

Informatie:

KORTENAERSTRAAT 1B

9726 HJ Groningen

Vanafprijs: €179.000,- k.k.

Aanvaarding: in overleg

MAKELAARDIJ
**VAN DER
HOUWEN**

1

VRAGENLIJST

DE ONROERENDE ZAAK

Straat + huisnummer

Kortenaerstraat 1-B

Postcode

9726 HJ

Plaats

Groningen

1. ANDERE OVEREENKOMSTEN

Zijn er nadat u de woning in eigendom heeft gekregen nog eventuele aanvullende notarie le of onderhandse akten opgesteld van de woning?

Neen.

Zo ja, welke?

2. BOUWJAAR

Wat is het bouwjaar van de woning? ± 1939

3. EIGEN GROND

Staat de woning op eigen grond?

Ja

4. ERFPACHT, OPSTAL, VRUCHTGEBRUIK

Zijn er bijzonderheden rond uw object bekend, zoals erfdienstbaarheden, erfpacht, opstalrecht, beklemrecht, vruchtgebruik, kettingbedingen, kwalitatieve rechten of verplichtingen etc.?

(Bijv. recht van overpad, 1e recht van koop verstrekt aan derden, anti- speculatiebeding, lopende geschillen, afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen etc.)

Ja.

2

Zo ja, welke bijzonderheden?

De erfdienstbaarheden zoals naar verwezen in de akte van levering van 1 augustus 1988.

5. KADASTRALE GRENZEN

Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen?

Neen

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Grond van derden

Aeen

Zo ja, toelichting

Gebouw op grond van buren of andersom

Aeen

6. PROCEDURES

Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie (bijvoorbeeld onteigening/ wet Voorkeursrecht gemeenten)?

Neen

Zo ja, welke zijn dat?

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Neen

Zo ja, toelichting

7. MONUMENTEN, BESCHERMD STADS- OF DORPSGEZICHT

Is u bekend of er een aanvraag loopt voor, of een besluit is genomen tot een aanwijzing van uw pand?

Neen

Zo ja, betreft het dan een aanwijzing

8. PLANOLOGISCHE ONTWIKKELINGEN

Zijn er in de nabije omgeving ontwikkelingen/ plannen bekend die van invloed kunnen zijn op het woongenot van uw woning?

Neen

Zo ja, welke zijn dat?

9. ONDERHOUDSCONTRACTEN, GARANTIES

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantie regelingen overdraagbaar aan de koper, zoals van de dakbedekking, CV installaties, GIW Garantie?

Neen

Zo ja, welke?

10. AANSCHRIJVINGEN

Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Neen

Zo ja, welke?

11. GEBRUIK

Hoe gebruikt u de woning nu?

Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag

Woning : woning. Berging : berging.

Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?

Ja

Is er sprake van geluidsoverlast?

Neen

Zo ja, waarvan?

Wat is de gezinssamenstelling van de bewoners van de naastgelegen woningen (links en rechts staand met het gezicht naar de woning?)
(bij appartement: beneden of bovenburen)

Links (bij appartement: beneden)

Studenten

Rechts (bij appartement: boven)

Niet van toepassing

12. GEBREKEN, BEZWAREN

Zijn er aan uw huis gebreken of bezwaren bekend die van doorslaggevend belang kunnen zijn voor een koper bij het nemen van een koopbeslissing?

Denk aan verstoppingen, lekkages

Neen

Zo ja, welke is/zijn dat?

Zijn er gebreken of bezwaren bekend van de technische installatie?

Ja

Zo ja, welke is/zijn dat?

Verouderd

Functioneren alle installaties op de juiste wijze?

CV installatie niet van toepassing
 Gaskachel(s) Ja
 Open haard niet van toepassing
 Geiser/warm-watervoorziening Ja
 Zonnepanelen niet van toepassing

Zo ja, hoeveel panelen:

Warmtepomp Niet van toepassing
 Riolering/septic tank Ja
 Keukenapparatuur Niet van toepassing

Dient de CV installatie regelmatig bijgevuld te worden?

