



Karspel 8, 9302 EK Roden

Vraagprijs € 495.000,- k.k.

Groot Makelaars
Reitdiephaven 428
9746 RK, GRONINGEN
Tel: 050- 82 00 944
E-mail: info@grootmakelaars.nl
www.grootmakelaars.nl

Omschrijving

-- RUIME TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING -- CA. 138 M² WOONOPPERVLAKTE -- VIER SLAAPKAMERS -- DIEPE TUIN OP HET ZUIDWESTEN -- ENERGIELABEL A -- MODERNE KEUKEN EN BADKAMER -- GELEGEN IN HET GELIEFDE RODEN -- BEKIJK DE FOTO'S, HET FILMPJE EN DE PLATTEGRONDEN EN PLAN SNEL EEN BEZICHTIGING! --

Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning op een rustige locatie, waar je zo in kunt? Dan is Karspel 8 zeker een bezichtiging waard. Deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning beschikt over ca. 138 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een aangebouwde garage en een diepe achtertuin op het zuidwesten. De woning is de afgelopen jaren op diverse onderdelen gemoderniseerd en combineert ruimte met comfortabel en energiezuinig wonen.

In 2020 zijn zowel de keuken als de badkamer volledig vernieuwd, waardoor de woning een eigentijdse uitstraling heeft. Daarnaast zijn de begane grond en badkamer voorzien van vloerverwarming, is nagenoeg de gehele woning uitgerust met HR++ beglazing, liggen er vijf zonnepanelen op het dak en beschikt de woning over energielabel A.

Karspel ligt in de rustige, kindvriendelijke en groene woonwijk Vijfde Verloting in Roden. Roden beschikt over een compleet voorzieningenaanbod met supermarkten, winkels, basisscholen, sportverenigingen, horeca en een actief verenigingsleven. Daarnaast zijn Groningen en de A7 uitstekend bereikbaar.

Indeling

Begane grond:

Entree met hal, meterkast, trapopgang en een separaat toilet. Vanuit de hal bereik je de ruime U-vormige woonkamer met open keuken, samen goed voor ca. 46 m². Dankzij de grote raampartijen en de schuifpui naar de achtertuin is dit een heerlijk lichte leefruimte. De moderne keuken is in 2020 vernieuwd en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar, waar zich tevens de witgoedaansluitingen bevinden. De bijkeuken beschikt over een deur naar de tuin en biedt binnendoor toegang tot de ruime garage van ca. 21 m². De garage is voorzien van elektra, water en eveneens bereikbaar vanuit de tuin en via de oprit.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers van ca. 16 m², 12 m² en 11 m². De moderne badkamer van ca. 6 m² is in 2020 vernieuwd en voorzien van een ligbad, douche, wastafel en toilet.

Tweede verdieping:

Ruime overloop met vaste kast, veel praktische bergruimte en toegang tot het dakterras. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een vierde slaapkamer van ca. 10 m², eveneens voorzien van veel bergruimte.

Tuin

De diepe achtertuin is gelegen op het zuidwesten en biedt volop ruimte om gedurende de dag van de zon te genieten. Dankzij de gunstige ligging is het een heerlijke plek om buiten te zitten. Via de tuin zijn zowel de bijkeuken als de garage bereikbaar. Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit.

Bijzonderheden

- energielabel A;
- vier slaapkamers;
- voorzien van waterontharder;
- ca. 138 m² woonoppervlakte;
- diepe achtertuin op het zuidwesten;
- keuken en badkamer vernieuwd in 2020;
- nagenoeg volledig voorzien van HR++ beglazing;
- begane grond en badkamer voorzien van vloerverwarming.

Aanvaarding: in overleg.

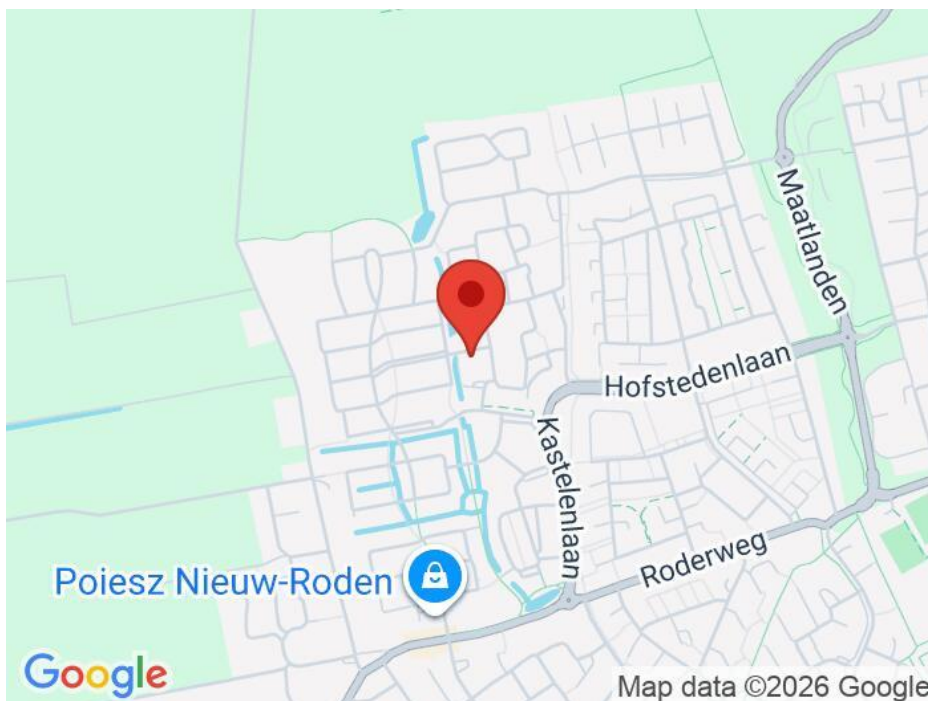
Een ruime en verzorgde gezinswoning op een rustige locatie in Roden, waar comfort, duurzaamheid en een fijne woonomgeving mooi samenkomen. Interesse? Neem contact met ons op voor een bezichtiging.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 495.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 560 m ³
Perceel oppervlakte	: 312 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 138 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1993
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 110 m ²
Garage	: Aangebouwd steen 21 m ²
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)

Locatie

Karspel 8
9302 EK RODEN



Groot Makelaars
Reitdiephaven 428
9746 RK, GRONINGEN
Tel: 050- 82 00 944
E-mail: info@grootmakelaars.nl
www.grootmakelaars.nl

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Lijst van zaken

Blijft
achter

Gaat
mee

Kan worden
overgenomen

n.v.t.

Woning

Interieur

Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Pax kast slaapkamer	☒	☐	☐	☐
- inbouwkast zolder en kast garage	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☒	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☐	☒	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- Hor schuifdeur	☐	☒	☐	☐
- Plisségordijnen	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☒	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☒	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Elektrische designradiator	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☒	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Bepanting	☒	☐	☐	☐
Alle losse planten in potten	☐	☒	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Zandbak	☒	☐	☐	☐
Speeltoestel	☒	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

DEEL B

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Nee**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
Zo ja, welke zijn dat : _____
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Nee**
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : _____
- d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Ja**
Zo ja, graag nader toelichten : **Schuttingen op erfafscheiding in goed overleg met de burens**
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**
Zo ja, welke grond? : _____
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing) **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? **Nee**
Zo ja, hoe lang nog? : _____
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **Nee**
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **Nee**
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Ja / Nee
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: € _____
Duur : _____
- k. Is er sprake van onteigening? **Nee**
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**

- m. Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? *(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)* **Nee**
 Zo ja, welke is/zijn dat? : _____
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**
 Zo ja, toelichting : _____
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
- q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**
 Zo ja, waarom? : _____
- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **Nee**
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)
 Zo ja, waarom? : _____
- s. Hoe gebruikt u de woning nu? *(Bijvoorbeeld woning, : Woonverblijf praktijk, winkel, opslag)*
 Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**
 Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? **Nee**
 Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? : _____
- 2. Gevels**
- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Ja**
 Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? **Ja / Nee / Niet bekend**
 Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Ja**
 Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : **2024 Zijgevel hoge druk water schoongespoten, voegen uitgekapt en opnieuw gevoegd en geïmpregneerd voor en achtergevel alleen schoongespoten**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken : **Onbekend**
Overige daken : **1993**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Ja**
Zo ja, waar? : **Bij de garage door verkeerd aangebrachte loodslap. Opgelost door loodslap te vervangen**
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **Nee**
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : _____
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **Niet bekend**
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? **Ja / Nee / Niet bekend**
Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **Garage is niet geïsoleerd**
- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **Nee**
Zo ja, toelichting : _____
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**
Zo ja, toelichting : _____

