



PLUTOLAAN 172, GRONINGEN

€ 265.000 k.k.

www.plutolaan172.nl

Plutolaan 172, Groningen

Licht en ruim 4-kamerappartement met twee balkons op een uitstekende locatie

Op de bovenste verdieping van een verzorgd appartementencomplex ligt dit verrassend ruime en lichte 4-kamerappartement met een woonoppervlakte van circa 83 m². De woning beschikt over drie slaapkamers, een royale woon-/eetkamer, twee balkons op het oosten en westen, energielabel B en zonnepanelen. Dankzij de ligging op de bovenste verdieping geniet je hier van veel privacy, een prettige lichtinval en vrij uitzicht. Bovendien woon je op een uitstekende locatie, op korte afstand van winkelcentrum Paddepoel, de Zernike Campus en het centrum van Groningen.

Indeling

Via de centrale entree met intercominstallatie bereik je het appartement op de bovenste verdieping.

De royale woon-/eetkamer van circa 25,5 m² vormt het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen is deze ruimte heerlijk licht en biedt zij volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en een royale eethoek. Vanuit hier is ook het balkon aan de voorzijde te bereiken.

De separate keuken van circa 9 m² is praktisch ingericht en biedt toegang tot het balkon aan de achterzijde.

Het appartement beschikt over drie slaapkamers van circa 15 m², 9 m² en 6 m². De grootste slaapkamer biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en garderobekasten. De andere kamers zijn uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is voorzien van een douche en wastafel. Daarnaast is er een separaat toilet.

Buitenruimte

Een groot pluspunt van dit appartement zijn de twee balkons. Dankzij de ligging op zowel het oosten als het westen kun je de hele dag door genieten van de zon. Of je nu 's ochtends rustig wilt ontbijten of na het werk wilt ontspannen in de avondzon, hier is altijd een fijne plek buiten te vinden.

Locatie

De woning ligt in de geliefde wijk Paddepoel, op een centrale locatie met alle voorzieningen binnen handbereik. Winkelcentrum Paddepoel bevindt zich op loopafstand en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels en supermarkten. Ook de Zernike Campus, diverse sportvoorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar. Binnen enkele minuten fietsen sta je bovendien in de bruisende binnenstad van Groningen.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte circa 83 m²
- Gelegen op de bovenste verdieping
- Royale en lichte woon-/eetkamer
- Drie slaapkamers
- Twee balkons op het oosten en westen
- Energielabel B
- Voorzien van zonnepanelen (2023)
- Veel lichtinval en privacy
- Nabij winkelcentrum Paddepoel en de Zernike Campus
- Goede verbinding met het centrum van Groningen en uitvalswegen

Ben je op zoek naar een ruim, licht en goed ingedeeld appartement met drie slaapkamers, twee balkons en een uitstekende ligging? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging van Plutolaan 172 en ontdek zelf het wooncomfort dat deze woning te bieden heeft.

Kenmerken

Overdracht

Aanvaarding	In overleg
Vraagprijs	€ 265.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Bijdrage VvE	€ 132,70 per maand

Bouw

Type	Portiekflat
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1972
Soort dak	Plat dak (Bitumineuze dakbedekking)

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	83 m ²
Oppervlakte bouwgerelateerde buitenruimte	8 m ²
Externe bergruimte	9 m ²
Inhoud	267 m ³

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamer faciliteiten	Inloopdouche en wastafel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op	3 ^e verdieping
Voorzieningen	Buitenzonwering, natuurlijke ventilatie, tv kabel en zonnepanelen

Energie

Energielabel	B
Type isolatie	Grotendeels dubbel glas en hr glas
Type verwarming	CV-ketel
Type warm water	CV-ketel
CV-ketel	Combiketel Tzerra Ace-Matic 24c gas gestookt uit 2025, eigendom

Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin	Geen tuin

Bergruimte

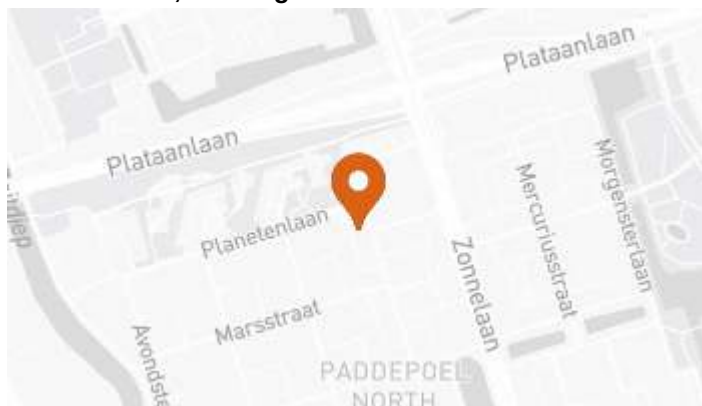
Schuur/berging
Voorzieningen

Inpandig
Elektriciteit

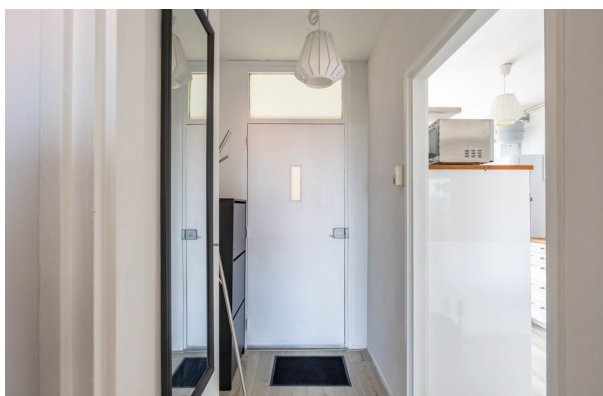
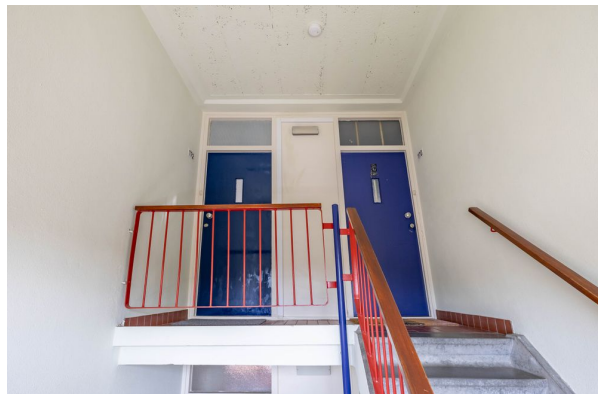
VvE checklist

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja (€ 132,70 per maand)
Onderhoudsverwachting	Ja
Opstalverzekering	Ja
Reservefonds aanwezig	Ja

Plutolaan 172, Groningen

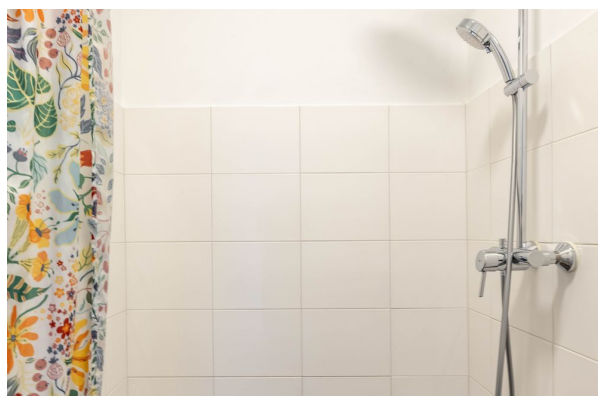
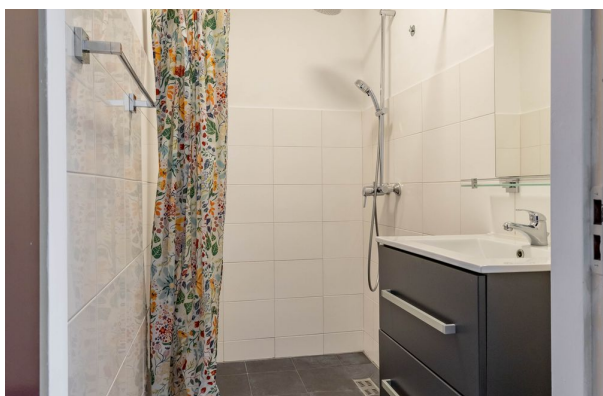




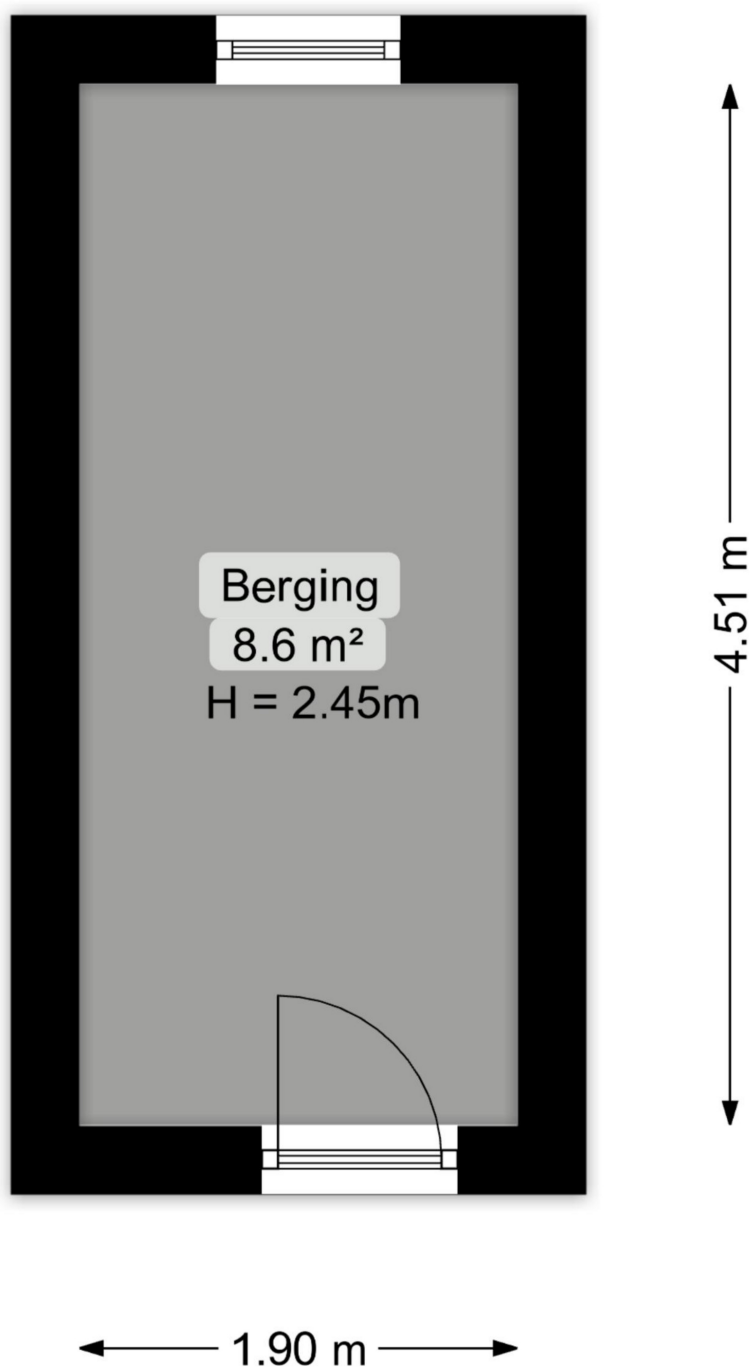
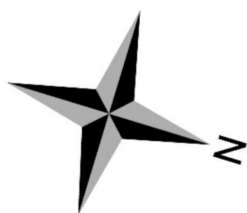








