

Assen

Beilerstraat 145 | Vraagprijs € 895.000,- k.k.



TE KOOP



Soort object	Woonhuis
Type woning	Halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1907
Woonoppervlakte	233 m ²
Perceeloppervlakte	500 m ²
Inhoud	864 m ³
Aantal kamers	9



van Santen de Hoog

Adresgegevens

Adres	Beilerstraat 145
Postcode / plaats	9401 PJ Assen
Provincie	Drenthe

Locatie gegevens



Object gegevens

Soort woning	Herenhuis
Type woning	Halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1907
Bouwperiode	
Permanente bewoning	Ja
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte

Maten object

Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	6
Volume	864 m³
Perceeloppervlakte	500 m²
Woonoppervlakte	233 m²
Woonkamer	50 m²

Details

Ligging object	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht, In bosrijke omgeving
Bijzonderheden	Monument
Verwarming	C.V.-Ketel, Gaskachels, Warmtepomp, Houtkachel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie
Warmwater	C.V.-Ketel
Berging	Vrijstaand hout
Kabel	Ja
Alarm	Nee
Zonwering	Nee

Tuin gegevens

Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte	3.500 cm
Tuin breedte	900 cm
Achtertuint	315 m²
Ligging	Oost
Kwaliteit	Verzorgd

Zeer fraai vormgegeven herenhuis uit het begin van de 20e eeuw - architect en ondernemer was Piebe Belgraver uit de stad Groningen - met veel authentieke details, zoals de originele schouwen, ornamenten aan de plafonds, dubbele deuren en het trappenhuis. Het geheel is bovendien aangemerkt als provinciaal monument. Het woonhuis biedt volop sfeer en, verdeeld over drie woonlagen, een ruime woonkamer en suite en in totaal zes slaapkamers, twee badkamers en drie toiletten. De diepe, zonnige tuin op het oosten beschikt over een hobbykas en een geïsoleerde schuur voorzien van gas, water en elektra.

Kortom, een unieke kans op de woningmarkt; wonen op een toplocatie in de karakteristieke sfeer van de vorige eeuw, met het comfort van nu.

Omgeving

De woning biedt een schitterende ligging, aan de rand van het Asserbos, waar heerlijk gewandeld kan worden. Daarnaast ligt het bruisende stadscentrum op loopafstand, met een breed aanbod aan winkels, gezellige terrasjes en diverse voorzieningen. Ook het NS-station is eenvoudig te voet bereikbaar, wat zorgt voor optimale verbindingen. Al met al een unieke plek waar natuur en stadse voorzieningen beide binnen handbereik zijn.

Indeling

Entree, tochtportaal met meterkast; ruime hal met authentieke vormgeving en details, voorzien van toilet en trapkast; woonkamer en suite, in totaal ca. 50 m² - verdeeld over een voor- en achterkamer - gescheiden door fraaie en suite deuren, thans in gebruik als woonkamer en eetkamer met schouwen en vaste kastruimte; via dubbele deuren te bereiken serre met openslaande deuren naar de diepe en verzorgde achtertuin op het oosten; separate keuken voorzien van enige inbouwapparatuur en openslaande deur naar de tuin.

Eerste verdieping

Overloop met toilet; drie slaapkamers (ca. 20 m², ca. 18 m² en ca. 10 m²) waarvan de grootste kamer toegang biedt tot ruim dakterras c.q. aan de achterzijde, de tweede slaapkamer heeft een eigen balkon aan de voorzijde. Tussen de twee grootste slaapkamers bevindt zich een inloopkast; complete badkamer met vloerverwarming, ligbad, douche, wastafel en aansluiting voor de wasmachine en droger.

Tweede verdieping

Overloop met praktisch keukenblok en technische ruimte; vierde, vijfde en zesde slaapkamer (ca. 18 m², ca. 16 m² en ca. 14 m²), waarbij de twee slaapkamers aan de achterzijde beide toegang bieden tot ruim balkon met fraai uitzicht over de wijk; tweede badkamer met douchecabine, wastafel en toilet.

Bijzonderheden

Uniek herenhuis op een toplocatie aan de rand van Asserbos;
Zes slaapkamers, twee badkamers en drie toiletten;
Provinciaal monument, alsook het schuurtje achter de woning en het hekwerk rondom de voortuin
Energie label A;
Vloerverwarming in de hal en badkamer op de eerste verdieping;

In totaal 30 zonnepanelen;
Hybride warmtepomp;
Houtkachel aangesloten op de centrale verwarming;
Begane grond en 1e verdieping grotendeels in originele staat;
Tweede verdieping verbouwd in stijl van de woning;
Geïsoleerde schuur voorzien van gas en licht en waterkraan buiten;
Schilderwerk achterzijde van de woning en beide schuren (2023),
voor- en zijkant van de woning geschilderd (2024);
Plat dak reeds vervangen (2022).



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

Makelaardij van Santen de Hoog B.V.

Gedempte Zuiderdiep 42

9711 HJ Groningen

Tel: 050-3120991

E-mail: info@vansantendehoog.nl



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

Makelaardij van Santen de Hoog B.V.

