



Rotterdamseweg 99

DELFT

€ 1.395.000 k.k.

www.rotterdamseweg99.nl



Bezoek- en postadres
Voldersgracht 33
2611 EV Delft



Contactgegevens
info@vandaalmakelaardij.nl
015 - 2127300



Volg ons
Volg ons en blijf op de hoogte!


Rotterdamseweg 99, Delft

**Woningtype**

Herenhuis, hoekwoning

**Woonoppervlakte**

341 m²

**Perceel**

299 m²

**Aantal kamers**

9 (6 slaapkamers)

**Vraagprijs**

€ 1.395.000 k.k.

Interesse in deze woning?

Neem snel contact op met ons kantoor om een afspraak voor een bezichtiging in te plannen.

Rotterdamseweg 99, Delft

Statig wonen in een karakteristiek herenhuis – Huize Gratias

Op een geweldige locatie, op loopafstand van de historische binnenstad én de TU Delft, staat dit unieke herenhuis uit 1906. Huize Gratias is een imposant hoekhuis met fraaie gevelbreedte en een woonoppervlak van maar liefst 341m². De woning combineert de charme en grandeur van het verleden met het comfort en de duurzaamheid van nu.

Met zijn royale indeling, stijlvolle afwerking en talloze mogelijkheden is dit een ideaal huis voor een groot gezin, dubbele bewoning, werken aan huis of een combinatie van beide.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree via de fraai aangelegde voortuin. Bij binnenkomst in de woning word je verrast door de aanwezige stijl en sfeer. Een statige vestibule en originele glas-in-lood separatie geven toegang tot de brede en lange gang met natuurstenenvloer en vloerverwarming. Eveneens biedt deze toegang tot meerdere en verschillende ruimtes, zoals toilet, kastruimte en kelder.

In de naastgelegen en indrukwekkende voorkamer met hoge plafonds, erker, schouw, visgraatparketvloer en originele schuifdeuren kun je genieten van de hoeveelheid lichtinval en ruimte. Middels een robuuste ensuite met schuifseparatie kon je terecht in de achtergelegen thans als royale woonkeuken ingerichte omgeving. Deze unieke en moderne keuken is van alle gemakken voorzien, zoals een royaal blok, veel werk- en bergruimte, inbouw-apparatuur en zo veel meer. Aan de achterzijde van deze kamer is de serre gerealiseerd, welke is ingericht met een moderne en praktisch ingedeelde badkamer met 2e toilet, wastafel, spiegel en douchegelegenheid. Zowel de voor-als achterkamer zijn voorzien van een fraaie visgraat parketvloer. Eveneens kun je vanuit hier de zonnige binnentuin bereiken.

Een moderne aanbouw vormt een bijzonder geheel met het historische huis. Hier vind je de volledig ingerichte en uitgebreide keuken, voorzien van groot blok met rvs-aanrechtblad, ladenblokken, prima werkruimte en veel (design) inbouw-apparatuur, die met grote raampartijen uniek uitzicht heeft tot de fraai aangelegde, zeer groene en zonnige tuin. Aansluitend vind je een royale eet- en muziekkamer, welke ook via openslaande deuren toegang biedt tot de achtertuin. Deze eetkamer maakt het eveneens mogelijk om de achtergelegen royale garage te bereiken. Uiteraard kun je de garage, mede voorzien van daglicht, ook via de naastgelegen straat bereiken.

1e verdieping:

Via een fraai en licht trappenhuis met mooie glas-in-lood raampartijen kom je uit op de 1e verdieping. Hier bevindt zich een bijzonder lichte en comfortabele overloop met toegang tot een moderne 3e toiletruimte. De achtergelegen slaapkamer is ruim opgezet en voorzien van een eigen badkamer, voorzien van douchegelegenheid en wasgelegenheid. De volgende en zeer grote verrassing tref je aan in een riante en doorgebroken woon/eetkamer. Deze zeer sfeervolle en prachtige ruimte biedt een waanzinnig leefcomfort met doorloop naar een aan de voorzijde gelegen werkkamer. Deze kamer kun je eveneens voor meerdere doeleinden gebruiken en is voorzien van een geïntegreerde kitchenette. Het achterste gedeelte van de living geeft toegang (middels openslaande deuren) tot een heerlijk zonnig en ruim achterbalkon met uniek uitzicht op veel groen.

2e verdieping:



Bezoek- en postadres
Voldersgracht 33
2611 EV Delft



Contactgegevens
info@vandaalmakelaardij.nl
015 - 2127300



Volg ons
Volg ons en blijf op de hoogte!
   

De bovenste verdieping met een ruime en lichte overloop biedt via de zijmuur een prachtig en weids uitzicht op de Delftse torens. Vanuit hier loop je zo door naar een badruimte met douche, wastafel en 4e toilet en achtergelegen slaapkamer. Aan de voorzijde vind je de royale ouderslaapkamer met veel kastruimte. In het midden van deze verdieping is een ruime berging gerealiseerd, die is voorzien van veel opslagruimte, opstelplaats CV-ketel, wasmachine en droger. Tevens kun je vanuit hier het dak bereiken met een vlizotrap. Ook is er een royale slaapkamer aan de achterzijde te vinden met eveneens prima bergruimte. Aan de achterzijde van deze verdieping is er wederom een slaapkamer aanwezig met veel bergruimte en een eigen badkamer, voorzien van douchegelegenheid, wastafel en 5e toilet.

Dit statige huis is gelegen in een kindvriendelijk en ideale woonomgeving met de Delftse binnenstad op wandelafstand. Het theater, filmhuis, bioscoop, restaurants, cafés en gezellige terrassen zijn dichtbij. Voor de dagelijkse boodschappen is er een kleine supermarkt op de Rotterdamseweg of de supermarkt op het Bastiaansplein.

Wandelen kan langs de Schie en daar is ook volop waterrecreatie mogelijk. Het station van Delft en de tramhaltes van lijn 1 en 19 zijn ca. 10 minuten lopen, dit is aantrekkelijk voor werk in Rotterdam en Den Haag, beide steden binnen 15 minuten treinafstand.

