



Oeverpad 515
Amsterdam
€ 725.000 k.k.



OVER DE WONING

Welkom bij het goed onderhouden appartement aan het Oeverpad 515, Amsterdam (bouwjaar 2005). Dit lichte appartement is met 4 slaapkamers, ruime en moderne keuken en badkamer geschikt voor gezinnen. Daarbij beschikt het appartement ook nog over 2 parkeerplaatsen in de onderbouw.

*** English text below ***

Ligging:

Het appartement heeft een ideale ligging nabij het Sloterpark, waar je van het groen kan genieten. Oeverpad ligt in een rustige en ruime opgezette wijk. Rondom het appartement zijn de voorzieningen op fietsafstand. Te weten, de supermarkt, het winkelcentrum Osdorpplein, horeca, een basisschool, de huisarts, tandarts en sportvoorzieningen. De bereikbaarheid is goed. Het openbaarvervoer, bus en tram, zijn nabij. Station Lelylaan bereik je met slechts vijf minuten fietsen. Wanneer je met de auto weggaat ben je snel bij de uitvalswegen A10 Ring west.

Indeling:

Via de nette entree van het appartementencomplex ga je met de trap of 1 van de 2 liften naar het op de vierde verdieping gelegen appartement. Je komt binnen in een ruime hal, met aan beide zijden een ruime lichte slaapkamer. De hal geeft ook toegang tot het gasten toilet en de badkamer. De volledig betegelde badkamer heeft een dubbele wastafel, een tweede toilet en een ruime inloopdouche. Vanuit de hal is ook de praktische berging te bereiken. Daar bevindt zich de wasmachineaansluiting, extra bergruimte en de cv-opstelling.

De riante woonkamer heeft een mooi uitzicht en een goede lichtinval door de grote raampartij, van vloer te plafond. De ramen zijn voorzien van screens die de nodige schaduw kunnen bieden. De woonkamer heeft een open verbinding met de eetruimte en keuken. De moderne witte keuken met eiland heeft voldoende werkblad, bergruimte en is voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasser, combi-oven, oven, inductieplaat en een koffiezetapparaat. Daarnaast is er in de woonkamer een fijne ruimte welke nu als kantoor is ingericht. Een grote glazen wand zorgt ervoor dat de verbinding met de woonkamer blijft. Ook geeft de glazenwand meer licht in de eetkamer.

Dit appartement beschikt over vier goede slaapkamers. De master bedroom heeft net als de woonkamer ramen van de vloer tot het plafond, wat deze ruimte extra fijn maakt. De overige slaapkamers zijn ook te gebruiken als hobby of sportkamer.

Verder beschikt het appartement over een aparte berging en 2 eigen parkeerplaatsen op het overdekte parkeerterrein.

Highlights:

- Rustig gelegen met voorzieningen op korte afstand;
- Voorzien van 4 ruime slaapkamers;
- Moderne open keuken met inbouwapparatuur en eiland;
- Voorzien van buitenzonwering;
- 2 eigen parkeerplaatsen op afgesloten terrein;
- Voortdurende erfpacht, afgekocht tot en met 30-11-2053;
- VvE bijdrage is € 310,92 per maand;
- HR cv-ketel bouwjaar 2024;
- Oplevering in overleg

Aanvaarding/oplevering in overleg.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

*** ENGLISH TEXT ***

Welcome to this well-maintained apartment at Oeverpad 515 in Amsterdam (built in 2005). Offering four bedrooms, a spacious modern kitchen, and a contemporary bathroom, this bright apartment is perfectly suited for families. In addition, the property benefits from two private parking spaces in the underground parking garage.

Location:

The apartment enjoys an excellent location close to Sloterpark, where you can relax and enjoy the surrounding greenery. Oeverpad is situated in a quiet, spacious residential neighbourhood. All daily amenities are within easy cycling distance, including supermarkets, Osdorpplein shopping centre, restaurants and cafés, primary schools, healthcare facilities, and sports amenities.

Accessibility is excellent. Bus and tram stops are nearby, while Amsterdam Lelylaan Station can be reached within approximately five minutes by bicycle. By car, the A10 Ring Road is easily accessible, providing convenient connections to the rest of the city and beyond.

Layout:

The apartment is located on the fourth floor of a well-maintained residential complex and can be reached via the staircase or one of the two lifts.

Upon entering, you arrive in a spacious hallway with a bright, generously sized bedroom on either side. The hallway also provides access to the guest toilet and the bathroom. The fully tiled bathroom is fitted with a double washbasin, a second toilet, and a spacious walk-in shower.

The hallway also leads to the practical utility/storage room, which houses the central heating system, washing machine connection, and offers additional storage space.

The spacious living room enjoys beautiful views and an abundance of natural light thanks to the impressive floor-to-ceiling windows. The windows are fitted with external sun screens, providing shade on warmer days. The living room flows seamlessly into the dining area and open-plan kitchen.

The modern white kitchen with cooking island offers ample worktop and storage space and is equipped with a range of built-in appliances, including a refrigerator, dishwasher, combination oven/microwave, separate oven, induction hob, and built-in coffee machine.

Adjacent to the living room is a pleasant office space, currently arranged as a home office. A large glass partition maintains the connection with the living room while allowing additional daylight to enter the dining area.

The apartment offers four well-proportioned bedrooms. The master bedroom features floor-to-ceiling windows, similar to the living room, creating a bright and spacious atmosphere. The remaining bedrooms are equally suitable as children's rooms, guest rooms, hobby rooms, or a home gym.

The property also includes a separate private storage room and two private parking spaces in the secure covered parking garage.

