

Weislag 14, 's-Hertogenbosch
€ 1.200.000,- k.k.



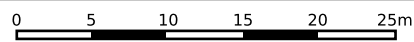
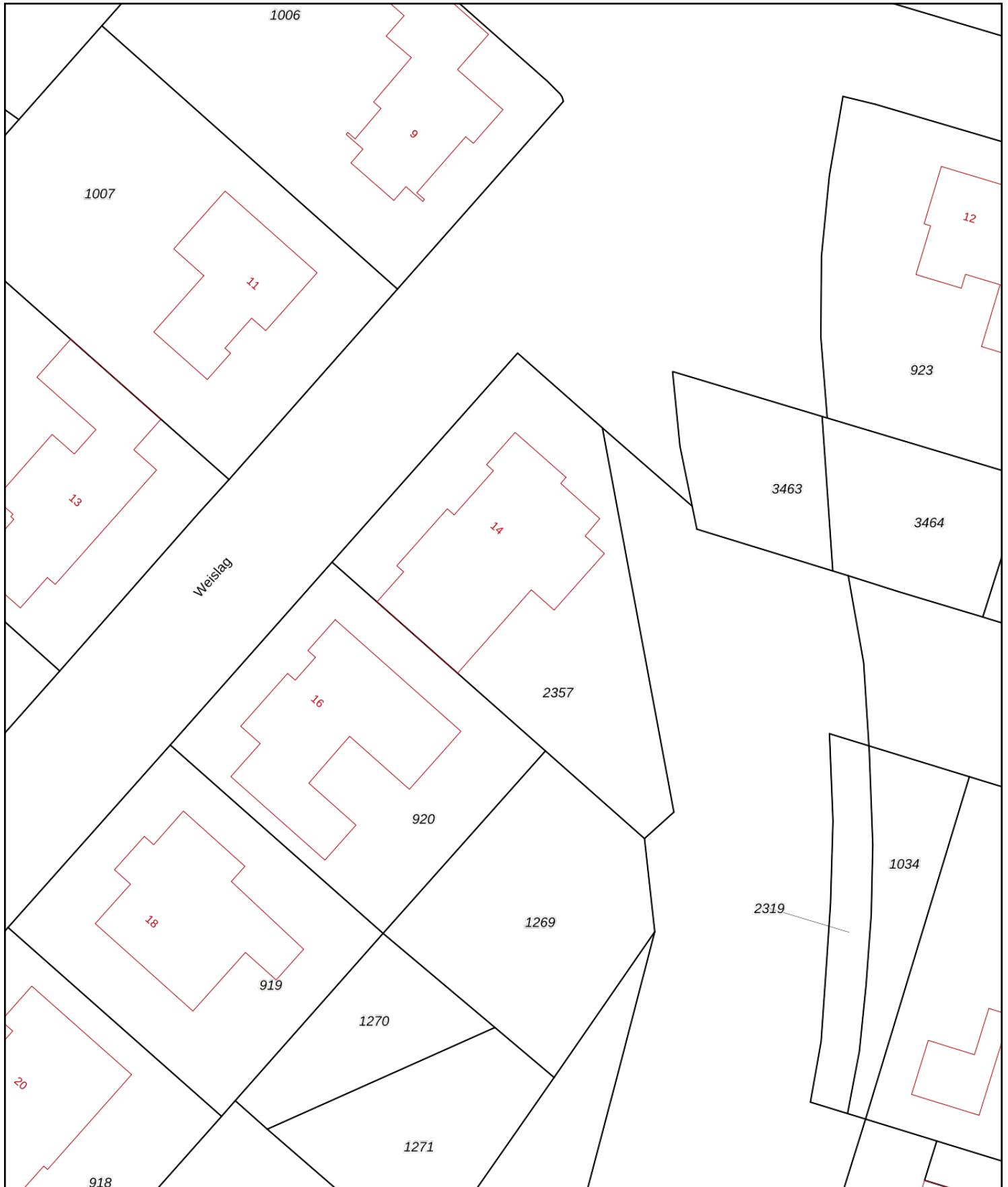
[Klik **hier**](#) voor de unieke website van deze woning


[Klik **hier**](#) voor de interactieve plattegronden

[Klik **hier**](#) voor de dataroom voor inzage in alle stukken en eventueel de mogelijkheid om online te bieden

[Klik **hier**](#) voor de dronevlucht

[Klik **hier**](#) voor de contactgegevens van de makelaardij



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 2357</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 januari 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 2 van 30



