



www.woningschouw.nl

088 - 78 00 700

OLTMANSSTRAAT 16
7514GA ENSCHEDE



WONINGPASPOORT



WoningPaspoort

Onafhankelijkheid en objectiviteit

WoningSchouw B.V. garandeert objectiviteit en volledige onafhankelijkheid bij de door haar uitgevoerde werkzaamheden ten behoeve van dit WoningPaspoort en verklaart geen enkele commerciële binding te hebben met derden, die de resultaten van het onderzoek zouden kunnen beïnvloeden.

Onderdelen WoningPaspoort

Dit WoningPaspoort bestaat uit diverse onderdelen ten behoeve van de volledigheid aan informatie over de betreffende woning. De onderdelen kunnen bestaan uit:



1. Energielabel en mogelijkheid tot verbetering energielabel



2. Berekening woningwaarderingstelsel (WWS) en mogelijkheid tot verbetering WWS



3. NEN 2580 berekening (optioneel inhoud berekening)



4. Meetrapport met Plattegronden

In deze rapportage ziet u de mogelijkheid tot verbetering van het energielabel en tot verbetering van de WWS. De overige documenten worden als bijlagen aangeleverd.



Energie label

In het kader van de Europese regelgeving (EPBD) bent u verplicht om, bij verkoop of verhuur van de woning, een energielabel te overhandigen. Deze woning heeft het volgende energielabel:

Energie label woningen	Registratienummer 333582317	Datum registratie 29-02-2024	Geldig tot 28-02-2034	Status Definitief
------------------------	--------------------------------	---------------------------------	--------------------------	----------------------

Deze woning heeft energielabel **D**



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	7 Verwarming	VR-ketel	nee ja
2 Gevelpanelen	8 Warm water	Combiketel	nee ja
3 Daken	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee ja
4 Vloeren	10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	nee ja
5 Ramen	11 Koeling	Niet aanwezig	nee n.t.b.
6 Buitendeuren	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

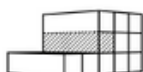
Adres
Oltmansstraat 16
7514GA Enschede
BAG-ID: 0153010000414881

Detailaanduiding

Bouwjaar 1980
Compactheid 0,84
Vloeroppervlakte 64 m²

Woningtype

Hoekwoning op tussenverdieping



Opnamedetails

Naam W Kornegoor
Examennummer 63741

Certificaathouder
EnergieSchouw B.V.

Inschrijfnnummer SKGIKOB 013083
KvK-nummer 82069441

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname





Verbeter mogelijkheden Energielabel

Energielabel		Energielabel
Huidig Energielabel		D
Doorgerekende verbetermaatregelen	Type	Energielabel
CV ketel plaatsen HR107	HR107 combiketel	B
Doorgerekende verbetermaatregel en combinatie	Type	Energielabel
Geen		

**Puntentelling: Zelfstandige Woonruimte****Huurcommissie**

voor huurders en verhuurders

Woonruimte

Oltmansstraat 16

7514GA Enschede

Huurprijscheck zelfstandige woonruimte**1. Oppervlakte van vertrekken**

Ruimte en vertrekken	m ²	verwarmd	Punten
Woonkamer met open keuken (4,87 x 5,90, -0,38 x 0,60, 3,37 x 2,27)	36,15 m ²	Ja	
Slaapkamer (4,84 x 2,76)	13,36 m ²	Ja	
Badkamer (2,16 x 1,92)	4,15 m ²	Ja	
Punten vertrekken	53,66 m ²		54,00
Subtotaal			54,00

2. Oppervlakte overige ruimten

Ruimte en vertrekken	m ²	verwarmd	Punten
Schuur / (fietsen)berging (3,65 x 2,37)	8,65 m ²	Nee	
Punten overige ruimten	8,65 m ²		6,75
Subtotaal			60,75

3. Verwarming & installaties

	Eigen cv-ketel / centrale verwarming / warmtepomp	Punten
Verwarming		
Aantal verwarmde vertrekken	4	8,00
Aantal verwarmde overige ruimten	1	1,00
Punten verwarming		9,00
Intercom (met beeld)	Nee	0,00
Subtotaal		69,75



4. Energieprestatie

		Punten
Woonvorm	Meergezinswoning (b.v. een flat of etagewoning)	
Energie label uitgegeven vanaf 1 januari 2021	Oppervlakte >= 40m2 Label D	11,00
Punten energieprestatie		11,00
Subtotaal		80,75

5. Keuken

		Punten
Voorzieningen Woonkamer met open keuken		
Extra enkele kast	1	0,25
Extra dubbele kast	1	0,50
Inbouw oven (gas/elektrisch) of magnetron	1	0,75
Luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening)	1	0,25
Inbouw vaatwasmachine	1	1,25
Inbouw koel-/vriescombinatie	1	1,25
Inbouw kookplaat (gas/elektrisch)	1	0,50
Het aanrecht is langer dan 2 meter	1	7,00
Punten keuken *		11,75
Subtotaal		92,50

