

**Zonneweide 26,'S-Hertogenbosch**  
€ 615.000,- k.k.



Klik [hier](#) voor speciale website van deze woning met veel beeldmateriaal en buurtinformatie

Klik [hier](#) voor de dataroom van deze woning met tekeningen en informatie van het Kadaster

Klik [hier](#) voor de embedded video met onze drone

Klik [hier](#) voor de 2D en 3D plattegronden gezien vanuit verschillende gezichtspunten

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 615.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	eengezinswoning
Type woonhuis	vrijstaande woning
Aantal woonlagen	3
Kwaliteit	luxe
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1962
Bouwperiode	1960-1970
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	zadeldak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	rolluiken, tv kabel, zonnecollectoren, rookkanaal, dakraam en glasvezel kabel

### Energie

Energie label	C
Verwarming	c.v.-ketel en houtkachel
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2023 van Intergas HRE, eigendom

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	119 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	370 m <sup>2</sup>
Inhoud	475 m <sup>3</sup>
Oppervlakte inpandige bergruimte	9 m <sup>2</sup> Bergruimte oppervlakte
21 m <sup>2</sup>	

### Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

### Buitenruimte

Ligging	open ligging
---------	--------------

### Bergruimte

Garage	garage met carport
Schuur/berging	vrijstaand hout

## Omschrijving

Een goed onderhouden VRIJSTAANDE WONING met GARAGE, zonnepanelen en een heerlijke zonnige tuin.

Deze woning uit 1962 beschikt over een energielabel C, vier slaapkamers, balkon, en een vrijstaande garage met parkeergelegenheid op eigen terrein op een perceel van maar liefst 370 m<sup>2</sup>.

Door de ligging aan de populaire Zonneweide is het hier fijn wonen met een enorme hoeveelheid ruimte. Deze fijne thuishaven wordt extra interessant door de royale en bijna 12 meter diepe achtertuin met royale berging.

De tuin zal in de zomermaanden als een heerlijke verlenging van het huis voelen.

De vele voorzieningen die Engelen te bieden heeft liggen 'om de hoek'.

Op loopafstand is er een Basisschool, kinderopvang, voetbal vereniging (FC Engelen), Vlaciepark. Golfpark, diverse horeca, natuurgebieden zoals het Engelermeer in de directe nabijheid.

uitvalsweg naar A59 en A2. Op 10 autominuten afstand van het Centraal Station en de Bourgondische binnenstad van Den Bosch.

De eenvoudig te downloaden brochure bevat hyperlinks naar het dossier van deze woning met erg veel info en beeldmateriaal.

### Indeling

Via de hal met meterkast, toilet en trap naar de 1e verdieping komen we binnen.

De woonkamer heeft grote raampartijen en een mooie lichtinval. De sfeervolle open haard zorgt voor extra warmte op kille dagen.

De eetkamer is gevestigd in de uitbouw met openslaande deuren naar het tuinterras. De vloer in de woonvertrekken is een massief eiken parket.

De keuken is "landelijk modern" met diverse inbouw apparatuur en een terrazzo aanrecht. Ook is er een kelder die vanuit de keuken toegankelijk is.

Door de glas in lood deuren en terrazzo elementen die hier gebruikt zijn geven de woning zijn karakter en sfeer.  
De bijkeuken bestaat uit: bovenkasten extra aanrecht, witgoed opstelling, en één grote inbouwkast.

#### Eerste verdieping

Vanaf de overloop van de 1e verdieping bereik je de drie slaapkamers allen voorzien van rolluiken, ouderslaapkamer met balkon, de badkamer, trap naar zolder.

De ingenieus ingerichte badkamer is betegeld en ingericht middels een wandcloset designradiator, een badkamermeubel, wastafel, planket, spiegel, inloopdouche en een heerlijk ligbad.

#### Tweede verdieping

De 2e verdieping die prima te gebruiken is als logeerkamer is voorzien van een schotbergruimte, een groot dakraam. Apart opgesteld zijn de CV installatie en omvormer voor de zonnepanelen.

#### Balkon

Het balkon grenst aan de slaapkamer, heerlijk met de deur open in de zomer en het geeft de woning haar charmante aanblik.

#### Tuin

De tuin bereikbaar langs beide zijde van de woning is zo aangelegd dat alle borders en struiken de natuurbeleving en privacy zeer ten goede komen.

De achter tuin van maar liefst 12 meter diep met overkapping achter.

#### Bijzonderheden

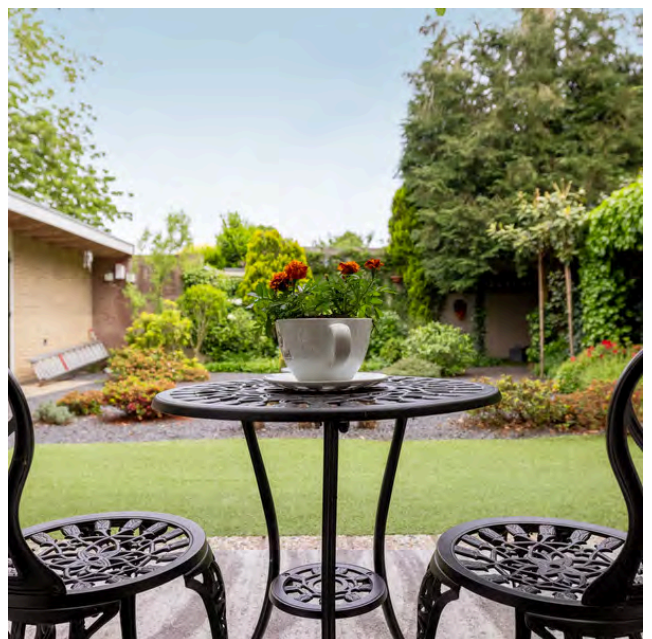
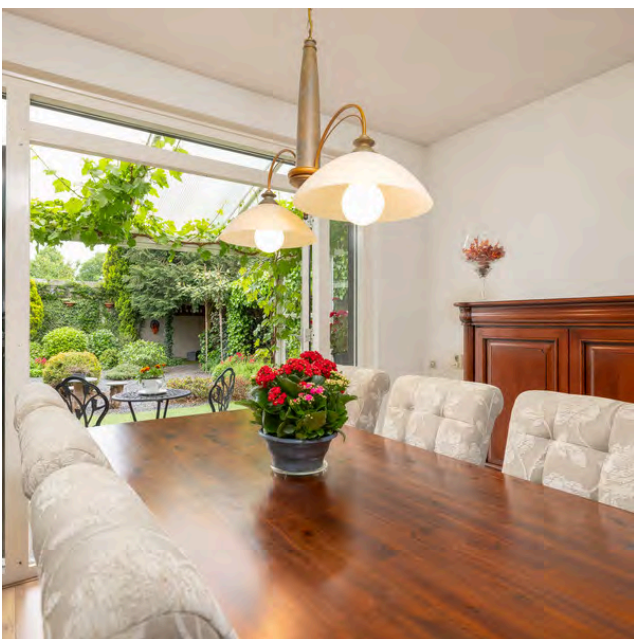
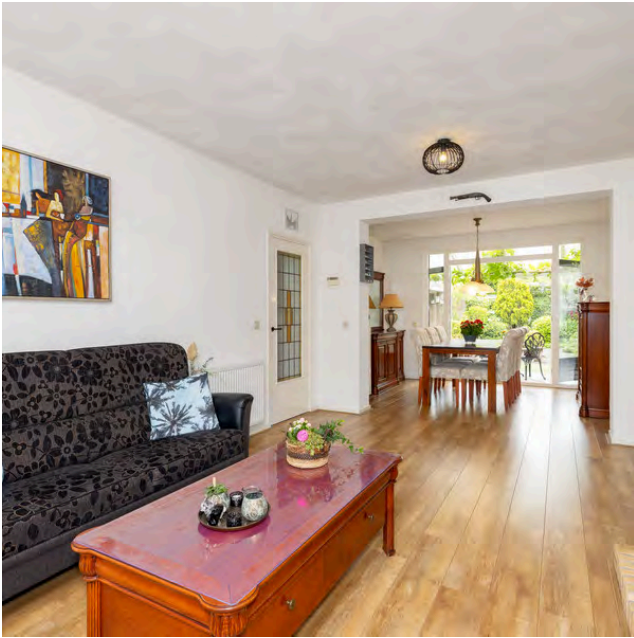
- Zonnepanelen 10x
- Inhoud woning 475m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte 370 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte 119 m<sup>2</sup>
- Vrijstaande garage 21m<sup>2</sup>
- Stalling 14 m<sup>2</sup>



