



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



Zonneweide 16 's-Hertogenbosch



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

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

Klik [hier](#) voor de interactieve plattegronden

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

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

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 490.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	eengezinswoning
Type woonhuis	2-onder-1-kapwoning
Aantal woonlagen	3
Kwaliteit	normaal
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1965
Bouwperiode	1960-1970
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Dak	zadeldak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	tv kabel, dakraam en glasvezel kabel

Energie

Energie label	D
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2019 van Nefit Topline, eigendom

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	119 m ²
Perceeloppervlakte	320 m ²
Inhoud	457 m ³
Oppervlakte inpandige bergruimte	10 m ²
Bergruimte oppervlakte	

24 m²

Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

Buitenruimte

Ligging	vrij uitzicht en open ligging
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 156 m ² en is gelegen op het oosten

Bergruimte

Garage	vrijstaande stenen garage
Schuur/berging	aangebouwd hout

Omschrijving

Aantrekkelijke locatie om te wonen! Gelegen aan een van de geliefdste straten van Engelen treffen we deze uitgebouwde twee-onder-één-kapwoning met oprit, garage en extra berging. De Zonneweide heeft alles zo lekker dichtbij de sportvelden, basisscholen, Vlacie park of eigenlijk alle voorzieningen die wenselijk zijn om binnen handbereik te hebben is een fijne plek om te wonen. De brede opzet van de straat biedt vrij uitzicht over het plantsoen maakt het geheel kindvriendelijk en uiteraard een fijne woonomgeving.

Wat direct opvalt aan de Zonneweide 16 is de kapconstructie deze woning is uitgebouwd op de begane grond en grote dakkapel over de volle breedte op de eerste verdieping. Daarnaast zijn deze kavels ook uitzonderlijk royaal. De perceeloppervlakte bedraagt 320m². Zowel binnen als buiten de woning voldoende ruimte voor het gehele gezin!

Indeling

Op de oprit naast de woning hebben we genoeg ruimte om de auto's te parkeren. Daarnaast is er voor gasten en bezoek ook voldoende ruimte om de auto in de straat te parkeren. De straat met overwegend bestemmingsverkeer is sowieso autoluw.

De entree-/hal met trapopgang naar boven biedt ruimte aan het toilet, meterkast en toegang naar de keuken. De woonkamer is, uitgevoerd met een massief eikenhouten vloer en plafond met houten balken "weer helemaal terug van weg geweest". Met vrij uitzicht vanuit de voorzijde en schuifpui naar de tuin. een heerlijk lichte ruimte. Hoe kan het ook anders; door die grote ramen in zowel de voor en achtergevel komt er veel licht naar binnen!

Momenteel is de keuken nog "gesloten" maar eventueel is door het verwijderen van de tussenmuur een woonkamer met open keuken te creëren. De keuken is momenteel uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien en composiet aanrechtblad.

Achter de keuken is een handige bijkeuken met opstelling voor het witgoed en CV-ketel.

Eerste verdieping

Overloop met vaste trapopgang naar boven. De zeer lichte overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers. De 2 grootste kamers zijn van uitzonderlijk van formaat voorzien van vaste kastenwanden en gesitueerd aan de achterzijde van de woning. De slaapkamer aan de voorzijde is ook zo'n fijne lichte kamer. De badkamer is voorzien van inloopdouche, tweede toilet en badkamermeubel.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping treffen we de bergzolder met veel bergruimte voor de hobby, kerst en diversen spullen die u uit het zicht wilt opbergen. Bereikbaar via een vlizotrap.

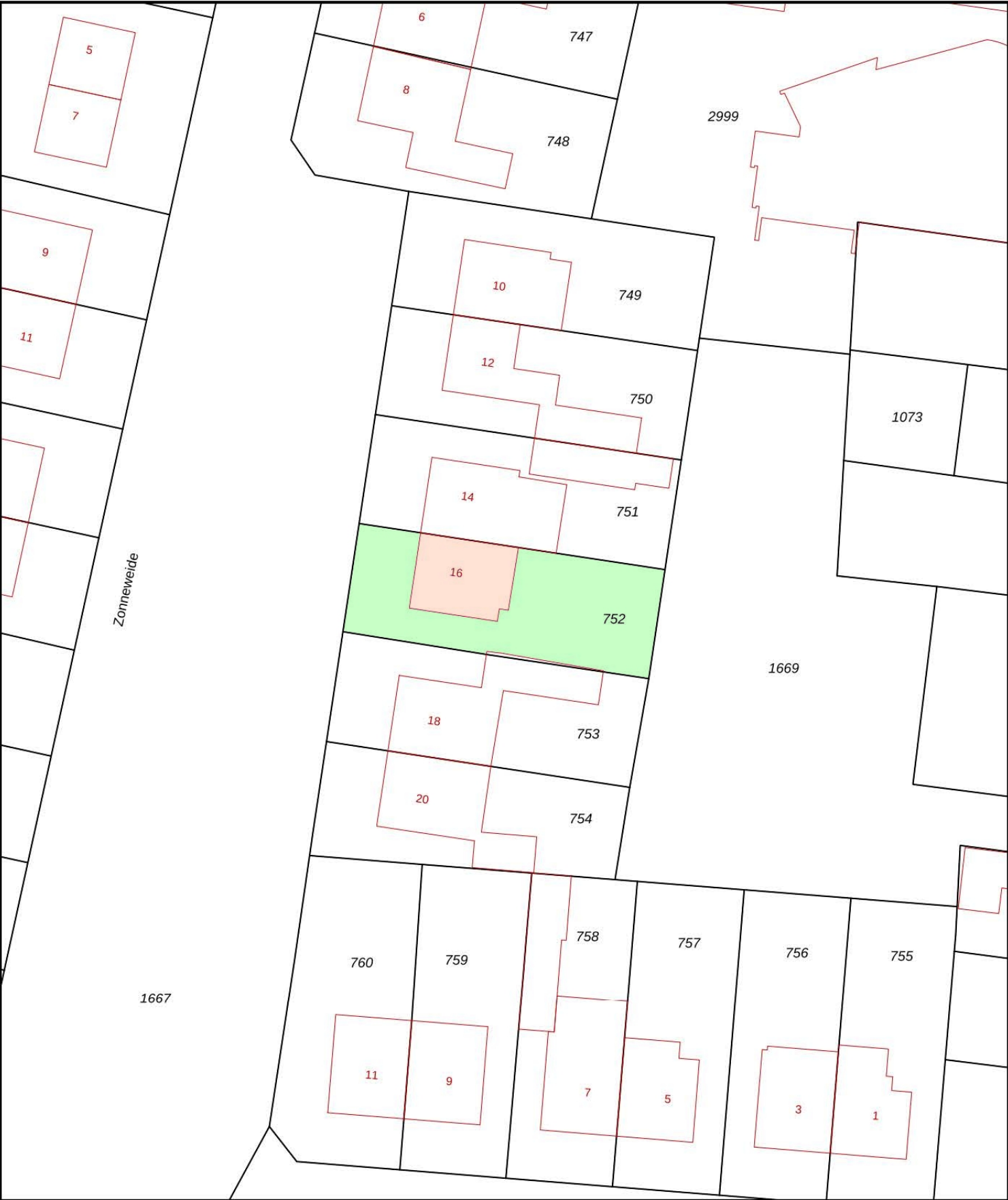
Tuin

Wat een heerlijke tuin! Door de diepte en breedte van de kavel is de tuin ook heerlijk ruim en kunt u hier van de zon genieten. Het geheel is aangelegd met diverse borders, gazon en twee betegelde terrassen en heeft een achterom. De garage is natuurlijk de uitstekende plek voor het stallen van de motor of parkeren van de auto.

Bijzonderheden

Aan de rand van Engelen heeft deze woning vrij uitzicht. De Ligging is uiterst gunstig ten opzichte van school, het gezondheidscentrum, fysiotherapie, basisschool, sportcomplex, voetvalvelden en tennisbaan. Voor de supermarkt zou je de fiets kunnen overwegen, de rest is absoluut op geringe loopafstand.

Toch zijn ook de A59 en A2 binnen enkele minuten bereikbaar. Per auto is het ongeveer 10 autominuten naar het station/ centrum van 's-Hertogenbosch. Winkelcentrum De Helftheuvel of het uitgebreide winkelcentrum in Vlijmen liggen op ongeveer 5 autominuten.



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

's-Hertogenbosch

R

752

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 april 2025

De bewaarder van de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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

kadaster

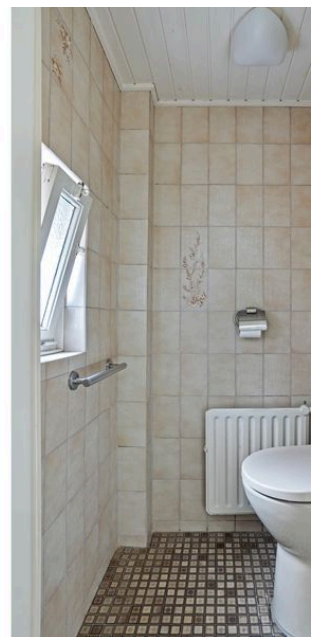
The Art of Selling

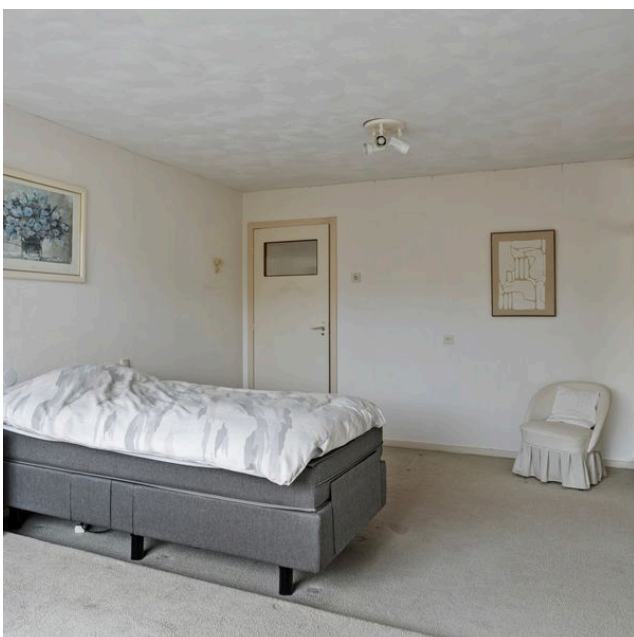
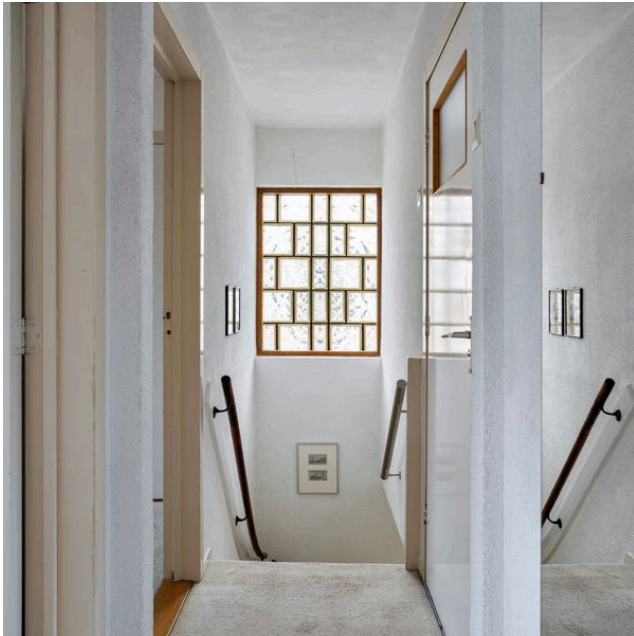
Foto's

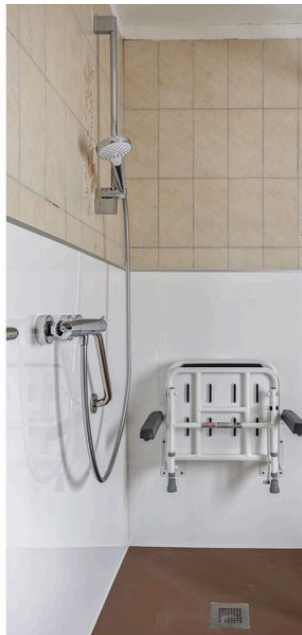
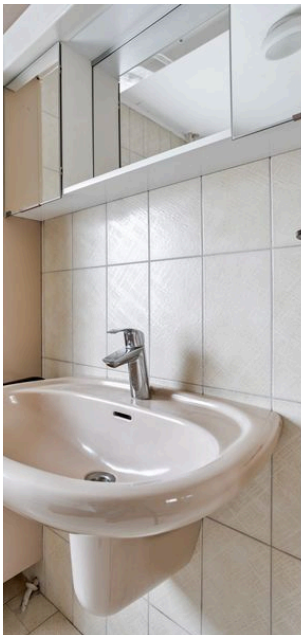














Plattegrond



Plattegrond

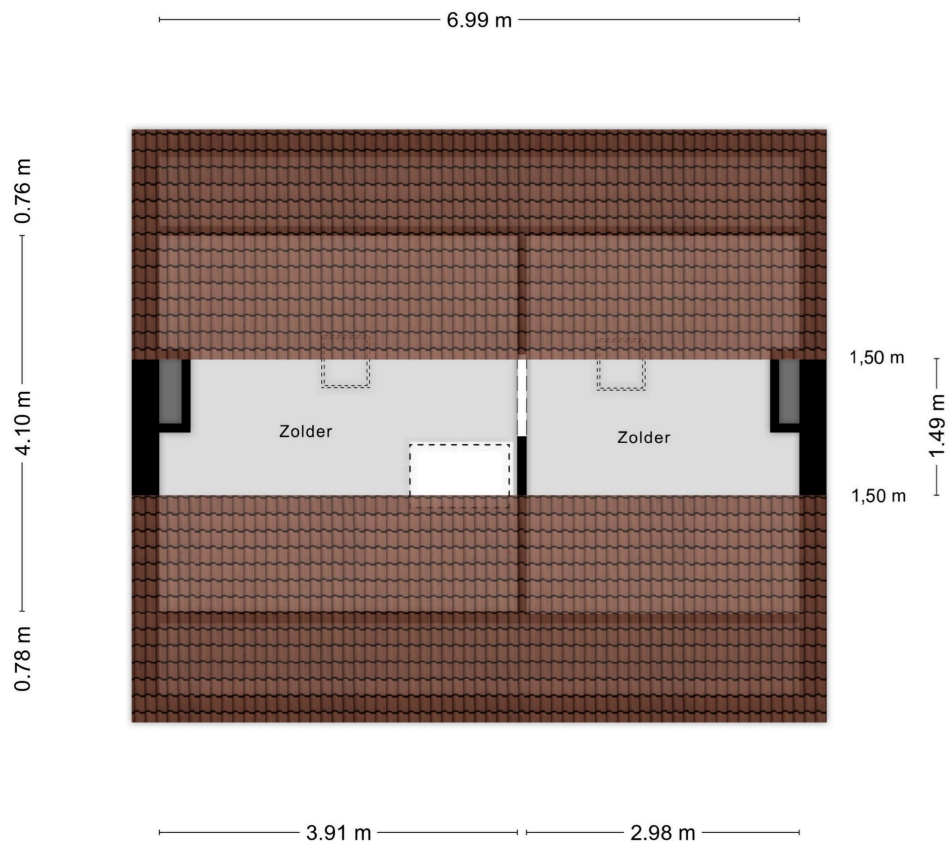


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zibber[®]

Meetrapport

Object	Woning
Adres	Zonneweide 16
Postcode, plaats	5221 BH, 's-Hertogenbosch
Opdrachtgever	Bighelaardij Makelaars
Datum Meetrapport	11-04-2025
Certificaatnummer	1542878

Zonneweide 16

Bighelaardij

The Art of Selling

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
Gebruiksoppervlakte wonen	5
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	5
Gebouwgebonden buitenruimte	6
Externe bergruimte	6
Voorbehouden & Aannames	6
Vlakkentekening	7

Meetcertificaat

Zibber B.V. 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	Zonneweide 16
Postcode/plaats	5221 BH, 's-Hertogenbosch
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	10-04-2025
------------------	------------

Datum meetrapport	11-04-2025
-------------------	------------

Certificaatnummer	1542878
-------------------	---------

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	119,00	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	10,30	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,90	M ²
Externe bergruimte	24,60	M ²
Bruto vloeroppervlak	190,60	M ²
Bruto inhoud woning	457,94	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 Zibber B.V., 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

Zibber B.V. 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 bergruimte.

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^2 ;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie (bijv. een kolom) wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze $0,50\text{ m}^2$ 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^2 ;
- 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 $0,5\text{m}^2$).

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

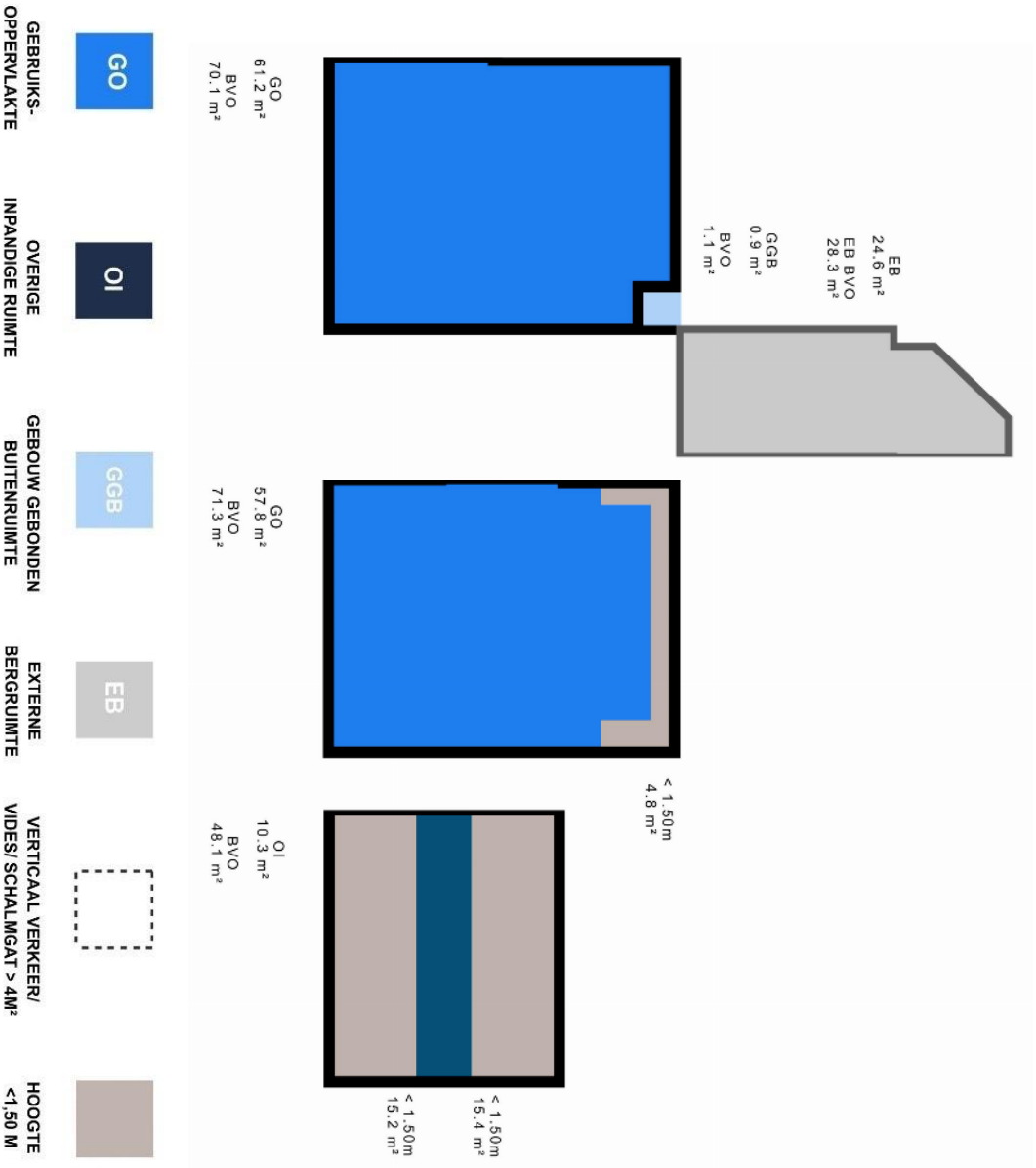
Een ruimte telt als externe bergruimte wanneer er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Als er meerdere externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes bij 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.

Deze viakkentekening behoort bij het adres: Zonneweide 16, 5221 BH, 's-Hertogenbosch met datum: 11-04-2025



Zonneweide 16, 's-Hertogenbosch

€ 490.000,- k.k.