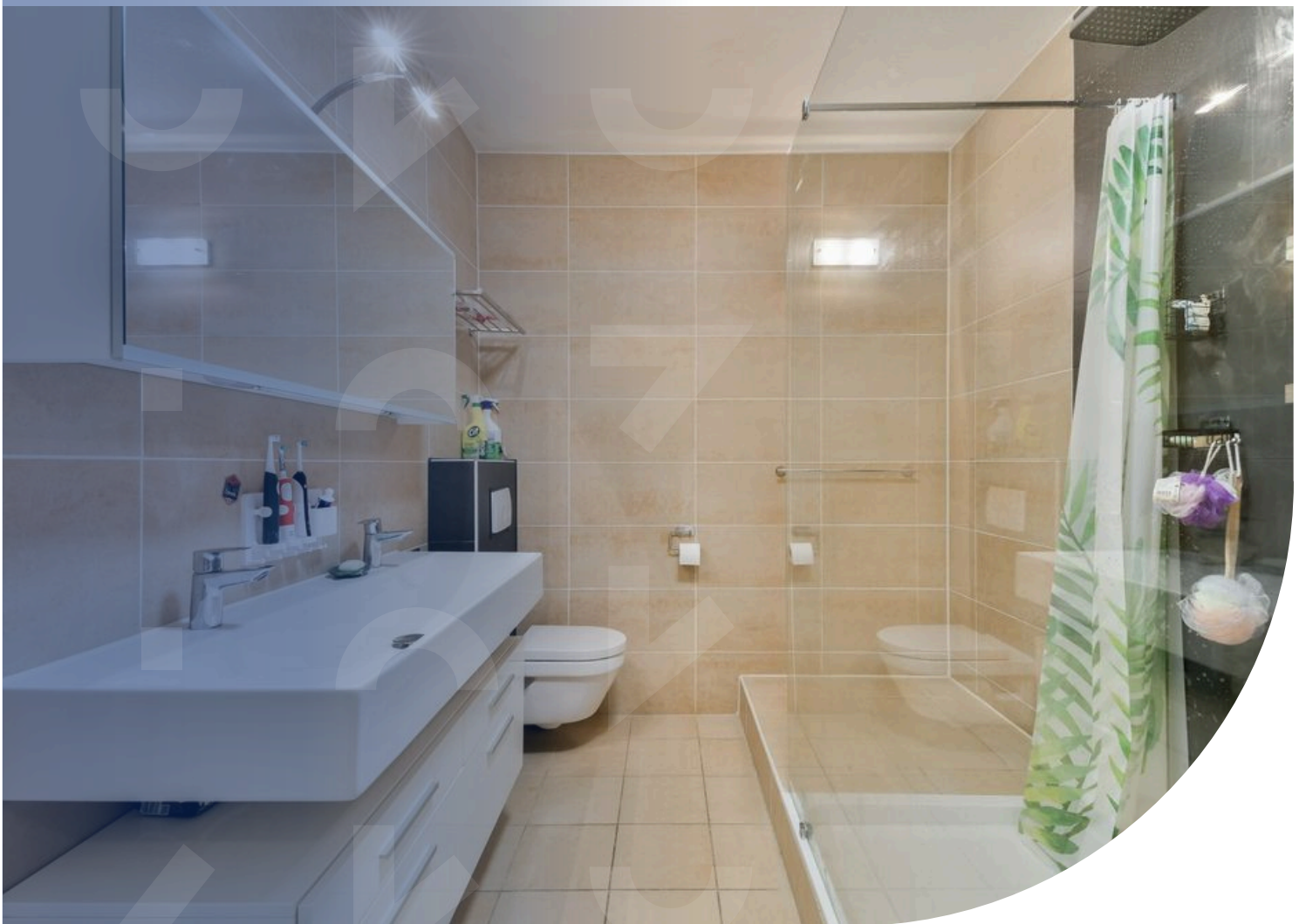
Highlights

Quiet residential location with all amenities nearby;
Four spacious bedrooms;
Modern open-plan kitchen with cooking island and built-in appliances;
Equipped with external sun screens;
Two private parking spaces in a secure gated parking area;
Perpetual leasehold, prepaid until 30 November 2053;
Homeowners' Association (VvE) contribution: €310.92 per month;
High-efficiency central heating boiler (2024);
Completion by mutual agreement.