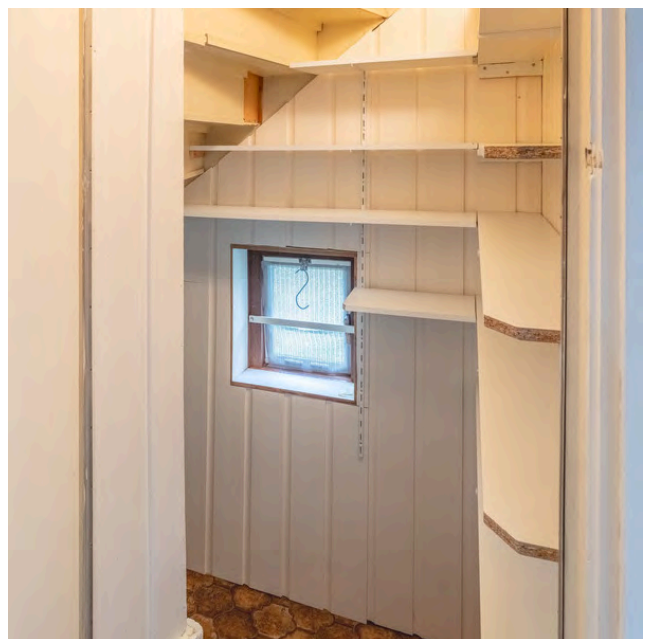
Foto's



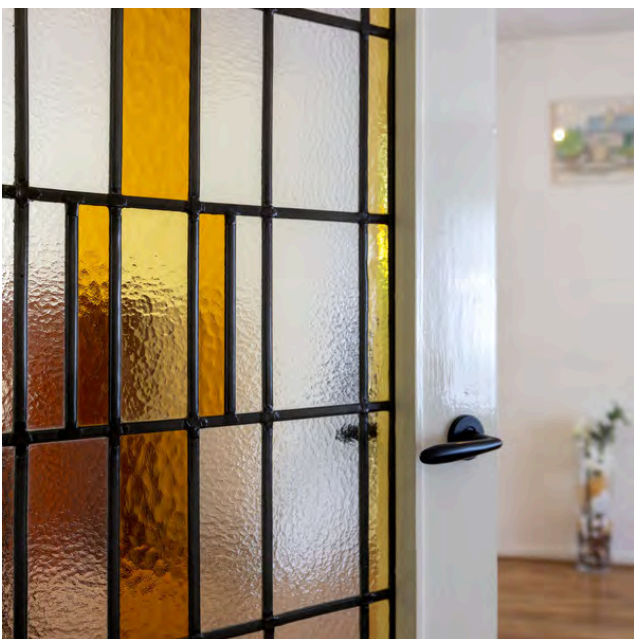








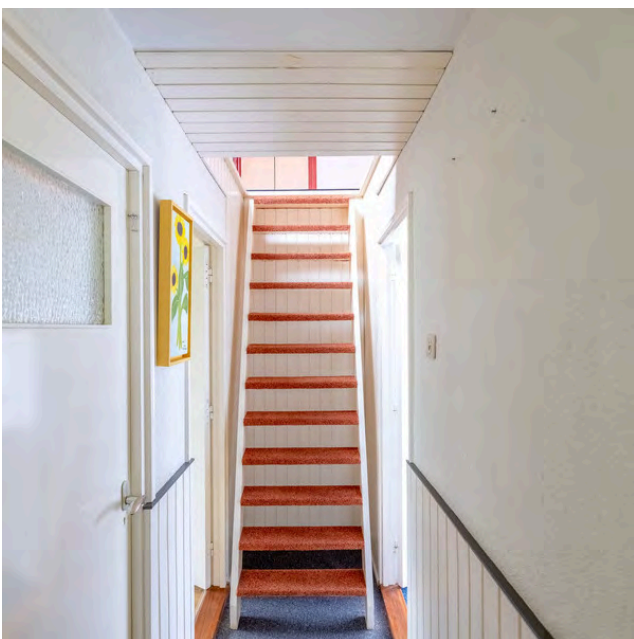




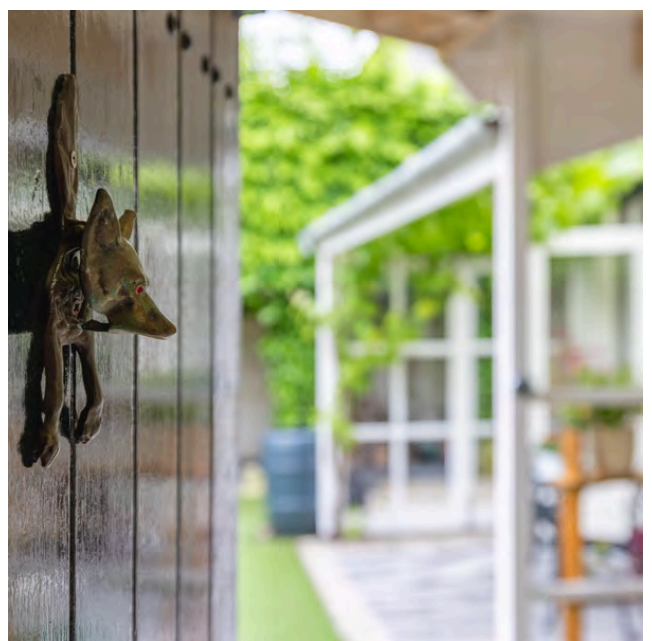
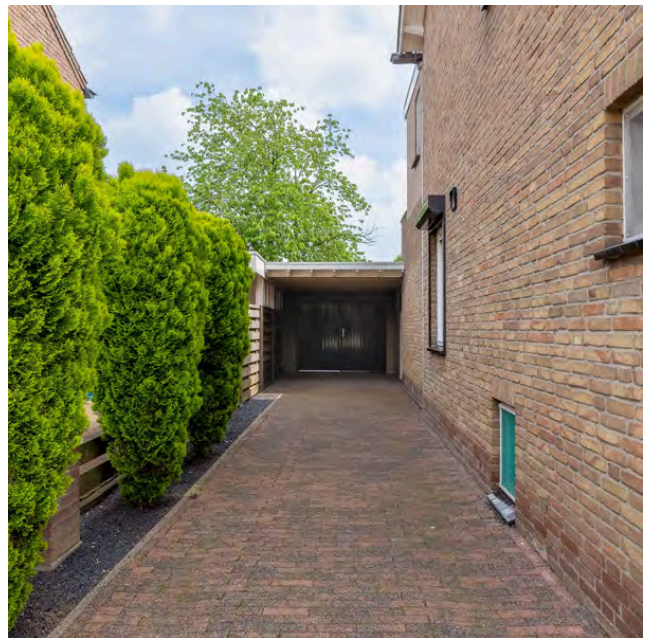








