

Sint Lambertusstraat 5, 's-Hertogenbosch

€ 525.000,- k.k.



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

[Klik **hier** voor de dataroom met stukken van het Kadaster](#)

[Klik **hier** voor de 3D plattegronden](#)

[Klik **hier** voor de embedded video](#)

[Klik **hier** voor de Virtual Reality Tour](#)

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 525.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	eengezinswoning
Type woonhuis	2-onder-1-kapwoning
Aantal woonlagen	3
Kwaliteit	normaal
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1962
Bouwperiode	1960-1970
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Dak	zadeldak
Voorzieningen	tv kabel en glasvezel kabel

Energie

Energielabel	C
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2013 van ATAG, eigendom

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	90 m ²
Perceeloppervlakte	309 m ²
Inhoud	381 m ³
Oppervlakte inpandige bergruimte	16 m ²
	Bergruimte oppervlakte
	18 m ²

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

Buitenruimte

Ligging	aan drukke weg
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 176 m ² en is gelegen op het noordoosten

Bergruimte

Garage	vrijstaande stenen garage
Schuur/berging	aangebouwd hout

Omschrijving

Op een rustige, kind-vriendelijke locatie, nabij de Dieze dijk (een prachtige fiets-en wandel omgeving) bevindt zich op een fors perceel van 309 m², deze zeer ruime, 2-onder-1-kapwoning met maar liefst 4 slaapkamers en garage met een oppervlakte van ca. 20m². Een ideaal huis voor een gezin.

De Sint Lambertusstraat is een straat met veel groen en volgroeide bomen. Aansluitend hebben de woningen royale voortuinen en lange opritten. De woning ligt op een zeer centrale locatie in het gewilde Engelen. In Engelen vind je diverse horeca, supermarkt, basisschool, kinderdagverblijf, diverse speelpleintjes en ook de ligging van Engelen is gunstig. Je zit hier binnen no-time op de snelweg richting Utrecht of Eindhoven en station 's-Hertogenbosch bereik je in ca. 15 minuten fietsen. De Basisschool ligt om de hoek net als het Vlacie park.

Een fijne locatie met alles binnen handbereik.

Indeling

Begane grond: Entree tot ruime hal met tegelvloer, garderobe, meterkast, toilet, trapopgang naar 1e verdieping en toegang tot de kelderkast. De keuken, met toegang tot achtertuin 'is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals: vaatwasser, afzuigkap, gaskookplaat, combi-oven/magnetron en koel-/vrieskast', biedt ruimte voor een eettafel.

De ruime L-vormige woon-/eetkamer met zijraam is voorzien van eikenhouten vloer, balkenplafond en screen aan voorzijde.

Eerste verdieping

Eerste verdieping: Overloop welke toegang geeft tot de luxe badkamer (2022) met dubbele wastafel, inloopdouche, wandcloset en designradiator. Drie grote slaapkamers aan voor- en achterzijde één slaapkamer biedt toegang naar het dakterras.

Tweede verdieping

Tweede verdieping: Door middel van een vaste trap bereikt u de zolderverdieping. Ruime overloop die tevens dient als stookruimte, slaapkamer voorzien van nieuwe dakkapel en knieschotten. Verder is de zolderverdieping fraai afgewerkt en geïsoleerd.

Balkon

Dakterras aan achterzijde (ca. 11m²)

