



## Bighelaardij Makelaars

Adres Fuutlaan 38  
5221 GR 's-Hertogenbosch  
E-mail [info@bighelaardij.nl](mailto:info@bighelaardij.nl)  
Telefoon 073 - 6330600  
Website [www.bighelaardij.nl](http://www.bighelaardij.nl)

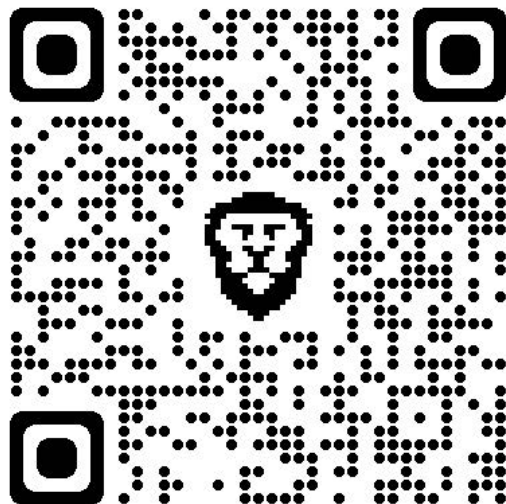
## Karekiet 10, 's-Hertogenbosch

€ 798.000,- k.k.



Daarom met alle gegevens van deze woning: [Klik hier](#)

# Foto's



## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 798.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	villa
Type woonhuis	vrijstaande woning
Aantal woonlagen	3
Kwaliteit	luxe
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1994
Bouwperiode	1991-2000
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	zadeldak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	mechanische ventilatie, tv kabel, zwembad, airconditioning, stoomcabine, rookkanaal, schuifpui en dakraam

### Energie

Energie label	C
Verwarming	c.v.-ketel en vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	165 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	599 m <sup>2</sup>
Inhoud	649 m <sup>3</sup>
Oppervlakte in pandige bergruimte	23 m <sup>2</sup> Bergruimte oppervlakte 23 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5

### Buitenruimte

Ligging	open ligging
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 306 m <sup>2</sup> en is gelegen op het zuiden

### Bergruimte

Garage	in pandige garage
Schuur/berging	vrijstaand hout

gas gestookte combi-  
ketel uit 2019 van  
Remeha Calenta Ace,  
eigendom



## Omschrijving

Vrijstaande villa in een rustige straat, met maar liefst 5 slaapkamers en 2 badkamers, waarvan een grote slaapkamer met badkamer op de begane grond. Deze woning heeft een ruime woonkamer en een tuingerichte keuken. Een grote achtertuin, pal op het zuiden met zwembad.

De woning beschikt over voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Het is gelegen in het groenrijke dorp Engelen aan de rand van 's-Hertogenbosch. De wijk kenmerkt zich door zijn kindvriendelijke en ruime opzet. Diverse voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen en uitvalswegen bevinden zich op korte afstand.

### Indeling

Via de brede voortuin bereikt u de voordeur, die toegang geeft tot de entreehal van de woning met toilet, meterkast, garderobe en de trap naar de eerste verdieping. Rechtdoor komt u in de woonkamer. Wat direct opvalt is de ruime, lichte woon/eetkamer.

Dankzij de grote raampartijen is er veel lichtinval. De gehele begane grond is voorzien van een keramische tegelvloer met vloerverwarming en de gestucte plafonds in de woonkamer zijn voorzien van inbouwspots.

De openslaande tuindeuren van de woon- eetkamer bieden toegang tot het overdekte terras. De woning is voorzien van een luxe keuken met, onder andere een combi-magnetron, inbouw afzuigkap, een 5-pits gaskookplaat en een inbouw vaatwasser.

Aangrenzend vindt u in de hal de pantry met CV opstelling. De hal biedt toegang tot een zeer ruime slaapkamer met airco en luxe badkamer met een grote, tweepersoons whirlpool, toilet en stoom douchecabine. De inpandige garage beschikt over aansluitingen voor een wasmachine en een droger.