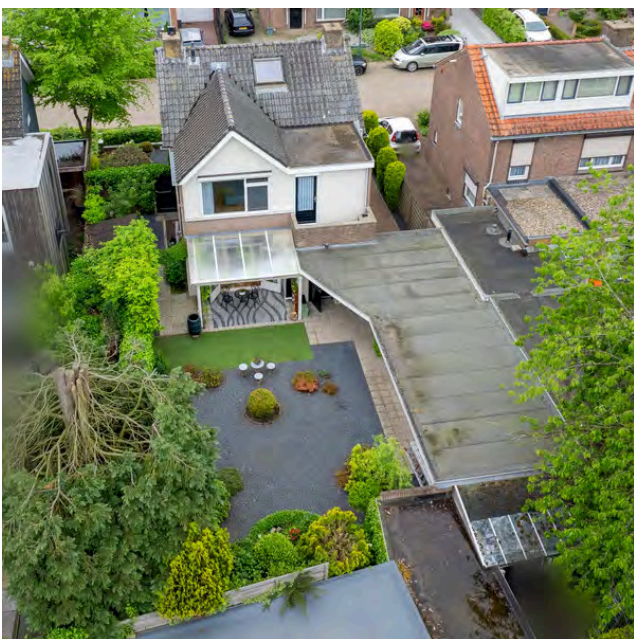








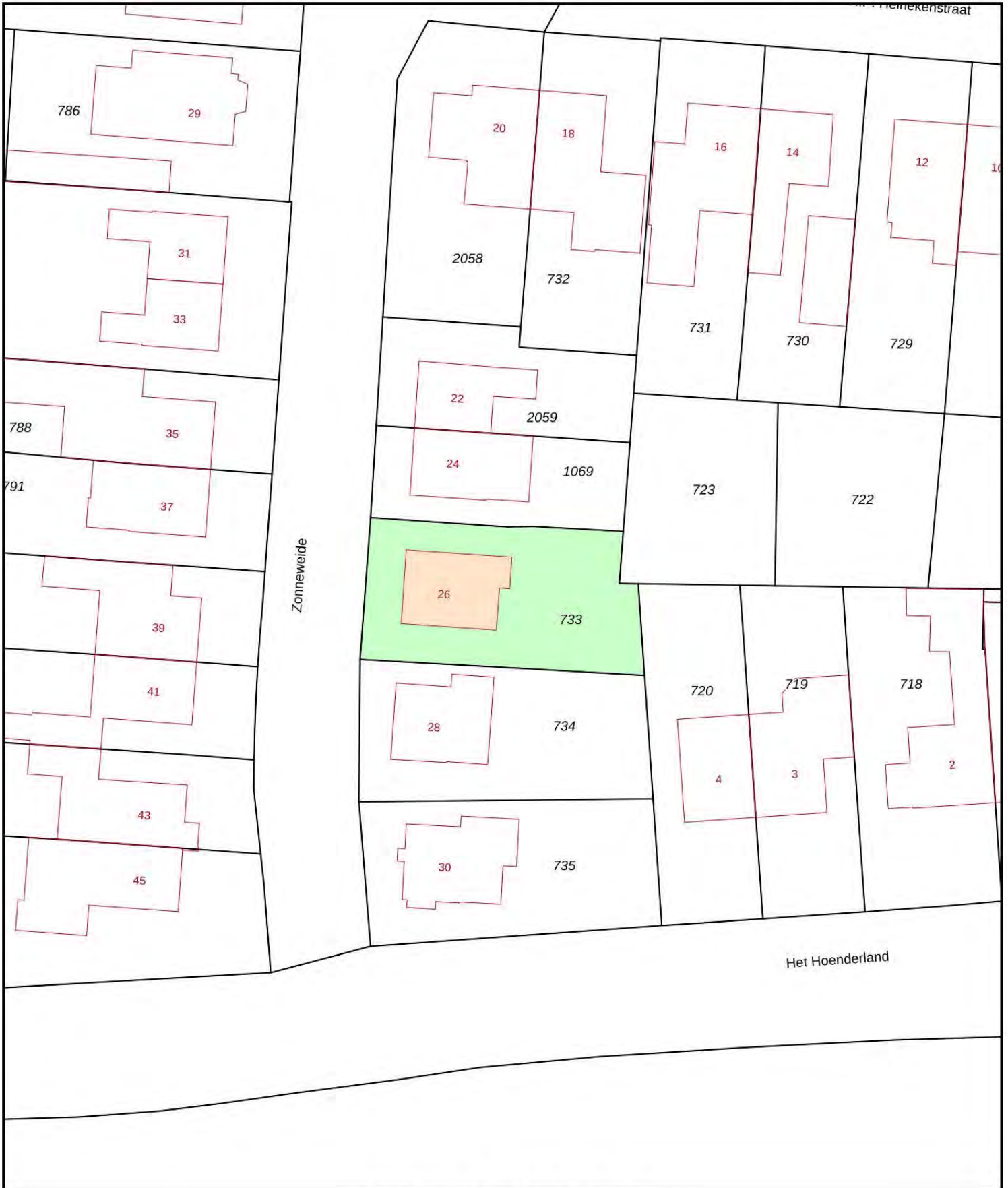









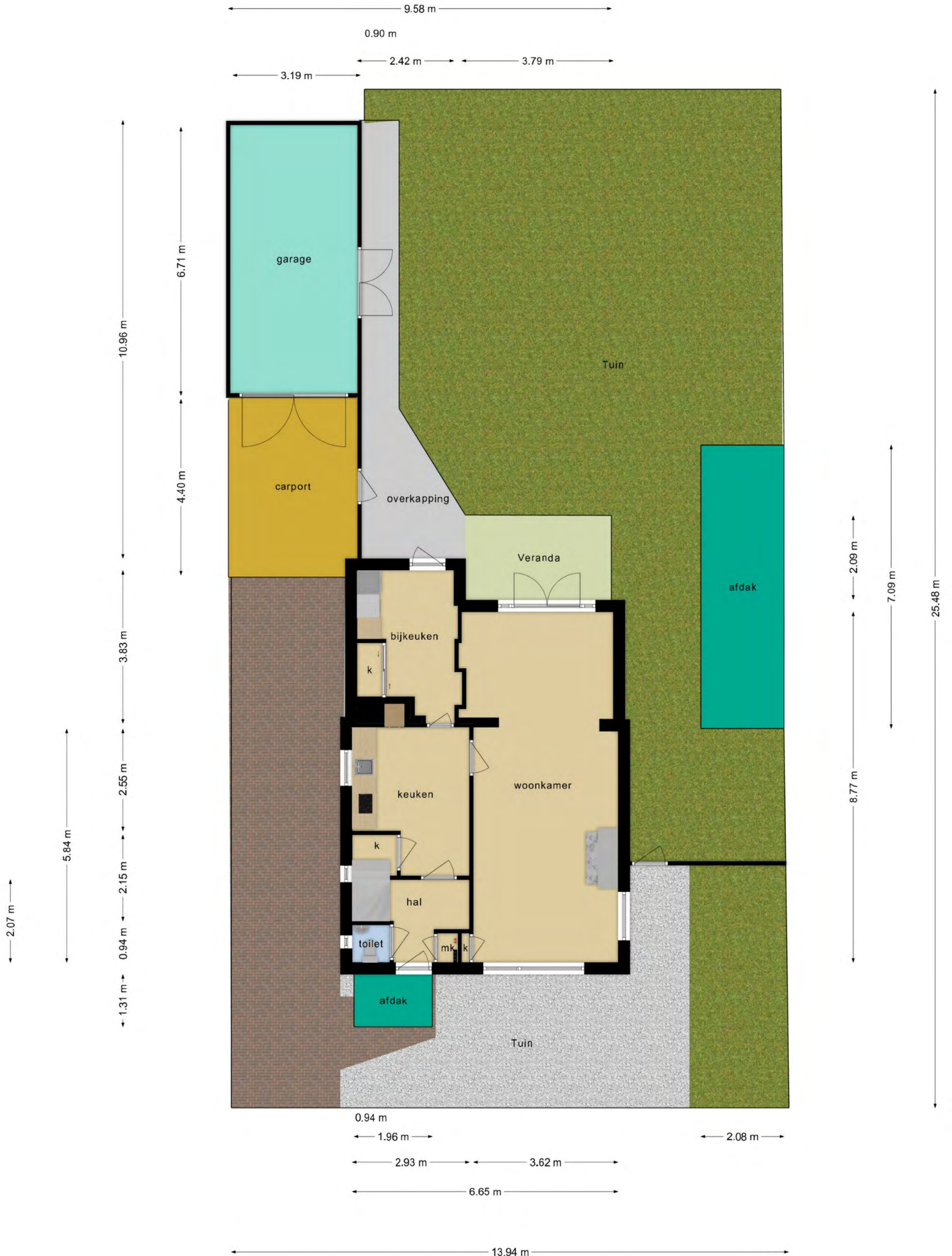




<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 733</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>