

Verdistraat 64, Oss
€ 350.000 k.k.



Bekijk de digitale
brochure: [verdistraat64.nl](https://www.verdistraat64.nl)

van der
krabben 

OMSCHRIJVING

Richtprijs € 350.000,00 k.k.

Voor starters kan dit absoluut de ideale woning zijn. Dankzij de goede basis en de royale afmetingen op zowel de begane grond als de slaapverdieping biedt deze woning volop mogelijkheden om er helemaal jouw eigen thuis van te maken. Je kunt hier direct comfortabel wonen en tegelijkertijd stap voor stap moderniseren en aanpassen aan je eigen smaak en woonwensen. Ook de locatie heeft veel te bieden. Zo woon je op loopafstand van een groot overdekt winkelcentrum en bevinden scholen zich op zeer korte afstand. Daarnaast bereik je binnen enkele minuten de opritten van de snelweg, waardoor de woning ook ideaal is voor forenzen.

Via de hal met meterkast kom je de woning binnen. De meterkast beschikt over 9 groepen en 3 aardlekschakelaars. Tevens bevindt zich hier een praktische kelderkast en een modern zwevend toilet. De ruime L-vormige woonkamer biedt veel lichtinval en diverse indelingsmogelijkheden. Vanuit de woonkamer is er direct toegang tot de zonnige achtertuin op het zuiden. De aparte keuken is uitgevoerd met een L-vormig keukenblok en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast en combi-magnetron. Het granieten werkblad zorgt hierbij voor een stijlvolle uitstraling.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn grotendeels voorzien van spachtelputzwanden, laminaatvloeren, rolluiken en inbouwkasten. Daarnaast zorgen twee airco-units voor extra comfort. De badkamer is modern uitgevoerd en beschikt over een douche, zwevend toilet, wastafel met meubel, designradiator en elektrische vloerverwarming.

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor je hier volop van de zon kunt genieten. Daarnaast beschikt de woning over een stenen berging, een extra stenen schuurtje en een overkapping met elektrische luifel.

Bijzonderheden

- + Intergas HR-combiketel uit 2021 (eigendom)
- + Energielabel C: nieuwsgierig naar hoe je deze woning kunt verduurzamen tot een energielabel A, en wat daar de kosten van zijn? Vraag dan ons kantoor naar het beschikbare verduurzamingsrapport!
- + Achtertuin op het zuiden
- + Twee airco-units aanwezig
- + Overkapping met elektrische luifel
- + Rolluiken aanwezig
- + Stenen berging en extra stenen schuurtje

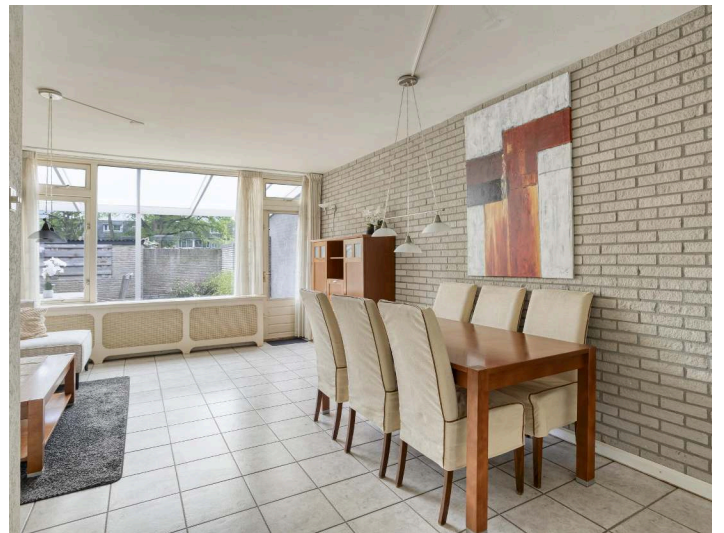
Aanvaarding

In nader overleg.



UW MAKELAAR
Ralph Timmermans (RM-RT)
NVM register makelaar - taxateur
wonen (Partner)

Kantoor Oss
r.timmermans@krabben.nl



Woning: 109 m²



Perceel: 136 m²



Energie label: C



Kamers: 5 (4
slaapkamers)



