



Galman & Versteeg

Makelaars o.g. BV

telefoon (020) 622 22 58 www.galmanversteeg.nl

R. (Robbert) M. Dansen
makelaar / taxateur o.g.

G. (Guido) T. Duijs
office manager



TE KOOP

Vianenstraat 109
Amsterdam



info@galmanversteeg.nl
Nassaukade 123, 1052 EC Amsterdam
IBAN: NL60 ABNA 0466 6219 57
Kvk Amsterdam nr. 33081037
BTW nr. NL 8105.66.795.B01





Galman & Versteeg

Makelaars o.g. BV

telefoon (020) 622 22 58 www.galmanversteeg.nl



R. (Robbert) M. Dansen
makelaar / taxateur o.g.

G. (Guido) T. Duijs
office manager

Vianenstraat 109 Amsterdam

Geheel gemoderniseerd en luxe 2/3-kamer appartement met royale achtertuin, waarvan de erfpacht ook nog eeuwigdurend is afgekocht. Een appartement die je gezien moet hebben en niet voorbij wilt laten gaan. Direct als je binnenkomt wordt je verliefd op dit prachtige appartement. Je gelooft het niet maar dit appartement staat nu te koop en jij kunt hiervan de nieuwe eigenaar worden!

Locatie

Het appartement is gelegen in een rustige en kindvriendelijke wijk Gein. De wijk wordt omringd door vele groenvoorzieningen en water. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij Winkelcentrum Wisseloord of Reigersbos. In de directe omgeving vind je diverse voorzieningen zoals scholen, kinderopvang, sportaccommodaties, bioscoop, Ziggo Dome, Arenaboulevard, Amsterdam Arena en het AMC.

Mocht dit nog niet genoeg zijn dan kun je ook nog voor de ontspanning heerlijk gaan wandelen, hardlopen, picknicken of zwemmen bij de Gaasperpark/Gaasperplas.

Station Gein ligt op loopafstand en met bus 47 (richting Bijlmer Arena) of metro 50/54 (richting Centraal Station) pak je makkelijk het openbaar vervoer. Met de metro sta je met ca. 20 minuten op station Amsterdam Centraal.

In de buurt is het vrij parkeren en om de hoek ligt een groot parkeerterrein waar je altijd wel je auto kunt parkeren. Je hebt dus geen problemen met het parkeren van je auto en dat in Amsterdam.

Qua uitvalswegen zit je hier ideaal: binnen enkele minuten zit je op de A9, A1, A2 en A10 of binnen ca. 15 minuten rijdt je met de auto in Amsterdam Centrum.

Object

Royaal en luxe 2/3-kamer appartement gelegen op de begane grond met achtertuin van ca. 90 m². In 2019 is het gehele appartement gerenoveerd en de erfpacht is eeuwigdurend afgekocht. Woonoppervlakte conform NEN 2580 64 m².

Roerende goederen: conform lijst van zaken.

Vraagprijs € 300.000,-- k.k.
Oplevering: in overleg



info@galmanversteeg.nl
Nassaukade 123, 1052 EC Amsterdam
IBAN: NL60 ABNA 0466 6219 57
Kvk Amsterdam nr. 33081037
BTW nr. NL 8105.66.795.B01





Galman & Versteeg

Makelaars o.g. BV

telefoon (020) 622 22 58 www.galmanversteeg.nl



R. (Robbert) M. Dansen
makelaar / taxateur o.g.

G. (Guido) T. Duijs
office manager

Indeling

Begane grond:

Entree/hal v.v. meterkast, inbouwkast, ruime woonkamer met half open luxe keuken v.v. vaatwasser, spoelbak, 4-pits inductiekookplaat, koel-/vriescombinatie v.v. anti-vriesfunctie, afzuigkap (vlakscherm), combi oven/magnetron v.v. wifi-verbinding, Cv-/bergruimte v.v. opstelling Cv-ketel, luxe toilet (wandcloset) v.v. afzuiginstallatie, fontein, luxe badkamer v.v. (inloop)douche, wastafelmeubel, spiegel v.v. verlichting en anti-condens functie, wasmachine/droger aansluiting, plavuizen vloer v.v. elektrische vloerverwarming en elektrische designradiator, wanden geheel betegeld, royale slaapkamer, zeer royale en fijne achtertuin met achterom gelegen op het Oosten, separate inpandige berging v.v. electra, gehele woning v.v. PVC vloer.

Kadastrale gegevens:

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend te 1106 DC Amsterdam, Vianenstraat 109, kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie L, complexaanduiding 8569-A, appartementsindex 59, uitmakende het negenenvijftig/negenduizend tweehonderdnegenenzestig (59/9.269) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, zijnde een appartementencomplex bestaande uit woningen, bergingen en overige ruimten, plaatselijk bekend als Voorthuizenstraat 2 tot en met 68 en 70 tot en met 118 (even nummers), Vianenstraat 109 tot en met 175 (oneven nummers) en Vreelandplein 29 tot en met 47 (doorlopende nummers) te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummer 3103, groot zesenzestig are tweeëntachtig centiare;

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging gelegen op de begane grond van voormeld gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie L, complexaanduiding 8569-A, appartementsindex 163, uitmakende het een/negenduizend tweehonderdnegenenzestig (1/9.269) onverdeeld aandeel in de hiervoor omschreven gemeenschap.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar ca. 1983;
- Vrij parkeren in de buurt;
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht;
- Gehele woning is in 2019 gerenoveerd;
- Gehele woning v.v. houten kozijnen v.v. isolerende beglazing;
- Gehele woning v.v. vloerverwarming;
- Verwarming en warmwater middels CV-combiketel Intergas Kompakt HRE (2019);
- Elektrische installatie, bestaande uit 9 groepen met dubbele aardlekschakelaar;
- NEN 2580-Meetcertificaat aanwezig, woonoppervlakte 64 m²;
- Energielabel A, geldig tot 21 augustus 2028;
- Ruime achtertuin gelegen op het Oosten van ca 91 m²;



info@galmanversteeg.nl
Nassaukade 123, 1052 EC Amsterdam
IBAN: NL60 ABNA 0466 6219 57
Kvk Amsterdam nr. 33081037
BTW nr. NL 8105.66.795.B01