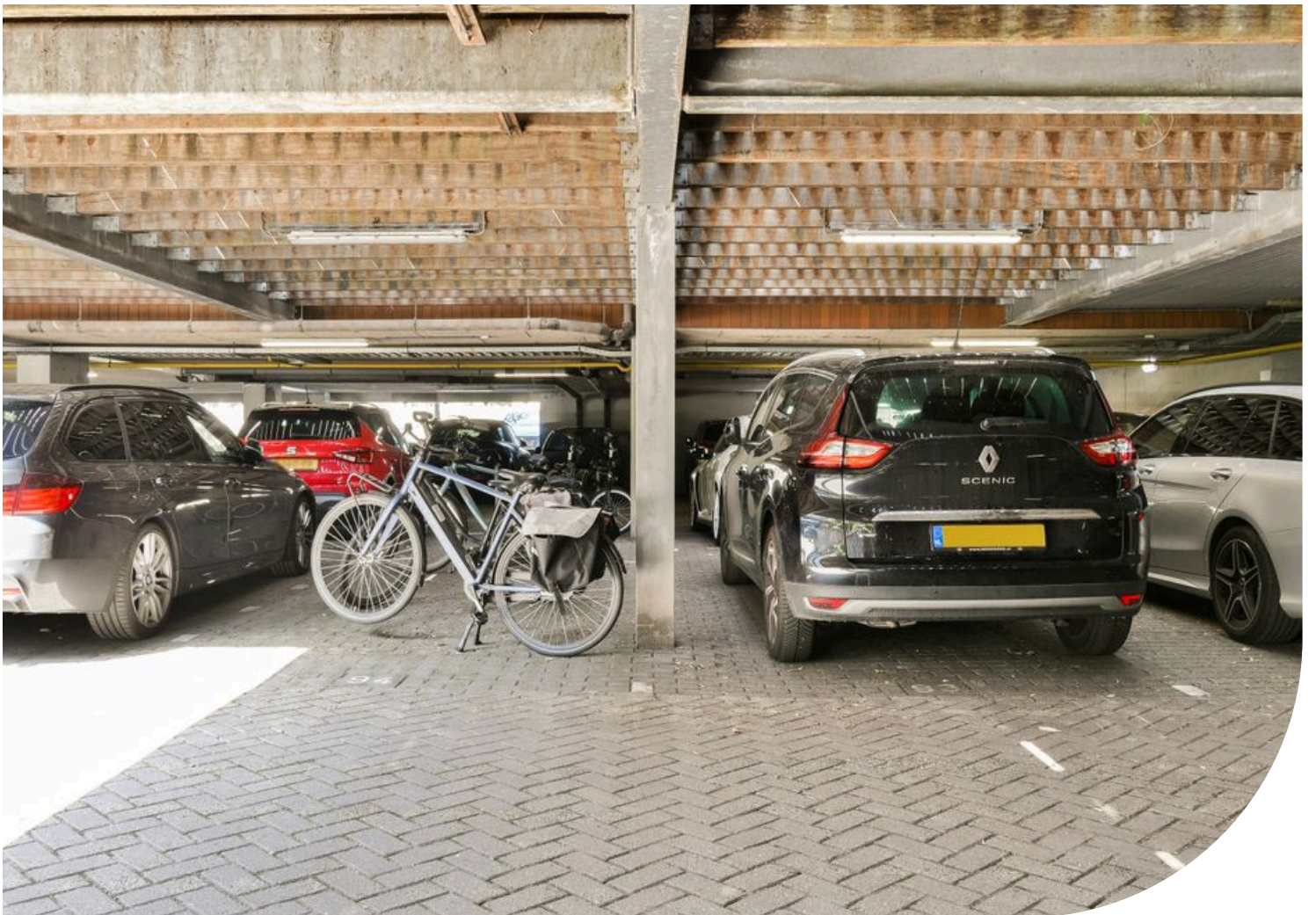
Completion

Completion is by mutual agreement.

This information has been compiled by us with the utmost care. However, we accept no liability for any inaccuracies, omissions, or the consequences thereof. All stated measurements and floor areas are indicative only.

