



Weidebloemenweg 13, 9302 AB Roden

Vraagprijs € 570.000,- k.k.

Groot Makelaars
Reitdiephaven 428
9746 RK, GRONINGEN
Tel: 050- 82 00 944
E-mail: info@grootmakelaars.nl
www.grootmakelaars.nl



Omschrijving

-- ROYALE UITGEBOUWDE TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING -- MAAR LIEFST VIJF SLAAPKAMERS (MOGELIJKHEID TOT ZES) -- CA. 185 M² WOONOPPERVLAKTE -- ENERGIELABEL A++ MET WARMTEPOMP (2025) -- RUIME EN LICHTE WOONKAMER MET KOOKEILAND -- TUIN RONDOM MET ZON EN PRIVACY -- GELEGEN AAN GROENSTROOK -- BEKIJK DE FOTO'S, HET FILMPJE EN DE PLATTEGRONDEN EN PLAN EEN BEZICHTIGING! --

Aan de Weidebloemenweg staat deze ruime en uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met circa 185 m² woonoppervlakte. De woning is door de jaren heen op diverse punten gemoderniseerd en vergroot, waardoor een comfortabele en complete gezinswoning is ontstaan. Met vijf slaapkamers, de mogelijkheid voor een zesde kamer en volop bergruimte onderscheidt deze woning zich duidelijk in ruimte en functionaliteit.

De ligging in de wijk Roderveld 3 is prettig: ruim opgezet, groen en met veel privacy. Aan de voorzijde kijk je vrij uit over een groenstrook en fietspad. Voorzieningen zoals scholen, winkels en sportfaciliteiten liggen in de directe omgeving en ook de uitvalswegen zijn goed en snel bereikbaar. Daarnaast bevindt zich op slechts 200 meter afstand een bushalte met vier keer per uur een directe verbinding naar het Hoofdstation en de binnenstad van Groningen

De begane grond is in 2019 grotendeels aangepakt en open gemaakt, wat zorgt voor een lichte en ruime leefomgeving. De woonkamer en keuken vormen samen één geheel, met als blikvanger het kookeiland voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een Bora kookplaat met geïntegreerde afzuiging. Een ideale plek voor wie van koken en tafelen houdt.

Daarnaast is de woning goed geïsoleerd en recent verduurzaamd met onder andere het plaatsen van een warmtepomp (2025). Tevens is de woning voorzien van een energielabel A++.

Indeling:

Begane grond: entree met hal, meterkast, vernieuwd toilet (2025) en trapopgang. Vanuit de hal toegang tot de ruime woonkamer (ca. 48 m²) met trapkast en houtkachel. De woonkamer loopt over in de open keuken met kookeiland, voorzien van inbouwapparatuur en veel kastruimte. Openslaande deuren geven toegang tot de tuin. Aansluitend ligt de bijkeuken (ca. 9 m²) met wasmachine- en drogeraansluiting, spoelbak en extra bergruimte. Vanuit hier is de aangrenzende garage (ca. 10 m²) bereikbaar, ideaal voor fietsen en opslag.

Eerste verdieping: ruime overloop met toegang tot vier slaapkamers (ca. 12, 16, 10 en 22 m²). De grootste kamer wordt momenteel gebruikt als kantoor, maar is ook uitstekend geschikt als royale slaapkamer. Twee kamers beschikken over vaste kasten.

De badkamer (ca. 5 m²), vernieuwd in 2010, is praktisch en verzorgd ingericht met een inloopdouche, wastafel en toilet.

Tweede verdieping: ruime overloop (ca. 11 m²) met mogelijkheden voor het realiseren van een extra (slaap)kamer. Daarnaast is hier de vijfde slaapkamer (ca. 15 m²) en een separate berging (ca. 5 m²).

Tuin: de tuin ligt rondom de woning en is verzorgd aangelegd met een combinatie van terras en groen. Hierdoor kun je op elk moment van de dag kiezen voor zon of schaduw. Direct aan de woning is een overkapping gerealiseerd, waardoor je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar prettig buiten zit. De tuin beschikt daarnaast over een vijver.

Op eigen terrein is volop parkeergelegenheid met een oprit en carport, geschikt voor meerdere auto's (circa drie). Daarnaast zijn er direct voor de woning openbare parkeerplaatsen aanwezig.

Bijzonderheden:

- energielabel A++;
- waterontharder aanwezig;
- vrij gelegen aan groenstrook;
- circa 185 m² woonoppervlakte;
- vijf slaapkamers (mogelijkheid tot zesde);
- energielabel A++ met warmtepomp (2025);
- keuken vernieuwd in 2018 met kookeiland en Bora kookplaat;
- deel voormalige garage omgebouwd tot praktische bijkeuken;
- begane grond in 2019 grotendeels gemoderniseerd en open gemaakt;
- tuin rondom met veel privacy, overkapping en vijver.

Aanvaarding: in overleg.

Een ruime en complete twee-onder-een-kapwoning op een rustige, groene plek, met alle comfort en ruimte voor een gezin. Interesse? Neem contact met ons op voor een bezichtiging.

Kenmerken

| | |
|---------------------------------|--|
| Vraagprijs | : € 570.000,- k.k. |
| Soort | : Woonhuis |
| Type woning | : 2-onder-1-kapwoning |
| Aantal kamers | : 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s) |
| Inhoud woning | : 694 m ³ |
| Perceel oppervlakte | : 466 m ² |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 185 m ² |
| Soort woning | : Eengezinswoning |
| Bouwjaar | : 1988 |
| Ligging | : Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht |
| Tuin | : Achtertuin, voortuin, zijtuin |
| Hoofdtuin | Achtertuin 195 m ² |
| Garage | : Inpandig, parkeerplaats, garage met carport |
| Energielabel | : A++ |
| Verwarming | : C.V.-Ketel, Warmtepomp |
| Isolatie | : Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR++ glas |
| Voorzieningen | : Mechanische ventilatie, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen |

Locatie

Weidebloemenweg 13
9302 AB RODEN



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| Woning | | | | |
| <i>Interieur</i> | | | | |
| Verlichting, te weten: | | | | |
| - Inbouwspots/dimmers | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Losse (hang)lampen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten: | | | | |
| - Losse kast naast koelkast | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: | | | | |
| - Gordijnrails | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Gordijnen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Overgordijnen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Vitrages | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Rolgordijnen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Lamellen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Jaloezieën | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - (Losse) horren/rolhorren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vloerdecoratie, te weten: | | | | |
| - Vloerbedekking | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Parketvloer | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Houten vloer(delen) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Laminaat | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Plavuizen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Allesbrander | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Houtkachel | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (Gas)kachels | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

| | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| Designradiator(en) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Radiatorafwerking | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Overig, te weten: | | | | |
| - Spiegelwanden | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Schilderij ophangstelsysteem | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

Keuken

| | | | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Keukenblok (met bovenkasten) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: | | | | |
| - Kookplaat | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - (Gas)fornuis | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Afzuigkap | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Magnetron | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Oven | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Combi-oven/combimagnetron | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Koelkast | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Vriezer | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Koel-vriescombinatie | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Vaatwasser | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Quooker | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Koffiezetapparaat | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Keukenaccessoires, te weten: | | | | |
| - | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

