# Jouw plek?



**Utrechtsestraatweg 39**
**te Harmelen**

Vraagprijs € 2.100.000,- k.k.

Geen plek zoals hier

Brecheisen
makelaars




# 5X GEEN PLEK ZOALS HIER

- Karakteristiek vrijstaand woonhuis uit 1929 op een ruim opgezet erf
- 277m woonoppervlakte met de mogelijkheid van uitbreiding tot wel meer dan 550 m woonoppervlakte
- Separaat bijgebouw te gebruiken voor bijvoorbeeld een logeer- of gastenverblijf, B&B of mantelzorgwoning
- Grote loods van circa 16,00 x 33,00 meter
- Een uitzonderlijk ruim en groen erf met vrij uitzicht over het omliggende landschap

# Omschrijving

Ben jij op zoek naar een karakteristieke vrijstaande woonboerderij met ruimte in én rondom het huis? Droom je van wonen op een royaal erf met volop mogelijkheden voor werken, hobby's, gasten of een combinatie daarvan? En wil je landelijk wonen, terwijl winkels, scholen en de stad verrassend dichtbij zijn?

Dan is Utrechtsestraatweg 39 in Harmelen misschien wel jouw nieuwe plek!

Een bijzonder geheel uit 1929, met een statige herenboerderij, meerdere bijgebouwen, een indrukwekkende loods en vooral: ruimte. Heel veel ruimte. De verzorgde tuin, het vrije groene uitzicht en de karakteristieke uitstraling geven deze plek een landelijk gevoel, terwijl Harmelen, Vleuten, Woerden en Utrecht binnen handbereik liggen. Het woonhuis beschikt over 277 m  woonoppervlakte met mogelijkheid van uitbreiding tot wel meer dan 550 m  woonoppervlak.

5X GEEN PLEK ZOALS HIER
- Karakteristiek vrijstaand woonhuis uit 1929 op een ruim opgezet erf
- 277m  woonoppervlakte met de mogelijkheid van uitbreiding  tot wel meer dan 550 m  woonoppervlakte
- Separaat bijgebouw te gebruiken voor bijvoorbeeld een logeer- of gastenverblijf, B&B of mantelzorgwoning
- Grote loods van circa 16,00 x 33,00 meter
- Een uitzonderlijk ruim en groen erf met  vrij uitzicht over het omliggende landschap

IS DE UTRECHTSESTRAATWEG 39 JOUW NIEUWE PLEK?
We nemen je vast mee door de woonboerderij en de bijgebouwen.

BEGANE GROND
De beleving begint zodra je de oprit opdraait. Vanaf de Utrechtsestraatweg rijd je het royale eigen terrein op. Aan de rechterzijde staat de karaktervolle woonboerderij, terwijl verder op het erf de verschillende bijgebouwen zichtbaar worden. Al snel wordt duidelijk: dit is veel meer dan alleen een woonboerderij.

Naast de woonboerderij beschikt het erf over een royale stenen garage met zolderverdieping, een ruime deel én een bijgebouw met garage en meerdere afzonderlijke bergruimtes. Samen bieden ze uitzonderlijk veel mogelijkheden voor hobby's, auto's, opslag of klussen.

Eenmaal binnen vertellen de verschillende ruimtes en karakteristieke elementen het verhaal van een pand met historie. De zwart-witte tegels en fraaie trapopgang met wit houten hekwerk geven het interieur direct sfeer.

De begane grond beschikt over verschillende royale woonvertrekken, waaronder een zitkamer, woonkamer, leefkeuken, badkamer en bijkeuken. De combinatie van ruimte en het oorspronkelijke boerderijkarakter geeft de woning een uitgesproken eigen identiteit.

Ook is er een royale kelder met tegelvloer, originele pekelbakken en natuurlijke lichtinval: ideaal voor voorraad en opslag.

DE DEEL
Wie dacht alles gezien te hebben, wordt via de bijkeuken, met het toilet, een eigen keukenblok, veel bergruimte, deur naar de tuin en opstelplaats voor de wasmachine, opnieuw verrast. Vanuit hier geeft een deur toegang tot de deel. Een praktische ruimte met volop plek voor auto's, fietsen, gereedschap of een uitgebreide hobby. Uiteraard zou je hier ook een fantastische woonkamer van kunnen maken. De oppervlakte van ruim 130 m2 biedt hiervoor volop mogelijkheden.

Vanuit de deel bereik je ook de grote zolderverdieping. Onder de imposante kapconstructie zorgen zichtbare houten balken, gebinten en spanten voor een

# Omschrijving

# Omschrijving

plaatsen en uitvalswegen naar Amsterdam, Den Haag, Arnhem en Den Bosch goed bereikbaar zijn.

Een aantrekkelijke combinatie voor wie de vrijheid en ruimte van een woonboerderij zoekt, zonder de verbinding met voorzieningen uit het oog te verliezen.

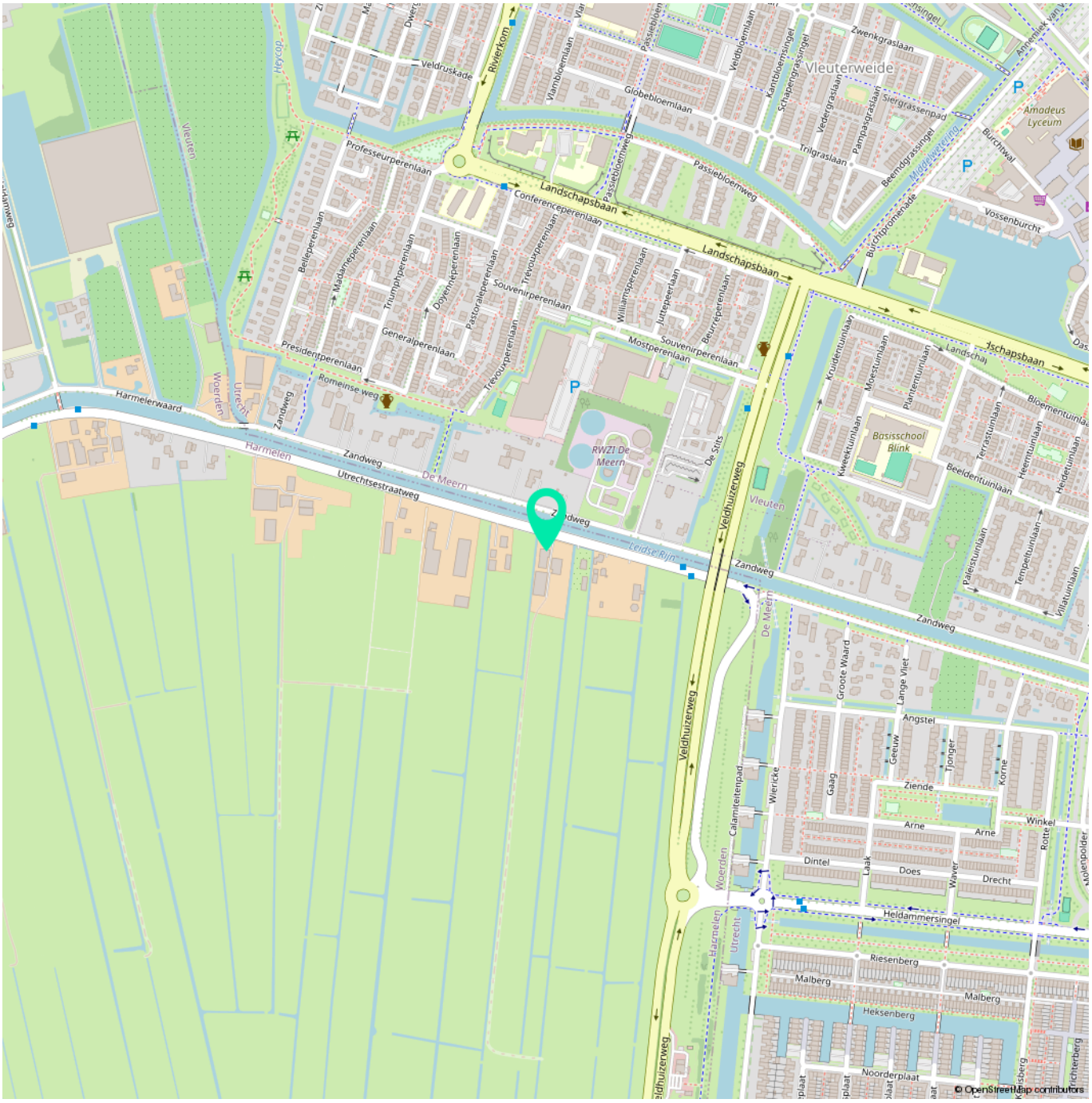
EEN RONDLEIDING DOOR JOUW NIEUWE PLEK?
Neem contact met ons op, trek je wandelschoenen aan en wij laten je deze ruime woonboerderij en de bijgebouwen graag van binnen en buiten zien!

BIJZONDERHEDEN
- Bouwjaar 1929
- Woonoppervlakte 277 m
- Perceeloppervlakte 5.875 m
- Overige inpandige ruimte 312 m
- Externe bergruimte 957 m
- Eigen grond
- Energielabel G
- 15 zonnepanelen
- Cv-ketel uit 2019
- Zeer goed onderhouden
- Landelijke ligging nabij Harmelen, Vleuten, Woerden en Utrecht
- Oplevering langere termijn, indicatief november/ december 2027

De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte, waarin extra clausules kunnen worden opgenomen waaronder: de meetinstructie, het energielabel, nutsbedrijven, ouderdomsclausule, levering As is, niet-zelfbewoningsclausule en asbestclausule. De tekst van de NVM koopakte, alsmede de extra clausules, is op verzoek beschikbaar.

Aankoopmakelaar inschakelen: Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in regio Utrecht vindt u op www.Funda.nl

# Utrechtsestraatweg 39
# te Harmelen










39

























































































































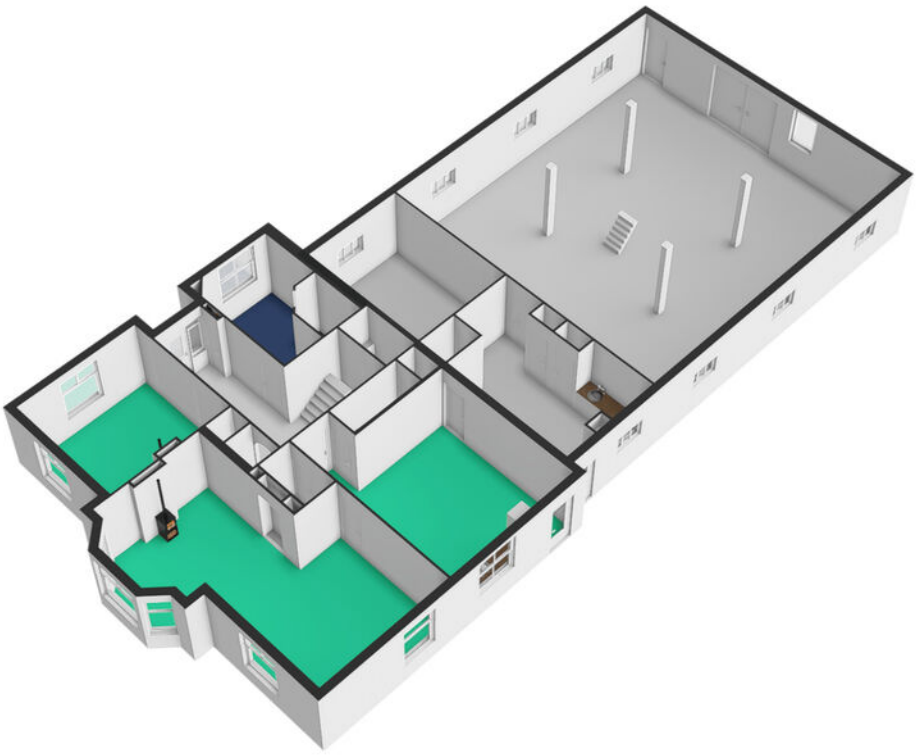


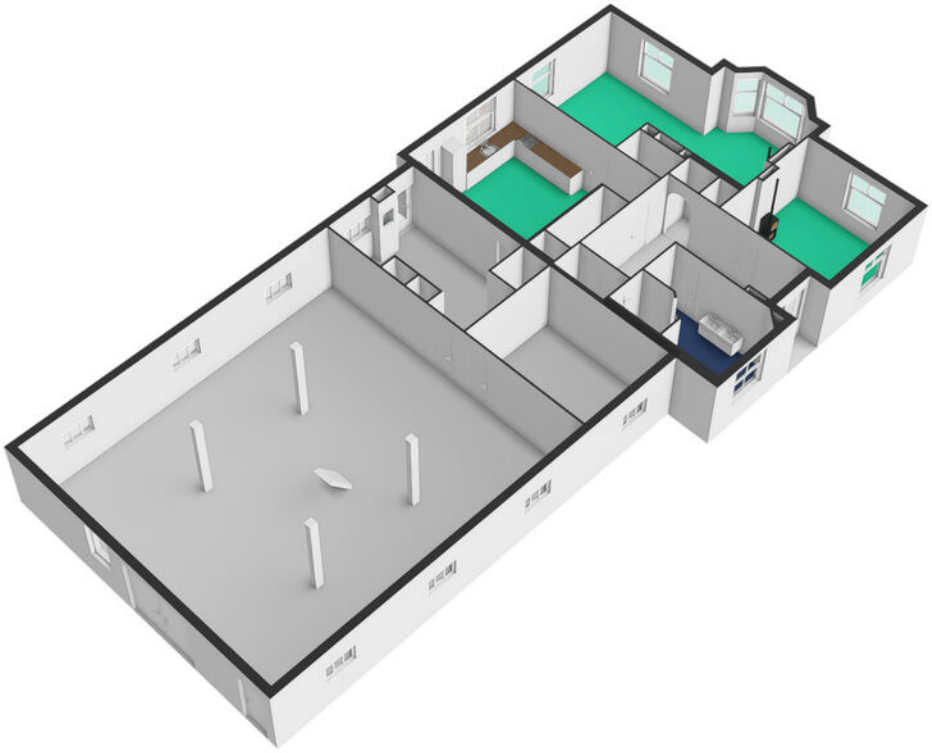

Geen plek
zoals hier




"Alles voor de beste plek voor jou!"
Kies een deskundig en betrokken NVM-makelaar.
De beste plek voor jou

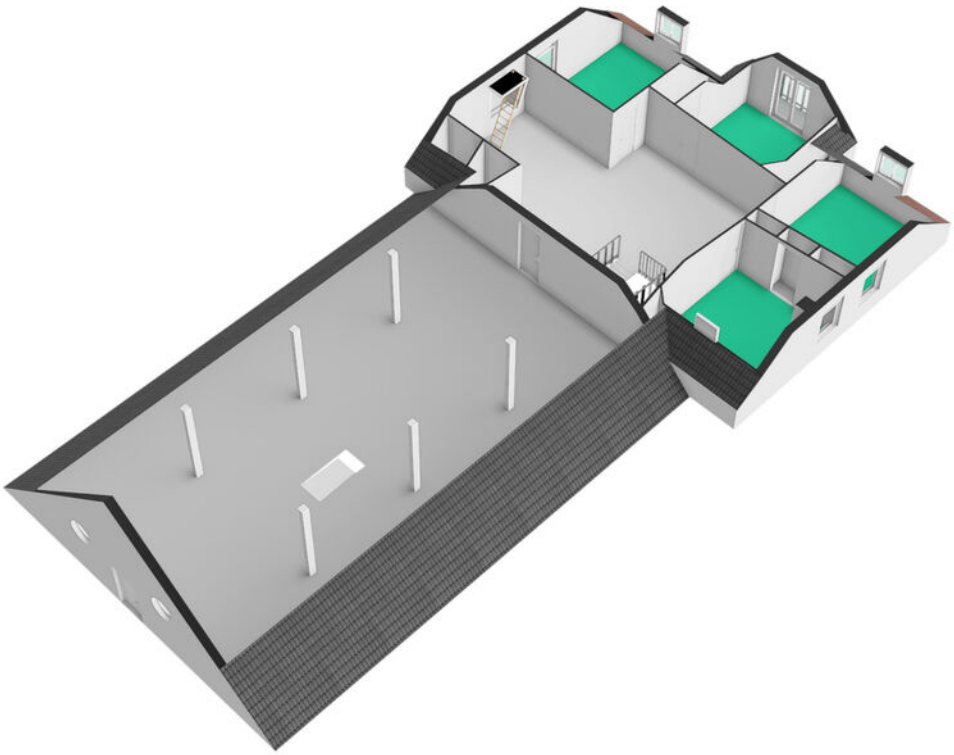

Utrechtsestraatweg 39 - Harmelen
Begane Grond
11.00 m
garage
h=2.94m
kast
kast
berging
bijkeuken
wasr.
keuken
hal
kast
kast
zitkamer
h=2.80m
woonkamer
12.13 m
3.70 m
1.15 m
3.09 m
2.01 m
5.22 m
4.43 m
4.55 m
12.13 m
3.70 m
4.96 m
4.80 m
4.35 m
8.68 m
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

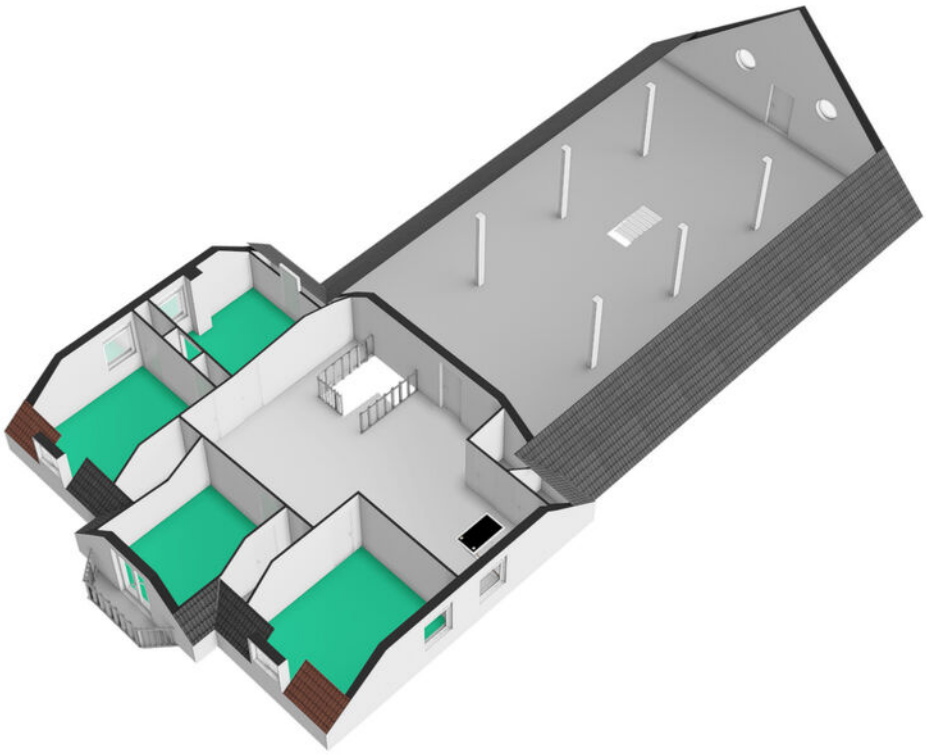




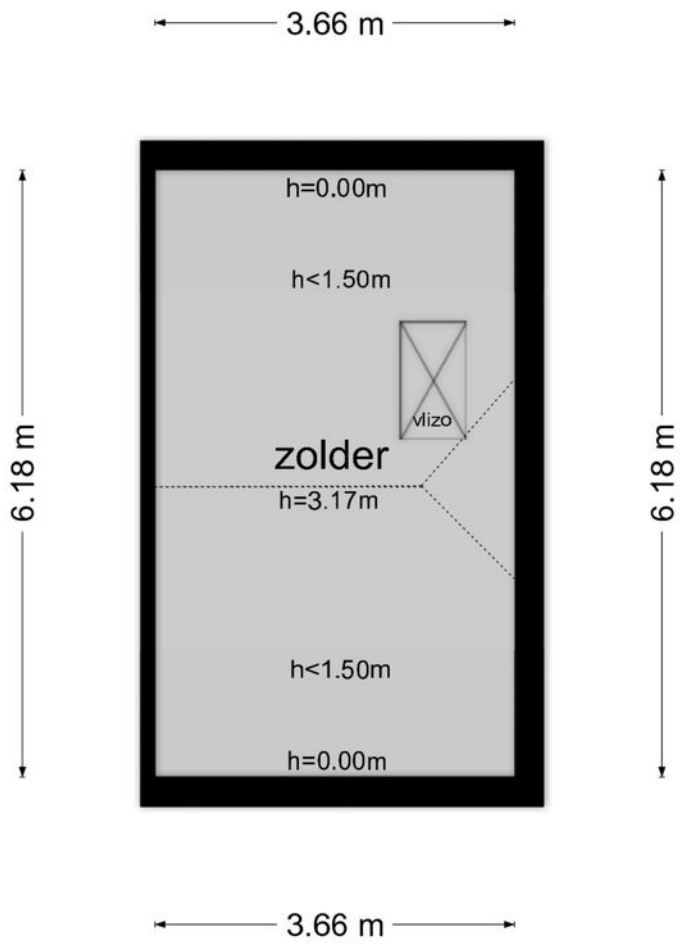



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

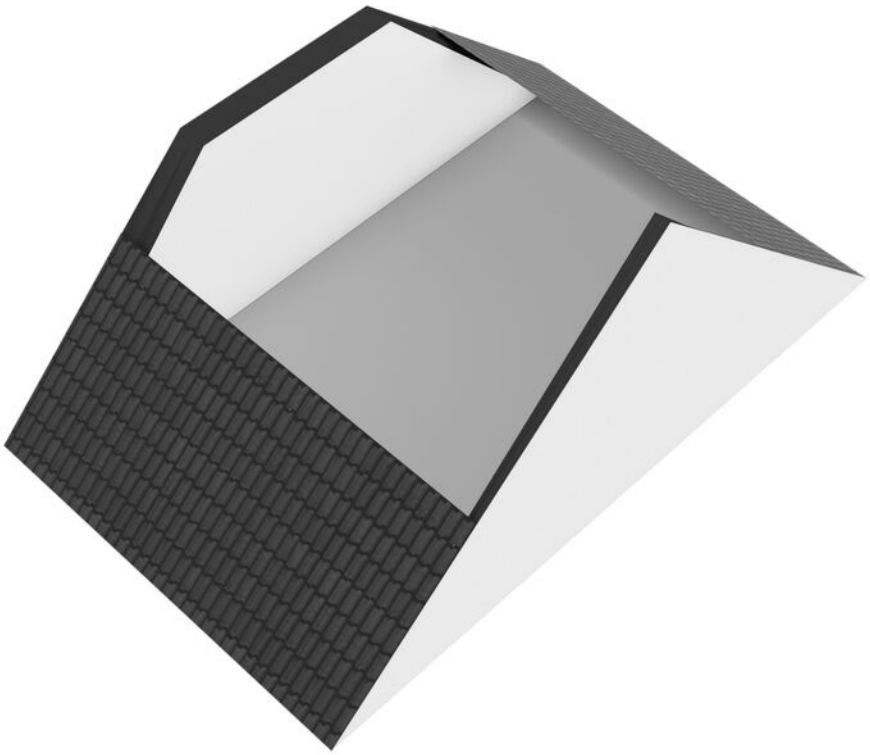


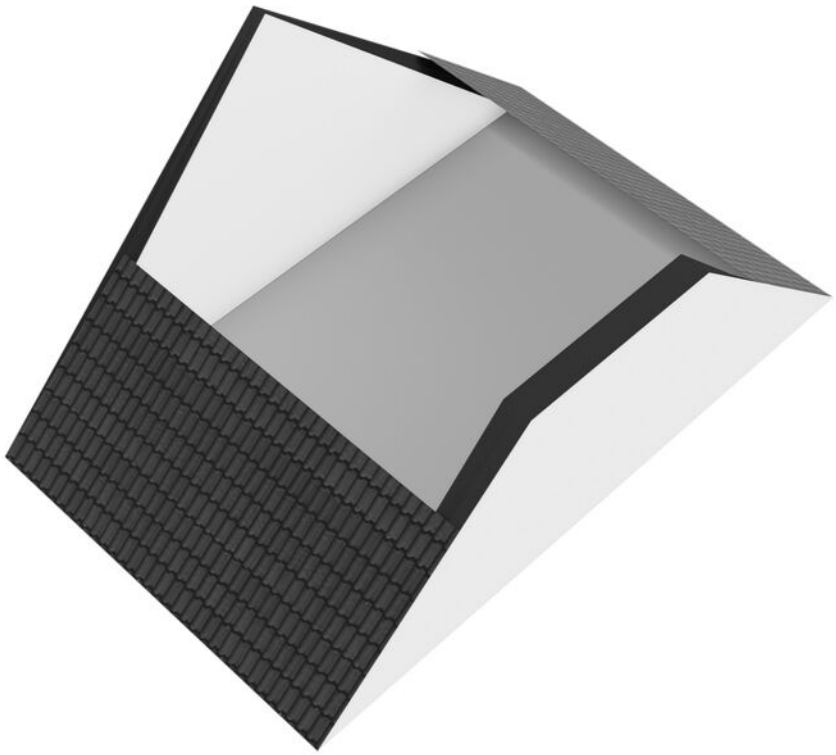


## Utrechtsestraatweg 39 - Harmelen
## Tweede Verdieping

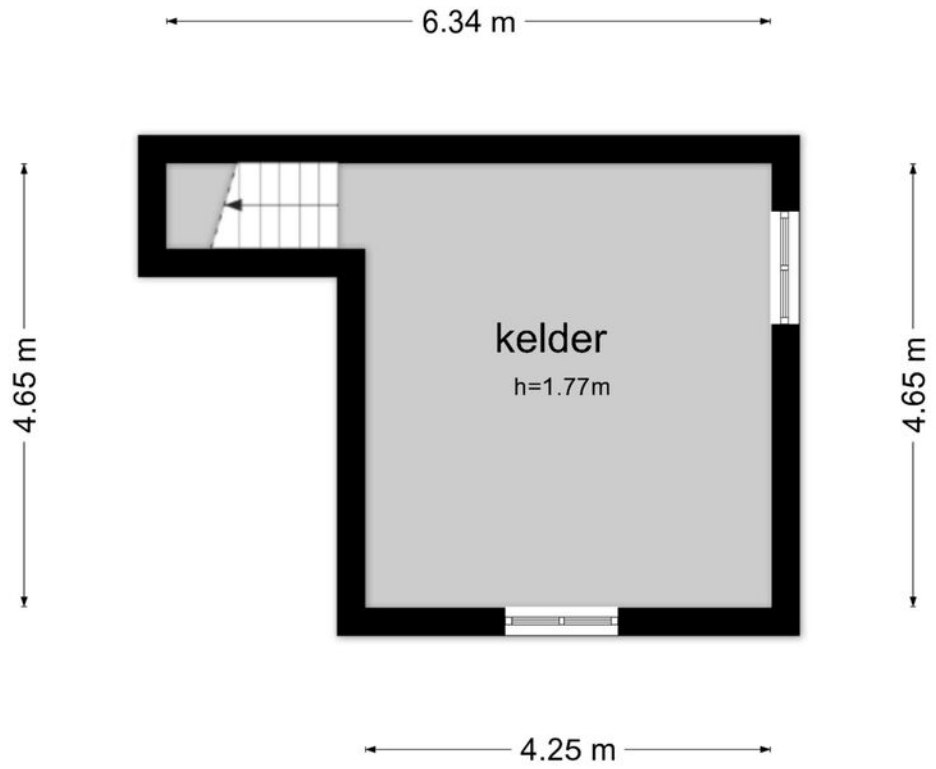



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

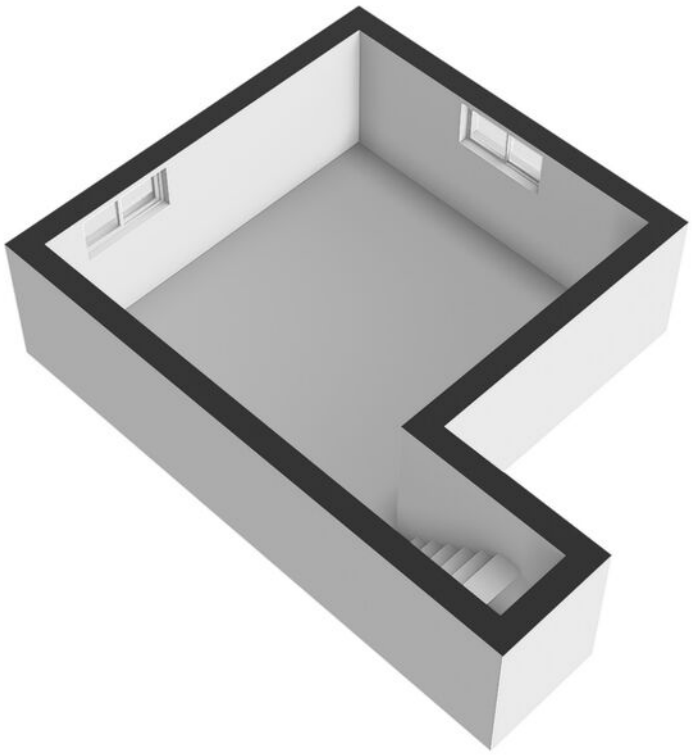


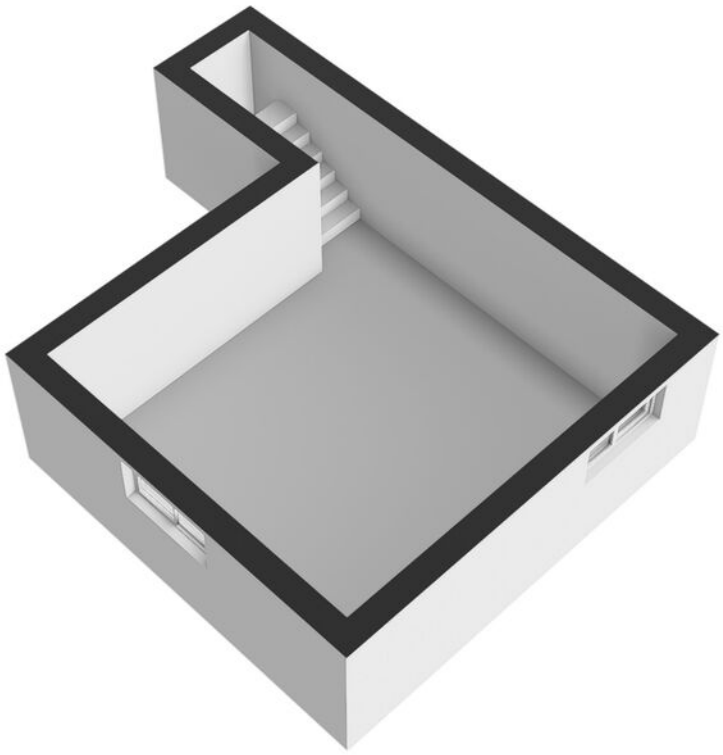


## Utrechtsestraatweg 39 - Harmelen
## Kelder

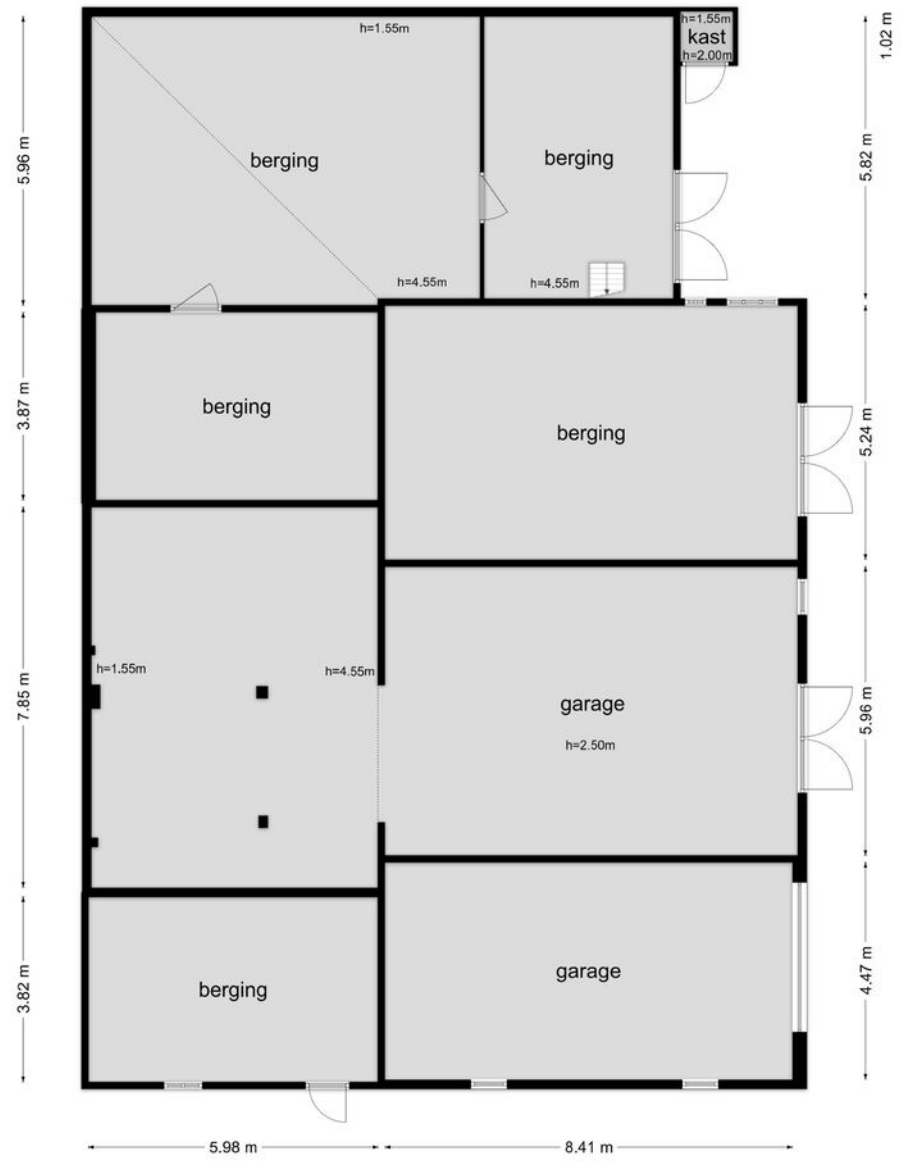



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

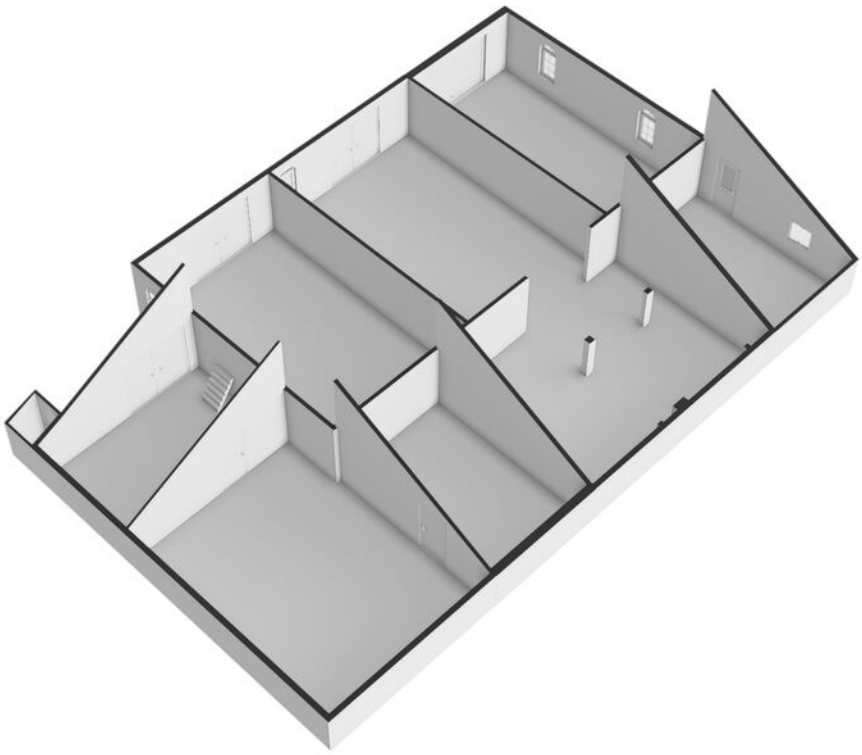


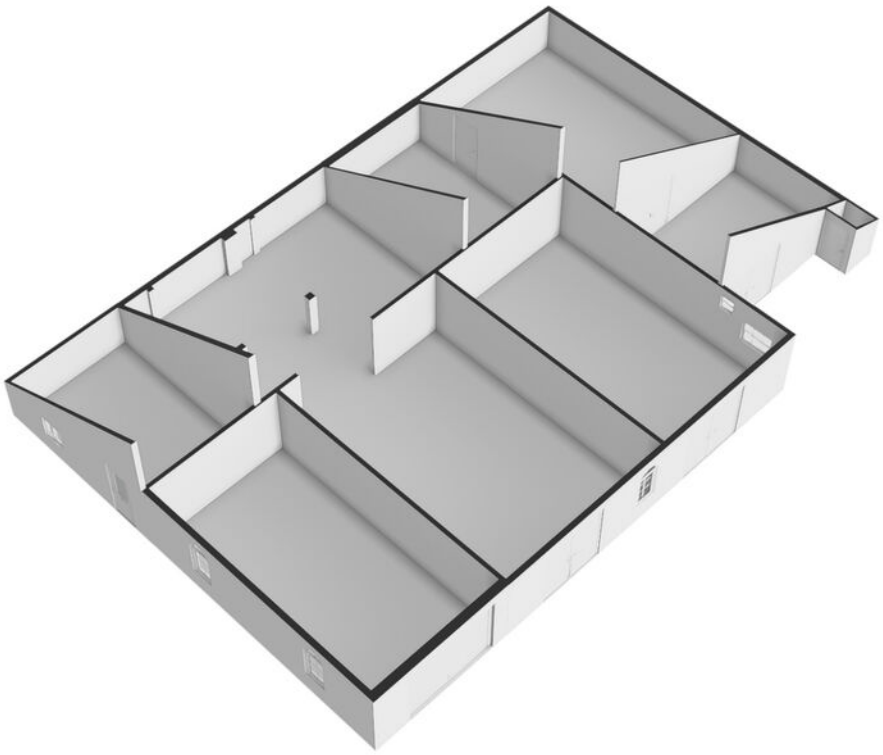


**Utrechtsestraatweg 39 - Harmelen**
**Berging Begane Grond**

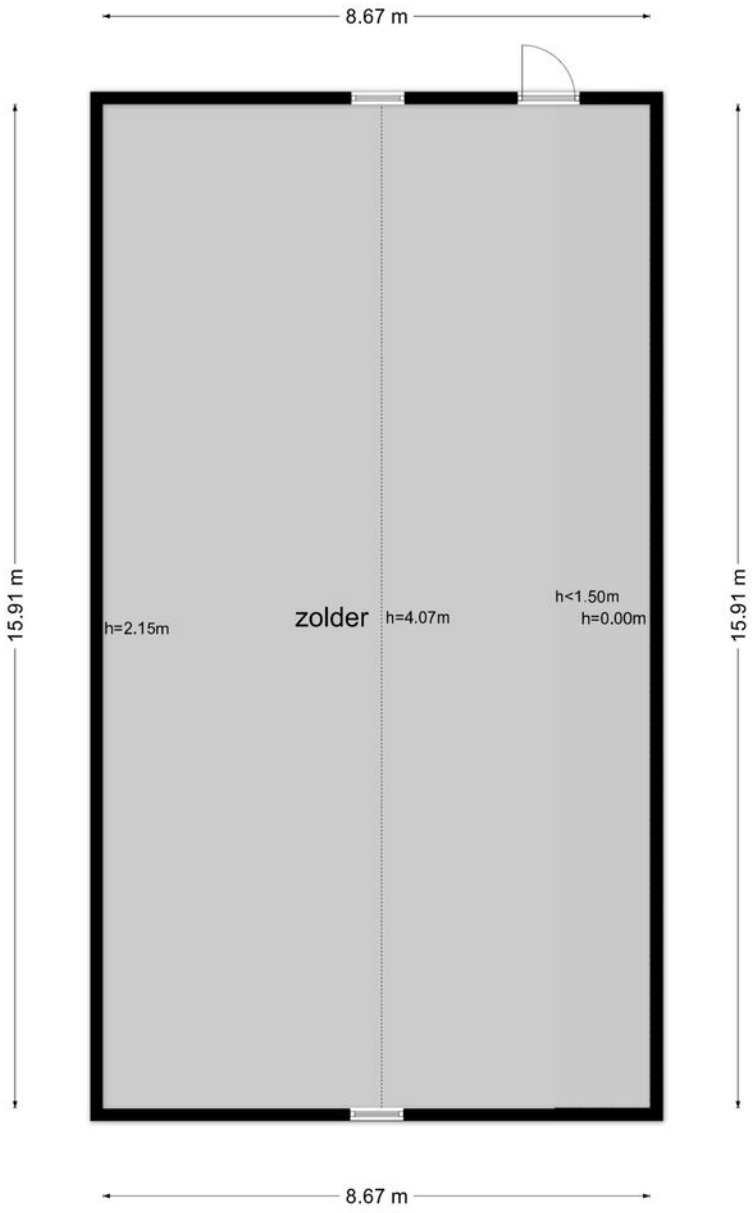



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



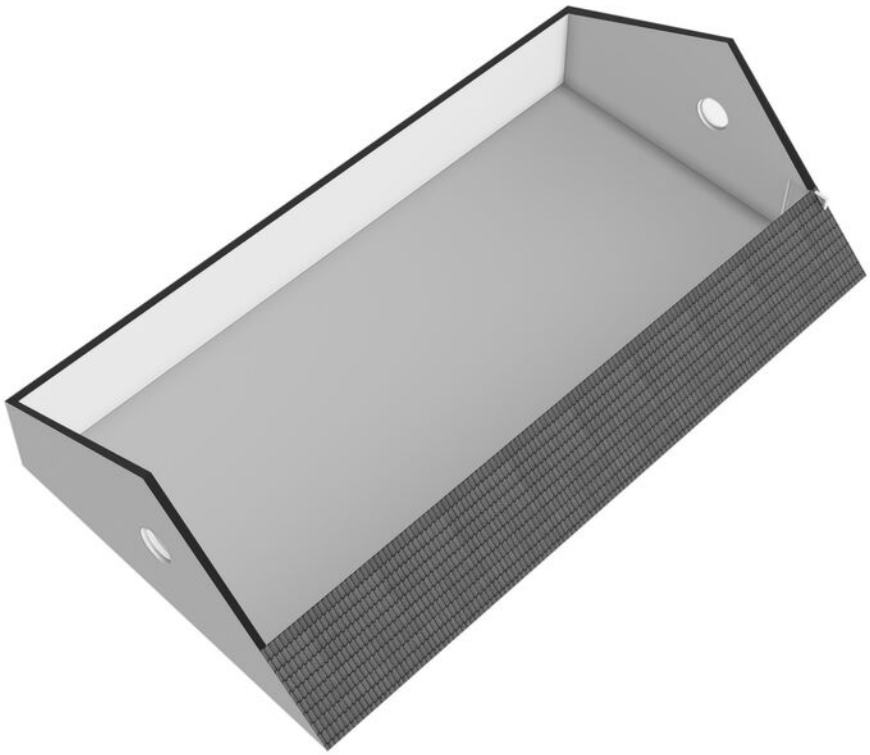


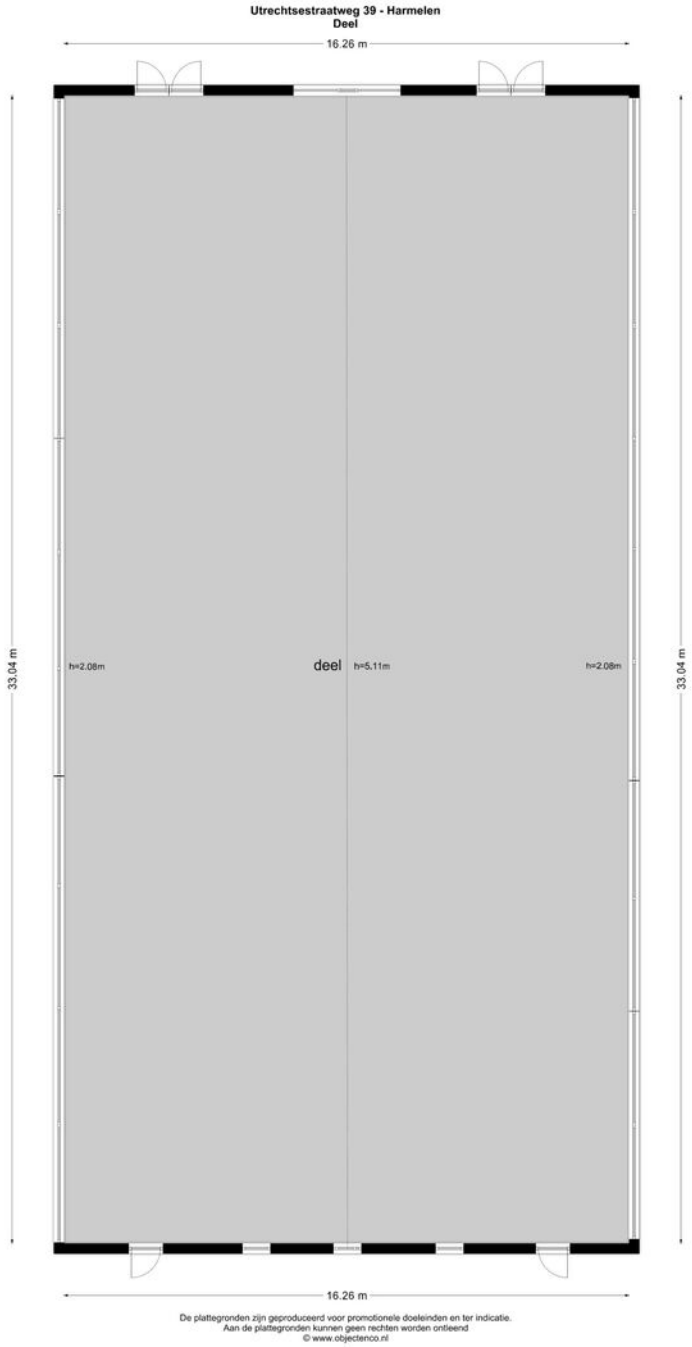
**Utrechtsestraatweg 39 - Harmelen**
**Berging Zolder**

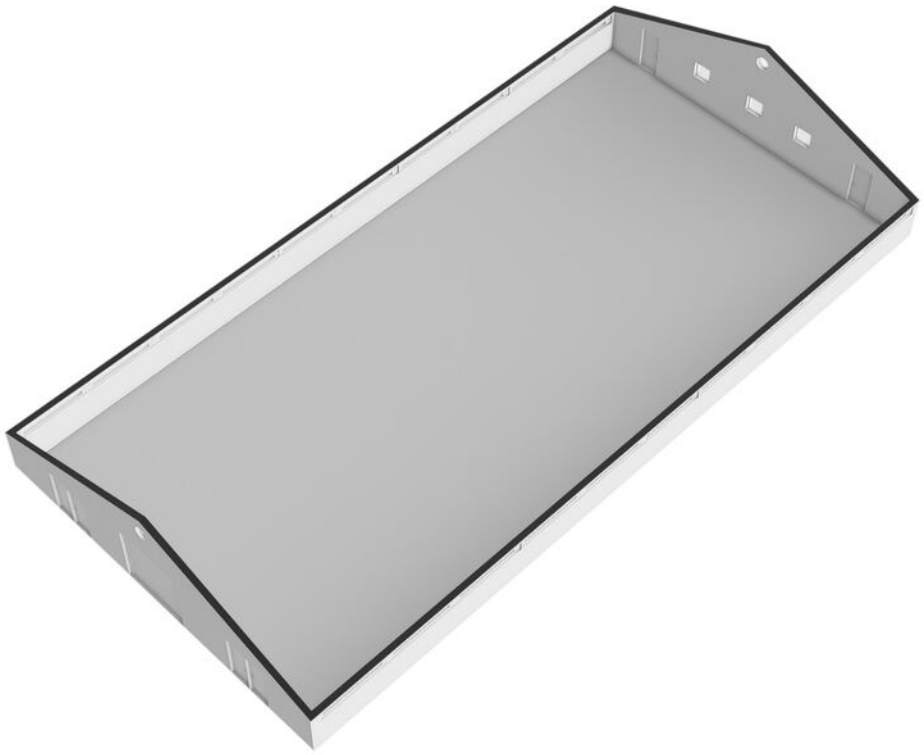


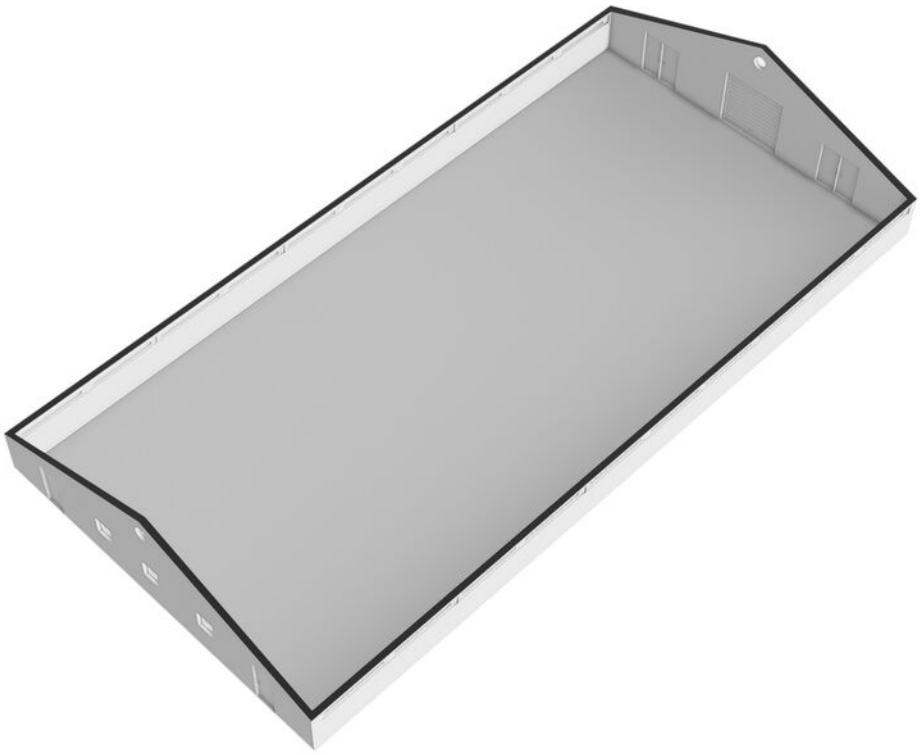

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

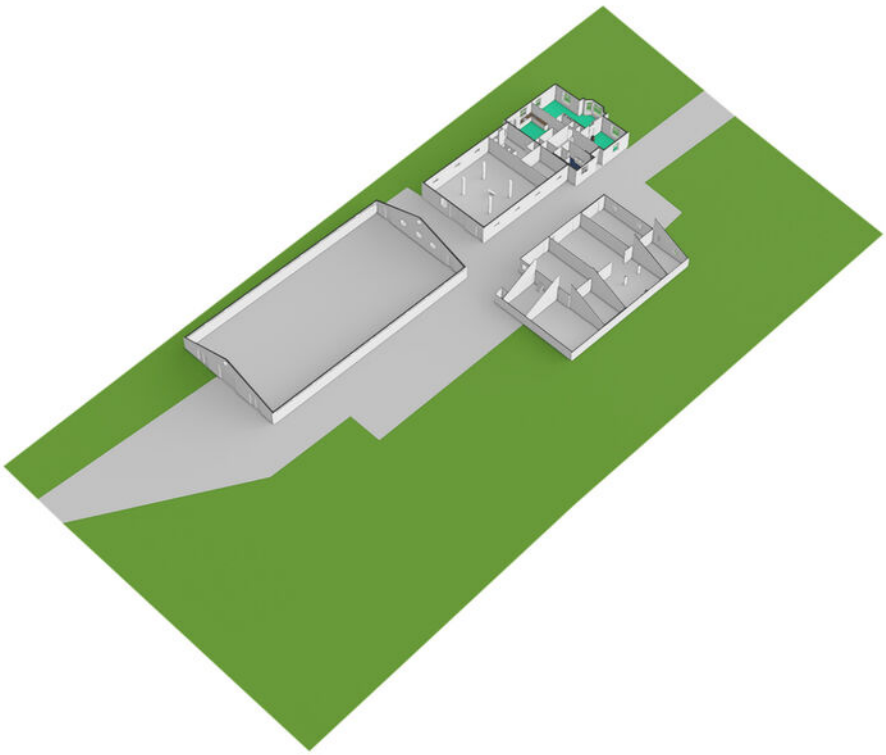





Utrechtsestraatweg 39 - Harmelen
Deel
16.26 m
33.04 m
h=2.08m
deel
h=5.11m
h=2.08m
33.04 m
16.26 m
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

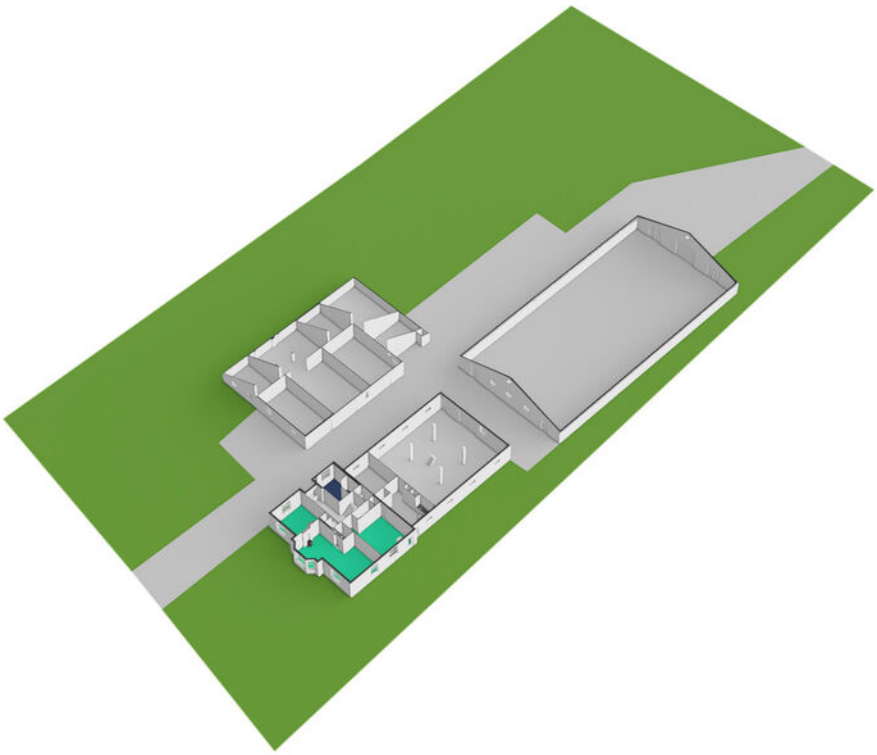









De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



# Kenmerken

| Algemeen | |
|---|---|
| **Soort** | woonboerderij |
| **Type** | vrijstaande woning |
| **Woonoppervlakte** | 277 m² |
| **soort bouw** | Bestaande bouw |
| **Bouwjaar** | 1929 |
| **Isolatie** | dubbel glas |
| **Energielabel** | G |
| **aantal kamers** | 6 |
| **Inhoud** | 2439 m³ |
| **Aanvaarding** | in overleg |
| **Locatie** | aan water, vrij uitzicht, open ligging |

| Faciliteiten | |
|---|---|
| **Garage** | aangebouwd steen |
| **Berging ja/nee** | ja |
| **Parkeerfaciliteiten** | eigen terrein |
| **CV-ketel** | Nefit 2019 |
| **CV-brandstof** | gas |

| Tuin | |
|---|---|
| **Tuin:** | tuin rondom |
| | |
| | |
| | |
| | |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | | X | | |
| Allesbrander | | | | X |
| Houtkachel | | | | X |
| (Gas)kachels | | | | X |
| Designradiator(en) | X | | | |
| Radiatorafwerking | X | | | |
| Verlichting, te weten | | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | | |
| - losse (hang)lampen | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | | |
| - gordijnrails | X | | | |
| - gordijnen | X | | | |
| - overgordijnen | | | | X |
| - vitrages | X | | | |
| - rolgordijnen | | | | X |
| - lamellen | | | | X |
| - jaloezieлn | | | | X |
| - (losse) horren/rolhorren | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | | |
| - vloerbedekking | X | | | |
| - parketvloer | X | | | |
| - houten vloer(delen) | | | | X |
| - laminaat | X | | | |
| - plavuizen | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Overig, te weten | | | | |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---|---|---|---|
| - spiegelwanden | | | | X |
| - schilderij ophangsysteem | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| **Woning - Keuken** | | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | | |
| - kookplaat | X | | | |
| - (gas)fornuis | X | | | |
| - afzuigkap | X | | | |
| - magnetron | | | | X |
| - oven | | | | X |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | | |
| - koelkast | X | | | |
| - vriezer | X | | | |
| - koel-vriescombinatie | | | | X |
| - vaatwasser | X | | | |
| - Quooker | | | | X |
| - koffiezetapparaat | | X | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Keukenaccessoires, te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | | |
| Sauna met toebehoren | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | | |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---|---|---|---|
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | X | | | |
| - toiletborstel(houder) | | | | X |
| - fontein | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | | |
| - ligbad | | | | X |
| - jacuzzi/whirlpool | | | | X |
| - douche (cabine/scherm) | X | | | |
| - stoomdouche (cabine) | | | | X |
| - wastafel | X | | | |
| - wastafelmeubel | X | | | |
| - planchet | | | | X |
| - toiletkast | X | | | |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | X | | | |
| - toiletborstel(houder) | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing** | | | | |
| Schotel/antenne | | | | X |
| Brievenbus | X | | | |
| Kluis | X | | | |
| (Voordeur)bel | X | | | |
| Alarminstallatie | X | | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | | |
| Rookmelders | X | | | |
| (Klok)thermostaat | X | | | |
| Airconditioning | | | | X |
| Screens | | | | X |
| Rolluiken | | | | X |
| Zonwering buiten | | | | X |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | X | | | |
| Waterslot wasautomaat | X | | | |
| Zonnepanelen | X | | | |
| Oplaadpunt elektrische auto | | | | X |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---|---|---|---|
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | | |
| - CV-installatie | X | | | |
| - boiler | | | | X |
| - geiser | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | | |
| Beplanting | X | | | |
| | | | | X |
| | | | | |
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | | |
| Buitenverlichting | X | | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X | | | |
| | | | | X |
| | | | | |
| **Tuin - Bebouwing** | | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | | | | X |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | | X | | |
| (Broei)kas | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | |
| **Tuin - Overig** | | | | |
| Overige tuin, te weten | | | | |
| - (sier)hek | X | | | |
| - vlaggenmast(houder) | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| **Overig - Contracten** | | | | |
| CV: Nee | | | | |
| Boiler: Nee | | | | |
| Zonnepanelen: Nee | | | | |

# Vragenlijst

| | |
|---|---|
| **Bijzonderheden 1 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? | |
| **Bijzonderheden 1 B.** | |
| Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?<br>(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere buren, toezeggingen, erfafscheidingen.) | Nee |
| Zo ja, welke zijn dat? | |
| **Bijzonderheden 1 C.** | |
| Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?<br>(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de buren.) | Nee |
| Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? | |
| **Bijzonderheden 1 D.** | |
| Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom? | Nee |
| Zo ja, graag nader toelichten: | |
| **Bijzonderheden 1 E.** | |
| Heeft u grond van derden in gebruik? | Nee |
| Zo ja, welke grond? | |
| **Bijzonderheden 1 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) | Ja |
| Zo ja, welke? | Recht van overpad naar achterliggende weilanden. Contractuele vastlegging bij de notaris. Al voordat wij de woning kochten in 2000. |
| **Bijzonderheden 1 G.** | |
| Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? | Nee |
| **Bijzonderheden 1 H.** | |

# Vragenlijst

| | |
|---|---|
| Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? | Nee |
| Zo ja, hoe lang nog? | |

**Bijzonderheden 1 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 |

**Bijzonderheden 1 J.**

| | |
|---|---|
| Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? | Nee |
| Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? | |
| Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: | |
| Duur: | |

**Bijzonderheden 1 K.**

| | |
|---|---|
| Is er sprake van onteigening? | Nee |

**Bijzonderheden 1 L.**

| | |
|---|---|
| Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? | Nee |
| Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? | |
| Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken: | |
| Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? | |
| Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? | |
| Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.) | |
| Heeft de huurder een waarborgsom gestort? | |
| Zo ja, hoeveel? | |
| Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? | |
| Zo ja, welke? | |

**Bijzonderheden 1 M.**

| | |
|---|---|
| Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met buren, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) | Nee |
| Zo ja, welke is/zijn dat? | |

**Bijzonderheden 1 N.**

| | |
|---|---|
| Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? | Nee |

# Vragenlijst

| | |
|---|---|
| Zo ja, toelichting: | |
| **Bijzonderheden 1 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? | |
| **Bijzonderheden 1 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? | |
| **Bijzonderheden 1 Q.** | |
| Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? | Nee |
| Zo ja, waarom? | |
| **Bijzonderheden 1 R.** | |
| Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) | Nee |
| Zo ja, waarom? | |
| **Bijzonderheden 1 S.** | |
| Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag) | woning |
| Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? | Ja |
| Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? | |
| Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? | |
| **Gevels 2 A.** | |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| **Gevels 2 B.** | |
| Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| **Gevels 2 C.** | |
| Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? | Nee |
| Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? | Nee |

# Vragenlijst

| | |
|---|---|
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | |
| Is er sprake van volledige isolatie? | Nee |
| Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? | niets aan de buitenmuren |
| | |
| **Gevels 2 D.** | |
| Zijn de gevels ooit gereinigd? | Nee |
| Zo ja, volgens welke methode en wanneer? | |
| | |
| **Dak(en) 3 A.** | |
| Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: | 2019 |
| Overige daken: | Schuur 2015 |
| | |
| **Dak(en) 3 B.** | |
| Heeft u last van daklekkages (gehad)? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| | |
| **Dak(en) 3 C.** | |
| Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| | |
| **Dak(en) 3 D.** | |
| Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? | Ja |
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? | Zie hierboven in 2019 en schuur 2015 |
| | |
| **Dak(en) 3 E.** | |
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: | Nee |
| Overige daken: | Nee |
| Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: | Nee |
| Overige daken: | Nee |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | - |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | Nee |
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: | Nee |
| Overige daken: | Nee |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? | - |
| | |
| **Dak(en) 3 F.** | |
| Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? | Nee |

# Vragenlijst

| | |
|---|---|
| Zo ja, toelichting: | |
| **Dak(en) 3 G.** | |
| Zijn de dakgoten lek of verstopt? | Nee |
| Zo ja, toelichting: | |
| **Kozijnen, ramen en deuren 4 A.** | |
| Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?<br>(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) | hout |
| **Kozijnen, ramen en deuren 4 B.** | |
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? | 2025 |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? | Nee |
| Zo ja, door wie? | |
| **Kozijnen, ramen en deuren 4 C.** | |
| Functioneren alle scharnieren en sloten? | Ja |
| Zo nee, toelichting: | |
| **Kozijnen, ramen en deuren 4 D.** | |
| Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? | Ja |
| Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? | |
| **Kozijnen, ramen en deuren 4 E.** | |
| Is er sprake van isolerende beglazing? | Ja |
| Zo ja, welk type glas?<br>(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) | Dubbelglas |
| Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? | Nee |
| Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? | Slaapkamer midden (balkonraam). Ramen erfkant boven en beneden. |
| **Kozijnen, ramen en deuren 4 F.** | |
| Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?<br>(Denk aan lekkende ruiten.) | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| **Vloeren, plafonds en wanden 5 A.** | |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? | Nee |
| Zo ja, waar? | ja alleen in de kelder is grotendeels verholpen. |

# Vragenlijst

| | |
|---|---|
| **Vloeren, plafonds en wanden 5 B.** | |
| Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| **Vloeren, plafonds en wanden 5 C.** | |
| Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/ aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| **Vloeren, plafonds en wanden 5 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? | |
| **Vloeren, plafonds en wanden 5 E.** | |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| **Vloeren, plafonds en wanden 5 F.** | |
| Is er sprake van vloerisolatie? | Niet bekend |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | |
| Is er sprake van volledige isolatie? | Nee |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? | Keuken, gang en bijkeuken en boven niets |
| **Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.** | |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? | Niet bekend |
| Zo ja, waar? | |
| **Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.** | |
| Is de kruipruimte toegankelijk? | Nee |
| Is de kruipruimte droog? | Nee |
| Zo nee of meestal, toelichting: | we kunnen er niet bij, dus onbekend |
| **Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.** | |
| Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? | Ja |
| Zo ja of soms, toelichting: | Optrekkend grondwater |

# Vragenlijst

| | |
|---|---|
| **Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.** | |
| Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? | Nee |
| Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? | |
| Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? | |
| **Installaties 7 A.** | |
| Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) | Cv installatie-combi ketel |
| Is/zijn de installatie(s) eigendom? | Ja |
| Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/ leaseprijs vermelden) | |
| Merk van de installatie(s): | Nefit |
| Type(nummer) van de installatie(s): | Toestelnummer: 000632172<br>Certificaatnummer: K-0203448/01 |
| Installatiedatum van de installatie(s): | 2019 |
| Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? | 12-2-2026 |
| Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? | Ja |
| Zo ja, door wie? | Glissenaar Harmelen |
| **Installaties 7 B.** | |
| Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed) | Nee |
| Zo ja, wat is u opgevallen? | |
| **Installaties 7 C.** | |
| Zijn er radiatoren die niet warm worden? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| **Installaties 7 D.** | |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? | Nee |
| Zo ja, waar en welke? | |
| **Installaties 7 E.** | |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| **Installaties 7 F.** | |

# Vragenlijst

| | |
|---|---|
| Heeft u vloerverwarming in de woning? | Nee |
| Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch: | |
| warm water: | |
| overig, namelijk | |
| Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? | |
| Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? | |
| Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? | |

| **Installaties 7 G.** | |
|---|---|
| Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? | Ja |
| Zo ja, welke? | Boven verdieping niet verwarmt door cv. Elektrisch verwarmen. |

| **Installaties 7 H.** | |
|---|---|
| Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? | Ja |
| Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? | Nee |
| Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen. | |
| Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: | 15 |
| Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? | Ja |
| Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?<br>(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp. | 300WP x 10 stuks<br>350WP x 5 stuks |
| Functioneren alle zonnepanelen? | Ja |
| Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? | Peimar SG300M Full Black = 10 stuks<br>Merk Peimar SF350M = 5 stuks |
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: | 10 stuks = september 2029<br>5 stuks = april 2022<br>Beide momenten JR Techniek Harmelen |
| Installateur: | JR Techniek Harmelen |
| Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? | Nee |
| Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: | 2025:5735 kWh |
| Aantal kWh: | 5735 kWh |
| Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? | nb |
| Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? | Nee |
| Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? | |
| Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? | |

**Installaties 7 I.**

# Vragenlijst

| | |
|---|---|
| In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? | niet aanwezig |
| **Installaties 7 J.** | |
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? | nvt |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? | Nee |
| **Installaties 7 K.** | |
| Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) | Ja |
| Zo ja, wanneer en welke onderdelen? | 2000 en 2016 |
| Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| **Installaties 7 L.** | |
| Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? | Nee |
| Zo ja, waar bevindt deze zich? | |
| Blijft deze achter? | |
| **Installaties 7 M.** | |
| Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? | Nee |
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? | |
| Zo nee, toelichting: | |
| Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? | |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer? | |
| **Installaties 7 N.** | |
| Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) | Nee |
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? | |
| Zo nee, toelichting: | |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer? | |
| **Installaties 7 O.** | |
| Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? | Ja |
| Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? | 2016 |
| **Sanitair, riolering en keuken 8 A.** | |
| Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? | Nee |
| Zo ja, welke? | |

# Vragenlijst

| | |
|---|---|
| **Sanitair, riolering en keuken 8 B.** | |
| Hoe oud is de badkamer ongeveer? | 2016 |
| **Sanitair, riolering en keuken 8 C.** | |
| Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? | Ja |
| Zo nee, welke niet? | |
| **Sanitair, riolering en keuken 8 D.** | |
| Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? | Ja |
| **Sanitair, riolering en keuken 8 E.** | |
| Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| **Sanitair, riolering en keuken 8 F.** | |
| 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? | |
| **Sanitair, riolering en keuken 8 G.** | |
| Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? | 2001 |
| **Sanitair, riolering en keuken 8 H.** | |
| Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? | 2001 |
| Functioneert alle inbouwapparatuur? | Ja |
| Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? | |
| **Sanitair, riolering en keuken 8 I.** | |
| Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) | Nee |
| Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? | |
| **Diversen 9 A.** | |
| Wat is het bouwjaar van de woning? | 1929 |
| **Diversen 9 B.** | |
| Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) | Nee |

# Vragenlijst

| | |
|---|---|
| Zo ja, welke en waar? | |
| **Diversen 9 C.** | |
| Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? | Niet bekend |
| **Diversen 9 D.** | |
| Is er sprake van loden leidingen in de woning? | Niet bekend |
| Zo ja, waar? | |
| **Diversen 9 E.** | |
| Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) | Nee |
| **Diversen 9 F.** | |
| Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? | Niet bekend |
| **Diversen 9 G.** | |
| Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) | Nee |
| **Diversen 9 H.** | |
| Is de grond verontreinigd? | Nee |
| Zo ja, is er een onderzoeksrapport? | |
| Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? | |
| **Diversen 9 I.** | |
| Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? | Niet bekend |
| Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? | |
| Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? | |
| Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? | Nee |
| **Diversen 9 J.** | |
| Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| **Diversen 9 K.** | |
| Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? | |
| Zo ja, wanneer? | |

# Vragenlijst

| | |
|---|---|
| Zo ja, door welk bedrijf? | |
| | |
| **Diversen 9 L.** | |
| Is er sprake van chloridesschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| | |
| **Diversen 9 M.** | |
| Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? | Ja |
| Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? | Het gehele huis is verbouwd bij aankoop |
| Zo ja, in welk jaartal? | 2000 en 2016 |
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? | Aannemers grifioen ed. |
| | |
| **Diversen 9 N.** | |
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| | |
| **Diversen 9 O.** | |
| Is er sprake van glasvezel internet? | Ja |
| | |
| **Diversen 9 P.** | |
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel? | Nee |
| Zo ja, welke label? | |
| | |
| **Vaste lasten 10 A.** | |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? | 1099 |
| Belastingjaar? | 2026 |
| | |
| **Vaste lasten 10 B.** | |
| Wat is de WOZ-waarde? | 1041000 |
| Peiljaar? | 1-1-2025 |
| | |
| **Vaste lasten 10 C.** | |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? | 597 |
| Belastingjaar? | 2026 |
| | |
| **Vaste lasten 10 D.** | |

# Vragenlijst

| | |
|---|---|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 656 |
| Belastingjaar? | 2026 |
| | |
| **Vaste lasten 10 E.** | |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: | 145 |
| Elektra: | 33 |
| Water: | 21 |
| Stadsverwarming: | 0 |
| Anders: | nvt |
| Te weten: | 0 |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ): | 1356 |
| Elektriciteit hoog (kWh): | 645 |
| Elektriciteit laag (kWh): | 952 |
| Elektriciteit totaal (kWh): | 1597 |
| Water (m3): | nb |
| Stadsverwarming (GJ): | 0 |
| Anders: | - |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: | 2 |
| | |
| **Vaste lasten 10 F.** | |
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier. | |
| Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom: | |
| Duur: | |
| | |
| **Vaste lasten 10 G.** | |
| Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? | 0 |
| Heeft u alle canons betaald? | N.v.t |
| Is de canon afgekocht? | N.v.t |
| Zo ja, tot wanneer? | |
| | |
| **Vaste lasten 10 H.** | |
| Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? | Ja |
| Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? | Nee |
| Zo ja, hoe hoog en waarvoor? | |

# Vragenlijst

| | |
|---|---|
| **Vaste lasten 10 I.** | |
| Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? | Nee |
| Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? | |
| Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? | |
| **Garanties 11 A.** | |
| Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?<br>(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.) | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| **Nadere informatie 12 A.** | |
| Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten) | - |




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Harmelen |
| Sectie | H |
| Perceel | 1145 |

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster




12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 1000

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Harmelen |
| Sectie | H |
| Perceel | 1146 |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

# FUNDERINGSATTEST

## Over deze woning

**Adres**
Utrechtsestraatweg 39
3481LA Harmelen

**Pand Identificatienummer**
0632100000017033

**Funderingstype**
Niet onderheid

**Bouwjaar**
1920

**Wijze van vaststelling**
Vermoeden inspecteur

**Woningtype**
Vrijstaande woning

## Opnamedetails

**Uitvoerder**
Rick Moree

**NAFO-ID**
341658311-25-070

**Uitvoerende organisatie**
Homekeur

**NAFO-rekenkernversie**
3.0

**Datum opname**
22 juni 2026

**Onderzoeksmethode**
Fase 0 Funderingsrisico onderzoek

**Afmeldorganisatie**
VastgoedNederland

**Toegepaste richtlijn**
KCAF (Quickscan)

**Uitkomst Fase 0 - Funderingsrisico Onderzoek**

| Laag risico | **Midden risico**<br>Herhaling Fase 0 binnen 2-3 jaar | Hoog risico |
|---|---|---|

## Uitkomst: Monitoring via herhaling Fase 0 binnen 2-3 jaar

Uit het uitgevoerde Fase 0 - Funderingsrisico onderzoek blijkt dat er signalen aanwezig zijn die, hoewel niet direct urgent, wel wijzen op een verhoogde kans op toekomstige funderingsproblemen. Dit betekent dat er sprake is van risico's die actief moeten worden gevolgd middels monitoring.

## Feitelijke waarnemingen

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zichtbaar herstelde scheurvorming | Ja | Aflopende vloer 1e BL conform KCAF richtlijn | Zeer groot |
| Herstelde scheuren die weer open staan | Ja | Deuren klemmen, vallen dicht of niet haaks | Ja |
| Scheurvorming tot onder het maaiveld | Ja | Relevante omgevingsfactoren | Serieus |
| Horizontale scheefstand cf. KCAF richtlijn | Zeer groot | Bomen nabij object met effect op fundering | Ja |
| Verticale scheefstand cf. KCAF richtlijn | Zeer groot | Risico-indicatie vanuit Fundermaps | Gering |

## Verificatiegegevens

| | Nr. | Omschrijving | Uitkomst |
|---|---|---|---|
| **Fundering** | 101 | Scheuren in funderingsbalk | Niet (deels) waarneembaar |
| **Gevels en kozijnen** | 121 | Niet-funderingsgerelateerde scheurvorming | Klein |
| | 122 | Funderingsgerel. scheurvorming > 3mm. | Nee |
| | 123 | Zichtbaar herstelde scheurvorming | Ja |
| | 124 | Herstelde scheuren die weer open staan | Ja |
| | 125 | Scheurvorming tot onder het maaiveld | Ja |
| | 130 | Kozijn/sparingen staan uit de haak | Nee |
| | 131 | Gevel wijkt van kozijnen | Nee |
| | 132 | Deuren/ramen klemmen a.g.v. scheefstand | Nee |
| | 133 | Deuren/ramen vallen dicht a.g.v. scheefstand | Nee |
| | 134 | Horizontale scheefstand cf. KCAF richtlijn | Zeer groot |
| | 135 | Verticale scheefstand cf. KCAF richtlijn | Zeer groot |
| **Vloeren/kruipruimte** | 141 | Uitgevlakte vloer standaard bouwlaag | Nee |
| | 142 | Aflopende vloer 1e BL conform KCAF richtlijn | Zeer groot |
| | 144 | Scheuren in kelder | Nee |
| **Interieur; Muren, kozijnen en deuren** | 161 | Scheurvorming binnen cf. KCAF richtlijn | Geen |
| | 162 | Deuren klemmen, vallen dicht of niet haaks | Ja |
| **Meewegende bevindingen** | 201 | Relevante omgevingsfactoren | Serieus |
| | 203 | Eerder F-onderzoek of F-herstel aan object | Onbekend |
| | 204 | Funderingsgerelateerde monitoring | Geen |
| | 206 | Bomen nabij object met effect op fundering | Ja |
| | 207 | Pandverzakking | Onbekend |
| | 208 | Gevellijn aangrenzende objecten gegolfd | N.v.t. |
| | 209 | Vergelijkbare gebreken in rest van bouwblok | N.v.t. |
| **Aanvullende bevindingen** | 301 | Ligt de woning aan een dijk | Nee |
| | 302 | Risico-indicatie vanuit Fundermaps | Gering |
| | 303 | Eerder F-onderzoek of F-herstel in omgeving | Onbekend |
| | 304 | Recent gestucte buitengevels | Nee |
| | 305 | Recent gestucte binnen- of voorzetwanden | Nee |

# TOELICHTING BIJ FUNDERINGSATTEST

Registratienummer: 103216, datum registratie 22 juni 2026



**Adres**
Utrechtsestraatweg 39
3481LA Harmelen

**Bouwjaar**
1920

**Woningtype**
Vrijstaande woning

**Funderingstype**
Niet onderheid

**Wijze van vaststelling**
Vermoeden inspecteur

## Uitvoerende organisatie

Het onderzoek is uitgevoerd door:

**Homekeur**
Gieterijstraat 40
2984 AB Ridderkerk

**Contactgegevens**
info@homekeur.nl

Voor inhoudelijke toelichting of vragen over de resultaten van dit onderzoek kan rechtstreeks contact worden opgenomen met de uitvoerende organisatie.

## Inleiding

Deze bijlage onderbouwt het funderingsattest dat is afgegeven door en geregistreerd bij VastgoedNederland en Fundermaps.
Het attest en deze bijlage vormen het resultaat van een Fase 0 - Funderingsrisico onderzoek, uitgevoerd door de hieronder vermelde uitvoerende organisatie. Het onderzoek is geregistreerd en verwerkt via de Fundon-opnametool, waarin de op de NAFO-methodiek gebaseerde rekenkern is geïntegreerd. De opgenomen gegevens, metingen en uitkomsten zijn hierna weergegeven als technische onderbouwing van het attest.
De meting is een momentopname die de feitelijke situatie weergeeft op het moment van onderzoek.

## Richtlijn KCAF

Voor de vaststelling van de mogelijke funderingsrisico's is in de NAFO methodiek de "KCAF Richtlijn Fundering onder gebouwen" toegepast. Het resultaat van de QuickScan is conform het addendum "Aanvullend onderzoek volgens de KCAF QuickScan-richtlijn".

## Inhoudsopgave


Uitkomst Fase 0 - Funderingsrisico onderzoek

Onderbouwing resultaten en bevindingen

- Bepalende bevindingen
- Meewegende bevindingen
- Aanvullende bevindingen

Metingen

Integratie KCAF Quickscan

Toelichting bij het funderingsattest




*Toelichtingen over de uitkomsten en NAFO-methodiek vindt u op pagina 3 en verder.*

## Uitkomst: Monitoring via herhaling Fase 0 binnen 2-3 jaar

Uit het uitgevoerde Fase 0 - Funderingsrisico onderzoek blijkt dat er signalen aanwezig zijn die, hoewel niet direct urgent, wel wijzen op een verhoogde kans op toekomstige funderingsproblemen. Dit betekent dat er sprake is van risico's die actief moeten worden gevolgd middels monitoring.

## Handelingsperspectief

Om de waargenomen risicofactoren nauwkeurig te volgen, is het van belang tussen twee en drie jaar een monitoringsonderzoek uit te laten voeren, waarbij tijdens het herhaalonderzoek Fase 0 tevens vaste peilbouten kunnen worden aangebracht. Dit maakt het mogelijk vast te stellen of en welke afwijkingen er opgetreden zijn of daarmee het funderingsrisico toeneemt. Tevens is het advies bij afwijkingen gelijk deze peilbouten aan te brengen als vaste referentie voor toekomstige monitoring. Indien in de tussentijd signalen worden waargenomen die wijzen op een verslechtering, verdient het aanbeveling eerder dan de geplande termijn een deskundige in te schakelen voor beoordeling.

## Wat als er toename wordt gezien bij monitoring?

Als uit herhaald Fase-0 funderingsrisico onderzoek, of monitoring met peilbouten, blijkt dat er toename van risico is, dan wijzigt het handelingsperspectief:

- Laag naar Midden risico: Als een object uit de risicoklasse Laag verschuift naar Midden, dan gaat de monitoring-intensiteit omhoog (peilbouten i.p.v. alleen Fase 0).
- Midden naar Hoog risico: Wanneer een object van Midden naar Hoog schuift, is vervolgonderzoek (Fase 1 of Fase 2) noodzakelijk om het probleem in beeld te krijgen en maatregelen voor te bereiden.

Kortom: toename = opschalen in gradatie en bijbehorend handelingsperspectief.

## Onafhankelijk advies en vervolg

De in het attest en deze toelichting opgenomen aanbevelingen vormen een leidraad voor de vervolgstappen die noodzakelijk zijn. De opdrachtgever kan daarbij zelf bepalen welke deskundige partij het vervolgonderzoek of herstel uitvoert. Het is van belang dat deze partij aantoonbaar gespecialiseerd is in funderingsonderzoek. Dit geldt vanzelf ook voor een vervolg bij het herstellen van de fundering. Het funderingsattest vormt de basis voor verdere besluitvorming, maar de te ondernemen acties zijn afhankelijk van de specifieke omstandigheden en risico's die in dit onderzoek naar voren zijn gekomen.

## Updates bij vervolgonderzoek

Indien naar aanleiding van dit attest vervolgacties worden ondernomen, zoals herhaling van het Fase 0 - Funderingsrisico onderzoek, monitoring met peilbouten of een Fase 1- of Fase 2-onderzoek, kunnen deze gegevens worden toegevoegd aan het dossier. Op basis van geverifieerde en geregistreerde meldingen wordt het funderingsattest geactualiseerd. Daarmee blijft het attest actueel en betrouwbaar en biedt het een solide basis voor weloverwogen besluitvorming en het waarborgen van de funderingskwaliteit.

## Bepalende bevindingen

### Toelichting

De bepalende bevindingen vormen de kern van het Fase 0 - Funderingsrisico onderzoek. Het betreft directe signalen die een duidelijke indicatie kunnen geven van de actuele funderingsconditie. Deze bevindingen zijn gebaseerd op visuele inspecties en objectieve metingen van onder andere scheurvorming in gevels, horizontale en verticale scheefstand en de vlakheid van vloeren.
Omdat deze waarnemingen fysiek zijn vastgesteld aan het object, wegen zij zwaar mee in de risicobeoordeling. Waar relevant zijn de beoordelingscriteria conform de KCAF-richtlijn toegepast, zodat de beoordeling uniform en reproduceerbaar plaatsvindt.

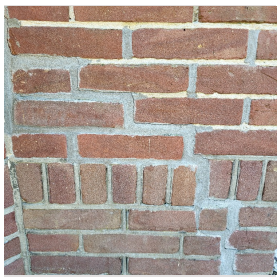
### Zichtbaar herstelde scheurvorming



In de gevel is er funderingsgerelateerde scheurvorming aangetroffen die zichtbaar is hersteld. Dit wijst op een mogelijk risico.

Ja

### Herstelde scheuren die weer open staan



In de gevel is er funderingsgerelateerde scheurvorming aangetroffen die eerder zichtbaar is hersteld. Deze scheurvorming is opnieuw open gaan staan. Dit wijst op een mogelijk risico.

Ja

### Scheurvorming tot onder het maaiveld



Er is funderingsgerelateerde scheurvorming vastgesteld die doorloopt tot onder het maaiveld.

Ja

### Horizontale scheefstand cf. KCAF richtlijn



Er is een meting uitgevoerd met behulp van een laser. De gemeten scheefstand wordt conform de KCAF richtlijn als zeer groot beoordeeld met een rotatie groter dan 1:75.

Zeer groot

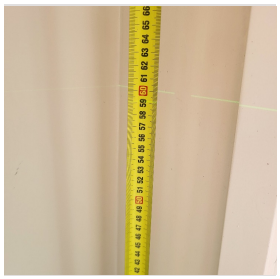
### Verticale scheefstand cf. KCAF richtlijn



Er is een meting uitgevoerd met behulp van een laser of waterpas. De gemeten scheefstand wordt conform de KCAF richtlijn als zeer groot beoordeeld met een rotatie groter dan 1:75.

Zeer groot

### Aflopende vloer 1e BL conform KCAF richtlijn



Er is een meting uitgevoerd met behulp van een laser. De gemeten scheefstand wordt conform de KCAF richtlijn als zeer groot beoordeeld met een rotatie groter dan 1:75.

Zeer groot

## Deuren klemmen, vallen dicht of niet haaks



Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat een aantal deuren en ramen vanzelf sluit, klemt of niet haaks is, als gevolg van scheefstand.

Ja

## Meewegende bevindingen

### Toelichting

Naast de bepalende bevindingen worden ook factoren meegenomen die de funderingsconditie indirect kunnen beïnvloeden, van invloed zijn geweest of een duidelijke signaalfunctie hebben. Deze factoren hebben niet altijd een direct of onmiddellijk effect, maar kunnen op korte of langere termijn de stabiliteit van de fundering beïnvloeden. Meewegende bevindingen betreffen onder meer omgevings- en achtergrondfactoren, zoals de aanwezigheid van bomen in de directe nabijheid, eerder uitgevoerd funderingsonderzoek of herstel, nabijgelegen bouwactiviteiten en recente of lopende werkzaamheden in de openbare ruimte. Deze omstandigheden kunnen de bodemgesteldheid of het belastingsniveau rond het object veranderen en worden daarom betrokken in de risicobeoordeling.

### Relevante omgevingsfactoren



Er zijn tijdens het onderzoek omgevingsfactoren aangetroffen die mogelijk een serieuze invloed hebben op de fundering.

Serieus

### Bomen nabij object met effect op fundering



Er staan bomen in de nabijheid van het object die mogelijk effect hebben op de fundering.

Ja

## Aanvullende bevindingen

### Toelichting

Aanvullende bevindingen dragen bij aan de volledigheid van de beoordeling, maar hebben geen directe invloed op de stabiliteit van de fundering. Deze bevindingen zijn gebaseerd op contextuele gegevens, aanvullende waarnemingen of informatie van derden.
Hoewel zij in de weging een beperkte rol spelen, zijn aanvullende bevindingen relevant om een volledig beeld te verkrijgen en om risicosignalen in de juiste context te plaatsen.

### Risico-indicatie vanuit Fundermaps




Tijdens het onderzoek blijkt uit data-analyse van de externe data-bron(nen) dat de kans op een mogelijk risico met betrekking tot fundering gering is.

Gering

# Metingen

## Uitgevoerde metingen

In het Fase 0 - Funderingsrisico onderzoek zijn metingen uitgevoerd die een kwantitatief beeld geven van scheefstand en vervorming van het object. Het betreft:

- Horizontale scheefstand en lintvoegmetingen, ter bepaling van rotatie en afwijkingen in gevels.
- Verticale scheefstand en loodmetingen, ter vaststelling van uit het lood staan van gevels en wanden.
- Vloerveldmetingen, ter bepaling van de vlakheid en zettingsverschillen van vloeren.

De resultaten zijn vastgelegd in waarden en grafische weergaven, met aanduiding van de meetlocaties. Deze metingen vormen een primaire input voor de risicobeoordeling en sluiten aan bij de beoordelingscriteria conform de KCAF-richtlijn.

## Lintvoegmeting




| Meting | Lengte | Waarde | Rotatie | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 3900 | 93 | 1 : 42 |  |

### Toelichting lintvoegmeting

De lintvoegmeting geeft inzicht in mogelijke rotaties of vervormingen van de gevel. Hierbij is de hoogte van de lintvoegen op meerdere punten gemeten, van links naar rechts langs de gevel.
De meetwaarden zijn weergegeven in millimeters (mm). De gele pijl geeft de onderlinge afstand tussen de meetpunten aan. Op basis van het hoogteverschil tussen de punten ten opzichte van hun afstand wordt de rotatie berekend (hoogteverschil gedeeld door lengte).

## Loodmeting




| Meting | Lengte | Waarde | Rotatie | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2000 | 30 | 1 : 67 |  |

### Toelichting loodmeting

De loodmeting is uitgevoerd om de verticale stand van de gevel te beoordelen. Hierbij is met behulp van een laser of waterpas gemeten of de gevel over de hoogte uit het lood staat.
De meetwaarden zijn weergegeven in millimeters (mm) en geven de horizontale afwijking ten opzichte van een verticale lijn weer. De meting is uitgevoerd van boven naar beneden en geeft bij een positieve of negatieve waarde aan of de gevel naar voren of achteren helt.

## Toelichting

De QuickScan Funderingsrisico (hierna QuickScan) is een methodiek gebaseerd op de KCAF-richtlijn "Funderingen onder gebouwen". Dit gebeurt op basis van een buitenopname van scheuren in de gevel, scheefstandsmetingen en eventueel pandzakkingsgegevens. De uitkomsten van de QuickScan kunnen alleen een risico inschatting geven. Dit resulteert in een risicobeoordeling van "laag", "midden" en "hoog" risico.

## Relatie met Fase 0

In het Fase 0 - Funderingsrisico onderzoek is de Quickscan volledig geïntegreerd. De Quickscan vormt daarmee een vast onderdeel van de bredere door de NAFO ontwikkelde methodiek voor het Fase 0 - Funderingsrisico onderzoek. Dit onderzoek is naast de buitenopname ook uitgebreid met aanvullende waarnemingen, metingen en contextuele gegevens. Zowel in het Fase 0 - Funderingsrisico onderzoek, als in de Quickscan worden de beoordelingscriteria voor scheuren, scheefstand en pandzakking onverkort toegepast zoals in de toegepaste KCAF-richtlijn beschreven.

## Ongewogen risicobeoordeling

In onderstaande tabel zijn de meetresultaten en de risicobeoordeling op basis van de KCAF-Richtlijn, zonder verdere weging onverkort weergegeven. Deze richtlijn laat ruimte voor een andere uitkomst als extra informatie, metingen of beoordeling van de inspecteur daar aanleiding toe geeft.

| Adres | Scheur | Lintvoegmeting | Loodmeting | Pandzakking | Beoordeling |
|---|---|---|---|---|---|
| Utrechtsestraatweg 39, Harmelen | Geen | Zeer groot | Zeer groot | Onbekend | **Hoog** |

## Uitkomst Fase 0 - Funderingsrisico onderzoek

| | Uitkomst |
|---|---|
| De uitkomst van een Fase 0 is gebaseerd op extra waarnemingen en/of beoordeling van de inspecteur. Dit gewogen eindoordeel kan, conform de KCAF-richtlijn, afwijken van de ongewogen risicobeoordeling. Dit is bij Fase 0 een geïntegreerd onderdeel en in deze uitkomst meegenomen. | **Midden** |

## Beoordelingscriteria

**Beoordeling scheuren**

De beoordelingscriteria voor de classificatie van scheuren worden uitgevoerd conform de KCAF-richtlijn, paragraaf 2.

| Scheuren (in mm) | Benaming |
|---|---|
| 0 | Geen |
| 0 - 0,5 | Zeer klein |
| 0,5 - 1 | Klein |
| 1 - 3 | Matig |
| > 3 | Groot |

**Beoordeling metingen**

De beoordelingscriteria voor scheefstanden bij lintvoeg- en loodmetingen worden uitgevoerd conform de KCAF-richtlijn, paragraaf 2.

| Rotatie | Schadetypering | Benaming |
|---|---|---|
| < 1:300 | Geen | Nihil |
| 1:300 - 1:200 | Architectonisch | Klein |
| 1:200 - 1:100 | Architectonisch | Matig |
| 1:100 - 1:75 | Constructief | Groot |
| > 1:75 | Constructief | Zeer groot |

# Toelichting bij het funderingsattest

## Over dit document

Dit document is de technische bijlage bij het funderingsattest dat wordt afgegeven en verstrekt door VastgoedNederland. Het attest en deze bijlage zijn automatisch gegenereerd met de Fundon-opnametool, waarin de op de NAFO-methodiek gebaseerde rekenkern is geïntegreerd.

## Methodische basis

Het funderingsrisico is vastgesteld op basis van het Fase 0 - Funderingsrisico onderzoek conform de NAFO-methodiek. De rekenkern van de NAFO-methodiek verwerkt de door de uitvoerder vastgelegde waarnemingen en metingen tot een gestandaardiseerde risicoscore en classificatie. Voor de beoordelingscriteria is de KCAF richtlijn toegepast. De beoordeling van de uitkomsten vindt plaats volgens het 'Aanvullend onderzoek volgens de KCAF QuickScan-richtlijn'. Voor de volledigheid is de uitkomst van de KCAF Quickscan geïntegreerd in de toelichting.

## Rollen en verantwoordelijkheden

VastgoedNederland geeft, als onafhankelijke brancheorganisatie, het funderingsattest uit en beheert de rekenkern, het attestformat en de uitgifteprocedure.
De uitvoerende organisatie voert het Fase 0 - Funderingsrisico onderzoek uit en is verantwoordelijk voor de opname, de metingen, de dossiervorming en alle ingevoerde gegevens in de Fundon-app t.b.v. de NAFO rekenkern. Het onderzoek wordt uitgevoerd door uitvoerders die geautoriseerd zijn voor de NAFO-methodiek en aangesloten zijn bij het Gilde Bouwkundigen van VastgoedNederland.
De Fundon-app ondersteunt de gegevensinvoer, genereert de rapportage en roept daarbij de rekenkern aan. NAFO heeft de methodiek en de rekenkern ontwikkeld, maar speelt geen rol in de objectinspectie of dataverzameling en is niet verantwoordelijk voor onjuiste of ontbrekende invoerdata.

## Reikwijdte

Het Fase 0 – Funderingsrisico onderzoek betreft een niet-destructief en feitelijk onderzoek op objectniveau. Het betreft een risicobeoordeling die is gebaseerd op visuele opnames, relevante metingen zoals scheefstand en vlakheid, en contextuele factoren die tijdens de opname zijn vastgesteld. De classificatie en het handelingsperspectief hebben betrekking op dit specifieke object en gelden op de onderzoeksdatum, waarbij wordt aangesloten op de terminologie en richtlijnen van het KCAF.

## Beperkingen

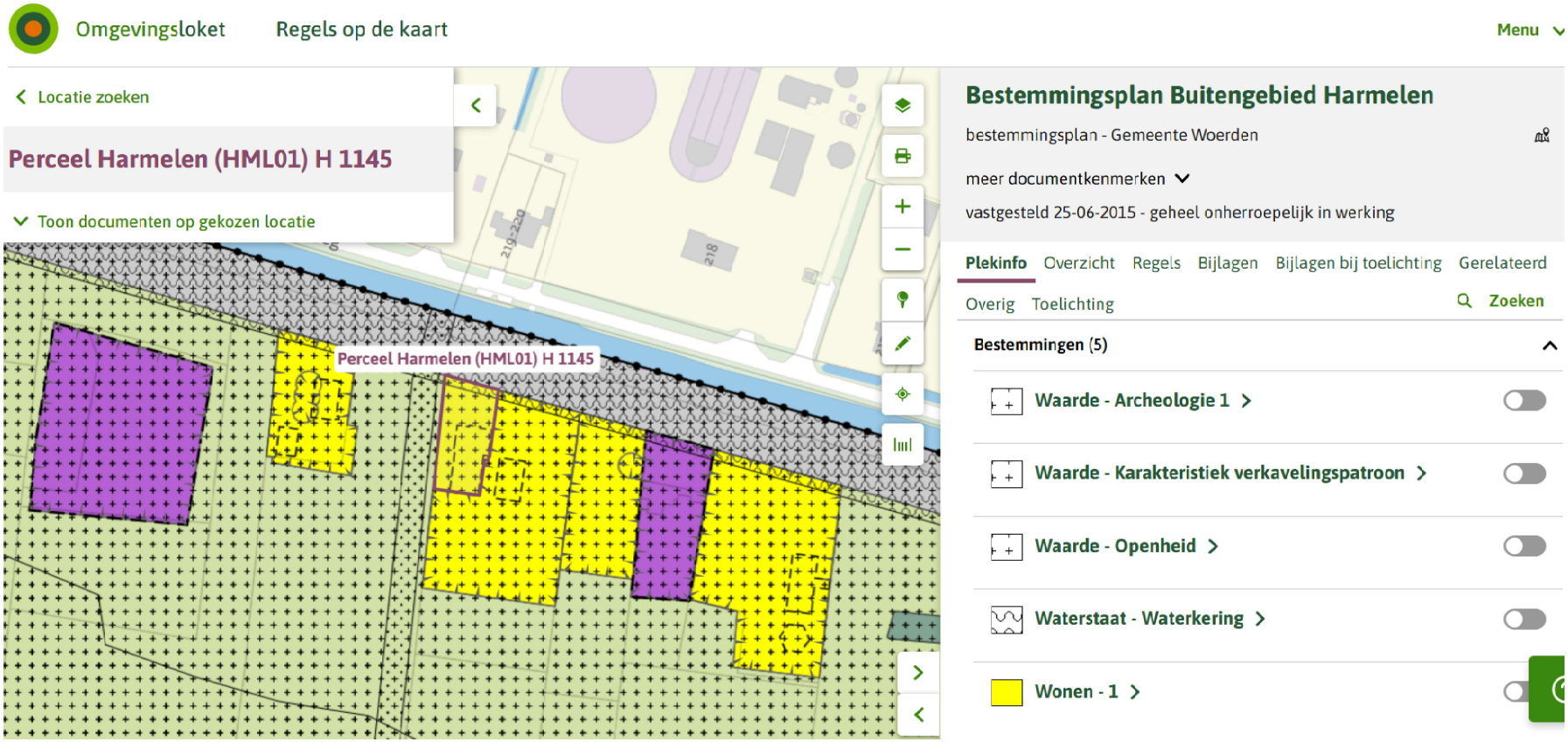
Het funderingsattest en de toelichting vormen een momentopname en bieden geen garantie voor toekomstige ontwikkelingen in de funderingsconditie. De resultaten zijn afhankelijk van de volledigheid van de beschikbare gegevens en de tijdens de opname vastgelegde waarnemingen. Omgevingsinvloeden na de onderzoeksdatum kunnen gevolgen hebben voor de funderingsconditie.
Het onderzoek vervangt geen volledig funderingsonderzoek, maar biedt wel inzicht in het risico op verminderd functioneren van de fundering. Hiermee wordt bepaald of verder (Fase 1 of Fase 2) funderingsonderzoek noodzakelijk is.

## Disclaimer en aansprakelijkheid

De inhoud van het funderingsattest wordt automatisch gegenereerd door de rekenkern op basis van de door de uitvoerder ingevoerde gegevens. De uitvoerende organisatie is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de invoer en de meetgegevens. VastgoedNederland verstrekt het funderingsattest in de vorm zoals in dit document beschreven en dit vormt geen garantie of verzekering.

## Versie en herleidbaarheid

In het funderingsattest en de toelichting worden het attest-ID, de registratiedatum, het objectadres, de onderzoeksdatum en de gebruikte rekenkern- en methodiekversie vermeld. Verwijzingen naar onderliggende meettabellen en beoordelingscriteria conform KCAF richtlijn zijn opgenomen in deze toelichting (pagina 7).


Omgevingsloket
Regels op de kaart
Menu
Locatie zoeken
Perceel Harmelen (HML01) H 1145
Toon documenten op gekozen locatie
Perceel Harmelen (HML01) H 1145
Bestemmingsplan Buitengebied Harmelen
bestemmingsplan - Gemeente Woerden
meer documentkenmerken
vastgesteld 25-06-2015 - geheel onherroepelijk in werking
Plekinfo
Overzicht
Regels
Bijlagen
Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd
Overig
Toelichting
Zoeken
Bestemmingen (5)
Waarde - Archeologie 1
Waarde - Karakteristiek verkavelingspatroon
Waarde - Openheid
Waterstaat - Waterkering
Wonen - 1

| Registratienummer | Datum registratie | Geldig tot |
|---|---|---|
| 293528408 | 25-06-2026 | 22-06-2036 |

# Deze woning heeft energielabel G

**455,34 kWh/m²** (energie uit fossiele brandstoffen)




## Isolatie van uw woning

| | |
|---|---|
| Gevels | – |
| Daken | – |
| Vloeren | – |
| Ramen | +/- |
| Buitendeuren | +/- |
| Gevelpanelen | Niet van toepassing |

## Installaties in uw woning

| | |
|---|---|
| Verwarming | HR-107 ketel |
| Warm water | Combitoestel |
| Zonneboiler | Geen zonneboiler |
| Ventilatie | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters |
| Koeling | Geen koeling |
| Zonnepanelen | 4.445 Wp |
| Batterijopslag | Geen batterijopslag |

**Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.**

## Warmteverlies

Uw woning
**309,79 kWh/m²**



veel warmte verlies — weinig warmte verlies

**192**
**doel:**
**Standaard voor woningisolatie**

| | |
|---|---|
| $CO_2$-uitstoot [kg $CO_2$ eq/m²] | 90,46 |
| Aandeel hernieuwbare energie [%] | 4,2 |
| Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer | groot |

**Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.**

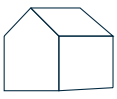
## Over deze woning

**Adres**
Utrechtsestraatweg 39
3481LA Harmelen

**Bouwjaar**
1920

**Woningtype**
Vrijstaande woning

**Gebruiksoppervlakte**
280 m²



**Energieadviseur**
P.H. Moree

## Doel van het energielabel

Het energielabel laat zien hoe zuinig uw woning met energie omgaat. U kunt het gebruiken om uw woning te verbeteren en voor te bereiden op de toekomst.

- Hoe groener het label, hoe zuiniger uw woning.
- In 2050 willen we in Nederland en Europa dat woningen geen aardgas of andere fossiele energie meer gebruiken.
- Als u nog aardgas gebruikt voor verwarming, is het goed om u alvast voor te bereiden.
- Dit energielabel laat zien welke mogelijkheden er zijn om uw woning te verbeteren.

**Hoe wordt het energielabel bepaald?**
Het energielabel wordt bepaald door een energieadviseur. Die verzamelt technische informatie over uw woning, zoals de isolatie en het type verwarmings- en ventilatiesysteem. Daarna bepaalt een computerprogramma het energielabel. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Let op: het energielabel gaat alleen over uw woning zelf. Het geeft geen informatie over het energieverbruik van apparaten, zoals de tv, wasmachine en koelkast, of over hoe zuinig u zelf leeft. Daarom is het energiegebruik op het energielabel niet hetzelfde als op uw energierekening.

| Dit zijn de resultaten van uw woning | | Toelichting |
|---|---|---|
|  | **G**<br>**455,34**<br>**kWh/m²** | **Energie uit fossiele brandstoffen**<br>Hoe minder energie uit fossiele brandstoffen (zoals olie en aardgas) uw woning gebruikt, hoe beter het energielabel is. Het energielabel loopt van G (heel onzuinig) tot A⁺⁺⁺⁺ (heel zuinig). Hoeveel fossiele energie uw woning jaarlijks gebruikt, hangt af van de isolatie en de installaties voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Als u hernieuwbare energie gebruikt, heeft u minder fossiele energie nodig. Hernieuwbare energie kunt u opwekken met zonnepanelen, een zonneboiler of een warmtepomp. |
|  | **Wel lokale uitstoot** | **Lokale uitstoot door fossiele brandstoffen**<br>Om in 2050 geen fossiele brandstoffen meer te gebruiken, willen we in Nederland stoppen met het gebruik van aardgas en olie in woningen. Voor het energielabel kijken we alleen naar verwarming en warm water. Een sfeerhaard en gasfornuis worden niet meegenomen in de berekening. |
|  | **309,79**<br>**kWh/m²**<br>Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?<br>◯ ja ◉ nee | **Warmteverlies**<br>Het warmteverlies geeft aan hoeveel warmte uw woning verliest in de winter. Hoe lager het getal, hoe beter. Een goed geïsoleerde woning verliest weinig warmte, vooral als kieren en naden dicht zijn en er een zuinig ventilatiesysteem is. Het warmteverlies van uw woning is jaarlijks 309,79 kWh per m². Met een warmteverlies van maximaal 192 kWh per m² voldoet uw woning aan de Standaard voor woningisolatie. De Standaard voor woning-isolatie geeft aan wanneer uw woning goed genoeg geïsoleerd is om over te stappen naar een verwarmingssysteem van ongeveer 70 graden, zoals sommige warmtenetten. |
|  | **90,46**<br>**kg $CO_2$ eq/m²** | **$CO_2$-uitstoot**<br>Bij het gebruik van fossiele energie komt $CO_2$ vrij. Minder $CO_2$-uitstoot is belangrijk om de klimaatverandering tegen te gaan. |
|  | **4,2 %** | **Aandeel hernieuwbare energie**<br>Hernieuwbare energie (of duurzame energie) komt van de zon, biomassa, buitenlucht en uit de bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie. Hoe meer hernieuwbare energie uw woning gebruikt, hoe minder fossiele energie nodig is. |
|  | Kans op hoge binnentemperaturen<br>◯ klein ◉ groot | **Kans op hoge binnentemperaturen**<br>Door klimaatverandering worden de zomers in Nederland steeds warmer. U kunt uw woning koeler houden met maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerend glas en dakisolatie. Daardoor heeft u minder vaak een airco of andere koeling nodig om de temperatuur binnen prettig te houden. Bij de berekening van de kans op hoge binnen-temperaturen is geen rekening gehouden met schaduw van bijvoorbeeld bomen of gebouwen naast de woning. |

## Mogelijkheden om energie te besparen

Hieronder ziet u of er mogelijkheden zijn om uw woning energiezuiniger te maken. Als u deze verbeteringen uitvoert, kunt u besparen op uw energierekening en uw wooncomfort vergroten. De genoemde verbeterpunten zijn automatisch bepaald en geven een eerste indruk van wat mogelijk is. Voor monumenten kunnen andere verbetermogelijkheden gelden, want wat u kunt doen, hangt af van uw woning en uw persoonlijke situatie.

Een energieadviseur, installateur of aannemer kan u hierbij helpen en uitleg geven over kosten, technische mogelijkheden, comfort, binnenklimaat en gezondheid. Over het algemeen is het verstandig om eerst te isoleren, daarna de installatie zuiniger te maken en vervolgens te investeren in duurzame energie (zoals bijvoorbeeld zonnepanelen).

**Wilt u verder aan de slag?** Neem dan contact op met uw energieadviseur of installateur, of klik op de link op pagina 5 voor een persoonlijk verbeterplan. Daar vindt u ook handige links naar websites met extra informatie en tips die u verder kunnen helpen.

| | Uw situatie | Verbetermogelijkheden |
|---|---|---|
|  | De gevel of een deel daarvan is nog niet geïsoleerd. | Pas gevelisolatie toe. |
|  | Het dak of een deel daarvan is nog niet geïsoleerd. | Isoleer het dak. |
|  | De vloer of een deel daarvan is nog niet geïsoleerd. | Pas vloerisolatie toe. |
|  | De ramen of een deel daarvan zijn nog niet geïsoleerd. | Pas HR++ glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas toe. |
|  | De buitendeuren of een deel daarvan zijn nog niet geïsoleerd. | Pas een geïsoleerde buitendeur toe. |
|  | De verwarmingsinstallatie is niet energiezuinig. | Pas een energiezuinig en aardgasvrij verwarmingssysteem toe, zoals een warmtepomp of een warmtenet. |
|  | Er is geen douche-wtw (douche-warmte-terug-wininstallatie) aanwezig. | Plaats een douche-wtw om de warmte van wegstromend douchewater opnieuw te gebruiken. |
|  | Er is geen zonneboiler aanwezig. | Plaats een zonneboiler om warmte van de zon te gebruiken voor het (voor)verwarmen van warm water. |
|  | Het ventilatiesysteem is niet energiezuinig. | Pas een energiezuinig ventilatiesysteem toe met $CO_2$-regeling of warmteterugwinning. |

## Aandachtspunten bij de verbetermogelijkheden

Let op deze extra punten als u uw woning energiezuiniger en comfortabeler wilt maken.

## Na-isoleren

Waarschijnlijk wordt uw woning maar één keer na-geïsoleerd. Het is daarom slim om meteen goed te isoleren. Als u isoleert richting het niveau van de streefwaarden, hoeft u later niet nog een keer te isoleren. En zorgt u ervoor dat u de juiste stappen zet om in de toekomst klaar te zijn voor lage temperatuur verwarming.

Als u wilt voldoen aan de Standaard voor woningisolatie is het niet nodig om voor alle bouwdelen van de woning de streefwaarde te halen.

## Kierdichting

Wilt u overstappen op duurzame verwarming, zoals een warmtepomp? Dan moet uw woning goed geïsoleerd én luchtdicht zijn. Lucht ontsnapt vaak via kieren en naden, bijvoorbeeld bij ramen, gevels en het dak. Daardoor gaat warmte verloren. Bij het isoleren van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en panelen is het belangrijk dat alles goed op elkaar aansluit. Zo voorkomt u warmteverlies en koude tocht. Door tocht zetten mensen de verwarming hoger en dat kost extra energie.

## Ventilatie

Als u kieren en naden dicht maakt, komt er geen lucht meer van buiten naar binnen. Dat voorkomt tocht. Maar uw woning heeft wel frisse lucht nodig. Goede ventilatie is belangrijk voor uw gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Als u uw woning isoleert en kieren en naden dicht, zorg dan ook voor genoeg ventilatie. Denk bijvoorbeeld aan roosters die reageren op de winddruk, of een ventilatie-unit die warmte terugwint. Vraag een energieadviseur om advies.

## Monument

Woont u in een monument? Dan zijn misschien niet alle verbetermogelijkheden voor uw woning mogelijk of is een specifieke aanpak nodig. Kijk voor meer informatie op: **www.cultureelerfgoed.nl/duurzaam**

## Klimaatverandering

Door klimaatverandering worden de zomers in Nederland warmer. Daarom is het goed om buitenzonwering (zoals zonneschermen, screens, rolluiken) of zonwerend glas te gebruiken. Gebruik zo min mogelijk koelsystemen zoals airco's, want die gebruiken veel energie. Aanpassen aan het veranderende klimaat helpt u bij de voorbereiding op hitte, droogte en veel regen. Een groene tuin koelt de omgeving en voorkomt wateroverlast.

## Onderhoud en gebruik van installaties

U kunt veel energie besparen door uw woning en de installaties voor verwarming en ventilatie goed in te regelen, te gebruiken en te onderhouden. Dit zorgt voor minder energiegebruik en voor een gezonder en comfortabeler binnenklimaat.

## Vervangen van installaties

De meeste installaties, zoals cv-ketels, zonnepanelen en ventilatiesystemen, gaan 15 tot 20 jaar mee. Het is slim om op tijd na te denken over vervanging. Laat u daarom een paar jaar van tevoren goed informeren over duurzame en energiezuinige alternatieven.

## Lage temperatuur verwarming

De meeste huizen in Nederland hebben een cv-ketel. Die verwarmt water tot 70 à 80 graden Celsius voor de radiatoren. In goed geïsoleerde woningen is zo'n hoge temperatuur vaak niet nodig. Een warmtepomp kan die woningen ook verwarmen met water van 30 tot 55 graden Celsius. Dit soort verwarming noemen we lage temperatuur verwarming (LT) of duurzame verwarming.
Het is dan belangrijk dat de radiatoren of vloerverwarming genoeg warmte af kunnen geven bij die lagere temperatuur. Vloer- en wandverwarming zijn hier heel geschikt voor. Ook bestaande radiatoren kunnen geschikt zijn voor verwarmen met lage temperaturen. Als dit niet zo is, moeten ze worden aangepast.

**Wilt u uw woning verbeteren? Doe de Verbetercheck.**

## Doe de Verbetercheck en bekijk uw verbeterplan op verbeterjehuis.nl

1. Scan de QR-code. U komt direct bij uw woning uit in de Verbetercheck van MilieuCentraal.
2. Vul het aantal bewoners, uw energiegebruik en de technische woningkenmerken van het energielabel in.
3. Maak uw eigen verbeterplan en krijg informatie over investeringskosten, subsidies en energiekosten.
4. Kies welke verbetermaatregelen bij u passen en ga aan de slag!

Uw voordeel: uw woning wordt energiezuiniger en comfortabeler en uw energierekening gaat omlaag.

**Let op!** De Verbetercheck werkt niet voor appartementen.

**Maak uw persoonlijke verbeterplan en ga aan de slag.**

# Wat is er nog meer mogelijk?

## Praktische hulp van het Energieloket in uw gemeente

Op Verbeterjehuis.nl vindt u de gegevens van het Energieloket van uw gemeente. Dit loket helpt u met het besparen van energie. Het loket adviseert welke maatregelen goed passen bij uw woning, bijvoorbeeld isolatie, zonnepanelen of een warmtepomp. U kunt hulp krijgen van begin tot eind. Bijvoorbeeld bij het aanvragen van offertes of het vinden van een vakman. Ook kan het Energieloket helpen bij het aanvragen van subsidies en leningen.

Kijk voor meer informatie op: **www.energiehulpvinden.nl**

## Subsidies en leningen

Wilt u uw woning duurzamer maken? Dan kunt u gebruikmaken van subsidies en leningen van de overheid, uw gemeente of andere organisaties. Kijk welke mogelijkheden er zijn en waar u deze kunt aanvragen.

Kijk voor meer informatie op: **www.energiesubsidiewijzer.nl**

## Energielabel en een koopwoning?

Het energielabel laat zien hoe energiezuinig uw woning is. U ziet ook welke verbeteringen mogelijk zijn. Houd hier rekening mee als u een woning koopt of een hypotheek afsluit. Voor energiebesparende maatregelen kunt u extra geld lenen via uw hypotheek.

## Energielabel en een huurwoning?

Huurt u een woning? Dan krijgt u een energielabel van de verhuurder. Een energiezuinige woning krijgt meer huurpunten. De verhuurder mag dan een hogere huur vragen, binnen de geldende regels.

## Energielabel en lid van een Vereniging van Eigenaren (VvE)?

Heeft u een koopappartement met een VvE? Dan krijgt elk appartement een eigen energielabel. De eigenaren beslissen samen over de verbetermaatregelen.

Kijk voor meer informatie over deze onderwerpen op:
**www.energielabel.nl/woningen**

**Deze informatie is extra. De energieadviseur heeft deze gegevens gebruikt om uw energielabel te berekenen.**

## Gevels, daken en vloeren

Hieronder ziet u de oppervlakten met de isolatiewaarden ($R_c$-waarden) van de gevels, daken en vloeren van uw woning. Hoe hoger de $R_c$-waarde, hoe beter de isolatie. Goede isolatie houdt de warmte beter binnen in koude maanden. Hoe groter een gevel, vloer of dak is, hoe meer invloed de isolatie heeft op het energiegebruik van uw woning.

Met goede isolatie verliest uw woning minder warmte. Zo bespaart u op uw energiekosten en vermindert u de $CO_2$-uitstoot. Ook zorgt goede isolatie voor meer comfort. Uw woning blijft dan gelijkmatiger warm, omdat geïsoleerde gevels, daken en vloeren minder kou afgeven.

⚠ Gevels, daken en vloeren die niet of slecht geïsoleerd zijn in uw woning zijn rood gemarkeerd. Als u gaat na-isoleren, doe het dan meteen goed en isoleer richting de streefwaarde. Dan bent u in één keer klaar voor de toekomst.

| Oriëntatie | Oppervlakte [m²] | $R_c$-waarde [m²K/W] |
|---|---|---|
| **Gevels** | | |
| Noord | 25,8 | 0,35 ⚠ |
| Noord | 10,3 | 0,19 ⚠ |
| Noord | 2,3 | 0,19 ⚠ |
| Noord | 0,3 | 0,35 ⚠ |
| Noord | 0,3 | 0,35 ⚠ |
| Noordoost | 1,3 | 0,35 ⚠ |
| Oost | 23,9 | 0,19 ⚠ |
| Oost | 17,0 | 0,35 ⚠ |
| Oost | 3,3 | 0,19 ⚠ |
| Oost | 1,8 | 0,35 ⚠ |
| Oost | 1,6 | 0,35 ⚠ |
| Oost | 1,0 | 0,35 ⚠ |
| Zuid | 6,0 | 0,19 ⚠ |
| Zuid | 2,3 | 0,19 ⚠ |
| West | 23,9 | 0,19 ⚠ |
| West | 19,2 | 0,19 ⚠ |
| West | 11,6 | 0,35 ⚠ |
| West | 1,8 | 0,35 ⚠ |
| West | 1,6 | 0,35 ⚠ |
| West | 1,0 | 0,35 ⚠ |
| Noordwest | 1,3 | 0,35 ⚠ |
| Onbekend | 29,7 | 0,19 ⚠ |
| Onbekend | 17,4 | 0,19 ⚠ |
| Onbekend | 12,4 | 0,35 ⚠ |

**Deze informatie is extra. De energieadviseur heeft deze gegevens gebruikt om uw energielabel te berekenen.**

| Oriëntatie | Oppervlakte [m²] | $R_c$-waarde [m²K/W] |
|---|---|---|
| **Gevels** | | |
| Onbekend | 11,8 | 0,35 ⚠ |
| **Daken** | | |
| Noord | 70,5 | 0,22 ⚠ |
| Noord | 13,2 | 0,35 ⚠ |
| Oost | 16,3 | 0,22 ⚠ |
| Oost | 6,4 | 0,35 ⚠ |
| Zuid | 58,5 | 0,22 ⚠ |
| Zuid | 9,8 | 0,35 ⚠ |
| West | 16,3 | 0,22 ⚠ |
| West | 6,4 | 0,35 ⚠ |
| Horizontaal | 24,6 | 0,35 ⚠ |
| Horizontaal | 2,9 | 0,35 ⚠ |
| Horizontaal | 1,8 | 0,35 ⚠ |
| **Vloeren** | | |
| - | 155,6 | 0,15 ⚠ |
| - | 20,3 | 0,15 ⚠ |
| - | 1,8 | 0,22 ⚠ |

**Toelichting**

- Een ander woord voor gevels is buitenmuren.
- Daken kunnen plat of schuin zijn. Ook de bovenkant van een dakkapel hoort bij het dak.
- Met vloeren bedoelen we vloeren die grenzen aan de grond of de buitenlucht. Dit zijn bijvoorbeeld de begane grondvloeren, met of zonder kruipruimte, maar ook vloeren boven een doorgang.
- De streefwaarde voor gevels is een $R_c$-waarde van 6 m²K/W. Voor daken is dat 8 m²K/W en voor vloeren 3,5 m²K/W.
- Woningen die gebouwd zijn na 1992 zijn vaak al goed geïsoleerd. Na-isoleren tot de streefwaarde is dan niet meer nodig.
- De symbolen -, +/-, +, ++ op pagina 1 laten zien hoe goed elk deel van uw woning gemiddeld is geïsoleerd. Een - betekent: ongeïsoleerd en ++ betekent: isolatie zoals bij een nieuwbouwwoning. Als u uw woning later heeft geïsoleerd (nageïsoleerd), dan haalt u misschien niet het niveau van nieuwbouw. In dat geval is bijvoorbeeld +/- het hoogste wat u kunt bereiken.

**Deze informatie is extra. De energieadviseur heeft deze gegevens gebruikt om uw energielabel te berekenen.**

## Ramen, buitendeuren en gevelpanelen

Hieronder ziet u de oppervlakten en isolatiewaarden (U-waarden) van de ramen, buitendeuren en gevelpanelen van uw woning. Hoe lager de U-waarde, hoe beter de isolatie. HR++ glas en triple-glas, geïsoleerde deuren en gevelpanelen houden de warmte beter binnen. Hoe groter de oppervlakte, hoe meer invloed de isolatiewaarde heeft op het energiegebruik van uw woning.

Met goede isolatie verliest uw woning minder warmte. Zo bespaart u op energiekosten en vermindert u de $CO_2$-uitstoot. Goede isolatie zorgt ook voor meer comfort in uw woning.

⚠ Ramen, buitendeuren en gevelpanelen die niet of slecht geïsoleerd zijn, zijn rood gemarkeerd. Vervangt u uw ramen, buitendeuren of gevelpanelen? Kies dan meteen voor een oplossing die richting de streefwaarde gaat. Zo bent u in één keer klaar voor de toekomst.

| Oriëntatie | Oppervlakte [m²] | U-waarde [W/m²K] |
|---|---|---|
| **Ramen** | | |
| Noord | 2,9 | 2,90 |
| Noord | 2,9 | 2,90 |
| Noord | 2,9 | 2,90 |
| Noord | 1,2 | 2,90 |
| Noord | 1,2 | 2,90 |
| Noord | 1,0 | 5,10 ⚠ |
| Noordoost | 1,3 | 2,90 |
| Oost | 2,3 | 2,90 |
| Oost | 2,3 | 2,90 |
| Oost | 1,6 | 5,10 ⚠ |
| Oost | 1,6 | 5,10 ⚠ |
| Oost | 0,9 | 5,10 ⚠ |
| Oost | 0,9 | 5,10 ⚠ |
| Oost | 0,6 | 5,10 ⚠ |
| West | 2,5 | 2,90 |
| West | 2,3 | 2,90 |
| West | 1,6 | 2,90 |
| West | 1,6 | 2,90 |
| West | 1,0 | 5,10 ⚠ |
| West | 0,7 | 2,90 |
| West | 0,7 | 2,90 |
| Noordwest | 1,3 | 2,90 |

**Deze informatie is extra. De energieadviseur heeft deze gegevens gebruikt om uw energielabel te berekenen.**

| Oriëntatie | Oppervlakte [m²] | U-waarde [W/m²K] |
|---|---|---|
| **Buitendeuren** | | |
| Noord | 2,0 | 3,40 ⚠ |
| Oost | 1,3 | 3,40 ⚠ |
| West | 1,4 | 3,40 ⚠ |
| West | 1,3 | 3,40 ⚠ |
| Onbekend | 1,9 | 2,70 ⚠ |
| Onbekend | 1,7 | 2,70 ⚠ |

**Toelichting**

- Ramen zijn alle ramen aan de buitenkant van uw woning. Ook een buitendeur met veel glas, zoals een balkondeur of keukendeur, telt als een raam.
- Een buitendeur met weinig glas, zoals veel voordeuren, telt als buitendeur.
- Gevelpanelen zijn dichte, niet-doorzichtige delen in een kozijn. Ze zitten bijvoorbeeld onder ramen. Gevelpanelen worden ook vulpanelen genoemd.
- Om te bepalen hoe goed ramen, deuren en gevelpanelen geïsoleerd zijn, kijkt de energieadviseur naar het glas, de deur of het paneel in combinatie met het kozijn. De U-waarde is daarom vaak hoger dan de U-waarde van alleen het glas.
- De streefwaarde voor ramen (inclusief kozijnen) is een U-waarde van 1,0 W/m²K. Voor panelen en buitendeuren is dat 1,4 W/m²K.
- De symbolen -, +/-, +, ++ op pagina 1 laten zien hoe goed elk deel van uw woning gemiddeld is geïsoleerd. Een - betekent: enkel glas of een niet geïsoleerde deur en ++ betekent: ramen zoals bij een nieuwbouwwoning en geïsoleerde deuren en gevelpanelen. Als u uw woning later heeft geïsoleerd (nageïsoleerd), dan haalt u misschien niet het niveau van nieuwbouw. In dat geval is bijvoorbeeld +/- het hoogste wat u kunt bereiken.

**Deze informatie is extra. De energieadviseur heeft deze gegevens gebruikt om uw energielabel te berekenen.**

## Verwarming

In de tabel hieronder ziet u welke installaties voor verwarming in uw woning aanwezig zijn. Ook staat erbij welk deel van de woning ze verwarmen. In de meeste woningen is er één verwarmingstoestel. Soms zijn het er meer.

Veel woningen hebben radiatoren die werken met hoge temperaturen (70 tot 80 graden Celsius). Met een systeem dat op lagere temperaturen werkt (LT-systeem) kunt u energie besparen. Ook is het dan makkelijker om over te stappen op duurzame verwarming, zoals een warmtepomp. Zodat u klaar bent voor de toekomst. In de tabel staat of uw woning al een LT-systeem heeft.

| Systeem | Verwarmingstoestellen | Aangesloten opp. [m²] | LT-systeem |
|---|---|---|---|
| 1 | HR-107 ketel | 155,5 | Onbekend |
| 2 | Elektrische verwarming | 124,5 | Onbekend |

## Warm water

In de tabel hieronder ziet u welke installaties voor warm water in uw woning aanwezig zijn. In de meeste woningen is er één warm-watertoestel. Soms zijn er verschillende toestellen die warm water maken.

Met een douche-wtw gebruikt u de warmte van het gebruikte douchewater om het koude water alvast een beetje op te warmen. Dit voorverwarmde water gaat naar de douchekraan of naar het warmwatertoestel. In de afvoerpijp, douchebak of vloer zit een warmtewisselaar die de warmte terugwint. Zo bespaart u energie.

| Systeem | Warmwatertoestellen | Douche-wtw |
|---|---|---|
| 1 | Combitoestel | Niet aanwezig |

## Zonneboiler

Als u een zonneboiler heeft, ziet u hieronder hoe groot het collectoroppervlak van uw zonneboiler is. Hoe groter de collector, hoe meer zonnewarmte deze opvangt. Ook de oriëntatie (richting) van de zonnecollector is belangrijk. Een collector die op het zuiden staat, vangt de meeste zonnewarmte op. Met een zonneboiler warmt u het water op met hernieuwbare energie.

| Systeem | Oriëntatie | Oppervlakte [m²] |
|---|---|---|
| 1 | Geen zonneboiler | n.v.t. |

## Ventilatie

Ventilatie zorgt voor frisse lucht in uw woning en is goed voor de gezondheid. In de tabel hieronder staat welk ventilatiesysteem in uw woning is geïnstalleerd. In oudere woningen is er vaak geen mechanisch ventilatiesysteem. Daar komt de frisse lucht binnen via roosters boven het raam of door ramen open te zetten.

Bij woningen die na 1975 zijn gebouwd, zorgt een ventilator meestal voor frisse lucht. Dit kan een energiezuinige gelijkstroomventilator zijn of een minder zuinige wisselstroomventilator. In de tabel staat ook of de warmte uit de ventilatielucht opnieuw wordt gebruikt in uw woning (warmteterugwinning).

| Systeem | Ventilatiesysteem | Warmteterugwinning | Gelijkstroomventilator | Aangesloten opp. [m²] |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters | n.v.t. | n.v.t. | 280,0 |

**Deze informatie is extra. De energieadviseur heeft deze gegevens gebruikt om uw energielabel te berekenen.**

## Koeling

Heeft uw woning een mechanisch koelsysteem (zoals een vaste airco)? Dan staat dat in de tabel hieronder. Een losse airco staat er niet in. Koelsystemen gebruiken energie. In plaats van een koelsysteem kunt u beter buitenzonwering toepassen, zoals zonneschermen, screens en rolluiken. Ook een dakoverstek of zonwerend glas helpt. Daarmee houdt u de zon buiten en blijft uw woning in de zomer koeler.

| Systeem | Koeltoestellen | Aangesloten opp. [m²] |
|---|---|---|
| 1 | Geen koeling | n.v.t. |

## Zonnepanelen en batterijopslag

Als u zonnepanelen heeft, ziet u hieronder hoe groot het zonnepanelensysteem van uw woning is. Dit staat aangegeven in oppervlakte en het totale wattpiekvermogen. Hoe groter het systeem, hoe meer elektriciteit het kan maken. De oriëntatie (richting) van de panelen is belangrijk: hoe meer zon er direct op de panelen schijnt, hoe meer stroom ze maken. Met zonnepanelen wekt u duurzame energie op.

Heeft u een batterij in uw woning? Dan kunt u uw eigen opgewekte stroom daarin opslaan. U laadt de batterij op met zonne-energie en gebruikt de stroom later. Alleen batterijen van 5 kWh of groter tellen mee voor het energielabel. Met een batterij kunt u stroom bewaren als er te veel is en gebruiken als er te weinig is. Dit betekent dat de woning kan reageren op externe signalen.

| Systeem | Wattpiekvermogen [Wp] | Oriëntatie | Oppervlakte [m²] | Batterijopslag |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 4.445 | Zuid | 25,4 | Geen batterijopslag |

## Overige resultaten energielabel berekening

| Energiedragers | Finaal energiegebruik | Primaire fossiele energiegebruik |
|---|---|---|
| Elektriciteit [kWh/jaar] | 55.201 | 74.315 |
| Elektriciteitsopbrengst eigen perceel [kWh/jaar] | 3.949 | |
| Gas [kWh/jaar] | 53.161 | 53.161 |
| Warmte [kWh/jaar] | 0 | 0 |
| Koude [kWh/jaar] | 0 | 0 |
| Biomassa [kWh/jaar] | 0 | 0 |
| Stookolie [kWh/jaar] | 0 | 0 |
| **Totaal [kWh/jaar]** | **108.361** | **0** |
| Totaal [kWh/m²·jaar] | 387,07 | 455,34 |

| Energie-indicatoren | Waarde |
|---|---|
| Energiebehoefte (EP1) [kWh/m²·jaar] | 301,09 |
| Primaire fossiele energiegebruik (EP2) [kWh/m²·jaar] | 455,34 |
| Aandeel hernieuwbare energie (EP3) [%] | 4,2 |

| Type hernieuwbare energiebronnen | kWh/jaar |
|---|---|
| Hernieuwbare elektriciteit | 5.726 |
| Lokale omgevingswarmte | 0 |
| Lokale omgevingskoude | 0 |
| Lokaal opgewekte warmte uit biomassa | 0 |
| Hernieuwbare energie uit externe warmtelevering | 0 |
| Hernieuwbare energie uit externe koudelevering | 0 |

| Geometrische kenmerken | |
|---|---|
| Gebruiksoppervlakte | 280 m² |
| Compactheid | 2,26 |

**Toelichting**

- **Finaal energiegebruik:** De hoeveelheid energie die elk jaar nodig is om deze woning te verwarmen, koelen, ventileren en om warm water te maken. De energieopbrengst van zonnepanelen op de woning telt hierbij niet mee.
- **Primaire fossiele energiegebruik:** De hoeveelheid fossiele energie die elk jaar in energiecentrales wordt gebruikt om elektriciteit, warmte en aardgas te maken voor deze woning. De energieopbrengst van zonnepanelen op de woning telt hierbij wel mee.
- **Energiebehoefte:** Dit is de hoeveelheid energie die de woning jaarlijks nodig heeft om te verwarmen en koelen. Hierbij wordt uitgegaan van een standaard ventilatiesysteem.
- **Hernieuwbare energiebronnen:** De tabel laat zien welke hernieuwbare energiebronnen worden gebruikt. Zonnepanelen op of bij uw woning wekken bijvoorbeeld hernieuwbare elektriciteit op. Een zonneboiler of warmtepomp gebruikt warmte uit de omgeving. dit noemen we lokale hernieuwbare energie. Soms komt hernieuwbare energie van verder weg, bijvoorbeeld via een warmtenet (externe levering) dat uw woning verwarmt.
- **Geometrische kenmerken:** Dit gaat over de vorm en grootte van uw woning. Voor de compactheid geldt: hoe lager het getal, hoe compacter de woning. Een compacte woning heeft weinig buitenmuren en verliest daardoor minder warmte.

## Meer informatie over het energielabel

Dit energielabel is geregistreerd in EP-online, de landelijke database van energielabels bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. U vindt de digitale versie van het energielabel van uw woning op **www.mijnoverheid.nl** onder 'Wonen'.

## Zo gaat de energieadviseur te werk

De energieadviseur verzamelt technische informatie over uw woning, bijvoorbeeld over de isolatie, verwarming en ventilatie. De energieadviseur volgt vaste regels om de woning op te meten en in het rekenprogramma in te voeren. In sommige gevallen worden in de berekening aannames gedaan. De energieadviseur wordt gecontroleerd door de certificerende instelling.

**Energieadviseur**

***Naam***
P.H. Moree

***Vakbekwaamheidsnummer***
55151912

***Certificaathouder***
BuildingLabel B.V.

***Certificerende Instelling***
SKGIKOB

Kijk voor de contactgegevens op:
**www.centraalregistertechniek.nl/energielabel/particulieren/woning**

**Bepalingsmethode**
Dit energielabel is opgesteld met de bepalingsmethode NTA 8800:2025.

## Vragen of klachten?

**Ik heb een vraag over mijn energielabel**
***Bent u eigenaar van de woning?***
Neem dan eerst contact op met de energieadviseur. Hij of zij kan uitleggen met welke gegevens is gewerkt en wat het resultaat betekent.

**Bent u huurder?**
Neem dan contact op met uw verhuurder. De verhuurder kan uw vraag bespreken met de certificaathouder en uitleg geven.
Het energielabel heeft invloed op de hoogte van de huurprijs. Denkt u dat het energielabel van de woning niet klopt en dat daarom uw huurprijs te hoog is? Dan kunt u de Huurcommissie vragen om dit te toetsen. Meer informatie hierover en over de voorwaarden vindt u op: **www.huurcommissie.nl/energielabel**

**Ik heb een klacht over mijn energielabel**
Ga dan naar: **www.klacht-energielabel.nl**
Hier vindt u meer uitleg en een klachtenformulier.

**Ik heb een algemene vraag over het energielabel**
Kijk voor veel gestelde vragen over het energielabel op:
**www.energielabel.nl/vragen-woning**

## Disclaimer

De verbetermogelijkheden die op het energielabel staan, zijn kosteneffectieve mogelijkheden op het moment dat het energie-label wordt gemaakt. Op **www.verbeterjehuis.nl** ziet u hoeveel de maatregelen ongeveer kosten en hoeveel energie u daarmee kunt besparen. Of de verbetermogelijkheden verantwoord toegepast kunnen worden vanuit comfort, gezondheid en kosten, hangt af van uw situatie. U kunt hier geen rechten aan ontlenen. Het is altijd slim om professioneel advies te vragen.

Dit document is digitaal ondertekend. Dit betekent dat u een echt energielabel heeft dat geregistreerd is bij RVO. U kunt meer informatie vinden op: **www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid**

# Algemene verkoopvoorwaarden

**Koopovereenkomst**
De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

**Waarborgsom**
Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

**Bouwtechnische keuring**
Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen
en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

**Notariskeuze en kosten**
**Onderstaand artikel wordt opgenomen in de NVM-koopakte:**
Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypoth( e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:
- € 10,00 per telefonische overboeking;
- € 40,00 voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek-/kredietverstrekkende instantie(s) per aflossing;
- € 125,00*) per akte van gehele doorhaling;
- € 150,00*) per akte van gedeeltelijke doorhaling;

dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen.

Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden. (Alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht.) Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

*) kosten van inschrijving ad € 7,97 (wordt niet belast met BTW) niet inbegrepen.

**Bedenktijd**
Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende
akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkendefeestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

**NEN2580**
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

**Ouderdomsclausule:**
Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij standaard een ouderdomsclausule in de koopakte op.

**Asbestclausule:**
Voor woningen die gebouwd zijn voor 1994 nemen wij standaard een asbestclausule in de koopakte op.

# Tien meeste gestelde vragen (1/2)

## 1 . Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden.

De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet “onder bod” is.

Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder Word ik koper als ik de vraagprijs bied?), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop

Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de

verkopende partij. Dus ook als de partijen ‘naar elkaar toekomen’ in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er een koop. De verkopend makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule.

Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit ‘onder voorbehoud financiering’ is.

## 5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

**Lees vervolg op volgende pagina.**

# Tien meeste gestelde vragen (2/2)

## 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar - uiteraard in overleg met de verkopers

- besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Vraag bij uw NVM-makelaar naar de folder over deze procedure.

## 7. De makelaar vraagt een belachelijk hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het eens over deze zaken zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken –roerende zaken bijvoorbeeld- pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

## 8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt

Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod.

De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

## 10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage).

De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen

## Huis gezien?

# HYPOTHEEK GEVONDEN!

Benieuwd naar jouw mogelijkheden bij het aankopen van een nieuwe woning? Wil je weten hoe jouw financiële plaatje eruit ziet? Het team van HypotheekNet begeleid je van begin tot eind.

Een passende hypotheek is voor iedereen belangrijk. Of het nu gaat om een aankoop, verkoop, scheiding, onderneming of pensioen, onze financieel adviseurs staan voor je klaar.

Maak vrijblijvend een afspraak om jouw mogelijkheden en woonwensen te bespreken. Een oriëntatiegesprek is kosteloos.




hypotheeknet@brecheisen.nl
030 233 11 18

Maliebaan 2
3581 CM Utrecht

Parijsboulevard 2
3541 CX Utrecht

Middenburcht 23
3452 MS Vleuten

Plein 19
3991 DL Houten

HypotheekNet
Dé onafhankelijke specialisten

Maak kennis met

# JOUW ADVISEURS



**Mark van Bennekom**

06 - 27 09 30 46
mvanbennekom@brecheisen.nl



**Wichert Lammers**

06 - 22 40 52 57
wlammers@brecheisen.nl



**Marco ter Beek**

06 - 21 29 49 09
mterbeek@brecheisen.nl



**Sherena Bos**

030 - 233 11 18
hypotheeknet@brecheisen.nl

# Hartelijk dank voor uw interesse




**Jerry van Rooijen**

Makelaar

E jvanrooijen@brecheisen.nl
M (06)164 195 62
T (030) 666 3998

Middenburcht 23
3452 MS Vleuten
T (030) 666 3998
E vleuten@brecheisen.nl

# Onze plek

## Utrecht




Maliebaan 2
3581 CM Utrecht

T (030) 233 11 34
E utrecht@brecheisen.nl

## Leidsche Rijn



Parijsboulevard 2
3541 CX Utrecht

T 030-200 45 45
E leidscherijn@brecheisen.nl

## Houten



Plein 19
3991 DL Houten

T (030) 637 33 36
E houten@brecheisen.nl

## Vleuten



Middenburcht 23
3452 MS Vleuten

T (030) 666 39 98
E vleuten@brecheisen.nl

Bekijk voor ons volledige en actuele aanbod onze website of funda.nl. Voor vragen mag u altijd zonder afspraak bij één van onze vestigingen binnenlopen.

**brecheisen.nl**
**Brecheisen Makelaars**
**@brecheisenmakelaars**
**Brecheisen Makelaars BV**

NVM



# Omdat we een grotere plek wilden voor die kleine.

Wat je wens ook is, wij vertalen deze naar de ideale plek. Door voortdurend in gesprek te blijven, onze diepgaande marktkennis en met volgens onze klanten' een ongekende gedrevenheid'. **Iets waar we trots op zijn.**
**Hoe ziet jouw wens eruit?**

Geen plek zoals hier

Brecheisen
makelaars

**www.brecheisen.nl**