Plattegronden



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



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



HOPMA
makelaardij

050 526 36 28
info@hopma.nl
www.hopma.nl

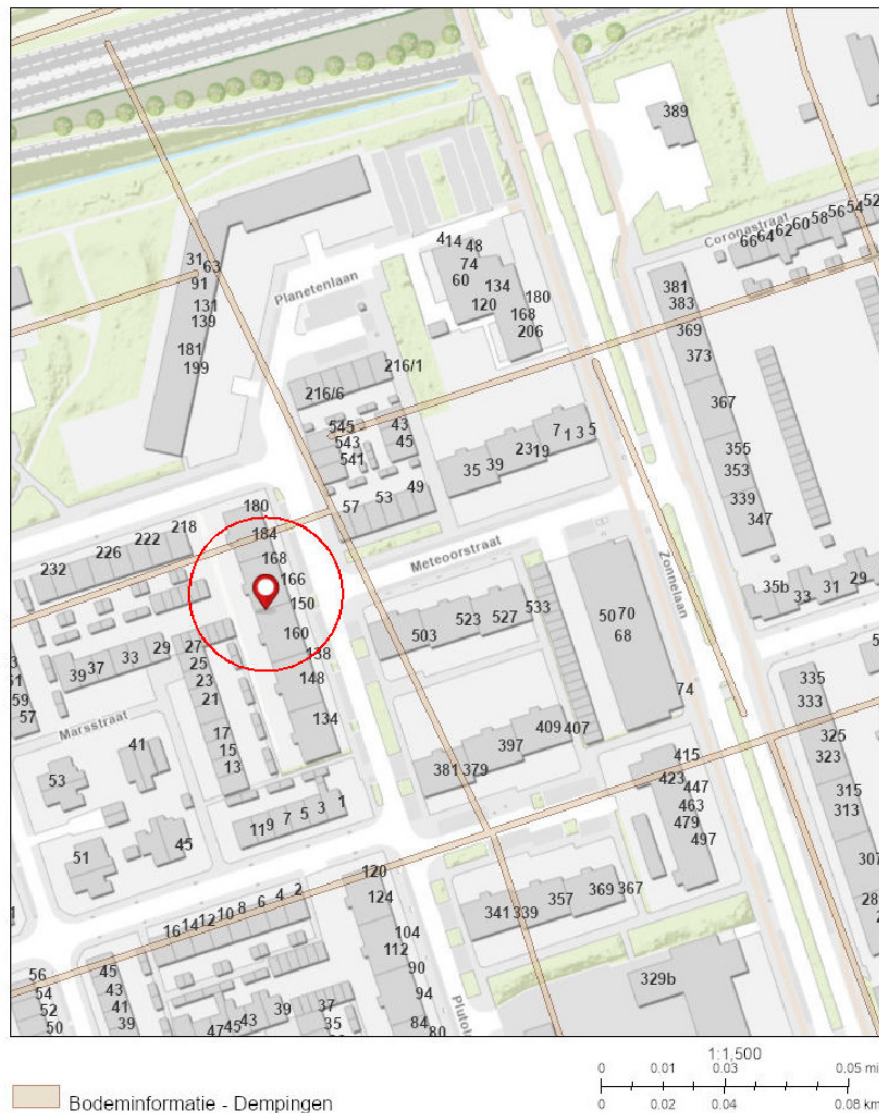


Rapport bodeminformatie

Interessegebied (AOI) informatie

Gebied : < 0,01 km²

feb. 24 2026 14:39:31 Midden-Europese standaardtijd



Berl Netherlands, Community Map Contributors

Samenvatting

Naam	Aantal	Gebied(km²)	Lengte(km)
Tankbestand	0	N/A	N/A
Historisch bodembestand	0	N/A	N/A
Dempingen	1	0,00	N/A
Dempingen - geen rapport beschikbaar	0	0	N/A
Onderzoeken	4	0,00	N/A
Onderzoeken - geen rapport beschikbaar	0	0	N/A

Dempingen

#	Locatienaam	Locatiecode	Informatie	Gebied(km²)
1	Zonnelaan, dempingen Paddepoel 2e gedeelte B	AA001402173	Voor deze locatie is het volgende digitale rapport beschikbaar: • 06042 Historisch Onderzoek Dempingen Groningen 26 januari_Geredigeerd.pdf Met behulp van bovenstaande linkjes kunt u het genoemde rapport als PDF-bestand opvragen. Voor eventuele vragen kunt u ook contact opnemen met ons klantcontactcentrum.	< 0,01

Onderzoeken

#	Locatienaam	Locatiecode	Informatie	Gebied(km²)
1	VO Plutolaan fase 1c	AA001407455	Voor deze locatie is het volgende digitale rapport beschikbaar: • VO-2018 R001-1267100HJS-V01-nt-NL_Gereedgeerd.pdf Met behulp van bovenstaande linkjes kunt u het genoemde rapport als PDF-bestand opvragen. Voor eventuele vragen kunt u ook contact opnemen met ons klantcontactcentrum.	< 0,01
2	Antaresstraat, trace	AA001405614	Voor deze locatie zijn de volgende digitale rapporten beschikbaar: • 261696-07-mail00_Gereedgeerd.pdf • IO-2011 Antaresstraat_Gereedgeerd.pdf • VO-2019 L001-1270581DKI-V01-kst-NL_Gereedgeerd.pdf • VO-2019 R001-1270581DKI-V01-kst-NL_Gereedgeerd.pdf Met behulp van bovenstaande linkjes kunt u het genoemde rapport als PDF-bestand opvragen. Voor eventuele vragen kunt u ook contact opnemen met ons klantcontactcentrum.	< 0,01
3	Zernikelaan / Sleedoornpad, trace	AA001406012	Voor deze locatie zijn de volgende digitale rapporten beschikbaar: • 2016 VO R001-1243661MCU-nva-V01-NL_Gereedgeerd.pdf • 247480-23-VO00_Gereedgeerd.pdf • B 2011_Gereedgeerd.pdf Met behulp van bovenstaande linkjes kunt u het genoemde rapport als PDF-bestand opvragen. Voor eventuele vragen kunt u ook contact opnemen met ons klantcontactcentrum.	< 0,01
4	Van Houtenlaan / Plutolaan / Zaagmuldersweg	AA001413847	Voor deze locatie is het volgende digitale rapport beschikbaar: • VO-2021 R001-1281800XME-V01-kst-NL_Gereedgeerd.pdf Met behulp van bovenstaande linkjes kunt u het genoemde rapport als PDF-bestand opvragen. Voor eventuele vragen kunt u ook contact opnemen met ons klantcontactcentrum.	< 0,01

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



HOPMA
makelaardij

050 526 36 28
info@hopma.nl
www.hopma.nl

Deze woning heeft energielabel

B

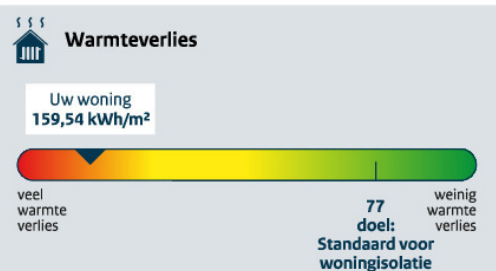
180,57 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)

Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	3.400 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.**CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²]** 40,81**Aandeel hernieuwbare energie [%]** 20,0**Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer** groot**Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.**

Over deze woning

Adres

Plutolaan 172
9742GV Groningen

Bouwjaar

1972

Woningtype

Tussenwoning onder dak

Gebruiksoppervlakte

83 m²

Energieadviseur

Sven Schutte

Energie label

Advies

Verbeter Je Huis

Technische details

Meer informatie

Uitleg energielabel en indicatoren

Doel van het energielabel

Het energielabel laat zien hoe zuinig uw woning met energie omgaat. U kunt het gebruiken om uw woning te verbeteren en voor te bereiden op de toekomst.

- Hoe groener het label, hoe zuiniger uw woning.
- In 2050 willen we in Nederland en Europa dat woningen geen aardgas of andere fossiele energie meer gebruiken.
- Als u nog aardgas gebruikt voor verwarming, is het goed om u alvast voor te bereiden.
- Dit energielabel laat zien welke mogelijkheden er zijn om uw woning te verbeteren.

Hoe wordt het energielabel bepaald?

Het energielabel wordt bepaald door een energieadviseur. Die verzamelt technische informatie over uw woning, zoals de isolatie en het type verwarmings- en ventilatiesysteem. Daarna bepaalt een computerprogramma het energielabel. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Let op: het energielabel gaat alleen over uw woning zelf. Het geeft geen informatie over het energieverbruik van apparaten, zoals de tv, wasmachine en koelkast, of over hoe zuinig u zelf leeft. Daarom is het energiegebruik op het energielabel niet hetzelfde als op uw energierekening.

Dit zijn de resultaten van uw woning		Toelichting
	B 180,57 kWh/m ²	Energie uit fossiele brandstoffen Hoe minder energie uit fossiele brandstoffen (zoals olie en aardgas) uw woning gebruikt, hoe beter het energielabel is. Het energielabel loopt van G (heel onzuinig) tot A+++ (heel zuinig). Hoeveel fossiele energie uw woning jaarlijks gebruikt, hangt af van de isolatie en de installaties voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Als u hernieuwbare energie gebruikt, heeft u minder fossiele energie nodig. Hernieuwbare energie kunt u opwekken met zonnepanelen, een zonneboiler of een warmtepomp.
	Wel lokale uitstoot	Lokale uitstoot door fossiele brandstoffen Om in 2050 geen fossiele brandstoffen meer te gebruiken, willen we in Nederland stoppen met het gebruik van aardgas en olie in woningen. Voor het energielabel kijken we alleen naar verwarming en warm water. Een sfeerhaard en gasfornuis worden niet meegenomen in de berekening.
	159,54 kWh/m ² Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie? ☐ ja ☒ nee	Warmteverlies Het warmteverlies geeft aan hoeveel warmte uw woning verliest in de winter. Hoe lager het getal, hoe beter. Een goed geïsoleerde woning verliest weinig warmte, vooral als kieren en naden dicht zijn en er een zuinig ventilatiesysteem is. Het warmteverlies van uw woning is jaarlijks 159,54 kWh per m ² . Met een warmteverlies van maximaal 77 kWh per m ² voldoet uw woning aan de Standaard voor woningisolatie. De Standaard voor woningisolatie geeft aan wanneer uw woning goed genoeg geïsoleerd is om over te stappen naar een duurzaam verwarmingssysteem van ongeveer 50 graden, zoals een warmtepomp.
	40,81 kg CO ₂ eq/m ²	CO₂-uitstoot Bij het gebruik van fossiele energie komt CO ₂ vrij. Minder CO ₂ -uitstoot is belangrijk om de klimaatverandering tegen te gaan.
	20,0 %	Aandeel hernieuwbare energie Hernieuwbare energie (of duurzame energie) komt van de zon, biomassa, buitenlucht en uit de bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie. Hoe meer hernieuwbare energie uw woning gebruikt, hoe minder fossiele energie nodig is.
	Kans op hoge binnentemperaturen ☐ klein ☒ groot	Kans op hoge binnentemperaturen Door klimaatverandering worden de zomers in Nederland steeds warmer. U kunt uw woning koeler houden met maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerend glas en dakisolatie. Daardoor heeft u minder vaak een airco of andere koeling nodig om de temperatuur binnen prettig te houden. Bij de berekening van de kans op hoge binnentemperaturen is geen rekening gehouden met schaduw van bijvoorbeeld bomen of gebouwen naast de woning.

