



## Schorsmolenstraat 47, 9723 DZ Groningen

Vraagprijs € 675.000,- k.k.

Groot Makelaars  
Reitdiephaven 428  
9746 RK, GRONINGEN  
Tel: 050- 82 00 944  
E-mail: [info@grootmakelaars.nl](mailto:info@grootmakelaars.nl)  
[www.grootmakelaars.nl](http://www.grootmakelaars.nl)

## Omschrijving

-- WERKELIJK PRACHTIG AFGEWERKTE STADSVILLA -- CA. 150 M<sup>2</sup> WOONOPPERVLAKTE -- VIER WOONLAGEN -- LUXE WOONKEUKEN -- STIJLVOLLE BADKAMER MET VRIJSTAAND LIGBAD -- 3 SLAAPKAMERS -- ACHTERTUIN OP HET ZUIDWESTEN -- ENERGIELABEL A+++ -- VOLLEDIG VOORZIEN VAN VLOERVERWARMING -- BEKIJK DE FOTO'S, HET FILMPJE EN DE PLATTEGRONDEN EN PLAN SNEL EEN BEZICHTIGING! --

Sommige woningen vallen direct op door de ruimte, de architectuur en de afwerking. Schorsmolenstraat 47 is zo'n woning. Deze prachtige en royale gezinswoning in de jonge wijk De Meeuwen is met ontzettend veel aandacht voor detail afgewerkt. Van de fraaie gietvloer en de strak gestucte wanden tot de stijlvolle woonkeuken, luxe badkamer en de prachtige PVC-vloer in Hongaarse punt: werkelijk alles klopt.

Met ca. 150 m<sup>2</sup> woonoppervlakte verdeeld over vier woonlagen, drie slaapkamers, een royale lichte woonkamer, een ruime woonkeuken en een groot balkon biedt de woning bovendien verrassend veel ruimte. De afwerking geeft de woning een luxe en bijna hotelachtige uitstraling, terwijl de verschillende woonlagen zorgen voor een prettige en speelse indeling.

Ook op het gebied van duurzaamheid is deze woning uitstekend uitgerust. De woning is volledig gasloos, beschikt over energielabel A+++ , 16 zonnepanelen en is volledig voorzien van vloerverwarming. De woning is gebouwd in 2022 en verkeert in een prachtige staat.

De woning ligt in de jonge en kleinschalige woonwijk De Meeuwen, aan de rand van Groningen en direct naast de Oosterpoortbuurt. De wijk is rustig en kindvriendelijk en ligt tegelijkertijd op korte afstand van de binnenstad. Voor de dagelijkse voorzieningen kunt u terecht in de Oosterpoortbuurt en ook het centrum van Groningen is binnen enkele minuten per fiets bereikbaar. Daarnaast zijn de uitvalswegen snel te bereiken.

### Indeling

#### Begane grond:

Ruime entree/hal met meterkast en separaat toilet. Vanuit de hal komt u in de royale woonkeuken van ca. 28 m<sup>2</sup>. De keuken is zeer stijlvol en modern uitgevoerd en beschikt over een fraaie inrichting met volop werk- en bergruimte. Vanuit de woonkeuken geven openslaande deuren toegang tot de achtertuin. De begane grond is voorzien van een prachtige gietvloer en strak afgewerkte wanden en plafonds.

#### Eerste verdieping:

De trap komt uit in de ruime woonkamer van ca. 33 m<sup>2</sup>. De grote raampartijen en de open verbinding met de vide zorgen voor veel licht en een ruimtelijk gevoel. Vanuit de woonkamer is er via een deur toegang tot het balkon van ca. 7 m<sup>2</sup>. Ook op deze verdieping is de afwerking tot in detail doorgevoerd, met onder andere ook de prachtige PVC-vloer.

#### Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot de royale slaapkamer van ca. 18 m<sup>2</sup>. Deze slaapkamer beschikt over een ruime inloopkast, maar hier zou ook een slaapkamer van gemaakt kunnen worden. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping de bijzonder fraai afgewerkte badkamer van ca. 7 m<sup>2</sup>. De badkamer is voorzien van een vrijstaand ligbad, ruime inloofdouche, wastafel en toilet.

#### Derde verdieping:

Overloop met toegang tot twee slaapkamers van ca. 12 en 9 m<sup>2</sup>. Daarnaast bevindt zich hier de technische ruimte met onder andere de aansluitingen voor de wasmachine.

**Tuin:**

Vanuit de woonkeuken heeft u direct toegang tot de achtertuin gelegen op het zuidwesten. De tuin is tevens te bereiken via een achterom.

**Bijzonderheden**

- bouwjaar 2022;
- volledig gasloos;
- 16 zonnepanelen;
- energielabel A+++;
- ca. 150 m<sup>2</sup> woonoppervlakte;
- achtertuin op het zuidwesten;
- volledig voorzien van vloerverwarming;
- gelegen in de jonge en kindvriendelijke wijk De Meeuwen;
- op korte afstand van de Oosterpoortbuurt en binnenstad van Groningen.

Aanvaarding: in overleg.

## Kenmerken

|                                 |                                                           |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                      | : € 675.000,- k.k.                                        |
| Soort                           | : Woonhuis                                                |
| Type woning                     | : Tussenwoning                                            |
| Aantal kamers                   | : 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)                        |
| Inhoud woning                   | : 596 m <sup>3</sup>                                      |
| Perceel oppervlakte             | : 105 m <sup>2</sup>                                      |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 148 m <sup>2</sup>                                      |
| Soort woning                    | : Eengezinswoning                                         |
| Bouwjaar                        | : 2022                                                    |
| Ligging                         | : Aan rustige weg, in woonwijk                            |
| Tuin                            | : Achtertuin                                              |
| Hoofdtuin                       | Achtertuin 49 m <sup>2</sup>                              |
| Garage                          | : Geen garage                                             |
| Energielabel                    | : A+++                                                    |
| Verwarming                      | : Vloerverwarming geheel, Warmtepomp                      |
| Isolatie                        | : Volledig geïsoleerd                                     |
| Voorzieningen                   | TV kabel, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie |

## Locatie

Schorsmolenstraat 47  
9723 DZ GRONINGEN



Groot Makelaars  
Reitdiephaven 428  
9746 RK, GRONINGEN  
Tel: 050- 82 00 944  
E-mail: [info@grootmakelaars.nl](mailto:info@grootmakelaars.nl)  
[www.grootmakelaars.nl](http://www.grootmakelaars.nl)

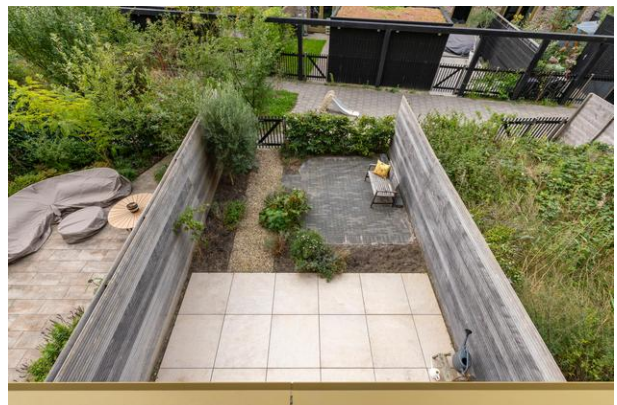
## Foto's



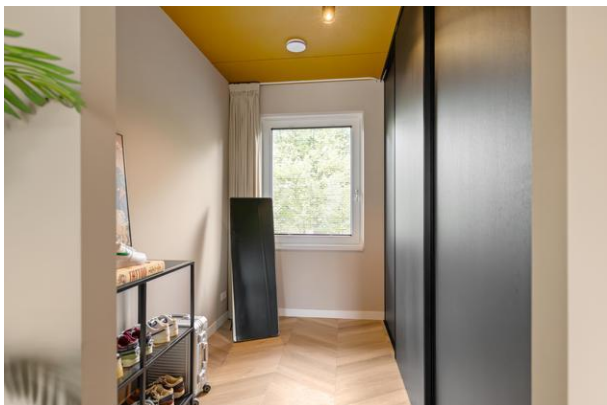
## Foto's



## Foto's



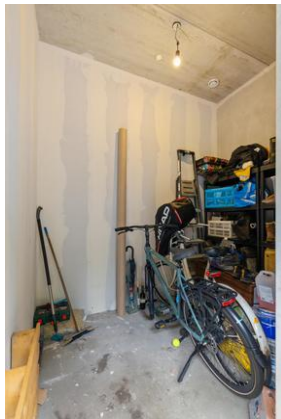
## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



# Lijst van zaken

|                                           | Blijft<br>achter                    | Gaat<br>mee              | Kan worden<br>overgenomen           | n.v.t.                              |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Woning</b>                             |                                     |                          |                                     |                                     |
| <i>Interieur</i>                          |                                     |                          |                                     |                                     |
| Verlichting, te weten:                    |                                     |                          |                                     |                                     |
| - Inbouwspots/dimmers                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - Losse (hang)lampen                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten:      |                                     |                          |                                     |                                     |
| -                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: |                                     |                          |                                     |                                     |
| - Gordijnrails                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - Gordijnen                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Overgordijnen                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Vitrages                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Rolgordijnen                            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Lamellen                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Jaloezieën                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - (Losse) horren/rolhorren                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vloerdecoratie, te weten:                 |                                     |                          |                                     |                                     |
| - Vloerbedekking                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Parketvloer                             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Houten vloer(delen)                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Laminaat                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - Plavuizen                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Allesbrander                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Houtkachel                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Gas)kachels                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |

|                                | Blijft<br>achter         | Gaat<br>mee              | Kan worden<br>overgenomen | n.v.t.                              |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| Designradiator(en)             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Radiatorafwerking              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Overig, te weten:              |                          |                          |                           |                                     |
| - Spiegelwanden                | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Schilderij ophangstelsysteem | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |

#### Keuken

|                                      |                                     |                          |                          |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Keukenblok (met bovenkasten)         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: |                                     |                          |                          |                                     |
| - Kookplaat                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - (Gas)fornuis                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Afzuigkap                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Magnetron                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Oven                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Combi-oven/combimagnetron          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Koelkast                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Vriezer                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Koel-vriescombinatie               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Vaatwasser                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Quooker                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Koffiezetapparaat                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Keukenaccessoires, te weten:         |                                     |                          |                          |                                     |
| -                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

#### Sanitair/sauna

|                                      |                                     |                          |                                     |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Toilet met de volgende toebehoren:   |                                     |                          |                                     |                                     |
| - Toilet                             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - Toilethouder                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Toiletborstel(houder)              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Fontein                            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Badkamer met de volgende toebehoren: |                                     |                          |                                     |                                     |
| - Ligbad                             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - Jacuzzi/whirlpool                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Douche (cabine/scherm)             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - Stoomdouche (cabine)               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Wastafel                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |

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

|                                                                                                                                                                                                     | Blijft<br>achter                    | Gaat<br>mee                         | Kan worden<br>overgenomen | n.v.t.                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| <b>Tuin</b>                                                                                                                                                                                         |                                     |                                     |                           |                                     |
| <i>Inrichting</i>                                                                                                                                                                                   |                                     |                                     |                           |                                     |
| Tuinaanleg/bestrating                                                                                                                                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Beplanting                                                                                                                                                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
|                                                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <i>Verlichting/installaties</i>                                                                                                                                                                     |                                     |                                     |                           |                                     |
| Buitenverlichting                                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                                                                                                                                                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                                                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <i>Bebouwing</i>                                                                                                                                                                                    |                                     |                                     |                           |                                     |
| Tuinhuis/buitenberging                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                                                                                                                                                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| (Broei)kas                                                                                                                                                                                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                                                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                                                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <i>Overig</i>                                                                                                                                                                                       |                                     |                                     |                           |                                     |
| Overige tuin, te weten:                                                                                                                                                                             |                                     |                                     |                           |                                     |
| - (Sier)hek                                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Vlaggenmast(houder)                                                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <i>Overig</i>                                                                                                                                                                                       |                                     |                                     |                           |                                     |
| <b>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?</b> | <b>Ja</b>                           | <b>Nee</b>                          | <b>Gaat mee</b>           | <b>Moet worden overgenomen</b>      |
| CV                                                                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Boiler                                                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Zonnepanelen                                                                                                                                                                                        | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| 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? **Nee**  
Zo ja, graag nader toelichten : \_\_\_\_\_
- 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**
- 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 erfdienstbaarheden, 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, : Woning praktijk, winkel, opslag)*  
 Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**

## 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? **Nee**  
 Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : \_\_\_\_\_

## 3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?  
 Platte daken : **Nieuwbouw, 2022**  
 Overige daken : -
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**  
 Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- 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? **Ja**  
 Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**  
 Zo nee, welke delen zijn er 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? : **NVT**  
 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? **Ja**  
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : \_\_\_\_\_
- 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? : **Krimpscheuren stucwerk**
- 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? **Ja**  
 Zo ja, waar? : **Begane grond, krimpscheur in de gietvloer**
- f. Is er sprake van vloerisolatie? **Niet bekend**  
 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**

## 7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig? : **(hybride) warmtepomp**  
(Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.)  
Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk : **Alpa Innotec**  
Leeftijd : **10-21**  
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? : **-**  
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Nee**  
Zo ja, door wie? : \_\_\_\_\_
- 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 bijgevuld worden)  
Zo ja, wat is u opgevallen? : \_\_\_\_\_
- 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? Ja / 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 : **SB Solar**  
 wie? Jaar  
 Installateur : **SB Solar**  
 Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **Nee**  
 Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar : **4318 kWh**  
 opgewekt? Jaar  
 Aantal kWh : **4318 kWh**  
 Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de : **15 jaar garantie op de zonnepanelen.**  
 zonnepanelen?  
 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?
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen : -  
 voor het laatst gebruikt?  
 Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Niet bekend**
- k. Is de elektrische installatie vernieuwd? Ja / Nee  
 Zo ja, wanneer? : \_\_\_\_\_
- 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? : **2022**
- 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**
- f. Is er een olietank aanwezig? **Nee**  
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **n.v.t.**
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? **Nee**  
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- 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) **Niet bekend**  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- j. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Nee**
- 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? **€ 1001**  
Belastingjaar : **2026**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 680000**  
Peiljaar? : **2025**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 428**  
Belastingjaar? : **2026**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 1891**  
Belastingjaar : **2026**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € \_\_\_\_\_  
Elektra: **€ 37**  
Blokverwarming: € \_\_\_\_\_  
Anders : -  
Te weten € \_\_\_\_\_

- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? *(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)* **Nee**
- 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? **Nee**  
 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? **Ja**  
 Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal : **1**  
 worden aangevraagd?  
 Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? **€ 135**

#### 11. Garanties

- Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? **Ja**  
*(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)*  
 Zo ja, welke? : **Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw  
 2020. Datum afgifte 22-02-2021**

#### 12. Nadere informatie

Overige zaken (Overige zaken die de koper naar uw : \_\_\_\_\_  
 mening moet weten)

22-09-2026

# MEETRAPPOR

Conform Branchebrede Meetinstructie

# Meetcertificaat

## Conform Branchebrede meetinstructies

De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Object                   | Woning               |
| Adres                    | Schorsmolenstraat 47 |
| Plaats                   | Groningen            |
| Datum opmaak meetrapport | 22-09-2026           |

|                                     |        |                |
|-------------------------------------|--------|----------------|
| Wonen (GOW)                         | 148.25 | m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte (GOOI)     | 5.34   | m <sup>2</sup> |
| Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) | 10.10  | m <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte (GOEB)           | 0.00   | m <sup>2</sup> |
| Bruto inhoud woning                 | 595.87 | m <sup>3</sup> |

**Begane grond**

|                                     |        |                |
|-------------------------------------|--------|----------------|
| Wonen (GOW)                         | 36.69  | m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte (GOOI)     | 5.34   | m <sup>2</sup> |
| Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) | 3.17   | m <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte: berging (GOEB)  | 0.00   | m <sup>2</sup> |
| Bruto inhoud woning                 | 187.28 | m <sup>3</sup> |

**Aftrekposten**

|                                |      |                |
|--------------------------------|------|----------------|
| Vide, trapgat en/of combinatie | 0.00 | m <sup>2</sup> |
| Hoogtes < 1,50m                | 0.00 | m <sup>2</sup> |

**Eerste verdieping**

|                                     |        |                |
|-------------------------------------|--------|----------------|
| Wonen (GOW)                         | 37.21  | m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte (GOOI)     | 0.00   | m <sup>2</sup> |
| Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) | 6.93   | m <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte: berging (GOEB)  | 0.00   | m <sup>2</sup> |
| Bruto inhoud woning                 | 150.13 | m <sup>3</sup> |

**Aftrekposten**

|                                |      |                |
|--------------------------------|------|----------------|
| Vide, trapgat en/of combinatie | 0.00 | m <sup>2</sup> |
| Hoogtes < 1,50m                | 0.00 | m <sup>2</sup> |

**Tweede verdieping**

|                                     |        |                |
|-------------------------------------|--------|----------------|
| Wonen (GOW)                         | 37.14  | m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte (GOOI)     | 0.00   | m <sup>2</sup> |
| Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) | 0.00   | m <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte: berging (GOEB)  | 0.00   | m <sup>2</sup> |
| Bruto inhoud woning                 | 129.23 | m <sup>3</sup> |

**Aftrekposten**

|                                |      |                |
|--------------------------------|------|----------------|
| Vide, trapgat en/of combinatie | 0.00 | m <sup>2</sup> |
| Hoogtes < 1,50m                | 0.00 | m <sup>2</sup> |

**Derde verdieping**

|                                     |        |                |
|-------------------------------------|--------|----------------|
| Wonen (GOW)                         | 37.21  | m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte (GOOI)     | 0.00   | m <sup>2</sup> |
| Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) | 0.00   | m <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte: berging (GOEB)  | 0.00   | m <sup>2</sup> |
| Bruto inhoud woning                 | 129.23 | m <sup>3</sup> |

**Aftrekposten**

|                                |      |                |
|--------------------------------|------|----------------|
| Vide, trapgat en/of combinatie | 0.00 | m <sup>2</sup> |
| Hoogtes < 1,50m                | 0.00 | m <sup>2</sup> |

Dit BBMI rapport is naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Wij vragen u om binnen drie werkdagen na levering van dit rapport de metingen op hoofdlijnen te controleren. Mocht u andere inzichten hebben betreft de verrichte metingen, neemt u dan graag binnen 3 werkdagen na ontvangst van dit rapport contact met ons op. Wij maken dan zo snel mogelijk een nieuwe afspraak om de metingen ter plaatse nogmaals te controleren.

Aan dit meetrapport kunnen geen rechten worden ontleend. De gegevens dienen te worden gecontroleerd.



# Meetinstructies

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de Meetinstructies gebruiksoppervlakte en inhoud zoals deze van kracht zijn per 1 juli 2019. Hierbij gaan we uit van de documenten 'Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen juli 2019' en 'Meetinstructie bruto inhoud woningen juli 2019' zoals uitgegeven door de Waarderingskamer. Aanvullend aan deze documenten is gebruik gemaakt van de Lijst met veel gestelde vragen en antwoorden over de hiervoor genoemde documenten betreffende de meetinstructies.

De meetinstructies geven een praktische handleiding voor het meten van de gebruiksoppervlakte en bruto inhoud van woningen. Hiermee kan de gebruiksoppervlakte van individuele woningen en de bij de woning behorende externe bergruimte en gebouwgebonden buitenruimte worden gemeten, alsmede de bruto inhoud van individuele woningen.

Hieronder volgt een beknopte uitleg van de gebruikte termen en werkwijzen die gepaard gaan met deze meetinstructies. Voor de complete tekst verwijzen we u naar eerder genoemde documenten.

## De gebruiksoppervlakte van een woning

De gebruiksoppervlakte van een woning wordt verdeeld in vier categorie en:

- Gebruiksoppervlakte wonen
- Gebruiksoppervlakte overig in pandige ruimte
- Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
- Gebruiksoppervlakte externe bergruimte

De gebruiksoppervlakte van een bouwlaag is te verdelen in de gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overig in pandige ruimte. De gebruiksoppervlakten gebouwgebonden buitenruimte en externe bergruimte worden afzonderlijk bepaald.

De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,50 meter wordt niet meegerekend tot de gebruiksoppervlakte, met uitzondering van de oppervlakte onder een trap.

Verder wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend:

- 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 m<sup>2</sup> of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,5 m<sup>2</sup> of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht;
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,5 m<sup>2</sup>;
- Inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter dan 0,5 m<sup>2</sup>.

## Gebruiksoppervlakte wonen en overig inpandige ruimte

De inpandige gebruiksoppervlakte van een bouwlaag wordt verdeeld in de gebruiksoppervlakte wonen en de gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte.

Een oppervlakte wordt tot de overig inpandige ruimte gerekend als een van de volgende voorwaarden geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,5 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 meter is kleiner dan 4,0 m<sup>2</sup> (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 meter);
- 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 m<sup>2</sup>).

Wanneer niet aan de bovenstaande criteria is voldaan, is sprake van gebruiksoppervlakte wonen. In twijfelgevallen worden ruimten gerekend als gebruiksoppervlakte wonen.

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

## Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Er is alleen sprake van gebouwgebonden buitenruimte voor zover het gedeelte direct naast, op, tegen of aan het hoofdgebouw is gelegen. Denk hierbij aan een balkon, carport, veranda of dakterras.

## Gebruiksoppervlakte 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 dient de ruimte geen woonfunctie te hebben.

## Bruto inhoud

Bij het bepalen van de bruto inhoud van de woning wordt geen onderscheid gemaakt tussen verschillende functies van de delen van een woning (bijvoorbeeld “woonruimte” of “overig inpandige ruimte”).

De inhoud van een bouwlaag wordt bepaald door de totale verdiepingsoppervlakte van de bouwlaag te vermenigvuldigen met de (bruto) hoogte van die bouwlaag. De bruto inhoud van een woning wordt gegeven door de bruto inhoud van de afzonderlijke bouwlagen te totaliseren. In het geval van eengezinswoningen wordt hier de inhoud van de begane grondvloer bij opgeteld.

De totale verdiepingsoppervlakte van de bouwlaag van de woning betreft de oppervlakte gemeten inclusief de buitenmuren, of vanaf het midden van de woningscheidende muren, inclusief dragende en niet-dragende binnenmuren en inclusief nissen, trapgaten, vides, schalmgaten etc. De (bruto) hoogte van een bouwlaag wordt bepaald vanaf de bovenkant van de vloer tot en met de vloer van de bovenliggende bouwlaag of tot en met de bovenliggende dakconstructie. Bij de inhoud van een woning worden ook ruimten meegeteld welke een hoogte hebben van minder dan 1,50 meter met uitzondering van kruipruimtes.

## Aannames

Indien de buitenmuren of woningscheidende muren niet gemeten kunnen worden, dan wordt aangenomen dat deze 30 cm dik zijn. (In het geval van woningscheidende muren wordt 15 cm aangehouden tot het hart van de muur).

De (bruto) hoogte wordt bepaald vanaf de bovenkant van de vloer tot en met de vloer van de bovengelegen bouwlaag. Indien de dikte van de (woningsscheidende) vloer niet gemeten kan worden, dan wordt aangenomen dat deze 30 cm dik is. Voor de dikte van de dakconstructie wordt 30 cm aangehouden als deze maat niet bekend is.

Omdat steeds gemeten wordt vanaf de bovenkant van de vloer van een bouwlaag, moet de inhoud van de vloer van de onderste bouwlaag nog bij de inhoud van de woning worden bijgeteld. Deze stap wordt alleen uitgevoerd wanneer een gehele woning wordt gemeten en niet bij het meten van een appartement. Indien sprake is van een begane grondvloer, keldervloer of “zwevende” vloer (ter plaatse de onderste vloer van de woning) dan wordt aangenomen dat deze 40 cm dik is.

## Perceel

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, dan 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.

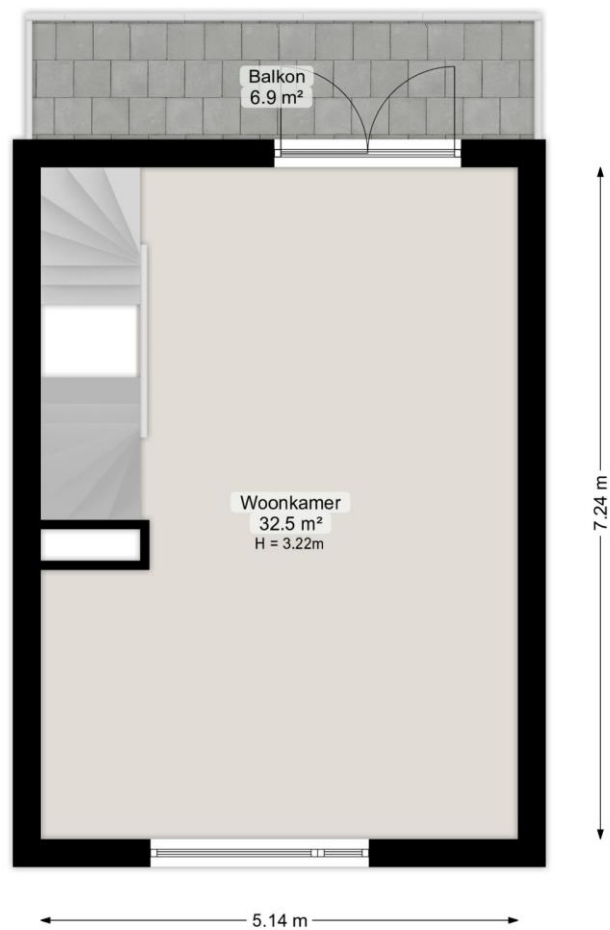
# Plattegronden

Begane grond, Schorsmolenstraat 47 te Groningen



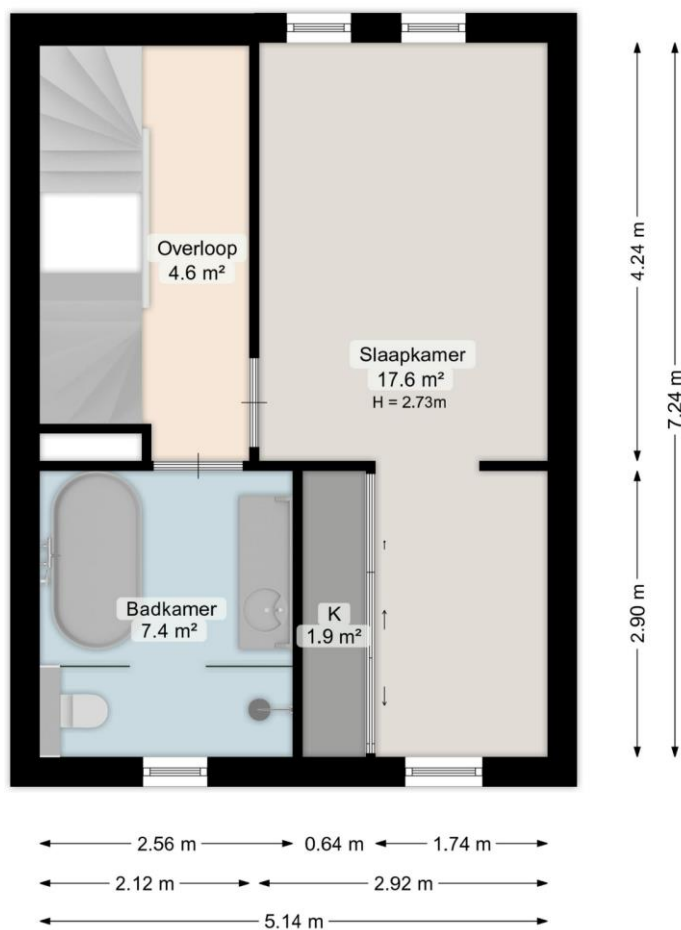
Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis®.  
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping, Schorsmolenstraat 47 te Groningen



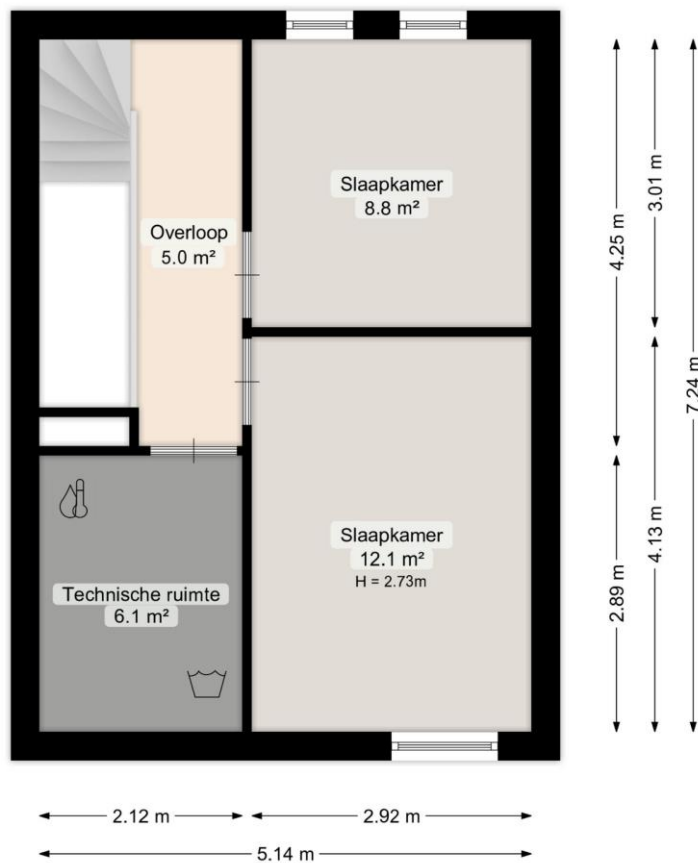
Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis©.  
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping, Schorsmolenstraat 47 te Groningen



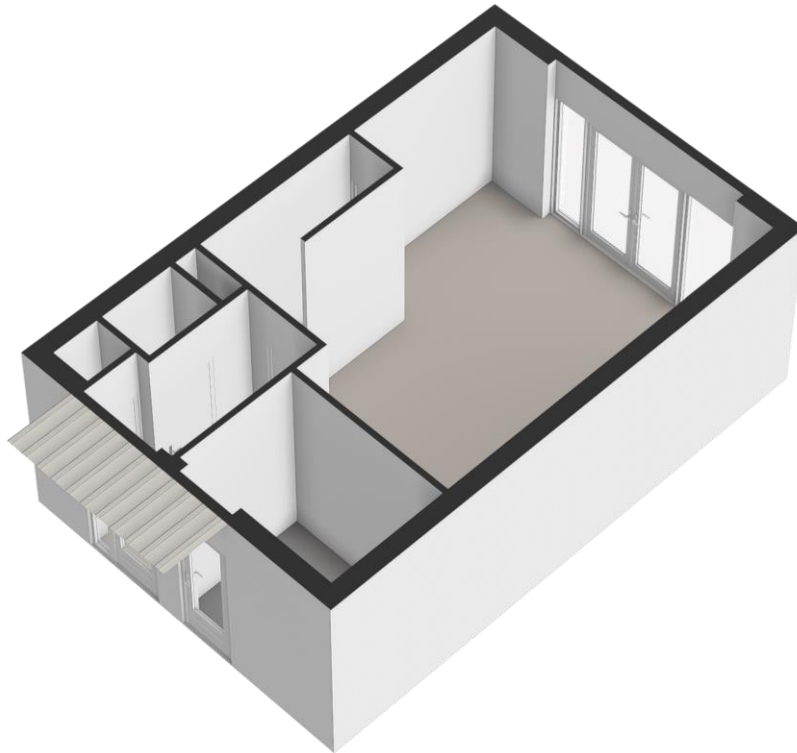
Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis©.  
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Derde verdieping, Schorsmolenstraat 47 te Groningen

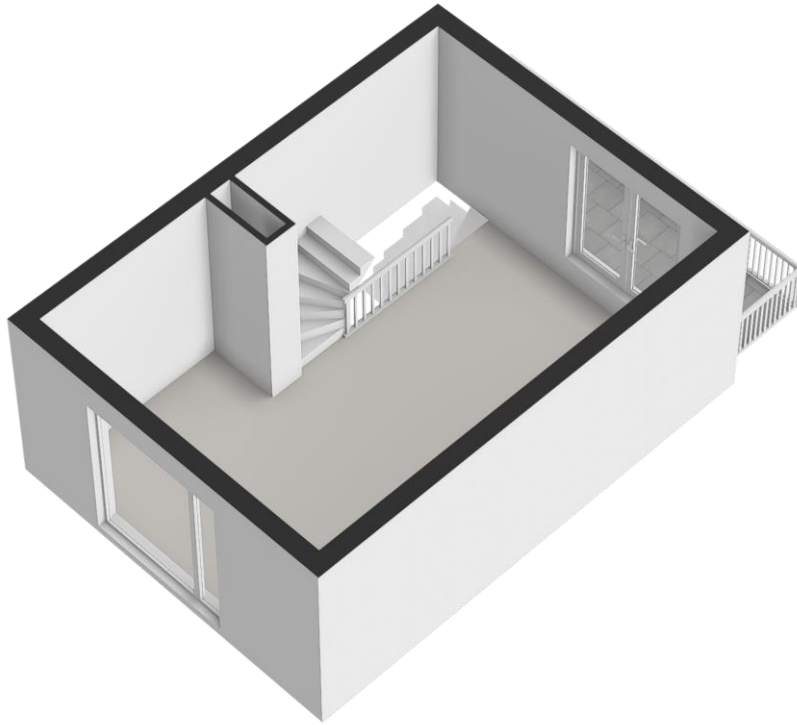


Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis©.  
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

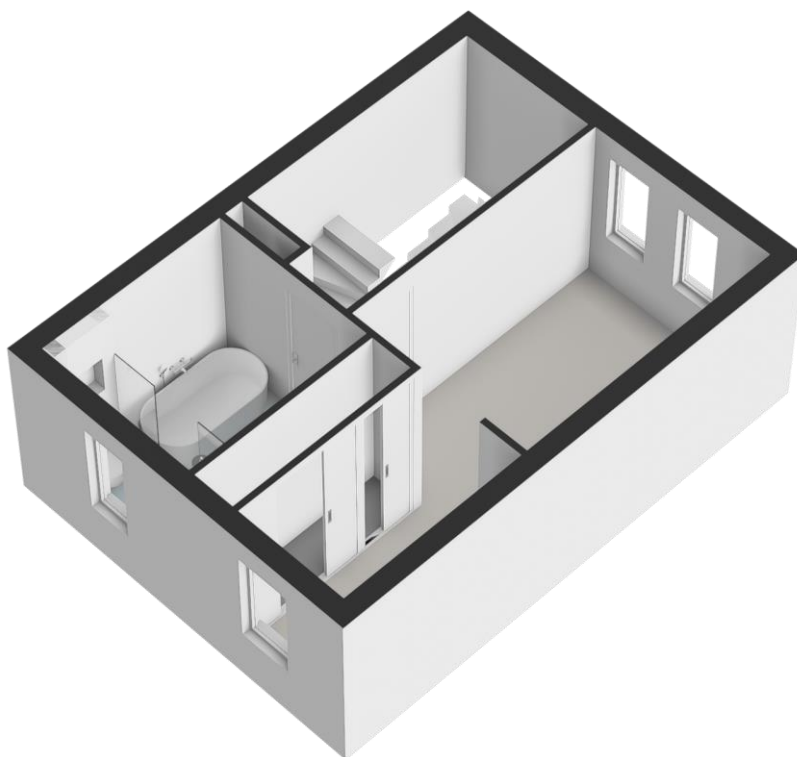
Begane grond, Schorsmolenstraat 47 te Groningen



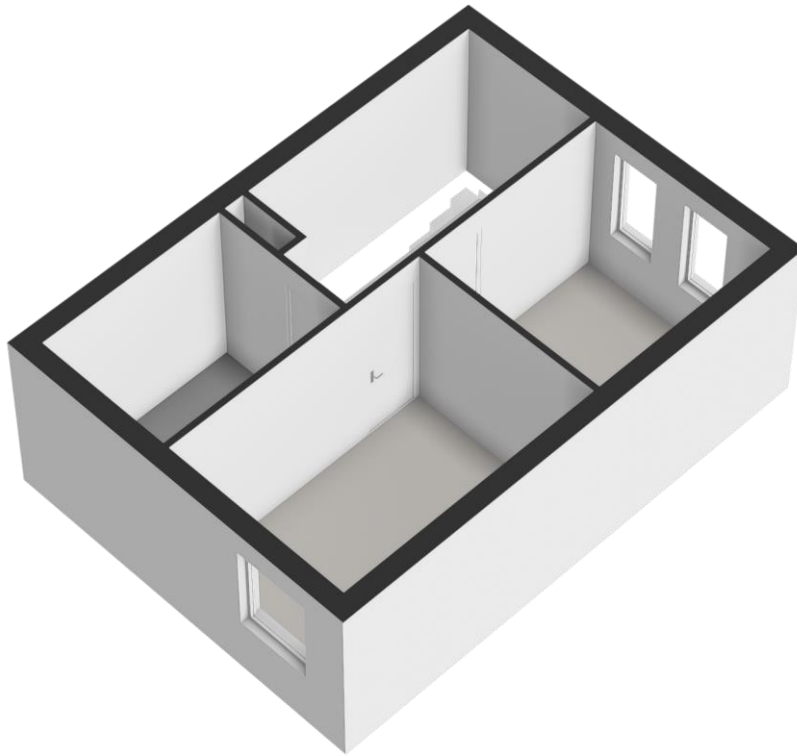
Eerste verdieping, Schorsmolenstraat 47 te Groningen



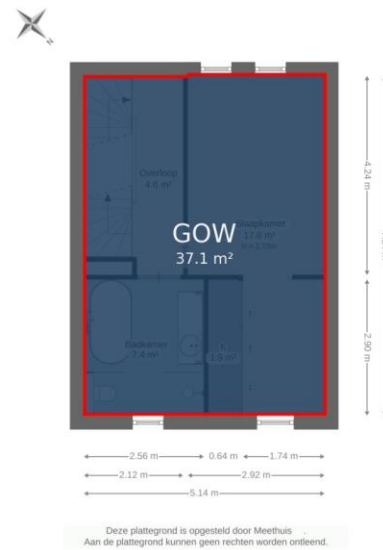
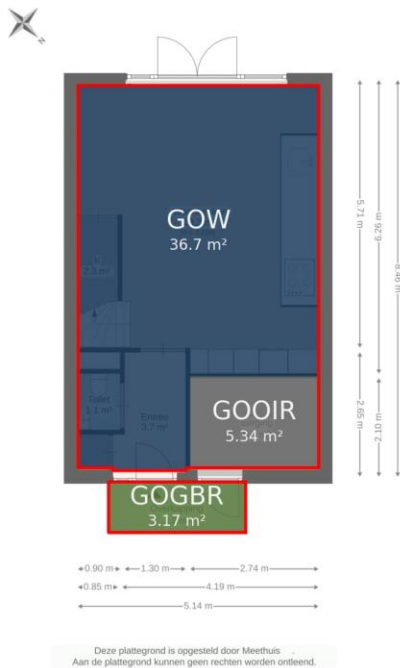
Tweede verdieping, Schorsmolenstraat 47 te Groningen



Derde verdieping, Schorsmolenstraat 47 te Groningen



# Markeringen



## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

|                              |                                                                                                                                        |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kadastrale aanduiding</b> | Groningen P 2370<br><small>Kadastrale objectidentificatie: 059020237070000</small>                                                     |
| <b>Locatie</b>               | Schorsmolenstraat 47<br>9723 DZ Groningen<br><small>Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen</small> |
| <b>BAG identificatie</b>     | <a href="#">0014010040022432</a>                                                                                                       |
| <b>Kadastrale grootte</b>    | 105 m²                                                                                                                                 |
| <b>Grens en grootte</b>      | Vastgesteld                                                                                                                            |
| <b>Coördinaten</b>           | 235026 - 581357                                                                                                                        |
| <b>Omschrijving</b>          | Terrein (nieuwbouw - wonen)                                                                                                            |
| <b>Koopjaar</b>              | 2021                                                                                                                                   |
| <b>Ontstaan uit</b>          | Groningen P 2228                                                                                                                       |

### AANTEKENINGEN

|                                                                                                                      |                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken</b> | Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing                          |
| <b>Is ontleend aan object met BAG identificatie</b>                                                                  | <a href="#">1070</a>                                                                                                     |
| <b>Betrokken bestuursorgaan</b>                                                                                      | Gemeente Groningen                                                                                                       |
| <b>Datum in werking</b>                                                                                              | 01-02-2022                                                                                                               |
| <b>Afkomstig uit stuk</b>                                                                                            | Hyp4 87396/59<br>Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)<br><small>Datum kenbaarheid: 16-02-2022</small> |
| <b>Ingeschreven op</b>                                                                                               | 12-10-2023 om 09:00                                                                                                      |



BETREFT

Groningen P 2370

UW REFERENTIE

Schorsmolenstraat 47

GELEVERD OP

21-09-2026 - 14:48

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11253891115

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

21-09-2026 - 12:19

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

21-09-2026 - 12:19

BLAD

2 van 2

**Overige aantekening** Erfdienstbaarheid

**Afkomstig uit stuk** Hyp4 80630/51

Stuk betreffende erfdienstbaarheden

Ingeschreven op 19-02-2021 om 09:00

**Overige aantekening** Kwalitatieve verplichting

**Afkomstig uit stuk** Hyp4 70298/159

Ingeschreven op 22-03-2017 om 09:00

## RECHTEN

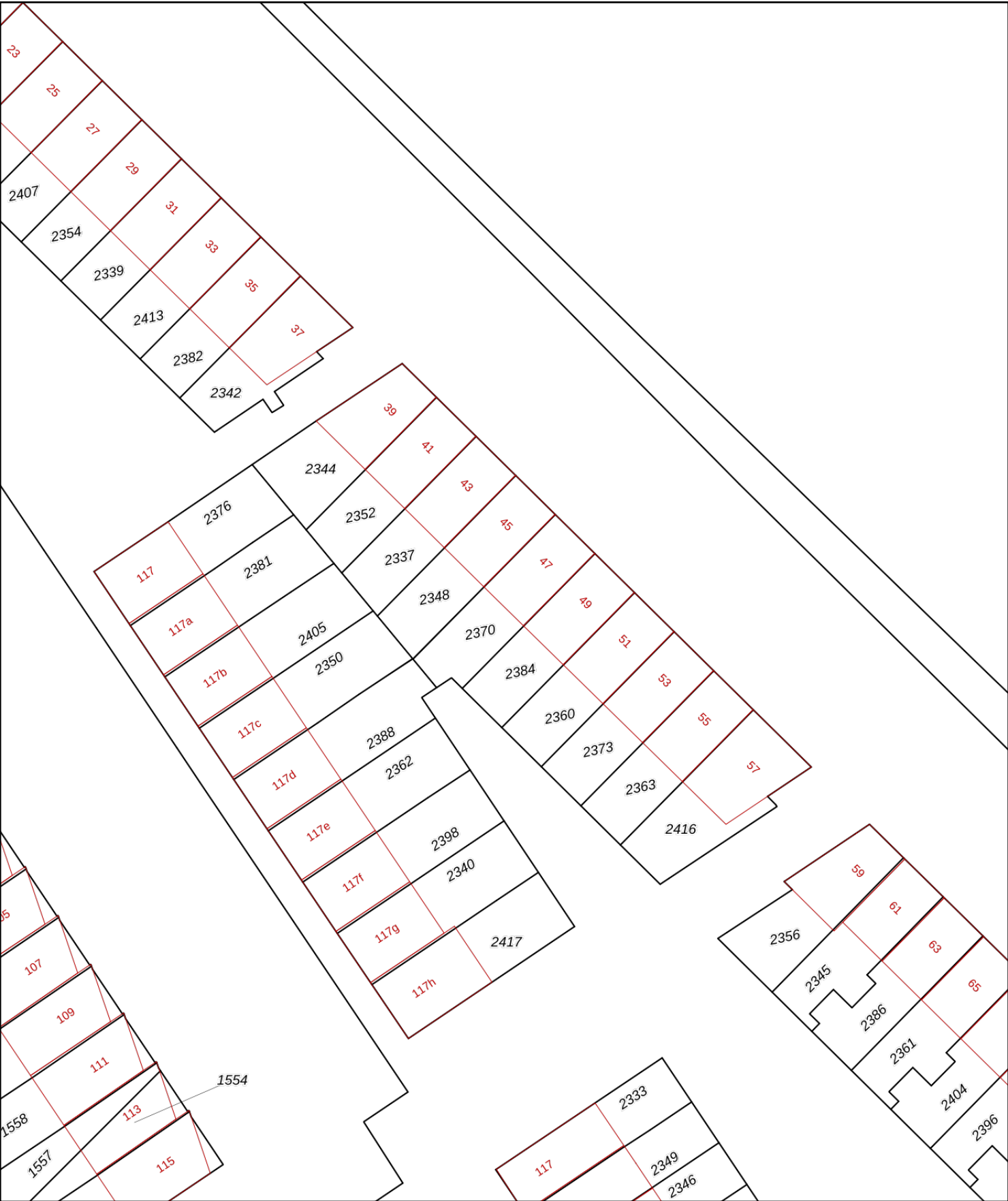
### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stuk** Hyp4 91606/67

**Afkomstig uit stuk** Hyp4 80965/121

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 01-04-2021 om 13:22



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente    Groningen

Sectie                        P

Perceel                      2370

**kadaster**



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 september 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.

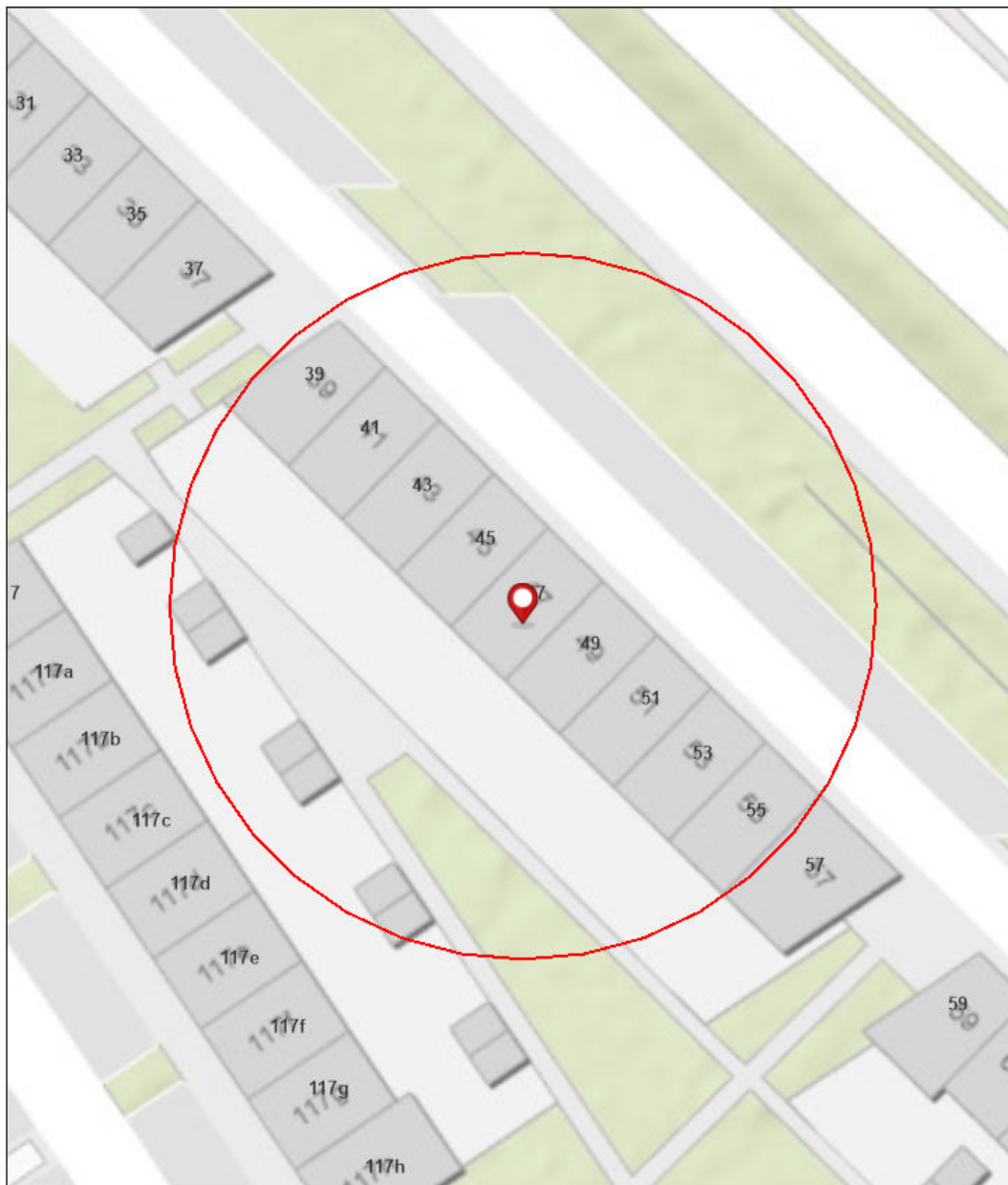


# Rapport bodeminformatie Schorsmolenstraat 47

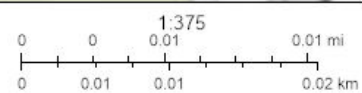
## Interessegebied (AOI) informatie

Gebied : < 0,01 km<sup>2</sup>

sep. 21 2026 14:54:08 Midden-Europese zomertijd



BAG adres



Esri Nederland, Community Map Contributors

## Samenvatting

| Naam                                   | Aantal | Gebied(km <sup>2</sup> ) | Lengte(km) |
|----------------------------------------|--------|--------------------------|------------|
| Tankbestand                            | 0      | N/A                      | N/A        |
| Historisch bodembestand                | 0      | N/A                      | N/A        |
| Dempingen                              | 0      | 0                        | N/A        |
| Dempingen - geen rapport beschikbaar   | 0      | 0                        | N/A        |
| Onderzoeken                            | 6      | 0,01                     | N/A        |
| Onderzoeken - geen rapport beschikbaar | 0      | 0                        | N/A        |

## Onderzoeken

| # | Locatienaam           | Locatiecode | Informatie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Gebied(km²) |
|---|-----------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1 | Europaweg, vml. nr. 5 | AA001403358 | <p>Voor deze locatie zijn de volgende digitale rapporten beschikbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">2002-01041 SP besluit prov. Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">8728321 Instemming MKB heiwerkzaamheden_Ge redigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">AO-2021 210481 Waarnemingen verdachte geuren De Meeuwen_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">B 93, 1987-02 VO_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">B 93, 1989-06 NO_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">B 93, 1990-01 NO_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">B 93, 1992-02 NO_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">B 93, 1998-03 NO_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">B 93, 2001-11 SP_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">BOOT Europaweg 5, 2001-08 tanksaneringscertificaten_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">EVA-2003 1-14-038-9_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">IO-2021 210299 grondwateronderzoek De Meeuwen_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">MD 04.605A beoordeling ES_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">MD.04 48849 beoordeling MO_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">MO-2003 1-14-038-0_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">MO-2004 1-14-038-0_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">NO-2001 NO-2001 1-14-038-5a_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">NO-2002 1-14-038-9_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">VO-2001 1-14-038-5b_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">VO-2001 1-14-038-5c_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">VO-2001 1-14-038-5e_Geredigeerd.pdf</a></li> </ul> <p>Met behulp van bovenstaande linkjes kunt u het genoemde rapport als PDF-bestand opvragen.<br/>Voor eventuele vragen kunt u ook <a href="#">contact</a> opnemen met ons klantcontactcentrum.</p> | < 0,01      |

|   |                               |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |
|---|-------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 2 | Winschoterdiep, vml. Aagrunol | AA001403063 | <p>Voor deze locatie zijn de volgende digitale rapporten beschikbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">2020 08 24 Z2020-00005058 A brief beoordeling MON Aagrunol 2018_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">2024 MO Aagrunol Pb 61_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">2025 Eind EVA Monitoring L002-1297274VDV-V01-sla-NL_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">6776228 Beoordeling monitoring 31012018_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">55161712 brf rap compleet gemeente groningen verz 10-1-14_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">AO-2000 25423_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">B 1472 deel 41, 1990-01 ca. Saneringsdraaiboek_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">B 1472 deel 41, 1990-03 SP grondwatersaneringsplan_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">B 1472 deel 41, 1992-06 ES grondwater Fase 1_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">B 1472 deel 42, 1993-01 ES grondwater_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">B 1472 deel 42, 1999-09 ES grondwater Fase 2_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">B 1472 deel 43, 1984-01 NO_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">B 1472 deel 43, 1985-01 HO_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">B 1472 deel 43, 1985-02 Notitie SO_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">B 1472 deel 44, 1985-02 HO_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">B 1472 deel 44, 1985-07 SO_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">B 1472 deel 44, 1985-12 NO_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">B 1472 deel 45, 1986-02 SO_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">B 1472 deel 45, 1986-04 SO_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">B 1472 deel 45, 1986-05 Afgravingsonderzoek_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">B 1472 deel 45, 1986-05 rapport werkgroep Aagrunol_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">B 1472 deel 45, 1986-07 HO_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">B 1472 deel 45, 1986-11 bestrijdingsmiddelenanalyse_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">B 1472 deel 46, 1987-03 NO zonder figuren (te groot)_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">B 1472 deel 56, 1990-10 NO</a></li> </ul> | < 0,01 |
|---|-------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|

- [Dioxine\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 70, 1978 VO\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 70, 1981-05 VO\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 70, 1982-07 NO\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 70, 1983-12 NO\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 71, 1992-07 SP grondsanering\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 71, 1992-10 AO Randen\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 72, 1993-03 Veiligheidsplan omgeving\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 72, 1993-07 Draaiboek\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 72, 1993-07 VO voormalige panden\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 72, 1993-07 Werkaanpak\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 73, 1994-09 Vergelijking emissies weg- en gecombineerd vervoer\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 73, 1994-10 VO Winschoterdiep 24-28, 30 en 34\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 73, 1995-02 CAG-gebouw\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 74, 1996-08 ES\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 74, 1996-08 figuur 4 in kleurES\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 82, 2000-04 MO notitie bemonstering ondiep grondwater\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 82, 2000-04 MO voortgang 1998\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 82, 2000-08 VO Winschoterdiep\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 82, 2000-11 AO\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 82, 2000-11 MO voortgang 1999\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 82, 2001-05 VO De Meeuwen\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 82, 2001-10 MO voortgang 2000\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 83, 2002-03 Notitie onttrekkingssysteem\\_Geredigeerd.pdf](#)

- [B 1472 deel 83, 2002-05 Bestek\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 83, 2002-10 MO voortgang 2001\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 83, 2003-08 VO De Meeuwen K1-K5\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 84, 2003-11 MO voortgang 2002\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 84, 2004-05 MO\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 85, 2005-10 MO voortgang 2004\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 85, 2006-04 MO voortgang 2005\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 85, 2007-02 MO voortgang 2006\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 86, 2008-03 MO voortgang 2007\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 87, 2009-04 SP\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 87, 2009-07 MO voortgang 2008\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 87, 2009-08-25 besluit op SP\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 87, 2010-01 MO voortgang 2009\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 88, 2011-02 MO voortgang 2010\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 88, 2011-04 ES grondwater\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 88, 2011-05-13 beoordeling ES grondwater\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 88, 2011-11 MO\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 88, 2012-10 MO\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 88, 2014-01 MO\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472 deel 88, 2015-05 VO\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472, 1988-03 Samenvatting onderzoeken\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472, 1989-05 onderzoek scheiding verontreinigd slooppafval\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472, 1989-07 SP omgeving\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472, 1989-12 Veiligheidsdraaiboek\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 1472, 1990-12 ES omgeving\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 5072, 2003-12 ES\\_Geredigeerd.pdf](#)
- [B 5072, 2004-03 MO rapportage 2003\\_Geredigeerd.pdf](#)

|   |                                              |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |
|---|----------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|   |                                              |             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">Beoordeling_monitoring_jaar_2014_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">MD11.2613073_Beoordeling_grondwatersanering_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">MO-2012 Aagrunol_20121002121503328_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">MO-2017 L001-1261309EBS-V01-nva-NL_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">MO-2018 L001-1267779EBS-V01-kst-NL_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">MO-2021 voormalig Aagrunol_terrein_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">MO-2022 L002-1280486DKI-V02-xab-NL_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">MO-2023 L001-1292761BHI-V01-prr-NL_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">Rapport HOB016_Boermandestraat 1 - 48_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">VO-1995 22.2447.0_Winschoterdiep_44_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">Z2021-002890_Beoordeling_verslag_monitoringsronde_2021-grondwaterverontreiniging_Aagrunol_Geredigeerd.pdf</a></li> </ul> <p>Met behulp van bovenstaande linkjes kunt u het genoemde rapport als PDF-bestand opvragen.<br/>Voor eventuele vragen kunt u ook <a href="#">contact</a> opnemen met ons klantcontactcentrum.</p> |        |
| 3 | Europaweg, braakliggend terrein naast nr. 25 | AA001400094 | <p>Voor deze locatie is het volgende digitale rapport beschikbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">VO-2004 3-654-66-01_Geredigeerd.pdf</a></li> </ul> <p>Met behulp van bovenstaande linkjes kunt u het genoemde rapport als PDF-bestand opvragen.<br/>Voor eventuele vragen kunt u ook <a href="#">contact</a> opnemen met ons klantcontactcentrum.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | < 0,01 |
| 4 | Barkmolenstraat, trace                       | AA001403718 | <p>Voor deze locatie zijn de volgende digitale rapporten beschikbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="#">VSTI MUG 3-398-01-00_10_Geredigeerd.pdf</a></li> <li>• <a href="#">VSTI MUG 2001-10-26_brief_Geredigeerd.pdf</a></li> </ul> <p>Met behulp van bovenstaande linkjes kunt u het genoemde rapport als PDF-bestand opvragen.<br/>Voor eventuele vragen kunt u ook <a href="#">contact</a> opnemen met ons klantcontactcentrum.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | < 0,01 |

|   |                             |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |
|---|-----------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 5 | Barkmolenstraat, De Meeuwen | AA001406540 | <p>Voor deze locatie is het volgende digitale rapport beschikbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <a href="#">51153812_def rap compleet gem groningen verz 28-05-15_Geredigeerd.pdf</a></li></ul> <p>Met behulp van bovenstaande linkjes kunt u het genoemde rapport als PDF-bestand opvragen.<br/>Voor eventuele vragen kunt u ook <a href="#">contact</a> opnemen met ons klantcontactcentrum.</p> | < 0,01 |
| 6 | Barkmolenstraat 99          | AA001403631 | <p>Voor deze locatie is het volgende digitale rapport beschikbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <a href="#">VO-2001 De Meeuwen_Geredigeerd.pdf</a></li></ul> <p>Met behulp van bovenstaande linkjes kunt u het genoemde rapport als PDF-bestand opvragen.<br/>Voor eventuele vragen kunt u ook <a href="#">contact</a> opnemen met ons klantcontactcentrum.</p>                                    | < 0,01 |

Gemeente Groningen, afd. Geo&Data. Hoewel dit rapport met zorg is samengesteld kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

# Deze woning heeft energielabel

# A+++



## Isolatie

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

## Installaties

|                 |                         |                |
|-----------------|-------------------------|----------------|
| 7 Verwarming    | Warmtepomp              |                |
| 8 Warm water    | Warmtepomp              | Verbeteradvies |
| 9 Zonneboiler   | Geen zonneboiler        | Verbeteradvies |
| 10 Ventilatie   | Balansventilatiesysteem | Verbeteradvies |
| 11 Koeling      | Geen koeling            |                |
| 12 Zonnepanelen | 2618 Wp                 |                |

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



91,4 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Schorsmolenstraat 47  
9723DZ Groningen

BAG-ID: 0014010040022432

### Detailaanduiding

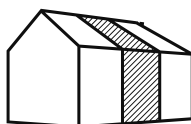
Bouwjaar 2020

Compactheid 1,44

Vloeroppervlakte 154m<sup>2</sup>

### Woningtype

Tussenwoning



## Opnamedetails

### Naam

Hein Boelkens

### Vakbekwaamheidsnummer

6616829

### Certificaathouder

INNAX gebouw & omgeving BV

### Inschrijffnummer

K107971

### KvK-nummer

30197150

### Certificerende instelling

Kiwa N.V.

### Soort opname

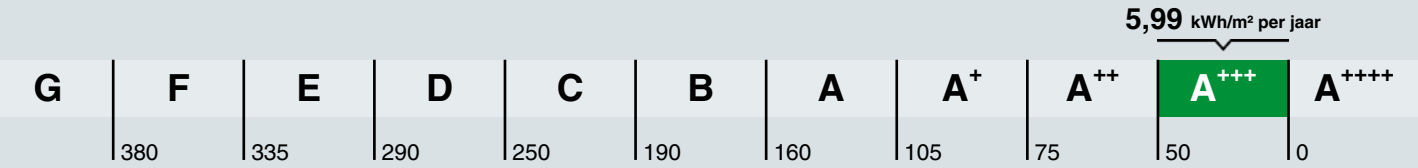
Detailopname



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<sup>+++</sup> het beste. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Uw woning gebruikt 5,99 kWh/m<sup>2</sup> fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 1,40 kg CO<sub>2</sub> /m<sup>2</sup> 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.



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 kierdicht is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. **De warmtebehoefte van uw woning is 34,66 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 61 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 laag.** 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 91,4%.** Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Indicatie energierekening

Prijspeil 2022

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 <sup>+</sup> | A <sup>++</sup> | A <sup>+++</sup> | A <sup>++++</sup> |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|----------------|-----------------|------------------|-------------------|
| Laag      | €265 | €270 | €265 | €240 | €230 | €220 | €190 | €185           | €180            | €170             | €165              |
| Gemiddeld | €385 | €385 | €360 | €340 | €320 | €295 | €255 | €250           | €240            | €230             | €220              |
| Hoog      | €545 | €515 | €480 | €465 | €430 | €385 | €335 | €325           | €310            | €295             | €280              |

## 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.

| Noordoost           |                        |   |       | Zuidwest            |                        |   |       | Onbekend            |                        |   |       |
|---------------------|------------------------|---|-------|---------------------|------------------------|---|-------|---------------------|------------------------|---|-------|
| Opp.                | 0                      | 6 | $R_c$ | Opp.                | 0                      | 6 | $R_c$ | Opp.                | 0                      | 6 | $R_c$ |
| 38,2 m <sup>2</sup> | <div><div></div></div> |   | 5,31  | 50,6 m <sup>2</sup> | <div><div></div></div> |   | 5,31  | 10,4 m <sup>2</sup> | <div><div></div></div> |   | 5,27  |
| 1,0 m <sup>2</sup>  | <div><div></div></div> |   | 5,27  |                     |                        |   |       |                     |                        |   |       |

#### 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 CO<sub>2</sub>. 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  $1,7$  m<sup>2</sup>K/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. Soleer daarom meteen richting de streefwaarde ( $R_c$  6,0 m<sup>2</sup>K/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.

#### Onbekend

| Opp.                | 0                      | 8 | $R_c$ |
|---------------------|------------------------|---|-------|
| 48,7 m <sup>2</sup> | <div><div></div></div> |   | 5,40  |

#### 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 CO<sub>2</sub>. 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 m<sup>2</sup>K/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 | $R_c$ |
|---------------------|------------------------|-----|-------|
| 44,4 m <sup>2</sup> | <div><div></div></div> |     | 3,50  |
| 4,2 m <sup>2</sup>  | <div><div></div></div> |     | 8,75  |

#### 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 CO<sub>2</sub>. 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 m<sup>2</sup>K/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.

| Noordoost          |   |       | Zuidwest           |   |       |
|--------------------|---|-------|--------------------|---|-------|
| Opp.               | 0 | 7     | Opp.               | 0 | 7     |
|                    |   | $U_w$ |                    |   | $U_w$ |
| 8,0 m <sup>2</sup> |   | 1,27  | 8,4 m <sup>2</sup> |   | 1,29  |
| 1,9 m <sup>2</sup> |   | 1,37  | 2,4 m <sup>2</sup> |   | 1,27  |
| 1,9 m <sup>2</sup> |   | 1,37  | 1,2 m <sup>2</sup> |   | 1,37  |
| 1,2 m <sup>2</sup> |   | 1,37  | 1,2 m <sup>2</sup> |   | 1,27  |
| 1,1 m <sup>2</sup> |   | 1,37  | 1,2 m <sup>2</sup> |   | 1,27  |
|                    |   |       | 1,2 m <sup>2</sup> |   | 1,27  |
|                    |   |       | 1,2 m <sup>2</sup> |   | 1,27  |

## 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<sup>++</sup>-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<sup>++</sup>-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. 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/m<sup>2</sup>K).

## 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.

| Noordoost          |   |       | Zuidwest           |   |       |
|--------------------|---|-------|--------------------|---|-------|
| Opp.               | 0 | 4     | Opp.               | 0 | 4     |
|                    |   | $U_d$ |                    |   | $U_d$ |
| 2,5 m <sup>2</sup> |   | 2,00  | 1,2 m <sup>2</sup> |   | 3,40  |
| 2,5 m <sup>2</sup> |   | 2,00  |                    |   |       |

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

## 6 Buitendeuren (vervolg)

### 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  $CO_2$ . 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/m<sup>2</sup>K).**

## 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 winddrukgergelde 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.     |
|-----------------------|----------------------|
| Warmtepomp            | 153,6 m <sup>2</sup> |

### 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           | Warmtepomp    |
| 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 inloop-douche 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](http://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 |
|------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| Balansventilatie       | Ja                  | Ja                      | 153,6 m <sup>2</sup>    |

**10 Ventilatie (vervolg)**

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

**Verbeteradvies: ventilatie-unit met gelijkstroomventilator(en)**

Sinds een aantal jaren zijn er energiezuinige gelijkstroomventilatoren op de markt. Deze zijn veel energiezuiniger dan de oude wisselstroomventilatoren. Bovendien heeft een ventilatie-unit niet het eeuwige leven. Na verloop van tijd raakt de unit vervuild en gaat meer geluid maken. Het loont dus om de ventilatie-unit te vervangen en dan over te stappen naar een unit met gelijkstroomventilator(en).

**11 Koeling**

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://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         |
|------------------|------------|---------------------|
| 2618 Wp          | Zuidwest   | 15,0 m <sup>2</sup> |

**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](http://www.zoekjeenergielabel.nl), [www.ep-online.nl](http://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](http://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](http://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 behoeft 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](mailto:info@grootmakelaars.nl)

Website: via het contactformulier op [www.grootmakelaars.nl](http://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.