Bouwjaar: 1971































PLATTEGROND



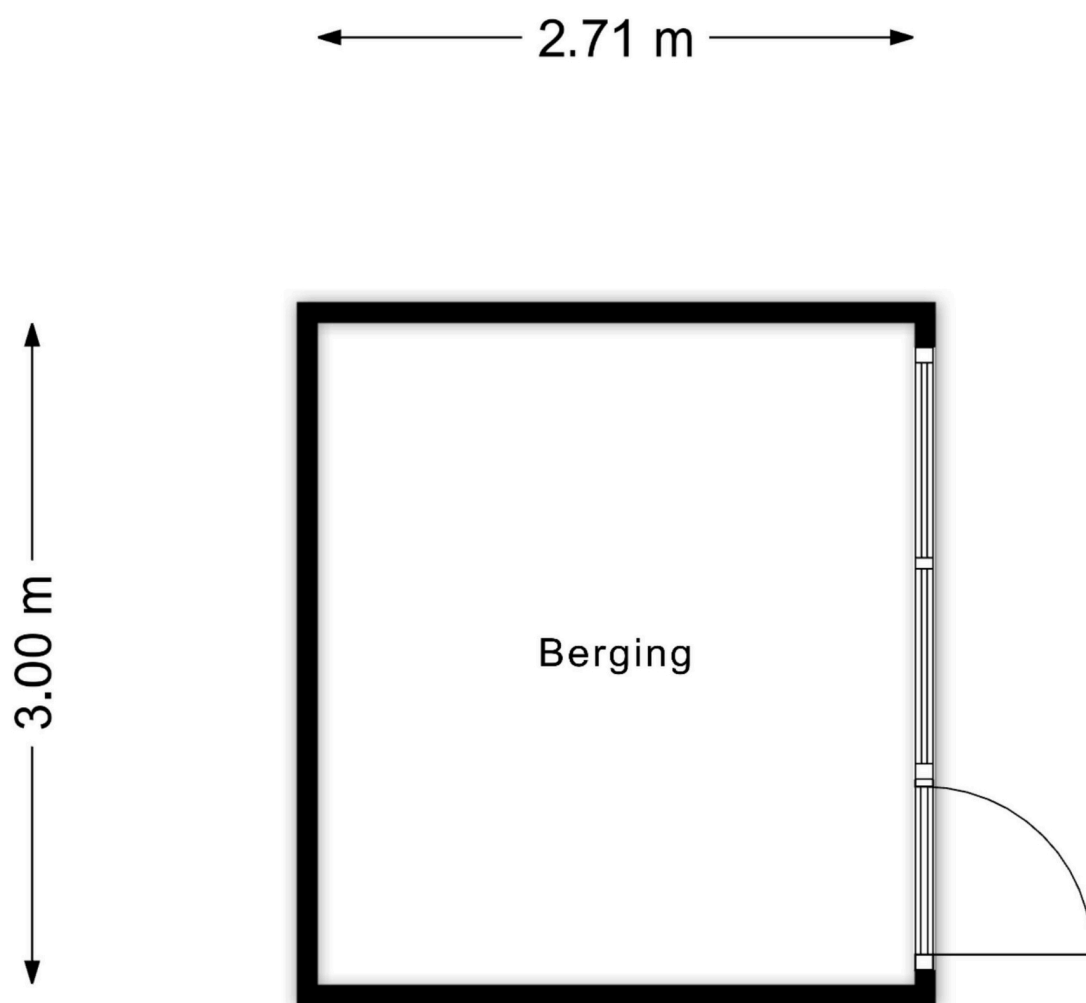
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

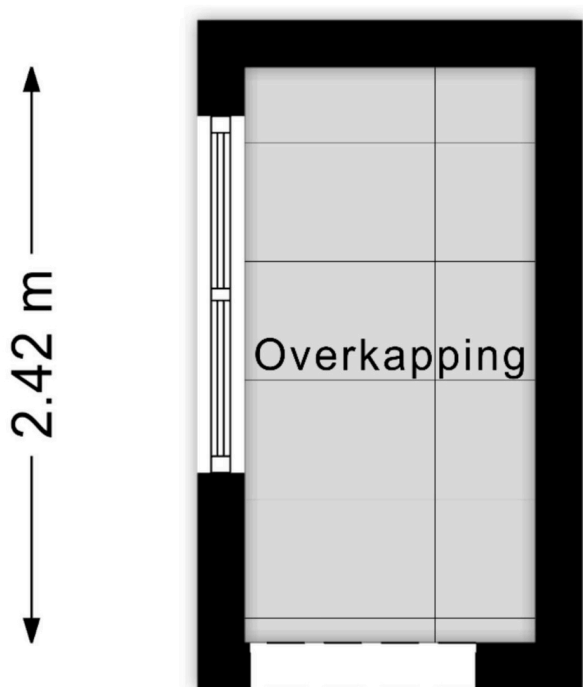
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

← 1.22 m →

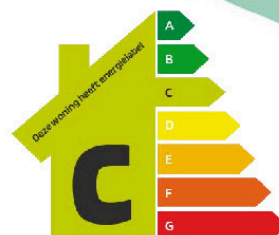


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

VERDUURZAMINGSRAPPORT

VERDUURZAMINGSRAPPORT

VERDISTRAAT 64, OSS



Opdrachtgever
Uitgevoerd door
Datum

Van der Krabben
Duurzame Data BV
04 juni 2026

van der
krabben 

VERDUURZAMINGSRAPPORT

VERDISTRAAT 64, OSS

Gebouwtype:	Rijwoning tussen
Gebouwfunctie:	Woonfunctie
Woningtype:	Eengezinswoning
Tuin of Balkon:	Tuin
Type dak:	Plat dak / zonder kap
Aantal bouw- of woonlagen:	
Bouwjaar:	1971
Aantal woonfuncties:	1
Gebruiksoppervlakte (Ag)*:	107 m ² GBO
Subtype woning:	Tussenligging
Pand identificatie nummer:	0828100001470096
Verblijfsobject nummer:	0828010001549154

* Dit oppervlakte GBO (vanuit landelijk bekende BAG gegevens) kan afwijken van het GBO van de makelaar.

Voor alle woningtypen, behalve voor appartementen wordt hier het daktype van het hoofdgebouw weergegeven. Dakkappen, uitbouwen en dergelijke worden buiten beschouwing gelaten.