### Eerste verdieping

De zeer ruime overloop geeft toegang tot de overige 4 slaapkamers. Twee slaapkamers zijn uitgerust met dakkapel en mogen met recht de titel "master bedroom" dragen.

De twee overige kamers zijn tevens ruim van opzet.

Hier bevindt zich ook de tweede, volwaardige en luxe uitgeruste badkamer met een grote tweepersoons whirlpool en douchecabine, geheel betegeld en ingericht met een groot badkamermeubel met marmeren blad, een wandcloset en een designradiator.

#### Tweede verdieping

De enorme bergzolder is over het gehele huis gesitueerd en is bereikbaar via een vlizo trap.

#### Tuin

Deze woning beschikt over een geweldige achtertuin pal op het zuiden, met zwembad. Tevens zijn er in de tuin twee bijgebouwen. Het ene tuinhuis, met veranda, is te gebruiken als loungेरuimte, het andere is te gebruiken als opslag/technische ruimte. Ook kunt via de voortuin, de achtertuin bereiken

De achtertuin is mooi aangelegd met terrastegels, een gazon en een ingegraven zwembad.

#### - **Bijzonderheden**

- Woonoppervlakte ca. 165 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar 1994
- Inhoud: ca. 649 m<sup>3</sup>
- Perceel 599 m<sup>2</sup>
- Garage
- Grote oprit met capaciteit voor 4 auto's
- Tuin op het zuiden
- Zwembad

#### In de onmiddellijke nabijheid:

- Speelweides voor de kinderen
- Basisschool de Matrix, Antonius Abt
- Sportvelden o.a. voetbal/Padelbaan
- Golfbaan
- Supermarkt

Engelen is een bijzonder dorp in de periferie van 's-Hertogenbosch en maakt ook deel uit van 's-Hertogenbosch. Het heeft een geheel eigen identiteit met overwegend luxe ruim opgezette bebouwing.

Wonen in Engelen staat voor wonen in een veilige en sociaal sterke omgeving waar de kinderen naar school kunnen lopen en heerlijk buiten kunnen spelen. Hierdoor voel je je er binnen no-time thuis.

Nabij het dorp Engelen, golfterrein en in een natuurlijke omgeving, ligt deze ruime, moderne

woning, op steenworp afstand van supermarkt, sportclubs, basisschool / kinderopvang en uitvalsweg naar A59 en A2. Op 10 autominuten afstand van het Centraal Station en de Bourgondische binnenstad van Den Bosch.

Living in Engelen is living and growing up in one of the better Bossche suburbs. A detached villa like this gives this an extra dimension.

In 1971 the independent municipality of Engelen was added to the territory of the municipality of 's-Hertogenbosch, the old town hall in the core still reminds us of that time.

Imperishable and adopted by influx of residents from all over the country, is the mentality of a strong angelic feeling.

This is expressed in norms and values, sports and games and other club life of which the golf and tennis courts are inextricably linked.

The two primary schools of Angels are highly regarded. Many parents, have discovered this by now, and small school commuters from the 'wide area' are daily brought by their parents to get something of ideal conditions to grow up in connection with better education.

This villa has a rich equipment for demanding people who are more accustomed: including two bathrooms both with whirlpool.

#### Layout

A large living room, a beautiful closed kitchen, a master bed-room with a private luxury bathroom which, in addition to the large bath, also includes a shower/steam cabin and a private toilet.

If desired, some more living space, the indoor garage can really be included in the living space.

#### First floor

Again, a master bed-room maybe two. In any case, bedroom two through five. Again a full and luxuriously equipped bathroom with bathtub and shower.

#### Second floor

Storage attic

#### Garden

A large backyard facing south. In the background two outbuildings. One with verandah, the other a garden house furnished as a lounge area.

A large swimming pool.

## Specialties

As soon as young adults, grown-up in Engelen, make a career after college, they do everything they can to return to where they grew up.

This house, suitable for a complete family. Even, there is a Master Bedroom, also on the ground floor.



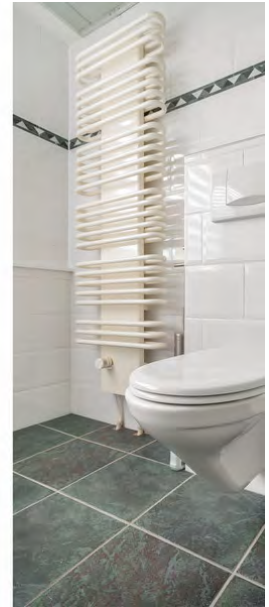




















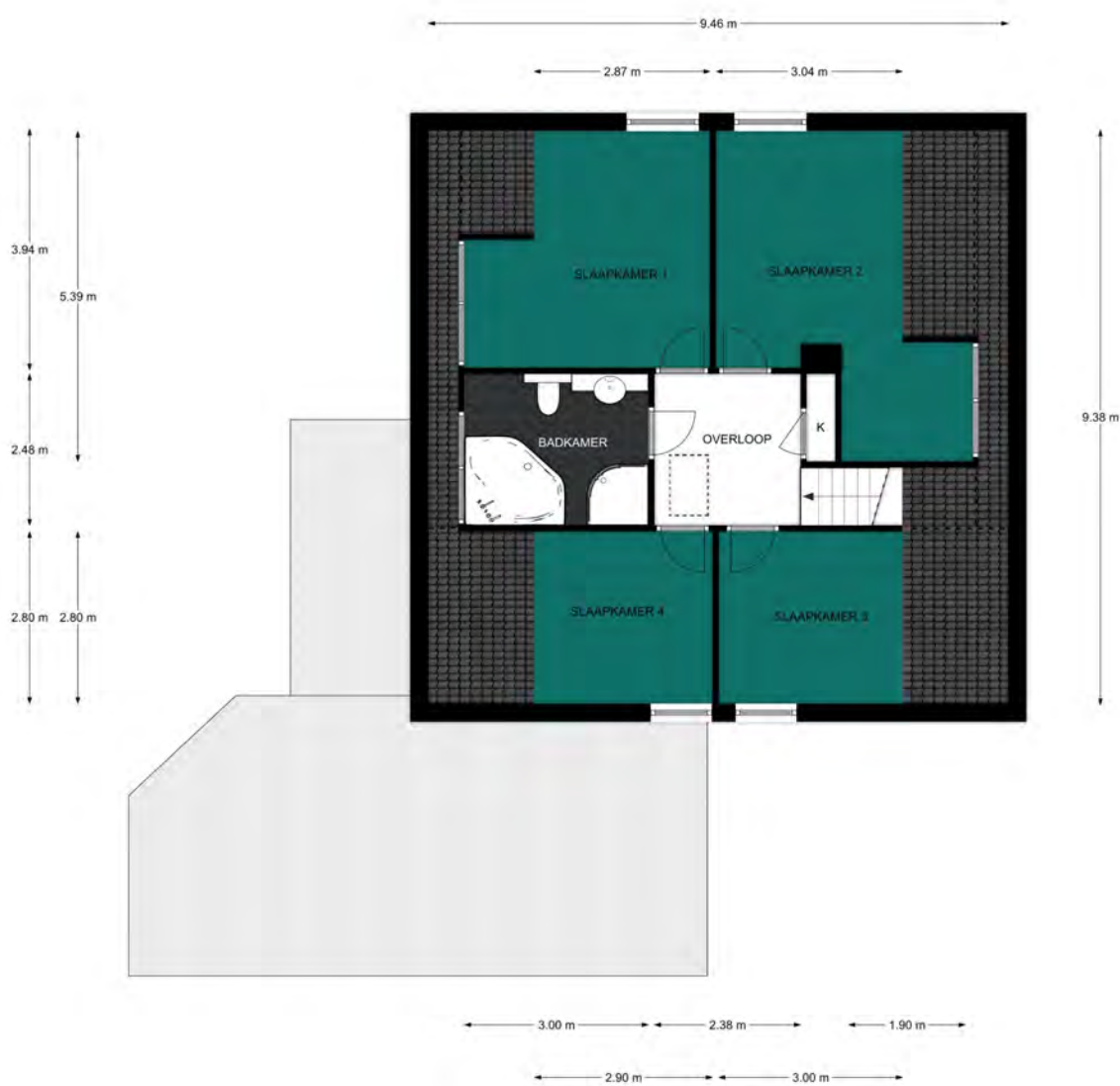


## Plattegrond



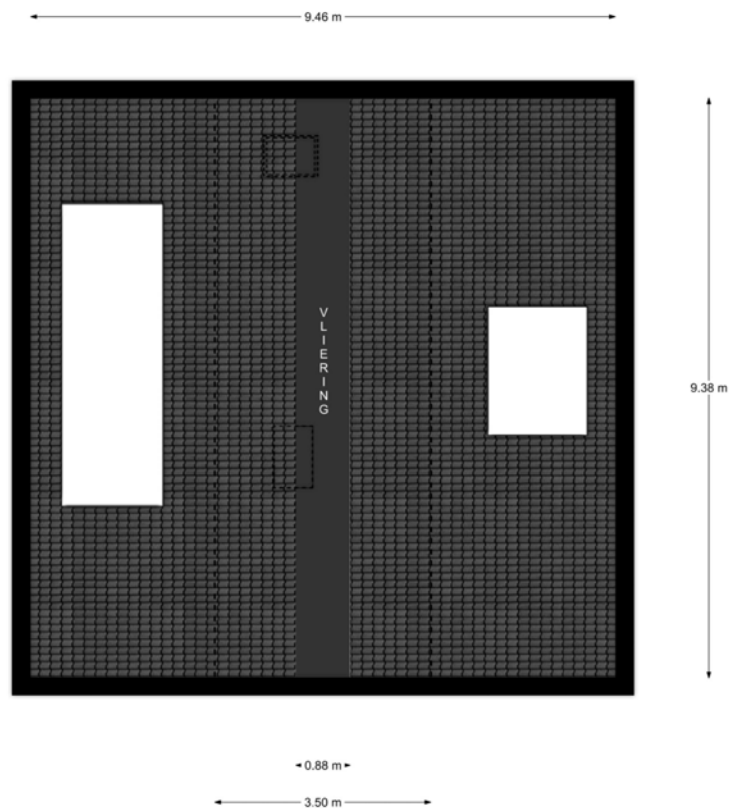
Begane grond, Karekiet 10 te 's-Hertogenbosch  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# Plattegrond



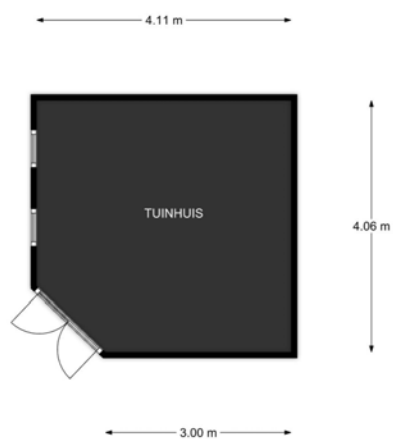
1e Verdieping, Karekiet 10 te 's-Hertogenbosch  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# Plattegrond



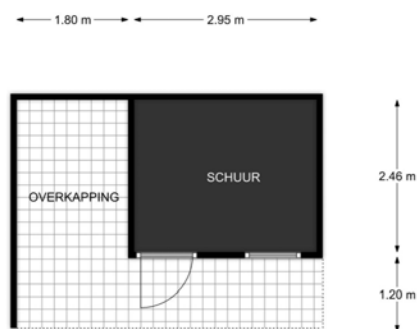
2e Verdieping, Karekiet 10 te 's-Hertogenbosch  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

## Plattegrond




Begane grond, Karekiet 10 te 's-Hertogenbosch  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

## Plattegrond



Begane grond, Karekiet 10 te 's-Hertogenbosch  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 1753</p>	
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 september 2023  
 De bewaarder van het kadaster en 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, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Velperweg 27

6824 BC Arnhem

026 820 00 40

info@topr.nl

www.topr.nl

IBAN NL08 INGB 0007 6604 51

KVK 09174618

BTW NL818469602B01

## Meetgegevens

Gebruiksoppervlakte conform Branchebrede meetinstructie

Opgemaakt door: S-Visual BV | Topr.nl  
Datum: 03/08/2020  
Plaats: Arnhem

## Uw adres gegevens

Adres:	Karekiet 10
Woonplaats:	's-Hertogenbosch
Postcode:	5221 HA
Datum berekening metrages:	03/08/2020



# Inhoudsopgave

1. Meetcertificaat	3
2. Toelichting bij meetrapport	4
Bruto vloeroppervlak	4
Bruto inhoud	4
Totaal gebruiksoppervlakte	4
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	4
Gebruiksoppervlakte wonen	5
Gebouwgebonden buitenruimte	5
Externe bergruimte	5
Voorbehouden & aannames	5
3. Meetrapport	6
4. Plattegronden	7



## Meetcertificaat: branche brede meetinstructie

De richtlijn voor de makelaardij bestaande bouw

Opgemaakt door: S-Visual BV | Topr.nl  
Datum: 03/08/2020  
Plaats: Arnhem

### Uw adres gegevens

Adres:	Karekiet 10
Woonplaats:	's-Hertogenbosch
Postcode:	5221 HA
Datum berekening metrages:	03/08/2020

### Vierkante meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen:	165 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	23 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte:	8 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	23 m <sup>2</sup>

### Kubieke meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie;

Inhoud woning:	649 m <sup>3</sup>
Inhoud bijgebouw:	74 m <sup>3</sup>

Getekend door:  
J. van Seters

*Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meest recente meet- en rekenmethode conform de branche brede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. In de loop der jaren is deze meetinstructie bijgesteld en aangevuld. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens de laatste versie van deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleent worden, tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.*

# Toelichting bij meetrapport

## Informatie over het rapport

Topr heeft een Branchebreed meetrapport samengesteld. Hierin worden de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten aangegeven. Het meetrapport is opgesteld conform de branchebrede meetinstructie (afgeleide van de NEN2580). De meting en berekeningen worden uitgevoerd conform de richtlijnen 'Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen' en 'Meetinstructie bruto inhoud woningen'.

## Bruto inhoud

Topr hanteert conform de Meetinstructie standaardmaten voor de dikte van de verdiepingsvloeren, van de begane-grondvloer, van de dakconstructie en van de woningscheidende wanden voor de situaties waarin deze dikte niet eenvoudig te meten is. Voor ieder van deze constructies wordt een aanname gesteld van 30cm. In afwijking van het voorafgaande wordt voor de begane grond vloer en/of keldervloer (indien het de onderste woonlaag betreft) een aanname van 40cm gedaan. NEN 2580 kent deze aannames omtrent de dikte van vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren niet.

## Gebruiksoppervlakte wonen

Het gebruiksoppervlak komt tot stand door, indien aanwezig, de oppervlaktes lager dan 1,50 meter, niet toegankelijke ruimtes en de aftrekposten te verrekenen met het totale vloeroppervlak.

Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

- Gebruiksoppervlakte wonen;
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- Gebouwbonden buitenruimte; en
- Externe bergruimte.

De oppervlakte met een netto hoogte van minder dan 1,50 m wordt conform NEN 2580 niet tot gebruiksoppervlakte gerekend. De oppervlakte onder een trap worden evenals dragende en niet-dragende binnenwanden wel meegerekend om tot het gebruiksoppervlak te komen. Tevens worden de volgende elementen niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend:

- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden indien deze 4,0 m<sup>2</sup> of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie,

indien deze 0,50 m<sup>2</sup> of groter is;

- Nissen kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup>;
- De oppervlakte van een liftschaft

## Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

De oppervlakte van een ruimte wordt conform de Meetinstructie gerekend tot de gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte indien één van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,0 m<sup>2</sup> (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m);
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of een garage;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met wegklapbare, opvouwbare of eenvoudig verwijderbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5m<sup>2</sup>) of wanneer sprake is van een niet te belopen zolder.

# Toelichting bij meetrapport

## Gebouwegebonden buitenruimte

Ingevolge de Meetinstructie 2018 is een buitenruimte gebouwegebonden indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Bijvoorbeeld een balkon of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwegebonden buitenruimte te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwegebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwegebonden buitenruimte wordt conform de Meetinstructie 2018 onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwegebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwegebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

## Externe bergruimte

Een ruimte is een externe bergruimte indien 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. Indien er meer externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes getotaliseerd tot één gebruiksoppervlakte externe bergruimte voor de woning.

## Vorbehouden & aannames

- Onder NEN 2580:2007 wordt verstaan NEN 2580 uitgave mei 2007, inclusief correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.
- Bij gebouwen van 200 m<sup>2</sup> BVO en meer Gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekening(en). Bij gebouwen van 200 m<sup>2</sup> BVO 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- resp. breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt van de gemeten maat. Bij gebouwen kleiner dan 200 m<sup>2</sup> BVO geldt: Gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekening(en). Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 1 m<sup>2</sup>.
- Omdat gemeten wordt aan de hand van de branche brede meetinstructie wordt het gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Tevens worden er vaste aannames gedaan omtrent vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren. Voor ieder van deze constructies wordt een aanname gesteld van 30cm met als uitzondering de begane grond vloer en keldervloer. Deze wordt aangenomen als 40cm.

# Meetrapport oppervlakte

Inpandig gebruiksoppervlak	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m <sup>2</sup>
	101.30					
		63.70				
Totaal inpandig gebruiksoppervlak m <sup>2</sup>	101.30	63.70	0.00	0.00	0.00	165.00

Overig inpandige ruimte(n)	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m <sup>2</sup>
	15.10					
			8.21			
Totaal overig inpandige ruimte(n) m <sup>2</sup>	15.10	0.00	8.21	0.00	0.00	23.31

Totaal oppervlakte gebruik/verblijf m <sup>2</sup>	116.40	63.70	8.21	0.00	0.00	188.31
--	--------	-------	------	------	------	--------

Gebouwegebonden buitenruimte(n)	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m <sup>2</sup>
	8.10					
Tot. geb. gebonden buitenruimte(n) m <sup>2</sup>	8.10	0.00	0.00	0.00	0.00	8.10

Externe bergruimte(n)	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m <sup>2</sup>
	16.10					
	7.25					
Totale externe bergruimte(n) m <sup>2</sup>	23.35	0.00	0.00	0.00	0.00	23.35

Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meest recente meet- en rekenmethode conform de branche brede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. In de loop der jaren is deze meetinstructie bijgesteld en aangevuld. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens de laatste versie van deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden, tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.

# Meetrapport inhoud

Inpandig gebruiksoppervlak	Bouwlaag 1 incl. muren	Bouwlaag 2 incl. muren	Bouwlaag 3 incl. muren	Bouwlaag 4 incl. muren	Hoogte incl. vloeren	Totaal m <sup>3</sup>
	116.20				3.08	357.89
		99.99			2.68	188.59
			40.75		2.36	48.08

Totaal inpandig gebruiksoppervlak m <sup>2</sup>	116.20	99.99	40.75	0.00	Totaal m <sup>3</sup>	594.56
--	--------	-------	-------	------	-----------------------	--------

Overig inpandige ruimte(n)	Bouwlaag 1 incl. muren	Bouwlaag 2 incl. muren	Bouwlaag 3 incl. muren	Bouwlaag 4 incl. muren	Hoogte incl. vloeren	Totaal m <sup>3</sup>
	17.70				3.08	54.51

Totaal overig inpandige ruimte(n) m <sup>2</sup>	17.70	0.00	0.00	0.00	Totaal m <sup>3</sup>	54.51
--	-------	------	------	------	-----------------------	-------

Totaal oppervlakte gebruik/verblijf m <sup>2</sup>	133.90	99.99	40.75	0.00	Totaal m <sup>3</sup>	649.07
--	--------	-------	-------	------	-----------------------	--------

Gebouwegebonden buitenruimte(n)	Bouwlaag 1 incl. muren	Bouwlaag 2 incl. muren	Bouwlaag 3 incl. muren	Bouwlaag 4 incl. muren	Hoogte incl. vloeren	Totaal m <sup>3</sup>
	8.10					

Tot. geb. gebonden buitenruimte(n) m <sup>2</sup>	8.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
---	------	------	------	------	------	------

Externe bergruimte(n)	Bouwlaag 1 incl. muren	Bouwlaag 2 incl. muren	Bouwlaag 3 incl. muren	Bouwlaag 4 incl. muren	Hoogte incl. vloeren	Totaal m <sup>3</sup>
	17.70				2.95	52.21
	8.37				2.62	21.92

Totale externe bergruimte(n) m <sup>2</sup>	26.07	0.00	0.00	0.00	Totaal m <sup>3</sup>	74.13
---	-------	------	------	------	-----------------------	-------

Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meest recente meet- en rekenmethode conform de branche brede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. In de loop der jaren is deze meetinstructie bijgesteld en aangevuld. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens de laatste versie van deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleent worden, tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.

# Plattegronden

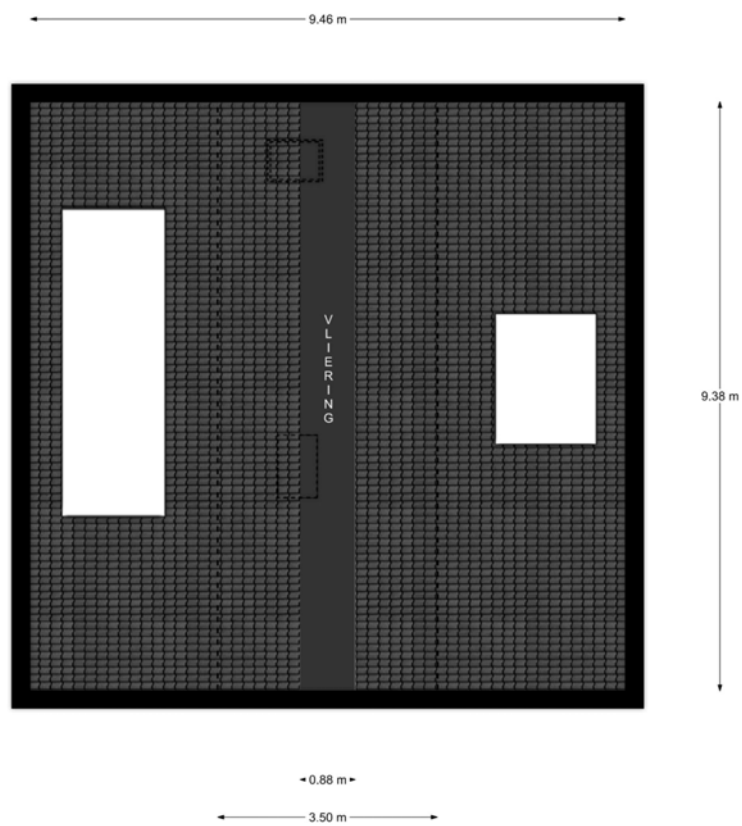


# Plattegronden

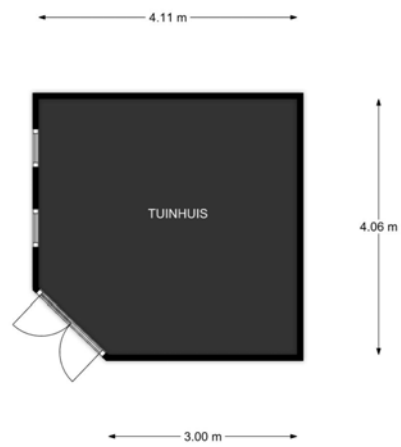




# Plattegronden



# Plattegronden



# Plattegronden

