



De Vries & De Vlieger makelaardij



Stinsenweg 41
Roden

€ 549.000 K.K.

Is deze woning iets voor U maak dan snel een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging. Het liefst per e-mail of via funda.

Deze riante, goed onderhouden vrijstaande woning met 7 kamers, een fraaie tuin op het zuidwesten is bijzonder geschikt voor (grotere) gezinnen, die thuis willen werken. Het prachtige ontworpen verwarmingssysteem in de woning is zeer goed gasvrij te maken met als extra optie een koelfunctie voor de gehele woning in de zomer. Brochure hierover is in de woning aanwezig.

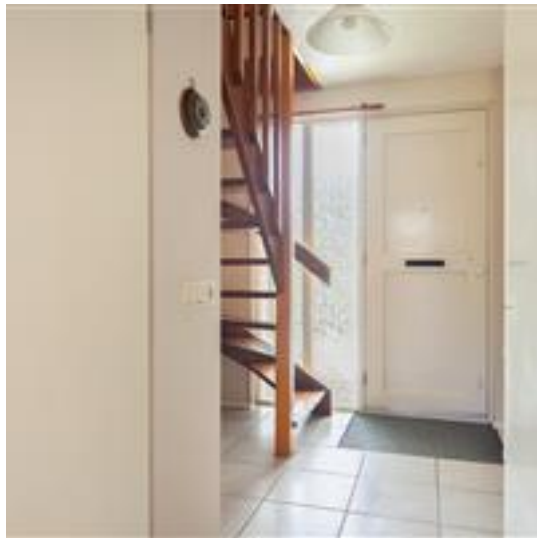
Het grote bijgebouw kan met enige aanpassingen dienst doen als mantelzorgwoning.

Deze prettige gezinswoning heeft een hal met entree, trapopgang, meterkast, stofzuigerkast en toilet, en toegang tot de zonnige grote woonkamer met open keuken. De keuken heeft een kookeiland met composiet blad, een 4-pits gasstel en aparte wokbrander. koelkast een combi oven en vaatwasser.. In de woonkamer, met een massief beukenhouten vloer van 22 mm, bevindt zich een moderne open haard en tuindeur. Aangrenzend aan de woonkamer vindt u een ruime werkkamer/slaapkamer met eigen badkamer (rolstoel toegankelijk) met bubbelbad, douchecabine, wastafel, toilet en bidet. De bijkeuken met achterdeur naar de tuin, heeft een keukenblok en ruimte voor witgoedopstelling

1e verdieping: ruime overloop, badkamer met bad, douche en wastafelmeubel, separaat toilet en vlizotrap naar de zolderberging . Kamers: masterbedroom van 21m² met wastafel, 3 slaapkamers resp.15m², 11m², 13 m² waarvan 2 toegang hebben tot de royale loggia (balkon). Aangrenzend aan de masterbedroom is een royale kamer 18m² Drie slaapkamers zijn voorzien van knieschot kasten, en hebben cai en cat 5 aansluiting.

Via de achtertuin bereikt u een royale bijgebouw van 55m² nu dienstdoend als garage en opslagplaats Het gehele gebouw is voorzien van vloer, muur en dakisolatie. Alle nutsvoorzieningen zijn hierin aanwezig. Gas, water, elektra cai, meterkast met 220 en 380 volt beschikt over een toilet en eigen CV installatie. Er is een ruime carport aangebouwd

De woning bevindt zich in een levendig omgeving aan de rand van het dorp en op loopafstand van vele sportaccommodaties zoals tennisbaan, korfbalveld, sporthal, manege, hockeyveld en zwembad .





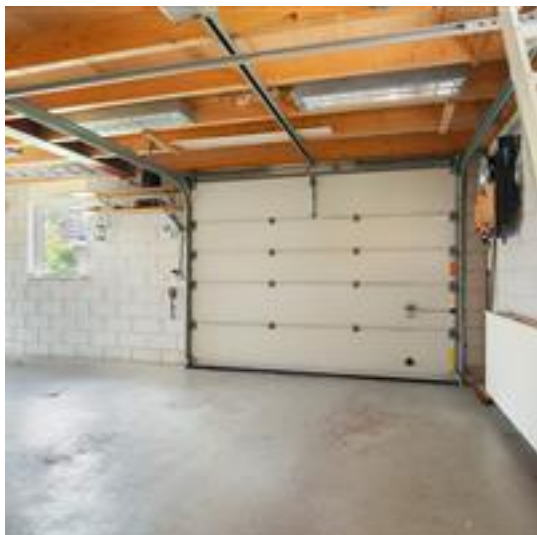
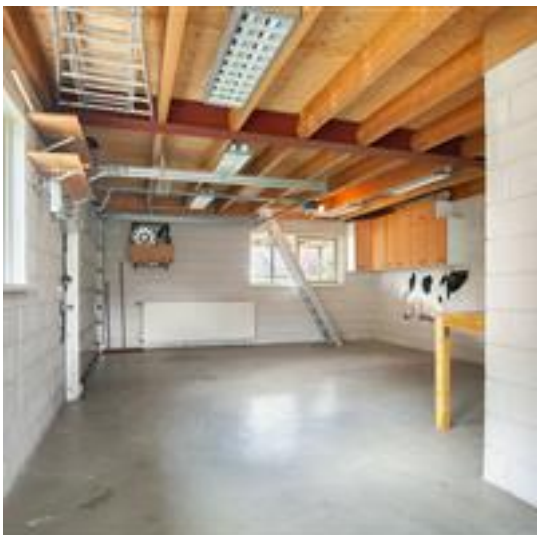