Sanitair/sauna

| | | | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Toilet met de volgende toebehoren: | | | | |
| - Toilet | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Toilethouder | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Toiletborstel(houder) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Fontein | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Badkamer met de volgende toebehoren: | | | | |
| - Ligbad | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Jacuzzi/whirlpool | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Douche (cabine/scherm) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Stoomdouche (cabine) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Wastafel | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|--|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| - Wastafelmeubel | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Planchet | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Toiletkast | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Toilet | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Toilethouder | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Toiletborstel(houder) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Sauna met toebehoren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i> | | | | |
| Schotel/antenne | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Brievenbus | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Kluis | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Voordeur)bel | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Alarminstallatie | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Rookmelders | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (Klok)thermostaat | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Airconditioning | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Warmwatervoorziening, te weten: | | | | |
| - Via CV-installatie | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - Boiler | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Geiser | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Zonneboiler | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Screens | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Rolluiken | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Zonwering buiten | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten: | | | | |
| - | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Waterslot wasautomaat | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Zonnepanelen | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Oplaadpunt elektrische auto | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

| | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| Tuin | | | | |
| <i>Inrichting</i> | | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Beplanting | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <i>Verlichting/installaties</i> | | | | |
| Buitenverlichting | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <i>Bebouwing</i> | | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (Broei)kas | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <i>Overig</i> | | | | |
| Overige tuin, te weten: | | | | |
| - (Sier)hek | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Vlaggenmast(houder) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <i>Overig</i> | | | | |
| 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 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Boiler | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Zonnepanelen | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Bijlage(n) over te nemen contracten: | | | | |
| - | | | | |
| - | | | | |

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

DEEL B

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? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **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? **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 uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**
Zo ja, graag nader toelichten : _____
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**
Zo ja, welke grond? : _____
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, 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) **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? **Nee**
Zo ja, hoe lang nog? : _____
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **Nee**
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **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? **Nee**
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**

- m. Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (*bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.*) **Nee**
- Zo ja, welke is/zijn dat? : _____
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **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? **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? **Nee**
- Zo ja, welke? : _____
- q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**
- Zo ja, waarom? : _____
- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **Nee**
(*Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.*)
- Zo ja, waarom? : _____
- s. Hoe gebruikt u de woning nu? (*Bijvoorbeeld woning, : Als woning praktijk, winkel, opslag*)
- Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**

2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Nee**
- Zo ja, waar? : _____
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Nee**
- Zo ja, waar? : _____
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Ja**
- Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? **Ja / Nee / Niet bekend**
- Is er sprake van volledige isolatie? **Niet bekend**
- Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **Niet bekend**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Nee**
- Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : _____

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
- Platte daken : **Platte dak is in 2018 vervangen boven bijkeuken.**
- Overige daken : **Dak is van 1989, bouw woning. Dak van de studeerkamer is van 2008, realisatie aanbouw studeerkamer.**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**
- Zo ja, waar? : _____

Nee

- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?
 Zo ja, waar? : _____
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **Ja**
 Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : **Zie hierboven, stuk platte dak boven bijkeuken. In 2018 bij realisatie keuken en aanpassing bijkeuken.**
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **Ja**
 Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Ja / Nee / Niet bekend
 Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **Niet bekend**
- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **Nee**
 Zo ja, toelichting : _____
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**
 Zo ja, toelichting : _____

4. Kozijnen, ramen, en deuren

- a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : **2020**
 Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Ja**
 Zo ja, door wie? : **Kleurrijk Schilders**
- b. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Ja**
 Zo nee, toelichting : _____
- c. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Ja**
 Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : _____
- d. Is er sprake van isolerende beglazing? **Ja**
 Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **Bovenverdieping nog oorspronkelijke voor een deel. De Velux dakramen zijn in 2018 vervangen. (zolder)**
- e. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **Nee**
 (*Denk aan lekkende ruiten.*)
 Zo ja, waar? : _____

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **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.*) **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- f. Is er sprake van vloerisolatie? **Ja**
 Is er sprake van volledige isolatie? **Niet bekend**
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____
- 6. Kelder, kruipruimte en fundering**
- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Ja**
 Is de kruipruimte droog? **Meestal**
 Zo nee of meestal, toelichting: **Niet altijd, maar we komen er niet geregeld. Er liggen nu chips onder de vloer.**
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**
 Zo ja of soms, toelichting: : _____
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Nee**
 Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? **Ja / Nee / n.v.t.**
 Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? : _____
- 7. Installaties**
- a. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig? (*Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.*) : **CV installatie. Zonneboiler. 2010, factuur niet meer te vinden. Hebben we nog steeds plezier van. Warmtepomp**
 Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk : **CV : Intergas Zonneboiler : AR Solar Warmtepomp : Quatt**
 Leeftijd : **CV : Zonneboiler : Warmtepomp :**
 Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? : **CV : 29 januari 2026 Zonneboiler : 29 januari 2026 Warmtepomp :**
 Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**
 Zo ja, door wie? : **CV : Energiewacht Zonneboiler : Energiewacht Warmtepomp : nog geen onderhoudsbeurt gehad**
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie? (*bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden*) **Ja**
 Zo ja, wat is u opgevallen? : **De pomp van de CV installatie is in 2026 vervangen.**
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____

- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**
 Zo ja, waar en welke? : _____
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- f. Heeft u vloerverwarming in de woning? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Ja**
 Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? **Nee**
 Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? Ja / Nee
 Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **Ja**
 In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door : **2019**
 wie? Jaar
 Installateur : **Mebatherm**
 Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **Ja**
 Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar : **2025**
 opgewekt? Jaar
 Aantal kWh : **3750**
 Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de : **Omvormer : 12 jaar Zonnepanelen : 25 jaar**
 zonnepanelen?
 Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **Ja**
 Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? **Nee**
 Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? € _____
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige : **2025**
 schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren
 geveegd/gereinigd?
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen : **2025**
 voor het laatst gebruikt?
 Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Ja**
- k. Is de elektrische installatie vernieuwd? **Nee**
 Zo ja, wanneer? : _____
- l. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
- 8. Sanitair en riolering**
- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
- b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja**
 Zo nee, welke niet? : _____

- c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**
- d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?
Zo ja, welke? : _____ **Nee**
- e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? : _____ **Nee**
- 9. Diversen**
- a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **1989**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?
Zo ja, welke en waar? : _____ **Niet bekend**
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning?
Zo ja, waar? : _____ **Nee**
- e. Is de grond verontreinigd?
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee / n.v.t. **Nee**
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee / n.v.t.
- f. Is er een olietank aanwezig?
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **Nee** **n.v.t.**
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**
- i. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)
Zo ja, waar? : _____ **Nee**
- j. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Ja**
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : **2008 aanbouw boven garage 2018/2019 keuken 2025 wc**
Zo ja, in welk jaartal? : **2008 aanbouw boven garage 2018/2019 keuken 2025 wc**
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : **2008 Van der Sluis Roden 2018 Merijn Vennink en de keuken is van Hummel Keukens 2025 Sanidirect**
- k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**
Zo ja, welke label? : **A++ 5 september 2025**

