



Stepekolk-Oost 43
Helmond

Vraagprijs € 535.000 K.K.

ALEX
**De makelaar
in Brandevoort**

K Kenmerken van Stepekolk-Oost 43

Type woning	: GESCHAKELD
Bouwjaar	: 2007
Woonoppervlakte	: 225m ²
Perceeloppervlakte	: 285m ²
Inhoud	: 840m ³
Aantal kamers	: 11
Aantal slaapkamers	: 4
Parkeren	: oprit en openbaar
Verwarming	: cvketel, vloerverwarminggedeeltelijk, gashaard



O Omschrijving van deze mooie woning

Fantastische split-level woning met een zee aan licht en leefruimte, strakke en moderne uitstraling en heerlijke tuin op het zuidoosten. Maar liefst 8 bouwlagen van souterrain tot bergzolder. Parkeren op eigen terrein, inpandige berging, leef-/kantoor-/ateliersruimte, luxe keuken, ruime tuin op het zuidoosten, living, werkruimte, 2 badkamers, 4 slaapkamers, kleedkamer, waskamer en bergzolder.

- Bouwjaar: 2007
- Perceeloppervlak: ca. 285 m2
- Woonoppervlak: ca. 225 m2
- Overig inpandige ruimten: ca. 15 m2
- Inhoud: ca. 840 m3
- Achtertuin: zuidoostelijk, ca. 141 m2
- Aantal kamers: 11
- Aantal slaapkamers: 4
- Aantal badkamers: 2
- Aantal wc's: 3
- Parkeren: oprit en openbaar
- Verwarming: cv-combiketel Nefit Excellent en boiler, 2007
- Schilderwerk binnen: 2016-2018

De gehele woning is voorzien van met name gestuukte wanden, spuitwerk plafonds, geschilderde trappen en paneeldeuren met architraven. De vele en grote raampartijen bieden een fraaie uitstraling en zorgen voor een heerlijk lichtinval door de gehele woning.

Hieronder de indeling:

Souterrain:
Via trap vanuit voortuin, achtertuin of de entree bereikbaar.
Overloop met basalt vloertegel en toegang tot berging en de kantoorruimte.
De berging van ca. 14,5 m2 aan de voorzijde is voorzien van een raamkozijn, vinyl vloerbedekking en deur naar trap met fietsgoot.
De kantoorruimte meet ca. 17 m2 en is voorzien van een strakke gietvloer, raamkozijn en deur naar trap richting achtertuin.

Begane grond:

Deze verdieping is voorzien van een basalt vloertegel.

Een stijlvolle entree met hoge raampartij in vide. Toegang tot keuken, souterrain, meterkast met glasvezel, toilet met wandcloset, fontein, mozaïek tegelwerk en stucwerk.

De strak, witte keuken (ca. 17 m2) met vloerverwarming is voorzien van een luxe keukeninrichting in en een graniet werkblad. Toegang tot de achtertuin en zicht naar de living door zeer fraaie vide.
Keukeninrichting is verdeeld over een wandopstelling en schiereiland v.v. 4 pits gaskookplaat met wokpit, moderne rvs recirculatieschouw, rvs spoelbak, vaatwasser, koelkast, en combimagnetron.

De tuin op het zuidoosten is voorzien van terras opgetrokken uit Chinees hardsteen, platanen, grasperk, plantenborder en 2de terras van graniet grind. De oriëntatie van de tuin zorgt voor zon van zonsopkomst tot zonsondergang.

1ste verdieping:

Ruime en lichte living (ca. 60 m2) met zicht op de keuken, achtertuin en straat. Basalt tegelvloer met vloerverwarming, gashaard met afstandsbediening en kamerhoge ramen aan voor- en achterzijde.

2de verdieping:

Deze verdieping is voorzien van een basalt tegelvloer. Overloop als vide met zicht op de raampartij van entree. Werkruimte (ca. 7,5 m2) in open verbinding met living en keuken.

3de verdieping:

Overloop met basalt tegelvloer en toegang tot badkamer, 4de verdieping en 2 ruime slaapkamers van resp. 15 m2 en 14,5 m2, met lichte laminaatvloer.

O Omschrijving van deze mooie woning

1ste badkamer (ca. 6 m²) v.v. antraciet tegelvoer en deels gestuukte en deels betegelde wanden met witte wandtegels, brede wastafel, 2de wandcloset, ligbad, inloopdouche en ventilatieraam.

4de verdieping:
Overloop met basalt tegelvloer, wasruimte (ca. 5 m²) met vinyl vloerbedekking, aansluiting wasmachine en droger, cv ketel en wtw installatie. Kleedruimte met lichte laminaatvloer, Velux dakraam en bergluisje.