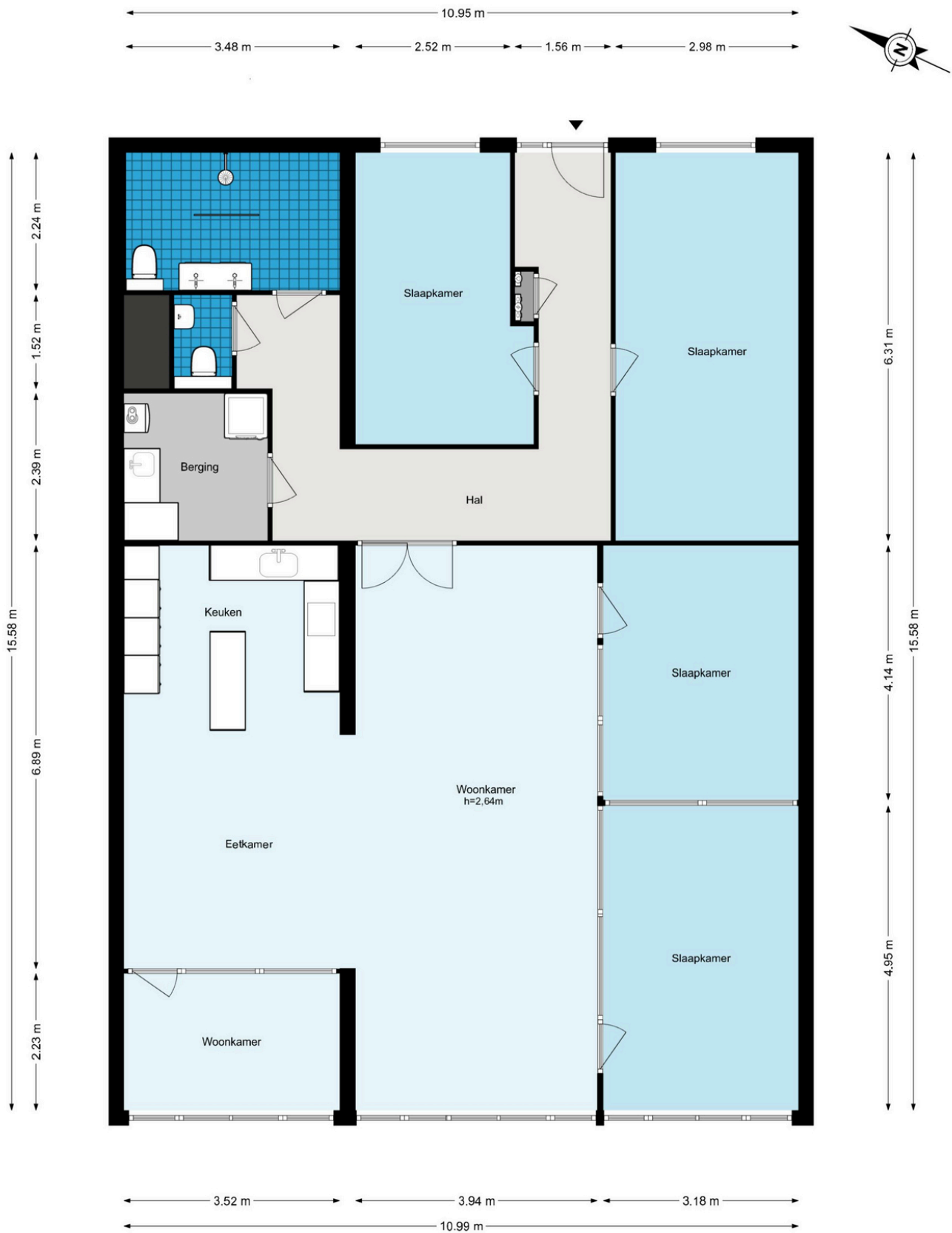






PLATTEGROND

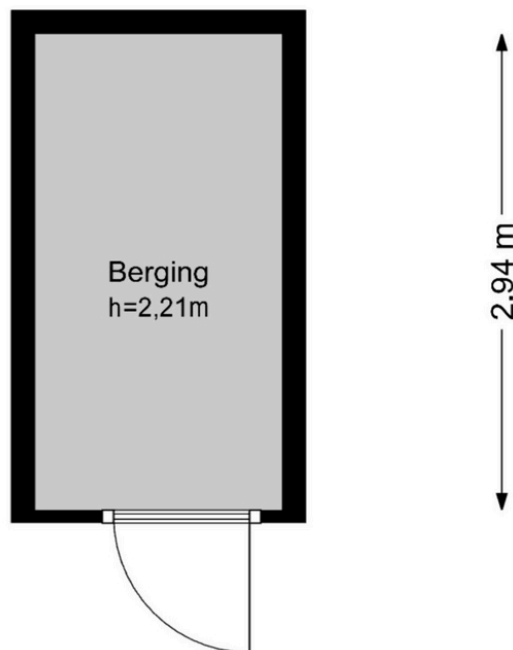
Oeverpad 515 - Amsterdam Appartement



PLATTEGROND

Oeverpad 515 - Amsterdam Berging

← 1.53 m →



PLATTEGROND

Oeverpad 515 - Amsterdam Parkeerplaats

← 2.50 m →



↑ 5.00 m ↓

Meetrapport



WONING MEDIA NEDERLAND MEETRAPPORT

Object: Woning
Adres: Oeverpad 515
Postcode: 1068PM
Plaats: Amsterdam

Opdrachtgever: 123 Makelaar
Gedempt Hamerkanaal 89
1021 KP, Amsterdam

Meetrapport

INHOUD

Toelichting op het rapport	3
Gehanteerde begrippen en meet technisch kader	4
Bruto vloeroppervlakte (BVO)	4
Gebruiksoppervlakte (GO)	4
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte (GOOI)	5
Gebruiksoppervlakte gebouw gebonden buitenruimten (GOGB)	5
Externe berg ruimten	6
Bruto inhoud	6
Netto inhoud	6
Plattegronden	7

Meetrapport

MEETRAPPORT

Toelichting op het rapport

Woning Media heeft in opdracht van **123 Makelaar** een NEN2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten en inhoud zijn aangegeven.

Object:	Woning
Adres:	Oeverpad 515
Postcode:	1068PM
Plaats:	Amsterdam
Meetmethode:	Meetinstructies BBMI; type A : Op locatie gemeten
Datum meetopname:	25 juni 2026
Datum meetrapport:	30 juni 2026

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen Meetinstructies 2019; 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingmethoden.

Woning Media heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

	<i>App.</i>	<i>Berg.</i>	<i>Pp_1</i>	<i>Pp_2</i>	<i>Totaal</i>
G.O. Wonen	169,30	-	-	-	169,30 m²
G.O. Overige inpandige ruimte	-	-	-	-	0,00 m ²
G.O. Gebouwgebonden buitenruimte	-	-	-	-	0,00 m ²
G.O. Externe bergruimte	-	4,50	12,50	12,50	29,50 m ²
Aftrekposten: Vides	-	-	-	-	0,00 m ²
Aftrekposten: Trapgaten	-	-	-	-	0,00 m ²
Aftrekposten: Tarra	12,00	-	-	-	12,00 m ²
Aftrekposten: h<1,50m	-	-	-	-	0,00 m ²
Bruto vloeroppervlak (GO wonen + tarra)	181,30	-	-	-	181,30 m ²
Bruto Inhoud	605,54	-	-	-	605,54 m ³

Rapport is opgemaakt door Woning Media Nederland B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Amsterdam,
Woning Media Nederland

Meetrapport

MEETRAPPORT

Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Hier volgt een verheldering middels een beknopte uitleg van de door dit rapport belangrijkste type vloerooppervlakten. Voor de complete normtekst dient u de NEN 2580: te raadplegen.

Bruto vloerooppervlakte (BVO)

De BVO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Ter aanvulling op het bovenstaande geldt het volgende:

- Indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst wordt gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie
- Indien een gebouw gebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de BV van de binnenruimte.

Bij de bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan of gelijk is aan 4,0m². Ook de niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimten alsmede open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw worden niet meegerekend.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m².

Gebruiksooppervlakte (GO)

De GO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen.

Bij de bepaling van de GO worden niet meegerekend:

- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen en helling banen;
- Een trapgat, vide of schalmgat, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m²;
- Een vrijstaande bouwconstructie of leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m². (trappen zijn hiervan uitgezonderd);
- Een liftschacht, ongeacht de grootte.

Meetrapport

MEETRAPPORT

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte (GOOI)

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m²;
- De ruimte(n) bouwkundig enkel geschikt is als bergruimte(n) zoals bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder. Een bergzolder is een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan één vierkante meter) en /of een zolder die alleen toegankelijk is met een niet vaste trap.

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

Gebruiksoppervlakte gebouw gebonden buitenruimten (GOGB)

Indien aanwezig wordt hiervoor de netto vloeroppervlakte bepaald. Gemeten wordt tot de binnenzijde van de opgaande scheidingsconstructie. Het kan bijvoorbeeld een dakterras, een portiek of een balkon betreffen. e goeder trouw.

Om de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte(n) te bepalen wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte- en niet overdekte ruimte(n):

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

Externe Bergruimten

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en indien de ruimte alleen bereikbaar is via de buitenlucht. De externe bergruimte heeft nooit een woonfunctie.

Meetrapport

MEETRAPPORT

Bruto inhoud

De bruto-inhoud van een ruimte of een groep van ruimten is het product van de bepaalde BVO, vermeerderd met de oppervlakten van vides en schalmgaten, die elk afzonderlijk groter zijn dan 4 m², en de bruto-hoogte.

Hierbij moet in acht worden genomen dat:

- De hoogte van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte moeten worden gesteld op 1,5m vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer;
- Indien de ruimte aan de onderzijde niet aan een andere binnenruimte grenst, de bruto-hoogte ter plaatse wordt vermeerderd met de afstand gemeten tussen de bovenkant en de onderkant van de vloerconstructie;
- Bij de bepaling van de bruto-inhoud een ondergeschikt onderdeel niet wordt meegerekend voor zover de inhoud daarvan kleiner is dan 2,5 m³ of het grondvlak kleiner is dan 0,5 m².

