



HEERENWEG 174, HEILOO

€ 795.000 k.k.

www.heerenweg174.nl

Bezoek de website van deze woning voor een unieke presentatie



HEEFT U EEN VRAAG? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Stationsweg 76, 1851 LM Heiloo Tel. 072 535 10 00
heiloo@vanderborden.nl www.vanderborden.nl

Heerenweg 174, Heiloo

Riant vrijstaand woonhuis in het centrum van Heiloo met energielabel A en mogelijkheden voor een B&B, mantelzorg- of kangoeroewoning

Met maar liefst ca. 339 m² woonoppervlakte, waarvan ca. 300 m² op de begane grond, biedt deze woning ongekennde mogelijkheden om iedere woonwens te realiseren. Of u nu wilt wonen met meerdere generaties onder één dak, op zoek bent naar een mantelzorg- of kangoeroewoning, een kantoor of praktijk aan huis wilt beginnen of droomt van een eigen B&B: het kan hier allemaal. Deze woning is een blanco canvas dat u volledig naar eigen smaak en wensen kunt vormgeven.

De woning ligt midden in het centrum van Heiloo, op korte afstand van het NS-station. Vanaf hier bent u binnen 25 minuten op Amsterdam Centraal. Daarnaast bevinden zich op loopafstand twee supermarkten, een bakker, slager, drogist, basisschool, sportschool en diverse restaurants. Parkeren is geen probleem dankzij de ruime parkeergelegenheid op eigen terrein én in de straat.

Bent u op zoek naar een woning waarin u uw woondromen kunt verwezenlijken? Dan laten wij u graag de indeling zien.

Begane grond:

Aan de voorzijde is nauwelijks te vermoeden hoeveel ruimte er achter de gevel schuilgaat.

We beginnen in de indrukwekkende woonkamer van ca. 74 m², voorzien van een vide en een tegelvloer. Dankzij de grote ramen, dakramen en hoge plafonds geniet u hier van een prachtige lichtinval. In de zomer zet u de openslaande deuren open naar de royale binnentuin met vijver en sfeervol bruggetje. De tuin biedt volop mogelijkheden om een waar buitenparadijs te creëren.

In de woonkamer bevindt zich een gezellige 8 kW houtkachel, aangesloten op de cv-installatie. Daarnaast vindt u hier een grote boekenkast met bibliotheekladder. Een verrassend detail is de verrijdbare vitrinekast, waarachter een dubbele deur schuilgaat die toegang geeft tot de grote slaapkamer.

Door de royale afmetingen is de woonkamer eenvoudig in te delen met meerdere zit- en leefgedeeltes. Creëer een comfortabele tv-hoek, een muziekruimte of een plek voor uw hobby. Ook is er volop ruimte voor een lange eettafel waar u uitgebreid kunt genieten met familie en vrienden.

De aangrenzende open keuken is van het Italiaanse topmerk Valcucine en voorzien van een 4-pits inductiekookplaat, grillplaat, afzuigkap en hoogwaardige SMEG-inbouwapparatuur, waaronder een oven met pizzafunctie, stoomoven, koelkast, vriezer en vaatwasser.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een tweede woonkamer van ca. 19 m². Wanneer de etalageruiten worden verwijderd, wordt deze ruimte circa 50 cm breder. Deze kamer is uitstekend geschikt als kantoor, bibliotheek, muziekkamer, gamekamer of speelkamer. De kleurrijke historische plavuizenvloer geeft de ruimte extra karakter.

Vanuit de royale hal bereikt u de grote slaapkamer van ca. 15,5 m², voorzien van een pvc-visgraatvloer, diverse inbouwkasten en een glazen wand met deur naar de tuin. Deze glazen wand is afsluitbaar met een elektrisch rolluik. De slaapkamer beschikt bovendien over een luxe en-suite badkamer van ca. 10,5 m², uitgerust met een dubbele wastafel, toilet, bidet, inloopregendouche en een designradiator die in de zomer elektrisch kan worden gebruikt. Een heerlijke master bedroom.

Eerste verdieping:

Via een vaste eikenhouten trap bereikt u de eerste verdieping. Ook hier ligt een fraaie pvc-visgraatvloer.

Op deze verdieping bevinden zich twee slaapkamers van respectievelijk ca. 19 m² en 8 m², beide voorzien van kunststof kozijnen met HR++-glas. Ideaal als kinder-, tiener- of logeerkamers.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een tweede badkamer van ca. 5 m², voorzien van een ligbad, douche, wastafel en toilet.

Vanaf de overloop geeft een deur toegang tot het volledig beloopbare platte dak. Het terrasgedeelte boven de woonkamer kan desgewenst worden voorzien van een balustrade; hiervoor is nog een geldige bouwvergunning aanwezig.

Aanbouw:

Rondom de centrale binnentuin is de oorspronkelijke woning in de loop der jaren meer dan verdubbeld door een indrukwekkende aanbouw.

Via de woning én via een eigen entree aan de straatzijde bereikt u een brede betegelde gang. Hier bevindt zich allereerst de technische ruimte met een warmtepomp en een boiler van 750 liter, waarin het warme water van de houtkachel wordt gecombineerd met dat van de warmtepomp. Tevens zijn hier aansluitingen aanwezig voor een wasmachine en droger.

Aansluitend vindt u een slaapkamer, badkamer, kitchenette en een eigen toegang tot de tuin. Ideaal als zelfstandige mantelzorgwoning of gastenverblijf.

Verder beschikt de aanbouw over drie extra kamers van respectievelijk ca. 14 m², 11 m² en 11 m², boven op de reeds aanwezige vijf slaapkamers. Deze ruimtes lenen zich uitstekend als hobbykamer, werkplaats, was- of strijkkamer, opslagruimte of wachtruimte bij een praktijk aan huis. De middelste kamer is voorzien van een keukenblok met spoelbak en biedt toegang tot de tuin en serre.

Achterin bevindt zich een volledig gelijkvloers appartement met een royale woonkamer van ca. 46,5 m², voorzien van twee openslaande deuren naar de tuin en drie dakramen, waarvan twee elektrisch bedienbaar. Daarnaast beschikt het appartement over een slaapkamer van ca. 13,5 m² met openslaande deuren naar de tuin en een dakraam, een badkamer, keuken en een ruime berging. Dit appartement is uitermate geschikt als B&B, atelier, gastenverblijf of aanleunwoning.

Omgeving:

Liefhebbers van natuur en strand voelen zich hier direct thuis. Het Noord-Hollandse polderlandschap, de duinen en het strand van Egmond aan Zee liggen binnen handbereik. Binnen een half uur fietsen staat u met uw voeten in het zand en geniet u van een prachtige zonsondergang.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Heiloo ligt gunstig ten opzichte van de A9 en A8, waardoor steden als Amsterdam en Haarlem snel bereikbaar zijn. Daarnaast brengt de trein u vanaf station Heiloo binnen 25 minuten naar Amsterdam Centraal.

Kortom: een unieke woning op een centrale locatie, met enorm veel leefruimte, talloze gebruiksmogelijkheden en alle voorzieningen binnen handbereik.

Bent u klaar om uw woondroom werkelijkheid te maken? Neem dan contact op met ons kantoor voor een uitgebreide bezichtiging.

Bijzonderheden:

- Riant woonhuis met 3 woonkamers/studeerkamer/kantoor, 5 slaapkamers en 3 badkamers, 3 aparte kamers en mogelijkheid tot meer;
- Bekabelde beveiliging door heel het huis / Buitencamera's;
- Grote, besloten binnentuin van 147 m² op het zuiden met vijver en serre / grote grondwaterpomp met aansluiting op irrigatiesysteem;
- Energielabel A;
- Geen gasaansluiting;
- Gehele woning is voorzien van gevelisolatie, dakisolatie, grotendeels kunststofkozijnen met HR++ glas, 6 hardhouten deuren met dubbel glas, vloerverwarming (gedeeltelijk) en een warmtepomp (2019);
- De houtkachel in de grote woonkamer heeft een automatisch blussysteem bij oververhitting; overigens is deze houtkachel ook te gebruiken om op te koken / bakken;
- Voorheen zat er een water-/warmtepomp - alle aansluitingen zijn hiervan behouden, alsmede bronpomp en de aflatbron;
- Zeer dichtbij alle voorzieningen, waaronder het NS-station;
- Aanvaarding in overleg, kan spoedig.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 795.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1900
Bijzonderheden	Toegankelijk voor ouderen, gedeeltelijk gestoffeerd en dubbele bewoning mogelijk
Soort dak	Mansarde dak bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	339 m ²
Overige inpandige ruimte	6 m ²
Perceeloppervlakte	512 m ²
Inhoud	1214 m ³

Indeling

Aantal kamers	11 (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	3 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 bidet, 2 douches, 1 dubbele wastafel, 3 toiletten, 2 wastafels en 1 ligbad
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Alarminstallatie, dakraam, glasvezel kabel, natuurlijke ventilatie, rookkanaal, schuifpui, Kabel TV en zwembad

Energie

Definitief energielabel	 A
Isolatie	Dubbel glas en muurisolatie
Verwarming	Vloerverwarming gedeeltelijk en warmtepomp
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Kadastrale gegevens

Heiloo D 1938	
Oppervlakte	109 m ²
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Heiloo D 4821	
Oppervlakte	403 m ²
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging

Beschutte ligging, in centrum en in woonwijk

Tuin

Achtertuint, voortuin en zonneterras

Achtertuint

147 m² (14m diep en 10.5m breed)

Ligging tuin

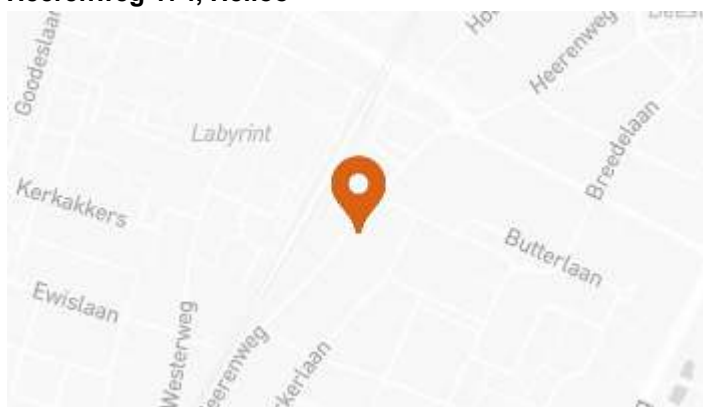
Gelegen op het zuidoosten

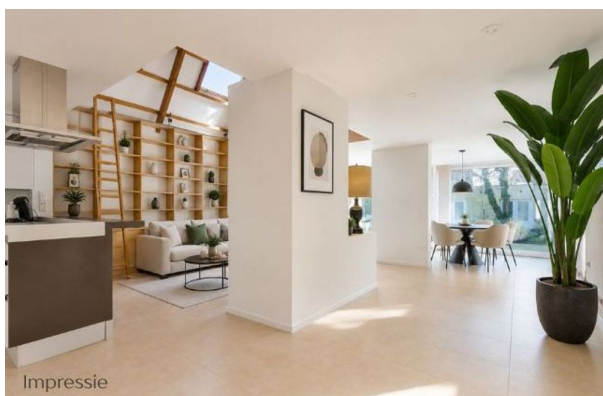
Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Op eigen terrein en openbaar parkeren

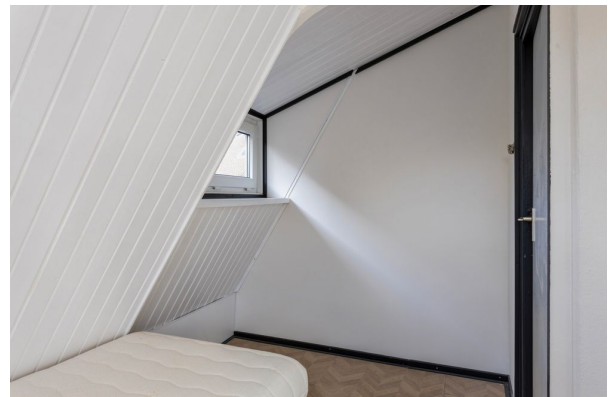
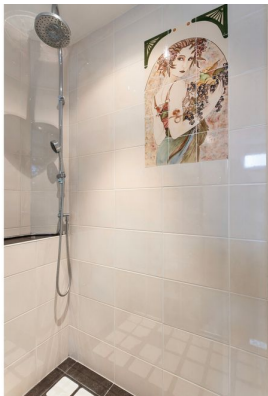
Heerenweg 174, Heiloo

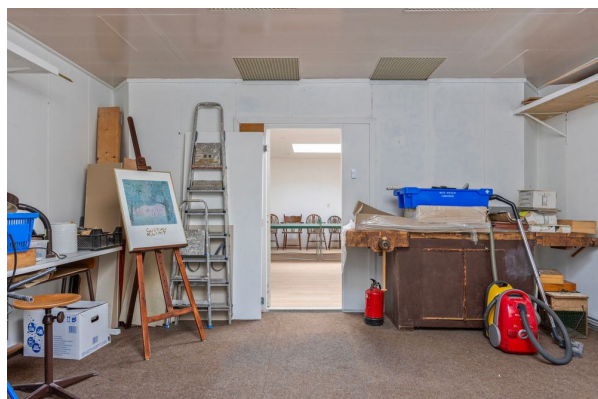
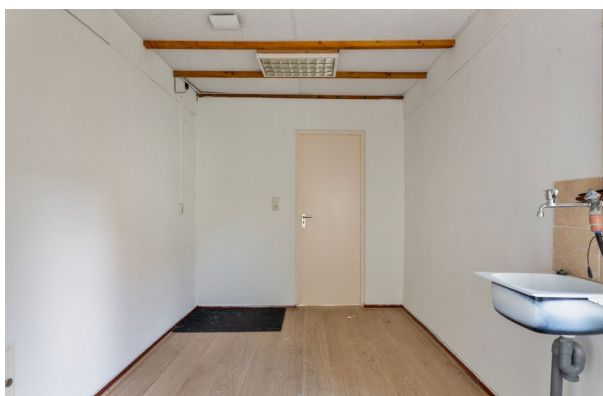
















Object&co



BBMI / NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever Van der Borden Makelaardij Heiloo

Adres Heerenweg 174, 1851 KW Heiloo

Document OC-2024-129327

Datum 2024-11-27



Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 gebaseerd meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen welke gebaseerd zijn op de richtlijn NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 21-11-2024 waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - Woning	416,50 m ²
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	416,50 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	339,40 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	5,90 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n)	0,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	0,00 m²
Bruto inhoud - Woning	1214,09 m³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	1214,09 m ³

Rapport opgemaakt door Mario van Essen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten. Ed Kuiper op 21-11-2024.

Hilversum, 2024-11-27



Ing. Mario van Essen
Object&co Nederland BV

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen gebaseerd op de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de actuele versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

Brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte 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 een groep van ruimten omhullen.

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m² (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte 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 ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO wordt **niet** meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m²;
- Constructieve delen zoals dragende binnenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen of een nis dan wel inspringend gebouwdelen, indien de horizontale doorsnede daarvan kleiner is dan of gelijk is aan 0,50 m²;
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

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 slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een nietvast trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan een halve vierkante meter).

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.

Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

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

- 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 een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) **alleen bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben. Externe bergruimte(n) worden volledig ingemeten, dit voor zover op locatie toegankelijk.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er 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.

MEETINSTRUCTIES en NEN 2580

Bovenstaande definities en uitleg zijn een verkorte samenvatting van de actuele Meetinstructies en de NEN 2580. Indien u de volledige context wenst te weten verzoeken wij om deze instructies en de norm te bestuderen.

Meetcertificaat

NEN 2580 - M E E T S T A A T

Object&co

© 2024 - Object&co Nederland BV
www.objectenco.nl

Datum Meetopname 21-11-2024
Datum Meetrapport 27-11-2024
Meetrapportnr OC-2024-125327
Meetcertificaat Type A Op locatie gecontroleerd en ingemeten

Meetbedrijf Object&co Nederland BV
Opsteller M. van Essen
Opnemer Ed Kuiper
Status Definitief

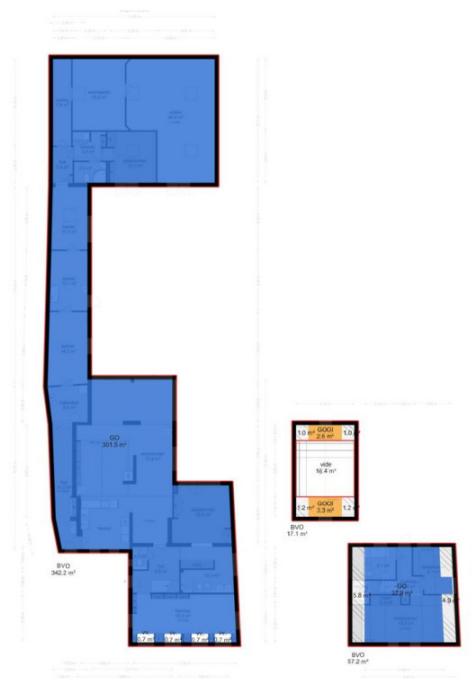
Object type Woning
Adres Heerenweg 174
Postcode/Plaats 1851 KW Heiloo

Verklaring Meetcertificaat:
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Opdrachtgever Van der Borden Makeleandij Heiloo
Adres Stationsweg 76
Postcode/Plaats 1851 LM Heiloo

Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correcties bij C1:2008" in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versie, vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

		PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
		Vides en schalingen > 4 m²	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	Terra oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Verticaal Verkeer > 4 m² & niet toegankelijke ruimten	Woon ruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouw gebonden buiten ruimte	Externe bergruimte	Bruto inhoud m³
		VI	BVO	TO	H150	VV	GO	GOOI	GGOB	OEBR	BI
00	BEGANE GROND	-	342,20	37,90	-	2,80	301,50	-	-	-	1060,82
	Woon-/werkruimte	-	342,20	37,90	-	2,80	301,50	-	-	-	1060,82
01	EERSTE VERDIEPING	16,40	74,30	15,40	15,10	-	37,90	5,90	-	-	153,27
	Woon-/werkruimte	-	57,20	8,60	10,70	-	37,90	-	-	-	95,62
	Viering	16,40	17,10	6,80	4,40	-	-	5,90	-	-	57,45
TGP	Totale geheel Perceel	16,40	416,50	53,30	15,10	2,80	339,40	5,90	-	-	1214,09
TW	Totale Woning		416,50				339,40	5,90	-	-	1214,09



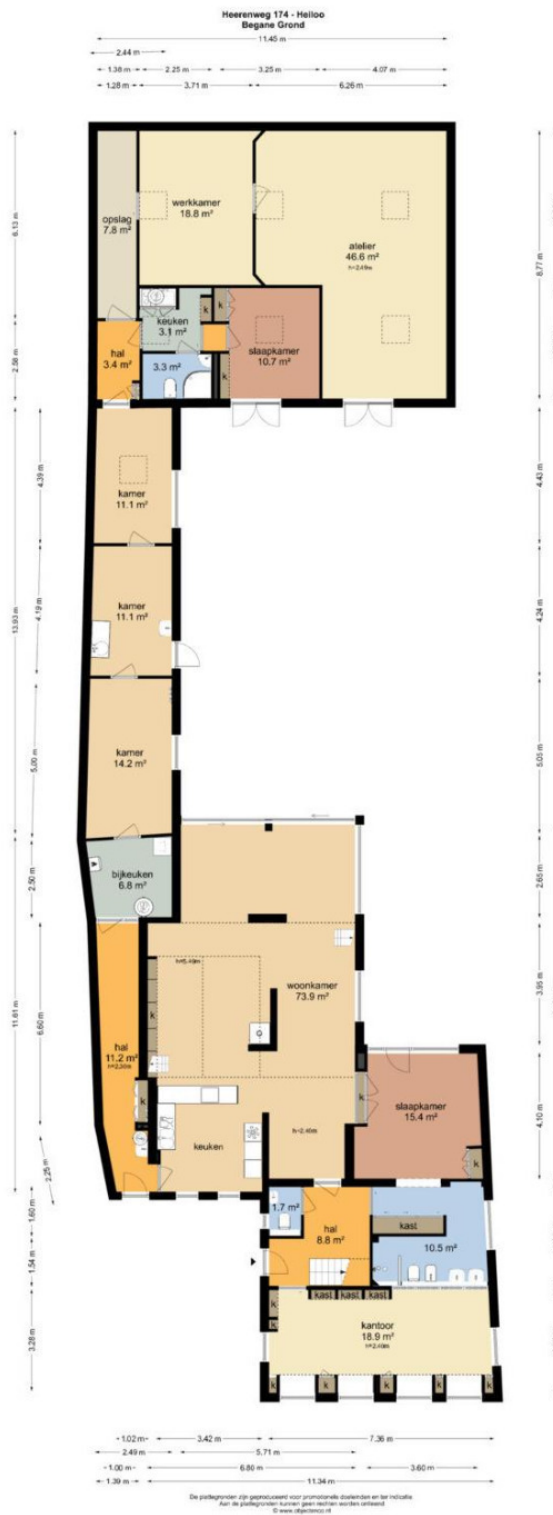
Legenda vlaktekening:

	VIDES / SCHALMGAT > 4 m2		BVO BRUTOVLOER- OPPERVLAKTE		TAKRA OPPERVLAKTE		RUIMTE MET BEPERKTE STAHOOGTE < 1.50 m		VV. VERTICAL VERKEER > 4 m2 & NIET TOEGANKELIJKE RUIMTE		GO GEBRUIKS- OPPERVLAKTE WONEN		GOOI GEBRUIKS- OPPERVLAKTE OVERIGE INFANDIGE RUIMTE		GGOB GEBRUIKS- OPPERVLAKTE GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE		OEBR OPPERVLAKTE EXTERN BUITENRUIMTE
---	-----------------------------	---	-----------------------------------	---	----------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	---	---

BBMI / NEN 2580 meetrapport / www.objectenco.nl

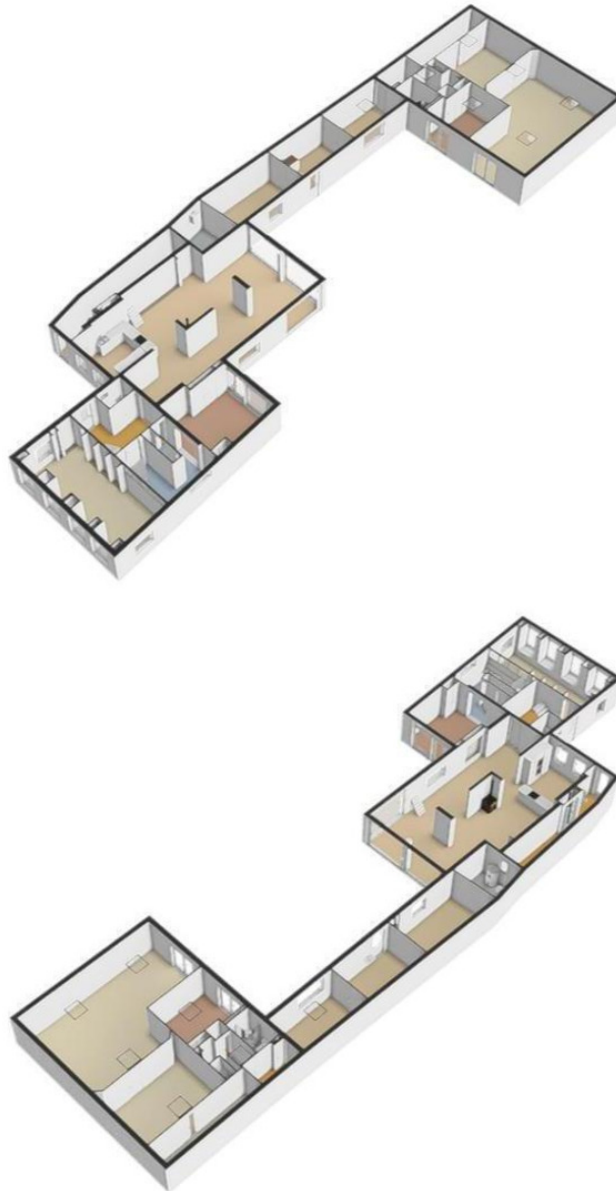
Plattegronden

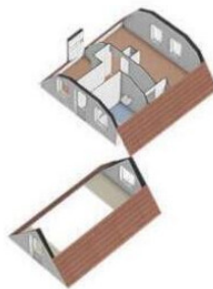
Object&co



BBMI / NEN 2580 meetrapport / www.objectenco.nl









Rijksoverheid

Energie label woning

Heerenweg 174

1851KW Heiloo

BAG-ID: 0399010000000735

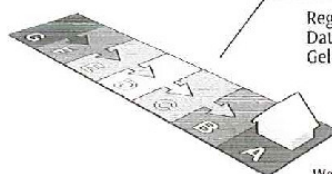
Veel besparingsmogelijkheden

Energie label A

Registratienummer 169925420

Datum van registratie 05-11-2017

Geldig tot 05-11-2027

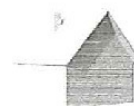


Weinig besparingsmogelijkheden

De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning
	Bouwperiode	1965 t/m 1974
	Woonoppervlakte	>140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Warmtepomp
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Een elektrische boiler
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Joost Wentink
Examennummer 4490
KvK nummer 30167431

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

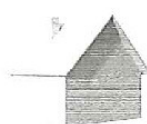
Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.zoek uwen energie label.nl.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie 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.

Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meerinformatie over actuele gegevens ga naar www.milieucentraal.nl.



Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
Isoleren schuin dak, verwarmde zolder	€1000	€6900	7 jaar	9%
Zonneboiler	€80	€3000	38 jaar	0
Zonnepanelen (2900 Wattpiek, 18 m ²)	€600	€5100	9 jaar	8%
Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€270	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
Isoleren spouwmuur	€800	€2900	4 jaar	12%
Vervanging enkel glas door HR++ glas	€370	€4700	13 jaar	7%
Isoleren begane grond vloer	€330	€3000	9 jaar	8%

