



BIGHELAARDIJ

Adres

Email

Telefoon

Website

Fuutlaan 38
5221 GR 's-Hertogenbosch
info@bighelaardij.nl
073 6330600
<https://www.bighelaardij.nl/>

Sint Lambertusstraat 10, 5221 BB 's-Hertogenbosch
€ 695.000,- k.k.



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

[Klik hier](#) voor de dataroom

[Klik hier](#) voor de embedded movie

[Klik hier](#) voor de contactgegevens van Bighelaardij

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 695.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	eengezinswoning
Type woonhuis	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal woonlagen	3
Kwaliteit	luxe
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1960
Bouwperiode	1960-1970
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	zadeldak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	mechanische ventilatie, tv kabel, dakraam en glasvezel kabel

Energie

Energie label	B
Verwarming	c.v.-ketel en vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	c.v.-ketel en elektrische boiler eigendom
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2019 van Intergas HRE CW5, eigendom

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	175 m²
Perceeloppervlakte	358 m²
Inhoud	669 m³
Oppervlakte inpandige bergruimte	15 m²

Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

Buitenruimte

Ligging	open ligging
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 140 m² en is gelegen op het zuiden

Bergruimte

Garage	garage mogelijk
--------	-----------------

Omschrijving

Een goed gemoderniseerde, sfeervolle 2/1 kapwoning met zeer ruime oprit en garage.

Deze woning heeft een woonoppervlakte van 175+ m² en is in 2020 grotendeels gemoderniseerd en beschikt over energielabel B, aanbouw over de volle breedte, Hyperluxe keuken en lounge achtertuin op het zuiden met veranda. En is gelegen in een straat met veel groen en volgroeide bomen.

In Engelen vind je diverse horeca, supermarkt, basisscholen, 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. Het Sportpark ligt om de hoek net als het Vlacie park. Een fijne locatie met alles binnen handbereik.

Indeling

De voordeur bevindt zich aan de oprit. Je komt binnen via de ruime hal/entree met daarin de meterkast, toilet met fonteintje en trapopgang. Rechtdoor komt u in de opvallend ruime living met eetkamer aan het oog onttrokken achter de nis. Aan de achterzijde van de ruime woonkamer dankzij de raampartij over de volle breedte is er veel lichtinval. Deze pui van de living biedt toegang tot de zonnige achtertuin met terras en veranda.

Het woonvertrek is eveneens van een hoogwaardig afwerkingsniveau en is voorzien van een mooie sfeerbepalende "oak" keramische tegel visgraatvloer voorzien van vloerverwarming. Let ook op de glad gestucte muren en plafonds.

Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich de Hyperluxe woonkeuken (2021) in 'Café- Noir-desir'-stijl, uitgerust met:

- Kookeiland

- Kastenwand met inbouwapparatuur
- Vaatwasser
- Kokend waterkraan
- 2x combioven
- Koelkast
- 4-pits inductie kookplaat
- Geïntegreerde afzuigkap
- Coffee corner

De keuken voorbij geeft toegang tot de garage en bijkeuken.

Eerste verdieping

Vanaf de overloop van de eerste verdieping bereik je de slaapkamers. De ouderslaapkamer heeft een walk-in closet.

De opvallend grote badkamer (2020) is geheel betegeld en ingericht middels een badkamermeubel met lades, een dubbele wastafel en spiegel met inbouwverlichting, vloerverwarming, zwevend closet, inloopdouche met wand en een heerlijk ligbad.

Tweede verdieping

De zolder is te bereiken met een vaste trap en beschikt over een dakraam.

Tuin

De achtertuin (14 meter diep en op het Zuiden) is mooi afwisselend aangelegd met terrastegels, strak gazon, en lounge overkapping.

Bijzonderheden

Bijzonderheden:

- Energielabel B
- Woonoppervlakte: 175+ m²
- Airco's LG 2x
- Keramische Visgraatvloer met nieuwe vloerverwarming
- Hyperluxe woonkeuken
- Gunstig gelegen. Gewilde (kindvriendelijke) buurt
- Parkeerplaatsen op eigen terrein
- Tuin op het zuiden

In de onmiddellijke nabijheid:

- Speelweides om te spelen
- Basisschool de Matrix, Antonius Ab
- Sportpark
- Golfbaan

is een bijzonder dorp in de periferie van 's-Hertogenbosch en maakt ook deel uit van 's-Hertogenbosch. Het heeft een geheel eigen identiteit met overwegend luxe ruim opgezette bebouwing.