Galman & Versteeg

Makelaars o.g. BV

telefoon (020) 622 22 58 www.galmanversteeg.nl



R. (Robbert) M. Dansen
makelaar / taxateur o.g.

G. (Guido) T. Duijs
office manager

Vereniging van Eigenaars:

- De naam van de VvE is "V.v.E. Voorthuizenstraat 2-118, Vianenstraat 109-175 en Vreelandplein 29-47", te Amsterdam;
- De servicekosten bedragen € 100,44 per maand;
- MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP) is aanwezig;
- Goede en gezonde VvE met 216 leden;
- Professionele administrateur, Pro VVE Beheer B.V., Ampèrelaan 4, 2289 CD Rijswijk, telefoon 020-398 7777, email vve@provvebeheer.nl;

Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte zoals opgesteld door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars), Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond of in de standaardmodel koopakte van Koninklijke Notariële Broederschap. Er dient binnen 4 weken na overeenkomst door koper een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom te worden voldaan bij de notaris. Eventuele voorbehouden door de koper op te nemen worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. In deze brochure zijn tevens aanvullende clausules vermeld welke zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Erfdienstbaarheden:

In het eigendomsbewijs kunnen bijzondere zaken en bepalingen zijn opgenomen, welke bij verkoop over zullen gaan op een nieuwe eigenaar. De bij verkoper bekende zaken zijn vermeld in het eigendomsbewijs; een kopie hiervan is bij ons kantoor op te vragen.

Voorbehouden:

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de inhoud van deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie en niet te controleren. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met de feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

Verdere informatie:

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen **GEEN** rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Van belang zijnde documentatie is bij de makelaar op afspraak ter inzage. Desgewenst kunnen fotokopieën worden verstrekt. Ook via uw eigen makelaar kunt u verdere informatie verkrijgen.

Deze informatie is vrijblijvend, er kunnen geen rechten aan ontleend worden. Kleine afwijkingen van de opgegeven afmetingen zijn mogelijk.



info@galmanversteeg.nl
Nassaukade 123, 1052 EC Amsterdam
IBAN: NL60 ABNA 0466 6219 57
Kvk Amsterdam nr. 33081037
BTW nr. NL 8105.66.795.B01





Galman & Versteeg

Makelaars o.g. BV

telefoon (020) 622 22 58 www.galmanversteeg.nl



R. (Robbert) M. Dansen
makelaar / taxateur o.g.

G. (Guido) T. Duijs
office manager

Aanvullende clausules op te nemen in de koopakte:

Algemene asbestclausule:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden opgenomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Funderingsclausule:

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblemen kan voortvloeien. Zie Funderingsviewer d.d. 14 maart 2022.

Milieuclausule:

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem en/of grondwater en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele verontreiniging (van bodem, grondwater e.d.) kan voortvloeien. Zie rapport bodemloket d.d. 14 maart 2022 alsmede Bodemrapportage Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied Vianenstraat 109, 1106 DC te Amsterdam d.d. 14 maart 2022.

Notaris:

De notaris is ter keuze van koper en zal in overleg met koper vastgesteld worden, doch dient een notaris te zijn welke verbonden is aan een Amsterdams notariskantoor met een vestiging in de gemeente Amsterdam.

Ouderdomsclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat dit pand meer dan 35 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe panden. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijv. houtworm, boktor, zwam etc.)

Staat van het pand

Koper is bekend met de staat waarin het verkochte zich bevindt. Verkoper staat op geen enkele wijze in voor de kwaliteit van het verkochte. Koper is in de gelegenheid gesteld het gekochte te (laten) inspecteren en derhalve bekend met de staat en conditie van het verkochte pand.

Toelichtingsclausule NEN2580:

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



info@galmanversteeg.nl
Nassaukade 123, 1052 EC Amsterdam
IBAN: NL60 ABNA 0466 6219 57
Kvk Amsterdam nr. 33081037
BTW nr. NL 8105.66.795.B01





Galman & Versteeg

Makelaars o.g. BV

telefoon (020) 622 22 58 www.galmanversteeg.nl



R. (Robbert) M. Dansen
makelaar / taxateur o.g.

G. (Guido) T. Duijs
office manager

Wet Voorkeursrecht Gemeente:

De overeenkomst kan door verkoper zonder vergoeding van kosten, rente, schade boete of anderszins verschuldigd te zijn, worden ontbonden door verzending van een brief aan koper; indien uiterlijk op de datum van eigendomsoverdracht de verkoper ingevolge de Wet Voorkeursrecht Gemeenten verplicht is de gemeente in de gelegenheid te stellen de onroerende zaak te kopen.

Bedenktijd:

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen getekende akte (in kopie) aan de koper ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Koper kan de ontbinding van de koop bewerkstelligen door voor de afloop van de bedenktijd de ontbinding kenbaar te maken. Ontbinding dient schriftelijk bij de notaris te geschieden, waarna verkoper de ontbinding zo spoedig mogelijk schriftelijk zal bevestigen. Na ontbinding zijn beide partijen tegenover elkaar van iedere uit de koop voortvloeiende verplichting bevrijd. Indien de koper niet aan de bovengestelde eisen voldoet, zal de bedenktijd **NIET** van toepassing zijn.