Energie label

Advies

Verbeter Je Huis

Technische details

Meer informatie

Mogelijkheden om energie te besparen



Hieronder ziet u of er mogelijkheden zijn om uw woning energiezuiniger te maken. Als u deze verbeteringen uitvoert, kunt u besparen op uw energierekening en uw wooncomfort vergroten. De genoemde verbeterpunten zijn automatisch bepaald en geven een eerste indruk van wat mogelijk is. Voor monumenten kunnen andere verbetermogelijkheden gelden, want wat u kunt doen, hangt af van uw woning en uw persoonlijke situatie.

Een energieadviseur, installateur of aannemer kan u hierbij helpen en uitleg geven over kosten, technische mogelijkheden, comfort, binnenklimaat en gezondheid. Over het algemeen is het verstandig om eerst te isoleren, daarna de installatie zuiniger te maken en vervolgens te investeren in duurzame energie (zoals bijvoorbeeld zonnepanelen).

Wilt u verder aan de slag? Neem dan contact op met uw energieadviseur of installateur, of klik op de link op [pagina 5](#) voor een persoonlijk verbeterplan. Daar vindt u ook handige links naar websites met extra informatie en tips die u verder kunnen helpen.

	Uw situatie	Verbetermogelijkheden
	De gevel of een deel daarvan is nog niet geïsoleerd.	Pas gevelisolatie toe.
	De buitendeuren of een deel daarvan zijn nog niet geïsoleerd.	Pas een geïsoleerde buitendeur toe.
	De gevelpanelen of een deel daarvan zijn nog niet geïsoleerd.	Isoleer de gevelpanelen.
	De verwarmingsinstallatie is niet energiezuinig.	Pas een energiezuinig en aardgasvrij verwarmingssysteem toe, zoals een warmtepomp of een warmtenet.
	Er is geen douche-wtw (douche-warmte-terugwininstallatie) aanwezig.	Plaats een douche-wtw om de warmte van wegstromend douchewater opnieuw te gebruiken.
	Er is geen zonneboiler aanwezig.	Plaats een zonneboiler om warmte van de zon te gebruiken voor het (voor)verwarmen van warm water.
	Het ventilatiesysteem is niet energiezuinig.	Pas een energiezuinig ventilatiesysteem toe met CO ₂ -regeling of warmteterugwinning.

Energie label

Advies

Verbeter Je Huis

Technische details

Meer informatie

Aandachtspunten bij de verbetermogelijkheden



Let op deze extra punten als u uw woning energiezuiniger en comfortabeler wilt maken.

 Na-isoleren

Waarschijnlijk wordt uw woning maar één keer na-geïsoleerd. Het is daarom slim om meteen goed te isoleren. Als u isoleert richting het niveau van de streefwaarden, hoeft u later niet nog een keer te isoleren. En zorgt u ervoor dat u de juiste stappen zet om in de toekomst klaar te zijn voor lage temperatuur verwarming.

Als u wilt voldoen aan de Standaard voor woningsisolatie is het niet nodig om voor alle bouwdeelen van de woning de streefwaarde te halen.

 Kierdichting

Wilt u overstappen op duurzame verwarming, zoals een warmtepomp? Dan moet uw woning goed geïsoleerd én luchtdicht zijn. Lucht ontsnapt vaak via kieren en naden, bijvoorbeeld bij ramen, gevels en het dak. Daardoor gaat warmte verloren. Bij het isoleren van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en panelen is het belangrijk dat alles goed op elkaar aansluit. Zo voorkomt u warmteverlies en koude tocht. Door tocht zetten mensen de verwarming hoger en dat kost extra energie.

 Ventilatie

Als u kieren en naden dicht maakt, komt er geen lucht meer van buiten naar binnen. Dat voorkomt tocht. Maar uw woning heeft wel frisse lucht nodig. Goede ventilatie is belangrijk voor uw gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Als u uw woning isoleert en kieren en naden dicht, zorg dan ook voor genoeg ventilatie. Denk bijvoorbeeld aan roosters die reageren op de winddruk, of een ventilatie-unit die warmte terugwint. Vraag een energieadviseur om advies.

 Monument

Woont u in een monument? Dan zijn misschien niet alle verbetermogelijkheden voor uw woning mogelijk of is een specifieke aanpak nodig. Kijk voor meer informatie op:

www.cultureelerfgoed.nl/duurzaam

 Klimaatverandering

Door klimaatverandering worden de zomers in Nederland warmer. Daarom is het goed om buitenzonwering (zoals zonneschermen, screens, rolluiken) of zonwerend glas te gebruiken. Gebruik zo min mogelijk koelsystemen zoals airco's, want die gebruiken veel energie. Aanpassen aan het veranderende klimaat helpt u bij de voorbereiding op hitte, droogte en veel regen. Een groene tuin koelt de omgeving en voorkomt wateroverlast.

 Onderhoud en gebruik van installaties

U kunt veel energie besparen door uw woning en de installaties voor verwarming en ventilatie goed in te regelen, te gebruiken en te onderhouden. Dit zorgt voor minder energiegebruik en voor een gezonder en comfortabeler binnenklimaat.

 Vervangen van installaties

De meeste installaties, zoals cv-ketels, zonnepanelen en ventilatiesystemen, gaan 15 tot 20 jaar mee. Het is slim om op tijd na te denken over vervanging. Laat u daarom een paar jaar van tevoren goed informeren over duurzame en energiezuinige alternatieven.

 Lage temperatuur verwarming

De meeste huizen in Nederland hebben een cv-ketel. Die verwarmt water tot 70 à 80 graden Celsius voor de radiatoren. In goed geïsoleerde woningen is zo'n hoge temperatuur vaak niet nodig. Een warmtepomp kan die woningen ook verwarmen met water van 30 tot 55 graden Celsius. Dit soort verwarming noemen we lage temperatuur verwarming (LT) of duurzame verwarming. Het is dan belangrijk dat de radiatoren of vloerverwarming genoeg warmte af kunnen geven bij die lagere temperatuur. Vloer- en wandverwarming zijn hier heel geschikt voor. Ook bestaande radiatoren kunnen geschikt zijn voor verwarmen met lage temperaturen. Als dit niet zo is, moeten ze worden aangepast.

EnergieLabel

Advies

Verbeter Je Huis

Technische details

Meer informatie

Wilt u uw woning verbeteren? Doe de Verbetercheck.



Doe de Verbetercheck en bekijk uw verbeterplan op verbeterjehuis.nl

1. Scan de QR-code. U komt direct bij uw woning uit in de Verbetercheck van MilieuCentraal.
2. Vul het aantal bewoners, uw energiegebruik en de technische woningkenmerken van het energielabel in.
3. Maak uw eigen verbeterplan en krijg informatie over investeringskosten, subsidies en energiekosten.
4. Kies welke verbetermaatregelen bij u passen en ga aan de slag!

Uw voordeel: uw woning wordt energiezuiniger en comfortabeler en uw energierekening gaat omlaag.

Let op! De Verbetercheck werkt niet voor appartementen.



Maak uw persoonlijke verbeterplan en ga aan de slag.

Wat is er nog meer mogelijk?



Praktische hulp van het EnergieLoket in uw gemeente

Op [Verbeterjehuis.nl](https://verbeterjehuis.nl) vindt u de gegevens van het EnergieLoket van uw gemeente. Dit loket helpt u met het besparen van energie. Het loket adviseert welke maatregelen goed passen bij uw woning, bijvoorbeeld isolatie, zonnepanelen of een warmtepomp. U kunt hulp krijgen van begin tot eind. Bijvoorbeeld bij het aanvragen van offertes of het vinden van een vakman. Ook kan het EnergieLoket helpen bij het aanvragen van subsidies en leningen.

Kijk voor meer informatie op: www.energiehulpvinden.nl



EnergieLabel en een koopwoning?

Het energielabel laat zien hoe energiezuinig uw woning is. U ziet ook welke verbeteringen mogelijk zijn. Houd hier rekening mee als u een woning koopt of een hypotheek afsluit. Voor energiebesparende maatregelen kunt u extra geld lenen via uw hypotheek.



EnergieLabel en een huurwoning?

Huurt u een woning? Dan krijgt u een energielabel van de verhuurder. Een energiezuinige woning krijgt meer huurpunten. De verhuurder mag dan een hogere huur vragen, binnen de geldende regels.



EnergieLabel en lid van een Vereniging van Eigenaren (VvE)?

Heeft u een koopappartement met een VvE? Dan krijgt elk appartement een eigen energielabel. De eigenaren beslissen samen over de verbetermaatregelen.

Kijk voor meer informatie over deze onderwerpen op: www.energielabel.nl/woningen



Subsidies en leningen

Wilt u uw woning duurzamer maken? Dan kunt u gebruikmaken van subsidies en leningen van de overheid, uw gemeente of andere organisaties. Kijk welke mogelijkheden er zijn en waar u deze kunt aanvragen.

Kijk voor meer informatie op: www.energiesubsidiewijzer.nl

Energie label

Advies

Verbeter Je Huis

Technische details

Meer informatie

Deze informatie is extra. De energieadviseur heeft deze gegevens gebruikt om uw energielabel te berekenen.



Gevels, daken en vloeren

Hieronder ziet u de oppervlakten met de isolatiewaarden (R_c -waarden) van de gevels, daken en vloeren van uw woning. Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatie. Goede isolatie houdt de warmte beter binnen in koude maanden. Hoe groter een gevel, vloer of dak is, hoe meer invloed de isolatie heeft op het energiegebruik van uw woning.

Met goede isolatie verliest uw woning minder warmte. Zo bespaart u op uw energiekosten en vermindert u de CO_2 -uitstoot. Ook zorgt goede isolatie voor meer comfort. Uw woning blijft dan gelijkmatiger warm, omdat geïsoleerde gevels, daken en vloeren minder kou afgeven.

⚠ Gevels, daken en vloeren die niet of slecht geïsoleerd zijn in uw woning zijn rood gemarkeerd. Als u gaat na-isoleren, doe het dan meteen goed en isoleer richting de streefwaarde. Dan bent u in één keer klaar voor de toekomst.

