

**Langstraat 14, Schijndel**  
€ 1.675.000,- k.k.



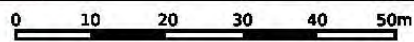
[Click here for English](#)

[Klik hier voor de dataroom met alle gegevens inclusief bouwtekeningen](#)

[klik hier voor de movie van deze woning](#)

[Klik hier voor de 3D plattegronden van deze woning](#)





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Schijndel</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2190</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>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.</p>	
--	---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 januari 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 1.675.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Soort woning	woonhuis
Soort woonhuis	landhuis
Type woonhuis	vrijstaande woning
Aantal woonlagen	4
Kwaliteit	luxe
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1974
Bouwperiode	1971-1980
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	zadeldak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	tv kabel, zwembad, jacuzzi, rookkanaal en dakraam

### Energie

Energielabel	D
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk en gashaard
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi- ketel uit 2021 van Nefit HR combi, eigendom

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	467 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	7.890 m <sup>2</sup>
Inhoud	1.948 m <sup>3</sup>
Oppervlakte in pandige bergruimte	117 m <sup>2</sup> Bergruimte oppervlakte
	44 m <sup>2</sup>

### Indeling

Aantal kamers	12
Aantal slaapkamers	10

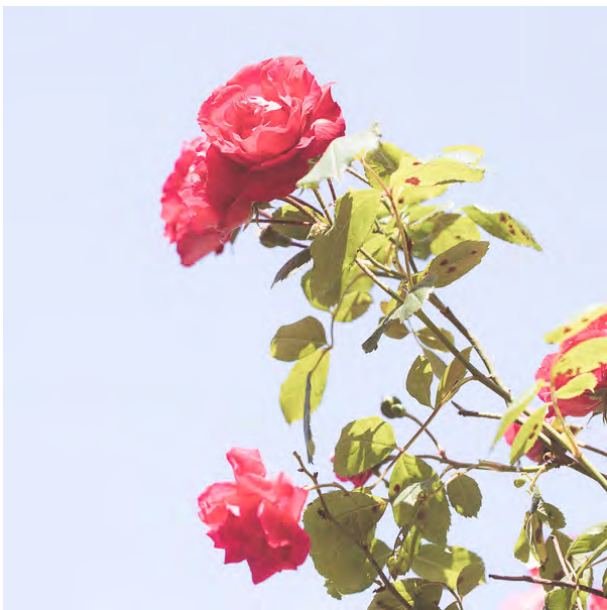
### Buitenruimte

Ligging	aan bosrand, aan water, vrij uitzicht en in bosrijke omgeving
Tuin	achtertuin met een oppervlakte van 5000 m <sup>2</sup> en is gelegen op het zuiden

### Bergruimte

Garage	vrijstaande stenen garage
--------	------------------------------





## Omschrijving

Landhuis in villawijk zodanig uitgestrekt en ruim van opzet, dat het lijkt of het zich in de vrije natuur bevindt.

In deze lommerrijke laan gaat een domein schuil met zeer grote woning met garage, tuin met zwembad en een tuin met zeer groot ven.

Dit bosrijke gebied staat bekend als de 'Rooise Heide' en grenst niet alleen het buitengebied van Sint-Oedenrode maar bevindt zich ook op loopafstand van het bruisende centrum van Schijndel.

De oprijlaan met parkeerhavens vertakt zich met een lang en uitnodigend voordeur-pad. Eenmaal daar aangekomen kunnen de gasten overdekt wachten tot de dubbele voordeuren voor hen geopend worden.

Daar wacht hen een indrukwekkende hal met veel lichtinval en sprankelende verlichtingsarmaturen. Dat is tevens de sensatie van een exterieur, met de tijdloze en luxe grandeur van de jaren zeventig en een overgang naar een hedendaags 'state of the art'-interieur.

### Indeling

Via de reeds genoemde hal wordt men afhankelijk van de reden van het bezoek naar de diverse vleugels van de woning geleid.

De bewoners zelf of reguliere gasten gaan achterom via het hardhouten bordes. Iets minder formeel maar nog steeds heel chique.

Zoals in elke woning is de woonkamer het belangrijkste. De woning is beduidend hoger gelegen dan het maaiveld waardoor men niet alleen uitzicht heeft maar ook de voor- zij- en achtertuin overziet. De ingebouwde gashaard en doorkijk waarborgen de intieme sfeer in deze ruimtelijke woonkamer. Dat neemt niet weg dat deze doorkijk, in de nog enigszins feodale seventies, was bedoeld om vanuit de keuken de gerechten te laten serveren.

De grote woonkamer laat toe dat zij kan worden ingericht met zetels en stoelen, vaak van behoorlijke afmetingen, die wat meer in het oog springen.

De woonkeuken is zeer groot met een prachtige inbouwkeuken voorzien van Rvs-elementen welke hun weerspiegeling vinden in de geborstelde roestvrijstalen design-wandradiator naast de terrasdeur.

Alleen in een dergelijk grote keuken wordt een kookeiland niet als pompeus ervaren doch veeleer als een ergonomische vulling van de ruimte. En dan nog is er verkeersruimte te over en plaats voor een keukendis van het formaat stamtafel.

De hal gaat over in een brede gang met decoratieve trap. Deze leidt naar de slaapvertrekken en gaat weer over in de achtergelegen gang met een meer separaat en multifunctioneel karakter compleet met dames- en herentoilet. De ruimtes tezamen hebben het karakter van een praktijk of een professioneel kantoor aan huis.

