

## Zandstraat 3 1381 XJ Weesp



Vraagprijs € 550.000,- k.k.



**Koster *Di Giacomo***  
*Grootmeesters in makelen*

www.kdg.nu  
info@kdg.nu  
VBO  MAKELAAR

## Zandstraat 3, 1381 XJ Weesp



**Uniek object en zeker één van de allermooiste stadswoningen van het pittoreske en historische stadscentrum van Weesp, uit begin 18e eeuw!**

Op superfraaie locatie in het gezellige en historische stadscentrum van Weesp met winkels en horecagelegenheden gelegen stadswoning met drie slaapkamers. Deze romantische stadswoning is in stijl gerestaureerd en aangepast met moderne voorzieningen en is voorzien van een gezellige patiotuin. Deze sfeervolle stadswoning heeft een woonoppervlak van 85,20 m<sup>2</sup> (bruto woonoppervlak 111 m<sup>2</sup> - conform de NEN 2580 norm), is gelegen op een perceel eigen grond van 56 m<sup>2</sup> en is voorzien van een patiotuin van ca. 13 m<sup>2</sup> met achterom naar een lommerrijk hofje.

Dit gemeentelijke monument bevindt zich midden in het stadshart en is gelegen op loopafstand van het NS-station met rechtstreekse verbinding naar Amsterdam CS (17 minuten), Schiphol (22 minuten), Almere, Amersfoort en Utrecht CS. In de directe nabijheid bevinden zich onder andere de rivier de "Vecht", scholen, sportaccommodaties, kinderopvang en uitvalswegen richting onder andere Amsterdam, AMC, Schiphol, Hilversum en Utrecht.



**Koster Di Giacomo**  
*Grootmeesters in makelen*

## **Indeling:**

Begane grond: entree, hal voorzien van de meterkast en trap naar eerste verdieping, living voorzien van open keuken met zeer ruim blauwstenen werkblad, met alle benodigde apparatuur en met vaste kasten, openslaande deuren naar tuin en fraai halletje naar entree naar toilet met fontein.

Eerste verdieping: overloop met trap naar tweede verdieping, royale eerste slaapkamer aan de voorzijde en een royale tweede slaapkamer (master-bedroom) aan de achterzijde, met schitterend uitzicht over de binnentuinen.

Tweede verdieping: overloop met entree naar berging die is voorzien van cv-apparatuur en aansluiting voor de wasmachine en droger en een royale badkamer voorzien van douche, wastafel, ligbad en tweede toilet. Aan de voorzijde bevindt zich de derde slaapkamer.

## **Buitenruimte:**

Deze stadswoning is voorzien van een fraaie en gezellige patiotuin, die bereikbaar is door middel van openslaande deuren vanuit de living en vanuit het halletje, en voorzien is van een achterom naar het hofje.

## **Afwerkingsniveau en installaties:**

Dit object bevindt zich in een goede staat van onderhoud en is uitgevoerd in een lichte en frisse kleurstelling. Vloeren zijn grotendeels voorzien van hout. De meterkast is voorzien van meer dan voldoende groepen met aardlekbeveiliging en tevens bevindt zich hier de gas-, water- en elektriciteitsmeter. Schilderwerk buitenzijde is uitgevoerd in 2017. De cv-apparatuur betreft een Intergas Kompakt HR uit 2012 en is voor het laatst onderhouden in mei 2019.

## **Gebruiksoppervlakten:**

- Wonen: 85,20 m<sup>2</sup> (bruto 111 m<sup>2</sup>);
- Overige in pandige ruimte: niet van toepassing;
- Gebouwgebonden buitenruimte: 13 m<sup>2</sup> patiotuin;
- Externe berg ruimte: niet van toepassing.



**Koster Di Giacomo**  
*Grootmeesters in makelen*



Dit object is met de grootste zorgvuldigheid ingemeten, volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen (NEN 2580). Alle verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en ons inziens uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

### **Kortom:**

Wilt u ook sfeervol wonen midden in het gezellige en historische stadscentrum van Weesp, en tegelijk in een oase van rust, dan is de Zandstraat 3 wellicht iets voor u! Wonen in het hart van het historische stadje Weesp nabij alle voorzieningen, uitvalswegen en het NS-station?