Ben je nieuwsgierig geworden? Bekijk ook de woningwebsite (link via Funda-brochure) of plan snel een bezichtiging in. Vergeet je aankoopmakelaar niet mee te nemen!

Bijzonderheden / kenmerken:

- Fraaie architectuur uit 1906 gecombineerd met moderne uitbreiding.
- Rondom grotendeels houtenkozijnen met dubbele beglazing aanwezig.
- Duurzame voorzieningen: zonnecollectoren, zonneboiler en zonnepanelen.
- Veel sanitaire voorzieningen, o.a. 4 wastafels, 5 toiletten, 3 douches en 3 wastafels.
- Verwarming/warmwater middels 2x CV-ketels (bouwjaren 2015 en 2025).
- Veel indelingsmogelijkheden, geschikt voor (dubbele) bewoning én werken.
- Riant herenhuis met heel veel aanwezige karakteristieke stijl-details.
- Gezien bouwjaar materialen- en ouderdomsclausule van toepassing.
- Riante kamers met hoge plafonds en veel lichtinval door de gehele woning.
- Fraai aangelegde binnentuin met meerdere terrassen en vijver.
- Royale garage (ca. 24m²) aan de achterzijde van de woning gelegen.
- Gelegen op eigen grond. Riante woonoppervlakte van ca. 341m².

Oplevering in overleg

Deze informatie is een uitnodiging tot het doen van een bod. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend en opgegeven afmetingen zijn indicatief.

Stately Living in a Characteristic Townhouse – Huize Gratias

In a prime location, within walking distance of Delft's historic city center and the Delft University of Technology, stands this unique townhouse dating from 1906. Huize Gratias is an impressive corner house with an elegant façade and an exceptionally spacious living area of approx. 341m². The property combines the charm and grandeur of the past with the comfort and sustainability of today.

With its generous layout, stylish finish, and countless possibilities, this is the ideal home for a large family, dual living, working from home, or a combination of both.



Bezoek- en postadres
Voldersgracht 33
2611 EV Delft



Contactgegevens
info@vandaalmakelaardij.nl
015 - 2127300



Volg ons
Volg ons en blijf op de hoogte!
   

Layout:

Ground floor:

Entry through the beautifully landscaped front garden. Upon entering, you are immediately struck by the atmosphere and grandeur. A stately vestibule and original stained-glass partition lead into the wide and long hallway with natural stone flooring and underfloor heating. This hall provides access to several areas, including a toilet, storage space, and cellar.

The adjoining and impressive front room features high ceilings, a bay window, fireplace, herringbone parquet flooring, and original sliding doors. The abundance of natural light enhances the sense of space. Through a robust en suite with sliding partition, you enter the rear room, now used as a spacious kitchen-diner. This unique and modern kitchen is fully equipped with a large island, ample work and storage space, built-in appliances, and much more. At the rear, a conservatory has been added, furnished with a modern bathroom including a second toilet, sink, mirror, and shower. Both the front and rear rooms feature herringbone parquet flooring. From here, you also have access to the sunny courtyard garden.

A modern extension forms a remarkable combination with the historic house. Here you will find a fully equipped and spacious kitchen, featuring a large block with stainless steel countertop, drawer units, excellent workspace, and many (designer) built-in appliances. Large windows provide unique views of the beautifully landscaped, lush, and sunny garden. Adjoining is a generous dining and music room, which also opens onto the back garden via French doors. This dining room also connects to the large garage at the rear, which benefits from daylight and can also be accessed via the side street.

First floor:

A bright staircase with stained-glass windows leads to the first floor. Here you find a particularly light and comfortable landing with access to a modern third toilet. The rear bedroom is spacious and comes with a private bathroom including shower and sink. Another striking feature is the large, combined living/dining room – a stylish and atmospheric space offering exceptional comfort, with direct access to a study at the front. This versatile room includes a kitchenette and, at the rear, opens onto a sunny and spacious balcony with beautiful green views.

Second floor:

The top floor, with its bright landing and side windows, offers sweeping views of Delft's towers. This level includes a bathroom with shower, sink, and fourth toilet, plus a rear-facing bedroom. At the front, you'll find the generous master bedroom with ample wardrobe space. In the center is a large storage/laundry room with abundant storage, central heating boiler, washing machine, and dryer connections, with access to the roof via loft ladder. At the rear, there are two further spacious bedrooms, one of which features its own en suite bathroom with shower, sink, and fifth toilet.

This stately townhouse is situated in a child-friendly and ideal residential neighborhood, within walking distance of Delft's historic center. Theater, cinema, film house, restaurants, cafés, and terraces are all close by. For daily groceries, a small supermarket can be found on Rotterdamseweg, with a larger supermarket at Bastiaansplein.

Recreational opportunities abound with walks along the river Schie and plenty of water-based activities. Delft train station and tram stops for lines 1 and 19 are approx. a 10-minute walk, providing quick connections to Rotterdam and The Hague (both within a 15-minute train ride).

Are you curious to see more? Visit the property website (via the Funda brochure) or schedule a viewing soon. Don't forget to bring your purchasing agent!

Key features:



Bezoek- en postadres
Voldersgracht 33
2611 EV Delft



Contactgegevens
info@vandaalmakelaardij.nl
015 - 2127300



Volg ons
Volg ons en blijf op de hoogte!
   

- Beautiful 1906 architecture combined with modern extension.
- Mostly wooden window frames with double glazing.
- Sustainable features: solar collectors, solar boiler, and solar panels.
- Extensive sanitary facilities: 4 sinks, 5 toilets, 3 showers.
- Heating/hot water via 2 central heating systems (2015 & 2025).
- Flexible layout, suitable for dual living and working from home.
- Spacious townhouse with many original style details.
- Materials and age clause applicable due to construction year.
- Large rooms with high ceilings and abundant natural light.
- Beautifully landscaped garden with several terraces and a pond.
- Generous garage (approx. 24m²) at the rear of the property.
- Freehold land. Living area approx. 341m².

