

Bighelaardij Makelaars

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

Velderwoude 44, 'S-Hertogenbosch

€ 510.000,- k.k.



Klik [hier](#) voor de website van dit appartement met heel veel beeldmateriaal en buurtinformatie

Klik [hier](#) voor de dataroom van dit appartement met extra tekeningen en gegevens van het Kadaster

Klik [hier](#) voor de film van dit appartement

Klik [hier](#) voor de virtual reality tour van dit appartement

Klik [hier](#) voor de 3D plattegronden van dit appartement

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 510.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	appartement
Soort appartement	portiekflat
Aantal woonlagen	1
Woonlaag	3
Kwaliteit	luxe
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	2001
Bouwperiode	2001-2010
Open portiek	nee
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	plat dak
Voorzieningen	tv kabel, lift, schuifpui en frans balkon

Energie

Energie label	A
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2022 van Remeha Avanta, eigendom

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	111 m ²
Inhoud	367 m ³
Bergruimte oppervlakte	7 m ²

Indeling

Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	3

Buitenruimte

Ligging	aan bosrand en vrij uitzicht
---------	------------------------------

Bergruimte

Garage	parkeerkelder
Schuur/berging	box

Omschrijving

Comfortabel en ruim appartement op de derde verdieping met overdekte parkeerplaats.

Uniek aan dit hoek-appartement is; het uitzicht over de binnenplaats, het brede bospad en de weide polder met op de voorgrond de kruinen van het bos.

De lift voert naar de begane grond of niveau -1 waar de auto's staan geparkeerd en de berging zich bevindt.

Indeling

De woonkamer bestrijkt veruit de meeste vierkante meters en biedt uitzicht op drie windstreken. Zo telt deze kamer 6 'Franse Balkons' en een schuifpui met een echt balkon van maar liefst 13,6 M² pal op het zuiden.

De halfopen keuken bevindt zich naast de woonkamer. Doormiddel van de entree en het grote doorgeefluik wordt de dieptewerking versterkt en vormt de keuken één geheel met de woonkamer.

De bijkeuken bereikt u vanuit de keuken.

Ruime hal met toegang tot de woonkamer, de twee slaapkamers, de badkamer, de stookruimte het toilet en de voordeur. Kenmerkend voor dit appartement is de logische indeling.

De beide slaapkamers bieden uitzicht naar twee richtingen. De indeling van de badkamer met tweede toilet, inloopdouche en bad is ergonomisch en ruimtelijk.

Balkon

Loggia pal op het zuiden met uitzicht over de binnenplaats van dit 'retrokasteel'

Bijzonderheden

Buitenaf wonen met veel uitzicht en vrije uitloop in de natuur welke in de onmiddellijke nabijheid volop aanwezig is.

De uitvalsweg naar de A59 bij 's-Hertogenbosch-West biedt een vlotte ontsluiting.

Een heerlijk landelijke ontsluiting is die naar Vlijmen met haar gezellige centrum en veel winkels.

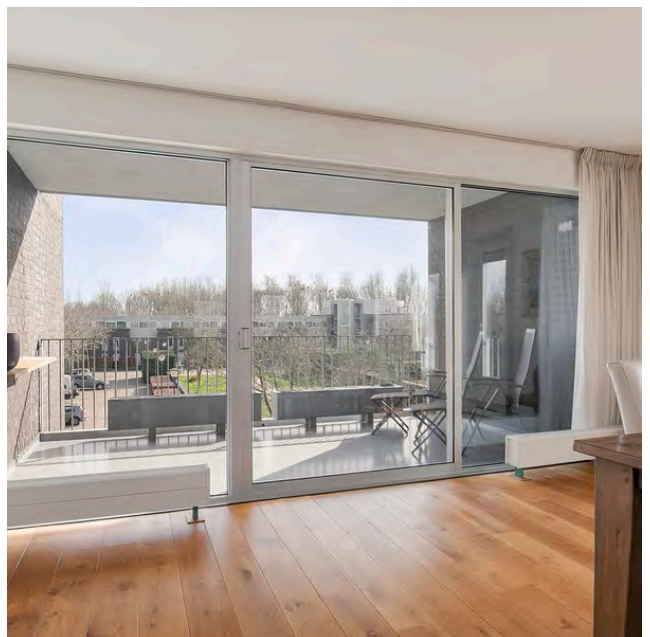
De pittoreske wegen naar Heusden-vesting, Treurenburg en het Gelderse Hedel geven een echt gevoel van buitenleven.