Oriëntatie	Oppervlakte [m ²]	R_c -waarde [m ² K/W]	
Gevels			
Noord	1,6	0,43	⚠
Oost	8,4	0,43	⚠
Zuid	2,7	0,43	⚠
West	10,2	0,43	⚠
Onbekend	4,7	0,43	⚠
Onbekend	2,0	0,43	⚠
Daken			
Horizontaal	84,7	0,86	

Toelichting

- Een ander woord voor gevels is buitenmuren.
- Daken kunnen plat of schuin zijn. Ook de bovenkant van een dakkapel hoort bij het dak.
- Met vloeren bedoelen we vloeren die grenzen aan de grond of de buitenlucht. Dit zijn bijvoorbeeld de begane grondvloeren, met of zonder kruipruimte, maar ook vloeren boven een doorgang.
- De streefwaarde voor gevels is een R_c -waarde van 6 m²K/W. Voor daken is dat 8 m²K/W en voor vloeren 3,5 m²K/W.
- Woningen die gebouwd zijn na 1992 zijn vaak al goed geïsoleerd. Na-isoleren tot de streefwaarde is dan niet meer nodig.
- De symbolen -, +/-, +, ++ op pagina 1 laten zien hoe goed elk deel van uw woning gemiddeld is geïsoleerd. Een - betekent: ongeïsoleerd en ++ betekent: isolatie zoals bij een nieuwbouwwoning. Als u uw woning later heeft geïsoleerd (nageïsoleerd), dan haalt u misschien niet het niveau van nieuwbouw. In dat geval is bijvoorbeeld +/- het hoogste wat u kunt bereiken.

Energie label

Advies

Verbeter Je Huis

Technische details

Meer informatie

Deze informatie is extra. De energieadviseur heeft deze gegevens gebruikt om uw energielabel te berekenen.



Ramen, buitendeuren en gevelpanelen

Hieronder ziet u de oppervlakten en isolatiewaarden (U-waarden) van de ramen, buitendeuren en gevelpanelen van uw woning. Hoe lager de U-waarde, hoe beter de isolatie. HR++ glas en triple-glas, geïsoleerde deuren en gevelpanelen houden de warmte beter binnen. Hoe groter de oppervlakte, hoe meer invloed de isolatiewaarde heeft op het energiegebruik van uw woning.

Met goede isolatie verliest uw woning minder warmte. Zo bespaart u op energiekosten en vermindert u de CO₂-uitstoot. Goede isolatie zorgt ook voor meer comfort in uw woning.

⚠ Ramen, buitendeuren en gevelpanelen die niet of slecht geïsoleerd zijn, zijn rood gemarkeerd. Vervangt u uw ramen, buitendeuren of gevelpanelen? Kies dan meteen voor een oplossing die richting de streefwaarde gaat. Zo bent u in één keer klaar voor de toekomst.

Oriëntatie	Oppervlakte [m ²]	U-waarde [W/m ² K]
Ramen		
Noord	0,9	1,80
Oost	3,6	1,80
Oost	3,5	1,80
Oost	2,9	1,80
Oost	0,9	2,90
West	4,7	2,90
West	0,9	2,90
West	0,9	2,90
West	0,8	2,90
Onbekend	0,5	1,50
Onbekend	0,0	1,50
Buitendeuren		
Noord	0,9	3,40 ⚠
West	1,0	3,40 ⚠
Onbekend	1,9	2,70 ⚠

Energie ­ label	Advies	Verbeter Je Huis	Technische details	Meer informatie
Deze informatie is extra. De energieadviseur heeft deze gegevens gebruikt om uw energie ­ label te berekenen.				
Oriëntatie	Oppervlakte [m²]	U-waarde [W/m²K]		
Gevelpanelen				
Oost	1,9	1,10		
Oost	1,6	1,10		
Oost	0,2	3,70	⚠	
West	0,3	3,70	⚠	

Toelichting

- Ramen zijn alle ramen aan de buitenkant van uw woning. Ook een buitendeur met veel glas, zoals een balkondeur of keukendeur, telt als een raam.
- Een buitendeur met weinig glas, zoals veel voordeuren, telt als buitendeur.
- Gevelpanelen zijn dichte, niet-doorzichtige delen in een kozijn. Ze zitten bijvoorbeeld onder ramen. Gevelpanelen worden ook vulpanelen genoemd.
- Om te bepalen hoe goed ramen, deuren en gevelpanelen geïsoleerd zijn, kijkt de energieadviseur naar het glas, de deur of het paneel in combinatie met het kozijn. De U-waarde is daarom vaak hoger dan de U-waarde van alleen het glas.
- De streefwaarde voor ramen (inclusief kozijnen) is een U-waarde van 1,0 W/m²K. Voor panelen en buitendeuren is dat 1,4 W/m²K.
- De symbolen -, +/-, +, ++ op pagina 1 laten zien hoe goed elk deel van uw woning gemiddeld is geïsoleerd. Een - betekent: enkel glas of een niet geïsoleerde deur en ++ betekent: ramen zoals bij een nieuwbouwwoning en geïsoleerde deuren en gevelpanelen. Als u uw woning later heeft geïsoleerd (nageïsoleerd), dan haalt u misschien niet het niveau van nieuwbouw. In dat geval is bijvoorbeeld +/- het hoogste wat u kunt bereiken.

Energie label

Advies

Verbeter Je Huis

Technische details

Meer informatie

Deze informatie is extra. De energieadviseur heeft deze gegevens gebruikt om uw energielabel te berekenen.



Verwarming

In de tabel hieronder ziet u welke installaties voor verwarming in uw woning aanwezig zijn. Ook staat erbij welk deel van de woning ze verwarmen. In de meeste woningen is er één verwarmingstoestel. Soms zijn het er meer.

Veel woningen hebben radiatoren die werken met hoge temperaturen (70 tot 80 graden Celsius). Met een systeem dat op lagere temperaturen werkt (LT-systeem) kunt u energie besparen. Ook is het dan makkelijker om over te stappen op duurzame verwarming, zoals een warmtepomp. Zodat u klaar bent voor de toekomst. In de tabel staat of uw woning al een LT-systeem heeft.

Systeem	Verwarmingstoestellen	Aangesloten opp. [m ²]	LT-systeem
1	HR-107 ketel	82,6	Onbekend



Warm water

In de tabel hieronder ziet u welke installaties voor warm water in uw woning aanwezig zijn. In de meeste woningen is er één warmwatertoestel. Soms zijn er verschillende toestellen die warm water maken.

Met een douche-wtw gebruikt u de warmte van het gebruikte douchewater om het koude water alvast een beetje op te warmen. Dit voorverwarmde water gaat naar de douchekraan of naar het warmwatertoestel. In de afvoerpijp, douchebak of vloer zit een warmtewisselaar die de warmte terugwint. Zo bespaart u energie.

Systeem	Warmwatertoestellen	Douche-wtw
1	Combitoestel	Niet aanwezig



Zonneboiler

Als u een zonneboiler heeft, ziet u hieronder hoe groot het collectoroppervlak van uw zonneboiler is. Hoe groter de collector, hoe meer zonnewarmte deze opvangt. Ook de oriëntatie (richting) van de zonnecollector is belangrijk. Een collector die op het zuiden staat, vangt de meeste zonnewarmte op. Met een zonneboiler warmt u het water op met hernieuwbare energie.

Systeem	Oriëntatie	Oppervlakte [m ²]
1	Geen zonneboiler	n.v.t.



Ventilatie

Ventilatie zorgt voor frisse lucht in uw woning en is goed voor de gezondheid. In de tabel hieronder staat welk ventilatiesysteem in uw woning is geïnstalleerd. In oudere woningen is er vaak geen mechanisch ventilatiesysteem. Daar komt de frisse lucht binnen via roosters boven het raam of door ramen open te zetten.

Bij woningen die na 1975 zijn gebouwd, zorgt een ventilator meestal voor frisse lucht. Dit kan een energiezuinige gelijkstroomventilator zijn of een minder zuinige wisselstroomventilator. In de tabel staat ook of de warmte uit de ventilatielucht opnieuw wordt gebruikt in uw woning (warmteterugwinning).

Systeem	Ventilatiesysteem	Warmteterugwinning	Gelijkstroomventilator	Aangesloten opp. [m ²]
1	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	n.v.t.	n.v.t.	82,6

Energie label

Advies

Verbeter Je Huis

Technische details

Meer informatie

Deze informatie is extra. De energieadviseur heeft deze gegevens gebruikt om uw energielabel te berekenen.



Koeling

Heeft uw woning een mechanisch koelsysteem (zoals een vaste airco)? Dan staat dat in de tabel hieronder. Een losse airco staat er niet in. Koelsystemen gebruiken energie. In plaats van een koelsysteem kunt u beter buitenzonwering toepassen, zoals zonneschermen, screens en rolluiken. Ook een dakoverstek of zonwerend glas helpt. Daarmee houdt u de zon buiten en blijft uw woning in de zomer koeler.

Systeem	Koeltoestellen	Aangesloten opp. [m²]
1	Geen koeling	n.v.t.



Zonnepanelen en batterijopslag

Als u zonnepanelen heeft, ziet u hieronder hoe groot het zonnepaneelsysteem van uw woning is. Dit staat aangegeven in oppervlakte en het totale wattpiekvermogen. Hoe groter het systeem, hoe meer elektriciteit het kan maken. De oriëntatie (richting) van de panelen is belangrijk: hoe meer zon er direct op de panelen schijnt, hoe meer stroom ze maken. Met zonnepanelen wekt u duurzame energie op.

Heeft u een batterij in uw woning? Dan kunt u uw eigen opgewekte stroom daarin opslaan. U laadt de batterij op met zonne-energie en gebruikt de stroom later. Alleen batterijen van 5 kWh of groter tellen mee voor het energielabel. Met een batterij kunt u stroom bewaren als er te veel is en gebruiken als er te weinig is. Dit betekent dat de woning kan reageren op externe signalen.

Systeem	Wattpiekvermogen [Wp]	Oriëntatie	Oppervlakte [m²]	Batterijopslag
1	3.400	West	16,0	Geen batterijopslag

Energie label	Advies	Verbeter Je Huis	Technische details	Meer informatie
Overige resultaten energielabel berekening				
Energiedragers	Finaal energiegebruik	Primaire fossiele energiegebruik	Type hernieuwbare energiebronnen	kWh/jaar
Elektriciteit [kWh/jaar]	96	-3.603	Hernieuwbare elektriciteit	3.741
Elektriciteitsopbrengst eigen perceel [kWh/jaar]	2.580		Lokale omgevingswarmte	0
Gas [kWh/jaar]	18.514	18.514	Lokale omgevingskoude	0
Warmte [kWh/jaar]	0	0	Lokaal opgewekte warmte uit biomassa	0
Koude [kWh/jaar]	0	0	Hernieuwbare energie uit externe warmtelevering	0
Biomassa [kWh/jaar]	0	0	Hernieuwbare energie uit externe koudelevering	0
Stookolie [kWh/jaar]	0	0	Geometrische kenmerken	
Totaal [kWh/jaar]	18.609	0	Gebruiksoppervlakte	83 m ²
Totaal [kWh/m ² -jaar]	225,35	180,57	Compactheid	1,71
Energie-indicatoren	Waarde			
Energiebehoefte (EP1) [kWh/m ² -jaar]	159,58			
Primaire fossiele energiegebruik (EP2) [kWh/m ² -jaar]	180,57			
Aandeel hernieuwbare energie (EP3) [%]	20,0			

Toelichting

- **Finaal energiegebruik:** De hoeveelheid energie die elk jaar nodig is om deze woning te verwarmen, koelen, ventileren en om warm water te maken. De energieopbrengst van zonnepanelen op de woning telt hierbij niet mee.
- **Primaire fossiele energiegebruik:** De hoeveelheid fossiele energie die elk jaar in energiecentrales wordt gebruikt om elektriciteit, warmte en aardgas te maken voor deze woning. De energieopbrengst van zonnepanelen op de woning telt hierbij wel mee.
- **Energiebehoefte:** Dit is de hoeveelheid energie die de woning jaarlijks nodig heeft om te verwarmen en koelen. Hierbij wordt uitgegaan van een standaard ventilatiesysteem.
- **Hernieuwbare energiebronnen:** De tabel laat zien welke hernieuwbare energiebronnen worden gebruikt. Zonnepanelen op of bij uw woning wekken bijvoorbeeld hernieuwbare elektriciteit op. Een zonneboiler of warmtepomp gebruikt warmte uit de omgeving, dit noemen we lokale hernieuwbare energie. Soms komt hernieuwbare energie van verder weg, bijvoorbeeld via een warmtenet (externe levering) dat uw woning verwarmt.
- **Geometrische kenmerken:** Dit gaat over de vorm en grootte van uw woning. Voor de compactheid geldt: hoe lager het getal, hoe compacter de woning. Een compacte woning heeft weinig buitenmuren en verliest daardoor minder warmte.