VERDUURZAMINGSRAPPORT

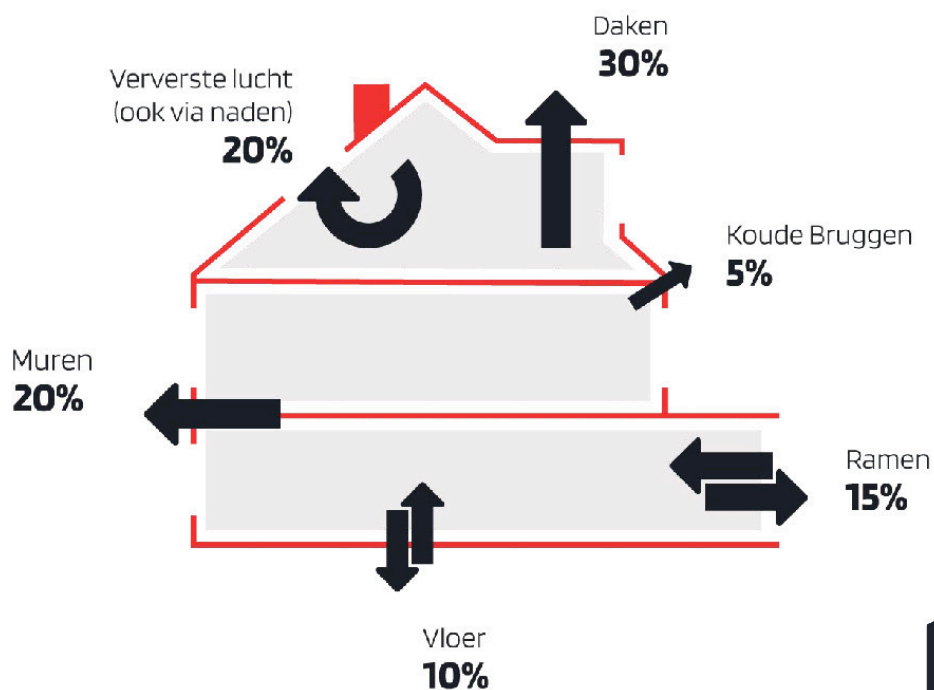
VERDISTRAAT 64, OSS

THERMISCHE SCHIL

Oppervlakte gevelconstructie:	26.16 m ²
Thermische eigenschappen gevelconstructie:	0.43 m ² K/W
Oppervlakte ramen:	27.33 m ²
Thermische eigenschappen ramen:	2.90 W/m ² K
Oppervlakte panelen:	0 m ²
Thermische eigenschappen panelen:	0 W/m ² K
Oppervlakte deuren:	2.24 m ²
Thermische eigenschappen deuren:	3.40 W/m ² K
Oppervlakte dak:	56.87 m ²
Thermische eigenschappen dak:	0.86 W/m ² K
Oppervlakte vloer:	56.86 m ²
Thermische eigenschappen vloer:	0.86 W/m ² K

Wist u dat de thermische schil het belangrijkste onderdeel van de verduurzaming is?

Door het goed isoleren van diverse onderdelen van deze schil bespaart u niet alleen DIRECT op uw energielasten, maar kunt u met een kleinere capaciteit van de evt. nieuwe installatie uw woning lekker warm krijgen. Hieronder staat globaal weergegeven hoeveel energie er doorgaans verloren gaat in de koude periode:



VERDUURZAMINGSRAPPORT

VERDISTRAAT 64, OSS

Dakisolatie:

Deze woning heeft een slecht/matig geïsoleerd dak met $R_c = 0.86$

Het is mogelijk om aan de binnenzijde het dak na te isoleren.

De kosten voor deze ingreep worden begroot op:

€ 15.355,-

Spouwmuurisolatie:

Deze woning heeft een $R_c = 0.43$

Deze spouwmuur dient beter geïsoleerd te worden om te voldoen aan de "Standaard voor woningisolatie en de huidige renovatie eisen.

Het is mogelijk de spouw goed te isoleren met EPS schuimparels, verlijmd 60mm. ($R_c 1,69m^2K/W$).

Dit product bevat tevens een BCRG kwaliteitsverklaring.

De kosten voor deze ingreep worden begroot op:

€ 916,-

Beglazing: (Enkel glas)

In de woning treft u nog 12,31m² enkel glas aan. Om energielasten te besparen kunt u vrij eenvoudig dit enkel glas vervangen door HR++ beglazing.

De kosten voor deze ingreep worden begroot op:

€ 2.585,-

Beglazing: ("oud dubbel glas / HR glas")

De woning is daarnaast voorzien van ongeveer 15,02m² "oud" dubbel / HR glas. Om energielasten te besparen kunt u vrij eenvoudig dit glas vervangen door HR++ beglazing.

De kosten voor deze ingreep worden begroot op:

€ 3.154,-

Vloerisolatie:

Vanwege financiële keuze, beleid en/of overlastbeperking worden maatregelen aan de vloer nu buiten beschouwing gelaten. Hiervoor zijn dus geen kosten begroot.

PV panelen: (zonnepanelen)

Op de woning is het mogelijk om PV panelen te plaatsen.

Uit onderzoek blijkt dat er 13 PV panelen geplaatst kunnen worden. Hierdoor bespaart u direct op uw energielasten.

In de begroting is deze kostenraming voor 13 PV panelen opgenomen.

€ 6.578,-

Ruimteverwarming:

De woning heeft een CV ketel uit 2021. De levensduur van een CV ketel is ongeveer 15-20 jaar. We adviseren u om deze CV ketel te handhaven.

Hiervoor zijn dus geen kosten begroot.

Ventilatie:

De woning wordt nu natuurlijk geventileerd. Beter isoleren betekent ook beter ventileren. We adviseren dan ook te gaan ventileren door middel van mechanische ventilatie met sturing op CO₂.

