

Laan van Hilbelink 3 7101 WG WINTERSWIJK



ietsanders
makelaars

Vraagprijs
€ 374.003,- k.k.

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



Aantal kamers	: 5
Aantal slaapkamers	: 4
Woonoppervlakte	: 149 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	: 15 m ²
Externe bergruimte	: 19 m ²
Perceeloppervlakte	: 209 m ²
Inhoud	: 559 m ³
Energie label	: D
Bouwjaar	: 1932
Ligging	: In centrum
Onderhoud binnen	: Goed
Onderhoud buiten	: Goed
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin

Soms kom je een woning tegen waar karakter, ruimte én een toplocatie perfect samenkomen. Deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning aan de Laan van Hilbelink is daar een prachtig voorbeeld van. Achter de karakteristieke jaren '30 gevel gaat een royaal uitgebouwde woning schuil die verrassend veel leefruimte biedt. Met maar liefst vier slaapkamers én de mogelijkheid om dankzij de royale begane grond en de bestaande badkamer eenvoudig levensloopbestendig te wonen, is dit een huis dat met je meegroeit. Tel daar de onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen, de rolluiken aan de voorzijde, drie airco's en de super centrale ligging bij op, waarbij werkelijk alle voorzieningen van Winterswijk op loopafstand liggen, en je begrijpt dat dit een woning is die je gezien moet hebben. Benieuwd wat deze karaktervolle tweekapper nog meer te bieden heeft? Lees dan snel verder!



BINNENKIJKEN EN BELEVEN

Via de voordeur stappen we de hal binnen. Hier valt direct de verzorgde afwerking op. Het ruime toilet met fontein bevindt zich om het hoekje, terwijl we de trapopgang naar boven voor nu nog even rechts laten liggen. Onder de trap ontdekken we een praktische kelderkast met daarin de vernieuwde meterkast, die met een ruime hoeveelheid groepen helemaal klaar is de volgende bewoners.

Vanuit de hal lopen we door naar de woonkamer met aan de voorzijde volop ruimte voor een sfeervolle zithoek. De plafonds zijn hier strak gestuct en de inbouwspots zorgen straks voor een moderne en sfeervolle afwerking. De airconditioning is een welkome aanvulling en houdt de zaak heerlijk koel!

Naar achteren toe loopt de woonkamer naadloos over in de speels ingedeelde halfopen keuken. Dankzij de opstelling aan beide zijden is de beschikbare ruimte optimaal benut en beschikt de keuken over alles wat je tijdens het koken wenst. De apparatuur is compleet, uitstekend onderhouden en de keuken verkeert in een bijzonder nette staat. Meerdere Light Tubes brengen op een speelse manier extra daglicht naar binnen, waardoor deze ruimte heerlijk licht aanvoelt.

De royale aanbouw vormt zonder twijfel het hart van de woning. Dankzij de comfortabele vloerverwarming is dit het hele jaar door een heerlijke plek om te verblijven. Hier is alle ruimte voor een grote eettafel waar familie en vrienden graag aanschuiven voor lange diners en gezellige avonden. Zodra de zon zich laat zien, schuif je de grote triple glazen schuifpui moeiteloos open en wordt de royale overkapping een natuurlijk verlengstuk van de leefruimte. Binnen en buiten vloeien hier prachtig in elkaar over.



Achter de keuken, maar ook rechtstreeks vanuit de eetkamer bereikbaar, bevindt zich een praktische tussenhall met een vaste kast. Hier hangen de Nefit-combiketel en is bovendien volop ruimte om de wasmachine en droger netjes uit het zicht te plaatsen.

De achtergelegen badkamer is vervolgens een aangename verrassing. Deze moderne ruimte oogt nog als nieuw en is stijlvol betegeld. Je beschikt hier over een breed wastafelmeubel met dubbele kraan, een royale douchehoek, een tweede toilet en een raam dat samen met de mechanische ventilatie zorgt voor een prettig binnenklimaat. De designradiator en het strakke spanplafond met ingebouwde spots maken het geheel helemaal af.

BOVEN ONTSPANNEN

Via de trap bereiken we de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie fijne slaapkamers, stuk voor stuk voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen en rolluiken. Twee slaapkamers beschikken bovendien over airconditioning, waardoor ook warme zomernachten aangenaam blijven. Een bijzonder extraatje vinden we op de overloop. Via een deur stap je zo het royale platte dak op. Een unieke plek met een leuk uitzicht richting "Oldschool" en "De Sociëteit".

Via een vaste trap bereiken we vervolgens de tweede verdieping. Ook deze verdieping is keurig afgewerkt en biedt verrassend veel ruimte. Ze kan gemakkelijk dienstdoen als royale vierde slaapkamer, maar natuurlijk zijn ook een hobbyruimte, thuiswerkplek hier uitstekend denkbaar. Achter de knieschotten is volop praktische bergruimte aanwezig en de Velux dakramen zorgen voor veel daglicht en zijn handig uitgevoerd met elektrisch bedienbare rolluiken.



BUITEN GENIETEN

Ook buiten weet deze woning te verrassen. Direct achter de woning bevindt zich een heerlijke, royale overkapping waar je met gemak tien maanden per jaar comfortabel buiten zit. Of je nu uitgebreid wilt ontbijten, lang wilt natafelen of gewoon wilt genieten van een goed boek; hier is het altijd heerlijk vertoeven. Zoek je liever het zonnetje op? Dan schuif je eenvoudig door naar het aangrenzende terras.

De onderhoudsvriendelijke en omsloten achtertuin biedt volop privacy en beschikt over een ruime schuur met elektrische kanteldeur. Via de achterom draai je fietsen moeiteloos naar binnen en ook de containers krijgen hier een nette, praktische plek uit het zicht. Juist die dagelijkse gemakken maken het wonen hier extra comfortabel.

En dan de ligging... Die is gewoonweg ideaal als je alle voorzieningen binnen handbereik wil hebben. Vanuit huis wandel je binnen enkele minuten naar het gezellige centrum van Winterswijk. Op zaterdag loop je even over de sfeervolle markt, waar de geur van versgebakken brood en een lekker visje je al snel tegemoetkomt. Supermarkten, speciaalzaken, gezellige terrassen, een breed winkelaanbod én het treinstation bevinden zich allemaal op loopafstand. De auto parkeer je bovendien gemakkelijk op de ruime parkeerplaats vlakbij de woning. Centraler dan dit wordt het bijna niet.