Niet van toepassing

Is de CV gehuurd, geleast of in eigendom?

Niet van toepassing

Indien de CV wordt gehuurd of geleast, wat is de maandelijkse bijdrage

Niet van toepassing

Indien de CV wordt gehuurd of geleast, tot wanneer loopt het contract?

Niet van toepassing

Indien de CV wordt gehuurd of geleast, bij welk bedrijf loopt het huur-/leasecontract?

Niet van toepassing

Hoe oud is de CV-ketel?

Niet van toepassing

Welk merk heeft de CV-ketel?

Niet van toepassing

13. SANITAIR EN RIOLERING

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toilet, gootstenen en kranen?

Ja

Zo ja, welke?

Water bij wastafel boven is afgesloten.

Lopen de afvoeren goed door van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen?

Ja, behalve de wastafel boven.

Zo nee, welke?

De wastafel boven zit los van de afvoer.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering zoals breuken, stankoverlast, lekkages etc?

Ja, Bij de wastafel boven is in juli 2015 lekkage geweest

6
Zo ja, welke?

14. DAKEN

Indien er sprake is van platte daken (dus ook van uitbouwen, garages, bergingen etc.), hoe oud is het dak?

Niet van toepassing

Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)?

Neen

Zo ja, waar?

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan dakconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of door houtaantastende schimmels en/of insecten aangetaste dakdelen?

Neen

Zo ja, waar?

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c q laten repareren?

Neen

Zo ja, welk deel en wanneer?

Is er garantie afgegeven?

Zo ja, hoe lang?

Heeft u het dak laten na-isoleren?

Neen

Zo ja, hoe?

15. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Wanneer zijn de kozijnen voor het laatst geschilderd?

Niet behand

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Voor zo ver behand wel

Is er bij dubbelglas sprake van lekke ruiten?

Neen.

7

16. VLOEREN, PLAFONDS EN WANDEN

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Neen

Zo ja, wanneer?

Is de begane grondvloer van hout of beton?

Beton

Is er recentelijk een onderzoek geweest naar houtaantastende schimmels?

Neen

Zo ja, wanneer?

Is er een kruipruimte aanwezig?

Niet van toepassing

Zo ja, is deze toegankelijk? Via:

Is er sprake van vloerisolatie?

Neen

17. VERONTREINIGING

Is het u bekend of de bodem verontreinigd is of dat daar een sterke kans toe bestaat?

Neen

Is er een olietank in de grond aanwezig?

Niet bekend

Zo ja, is deze geleegd en schoon? Geleegd op:

Waarmee is de tank gereinigd? Gereinigd met:

Is er een garantiecertificaat afgegeven?

Is er een septic-tank aanwezig?

Voor zover bekend niet

Zijn er in het pand (en/of in de schuur) eternietplaten of asbestplaten of -buizen aangebracht?

Niet bekend

Blijft er in het pand "zeil" achter, al of niet vastgelijmd, dat aangeschaft is tussen 1960 en 1982?

Niet bekend

(8)

Is er na de melding een inspecteur geweest om de schade op te nemen?

18. SCHADE

Heeft u in het verleden aardbevingsschade geclaimd bij TCMG OF IMG?

Ja, bij IMG. Vergoeding/uitkering is voor verhopend.

Zijn de bijbehorende rapporten aanwezig?

Neen. Worden nog opgemaakt.

Is het schadebedrag uitgekeerd?

Neen, nog niet.

Is de schade gerepareerd?

Neen.

Is de gerepareerde schade door een erkend bouwbedrijf? Zo ja, door wie?

Niet van toepassing

Heeft u de subsidie waardevermeerdering (max €4.000,-) van het SNN aangevraagd voor energiebesparende maatregelen?

Neen

Zijn de energiebesparende maatregelen al uitgevoerd? Zo ja, welke?

Niet van toepassing

Wordt het volledige bedrag of een deel overgedragen aan de koper?

