



WONINGBROCHURE



Hoendiep 223
9745 EE GRONINGEN

MAKELAARDIJ
SCHOKKER
Samen Staan We Sterk



Hoendiep 212 9745 ED Hoogkerk
Telefoon (050) 559 02 30
E-mail: info@makelaardischokker.nl



Hoendiep 223, 9745 EE Groningen

Vraagprijs € 319.000,00 kosten koper

Hoendiep 223 - 9745 EE Groningen

Makelaardij Schokker
Hoendiep 212
9745 ED, GRONINGEN
Tel: 050-5590230
E-mail: info@makelaardijshokker.nl
www.makelaardijshokker.nl

Omschrijving

Recent bijna volledig gerenoveerde vrijstaande woning met balkon, bijkeuken, vrijstaande garage en diepe achtertuin.

De woning is gelegen op steenworp afstand van het centrum van Hoogkerk, met winkels eetgelegenheden en sportfaciliteiten op loopafstand. Ik circa 15 fietsminuten bereik je de binnenstad van Groningen, maar het centrum is ook goed per auto en openbaar vervoer te bereiken (buslijn 8 ligt bijna letterlijk om de hoek).

De woning is recent intern volledig gerenoveerd en gemoderniseerd. Hierbij zijn o.a. de keuken en het sanitair vernieuwd alsmede alle wanden en plafonds opnieuw afgewerkt.

INDELING:

Entree, hal, toilet met wandcloset; woonkamer van ca. 37 m²; royale woonkeuken circa 15 m² met vaste kast en inbouwapparatuur. De nieuwe inbouwkeuken is voorzien van een vaatwasmachine, keramische kookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koelkast en vriezer; bijkeuken 9 m² met een deur naar de tuin.

Eerste verdieping: royale overloop met een vaste kast waar zich de Cv-ketel bevindt; 3 slaapkamers, resp.: 14 m² met toegang tot het balkon aan de voorzijde, 11 m² en 9 m²; de eveneens vernieuwde badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en een toilet.

Tweede verdieping: middels een vlizotrap te bereiken zolderverdieping.

EXTRA INFO:

- GERENOVEERDE EN GEMODERNISEERDE VRIJSTAANDE WONING
- VRIJSTAANDE STENEN GARAGE
- DE GEHELE WONING IS VOORZIEN VAN DUBBELGLAS
- DE ACHTERTUIN BIEDT VEEL PRIVACY EN HEEFT EEN GROOT DEEL VAN DE DAG ZON
- DIVERSE VOORZIENINGEN ZIJN OP LOOPAFSTAND AANWEZIG
- OPENBAAR VERVOER OM DE HOEK
- DE WONING IS ZEER GUNSTIG GELEGEN TEN OPZICHTE VAN DE SNELWEG A7 RICHTING FRIESLAND EN WESTPOORT
- VANUIT HOOGKERK ZIJN ZOWEL HET CENTRUM, DRENTHE EN FRIESLAND UITSTEKEND BEREIKBAAR

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1915

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	505 m ³
Perceel oppervlakte	350 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	123 m ²
Woonkamer	37 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, beschutte ligging
Garage	Vrijstaand steen 23 m ²
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	F
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel, centrale voorziening
C.V.-ketel	Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2008, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint
Tuin diepte (cm)	17
Tuin breedte (cm)	9
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noord
Kwaliteit	Normaal

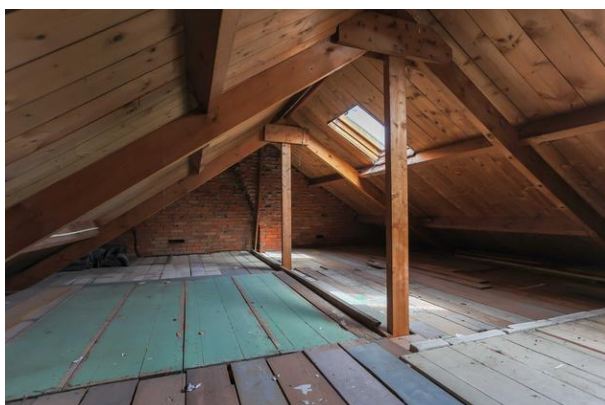
Foto's



Hoendiep 223 - 9745 EE Groningen

Makelaardij Schokker
Hoendiep 212
9745 ED, GRONINGEN
Tel: 050-5590230
E-mail: info@makelaardijshokker.nl
www.makelaardijshokker.nl