Gedempte Zuiderdiep 42

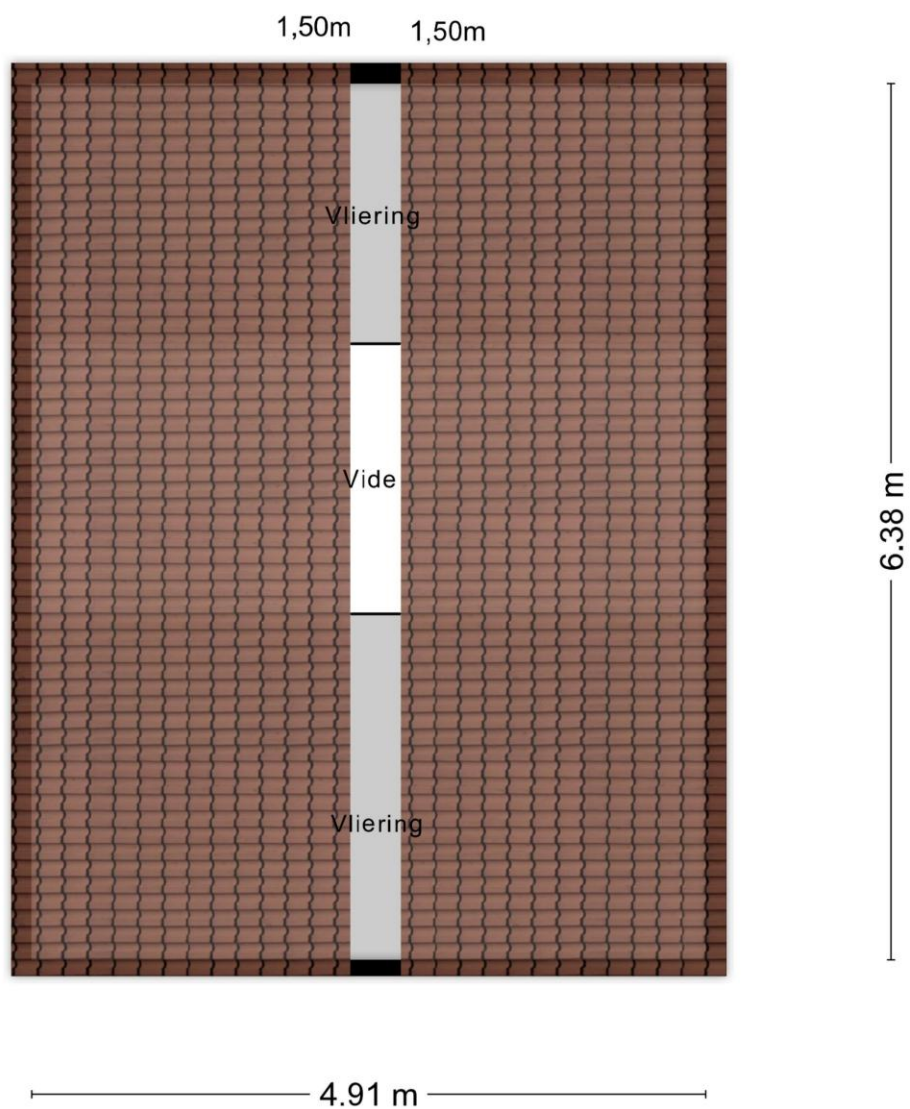
9711 HJ Groningen

Tel: 050-3120991

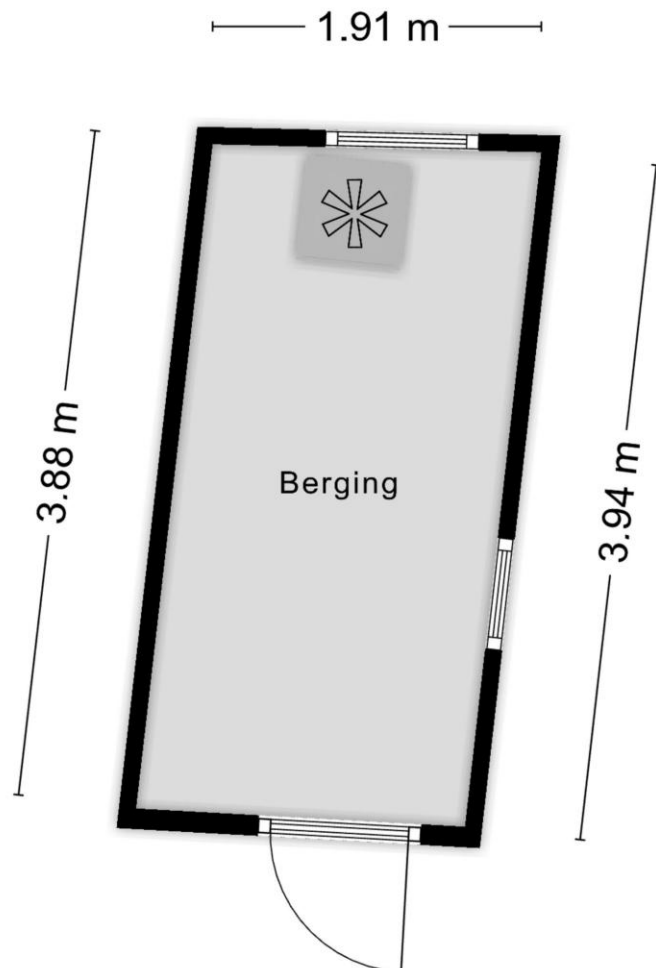
E-mail: info@vansantendehoog.nl



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



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



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

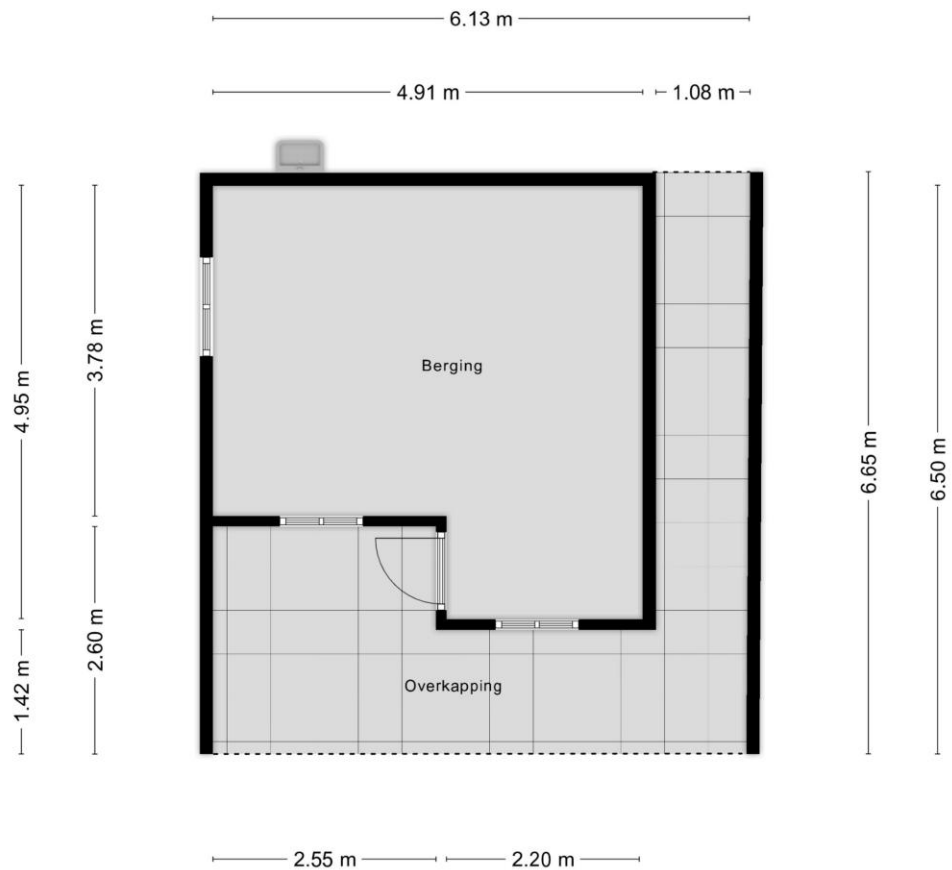
Makelaardij van Santen de Hoog B.V.