4. Kozijnen, ramen, en deuren

- a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : **Voorgevel en 1ste verdieping voor de aankoop. Niet bekend wanneer. Achtergevel 2023**
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Nee**
Zo ja, door wie? : _____
- b. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Ja**
Zo nee, toelichting : _____
- c. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Ja**
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : _____
- d. Is er sprake van isolerende beglazing? **Ja**
Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **Uitzetraampje WC en uitzetraampjes zolder**
- e. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **Nee**
(Denk aan lekkende ruiten.)
Zo ja, waar? : _____

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Ja**
Zo ja, waar? : **meerdere kleine haarscheuren door aardbevingschade**
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (*Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*) **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- f. Is er sprake van vloerisolatie? **Ja**
Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Ja**
Is de kruipruimte droog? **Ja**
Zo nee of meestal, toelichting: : _____
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**
Zo ja of soms, toelichting: : _____
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Nee**
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? **Ja / Nee / n.v.t.**
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? : _____

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig? : **CV installatie**
(*Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.*)
Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk : **Remeha**
Leeftijd : **15 mei 2020**
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? : **2 mei 2025**
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**
Zo ja, door wie? : **Van Riessen Installatietechniek**

- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie? **Nee**
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden)
 Zo ja, wat is u opgevallen? : **Verloor wat druk. Is tijdens onderhoud verholpen door een nieuwe overstort te plaatsen**
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**
 Zo ja, waar en welke? : _____
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- f. Heeft u vloerverwarming in de woning? **Ja**
 Zo ja, waar? : _____
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Ja**
 Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? **Nee**
 Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? **Ja / Nee**
 Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **Ja**
 In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door : **Onbekend**
 wie? Jaar
 Installateur : **Onbekend**
 Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **Nee**
 Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar : **Onbekend**
 Aantal kWh : **Onbekend**
 Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : **Onbekend**
 Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **Nee**
 Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? **Ja / Nee / n.v.t.**
 Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? € _____
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : **nvt**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : **nvt**
 Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Niet bekend**
- k. Is de elektrische installatie vernieuwd? **Ja**
 Zo ja, wanneer? : **Schakelaars en stopcontacten beneden**
- l. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja**
Zo nee, welke niet? : _____
- c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**
- d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Nee**
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden : _____
onderhouden?

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **1993**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? **Nee**
Zo ja, welke en waar? : _____
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- e. Is de grond verontreinigd? **Nee**
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee / n.v.t.
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee / n.v.t.
- f. Is er een olietank aanwezig? **Nee**
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee / n.v.t.
Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?: _____
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **Nee**
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? **Ja**
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
Zo ja, waar? : **afgelopen winter een marter onder het dak gehad. Na maatregelen lijkt deze weg te zijn**
- h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**
- i. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) **Nee**
Zo ja, waar? : _____

- j. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Nee**
 Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : _____
 Zo ja, in welk jaartal? : _____
 Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : _____
- k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
- l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**
 Zo ja, welke label? : **A**

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 424**
 Belastingjaar : **2026**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 491000**
 Peiljaar? : **2025**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 719**
 Belastingjaar? : **2025**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 660**
 Belastingjaar : **2025**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 100**
 Elektra: **€ 61**
 Blokverwarming: € _____
 Anders : **nvt**
 Te weten € _____
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
 Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Ja / Nee
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.
 Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom € _____
 Duur : _____
- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € _____
 Heeft u alle canons betaald? **n.v.t.**
 Is de canon afgekocht? **n.v.t.**
 Zo ja, tot wanneer? : _____
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Ja**
 Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **Nee**
 Zo ja, hoe hoog en waarvoor? : _____

- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Nee**
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal : _____
worden aangevraagd?
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? € _____

11. Garanties

- Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? **Nee**
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)
Zo ja, welke? : _____

12. Nadere informatie

- Overige zaken (Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten) : **Zaken die achterblijven: - Waterontharder - Legplanken
voorraadkast - Kast bijkeuken - Werkblad bijkeuken - Grijs
kast garage - Zandbak en speelhuis - Pax kast - stelling
achter schotten zolder - Gereedschapswand (zonder
gereedschap) - Vloerbedekking garage**

MEETRAPPORT

Karspel 8, Roden | 30-04-2025

powered by



INHOUD

• Meetcertificaat	2
• Specificering	3
• Toelichting rapport	4
• Toelichting meetinstructie	4
• Afwijkingen ten opzichte van NEN 2580	4
• Gebruiksoppervlakte wonen	5
• Overig inpandige ruimte	5
• Gebouwgebonden buitenruimte	6
• Externe bergruimte	6
• Bruto vloeroppervlak	6
• Bruto inhoud	7

Inleiding van het rapport

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om voor woningen de gebruiksoppervlakten, zoals gedefinieerd in de NEN 2580 en onder meer toegepast in de basisregistratie gebouwen, te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingskamer.

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Met uitzondering van de afwijkingen, aangegeven in de meetinstructie januari 2018 opgesteld door NVM, VastgoedPro, VBO, VNG, NRVt en de Waarderingskamer.

Onderdelen

Gebruiksoppervlakte	Hoeveelheid
Gebruiksoppervlakte wonen	137,5 m ²
Overige inpandige ruimte	21,0 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	19,6 m ²
Externe berging	N.V.T.
Overige onderdelen	
Bruto vloeroppervlak	200,1 m ²
Bruto inhoud van de gehele woning	560 m ³

Inleiding specificering

Op deze pagina worden de hoeveelheden uit het meetcertificaat gespecificeerd. Hierin worden een aantal afkortingen gebruikt en deze zijn hieronder toegelicht:

Afkorting	Eenheid	Toelichting
GO	m ²	Gebruiksoppervlakte wonen
OIR	m ²	Overig inpandige ruimte
GGB	m ²	Gebouwgebonden buitenruimte
EBR	m ²	Externe bergruimte
BVO	m ²	Bruto vloeroppervlak
Hoogte	m ¹	Hoogtemaat van de verdieping (van bovenkant afgewerkte vloer tot bovenkant afgewerkte vloer/ dak van de bovenliggende verdieping)
Inhoud	m ³	Bruto inhoud van de verdieping

Onderdelen

Verdieping	GO	OIR	GGB	EBR	BVO	Hoogte	Inhoud
Begane grond	59,6	21,0	3,7		91,8	3,2	293,8
Eerste verdieping	54,5				62,6	2,8	175,3
Tweede verdieping	23,4		15,9		45,7	4,0	91,4
Totaal	137,5	21,0	19,6		200,1		560,4

Toelichting op de meetinstructie

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om de gebruiksoppervlakte van de woning te bepalen. De meetinstructie is gericht op het meten van de gebruiksoppervlakte en inhoud van een individuele woning en bijbehorende externe bergruimte. De meetinstructie is niet geschikt voor het meten van de gebruiksoppervlakte van een complex. Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is de gebruiksoppervlakte, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit 2012, genomen. Voor de definitie van de gebruiksoppervlakte verwijst het Bouwbesluit 2012 naar NEN 2580. NEN 2580 vormt daarmee ook de basis voor deze meetinstructie. De oppervlakte van een woning wordt gemeten binnen de buitenste/scheidende wanden, conform NEN 2580.

Afwijkingen ten opzichte van NEN 2580

In de meetinstructie is ervoor gekozen om op een aantal aspecten af te wijken van NEN 2580 norm. Eén afwijkend aspect is dat volgens de NEN 2580 norm de gebruiksoppervlakte exclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden wordt gemeten. Echter, het is vaak lastig om te bepalen welke wanden dragend en welke wanden niet-dragend zijn zonder beschikking te hebben over bouwkundige tekeningen. Om deze reden zal in deze meetinstructie geen onderscheid worden gemaakt in dragende binnenwanden en niet-dragende binnenwanden.

Verder wordt in deze meetinstructie de gebruiksoppervlakte van een woning onderverdeeld in vier oppervlaktes. Hiermee kan duidelijker worden aangetoond welke onderdelen relevant zijn voor het aanmelden van de woning op de website www.funda.nl. NEN 2580 hanteert deze onderverdeling niet.

De onderverdeling van de gebruiksoppervlakte worden als volgt opgesteld:

- Gebruiksoppervlakte wonen.
- Overige inpandige ruimte.
- Gebouwgebonden buitenruimte.
- Externe bergruimte.

Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte is gemeten per verdieping op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies. Incidentele inspringende gebouwdelen (met een oppervlakte kleiner dan $0,5 \text{ m}^2$), zoals bijvoorbeeld een kolom of leidingsschacht, worden met de gebruiksoppervlakte wonen meegerekend. Er dient langs de muren te worden gemeten, waarbij radiatoren, leidingen, kabelgoten, wandgoten, kozijnen, vensterbanken etc. kunnen worden genegeerd.

