

Dahliavallei 1, 's-Hertogenbosch
€ 572.500,- k.k.



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

Klik [hier](#) voor de dataroom met stukken van het Kadaster

Klik [hier](#) voor de interactieve plattegronden

Klik [hier](#) voor de embedded movie

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



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.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 572.500,- 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	1991
Bouwperiode	1991-2000
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	zadeldak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	mechanische ventilatie, rolluiken, tv kabel en dakraam

Energie

Energielabel	C
Verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2009 van Remaha Avanta, eigendom

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	115 m²
Perceeloppervlakte	224 m²
Inhoud	470 m³
Oppervlakte inpandige bergruimte	17 m²

Indeling

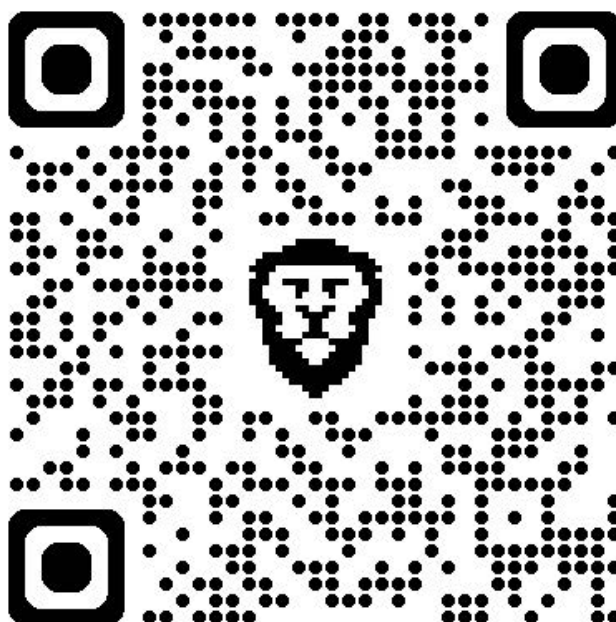
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5

Buitenruimte

Ligging	in woonwijk en open ligging
---------	-----------------------------

Bergruimte

Garage	aangebouwde stenen garage
--------	---------------------------



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

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

Omschrijving

Ruime en instapklare hoekwoning met bijgebouw en zonnige tuin op toplocatie in Maaspoort!

Bent u op zoek naar een royale hoekwoning met verrassend veel ruimte, een heerlijke tuin én een veranda, gelegen in een rustige en kindvriendelijke wijk?

Dan is deze uitstekend onderhouden hoekwoning in de gewilde wijk Maasvallei op Maaspoort precies wat u zoekt!

Deze woning op een ruim perceel van 224 m² combineert comfort, licht en leefruimte op een manier die zelden voorkomt. De ligging is ideaal: nabij scholen, winkels, speeltuinen, sportvoorzieningen en de prachtige natuur rondom de Noorderplas en de Maasboulevard.

Indeling

U wordt verwelkomd via een overdekte entree in de hal met toilet, meterkast en garderobe. De ruime U-vormige woonkamer is heerlijk licht en biedt uitzicht op zowel de straat als de royale, groene achtertuin. De open keuken ligt subtiel 'uit het zicht' en is volledig uitgerust met moderne apparatuur en een ergonomische indeling. Ideaal voor wie houdt van koken én gezelligheid.

De garage is bijzonder toegankelijk: zowel via de overkapping aan de voorzijde als via de sfeervolle veranda aan de achterzijde.

Eerste verdieping

Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers en een comfortabele badkamer met een luxe uitstraling. De tegels, geïnspireerd op Franse chateaus, geven de ruimte een unieke en charmante sfeer.

Tweede verdieping

Een verrassend ruime etage met een grote voorzolder (inclusief royale bergkast), een bijzonder ruime slaapkamer met dakkapel én rolluiken voor optimale verduistering. Daarnaast is er nog een extra slaapkamer gerealiseerd met een tweede dakkapel.

De overloop fungeert tevens als praktische wasruimte met betonnen vloer: stabiel en ideaal voor wasmachine en droger.