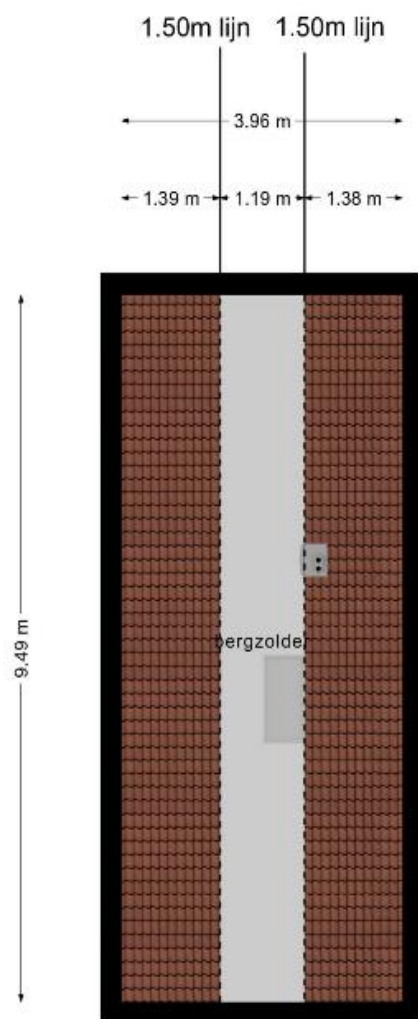




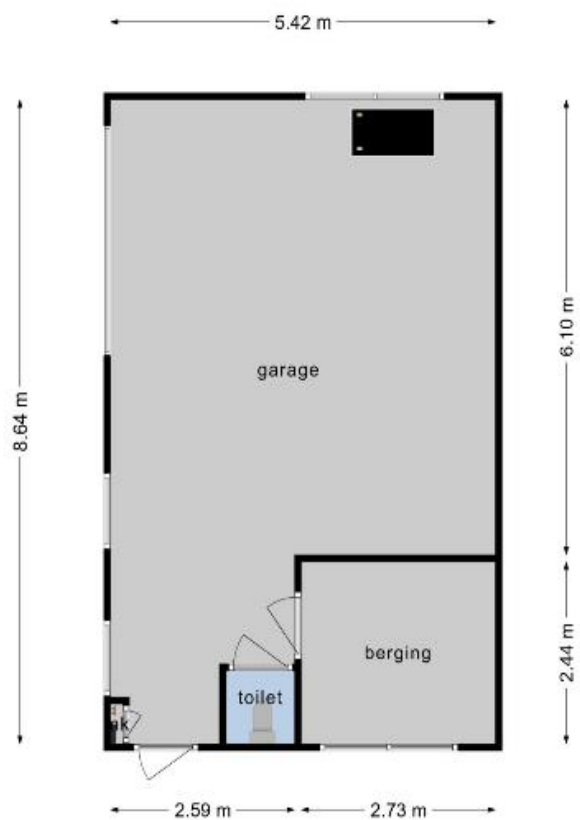
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



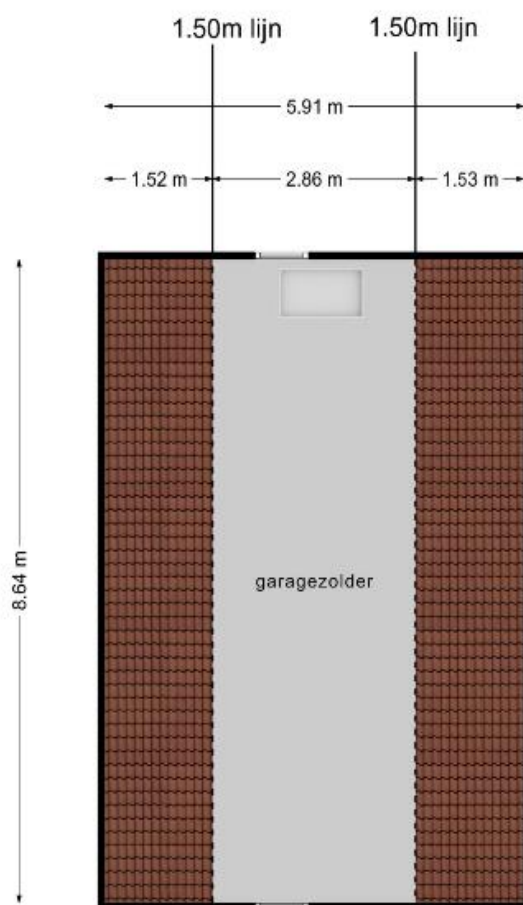
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