Neen

Heeft u de subsidie verduurzaming en verbetering (€10.000,-) van het SNN aangevraagd?

Neen

Zo ja, is deze toegekend?

Niet van toepassing

Welke maatregelen heeft u uitgevoerd?

Niet van toepassing

Wordt het volledige bedrag of een deel overgedragen aan de koper?

Neen

Valt uw huis in de waardedalingregeling van het IMG?

Neen

Zo ja, is de subsidie toegekend?

Niet van toepassing

Waarom heeft u het toegekende bedrag besteed?

Niet van toepassing

9

19. HUUR/LEASE CONTRACTEN

Zijn er bepaalde zaken in uw huis gehuurd of geleast?

Neen

Zo ja, welke?

Hoeveel bedraagt de WOZ-waarde? € 330.000,-

20. GEMEENTE- EN WATERSCHAPSBELASTING

Peildatum 01-01-2025

Hoeveel bedraagt de onroerende-zaakbelasting (onroerend-goedbelasting) € 486,09

Belastingjaar 2026

Wat waren de kosten voor de laatste aanslag watersysteemheffing? € 182,16

Belastingjaar 2026

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen verontreinigingsheffing/zuiveringsheffing? € 178,69

Belastingjaar 2026

Voorschot/verbruik nutsbedrijven?

Water (per 2 maanden) € 23,66

Hoeveel gas heeft u afgelopen jaar verbruikt?

0 m³

Hoeveel elektra heeft u afgelopen jaar verbruikt?

17 kWh

Bij zonnepanelen, hoeveel kWh per jaar leveren deze op?

niet van toepassing

kWh

Kabel

geen abonnement afgesloten.

21. VERENIGING VAN EIGENAARS

(indien uw woning geen appartement ("flat") is, kunt u deze vraag overslaan)

Is er een actieve of slapende vereniging?

Actieve

(10)

Wie is de administrateur of secretaris/ penningmeester van de vereniging?

De heer Robert Stenches (eigenaar van Kortenaarstraat 1).

Hoeveel bedraagt de V v E bijdrage?

€ 177,80
per maand

per

Zijn er afspraken gemaakt of besluiten genomen door de V v E over vernieuwing of onderhoud, die voor de koper van belang zijn?

Neen

Zo ja, toelichting

Hebben deze afspraken extra betalingen tot gevolg?

Niet van toepassing

Zo ja, welk bedrag?

Wordt het gebouw middels blokverwarming verwarmd?

Neen

Hoe is uw pand verzekerd (opstalverzekering)?

Ja, opstalverzekering.

Zo ja, hoeveel bedraagt het maandelijkse voorschot?

Premie opstalverzekering is inbegrepen bij de maandelijkse VVE-bijdrage.

22. DIVERSEN

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Neen

Zijn hier vergunningen voor afgegeven?

Niet van toepassing.

23. (VER)HUUR

(indien er geen sprake is van huur of verhuur van de woning kunt u deze vraag overslaan)

Geen sprake van (ver)huur.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of aan anderen in gebruik gegeven?

Zo ja, aan wie?

Is er een huurcontract?

11

Welk gedeelte is verhuurd?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

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

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Hoeveel bedraagt de huuropbrengst per jaar excl.?

Deze woning heeft energielabel

G



Isolatie

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

Installaties

| | | |
|-----------------|---|----------------|
| 7 Verwarming | Elektrische verwarming | Verbeteradvies |
| 8 Warm water | Keukengeiser | Verbeteradvies |
| 9 Zonneboiler | Geen zonneboiler | Verbeteradvies |
| 10 Ventilatie | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters | Verbeteradvies |
| 11 Koeling | Geen koeling | |
| 12 Zonnepanelen | Niet aanwezig | Verbeteradvies |

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



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Kortenaerstraat 1 B
9726HJ Groningen

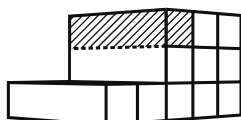
BAG-ID: 0014010011009504

Detailaanduiding

Bouwjaar 1939
Compactheid 2,12
Vloeroppervlakte 107m²

Woningtype

Hoekwoning onder dak



Opnamedetails

Naam

B Bulthuis

Vakbekwaamheidsnummer

55151110

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 483,59 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 107,76 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.