Wonen in Engelen wonen in een veilige en sociaal sterke omgeving waar de kinderen naar school kunnen lopen en heerlijk buiten kunnen spelen. Hierdoor voel je je er binnen no-time thuis. Nabij het dorp Engelen, golfterrein en in een natuurlijke omgeving, ligt deze ruime, moderne woning, op steenworp afstand van supermarkt, sportclubs, basisschool / kinderopvang en uitvalsweg naar A59 en A2. Op 10 autominuten afstand van het Centraal Station en de Bourgondische binnenstad van Den Bosch.



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.

Plattegrond

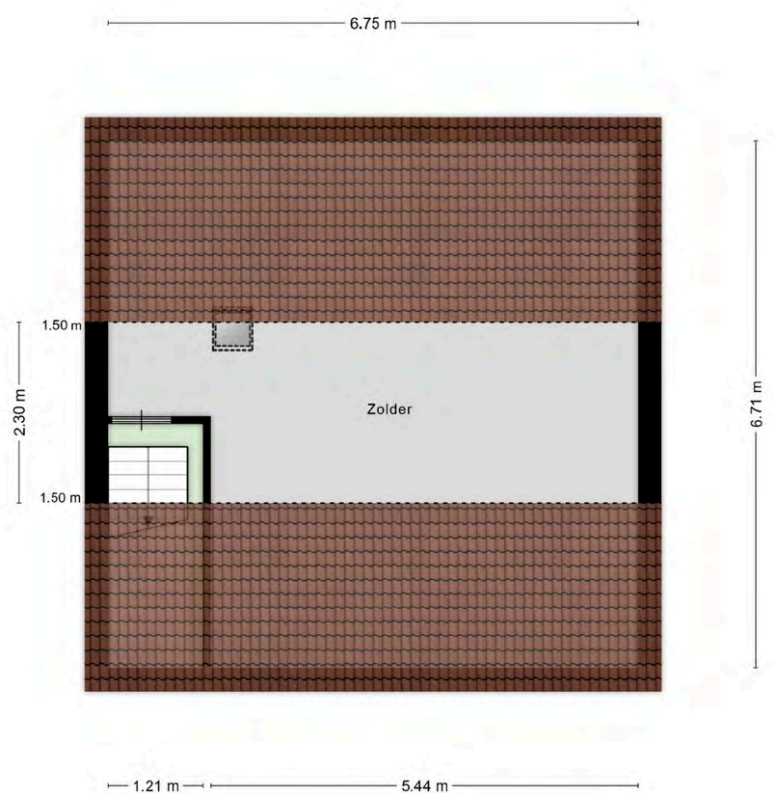


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond

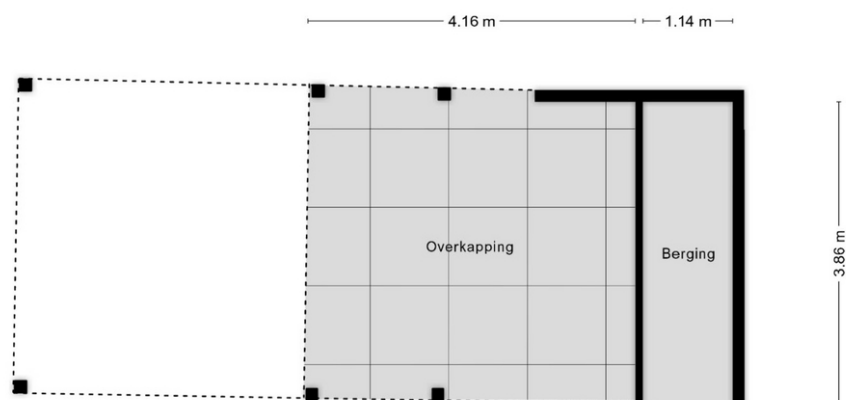


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

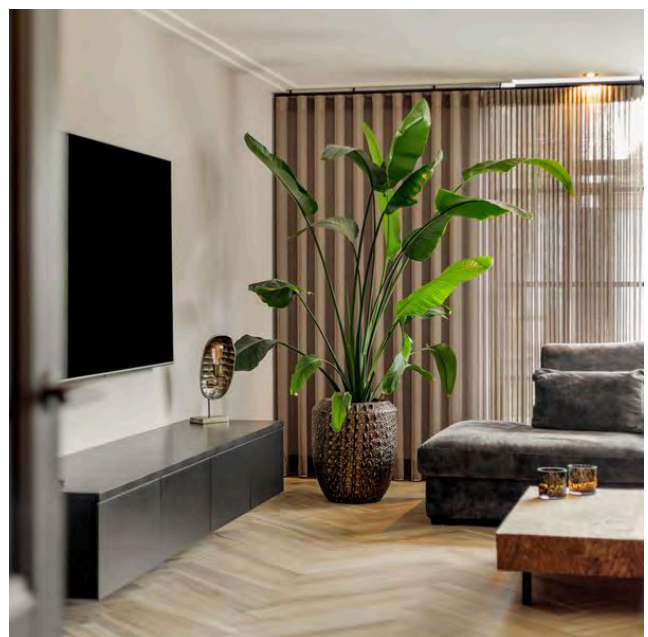
Plattegrond

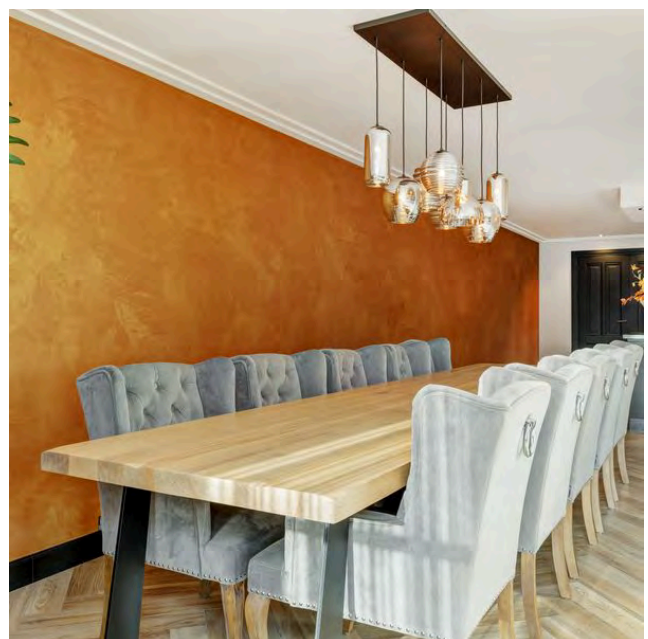


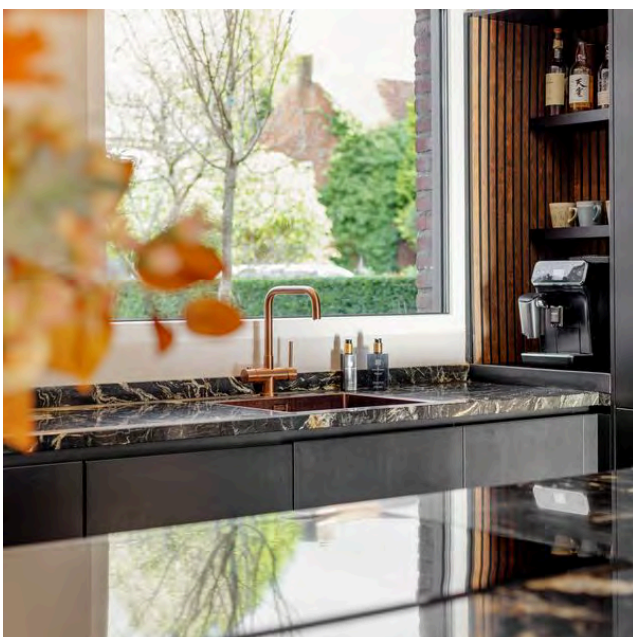
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

