



# WONINGBROCHURE



**Zuiderweg 301**  
**9744 AH GRONINGEN**

MAKELAARDIJ  
**SCHOKKER**  
Samen Staan We Sterk



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



**Zuiderweg 301, 9744 AH Groningen**

**Vraagprijs € 225.000,00 kosten koper**

**Zuiderweg 301 - 9744 AH Groningen**

**Makelaardij Schokker**  
Hoendiep 212  
9745 ED, GRONINGEN  
Tel: 050-5590230  
E-mail: [info@makelaardijshokker.nl](mailto:info@makelaardijshokker.nl)  
[www.makelaardijshokker.nl](http://www.makelaardijshokker.nl)



## Omschrijving

Nabij de Ruskenveense plas en diverse voorzieningen in Hoogkerk gelegen HOEKWONING bouwjaar 1977 met aangebouwde stenen berging en een zonnig gelegen tuin.  
Perceeloppervlakte: 127 m2.

### **INDELING:**

Hal/entree met plavuizen, het toilet en de trapopgang; via de de hal te bereiken berging 6 m2 voorzien van een vliering 6 waar zich de CV-combiketel (2014) bevindt en een buitendeur; tuingerichte woonkamer met dubbelglas, een open keuken (samen 35 m2) en een deur naar de zonnige tuin.

### **1ste VERDIEPING:**

Overloop met trapopgang; 3 slaapkamers, resp.: 15, 10 en 10 m2; badkamer 7 m2 met douche, wastafel en toilet.

### **2de VERDIEPING:**

Middels een vaste trap te bereiken overloop met toegang tot een extra 4e slaapkamer 15 m2.

### **INFO:**

- DE WONING DIEN'T TE WORDEN GEMODERNISEERD MAAR DIT BIEDT JUIST ENORM VEEL KANSEN
- WOONOPPERVLAKTE: 121 M2
- GEZINSWONING MET 4 SLAAPKAMERS
- RUIME BADKAMER MET DOUCHE, WASTAFEL EN TOILET
- ZONNIGE TUIN OP HET ZUIDEN
- VRIJ UITZICHT OP "DE BULT VAN BUIST"
- ENERGIELABEL C
- MEDISCHE VOORZIENINGEN OP KORTE AFSTAND AANWEZIG
- OPENBAAR BUSVERVOER NAAR DE STAD GRONINGEN BIJNA VOOR DE DEUR
- DE WONING IS GELEGEN IN DE NABIJ VAN (LAGERE) SCHOLEN
- DE DAGELIJKSE BOODSCHAPPEN (POIESZ) ZIJN OP LOOPAFSTAND TE VERKRIJGEN
- NATUURGEBIED DE ONLANDEN EN HET STADSPARK OP FIETSAFSTAND BEREIKBAAR

## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Hoekwoning
<b>Bouwjaar</b>	1977

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	5 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	4 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	481 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	127 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	121 m <sup>2</sup>
<b>Woonkamer</b>	35 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	In woonwijk, vrij uitzicht
<b>Schuur / berging</b>	Aangebouwd steen
<b>Garage</b>	Geen garage
<b>Kabel</b>	Nee
<b>Buitenzonwering</b>	Nee

Energie	
<b>Energielabel</b>	C
<b>Isolatie</b>	Gedeeltelijk dubbel glas
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel
<b>Warmwater</b>	C.v.-ketel, centrale voorziening
<b>C.V.-ketel</b>	Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2014, eigendom)

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin diepte (cm)</b>	800
<b>Tuin breedte (cm)</b>	500
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuint
<b>Positie</b>	Zuid
<b>Kwaliteit</b>	Normaal



## Foto's



## Foto's





## Foto's





## Foto's





## Foto's



Zuiderweg 301 - 9744 AH Groningen

**Makelaardij Schokker**  
Hoendiep 212  
9745 ED, GRONINGEN  
Tel: 050-5590230  
E-mail: [info@makelaardijshokker.nl](mailto:info@makelaardijshokker.nl)  
[www.makelaardijshokker.nl](http://www.makelaardijshokker.nl)

## Foto's





## Plattegrond begane grond



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

Zuiderweg 301 - 9744 AH Groningen

**Makelaardij Schokker**  
Hoendiep 212  
9745 ED, GRONINGEN  
Tel: 050-5590230  
E-mail: [info@makelaardijshokker.nl](mailto:info@makelaardijshokker.nl)  
[www.makelaardijshokker.nl](http://www.makelaardijshokker.nl)

## Plattegrond eerste verdieping

Eerste verdieping



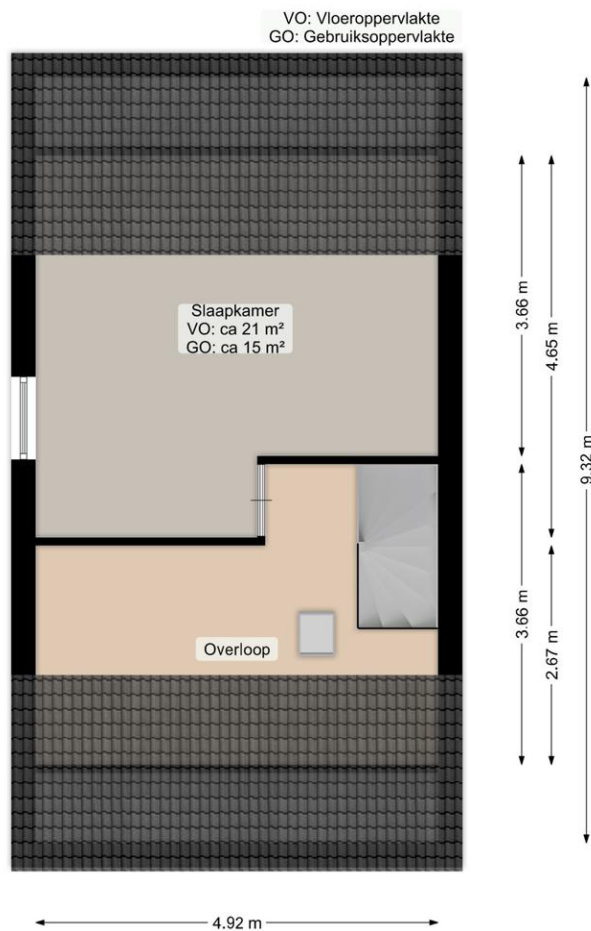
Deze plattegrond is opgesteld door Aedifi®.  
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Zuiderweg 301 - 9744 AH Groningen

**Makelaardij Schokker**  
Hoendiep 212  
9745 ED, GRONINGEN  
Tel: 050-5590230  
E-mail: [info@makelaardijshokker.nl](mailto:info@makelaardijshokker.nl)  
[www.makelaardijshokker.nl](http://www.makelaardijshokker.nl)

## Plattegrond tweede verdieping

Tweede verdieping



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





## Kadastrale gegevens

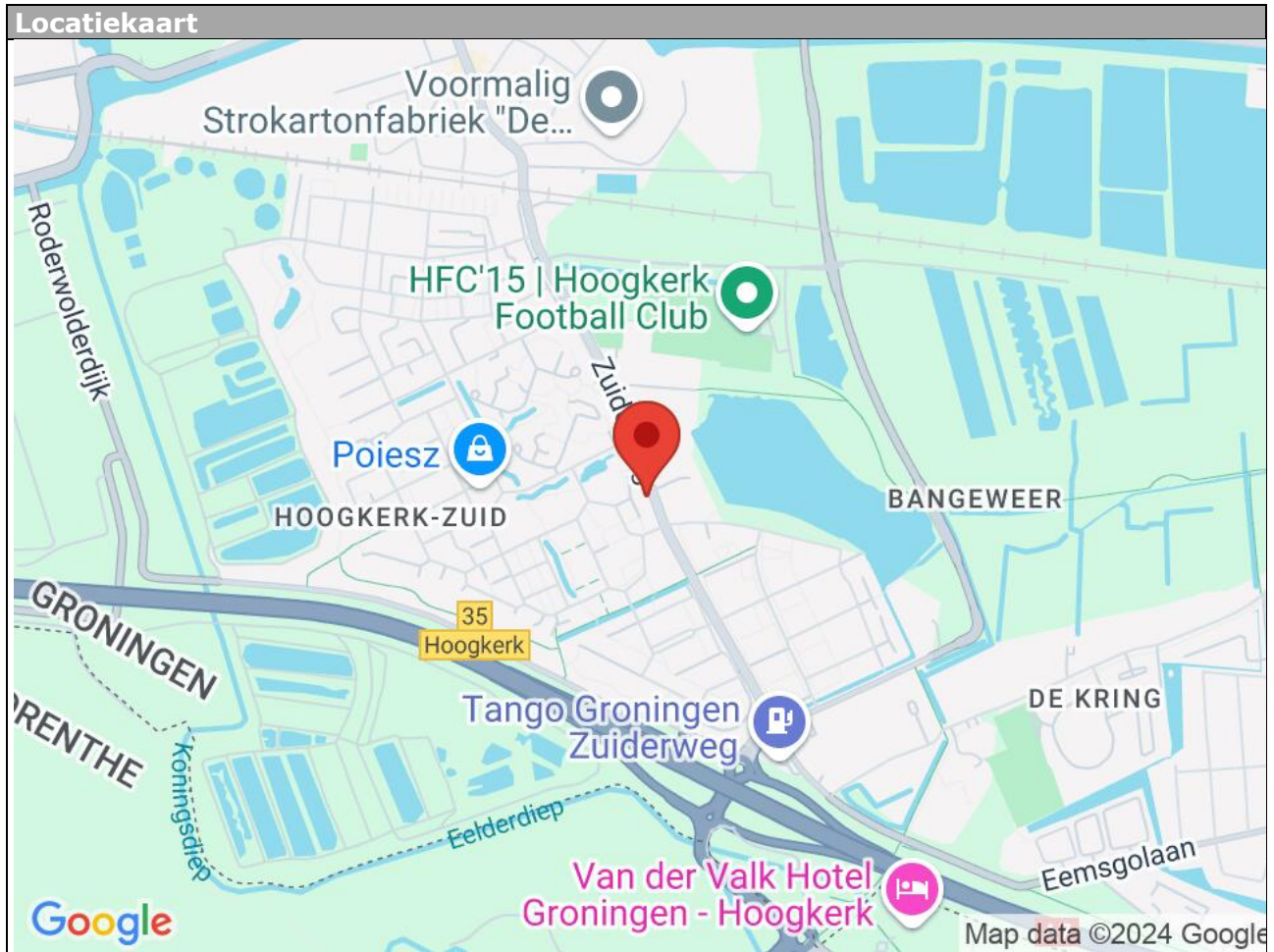
Adres	Zuiderweg 301
Postcode / Plaats	9744 AH Groningen
Gemeente	Hoogkerk
Sectie / Perceel	C / 4936
Oppervlakte	127 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

Zuiderweg 301 - 9744 AH Groningen

**Makelaardij Schokker**  
Hoendiep 212  
9745 ED, GRONINGEN  
Tel: 050-5590230  
E-mail: [info@makelaardijshokker.nl](mailto:info@makelaardijshokker.nl)  
[www.makelaardijshokker.nl](http://www.makelaardijshokker.nl)

## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Zuiderweg 301
Postcode / plaats	9744 AH Groningen
Provincie	Groningen



Zuiderweg 301 - 9744 AH Groningen

**Makelaardij Schokker**  
Hoendiep 212  
9745 ED, GRONINGEN  
Tel: 050-5590230  
E-mail: [info@makelaardijshokker.nl](mailto:info@makelaardijshokker.nl)  
[www.makelaardijshokker.nl](http://www.makelaardijshokker.nl)

# MEETRAPPOR

Zuiderweg 301, Groningen | 10-09-2024

powered by



• <b>Meetcertificaat</b>	<b>2</b>
• <b>Specificering</b>	<b>3</b>
• <b>Toelichting rapport</b>	<b>4</b>
• Toelichting meetinstructie	4
• Afwijkingen ten opzichte van NEN 2580	4
• Gebruiksoppervlakte wonen	5
• Overig in pandige ruimte	5
• Gebouwgebonden buitenruimte	6
• Externe bergruimte	6
• Bruto vloeroppervlak	6
• Bruto inhoud	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 waarderingskamer.

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden', 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 Waarderingskamer.

## Onderdelen

<b>Gebruiksoppervlakte</b>	<b>Hoeveelheid</b>
Gebruiksoppervlakte wonen	121,2 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	6,4 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	N.V.T.
Externe berging	N.V.T.
<b>Overige onderdelen</b>	
Bruto vloeroppervlak	184,5 m <sup>2</sup>
Bruto inhoud van de gehele woning	481 m <sup>3</sup>



## 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 <sup>2</sup>	Gebruiksoppervlakte wonen
OIR	m <sup>2</sup>	Overig in pandige ruimte
GGB	m <sup>2</sup>	Gebouwgebonden buitenruimte
EBR	m <sup>2</sup>	Externe bergruimte
BVO	m <sup>2</sup>	Bruto vloeroppervlak
Hoogte	m <sup>1</sup>	Hoogtemaat van de verdieping (van bovenkant afgewerkte vloer tot bovenkant afgewerkte vloer/ dak van de bovenliggende verdieping)
Inhoud	m <sup>3</sup>	Bruto inhoud van de verdieping

## Onderdelen

Verdieping	GO	OIR	GGB	EBR	BVO	Hoogte	Inhoud
Begane grond	48,6	6,4			64,7	3,3	213,5
Eerste verdieping	47,4				66,6	2,7	179,8
Tweede verdieping	25,2				53,2	3,3	87,8
<b>Totaal</b>	<b>121,2</b>	<b>6,4</b>			<b>184,5</b>		<b>481,1</b>

## 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](http://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 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>1</sup>, 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 m<sup>2</sup> of groter is.
- De oppervlakte van een liftschacht.
- Inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter dan 0,5 m<sup>2</sup>.

## 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 m<sup>2</sup> (alleen van toepassing wanneer ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,0 m<sup>2</sup>).
- 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>1</sup> gerekend. De begane grond is een uitzondering, aangezien hier 0,4 m<sup>1</sup> voor de begane grond vloer bij de 0,3 m<sup>1</sup> 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.

## 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](mailto:info@makelaardijshokker.nl)**