Energie label

Advies

Verbeter Je Huis

Technische details

Meer informatie

Meer informatie over het energielabel



Dit energielabel is geregistreerd in EP-online, de landelijke database van energielabels bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. U vindt de digitale versie van het energielabel van uw woning op www.mijnoverheid.nl onder 'Wonen'.



Zo gaat de energieadviseur te werk

De energieadviseur verzamelt technische informatie over uw woning, bijvoorbeeld over de isolatie, verwarming en ventilatie. De energieadviseur volgt vaste regels om de woning op te meten en in het rekenprogramma in te voeren. In sommige gevallen worden in de berekening aannames gedaan. De energieadviseur wordt gecontroleerd door de certificerende instelling.

Energieadviseur

Naam

Sven Schutte

Vakbekwaamheidsnummer

3267.3012.1439

Certificaathouder

EP Certificatie B.V.

Certificerende Instelling

EPG-Certificering

Kijk voor de contactgegevens op:

www.centraalregistertechniek.nl/energielabel/particulieren/woning

Bepalingsmethode

Dit energielabel is opgesteld met de bepalingmethode NTA 8800:2025.



Vragen of klachten?

Ik heb een vraag over mijn energielabel

Bent u eigenaar van de woning?

Neem dan eerst contact op met de energieadviseur. Hij of zij kan uitleggen met welke gegevens is gewerkt en wat het resultaat betekent.

Bent u huurder?

Neem dan contact op met uw verhuurder. De verhuurder kan uw vraag bespreken met de certificaathouder en uitleg geven.

Het energielabel heeft invloed op de hoogte van de huurprijs. Denkt u dat het energielabel van de woning niet klopt en dat daarom uw huurprijs te hoog is? Dan kunt u de Huurcommissie vragen om dit te toetsen. Meer informatie hierover en over de voorwaarden vindt u op: www.huurcommissie.nl/energielabel

Ik heb een klacht over mijn energielabel

Ga dan naar: www.klacht-energielabel.nl

Hier vindt u meer uitleg en een klachtenformulier.

Ik heb een algemene vraag over het energielabel

Kijk voor veel gestelde vragen over het energielabel op: www.energielabel.nl/vragen-woning



Disclaimer

De verbetermogelijkheden die op het energielabel staan, zijn kosteneffectieve mogelijkheden op het moment dat het energielabel wordt gemaakt. Op www.verbeterjehuis.nl ziet u hoeveel de maatregelen ongeveer kosten en hoeveel energie u daarmee kunt besparen. Of de verbetermogelijkheden verantwoord toegepast kunnen worden vanuit comfort, gezondheid en kosten, hangt af van uw situatie. U kunt hier geen rechten aan ontleen. Het is altijd slim om professioneel advies te vragen.

Dit document is digitaal ondertekend. Dit betekent dat u een echt energielabel heeft dat geregistreerd is bij RVO. U kunt meer informatie vinden op: www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Groningen Sectie L Perceel 2798	kadaster 
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

List of items



Personal details

Name: **Thomas Feliciani, Luca Le Preux**
 Address of property to be sold: **Plutolaan 172**
 Date: **10 July 2026**

Of the items listed below - whether they concern movable or immovable property - some are to remain in the property, and some are not. The list is intended to make matters clear in order to prevent any disputes at a later stage.

	Remai ning	Being taken	May be taken over	n/a
Property				
Interior				
Lighting, namely:				
- recessed spotlights/dimmers	☐	☐	☐	☒
- surface-mounted spotlights/ luminaires/lamps/dimmers	☐	☒	☐	☐
- individual lights	☐	☒	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Cupboards, shelves, namely:				
- Bookshelves	☐	☒	☐	☐
- White closet in the hallway	☐	☐	☒	☐
- Built-in bedroom closets	☒	☐	☐	☐
- Free-standing bedroom closets	☐	☐	☒	☐
Indoor window decoration / awning, namely:				
- curtain rails	☐	☐	☐	☒
- curtains	☐	☐	☒	☐
- lined curtains	☐	☐	☐	☒
- lace curtains	☐	☐	☐	☒
- roller blinds	☒	☐	☐	☐
- vertical blinds	☐	☐	☐	☒
- horizontal blinds	☐	☐	☐	☒
- insect screens (fixed or roll-up)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Floor covering, namely:				
- carpet	☐	☒	☐	☐
- parquet flooring	☐	☐	☐	☒
- wooden floor (parts)	☐	☐	☐	☒
- laminate	☒	☐	☐	☐

initials vendor

1
initials buyer



HOPMA
makelaardij

050 526 36 28
info@hopma.nl
www.hopma.nl

List of items



- tiles	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
	Remai ning	Being taken	May be taken over	n/a
-	☐	☐	☐	☐
free-standing open hearth and equipment	☐	☐	☐	☒
Multi-burner	☐	☐	☐	☒
Wood-burning stove	☐	☐	☐	☒
Gas and other heaters	☐	☐	☐	☒
Designer radiators	☐	☐	☐	☒
Radiator finish	☐	☐	☐	☒
Other, namely:				
- wall mirrors	☐	☒	☐	☐
- painting hanging system	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Kitchen				
Kitchen unit (with wall cupboards)	☒	☐	☐	☐
Kitchen appliances (including built-in)				
- Refrigerator and freezer	☒	☐	☐	☐
- Dishwasher	☒	☐	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Suction hood	☒	☐	☐	☐
- Gas stove	☒	☐	☐	☐
- Microwave	☐	☐	☒	☐
- Coffee machine and other small kitchen appliances	☐	☒	☐	☐
- Washing machine	☐	☒	☐	☐
Kitchen accessories				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sanitary fittings / sauna				
Toilet accessories				

initials vendor

2
initials buyer

List of items



- Toilet paper holder	☒	☐	☐	☐
- Cupboard	☒	☐	☐	☐
- WC	☒	☐	☐	☐
	Remai ning	Being taken	May be taken over	n/a
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Bathroom accessories:				
- Sink	☒	☐	☐	☐
- Shower	☒	☐	☐	☐
- Shower curtain rod	☒	☐	☐	☐
- Mirror	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna with equipment	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Exterior/installations/safety/energy-saving				
Dish/antenna	☐	☐	☐	☒
Letter box	☒	☐	☐	☐
Safe	☐	☐	☐	☒
Front-door bell	☒	☐	☐	☐
Alarm installation	☐	☐	☐	☒
Locks and other anti-burglary prevention measures	☐	☐	☐	☒
Smoke detectors	☒	☐	☐	☐
Thermostat	☒	☐	☐	☐
Air-conditioning	☐	☐	☐	☒
Warm-water provision, namely:				
- central heating system	☒	☐	☐	☐
- boiler	☐	☐	☐	☒
- geyser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Roller blinds	☐	☐	☐	☒

initials vendor

3
initials buyer

List of items



Outdoor sunblinds	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	Remai ning	Being taken	May be taken over	n/a
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Insulation measures (double glazing, radiator foil etc.), namely:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Telephone connection / internet connection	☒	☐	☐	☐
Washing machine safety switch	☐	☐	☐	☒
Washing machine water lock	☐	☒	☐	☐
Solar panels	☒	☐	☐	☐
Electric vehicle charger	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐

Garden Features

Garden layout/paths	☐	☐	☐	☒
Plants	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐

Lighting/installations

Outdoor lighting	☐	☐	☐	☒
Time or twilight switch / motion sensor	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐

Buildings

Shed / outdoor storage	☐	☐	☐	☒
Storage units / work bench in shed/storage	☐	☐	☐	☒
Greenhouse	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Other

Garden, other; namely:	☐	☐	☐	☒
- Hedge	☐	☐	☐	☒
- Flagpole (and holder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

initials vendor

4
initials buyer



HOPMA
makelaardij

050 526 36 28
info@hopma.nl
www.hopma.nl

List of items



initials vendor

initials buyer⁵



HOPMA
makelaardij

050 526 36 28
info@hopma.nl
www.hopma.nl

List of items



Other

Are there any items that do not belong to the vendor because they come under a lease contract? If so, is the vendor taking them with him or does the contract in question will be taken over by the buyer?

	Yes	No	Being taken	Will be taken over
Central heating	☐	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☐
Solar panels	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Annex of contracts to be taken over:				
-				
-				

For approval,

Vendor(s)

name:
place:
date:

name:
place:
date:

Buyer(s)

name:
place:
date:

name:
place:
date:



HOPMA
makelaardij

10-06-2026

MEETRAPPOR

Conform Branchebrede Meetinstructie

Plutolaan 172, Groningen



HOPMA
makelaardij

050 526 36 28
info@hopma.nl
www.hopma.nl

Meetcertificaat

Conform Branchebrede meetinstructies

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

Object	Appartement
Adres	Plutolaan 172
Plaats	Groningen
Datum opmaak meetrapport	10-06-2026

Wonen (GOW)	82.59	m ²
Overige inpandige ruimte (GOOI)	0.00	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	8.07	m ²
Externe bergruimte (GOEB)	8.57	m ²
Bruto inhoud woning	267.07	m ³

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

Derde verdieping

Wonen (GOW)	82.59	m ²
Overige inpandige ruimte (GOOI)	0.00	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (GGOBR)	8.07	m ²
Externe bergruimte: berging (GOEB)	0.00	m ²
Bruto inhoud woning	267.07	m ³

Aftrekposten

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

Berging

Wonen (GOW)	0.00	m ²
Overige inpandige ruimte (GOOI)	0.00	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (GGOBR)	0.00	m ²
Externe bergruimte: berging (GOEB)	8.57	m ²
Bruto inhoud woning	0.00	m ³

Aftrekposten

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

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

BBMI Meetrapport

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

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



HOPMA
makelaardij

050 526 36 28
info@hopma.nl
www.hopma.nl



Meetinstructies

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

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

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

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

De gebruiksoppervlakte van een woning

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

- Gebruiksoppervlakte wonen
- Gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte
- Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
- Gebruiksoppervlakte externe bergruimte

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

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

Verder wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend:

- De oppervlakte van ruimten die niet voor mensen toegankelijk zijn;
- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,0 m² of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,5 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht;
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,5 m²;
- Inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter dan 0,5m².

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

Gebruiksoppervlakte wonen en overig inpandige ruimte

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

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

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,5 en 2,0 meter hoog;
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,0 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,0 meter is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing voor gedeelten die als woonruimte dienen en alleen wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,0 meter);
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn een kelder, fietsenstalling of een garage;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een voor mensen toegankelijke zolder die alleen geschikt is voor incidenteel gebruik. Dit is bijvoorbeeld het geval als de zolder niet met een vaste trap bereikbaar is en/of sprake is van een zolder met onvoldoende daglichttoetreding (raamoppervlakte kleiner dan 0,5 m²).