De kosten voor deze ingreep worden begroot op:

€ 3.250,-

Totale verduurzamingskosten, exclusief subsidie:

€ 31.838,-



VERDUURZAMINGSRAPPORT

VERDISTRAAT 64, OSS

MOGELIJKHEDEN TOT VERDUURZAMING VAN DE INSTALLATIES

Ventilatiesysteem:	Natuurlijke ventilatie
Ruimteverwarming systeem:	Individueel
Merk ruimteverwarming systeem:	Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24 A
Type ruimteverwarming systeem:	Gasgestookte ketel
Installatiejaar ruimteverwarming systeem:	2021

Hieronder staan enkele voorbeelden van energiezuinige ruimteverwarming systemen.

HR107-ketel

Met een zuinige combiketel voor verwarming en warmtapwater, zoals een HR107-combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Let bij het vervangen van de cv-ketel ook op de thermostaat. Een slimme thermostaat met bewegingssensor en temperatuurregeling per kamer, helpt om energiezuiniger te verwarmen. Een nadeel van HR107-ketels is dat ze werken op aardgas. In Nederland willen we in de toekomst van het gebruik van aardgas af, omdat dit een fossiele brandstof is.

Hybride warmtepomp

Als u de woning wilt verwarmen met minder aardgas, dan kan dat met een hybride warmtepomp. Dit 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 de woning goed, maar nog niet zeer goed, is geïsoleerd.

Warmtepomp (All Electric)

Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van de woning. Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit onuitputtelijke 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 geïsoleerd woningen met een laag temperatuur afgifte systeem. Het systeem wordt dus gecombineerd met een vloer- of wandverwarming, convectoren of met radiatoren met voldoende capaciteit voor verwarmingswater met een lage temperatuur.

Conclusie:

Om uw woning in 2050 gasloos te kunnen verwarmen, is het nodig de warmtevraag in de woning te beperken. Dit gebeurt door goed te isoleren en de woning (meer) kledicht te maken. Daarna kunt u met een minder grote installatie (bijvoorbeeld een lucht-water warmtepomp) uw woning voorzien van voldoende warmte en kunt u daarnaast met boilers uw warm water voorzien in de natte ruimte(n) en keuken.



VERDUURZAMINGSRAPPORT

VERDISTRAAT 64, OSS

WARM TAPWATER SYSTEEM

Warm tapwater systeem:	Individueel
Merk warm tapwater systeem:	intergas kombi compact hre 28/24a
Type warm tapwater systeem:	Gasgestookt combitoestel
Installatiejaar warm tapwater systeem:	2021

ZONNEPANEEL SYSTEEM

Mogelijkheden voor zonnepanelen (PV):

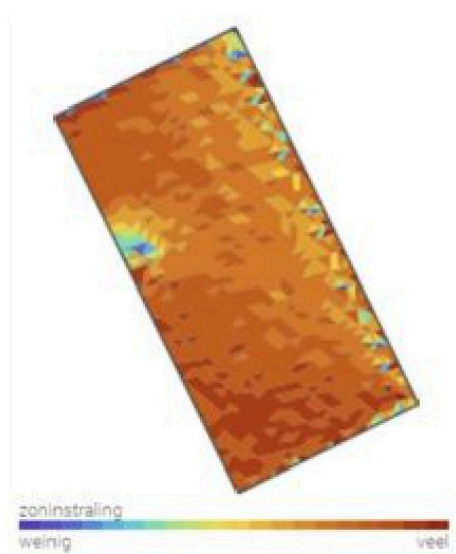
Op de woning is het mogelijk om PV panelen te plaatsen.

Uit onderzoek blijkt dat er 13 PV panelen geplaatst kunnen worden.

Aantal zonne (PV) panelen:	13
Type zonnepaneel systeem:	ntb.
WP vermogen per paneel (WP):	450
Verwachte opbrengst per jaar:	4.972 kWh
Eenmalige investering:	€ 6.578,-

Bovenaanzicht woning voor PV panelen:

Op het zonneplaatje hieronder is het bovenaanzicht van deze woning zichtbaar, met daarin aangegeven de hoeveelheid zoninstraling. (Des te roder, des te meer en dus geschikt voor zonnepanelen)



VERDUURZAMINGSRAPPORT

VERDISTRAAT 64, OSS

WAT ZIJN UW MOGELIJKE BESPARINGEN

Huidige woning:	LABEL:	C
Verwacht gebruik:*		
M3 gas:	920	- 1448 m3
kWh elektra:	1817	- 2697 kWh
Euro / maand	€ 228,62	- € 350,35 euro

Na verduurzaming:	LABEL:	A
Verwacht gebruik:*		
M3 gas:	575	- 905 m3
kWh elektra:	1136	- 1686 kWh
Euro / maand	€ 142,89	- € 218,97 euro

* Verbruik en bedragen zijn gebaseerd op "standaard gebruik"; werkelijk verbruik en kosten kunnen door gedrag afwijken

Gemiddelde besparing per jaar:	€	1.577
Besparing is gebaseerd op bovenstaande energie tarieven.		
Investering incl. Subsidie:*	€	28.686
Mogelijke ISDE Subsidie:	€	3.152

Terugverdientijd:	18,2	jaar
Maandbesparing	37	%

WAARDESTIJGING VAN UW WONING

Woningwaardestijging: *	
Huidig label:	C
Nieuw Energielabel:	B
Waardestijging:	2,10%

Woningwaardestijging: *	
Huidig label:	C
Nieuw Energielabel:	A
Waardestijging:	4,50%

*Deze berekening is indicatief opgesteld op basis van gegevens van brainbay, makelaars, taxateurs, vastgoedeigenaren. Deze percentages geven een gemiddelde aan. Afhankelijk van een aantal andere factoren, zoals locatie kan het percentage afwijken. Een adviesbureau kan i.s.m. Van der Krabben voor u bepalen welke maatregel specifiek invloed heeft op uw energielabel.