483,59 kWh/m² per jaar

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

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

Warmtebehoefte in de wintermaanden



De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. **De warmtebehoefte van uw woning is 263,87 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 173 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 70 graden in de woning, zoals sommige warmtenetten.

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja

nee

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog.

Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

Aandeel hernieuwbare energie



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

Indicatie energierekening

Prijspeil januari 2025

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

| | G | F | E | D | C | B | A | A ⁺ | A ⁺⁺ | A ⁺⁺⁺ | A ⁺⁺⁺⁺ |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|----------------|-----------------|------------------|-------------------|
| Laag | €170 | €170 | €165 | €150 | €125 | €110 | €105 | €95 | €90 | €85 | €80 |
| Gemiddeld | €250 | €240 | €230 | €210 | €195 | €170 | €160 | €150 | €140 | €135 | €130 |
| Hoog | €355 | €330 | €310 | €295 | €280 | €245 | €230 | €220 | €210 | €200 | €190 |

Kenmerken en maatregelen

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

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

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

Isolatie

1 Gevels

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

| Noord | | | Oost | | | Zuid | | |
|---------------------|---|---------|---------------------|---|---------|---------------------|---|---------|
| Opp. | 0 | 6 R_c | Opp. | 0 | 6 R_c | Opp. | 0 | 6 R_c |
| 20,5 m ² | | 1,69 | 12,1 m ² | | 1,69 | 12,5 m ² | | 1,69 |
| 14,5 m ² | | 1,69 | 5,6 m ² | | 1,69 | 2,0 m ² | | 0,19 |
| 2,1 m ² | | 0,19 | | | | 0,8 m ² | | 0,19 |
| 2,0 m ² | | 0,19 | | | | 0,6 m ² | | 0,19 |
| 0,6 m ² | | 0,19 | | | | 0,2 m ² | | 0,19 |
| West | | | | | | | | |
| Opp. | 0 | 6 R_c | | | | | | |
| 25,7 m ² | | 1,69 | | | | | | |
| 7,0 m ² | | 1,69 | | | | | | |

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

Verbeteradvies: gevelisolatie

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

Toelichting

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

1 Gevels (vervolg)

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.

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

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

3 Daken

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

| Oost | | | | West | | | | Horizontaal | | | |
|---------------------|---|---|-------|---------------------|---|---|-------|--------------------|---|---|-------|
| Opp. | 0 | 8 | R_c | Opp. | 0 | 8 | R_c | Opp. | 0 | 8 | R_c |
| 40,0 m ² | | | 0,22 | 45,3 m ² | | | 0,22 | 3,0 m ² | | | 0,22 |
| | | | | | | | | 1,9 m ² | | | 0,22 |
| | | | | | | | | 1,7 m ² | | | 0,22 |

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

Verbeteradvies: dakisolatie

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

Toelichting

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

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

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

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.

| Noord | | | Oost | | | West | | |
|--------------------|---|------|--------------------|---|------|--------------------|---|------|
| Opp. | 0 | 7 | Opp. | 0 | 7 | Opp. | 0 | 7 |
| U_w | | | U_w | | | U_w | | |
| 2,3 m ² | | 5,10 | 2,2 m ² | | 5,10 | 2,2 m ² | | 5,10 |
| 2,2 m ² | | 5,10 | 2,2 m ² | | 5,10 | 1,9 m ² | | 2,90 |
| 1,4 m ² | | 5,10 | 1,7 m ² | | 5,10 | 1,2 m ² | | 5,10 |
| 1,4 m ² | | 5,10 | 1,7 m ² | | 5,10 | 0,8 m ² | | 5,10 |
| | | | 1,3 m ² | | 5,10 | 0,8 m ² | | 5,10 |
| | | | 1,3 m ² | | 5,10 | 0,6 m ² | | 2,90 |
| | | | | | | 0,3 m ² | | 5,10 |
| | | | | | | 0,2 m ² | | 5,10 |

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

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

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

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.