Delivery by mutual agreement.

This information is an invitation to make an offer. No rights can be derived from any inaccuracies. Listed measurements are indicative.



Bezoek- en postadres

Voldersgracht 33
2611 EV Delft



Contactgegevens

info@vandaalmakelaardij.nl
015 - 2127300



Volg ons

Volg ons en blijf op de hoogte!





Bezoek- en postadres

Voldersgracht 33
2611 EV Delft



Contactgegevens

info@vandaalmakelaardij.nl
015 - 2127300



Volg ons

Volg ons en blijf op de hoogte!

























































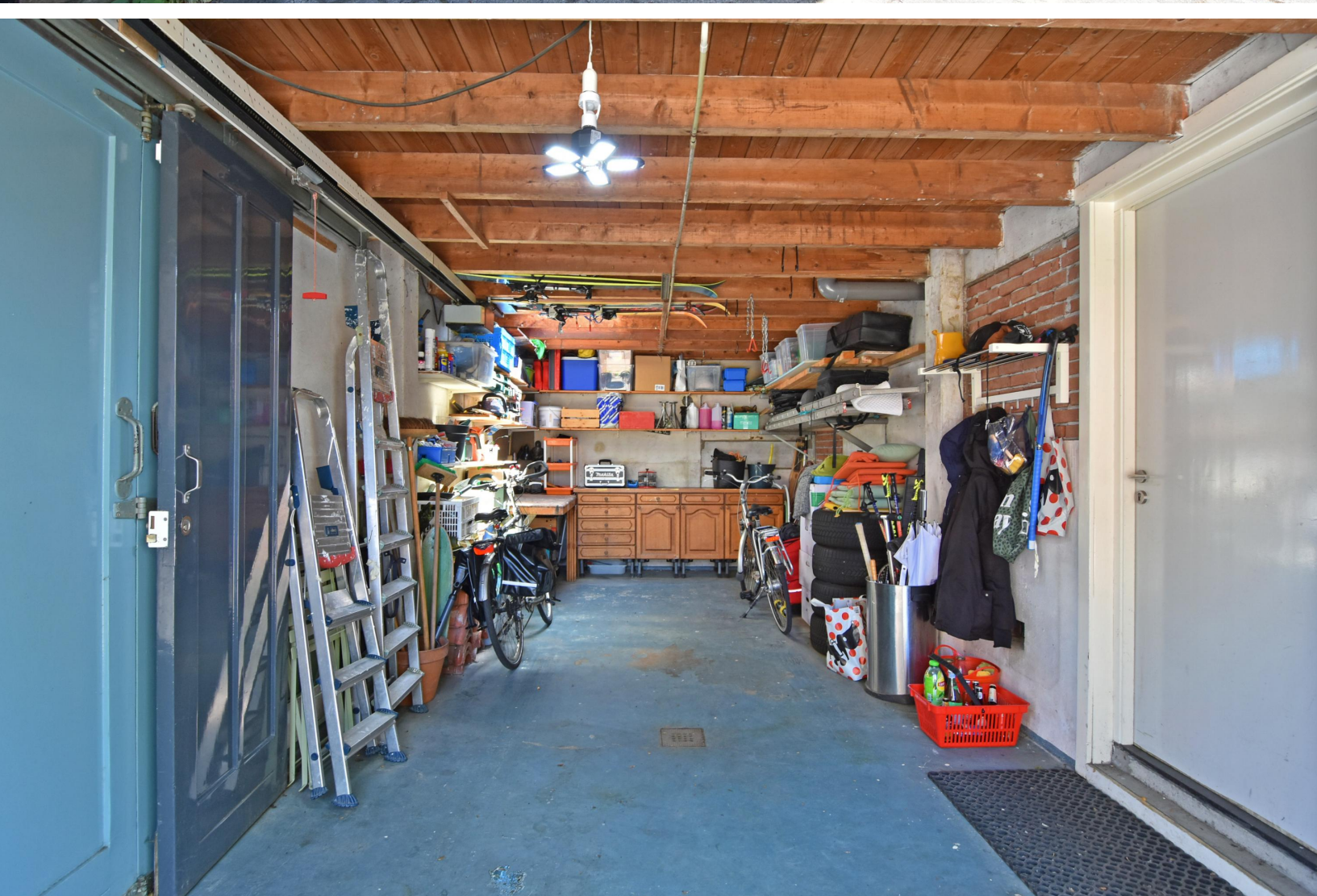












