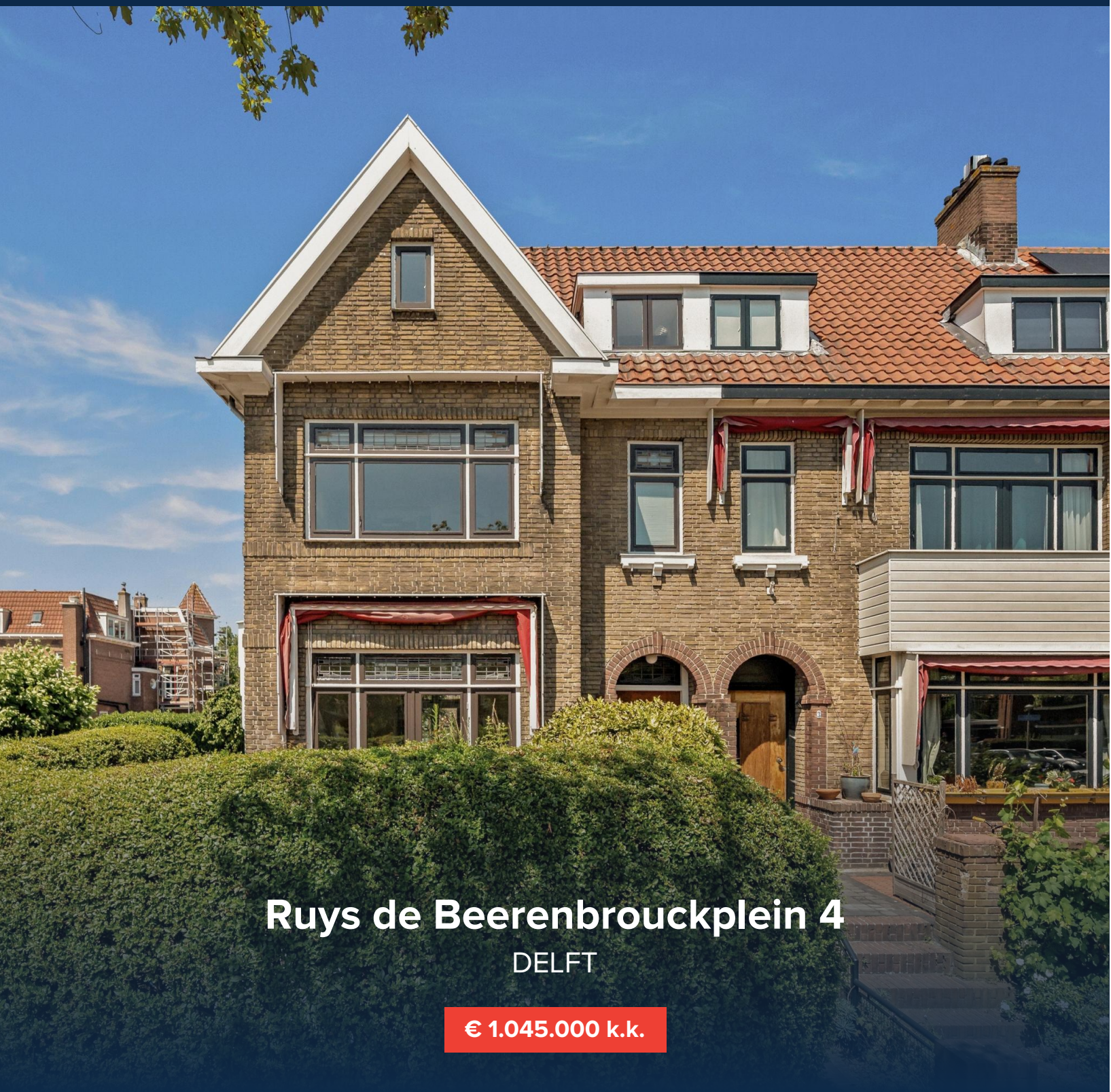




Ruys de Beerenbrouckplein 4
DELFT

€ 1.045.000 k.k.

www.ruysdebeerenbrouckplein4.nl



Bezoek- en postadres
Voldersgracht 33
2611 EV Delft



Contactgegevens
info@vandaalmakelaardij.nl
015 - 2127300



Volg ons
Volg ons en blijf op de hoogte!
   

Ruys de Beerenbrouckplein 4, Delft



Woningtype
Herenhuis, hoekwoning



Woonoppervlakte
161 m²



Perceel
201 m²



Aantal kamers
10 (5 slaapkamers)



Vraagprijs
€ 1.045.000 k.k.



Interesse in deze woning?

Neem snel contact op met ons kantoor om een afspraak voor een bezichtiging in te plannen.

Ruys de Beerenbrouckplein 4, Delft



Wonen in een fantastisch jaren '30-hoekherenhuis met vijf slaapkamers, een riant multifunctioneel souterrain, een sfeervolle intieme stadstuin en een hoog niveau van wooncomfort. Een thuis met veel karakter.

Op een van de mooiste en meest geliefde locaties van Delft – aan de rand van het historische Agnetapark en met een fantastisch vrij uitzicht over het groene Ruys de Beerenbrouckplein, molen De Roos en de Delftse kerktorens – staat dit schitterende herenhuis uit 1929. Dit is een woning die direct uw hart veroverd dankzij de kenmerkende architectuur, de hoge plafonds van circa 2,90 meter, een schat aan oorspronkelijke details en een verrassend royale indeling over vier volle woonlagen.

Hier geniet u van het beste van twee werelden: authentiek ambacht én modern wooncomfort. De woning is met zorg onderhouden en verduurzaamd: zo zijn vrijwel alle ramen voorzien van isolatieglas, is het glas-in-lood beschermd met voorzetramen en beschikken de zolderkamers over dakisolatie en isolatieglas. In de woonkamer is naast isolatieglas extra voorzetramen met gelaagd glas aangebracht voor een heerlijk rustig en aangenaam binnenklimaat.

Een uniek pluspunt is het royale souterrain van ca. 60 m² met stahoogte en daglicht rondom. Een veelzijdige ruimte met een ruime bijkeuken, wasruimte en berging, die zich uitstekend leent voor bijvoorbeeld een atelier, hobbyruimte, fitness of werkplek aan huis.

De ligging maakt het woongeluk compleet: het historische centrum en station Delft liggen op een paar minuten lopen. Scholen, buurtwinkels, parken en de tram halte liggen praktisch om de hoek.

Indeling



Bezoek- en postadres

Voldersgracht 33
2611 EV Delft



Contactgegevens

info@vandaalmakelaardij.nl
015 - 2127300



Volg ons

Volg ons en blijf op de hoogte!