Ook met de al dan niet elektrische fiets bereikt men Heusden-vesting,

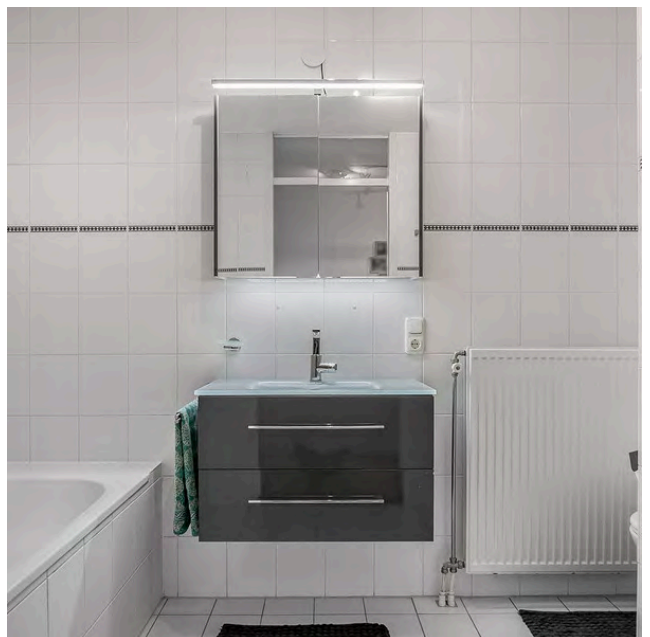
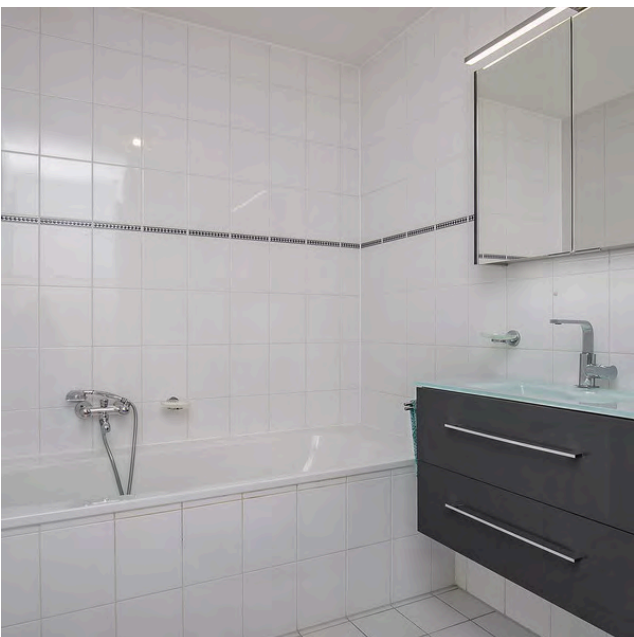
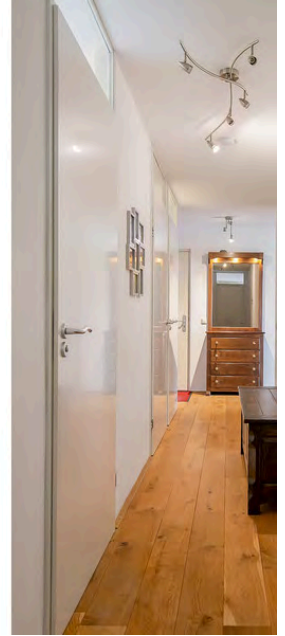
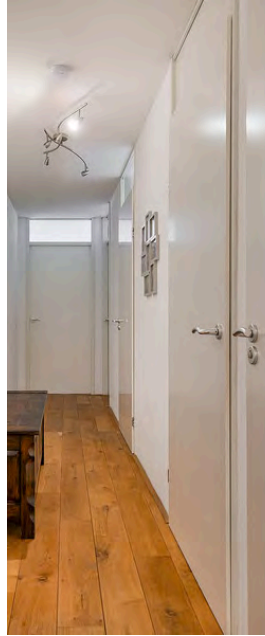
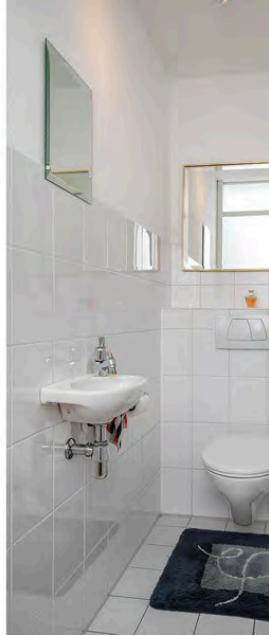
Hedel en 's-Hertogenbosch (via Oud-Engelen en Oud-Orthen) via prachtige fietstracés.

