



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



**Heesterburgh 105, 5221 PP 's-Hertogenbosch**

€ 1.070.000, - K.K.



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

Klik [hier](#) voor de dataroom met tekeningen etc.

Klik [hier](#) voor de 3D plattegronden

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

## Kenmerken

### Overdracht

|             |                    |
|-------------|--------------------|
| Vraagprijs  | € 1.070.000,- 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         | 2021                                                                                            |
| Bouwperiode      | 2011-                                                                                           |
| Onderhoud binnen | uitstekend                                                                                      |
| Onderhoud buiten | uitstekend                                                                                      |
| Dak              | zadeldak                                                                                        |
| Keurmerken       | energie Prestatie Advies                                                                        |
| Voorzieningen    | mechanische ventilatie, tv kabel, buitenzonwering, zonnecollectoren, dakraam en glasvezel kabel |

### Energie

|               |                                                                  |
|---------------|------------------------------------------------------------------|
| Energie label | A                                                                |
| Verwarming    | vloerverwarming geheel, warmtepomp en warmte terugwininstallatie |
| C.V.-ketel    | HR-Cmbi                                                          |

### Oppervlakten en inhoud

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Woonoppervlakte        | 201 m² |
| Perceeloppervlakte     | 367 m² |
| Inhoud                 | 722 m³ |
| Bergruimte oppervlakte | 6 m²   |

### Indeling

|                    |   |
|--------------------|---|
| Aantal kamers      | 5 |
| Aantal slaapkamers | 4 |

### Buitenruimte

|         |                                                |
|---------|------------------------------------------------|
| Ligging | aan rustige weg, vrij uitzicht en open ligging |
|---------|------------------------------------------------|

### Bergruimte

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

## Omschrijving

Heesterburg is als een dorp in een heerlijke omgeving. Dit vrijwel nieuwe dorp heeft met het Engelse Poundbury gemeen dat het ook een retro village is, met wisselende wit gepleisterde en ongepleisterde nostalgische woningen maar dan van een recent bouwjaar. Hier komen de werelden bij elkaar; Noord en Zuid Nederland met de Maas als natuurlijke grens. Waar u schepen ziet gaan van en naar de havens in West Nederland die hun ladingen vervoeren naar Maastricht, Dinant of het verre Verdun.

U woont hier tussen fort Crèvecœur uit de tachtigjarige oorlog en vestingstad Heusden. Op een kwartiertje afstand van de Bourgondische Brabantse Provinciehoofdstad 's-Hertogenbosch. Op loopafstand bevindt zich sluis Engelen, altijd een prachtig schouwspel met boten. Slot Haverleij met een vooraanstaande basisschool, naschoolse opvang en een kinderdagverblijf.

Het mondaine Veerhuis waar men tegenwoordig haute cuisine serveert en met gezellige terrassen vol met wederkerende gasten. Dan bent u al in het middeleeuwse Bokhoven, met de pelgrimskerk waar zich uiterst fraaie marmeren beelden bevinden, mooier dan de 'Venus van Milo', die hier gestationeerd werden omdat het volgende traject van de route naar Parijs, tijdens de 80-jarige oorlog, onveilig werd geacht. Ze vonden hier hun rust, en zijn voor altijd in Bokhoven blijven staan.

In deze bijzondere omgeving waarin dit uiterst fraaie dorp is geprojecteerd, staat nu een woning van allure te koop met vrij uitzicht. Hier is het heerlijk opgroeien in een verkeersluwe omgeving.

### Indeling

Ruime hal met fraaie trappartij en schuifdeur naar de nagenoeg 12 meter lange woonkamer. Sfeerbepalend zijn de Keroewing vloeren op de begane grond die van vertrek tot vertrek doorlopen. Door de fraaie raampartijen beleef je de ruimte als die in een eeuwenoud huis zonder er bij

## Heesterburgh 105 te 's-Hertogenbosch

stil te staan dat het op moderne leest geschoeid is, goed geïsoleerd en met een op de vloerverwarming met passieve koeling afgestemde vloer. De open keuken is goed geoutilleerd, voorzien van alle moderne apparatuur en heeft het karakter van een retro-omgeving. De tuindeuren bieden een vrije uitloop naar de tuin en het uitzicht is fenomenaal.

De grote inpandige berging is nu een frisse en steriele bijkeuken met eigen buitendeur.

### Eerste verdieping

Bij een groot familiehuis hoort een grote overloop die als verkeersruimte dient om de grote slaapkamers en de badkamer te bereiken. De badkamer is luxe en afgestemd op dit huis.

De slaapkamers zijn ruim en mochten ze als werk- of studeer/slaapkamer worden gebruikt dan werkt het weidse uitzicht zowel rustgevend als inspirerend.

### Tweede verdieping

Een grote overloop, een vertrek met de functie berging en een grote slaapkamer met veel ruimte en hoogte.

### Tuin

De tuin is een verademing. Hier geen 13 in een dozijn schuttingen maar lage heesters, zodat u vanuit deze informele tuin, wijds over het aangrenzende groen en parkachtig landschap kijkt.

De houten schuur in Heritage stijl heeft een veranda met een luifel waar u nog lang kunt zitten nadat u de zon onder heeft zien gaan. Op het dak van dit houten gebouw liggen nog een 6 extra zonnepanelen

### Bijzonderheden

Het erf van deze woning is verhard met nostalgisch Maasgrind. Mede daardoor voelt dit huis zich thuis in deze vintage omgeving.

Met dit fijne ruime familiehuis koopt u niet allen een fijn thuis voor uw gezin, maar een prachtige leefomgeving en een gebied rijk aan historie en cultuur.

Het jachtige alledaagse leven bereikt u via een snelle uitvalsweg naar de A59. De alternatieve routes voeren over dijken, landweggetjes en sluisjes. En dat is tevens de kortste weg om de oude Maasbrug naar het Gelderse Hedel te bereiken.

Laadpaal voor Elektrische auto aanwezig.

Waterpret is hier overal:

Strandband Engelermeer, de Maasstrandjes en het zeer bijzondere PH-neutrale en heldere 'Haarsteegse Wiel' nabij 'Fort Hedikhuizen'.

Het dorp Engelen met supermarkt en eveneens met zeer gerenommeerde basisscholen bereikt via linksom of rechtsom langs de 18-holes golfbaan.

Velen shoppen in de buitenwijken van 's-Hertogenbosch maar het dorp Vlijmen met haar levendige centrum is ook vlakbij.

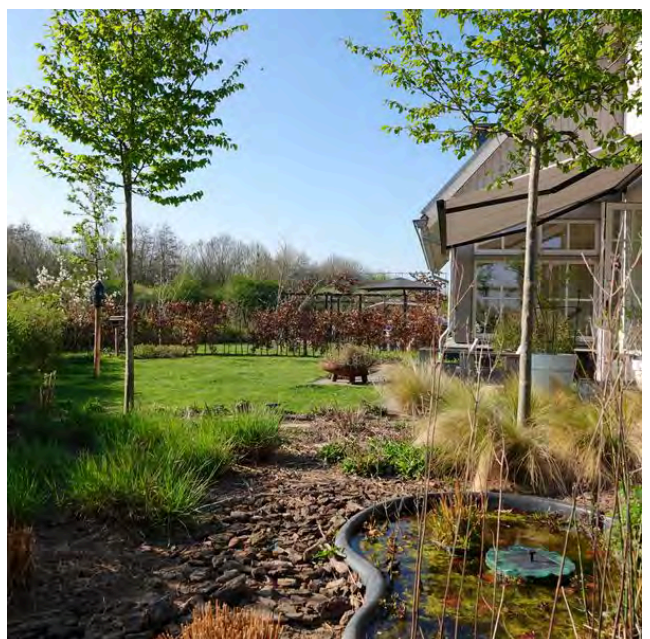




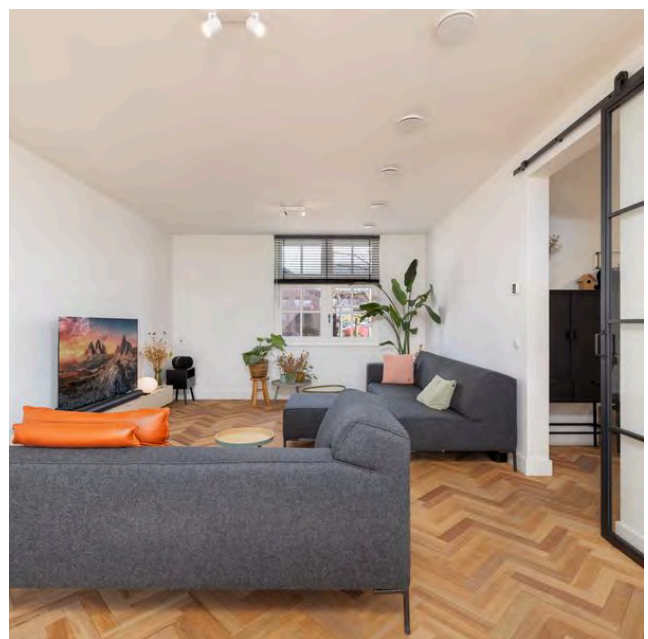
Foto's



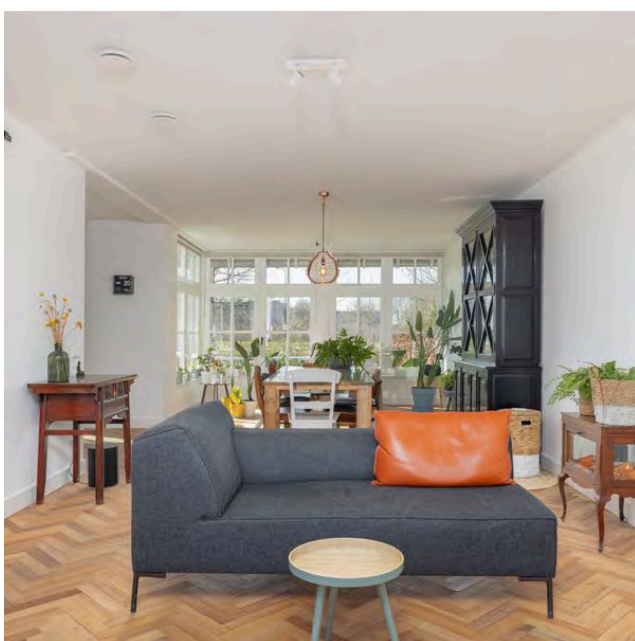
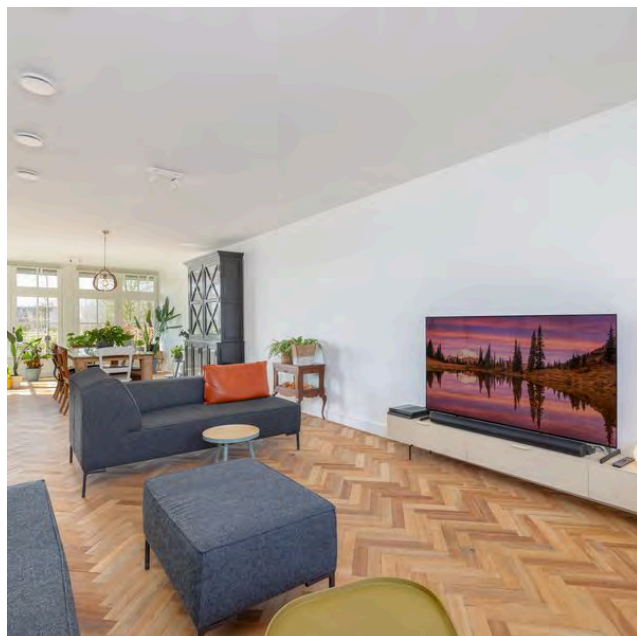
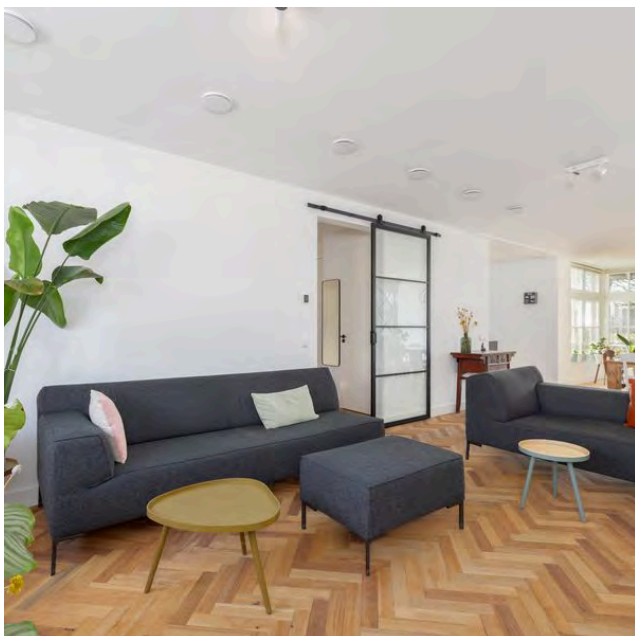




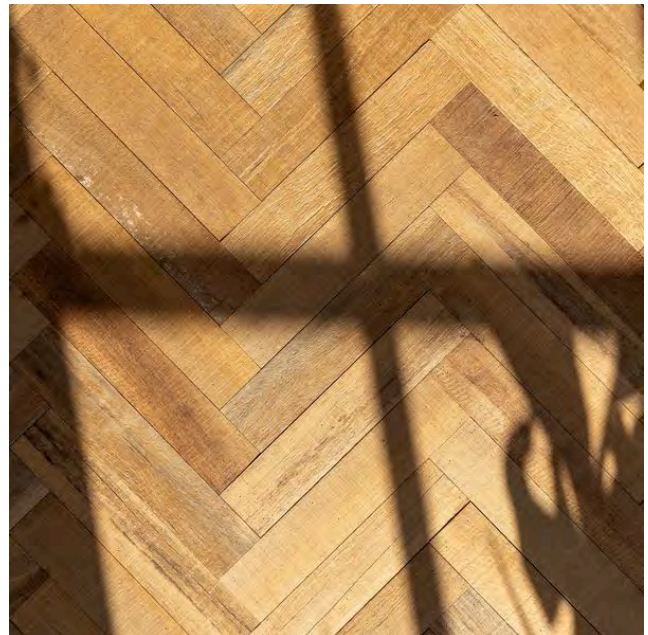




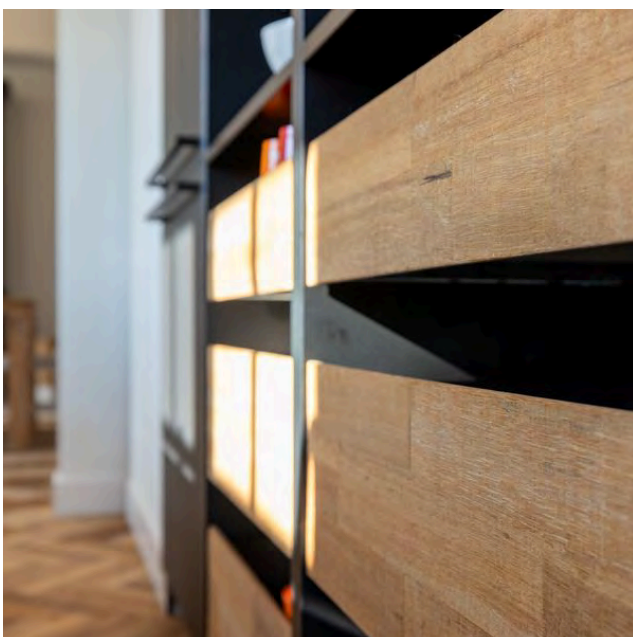
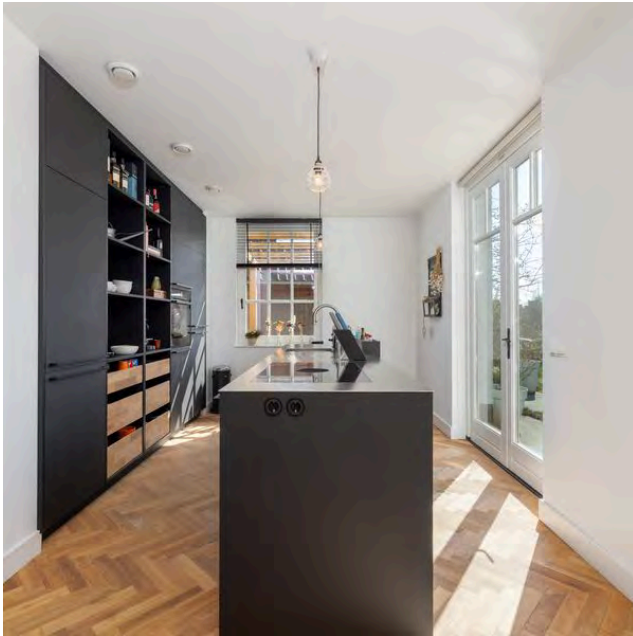




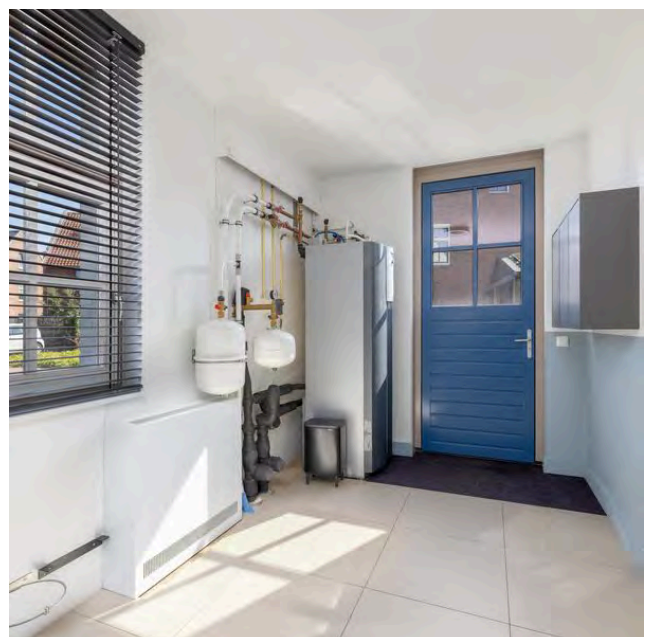
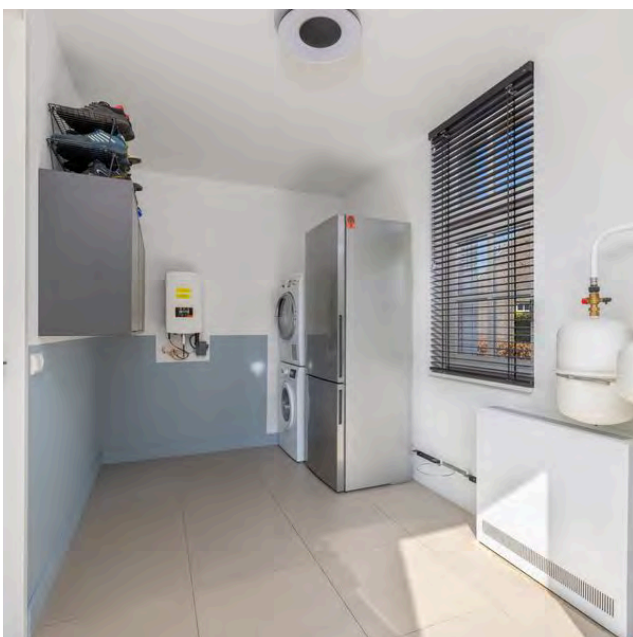
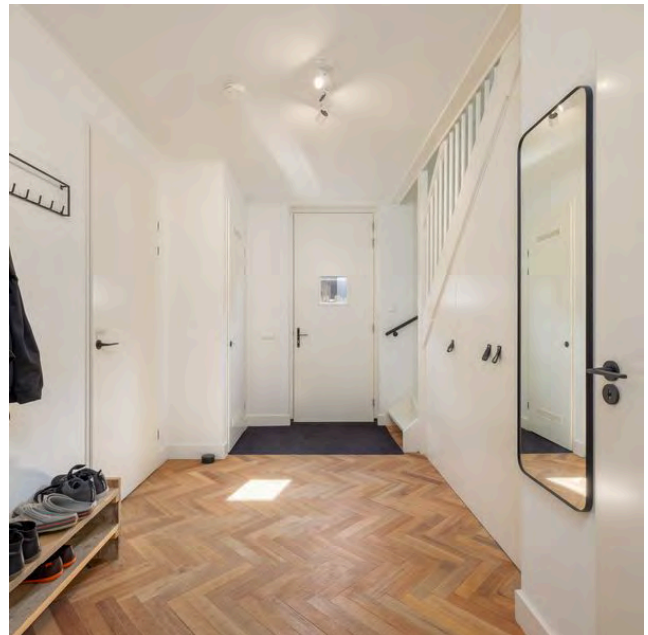
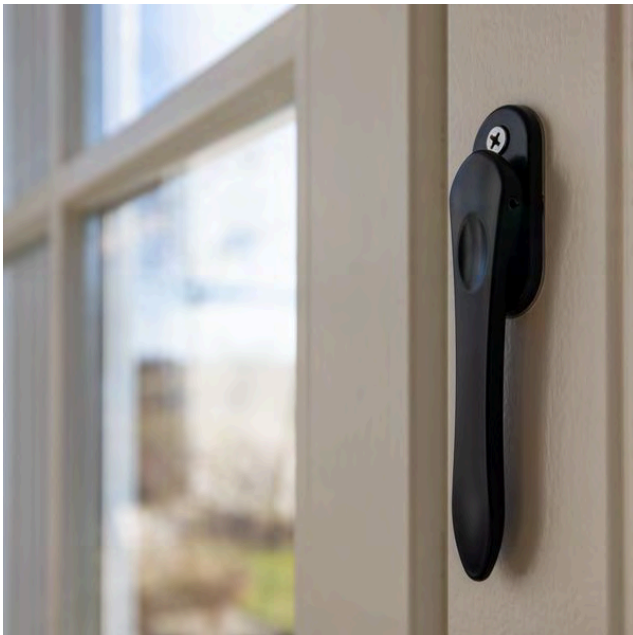
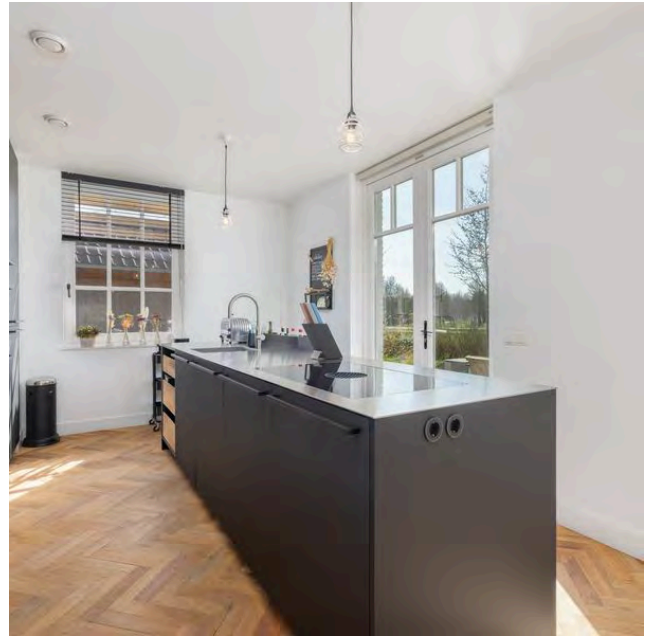


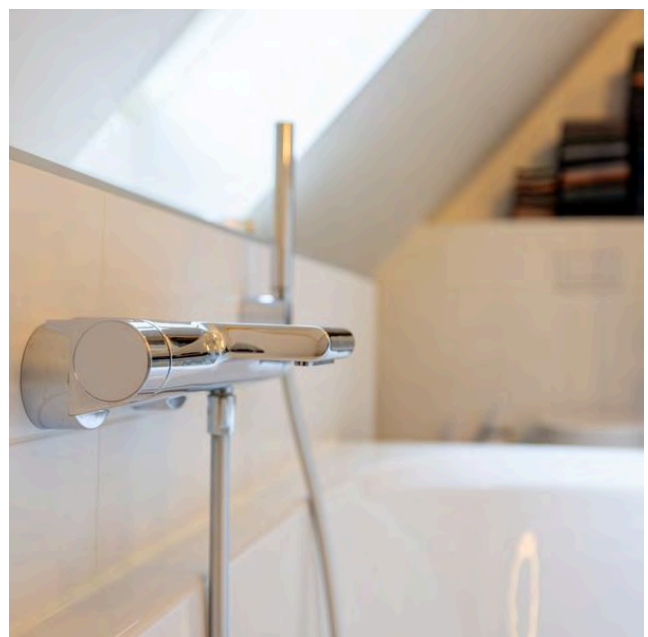
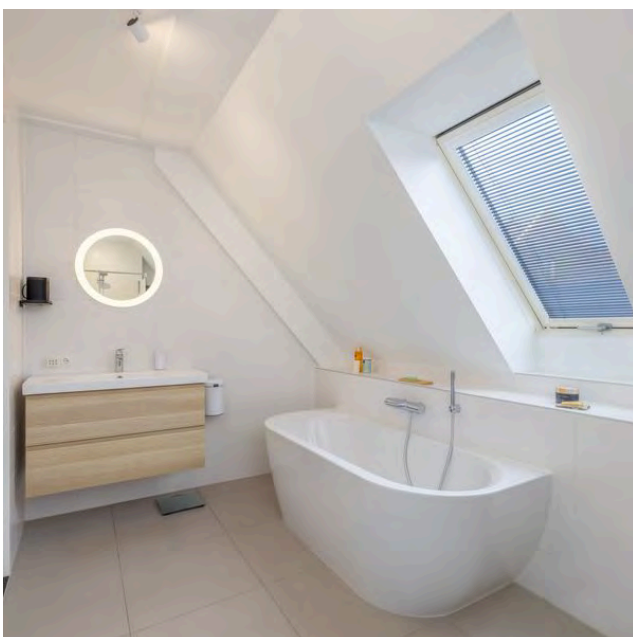
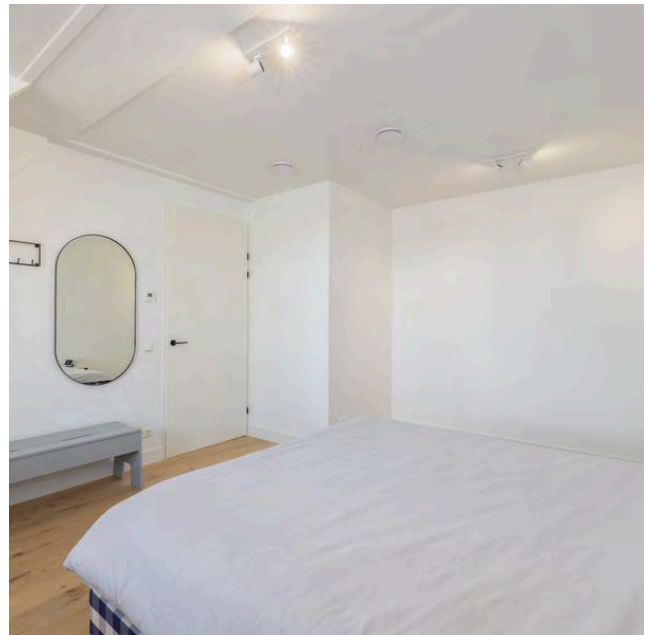
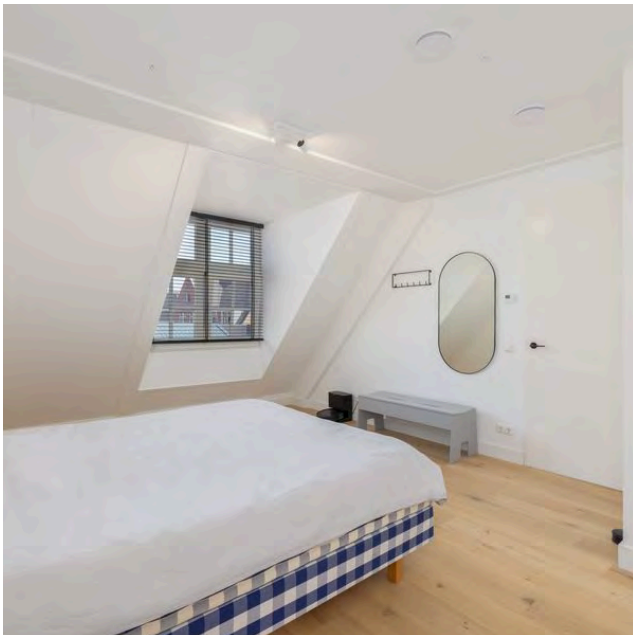
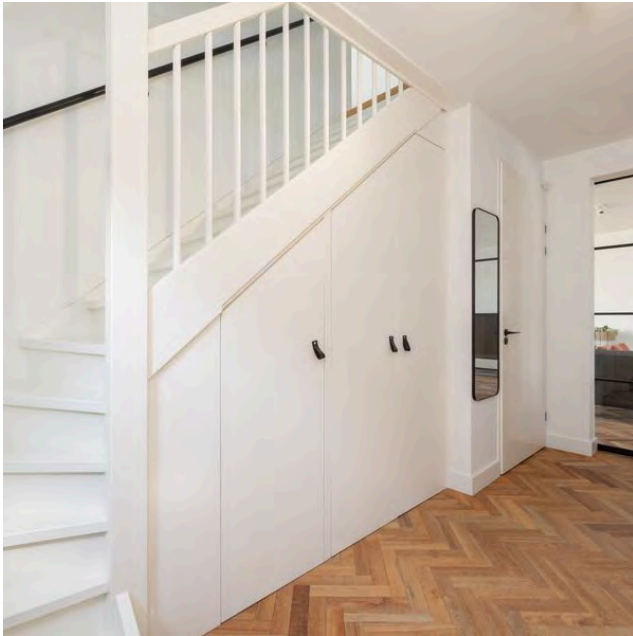




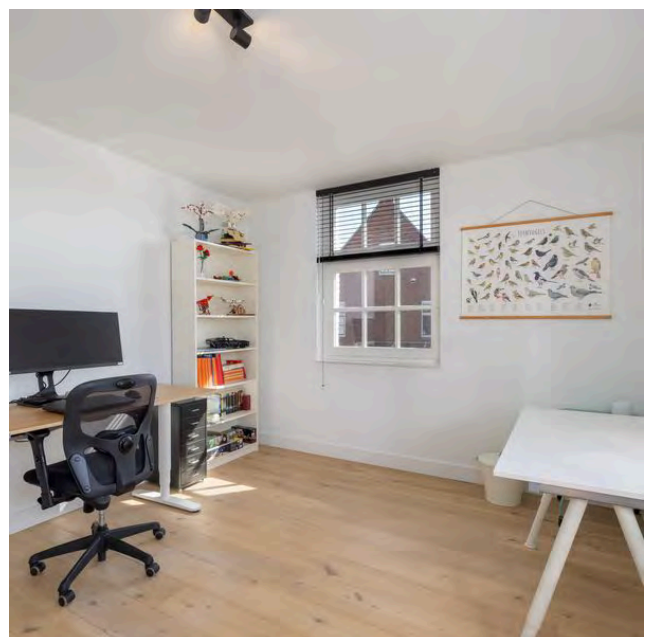
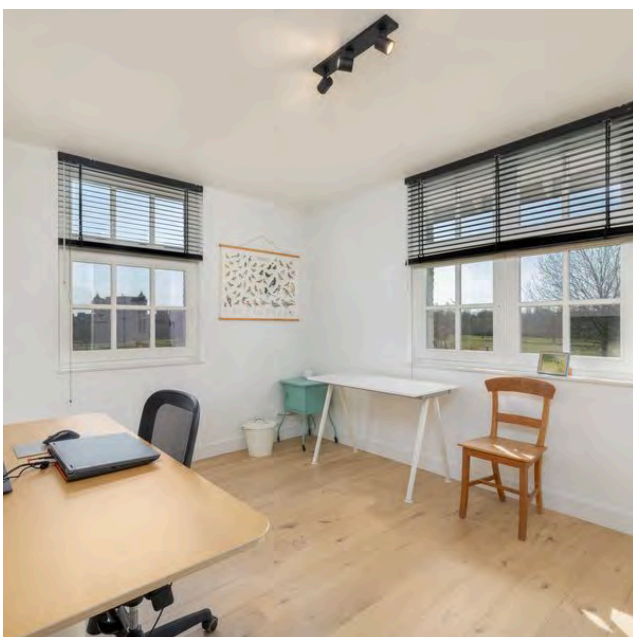
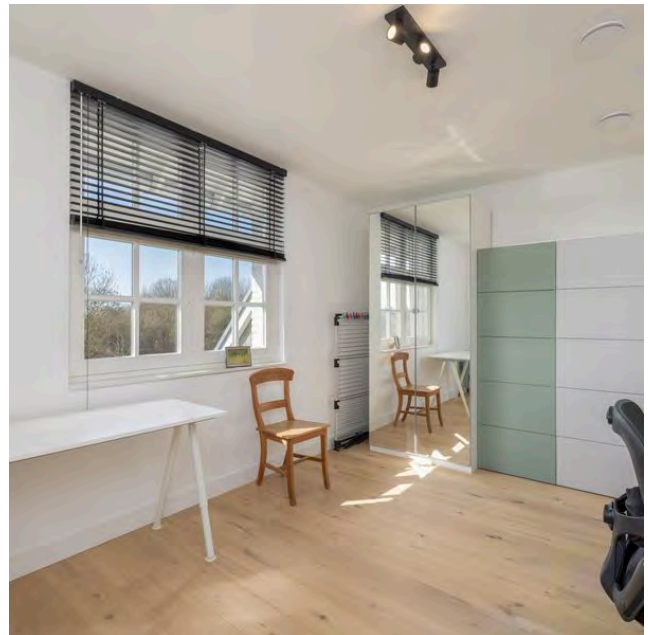
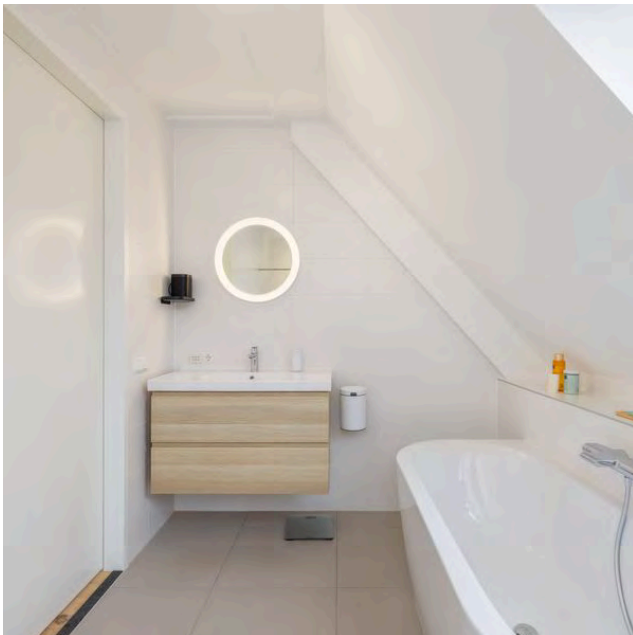


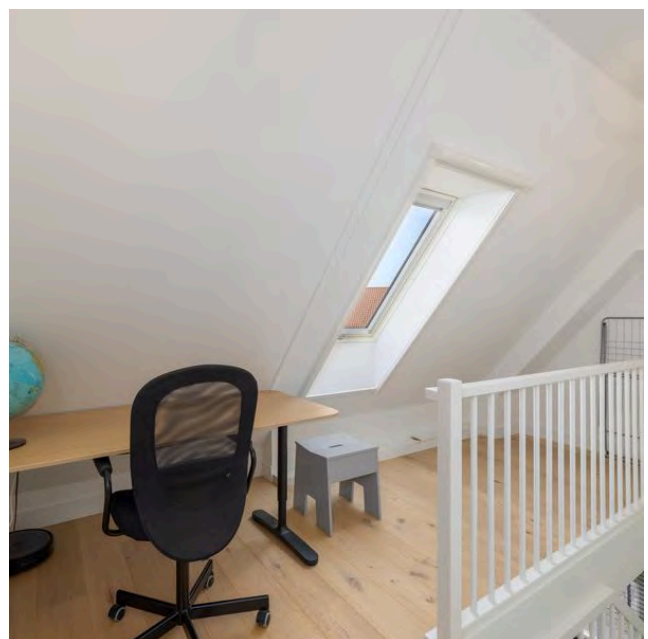
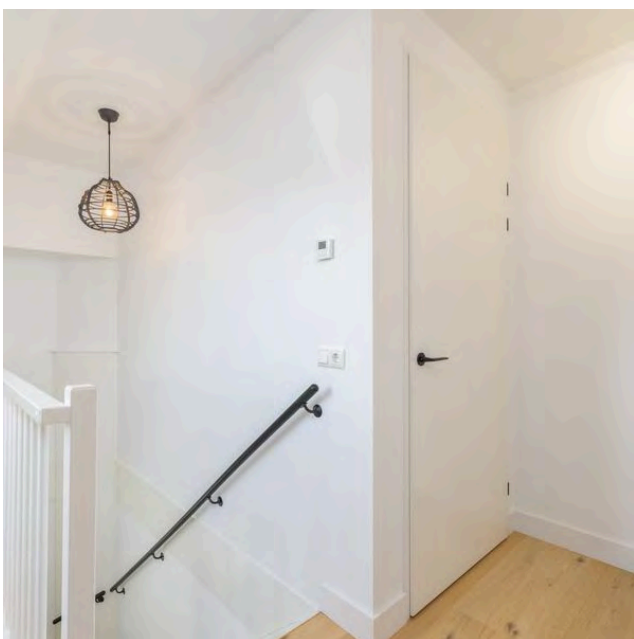
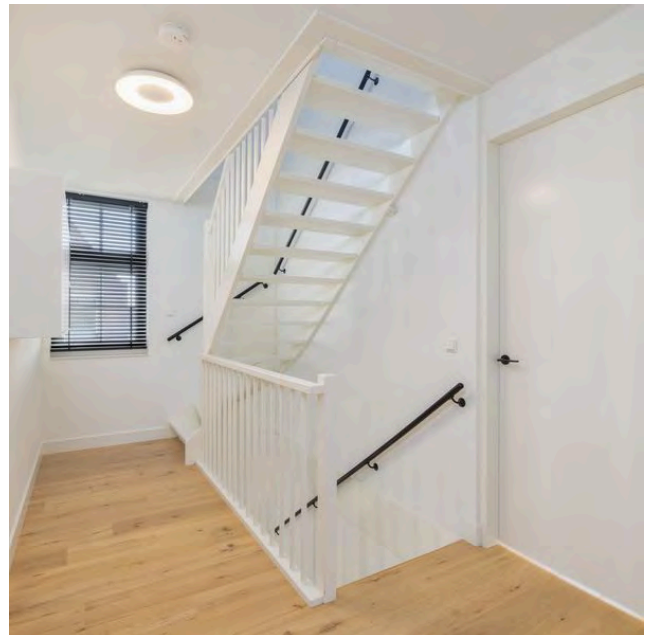








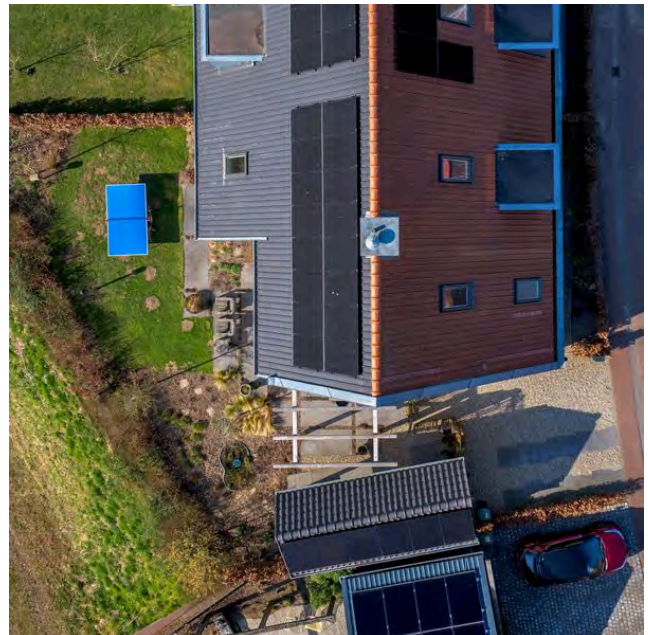








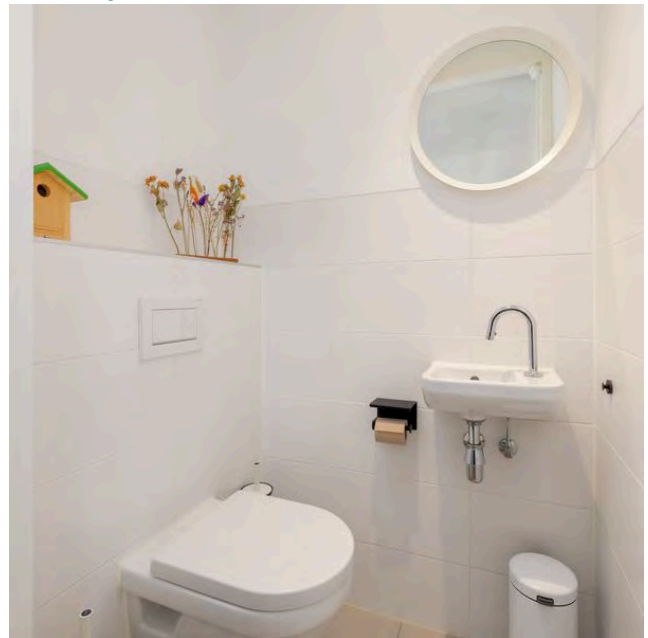














Plattegrond





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.**

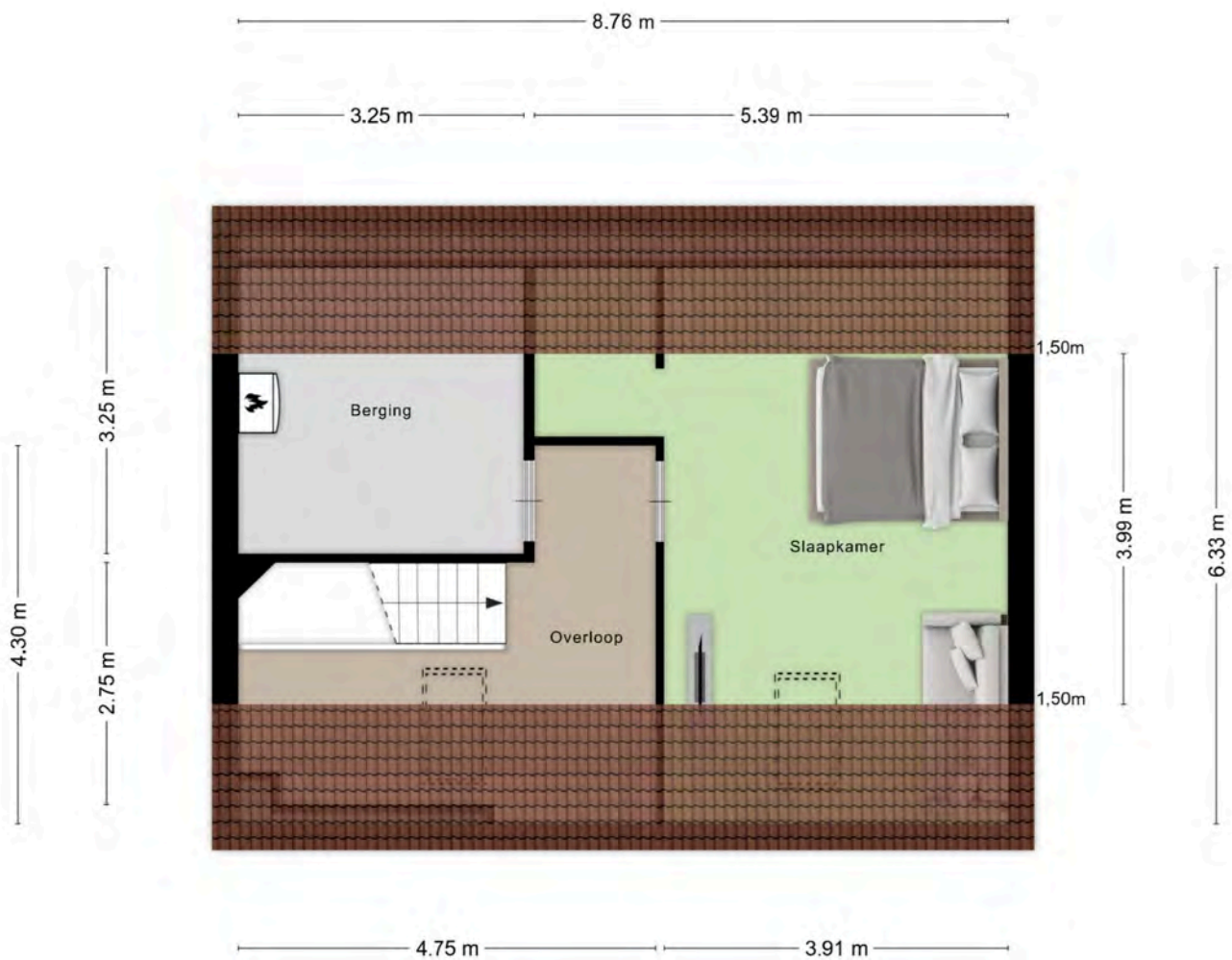


Plattegrond



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

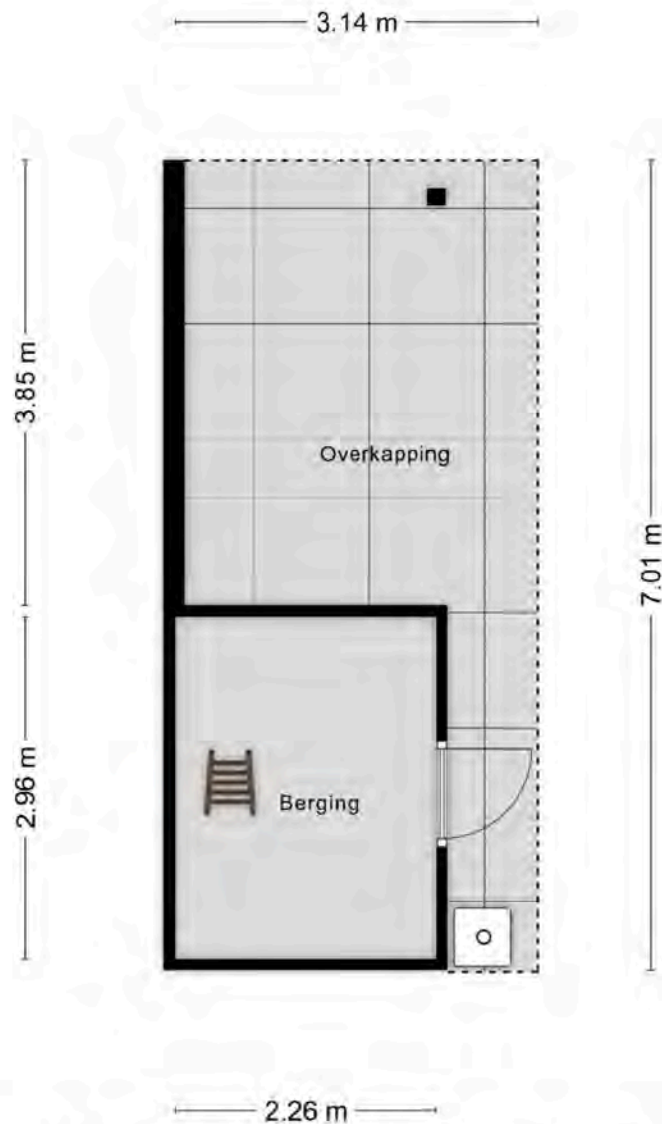
Plattegrond



**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.**

Heesterburgh 105 te 's-Hertogenbosch

# ZIEN24



**Object**

**Adres**

**Postcode, plaats**

**Opdrachtgever**

**Datum**

**Meetrapport**

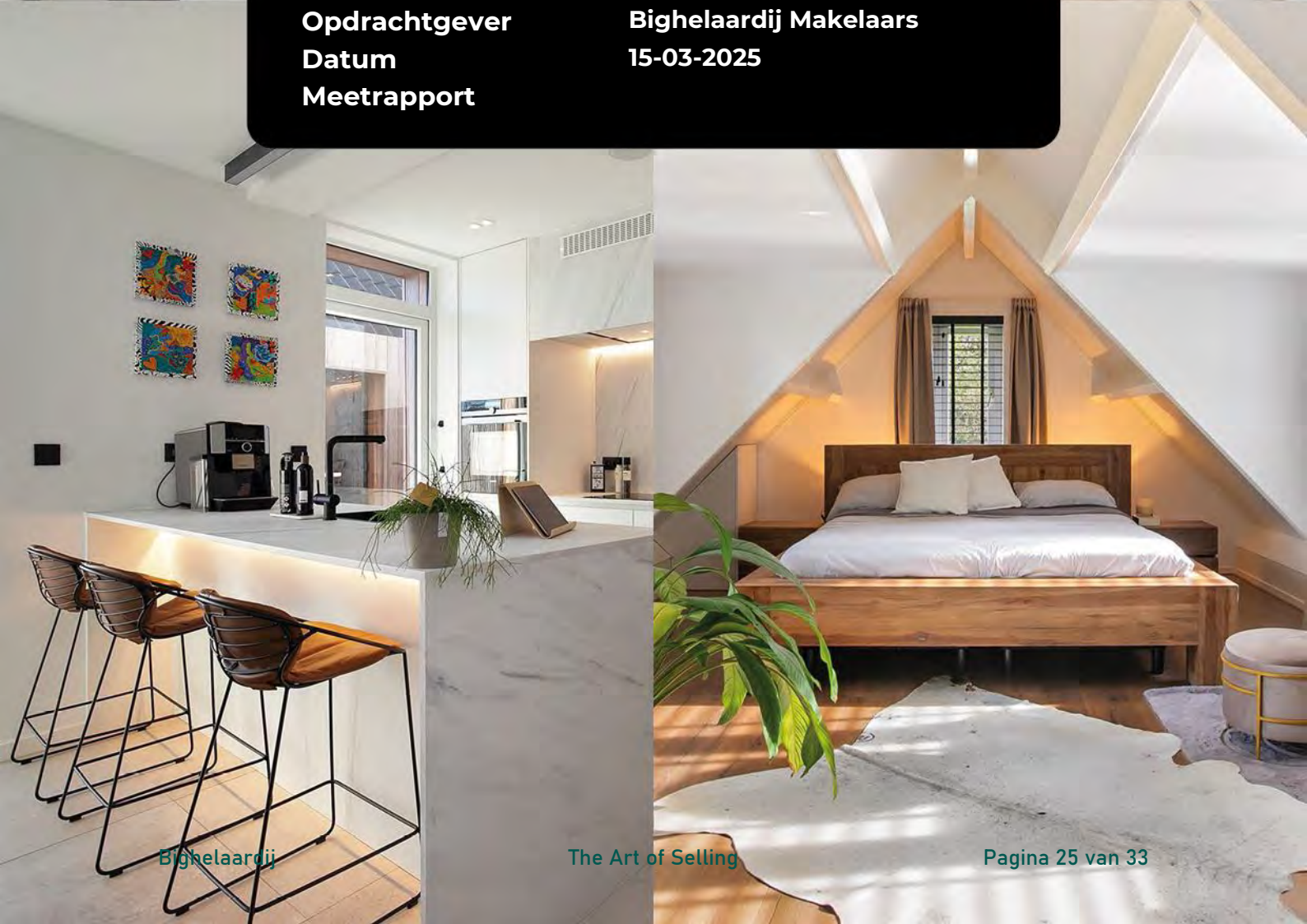
**Woning**

**Heesterburgh 105**

**5221 PP, 's-Hertogenbosch**

**Bighelaardij Makelaars**

**15-03-2025**





## 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                  | Heesterburgh 105                    |
| Postcode/plaats        | 5221 PP, 's-Hertogenbosch           |
| Meetcertificaat type A | Op locatie gecontroleerd en gemeten |
| Status                 | Definitief                          |
| Datum meetopname       | 15-03-2025                          |
| Datum meetrapport      | 15-03-2025                          |

|                                              | Totaal |                |
|----------------------------------------------|--------|----------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen                    | 201,40 | M <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte | 0,00   | M <sup>2</sup> |
| Gebouw gebonden buitenruimte                 | 0,00   | M <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte                           | 6,70   | M <sup>2</sup> |
| Bruto vloeroppervlak woning                  | 270,70 | M <sup>2</sup> |
| Bruto inhoud woning                          | 722,69 | M <sup>3</sup> |

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 4m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup> 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 4m<sup>2</sup>;
- 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 0,5m<sup>2</sup>).

### **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 m<sup>2</sup> 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).

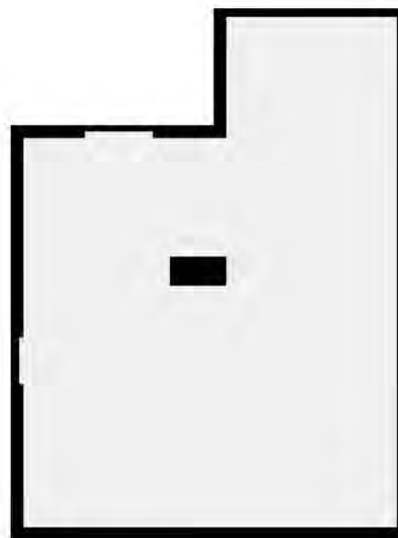


Bij gebouwen kleiner dan 200 m<sup>2</sup> geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie, bedraagt minder dan 1 m<sup>2</sup>.

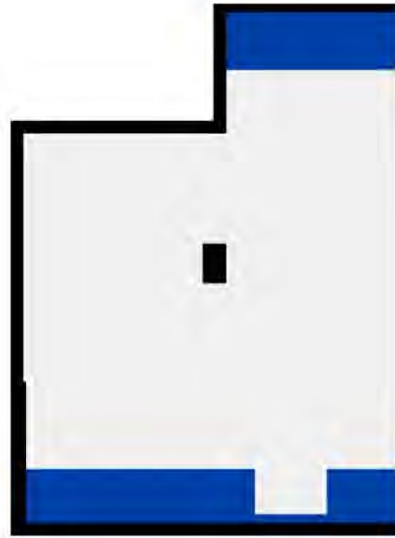
Belangrijk: omdat gemeten wordt aan de hand van de branche brede meetinstructie wordt de gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Er worden vaste aannames omtrent vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gedaan. Voor deze constructies wordt een aanname 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: Heesterburgh 105, 5221 PP, 's-Hertogenbosch met datum: 15-03-2025



**GO=90,60**  
BVO=101,60



**GO=75,90**  
BVO=101,60  
h<1,50m=14,60



**GO=34,90**  
BVO=67,50  
h<1,50m=24,00



**EB=6,70**  
BVO=7,80



BVO=7,80  
h<1,50m=6,70





## Meetstaat

ZIEN24<sup>®</sup>

Object opgesplitst per bouwlaag

|                                    | <b>BVO</b><br>Bruto<br>vloeroppervlakte | <b>TO</b><br>Tarra oppervlakte | <b>GO</b><br>Gebruiksoppervlakte<br>Wonen | <b>OI</b><br>Overige<br>Inpandige<br>Ruimte | <b>GGB</b><br>Gebouwgebonden<br>Buitenruimte | <b>EB</b><br>Externe<br>Bergruimte | <b>h &lt; 1.50m</b><br>Ruimte met<br>beperkte<br>stahoogte < 1,50<br>m | <b>vide</b><br>Vides/<br>Schalmgat<br>> 4 m <sup>2</sup> |
|------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Begane Grond</b>                | <b>101,60</b>                           | <b>11,00</b>                   | <b>90,60</b>                              | <b>0,00</b>                                 | <b>0,00</b>                                  | <b>0,00</b>                        | <b>0,00</b>                                                            | <b>0,00</b>                                              |
| Woon-/werkruimte                   | 101,60                                  | 11,00                          | 90,60                                     | -                                           | -                                            | -                                  | -                                                                      | -                                                        |
| <b>Eerste Verdieping</b>           | <b>101,60</b>                           | <b>11,10</b>                   | <b>75,90</b>                              | <b>0,00</b>                                 | <b>0,00</b>                                  | <b>0,00</b>                        | <b>14,60</b>                                                           | <b>0,00</b>                                              |
| Woon-/werkruimte                   | 101,60                                  | 11,10                          | 75,90                                     | -                                           | -                                            | -                                  | 14,60                                                                  | -                                                        |
| <b>Tweede Verdieping</b>           | <b>67,50</b>                            | <b>8,60</b>                    | <b>34,90</b>                              | <b>0,00</b>                                 | <b>0,00</b>                                  | <b>0,00</b>                        | <b>24,00</b>                                                           | <b>0,00</b>                                              |
| Woon-/werkruimte                   | 67,50                                   | 8,60                           | 34,90                                     | -                                           | -                                            | -                                  | 24,00                                                                  | -                                                        |
| <b>Extra</b>                       | <b>15,60</b>                            | <b>2,20</b>                    | <b>0,00</b>                               | <b>0,00</b>                                 | <b>0,00</b>                                  | <b>6,70</b>                        | <b>6,70</b>                                                            | <b>0,00</b>                                              |
| Berging (EXT)                      | 7,80                                    | 1,10                           | -                                         | -                                           | -                                            | 6,70                               | -                                                                      | -                                                        |
| Zolder                             | 7,80                                    | 1,10                           | -                                         | -                                           | -                                            | 0,00                               | 6,70                                                                   | -                                                        |
| <b>Totalen (incl. bijgebouwen)</b> | <b>286,30</b>                           | <b>32,90</b>                   | <b>201,40</b>                             | <b>0,00</b>                                 | <b>0,00</b>                                  | <b>6,70</b>                        | <b>45,30</b>                                                           | <b>0,00</b>                                              |
| Procentueel tov BVO                | 100%                                    | 11,49%                         |                                           | 0,00%                                       | 0,00%                                        | 2,34%                              |                                                                        |                                                          |

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| <b>Totalen (alleen woning)</b> | <b>270,70</b> |
|--------------------------------|---------------|

**Heesterburgh 105, 's-Hertogenbosch**  
€ 1.070.000,- k.k.