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing 	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 2357</p>	
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 januari 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 3 van 30

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.200.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	bungalow
Type woonhuis	vrijstaande woning
Aantal woonlagen	1
Kwaliteit	luxe
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1981
Bouwperiode	1981-1990
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	plat dak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	rolluiken, tv kabel, rookkanaal, schuifpui en dakraam

Energie

Energie label	C
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel en gashaard
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2008 van Nefit HR-combi, eigendom

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	194 m ²
Perceeloppervlakte	780 m ²
Inhoud	711 m ³
Oppervlakte inpandige bergruimte	21 m ²

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4

Buitenruimte

Ligging	open ligging
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 279 m ² en is gelegen op het zuidoosten

Bergruimte

Garage	aangebouwde stenen garage
Schuur/berging	inpandig

Omschrijving

Chique gelijkvloerse bungalow in villawijk te Engelen.

In deze ruimtelijke omgeving zijn de villa's overwegend gelijkvloers hetgeen een extra dimensie verleent aan de privacy in de tuin.

Bovendien is deze tuin omgord door een singel met een flauw hellend talud met daaraan evenwijdig een zelden gebruikt wandelpad.

Dit perceel heeft slechts één grens gemeenschappelijk met een perceel van de burens. Dit is vrijstaande wonen ten top in de kom van het dorp.

Indeling

Een breed portiek met daarachter een ruime hal voor een representatieve ontvangst en toegang tot de hoofdvertrekken. De woonkamer, het gastentoilet, de spreekkamer en een grote slaapkamer (in gebruik als tweede woonkamer)

Dit maakt de woning ook bijzonder geschikt voor een praktijk aan huis.

Daarachter een lange logistiek gunstige gang om een reeks nevenvertrekken te benaderen. Immers, alles is gelijkvloers.

Via deze gang bereikt u nog eens drie slaapkamers de luxe badkamer en de witgoedruimte.

Het voornaamste vertrek, de woonkamer, is licht en ruimtelijk heeft een sfeervolle gashaard, vloerverwarming en breed openslaande tuindeuren.

Er is zelfs ruimte voor een vleugel voor een diner-chantant bij de open haard.

De ergonomische open keuken, enigszins aan het oog onttrokken en allen zichtbaar vanuit de eethoek, biedt uitzicht op de voortuin.

In deze klasse verwacht men een keur aan inbouwapparatuur. Daar is een inbouwkoffiezetapparaat aan toegevoegd.

De ouderslaapkamer lijkt een onderdeel van de tuin door de grote glazen schuifpui. Privacy is hier sowieso gewaarborgd waardoor deze grote deur vaak open zal staan.

Garage voor full size sedan en brede oprit

Tuin

Formeel aangelegde tuin met diverse al dan niet overdekte terrassen en hagen. Rondom een hoog oprijzende ligusterhaag zonder oprijzende gebouwen daarachter. Een bijzondere belevenis die men maar zelden ervaart.

Voortuin,

Groene tuin met zorgvuldig geschoren hagen. Een echte villastaat zoals deze, met echte villabewoners, heeft de grinttuin noch niet of nauwelijks voet aan de grond gekregen. Hetgeen bijdraagt aan een bijzonder aangename leefomgeving.