Er zijn een aantal eisen aan de gebruiksoppervlakte wonen, waardoor de volgende onderdelen niet worden meegerekend:

- De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan $1,5 \text{ m}$, met uitzondering van de oppervlakte onder een trap.
- De oppervlakte van ruimtes die niet voor mensen toegankelijk zijn.
- De oppervlakte van een trapgat, vide of een combinatie van beiden, indien deze $4,0 \text{ m}^2$ of groter is.
- De oppervlakte van een liftschacht.
- Inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter dan $0,5 \text{ m}^2$.

Overige inpandige ruimte

Een oppervlak wordt tot de overige inpandige ruimte gerekend als één van de volgende voorwaarden geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen $1,5 \text{ meter}$ en $2,0 \text{ meter}$ hoog.
- Het hoogste punt van de ruimte is boven $2,0 \text{ meter}$, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan $2,0 \text{ meter}$ is kleiner dan $4,0 \text{ m}^2$ (alleen van toepassing wanneer ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan $2,0 \text{ m}$).
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn een kelder, fietsenstalling of een garage.
- Er sprake is van een bergzolder. Deze ruimte wordt alleen incidenteel gebruikt. Dit is bijvoorbeeld het geval als de zolder niet met een vaste trap bereikbaar is.
- De ruimte over te onvoldoende daglichttoetreding beschikt. Dit is van toepassing zodra de raamoppervlakte kleiner is dan $0,5 \text{ m}^2$.

Bij twijfel worden de ruimtes gerekend als gebruiksoppervlakte wonen. Een gang, keuken, bijkeuken, pantry, vaste kast, trapkast, meterkast, wasmachine- of cv-ruimte binnen de woning worden gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

Gebouwgebonden buitenruimte

Een ruimte is een 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 een dakterras. Bij een woning 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 worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580. Een carport waarvan de dakconstructie constructief is geïntegreerd in de woning dient tevens als gebouw gebonden buitenruimte te worden gerekend.

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

- 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.

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 bergruimtes nooit over een woonfunctie kunnen beschikken. Het meten van een externe bergruimte gebeurt met dezelfde principes als bij het meten van een woning. Indien er meer externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes getotaliseerd tot één gebruiksoppervlakte externe bergruimte voor de woning.

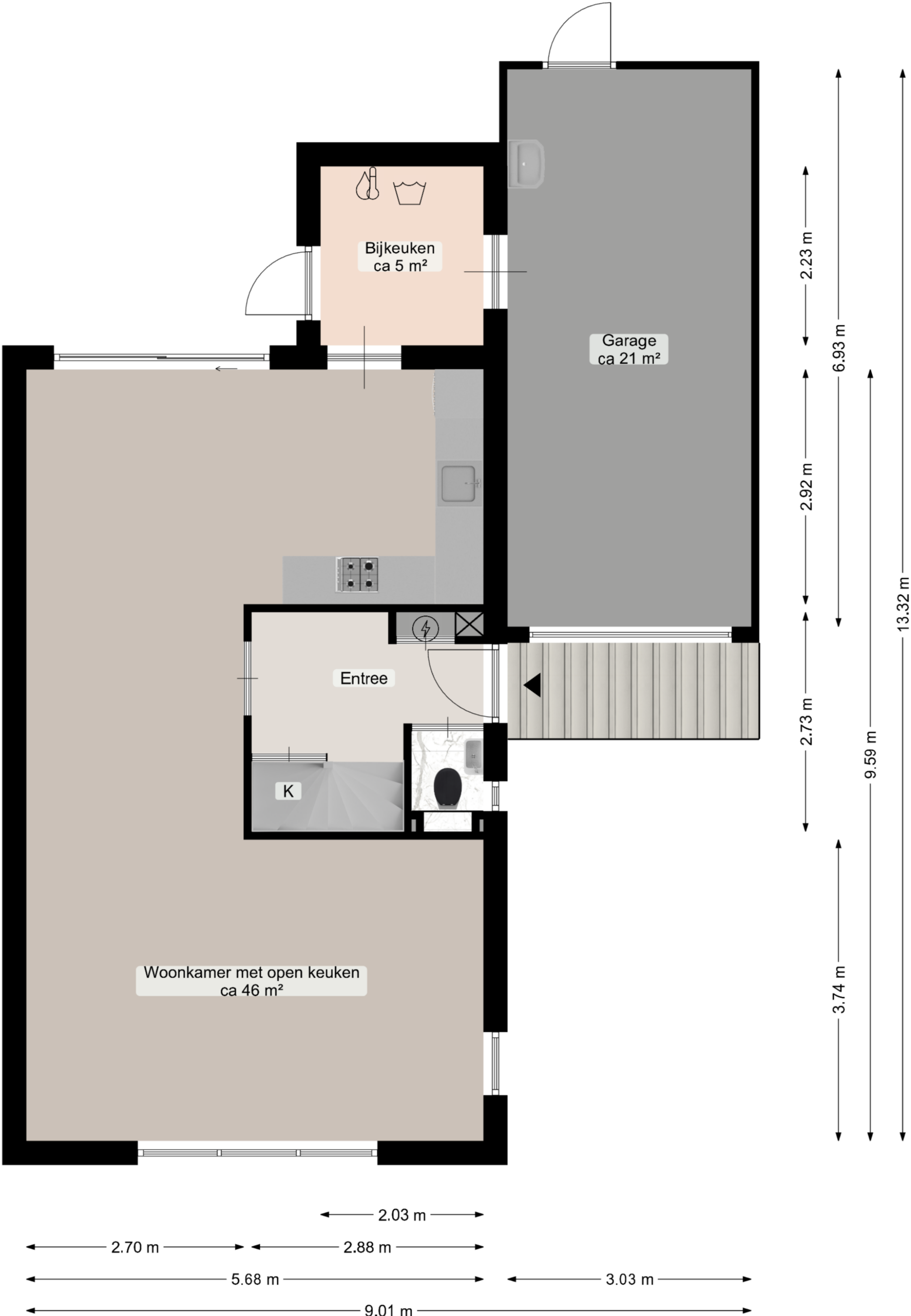
Bruto vloeroppervlak

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte gemeten op vloerniveau binnen de buitenste- of woningscheidende wanden, inclusief dragende en niet dragende binnenwanden. De buitenste/scheidende wanden worden meegerekend tot het binnenspouwblad. Hiervoor wordt een maatvoering van 10 cm aangehouden.

