

# TE KOOP



## Oosteres 2, Tynaarlo

Vraagprijs € 275.000 K.K.

Woonaccept  
Villapark 8  
9482 VC Tynaarlo

+31 6 46162143  
woonaccept.nl  
info@woonaccept.nl



**WOONACCEPT**  
makelaardij & taxaties

## > Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs € 275.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

### Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1970

Dakbedekking Bitumen  
Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Aangepaste woning

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 238 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 124 m<sup>2</sup>

Inhoud 503 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 16 m<sup>2</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 11 m<sup>2</sup>

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 17 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

---

## > Kenmerken

### Locatie

|         |             |
|---------|-------------|
| Ligging | In woonwijk |
|---------|-------------|

### Tuin

|      |                |
|------|----------------|
| Type | Achtertuintuin |
|------|----------------|

|           |    |
|-----------|----|
| Hoofdtuin | Ja |
|-----------|----|

|             |      |
|-------------|------|
| Oriëntering | West |
|-------------|------|

|                    |    |
|--------------------|----|
| Heeft een achterom | Ja |
|--------------------|----|

|       |         |
|-------|---------|
| Staat | Normaal |
|-------|---------|

### Energieverbruik

|              |   |
|--------------|---|
| Energielabel | D |
|--------------|---|

|          |           |
|----------|-----------|
| Isolatie | HR++ glas |
|----------|-----------|

### CV ketel

|          |       |
|----------|-------|
| CV ketel | Nefit |
|----------|-------|

|            |     |
|------------|-----|
| Warmtebron | Gas |
|------------|-----|

|          |      |
|----------|------|
| Bouwjaar | 2003 |
|----------|------|

|            |    |
|------------|----|
| Combiketel | Ja |
|------------|----|

|          |          |
|----------|----------|
| Eigendom | Eigendom |
|----------|----------|

### Uitrusting

|                        |   |
|------------------------|---|
| Aantal parkeerplaatsen | 1 |
|------------------------|---|

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Aantal overdekte parkeerplaatsen | 1 |
|----------------------------------|---|

---

## > Kenmerken

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Warm water         | CV-ketel            |
| Verwarmingssysteem | Centrale verwarming |
| Tuin aanwezig      | Ja                  |
| Heeft rolluiken    | Ja                  |

### **Kadastrale gegevens**

|          |             |
|----------|-------------|
| Eigendom | Eigen grond |
|----------|-------------|



***“Kom binnenkijken!”***



## > Omschrijving

Nu te koop aan de Oosteres 2 Tynaarlo een ruime levensloopbestendige en rolstoelvriendelijke hoekwoning met maar liefst 124m<sup>2</sup> woonoppervlak, een carport en een losstaande berging op een ruim hoekperceel van 238m<sup>2</sup>.

De woning is gelegen op een hoekperceel Oosteres – Steenakkers. Aan de voorzijde is geen directe bebouwing. De Oosteres is een rustige straat met een brede centraal gelegen groenstrook; een veilige plek voor spelende kinderen uit de buurt. Basisschool Het Oelebred ligt op loopafstand.

De woning, gebouwd in 1970, heeft een slaapkamer en badkamer op de begane grond, is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing. De gevelbekleding is eveneens grotendeels van kunststof.

Over de binnenkant van het huis kunnen we kort zijn; dit kan wel een upgrade gebruiken. De keuken en badkamers zijn aan vernieuwing toe. Boven vind je 3 ruime slaapkamers en een badkamer en een vaste trap naar zolder.

Indeling:

Begane grond:

Hal, toilet met fonteintje, meterkast, inbouwkast, trapopgang, een verlengde dichte keuken met achterdeur en een doorzon woonkamer van ca. 28m<sup>2</sup>. De keuken is in rechte opstelling, biedt veel werk- en kastruimte en is voorzien van inbouwapparatuur; koelkast, 4-pitsgasstel, afzuigkap en een oven. Vanuit de hal is ook de slaapkamer van ca. 16m<sup>2</sup> te betreden die in 2022 is voorzien van een nieuwe kunststof pui met tuindeur en aangrenzend een hal/badkamer met deur naar carport.

1e verdieping: Vanaf de overloop zijn de 3 slaapkamers bereikbaar van ca. 7m<sup>2</sup>, 12m<sup>2</sup> en 16m<sup>2</sup>. De grote slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van rolluiken. Tevens bevindt zich op de eerste verdieping de ruime badkamer met een toilet, douche, wasmachine-aansluiting en wastafel.

2e verdieping: bereikbaar middels een vaste trap. Dit is een open zolderruimte met de mogelijkheid voor een 5e slaapkamer.





De afgesloten achtertuin ligt op het westen en is grotendeels voorzien van bestrating. De tuin is ca. 8 mtr breed en ca. 7mtr diep. Hierin staat een losstaande berging van ca 10m<sup>2</sup> met een in 2020 vernieuwd plat dak.