Wanneer niet aan de bovenstaande criteria is voldaan, is sprake van gebruiksoppervlakte wonen. In twijfelgevallen worden ruimten gerekend als gebruiksoppervlakte wonen.

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

Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Er is alleen sprake van gebouwgebonden buitenruimte voor zover het gedeelte direct naast, op, tegen of aan het hoofdgebouw is gelegen. Denk hierbij aan een balkon, carport, veranda of dakterras.

Gebruiksoppervlakte externe bergruimte

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

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

Bruto inhoud

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

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

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

Aannames

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

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

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

Perceel

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

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

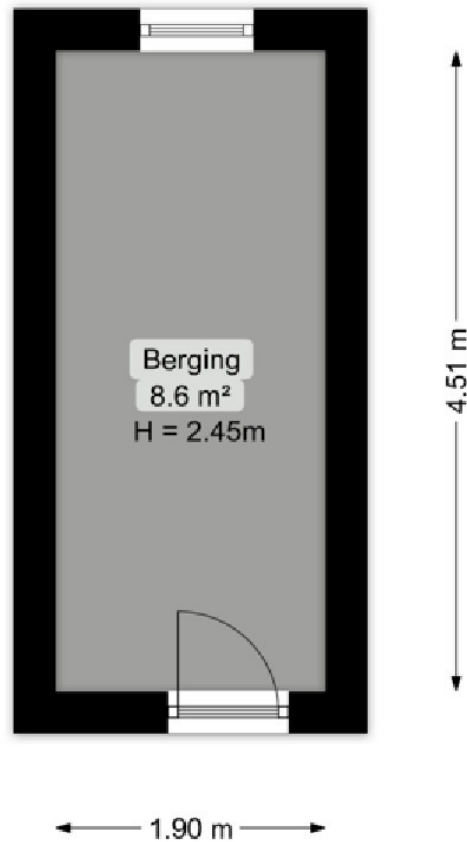
Plattegronden

Derde verdieping, Plutolaan 172 te Groningen



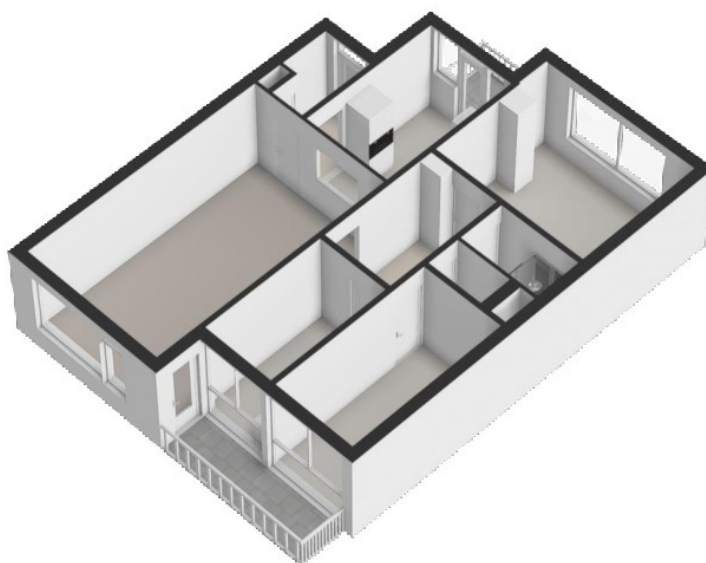
Deze plattegrond is opgesteld door MeethuisID.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging, Plutolaan 172 te Groningen

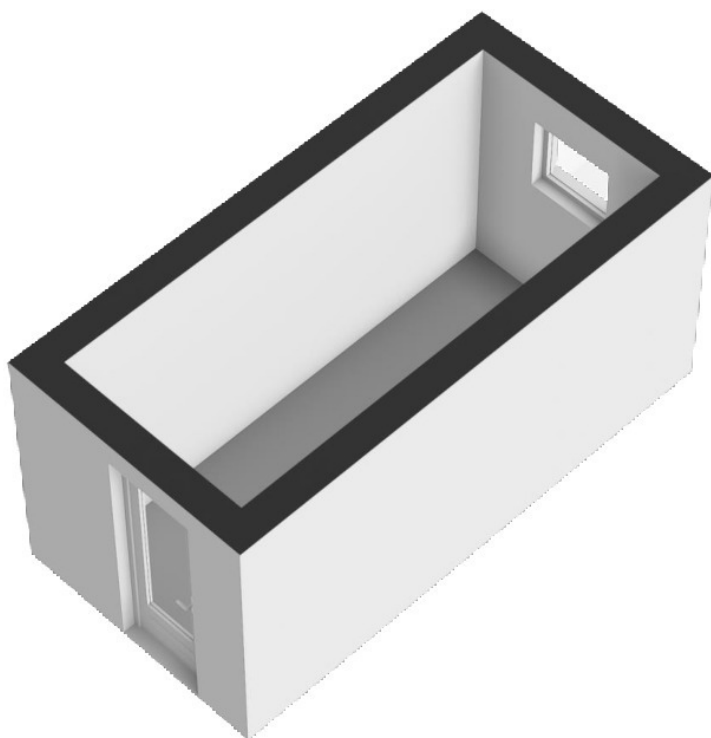


Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis©.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Derde verdieping, Plutolaan 172 te Groningen



Berging, Plutolaan 172 te Groningen



Markeringen





Questionnaire concerning the sale of an apartment including the Owners' association (VvE) checklist

If you think it necessary, you can provide further information either at the end of the questionnaire or in the text. If you are in doubt about how to answer something, or if you do not understand a question, just put a question mark beside it. Please then contact the NVM agent as soon as possible. Just cross out a question if it is not relevant. A copy of the questionnaire is given to the buyer. In addition, a copy of the questionnaire is normally attached to the sales contract as an attachment.

Purpose of questionnaire

The questionnaire provides shape, content and structure to the seller's duty of disclosure. The duty of disclosure goes no further than sharing what you as the seller know about the house at the time of completing the contract. The questionnaire is not intended to provide guarantees and is of an informative nature.

Usually most of the questions in the questionnaire can be answered with 'yes', 'no' or 'not known'. The open-ended questions feature a text box. Here you can formulate your own answer. If you cannot answer the question, please indicate that the answer is not known to you.

Apartment details:

Address of the property to be sold: *Plutolaan 172, 9742 GV Groningen*

1. Additional information

- a. After taking possession of the apartment were any other, additional notarial or private documents drawn up with regard to it? ☒ yes ☐ no

If so, which?

A mortgage deed for the new home we will be moving into. The deed includes a bridging mortgage on Plutolaan 172 (see attachments).

- b. Have any verbal or written agreements been made concerning the neighbouring plots (*e.g. this could be any arrangements for the use of an entrance/gate, shed, garage, garden, agreements with commitments from several neighbours, boundary partitions*). ☐ not known ☐ yes ☒ no

If so, what are they?

- c. Does the existing site fencing differ from the land registry property boundaries (*e.g. this could be strips of land you currently use that belong to the municipality, or your ground that is used by neighbours*)? ☐ not known ☐ yes ☒ no

If so, what sort of deviation is it?

- d. Is part of your apartment, shed, garage or fence built on ground belonging to the neighbours, or vice versa?

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

☐ not known ☐ yes ☒ no

If so, please give further explanation:

- e. Are you using ground belonging to a third party? ☐ not known ☐ yes ☒ no
If so, which ground?

- f. As far as you know, is the apartment affected by 'special burdens and restrictions'? (*'special burdens and restrictions' can be private law restrictions such as (guiding) easements (e.g., a right of way), qualitative obligations, chain clauses, usufruct, pre-emptive rights (for example, a first right of purchase), building rights, leasehold, lease purchase. It may also concern public law restrictions such as a notice from the municipality regarding illegal alterations.*) ☐ yes ☒ no

If so, which?

- g. Does the Municipal preferential rights Act apply? ☐ yes ☐ no

- h. Does an anti-speculation clause or a self-occupancy obligation apply to the apartment? ☐ yes ☐ no
If so, for how much longer?

- i. Does urban or village conservation apply or is a procedure for such currently under way? ☐ yes ☒ no
Does municipal, provincial or nation listed building status apply or is a procedure for such currently under way? ☐ yes ☒ no
According to the zoning plan is it a visually prominent or characteristic building? ☐ yes ☒ no

- j. Is there, or has there been land consolidation? ☐ yes ☒ no
If so, do you have to pay land consolidation interest for this? ☐ yes ☐ no
If so, how much and for how long?
Amount: €
Duration:

- k. Is there a question of compulsory purchase? ☐ yes ☒ no

- l. Is the apartment or the ground either wholly or partially rented out or used by others? ☐ yes ☒ no
If so:
- is there a rental agreement/contract for use? ☐ yes ☐ no

If there is no contract or agreement, describe below what was agreed (verbally) with the tenant/user:

Which part is rented out?

Which parts are shared?

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

Which objects are the tenant's and what can he remove when leaving (e.g. water heater, kitchen, lamps)?

Did the tenant pay a deposit? ☐ yes ☐ no
 If so, how much? €
 Have any other agreements been made with the tenants? ☐ yes ☐ no
 If so, which?

m. Does the used storage space (or another space such as a garage and/or parking space) also belong to the apartment according to the division deed and the division plan *(it regularly happens that a used storage space/garage/parking space is not the storage space that belongs to the apartment according to the division deed and the division plan. People exchanged storage spaces for whatever reason. It is important to sell the storage space/garage/parking space that belongs to the apartment according to the division deed and the division plan)?*

☐ n/a ☒ yes ☐ no

n. Is there currently a dispute or procedure under way concerning the apartment, whether or not via the courts, rent assessment committee or another institution (e.g. compulsory purchase/issues with neighbours, such as easements, rights of way, boundaries, etc.)?

☐ yes ☒ no

If so, what are they?

o. Has an objection been made against the WOZ (Immovable/ Real Property Tax Act) value assessment?

☐ yes ☒ no

If so, please explain:

p. Have improvements or repairs been proposed or announced by the government or utility companies that have not yet been completed as promised?

☐ yes ☒ no

If so, which?

q. Have subsidies or payments been provided in the past that can be reclaimed when selling the apartment?

☐ yes ☐ no

If so, which?

r. Has the apartment been declared uninhabitable or was it ever declared uninhabitable in the past?

☐ yes ☒ no

If so, why?

s. Has VAT to be paid on the sale (e.g. because it was formally a commercial property, or the apartment included a practice or because you have made substantial alterations)?

☐ yes ☒ no

If so, why?

t. How do you presently use the apartment (e.g. as a home, practice, shop, storage area)? As our main residence.

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

- Is this use permitted in compliance with the deeds of division? ☒ yes ☐ no
 Is this use permitted according to the municipality? ☒ yes ☐ no
 If not, has the municipality ever raised this conflicting usage with you? ☐ yes ☐ no
 How did the municipality raise this conflicting usage with you?

