



**Schreuder**  
woonwensen waarmaken

**Groningen**  
**Van Iddekingeweg 138 60**  
**Vraagprijs € 550.000 k.k.**



☎ 050 - 526 20 00  
✉ [info@schreuder-makelaars.nl](mailto:info@schreuder-makelaars.nl)  
🌐 [www.schreuder-makelaars.nl](http://www.schreuder-makelaars.nl)

📍 Schreuder Makelaars  
Verlengde Hereweg 20/2  
9722 AC Groningen

# Omschrijving

Van Iddekingeweg 138 60 - Groningen

 0 m<sup>2</sup>

 155 m<sup>2</sup>

 4

Deze ruime stadsvilla, onderdeel van het complex "De Rederijker", is gelegen in het geliefde Groningen-Zuid en biedt een verrassende split-level indeling, veel natuurlijk licht en een gevoel van luxe en comfort op iedere verdieping. Met vier woonlagen, hoge plafonds en een grotendeels glazen achterpui, stap je letterlijk in een oase van ruimte en stijl. De woning beschikt onder andere over een gezellige living, vier slaapkamers, een souterrain met grote berging, eigen parkeergelegenheid en een zonnige tuin op het zuidwesten. Daarnaast is de woning goed geïsoleerd en voorzien van moderne energiebesparende voorzieningen, wat bijdraagt aan lagere energielasten.

#### Souterrain:

Het souterrain is vanuit de woning bereikbaar via een trap vanaf de entree en herbergt een grote inpandige berging met directe toegang tot de parkeergarage onder het complex.

#### Begane grond:

Bij binnenkomst in de ruime entree vind je de meterkast, een toiletruimte en de trap naar zowel de verdiepingen als het souterrain. Vanuit de hal loop je de moderne keuken in, die is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, oven en een koel-vriescombinatie. Naast de keuken is er voldoende ruimte voor een gezellig barretje of een extra eethoek, ideaal voor ontbijtjes, diners of een borrel met vrienden en familie.

De speelse split-level indeling geeft de woning een uniek karakter: de living bevindt zich op een verlaagd niveau, met hoge plafonds en een overvloed aan natuurlijk licht dankzij de grotendeels glazen achterpui. De gestucte wanden zorgen daarbij voor een strakke en tijdloze afwerking. Via de openslaande deuren stap je rechtstreeks de zonnige tuin in, waardoor binnen en buiten op een prachtige manier samenkomen.

#### Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van goed formaat (circa: 8 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup> en 15 m<sup>2</sup>). Daarnaast is er een aparte toiletruimte en een praktische wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger. De badkamer is ruim en voorzien van een inloofdouche, ligbad en dubbele wastafel.

#### Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping bevindt zich de ruime vierde slaapkamer. Deze kamer is voorzien van een modern modulair open kaststelsel, dat flexibiliteit biedt voor het opbergen van kleding en spullen, maar ook gemakkelijk kan worden ingericht als werkplek of hobbyruimte. Dankzij het formaat en de indeling is deze kamer veelzijdig te gebruiken en biedt het volop mogelijkheden om aan te passen aan je eigen wensen. Bovendien bestaat er de mogelijkheid om een royaal dakterras van circa 24 m<sup>2</sup> te creëren.

#### BUITEN

De zonnige tuin van circa 50 m<sup>2</sup> ligt op het zuidwesten en biedt daarmee een perfecte plek om van de middag- en avondzon te genieten. De tuin is sfeervol aangelegd met een vlonderterras dat uitnodigt tot een gezellige zithoek in de zon, terwijl een tweede terras direct aan het huis iets meer beschutting en schaduw biedt. Het gazon en de vaste plantenbak brengen bovendien een fijne, groene uitstraling en maken de tuin helemaal compleet.

## Bijzonderheden

- volledig geïsoleerd
- actieve VVE met maandelijkse bijdrage van € 105,09
- parkeren in afgesloten parkeergarage
- voorkeur voor aanvaarding in maart



# Kenmerken

## Vraagprijs

Vraagprijs € 550.000 k.k.

## Oppervlakten en inhoud

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte          | 155 m <sup>2</sup> |
| Externe Bergruimte       | -                  |
| Overige inpandige ruimte | -                  |
| Perceeloppervlakte       | 0 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud                   | 592 m <sup>3</sup> |

## Indeling

|                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Aantal kamers         | 5                                 |
| Aantal Badkamers      | 1                                 |
| Badkamervoorzieningen | inloopdouche, bad, wastafelmeubel |
| Aantal woonlagen      | 4                                 |
| Voorzieningen         | mechanische ventilatie, schuifpui |

## Energie

|                         |                                                       |
|-------------------------|-------------------------------------------------------|
| Definitief energielabel | <b>A</b>                                              |
| Isolatie                | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |

## Kenmerken (vervolg)

|            |                                        |
|------------|----------------------------------------|
| Verwarming | c.v.-ketel, warmte terugwininstallatie |
| Warm water | c.v.-ketel                             |
| Type ketel | Intergas                               |

## Kadastrale gegevens

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Omvang            | 0 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie |                  |

## Buitenruimte

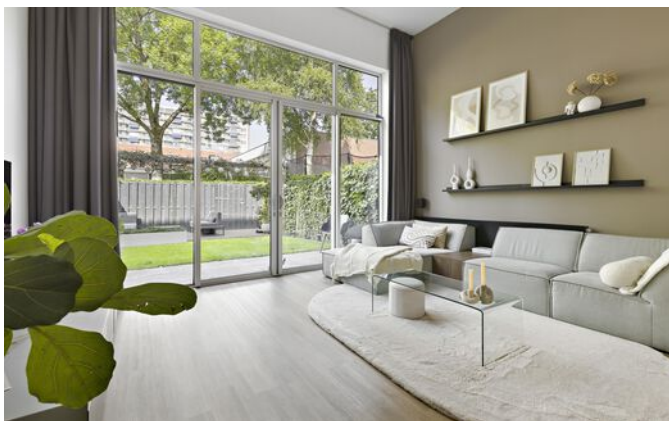
|         |                                                 |
|---------|-------------------------------------------------|
| Ligging | aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging |
| Tuin    | achtertuin                                      |

## Indeling

|                |  |
|----------------|--|
| Schuur/berging |  |
|----------------|--|



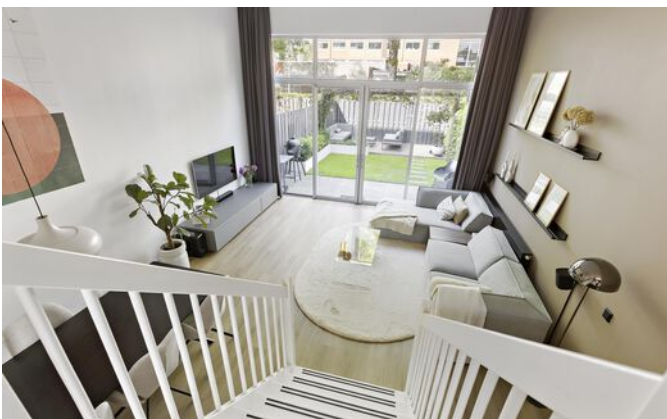
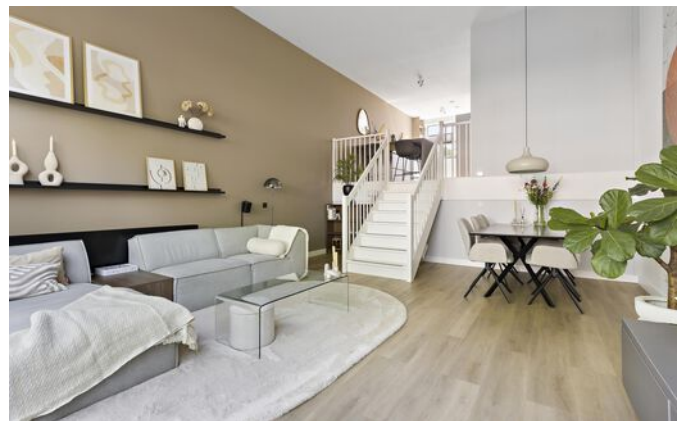
  