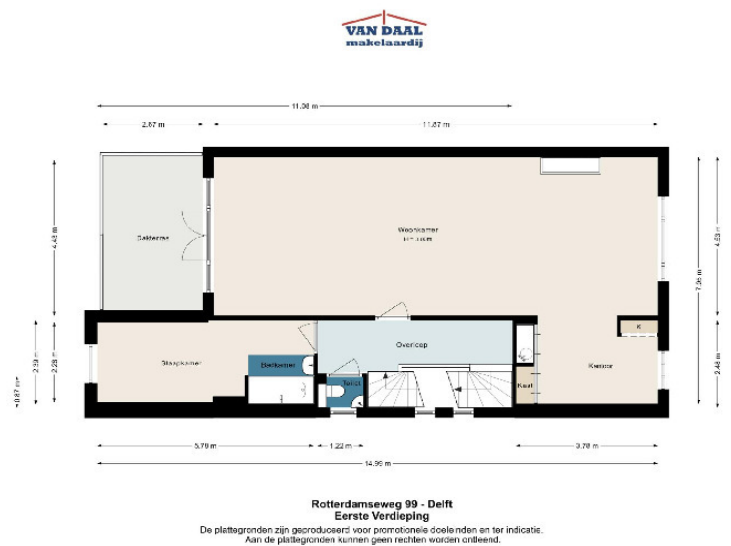


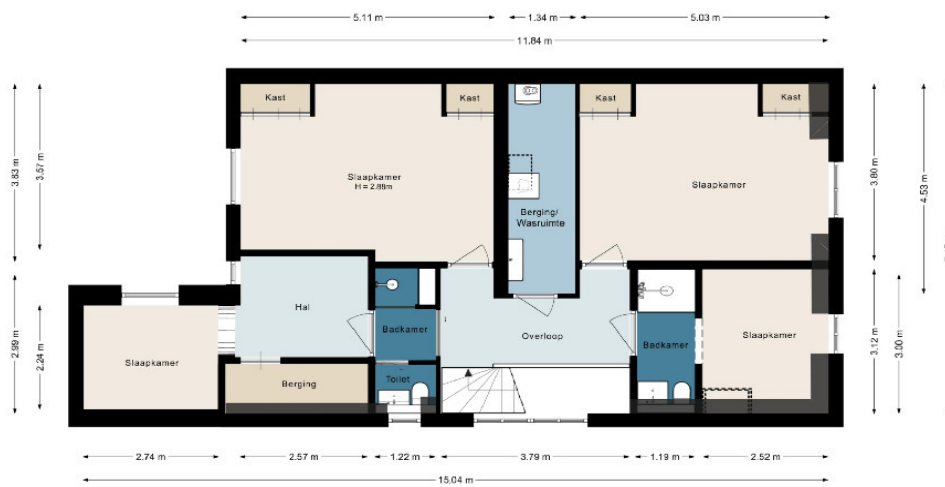


VAN DAAL
makelaardij



Begane Grond
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





Rotterdamseweg 99 - Delft
Tweede Verdieping

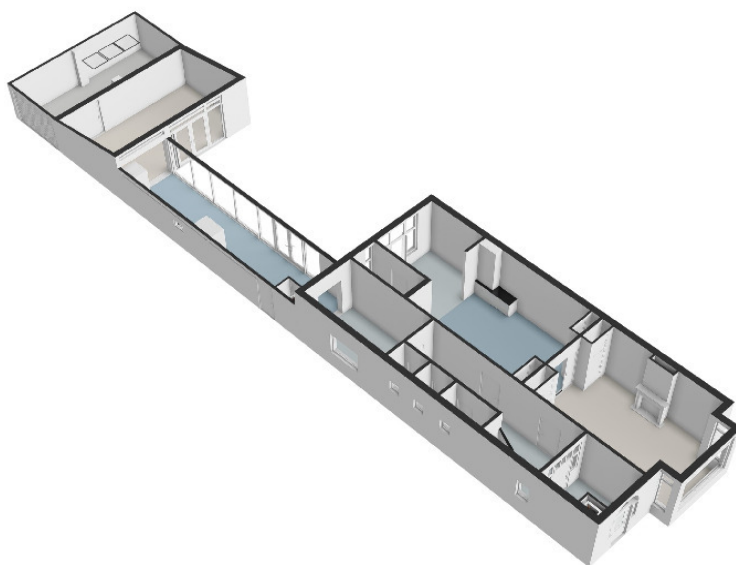
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

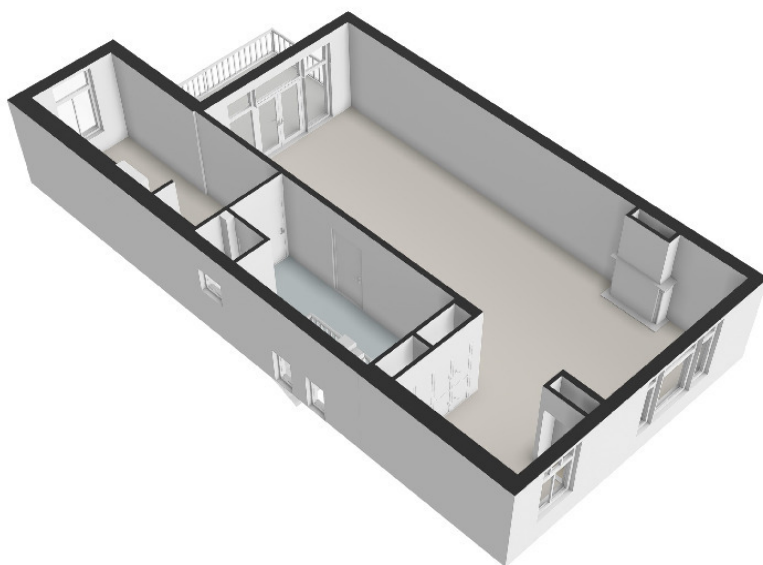
Plattegrond



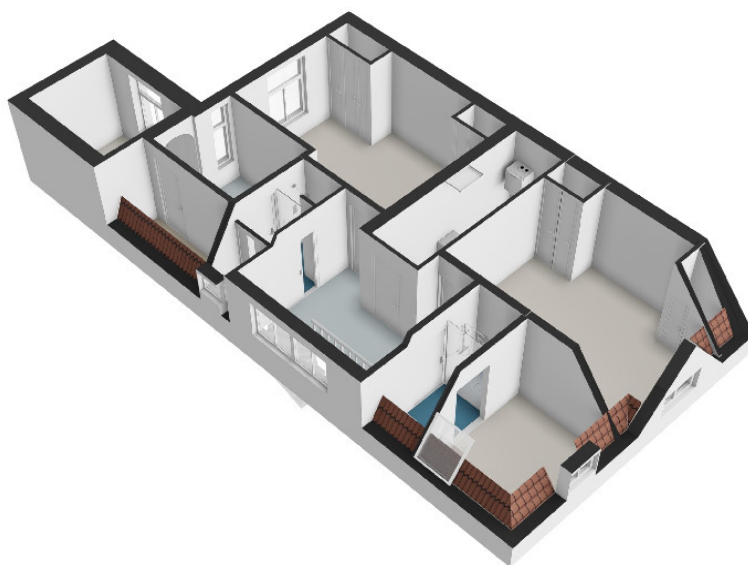
Rotterdamseweg 99 - Delft
Situatie

De plattegronden zijn geprojecteerd naar een gemeenschappelijke meetvlakke en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