SUBSIDIE MOGELIJKHEDEN (ISDE)

Bij het verduurzamen van uw woning kunt u gebruik maken van Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE). Zo vraagt u geld terug nadat u een (hybride) warmtepomp, zonneboiler of elektrische kookvoorziening laat installeren. Of nadat u uw woning isoleert of deze aansluit op een warmtenet.

Subsidie:

Voor uw woning met bovenstaande maatregelen kan een subsidie bedrag van ongeveer € 3.152,-- behaald worden.

Voor specifieke info en directe aanvraag voor deze subsidie kunt op de volgende website van RVO terecht:

[Subsidie aanvragen en info](#)



VERDUURZAMINGSRAPPORT

VERDISTRAAT 64, OSS

ENERGIE TARIEVEN

Dit rapport beschrijft de belangrijkste energetische kenmerken van bovengenoemde woning.

Hierbij is uitgegaan van de volgende energietarieven:

Gas/m³: € 1,60

Elektra/kWh: € 0,70

Vanaf 01-01-2024 geldt er geen prijsplafond meer. Indien bovengenoemde tarieven niet overeen komen met uw contract, check dan uw huidige energiecontract.



VERDUURZAMINGS / INVESTERINGSBEDRAG

Eenmalige investering om deze woning naar een comfortabele energielabel **B** woning te verduurzamen bedraagt: **€ 25.260,--**

Eenmalige investering om deze woning naar een comfortabele energielabel **A** woning te verduurzamen bedraagt: **€ 28.686,--***

**incl. berekende ISDE-subsidie*

Bovenstaande investering is gebaseerd op het huidige energielabel. Indien dit niet aanwezig is, zijn we uitgegaan van een voorlopig energielabel. Van der Krabben kan dit voor jou op laten maken.

Daarmee zorg je ervoor dat de aanstaande koper direct weet wat zijn verduurzamingsmogelijkheden en de benodigde investering bedraagt. Dit kan een potentiële koper meer mogelijkheden geven bij de aanvraag van een hypotheek.

In de berekening wordt uitgegaan dat de woning naar 2050 in stappen energieneutraal moet worden. Het berekende investeringsbedrag is op basis van een aantal relevante woningkenmerken berekend.



VERDUURZAMINGSRAPPORT

VERDISTRAAT 64, OSS

FINANCIERINGSMOGELIJKHEDEN

DUURZAAMHEID EN HYPOTHEKEN: EEN GROENE TOEKOMST

Ontdek hoe een gunstig energielabel jouw hypotheek kan beïnvloeden.

1) Energiebespaarbudget: maximale besparingen

Bij een woning met een gunstig energielabel (B of A), bieden hypotheekverstrekkers vaak een extra energiebespaarbudget aan. Dit budget stelt je in staat om extra te investeren in energiebesparende maatregelen, zoals isolatie, zonnepanelen of HR++ glas.

2) Extra lenen op basis van inkomen

Afhankelijk van je inkomen en het energielabel van de woning, bieden financiële instellingen de mogelijkheid om extra te lenen. Hoe gunstiger het energielabel, hoe meer je kunt lenen boven op je reguliere hypotheekbedrag.

MEER LENEN DOOR DUURZAAMHEID	LABEL	MEER LENEN VOOR DUURZAAMHEID
+ € 50.000,-	A+++ met energiecertificaat	
+ € 40.000,-	A++++	
+ € 30.000,-	A+++	+ € 10.000,-
+ € 20.000,-	A+ / A++	+ € 10.000,-
+ € 10.000,-	A / B	+ € 10.000,-
+ € 5.000,-	C / D	+ € 15.000,-
	E / F / G	+ € 20.000,-

Energielabel vs leencapaciteit

Het energielabel van de woning bepaalt je leencapaciteit. Hoe dat zit? Vanaf 2024 gelden extra voorwaarden voor het afsluiten van een hypotheek, waarbij het energielabel leidend is. Iets om rekening mee te houden als je je woning flink gaat verduurzamen of op zoek bent naar een woning.

Kort gezegd kan je meer lenen door twee redenen:

- bij de aankoop van een woning als deze reeds een A+++ t/m D label heeft
- bij woningen met een energielabel A+++ t/m G, als je energiebesparende maatregelen wilt nemen

Of de woning nu al duurzaam is óf nog moet gaan worden, het heeft invloed op de leencapaciteit.

3) Rentekorting bij gunstig label

Een groeiend aantal banken beloont gunstige energie labels (B of A) met rentekortingen op hypotheektarieven. Dit betekent dat je mogelijk een lagere rente krijgt wanneer je een energiezuinige woning koopt.

4) Groene hypotheek: speciale voordelen voor duurzaamheid

Steeds meer hypotheekverstrekkers introduceren groenhypotheek specifiek gericht op verduurzaming of gunstig gelabelde woningen. Deze hypotheek bieden gunstige voorwaarden, zoals extra voordelige rentetarieven en soepelere voorwaarden voor duurzaamheidsinvesteringen.