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

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

Verbeteradvies: geïsoleerde buitendeur(en)

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

6 Buitendeuren (vervolg)

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 CO_2 . Ook verhoogt een goed geïsoleerde deur het comfort in de woning. Belangrijk bij de plaatsing van een deur is dat deze in een geïsoleerd kozijn wordt gezet. Rondom de deur moet aan vier zijden een goede luchtdichting worden aangebracht.

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

LET OP!

Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een woning

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

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

Installaties

7 Verwarming

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

| Verwarmingstoestellen | Aangesloten opp. |
|------------------------|---------------------|
| Elektrische verwarming | 80,4 m ² |
| CR-ketel | 26,1 m ² |

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

Verbeteradvies: energiezuinig verwarmingstoestel voor verwarming en/of warm water

Is uw verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staat een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

Hybride warmtepomp

Wilt u uw woning verwarmen met minder aardgas, dan kan dat met een hybride warmtepomp. Deze bestaat uit een combinatie van een (bestaande) cv-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt het grootste deel van de tijd voor warmte in de woning. De cv-ketel springt alleen bij als het buiten erg koud is en zorgt voor warm water in de woning. Een hybride warmtepomp is een prima tussenstap als uw woning goed, maar nog niet zeer goed, is geïsoleerd. En dus nog niet volledig klaar is voor aardgasvrij wonen.

Warmtepomp

Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van uw woning. Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de bronnen zoals lucht, bodem of grondwater, en hebben in vergelijking met elektrische kachels een hoog rendement. Een warmtepomp kan de woning verwarmen en warm water leveren. Doordat de warmtepomp werkt met een lage verwarmingstemperatuur, is deze alleen geschikt voor zeer goed geïsoleerde woningen. Hij wordt gecombineerd met vloer- of wandverwarming, convectoren of met radiatoren met voldoende capaciteit voor verwarmingswater met een lage temperatuur.

Warmtenet

Nog een alternatief waarbij geen aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning nodig is, is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan de woning. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de woningen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming en warm water. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater. De warmte die aan de woning geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat uw woning goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur. Liggen er al warmtenetten in uw stad of dorp? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en het ventilatiesysteem in de woning.

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 | Keukengeiser |
| | Keukengeiser |
| Douche met warmteterugwinning | Niet aanwezig |

Verbeteradvies: warmteterugwinning uit douchewater

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

Verbeteradvies: zonneboiler voor warm water en/of verwarming

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

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

10 Ventilatie

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

| Type ventilatiesysteem | Warmte-terugwinning | Wisselstroom-ventilator | Aangesloten oppervlakte |
|---|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters | Nee | Nee | 80,4 m ² |
| Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters | Nee | Nee | 26,1 m ² |

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

Verbeteradvies: energie-efficiënt ventilatiesysteem

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

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 warmterugwinning

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

11 Koeling

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

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

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

12 Zonnepanelen

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

| Wattpiekvermogen | Oriëntatie | Oppervlakte |
|-------------------|------------|-------------|
| Geen zonnepanelen | n.v.t. | n.v.t. |

Verbeteradvies: zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking

Zonnepanelen - ook wel PV-panelen genoemd - zetten de energie van de zon om in elektriciteit. Een PV-systeem bestaat uit panelen die (meestal) op een dak geplaatst worden, en een omvormer die in de woning staat. De zonnepanelen kunnen zowel op platte als schuine daken worden geplaatst. Plaats zonnepanelen bij voorkeur op het zuiden zodat ze zoveel mogelijk zonlicht opvangen. Maar ook met een andere oriëntatie is een goede opbrengst te halen. Voorkom gedeeltelijke beschaduwning van panelen - anders loopt de opbrengst terug.