Plattegrond 3D







DIJKXHOORN
ENERGIEADVIES

Opdrachtgever:	Van Daal Makelaardij
Adres opname:	Rotterdamseweg 99, 2628 AK Delft
Datum opname:	20-08-2025
Datum meetrapport:	25-08-2025
Type woning:	Hoekwoning
Opname door:	Dijkxhoorn Energieadvies
Beschrijving	
Aantal m2:	
Gebruiksopp. Wonen:	circa 341,4
Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	circa 23,1
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa 11,8
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa 0
Bruto Inhoud in m3:	circa 1441

Notities bij meting:



PROJECTGEGEVENS/INLEIDING/ALGEMEEN

Inleiding

Dit meetrapport is opgesteld om de gebruiksoppervlakte en bruto inhoud te bepalen van een woning of appartement met de bijbehorende externe bergruimte(n). Uitgangspunt zijn de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en Meetinstructie Bruto inhoud woningen, die zijn opgesteld door de samenwerkende organisaties AEDES, BAG BAO, NRVt, NVM, VastgoedPro, VBO makelaar, VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) en de Waarderingskamer.

In dit rapport worden beide Meetinstructies ook wel 'de Meetinstructies' of 'Meetinstructies' genoemd. De Meetinstructies zijn gebaseerd op NEN 2580. Het is goed om te weten dat de opgegeven bruto inhoud (m3) indicatief is en geen garantie biedt. Het staat Dijkxhoorn Energieadvies vrij om vanuit professionele overweging af te wijken van de genoemde methodieken. Eventuele afwijkingen op de gebruikte rekenmethodieken staan in de rapportage genoteerd. In geval van twijfel aan de zijde van opdrachtgever is het advies om een second opinion te laten verrichten.

Indien de opdrachtgever een makelaar is, dan blijft deze de aan te spreken partij voor de (door)verleende opdracht. In dat licht is de makelaar altijd verplicht om het opgeleverde meetrapport te controleren volgens de in de branche geldende zorgvuldigheidsvoorschriften. Na ontvangst van dit rapport wordt u verzocht deze op de hoofdlijnen te controleren en binnen drie werkdagen te reageren wanneer u denkt dat de opgegeven meters niet overeenkomen met de werkelijkheid. Mocht Dijkxhoorn Energieadvies binnen tien dagen geen reactie hebben ontvangen, gaan wij ervan uit dat u akkoord bent met dit meetrapport.

Opdracht

Dijkxhoorn Energieadvies is gevraagd een meetrapport op te stellen conform de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en de Meetinstructie Bruto inhoud woningen. Waarbij de woning of het appartement op locatie wordt ingemeten.

Algemene voorwaarden

Op al onze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing. U kunt deze te allen tijde opvragen en inzien op onze website. Dijkxhoorn Energieadvies controleert panden niet op al dan niet verleende omgevingsvergunningen, vergunningsvrij bouwen, BAG- en Kadasterregistraties, bestemmingsplannen, bouwkundige gebreken, Bouwbesluit eisen en andere wet- en regelgeving.

MEETSTAAT

Onderstaand is de verdeling van de verschillende gebruiksoppervlakte per woonlaag inzichtelijk gemaakt.

Het project is gemeten en berekend volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en de Meetinstructie Bruto inhoud woningen, versie juli 2019. Inclusief de Lijst met vragen en antwoorden, versie juli 2020.

Rotterdamseweg 99, 2628 AK Delft

1e woonlaag	Gebruiksopp. Wonen:	Ca.	170,4 m2
	Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	Ca.	23,1 m2
	Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	Ca.	0 m2
	Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	Ca.	0 m2

2e woonlaag	Gebruiksopp. Wonen:	Ca.	86,9 m2
	Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	Ca.	0 m2
	Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	Ca.	11,8 m2
	Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	Ca.	0 m2

3e woonlaag	Gebruiksopp. Wonen:	Ca.	84,1 m2
	Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	Ca.	0 m2
	Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	Ca.	0 m2
	Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	Ca.	0 m2

4e woonlaag	Gebruiksopp. Wonen:	Ca.	0 m2
	Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	Ca.	0 m2
	Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	Ca.	0 m2
	Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	Ca.	0 m2

Uitgevoerd door: Stan Dijkxhoorn, werkzaam voor Dijkxhoorn Energieadvies.

BIJLAGE 1: Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen



Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen

Versiedatum: juli 2019

Inleiding

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding voor het meten van de gebruiksoppervlakte van woningen. Met deze meetinstructie kan de gebruiksoppervlakte van individuele woningen (de oppervlakte "achter de voordeur") en de bij de woning behorende externe bergruimte en gebouwgebonden buitenruimte worden gemeten. Deze meetinstructie is niet geschikt voor het meten van de gebruiksoppervlakte van een complex met meerdere woningen, noch voor het meten van de gebruiksoppervlakte van niet-woningen.

Relatie met de NEN 2580

Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is de gebruiksoppervlakte, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit, genomen. Voor de definitie van de gebruiksoppervlakte verwijst het Bouwbesluit naar NEN 2580. NEN 2580 vormt daarmee ook de basis voor deze meetinstructie. Deze meetinstructie wijkt op twee aspecten af van NEN 2580:

1. De meetinstructie verdeelt de inpandige gebruiksoppervlakte onder in *gebruiksoppervlakte wonen* en *gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte*. NEN 2580 kent deze onderverdeling niet.
2. Omdat het vaak lastig te bepalen is of een wand of muur al dan niet dragend is, gaat de meetinstructie uit van de oppervlakte inclusief dragende binnenwanden. NEN 2580 gaat uit van de oppervlakte exclusief dragende wanden.

