

Vierde Broekdijk 24 7122 JD Aalten



ietsanders
makelaars

Vraagprijs
€ 549.024,- k.k.

www.ietsandersmakelaars.nl | 0543 - 76 90 04 | info@ietsandersmakelaars.nl



Aantal kamers	: 4
Aantal slaapkamers	: 3
Woonoppervlakte	: 118 m ²
Overige inpandige ruimte	: 7 m ²
Externe bergruimte	: 38 m ²
Perceeloppervlakte	: 12.957 m ²
Inhoud	: 443 m ³
Energie label	: G
Bouwjaar	: 1921
Ligging	: Aan bosrand, Aan water, Aan rustige weg, Vrij uitzicht, Open ligging, Buiten bebouwde kom, In bosrijke omgeving, Landelijk gelegen
Onderhoud binnen	: Redelijk
Onderhoud buiten	: Redelijk tot goed
Tuin	: Tuin rondom

VERKENNEN

Vanaf de Dinxperlosestraatweg slaan we rechtsaf de Vierde Broekdijk in. Al slingerend over het landelijke weggetje gebeurt er iets. De haast verdwijnt langzaam uit je lijf. Een ree schiet weg over de weilanden, vogels laten zich horen en de rust neemt het over. Een minuutje later parkeren we bij nummer 24. Een voormalige boerderij, jaren geleden gesplitst, op een plek die direct tot de verbeelding spreekt. Hier woon je heerlijk buitenaf, terwijl alle voorzieningen van Aalten gewoon op fietsafstand liggen. Een zeldzame combinatie van vrijheid, natuur en bereikbaarheid.



VERWEZELIJKEN

Sommige plekken koop je niet alleen met je hoofd, maar vooral met je gevoel. De huidige bewoners zagen hier jarenlang de mogelijkheden. Ze maakten plannen om de woning verder naar hun eigen wensen te moderniseren en uit te bouwen. Door veranderde omstandigheden liep het leven anders dan gedacht en is besloten deze bijzondere plek door te geven aan nieuwe bewoners. Nu is het aan iemand anders om hier zijn of haar droom te verwezenlijken.

VERBEELDEN

Met ruim 1,3 hectare eigen grond is dit een plek waar ideeën vanzelf ontstaan. Natuurlijk is het een paradijs voor paardenliefhebbers. De paardenbak, stallen, de weides en de schuilstal wachten uitnodigend op nieuwe bewoners. Maar ook zonder viervoeters biedt dit perceel eindeloos veel mogelijkheden. Droom je van een voedselbos, een boomgaard, een grote moestuin, een kudde schapen of alpaca's, een atelier aan huis of simpelweg heel veel ruimte voor je hobby's? Hier kan het allemaal. En misschien verzin jij straks wel een bestemming waar wij nog niet eens aan gedacht hebben. Buiten trekt direct alle aandacht. Het uitzicht, de ruimte en de bijgebouwen maken nieuwsgierig. Toch gaan we op het gemak eerst de woning bekijken.



VERDUIDELIJKEN

Via de zij-entree stappen we de ruime hal binnen. Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer, waar het uitzicht meteen de hoofdrol opeist. Vanuit je luie stoel kijk je uit over je eigen land en zie je de seizoenen aan je voorbijtrekken. We lopen verder naar de gezellige woonkeuken. De hoekopstelling is voorzien van de benodigde inbouwapparatuur en biedt volop ruimte om samen te koken en na te praten. Een deurtje verder bekijken we de badkamer die is voorzien van een douchehoek, wastafel en een toilet. Aansluitend vinden we de praktische bijkeuken met aansluitingen voor het witgoed. Terug in de hal nemen we de trap naar boven. Hier bekijken we eerst de berging met de cv-ketel. Vervolgens komen we in de tweede badkamer, ingericht met een ligbad waarin ook gedoucht kan worden, een tweede toilet, een wastafelmeubel en een designradiator. Verder zijn er drie slaapkamers aanwezig die allemaal mooi van formaat zijn. Net als de rest van de woning biedt ook deze verdieping volop mogelijkheden om te verpersoonlijken. Een nieuwe eigenaar zal hier ongetwijfeld zijn eigen stijl, indeling en woonwensen realiseren.



VERBAZEN

Vanuit de achteruitgang lopen we onder de imposante plataan richting de grote de grote stenen schuur. Binnen ruikt het naar hout, gereedschap en heel veel mogelijkheden. De klusser ziet direct een werkplaats. De verzamelaar denkt aan opslag. De hobbyist ziet ruimte voor zijn passie en de ondernemer misschien wel een plek om werk en privé te combineren. De royale vliering erboven biedt nog eens extra bergruimte, waardoor je hier letterlijk alle kanten op kunt. Achter de schuur bekijken we een royale carport waar je gemakkelijk je John Deere kan stallen. We lopen langs de stallen waar je gemakkelijk vier paarden onderdak kan gaan bieden, niet verkeerd! Even verderop trekt een gezellige pipowagen onze aandacht. Wat een heerlijke plek. De jeugd heeft hier jarenlang onvergetelijke avonturen beleefd. Dankzij de aanwezige stroomvoorziening, een koelkastje en een heater is het een fijne plek om te chillen, misschien wel te logeren of gewoon even helemaal tot rust te komen met een goed boek.

Maar het mooiste moet misschien nog komen. We maken een wandeling over het ruim 1,3 hectare grote perceel en merken hoe bijzonder deze plek eigenlijk is. Volwassen bomen zorgen voor karakter, schaduw en een prachtig decor dat ieder seizoen weer een ander gezicht laat zien. Op warme zomerdagen zoek je hier vanzelf een plekje onder het bladerdak, terwijl de kinderen alle ruimte hebben om te ravotten en hutten te bouwen.



Onderweg passeren we een sfeervolle vuurplaats. Zie je het al voor je? Een lange zomeravond, een knisperend vuurtje, marshmallows voor de kinderen of een goed glas wijn met vrienden terwijl langzaam de zon achter de bomen verdwijnt. Hier worden herinneringen gemaakt.

Voor paardenliefhebbers is dit simpelweg een droomlocatie. Op het terrein ligt een paardenbak van circa 20 x 40 meter, omringd door ruime weides en een schuilstal. Alles is aanwezig om direct van start te gaan. De paarden kunnen veilig buiten lopen en je rijdt vanuit je eigen erf zo het prachtige buitengebied van Aalten in.

Ook zonder paarden is dit een domein waar dromen werkelijkheid kunnen worden. Misschien zie jij hier straks een voedselbos ontstaan, een grote moestuin, een boomgaard of een pluktuin. Misschien houd je schapen, geiten, alpaca's of een paar kippen. Of misschien geniet je vooral van de ongekende ruimte, de vrijheid en de rust die je hier iedere dag opnieuw cadeau krijgt.