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.</p>	 <p>Pagina 14 van 30</p>
---	---	--	---

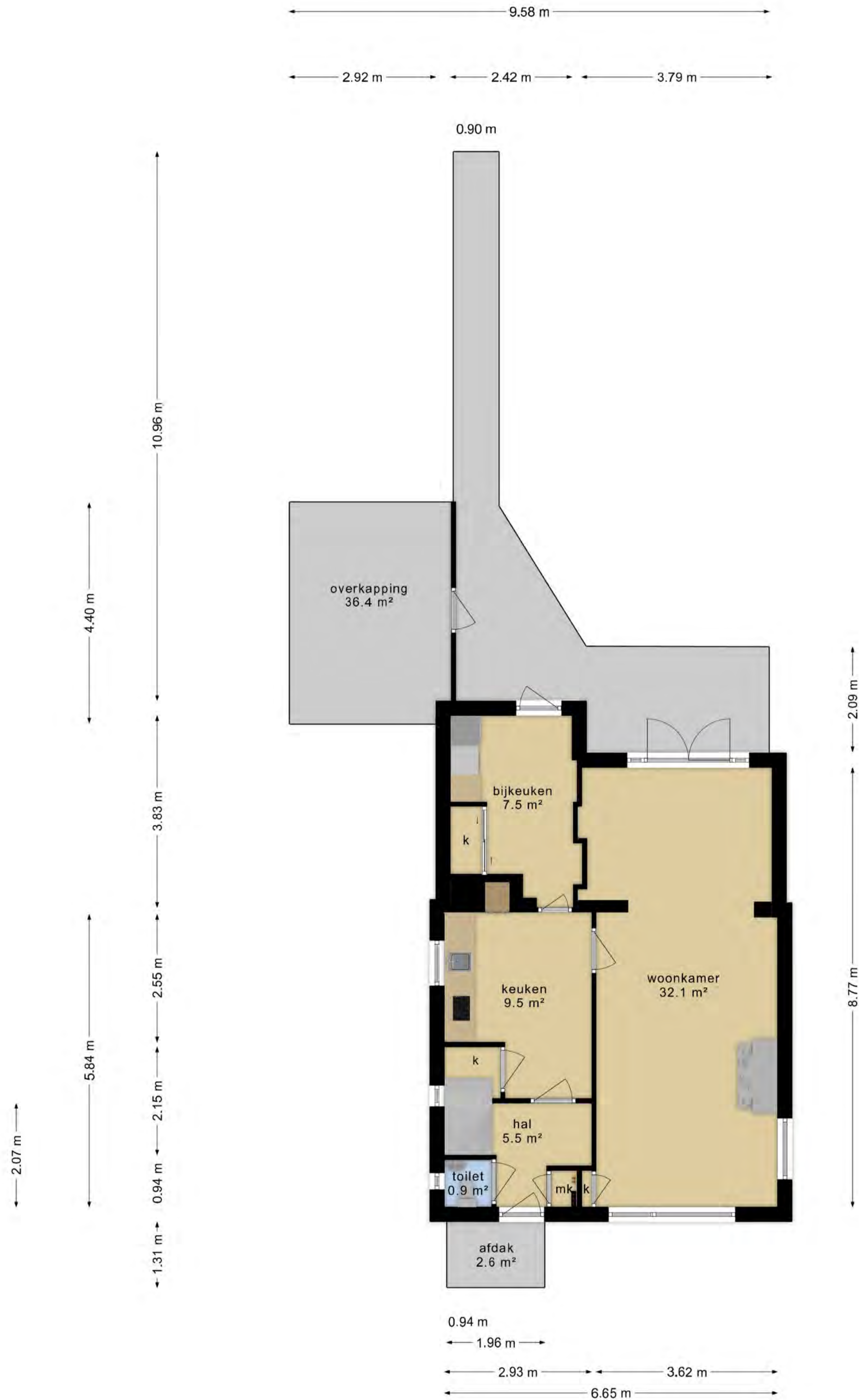
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 mei 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers





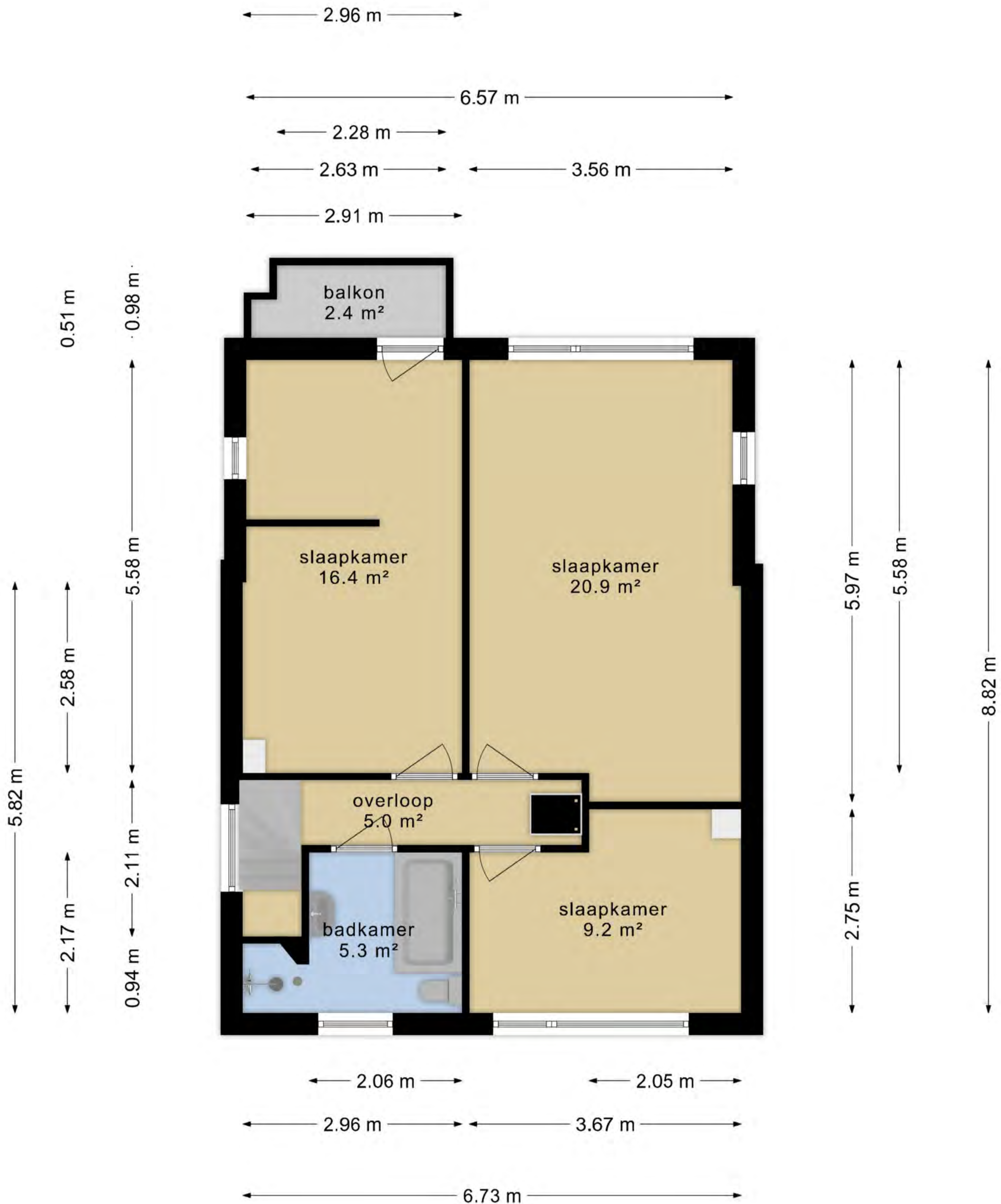
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





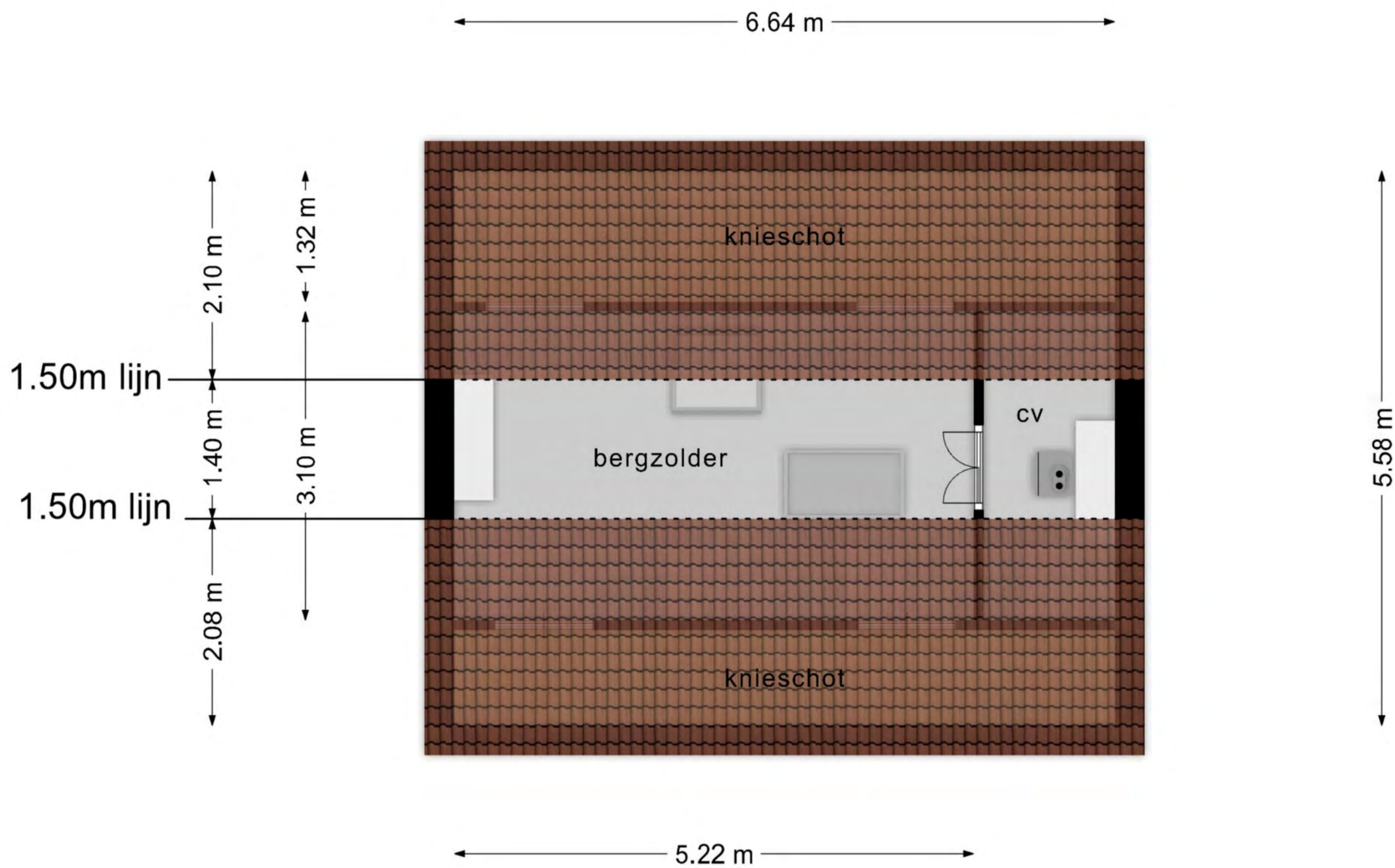
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