Foto's



Hoendiep 223 - 9745 EE Groningen

Makelaardij Schokker
Hoendiep 212
9745 ED, GRONINGEN
Tel: 050-5590230
E-mail: info@makelaardijshokker.nl
www.makelaardijshokker.nl

Foto's



Hoendiep 223 - 9745 EE Groningen

Makelaardij Schokker
Hoendiep 212
9745 ED, GRONINGEN
Tel: 050-5590230
E-mail: info@makelaardijshokker.nl
www.makelaardijshokker.nl

Foto's



Hoendiep 223 - 9745 EE Groningen

Makelaardij Schokker
Hoendiep 212
9745 ED, GRONINGEN
Tel: 050-5590230
E-mail: info@makelaardijshokker.nl
www.makelaardijshokker.nl

Plattegrond begane grond



Begane grond



Deze plattegrond is opgesteld door Aedfi®.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Copyright Bram Buitendaal

Hoendiep 223 - 9745 EE Groningen

Makelaardij Schokker
Hoendiep 212
9745 ED, GRONINGEN
Tel: 050-5590230
E-mail: info@makelaardijshokker.nl
www.makelaardijshokker.nl

Plattegrond eerste verdieping



Deze plattegrond is opgesteld door Aediffi©.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

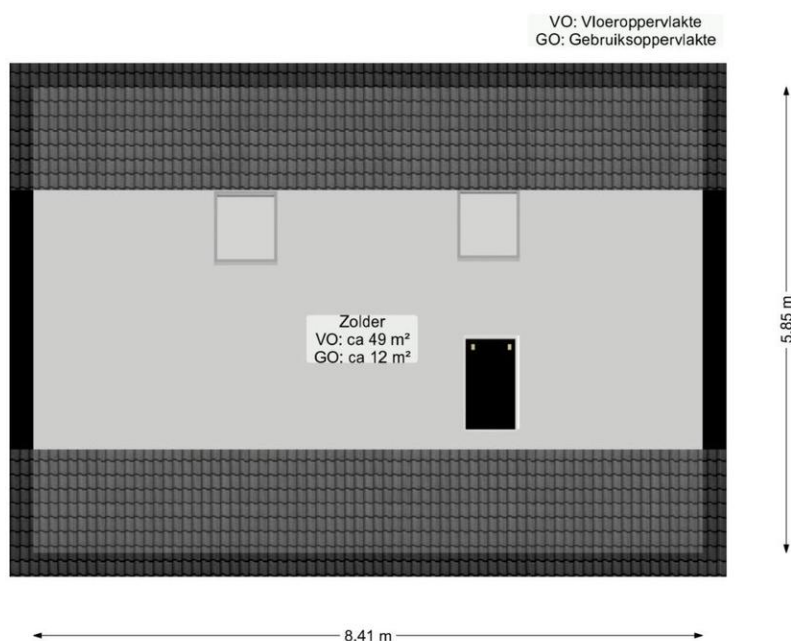
Copyright Bram Bultbuis

Hoendiep 223 - 9745 EE Groningen

Makelaardij Schokker
Hoendiep 212
9745 ED, GRONINGEN
Tel: 050-5590230
E-mail: info@makelaardijshokker.nl
www.makelaardijshokker.nl