Gedempte Zuiderdiep 42

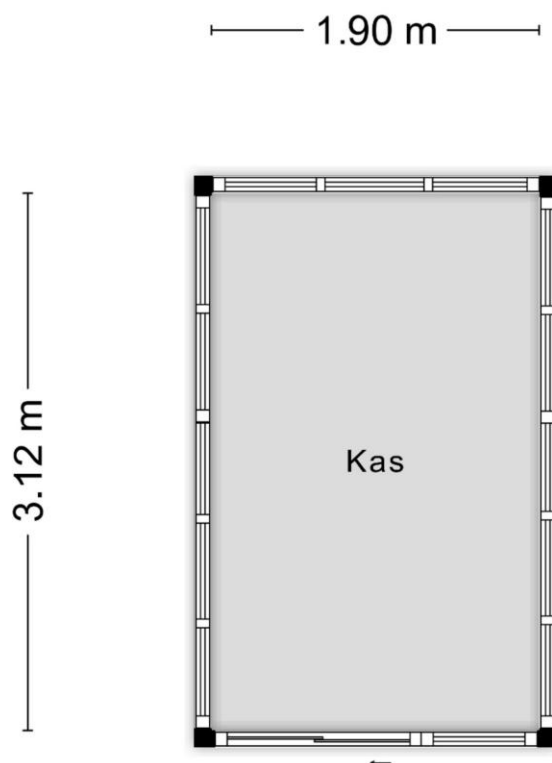
9711 HJ Groningen

Tel: 050-3120991

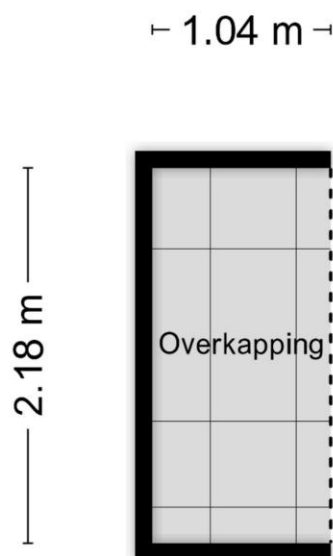
E-mail: info@vansantendehoog.nl



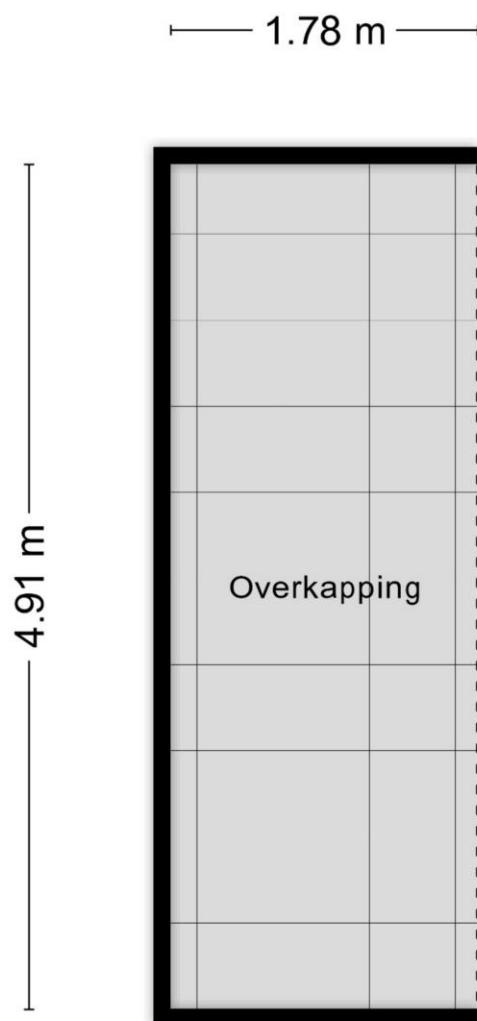
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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







Makelaardij van Santen de Hoog B.V.

Gedempte Zuiderdiep 42

9711 HJ Groningen

Tel: 050-3120991

E-mail: info@vansantendehoog.nl















Makelaardij van Santen de Hoog B.V.

Gedempte Zuiderdiep 42

9711 HJ Groningen

Tel: 050-3120991

E-mail: info@vansantendehoog.nl



Beilerstraat 145 9401 PJ, Assen

















Makelaardij van Santen de Hoog B.V.

Gedempte Zuiderdiep 42

9711 HJ Groningen

Tel: 050-3120991

E-mail: info@vansantendehoog.nl



Beilerstraat 145 9401 PJ, Assen

Makelaardij van Santen de Hoog B.V.

Gedempte Zuiderdiep 42

9711 HJ Groningen

Tel: 050-3120991

E-mail: info@vansantendehoog.nl



Beilerstraat 145 9401 PJ, Assen













Makelaardij van Santen de Hoog B.V.

Gedempte Zuiderdiep 42

9711 HJ Groningen

Tel: 050-3120991

E-mail: info@vansantendehoog.nl



Beilerstraat 145 9401 PJ, Assen

Makelaardij van Santen de Hoog B.V.

Gedempte Zuiderdiep 42

9711 HJ Groningen

Tel: 050-3120991

E-mail: info@vansantendehoog.nl



Beilerstraat 145 9401 PJ, Assen

Makelaardij van Santen de Hoog B.V.

Gedempte Zuiderdiep 42

9711 HJ Groningen

Tel: 050-3120991

E-mail: info@vansantendehoog.nl

















Makelaardij van Santen de Hoog B.V.

Gedempte Zuiderdiep 42

9711 HJ Groningen

Tel: 050-3120991

E-mail: info@vansantendehoog.nl



Beilerstraat 145 9401 PJ, Assen



Makelaardij van Santen de Hoog B.V.

Gedempte Zuiderdiep 42

9711 HJ Groningen

Tel: 050-3120991

E-mail: info@vansantendehoog.nl



Beilerstraat 145 9401 PJ, Assen



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Assen

Sectie I

Perceel 13922

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 mei 2025

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.

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Beilerstraat 145, 9401 PJ Assen

Datum:

27-05-2025

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☐	☒	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☒	☐	☐	☐
– Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☒	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
– Elec boiler keuken blijft achter.	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Stookhout blijft achter.	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☒	☐
– Grasmaaier en gereedschap .	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
----	-----	----------	-------------------------

CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Vragenlijst voor de verkoop van een woning



Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in
onroerende goederen NVM U.A.

Vragenlijst over de woning

Versie 2023

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over de woning wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

Woning

In de vragenlijst wordt de term 'woning' gebruikt. De term woning moet ruim worden uitgelegd. De term 'woning' in de vragenlijst ziet op de gehele onroerende zaak inclusief de aanhorigheden, zoals bijvoorbeeld een garage, berging, loods, tuin e.d.

Doel vragenlijst

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: Beilerstraat 145, 9401 PJ Assen

1. Bijzonderheden

- a Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke? : Stukje grond bijgekocht, kadastraal nummer 14140 groot een are en veertig centiare.

- b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat? :

- c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? :

- d Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, graag nader toelichten: :

- e Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke grond? :

- f Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? ☐ ja ☒ nee
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen,

Vragenlijst over de woning

kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Zo ja, welke? :

g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee

h Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe lang nog? :

i Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☒ ja ☐ nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ☒ ja ☐ nee

j Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: €.....

Duur: :

k Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee

l Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☐ n.v.t ☐ ja ☒ nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? ☐ ja ☐ nee

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf :
hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker
is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? :

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? :

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij
verwijderen bij ontruiming?
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.) :

Heeft de huurder een waarborgsom gestort? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, hoeveel? €.....

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke? :

m Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? ☐ ja ☒ nee

(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Vragenlijst over de woning

- Zo ja, welke is/zijn dat? :
- n Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, toelichting: :
- o Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- p Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- q Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waarom? :
- r Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waarom? :
- s Hoe gebruikt u de woning nu? : Als woning.
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)
- Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? ☐ ja ☐ nee
- Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? :

2. Gevels

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : Tijdens de verbouwing waar mogelijk geïsoleerd, niet overal mogelijk vanwege de monumentale situatie, deels steenwol of floormate.
Verder overal dubbele beglazing.
Geen certificaat door zelfwerkzaamheid .
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee
- Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? : Bij de balklagen, toiletruimtes en sommige bovenramen

d Zijn de gevels ooit gereinigd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : Schoonmaakmiddel voorgevel. Plm 2000

3. Dak(en)

a Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : Nieuw mastiek in 2022 aangebracht

Overige daken: : Nvt

b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

c Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

d Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? :

e Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Overige daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Overige daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : In 1998 geïsoleerd , mij niet meer bekend met welk isolatiemateriaal.

