



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

Meester Prinsenstraat 9, Haarsteeg



[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](#)



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 650.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	eengezinswoning
Type woonhuis	vrijstaande woning
Aantal woonlagen	2
Kwaliteit	luxe
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1910
Bouwperiode	1906-1930
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	zadeldak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	mechanische ventilatie, tv kabel, zonnecollectoren, schuifpui en glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A
Verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk en warmtepomp
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2024 van Nefit HR-combi, eigendom

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	159 m²
Perceeloppervlakte	417 m²
Inhoud	591 m³

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

Buitenruimte

Ligging	open ligging
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 256 m² en is gelegen op het westen

Bergruimte

Schuur/berging	vrijstaand hout
----------------	-----------------

Omschrijving

Midden in het dorp met een ellenlange tuin en een eeuwenoude kerk op de achtergrond.
Halverwege in de diepe tuin bevindt zich een volwaardig gastenverblijf met zonnepanelen op het dak.

De woning zelf is geheel vernieuwd en dankzij een reeks dakkappen is de eerste verdieping ook bijzonder licht en ruim.

Vanwege een slaapvertrek met geïntegreerde badkamer op de begane grond verdient deze woning het predicaat leeftijdsbestendig.

Indeling
Woning:
Entree met meterkast en garderobe.
Grote woonkamer met een prachtige vloer en grote raampartijen.
Tuinkamer voorzien schuifpui en prachtige open keuken.
Corridor met Stookruimte, separaat toilet en trap naar verdieping:

Gastenverblijf:
Symmetrisch dubbel gastenverblijf bestaande uit twee studio's. Elk gecombineerd zit- slaapvertrek is voorzien van een eigen voordeur en badkamer met toilet en douche.

Eerste verdieping
Centrale overloop met daaromheen 3 slaapkamers en de vierde badkamer.

Meester Prinsenstraat 9 te Haarsteeg

De Voorste en de achterste slaapkamer zijn aan twee zijden voorzien van mega dakkapelle die zorgdragen voor veel ruimte, licht en uitzicht. Bovendien bevatten de voor- en achtergevel beiden een raamkozijn. Dat betekent volop licht in je kamer, op je bureau of atelier.

De middelste kamer is ook voorzien van een dakkapel.

Tuin

De diepe tuin met een eind verderop de neogotische kerk uit 1883 als achtergrond, voert je terug in de tijd en is een ware uitdaging voor amateurhoveniers met passie.

Op het overdekte terras net achter de woning kan men een buitenkeuken en een 'lounge set' plaatsen om reeds vroeg in het voorjaar van de tuin te genieten.

Haarsteeg betekend eigenlijk smalle weg over een haar ofwel smalle weg over een zandrug.

Een oud gezegde luidt: de beste en de hoogste grond vindt men rondom de kerk.

Dat gaat zeker op voor deze tuin.

Bijzonderheden

Dit betekent wonen met modern comfort, een ruime indeling en een uitgestrekte tuin.

Een woning in een ogenschijnlijk rustig dorp met een actief verenigingsleven, horeca maneges en middenstand.

De omgeving kent bijzondere natuurgebieden:

De Haarsteegse wiel, zeer in trek bij natuurmensen vanwege het heldere water en de uiterst gezonde pH-waarde.