Nieuwsgierig? Bel voor een bezichtiging en wij laten deze woning graag aan u zien!



**Koster *Di Giacomo***  
*Grootmeesters in makelen*

## Zandstraat 3, 1381 XJ Weesp



**Koster Di Giacomo**  
Grootmeesters in makelen



**Zandstraat 3, 1381 XJ Weesp**



**Koster *Di Giacomo***  
Grootmeesters in makelen

## Zandstraat 3, 1381 XJ Weesp



**Koster *Di Giacomo***  
Grootmeesters in makelen



**Zandstraat 3, 1381 XJ Weesp**



**Koster Di Giacomo**  
Grootmeesters in makelen



## Zandstraat 3, 1381 XJ Weesp



**Koster Di Giacomo**  
Grootmeesters in makelen

## Zandstraat 3, 1381 XJ Weesp



**Koster Di Giacomo**  
Grootmeesters in makelen



## Zandstraat 3, 1381 XJ Weesp



**Koster Di Giacomo**  
Grootmeesters in makelen



**Zandstraat 3, 1381 XJ Weesp**



**Koster *Di Giacomo***  
Grootmeesters in makelen



Rijksoverheid

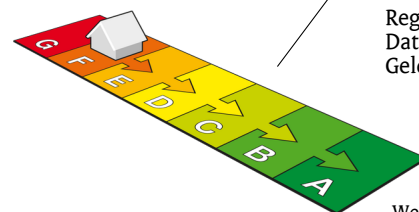
## Energielabel woning

Zandstraat 3

1381XJ Weesp

BAG-ID: 0457010000007939

Veel besparingsmogelijkheden



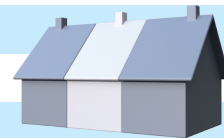
## Energielabel F

Registratienummer 381297081  
Datum van registratie 11-02-2020  
Geldig tot 11-02-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

|    |                                |                                                   |
|----|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1. | Woningtype                     | Rijwoning niet op een hoek                        |
|    | Bouwperiode                    | vóór 1946                                         |
|    | Woonoppervlakte                | 81 t/m 100 m <sup>2</sup>                         |
| 2. | Glas woonruimte(s)             | Enkel glas                                        |
|    | Glas slaapruimte(s)            | Enkel glas                                        |
| 3. | Gevelisolatie                  | Gevel niet extra geïsoleerd                       |
| 4. | Dakisolatie                    | Dak niet extra geïsoleerd                         |
| 5. | Vloerisolatie                  | Vloer niet extra geïsoleerd                       |
| 6. | Verwarming                     | Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998 |
| 7. | Aparte warmtapwatervoorziening | Geen apart toestel                                |
| 8. | Zonne-energie                  | Geen zonnepanelen en geen zonneboiler             |
| 9. | Ventilatie                     | Geen mechanische afzuiging                        |



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

|                                                    |                                |
|----------------------------------------------------|--------------------------------|
| (Extra) isolatie van uw begane grondvloer          | HR++ glas in de woonruimte(s)  |
| Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater | HR++ glas in de slaapruimte(s) |
| (Extra) isolatie van uw dak                        |                                |
| (Extra) isolatie van uw buitenmuren                |                                |
| Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit   |                                |

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

### Goedgekeurd door:

Naam Eric Grand  
Examennummer 3219  
KvK nummer 33258465

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.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://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 terugverdiëntijden 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 (zogenoemde 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 warmtepomp voor de verwarming van uw woning

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

### Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 m<sup>3</sup> gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (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 m<sup>3</sup> gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. [Meer Info](#)

### Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

De prijzen van zonnepanelen dalen gestaag, door technische ontwikkelingen en schaalvergroting. Een zonnepanelsysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (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 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).