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Overige daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : Gehele dak geïsoleerd ook onder pannen.

f Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting: :

g Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting: :

4. Kozijnen, ramen en deuren

a Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : Grotendeels grenen kozijnen en ramen tijdens de bouw in 1906.
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) Overige deuren en ramen van merbau of meranti hout

Vragenlijst over de woning

- b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren : De achterkant 2023 en voor en zijkant in 2024
voor het laatst geschilderd?
- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, door wie? :
- c Functioneren alle scharnieren en sloten? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, toelichting: :
- d Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? :
- e Is er sprake van isolerende beglazing? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welk type glas? : HR+ en HR
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de
glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke
type glas er is geplaatst)
- Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? :
- f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? ☒ ja ☐ nee
(Denk aan lekkende ruiten.)
- Zo ja, waar? : Bij 1 draairaam lichte condensvorming.

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of
wanden? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- b Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- c Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds
en/of wanden aanwezig? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- d Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend
stucwerk, etc.) ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- e Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende,
krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :

Vragenlijst over de woning

- f Is er sprake van vloerisolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer :
plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☐ nee
- Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : De vloer is niet geïsoleerd.

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- b Is de kruipruimte toegankelijk? ☒ ja ☐ nee
- Is de kruipruimte droog? ☐ meestal ☒ ja ☐ nee
- Zo nee of meestal, toelichting: :
- c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ soms ☐ ja ☒ nee
- Zo ja of soms, toelichting: :
- d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit :
geleid?

7. Installaties

- a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : cv installatie met hybride warmtepomp, houtkachel met aansluiting op de cv, en 3 gaskachels.
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)
- Is/zijn de installatie(s) eigendom? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, toelichting: :
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)
- Merk van de installatie(s): : Intergas en Daikin.
- Type(nummer) van de installatie(s): : Cv intergas xtreme 36cw5
Daikin Altherna 3 lage temperatuur Split wandmodel
- Installatiedatum van de installatie(s): : Intergas geïnstalleerd april/mei 2021
Daikin geïnstalleerd januari 2022
- Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : Juli 2023 en juli 2024

Vragenlijst over de woning

- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, door wie? : Technico Ekehaar
- b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? ☒ ja ☐ nee
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)
- Zo ja, wat is u opgevallen? : Storing van hybride en cv, moet nu verholpen zijn.
- c Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar en welke? :
- e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- f Heeft u vloerverwarming in de woning? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? ☐ ja ☒ nee
Elektrisch:
- warm water: ☒ ja ☐ nee
- overig, namelijk :
- Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? :
- Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? : In de hal en badkamer 1e verdieping.
- Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? : Nvt
- g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- h Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ☒ ja ☐ nee
- Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? ☐ ja ☒ nee
- Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo ja, dan overnamecontract opvragen.
- Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 30 stuks.
- Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? : ☐ nader overeen te komen ☒ ja ☐ nee
- Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? : Op de woning 18 stuks á 250 wp
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.
Op de schuur 12 stuks á 370 wp

Vragenlijst over de woning

- Functioneren alle zonnepanelen? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? : Awizon Suntech en AG Solar
- Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welke? : Alleen van AG Solar via Taylor
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: : Geplaatst door Awizon in 2013
Geplaatst door AGSolar in 2022
- Installateur: : Awizon en AG Solar
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ☒ ja ☐ nee
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?: Awizon 4000+
Jaar: AGSolar 3100+
- Aantal kWh: : 7100+
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : Weet ik zo niet.
- Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? €.....
- i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : Doe ikzelf 2 á 3 keer per jaar.
- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : Tot afgelopen winter.
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)
- Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : Compleet nieuwe installatie in 1998
- Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar bevindt deze zich? :
- Blijft deze achter? : ☐ nader overeen te komen ☐ ja ☐ nee
- m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☐ ja ☐ nee
- Zo nee, toelichting: :

Vragenlijst over de woning

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?:

Hoe oud is dit systeem ongeveer? :

- n Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? ☐ ja ☒ nee
(Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☐ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting: :

Hoe oud is dit systeem ongeveer? :

- o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : Plm. 4 jaar

8. Sanitair, riolering en keuken

- a Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

- b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : 1e verdieping plm 2002
2e verdieping plm 2006

- c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke niet? :

- d Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee

- e Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

- f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

- g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : 1998

- h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : 1998 vaatwasser vervangen plm 10 jaar geleden

Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? :

- i Heeft u een kokend water kraan? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

9. Diversen

Vragenlijst over de woning

- a Wat is het bouwjaar van de woning? : 1906/1907
- b Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?
(bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke en waar? :
- c Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d Is er sprake van loden leidingen in de woning? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?
(Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- f Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- g Heeft u elders lekkages gehad?
(dus los van het dak/ sanitair/ riolering) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- h Is de grond verontreinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- i Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? :
- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- j Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- k Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, wanneer? :
- Zo ja, door welk bedrijf? :
- l Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of

Vragenlijst over de woning

Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

Zo ja, waar? :

m Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : Schuur in de tuin.

Zo ja, in welk jaartal? : 2000

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : Zelf gebouwd.

n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

o Is er sprake van glasvezel internet? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

p Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke label? :

10. Vaste lasten

a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 868,-

Belastingjaar? : 2025

b Wat is de WOZ-waarde? € 618.000,-

Peiljaar? : 2025

c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 568,-

Belastingjaar? : 2025

d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? € 460,-
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)

Belastingjaar? : 2025

e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 97,-

Elektra: € 0,-

Water: € 20,-

Stadsverwarming: € 0,-

Anders: :

Te weten: € 0,-

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): Plm 700 á 800
m3 gas plm
6500 á 7000 kw
elektra plm 90

Vragenlijst over de woning

Elektriciteit hoog (kWh):	m3 water Geen idee
Elektriciteit laag (kWh):	Geen idee
Elektriciteit totaal (kWh):	6500 á 7000 kw
Water (m3):	Plm 90 m3
Stadsverwarming (GJ):	Nvt
Anders:	Nvt
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2
f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?	:
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? <i>Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.</i>	☐ ja ☐ nee
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	€.....
Duur:	:
g Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	€.....
Heeft u alle canons betaald?	☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee
Is de canon afgekocht?	☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee
Zo ja, tot wanneer?	:
h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	☒ ja ☐ nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	☐ ja ☒ nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	:
i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	☒ ja ☐ nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	: Weet ik niet
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	€ 81,-

11. Garanties

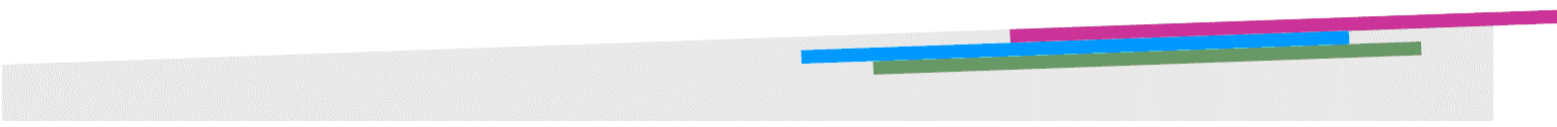
a Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke?	: Voor zover ik voor dakbedekking en cv installatie