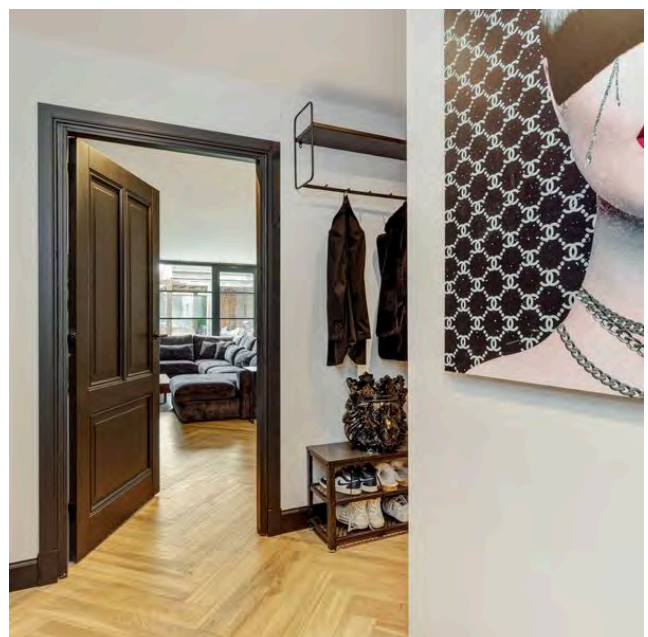
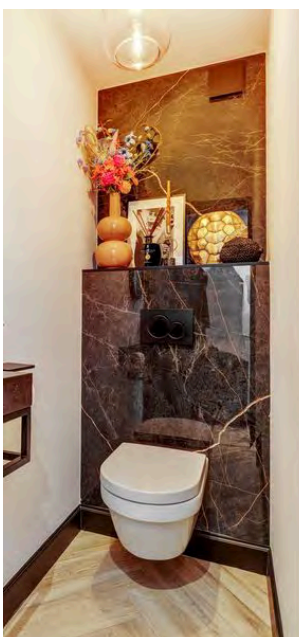
Foto's

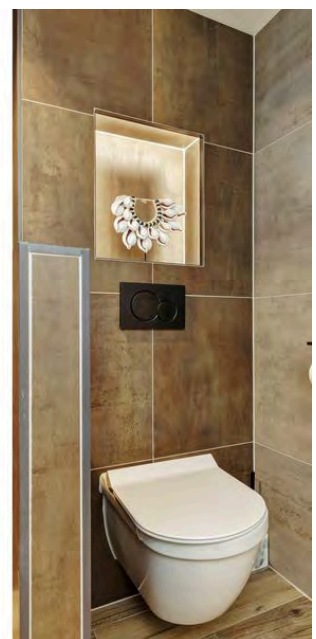
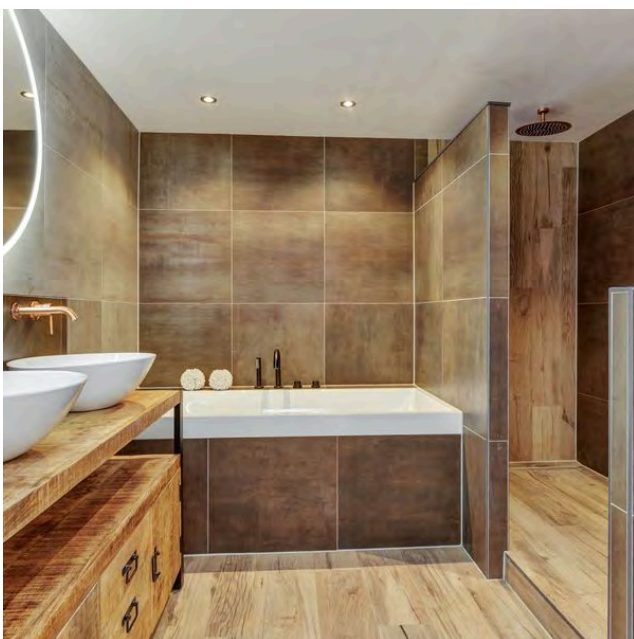
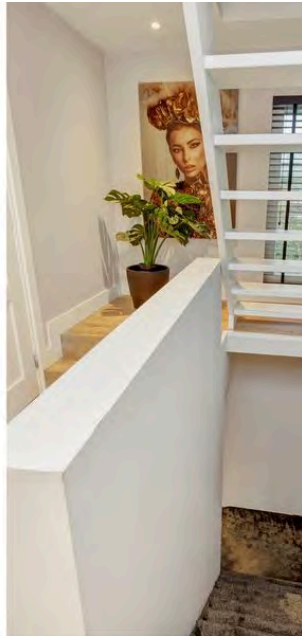


