



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

Villa "Huize Marigje"

KASTANJELAAN 44 ZWANENBURG



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

Vrijstaande villa

“Huize Marigje”

Kastanjelaan 44
Zwanenburg

Object

Zeer ruime vrijstaande karakteristieke villa met aangebouwde stenen multifunctionele ruimte annex kantoorruimte en oprit, diepe tuin van ca. 30 meter met o.a. vijver, zwembad, overkapping, grasgazon en gelegen op het Zuidwesten.

Zeer ruim opgezette villa met een bruto vloeroppervlak van maar liefst ca. 449 m² bestaande uit een woonoppervlakte van circa 285 m² en overige inpandige ruimte van circa 80 m².

Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Inhoud ca. 1.345 m³.

Ideale combinatie van wonen en werken op stand.

Locatie

In het centrum van Zwanenburg gelegen karakteristiek vrijstaande villa met aangebouwde stenen multifunctionele ruimte annex kantoorruimte. De villa ligt op een zeer royale kavel van 651 m² eigen grond. Centraal gelegen nabij uitvalswegen Halfweg, Amsterdam en Haarlem.

Indeling woonhuis:

Begane grond:

voortuin	:	6.80	x	4.00	v.v. plantborders, siergrind, bestrating en smeedijzeren hekwerk
entree/vestibule	:	2.48	x	2.04	royale monumentale vestibule v.v. granito vloer en Jugendstil glaspertij
hal	:	2.48	x	6.96	royale gang v.v. toilet en meterkast
toilet	:	1.22	x	1.33	luxe toilet (wandcloset) met fontein
woonkamer	:	4.12	x	9.06	royale en lichte woonkamer (type doorzon) vv erker en zijraam en mogelijkheid voor open haard
woonkeuken	:	6.81	x	4.58	royale en lichte uitgebouwde woon/eetkeuken, gehele keuken is handgemaakt v.v. hardstenen vloer met vloerverwarming, zijraam en openslaande deuren met toegang tot de tuin



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

- achtertuintuin : 9.50 x 25.50 diepe aangelegde tuin gelegen op het Zuidwesten, v.v. plantborders, sierbestrating, grasgazon, fruitboom (pruim), vijverpartij, zwembad, overkapping, tuinberging
- zwembad : 2.75 x 6.97 royale, verwarmde en geïsoleerde zwembad van 1,25m diep v.v. zout electrolyse
- overkapping : 2.86 x 6.97 royale en goed geïsoleerde overkapping

1^e verdieping

- overloop : royale overloop
- slaapkamer 1 : 4.17 x 4.70 royale slaapkamer, gelegen aan de achterzijde v.v. schuifdeuren met toegang tot het royale en luxe badkamer en v.v. openslaande deuren met toegang tot het dakterras en zijraam
- slaapkamer 4 : 2.34 x 2.49 gelegen aan de voorzijde
- badkamer : 4.19 x 4.16 royale en luxe badkamer, gelegen aan de voorzijde en v.v. ligbad, toilet (wandcloset), dubbele wastafel, inloopdouche en openslaande deuren met toegang tot Frans balkon en zijraam
- wasruimte : 2.34 x 2.14 gelegen aan de achterzijde
- dakterras : 6.79 x 3.67 zeer royaal dakterras, gelegen op het Zuidwesten

2^e verdieping

- overloop : royale overloop
- slaapkamer 5 : 4.13 x 4.47 royale slaapkamer, gelegen aan de achterzijde met toegang tot het dak middels een dakluik
- slaapkamer 6 : 4.13 x 4.39 royale slaapkamer, gelegen aan de voorzijde en zijraam
- slaapkamer 7 : 2.41 x 3.21 gelegen aan de voorzijde en zijraam
- badkamer : 2.41 x 1.89 luxe badkamer, gelegen aan de achterzijde en v.v. ligbad/douche, toilet (wandcloset) wastafel en opstelling cv-combiketel



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





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

G. (Guido) T. Duijs
office manager

Indeling multifunctionele ruimte annex kantoorruimte:

Begane grond:

kamer/ruimte	:	4.51	x	7.69	aangebouwde stenen multifunctionele ruimte annex kantoor-/bedrijfsruimte v.v. hardhouten 1-deurs kozijn, geïsoleerde betonvloer
dojo	:	4.51	x	10.02	geïsoleerde betonvloer, toegang tot de tuin middels hardhouten 3-deurs kozijn, achterom
oprit	:	4.50	x	6.00	royale oprit v.v. bestrating voor meerdere auto's