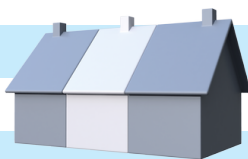
Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

*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. [Meer Info](#)*



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

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

|                                                                                  | Energiebesparende maatregel                 | Jaarlijkse besparing | Eenmalige kosten | Terugverdientijd              | Rendement                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|  | Isoleren schuin dak, verwarmde zolder       | €500                 | €4000            | 8 jaar                        | 7%                            |
|                                                                                  | Zonneboiler                                 | €80                  | €3000            | Langer dan levensduur         | 1%                            |
|                                                                                  | Zonnepanelen (2700 Wattpiek, 15 m2)         | €470                 | €4400            | 9 jaar                        | 6%                            |
|                                                                                  | Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel | €200                 | €2100            | Afhankelijk van vervangmoment | Afhankelijk van vervangmoment |
|                                                                                  | Isoleren spouwmuur                          | €200                 | €800             | 4 jaar                        | 10%                           |
|                                                                                  | Vervanging enkel glas door HR++ glas        | €240                 | €3100            | 13 jaar                       | 5%                            |
|                                                                                  | Isoleren begane grond vloer                 | €160                 | €1400            | 9 jaar                        | 7%                            |

De besparingen zijn berekend voor een drie persoons huishouden in een tussenwoning 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 kan de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel omdat die afhankelijk is van de mate van isolatie. Het genoemde rendement is vergelijkbaar met rente op een spaarrekening. (Bron: [www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl))

# Object&co



BAG BAO  
Bouwkosten / Aankoop / Overleg



Nederlands Register  
Vastgoed Taxateurs

vastgoedpro



WAARDERINGSKAMER

# BBMI / NEN 2580 Meetrapport

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| Opdrachtgever | Koster Di Giacomo          |
| Adres         | Zandstraat 3, 1381XJ Weesp |
| Document      | OC-2021-53344\2            |
| Datum         | 21 mei 2021                |



## Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 gebaseerd meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen welke gebaseerd zijn op de de richtlijn NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

## Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 18 mei 2021 waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

|                                                         |                             |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Bruto vloeroppervlakte - Woning                         | 111,70 m <sup>2</sup>       |
| Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel                 | 111,70 m <sup>2</sup>       |
| Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen                          | <b>85,20 m<sup>2</sup></b>  |
| Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)    | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n) | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)          | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Bruto inhoud - Woning                                   | <b>286,61 m<sup>3</sup></b> |
| Bruto inhoud - Geheel Perceel                           | 286,61 m <sup>3</sup>       |

Rapport opgemaakt door Mario van Essen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Op locatie ingemeten door João Vis op 18 mei 2021.

Hilversum, 21 mei 2021



Ing. Mario van Essen  
Object&co Nederland BV



## Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de actuele Meetinstructies

Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen gebaseerd op de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de actuele versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

## Brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of een groep van ruimten omhullen.

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m<sup>2</sup> (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

## Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO wordt **niet** meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m<sup>2</sup>;
- Constructieve delen zoals dragende binnenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen of een nis dan wel inspringend gebouwdelen, indien de horizontale doorsnede daarvan kleiner is dan of gelijk is aan 0,50 m<sup>2</sup>;
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

## Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m<sup>2</sup>;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een nietvaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan een halve vierkante meter).

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

## Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

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 het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) **alleen bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben. Externe bergruimte(n) worden volledig ingemeten, dit voor zover op locatie toegankelijk.

## Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld.

Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

## MEETINSTRUCTIES en NEN 2580

Bovenstaande definitieën en uitleg zijn een verkorte samenvatting van de actuele Meetinstructies en de NEN 2580. Indien u de volledige context wenst te weten verzoeken wij om deze instructies en de norm te bestuderen.



