



Herenlaan 162
Helmond

Vraagprijs € 498.000 K.K.

ALEX
De makelaar

K Kenmerken van Herenlaan 162

Type woning	: HOEK
Bouwjaar	: 2010
Woonoppervlakte	: 265m ²
Perceeloppervlakte	: 144m ²
Inhoud	: 1056m ³
Aantal kamers	: 8
Aantal slaapkamers	: 5
Parkeren	: inpandige dubbele garage en openbaar



O Omschrijving van deze mooie woning

Zeer riant herenhuis met praktijkruimte van ca. 40m² op markante plek in de veste (Herenlaan-Hertogsveld). Dit huis van ca. 1.056 m³ met ca. 265 m² woonoppervlakte beschikt over een ruime praktijkruimte op de begane grond, inpandige berging, dubbele inpandige garage, fietsenberging, leefkeuken, woonkamer, groot dakterras, 5 grote slaapkamers en een moderne badkamer.

- Scherpe bieden vanaf prijs: € 498.000,- k.k.
- Bouwjaar: 2010
- Perceeloppervlak: ca. 144 m²
- Woonoppervlak: ca. 265 m²
- Inpandige praktijkruimte: ca. 40 m² op de begane grond met eigen toegang.
- Overige inpandige ruimte: ca. 35 m²
- Inhoud: ca. 1.056 m³
- Bergingen: inpandig ca 6 m² en een externe fietsenberging ca. 6,5 m²
- Dakterras: noordelijk, ca. 57 m²
- Aantal kamers: 8
- Aantal slaapkamers: 5
- Parkeren: dubbele inpandige garage en openbaar
- Bijdrage VVE binnenterrein: € 18,96. (voor gezamenlijke overdekte entree en binnenterrein)
- Verwarming: Warmtepomp Daalderop HP Cool Cube met cv-ketel Base Cube, 2010

Deze woning is onderdeel van het plan Pioniers van Redit. Vaak het mooiste deel van De Veste genoemd, vanwege de ligging en uitstraling van de architectuur. De geveldetails zijn geweldig. Je kunt blijven kijken naar het uitmuntende metselwerk en vormgeving van dit blok.

De ligging aan het groene hart van De Veste zorgt voor een rustige en fijne woonomgeving. Vanuit verschillende kamers kijk je uit over een fraai parkje met bosschages, bomen en speeltoestellen.

In de buurt is alles te vinden, wat je nodig hebt. Op loopafstand zijn het NS-station, het winkelcentrum, medisch centrum, verschillende basisscholen, voortgezet onderwijs, restaurant en terrasjes. Een huis en een locatie die zeker de moeite waard zijn om te bekijken.

O

Omschrijving van deze mooie woning

Begane grond:

Deze verdieping is voorzien van een Sichenia Broadway tegelvloer, spachtelputz wanden en opdekdeuren.

Ruime entree met toegang tot de 1ste verdieping, inpandige berging, inpandige garage, toilet met wandcloset en fontein, meterkast met glasvezel, en de multifunctionele ruimte, momenteel in gebruik als praktijkruimte..

De multifunctionele (werk- of praktijk)ruimte van ca. 40 m2 met laminaatvloer (met tegelpatroon) beschikt over een eigen toegang/voordeur via het Hertogsveld en geniet veel lichtinval door de vele raampartijen. Er is een pantry met keukenblokje.

De dubbele inpandige garage (ca. 29 m2) is met de auto bereikbaar via de gezamenlijke overdekte entree v.v. poort met afstandsbediening en is afgesloten middels sectionaaldeuren. Via de overdekte entree is ook de fietsenberging te bereiken.

1ste verdieping:

Deze verdieping is geheel voorzien van een Sichenia Broadway tegelvloer met vloerverwarming, spachtelputz wanden en opdekdeuren.

Via de trap kom je direct in de leefkeuken (ca. 25 m2) met toegang tot de woonkamer en het riante dakterras.

Het keukenblok is modern en voorzien van een natuurstenen werkblad, 1,5 rvs spoelbak, glazen gaskookplaat met 4 pitten en wokpit, rvs afzuigschouw, vaatwasser, combimagnetron, diepvries en koelkast.

De dubbele openslaande terrasdeuren geven toegang tot de riante daktuin (ca. 57 m2) met aluminium overkapping (ca. 22 m2), drainagetegels, houten erfafscheiding en vrije achterom. Via een separate loopdeur onder de overkapping is ook de woonkamer bereikbaar. Je geniet op dit dakterras van veel privacy.

Via de vrije achterom kom je op het fraai aangelegde en goed onderhouden gezamenlijke binnenterrein met parkeerplaatsen voor de overige bewoners, verzonken afvalcontainers en een speelveld met speeltoestellen.

Vanuit de keuken is ook de woonkamer (ca. 40 m2) te bereiken. Deze biedt rondom zicht door de vele kamerhoge raampartijen. Een lichte, ruime en speelse kamer.

2de verdieping:

Deze verdieping is voorzien van een laminaatvloer, spachtelputz wanden en opdekdeuren.

Ruime overloop met toegang tot 2 slaapkamers, badkamer en trap naar 3de verdieping.

Slaapkamer 1: ca. 22,5 m2 en voorzien van 2 grote raamkozijnen met zicht over het parkje.

Slaapkamer 2: ca. 17,5 m2 en eveneens voorzien van 2 raamkozijnen. Momenteel in gebruik als kantoorruimte.

De badkamer (ca. 12 m2) is ruim en luxe van opzet. Alle voorzieningen zijn aanwezig, te weten; ligbad/jacuzzi, inloopdouche met regendouche, breed en dubbel wasmeubel, radiator en 2 raamkozijnen. Het geheel is strak en modern betegeld.

O

Omschrijving van deze mooie woning

3de verdieping:

Deze verdieping is voorzien van een hoogwaardige tapijt vloerbedekking, spachtelputz wanden en opdekdeuren.

Overloop met toegang tot wasruimte en 3 slaapkamers.

De wasruimte is voorzien van een vinyl vloerbedekking met houtlook, de warmtepomp met cv ketel, unit voor de afzuiging en aansluitingen voor wasmachine en droger.

Slaapkamer 3: ca. 11,5 m2 en voorzien van een vinyl vloerbedekking met houtlook en Velux dakraam met luxaflex.

Slaapkamer 4: ca. 22,5 m2 en voorzien van 2 grote raampartijen en een verlaagd plafond, welke de hoge puntkap afdekt. Hier zou eventueel nog een vlizozolder gemaakt kunnen worden.

Een doorgang biedt toegang tot slaapkamer 5

Slaapkamer 5: ca. 16,5 m2 en voorzien van een Velux dakraam met luxaflex. Er is de mogelijkheid hier een dakkapel te plaatsen.

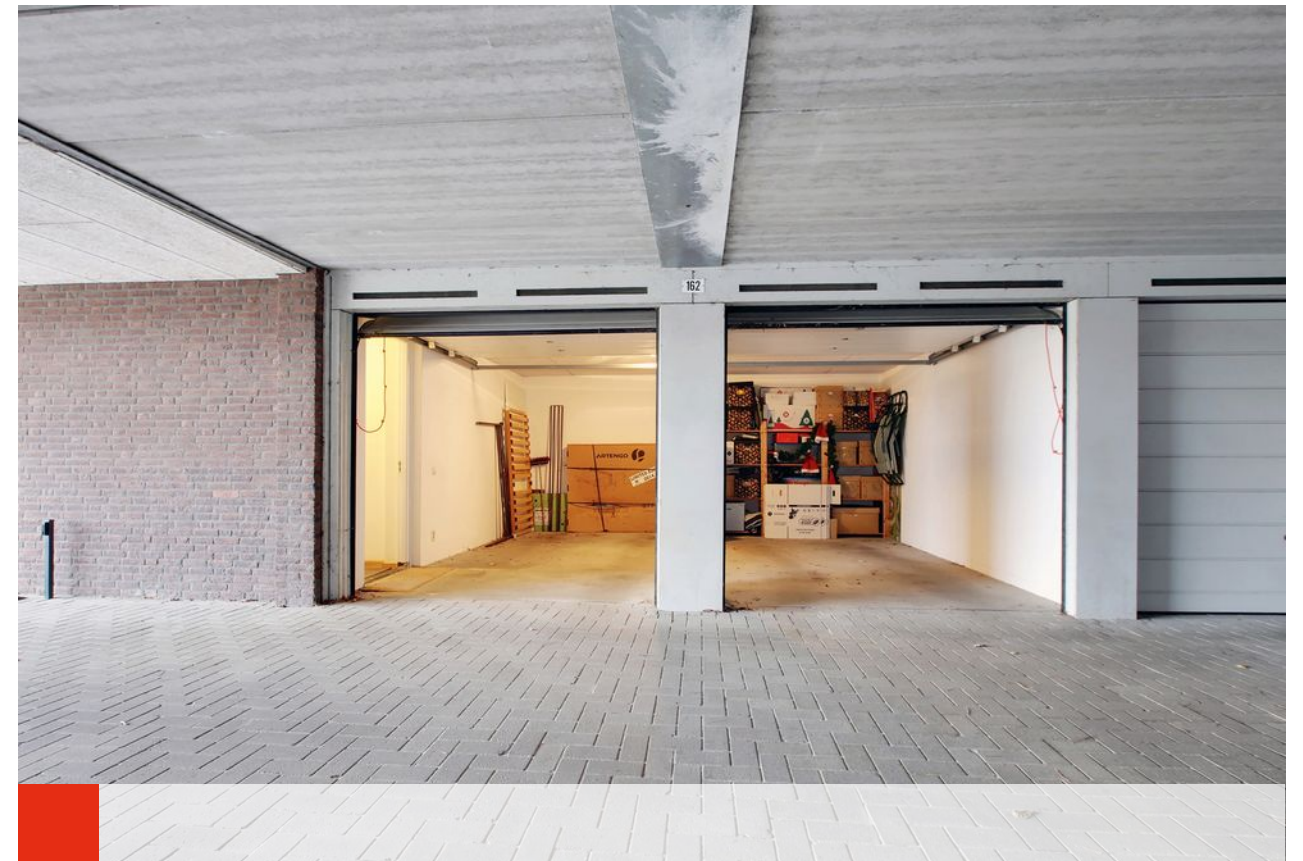
In het oorspronkelijke plan waren slaapkamers 4 en 5 separaat bereikbaar via een portaal. Bij de bouw is er voor gekozen het portaal weg te laten. Middels een kleine ingreep is dit portaal eenvoudig te plaatsen, zodat er weer 2 aparte slaapkamers ontstaan.