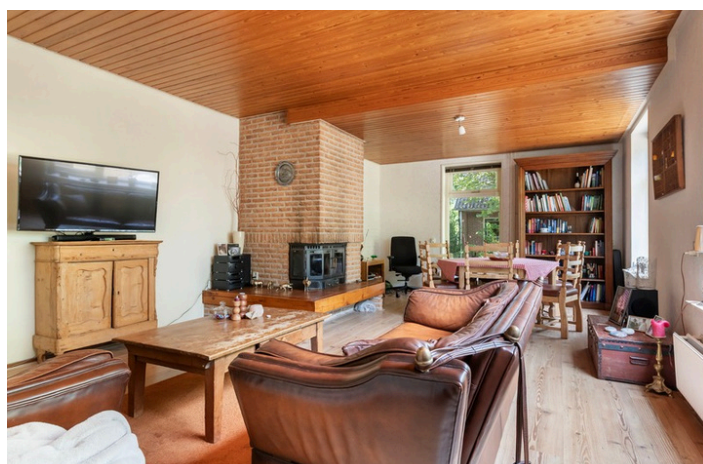
Terwijl we onze ronde vervolgen, wandelen we langs de Keizersbeek die sierlijk langs het perceel stroomt. Eenden en meerkoeten dobberen rustig voorbij en ook een aalscholver laat zich hier geregeld zien. Het kabbelende water, de fluitende vogels en het weidse uitzicht maken duidelijk dat natuur hier geen decor is, maar onderdeel van het dagelijks leven. Aan het einde van de wandeling kijken we nog één keer om ons heen. Zoveel ruimte. Zoveel mogelijkheden. En vooral een plek waar iedere nieuwe eigenaar zijn eigen verhaal kan gaan schrijven.



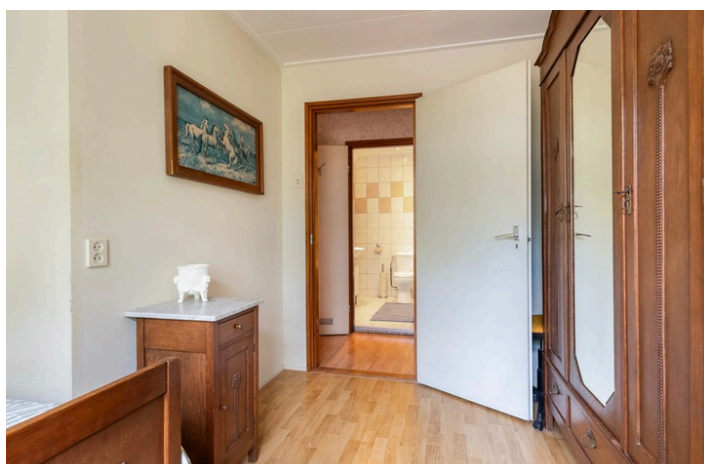
VERPERSOONLIJKEN

Deze bijzondere plek biedt vooral vrijheid. Vrijheid om buiten te leven, om dromen waar te maken en om wonen helemaal naar eigen hand te zetten. Of je nu kiest voor paarden, een voedselbos, kleinschalige dierenhouderij, een grote moestuin, een atelier, een werkplaats of simpelweg wilt genieten van ruimte en rust; hier kan het allemaal.

Een plek die iedere dag opnieuw laat zien hoe bijzonder wonen in het buitengebied kan zijn. En dat alles op slechts enkele minuten fietsen van het gezellige centrum van Aalten. We laten je deze unieke locatie graag uitgebreid beleven tijdens een bezichtiging die gegarandeerd stof tot nadenken geeft. Tot snel!