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

Twijfels of klachten?

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

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

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

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

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

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

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

Meer informatie

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

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

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

MEETRAPPORT

Kortenaerstraat 1B, Groningen | 23-07-2025

powered by



INHOUD

| | |
|---|----------|
| • Meetcertificaat | 2 |
| • Specificering | 3 |
| • Toelichting rapport | 4 |
| • Toelichting meetinstructie | 4 |
| • Afwijkingen ten opzichte van NEN 2580 | 4 |
| • Gebruiksoppervlakte wonen | 5 |
| • Overig in pandige ruimte | 5 |
| • Gebouwgebonden buitenruimte | 6 |
| • Externe bergruimte | 6 |
| • Bruto vloeroppervlak | 6 |
| • Bruto inhoud | 7 |

Inleiding van het rapport

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om voor woningen de gebruiksoppervlakten, zoals gedefinieerd in de NEN 2580 en onder meer toegepast in de basisregistratie gebouwen, te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingkamer.

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Met uitzondering van de afwijkingen, aangegeven in de meetinstructie januari 2018 opgesteld door NVM, VastgoedPro, VBO, VNG, NRVT en de Waarderingkamer.

Onderdelen

| Gebruiksoppervlakte | Hoeveelheid |
|-----------------------------------|----------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen | 105,9 m ² |
| Overige inpandige ruimte | N.V.T. |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 16,0 m ² |
| Externe berging | N.V.T. |
| Overige onderdelen | |
| Bruto vloeroppervlak | 139,6 m ² |
| Bruto inhoud van de gehele woning | 404 m ³ |

Inleiding specificering

Op deze pagina worden de hoeveelheden uit het meetcertificaat gespecificeerd. Hierin worden een aantal afkortingen gebruikt en deze zijn hieronder toegelicht:

| Afkorting | Eenheid | Toelichting |
|-----------|----------------|---|
| GO | m ² | Gebruiksoppervlakte wonen |
| OIR | m ² | Overig inpandige ruimte |
| GGB | m ² | Gebouwgebonden buitenruimte |
| EBR | m ² | Externe bergruimte |
| BVO | m ² | Bruto vloeroppervlak |
| Hoogte | m ¹ | Hoogtemaat van de verdieping (van bovenkant afgewerkte vloer tot bovenkant afgewerkte vloer/ dak van de bovenliggende verdieping) |
| Inhoud | m ³ | Bruto inhoud van de verdieping |

Onderdelen

| Verdieping | GO | OIR | GGB | EBR | BVO | Hoogte | Inhoud |
|-------------------|-------|-----|------|-----|-------|--------|--------|
| Tweede verdieping | 58,6 | | 16,0 | | 70,1 | 3,1 | 217,3 |
| Derde verdieping | 47,3 | | | | 69,5 | 5,0 | 187,0 |
| Totaal | 105,9 | | 16,0 | | 139,6 | | 404,3 |

Toelichting op de meetinstructie

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om de gebruiksoppervlakte van de woning te bepalen. De meetinstructie is gericht op het meten van de gebruiksoppervlakte en inhoud van een individuele woning en bijbehorende externe bergruimte. De meetinstructie is niet geschikt voor het meten van de gebruiksoppervlakte van een complex. Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is de gebruiksoppervlakte, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit 2012, genomen. Voor de definitie van de gebruiksoppervlakte verwijst het Bouwbesluit 2012 naar NEN 2580. NEN 2580 vormt daarmee ook de basis voor deze meetinstructie. De oppervlakte van een woning wordt gemeten binnen de buitenste/scheidende wanden, conform NEN 2580.

Afwijkingen ten opzichte van NEN 2580

In de meetinstructie is ervoor gekozen om op een aantal aspecten af te wijken van NEN 2580 norm. Eén afwijkend aspect is dat volgens de NEN 2580 norm de gebruiksoppervlakte exclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden wordt gemeten. Echter, het is vaak lastig om te bepalen welke wanden dragend en welke wanden niet-dragend zijn zonder beschikking te hebben over bouwkundige tekeningen. Om deze reden zal in deze meetinstructie geen onderscheid worden gemaakt in dragende binnenwanden en niet-dragende binnenwanden.