De besparingen van isolatiemaatregelen en zonneboiler/panelen zijn berekend voor een driepersoons huishouden in een gemiddelde vrijstaande woning in Nederland met een HR-combiketel en waarin genoemde maatregelen nog niet toegepast zijn. Uw stookgedrag is van invloed op de werkelijke besparing die u realiseert na het nemen van de maatregelen. Als u nu al weinig verwarmt is de besparing lager dan aangegeven (en andersom). U kunt de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel. Het genoemde rendement is vergelijkbaar met de rente op een spaarrekening. (Bron: www.milieucentraal.nl)

Bijlage bij het energielabel

Meer informatie over de geadviseerde maatregelen

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over de geadviseerde maatregelen.

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (zogenoeten Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

(Extra) isolatie van uw dak

Huizen met dakisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het rendement van dakisolatie is vergelijkbaar met een rente van 9 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Huizen met gevelisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Spouwmuurisolatie is de meest voordelige vorm van isolatie. Het rendement van spouwmuurisolatie is vergelijkbaar met een rente van 12 procent op een spaarrekening. Je bespaart nog meer als je spouwmuurisolatie combineert met isolatie aan de buitenzijde of de binnenzijde van de gevel (voorzetwand). Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. [Meer Info](#)

HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruiimte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruiimte(s). Het rendement van HR++ isolatieglas is vergelijkbaar met een rente van 7 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning (en warm tapwater)

Met een zuinige combiketel voor cv en warm tapwater, zoals een HR-107 combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Heb je nog een oudere combiketel of conventioneel rendement (CR-ketel)? Dan bespaar je op jaarbasis ruim 500 euro (aan energiekosten en onderhoud) als je een HR-107 combiketel aanschaft. Daar staat tegenover dat je eenmalig zo'n 2.100 euro moet uitgeven (zie de tabel). [Meer Info](#)

Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen lucht, bodem of grondwater en ze hebben een zeer hoog rendement. Het netto rendement van huidige elektrische warmtepompen ligt op 160 tot 200 procent voor verwarming, en 80 tot 140 procent voor warm water. Dat is hoger dan het rendement van een gasgestookte HR-107 ketel. Hierbij is het elektriciteitsgebruik voor de warmtepomp meegewogen. [Meer Info](#)

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 m³ gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijspeil 2014/2015). Daarvan blijft 110 euro over als de elektriciteitskosten voor de pomp (zo'n 25 euro voor circa 100 kWh verbruik) en onderhoudskosten (10 euro per jaar) betaald zijn. Heeft het huishouden nu een elektrische boiler, dan is de besparing hoger: gemiddeld 370 euro per jaar minder elektriciteitskosten (zo'n 1.600 kWh). Het is namelijk duurder om water te verwarmen met stroom dan met gas. Een zonneboilercombi bespaart in beide gevallen nog zo'n 75 m³ gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. [Meer Info](#)

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

De prijzen van zonnepanelen dalen gestaag, door technische ontwikkelingen en schaalvergroting. Een zonnepanelsysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijspeil oktober 2014). Het rendement van een investering in zonnepanelen is vergelijkbaar met een rente van 6 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Eisen bij een grootschalige renovatie

Voor een aanbouw of grootschalige renovatie zijn er nog aanvullende eisen voor de isolatiewaarden. Een ingrijpende renovatie houdt in dat meer dan 25 procent van de oppervlakte van de gebouwschil vernieuwd, veranderd of vergroot wordt. De eisen aan isolatiewaarden zijn:

- Vloerisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Dakisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruiimte(s) moet een isolatiewaarde hebben van $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruiimte(s).

Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

NB: de opgegeven rendementen zijn door Milieu Centraal berekend met de Standaard Rekenmethode Rendementen. De uitkomst van de Standaard Rekenmethode Rendementen is direct te vergelijken met de rente op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Informatie

Algemeen

Disclaimer einde verkoopbrochure

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 kunnen soms afwijken.

Onderzoeks- en meldingsplicht

De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden.

Koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning zijn wij de makelaar van verkoper. Wij adviseren u zelf ook een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar een bouwkundig onderzoek te laten doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

De koopovereenkomst is pas bindend indien deze schriftelijk (ondertekend door beide partijen) is aangegaan. Bij aankoop van de woning zal van de koper een waarborgsom of bankgarantie worden verlangd ter hoogte van 10% van de koopsom.

Wij wijzen u erop dat in het algemeen bij woningen en/of bijgebouwen gebouwd voor 1994 asbesthoudende materialen verwerkt kunnen zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen, op van milieu- wetgeving, speciale maatregelen te worden genomen. Om hier een goede inventarisatie van te krijgen raden wij u aan om altijd een bouwkundig onderzoek te laten doen door een externe partij.

Indien de woning gebouwd is vóór 1990 wordt de volgende ouderdomsclausule in de koopovereenkomst opgenomen:

Het is koper bekend, dat indien de onroerende zaak meer dan 10 jaar of ouder is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 5.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

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



Wat is de kracht van Van der Borden?

- Reeds 92 jaar ervaring als vastgoedprofessional;
- Een enorm netwerk dat bestaat uit tevreden opdrachtgevers, collega's en relaties;
- Deskundigheid, betrokkenheid, zelfs 's avonds en in het weekend;
- De Vastgoedprofessionals van Van der Borden zijn enthousiast en ervaren;
- Van der Borden Makelaardij is zeer actief in de markt en verkoopt al ruim 92 jaar veel woningen in Alkmaar en omgeving;
- Van der Borden Makelaardij werkt samen met u. Alle stappen worden in onderling overleg met u uitgevoerd. Uiteraard wordt u steeds op de hoogte gehouden van de afspraken voor bezichtiging;
- Maximaal verkoopresultaat, uw belang staat altijd voorop;
- Kantoor met professionals voor Woning- en Bedrijfsmakelaardij en Huur & Beheer;
- Meerdere kantoren met mooie etalages op goede locaties in de regio.

Profiteer ook van de kracht van Van der Borden!



HEEFT U EEN VRAAG? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Stationsweg 76, 1851 LM Heiloo Tel. 072 535 10 00
heiloo@vanderborden.nl www.vanderborden.nl