1^e verdieping (momenteel nog in afwerking bouwfase, wordt opgeleverd voor overdracht):

slaapkamer 2	:	4.02	x	3.34	gelegen aan de voorzijde met torentje
slaapkamer 3	:	4.02	x	4.60	gelegen in het midden v.v. geautomatiseerd dakraam met triple beglazing
hal/overloop					met toegang tot het dakterras
badkamer	:	2.01	x	1.71	v.v. toilet (wandcloset), douche en plavuizen vloer
(woon)kamer	:	4.32	x	7.45	lichte en royale kamer v.v. inspirerend uitzicht over de achtergelegen terreinen

Kadastrale gegevens

a. Het woonhuis met ondergrond, erf, schuur, tuin en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te 1161 VC Zwanenburg, gemeente Haarlemmermeer, Kastanjelaan 44, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer sectie A nummer 3732, groot vijf are zevenendertig centiare (5.37 are) en

b. de garage met tuin en verdere aanhorigheden, staande en gelegen bij het registergoed sub a. genoemd, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer sectie A nummer 4746, groot één are veertien centiare (1.14 are).

Roerende zaken: Zie bijgaande lijst van zaken.



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

Bijzonderheden

- Vrijstaande villa met multifunctionele ruimte annex kantoorruimte en parkeergelegenheid;
- Bouwjaar villa ca. 1913, bouwjaar multifunctionele ruimte annex kantoorruimte ca. 2016;
- Gelegen op zeer royale kavel van 651 m² eigen grond;
- Mogelijkheid tot kantoorruimte aanwezig, ideaal voor combinatie van wonen en werken;
- Diepe achtertuin van circa 30 meter op het Zuidwesten;
- De woning is geheel gerenoveerd en gemoderniseerd;
- Energielabel A, geldig tot 19 april 2032;
- NEN2580-Meetcertificaat aanwezig, woonoppervlakte 285 m², overige inpandige ruimte ca. 80 m², totaal ca. 365 m²;
- Geheel vernieuwde elektrische installatie in 2015, bestaande uit 20 groepen en 4x aardlekschakelaar;
- Verwarming middels CV-combiketel, merk Remeha Calenta 40CW5, bwjr 2016;
- Zonnepanelen op hoofddak aanwezig, bestaande uit 2x straat zonnecollectoren van elk 10 panelen, totaal 28 panelen zeevolar v.v. computeruitleessysteem;
- Geheel v.v. isolerende beglazing, kruipruimte v.v. schelpenlaag;
- Hoge plafonds: woning: bg: 3.00 m, 1^e verd.: 2.95 m, 2^e verd.: 2.50 m
multifunctionele ruimte annex kantoorruimte: bg: 3.00 m, 1e verd.: 2.65 m (onder balk -/- 20 cm);
- Hoofddak v.v. bitumineuze dakbedekking, vernieuwd in 2016 en v.v. geluids- en warmte-isolatie, lagere dak v.v. bitumineuze dakbedekking en isolatie;
- Voor-/zijgevels in 2018 gestraald en opnieuw gevoegd, achtergevel in 2021 gestuukt en vanaf buitenzijde geïsoleerd, uitbouw v.v. houten delen;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2021-2022;
- Houten balken en vloeren woonkamer vernieuwd in 2017, uitbouw v.v. betonvloer;

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.



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

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.

Oplevering: in overleg
Vraagprijs € 1.500.000,-- k.k.



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:

Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van asbest c.q. asbesthoudende materialen in het Gebouw (inclusief de Gebruikseenheid). Hij is ermee bekend dat op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen getroffen dienen te worden voor de verwijdering en afvoer van asbest c.q. asbesthoudende materialen en dat daaraan extra kosten verbonden zijn. Koper verklaart Verkoper daarop nimmer te zullen aanspreken en vrijwaart Verkoper voor alle mogelijke aanspraken die uit de aanwezigheid en/of verwijdering en afvoer van asbest c.q. asbesthoudende materialen kunnen 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 indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 1161 VC d.d. 2 mei 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. 2 mei 2022 alsmede bodemrapportage Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied Kastanjelaan 44, 1161 VC te Zwanenburg.

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 notariskantoor met een vestiging in de regio Zuid-Kennemerland of aan een Amsterdams notariskantoor met een vestiging in de gemeente Amsterdam.

Ouderdomsclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat dit pand meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit 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.)

Waterhuishoudingsclausule:

Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen ook in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie. Voor de eventuele gevolgen wordt de verkoper gevrijwaard.



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

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 Verkochte te (laten) inspecteren en derhalve bekend met de staat en conditie van het Verkochte, welke afgebouwd dient te worden door Koper.

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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

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



Kastanjelaan 44 Zwanenburg

Object	Vrijstaande woning
Opdrachtgever	Galman & Versteeg Makelaars
Datum meetopname	12 april 2022
Datum meetrapport	13 april 2022
Meetcertificaat type A	Op locatie ingemeten
Status	Definitief



Toelichting op het meetrapport

Van Roemburg & Woning Diagnose heeft in opdracht van Galman & Versteeg Makelaars 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 12 april 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 Roemburg & Woning Diagnose heeft de volgende vloeroppervlakte vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - Woning	449 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Woonoppervlak	285 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	80 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouw gebonden buitenruimte(n)	27 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	20 m ²
Inhoud woonfunctie	762 m ³
Bruto inhoud woonfunctie	1345 m ³
Inhoud externe bergruimte	53 m ³

Rapport opgemaakt door Dave Verhaaf naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Amsterdam, 13 april 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 inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" 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 inpandige ruimte

Een ruimte is overig inpandige 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.

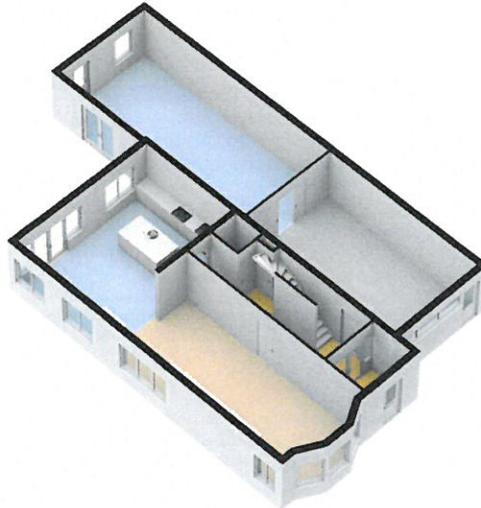
Meetgegevens



	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580-2007			OPPERVLAKTE	INHOUD
	vides/schalngat >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 in pandige ruimte	Gebouwbonden buitenruimte	Externe bergruimte	Bruto inhoud m3
	A	(B+C+D+E+F+G+H)	B	C	D	E	F	G	H	I
Begane grond	-	105,79	10,96	-	-	94,83	-	-	-	384,02
Eerste verdieping	-	158,11	25,31	-	-	132,80	-	-	-	471,17
Tweede verdieping	-	69,60	12,17	-	-	57,43	-	-	-	180,26
Woon/Werkruimte	-	333,50	48,44	-	-	285,06	-	-	-	1035,45
Garage	-	38,01	-	-	-	-	34,68	-	-	131,89
Dojo	-	50,22	-	-	-	-	45,19	-	-	177,78
Balkon (overdekt)	-	1,91	-	-	-	-	-	1,91	-	-
Terras	-	24,95	-	-	-	-	-	24,95	-	-
Zwembadhuys	-	19,93	-	-	-	-	-	-	19,93	-
Totalen Woning (Funda)		449				285				1345

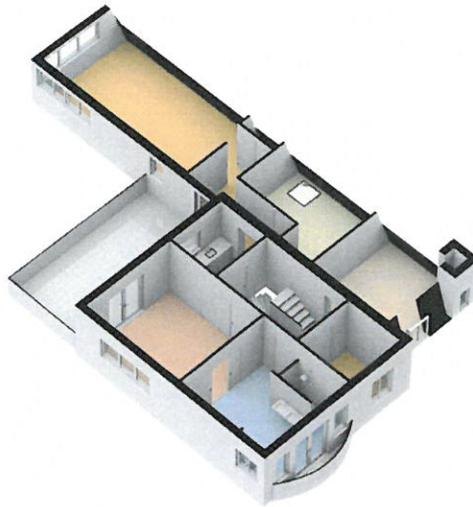


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en is uitsluitend gericht op oriëntatie doeleinden"
Van Roenburg & Woning Diagnose



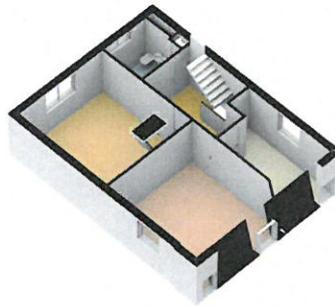


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en kan kunnen geen rechtten aan ontleend worden"
Van Roenburg & Woning Diagnose



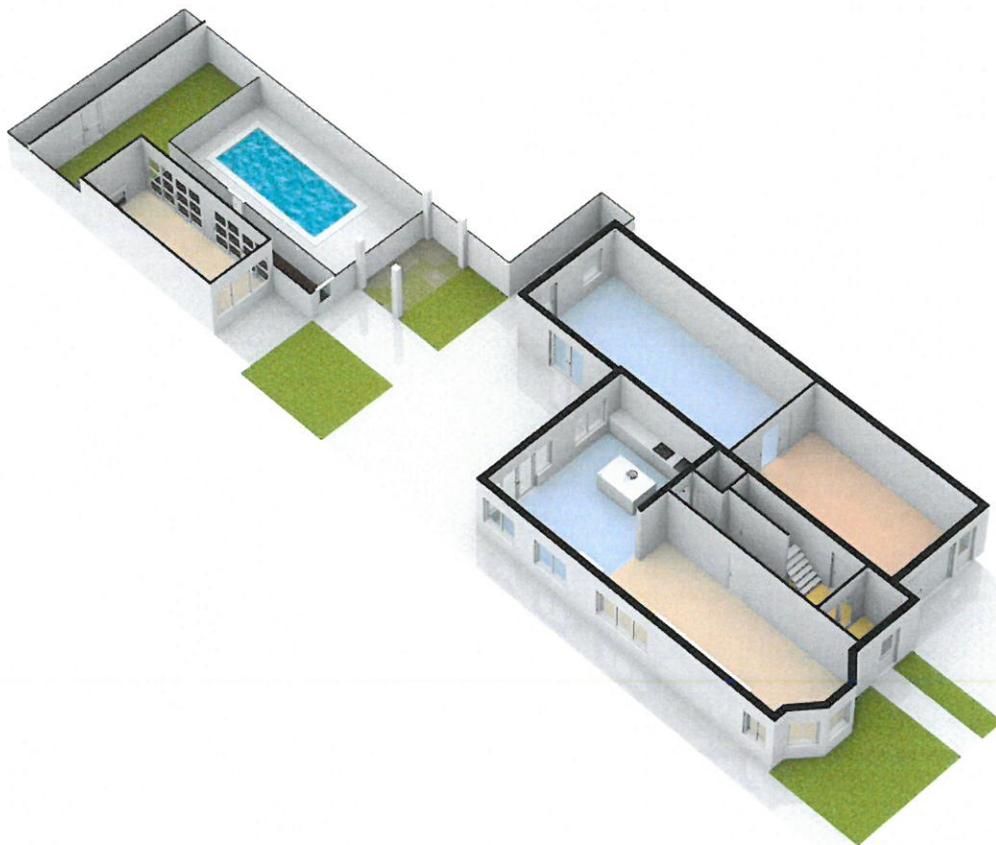


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roenburg & Woning Diagnose





De afmetingen in het plan zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen van het object.
Van Roenburg & Woning Diagnose



Deze woning heeft energielabel **A**



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels		7 Verwarming	HR-107 ketel		<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
2 Gevelpanelen		8 Warm water	Combiketel		<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
3 Daken		9 Zonneboiler	Niet aanwezig		<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
4 Vloeren		10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters		<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
5 Ramen		11 Koeling	Niet aanwezig		<input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> n.t.b.
6 Buitendeuren		12 Zonnepanelen	Aanwezig		<input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden <input type="checkbox"/> Laag <input checked="" type="checkbox"/> Gemiddeld <input type="checkbox"/> Hoog	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden <input type="checkbox"/> Laag <input checked="" type="checkbox"/> Hoog	Aandeel hernieuwbare energie 16,2 %
--	---	--

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

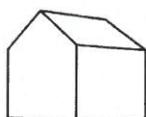
Kastanjelaan 44
1161VC Zwanenburg
BAG-ID: 0394010000288433

Detailaanduiding

Bouwjaar 1901
Compactheid 2,38
Vloeroppervlakte 285 m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opmnamedetails

Naam

L. Freitas

Examennummer

88181047

Certificaathouder

Duurzaam Energieloket

Inschrijfnummer

SKGIKOB.012213

KvK-nummer

65135121

Certificerende instelling

SKGIKOB

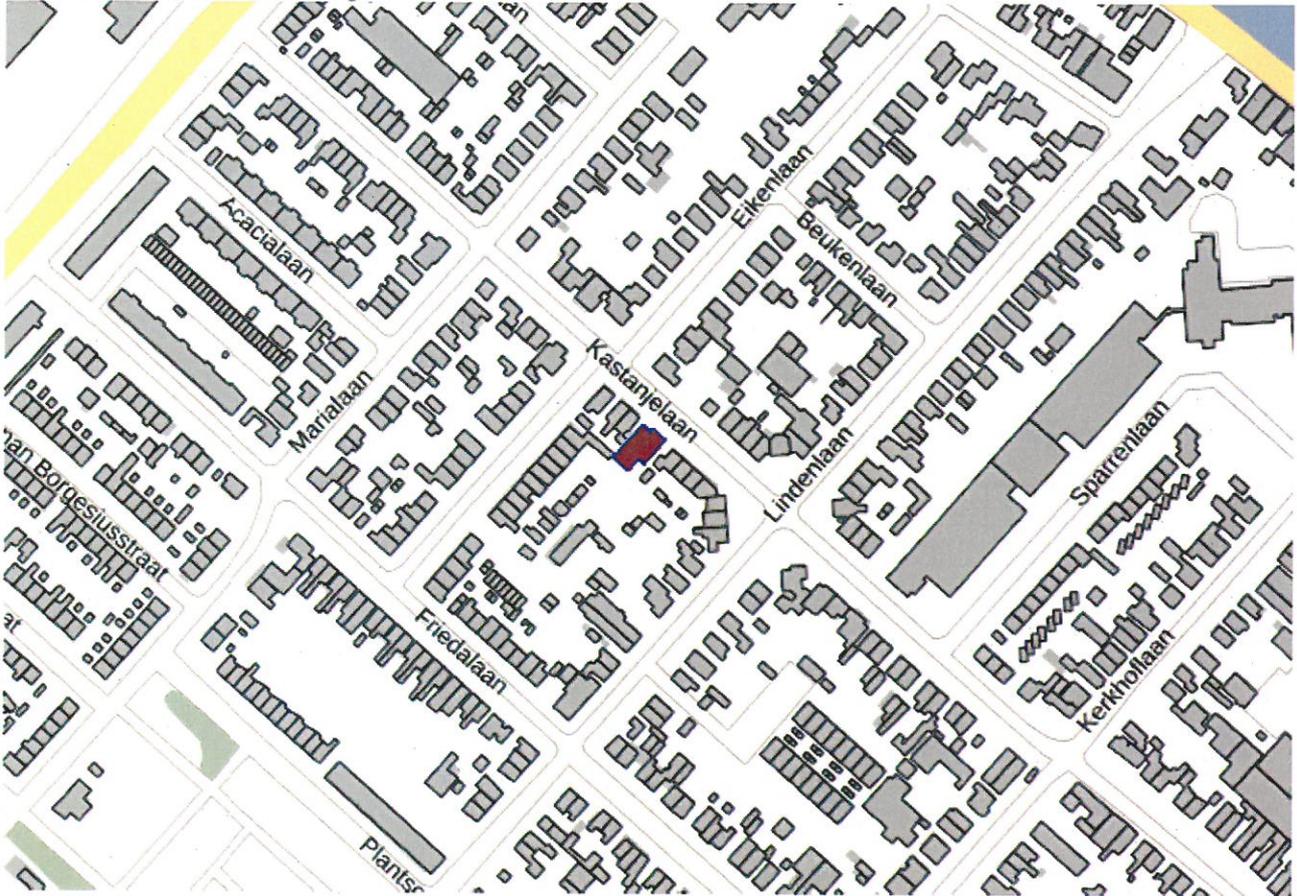
Soort opname

Basisopname





Kastanjeleaan 44 Zwanenburg

**Pand**

ID	039410000210408
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1901
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	03-10-2017
Documentdatum	03-10-2017
Documentnummer	17.097860
Mutatiedatum	03-10-2017

Verblijfsobject

ID	0394010000288433
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	411 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	29-03-2018

Documentdatum	29-03-2018
Documentnummer	18.098407
Mutatiedatum	29-03-2018
Gerelateerd hoofdadres	0394200000012281
Gerelateerd pand	0394100000210408
Locatie	x:111316.563, y:488247.471

Nummeraanduiding

ID	0394200000012281
Postcode	1161VC
Huisnummer	44
Huisletter	
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	03-10-1930
Documentdatum	03-10-1930
Documentnummer	Hernummering 1930
Mutatiedatum	31-03-2010
Gerelateerde openbareruimte	0394300000000775

Openbare Ruimte

ID	0394300000000775
Naam	Kastanjelaan
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	28-08-1913
Documentdatum	28-08-1913
Documentnummer	RB ong.
Mutatiedatum	31-03-2010
Gerelateerde woonplaats	1614

Woonplaats

ID	1614
Naam	Zwanenburg
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	01-01-2014
Documentdatum	30-12-2013
Documentnummer	13.068794\bgv
Mutatiedatum	30-12-2013

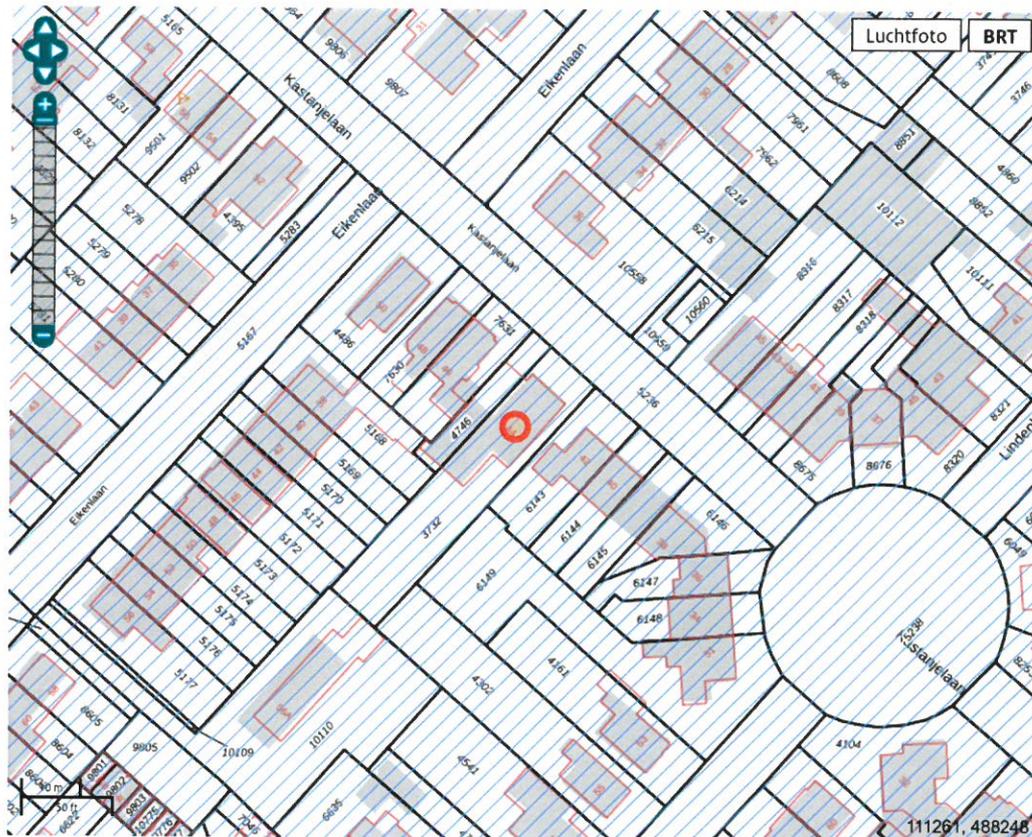
Bronhouder

ID	0394
Naam	Haarlemmermeer



Rapport Bodemloket

Datum: 2-5-2022



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

-  Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

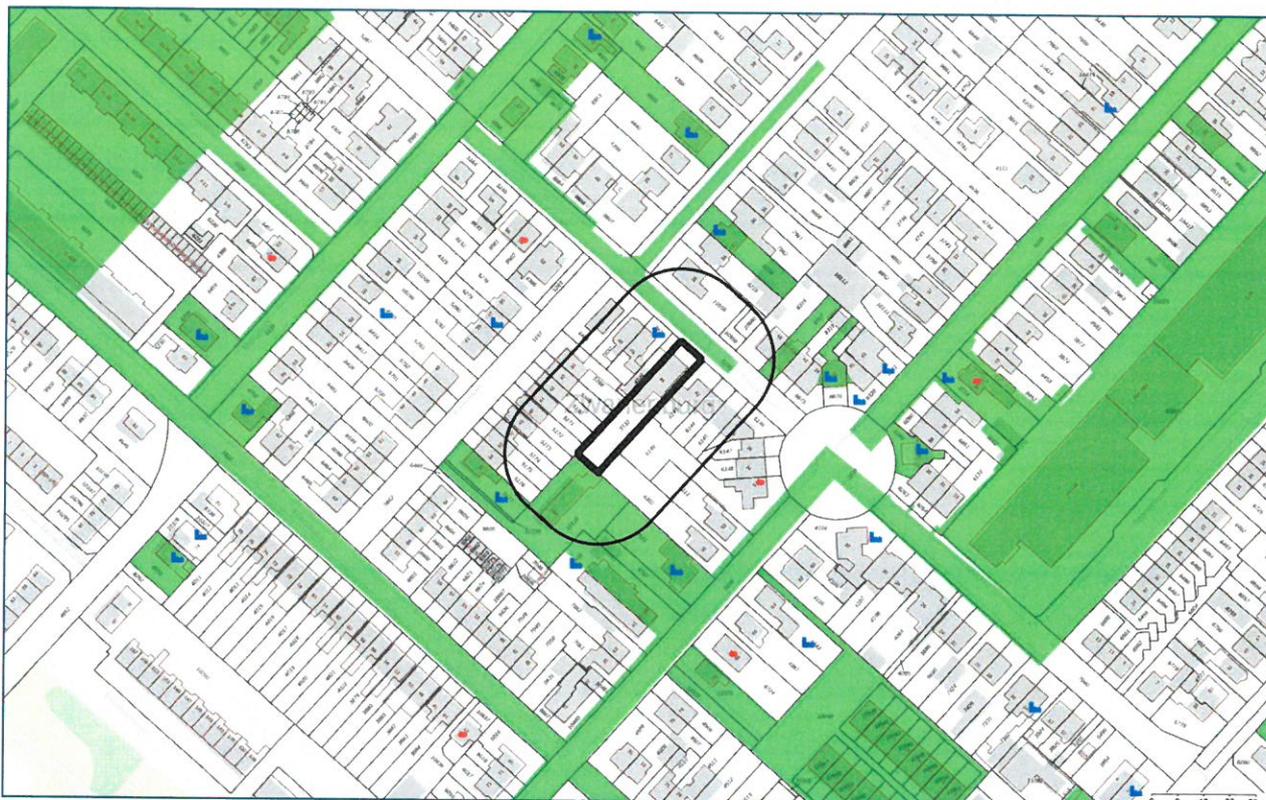
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Bodemrapportage

Kastanjelaan 44 te Zwanenburg



Legenda

- | | | | |
|---|---------------------|---|-----------------------------|
|  | Geselecteerd gebied |  | HBB punt (historische bron) |
|  | 25-meter buffer |  | Tanks |
|  | Onderzoekscontouren | | |

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)
Middelpunt: X 111317 Y 488247 meter

Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 1161VC

Aanmaakdatum/ -tijd: 02-05-2022 12:01:01



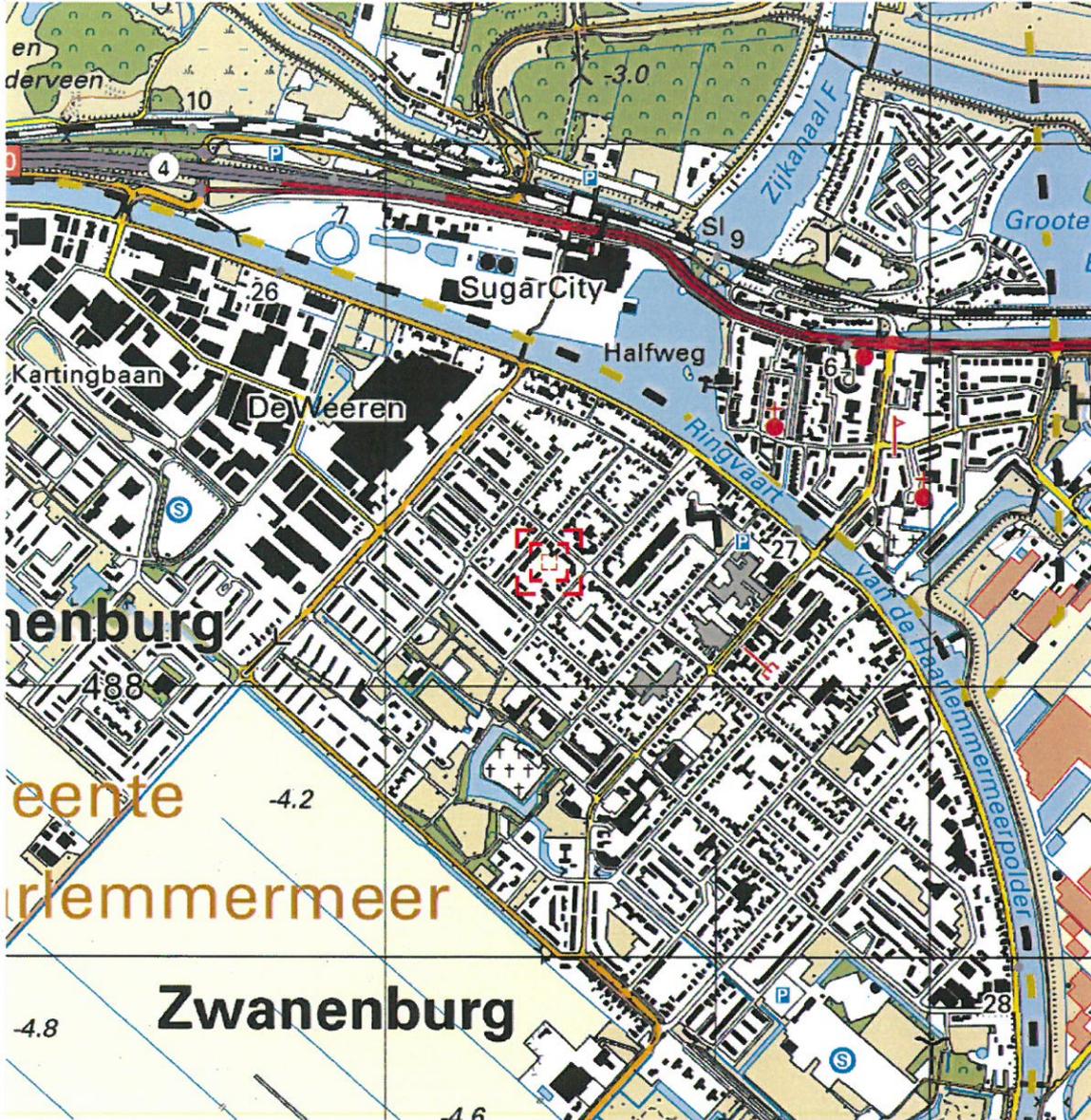
Percentage BAG panden gebouwd
voor 1970.



Dit postcodegebied (1161VC) bevat 38 panden (BAG). Van deze panden is 97,4% gebouwd voor 1970. Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebied met een beperkte draagkracht van de bodem.

In steden is een bodemindeling soms niet goed te maken door de ontstane bodemdiversiteit. In het algemeen geldt dat met name steden in West- en Noord-Nederland kwetsbare bodemgebiedsdelen kennen. Aandacht voor funderingsproblematiek bij houten funderingspalen is daar op zijn plaats.

Disclaimer: de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (www.rvo.nl) ontwikkelde in samenwerking met het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (www.kcaf.nl) de Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden. Deze kaart geeft op postcodeniveau het aantal panden weer met een bouwjaar van vóór 1970, 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.



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object Haarlemmermeer A 3732
 Kastanjelaan 44, 1161VC Zwanenburg
 CC-BY Kadaster.



<p>BEBUWING</p> <ul style="list-style-type: none"> a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas <p>WEGEN</p> <ul style="list-style-type: none"> autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg viaduct aquaduct tunnel vaste brug beveegbare brug brug op pijlers 	<p>SPOORWEGEN</p> <ul style="list-style-type: none"> spoorweg: enkelspoor spoorweg: meerspoor a station b spoorweg in tunnel tramweg a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation <p>HYDROGRAFIE</p> <ul style="list-style-type: none"> waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker <p>BODEMGEBRUIK</p> <ul style="list-style-type: none"> a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietsland o doodenaakker, begraafplaats p overig bodemgebruik 	<p>OVERIGE SYMBOLEN</p> <ul style="list-style-type: none"> a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c viampijp d telescoop a windmolen b wateradmolen c windmoter d windturbine a oliepompinstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c gemaal a kampeerterrain b sportcomplex c ziekenhuis a paal b grenspunt c boom schietbaan afrostering hoogspanningleiding met mast muur geluidswering
--	--	--