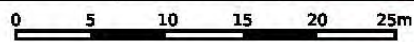
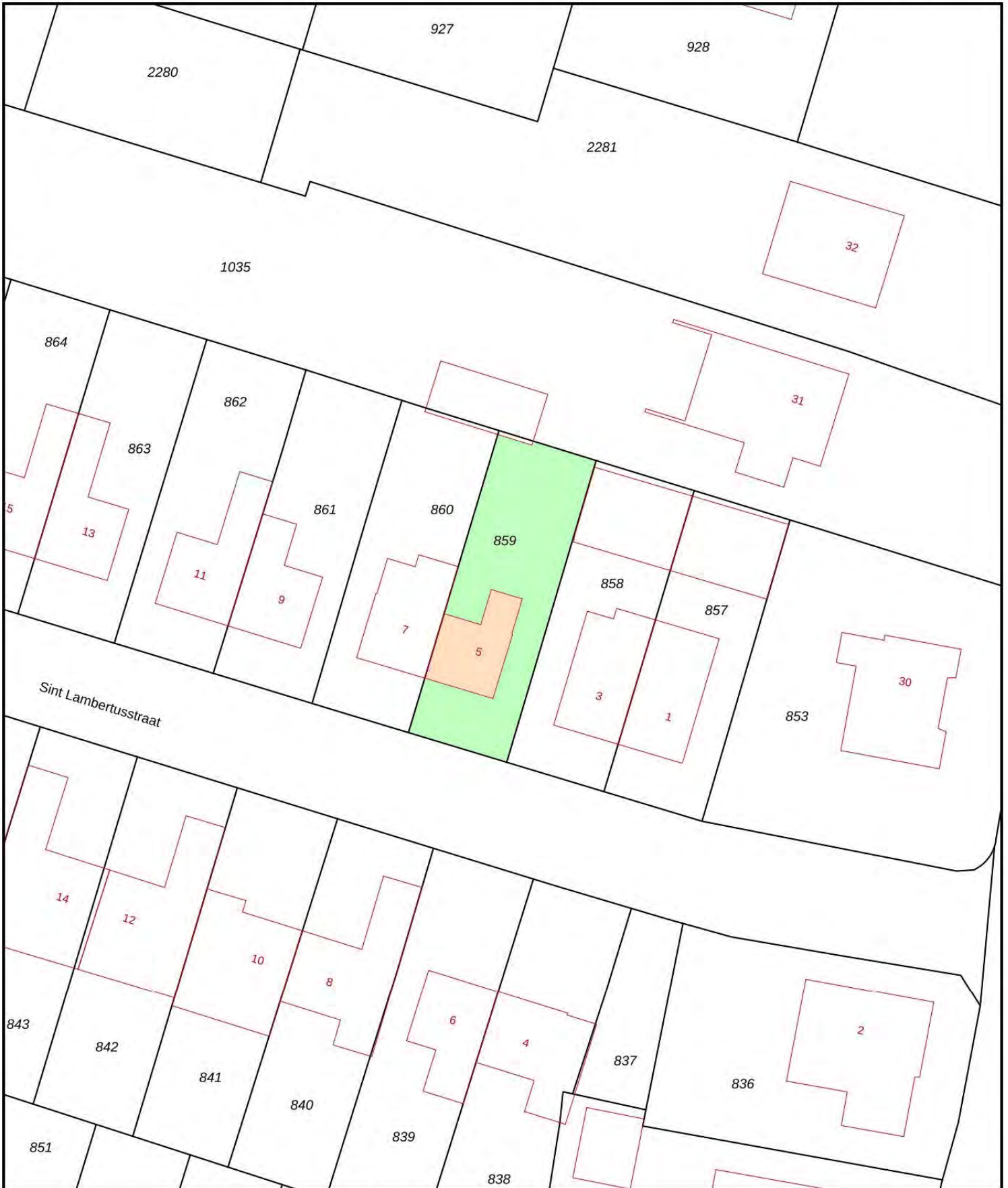
Tuin


Tuin: De woning omvat een beschutte voortuin op het zuiden, een grote oprit met de ingang naar de tuin. De tuin is diep (17.85 meter) met plaats voor meerdere terrassen om het gazon. Tevens is er een stenen garage, momenteel in gebruik als ruime berging.

Bijzonderheden

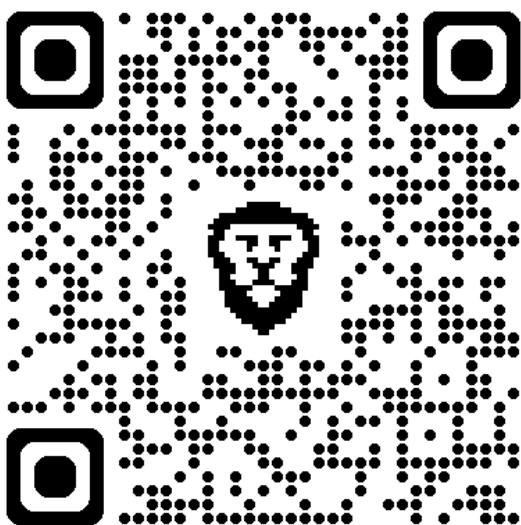
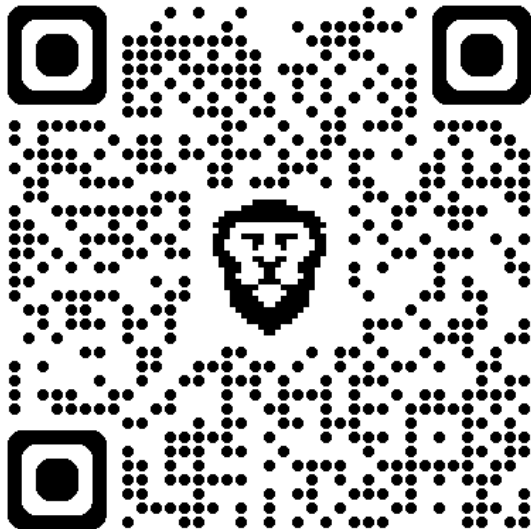
Bijzonderheden:

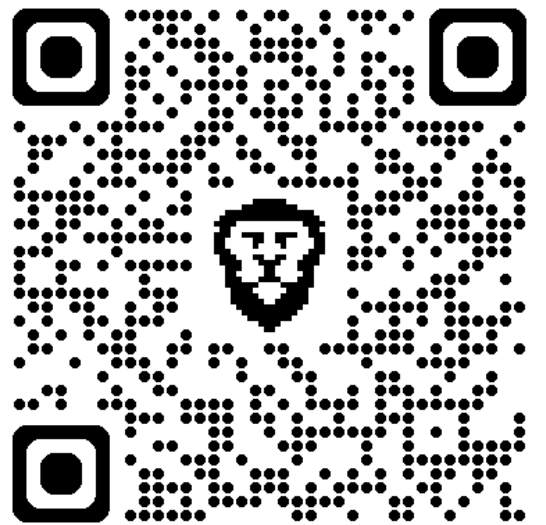
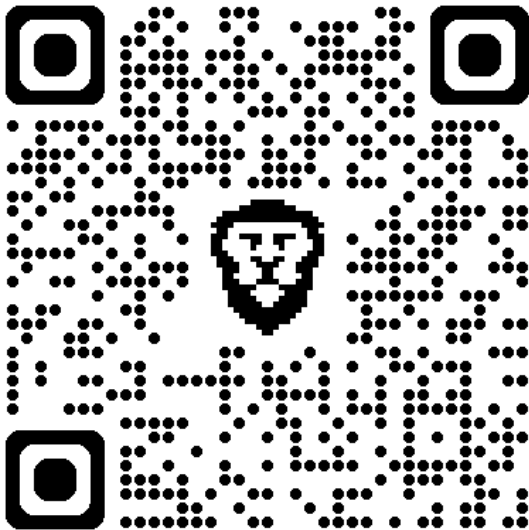
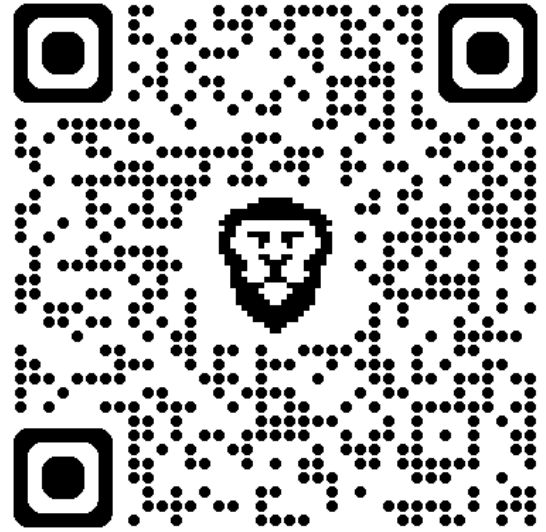
- gelegen in een rustige en kindvriendelijke buurt;
- maar liefst 4 slaapkamers
- badkamer vernieuwd in 2022;
- energielabel C met o.a. spouw-/dakisolatie, dubbelglas
- beschutte, groene tuin met stenen garage;
- oplevering in overleg.



<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 859</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 op het gebied van auteursrecht en het databankenrecht.</p>	 <p>Pagina 4 van 26</p>
---	---	---	--

QR-codes voor diverse informatiebronnen

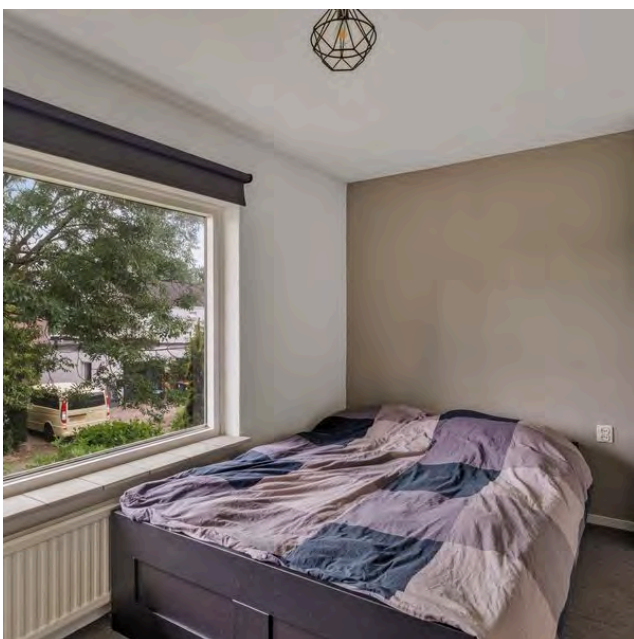
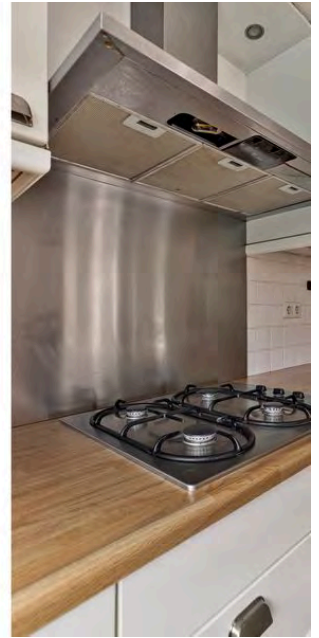
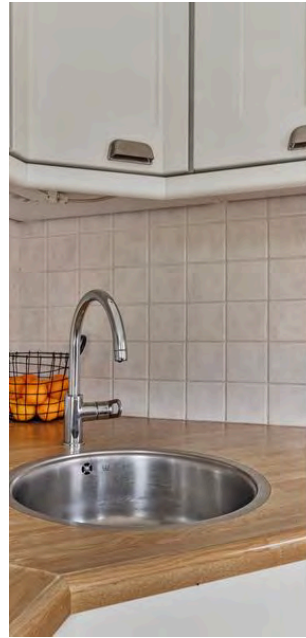


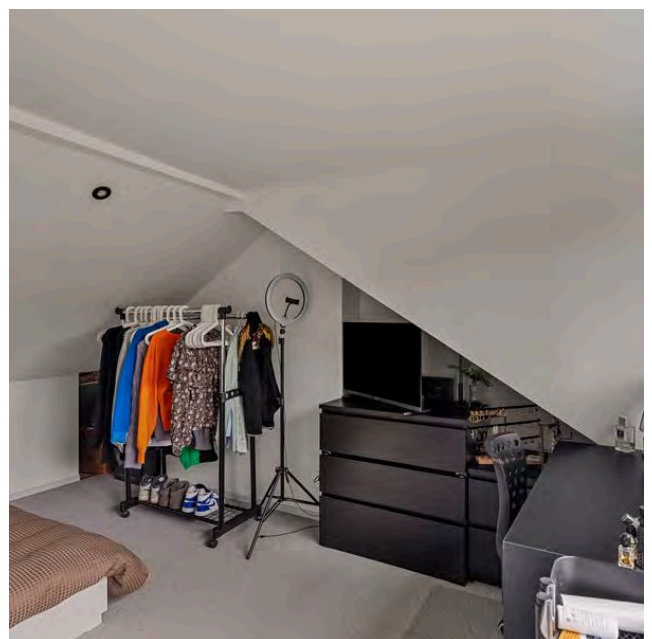
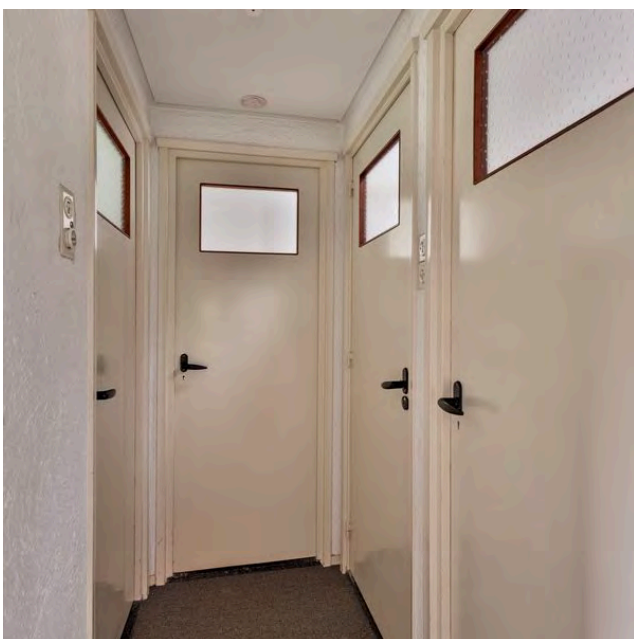
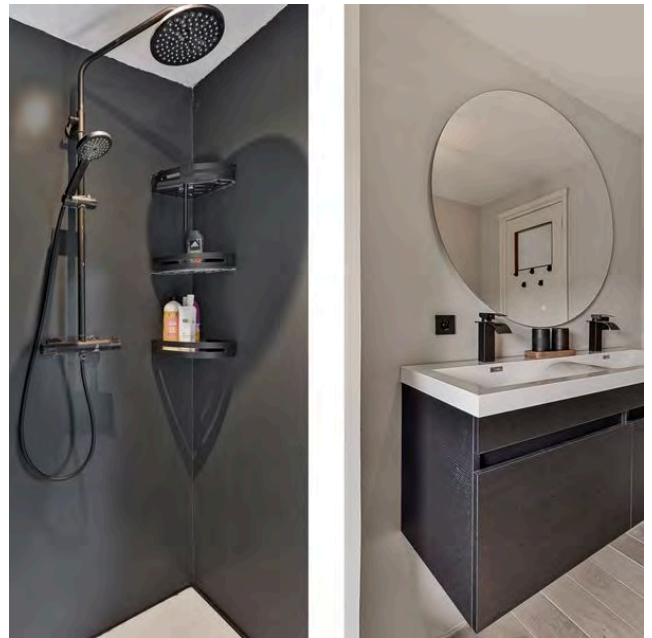
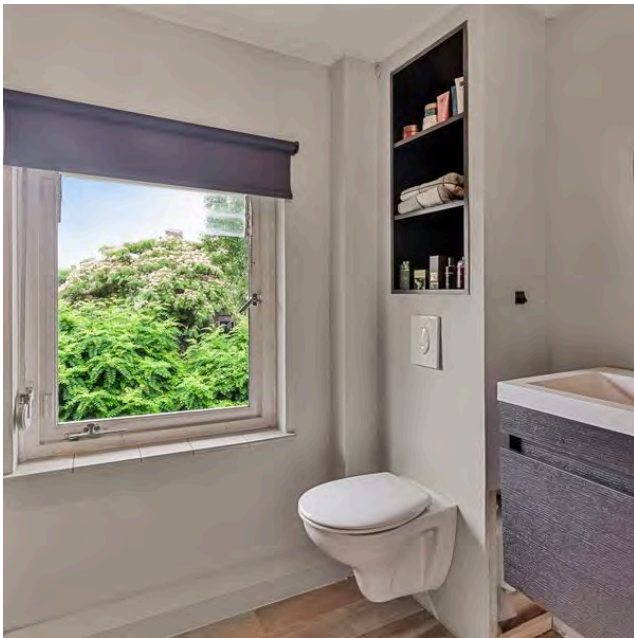


