Informatie:

PORFIERSTRAAT 23

9743 VE Groningen

Vanafprijs: €349.000,- k.k.
Aanvaarding: in overleg

MAKELAARDIJ
VAN DER
HOUWEN

MAKELAARDIJ
VAN DER
HOUWEN

Makelaardij van der Houwen
Griffeweg 19
9724GE Groningen
050 318 7102
info@mvdh.nl
www.mvdh.nl

VRAGENLIJST

DE ONROERENDE ZAAK

Straat + huisnummer Porfierstraat 23

Postcode 9743 VE

Plaats Groningen

1. ANDERE OVEREENKOMSTEN

Zijn er nadat u de woning in eigendom heeft gekregen nog eventuele aanvullende notarie le of onderhandse akten opgesteld van de woning? Nee

Zo ja, welke?

2. BOUWJAAR

Wat is het bouwjaar van de woning? 2003

3. EIGEN GROND

Staat de woning op eigen grond? ja

4. ERFPACHT, OPSTAL, VRUCHTGEBRUIK

Zijn er bijzonderheden rond uw object bekend, zoals erfdienstbaarheden, erfpacht, opstalrecht, beklemrecht, vruchtgebruik, kettingbedingen, kwalitatieve rechten of verplichtingen etc.?
(Bijv. recht van overpad, 1e recht van koop verstrekt aan derden, anti- speculatiebeding, lopende geschillen, afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebiedingen etc.)

Nee

Zo ja, welke bijzonderheden?

5. KADASTRALE GRENZEN

Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen?

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Grond van derden

NVT

Zo ja, toelichting

Gebouw op grond van buren of andersom

NVT

6. PROCEDURES

Zijn er ten aanzien van het goed, geregistreerde gerechtelijke, bestuurlijke of andere rechtsfeiten (bijvoorbeeld een voorkeursrecht gemeenten)?

NEE

Zo ja, welke zijn dat?

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

NEE

Zo ja, toelichting

7. MONUMENTEN, BESCHERMD STADS- OF DORPSGEZICHT

Is u bekend of er een aanvraag loopt voor, of een besluit is genomen tot een aanwijzing van uw pand?

NEE

Zo ja, betreft het dan een aanwijzing

8. PLANOLOGISCHE ONTWIKKELINGEN

Zijn er in de nabije omgeving ontwikkelingen/ plannen bekend die van invloed kunnen zijn op het woongenot van uw woning?

NEE

Zo ja, welke zijn dat?

9. ONDERHOUDSCONTRACTEN, GARANTIES

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantie regelingen overdraagbaar aan de koper, zoals van de dakbedekking, CV installaties, GIW Garantie?

ja, CV ketel onderhoudscontract

Zo ja, welke?

10. AANSCHRIJVINGEN

Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd?

NEE

Zo ja, welke?

11. GEBRUIK

Hoe gebruikt u de woning nu?
Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag

WONING

Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?

JA

Is er sprake van geluidsoverlast?

NEE, niet bij mijn weten

Zo ja, waarvan?

Wat is de gezinssamenstelling van de bewoners van de naastgelegen woningen (links en rechts staand met het gezicht naar de woning? (bij appartement: beneden of bovenburen)

Gezin

Links (bij appartement: beneden)

Gezin

Rechts (bij appartement: boven)

12. GEBREKEN, BEZWAREN

Zijn er aan uw huis gebreken of bezwaren bekend die van doorslaggevend belang kunnen zijn voor een koper bij het nemen van een koopbeslissing?
Denk aan verstoppingen, lekkages

NIET BIJ mijn weten

Zo ja, welke is/zijn dat?

Zijn er gebreken of bezwaren bekend van de technische installatie?

NIET BEKEND

Zo ja, welke is/zijn dat?

Functioneren alle installaties op de juiste wijze? JA

CV installatie JA

Gaskachel(s) NVT

Open haard NVT

Geiser/warm-watervoorziening NVT

Zonnepanelen NVT

Zo ja, hoeveel panelen:

Warmtepomp NVT

Riolering/septic tank

Keukenapparatuur

Dient de CV installatie regelmatig bijgevuld te worden?

NIET BEKEND

Is de CV gehuurd, geleast of in eigendom?

EIGENDOM

Indien de CV wordt gehuurd of geleast, wat is de maandelijkse bijdrage

Indien de CV wordt gehuurd of geleast, tot wanneer loopt het contract?

Indien de CV wordt gehuurd of geleast, bij welk bedrijf loopt het huur-/leasecontract?

Hoe oud is de CV-ketel?

2020

Welk merk heeft de CV ketel?

Intergas HRE 28/24 CW4

13. SANITAIR EN RIOLERING

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toilet, gootstenen en kranen?

NEE

Zo ja, welke?

Lopen de afvoeren goed door van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen?

JA

Zo nee, welke?

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering zoals breuken, stankoverlast, lekkages etc?

NIET BEKEND

Zo ja, welke?

14. DAKEN

Indien er sprake is van platte daken (dus ook van uitbouwen, garages, bergingen etc.), hoe oud is het dak?

2003

Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)?

Er was lekkage in Berging, maar deze is verholpen

Zo ja, waar?

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan dakconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of door houtaantastende schimmels en/of insecten aangetaste dakdelen?

NEE

Zo ja, waar?

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?

NEE

Zo ja, welk deel en wanneer?

Is er garantie afgegeven?

NVT

Zo ja, hoe lang?

Heeft u het dak laten na-isoleren?

NEE

Zo ja, hoe?

15. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Wanneer zijn de kozijnen voor het laatst geschilderd?

2015

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Zelf uitgevoerd

Functioneren alle scharnieren en sloten?

ja

Is er bij dubbelglas sprake van lekke ruiten?

NEE

16. VLOEREN, PLAFONDS EN WANDEN

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?

NEE

Zo ja, wanneer?

Is de begane grondvloer van hout of beton?

Beton

Is er recentelijk een onderzoek geweest naar houtaantastende schimmels?

Nee

Zo ja, wanneer?

Is er een kruipruimte aanwezig?

ja

Zo ja, is deze toegankelijk? Via:

Luik by voordeur

Is er sprake van vloerisolatie?

ja

17. VERONTREINIGING

Is het u bekend of de bodem verontreinigd is of dat daar een sterke kans toe bestaat?

NEE

Is er een olietank in de grond aanwezig?

NEE

Zo ja, is deze geleegd en schoon? Geleegd op:

N.V.T

Waarmee is de tank gereinigd? Gereinigd met:

Is er een garantiecertificaat afgegeven?

Is er een septic-tank aanwezig?

NEE

Zijn er in het pand (en/of in de schuur) eternietplaten of asbestplaten of -buizen aangebracht?

NEE, NIET WAARSCHYNLYK

Blijft er in het pand "zeil" achter, al of niet vastgelijmd, dat aangeschaft is tussen 1960 en 1982?

NEE

Is er na de melding een inspecteur geweest om de schade op te nemen?

18. SCHADE

Heeft u in het verleden aardbevingsschade geclaimd bij TCMG OF IMG?

JA

Zijn de bijbehorende rapporten aanwezig?

binnenkort

Is het schadebedrag uitgekeerd?

aangevraagd, vaste vergoeding

Is de schade gerepareerd?

Is de gerepareerde schade door een erkend bouwbedrijf? Zo ja, door wie?

Heeft u de subsidie waardevermeerdering (max €4.000,-) van het SNN aangevraagd voor energiebesparende maatregelen?

NEE

Zijn de energiebesparende maatregelen al uitgevoerd? Zo ja, welke?

NEE

Wordt het volledige bedrag of een deel overgedragen aan de koper?

NEE

Heeft u de subsidie verduurzaming en verbetering (€10.000,-) van het SNN aangevraagd?

NEE

Zo ja, is deze toegekend?

Welke maatregelen heeft u uitgevoerd?

Wordt het volledige bedrag of een deel overgedragen aan de koper?

NVT

Valt uw huis in de waardedalingsregeling van het IMG?

NIET BEKEND

Zo ja, is de subsidie toegekend?

NEE

Waaraan heeft u het toegekende bedrag besteed?

NVT

19. HUUR/LEASE CONTRACTEN

Zijn er bepaalde zaken in uw huis gehuurd of geleast?

NEE

Zo ja, welke?

Hoeveel bedraagt de WOZ-waarde? 2025 € ... 440.000,-

20. GEMEENTE- EN WATERSCHAPSBELASTING

Peildatum	01-01-2025
Hoeveel bedraagt de onroerende-zaakbelasting (onroerend-goedbelasting)	€ ... 648.12
Belastingjaar 2026	2026
Wat waren de kosten voor de laatste aanslag watersysteemheffing?	€ ... 243,-
Belastingjaar	2026
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen Rioolheffing verontreinigingsheffing/zuiveringsheffing?	€ ... 178.69
Belastingjaar	20...

Voorschot/verbruik nutsbedrijven?

Water (per 2 maanden)	€ ...
Hoeveel gas heeft u afgelopen jaar verbruikt?	m^3
Hoeveel elektra heeft u afgelopen jaar verbruikt?	KwH
Bij zonnepanelen, hoeveel KwH per jaar leveren deze op? NVT	KwH
Kabel	€ ...

21. VERENIGING VAN EIGENAARS

(indien uw woning geen appartement ("flat") is, kunt u deze vraag overslaan)

NVT

Is er een actieve of slapende vereniging?

Wie is de administrateur of secretaris/ penningmeester van de vereniging?

Hoeveel bedraagt de V.v.E. bijdrage? € ...

per

Zijn er afspraken gemaakt of besluiten genomen door de V.v.E. over vernieuwing of onderhoud, die voor de koper van belang zijn?

Zo ja, toelichting

Hebben deze afspraken extra betalingen tot gevolg?

Zo ja, welk bedrag?

Wordt het gebouw middels blokverwarming verwarmd?

Hoe is uw pand verzekerd (opstalverzekering)?

Zo ja, hoeveel bedraagt het maandelijkse voorschot?

22. DIVERSEN

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Zijn hier vergunningen voor afgegeven?

23. (VER)HUUR

(indien er geen sprake is van huur of verhuur van de woning kunt u deze vraag overslaan)

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of aan anderen in gebruik gegeven?

Zo ja, aan wie?

Is er een huurcontract?

Welk gedeelte is verhuurd?

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?

Hoeveel bedraagt de huuropbrengst per jaar excl.?

LIJST VAN ZAKEN

perceel: Porfierstraat 23, Groningen
d.d.: 31-okt-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. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

	blijft achter	*gaat mee*	*kan overgenomen worden*	*nvt*
TUIN				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	✔			
Buitenverlichting	✔			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				✔
Tuinhuis/buitenberging	✔			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				✔
(Broei)kas				✔
Voet droogmolen				✔
Overige tuin, te weten:				
WONING				
Vlaggenmast				✔
Schotel/antenne				✔
Brievenbus				✔
(Voordeur)bel	✔			
Alarminstallatie				✔
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie				✔
Rookmelders	✔			
Rolluiken/zonwering buiten				✔
Zonwering binnen				✔
Vliegenhorren				✔
Raamdecoratie, te weten:				
- gordijnrails	✔			
- gordijnen/vitrages	✔			
- rolgordijnen	✔			
- losse horren/rolhorren				✔
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	✔			
- parketvloer/laminaat				
- plavuizen				
Warmwatervoorziening, te weten:				
via CV ketel				
CV met toebehoren	✔			
Thermostaat	✔			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	✔			
Airconditioning				✔
(Voorzet) open haard met toebehoren				✔
Allesbrander				✔

MAKELAARDIJ VAN DER HOUWEN

LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	*gaat mee*	*kan overgenomen worden*	*nvt*
Kachels				✔
Isolatievoorzieningen				✔
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
Radiatorafwerking				✔
Schilderijophangsysteem				✔
Keukenblok met bovenkasten	✔			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
oven	✔			
Koelkast			✔	
VAATWASSER	✔			
Keukenaccessoires				
Verlichting, te weten:				
plafond lampen slaapkamers 1e verdieping			✔	
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
losse kast op slaapkamer	✔			
Vast bureau				✔
Spiegelwanden				✔
Wastafels met accessoires	✔			
Toiletaccessoires				
WC borstel	✔			
Badkameraccessoires				
spiegel	✔			
Sauna met toebehoren				✔
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				✔
Waterslot wasautomaat				✔

LIJST VAN ZAKEN

OVERIG

	blijft achter	*gaat mee*	*kan overgenomen worden*	*nvt*
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leascontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen, te weten:				
				✔
Overige zaken, te weten:				
				✔

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper J.I de Lange
(en echtgeno(o)t(e)/partner) M.F. Froijen

plaats en datum

Paterswolde
31-okt-2026

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

plaats en datum

MAKELAARDIJ VAN DER HOUWEN

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
535957520	29-05-2026	21-04-2036

Deze woning heeft energielabel A+

(energie uit fossiele brandstoffen) **103,50 kWh/m²**



Isolatie van uw woning

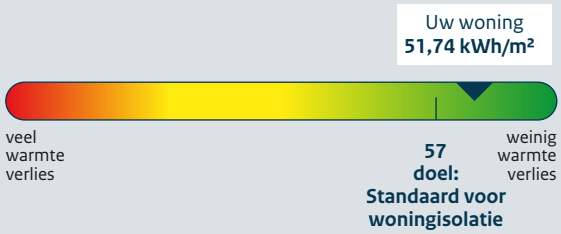
Gevels	+
Daken	+
Vloeren	+
Ramen	+
Buitendeuren	−
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Balansventilatiesysteem
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies



CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	22,48
Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	klein

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

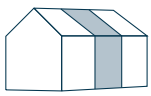
Over deze woning

Adres
Porfierstraat 23
9743VE Groningen

Bouwjaar
2003

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
110 m²



Energieadviseur
G Verhoog

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
	**A+** **103,50** **kWh/m²**	**Energie uit fossiele brandstoffen** 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** 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.
	**51,74** **kWh/m²** Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie? ◉ ja ○ nee	**Warmteverlies** 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 51,74 kWh per m². Met een warmteverlies van maximaal 57 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 duurzaam verwarmingssysteem van ongeveer 50 graden, zoals een warmtepomp.
	**22,48** **kg CO_2 eq/m²**	**CO_2-uitstoot** Bij het gebruik van fossiele energie komt CO_2 vrij. Minder CO_2-uitstoot is belangrijk om de klimaatverandering tegen te gaan.
	**0,0 %**	**Aandeel hernieuwbare energie** 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 ◉ klein ○ groot	**Kans op hoge binnentemperaturen** 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 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.
	Er zijn geen zonnepanelen.	Plaats zonnepanelen om stroom op te wekken.

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	20,1	2,50
Oost	0,6	2,50
Zuid	21,0	2,50
West	0,6	2,50
Daken		
Noord	27,5	2,50
Zuid	27,0	2,50
Horizontaal	1,0	2,50
Vloeren		
-	45,0	2,50
-	1,0	2,50

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	4,1	1,80
Noord	1,3	1,80
Noord	1,3	1,80
Noord	1,3	1,80
Noord	0,4	1,80
Noord	0,4	1,80
Noord	0,4	1,80
Zuid	3,2	1,80
Zuid	1,3	1,80
Zuid	1,3	1,80
Zuid	1,3	1,80
Zuid	0,5	2,30

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

Oriëntatie	Oppervlakte [m²]	U-waarde [W/m²K]
Ramen		
Zuid	0,2	2,30
Buitendeuren		
Noord	0,9	3,40 ⚠
Zuid	1,8	3,40 ⚠

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	110,3	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 warmwatertoestel. 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	Balansventilatiesysteem	Ja	Ja	110,3

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	Geen zonnepanelen	n.v.t.	n.v.t.	Geen batterijopslag

Overige resultaten energielabel berekening

Energiedragers	Finaal energiegebruik	Primaire fossiele energiegebruik
Elektriciteit [kWh/jaar]	189	275
Elektriciteitsopbrengst eigen perceel [kWh/jaar]	0	
Gas [kWh/jaar]	11.140	11.140
Warmte [kWh/jaar]	0	0
Koude [kWh/jaar]	0	0
Biomassa [kWh/jaar]	0	0
Stookolie [kWh/jaar]	0	0
Totaal [kWh/jaar]	**11.330**	**0**
Totaal [kWh/m²·jaar]	102,73	103,50

Energie-indicatoren	Waarde
Energiebehoefte (EP1) [kWh/m²·jaar]	74,08
Primaire fossiele energiegebruik (EP2) [kWh/m²·jaar]	103,50
Aandeel hernieuwbare energie (EP3) [%]	0,0

Type hernieuwbare energiebronnen	kWh/jaar
Hernieuwbare elektriciteit	0
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	110 m²
Compactheid	1,36

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
G Verhoog

Vakbekwaamheidsnummer
5764.1188.5300

Certificaathouder
Energielabel Koepel 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**

MAKELAARDIJ
VAN DER
HOUWEN

30-10-2026

MEETRAPPORT

Conform Branchebrede Meetinstructie

Woning Porfierstraat 23, Groningen

Meetcertificaat

Conform Branchebrede meetinstructies

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

Object	Woning
Adres	Porfierstraat 23
Plaats	Groningen
Datum opmaak meetrapport	30-10-2026

Wonen (GOW)	112.25	m²
Overige inpandige ruimte (GOOI)	0.00	m²
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	0.00	m²
Externe bergruimte (GOEB)	6.00	m²
Bruto inhoud woning	388.85	m³

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

Begane grond

Wonen (GOW)	44.42	m²
Overige inpandige ruimte (GOOI)	0.00	m²
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	0.00	m²
Externe bergruimte: berging (GOEB)	0.00	m²
Bruto inhoud woning	160.98	m³

Aftrekposten

Vide, trapgat en/of combinatie	0.00	m²
Hoogtes < 1,50m	0.00	m²

Eerste verdieping

Wonen (GOW)	44.42	m²
Overige inpandige ruimte (GOOI)	0.00	m²
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	0.00	m²
Externe bergruimte: berging (GOEB)	0.00	m²
Bruto inhoud woning	139.85	m³

Aftrekposten

Vide, trapgat en/of combinatie	0.00	m²
Hoogtes < 1,50m	0.00	m²

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

Tweede verdieping

Wonen (GOW)	23.41	m²
Overige inpandige ruimte (GOOI)	0.00	m²
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	0.00	m²
Externe bergruimte: berging (GOEB)	0.00	m²
Bruto inhoud woning	88.02	m³

Aftrekposten

Vide, trapgat en/of combinatie	0.00	m²
Hoogtes < 1,50m	20.99	m²

Berging

Wonen (GOW)	0.00	m²
Overige inpandige ruimte (GOOI)	0.00	m²
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	0.00	m²
Externe bergruimte: berging (GOEB)	6.00	m²
Bruto inhoud woning	0.00	m³

Aftrekposten

Vide, trapgat en/of combinatie	0.00	m²
Hoogtes < 1,50m	0.00	m²

Dit BBMI rapport is naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Wij vragen u om binnen drie

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

werkdagen na levering van dit rapport de metingen op hoofdlijnen te controleren. Mocht u andere inzichten hebben betreft de verrichte metingen, neemt u dan graag binnen 3 werkdagen na ontvangst van dit rapport contact met ons op. Wij maken dan zo snel mogelijk een nieuwe afspraak om de metingen ter plaatse nogmaals te controleren.

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



Meetinstructies

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

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

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

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

De gebruiksoppervlakte van een woning

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

- Gebruiksoppervlakte wonen
- Gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte
- Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
- Gebruiksoppervlakte externe bergruimte

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

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

Verder wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend:

- De oppervlakte van ruimten die niet voor mensen toegankelijk zijn;
- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,0 m2 of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,5 m2 of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht;
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,5 m2;
- Inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter dan 0,5m2.

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

Gebruiksoppervlakte wonen en overig inpandige ruimte

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

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

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

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

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

Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

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

Gebruiksoppervlakte externe bergruimte

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder dient de ruimte geen woonfunctie te hebben.

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

Bruto inhoud

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

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

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

Aannames

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

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

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

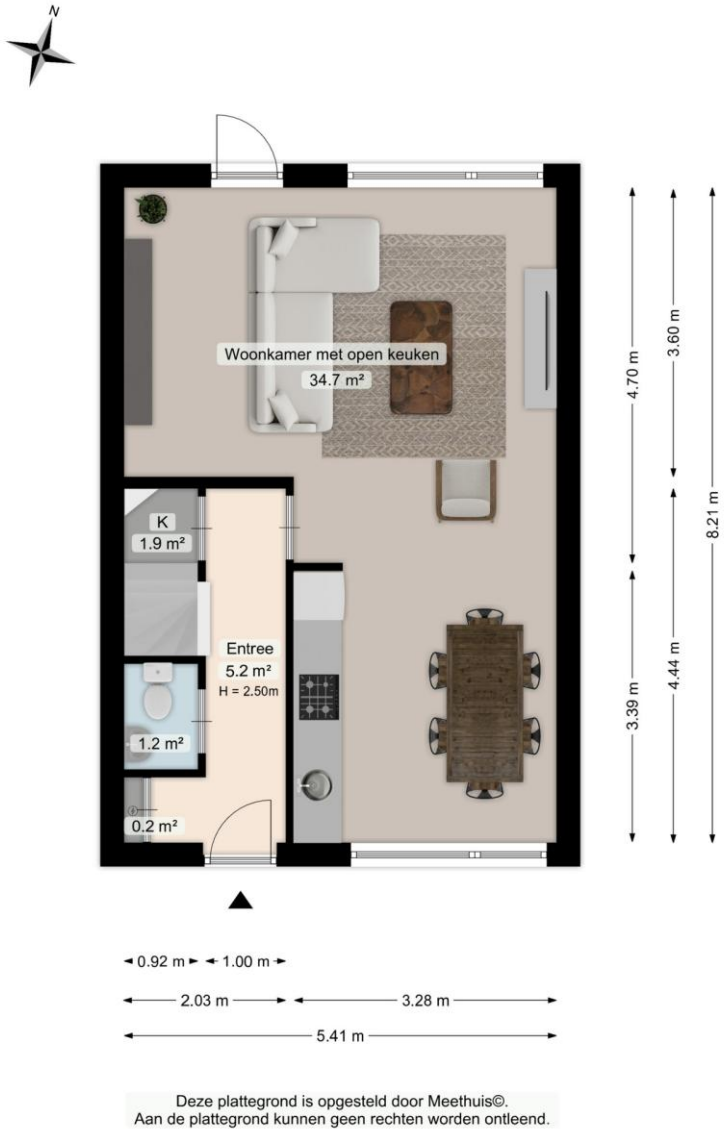
Perceel

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, dan is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld. Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het offici ele kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

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

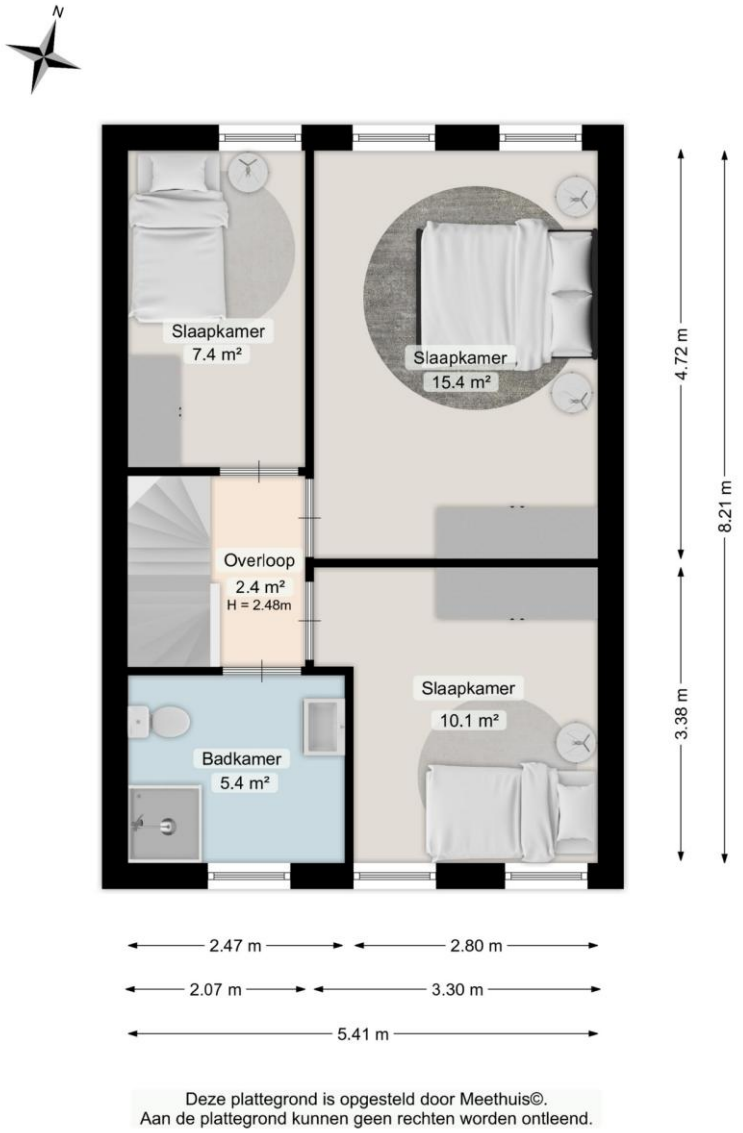
Plattegronden

Begane grond, Porfierstraat 23 te Groningen



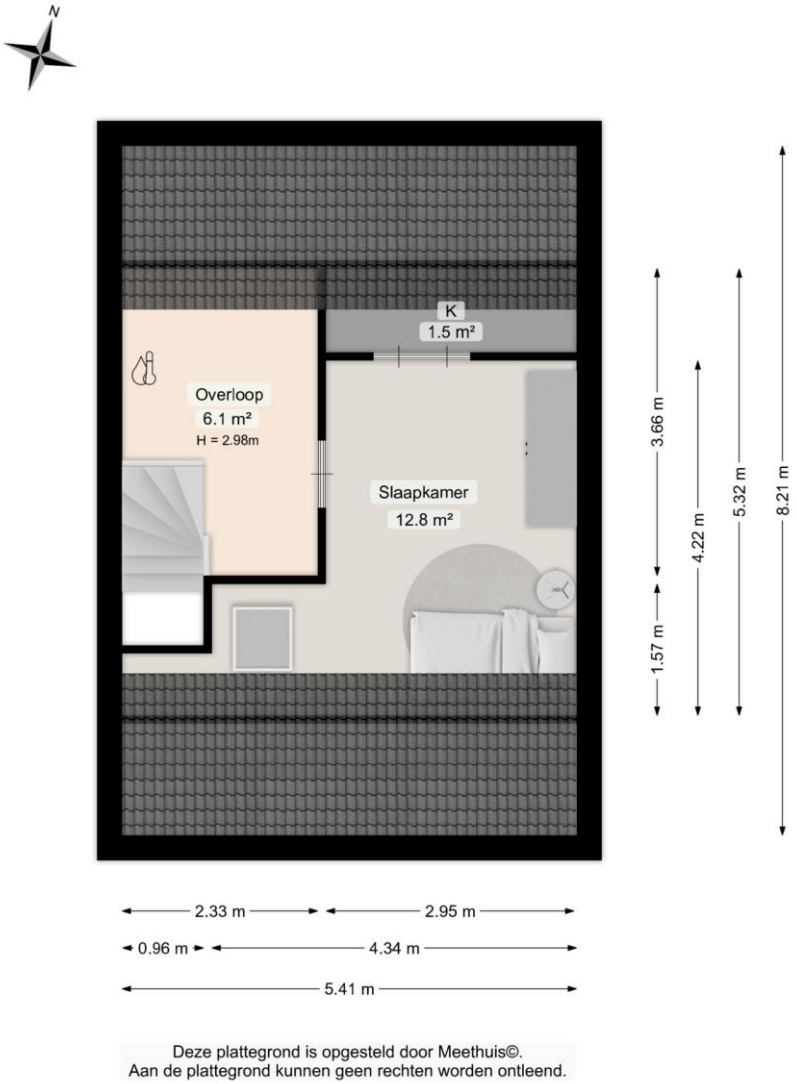
Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis©.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping, Porfierstraat 23 te Groningen



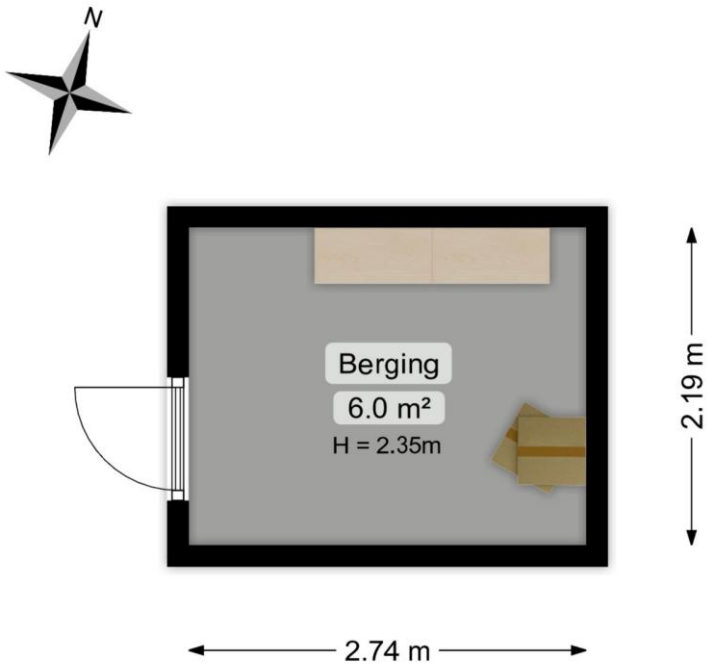
Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis©.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping, Porfierstraat 23 te Groningen



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

Berging, Porfierstraat 23 te Groningen



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

Situatie, Porfierstraat 23 te Groningen

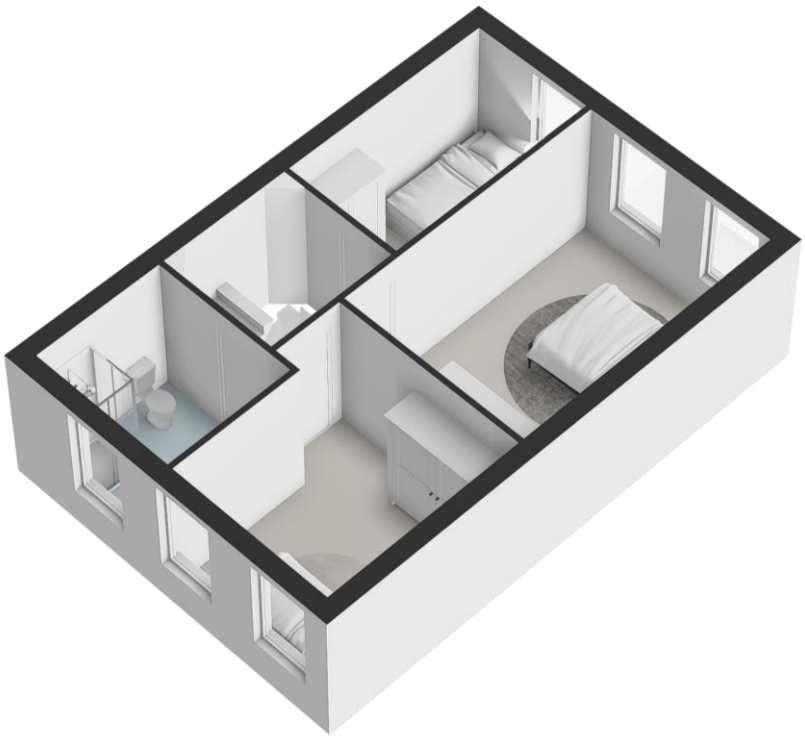


Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis©.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

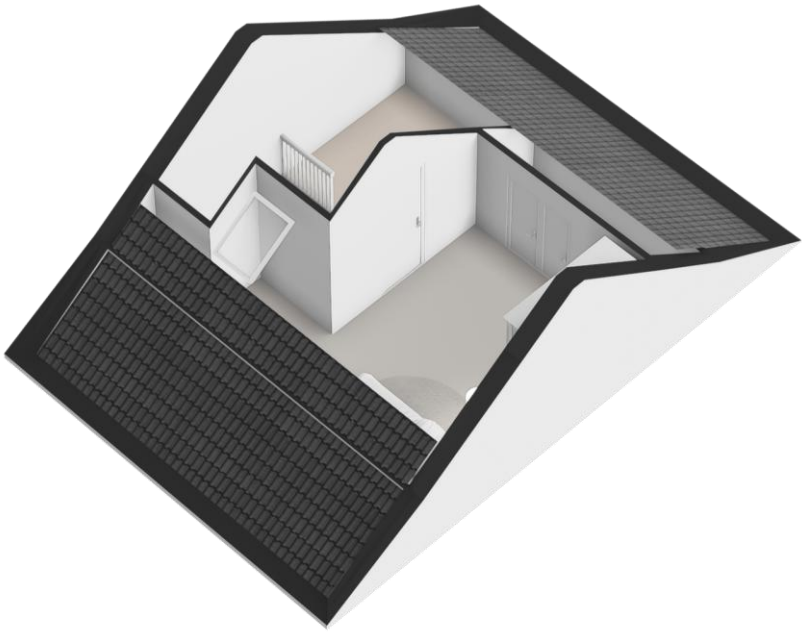
Begane grond, Porfierstraat 23 te Groningen



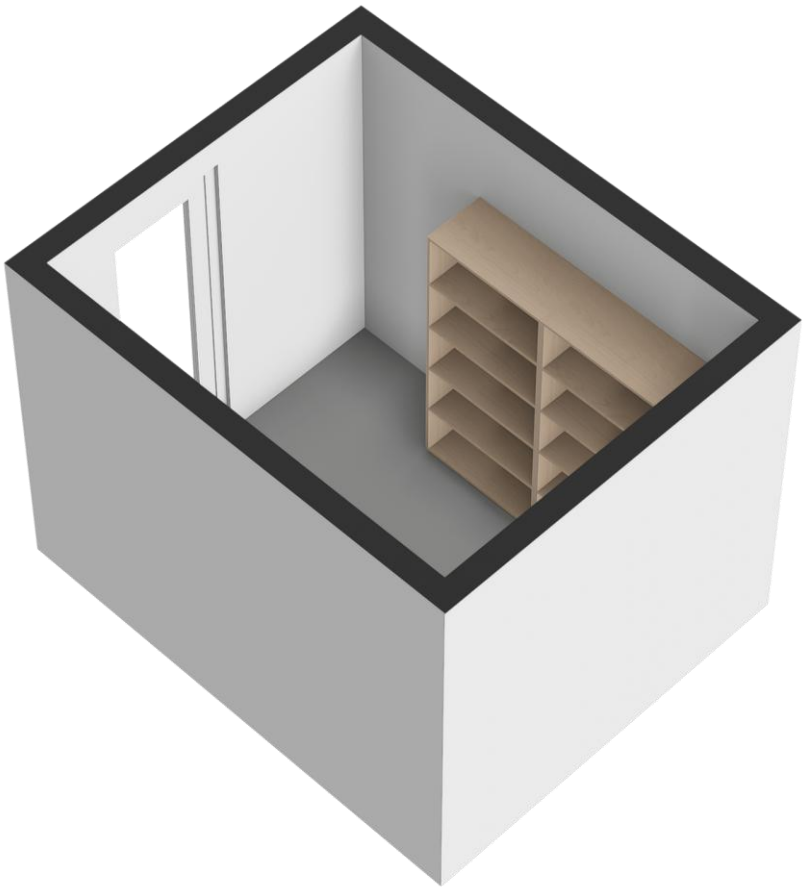
Eerste verdieping, Porfierstraat 23 te Groningen



Tweede verdieping, Porfierstraat 23 te Groningen



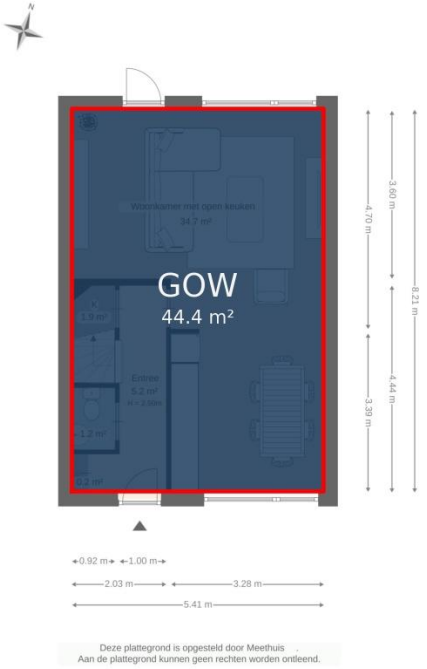
Berging, Porfierstraat 23 te Groningen



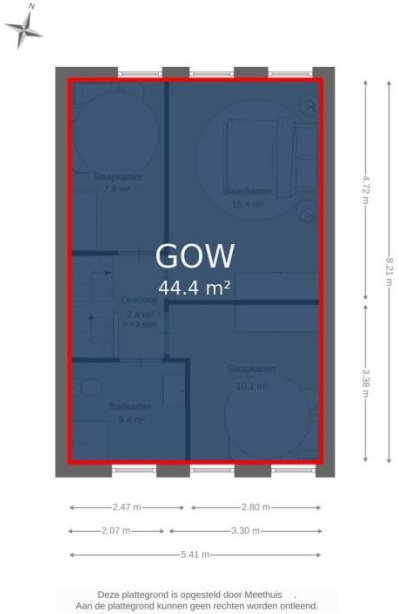
Situatie, Porfierstraat 23 te Groningen



Markeringen



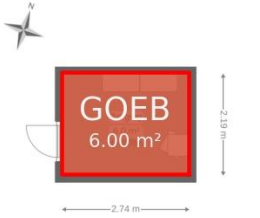
Deze plattegrond is opgesteld door Meethuis .
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



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



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



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



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Groningen
Sectie	L
Perceel	6709

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

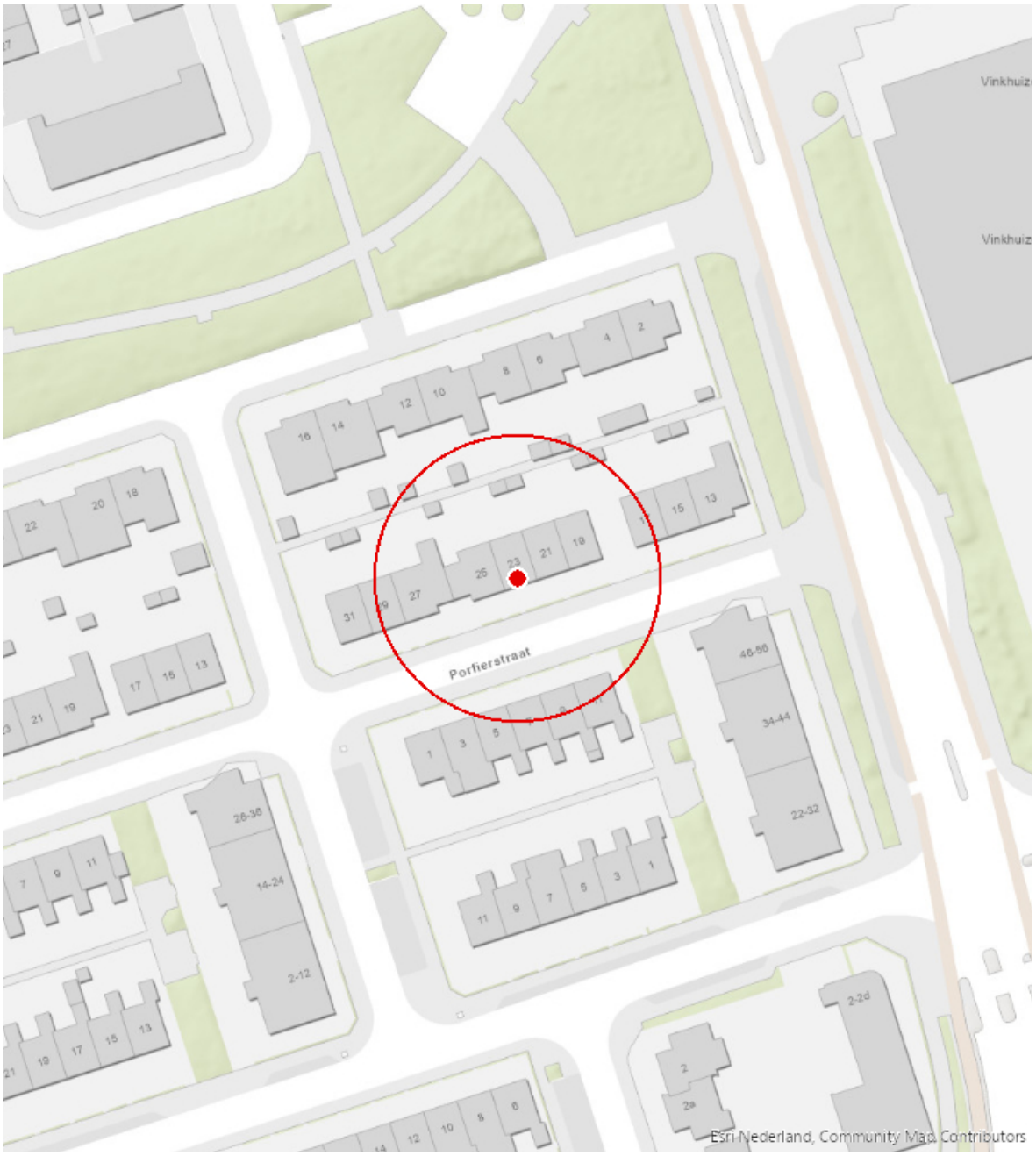
Rapport bodeminformatie

Interessegebied (AOI) informatie

Adres: Porfierstraat 23, 9743VE Groningen

Zoekgebied: straal van 25 meter rond het adres

13 november 2026, gegevens: gemeente Groningen, Onderzoekslocaties met bodemrapporten



• Adres en zoekgebied (25 meter)

Samenvatting

Naam	Aantal	Gebied(km²)	Lengte(km)
Tankbestand	0	N/A	N/A
Historisch bodembestand	0	N/A	N/A
Dempingen	1	< 0,01	N/A
Dempingen - geen rapport beschikbaar	0	0	N/A
Onderzoeken	3	0,36	N/A
Onderzoeken - geen rapport beschikbaar	0	0	N/A

Dempingen

#	Locatienaam	Locatiecode	Informatie	Gebied(km²)
1	Arduinlaan, dempingen Vinkhuizen-zuid B	AA001401625	**Gevonden rapporten** Rapporten direct in te zien (door op de betreffende link te klikken): • 06042 Historisch Onderzoek Dempingen Groningen 26 januari_Geredigeerd.pdf • 06042 HO dempingen deelrapport 3_ dempingen bij gebiedsont_Geredigeerd.pdf Voor vragen kunt u contact opnemen met het klantcontactcentrum van de gemeente.	< 0,01

Onderzoeken

#	Locatienaam	Locatiecode	Informatie	Gebied(km²)
1	Porfierstraat, trace	AA001401334	**Gevonden rapport** Rapport direct in te zien (door op de link te klikken): • VO-2001 S0002.70.001_Geredigeerd.pdf Voor vragen kunt u contact opnemen met het klantcontactcentrum van de gemeente.	< 0,01
2	Arduinlaan, trace	AA001401331	**Gevonden rapporten** Rapporten direct in te zien (door op de betreffende link te klikken): • 261696-80-VO00_Geredigeerd.pdf • B 1146, 1998-06 OO_Geredigeerd.pdf • VO-2001 S0002.70.001_Geredigeerd.pdf Voor vragen kunt u contact opnemen met het klantcontactcentrum van de gemeente.	0,03
3	Diamantlaan / Goudlaan, trace	AA001402554	**Gevonden rapporten** Rapporten direct in te zien (door op de betreffende link te klikken): • IO_4_locaties_Groningen-9T5661R01MRI_Geredigeerd.pdf • R03EBRO_Geredigeerd.pdf Voor vragen kunt u contact opnemen met het klantcontactcentrum van de gemeente.	0,33

Samengesteld uit de openbare bodemgegevens van de gemeente Groningen. Hoewel dit rapport met zorg is samengesteld, kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

AANVULLENDE INFORMATIE

- Indien er gekocht wordt onder het voorbehoud van het verkrijgen van financiering, hanteren wij een termijn van 5 weken vanaf het moment van overeenstemming.

- Indien de eigendomsoverdracht meer dan 8 weken na datum overeenkomst plaatsvindt, verlangt verkoper van koper een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom.

- In de koopovereenkomst wordt standaard de ouderdomsclausule opgenomen wanneer een woning ouder is dan 20 jaar.

- Zowel de koopovereenkomst als de leveringsakte zullen door notariaat Stevens.Idema te Groningen opgemaakt worden.

VEEL GESTELDE VRAGEN

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 verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende 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 graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De NVM-makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende NVM-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 NVM-makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.
3: Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?	Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de 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 biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch tegenbod weer te

	verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.
4: Word ik koper als ik de vraagprijs biedt?	Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, 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.
5: Waar moet ik opletten bij het uitbrengen van een bod?	Bij het uitbrengen van een bod dient u rekening te houden met de overige condities zoals datum van aanvaarding, eventuele roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden.
6: Mag de makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van de verkoop wijzigen?	Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een eerlijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.
7: Wat is een optie:	Een optie in juridische zin geeft partijen de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. 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 verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo’n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een

	belangstellende koper een paar dagen in de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een “optie” kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.
8: Als ik de 1e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning bezichtigt of als ik de 1e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerst met mij in onderhandeling gaan?	Op deze drie vragen is het antwoord Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de procedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieuze belangstelling hebt, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.
9: Zit de makelaarscourtage in de ‘kosten koper’?	Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid ‘hangt’ aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte (honorarium) en het inschrijven daarvan in de registers (kadastraal recht). De verkoper heeft de makelaar ingeschakeld om zijn 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 van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen NVM-makelaar in te schakelen.
10: Hoe komt de koop tot stand?	Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn dan een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een

ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod.
Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.
Naast de eerder genoemde punten worden Meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule.
Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van een woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.