



Bighelaardij Makelaars

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

Commissaris De Quaylaan 41, 's-Hertogenbosch
€ 725.000,- k.k.



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

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

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

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

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 725.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	eengezinswoning
Type woonhuis	2-onder-1-kapwoning
Aantal woonlagen	3
Kwaliteit	luxe
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1972
Bouwperiode	1971-1980
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	zadeldak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	rolluiken, tv kabel, airconditioning, zonnecollectoren, rookkanaal, dakraam en glasvezel kabel

Energie

Energie label	A
Verwarming	c.v.-ketel, airconditioning, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp en houtkachel
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2021 van Hybride warmtepomp REMEHA ELGA ACE, eigendom

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	210 m ²
Perceeloppervlakte	371 m ²
Inhoud	754 m ³

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3

Buitenruimte

Ligging	in woonwijk en open ligging
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 159 m ² en is gelegen op het noordwesten

Bergruimte

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

Omschrijving

Buitengewoon representatieve en gemoderniseerde woning met vrij uitzicht op royaal perceel (371m²) met parkeervoorzieningen ten overvloede op eigen terrein.

De begane grond beschikt o.a. over een ruime entree, een riante tuingerichte woonkamer en een luxe ruim opgezette moderne maatwerk keuken. De fraai aangelegde achtertuin beschikt over verschillende mooi ingerichte terrassen met douglas houten overkapping voorzien van stroom.

Ligging & locatie:

De woning is gelegen in de rustige, groene wijk de Kruiskamp op korte afstand van vele voorzieningen. Er zijn diverse Kindcentra in de buurt en winkelcentrum de Helftheuvel met winkels en horeca is op steenworpafstand bereikbaar. Het treinstation vind je op fietsafstand en het Engelermeer is al lopend bereikbaar voor een lange wandeling of om te sporten. Ook het bruisende stadscentrum van 's-Hertogenbosch is op de fiets of met de bus gemakkelijk bereikbaar. Met de auto ben je binnen een paar minuten op de A59 of A2 richting Breda, Utrecht of Eindhoven.

Indeling

Zeer royale en sfeervolle woonkamer een echte "lounge" van hoogwaardig afwerkingsniveau. Voorzien van geïntegreerde Cine Wall met soundbar en sfeerhaard. De vloer is uitgevoerd in visgraat met "oakgrey-look" met bies en vloerverwarming, glad afgewerkte wanden, plafond met inbouwspots en plafondlijsten met indirecte verlichting. Glazen openslaande pui met 3 deuren die toegang geven tot de strak aangelegde tuin met overkapping en heus paviljoen. Grenzend aan de woonkamer is de ruime open woonkeuken met bar. Deze Hyper-Luxe keuken in 'Noir-Desir'-stijl, met talloze inbouwspots en indirecte sfeerverlichting is voorzien van:

- vaatwasser (Miele)
- koelkast (Miele)

- combi-oven (Miele)
- kookveldafzuiging (Miele)
- 5-pits inductie kookplaat (Miele)
- kokend-waterkraan (Quooker)

Eerste verdieping

Eerste verdieping: De verdieping is er een met een riante overloop met bureau/ schrijftafel voor een snelle notitie of een onverwacht lang telefoongesprek. Deze verdieping heeft twee zeer ruime slaapkamers, waarvan de "masterbedroom" beschikt over een eigen balkon. Hyper-Luxe en complete badkamer. Geheel betegeld met majestueus "keramisch marmer" De badkamer voorzien van een inloopdouche met smoke-glass douchewand, tweepersoons ligbad met zowel spa als waterjet (met richtbare nozzles), wastafelmeubel met 2x kranen, spiegel met verlichting en hangcloset.

Tweede verdieping

Tweede verdieping: Zolder bereikbaar via de vaste trap. Op de 2e verdieping bevindt zich de witgoed en warmtepomp/CV opstelling. Deze zolder uitgevoerd met dakkapel en (2x) grote dakramen, heeft een goed bruikbaar formaat waar tevens het creëren van een 4e slaapkamer tot de mogelijkheden behoort.

Balkon

Groot en breed balkon, toegankelijk vanuit de Masterbedroom met uitzicht op veel groen.

Tuin

Flinke onderhoudsarme tuin met achterom via het paviljoen of de poort. Hier is volop plaats voor lounge-tuinmeubelen en speelgazon voor de kinderen. Achter in de tuin staat de voormalige garage te gebruiken als gym of kantoor. Nu bekleedt hij de functie als ontspanningsruimte. Compleet uitgerust met bar, airconditioning, thuisbioscoop en openslaande tuindeuren. In deze tuin heeft u genoeg ruimte voor leuke tuinfeestjes of kunt u tot in de late uurtjes in de "eigen kroeg" ontspannen. Hij is immers volledig geluiddempend geïsoleerd.

Bijzonderheden

Bijzonderheden:

- Energielabel A;
- Woonkamer is in 2022 uitgebouwd en de gehele beneden verdieping is voorzien van een nieuwe vloer met vloerverwarming.
- High-end Keuken vernieuwd 2021;
- Luxe badkamer volledig vernieuwd in 2021;
- Voor- achter- en zij-tuin;
- Ruimschoots parkeergelegenheid op eigen terrein voor 4+ auto's
- Eigen vrijstaande garage/ paviljoen
- Woning voorzien van airco's op begane grond, 1ste verdieping en het paviljoen;
- Woning is voorzien van 10 zonnepanelen;
- Verwarming en warmwater via warmtepomp;
- Glasvezel aanwezig;
- Tweede verdieping is anders in te delen en hierdoor zijn er extra slaapkamers te realiseren;

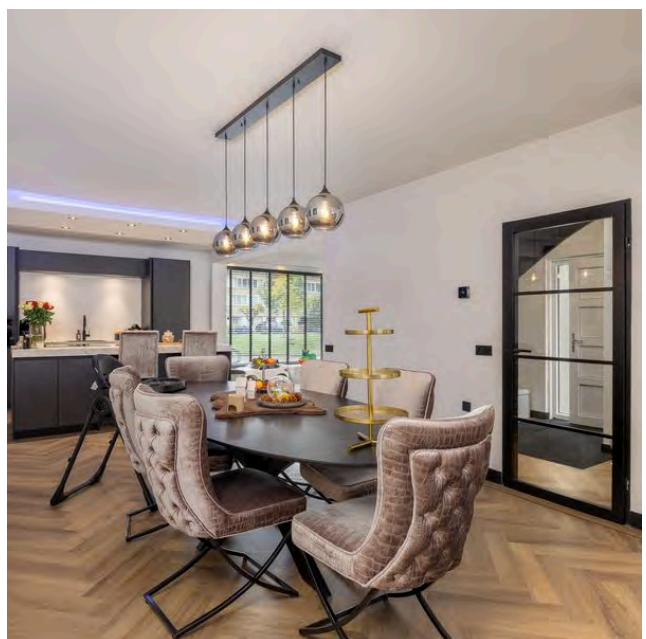
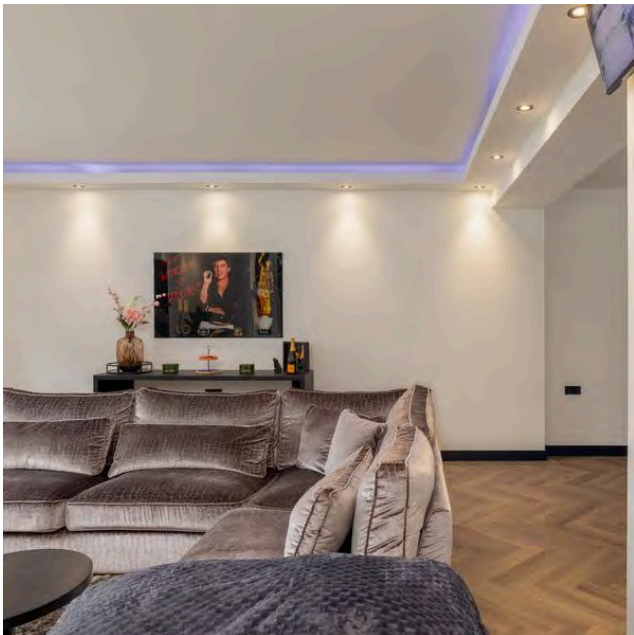
Kortom een spectaculair uitgevoerd familiehuis op een prachtige locatie met vrij uitzicht in 's-Hertogenbosch.

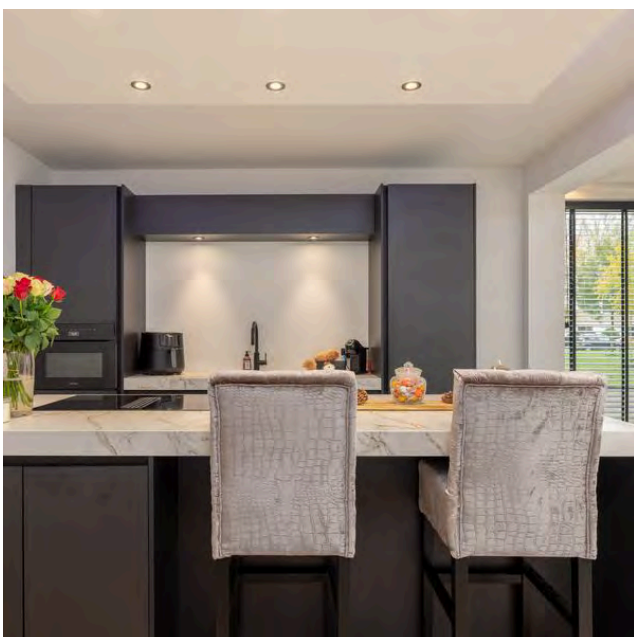


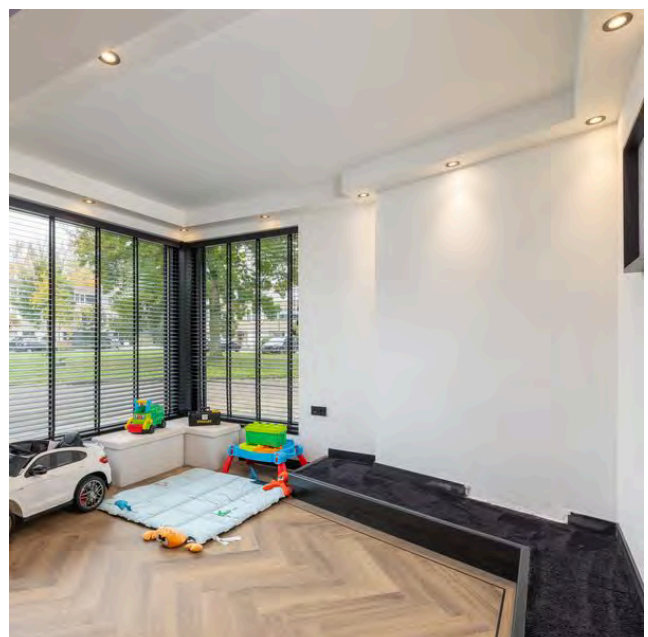
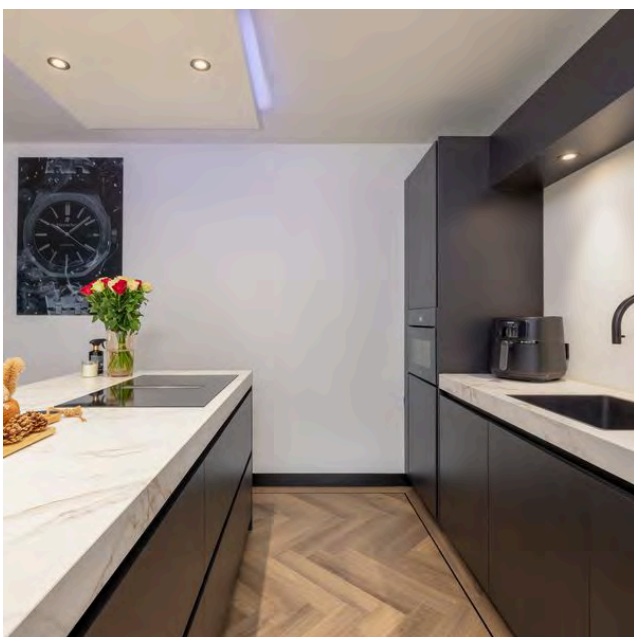
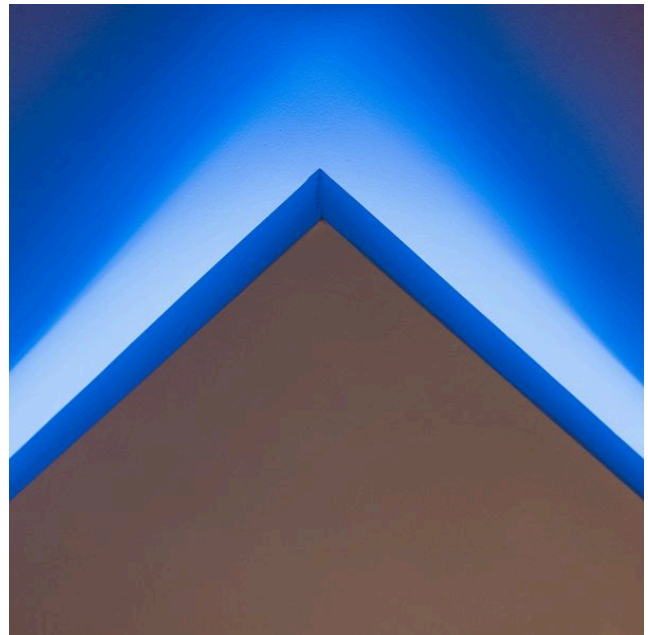
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

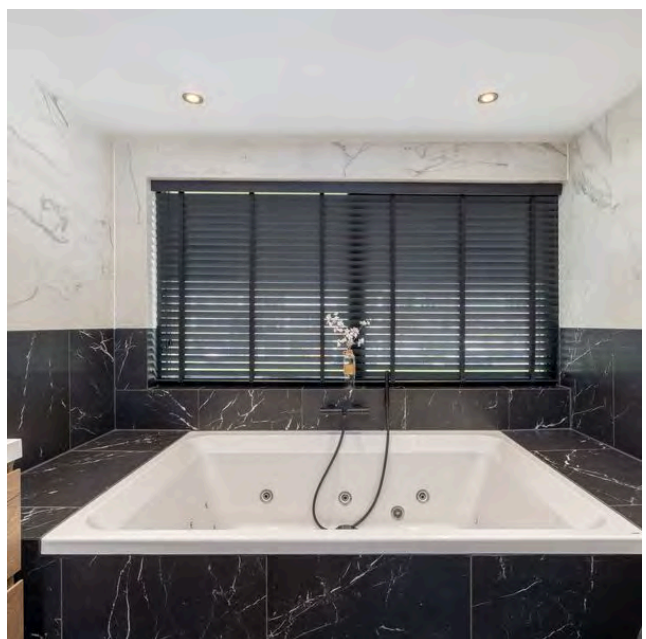
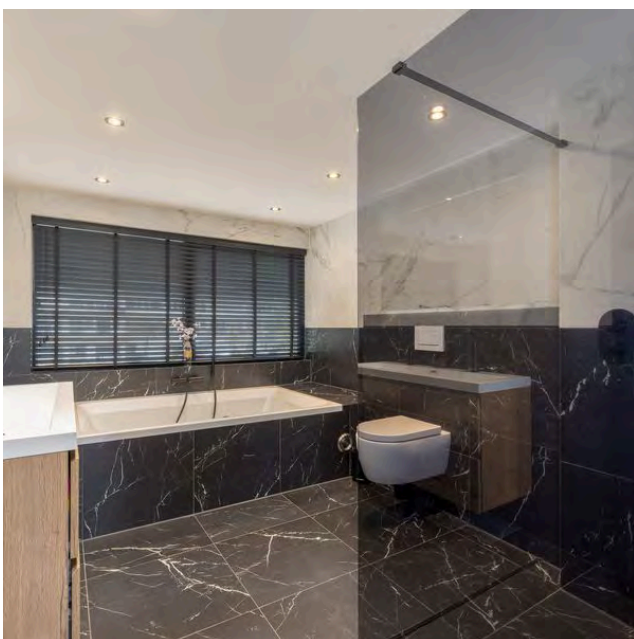
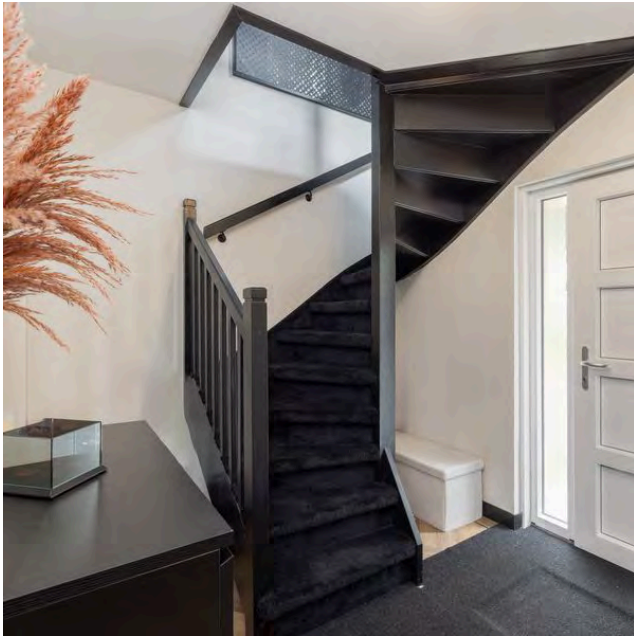
Foto's

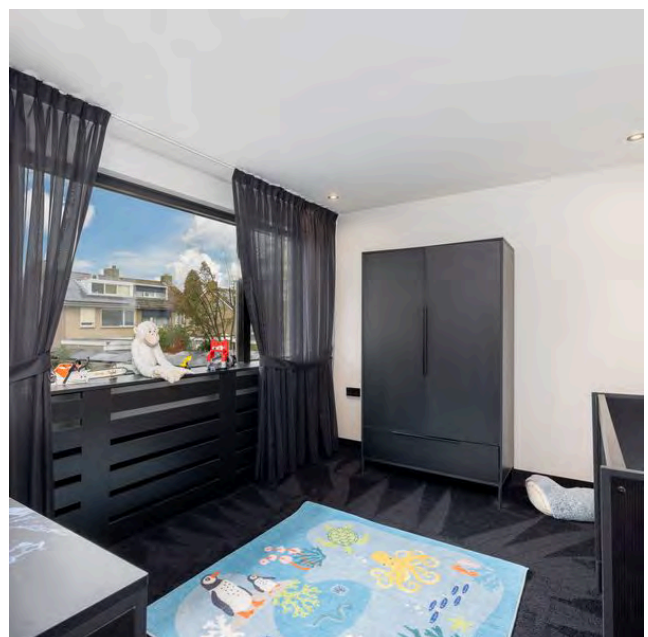


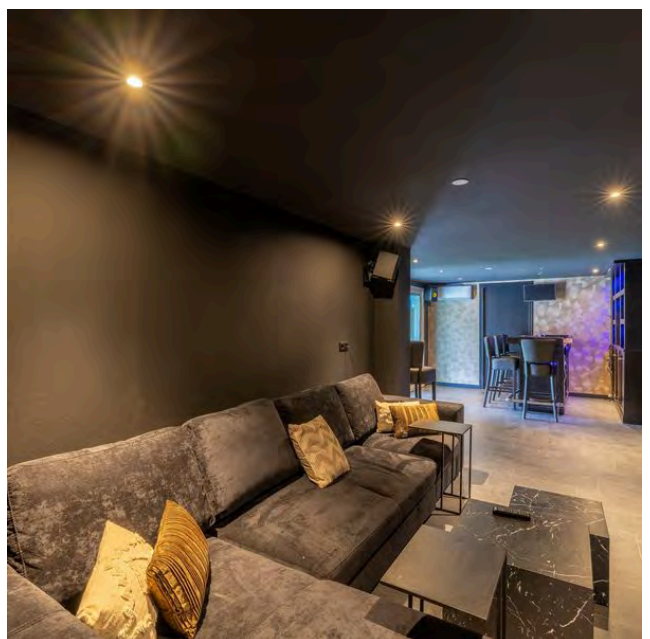
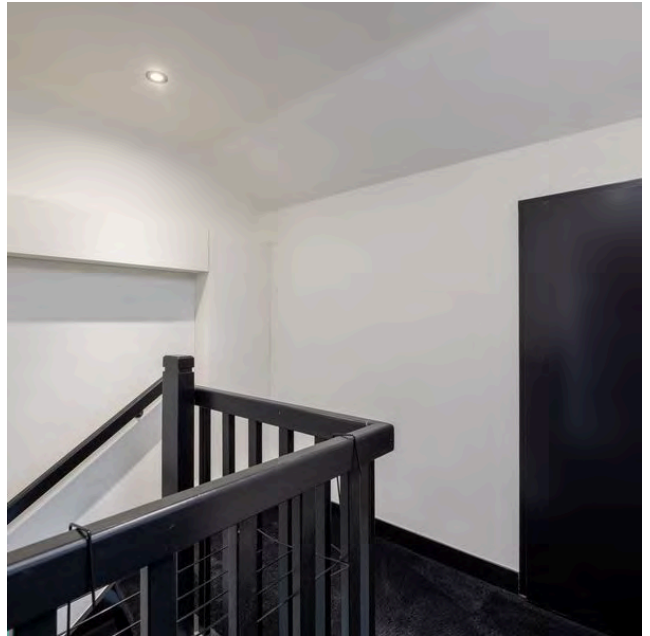


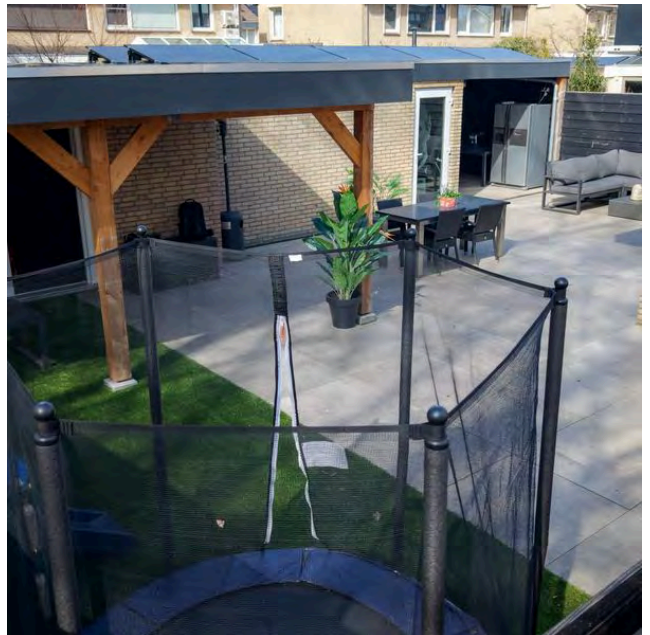
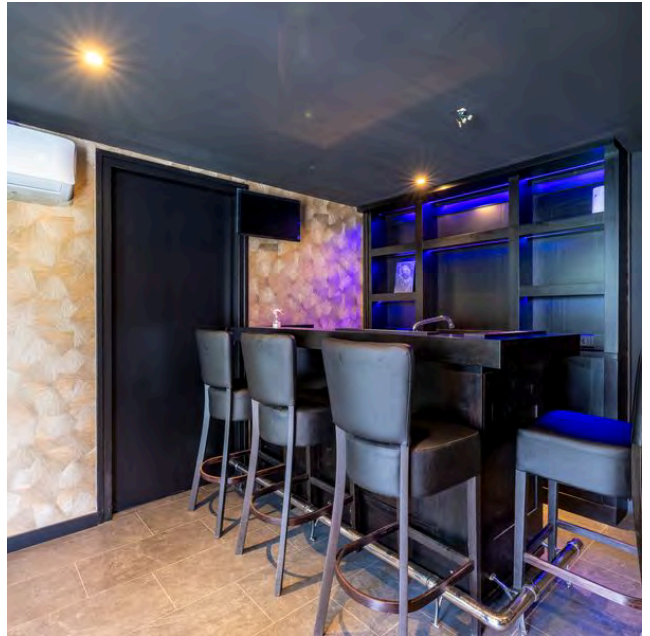














Plattegrond



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



Commissaris De Quaylaan 41, 's-Hertogenbosch

ZIEN24



Object

Woning

Adres

Commissaris De Quaylaan 41

Postcode, plaats

5224 CR, 's-Hertogenbosch

Opdrachtgever

Bighelaardij Makelaars

Datum Meetrapport

08-10-2024



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	Commissaris De Quaylaan 41
Postcode/plaats	5224 CR, 's-Hertogenbosch
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	08-10-2024
Datum meetrapport	08-10-2024

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	210,20	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	19,30	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	261,70	M ²
Bruto inhoud woning	754,26	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

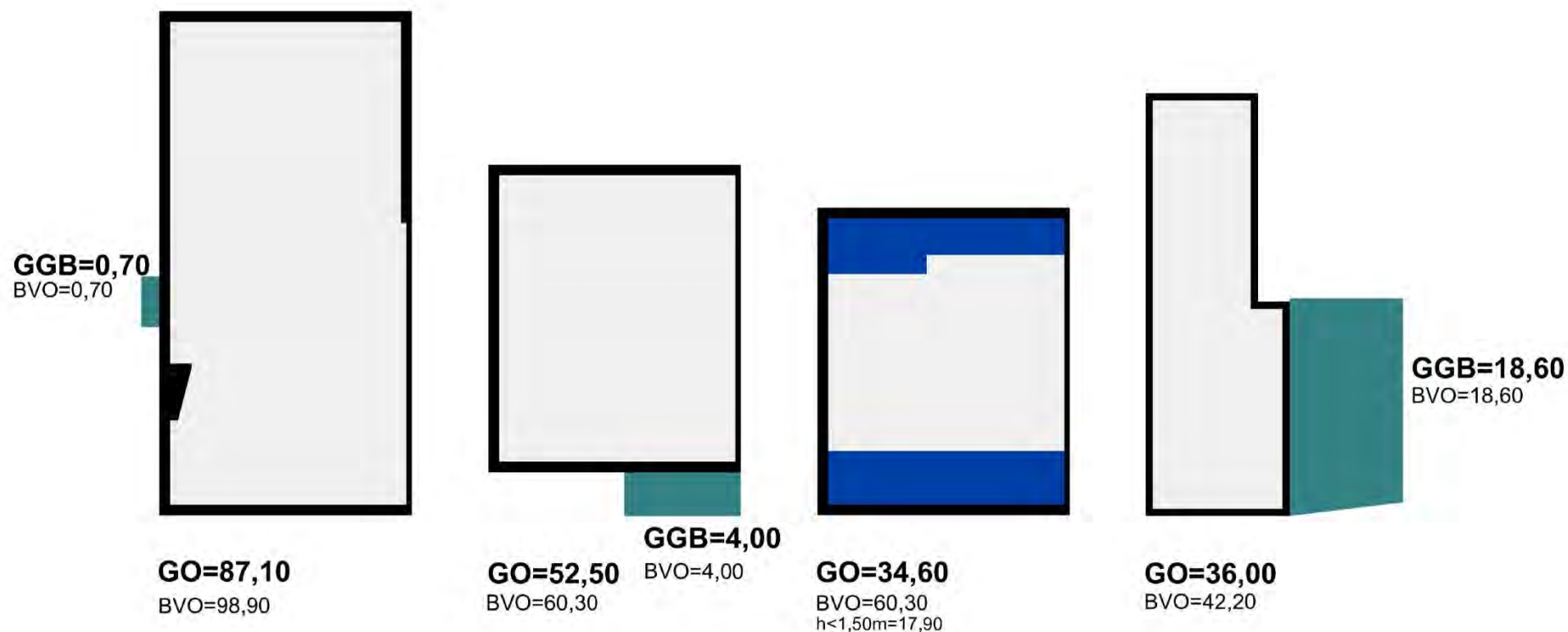
Bij gebouwen van 200 m² en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5% (er van uitgaand dat de totale lengte- /breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt).

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: Commissaris De Quaylaan 41, 5224 CR, 's-Hertogenbosch met datum: 08-10-2024



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	99,60	11,80	87,10	0,00	0,70	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	98,90	11,80	87,10	-	-	-	-	-
Overkapping (Overdekt)	0,70	-	-	-	0,70	-	-	-
Eerste Verdieping	60,30	7,80	52,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	60,30	7,80	52,50	-	-	-	-	-
Balkon (Niet overdekt)	4,00	-	-	-	4,00	-	-	-
Tweede Verdieping	60,30	7,80	34,60	0,00	0,00	0,00	17,90	0,00
Woon-/werkruimte	60,30	7,80	34,60	-	-	-	17,90	-
Bijgebouw	60,80	6,20	36,00	0,00	18,60	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	42,20	6,20	36,00	-	-	-	-	-
Overkapping (Overdekt)	18,60	-	-	-	18,60	-	-	-
Totalen (incl. bijgebouwen)	281,00	33,60	210,20	0,00	19,30	0,00	17,90	0,00
Procentueel tov BVO	100%	11,96%		0,00%	6,87%	0,00%		
Totalen (alleen woning)	261,70							

Commissaris De Quaylaan 41, 's-Hertogenbosch
€ 725.000,- k.k.