2. Outer walls

- a. Does or did the apartment have dampness penetration or permanent damp patches on the walls? ☐ yes ☒ no
 If so, where?
- b. Are there (repaired) cracks / damage in/on the façades of the apartment? ☐ yes ☒ no
 If so, where?
- c. Were the walls insulated during construction? ☐ not known ☐ yes ☒ no
 If not, were the walls (partly) insulated afterwards? ☐ not known ☒ yes ☐ no
 If yes, when did the insulation of the walls take place and with what insulation material?
We installed insulation panels on the outward-facing wall of the two small bedrooms. We did this in 2022, when we also replaced the window panes for better insulation.
- Do you have a certificate or proof of post-insulation? ☐ yes ☒ no
 Is there comprehensive insulation? ☒ not known ☐ yes ☐ no
 If not, which parts have not been insulated?
- d. Have the outer walls of the apartment ever been cleaned? ☒ not known ☐ yes ☐ no
 If so, what method of cleaning was applied?

3. Roof(s)

- a. How old are the roofs of the apartment complex approximately?
 Flat roofs: *As old as the building, but they have been periodically inspected and maintained by the VVE.*
 Miscellaneous roofs:
- b. Does the roof leak, or have there been leakages? ☐ yes ☒ no
 If so, where?
- c. Have defects in the roof construction of the apartment been identified in the past, such as lopsided, sagging, creaking, damaged and/or eroded parts of the roof? ☐ yes ☒ no
 If so, where?
- d. Has the roof of the apartment complex ever been fully or partially replaced or repaired? ☒ yes ☐ no
 If so, which part and why?
Conditions of the roof of the whole building are periodically checked and insulation maintained by the VVE.

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

- e. Was the roof of the apartment complex insulated during construction?
- Flat roofs: ☒ not known ☐ yes ☐ no
- Other roofs: ☐ not known ☐ yes ☐ no
- If not, was the roof insulated afterwards?
- Flat roofs: ☐ not known ☐ yes ☐ no
- Other roofs: ☐ not known ☐ yes ☐ no
- If yes, when did the insulation take place and with what insulation material?

- Do you have a certificate or proof of post-insulation? ☐ yes ☒ no
- Is there comprehensive insulation?
- Flat roofs: ☐ not known ☐ yes ☐ no
- Other roofs: ☐ not known ☐ yes ☐ no
- If not, which parts have not been insulated?

- f. Are the rainwater drains on the apartment blocked or leaking? ☐ yes ☒ no
- If so, please explain:

- g. Are the roof gutters blocked or leaking? ☐ yes ☒ no
- If so, please explain:

4. Casings, windows and doors

- a. What material are the external frames made of (e.g. wood, plastic or aluminium or another type of material)?
Wood.
- b. When was the last time that the external casings, windows and doors of the apartment were painted?
2025.
- Was this carried out by a professional painter? ☒ yes ☐ no
- If so, who is it?
- c. Do all the hinges and locks in the apartment operate properly? ☒ yes ☐ no
- If no, please explain:
- d. Are the keys available for the doors, windows, etc., that have locks? ☒ yes ☐ no
- If not, which doors, windows, etc., do not have keys?
- e. Is the apartment fitted with insulated glazing? ☒ yes ☐ no
- If yes, what type of glass (e.g. HR, HR+, HR++ or HR+++; see the glass rebate which usually states which type of glass is fitted)?
HR++
- Is the entire apartment fitted with insulated glazing? ☐ yes ☒ no

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

If not, which windows have not been insulated?

Windows that are not insulated are the two small glass panes in the kitchen (top windows). The large panes in the kitchen and the windows in the living room have double or insulated glazing, but we do not know what kind as they were installed by previous owners.

- f. Is condensation apparent in the space between the two layers of glass (*caused by leaks*)?

☐ yes ☒ no

If so, where?

5. Floors, ceilings and walls

- a. Does the apartment have, or has it had penetrative dampness or rising damp affecting floors, ceilings, and/or walls?

☐ yes ☒ no

If so, where?

- b. Does the apartment have, or has it had fungal growth affecting floors, ceilings, and/or walls?

☐ yes ☒ no

If so, where?

- c. Does the apartment have (repaired or hidden) cracks and/or damage in or on floors, ceilings and/or walls?

☐ yes ☒ no

If so, where?

- d. Have problems in the apartment arisen in the past with the finishing (*e.g. loose tiles, loose wallpaper or filler, hollow-sounding or loose plasterwork, etc.*)?

☐ yes ☒ no

If so, where?

- e. Are there, or have there been, defects in the floor construction of the apartment, such as lopsided, sagging, creaking, damaged and/or eroded parts of the floor?

☐ yes ☒ no

If so, where?

- f. Is the floor of the apartment insulated?

☒ not known ☐ yes ☐ no

If yes, when did the insulation of the floor take place and with what insulation material?

Do you have a certificate or proof of post-insulation?

☐ yes ☒ no

Is there comprehensive insulation?

☐ not known ☐ yes ☐ no

If not, which parts have not been insulated?

6. Foundation, crawl space and basement

- a. Is there, or have there been defects in the foundations of the apartment?

☒ not known ☐ yes ☐ no

If so, where?

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

- b. Is the crawling space of the apartment accessible? ☐ yes ☐ no
 Is the crawling space dry? ☐ mostly ☐ yes ☐ no
 If not, or mostly, explanation:
- c. Is there penetrative dampness in the cellar walls? ☐ sometimes ☐ yes ☒ no
 If so or sometimes, explanation:
- d. Has the ground water level changed demonstrably over the last few years, or has there been a problem with flooding? ☐ yes ☒ no
 If so, did this lead to problems in the form of water in the crawling space or cellar? ☒ n/a ☐ yes ☐ no
 If not, what problems did it lead to?

7. Equipment

- a. What kind of heating system(s) is/are present in the apartment (e.g. central heating system, heat recovery system, thermal storage system, block heating, (hybrid) heat pump, air conditioning, solar boiler, electric boiler, pellet stove or other system)?

CV-ketel

Is/are the system(s) owned? ☒ yes ☐ no
 If no, explanation (e.g. the system(s) is/are rented or leased. Also state rental/lease price):

Brand of system(s): Remeha

Type (number) of the system(s): Tzerra Ace-Matic 24c

Installation date of the system(s): 29 July 2025

On what date was/were this system(s) last serviced? Upon installation

Is the maintenance carried out by an approved firm? ☒ yes ☐ no
 If so, who is it? Feenstra N.V. KvK 34356164

- b. Has anything noteworthy occurred with the system(s) over the last period of time (e.g. the central heating system has to be topped up more than once annually, or the system does not function properly)? ☐ yes ☒ no

If so, what brought it to your attention?

- c. Do some of the radiators not heat up? ☐ yes ☒ no
 If so, which?

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

- d. Do any of the radiators or water pipes leak? ☐ yes ☒ no
If so, which and where are they located?
- e. Have any of the radiators or water pipes ever been frozen? ☐ yes ☒ no
If so, where?
- f. Does your apartment have underfloor heating? ☐ yes ☒ no
If yes, is this electric underfloor heating, hot water underfloor heating or other?
- ☐ electric
☐ hot water
☐ other, namely:
- Where is the electric underfloor heating located? ☐ n/a
- Where is the underfloor heating with hot water located? ☐ n/a
- Where is the other underfloor heating located? ☐ n/a
- g. Do some of the rooms not warm up properly? ☐ yes ☒ no
If so, which?
- h. Does the apartment complex have solar panels? ☒ yes ☐ no
When were the solar panels installed?
Year: 2023
- What is the energy that is generated used for (e.g. private parts of the living areas, or the shared areas)?
Private parts of the living areas.
- i. In what year were the chimneys and flues cleaned and swept for the last time?
- j. When did you use the chimneys for the last time?
- Do the chimneys have sufficient draw? ☐ not known ☐ yes ☐ no
- k. Have any parts of the electrical system been renewed (electrical system refers to all electrical lines/switches sockets, meter box etc)? ☒ yes ☐ no
If so, when and which parts?
The electrical system (meter box, lines, sockets, switches) were entirely replaced in 2016.
- Does the electrical system have defects? ☐ yes ☒ no
If so, which?

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

- l. Is there a charging station available for an electric car? ☐ yes ☒ no
If so, where is it located?
- Will it be left behind? ☐ To be discussed ☐ yes ☐ no
- m. Is there mechanical ventilation or a similar system in place? ☐ yes ☒ no
If so, is this system functioning properly? ☐ yes ☐ no
If no, please explain:
- When was this system last serviced?
- Approximately how old is this system?
- n. Is there a home automation system or similar (*A home automation system automatically controls heating, lighting, heating, audio, ventilation, etc.*)? ☐ yes ☒ no
If so, is this system functioning properly? ☐ yes ☐ no
If no, please explain:
- Approximately how old is this system?
- o. Are there smoke detectors on each floor? ☒ yes ☐ no
If so, approximately how old are the smoke detectors?

8. Toilet facilities, sewerage and kitchen

- a. Is there any damage to wash-hand basins, shower, bath, toilets, drains and taps? ☐ yes ☒ no
If so, which?
- b. Approximately how old is the bathroom?
Approximately 12 years.
- c. Do the wash-hand basins, shower, bath, toilets, drains and taps drain away properly? ☒ yes ☐ no
If no, which ones?
- d. Is the apartment connected to a shared drainage system? ☒ yes ☐ no
- e. Does the apartment have defects in the drainage system such as breaks, problems with smells or leakages? ☐ yes ☒ no
If so, which?
- f. Are there other systems such as septic tanks or cess pools? ☒ not known ☐ yes ☒ no

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

If so, what is installed, and how should it be maintained?

g. Approximately what year does the kitchen layout date from? 2016

h. Approximately what year do the built-in appliances date from? 2016

Are all built-in appliances functioning?

☒ yes ☐ no

If not, which built-in appliance is not functioning?

i. Do you have a boiling water tap (e.g. a Quooker tap or similar)?

☐ yes ☒ no

If so, is this tap functioning properly and approximately how old is this tap?

9. Miscellaneous

a. What is the year of construction of the apartment? 1972

b. Are there any asbestos-containing materials in the apartment (e.g. asbestos tarpaulin, an asbestos board placed under and/or behind the central heating boiler, asbestos-containing insulation material around the heating pipe, asbestos-containing cord at old central heating boilers/gas stoves, asbestos corrugated sheets etc.)?

☐ not known ☒ yes ☐ no

If so, which and where about?

Asbestos was found on the roof/chimeneys during a planned VVE inspection.

c. Is there still floor covering in the apartment, either loose or fixed, that was purchased between 1955 and 1982?

☐ not known ☐ yes ☒ no

d. Does the apartment still have lead piping?

☒ not known ☐ yes ☐ no

If so, where?

e. Is Japanese knotweed present in the (communal) garden? (Japanese knotweed is an exotic plant, which is difficult to remove. The strong rhizomes and stems of Japanese knotweed are capable of causing damage to buildings, pipes and roads)

☒ not known ☐ yes ☐ no

f. Have you had any leaks elsewhere (i.e. apart from the roof/ plumbing/ sewerage)?

☐ not known ☐ yes ☒ no

g. Has the ground of the apartment complex been contaminated?

☒ not known ☐ yes ☐ no

If so, is a survey report available?

☐ n/a ☐ yes ☐ no

If so, has the municipality or province imposed an inspection and clean-up order?

☐ n/a ☐ yes ☐ no

h. Is an oil tank present or has it been present?

☐ not known ☐ yes ☒ no

If so, has it been cleaned up or removed?

☐ n/a ☐ yes ☐ no

If it has been cleaned up, where is the tank located on the property?

Is there a Kiwa certificate?