Foto's













Plattegrond



Plattegrond



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

Plattegrond



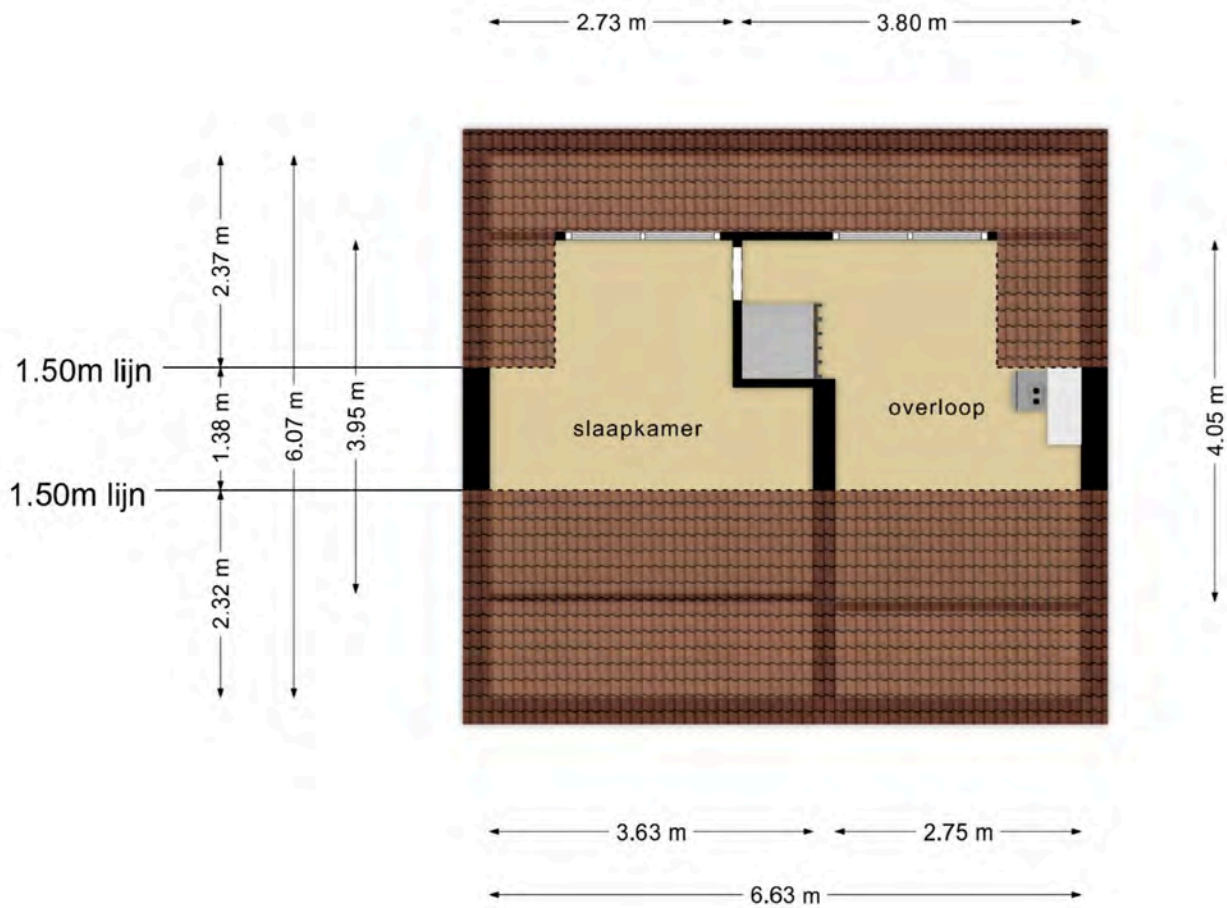
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



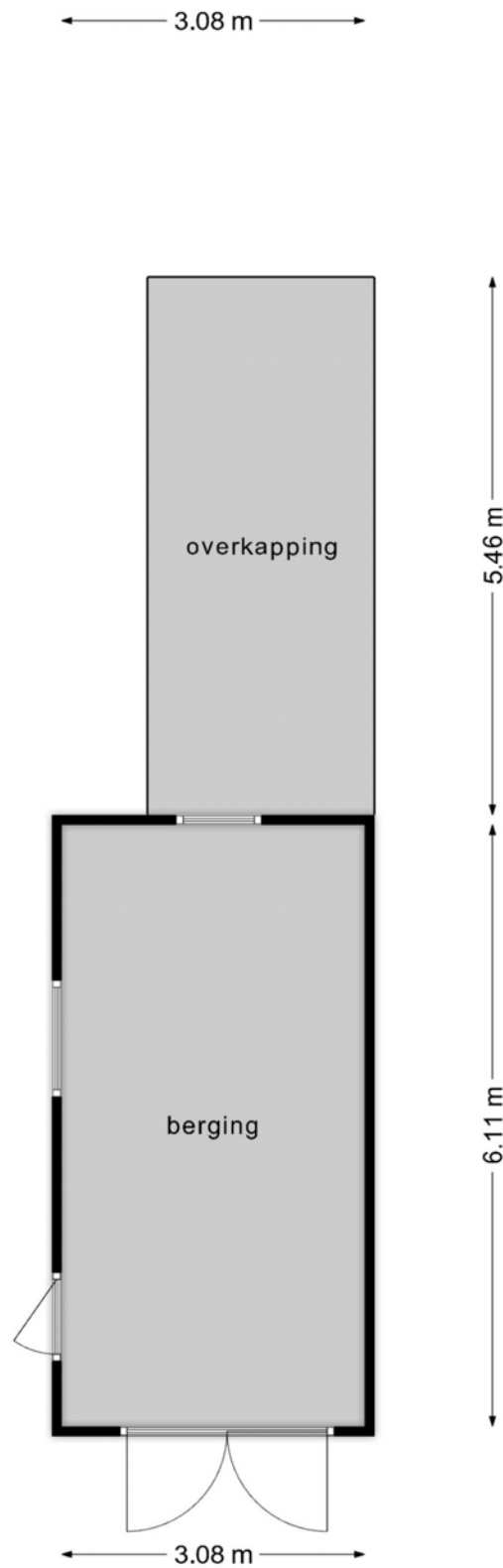
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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.**

ZIEN24



Object

Adres

Postcode, plaats

Opdrachtgever

Datum

Meetrapport

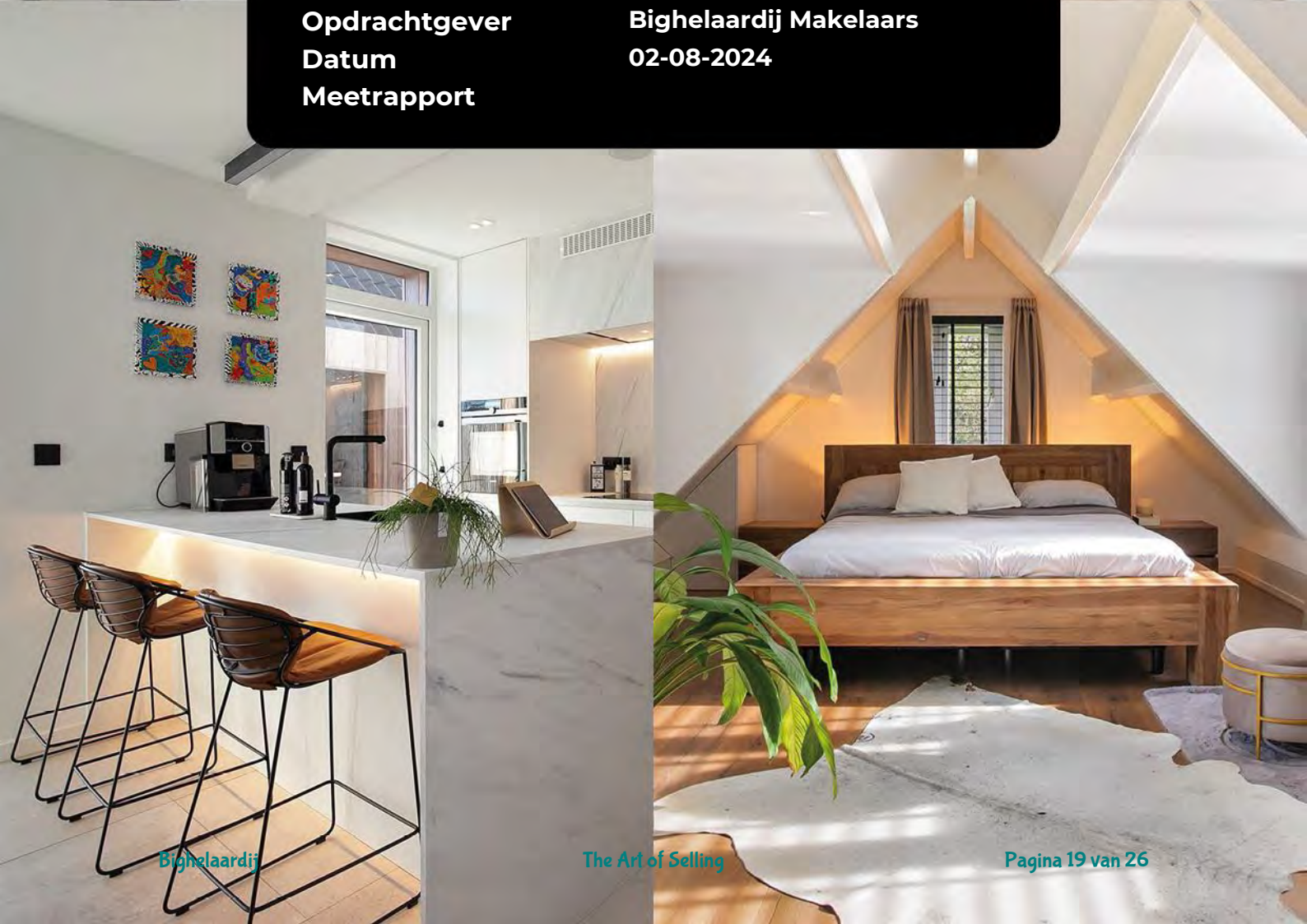
Woning

Sint Lambertusstraat 5

5221BB, 's-Hertogenbosch

Bighelaardij Makelaars

02-08-2024



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	Sint Lambertusstraat 5
Postcode/plaats	5221BB, 's-Hertogenbosch
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	01-08-2024
Datum meetrapport	02-08-2024

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	90,20	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	16,20	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	10,80	M ²
Externe bergruimte	18,80	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	153,70	M ²
Bruto inhoud woning	381,80	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 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

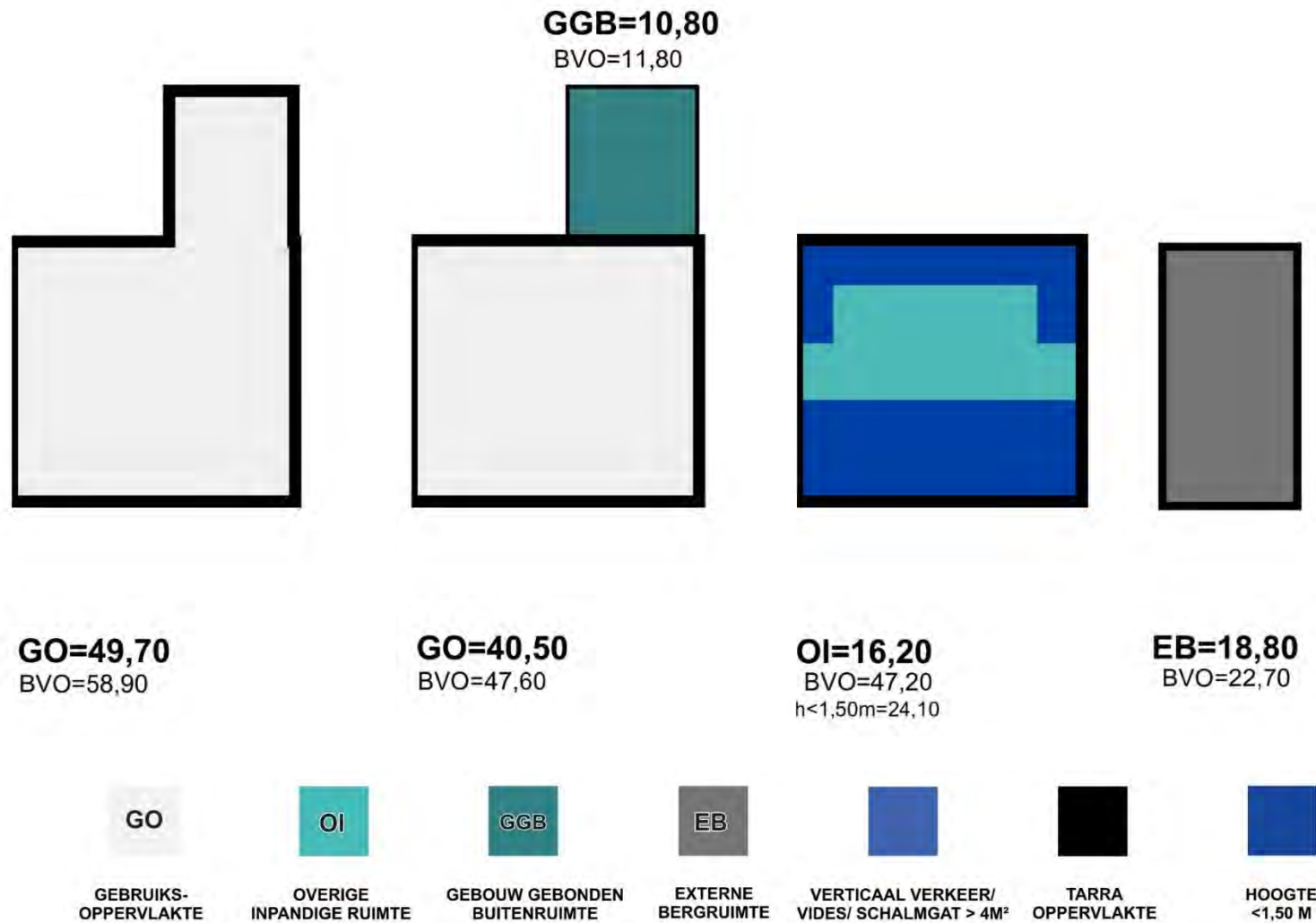
Bij gebouwen van 200 m² en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5% (er van uitgaand dat de totale lengte- /breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt).

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: Sint Lambertusstraat 5, 5221BB, 's-Hertogenbosch met datum: 02-08-2024



Meetstaat

ZIEN24

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/Schalmgat > 4 m ²
Begane Grond	58,90	9,20	49,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	58,90	9,20	49,70	-	-	-	-	-
Eerste Verdieping	59,40	8,10	40,50	0,00	10,80	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	47,60	7,10	40,50	-	-	-	-	-
Balkon (Niet overdekt)	11,80	1,00	-	-	10,80	-	-	-
Tweede Verdieping	47,20	6,90	0,00	16,20	0,00	0,00	24,10	0,00
Woon-/werkruimte	47,20	6,90	-	16,20	-	-	24,10	-
Extra	22,70	3,90	0,00	0,00	0,00	18,80	0,00	0,00
Berging (EXT)	22,70	3,90	-	-	-	18,80	-	-
Totalen (incl. bijgebouwen)	188,20	28,10	90,20	16,20	10,80	18,80	24,10	0,00
Procentueel tov BVO	100%	14,93%		8,61%	5,74%	9,99%		
Totalen (alleen woning)	153,70							