De bruto-inhoud van een gebouw is de som van de bepaalde bruto-inhoud van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

Netto inhoud

De netto-inhoud van een ruimte of een groep van ruimten is het product van de bepaalde NVO, vermeerderd met de oppervlakten van vides en schalmgaten, die elk afzonderlijk groter zijn dan 4 m², en de netto-hoogte

Hierbij moet in acht worden genomen dat:

- De hoogte van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte moeten worden gesteld op 1,5m vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer;
- De netto-inhoud van een gebouw de som is van de bepaalde netto-inhoud van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

Perceel (kadastrale grenzen)

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

Meetrapport

MEETRAPPORT

Oeverpad 515 - Amsterdam Appartement



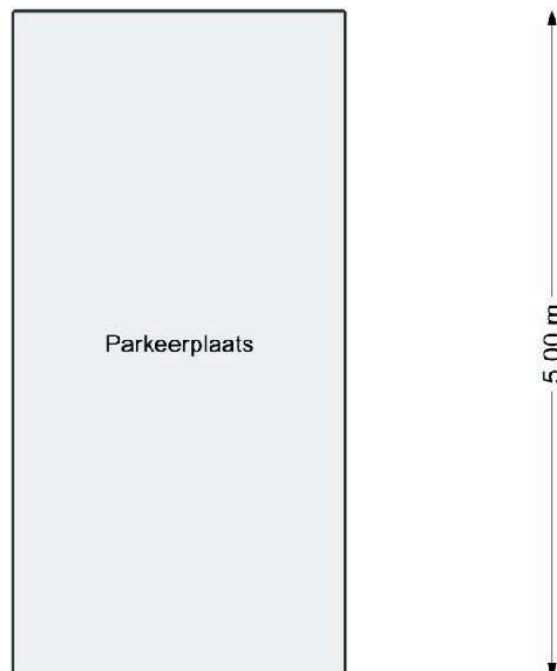
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Meetrapport

MEETRAPPORT

Oeverpad 515 - Amsterdam Parkeerplaats

← 2.50 m →



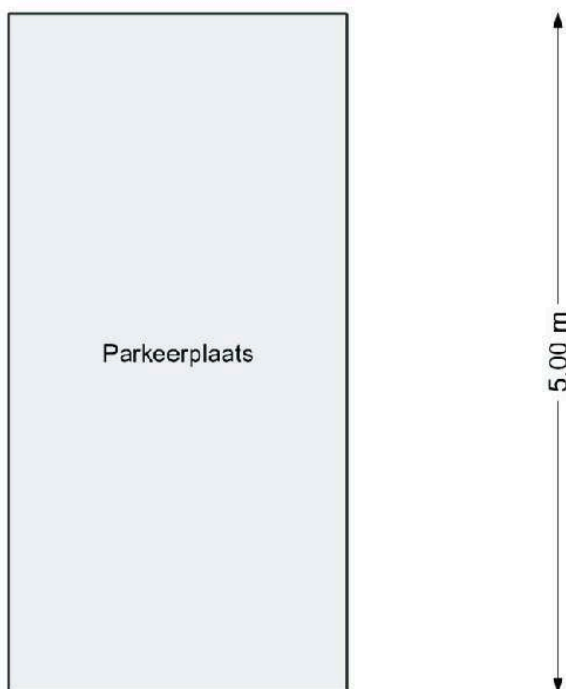
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Meetrapport

MEETRAPPORT

Oeverpad 515 - Amsterdam Parkeerplaats

← 2.50 m →



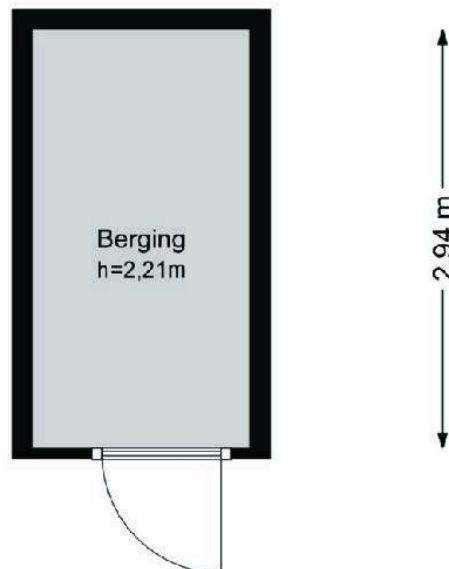
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Meetrapport

MEETRAPPORT

Oeverpad 515 - Amsterdam Berging

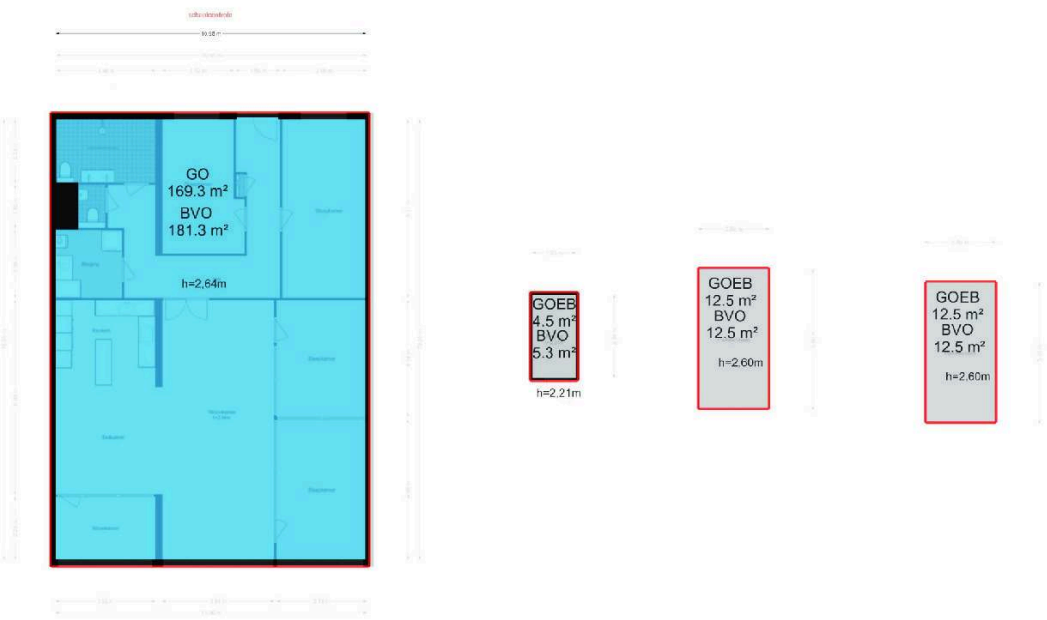
← 1.53 m →



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

Meetrapport

MEETRAPPORT



Legenda vlaktekening:

-  VRIES / SCHALMGAT > 4 m²
-  BVO BRUITSVALDER-OPPERVLAKTE
-  TAMPA OPPERVLAKTE
-  RUIMTE MET BEPERKTE STEGHOOGTE < 1.50m
-  VERTICAL VERKEER > 4 m² & NIET TOEGANKELIJKE RUIMTE
-  GO GEBRUIKS-OPPERVLAKTE WONEN
-  GOOI GEBRUIKS-OPPERVLAKTE OVERIGE INFANDIGE RUIMTE
-  GOGB GEBRUIKS-OPPERVLAKTE SIBOUWBEREIDENDE BUITENRUIMTE
-  GOEB OPPERVLAKTE EXTERNE BERGRUIMTE

Meetrapport



Woning Media Nederland

020 260 00 57

info@woningmedia.nl
www.woningmedia.nl

Czaar Peterstraat 113 1018 PE Amsterdam

BTW: NL023780599B01
KvK: Amsterdam 71894977

Oeverpad 515 - Energy Level A++

Energie label woningen

Registratienummer
576835742

Datum registratie
26-07-2024

Geldig tot
23-07-2034

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A++



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	
10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem	
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	

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

Oeverpad 515
1068PM Amsterdam

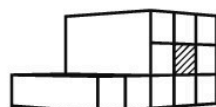
BAG-ID: 0363010001032766

Detailaanduiding

Bouwjaar 2004
Compactheid 0,37
Vloeroppervlakte 173m²

Woningtype

Tussenvoning op
tussenverdieping



Oponamedetails

Naam

K.S. Nath

Examennummer

1368.3113.8916

Certificaathouder

Duurzaam Check B.V.

Inschrijfnummer

EPG2023-16Wb

KvK-nummer

92221602

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



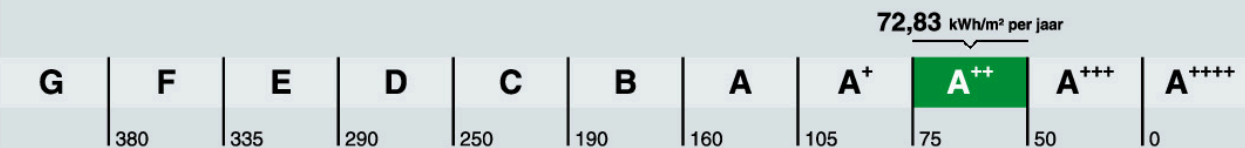
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.epg-online.nl/ControlerenEchtheid

Oeverpad 515 – Energy Level A++

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 72,83 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 14,03 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.



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 26,99 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 45 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 2024

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	€210	€200	€195	€185	€160	€150	€145	€135	€130	€125	€120
Gemiddeld	€315	€300	€290	€280	€255	€240	€220	€210	€205	€195	€190
Hoog	€460	€445	€435	€415	€380	€350	€325	€310	€300	€285	€280

Oeverpad 515 - Energy Level A++

Kenmerken en maatregelen

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

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

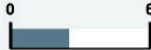
Vaak is ook veel energiewinst te halen door het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw woning en de installaties. Het zorgt, behalve voor een lager energiegebruik, ook voor een gezonder en comfortabeler binnenklimaat.

Isolatie


1 Gevels

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

Noordoost

Opp. 0 6 R_c
22,9 m²  2,50

Zuidwest

Opp. 0 6 R_c
3,9 m²  2,50

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.

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 W/m²K).

Oeverpad 515 - Energy Level A++

5 Ramen

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

Noordoost

Opp.	0	7	U_w
2,9 m ²			1,80
2,9 m ²			1,80
1,2 m ²			1,80

Zuidwest

Opp.	0	7	U_w
19,2 m ²			1,80
9,3 m ²			1,80

Toelichting

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

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

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

6 Buitendeuren

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

Noordoost

Opp.	0	4	U_d
2,6 m ²			3,40

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

Verbeteradvies: geïsoleerde buitendeur(en)

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

Toelichting

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

Oeverpad 515 – Energy Level A++

6 Buitendeuren (vervolg)

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.

Oeverpad 515 – Energy Level A++

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 verwarmingstoestel. Soms zijn er verschillende toestellen voor de verwarming van de woning.

Verwarmingstoestellen	Aangesloten opp.
HR-107 ketel	173,4 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.

Oeverpad 515 - Energy Level A++

8 Warm water

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

Warmwatertoestellen	Combitoestel
Douche met warmteterugwinning	Niet aanwezig

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

Verbeteradvies: warmteterugwinning uit douchewater

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

10 Ventilatie

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

Type ventilatiesysteem	Warmte-terugwinning	Wisselstroom-ventilator	Aangesloten oppervlakte
Balansventilatie	Ja	Nee	173,4 m ²

11 Koeling

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

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

Koeltoestellen	Aangesloten oppervlakte
Geen koeling	n.v.t.

12 Zonnepanelen

In het overzicht hieronder staat de omvang van het 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.

Oeverpad 515 - Energy Level A++

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.

Taxatieverslag

✘ Gemeente
✘ Amsterdam
✘

Taxatieverslag Woning

Locatie woning

Straatnaam Oeverpad
Huisnummer 515
Postcode 1068 PM
Woonplaats Amsterdam
WOZ-Objectnummer 36302264172
Waardepeildatum: 01-01-2025

Toestandspeildatum: 01-01-2025

Indien sprake is van een aan- of verbouwing in 2025 is de toestandspeildatum 01-01-2026



Vastgestelde WOZ-waarde € 791.000 (waardepeildatum 01-01-2025)
Vorig vastgestelde WOZ-waarde € 702.000 (waardepeildatum 01-01-2024)
Verandering van de WOZ-waarde 12.68%

Over de waardepeildatum

Als wij de WOZ-waarde van uw woning taxeren, kijken wij naar de verkoopprijzen die betaald zijn rond de waardepeildatum. Deze waardepeildatum ligt in het verleden, te weten een jaar vóór het jaar de WOZ-waarde gaat gelden. Dit geeft ons de gelegenheid om de verkoopprijzen zorgvuldig te analyseren. Wij gebruiken daarbij alle verkoopprijzen in het jaar vóór de waardepeildatum en de verkoopprijzen in het jaar daarna tot het moment waarop deze bekend zijn. Natuurlijk houden wij rekening met de ontwikkeling van de prijzen in deze periode. Als er weinig verkoopprijzen beschikbaar zijn, gebruiken wij ook oudere marktgegevens.