## Meetcertificaat

| Object&co                                                                           |                        | M E E T C E R T I F I C A A T         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN<br>MEETRAPPORTE GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008 |                                     |                                            |                          |                             |                      |              |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------|--------------|--------|
|    | Datum Meetopname       | 18 mei 2021                           | Meetbedrijf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Object&co Nederland BV                                                                  |                                     |                                            |                          |                             |                      |              |        |
|                                                                                     | Datum Meetrapport      | 21 mei 2021                           | Opsteller                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Mario van Essen                                                                         |                                     |                                            |                          |                             |                      |              |        |
|                                                                                     | Meetrapportnr O&C      | OC-2021-53344\2                       | Opnemer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | João Vis                                                                                |                                     |                                            |                          |                             |                      |              |        |
|                                                                                     | Meetcertificaat Type A | Op locatie gecontroleerd en ingemeten | Status                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Definitief                                                                              |                                     |                                            |                          |                             |                      |              |        |
| Object type                                                                         |                        | Woning                                | Verklaring Meetcertificaat A:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                         |                                     |                                            |                          |                             |                      |              |        |
| Adres                                                                               |                        | Zandstraat 3                          | Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                         |                                     |                                            |                          |                             |                      |              |        |
| Postcode/Plaats                                                                     |                        | 1381XJ Weesp                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                         |                                     |                                            |                          |                             |                      |              |        |
| Opdrachtgever                                                                       |                        | Koster Di Giacomo                     | Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581: 2011 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1: 2008' in combinatie met de hiervan afgeleide 'Meetinstructie bepalen gebruiksovervlakten woningen volgens NEN-2580' en de 'Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580' in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer. |                                                                                         |                                     |                                            |                          |                             |                      |              |        |
| Adres                                                                               |                        | Nieuwstad 26                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                         |                                     |                                            |                          |                             |                      |              |        |
| Postcode/Plaats                                                                     |                        | 1381 CC WEESP                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                         |                                     |                                            |                          |                             |                      |              |        |
|  |                        |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                         |                                     |                                            |                          |                             |                      |              |        |
| Object opgesplitst per bouwlaag                                                     | PRE BVO AFTREK         | BVO                                   | BVO AFTREK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | POST BVO AFTREK                                                                         |                                     | GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007 |                          |                             | OPPERVLAKTE          | INHOUD       |        |
|                                                                                     | Vides/Schalngat        | Bruto vloeroppervlakte                | Tarra oppervlakte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ruimte met beperkte stahoogte                                                           | Verticaal Verkeer                   | Woonruimte                                 | Overige inpandige ruimte | Gebouwgebonden buitenruimte | Externe buitenruimte | Bruto inhoud |        |
|                                                                                     | > 4 m2                 | (excl. Vides etc. > 4 m2)             | (BVO-NVO)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | < 1,50 m                                                                                | > 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten |                                            |                          |                             |                      | M3           |        |
|                                                                                     | A                      | (B+C+D+E+F+G+H)                       | B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | C                                                                                       | D                                   | E                                          | F                        | G                           | H                    | I            |        |
|                                                                                     | Begane Grond           | 0,00                                  | 41,50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 6,60                                                                                    | 0,00                                | 0,00                                       | 34,90                    | 0,00                        | 0,00                 | 0,00         | 133,92 |
|                                                                                     | Woon-/werkruimte       | -                                     | 41,50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 6,60                                                                                    | -                                   | -                                          | 34,90                    | -                           | -                    | -            | 133,92 |
|                                                                                     | Eerste Verdieping      | 0,00                                  | 35,10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 4,50                                                                                    | 0,00                                | 0,00                                       | 30,60                    | 0,00                        | 0,00                 | 0,00         | 86,35  |
|                                                                                     | Woon-/werkruimte       | -                                     | 35,10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 4,50                                                                                    | -                                   | -                                          | 30,60                    | -                           | -                    | -            | 86,35  |
|                                                                                     | Tweede Verdieping      | 0,00                                  | 35,10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 4,20                                                                                    | 11,20                               | 0,00                                       | 19,70                    | 0,00                        | 0,00                 | 0,00         | 66,35  |
|                                                                                     | Woon-/werkruimte       | -                                     | 35,10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 4,20                                                                                    | 11,20                               | -                                          | 19,70                    | -                           | -                    | -            | 66,35  |
|                                                                                     | TOTALEN geheel Perceel | 0,00                                  | 111,70                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 15,30                                                                                   | 11,20                               | 0,00                                       | 85,20                    | 0,00                        | 0,00                 | 0,00         | 286,61 |
|                                                                                     | Procentueel tov BVO    |                                       | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 13,70%                                                                                  | 10,03%                              | 0,00%                                      | 76,28%                   | 0,00%                       | 0,00%                | 0,00%        |        |
| TOTALEN Woning                                                                      |                        | 111,70                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | T.b.v. Funda opgave in rood →                                                           |                                     | 85,20                                      | 0,00                     | 0,00                        | 0,00                 | 286,61       |        |

© 2021 - Object&amp;co Nederland BV - www.objectenco.nl

Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, ofwel na schriftelijke toestemming van Object&amp;co Nederland BV.



