

# 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)

**Veilingstraat 8, Elshout**  
€ 820.000,- k.k.



## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 820.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	woonboerderij
Type woonhuis	vrijstaande woning
Aantal woonlagen	2
Kwaliteit	normaal
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1898
Bouwperiode	-1906
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Dak	zadeldak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	alarminstallatie, rolluiken, tv kabel, rookkanaal en dakraam

### Energie

Energie label	F
Verwarming	c.v.-ketel, gaskachels, mogelijkheid voor open haard en vloerverwarming geheel
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi- ketel uit 2020 van

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	131 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	2.485 m <sup>2</sup>
Inhoud	1.841 m <sup>3</sup>
Oppervlakte in pandige bergruimte	285 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

### Buitenruimte

Ligging	open ligging
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 1050 m <sup>2</sup> en is gelegen op het noorden

### Bergruimte

Garage	aangebouwde stenen garage
Schuur/berging	vrijstaand steen

## Omschrijving

Langgevelboerderij met vensters en luiken in de zo kenmerken Langstraat-kleuren.

Deze woonboerderij met grote garage staat op een groot perceel enigszins verscholen in het groen.

Deze woning leent zich niet alleen voor mantelzorg maar ook voor dubbele bewoning.

De twee kachels met schouw zijn sfeerbepalend.

Conform het bestemmingsplan is lichte bedrijvigheid toegestaan. Dat schept volop mogelijkheden voor het kleinbedrijf en voor ZZP'ers.

### Indeling

Reeds in de hal is het 'glas in lood' prominent aanwezig. Ook de bovenlichten van de hoge vensters in de woonkamer laten hetzelfde 'glas in lood'-patroon zien.

Met een beetje zonlicht zorgt het voor een bijzondere sfeer met fleurige schaduwpatronen op de wand. De exclusieve marmeren schouw met gaskachel geeft aangename warmte al zorgt de vloerverwarming voor de continue temperatuur.

De woonkeuken is van een bijzonder groot formaat als was een dergelijke keuken voor dit soort boerderijen heel gewoon. De enorme schouw herinnert nog aan de tijd dat het spek en de hammen naast de kachel werden gedroogd. De houtkachel is ook hier vervangen door een gaskachel.

Behalve de bijkeuken met witgoedopstelling is er nog heel veel bergruimte in het grote achterhuis en de bijgebouwen.

### Eerste verdieping

Ruime overloop

Drie grote slaapkamers en een enorme bergzolder.

### Tuin

De tuin is gelegen rondom de woning.

Het gedeelte evenwijdig aan de straat en de voortuin zijn aangeplant met formele buxushagen en fraaie grote bomen.

Het overige, zeer grote gedeelte dient nog te worden aangeplant.

Een puls met waterpomp, waterbassin en de installatie om het grondwater te ont-ijzeren zijn nog aanwezig.

Vanuit hier werd de voormalige tuinderij van water voorzien.

#### Bijzonderheden

Een woonboerderij met heel veel bergruimte in het achterhuis en een zeer grote garage/schuur. Dit domein van maar liefst 2485 vierkante meter biedt volop ruimte voor bijvoorbeeld het houden van hobbydieren of de aanleg van een parkachtige tuin.

In het achterhuis, de voormalige potstal is het authentieke secreet (in de streek ook wel aangeduid als 'Plee') nog aanwezig. In het voorhuis bevindt zich een modern wandcloset.

Dit domein met prachtig perceel aan doodlopende weg biedt vele mogelijkheden om zelfvoorzienend te wonen met 2 houtkachels en mogelijkheden voor een grote biologische moestuin.

De zandverstuiving 'Drunense Duinen' ligt op 5 auto-minuten afstand. Het centrum van Waalwijk op 10 minuten en den Bosch CS bereikt u ruim binnen het kwartier.

# Foto's















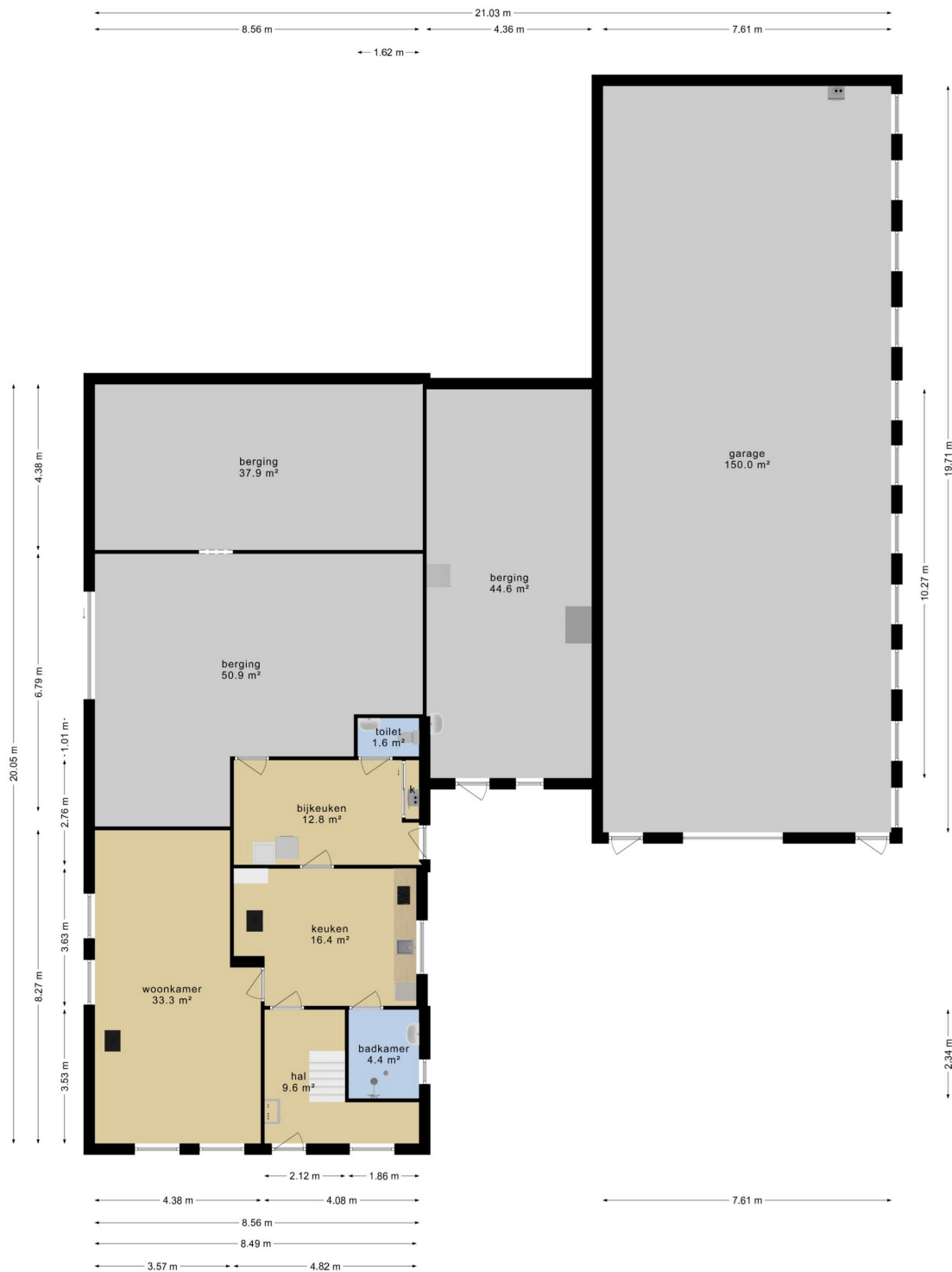


## Plattegrond



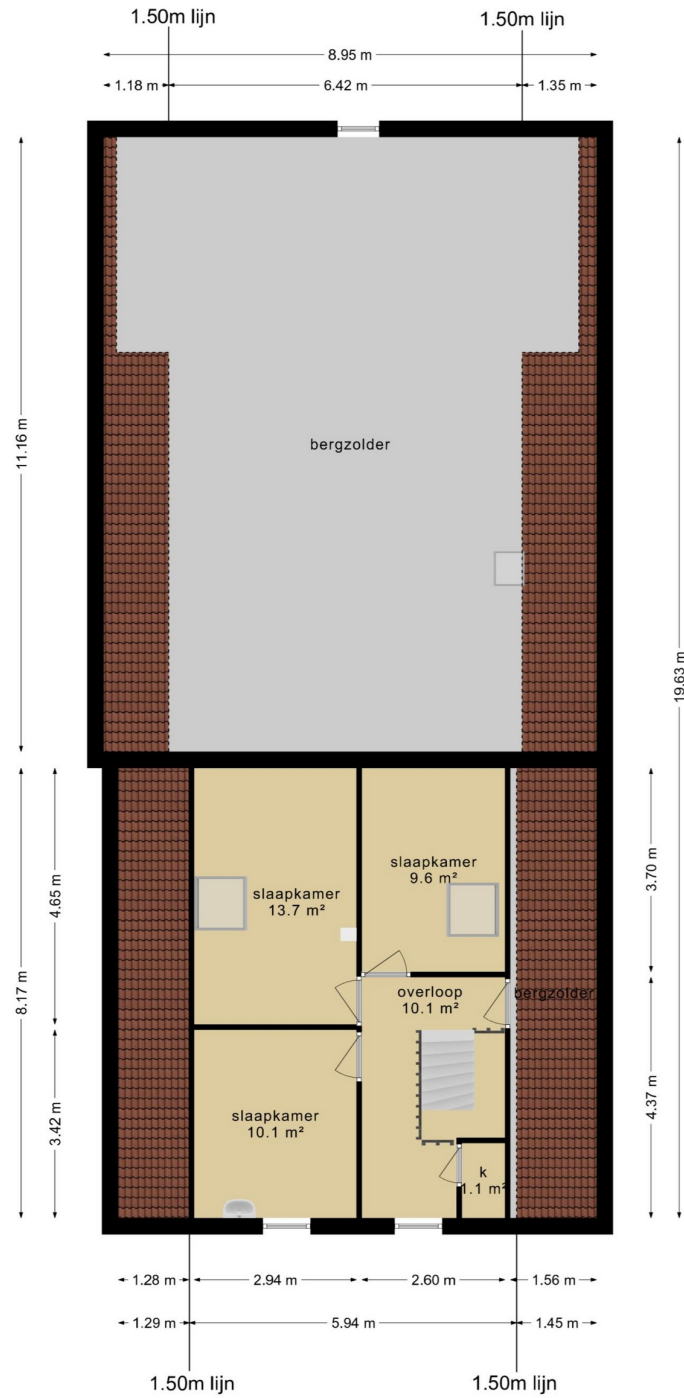
Deze plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

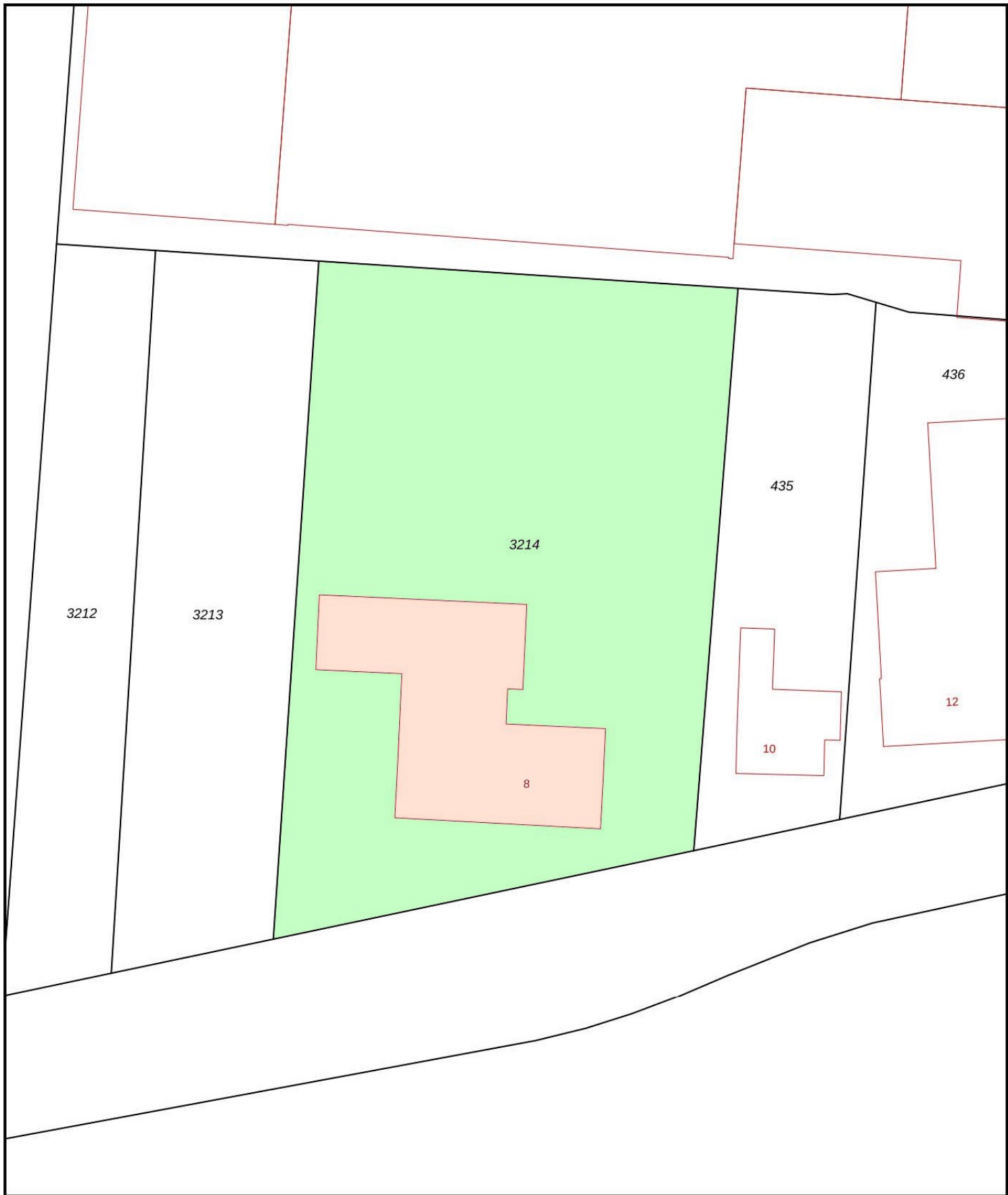


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



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



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Vastgestelde kadastrale grens</li> <li> Voorlopige kadastrale grens</li> <li> Administratieve kadastrale grens</li> <li> Bebouwing</li> </ul>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Drunen</p> <p>Sectie                            K</p> <p>Perceel                         3214</p>	
---	--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 september 2022  
 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.



ZIEN24

Meetrapport

Veilingstraat 8  
5154 AA, Elshout



# 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** : Veilingstraat 8  
 5154 AA, Elshout  
**Object** : woning  
**Type** : vrijstaand  
**Datum meetafpraak** : 13-09-2022  
**Datum meetrapport** : 15-09-2022

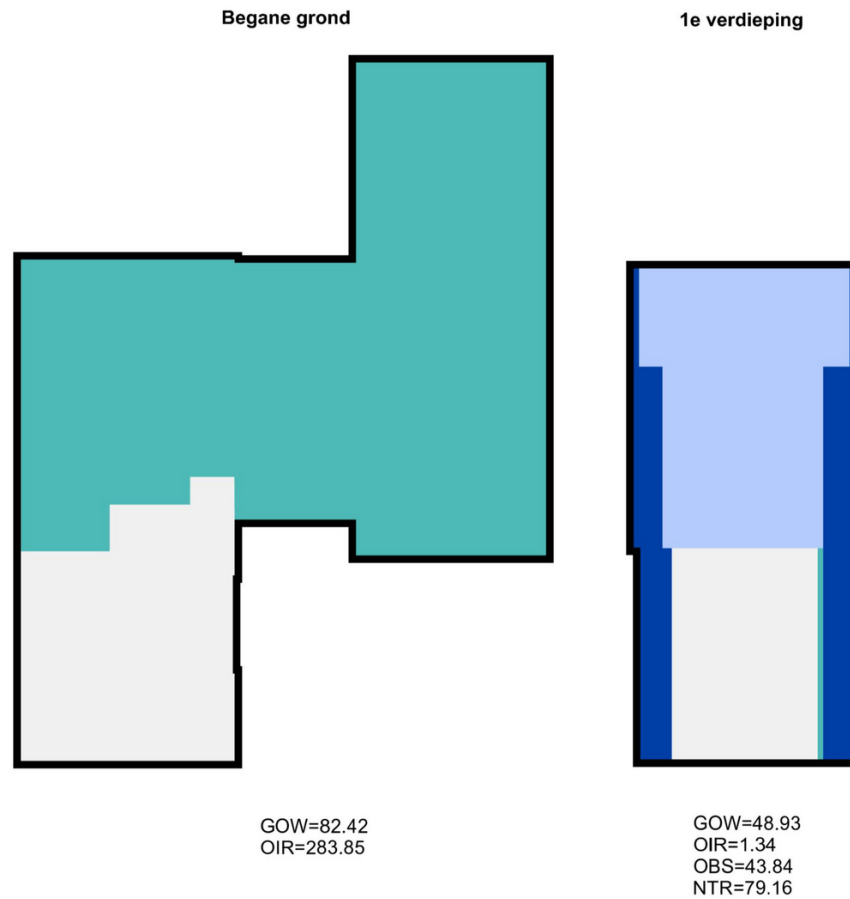
**Meetbedrijf** : ZIEN24  
 Fascinatio Boulevard 522  
 2909 VA Capelle aan den IJssel  
**Meetcertificaat** : Type A: maatvoering en ruimtegebruik is op locatie gecontroleerd en ingemeten  
**Versie** : V1

**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>	366.27	-	-	-	-	366.27	283.85	<b>82.42</b>	-	-	
begane grond											
<b>bouwlaag 2</b>	173.26	43.84	79.16	-	-	50.26	1.34	<b>48.93</b>	-	-	
eerste verdieping											
<b>totalen:</b>	539.53 m2	43.84 m2	79.16 m2	0.00 m2	0.00 m2	<b>416.53</b> m2	<b>285.19</b> m2	<b>131.35</b> m2	<b>0.00</b> m2	<b>0.00</b> m2	<b>1841.88</b> m3

# Vlakkentekening classificaties



**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 inpandige 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 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/>



ZIEN24<sup>01</sup>

Fascinatio Boulevard 522  
2909 VA Capelle aan den IJssel

010-340 50 02

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