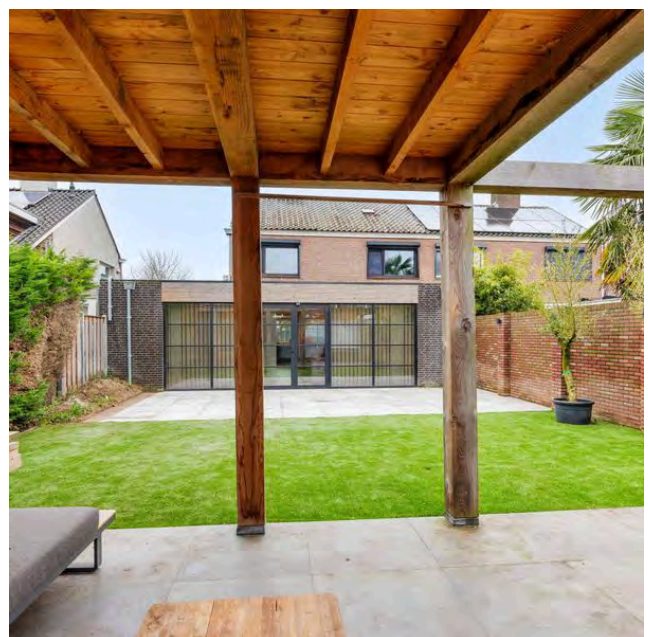
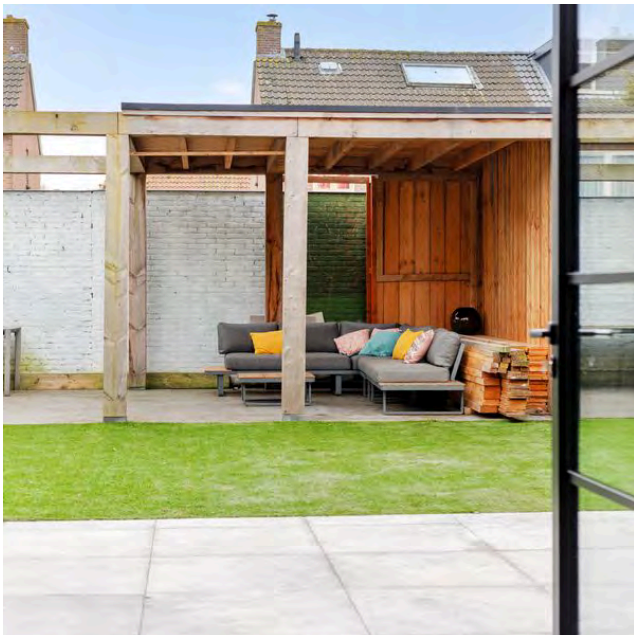