Kom deze fraaie woning eens van binnen bekijken. Wellicht is dit precies wat u zoekt.

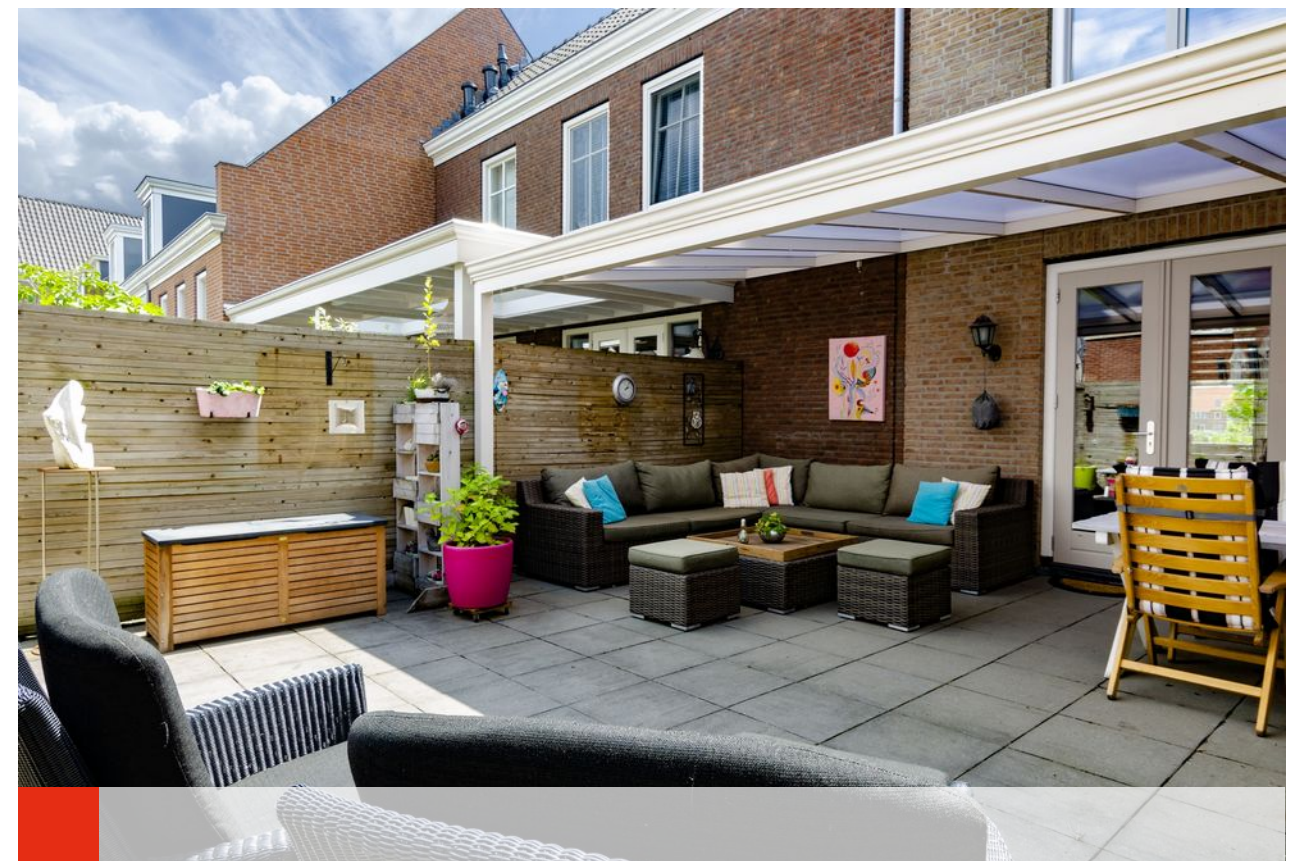
Kernwoorden/Tags voor deze woning zijn: te koop, brandevoort, de veste, inpandige garage, praktijkruimte, 5 slaapkamers, leefkeuken, dakterras















