



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



Koopvaardijstraat 20, 's-Hertogenbosch



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

[Klik **hier** voor de dataroom](#)

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

[Klik **hier** voor de interactieve plattegrond 2D & 3D](#)

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

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

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 395.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	eengezinswoning
Type woonhuis	tussenwoning
Aantal woonlagen	3
Kwaliteit	normaal
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1967
Bouwperiode	1960-1970
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	zadeldak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	rolluiken, tv kabel, airconditioning, zonnecollectoren en dakraam

Energie

Energie label	B
Verwarming	c.v.-ketel en airconditioning
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2020 van HR combi Kemkes, huur

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	83 m²
Perceeloppervlakte	140 m²
Inhoud	338 m³
Oppervlakte inpandige bergruimte	11 m²
Bergruimte oppervlakte	

13 m²

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

Buitenruimte

Ligging	aan rustige weg
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 74 m² en is gelegen op het zuidoosten

Bergruimte

Schuur/berging	vrijstaand steen
----------------	------------------

Omschrijving

Ruime woning met vier slaapkamers, veel extra's en royale voor- en achtertuin.

- Zonnepanelen
- Airco
- Rolluiken
- Veranda

Indeling

Bij binnenkomst wordt men meteen de moderne touch gewaar; De kleurstellingen en een zeer eigentijds toilet.

De woonkamer heeft veel lichtinval waardoor het ragfijne nog niet zo lang gelende aangebracht stuwwerk onmiddellijk opvalt. In niet onbelangrijke mate wordt de sfeer bepaald door de moderne visgraatvloer welke zich goed laat combineren met elke inrichting. De airco zorgt voor een aangenaam klimaat het hele jaar door.

De moderne goed geoutilleerde keuken is stijlvol en matched met de gekozen kleuren en materialen in deze woning.

Eerste verdieping

Deze ruime woning heeft vier slaapkamers op deze verdieping. De twee slaapkamers gericht naar de zonnige tuin zijn voorzien van airco en rolluiken.

De badkamer is wederom afgestemd op de algehele stijl van deze woning. Dit komt in goedgekozen kleurstellingen van het keramiek van het mooie sanitair en de grote tegels.

Tweede verdieping

De bergzolder over de volle breedte van de woning.

Tuin

De ge-poedercoate overkapping is een aanwinst voor de tuin zodat je bij het minste of geringste mooi weer al buiten kunt zitten en je tuinmeubilair beschermd is tegen de weersinvloeden.

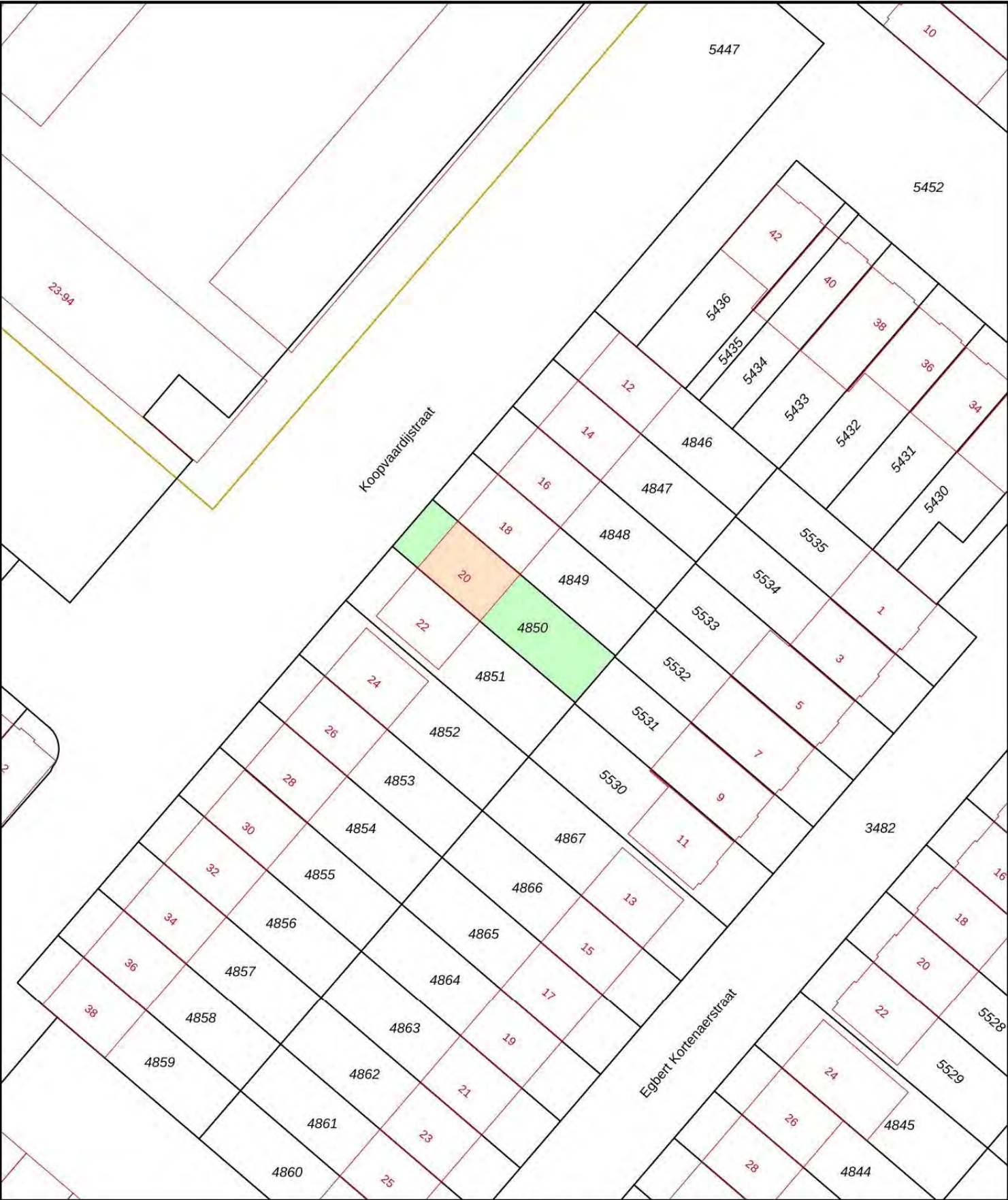
Deze zonnige tuin op het zuidwesten heeft een schuur over nagenoeg de volle breedte met daarnaast een doorgang voor de achterom.

Bijzonderheden

Dat betekent zorgeloos en comfortabel wonen in een wijk nog niet eens zover van de binnenstad met in de nabijheid ook veel natuur zoals: Natura 2000 gebied 'de Moerputten' op 10 fiets-minuten afstand.

Via de prachtige route over het Kruiskamppad sta je in 5 minuten bij strandbad Engelermeer.

Van heinde en ver komt men naar winkelcentrum de Helftheuvel. Voor u daarentegen is het maar op 5 minuten afstand.



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 K

Perceel 4850

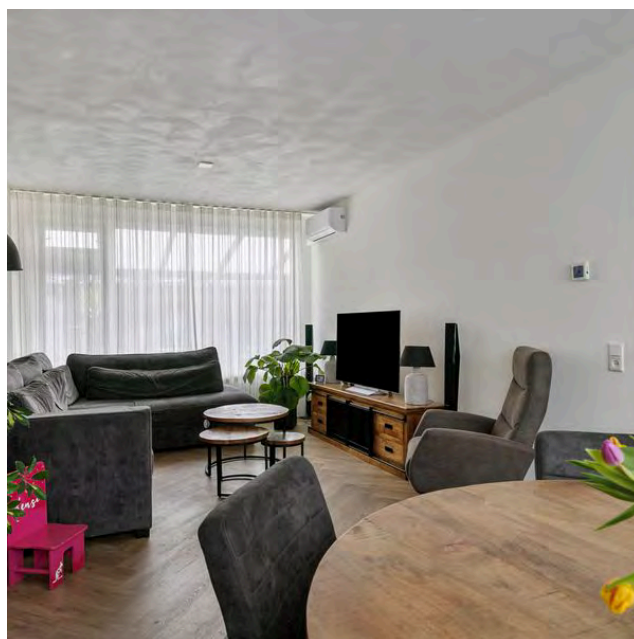
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

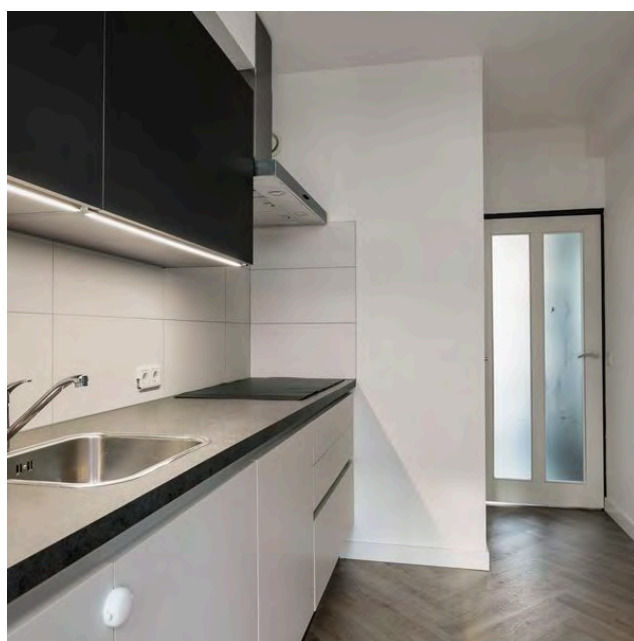
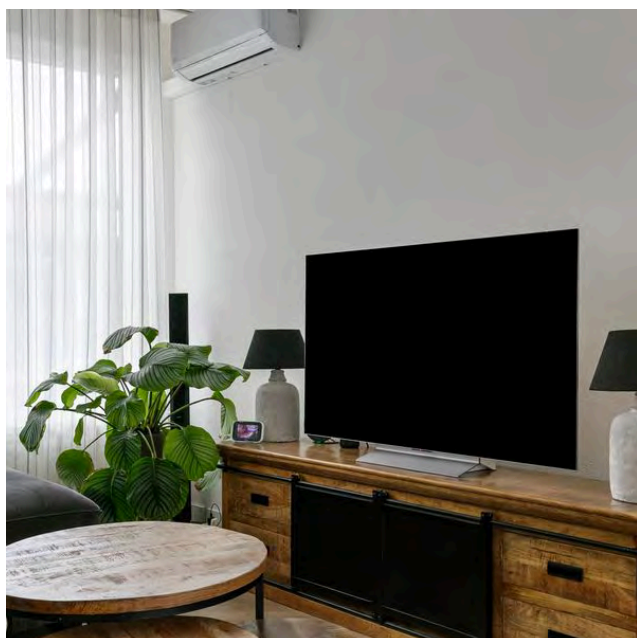
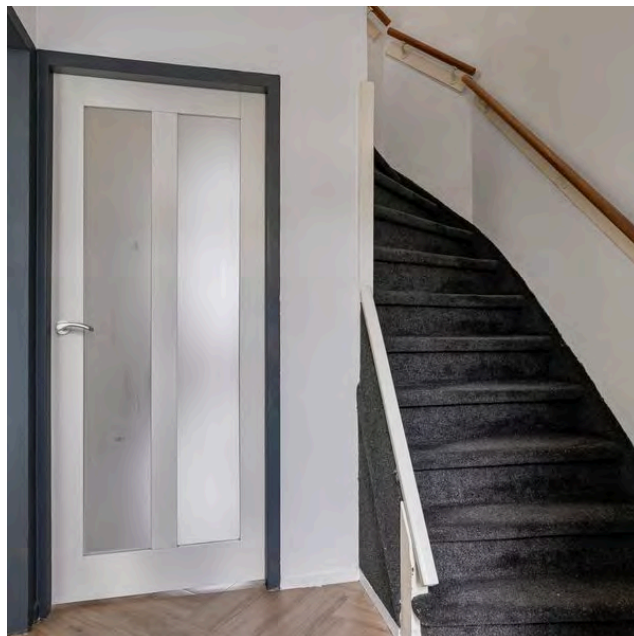
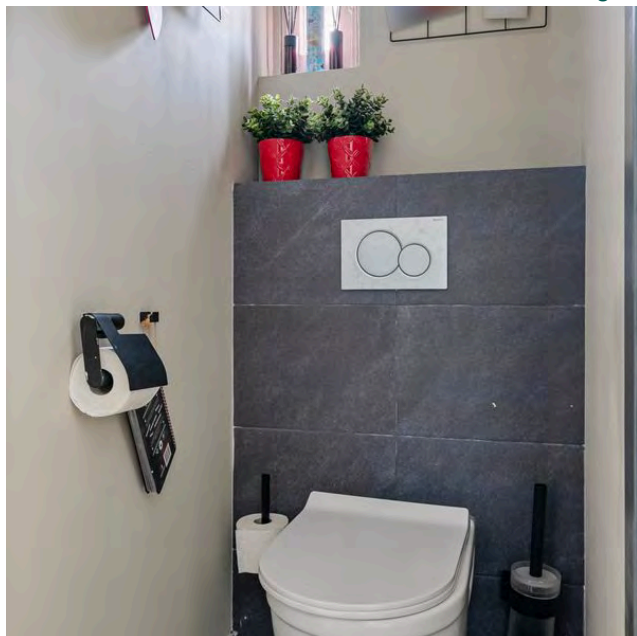
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

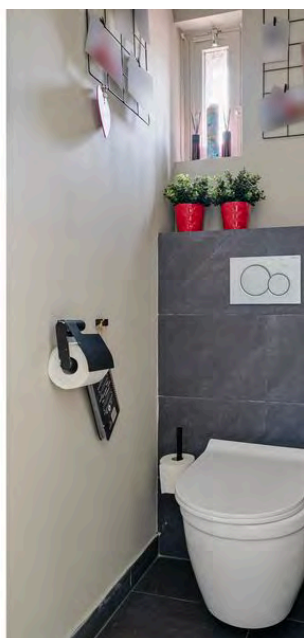
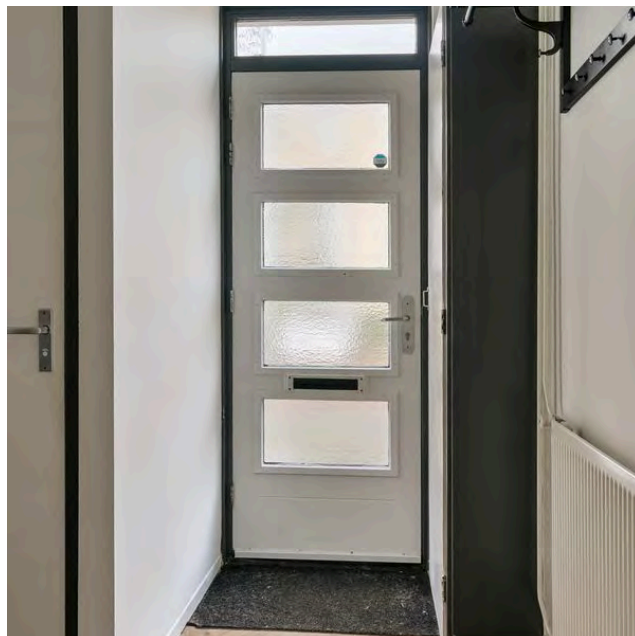
kadaster

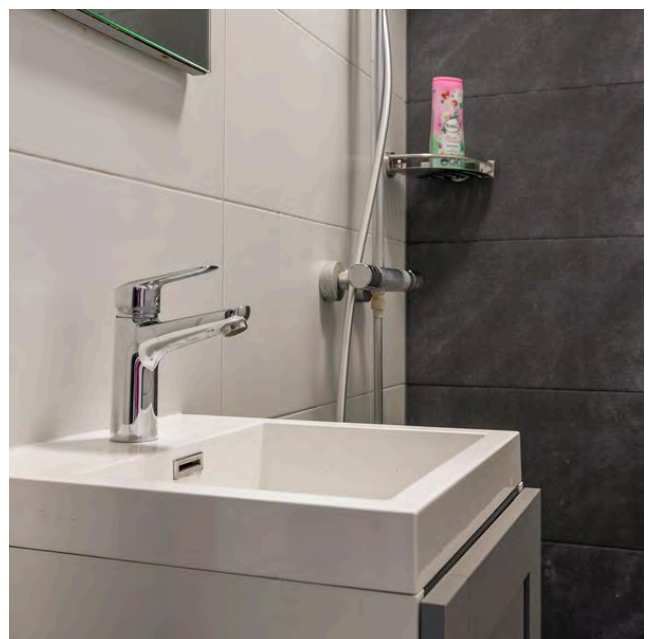
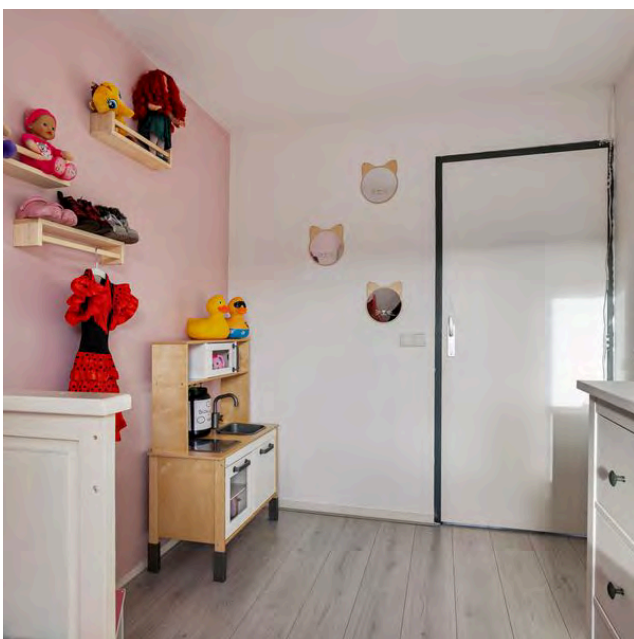
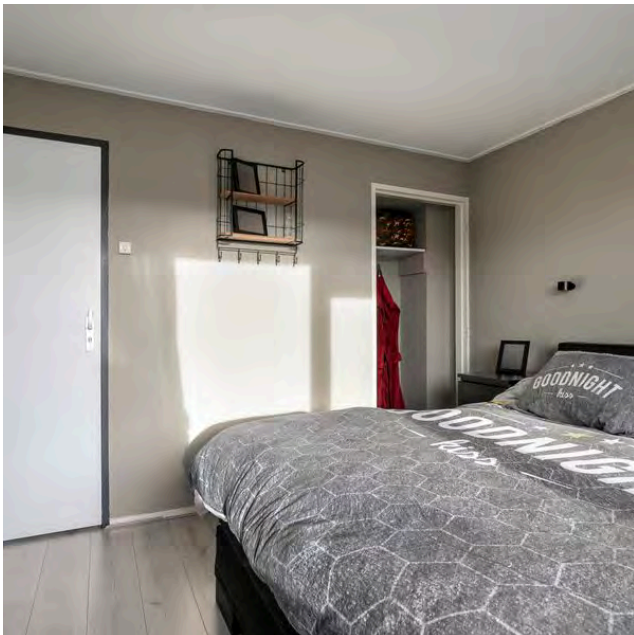
The Art of Selling

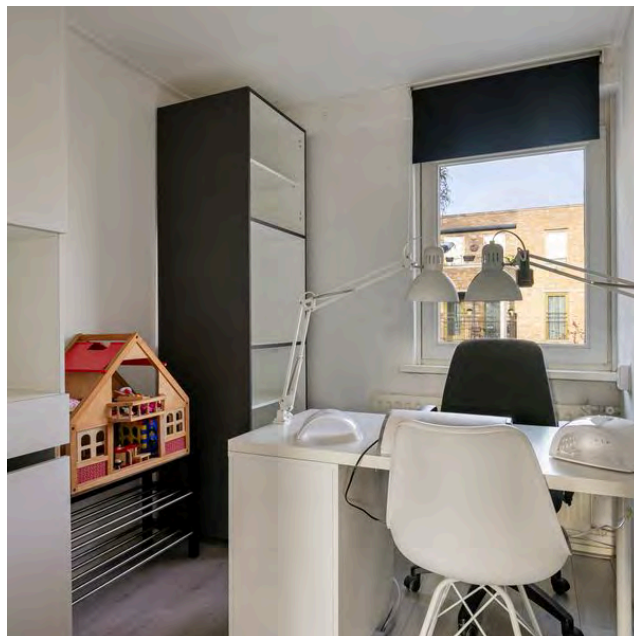
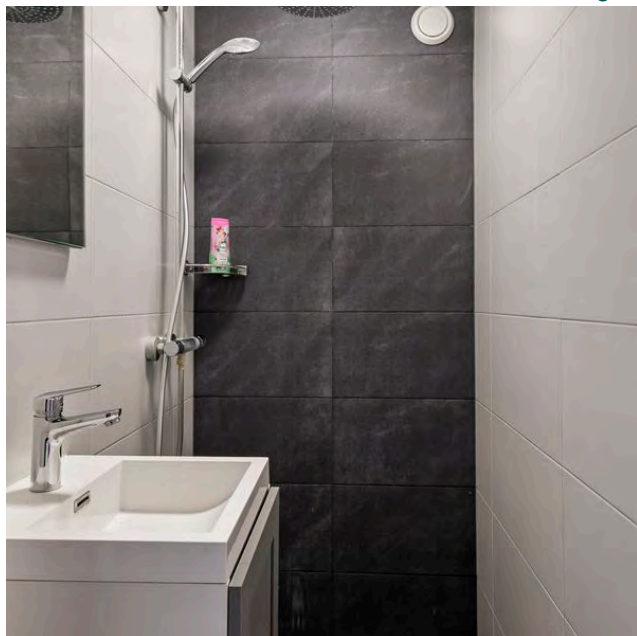
Foto's













Plattegrond

Plattegrond



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

Plattegrond



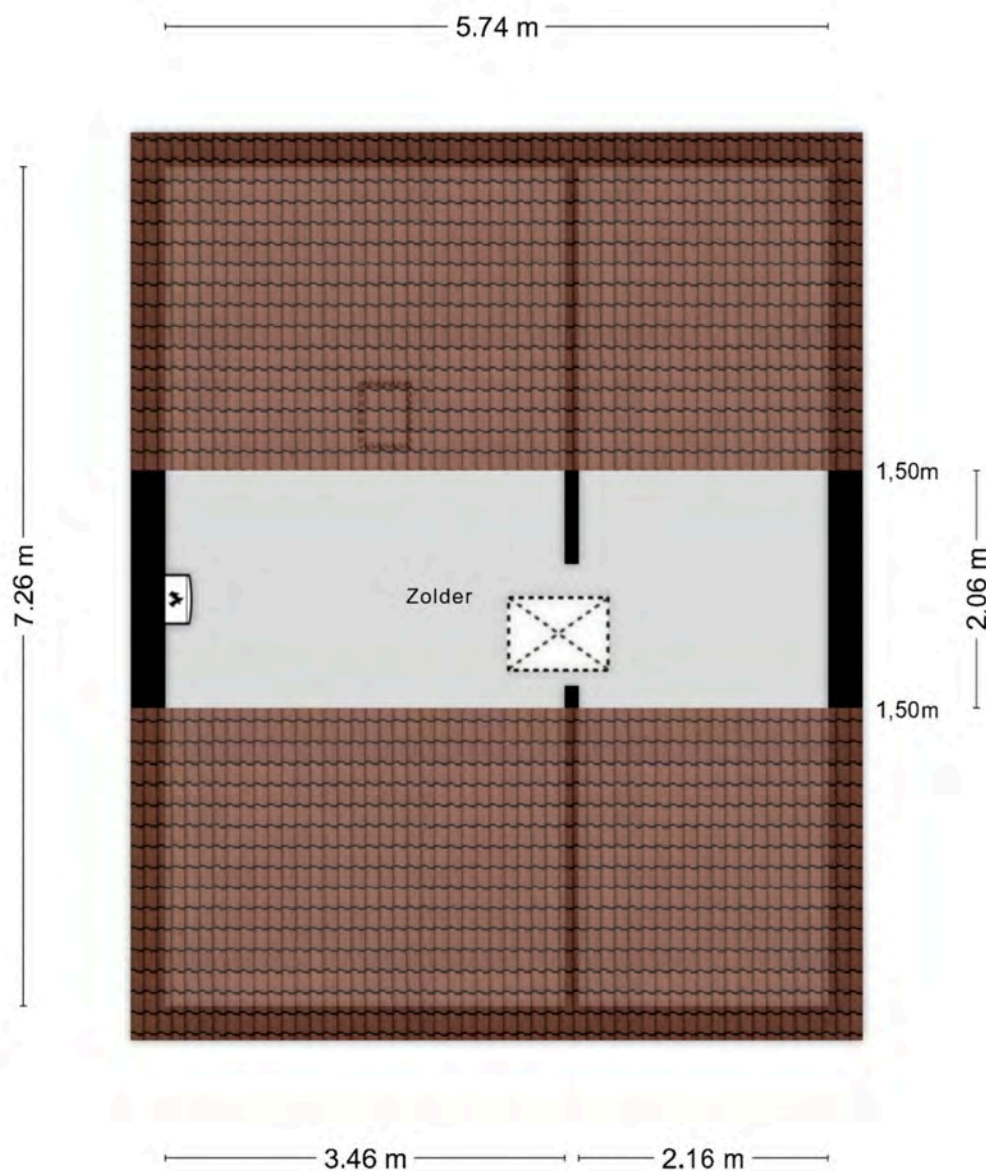
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



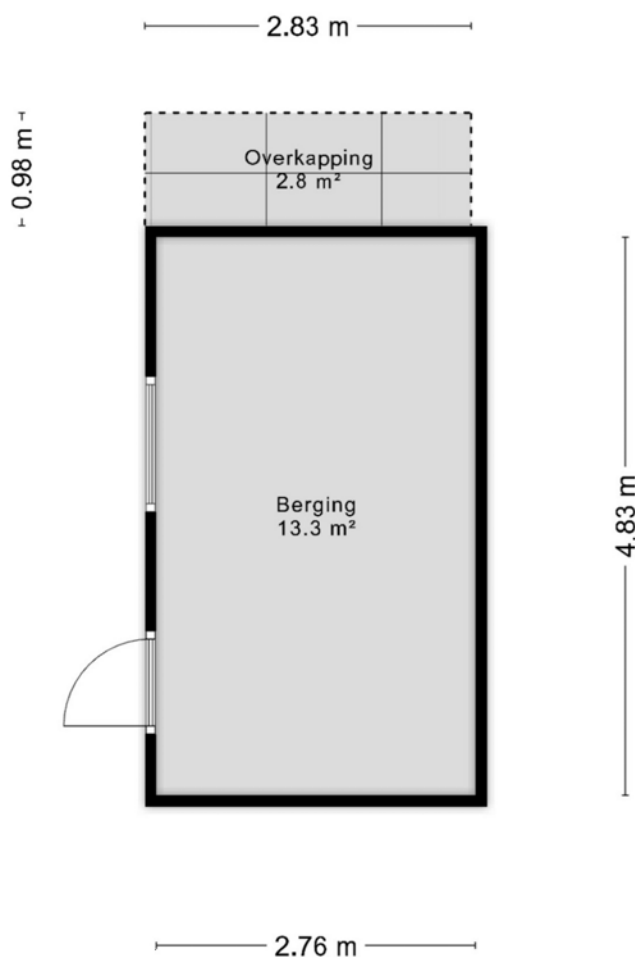
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



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

Plattegrond

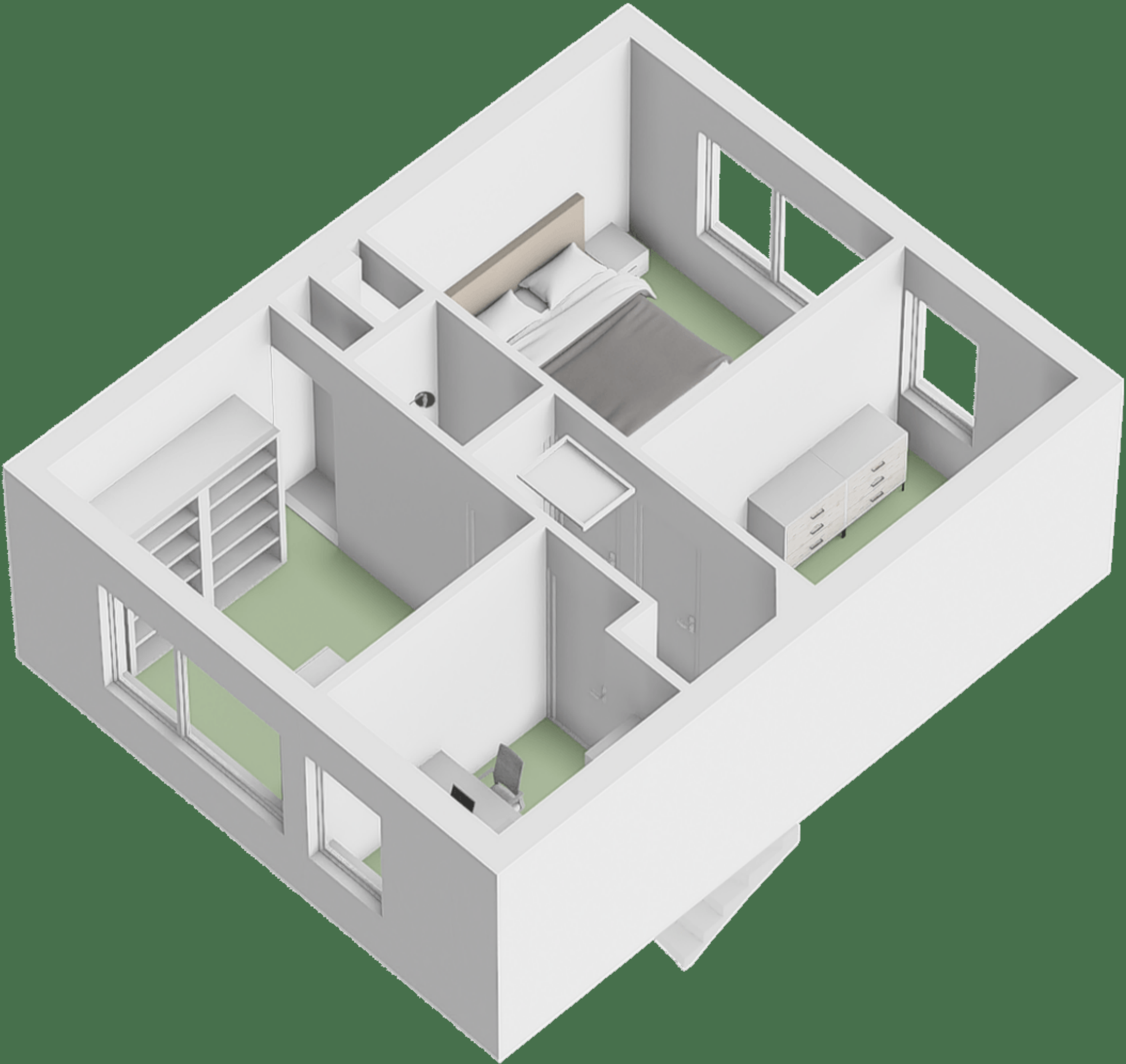


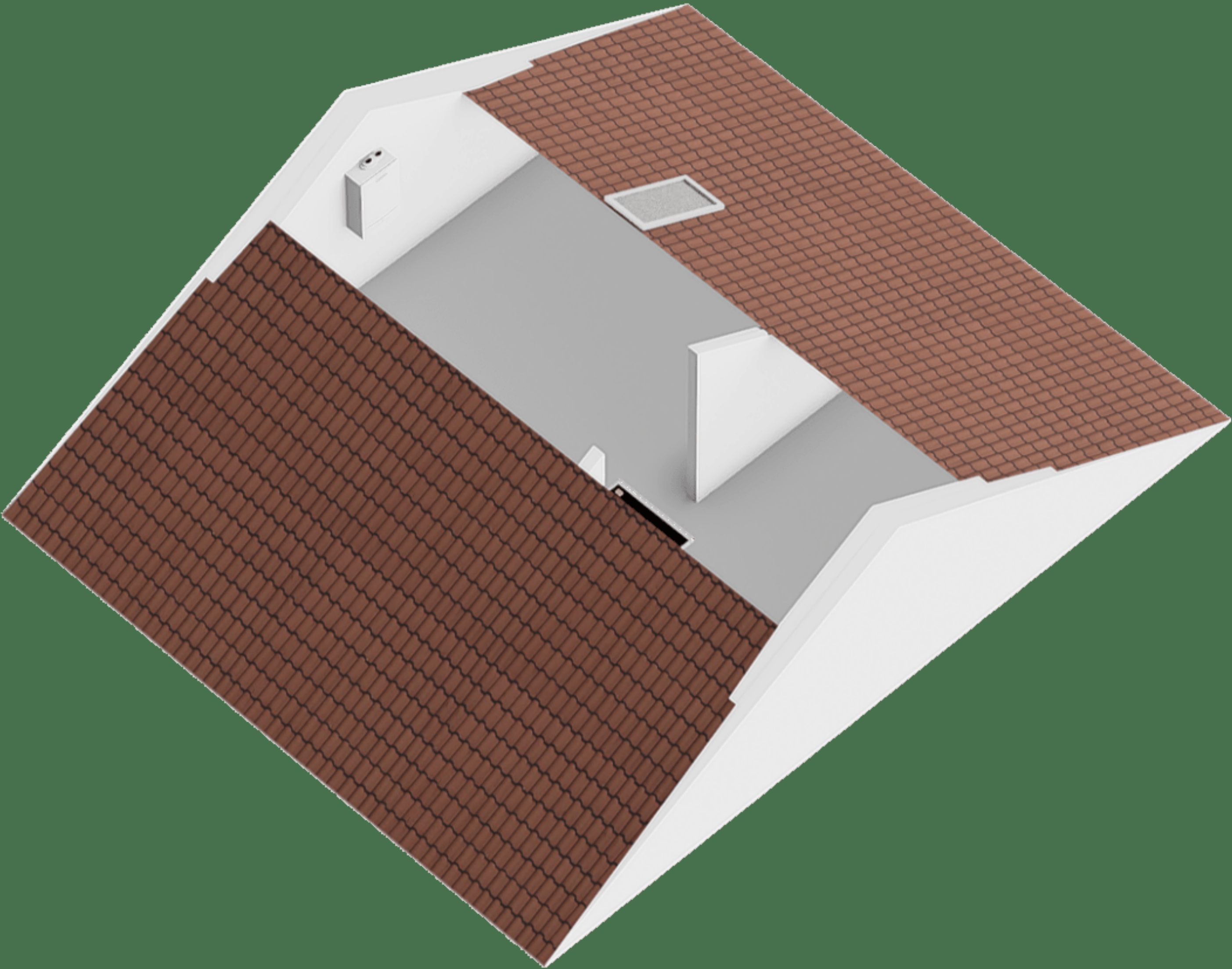
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

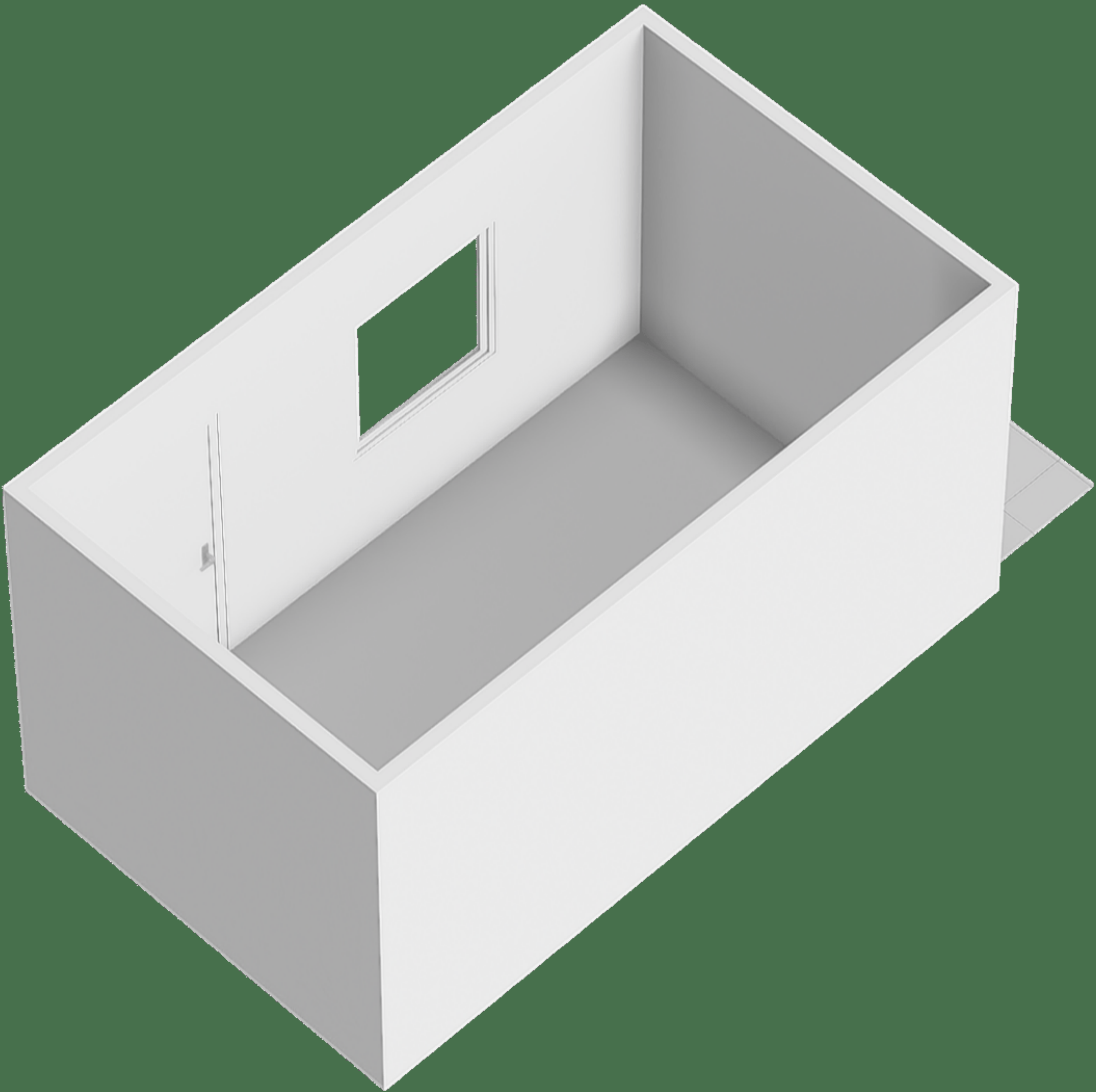














Object
Adres
Postcode, plaats
Opdrachtgever
Datum
Meetrapport

Woning
Koopvaardijstraat 20
5224 HG, 's-Hertogenbosch
Bighelaardij Makelaars
29-01-2025

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	Koopvaardijstraat 20
Postcode/plaats	5224 HG, 's-Hertogenbosch
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	29-01-2025
Datum meetrapport	29-01-2025

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	83,70	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	11,80	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	18,90	M ²
Externe bergruimte	13,30	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	142,50	M ²
Bruto inhoud woning	338,23	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 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

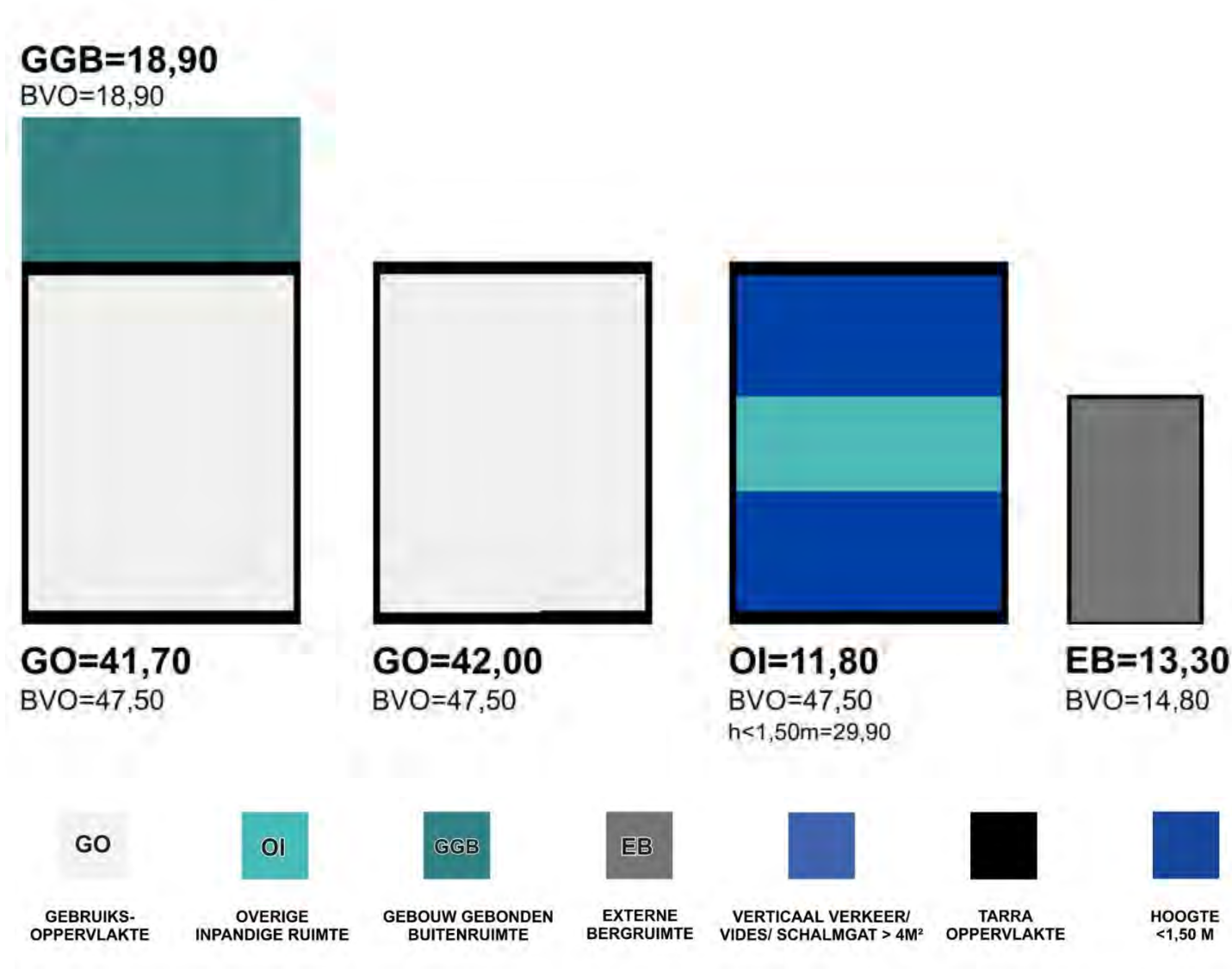
Bij gebouwen van 200 m² en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5% (er van uitgaand dat de totale lengte- /breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt).

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: Koopvaardijstraat 20, 5224 HG, 's-Hertogenbosch met datum: 29-01-2025



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/ Schalmgat > 4 m ²
Begane Grond	66,40	5,80	41,70	0,00	18,90	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	47,50	5,80	41,70	-	-	-	-	-
Overkapping (Overdekt)	18,90	-	-	-	18,90	-	-	-
Eerste Verdieping	47,50	5,50	42,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	47,50	5,50	42,00	-	-	-	-	-
Zolder	47,50	5,80	0,00	11,80	0,00	0,00	29,90	0,00
Zolder	47,50	5,80	-	11,80	-	-	29,90	-
Extra	14,80	1,50	0,00	0,00	0,00	13,30	0,00	0,00
Berging (EXT)	14,80	1,50	-	-	-	13,30	-	-
Totalen (incl. bijgebouwen)	176,20	18,60	83,70	11,80	18,90	13,30	29,90	0,00
Procentueel tov BVO	100%	10,56%		6,70%	10,73%	7,55%		
Totalen (alleen woning)	142,50							

Koopvaardijstraat 20, 's-Hertogenbosch

€ 395.000,- k.k.