Bijzonderheden:

- Levensloopbestendig
- Rolstoelproof
- Voorzien van kunststof kozijnen (2009) en HR++glas, uitgezonderd het toiletraampje.
- Nieuwe kunststof pui met tuindeur in slaapkamer begane grond 2022
- In 2020 voorzien van nieuwe dakgoot aan de achterzijde
- Energie label D (2017)
- CV-ketel: Nefit van 2003 (jaarlijks onderhouden)
- Geen aardbevingsschade aangevraagd.
- Voor verduurzaming is subsidie mogelijk ("Ny begun" maatregel 29)

Tynaarlo is een karakteristiek brinkdorp, gelegen nabij het Stroomdallandschap "De Drentse Aa" met diverse mogelijkheden voor recreatie zoals wandelen, fietsen, paardrijden etc. In het dorp zijn enkele winkels, een basisschool, een rijk verenigingsleven, een natuurzwembad en een klein hunebed.

Tynaarlo is zeer gunstig gelegen ten opzichte van de A28 voor wat betreft Groningen en Assen en de N34 richting Emmen.

O.a. de volgende clausules zijn van toepassing:

- Niet zelfbewoningsclausule
- Verkoper heeft de woning recentelijk niet zelf bewoond, derhalve is er géén ingevulde vragenlijst beschikbaar.
- Ouderdomsclausule
- "as is, where is" clausule



