Verder wordt in deze meetinstructie de gebruiksoppervlakte van een woning onderverdeeld in vier oppervlaktes. Hiermee kan duidelijker worden aangetoond welke onderdelen relevant zijn voor het aanmelden van de woning op de website www.funda.nl. NEN 2580 hanteert deze onderverdeling niet.

De onderverdeling van de gebruiksoppervlakte worden als volgt opgesteld:

- Gebruiksoppervlakte wonen.
- Overige inpandige ruimte.
- Gebouwgebonden buitenruimte.
- Externe bergruimte.

Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte is gemeten per verdieping op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies. Incidentele inspringende gebouwdelen (met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m²), zoals bijvoorbeeld een kolom of leidingsschacht, worden met de gebruiksoppervlakte wonen meegerekend. Er dient langs de muren te worden gemeten, waarbij radiatoren, leidingen, kabelgoten, wandgoten, kozijnen, vensterbanken etc. kunnen worden genegeerd.

Er zijn een aantal eisen aan de gebruiksoppervlakte wonen, waardoor de volgende onderdelen niet worden meegerekend:

- De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,5 m¹, met uitzondering van de oppervlakte onder een trap.
- De oppervlakte van ruimtes die niet voor mensen toegankelijk zijn.
- De oppervlakte van een trapgat, vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,0 m² of groter is.
- De oppervlakte van een liftschacht.
- Inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter dan 0,5 m².

Overige inpandige ruimte

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

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,5 meter en 2,0 meter hoog.
- Het hoogste punt van de ruimte is boven 2,0 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,0 meter is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing wanneer ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,0 m²).
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn een kelder, fietsenstalling of een garage.
- Er sprake is van een bergzolder. Deze ruimte wordt alleen incidenteel gebruikt. Dit is bijvoorbeeld het geval als de zolder niet met een vaste trap bereikbaar is.
- De ruimte over te onvoldoende daglichttoetreding beschikt. Dit is van toepassing zodra de raamoppervlakte kleiner is dan 0,5 m².

Bij twijfel worden de ruimtes gerekend als gebruiksoppervlakte wonen. Een gang, keuken, bijkeuken, pantry, vaste kast, trapkast, meterkast, wasmachine- of cv-ruimte binnen de woning worden gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

Gebouwgebonden buitenruimte

Een ruimte is een gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of een dakterras. Bij een woning gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580. Een carport waarvan de dakconstructie constructief is geïntegreerd in de woning dient tevens als gebouw gebonden buitenruimte te worden gerekend.

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

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

Externe bergruimte

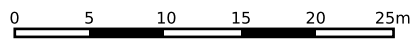
Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimtes nooit over een woonfunctie kunnen beschikken. Het meten van een externe bergruimte gebeurt met dezelfde principes als bij het meten van een woning. Indien er meer externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes getotaliseerd tot één gebruiksoppervlakte externe bergruimte voor de woning.

Bruto vloeroppervlak

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte gemeten op vloerniveau binnen de buitenste- of woningscheidende wanden, inclusief dragende en niet dragende binnenwanden. De buitenste/scheidende wanden worden meegerekend tot het binnenspouwblad. Hiervoor wordt een maatvoering van 10 cm aangehouden.

Bruto inhoud

De bruto inhoud van het pand wordt per verdieping berekend en getotaliseerd. Er wordt een aanname gedaan betreffende de dikte van vloeren en daken, aangezien deze worden meegerekend in de bruto inhoud. Hiervoor wordt per verdieping plus 0,3 m¹ gerekend. De begane grond is een uitzondering, aangezien hier 0,4 m¹ voor de begane grond vloer bij de 0,3 m¹ op wordt gerekend. De bruto inhoud houdt rekening met schuine wanden en/of daken door de inhoud wiskundig te berekenen. De inhoud van externe bergruimten en gebouw gebonden buitenruimten valt niet onder de bruto inhoud van de woning.



| | | | |
|--|--|----------------------|--|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Groningen</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 906</p> | <p>Schaal 1: 500</p> | |
|--|--|----------------------|--|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 mei 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.

Samenvatting

| Naam | Aantal | Gebied(km ²) | Lengte(km) |
|--|--------|--------------------------|------------|
| Tankbestand | 0 | N/A | N/A |
| Historisch bodembestand | 0 | N/A | N/A |
| Dempingen | 1 | 0,00 | N/A |
| Dempingen - geen rapport beschikbaar | 0 | 0 | N/A |
| Onderzoeken | 1 | 0,00 | N/A |
| Onderzoeken - geen rapport beschikbaar | 0 | 0 | N/A |

Dempingen

| # | Locatiennaam | Locatiecode | Informatie | Gebied(km ²) |
|---|---|-------------|---|--------------------------|
| 1 | Van Brakelplein, dempingen Zeeheldenbuurt | AA001402122 | <p>Voor deze locatie zijn de volgende digitale rapporten beschikbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 06042 Historisch Onderzoek Dempingen Groningen 26 januari_Geredigeerd.pdf • 06042 HO dempingen deelrapport 3 dempingen bij gebiedsont_Geredigeerd.pdf <p>Met behulp van bovenstaande linkjes kunt u het genoemde rapport als PDF-bestand opvragen. Voor eventuele vragen kunt u ook contact opnemen met ons klantcontactcentrum.</p> | < 0,01 |

Onderzoeken

| # | Locatiennaam | Locatiecode | Informatie | Gebied(km ²) |
|---|-------------------------|-------------|--|--------------------------|
| 1 | Van Heemskerckstraat 34 | AA001403144 | <p>Voor deze locatie is het volgende digitale rapport beschikbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • HO-1995 R3340503.001_Geredigeerd.pdf <p>Met behulp van bovenstaande linkjes kunt u het genoemde rapport als PDF-bestand opvragen. Voor eventuele vragen kunt u ook contact opnemen met ons klantcontactcentrum.</p> | < 0,01 |

Gemeente Groningen, afd. Geo&Data. Hoewel dit rapport met zorg is samengesteld kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

AANVULLENDE INFORMATIE

- Indien er gekocht wordt onder het voorbehoud van het verkrijgen van financiering, hanteren wij een termijn van 5 weken vanaf het moment van overeenstemming.
- Indien de eigendomsoverdracht meer dan 8 weken na datum overeenkomst plaatsvindt, verlangt verkoper van koper een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom.
- In de koopovereenkomst wordt standaard de ouderdomsclausule opgenomen wanneer een woning ouder is dan 20 jaar.
- Zowel de koopovereenkomst als de leveringsakte zullen door notariaat Stevens.Idema te Groningen opgemaakt worden.

VEEL GESTELDE VRAGEN

1: Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

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

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

3: Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet, dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch tegenbod weer te

verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4: Word ik koper als ik de vraagprijs biedt?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5: Waar moet ik opletten bij het uitbrengen van een bod?

Bij het uitbrengen van een bod dient u rekening te houden met de overige condities zoals datum van aanvaarding, eventuele roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden.

6: Mag de makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van de verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een eerlijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

7: Wat is een optie:

Een optie in juridische zin geeft partijen de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een

belangstellende koper een paar dagen in de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een "optie" kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8: Als ik de 1^e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1^e ben die de woning bezichtigt of als ik de 1^e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerst met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de procedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieuze belangstelling hebt, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

9: Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte (honorarium) en het inschrijven daarvan in de registers (kadastraal recht). De verkoper heeft de makelaar ingeschakeld om zijn te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen NVM-makelaar in te schakelen.

10: Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn dan een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een

ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod.

Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Naast de eerder genoemde punten worden Meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van een woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.