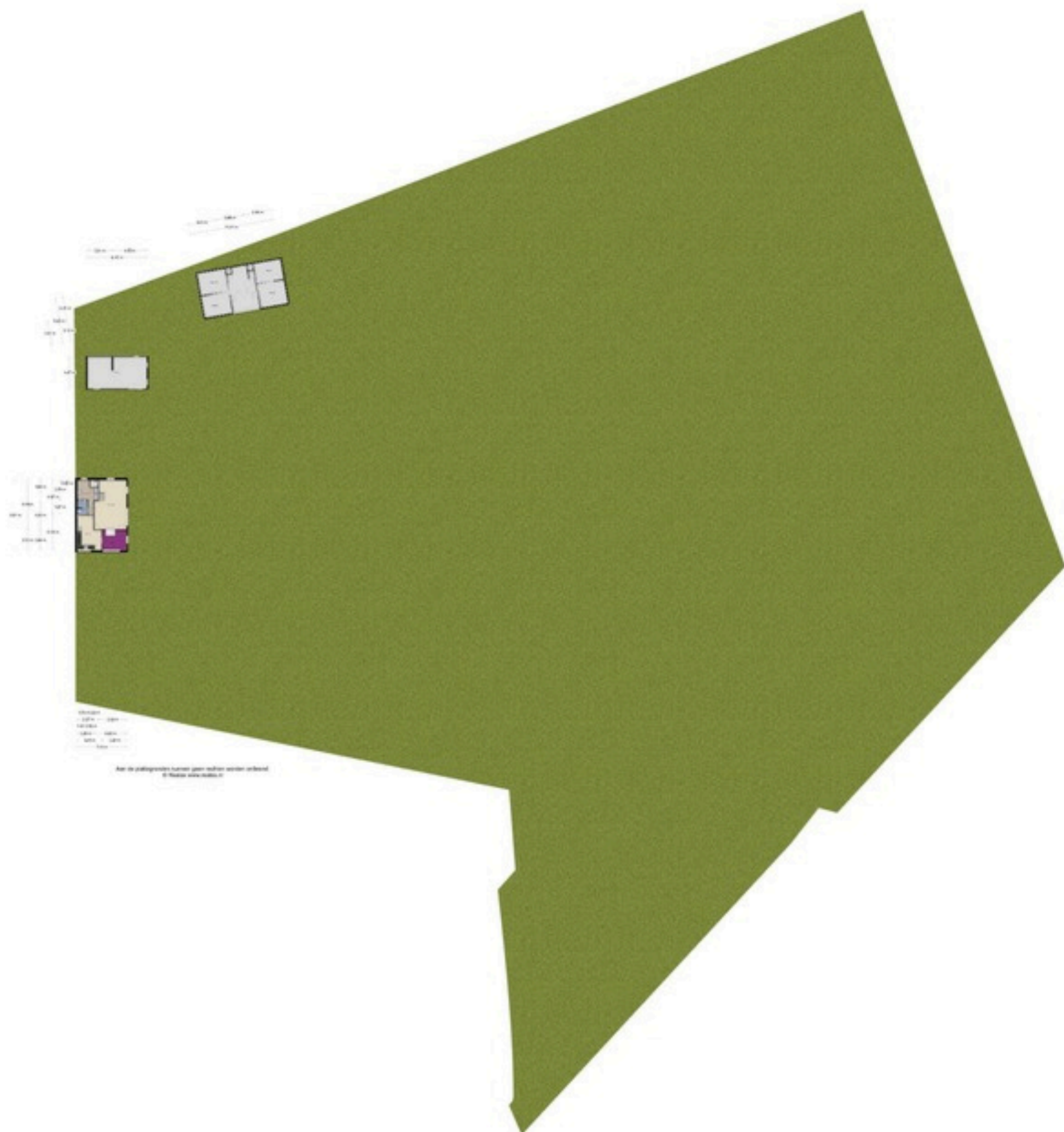










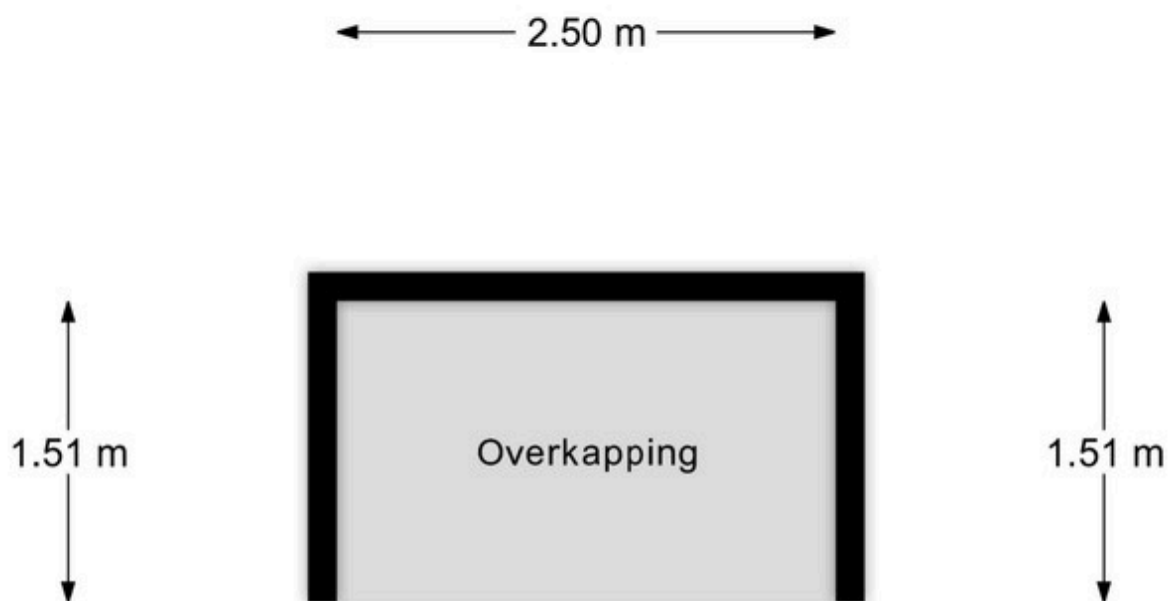




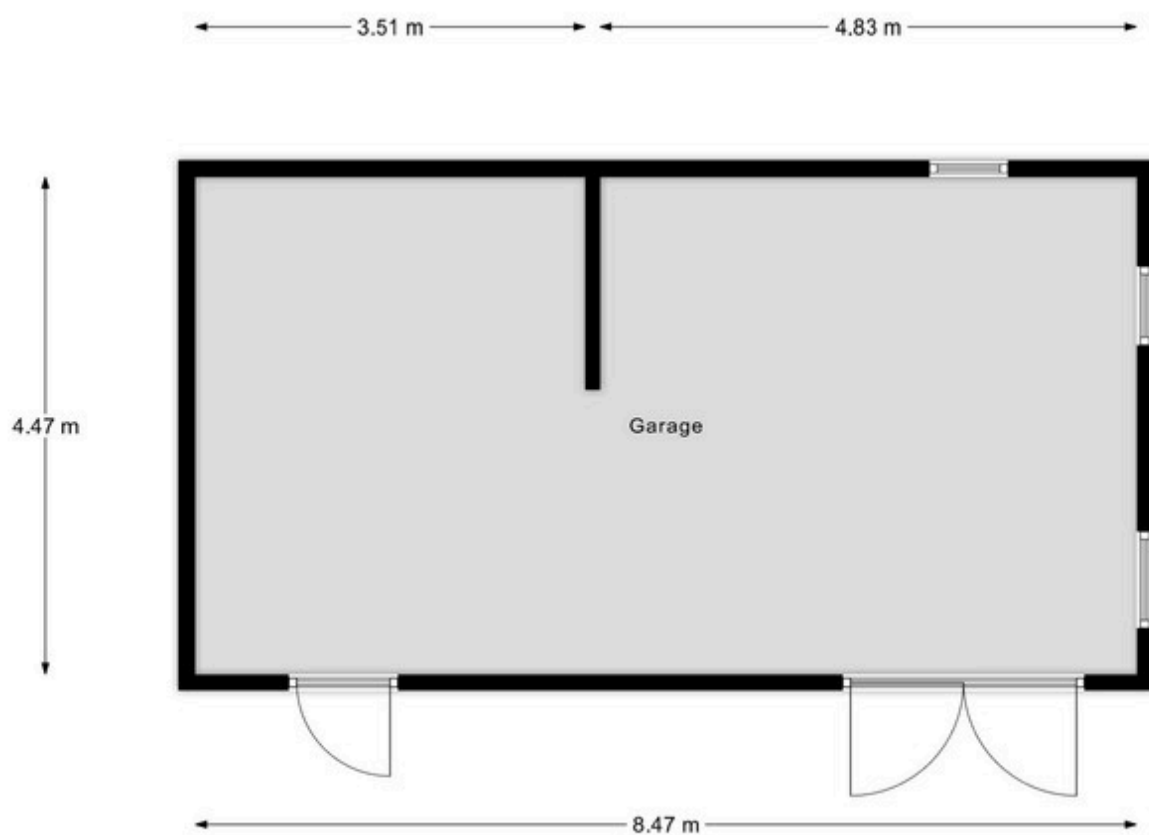
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl



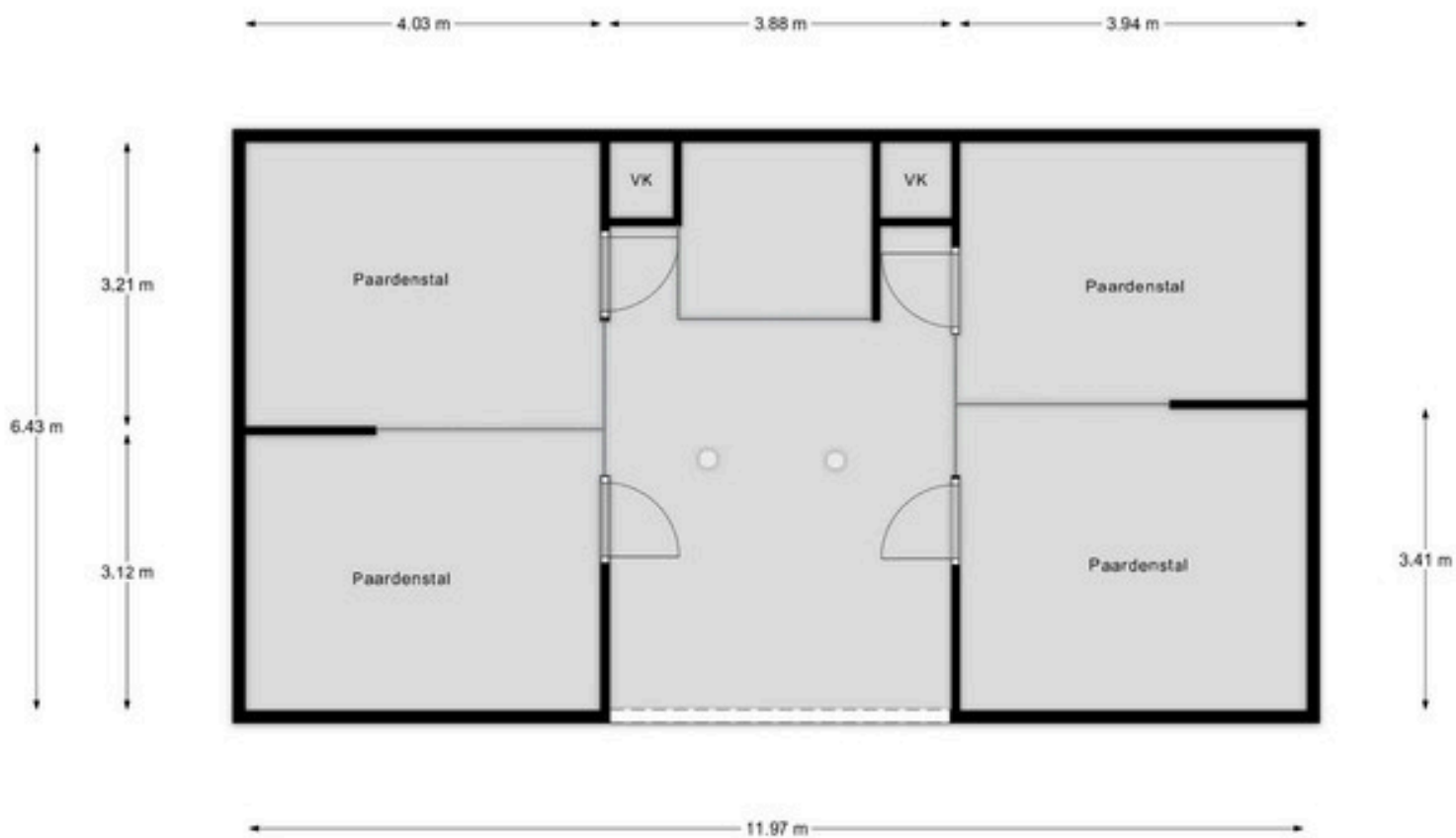
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



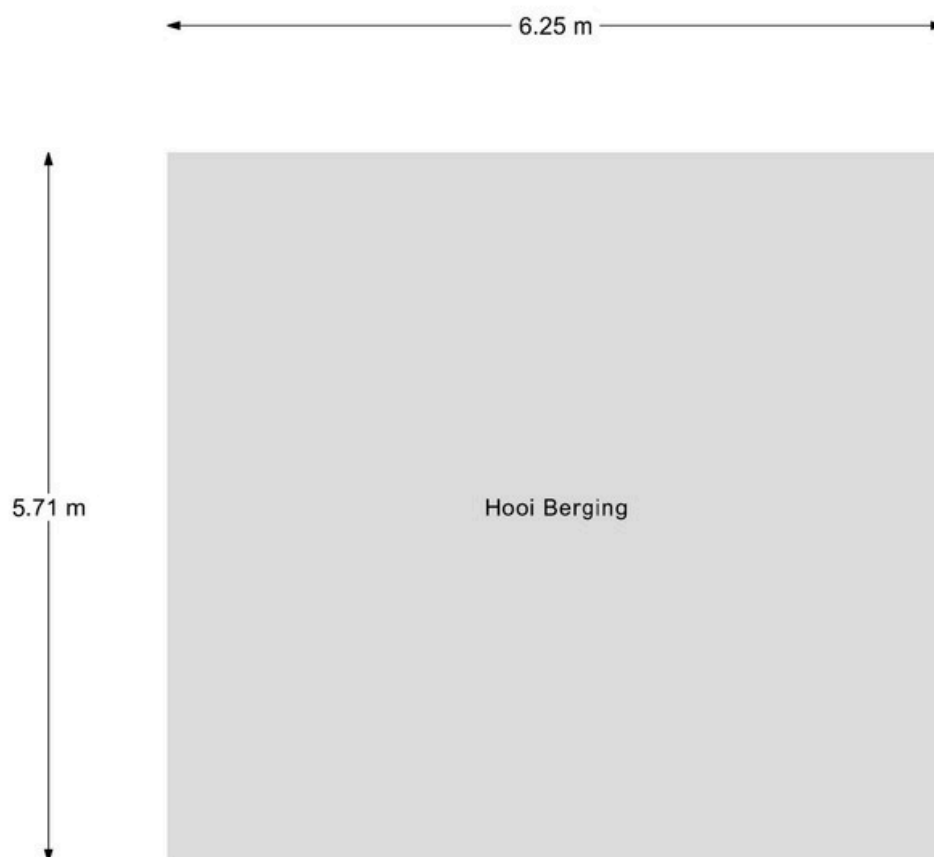
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.relax.nl



MEETRAPPOR

OBJECT

TweeOnderEenKapWoning

ADRES

Vierde Broekdijk 24

POSTCODE, PLAATS

7122 JD Aalten

BOUWJAAR

1921

DATUM MEETRAPPOR

06-08-2026

RAPPORTNUMMER

181-20260722511023

ReAlax
werkt voor makelaars

INHOUDSOPGAVE

Object- en inspectie gegevens	2
Meetcertificaat	3
Meetstaat	4
Toelichting bij het rapport	5
Informatie over het meetrapport	5
Gehanteerde begrippen en meetinstructie	5
Gebruiksoppervlakten	6
Gebruiksoppervlakte wonen	7
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	7
Gebouwgebonden buitenruimte	7
Externe bergruimte	7
Bruto inhoud	8
Plattegronden	9
Plattegrond Begane grond	9
Plattegrond Verdieping 1	10
Plattegrond Verdieping 2	11
Plattegrond Garage	12
Plattegrond Paardenstal	13
Plattegrond Hooi Berging	14
Plattegrond Overkapping	15
Plattegrond Begane grond Tuin	16

OBJECT- EN INSPECTIEGEGEVENS



OBJECT	TweeOnderEenKapWoning
ADRES	Vierde Broekdijk 24
POSTCODE, PLAATS	7122 JD Aalten
BOUWJAAR	1921

DATUM MEETOPNAME	29-07-2026
RAPPORTNUMMER	181-20260722511023
NAAM BOUWKUNDIGE INMETER	S. Hiethaar

HANDTEKENING BOUWKUNDIG INMETER



MEETCERTIFICAAT

Realax heeft dit meetrapport opgesteld, waarin de gebruiksoppervlakte wonen, gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte, gebouw gebonden buitenruimte, externe bergruimte en bruto inhoud zijn vastgesteld conform de "Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen" en "Meetinstructie bruto inhoud"

Meetcertificaat	Totaal	Meters
Gebruiksoppervlakte wonen	118	m2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	7.05	m2
Gebouw gebonden buitenruimte	-	m2
Externe bergruimte	37.9	m2
Bruto inhoud woning	443	m3

Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames van toepassing. Aan dit meetrapport en meetcertificaat kunnen geen rechten worden ontleend.