Over de toestandspeildatum

In de meeste gevallen zijn de toestandspeildatum en de waardepeildatum dezelfde datum. Wij kijken naar de eigenschappen (grootte, omgevingsfactoren, technische kwaliteit, onderhoud) op die datum. Als u echter in het jaar na de waardepeildatum uw woning heeft verbouwd (of uw woning nieuw is gebouwd), kijken wij naar de eigenschappen van de woning (de toestand) op 1 januari van het jaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld.

Objectgegevens

Type Woning: Flat algemeen/gemengd

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte	K	O	U	D	V
Woning	2004	170m ²	4	3	—	—	3
Berging	2004	—	3	3	—	—	3
Parkeerplaats	2004	—	3	3	—	—	3

K = Kwaliteit; O = Onderhoud; U = Uitstraling; D = Doelmatigheid; V = Voorziening

1 = Slecht; 2 = Matig; 3 = Gemiddeld; 4 = Goed; 5 = Zeer goed

Toelichting objectgegevens

Type woning

In de WOZ-administratie hebben wij vastgelegd wat het woningtype van uw woning is. In de Fotowijzer woningen (uitgave NVM, VastgoedPro, VBO, VNG en Waarderingskamer) zijn de verschillende woningtypen gedefinieerd. Dit gegeven gebruiken wij om woningen onderling te vergelijken.

Onderdelen

Om een beter beeld te schetsen van de te taxeren woning, wordt uw woning omschreven in onderdelen zoals woning, grond, dakkapel en garage. Door deze onderdelen te onderscheiden, is het eenvoudiger om overeenkomsten en verschillen tussen woningen te herkennen (bijvoorbeeld woningen met een garage, woningen met een groter perceel).

Bouwjaar

Het bouwjaar van uw woning is van belang voor een correcte waardebepaling en een correcte vergelijking met andere woningen. Voor deze vergelijking is primair de periode waarin uw huis gebouwd is, van belang. Een verschil van een enkel jaar leidt niet direct tot een waardeverschil.

Gebruiksoppervlakte

Om te beoordelen of de oppervlakte van uw woning correct is vastgesteld, is het van belang te weten hoe er gemeten wordt. Belastingen Gemeente Amsterdam hanteert de Gebruiksoppervlakte (GO) van de woonruimte zoals beschreven in de NEN 2580. De NVM, VastgoedPro, VBO,

Taxatieverslag

VNG en Waarderingskamer hebben in 2008 een uniform hulpmiddel voor het meten van de gebruiksoppervlakte van woningen beschikbaar gesteld. In deze meetinstructie (Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen) wordt de oppervlakte van een woning gemeten binnen de buitenste/scheidende wanden (muren) conform NEN 2580.

Marktgegevens getaxeerde woning

Uw woning is verkocht

Datum overdracht bij notaris 27-09-2024
Verkoopprijs € 775.000

Kadastrale percelen

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceelnummer	Letter	Index	Oppervlakte	Toegekende opp.
STN02	D	8342	A	89	—	—

Taxatieverslag

Geselecteerde verkochte woningen

Verkochte woning 1

Straatnaam Oeverpad
Huisnummer 515
Postcode 1068 PM
Woonplaats Amsterdam
Verkoopdatum (overdracht bij notaris) 27-09-2024
Verkoopprijs € 775.000
Vastgestelde WOZ waarde € 791.000 (waardepeildatum 01-01-2025)



Objectkenmerken

Type woning Flat algemeen/gemengd

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte	K	O	U	D	V
Woning	2004	170m ²	4	3	—	—	3
Berging	2004	—	3	3	—	—	3
Parkeerplaats	2004	—	3	3	—	—	3

Verkochte woning 2

Straatnaam Oeverpad
Huisnummer 518
Postcode 1068 PM
Woonplaats Amsterdam
Verkoopdatum (overdracht bij notaris) 31-01-2025
Verkoopprijs € 735.000
Vastgestelde WOZ waarde € 734.000 (waardepeildatum 01-01-2025)



Objectkenmerken

Type woning Flat algemeen/gemengd

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte	K	O	U	D	V
Woning	2004	170m ²	4	3	—	—	3
Berging	2004	—	3	3	—	—	3
Parkeerplaats	2004	—	3	3	—	—	3

Verkochte woning 3

Straatnaam Oeverpad
Huisnummer 546
Postcode 1068 PM
Woonplaats Amsterdam
Verkoopdatum (overdracht bij notaris) 07-05-2024
Verkoopprijs € 725.000
Vastgestelde WOZ waarde € 764.000 (waardepeildatum 01-01-2025)



Objectkenmerken

Type woning Flat algemeen/gemengd

Onderdelen	Bouwjaar	Oppervlakte	K	O	U	D	V
Woning	2004	154m ²	3	3	—	—	3
Berging	2004	—	3	3	—	—	3
Parkeerplaats	2004	—	3	3	—	—	3

Taxatieverslag

Toelichting bij taxatieverslag

Uitleg over de betekenis van de kenmerken kunt u vinden op onze website in het verantwoordingsdocument: <https://www.amsterdam.nl/belastingen-heffingen/woz-verantwoording/>

Vastgestelde WOZ-waarde

Dit is de officieel door ons getaxeerde marktwaarde van uw woning. Volgens de officiële internationale definitie is de marktwaarde het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum. Koper en verkoper zouden daarbij hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang (bron: International Valuation Standards, IVS).

