

# B

**BIGHELAARDIJ**  
makelaars

## Bighelaardij Makelaars

Adres Fuutlaan 38  
5221 GR 's-Hertogenbosch  
E-mail [info@bighelaardij.nl](mailto:info@bighelaardij.nl)  
Telefoon 073 - 6330600  
Website [www.bighelaardij.nl](http://www.bighelaardij.nl)

**Oberon 50, 's-Hertogenbosch**  
€ 525.000,- k.k.



## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 525.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	herenhuis
Type woonhuis	tussenwoning
Aantal woonlagen	3
Kwaliteit	luxe
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	2003
Bouwperiode	2001-2010
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	plat dak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	tv kabel

### Energie

Energielabel	A
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi- ketel uit 2019 van Nefit ProLine Nxt HRC 30/CW5 CT, eigendom

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	154 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	150 m <sup>2</sup>
Inhoud	539 m <sup>3</sup>
Bergruimte oppervlakte	12 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5

### Buitenruimte

Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 75 m <sup>2</sup> en is gelegen op het noordoosten
------	--

### Bergruimte

Schuur/berging	vrijstaand hout
----------------	-----------------

## Omschrijving

Een opvallend groot retro herenhuis dat aan weerszijden van het plein talloze keren wordt gereproduceerd waarbij elke replica steeds net iets anders is.

New urbanism, met duurzame woningen, een 'traditionele' dichte bebouwing en de sfeer van weleer.

Met de bedoeling om het landschap te sparen ontstond hier een vorm van afgeschermd wonen met beduidend hogere stichtingskosten dan Vinex-wijken uit die periode.

Het uitgangspunt om het landschap te sparen, bracht een gated community met zich mee, inspringend in de behoefte welke de tijdsgeest van afnemende sociale cohesie met zich meebrengt.

Dientengevolge, en stedenbouwkundig zo gepland, was en is de aantrekkingskracht op een select publiek van meet af aan groot.

Dit prestigeobject van de gemeente 's-Hertogenbosch kan zich meten met Poundbury en dichterbij huis: Brandevoort.

Oberon, een voornaam plein, in het hart van "Slot Haverleij" mag dan een bijzonder staaltje bouwkunst zijn. De architectuur gaat ook achter de voorgevel verder.

#### Indeling

Bij de gang valt niet alleen de lengte maar ook zeker de hoogte op. De paneeldeuren verwijzen naar weleer en daarmee is de retro-entree zeer geslaagd.

Woonkeuken met raampartijen van vloer tot plafond. Het aanrecht strekt zich uit aan weerszijden van het brede fornuis met 6 branders.

Het spoeleiland heeft een enorm oppervlak aan aanrechtblad waardoor deze keuken zeer ergonomisch wordt.

Deze woonkeuken omvat natuurlijk ook de eethoek.

De woonkamer ook met zeer hoge ramen, is tuingericht en vormt één geheel met de woonkeuken.

#### Eerste verdieping

ouderslaapkamer annex 'walk in closet' over de volle breedte van de woning.

Twee grote tienerkamers en een zeer royale badkamer met ligbad, wastafelmeubel met twee bassins en een inloopdouche.

Het toilet van deze verdieping bevindt zich op de overloop.

#### Tweede verdieping

Nog eens twee tienerslaapkamers een wasruimte en een groot dakterras.

Dat maakt deze verdieping tot de ideale thuiswerkplek om tussen de casussen door even in de buitenlucht uit te waaien.

#### Balkon

Groot dakterras met een oppervlakte van bijna 24 M2.

#### Tuin

Verzorgde diepe tuin met grote houten berging.

#### Bijzonderheden

Dit luxe trendy-klassiek gedecoreerde herenhuis is "ready to move in".

Overdag is dit gedeelte van Oberon een levendig plein. 's-avonds heel rustig met een enigszins sociale functie voor diegene die dat op prijs stellen. In elk geval absoluut vrij van gemotoriseerd verkeer. Een partij Jeu de Boules ligt voor de hand met een verharding welke grotendeels uit fijn gravel bestaat hoewel de beweegreden deel uitmaakt van klimaatadaptatie: het infiltreren van het water in de bodem naar eigentijdse inzichten.

Hier woont men op de binnenplaats van een "retro" kasteel in een prachtig landschap aan de ophaalbrug over "Sluis Engelen" en deze 'gated community' is alleen toegankelijk via stadspoorten. Schijnbaar heeft de architectuur welke teruggrijpt op het verleden, een overwinning behaald op het functionalisme en eigentijds duurzaam wooncomfort.