**Schreuder**  
woonwensen waarmaken







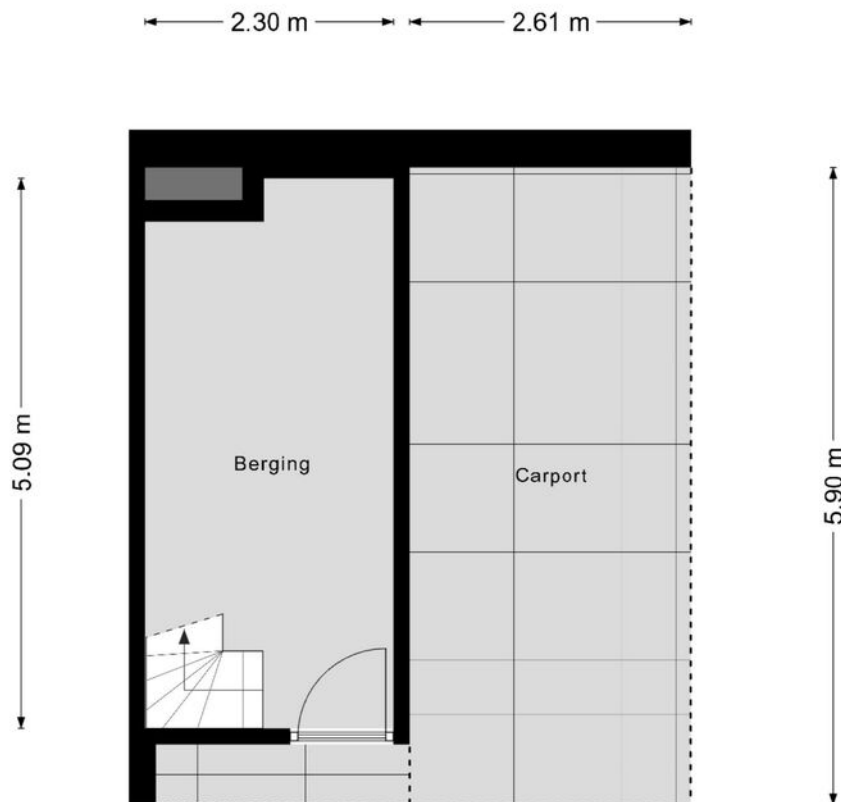
  
**Schreuder**  
woonwensen waarmaken





# Plattegrond

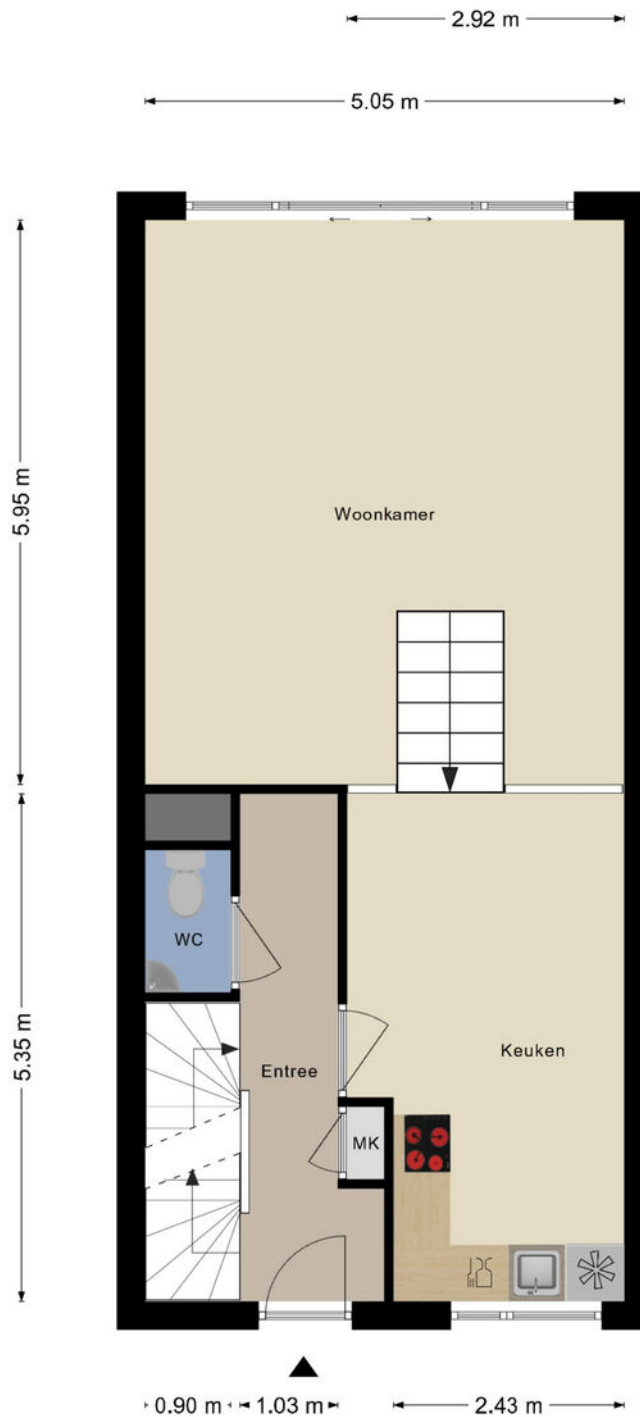
Berging/carport van Van Iddekingeweg 138 60, 9721 CL, Groningen



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond

Begane grond van Van Iddekingeweg 138 60, 9721 CL, Groningen



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Plattegrond

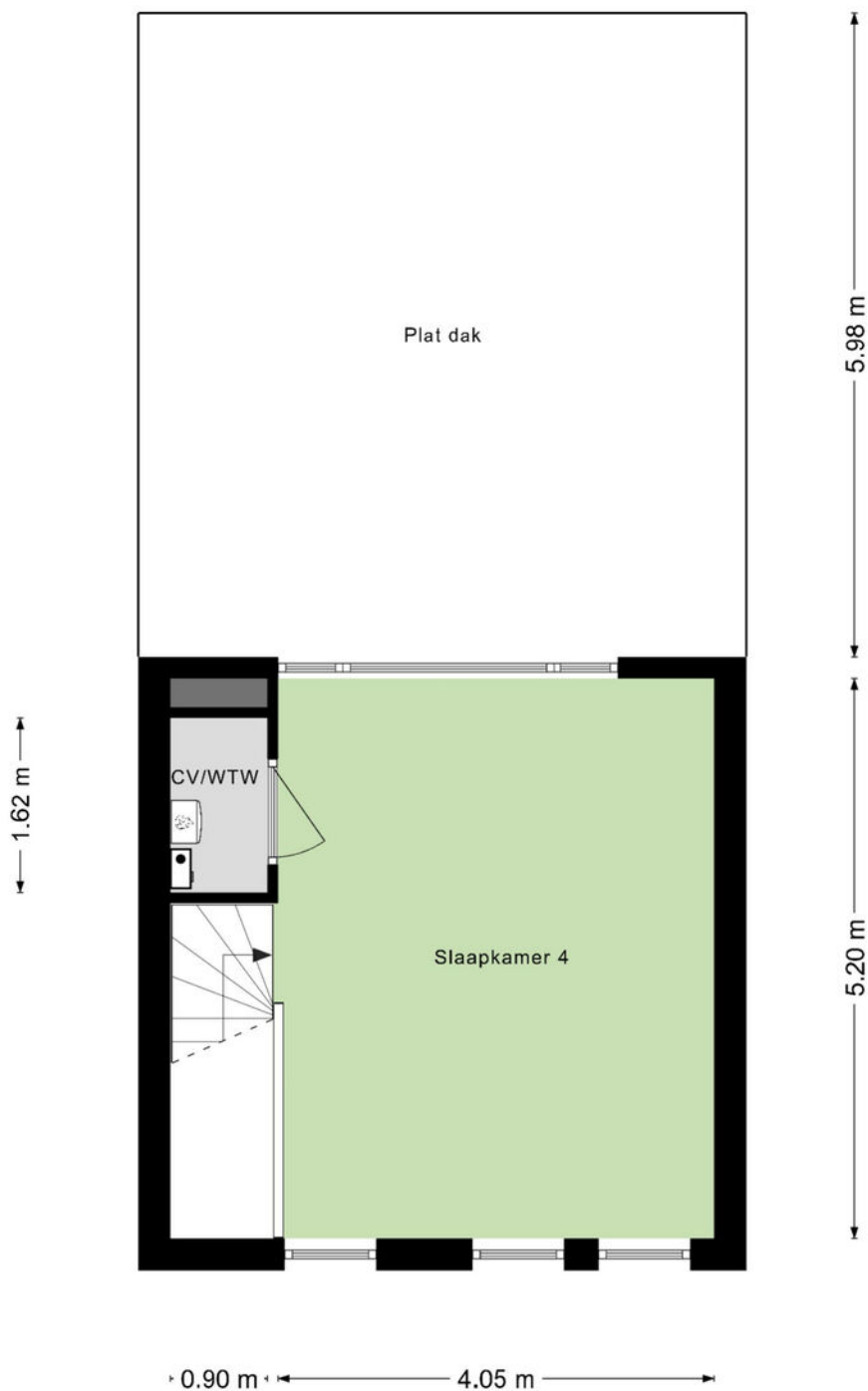
Eerste verdieping van Van Iddekingeweg 138 60, 9721 CL, Groningen