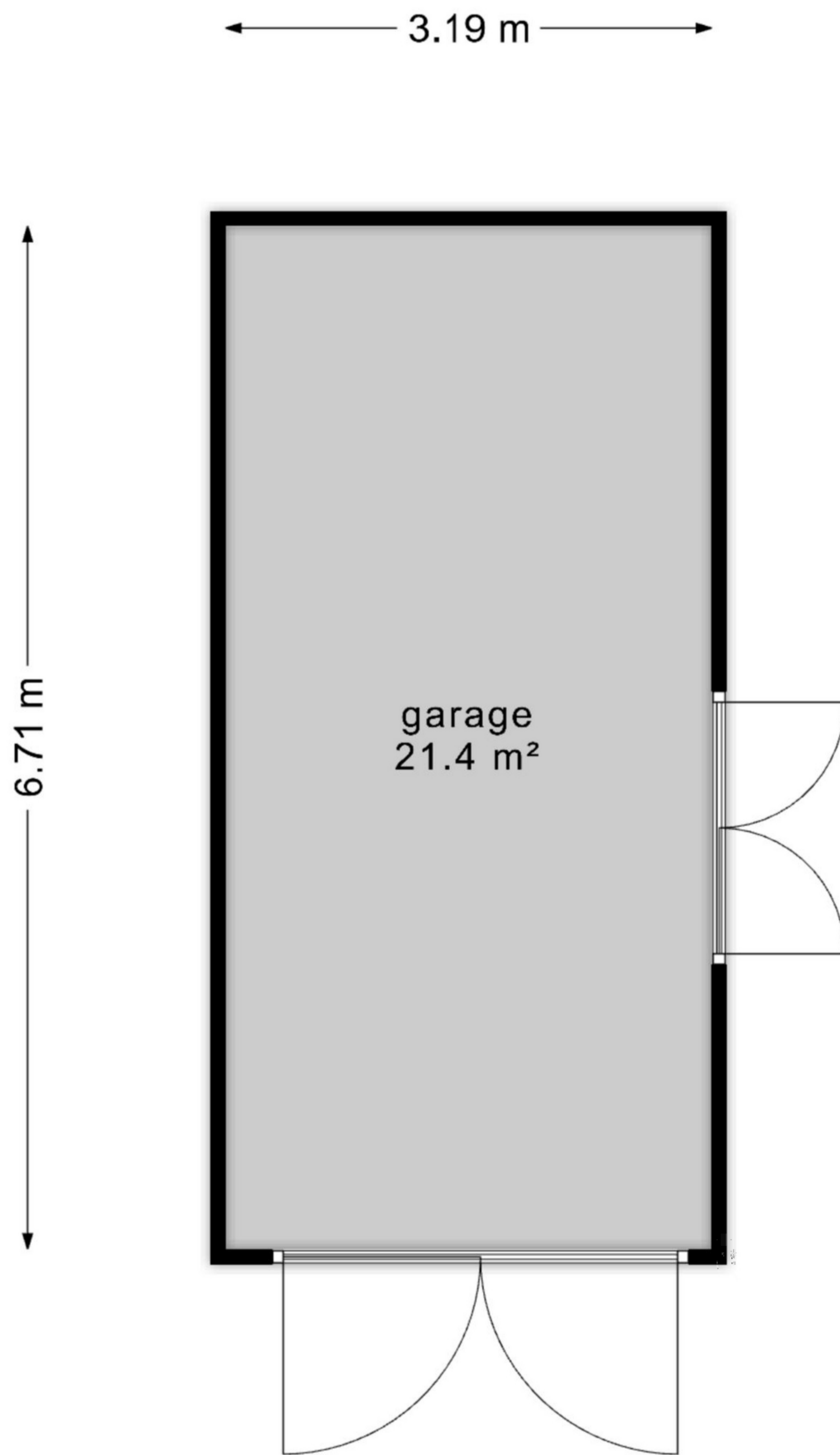
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