In het kastelen district herbergt dit grootste kasteel, ook de aloude Bokhovense basisschool Antonius Abt, in een gebouw met kantelen.

Op eigentijdse leest geschoeid gaat deze wijd en zijd vermaarde school voortaan als "kind centrum" door het leven hetgeen de lading en de vooruitgang beter dekt: peuter- kleuterschool, voor-naschoolse-opvang, basisonderwijs. Alles op een manier, bijzonder welkom geheten, in het Bossche voortgezet onderwijs.

Dat gaat eveneens op voor het alternatief: "Kindcentrum Matrix" in Engelen zelf (vijf minuten fietsen). Beiden wedijverend voor de meeste kansen in de toekomst.

Niet onbelangrijk en "voor velen" doorslaggevend om zich juist in dit stadsdeel te vestigen.

Anderen kiezen ervoor vanwege de vermaarde 18 holes golfcourse 'Haverleij'.

Engelen heeft een tennisclub, sportaccommodaties en voorzieningen en die men verwacht in dit Segment. Het stadscentrum van 's-Hertogenbosch ligt een kwartiertje verderop. De Onderwijsboulevard met voortgezet onderwijs en hogescholen iets dichterbij.

# Foto's







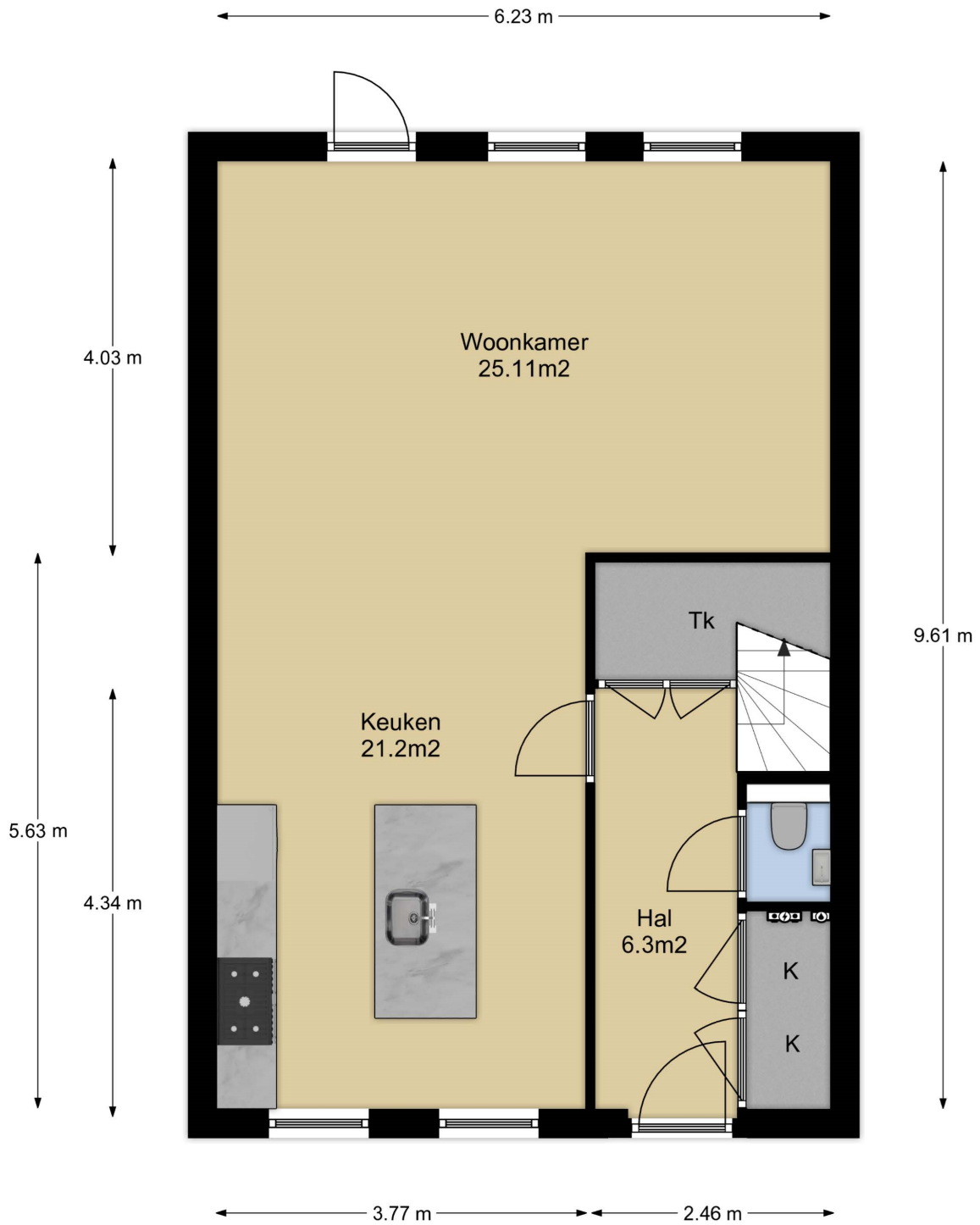






## Plattegrond

# Begane grond, Oberon 50 te 's-Hertogenbosch



De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# Plattegrond

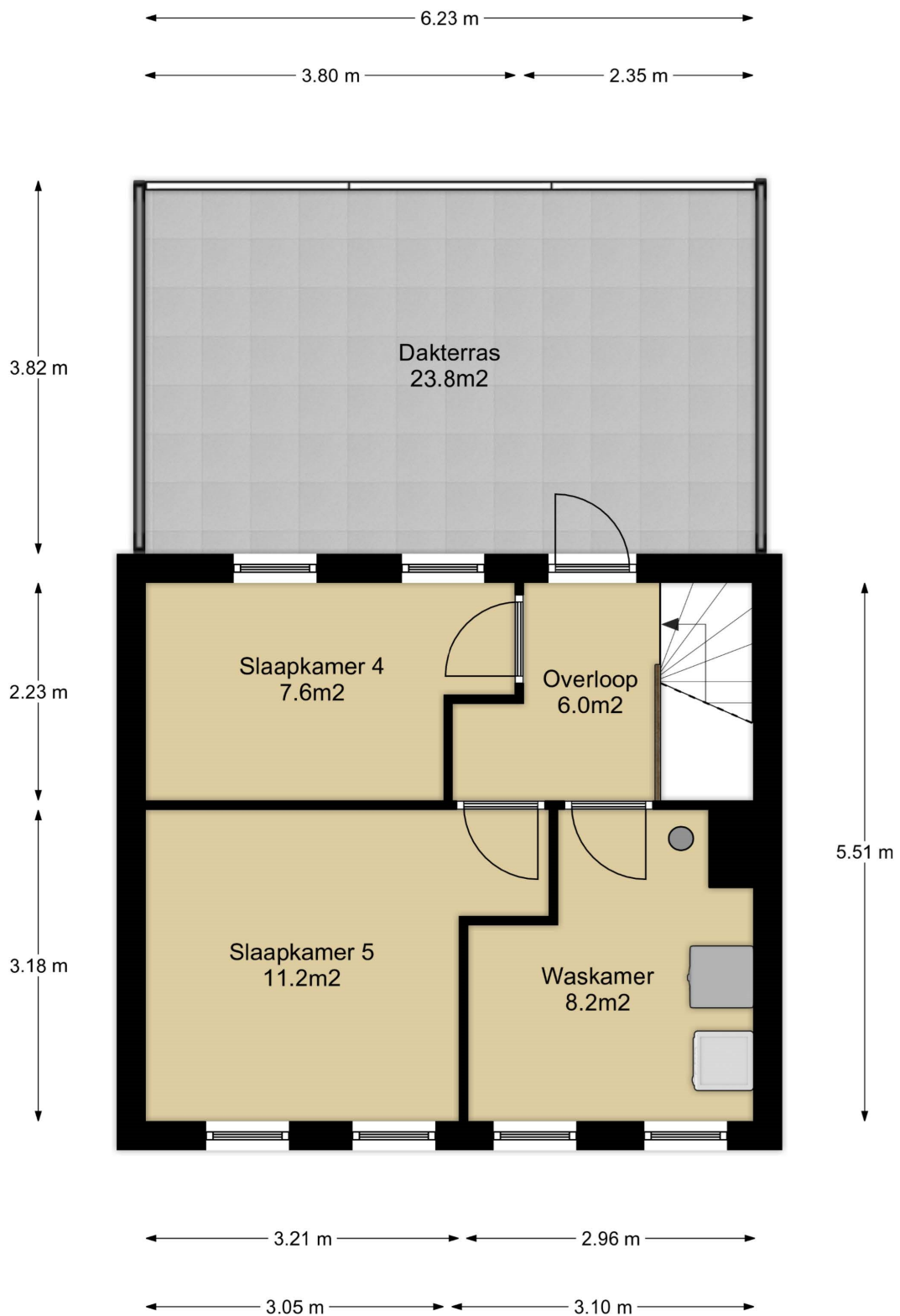
## 1e Verdieping, Oberon 50 te 's-Hertogenbosch