Disclaimer:

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



info@galmanversteeg.nl
Nassaukade 123, 1052 EC Amsterdam
IBAN: NL60 ABNA 0466 6219 57
Kvk Amsterdam nr. 33081037
BTW nr. NL 8105.66.795.B01



Vianenstraat 109 Amsterdam

Object	Benedenwoning
Opdrachtgever	Galman & Versteeg Makelaars o.g. B.V.
Datum meetopname	15 maart 2022
Datum meetrapport	17 maart 2022
Meetcertificaat type A	Op locatie ingemeten
Status	Definitief



Toelichting op het meetrapport

Van Roenburg & Woning Diagnose heeft in opdracht van Galman & Versteeg Makelaars o.g. B.V. een NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst zijn aangegeven. Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2007 inzake oppervlakten en inhouden van gebouwen, termen, definities en bepalingsmethoden, inclusief het correctieblad C1:2008.

Verantwoording meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 15 maart 2022, waarbij de maatvoering van alle ruimten zijn nagemeten, genoteerd en gecontroleerd op gebruiksfunctie.
- Indien de woning scheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden.

Van Roenburg & Woning Diagnose heeft de volgende vloeroppervlakte vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - Woning	70 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Woonoppervlak	64 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	0 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouw gebonden buitenruimte(n)	0 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	5 m ²
Inhoud woonfunctie	160 m ³
Bruto inhoud woonfunctie	196 m ³
Inhoud externe bergruimte	12 m ³

Rapport opgemaakt door Dave Verhaaf naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.
Op locatie ingemeten door C. Gill.

Amsterdam, 17 maart 2022

D. Verhaaf

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhouden 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" vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

Bruto vloeroppervlakte (BVO)

De bruto vloeroppervlakte 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 m² (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 gebouw gebonden 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 m²;
- Constructieve delen zoals (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,50 m²;
- 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 inbandige ruimte

Een ruimte is overig inbandige ruimte indien minimaal één van de onderstaande gevallen van toepassing is:

- Het hoogste punt ligt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog;
- Het hoogste punt is hoger dan 2 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 meter is kleiner dan 4 vierkante meter;
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte, bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;

- Er is sprake van een bergzolder. Dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een niet vaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (het raamoppervlakte kleiner dan 0.5 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 is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte **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 voor zover deze rust op een in de bouwconstructie geïntegreerde drager van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte 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, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte is externe bergruimte indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte **enkel bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat de externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben.

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.

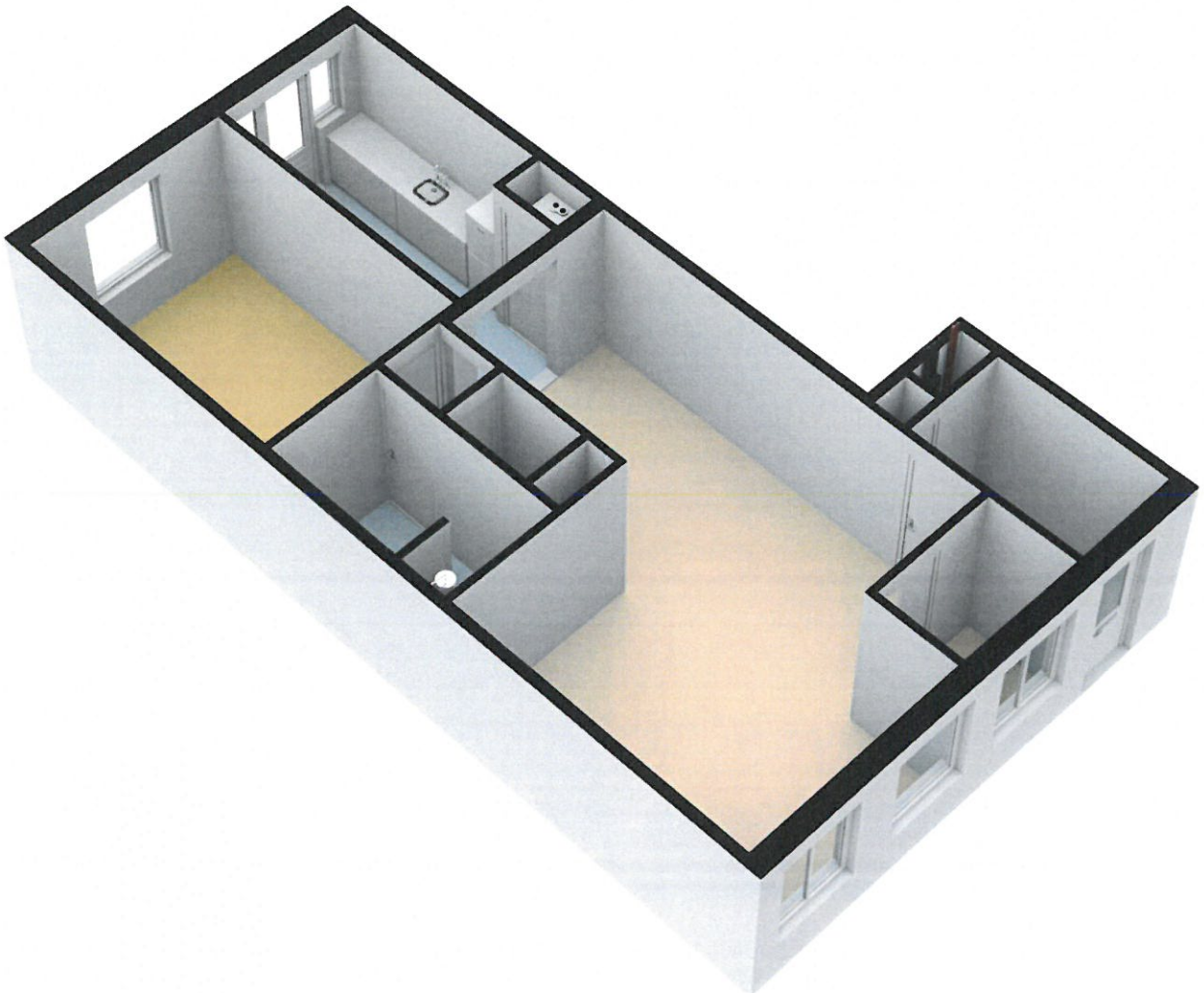
Meetgegevens

	PRE BVO AFTREK		BVO		BVO AFTREK		POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580-2007				OPPERVLAKTE		INHOUD	
	vides/schalimgat >4m2	Bruto vloer- oppervlakte (excl. Vides etc. >4m2)	Tara oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Vertikaal Verkeer > 4 m2 & niet toegankelijke ruimten	Woonruimte m2	Overig inbandige ruimte	Gebouwegebonden buitenruimte	Externe bergruimte	Bruto inhoud m3						
	A	(B+C+D+E+F+G+H)	B	C	D	E	F	G	H	I						
Begane grond	-	70,33	5,95	-	-	64,38	-	-	-	196,22						
Woon/Werkruimte	-	70,33	5,95	-	-	64,38	-	-	-	196,22						
Berging	-	4,77	-	-	-	-	-	-	4,77	-						
Totalen Woning (Funda)		70				64							196			





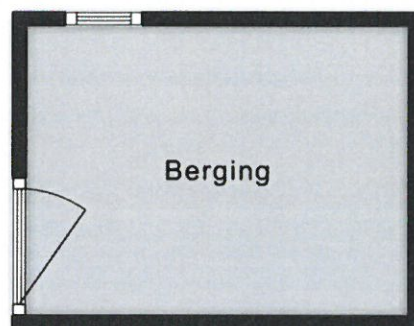
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roenburg & Woning Diagnose





Berging

← 2.51 m →



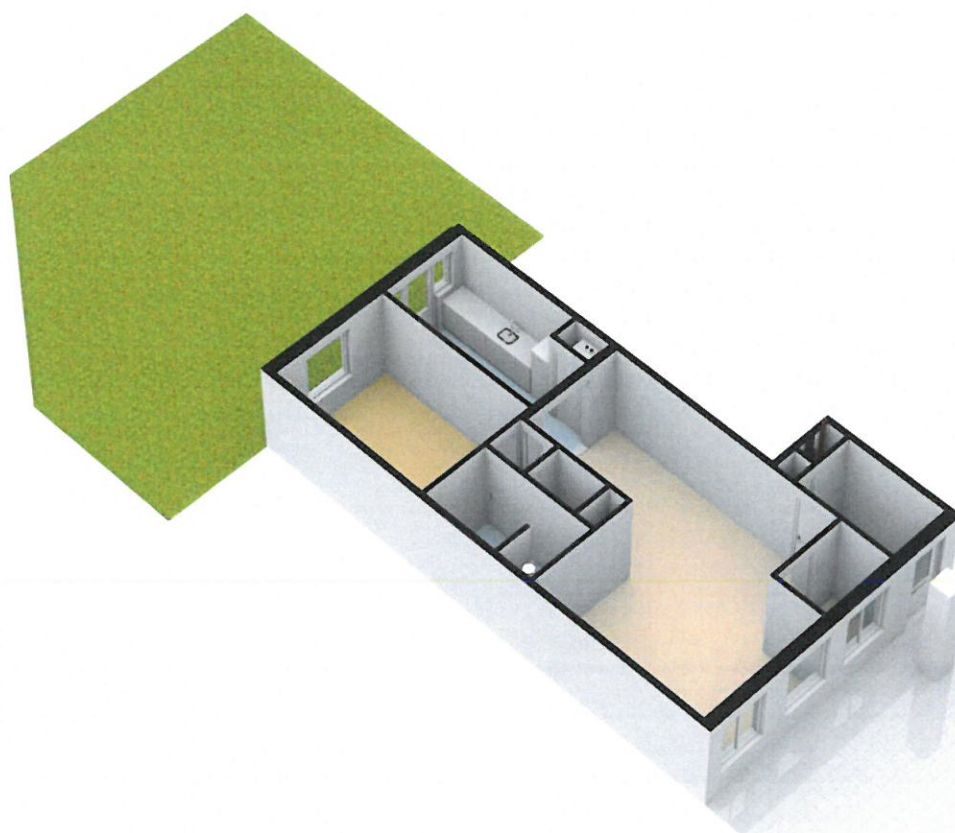
↑
1.90 m
↓

"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roenburg & Woning Diagnose





"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden!"
Van Roenburg & Woning Diagnose



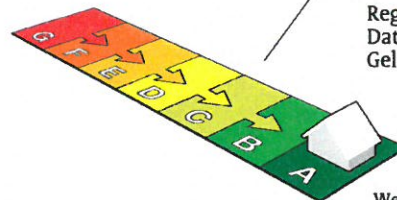


Rijksoverheid

Energie label woning

Vianenstraat 109
1106DC Amsterdam
BAG-ID: 0363010000907563

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label A

Registratienummer 148729563
Datum van registratie 21-08-2018
Geldig tot 21-08-2028

De energieprestatie-indicator van dit energie label is gebaseerd op de energie index met registratienummer 148729563

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Appartement met 1 woonlaag - Tussen vloer	
	Bouwperiode	1983 t/m 1987	
	Woonoppervlakte	t/m 80 m ²	
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
	Glas slaapruijnte(s)	Dubbel glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Niet van toepassing	
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 slaapruijnte(s)
- Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
- (Extra) isolatie van uw buitenmuren
- Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit
- HR++ glas in de woonruimte(s)

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

Goedgekeurd door:

Naam Peter Frantzen
Examnummer 3150
KvK nummer 33012701

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

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.zoekuwenergielabel.nl.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Bijlage bij het energielabel

Meer informatie over de geadviseerde maatregelen

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over de geadviseerde maatregelen.

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (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 slaapruijnte(s)

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

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

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

Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 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 slaapruijnte(s) moet een isolatiewaarde hebben van $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s).

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

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



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

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meer informatie over actuele gegevens ga naar www.milieucentraal.nl. 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 dak	Voor dit woningtype niet van toepassing			
Zonneboiler	Voor deze maatregel is geen standaard berekening mogelijk vanwege de ligging van uw appartement in het gebouw, vraag advies bij een deskundige naar de mogelijkheden en kosten			
Zonnepanelen	Voor deze maatregel is geen standaard berekening mogelijk vanwege de ligging van uw appartement in het gebouw, vraag advies bij een deskundige naar de mogelijkheden en kosten			
Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€110	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
Isoleren spouwmuur	€190	€750	4 jaar	10%
Vervanging enkel glas door HR++ glas	€170	€2200	13 jaar	5%
Isoleren begane grond vloer	€240	€2200	9 jaar	7%

De besparingen zijn berekend voor een twee persoons huishouden in een gemiddeld appartement (66 m²) 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) (Bron: www.milieucentraal.nl)

Energie-index rapport

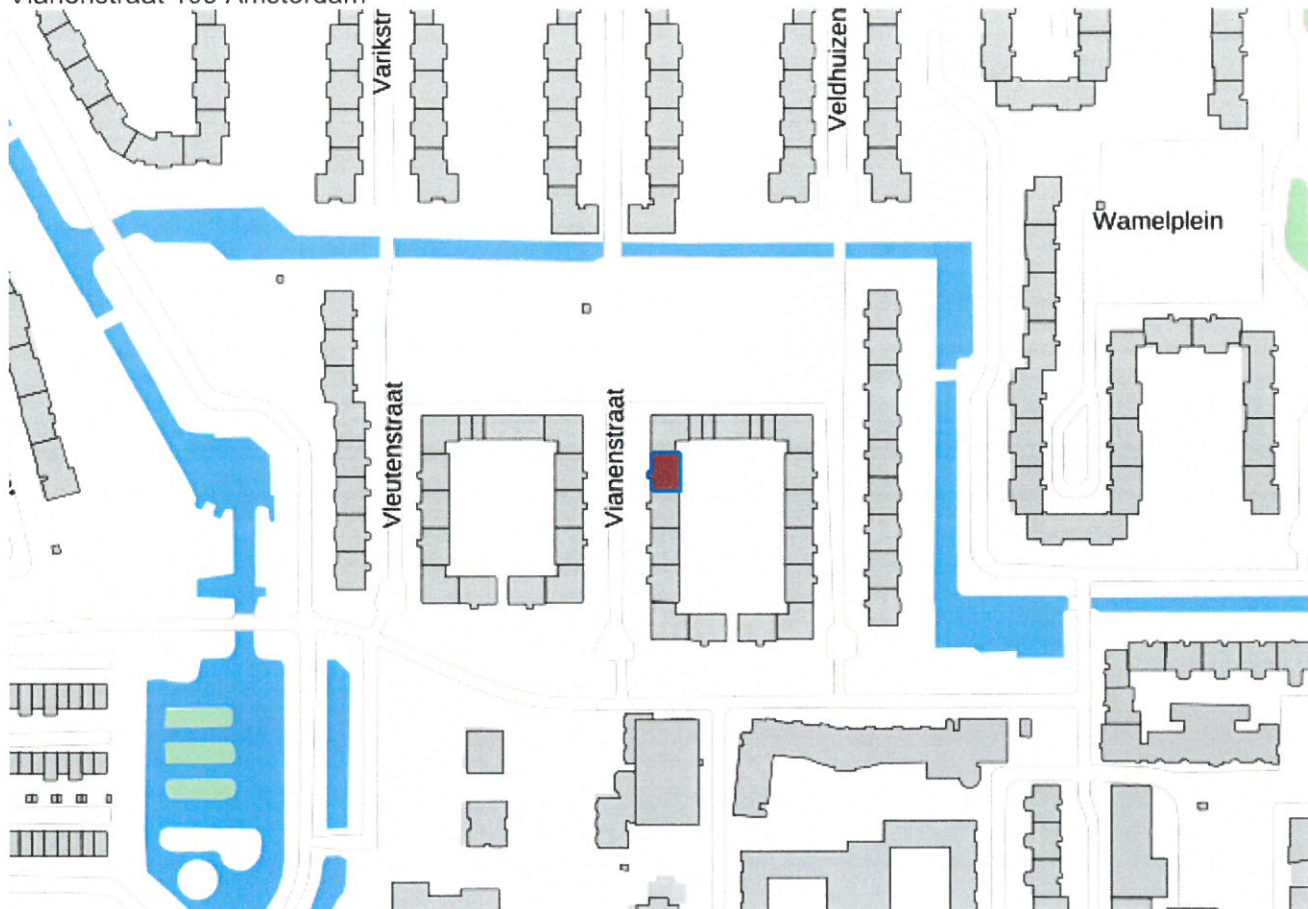
	Straat:	Vianenstraat	EI_{NV2014*} <ul style="list-style-type: none"> ● 1.20 (WWS) 0.81 - 1.20 Energieklasse: <ul style="list-style-type: none"> ● A
	Nummer/ Toevoeging:	109	
	Postcode:	1106DC	
	Plaats:	AMSTERDAM	
Woningtype:	Meergezinswoning met 1 woonlaag		EI_{NV2014 met EMG verklaring*} <ul style="list-style-type: none"> ● nvt
Gebruiksoppervlakte:	63,9		
Opnamedatum:	21 augustus 2018		
Afmeldnummer:	148729563		
EI-rapport geldig tot:	21-08-2028		
EI op basis van andere woning?	nee		
Adres representatieve woning			
<i>Standaard Energiegebruik van de woning wordt bepaald met een zogenaamd Maatwerkadvies</i>			
<i>Mogelijke energiebesparende maatregelen kunnen worden bepaald met een zogenaamd Maatwerkadvies!</i>			
EI-rapport opgesteld door:			
• Adviesbedrijf:	Woningstichting Rochdale		
• Certificaatnummer (afgegeven door CI)	K54763		
• KvK nummer:	33012701		
• Naam EPA-opnemer/-adviseur:	P.H.W. Frantzen		
• Examnummer:	3150		
• Handtekening:			

* Berekening van de Energie-index is gebaseerd op het Nader Voorschrift NEN7120 vastgesteld 10 februari 2014 inclusief erratalijst van 3 november 2014



Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Vianenstraat 109 Amsterdam



Pand

ID	0363100012140465
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1983
Geconstateerd	Nee
Begindatum	09-09-2010
Documentdatum	09-09-2010
Documentnummer	GV00000406
Mutatiedatum	08-11-2010

Verblijfsobject

ID	0363010000907563
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	59 m2
Geconstateerd	Nee
Begindatum	09-09-2010
Documentdatum	09-09-2010
Documentnummer	GV00000406

Mutatiedatum 08-11-2010
Gerelateerd hoofdadres 0363200000364850
Gerelateerd pand 0363100012140465
Locatie x:127532.000, y:479056.000

Nummeraanduiding

ID 0363200000364850
Postcode 1106DC
Huisnummer 109
Huisletter
Huisnummer toev.
Status Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object Verblijfsobject
Geconstateerd Nee
Begindatum 01-06-1983
Documentdatum 01-06-1983
Documentnummer GV00000402
Mutatiedatum 08-11-2010
Gerelateerde openbareruimte 0363300000005477

Openbare Ruimte

ID 0363300000005477
Naam Vianenstraat
Status Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd Nee
Begindatum 10-01-2014
Documentdatum 10-01-2014
Documentnummer GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum 11-01-2014
Gerelateerde woonplaats 3594

Woonplaats

ID 3594
Naam Amsterdam
Status Woonplaats aangewezen
Geconstateerd Nee
Begindatum 10-01-2014
Documentdatum 10-01-2014
Documentnummer GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum 10-01-2014

Bronhouder

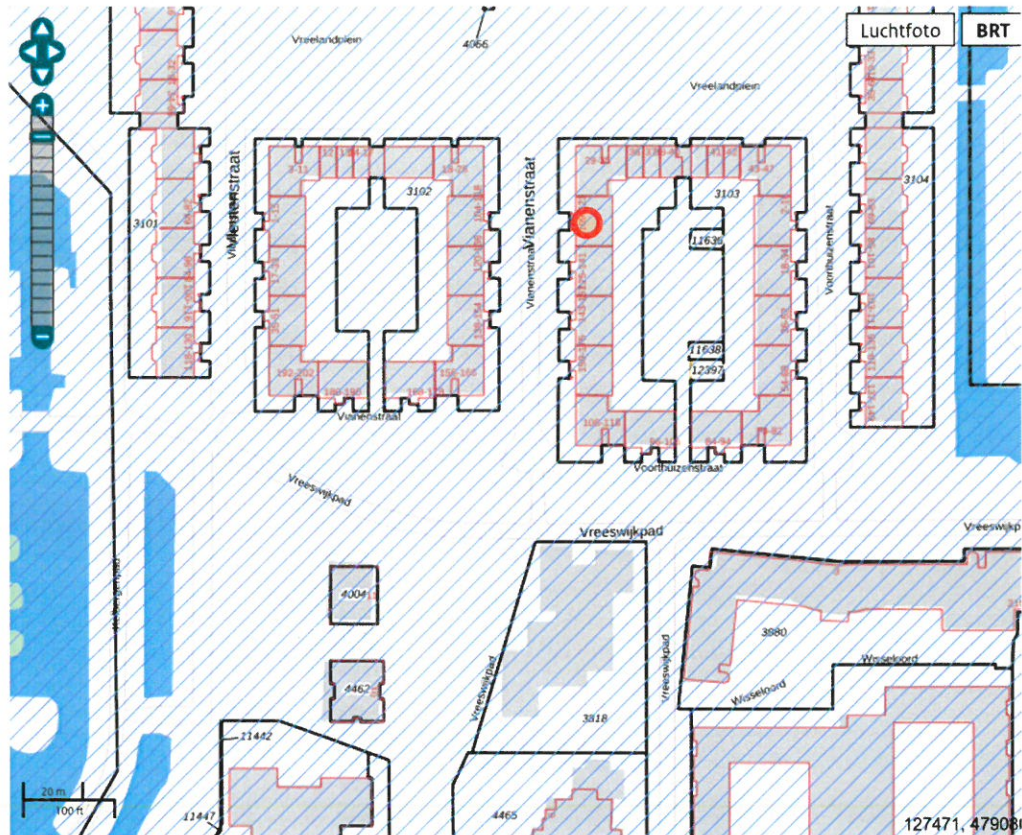
ID 0363
Naam Amsterdam



Rapport Bodemloket

undefined

Datum: 3-3-2021



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

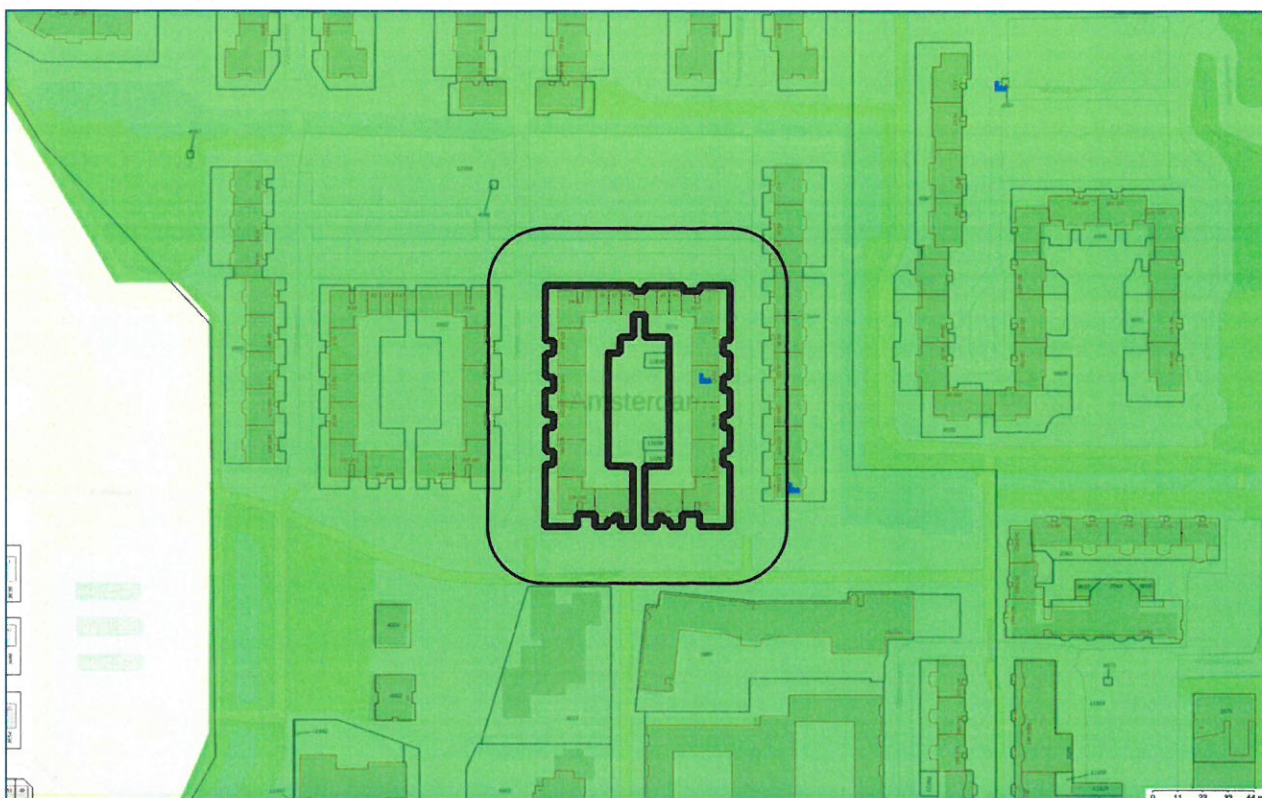
- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Bodemrapportage

Vianenstraat 109 te Amsterdam



Legenda



Geselecteerd gebied



25-meter buffer



Onderzoekscontouren



HBB punt (historische bron)



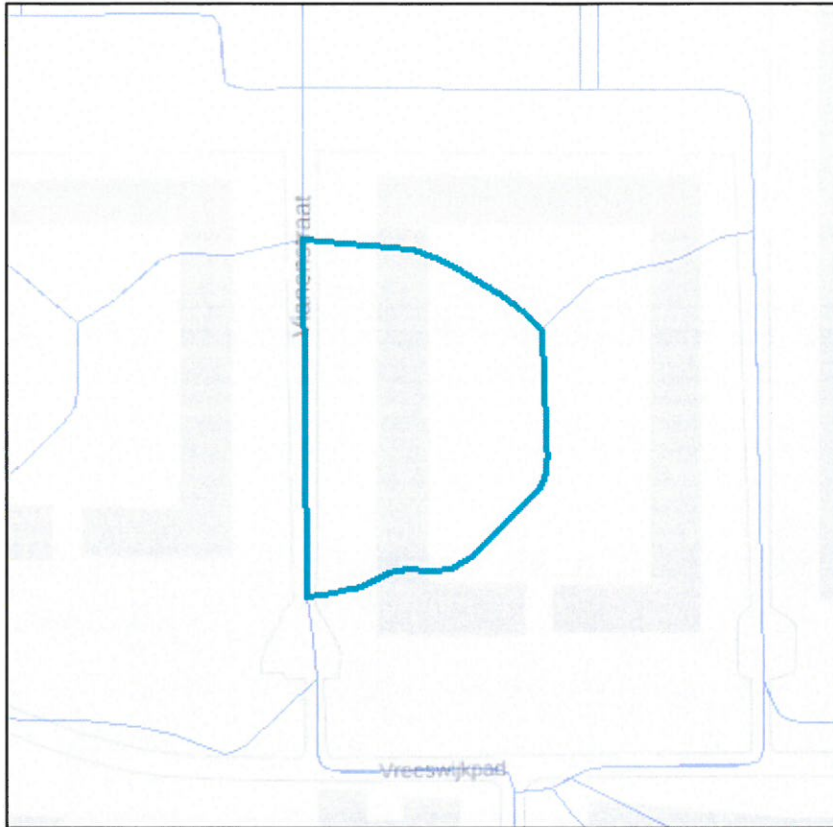
Tanks

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)

Middelpunt: X 127532 Y 479056 meter

Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 1106DC

Aanmaakdatum/-tijd: 3-3-2021, 10:52:21



Percentage BAG panden gebouwd voor 1970

Percentage BAG panden gebouwd voor 1970

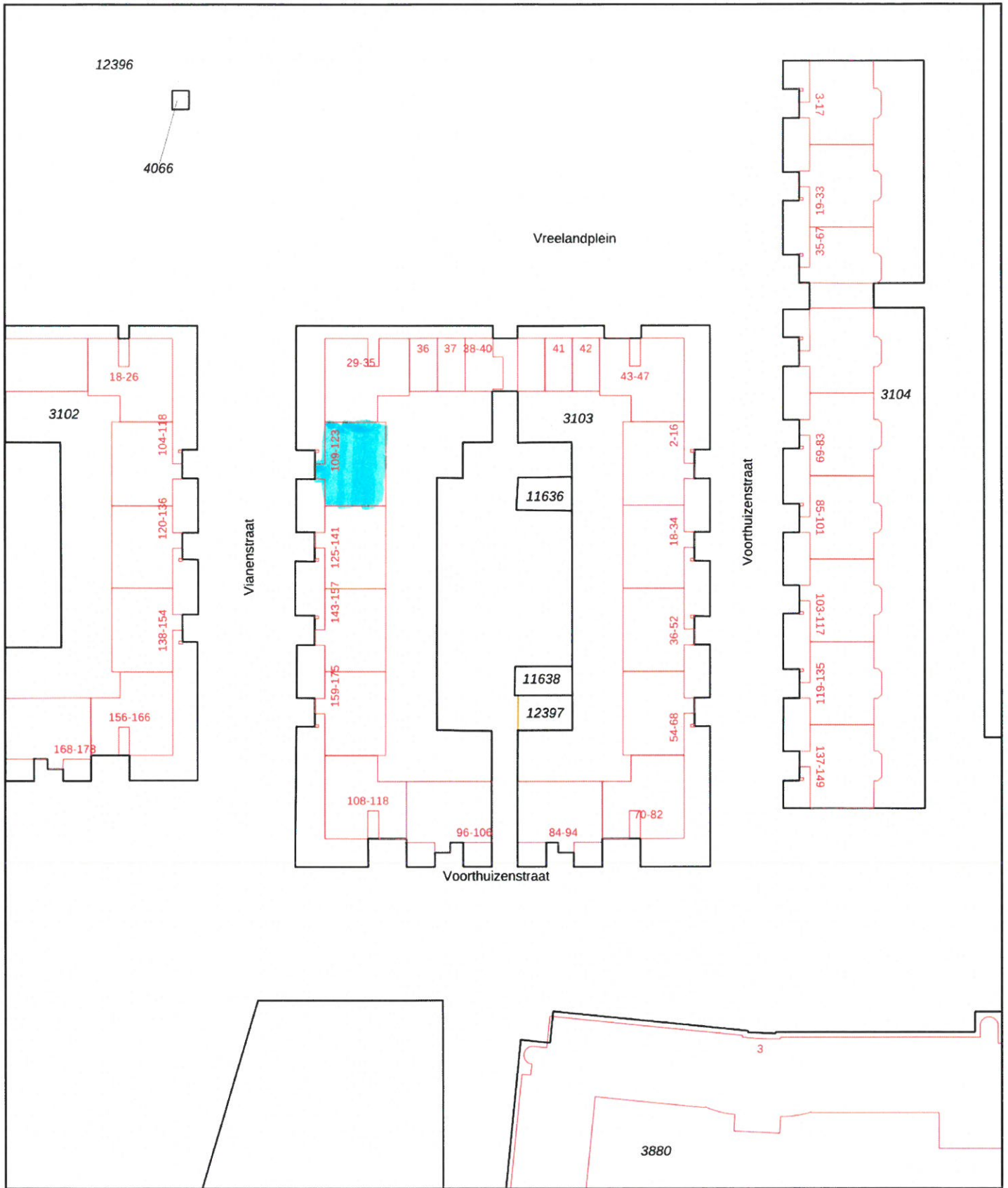
Kwetsbaar gebied – 0-20 %

Dit postcodegebied (1106DC) bevat 4 panden (BAG). Van deze panden is 0% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Laagveengebied.

Panden gebouwd voor 1970 hebben meermaals een houten of ondiepe fundering. Deze kunnen kwetsbaar zijn, vooral waar de draagkracht van de bodem beperkt is. Dat is in dit gebied zo. Aandacht voor de aard en staat van de fundering is hier van belang, zeker in geval van concrete aanwijzingen (zie tabblad inleiding).

Disclaimer

Het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (www.kcaf.nl) ontwikkelde in samenwerking met de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland de Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden. Deze kaart geeft op postcodeniveau het aantal panden weer met een bouwjaar van vóór 1970 per postcodegebied, in combinatie met de bodemgesteldheid van desbetreffend gebied. Houten paalfunderingen werden met name gebruikt in de bouw vóór 1970. Deze houten paalfunderingen kunnen in de loop der tijd schade oplopen, met name in gebieden met een minder draagkrachtige bodem. Met de kaart wordt inzichtelijk waar aandacht voor eventuele problematiek met houten funderingspalen op zijn plaats kan zijn. De funderingsviewer doet geen uitspraken over de aard noch de staat van funderingen in specifieke gebieden noch van specifieke panden. De kaart biedt een eerste inzicht in waar funderingsproblemen mogelijk kunnen (op)spelen en draagt zo bij aan de bewustwording rond deze problematiek of nader onderzoek daar naar.



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Weesperkarspel</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 3103</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>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 9 maart 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