## > Plattegrond

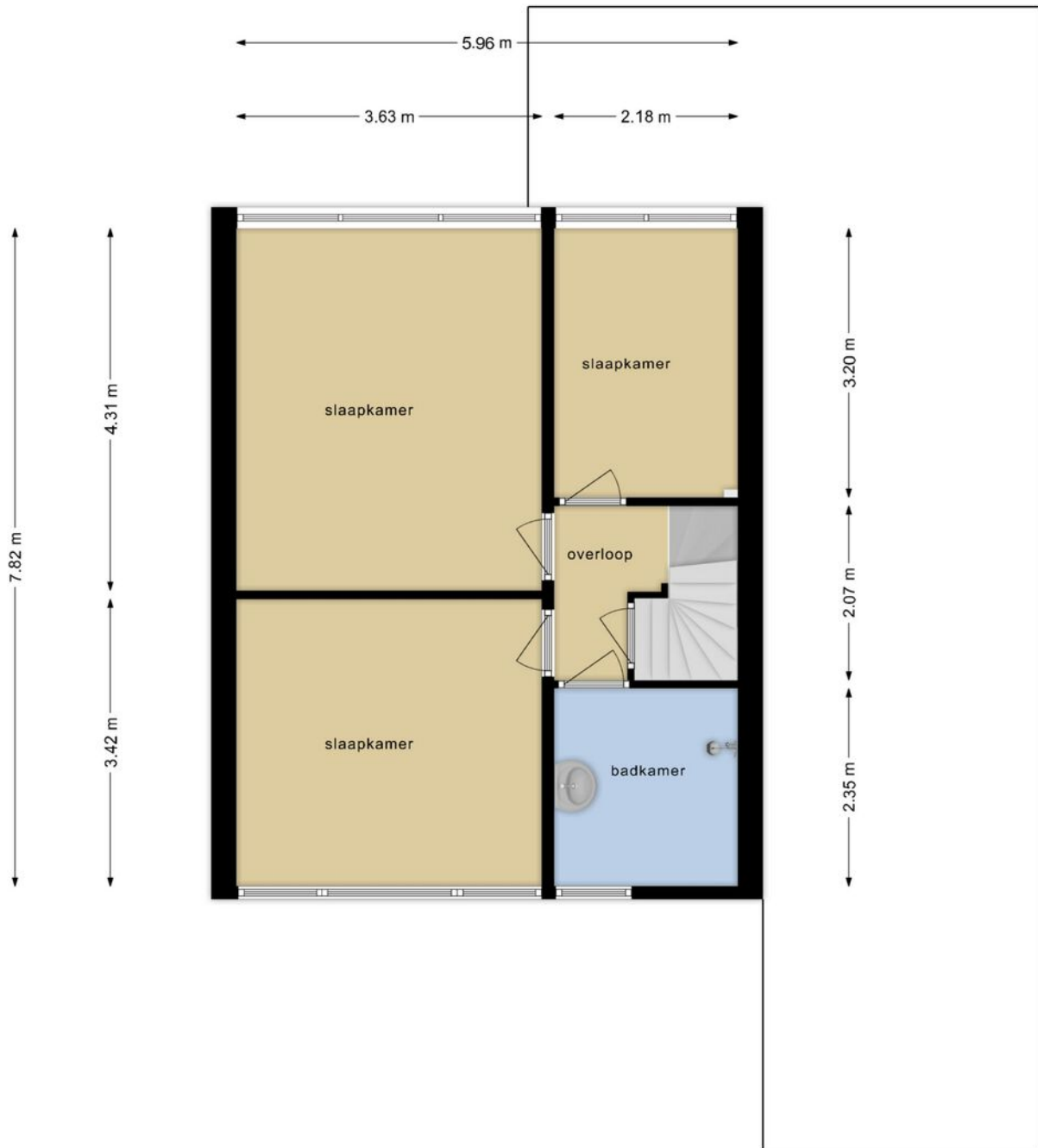
Ontdek de begane grond



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

## > Plattegrond

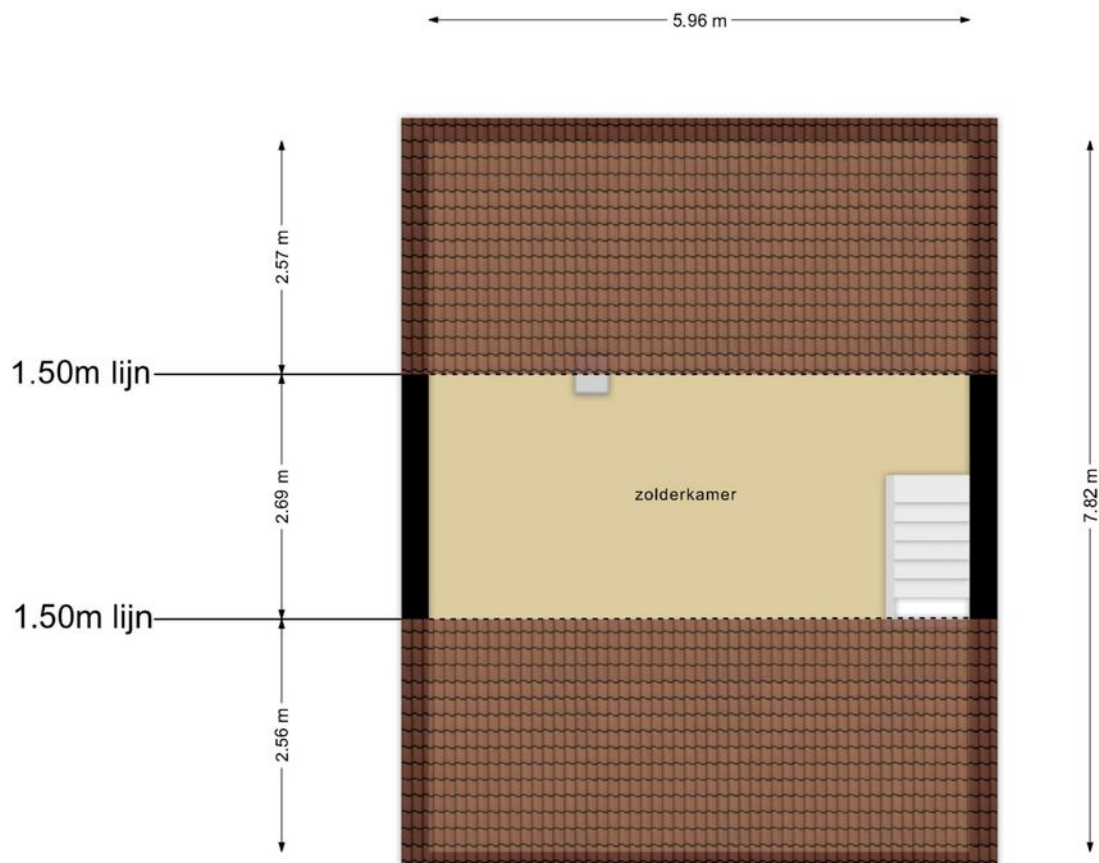
Ontdek de 1e verdieping



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

## > Plattegrond

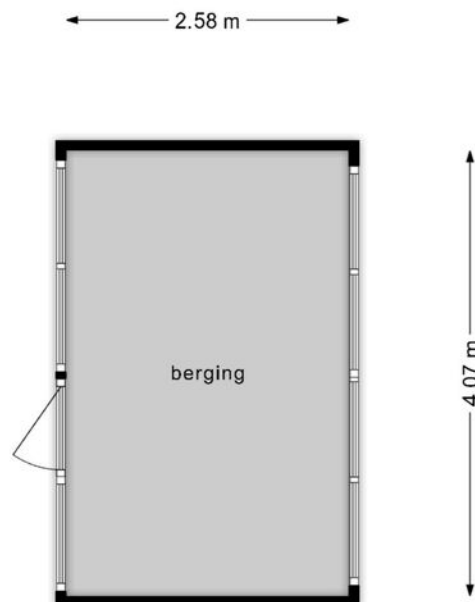
Ontdek de 2e verdieping



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

## > Plattegrond

Ontdek de berging



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

---


# > Kadaster

Ontdek het perceel...  
van Oosteres 2

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oosteres 2

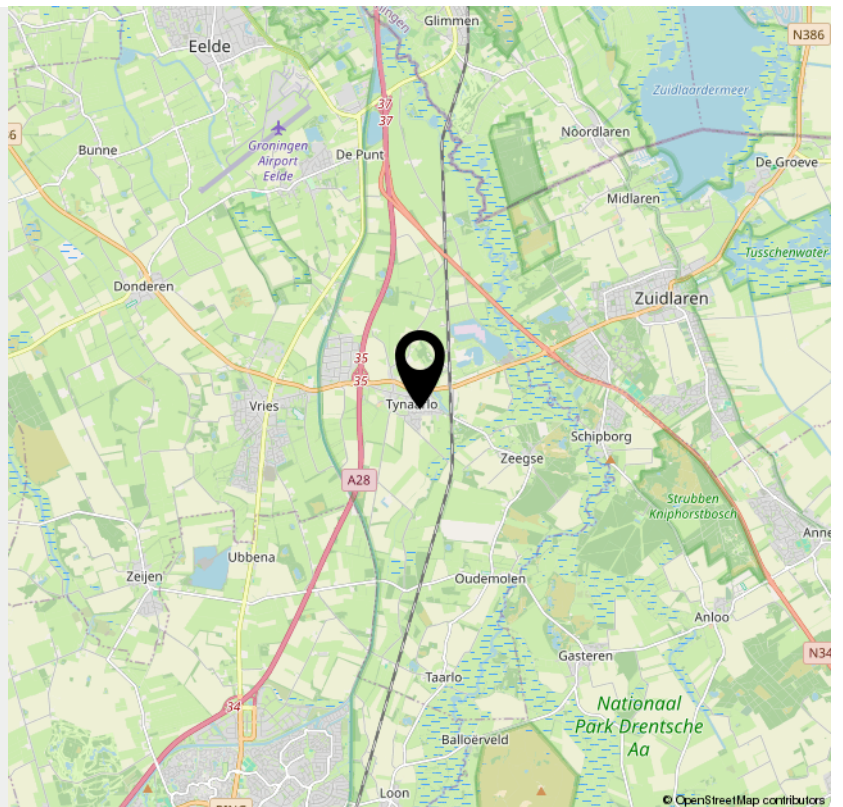


|                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juli 2024<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vries<br/>Sectie H<br/>Perceel 3018</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small></p> |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|



**“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”**

Tekst







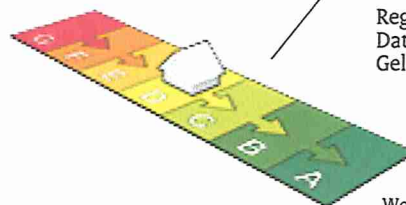
# Energie label woning

**Oosteres 2****9482RH Tynaarlo**

BAG-ID: 1730010000007130

## Energie label D

Veel besparingsmogelijkheden

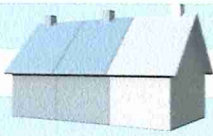
Registratienummer 736390900  
Datum van registratie 29-04-2016  
Geldig tot 29-04-2026

Weinig besparingsmogelijkheden

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

### Overzicht woningkenmerken

|    |                                |                                                   |
|----|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1. | Woningtype                     | Hoekwoning                                        |
|    | Bouwperiode                    | 1965 t/m 1974                                     |
|    | Woonoppervlakte                | 101 t/m 120 m <sup>2</sup>                        |
| 2. | Glas woonruimte(s)             | HR glas                                           |
|    | Glas slaapruiimte(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 mechanische afzuiging                        |



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

- (Extra) isolatie van uw begane grondvloer
- Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
- (Extra) isolatie van uw dak
- (Extra) isolatie van uw buitenmuren
- Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

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

### Goedgekeurd door:

Naam Wiebe Mulder  
Examnummer 4257  
KvK nummer

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

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/).

### Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie 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.

# Bijlage bij het energielabel

## Meer informatie over de geadviseerde maatregelen

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

### (Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (zogeheten Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van  $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ . Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

### (Extra) isolatie van uw dak

Huizen met dakisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van  $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ . Het rendement van dakisolatie is vergelijkbaar met een rente van 9 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

### (Extra) isolatie van uw buitenmuren

Huizen met gevelisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Spouwmuurisolatie is de meest voordelige vorm van isolatie. Het rendement van spouwmuurisolatie is vergelijkbaar met een rente van 12 procent op een spaarrekening. Je bespaart nog meer als je spouwmuurisolatie combineert met [isolatie aan de buitenzijde](#) of de [binnenzijde van de gevel](#) (voorzetwand). Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van  $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ . [Meer Info](#)

### HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruijnte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van  $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ , dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s). Het rendement van HR++ isolatieglas is vergelijkbaar met een rente van 7 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

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

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

### Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

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

### Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 m<sup>3</sup> gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijspeil 2014/2015). Daarvan blijft 110 euro over als de elektriciteitskosten voor de pomp (zo'n 25 euro voor circa 100 kWh verbruik) en onderhoudskosten (10 euro per jaar) betaald zijn. Heeft het huishouden nu een elektrische boiler, dan is de besparing hoger: gemiddeld 370 euro per jaar minder elektriciteitskosten (zo'n 1.600 kWh). Het is namelijk duurder om water te verwarmen met stroom dan met gas. Een zonneboilercombi bespaart in beide gevallen nog zo'n 75 m<sup>3</sup> gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. [Meer Info](#)

### Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

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

## Eisen bij een grootschalige renovatie

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


- Vloerisolatie moet een waarde hebben van  $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ .
- Dakisolatie moet een waarde hebben van  $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ .
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van  $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ .
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s) moet een isolatiewaarde hebben van  $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ , dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s).

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

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

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

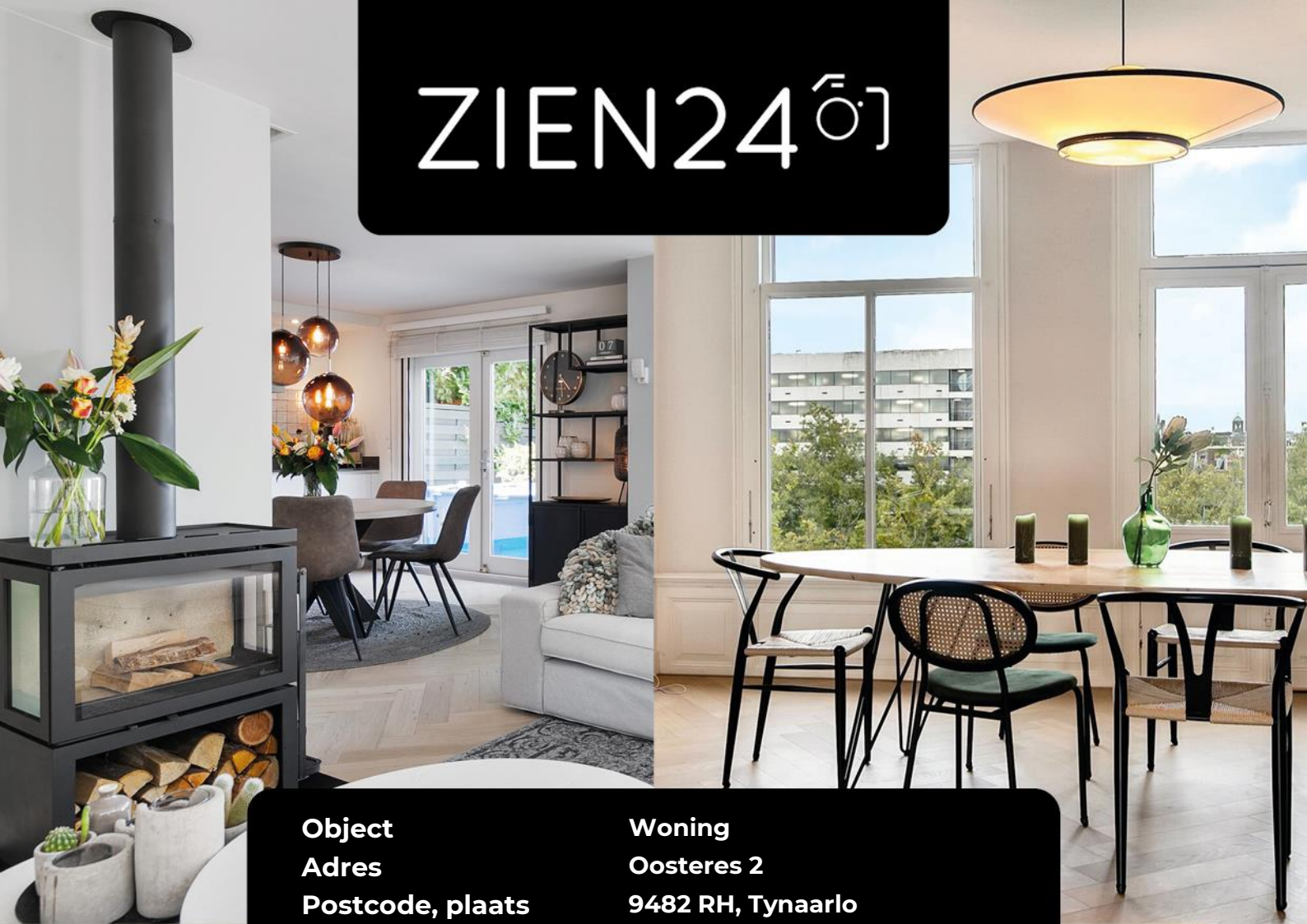
De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meer informatie over actuele gegevens ga naar [www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl). In het overzicht staan alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad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

