



## Gemeentestraat 14

4184 CK Opijnen

---

woonoppervlakte 88 m<sup>2</sup>

---

perceeloppervlakte 235 m<sup>2</sup>

---

3 slaapkamers

---

te koop

---

**Vraagprijs: € 320.000 k.k.**

# Kenmerken

## Locatie

### Gemeentestraat 14

4184 CK Opijnen

€ 320.000 k.k.

## Basisinformatie

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| soort object:    | woonhuis           |
| type object:     | hoekwoning         |
| bouwtype:        | bestaande bouw     |
| woonoppervlakte: | 88 m <sup>2</sup>  |
| perceelopp.:     | 235 m <sup>2</sup> |
| bouwjaar:        | 1967               |
| beschikbaar:     | in overleg         |

## Kadastrale informatie

gemeente Est en Opijnen, sectie C, nummer 3014,  
perceelopp. 235 m<sup>2</sup>, type geheel

## Energie

|                    |                                                             |
|--------------------|-------------------------------------------------------------|
| isolatie:          | dakisolatie<br>muurisolatie<br>vloerisolatie<br>dubbel glas |
| verwarming:        | C.V.-ketel                                                  |
| warm water:        | C.V.-ketel                                                  |
| CV-Ketel:          | Intergas                                                    |
| bouwjaar CV-Ketel: | 2010                                                        |
| energielabel:      | B                                                           |

## Gebouw

|               |   |
|---------------|---|
| verdiepingen: | 2 |
| slaapkamers:  | 3 |

## Schuur / berging

|             |                  |
|-------------|------------------|
| type:       | vrijstaand steen |
| afmetingen: | 5.00m bij 2.00m  |

## Garage

|             |                 |
|-------------|-----------------|
| type:       | vrijstaand hout |
| capaciteit: | 1               |

## Overig

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| tuin:             | achtertuin        |
| tuin oppervlakte: | 60 m <sup>2</sup> |
| ligging:          | noord-oosten      |
| achterom:         | ja                |

# Kaart



# Omschrijving

Hoekwoning met carport en vrijstaande berging garage  
indeling van de woning:

Begane grond: hal/entree, meterkast, toilet, trapopgang, trapkast, keuken en doorzon woonkamer;  
1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers en badkamer met douche, 2e toilet en wastafel;  
2e verdieping: vlizotrap naar zolderberging met c.v ketel.

Let op! Op deze woning is zelfbewoningsplicht van toepassing. Huurders van Woonstichting De Kernen of andere woningcorporaties in de gemeente krijgen voorrang op koop.

Huurders dienen te reageren binnen vier weken na het verschijnen van deze advertentie.

Inschrijving via de site van corpowonen

Vragen? Stuur een e-mail

## Foto's

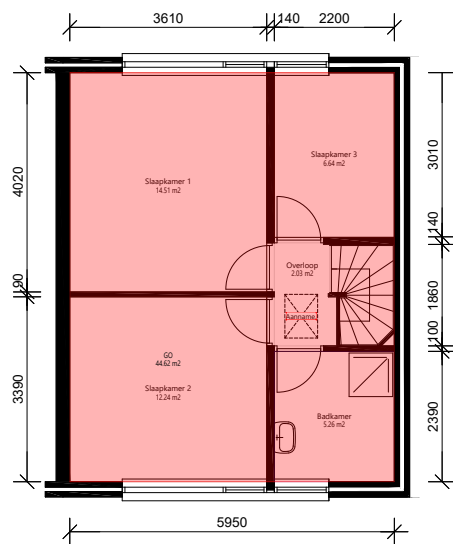


# Foto's

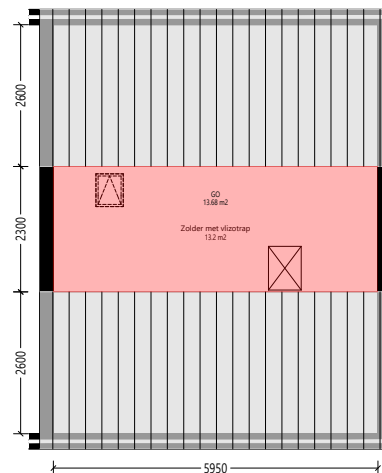


# Foto's

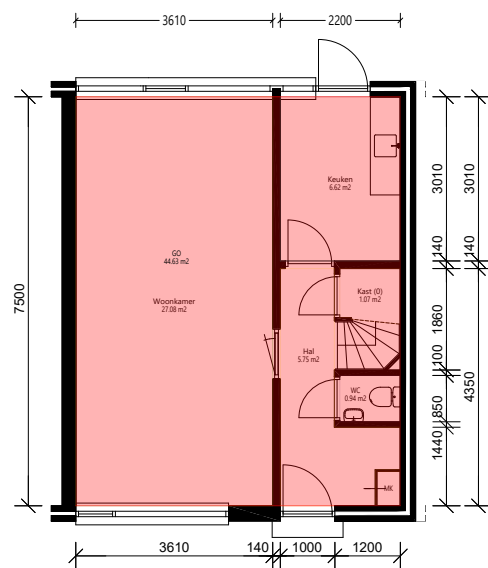




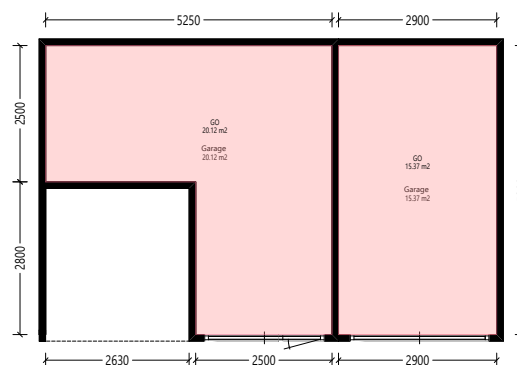
Verdieping\_1e



Zolder



Begane\_grond



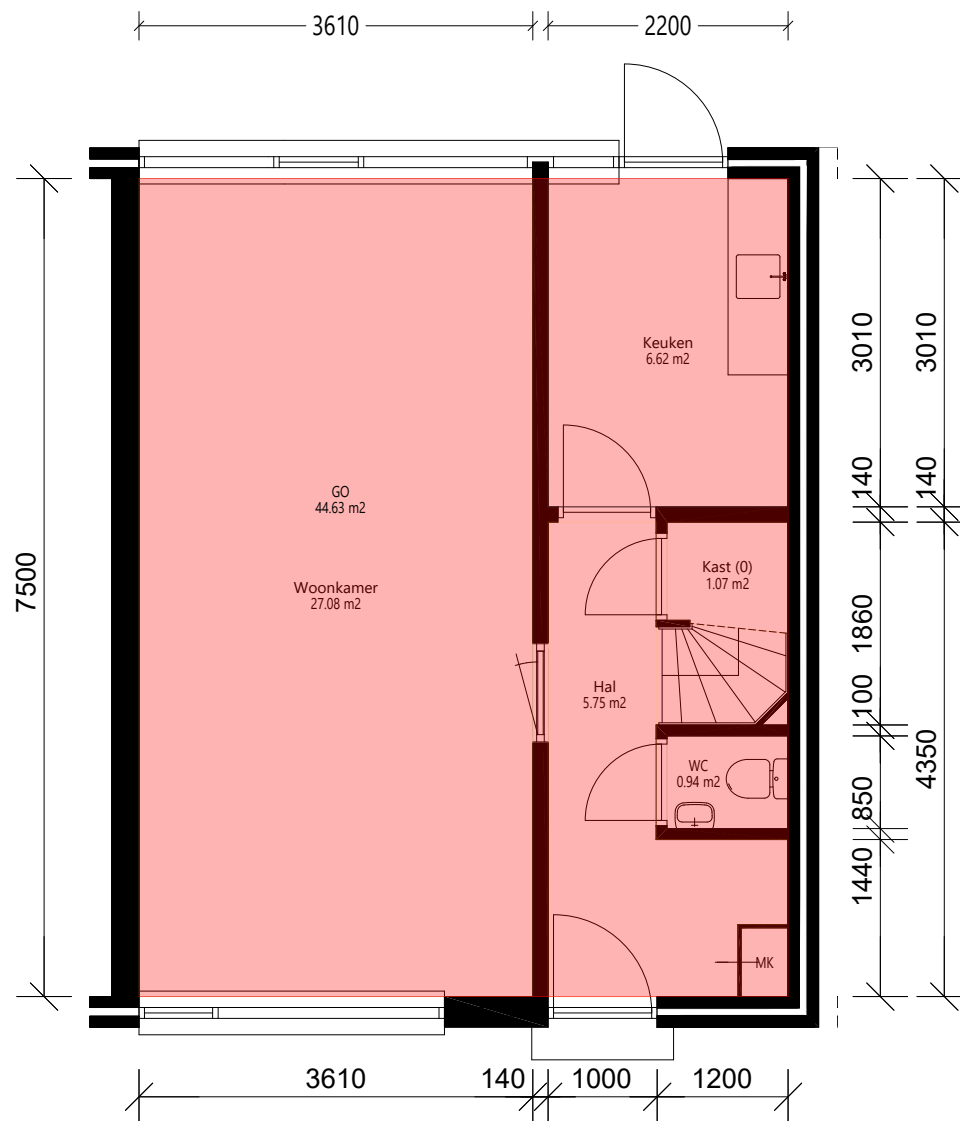
Garage



|                                                                        |             |        |                |
|------------------------------------------------------------------------|-------------|--------|----------------|
| GO woonfunctie volgens NEN 2580:2007                                   | GO          | 102.94 | m2             |
| GO overige functie volgens NEN 2580:2007                               | GO          | 35.49  | m2             |
| Totaal lijst Gebruiksoppervlakte                                       | aantal = 1x | symb   | aantal eenheid |
| Aan deze tekening en hoeveelheden kunnen geen rechten worden ontleend. |             |        |                |
| Symbolenset "NEN2580"                                                  |             |        |                |



|               |                    |            |            |
|---------------|--------------------|------------|------------|
| Opdrachtgever | De Kernen          | Aantal     | 1          |
| Complex       | Complex 39105      | Formaat    | A3 lands.  |
| Adres         | Gemeentestraat 14  | Verscaling | 1: 100     |
| Plaats        | OPIJNEN            | Getekend   | COENCAD    |
| Tekening      | Alle_plattegronden | Datum      | 10-07-2020 |
| Kenmerk       | 1339105106         |            |            |



Begane\_grond

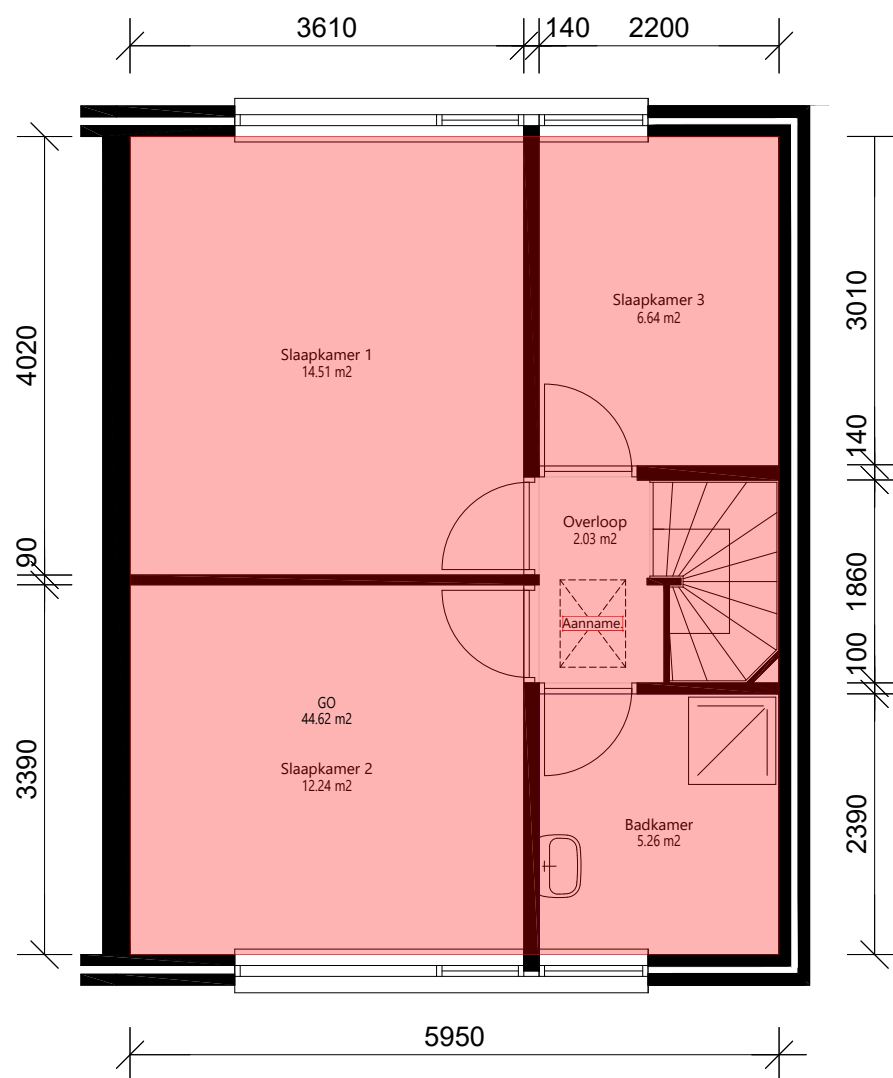


|                                      |             |       |                |
|--------------------------------------|-------------|-------|----------------|
| GO woonfunctie volgens NEN 2580:2007 | go          | 44.63 | m²             |
| Totaal lijst Gebruiksoppervlakte     | aantal = 1x | symp  | aantal eenheid |

Aan deze tekening en hoeveelheden kunnen geen rechten worden ontleend. Symbolenset "NEN2580"



|               |                  |            |            |
|---------------|------------------|------------|------------|
| Opdrachtgever | De Kernen        | Aantal     | 1          |
| Complex       | Complex 39105    | Formaat    | A3 lands.  |
| Adres         | Gemeentstraat 14 | Verscaling | 1: 50      |
| Plaats        | OPIJNEN          | Getekend   | COENCAD    |
| Tekening      | Begane_grond     | Datum      | 10-07-2020 |
| Kenmerk       | 1339105106       |            |            |



Verdieping\_1e

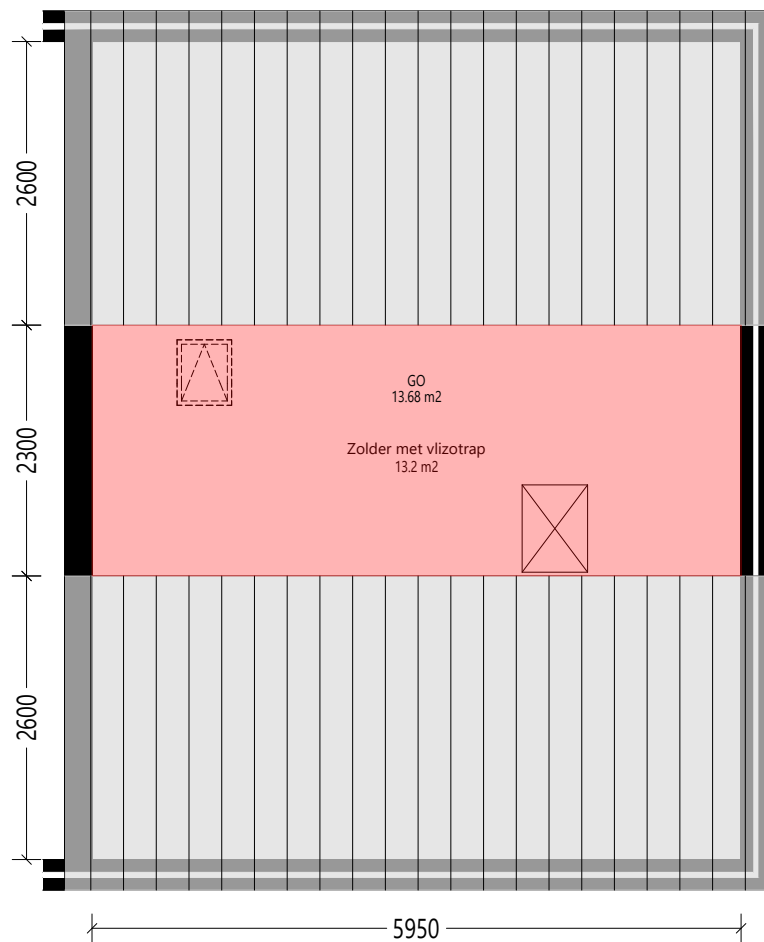


| GO woonfunctie volgens NEN 2580:2007 |             | go   | 44.63  | m2      |
|--------------------------------------|-------------|------|--------|---------|
| Totaallijst Gebruiksoppervlakte      | aantal = 1x | symp | aantal | eenheid |

Aan deze tekening en hoeveelheden kunnen geen rechten worden ontleend. Symbolenset "NEN2580"



|               |                  |            |            |
|---------------|------------------|------------|------------|
| Opdrachtgever | De Kernen        | Aantal     | 1          |
| Complex       | Complex 39105    | Formaat    | A3 lands.  |
| Adres         | Gemeentstraat 14 | Verscaling | 1: 50      |
| Plaats        | OPIJNEN          | Getekend   | COENCAD    |
| Tekening      | Verdieping_1e    | Datum      | 10-07-2020 |
| Kenmerk       | 1339105106       |            |            |



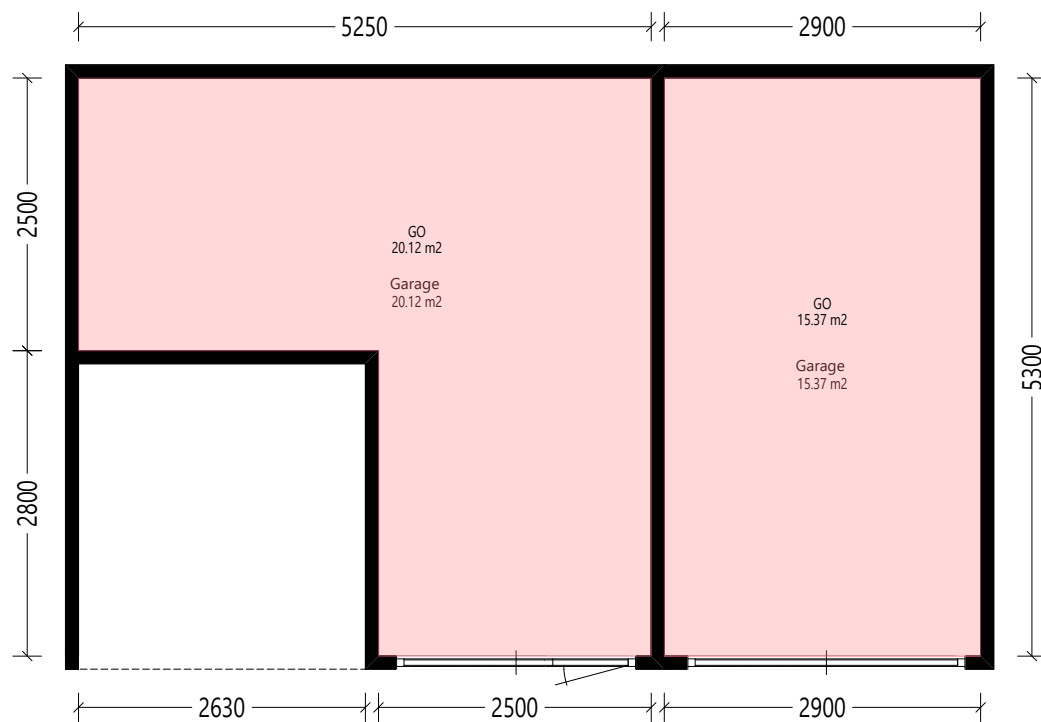
Zolder



| GO woonfunctie volgens NEN 2580:2007                                   |             | go   | 13.69  | m2      |
|------------------------------------------------------------------------|-------------|------|--------|---------|
| Totaallijst Gebruiksoppervlakte                                        | aantal = 1x | symp | aantal | eenheid |
| Aan deze tekening en hoeveelheden kunnen geen rechten worden ontleend. |             |      |        |         |
| Symbolenset "NEN2580"                                                  |             |      |        |         |



|               |                  |            |            |
|---------------|------------------|------------|------------|
| Opdrachtgever | De Kernen        | Aantal     | 1          |
| Complex       | Complex 39105    | Formaat    | A3 lands.  |
| Adres         | Gemeentstraat 14 | Verscaling | 1: 50      |
| Plaats        | OPIJNEN          | Getekend   | COENCAD    |
| Tekening      | Zolder           | Datum      | 10-07-2020 |
| Kenmerk       | 1339105106       |            |            |



Garage



| GO overige functie volgens NEN 2580:2007 |             | go   | 35.49  | m2      |
|------------------------------------------|-------------|------|--------|---------|
| Totaal lijst Gebruiksoppervlakte         | aantal = 1x | symp | aantal | eenheid |

Aan deze tekening en hoeveelheden kunnen geen rechten worden ontleend. Symbolenset "NEN2580"



|               |                  |            |            |
|---------------|------------------|------------|------------|
| Opdrachtgever | De Kernen        | Aantal     | 1          |
| Complex       | Complex 39105    | Formaat    | A3 lands.  |
| Adres         | Gemeentstraat 14 | Verscaling | 1: 50      |
| Plaats        | OPIJNEN          | Getekend   | COENCAD    |
| Tekening      | Garage           | Datum      | 10-07-2020 |
| Kenmerk       | 1339105106       |            |            |



# **NEN 2580**

# **MEETCERTIFICAAT**

NEN 2580:2007 inclusief correctieblad C1:2008

Meetcertificaat opgesteld door:

**COENCAD**

**Ericssonstraat 2**

**5121 ML Rijen**

**COENCAD**

# Toelichting Meetcertificaat

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de afgegeven meetcertificaten, waaronder een begrippenlijst betreffende de gebruikte terminologie, de aannames en voorbehouden die op dit meetcertificaat van toepassing zijn en een toelichting op de meetcertificaten en meetstaten.

## Toelichting begrippen NEN 2580

### Ruimte

Een voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, met een netto hoogte van minimaal 1,5 m, dat geheel of gedeeltelijk begrensd wordt door bouwkundige scheidingsconstructies en waarvan de vloer of de overdekking een onderdeel vormt van de constructie van het gebouw.

### Binnenruimte

Een ruimte die door middel van bouwkundige scheidingsconstructies geheel van de bodem en van de buitenlucht is afgesloten.

### Bouwlaag

Een deel van een gebouw, dat bestaat uit één of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,5 m in hoogte verschillen.

### Vloeroppervlakte

De oppervlakte van een vloer dient te worden bepaald als de oppervlakte van de verticale projectie op het horizontale vlak. Vloeroppervlakten worden in m<sup>2</sup> uitgedrukt.

### **Gebruiksoppervlakte**

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

Bij de bepaling van de GO worden niet meegerekend:

- de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.;
- een liftschacht;
- een trapgat, schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 m<sup>2</sup>;
- een vrijstaande bouwconstructie (niet zijnde een trap) indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m<sup>2</sup>;
- een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m<sup>2</sup>;
- een dragende binnenwand.

### **Verhuurbare vloeroppervlakte**

De verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) 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. Waar gelijke gebruiksfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie. Ter plaatse van raamopeningen wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.

Bij de bepaling van de VVO wordt niet meegerekend:

- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties;
- een trappenhuis, met inachtneming van de een-op-een regel;
- een voorziening voor verticaal verkeer, trapgat of liftschacht;
- toegangssluizen naar trappenhuizen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis;
- een schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m<sup>2</sup>;

- 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 – bij schuine kolommen inclusief het gedeelte van de ruimte daaronder dat lager is dan 1,5 m – groter is dan of gelijk is aan 0,5 m<sup>2</sup>;
- een dragende binnenwand;
- een ruimte voor horizontaal verkeer indien deze uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang, met inachtneming van de een-op-een regel.

### **Bruto vloeroppervlakte**

De bruto vloeroppervlakte (BVO) 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.

Ter aanvulling op het bovengenoemde geldt het volgende:

- Indien een binnenruimte aan een andere 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 de BVO van de binnenruimte.

Bij de bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 m<sup>2</sup>.

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m<sup>2</sup>.

### **Glaslijncorrectie**

Oppervlaktebepalingen ter plaatse van raamopeningen in opgaande scheidingsconstructies worden gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 m boven de vloer en ter breedte van deze raamopening. Deze glaslijncorrectie komt voort uit de gangbare verhuurpraktijk; meten tot het glas.

### **Verticaal verkeersoppervlak**

Onder deze categorie vallen alle verkeersruimten die alleen dienen voor de ontsluiting van verschillende bouwlagen zoals trappenhuizen, liftschachten, vluchtrappenhuizen inclusief eventuele rooksluizen en gangen die uitsluitend dienst mogen doen als vluchtweg.

### **Gebouw gebonden installatieruimte**

De gebouw gebonden installatieruimte is de vloeroppervlakte voor alle gebouw gebonden installaties. Om gebouwinstallaties uit te zonderen van verhuurbaar vloeroppervlak dienen deze te voldoen aan de volgende criteria:

- De installatie is vast verbonden met het gebouw.
- Het tot stand brengen van de installatie is nauw verweven met de bouwkundige werkzaamheden.
- De installatie is overwegend gericht op het scheppen van de juiste omstandigheden voor het verblijven of werken in het gebouw.
- De installatie is niet gericht op het produceren van goederen en/of diensten door het bedrijf.

Tot de gebouwinstallaties worden o.a. gerekend:

- verwarmingsinstallatie;
- rookgasafvoer en binnen-riolering;
- installatie voor koud- en warmwatervoorziening;
- installatie voor perslucht t.b.v. de klimaatregeling van het gebouw;
- installatie voor ruimtekoeling;
- installatie voor ventilatie en luchtbehandeling;

- elektrische centrale voor energievoorziening;
- kracht- en lichtinstallatie;
- transportinstallatie;
- sprinklerinstallatie.

Niet tot de gebouwinstallaties worden o.a. gerekend:

- patchkasten;
- installatie met gas- of perslucht voor bijvoorbeeld medische toepassingen;
- installaties toegevoegd door een gebruiker.

### **Ruimten met beperkte stahoogte**

Dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m.

### **Algemene ruimten**

Onder deze categorie vallen alle gemeenschappelijke ruimten van een gebouw, die met tenminste 1 of meerdere huurders worden gedeeld. Bijvoorbeeld een gezamenlijke entree, wachtkamer, of expeditieruimte. Toedeling van deze ruimten vindt plaats naar rato van het gehuurde.

## Voorbehouden en aannames

1. Indien bij een gebouw met een BVO van meer dan 200 m<sup>2</sup> een controle ter plaatse heeft plaatsgevonden en de tekening(en) in overeenstemming zijn met de werkelijke situatie geldt het volgende:
  - a. Gemeten is vanaf de in dit meetcertificaat genoemde tekening(en). Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en van de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5%, ervan uitgaand dat de totale lengte- resp. breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt van de gemeten maat. Indien ook na controle ter plaatse onzekerheden blijven bestaan, mag een ander onnauwkeurigheidspercentage worden gehanteerd. In dit geval dient te worden gemotiveerd waarom voor (een) dergelijk afwijkend percentage(s) is gekozen.
2. Indien bij een gebouw met een BVO van minder dan 200 m<sup>2</sup> een controle ter plaatse heeft gevonden en de tekening(en) in overeenstemming zijn met de feitelijke situatie geldt het volgende:
  - a. Gemeten is vanaf de in dit meetcertificaat genoemde tekening(en). Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en van de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 1 m<sup>2</sup>. Indien ook na controle ter plaatse onzekerheden blijven bestaan, mag een ander onnauwkeurigheidspercentage worden gehanteerd. In dit geval dient te worden gemotiveerd waarom voor een andere oppervlakte dan wel voor een percentage van meer dan 0,5% is gekozen;
3. Indien geen controle ter plaatse heeft plaatsgevonden geldt het volgende:
  - a. Gemeten is vanaf de in dit meetcertificaat genoemde tekening(en). Er heeft geen controle ter plaatse plaatsgevonden, omdat dit buiten de opdracht viel/het gebouw in aanbouw is/het gebouw in verbouw is/het gebouw nog niet is gerealiseerd. De gemeten oppervlakten kunnen derhalve afwijken van de oppervlakten in de werkelijke/de uiteindelijk te realiseren situatie. Tevens kunnen de aangenomen functies van ruimten in de werkelijke/de uiteindelijk te realiseren situatie anders zijn.

**COENCAD**

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: zuilichem



Deze kaart is noordgericht

12345  
25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Est en Opijnen

Sectie

C

Perceel

2997

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 mei 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Algemene informatie

## Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

**De Kernen** maakt gebruik van makelaarsdiensten van CORPOwonen en de applicatie CORPOflow. Bij de presentatie van dit object zul je CORPOwonen daarom regelmatig tegenkomen en in de communicatie kom je CORPOflow tegen.

Wanneer je meer informatie over het object wenst, kun je rechtstreeks contact opnemen met De Kernen op telefoonnummer 088 - 582 40 00 of per mail [verkoop@dekernen.nl](mailto:verkoop@dekernen.nl).

## Vrijblijvende aanbieding

De verstrekte informatie is slechts een vrijblijvende aanbieding.

## Disclaimer

Tussen het gebruikte beeldmateriaal kunnen zogenaamde 'artist impressions' gebruikt zijn om een indruk te geven van mogelijkheden. Deze indruk hoeft niet overeen te komen met de werkelijkheid. Bij het vermelden van formaten in teksten of op tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Alle verstrekte informatie is samengesteld om een belangstellende een goed beeld van een object te kunnen geven. Als de informatie onvolledig of onjuist is, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

# Bijzondere bepalingen

## Asbest

In en/of op de bouwka­vel is asbest aanwezig. Wanneer koper de asbest wenst te verwijderen, zal dit moeten gebeuren volgens de wettelijke voorschriften en is dit voor rekening en risico van de koper.