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 405**
Belastingjaar : **2026**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 469000**
Peiljaar? : **1 januari 2025**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 707**
Belastingjaar? : **2026**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 660**
Belastingjaar : **2026**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 62**
Elektra: **€ 59**
Blokverwarming: € _____
Anders : _____
Te weten € _____
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (*Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*) **Nee**
- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € _____
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Ja**
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **Nee**
Zo ja, hoe hoog en waarvoor? : _____
- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Nee**
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal : _____
worden aangevraagd?
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? € _____

11. Garanties

- Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? **Nee**
(*Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.*)
Zo ja, welke? : _____

12. Nadere informatie

- Overige zaken (Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)* : **Overkapping achter is van 20... geplaatst door Veranda Roden Waterontharder van Amysoft in 2019 gekocht.**

16-02-2026

MEETRAPPOR

Conform Branchebrede Meetinstructie

Meetcertificaat

Conform Branchebrede meetinstructies

De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

| | |
|--------------------------|--------------------|
| Object | Woning |
| Adres | Weidebloemenweg 13 |
| Plaats | Roden |
| Datum opmaak meetrapport | 16-02-2026 |

| | | |
|-------------------------------------|--------|----------------|
| Wonen (GOW) | 185.46 | m ² |
| Overige inpandige ruimte (GOOI) | 10.01 | m ² |
| Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) | 24.07 | m ² |
| Externe bergruimte (GOEB) | 0.00 | m ² |
| Bruto inhoud woning | 694.91 | m ³ |

Begane grond

| | | |
|-------------------------------------|--------|----------------|
| Wonen (GOW) | 74.36 | m ² |
| Overige inpandige ruimte (GOOI) | 10.01 | m ² |
| Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) | 24.07 | m ² |
| Externe bergruimte: berging (GOEB) | 0.00 | m ² |
| Bruto inhoud woning | 306.08 | m ³ |

Aftrekposten

| | | |
|--------------------------------|------|----------------|
| Vide, trapgat en/of combinatie | 0.00 | m ² |
| Hoogtes < 1,50m | 0.00 | m ² |

Eerste verdieping

| | | |
|-------------------------------------|--------|----------------|
| Wonen (GOW) | 78.76 | m ² |
| Overige inpandige ruimte (GOOI) | 0.00 | m ² |
| Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) | 0.00 | m ² |
| Externe bergruimte: berging (GOEB) | 0.00 | m ² |
| Bruto inhoud woning | 267.32 | m ³ |

Aftrekposten

| | | |
|--------------------------------|-------|----------------|
| Vide, trapgat en/of combinatie | 0.00 | m ² |
| Hoogtes < 1,50m | 10.85 | m ² |

Tweede verdieping

| | | |
|-------------------------------------|--------|----------------|
| Wonen (GOW) | 32.34 | m ² |
| Overige inpandige ruimte (GOOI) | 0.00 | m ² |
| Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) | 0.00 | m ² |
| Externe bergruimte: berging (GOEB) | 0.00 | m ² |
| Bruto inhoud woning | 121.51 | m ³ |

Aftrekposten

| | | |
|--------------------------------|-------|----------------|
| Vide, trapgat en/of combinatie | 0.00 | m ² |
| Hoogtes < 1,50m | 22.86 | m ² |

Dit BBMI rapport is naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Wij vragen u om binnen drie werkdagen na levering van dit rapport de metingen op hoofdlijnen te controleren. Mocht u andere inzichten hebben betreft de verrichte metingen, neemt u dan graag binnen 3 werkdagen na ontvangst van dit rapport contact met ons op. Wij maken dan zo snel mogelijk een nieuwe afspraak om de metingen ter plaatse nogmaals te controleren.



Meetinstructies

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de Meetinstructies gebruiksoppervlakte en inhoud zoals deze van kracht zijn per 1 juli 2019. Hierbij gaan we uit van de documenten 'Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen juli 2019' en 'Meetinstructie bruto inhoud woningen juli 2019' zoals uitgegeven door de Waarderingskamer. Aanvullend aan deze documenten is gebruik gemaakt van de Lijst met veel gestelde vragen en antwoorden over de hiervoor genoemde documenten betreffende de meetinstructies.

De meetinstructies geven een praktische handleiding voor het meten van de gebruiksoppervlakte en bruto inhoud van woningen. Hiermee kan de gebruiksoppervlakte van individuele woningen en de bij de woning behorende externe bergruimte en gebouwgebonden buitenruimte worden gemeten, alsmede de bruto inhoud van individuele woningen.

Hieronder volgt een beknopte uitleg van de gebruikte termen en werkwijzen die gepaard gaan met deze meetinstructies. Voor de complete tekst verwijzen we u naar eerder genoemde documenten.

Aan dit meetrapport kunnen geen rechten worden ontleend. De gegevens dienen te worden gecontroleerd.

De gebruiksoppervlakte van een woning

De gebruiksoppervlakte van een woning wordt verdeeld in vier categorie en:

- Gebruiksoppervlakte wonen
- Gebruiksoppervlakte overig in pandige ruimte
- Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
- Gebruiksoppervlakte externe bergruimte

De gebruiksoppervlakte van een bouwlaag is te verdelen in de gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overig in pandige ruimte. De gebruiksoppervlakten gebouwgebonden buitenruimte en externe bergruimte worden afzonderlijk bepaald.

De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,50 meter wordt niet meegerekend tot de gebruiksoppervlakte, met uitzondering van de oppervlakte onder een trap.

Verder wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend:

- 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 0,5m².

Gebruiksoppervlakte wonen en overig inpandige ruimte

De inpandige gebruiksoppervlakte van een bouwlaag wordt verdeeld in de gebruiksoppervlakte wonen en de gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte.

Een oppervlakte wordt tot de overig inpandige ruimte gerekend als een van de volgende voorwaarden geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,5 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 meter 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 meter);
- 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.

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

Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

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 is gelegen. Denk hierbij aan een balkon, carport, veranda of dakterras.

Gebruiksoppervlakte externe bergruimte

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder dient de ruimte geen woonfunctie te hebben.

Bruto inhoud

Bij het bepalen van de bruto inhoud van de woning wordt geen onderscheid gemaakt tussen verschillende functies van de delen van een woning (bijvoorbeeld “woonruimte” of “overig inpandige ruimte”).

De inhoud van een bouwlaag wordt bepaald door de totale verdiepingsoppervlakte van de bouwlaag te vermenigvuldigen met de (bruto) hoogte van die bouwlaag. De bruto inhoud van een woning wordt gegeven door de bruto inhoud van de afzonderlijke bouwlagen te totaliseren. In het geval van eengezinswoningen wordt hier de inhoud van de begane grondvloer bij opgeteld.

De totale verdiepingsoppervlakte van de bouwlaag van de woning betreft de oppervlakte gemeten inclusief de buitenmuren, of vanaf het midden van de woningscheidende muren, inclusief dragende en niet-dragende binnenmuren en inclusief nissen, trapgaten, vides, schalmgaten etc. De (bruto) hoogte van een bouwlaag wordt bepaald vanaf de bovenkant van de vloer tot en met de vloer van de bovenliggende bouwlaag of tot en met de bovenliggende dakconstructie. Bij de inhoud van een woning worden ook ruimten meegeteld welke een hoogte hebben van minder dan 1,50 meter met uitzondering van kruipruimtes.