## Legenda vlakkentekening:



VIDES / SCHALMGAT  
> 4 m²



BRUTOVLOER-  
OPPERVLAKTE



TARRA  
OPPERVLAKTE



RUIMTE MET  
BEPERKTE  
STAHOOGTE  
< 1,50 m



VERTICAL VERKEER  
> 4 m³ & NIET  
TOEGANKELIJKE  
RUIMTE



GO  
GEBUIKS-  
OPPERVLAKTE  
WONEN



GOOI  
GEBUIKS-  
OPPERVLAKTE  
OVERIGE  
INPANDIGE RUIMTE

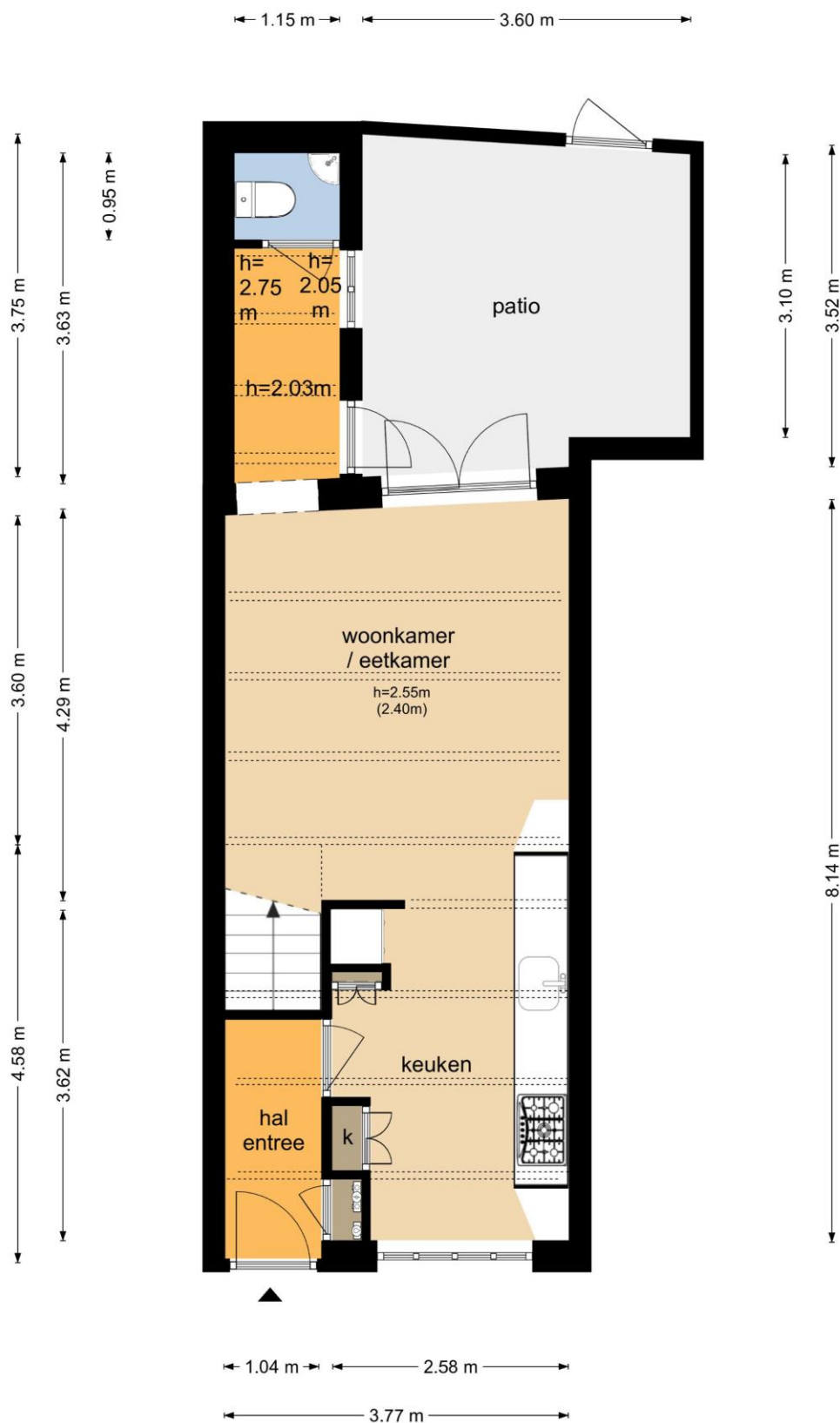


GOGB  
GEBUIKS-  
OPPERVLAKTE  
GEBOUWGEBONDEN  
BUITENRUIMTE



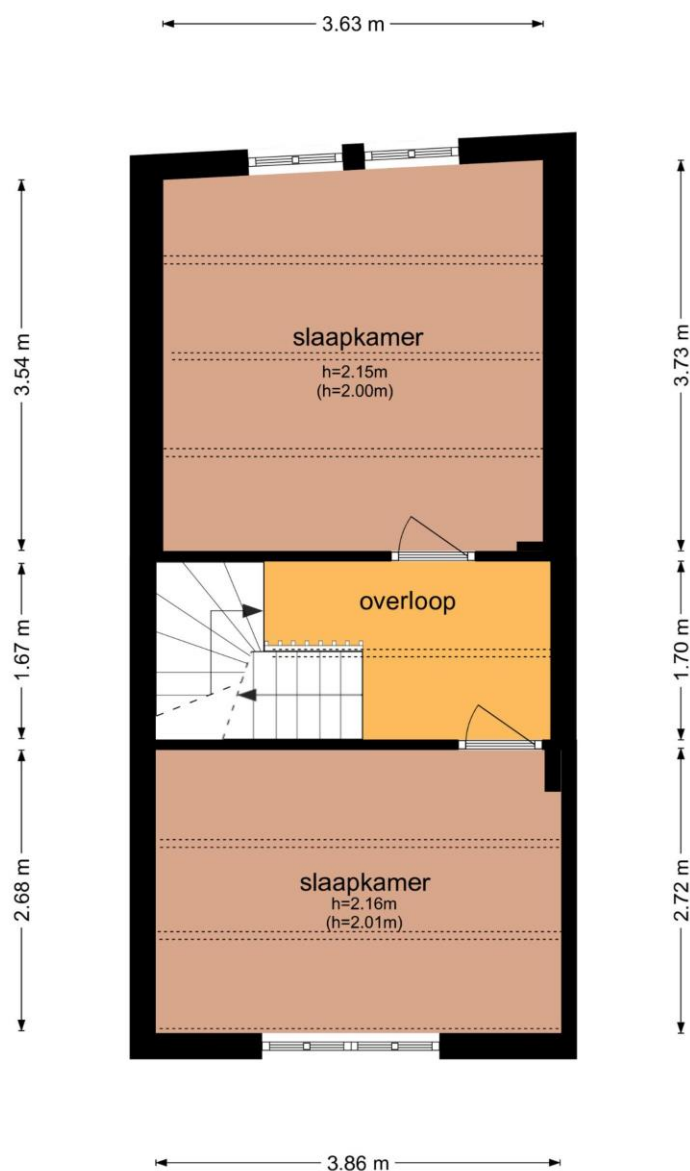
OEBr  
OPPERVLAKTE  
EXTERNE  
BUITENRUIMTE