|                                                                                   | Energiebesparende maatregel                      | Jaarlijkse besparing | Eenmalige kosten | Terugverdientijd              | Rendement                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|  | Isoleren schuin dak, verwarmde zolder            | €570                 | €4600            | 8 jaar                        | 7%                            |
|                                                                                   | Zonneboiler                                      | €80                  | €3000            | Langer dan levensduur         | 1%                            |
|                                                                                   | Zonnepanelen (2700 Wattpiek, 15 m <sup>2</sup> ) | €470                 | €4400            | 9 jaar                        | 6%                            |
|                                                                                   | Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel      | €210                 | €2100            | Afhankelijk van vervangmoment | Afhankelijk van vervangmoment |
|                                                                                   | Isoleren spouwmuur                               | €540                 | €2100            | 4 jaar                        | 10%                           |
|                                                                                   | Vervanging enkel glas door HR++ glas             | €270                 | €3500            | 13 jaar                       | 5%                            |
|                                                                                   | Isoleren begane grond vloer                      | €180                 | €1600            | 9 jaar                        | 7%                            |

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

(Bron: [www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl))

# ZIEN24



**Object**

**Woning**

**Adres**

**Oosteres 2**

**Postcode, plaats**

**9482 RH, Tynaarlo**

**Opdrachtgever**

**Woonaccept Makelaardij &  
Taxaties**

**Datum**

**27-08-2024**

**Meetrapport**



## Inhoud

|                                                    |   |
|----------------------------------------------------|---|
| Meetcertificaat _____                              | 3 |
| Toelichting bij rapport _____                      | 4 |
| Informatie over het rapport _____                  | 4 |
| Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader _____ | 4 |
| Bruto vloeroppervlak (BVO) _____                   | 4 |
| Bruto inhoud _____                                 | 4 |
| Totaal gebruiksoppervlakte _____                   | 4 |
| Gebruiksoppervlakte wonen _____                    | 5 |
| Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte _____ | 5 |
| Gebouwgebonden buitenruimte _____                  | 5 |
| Externe bergruimte _____                           | 5 |
| Voorbehouden & Aannames _____                      | 5 |
| Vlakkentekening _____                              | 7 |
| Meetstaat _____                                    | 8 |

## Meetcertificaat

Zien24 heeft in opdracht van Woonaccept Makelaardij & Taxaties dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

|                        |                                     |
|------------------------|-------------------------------------|
| Object type            | Woning                              |
| Adres                  | Oosteres 2                          |
| Postcode/plaats        | 9482 RH, Tynaarlo                   |
| Meetcertificaat type A | Op locatie gecontroleerd en gemeten |
| Status                 | Definitief                          |
| Datum meetopname       | 27-08-2024                          |
| Datum meetrapport      | 27-08-2024                          |

|                                               | Totaal |                |
|-----------------------------------------------|--------|----------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen                     | 124,30 | M <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte | 16,00  | M <sup>2</sup> |
| Gebouw gebonden buitenruimte                  | 17,00  | M <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte                            | 10,50  | M <sup>2</sup> |
| Bruto vloeroppervlak woning                   | 192,70 | M <sup>2</sup> |
| Bruto inhoud woning                           | 503,44 | M <sup>3</sup> |

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zien24, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

## Toelichting bij rapport

### Informatie over het rapport

Zien24 heeft een meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform de NTA:2011 NL.

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN2580'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructie Juli 2020 opgesteld door NVM, Vastgoed Pro, VBO, VNG, NRVT en de Waarderingskamer. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

### Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Hieronder een beknopte uitleg de gehanteerde begrippen en werkwijze. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen volgens NEN2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN2580".

### Bruto vloeroppervlak (BVO)

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte wordt als volgt gemeten: de lengte vermenigvuldigd met de breedte van de ruimte (gemeten op vloerniveau tot aan de buitenmuren).

- Hierbij wordt niet meegerekend: Schalmgat of een vide met een oppervlakte groter of gelijk aan  $\geq 4 \text{ m}^2$  (inclusief de ruimte van de trap zelf).
- Indien binnenruimte aan een andere woning grenst, dan moet de helft van de gedeelde muur worden meegerekend.
- Indien een Gebouw gebonden Buitenruimte aan de woning grenst (bijv. balkon, carport, overkapping: overdekt en/of gefundeerd), moet het grondoppervlak van de buitenmuur worden toegerekend aan het BVO van de woning.

### Bruto inhoud

Voor de berekening van bruto inhoud worden er vaste aannames voor vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gemaakt. Voor deze constructies wordt standaard 30cm gerekend.

Uitzondering: voor de begane grond of keldervloer wordt standaard 40cm gerekend. Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

### Totale gebruiksoppervlakte

De totale gebruiksoppervlakte van een woning wordt onderverdeeld in vier oppervlakten:

- Gebruiksoppervlakte wonen;
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- Gebouw gebonden buitenruimte;
- Externe bergruimte.

Voorwaarden voor de totale gebruiksoppervlakte:

1. De ruimte moet 1,50 m of hoger te zijn (met uitzondering van ruimte onder trappen).
2. Dragende en niet-dragende binnenwanden worden meegerekend.

De volgende onderdelen worden niet meegerekend tot gebruiksoppervlak:

- Een oppervlakte van een vide, trapgat (of combinatie van beiden) waarvan de oppervlakte groter is of gelijk is aan 4m<sup>2</sup>;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie (bijv. een kolom) wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze 0,50 m<sup>2</sup> of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

## **Gebruiksoppervlakte wonen**

De gebruiksoppervlakte wonen wordt berekend als volgt:

Totale gebruiksoppervlakte - gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

## **Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte**

Een ruimte is Overig Inpandig wanneer:

- Het hoogste punt van de ruimte tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog is;
- Het hoogste punt van de ruimte boven de 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 meter is kleiner dan 4m<sup>2</sup>;
- De ruimte is alleen geschikt als bergruimte wanneer deze niet gebruikt kan worden als leefruimte, bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of garage
- Er is sprake van een bergzolder, wanneer deze toegankelijk is via een inklapbare trap óf een zolder met onvoldoende daglicht (raam is kleiner dan 0,5m<sup>2</sup>).

## **Gebouw gebonden buitenruimte**

Een gebouw gebonden buitenruimte is niet of gedeeltelijk omheind door muren en heeft daardoor geen vaste omgrenzing. Bij een appartement op de begane grond dient een terras ook als gebouw gebonden buitenruimte, wanneer deze rust op een drager geïntegreerd in de bouwconstructie. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt óók gerekend tot gebouw gebonden buitenruimte.

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

- Bij overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot het einde van de overkapping.
- Bij niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek of rand van de vloerconstructie.

## **Externe bergruimte**

Een ruimte telt als externe bergruimte wanneer 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. Als er meerdere externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes bij elkaar opgeteld. Eigenlijk alles wat los zit van het hoofdgebouw wordt beschouwd als externe bergruimte, voorbeelden zijn een tuinhuisje, berging, garagebox.

## **Voorbehouden & aannames**

Bij gebouwen van 200 m<sup>2</sup> en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5% (er van uitgaand dat de totale lengte- /breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt).