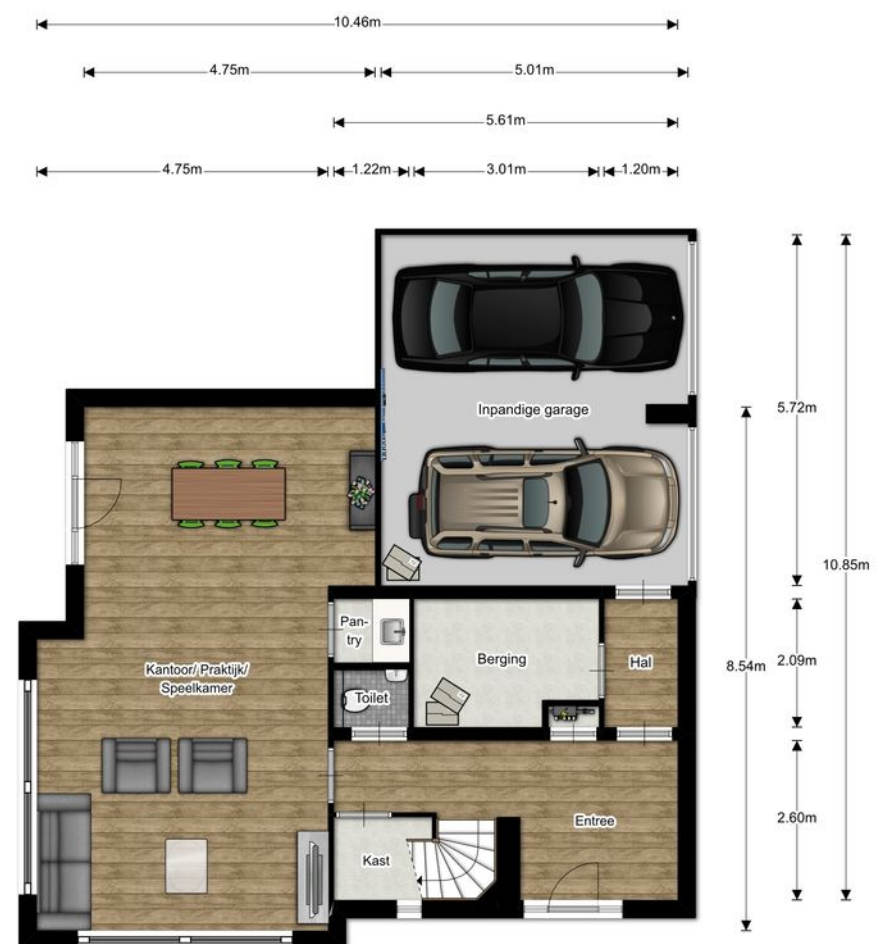








P Plattegrond van de begane grond



Begane grond

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl

P Plattegrond van de eerste verdieping



1e verdieping

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl

1

P Plattegrond van de tweede verdieping



2e verdieping

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl

2

P

Plattegrond van de derde verdieping

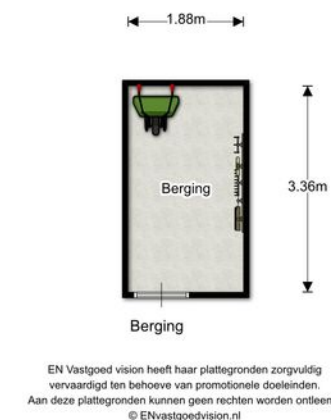


EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl

3

P

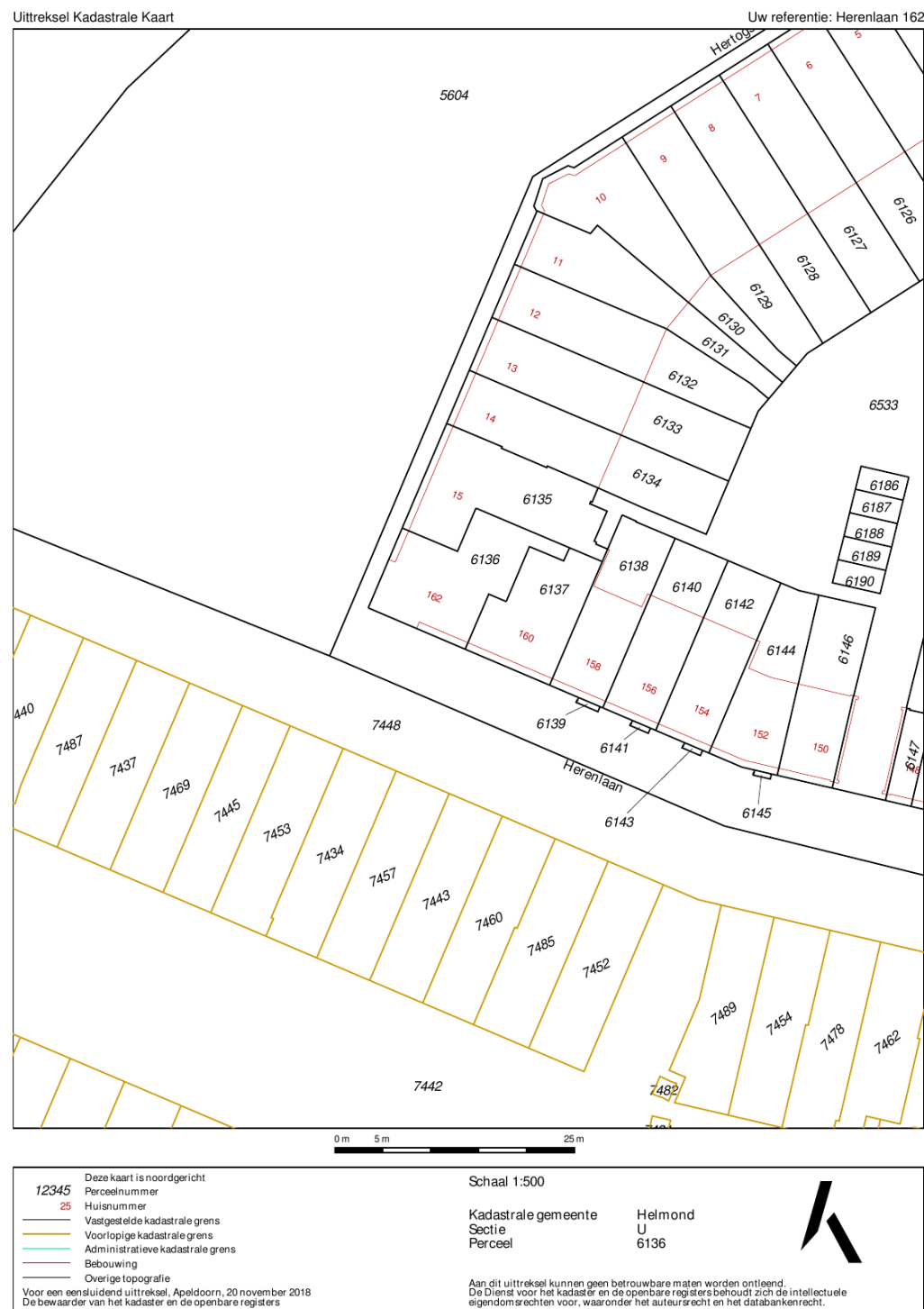
Plattegrond van de 2de berging



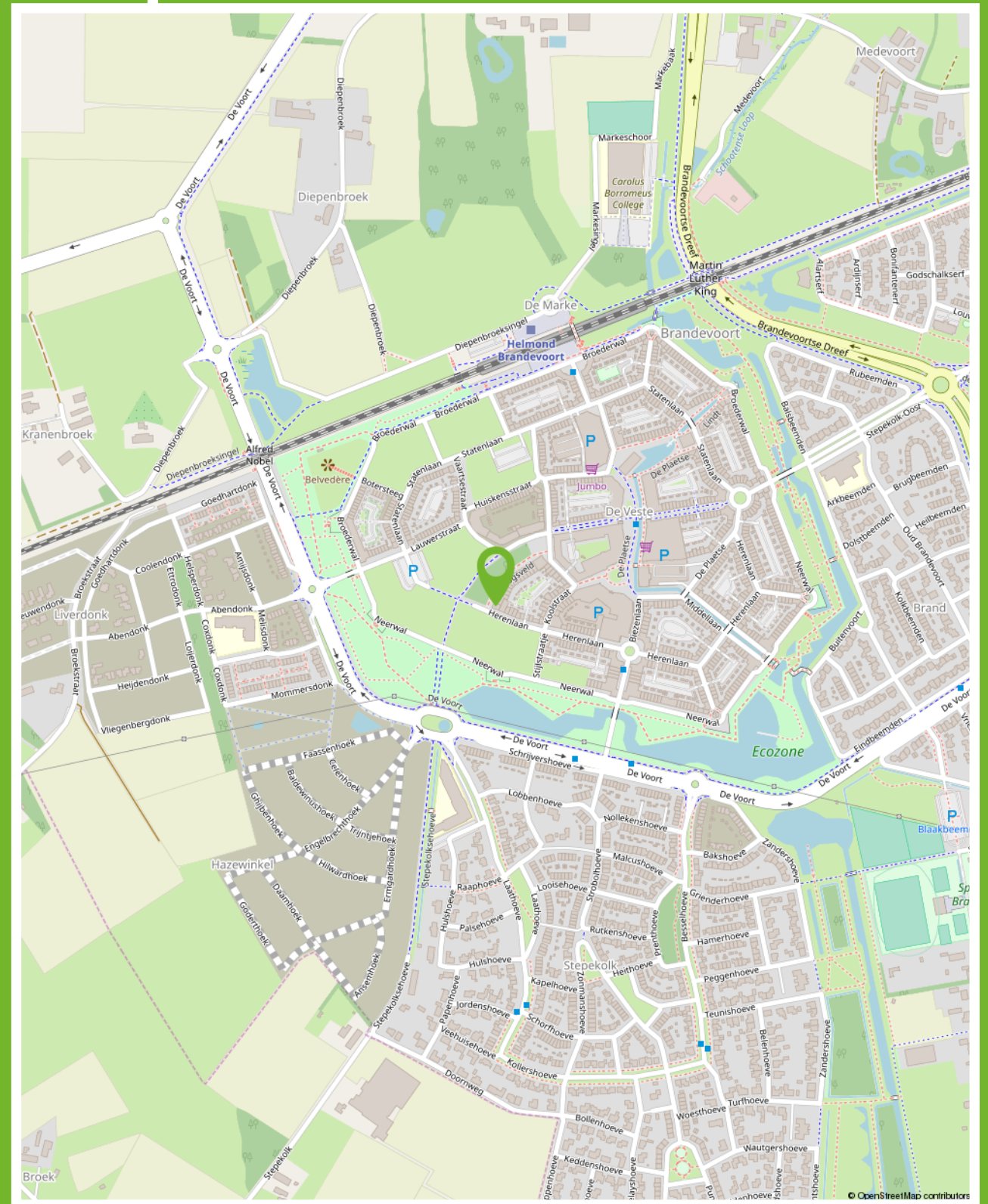
EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl

0

K Kadastrale kaart van de woning



L **Locatie**
op de kaart



LIJST VAN ZAKEN

Bijlage;
Behorende bij koopakte, d.d.:, betreffende het pand: [Herenlaan 162, 5708 ZS Helmond](#)

Voor de onderstaande zaken – ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn – geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven, of overgenomen kunnen worden. Wilt U aangeven wat in Uw situatie het geval is?

Zaken	Blijft achter	gaat mee	kan worden over- genomen	niet van toepassing
Tuinaanleg/(sier-)bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☐	☐	☒
Erfafscheiding	☒	☐	☐	☐
Vijver / Pomp / Filters	☐	☐	☐	☒
Vissen	☐	☐	☐	☒
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tuinhuisje/buitenberging	☐	☒	☐	☐
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
Schotelantenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Voordeurbel	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonneluifel buiten	☐	☐	☐	☒
Sunscreen	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Gordijnrails vitrage	☒	☐	☐	☐
Vitrage	☒	☐	☐	☐
Lamellen + rails	☒	☐	☐	☐
Losse horren	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Vouwgordijnen	☒	☐	☐	☐
Vloerbekleding te weten;				
Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
Houten planken vloer	☐	☐	☐	☒
Parketvloer	☐	☐	☐	☒
Laminaat	☒	☐	☐	☐
Tegelvloer	☒	☐	☐	☐
Linoleum	☐	☐	☐	☐
Vinyl	☒	☐	☐	☐
Anders nl;				

Zaken	Blijft achter	gaat mee	kan worden over- genomen	niet van toepassing
Keukengeiser	☐	☐	☐	☒
Badgeiser	☐	☐	☐	☒
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
C.V.-ketel met toebehoren	☐	☐	☐	☒
C.V.-combiketel met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Stadsverwarmingunit met toebehoren	☐	☐	☐	☒
(Klok-) thermostaat	☒	☐	☐	☐
(Voorzet-) open haard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Houtkachel/allesbrander met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen centrale verwarming	☐	☐	☐	☒
Radiatorfolie	☐	☐	☐	☒
Keukenblok bovenkasten	☒	☐	☐	☐
Keukenapparatuur: losstaand te weten;				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenblok inbouwapparatuur te weten;				
Koelkast	☒	☐	☐	☐
Vriezer	☒	☐	☐	☐
Vaatwasmachine	☒	☐	☐	☐
(combi)Magnetron	☒	☐	☐	☐
Oven	☐	☐	☐	☒
Kookplaat	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Stoomoven	☐	☐	☐	☒
Verlichting aan / in keukenblok	☒	☐	☐	☐
Frituurpan	☐	☐	☐	☒
Grill	☐	☐	☐	☒
Anders nl;				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Inbouwverlichting	☐	☐	☐	☒
Opbouwverlichting	☐	☐	☐	☒
Dimmers	☒	☐	☐	☐
Inbouwkasten	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Losse kasten	☐	☒	☐	☐
Boeken- en/of legplanken	☐	☒	☐	☐
Anders nl;				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐



Zaken	Blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	niet van toepassing
Wastafels met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Toilet accessoires (toiletrolhouder, bril, spiegel)	☒	☐	☐	☐
Badkamer accessoires te weten ;				
Planchet	☒	☐	☐	☐
Spiegels	☒	☐	☐	☐
Kranen	☒	☐	☐	☐
Douchescherm	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Badmeubel	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasmachine	☐	☐	☐	☒
(Huis-) telefoontoestellen	☐	☒	☐	☐
Overige:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Zaken die géén eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, openhaarden, c.v. ketels, boilers, geisers):				
glazenwasser Endevoets	Prijs €300,--	☐ per maand	☒ per jaar	
onderhoudscontract CV R. Snijders	Prijs € 30,-	☐ per maand	☒ per jaar	
	Prijs €	☐ per maand	☐ per jaar	
	Prijs €	☐ per maand	☐ per jaar	
	Prijs €	☐ per maand	☐ per jaar	

Eventuele bijzondere opmerkingen/afspraken:

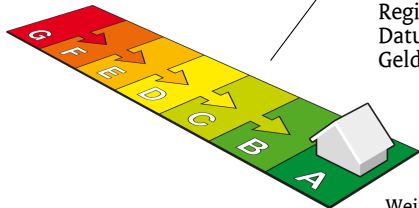
Energie label woning

Herenlaan 162

5708ZS Helmond

BAG-ID: 0794010000133517

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label A

Registratienummer 261617175
Datum van registratie 04-12-2018
Geldig tot 04-12-2028

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

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

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

- Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
- Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

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

Goedgekeurd door:

Naam Tjitse Jacob Veenbaas
Examenummer 203255
KvK nummer 62646621

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

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.zoekuwenergielabel.nl.

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

Betreft object: **Herenlaan 162**

Op grond van de bepalingen in het Nieuw Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een informatieplicht jegens de (aspirant)koper. Middels deze lijst komt de verkoper tegemoet aan deze regel en draagt de verkoper bij aan een concrete beeldvorming over de woning. In deze informatielijst staat informatie welke door de verkoper naar eer en geweten beschikbaar is gesteld. Alex de Makelaar kan geen aansprakelijkheid aanvaarden ten aanzien van de inhoud van deze lijst. Indien u als gegadigde vragen heeft over de informatie dan wel andere zaken gerelateerd aan de woning, kunt u te allen tijde bij Alex de Makelaar terecht.

Algemene woninginformatie		
Omschrijving	Bouwjaar	n.v.t.
Woning	2010	☐
Aanbouw		☒
Dakkapel		☒
Schilderwerk buiten	2020	☐
Schilderwerk binnen	2010	☐
Rolluiken		☒
Dubbel glas	2010	☐
Sanitair badkamer	2010	☐
Sanitair toilet	2010	☐
Vloerbedekkingen	2010	☐
Wandafwerkingen	2010	☐
Keukenblok	2010	☐
Keukenapparatuur	2010	☐
Cv-(combi-)ketel	2010	☐
Unit stadsverwarming		☒
Tuinaanleg	2018	☐

Andere overeenkomsten	Ja	Nee	n.v.t.
Zijn er, nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen, nog andere, eventueel aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld van het pand?	☐	☒	☐
Zijn er, voor zover u bekend, mondelingen of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, stuk grond, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.) Zo ja, welke zijn dat: kadastraal vastgelegd	☒	☐	☐

Erfpacht, opstal, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, overige rechten, verplichtingen	Ja	Nee	n.v.t.
Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? Zo ja, welke: opstalrecht, erfdienstbaarheid, verbod tot afzonderlijke vervreemding van stallingsplaatsen,	☒	☐	☐
Indien er sprake is van erfpacht of opstalrecht, hoe hoog is de canon per jaar: € 0,-			
Per welke datum kan de canon worden aangepast? n.v.t.			
Publiekrechtelijke beperkingen	Ja	Nee	n.v.t.
Is de Wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing?	☐	☒	☐
Is er sprake van ruilverkaveling?	☐	☒	☐
Is er sprake van onteigening?	☐	☒	☐

Kadastrale grenzen	Ja	Nee	n.v.t.
Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens) Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	☐	☒	☐
Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? Zo ja, graag nader toelichten:	☐	☒	☐
Verhuur	Ja	Nee	n.v.t.
Is het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	☐	☒	☐
Zo ja: - 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? (Bijv. geiser, keuken, lampen):			
- Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Zo ja, hoeveel? €	☐	☐	☒
Hebt u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Zo ja, welke?	☐	☐	☒

Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie (bijv. onteigening)? Zo ja, welke is/zijn dat?	☐	☒	☐
Monumenten, beschermd stads- of dorpsgezicht	Ja	Nee	n.v.t.
Is u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit genomen is tot een aanwijzing van uw pand?			
a. als beschermd monument	☐	☒	☐
b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht	☐	☒	☐
c. gemeentelijk monument	☐	☒	☐
d. 'beeldbepalend pand'	☐	☒	☐
Onderhoudscontracten, garanties	Ja	Nee	n.v.t.
Zijn u onderhoudscontracten en/of garantieregelingen bekend van goederen die mee verkocht worden? Zo ja, welke? certificaat veilig wonen, stichting waarborgfonds koopwoningen	☒	☐	☐
Zijn daarvan contracten of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Voorbeelden: G.I.W.-garantie, c.v.-ketelonderhoudsabonnement, garantie over keukenapparatuur, boiler, beglazing). Nadere bijzonderheden:	☒	☐	☐
Premies en subsidies	Ja	Nee	n.v.t.
Valt uw woning onder een premie- of subsidieregeling?	☐	☒	☐
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij de verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd? (Denk aan subsidies voor onderhoud, verbouwing, isolatie. Deze gelden vooral bij monumentenpanden)	☐	☒	☐
Aanschrijvingen	Ja	Nee	n.v.t.
Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd?	☐	☒	☐
Voldoet het pand aan de eisen van nutsbedrijven en brandweer?	☒	☐	☐
Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest	☐	☒	☐
Gebruik	Ja	Nee	n.v.t.
Hoe gebruikt u het huis nu? (Bijv. woning, praktijk, winkel, opslag, kantoor) woning en praktijk			
Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?	☒	☐	☐

Verbouwingen	Ja	Nee	n.v.t.
Is er een verbouwing uitgevoerd of iets aan- of bijgebouwd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente (bijv. bouwvergunning)?	☐	☒	☐
Zo ja, heeft de gemeente toestemming gegeven?	☐	☐	☒
Zo ja, welke ver-/aanbouw en door welk bedrijf zijn de werkzaamheden uitgevoerd?			
1.omschrijving verbouwing: Uitgevoerd door: Vergunning afgegeven d.d.			
2. omschrijving verbouwing: Uitgevoerd door: Vergunning afgegeven d.d.			
3. omschrijving verbouwing: Uitgevoerd door: Vergunning afgegeven d.d.			
(Indien aanwezig, bouwvergunning(en), garantiebewijzen e.d. beschikbaar stellen aan Alex Vastgoed Woningmakelaardij)			
Installaties			
Verwarmingsinstallatie	Ja	Nee	n.v.t.
Is er een CV-installatie aanwezig?	☒	☐	☐
Zo ja betreft het hetelucht, CV- (combi-)ketel of gaskachels (moederhaard)? CV combi-ketel			
Is de ketel eigendom of huur? eigendom			
in geval van huur, wat is de huurprijs per maand? €			
Wat is het merk en het type? Daalderop Coolcube			
Wat is het bouwjaar van deze installatie? 2010			
Wanneer is voor het laatst onderhoud gepleegd? 2016			
Welke onderdelen zijn al eens vervangen? diverse, bij aanvang in 2010 veel storing gehad, vanaf 2011 niet meer			
Verwarmingsinstallatie vervolg	Ja	Nee	n.v.t.
Functioneert de warmwatervoorziening naar behoren?	☒	☐	☐
Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk?	☐	☒	☐
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	☐	☒	☐
Zo ja, welke:			
Zijn er radiatoren en/of waterleidingen die lekken?	☐	☒	☐
Zo ja, waar:			
Zijn er radiatoren en/of waterleidingen die ooit zijn bevroren?	☐	☒	☐
Zo ja, waar:			

Zijn er vertrekken/radiatoren die niet goed warm worden? Zo ja, welke:	☐	☒	☐
Zijn er gaskachels in het pand aanwezig?	☐	☒	☐
Is de gasleiding kort geleden nog gecontroleerd? Zo ja, wanneer?	☐	☐	☒
Is er een openhaard of houtkachel aanwezig? Zo ja, is de schoorsteen regelmatig geveegd? Zo ja, wanneer voor het laatst?	☐	☒	☐
(Warm)waterinstallatie	Ja	Nee	n.v.t.
Is er een geiser of een boiler aanwezig? Type: Merk:	☐	☒	☐
Bouwjaar:			
Is het eigendom, huur of lease?			
Indien huur/lease, wat zijn de kosten per maand: €			
Is de waterleiding nog gecontroleerd? Zo ja, wanneer en door wie?	☐	☒	☐
Is er nog een loden waterleiding in uw pand aanwezig?	☐	☒	☐
Elektrische installatie	Ja	Nee	n.v.t.
Is de elektrische installatie vernieuwd? Zo ja, wanneer en door wie?	☐	☒	☐
☐ Geheel ☐ gedeeltelijk ☐ alle groepen	☐	☐	☒
Opmerkingen:	☐	☐	☒
Is er een aardlekschakelaar aanwezig? Zo ja, hoeveel? 3	☒	☐	☐
Is de bedrading al eens vernieuwd? Van welk materiaal is de bedrading?	☐	☒	☐
Is de elektrische installatie nog gecontroleerd? Zo ja, wanneer?	☐	☒	☐
Is er een mechanische ventilatie in uw pand aanwezig? Zo ja, leeftijd: 8 jaar	☒	☐	☐
Functioneert het naar behoren?	☒	☐	☐
Is het pand beveiligd?	☐	☒	☐
Zo ja, is het aangesloten bij een meldkamer?	☐	☒	☐
Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties? (Denk daarbij aan de leidingen voor gas, water en elektriciteit, geiser, c.v., mechanische ventilatie, apparatuur zoals deurbel, telefoon/intercom, keukenapparatuur, zonneschermen, thermostaat, kachels etc.)	☐	☒	☐

Opmerkingen:			
Daken	Ja	Nee	n.v.t.
Zijn er gebreken aan de kapconstructie bekend zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? Zo ja, waar?	☐	☒	☐
Zijn er lekkages (geweest)? Zo ja, waar? 2018 zolder vanwege niet meer aansluiten van de dakpannen na storm inmiddels hersteld, tevens bij regenpijpen open deel aangebracht zodat water altijd weg kan.	☒	☐	☐
Is het dak al eens (gedeeltelijk) vernieuwd en/of gerepareerd? Zo ja, welk deel en wanneer?	☐	☒	☐
Is er sprake van dakisolatie?	☒	☐	☐
Indien er sprake is van platte daken (dus ook uitbouwen, garages, bergingen, dakkapellen etc.), hoe oud is het platte dak? 8 jaar			
Vermoedt u dat er sprake kan zijn van houtworm of andere aantastingen? Zo ja, toelichten	☐	☒	☐
Is de afvoer van het hemelwater goed?	☒	☐	☐
Zijn de dakgoten in goede staat?	☒	☐	☐
Leeftijd van de dakgoten: 8 jaar			
Gevels	Ja	Nee	n.v.t.
Zijn er (gerepareerde) scheuren, beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Zo ja, waar?	☐	☒	☐
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag, of is er optrekkend vocht op de gevels waargenomen? Zo ja, waar?	☐	☒	☐
Is voor zover u bekend de gevel ooit gereinigd? Zo ja, volgens welke methode?	☐	☒	☐
☐ droog (met grit)			
☐ nat (chemisch, met water nagespoeld)			
Zijn de gevels door insputting na-geïsoleerd?	☐	☒	☐
Is het voegwerk al eens gerenoveerd?	☐	☒	☐
Plafonds, wanden en vloeren	Ja	Nee	n.v.t.
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Zo ja, waar?	☐	☒	☐
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Zo ja, waar?.	☐	☒	☐
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? Zo ja, waar?	☐	☒	☐

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? Zo ja, waar?	☐	☒	☐
Zijn er (gerepareerde of verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan de vloeren, plafonds en/of wanden? Zo ja, waar?	☐	☒	☐
Zijn er problemen met loszittende tegels, loslatend behang of spuitwerk etc.? Zo ja, waar?	☐	☒	☐
Zijn er reparaties uitgevoerd? Zo ja, welke?	☐	☒	☐
Is er sprake van vloerisolatie? Indien er een massief houten vloer of een parketvloer ligt: Is deze geheel onbeschadigd? Zo nee, waar niet?	☒ ☐	☐ ☐	☐ ☒
Ligt het los , genageld of is het verlijmd aangebracht?			
Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar zit het kruipluik?	☐	☐	☒
Is de kruipruimte droog? Is er voor zover u bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? <i>(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen bijv. balkons kunnen aangetast zijn).</i>	☐ ☐	☐ ☒	☒ ☐
Is het pand voor zover u bekend aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels? Zo ja, waar en door:	☐	☒	☐
Heeft u een zwamonderzoek laten uitvoeren? Zo ja, is er nog een garantie van toepassing? Als in het verleden maatregelen zijn genomen tegen een of meer in deze vraag genoemde gebreken s.v.p. aangeven welke maatregelen waartegen zijn genomen. <i>(Evt. garantiebewijzen e.d. graag beschikbaar stellen aan Alex Vastgoed Woningmakelaardij).</i>	☐ ☐ ☐	☒ ☐ ☐	☐ ☒ ☒
Ramen, kozijnen en deuren	Ja	Nee	n.v.t.
Is er overal sprake van dubbel glas? Zo nee, waar wel	☒	☐	☐
Wat is de leeftijd van deze dubbele beglazing: 8 jaar			
Is er sprake van 'lekke' ruiten? Zo ja, waar dan? <i>(te herkennen aan strepen of een waas in het glas tussen beide glaslagen)</i>	☐	☒	☐
Zit er nog garantie op het dubbele glas? Wanneer is het pand buitenom voor het laatst geschilderd? 2010 Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	☐ ☒	☒ ☐	☐ ☐

Zijn er reparaties uitgevoerd aan de kozijnen? Zo ja, op welke plaatsen en met welk materiaal?	☐	☒	☐
Functioneren alle schanieren en sloten? Zo nee, welke niet?	☒	☐	☐
Zijn alle sleutels aanwezig?	☒	☐	☐
Kelder en souterrain	Ja	Nee	n.v.t.
Is de kelder altijd droog? Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd? Zo ja, heeft dit tot problemen geleid?	☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐	☒ ☒ ☒ ☒
Sanitair	Ja	Nee	n.v.t.
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, tegelwerk, gootstenen en/of kranen bekend? Zo ja, welke?	☐	☒	☐
Lopen de afvoeren goed door van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en/of kranen? Zo nee, welke?	☒	☐	☐
Riolering	Ja	Nee	n.v.t.
Is uw huis aangesloten op het gemeenteriool? <i>N.B. Per 1 januari 2005 moeten alle woningen (en andere gebouwen) in het buitengebied aangesloten zijn op de gemeentelijke riolering. Is er geen riolering aanwezig, dan mag het afvalwater uitsluitend worden gezuiverd en geloosd door middel van een voorziening voor individuele behandeling van afvalwater (IBA) die door de overheid is goedgekeurd.</i> Zo nee, op welke wijze vindt de afvoer van afvalstoffen dan plaats?	☒	☐	☐
Zijn alle afvoeren op het hoofdriool aangesloten? Zijn u gebreken bekend aan de riolering of hebben die zich in het verleden voorgedaan? <i>(denk aan lekkages, verstoppingen, breuken, stankoverlast)</i> Zo ja, welke?	☒ ☐	☐ ☒	☐ ☐
Zijn er overstromingen van de riolering aan de orde geweest? Is het perceel gedraineerd? Zo ja, functioneert de drainage naar behoren? Zo ja, is er regelmatig onderhoud gepleegd en wanneer voor het laatst? Is er voor zover u bekend een septictank of beerput in het perceel aanwezig? Zo ja, waar zit deze tank/put?	☐ ☒ ☒ ☐ ☐	☒ ☐ ☐ ☐ ☒	☐ ☐ ☐ ☒ ☐
Gebreken en bezwaren	Ja	Nee	n.v.t.
Zijn u nog andere gebreken of bezwaren bekend die voor een koper van belang kunnen zijn bij het nemen van een koopbeslissing? Zo ja, welke?	☐	☒	☐

Met welke kosten/reparaties zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden?			
Verontreinigingen	Ja	Nee	n.v.t.
Is voor zover u bekend, de bodem verontreinigd of is er een reden om te vermoeden dat de bodem verontreinigd is?	☐	☒	☐
Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	☐	☒	☐
Is er voor zover u bekend een olietank in de grond aanwezig?	☐	☒	☐
Zo ja, is deze geleegd of geschoond?	☐	☐	☒
Zijn er voor zover u bekend in het pand en/of in een bijgebouw (<i>berging, garage etc.</i>) eternietplaten, asbestcementplaten of ander asbesthoudend materiaal aangebracht? (<i>Eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve centimeter dik, grijs kleurig indien ze ongeverfd zijn.</i>) Zo ja, waar?	☐	☒	☐
Blijft er in het pand 'zeil' achter, al of niet vastgelijmd, dat aangeschaft is tussen 1960 en 1982? Zo ja, waar?:	☐	☒	☐
Huur, lease	Ja	Nee	n.v.t.
Zijn er bepaalde zaken in uw huis gehuurd of geleased (bijv. de c.v.-ketel)? Zo ja, welke? Voor welk maandbedrag?	☐	☒	☐
Omzetbelasting	Ja	Nee	n.v.t.
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (<i>Bijv. omdat het een voormalig bedrijfsonroerend goed is, of een woonhuis met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.</i>)	☐	☒	☐
Woonomgeving	Ja	Nee	n.v.t.
Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving (<i>Bijv. burens, geluidsoverlast, stankoverlast of juist positieve zaken</i>)? Zo ja, welke?	☐	☒	☐
Is uw woning gehorig?	☐	☒	☐
Zijn er bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend, die voor een koper wetenswaardig zijn, b.v. bestemmingsplanwijzigingen, veranderingen van wegen etc.? Zo ja, welke: nieuwbouw aan de overkant in 2019	☒	☐	☐
Wat is de gezinssamenstelling van de bewoners van de naastgelegen panden? (Links en rechts met het gezicht naar de woning):			
Links: Aantal vrouwen: 1 Aantal mannen: 1 Aantal kinderen: 0 Aantal huisdieren: 0 soort:			
Rechts: Aantal vrouwen: 1 Aantal mannen: 1			

Aantal kinderen: 0 Aantal huisdieren: 0 soort:			
Toestemming tot verkoop	Ja	Nee	n.v.t.
Is er toestemming vereist tot verkoop?	☐	☒	☐
Zo ja, van wie? ☐ Kantonrechter ☐ Curator ☐ Gemeente ☐ Woningcorporatie ☐ Verpachter ☐ Bankinstelling			
Ligt er een beslag op de woning?	☐	☒	☐
Is er sprake van surceance van betaling?	☐	☒	☐
Is er sprake van een (aanstaand) faillissement?	☐	☒	☐
Vaste lasten	Ja	Nee	n.v.t.
De koper is ook geïnteresseerd in de vaste lasten van uw woning, wilt u daarom onderstaande gegevens invullen? Dag-/nachtmeter aanwezig? Verbruik elektra in Kwh: 5.473 in € 855,75 Verbruik gas in m3: 2.225 in € 1.505,20 Verbruik water in m3: 138 in € 190,00 Waterschapslasten: € 342,83 Rioolrecht: € 212,28 Onroerende zaakbelasting eigenaar: € 596.07 Afvalstoffenheffing (meer personen): € 199,80 WOZ-waarde: € 424.000 Overige lasten, te weten: € 227,57 VVE	☒	☐	☐
Hebt u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	☒	☐	☐

VVE checklist

Een Vereniging van Eigenaars (vve) bij appartementen zorgt voor het onderhoud van het gezamenlijke complex. Verkoper is verplicht de ins en outs van de vereniging te communiceren aan de (potentiele) koper. Door middel van deze vve checklist voldoet de verkoper aan de verplichting om de koper te informeren over de stand van zaken en regels omtrent de vve. In deze vve checklist staat informatie welke door de verkoper naar eer en geweten beschikbaar is gesteld. Alex de Makelaar kan geen aansprakelijkheid aanvaarden ten aanzien van de inhoud van deze lijst. Indien je als gegadigde vragen heeft over de inhoud van deze vve checklist of andere zaken over de woning, dan kun te allen tijde bij Alex de Makelaar terecht.

De VVE	Ja	Nee	n.v.t.
Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VVE? 42			
Is er een eigenaar met(meer dan) 50% van het aantal stemmen?	☐	☒	☐
De bestuurder(s), het bestuur	Ja	Nee	n.v.t.
Is er een bestuurder? Indien neen, ga door naar de volgende vraag	☐	☒	☐
Naam bestuurder:			
Adres:			
Tel.nr.:			
Is de bestuurder lid VVE?	☐	☐	☒
De vergadering van eigenaars	Ja	Nee	n.v.t.
Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd?	☒	☐	☐
Wordt de vergadering door een voorzitter geleid?	☒	☐	☐
Naam voorzitter: Michel van der Borgh			
Adres: Hertogsveld 8			
Tel.nr.: n.b.			
Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste 2 vergaderingen beschikbaar? (Indien aanwezig: graag ontvangen wij hier de kopieën van)	☒	☐	☐
Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? Indien ja, om welk(e) besluit(en) gaat het:	☐	☒	☐
Verzekeringen	Ja	Nee	n.v.t.
Is er een collectieve opstalverzekering?	☐	☒	☐
Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen?	☐	☒	☐
Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering?	☒	☐	☐
Toelichting: Een appartementenclausule voorkomt dat appartementseigenaren de dupe worden van het doen of (na)laten van een van hen. De clausule bepaalt dat een verzekeraar geen uitkering mag weigeren als de schade ontstaan is door eigen schuld van één van de verzekerden.			
De jaarrekening	Ja	Nee	n.v.t.

Is er een exploitatierekening beschikbaar niet ouder dan 18 maanden? Indien ja, wij ontvangen graag een kopie	☒	☐	☐
Stemt de exploitatierekening globaal (ca. + of – 10%) overeen met de begroting van hetzelfde jaar? Indien nee , Waarom stemt die niet overeen? ☐ Uitgaven zijn hoger dan inkomsten ☐ Inkomsten zijn hoger dan uitgaven	☒	☐	☐
Is er een balans beschikbaar niet ouder dan 18 maanden?	☒	☐	☐
Hoe hoog was het eigen vermogen van de VVE op de laatste balansdatum? Vermogen: € 26.123,85			
Is/zijn er een reservering(en)? Het betreft de volgende reserveringen € 10.285,- t.b.v. groot onderhoud, poorten en infrastructuur € 3.000,- t.b.v. watervoorziening € t.b.v. € t.b.v.	☒	☐	☐
Toelichting: Een exploitatierekening (ook wel resultatenrekening of winst – en verliesrekening genoemd) geeft een overzicht van de omzet, de kosten en de winst met betrekking tot een bepaalde periode (meestal een jaar). Een balans geeft een overzicht op een bepaald moment van de bezittingen enerzijds en het eigen vermogen en de schulden anderzijds. Eigen vermogen is het vermogen dat voor onbepaalde tijd door de eigenaar of de eigenaren wordt ingebracht. Het is de waarde van de bezittingen minus de schulden. Reserves behoren ook tot het eigen vermogen. Een voorziening behoort <i>niet</i> tot het eigen vermogen, want een voorziening is in feite een schuld: een toekomstige verplichting voor een bepaalde uitgave waarvan de exacte omvang en tijdstip nog niet precies bekend is. Ten onrechte worden bepaalde voorzieningen soms reserves genoemd.			
Is er een begroting voor het lopende boekjaar?	☒	☐	☐
Worden de eigenaarsbijdragen op een rekening gestort die op naam van de VVE staat?	☒	☐	☐
Is er een post 'klein onderhoud'?	☒	☐	☐
Wordt er gereserveerd?	☒	☐	☐
Is er een aparte reservering voor groot onderhoud en/of renovatie?	☒	☐	☐
Toelichting: Het lopende boekjaar is de 'aangebroken' periode waarvan aan het eind de boekhouding wordt afgesloten en per die datum de balans en de winst- en verliesrekening (exploitatierekening) wordt opgemaakt. Klein onderhoud is het totaal aan kosten of activiteiten die gericht zijn op het herstel van onvoorziene, opgetreden gebreken, storingen en/of schade aan het appartementencomplex, met als doel die storing of schade op te heffen en het kwaliteitsverlies te herstellen. Ook wel genoemd: calamiteitenonderhoud,			

(ongepland) correctief onderhoud. Groot onderhoud is een verzamelwoord voor ingrijpende werkzaamheden om het appartementencomplex in stand te houden. Voor deze werkzaamheden wordt bij een goed functionerende VVE van tevoren een meerjarenplan opgesteld. Groot onderhoud is te onderscheiden van renovatie, waarmee het gehele prestatieniveau van het complex stijgt.			
De onderhoudsplanning	Ja	Nee	n.v.t.
Is er een bouwkundig rapport (of vergelijkbaar document) van minder dan 4 jaar oud waarin de bouwkundige staat van het appartementencomplex wordt beschreven?	☐	☐	☒
Dit rapport is opgemaakt door: Gedateerd op:	☐	☐	☒
Is er een schriftelijk plan voor het onderhoud voor de komende jaren? <i>(Indien ja, wij ontvangen graag een kopie)</i>	☐	☒	☐
Dit plan is opgemaakt door: Gedateerd op:			
Sluit het opbouwen van de reserves voor groot onderhoud voldoende aan bij het onderhoudsplan?	☐	☐	☒
Zijn er aanschrijvingen van overheidswege tot verbetering aangekondigd of opgelegd? Wat houdt die aanschrijving in:	☐	☒	☐
Toelichting: Een onderhoudsplan zoals hier bedoeld voldoet ten minste aan de volgende criteria: - Het ligt schriftelijk vast; - Het bevat een onderhouds-, herstel-, respectievelijk vervangingscyclus voor de gemeenschappelijke delen, zoals dragende constructies, vloeren, daken, afvoeren, installaties en kozijnen; - De kosten voor onderhoud, herstel, respectievelijk vervanging van de onderdelen zijn aangegeven; - De planning omvat een periode van minimaal 10 jaar.			
Enige specifieke gegevens			
Aantal stemmen voor dit appartement: 1			
Te betalen maandelijkse bijdrage is totaal: € 18,96			
Waarvan; exploitatiekosten (servicekosten) €			
reservering voor onderhoud €			
stookkosten (voorschot) €			
anders, namelijk			
Ga verder op de volgende pagina			
Eventuele aanvullende informatie			
geen splitising			

Documenten i.v.m. volledige informatievoorziening			
Soort	Aanwezig bij vve	Aanwezig bij verkoper	Aan Simak toegezonden
Akte van splitsing	☐	☐	☐
Splitsingstekening	☐	☐	☐
Notulen laatste vergadering	☐	☒	☐
Begroting	☐	☒	☐
Winst- en verliesrekening	☐	☒	☐
Balans	☐	☒	☐
Reglement	☐	☐	☐
Meer Jaren Onderhoudsplan	☐	☐	☐

NEN 2580 MEETRAPPORT

Conform de branchebrede meetinstructies op basis van NEN2580:2018 NL,
"Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingmethoden"
incl. het correctieblad NEN2580:2007/C1:2008

NEN2580 MEETRAPPORT

Gebruiksoppervlakte(n) vierkante meters en inhoud

Conform de branchebrede meetinstructies op basis van de NEN2580:2018 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008

Woonoppervlakte(n)	265,7 m ²
--------------------	----------------------

Overig inpandige ruimte(n)	28,4 m ²
----------------------------	---------------------

Gebouwgebonden buitenruimte(n)	56,4 m ²
--------------------------------	---------------------

Externe bergruimte(n)	6,3 m ²
-----------------------	--------------------

Totale gebruiksoppervlakte(n)	356,8 m²
--------------------------------------	----------------------------

Totale inhoud	1055,8 m³
----------------------	-----------------------------



Klantgegevens:

Alex Vastgoed

Object adres:

Herenlaan 162, Helmond

Opnamedatum:

woensdag 5 december 2018

Uitwerkdatum:

dinsdag 18 december 2018

Meetcertificaat type A

Inleiding

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding voor het meten van de gebruiksoppervlakte van woningen. Met deze meetinstructie kan de gebruiksoppervlakte van individuele woningen (de oppervlakte "achter de voordeur") en de bij de woning behorende externe bergruimte en gebouwgebonden buitenruimte worden gemeten. Deze meetinstructie is niet geschikt voor het meten van de gebruiksoppervlakte van een complex, noch voor het meten van de gebruiksoppervlakte van niet-woningen.

Relatie met de NEN 2580

Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is de gebruiksoppervlakte, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit, genomen. Voor de definitie van de gebruiksoppervlakte verwijst het Bouwbesluit naar NEN 2580. NEN 2580 vormt daarmee ook de basis voor deze meetinstructie. In deze meetinstructie wordt de oppervlakte van een woning gemeten binnen de buitenste/scheidende wanden (muren) conform NEN 2580. Deze meetinstructie kijkt op twee aspecten af van NEN 2580:

1.

De meetinstructie verdeelt de inpandige gebruiksoppervlakte onder in *gebruiksoppervlakte wonen* en *gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte*. *NEN 2580 kent deze onderverdeling niet.*
2.

Omdat het vaak lastig te bepalen is of een wand of muur al dan niet dragend is, gaat de meetinstructie uit van de oppervlakte inclusief dragende binnenwanden. NEN 2580 gaat uit van de oppervlakte exclusief dragende wanden.

Gebruiksoppervlakte in de BAG en de WOZ In de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) is van iedere woning (verblijfsobject) de totale inpandige gebruiksoppervlakte vastgelegd. Deze oppervlakte komt overeen met de gebruiksoppervlakte volgende de NEN 2580. De BAG-oppervlakte bestaat dus uit de som van de *gebruiksoppervlakte wonen* en de *gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte*. *Voor toepassing in het kader van de Wet WOZ wordt de oppervlakte van woningen, indien van toepassing, gesplitst in WOZ-deelobjecten. Het onderscheid in gebruiksoppervlakte wonen en de gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte is in dat geval niet aan de orde.*

Toepassing en verantwoordelijkheid

Het doel van deze meetinstructie is het vereenvoudigen en uniformeren van het meten van woningen. De meetinstructie is zowel geschikt voor makelaars en taxateurs die woningen voor de verkoop, verhuur of voor een taxatie inmeten als voor gemeenten die de woning voor de BAG of in het kader van de Wet WOZ inmeten. Bij aanbieding op de markt wordt de gebruiksoppervlakte zoveel mogelijk gesplitst in de onderdelen *gebruiksoppervlakte wonen*, *overige inpandige ruimte*, *externe bergruimte* en *gebouwgebonden buitenruimte*. *Bij het vergelijken met de gebruiksoppervlakte in de BAG dient hier dus rekening mee te worden gehouden.*

Voor bijzondere situaties wordt verwezen naar de **“lijst met veel gestelde vragen”**. Voor de gevallen waarin deze meetinstructie en de lijst met veel gestelde vragen geen uitsluitsel geven over het bepalen van de gebruiksoppervlakte, moet de NEN 2580 worden gebruikt.

1. Meting van de gebruiksoppervlakte van een woning

De stappen in deze meetinstructie gaan er vanuit dat de oppervlakte “met de hand” per bouwlaag gemeten worden. Het meten van de gebruiksoppervlakte van een woning kan ook gebeuren met daarvoor geschikte software.

Stap 1. Meet de totale inpandige gebruiksoppervlakte van de woning per bouwlaag

Voor het meten van de gebruiksoppervlakte gelden de volgende principes:

- a. Meet voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte altijd binnen de buitenste- of woningscheidende wanden (muren), inclusief dragende en niet-dragende binnenwanden. Met buitenste/scheidende wanden (muren) worden bedoeld de wanden/muren die de ene woning van de andere woning scheiden en de muren die de woning van de buitenwereld afscheiden.
- b. Meet altijd per verdieping op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies (muren). Incidentele inspringende gebouwdelen (met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m²), zoals bijvoorbeeld een kolom, worden tot de gebruiksoppervlakte gerekend. Er dient gemeten te worden langs de muur. Radiatoren, leidingen, kabelgoten, wandgoten, kozijnen, vensterbanken etc. kunnen bij de meting worden genegeerd.
- Niet tot de gebruiksoppervlakte wordt gerekend:
- De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,50m, met uitzondering van de oppervlakte onder een trap;

- De oppervlakte van ruimten die niet voor mensen toegankelijk zijn;

- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,0 m2 of groter is;

- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,50 m2 of groter is;

- De oppervlakte van een liftschacht;

- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,5 m²

- Inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter van 0,5m²

De nu bepaalde oppervlakte is de totale gebruiksoppervlakte van een woning. Deze oppervlakte bestaat uit *gebruiksoppervlakte wonen* en *gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte*. *In stap 2 wordt het onderscheid tussen deze twee gemaakt.*

Stap 2. Verdeel de totale inpandige gebruiksoppervlakte in gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

De inpandige gebruiksoppervlakte van de bouwlaag moet nu worden verdeeld in:

- gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

Een oppervlakte wordt tot de overige inpandige ruimte gerekend als één van de voorwaarden geldt:

het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,5 meter en 2,0 meter hoog;

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

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

Let op! Er kan alleen sprake zijn van gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte als de oppervlakte volgens de criteria onder stap 1 wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte.

Stap 3. Ga naar de volgende bouwlaag (indien aanwezig)

Herhaal stap 1 en 2 voor iedere bouwlaag.

Stap 4. Bepaal de totale gebruiksoppervlakte van de woning onderscheiden naar de verschillende gebruiksoppervlakten

Totaliseer de gevonden gebruiksoppervlakten wonen per bouwlaag tot één gebruiksoppervlakte wonen voor de woning. Doe dit ook voor de gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

2. Meting van de oppervlakte van de gebouwgebonden buitenruimte(n) (indien aanwezig)

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

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- - bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

3. Meting van de oppervlak van de externe bergruimte(n)

Een ruimte is een externe bergruimte indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte **alleen bereikbaar is door de woning te verlaten**. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Het meten van de externe bergruimte gebeurt met dezelfde principes als bij het meten van de woning (stap 1).

Indien er meer externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes getotaliseerd tot één gebruiksoppervlakte externe bergruimte voor de woning.

Inleiding

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding voor het meten van de bruto inhoud van woningen. Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is de bruto inhoud zoals gedefinieerd in NEN 2580 genomen.

Te meten woning

De meetinstructie is gericht op het meten van de bruto inhoud per woning. Dat wil zeggen dat altijd uitgegaan wordt van de inhoud “achter de voordeur”. Bij de meting van de bruto inhoud van de woning wordt geen onderscheid gemaakt tussen verschillende functies van de delen van een woning (bijvoorbeeld "woonruimte" of "overige inpandige ruimte"). Indien aanwezig en relevant wordt de bruto inhoud van de externe bergruimte en van een externe garage afzonderlijk bepaald. In paragraaf 3 wordt gespecificeerd wanneer sprake is van inpandige ruimte die wordt meegenomen bij de bruto inhoud van de woning en wanneer sprake is van externe ruimte waarvan de bruto inhoud afzonderlijk wordt bepaald.

Afwijkingen ten opzichte van de NEN 2580

In deze meetinstructie wordt gewerkt met standaardmaten voor de dikte van de verdiepingsvloeren, van de begane-grondvloer, van de dakconstructie en van de woningscheidende wanden voor de situaties waarin deze dikte niet eenvoudig te meten is. NEN 2580 kent deze aannames omtrent de dikte van vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren niet. Bij het toepassen van deze meetinstructie voor het meten van de bruto inhoud van een afzonderlijke woning binnen een complex blijft stap 6 (het meten van de bruto inhoud van de begane grond vloer) achterwege. Ook op dit aspect wijkt deze meetinstructie af van NEN 2580, omdat volgens NEN 2580 de dikte van de onderste vloer wordt meegerekend bij de bruto inhoud van de onderste bouwlaag.

Toepassing en verantwoordelijkheid

Het doel van deze meetinstructie is het vereenvoudigen en uniformeren van het meten van woningen. Het bepalen van de inhoud van woningen conform deze meetinstructie en het gebruik hiervan gebeurt op eigen verantwoordelijkheid. Voor bijzondere situaties wordt verwezen naar de “lijst met veel gestelde vragen”. In het geval dat deze meetinstructie en de lijst met veel gestelde vragen geen uitsluitsel geven over het bepalen van de bruto inhoud, wordt verwezen naar de NEN 2580.

1. Meting van de bruto inhoud van een woning per bouwlaag

De stappen in deze meetinstructie gaan er vanuit dat de oppervlakte met de hand gemeten wordt. Het meten van de bruto inhoud van een woning kan ook gebeuren met daarvoor geschikte software. **Principe:**

- a. de inhoud van de bouwlaag van een woning wordt gemeten door de totale verdiepingsoppervlakte van de bouwlaag te vermenigvuldigen met de (bruto) hoogte van die bouwlaag;
- b. de totale verdiepingsoppervlakte van de bouwlaag van de woning betreft de oppervlakte gemeten inclusief de buitenmuren, of vanaf het midden van de woning-scheidende muren, inclusief dragende en niet-dragende binnenmuren en inclusief nissen, trapgaten, vides, schalmgaten etc.;
- c. 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;
- d. bij de inhoud van een woning worden ook ruimten meegeteld welke een hoogte hebben van minder dan 1,50 meter met uitzondering van kruipruimtes;
- e. bij het bepalen van de inhoud wordt er geen onderscheid gemaakt tussen woonruimte en overige inpandige ruimte;
- f. bij de inhoud van een woning worden de inhoud van tot de woning behorende externe bergingen, of kelderbergingen bij appartementen en flats en/of de inhoud van overdekte gebouwgebonden buitenruimten niet opgeteld.

Stap 1. Meet de totale verdiepingsoppervlakte

Meet de totale verdiepingsoppervlakte door langs de buitengevels te meten. Meet inclusief buitenmuren, binnenmuren, vides en trapgaten etc. In- en uitspringende bouw delen aan de gevel met een doorsnede-oppervlakte kleiner dan 0,50 m², worden buiten beschouwing gelaten. Dat wil zeggen dat in geval van een nis in de gevel kleiner dan 0,50 m² deze gewoon tot de inhoud wordt gerekend en bij een uitspringend element, deze niet tot de inhoud wordt gerekend. Bij woningscheidende muren wordt "hart-op-hart" gemeten. Indien de dikte van de woningscheidende muren niet geme ten kan worden, wordt aangenomen dat deze 30 cm dik is. (Er dient dus 15 cm tot het hart van de muur aangehouden te worden).

- Verdeel de totale oppervlakte in eenvoudig te meten oppervlakten door gebruik te maken van de standaard basisvor men zoals een rechthoek, een driehoek, een (halve) cirkel of een ellips. Houdt hierbij rekening met bijvoorbeeld een er ker. In afwijking van de bepaling van de gebruiksoppervlakte wordt de gehele oppervlakte gemeten, dus ook wanneer het hoogste punt lager is dan 1,50 meter. Er is dus ook geen correctie voor trapgaten en vides.

- Wanneer sprake is van variërende hoogte van de bouwlaag, onderscheid dan oppervlakten waarvoor de bouwhoogte eenduidig bepaald kan worden.

- Totaliseer alle deeloppervlakten.

Stap 2. Meet van deze bouwlaag de (bruto) hoogte

De (bruto) hoogte wordt bepaald vanaf de bovenkant van de vloer tot en met de vloer van de bovengelige bouwlaag. Indien de dikte van de (woningsscheidende) vloer niet gemeten kan worden, wordt aangenomen dat deze 30 cm dik is. Indien het de bovenste bouwlaag is en er sprake is van een plat dak, wordt gemeten inclusief de dakconstructie. Voor de dikte van de dakconstructie wordt 30 cm aangehouden als deze maat niet bekend is. Indien sprake is van een schuin pla fond in verband met een kapconstructie ga naar stap 4.

Stap 3. Vermenigvuldig de verdiepingsoppervlakte met de (bruto) hoogte

Deze vermenigvuldiging levert de bruto inhoud per bouwlaag.

Stap 4. Bepaal inhoud van bouwlagen met kapconstructie

Indien sprake is van een regulier zadeldak of lessenaarsdak wordt de inhoud van het gedeelte onder de schuine kap bere kend door de verdiepingsoppervlakte van dit deel te vermenigvuldigen met het gemiddelde van de laagste en de hoogste hoogte. Bij het bepalen van deze hoogten wordt gemeten vanaf de vloer tot aan de (nok)balk. Als deze maat niet bekend is, wordt bij de gemeten hoogte 30 cm opgeteld voor de erboven gelegen balk tot en met het dak (de nok) van de wo ning.

Voer een eventuele correctie uit voor bijvoorbeeld dakkapellen.

Indien sprake is van een meer complexe dakconstructie, kan de bruto vloeroppervlakte in zodanige delen worden ver deeld dat op basis van een gemiddelde hoogte op overeenkomstige wijze kan worden gerekend.

Stap 5. Ga naar de volgende bouwlaag (indien aanwezig)

Herhaal de stappen 1 tot en met 4.

Stap 6. Bepaal de inhoud van de begane grondvloer

Deze stap wordt alleen uitgevoerd wanneer een gehele woning wordt gemeten en niet bij het meten van een apparte ment.

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. Veelal is dit de begane grondvloer, maar er kan ook sprake zijn van een keldervloer of juist een "zwevende" vloer als onderste bouwlaag.

Indien sprake is van een begane grondvloer, keldervloer of "zwevende" vloer (ter plaatse de onderste vloer van de wo ning) dan wordt aangenomen dat deze 40 cm dik is.

Vermenigvuldig de bruto vloeroppervlakte van de onderste bouwlaag met de dikte van de vloer (40 cm). Indien bijvoor beeld sprake is van een deels onderkelderde woning, of een woning die deels gelegen is boven een parkeergarage, kan de inhoud van de onderste bouwlaag mogelijk uit verschillende delen bestaan.

2. Totaliseer de gevonden bruto inhoud per bouwlaag

Voor woningen binnen een complex met meergezinswoningen (appartementen):

- Totaliseer de bruto inhoud per bouwlaag van de woning. Dit geeft de bruto inhoud van de (afzonderlijke) woning binnen het complex.

Voor eengezinswoningen:

- Totaliseer de bruto inhoud per bouwlaag van de woning en tel hierbij de berekende inhoud van de begane grondvloer op. Dit geeft de bruto inhoud van de woning.

3. Onderscheid inpandige ruimte en externe ruimte

Bij de woning worden de inhoud van tot de woning behorende externe bergingen, kelderbergingen bij appartementen en flats en/of de inhoud van overdekte gebouwgebonden buitenruimten niet opgeteld. Daarom is het relevant om eenduidig onderscheid te maken tussen externe bergruimte en inpandige ruimte.

Specificatie gebruiksoppervlakte(n) vierkante meters en inhoud

Hier vindt u een specificatie van de m² en m³ bepaling van uw woning, per verdieping.
Deze is opgedeeld in vier categorieën, welke gehanteerd worden in de meetnormering.

Begane grond

Woonoppervlakte(n)	67,9 m²
Overig inpandige ruimte(n)	28,4 m²
Gebouwgebonden buitenruimte(n)	0,0 m²
Externe bergruimte(n)	6,3 m²

Correctie hoogte	0,70 m
Hoogte	2,66 m
Bruto oppervlakte(n)	106,60 m²
Inhoud	353,38 m³

1e verdieping

Woonoppervlakte(n)	66,9 m²
Overig inpandige ruimte(n)	0,0 m²
Gebouwgebonden buitenruimte(n)	56,4 m²
Externe bergruimte(n)	0,0 m²

Correctie hoogte	0,30 m
Hoogte	2,70 m
Bruto Oppervlakte	76,10 m²
Inhoud	228,30 m³

2e verdieping

Woonoppervlakte(n)	67,1 m²
Overig inpandige ruimte(n)	0,0 m²
Gebouwgebonden buitenruimte(n)	0,0 m²
Externe bergruimte(n)	0,0 m²

Correctie hoogte	0,30 m
Hoogte	2,68 m
Bruto Oppervlakte	78,10 m²
Inhoud	232,74 m³

3e verdieping

Woonoppervlakte(n)	63,8 m²
Overig inpandige ruimte(n)	0,0 m²
Gebouwgebonden buitenruimte(n)	0,0 m²
Externe bergruimte(n)	0,0 m²

Correctie hoogte	0,30 m
Hoogte	3,74 m
Bruto Oppervlakte	76,80 m²
Inhoud	241,34 m³



Interesse in deze woning?

Contact

T. 0492 - 347 003

M. 06 - 51 44 26 16

info@alexdemakelaar.nl

www.alexdemakelaar.nl



ALEX
De makelaar

**Alex de Makelaar
in Brandevoort**

Schutsboom 52
5706 KH Helmond, Nederland