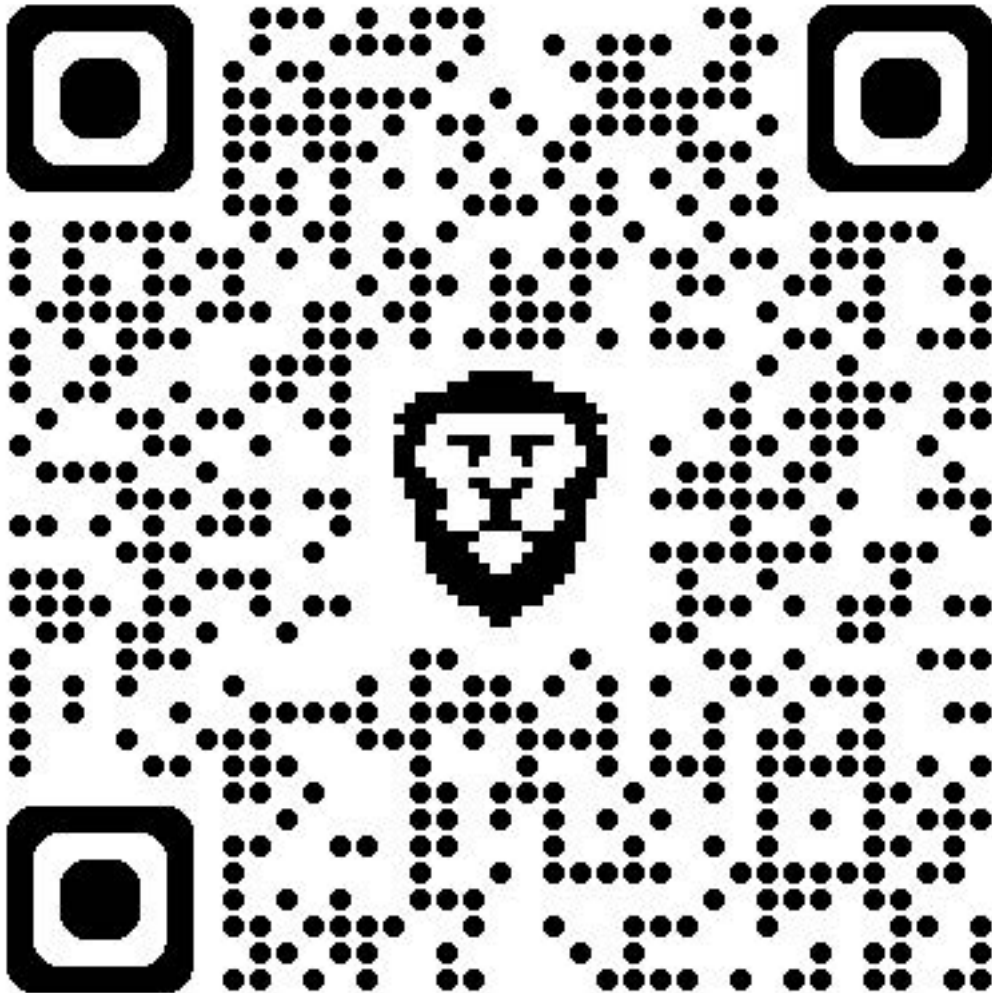
Tuin

De fraai aangelegde achtertuin ligt perfect op de zon en wordt nauwelijks of niet overschaduwd door omliggende bebouwing. Geniet van lange zomeravonden onder de royale veranda: een plek waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Bijzonderheden