BENIEUWD NAAR JOUW MOGELIJKHEDEN?

Maak een afspraak voor een vrijblijvend hypotheekgesprek. Onze adviseurs nemen je mee in alle nieuwe ontwikkelingen en mogelijkheden.



VERDUURZAMINGSRAPPORT

VERDISTRAAT 64, OSS

DISCLAIMER

Op basis van het energielabel is een bandbreedte bekend hoeveel energie nodig is voor het verwarmen/koelen, warm water en ventileren van de woning (gebouw gebonden energieverbruik). Door geautomatiseerd kenmerken van de woning op te halen wordt een inschatting gemaakt betreffende de verdeling van dit verwachte energieverbruik in gas en elektra. Het daadwerkelijke gebruik hangt erg af van je eigen situatie, zoals het aantal personen, het verbruiksgedrag, de hoogte waarop de thermostaat staat ingesteld en hoeveel ruimtes verwarmd worden. Hierdoor wordt een procentuele correctie toegepast op basis van uw invoer: "Laag/gemiddeld/hoog". Naast het gebouw gebonden energieverbruik is er ook nog elektraverbruik t.b.v. huishoudelijke apparatuur. Hiervoor wordt het gemiddelde verbruik gehanteerd bijhorende bij het door jou opgegeven aantal personen in het huishouden. Er wordt gerekend met de gehanteerde tarieven, zoals benoemd in het rapport en zijn incl. BTW. Indien je zelf tarieven hebt aangeleverd, worden deze gehanteerd. Let op: de berekeningen zijn altijd indicatief en kunnen bij evt. ander gebruik van de woning dus ook verschillen.

De mogelijkheden om deze woning te verduurzamen zijn op basis van automatisch gegenereerde kenmerken opgehaald en weergegeven. De verwachte investering, subsidies, besparingen en opbrengsten dienen als indicatie voor het type woning zoals Duurzame Data dat hanteert. Raadpleeg Duurzame Data voor een compleet verduurzamingrapport.

De waarden die in dit rapport worden weergegeven geven een goede indicatie, maar kunnen in de praktijk door vele factoren afwijken. Duurzame Data staat voor kwaliteit, echter indien de woning niet compleet is opgenomen, benadrukken we dat deze rapportage een indicatie geeft van je woning.

Geïnteresseerd in de aankoop van deze woning? Neem dan contact op met Van der Krabben Makelaardij.

Voor meer info kun je terecht op de volgende websites:

duurzamedata.nl

krabben.nl

energielabelwebsite.nl

toevast.nl



ENERGIELABEL

EnergieLabel woningen

Registratienummer
819381986

Datum registratie
28-05-2026

Geldig tot
28-05-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel **C**



Isolatie		Installaties	
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel Verbeteradvies
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel Verbeteradvies
3 Daken	+/- + ++	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler Verbeteradvies
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters Verbeteradvies
5 Ramen	+/- + ++	11 Koeling	Koeling aanwezig
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag <input type="radio"/> Gemiddeld <input type="radio"/> Hoog <input checked="" type="radio"/>	Laag <input type="radio"/> Hoog <input checked="" type="radio"/>	0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Verdistraat 64
5343VG Oss
BAG-ID: 0828010001549154

Detailaanduiding

Bouwjaar 1971
Compactheid 1,40
Vloeroppervlakte 109m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam C.H.A.M. van der Meeren **Vakbekwaamheidsnummer** 55152047

Certificaathouder
Toevast B.V.

Inschrijffnummer EPG2019-52 **KvK-nummer** 71223630

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

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 193,42 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 35,47 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 transitie 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.

193,42 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 135,47 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 59 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 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	€190	€185	€180	€170	€160	€150	€130	€130	€125	€120	€115
Gemiddeld	€260	€260	€250	€240	€225	€210	€185	€180	€175	€170	€165
Hoog	€355	€345	€330	€315	€300	€280	€250	€245	€240	€230	€220

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.

Zuidoost		Noordwest	
Opp.	0 6 R_c	Opp.	0 6 R_c
10,4 m ²	0,43	11,2 m ²	0,43
4,6 m ²	0,43		

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

Verbeteradvies: gevelisolatie

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

Toelichting

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

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

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 $1,7$ m²K/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.

1 Gevels (vervolg)

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 m²K/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.

Horizontaal

Opp.	0	8	R_c
44,0 m ²			0,86
12,9 m ²			0,86

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 m²K/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
30,3 m ²			0,17
26,6 m ²			0,17

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

Verbeteradvies: vloerisolatie

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

Toelichting

Hiemee 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.

4 Vloeren (vervolg)

Door goede vloerisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Goede vloerisolatie verhoogt het comfort in de woning. De woning houdt de warmte beter vast en de vloer voelt minder koud aan. Het gaat hierbij niet alleen om begane grondvloeren, maar ook om vloeren boven een onderdoorgang.

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

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

5 Ramen

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

Zuidoost			Noordwest				
Opp.	0	7	U _w	Opp.	0	7	U _w
5,7 m ²			2,90	4,3 m ²			2,90
4,0 m ²			5,10	4,1 m ²			5,10
1,2 m ²			5,10	3,1 m ²			2,90
0,7 m ²			2,90	3,0 m ²			5,10
0,3 m ²			2,90	0,9 m ²			2,90

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.

Zuidoost

Opp. 0 4 U_d
1,0 m²  3,40

Noordwest

Opp. 0 4 U_d
1,2 m²  3,40

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

Verbeteradvies: geïsoleerde buitendeur(en)

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

Toelichting

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

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

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

LET OP!