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond

Tweede verdieping van Van Iddekingeweg 138 60, 9721 CL, Groningen



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



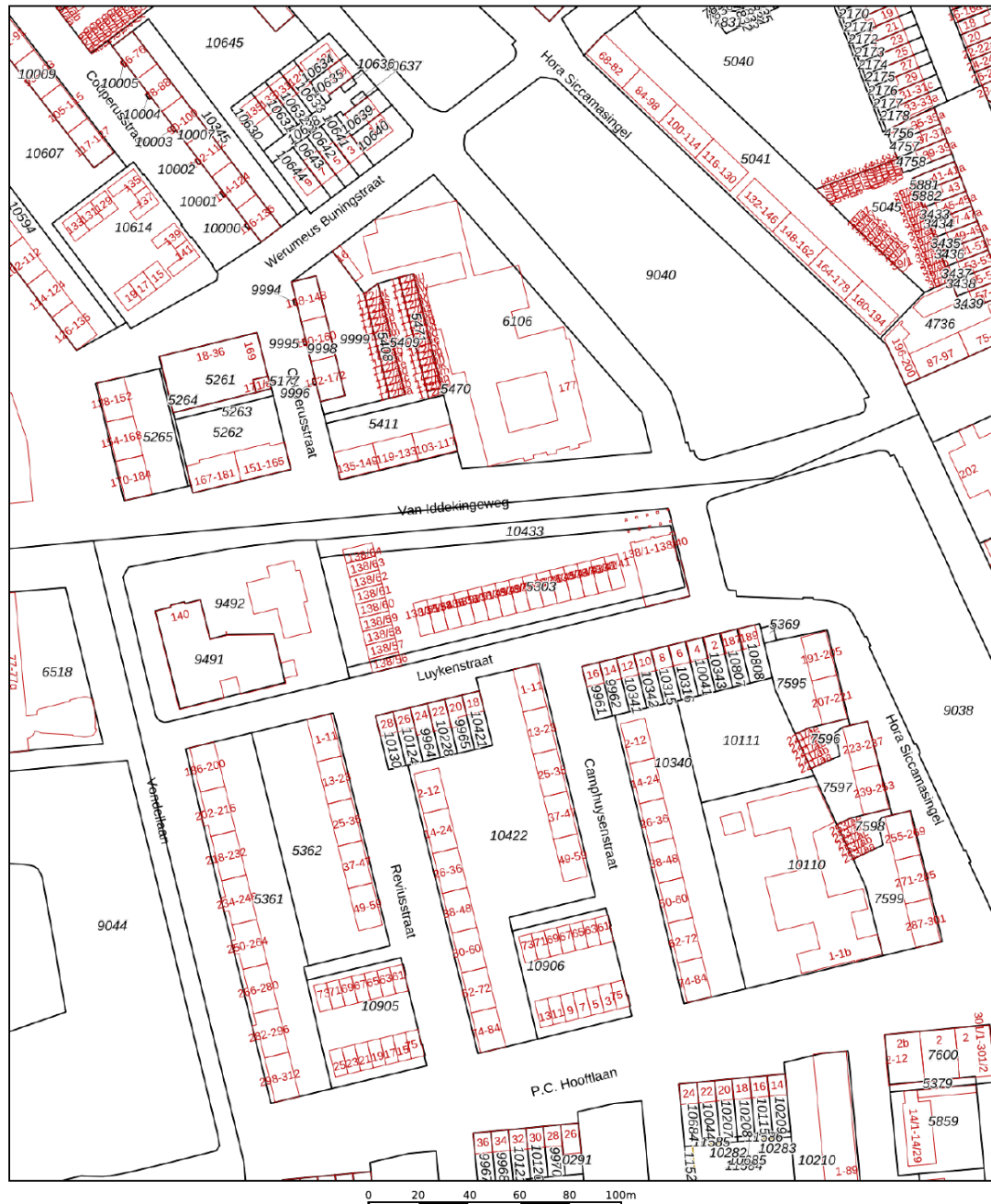
**Schreuder**  
woonwensen waarmaken

# Kadastrale kaart

Rapport voor: Van Iddekingeweg 138 60, 9721 CL, Groningen

Kadastrale kaart

Uw referentie: VanIddekingeweg13860







**Schreuder**  
woonwensen waarmaken



**Van Iddekingeweg 138 60**

9721 CL, Groningen





# Lijst van zaken

Blijft achter   Gaat mee   Ter overname   NVT

| Woning - Interieur                                 |   |   |   |
|----------------------------------------------------|---|---|---|
| (Voorzet) openhaard met toebehoren                 |   |   | ✓ |
| Allesbrander                                       |   |   | ✓ |
| Houtkachel                                         |   |   | ✓ |
| (Gas)kachels                                       |   |   | ✓ |
| Designradiator(en)                                 | ✓ |   |   |
| Radiatorafwerking                                  |   |   | ✓ |
| Verlichting, te weten                              |   |   |   |
| - inbouwspots/dimmers                              |   |   | ✓ |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers             |   | ✓ |   |
| - losse (hang)lampen                               |   | ✓ |   |
| -                                                  |   |   | ✓ |
| -                                                  |   |   | ✓ |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                |   |   |   |
| - Grote kledingkast IKEA pax                       |   | ✓ |   |
| - Overige kasten woonkamer, slaapkamers en berging | ✓ |   |   |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten           |   |   |   |
| - gordijnrails                                     | ✓ |   |   |
| - gordijnen                                        |   | ✓ |   |
| - overgordijnen                                    |   |   | ✓ |
| - vitrages                                         |   | ✓ |   |
| - rolgordijnen                                     |   |   | ✓ |
| - lamellen                                         |   |   | ✓ |
| - jaloezieën                                       |   |   | ✓ |
| - (losse) horren/rolhorren                         |   |   | ✓ |
| -                                                  |   |   | ✓ |
| -                                                  |   |   | ✓ |

# Lijst van zaken

Blijft achter   Gaat mee   Ter overname   NVT

## Vloerdecoratie, te weten

|                       |   |   |
|-----------------------|---|---|
| - vloerbedekking      |   | ✓ |
| - parketvloer         |   | ✓ |
| - houten vloer(delen) |   | ✓ |
| - laminaat            | ✓ |   |
| - plavuizen           |   | ✓ |
| -                     |   | ✓ |
| -                     |   | ✓ |

## Overig, te weten

|                                                   |   |   |
|---------------------------------------------------|---|---|
| - spiegelwanden                                   |   | ✓ |
| - schilderij ophangstelsysteem                    |   | ✓ |
| - Modulair open kaststelsysteem tweede verdieping | ✓ |   |
| -                                                 |   | ✓ |
| -                                                 |   | ✓ |
| -                                                 |   | ✓ |

## Woning - Keuken

|                                     |   |   |
|-------------------------------------|---|---|
| Keukenblok (met bovenkasten)        | ✓ |   |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |   |   |
| - kookplaat                         | ✓ |   |
| - (gas)fornuis                      |   | ✓ |
| - afzuigkap                         |   | ✓ |
| - magnetron                         |   | ✓ |
| - oven                              |   | ✓ |
| - combi-oven/combimagnetron         | ✓ |   |
| - koelkast                          |   | ✓ |
| - vriezer                           |   | ✓ |



# Lijst van zaken

|                                   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-----------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| - koel-vriescombinatie            | ✓             |          |              |     |
| - vaatwasser                      | ✓             |          |              |     |
| - Quooker                         |               |          |              | ✓   |
| - koffiezetapparaat               |               | ✓        |              |     |
| -                                 |               |          |              | ✓   |
| -                                 |               |          |              | ✓   |
| Keukenaccessoires, te weten       |               |          |              |     |
| -                                 |               |          |              | ✓   |
| -                                 |               |          |              | ✓   |
| -                                 |               |          |              | ✓   |
| -                                 |               |          |              | ✓   |
| -                                 |               |          |              | ✓   |
| -                                 |               |          |              | ✓   |
| -                                 |               |          |              | ✓   |
| -                                 |               |          |              | ✓   |
| Woning - Sanitair/sauna           |               |          |              |     |
| Sauna met toebehoren              |               |          |              | ✓   |
|                                   |               |          |              | ✓   |
|                                   |               |          |              | ✓   |
| Toilet met de volgende toebehoren |               |          |              |     |
| - toilet                          | ✓             |          |              |     |
| - toiletrolhouder                 | ✓             |          |              |     |
| - toiletborstel(houder)           | ✓             |          |              |     |
| - fontein                         | ✓             |          |              |     |
| -                                 |               |          |              | ✓   |
| -                                 |               |          |              | ✓   |

# Lijst van zaken

Blijft achter   Gaat mee   Ter overname   NVT

|                                                             |   |  |   |
|-------------------------------------------------------------|---|--|---|
| Badkamer met de volgende toebehoren                         |   |  |   |
| - ligbad                                                    | ✓ |  |   |
| - jacuzzi/whirlpool                                         |   |  | ✓ |
| - douche (cabine/scherf)                                    | ✓ |  |   |
| - stoomdouche (cabine)                                      |   |  | ✓ |
| - wastafel                                                  |   |  | ✓ |
| - wastafelmeubel                                            | ✓ |  |   |
| - planchet                                                  |   |  | ✓ |
| - toiletkast                                                | ✓ |  |   |
| - toilet                                                    | ✓ |  |   |
| - toiletrolhouder                                           | ✓ |  |   |
| - toiletborstel(houder)                                     | ✓ |  |   |
| -                                                           |   |  | ✓ |
| -                                                           |   |  | ✓ |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |   |  |   |
| Schotel/antenne                                             |   |  | ✓ |
| Brievenbus                                                  | ✓ |  |   |
| Kluis                                                       |   |  | ✓ |
| (Voordeur)bel                                               | ✓ |  |   |
| Alarminstallatie                                            |   |  | ✓ |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie             |   |  | ✓ |
| Rookmelders                                                 | ✓ |  |   |
| (Klok)thermostaat                                           | ✓ |  |   |
| Airconditioning                                             |   |  | ✓ |
| Screens                                                     |   |  | ✓ |
| Rolluiken                                                   |   |  | ✓ |
| Zonwering buiten                                            |   |  | ✓ |

# Lijst van zaken

|                                                                   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                           | ✓             |          |              |     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                 |               |          |              | ✓   |
| Waterslot wasautomaat                                             |               |          |              | ✓   |
| Zonnepanelen                                                      |               |          |              | ✓   |
| Oplaadpunt elektrische auto                                       |               |          |              | ✓   |
|                                                                   |               |          |              | ✓   |
|                                                                   |               |          |              | ✓   |
|                                                                   |               |          |              | ✓   |
|                                                                   |               |          |              | ✓   |
| Warmwatervoorziening, te weten                                    |               |          |              |     |
| - CV-installatie                                                  | ✓             |          |              |     |
| - boiler                                                          | ✓             |          |              |     |
| - geiser                                                          |               |          |              | ✓   |
| -                                                                 |               |          |              | ✓   |
| -                                                                 |               |          |              | ✓   |
| -                                                                 |               |          |              | ✓   |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten |               |          |              |     |
| -                                                                 |               |          |              | ✓   |
| -                                                                 |               |          |              | ✓   |
| Tuin - Inrichting                                                 |               |          |              |     |
| Tuinaanleg/bestrating                                             | ✓             |          |              |     |
| Beplanting                                                        | ✓             |          |              |     |
|                                                                   |               |          |              | ✓   |
| Tuin - Verlichting/installaties                                   |               |          |              |     |



# Lijst van zaken

Blijft achter   Gaat mee   Ter overname   NVT

|                                            |   |  |  |   |
|--------------------------------------------|---|--|--|---|
| Buitenverlichting                          | ✓ |  |  |   |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder |   |  |  | ✓ |
|                                            |   |  |  | ✓ |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                    |   |  |  |   |
| Tuinhuis/buitenberging                     |   |  |  | ✓ |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        |   |  |  | ✓ |
| (Broei)kas                                 |   |  |  | ✓ |
|                                            |   |  |  | ✓ |
|                                            |   |  |  | ✓ |
| <b>Tuin - Overig</b>                       |   |  |  |   |
| Overige tuin, te weten                     |   |  |  |   |
| - (sier)hek                                | ✓ |  |  |   |
| - vlaggenmast(houder)                      |   |  |  | ✓ |
| -                                          |   |  |  | ✓ |
| -                                          |   |  |  | ✓ |
| <b>Overig - Contracten</b>                 |   |  |  |   |
| CV: Nee                                    |   |  |  |   |
| Boiler: Nee                                |   |  |  |   |
| Zonnepanelen: Nee                          |   |  |  |   |

# MEETRAPPORT

NEN 2580

Adres: Van iddekingeweg 138-60

Postcode: 9721CL

Plaats: Groningen

Datum: 04-06-2025

Opdrachtgever: Schreuder Makelaars

Opgemaakt door STIJLZINNIG



STIJLZINNIG

# MEETCERTIFICAAT

## Inleiding van het rapport

STIJLZINNIG heeft een NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven. Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

## Verantwoording Meetrapport NEN2580

- ◆ De meting heeft plaatsgevonden op 03-06-2025 waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- ◆ Indien de woning scheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- ◆ Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.

# MEETCERTIFICAAT

## Onderdelen

STIJLZINNIG heeft de volgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

|                                     |        |    |
|-------------------------------------|--------|----|
| Totaal                              |        |    |
| Gebruiksoppervlakte wonen (GOW)     | 154,91 | m2 |
| Overige inpandige ruimte (OIR)      | 0,00   | m2 |
| Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR) | 0,00   | m2 |
| Externe bergruimte (GOEB)           | 0,00   | m2 |
| Bruto vloeroppervlakte (BVO)        | 180,47 | m2 |
| Bruto inhoud woning                 | 591,50 | m3 |

Dit meetrapport is naar eer en geweten, te goeder trouw en met de grootst mogelijke zorg door STIJLZINNIG opgesteld.



# TOELICHTING

## Toelichting op de meetinstructie

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

## Afwijkingen ten opzichte van NEN 2580

In de meetinstructie is ervoor gekozen om op een aantal aspecten af te wijken van NEN 2580 norm. Eén afwijkend aspect is dat volgens de NEN 2580 norm de gebruiksoppervlakte exclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden wordt gemeten. Echter, het is vaak lastig om te bepalen welke wanden dragend en welke wanden niet-dragend zijn zonder beschikking te hebben over bouwkundige tekeningen. Om deze reden zal in deze meetinstructie geen onderscheid worden gemaakt in dragende binnenwanden en niet-dragende binnenwanden.

Verder wordt in deze meetinstructie de gebruiksoppervlakte van een woning onderverdeeld in vier oppervlaktes. Hiermee kan duidelijker worden aangetoond welke onderdelen relevant zijn voor het aanmelden van de woning op de website [www.funda.nl](http://www.funda.nl). NEN 2580 hanteert deze onderverdeling niet.

De onderverdeling van de gebruiksoppervlakte worden als volgt opgesteld:

- Gebruiksoppervlakte wonen.
- Overige inpandige ruimte.
- Gebouw gebonden buitenruimte.
- Externe bergruimte.

# TOELICHTING

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.

## Brutovloeroppervlakte (BVO)

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Hierbij gelden de volgende aanvullingen:

- Als een binnenruimte aan een andere binnenruimte (vaneen ander gebouw of een andere huurder) grenst wordt gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie. Indien een gebouw gebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de bruto vloeroppervlakte van de binnenruimte.
- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend of een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m<sup>2</sup> (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).

# TOELICHTING

## Gebruiksoppervlakte wonen (GO)

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Hierbij gelden de volgende aanvullingen:

- Als een binnenruimte aan een andere binnenruimte (van een ander gebouw of een andere huurder) grenst wordt gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie
- Indien een gebouw gebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de bruto vloeroppervlakte van de binnenruimte.

Bij de bepaling van de GO wordt niet meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m<sup>2</sup>;
- Constructieve delen zoals dragende binnenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructie zoals kolommen of een nis dan wel inspringend gebouwdelen, indien de horizontale doorsnede daarvan kleiner is dan of gelijk is aan 0,50 m<sup>2</sup>;

Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

## Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1,50 meter en 2 meter hoog is; Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4m<sup>2</sup>;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder; dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een niet vaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan een halve vierkante meter)

In twijfelgevallen worden de ruimten gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

## Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte(n) gebouw gebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) niet of slechts gedeeltelijk in omsloten door vaste wanden daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denkhierbij aan een balkon of dakterras.

In geval van 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 gebouw gebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580.



# TOELICHTING

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 het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) alleen bereikbaar is via de open lucht. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben. Externe bergruimte(n) worden volledig ingemeten, dit voor zover op locatie toegankelijk.

## Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld.

Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

## Meetinstructies & NEN 2580

Bovenstaande definities en uitleg zijn een verkorte samenvatting van de actuele meetinstructies en de NEN 2580. Indien u de volledige context wenst te weten verzoeken wij om deze instructief in de norm te bestuderen.

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

# MEETSTAAT

Van iddekingeweg 138-60, 9721CL, Groningen

|                             | BVO                    | GOW                          | OIR                          | GGBR                           | EB                    | vide                    | BI              |
|-----------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------|
|                             | Bruto vloeroppervlakte | Gebruiksoppervlakte<br>wonen | Overige in pandige<br>ruimte | Gebouwgebonden<br>buitenruimte | Externe<br>bergruimte | Vide/Schalmgat ><br>4m2 | Bruto inhoud m3 |
| Kelder                      |                        |                              |                              |                                |                       |                         |                 |
| Woon-/werkruimte            | 16,53                  | 11,22                        | 0,00                         | 0,00                           | 0,00                  | 0,00                    | 43,70           |
|                             |                        |                              |                              |                                |                       |                         |                 |
| Begane grond                |                        |                              |                              |                                |                       |                         |                 |
| Woon-/werkruimte            | 65,12                  | 58,45                        | 0,00                         | 0,00                           | 0,00                  | 0,00                    | 265,69          |
|                             |                        |                              |                              |                                |                       |                         |                 |
| Eerste verdieping           |                        |                              |                              |                                |                       |                         |                 |
| Woon-/werkruimte            | 65,12                  | 58,44                        | 0,00                         | 0,00                           | 0,00                  | 0,00                    | 188,86          |
|                             |                        |                              |                              |                                |                       |                         |                 |
| Tweede verdieping           |                        |                              |                              |                                |                       |                         |                 |
| Woon-/werkruimte            | 32,16                  | 26,80                        | 0,00                         | 0,00                           | 0,00                  | 0,00                    | 93,25           |
|                             |                        |                              |                              |                                |                       |                         |                 |
| Parkeerplaats               |                        |                              |                              |                                |                       |                         |                 |
| Woon-/werkruimte            | 1,54                   | 0,00                         | 0,00                         | 0,00                           | 0,00                  | 0,00                    | 0,00            |
|                             |                        |                              |                              |                                |                       |                         |                 |
|                             |                        |                              |                              |                                |                       |                         |                 |
| Totalen (incl. bijgebouwen) | 180,47                 | 154,91                       | 0,00                         | 0,00                           | 0,00                  | 0,00                    | 591,50          |
| Procentueel tov BVO         | 100.00%                | 85.84%                       | -                            | -                              | -                     | -                       |                 |
| Totalen (alleen woning)     | 180,47                 | 154,91                       | 0,00                         | 0,00                           | 0,00                  | 0,00                    | 591,50          |

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

# Deze woning heeft energielabel

# A



## Isolatie

|                |  |     |   |    |
|----------------|--|-----|---|----|
| 1 Gevels       |  |     | + | ++ |
| 2 Gevelpanelen |  | +/- | + | ++ |
| 3 Daken        |  |     | + | ++ |
| 4 Vloeren      |  |     | + | ++ |
| 5 Ramen        |  |     | + | ++ |
| 6 Buitendeuren |  | +/- | + | ++ |

## Installaties

|                 |                         |                |
|-----------------|-------------------------|----------------|
| 7 Verwarming    | HR-107 ketel            | Verbeteradvies |
| 8 Warm water    | Combiketel              | Verbeteradvies |
| 9 Zonneboiler   | Geen zonneboiler        | Verbeteradvies |
| 10 Ventilatie   | Balansventilatiesysteem |                |
| 11 Koeling      | Geen koeling            |                |
| 12 Zonnepanelen | Niet aanwezig           | Verbeteradvies |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Van Iddekingeweg 138 60  
9721CL Groningen

BAG-ID: 0014010022190475

### Detailaanduiding

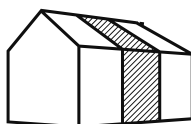
Bouwjaar 2009

Compactheid 1,44

Vloeroppervlakte 154m<sup>2</sup>

### Woningtype

Tussenwoning



## Opnamedetails

### Naam

Jos Bosscher

### Vakbekwaamheidsnummer

55151446

### Certificaathouder

Ecocert

### Inschrijffnummer

SKGIKOB 013063

### KvK-nummer

51711400

### Certificerende instelling

SKGIKOB

### Soort opname

Basisopname



Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A<sup>+++</sup> het beste. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Uw woning gebruikt 114,80 kWh/m<sup>2</sup> fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 21,35 kg CO<sub>2</sub> /m<sup>2</sup> per jaar.** De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

114,80 kWh/m<sup>2</sup> per jaar

|     |     |     |     |     |     |     |                |                 |                  |                   |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----------------|-----------------|------------------|-------------------|
| G   | F   | E   | D   | C   | B   | A   | A <sup>+</sup> | A <sup>++</sup> | A <sup>+++</sup> | A <sup>++++</sup> |
| 380 | 335 | 290 | 250 | 190 | 160 | 105 | 75             | 50              | 0                |                   |

Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Warmtebehoefte in de wintermaanden



De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kiedicht is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. **De warmtebehoefte van uw woning is 61,46 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 60 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 50 graden in de woning, zoals warmtepompen.

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja

nee

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



**Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog.** Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

Aandeel hernieuwbare energie



**Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 0,0%.** Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Indicatie energierekening

Prijspeil januari 2025

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

|           | G    | F    | E    | D    | C    | B    | A    | A <sup>+</sup> | A <sup>++</sup> | A <sup>+++</sup> | A <sup>++++</sup> |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|----------------|-----------------|------------------|-------------------|
| Laag      | €250 | €250 | €240 | €225 | €215 | €205 | €175 | €175           | €170            | €160             | €155              |
| Gemiddeld | €355 | €355 | €335 | €315 | €300 | €280 | €240 | €235           | €230            | €215             | €210              |
| Hoog      | €500 | €480 | €445 | €430 | €400 | €360 | €320 | €310           | €295            | €280             | €270              |

## Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van uw woning. Op deze en de volgende pagina's vindt u een gedetailleerder overzicht van de isolatie en installaties in uw woning. Ook leest u welke energiebesparende maatregelen u nog kunt treffen. Bij de toelichting over isolatie, staat telkens een streefwaarde. Deze streefwaarde geeft aan naar welk isolatieniveau u kunt streven als u wilt gaan na-isoleren. Als u alle bouwdelen isoleert tot de streefwaarde, dan hoeft u in de toekomst niet nog een keer te isoleren en wordt de Standaard voor woningisolatie ruimschoots gerealiseerd. Door het voldoen aan de Standaard zorgt u ervoor dat uw woning op de toekomst is voorbereid.

Op basis van de energetische kenmerken van uw woning is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren. Let op: het gaat om mogelijk kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden - uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit - is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van uw woning. Een energiedeskundige kan u hier over adviseren.

Vaak is ook veel energiewinst te halen door het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw woning en de installaties. Het zorgt, behalve voor een lager energiegebruik, ook voor een gezonder en comfortabeler binnenklimaat.

## Isolatie

### 1 Gevels

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $R_c$ -waarden (isolatiewaarden) van de gevels van uw woning. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

| Oost                |                        |   |       | West                |                        |   |       | Onbekend            |                        |   |       |
|---------------------|------------------------|---|-------|---------------------|------------------------|---|-------|---------------------|------------------------|---|-------|
| Opp.                | 0                      | 6 | $R_c$ | Opp.                | 0                      | 6 | $R_c$ | Opp.                | 0                      | 6 | $R_c$ |
| 10,7 m <sup>2</sup> | <div><div></div></div> |   | 2,50  | 11,4 m <sup>2</sup> | <div><div></div></div> |   | 2,50  | 13,3 m <sup>2</sup> | <div><div></div></div> |   | 2,50  |
| 8,5 m <sup>2</sup>  | <div><div></div></div> |   | 2,50  | 11,4 m <sup>2</sup> | <div><div></div></div> |   | 2,50  | 4,0 m <sup>2</sup>  | <div><div></div></div> |   | 2,50  |
| 7,1 m <sup>2</sup>  | <div><div></div></div> |   | 2,50  | 10,0 m <sup>2</sup> | <div><div></div></div> |   | 2,50  | 2,4 m <sup>2</sup>  | <div><div></div></div> |   | 2,50  |

#### Toelichting

Buitenmuren worden aangeduid als gevels. De isolatiewaarde van gevels wordt uitgedrukt in een  $R_c$ -waarde. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een gevel, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede gevelisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Ook zorgt goede gevelisolatie voor een verhoging van het comfort in de woning. De woning is gelijkmatiger warm doordat de muren minder kou afgeven.

In nieuwere woningen is een goede isolatie standaard aanwezig. Bij oudere woningen is er vaak sprake van een niet-geïsoleerde spouwmuur. In dat geval is spouwmuurisolatie een, in verhouding, goedkope manier om de gevel te isoleren. Met het na-isoleren van de spouw wordt een matige isolatiewaarde gehaald ( $R_c = 1,0$  tot  $1,7$  m<sup>2</sup>K/W). Er zijn ook andere mogelijkheden. Denk aan isolatie aan de binnenkant of de buitenkant van de gevel. Deze geven een betere isolatiewaarde, maar zijn ook duurder.

**Hoogstwaarschijnlijk worden gevels maar één keer na-geïsoleerd. Het is dan verstandig om de gevels direct goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde ( $R_c$  6,0 m<sup>2</sup>K/W).**



## 2 Gevelpanelen

Hieronder ziet u de oppervlakken en U-waarden (isolatiewaarden) van de gevelpanelen van **uw woning**. Hoe lager de U-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

### Oost

Opp. 0 4 U  
2,9 m<sup>2</sup> 1,50

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

### Verbeteradvies: geïsoleerde gevelpanelen

In uw woning zijn (een deel van) de gevelpanelen nog niet geïsoleerd. Met geïsoleerde gevelpanelen kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

#### Toelichting

Gevelpanelen zijn dichte, ondoorzichtige vlakken die in een kozijn zitten. Gevelpanelen komen bijvoorbeeld voor onder ramen. Gevelpanelen worden ook wel vulpanelen genoemd. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van gevelpanelen wordt gekeken naar de combinatie van het paneel en het kozijn waarin het paneel zit. De isolatiewaarde van de gevelpanelen wordt uitgedrukt in een U-waarde. Hoe lager de U-waarde, hoe beter de isolatie is. Geïsoleerde gevelpanelen houden de warmte beter in de woning in de winter. Hoe groter het gevelpaneel, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Met goed geïsoleerde gevelpanelen verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Zeker als er een radiator voor het gevelpaneel staat. Ook levert een goed geïsoleerd gevelpaneel een verhoging op van het comfort in de woning.

Als u de gevelpanelen vervangt, is het verstandig om te kiezen voor goed geïsoleerde panelen.

**Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (U-waarde van 1,4 W/m<sup>2</sup>K).**

## 3 Daken

Hieronder ziet u de oppervlakken en R<sub>c</sub>-waarden (isolatiewaarden) van de daken van **uw woning**. Hoe hoger de R<sub>c</sub>-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

### Horizontaal

Opp. 0 8 R<sub>c</sub>  
60,0 m<sup>2</sup> 2,50

#### Toelichting

Daken kunnen bestaan uit horizontale of hellende delen. De bovenkant van een dakkapel wordt beschouwd als een dak. De isolatiewaarde van daken wordt uitgedrukt in een R<sub>c</sub>-waarde. Hoe hoger de R<sub>c</sub>-waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de winter. Met dakisolatie blijft vooral de bovenverdieping ook in de zomer koeler. Hoe groter het dak, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede dakisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Afhankelijk van het type dak, schuin dak met pannen of een plat dak, is isoleren aan de binnenkant of buitenkant mogelijk. Het juiste gebruik van dampremmende folie is daarbij een middel om vocht en houtrot in het dak te voorkomen.

Als uw dakbedekking aan vernieuwing toe is of u wilt het dak na-isoleren, isoleer dan meteen richting de streefwaarde ( $R_c$  8,0 m<sup>2</sup>K/W).

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $R_c$ -waarden (isolatiewaarden) van de vloeren van uw woning. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

| Vloeren |                                                                                   |     |                |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| Opp.    | 0                                                                                 | 3,5 | R <sub>c</sub> |
| 31,9 m² |  |     | 2,50           |
| 15,8 m² |  |     | 2,50           |
| 12,3 m² |  |     | 2,50           |

Hiermee worden vloeren bedoeld die grenzen aan de grond of buitenlucht. Dit zijn begane grondvloeren met of zonder kruipruimte eronder, maar ook vloeren boven een onderdoorgang. De isolatiewaarde van vloeren wordt uitgedrukt in een  $R_c$ -waarde. Hoe hoger de  $R_c$ -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een vloer, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goede vloerisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Goede vloerisolatie verhoogt het comfort in de woning. De woning houdt de warmte beter vast en de vloer voelt minder koud aan. Het gaat hierbij niet alleen om begane grondvloeren, maar ook om vloeren boven een onderdoorgang.

Hebt u een vloer boven een kelder, een kruipruimte met een vrije ruimte onder de balken van minimaal 35 cm, of een vloer boven een onderdoorgang, dan kan de onderzijde van de vloer geïsoleerd worden. Bij de kruipruimte is het dan belangrijk om de bodem af te dekken met een kunststoffolie om te voorkomen dat isolatiemateriaal vochtig wordt. Hebt u vloeren op de volle grond of boven een lage kruipruimte, dan kan de bodem of de bovenzijde van de begane grondvloer geïsoleerd worden.

**Als u uw vloer gaat na-isoleren, is het verstandig om meteen goed te isoleren. isoleer daarom meteen richting de streefwaarde ( $R_v$  3,5 m<sup>2</sup>K/W).**

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $U_w$ -waarden (isolatiewaarden) van de ramen van uw woning. Hoe lager de  $U_w$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

[illegible]

## 5 Ramen (vervolg)

*Toelichting*

Dit betreffen alle ramen aan de buitenzijde van uw woning. Ook een buitendeur met veel glas (denk aan een balkondeur of keukendeur) telt voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van ramen, wordt gekeken naar de combinatie van het glas met het kozijn. De isolatiewaarde van ramen wordt uitgedrukt in de  $U_w$ -waarde. Hoe lager de  $U_w$ -waarde, hoe beter de isolatie is. HR<sup>++</sup>-glas en triple-glas hebben een lage  $U_w$ -waarde en houden de warmte beter in de woning dan enkel glas en gewoon dubbel glas. Hoe groter de oppervlakte van de ramen in uw woning, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goed isolerend glas, zoals HR<sup>++</sup>-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Ook verhoogt goed isolerend glas het comfort in de woning. U heeft geen tocht en kou bij de ramen en geen condens aan de binnenkant van het raam. Door goed isolerend glas hoort u ook minder geluid van buiten.

**Als uw kozijnen aan vervanging toe zijn, is dat het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren. Kies dan meteen voor een oplossing die richting de streefwaarde gaat ( $U_w$  van 1,0 W/m<sup>2</sup>K).**

## 6 Buitendeuren

Hieronder ziet u de oppervlakken en  $U_d$ -waarden (isolatiewaarden) van de buitendeuren van uw woning. Hoe lager de  $U_d$ -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

| Oost                                                                                                        | West                                                                                                        | Onbekend                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Opp. 0 4 $U_d$                                                                                              | Opp. 0 4 $U_d$                                                                                              | Opp. 0 4 $U_d$                                                                                                |
| 5,3 m <sup>2</sup>  2,30 | 2,3 m <sup>2</sup>  3,40 | 2,3 m <sup>2</sup>  2,70 |

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

**Verbeteradvies: geïsoleerde buitendeur(en)**

In uw woning zijn (een deel van) de buitendeuren nog niet geïsoleerd. Met een geïsoleerde buitendeur kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

*Toelichting*

Een buitendeur met weinig glas (zoals veel voordeuren) telt in het energielabel als een buitendeur. Deuren met veel glas tellen voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van buitendeuren, wordt gekeken naar de combinatie van de deur met het kozijn. De isolatiewaarde van buitendeuren wordt uitgedrukt in de  $U_d$ -waarde. Hoe lager de  $U_d$ -waarde, hoe beter de isolatie. Een geïsoleerde buitendeur houdt de warmte beter in de woning.

Met goed isolerende deuren verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Ook verhoogt een goed geïsoleerde deur het comfort in de woning. Belangrijk bij de plaatsing van een deur is dat deze in een geïsoleerd kozijn wordt gezet. Rondom de deur moet aan vier zijden een goede luchtdichting worden aangebracht.

**Als u een buitendeur gaat vervangen, kies dan meteen voor een geïsoleerde buitendeur die richting de streefwaarde gaat ( $U_d$  van 1,4 W/m<sup>2</sup>K).**

**LET OP!****Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een woning**

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet uw woning niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van de woning in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden waardoor warmte verloren gaat. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen, is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht. Door koude tocht zetten mensen de verwarming hoger en dat kost energie.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer de woning in. Dat voorkomt tocht. Maar de woning moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie van de woning – en met name bij het dichten van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van winddrukgergelde roosters of een ventilatie-unit met warmteterugwinning.

## Installaties

### 7 Verwarming

In de tabel hieronder staat welke toestellen in uw woning aanwezig zijn en welk gedeelte van de woning door die toestellen verwarmd wordt. In de meeste woningen is sprake van één verwarmings-toestel. Soms zijn er verschillende toestellen voor de verwarming van de woning.

#### Verwarmingstoestellen

#### Aangesloten opp.

| Verwarmingstoestellen | Aangesloten opp.     |
|-----------------------|----------------------|
| HR-107 ketel          | 154,2 m <sup>2</sup> |

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

#### Verbeteradvies: energiezuinig verwarmingstoestel voor verwarming en/of warm water

Is uw verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staat een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

#### Hybride warmtepomp

Wilt u uw woning verwarmen met minder aardgas, dan kan dat met een hybride warmtepomp. Deze bestaat uit een combinatie van een (bestaande) cv-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt het grootste deel van de tijd voor warmte in de woning. De cv-ketel springt alleen bij als het buiten erg koud is en zorgt voor warm water in de woning. Een hybride warmtepomp is een prima tussenstap als uw woning goed, maar nog niet zeer goed, is geïsoleerd. En dus nog niet volledig klaar is voor aardgasvrij wonen.

#### Warmtepomp

Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van uw woning. Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de bronnen zoals lucht, bodem of grondwater, en hebben in vergelijking met elektrische kachels een hoog rendement. Een warmtepomp kan de woning verwarmen en warm water leveren. Doordat de warmtepomp werkt met een lage verwarmingstemperatuur, is deze alleen geschikt voor zeer goed geïsoleerde woningen. Hij wordt gecombineerd met vloer- of wandverwarming, convectoren of met radiatoren met voldoende capaciteit voor verwarmingswater met een lage temperatuur.

#### Warmtenet

Nog een alternatief waarbij geen aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning nodig is, is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan de woning. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de woningen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming en warm water. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater. De warmte die aan de woning geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat uw woning goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur. Liggen er al warmtenetten in uw stad of dorp? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en het ventilatiesysteem in de woning.



## 8 Warm water

In de tabel hieronder is weergegeven welke warmwatertoestellen in **uw woning** aanwezig zijn. De meeste woningen hebben één warmwatertoestel. Soms is er sprake van meerdere verschillende toestellen die zorgen voor het warm water.

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| <b>Warmwatertoestellen</b>           | Combitoestel  |
| <b>Douche met warmteterugwinning</b> | Niet aanwezig |

### Verbeteradvies: warmteterugwinning uit douchewater

Met een douche-wtw gebruikt u de warmte van wegstromend douchewater om het koude water voor de douche alvast een beetje op te warmen. Het voorverwarmde water gaat naar de mengkraan van de douche en/of combitoestel. Hiermee bespaart u energie van uw warmwaterinstallatie. Om de warmte uit het douchewater terug te kunnen winnen, wordt in de afvoerpijp, douchebak of vloer van de inloopdouche een warmtewisselaar geplaatst.

### Verbeteradvies: zonneboiler voor warm water en/of verwarming

Zonnecollectoren zetten de energie van de zon om in warm water. Een zonneboilerinstallatie bestaat uit verschillende onderdelen: zonnecollectoren op het dak, en een boilervat waarin het door de zon verwarmde water wordt opgeslagen. Een zonneboiler kan op jaarbasis gemiddeld de helft van het bad- en douchewater verwarmen. Een zonneboiler levert in de zomer bijna al het warme water. In de winter lukt dit niet en zorgt de cv-ketel, biomassaketel of warmtepomp voor warm water. Als de installatie groot genoeg is, kan het systeem ook worden aangesloten op het verwarmingssysteem. De opgevangen zonnewarmte kan dan ook worden gebruikt voor het (gedeeltelijk) verwarmen van de woning.

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

## 10 Ventilatie

Ventilatie is belangrijk voor frisse lucht in de woning en de gezondheid van bewoners. In het overzicht hieronder staat wat voor ventilatiesysteem **uw woning** heeft. In oudere woningen is vaak geen mechanisch ventilatiesysteem aanwezig: ventileren gebeurt alleen door roosters boven het raam, of door het openen van (klep)ramen. Bij woningen gebouwd na 1975, zorgt vaak een ventilator voor het toe- en/of afvoeren van frisse lucht. Deze ventilator kan een energiezuinige gelijkstroomventilator zijn, of een minder zuinige wisselstroomventilator. In het overzicht ziet u ook of de warmte uit de ventilatielucht teruggewonnen wordt en wordt hergebruikt in de woning.

| Type ventilatiesysteem | Warmte-terugwinning | Wisselstroom-ventilator | Aangesloten oppervlakte |
|------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| Balansventilatie       | Ja                  | Nee                     | 154,2 m <sup>2</sup>    |

## 11 Koeling

Heeft **uw woning** een mechanisch koelsysteem, dan staat dit vermeld in het overzicht hieronder. Het nadeel van woningen met koelsystemen is dat deze systemen energie gebruiken (en ook een slechter energielabel hebben dan woningen zonder koelsysteem). In plaats van het aanbrengen van een koelsysteem, kunt u beter maatregelen treffen om de zomerse zonnewarmte buiten te houden. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van buitenzonwering, overstekken of zonwerende beglazing.

| Koeltoestellen | Aangesloten oppervlakte |
|----------------|-------------------------|
| Geen koeling   | n.v.t.                  |

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

## 12 Zonnepanelen

In het overzicht hieronder staat de omvang van het zonnepaneelsysteem van **uw woning** aangegeven (uitgedrukt in de oppervlakte en het totale wattpiekvermogen). Hoe groter het systeem, des te meer elektriciteit ermee opgewekt kan worden. Daarbij is de oriëntatie van de panelen van grote invloed: hoe meer direct zonlicht op de panelen valt, hoe hoger de opbrengst.

| Wattpiekvermogen  | Oriëntatie | Oppervlakte |
|-------------------|------------|-------------|
| Geen zonnepanelen | n.v.t.     | n.v.t.      |

### Verbeteradvies: zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking

Zonnepanelen - ook wel PV-panelen genoemd - zetten de energie van de zon om in elektriciteit.

Een PV-systeem bestaat uit panelen die (meestal) op een dak geplaatst worden, en een omvormer die in de woning staat. De zonnepanelen kunnen zowel op platte als schuine daken worden geplaatst. Plaats zonnepanelen bij voorkeur op het zuiden zodat ze zoveel mogelijk zonlicht opvangen. Maar ook met een andere oriëntatie is een goede opbrengst te halen. Voorkom gedeeltelijke beschaduwning van panelen - anders loopt de opbrengst terug.

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

### Twijfels of klachten?

Bent u eigenaar van de woning? Neem dan eerst contact op met de energieadviseur als u het niet eens bent met uw energielabel.

U kunt dan uitleggen waarom u het niet eens bent met uw energielabel. Mogelijk krijgt u een nieuwe opname of wijziging in de bestaande opname. Komt u er met uw energieadviseur niet uit? Neem dan contact op met de certificaathouder die het label geregistreerd heeft.

De naam van de certificaathouder staat op de eerste pagina van dit energielabel.

Vindt u dat de certificaathouder uw melding niet goed afhandelt? Neem dan contact op met de certificerende instelling.

Deze instelling controleert de certificaathouder. De naam vindt u ook op de eerste pagina van dit energielabel.

Bent u huurder? Twijfelt u als huurder of het geregistreerde energielabel wel klopt? Neem dan contact op met de verhuurder.

De verhuurder kan dan contact opnemen met de certificaathouder om de melding te behandelen. Vindt u dat uw verhuurder uw melding niet goed behandelt en heeft het energielabel invloed op uw huurprijs? Dan kunt u de [Huurcommissie](#) inschakelen.

### Meer informatie

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.zoekjeenergielabel.nl](http://www.zoekjeenergielabel.nl), [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) of in MijnOverheid. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden.

Op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl) kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Dit document is digitaal ondertekend. U kunt de echtheid van het document controleren. Hoe dat in zijn werk gaat leest u op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid).

# Even voorstellen

Vanuit Groningen-Zuid doen we als Schreuder Makelaars al bijna 40 jaar waar we goed in zijn: woonwensen waarmaken. Onze kracht ligt in de diepgaande kennis die we in de afgelopen decennia hebben opgebouwd van de huizenmarkt in stad en regio. We koppelen die “historische voorsprong” aan een slimme, eigentijdse aanpak voor succesvolle aankoop en verkoop van woningen. Daarbij horen heldere afspraken, flexibele kantoortijden (ook ‘s avonds en ‘s zaterdags als dat nodig is) en een resultaatgerichte aanpak.

Om maximaal aan klantwensen te kunnen voldoen, heeft Schreuder Makelaars bewust gekozen voor een brede dienstverlening. Zo helpen we ook bij taxatie en financiering van woningen. Verder kunnen eigenaren van beleggingspanden het beheer ervan met een gerust hart aan ons overlaten.

Natuurlijk zijn we aangesloten bij de NVM, het grootste netwerk van kwaliteitsmakelaars in Nederland. Daarnaast mogen we in Groningen het exclusieve lidmaatschap voeren van Neerlandia, de oudste makelaarsvereniging van Nederland.



## Uw 10 vragen

### 1) Wanneer ben ik eigenlijk 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.

*“We vonden het maar vreemd dat de makelaar toch doorging met bezichtigen, terwijl wij al in onderhandeling waren”.*

### 2) Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als 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. Vaak zal de verkopende 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 onderhandelingen

met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen.

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

Het antwoord is JA. De vraagprijs alleen is een uitnodiging tot het doen van een bod (zoals beschreven onder ‘word ik koper als ik de vraagprijs bied?’), dus kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerder bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen ‘naar elkaar toekomen’ in het bieding proces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

*“Het is best een secuur traject voordat de koop tot stand is gebracht”*

# Uw 10 vragen

## Vervolg

### 4) Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit onder voorbehoud van financiering is.

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

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

*"Ik verbaas me erover dat de makelaar tijdens mijn onderhandelingen de biedprocedure veranderde"*

### 6) Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigingen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de 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 ( zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Vraag bij uw NVM-makelaar naar de folder over deze procedure.

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

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

*"Kunnen we nu wel of geen optie krijgen?"*

### 8) Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandeling proces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

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

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

*"Wat valt er eigenlijk onder het begrip 'kosten koper'?"*

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

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid ' hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de openbare registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst. (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper . Voor de koper is het inschakelen van een makelaar eveneens van belang, immers hij/zij behartigt uw belangen.



# Hypotheekadvies

**Graag bieden wij u een uitgebreid financieel advies aan.  
De kosten voor dit gesprek nemen wij voor onze rekening**

**Uw voordeel:**

- Onafhankelijk en objectief advies
- Grootse keuze uit hypotheekproducten
- Snelle afhandeling door korte lijnen en eigen back office
- Gratis hypotheekbewaking zowel op rente als condities
- Oriënterend gesprek mogelijk binnen 24 uur, ook na werktijd
- Aantrekkelijk all-in adviestarief ( inventarisatie, analyseren en bemiddelen)
- Keurmerk financiële dienstverlening
- Lid NVHP (Nederlandse vereniging van hypotheclair planners)
- Notaris- en taxatieservice met aantrekkelijke tarifiering!

Als erkend hypotheclair planner zorgen wij ervoor dat uw hypotheek een financieel plan wordt met een persoonlijk karakter! Wij inventariseren uw persoonlijke situatie en uw toekomstplannen en -wensen. Wij maken op basis daarvan een financieel plan voor de korte en langere termijn. Met professionele planningssoftware zoeken wij de beste balans tussen zekerheden en risico's. Later begint vandaag.



**Folkert Voos**  
Financieel adviseur

*Kijk ook eens op onze site [www.schreuder-hypotheken.nl](http://www.schreuder-hypotheken.nl) voor de actuele rentes  
en uitgebreide informatie of bel direct voor een afspraak 050 - 52 62 000.*



# Algemene informatie voor koper

## Je hebt een woning bezichtigd en wat nu?

### Bezichtiging

Je bent enthousiast en wilt de woning graag kopen. Indien je meer over jouw financiële mogelijkheden weet, is het zinvol om een bod uit te brengen. Schreuder Makelaars zal jouw bod overbrengen en bespreken met de eigenaar of collega makelaar van de woning. Wordt het door jou uitgebrachte bod door de eigenaar geaccepteerd, dan is er sprake van een koopovereenkomst. Het is belangrijk, dat je in jouw bod die factoren opneemt, die voor jou van belang zijn, zoals:

- het verkrijgen van een hypotheek, al dan niet met Nationale Hypotheek garantie;
- het bekijken van de lijst van roerende zaken, zodat je weet, wat bij de aankoop in de woning achterblijft;
- datum van levering van de woning. Indien je geen verdere belangstelling heeft voor de woning die je hebt bezichtigd, laat ons het weten zodat wij dit aan onze opdrachtgever kunnen doorgeven.

### Onderhandelingen

Het is mogelijk dat het door jou uitgebrachte bod niet direct door de wederpartij wordt geaccepteerd. Schreuder Makelaars zal dan nader met jou of jouw begeleidende makelaar in onderhandeling treden. Op het moment, dat beide partijen het met elkaar eens worden over het bedrag en de voorwaarden, is er sprake van een koopovereenkomst.

### Koopovereenkomst

Als er een koopovereenkomst tot stand is gekomen, dan wordt vervolgens door ons kantoor de koopakte opgemaakt. Een consument die een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Je krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om zich alsnog terug te trekken uit een overhaast gesloten koopovereenkomst. Van deze bedenktijd kan geen afstand worden gedaan; er is sprake van zogenaamd dwingend recht. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de akte (of een kopie ervan) heeft ontvangen. De bedenktijd eindigt tegen midder-nacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het precieze tijdstip waarop de koper de akte ontvangt, is niet van belang. Nadat de koopaktes door zowel de koper als verkoper is goedgekeurd en ondertekend, wordt deze naar de notaris gestuurd. De koop van een woning is pasgesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang er geen koopakte is opgemaakt, is er geen rechtsgeldige

verkoop. Dit betekent echter niet dat de verkoper na het bereiken van mondelinge overeenstemming met de koper, zich zonder meer mag terugtrekken. De verkoper is dan verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koop door het opmaken van de daarvoor vereiste akte.

### Ouderdomsclausule bij woningen voor 1990

Bij woningen welke gebouwd zijn voor het jaartal 1990, nemen wij standaard een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst: 'Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan .... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 (staat van de onroerende zaak/ Gebruik) van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor risico van koper.'

### Asbestclausule bij woningen voor 1990

Bij woningen welke gebouwd zijn voor het jaartal 1990, nemen wij standaard een 'asbest mogelijk clausule' op in de koopovereenkomst: 'In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien'



# Algemene informatie voor koper

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Koopakte</b>                   | Conform NVM-model.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Ouderdomsclausule</b>          | In de koopovereenkomst wordt standaard de ouderdomsclausule opgenomen wanneer een woning ouder is dan 20 jaar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Kosten Koper</b>               | De kosten, rechten en overdrachtsbelasting die uit de overeenkomst en de eigendomsoverdracht voortvloeien zijn voor rekening van koper.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Notaris</b>                    | <p>Ter keuze kopende partij (tenzij anders vermeld). Indien de notaris niet bekend is op het moment van het opmaken van de koopovereenkomst zal onderstaand beding in de koopovereenkomst worden opgenomen.</p> <p>Koper heeft het recht een notaris te kiezen. Indien koper echter niet binnen vijf (5) werkdagen na ondertekening van deze koopakte een notariskeuze kenbaar heeft gemaakt, vervalt dit recht aan verkoper.</p> |
| <b>Waarborgsom / bankgarantie</b> | Indien de eigendomsoverdracht meer dan één week na het definitief worden van de overeenkomst plaats vindt (bedenktijd en eventuele termijnen van voorbehouden zijn verstreken), verlangt verkoper van koper een bij de notaris te deponeren bankgarantie of waarborgsom van 10 % van de koopsom. Deze bankgarantie of waarborgsom dient binnen één week na definitief worden van de overeenkomst gedeponeerd te zijn.             |
| <b>Bedenktijd</b>                 | <p>Koper (indien consument*) heeft gedurende 3 dagen na de ter handstelling van (een kopie van) de door verkoper en koper getekende koopakte het recht de koopovereenkomst te ontbinden.</p> <p>* Consument is een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening</p>                                                                                                                                                      |
| <b>Financiering</b>               | Indien deze ontbindende voorwaarde is overeengekomen geldt de ontbindende voorwaarde voor financiering voor een periode van 4 weken na overeenstemming. Er wordt door ons een rente gehanteerd uitgaande van een rentevast termijn van 10 jaar. Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden overeengekomen.                                                                                                            |
| <b>Deskundigen</b>                | Koper heeft het recht in de bedenktijd eigen deskundigen te raadplegen en onderzoek te laten doen. Na het verstrijken van de bedenktijd vrijwaart koper verkoper voor aanspraken met betrekking tot zaken die door het raadplegen of onderzoek van eigen deskundigen bij koper bekend hadden kunnen zijn.                                                                                                                         |

# Algemene informatie voor koper

## Baten en lasten

Alle baten, lasten en indien van toepassing verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toe-passing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## Identiteit partijen

een nadien door de verkoper aangegane huurovereenkomst met betrekking tot het verkochte;

## Inschrijving

Verkoper en/of koper hebben het recht de koopakte op hun kosten door de notaris te laten inschrijven in de openbare registers. Inschrijving van de koopovereenkomst biedt bescherming tegen:

- a) een nadien door de verkoper aangegane huurovereenkomst met betrekking tot het verkochte;
- b) een eventuele daarna plaatsgevonden onder bewindstelling van de verkoper;
- c) een eventueel daarna plaatsgevonden faillissement van de verkoper dan wel een op hem van toepassing verklaarde wettelijke schuldsaneringsregeling; en
- d) eventuele daarna op het verkocht gelegde beslagen. De notariële en kadastrale kosten voor deze inschrijving bedragen circa € 250,-

## Plattegronden

Aan eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

## Hypotheek

Als de koop is gesloten zal de koper zo spoedig mogelijk een hypotheekofferte aanvragen. Voor jouw gemak heeft Schreuder Makelaars een erkend hypotheek planner in huis en zijn wij bereid, geheel vrijblijvend, een financieel advies te geven. De bank zal een taxatierapport van de woning verlangen. In overleg met jouw hypotheekadviseur zal namens de koper een makelaar worden verzocht een taxatierapport te maken.

## Transportakte

Op het moment dat de datum van het transport nadert ontvang je een uitnodiging van de notaris om de transport-akte te komen ondertekenen. Voordat je naar de notaris gaat zal de koper uitgenodigd worden voor een inspectie van de woning. Op deze dag vindt dus de feitelijke eigendoms-overdracht plaats en ontvangt de koper de sleutel van de nieuwe woning bij de notaris. Tijdens de inspectie nemen wij ook de meterstanden op.



# Schreuder

woonwensen waarmaken



## Woonwensen waarmaken

Schreuder, aangenaam

Vanuit Groningen-Zuid doen we als Schreuder Makelaars al bijna 40 jaar waar we goed in zijn: *woonwensen waarmaken*. Onze kracht ligt in de diepgaande kennis die we in de afgelopen decennia hebben opgebouwd van de huizenmarkt in stad en regio. We koppelen die 'historische voorsprong' aan een slimme, eigentijdse aanpak voor succesvolle aankoop en verkoop van woningen. Daarbij horen heldere afspraken, flexibele kantoor tijden (ook 's avonds en 's zaterdags als dat nodig is) en een resultaatgerichte aanpak.

Om maximaal aan klantwensen te kunnen voldoen, heeft Schreuder Makelaars bewust gekozen voor een brede dienstverlening. Zo helpen we ook bij taxatie en financiering van woningen. Verder kunnen eigenaren van beleggingspanden het beheer ervan met een gerust hart aan ons overlaten.

*Natuurlijk zijn we aangesloten bij de NVM*, het grootste netwerk van kwaliteitsmakelaars in Nederland. Daarnaast mogen we in Groningen het exclusieve lidmaatschap voeren van Neerlandia, de oudste makelaarsvereniging van Nederland.

## Meer weten? [www.schreuder-makelaars.nl](http://www.schreuder-makelaars.nl)



050 - 526 20 00



[info@schreuder-makelaars.nl](mailto:info@schreuder-makelaars.nl)



[www.schreuder-makelaars.nl](http://www.schreuder-makelaars.nl)



Schreuder Makelaars  
Verlengde Hereweg 20/2  
9722 AC Groningen

# Nieuwbouwhuis kopen in Groningen of Haren?



Advies van een betrokken nieuwbouw-makelaar



Hulp bij het visualiseren van de tekening naar een thuis



Advies bij bepalen plattegronden en aansluitingspunten



Helder financieel overzicht - ook van de bijkomende kosten voor aankleding woning en tuin