De grootste ruimte, het auditorium, compleet met bar en buffet, is nu in gebruik als 'chill room' en zou zowaar de ideale mancave kunnen zijn.

De niet benoemde ruimtes en een keur aan sanitaire ruimtes, waaronder diverse badkamers en toiletten treft u aan op de plattegronden.

### Eerste verdieping

Deze verdieping met wederom grote vertrekken ontleent haar intimiteit aan de schuine kap, de uiterst grote overloop, drie enorme slaapkamers, nog eens twee badkamers en een separaat toilet.

Er is volop lichtinval doormiddel van kantelvensters met fraaie raamdecoratie. Twee van de drie kopgevels hebben vensterpartijen overeenkomstig de 'de stijl van de woning'.

### Overige verdiepingen

Het souterrain bestaat uit twee afzonderlijke compartimenten, elk met een eigen trap en onderling verbonden doormiddel van een deur.

### Overige verdiepingen

Het souterrain bestaat uit twee afzonderlijke compartimenten, elk met een eigen trap en onderling verbonden door middel van een deur.

### Tuin

De tuinen rondom de woning zijn formeel aangelegd. De oprijlaan in de zij-tuin versterken de dieptewerking.

De voortuin onderbroken door het lange tuinpad, heeft een decor van een hooggelegen veranda, volwassen bomen en struiken.

Via het hooggelegen terras daalt u af via een brede stenen trap naar de prachtige achtertuin. Op zichzelf al enorm groot, maar in de erachter gelegen informele tuin bevindt zich een groot ven met zorgvuldig gekozen oeverbeplanting en hier en daar een rietkraag.

Daar dit natuurwater voor niemand toegankelijk is behalve voor de bewoners van dit landhuis zal het voor altijd een biotoop met natuurlijke pH-waarden blijven.

Wanneer men door de tuinen waart en om het ven heenloopt, ziet u het landhuis nog eens in vol ornaat schitteren in het oppervlaktewater van het ven.

De privacy is in alle gevallen gewaarborgd, door middel van tientallen jaren oude bomen en heesters. Ook wanneer u zich in of rondom het verwarmde zwembad bevindt.

Of, wanneer men een baantje trekt in het verwarmde zwembad of zich bevindt op een van de terrassen daaromheen. Vermeld dient te worden dat een rechtsvoorganger, een waterpoloër, dit zwembad aan heeft laten leggen om die sport thuis te kunnen oefenen en beoefenen.

### Bijzonderheden

Een ruim landhuis op een enorm perceel en een lange oprijlaan met aan het einde daarvan een forse dubbele garage met vliering. In één vloeiende beweging stalt u uw auto's. Bij een 'dergelijk lange oprijlaan' zijn de elektrische deuren al open alvorens u de garage benaderd heeft.

Dit is wonen op loopafstand van een bourgondisch dorp met een duidelijke streekfunctie. U vindt hier warenhuizen zoals van Cranenbroek, de Wit campingsport en de Hema. Ook is de middenstand ruim vertegenwoordigd en zijn de horecagelegenheden talrijk en divers.

Grotere plaatsen en steden zoals 's-Hertogenbosch, Veghel en Eindhoven zijn vanuit dit groene gebied relatief snel te bereiken.

### Bijzonderheden

Een ruim landhuis op een enorm perceel en een lange oprijlaan met aan het einde daarvan een forse dubbele garage met vliering. In één vloeiende beweging stalt u uw auto's. Bij een 'dergelijk lange oprijlaan' zijn de elektrische deuren al open alvorens u de garage benaderd heeft.

Dit is wonen op loopafstand van een bourgondisch dorp met een duidelijke streekfunctie. U vindt hier warenhuizen zoals van Cranenbroek, de Wit campingsport en de Hema. Ook is de middenstand ruim vertegenwoordigd en zijn de horecagelegenheden talrijk en divers.

Grotere plaatsen en steden zoals 's-Hertogenbosch, Veghel en Eindhoven zijn vanuit dit groene gebied relatief snel te bereiken.

Country house n a residential area so extensive and spacious that it seems to be located in the countryside.

This tree-lined avenue conceals a domain with very large house with garage, garden with swimming pool and a garden with very large fen.

This forested area is known as the 'Rooise Heide' and not only borders the outskirts of Sint-Oedenrode but is also within walking distance of the vibrant centre of Schijndel.

The driveway with parking areas branches off with a long and inviting front door path. Once arrived, the guests can wait sheltered under the canopy, until the double front doors are opened for them.

There, an impressive hall with plenty of light, and sparkling luminaires, awaits them. This is also the sensation of an exterior, with the timeless and luxurious grandeur of the 1970s and a transition to a contemporary state-of-the-art interior.

### Layout

Through the hall already mentioned, one is led to the various wings of the house, depending on the reason for the visit.

The residents themselves or regular guests go round the back via the hardwood platform. Slightly less formal but still very chic.

As in any residence, the living room is the most important. The house is significantly higher located above ground level. This gives one not only a view but also overlooks the front side and back gardens. The built-in gas fireplace and vista guarantee the intimate atmosphere in this spacious living room.

In the still somewhat feudal seventies, this serving hatch was meant to allow dishes to be served from the kitchen.

The large living room allows the side to be furnished with seats and chairs, often decent sized, that are a bit more eye-catching.

The living kitchen is very large with a beautiful fitted kitchen fitted with stainless steel elements, mirrored in the brushed stainless steel designer radiator, next to the terrace door.

### First floor

This floor again with large rooms derives its intimacy from the sloping roof, the extremely large landing, three huge bedrooms, two more bathrooms and a separate toilet.

Plenty of light enters through 'centre pivot roof windows' with beautiful window decoration. Two of the three end gables have windows in the style of the house.

### Other floors

The basement consists of two separate sections, each with its own staircase and connected by a door.

### Garden

The gardens surrounding the house are formally laid out. The driveway in the side garden enhances the depth effect.

The front garden interrupted by the long garden path, has a backdrop of an elevated porch, mature trees and shrubs.

Through the elevated terrace, a wide 'stone staircase' descends to the beautiful back garden. Huge in its own right, but in the informal garden behind it is a large pond with carefully chosen bank planting and a reed bed here and there.

Since this natural water is not accessible to anyone except the residents of this country house, it will forever remain a biotope with natural pH values.

As you wander through the gardens and around the pond, you can see the manor house shining in full glory in the pond's surface water.

Privacy is guaranteed in all cases, by means of decades-old trees and shrubs. Even when in or around the heated pool.

Or, when taking a swim in the heated pool or sitting on one of the terraces around it. It should be



mentioned that a former owner, a water polo player, had this pool built so that he could practise and play this sport at home.

### Specialties

A spacious mansion on a huge plot with a long driveway at the end of which is a substantial double garage (with attic). In one fluid motion, you park your cars.

With a 'such a long driveway', the electric doors are already open before you even approach the garage.

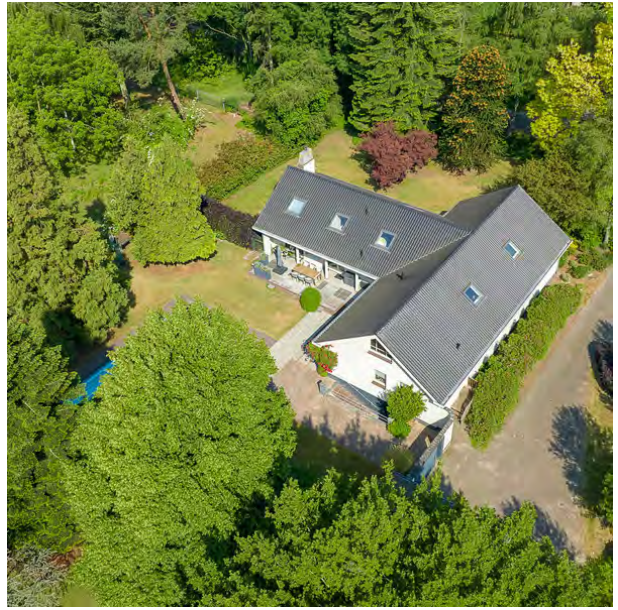
This is living within walking distance of a burgundy village with a clear regional function.

You will find department stores such as van Cranenbroek, de Wit camping sports and Hema.

Local businesses are also well represented and catering establishments are numerous and diverse.

Larger towns and cities such as 's-Hertogenbosch, Veghel and Eindhoven can all be reached relatively quick from this green area.

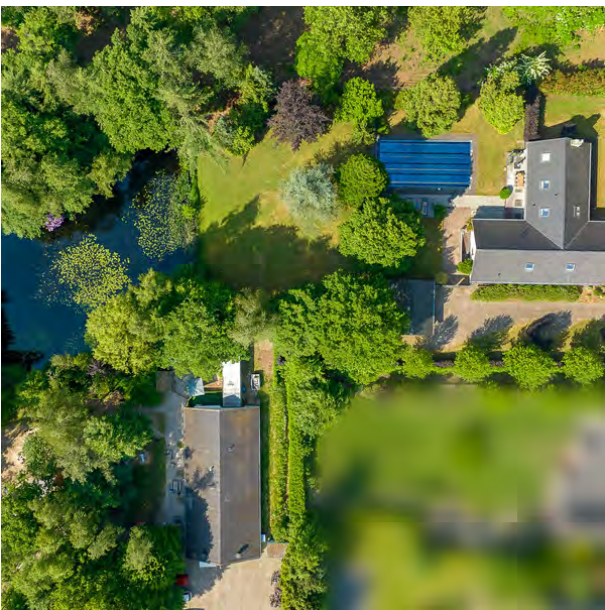
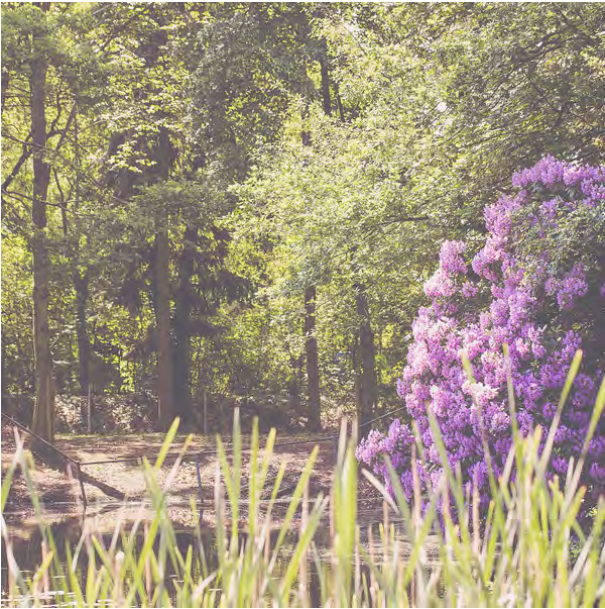
# Foto's







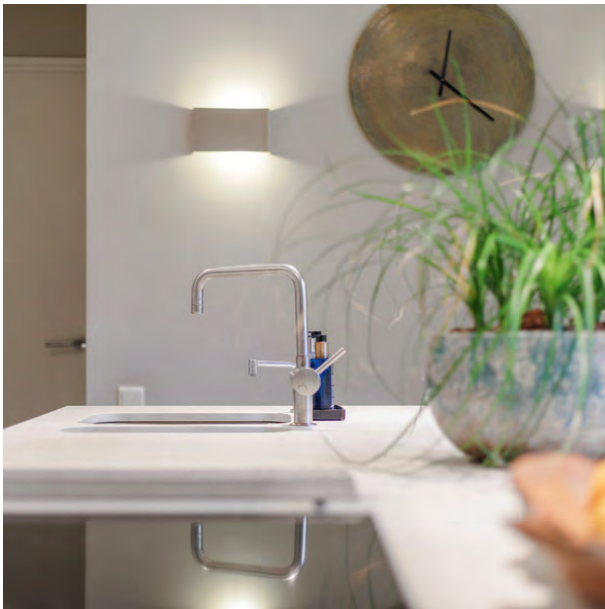




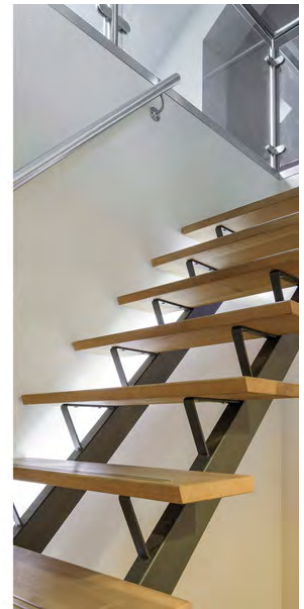
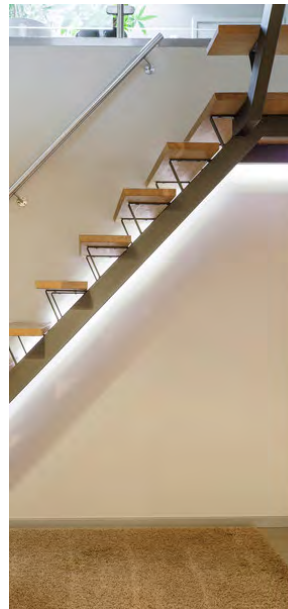
