12. Nadere informatie

a Overige zaken	:
-----------------	---

Vragenlijst over de woning

(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)



Vragenlijst over de woning

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart de woning tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Naam:
Plaats:
Datum:

Naam:
Plaats:
Datum:

Handtekening:

Handtekening:

Gegevens NVM-makelaar

Kantoornaam:	Makelaardij van Santen de Hoog B.V.
Adresgegevens:	Gedempte Zuiderdiep 42, 9711 HJ Groningen
Telefoonnummer:	050-3120991
E-mailadres:	info@vansantendehoog.nl

Deze woning heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels		+/ -	+	++
2 Gevelpanelen		n.v.t.		
3 Daken		+/ -	+	++
4 Vloeren	-	+/ -	+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/ -	+	++

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	8895 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



36,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Beilerstraat 145
9401PJ Assen

BAG-ID: 0106010000002306

Detailaanduiding

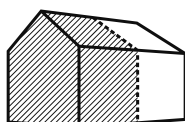
Bouwjaar 1914

Compactheid 1,73

Vloeroppervlakte 247m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

R.B.V. van Ommen Kloeke

Vakbekwaamheidsnummer

55151243

Certificaathouder

Enerkorp

Inschrijffnummer

EPG2022-21Wb

KvK-nummer

80407137

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A⁺⁺⁺ het beste. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Uw woning gebruikt 152,42 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 28,10 kg CO₂ /m² per jaar.** De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

152,42 kWh/m² per jaar

G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺
380	335	290	250	190	160	105	75	50	0	

Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Warmtebehoefte in de wintermaanden



De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kiedicht is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. **De warmtebehoefte van uw woning is 161,54 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 137 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 70 graden in de woning, zoals sommige warmtenetten.

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja

nee

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog. Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

Aandeel hernieuwbare energie



Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 36,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Indicatie energierekening

Prijspeil januari 2025

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

	G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺
Laag	€285	€280	€265	€265	€255	€235	€200	€200	€195	€185	€180
Gemiddeld	€395	€390	€370	€370	€345	€305	€265	€265	€255	€240	€230
Hoog	€545	€525	€500	€490	€450	€400	€350	€345	€330	€310	€300

Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van uw woning. Op deze en de volgende pagina's vindt u een gedetailleerder overzicht van de isolatie en installaties in uw woning. Ook leest u welke energiebesparende maatregelen u nog kunt treffen. Bij de toelichting over isolatie, staat telkens een streefwaarde. Deze streefwaarde geeft aan naar welk isolatieniveau u kunt streven als u wilt gaan na-isoleren. Als u alle bouwdelen isoleert tot de streefwaarde, dan hoeft u in de toekomst niet nog een keer te isoleren en wordt de Standaard voor woningisolatie ruimschoots gerealiseerd. Door het voldoen aan de Standaard zorgt u ervoor dat uw woning op de toekomst is voorbereid.

Op basis van de energetische kenmerken van uw woning is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren. Let op: het gaat om mogelijk kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden - uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit - is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van uw woning. Een energiedeskundige kan u hier over adviseren.

Vaak is ook veel energiewinst te halen door het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw woning en de installaties. Het zorgt, behalve voor een lager energiegebruik, ook voor een gezonder en comfortabeler binnenklimaat.

Isolatie

1 Gevels

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_c -waarden (isolatiewaarden) van de gevels van uw woning. Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Noordoost

Opp. 0 6 R_c
33,0 m² 2,14

Noordwest

Opp. 0 6 R_c
106,9 m² 1,25

Zuidoost

Opp. 0 6 R_c
8,7 m² 1,25

Onbekend

Opp. 0 6 R_c
32,3 m² 0,19

Zuidwest

Opp. 0 6 R_c
32,0 m² 1,25

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Verbeteradvies: gevelisolatie

In uw woning is (een deel van) de gevel nog niet geïsoleerd. Met gevelisolatie kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

Toelichting

Buitenmuren worden aangeduid als gevels. De isolatiewaarde van gevels wordt uitgedrukt in een R_c -waarde. Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een gevel, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede gevelisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Ook zorgt goede gevelisolatie voor een verhoging van het comfort in de woning. De woning is gelijkmatiger warm doordat de muren minder kou afgeven.

1 Gevels (vervolg)

In nieuwere woningen is een goede isolatie standaard aanwezig. Bij oudere woningen is er vaak sprake van een niet-geïsoleerde spouwmuur. In dat geval is spouwmuurisolatie een, in verhouding, goedkope manier om de gevel te isoleren. Met het na-isoleren van de spouw wordt een matige isolatiewaarde gehaald ($R_c = 1,0$ tot $1,7 \text{ m}^2\text{K/W}$). Er zijn ook andere mogelijkheden. Denk aan isolatie aan de binnenkant of de buitenkant van de gevel. Deze geven een betere isolatiewaarde, maar zijn ook duurder.

Hoogstwaarschijnlijk worden gevels maar één keer na-geïsoleerd. Het is dan verstandig om de gevels direct goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde ($R_c 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$).

3 Daken

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_c -waarden (isolatiewaarden) van de daken van **uw woning**. Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Zuidwest				Noordwest				Horizontaal			
Opp.	0	8	R_c	Opp.	0	8	R_c	Opp.	0	8	R_c
9,9 m ²			1,33	19,7 m ²			1,33	57,8 m ²			1,33
								12,7 m ²			0,35
								1,0 m ²			1,33

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Verbeteradvies: dakisolatie

In uw woning is (een deel van) het dak nog niet geïsoleerd. Door toepassing van dakisolatie, kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

Toelichting

Daken kunnen bestaan uit horizontale of hellende delen. De bovenkant van een dakkapel wordt beschouwd als een dak. De isolatiewaarde van daken wordt uitgedrukt in een R_c -waarde. Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de winter. Met dakisolatie blijft vooral de bovenverdieping ook in de zomer koeler. Hoe groter het dak, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede dakisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Afhankelijk van het type dak, schuin dak met pannen of een plat dak, is isoleren aan de binnenkant of buitenkant mogelijk. Het juiste gebruik van dampremmende folie is daarbij een middel om vocht en houtrot in het dak te voorkomen.

Als uw dakbedekking aan vernieuwing toe is of u wilt het dak na-isoleren, isoleer dan meteen richting de streefwaarde ($R_c 8,0 \text{ m}^2\text{K/W}$).

4 Vloeren

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_c -waarden (isolatiewaarden) van de vloeren van **uw woning**. Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Vloeren			
Opp.	0	3,5	R_c
76,8 m ²			0,33
12,4 m ²			0,15

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Verbeteradvies: vloerisolatie

In uw woning is (een deel van) de vloer nog niet geïsoleerd. Met vloerisolatie kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

4 Vloeren (vervolg)

Toelichting

Hiermee worden vloeren bedoeld die grenzen aan de grond of buitenlucht. Dit zijn begane grondvloeren met of zonder kruipruimte eronder, maar ook vloeren boven een onderdoorgang. De isolatiewaarde van vloeren wordt uitgedrukt in een R_c -waarde. Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een vloer, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goede vloerisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2 . Goede vloerisolatie verhoogt het comfort in de woning. De woning houdt de warmte beter vast en de vloer voelt minder koud aan. Het gaat hierbij niet alleen om begane grondvloeren, maar ook om vloeren boven een onderdoorgang.