6. Sanitair

		Punten
Toiletten	1	3,00
Wastafels	2	2,00
Voorzieningen Badkamer		
Schuif- of vouw wand met aluminium frame	1	1,00
Luxe mengkraan (b.v. éénhandsbediening)	1	0,25
Thermostatische mengkraan	1	0,50
Alleen aparte douche	1	4,00
Kastje met ingebouwde wastafel	1	0,25
Extra wandtegels	5,70 m ²	0,50
Punten sanitair *		11,50
Subtotaal		104,00

**7. Woonvoorzieningen mensen met een handicap**

	Punten
Punten voorzieningen voor mensen met een handicap	0,00
Subtotaal	104,00

8. Privé-buitenruimten

Ruimte en vertrekken	m²	Punten
Balkon (4,58 x 1,36)	6,23 m ²	0,00
Punten privé-buitenruimten		0,00
Subtotaal		104,00

9. Punten voor de WOZ-waarde

		Punten
WOZ-waarde	€ 221.000,00	32,00
WOZ-waarde woning in regio Amsterdam of Utrecht	Nee	
Hoogniveau renovatie of bouwjaar woning 2015 - 2019?	Nee	
Punten WOZ-waarde *		32,00
Subtotaal		136,00

10. Renovatie

	Punten
Punten renovatie	0,00
Subtotaal	136,00

11. Hinderlijke situaties (vervallen per 1 oktober 2015)**12. Zorgwoning**

		Punten
Zorgwoning	Nee	0,00
Punten zorgwoning*		0,00
Subtotaal		136,00

13. Punten voor schaarstegebied (vervallen per 1 oktober 2015)



14. Rijksmonument

	Punten
Geen	0,00
Subtotaal	136,00

Gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen

Ruimte en vertrekken	m ²	wooneenheden	verwarmd	Punten
Buitenruimte (54,00 x 55,56)	3.000,00 m ²	122	Nee	
Punten verwarming				
Punten gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen *				0,12
Subtotaal				136,12

Puntenwaarde totaal

	Totaal
Totaal aantal punten (afgerond)	136
Maximale huurprijs op basis van punten	€ 809,18
Maximale huurprijs per 1 juli 2023 (kale huurprijs)	€ 809,18



*Deze uitkomsten zijn gebaseerd op complexe berekeningen. Als u meer wilt weten over de rekenregels, dan kunt u dit nalezen in het beleidsboek waarderingstelsel zelfstandige woonruimte.

Toelichting bij *

- Aftrek voor toilet in badkamer
Als er een toilet is in de bad- of doucheruimte, wordt 1 m² van de oppervlakte van deze ruimte afgetrokken.
- Aftrek voor ontbreken vaste trap
Als er geen vaste trap naar de zolder is, wordt 5 punten afgetrokken van het aantal punten van de oppervlakte van de zolderruimte. Krijgt de oppervlakte minder dan 5 punten, dan kan het resultaat niet negatief zijn.
- Maximum bij extra kwaliteit keukens.
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor de lengte van het aanrecht.
- Maximum bij extra kwaliteit sanitair.
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor douche en/of bad.
- Maximum bij de WOZ -waarde.
Het aandeel van de WOZ-waarde in het puntentotaal van een woning is maximaal 33%. Hier zijn echter wel uitzonderingen op. Het geldt bijvoorbeeld niet voor woningen met minder dan 142 punten.
- Punten zorgwoning. Als er sprake is van een zorgwoning, wordt het aantal punten automatisch verhoogd met 35% over de onderdelen 1 t/m 9.1 + 10.
- Punten gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen
De berekening van het aantal punten voor gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen is hetzelfde als voor de eigen ruimten en voorzieningen. De punten worden alleen verdeeld over het aantal wooneenheden die hiervan gebruik maakt.

Disclaimer

Deze puntentelling is samengesteld op 1-3-2024 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. U vindt de Huurprijscheck op [Huurcommissie.nl](https://www.huurcommissie.nl) Zowel huurders als verhuurders kunnen gebruik maken van de online Huurprijscheck. Als gegevens correct zijn ingevuld, is de uitkomst een goede inschatting van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs. Toch kan een onderzoek door de Huurcommissie tot een ander puntentotaal leiden. Bijvoorbeeld omdat de oppervlakte preciezer wordt opgemeten, of omdat de Huurcommissie een ander oordeel heeft over extra's in de woning. Onderhoudsgebreken hebben geen invloed op het puntentotaal, maar kunnen wel zorgen voor een (tijdelijke) verlaging/bevriezing van de betaalde huurprijs. Daarvoor moet dan wel een procedure bij de Huurcommissie worden gevoerd.