Begane grond & Souterrain

Via een korte stenen trap bereikt u het royale verhoogde terras aan de voorzijde, waaraan de entree van de woning zich bevindt. De prachtige originele houten voordeur geeft toegang tot een sfeervolle vestibule met dubbele klapdeuren, een fraaie tegellambrisering en glas-in-loodraam. Eenmaal in de hal valt het oog voor ambacht direct op: het indrukwekkende, lichte trappenhuis met authentieke houten lambrisering en het klassieke eiken visgraatparket zetten meteen de juiste toon.

De royale en lichte woonkamer en suite is het sfeervolle hart van de woning: een indrukwekkende plafondhoogte van ca. 2,90 m, strakke sierplafonds en een authentieke suiteseparatie met vaste kasten en schuifdeuren met geslepen glas, de inbouwkasten en de paneeldeuren. De karakteristieke erker in de zijgevel – compleet met originele vensterbankjes en mooi gedetailleerde kozijnen met glas-in-lood – zorgt voor een prachtige lichtinval.

Via de dubbele openslaande deuren aan de achterzijde gaat u via een korte trap naar de sfeervolle, intieme en omsloten stadstuin. Een heerlijke groene oase met gevarieerde beplanting en optimale privacy, waar u in alle rust van uw koffie of een goed glas wijn geniet.

Aan de hal bevindt zich de keuken met de originele, prachtig bewaard gebleven granitovloer, inbouwapparatuur en eveneens toegang tot de tuin.

Ook vanuit de hal bereikt u met een vaste trap het verrassend ruime souterrain, verdeeld over drie vertrekken. Dankzij de hoekligging en raampartijen is dit een fijne, verlichte ruimte met directe toegang tot de achtertuin. Het souterrain is uitgerust met een praktische bijkeuken, wasruimte en royale berging cv ruimte.

Eerste verdieping

Via het prachtige trappenhuis bereikt u het tussenbordes met een modern uitgevoerd toilet, voorzien van kleurrijke glas-in-loodramen. Op de overloop heeft u toegang tot twee zeer royale en lichte slaapkamers, uitgerust met handige vaste kasten. De slaapkamer aan de achterzijde biedt toegang tot een fijn balkon. De badkamer beschikt over een zijraam met eveneens prachtig glas-in-lood, een ligbad, een afzonderlijke douche, een wastafel en voor extra comfort een warmtepaneel.

Tweede verdieping

De lichte overloop met een tweede separate toiletruimte leidt naar nog eens drie speels ingedeelde slaapkamers. Dankzij de verschillende dakkapellen en het dakvenster is ook hier verrassend veel licht gerealiseerd. De zolderkamers zijn na-geïsoleerd en voorzien van isolatieglas.

Met in totaal vijf volwaardige slaapkamers is dit het ideale familiehuis!



Bezoek- en postadres
Voldersgracht 33
2611 EV Delft



Contactgegevens
info@vandaalmakelaardij.nl
015 - 2127300



Volg ons
Volg ons en blijf op de hoogte!
   

Ruys de Beerenbrouckplein 4, Delft



Bijzonderheden / Kenmerken:

- Bouwjaar 1929;
- Gelegen in het beschermde stadsgezicht van de geliefde wijk Hof van Delft (aan de rand van het Agnetapark).
- Rijk aan authentiek ambacht: origineel glas-in-lood, geprofileerde kozijnen, paneeldeuren met prachtig beslag, kamer en suite met geslepen glas, trappenhuis met lambrisering en granitovloer.
- Uitstekend wooncomfort: Vrijwel overal isolatieglas, voorzetramen bij de glas-in-lood partijen, extra voorzetramen met gelaagde beglazing in de woonkamer en dakisolatie op zolder.
- Circa 161 m² woonoppervlakte, exclusief het royale souterrain van ca. 60 m² (totaal ca. 220 m² gebruiksoppervlakte).
- Inhoud circa 750 m³ op een perceel van 201 m² eigen grond.
- Vijf volwaardige slaapkamers.
- Parketvloer is circa 18 mm dik en hierdoor goed te schuren;
- Zowel een voor- (met verhoogd terras), zij- als besloten achtertuin alsmede een balkon.
- Vanwege het bouwjaar worden een ouderdoms- en materialenclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Geïnteresseerd in dit ideale gezinshuis? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, het karakter en de fraaie ligging.

Schakel desgewenst je eigen NVM-aankoopmakelaar in. Een NVM-aankoopmakelaar behartigt jouw belangen tijdens het aankoopproces en kan je tijd, geld en zorgen besparen.



Bezoek- en postadres
Voldersgracht 33
2611 EV Delft



Contactgegevens
info@vandaalmakelaardij.nl
015 - 2127300



Volg ons
Volg ons en blijf op de hoogte!



Bezoek- en postadres
Voldersgracht 33
2611 EV Delft



Contactgegevens
info@vandaalmakelaardij.nl
015 - 2127300



Volg ons
Volg ons en blijf op de hoogte!







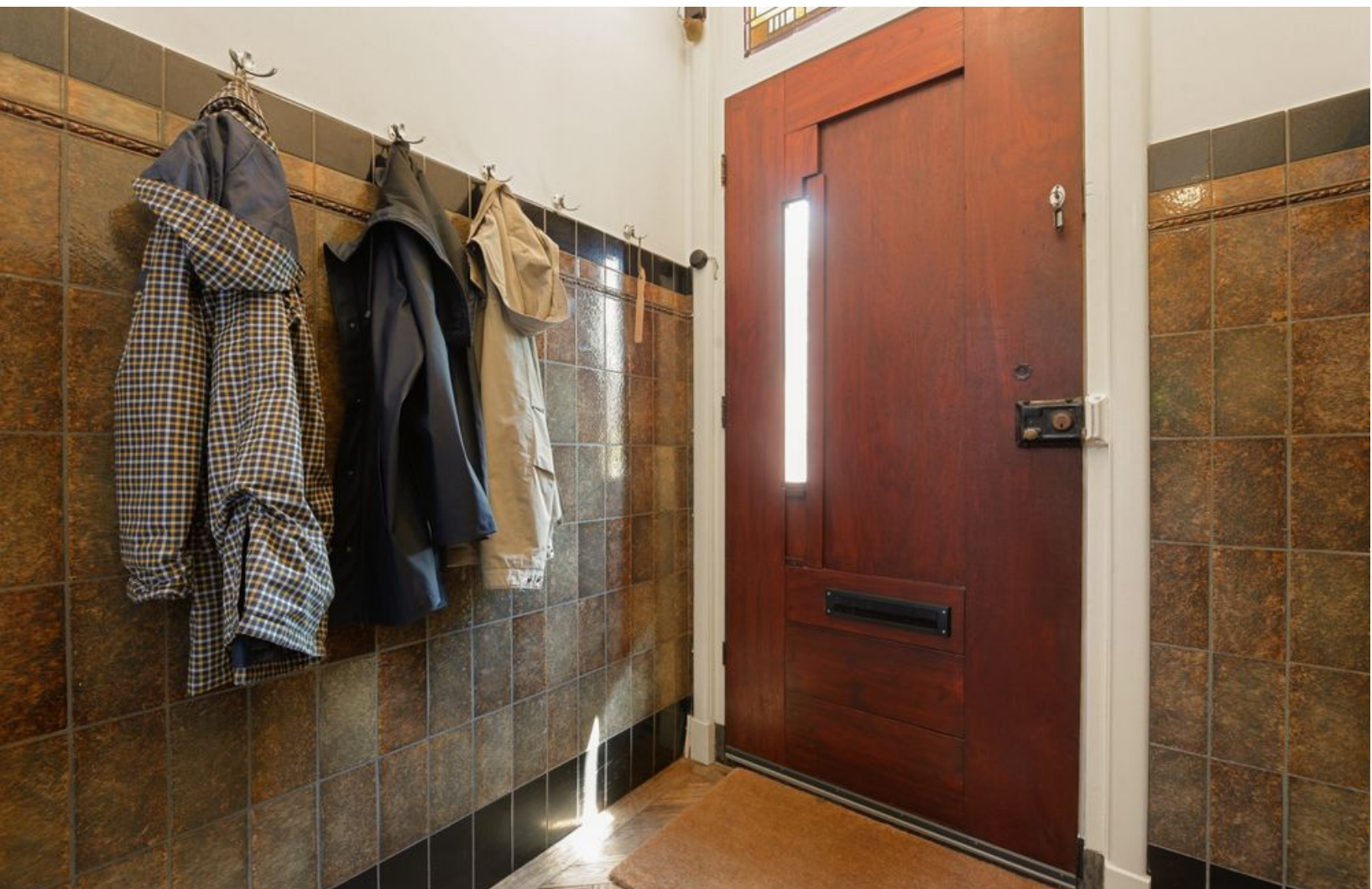


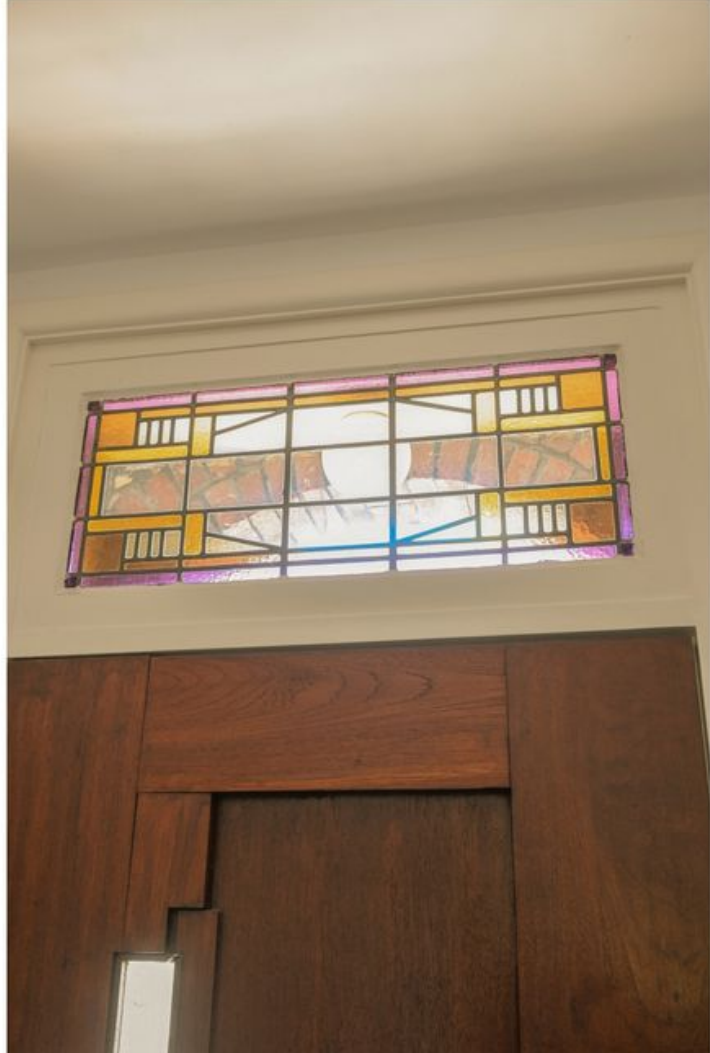










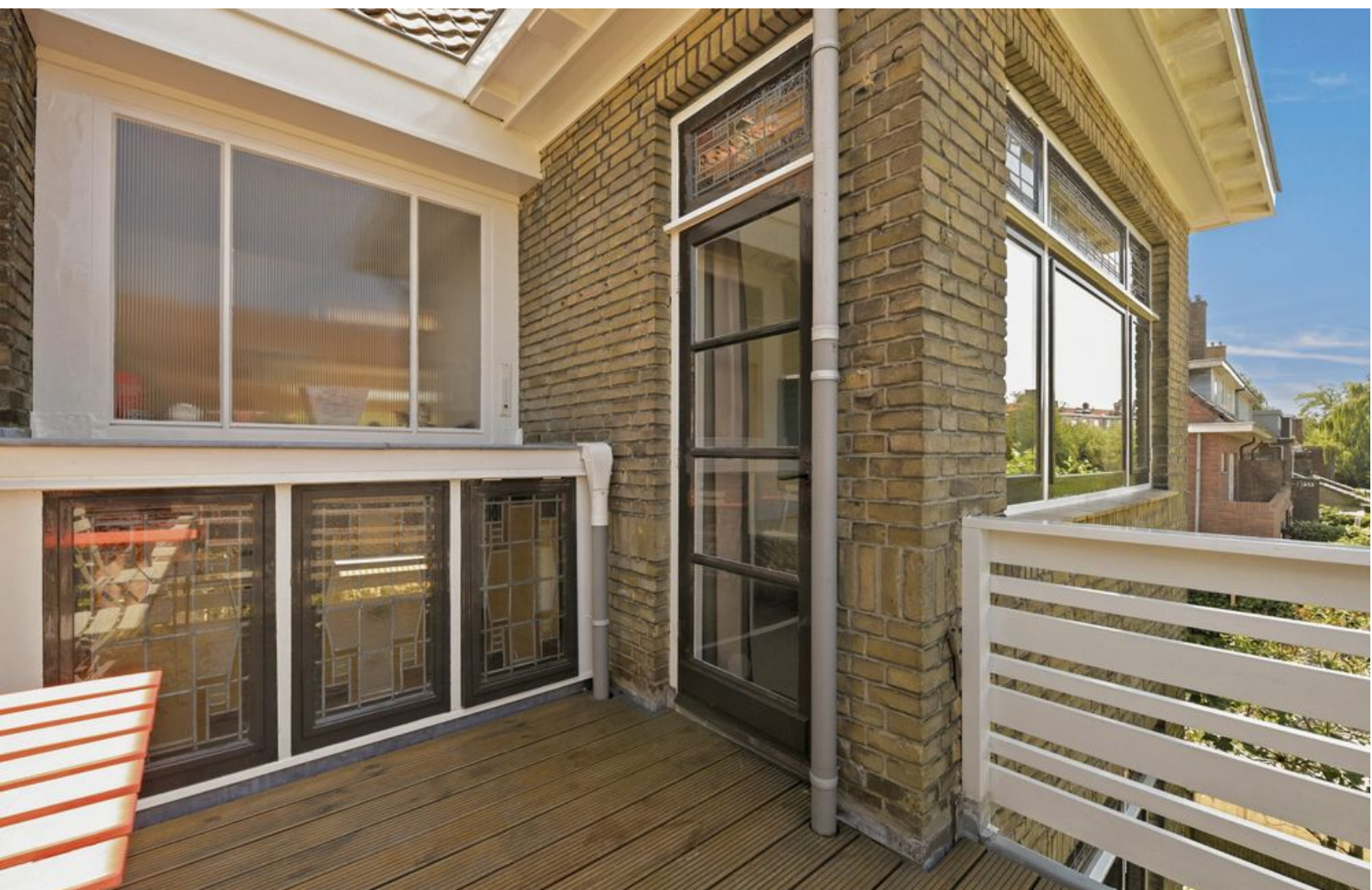






















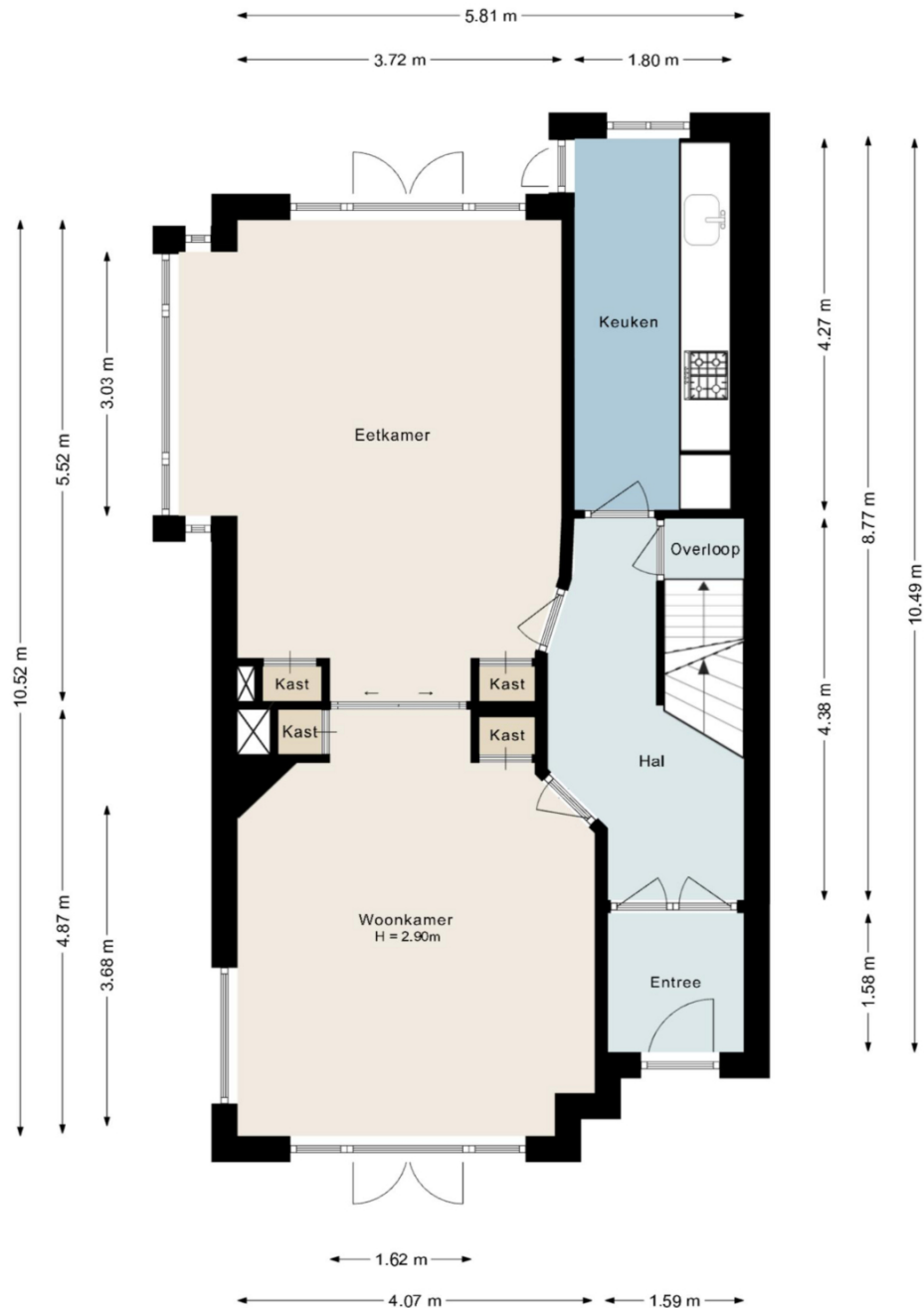








Plattegrond



Ruys de Beerenbrouckplein 4 - Delft Begane grond

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

Plattegrond



Ruys de Beerenbrouckplein 4 - Delft Eerste verdieping

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

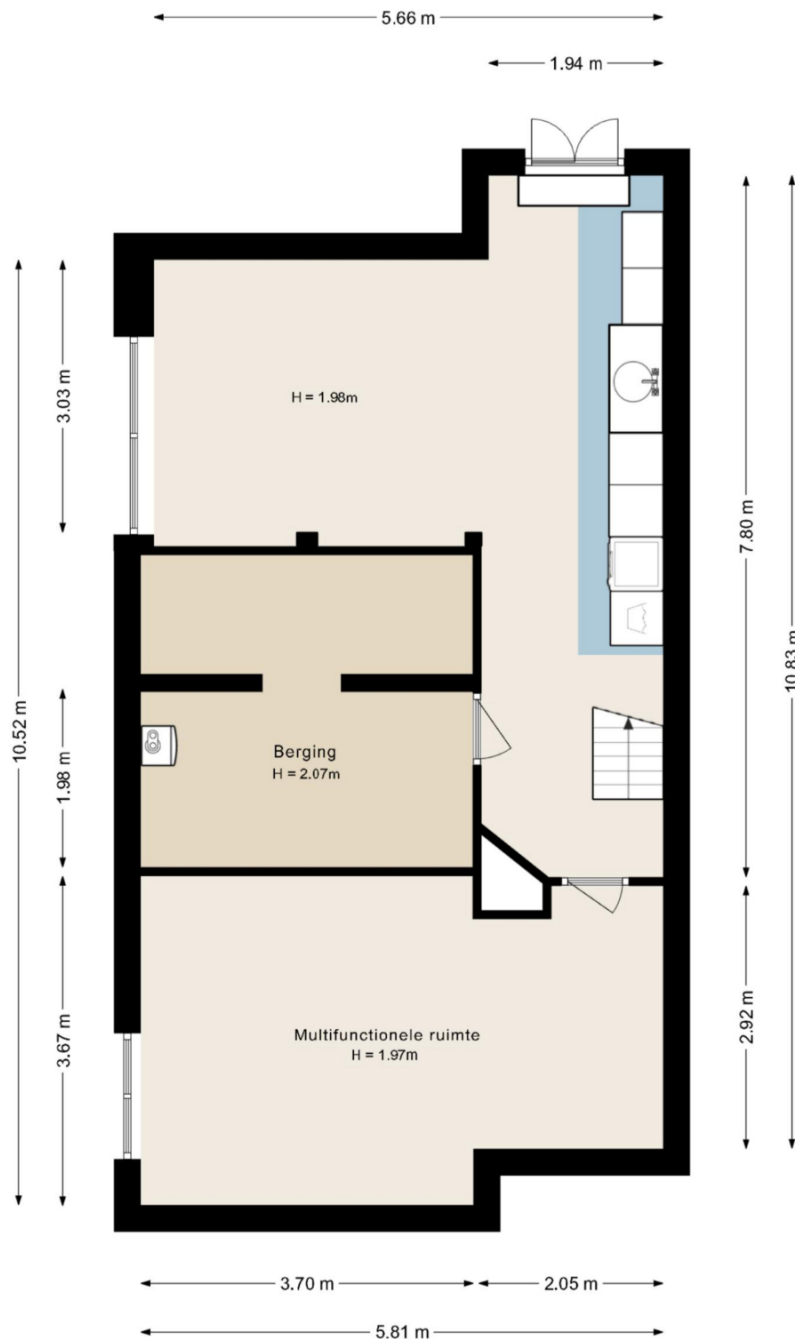
Plattegrond



Ruys de Beerenbrouckplein 4 - Delft Tweede verdieping

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

Plattegrond



Ruys de Beerenbrouckplein 4 - Delft Souterrain

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

Plattegrond



Ruys de Beerenbrouckplein 4 - Delft Situatie

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



DIJKXHOORN
ENERGIEADVIES

Opdrachtgever:	Van Daal Makelaardij
Adres opname:	Ruys de Beerenbrouckplein 4, 2613 AR Delft
Datum opname:	15-07-2026
Datum meetrapport:	21-07-2026
Type woning:	Hoekwoning
Opname door:	Dijkxhoorn Energieadvies BV
Beschrijving	
Aantal m2:	
Gebruiksopp. Wonen:	circa 160,5
Gebruiksopp. Overig in pandige ruimte(n):	circa 60,4
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa 5,4
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa 0
Bruto Inhoud in m3:	circa 738

Notities bij meting: Het bordes grenzend aan het toilet op de eerste verdieping is niet als onderdeel van het trapgat beoordeelt. Het bordes grenst aan een veelgebruikte ruimte en functioneert daarmee niet uitsluitend als een grote traptrede. Hierdoor blijft het oppervlak van het trapgat onder de 4,0 m² en mag deze worden meegenomen in het totale gebruiksoppervlakte van de verdieping.



PROJECTGEGEVENS/INLEIDING/ALGEMEEN

Inleiding

Dit meetrapport is opgesteld om de gebruiksoppervlakte en bruto inhoud te bepalen van een woning of appartement met de bijbehorende externe bergruimte(n). Uitgangspunt zijn de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en Meetinstructie Bruto inhoud woningen, die zijn opgesteld door de samenwerkende organisaties AEDES, BAG BAO, NRVt, NVM, VastgoedPro, VBO makelaar, VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) en de Waarderingskamer.

In dit rapport worden beide Meetinstructies ook wel 'de Meetinstructies' of 'Meetinstructies' genoemd. De Meetinstructies zijn gebaseerd op NEN 2580. Het is goed om te weten dat de opgegeven bruto inhoud (m3) indicatief is en geen garantie biedt. Het staat Dijkxhoorn Energieadvies vrij om vanuit professionele overweging af te wijken van de genoemde methodieken. Eventuele afwijkingen op de gebruikte rekenmethodieken staan in de rapportage genoteerd. In geval van twijfel aan de zijde van opdrachtgever is het advies om een second opinion te laten verrichten.

Indien de opdrachtgever een makelaar is, dan blijft deze de aan te spreken partij voor de (door)verleende opdracht. In dat licht is de makelaar altijd verplicht om het opgeleverde meetrapport te controleren volgens de in de branche geldende zorgvuldigheidsvoorschriften. Na ontvangst van dit rapport wordt u verzocht deze op de hoofdlijnen te controleren en binnen drie werkdagen te reageren wanneer u denkt dat de opgegeven meters niet overeenkomen met de werkelijkheid. Mocht Dijkxhoorn Energieadvies binnen tien dagen geen reactie hebben ontvangen, gaan wij ervan uit dat u akkoord bent met dit meetrapport.

Opdracht

Dijkxhoorn Energieadvies is gevraagd een meetrapport op te stellen conform de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en de Meetinstructie Bruto inhoud woningen. Waarbij de woning of het appartement op locatie wordt ingemeten.

Algemene voorwaarden

Op al onze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing. U kunt deze te allen tijde opvragen en inzien op onze website. Dijkxhoorn Energieadvies controleert panden niet op al dan niet verleende omgevingsvergunningen, vergunningsvrij bouwen, BAG- en Kadasterregistraties, bestemmingsplannen, bouwkundige gebreken, Bouwbesluit eisen en andere wet- en regelgeving.

MEETSTAAT

Onderstaand is de verdeling van de verschillende gebruiksoppervlakte per woonlaag inzichtelijk gemaakt.

Het project is gemeten en berekend volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en de Meetinstructie Bruto inhoud woningen, versie juli 2019. Inclusief de Lijst met vragen en antwoorden, versie juli 2020.

Ruys de Beerenbrouckplein 4, 2613 AR Delft

Souterrain	Gebruiksopp. Wonen:	Ca.	0	m2
	Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	Ca.	60,4	m2
	Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	Ca.	0	m2
	Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	Ca.	0	m2

Begane grond	Gebruiksopp. Wonen:	Ca.	63,5	m2
	Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	Ca.	0	m2
	Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	Ca.	0	m2
	Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	Ca.	0	m2

Eerste verdieping	Gebruiksopp. Wonen:	Ca.	56,9	m2
	Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	Ca.	0	m2
	Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	Ca.	5,4	m2
	Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	Ca.	0	m2

Tweede verdieping	Gebruiksopp. Wonen:	Ca.	40,1	m2
	Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	Ca.	0	m2
	Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	Ca.	0	m2
	Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	Ca.	0	m2

Uitgevoerd door: Roy Dijkxhoorn, werkzaam voor Dijkxhoorn Energieadvies.

BIJLAGE 1: Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen



Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen

Versiedatum: juli 2019

Inleiding

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding voor het meten van de gebruiksoppervlakte van woningen. Met deze meetinstructie kan de gebruiksoppervlakte van individuele woningen (de oppervlakte "achter de voordeur") en de bij de woning behorende externe bergruimte en gebouwgebonden buitenruimte worden gemeten. Deze meetinstructie is niet geschikt voor het meten van de gebruiksoppervlakte van een complex met meerdere woningen, noch voor het meten van de gebruiksoppervlakte van niet-woningen.

Relatie met de NEN 2580

Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is de gebruiksoppervlakte, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit, genomen. Voor de definitie van de gebruiksoppervlakte verwijst het Bouwbesluit naar NEN 2580. NEN 2580 vormt daarmee ook de basis voor deze meetinstructie. Deze meetinstructie wijkt op twee aspecten af van NEN 2580:

1. De meetinstructie verdeelt de inpandige gebruiksoppervlakte onder in *gebruiksoppervlakte wonen* en *gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte*. NEN 2580 kent deze onderverdeling niet.
2. Omdat het vaak lastig te bepalen is of een wand of muur al dan niet dragend is, gaat de meetinstructie uit van de oppervlakte inclusief dragende binnenwanden. NEN 2580 gaat uit van de oppervlakte exclusief dragende wanden.

Gebruiksoppervlakte in de BAG en de WOZ

In de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is van iedere woning (verblijfsobject) de totale inpandige gebruiksoppervlakte vastgelegd. Deze oppervlakte komt overeen met de gebruiksoppervlakte volgens de NEN 2580. De BAG-oppervlakte bestaat dus uit de som van de *gebruiksoppervlakte wonen* en de *gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte*. Voor toepassing in het kader van de Wet WOZ wordt de oppervlakte van woningen, indien van toepassing, gesplitst in WOZ-deelobjecten. Het onderscheid in *gebruiksoppervlakte wonen* en de *gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte* is daarom ook voor de WOZ niet aan de orde.

Gebruiksoppervlakte bij het bepalen van de Energie Prestatie Coëfficiënt en de Energie-Index en (vanaf 1-1-2020) de Energieprestatie op basis van de NTA 8800

Bij het bepalen van de energieprestatie van woningen moet de gebruiksoppervlakte van de thermische zone worden bepaald. Het meten van de gebruiksoppervlakte voor de energieprestatie gebeurt overeenkomstig deze meetinstructie. Deze meetinstructie gaat echter niet in op de afbakening van de thermische zone, omdat deze afbakening moet voldoen aan de strikte eisen van NTA 8800.

Toepassing en verantwoordelijkheid

Het doel van deze meetinstructie is het vereenvoudigen en uniformeren van het meten van woningen. De meetinstructie is zowel geschikt voor makelaars en taxateurs die woningen voor de verkoop, verhuur of voor een taxatie inmeten als voor gemeenten die de woning voor de BAG of in het kader van de Wet WOZ inmeten. Bij aanbidding op de markt wordt de gebruiksoppervlakte zoveel mogelijk gesplitst in de onderdelen *gebruiksoppervlakte wonen*, *overige inpandige ruimte*, *externe bergruimte* en *gebouwgebonden buitenruimte*. Bij het vergelijken met de gebruiksoppervlakte in de BAG dient hier dus rekening mee te worden gehouden.

Voor bijzondere situaties wordt verwezen naar de "lijst met veel gestelde vragen". Voor de gevallen waarin deze meetinstructie en de lijst met veel gestelde vragen geen uitsluitsel geven over het bepalen van de gebruiksoppervlakte, moet de NEN 2580 worden gebruikt.

1. Meting van de gebruiksoppervlakte van een woning

De stappen in deze meetinstructie gaan er vanuit dat de oppervlakte “met de hand” per bouwlaag gemeten worden. Het meten van de gebruiksoppervlakte van een woning kan ook gebeuren met daarvoor geschikte software.

Stap 1. Meet de totale inbandige gebruiksoppervlakte van de woning per bouwlaag

Voor het meten van de gebruiksoppervlakte gelden de volgende principes:

- Meet voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte altijd binnen de buitenste- of woningscheidende wanden (muren), inclusief dragende en niet-dragende binnenwanden. Met buitenste/scheidende wanden (muren) worden bedoeld de wanden/muren die de ene woning van de andere woning scheiden en de muren die de woning van de buitenwereld afscheiden.
- Meet altijd per verdieping op vloerniveau tussen de opgaande scheidsconstructies (muren). Incidentele inspringende gebouwdelen (met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m²), zoals bijvoorbeeld een kolom, worden tot de gebruiksoppervlakte gerekend. Er dient gemeten te worden langs de muur. Radiatoren, leidingen, kabelgoten, wandgoten, kozijnen, vensterbanken etc. kunnen bij de meting worden genegeerd.

Niet tot de gebruiksoppervlakte wordt gerekend:

- De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,5 m, met uitzondering van 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 bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,5 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht;
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,5 m²;
- Inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter van 0,5 m².

De nu bepaalde oppervlakte is de totale gebruiksoppervlakte van deze bouwlaag van de woning. Deze oppervlakte bestaat uit *gebruiksoppervlakte wonen* en *gebruiksoppervlakte overige inbandige ruimte*. In stap 2 wordt het onderscheid tussen deze twee gemaakt.

Stap 2. Verdeel de totale inbandige gebruiksoppervlakte in gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inbandige ruimte.

De inbandige gebruiksoppervlakte van de bouwlaag moet nu worden verdeeld in:

- gebruiksoppervlakte wonen en
- gebruiksoppervlakte overige inbandige ruimte.

Een oppervlakte wordt tot de overige inbandige ruimte gerekend als één van de voorwaarden geldt:

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

Wanneer niet aan de bovenstaande criteria is voldaan, is sprake van gebruiksoppervlakte wonen. In twijfelgevallen worden ruimten gerekend als gebruiksoppervlakte wonen. Een keuken, vaste kast, meterkast, gang, trapkast, badkamer en toilet binnen de woning worden tot de gebruiksoppervlakte wonen gerekend. Een bijkeuken, pantry, wasmachine- of cv-ruimte, of overige ruimte binnen de woning, worden gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen, mits deze ruimten zich binnen de woning bevinden en deze ruimten verwarmd/geïsoleerd zijn.

De oppervlakte “onder de wand” die de tussen een gebruiksoppervlakte wonen en een gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte staat, wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

Let op! Er kan alleen sprake zijn van gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte als de oppervlakte volgens de criteria onder stap 1 wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte.

Stap 3. Ga naar de volgende bouwlaag (indien aanwezig)

Herhaal stap 1 en 2 voor iedere bouwlaag.

Stap 4. Bepaal de totale gebruiksoppervlakte van de woning onderscheiden naar de verschillende gebruiksoppervlakten

Totaliseer de gevonden gebruiksoppervlakten wonen per bouwlaag tot één gebruiksoppervlakte wonen voor de woning. Doe dit ook voor de gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte. De onderstaande figuur illustreert hoe de bouwlagen genummerd worden.



Figuur 1: Bouwlagen (Bron: NEN 2580)

2. Meting van de oppervlakte van de gebouwgebonden buitenruimte(n) (indien aanwezig)

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Er is alleen sprake van gebouwgebonden buitenruimte voor zover het gedeelte direct naast, op, tegen of aan het hoofdgebouw (de woning) is gelegen. Denk hierbij aan een balkon, carport, veranda of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580.

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

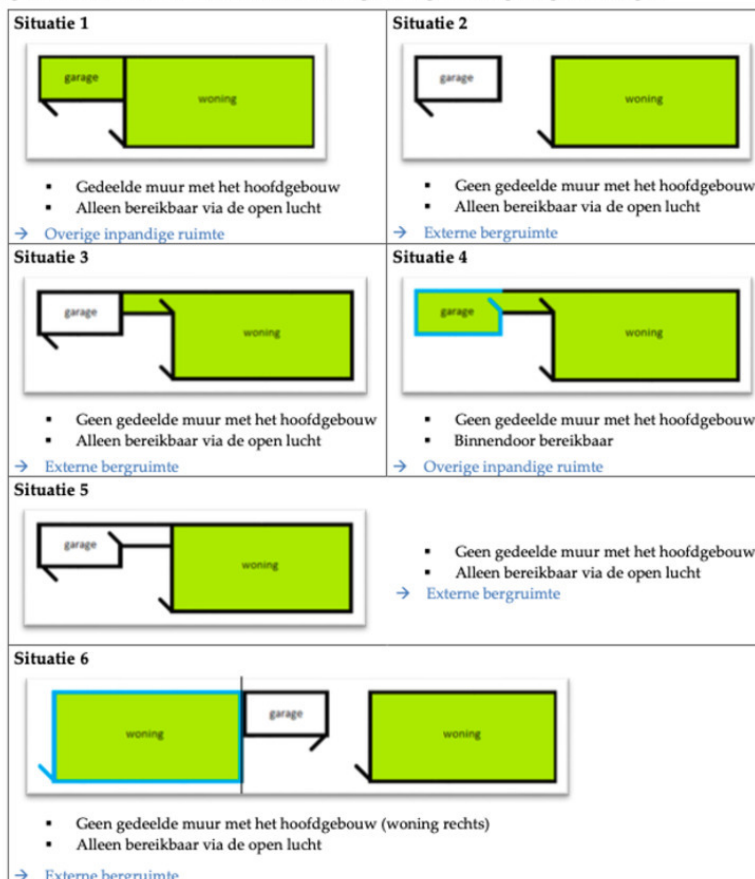
- bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

3. Meting van de oppervlak van de externe bergruimte(n)

Een ruimte wordt als externe bergruimte gezien, wanneer voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- De ruimte heeft geen woonfunctie;
- De ruimte is gelegen buiten de woning (de ruimte is alleen bereikbaar door de woning te verlaten) én de ruimte is bij de bouw niet als exclusief ondersteunend aan de woning gebouwd (er is geen gedeelde muur met de woning);
- De ruimte is afsluitbaar;
- De ruimte wordt volgens de afbakeningsregels uit de BAG als afzonderlijke pand gezien.

Onderstaande figuur geeft enkele voorbeelden. Als sprake is van meerdere externe bergruimten, dan wordt de oppervlakte van deze bergruimten opgeteld tot de totale gebruiksoppervlakte externe bergruimte. Voor het inmeten van de externe bergruimte gelden de principes van stap 1.



Figuur 2: Overige inpandige ruimte versus externe bergruimte¹

¹ Deze figuur is gedeeltelijk afkomstig uit de Praktijkhandleiding BAG.



Over Van Daal makelaardij

DÉ ENERGIEKE MAKELAAR VOOR TAXATIES, AANKOOP, VERKOOP EN VERHUUR VAN UW WONING OF BEDRIJFSPAND

Van Daal Makelaardij is een modern en energiek makelaarskantoor dat zich onderscheidt op het gebied van deskundigheid, service en inlevingsvermogen. Met onze jarenlange ervaring in de makelaardij en kennis van de Delftse huizenmarkt vindt u in ons een betrouwbare partner met een persoonlijke aanpak.



Verkoop

Uw huis verkopen? Bij voorkeur zo snel mogelijk en voor de beste prijs natuurlijk! Zonder dat het u tijd en moeite kost. En vanzelfsprekend met een correcte afhandeling. Niet meer en niet minder...



Aankoop

Als u een huis bezichtigt krijgt u vrijwel altijd te maken met de makelaar van de verkoper. Neem daarom bij een tweede bezichtiging uw eigen NVM Aankoopmakelaar in de arm die alleen uw belangen behartigt...



Taxaties

Taxeren van woningen en bedrijfspanden is een zaak voor experts. Alleen registermakelaars en -taxateurs mogen officiële taxaties verrichten. Jan-Paul van Daal en Sander Kerkhof zijn als beëdigd makelaar, registermakelaar (RMT)...



Zoekopdracht

Meld u aan voor onze zoekservice. Geef uw woonwensen door en wij mailen u de woningen die aan uw zoekwensen voldoen. U blijft dus altijd op de hoogte...



Bezoek- en postadres
Voldersgracht 33
2611 EV Delft



Contactgegevens
info@vandaalmakelaardij.nl
015 - 2127300



Volg ons
Volg ons en blijf op de hoogte!
f @ y t

Aanbiedingsvoorwaarden Van Daal Makelaardij B.V.

1. Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de van toepassing zijnde voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM). Deze zijn gedeponeerd bij de arrondissementsrechtbanken en liggen op ons kantoor ter inzage of zijn beschikbaar op onze website.
2. Deze verkooppresentatie is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.
2. Bijgaande aanbieding is slechts bedoeld als een uitnodiging tot het bezichtigen van de betreffende onroerende zaak of als uitnodiging tot het doen van een bod hierop. U bent pas in onderhandeling als verkoper een concreet tegenbod heeft uitgebracht.
3. Deze verkooppresentatie is een globale beschrijving van de aangeboden onroerende zaak. Voor onvolkomenheden in vermelde gegevens kan door ons geen aansprakelijkheid worden aanvaard. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn onderzoek plicht.
4. De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte en de daarin gebruikte bepalingen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. U kunt een exemplaar van een NVM-koopakte met toelichting via ons kantoor of uw eigen NVM-aankoopmakelaar opvragen. In aanvulling op de NVM-koopakte kunnen extra artikelen worden opgenomen, welke zijn gemeld bij de aanbieding van deze woning.
5. Een beroep op ontbindende voorwaarden van financiering dient goed gedocumenteerd te geschieden. Hieronder wordt verstaan dat de mededeling vergezeld dient te gaan van bewijsstukken dat koper bij - een van origine Nederlandse - bank of een erkende geldverstrekker een offerte heeft opgevraagd of heeft laten opvragen en dat die aanvraag niet heeft geleid tot het uitbrengen van een offerte voor een hypotheek, een en ander overeenkomstig de hiervoor opgenomen ontbindende voorwaarden. Tevens dient in de afwijzing van de geldverstrekker te worden opgenomen waarvoor en tot welke hoofdsom deze aanvraag is gedaan, alsmede de reden waarom de aanvraag is afgewezen.
6. Er is pas sprake van een koopovereenkomst nadat beide partijen de schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Aan mondelinge toezeggingen van de ander kunnen door één partij geen rechten worden ontleend. Partijen zijn dus niet gebonden zolang geen schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend.
7. Al onze aanbiedingen zijn "kosten koper", tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Dit betekent dat de overdrachtsbelasting, kadasterkosten en de notariskosten voor de rekening van koper zijn.
8. Koper is bekend met het feit dat na er een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom gestort dient te worden op de rekening van de notaris die de levering zal verzorgen. In plaats van een waarborgsom kan een onherroepelijke bankgarantie worden gesteld.
9. Indien koper heeft gekozen voor een notaris buiten Delft en de kosten voor een notariële volmacht een bedrag van € 100,- inclusief BTW te boven gaan en/of de kosten voor het doorhalen van de bestaande hypotheek een bedrag, per doorhaling, van € 245,- inclusief kadastrale kosten en BTW te boven gaan, zal het meerdere voor rekening komen van koper. Ondanks dat de keus van de notaris aan koper is, zal aan verkoper niet meer dan de reële kosten in rekening worden gebracht.
10. De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0:00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper te hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.
11. Indien de koper, bij het opmaken van de koopovereenkomst, nog geen keuze heeft gemaakt welk notaris kantoor de juridische levering gaat verzorgen, krijgt koper tot datum van ondertekening koopovereenkomst de gelegenheid een notaris te kiezen. 12. De koper is er van op de hoogte dat, indien de woning een appartement betreft, er vanuit de overheid de verplichting bestaat dat de Vereniging van Eigenaren vanaf mei 2008 actief dient te zijn, dient te zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel alsmede een reservefonds dient te hebben.

Ondanks de constante zorg en aandacht die wij besteden bij de samenstelling van deze verkooppresentatie alsmede onze aanbiedingsvoorwaarden bestaat er een mogelijkheid dat hierover vragen zijn. Wij nodigen u uit contact op te nemen met ons kantoor zodat wij u kunnen adviseren over het betreffende object.



Bezoek- en postadres
Voldersgracht 33
2611 EV Delft



Contactgegevens
info@vandaalmakelaardij.nl
015 - 2127300



Volg ons
Volg ons en blijf op de hoogte!
   

10. De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0:00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper te hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

11. Indien de koper, bij het opmaken van de koopovereenkomst, nog geen keuze heeft gemaakt welk notariskantoor de juridische levering gaat verzorgen, krijgt koper tot datum van ondertekening koopovereenkomst de gelegenheid een notaris te kiezen. 12. De koper is er van op de hoogte dat, indien de woning een appartement betreft, er vanuit de overheid de verplichting bestaat dat de Vereniging van Eigenaren vanaf mei 2008 actief dient te zijn, dient te zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel alsmede een reservefonds dient te hebben.

Ondanks de constante zorg en aandacht die wij besteden bij de samenstelling van deze verkooppresentatie alsmede onze aanbiedingsvoorwaarden bestaat er een mogelijkheid dat hierover vragen zijn. Wij nodigen u uit contact op te nemen met ons kantoor zodat wij u kunnen adviseren over het betreffende object.

Van de 3 dagen bedenktijd moeten er minimaal 2 dagen geen zaterdag, zondag of erkende feestdag zijn.

De door beide partijen getekende koopovereenkomst door koper ontvangen op:	Bedenktijd eindigt om 23.59 uur op:
Maandag	Donderdag
Dinsdag	Vrijdag
Woensdag	Maandag
Donderdag	Maandag
Vrijdag	Dinsdag
Zaterdag	Dinsdag
Zondag	Woensdag



Bezoek- en postadres
Voldersgracht 33
2611 EV Delft



Contactgegevens
info@vandaalmakelaardij.nl
015 - 2127300



Volg ons
Volg ons en blijf op de hoogte!