Hebt u een vloer boven een kelder, een kruipruimte met een vrije ruimte onder de balken van minimaal 35 cm, of een vloer boven een onderdoorgang, dan kan de onderzijde van de vloer geïsoleerd worden. Bij de kruipruimte is het dan belangrijk om de bodem af te dekken met een kunststoffolie om te voorkomen dat isolatiemateriaal vochtig wordt. Hebt u vloeren op de volle grond of boven een lage kruipruimte, dan kan de bodem of de bovenzijde van de begane grondvloer geïsoleerd worden.

Als u uw vloer gaat na-isoleren, is het verstandig om meteen goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (R_c 3,5 m²K/W).

5 Ramen

Hieronder ziet u de oppervlakken en U_w -waarden (isolatiewaarden) van de ramen van uw woning. Hoe lager de U_w -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Noordoost				Zuidwest				Noordwest			
Opp.	0	7	U_w	Opp.	0	7	U_w	Opp.	0	7	U_w
6,5 m ²			2,30	8,4 m ²			1,80	2,4 m ²			2,30
3,9 m ²			2,30	3,7 m ²			2,30	0,2 m ²			5,10
3,8 m ²			1,80	3,5 m ²			5,10	0,2 m ²			5,10
3,4 m ²			2,00	1,8 m ²			2,30				
2,8 m ²			2,30	1,4 m ²			2,30				
1,7 m ²			2,00	1,0 m ²			5,10				
1,3 m ²			2,00	0,8 m ²			2,30				
1,1 m ²			2,30								
0,9 m ²			2,30								

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Verbeteradvies: ramen met HR⁺⁺ glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas

In uw woning is (een deel van) de ramen nog niet geïsoleerd. Door toepassing van HR⁺⁺-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

5 Ramen (vervolg)

Toelichting

Dit betreffen alle ramen aan de buitenzijde van uw woning. Ook een buitendeur met veel glas (denk aan een balkondeur of keukendeur) telt voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van ramen, wordt gekeken naar de combinatie van het glas met het kozijn. De isolatiewaarde van ramen wordt uitgedrukt in de U_w -waarde. Hoe lager de U_w -waarde, hoe beter de isolatie is. HR⁺⁺-glas en triple-glas hebben een lage U_w -waarde en houden de warmte beter in de woning dan enkel glas en gewoon dubbel glas. Hoe groter de oppervlakte van de ramen in uw woning, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goed isolerend glas, zoals HR⁺⁺-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Ook verhoogt goed isolerend glas het comfort in de woning. U heeft geen tocht en kou bij de ramen en geen condens aan de binnenkant van het raam. Door goed isolerend glas hoort u ook minder geluid van buiten.

Als uw kozijnen aan vervanging toe zijn, is dat het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren. Kies dan meteen voor een oplossing die richting de streefwaarde gaat (U_w van 1,0 W/m²K).

6 Buitendeuren

Hieronder ziet u de oppervlakken en U_d -waarden (isolatiewaarden) van de buitendeuren van uw woning. Hoe lager de U_d -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Noordoost

Opp.	0	4	U_d
3,4 m ²			3,40
2,8 m ²			3,40
1,2 m ²			3,40

Zuidwest

Opp.	0	4	U_d
2,6 m ²			3,40
2,2 m ²			3,40

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Verbeteradvies: geïsoleerde buitendeur(en)

In uw woning zijn (een deel van) de buitendeuren nog niet geïsoleerd. Met een geïsoleerde buitendeur kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

Toelichting

Een buitendeur met weinig glas (zoals veel voordeuren) telt in het energielabel als een buitendeur. Deuren met veel glas tellen voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van buitendeuren, wordt gekeken naar de combinatie van de deur met het kozijn. De isolatiewaarde van buitendeuren wordt uitgedrukt in de U_d -waarde. Hoe lager de U_d -waarde, hoe beter de isolatie. Een geïsoleerde buitendeur houdt de warmte beter in de woning.

Met goed isolerende deuren verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Ook verhoogt een goed geïsoleerde deur het comfort in de woning. Belangrijk bij de plaatsing van een deur is dat deze in een geïsoleerd kozijn wordt gezet. Rondom de deur moet aan vier zijden een goede luchtdichting worden aangebracht.

Als u een buitendeur gaat vervangen, kies dan meteen voor een geïsoleerde buitendeur die richting de streefwaarde gaat (U_d van 1,4 W/m²K).

LET OP!**Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een woning**

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet uw woning niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van de woning in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden waardoor warmte verloren gaat. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen, is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht. Door koude tocht zetten mensen de verwarming hoger en dat kost energie.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer de woning in. Dat voorkomt tocht. Maar de woning moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie van de woning – en met name bij het dichten van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van winddrukgergelde roosters of een ventilatie-unit met warmteterugwinning.

Installaties

7 Verwarming

In de tabel hieronder staat welke toestellen in **uw woning** aanwezig zijn en welk gedeelte van de woning door die toestellen verwarmd wordt. In de meeste woningen is sprake van één verwarmings-toestel. Soms zijn er verschillende toestellen voor de verwarming van de woning.

Verwarmingstoestellen	Aangesloten opp.
Warmtepomp	247,2 m ²
HR-107 ketel	

8 Warm water

In de tabel hieronder is weergegeven welke warmwatertoestellen in **uw woning** aanwezig zijn. De meeste woningen hebben één warmwatertoestel. Soms is er sprake van meerdere verschillende toestellen die zorgen voor het warm water.

Warmwatertoestellen	Combitoestel
Douche met warmteterugwinning	Niet aanwezig

Verbeteradvies: warmteterugwinning uit douchewater

Met een douche-wtw gebruikt u de warmte van wegstromend douchewater om het koude water voor de douche alvast een beetje op te warmen. Het voorverwarmde water gaat naar de mengkraan van de douche en/of combitoestel. Hiermee bespaart u energie van uw warmwaterinstallatie. Om de warmte uit het douchewater terug te kunnen winnen, wordt in de afvoerpijp, douchebak of vloer van de inloop-douche een warmtewisselaar geplaatst.

Verbeteradvies: zonneboiler voor warm water en/of verwarming

Zonnecollectoren zetten de energie van de zon om in warm water. Een zonneboilerinstallatie bestaat uit verschillende onderdelen: zonnecollectoren op het dak, en een boilervat waarin het door de zon verwarmde water wordt opgeslagen. Een zonneboiler kan op jaarbasis gemiddeld de helft van het bad- en douchewater verwarmen. Een zonneboiler levert in de zomer bijna al het warme water. In de winter lukt dit niet en zorgt de cv-ketel, biomassaketel of warmtepomp voor warm water. Als de installatie groot genoeg is, kan het systeem ook worden aangesloten op het verwarmingssysteem. De opgevangen zonnewarmte kan dan ook worden gebruikt voor het (gedeeltelijk) verwarmen van de woning.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

10 Ventilatie

Ventilatie is belangrijk voor frisse lucht in de woning en de gezondheid van bewoners. In het overzicht hieronder staat wat voor ventilatiesysteem **uw woning** heeft. In oudere woningen is vaak geen mechanisch ventilatiesysteem aanwezig: ventileren gebeurt alleen door roosters boven het raam, of door het openen van (klep)ramen. Bij woningen gebouwd na 1975, zorgt vaak een ventilator voor het toe- en/of afvoeren van frisse lucht. Deze ventilator kan een energiezuinige gelijkstroomventilator zijn, of een minder zuinige wisselstroomventilator. In het overzicht ziet u ook of de warmte uit de ventilatielucht teruggewonnen wordt en wordt hergebruikt in de woning.