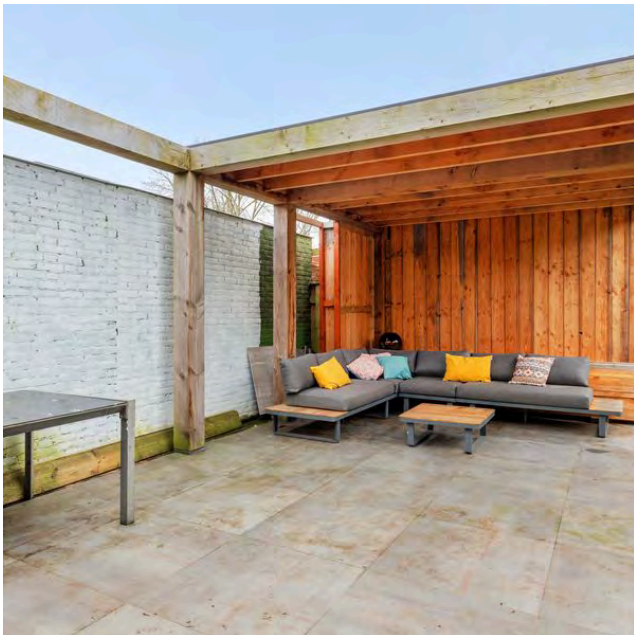


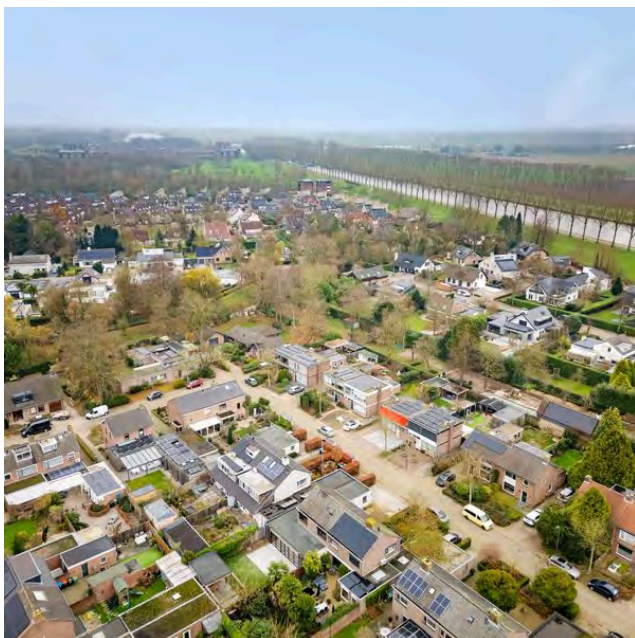












MEETRAPPORT

Sint Lambertusstraat 10, 's-Hertogenbosch
23-11-2024



Meetcertificaat	3
Vlakkentekening	4
Toelichting bij rapport	5
Informatie over het rapport	5
Gehanteerde begrippen en meet technisch kader	5
Bruto vloeroppervlak (BVO)	5
Bruto inhoud	5
Totale gebruiksoppervlakte	6
Gebruiksoppervlakte wonen	6
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	6
Gebouw gebonden buitenruimte	7
Externe bergruimte	7
Voorbehouden & aannames	7

Meetcertificaat

Adres Sint Lambertusstraat 10

Postcode/plaats 5221 BB 's-Hertogenbosch

Meetcertificaat type A Op locatie gecontroleerd en gemeten

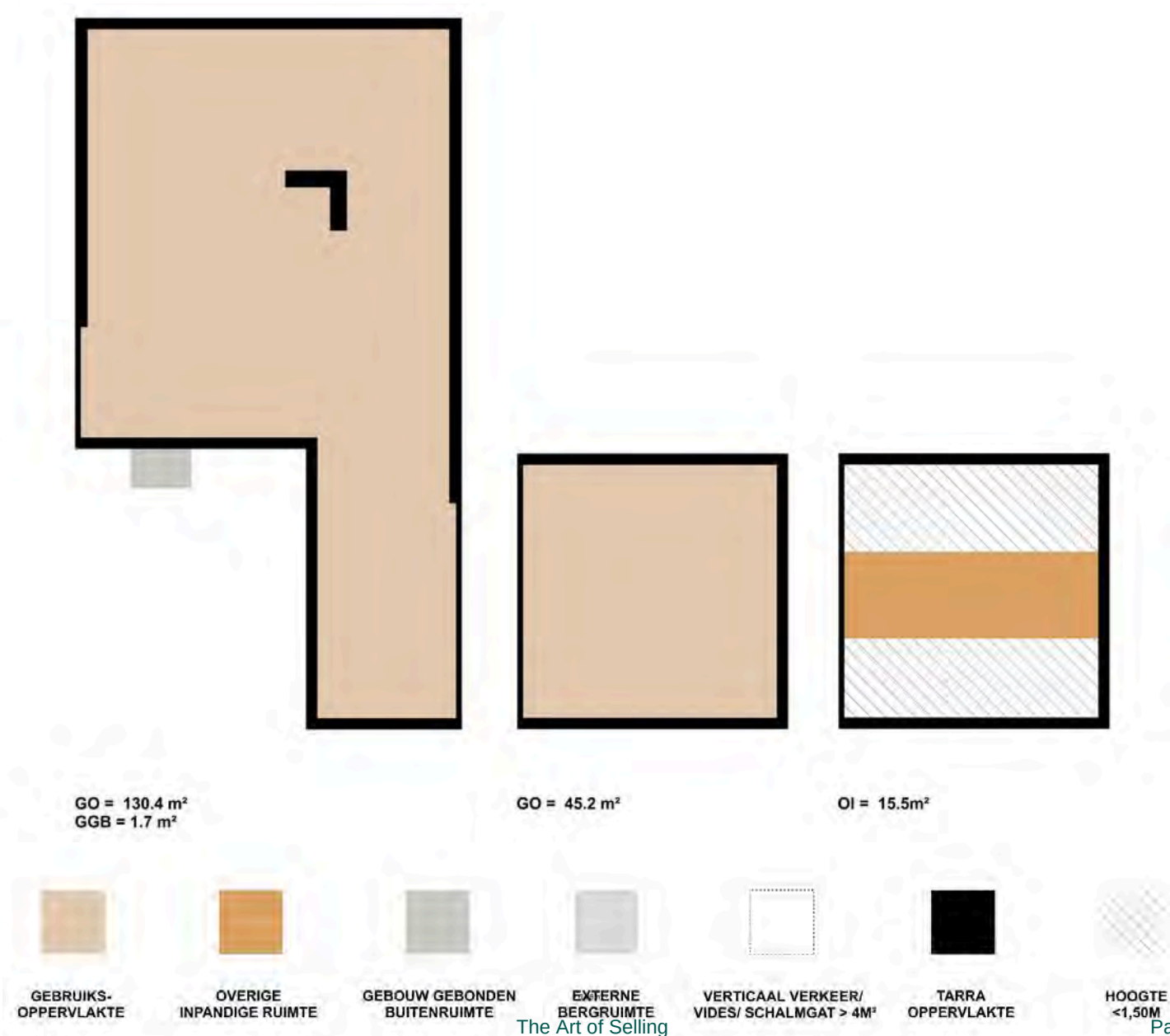
Datum opname 22-11-2024

Gebruiksoppervlakte wonen	175.60 m ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	15.50 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	1.70 m ²
Externe bergruimte	0.00 m ²
Bruto vloeroppervlak woning	253 m ²
Bruto inhoud woning	669 m ³

Dit meetrapport is opgesteld door A+ Fotografie conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vastgesteld.

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 inhouden 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.

Vlakkentekening



Toelichting bij rapport

Informatie over het rapport

Dit meetrapport is samengesteld door A+ Fotografie, waarin de gebruiksoppervlakten opgesplitst worden 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

In onderstaande alinea's vindt u een beknopte uitleg over de gehanteerde begrippen en werkwijze. Voor de complete uitleg 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 op de volgende manier gemeten: de lengte vermenigvuldigd met de breedte van de ruimte (*gemeten op vloerniveau tot aan de buitenmuren*).

- Hierbij wordt niet meegerekend: Een 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 (*bijvoorbeeld een balkon, carport, overkapping: overdekt en/of gefundeerd*), moet het grondoppervlak van de buitenmuur worden toegerekend aan het BVO van de woning.

Bruto inhoud

Bij het berekenen van bruto inhoud worden er vaste aannames voor vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren gemaakt. Er wordt standaard gerekend met 30 cm.

Uitzondering: voor de begane grond of keldervloer wordt standaard 40 cm 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 oppervlakken:

- 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 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 het gebruiksoppervlak 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 omheining. 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 branchebrede meetinstructie wordt de gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten.

MEETRAPPORT

Sint Lambertusstraat 10, 's-Hertogenbosch
23-11-2024



Meetcertificaat	3
Vlakkentekening	4
Toelichting bij rapport	5
Informatie over het rapport	5
Gehanteerde begrippen en meet technisch kader	5
Bruto vloeroppervlak (BVO)	5
Bruto inhoud	5
Totale gebruiksoppervlakte	6
Gebruiksoppervlakte wonen	6
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	6
Gebouw gebonden buitenruimte	7
Externe bergruimte	7
Voorbehouden & aannames	7