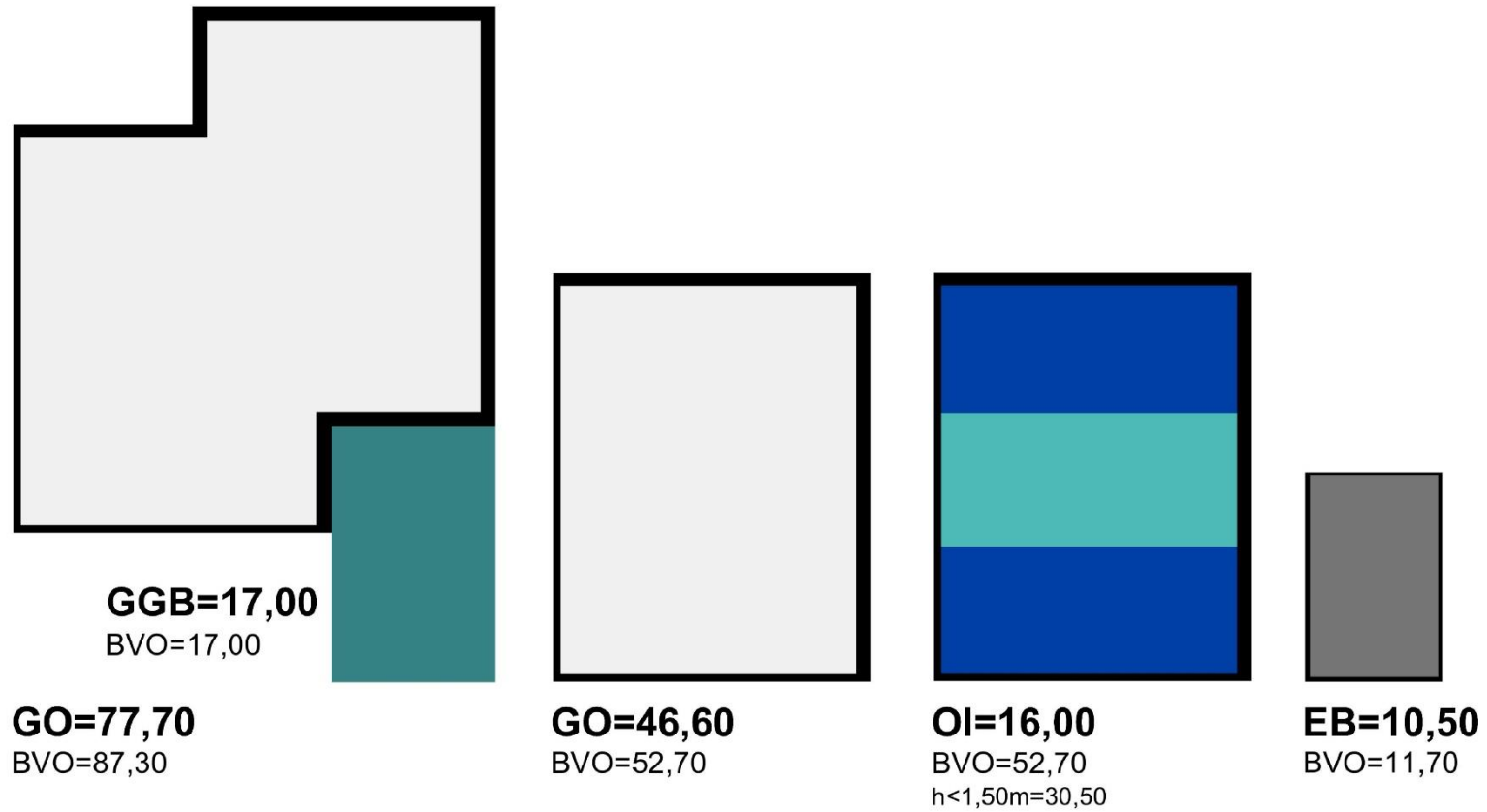


Bij gebouwen kleiner dan 200 m<sup>2</sup> geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie, bedraagt minder dan 1 m<sup>2</sup>.

Belangrijk: omdat gemeten wordt aan de hand van de branche brede meetinstructie wordt de gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Er worden vaste aannames omtrent vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gedaan. Voor deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met als uitzondering de begane grond vloer en keldervloer, deze wordt aangenomen als 40 cm.

## Vlakkentekening

Deze vlakkentekening behoort bij het adres: Oosteres 2, 9482 RH, Tynaarlo met datum: 27-08-2024



## Meetstaat

ZIEN24

Object opgesplitst per bouwlaag

|                                    | <b>BVO</b><br>Bruto vloeroppervlakte | <b>TO</b><br>Tarra oppervlakte | <b>GO</b><br>Gebruiksoppervlak Wonen | <b>OI</b><br>Overige Inpandige Ruimte | <b>GGB</b><br>Gebouwegebonden Buitenruimte | <b>EB</b><br>Externe Bergruimte | <b>h &lt; 1.50m</b><br>Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m | <b>vide</b><br>Vides/ Schalmgat > 4 m <sup>2</sup> |
|------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Begane Grond</b>                | <b>104,30</b>                        | <b>9,60</b>                    | <b>77,70</b>                         | <b>0,00</b>                           | <b>17,00</b>                               | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>                                                   | <b>0,00</b>                                        |
| Woon-/werkruimte                   | 87,30                                | 9,60                           | 77,70                                | -                                     | -                                          | -                               | -                                                             | -                                                  |
| Carport (Overdekt)                 | 17,00                                | -                              | -                                    | -                                     | 17,00                                      | -                               | -                                                             | -                                                  |
| <b>Eerste Verdieping</b>           | <b>52,70</b>                         | <b>6,10</b>                    | <b>46,60</b>                         | <b>0,00</b>                           | <b>0,00</b>                                | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>                                                   | <b>0,00</b>                                        |
| Woon-/werkruimte                   | 52,70                                | 6,10                           | 46,60                                | -                                     | -                                          | -                               | -                                                             | -                                                  |
| <b>Zolder</b>                      | <b>52,70</b>                         | <b>6,20</b>                    | <b>0,00</b>                          | <b>16,00</b>                          | <b>0,00</b>                                | <b>0,00</b>                     | <b>30,50</b>                                                  | <b>0,00</b>                                        |
| Zolder                             | 52,70                                | 6,20                           | -                                    | 16,00                                 | -                                          | -                               | 30,50                                                         | -                                                  |
| <b>Extra</b>                       | <b>11,70</b>                         | <b>1,20</b>                    | <b>0,00</b>                          | <b>0,00</b>                           | <b>0,00</b>                                | <b>10,50</b>                    | <b>0,00</b>                                                   | <b>0,00</b>                                        |
| Berging (EXT)                      | 11,70                                | 1,20                           | -                                    | -                                     | -                                          | 10,50                           | -                                                             | -                                                  |
| <b>Totalen (incl. bijgebouwen)</b> | <b>221,40</b>                        | <b>23,10</b>                   | <b>124,30</b>                        | <b>16,00</b>                          | <b>17,00</b>                               | <b>10,50</b>                    | <b>30,50</b>                                                  | <b>0,00</b>                                        |
| Procentueel tov BVO                | 100%                                 | 10,43%                         |                                      | 7,23%                                 | 7,68%                                      | 4,74%                           |                                                               |                                                    |
| <b>Totalen (alleen woning)</b>     | <b>192,70</b>                        |                                |                                      |                                       |                                            |                                 |                                                               |                                                    |

# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

Woonaccept  
Villapark 8  
9482 VC Tynaarlo

+31 6 46162143  
woonaccept.nl  
info@woonaccept.nl



**WOONACCEPT**  
makelaardij & taxaties