Type ventilatiesysteem	Warmte-terugwinning	Wisselstroom-ventilator	Aangesloten oppervlakte
Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Nee	Nee	247,2 m ²

10 Ventilatie (vervolg)

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Verbeteradvies: energie-efficiënt ventilatiesysteem

Ventilatie van de woning is nodig voor een gezond binnenklimaat, maar kost ook energie. Het is daarom verstandig om te zorgen voor een ventilatiesysteem dat voldoende ventileert én energiezuinig is. Hieronder vindt u voorbeelden van dergelijke systemen.

Vraag-gestuurde mechanische afzuiging

Bij een vraag-gestuurd mechanisch ventilatiesysteem zuigt een ventilatie-unit lucht af uit de keuken, badkamer en toilet. CO₂-sensoren in de woonkamer en slaapkamers, en een luchtvochtigheids-sensor in de badkamer, meten continu de luchtkwaliteit. Ze bepalen op basis daarvan hoeveel lucht er moet worden afgevoerd. Op deze manier wordt de woning altijd voldoende geventileerd. Op momenten dat er niemand aanwezig is, schakelt het systeem naar een lagere stand, waardoor het energiegebruik verlaagd wordt.

Ventilatie met warmteterugwinning

Een andere manier om energiezuiniger te ventileren, is door een ventilatiesysteem met warmteterugwinning toe te passen: per kamer of als systeem voor de hele woning. Zo'n systeem heeft twee ventilatoren. Eén ventilator zorgt dat er schone lucht de woning inkomt, de andere ventilator regelt de afvoer van vervuilde lucht naar buiten. Met een warmte-terugwin-unit in het ventilatiesysteem wordt de binnenkomende koude lucht opgewarmd met de warme lucht die naar buiten gaat. Dat gebeurt met een warmtewisselaar.

11 Koeling

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Heeft **uw woning** een mechanisch koelsysteem, dan staat dit vermeld in het overzicht hieronder. Het nadeel van woningen met koelsystemen is dat deze systemen energie gebruiken (en ook een slechter energielabel hebben dan woningen zonder koelsysteem). In plaats van het aanbrengen van een koelsysteem, kunt u beter maatregelen treffen om de zomerse zonnewarmte buiten te houden. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van buitenzonwering, overstekken of zonwerende beglazing.

Koeltoestellen	Aangesloten oppervlakte
Geen koeling	n.v.t.

12 Zonnepanelen

In het overzicht hieronder staat de omvang van het zonnepanelensysteem van **uw woning** aangegeven (uitgedrukt in de oppervlakte en het totale wattpiekvermogen). Hoe groter het systeem, des te meer elektriciteit ermee opgewekt kan worden. Daarbij is de oriëntatie van de panelen van grote invloed: hoe meer direct zonlicht op de panelen valt, hoe hoger de opbrengst.

Wattpiekvermogen	Oriëntatie	Oppervlakte
6675 Wp	Zuidoost	40,6 m ²
2220 Wp	Noordwest	10,9 m ²

Twijfels of klachten?

Bent u eigenaar van de woning? Neem dan eerst contact op met de energieadviseur als u het niet eens bent met uw energielabel.

U kunt dan uitleggen waarom u het niet eens bent met uw energielabel. Mogelijk krijgt u een nieuwe opname of wijziging in de bestaande opname. Komt u er met uw energieadviseur niet uit? Neem dan contact op met de certificaathouder die het label geregistreerd heeft.

De naam van de certificaathouder staat op de eerste pagina van dit energielabel.

Vindt u dat de certificaathouder uw melding niet goed afhandelt? Neem dan contact op met de certificerende instelling.

Deze instelling controleert de certificaathouder. De naam vindt u ook op de eerste pagina van dit energielabel.

Bent u huurder? Twijfelt u als huurder of het geregistreerde energielabel wel klopt? Neem dan contact op met de verhuurder.

De verhuurder kan dan contact opnemen met de certificaathouder om de melding te behandelen. Vindt u dat uw verhuurder uw melding niet goed behandelt en heeft het energielabel invloed op uw huurprijs? Dan kunt u de [Huurcommissie](#) inschakelen.

Meer informatie

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.zoekjeenergielabel.nl, www.ep-online.nl of in MijnOverheid. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden.

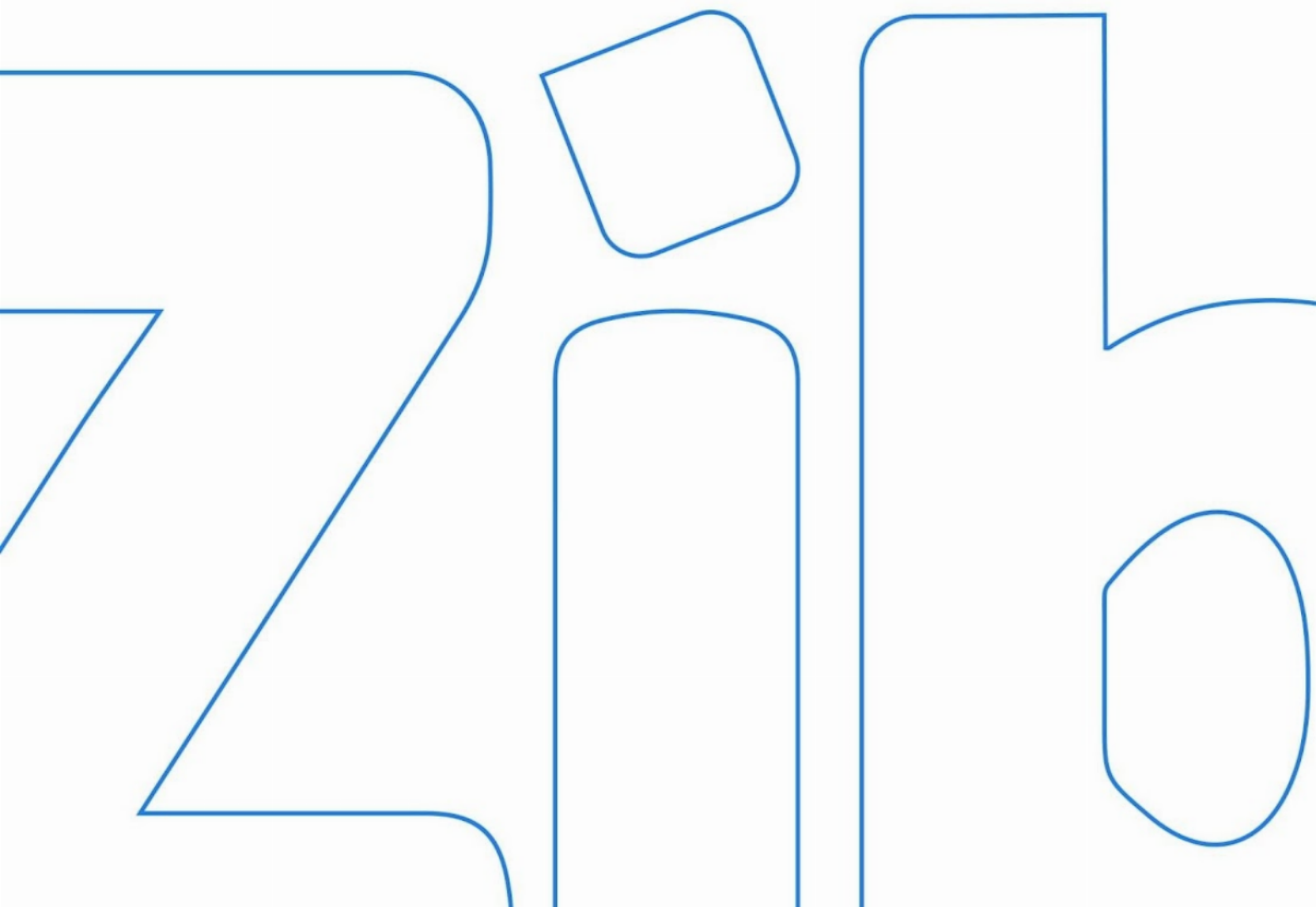
Op www.verbeterjehuis.nl kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Dit document is digitaal ondertekend. U kunt de echtheid van het document controleren. Hoe dat in zijn werk gaat leest u op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid.