Bruto inhoud

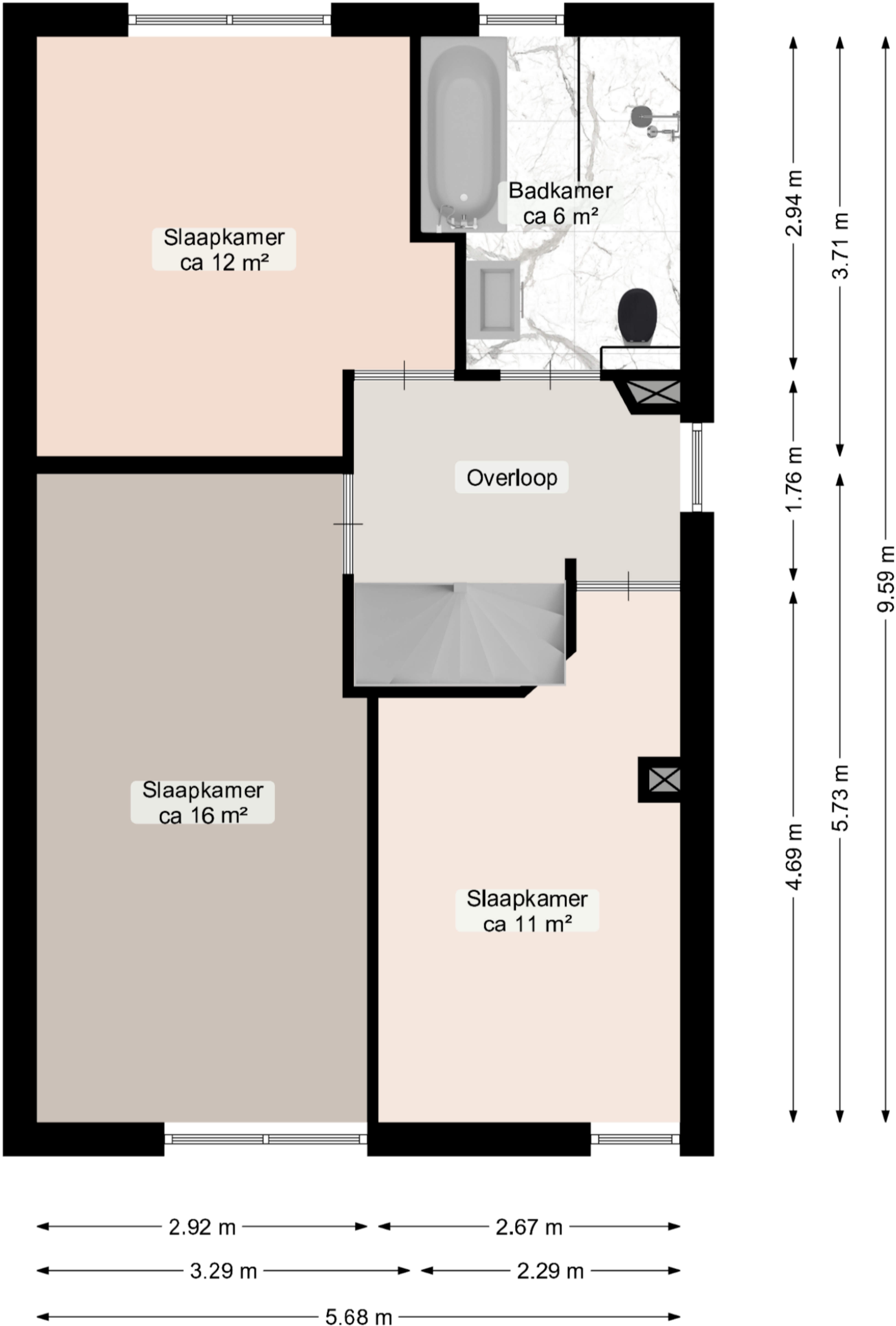
De bruto inhoud van het pand wordt per verdieping berekend en getotaliseerd. Er wordt een aanname gedaan betreffende de dikte van vloeren en daken, aangezien deze worden meegerekend in de bruto inhoud. Hiervoor wordt per verdieping plus 0,3 m¹ gerekend. De begane grond is een uitzondering, aangezien hier 0,4 m¹ voor de begane grond vloer bij de 0,3 m¹ op wordt gerekend. De bruto inhoud houdt rekening met schuine wanden en/of daken door de inhoud wiskundig te berekenen. De inhoud van externe bergruimten en gebouw gebonden buitenruimten valt niet onder de bruto inhoud van de woning.

Begane grond



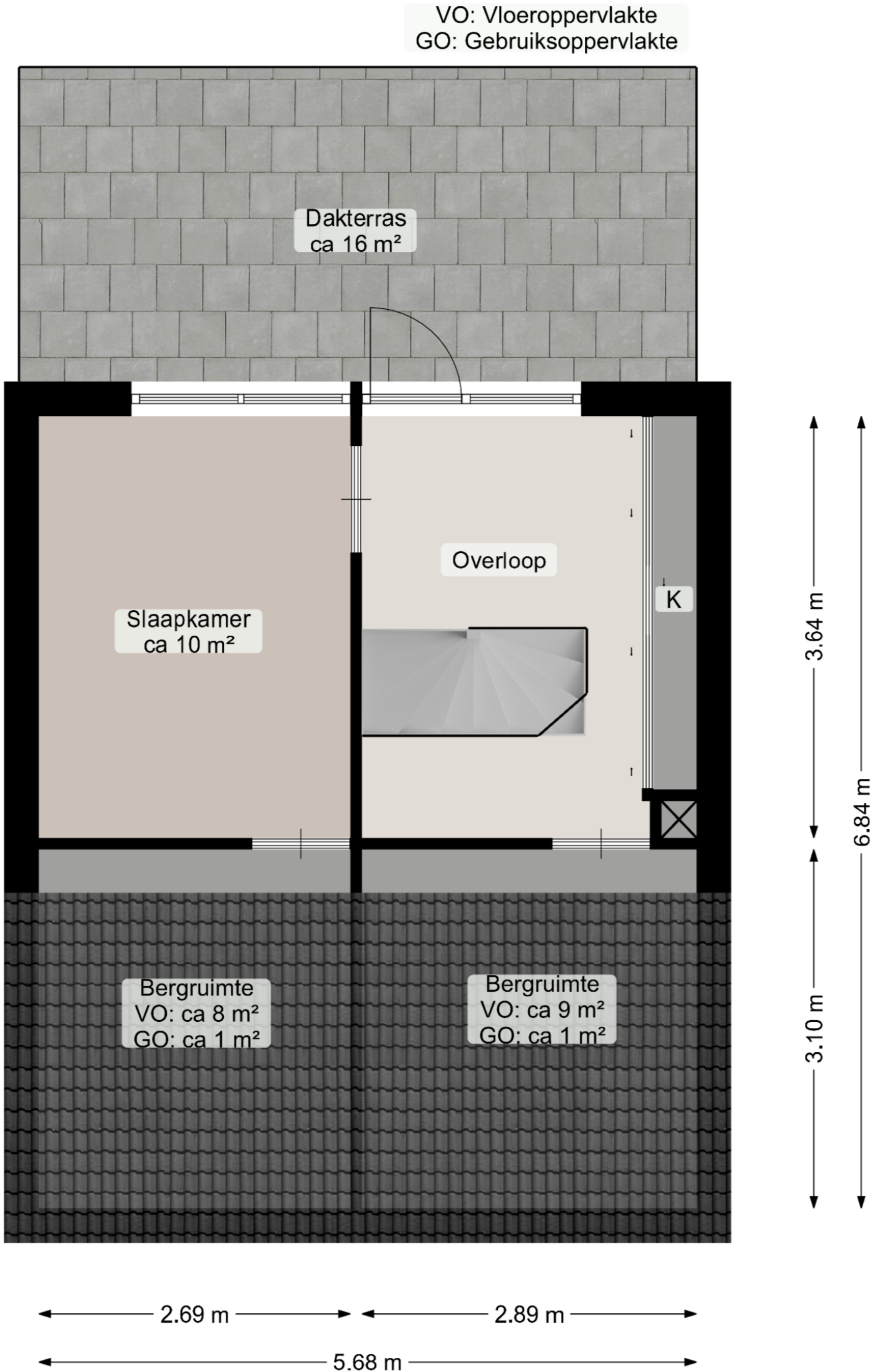
Deze plattegrond is opgesteld door Aedifi©.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



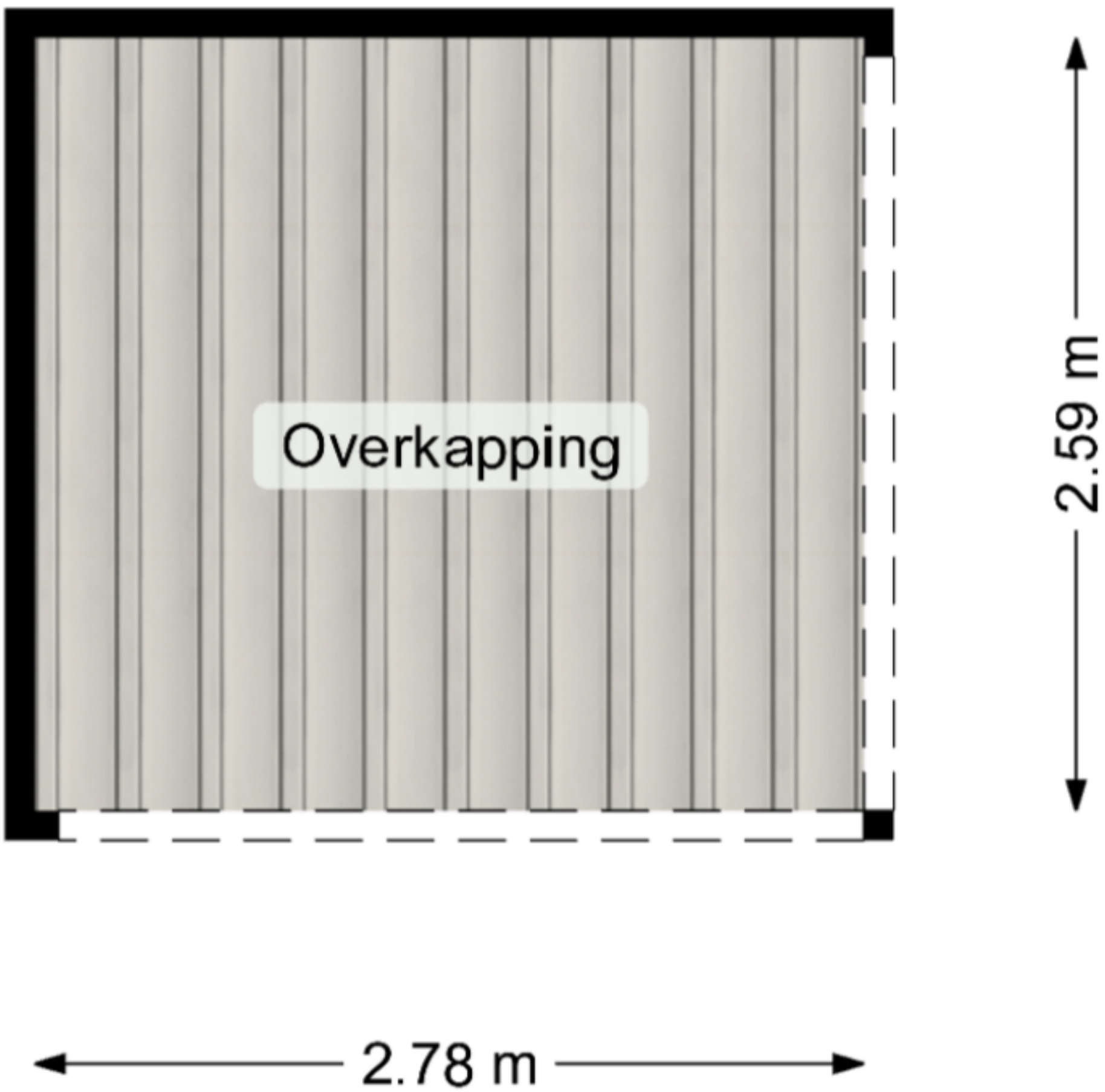
Deze plattegrond is opgesteld door Aedifi©.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping



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

Overkapping



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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Roden K 4757 Kadastrale objectidentificatie: 056440475770000
Locatie	Karspel 8 9302 EK Roden Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	1699010000010043
Kadastrale grootte	312 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	222857 - 572727
Omschrijving	Wonen
Koopsom	
Koopjaar	2020
Ontstaan uit	Roden K 4653

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.1)	
Soort recht	Eigendom (recht van)
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77851/2 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	10-04-2020 om 09:00
Naam gerechtigde	



BETREFT	
Roden K 4757	
UW REFERENTIE	
Karspel 8	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
28-07-2026 - 14:03	S11248048555
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
27-07-2026 - 14:59	27-07-2026 - 14:59
BLAD	
2 van 3	

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 77851/2
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 10-04-2020 om 09:00

Naam gerechtigde

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Afkomstig uit stuk Hyp4 7037/35 Assen

Ingeschreven op 20-09-1999

Naam gerechtigde Gemeente Noordenveld

Adres Raadhuisstraat 1
9301 AA RODEN

Statutaire zetel RODEN



BETREFT

Roden K 4757

UW REFERENTIE

Karspel 8

GELEVERD OP

28-07-2026 - 14:03

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11248048555

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

27-07-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

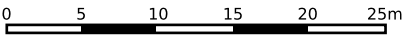
27-07-2026 - 14:59

BLAD

3 van 3

KvK-nummer 01173391 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Roden

K

4757

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 juli 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



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket Rapport

Datum: 6-8-2026



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

- 1 Algemeen
- 2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.

Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Deze woning heeft energielabel

A



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	1320 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



7,3 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Karspel 8
9302EK Roden

BAG-ID: 1699010000010043

Detailaanduiding

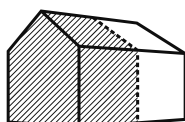
Bouwjaar 1993

Compactheid 1,94

Vloeroppervlakte 138m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

D.W. van Emst

Vakbekwaamheidsnummer

7925.9636.3594

Certificaathouder

1 energielabel Koepel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 012382

KvK-nummer

89702417

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A⁺⁺⁺ het beste. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Uw woning gebruikt 146,75 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 26,30 kg CO₂/m² per jaar.** De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

146,75 kWh/m² per jaar

G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺
380	335	290	250	190	160	105	75	50	0	

Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Warmtebehoefte in de wintermaanden



De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kiedicht is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. **De warmtebehoefte van uw woning is 107,65 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 81 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 50 graden in de woning, zoals warmtepompen.

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja

nee

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog. Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

Aandeel hernieuwbare energie



Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 7,3%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Indicatie energierekening

Prijspeil januari 2025

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

	G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺
Laag	€220	€220	€215	€210	€200	€190	€165	€160	€155	€150	€145
Gemiddeld	€305	€300	€295	€285	€270	€255	€225	€220	€215	€205	€200
Hoog	€410	€400	€390	€375	€355	€330	€295	€290	€280	€270	€260

Kenmerken en maatregelen

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

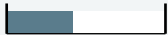
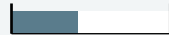
Op basis van de energetische kenmerken van uw woning is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren. Let op: het gaat om mogelijk kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden - uit oogpunt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

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

Isolatie

1 Gevels

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

Noord	Oost	Zuid
Opp. 0 6 R_c 21,4 m ²  2,50	Opp. 0 6 R_c 2,8 m ²  2,50	Opp. 0 6 R_c 34,8 m ²  2,50
West	Onbekend	
Opp. 0 6 R_c 49,2 m ²  2,50	Opp. 0 6 R_c 11,9 m ²  2,50	

Toelichting

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

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

In nieuwere woningen is een goede isolatie standaard aanwezig. Bij oudere woningen is er vaak sprake van een niet-geïsoleerde spouwmuur. In dat geval is spouwmuurisolatie een, in verhouding, goedkope manier om de gevel te isoleren. Met het na-isoleren van de spouw wordt een matige isolatiewaarde gehaald ($R_c = 1,0$ tot $1,7$ m²K/W). Er zijn ook andere mogelijkheden. Denk aan isolatie aan de binnenkant of de buitenkant van de gevel. Deze geven een betere isolatiewaarde, maar zijn ook duurder.

Hoogstwaarschijnlijk worden gevels maar één keer na-geïsoleerd. Het is dan verstandig om de gevels direct goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (R_c 6,0 m²K/W).

3 Daken

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

Noord			Horizontaal		
Opp.	0	8	Opp.	0	8
		R_c			R_c
45,4 m ²		2,50	20,6 m ²		2,50

Toelichting

Daken kunnen bestaan uit horizontale of hellende delen. De bovenkant van een dakkapel wordt beschouwd als een dak. De isolatiewaarde van daken wordt uitgedrukt in een R_c -waarde. Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de winter. Met dakisolatie blijft vooral de bovenverdieping ook in de zomer koeler. Hoe groter het dak, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede dakisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Afhankelijk van het type dak, schuin dak met pannen of een plat dak, is isoleren aan de binnenkant of buitenkant mogelijk. Het juiste gebruik van dampremmende folie is daarbij een middel om vocht en houtrot in het dak te voorkomen.

Als uw dakbedekking aan vernieuwing toe is of u wilt het dak na-isoleren, isoleer dan meteen richting de streefwaarde (R_c 8,0 m²K/W).

4 Vloeren

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

Vloeren		
Opp.	0	3,5
		R_c
61,3 m ²		7,22

Toelichting

Hiermee worden vloeren bedoeld die grenzen aan de grond of buitenlucht. Dit zijn begane grondvloeren met of zonder kruipruimte eronder, maar ook vloeren boven een onderdoorgang. De isolatiewaarde van vloeren wordt uitgedrukt in een R_c -waarde. Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een vloer, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

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

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

4 Vloeren (vervolg)

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

5 Ramen

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

Noord

Opp.	0	7	U_w
5,9 m ²			1,80
2,8 m ²			2,90
1,2 m ²			1,80

West

Opp.	0	7	U_w
1,2 m ²			1,80
1,2 m ²			2,90
1,2 m ²			1,80
1,0 m ²			2,90
0,2 m ²			5,10

Oost

Opp.	0	7	U_w
0,6 m ²			1,80

Zuid

Opp.	0	7	U_w
5,9 m ²			1,80
3,9 m ²			1,80
2,8 m ²			2,90
2,0 m ²			1,80
1,2 m ²			1,80
1,0 m ²			1,80
0,3 m ²			5,10

Toelichting

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

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

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

6 Buitendeuren

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

Oost

Opp. 0 4 U_d
1,3 m²  3,40

Onbekend

Opp. 0 4 U_d
2,0 m²  2,70

Zuid

Opp. 0 4 U_d
1,0 m²  3,40

West

Opp. 0 4 U_d
1,2 m²  3,40

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

Verbeteradvies: geïsoleerde buitendeur(en)

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

Toelichting

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

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

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

LET OP!

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

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

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer de woning in. Dat voorkomt tocht. Maar de woning moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie van de woning – en met name bij het dichten van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van winddrukgeregelde roosters of een ventilatie-unit met warmteterugwinning.