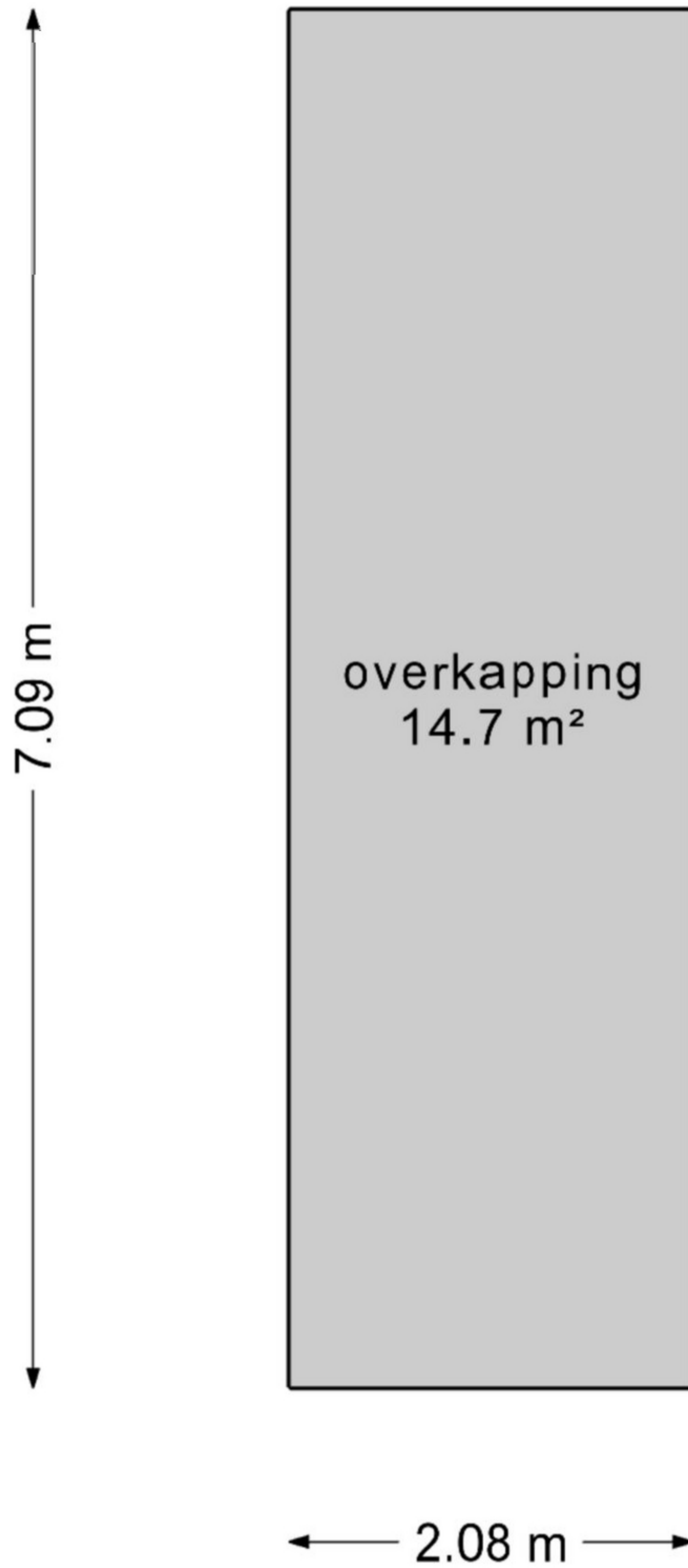
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





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





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



Lijst met zaken, behorende bij object: **Zonneweide 26, 5221 BH 'S-HERTOGENBOSCH**

17-mei-2024

Voor de onderstaande zaken **ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn** heeft verkoper in deze lijst aangegeven wat van toepassing is.

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



## zakenlijst

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
<b>Overige zaken:</b>				
zonnepaneel		X		
horren				x
zonneboiler				X
vast bureau				X
schilderij-ophangstelsysteem				X
Velux raamdecoratie				x
2022 horraam		X		
<b>Isolatievoorzieningen:</b>				
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:				
<b>Diversen</b>				
Ladder		X		
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**

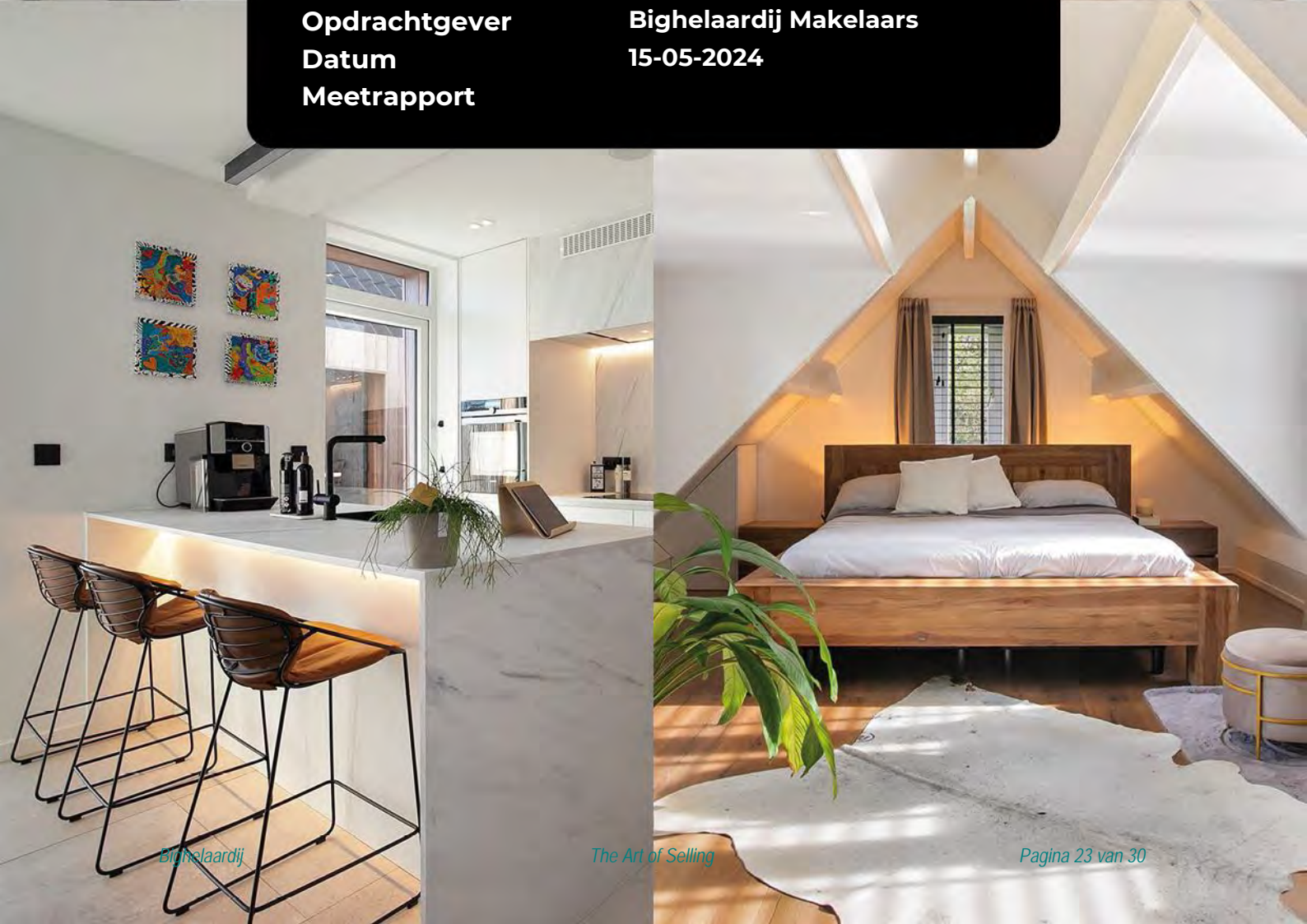
**Woning**

**Zonneweide 26**

**5221BH, 's-Hertogenbosch**

**Bighelaardij Makelaars**

**15-05-2024**





## 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	Zonneweide 26
Postcode/plaats	5221BH, 's-Hertogenbosch
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	14-05-2024
Datum meetrapport	15-05-2024

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	119,00	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	9,30	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	41,90	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	21,40	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak woning	183,60	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	475,86	M <sup>3</sup>

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 4m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup> 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 4m<sup>2</sup>;
- 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 0,5m<sup>2</sup>).