De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# Plattegrond

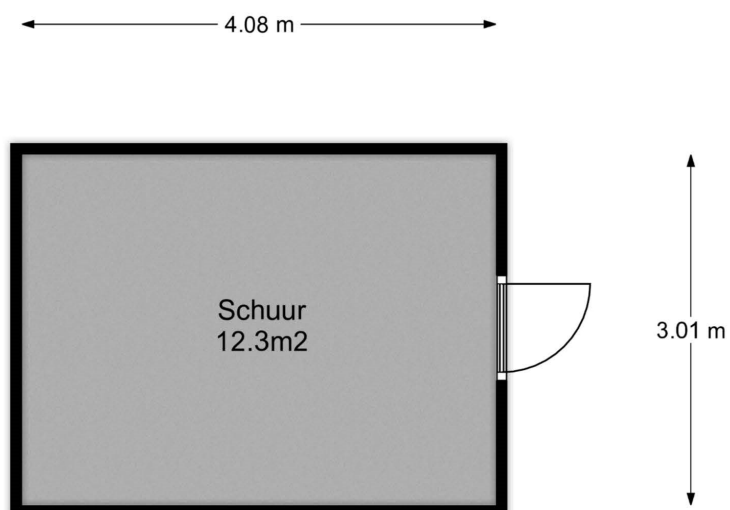
## 2e Verdieping, Oberon 50 te 's-Hertogenbosch



De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

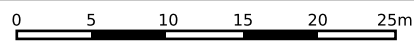
# Plattegrond


## Begane grond, Oberon 50 te 's-Hertogenbosch



De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 2730</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 december 2021  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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





## zakenlijst

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
<b>Overige zaken:</b>				
zonnepaneel				x
horren raam 1e en 2e verdieping		x		
zonneboiler				x
vast bureau 2e verdieping				x
schilderij-ophangstelsysteem				x
Velux raamdecoratie				x
Hordeur begane grond		x		
<b>Isolatievoorzieningen:</b>				
voorzetramen				x
radiatorfolie				x
radiator-decoratie				x

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te weten:				
<b>Diversen</b>				
grasmaaier				x
zonneluifel terras				x
windscherm terras				x
waterontharder				x
buitenkeuken				x
UV-wering inloopkast				x

Deze uitgave is bestemd voor gebruik door Bighelaardij BV.  
 Gebruik door anderen dan Bighelaardij BV en nadruk is niet toegestaan.  
 (copyright Bighelaardij 04/2018)

Paraaf: **verkoper**

Paraaf: **koper**

Paraaf: **verkoper**

Paraaf: **koper**



Rijksoverheid

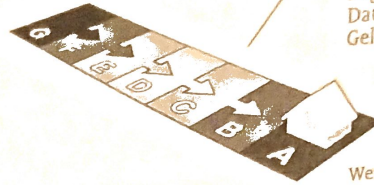
# Energielabel woning

Oberon 50  
5221LV 's-Hertogenbosch  
BAG-ID: 0796010000394081

## Energielabel A

Registratienummer 208796976  
Datum van registratie 08-03-2017  
Geldig tot 08-03-2027

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.



### Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
2. Bouwperiode	2000 t/m 2005
3. Woonoppervlakte	>140 m <sup>2</sup>
4. Glas woonruimte(s)	HR glas
5. Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
6. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
7. Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
8. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
9. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
10. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
11. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
12. 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
- HR++ glas in de slaapruimte(s)

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 Chris Rosman  
Examennummer 255036  
KvK nummer 63662418

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](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.zoekuwenergielabel.nl](http://www.zoekuwenergielabel.nl).

**Disclaimer**  
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. 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 binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over de geadviseerde maatregelen.

#### (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 (zogeneten 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 slaapruimte(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 slaapruimte(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 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 zonnepaneelensysteem 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 slaapruimte(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 slaapruimte(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.

onder 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).



Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
Isoleren schuin dak , verwarmde zolder	€500	€3300	7 jaar	9%
Zonneboiler	€80	€3000	38 jaar	0
Zonnepanelen (1440 Wattpiek, 9 m <sup>2</sup> )	€300	€2900	10 jaar	8%
Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€170	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
Isoleren spouwmuur	€210	€750	4 jaar	12%
Vervanging enkel glas door HR++ glas	€250	€3100	12 jaar	7%
Isoleren begane grond vloer	€160	€1500	9 jaar	8%

De besparingen van isolatiemaatregelen en zonneboiler/panelen zijn berekend voor een driepersoons huishouden in een rijwoning van gemiddelde afmeting 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 kunt de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel. Het genoemde rendement is vergelijkbaar met de rente op een spaarrekening.



Velperweg 27

6824 BC Arnhem

026 820 00 40

info@topr.nl

www.topr.nl

IBAN NL08 INGB 0007 6604 51

KVK 09174618

BTW NL818469602B01

## Meetgegevens

Gebruiksoppervlakte conform Branchebrede meetinstructie

Opgemaakt door:

S-Visual BV | Topr.nl

Datum:

09/12/2021

Plaats:

Arnhem

## Uw adres gegevens

Adres:	Oberon 50
Woonplaats:	's-Hertogenbosch
Postcode:	5221 LV
Datum berekening metrages:	09/12/2021

# Inhoudsopgave

1. Meetcertificaat	3
2. Toelichting bij meetrapport	4
Bruto vloeroppervlak	4
Bruto inhoud	4
Totaal gebruiksoppervlakte	4
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	4
Gebruiksoppervlakte wonen	5
Gebouwgebonden buitenruimte	5
Externe bergruimte	5
Voorbehouden & aannames	5
3. Meetrapport	6
4. Plattegronden	7





## Meetcertificaat: branche brede meetinstructie

De richtlijn voor de makelaardij bestaande bouw

Opgemaakt door: S-Visual BV | Topr.nl  
Datum: 09/12/2021  
Plaats: Arnhem

### Uw adres gegevens

Adres:	Oberon 50
Woonplaats:	's-Hertogenbosch
Postcode:	5221 LV
Datum berekening metrages:	09/12/2021

### Vierkante meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen:	154 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	0 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte:	24 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	12 m <sup>2</sup>

### Kubieke meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie;

Inhoud woning:	539 m <sup>3</sup>
Inhoud bijgebouw:	38 m <sup>3</sup>

Getekend door:  
Josephine Dekkers

*Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meest recente meet- en rekenmethode conform de branche brede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. In de loop der jaren is deze meetinstructie bijgesteld en aangevuld. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens de laatste versie van deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden, tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.*

# Toelichting bij meetrapport

## Informatie over het rapport

Topr heeft een Branchebreed meetrapport samengesteld. Hierin worden de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten aangegeven. Het meetrapport is opgesteld conform de branchebrede meetinstructie (afgeleide van de NEN2580). De meting en berekeningen worden uitgevoerd conform de richtlijnen 'Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen' en 'Meetinstructie bruto inhoud woningen'.

## Bruto inhoud

Topr hanteert conform de Meetinstructie 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. Voor ieder van deze constructies wordt een aanname gesteld van 30cm. In afwijking van het voorafgaande wordt voor de begane grond vloer en/of keldervloer (indien het de onderste woonlaag betreft) een aanname van 40cm gedaan. NEN 2580 kent deze aannames omtrent de dikte van vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren niet.

## Gebruiksoppervlakte wonen

Het gebruiksoppervlak komt tot stand door, indien aanwezig, de oppervlaktes lager dan 1,50 meter, niet toegankelijke ruimtes en de aftrekposten te verrekenen met het totale vloeroppervlak.

Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

- Gebruiksoppervlakte wonen;
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- Gebouwbonden buitenruimte; en
- Externe bergruimte.

De oppervlakte met een netto hoogte van minder dan 1,50 m wordt conform NEN 2580 niet tot gebruiksoppervlakte gerekend. De oppervlakte onder een trap worden evenals dragende en niet-dragende binnenwanden wel meegerekend om tot het gebruiksoppervlak te komen. Tevens worden de volgende elementen niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend:

- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden indien deze 4,0 m<sup>2</sup> of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,50 m<sup>2</sup> of groter is;
- Nissen kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup>;
- De oppervlakte van een liftschacht

## Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

De oppervlakte van een ruimte wordt conform de Meetinstructie gerekend tot de gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte indien één van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,0 m<sup>2</sup> (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m);
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of een garage;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met wegklapbare, opvouwbare of eenvoudig verwijderbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5m<sup>2</sup>) of wanneer sprake is van een niet te belopen zolder.

# Toelichting bij meetrapport

## Gebouwgebonden buitenruimte

Ingevolge de Meetinstructie 2018 is een buitenruimte gebouwgebonden indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Bijvoorbeeld een balkon 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. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwgebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt conform de Meetinstructie 2018 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.

## Externe bergruimte

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Indien er meer externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes getotaliseerd tot één gebruiksoppervlakte externe bergruimte voor de woning.

## Voorbehouden & aannames

- Onder NEN 2580:2007 wordt verstaan NEN 2580 uitgave mei 2007, inclusief correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.
- Bij gebouwen van 200 m<sup>2</sup> BVO en meer Gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekening(en). Bij gebouwen van 200 m<sup>2</sup> BVO 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- resp. breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt van de gemeten maat. Bij gebouwen kleiner dan 200 m<sup>2</sup> BVO geldt: Gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekening(en). Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 1 m<sup>2</sup>.
- Omdat gemeten wordt aan de hand van de branche brede meetinstructie wordt het gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Tevens worden er vaste aannames gedaan omtrent vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren. Voor ieder van deze constructies wordt een aanname gesteld van 30cm met als uitzondering de begane grond vloer en keldervloer. Deze wordt aangenomen als 40cm.

# Meetrapport oppervlakte

Inpandig gebruiksoppervlak	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m <sup>2</sup>
	59.87					
		59.87				
			34.33			
Totaal inpandig gebruiksoppervlak m <sup>2</sup>	59.87	59.87	34.33	0.00	0.00	154.07

Overig inpandige ruimte(n)	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m <sup>2</sup>
Totaal overig inpandige ruimte(n) m <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Totaal oppervlakte gebruik/verblijf m <sup>2</sup>	59.87	59.87	34.33	0.00	0.00	154.07
--	-------	-------	-------	------	------	--------

Gebougebonden buitenruimte(n)	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m <sup>2</sup>
			23.80			
Tot. geb. gebonden buitenruimte(n) m <sup>2</sup>	0.00	0.00	23.80	0.00	0.00	23.80

Externe bergruimte(n)	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m <sup>2</sup>
	12.28					
Totale externe bergruimte(n) m <sup>2</sup>	12.28	0.00	0.00	0.00	0.00	12.28

Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meest recente meet- en rekenmethode conform de branche brede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. In de loop der jaren is deze meetinstructie bijgesteld en aangevuld. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens de laatste versie van deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden, tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.

# Meetrapport inhoud

Inpandig gebruiksoppervlak	Bouwlaag 1 incl. muren	Bouwlaag 2 incl. muren	Bouwlaag 3 incl. muren	Bouwlaag 4 incl. muren	Hoogte incl. vloeren	Totaal m <sup>3</sup>
	66.67				3.71	247.35
		66.67			2.74	182.68
			39.90		2.74	109.33

Totaal inpandig gebruiksoppervlak m <sup>2</sup>	66.67	66.67	39.90	0.00	Totaal m <sup>3</sup>	539.36
--	-------	-------	-------	------	-----------------------	--------

Overig inpandige ruimte(n)	Bouwlaag 1 incl. muren	Bouwlaag 2 incl. muren	Bouwlaag 3 incl. muren	Bouwlaag 4 incl. muren	Hoogte incl. vloeren	Totaal m <sup>3</sup>

Totaal overig inpandige ruimte(n) m <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00	0.00	Totaal m <sup>3</sup>	0.00
--	------	------	------	------	-----------------------	------

Totaal oppervlakte gebruik/verblijf m <sup>2</sup>	66.67	66.67	39.90	0.00	Totaal m <sup>3</sup>	539.36
--	-------	-------	-------	------	-----------------------	--------

Gebougebonden buitenruimte(n)	Bouwlaag 1 incl. muren	Bouwlaag 2 incl. muren	Bouwlaag 3 incl. muren	Bouwlaag 4 incl. muren	Hoogte incl. vloeren	Totaal m <sup>3</sup>
			23.80			

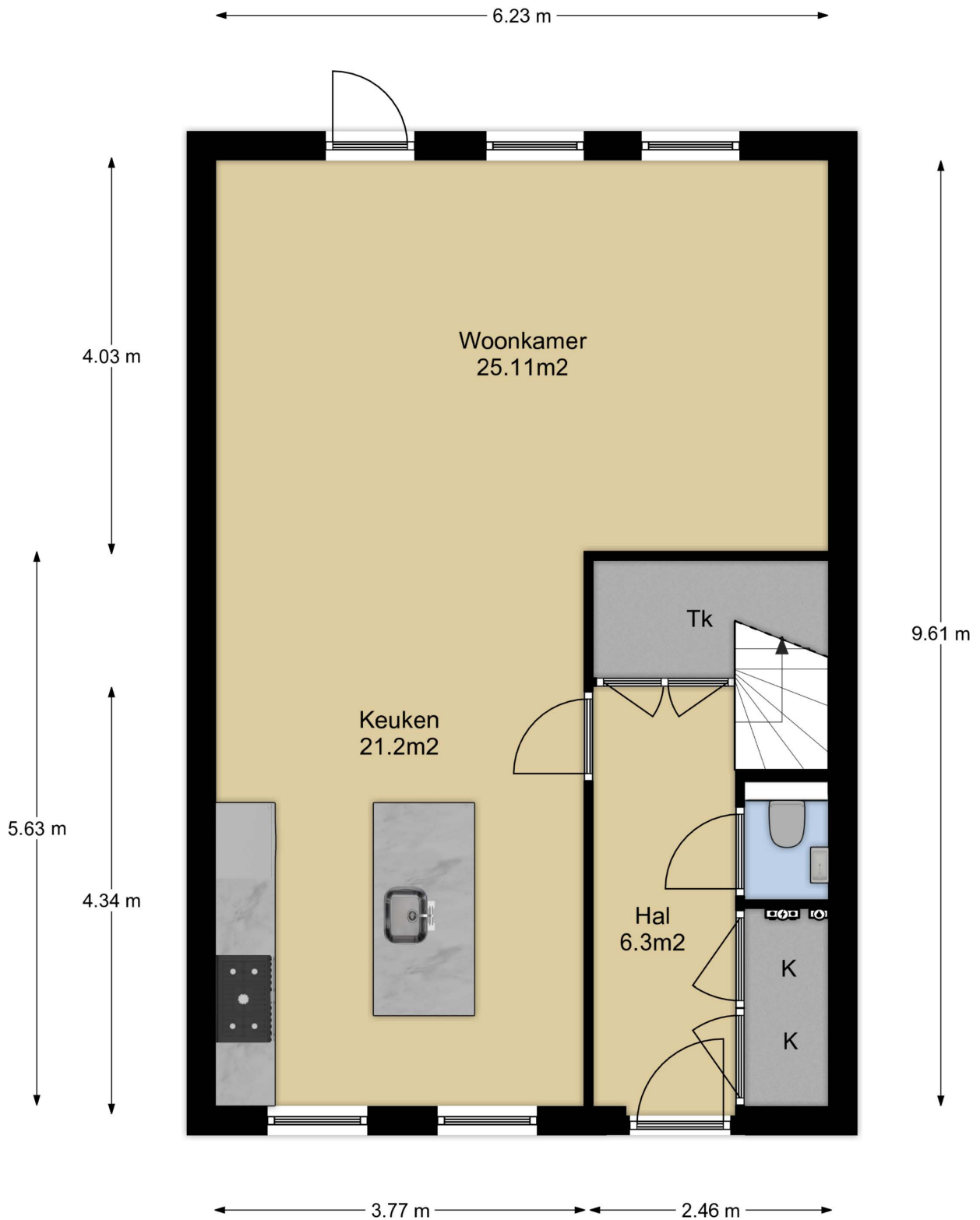
Tot. geb. gebonden buitenruimte(n) m <sup>2</sup>	0.00	0.00	23.80	0.00	0.00	0.00
---	------	------	-------	------	------	------

Externe bergruimte(n)	Bouwlaag 1 incl. muren	Bouwlaag 2 incl. muren	Bouwlaag 3 incl. muren	Bouwlaag 4 incl. muren	Hoogte incl. vloeren	Totaal m <sup>3</sup>
	13.74				2.76	37.92

Totale externe bergruimte(n) m <sup>2</sup>	13.74	0.00	0.00	0.00	Totaal m <sup>3</sup>	37.92
---	-------	------	------	------	-----------------------	-------

Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meest recente meet- en rekenmethode conform de branche brede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. In de loop der jaren is deze meetinstructie bijgesteld en aangevuld. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens de laatste versie van deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden, tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.

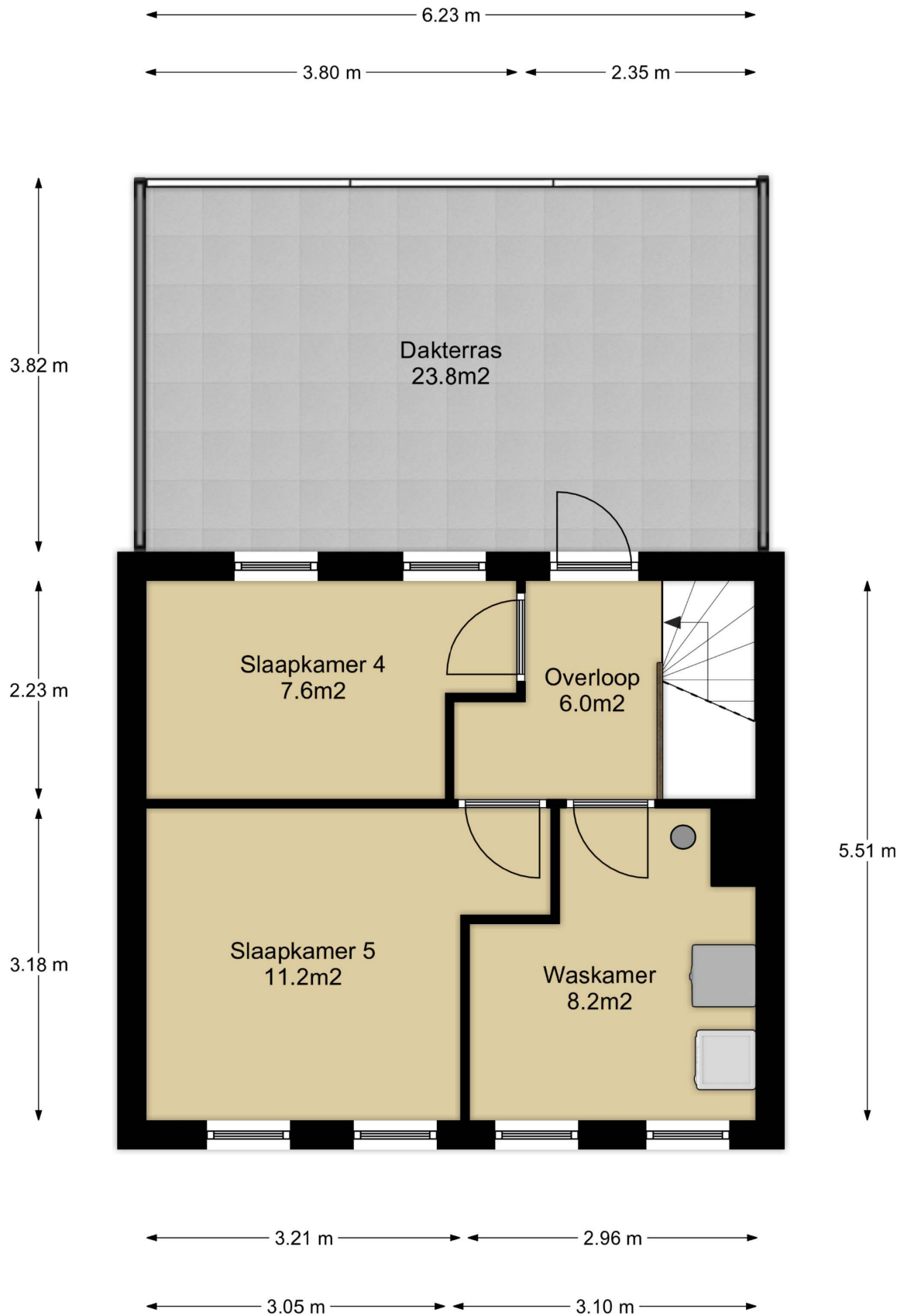
# Plattegronden



# Plattegronden



# Plattegronden





# Plattegronden