Installaties

7 Verwarming

In de tabel hieronder staat welke toestellen in uw woning aanwezig zijn en welk gedeelte van de woning door die toestellen verwarmd wordt. In de meeste woningen is sprake van één verwarmings-toestel. Soms zijn er verschillende toestellen voor de verwarming van de woning.

Verwarmingstoestellen

Aangesloten opp.

Verwarmingstoestellen	Aangesloten opp.
HR-107 ketel	137,5 m ²

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

Verbeteradvies: energiezuinig verwarmingstoestel voor verwarming en/of warm water

Is uw verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staat een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

Hybride warmtepomp

Wilt u uw woning verwarmen met minder aardgas, dan kan dat met een hybride warmtepomp. Deze bestaat uit een combinatie van een (bestaande) cv-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt het grootste deel van de tijd voor warmte in de woning. De cv-ketel springt alleen bij als het buiten erg koud is en zorgt voor warm water in de woning. Een hybride warmtepomp is een prima tussenstap als uw woning goed, maar nog niet zeer goed, is geïsoleerd. En dus nog niet volledig klaar is voor aardgasvrij wonen.

Warmtepomp

Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van uw woning. Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de bronnen zoals lucht, bodem of grondwater, en hebben in vergelijking met elektrische kachels een hoog rendement. Een warmtepomp kan de woning verwarmen en warm water leveren. Doordat de warmtepomp werkt met een lage verwarmingstemperatuur, is deze alleen geschikt voor zeer goed geïsoleerde woningen. Hij wordt gecombineerd met vloer- of wandverwarming, convectoren of met radiatoren met voldoende capaciteit voor verwarmingswater met een lage temperatuur.

Warmtenet

Nog een alternatief waarbij geen aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning nodig is, is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan de woning. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de woningen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming en warm water. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater. De warmte die aan de woning geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat uw woning goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur. Liggen er al warmtenetten in uw stad of dorp? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en het ventilatiesysteem in de woning.

8 Warm water

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

Warmwatertoestellen	Combitoestel
Douche met warmteterugwinning	Niet aanwezig

Verbeteradvies: warmteterugwinning uit douchewater

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

Verbeteradvies: zonneboiler voor warm water en/of verwarming

Zonnecollectoren zetten de energie van de zon om in warm water. Een zonneboilerinstallatie bestaat uit verschillende onderdelen: zonnecollectoren op het dak, en een boilervat waarin het door de zon verwarmde water wordt opgeslagen. Een zonneboiler kan op jaarbasis gemiddeld de helft van het bad- en douchewater verwarmen. Een zonneboiler levert in de zomer bijna al het warme water. In de winter lukt dit niet en zorgt de cv-ketel, biomassaketel of warmtepomp voor warm water. Als de installatie groot genoeg is, kan het systeem ook worden aangesloten op het verwarmingssysteem. De opgevangen zonnewarmte kan dan ook worden gebruikt voor het (gedeeltelijk) verwarmen van de woning.

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

10 Ventilatie

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

Type ventilatiesysteem	Warmte-terugwinning	Wisselstroom-ventilator	Aangesloten oppervlakte
Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Nee	Nee	137,5 m ²

Verbeteradvies: energie-efficiënt ventilatiesysteem

Ventilatie van de woning is nodig voor een gezond binnenklimaat, maar kost ook energie. Het is daarom verstandig om te zorgen voor een ventilatiesysteem dat voldoende ventileert én energiezuinig is. Hieronder vindt u voorbeelden van dergelijke systemen.

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

10 Ventilatie (vervolg)**Vraag-gestuurde mechanische afzuiging**

Bij een vraag-gestuurd mechanisch ventilatiesysteem zuigt een ventilatie-unit lucht af uit de keuken, badkamer en toilet. CO₂-sensoren in de woonkamer en slaapkamers, en een luchtvochtigheids-sensor in de badkamer, meten continu de luchtkwaliteit. Ze bepalen op basis daarvan hoeveel lucht er moet worden afgevoerd. Op deze manier wordt de woning altijd voldoende geventileerd. Op momenten dat er niemand aanwezig is, schakelt het systeem naar een lagere stand, waardoor het energiegebruik verlaagd wordt.

Ventilatie met warmterugwinning

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

11 Koeling

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

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

Koeltoestellen	Aangesloten oppervlakte
Geen koeling	n.v.t.

12 Zonnepanelen

In het overzicht hieronder staat de omvang van het zonnepanelensysteem van **uw woning** aangegeven (uitgedrukt in de oppervlakte en het totale wattpiekvermogen). Hoe groter het systeem, des te meer elektriciteit ermee opgewekt kan worden. Daarbij is de oriëntatie van de panelen van grote invloed: hoe meer direct zonlicht op de panelen valt, hoe hoger de opbrengst.

Wattpiekvermogen	Oriëntatie	Oppervlakte
1320 Wp	Zuid	8 m ²

Twijfels of klachten?

Bent u eigenaar van de woning? Neem dan eerst contact op met de energieadviseur als u het niet eens bent met uw energielabel.

U kunt dan uitleggen waarom u het niet eens bent met uw energielabel. Mogelijk krijgt u een nieuwe opname of wijziging in de bestaande opname. Komt u er met uw energieadviseur niet uit? Neem dan contact op met de certificaathouder die het label geregistreerd heeft.

De naam van de certificaathouder staat op de eerste pagina van dit energielabel.

Vindt u dat de certificaathouder uw melding niet goed afhandelt? Neem dan contact op met de certificerende instelling.

Deze instelling controleert de certificaathouder. De naam vindt u ook op de eerste pagina van dit energielabel.

Bent u huurder? Twijfelt u als huurder of het geregistreerde energielabel wel klopt? Neem dan contact op met de verhuurder.

De verhuurder kan dan contact opnemen met de certificaathouder om de melding te behandelen. Vindt u dat uw verhuurder uw melding niet goed behandelt en heeft het energielabel invloed op uw huurprijs? Dan kunt u de [Huurcommissie](#) inschakelen.

Meer informatie

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.zoekjeenergielabel.nl, www.ep-online.nl of in MijnOverheid. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden.

Op www.verbeterjehuis.nl kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Dit document is digitaal ondertekend. U kunt de echtheid van het document controleren. Hoe dat in zijn werk gaat leest u op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid.

Brochure

De documentatie die wij u hier ter beschikking stellen is grotendeels opgebouwd uit informatie die ons is verstrekt door derden.

Hoewel we hiermee nauwkeurig omgaan, kan Groot Makelaars geen volledige garanties geven omtrent de betrouwbaarheid van de gegevens. Dat betekent dat noch Groot Makelaars noch de verkoper(s) dienaangaande aansprakelijkheid willen en kunnen aanvaarden.

Eventuele toegevoegde tekeningen en plattegronden (waaronder de kadastrale tekeningen omtrent het perceel), hoe nauwkeurig ook, dienen te worden gezien als schetsen en kunnen afwijkingen ten opzichte van de werkelijke situatie bevatten. We raden u aan om u door middel van bezichtiging van de werkelijke situatie op de hoogte te stellen en eventuele maten zelf te nemen in het te bezichtigen pand. Bij het Kadaster kunt u een zogenaamd “veldplan” opvragen. Dit is een afschrift van de tekening die de landmeter heeft gemaakt van uw perceel toen het opgemeten werd. Daarmee heeft u de juiste maatvoering en kunt u de grenzen van het perceel reconstrueren. Hieraan zijn wel kosten verbonden.

Onderzoeksplicht

Wanneer u onroerend goed wilt kopen heeft de verkoper een meldingsplicht en u als koper een onderzoeksplicht. Dat betekent dat de verkoper (of zijn makelaar, wanneer het onroerend goed via een makelaar wordt verkocht) u van alle bekende gebreken op de hoogte moet stellen en moet inschatten welke (omgevings-)factoren of situaties voor u van belang zijn om wel of niet te kopen.

Aan de andere kant bent u er niet met het afwachten tot de verkoper of diens makelaar u iets verteld. U heeft ook de plicht om u zelf door middel van bezichtiging en door het stellen van vragen op de hoogte te stellen van het feit of het onroerend goed bij u past of niet.

Dat houdt in dat u zelf ook onderzoek doet naar o.a. bestemmingsplannen bij de gemeente, naar bodemgesteldheid (bijvoorbeeld via de bodemsite van de provincie), naar toekomstige planologische plannen, naar de buurt en omgeving en naar de bouwkundige staat van het onroerend goed.

Samen met u probeert Groot Makelaars een dusdanig beeld van het onroerend goed voor u te vormen dat u volmondig ja tegen de koop kunt zeggen.