BELLEN EN BEKIJKEN

Je las het hierboven al: deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning combineert karakter, ruimte, comfort en een uitstekende ligging op een manier die je niet iedere dag tegenkomt. Dankzij de royale aanbouw, vier slaapkamers, de mogelijkheid om eenvoudig levensloopbestendig te wonen én de instapklare afwerking is dit een woning waar je jarenlang met veel plezier kunt wonen. Nieuwsgierig geworden en zelf de sfeer komen proeven? Bel met Iets Anders Makelaars voor een uitgebreide rondleiding en laat je verrassen door alles wat deze prachtige woning te bieden heeft. De notariële afhandeling van de verkoop vindt plaats via Hobbelink & Buitink notarissen.









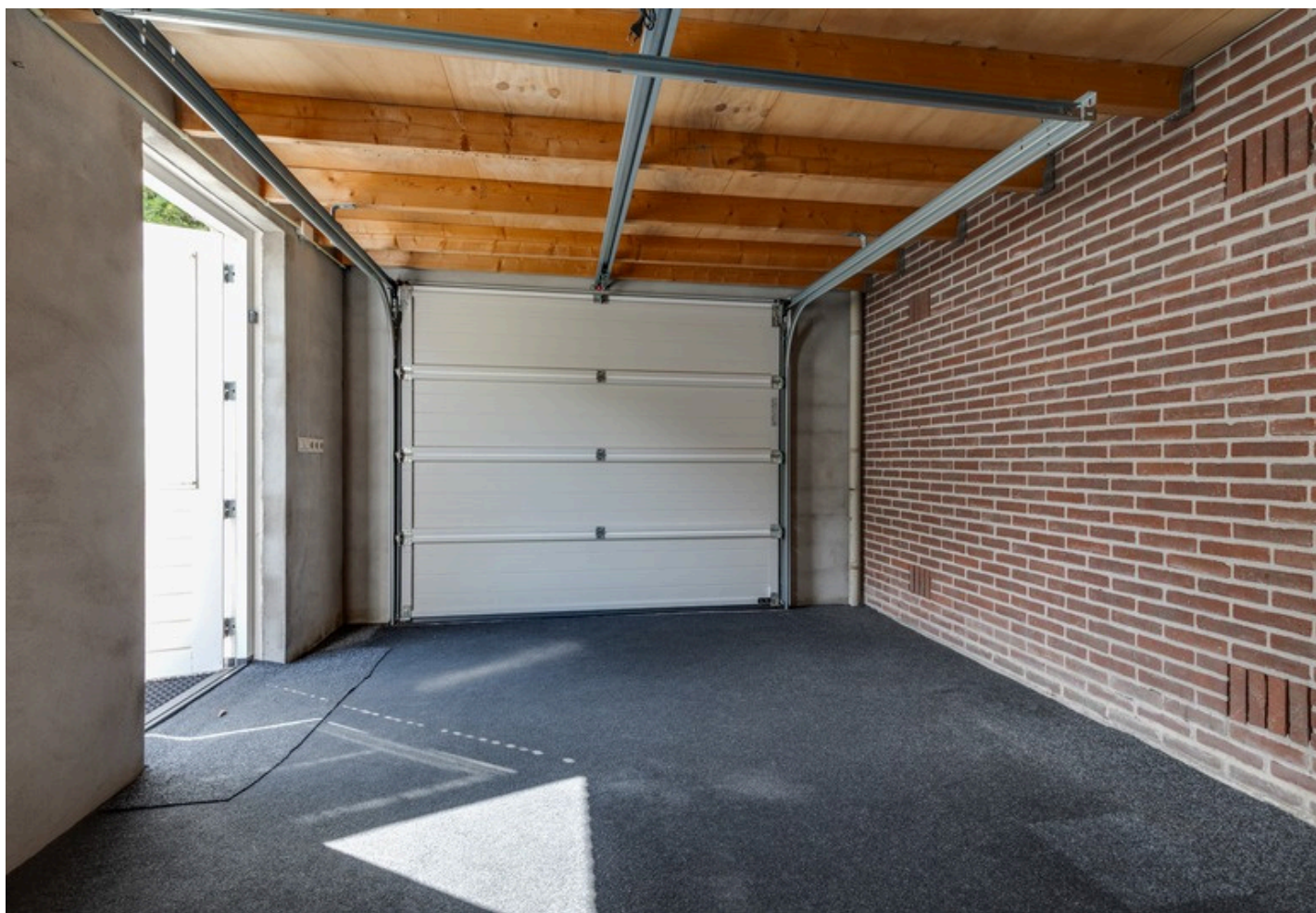


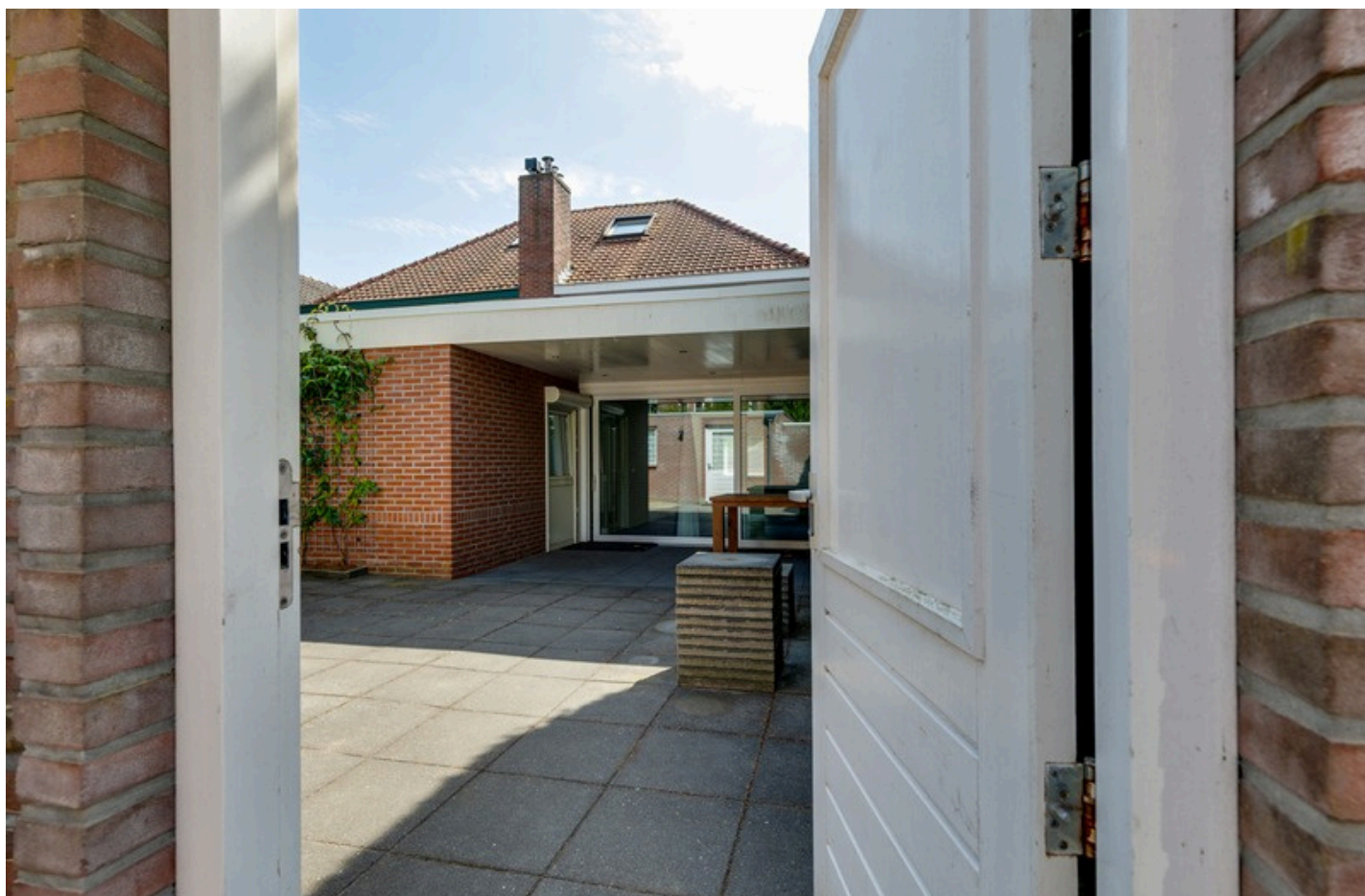
















Laan van Hilbelink 3 - Winterswijk Perceel



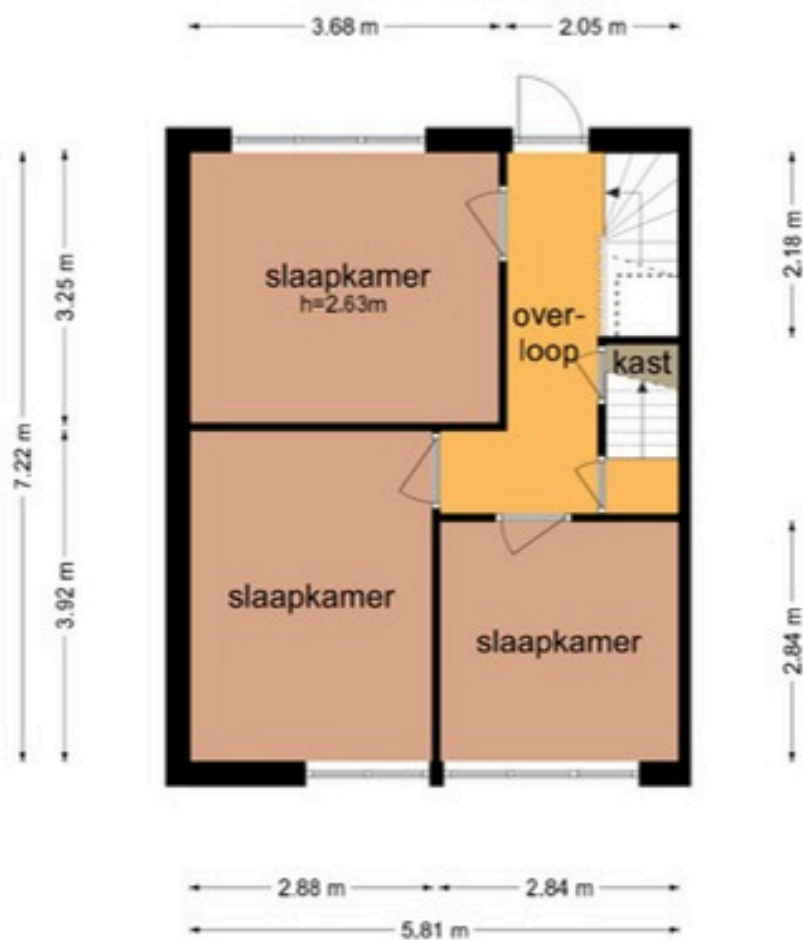
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Laan van Hilbelink 3 - Winterswijk Begane Grond



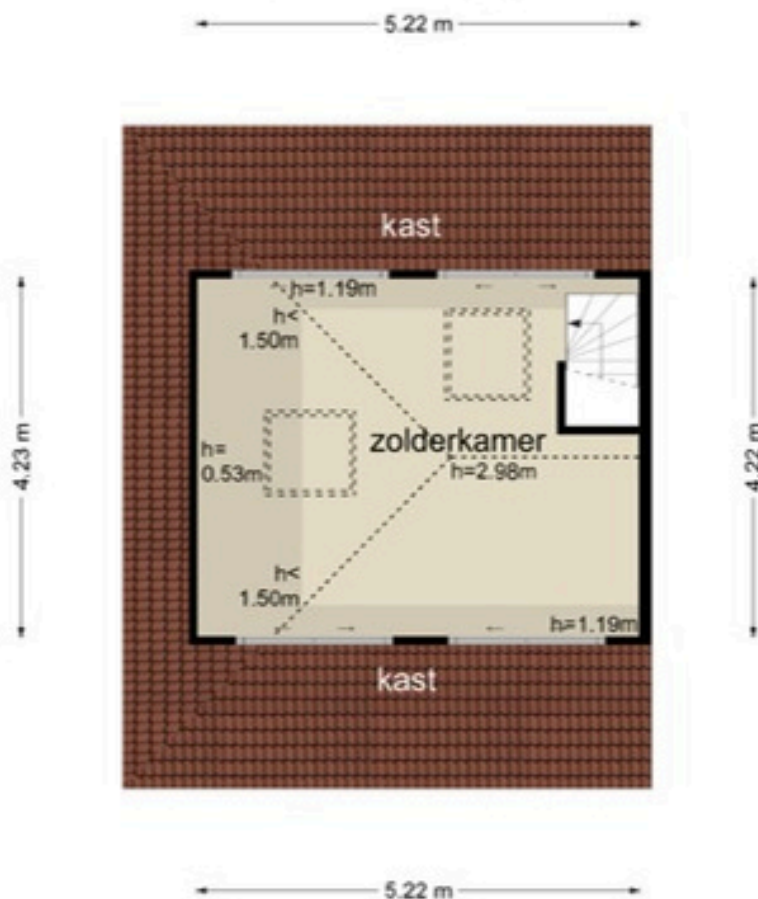
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Laan van Hilbelink 3 - Winterswijk
Eerste Verdieping**



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

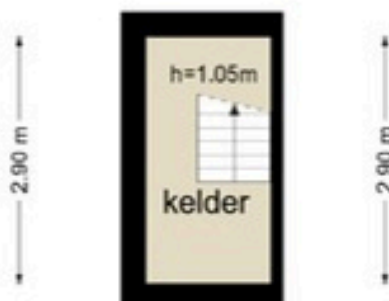
Laan van Hilbelink 3 - Winterswijk Tweede Verdieping



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

**Laan van Hilbelink 3 - Winterswijk
Begane Grond**

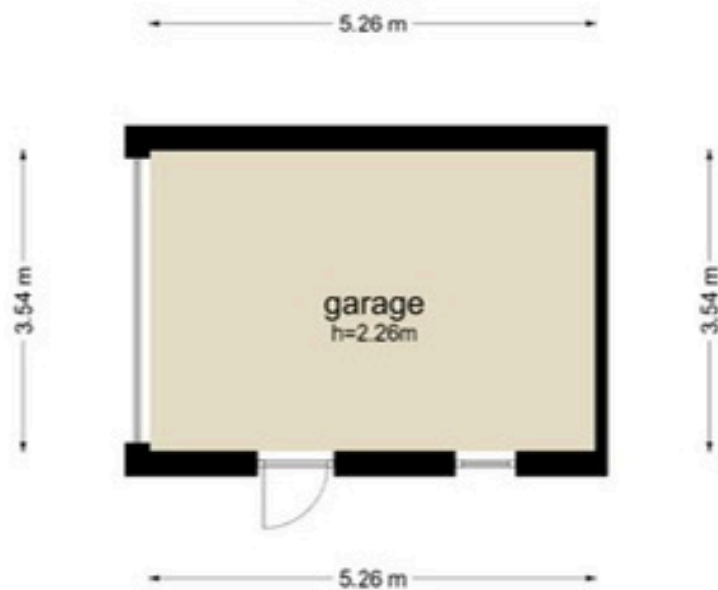
← 1.47 m →



← 1.47 m →

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

**Laan van Hilbelink 3 - Winterswijk
Garage**



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

Object&co

BAG BAO
Bouwkosten Aankoop Overleg



VNG
Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

Vastgoed
Ned.



WAARDERINGSKAMER

BBMI / NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever Lets Anders Makelaars

Adres Laan van Hilbelink 3, 7101WG Winterswijk

Document OC-2026-155672\2

Datum 03-08-2026



Informatie bij het rapport

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

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

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 28-07-2026 waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.

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

Bruto vloeroppervlakte - Woning	207,10 m ²
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	246,80 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	148,60 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	0,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n)	15,30 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	18,60 m²
Bruto inhoud - Woning	558,95 m³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	676,04 m ³

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

Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten. Stephanie Mullaart Hoegen op 28-07-2026.

Hilversum, 03-08-2026



Ing. Mario van Essen
Object&co Nederland BV

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de actuele Meetinstructies

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

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

Brutovloeroppervlakte (BVO)

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

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

Gebruiksoppervlakte (GOW)

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

Bij de bepaling van de GOW wordt niet meegerekend:

- De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,5 m, m.u.v. de oppervlakte onder een trap;
- De oppervlakte van ruimten die niet voor mensen toegankelijk zijn;
- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,0 m² of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend (ge)bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,5 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht;
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,5 m².

Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

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

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

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

Buitenruimten

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

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

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

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

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

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld.

Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

MEETINSTRUCTIES en NEN 2580

Bovenstaande definities en uitleg zijn een verkorte samenvatting van de actuele Meetinstructies en de NEN 2580.

Indien u de volledige context wenst te weten verzoeken wij om deze instructies en de norm te bestuderen.

Meetcertificaat

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

Object&co

© 2026 - Object&co Nederland BV
www.objectenco.nl

Datum Meetopname 28-07-2026
Datum Meetrapport 03-08-2026
Meetrapportnr OC-2026-155672/2
Meetcertificaat Type A Op locatie gecontroleerd en ingemeten

Meetbedrijf Object&co Nederland BV
Opsteller M. van Essen
Opnemer Stephanie Mullaart Hoegen
Status Definitief

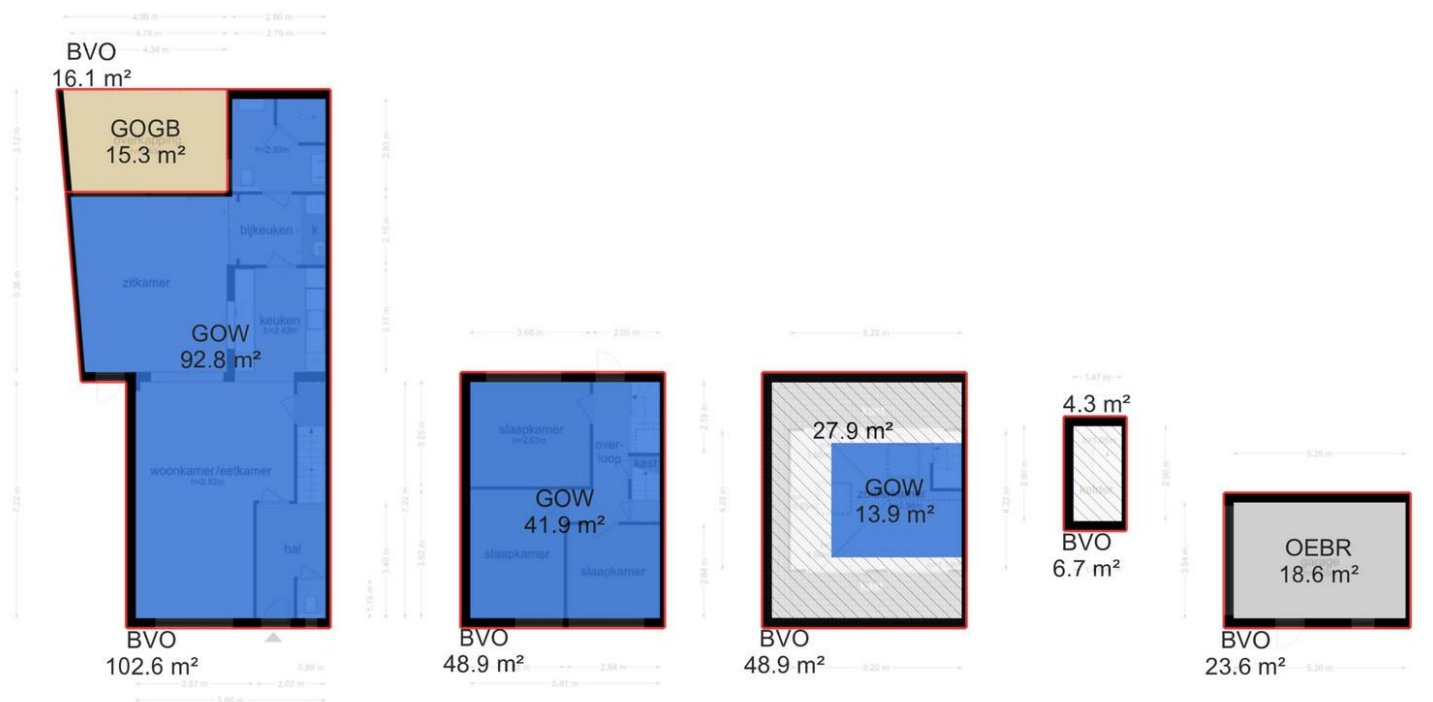
Object type Woning
Adres Laan van Hilbelink 3
Postcode/Plaats 7101WG Winterswijk

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

Opdrachtgever Iets Anders Makelaars
Adres Landstraat 2
Postcode/Plaats 7121 CR Aalten

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

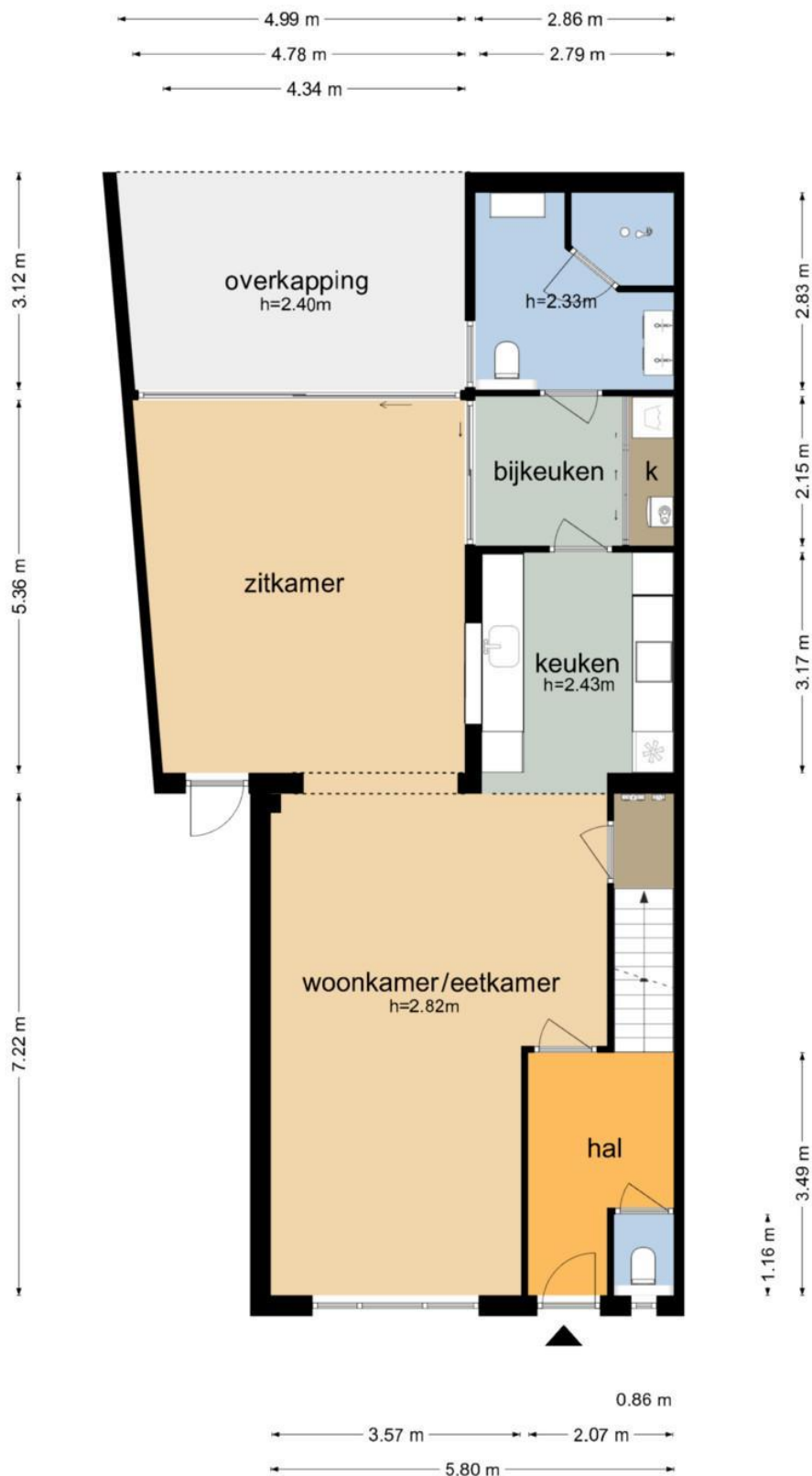
		PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
		Vides en schalmgaten > 4 m² VI	Bruto vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²) BVO	Tarra oppervlakte (BVO-NVO) TO	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m H150	Verticaal Verkeer > 4 m² & niet toegankelijke ruimten VV	Woon ruimte GOW	Overige inpandige ruimte GOOI	Gebouw gebonden buiten ruimte GOGB	Externe bergruimte OEBR	Bruto inhoud m³ BI
-01	KELDER	-	6,70	2,40	4,30	-	-	-	-	-	11,73
	Woon-/werkruimte	-	6,70	2,40	4,30	-	-	-	-	-	11,73
00	BEGANE GROND	-	118,70	10,60	-	-	92,80	-	15,30	-	396,88
	Woon-/werkruimte	-	102,60	9,80	-	-	92,80	-	-	-	340,21
	Overkapping	-	16,10	0,80	-	-	-	-	15,30	-	56,67
01	EERSTE VERDIEPING	-	48,90	7,00	-	-	41,90	-	-	-	143,28
	Woon-/werkruimte	-	48,90	7,00	-	-	41,90	-	-	-	143,28
02	TWEDE VERDIEPING	-	48,90	7,10	27,90	-	13,90	-	-	-	63,74
	Woon-/werkruimte	-	48,90	7,10	27,90	-	13,90	-	-	-	63,74
EX	EXTRA	-	23,60	5,00	-	-	-	-	-	18,60	60,42
	Garage	-	23,60	5,00	-	-	-	-	-	18,60	60,42
TGP	Totale geheel Perceel	-	246,80	32,10	32,20	-	148,60	-	15,30	18,60	676,04
TW	Totale Woning	-	207,10	-	-	-	148,60	-	15,30	-	558,95



Legenda vlakkentekening:

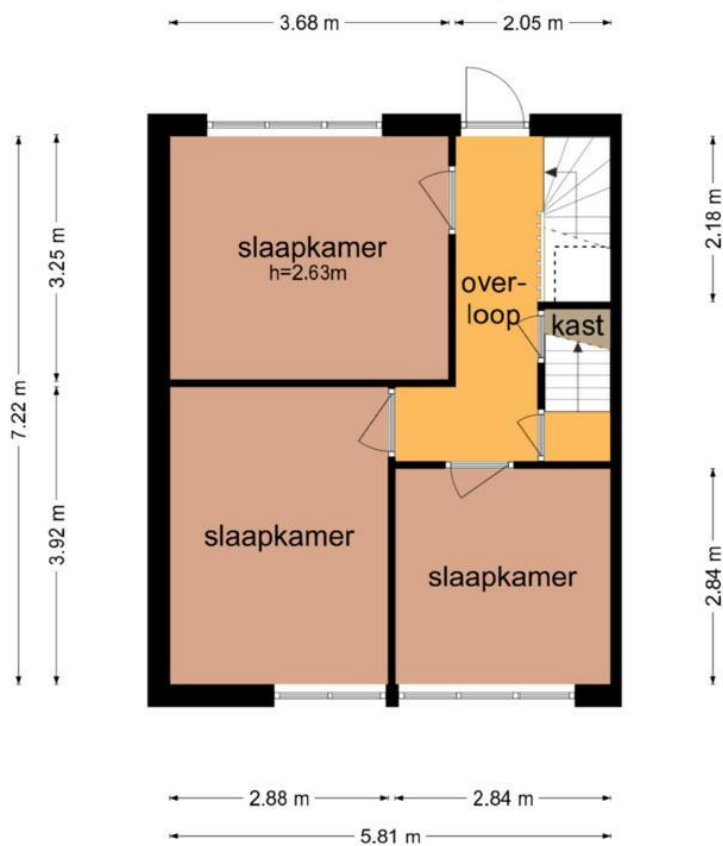
	VIDES / SCHALMGAT >4 m²		BVO	BRUTOVLOER- OPPERVLAKTE		TARRA OPPERVLAKTE		RUIMTE MET BEPERKTE STAHOOGTE < 1.50 m		vv.	VERTICAL VERKEER > 4 m² & NIET TOEGANKELIJKE RUIMTE		GOW	GEBUIKS- OPPERVLAKTE WONEN		GOOI	GEBUIKS- OPPERVLAKTE OVERIGE INPANDIGE RUIMTE		GOGB	GEBUIKS- OPPERVLAKTE GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE		OEBR	OPPERVLAKTE EXTERNE BUITENRUIMTE
--	----------------------------	--	------------	----------------------------	--	----------------------	--	---	--	------------	---	--	------------	----------------------------------	--	-------------	--	--	-------------	---	--	-------------	--

Laan van Hilbelink 3 - Winterswijk Begane Grond



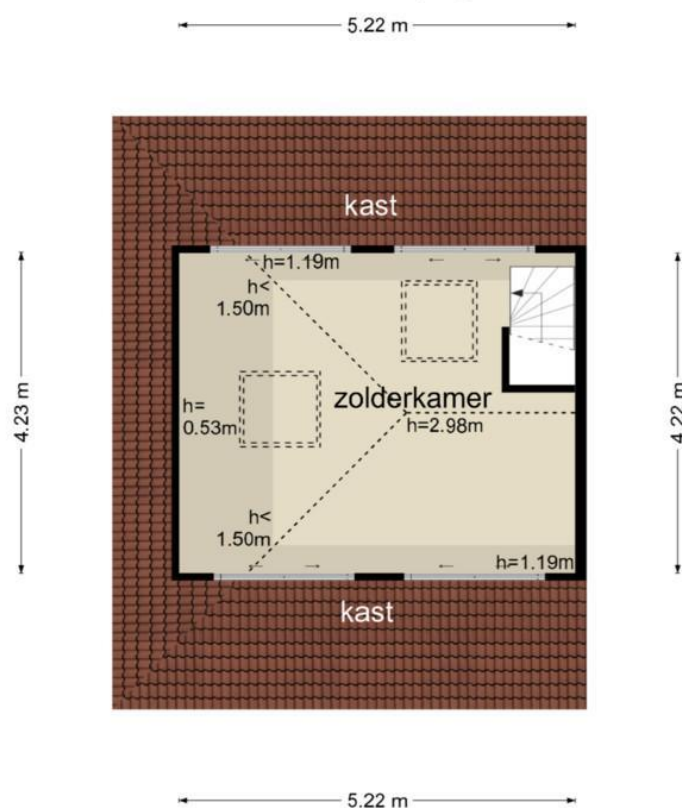
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Laan van Hilbelink 3 - Winterswijk
Eerste Verdieping**



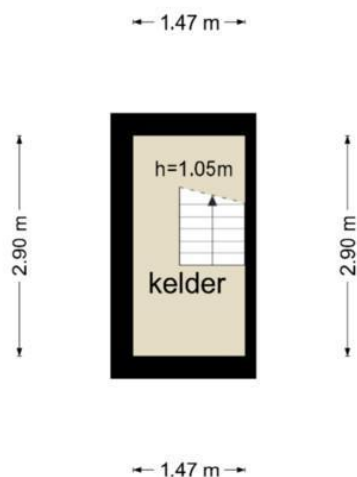
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Laan van Hilbelink 3 - Winterswijk
Tweede Verdieping**



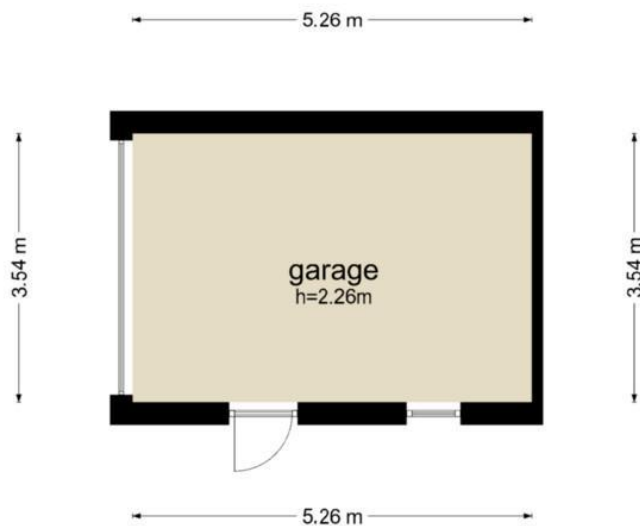
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Laan van Hilbelink 3 - Winterswijk
Begane Grond**



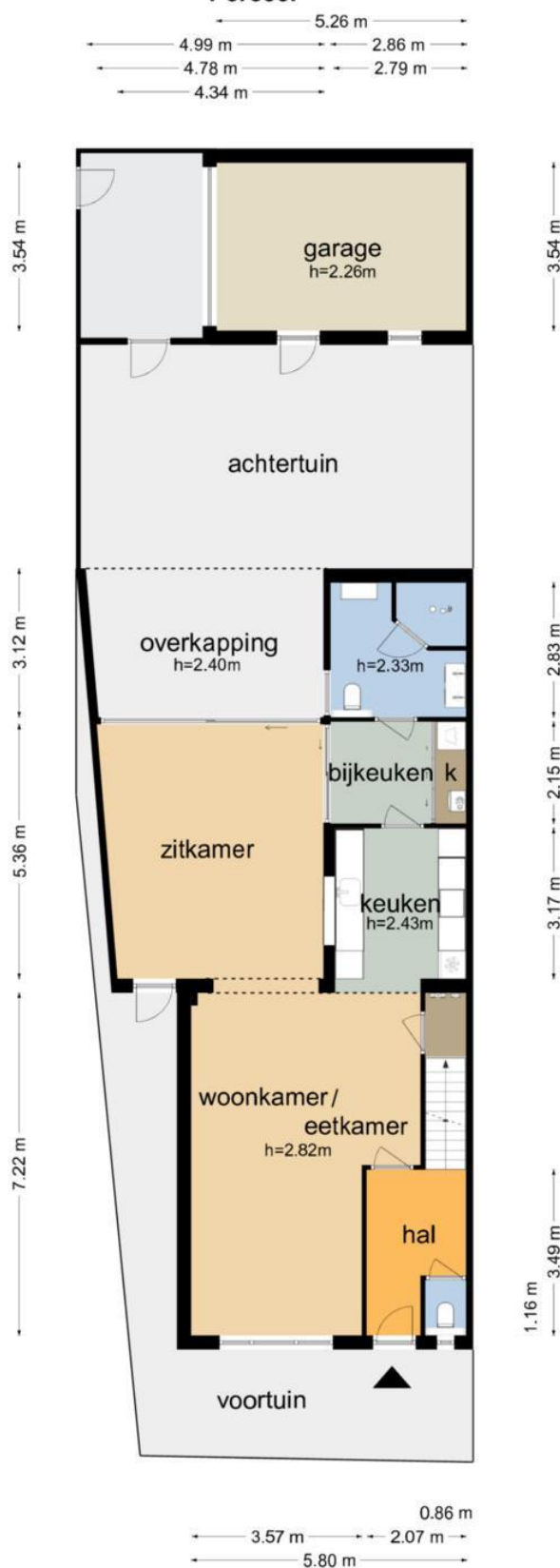
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Laan van Hilbelink 3 - Winterswijk
Garage

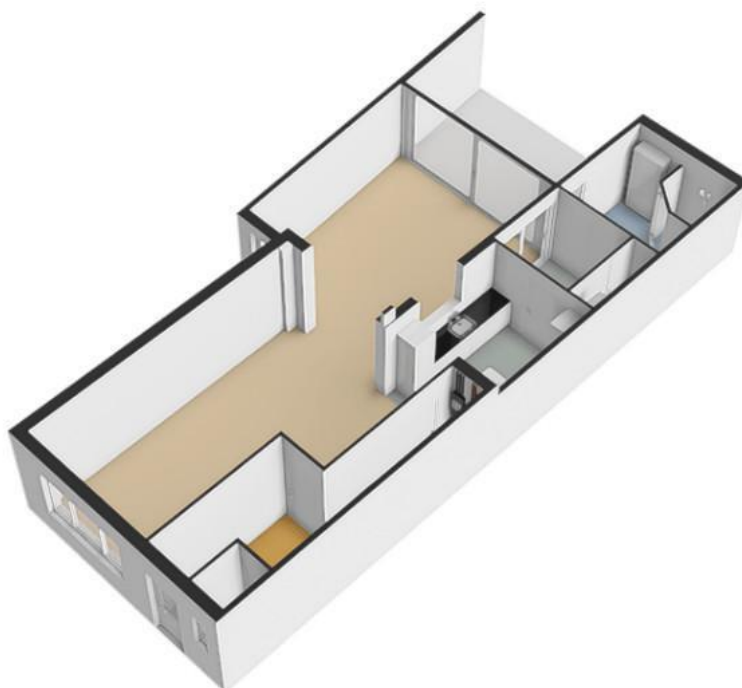


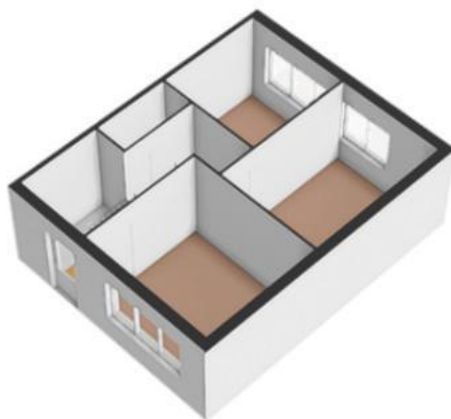
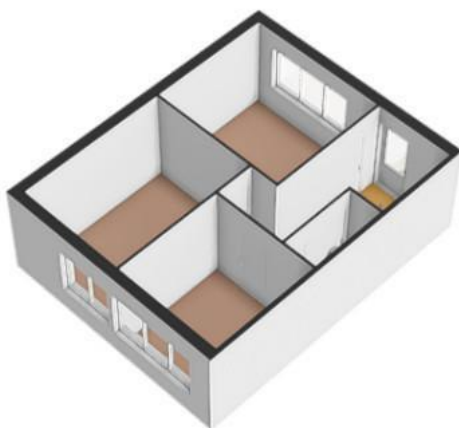
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

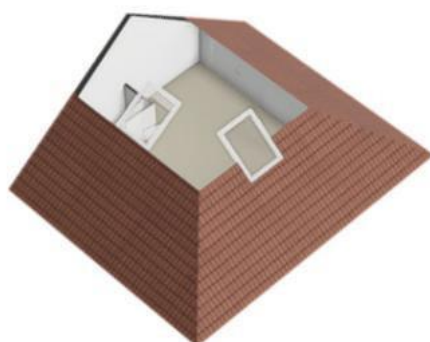
Laan van Hilbelink 3 - Winterswijk
Perceel



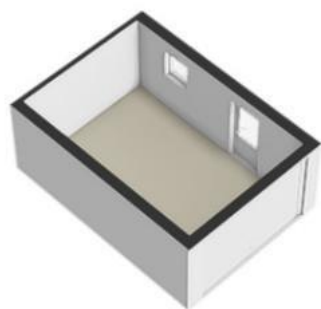
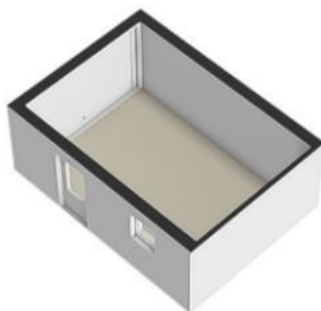
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

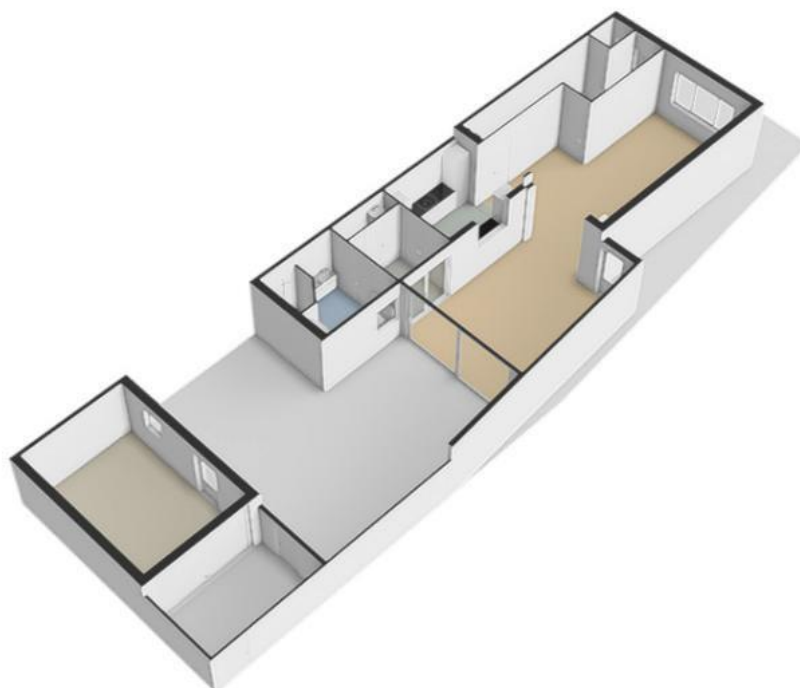
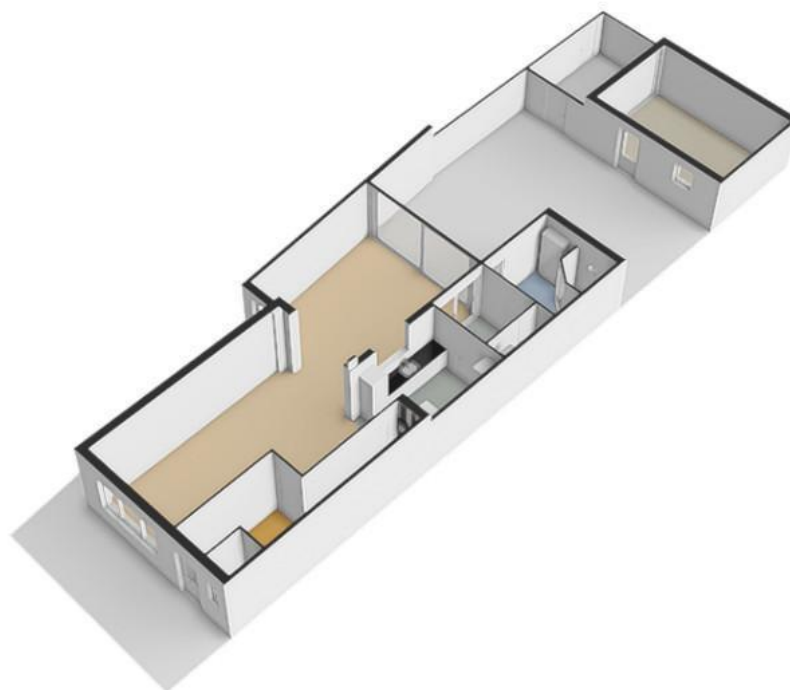


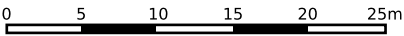












12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Winterswijk

Sectie I

Perceel 10211

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 mei 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.



Rijksoverheid

Energie label woning

Laan van Hilbelink 3

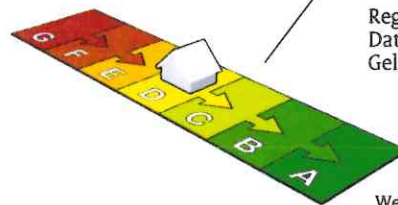
7101WG Winterswijk

BAG-ID: 0294010000408140

Energie label D

Registratienummer 500425474
Datum van registratie 16-11-2020
Geldig tot 12-11-2030

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

De energieprestatie-indicator van dit energie label is gebaseerd op de energie index met registratienummer 500425474

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Twee onder een kap
	Bouwperiode	vóór 1946
	Woonoppervlakte	>140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer 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:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

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

Goedgekeurd door:

Naam Maarten den Ouden
Examnummer 13
KvK nummer 51711400

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

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer

Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.

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 (zogenoeten Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

(Extra) isolatie van uw dak

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

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

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

HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruijnte(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 slaapruijnte(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 zonnepanelensysteem 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 slaapruijnte(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 slaapruijnte(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)

Energie-index rapport

	Straat:	Laan van Hilbelink	EI_{NV2014*}: • 2.05 (WWS) 1.81 - 2.10 Energieklasse: • D
	Nummer/ Toevoeging:	3	
	Postcode:	7101WG	
	Plaats:	Winterswijk	
Woningtype:	2-onder-1 kap		EI_{NV2014 met EMG verklaring}: • nvt
Gebruiksoppervlakte:	148,0		
Opnamedatum:	12 november 2020		
Afmeldnummer:	500425474		
El-rapport geldig tot:	12-11-2030		
El op basis van andere woning?		nee	
Adres representatieve woning			
<i>Standaard Energiegebruik van de woning wordt bepaald met een zogenaamd Maatwerkadvies</i>			
<i>Mogelijke energiebesparende maatregelen kunnen worden bepaald met een zogenaamd Maatwerkadvies!</i>			
El-rapport opgesteld door:			
• Adviesbedrijf:	Ecocert		
• Certificaatnummer (afgegeven door CI)	SKW010434.03		
• KvK nummer:	51711400		
• Naam EPA-opnemer/-adviseur:	E. Veenstra		
• Examenummer:	45180		
• Handtekening:			

* Berekening van de Energie-index is gebaseerd op het Nader Voorschrift NEN7120 vastgesteld 10 februari 2014 inclusief erratalijst van 3 november 2014

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