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

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

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer de woning in. Dat voorkomt tocht. Maar de woning moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie van de woning – en met name bij het 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.
HR-107 ketel	109,1 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	Combitoestel
Douche met warmteterugwinning	Niet aanwezig

Verbeteradvies: warmteterugwinning uit douchewater

Met een douche-wtw gebruikt u de warmte van wegstromend douchewater om het koude water voor de douche alvast een beetje op te warmen. Het voorverwarmde water gaat naar de mengkraan van de douche en/of combitoestel. Hiermee bespaart u energie van uw warmwaterinstallatie. Om de warmte uit het douchewater terug te kunnen winnen, wordt in de afvoerpijp, douchebak of vloer van de 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 zonnearmte 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	109,1 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 warmteterugwinning

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

11 Koeling

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
Compressiekoeling	41,5 m ²

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 beschaduwing 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.

MEEST GESTELDE VRAGEN

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met be-zichtingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Wij moeten dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zullen wij belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onder-handelingen gaande zijn. Wij doen geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te ver-hogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onder-handelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toe-zegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. Wij zullen in deze periode bij andere ge-ïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met ons of dergelijke opties worden gegeven.

Moet Van der Krabben met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging?

Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Mondelinge overeenstemming

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via 0413 - 25 70 33 / [KRABBEN.NL](https://www.krabben.nl)



MEEST GESTELDE VRAGEN

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit mee-nemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de ge-tekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. Wij kunnen precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Wat is de NVM No-Risk clausule?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clausule dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clausule is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clausule doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clausule, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumenten-voorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via www.nvm.nl/voorwaarden. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand ge-komen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Bouwkundige keuring

Als koper kun je een bouwkundige keuring laten uitvoeren. Hierdoor krijg je een goed beeld van de bouwkundige staat van de woning. Dit voorkomt bouwkundige risico's bij de aankoop van de woning en geeft een goed beeld van de verwachte onderhoudskosten. Verkoper dient hiervoor wel toestemming te verlenen.

Disclaimer

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, af-wijkingen en onvolledigheden in de omschrijving zijn gesloten.

Noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op ge-attendeerd dat ook een opsomming van (eventuele) gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopende makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Alle verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en geldt derhalve slechts als vrijblijvende informatie. Bij het vermelden van maten die zijn overeen-gekomen uit (bouw)tekeningen kan de maat-voering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de verkoper geen enkel recht worden ontleend.

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via 0413 - 25 70 33 / KRABBEN.NL



ONZE DIENSTEN

De verkoop

Jouw huis verkopen is een hele spannende periode. Dat snappen we maar al te goed. Vandaar dat we je optimaal ontzorgen. Bij de verkoop van een huis komt namelijk veel kijken, en we zullen je in dit traject van A tot Z begeleiden. Vandaar ook die korte communicatielijnen, waarbij je constant door ons op de hoogte wordt gehouden van de huidige stand van zaken.

Of het gaat nu gaat van het coördineren van bezichtigingen, tot een helder advies wat betreft de verkoopprijs, wij denken graag met je mee. Sterker nog, wij zetten ons optimaal in om voor jouw verkoop, zodat spannende beslissingen daadwerkelijk leuke beslissingen worden!

De aankoop

Je droomhuis gevonden? Dan kunnen wij er als geen ander voor zorgen dat die droom echt uitkomt. Wij kennen alle (financiële) regelingen die het verschil kunnen maken tussen slagen en falen. Onze erkend financieel adviseur Harm van der Pas denkt graag met je mee! We hebben een goede naam bij alle hypotheekverstrekkers en banken, die onze oplossingen serieus nemen en graag bekijken.

Verloopt de aankoop via een veiling of inschrijving? Ook dan zijn wij de voor de hand liggende partij om in te schakelen. Op deze manier proberen we je zoveel mogelijk te ontzorgen!

Taxaties

Om zeker te zijn dat er waarde kan worden gehecht aan het taxatierapport, moet je vanaf 1 januari 2016 staan ingeschreven in het Nederlands Register Voor Taxateurs (het NRVT).

Je wordt hierin pas opgenomen na toetsing van deskundigheid door een onafhankelijke instantie. Onze taxateurs hebben deze proeve van bekwaamheid afgelegd, en voldoen derhalve op persoonlijke titel aan de hoogste vakbekwaamheidseisen. Om zeker te stellen dat dit zo blijft, worden we ook door het jaar heen regelmatig getoetst op onze actuele kennis.

Naast de gegarandeerde deskundigheid telt natuurlijk ook ervaring. We zijn de langst aanwezige makelaar in de regio en kennen veel panden in en rondom Oss. In onze archieven komen we soms wel drie of vier eerdere taxaties van een pand tegen. Dit alles zorgt ervoor dat we een veelgevraagd taxateur zijn door onder meer banken, beleggers en gemeenten.

Dus wordt verkoop overwogen of is het om wat voor reden dan ook wenselijk de actuele waarde van woning of bedrijfspand te weten? Neem gerust contact met ons op voor een vrijblijvende afspraak! Van een gesprek word je wijzer, waarop een officiële taxatie altijd nog kan volgen. Wij helpen je in ieder geval graag!