MEETSTAAT

Meetstaat	GO	OI	GGB	EB	B
	Gebruiks- oppervlakte wonen in m2	Overige in pandige ruimte in m2	Gebouw gebonden buitenruimte in m2	Externe bergruimte in m2	Bruto inhoud in m3
Begane grond	69.9	-	-	-	-
1e Verdieping	48.1	-	-	-	-
2e Verdieping	-	7.05	-	-	-
Berging	-	-	-	37.9	-
	-	-	-	-	443
Totalen	118	7.05	-	37.9	443

TOELICHTING BIJ HET MEETRAPPOR

Realax heeft dit meetrapport opgesteld conform de “Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen” en “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019. Voor de diverse oppervlakten en inhoud geldt een marge van maximaal 5% afwijking op het meetcertificaat.

Informatie over het meetrapport

Realax heeft het meetrapport opgesteld, waarin de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimte(n) zijn aangegeven.

De meting en berekeningen zijn conform de “Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen” en “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019 opgesteld. De meetinstructie met versiedatum juli 2019 is opgesteld door NRV, NVM, VBO, Vastgoedpro, de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), BAG BAO, Aedes en de Waarderingskamer.

Gehanteerde begrippen en meetinstructie

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de “Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen” en “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019.

Op de volgende bladzijden vindt u een korte uitleg van bovengenoemde instructie, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de instructie te raadplegen.

GEBRUIKS- OPPERVLAKTEN



In dit meetrapport wordt de gebruiksoppervlakte van een woning onderverdeeld volgens de “Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen” versiedatum juli 2019 in vier oppervlakten. Bij de gebruiksoppervlakte van de woning wordt onderscheid gemaakt tussen:

- 1. Gebruiksoppervlakte wonen**
- 2. Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte**
- 3. Gebouwgebonden buitenruimte**
- 4. Externe bergruimte**

In beginsel dient gebruiksoppervlakte 1,50 meter of hoger te zijn met uitzondering van ruimte onder trappen. Dragende en niet-dragende binnenwanden worden meegerekend om tot het gebruiksoppervlak te komen.

De volgende onderdelen dienen niet meegerekend te worden tot gebruiksoppervlak:

- Een oppervlakte van een vide, trapgat of combinatie van beiden waarvan de oppervlakte groter is dan of gelijk is aan 4 m²;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze 0,50 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

1. Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte wonen volgt door de totale gebruiksoppervlakte te verminderen met de gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

2. Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

Een ruimte is overige inpandige ruimte indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m);
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of een garage;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met wegklapbare of opvouwbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,50 m²).

3. 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. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwgebonden buitenruimte.

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 de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

4. Externe bergruimte

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben en dat deze afsluitbaar moet zijn. Indien er meerdere externe bergruimten zijn worden de gemeten oppervlaktes bij elkaar opgeteld.

BRUTO INHOUD



De berekening voor de inhoud is gebaseerd op de “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019.

De “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019 kent vaste aannames omtrent de dikte van vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren, indien dit niet gemeten kan worden of de maten niet bekend zijn.

Voor ieder van deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met uitzondering van de begane grond vloer en/of keldervloer (indien het de onderste woonlaag betreft), deze wordt aangenomen als 40 cm.

Externe bergruimte(n) en gebouw gebonden buitenruimte(n) worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