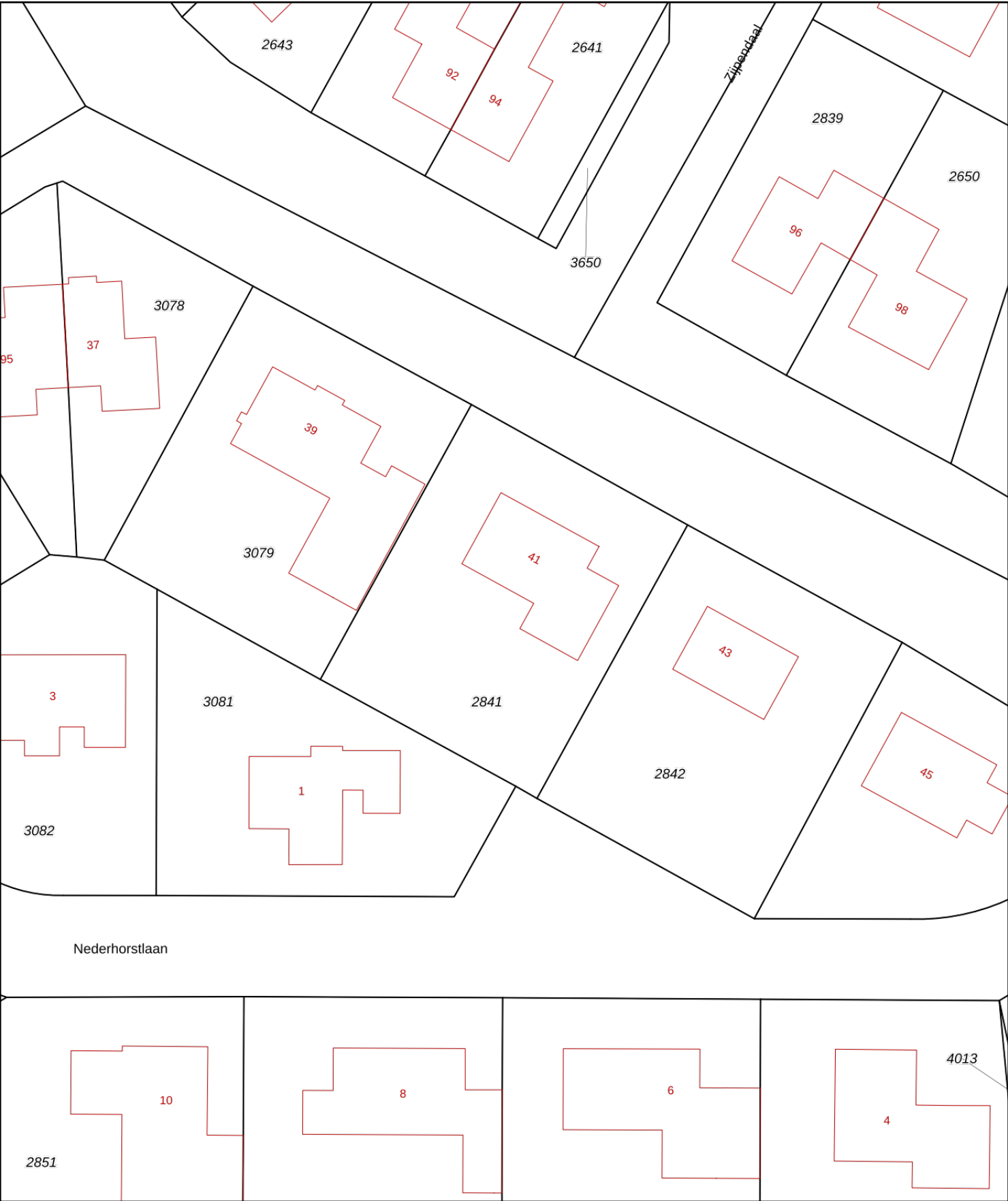
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



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



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



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Roden

H

2841

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 mei 2022

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.

kadaster

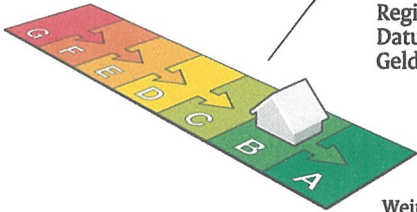




Energielabel woning

Stinsenweg 41
9301WJ Roden
BAG-ID: 1699010000005163

Veel besparingsmogelijkheden



Energielabel B

Registratienummer 585245710
Datum van registratie 21-12-2020
Geldig tot 21-12-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning
	Bouwperiode	1983 t/m 1987
	Woonoppervlakte	>140 m²
2.	Glas woonruimte(s)	Drievoudig glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Ongeveer 12 cm isolatie (aantoonbare Rc-waarde 3,0)
5.	Vloerisolatie	Ongeveer 12 cm isolatie (aantoonbare Rc-waarde 3,0)
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:

- Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
- (Extra) isolatie van uw buitenmuren
- 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 Richard de Beer
Examenummer 00002315
KvK nummer 17108713

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

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

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

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 slaapruiimte(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 slaapruiimte(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)

Vet 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 m³ gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijsspeil 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 m³ 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 zonnepanelensysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijsspeil 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 slaapruiimte(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 slaapruiimte(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. 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	€1000	€8300	8 jaar	7%
	Zonneboiler	€80	€3000	Langer dan levensduur	1%
	Zonnepanelen (4900 Wattpiek, 27 m2)	€850	€7300	9 jaar	6%
	Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€270	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
	Isoleren spouwmuur	€800	€3100	4 jaar	10%
	Vervanging enkel glas door HR++ glas	€360	€4600	13 jaar	5%
	Isoleren begane grond vloer	€310	€2800	9 jaar	7%

De besparingen zijn berekend voor een drie persoons huishouden in een vrijstaande woning 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)



ZIEN24

Meetrapport

Stinsensweg 41
9301 WJ, Roden

Inhoudsopgave

Meetstaat.....	3
Vlakkentekening classificaties.....	4
Toelichting.....	5
Toegepaste begrippen	6
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 inpandige ruimte (OIR).....	7
Gebruiksoppervlak wonen (GOW).....	8
Gebouw gebonden buitenruimte (GGB).....	8
Externe bergruimte (EB).....	8
Bruto inhoud.....	9

Adres : Stinsenweg 41
9301 WJ, Roden
Object : woning
Type : vrijstaand
Datum meetafpraak : 13-05-2022
Datum meetrapport : 16-05-2022

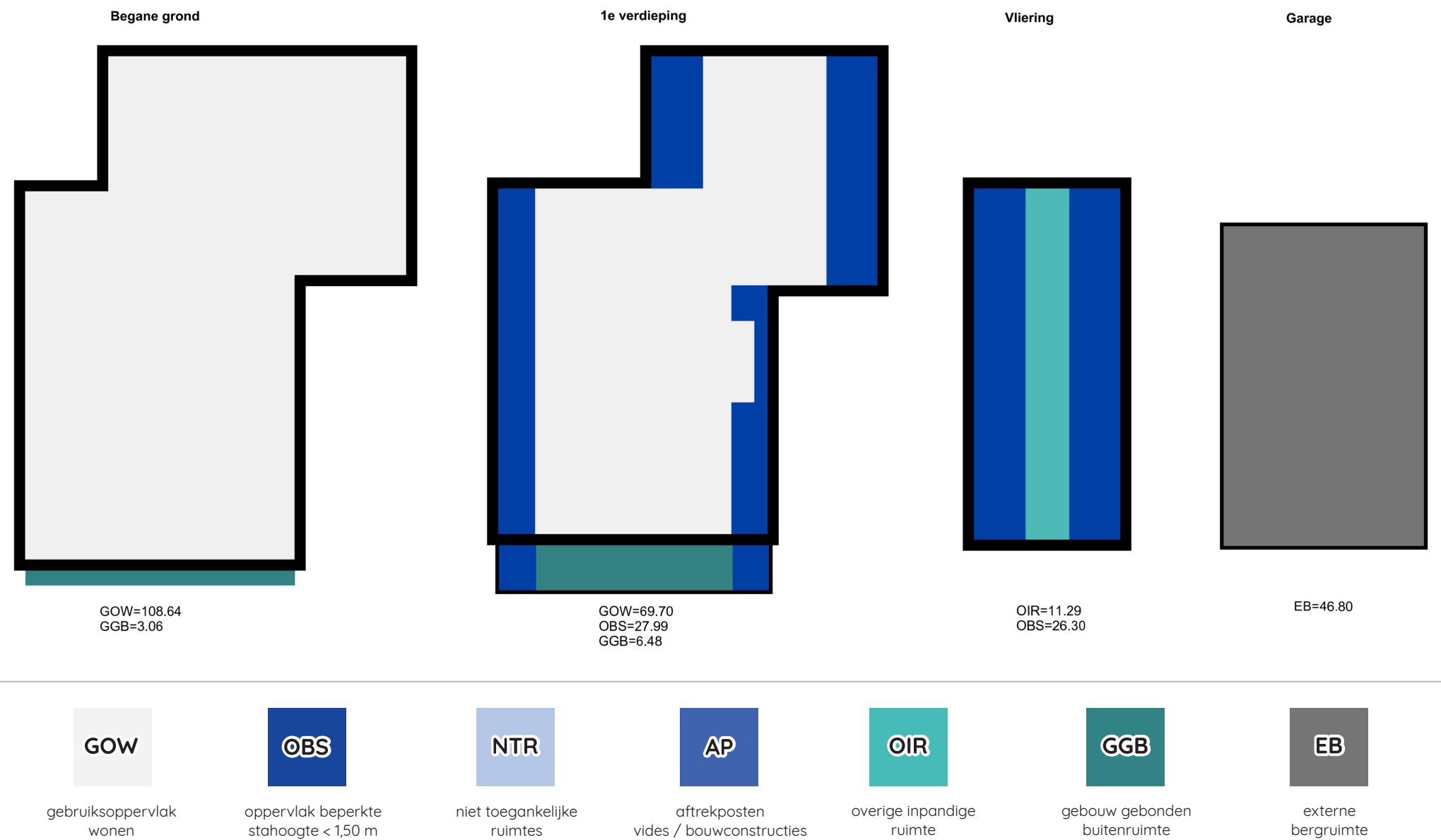
Meetbedrijf : ZIEN24
Fascinatio Boulevard 522
2909 VA Capelle aan den IJssel
Meetcertificaat : Type A: maatvoering en ruimtegebruik is op locatie gecontroleerd en ingemeten
Versie : V1