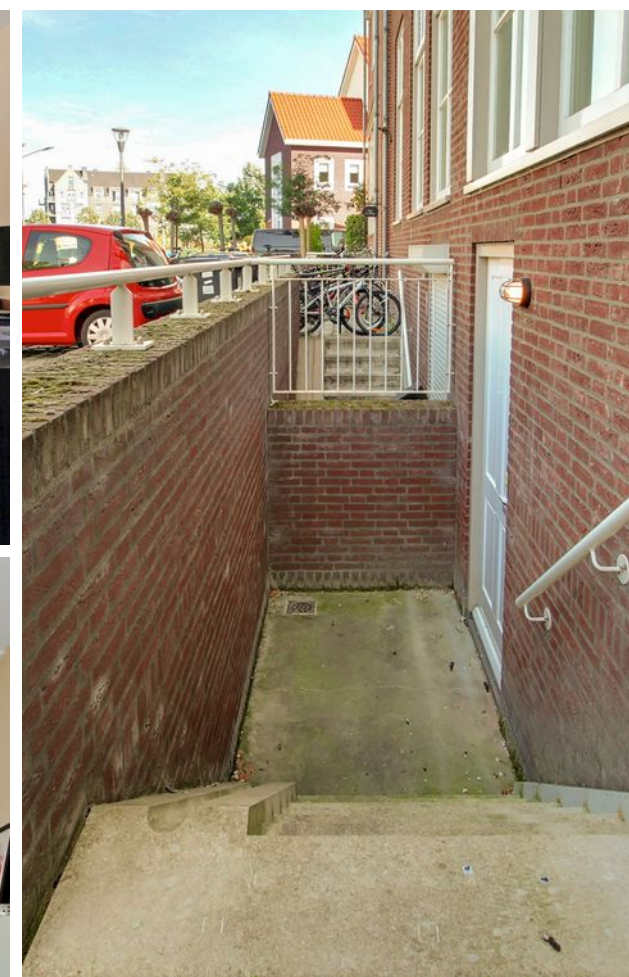
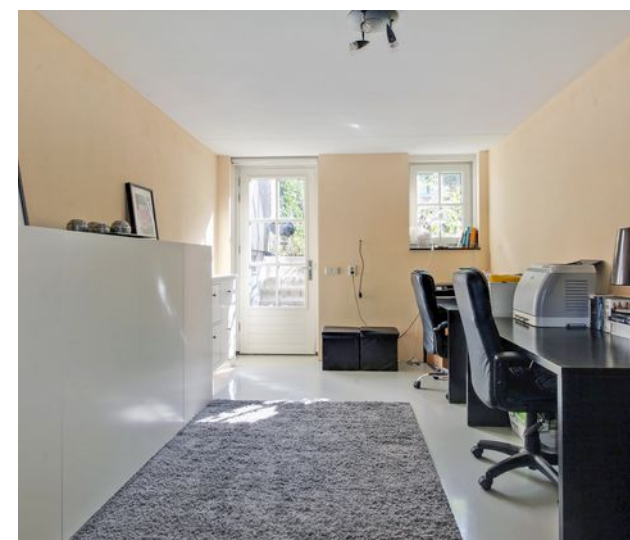
5de verdieping:
Overloop met basalt tegelvloer, daklicht en vlizotrap naar bergzolder.
2 ruime slaapkamers van resp. 16 m² en 12,5 m² en 2de badkamer (ca. 6 m²) uitgevoerd met lichte tegelvloer en wandtegels, vaste wastafel, 3de wandcloset, inloopdouche en Velux dakraam.

6de verdieping:
Via vlizotrap op de overloop van de 5de verdieping naar de ruime vlizozolder met ca. 34 m² vloeroppervlak. Hier is de mogelijkheid tot het realiseren van een extra slaapkamer.

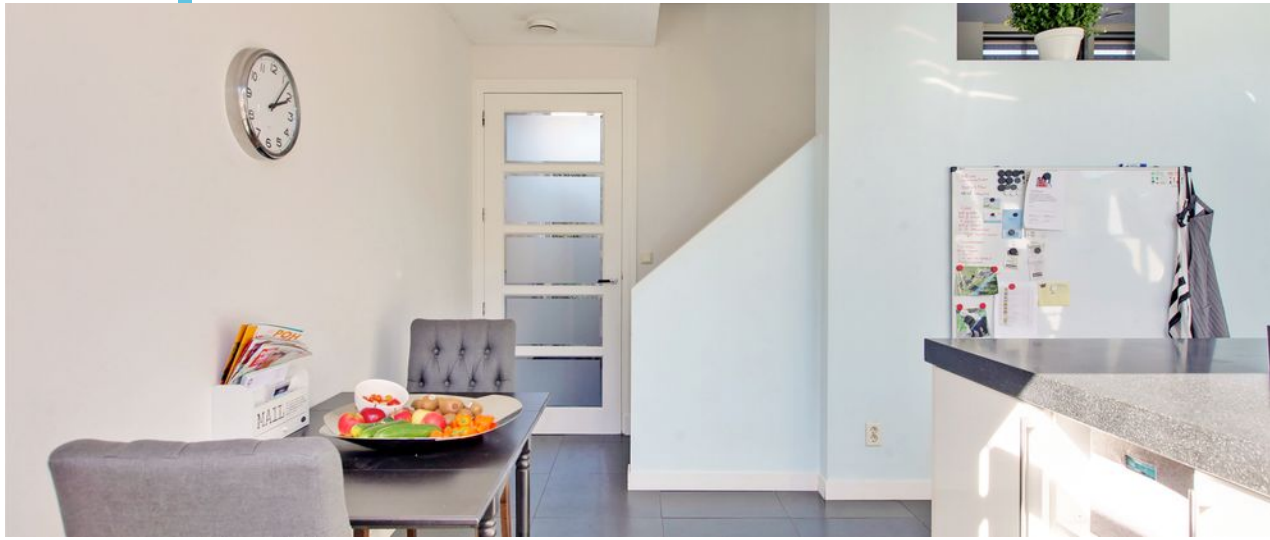
Kom deze fraaie woning eens van binnen bekijken. Wellicht is dit precies wat u zoekt.

Kernwoorden/Tags voor deze woning zijn: te koop, split-level, brandevoort, instapklaar, gashaard, luxe, kelder, 4 slaapkamers



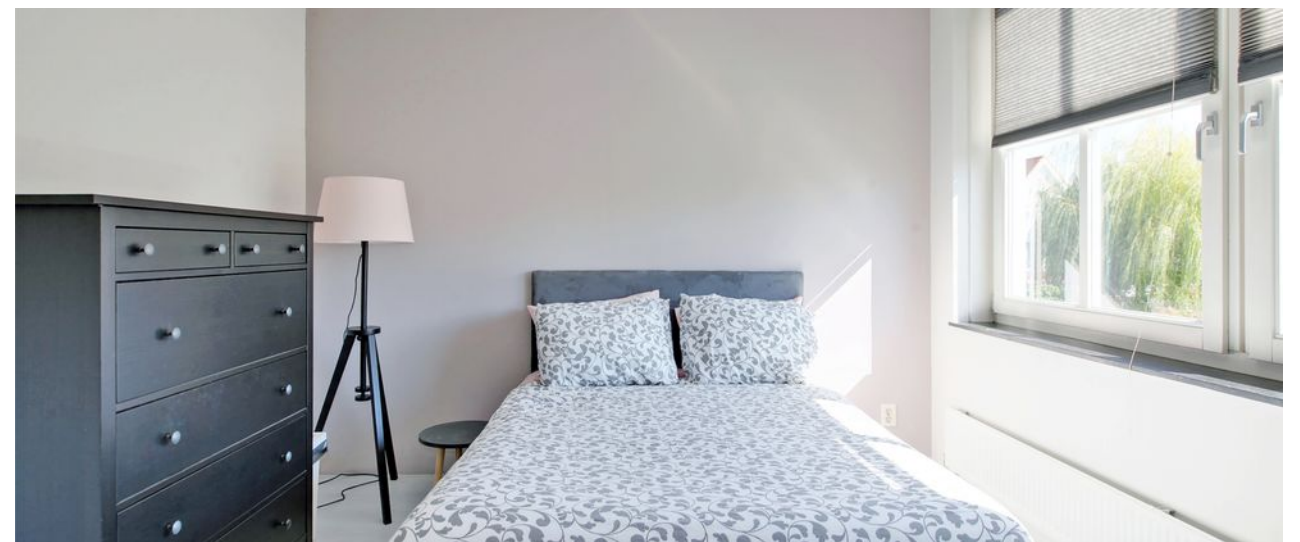


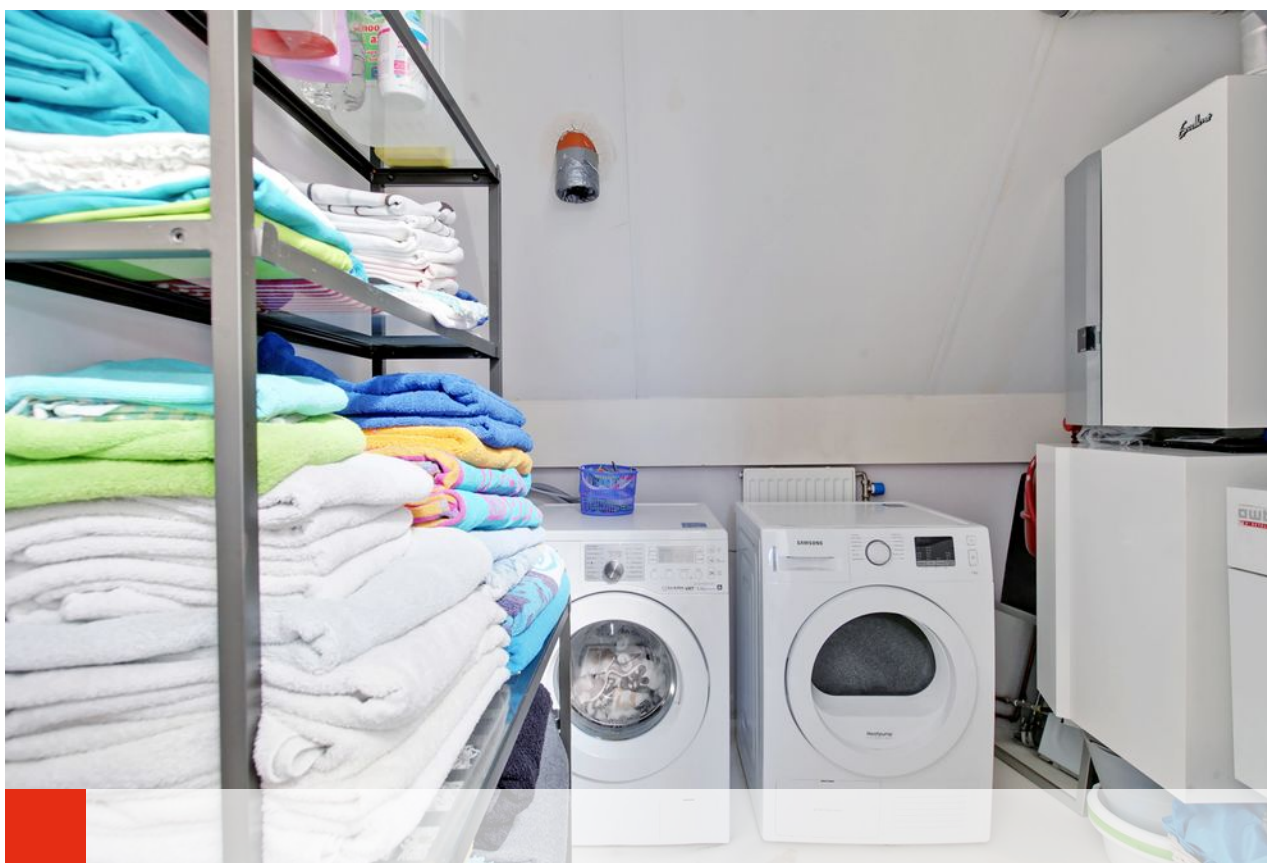
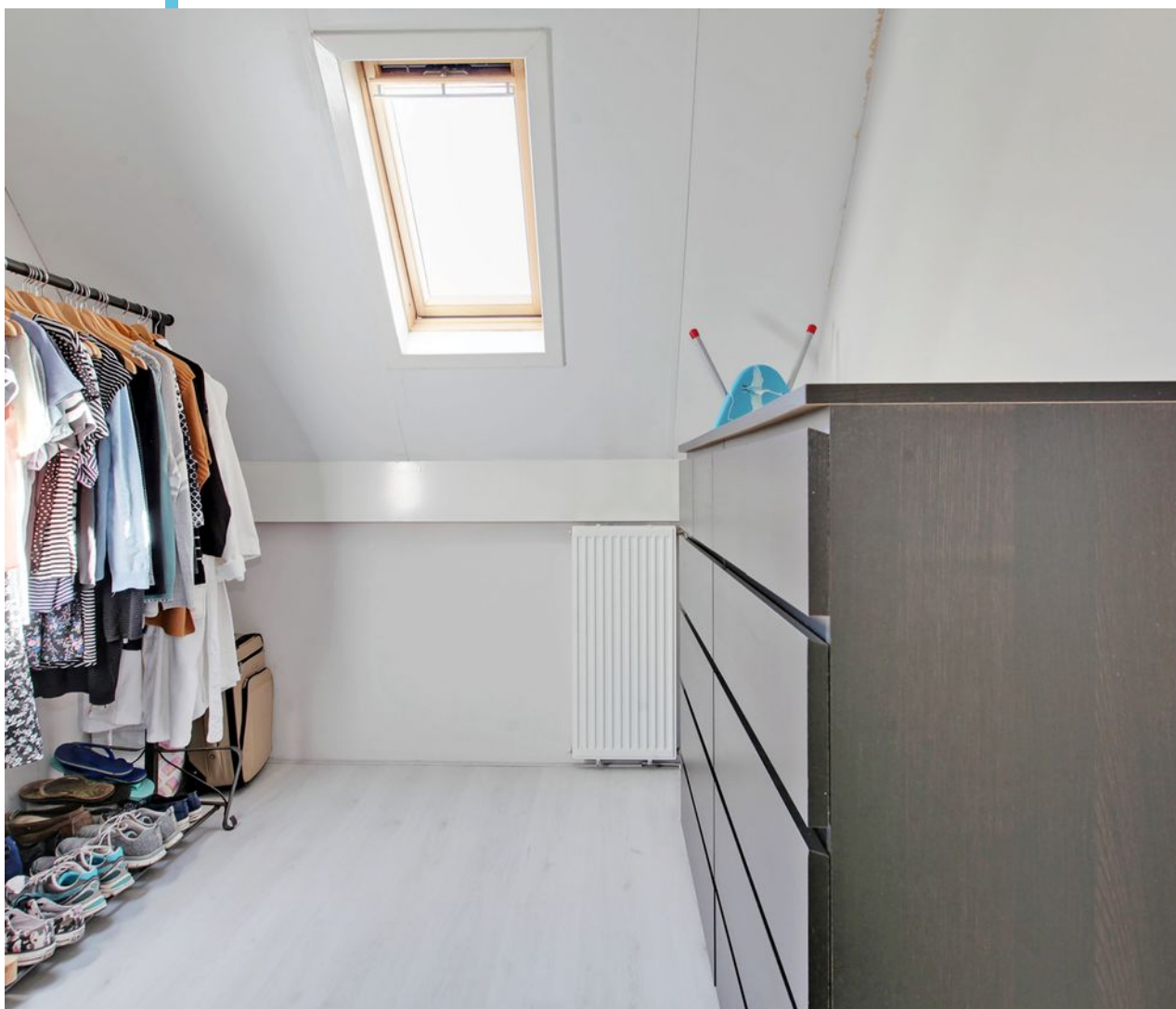


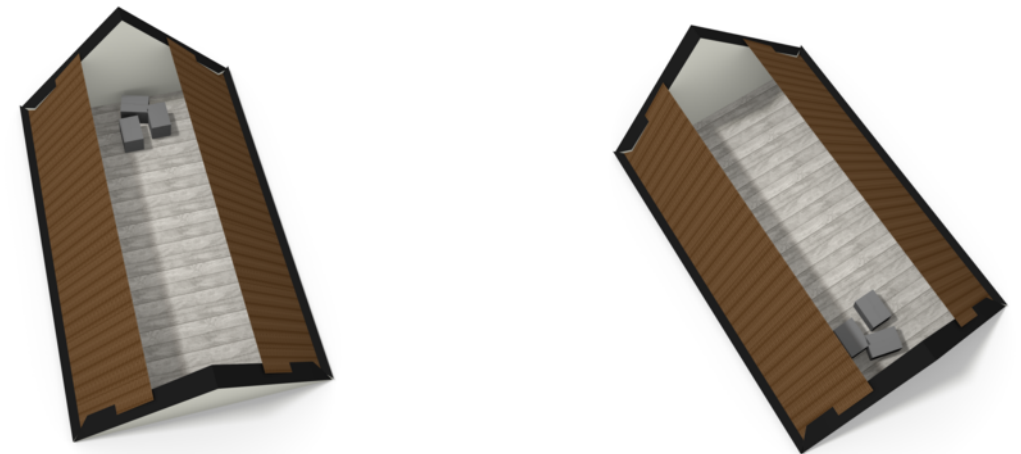
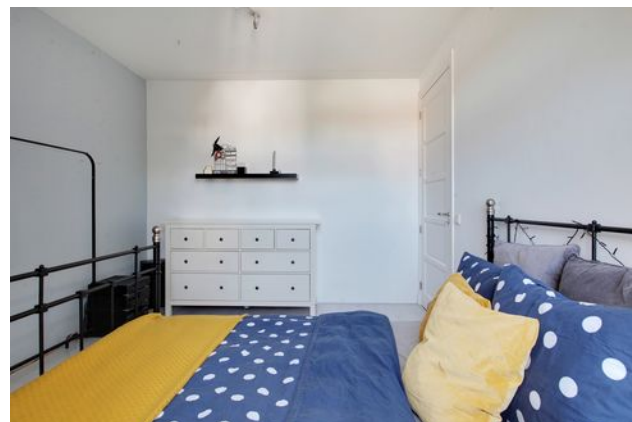