## Zandstraat 3 - Weesp Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

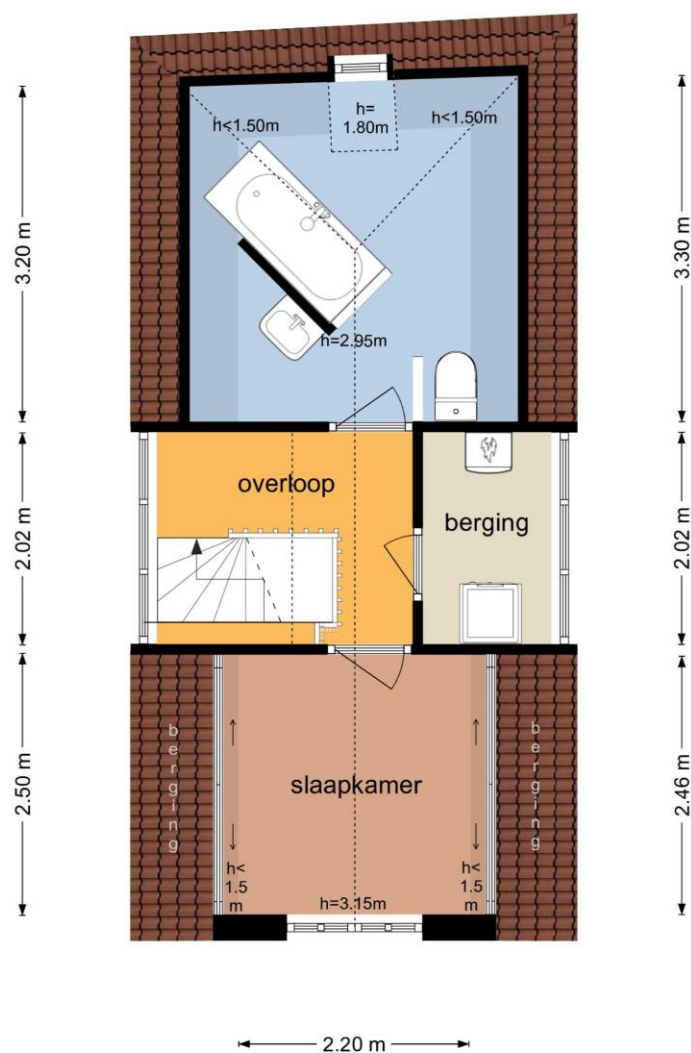
Zandstraat 3 - Weesp  
Eerste Verdieping



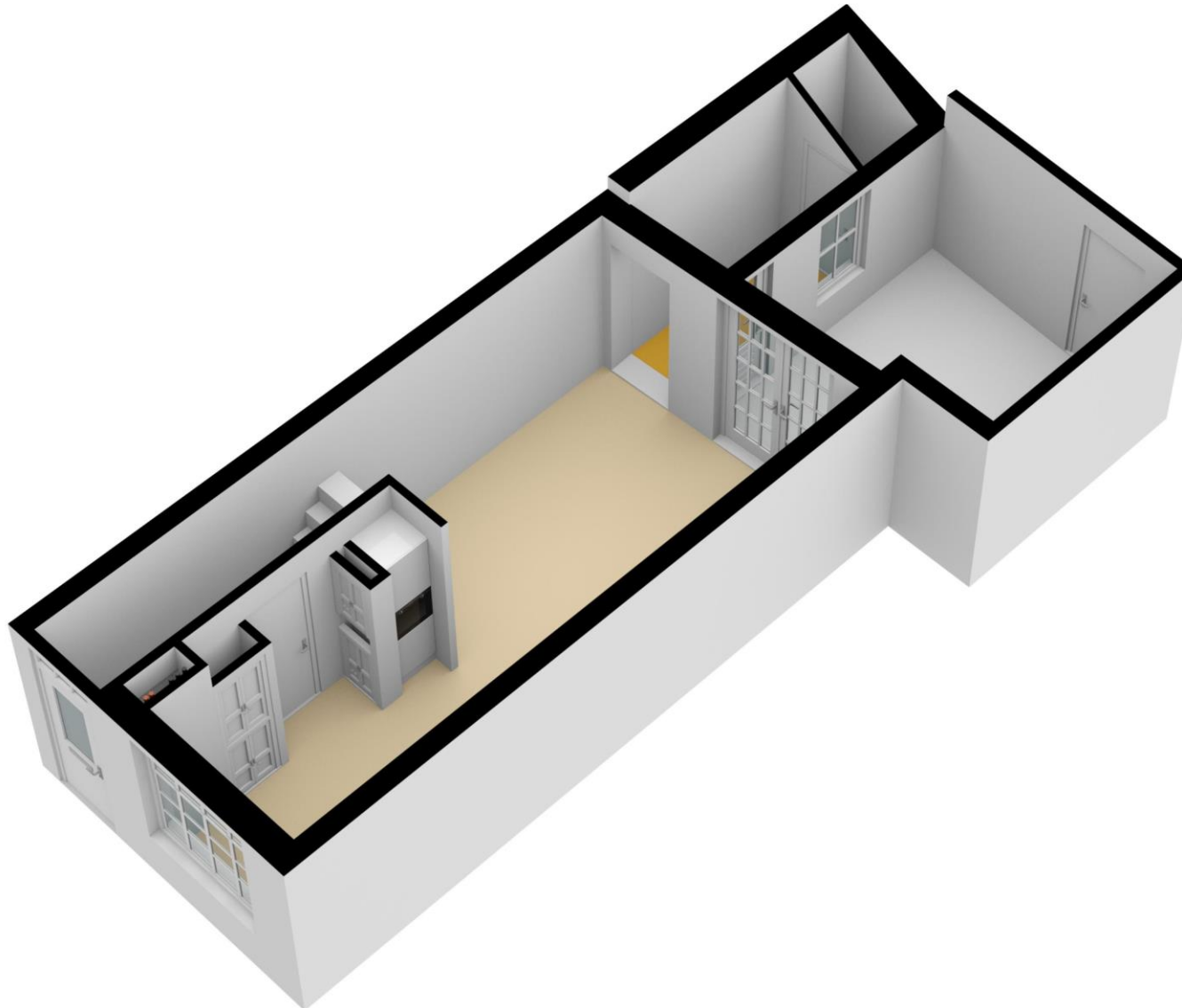
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