Onafhankelijk, eerlijk en passend hypotheekadvies

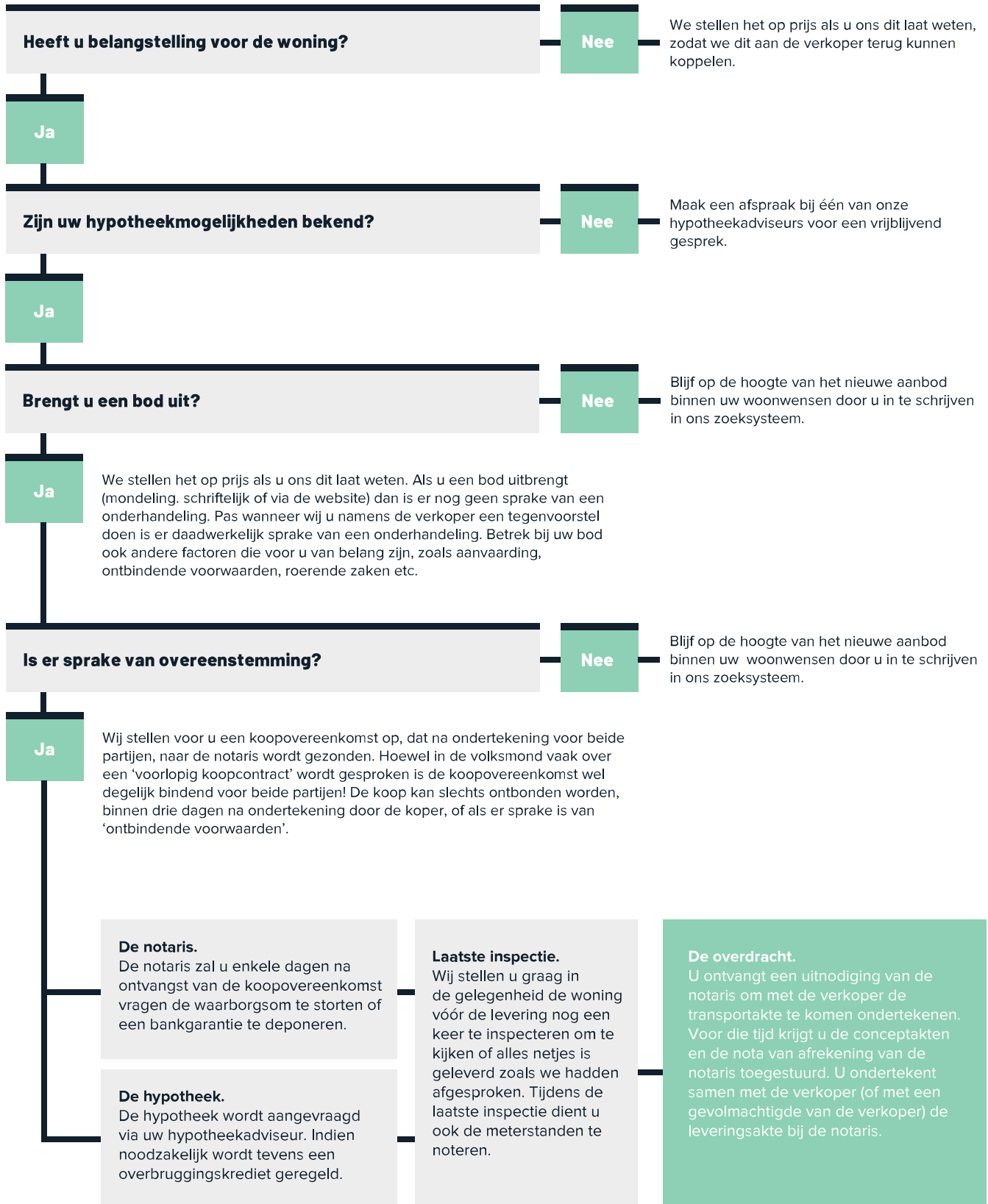
Voor hypotheekadvies kun je op veel plekken terecht: van banken tot en met hypotheekverstrekkers. Maar wist je dat wij je ook kunnen helpen? We hebben namelijk onze eigen hypotheekafdeling. Hier krijg je onafhankelijk, eerlijk en passend hypotheekadvies van een team van specialisten. Samen met jou brengen we helder in kaart welke hypotheek, bank of hypotheekverstrekker het beste bij je past

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via 0413 - 25 70 33 / KRABBEN.NL



ONZE DIENSTEN



MEER WETEN?

Neem contact met ons op via 0413 - 25 70 33 / KRABBEN.NL

OSS IN CIJFERS

Oss is een gemeente in de provincie Noord-Brabant, in Nederland. De grootste kern van de gemeente is de stad Oss. In 1994 zijn de gemeenten Berghem en Megen, Haren en Macharen bij Oss gevoegd. In 2003 werd de gemeente Ravenstein vrijwillig bij Oss gevoegd. In 2011 is de gemeente Lith vrijwillig samengevoegd.

Inwoners



93.057

Geboorten (gem. per jaar)



76

Gemiddelde leeftijd



43,0 jr

Woningen



40.958

WOZ-waarde (€1.000)



€ 262

Vestigingen regulier basisonderwijs



31

Leerlingen per vestiging



220

Aantal restaurants



146

Aantal drink- gelegenheden



71

Aantal bioscopen en theaters



5

Gem. afstand tot sportschool



1,3 km

Gem. afstand tot zwembad



3,4 km

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via 0413 - 25 70 33 / KRABBEN.NL

MEER WETEN?

Neem contact met ons op via
0412-632928 / [KRABBen.NL](https://www.krabben.nl)

