



Bighelaardij BV
Fuutlaan 38
5221 GR Engelen
073 633 0600
info@bighelaardij.nl
bighelaardij.nl

Karekiet 21 's-Hertogenbosch



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

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

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

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

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

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



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch

Sectie R

Perceel 1587

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 januari 2025

De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Pagina 2 van 23

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 625.000,- 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	1991
Bouwperiode	1991-2000
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Dak	zadeldak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	mechanische ventilatie, rolluiken, tv kabel, airconditioning en dakraam

Energie

Energie label	B
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2015 van Remeha HR Combi, eigendom

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	151 m ²
Perceeloppervlakte	232 m ²
Inhoud	543 m ³

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4

Buitenruimte

Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 84 m ² en is gelegen op het noorden
------	---

Bergruimte

Schuur/berging	in pandig
----------------	-----------

Omschrijving

Deze woning heeft: 4 slaapkamers, balkon, dakkapel, multifunctionele uitbouw (nu een mancave), keuken in hoekopstelling, bijkeuken, berging, eigen oprit met voldoende parkeergelegenheid en heerlijke lounge achtertuin met volop privacy.

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 Engelermeer. Een fijne locatie met alles binnen handbereik.

Tip:
download de digitale brochure

Indeling

De voordeur bevindt zich aan uw eigen oprit die met niemand wordt gedeeld. Je komt binnen via de ruime hal/entree met daarin de meterkast, toilet en trapopgang. Rechtdoor gaat u naar de woonkamer links is de doorgang naar de opvallend ruime keuken. Aan de voorzijde de ruime woonkamer dankzij het hoekkozijn tot het maaiveld is er veel lichtinval. Het woonvertrek is eveneens van een hoogwaardig afwerkingsniveau en is voorzien van een mooie sfeerbepalende eiken parketvloer. Let ook op het glad gestucte plafond met stuc decoratie.

Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich keuken in hoekopstelling. Voorzien van inbouwapparatuur:

- aanrechtblad gepolijst graniet
- vaatwasser
- combioven
- oven
- kookplaat met afzuigkap

- koelkast
- Dubbele spoelbak met zeep dispenser

De keuken voorbij geeft toegang tot de berging, bijkeuken en multifunctionele ruimte van (14m²) nu in gebruik als bar. De deur van de keuken biedt toegang tot de achtertuin met terrassen.

Eerste verdieping

Vanaf de overloop van de eerste verdieping bereik je de slaapkamers, de badkamer en vaste trap naar zolder. De Master Bedroom is heerlijk ruim en licht met over de volle breedte het balkon. De raampartijen van de tienerkamers zijn voorzien van rolluiken. De badkamer is weloverwogen ingedeeld met hoekbad, wandcloset, wastafel en designradiator.

Tweede verdieping

Op de 2e verdieping bevindt zich de overloop die je prima in kunt richten als witgoedruimte naast de cv-installatie. De zolder is volledig voorzien betimmerde knieschotbergruimte, 2 dakramen en dakkapel.

Balkon

Balkon over de volle breedte van de ouderslaapkamer en met een stenen borstwering waardoor de privacy gewaarborgd is. Zelfs met openstaande balkondeur.

Tuin

De tuinen zijn onderhoudsarm en vooral de achtertuin is bijzonder stijlvol met 2 terrassen en volop privacy.

Bijzonderheden

- Energielabel B
- Woonoppervlakte: 151 m
- Gunstig gelegen. Gewilde (kindvriendelijke) buurt.
- Parkeerplaats op eigen terrein.

In de onmiddellijke nabijheid:

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

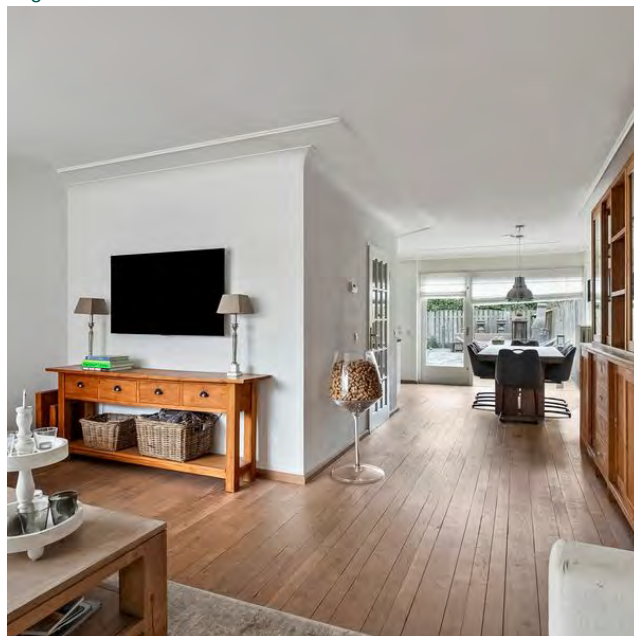
is een bijzonder dorp in de periferie van 's-Hertogenbosch en maakt ook deel uit van 's-Hertogenbosch. Het heeft een geheel eigen identiteit met overwegend luxe ruim opgezette bebouwing.

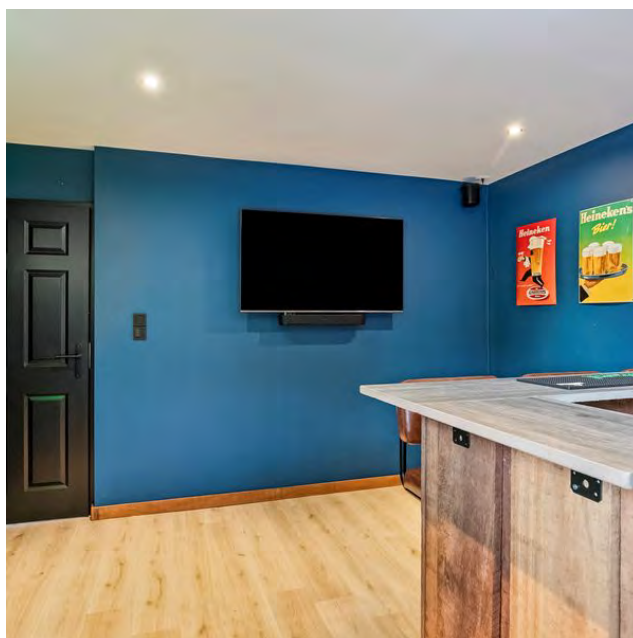
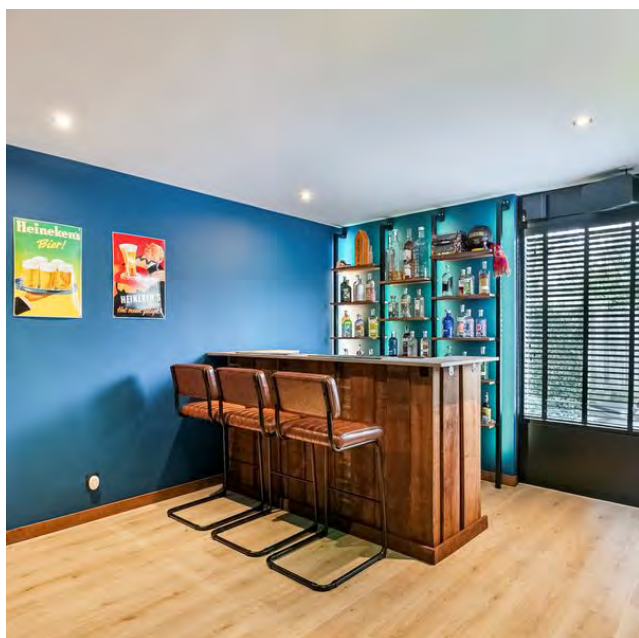
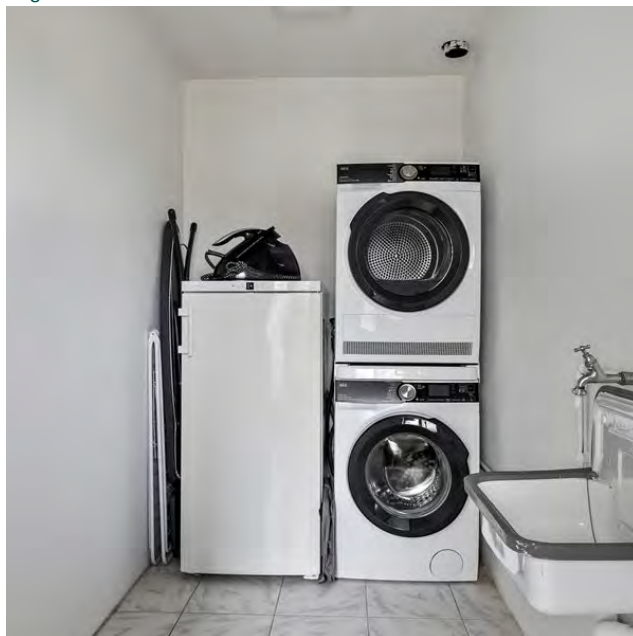
Wonen in Engelen wonen in een veilige en sociaal sterke omgeving waar de kinderen naar school kunnen lopen en heerlijk buiten kunnen spelen. Hierdoor voel je je er binnen.

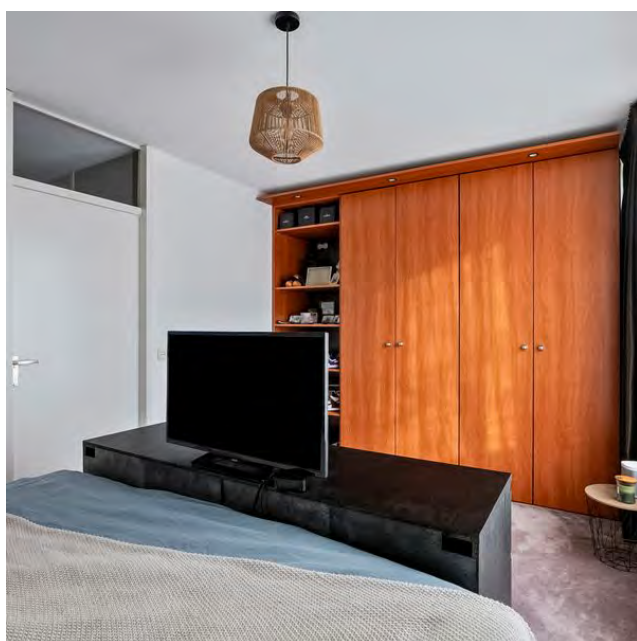
no-time thuis. Nabij het dorp Engelen, golfterrein en in een natuurlijke omgeving, ligt deze ruime, moderne woning, op steenworp afstand van supermarkt, sportclubs, basisschool / kinderopvang en uitvalsweg naar A59 en A2. Op 10 autominuten afstand van het Centraal Station en de Bourgondische binnenstad van Den Bosch.

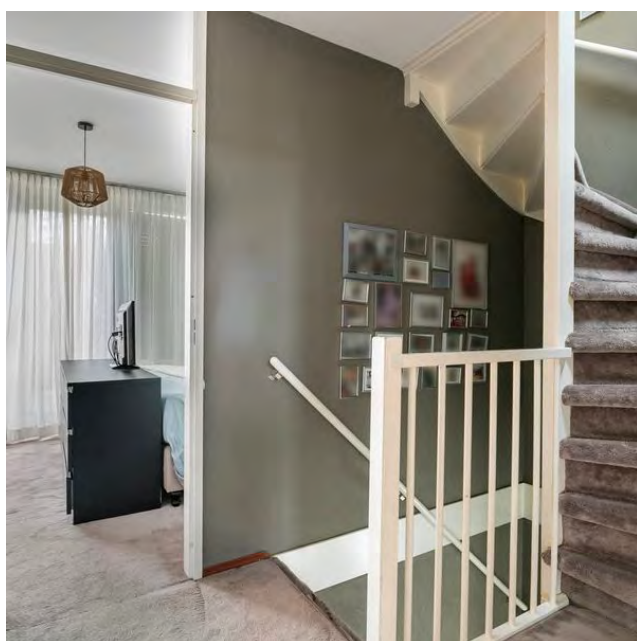
Foto's













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.**

Karekiet 21 Engelen

ZIEN24



Object

Woning

Adres

Karekiet 21

Postcode, plaats

5221 HA, 's-Hertogenbosch

Opdrachtgever

Bighelaardij Makelaars

Datum Meetrapport

06-02-2025



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	6
Meetstaat	7

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	Karekiet 21
Postcode/plaats	5221 HA, 's-Hertogenbosch
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	06-02-2025
Datum meetrapport	06-02-2025

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	151,50	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	5,50	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	196,10	M ²
Bruto inhoud woning	543,63	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 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.

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 oppervlakken:

- 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 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

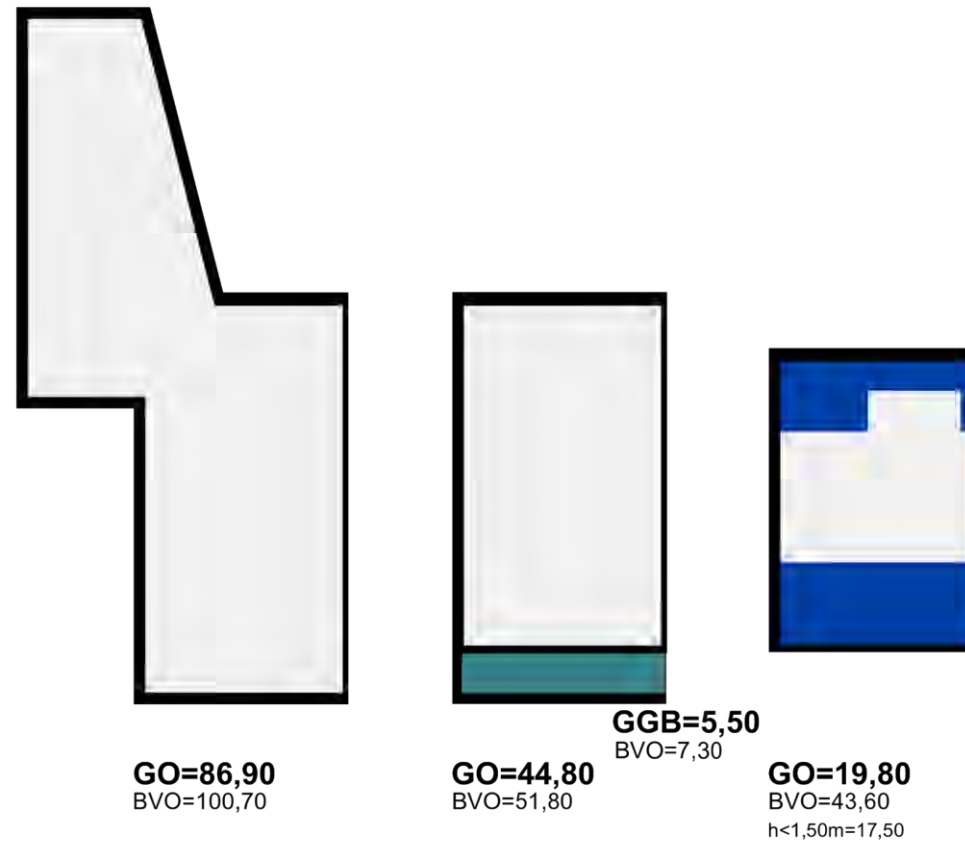
Bij gebouwen van 200 m² en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5% (er van uitgaand dat de totale lengte- /breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt).

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: Karekiet 21, 5221 HA, 's-Hertogenbosch met datum: 06-02-2025



GO	OI	GGB	EB			
GEBRUIKS- OPPERVLAKTE	OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE	EXTERNE BERGRUIMTE	VERTICAAL VERKEER/ VIDES/ SCHALMGAT > 4M²	TARRA OPPERVLAKTE	HOOGTE <1,50 M

Meetstaat

ZIEN24

Object opgesplitst per bouwlaag

	BVO Bruto vloeroppervlakte	TO Tarra oppervlakte	GO Gebruiksoppervlakte Wonen	OI Overige Inpandige Ruimte	GGB Gebouwgebonden Buitenruimte	EB Externe Bergruimte	h < 1.50m Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	vide Vides/ Schalpgat > 4 m ²
Begane Grond	100,70	13,80	86,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	100,70	13,80	86,90	-	-	-	-	-
Eerste Verdieping	59,10	8,80	44,80	0,00	5,50	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	51,80	7,00	44,80	-	-	-	-	-
Balkon (Niet overdekt)	7,30	1,80	-	-	5,50	-	-	-
Tweede Verdieping	43,60	6,30	19,80	0,00	0,00	0,00	17,50	0,00
Woon-/werkruimte	43,60	6,30	19,80	-	-	-	17,50	-
Totalen (incl. bijgebouwen)	203,40	28,90	151,50	0,00	5,50	0,00	17,50	0,00
Procentueel tov BVO	100%	14,21%		0,00%	2,70%	0,00%		
Totalen (alleen woning)	196,10							

Karekiet 21, 's-Hertogenbosch
€ 625.000,- k.k.