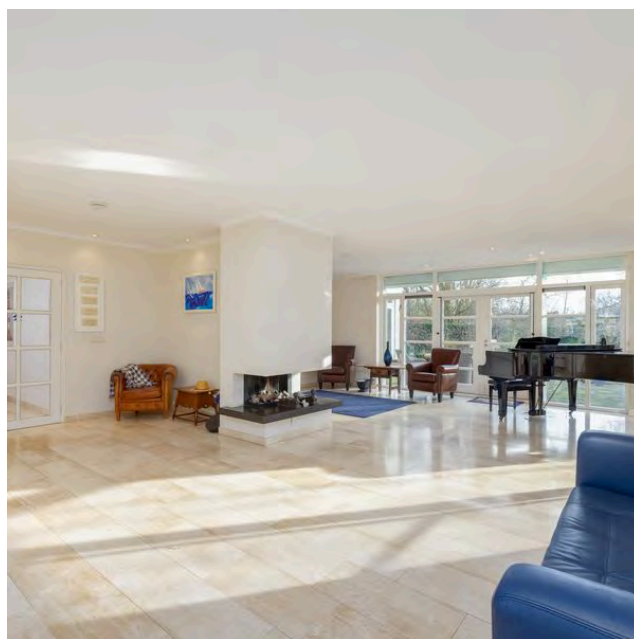
Bijzonderheden

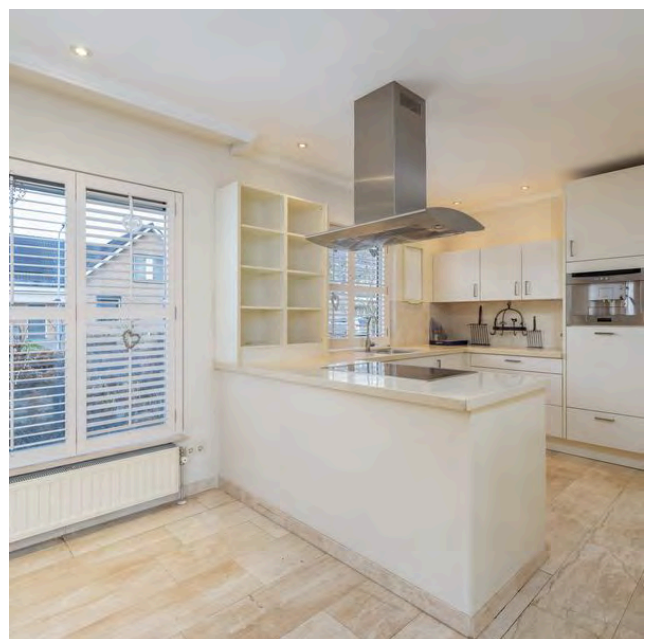
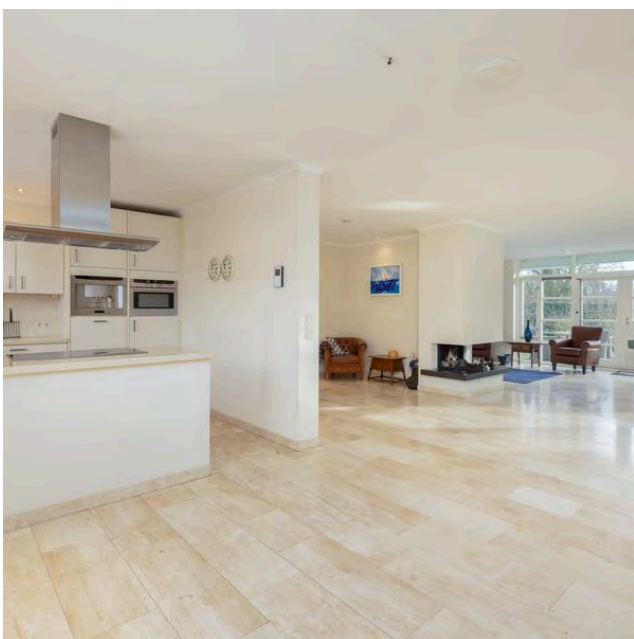
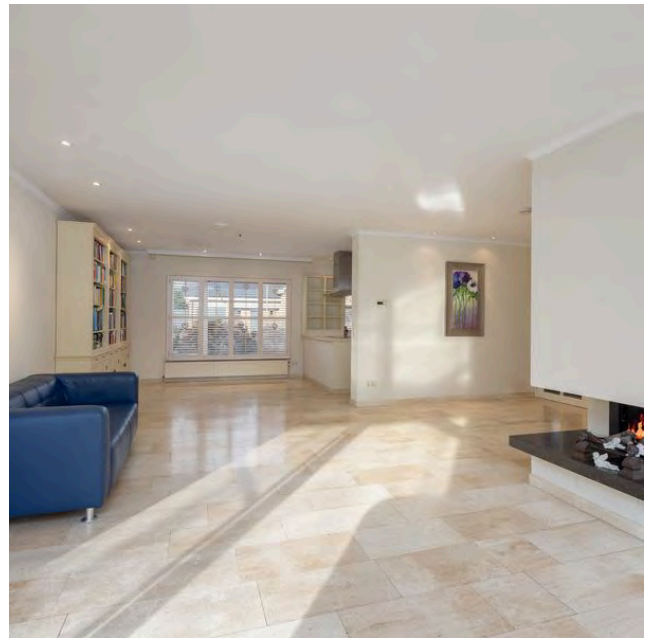
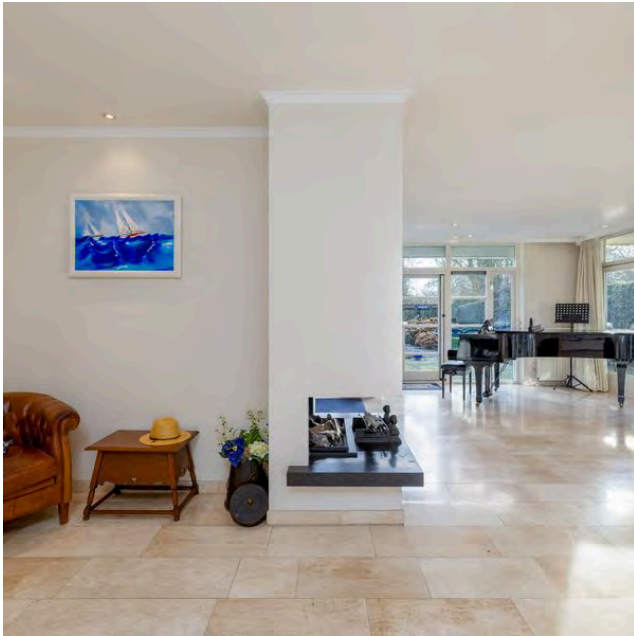
Nog niet zo heel lang gelden was Engelen nog niet opgegaan in 's-Hertogenbosch. Toch zal het dorp altijd haar karakter blijven behouden. Vanwege de infrastructuur en waterwegen zoals De Maas en de Dieze.