Foto's















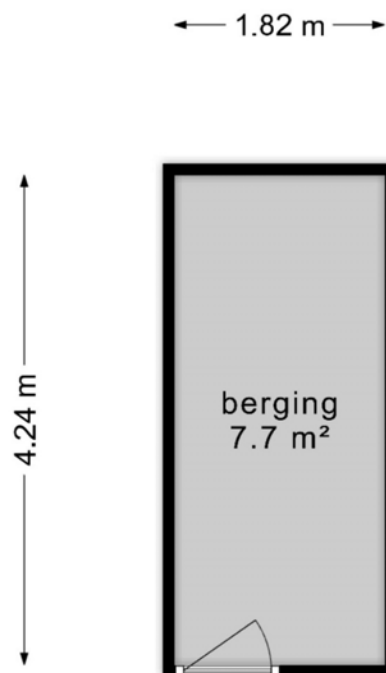


Plattegrond



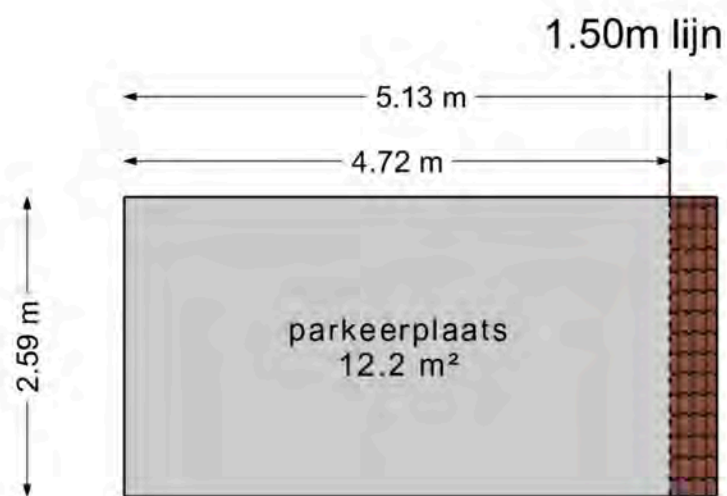
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond

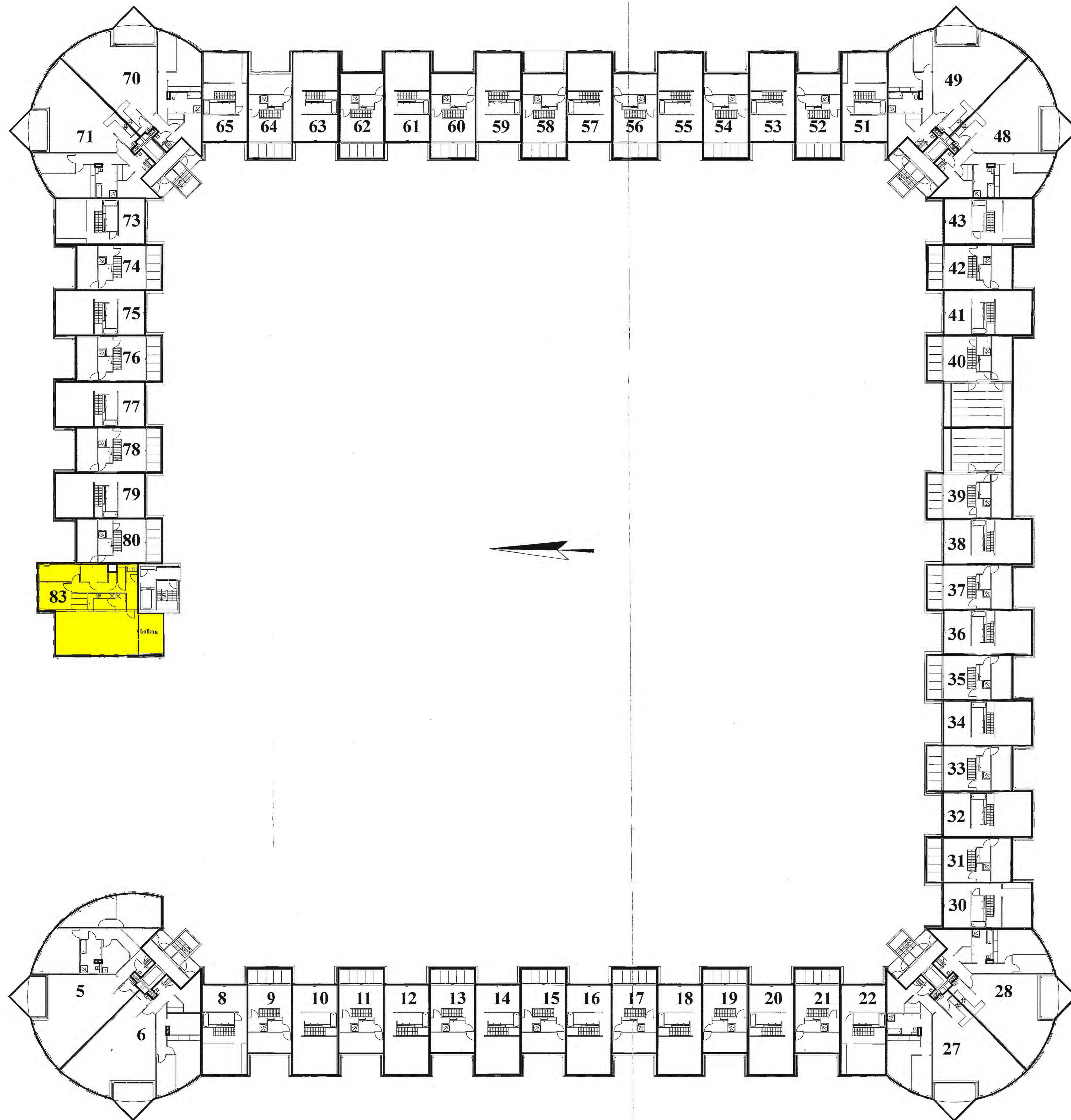


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond

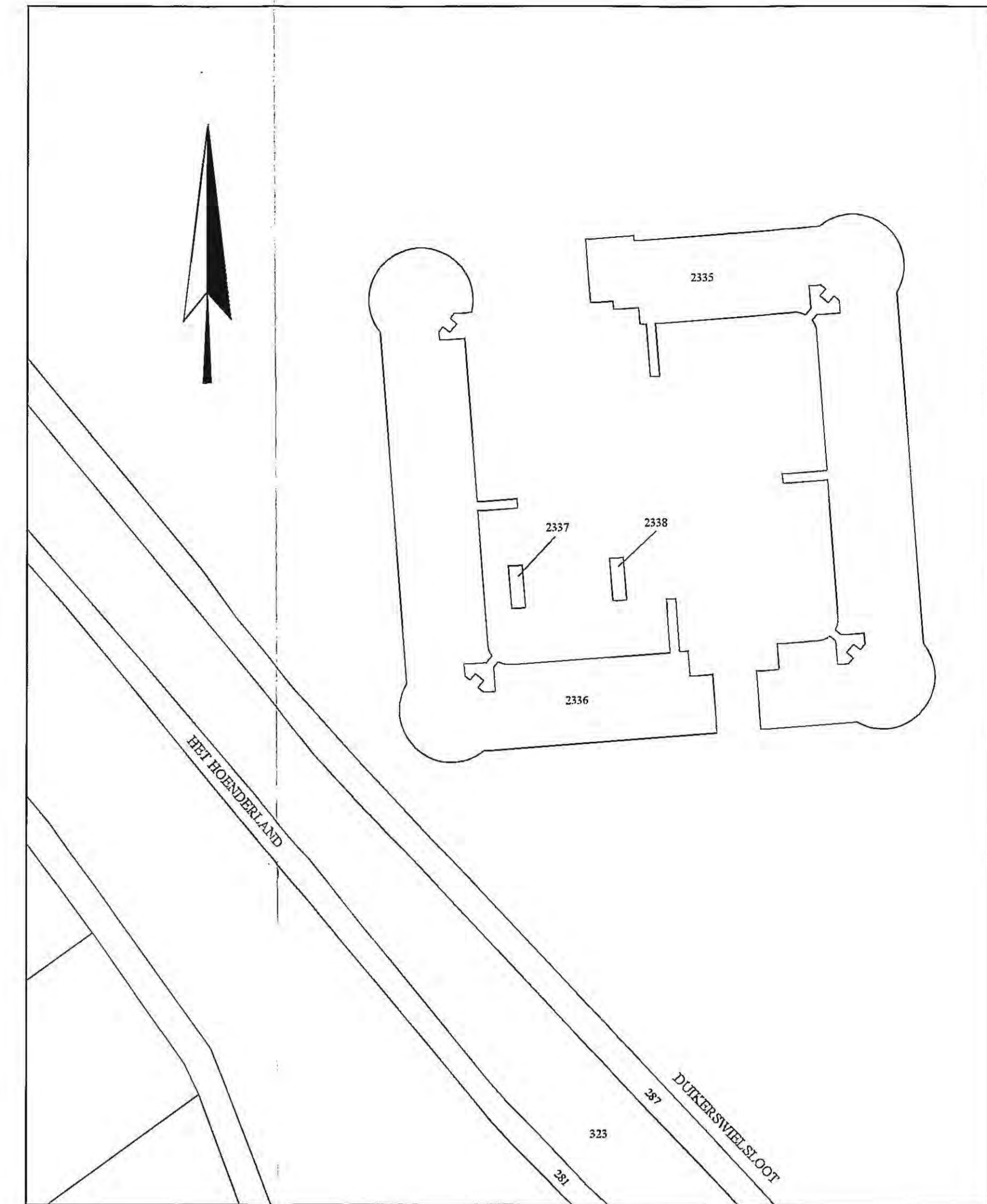


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



niveau 2 - tweede verdieping

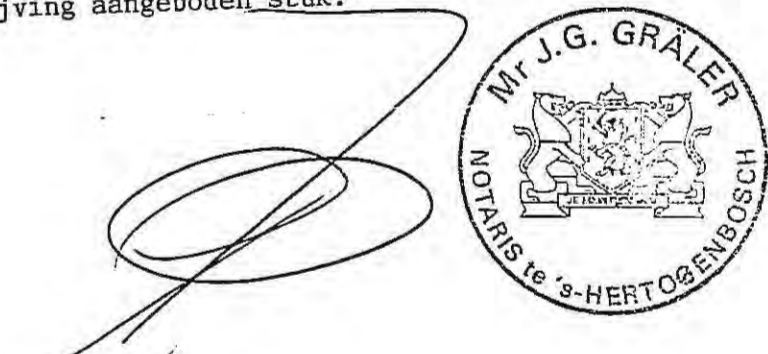
Inrichting van de appartementsrechten en draairichting van deuren zijn schetsmatig aangegeven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Kadastrale Situatie

Gemeente 's-Hertogenbosch
 Sectie R
 Nummers 2335-2336-2337-2338
 Schaal 1 : 1000

VOOR AFSCHRIFT: (getekend) J.G. Gräler
 ondergetekende, mr. Johannes Gerard Gräler
 notaris met als plaats van vestiging
 's-Hertogenbosch, verklaart dat deze
 tekening eensluidend is met het hierbij ter
 inschrijving aangeboden stuk.



SPLITSINGSTEKENING
Kasteel 5
's-Hertogenbosch -Haverleij

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenoemde splitsing in 92 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente 's-Hertogenbosch sectie R nummers 2335-2336-2337-2338

Ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven, verklaart, dat voor de in deze splitsing te betrekken percelen in de gemeente 's-Hertogenbosch sectie R nummers 2335-2336-2337 en 2338 de complexaanduiding is:

's-Hertogenbosch, 21 juni 2000
 De Notaris,

's-Hertogenbosch R 2339 A.
 Eindhoven, 26-06-2000
 De Bewaarder,



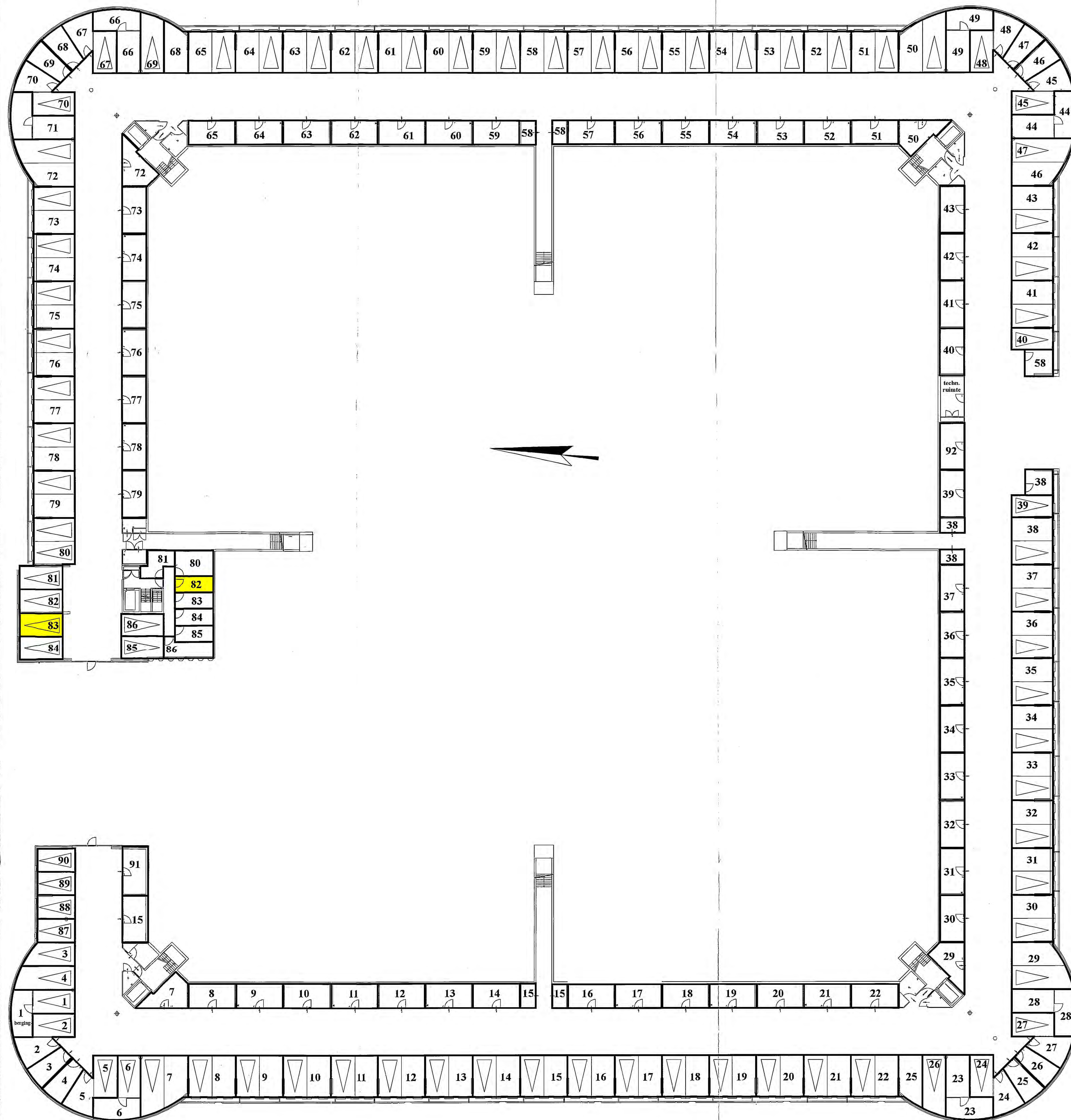
Mr. ing. E. Kloofkens

Bewaring Eindhoven nr. 16323
 Deze kaart behoort bij het afschrift in bewaring genomen in deel 15792, nr. 72
 De Bewaarder,

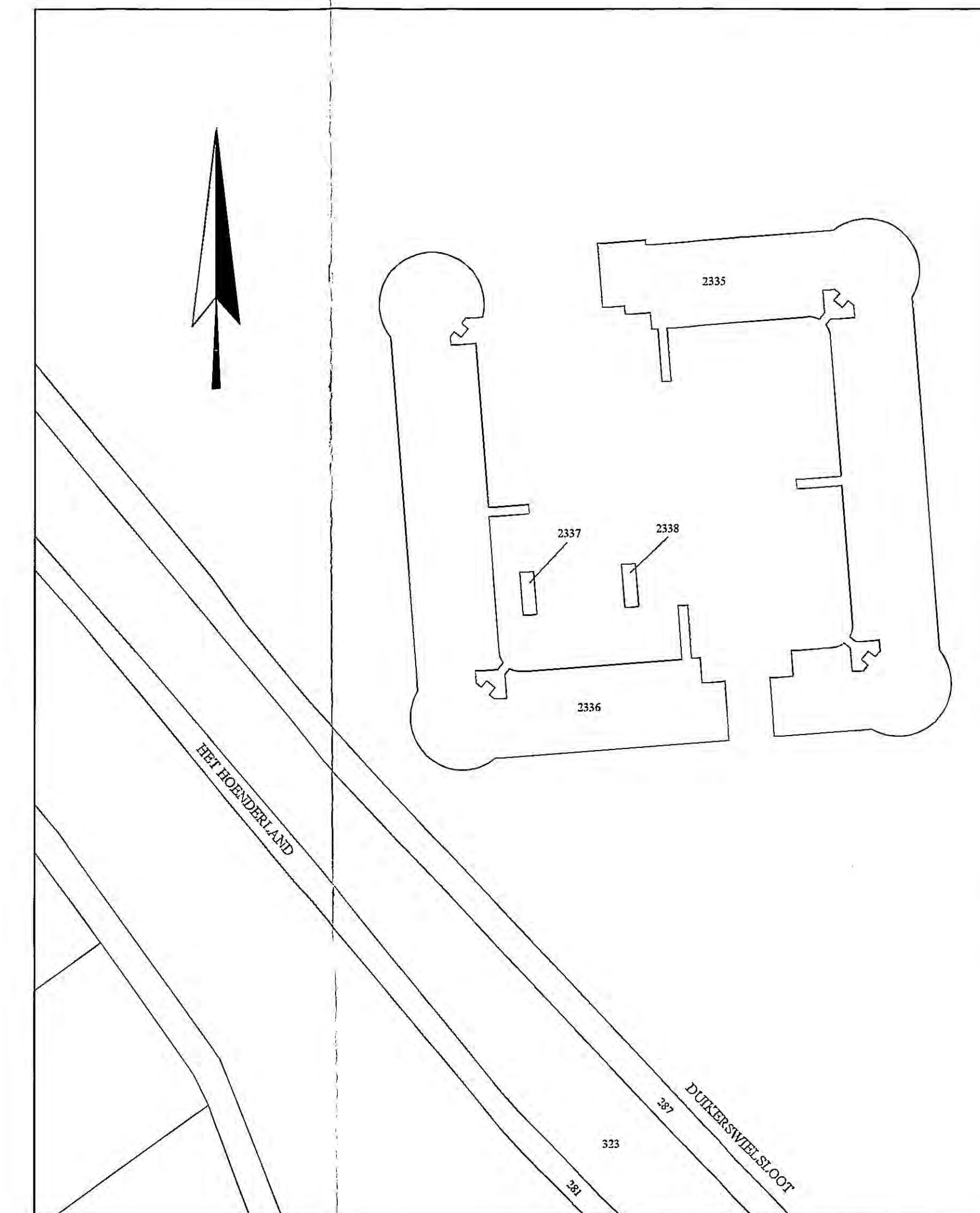
Mr. ing. E. Kloofkens

Huijbregts Notarissen
 - 's-Hertogenbosch
 - Rosmalen
 - Tilburg
 Postbus 1272 5200 BH 's-Hertogenbosch

Getekend, okt. '99
 Gewijzigd, 29-05-2000
 Blad 4 van 6 bladen
 Schaal 1 : 200
 Formaat A0



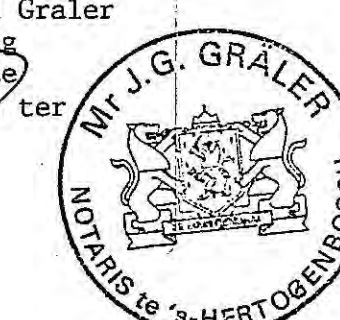
niveau -1 - parkeerkelder



Kadastrale Situatie

Gemeente 's-Hertogenbosch
 Sectie R
 Nummers 2335-2336-2337-2338
 Schaal 1 : 1000

VOOR AFSCHRIFT; (getekende) J.G. Gräler
 Ondergetekende, mr. Johannes Gerard Gräler
 notaris met als plaats van vestiging
 's-Hertogenbosch, verklaart dat deze
 tekening consistent is met hierbij ter
 inschrijving aangeboden stuk.



SPLITSINGSTEKENING
Kasteel 5
's-Hertogenbosch -Haverleij

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 92 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente 's-Hertogenbosch sectie R nummers 2335-2336-2337 en 2338

Ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven, verklaart, dat voor de in deze splitsing te betrekken percelen in de gemeente 's-Hertogenbosch sectie R nummers 2335-2336-2337 en 2338 de complexaanduiding is:

's-Hertogenbosch, 21 juni 2000
 De Notaris,

's-Hertogenbosch R 2349 A.
 Eindhoven, 26-06-2000
 De Bewaarder,



Bewijs Eindhoven nr. 16 325
 Deze kaart behoort bij het afschrift in bewijs genomen in deel 1/142 nr. 12
 De Bewaarder,
 Mr. Jg. E. Koolmans.

Inrichting van de appartementsrechten en draairichting van deuren zijn schetsmatig aangegeven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst met zaken, behorende bij object: **Velderwoude 44, 5221 PB 's-Hertogenbosch****20-mrt-2024**Voor de onderstaande zaken **ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn** heeft verkoper in deze lijst aangegeven wat van toepassing is.

zakenlijst				
	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Exterieur:				
tuinaanleg / (sier)bestrating				X
beplanting				X
erfafscheiding				X
buitenverlichting (voor zover aanwezig)		X		
Tijd- of schemerschakelaar				X
bewegingsmelder				X
tuinhuisje / buitenberging				X
vijver				X
broeikas				X
antenne (schotel)				X
bel (voordeur)		X		
brievenbus kast / sleuf		X		
vlaggenstok houder / console				X
Veiligheid / Alarm:				
veiligheidssloten				X
alarminstallatie				X
rookmelder		X		
hittemelder				X
gasdetector				X
overige inbraakpreventie				X
Rolluiken / Zonwering:				
rolluiken buiten voor				X
rolluiken buiten achter				X
Zonneluifel voorzijde				X
zonneluifel achterzijde				X
screens				X
Jaloezieën / Lamellen:				
begane grond	X			
eerste etage				X
tweede etage				X
Rolgordijnen:				
begane grond		X		
eerste etage				
tweede etage				
Gordijnrails:				
begane grond		X		
eerste etage				
tweede etage				
Gordijnen:				
begane grond	X			
eerste etage				
tweede etage				
Vitrage:				
begane grond	X			
eerste etage				
tweede etage				
losse horren / rolhorren		X		
Vloerbedekking / linoleum / zeil-vinyl				
begane grond				X
eerste etage				
tweede etage				
Parket / Laminaat / Kurk:				
begane grond			X	
eerste etage				X
tweede etage				X
Open haard / allesbrander met toebehoren:				
open haard met korf				X
toebehoren t.b.v. open haard				X
voorzet openhaard				X
allesbrander				X
gashaard				X
Warmwatervoorziening / CV				
geiser		X		
cv, type:		X		
close-up-boiler				X
				X
programmeerbare-thermos.		X		
kachels, aantal: ____ soort: _____				X
zonneboiler				X
airconditioning				X
mechanische afzuiging		X		
Keukenblok + kastjes:				
keukenmeubel		X		
bovenkastjes		X		
(Inbouw)apparatuur, te weten:				
Quooker				X
vaatwasser		X		
oven				X
gas- / keramische / inductie-Kookplaat		X		
fornuis				X
combi -magnetron-steamoven		X		
afzuigkap		X		
Teppanyaki plaat				X
inbouw-friteuse				X
koelkast		X		
vriezer		X		
niet ingebouwde apparatuur				X
In- / Opbouwverlichting:				
inbouwverlichting / dimmers / van keuken				X
inbouwverlichting / dimmers / ____			X	
opbouwverlichting		X		
lamp woonkamer + keuken		X		
Sanitaire voorzieningen:				
wastafels		X		
badkameraccessoires		X		
toiletaccessoires		X		
veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
sauna				X
(Losse) Kasten / Planken:				
losse kast(en), kledingkast			X	
boeken- / legplanken				X
werkbank schuur / garage				X
spiegelwanden				X
legplanken keuken			X	
kast berging			X	
inboedel		X		

Paraaf: verkoper

Paraaf: koper

zakenlijst

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Overige zaken:				
zonnepaneel				X
Velux raamdecoratie				X
zonneboiler				X
vast bureau				X
schilderij-ophangstelsysteem				X
Isolatievoorzieningen:				
voorzetramen				X
radiatorfolie				X
radiator-decoratie				X

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te weten:				
Diversen				
grasmaaier				X
zonneluifel terras				X
windscherm terras				X
waterontharder				X
buitenkeuken				X

Deze uitgave is bestemd voor gebruik door Bighelaardij BV.
 Gebruik door anderen dan Bighelaardij BV en nadruk is niet toegestaan.
 (copyright Bighelaardij 04/2018)

ZIEN24



Object

Adres

Postcode, plaats

Opdrachtgever

Datum

Meetrapport

Woning

Velderwoude 44

5221PB, 's-Hertogenbosch

Bighelaardij Makelaars

18-03-2024



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	Velderwoude 44
Postcode/plaats	5221PB, 's-Hertogenbosch
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	14-03-2024
Datum meetrapport	18-03-2024

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	111,20	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	13,60	M ²
Externe bergruimte	7,70	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	123,50	M²
Bruto inhoud woning	367,36	M³

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 inpandige ruimte.

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

Een ruimte is Overig Inpandig 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: Velderwoude 44, 5221PB, 's-Hertogenbosch met datum: 18-03-2024



Meetstaat

ZIEN24	BVO	TO	GO	OI	GGB	EB	h < 1.50m	vide
	Bruto vloeroppervlakte	Tarra oppervlakte	Gebruiksoppervlakte Wonen	Overige Inpandige Ruimte	Gebouwgebonden Buitenruimte	Externe Bergruimte	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Vides/Schalngat > 4 m ²
<i>Object opgesplitst per bouwlaag</i>								
Begane Grond	138,10	13,30	111,20	0,00	13,60	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	123,50	12,30	111,20	-	-	-	-	-
Balkon (Overdekt)	14,60	1,00	-	-	13,60	-	-	-
Extra	9,20	1,50	0,00	0,00	0,00	7,70	0,00	0,00
Berging (EXT)	9,20	1,50	-	-	-	7,70	-	-
Totalen (incl. bijgebouwen)	147,30	14,80	111,20	0,00	13,60	7,70	0,00	0,00
Procentueel tov BVO	100%	10,05%		0,00%	9,23%	5,23%		
Totalen (alleen woning)	123,50							