

Pagina 1 van 33

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 975.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	grachtenpand
Type woonhuis	vrijstaande woning
Aantal woonlagen	4
Kwaliteit	luxe
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1972
Bouwperiode	1971-1980
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	schilddak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	tv kabel en glasvezel kabel

Energie

Energie label	C
Verwarming	c.v.-ketel en vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2025 van Intergas HR combi, eigendom

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	246 m²
Perceeloppervlakte	205 m²
Inhoud	1.009 m³
Oppervlakte inpandige bergruimte	21 m²

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3

Buitenruimte

Ligging	vrij uitzicht, open ligging en aan vaarwater
---------	--

Bergruimte

Schuur/berging	inpandig
----------------	----------

Omschrijving

Prachtig wonen aan de dijk met uitzicht over de rivier De Dieze in het karakteristieke, vrijstaande herenhuis 'De Gouden Engel'! Dit niet-alledaagse pand is geheel onder architectuur verbouwd en kenmerkt zich door lichtinval, hoogwaardige afwerking, fraaie zichtlijnen, doordachte indeling en een fantastisch gevoel van ruimtelijkheid. Opvallend is dat vrijwel alle ruimtes min of meer met elkaar in verbinding staan. Het betreft een uniek object met 3 woonlagen dat medio 2003 geheel is gerenoveerd en voorzien van een nieuw dak.

Het pand dankt haar naam aan de herberg, die hier omstreeks 1770 was gevestigd en is gelegen aan de rand van het voormalige kerkdorp Engelen, nabij de uitvalswegen en op korte afstand van het bourgondische centrum van Den Bosch.

Indeling

De begane grond bestaat uit een drietal royale ruimtes, die op een prettige manier met elkaar in verbinding staan. Dit open karakter met de nadruk op ruimte, springt direct bij binnenkomst in het oog. Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer met grote raampartijen, die een prachtig uitzicht bieden op De Dieze. Een glazen deur biedt toegang tot de toiletruimte en het eeuwenoude stenen trapje naar de boogkelder (naar schatting uit 1770). De 'tussenkamer' beschikt over een vaste kastenwand met daarin een kleine pantry. Dubbele deuren leiden vervolgens naar de prachtige tuinkamer, waar ook de ruimtes op de 1e verdieping op uitkijken. Het hoge plafond in combinatie met een fantastische hoeveelheid lichtinval maken het tot een indrukwekkend geheel. Liefst een drietal dubbele, openslaande deuren leiden naar de tuin en een fraaie houtkachel (Harrie Leenders) zorgt voor extra sfeer. Bij warm weer zet u alle deuren open en vormt de kamer een verlengde van de tuin. Aansluitend aan de tuinkamer bevindt zich de keuken, afsluitbaar middels glazen schuifdeuren en voorzien van een kookeiland en een grote kastenwand. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming. De ommuurde, L-vormige tuin is gesitueerd op het zuiden en oosten en biedt de hele dag zon.

Eerste verdieping

Fraaie trapopgang naar wederom een riante, open multifunctionele ruimte. Opvallend zijn hier de grote raampartijen met fantastisch, weids zicht op de omgeving. Aansluitend bevindt zich een tweede ruimte met de trapopgang naar de 2e verdieping, maar ook met dubbele deuren naar een

Graaf van Solmsweg 85 te Engelen

in pandig Frans balkon met zicht op de tuinkamer. Tevens is er een deur naar een balkon richting de tuin. Aan de voorzijde biedt een deur toegang tot een gang met enerzijds wandkasten, anderzijds een badkamer en toiletruimte. Aan het einde van de gang bevindt zich een (slaap)kamer.

Tweede verdieping

Deze verdieping beschikt over nog eens 2 slaapkamers, beide met de dakspanten in het zicht, een lariks houten vloer en wederom vaste kastruimte. Tevens is er een 2e badkamer, welke is uitgerust met een ligbad, wastafel en een 3e wandcloset. Tenslotte bevindt zich op deze verdieping nog een bergkast met de aansluitingen voor de was-apparatuur.

Overige verdiepingen

Zeer bruikbare gewelfde kelder met eeuwenoude stenen trap.

Balkon

Op de eerste verdieping is een balkon, te bereiken vanuit de lounge-ruimte.

Tuin

Aan de oost- en zuidkant ligt een ommuurde stadstuin met een eigen achterom. Dit is een heerlijke plek om buiten te zitten, te loungen en vooral te genieten. Nodig vrienden of familie uit voor een hapje, drankje en een barbecue want er is genoeg ruimte om met meerdere mensen buiten te zitten.

Bijzonderheden

- Onder architectuur verbouwd herenhuis (wonen/werken/gastenverblijf);
- Luxe, Poggenpohl keuken met Siemens apparatuur, Cooker en Bora kookplaat; geplaatst in 2022;
- De wanden in de woonkamer zijn in 2022 gestukt en de plafonds op de eerste verdieping zijn gespoten in 2022;
- Vernieuwde groepenkast (elektra) 2022;
- Energie-label C;

Alle vertrekken voorzien van netwerkaansluitingen en CAI. Glasvezel aanwezig.

Dit markante, vrijstaande herenhuis biedt de gelegenheid om een zeer royale en unieke woonplek te creëren, al dan niet in combinatie met een praktijk of atelier. Het bestemmingsplan voorziet daarin. De ruime inhoud van het pand biedt hiertoe legio mogelijkheden. Het pand is in 2003/2004 van boven tot onder gerenoveerd en is o.a. geheel voorzien van dubbele beglazing. Gelegen in het oude deel van Engelen, aan de rand van de natuur en met uitzicht over de rivier De Dieze.

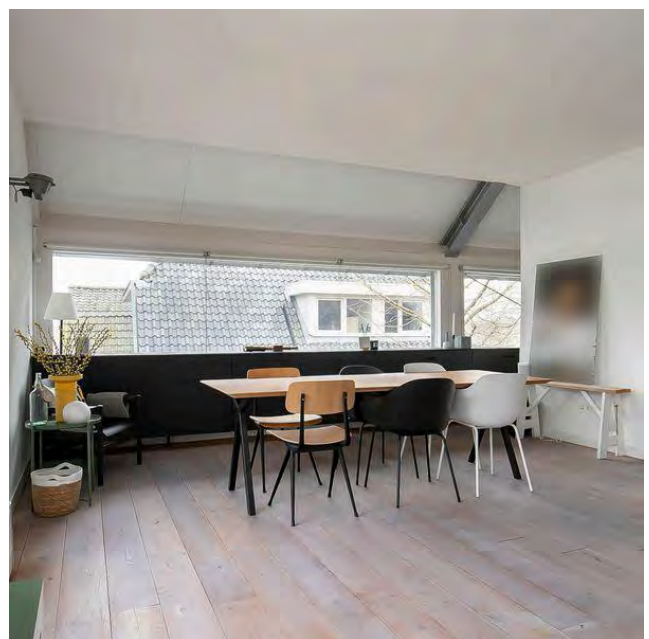
Engelen heeft diverse voorzieningen (o.a. scholen, supermarkt) en is gunstig gelegen nabij de uitvalswegen. Winkelcentrum 'De Helftheuvel' is binnen 10 fietsminuten bereikbaar. De uiterwaarden van de Maas, sportvoorzieningen, strandbad 'Engelermeer' en golfpark de 'Haverleij' zijn 'onder handbereik'.

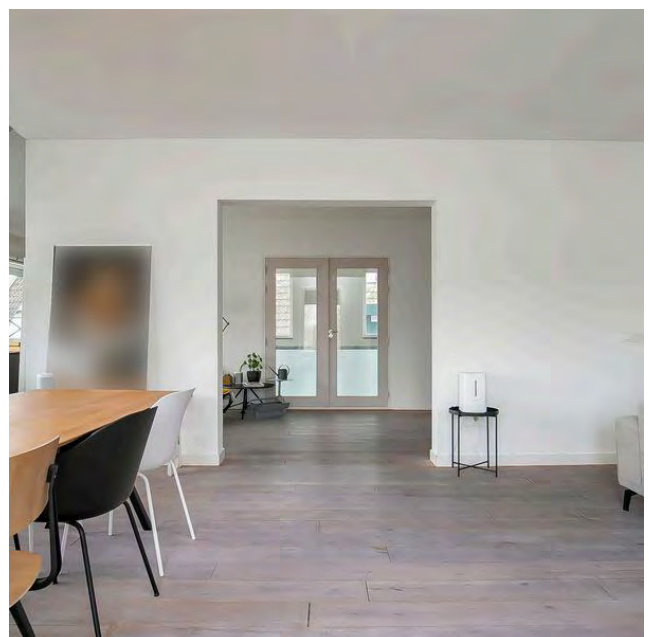
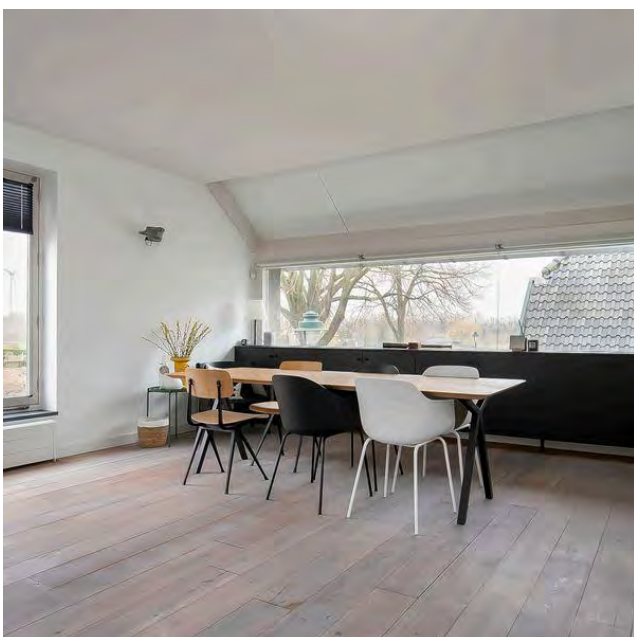
Fietsende forensen en schoolgaande jeugd bereiken in 6 minuten de Bossche bourgondische binnenstad via de pittoreske 'Engelse dijk' en oud Orthen. Fietsende forensen en schoolgaande jeugd bereiken in 6 minuten de Bossche bourgondische binnenstad via de pittoreske 'Engelse dijk' en oud Orthen.

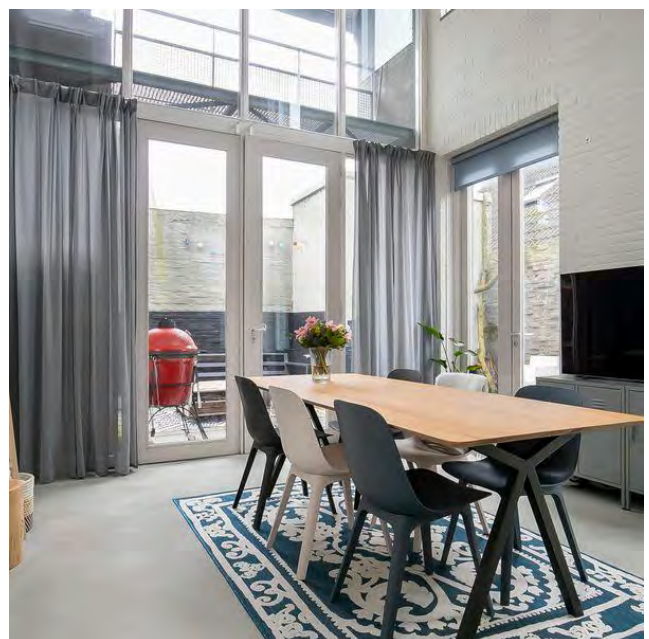
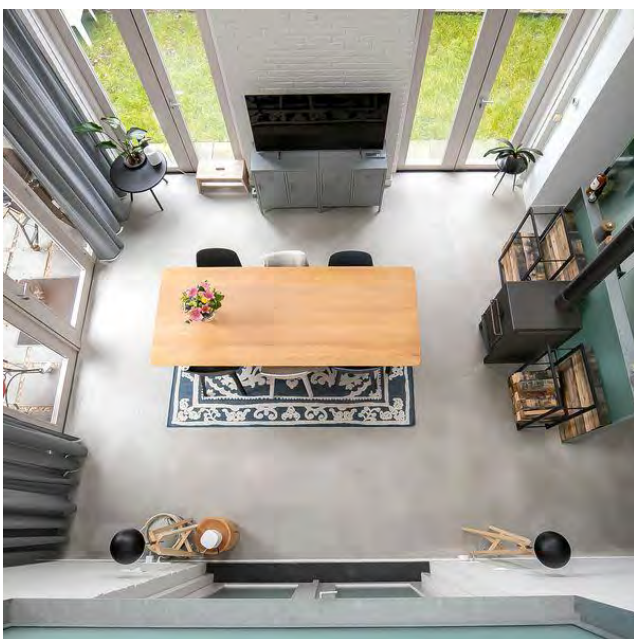
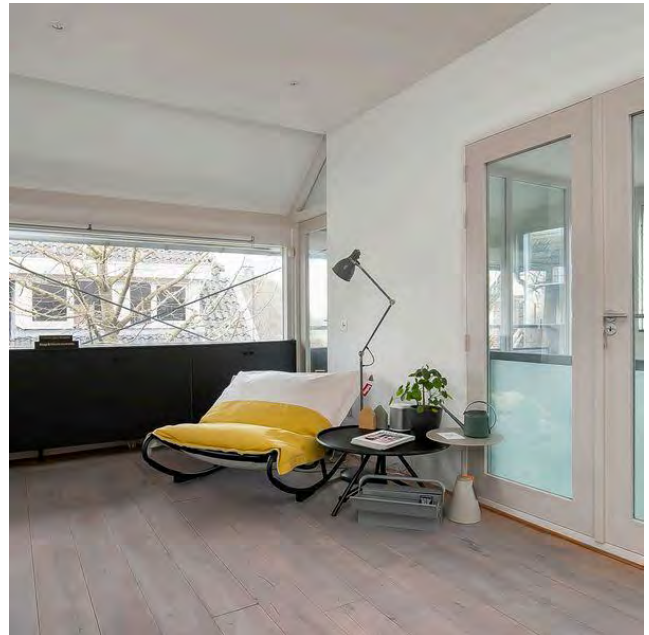
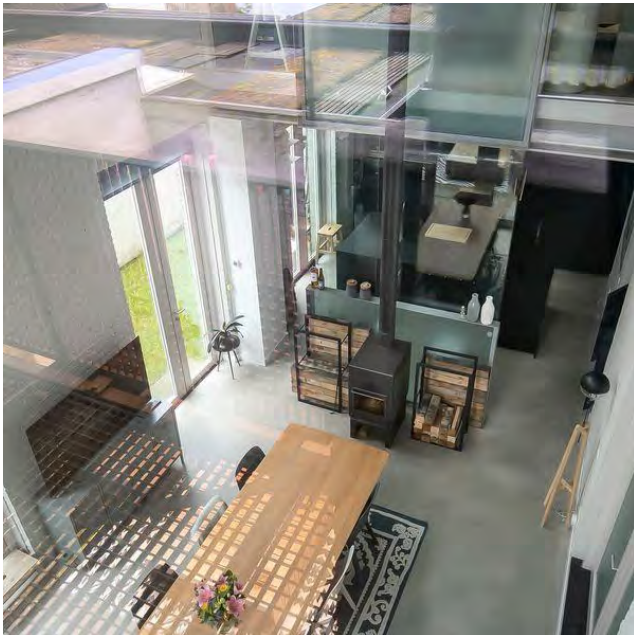
Foto's



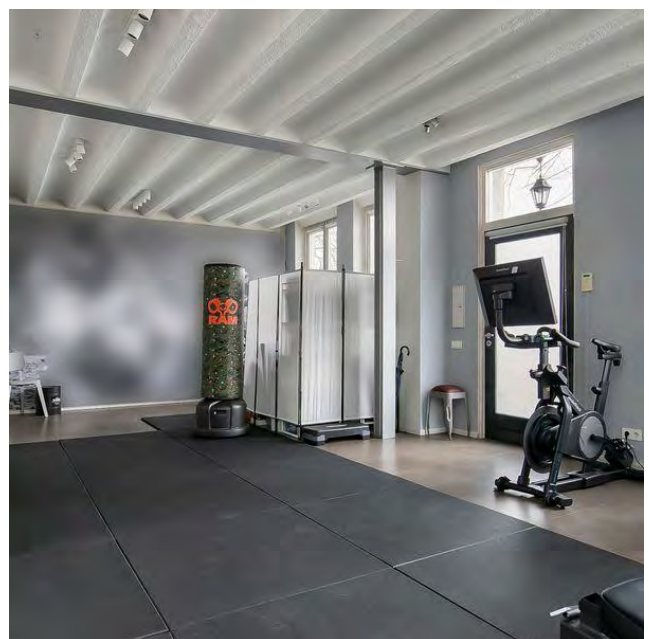
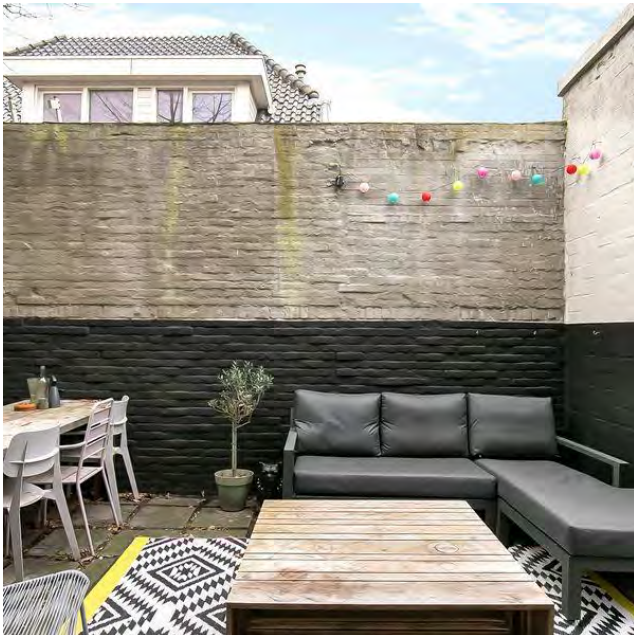




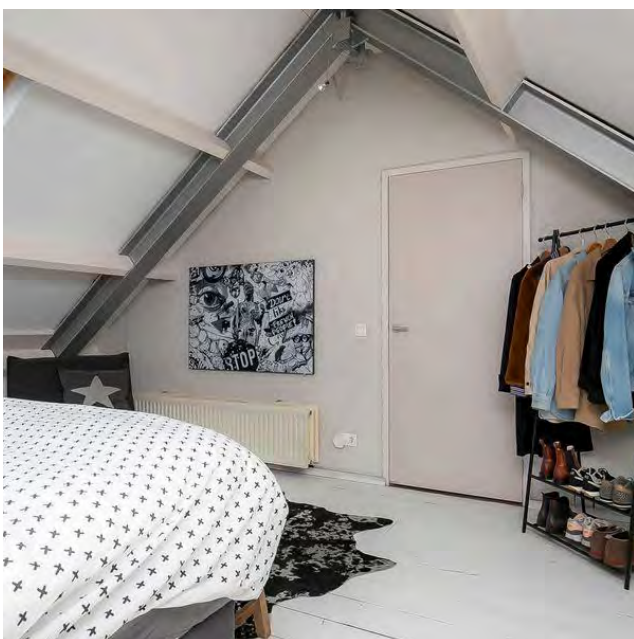








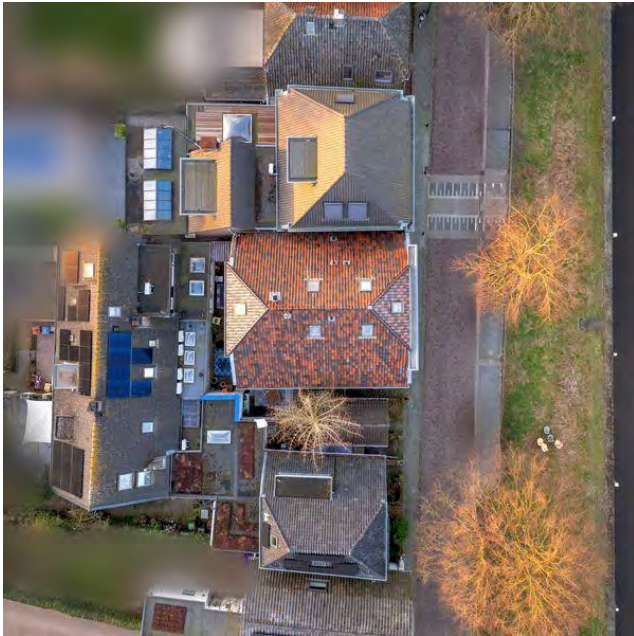












Plattegrond



Plattegrond



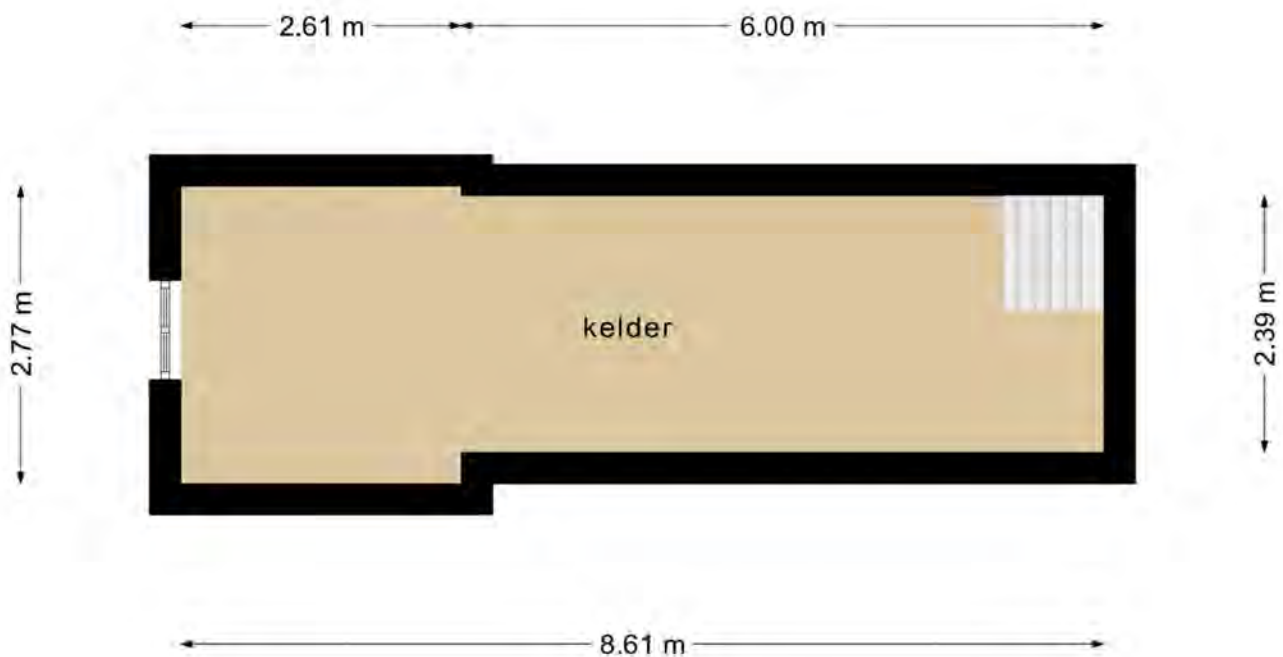
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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



Plattegrond



Graaf van Solmsweg 85 te Engelen

ZIEN24.nl

Meetrapport

Graaf van Solmsweg 85
5221BM, 's-Hertogenbosch

Pagina 23 van 33

Bighelaardij

The art of selling

Inhoudsopgave

Meetstaat.....	3
Vlakkentekening classificaties.....	4
Toelichting.....	5
Toegepaste begrippen	6
Totale vloeroppervlak (TVO).....	6
Oppervlak met beperkte stahoogte < 1,50 m (OBS).....	6
Niet toegankelijke ruimtes (NTR).....	6
Aftrekposten (AP).....	6
Gebruiksoppervlak (GO).....	6
Gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte (OIR).....	7
Gebruiksoppervlak wonen (GOW).....	8
Gebouw gebonden buitenruimte (GGB).....	8
Externe bergruimte (EB).....	8
Bruto inhoud.....	9

Adres : Graaf van Solmsweg 85
5221BM, 's-Hertogenbosch
Object : woning
Type : vrijstaand
Datum meetafpraak : 20-02-2023
Datum meetrapport : 21-02-2023

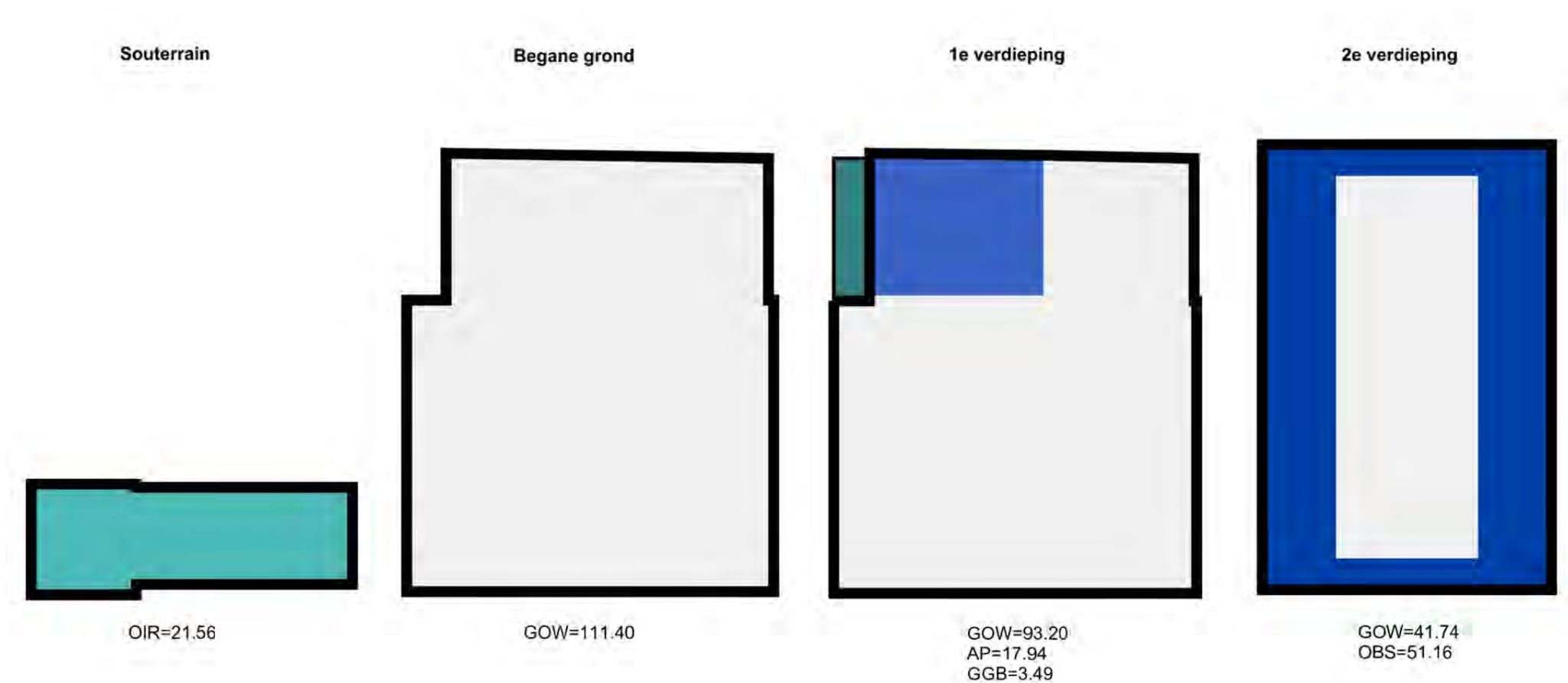
Meetbedrijf : ZIEN24
Fascinatio Boulevard 522
2909 VA Capelle aan den IJssel
Meetcertificaat : Type A: maatvoering en ruimtegebruik is op locatie gecontroleerd en ingemeten
Versie : V1

Opmerkingen :

Disclaimer : Op onze meetrapporten zijn de algemene voorwaarden van ZIEN24 van toepassing. Al onze metingen zijn verricht aan de hand van de meest recente meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen en bruto inhoud woningen, gebaseerd op de NEN 2580. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De meetstaat dient door afnemer te worden gecontroleerd, voordat deze wordt gepubliceerd.

	TVO	OBS	NTR	AP	AP	GO	OIR	GOW	GGB	EB	BI
	totale vloeroppervlak	oppervlak met beperkte stahoogte < 1,50 m	niet toegankelijke ruimtes	afrekposten vides, trapgaten > 4,00 m2	afrekposten bouwconstructies, schachten > 0,50 m2	gebruiksoppervlak	gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte	gebruiksoppervlak wonen	gebouw gebonden buitenruimte	externe bergruimte	bruto inhoud
bouwlaag 1	21.56	-	-	-	-	21.56	21.56	0.00	-	-	
souterrain											
bouwlaag 2	111.40	-	-	-	-	111.40	-	111.40	-	-	
begane grond											
bouwlaag 3	111.13	-	-	17.94	-	93.20	-	93.20	3.49	-	
eerste verdieping											
bouwlaag 4	92.90	51.16	-	-	-	41.74	-	41.74	-	-	
tweede verdieping											
totalen:	337.00 m2	51.16 m2	0.00 m2	17.94 m2	0.00 m2	267.90 m2	21.56 m2	246.34 m2	3.49 m2	0.00 m2	1009.22 m3

Vlakkentekening classificaties



GOW

gebruiksoppervlak
wonen

OBS

oppervlak beperkte
stahoogte < 1,50 m

NTR

niet toegankelijke
ruimtes

AP

aftrekposten
vides / bouwconstructies

OIR

overige in pandige
ruimte

GGB

gebouw gebonden
buitenruimte

EB

externe
bergruimte

Toelichting

Aan de hand van meest recente meetinstructies gebruiksoppervlakte woningen en gebruiksoppervlakte bruto inhoud woningen hebben wij deze meetstaat opgesteld. Deze instructie wordt ook wel de Branche Brede Meetinstructie genoemd. De meetinstructie wijkt op een aantal aspecten af van de NEN 2580. De gemeten oppervlaktes worden opgesplitst in de verschillende gebruiksoppervlakten, in tegenstelling tot de NEN 2580 die deze onderverdeling niet kent:

- gebruiksoppervlakte wonen;
- gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- gebruiksoppervlakte gebouw gebonden buitenruimte;
- gebruiksoppervlakte externe bergruimte.

Wat deze bovenstaande oppervlakten precies inhouden, staat op de volgende pagina's toegelicht.

Toegepaste begrippen

Totale vloeroppervlak (TVO)

Het totale vloeroppervlak is gemeten per verdieping op vloerniveau tussen de opgaande woningscheidende scheidingsconstructies (muren).

Oppervlak met beperkte stahoogte < 1,50 m (OBS)

Oppervlaktes met een netto hoogte lager dan 1,50 meter, met uitzondering van de oppervlakte onder een trap, worden niet gerekend tot gebruiksoppervlak. Deze oppervlaktes worden dus met het totale vloeroppervlak verrekend.

Niet toegankelijke ruimtes (NTR)

Ruimtes die voor mensen niet toegankelijk zijn worden niet gerekend tot gebruiksoppervlak. Een voorbeeld hiervan kan zijn wanneer men een vliering enkel kan betreden door een luik en door middel van een eenvoudig wegneembare trap of ladder.

Aftrekposten (AP)

De onderstaande oppervlaktes worden tot aftrekpost gerekend indien:

- de oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,00 m² of groter is;
- de oppervlakte van een leidingschat, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,50 m² of groter is;
- de oppervlakte van een liftschacht
- de oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,50 m²;
- inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter dan 0,50 m².

Gebruiksoppervlak (GO)

Het gebruiksoppervlak komt tot stand door, indien aanwezig, de oppervlaktes lager dan 1,50 meter, niet toegankelijke ruimtes en de aftrekposten te verrekenen met het totale vloeroppervlak.

Gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte (OIR)

Een oppervlakte wordt tot de overige inpandige ruimte gerekend als één van de voorwaarden geldt:

- het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;
- het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,00 m² (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m²). Er wordt gekeken naar de gehele verdieping en niet afzonderlijk per ruimte.
- de ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn een kelder, fietsenstalling of een garage;
- er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een voor mensen toegankelijke zolder die alleen geschikt is voor incidenteel gebruik. Dit is bijvoorbeeld het geval als de zolder niet met een vaste trap bereikbaar is (vlizo) en/of een zolder met onvoldoende daglichttoetreding (raamoppervlakte kleiner dan 0,50 m²).
- een ruimte heeft een gedeelde muur met de woning (het hoofdgebouw), maar is enkel te betreden door de woning via de open lucht te verlaten

Wanneer niet aan de bovenstaande criteria is voldaan, is sprake van gebruiksoppervlakte wonen. In twijfelgevallen worden ruimten gerekend als gebruiksoppervlakte wonen. Een gang, keuken, bijkeuken, pantry, vaste kast, trapkast, meterkast, wasmachine- of cv-ruimte binnen de woning, worden gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

De oppervlakte “onder de wand” die de tussen een gebruiksoppervlakte wonen en een gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte staat, wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

Gebruiksoppervlak wonen (GOW)

Het gebruiksoppervlak wonen komt tot stand door het oppervlak van het gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte te verrekenen met het gebruiksoppervlak.

Gebouw gebonden buitenruimte (GGB)

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Er is alleen sprake van gebouwgebonden buitenruimte voor zover het gedeelte naast, op, tegen of aan het hoofdgebouw (de woning) is gelegen. Denk hierbij aan een balkon, carport, veranda of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

Externe bergruimte (EB)

Een ruimte is een externe bergruimte indien 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. Het meten van de externe bergruimte gebeurt met dezelfde principes als bij het meten van de woning. Indien er meer externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes getotaliseerd tot één gebruiksoppervlakte externe bergruimte voor de woning. Tevens kan het alleen tot externe bergruimte geclassificeerd worden, wanneer het object volledig af te sluiten is.

Een oppervlakte van een parkeerplaats wordt alleen gemeten als gebruiksoppervlak externe bergruimte wanneer deze individuele parkeerplaats zich bevindt in een volledig van de buitenwereld af te sluiten complex en er sprake is van een parkeerplaats horend bij de woning.

Bruto inhoud

De meetinstructie is gericht op het meten van de bruto inhoud per woning. Dat wil zeggen dat altijd uitgegaan wordt van de inhoud “achter de voordeur”. Bij de meting van de bruto inhoud van de woning wordt geen onderscheid gemaakt tussen verschillende functies van de delen van een woning (bijvoorbeeld “woonruimte” of “overige inpandige ruimte”).

Volgens de instructie wordt gewerkt met standaardmaten voor de dikte van de verdiepingsvloeren, van de begane-grondvloer, van de dakconstructie en van de woningscheidende wanden voor de situaties waarin deze dikte niet eenvoudig te meten is. NEN 2580 kent deze aannames omtrent de dikte van vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren niet.

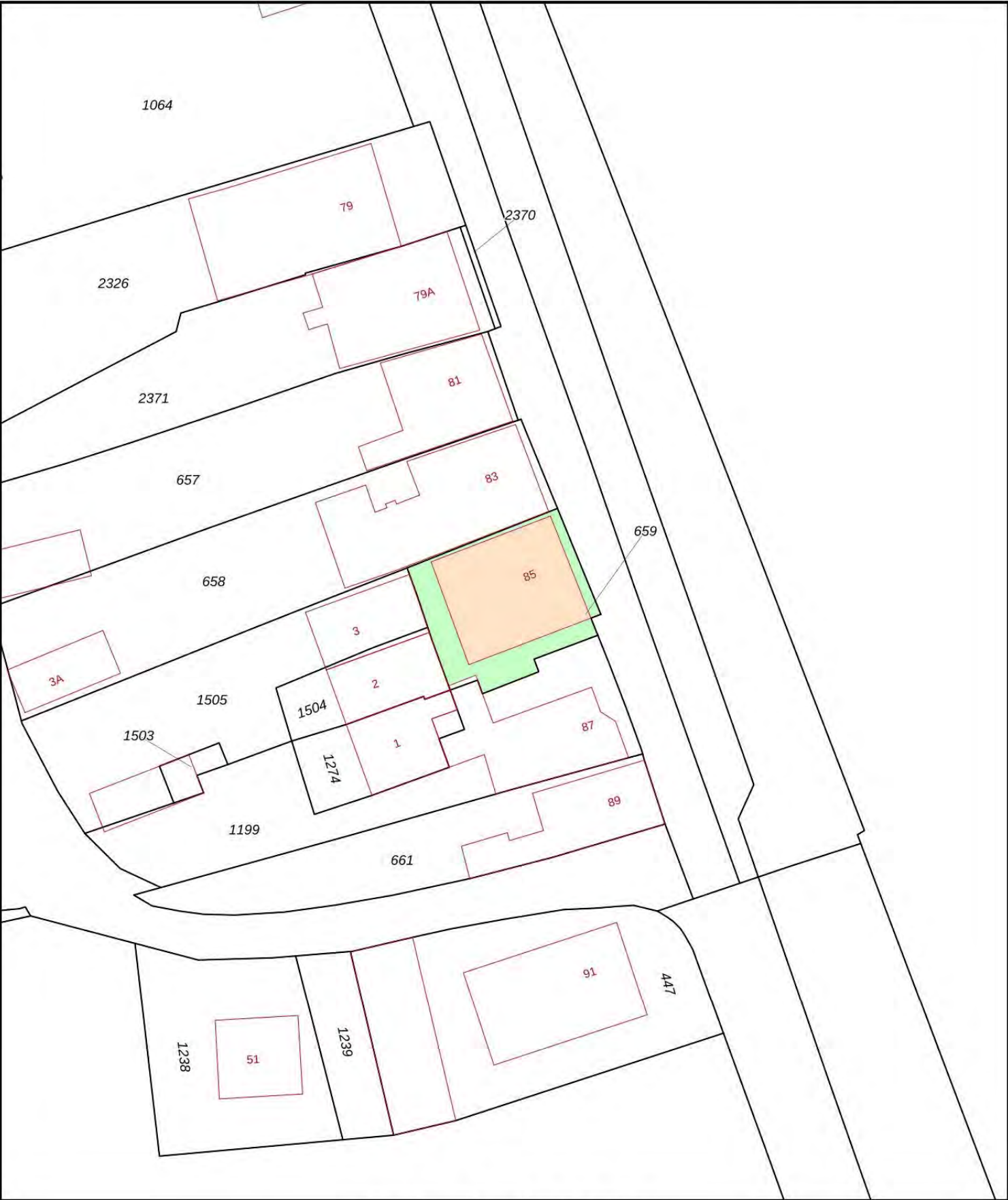
Onderstaande aannames worden aangehouden indien deze niet meetbaar zijn:

- begane grondvloer en keldervloer 40 cm (standaard sinds januari 2018)
- verdiepingsvloer 30 cm
- dakconstructie 30 cm
- woningscheidende muren 30 cm
- woningscheidende muren indien gedeeld 15 cm

De (bruto) hoogte wordt bepaald vanaf de bovenkant van de vloer tot en met de vloer van de bovengelegen bouwlaag. Indien de dikte van de (woningsscheidende) vloer niet gemeten kan worden, wordt aangenomen dat deze 30 cm dik is. Indien het de bovenste bouwlaag is en er sprake is van een plat dak, wordt gemeten inclusief de dakconstructie. Voor de dikte van de dakconstructie wordt 30 cm aangehouden als deze maat niet bekend is.

Voor de volledige meetinstructie en de lijst met de veel gestelde vragen met antwoorden, verwijzen wij u graag door naar de website van de Waarderingskamer:

<https://www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/meetinstructies-gebruiksoppervlakte-inhoud/>



0 5 10 15 20 25m

Graaf van Solmsweg 85, 's-Hertogenbosch
€ 975.000,- k.k.