Meetrapport

Object	Woning
Adres	Beilerstraat 145
Postcode, plaats	9401 PJ, Assen
Opdrachtgever	Makelaardij van Santen de Hoog
Datum Meetrapport	11-08-2025
Certificaatnummer	1568248



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 Makelaardij van Santen de Hoog dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Beilerstraat 145
Postcode/plaats	9401 PJ, Assen
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

Datum meetopname	11-08-2025
------------------	------------

Datum meetrapport	11-08-2025
-------------------	------------

Certificaatnummer	1568248
-------------------	---------

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	233,00	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	35,30	M ²
Externe bergruimte	36,20	M ²
Bruto vloeroppervlak	309,70	M ²
Bruto inhoud woning	864,20	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

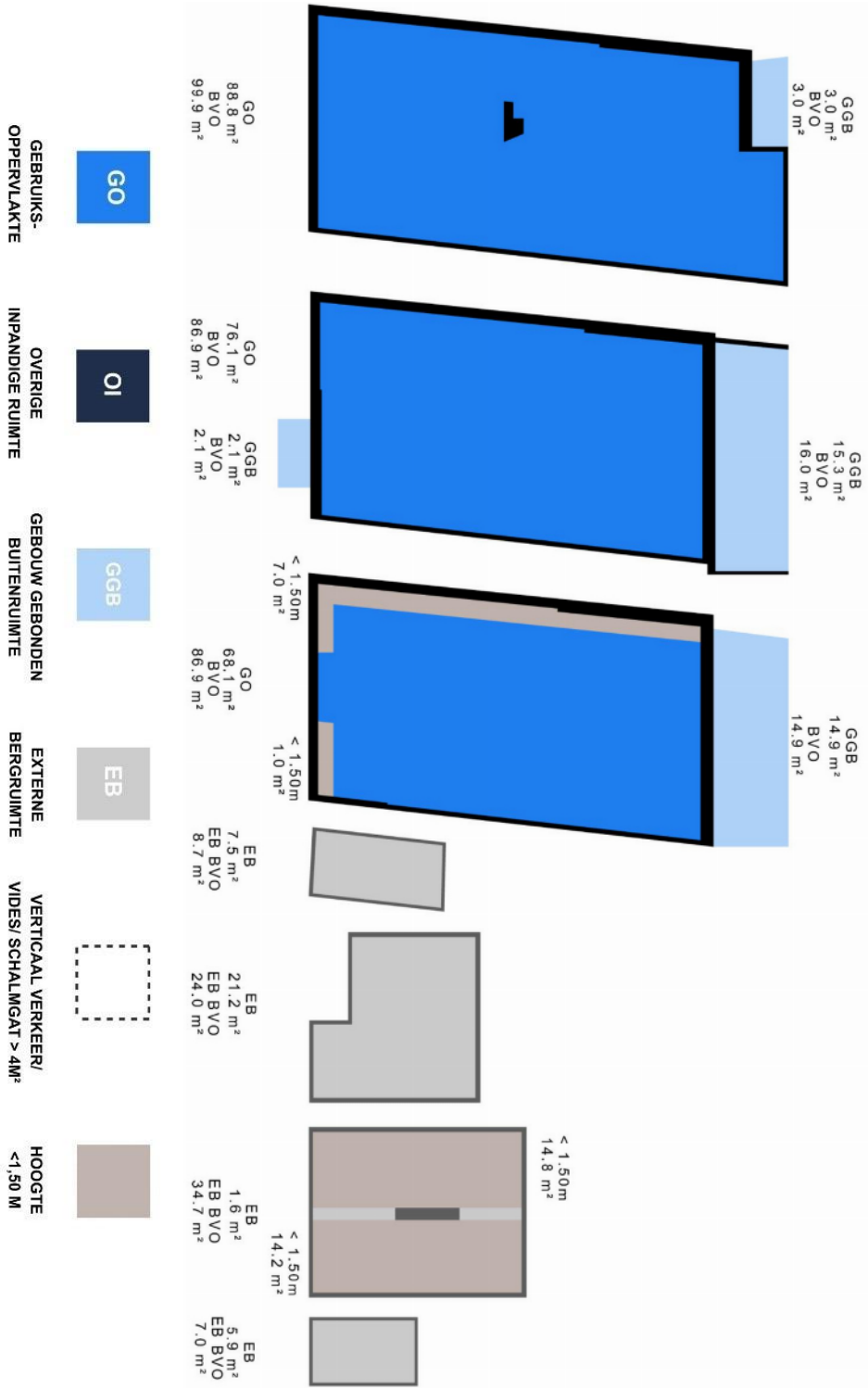
Bij gebouwen van 200 m² en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5% (er van uitgaand dat de totale lengte- /breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt). Bij gebouwen kleiner dan 200 m² geldt: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

vlak kentekening



Deze vlak kentekening behoort bij het adres: Beilerstraat 145, 9401 PJ, Assen met datum: 11-08-2025



Veel gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollega, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Overige informatie

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

Ontbindende voorwaarden

Mocht u een ontbindende voorwaarde wensen voor de verkrijging van een financiering of het verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie, dan dient u dat expliciet te vermelden. Ontbindende voorwaarden worden alleen in de koopakte opgenomen, indien zij in de onderhandelingen zijn gesproken.

NVM ouderdom en/of materialen clause

Deze clause kan deel uitmaken van de koopovereenkomst.

Waarborg / garantieregeling van toepassing

Bij deze koopovereenkomst is een waarborg – of garantieregeling van toepassing.