Meetcertificaat

Adres Sint Lambertusstraat 10

Postcode/plaats 5221 BB 's-Hertogenbosch

Meetcertificaat type A Op locatie gecontroleerd en gemeten

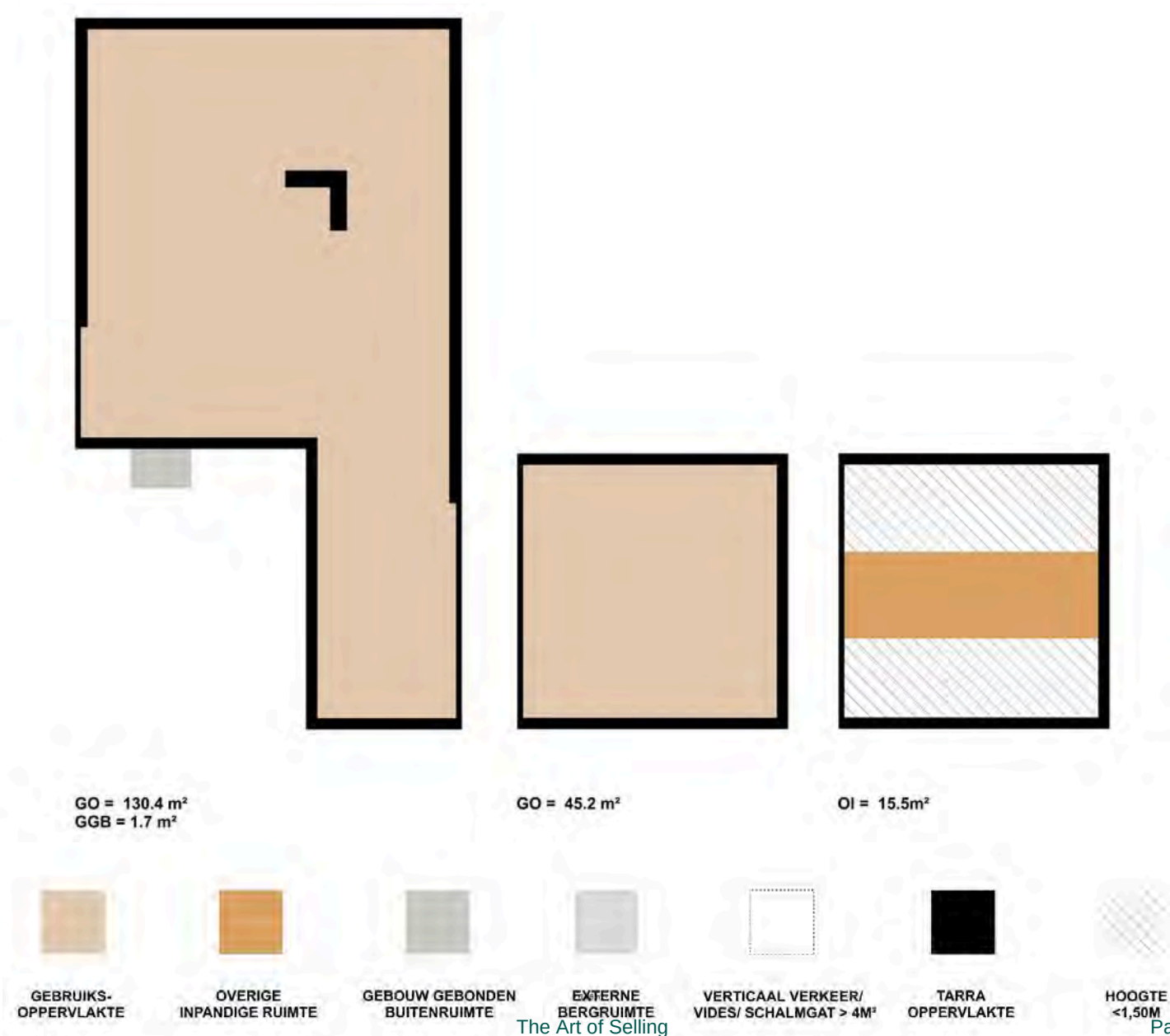
Datum opname 22-11-2024

Gebruiksoppervlakte wonen	175.60 m ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	15.50 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	1.70 m ²
Externe bergruimte	0.00 m ²
Bruto vloeroppervlak woning	253 m ²
Bruto inhoud woning	669 m ³

Dit meetrapport is opgesteld door A+ Fotografie conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vastgesteld.

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 inhouden 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.

Vlakkentekening



Toelichting bij rapport

Informatie over het rapport

Dit meetrapport is samengesteld door A+ Fotografie, waarin de gebruiksoppervlakten opgesplitst worden 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

In onderstaande alinea's vindt u een beknopte uitleg over de gehanteerde begrippen en werkwijze. Voor de complete uitleg 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 op de volgende manier gemeten: de lengte vermenigvuldigd met de breedte van de ruimte (*gemeten op vloerniveau tot aan de buitenmuren*).

- Hierbij wordt niet meegerekend: Een 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 (*bijvoorbeeld een balkon, carport, overkapping: overdekt en/of gefundeerd*), moet het grondoppervlak van de buitenmuur worden toegerekend aan het BVO van de woning.

Bruto inhoud

Bij het berekenen van bruto inhoud worden er vaste aannames voor vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren gemaakt. Er wordt standaard gerekend met 30 cm.

Uitzondering: voor de begane grond of keldervloer wordt standaard 40 cm 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 oppervlakken:

- 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 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 het gebruiksoppervlak 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 omheining. 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 branchebrede meetinstructie wordt de gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten.

Sint Lambertusstraat 10, 5221 BB Engelen

Bighelaardij Makelaars



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

Sint Lambertusstraat 10, 's-Hertogenbosch

€ 695.000,- k.k.

