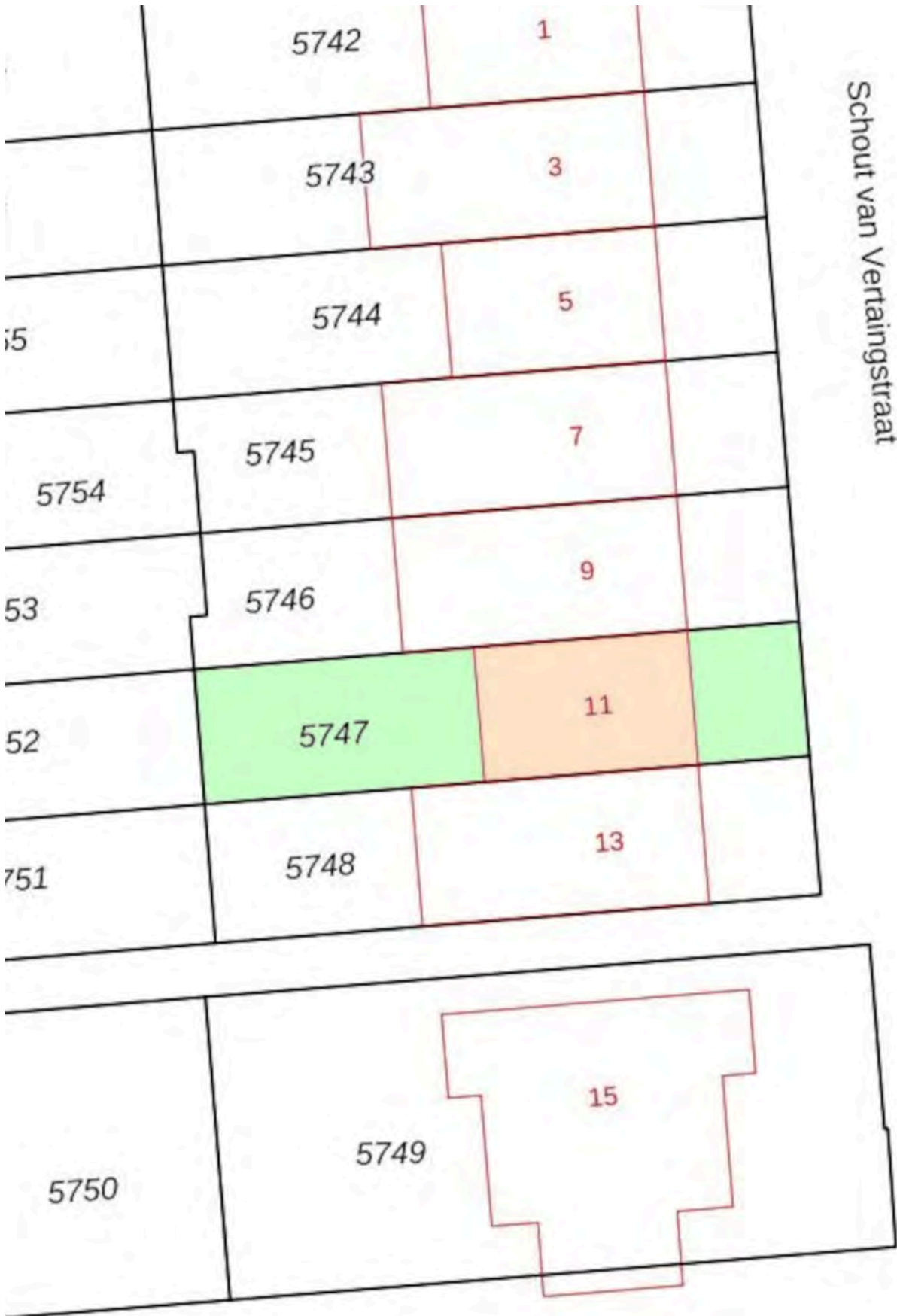






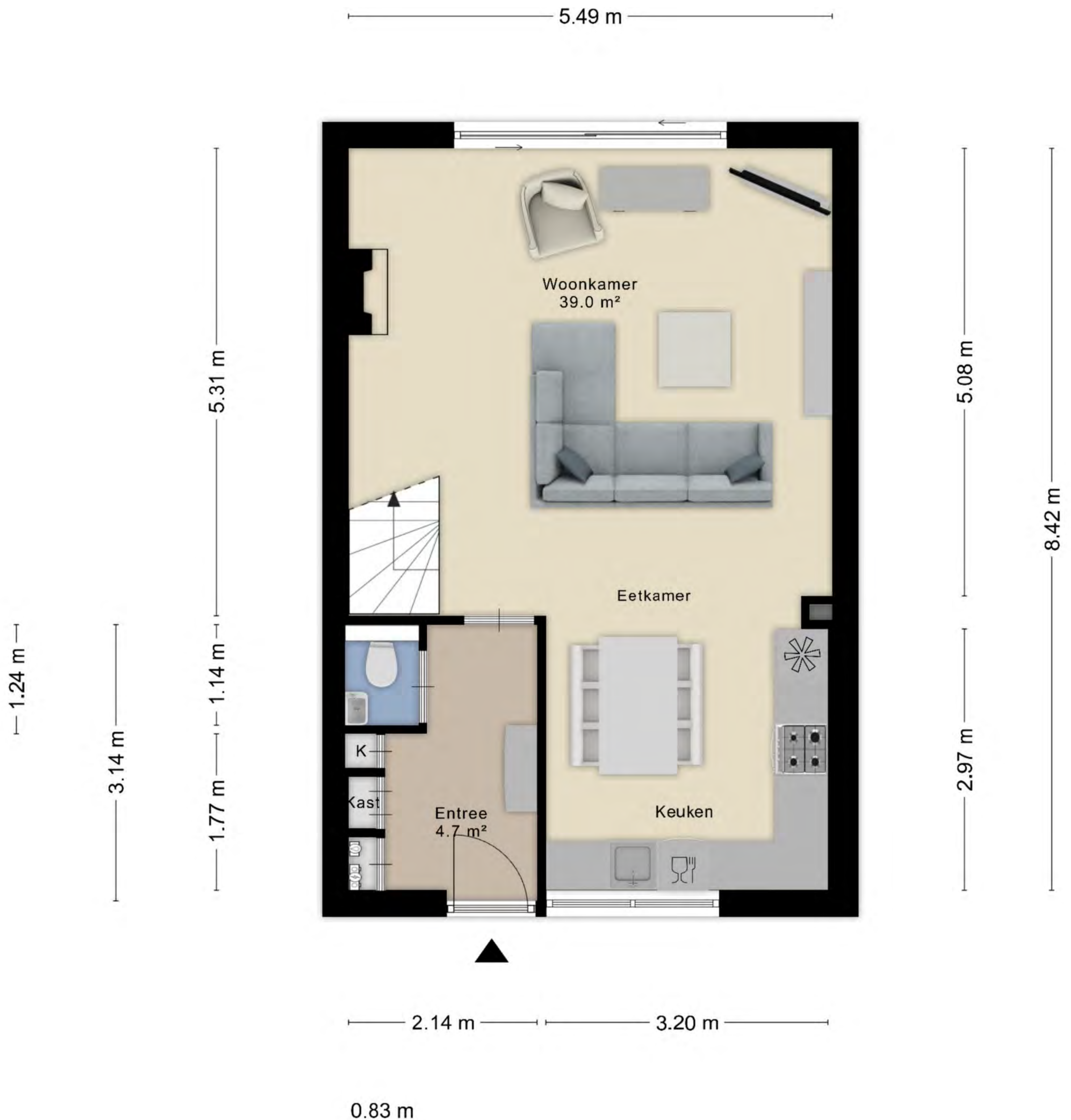


Plattegrond





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



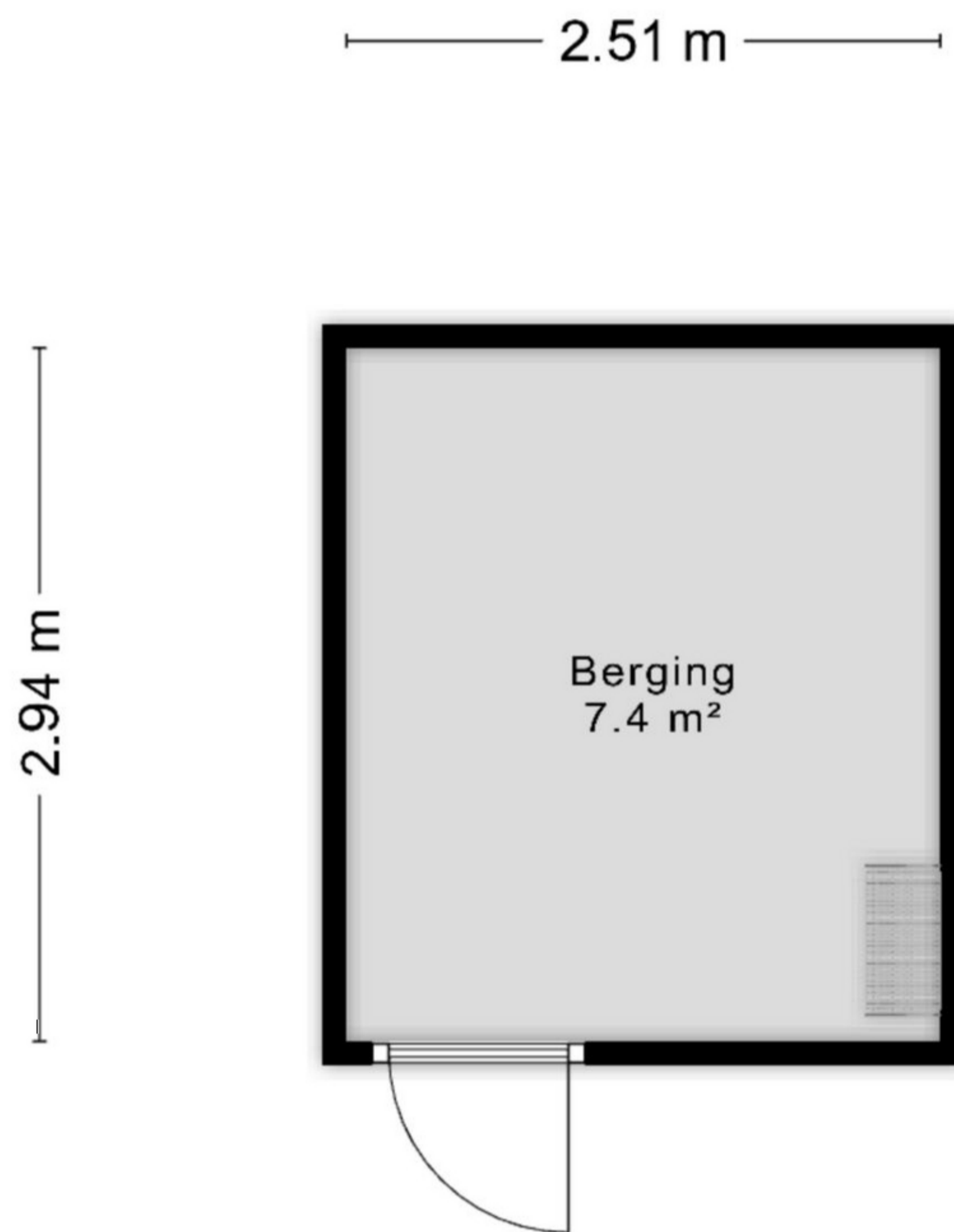
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



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



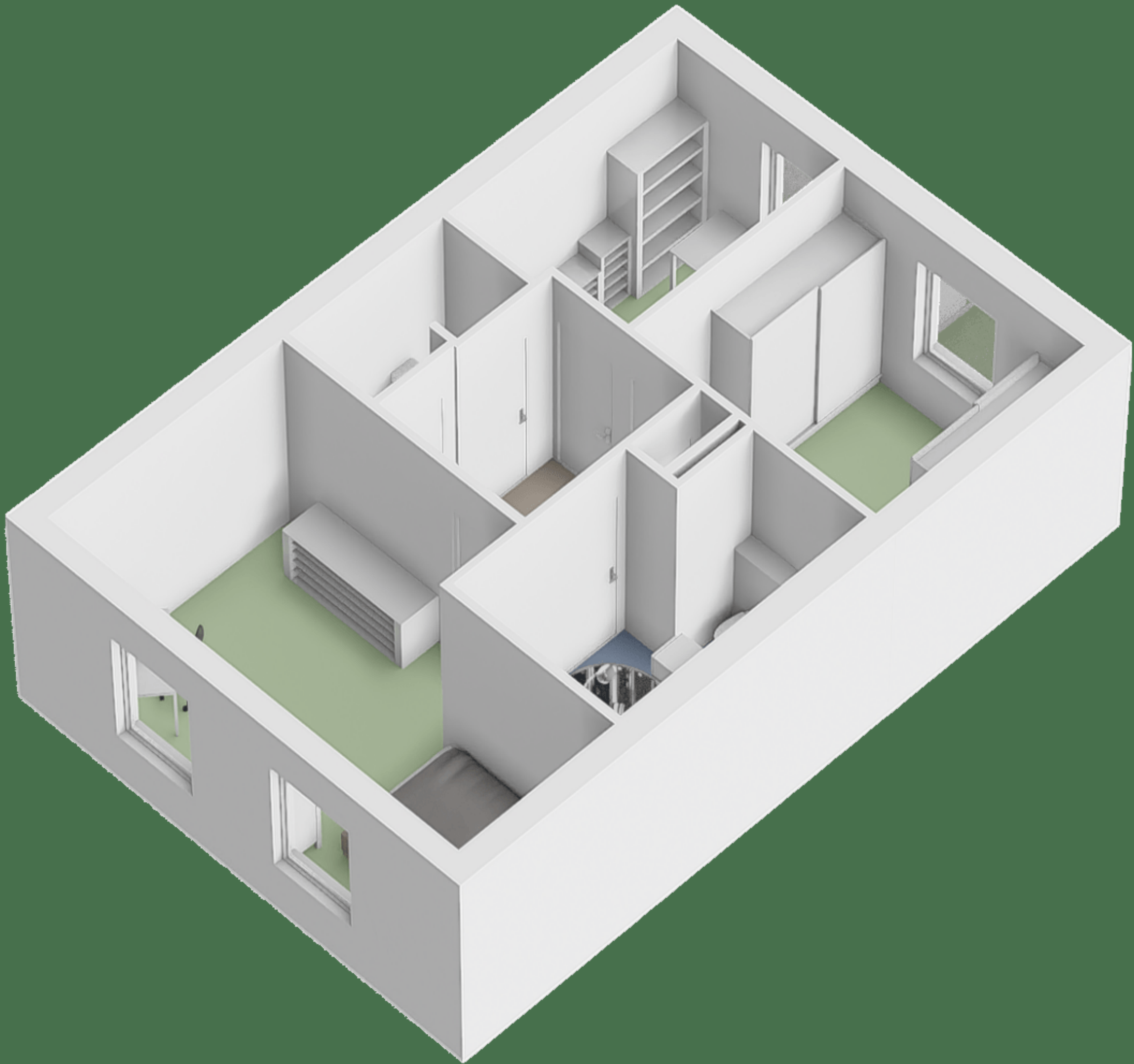
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

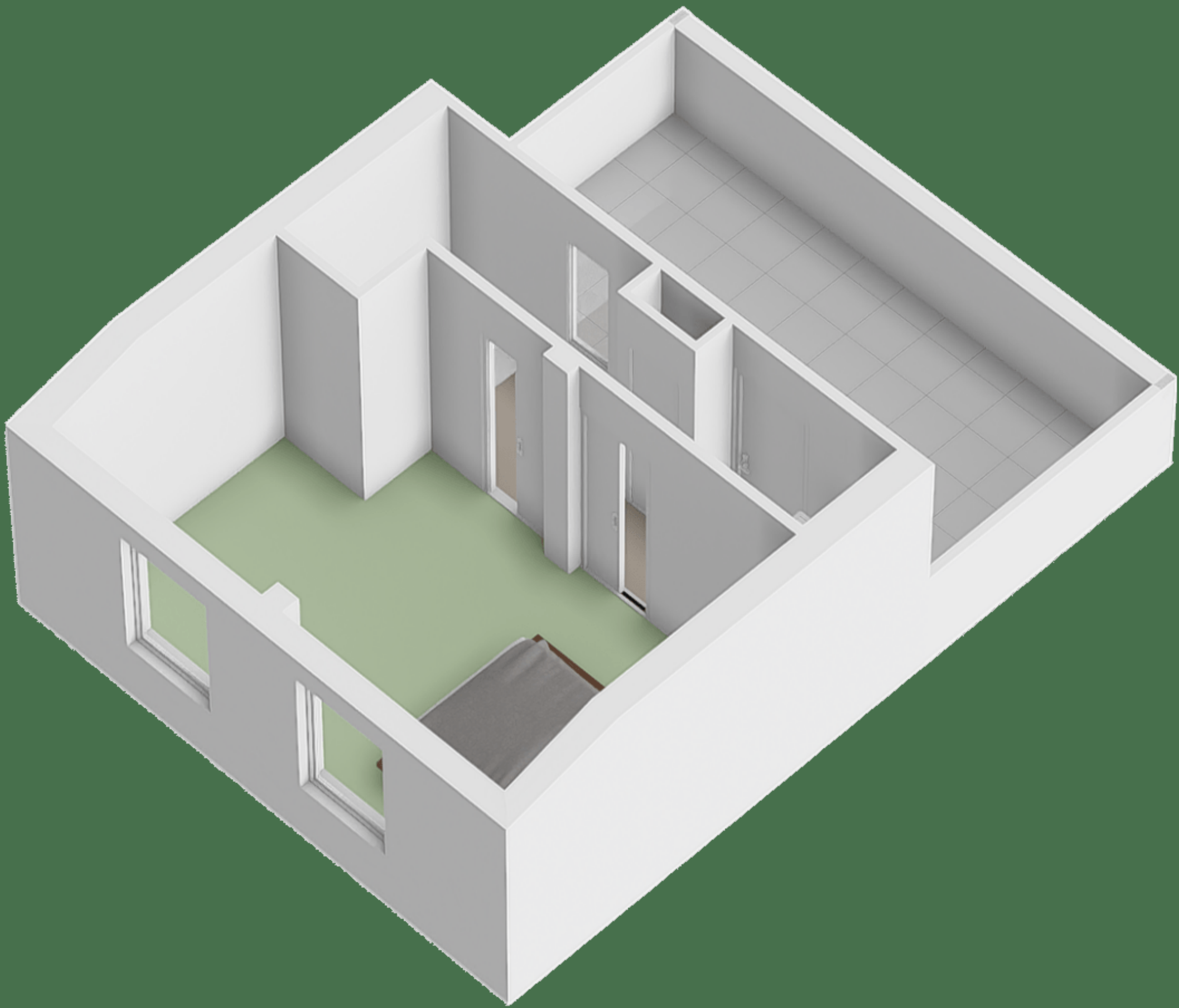


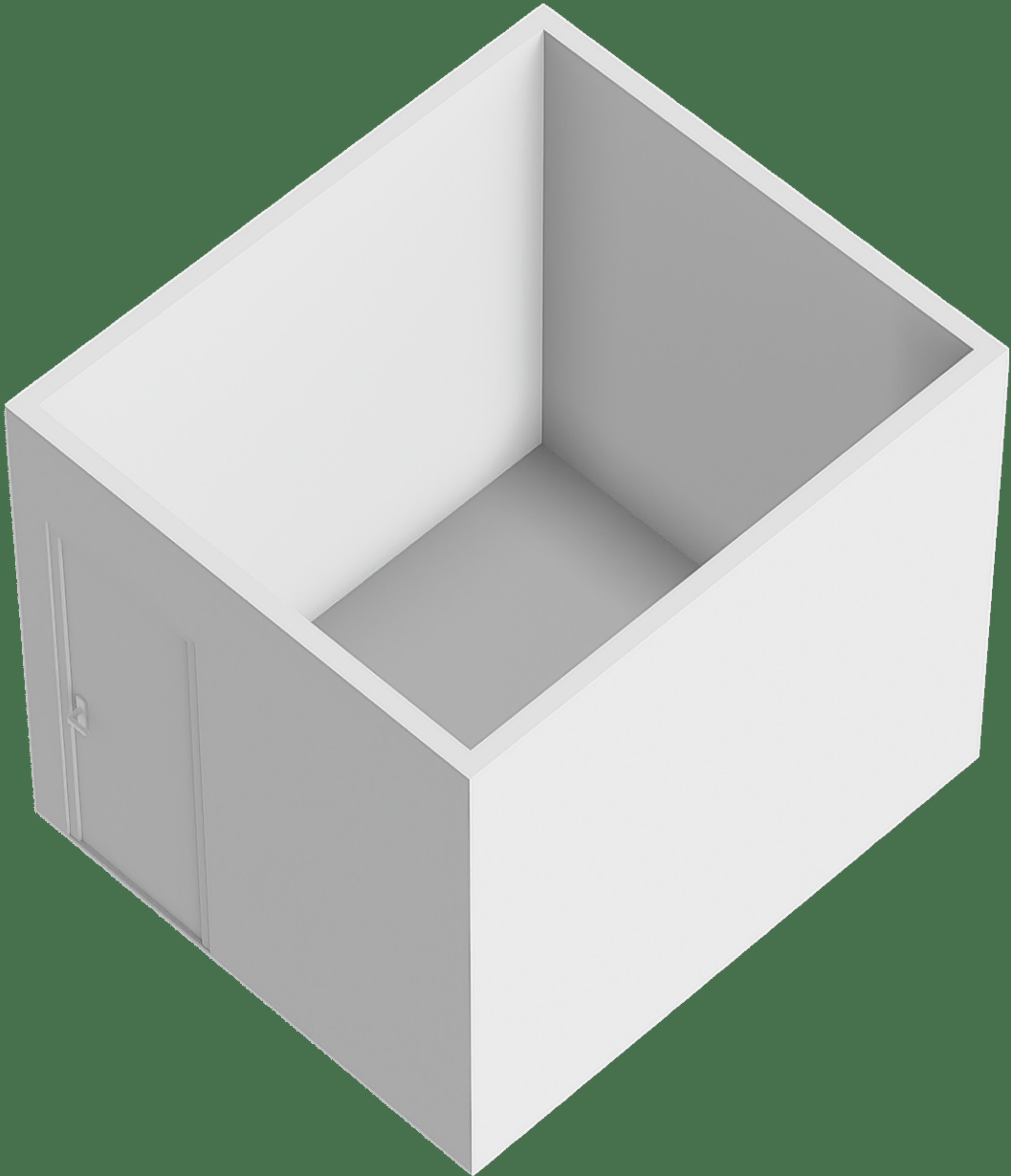
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**











Schout Van Vertaingstraat 11

ZIEN24



Object

Adres

Postcode, plaats

Opdrachtgever

Datum

Meetrapport

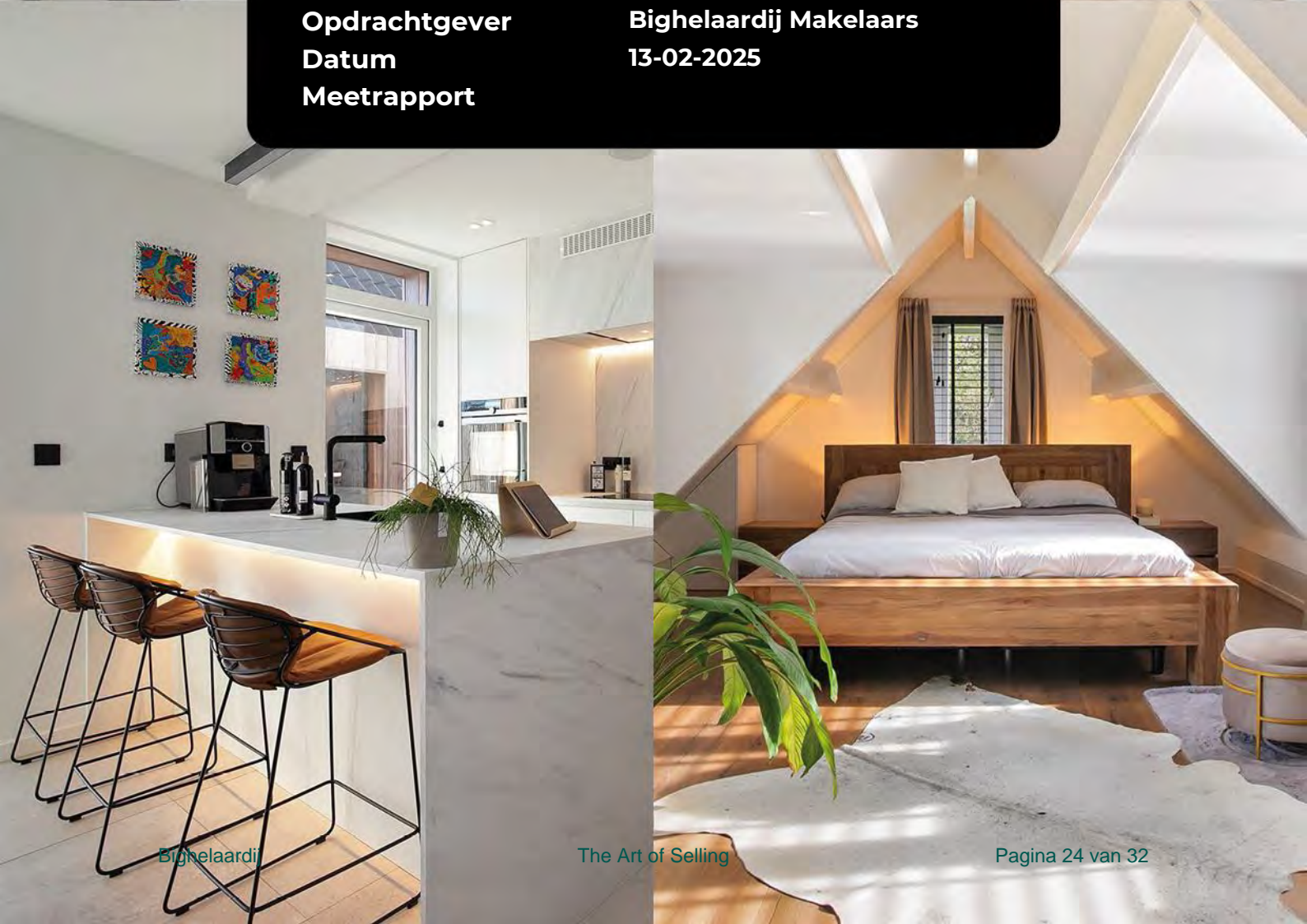
Woning

Schout van Vertaingstraat 11

5237 TA, 's-Hertogenbosch

Bighelaardij Makelaars

13-02-2025



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	Schout van Vertaingstraat 11
Postcode/plaats	5237 TA, 's-Hertogenbosch
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	13-02-2025
Datum meetrapport	13-02-2025

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	118,50	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	17,20	M ²
Externe bergruimte	7,40	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	134,20	M ²
Bruto inhoud woning	419,69	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 bergruimte.

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: Schout van Vertaingstraat 11, 5237 TA, 's-Hertogenbosch met datum: 13-02-2025



GO=46,30
BVO=52,30



GO=46,20
BVO=52,30



GO=26,00
BVO=29,60

GGB=17,20
BVO=18,40



EB=7,40
BVO=8,40



Meetstaat

ZIEN24 ⁰¹	BVO	TO	GO	OI	GGB	EB	h < 1.50m	vide
	Bruto vloeroppervlakte	Tarra oppervlakte	Gebruiksoppervlakte Wonen	Overige Inpandige Ruimte	Gebouwegebonden Buitenruimte	Externe Bergruimte	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Vides/Schalngat > 4 m ²
<i>Object opgesplitst per bouwlaag</i>								
Begane Grond	52,30	6,00	46,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	52,30	6,00	46,30	-	-	-	-	-
Eerste Verdieping	52,30	6,10	46,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	52,30	6,10	46,20	-	-	-	-	-
Tweede Verdieping	48,00	4,80	26,00	0,00	17,20	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	29,60	3,60	26,00	-	-	-	-	-
Terras (Niet overdekt)	18,40	1,20	-	-	17,20	-	-	-
Extra	8,40	1,00	0,00	0,00	0,00	7,40	0,00	0,00
Berging (EXT)	8,40	1,00	-	-	-	7,40	-	-
Totalen (incl. bijgebouwen)	161,00	17,90	118,50	0,00	17,20	7,40	0,00	0,00
Procentueel tov BVO	100%	11,12%		0,00%	10,68%	4,60%		
Totalen (alleen woning)	134,20							

Schout Van Vertaingstraat 11, 's-Hertogenbosch

€ 495.000,- k.k.