Modelmatige waardebeoordeling

Wij moeten alle woningen en andere onroerende zaken elk jaar opnieuw taxeren. Hiervoor gebruiken wij speciale geautomatiseerde systemen. Deze manier van taxeren wordt aangeduid als modelmatige waardebeoordeling. Niet alleen voor de WOZ-taxaties worden deze systemen voor modelmatige waardebeoordeling gebruikt, maar ook banken, verzekeraars en makelaars maken gebruik van modelmatige waardebeoordeling. Het kenmerk van deze systemen is dat een computer hiervoor grote hoeveelheden gegevens over de woningmarkt (zoals verkoopprijzen) analyseert. De geanalyseerde gegevens worden gebruikt om voor alle woningen taxatiewaarden te berekenen. Deze berekening gebeurt met de kenmerken die zijn geregistreerd van alle woningen.

Alle verkoopprijzen gebruikt

Dankzij de computer kunnen wij een getaxeerde woning in feite vergelijken met alle andere woningen in de gemeente. Meer specifiek: met alle woningen in de gemeente waarvan een verkoopprijs beschikbaar is. Bij de taxatie zijn dus veel meer verkoopprijzen gebruikt dan de verkopen die op dit taxatieverslag zijn vermeld.

Vergelijking op basis van objectkenmerken

Om alle woningen met elkaar te kunnen vergelijken, beschikken wij (de taxateur) over heldere informatie om te bepalen in welke mate woningen op elkaar lijken. Dit laatste gebeurt zo veel mogelijk op basis van objectieve kenmerken van de woningen zoals type, grootte van de woning, bouwjaar, ligging en grootte van de kavel. Waar nodig worden ook minder objectieve kenmerken (zoals kwaliteit en onderhoudstoestand van de woning) gebruikt om te vergelijken. Al deze kenmerken worden aangeduid als 'objectkenmerken'. Wij houden deze objectkenmerken steeds actueel. Als wij bijvoorbeeld zien dat een woning is verbouwd, registreren wij direct de nieuwe kenmerken van deze woning.

Verkochte woning op het taxatieverslag

Omdat niet alle verkoopprijzen kunnen worden getoond, hebben wij enkele verkochte woningen geselecteerd. Ter illustratie vindt u de gegevens hiervan in dit taxatieverslag. De vergelijking met de objectkenmerken van deze verkochte woningen laat zien hoe de WOZ-waarde van uw woning aansluit op de verkoopprijs en de WOZ-waarde van die verkochte woningen. In principe kunnen wij u ook een vergelijking met andere verkochte woningen in de gemeente laten zien. Dit leidt steeds tot dezelfde vastgestelde waarde, omdat de computer met behulp van de modelmatige waardebeoordeling alle mogelijke vergelijkingen al 'doorgerekend' heeft. De getoonde secundaire objectkenmerken in dit taxatieverslag zijn van de WOZ-taxatie en niet van het moment van de transactie.

Controles

De WOZ-waarden die de computer berekent, worden uitgebreid door ons gecontroleerd en eventueel gecorrigeerd. Soms controleert de taxateur een taxatie ter plaatse door een woning te bekijken. Meestal heeft de taxateur alle benodigde gegevens voor zijn controle op kantoor beschikbaar. Over de resultaten voeren wij ook nog een zogenaamde eindcontrole uit. Hiervoor gebruiken wij controlelijsten (beoordelingsprotocollen) die de Waarderingskamer heeft opgesteld. In deze eindcontrole bekijken wij bijvoorbeeld of:

- de WOZ-waarden aansluiten op de verkoopprijzen;
- de WOZ-waarden aansluiten op de WOZ-waarden op een vorige waardepeildatum;
- de onderlinge waardeverhoudingen logisch zijn.

Als wij een verschil constateren, is dit een signaal om nog eens extra naar de taxatie van die woning te kijken. Overigens is het dan goed mogelijk dat wij constateren dat de taxatie goed is en dat het verschil verklaard kan worden.

Rol Waarderingskamer

De Waarderingskamer controleert als toezichthouder of gemeenten de regels van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) goed uitvoeren. De Waarderingskamer heeft als missie dat zij het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ bevordert. Wij zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de getaxeerde WOZ-waarde. De Waarderingskamer controleert of wij de kwaliteit van de taxaties zorgvuldig onderzocht hebben, voordat we de taxaties bekendmaken. Pas nadat dit geverifieerd is, stemt de Waarderingskamer in met het verzenden van de nieuwe WOZ-taxaties.

Nauwkeurigheid van Taxaties

De WOZ-waarde is net als iedere taxatie een zo goed mogelijke inschatting van de marktwaarde op een waardepeildatum. Deze taxatie is nooit op de euro nauwkeurig. Ook de betaalde verkoopprijzen zijn uiteindelijk het resultaat van onderhandelingen tussen koper en verkoper.

OVER 123ERAMAKELAAR



123ERAmakelaar startte in 2009 op het voormalige Storkterrein in Amsterdam Noord. Oprichter Ramon Brouwer werd door de nieuwe eigenaar van het terrein toegevoegd aan het projectteam dat werkte aan de herontwikkeling. 123makelaar adviseerde over nieuwe invullingen, afwerkingsniveaus, huurprijzen en oplossingen voor fiscale vraagstukken.

Ondanks de financiële crisis tekenden al snel de eerste huurders, waaronder Café-Restaurant Stork en een ROC. Het terrein groeide uit tot een succesvolle, creatieve hotspot. Net als de rest van Noord, bruist dit gebied en wordt het steeds populairder.

Door de jaren heen is 123ERAmakelaar wegens voortdurende groei twee keer binnen het terrein verhuisd. Sinds 2013 zijn we gevestigd op het Gedempt Hamerkanaal 89, een kantoor waar het industriële en creatieve karakter van het terrein duidelijk terugkomt in het interieur. In 2013 startte ook de samenwerking met Joep Bangert, een bekende in de Amsterdamse makelaarswereld en nog altijd nauw betrokken als adviseur.

Hoewel 123ERAmakelaar een gewortelde en bekende speler is in Noord, beschikken onze gecertificeerde makelaars ook over jarenlange ervaring, een groot netwerk en uitgebreide marktkennis in andere delen en randgemeenten van de stad. We zijn een enthousiast team dat altijd kiest voor een persoonlijke aanpak. Omdat bij ons alles om jou draait, kun je altijd rekenen op maatwerk.