Groot Makelaars heeft hiervoor eventueel een gedegen netwerk van deskundigen beschikbaar die u kunnen adviseren in diverse (complexe) bouwkundige zaken, juridische aangelegenheden, milieukundige vraagstukken of fiscale kwesties of die offertes voor u kunnen maken voor verbouw of renovatie.

Vraagt u onze medewerkers daar gerust naar. Zij willen u graag met deze bedrijven in contact brengen.

De koopovereenkomst

Is de koop gesloten, dan wordt er een koopovereenkomst opgesteld van het verkochte. Groot Makelaars is aangesloten bij branchevereniging NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars) en maakt daarbij gebruik van de modelkoopakte welke de NVM heeft opgesteld op voordracht van de juristen van de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Een voorbeeld hiervan kunt u desgewenst via ons kantoor opvragen. Waar nodig wordt deze koopovereenkomst door Groot Makelaars aangevuld met extra clausules. Deze clausules zijn vaak ook op voordracht van de juristen van de NVM opgesteld en door Groot Makelaars aangepast aan de desbetreffende situatie. Vaak vindt u deze in een afwijkend lettertype terug in de koopovereenkomst.

In de volksmond wordt deze koopovereenkomst meestal de “voorlopige koopakte” genoemd. Dat impliceert dat er geen bindend karakter uitgaat van deze overeenkomst. Een dergelijke veronderstelling berust op een misverstand. De koopovereenkomst welke u met Groot Makelaars ondertekent is absoluut bindend voor de betrokken partijen. De enige mogelijkheden om te ontbinden bestaan uit de wettelijke ontbindingsgronden en de ontbindende voorwaarden welke u als partijen bent overeengekomen. De term “voorlopige koopakte” is ontstaan omdat de koopovereenkomst van de makelaar een *voorloper* is van de notariële overeenkomst. Een koper is in Nederland namelijk officiële eigenaar van onroerend goed wanneer een notariële akte hieromtrent is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. In het verleden is dit “verbasterd” tot de term “voorlopige koopakte”.

Waarborgsom

Een verkoper wil natuurlijk graag zekerheden hebben dat een koper de aangegane verplichtingen nakomt. In de koopovereenkomst zijn daartoe ook boeteclausules opgenomen om beide partijen aan te sporen hun verplichtingen na te komen.

De meeste zekerheid wordt verkregen door geld “apart” op een rekening te zetten bij een onafhankelijke partij. In de meeste gevallen zal dit de derdenrekening van de in de koopovereenkomst opgenomen notaris zijn. Dit “apart” zetten van een geldbedrag wordt een waarborgsom genoemd. In de meeste gevallen zal de hoogte van de waarborgsom overeenkomen met het bedrag van de boeteclausules. Tenzij anders aangegeven door Groot Makelaars, zal dit 10% van de koopsom bedragen en dient het bedrag uiterlijk 1 week na het vervallen van de ontbindende voorwaarden op de rekening van de notaris te zijn bijgeschreven. Het geld blijft op deze rekening staan tot en met het moment van overdracht bij de notaris. Bij de notariële overdracht zal de notaris deze bedragen verrekenen met de uiteindelijke koopsom. U kunt het dus zien als een aanbetaling en niet als een kostprijsverhoger.

In de praktijk wordt vaak gebruik gemaakt van een zogenaamde *bankgarantie*. Deze bankgarantie is een verklaring van de geldverstrekker dat zij garant staat voor het betalen van de waarborgsom wanneer dit aan de orde is. U stort het geld dan dus niet op de rekening van de notaris, maar laat de geldverstrekker voor u garant staan. Houdt u er wel rekening mee dat de meeste geldverstrekkers hiervoor een vergoeding vragen.

Wanneer u tot overeenstemming komt omtrent onroerend goed dat via Groot Makelaars wordt verkocht, zal in de koopovereenkomst altijd een waarborgsom of bankgarantie tot zekerheid voor de *verkoper* worden opgenomen.

Asbestclausule

Asbest is een prima product vanwege de goede eigenschappen die het bezit voor de bouw. Er kleven echter ook nadelen aan asbest, die naar verluidt gezondheidsrisico's met zich mee kunnen brengen. Deze manifesteren zich met name bij de verwijdering daarvan. Sinds juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen dan ook verboden. Tot die tijd kunnen er echter asbesthoudende materialen zijn gebruikt in de bouw, of zijn verwerkt in materialen welke zijn gebruikt in de bouw. Verkopers zijn niet altijd bekend met de aanwezigheid van asbest, omdat het erg moeilijk is om te herkennen in welke materialen asbest is gebruikt, welk soort asbest is gebruikt en in welke mate. Bij dergelijke panden neemt Groot Makelaars standaard een clausule op in de koopovereenkomst waarbij koper verklaart bekend te zijn met de (mogelijke) aanwezigheid van asbesthoudende materialen alsmede een uitsluiting van aansprakelijkheid van de verkoper voor eventuele (gezondheids)risico's daaromtrent en voor een eventuele verplichting tot verwijdering en de kosten die dat met zich mee brengt. Met andere woorden, u neemt als koper alle risico's volledig over.

Meestal zal deze clausule er als volgt uitzien:

In de onroerende zaak kunnen gezien het bouwjaar asbesthoudende stoffen of materialen aanwezig zijn. Gebruik van asbesthoudende stoffen was toen nog toegestaan. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien, nu en in de toekomst.

Ouderdomsclausule

Een verkoper heeft volgens het Burgerlijk Wetboek de plicht om “een zaak te leveren die de eigenschappen bezit welke voor een normaal gebruik (overeenkomstig de bestemming) vereist zijn”. Dat betekent o.a. dat u mag verwachten dat alle apparatuur naar behoren werkt en dat er geen gebreken zijn, tenzij de verkoper (of diens makelaar) daarvan melding heeft gemaakt. In dat geval heeft u die gebreken “op de koop toegenomen”.

Nu komt het natuurlijk voor dat onderdelen van het onroerend goed tussen het moment van koop en het moment van overdracht bij de notaris verder zullen slijten. Het kan dus voorkomen dat er direct op de eerste dag van uw eigendom een gebrek ontstaat. Dit komt voor uw rekening. U kunt de verkoper daarop niet aanspreken.

Verder is het natuurlijk zo dat een ouder onroerend goed niet aan de nieuwste eisen uit het bouwbesluit voldoet. U kunt daarbij denken aan de mate van isolatie, de opbouw van bouwkundige constructies, de (leeftijd en opbouw van) technische installaties etc. U kunt in die gevallen dan als koper(s) ook niet dezelfde eisen stellen aan het gekochte als aan een nieuw onroerend goed.

Om dit te ondervangen wordt door Groot Makelaars in de koopovereenkomst een zogenaamde ouderdomsclausule opgenomen bij woningen gebouwd voor 2000, waarbij u deze situatie accepteert.

Meestal zal deze clausule er als volgt uitzien:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan XX jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van het bovenstaande in dit artikel 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. Koper is in de gelegenheid gesteld om zich door middel van een bouwkundige keuring een beeld van de onderhoudsstaat te vormen, maar heeft daar geen gebruik van gemaakt.

Bijzondere verplichtingen

De meeste onroerende goederen kennen verplichtingen ten opzichte van de buurpercelen of de gemeente of nutsbedrijven etc. U kunt hierbij bijvoorbeeld denken aan leidingen die door de grond lopen of gezamenlijke inritten of bepalingen omtrent waterhuishouding. Deze bepalingen worden erfdienstbaarheden genoemd en vormen vaak een beperking van het gebruik. Dergelijke erfdienstbaarheden vindt u terug in de zogenaamde “eigendomsakte” van de verkoper(s). Dit is de notariële akte welke is opgesteld door de notaris toen de verkoper(s) het onroerend goed kocht(en). Groot Makelaars heeft een kopie hiervan in haar bezit en deze kunt u op verzoek vooraf inzien, zodat u weet welke erfdienstbaarheden op het onroerend goed rusten. In de koopovereenkomst wordt standaard opgenomen dat u als koper bekend bent met deze erfdienstbaarheden en dat u deze aanvaardt. Het is dus aan te raden om hiernaar te vragen voor u de onderhandelingen aangaat.

Lijst van roerende zaken

Het is voor u als koper natuurlijk van groot belang om te weten wat u precies koopt. Niet alle zaken in een onroerend goed worden door de verkoper achterlaten. Er kunnen zaken zijn die worden meegenomen. Er wordt door Groot Makelaars voorafgaande aan de verkoop een lijst opgesteld met zaken die de verkoper meeneemt, die achterblijven of die tegen een bepaalde prijs kunnen worden overgenomen. Het is voor u belangrijk om hiernaar te vragen voorafgaande aan een eventuele onderhandeling. Er kunnen namelijk tussentijds ook wijzigingen optreden in deze lijst. Wanneer u een bieding doet, gaat Groot Makelaars uit van de lijst zoals deze u is overhandigd, tenzij expliciet door u anders is aangegeven.

Biedingen

Wanneer u een bieding besluit uit te brengen op een onroerend goed, is het belangrijk om het volgende in gedachten te houden:

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bieding middels een tegenbod en dit (via zijn makelaar) ook kenbaar maakt. Let wel, de verkoper of zijn makelaar moet expliciet aangeven dat de onderhandelingen met u worden aangegaan. U bent niet in onderhandeling wanneer de makelaar aangeeft het bod "te zullen overleggen" met de verkoper.

Het bieden van de vraagprijs of daarboven wil niet per definitie zeggen dat u ook koper bent. U bent dat pas wanneer de verkoper heeft aangegeven met uw bod akkoord te gaan.

Groot Makelaars kan pas overleggen met de verkopende partij wanneer zij een bieding krijgt die minimaal bestaat uit een *prijs, eventuele ontbindende voorwaarden en uit een datum waarop u naar de notaris wilt*. Daarmee kan zij naar de verkopende partij een compleet en goed advies uitbrengen. Biedingen mogen telefonisch worden doorgegeven, maar kunnen ook schriftelijk of via de mail worden doorgegeven.

Het biedproces kan per situatie verschillen. U doet er goed aan om voordat u de onderhandelingen aangaat, duidelijkheid te vragen over de manier waarop Groot Makelaars omgaat met biedingen die zij binnenkrijgt. Dit om teleurstellingen te voorkomen.

Een biedproces mag namelijk tijdens de onderhandelingen gewijzigd worden. Dit komt wel eens voor bij onroerend goed waar zeer veel belangstelling voor is. Het is dan voor de verkopende partij erg moeilijk om te bepalen wie nu de beste koper is. In dergelijke gevallen kan de verkopende partij de lopende onderhandelingen afbreken en overgaan tot bijvoorbeeld een verkoop bij inschrijving, waarbij alle partijen weer gelijke kansen hebben. Uiteraard moet Groot Makelaars dan wel de tot dan toe gemaakte afspraken nakomen.

Daarbij is het tevens belangrijk te vragen wat uw positie is. De verkopende partij is namelijk niet verplicht om in onderhandeling met u te gaan wanneer u de eerste bent die belt voor een bezichtiging of de eerste bent die bezichtigd of wanneer u de eerste bent die een bod uitbrengt.

Een onderhandeling heeft nog niet tot een koop te leiden. Soms wil een verkoper eenvoudig weten of er nog meer belangstelling in de markt is voor zijn onroerend goed. In dat licht kan het zijn dat Groot Makelaars toch verder gaat met de bezichtigingen, terwijl zij met u in onderhandeling is. Wel zal zij naar andere gegadigden aangeven dat zij “onder bod” is. U mag er echter in een dergelijk geval op vertrouwen dat er nooit uitspraken worden gedaan naar derden over de hoogte van de biedingen en eventuele voorwaarden. Dit om te voorkomen dat partijen “tegen elkaar uitgespeeld” worden.

Ontbindende voorwaarde voor financiering

U kunt als koper bedingen dat u de koop wilt ontbinden wanneer u geen geldverstrekker kunt vinden die u de *koopsom* wil lenen. Dit noemen we een financieringsvoorbehoud. Een financieringsvoorbehoud is niet vanzelfsprekend. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden, het maakt deel uit van de onderhandelingen. Doorgaans loopt dit financieringsvoorbehoud 5 weken vanaf het moment dat er *wilsovereenstemming* is ontstaan tussen de verkopende en kopende partij. Het is dus zaak om zo spoedig mogelijk nadat de koop rond is op zoek te gaan naar een goede geldverstrekker. Groot Makelaars kan hierin voor u een bemiddelende rol spelen. Wij zijn goed ingebed in de financiële wereld en kunnen u in contact brengen met *alle* geldverstrekkers in Nederland.

In de regio hebben we een goed en zeer uitgebreid netwerk van betrouwbare en *onafhankelijke* hypotheekadviseurs opgebouwd. Daarmee hebben wij het voorwerk reeds voor u uitgevoerd. Dit zijn stuk voor stuk adviseurs die door ons zijn gescreend en waar we zelf goede ervaringen mee hebben. Uit ervaring is ons namelijk gebleken dat naast goede hypotheekvoorwaarden de advisering over de hypotheekconstructie minstens zo belangrijk is.

Vraagt u onze medewerkers gerust of zij u in contact willen brengen met dit netwerk voor een gedegen, eerlijk en *vrijblijvend* adviesgesprek.

Energiecertificaat

Er is in Nederland een wettelijke plicht om bij verkoop van een woonhuis een energiecertificaat te overhandigen aan de kopende partij.

Een energiecertificaat heeft als doel om de koper inzicht te geven in de mate van energieverlies van een woning door muren, dak, vloeren, ramen, deuren en kieren. In het energiecertificaat wordt enkel de basisinformatie aangegeven en geen berekening of advies.

De verplichting geldt alleen voor het overhandigen van een energiecertificaat en niet voor het overhandigen van het achterliggende onderzoeksrapport of het isolatieadvies.

Reactie na bezichtiging

De verkoop van onroerend goed is vaak een aangelegenheid waarbij (soms onbewust) voor de verkopende partij spanning komt kijken. Bij elke bezichtiging moet alles netjes zijn, regelmatig schoonmaken en in spanning wachten op de reactie van de kijkers. U krijgt daarbij toegang tot het eigendom van de verkoper(s) wat natuurlijk een behoorlijke openstelling van de privacy betekent. In dat licht verzoekt Groot Makelaars u dan ook om ons zo spoedig mogelijk na de bezichtiging te laten weten of uw interesse is gewekt of niet. We kunnen dan onze opdrachtgevers daarover informeren.

Bedenktermijn

Wanneer u een woonhuis koopt, heeft u een wettelijke termijn van 3 dagen om u te beraden op de koop. Deze termijn gaat in nadat u een door de verkopende partij ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Binnen deze termijn kunt u, eventueel zonder nadere toelichting, afzien van de koop. Wel dient u dan binnen de termijn middels een brief of mailtje aan Groot Makelaars kenbaar te maken dat u afziet van de koop. Eventuele boeteclausules in het contract gaan pas na deze 3 dagen bedenktijd lopen.

Taxatie

Wanneer u een hypotheek nodig heeft voor de aankoop van onroerend goed, zal de hypotheekverstrekker in veel gevallen van een onafhankelijke taxateur een bevestiging in de vorm van een taxatierapport willen zien van de waarde van het (onder)pand. Wanneer de financiering wordt gewaarborgd door een zogenaamde Nationale Hypotheek Garantie (NHG), zullen er aanvullende eisen aan een taxatierapport worden gesteld. Deze taxatierapporten dienen door speciale “valideringsinstituten” te worden gecontroleerd op een flink aantal eisen.

We hebben een gedegen netwerk van professionele en gekwalificeerde taxateurs waarmee we u in contact kunnen brengen om een dergelijk taxatierapport voor u te verzorgen. Vraagt u onze medewerkers gerust of zij u in contact willen brengen met dit netwerk.

Vragen

We hebben geprobeerd u met behulp van deze informatie op weg te helpen naar een goede en vloeiend verlopende transactie.

Mochten er desondanks toch nog vragen of onduidelijkheden zijn ontstaan, dan nodigen wij u van harte uit om ons daarover te benaderen. We geven u graag een nadere toelichting.

U kunt ons benaderen via de volgende kanalen:

Telefoon: 050- 82 00 944

E-mail: info@grootmakelaars.nl

Website: via het contactformulier op www.grootmakelaars.nl

Mocht u besluiten om niet verder te gaan met het onroerend goed uit deze brochure, dan willen we u nog graag even wijzen op de overige diensten die Groot Makelaars aanbiedt.

- Professionele begeleiding bij het aankopen van een andere woning, waarbij we u adviseren in de te nemen stappen, de waarde van de woning, de bouwkundige staat, de juridische haken en ogen en waarbij we de onderhandelingen voor u voeren.
- Taxaties. We kunnen *alle* voorkomende taxaties voor u uitvoeren.

Wilt u als eerste op de hoogte zijn van nieuwe panden welke in de verkoop komen, voordat ze op Funda verschijnen?

Volg ons dan via de volgende media en u bent als eerste op de hoogte van marktontwikkelingen, nieuwe panden die in de verkoop komen en nieuwsfeiten.