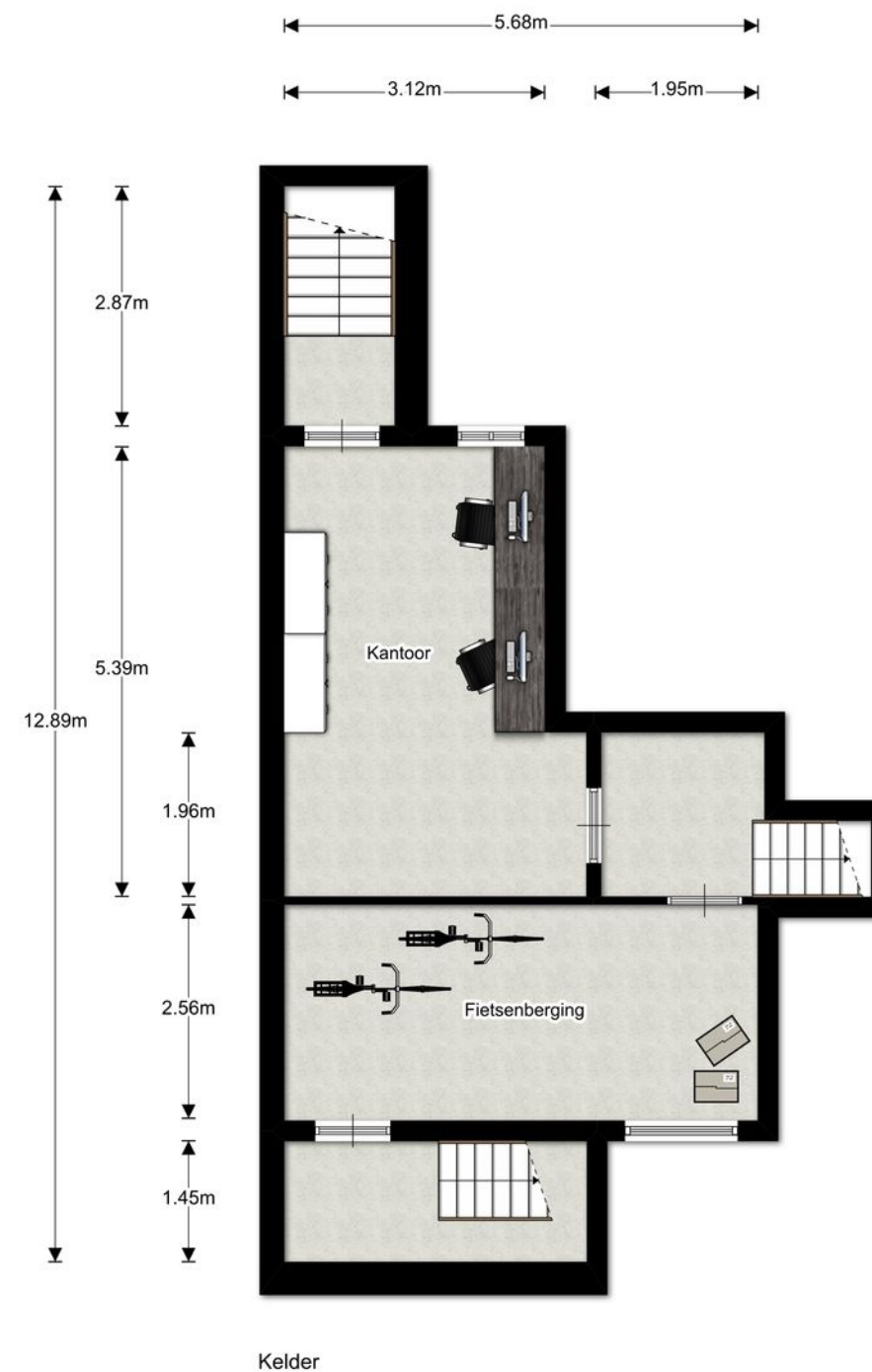


P Plattegrond van de begane grond



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 kelder



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 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

0

P

Plattegrond van de 1ste verdieping



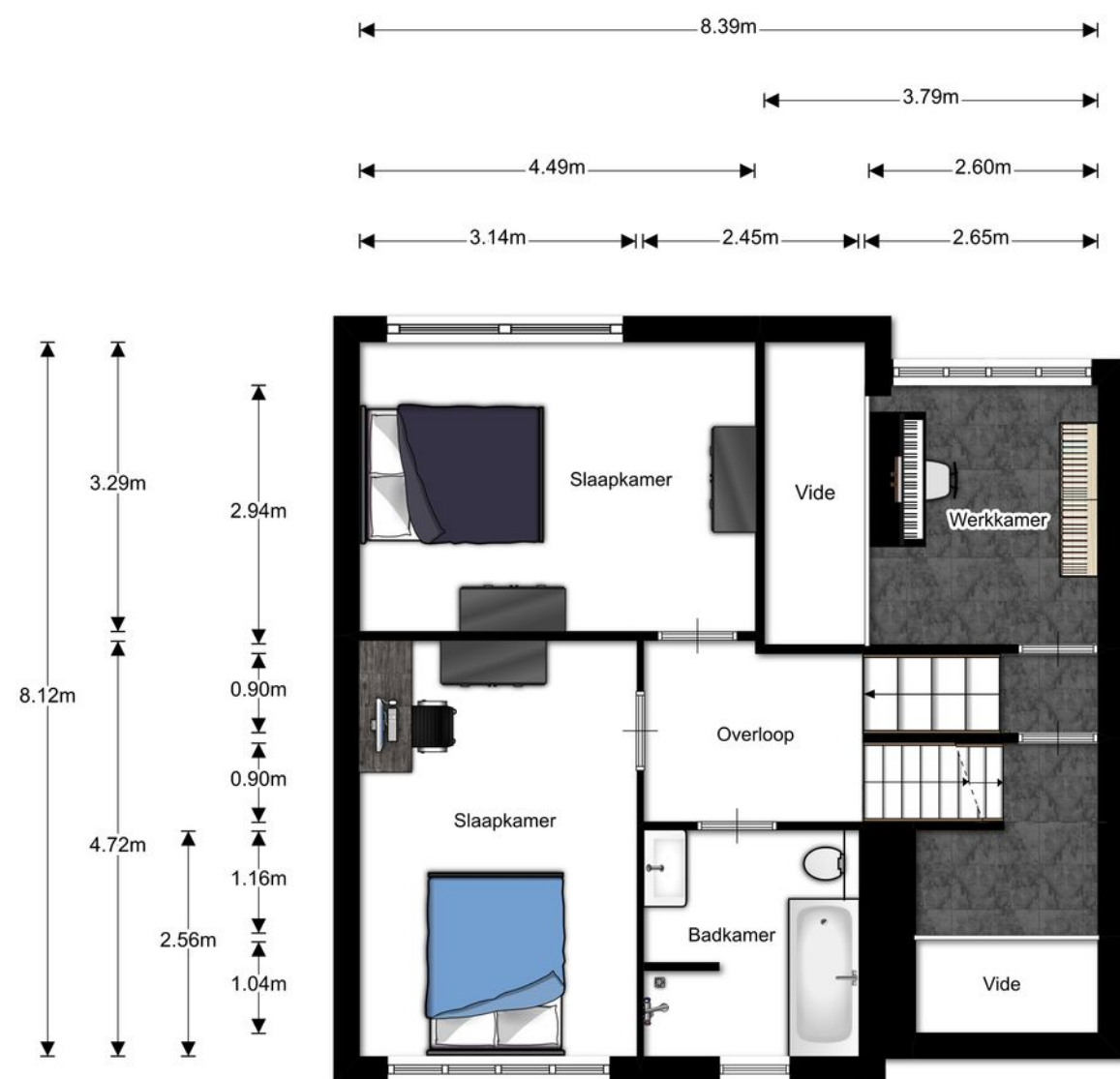
Begane grond

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

1

P

Plattegrond van de 2de verdieping



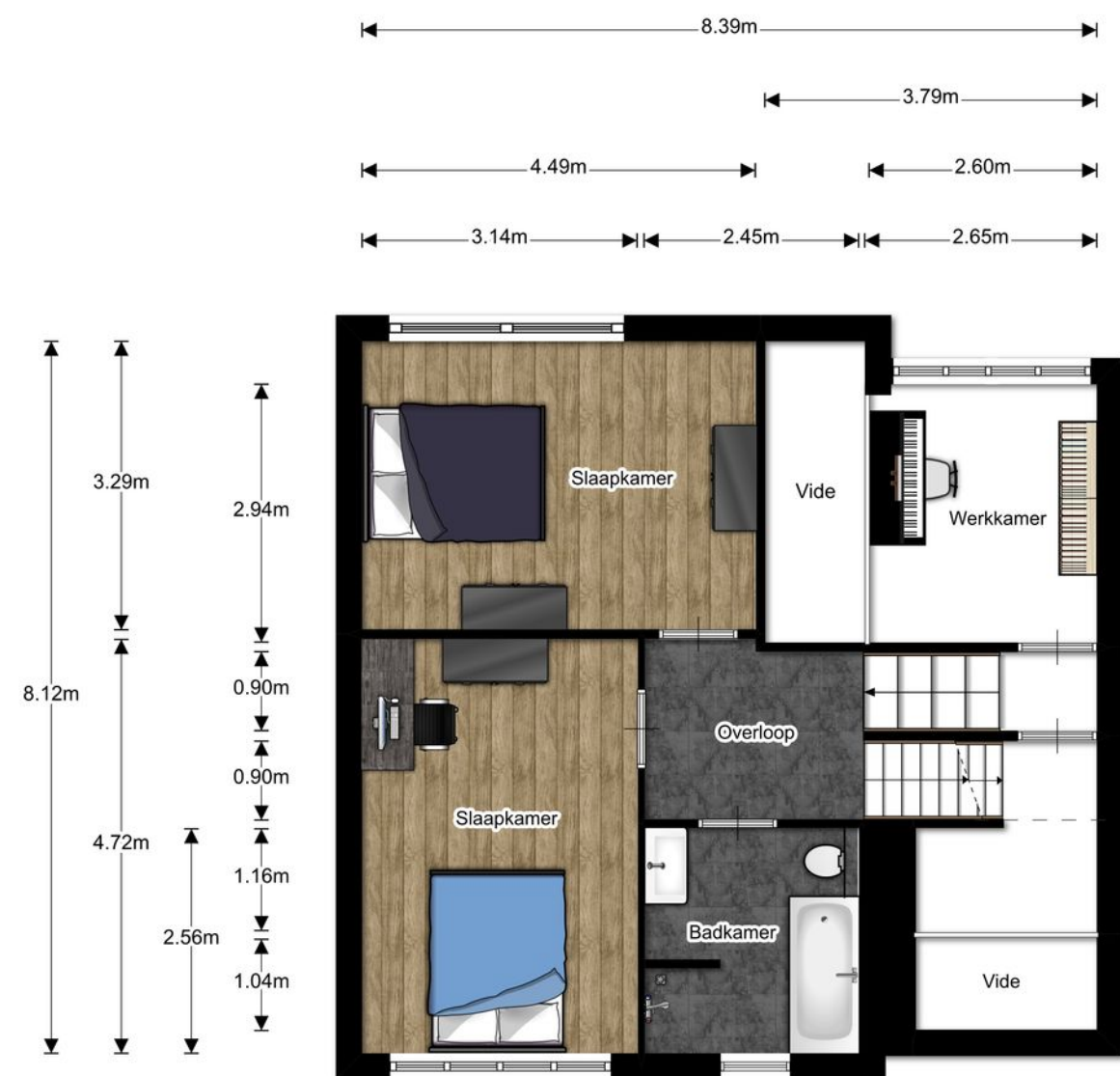
2e verdieping

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 3de verdieping



3e 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 4de



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

4

P

Plattegrond van de 5de verdieping

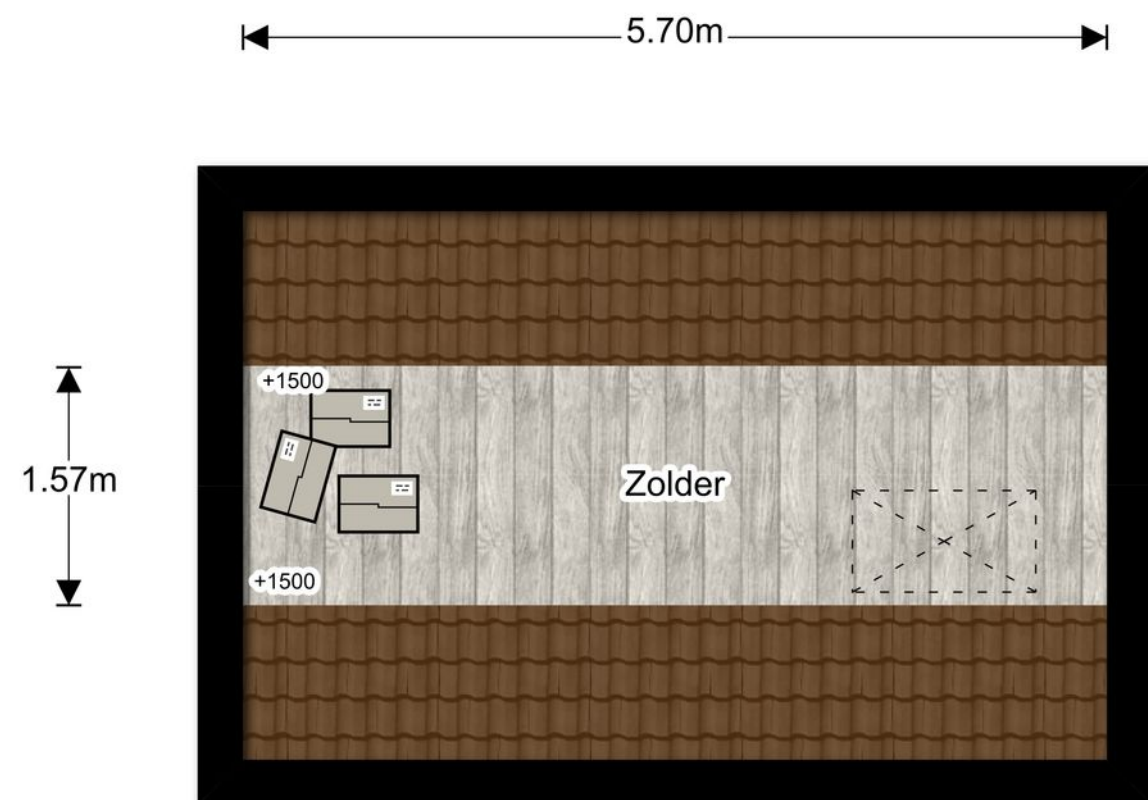


2e verdieping

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

5

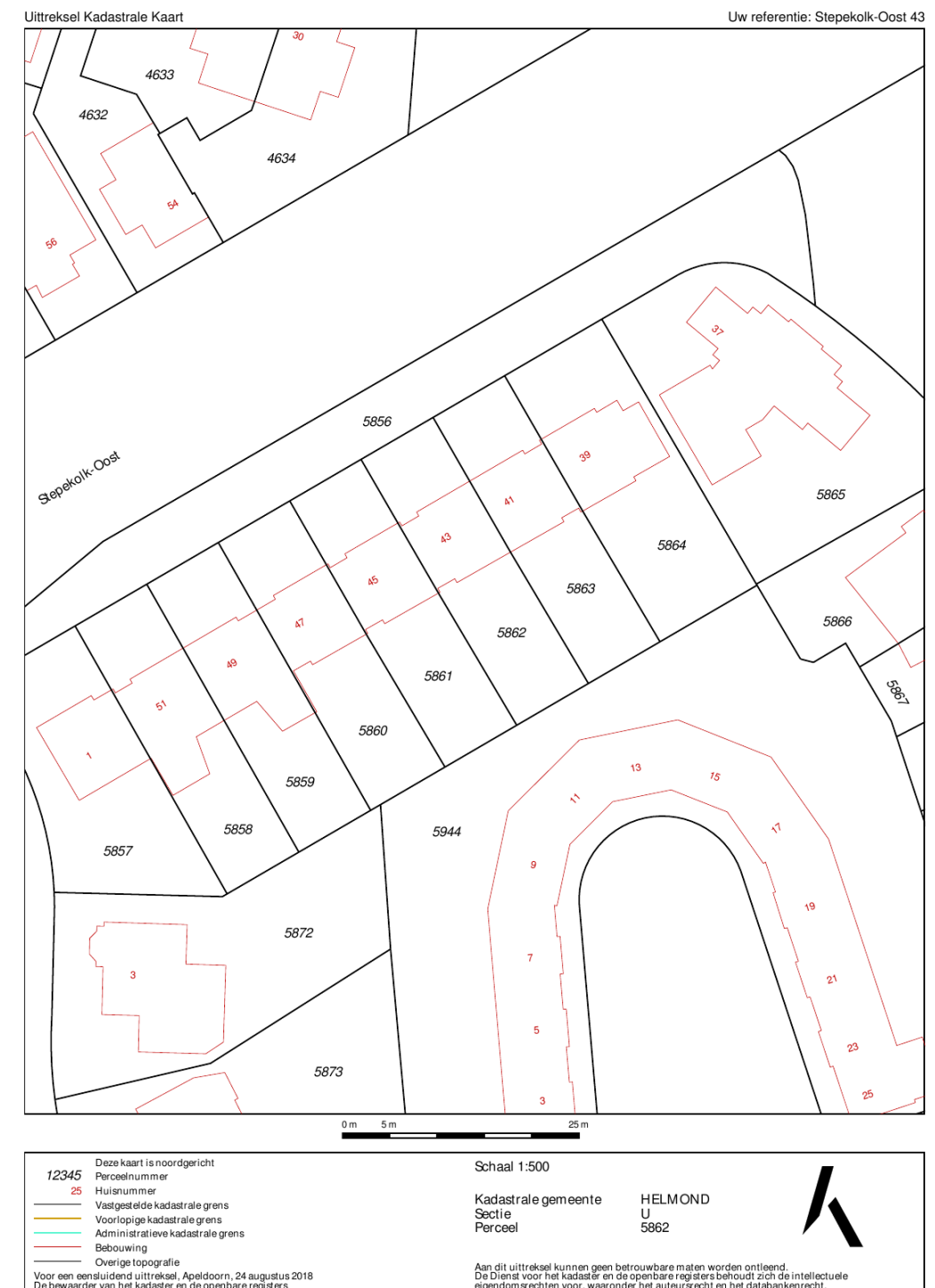
P Plattegrond van de zolder



3e verdieping

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

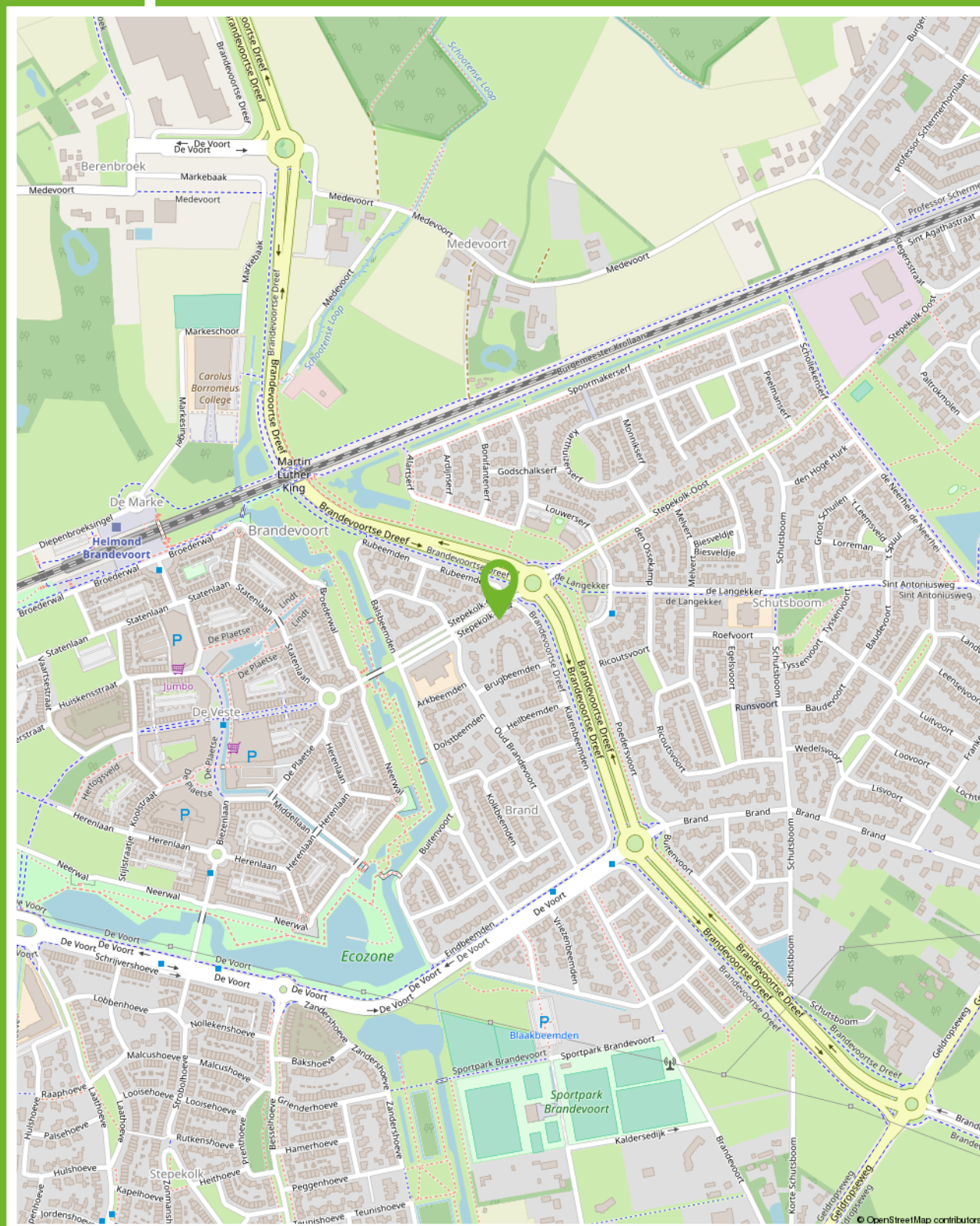
K Kadastrale kaart van de woning



6

L

Locatie op de kaart



Interesse in deze woning?

Contact

T. 0492 - 347 003

M. 06 - 51 44 26 16

info@makelaarinbrandevoort.nl

www.makelaarinbrandevoort.nl



ALEX
De makelaar
in Brandevoort

**Alex de Makelaar
in Brandevoort**

Schutsboom 52
5706 KH Helmond, Nederland



Rijksoverheid

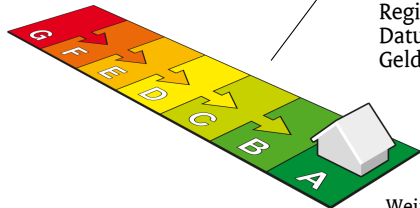
Energielabel woning

Stepekolk-Oost 43

5706LA Helmond

BAG-ID: 0794010000102321

Veel besparingsmogelijkheden



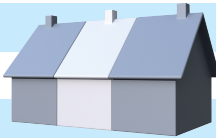
Energielabel A

Registratienummer 507745103
Datum van registratie 29-10-2018
Geldig tot 29-10-2028

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	2000 t/m 2005
	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	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 Gijs Verkuijlen
Examenummer 50472
KvK nummer 08194420

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

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.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.

NEN 2580 MEETRAPPOR

Conform de branchebrede meetinstructies op basis van NEN2580:2018 NL,
"Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingmethoden"
incl. het correctieblad NEN2580:2007/C 1:2008



Klantgegevens:

Object adres:

Opnamedatum:

Uitwerkdatum:

Alex Vastgoed

Stepekolk- Oost 43, Helmond

woensdag 26 september 2018

woensdag 3 oktober 2018

Meetcertificaat type A

EN Vastgoed vision
Roode Wildemanweg 47
1521 PZ Wormerveer

IBAN: NL 42 RABO 01 48 8667 51
KVK: 55431003
BTW: 85. 17. 07. 944

T: 075 622 67 74
i: www.envastgoedvision.nl
E: info@envastgoedvision.nl

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 bepalingsmethoden’, inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008

Woonoppervlakte(n)	178,6 m²
Overig inpandige ruimte(n)	57,6 m²
Gebouwgebonden buitenruimte(n)	0,0 m²
Externe bergruimte(n)	0,0 m²
Totale gebruiksoppervlakte(n)	236,2 m²
Totale inhoud	818,1 m³

Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen Versiedatum: januari 2018

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 wijkt 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.

Meetinstructie Bruto inhoud woningen

Versiedatum: **januari 2018**

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 woningscheidende 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 gemeten 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 basisvormen zoals een rechthoek, een driehoek, een (halve) cirkel of een ellips. Houdt hierbij rekening met bijvoorbeeld een erker. 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 bovengelegen bouwlaag. Indien de dikte van de (woningscheidende) 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 plafond 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 berekend 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 woning.

Voer een eventuele correctie uit voor bijvoorbeeld dakkapellen.

Indien sprake is van een meer complexe dakconstructie, kan de bruto vloeroppervlakte in zodanige delen worden verdeeld 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 appartement.

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 woning) 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 bijvoorbeeld 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)	66,2 m²
Overig inpandige ruimte(n)	0,0 m²
Gebouwgebonden buitenruimte(n)	0,0 m²
Externe bergruimte(n)	0,0 m²

Correctie hoogte	0,70 m
Hoogte	2,60 m
Bruto oppervlakte(n)	74,50 m²
Inhoud	245,85 m³

1e verdieping

Woonoppervlakte(n)	58,2 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	2,58 m
Bruto Oppervlakte	74,50 m²
Inhoud	214,56 m³

2e verdieping

Woonoppervlakte(n)	54,2 m²
Overig inpandige ruimte(n)	0,0 m²
Gebouwgebonden buitenruimte(n)	0,0 m²
Externe bergruimte(n)	0,0 m²

Correctie hoogte	3e verdieping	0,30 m
Hoogte	incl. 3e verdieping	4,76 m
Bruto Oppervlakte	incl. 3e verdieping	74,50 m²
Inhoud	incl. 3e verdieping	198,89 m³

NEN2580 MEETRAPPORT

3e verdieping

Woonoppervlakte(n)	0,0 m ²
Overig inpandige ruimte(n)	9,0 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte(n)	0,0 m ²
Externe bergruimte(n)	0,0 m ²

Kelder

Woonoppervlakte(n)	0,0 m ²
Overig inpandige ruimte(n)	48,6 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte(n)	0,0 m ²
Externe bergruimte(n)	0,0 m ²

Correctie hoogte	0,30 m
Hoogte	2,40 m
Bruto Oppervlakte	58,80 m ²
Inhoud	158,76 m ³