Verbeter mogelijkheden WWS

WWS	
Mogelijkheden tot verbetering in WWS punten	Meer WWS punten
Verbeteren energielabel naar een B label	17

Meetcertificaat

Realax heeft dit meetrapport opgesteld, waarin de gebruiksoppervlakte wonen, gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte, gebouw gebonden buitenruimte, externe bergruimte en bruto inhoud zijn vastgesteld conform de "Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen" en "Meetinstructie bruto inhoud"

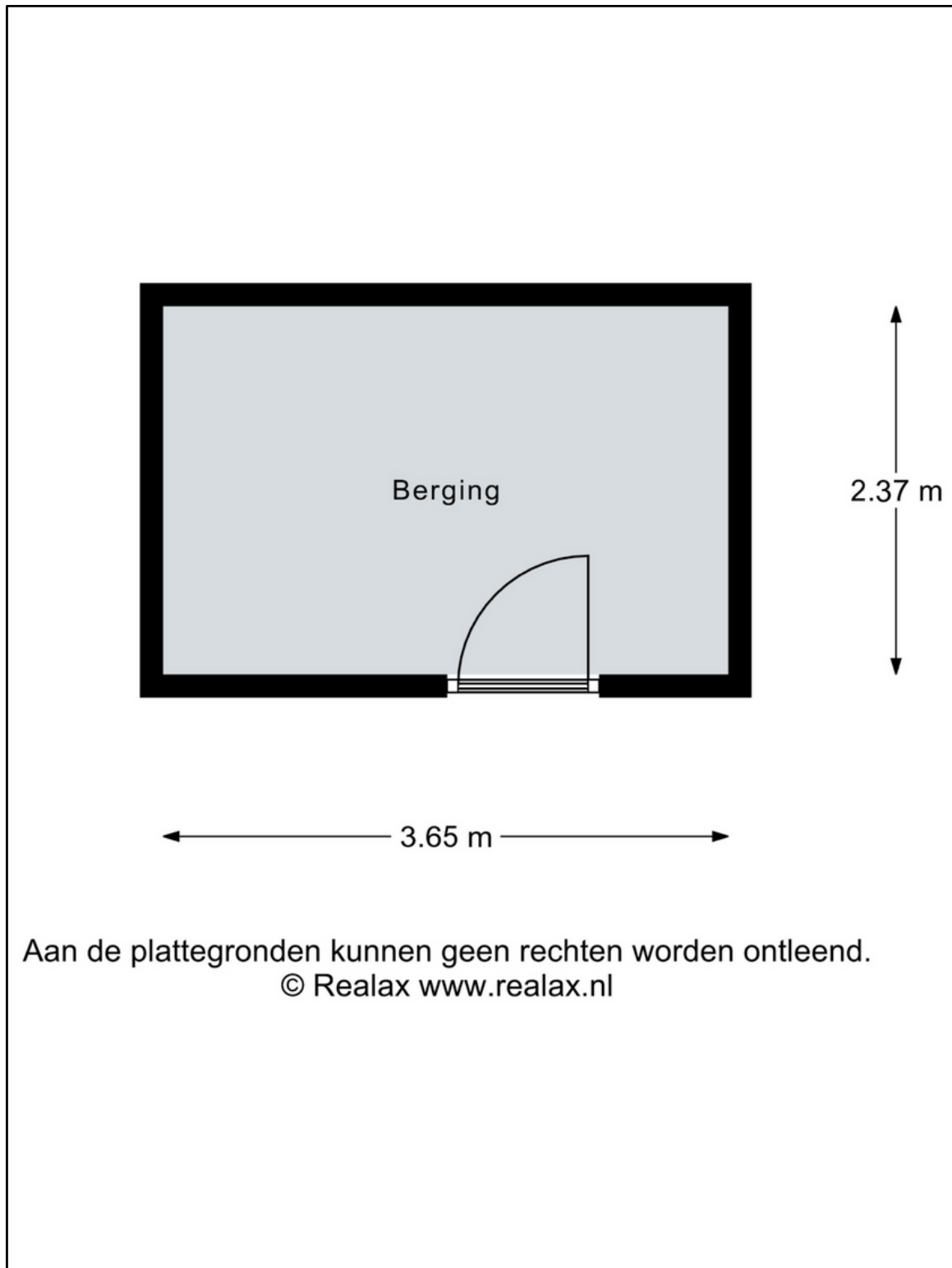
Meetcertificaat	Totaal	Meters
Gebruiksoppervlakte wonen	63.6	m2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	-	m2
Gebouw gebonden buitenruimte	6.23	m2
Externe bergruimte	8.65	m2
Bruto inhoud woning	208	m3

Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames van toepassing. Aan dit meetrapport en meetcertificaat kunnen geen rechten worden ontleend.

Meetstaat

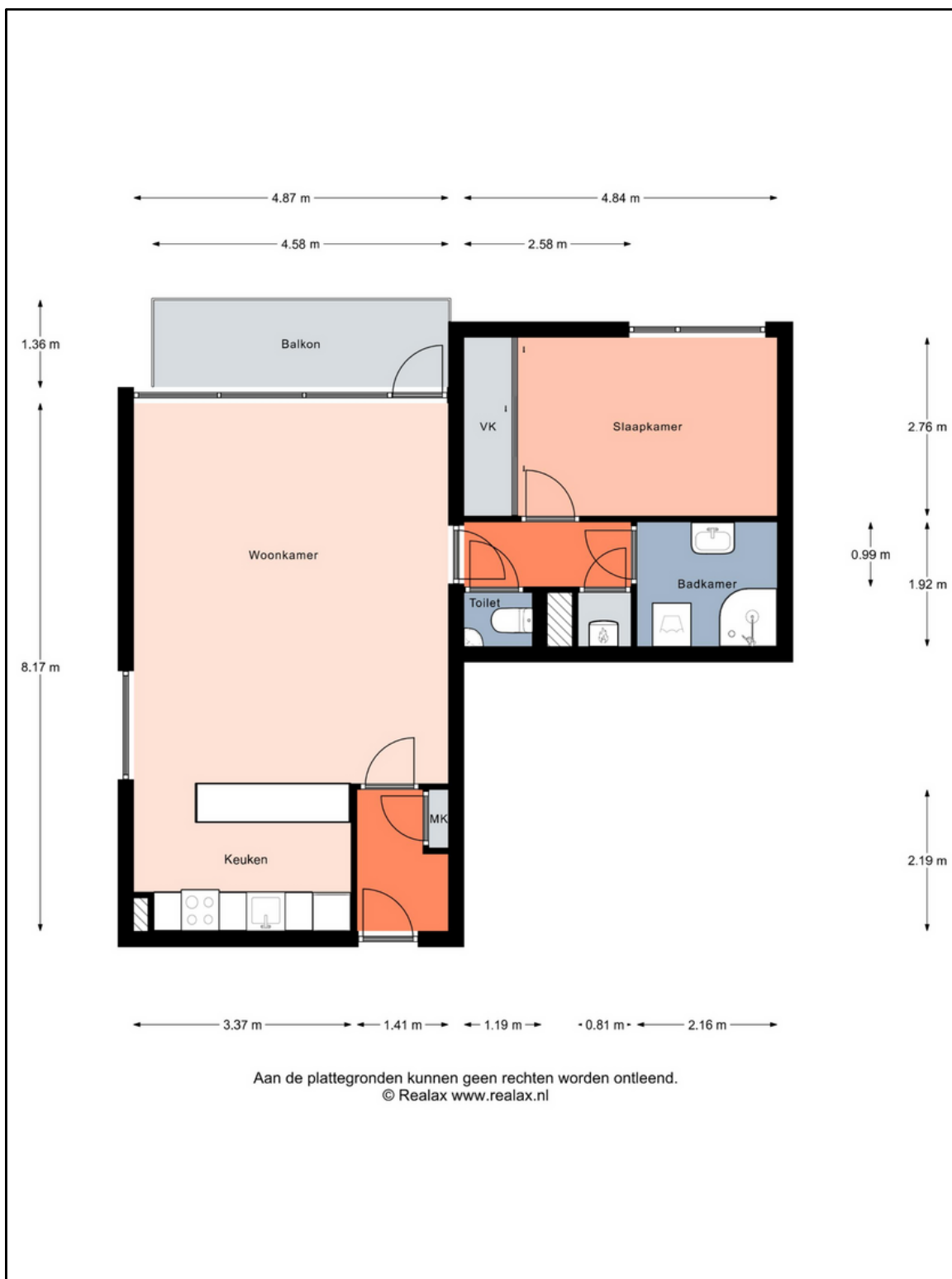
Meetstaat	GO	OI	GGB	EB	B
	Gebruiks- oppervlakte wonen in m2	Overige inpandige ruimte in m2	Gebouw gebonden buitenruimte in m2	Externe bergruimte in m2	Bruto inhoud in m3
2e Verdieping	63.6	-	6.23	-	-
Berging	-	-	-	8.65	-
	-	-	-	-	208
Totalen	63.6	-	6.23	8.65	208

Plattegronden Floorplanner - Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Plattegronden Floorplanner - Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl