



BIGHELAARDIJ Makelaars

Schoolstraat 5A, 's-Hertogenbosch
€ 945.000,- k.k.



Klik [**hier**](#) voor de unieke website van de woning met heel veel info en beeldmateriaal

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

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

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



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 970.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	eengezinswoning
Type woonhuis	vrijstaande woning
Aantal woonlagen	3
Kwaliteit	luxe
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1963
Bouwperiode	1960-1970
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	samengesteld dak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	tv kabel, airconditioning, zonnecollectoren, schuifpui, dakraam en glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A
Verwarming	airconditioning, vloerverwarming gedeeltelijk en warmtepomp

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	181 m²
Perceeloppervlakte	480 m²
Inhoud	640 m³
Bergruimte oppervlakte	58 m²

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

Buitenruimte

Ligging	in centrum en vrij uitzicht
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 210 m² en is gelegen op het westen

Bergruimte

Garage	vrijstaande stenen garage
Schuur/berging	vrijstaand steen

Omschrijving

Smaakvol gedecoreerde woning met elk seizoen een adembenemend uitzicht over het Vlaciepark.

Het uitgestrekte ven in dit park wordt omgordt door fraaie rietkragen, bomen, heesters, speelweiden en wandelpaden welke langs de speeltuin en het dierenpark voeren.

Schoolstraat 5A is behalve de fraaie situering ook bijzonder goed en vooral smaakvol qua afwerking.

Vooraf generatie Y is op zoek naar luxewoningen in de betere buitenwijk van den Bosch. Alles wat op hun verlanglijstje staat is bij deze woning aanwezig:

Een laadpaal voor de auto in combinatie met zonnepanelen

4 hybride airco-/warmtepompen

Een veranda met glazen schuifpanelen welke buitenleven reeds in het voorjaar mogelijk maakt. Uiteraard met terrasverwarming

Een moderne goed geoutilleerde keuken welke behalve praktisch ook decoratief is.

Verder beschikt de woning over voldoende parkeergelegenheid en heeft het een multifunctioneel sportveld op eigen terrein.

Indeling

Via de brede voortuin bereikt u de voordeur die toegang geeft tot de ruime entreehal van de woning, links de deur door brengt u naar de belangrijkste verblijfsruimte de XXL-woonkamer met openkeuken. Deze woonkamer en keuken is geheel uitgevoerd met grote keramische tegels met stoere maar toch warme uitstraling en geheel voorzien van vloerverwarming. Ook de wanden en plafonds zijn glad gestuukt voorzien van inbouwspots en airconditioning-systeem. De woonkamer biedt daarnaast ook uitzicht op de laan waaraan u woont.

De leef keuken is tuingericht en in de woonkamer past de allergrootste tafel om uw relaties te verrassen met een heerlijk diner.

De keuken is, luxe, in 'Moderne-stijl, uitgerust met:

- spoeleiland met bar
- Quooker
- kastenwand met inbouwapparatuur
- magnetron (Bauknecht)
- oven (Bauknecht)
- vaatwasser (siemens)
- koel-vriescombinatie (Bauknecht)
- 5-pits inductie kookplaat met afzuigkap (Bauknecht)

Eerste verdieping

De zeer ruime en lichte overloop geeft toegang tot de 4 slaapkamers, de ouderslaapkamer mag door zijn en suite Walk-In Closet met recht de titel "master bedroom" dragen. De 3 tienerkamers zijn ook van aanzienlijk formaat waardoor niemand zich tekortgedaan hoeft te voelen. Ook is het gemakkelijk om een 5e slaapkamer te creëren.

De opvallend grote badkamer is geheel betegeld en ingericht middels een designradiator, handdoekenrek, hangcloset, badkamermeubel met lades, een dubbele wastafel en spiegel met inbouwverlichting, een inloopdouche met geïntegreerde kranen en een heerlijk ligbad. en voorzien van vloerverwarming.

Tweede verdieping

Zolder te bereiken via vaste trap, vloer geheel voorzien van eikenlook laminaat en dakraam. Hier is de witgoedopstelling te vinden met aan en afvoer voor wasmachine droger. Ook is het high-end warmtepomp systeem LG full electric hier geïnstalleerd. Deze verdieping voelt niet als een zolder er is volop daglicht.

Tuin

De achtertuin ca. 14 meter diep en 15 meter breed is verzorgd aangelegd met borders en terrastegels op het huis afgestemd. Achter in de tuin is de garage deze is volledig geïsoleerd en voorzien van eigen groepenkast. Deze garage is gemakkelijk in te richten als kantoor/ speelruimte of additionele woonruimte.

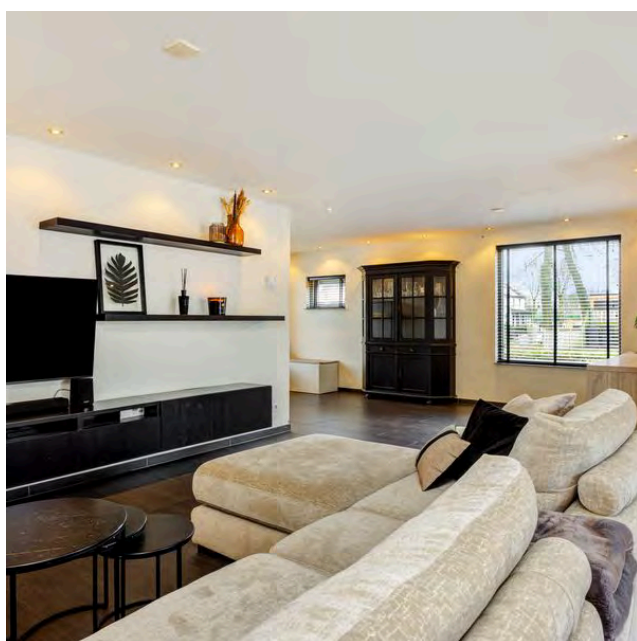
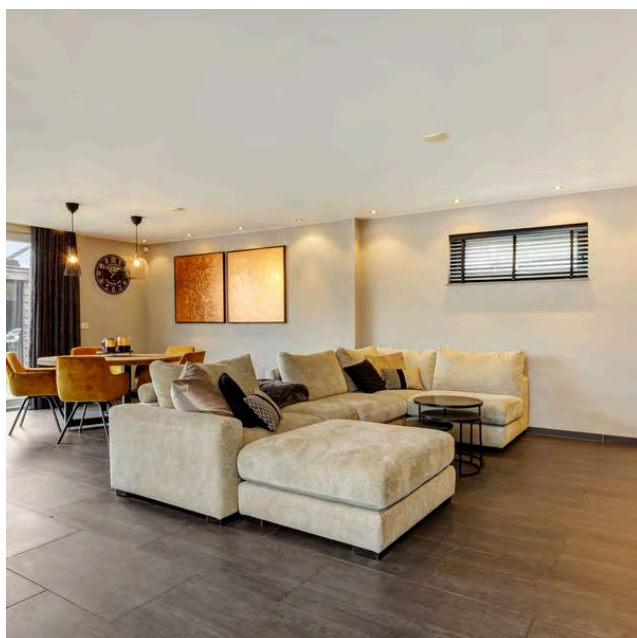
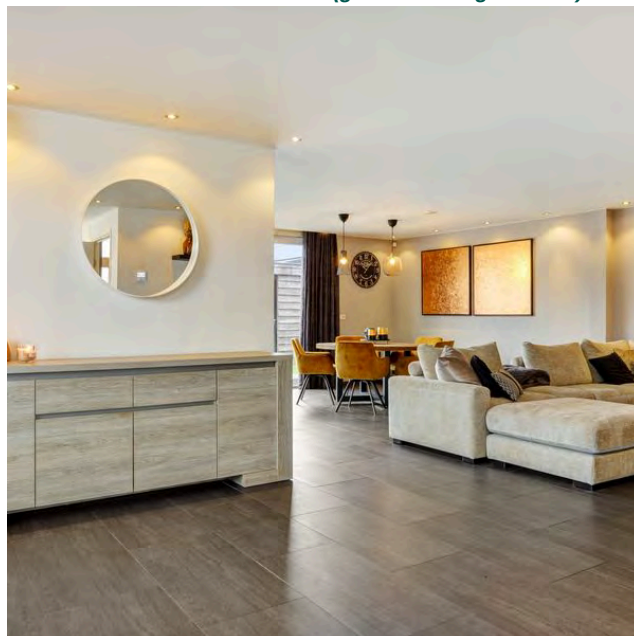
en zoals men mag verwachten, is ook de tuin navenant met zijn luxueus opgezette buitenverblijf In deze tuin heeft u genoeg ruimte voor leuke tuinfeestjes of tot in de late uurtjes.

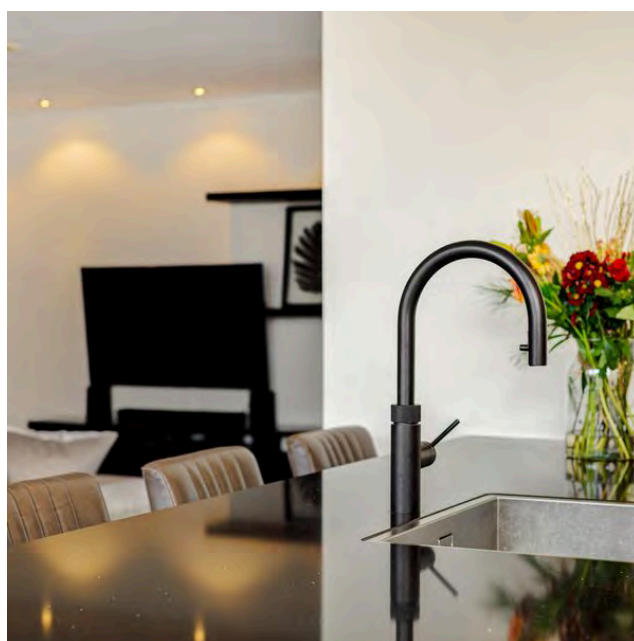
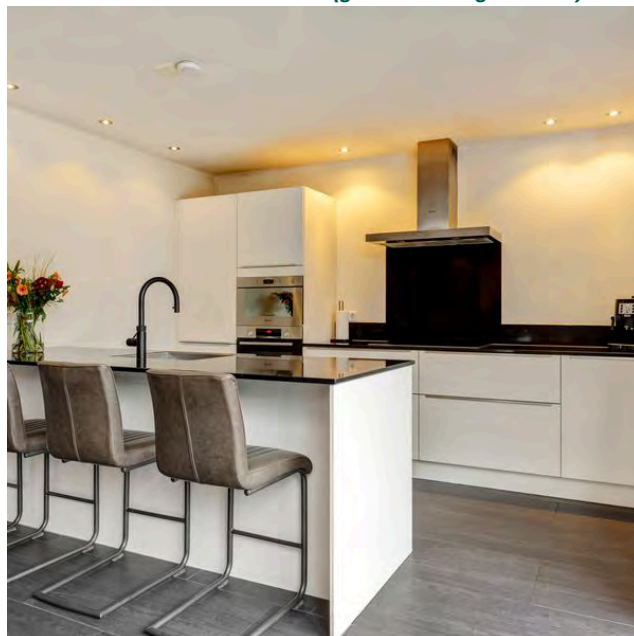
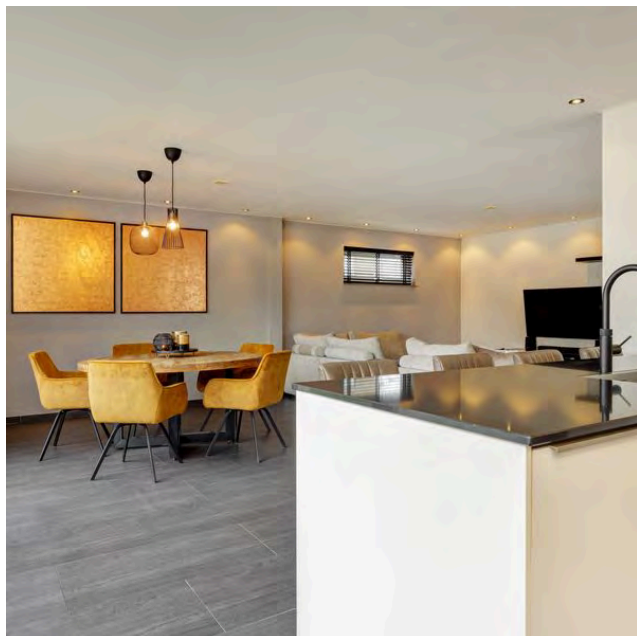
Een voortuin welke de niet geringe frontbreedte van zowel de woning als van het perceel (16 meter) benadrukt. Met eigen oprit met laadpaal.

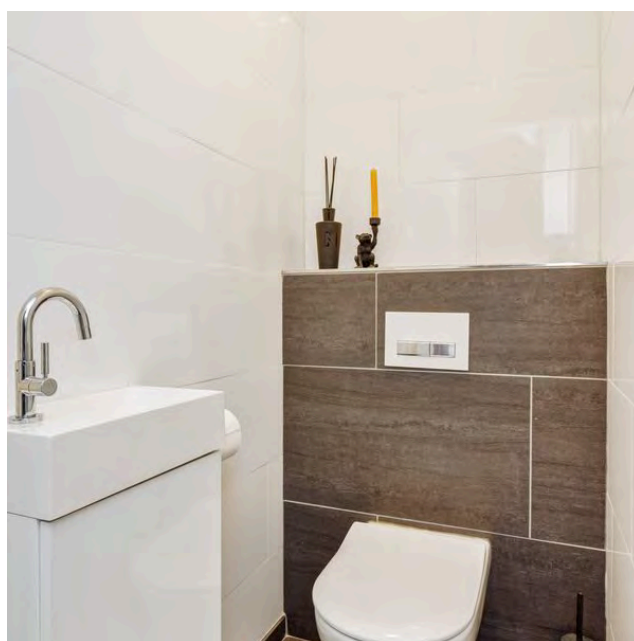
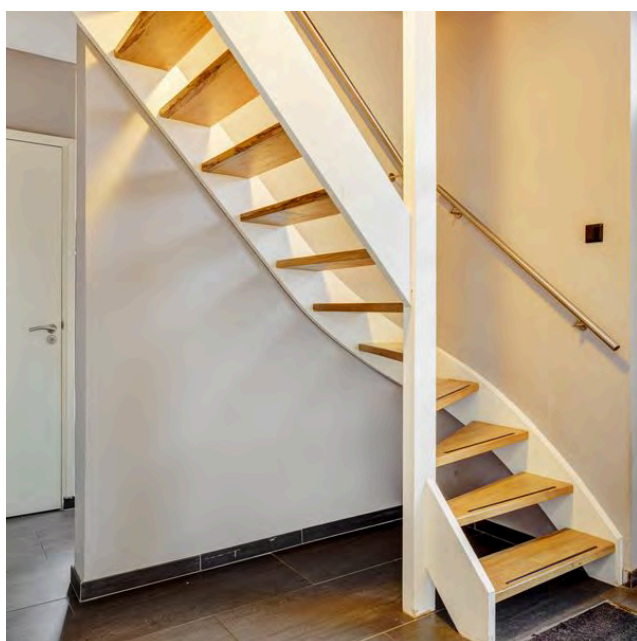
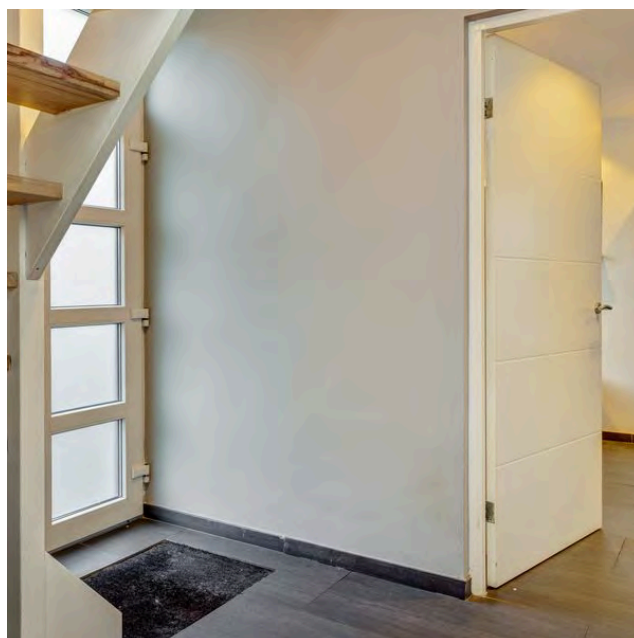
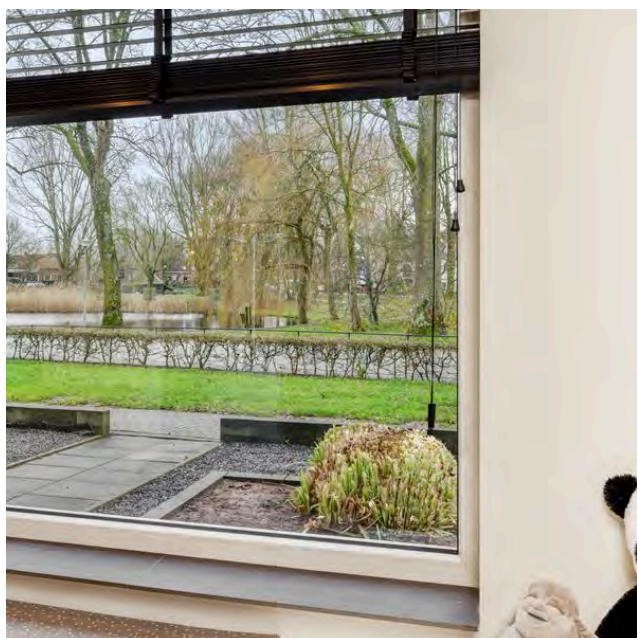
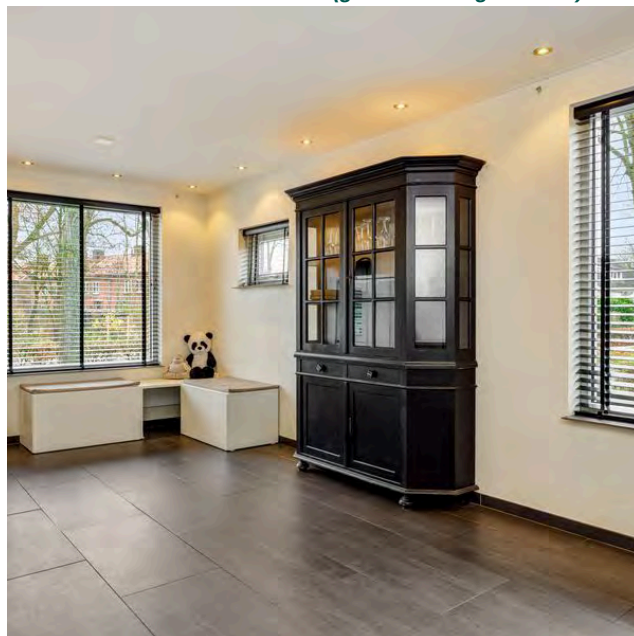
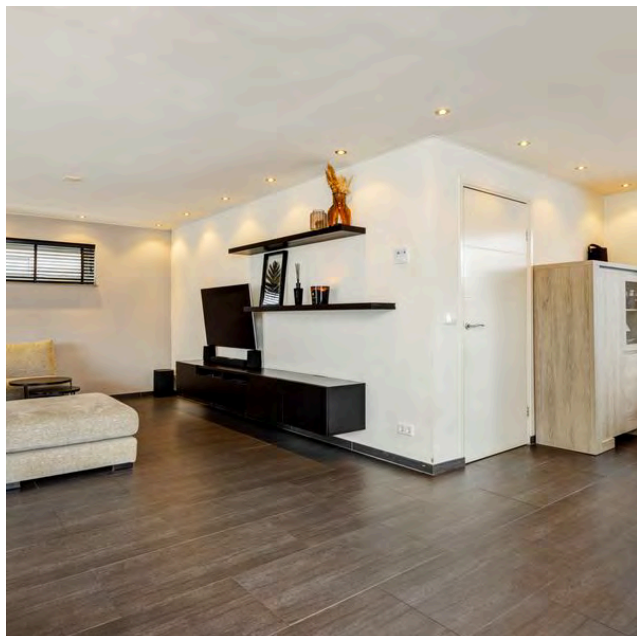
Bijzonderheden

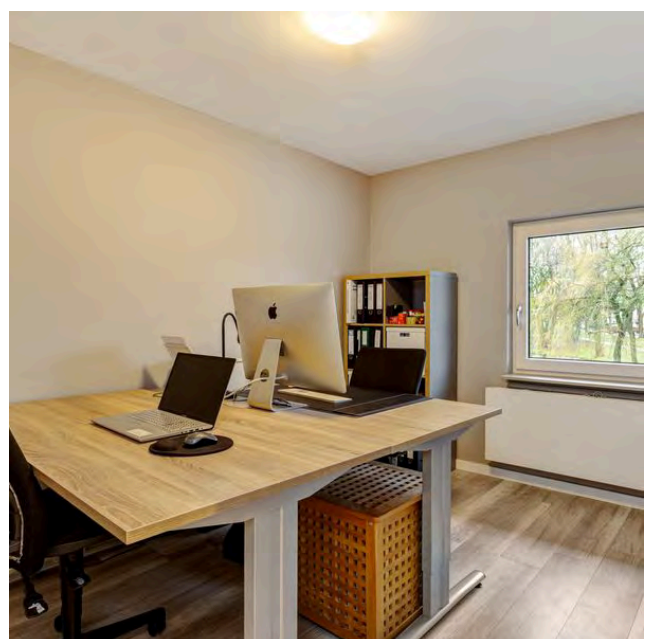
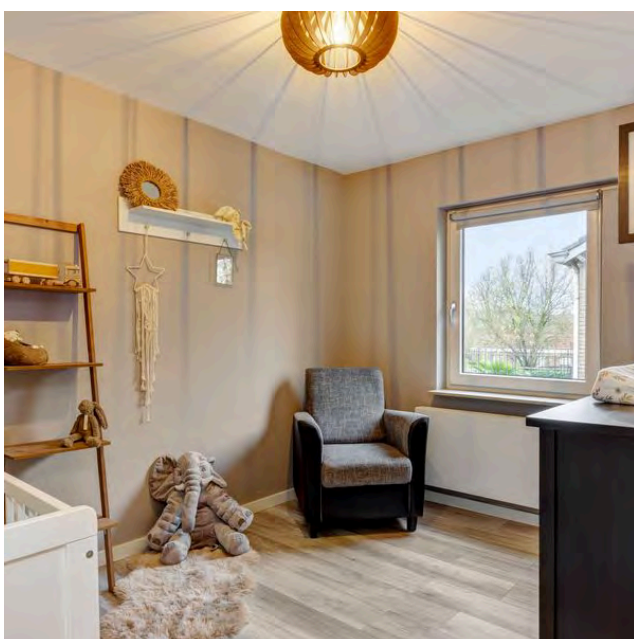
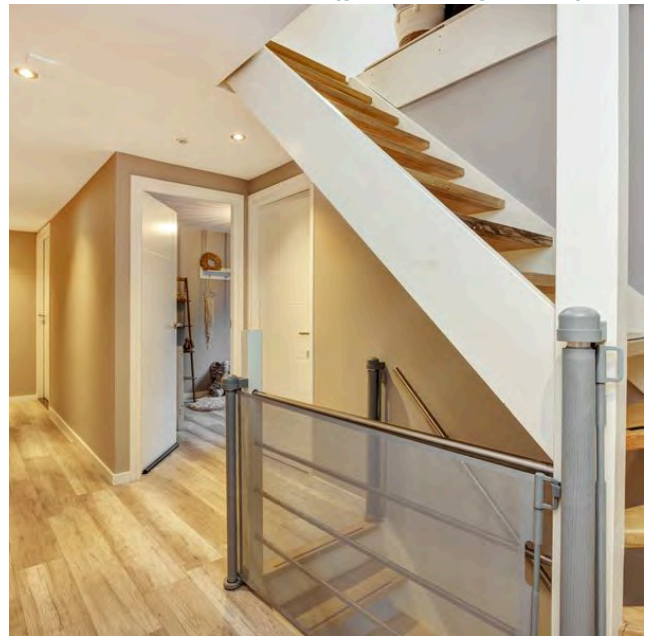
- A+++ Label
- Warmtepomp full-electric
- 35 zonnepanelen.
- Muurisolatie, dakisolatie, vloerisolatie en HR++ beglazing
- Vloerverwarming
- Gelegen aan Vlaciepark
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Spectaculaire tuin volgens de laatste trends.
- Luxe veranda
- Laadpaal

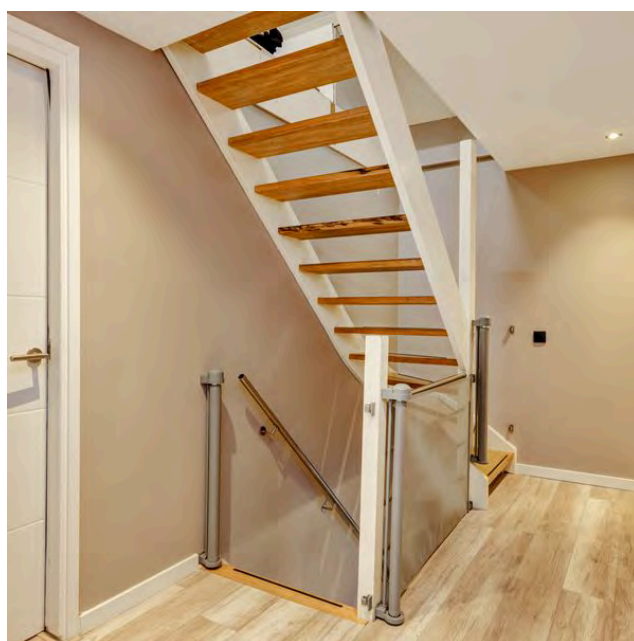
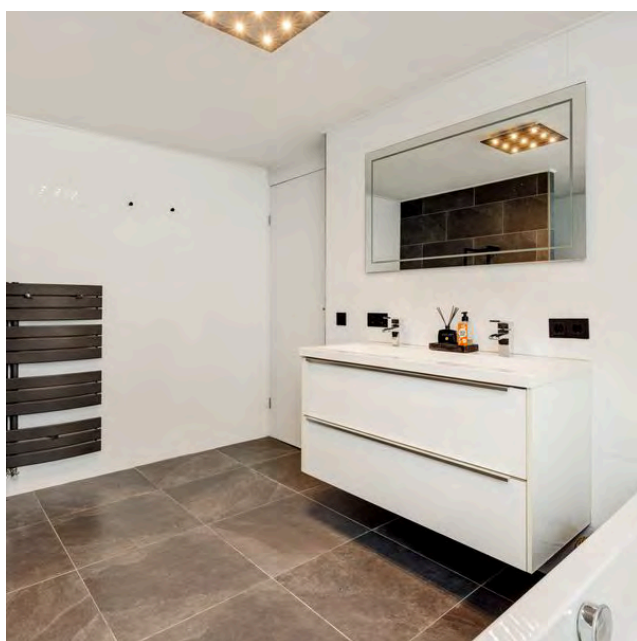
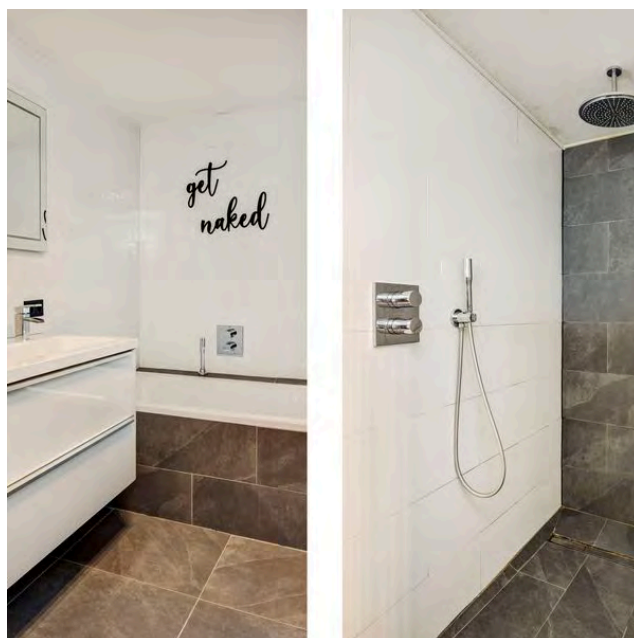
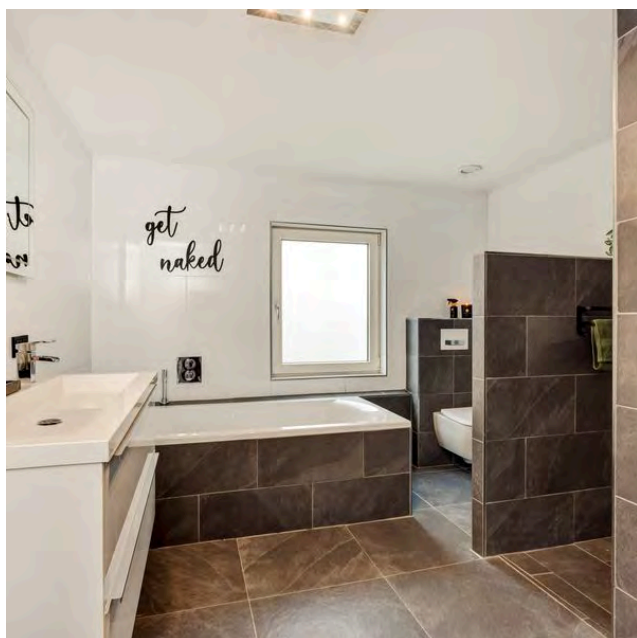
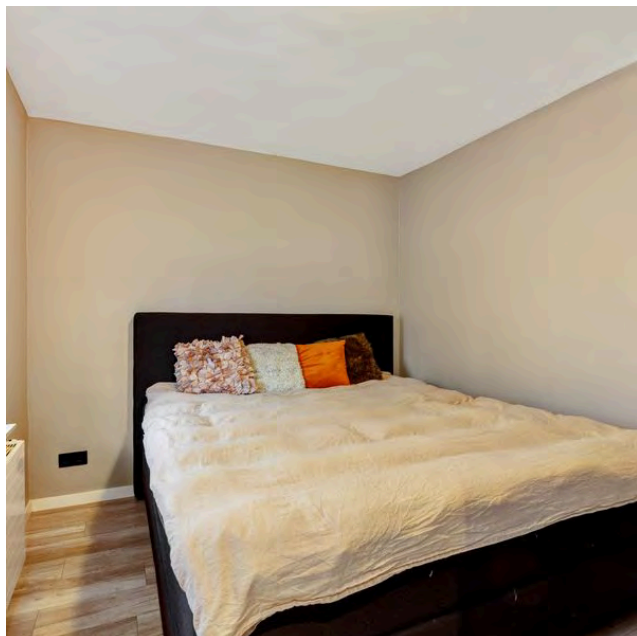








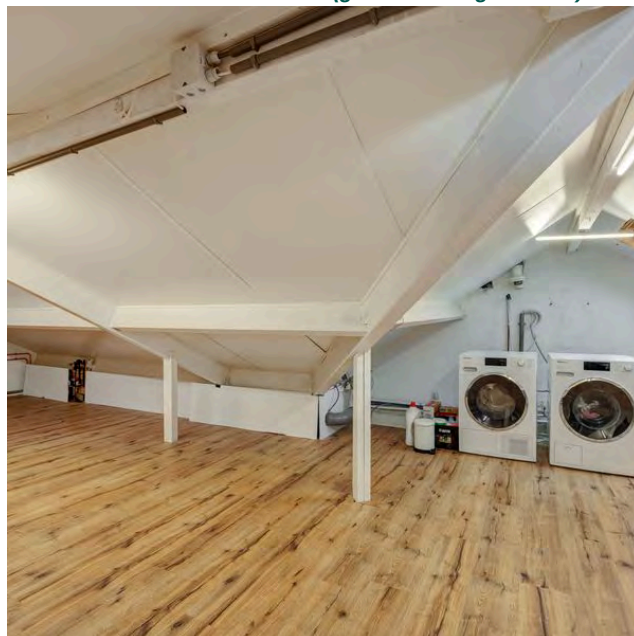




Schoolstraat 5A



te Engelen



(gem. 's-Hertogenbosch)





Schoolstraat 5A



te Engelen



(gem. 's-Hertogenbosch)



Schoolstraat 5A



te Engelen



(gem. 's-Hertogenbosch)

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



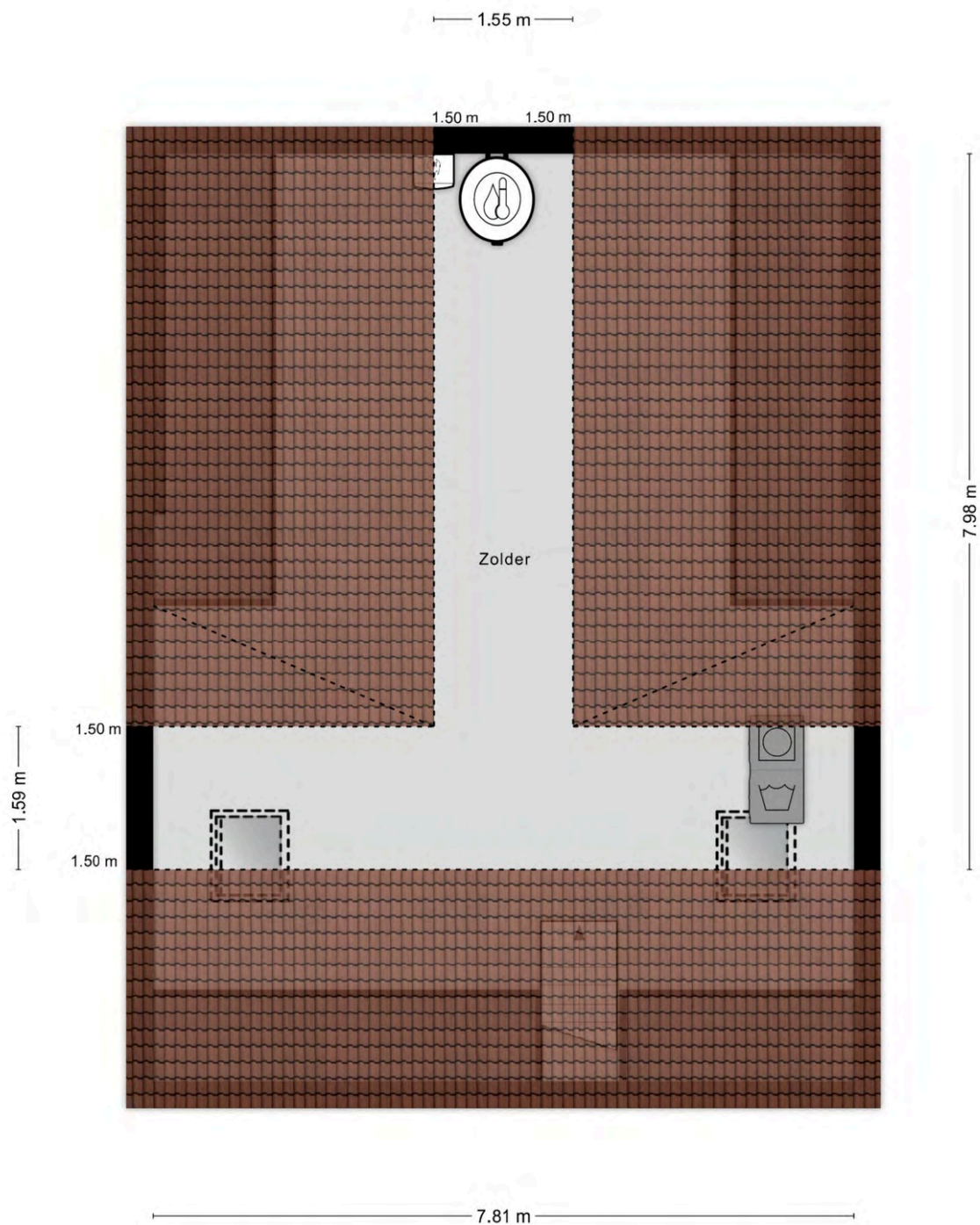
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond



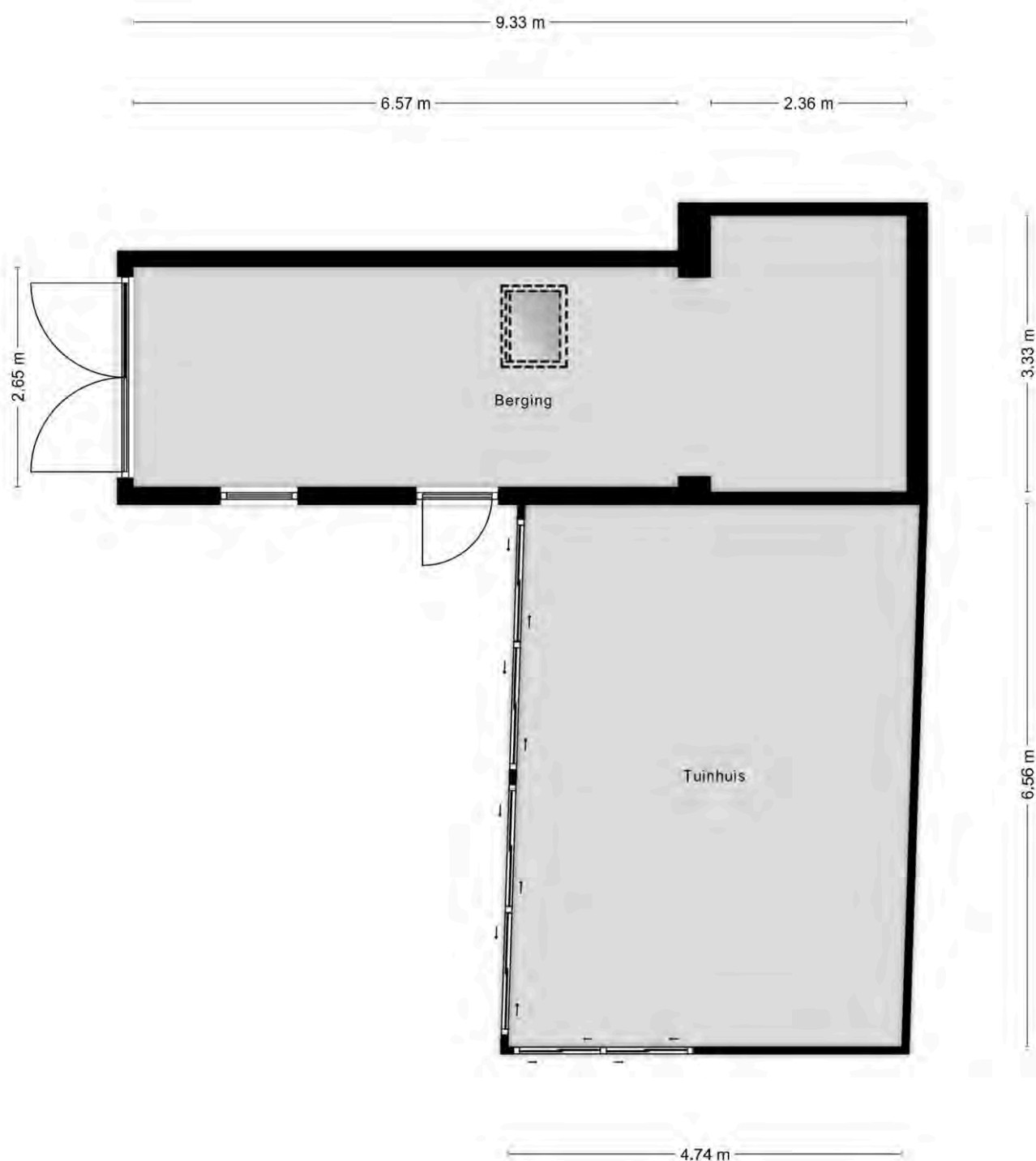
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Lijst van zaken

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

Wat is het adres van de te verkopen woning?

Schoolstraat 5a, 5221AA 's-Hertogenbosch

Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Blijft achter
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	N.v.t.
Tuinhuis/buitenberging	N.v.t.
Vijver	N.v.t.
Broeikas	N.v.t.
Vlaggenmast	N.v.t.
Zonnepanelen	Blijft achter

Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	Blijft achter
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	Blijft achter
(Voordeur)bel	Blijft achter
Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidssloten	Blijft achter
Vliegenhorren	Blijft achter
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Gordijnen		Blijft achter

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/laminaat	1	Blijft achter
Parketvloer/laminaat	2	Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	N.v.t.
Close-in boiler	N.v.t.
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	Blijft achter
Mechanische ventilatie	N.v.t.
Air conditioning	Blijft achter
Kokend waterkraan	Kan worden overgenomen

Warmwatervoorziening/ CV overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
warmtepomp	Blijft achter

Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	N.v.t.
Allesbrander	N.v.t.
Kachels	N.v.t.

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	Blijft achter
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter

Wasmachine	N.v.t.
Wasdroger	N.v.t.

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	N.v.t.

Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	Kan worden overgenomen
Boeken/legplanken	Kan worden overgenomen
Werkbank in schuur/garage	N.v.t.
Vast bureau	N.v.t.
Spiegelwanden	N.v.t.

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	N.v.t.
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	N.v.t.
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	N.v.t.
Waterslot wasautomaat	N.v.t.
Sauna	N.v.t.

Telefoon toestel/-installatie:

Telefoon toestellen	N.v.t.
Telefooninstallatie	N.v.t.

Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	Blijft achter
Voorzetramen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen	N.v.t.

MEETRAPPORT

Schoolstraat 5A, 's-Hertogenbosch

17-12-2024



F O T O G R A F I E

Bighelaardij

The Art of Selling

Pagina 23 van 29

Meetcertificaat	3
Vlakkentekening	4
Toelichting bij rapport	5
Informatie over het rapport	5
Gehanteerde begrippen en meet technisch kader	5
Bruto vloeroppervlak (BVO)	5
Bruto inhoud	5
Totale gebruiksoppervlakte	6
Gebruiksoppervlakte wonen	6
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	6
Gebouw gebonden buitenruimte	7
Externe bergruimte	7
Voorbehouden & aannames	7

Meetcertificaat

Adres Schoolstraat 5A

Postcode/plaats 5221 AA 's-Hertogenbosch

Meetcertificaat type A Op locatie gecontroleerd en gemeten

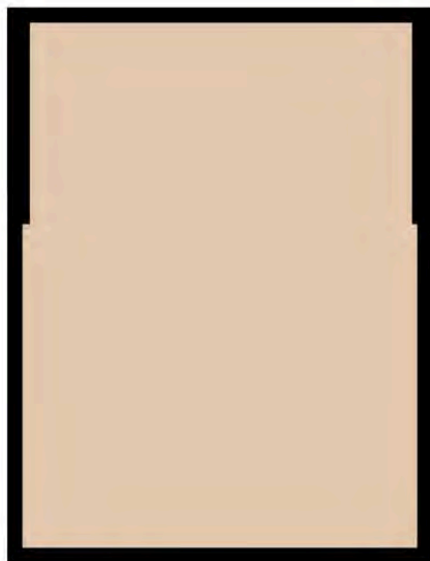
Datum opname 16-12-2024

Gebruiksoppervlakte wonen	181.60 m ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0.00 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0.00 m ²
Externe bergruimte	58.20 m ²
Bruto vloeroppervlak woning	276 m ²
Bruto inhoud woning	640 m ³

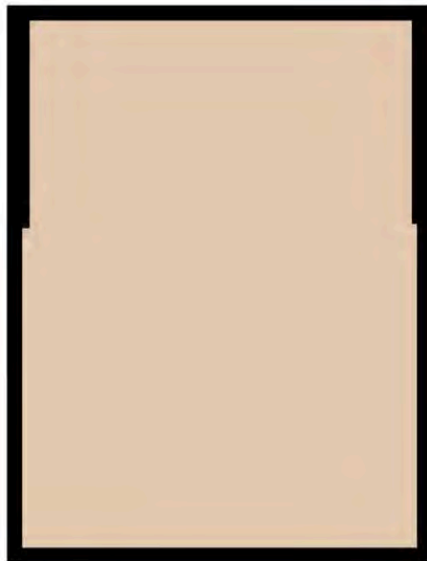
Dit meetrapport is opgesteld door A+ Fotografie conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vastgesteld.

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.

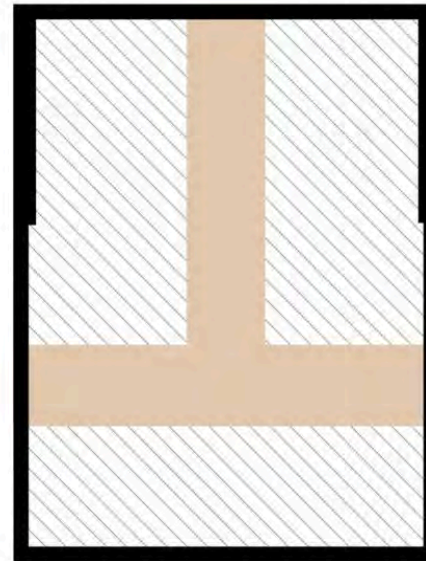
Vlakkentekening



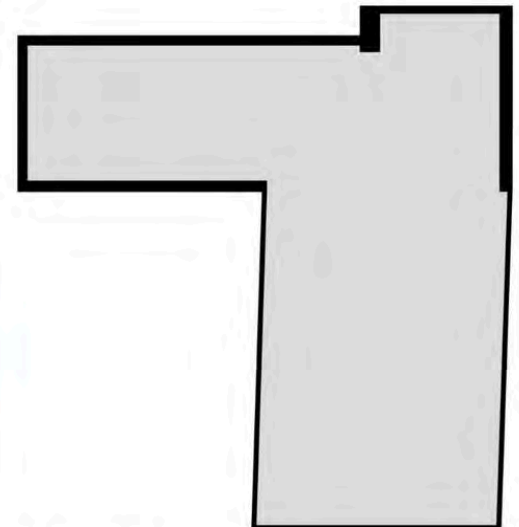
GO = 79.5 m²



GO = 79.7 m²



GO = 22.4 m²



EB = 58.2 m²



GEBRUIKS-
OPPERVLAKTE



OVERIGE
INPANDIGE RUIMTE



GEBOUW GEBONDEN
BUITENRUIMTE



EXTERNE
BERGRUIMTE
The Art of Selling



VERTICAAL VERKEER/
VIDES/ SCHALMGAT > 4M²



TARRA
OPPERVLAKTE



HOOGTE
<1,50M

Toelichting bij rapport

Informatie over het rapport

Dit meetrapport is samengesteld door A+ Fotografie, waarin de gebruiksoppervlakten opgesplitst worden 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

In onderstaande alinea's vindt u een beknopte uitleg over de gehanteerde begrippen en werkwijze. Voor de complete uitleg 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 op de volgende manier gemeten: de lengte vermenigvuldigd met de breedte van de ruimte (*gemeten op vloerniveau tot aan de buitenmuren*).

- Hierbij wordt niet meegerekend: Een 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 (*bijvoorbeeld een balkon, carport, overkapping: overdekt en/of gefundeerd*), moet het grondoppervlak van de buitenmuur worden toegerekend aan het BVO van de woning.

Bruto inhoud

Bij het berekenen van bruto inhoud worden er vaste aannames voor vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren gemaakt. Er wordt standaard gerekend met 30 cm.

Uitzondering: voor de begane grond of keldervloer wordt standaard 40 cm 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 bergruimte.

Voorwaarden voor de totale gebruiksoppervlakte:

1. De ruimte moet 1,50 m of hoger 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 het gebruiksoppervlak 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 omheining. 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 branchebrede meetinstructie wordt de gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten.