JÄHNIG + TER BRAAK



De Genestetstraat 17

7514 CR Enschede

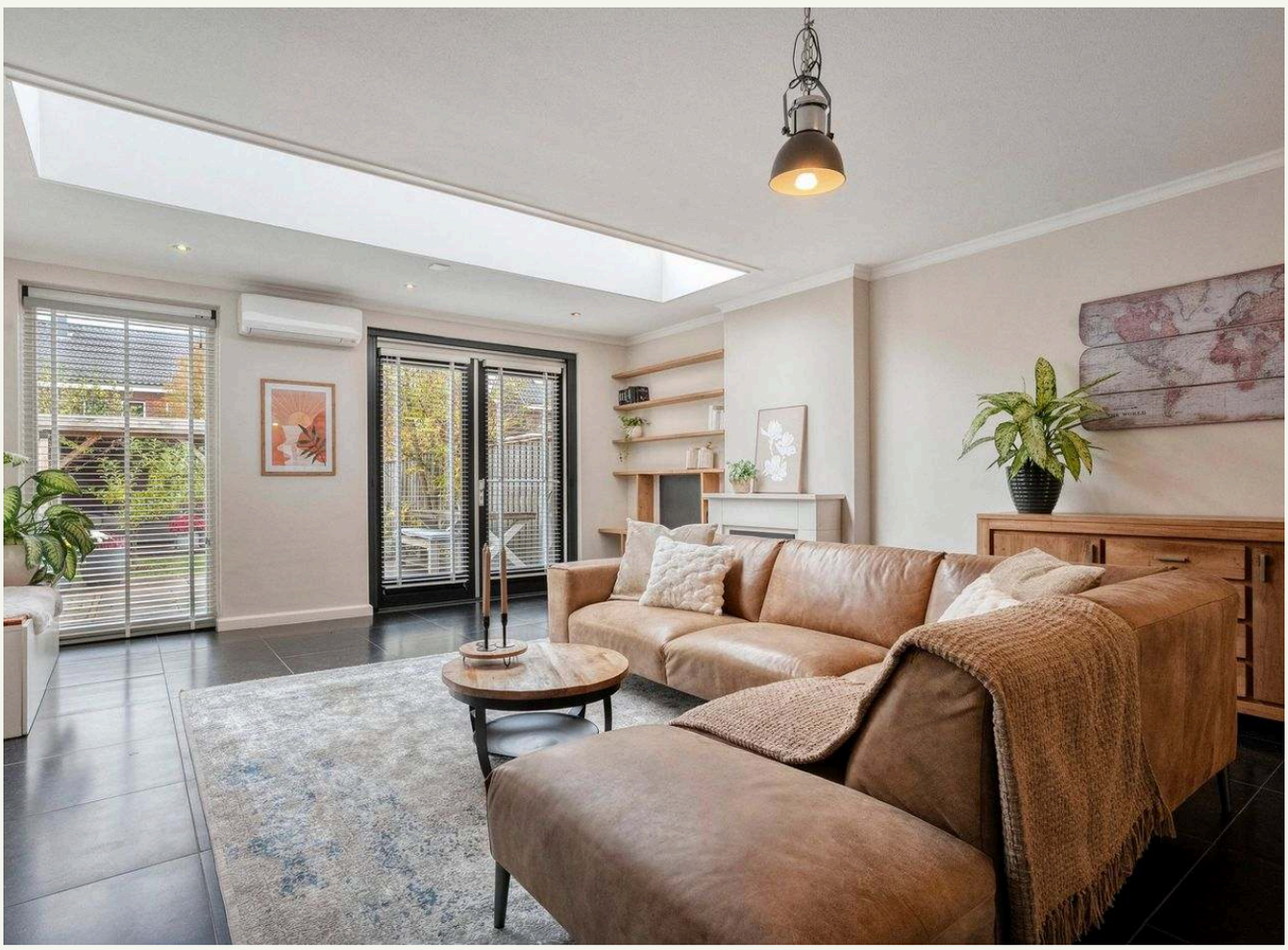
degenestetstraat17.nl

VRAAGPRIJS

€ 542.000

JÄHNIG + TER BRAAK

Inhoud



Omschrijving 3

Kenmerken 6

Impressie 8

Plattegronden 22

Documentatie 26

Over ons 43

Goed om te weten 44

JÄHNIG + TER BRAAK

Omschrijving

Ruim, stijlvol en energiezuinig wonen met vijf kamers op een toplocatie nabij de binnenstad!

Wat een ruimte, wat een licht en wat een locatie! De Genestetstraat 17 is een royale en uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning met maar liefst 140 m² woonoppervlakte, vijf volwaardige (slaap)kamers, een uitgebouwde begane grond en energielabel A. Tel daar de 13 zonnepanelen, vloerverwarming, airconditioning en de rustige ligging vlak bij het centrum bij op en je hebt een bijzonder compleet gezinshuis.

De ligging is zonder twijfel één van de grote pluspunten. Je woont hier rustig en verkeersluw in Lasonder / 't Zeggelt, terwijl het centrum van Enschede, het centraal station, Roombeek, scholen, kinderopvang en dagelijkse voorzieningen allemaal binnen handbereik liggen. Een ideale combinatie van rustig wonen en het gemak van de stad praktisch om de hoek.

Binnen wordt direct duidelijk hoeveel leefruimte deze woning biedt. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur waaronder een Quooker, koel-/vriescombinatie, oven en magnetron. De open verbinding met de woonkamer zorgt voor een prettige en eigentijdse leefruimte.

De uitgebouwde, tuingerichte woonkamer is zonder twijfel één van de blikvangers van het huis. De royale maatvoering biedt alle ruimte voor een comfortabele zithoek terwijl de grote lichtstraat voor een prachtige hoeveelheid daglicht en een extra ruimtelijk gevoel zorgt. De gehele begane grond beschikt bovendien over vloerverwarming.

Via de openslaande tuindeuren, voorzien van plissé hordeuren, stap je direct de achtertuin in. Hier zijn twee terrassen gecreëerd en dankzij de overkapping beschik je ook over een fijne beschutte zitplek. Sfeerverlichting en elektrapunten maken de tuin compleet. Achterin staat een praktische berging met elektra en via de achterom is de tuin ook van buitenaf bereikbaar.

JÄHNIG + TER BRAAK

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, stuk voor stuk voorzien van een Frans balkon. De royale hoofdslaapkamer beschikt daarnaast over een praktische vaste kastenwand. De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een ruime inloopdouche, dubbele wastafel, hangend toilet, designradiator én comfortabele vloerverwarming.

Ook de tweede verdieping is volledig afgewerkt en verrassend ruim. Hier bevinden zich nog twee volwaardige kamers, waardoor de woning in totaal over maar liefst vijf (slaap)kamers beschikt. De grootste kamer profiteert dankzij het royale dakkapel en het dakraam van veel daglicht en leefruimte. De andere kamer biedt tevens plaats aan de witgoedopstelling, cv-ketel en omvormer, die netjes zijn weggewerkt in een vaste kast. Achter de knieschotten is bovendien volop praktische bergruimte aanwezig.

Ook op het gebied van duurzaamheid en wooncomfort zit je hier uitstekend. De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over energielabel A, 13 zonnepanelen, elektrische Somfy-screens aan de zuidzijde en airconditioning. Daarmee is niet alleen aan ruimte en uitstraling gedacht, maar ook aan comfortabel en energiezuinig wonen.

De combinatie van 140 m² woonoppervlakte, vijf multifunctionele kamers, een uitgebouwde en opvallend lichte leefruimte, energielabel A en de uitstekende ligging nabij de binnenstad maakt De Genestetstraat 17 tot een bijzonder compleet gezinshuis. Hier woon je rustig en ruim, met de stad praktisch om de hoek.

JÄHNIG + TER BRAAK

Bijzonderheden:- Bouwjaar: 2008.- Woonoppervlakte: 140 m^2.- Inhoud: 512 m^3.- Perceeloppervlakte: 158 m^2 plus aandeel in de mandelige grond ten behoeve van de achterom.- Recent intern opgefrist met nieuw saus- en schilderwerk.- Uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning.- Grote lichtstraat in de woonkamer.- Vijf volwaardige (slaap)kamers.- Energielabel A.- Volledig geïsoleerd.- 13 zonnepanelen, geplaatst in 2022.- Airconditioning aanwezig.- Elektrische Somfy-screens aan de zuidzijde.- Vloerverwarming op de begane grond.- Moderne open keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur.- Moderne badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel, tweede toilet en vloerverwarming.- Volledig afgewerkte tweede verdieping met groot dakkapel en dakraam.- Fraai aangelegde achtertuin met twee terrassen.- Overkapping aanwezig.- Vrijstaande berging voorzien van elektra.- Praktische achterom.- Rustige en verkeersluwe ligging.- Zeer centrale ligging nabij binnenstad, station, Roombeek, scholen en dagelijkse voorzieningen.- Ruime parkeermogelijkheden in de straat.

In de koopovereenkomst zullen de navolgende zaken worden opgenomen:- Schriftelijkheidsvereiste: partijen zijn pas gebonden niet eerder dan dat er een schriftelijke koopovereenkomst is getekend door partijen.- Ouderdomsclausule.- Het stellen van een bankgarantie/waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Aanvaarding: in overleg.

Interesse in dit huis? Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in. Je NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belangen en bespaart je tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Twente vind je op de website van NVM Twente.

JÄHNIG + TER BRAAK

Kenmerken

Overdracht

Aanvaarding	In overleg
Vraagprijs	€ 542.000 k.k.
Status	Beschikbaar

Bouw

Type	Eengezinswoning, twee onder een kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2008
Soort dak	Mansardedak (Pannen)

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	140 m²
Externe bergruimte	6 m²
Perceeloppervlakte	158 m²
Inhoud	512 m³

Kadastrale gegevens

Perceel	Enschede L 3225
Oppervlakte	158 m²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamer faciliteiten	Dubbele wastafel, inloopdouche, toilet en vloerverwarming
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Buitenzonwering, glasvezelkabel, mechanische ventilatie, tv kabel en zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Type isolatie	Volledig geïsoleerd
Type verwarming	CV-ketel en gedeeltelijke vloerverwarming
Type warm water	CV-ketel
CV-ketel	Combiketel Combi HR gas gestookt uit 2019, eigendom

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaande houten berging
Voorzieningen	Elektriciteit

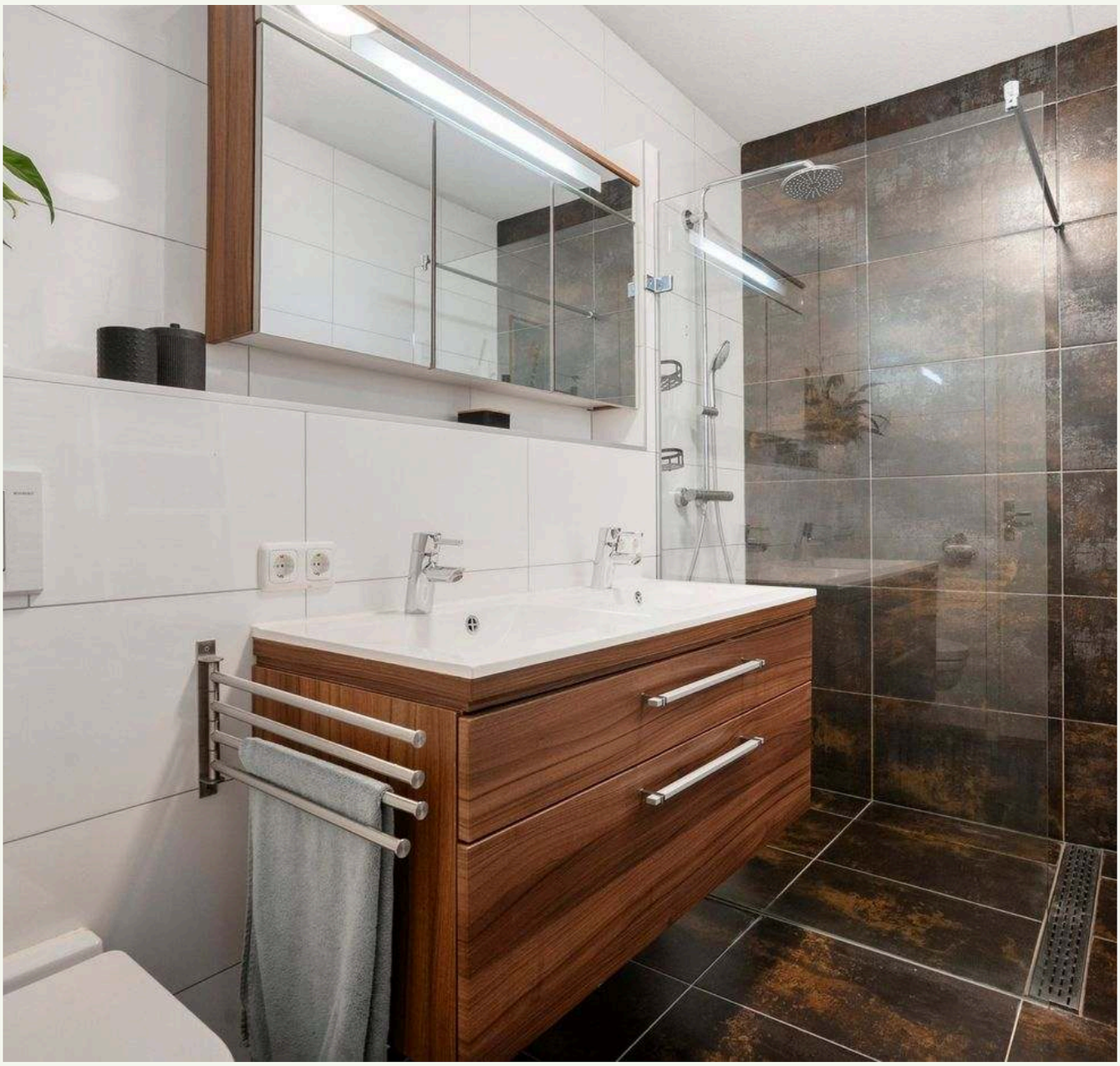
JÄHNIG + TER BRAAK

Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	78 m² (13 meter diep en 6 meter breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noorden bereikbaar via achterom

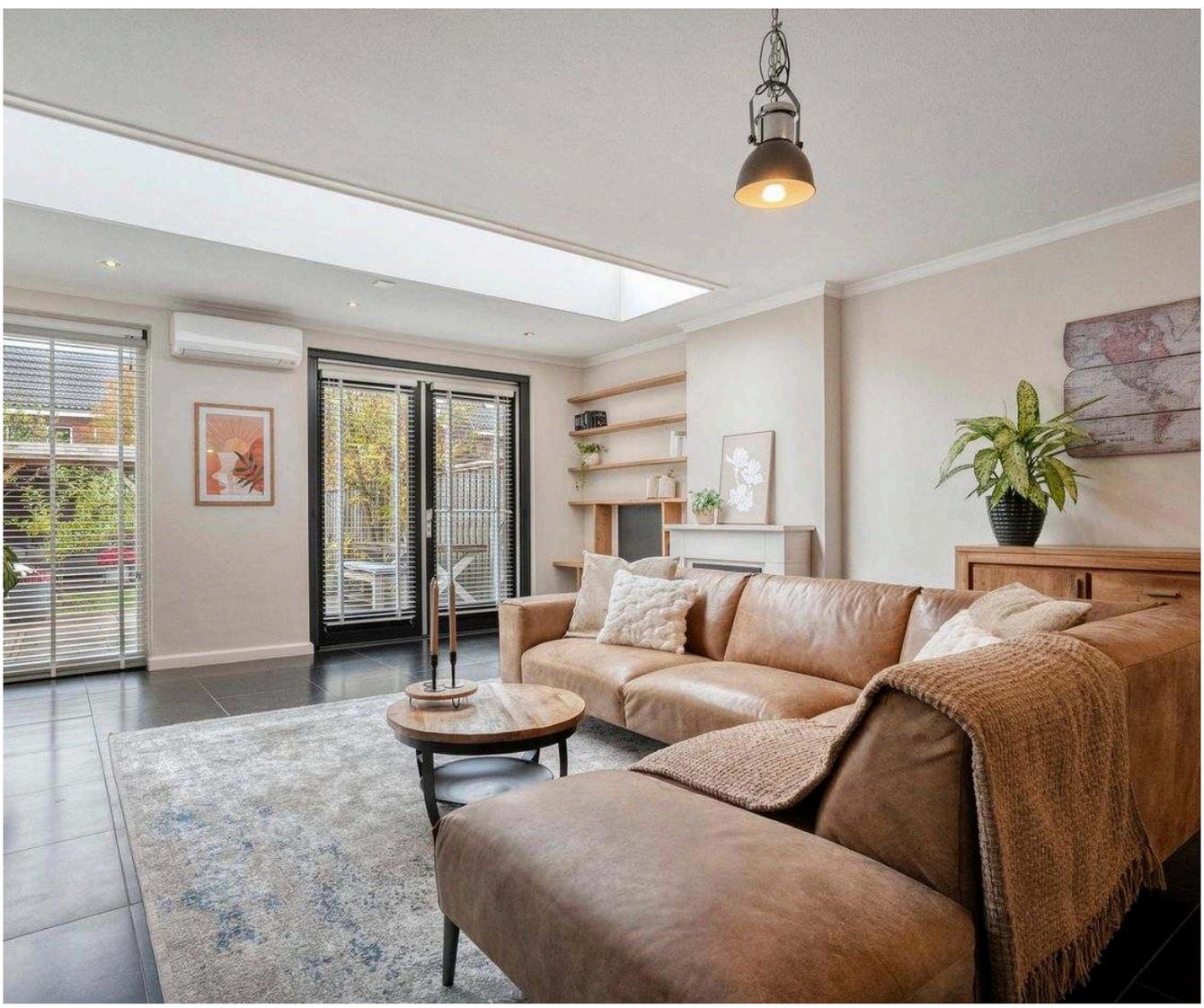
Parkeergelegenheid

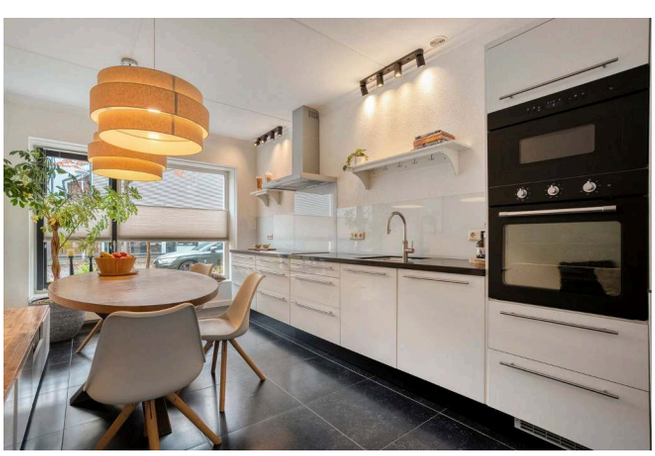
Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren

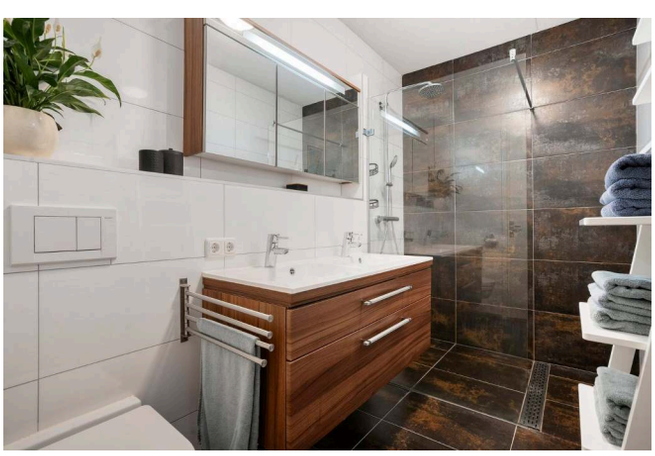


JÄHNIG +
TER BRAAK

Impressie







JÄHNIG +
TER BRAAK

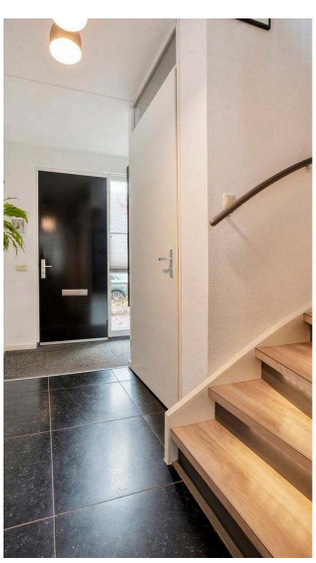


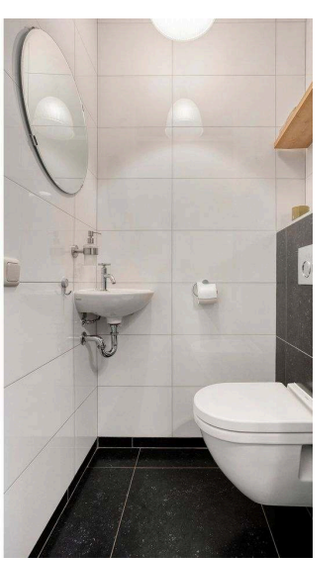


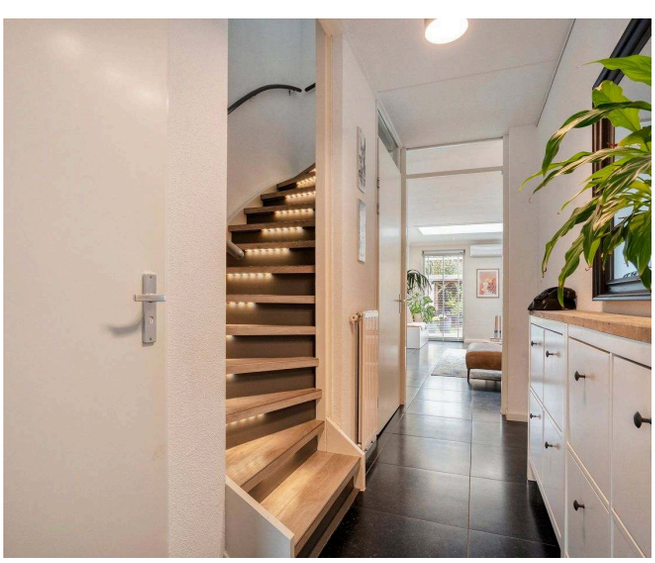


JÄHNIG +
TER BRAAK

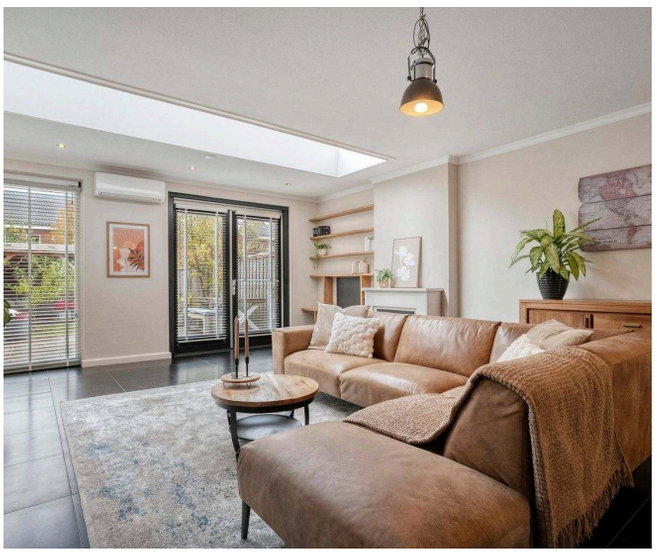


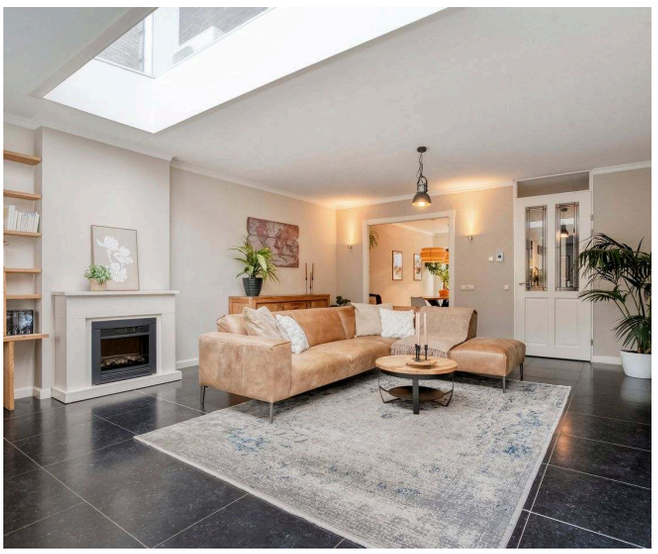






JÄHNIG +
TER BRAAK

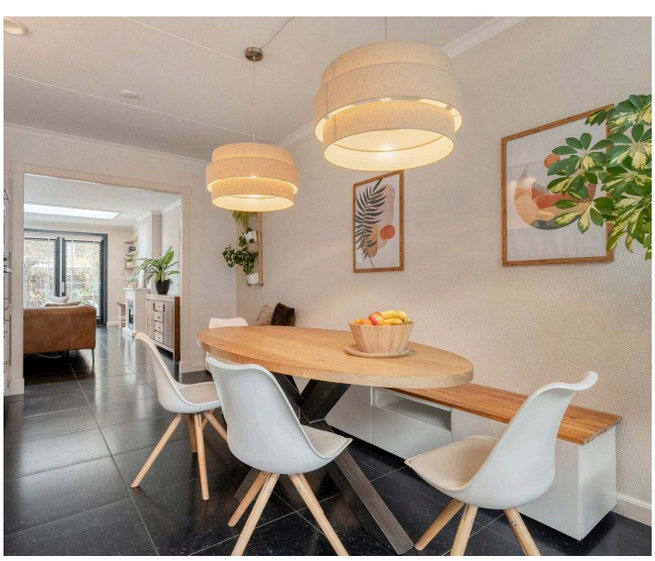


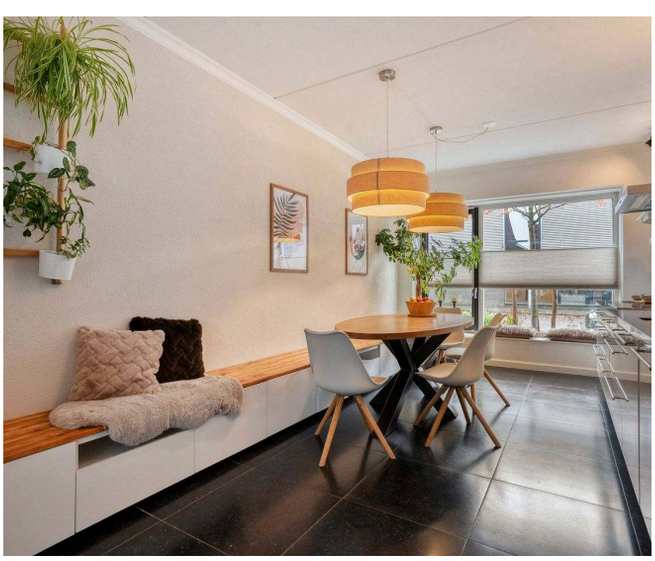




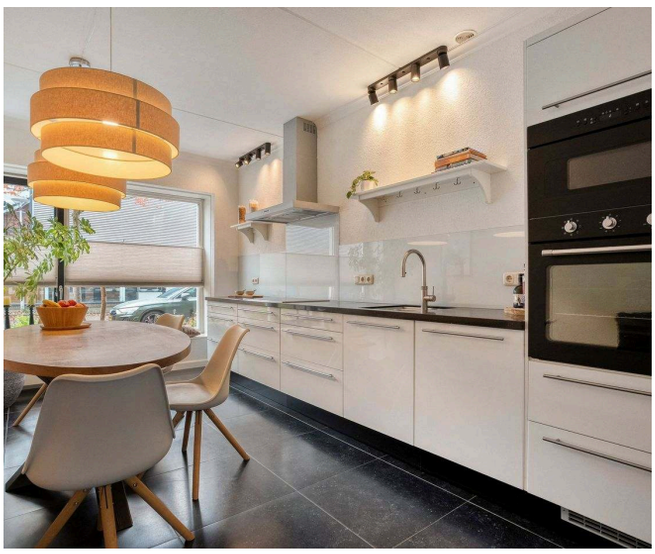
JÄHNIG +
TER BRAAK

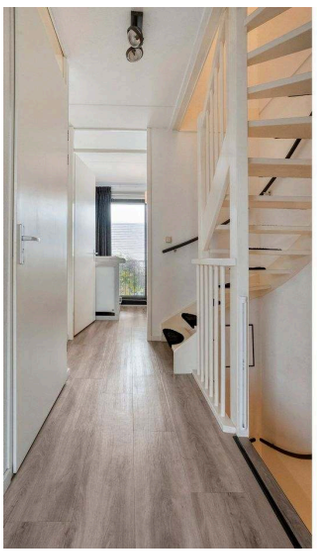


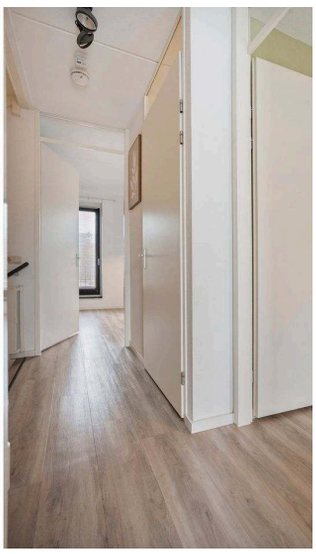


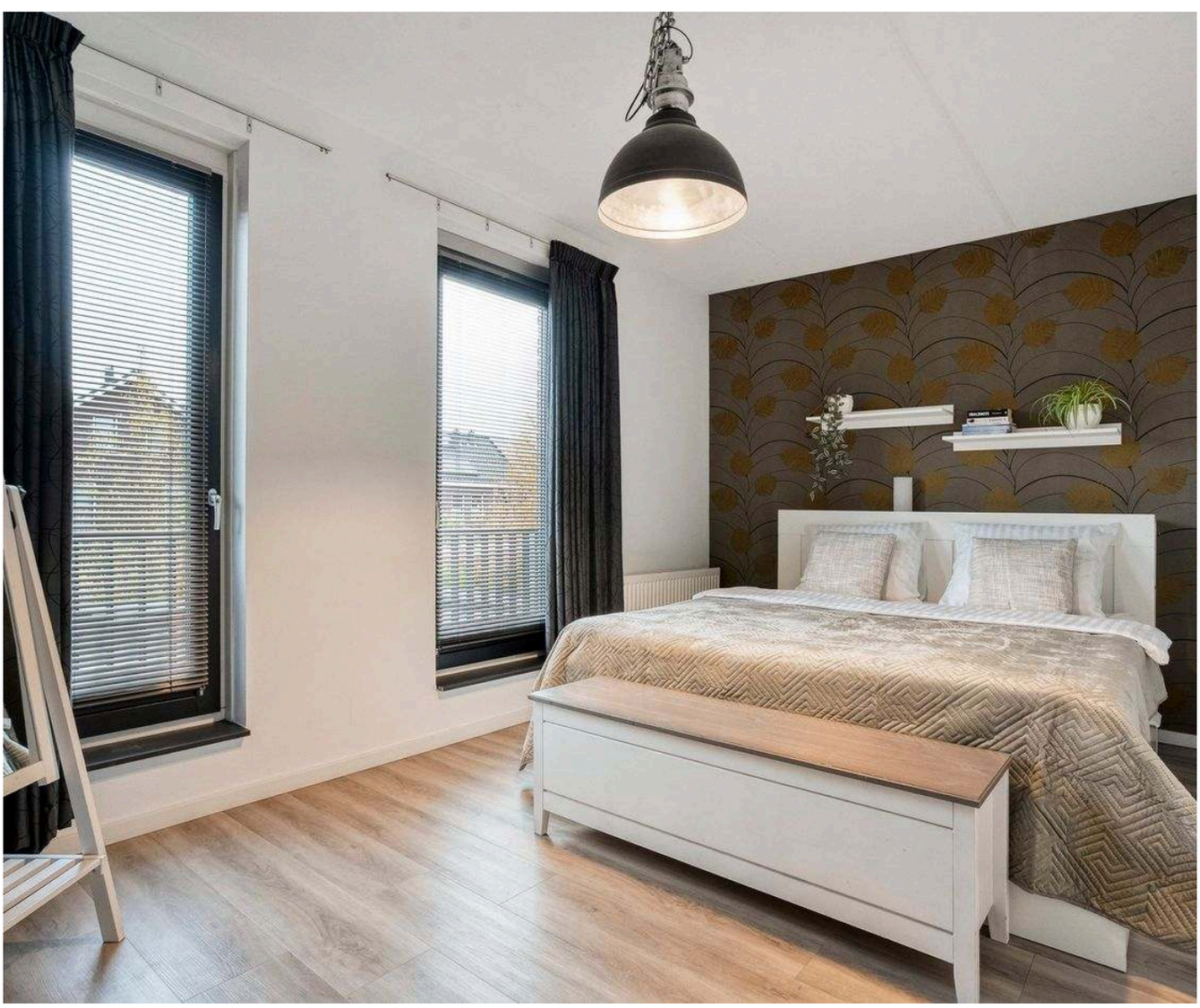


JÄHNIG +
TER BRAAK



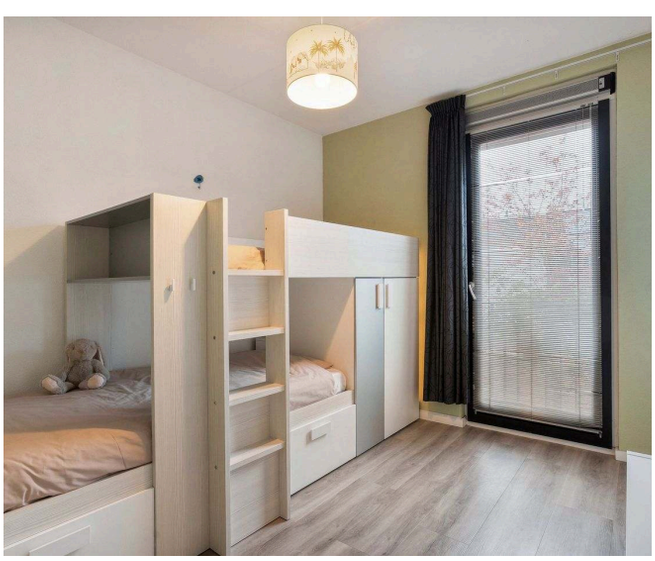


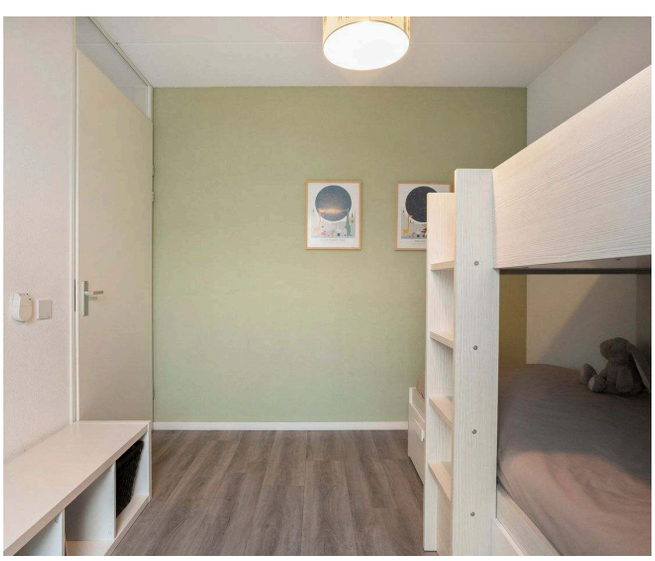




JÄHNIG +
TER BRAAK

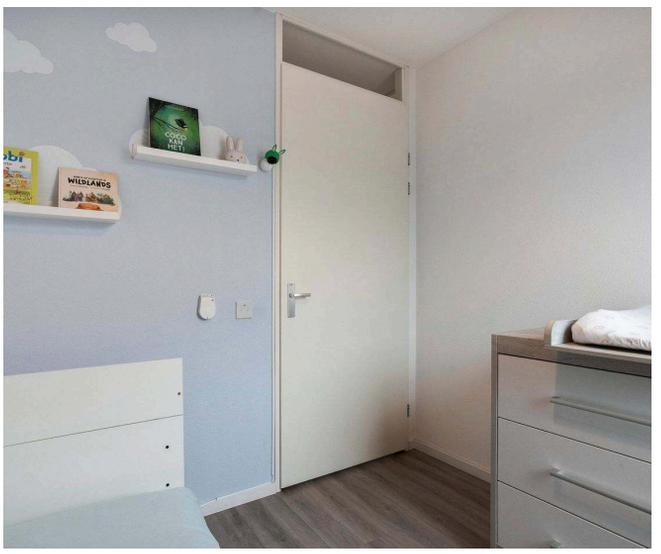


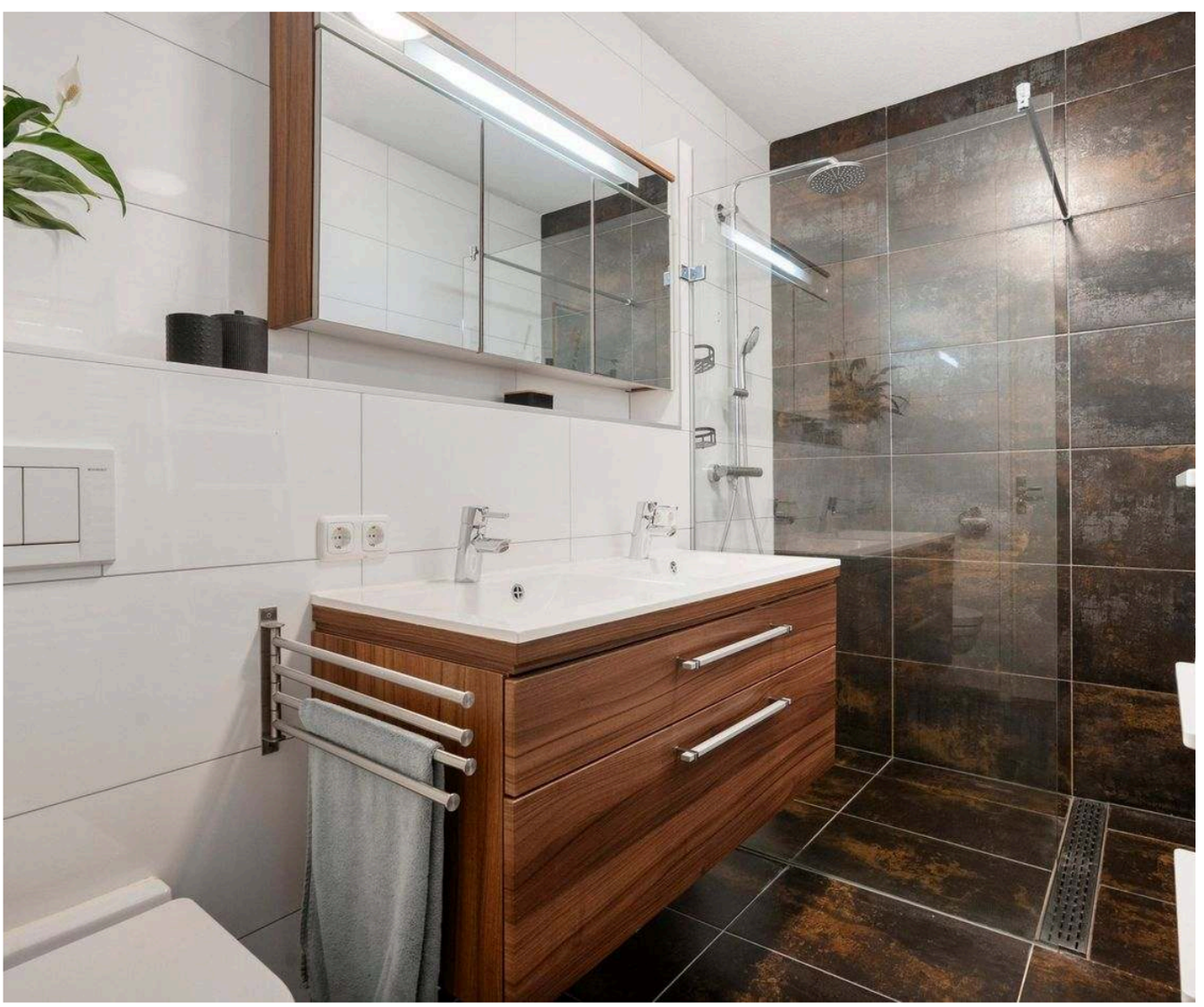




JÄHNIG +
TER BRAAK

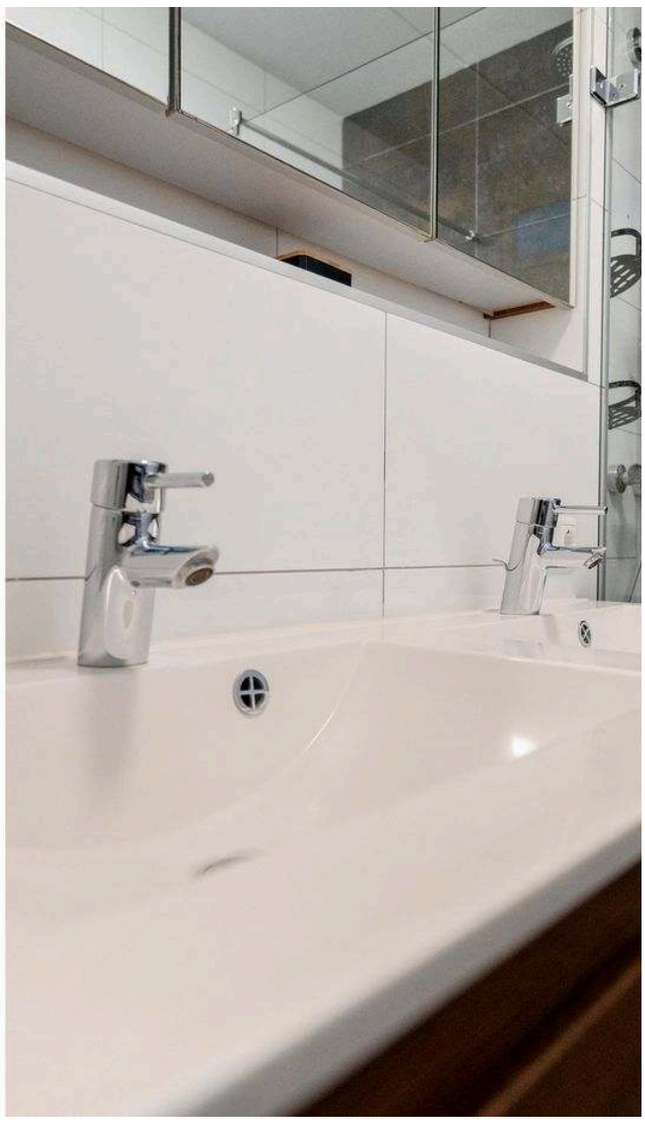


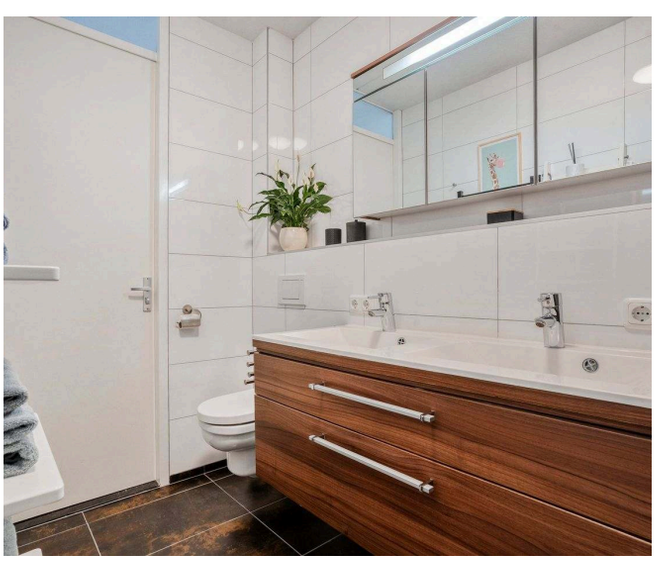


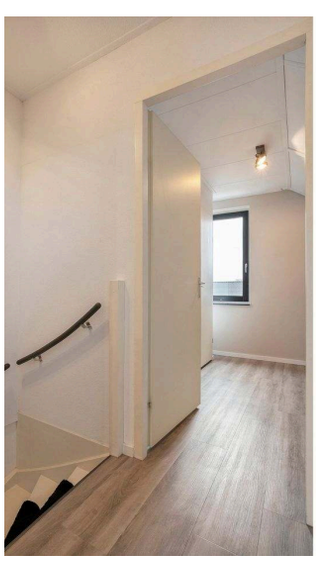


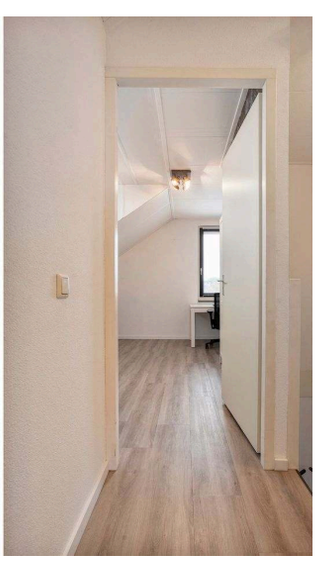
JÄHNIG +
TER BRAAK

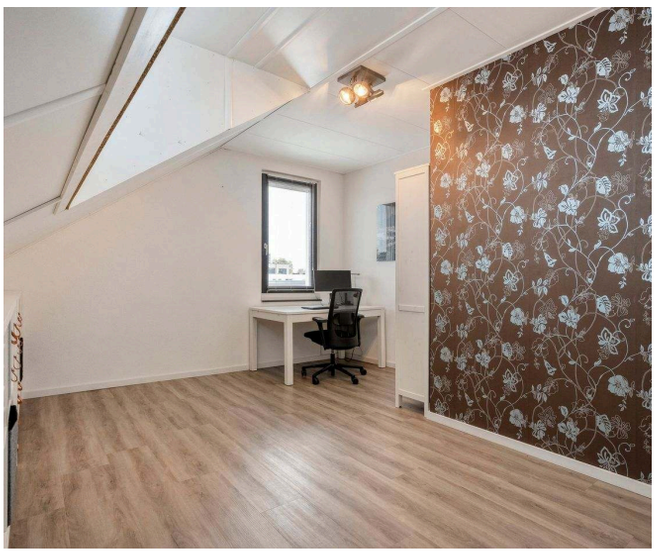


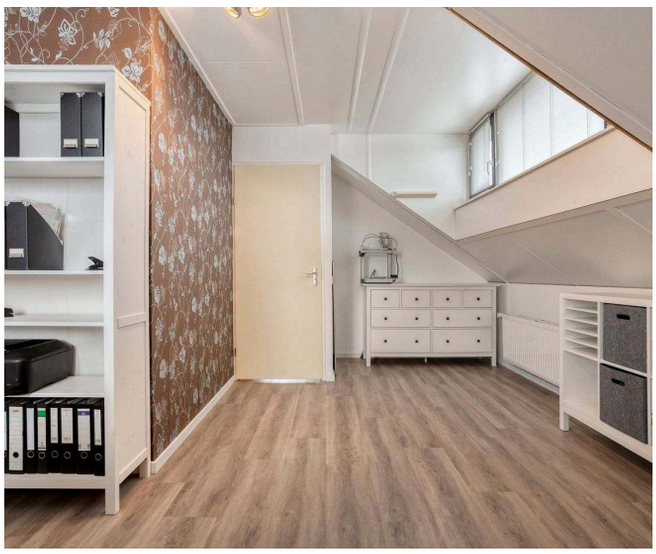


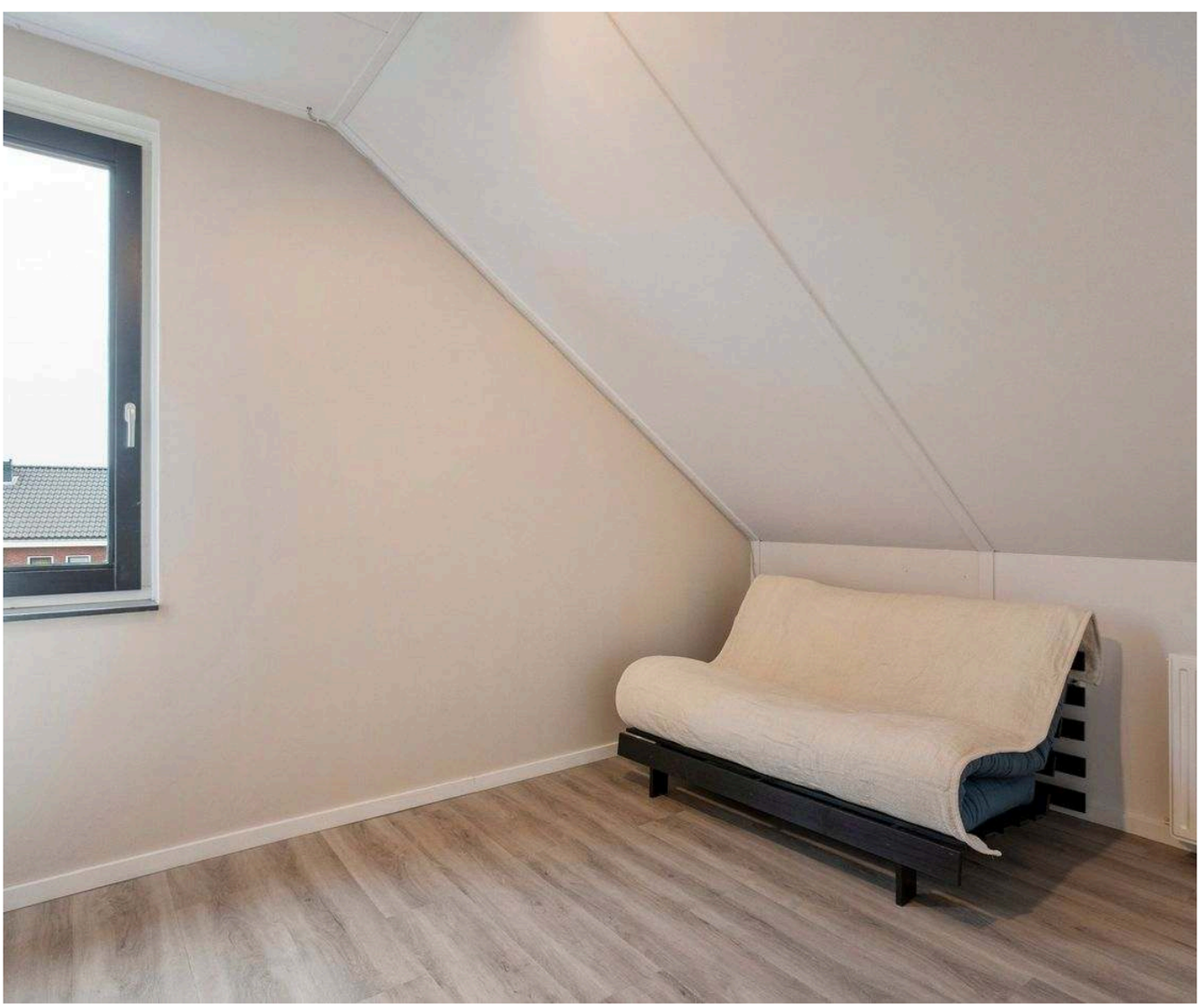




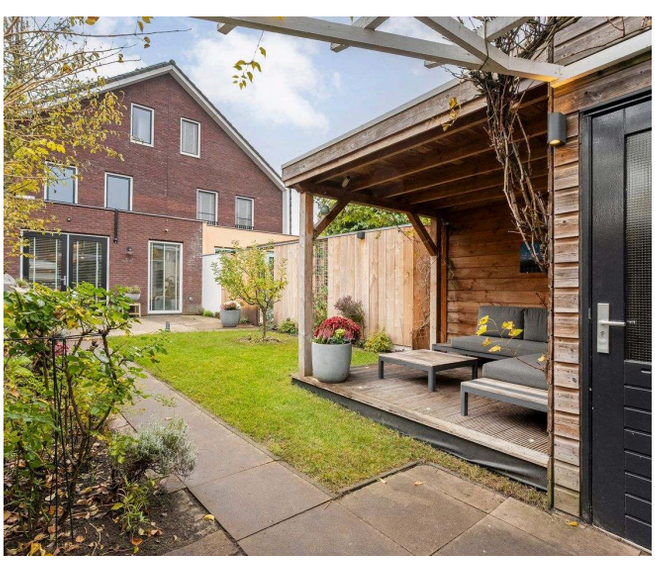








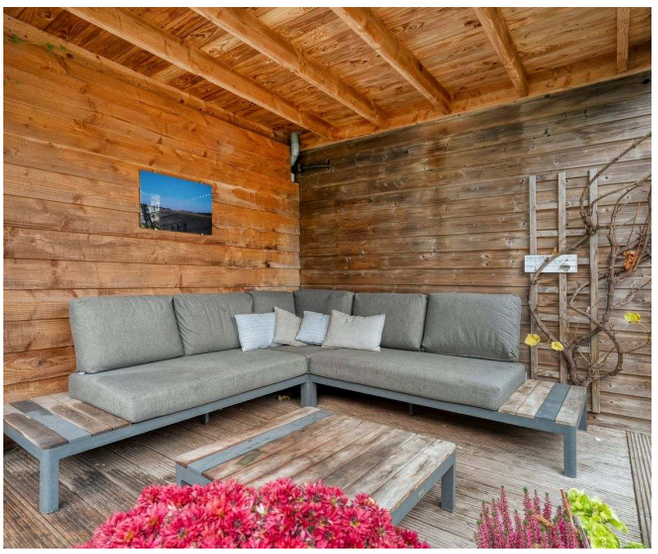






JÄHNIG +
TER BRAAK



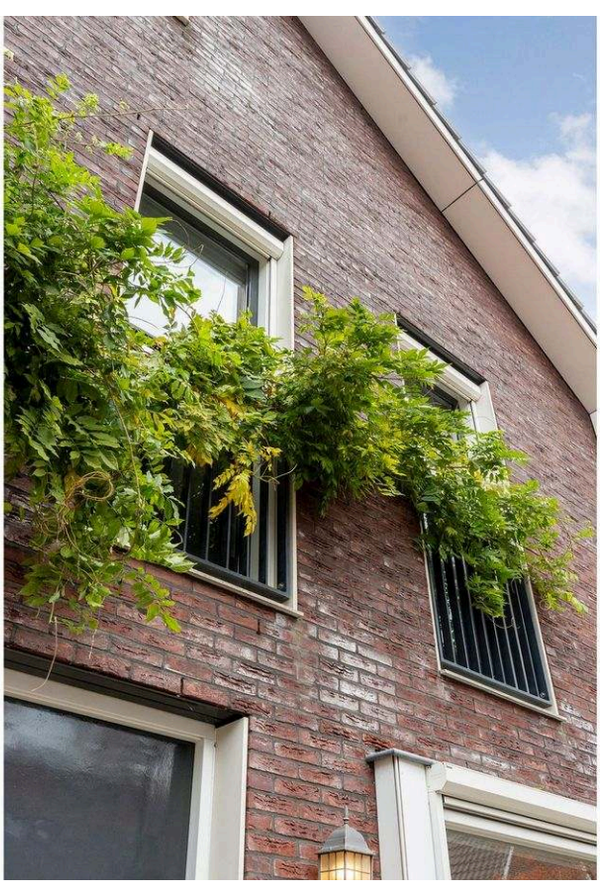




JÄHNIG +
TER BRAAK







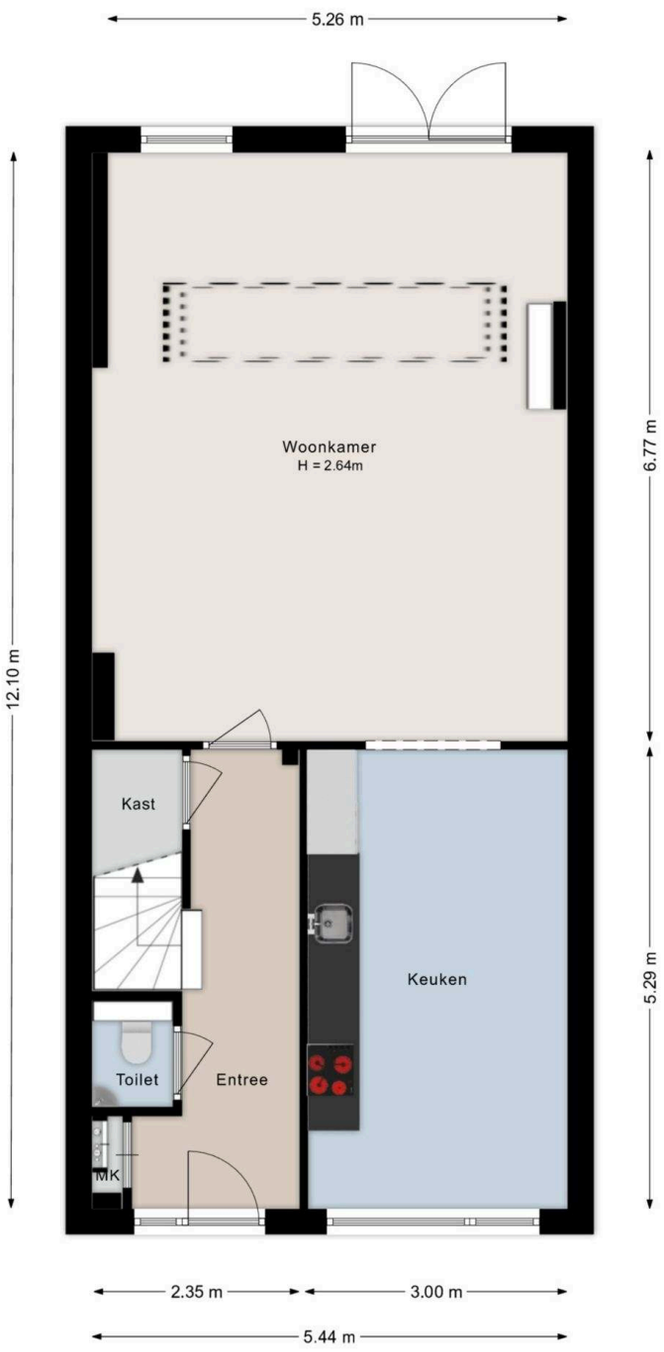
JÄHNIG +
TER BRAAK





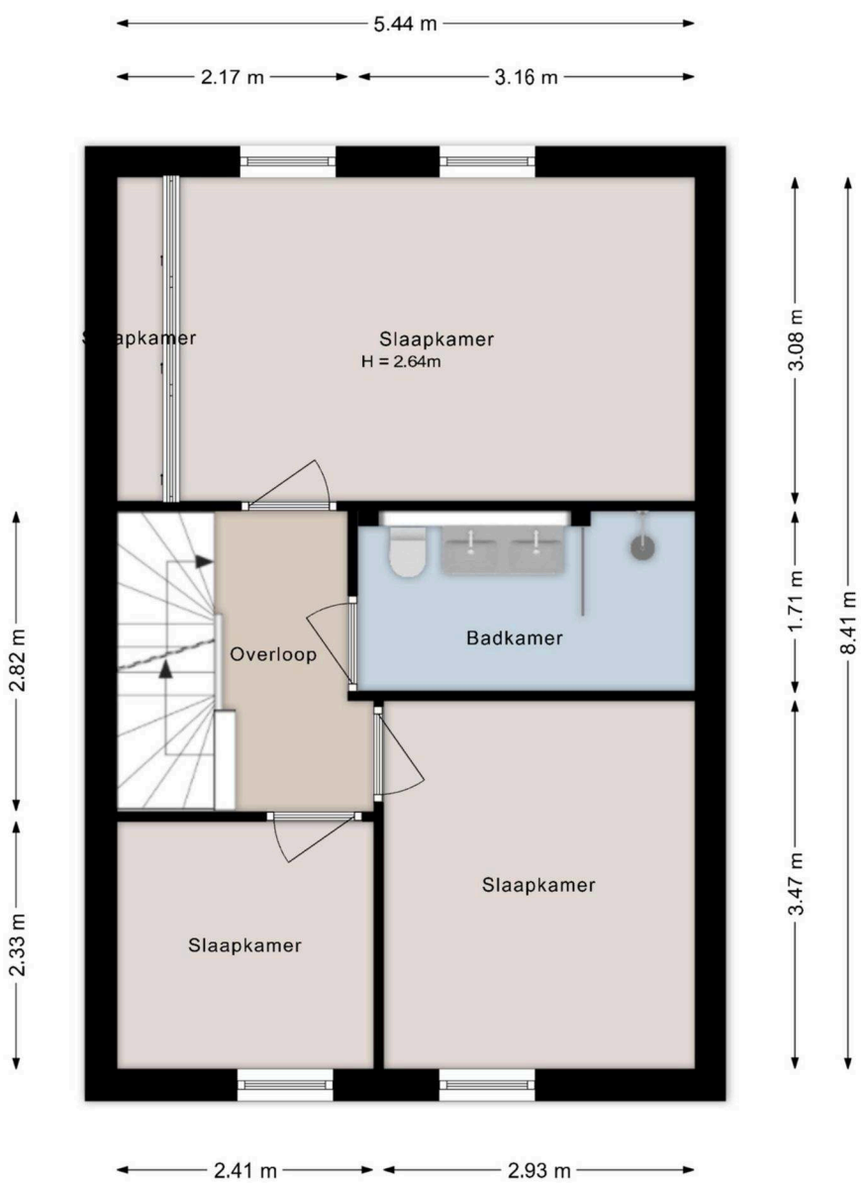
JÄHNIG +
TER BRAAK

Plattegronden



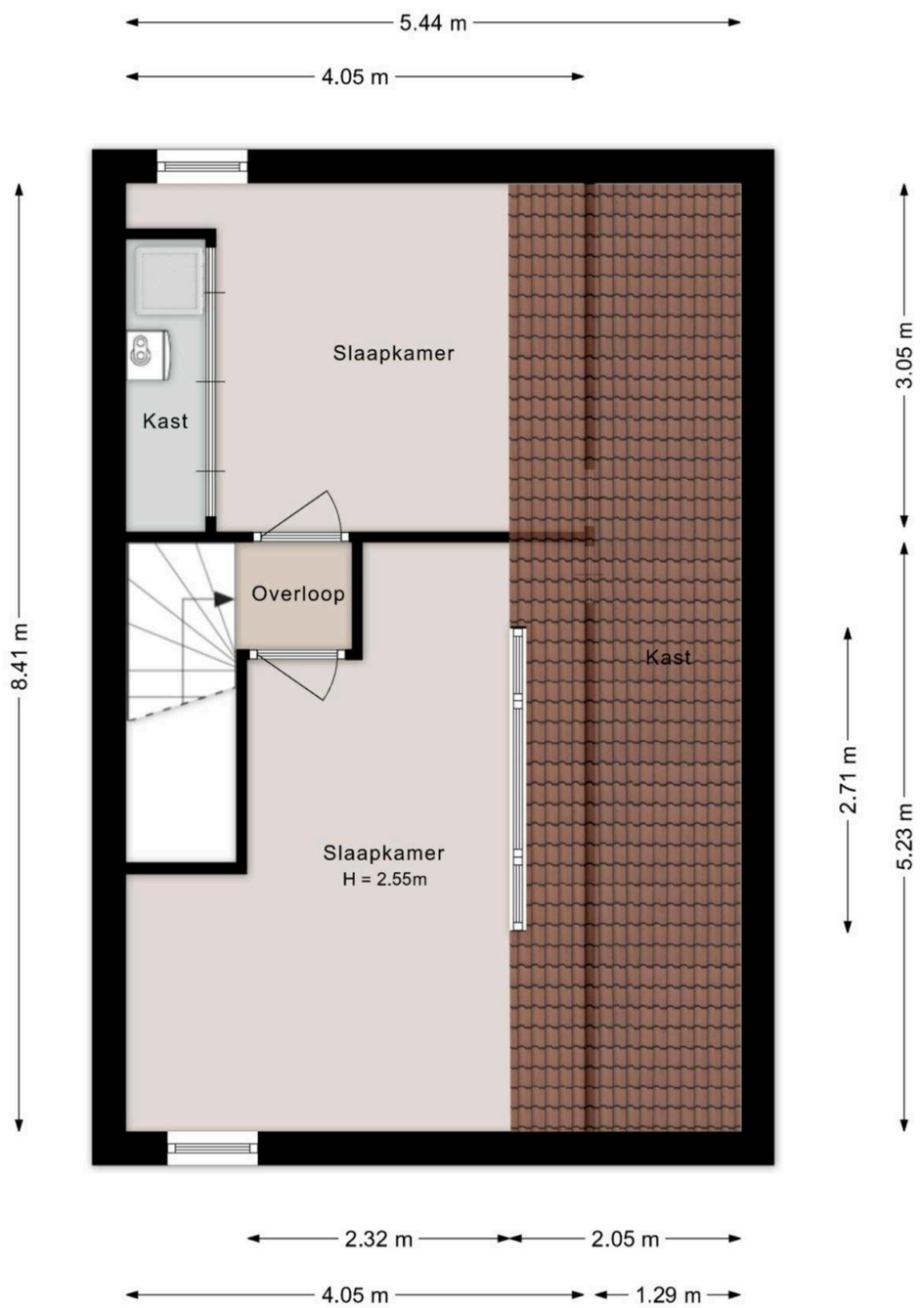
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Plattegrond



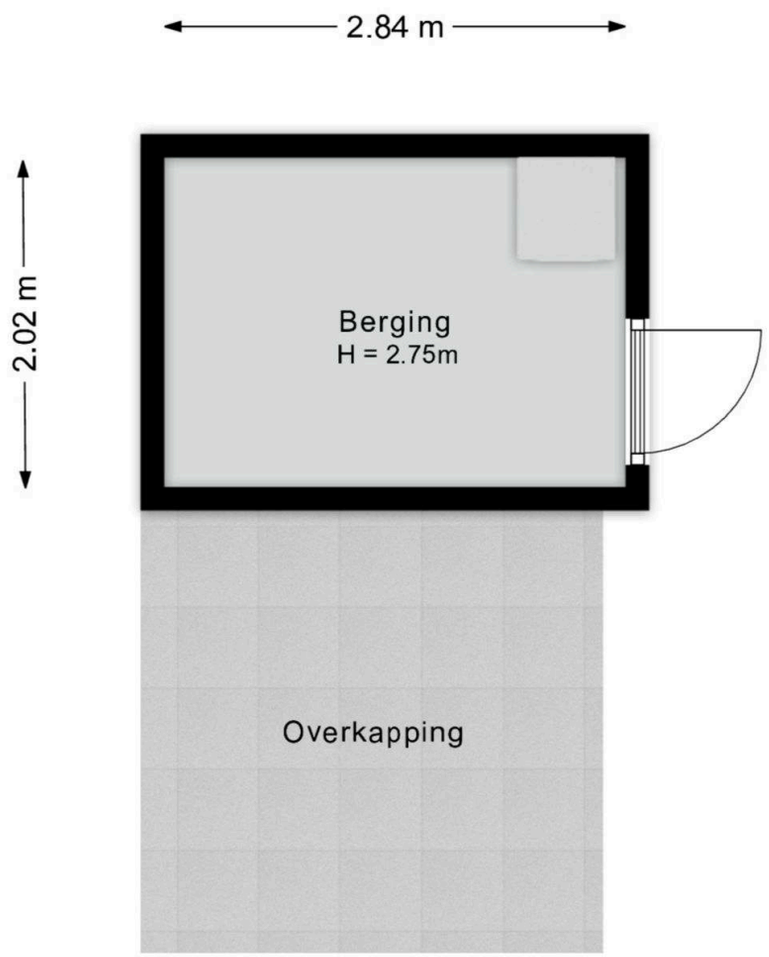
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Plattegrond



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Plattegrond



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Plattegrond

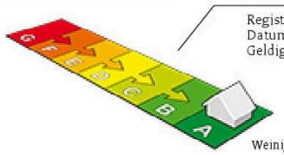
Documentatie

Rijksoverheid

Energielabel woning

De Genestetstraat 17
7514CR Enschede
BAG-ID: 0153010000464037

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

Energielabel A

Registratienummer	386938301
Datum van registratie	17-06-2020
Geldig tot	17-06-2030

Overzicht woningkenmerken



1.	Woningtype	Twee onder een kap
	Bouwperiode	2006 t/m 2013
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geisoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geisoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geisoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geinstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Balansventilatie

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

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

Goedgekeurd door:

Naam	Thijs Grootte Bromhaar
Examennummer	459865
KvK nummer	08194420

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

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer
Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.
Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

Energielabel

Bijlage bij het energielabel

Meer informatie over de geadviseerde maatregelen

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (zogeheten Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W. Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. Meer Info

(Extra) isolatie van uw dak

Huizen met dakisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W. Het rendement van dakisolatie is vergelijkbaar met een rente van 9 procent op een spaarrekening. Meer Info

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Huizen met gevelisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Spouwmuurisolatie is de meest voordelige vorm van isolatie. Het rendement van spouwmuurisolatie is vergelijkbaar met een rente van 12 procent op een spaarrekening. Je bespaart nog meer als je spouwmuurisolatie combineert met isolatie aan de buitenzijde of de binnenzijde van de gevel (voorzetwand). Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W. Meer Info

HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruimte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van U ≤ 1,2 W/m²K, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s). Het rendement van HR++ isolatieglas is vergelijkbaar met een rente van 7 procent op een spaarrekening. Meer Info

Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning (en warm tapwater)

Met een zuinige combiketel voor cv en warm tapwater, zoals een HR-107 combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Heb je nog een oudere combiketel of conventioneel rendement (CR-ketel)? Dan bespaar je op jaarbasis ruim 500 euro (aan energiekosten en onderhoud) als je een HR-107 combiketel aanschaft. Daar staat tegenover dat je eenmalig zo'n 2.100 euro moet uitgeven (zie de tabel). Meer Info

Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen lucht, bodem of grondwater en ze hebben een zeer hoog rendement. Het netto rendement van huidige elektrische warmtepompen ligt op 160 tot 200 procent voor verwarming, en 80 tot 140 procent voor warm water. Dat is hoger dan het rendement van een gasgestookte HR-107 ketel. Hierbij is het elektriciteitsgebruik voor de warmtepomp meegewogen. Meer Info

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 m³ gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijspeil 2014/2015). Daarvan blijft 110 euro over als de elektriciteitskosten voor de pomp (zo'n 25 euro voor circa 100 kWh verbruik) en onderhoudskosten (10 euro per jaar) betaald zijn. Heeft het huishouden nu een elektrische boiler, dan is de besparing hoger: gemiddeld 370 euro per jaar minder elektriciteitskosten (zo'n 1.600 kWh). Het is namelijk duurder om water te verwarmen met stroom dan met gas. Een zonneboilercombi bespaart in beide gevallen nog zo'n 75 m³ gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. Meer Info

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

De prijzen van zonnepanelen dalen gestaag, door technische ontwikkelingen en schaalvergroting. Een zonnepanelensysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijspeil oktober 2014). Het rendement van een investering in zonnepanelen is vergelijkbaar met een rente van 6 procent op een spaarrekening. Meer Info

Eisen bij een grootschalige renovatie

Voor een aanbouw of grootschalige renovatie zijn er nog aanvullende eisen voor de isolatiewaarden. Een ingrijpende renovatie houdt in dat meer dan 25 procent van de oppervlakte van de gebouwschil vernieuwd, veranderd of vergroot wordt. De eisen aan isolatiewaarden zijn:

- Vloerisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 3,5 m²K/W.
- Dakisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 6,0 m²K/W.
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 4,5 m²K/W.
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s) moet een isolatiewaarde hebben van U ≤ 1,2 W/m²K, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s).

Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

NB: de opgegeven rendementen zijn door Milieu Centraal berekend met de Standaard Rekenmethode Rendementen. De uitkomst van de Standaard Rekenmethode Rendementen is direct te vergelijken met de rente op een spaarrekening. Meer Info

Energielabel

Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meer informatie over actuele gegevens ga naar www.milieucentraal.nl. In het overzicht staan alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.



Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
Isoleren schuin dak, verwarmde zolder	€570	€4600	8 jaar	7%
Zonneboiler	€80	€3000	Langer dan levensduur	1%
Zonnepanelen (2700 Wattpiek, 15 m2)	€470	€4400	9 jaar	6%
Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€210	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
Isoleren spouwmuur	€540	€2100	4 jaar	10%
Vervanging enkel glas door HR++ glas	€270	€3500	13 jaar	5%
Isoleren begane grond vloer	€180	€1600	9 jaar	7%

De besparingen zijn berekend voor een drie persoons huishouden in een twee onder één kap woning van gemiddelde afmetingen in Nederland met een HR-combiketel en waarin genoemde maatregelen nog niet toegepast zijn. Uw stookgedrag is van invloed op de werkelijke besparing die u realiseert na het nemen van de maatregelen. Als u nu al weinig verwarmt is de besparing lager dan aangegeven (en andersom). U kan de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel omdat die afhankelijk is van de mate van isolatie.
(Bron: www.milieucentraal.nl)

Energielabel

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:	De Genestetstraat 17, 7514 CR Enschede
Datum:	17-03-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
– buitenverlichting spots tuin	☐	☐	☒	☐
– buitengevelverlichting	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– boekenlegplank/kast	☒	☐	☐	☐
– legplank wc	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☐	☒	☐	☐
– Gordijnen	☐	☒	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☒	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☒	☐
– Keuken en hal plissegordijnen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
– pvc 1e en 2e verdieping	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☒	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☒	☐
– Inbouwkast slaapkamer	☒	☐	☐	☐
– Vaste kast wasmachine/droger	☒	☐	☐	☐
– Keukenbank met laden	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☒	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
– Losse legplanken (2x)	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Handdoekenrek	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
kinderspeelhuis	☐	☐	☒	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☐	☐	☒	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☒	☐
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
– vaste parasol	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

HomeVisuals



De Genestetstraat 17, 7514 CR Enschede
23-03-2026

info@home-visuals.nl
www.home-visuals..nl

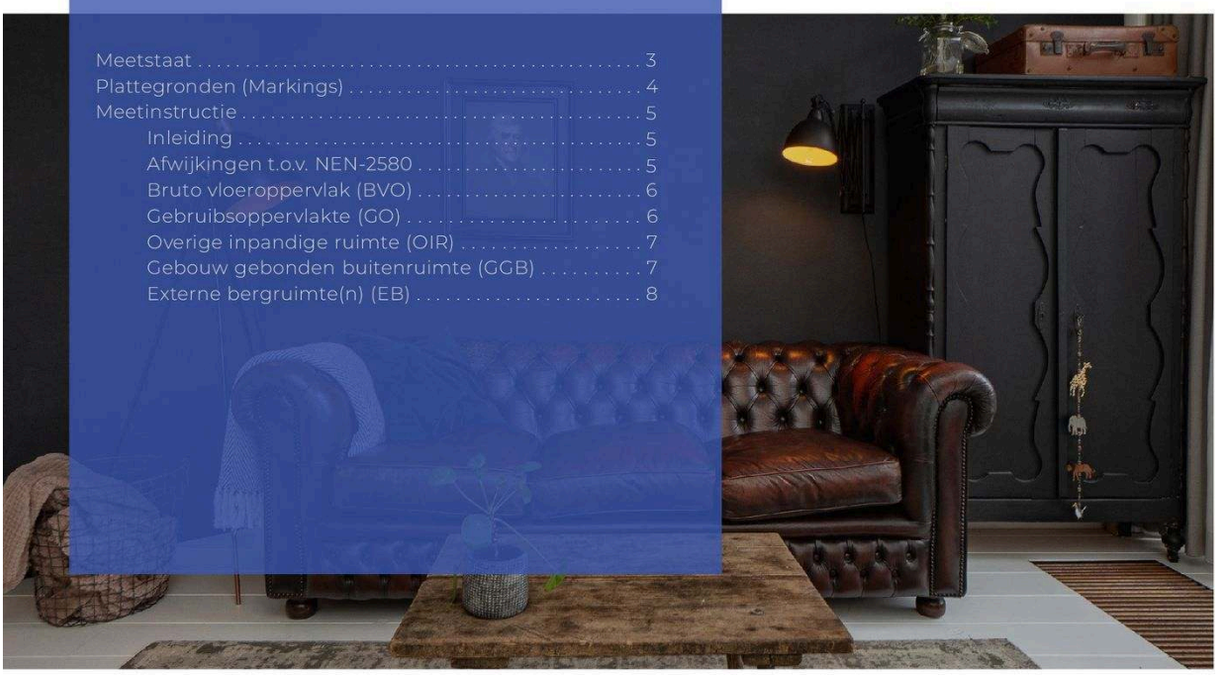
Meetrapport.

Meetrapport

JÄHNIG + TER BRAAK

Inhoudsopgave

Meetstaat 3
Plattegronden (Markings) 4
Meetinstructie 5
Inleiding 5
Afwijkingen t.o.v. NEN-2580 5
Bruto vloeroppervlak (BVO) 6
Gebruibsoppervlakte (GO) 6
Overige inpandige ruimte (OIR) 7
Gebouw gebonden buitenruimte (GGB) 7
Externe bergruimte(n) (EB) 8



Meetrapport

Meetstaat

HomeVisuals	GOW Gebruiksoppervlakte Wonen	GOOIR Gebruiksoppervlakte Overige Inpandige Ruimte	GOGBR Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden Buitenruimte	GOEB Gebruiksoppervlakte Externe Bergruimte	OR Ontoegankelijke Ruimte	vide Vides/Schalgat > 4m^2	BI Totale Bruto Inhoud m^3	BI GOW Bruto Inhoud GOW m^3
Begane grond	**65.8**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**250**	**250**
Woon-/werkruimte	65.8	0	0	0	0	0	250	250
Eerste verdieping	**45.8**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**156**	**156**
Woon-/werkruimte	45.8	0	0	0	0	0	156	156
Tweede verdieping	**28.5**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**106**	**106**
Woon-/werkruimte	28.5	0	0	0	0	0	106	106
Berging	**0**	**0**	**0**	**5.73**	**0**	**0**	**0**	**0**
Woon-/werkruimte	0	0	0	5.73	0	0	0	0
Totalen (incl. bijgebouwen)	**140**	**0**	**0**	**6**	**0**	**0**	**512**	**512**
Procentueel Tov. BVO	74.44%	-	-	3.04%				

GOW
Gebruiksoppervlakte Wonen

GOOIR
Gebruiksoppervlakte Overige Inpandige Ruimte

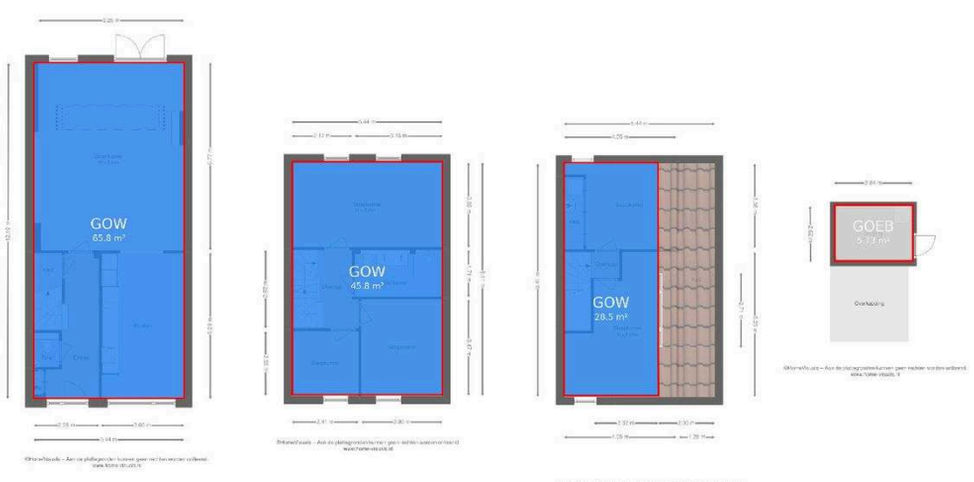
GOGBR
Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden Buitenruimte

GOEB
Gebruiksoppervlakte Externe Bergruimte

Ontoegankelijke Ruimte

Meetrapport

Plattegronden



4

Meetrapport

Meetinstructie

Inleiding

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om de gebruiksoppervlakte van woningen te meten. De meetinstructie is gericht op het meten van de gebruiksoppervlakte per individuele woning (de opperv-lakte “achter de voordeur”) en de bij de woning behorende externe bergruimte. Deze mee-tinstructie is niet geschikt voor het meten van de gebruiksoppervlakte van een complex. Als uitgang-spunt voor deze meet-instructie is de gebruiksoppervlakte, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit, genomen. Voor de defin-itie van de gebruiksoppervlakte verwijst het Bouwbesluit naar NEN 2580. NEN 2580 vormt daarmee ook de basis voor deze meetinstructie. In deze meetinstructie wordt de opperv-lakte van een woning gemeten binnen de buitenste/scheidende wanden (muren) conform NEN 2580.

Afwijkingen ten opzichte van de NEN 2580

Er is in deze meetinstructie voor gekozen om op een aantal aspecten af te wijken van NEN 2580. Eén af-wijkend aspect is dat volgens de norm NEN 2580 de gebruiksoppervlakte exclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden wordt gemeten, terwijl in deze meetinstructie inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden wordt gemeten. Het is voor deze meetinstructie daarom niet nodig om te beoor-delen of een binnenwand dragend of niet dragend is. Verder wordt in deze meetinstruc-tie de gebruiks-op-pervlakte van een woning onderverdeeld in vier oppervlakten. NEN 2580 kent deze onderverdeling niet. Bij de gebruiksoppervlakte van de woning wordt onderscheid gemaakt tussen:

- gebruiksoppervlakte wonen;
- gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- gebruiksoppervlakte externe bergruimte; en
- gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte.

Bruto vloeroppervlak (BVO)

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte gemeten op vloerniveau binnen de buitenste- of woningscheidende wanden (muren), inclusief dragende en niet dragende binnenwanden. Met buitenste/scheidende wanden (muren) worden bedoeld de wanden/ muren die de ene woning van de andere woning scheiden en de muren die de woning van de buitenwereld afscheiden.

Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte is gemeten per verdieping op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies
(muren). Incidentele inspringende gebouwdelen (met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m2), zoals bijvoorbeeld een kolom, worden tot de gebruiksoppervlakte gerekend. Er dient gemeten te worden langs de muur. Radiatoren, leidingen, kabelgoten, wandgoten, kozijnen, vensterbanken etc. kunnen bij de meting worden genegeerd.
Niet tot de gebruiksoppervlakte wordt gerekend:

- De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,50m, met uitzondering van de oppervlakte onder een trap;
- De oppervlakte van ruimten die niet voor mensen toegankelijk zijn;
- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,0 m2 of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,50 m2 of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht;
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,5 $m2^2$
- Inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter van 0,5m2.

De nu bepaalde oppervlakte is de totale gebruiksoppervlakte van een woning. Deze oppervlakte bestaat uit gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

Meetrapport

Overige inpandige ruimte (OIR)

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

Wanneer niet aan de bovenstaande criteria is voldaan, is sprake van gebruiksoppervlakte wonen. In twijfelgevallen worden ruimten gerekend als gebruiksoppervlakte wonen. Een gang, keuken, bijkeuken, pantry, vaste kast, trapkast, meterkast, wasmachine- of cv-ruimte binnen de woning, worden gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.
De oppervlakte “onder de wand” die de tussen een gebruiksoppervlakte wonen en een gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte staat, wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

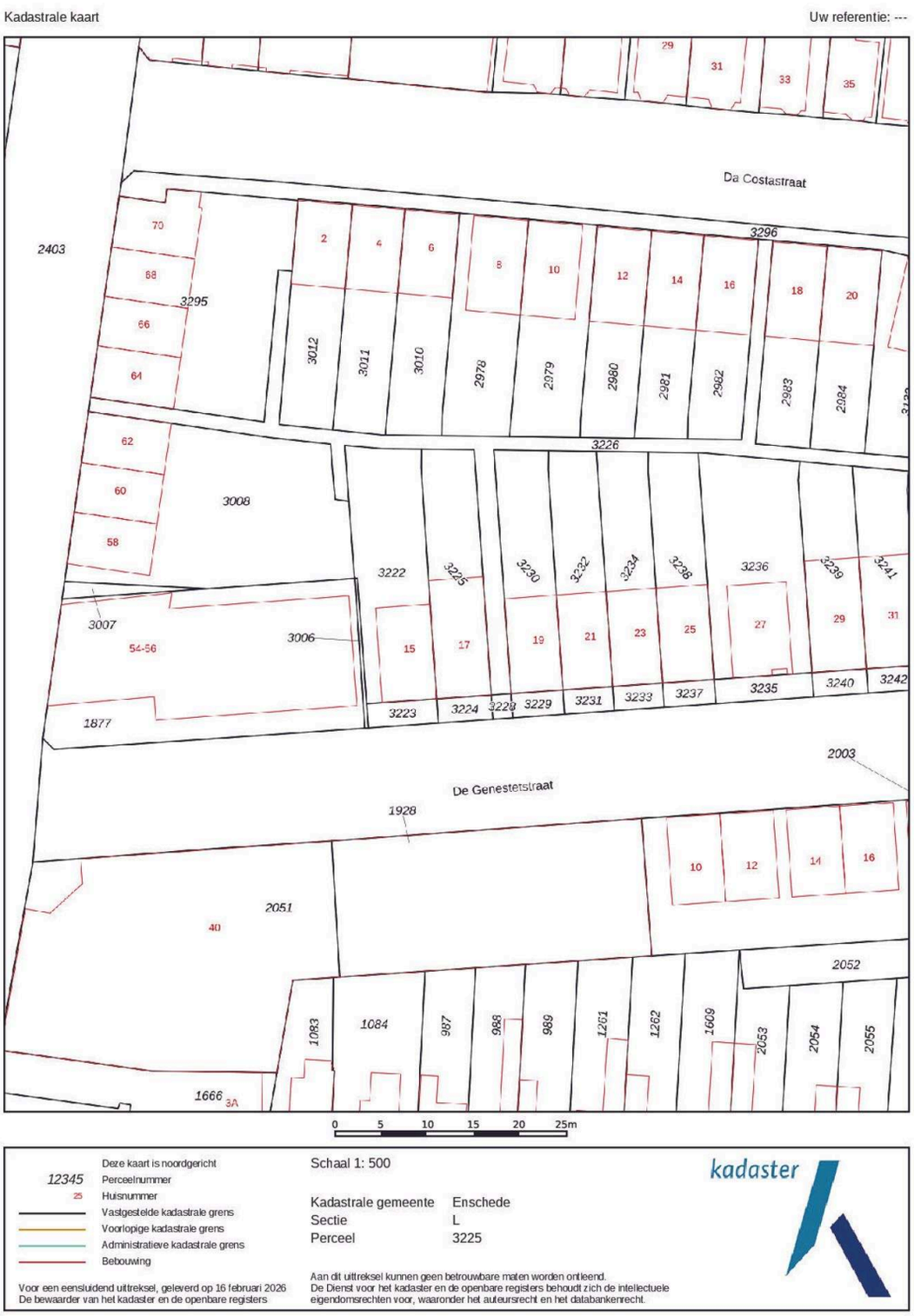
Gebouw gebonden buitenruimte (GGB)

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

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:
· bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
· bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

Externe bergruimte(n) (EB)

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Het meten van de externe bergruimte gebeurt met dezelfde principes als bij het meten van de woning. Indien er meer externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes getotaliseerd tot één gebruiksoppervlakte externe bergruimte voor de woning.



Kadastrale kaart

JÄHNIG + TER BRAAK

Ons team staat dagelijks ***voor jou klaar.***

Onafhankelijk Persoonlijk Lokaal



> Ons team legt de nadruk op het nét een stapje voor zijn: het implementeren van kleine veranderingen en verbeteringen die aanzienlijke voordelen opleveren voor onze klanten.



JÄHNIG +
TER BRAAK

Goed om te weten

Wij doen ons uiterste best om je zo volledig en juist mogelijk te informeren.
Lees onderstaande punten goed door voordat je een bod uitbrengt.

Disclaimer

Al onze brochures worden met zorg vervaardigd. De informatie die aan je beschikbaar wordt gesteld, is deels verkregen via de verkopende partij en deels verworven door onze eigen makelaars die de woning hebben geïnspecteerd. Tevens worden de bijzondere rechten en verplichtingen van het betreffende perceel onderzocht.

Uw onderzoeksplicht

Deze brochure heeft als doel je zo goed mogelijk te informeren. Indien deze brochure onjuistheden of onvolledigheden bevat, aanvaarden noch de verkopende partij, noch ons makelaarskantoor, enige aansprakelijkheid. De kopende partij heeft een wettelijke onderzoeksplicht. Je dient dus zelf afdoende onderzoek te verrichten, dan wel dit onderzoek door een door je zelf ingeschakelde deskundige uit te laten voeren.

Lijst van (roerende) zaken

Als je een brochure van een woning hebt ontvangen, dan is daar ook in de meeste gevallen een (roerende) zakenlijst bij ingesloten. In deze lijst staat aangegeven welke zaken in de woning zullen achterblijven, welke door de verkoper zullen worden meegenomen en welke zaken eventueel ter overname zijn. Over zaken die niet bij de koop zijn inbegrepen, maar ter overname zijn, kun je na de ondertekening van de koopovereenkomst zelf met de verkoper onderhandelen.

JÄHNIG + TER BRAAK

Enschede

Boddenkampsingel 87
7514 AP Enschede
+31 53 430 73 70

Losser

Raadhuisstraat 5
7581 AA Losser
+31 53 536 35 32

Hengelo

Langelermaatweg 50
7553 JE Hengelo (OV)
+31 74 303 57 00