

BESLISRAPPORT VOOR AANKOOP

Koop ik geen *verborgen beperking?*

PN Kruiswijkstraat 38, Loenersloot
Regels, bouwkanen, risico's, kosten en vervolgstap voor uw
aankoopbeslissing.

REGELS

BOUWKANS

RISICO

KOSTEN

VERVOLGSTAP

AANKOOPINSCHATTING

Het adres is kansrijk, maar niet zonder voorwaarde.

ADVIES: NADER ONDERZOEK

Niet afwijzen, wel eerst toetsen.

De woning is goed onderhouden en heeft meer potentieel dan in eerste instantie lijkt. De zijgevel biedt een concrete uitbreidingskans, maar fundering en bouwkundige aandachtspunten moeten voor het definitieve bod worden onderzocht.

01 Risico

Loenersloot ligt op veen; funderingsonderzoek is de eerste koopvoorwaarde.

02 Kans

Zijgevelaanbouw kan het aantal bruikbare slaapkamers significant verbeteren.

03 Kosten

Verduurzaming en kozijnen vragen om realistische budgetruimte.

OBJECTGEGEVENS

GEMEENTE De Ronde Venen	PERCEEL 256 m2
WOONOPPERVLAKTE 98 m2	WONINGTYPE Hoekwoning 1967
ENERGIELABEL C	VRAAGPRIJS EUR 540.000
MONUMENT Geen	RAPPORTDATUM 9 april 2026

AANDACHT

3/5
Bestemmingsplan

Bijgebouwregels bieden kans, dubbelbestemmingen vragen controle.

KANSRIJK

5/5
Volume

Zijgevel biedt concrete uitbreidingsruimte.

KANSRIJK

5/5
Vergunningroute

Procedure lijkt overzichtelijk bij gerichte uitwerking.

LAAG

5/5
Welstand

Geen directe blokkade zichtbaar.

KANSRIJK

5/5
Vergunningsvrij

Achtererf biedt indicatieve ruimte voor bijbouwen.

SCENARIO A

Instapklaar bewonen

Kopen en bewonen met klein onderhoud. CV-ketel plannen in jaar 1. Funderingsonderzoek als ontbindende voorwaarde.

SCENARIO B

Verduurzamen

Kopen + hybride warmtepomp, extra zonnepanelen, dakisolatie en kozijnstrategie. Energielabel richting B/A.

SCENARIO C

Uitbreiden + verduurzamen

Kopen + architect voor zijgevelaanbouw. Transformeert woning van effectieve 2 naar 3-4 slaapkamers.



01

AANDACHTSPUNT

Bestemmingsplan & bouwmogelijkheden

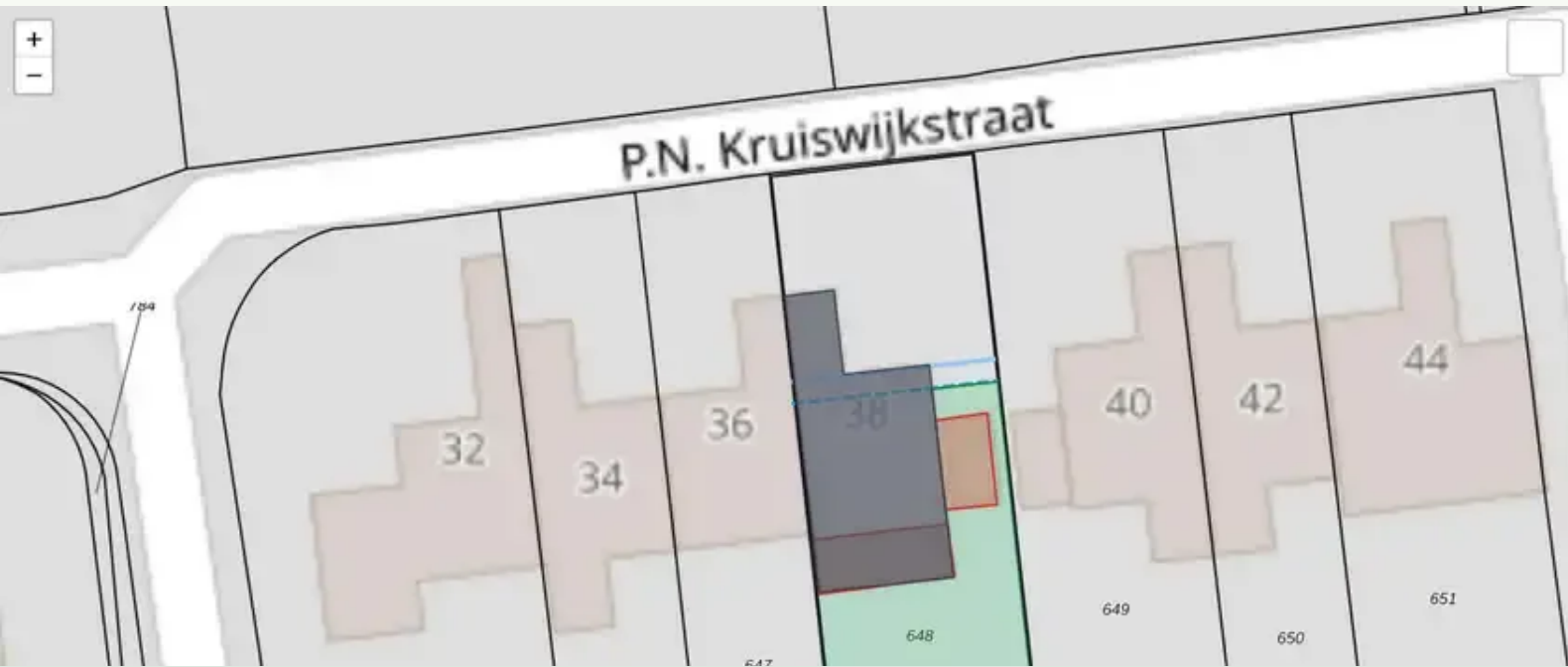
BESTEMMINGSPAN Loenersloot	BESTEMMING Wonen
MAX. GOOTHOOGTE 5 m	MAX. BOUWHOOGTE 8 m
DUBBELBESTEMMING Hoogspanningsverbinding	GEBIEDSAANDUIDING Geluidzone - spoor

Planregels & bijzonderheden

Beschermingszone hoogspanningsleiding: bij graafwerkzaamheden is toestemming van de netbeheerder vereist. De geluidzone spoor kan bij uitbreiding richting de geluidsbron aanvullend akoestisch onderzoek vragen.

Bouwkans

De bijgebouwregels bieden een unieke kans: een aanbouw aan de vrije zijgevel kan een volwaardige extra kamer op de eerste verdieping realiseren. Dit is de sterkste kaart voor een koper met bouwambitie.



02

INDICATIEF KANSRIJK

Vergunningsvrij & bijgebouwen

PERCEELOPPERVLAK KAART

264,6

m2

ACHTERERFGEBIED

131

m2

MAX. BIJBEHOREND

56,2

m2

NOG BESCHIKBAAR

34,2

m2

Kaartanalyse

Op een achtererfgebied van 131 m2 is maximaal 56,2 m2 aan bijbehorende bouwwerken mogelijk. Circa 22 m2 lijkt al bebouwd in het achtererfgebied. Dat laat indicatief 34,2 m2 beschikbaar.

Deze ruimte is relevant voor een tuinkamer of uitbreiding op de begane grond, zonder dat de zijgevelaanbouw zelf automatisch vergunningsvrij wordt.

Wat betekent dit voor aankoop?

De vergunningsvrije ruimte is een pluspunt, maar de waardecreatie zit vooral in de zijgevelaanbouw binnen de planregels. Laat de exacte footprint en vergunningroute daarom voor definitief bod verder uitwerken.

Verduurzaming

ENERGIEPAD



Van label C richting label A vraagt om een volledig pakket.

De woning lijkt haalbaar te verduurzamen, maar gevelisolatie van buitenaf raakt direct aan kozijnen, detaillering en de bestaande dakopbouwen.

KOSTENINDICATIE

EUR 41.000 - 73.000

Indicatie voor volledig verduurzamingspakket richting label A, inclusief kozijnvervanging bij buitengevelisolatie en na subsidies.

[ISDE](#)[SEEH](#)[SALDERING](#)

Aandachtspunt: gevelisolatie en architectuurdetails

Bij isoleren van buitenaf moeten huidige kozijnen vermoedelijk mee worden vervangen. Dat verhoogt de investering, maar biedt ook de kans om de dakpelkozijnen netjes te vernieuwen.

MAATREGEL	JAARLIJKSE BESPARING	INVESTERING	IMPACT
Hybride warmtepomp Vervangt Atag 2011.	EUR 600 - 900 per jaar	EUR 8.000 - 14.000	LOGISCH
Extra zonnepanelen Van 5 naar 15 panelen.	EUR 700 - 1.000 netto	EUR 4.000 - 6.000	STERK
Dak- en zoldervloerisolatie	EUR 200 - 400 per jaar	EUR 4.000 - 8.000	BASIS
Gevelisolatie buitenaf + kozijnen	EUR 300 - 500 per jaar	EUR 25.000 - 45.000	DUUR

Bouwkundige aandachtspunten

Slaapkamers & uitbreidingspotentieel

MARKT

De woning heeft effectief 2 bruikbare slaapkamers. Voor jonge gezinnen is dat beperkt. De zijgevelaanbouw kan dit oplossen.

Actie: architect laten toetsen of een extra kamer op verdieping realistisch is.

Fundering

HOOG

Loenersloot ligt op veen en klei-op-veen. Een woning uit 1967 zonder bekende funderingsrenovatie heeft een reeel risico op verzakte of deels verdroogde palen.

Actie: funderingsonderzoek als ontbindende voorwaarde opnemen.

Bouwjaar 1967 - asbest

AANDACHT

Kans op asbesthoudende materialen in dakbeschot, dakleien, plavuizen of kitvoegen. Bij sloopwerkzaamheden is inventarisatie wettelijk verplicht.

Actie: inventarisatie plannen bij verbouwplannen.

Bouwdossier & installaties

CONTROLE

Vraag originele bouwtekeningen op. Laat rookkanaal, houtkachel, airco-unit en CV-ketel Atag 2011 controleren.

Actie: tekeningen opvragen en installaties laten keuren.

RISICOMATRIX

Welke punten beïnvloeden uw bod of voorwaarden?

Funderingsrisico	Veen/klei-op-veen en houten paalfundering kunnen herstelkosten veroorzaken.	HOOG
Effectief 2 slaapkamers	Beperkt de doorverkoopbaarheid. Uitbreiding naar 3+ kamers is haalbaar, maar vraagt investering.	MIDDEN
Dubbelbestemming leiding	Bij graafwerk dieper dan 60 cm kan toestemming van de netbeheerder nodig zijn.	MIDDEN
Gevelisolatie + kozijnen	Huidige kozijnen passen vermoedelijk niet in een zorgvuldige isolatiestrategie.	MIDDEN
Geluidzone spoor	Bij uitbreiding richting geluidsbron kan akoestisch onderzoek vereist zijn.	LAAG

Kostenindicatie - drie niveaus

Licht BASIS EUR 30.000 - 55.000 - CV-vervanging + keuring - Klein schilderwerk buiten - Dakisolatie zoldervloer - Extra zonnepanelen	Serieus REALISTISCH EUR 70.000 - 110.000 - Hybride warmtepomp - Dakisolatie volledig - Gevelisolatie binnenzijde - Extra zonnepanelen	Ambitieux WAARDECREATIE EUR 130.000 - 200.000 - Zijgevelaanbouw - Buitengevelisolatie + kozijnen - Volledige warmtepomp - 15 zonnepanelen
--	---	---

VERVOLGSTAPPEN

Pak dit in de juiste volgorde aan.

1
Funderingsonderzoek voor definitief bod

Opnemen als ontbindende voorwaarde of uitvoeren voor de koopbeslissing.

2
Architecttoets zijgevelaanbouw

Controleer footprint, hoogte, extra kamer en vergunningroute.

3
Originele bouwtekeningen opvragen

Nodig voor fundering, bestaande constructie en ontwerp.

4
Asbestinventarisatie bij verbouwplannen

Vooraf relevant bij sloop, dak, plavuizen en kitvoegen.

5
CV-ketel en installaties keuren

Atag 2011 is 15 jaar oud en wordt een directe kostenpost.

CONCLUSIE

Advies: nader onderzoek.

De woning is aantrekkelijk door onderhoud, ligging en uitbreidingskansen. Het belangrijkste kooprisico zit in de fundering. Bij positieve uitkomsten is dit een sterk object voor een koper met bouwambitie.

Later oppakken

Energieadvies, kozijnstrategie, rookkanaalcontrole en airco-unit controle zijn logisch na de eerste aankoopbeslissing, maar moeten wel in het budget worden gezet.

Dit rapport is opgesteld als oriënterende analyse voor de koper. De bevindingen zijn gebaseerd op openbare beschikbare informatie en een eerste inspectie. Zij vormen geen juridisch of bouwkundig bindend advies. Laat voor definitieve beslissingen altijd een gespecialiseerde adviseur beoordelen.