☐ n/a ☐ yes ☐ no

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

- i. Is there a problem with vermin in or around the apartment (e.g. mice, rats, cockroaches, etc.)? ☐ yes ☒ no
If so, where?
- j. Is the apartment affected by woodworm, long-horned beetle, other vermin or fungus? ☐ not known ☐ yes ☒ no
If so, where?
If so, has this already been treated? ☐ n/a ☐ yes ☐ no
If so, when and by which firm?
- k. Is the apartment affected by concrete chloride corrosion or concrete cancer (concrete cancer mainly occurs in crawling spaces of buildings built between 1965 and 1981 that have concrete flooring made by Kwaktaal or Manta. Other concrete elements such as balconies can also be affected)? ☒ not known ☐ yes ☐ no
If so, where?
- l. Has the apartment undergone alterations or have any additions been made? ☐ yes ☒ no
If so, what sort of alterations or additions, in what year and which firm completed it?
- m. Have alterations or additions been built without the appropriate integrated environmental permit (previously building permit)? ☒ not known ☐ yes ☐ no
If so, which?
- n. Have alterations or additions been carried out without permission from the owner's association? ☒ not known ☐ yes ☐ no
If so, which?
- o. Is there fibreglass internet? ☐ not known ☒ yes ☐ no
- p. Are you in possession of a definitive energy certificate or energy label? ☒ yes ☐ no
If so, which label? B

10. Fixed costs

- a. What did you pay last time for the property tax? €
Fiscal year:
- b. What is the WOZ [Immovable Property Tax Act] value? € 271.000
Reference year: 2025
- c. What did you pay last time for the water authority charges? € 62,06 / trimester
Fiscal year: 2026

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

d. How much did you pay for the last assessment of municipal taxes (such as sewerage and waste charges, etc.)?

€ 124,59 / month

Fiscal year: 2026

e. What monthly prepayments do you pay to the utility companies?

Gas and electricity: € 126 / month

Electricity: €

Water: € 62,06 / trimester

District heating: € n.a.

Other: € n.a.

Met opmaak: Inspiring: Eerste regel: 0 cm

What is your annual consumption for gas/electricity and water?

Gas m3 :15 (Juni 2026); 182

(February 2026)

Electricity high kWh :169 (January 2026)

Electricity low kWh :53 (May 2026)

Electricity total kWh :1.028 (Augustus 2025 - Juni

2026)

Water m3 :72 (December 2024 -

December 2025)

District heating GJ :n.a.

Other: :

How many residents did you occupy the property with? number: 2 residents

f. Are there any lease or hire purchase agreements (e.g. kitchen, windows, central heating system, etc.)?

☐ yes ☒ no

If so, which?

Can these agreements be transferred to the buyer? *N.B! Many lease and hire purchase agreements are no longer transferable to the buyer. Please contact the supplier in question.*

☐ yes ☐ no

How long do these agreements have to run and what is the possible buyout payment?

Buyout payment: €

Duration:

g. In the case of ground lease and building rights:

What does the ground rent amount to annually?

€

Have you paid all the ground rent demands?

☐ n/a

☐ yes ☐ no

Has the ground rent been bought?

☐ n/a

☐ yes ☐ no

If so, until when?

h. Have you paid all the municipal taxes that you are due?

☒ yes ☐ no

Are there variable amounts for shared entrances, driveways or yards?

☐ yes ☒ no

If so, how much and what for?

€

i. Do you require a parking permit to park on the street?

☒ yes ☐ no

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

What is the maximum number of parking permits that can be requested? *Unknown*
 What do the parking permits cost per year? € 62.5

11. Guarantees

Are there any current maintenance contracts and/or guarantee periods that can be transferred to the buyer (e.g. roofing, central heating systems, double glazing, etc.)?

☒ yes ☐ no

If so, which? *CV-ketel (with Feenstra N.V. KvK 34356164).*

12. The owner's association and mutual relationships

a. Is the association registered with the Chamber of Commerce?
 Chamber of Commerce registration number: *54766052*

☒ yes ☐ no

b. How many apartments are members of the owner's association?
 Number: *46*

c. Do any of the owners have 50% or more of the votes?

☐ yes ☒ no

d. Fractional parts of the apartment complex:
 - home:
 - storage:
 - parking:

e. Number of votes for this apartment:

13. The members of the association

a. Is there a professional administrator?

☒ yes ☐ no

b. If not, is the administrator a member of the owner's association?

☐ n/a ☐ yes ☐ no

Explanation: The legal term for this function is and was administrator. The administration manages the resources and ensures the implementation of decisions reached at meetings

14. The owner's meeting

a. Is a meeting held at least once annually?

☒ yes ☐ no

b. Are the minutes and/or written decisions and action lists available from the last two meetings?

☒ yes ☐ no

c. Are there currently any procedures for the annulment of decisions?

☐ yes ☐ no

If so, which decisions does it concern?

15. Insurances

a. Is there a collective building insurance?

☐ yes ☐ no

b. Does it include an 'apartment clause'?

☐ yes ☐ no

Explanation: An apartment clause prevents the apartment owners from becoming the victim of the failure of another owner. The clause determines that the insurer may not refuse to pay out where damage has arisen through the fault of one of the other owners.

c. Is there also third party liability insurance?

☐ yes ☐ no

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

16. The reserve fund, multi-year maintenance plans and the owner's association contribution

- a. Is there a reserve fund? ☐ yes ☐ no
 How much is in the reserve fund and what is the reference date?
 Amount: €
 Date:
- b. Is there a multi-year maintenance plan? ☐ yes ☐ no
 What age is the multi-year maintenance plan and what period does it cover?
 Year:
 Period:
- c. If not, how is the reserve amount determined for major maintenance?
- d. The monthly payment totals: €
 Of which:
 - service costs €
 - reserve for maintenance €
 - heating costs €
- e. Are one-off and/or incidental contributions due? ☐ yes ☐ no
 If so, what are the amounts and when must they be paid?

 Amount: €
 To be paid by:
- f. Have all amounts due to the owner's association been paid? ☐ yes ☐ no
 If no, which ones?

Explanation:

16a, b and c: The Improved Functioning of Owner's Associations Act came into effect on 1 January 2018. Since then it has been obligatory for these associations to put aside an amount for major maintenance. The amount is based on the multi-year maintenance plans (MJOP) of up to five years old that cover a period of ten years, or an amount equivalent to 0.5% of the restructuring costs of the building each year. The multi-year maintenance plan as referred to here must meet the following criteria:

- It is laid down in writing.
- It contains a maintenance, repair and replacement cycle for the shared parts, such as load-bearing structures, floors, roofs, drains, systems and casements.
- The cost of maintenance and repair, as well as replacing components are all stated.

17. Further information (other issues that according to you the buyer should be aware of):

18. Additional questions formulated by estate agency itself

- a. ☐ not known ☐ yes ☐ no

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list**QUESTIONNAIRE OF AN INFORMATIVE NATURE**

The questionnaire provides shape, content and structure to the seller's duty of disclosure. The duty of disclosure goes no further than sharing what you as the seller know about the apartment at the time of completing the contract. The questionnaire is not intended to provide guarantees and is of an informative nature.

SIGNATURES

The seller hereby declares to have reported all the facts known to him/her about the apartment on this form. The seller is aware that if he/she gives incorrect and/or an incomplete statement of facts, he/she runs the risk of being held liable by the buyer. The seller declares that he/she will continue to occupy and maintain the apartment in a manner that is considered customary until the transfer of ownership has taken place.

The undersigned hereby declares to have answered the above questions fully and honestly:

Name: Thomas Feliciani
Place: Groningen
Date: 8 July 2026

Name: Luca Le Preux
Place: Groningen
Date: 8 July 2026

Signature:

Signature:

.....

.....

NVM agent details

Office name:
Address details :
Telephone number:
Email address:

Verkoopinformatie

Brochure

Deze brochure is met zorg 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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Bankgarantie/waarborgsom

Indien de eigendomsoverdracht meer dan twee weken na het definitief worden van de overeenkomst plaats vindt (dus de bedenktijd en termijnen voor eventuele voorbehouden zijn verstreken), verlangt verkoper van koper een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs of meer bieden, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen.

Asbest clause

Bij woningen gebouwd voor 1993 is het niet altijd geheel duidelijk of er asbesthoudende materialen zijn toegepast in de woning. Indien van toepassing zal om deze reden in de koopakte van de woning de volgende clause worden opgenomen:

Gezien de leeftijd van het pand kunnen zich in of op de onroerende zaak asbesthoudende materialen bevinden. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor iedere aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest kan voortvloeien.

Bedenktijd

Koper (indien consument*) heeft gedurende 3 dagen na de ter handstelling van (een kopie van) de door verkoper en koper getekende koopakte het recht de koopovereenkomst te ontbinden.

* Consument is een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van bedrijf of beroep en koopt voor eigen gebruik

Financiering

Indien deze ontbindende voorwaarde is overeengekomen geldt de ontbindende voorwaarde voor financiering voor een periode van 4 weken ingaande vanaf de datum van mondelinge overeenstemming. Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden genoemd en worden overeengekomen.

Bij de aankoop van een woning gaat u niet over één nacht ijs. U zoekt net zo lang tot u een huis heeft gevonden dat aan al uw wensen voldoet. Wellicht is deze woning wel het droomhuis waar u naar op zoek bent. Maar, heeft u ook al de ideale hypotheek gevonden?

Deskundig en persoonlijk advies

Met een hypotheek gaat u een langdurige financiële verplichting aan. Het is dan ook van het grootste belang dat u een hypotheek vindt die precies bij u past. Een hypotheek met zo laag mogelijke maandlasten en die u altijd kunt afstemmen op uw veranderende situatie. De vraag is alleen: waar vindt u die hypotheek?

Een onafhankelijk specialist

De ervaren adviseurs van Hopma Financiële Dienstverlening begeleiden u graag bij het kiezen van de juiste hypotheek en staan voor u klaar met een deskundig, onafhankelijk en persoonlijk advies.

Hopma Financiële Dienstverlening mag zich Erkend Hypotheekadviseur noemen, een keurmerk dat alleen hypotheekadviseurs die aan strenge kwaliteitseisen voldoen mogen voeren. Wij doen zaken met een groot aantal banken, verzekeringsmaatschappijen en andere geldverstrekkers. Hierdoor hebben wij een compleet overzicht van de vele mogelijkheden.

Wilt u een professioneel advies op maat? Wilt u gratis en vrijblijvend een afspraak maken? Dat kan natuurlijk. U kunt ons bereiken via telefoonnummer 050-526 36 28.

Ouderdomsclausule

De woning is meer dan 50 jaar oud, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van koper.



HOPMA
makelaardij



Met meer dan 90 jaar ervaring is Hopma Makelaardij jouw betrouwbare partner voor een zorgeloze koop of verkoop



ONZE DIENSTEN

- **Verkoopmakelaar:** Wij gaan voor het beste resultaat
- **Aankoopmakelaar:** Jouw droomhuis voor de juiste prijs
- **Financieel adviseur:** Een goede voorbereiding is het halve werk!
- **Taxateur:** Aangesloten bij het NWWI

Neem contact op voor vrijblijvend advies

050-526 36 28

info@hopma.nl

Verlengde Hereweg 119
9721 AK Groningen

050 – 526 36 28
info@hopma.nl
www.hopma.nl



HOPMA
makelaardij