

Hoogstraat 27 1381 VT Weesp



Vraagprijs € 1.350.000,- k.k.



Koster *Di Giacomo*
Grootmeesters in makelen



Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



De Hoogstraat is zonder twijfel de mooiste locatie van Weesp. Het komt dan ook zelden voor dat daar iets te koop komt. Dit statige, en met behoud van de originele stijkenmerken onder architectuur verbouwde grachtenpand ligt in het historische en beschermde stadsgezicht van Weesp met fenomenaal, wijds uitzicht over de rivier De Vecht. De afwerking is met recht “high-end” te noemen en indien gewenst kan de woning geheel gemeubileerd (tegen meerprijs) worden overgenomen. Een riant woonoppervlak (153 m²), met een zonnig terras/tuin op het zuidwesten met aangrenzend een guesthouse/werkkamer/au pair woning, gelegen op een perceel eigen grond van 115 m². Watersportliefhebbers opgelet: twee jachthavens op loopafstand plus een passantenhaven voor de deur.

Weesp heeft een gezellig historisch centrum met diverse restaurants en cafés, 6 jachthavens met ca. 500 ligplaatsen en een passantenhaven, authentieke winkels, een theater/bioscoop en allerlei mogelijkheden om binnen en buiten te sporten. Weesp heeft haar eigen evenementen, zoals Weesp Gastvrij, Weespers aan de Wand, het Sluis- en Bruggenfeest, Kitchen Roulette en het Korenfestival met Kerst. U woont er perfect, langs de rivier de Vecht omgeven door prachtige en ruime natuur.



Koster Di Giacomo
Grootmeesters in makelen



Het ligt centraal tussen 't Gooi, Almere, Utrecht en Amsterdam. Op 5 minuten loopafstand bent u op het treinstation van Weesp en vanaf daar staat u binnen 10 minuten op het Centraal station van Amsterdam. Vanuit dit grachtenpand bevindt u zich in de directe nabijheid van scholen, supermarkten, kinder(dag)opvang, cafés, restaurants en uitvalswegen richting onder andere het AMC, ziekenhuis Tergooi in Hilversum en luchthaven Schiphol (20 minuten).

Indeling:

Begane grond: entree voorzien van meterkast, fraaie living voorzien van open keuken met alle denkbare inbouwapparatuur (o.a. Quooker) en kookeiland, luxe toilet met fontein, schouw met open haard (bio ethanol), trap naar eerste verdieping, lichtstraat en drie keer hoge openslaande deuren naar de zonnige achtertuin voorzien van een guesthouse/werkkamer/au pair ruimte met eigen toilet en badkamer. Verder is er nog een kelder onder de living welke de huidige eigenaar heeft dicht gemaakt.

Eerste verdieping: overloop voorzien van unieke en uiterst zeldzame jaren 30 glas in lood lichtinval van glasmaester Willem Bogtman, bevestigd tegen zowel de wand als het plafond. Trap naar tweede verdieping en wasruimte, royale extra living/T.V. kamer (tevens als extra slaapkamer te gebruiken) aan de voorzijde met wijds uitzicht over de rivier De Vecht. Vanwege de ligging in het midden van de Hoogstraat is er zicht op zowel de Lange Vechtbrug als Fort Ossenmarkt (Unesco Werelderfgoed). Luxe eerste badkamer voorzien van inloopdouche, duo wastafelmeubel, een tweede toilet en een royale tweede slaapkamer aan de achterzijde met uitzicht op de Sint Laurenskerk.

Tweede verdieping: royale derde slaapkamer aan de voorzijde voorzien van dakkapel en vaste kast, prachtige tweede badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, derde toilet en duo wastafelmeubel, vierde slaapkamer met vaste kast en uitzicht op de Sint Laurenskerk.

Het guesthouse/werkkamer/au pair ruimte is voorzien van drie openslaande deuren en een derde badkamer voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel en vierde toilet.



Koster *Di Giacomo*
Grootmeesters in makelen



Afwerkingsniveau en installaties:

Dit grachtenpand uit 1906 is het afgelopen anderhalf jaar volledig gerenoveerd met behoud van alle originele stijkenmerken. Een historische studie is daaraan voorafgegaan door bouwhistoricus John Veerman en ligt ter inzage. Diverse gevelornamenten (o.a. makelaar, klossen, architraven), art nouveau trapballusters en spijlen, originele deuren, dubbele deuren met bovenlicht en glas in lood van glasmaester Willem Bogtman (zie Wikipedia!) Het pand is voorzien van de meeste luxe en duurzame materialen. Wanden en plafonds zijn geheel voorzien van glad stukwerk en op alle etages liggen brede eikenhouten planken deels met vloerverwarming. Energielabel A is afgegeven voor zowel het woon- als gastenverblijf.

Aan het lichtplan is zowel binnen als buiten zeer veel aandacht besteed. Een extra bezichtiging in de avond zou dan ook recht doen aan het pand. Alle ruimtes beschikken over dimbare sfeerverlichting (Led). De meterkast is voorzien van meer dan voldoende groepen met aardlekbeveiliging en tevens bevindt zich hier de gas-, water en elektriciteitsmeter. De c.v. apparatuur bevindt zich op de tweede verdieping en betreft een combi-ketel.

Buitenruimte:

Dit grachtenpand is gelegen op een perceel eigen grond van 115 m² met een sfeervolle tuin welke is gesitueerd op het zuidwesten, grenzend aan het guesthouse/werkkamer.