Gebruiksoppervlakte in de BAG en de WOZ

In de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is van iedere woning (verblijfsobject) de totale inpandige gebruiksoppervlakte vastgelegd. Deze oppervlakte komt overeen met de gebruiksoppervlakte volgens de NEN 2580. De BAG-oppervlakte bestaat dus uit de som van de *gebruiksoppervlakte wonen* en de *gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte*. Voor toepassing in het kader van de Wet WOZ wordt de oppervlakte van woningen, indien van toepassing, gesplitst in WOZ-deelobjecten. Het onderscheid in *gebruiksoppervlakte wonen* en de *gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte* is daarom ook voor de WOZ niet aan de orde.

Gebruiksoppervlakte bij het bepalen van de Energie Prestatie Coëfficiënt en de Energie-Index en (vanaf 1-1-2020) de Energieprestatie op basis van de NTA 8800

Bij het bepalen van de energieprestatie van woningen moet de gebruiksoppervlakte van de thermische zone worden bepaald. Het meten van de gebruiksoppervlakte voor de energieprestatie gebeurt overeenkomstig deze meetinstructie. Deze meetinstructie gaat echter niet in op de afbakening van de thermische zone, omdat deze afbakening moet voldoen aan de strikte eisen van NTA 8800.

Toepassing en verantwoordelijkheid

Het doel van deze meetinstructie is het vereenvoudigen en uniformeren van het meten van woningen. De meetinstructie is zowel geschikt voor makelaars en taxateurs die woningen voor de verkoop, verhuur of voor een taxatie inmeten als voor gemeenten die de woning voor de BAG of in het kader van de Wet WOZ inmeten. Bij aanbidding op de markt wordt de gebruiksoppervlakte zoveel mogelijk gesplitst in de onderdelen *gebruiksoppervlakte wonen*, *overige inpandige ruimte*, *externe bergruimte* en *gebouwgebonden buitenruimte*. Bij het vergelijken met de gebruiksoppervlakte in de BAG dient hier dus rekening mee te worden gehouden.

Voor bijzondere situaties wordt verwezen naar de "lijst met veel gestelde vragen". Voor de gevallen waarin deze meetinstructie en de lijst met veel gestelde vragen geen uitsluitsel geven over het bepalen van de gebruiksoppervlakte, moet de NEN 2580 worden gebruikt.

1. Meting van de gebruiksoppervlakte van een woning

De stappen in deze meetinstructie gaan er vanuit dat de oppervlakte "met de hand" per bouwlaag gemeten worden. Het meten van de gebruiksoppervlakte van een woning kan ook gebeuren met daarvoor geschikte software.

Stap 1. Meet de totale inpandige gebruiksoppervlakte van de woning per bouwlaag

Voor het meten van de gebruiksoppervlakte gelden de volgende principes:

- a. Meet voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte altijd binnen de buitenste- of woningscheidende wanden (muren), inclusief dragende en niet-dragende binnenwanden. Met buitenste/scheidende wanden (muren) worden bedoeld de wanden/muren die de ene woning van de andere woning scheiden en de muren die de woning van de buitenwereld afscheiden.
- b. Meet altijd per verdieping op vloerniveau tussen de opgaande scheidsconstructies (muren). Incidentele inspringende gebouwdelen (met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m²), zoals bijvoorbeeld een kolom, worden tot de gebruiksoppervlakte gerekend. Er dient gemeten te worden langs de muur. Radiatoren, leidingen, kabelgoten, wandgoten, kozijnen, vensterbanken etc. kunnen bij de meting worden genegeerd.

Niet tot de gebruiksoppervlakte wordt gerekend:

- De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,5 m, met uitzondering van de oppervlakte onder een trap;
- De oppervlakte van ruimten die niet voor mensen toegankelijk zijn;
- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,0 m² of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,5 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht;
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,5 m²
- Inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter dan 0,5 m².

De nu bepaalde oppervlakte is de totale gebruiksoppervlakte van deze bouwlaag van de woning. Deze oppervlakte bestaat uit *gebruiksoppervlakte wonen* en *gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte*. In stap 2 wordt het onderscheid tussen deze twee gemaakt.

Stap 2. Verdeel de totale inpandige gebruiksoppervlakte in gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

De inpandige gebruiksoppervlakte van de bouwlaag moet nu worden verdeeld in:

- gebruiksoppervlakte wonen en
- gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

Een oppervlakte wordt tot de overige inpandige ruimte gerekend als één van de voorwaarden geldt:

- het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,5 meter en 2,0 meter hoog;
- het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,0 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,0 m is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing voor gedeelten die als woonruimte dienen en alleen wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,0 m);
- de ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn een kelder, fietsenstalling of een garage;
- er is sprake van een *bergzolder*, dat wil zeggen een voor mensen toegankelijke zolder die alleen geschikt is voor incidenteel gebruik. Dit is bijvoorbeeld het geval als de zolder niet met een vaste trap bereikbaar is en/of sprake is van een zolder met onvoldoende daglichttoetreding (raamoppervlakte kleiner dan 0,5 m²).

Wanneer niet aan de bovenstaande criteria is voldaan, is sprake van gebruiksoppervlakte wonen. In twijfelgevallen worden ruimten gerekend als gebruiksoppervlakte wonen. Een keuken, vaste kast, meterkast, gang, trapkast, badkamer en toilet binnen de woning worden tot de gebruiksoppervlakte wonen gerekend. Een bijkeuken, pantry, wasmachine- of cv-ruimte, of overige ruimte binnen de woning, worden gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen, mits deze ruimten zich binnen de woning bevinden en deze ruimten verwarmd/geïsoleerd zijn.

De oppervlakte "onder de wand" die de tussen een gebruiksoppervlakte wonen en een gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte staat, wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

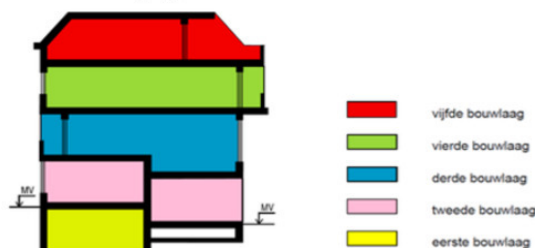
Let op! Er kan alleen sprake zijn van gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte als de oppervlakte volgens de criteria onder stap 1 wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte.

Stap 3. Ga naar de volgende bouwlaag (indien aanwezig)

Herhaal stap 1 en 2 voor iedere bouwlaag.

Stap 4. Bepaal de totale gebruiksoppervlakte van de woning onderscheiden naar de verschillende gebruiksoppervlakten

Totaliseer de gevonden gebruiksoppervlakten wonen per bouwlaag tot één gebruiksoppervlakte wonen voor de woning. Doe dit ook voor de gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte. De onderstaande figuur illustreert hoe de bouwlagen genummerd worden.



Figuur 1: Bouwlagen (Bron: NEN 2580)

2. Meting van de oppervlakte van de gebouwgebonden buitenruimte(n) (indien aanwezig)

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte **niet of slechts gedeeltelijk** is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Er is alleen sprake van gebouwgebonden buitenruimte voor zover het gedeelte direct naast, op, tegen of aan het hoofdgebouw (de woning) is gelegen. Denk hierbij aan een balkon, carport, veranda 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 gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

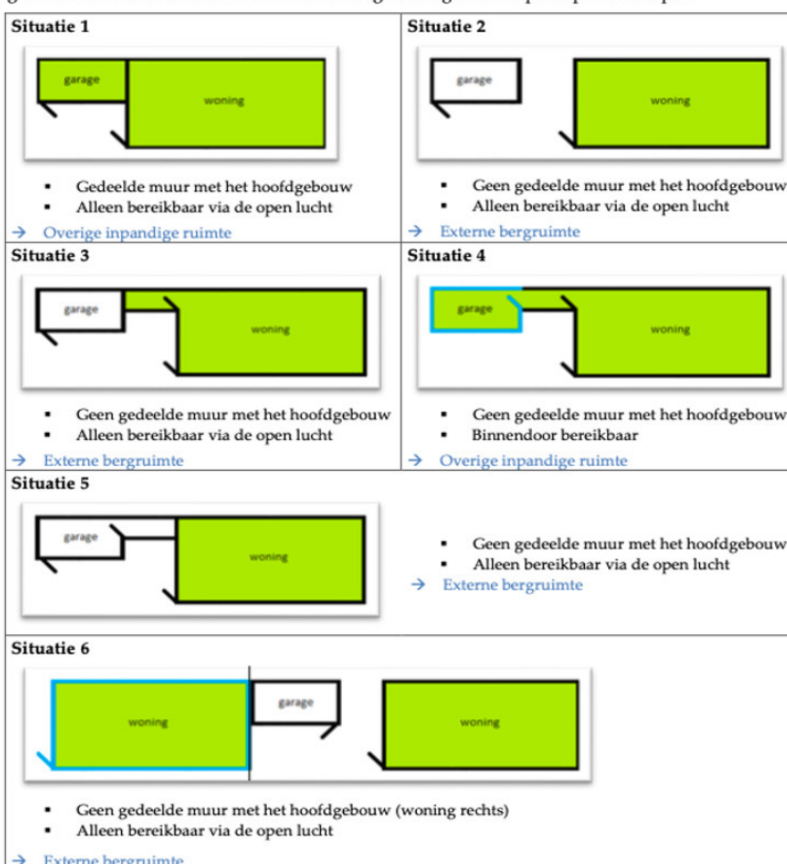
- bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

3. Meting van de oppervlak van de externe bergruimte(n)

Een ruimte wordt als externe bergruimte gezien, wanneer voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- De ruimte heeft geen woonfunctie;
- De ruimte is gelegen buiten de woning (de ruimte is alleen bereikbaar door de woning te verlaten) én de ruimte is bij de bouw niet als exclusief ondersteunend aan de woning gebouwd (er is geen gedeelde muur met de woning);
- De ruimte is afsluitbaar;
- De ruimte wordt volgens de afbakeningsregels uit de BAG als afzonderlijke pand gezien.

Onderstaande figuur geeft enkele voorbeelden. Als sprake is van meerdere externe bergruimten, dan wordt de oppervlakte van deze bergruimten opgeteld tot de totale gebruiksoppervlakte externe bergruimte. Voor het inmeten van de externe bergruimte gelden de principes van stap 1.



Figuur 2: Overige inpanidige ruimte versus externe bergruimte¹

¹ Deze figuur is gedeeltelijk afkomstig uit de Praktijkhandleiding BAG.



Over Van Daal makelaardij

DÉ ENERGIEKE MAKELAAR VOOR TAXATIES, AANKOOP, VERKOOP EN VERHUUR VAN UW WONING OF BEDRIJFSPAND

Van Daal Makelaardij is een modern en energiek makelaarskantoor dat zich onderscheidt op het gebied van deskundigheid, service en inlevingsvermogen. Met onze jarenlange ervaring in de makelaardij en kennis van de Delftse huizenmarkt vindt u in ons een betrouwbare partner met een persoonlijke aanpak.



Verkoop

Uw huis verkopen? Bij voorkeur zo snel mogelijk en voor de beste prijs natuurlijk! Zonder dat het u tijd en moeite kost. En vanzelfsprekend met een correcte afhandeling. Niet meer en niet minder...



Aankoop

Als u een huis bezichtigt krijgt u vrijwel altijd te maken met de makelaar van de verkoper. Neem daarom bij een tweede bezichtiging uw eigen NVM Aankoopmakelaar in de arm die alleen uw belangen behartigt...



Taxaties

Taxeren van woningen en bedrijfspanden is een zaak voor experts. Alleen registermakelaars en -taxateurs mogen officiële taxaties verrichten. Jan-Paul van Daal en Sander Kerkhof zijn als beëdigd makelaar, registermakelaar (RMT)...



Zoekopdracht

Meld u aan voor onze zoekservice. Geef uw woonwensen door en wij mailen u de woningen die aan uw zoekwensen voldoen. U blijft dus altijd op de hoogte...



Bezoek- en postadres
Voldersgracht 33
2611 EV Delft



Contactgegevens
info@vandaalmakelaardij.nl
015 - 2127300



Volg ons
Volg ons en blijf op de hoogte!


Aanbiedingsvoorwaarden Van Daal Makelaardij B.V.

1. Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de van toepassing zijnde voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM). Deze zijn gedeponeerd bij de arrondissementsrechtbanken en liggen op ons kantoor ter inzage of zijn beschikbaar op onze website.
2. Deze verkooppresentatie is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.
2. Bijgaande aanbieding is slechts bedoeld als een uitnodiging tot het bezichtigen van de betreffende onroerende zaak of als uitnodiging tot het doen van een bod hierop. U bent pas in onderhandeling als verkoper een concreet tegenbod heeft uitgebracht.
3. Deze verkooppresentatie is een globale beschrijving van de aangeboden onroerende zaak. Voor onvolkomenheden in vermelde gegevens kan door ons geen aansprakelijkheid worden aanvaard. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn onderzoek plicht.
4. De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte en de daarin gebruikte bepalingen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. U kunt een exemplaar van een NVM-koopakte met toelichting via ons kantoor of uw eigen NVM-aankoopmakelaar opvragen. In aanvulling op de NVM-koopakte kunnen extra artikelen worden opgenomen, welke zijn gemeld bij de aanbieding van deze woning.
5. Een beroep op ontbindende voorwaarden van financiering dient goed gedocumenteerd te geschieden. Hieronder wordt verstaan dat de mededeling vergezeld dient te gaan van bewijsstukken dat koper bij - een van origine Nederlandse - bank of een erkende geldverstrekker een offerte heeft opgevraagd of heeft laten opvragen en dat die aanvraag niet heeft geleid tot het uitbrengen van een offerte voor een hypotheek, een en ander overeenkomstig de hiervoor opgenomen ontbindende voorwaarden. Tevens dient in de afwijzing van de geldverstrekker te worden opgenomen waarvoor en tot welke hoofdsom deze aanvraag is gedaan, alsmede de reden waarom de aanvraag is afgewezen.
6. Er is pas sprake van een koopovereenkomst nadat beide partijen de schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Aan mondelinge toezeggingen van de ander kunnen door één partij geen rechten worden ontleend. Partijen zijn dus niet gebonden zolang geen schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend.
7. Al onze aanbiedingen zijn "kosten koper", tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Dit betekent dat de overdrachtsbelasting, kadasterkosten en de notariskosten voor de rekening van koper zijn.
8. Koper is bekend met het feit dat na er een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom gestort dient te worden op de rekening van de notaris die de levering zal verzorgen. In plaats van een waarborgsom kan een onherroepelijke bankgarantie worden gesteld.
9. Indien koper heeft gekozen voor een notaris buiten Delft en de kosten voor een notariële volmacht een bedrag van € 100,- inclusief BTW te boven gaan en/of de kosten voor het doorhalen van de bestaande hypotheek een bedrag, per doorhaling, van € 245,- inclusief kadastrale kosten en BTW te boven gaan, zal het meerdere voor rekening komen van koper. Ondanks dat de keus van de notaris aan koper is, zal aan verkoper niet meer dan de reële kosten in rekening worden gebracht.
10. De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0:00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper te hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.
11. Indien de koper, bij het opmaken van de koopovereenkomst, nog geen keuze heeft gemaakt welk notariskantoor de juridische levering gaat verzorgen, krijgt koper tot datum van ondertekening koopovereenkomst de gelegenheid een notaris te kiezen. 12. De koper is er van op de hoogte dat, indien de woning een appartement betreft, er vanuit de overheid de verplichting bestaat dat de Vereniging van Eigenaren vanaf mei 2008 actief dient te zijn, dient te zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel alsmede een reservefonds dient te hebben.

Ondanks de constante zorg en aandacht die wij besteden bij de samenstelling van deze verkooppresentatie alsmede onze aanbiedingsvoorwaarden bestaat er een mogelijkheid dat hierover vragen zijn. Wij nodigen u uit contact op te nemen met ons kantoor zodat wij u kunnen adviseren over het betreffende object.



Bezoek- en postadres
Voldersgracht 33
2611 EV Delft



Contactgegevens
info@vandaalmakelaardij.nl
015 - 2127300



Volg ons
Volg ons en blijf op de hoogte!
   

10. De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0:00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper te hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

11. Indien de koper, bij het opmaken van de koopovereenkomst, nog geen keuze heeft gemaakt welk notariskantoor de juridische levering gaat verzorgen, krijgt koper tot datum van ondertekening koopovereenkomst de gelegenheid een notaris te kiezen. 12. De koper is er van op de hoogte dat, indien de woning een appartement betreft, er vanuit de overheid de verplichting bestaat dat de Vereniging van Eigenaren vanaf mei 2008 actief dient te zijn, dient te zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel alsmede een reservefonds dient te hebben.

Ondanks de constante zorg en aandacht die wij besteden bij de samenstelling van deze verkooppresentatie alsmede onze aanbiederingsvoorwaarden bestaat er een mogelijkheid dat hierover vragen zijn. Wij nodigen u uit contact op te nemen met ons kantoor zodat wij u kunnen adviseren over het betreffende object.

Van de 3 dagen bedenktijd moeten er minimaal 2 dagen geen zaterdag, zondag of erkende feestdag zijn.

De door beide partijen getekende koopovereenkomst door koper ontvangen op:	Bedenktijd eindigt om 23.59 uur op:
Maandag	Donderdag
Dinsdag	Vrijdag
Woensdag	Maandag
Donderdag	Maandag
Vrijdag	Dinsdag
Zaterdag	Dinsdag
Zondag	Woensdag



Bezoek- en postadres
Voldersgracht 33
2611 EV Delft



Contactgegevens
info@vandaalmakelaardij.nl
015 - 2127300



Volg ons
Volg ons en blijf op de hoogte!
   