

CAMPAGNE

MAKELAARDIJ

Meentweg 27a / Bij de Berg 2a
Blaricum



Vraagprijs: € 1.500.000,- k.k.

CAMPAGNE MAKELAARDIJ

Unieke kans om een perceel van 1250m² met verschillende opstallen in het oude dorp van Blaricum te kunnen bemachtigen.

Het perceel omvat de volgende opstallen:

- Bij de Berg 2a (1.)

- Twee-onder-een-kap woning (verhuurd)

- Meentweg 27a, onderverdeeld in 3 units:

- Kantoor (niet verhuurd) **(2.)**

- Showroom gelegen achter de kantoorruimte (verhuurd) **(3.)**

- Bedrijfsruimte (verhuurd). **(4.)**



Aan de Meentweg in Blaricum dorp en Bij de Berg gelegen een uniek perceel!

Op een perceeloppervlak van 1.250 m² zijn momenteel een woonhuis, een bedrijfspand en een kantoorpand gesitueerd.

Let op: het omzetten van het bestemmingsplan ter plaatse naar woonbestemming zou mogelijk kunnen zijn. Hierna is het perceel groot genoeg om een mooie (woon)ontwikkeling te kunnen invullen op een heerlijke locatie in Blaricum dorp!

De bestaande situatie.

Bij de Berg 2a.

Een verhuurd woonhuis (dus dit heeft al woonbestemming) met de ingang aan Bij de Berg. De woning is gekoppeld aan het bedrijfspand aan de Meentweg 27a.

De ligging met een geheel besloten voortuin kent een optimale privacy. Er is een riante woonkamer, een open keuken, 2 slaapkamers en een badkamer. Daarnaast nog een zeer grote kelder/souterrain. Het woonoppervlak is 98 m² en de kelder is 17 m².

Meentweg 27a.

Een groot/riant (verhuurd) bedrijfsgebouw met kantoorruimte/wachtkamer, moderne sanitaire voorzieningen en een zeer grote werkruimte (nu in gebruik als tandtechnisch laboratorium). De onderkeldering/het souterrain is niet te missen, die gaat zo goed als onder het gehele pand door.

2 parkeerplaatsen aan de Meentweg zijde. Groot binnenterrein met (eenvoudige) fietsenstalling.

VVO 377 m² (196m² bg, 171m² kelder en 10m² bergzolder); Energielabel E

Daarnaast een (leegstaand) voormalig en karakteristiek kantoorgebouw met kantoorruimte, spreekkamer, pantry en sanitair alsook een bergzolder. Een separaat achterdeel is verhuurd.

Voormalige kantoorruimte Meentweg 27a niet verhuurd VVO 129 m² (107m² bg en 22m² bergzolder); Energielabel G (één label samen met de verhuurde showroom)

Verhuurde ruimte gelegen achter de voormalige kantoorruimte Meentweg 27a VVO 27 m²; Energielabel G (één label samen met de voormalige kantoorruimte)

Meer informatie inzake huurovereenkomsten en overige bijzonderheden op aanvraag beschikbaar.

Huurovereenkomsten:

Bij de Berg 2a (woning):
Huurder: Particulier
Looptijd: onbepaald tijd
Loopt tot: n.v.t.
Huurprijs: € 20.036,76 per jaar

Meentweg 27a (ODCH):
Huurder: ODHC
Looptijd: 5 jaar (tweede periode)
Loopt tot: 31-03-2028
Huurprijs: € 40.426,32 per jaar

Meentweg 27a (Kantin):
Huurder: Kantin
Looptijd: onbepaalde tijd
Loopt tot: n.v.t.
Huurprijs: € 5.561,28 per jaar

Meentweg 27a (voormalig kantoor):
Leeg

Nutsvoorzieningen:

Bij de Berg 2a;
Eigen gasaansluiting/meter
Tussenmeter elektra (elektra van ODCH)
Water (via ODCH)

Meentweg 27a;
ODCH Tandtechnieker
Eigen gasaansluiting/meter
Eigen elektra
Eigen water

Voormalig kantoor en Kantin
Eigen gasaansluiting/meter
Tussenmeter (elektra van ODCH)
Water (via ODCH)

Bijzonderheden:

- **Alle units worden verhuurd zonder BTW.**
- **Volgens opgave van eigenaar:**

"De bewoner van Bij de Berg 2 mag zijn dakgoten schoonmaken/ onderhoudswerkzaamheden, die alleen via Bij de Berg 2a bereikbaar zijn, in overleg met de bewoner/eigenaar van Bij de berg 2a uitvoeren."

"De kelder is vanaf de bouw (Bij de Berg 2a en Meentweg 27a ODCH rond 1980) lek. De wanden zijn geïnjecteerd, er zijn klampen gemaakt maar niets hielp. Er is destijds (80er jaren) een pomp geplaatst (zie het putdeksel op het grote binnenterrein) die gaat werken bij een bepaalde waterstand. Verdere details zijn niet bekend."

- **Koopakte/Transport**

De koopovereenkomst zal door de notaris, Moulijn Netwerk notarissen te Blaricum, opgesteld worden, deze notaris zal ook het transport begeleiden.











Aanvullende clause(s) op te nemen in de koopakte:

- 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.

- As is, where is;

De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het "as is, where is" principe. Koper aanvaardt de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van de onroerende zaak in alle opzichten. Koper heeft ter zake van deze staat van de onroerende zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper. In afwijking van artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de onroerende zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

CAMPAGNE MAKELAARDIJ

Kadastrale informatie:

Kadastrale gemeente	Blaricum
Sectie(s)	E
Nummer(s)	2505
Grootte	1250 m2

Voorbehoud

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept.

Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid van feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

Verdere informatie

Alle belangrijke papieren zijn bij de makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen gegevens aan u toegezonden worden.

Hoewel wij met de grootste zorgvuldigheid dit object hebben ingemeten, achten wij ons niet aansprakelijk indien meting afwijkt van de norm NEN 2580.

Aan deze brochure kunnen geen rechten ontleend worden.

Contact:

Campagne Makelaardij

Wakkerendijk 32

3755 DC EEMNES

telefoon: 035 53 133 22

e-mail: info@campagnemakelaardij.nl

web: www.campagnemakelaardij.nl





0 5 10 15 20 25m

- Deze kaart is noordgericht
- 12345** Perceelnummer
- 75 Huisnummer
- Voorgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Blaricum
 Sectie E
 Perceel 2506

kadaster



Object&co



BAG BAO
Bouwkosten Aankoop Overleg



Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

vastgoedpro



WAARDERINGSKAMER

BBMI / NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever Van Gooische Huize Makelaardij
Adres Meentweg 27a, 1261XR Blaricum
Document OC-2023-113303
Datum 18 oktober 2023



Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiks-oppervlaktes gesplitst per bouwlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingen-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 18 oktober 2023, waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de gebouwscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - BVO - Object	748,80 m²
Bruto vloeroppervlakte - BVO - Geheel Perceel	748,80 m ²
Verhuurbare vloeroppervlakte(n) - VVO - Object	533,55 m²
Netto vloeroppervlakte(n) - NVO	531,36 m ²
Netto inhoud - Object	1 447,70 m³
Netto inhoud - Geheel Perceel	1 447,70 m³
Bruto inhoud - Object	2 217,90 m³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	2 217,90 m³

Rapport opgemaakt door M. van Essen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Hilversum, 18 oktober 2023



Ing. Mario van Essen

Object&co Nederland BV

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Een meetcertificaat voorkomt onduidelijkheid en discussie en zorgt ervoor dat de juiste vierkante meters worden gehanteerd. Een meetcertificaat wordt in de meeste gevallen toegepast, wanneer er een huurprijs moet worden vastgesteld van een object.

Ook voor de bepaling van een aankoop- of verkoopsom brengt een meetcertificaat duidelijkheid. Een meetcertificaat is tevens een welkom instrument bij het omslag van bijvoorbeeld *servicekosten*, *interne kostenverrekeningen* of de inrichting van uw *facility management*.

Met behulp van een NEN 2580 meetcertificaat, kan de toedeling van de (algemene) vierkante meters naar *gebruiksfunctie* en naar verschillende gebruikers c.q. huurders worden verduidelijkt.

De belangrijkste eenheden waarin de oppervlakte wordt weergegeven zijn:

- BVO – Bruto Vloer Oppervlakte;
- NVO – Netto Vloer Oppervlakte;
- VVO – Verhuurbaar Vloer Oppervlakte;
- GO – Gebruiks Oppervlakte.

In vrijwel de meeste gevallen wordt een meetrapport opgesteld ten behoeve van de bepaling van het verhuurbare vloeroppervlakte, het VVO.

Een meetrapport is een gewaarmerkte rapportage van een meting van de oppervlakten van ruimten of groep van ruimten van een gebouw of groep gebouwen bestaande uit een of meerdere meetcertificaten met bijbehorende meetstaten en (vlakken)tekeningen, aangevuld met een toelichting op het type meetcertificaat dat wordt verstrekt en een opgave van de uitgangspunten, voorbehouden en aannames.

Meetcertificaten worden onderverdeeld in drie typen:

- **Meetcertificaat A**
- **Meetcertificaat B**
- **Meetcertificaat C**

Met deze drie verschillende typen meetcertificaten wordt, bij verschillende uitgangspunten, het onderscheid duidelijk met betrekking tot de betrouwbaarheid van een meting.

Meetcertificaat A:

- uitgangspunt gebouw ter plaatse gecontroleerd of ingemeten
- meting vanaf alle soorten plattegrondtekeningen
- controle ter plaatse ruimten gecontroleerd op functie, maten gecontroleerd of ingemeten
- nauwkeurigheid hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten en hoog ten opzichte van de werkelijke situatie

Meetcertificaat B:

- uitgangspunt gebouw niet ter plaatse gecontroleerd, in aanbouw, verbouw, uitvoeringsgereed
- meting vanaf bestek-, uitvoerings-, werk- en/of revisietekeningen
- controle ter plaatse n.v.t. of ruimten gecontroleerd op functie
- nauwkeurigheid hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten, maar onbekend ten opzichte van de werkelijke situatie. Gelet op de fase waarin de tekening(en) zijn gemaakt, kan worden aangenomen dat er slechts een geringe afwijking te verwachten is ten opzichte van de werkelijkheid. Dit kan echter niet met zekerheid worden vastgesteld. Tevens kunnen functies van ruimten zijn gewijzigd, wat de VVO kan beïnvloeden

Meetcertificaat C:

- uitgangspunt gebouw in ontwerpfase
- meting vanaf voorlopige of definitieve ontwerptekeningen
- controle ter plaatse n.v.t.
- nauwkeurigheid hoogten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten, maar hypothetisch ten opzichte van de werkelijke situatie. Gelet op de fase waarin de tekening(en) zijn gemaakt, is het mogelijk dat tijdens het verdere ontwerpproces, de bouwvoorbereiding en/of de realisatie van het gebouw nog wijzigingen worden doorgevoerd

Beknopte uitleg NEN 2580

De verhuurbare vloeroppervlakte is bepaald aan de hand van de NEN 2580. Per bouwlaag is de verhuurbare vloeroppervlakte berekend. Ter verduidelijking van de meetstaat volgt hieronder een beknopte toelichting van de verschillende soorten vloeroppervlakten, zoals de NEN 2580 die kent. Hierbij is gebruikt gemaakt van het onderstaande schema waarin de relatie tussen de diverse vloeroppervlakten wordt aangegeven.

NORMTEKST NEN 2580				BIJLAGE B NEN 2580			
				VERHUURBARE OPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW	NUTTIGE OPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW	WOONOPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW	
VIDES EN SCHALMGATEN	VIDES EN SCHALMGATEN	VIDES EN SCHALMGATEN	VIDES EN SCHALMGATEN	VIDES EN SCHALMGATEN	VIDES EN SCHALMGATEN	VIDES EN SCHALMGATEN	
BRUTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN (4.2.3 EN 4.2.4)	NETTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN (4.3.3 EN 4.3.4)	NETTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN (4.3.3 EN 4.3.4)	GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN	GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN	GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN	GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN	
BRUTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW (4.2.2)	NETTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW (4.3.2)	NETTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW (4.3.2)	GEBRUIKSOPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW	RUIIMTEN VOOR GEBOUW-INSTALLATIES (2.1.9)	RUIIMTEN VOOR GEBOUW-INSTALLATIES (2.1.9)	RUIIMTEN VOOR GEBOUW-INSTALLATIES (2.1.9)	
				RUIIMTEN VOOR VERTICAAL VERKEER (2.1.8)	RUIIMTEN VOOR VERTICAAL VERKEER (2.1.8)	RUIIMTEN VOOR VERTICAAL VERKEER (2.1.8)	
				PARKEERRUIMTE	PARKEERRUIMTE	STALLINGSRUIMTE BUITENBERGING	
					RUIJWIELSTALLING		
					HORIZONTAAL-VERKEERS-OPPERVLAKTE	HORIZONTAAL-VERKEERS-OPPERVLAKTE	
						SANITAIRE RUIMTE	
						BERGRUIMTE	
						WOONOPPERVLAKTE	
					NIET-STATISCHE BOUWDELEN ZOALS: SEPARATIEWANDEN	NIET-STATISCHE BOUWDELEN ZOALS: SEPARATIEWANDEN	NIET-STATISCHE BOUWDELEN ZOALS: SEPARATIEWANDEN
					SCHEIDINGS-CONSTRUCTIES TUSSEN GEBOUWFUNCTIES	SCHEIDINGS-CONSTRUCTIES TUSSEN GEBOUWFUNCTIES	SCHEIDINGS-CONSTRUCTIES TUSSEN GEBOUWFUNCTIES
	NIET-TOEGANKELIJKE LEIDINGSCHACHTEN	NIET-TOEGANKELIJKE LEIDINGSCHACHTEN	NIET-TOEGANKELIJKE LEIDINGSCHACHTEN				
	STATISCHE BOUWDELEN	STATISCHE BOUWDELEN	STATISCHE BOUWDELEN				
		GLASLUNCORRECTIE					
	RUIIMTEN LAGER DAN 1,5 m	RUIIMTEN LAGER DAN 1,5 m	RUIIMTEN LAGER DAN 1,5 m	RUIIMTEN LAGER DAN 1,5 m	RUIIMTEN LAGER DAN 1,5 m	RUIIMTEN LAGER DAN 1,5 m	

De verhuurbare oppervlakte en de nuttige oppervlakte omvatten verschillende lijn tint aangegeven oppervlakte elementen.

Brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte 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 groep van ruimten omhullen.

Hierbij gelden de volgende aanvullingen:

- Als een binnenruimte aan een andere binnenruimte (van een ander gebouw of een andere huurder) grenst wordt gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie;
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de brutovloeroppervlakte van de binnenruimte.

Niet tot de brutovloeroppervlakte horen:

- schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan 4,0 m²;
- gebouwgebonden buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen enz.;
- open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

Nettovloeroppervlakte (NVO)

De nettovloeroppervlakte van een ruimte of van een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten.

Zoals in het schema staat aangegeven is de nettovloeroppervlakte gelijk aan de brutovloeroppervlakte minus de tarra-oppervlakte (dit wordt nader toegelicht). Niet tot de nettovloeroppervlakte horen daarom:

- statische bouwdelen;
- niet statische bouwdelen, zoals separatiewanden;
- scheidingsconstructies tussen gebouwfuncties;
- oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m (bijvoorbeeld onder trappen en in ruimten met een schuin dak);
- vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf waarvan de oppervlakte groter is dan 0,5 m²;
- oppervlakte van een niet-toegankelijke leidingschacht waarvan de grondoppervlakte groter is dan 0,5 m²;
- schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan 4,0 m².

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

Tarra-oppervlakte (TARRA)

De tarra-oppervlakte van een ruimte, van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de brutovloeroppervlakte en de nettovloeroppervlakte van respectievelijk de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw.

De tarra-oppervlakte kan worden onderscheiden in:

- de vloeroppervlakten van statische bouwdelen zoals de hoofddraagconstructie, buitenwanden, wanden tussen brandcompartimenten en primaire leidingschachten die niet toegankelijk zijn;
- de vloeroppervlakten van niet-statische bouwdelen, zoals systeemwanden en andere lichte scheidingswanden, en secundaire niet-toegankelijke leidingschachten;
- oppervlakten van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m;
- De tarra oppervlakte bevat bovendien de oppervlakte, die wordt ingenomen door:
 - o incidentele nissen en uitsparingen kleiner dan 0,5 m²;
 - o uitspringende of vrijstaande bouwdelen groter dan 0,5 m².

Verhuurbare oppervlakte (VVO)

De verhuurbare oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen vermeerderd met de glaslijncorrectie.

Bij de bepaling van de verhuurbare oppervlakte wordt niet meegerekend:

- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties;
- een trappenhuis;
- voorzieningen voor verticaal verkeer, trapgaten, liftschachten of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4,0 m²;
- een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen;
- de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m;
- een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m²;
- een dragende binnenwand.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

Waar verhuurbare ruimten aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de niet statische delen van de betreffende scheidingsconstructie.

Installatie-oppervlakte (IO)

De installatie oppervlakte is de nettovloeroppervlakte van de ruimten voor alle gebouwinstallaties.

Volgens de NEN 2580 worden tot de gebouwinstallaties gerekend:

- verwarmingsinstallatie;
- rookgasafvoer en binnenriolering;
- installatie voor koud- en warmwatervoorziening;
- installatie voor gas- en perslucht;
- installatie voor ruimtekoeling;
- installatie voor ventilatie en luchtbehandeling;
- elektrische centrale voor energievoorziening;
- kracht- en lichtinstallatie;
- communicatie-installatie;
- transportinstallatie;
- beveiligingsinstallatie;
- gangen en dergelijke welke uitsluitend dienen om de installatieruimten te bereiken;
- alle toegankelijke leidingschachten. Installaties die gericht zijn op de productie van het bedrijf vallen dus niet onder de gebouwinstallaties.

Verticaal-verkeersoppervlakte (VV)

De verticale verkeersoppervlakte is de nettovloeroppervlakte die wordt ingenomen door alle tot een gebouw behorende binnenruimten en voorzieningen voor verticaal verkeer.

Onder een ruimte of voorziening voor verticaal verkeer wordt verstaan: "Een ruimte respectievelijk een voorziening binnen een ruimte die dient voor de verkeersafwikkeling tussen de bouwlagen van een gebouw, te weten:

- Trappenhuizen;
- Liftschachten;
- Roltrappen;
- Hellingbanen;
- Hefplateaus.

Deze oppervlakten worden tot de verticale verkeersoppervlakten gerekend als minimaal één bouwlaag wordt overbrugd, dat wil zeggen dat het hoogteverschil minimaal 1,5 m dient te zijn.

Trappen en dergelijke welke in open verbinding staan met andere gebruiksruidten worden gemeten vanaf de onderste tot en met de bovenste traprede.

Bij ruimten die primair gericht zijn op de verkeersafwikkeling in de verticale richting, wordt de gehele ruimte, inclusief de omhullende wanden, uitgezonderd van de verhuurbare vloeroppervlakte. Dit is bijvoorbeeld het geval bij trappenhuizen, inclusief toegangsluizen en liftschachten.

Oppervlakte parkeerruimte

Onder de oppervlakte van parkeerruimte wordt verstaan: Ruimten voor het parkeren van motorvoertuigen. Deze ruimten worden niet gerekend tot de verhuurbare oppervlakte van een gebouw omdat parkeerruimte veelal per parkeerplaats wordt verhuurd of verkocht.

Glaslijncorrectie

Ter plaatse van raamopeningen in de opgaande scheidingsconstructies aan de buitengevels wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen. Dit wordt ook wel de glaslijncorrectie genoemd, die voortkomt uit de gangbare verhuurpraktijk 'meten tot het glas'.

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.

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(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) 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 bedrijfspand gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van het bedrijfspand, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

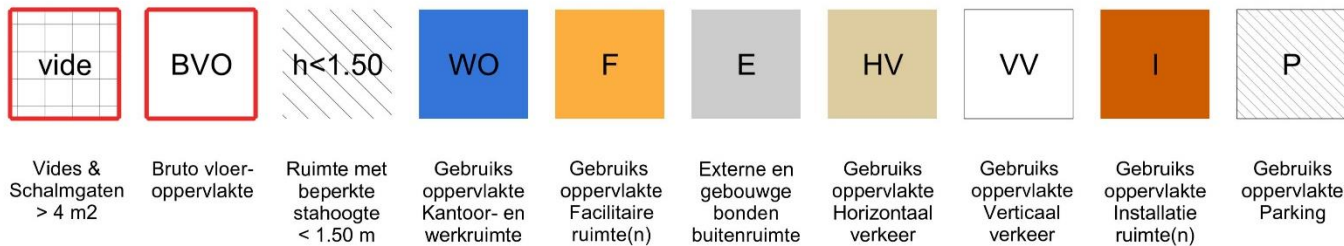
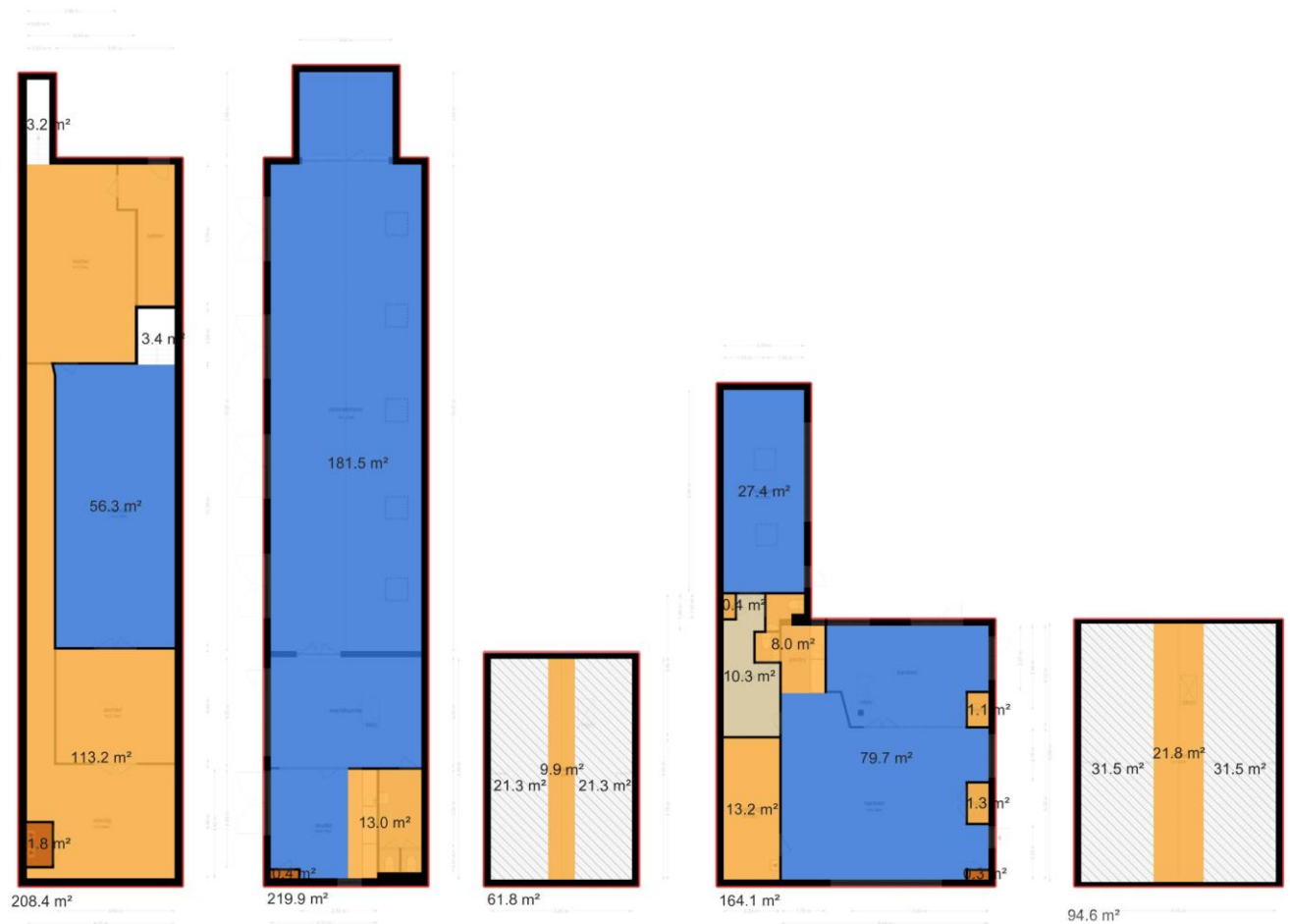
Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

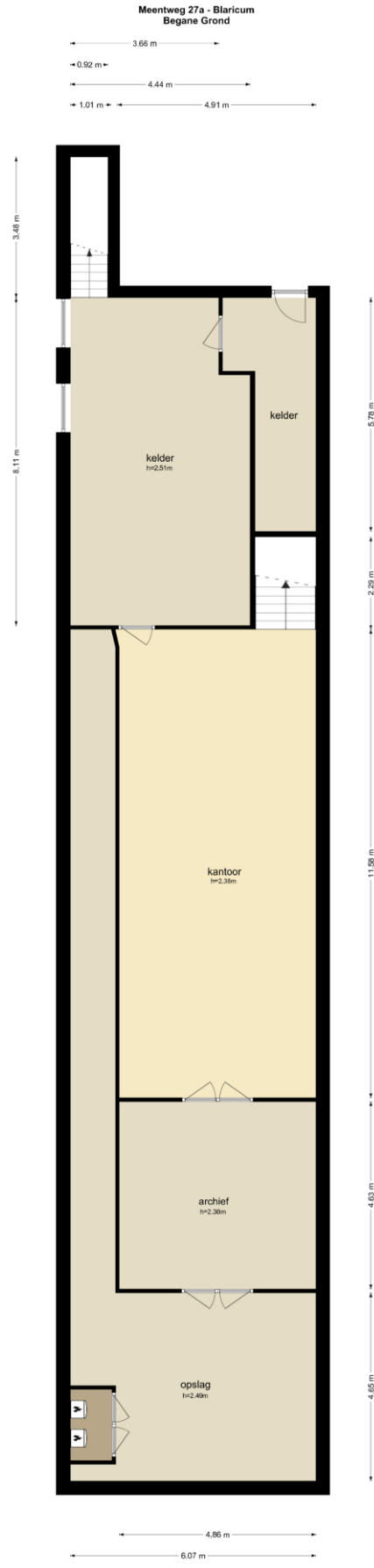
- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping.
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

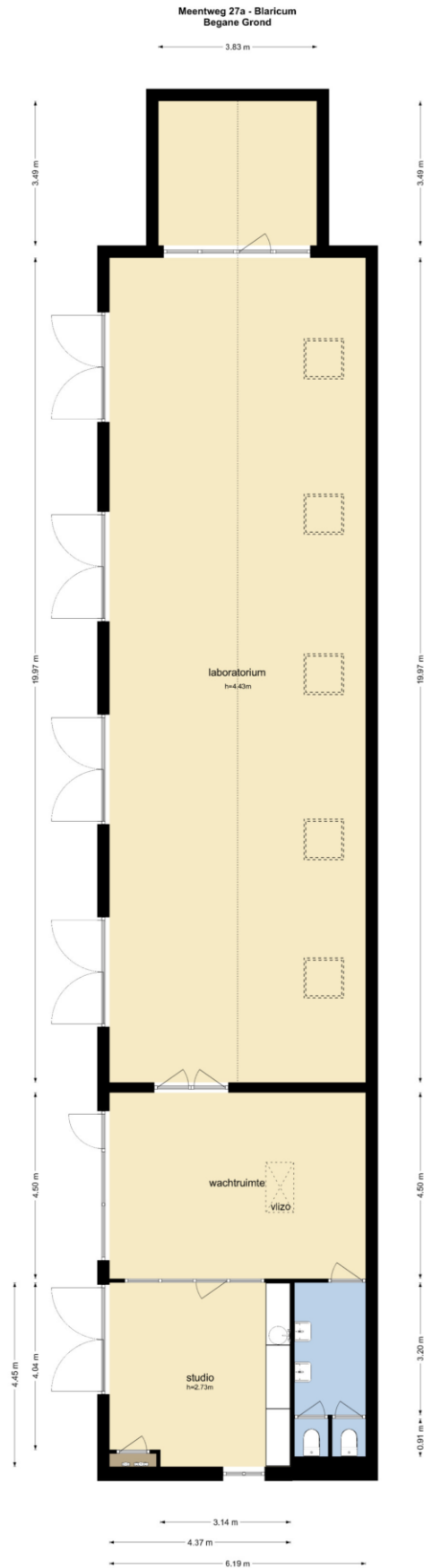
Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) alleen bereikbaar is via de open lucht. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben.

Meetcertificaat

Object&co		NEN 2580 - M E E T S T A A T				MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPORT CONFORM NEN 2580:2007/C1:2008																																																																																																																																																																																																																																																																			
	Datum Meetopname	18 oktober 2023	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV																																																																																																																																																																																																																																																																					
	Datum Meetrapport	18 oktober 2023	Opsteller	M. van Essen																																																																																																																																																																																																																																																																					
	Meetrapportnr/O&C	OC-2023-113303	Status	Definitief																																																																																																																																																																																																																																																																					
Meetcertificaat Type A		Ingemeten en gecontroleerd op locatie																																																																																																																																																																																																																																																																							
Object type	Kantoor-/Bedrijfsruimte		Verklaring Meetcertificaat A																																																																																																																																																																																																																																																																						
Adres	Meentweg 27a		Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.																																																																																																																																																																																																																																																																						
Postcode/Plaats	1261XR Blaricum																																																																																																																																																																																																																																																																								
Opdrachtgever	Van Gooische Huize Makelaardij		Object&co Nederland BV stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008' en conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingen-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.																																																																																																																																																																																																																																																																						
Adres	Meentweg 27A																																																																																																																																																																																																																																																																								
Postcode/Plaats	1261 XR Blaricum																																																																																																																																																																																																																																																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Object opgesplitst per bouwlaag</th> <th>PRE BVO AFTREK</th> <th>BVO</th> <th>VVO</th> <th>NVO</th> <th>TO</th> <th colspan="4">TO OPPERVLAKTE(N)</th> <th colspan="7">VVO GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007</th> <th colspan="2">INHOUD</th> </tr> <tr> <th>Vides & Schalmgaten > 4 m²</th> <th>Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)</th> <th>Verhuurbare oppervlakte</th> <th>Netto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)</th> <th>Tarra oppervlakte</th> <th>Bouwkundige TO constructie elementen</th> <th>Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m</th> <th>Separatie wanden</th> <th>Glaslijjn correctie</th> <th>Gebruiks oppervlakte Kantoor- en Werkruimte(n)</th> <th>Gebruiks oppervlakte Facilitaire ruimte(n)</th> <th>Gebruiks oppervlakte Installatie ruimte(n)</th> <th>Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer</th> <th>Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer</th> <th>Externe en Gebouwegebonden Buitenruimte(n)</th> <th>Gebruiks oppervlakte Parkeren</th> <th>Netto inhoud m³</th> <th>Bruto inhoud m³</th> </tr> <tr> <th></th> <th></th> <th></th> <th>3+4+A+B+D</th> <th>A+B+C+D+E</th> <th>1+2+3+4</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> <th>D</th> <th>E</th> <th>F</th> <th>G</th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kantoor</td> <td>0,00</td> <td>490,10</td> <td>377,66</td> <td>379,34</td> <td>110,76</td> <td>64,39</td> <td>42,60</td> <td>3,36</td> <td>0,41</td> <td>237,80</td> <td>136,10</td> <td>2,20</td> <td>0,00</td> <td>6,60</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>1 112,80</td> <td>1 586,90</td> </tr> <tr> <td>Kelder</td> <td>-</td> <td>208,40</td> <td>171,39</td> <td>176,30</td> <td>32,10</td> <td>30,21</td> <td>-</td> <td>1,60</td> <td>0,29</td> <td>56,30</td> <td>113,20</td> <td>1,80</td> <td>-</td> <td>6,60</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>442,50</td> <td>669,00</td> </tr> <tr> <td>Begane Grond</td> <td>-</td> <td>219,90</td> <td>196,37</td> <td>193,15</td> <td>26,75</td> <td>24,88</td> <td>-</td> <td>1,75</td> <td>0,12</td> <td>181,50</td> <td>13,00</td> <td>0,40</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>661,40</td> <td>819,00</td> </tr> <tr> <td>Eerste Verdieping</td> <td>-</td> <td>61,80</td> <td>9,90</td> <td>9,90</td> <td>51,90</td> <td>9,30</td> <td>42,60</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>9,90</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>8,90</td> <td>98,90</td> </tr> <tr> <td>Kantoor</td> <td>0,00</td> <td>258,70</td> <td>155,88</td> <td>152,02</td> <td>106,68</td> <td>40,70</td> <td>63,00</td> <td>1,18</td> <td>1,80</td> <td>107,10</td> <td>45,80</td> <td>0,30</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>334,90</td> <td>631,00</td> </tr> <tr> <td>Begane Grond</td> <td>-</td> <td>164,10</td> <td>134,08</td> <td>130,22</td> <td>33,88</td> <td>30,90</td> <td>-</td> <td>1,18</td> <td>1,80</td> <td>107,10</td> <td>24,00</td> <td>0,30</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>313,50</td> <td>509,90</td> </tr> <tr> <td>Eerste Verdieping</td> <td>-</td> <td>94,60</td> <td>21,80</td> <td>21,80</td> <td>72,80</td> <td>9,80</td> <td>63,00</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>21,80</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>21,40</td> <td>121,10</td> </tr> <tr> <td>Totalen</td> <td>0,00</td> <td>748,80</td> <td>533,55</td> <td>531,36</td> <td>217,44</td> <td>105,09</td> <td>105,60</td> <td>4,54</td> <td>2,21</td> <td>344,90</td> <td>181,90</td> <td>2,50</td> <td>0,00</td> <td>6,60</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>1 447,70</td> <td>2 217,90</td> </tr> <tr> <td>Procentueel tov BVO</td> <td></td> <td>100,00%</td> <td>71,25%</td> <td>70,96%</td> <td>29,04%</td> <td>14,03%</td> <td>14,10%</td> <td>0,61%</td> <td>0,29%</td> <td>46,06%</td> <td>24,29%</td> <td>0,33%</td> <td>0,00%</td> <td>0,88%</td> <td>0,00%</td> <td>0,00%</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Totalen Kantoor/Bedrijf</td> <td></td> <td>748,80</td> <td colspan="15">Netto BVO en Inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwegebonden Buitenruimte oppervlakten</td> <td>1 447,70</td> <td>2 217,90</td> </tr> </tbody> </table>																			Object opgesplitst per bouwlaag	PRE BVO AFTREK	BVO	VVO	NVO	TO	TO OPPERVLAKTE(N)				VVO GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007							INHOUD		Vides & Schalmgaten > 4 m ²	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m ²)	Verhuurbare oppervlakte	Netto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m ²)	Tarra oppervlakte	Bouwkundige TO constructie elementen	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Separatie wanden	Glaslijjn correctie	Gebruiks oppervlakte Kantoor- en Werkruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Facilitaire ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Installatie ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer	Externe en Gebouwegebonden Buitenruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Parkeren	Netto inhoud m ³	Bruto inhoud m ³				3+4+A+B+D	A+B+C+D+E	1+2+3+4	1	2	3	4	A	B	C	D	E	F	G			Kantoor	0,00	490,10	377,66	379,34	110,76	64,39	42,60	3,36	0,41	237,80	136,10	2,20	0,00	6,60	0,00	0,00	1 112,80	1 586,90	Kelder	-	208,40	171,39	176,30	32,10	30,21	-	1,60	0,29	56,30	113,20	1,80	-	6,60	-	-	442,50	669,00	Begane Grond	-	219,90	196,37	193,15	26,75	24,88	-	1,75	0,12	181,50	13,00	0,40	-	-	-	-	661,40	819,00	Eerste Verdieping	-	61,80	9,90	9,90	51,90	9,30	42,60	-	-	-	9,90	-	-	-	-	-	8,90	98,90	Kantoor	0,00	258,70	155,88	152,02	106,68	40,70	63,00	1,18	1,80	107,10	45,80	0,30	0,00	0,00	0,00	0,00	334,90	631,00	Begane Grond	-	164,10	134,08	130,22	33,88	30,90	-	1,18	1,80	107,10	24,00	0,30	-	-	-	-	313,50	509,90	Eerste Verdieping	-	94,60	21,80	21,80	72,80	9,80	63,00	-	-	-	21,80	-	-	-	-	-	21,40	121,10	Totalen	0,00	748,80	533,55	531,36	217,44	105,09	105,60	4,54	2,21	344,90	181,90	2,50	0,00	6,60	0,00	0,00	1 447,70	2 217,90	Procentueel tov BVO		100,00%	71,25%	70,96%	29,04%	14,03%	14,10%	0,61%	0,29%	46,06%	24,29%	0,33%	0,00%	0,88%	0,00%	0,00%			Totalen Kantoor/Bedrijf		748,80	Netto BVO en Inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwegebonden Buitenruimte oppervlakten															1 447,70	2 217,90
Object opgesplitst per bouwlaag	PRE BVO AFTREK	BVO	VVO	NVO	TO	TO OPPERVLAKTE(N)				VVO GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007							INHOUD																																																																																																																																																																																																																																																								
	Vides & Schalmgaten > 4 m ²	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m ²)	Verhuurbare oppervlakte	Netto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m ²)	Tarra oppervlakte	Bouwkundige TO constructie elementen	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Separatie wanden	Glaslijjn correctie	Gebruiks oppervlakte Kantoor- en Werkruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Facilitaire ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Installatie ruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer	Externe en Gebouwegebonden Buitenruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Parkeren	Netto inhoud m ³	Bruto inhoud m ³																																																																																																																																																																																																																																																							
			3+4+A+B+D	A+B+C+D+E	1+2+3+4	1	2	3	4	A	B	C	D	E	F	G																																																																																																																																																																																																																																																									
Kantoor	0,00	490,10	377,66	379,34	110,76	64,39	42,60	3,36	0,41	237,80	136,10	2,20	0,00	6,60	0,00	0,00	1 112,80	1 586,90																																																																																																																																																																																																																																																							
Kelder	-	208,40	171,39	176,30	32,10	30,21	-	1,60	0,29	56,30	113,20	1,80	-	6,60	-	-	442,50	669,00																																																																																																																																																																																																																																																							
Begane Grond	-	219,90	196,37	193,15	26,75	24,88	-	1,75	0,12	181,50	13,00	0,40	-	-	-	-	661,40	819,00																																																																																																																																																																																																																																																							
Eerste Verdieping	-	61,80	9,90	9,90	51,90	9,30	42,60	-	-	-	9,90	-	-	-	-	-	8,90	98,90																																																																																																																																																																																																																																																							
Kantoor	0,00	258,70	155,88	152,02	106,68	40,70	63,00	1,18	1,80	107,10	45,80	0,30	0,00	0,00	0,00	0,00	334,90	631,00																																																																																																																																																																																																																																																							
Begane Grond	-	164,10	134,08	130,22	33,88	30,90	-	1,18	1,80	107,10	24,00	0,30	-	-	-	-	313,50	509,90																																																																																																																																																																																																																																																							
Eerste Verdieping	-	94,60	21,80	21,80	72,80	9,80	63,00	-	-	-	21,80	-	-	-	-	-	21,40	121,10																																																																																																																																																																																																																																																							
Totalen	0,00	748,80	533,55	531,36	217,44	105,09	105,60	4,54	2,21	344,90	181,90	2,50	0,00	6,60	0,00	0,00	1 447,70	2 217,90																																																																																																																																																																																																																																																							
Procentueel tov BVO		100,00%	71,25%	70,96%	29,04%	14,03%	14,10%	0,61%	0,29%	46,06%	24,29%	0,33%	0,00%	0,88%	0,00%	0,00%																																																																																																																																																																																																																																																									
Totalen Kantoor/Bedrijf		748,80	Netto BVO en Inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwegebonden Buitenruimte oppervlakten															1 447,70	2 217,90																																																																																																																																																																																																																																																						
© 2023 - Object&co Nederland																																																																																																																																																																																																																																																																									
Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, ofwel na schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.																																																																																																																																																																																																																																																																									

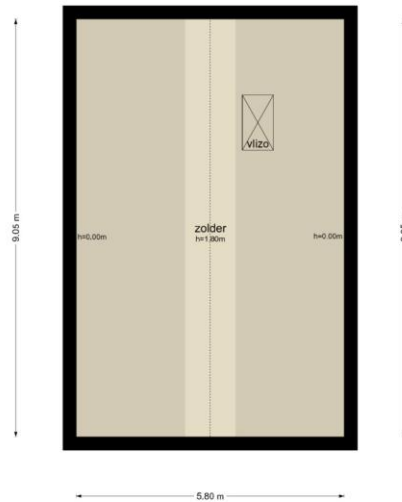






De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

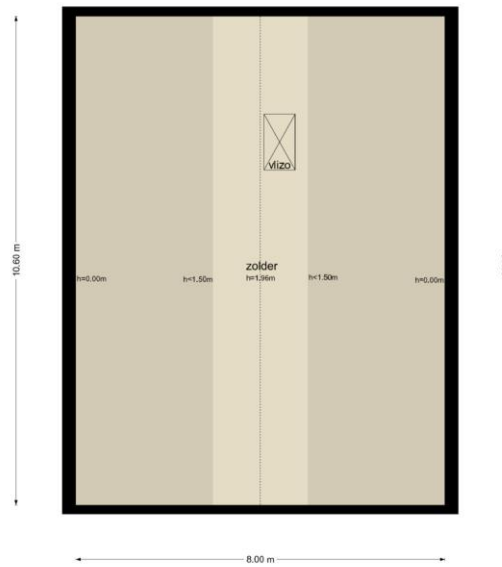
Meentweg 27a - Blaricum
Eerste Verdieping



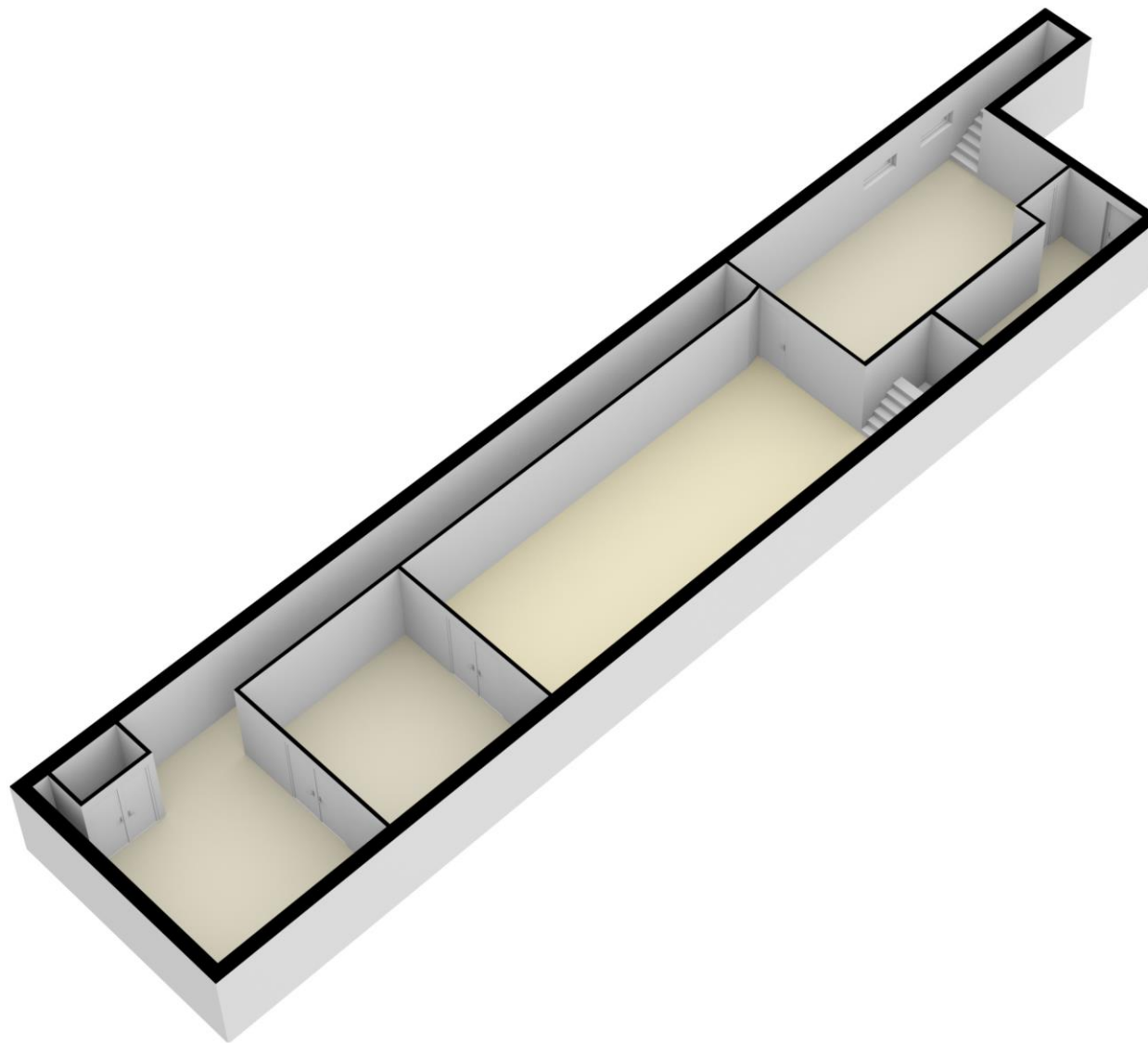
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

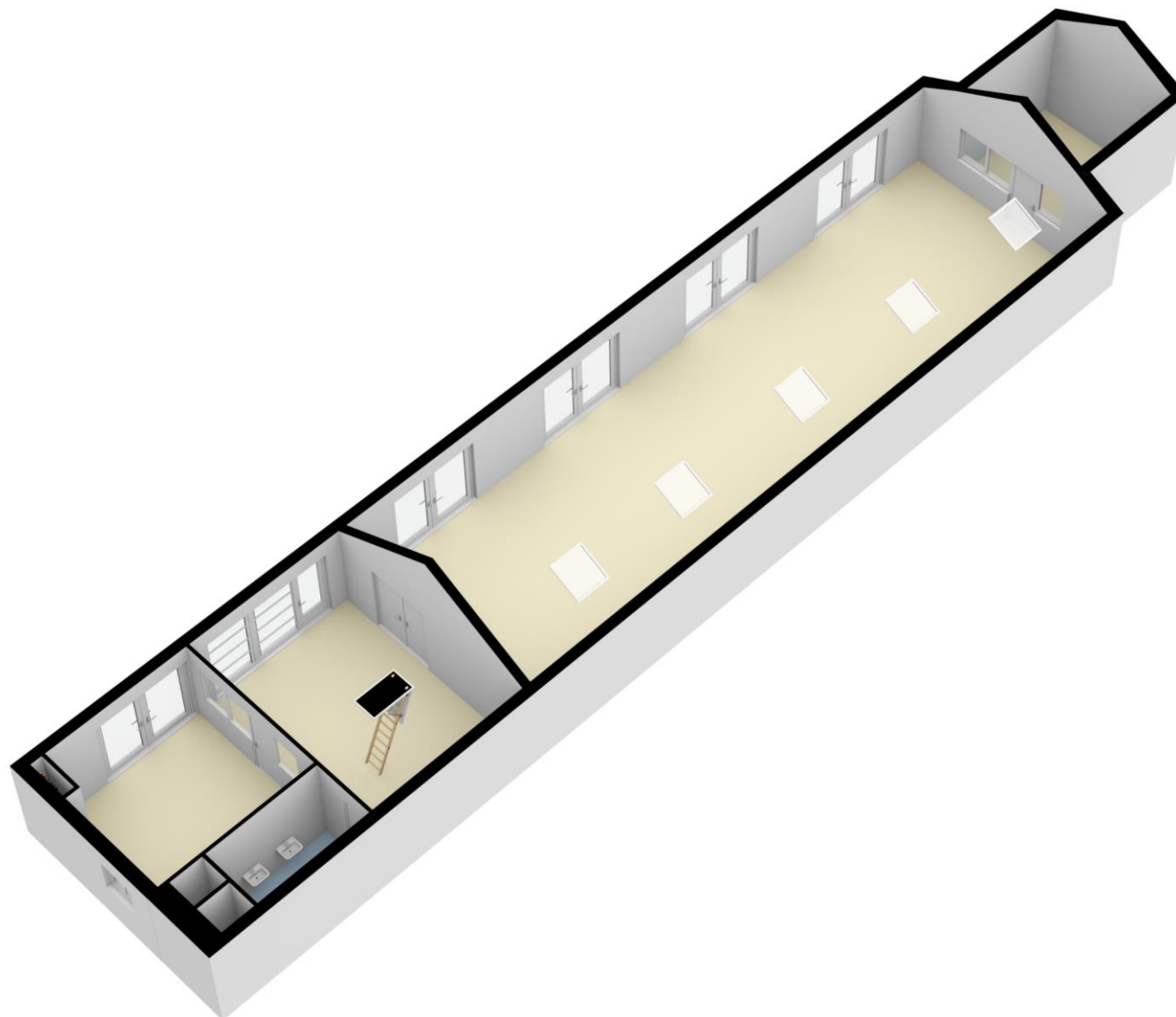


Meentweg 27a - Blaricum
Eerste Verdieping

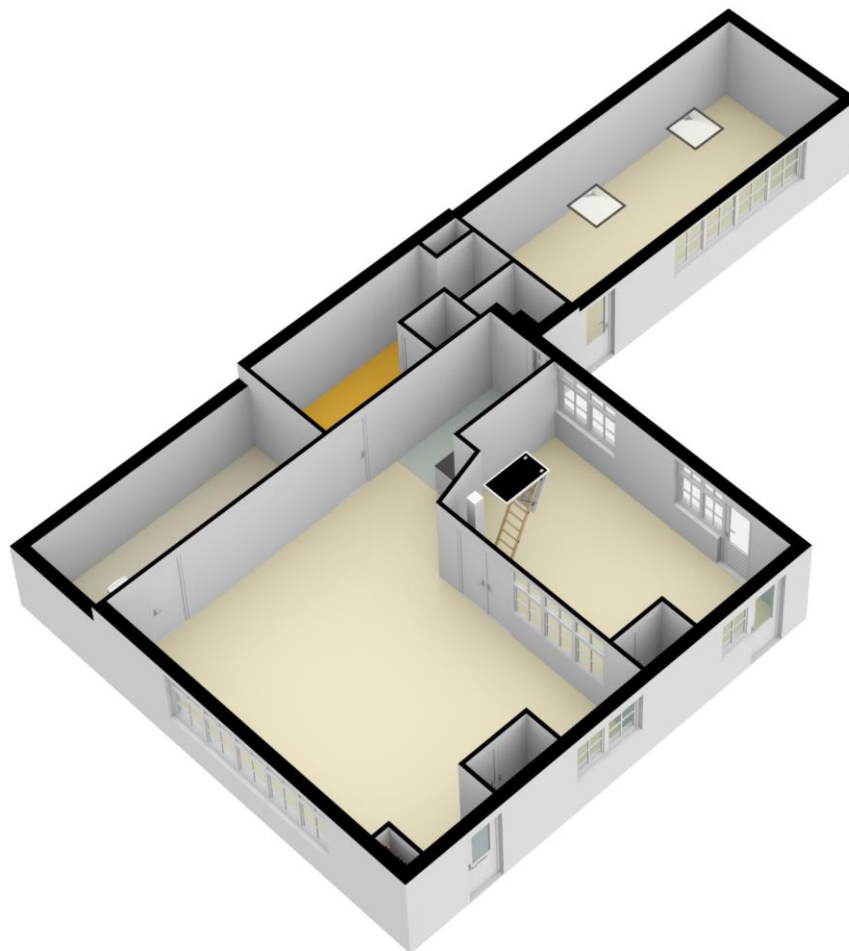


De plattegronden zijn geproduceerd voor projectieve doeleinden en ten indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl











CAMPAGNE MAKELAARDIJ

NAWOORD

U heeft zojuist de brochure van één van onze woningen uit ons totale woningaanbod bekeken. Wij hopen natuurlijk dat deze brochure u zal uitnodigen tot het maken van een afspraak voor een bezichtiging van het pand. Tenslotte geeft een bezichtiging toch altijd het juiste beeld van de sfeer en kenmerken van een huis.

Wij maken daarom graag een afspraak met u om het pand van binnen te gaan bekijken. U kunt ons daarvoor bellen tijdens kantooruren (tel.nr. 035-5313322) of e-mailen (info@campagnemakelaardij.nl) zodat wij een afspraak met u in kunnen plannen.

U kunt ons natuurlijk ook altijd benaderen voor verdere vragen over deze woning.

Indien u thans een eigen woning heeft bieden wij u aan om een vrijblijvende waardebeoordeling van uw huis te doen zodat u in staat bent zo gericht mogelijk naar een nieuwe woning uit te kijken.

Voor een vrijblijvende waardebeoordeling spreken wij graag een keer met u af op één van onze kantoren of bij u thuis. Wij kunnen dan wat uitgebreider met u ingaan op uw toekomstige woningplannen.

Ons kantoor Campagne Makelaardij is u gaarne van dienst en wij hopen u binnenkort te ontmoeten.

Met vriendelijke groet,

Het team van Campagne Makelaardij

Bert Campagne

Maarten van Dijk

Campagne Makelaardij, Wakkerendijk 32, 3755 DC Eemnes
T : 035-531 33 22 | E : info@campagnemakelaardij.nl
Lid NVM: A.P. Campagne | www.campagnemakelaardij.nl | K.v.K. nr. 31040187

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald. Op onze werkzaamheden zijn de 'Algemene consumentenvoorwaarden NVM' of de 'Algemene voorwaarde NVM voor professionele opdrachtgevers' van toepassing.