Gebruiksoppervlakten:

- Gebruiksoppervlakte woonruimte: 152,50 m²;
- Overige inpandige ruimte: kelder aanwezig maar thans niet in gebruik;
- Gebouwgebonden buitenruimte: niet van toepassing;
- Externe bergruimte: niet van toepassing

Dit meetrapport is gebaseerd op de NEN 2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het



Koster Di Giacomo
Grootmeesters in makelen



uitvoeren van de meting. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Kortom:

Wonen op een toplocatie aan de statige Hoogstraat midden in het gezellige en historische stadscentrum, op vijf minuten loopafstand van het NS-station met een adembenemend en uniek uitzicht over rivier De Vecht en Fort Ossenmarkt: dit grachtenpand heeft het allemaal, en nog veel meer, onder architectuur verbouwd, “high-end” afwerking, unieke historische details, tuin met zon op het zuiden, gastenverblijf/werkkamer, energielabel A etc. Nieuwsgierig? Bel voor een bezichtiging en wij laten dit grachtenpand met trots aan u zien!



Koster *Di Giacomo*
Grootmeesters in makelen



Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster *Di Giacomo*
Grootmeesters in makelen



Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster Di Giacomo
Grootmeesters in makelen



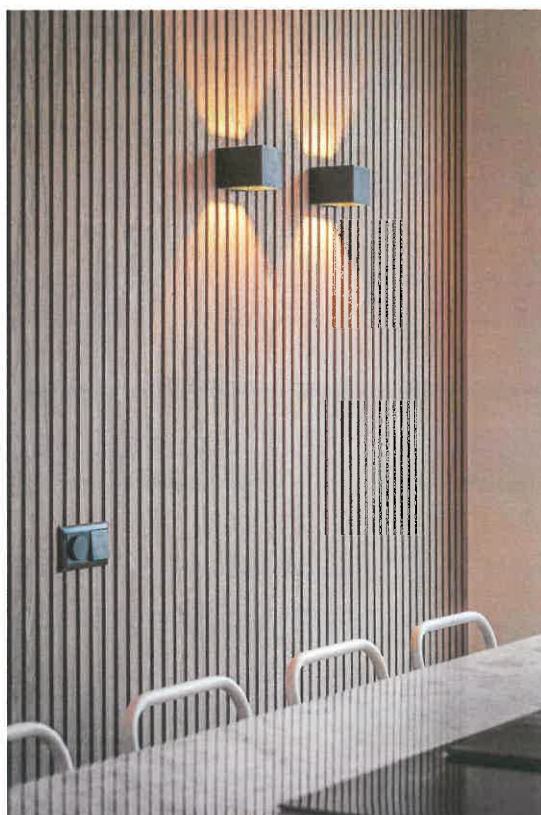
Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster *Di Giacomo*
Grootmeesters in makelen



Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster Di Giacomo
Grootmeesters in makelen



Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster Di Giacomo
Grootmeesters in makelen



Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster Di Giacomo
Grootmeesters in makelen



Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster Di Giacomo
Grootmeesters in makelen



Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster Di Giacomo
Grootmeesters in makelen



Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster *Di Giacomo*
Grootmeesters in makelen



Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster Di Giacomo
Grootmeesters in makelen



Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster Di Giacomo
Grootmeesters in makelen



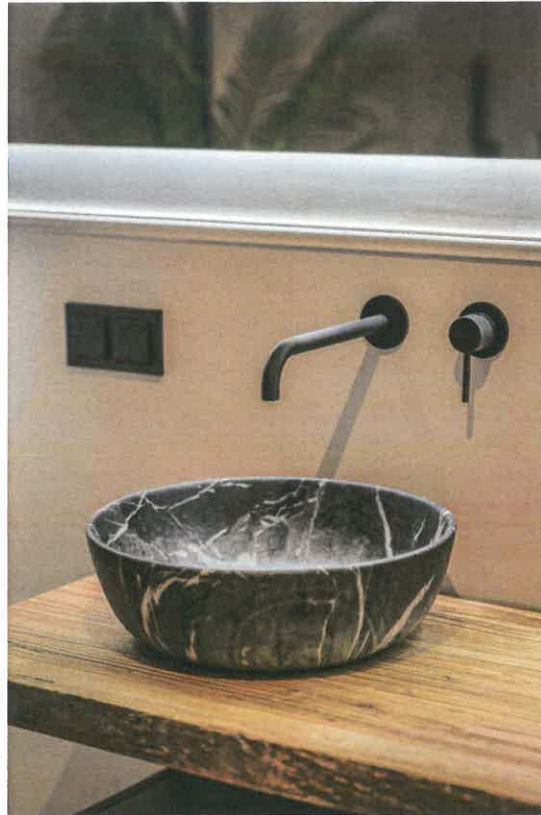
Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster Di Giacomo
Grootmeesters in makelen



Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster Di Giacomo
Grootmeesters in makelen



Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster Di Giacomo
Grootmeesters in makelen



Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster Di Giacomo
Grootmeesters in makelen



Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster Di Giacomo
Grootmeesters in makelen



Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster *Di Giacomo*
Grootmeesters in makelen



Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster Di Giacomo
Grootmeesters in makelen



Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster Di Giacomo
Grootmeesters in makelen



Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster Di Giacomo
Grootmeesters in makelen



Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster Di Giacomo
Grootmeesters in makelen



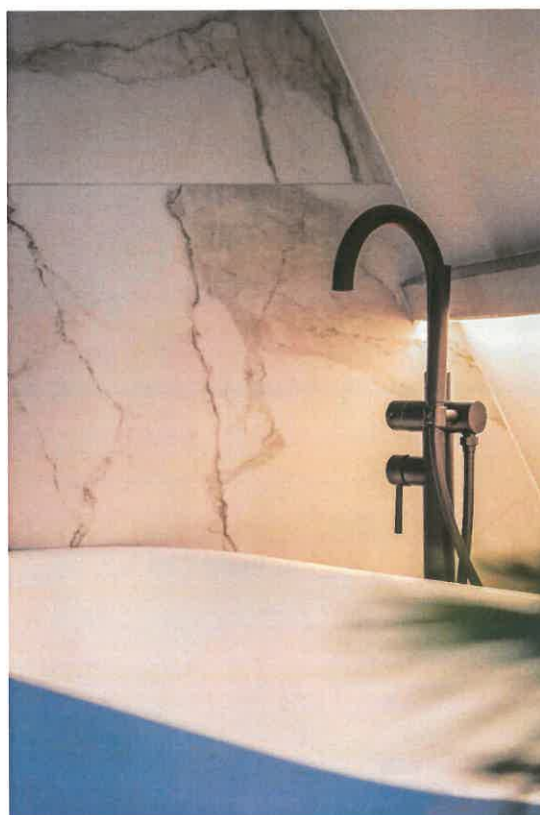
Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster Di Giacomo
Grootmeesters in makelen



Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster Di Giacomo
Grootmeesters in makelen



Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster *Di Giacomo*
Grootmeesters in makelen



Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster Di Giacomo
Grootmeesters in makelen



Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster Di Giacomo
Grootmeesters in makelen



Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster *Di Giacomo*
Grootmeesters in makelen



Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster Di Giacomo
Grootmeesters in makelen



Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster *Di Giacomo*
Grootmeesters in makelen



Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster *Di Giacomo*
Grootmeesters in makelen



Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster Di Giacomo
Grootmeesters in makelen



Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster Di Giacomo
Grootmeesters in makelen



Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster *Di Giacomo*
Grootmeesters in makelen



Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster *Di Giacomo*
Grootmeesters in makelen



Hoogstraat 27, 1381 VT Weesp



Koster *Di Giacomo*
Grootmeesters in makelen



Deze woning heeft energielabel

A



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1	Gevels	+/-	+	++	
2	Gevelpanelen	n.v.t.			
3	Daken		+	++	
4	Vloeren	-	+/-	+	++
5	Ramen	+/-	+	++	
6	Buitendeuren		+	++	
7	Verwarming	HR-107 ketel			nee ja
8	Warm water	Combiketel			nee ja
9	Zonneboiler	Niet aanwezig			nee ja
10	Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging			nee ja
11	Koeling	Niet aanwezig			nee n.t.b.
12	Zonnepanelen	Niet aanwezig			nee ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

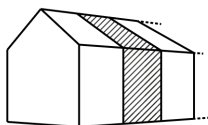
Adres

Hoogstraat 27
1381VT Weesp
BAG-ID: 0457010000002559

Detailaanduiding

Bouwjaar 1650
Compactheid 1,37
Vloeroppervlakte 150 m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

L. Vinagre de Freitas

Examnummer

88181047

Certificaathouder

Duurzaam Energieloket

Inschrijfsnummer

SKGIKOB.012213

KvK-nummer

65135121

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van de woning en de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A⁺⁺⁺ het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. Uw woning gebruikt 145,56 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 27,19 kg CO₂/m² per jaar. De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

145,56 kWh/m² per jaar



Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Warmtebehoefte in de wintermaanden



De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is, en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. De warmtebehoefte van uw woning is 87,20 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte. Bij een warmtebehoefte van maximaal 99 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 70 graden in de woning, zoals sommige warmtenetten.

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja

nee

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog. Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

Aandeel hernieuwbare energie



Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 0.0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Indicatie energierekening

Prijspeil 2022

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

	G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺
Laag	€195	€200	€195	€185	€175	€160	€140	€135	€130	€125	€120
Gemiddeld	€280	€280	€270	€255	€240	€225	€195	€190	€185	€175	€170
Hoog	€380	€375	€355	€340	€320	€300	€265	€260	€250	€240	€230

Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van uw woning. Op deze en de volgende pagina's vindt u een gedetailleerder overzicht van de isolatie en installaties in uw woning. Ook leest u welke energiebesparende maatregelen u nog kunt treffen. Bij de toelichting over isolatie, staat telkens een streefwaarde. Deze streefwaarde geeft aan naar welk isolatieniveau u kunt streven als u wilt gaan isoleren. Als u alle bouwdelen isoleert tot de streefwaarde, dan hoeft u in de toekomst niet nog een keer te isoleren en wordt de Standaard voor woningisolatie ruimschoots gerealiseerd. Door het voldoen aan de Standaard zorgt u ervoor dat uw woning op de toekomst is voorbereid.

Op basis van de energetische kenmerken van uw woning is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren. Let op: het gaat om mogelijk kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden - uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit - is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van uw woning. Een energiedeskundige kan u hier over adviseren.

Vaak is ook veel energiewinst te halen door het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw woning en de installaties. Het zorgt, behalve voor een lager energiegebruik, ook voor een gezonder en comfortabeler binnenklimaat.

Isolatie

1 Gevels

Buitenmuren worden aangeduid als gevels. De isolatiewaarde van gevels wordt uitgedrukt in een R_c -waarde. Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een gevel, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede gevelisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2 . Ook zorgt goede gevelisolatie voor een verhoging van het comfort in de woning. De woning is gelijkmatiger warm doordat de muren minder kou afgeven.

In nieuwere woningen is een goede isolatie standaard aanwezig. Bij oudere woningen is er vaak sprake van een niet-geïsoleerde spouwmuur. In dat geval is spouwmuurisolatie een, in verhouding, goedkope manier om de gevel te isoleren. Met het na-isoleren van de spouw wordt een matige isolatiewaarde gehaald ($R_c = 1,0$ tot $1,7$ m^2K/W). Er zijn ook andere mogelijkheden. Denk aan isolatie aan de binnenkant of de buitenkant van de gevel. Deze geven een betere isolatiewaarde, maar zijn ook duurder.

Hoogstwaarschijnlijk worden gevels maar één keer na-geïsoleerd. Het is dan verstandig om de gevels direct goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (R_c 6,0 m^2K/W).

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_c -waarden van de gevels van uw woning. Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Noordoost

Opp. 0 6 R_c
19,5 m² 1,47

Zuidoost

Opp. 0 6 R_c
7,2 m² 2,58
1,2 m² 1,47

Zuidwest

Opp. 0 6 R_c
19,3 m² 1,47
3,1 m² 2,58

Noordwest

Opp. 0 6 R_c
1,2 m² 1,47


3 Daken

Daken kunnen bestaan uit horizontale of hellende delen. De bovenkant van een dakkapel wordt ook beschouwd als een dak. De isolatiewaarde van daken wordt uitgedrukt in een R_c -waarde. Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de winter. Met dakisolatie blijft vooral de bovenverdieping ook in de zomer koeler. Hoe groter het dak, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede dakisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2 . Afhankelijk van het type dak, schuin dak met pannen of een plat dak, is isoleren aan de binnenkant of buitenkant mogelijk. Het juiste gebruik van dampremmende folie is daarbij een middel om vocht en houtrot in het dak te voorkomen. Als uw dakbedekking aan vernieuwing toe is, neem dan direct de isolatie mee, en isoleer het dak meteen richting de streefwaarde (R_c 8,0 $\text{m}^2\text{K/W}$).

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_c -waarden van de daken van uw woning. Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.


Noordoost

Opp. 0 8 R_c
5 m^2  3,33


Zuidoost

Opp. 0 8 R_c
31,6 m^2  3,33

Noordwest

Opp. 0 8 R_c
30,6 m^2  3,33

Onbekend

Opp. 0 8 R_c
3,8 m^2  3,33

4 Vloeren

Hiermee worden vloeren bedoeld die grenzen aan de grond of buitenlucht. Dit zijn begane grondvloeren met of zonder kruipruimte eronder, maar ook vloeren boven een onderdoorgang. De isolatiewaarde van vloeren wordt uitgedrukt in een R_c -waarde. Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een vloer, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goede vloerisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2 . Goede vloerisolatie verhoogt het comfort in de woning. De woning houdt de warmte beter vast en de vloer voelt minder koud aan. Het gaat hierbij niet alleen om begane grondvloeren, maar ook om vloeren boven een onderdoorgang.

Hebt u een vloer boven een kelder, een kruipruimte met een vrije ruimte onder de balken van minimaal 35 cm, of een vloer boven een onderdoorgang, dan kan de onderzijde van de vloer geïsoleerd worden. Bij de kruipruimte is het dan belangrijk om de bodem af te dekken met een kunststoffolie om te voorkomen dat isolatiemateriaal vochtig wordt. Hebt u vloeren op de volle grond of boven een lage kruipruimte, dan kan de bodem of de bovenzijde van de begane grondvloer geïsoleerd worden.

Als u uw vloer gaat isoleren, is het verstandig om meteen goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (R_c 3,5 $\text{m}^2\text{K/W}$).

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_c -waarden van de vloeren van uw woning. Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Vloeren

Opp.	0	3,5	R_c
38,1 m ²			0,33
17,5 m ²			0,33

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Maatregel: vloerisolatie

In uw woning is (een deel van) de vloer nog niet geïsoleerd. Met vloerisolatie kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

5 Ramen

Dit betreffen alle ramen aan de buitenzijde van uw woning. Ook een buitendeur met veel glas (denk aan een balkondeur of keukendeur) telt voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van ramen, wordt gekeken naar de combinatie van het glas met het kozijn. De isolatiewaarde van ramen wordt uitgedrukt in de U_w -waarde. Hoe lager de U_w -waarde, hoe beter de isolatie is. HR⁺⁺-glas en triple-glas hebben een lage U_w -waarde en houden de warmte beter in de woning dan enkel glas en gewoon dubbel glas. Hoe groter de oppervlakte van de ramen in uw woning, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goed isolerend glas, zoals HR⁺⁺-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Ook verhoogt goed isolerend glas het comfort in de woning. U heeft geen tocht en kou bij de ramen en geen condens aan de binnenkant van het raam. Door goed isolerend glas hoort u ook minder geluid van buiten.

Als uw kozijnen aan vervanging toe zijn, is dat het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren. Kies dan meteen voor een oplossing die richting de streefwaarde gaat (U_w van 1,0 W/m²K).

Hieronder ziet u de oppervlakken en U_w -waarden van de ramen van uw woning. Hoe lager de U_w -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Noordoost

Opp.	0	7	U_w
2,4 m ²			2,9
2,4 m ²			2,9
1,9 m ²			1,8
1,9 m ²			1,8
1,9 m ²			1,8
1,5 m ²			5,1
0,4 m ²			2,9

Noordwest

Opp.	0	7	U_w
0,7 m ²			1,8
0,7 m ²			1,8
0,7 m ²			1,8
0,7 m ²			1,8
0,4 m ²			1,8

Zuidoost

Opp.	0	7	U_w
0,7 m ²			1,8
0,7 m ²			1,8
0,7 m ²			1,8

Zuidwest

Opp.	0	7	U_w
5,1 m ²			2,9
2,0 m ²			5,1
2,0 m ²			5,1
1,6 m ²			5,1

Horizontaal

Opp.	0	7	U_w
2,4 m ²			1,8

5 Ramen (vervolg)

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Maatregel: ramen met HR⁺⁺-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas

In uw woning zijn (een deel van) de ramen nog niet geïsoleerd. Door toepassing van HR⁺⁺-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

6 Buitendeuren

Een buitendeur met weinig glas (zoals veel voordeuren) telt in het energielabel als een buitendeur. Deuren met veel glas tellen voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van buitendeuren, wordt gekeken naar de combinatie van de deur met het kozijn. De isolatiewaarde van buitendeuren wordt uitgedrukt in de U_d -waarde. Hoe lager de U_d -waarde, hoe beter de isolatie. Een geïsoleerde buitendeur houdt de warmte beter in de woning.

Met goed isolerende deuren verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Ook verhoogt een goed geïsoleerde deur het comfort in de woning. Belangrijk bij de plaatsing van een deur is dat deze in een geïsoleerd kozijn wordt gezet. Rondom de deur moet aan vier zijden een goede luchtdichting worden aangebracht.

Als u een buitendeur gaat vervangen, kies dan voor een geïsoleerde buitendeur die richting de streefwaarde gaat (U_d van 1,4 W/m²K).

Hieronder ziet u de oppervlakken en U_d -waarden van de buitendeuren van uw woning. Hoe lager de U_d -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Noordoost

Opp. 0 4 U_d
1,8 m²  3,4

Zuidoost

Opp. 0 4 U_d
3,1 m²  2

Zuidwest

Opp. 0 4 U_d
3,2 m²  2

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Maatregel: geïsoleerde buitendeur(en)

In uw woning zijn (een deel van) de buitendeuren nog niet geïsoleerd. Met een geïsoleerde buitendeur kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

LET OP!**Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een woning**

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet uw woning niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van de woning in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden waardoor warmte verloren gaat. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen, is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht. Door koude tocht zetten mensen de verwarming hoger en dat kost energie.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer de woning in. Dat voorkomt tocht. Maar de woning moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie van de woning – en met name bij het dichtmaken van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van winddrukgergelde roosters of een ventilatie-unit met warmteterugwinning.

Installaties

7 Verwarming

In de meeste woningen is sprake van één verwarmingstoestel. Soms zijn er verschillende toestellen voor de verwarming van de woning. In de tabel hieronder staat welke toestellen in uw woning aanwezig zijn en welk gedeelte van de woning door die toestellen verwarmd wordt.

Verwarmingstoestellen	Aangesloten opp.
HR-107 ketel	149.6 m ²

Maatregel: energiezuinig verwarmingstoestel voor verwarming en/of warm water

Is uw verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staat een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

HR107-ketel

Met een zuinige combiketel voor verwarming en warm water, zoals een HR107-combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Let bij het vervangen van de cv-ketel ook op de thermostaat. Een slimme thermostaat met bewegingssensor en temperatuurregeling per kamer, helpt om energiezuiniger te verwarmen. Een nadeel van HR107-ketels is dat deze werken op aardgas. In Nederland willen we in de toekomst van het gebruik van aardgas af, omdat dit een fossiele brandstof is.

Hybride warmtepomp

Wilt u uw woning verwarmen met minder aardgas, dan kan dat met een hybride warmtepomp. Deze bestaat uit een combinatie van een (bestaande) cv-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt het grootste deel van de tijd voor warmte in de woning. De cv-ketel springt alleen bij als het buiten erg koud is en zorgt voor warm water in de woning. Een hybride warmtepomp is een prima tussenstap als uw woning goed, maar nog niet zeer goed, is geïsoleerd. En dus nog niet volledig klaar is voor aardgasvrij wonen.

Warmtepomp

Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van uw woning. Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen zoals lucht, bodem of grondwater, en hebben in vergelijking met elektrische kachels een hoog rendement. Een warmtepomp kan de woning verwarmen en warm water leveren. Doordat de warmtepomp werkt met een lage verwarmingstemperatuur, is deze alleen geschikt voor zeer goed geïsoleerde woningen. Hij wordt gecombineerd met vloer- of wandverwarming, convectoren of met radiatoren met voldoende capaciteit voor verwarmingswater met een lage temperatuur.

Biomassaketel

Ook met een biomassaketel bent u volledig van het aardgas voor verwarming af. In plaats van aardgas gebruikt u houtpellets om te verwarmen en warm water te maken. Houtpellets zijn geperste houtkorrels. Ook kunnen in een biomassaketel houtsnippers (chips) of hele houtblokken worden verbrand. Bij de verbranding ontstaat wel fijnstof. Dit kan overlast in de omgeving veroorzaken.

7 Verwarming (vervolg)

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Warmtenet

Nog een alternatief waarbij geen aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning nodig is, is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan de woning. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de woningen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming en warm water. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater. De warmte die aan de woning geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat uw woning goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur. Liggen er al warmtenetten in uw stad of dorp? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en het ventilatiesysteem in de woning.

8 Warm water

De meeste woningen hebben één warmwatertoestel. Soms is er sprake van meerdere verschillende toestellen die zorgen voor het warm water. In de tabel hieronder is weergegeven welke toestellen in uw woning aanwezig zijn.

Warmwatertoestellen	Douche met warmteterugwinning
Combitoestel	Niet aanwezig

Maatregel: warmteterugwinning uit douchewater

Met een douche-wtw gebruikt u de warmte van wegstromend douchewater om het koude water voor de douche alvast een beetje op te warmen. Het voorverwarmde water gaat naar de mengkraan van de douche en/of combitoestel. Hiermee bespaart u energie van uw warmwaterinstallatie. Om de warmte uit het douchewater terug te kunnen winnen, wordt in de afvoerpijp, douchebak of vloer van de inloopdouche een warmtewisselaar geplaatst.

Maatregel: zonneboiler voor warm water en/of verwarming

Zonnecollectoren zetten de energie van de zon om in warm water. Een zonneboilerinstallatie bestaat uit verschillende onderdelen: zonnecollectoren op het dak, en een boilervat waarin het door de zon verwarmde water wordt opgeslagen. Een zonneboiler kan op jaarbasis gemiddeld de helft van het bad- en douchewater verwarmen. Een zonneboiler levert in de zomer bijna al het warme water. In de winter lukt dit niet en zorgt de cv-ketel, biomassaketel of warmtepomp voor warm water. Als de installatie groot genoeg is, kan het systeem ook worden aangesloten op het verwarmingssysteem. De opgevangen zonnearmte kan dan ook worden gebruikt voor het (gedeeltelijk) verwarmen van de woning.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

10 Ventilatie

Ventilatie is belangrijk voor frisse lucht in de woning en de gezondheid van bewoners. In het overzicht hieronder staat wat voor ventilatiesysteem uw woning heeft. In oudere woningen is vaak geen mechanisch ventilatiesysteem aanwezig: ventileren gebeurt alleen door roosters boven het raam, of door het openen van (klep)ramen. Bij woningen gebouwd na 1975, zorgt vaak een ventilator voor het toe- en/of afvoeren van frisse lucht. Deze ventilator kan een energiezuinige gelijkstroomventilator zijn, of een minder zuinige wisselstroomventilator. In het overzicht ziet u ook of de warmte uit de ventilatielucht teruggewonnen wordt en wordt hergebruikt in de woning.

Type ventilatiesysteem	Warmte-terugwinning	Wisselstroom-ventilator	Aangesloten oppervlakte
Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Nee	Nee	149.6 m ²

Maatregel: energie-efficiënt ventilatiesysteem

Ventilatie van de woning is nodig voor een gezond binnenklimaat, maar kost ook energie. Het is daarom verstandig om te zorgen voor een ventilatiesysteem dat voldoende ventileert én energiezuinig is. Hieronder vindt u voorbeelden van dergelijke systemen.

Vraag-gestuurde mechanische afzuiging

Bij een vraag-gestuurd mechanisch ventilatiesysteem zuigt een ventilatie-unit lucht af uit de keuken, badkamer en toilet. CO₂-sensoren in de woonkamer en slaapkamers, en een luchtvochtigheids-sensor in de badkamer, meten continu de luchtkwaliteit. Ze bepalen op basis daarvan hoeveel lucht er moet worden afgevoerd. Op deze manier wordt de woning altijd voldoende geventileerd.

Op momenten dat er niemand aanwezig is, schakelt het systeem naar een lagere stand, waardoor het energiegebruik verlaagd wordt.

Ventilatie met warmteterugwinning

Een andere manier om energiezuiniger te ventileren, is door een ventilatiesysteem met warmteterugwinning toe te passen: per kamer of als systeem voor de hele woning. Zo'n systeem heeft twee ventilatoren. Eén ventilator zorgt dat er schone lucht de woning inkomt, de andere ventilator regelt de afvoer van vervuilde lucht naar buiten. Met een warmte-terugwin-unit in het ventilatiesysteem wordt de binnenkomende koude lucht opgewarmd met de warme lucht die naar buiten gaat. Dat gebeurt met een warmtewisselaar.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

11 Koeling

Heeft uw woning een mechanisch koelsysteem, dan staat dit vermeld in het overzicht hieronder. Het nadeel van woningen met koelsystemen is dat deze systemen energie gebruiken (en ook een slechter energielabel hebben dan woningen zonder koelsysteem). In plaats van het aanbrengen van een koelsysteem, kunt u beter maatregelen treffen om de zomerse zonnewarmte buiten te houden. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van buitenzonwering, overstekken of zonwerende beglazing.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Koeltoestellen	Aangesloten oppervlakte
Geen koeling	n.v.t.

12 Zonnepanelen

In het overzicht hieronder staat de omvang van het zonnepanelensysteem aangegeven (uitgedrukt in de oppervlakte en het totale wattpiekvermogen). Hoe groter het systeem, des te meer elektriciteit ermee opgewekt kan worden. Daarbij is de oriëntatie van de panelen van grote invloed: hoe meer direct zonlicht op de panelen valt, hoe hoger de opbrengst.

Wattpiekvermogen	Oriëntatie	Oppervlakte
geen zonnepanelen	n.v.t.	n.v.t.

Maatregel: zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking

Zonnepanelen -ook wel PV-panelen genoemd- zetten de energie van de zon om in elektriciteit.

Een PV-systeem bestaat uit panelen die (meestal) op een dak geplaatst worden, en een omvormer die in de woning staat. De zonnepanelen kunnen zowel op platte als schuine daken worden geplaatst. Plaats zonnepanelen bij voorkeur op het zuiden zodat ze zoveel mogelijk zonlicht opvangen. Maar ook met een andere oriëntatie is een goede opbrengst te halen. Voorkom gedeeltelijke beschaduwning van panelen - anders loopt de opbrengst terug.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Disclaimer

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.zoekjeenergielabel.nl, www.ep-online.nl of in MijnOverheid. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Op www.verbeterjehuis.nl kunt u een indicatie krijgen 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.

MEETRAPPOR

Meetrapport volgens de Branchebrede meetinstructie
op basis van NEN 2580



Meetrapport: A, NVH-40906
Soort object: Grachtenpand
Objectgegevens: Hoogstraat 27
Plaats: Weesp

Ingemeten op locatie op verzoek van:

Opdrachtgever: Koster Di Giacomo
Adres: Nieuwstad 26
Postcode en plaats: 1381CC Weesp

Meetrapport

Meetrapport: A, NVH-40906
Soort object: Grachtenpand
Objectgegevens: Hoogstraat 27
Plaats: Weesp

Opdrachtgever: Koster Di Giacomo
Datum van inmeten: 19-04-2023
Datum van meetrapport: 20-04-2023
Bijzonderheden: Geen

Gebruiksoppervlakte woonruimte		152,5	m ²
Overige in pandige ruimte	nvt	nvt	
Gebouwgebonden buitenruimte	nvt	nvt	
Externe bergruimte	nvt	nvt	
Inhoud		504,0	m³

De plattegrond bij bovenstaande meetstaat kunt u vinden op:

<https://floorplanner.com/projects/139788855/viewer>

Ingemeten volgens de Meetinstructie

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om voor woningen de gebruiksoppervlakten, zoals gedefinieerd in de NEN 2580 en ondermeer toegepast in de basisregistratie gebouwen, te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingskamer.

Toelichtingsclausule NEN 2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Op al onze offertes, op alle opdrachten aan ons en op alle gesloten overeenkomsten zijn de algemene voorwaarden van toepassing zoals bijgesloten, gedeponeerd bij de KvK te Hilversum en te vinden op onze website www.inmeten.com

Uitleg over het meetrapport

Inmeten.com heeft op verzoek van Koster Di Giacomo een meetrapport opgesteld conform de branchebrede meetinstructie gebaseerd op de NEN 2580 waarbij de gebruiksoppervlaktes en inhoud gesplitst zijn aangegeven.

Deze splitsing is onderverdeeld in:

- Gebruiksoppervlakte woonruimte
- Overige inbandige ruimte
- Gebouwgebonden buitenruimte
- Externe bergruimte
- Bruto inhoud van het object

Ingemeten volgens de Meetinstructie

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om voor woningen de gebruiksoppervlakten, zoals gedefinieerd in de NEN 2580 en ondermeer toegepast in de basisregistratie gebouwen, te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingkamer.

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

Bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte wordt niet meegerekend:

- De oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte lager is dan 1,5 meter met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.
- Een liftschacht
- Een trapgat, schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter of gelijk aan 4,0 m² is
- Een vrijstaande bouwconstructie (niet zijnde een trap) indien de horizontale doorsnede daarvan groter is of gelijk aan 0,5 m²
- Een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan groter is of gelijk is aan 0,5 m²

Gespecificeerde meetstaat

Begane grond

Gebruiksoppervlakte woonruimte		55,5	m ²
Overige in pandige ruimte	nvt	nvt	
Gebouwgebonden buitenruimte	nvt	nvt	
Externe bergruimte	nvt	nvt	
Inhoud		225,0	m³

1e verdieping

Gebruiksoppervlakte woonruimte		50,2	m ²
Overige in pandige ruimte	nvt	nvt	
Gebouwgebonden buitenruimte	nvt	nvt	
Externe bergruimte	nvt	nvt	
Inhoud		133,0	m³

2e verdieping

Gebruiksoppervlakte woonruimte		39,0	m ²
Overige in pandige ruimte	nvt	nvt	
Gebouwgebonden buitenruimte	nvt	nvt	
Externe bergruimte	nvt	nvt	
Inhoud		113,0	m³

Werkruimte

Gebruiksoppervlakte woonruimte		7,8	m ²
Overige in pandige ruimte	nvt	nvt	
Gebouwgebonden buitenruimte	nvt	nvt	
Externe bergruimte	nvt	nvt	
Inhoud		33,0	m³

Perceel

Gebruiksoppervlakte woonruimte		nvt
Overige inpandige ruimte	nvt	nvt
Gebouwgebonden buitenruimte	nvt	nvt
Externe bergruimte	nvt	nvt
Inhoud		nvt

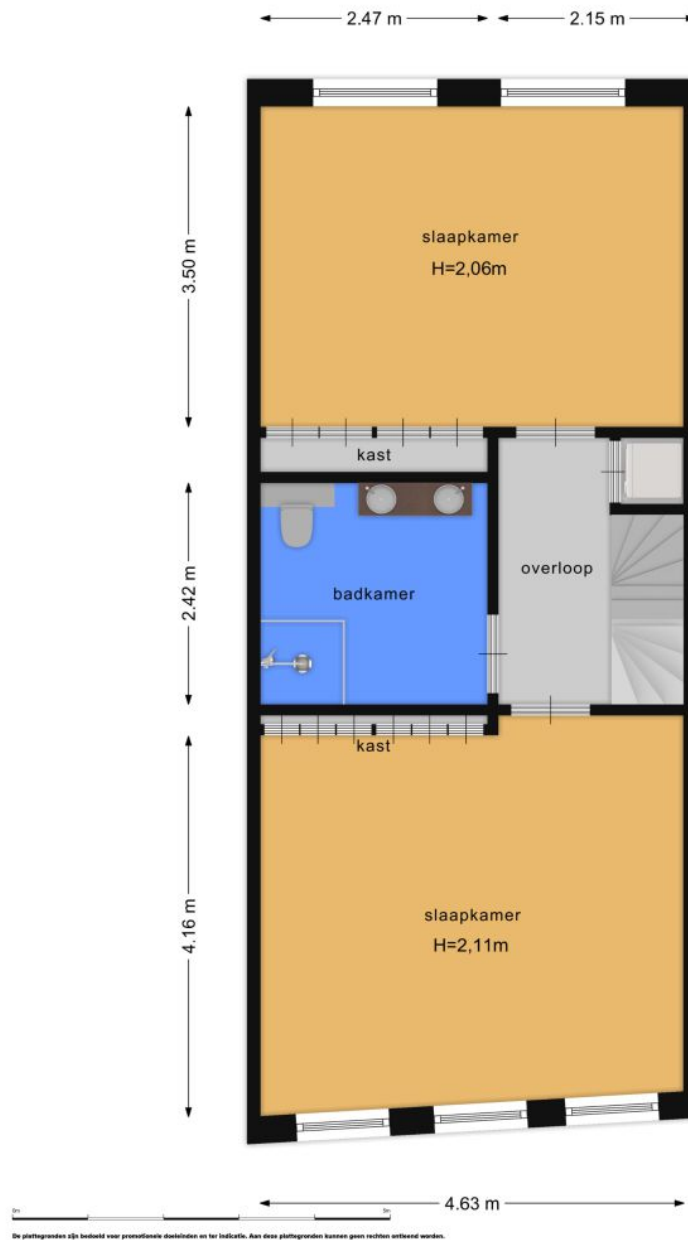
Plattegrond: Begane grond

Gebruiksoppervlakte woonruimte		55,5	m ²
Overige in pandige ruimte	nvt	nvt	
Gebouwgebonden buitenruimte	nvt	nvt	
Externe bergruimte	nvt	nvt	
Inhoud		225,0	m³



Plattegrond: 1e verdieping

Gebruiksoppervlakte woonruimte		50,2	m ²
Overige in pandige ruimte	nvt	nvt	
Gebouwgebonden buitenruimte	nvt	nvt	
Externe bergruimte	nvt	nvt	
Inhoud		133,0	m³



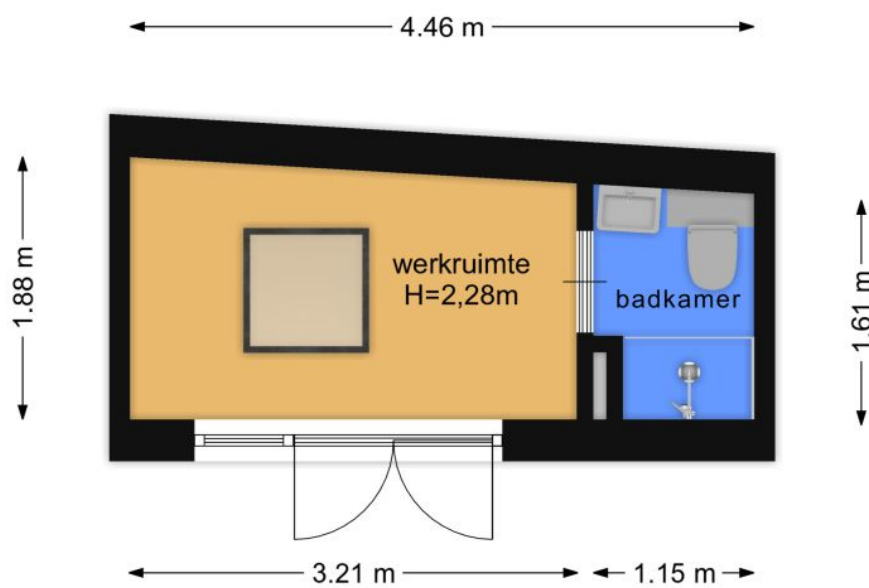
Plattegrond: 2e verdieping

Gebruiksoppervlakte woonruimte		39,0	m ²
Overige in pandige ruimte	nvt	nvt	
Gebouwgebonden buitenruimte	nvt	nvt	
Externe bergruimte	nvt	nvt	
Inhoud		113,0	m³



Plattegrond: Werkruimte

Gebruiksoppervlakte woonruimte		7,8	m ²
Overige in pandige ruimte	nvt	nvt	
Gebouwwebonden buitenruimte	nvt	nvt	
Externe bergruimte	nvt	nvt	
Inhoud		33,0	m³



De plattegronden zijn bedoeld voor presentatieve doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond: Perceel

Gebruiksoppervlakte woonruimte		nvt
Overige inpandige ruimte	nvt	nvt
Gebouwgebonden buitenruimte	nvt	nvt
Externe bergruimte	nvt	nvt
Inhoud		nvt