Strandband Engelermeer

De Loonse en Drunense Duinen

en de Moerputten

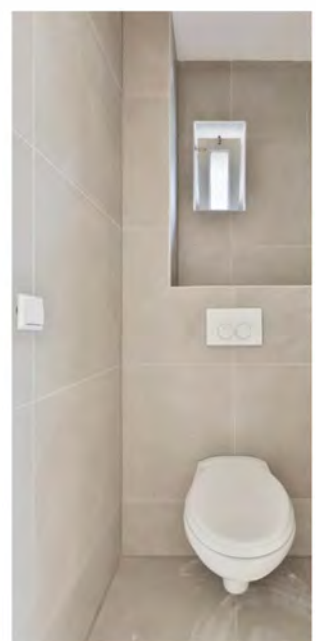
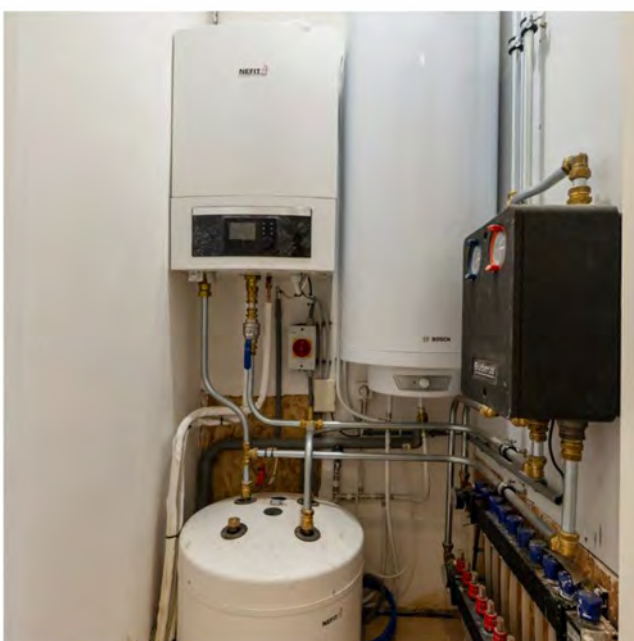
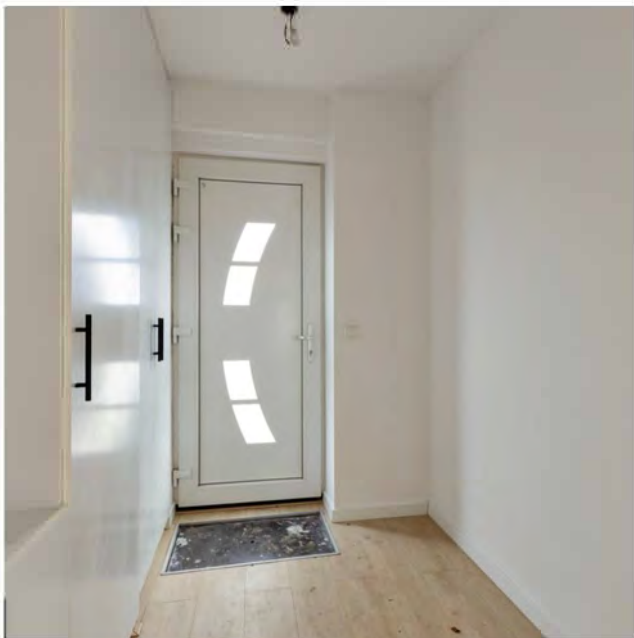
De doorgaande fietsroute naar het Bourgondische 's-Hertogenbosch en het Gelderse Hedel enerzijds en via de Haarsteegse wiel naar de vestingstad Heusden anderzijds, voeren over de voor auto's afgesloten zomerdijk vlak bij uw huis.