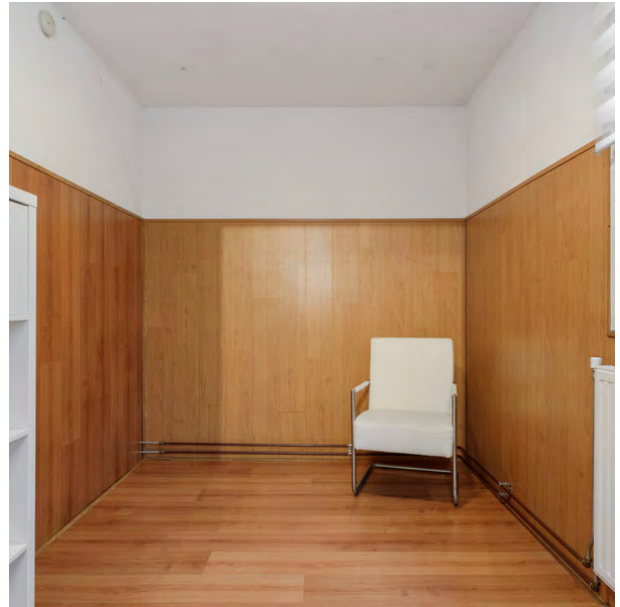
























## Plattegrond



# Plattegrond



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

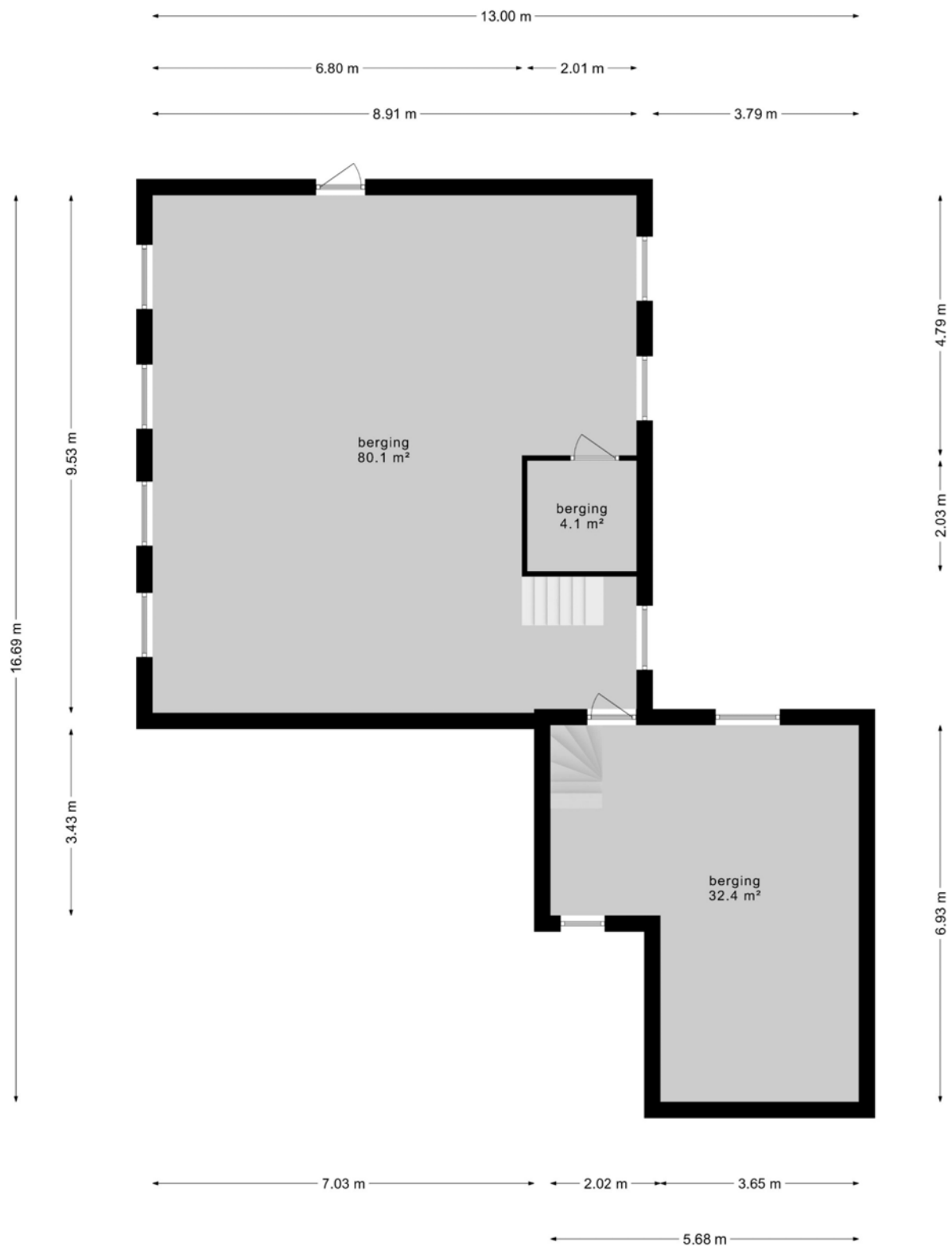


# Plattegrond



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

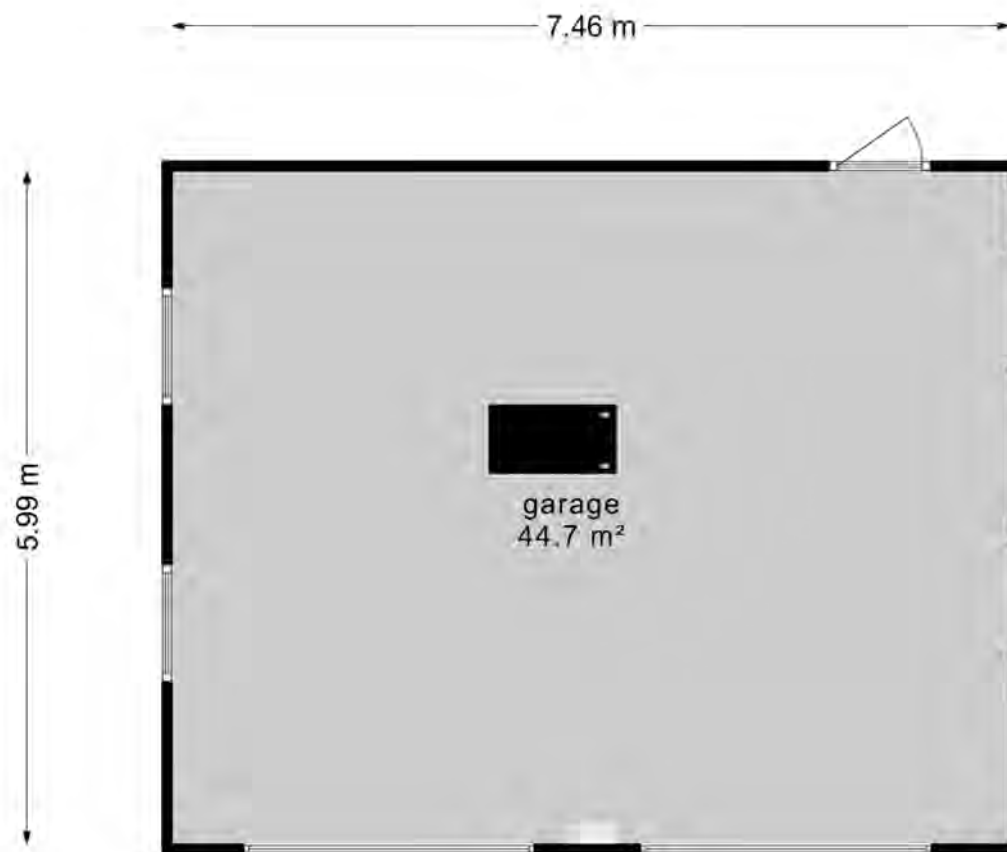
# Plattegrond



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

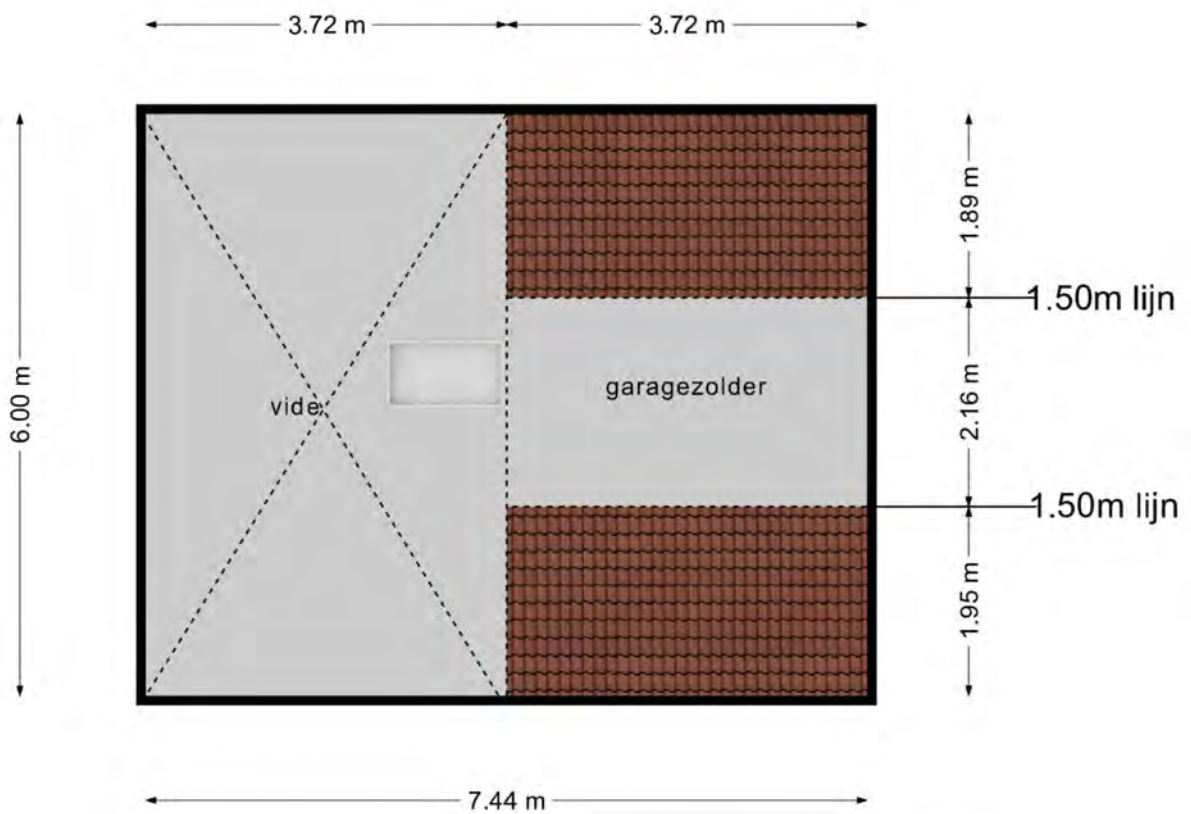


## Plattegrond



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

# Plattegrond



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







## Lijst van Zaken

Geschatte tijd om af te ronden: 5 minuten

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

### Selecteer hieronder wat van toepassing is

Voeg indien nodig onder iedere tabel zelf nog dingen toe. **Let op:** de onderdelen met een rood sterretje zijn verplicht

#### Roerende zaken - Buiten

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Blijft achter
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	Blijft achter
Tuinhuis/buitenberging	N.v.t
Vijver	Blijft achter
Broeikas	N.v.t
Vlaggenmast	N.v.t
Zonnepanelen	N.v.t

#### Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t
Schotel/antenne	N.v.t
Brievenbus	Blijft achter
(Voordeur)bel	Blijft achter
Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidsslotsen	Blijft achter
Vliegenhorren	N.v.t
Schilderijophangstelsel	N.v.t

#### Raamdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Rolgordijnen	0	Blijft achter

#### Raamdecoratie overige:

--



Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Screens Dakramen	Blijft achter

### Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Vloerbedekking/linoleum	1	Blijft achter
Parketvloer/laminaat	0	Blijft achter

### Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	N.v.t
Geiser	N.v.t
Thermostaat	Blijft achter
Mechanische ventilatie	N.v.t
Air conditioning	N.v.t
Kokend waterkraam	Blijft achter

### Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	N.v.t
Allesbrander	N.v.t
Kachels	N.v.t

### Open haard, houtkachel overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Inbouw gashaard	Blijft achter

### Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	Blijft achter
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	Gaat mee
Wasdroger	Gaat mee

### Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Gaat mee

### Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	Blijft achter
Boeken/legplanken	Blijft achter
Werkbank in schuur/garage	Blijft achter
Vast bureau	N.v.t
Spiegelwanden	Blijft achter

### Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	N.v.t
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	N.v.t
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	N.v.t
Waterslot wasautomaat	N.v.t
Sauna	N.v.t

### Telefoon toestel/-installatie:

Telefoon toestellen	N.v.t
---------------------	-------



Telefooninstallatie	N.v.t
---------------------	-------

**Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:**

Radiatorafwerking	Blijft achter
Voorzetramen	N.v.t
Isolatievoorzieningen	Blijft achter





ZIEN24.nl

Meetrapport

Langstraat 14  
5481 VP, Schijndel



# Inhoudsopgave

---

<b>Meetstaat.....</b>	<b>3</b>
<b>Vlakkentekening classificaties.....</b>	<b>4</b>
<b>Toelichting.....</b>	<b>5</b>
<b>Toegepaste begrippen .....</b>	<b>6</b>
Totale vloeroppervlak (TVO).....	6
Oppervlak met beperkte stahoogte < 1,50 m (OBS).....	6
Niet toegankelijke ruimtes (NTR).....	6
Aftrekposten (AP).....	6
Gebruiksoppervlak (GO).....	6
Gebruiksoppervlak overige in pandige ruimte (OIR).....	7
Gebruiksoppervlak wonen (GOW).....	8
Gebouw gebonden buitenruimte (GGB).....	8
Externe bergruimte (EB).....	8
Bruto inhoud.....	9

**Adres** : Langstraat 14  
 5481 VP, Schijndel  
**Object** : woning  
**Type** : vrijstaand  
**Datum meetafpraak** : 22-12-2022  
**Datum meetrapport** : 23-12-2022

**Meetbedrijf** : ZIEN24  
 Fascinatio Boulevard 522  
 2909 VA Capelle aan den IJssel  
**Meetcertificaat** : Type A: maatvoering en ruimtegebruik is op locatie gecontroleerd en ingemeten  
**Versie** : V1

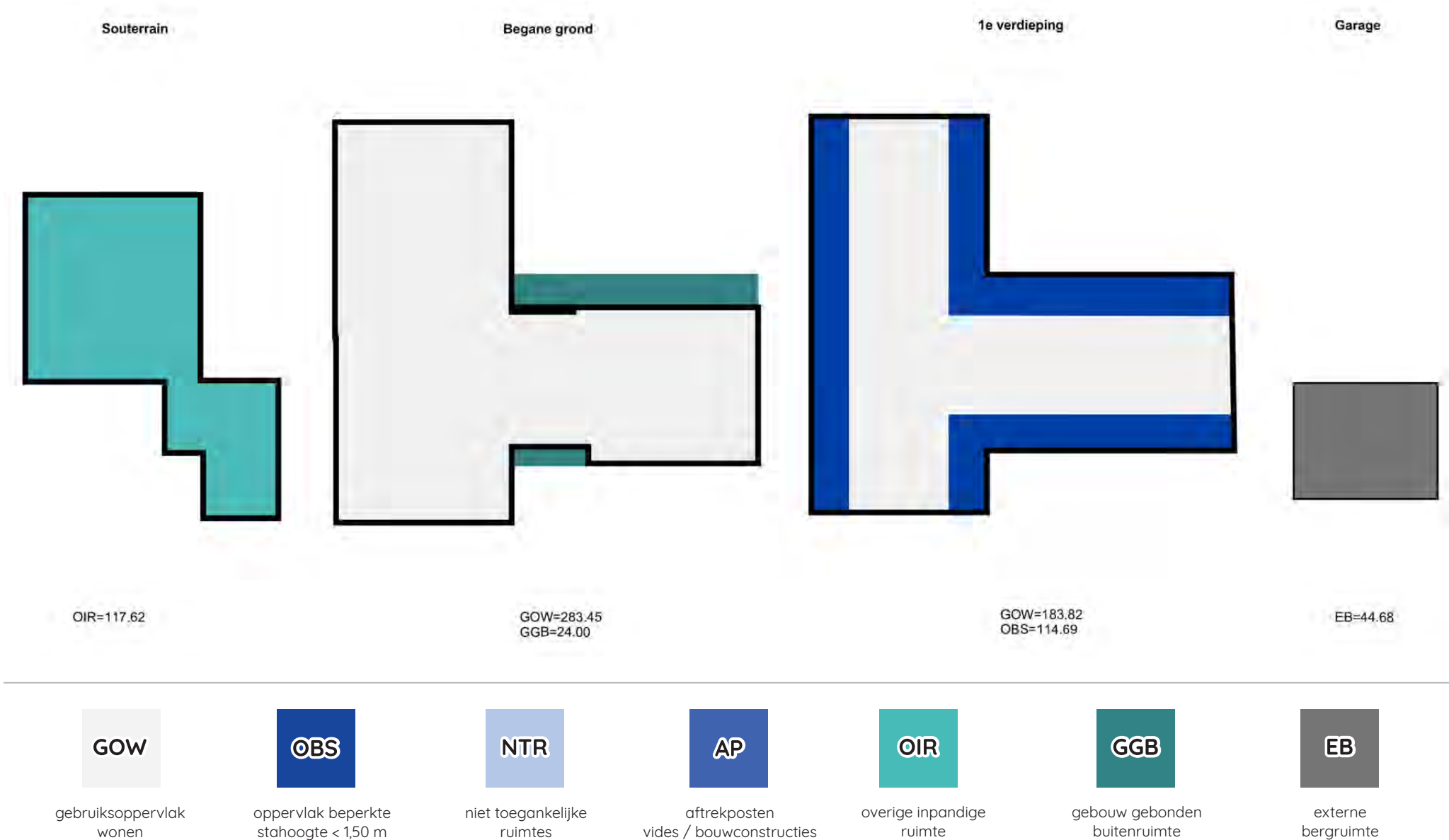
**Opmerkingen** :

**Disclaimer** : Op onze meetrapporten zijn de algemene voorwaarden van ZIEN24 van toepassing. Al onze metingen zijn verricht aan de hand van de meest recente meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen en bruto inhoud woningen, gebaseerd op de NEN 2580. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De meetstaat dient door afnemer te worden gecontroleerd, voordat deze wordt gepubliceerd.

	TVO	OBS	NTR	AP	AP	GO	OIR	GOW	GGB	EB	BI
	totale vloeroppervlak	oppervlak met beperkte stahoogte < 1,50 m	niet toegankelijke ruimtes	afrekposten vides, trapgaten > 4,00 m2	afrekposten bouwconstructies, schachten > 0,50 m2	gebruiksoppervlak	gebruiksoppervlak overige in pandige ruimte	gebruiksoppervlak wonen	gebouw gebonden buitenruimte	externe bergruimte	bruto inhoud
<b>bouwlaag 1</b>	117.62	-	-	-	-	117.62	117.62	<b>0.00</b>	-	-	
souterrain											
<b>bouwlaag 2</b>	283.45	-	-	-	-	283.45	-	<b>283.45</b>	24.00	44.68	
begane grond											
<b>bouwlaag 3</b>	298.52	114.69	-	-	-	183.82	-	<b>183.82</b>	-	-	
eerste verdieping											
<b>totalen:</b>	699.59 m2	114.69 m2	0.00 m2	0.00 m2	0.00 m2	<b>584.89</b> m2	<b>117.62</b> m2	<b>467.28</b> m2	<b>24.00</b> m2	<b>44.68</b> m2	<b>1948.60</b> m3



# Vlakkentekening classificaties



## Toelichting

---

Aan de hand van meest recente meetinstructies gebruiksoppervlakte woningen en gebruiksoppervlakte bruto inhoud woningen hebben wij deze meetstaat opgesteld. Deze instructie wordt ook wel de Branche Brede Meetinstructie genoemd. De meetinstructie wijkt op een aantal aspecten af van de NEN 2580. De gemeten oppervlaktes worden opgesplitst in de verschillende gebruiksoppervlakten, in tegenstelling tot de NEN 2580 die deze onderverdeling niet kent:

- gebruiksoppervlakte wonen;
- gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- gebruiksoppervlakte gebouw gebonden buitenruimte;
- gebruiksoppervlakte externe bergruimte.

Wat deze bovenstaande oppervlakten precies inhouden, staat op de volgende pagina's toegelicht.



## Toegepaste begrippen

---

### **Totale vloeroppervlak (TVO)**

Het totale vloeroppervlak is gemeten per verdieping op vloerniveau tussen de opgaande woningscheidende scheidingsconstructies (muren).

### **Oppervlak met beperkte stahoogte < 1,50 m (OBS)**

Oppervlaktes met een netto hoogte lager dan 1,50 meter, met uitzondering van de oppervlakte onder een trap, worden niet gerekend tot gebruiksoppervlak. Deze oppervlaktes worden dus met het totale vloeroppervlak verrekend.

### **Niet toegankelijke ruimtes (NTR)**

Ruimtes die voor mensen niet toegankelijk zijn worden niet gerekend tot gebruiksoppervlak. Een voorbeeld hiervan kan zijn wanneer men een vliering enkel kan betreden door een luik en door middel van een eenvoudig wegneembare trap of ladder.

### **Aftrekposten (AP)**

De onderstaande oppervlaktes worden tot aftrekpost gerekend indien:

- de oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,00 m<sup>2</sup> of groter is;
- de oppervlakte van een leidingschat, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,50 m<sup>2</sup> of groter is;
- de oppervlakte van een liftschacht
- de oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,50 m<sup>2</sup>;
- inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter dan 0,50 m<sup>2</sup>.

### **Gebruiksoppervlak (GO)**

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.

## Gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte (OIR)

Een oppervlakte wordt tot de overige inpandige ruimte gerekend als één van de voorwaarden 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 4,00 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<sup>2</sup>). Er wordt gekeken naar de gehele verdieping en niet afzonderlijk per ruimte.
- 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 (vlizo) en/of een zolder met onvoldoende daglichttoetreding (raamoppervlakte kleiner dan 0,50 m<sup>2</sup>).
- een ruimte heeft een gedeelde muur met de woning (het hoofdgebouw), maar is enkel te betreden door de woning via de open lucht te verlaten

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.



## **Gebruiksoppervlak wonen (GOW)**

Het gebruiksoppervlak wonen komt tot stand door het oppervlak van het gebruiksoppervlak overige in pandige ruimte te veremen met het gebruiksoppervlak.

## **Gebouw gebonden buitenruimte (GGB)**

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.

## **Externe bergruimte (EB)**

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. Indien er meer externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes getotaliseerd tot één gebruiksoppervlakte externe bergruimte voor de woning. Tevens kan het alleen tot externe bergruimte geclassificeerd worden, wanneer het object volledig af te sluiten is.

Een oppervlakte van een parkeerplaats wordt alleen gemeten als gebruiksoppervlak externe bergruimte wanneer deze individuele parkeerplaats zich bevindt in een volledig van de buitenwereld af te sluiten complex en er sprake is van een parkeerplaats horend bij de woning.

## Bruto inhoud

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”).

Volgens de instructie 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.

Onderstaande aannames worden aangehouden indien deze niet meetbaar zijn:

- begane grondvloer en keldervloer 40 cm (standaard sinds januari 2018)
- verdiepingsvloer 30 cm
- dakconstructie 30 cm
- woningscheidende muren 30 cm
- woningscheidende muren indien gedeeld 15 cm

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 (woningsscheidende) vloer niet gemeten kan worden, wordt aangenomen dat deze 30 cm dik is. Indien het de bovenste bouwlaag is en er sprake is van een plat dak, wordt gemeten inclusief de dakconstructie. Voor de dikte van de dakconstructie wordt 30 cm aangehouden als deze maat niet bekend is.

---

Voor de volledige meetinstructie en de lijst met de veel gestelde vragen met antwoorden, verwijzen wij u graag door naar de website van de Waarderingskamer:

<https://www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/meetinstructies-gebruiksoppervlakte-inhoud/>



ZIEN24<sup>01</sup>

Fascinatio Boulevard 522  
2909 VA Capelle aan den IJssel

010-340 50 02

[www.zien24.nl](http://www.zien24.nl)