Aannames

Indien de buitenmuren of woningscheidende muren niet gemeten kunnen worden, dan wordt aangenomen dat deze 30 cm dik zijn. (In het geval van woningscheidende muren wordt 15 cm aangehouden tot het hart van de muur).

De (bruto) hoogte wordt bepaald vanaf de bovenkant van de vloer tot en met de vloer van de bovengelegen bouwlaag. Indien de dikte van de (woningsscheidende) vloer niet gemeten kan worden, dan wordt aangenomen dat deze 30 cm dik is. Voor de dikte van de dakconstructie wordt 30 cm aangehouden als deze maat niet bekend is.

Omdat steeds gemeten wordt vanaf de bovenkant van de vloer van een bouwlaag, moet de inhoud van de vloer van de onderste bouwlaag nog bij de inhoud van de woning worden bijgeteld. Deze stap wordt alleen uitgevoerd wanneer een gehele woning wordt gemeten en niet bij het meten van een appartement. Indien sprake is van een begane grondvloer, keldervloer of “zwevende” vloer (ter plaatse de onderste vloer van de woning) dan wordt aangenomen dat deze 40 cm dik is.

Perceel

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, dan is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld. Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

Plattegronden

Begane grond, Weidebloemenweg 13 te Roden



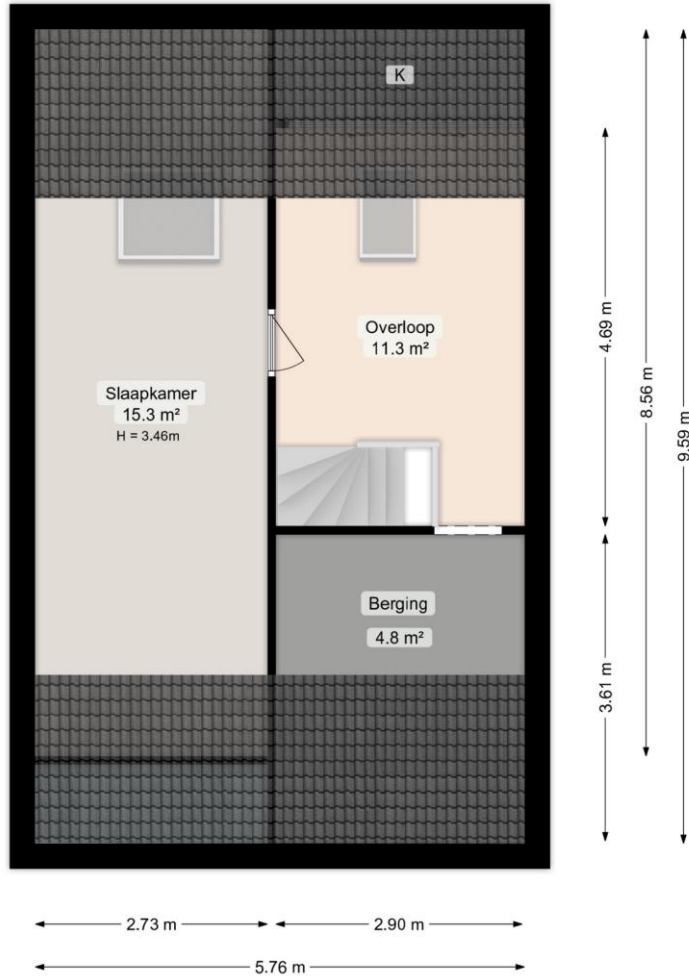
Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis®.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping, Weidebloemenweg 13 te Roden



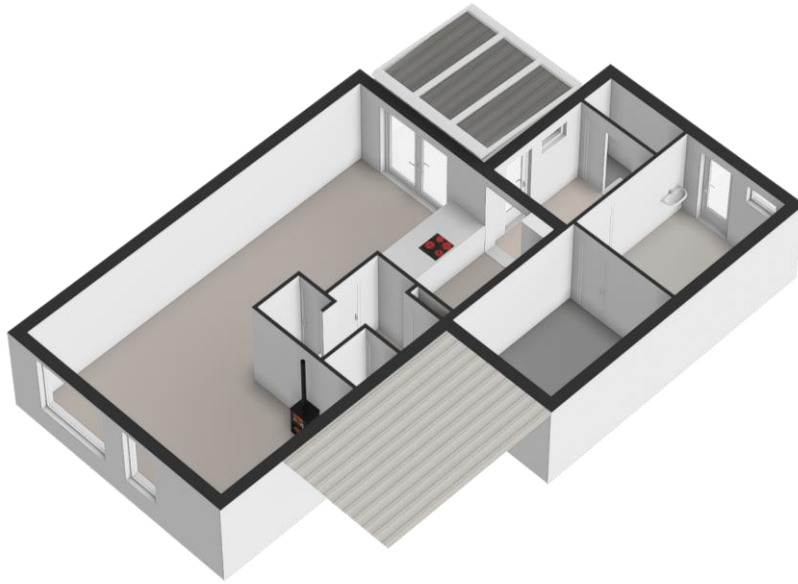
Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis©.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping, Weidebloemenweg 13 te Roden

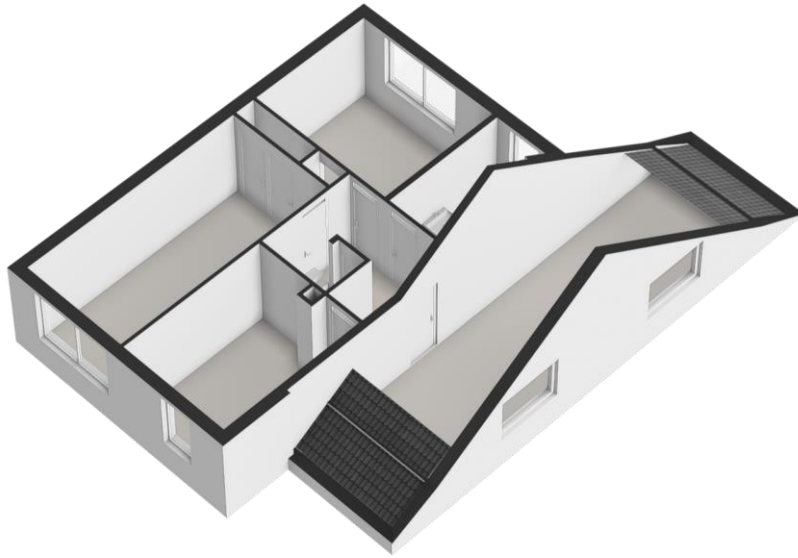


Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis©.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond, Weidebloemenweg 13 te Roden



Eerste verdieping, Weidebloemenweg 13 te Roden



Tweede verdieping, Weidebloemenweg 13 te Roden



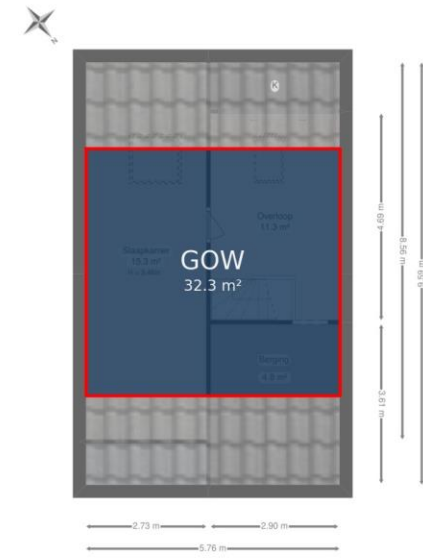
Markeringen



Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis D.
 Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis D.
 Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis D.
 Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Roden H 3147

Kadastrale objectidentificatie: 056420314770000

Locatie Weidebloemenweg 13

9302 AB Roden

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG identificatie [1699010000007981](#)

Kadastrale grootte 466 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 223145 - 572112

Omschrijving Wonen

Koopjaar 2000

Ontstaan uit Roden H 2916

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 7327/35 Assen

Ingeschreven op 04-09-2000



BETREFT

Roden H 3147

UW REFERENTIE

Weidebloemenweg 13

GELEVERD OP

10-02-2026 - 15:28

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11230464102

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

10-02-2026 - 10:49

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

10-02-2026 - 10:49

BLAD

2 van 2

Burgerlijke staat Zie akte(n)

1 Eigendom (recht van)

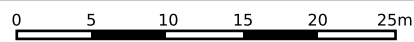
Aandeel 1/2


Afkomstig uit stuk Hyp4 7327/35 Assen

Ingeschreven op 04-09-2000

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)



| | | |
|--|---|--|
| <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Roden</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 3147</p> | <p>kadaster</p>  |
|--|---|--|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 februari 2026
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.



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket Rapport

Datum: 10-2-2026







Legenda


Locatie



Voortgang onderzoek

-  Gegevens aanwezig, status onbekend
-  Saneringsactiviteit
-  Voldoende onderzocht/gesaneerd
-  Onderzoek uitvoeren
-  Historie bekend

Mijnsteengebieden

-  Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

- 1 [Algemeen](#)
- 2 [Disclaimer](#)

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.

Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

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 | Zonneboiler aanwezig | |
| 10 Ventilatie | Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging | Verbeteradvies |
| 11 Koeling | Geen koeling | |
| 12 Zonnepanelen | 4020 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



65,3 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Weidebloemenweg 13
9302AB Roden

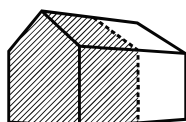
BAG-ID: 1699010000007981

Detailaanduiding

Bouwjaar 1988
Compactheid 1,98
Vloeroppervlakte 186m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

J Siepelinga

Vakbekwaamheidsnummer

8717.3281.1520

Certificaathouder

1 energielabel Koepel B.V.

Inschrijfnnummer

SKGIKOB 012382

KvK-nummer

89702417

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

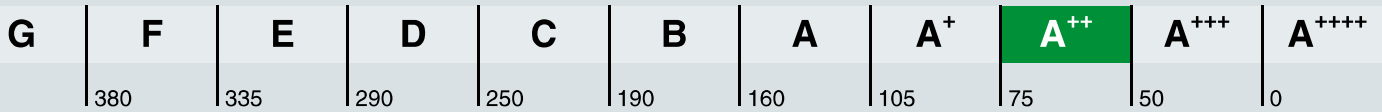


Toelichting bij dit energielabel

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 69,01 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 14,36 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 aardgas aansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

69,01 kWh/m² per jaar



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 kierdicht is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. **De warmtebehoefte van uw woning is 126,04 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 82 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 50 graden in de woning, zoals warmtepompen.

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 65,3%. 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 bouwdeelen 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 |
|--------------------|---|---|-------|
| 9,3 m ² | | | 2,00 |
| 8,8 m ² | | | 2,00 |

Zuidoost

| Opp. | 0 | 6 | R_c |
|--------------------|---|---|-------|
| 5,4 m ² | | | 2,00 |
| 2,5 m ² | | | 2,00 |

Zuidwest

| Opp. | 0 | 6 | R_c |
|---------------------|---|---|-------|
| 10,4 m ² | | | 2,00 |
| 8,9 m ² | | | 2,00 |
| 3,5 m ² | | | 2,00 |

Noordwest

| Opp. | 0 | 6 | R_c |
|---------------------|---|---|-------|
| 19,0 m ² | | | 2,00 |
| 14,1 m ² | | | 2,00 |
| 11,0 m ² | | | 2,00 |
| 9,6 m ² | | | 2,00 |
| 7,5 m ² | | | 2,00 |

Onbekend

| Opp. | 0 | 6 | R_c |
|--------------------|---|---|-------|
| 9,0 m ² | | | 2,00 |
| 5,1 m ² | | | 2,00 |

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. Soleer 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.

| Noordoost | | | | Zuidwest | | | | Horizontaal | | | |
|---------------------|---|---|-------|---------------------|---|---|-------|--------------------|---|---|-------|
| Opp. | 0 | 8 | R_c | Opp. | 0 | 8 | R_c | Opp. | 0 | 8 | R_c |
| 56,3 m ² | | | 2,00 | 30,4 m ² | | | 2,00 | 8,1 m ² | | | 2,00 |
| 18,1 m ² | | | 2,00 | 18,1 m ² | | | 2,00 | | | | |

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 CO_2 . 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 |
| 72,9 m ² | | | 1,30 |
| 13,0 m ² | | | 2,00 |
| 10,3 m ² | | | 2,00 |

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 m^2K/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

| Opp. | 0 | 7 | U_w |
|--------------------|---|---|-------|
| 3,6 m ² | | | 2,30 |
| 3,3 m ² | | | 2,90 |
| 1,6 m ² | | | 2,30 |
| 1,4 m ² | | | 2,90 |

Zuidoost

| Opp. | 0 | 7 | U_w |
|--------------------|---|---|-------|
| 1,3 m ² | | | 1,80 |
| 1,0 m ² | | | 2,30 |
| 0,5 m ² | | | 2,30 |

Zuidwest

| Opp. | 0 | 7 | U_w |
|--------------------|---|---|-------|
| 3,3 m ² | | | 2,90 |
| 2,7 m ² | | | 2,30 |
| 1,7 m ² | | | 1,80 |
| 1,0 m ² | | | 1,80 |
| 0,8 m ² | | | 2,30 |
| 0,5 m ² | | | 2,30 |
| 0,3 m ² | | | 2,90 |

Noordwest

| Opp. | 0 | 7 | U_w |
|--------------------|---|---|-------|
| 2,8 m ² | | | 1,80 |
| 1,7 m ² | | | 1,80 |
| 1,6 m ² | | | 2,30 |
| 1,0 m ² | | | 2,30 |
| 0,2 m ² | | | 5,10 |

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.

Zuidoost

| Opp. | 0 | 4 | U_d |
|--------------------|---|---|-------|
| 1,1 m ² | | | 3,40 |

Zuidwest

| Opp. | 0 | 4 | U_d |
|--------------------|---|---|-------|
| 2,2 m ² | | | 3,40 |
| 1,3 m ² | | | 3,40 |

Noordwest

| Opp. | 0 | 4 | U_d |
|--------------------|---|---|-------|
| 1,1 m ² | | | 3,40 |

Onbekend

| Opp. | 0 | 4 | U_d |
|--------------------|---|---|-------|
| 1,8 m ² | | | 2,70 |

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.

6 Buitendeuren (vervolg)

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 dichtmaken van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van winddrukgerегelde 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 | 185,8 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 |

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

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.

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 toevoer met mechanische afzuiging | Nee | Ja | 185,8 m ² |

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.

10 Ventilatie (vervolg)

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.

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

Verbeteradvies: ventilatie-unit met gelijkstroomventilator(en)

Sinds een aantal jaren zijn er energiezuinige gelijkstroomventilatoren op de markt. Deze zijn veel energiezuiniger dan de oude wisselstroomventilatoren. Bovendien heeft een ventilatie-unit niet het eeuwige leven. Na verloop van tijd raakt de unit vervuild en gaat meer geluid maken. Het loont dus om de ventilatie-unit te vervangen en dan over te stappen naar een unit met gelijkstroomventilator(en).

11 Koeling

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.

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

| Koeltoestellen | Aangesloten oppervlakte |
|----------------|-------------------------|
| Geen koeling | n.v.t. |

12 Zonnepanelen

In het overzicht hieronder staat de omvang van het zonnepaneelensysteem 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 |
|------------------|------------|---------------------|
| 4020 Wp | Zuidwest | 20,5 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.

Brochure

De documentatie die wij u hier ter beschikking stellen is grotendeels opgebouwd uit informatie die ons is verstrekt door derden.

Hoewel we hiermee nauwkeurig omgaan, kan Groot Makelaars geen volledige garanties geven omtrent de betrouwbaarheid van de gegevens. Dat betekent dat noch Groot Makelaars noch de verkoper(s) dienaangaande aansprakelijkheid willen en kunnen aanvaarden.

Eventuele toegevoegde tekeningen en plattegronden (waaronder de kadastrale tekeningen omtrent het perceel), hoe nauwkeurig ook, dienen te worden gezien als schetsen en kunnen afwijkingen ten opzichte van de werkelijke situatie bevatten. We raden u aan om u door middel van bezichtiging van de werkelijke situatie op de hoogte te stellen en eventuele maten zelf te nemen in het te bezichtigen pand. Bij het Kadaster kunt u een zogenaamd "veldplan" opvragen. Dit is een afschrift van de tekening die de landmeter heeft gemaakt van uw perceel toen het opgemeten werd. Daarmee heeft u de juiste maatvoering en kunt u de grenzen van het perceel reconstrueren. Hieraan zijn wel kosten verbonden.

Onderzoeksplicht

Wanneer u onroerend goed wilt kopen heeft de verkoper een meldingsplicht en u als koper een onderzoeksplicht. Dat betekent dat de verkoper (of zijn makelaar, wanneer het onroerend goed via een makelaar wordt verkocht) u van alle bekende gebreken op de hoogte moet stellen en moet inschatten welke (omgevings-)factoren of situaties voor u van belang zijn om wel of niet te kopen. Aan de andere kant bent u er niet met het afwachten tot de verkoper of diens makelaar u iets verteld. U heeft ook de plicht om u zelf door middel van bezichtiging en door het stellen van vragen op de hoogte te stellen van het feit of het onroerend goed bij u past of niet.

Dat houdt in dat u zelf ook onderzoek doet naar o.a. bestemmingsplannen bij de gemeente, naar bodemgesteldheid (bijvoorbeeld via de bodemsite van de provincie), naar toekomstige planologische plannen, naar de buurt en omgeving en naar de bouwkundige staat van het onroerend goed.

Samen met u probeert Groot Makelaars een dusdanig beeld van het onroerend goed voor u te vormen dat u volmondig ja tegen de koop kunt zeggen.

Groot Makelaars heeft hiervoor eventueel een gedegen netwerk van deskundigen beschikbaar die u kunnen adviseren in diverse (complexe) bouwkundige zaken, juridische aangelegenheden, milieukundige vraagstukken of fiscale kwesties of die offertes voor u kunnen maken voor verbouw of renovatie.

Vraagt u onze medewerkers daar gerust naar. Zij willen u graag met deze bedrijven in contact brengen.

De koopovereenkomst

Is de koop gesloten, dan wordt er een koopovereenkomst opgesteld van het verkochte. Groot Makelaars is aangesloten bij branchevereniging NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars) en maakt daarbij gebruik van de modelkoopakte welke de NVM heeft opgesteld op voordracht van de juristen van de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Een voorbeeld hiervan kunt u desgewenst via ons kantoor opvragen. Waar nodig wordt deze koopovereenkomst door Groot Makelaars aangevuld met extra clausules. Deze clausules zijn vaak ook op voordracht van de juristen van de NVM opgesteld en door Groot Makelaars aangepast aan de desbetreffende situatie. Vaak vindt u deze in een afwijkend lettertype terug in de koopovereenkomst.

In de volksmond wordt deze koopovereenkomst meestal de “voorlopige koopakte” genoemd. Dat impliceert dat er geen bindend karakter uitgaat van deze overeenkomst. Een dergelijke veronderstelling berust op een misverstand. De koopovereenkomst welke u met Groot Makelaars ondertekent is absoluut bindend voor de betrokken partijen. De enige mogelijkheden om te ontbinden bestaan uit de wettelijke ontbindingsgronden en de ontbindende voorwaarden welke u als partijen bent overeengekomen. De term “voorlopige koopakte” is ontstaan omdat de koopovereenkomst van de makelaar een *voorloper* is van de notariële overeenkomst. Een koper is in Nederland namelijk officiële eigenaar van onroerend goed wanneer een notariële akte hieromtrent is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. In het verleden is dit “verbasterd” tot de term “voorlopige koopakte”.

Waarborgsom

Een verkoper wil natuurlijk graag zekerheden hebben dat een koper de aangegane verplichtingen nakomt. In de koopovereenkomst zijn daartoe ook boeteclausules opgenomen om beide partijen aan te sporen hun verplichtingen na te komen.

De meeste zekerheid wordt verkregen door geld “apart” op een rekening te zetten bij een onafhankelijke partij. In de meeste gevallen zal dit de derdenrekening van de in de koopovereenkomst opgenomen notaris zijn. Dit “apart” zetten van een geldbedrag wordt een waarborgsom genoemd. In de meeste gevallen zal de hoogte van de waarborgsom overeenkomen met het bedrag van de boeteclausules. Tenzij anders aangegeven door Groot Makelaars, zal dit 10% van de koopsom bedragen en dient het bedrag uiterlijk 1 week na het vervallen van de ontbindende voorwaarden op de rekening van de notaris te zijn bijgeschreven. Het geld blijft op deze rekening staan tot en met het moment van overdracht bij de notaris. Bij de notariële overdracht zal de notaris deze bedragen verrekenen met de uiteindelijke koopsom. U kunt het dus zien als een aanbetaling en niet als een kostprijsverhoger.

In de praktijk wordt vaak gebruik gemaakt van een zogenaamde *bankgarantie*. Deze bankgarantie is een verklaring van de geldverstrekker dat zij garant staat voor het betalen van de waarborgsom wanneer dit aan de orde is. U stort het geld dan dus niet op de rekening van de notaris, maar laat de geldverstrekker voor u garant staan. Houdt u er wel rekening mee dat de meeste geldverstrekkers hiervoor een vergoeding vragen.

Wanneer u tot overeenstemming komt omtrent onroerend goed dat via Groot Makelaars wordt verkocht, zal in de koopovereenkomst altijd een waarborgsom of bankgarantie tot zekerheid voor de *verkoper* worden opgenomen.

Asbestclausule

Asbest is een prima product vanwege de goede eigenschappen die het bezit voor de bouw. Er kleven echter ook nadelen aan asbest, die naar verluidt gezondheidsrisico's met zich mee kunnen brengen. Deze manifesteren zich met name bij de verwijdering daarvan. Sinds juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen dan ook verboden. Tot die tijd kunnen er echter asbesthoudende materialen zijn gebruikt in de bouw, of zijn verwerkt in materialen welke zijn gebruikt in de bouw. Verkopers zijn niet altijd bekend met de aanwezigheid van asbest, omdat het erg moeilijk is om te herkennen in welke materialen asbest is gebruikt, welk soort asbest is gebruikt en in welke mate. Bij dergelijke panden neemt Groot Makelaars standaard een clausule op in de koopovereenkomst waarbij koper verklaart bekend te zijn met de (mogelijke) aanwezigheid van asbesthoudende materialen alsmede een uitsluiting van aansprakelijkheid van de verkoper voor eventuele (gezondheids)risico's daaromtrent en voor een eventuele verplichting tot verwijdering en de kosten die dat met zich mee brengt. Met andere woorden, u neemt als koper alle risico's volledig over.

Meestal zal deze clausule er als volgt uitzien:

In de onroerende zaak kunnen gezien het bouwjaar asbesthoudende stoffen of materialen aanwezig zijn. Gebruik van asbesthoudende stoffen was toen nog toegestaan. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien, nu en in de toekomst.

Ouderdomsclausule

Een verkoper heeft volgens het Burgerlijk Wetboek de plicht om “een zaak te leveren die de eigenschappen bezit welke voor een normaal gebruik (overeenkomstig de bestemming) vereist zijn”. Dat betekent o.a. dat u mag verwachten dat alle apparatuur naar behoren werkt en dat er geen gebreken zijn, tenzij de verkoper (of diens makelaar) daarvan melding heeft gemaakt. In dat geval heeft u die gebreken “op de koop toegenomen”.

Nu komt het natuurlijk voor dat onderdelen van het onroerend goed tussen het moment van koop en het moment van overdracht bij de notaris verder zullen slijten. Het kan dus voorkomen dat er direct op de eerste dag van uw eigendom een gebrek ontstaat. Dit komt voor uw rekening. U kunt de verkoper daarop niet aanspreken.

Verder is het natuurlijk zo dat een ouder onroerend goed niet aan de nieuwste eisen uit het bouwbesluit voldoet. U kunt daarbij denken aan de mate van isolatie, de opbouw van bouwkundige constructies, de (leeftijd en opbouw van)technische installaties etc. U kunt in die gevallen dan als koper(s) ook niet dezelfde eisen stellen aan het gekochte als aan een nieuw onroerend goed. Om dit te ondervangen wordt door Groot Makelaars in de koopovereenkomst een zogenaamde ouderdomsclausule opgenomen bij woningen gebouwd voor 2000, waarbij u deze situatie accepteert.

Meestal zal deze clausule er als volgt uitzien:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan XX jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van het bovenstaande in dit artikel en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Koper is in de gelegenheid gesteld om zich door middel van een bouwkundige keuring een beeld van de onderhoudsstaat te vormen, maar heeft daar geen gebruik van gemaakt.

Bijzondere verplichtingen

De meeste onroerende goederen kennen verplichtingen ten opzichte van de buurpercelen of de gemeente of nutsbedrijven etc. U kunt hierbij bijvoorbeeld denken aan leidingen die door de grond lopen of gezamenlijke inritten of bepalingen omtrent waterhuishouding. Deze bepalingen worden erfdiensbaarheden genoemd en vormen vaak een beperking van het gebruik. Dergelijke erfdiensbaarheden vindt u terug in de zogenaamde “eigendomsakte” van de verkoper(s). Dit is de notariële akte welke is opgesteld door de notaris toen de verkoper(s) het onroerend goed kocht(en). Groot Makelaars heeft een kopie hiervan in haar bezit en deze kunt u op verzoek vooraf inzien, zodat u weet welke erfdiensbaarheden op het onroerend goed rusten. In de koopovereenkomst wordt standaard opgenomen dat u als koper bekend bent met deze erfdiensbaarheden en dat u deze aanvaardt. Het is dus aan te raden om hiernaar te vragen voor u de onderhandelingen aangaat.

Lijst van roerende zaken

Het is voor u als koper natuurlijk van groot belang om te weten wat u precies koopt. Niet alle zaken in een onroerend goed worden door de verkoper achterlaten. Er kunnen zaken zijn die worden meegenomen. Er wordt door Groot Makelaars voorafgaande aan de verkoop een lijst opgesteld met zaken die de verkoper meeneemt, die achterblijven of die tegen een bepaalde prijs kunnen worden overgenomen. Het is voor u belangrijk om hiernaar te vragen voorafgaande aan een eventuele onderhandeling. Er kunnen namelijk tussentijds ook wijzigingen optreden in deze lijst.

Wanneer u een bieding doet, gaat Groot Makelaars uit van de lijst zoals deze u is overhandigd, tenzij expliciet door u anders is aangegeven.

Biedingen

Wanneer u een bieding besluit uit te brengen op een onroerend goed, is het belangrijk om het volgende in gedachten te houden:

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bieding middels een tegenbod en dit (via zijn makelaar) ook kenbaar maakt. Let wel, de verkoper of zijn makelaar moet expliciet aangeven dat de onderhandelingen met u worden aangegaan. U bent niet in onderhandeling wanneer de makelaar aangeeft het bod "te zullen overleggen" met de verkoper.

Het bieden van de vraagprijs of daarboven wil niet per definitie zeggen dat u ook koper bent. U bent dat pas wanneer de verkoper heeft aangegeven met uw bod akkoord te gaan.

Groot Makelaars kan pas overleggen met de verkopende partij wanneer zij een bieding krijgt die minimaal bestaat uit een *prijs, eventuele ontbindende voorwaarden en uit een datum waarop u naar de notaris wilt*. Daarmee kan zij naar de verkopende partij een compleet en goed advies uitbrengen. Biedingen mogen telefonisch worden doorgegeven, maar kunnen ook schriftelijk of via de mail worden doorgegeven.

Het biedproces kan per situatie verschillen. U doet er goed aan om voordat u de onderhandelingen aangaat, duidelijkheid te vragen over de manier waarop Groot Makelaars omgaat met biedingen die zij binnenkrijgt. Dit om teleurstellingen te voorkomen.

Een biedproces mag namelijk tijdens de onderhandelingen gewijzigd worden. Dit komt wel eens voor bij onroerend goed waar zeer veel belangstelling voor is. Het is dan voor de verkopende partij erg moeilijk om te bepalen wie nu de beste koper is. In dergelijke gevallen kan de verkopende partij de lopende onderhandelingen afbreken en overgaan tot bijvoorbeeld een verkoop bij inschrijving, waarbij alle partijen weer gelijke kansen hebben. Uiteraard moet Groot Makelaars dan wel de tot dan toe gemaakte afspraken nakomen.

Daarbij is het tevens belangrijk te vragen wat uw positie is. De verkopende partij is namelijk niet verplicht om in onderhandeling met u te gaan wanneer u de eerste bent die belt voor een bezichtiging of de eerste bent die bezichtigd of wanneer u de eerste bent die een bod uitbrengt.

Een onderhandeling hoeft nog niet tot een koop te leiden. Soms wil een verkoper eenvoudig weten of er nog meer belangstelling in de markt is voor zijn onroerend goed. In dat licht kan het zijn dat Groot Makelaars toch verder gaat met de bezichtigingen, terwijl zij met u in onderhandeling is. Wel zal zij naar andere gegadigden aangeven dat zij "onder bod" is. U mag er echter in een dergelijk geval op vertrouwen dat er nooit uitspraken worden gedaan naar derden over de hoogte van de biedingen en eventuele voorwaarden. Dit om te voorkomen dat partijen "tegen elkaar uitgespeeld" worden.

Ontbindende voorwaarde voor financiering

U kunt als koper bedingen dat u de koop wilt ontbinden wanneer u geen geldverstrekker kunt vinden die u de *koopsom* wil lenen. Dit noemen we een financieringsvoorbehoud. Een financieringsvoorbehoud is niet vanzelfsprekend. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden, het maakt deel uit van de onderhandelingen. Doorgaans loopt dit financieringsvoorbehoud 5 weken vanaf het moment dat er *wilsovereenstemming* is ontstaan tussen de verkopende en kopende partij. Het is dus zaak om zo spoedig mogelijk nadat de koop rond is op zoek te gaan naar een goede geldverstrekker. Groot Makelaars kan hierin voor u een bemiddelende rol spelen. Wij zijn goed ingebed in de financiële wereld en kunnen u in contact brengen met *alle* geldverstrekkers in Nederland.

In de regio hebben we een goed en zeer uitgebreid netwerk van betrouwbare en *onafhankelijke* hypotheekadviseurs opgebouwd. Daarmee hebben wij het voorwerk reeds voor u uitgevoerd. Dit zijn stuk voor stuk adviseurs die door ons zijn gescreend en waar we zelf goede ervaringen mee hebben. Uit ervaring is ons namelijk gebleken dat naast goede hypotheekvoorwaarden de advisering over de hypotheekconstructie minstens zo belangrijk is.

Vraagt u onze medewerkers gerust of zij u in contact willen brengen met dit netwerk voor een gedegen, eerlijk en *vrijblijvend* adviesgesprek.

Energiecertificaat

Er is in Nederland een wettelijke plicht om bij verkoop van een woonhuis een energiecertificaat te overhandigen aan de kopende partij.

Een energiecertificaat heeft als doel om de koper inzicht te geven in de mate van energieverlies van een woning door muren, dak, vloeren, ramen, deuren en kieren. In het energiecertificaat wordt enkel de basisinformatie aangegeven en geen berekening of advies.

De verplichting geldt alleen voor het overhandigen van een energiecertificaat en niet voor het overhandigen van het achterliggende onderzoeksrapport of het isolatieadvies.

Reactie na bezichtiging

De verkoop van onroerend goed is vaak een aangelegenheid waarbij (soms onbewust) voor de verkopende partij spanning komt kijken. Bij elke bezichtiging moet alles netjes zijn, regelmatig schoonmaken en in spanning wachten op de reactie van de kijkers. U krijgt daarbij toegang tot het eigendom van de verkoper(s) wat natuurlijk een behoorlijke openstelling van de privacy betekent. In dat licht verzoekt Groot Makelaars u dan ook om ons zo spoedig mogelijk na de bezichtiging te laten weten of uw interesse is gewekt of niet. We kunnen dan onze opdrachtgevers daarover informeren.

Bedenktermijn

Wanneer u een woonhuis koopt, heeft u een wettelijke termijn van 3 dagen om u te beraden op de koop. Deze termijn gaat in nadat u een door de verkopende partij ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Binnen deze termijn kunt u, eventueel zonder nadere toelichting, afzien van de koop. Wel dient u dan binnen de termijn middels een brief of mailtje aan Groot Makelaars kenbaar te maken dat u afziet van de koop. Eventuele boeteclausules in het contract gaan pas na deze 3 dagen bedenktijd lopen.

Taxatie

Wanneer u een hypotheek nodig heeft voor de aankoop van onroerend goed, zal de hypotheekverstrekker in veel gevallen van een onafhankelijke taxateur een bevestiging in de vorm van een taxatierapport willen zien van de waarde van het (onder)pand. Wanneer de financiering wordt gewaarborgd door een zogenaamde Nationale Hypotheek Garantie (NHG), zullen er aanvullende eisen aan een taxatierapport worden gesteld. Deze taxatierapporten dienen door speciale “valideringsinstituten” te worden gecontroleerd op een flink aantal eisen.

We hebben een gedegen netwerk van professionele en gekwalificeerde taxateurs waarmee we u in contact kunnen brengen om een dergelijk taxatierapport voor u te verzorgen. Vraagt u onze medewerkers gerust of zij u in contact willen brengen met dit netwerk.

Vragen

We hebben geprobeerd u met behulp van deze informatie op weg te helpen naar een goede en vloeiend verlopende transactie.

Mochten er desondanks toch nog vragen of onduidelijkheden zijn ontstaan, dan nodigen wij u van harte uit om ons daarover te benaderen. We geven u graag een nadere toelichting.

U kunt ons benaderen via de volgende kanalen:

Telefoon: 050- 82 00 944

E-mail: info@grootmakelaars.nl

Website: via het contactformulier op www.grootmakelaars.nl

Mocht u besluiten om niet verder te gaan met het onroerend goed uit deze brochure, dan willen we u nog graag even wijzen op de overige diensten die Groot Makelaars aanbiedt.

- Professionele begeleiding bij het aankopen van een andere woning, waarbij we u adviseren in de te nemen stappen, de waarde van de woning, de bouwkundige staat, de juridische haken en ogen en waarbij we de onderhandelingen voor u voeren.
- Taxaties. We kunnen *alle* voorkomende taxaties voor u uitvoeren.

Wilt u als eerste op de hoogte zijn van nieuwe panden welke in de verkoop komen, voordat ze op Funda verschijnen?

Volg ons dan via de volgende media en u bent als eerste op de hoogte van marktontwikkelingen, nieuwe panden die in de verkoop komen en nieuwsfeiten.

Linked in

facebook