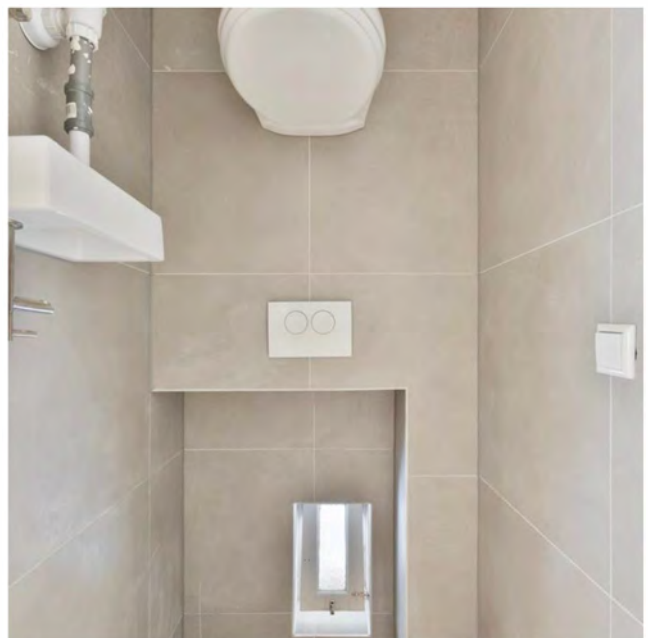
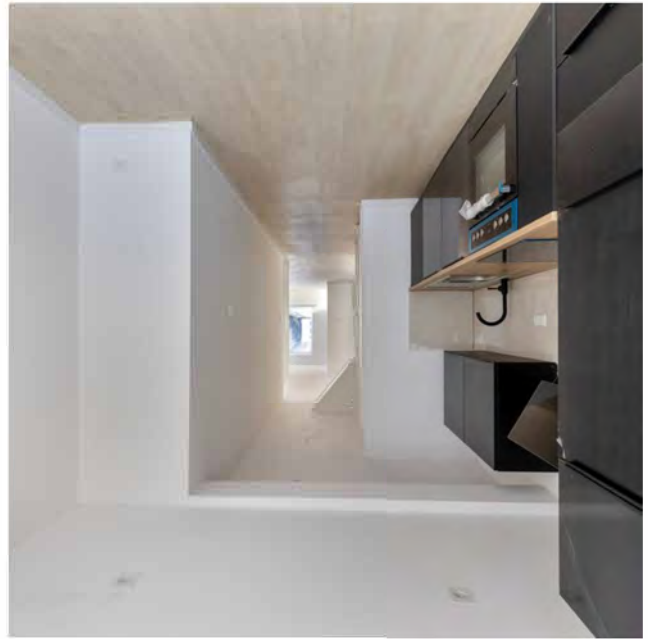
Zoekt een prachtig huis, met gastenverblijf of mantelzorgwoning in een mooie omgeving vlak bij de grote stad, dan is dit een uitgelezen kans.

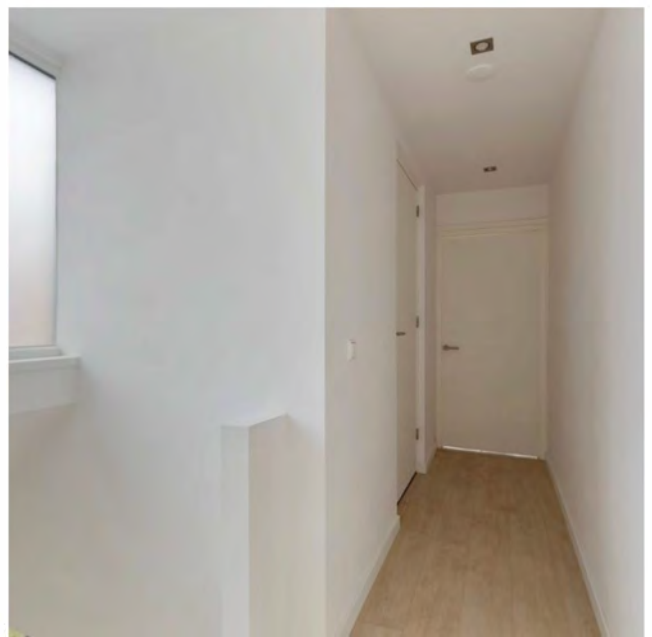
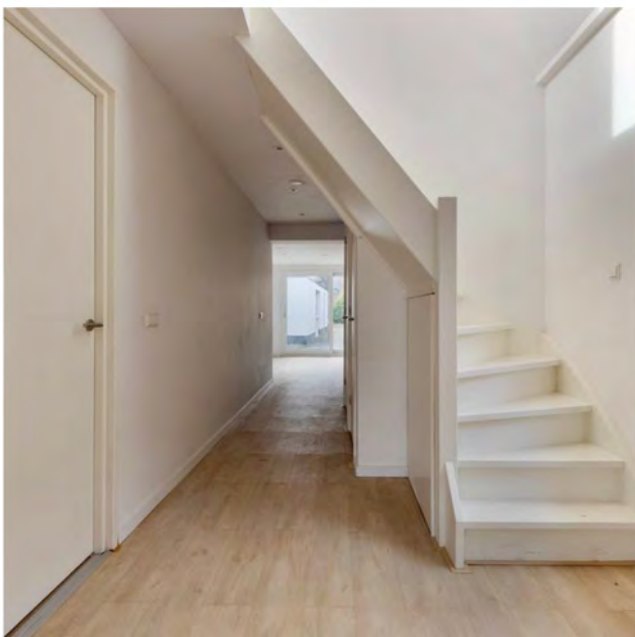
Het merendeel van de boodschappen doet u in het 5 minuten verderop gelegen bruisende centrum van Vlijmen. Al dan niet gepaard gaande met even uitblazen op een van de gezellige terrassen in dat winkelgebied.

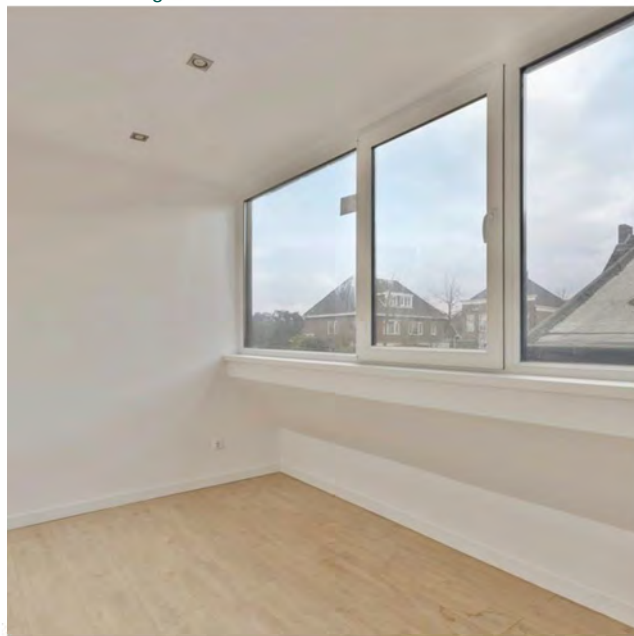
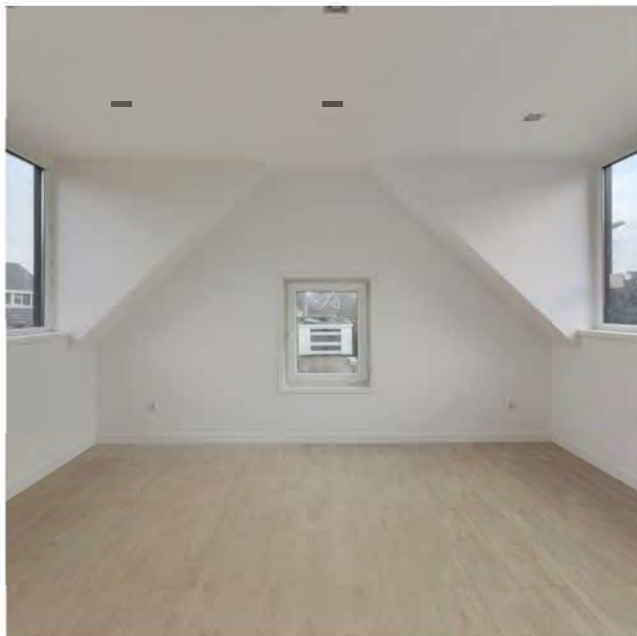
Foto's

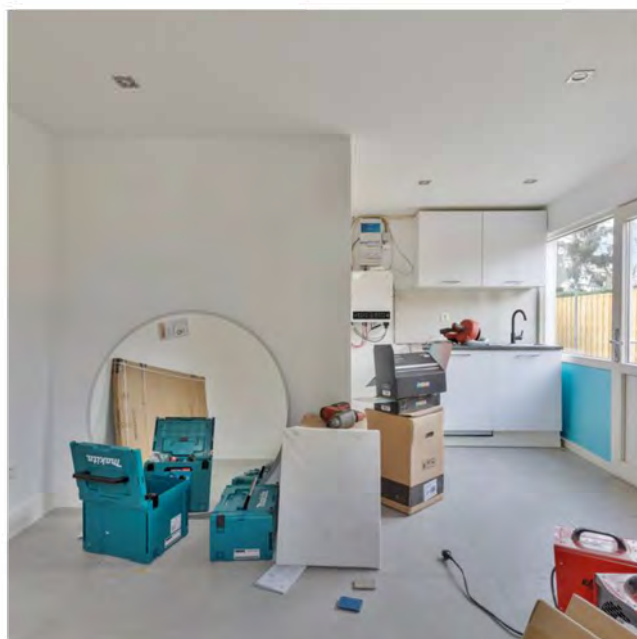
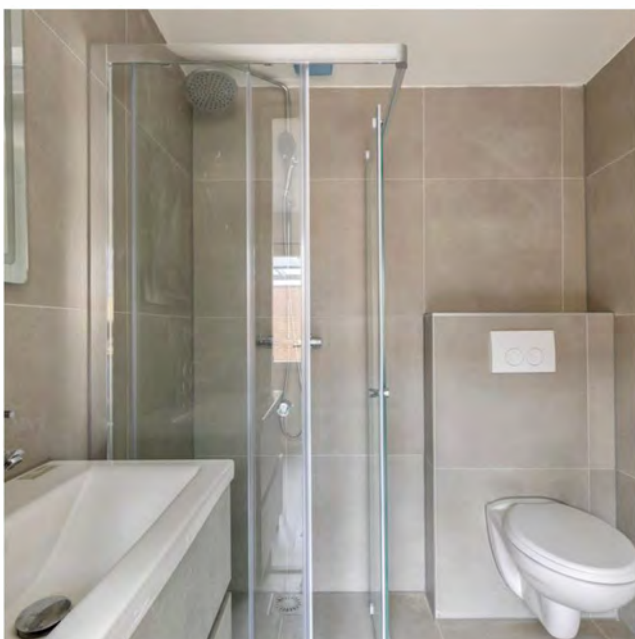








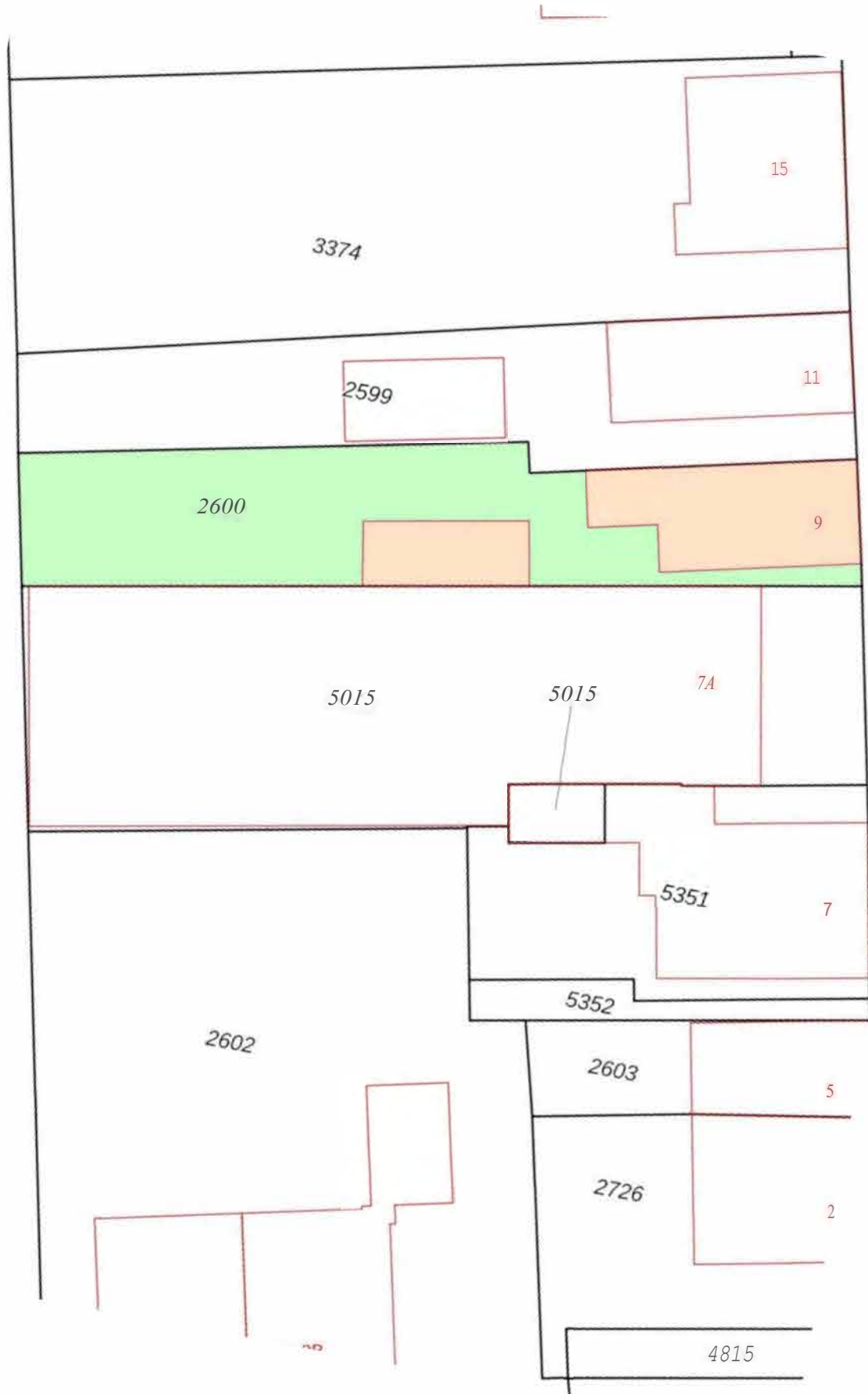








Plattegrond



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



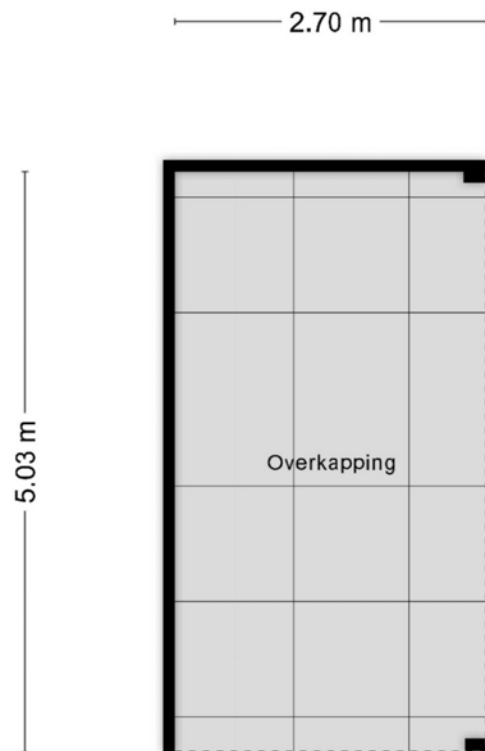
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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.**

Meester Prinsenstraat 9 te Haarsteeg

ZIEN24



Object

Adres

Postcode, plaats

Opdrachtgever

Datum

Meetrapport

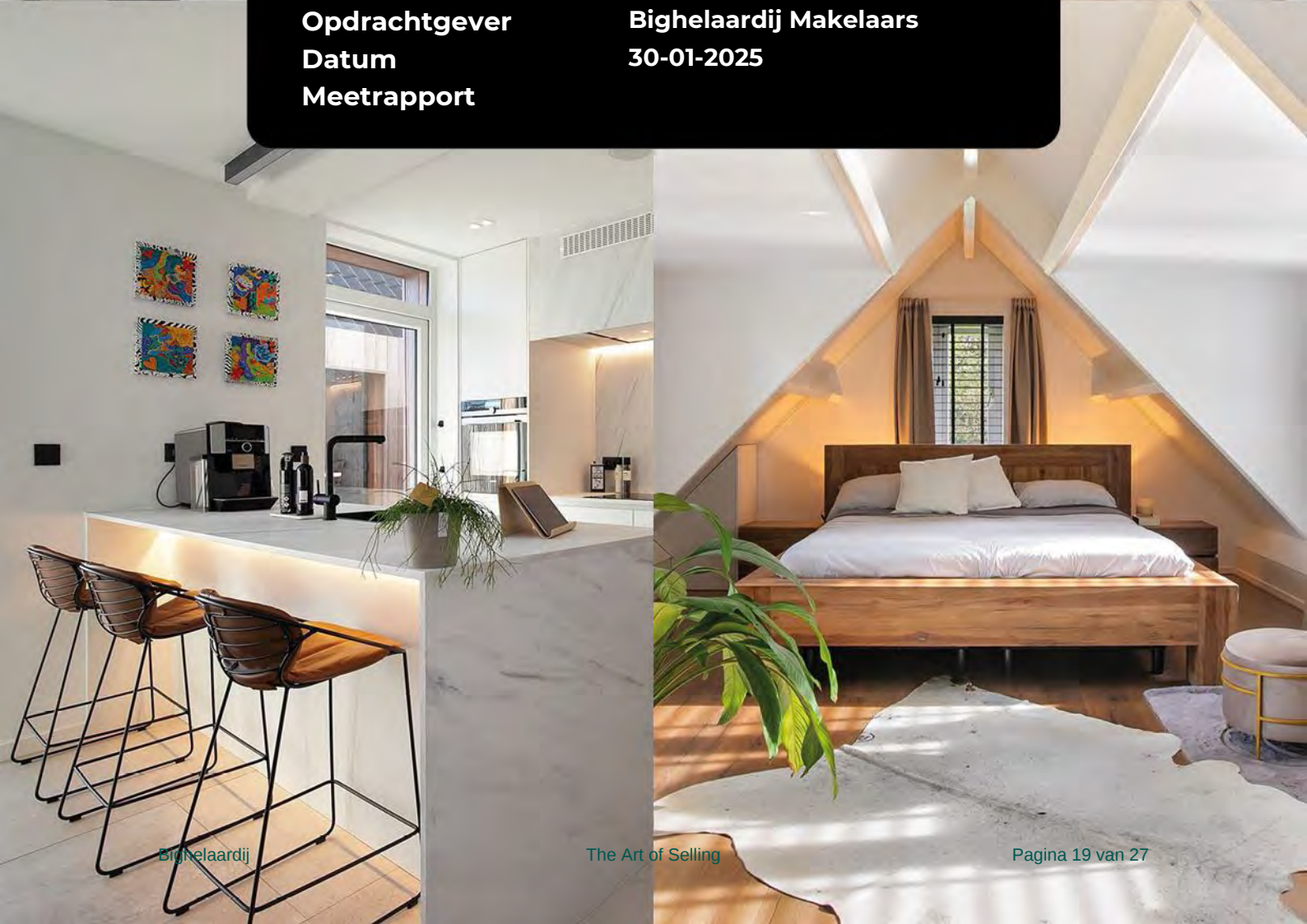
Woning

Prinsenstraat 9

5254 JB, Haarsteeg

Bighelaardij Makelaars

30-01-2025



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	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	Prinsenstraat 9
Postcode/plaats	5254 JB, Haarsteeg
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	30-01-2025
Datum meetrapport	30-01-2025

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	159,50	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	208,10	M ²
Bruto inhoud woning	591,59	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 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 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

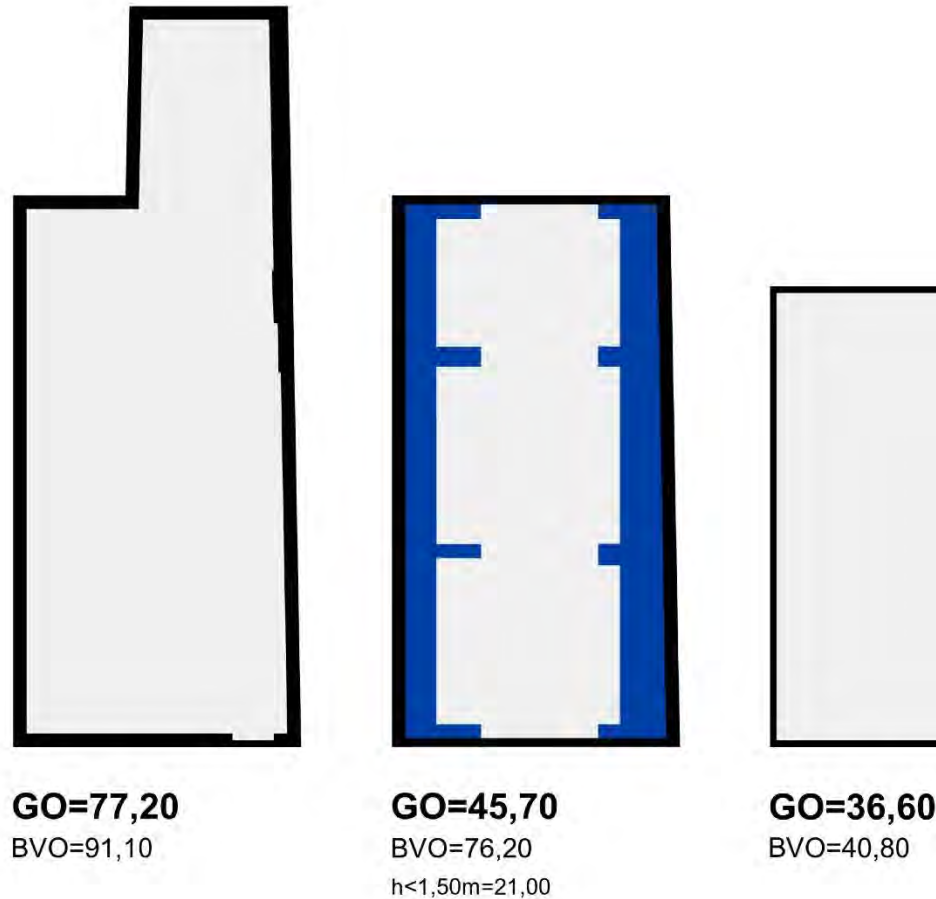
Bij gebouwen van 200 m² en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5% (er van uitgaand dat de totale lengte- /breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt).

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: Prinsenstraat 9, 5254 JB, Haarsteeg met datum: 30-01-2025



Meetstaat

ZIEN24 [®]	BVO	TO	GO	OI	GGB	EB	h < 1.50m	vide
Object opgesplitst per bouwlaag	Bruto vloeroppervlakte	Tarra oppervlakte	Gebruiksoppervlakte Wonen	Overige Inpandige Ruimte	Gebouwgebonden Buitenruimte	Externe Bergruimte	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Vides/Schalmgat > 4 m ²
Begane Grond	91,10	13,90	77,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	91,10	13,90	77,20	-	-	-	-	-
Eerste Verdieping	76,20	9,50	45,70	0,00	0,00	0,00	21,00	0,00
Woon-/werkruimte	76,20	9,50	45,70	-	-	-	21,00	-
Bijgebouw	40,80	4,20	36,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	40,80	4,20	36,60	-	-	-	-	-
Totalen (incl. bijgebouwen)	208,10	27,60	159,50	0,00	0,00	0,00	21,00	0,00
Procentueel tov BVO	100%	13,26%		0,00%	0,00%	0,00%		
Totalen (alleen woning)	208,10							

Meester Prinsenstraat 9, Haarsteeg

€ 650.000,- k.k.