## **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 m<sup>2</sup> 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).



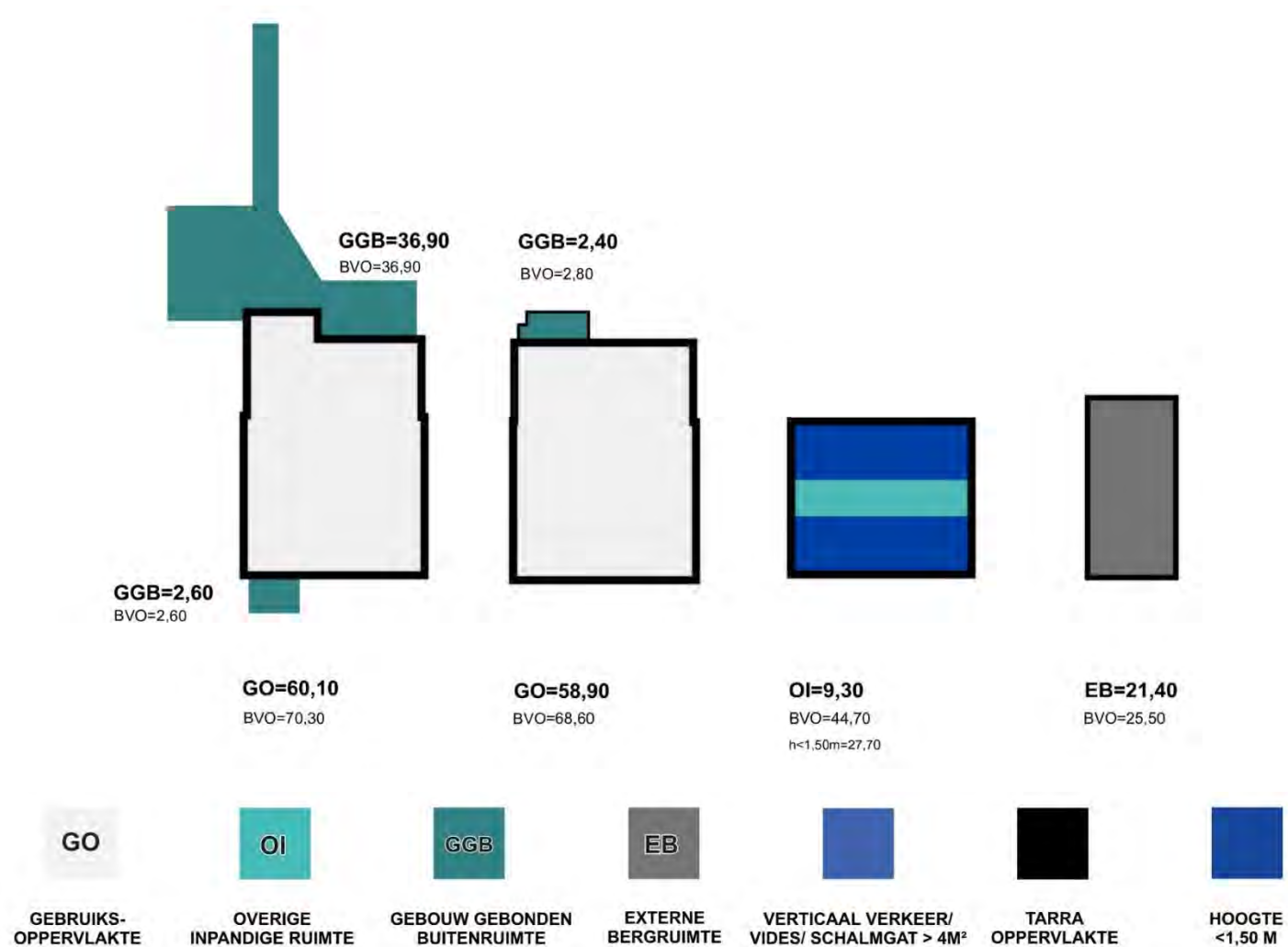
Bij gebouwen kleiner dan 200 m<sup>2</sup> geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie, bedraagt minder dan 1 m<sup>2</sup>.

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: Zonneweide 26, 5221BH, 's-Hertogenbosch met datum: 15-05-2024





## Meetstaat

ZIEN24<sup>01</sup>

*Object opgesplitst per bouwlaag*

	<b>BVO</b> Bruto vloeroppervlakte	<b>TO</b> Tarra oppervlakte	<b>GO</b> Gebruiksoppervlakte Wonen	<b>OI</b> Overige Inpandige Ruimte	<b>GGB</b> Gebouwgebonden Buitenruimte	<b>EB</b> Externe Bergruimte	<b>h &lt; 1.50m</b> Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	<b>vide</b> Vides/Schalmgat > 4 m <sup>2</sup>
<b>Begane Grond</b>	<b>109,80</b>	<b>10,20</b>	<b>60,10</b>	<b>0,00</b>	<b>39,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Woon-/werkruimte	70,30	10,20	60,10	-	-	-	-	-
Overkapping (Overdekt)	2,60	-	-	-	2,60	-	-	-
Overkapping (Overdekt)	36,90	-	-	-	36,90	-	-	-
<b>Eerste Verdieping</b>	<b>71,40</b>	<b>10,10</b>	<b>58,90</b>	<b>0,00</b>	<b>2,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Woon-/werkruimte	68,60	9,70	58,90	-	-	-	-	-
Balkon (Niet overdekt)	2,80	0,40	-	-	2,40	-	-	-
<b>Tweede Verdieping</b>	<b>44,70</b>	<b>7,70</b>	<b>0,00</b>	<b>9,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>27,70</b>	<b>0,00</b>
Woon-/werkruimte	44,70	7,70	-	9,30	-	-	27,70	-
<b>Extra</b>	<b>25,50</b>	<b>4,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>21,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Berging (EXT)	25,50	4,10	-	-	-	21,40	-	-
<b>Totalen (incl. bijgebouwen)</b>	<b>251,40</b>	<b>32,10</b>	<b>119,00</b>	<b>9,30</b>	<b>41,90</b>	<b>21,40</b>	<b>27,70</b>	<b>0,00</b>
Procentueel tov BVO	100%	12,77%		3,70%	16,67%	8,51%		
<b>Totalen (alleen woning)</b>	<b>183,60</b>							