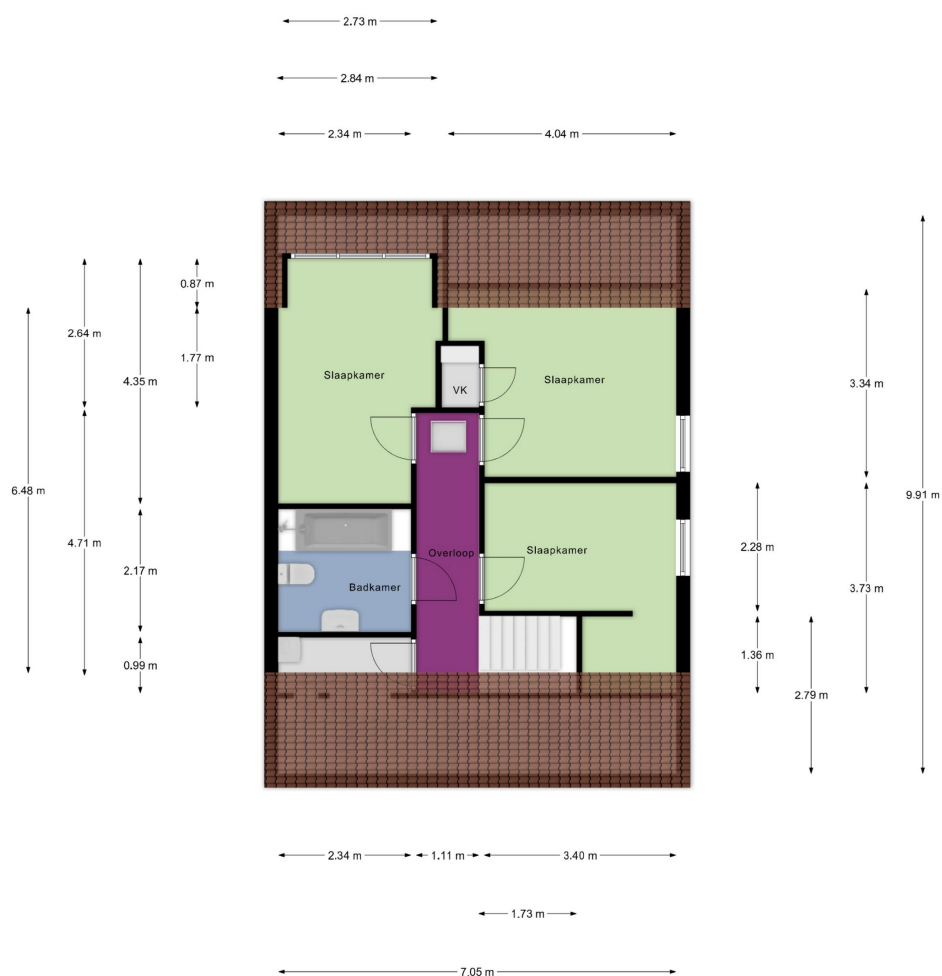
PLATTEGRONDEN

Begane grond



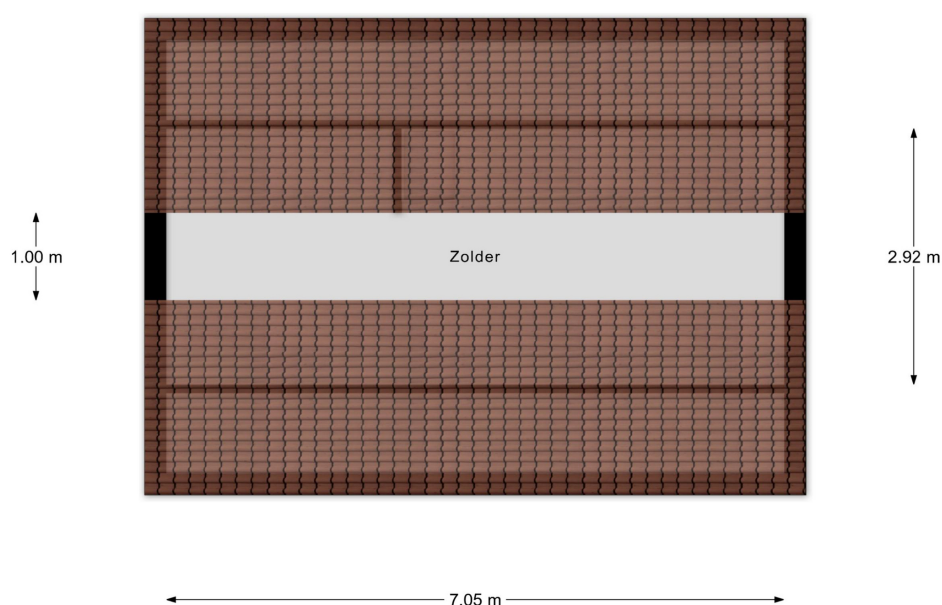
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Verdieping 1



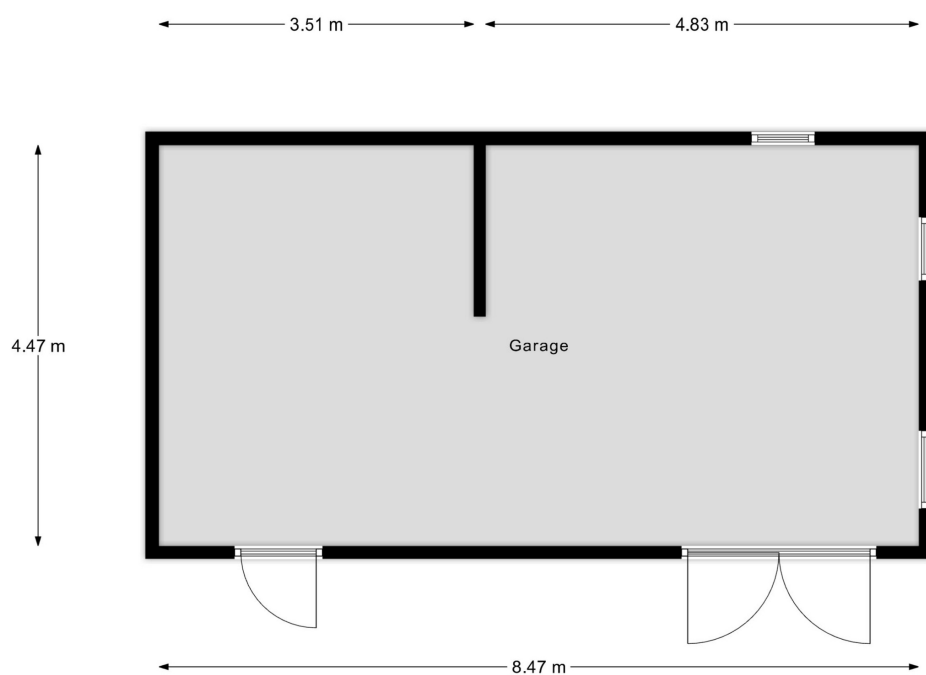
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Verdieping 2



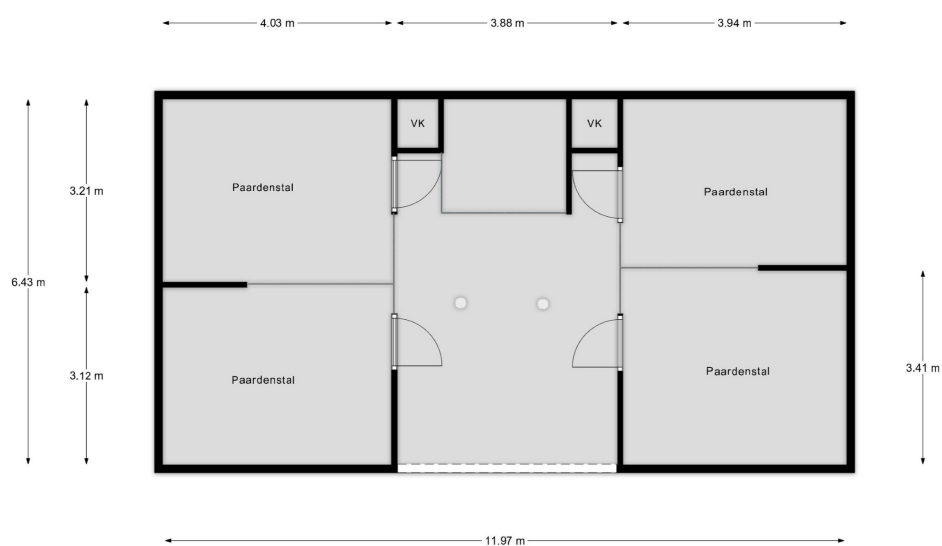
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Garage



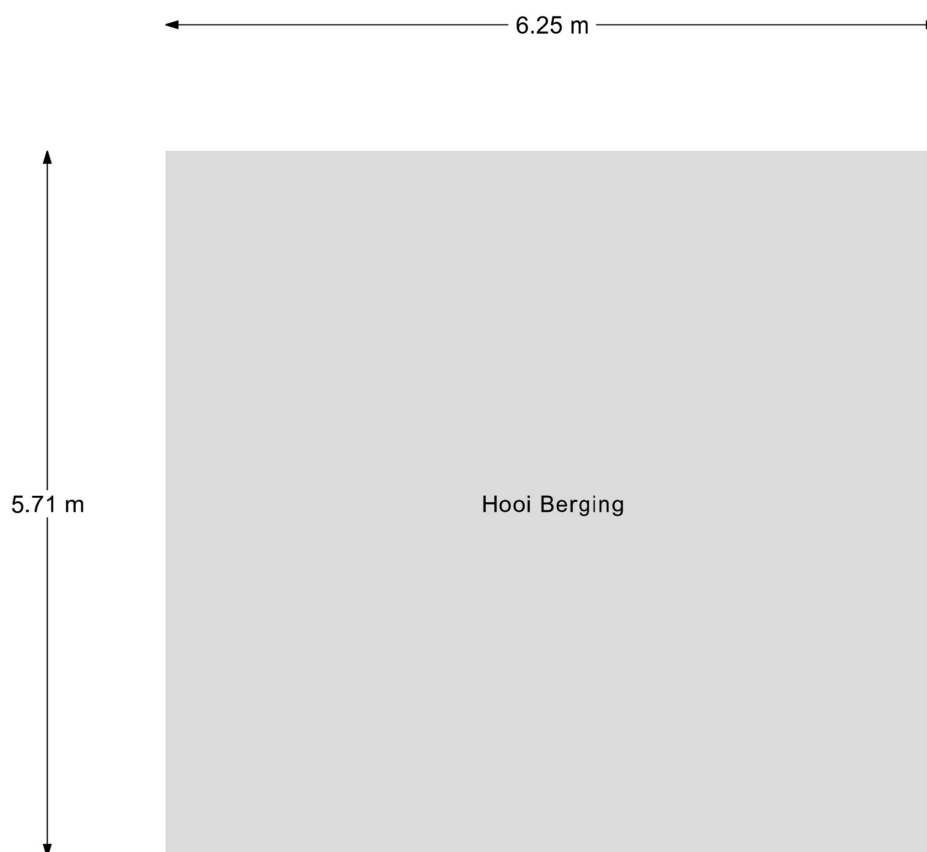
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Paardenstal



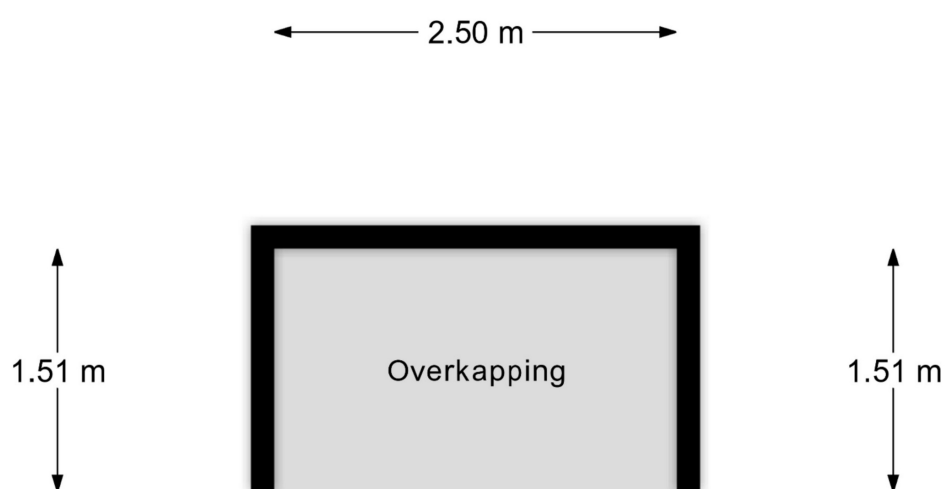
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Hooi Berging



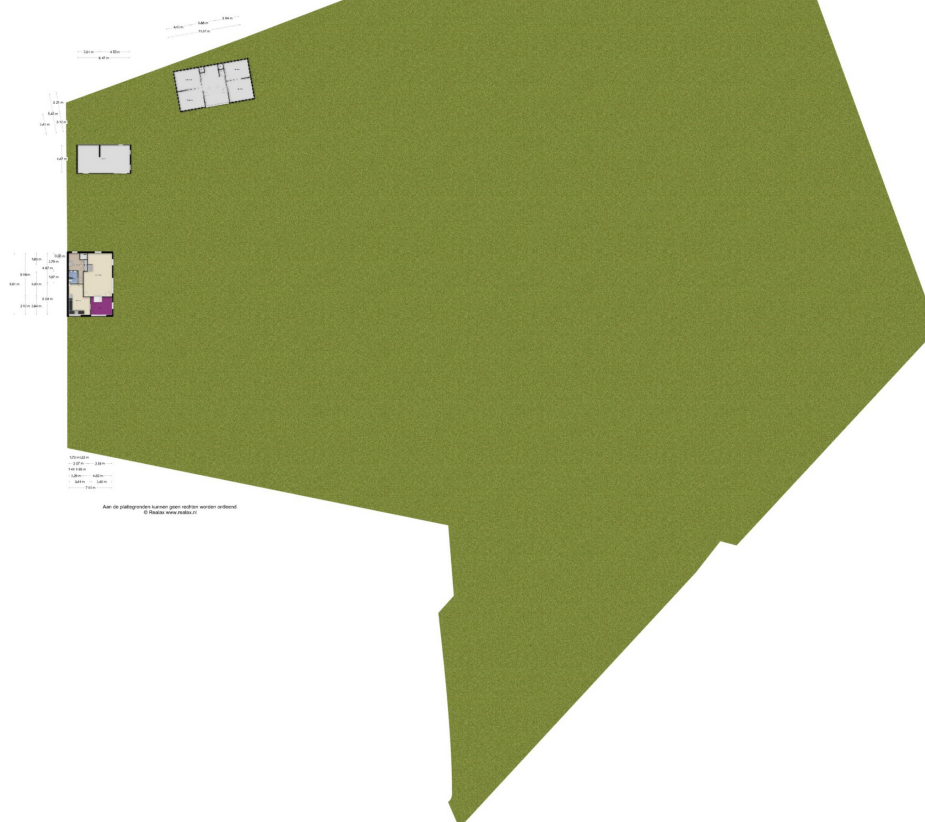
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.realax.nl

Overkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Begane grond Tuin



REALAX

werkt voor makelaars

Realax is een samenwerkingspartner van:



CONTACT OOST

Hoofdkantoor

088-7800780

info@realax.nl

Kapperallee 91

7211 CC Eefde

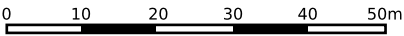
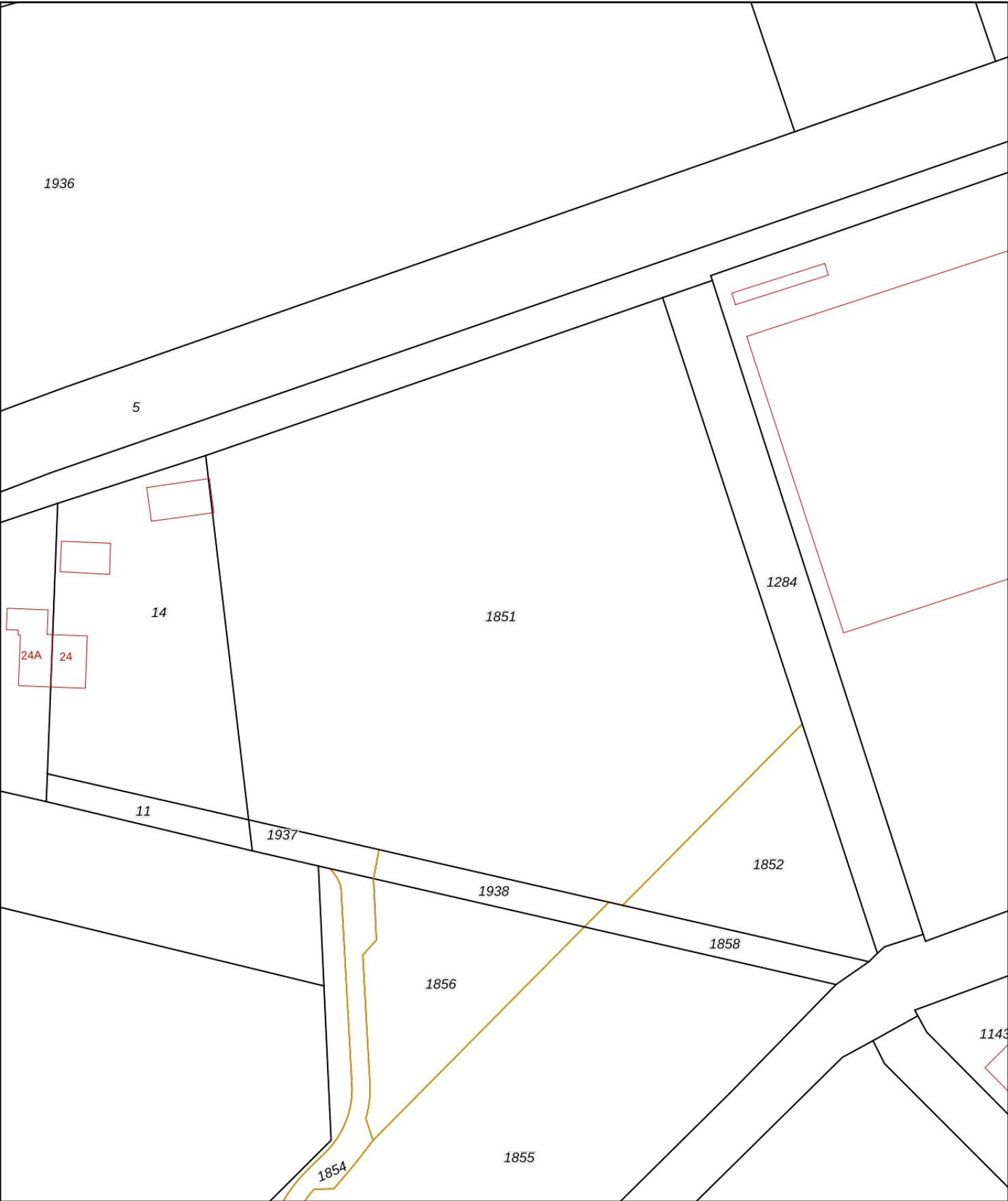
CONTACT WEST

Rotterdam

010-8208582

info@realax.nl

www.realax.nl



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Aalten

R

1851

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 augustus 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.

kadaster



Energie label woning

Vierde Broekdijk 24

7122JD Aalten

BAG-ID: 0197010000001510

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label G

Registratienummer 798520772
Datum van registratie 04-07-2017
Geldig tot 04-07-2027

Weinig besparingsmogelijkheden

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Twee onder een kap	
	Bouwperiode	vóór 1946	
	Woonoppervlakte	>140 m ²	
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
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:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaapruimte(s)
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	

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

Goedgekeurd door:

Naam Jan Bokma
Examennummer 7615
KvK nummer 59732830

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

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

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. 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.

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 alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

(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 (zogenoemde 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 (prijsspeil 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 (prijsspeil 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:

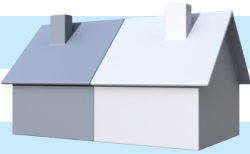
- Vloerisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Dakisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruiimte(s) moet een isolatiewaarde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

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 meer informatie over actuele gegevens ga naar www.milieucentraal.nl. In het overzicht staan alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

	Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
	Isoleren schuin dak, verwarmde zolder	€570	€4600	8 jaar	7%
	Zonneboiler	€80	€3000	Langer dan levensduur	1%
	Zonnepanelen (2700 Wattpiek, 15 m2)	€470	€4400	9 jaar	6%
	Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€210	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
	Isoleren spouwmuur	€540	€2100	4 jaar	10%
	Vervanging enkel glas door HR++ glas	€270	€3500	13 jaar	5%
	Isoleren begane grond vloer	€180	€1600	9 jaar	7%

De besparingen zijn berekend voor een drie persoons huishouden in een twee onder één kap woning van gemiddelde afmetingen 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 kan de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel omdat die afhankelijk is van de mate van isolatie.

(Bron: www.milieucentraal.nl)

Interesse in de woning?

Bezichtigen?

We plannen graag een bezichtiging voor je in! Dit kan op werkdagen tussen 9:00 uur en 17:30 uur. Na de bezichtiging wacht de verkoper in spanning je reactie af. Het is dan ook fijn wanneer wij zo snel mogelijk een terugkoppeling van je ontvangen.

Meer info nodig?

In deze brochure vind je alle informatie die wij momenteel over de woning bezitten. Heb je nog aanvullende vragen, dan kun je die tijdens de bezichtiging aan de makelaar stellen. Wil je van te voren alvast wat meer duidelijkheid? Neem gerust contact met ons op!

Contactgegevens



Hoofdkantoor:
Landstraat 2, 7121 CR Aalten

Kantoren op afspraak:
Dorpsstraat 4, 7261 AW Ruurlo
Terborgseweg 8, 7005 BA Doetinchem
Borchgraven 2, 7051 CW Varsseveld
Beltrumsestraat 47a, 7141 AK Groenlo



0543 - 76 90 04



info@ietsandersmakelaars.nl



www.ietsandersmakelaars.nl

Verkoopplannen?

Heb jij een woning die je wilt verkopen en ben je enthousiast geworden over onze aanpak? We komen graag een keer vrijblijvend bij je woning om kennis met je te maken, om de waarde van de woning te bepalen en om onze aanpak toe te lichten.

Aankoopplannen?

Wil jij een woning aankopen en heb je je droomwoning bij een andere makelaar gevonden? Dan staan we je graag als betrokken aankoopmakelaar met raad en daad terzijde tijdens het aankoopproces. Met kunde en enthousiasme begeleiden we je graag in de zoektocht naar je nieuwe thuis.

ietsanders
makelaars

Team Iets Anders Makelaars



Kees
Makelaar



Jan-Willem
Makelaar



Matthias
Junior Makelaar



Maureen
Junior Makelaar



Mandy
Officemanager



Anja
Binnendienst



Monique
Verkoop Stylist

ietsrøpe
makelaars