Plattegrond tweede verdieping

Tweede verdieping

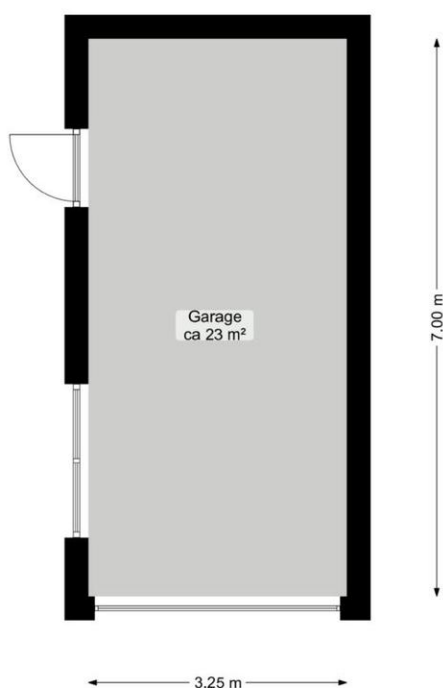


Deze plattegrond is opgesteld door Aedifi®.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Copyright Bram Bultman

Plattegrond garage

Garage



Deze plattegrond is opgesteld door Aedifi©.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Copyright Bram Buitendaal

Hoendiep 223 - 9745 EE Groningen

Makelaardij Schokker
Hoendiep 212
9745 ED, GRONINGEN
Tel: 050-5590230
E-mail: info@makelaardijshokker.nl
www.makelaardijshokker.nl

Kadastrale gegevens

Adres

Postcode / Plaats

Gemeente

Sectie / Perceel

Oppervlakte

Soort

Hoendiep 223

9745 EE Groningen

Hoogkerk

D / 880

350 m²

Volle eigendom



Hoendiep 223 - 9745 EE Groningen

Makelaardij Schokker
Hoendiep 212

9745 ED, GRONINGEN

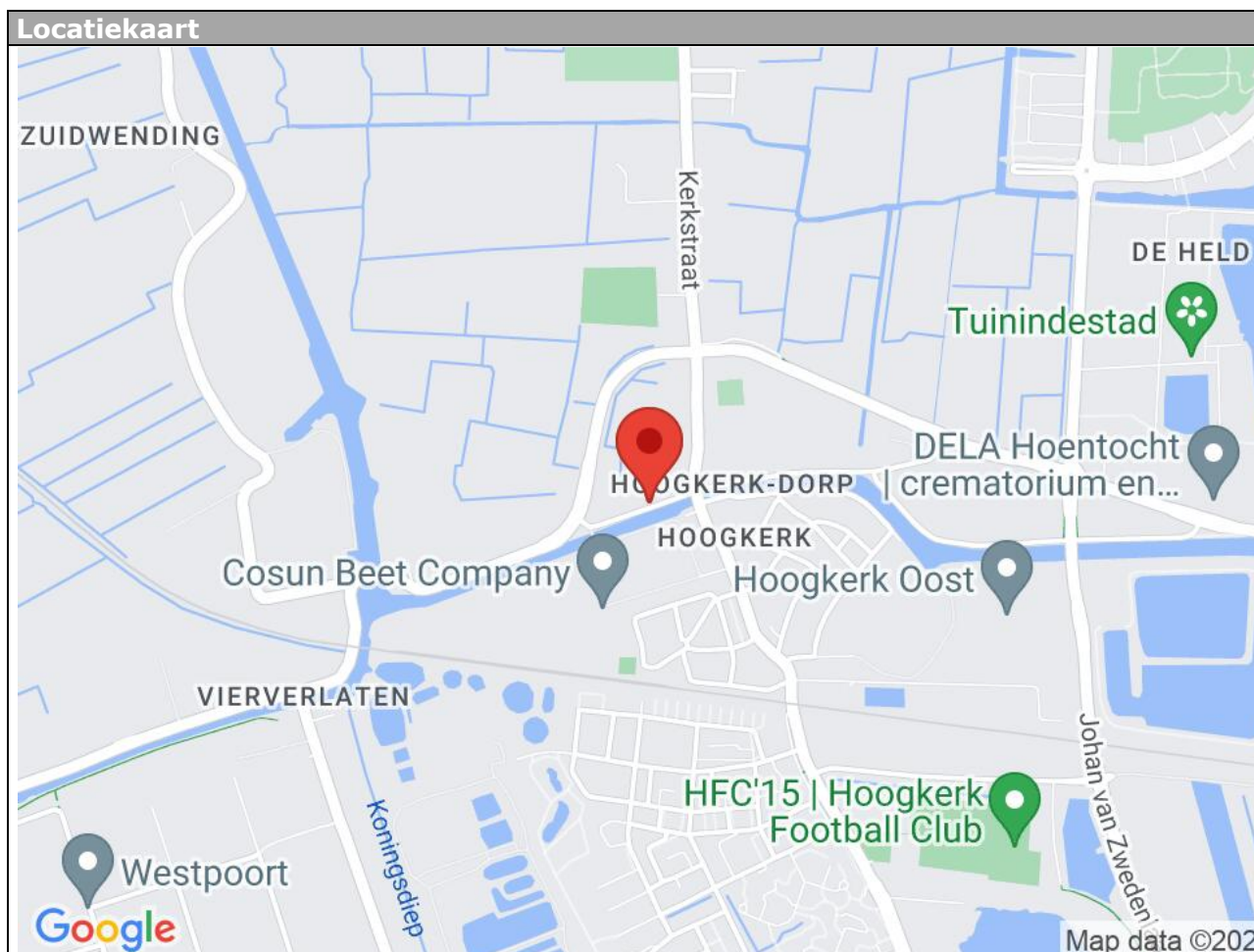
Tel: 050-5590230

E-mail: info@makelaardijshokker.nl

www.makelaardijshokker.nl

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Hoendiep 223
Postcode / plaats	9745 EE Groningen
Provincie	Groningen



Hoendiep 223 - 9745 EE Groningen

Makelaardij Schokker
Hoendiep 212
9745 ED, GRONINGEN
Tel: 050-5590230
E-mail: info@makelaardijshokker.nl
www.makelaardijshokker.nl



HOPMA
makelaardij

*De mooiste momenten
beleef je thuis.*

MEETRAPPORT

Hoendiep 223, Hoogkerk | 09-08-2022

powered by



Aedifi

• Meetcertificaat	2
• Specificering	3
• Toelichting rapport	4
• Toelichting meetinstructie	4
• Afwijkingen ten opzichte van NEN 2580	4
• Gebruiksoppervlakte wonen	5
• Overig inpandige ruimte	5
• Gebouwgebonden buitenruimte	6
• Externe bergruimte	6
• Bruto vloeroppervlak	6
• Bruto inhoud	7
• Tuin(en)	7
• Afmetingen tuin	7

Inleiding van het rapport

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

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Met uitzondering van de afwijkingen, aangegeven in de meetinstructie januari 2018 opgesteld door NVM, VastgoedPro, VBO, VNG, NRVt en de Waarderingkamer.

Onderdelen

Gebruiksoppervlakte	Hoeveelheid
Gebruiksoppervlakte wonen	122,7 m ²
Overige inpandige ruimte	12,0 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	2,3 m ²
Externe berging	22,7 m ²
Overige onderdelen	
Bruto vloeroppervlak	201,4 m ²
Bruto inhoud van de gehele woning	505 m ³
Tuinen	
Oppervlakte voortuin	31 m ²
Afmetingen voortuin (lengte x breedte)	3,4 × 9,0 m ¹
Oppervlakte achtertuin	129 m ²
Afmetingen achtertuin (lengte x breedte)	16,7 × 9,0 m ¹

Inleiding specificering

Op deze pagina worden de hoeveelheden uit het meetcertificaat gespecificeerd. Hierin worden een aantal afkortingen gebruikt en deze zijn hieronder toegelicht:

Afkorting	Eenheid	Toelichting
GO	m ²	Gebruiksoppervlakte wonen
OIR	m ²	Overig inpandige ruimte
GGB	m ²	Gebouwgebonden buitenruimte
EBR	m ²	Externe bergruimte
BVO	m ²	Bruto vloeroppervlak
Hoogte	m ¹	Hoogtemaat van de verdieping (van bovenkant afgewerkte vloer tot bovenkant afgewerkte vloer/ dak van de bovenliggende verdieping)
Inhoud	m ³	Bruto inhoud van de verdieping

Onderdelen

Verdieping	GO	OIR	GGB	EBR	BVO	Hoogte	Inhoud
Begane grond	73,5			22,7	85,2	3,3	287,4
Eerste verdieping	49,2		2,3		58,1	2,6	151,1
Tweede verdieping		12,0			58,1	2,3	66,8
Totaal	122,7	12,0	2,3	22,7	201,4		505,3

Toelichting op de meetinstructie

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om de gebruiksoppervlakte van de woning te bepalen. De meetinstructie is gericht op het meten van de gebruiksoppervlakte en inhoud van een individuele woning en bijbehorende externe bergruimte. De meetinstructie is niet geschikt voor het meten van de gebruiksoppervlakte van een complex. Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is de gebruiksoppervlakte, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit 2012, genomen. Voor de definitie van de gebruiksoppervlakte verwijst het Bouwbesluit 2012 naar NEN 2580. NEN 2580 vormt daarmee ook de basis voor deze meetinstructie. De oppervlakte van een woning wordt gemeten binnen de buitenste/scheidende wanden, conform NEN 2580.

Afwijkingen ten opzichte van NEN 2580

In de meetinstructie is ervoor gekozen om op een aantal aspecten af te wijken van NEN 2580 norm. Eén afwijkend aspect is dat volgens de NEN 2580 norm de gebruiksoppervlakte exclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden wordt gemeten. Echter, het is vaak lastig om te bepalen welke wanden dragend en welke wanden niet-dragend zijn zonder beschikking te hebben over bouwkundige tekeningen. Om deze reden zal in deze meetinstructie geen onderscheid worden gemaakt in dragende binnenwanden en niet-dragende binnenwanden.

Verder wordt in deze meetinstructie de gebruiksoppervlakte van een woning onderverdeeld in vier oppervlaktes. Hiermee kan duidelijker worden aangetoond welke onderdelen relevant zijn voor het aanmelden van de woning op de website www.funda.nl. NEN 2580 hanteert deze onderverdeling niet.

De onderverdeling van de gebruiksoppervlakte worden als volgt opgesteld:

- Gebruiksoppervlakte wonen.
- Overige inpandige ruimte.
- Gebouwgebonden buitenruimte.
- Externe bergruimte.

Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte is gemeten per verdieping op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies. Incidentele inspringende gebouwdelen (met een oppervlakte kleiner dan $0,5 \text{ m}^2$), zoals bijvoorbeeld een kolom of leidingsschacht, worden met de gebruiksoppervlakte wonen meegerekend. Er dient langs de muren te worden gemeten, waarbij radiatoren, leidingen, kabelgoten, wandgoten, kozijnen, vensterbanken etc. kunnen worden genegeerd.

Er zijn een aantal eisen aan de gebruiksoppervlakte wonen, waardoor de volgende onderdelen niet worden meegerekend:

- De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan $1,5 \text{ m}^1$, met uitzondering van de oppervlakte onder een trap.
- De oppervlakte van ruimtes die niet voor mensen toegankelijk zijn.
- De oppervlakte van een trapgat, vide of een combinatie van beiden, indien deze $4,0 \text{ m}^2$ of groter is.
- De oppervlakte van een liftschacht.
- Inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter dan $0,5 \text{ m}^2$.

Overige inpandige ruimte

Een oppervlak wordt tot de overige inpandige ruimte gerekend als één van de volgende voorwaarden geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,5 meter en 2,0 meter hoog.
- Het hoogste punt van de ruimte is boven 2,0 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,0 meter is kleiner dan $4,0 \text{ m}^2$ (alleen van toepassing wanneer ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,0 meter).
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn een kelder, fietsenstalling of een garage.
- Er sprake is van een bergzolder. Deze ruimte wordt alleen incidenteel gebruikt. Dit is bijvoorbeeld het geval als de zolder niet met een vaste trap bereikbaar is.
- De ruimte over te onvoldoende daglichttoetreding beschikt. Dit is van toepassing zodra de raamoppervlakte kleiner is dan $0,5 \text{ m}^2$.

Bij twijfel worden de ruimtes gerekend als gebruiksoppervlakte wonen. Een gang, keuken, bijkeuken, pantry, vaste kast, trapkast, meterkast, wasmachine- of cv-ruimte binnen de woning worden gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

Gebouwgebonden buitenruimte

Een ruimte is een 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 een dakterras. Bij een woning gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580. Een carport waarvan de dakconstructie constructief is geïntegreerd in de woning dient tevens als gebouw gebonden buitenruimte te worden gerekend.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimtes en niet-overdekte ruimtes:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping.
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

Externe bergruimte

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimtes nooit over een woonfunctie kunnen beschikken. Het meten van een externe bergruimte gebeurt met dezelfde principes als bij het meten van een woning. Indien er meer externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes getotaliseerd tot één gebruiksoppervlakte externe bergruimte voor de woning.

Bruto vloeroppervlak

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte gemeten op vloerniveau binnen de buitenste- of woningscheidende wanden, inclusief dragende en niet dragende binnenwanden. De buitenste/scheidende wanden worden meegerekend tot het binnenspouwblad. Hiervoor wordt een maatvoering van 10 cm aangehouden.

Bruto inhoud

De bruto inhoud van het pand wordt per verdieping berekend en getotaliseerd. Er wordt een aanname gedaan betreffende de dikte van vloeren en daken, aangezien deze worden meegerekend in de bruto inhoud. Hiervoor wordt per verdieping plus 0,3 m¹ gerekend. De begane grond is een uitzondering, aangezien hier 0,4 m¹ voor de begane grond vloer bij de 0,3 m¹ op wordt gerekend. De bruto inhoud houdt rekening met schuine wanden en/of daken door de inhoud wiskundig te berekenen. De inhoud van externe bergruimten en gebouw gebonden buitenruimten valt niet onder de bruto inhoud van de woning.

Tuin(en)

Dit onderdeel behoort niet tot NEN 2580, maar is wel relevant bij het opmeten van het pand. Voor het berekenen van de tuin zal worden gekeken naar het toegankelijke deel van een tuin en niet naar de kadastrale grens. Tevens wordt er een onderscheid gemaakt per situatie of de voortuin ook relevant is. Indien het pand over een tuin beschikt zal deze op één van de twee volgende manieren worden opgemeten:

- De tuin wordt handmatig opgemeten door middel van de beschikbare meetapparatuur.
- De tuin kan niet worden ingemeten door meetapparatuur vanwege grootte of vorm en wordt door middel van kadastrale gegevens achterhaald.

Afmetingen tuin

Ten behoeve van het aanmelden van de woning op de site www.funda.nl is de afmeting van de tuin relevant. Echter kan hier alleen een lengte x breedte worden ingevoerd, terwijl veel tuinen een complexere vorm hebben dan een vierkante vorm. Om deze reden wordt de globale lengte x breedte opgegeven, maar vertegenwoordigt niet de daadwerkelijke maten van de tuin. De maatvoering van de tuin is ter indicatie en kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Aantekeningen

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

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.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voor nadere informatie en/of bezichtiging:



Makelaardij Schokker
Hoendiep 212
9745 ED, GRONINGEN
Tel: 050-5590230

E-mail: info@makelaardijshokker.nl