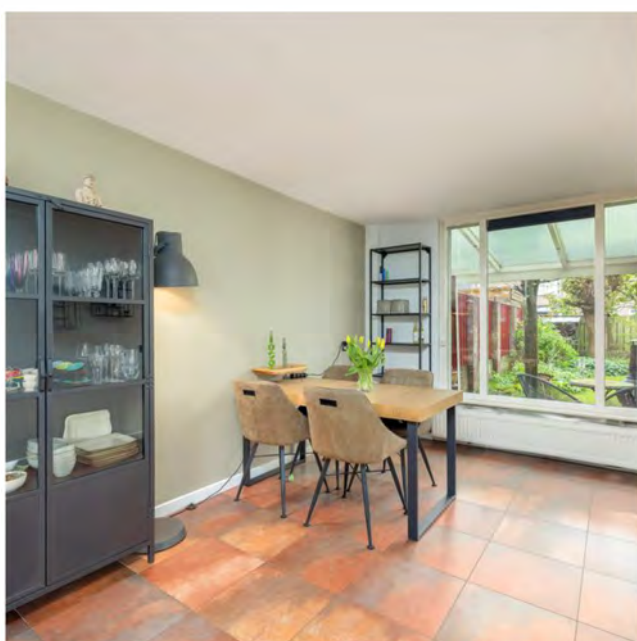
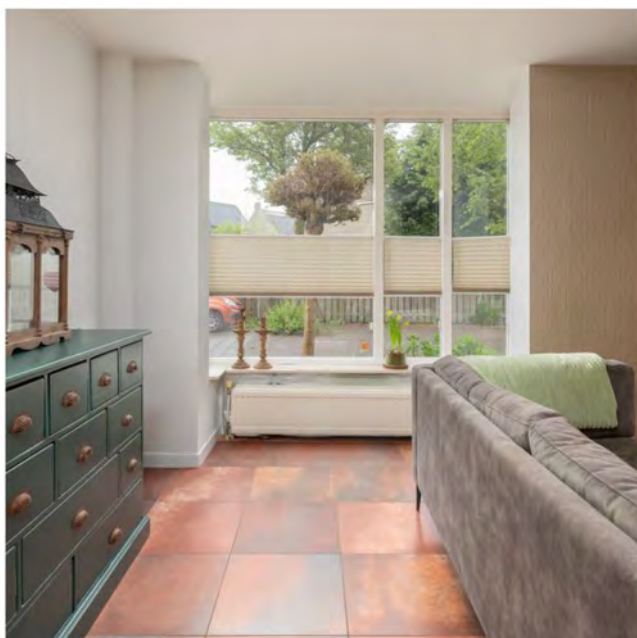
- Goed geïsoleerd en uitstekend onderhouden
- Veel leefruimte binnen én buiten
- Kindvriendelijke buurt met volop voorzieningen
- Uitstekende bereikbaarheid: dicht bij A59/A2 en OV
- Nabij recreatiegebied Noorderplas, jachthavens en gezellige horeca zoals De Lachende Vis

Kortom: een instapklare, sfeervolle en ruime woning waar u zich direct thuis zult voelen. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat u verrassen!

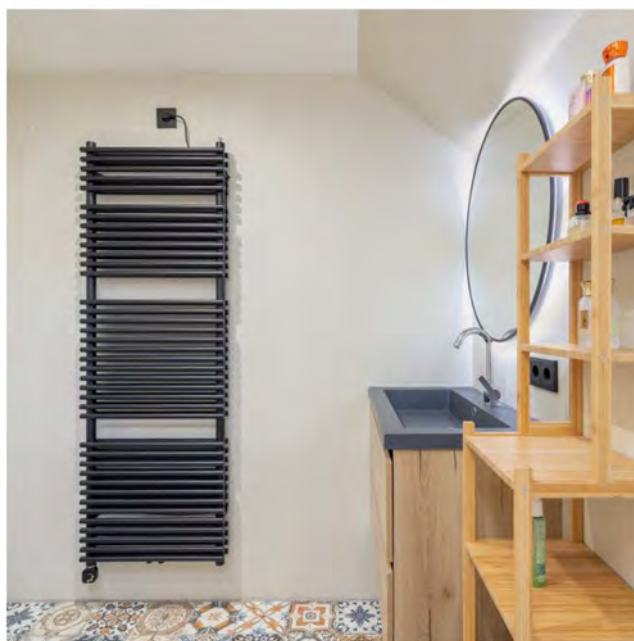
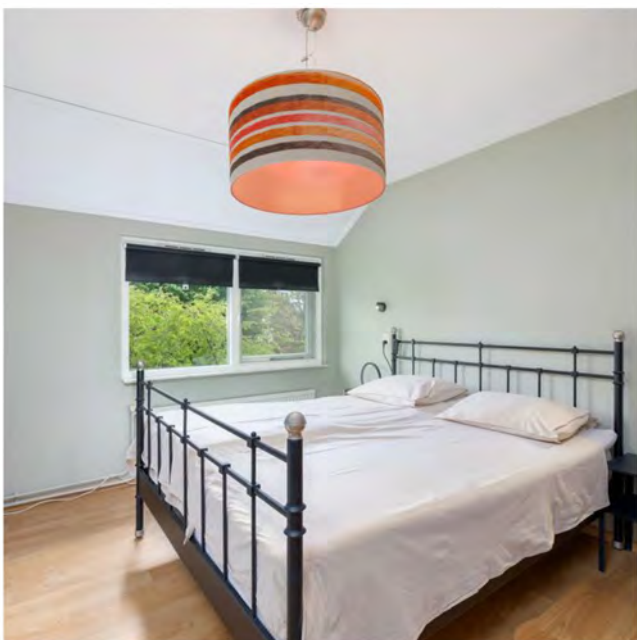
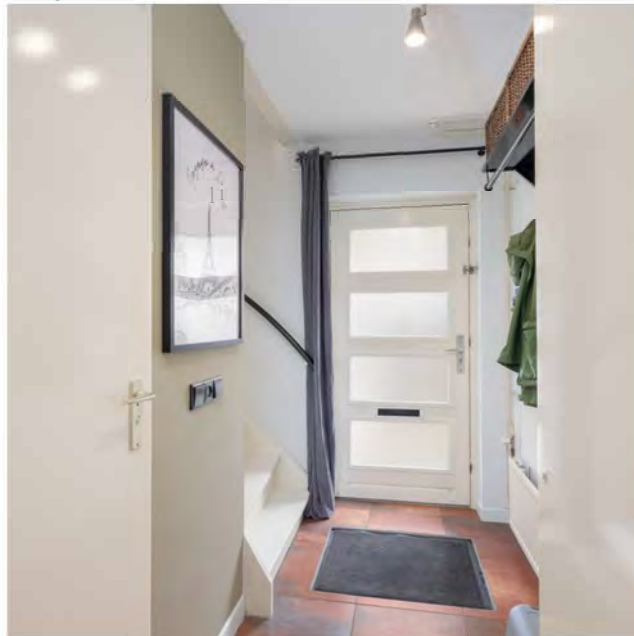


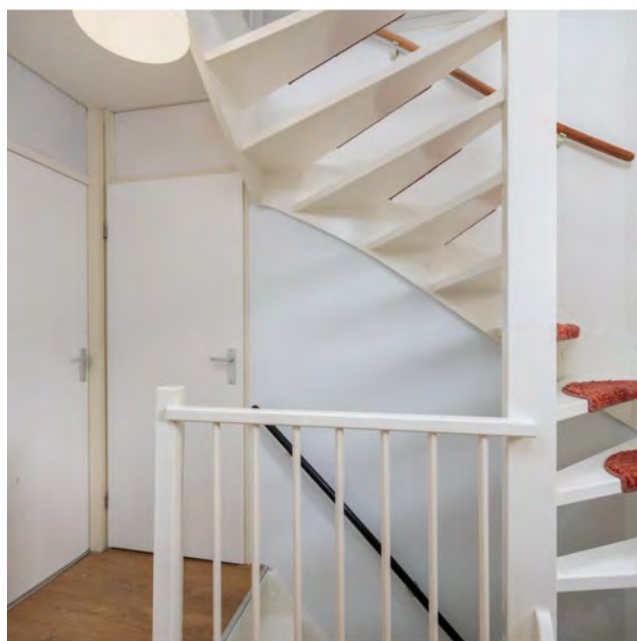
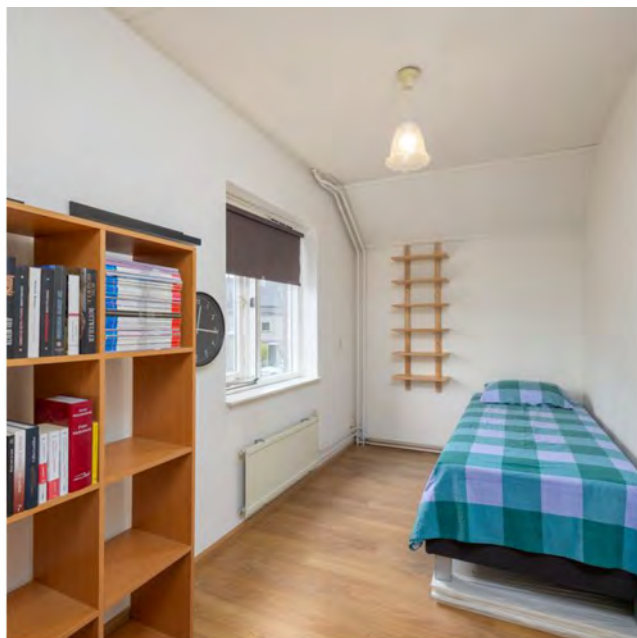
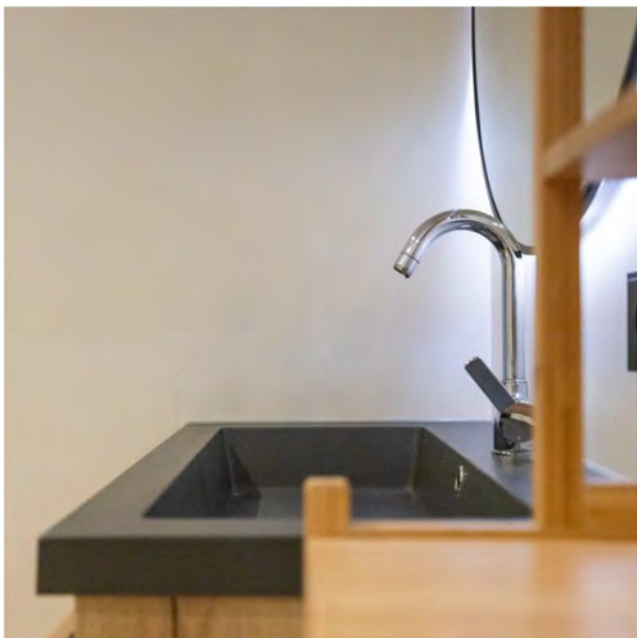
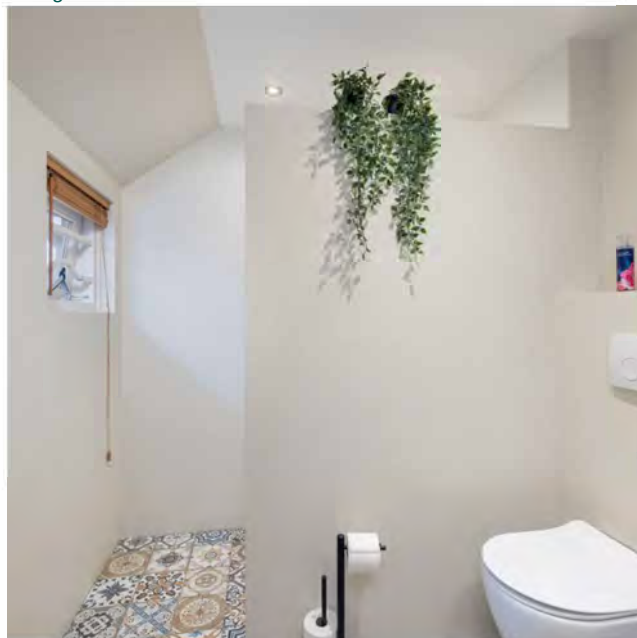
Foto's















Zibber[®]

Meetrapport

Object	Woning
Adres	Dahliavallei 1
Postcode, plaats	5237 LN, 's-Hertogenbosch
Opdrachtgever	Bighelaardij Makelaars
Datum Meetrapport	24-04-2025
Certificaatnummer	1547817

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	Dahliavallei 1
Postcode/plaats	5237 LN, 's-Hertogenbosch
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

Datum meetopname	24-04-2025
------------------	------------

Datum meetrapport	24-04-2025
-------------------	------------

Certificaatnummer	1547817
-------------------	---------

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	115,40	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	17,50	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	24,70	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	193,90	M ²
Bruto inhoud woning	470,69	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

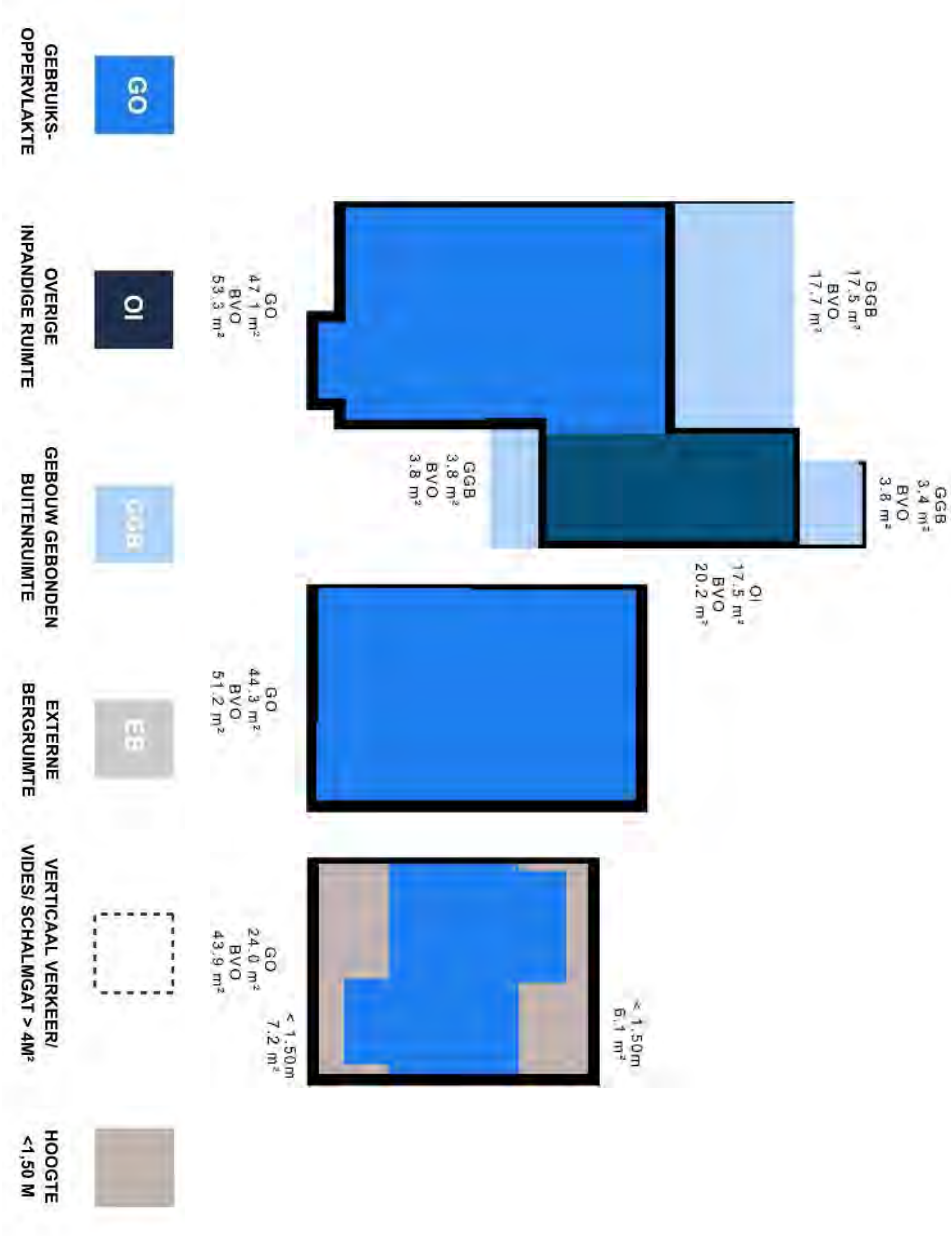
Bij gebouwen van 200 m² en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5% (er van uitgaand dat de totale lengte- /breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt). Bij gebouwen kleiner dan 200 m² geldt: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

Vlakkentekening



Deze vlakkentekening behoort bij het adres: Dahliavallei 1, 5237 LN, 's-Hertogenbosch met datum: 24-04-2025



Dahliavallei 1, 's-Hertogenbosch

€ 572.500,- k.k.