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 inpandige ruimte	gebruiksoppervlak wonen	gebouw gebonden buitenruimte	externe bergruimte	bruto inhoud
bouwlaag 1	108.64	-	-	-	-	108.64	-	108.64	3.06	46.80	
begane grond											
bouwlaag 2	97.69	27.99	-	-	-	69.70	-	69.70	6.48	-	
eerste verdieping											
bouwlaag 3	37.59	26.30	-	-	-	11.29	11.29	0.00	-	-	
vliering											
totalen:	243.91 m2	54.29 m2	0.00 m2	0.00 m2	0.00 m2	189.62 m2	11.29 m2	178.33 m2	9.54 m2	46.80 m2	644.52 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 m² of groter is;
- de oppervlakte van een leidingschat, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,50 m² of groter is;
- de oppervlakte van een liftschacht
- de oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,50 m²;
- inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter dan 0,50 m².

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 m² (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m²). 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 m²).
- 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 inpandige ruimte te verrekenen 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[®]

Fascinatio Boulevard 522
2909 VA Capelle aan den IJssel

010-340 50 02

www.zien24.nl

Vragenlijst bij de bemiddelingsopdracht verkoop, d.d.

Deze bijlage is onderdeel van de bemiddelingsopdracht.

Deel 2 (informatie voor kopers)

1.

Andere overeenkomsten

Zijn er nadat u het huis in eigendom hebt gekregen nog andere aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld van het pand?

Nee
- Zijn er, voor zover u bekend, mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?

Nee
2.

Erfpacht, opstal, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, overige rechten, verplichtingen

Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, etc?

Nee
3.

Publiekrechtelijke beperkingen

Is de Wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing, of een voorstel daartoe?

Nee

Is er sprake van ruilverkaveling?

Nee

Is er sprake van onteigening?

Nee

Zijn er bijzonderheden inzake streekplan, bestemmingsplan of bijzondere bestemming?

Nee

4.

Kadastrale grenzen

Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen?

Nee

5.

Verhuur

Is het woonhuis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of aan anderen in gebruik gegeven?

Nee

6.

Procedures

Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening)

Nee

7.

Monumenten, beschermd stads,- of dorpsgezicht

Is u bekend of er een aanvraag loopt voor, of een besluit genomen is tot een aanwijzing van uw pand:

a. als beschermd monument (Erfgoedwet)

Nee

b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht (Erfgoedwet)

Nee

c. Gemeentelijk monument

Nee

d. Beeldbepalend pand

Nee
- Deel 2
Paraaf opdrachtgever
- Stinsenweg 41, 9301 WJ Roden
Paraaf makelaar
- Pagina 1 van 8
Paraaf koper

8.

Onderhoudscontracten
Zijn u onderhoudscontracten en/of garantiebepalingen bekend van zaken die meeverkocht worden?

Nee
9.

Aanschrijvingen
Zijn aan u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd?
Zo ja, welke? **aanleg nieuwe gasleiding door Enexis**

Ja

Is er een besluit tot het opleggen van verplichtingen ex. Artikel 13 t/m 14 lid 1 Woningwet bekend, resp. een vooraanzegging daartoe?

Ja / Nee
10.

Terug te vorderen subsidies
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij de verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd?
(denk aan subsidies voor onderhoud, verbouw, isolatie, bij bijv. monumentenpanden).

Nee
11.

Onbewoonbaarverklaring
Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee
12.

Verbouwingen
Hebben er verbouwingen plaatsgevonden en/of zijn er bijgebouwen geplaatst in en/of om de woning?

Ja

Zo ja, welke verbouwingen hebben plaatsgevonden en/of welke bijgebouwen zijn er geplaatst en door wie of welke aannemer zijn deze uitgevoerd?
Toelichting:
bouw schuur bouw slaapkamer/badkamer beneden

In het jaar: **2000/2001**

Zijn er verbouwingen uitgevoerd, aanbouwen, uitbouwen of andere bouwwerken geplaatst waarvan formeel toestemming nodig was van de gemeente (bouwvergunning/omgevingsvergunning)?

Ja

Zo ja, heeft de gemeente toestemming gegeven?

Ja

Zijn er vergunningsvrije bouwwerken geplaatst?

Nee
13.

Omzetbelasting
Is er bij de verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?
(bijv. omdat het voormalig bedrijfsonroerend goed is, of een woonhuis met praktijkgedeelte)

Nee
14.

Gebruik
Hoe gebruikt u het woonhuis nu (bijv. als woning, praktijk, winkel, etc)?
woonhuis

Is dat volgens u en/of de gemeente toegestaan (bestemmingsplan)?

Ja

15. Daken

Is er sprake van platte daken (ook van uitbouwen, garages,bergingen etc.)?
Zo ja, hoe oud is het dak? 2000

Ja
- Heeft u last van dak lekkages (gehad)?

Nee
- Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?
Zo ja, welk deel en wanneer?
dakkapel en krimp 2017 nieuw zinkwerk

Ja
- Zijn de dakgoten in orde?
Zo nee, gelieve dit toe te lichten:
vernieuwd in 2017 (woning)

Ja
16. Isolatievoorzieningen

Welke isolatievoorzieningen zijn er / heeft u toegepast?
- vloerisolatie
Geheel

Ja
- spouwmuurisolatie
Geheel

Ja
- Indien dit na-isolatie betreft, met welk isolatiemateriaal is dit dan uitgevoerd?
Toelichting: steenwol slaapkamers 1e verdieping
- dakisolatie
Geheel

Ja
- isolerende beglazing
Geheel / Gedeeltelijk
Zo ja gedeeltelijk, welke ramen?
2 driehoeksramen 1e verdieping is enkel glas

Ja
- Is er bij het dubbele glas sprake van condensvorming (lekke ruiten) tussen het glas?

Nee
17. Kozijnen, ramen en deuren

Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?
Is dit gedaan door een erkend schildersbedrijf?

recent
Ja
- Zijn er defecte scharnieren en/of sloten?

Nee
- Zijn er slechte (rotte) plekken in kozijnen, ramen, deuren of ander houtwerk?
Zo ja, waar:
grote slaapkamer zuid oost kozijn is niet goed

Ja

18. Gebreken en bezwaren

Zijn er aan uw huis gebreken en/ of bezwaren bekend die van belang kunnen zijn voor een koper bij het nemen van de koopbeslissing?
(denk bijvoorbeeld aan lekkages, verzakkingen, etc.)
Opmerkingen: **bij het schoonmaken van de topgevel door bedrijf is een klein beetje lekkage geweest in kantoor/slaapkamer beneden**

Zijn er gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties?
(bijv. leidingen voor gas, water en elektra, geiser, keukenapparatuur, CV, thermostaat, etc).

Nee

Zijn er gebreken of bezwaren bekend ten aanzien van de constructie en/of vloeren?
(bijvoorbeeld betonrot (=chlorideschade))

Nee

Is het pand voor zover u bekend geheel/gedeeltelijk aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels?

Nee

Als er in het verleden maatregelen zijn genomen tegen een of meer in deze vraag genoemde gebreken, svp. aangeven welke maatregelen waartegen zijn genomen.
(evt. garantiebewijzen e.d. graag bijvoegen).

19. Fundering, kelder, kruipruimte en gevels

Is het u bekend dat er problemen zijn met de fundering?

Nee

Is de fundering in het verleden hersteld?

Nee

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Is de kruipruimte vrij van puin, restanten e.d?

Ja

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Is ervoor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)?

Nee

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Nee

Zijn er (gerepareerde) scheuren / beschadigingen in / aan de gevels aanwezig?

Nee

Is de gevel ooit gereinigd?

Nee

Zijn de gevels ooit geïmpregneerd?

Nee

Zijn de gevels ooit opnieuw gevoegd?

Nee

20. Riolering

Is uw woonhuis aangesloten op het gemeenteriool?

Ja

Is de riolering van PVC of gresbuis?

PVC

Zijn er problemen met de riolering?

Nee

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, terugkerende verstoppingen, etc?

Nee

Zitten alle aansluitingen op het hoofdriool?

Ja

Is er voor zover u bekend een septictank in het perceel aanwezig?

Nee

Deel 2

Paraaf opdrachtgever

Stinsenweg 41, 9301 WJ Roden

Paraaf makelaar

Pagina 4 van 8

Paraaf koper

21. Vloeren	
Beschrijf hieronder de kwaliteit van de vloeren. goed	
Begane grond vloer: Beton 1 ^e verdiepingsvloer: Beton 2 ^e verdiepingsvloer: Hout	
Is er een vloerluik/kruipluik aanwezig?	Ja
Zo ja, waar? bij de voordeur	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
22. Electriche installatie	
Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties	Nee
Hoeveel groepen zitten er in de meterkast?	9
Hoeveel aardlekschakelaars zitten er in de meterkast?	
Is er krachtstroom aanwezig?	Ja
Is de elektrische installatie vernieuwd?	Nee
Is dit door een erkende installateur uitgevoerd?	Ja / Nee / Onbekend
Is er ergens nog oude (stoffen) elektrische bedrading aanwezig?	Nee
Zijn u gebreken bekend aan keukenapparatuur?	Nee
Zijn u gebreken bekend aan zonnescherf of rolluiken?	Ja
Zo ja, welke: doek moet vervangen worden	

26. Gemeentelijke,- en andere belastingen

Hoeveel betaalde u in het afgelopen belastingjaar voor de volgende aanslagen:

1. Onroerende Zaak Belasting OZB:	€ 491,20
2. WOZ waarde:	€ 471.000
Waardepeildatum	01-01-2021
3. Waterschapslasten:	€ 541,61
4. Hoogheemraadschap:	
5. Verontreinigingsheffing:	€ 227,35
6. Rioolrecht:	€ 267,20

27. Energienota

Welke (voorschot) bedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

Totaal voorschot per maand (indien onderdelen niet bekend zijn)
en/of per onderdeel

Gas:
Water:
Electra:
Stadverwarming:

Is er kabelaansluiting? **Ja**
Is er glasvezelaansluiting? **Ja**

28. Lease, huur, huurkoop, bruikleen

Zijn er leasecontracten, huur, huurkoop of bruikleenafspraken
(bijv. keukens, kozijnen, cv ketel etc.)?

Nee

29. Achterstallige betalingen

Hebt u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

Ja

30. Appartement of lidmaatschapsrecht coöperatieve vereniging

Is er een Vereniging van Eigenaars?

n.v.t.

Is er een coöperatieve Vereniging?

n.v.t.

31. Nadere mededelingen omtrent zaken die de koper naar uw mening moet weten:

32. Afmetingen diverse vertrekken

- indien er een tekening beschikbaar is, deze bijvoegen en dit punt verder overslaan;
- indien er geen (complete) tekening beschikbaar is, kan een eenvoudige schets
volstaan;
- de afmetingen en/of oppervlaktematen (netto binnenwerks) in cm aangeven.

Plaats en datum :

[illegible]

Voor gezien de makelaar,

De Vries & De Vlieger Makelaardij

Inzake het object : **Vrijstaande woning met vrijstaande garage, erf, ondergrond en verdere
aanhorigheden**
Adres : **Stinsenweg 41**
te (postcode en plaats) : **9301 WJ Roden**

	Gaat mee	N.v.t.	Blijft achter	Over te nemen
open haard met vuurkorf, aslade, open haardhout	☐	☐	☒	☐
allesbrander/pelletkachel, gaskachel met toebehoren	☐	☐	☐	☐
zonnecellen,incl. omvormer en monitor	☐	☐	☐	☐
zonnecollectoren inclusief boiler	☐	☐	☐	☐
zonwering buiten	☐	☐	☒	☐
zonwering binnen	☐	☐	☐	☐
buitenlamp, buitenverlichting	☐	☐	☒	☐
airco	☐	☐	☐	☐
Wifi router	☐	☐	☐	☐
kookplaat, afzuigkap, magnetron, oven, combi oven- magnetron, koelkast, vrieskast, koel/vriescombinatie, inbouw koffiezetapparaat, quooker, overige	☐	☐	☐	☐
erfafscheiding, pergola's, tuinschermen	☐	☐	☒	☐
tuinaanleg, (sier)bestrating, beplantingen	☐	☐	☒	☐
tuinhuisje, buitenberging	☐	☐	☐	☐
plantenkas	☐	☐	☐	☐
bewateringssysteem	☐	☐	☐	☐
gordijnen, rolgordijnen, horren				
vlaggenmast	☐	☐	☒	☐
(schotel)antenne	☐	☐	☐	☐
brievenbus	☐	☐	☐	☐
bel en trafo	☐	☐	☒	☐
(veiligheids)sloten	☐	☐	☐	☐
buitenlamp	☐	☐	☐	☐
alle sleutels	☐	☐	☐	☐
overig hang- en sluitwerk	☐	☐	☒	☐
alarminstallatie	☐	☐	☐	☐
CV-installatie met toebehoren, vulslangset	☐	☐	☒	☐
(klok)thermostaat	☐	☐	☒	☐
wifi router				
(voorzet/inzet-) open haard met vuurkorf en aslade	☐	☐	☒	☐
warmwatertoestellen	☐	☐	☒	☐
mechanische afzuiginstallatie	☐	☐	☒	☐
airco-installatie	☐	☐	☐	☐
alle isolatievoorzieningen, voorzetramen	☐	☐	☐	☐
apparatuur	☐	☐	☐	☐
(rol)luiken	☐	☐	☐	☐
veiligheidsschakelaar-wasautomaat	☐	☐	☒	☐
schakelmateriaal	☐	☐	☒	☐
(licht)dimmers	☐	☐	☐	☐
inbouwverlichting	☐	☐	☐	☐
gordijnrails	☐	☐	☒	☐
rolgordijnen etc				
vitrages	☐	☐	☐	☒
bekabeling en leidingen	☐	☐	☐	☐
tuinverlichting	☐	☐	☐	☐

	Gaat mee	N.v.t.	Blijft achter	Over te nemen
tap- en stopkranen	☐	☐	☐	☐
wasmachinekraan (met beluchter)	☐	☐	☐	☐
thermostaatkranen	☐	☐	☐	☐
badkameraccessoires , planchets, spiegels	☐	☐	☒	☐
douche/badscherm	☐	☐	☒	☐
wastafels(s) met accessoires	☐	☐	☒	☐
wastafelverlichting	☐	☐	☒	☐
toilet met accessoires	☐	☐	☒	☐
keukenblok met onder- en bovenkasten, inc. verlichting	☐	☐	☒	☐
	☐	☐	☐	☐
parketvloer	☐	☐	☒	☐
kurkvloer, laminaatvloer	☐	☐	☒	☐
vloerbedekking	☐	☐	☒	☐
vensterbanken	☐	☐	☒	☐
door derden beschikbaar gestelde zaken, behorend bij het object:				
milieubox	☐	☐	☒	☐
vuilcontainer(s)	☐	☐	☒	☐
buitenbrievenbus	☐	☐	☐	☐
rookmelders	☐	☐	☐	☐

***Specificatie van de roerende zaken** (stoffering, inventaris, toebehoren) die verder in de koop zijn begrepen :

Interieur

Begane grond

hal	gordijnroede hanglamp vaste kapstok		
woonkamer	plafondlampen voorkamer en keuken hanglamp archief en eethoek gaan mee lampen hang slaapkamers hal, keuken woonkamer blijven achter		
keuken	velux 2x en beneden keuken		
keukenapparatuur			
	kookplaat, afzuigkap,oven/magnetron, koelkast, verlichting		
bijkeuken			
	bovenkasten vriezer (kan)		

1e verdieping

overloop	plafonier
slaapkamers	kasten in overleg lampen plafond
badkamer	

2e verdieping

overloop	
zolder	

Kachels

--	--

Kasten

	in kamer aangrenzend aan woonkamer (huidig kantoor)
--	---

Bijgebouwen

berging	
garage	hangkasten in garage, 1 werkbank in de grote ruimte

Exterieur

zonnewering en horren	
rond de woning	

Overig Gordijnen en vitrages voor overname , hanglamp archief en eethoek gaan mee. lampen slaapkamers, hal, keuken en woonkamer blijven achter.

--	--

Glasschade, sanitairbeschadigingen, defecten

--	--

Geen eigendom van verkoper zijn de zaken die gehuurd, geleast, in huurkoop of in bruikleen zijn

--	--

Bijzonderheden met betrekking tot de eigendom van de erfafscheidingen

--	--

Het voortgezet zorgvuldig gebruik na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering, wordt geacht geen wijziging te brengen in de staat van het verkochte.