Het onderwijs in Engelen staat goed bekend en vele kinderen van elders arriveren dagelijks op de daartoe aangewezen Kiss & Ride plaatsen. De twee basisscholen zijn ten opzichte van de Weislag op loopafstand. Dat geldt ook voor de plaatselijke Plus.

Het Bourgondische 's-Hertogenbosch is goed bereikbaar, met de fiets eveneens. Vooral voor fietsers is de prachtige route via de chicane en de brug bij A59 waardoor men zowat terstond "Oud Orthen" bereikt.

Foto's

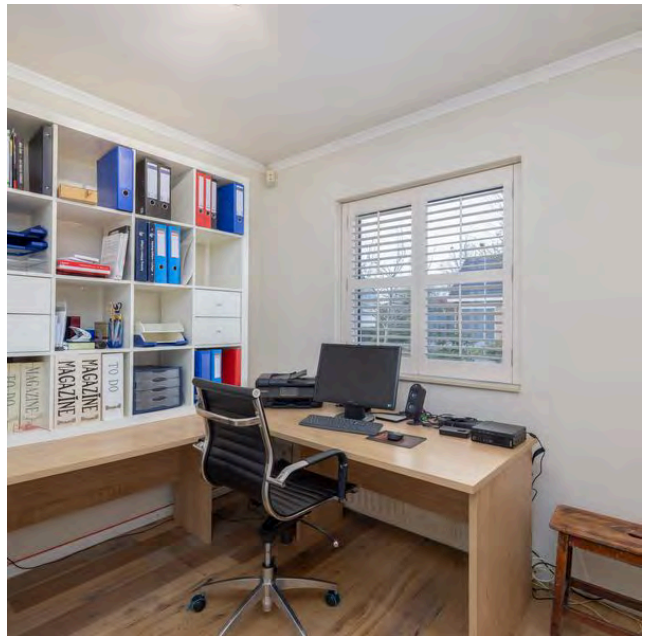
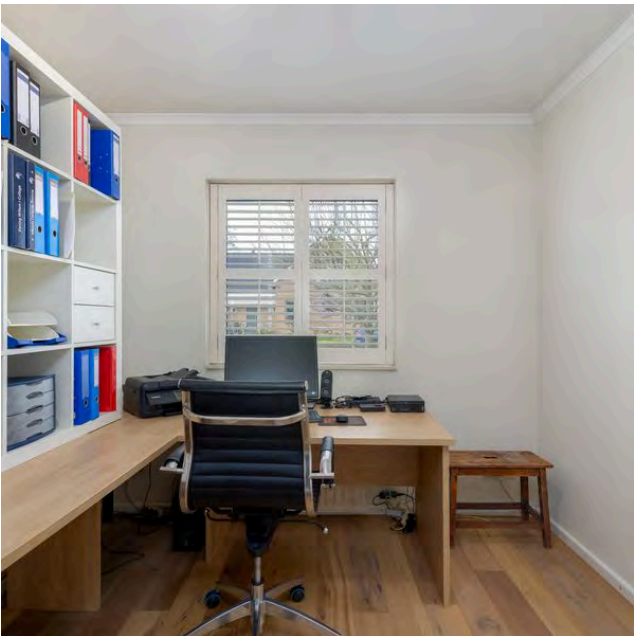
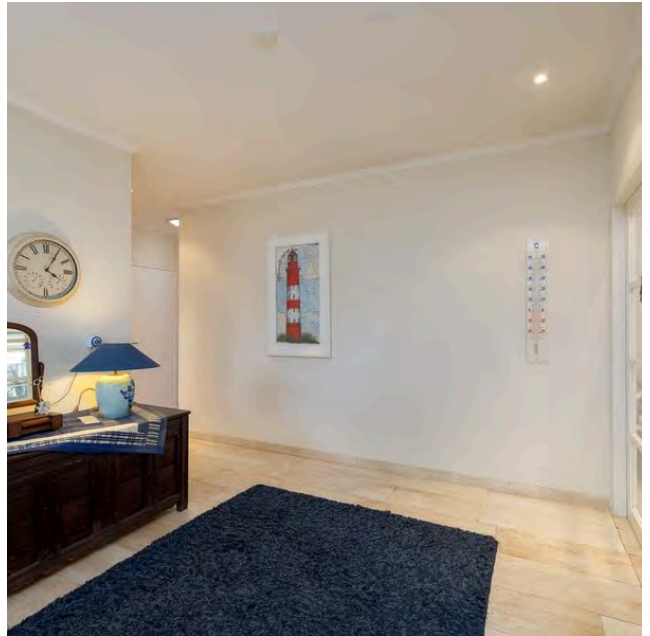


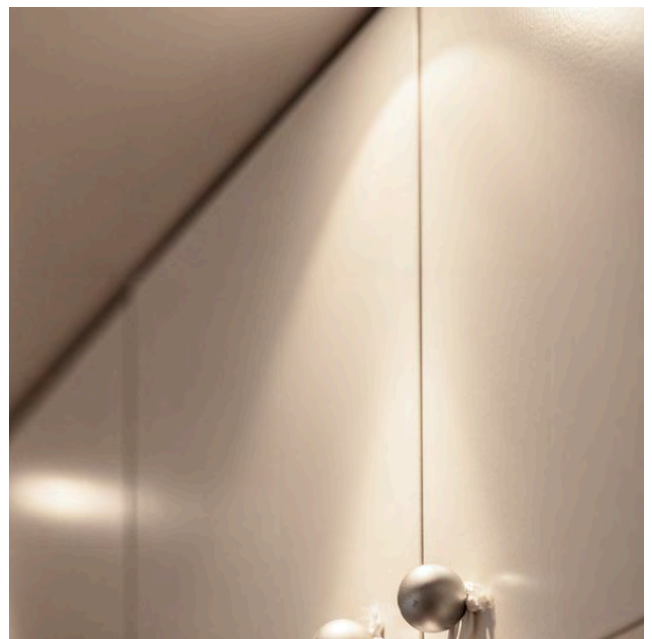
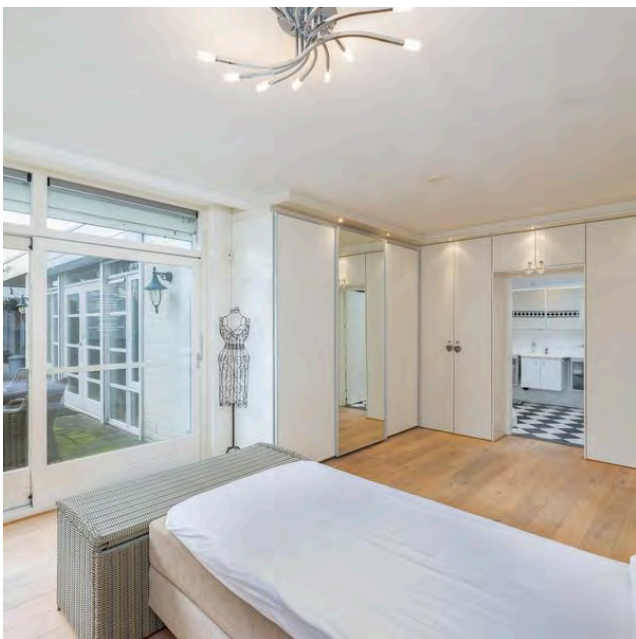
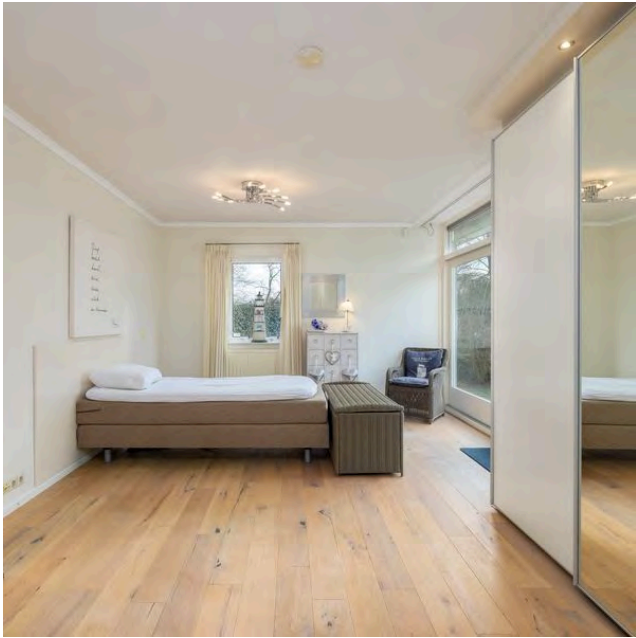


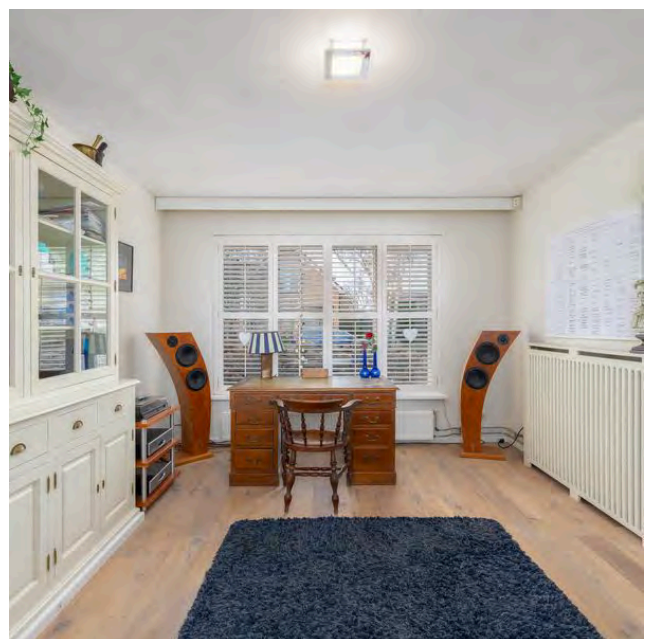








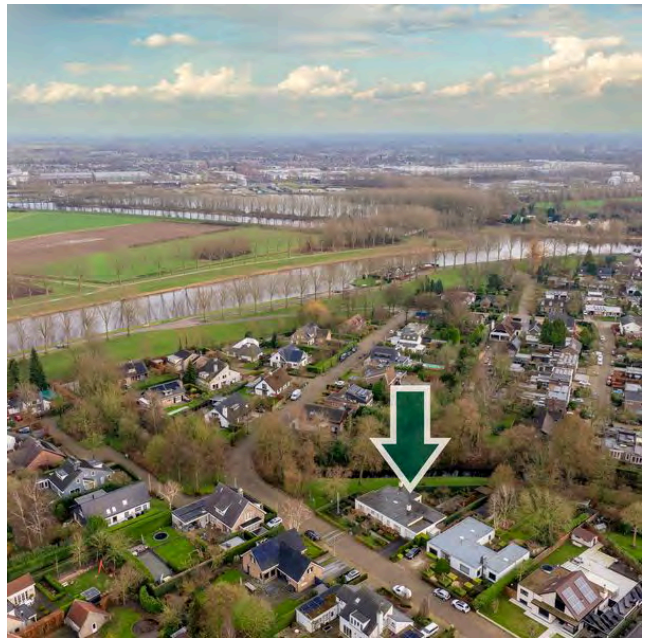






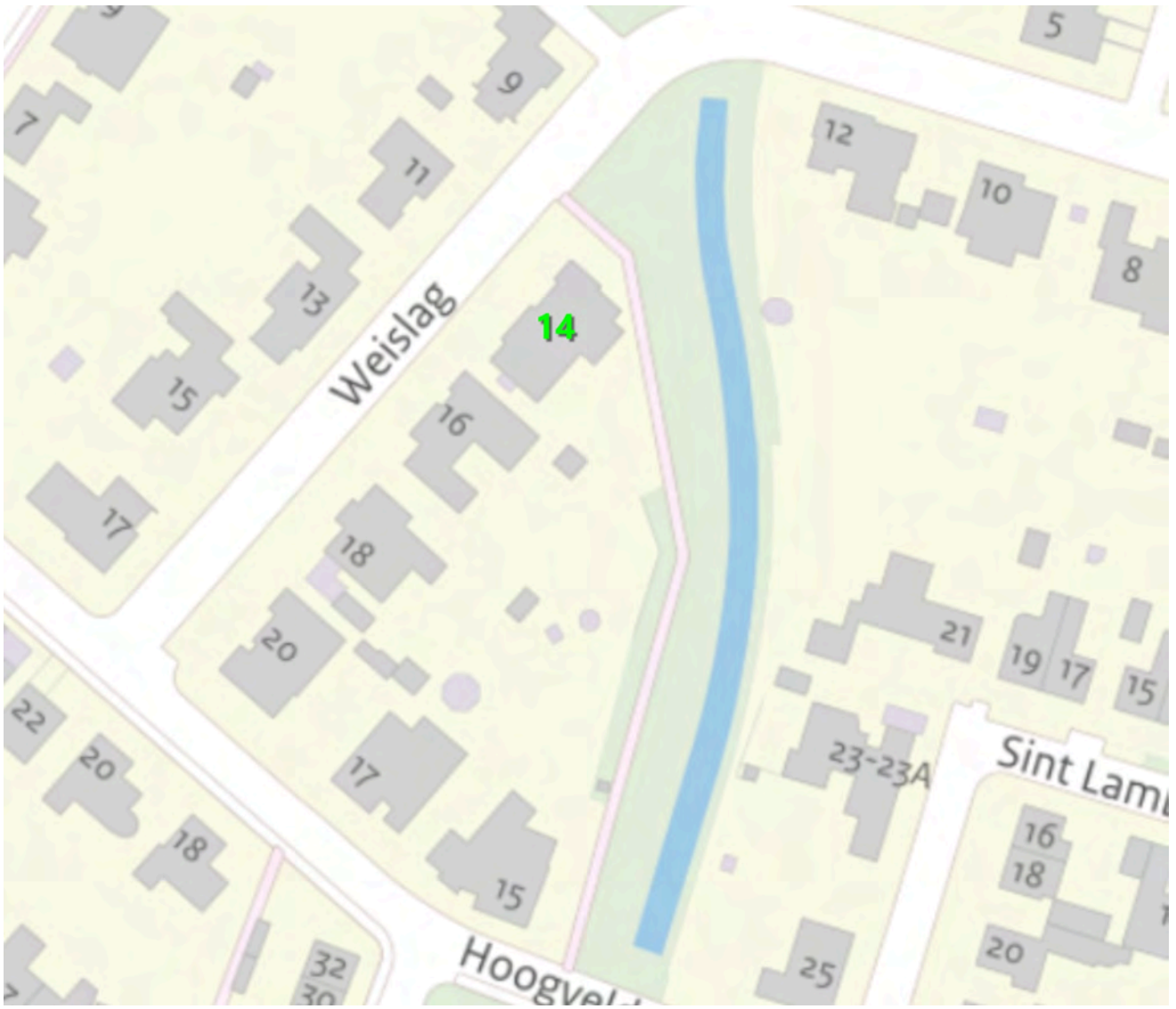








Plattegrond



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.

ZIEN24



Object

Adres

Postcode, plaats

Opdrachtgever

Datum

Meetrapport

Woning

Weislag 14

5221 AW, 's-Hertogenbosch

Bighelaardij Makelaars

21-12-2024



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	Weislag 14
Postcode/plaats	5221 AW, 's-Hertogenbosch
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	21-12-2024
Datum meetrapport	21-12-2024

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	194,20	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	21,10	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	25,20	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	233,90	M²
Bruto inhoud woning	711,26	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 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

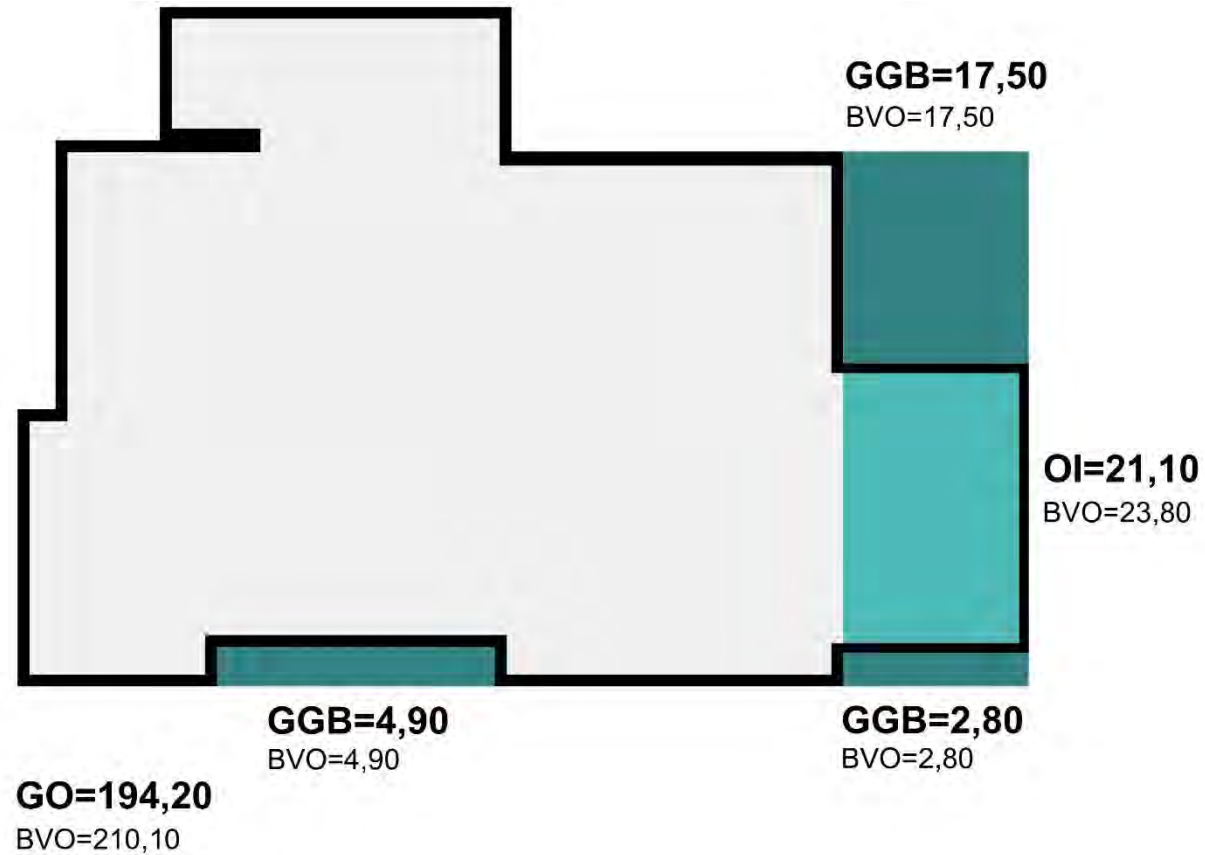
Bij gebouwen van 200 m² en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5% (er van uitgaand dat de totale lengte- /breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt).

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: Weislag 14, 5221 AW, 's-Hertogenbosch met datum: 21-12-2024



Meetstaat

ZIEN24⁰¹

Object opgesplitst per bouwlaag

	BVO Bruto vloeroppervlakte	TO Tarra oppervlakte	GO Gebruiksoppervlakte Wonen	OI Overige Inpandige Ruimte	GGB Gebouwegebonden Buitenruimte	EB Externe Bergruimte	h < 1.50m Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	vide Vides/Schalngat > 4 m ²
Appartement	259,10	18,60	194,20	21,10	25,20	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	210,10	15,90	194,20	-	-	-	-	-
Garage (OIR)	23,80	2,70	-	21,10	-	-	-	-
Overkapping (Overdekt)	4,90	-	-	-	4,90	-	-	-
Overkapping (Overdekt)	2,80	-	-	-	2,80	-	-	-
Overkapping (Overdekt)	17,50	-	-	-	17,50	-	-	-
Totalen (incl. bijgebouwen)	259,10	18,60	194,20	21,10	25,20	0,00	0,00	0,00
Procentueel tov BVO	100%	7,18%		8,14%	9,73%	0,00%		
Totalen (alleen woning)	233,90							