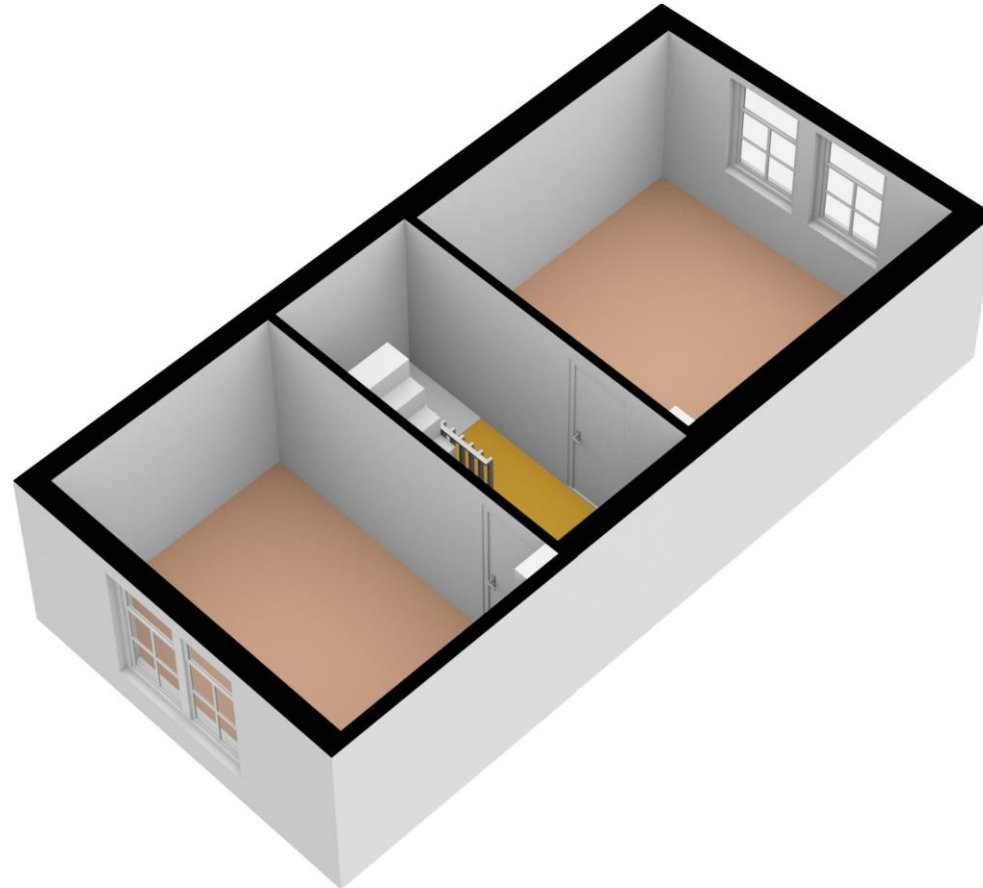


Zandstraat 3 - Weesp  
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl











Deze kaart is noordgericht

**12345**  
25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Weesp

Sectie A

Perceel 2939

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**



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 mei 2021  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers