

Boschweg 14 Den Andel



DEN ANDEL | Boschweg 14

vraagprijs € 299.000 k.k.

van der Schalie makelaars

050-3130370 | info@vanderschalie-makelaars.nl
www.vanderschalie-makelaars.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1912
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	554 m ³
Woonoppervlakte:	132 m ²
Perceeloppervlakte:	433 m ²
Overige inpandige ruimte:	18 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	11 m ²
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energielabel:	D

Omschrijving

Op zoek naar een gezellige, ruime woning met vrij uitzicht over de landerijen?

Kom dan langs bij Boschweg 14A in Den Andel!

Op een mooie locatie, aan de rand van Den Andel en met vrij uitzicht, vindt u deze karakteristieke, vrijstaande woning met 4 slaapkamers.

Een groot voordeel is dat de woning in de loop der jaren grondig is gerenoveerd. Zo is de hele woning recent gemoderniseerd en zijn tevens verschillende werkzaamheden uitgevoerd ter verbetering van de isolatie.

De woning bevindt zich op een perceel van 433 m². Aan de voorzijde heeft u prachtig uitzicht over landerijen. Aan de achterzijde heeft u de beschikking over een ruime, besloten, bij- en vlindervriendelijke tuin met veranda en terras. Tevens bevinden zich in achtertuin diverse fruitbomen. De achtertuin is op het zonnige zuiden gelegen.

Aangezien één van de slaapkamers (deze is nu in gebruik als kantoorruimte) en de badkamer zich op de benedenverdieping bevinden, is deze woning ook zeer geschikt als levensloopbestendige woning!

Den Andel is een gezellig en geliefd dorp in de gemeente Het Hogeland, met veel activiteiten op gebied van cultuur, ontmoeting en muziek. In Baflo (5 autominuten) en het nabijgelegen Winsum (10 minuten per auto) zijn diverse school- en winkelveorzieningen aanwezig. Zowel in Warffum als Baflo bevindt zich een huisartsenpraktijk. Bovendien is er een goede busverbinding met Winsum.

Indeling.

Begane grond:

Entree/hal, woonkamer met tuindeur, met veel lichtinval en moderne, grote woonkeuken met zit- en eethoek. Ruime provisiekast. Via de keuken komt u in een gang die toegang geeft tot de badkamer, wasruimte/bijkeuken, kantoor/slaapkamer en een verwarmd atelier/werkplaats aan de achterzijde van de woning. Via deze ruimte stapt u zo de achtertuin in.

Eerste verdieping:

Vaste trap naar eerste verdieping, overloop, 3 slaapkamers (waarvan één met inloopkast), (tweede) toilet. Bergruimte met cv-ketel.

Bijzonderheden:

- Landelijk gelegen
- Vrij uitzicht
- Karakteristieke woning
- Gemoderniseerd en goed geïsoleerd (o.a. sedumdak en aan de noordzijde tripleglas)
- Levensloopbestendig
- Parkeren op eigen oprit (laadpunt auto eenvoudig aan te leggen)

Nieuwsgierig geworden?

Bel of mail ons voor het inplannen van een bezichtiging!







































































Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
Perceelnummer
25
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

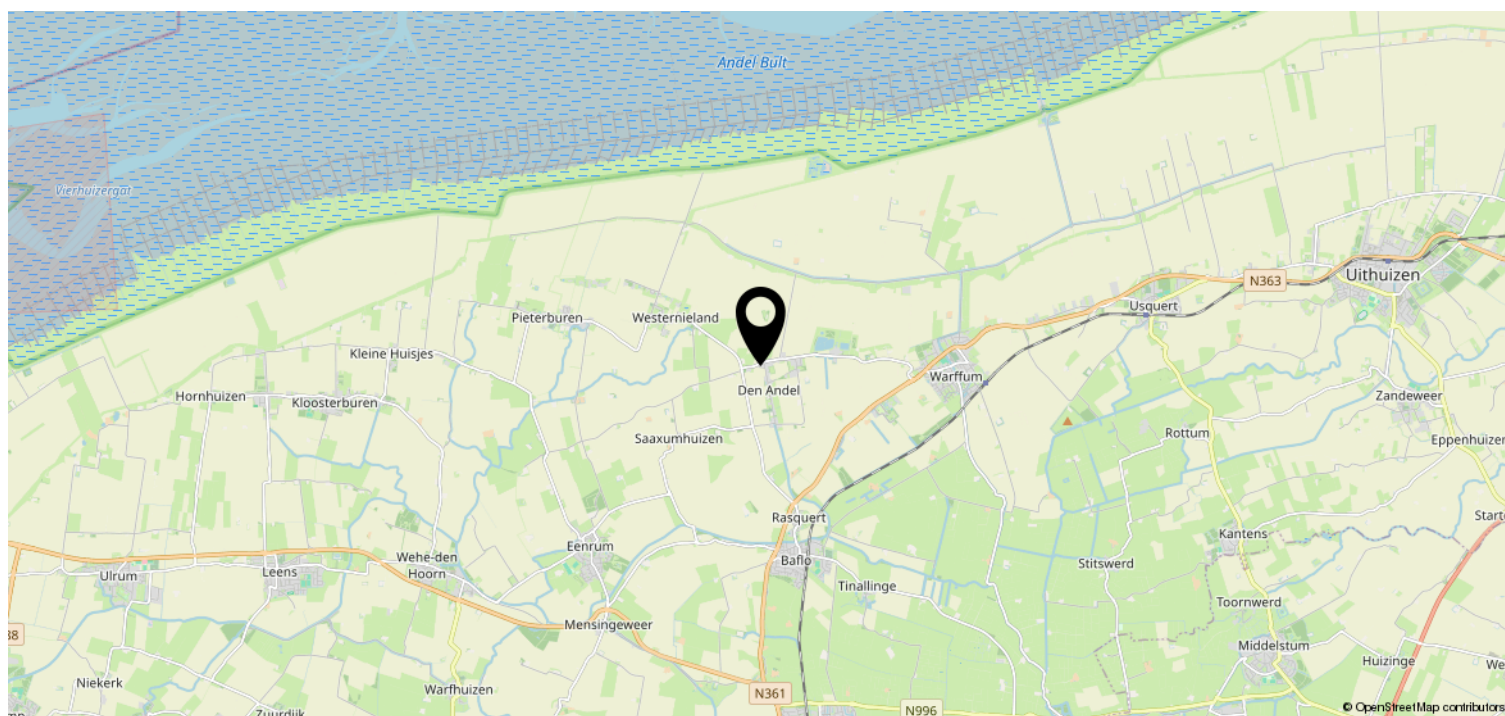
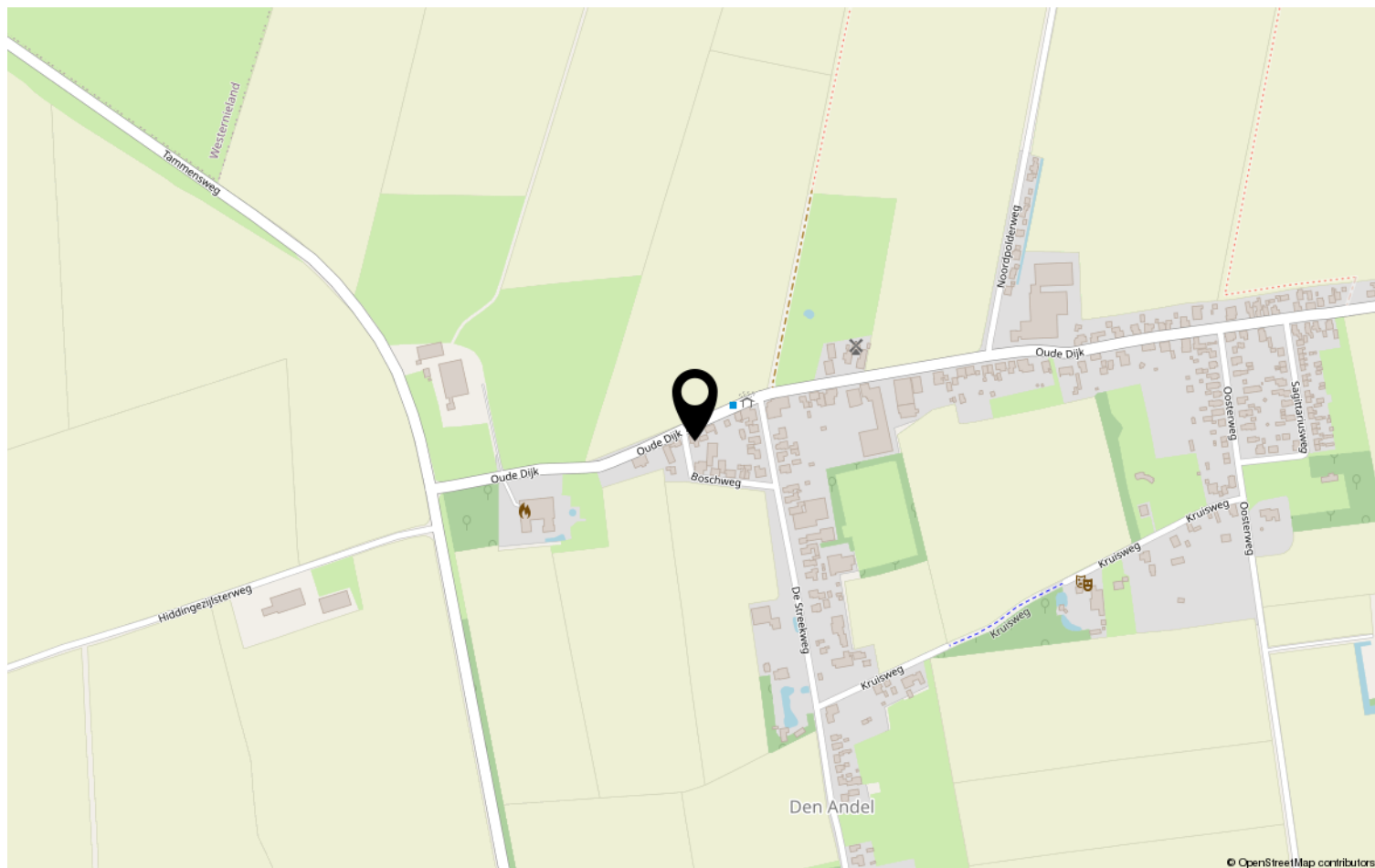
Kadastrale gemeente Bafo
Sectie H
Perceel 833

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.

kadaster



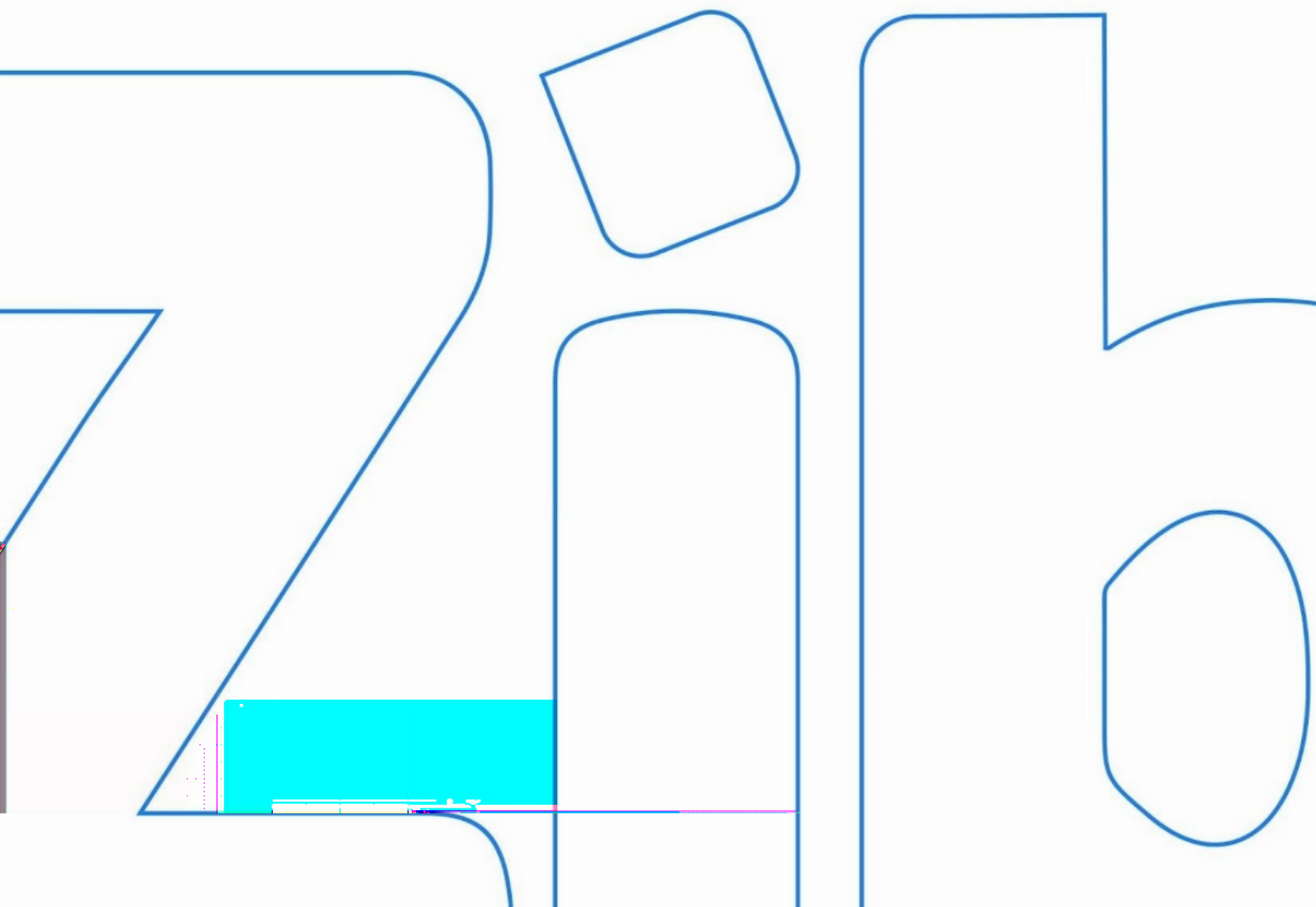
Locatie op de kaart





Meetrapport

Object	Woning
Adres	Boschweg 14
Postcode, plaats	9956PT, Den Andel
Opdrachtgever	Van der Schalie Makelaars
Datum Meetrapport	11-10-2025
Certificaatnummer	1584501



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 Van der Schalie Makelaars dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Boschweg 14
Postcode/plaats	9956PT, Den Andel
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

Datum meetopname	10-10-2025
Datum meetrapport	11-10-2025
Certificaatnummer	1584501

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	131,50	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	17,80	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	11,30	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	221,60	M ²
Bruto inhoud woning	553,75	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

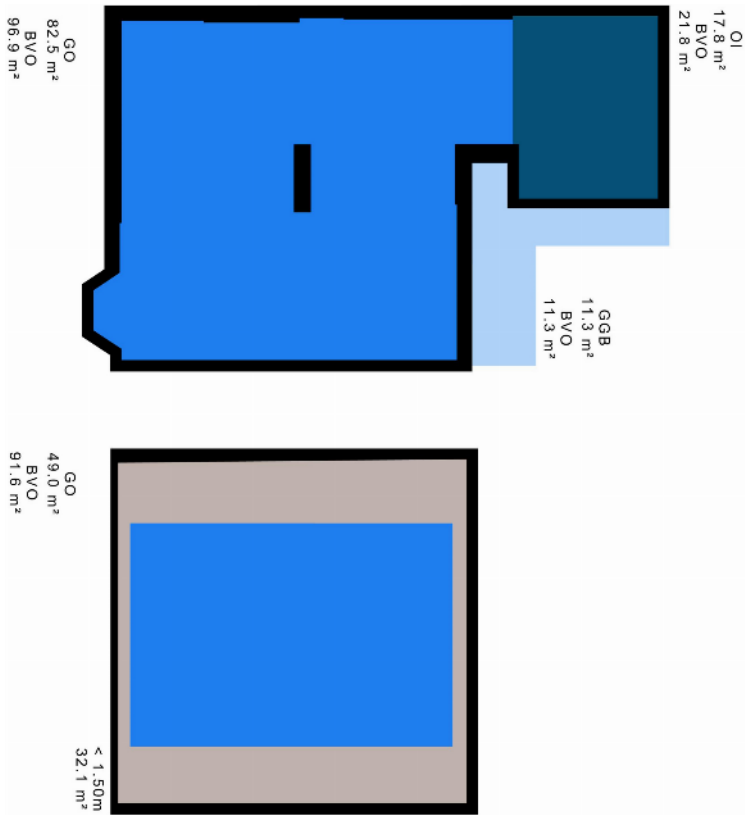
Een ruimte telt als externe bergruimte wanneer er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Als er meerdere externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes bij 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 vlakkentekening behoort bij het adres: Boschweg 14, 9956PT, Den Anel met datum: 11-10-2025



GO	OI	GGB	EB		
GEBRUUKS- OPPERVLAKTE	OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	GEBOUW GEBONDEN BUTENRUIMTE	EXTERNE BERGRUIMTE	VERTICAAL VERKEER/ VIDES/ SCHALMGAT > 4M ²	HOOGTE <1,50 M

Heeft u interesse?

van der Schalie  makelaars

Arwerd 5
9746 CM Groningen

050-3130370 | info@vanderschalie-makelaars.nl
www.vanderschalie-makelaars.nl