



Meetrapport

*Conform Branchebrede Meetinstructie
Gebaseerd op de NEN2580*

Topaasstraat 77
Breda



Opdrachtgever: Content+ Makelaars

Datum opmaak meetrapport: maandag 10 november 2025

Content+
makelaars met meerwaarde

Inhoudsopgave

Meetcertificaat	3
Meetinstructies	4
Meetstaat	6
Plattegrond Begane Grond	7
Plattegrond Eerste Verdieping	8
Plattegrond Tweede Verdieping	9
Plattegrond Overzicht	10
Slotopmerking	11

Meetcertificaat

Conform Branchebrede Meetinstructies – Gebaseerd op de NEN2580

De meetinstructies voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte en de bruto-inhoud van woningen zijn opgesteld op basis van de NEN2580 en worden breed toegepast binnen de vastgoedsector. Ze zijn ontwikkeld in samenwerking met brancheorganisaties voor makelaars, taxateurs en gemeenten, onder regie van de Waarderingskamer.

Object	Woning
Adres	Topaasstraat 77
Plaats	Breda
Opdrachtgever	ERA Content+ Makelaars
Datum opmaak meetrapport	maandag 10 november 2025

Gebruiksoppervlakte wonen	149 m ²
Gebruiksoppervlakte Overig in pandige ruimte	0 m ²
Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte	5 m ²
Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte	10 m ²
Bruto inhoud woning	494 m³

Meetinstructies

Bij het vaststellen van de gebruiksoppervlakte en inhoud van een woning wordt gewerkt volgens de landelijke meetinstructies die sinds 1 juli 2019 gelden. Deze richtlijnen zorgen ervoor dat woningen op een uniforme manier worden opgemeten en vergeleken.

De meetinstructies vormen een praktische handleiding voor het meten van:

- de gebruiksoppervlakte van de woning,
- eventuele bijbehorende ruimten (zoals bergingen en buitenruimten),
- en de bruto inhoud van de woning.

Zo ontstaat een helder en eenduidig beeld van de omvang van een woning en bijgebouwen.

Indeling gebruiksoppervlakte

De totale gebruiksoppervlakte van een woning wordt onderverdeeld in vier categorieën:

1. Gebruiksoppervlakte wonen
2. Overige inpandige ruimte
3. Gebouwgebonden buitenruimte
4. Externe bergruimte

Meetregels in hoofdlijnen

- De oppervlakte onder schuine daken of vloeren lager dan 1,50 m telt niet mee, behalve het deel dat zich onder een trap bevindt.
- Ruimten die niet toegankelijk zijn voor normaal gebruik (zoals leidingschachten, liften of technische schachten kleiner dan 0,5 m²) worden niet meegerekend.
- Inpandige ruimten zoals garages, kelders of zolders kunnen – afhankelijk van hun afwerking en toegankelijkheid – vallen onder overige inpandige ruimte.
- Balkons, loggia's en dakterrassen vallen onder gebouwgebonden buitenruimte.
- Vrijstaande bergingen en schuren vallen onder externe bergruimte.

Gebruiksoppervlakte wonen en overig inpandige ruimte

De gebruiksoppervlakte van een bouwlaag wordt onderverdeeld in:

- gebruiksoppervlakte wonen
- gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte

Een ruimte wordt gerekend tot de overig inpandige ruimte wanneer bijvoorbeeld:

- de hoogte tussen de 1,50 en 2,00 meter ligt;
- de hoogte boven de 2,00 meter is, maar het aansluitende oppervlak kleiner is dan 4,0 m² (zoals delen met een beperkte hoogte naast schuine daken);
- de ruimte alleen geschikt is als bergruimte (zoals een kelder, berging of garage);
- het gaat om een zolder die niet voor permanent gebruik bedoeld is, bijvoorbeeld omdat

deze niet bereikbaar is via een vaste trap of onvoldoende daglichttoetreding heeft.

Bij twijfel wordt de oppervlakte gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

Een ruimte wordt als gebouwgebonden buitenruimte aangemerkt wanneer deze niet volledig omsloten is door vaste wanden, maar wel direct grenst aan de woning.

Voorbeelden: balkon, loggia, carport, veranda, dakterrassen.

Gebruiksoppervlakte externe bergruimte

Een externe bergruimte is een ruimte die losstaat van de woning en alleen te bereiken is door de woning te verlaten.

Voorbeelden: een vrijstaande schuur of buitenberging.

Bruto inhoud

De bruto inhoud van een woning wordt berekend door de oppervlakte van een bouwlaag te vermenigvuldigen met de (bruto) hoogte van die bouwlaag.

Bij de inhoud wordt ook rekening gehouden met dragende en niet-dragende binnenmuren, inclusief trappenhuisen, vides en schachten.

- De hoogte van een bouwlaag wordt gemeten vanaf de bovenzijde van de vloer tot en met de bovenzijde van de vloer van de bovenliggende laag of dakconstructie.
- Ook ruimtes met een hoogte onder de 1,50 meter worden meegeteld, behalve kruipruimtes.
- Indien muurdiktes of vloerdiktes niet bekend zijn, wordt uitgegaan van een gemiddelde maat (bijvoorbeeld 30 cm voor muren of vloeren, 40 cm voor begane grondvloeren).

Perceel

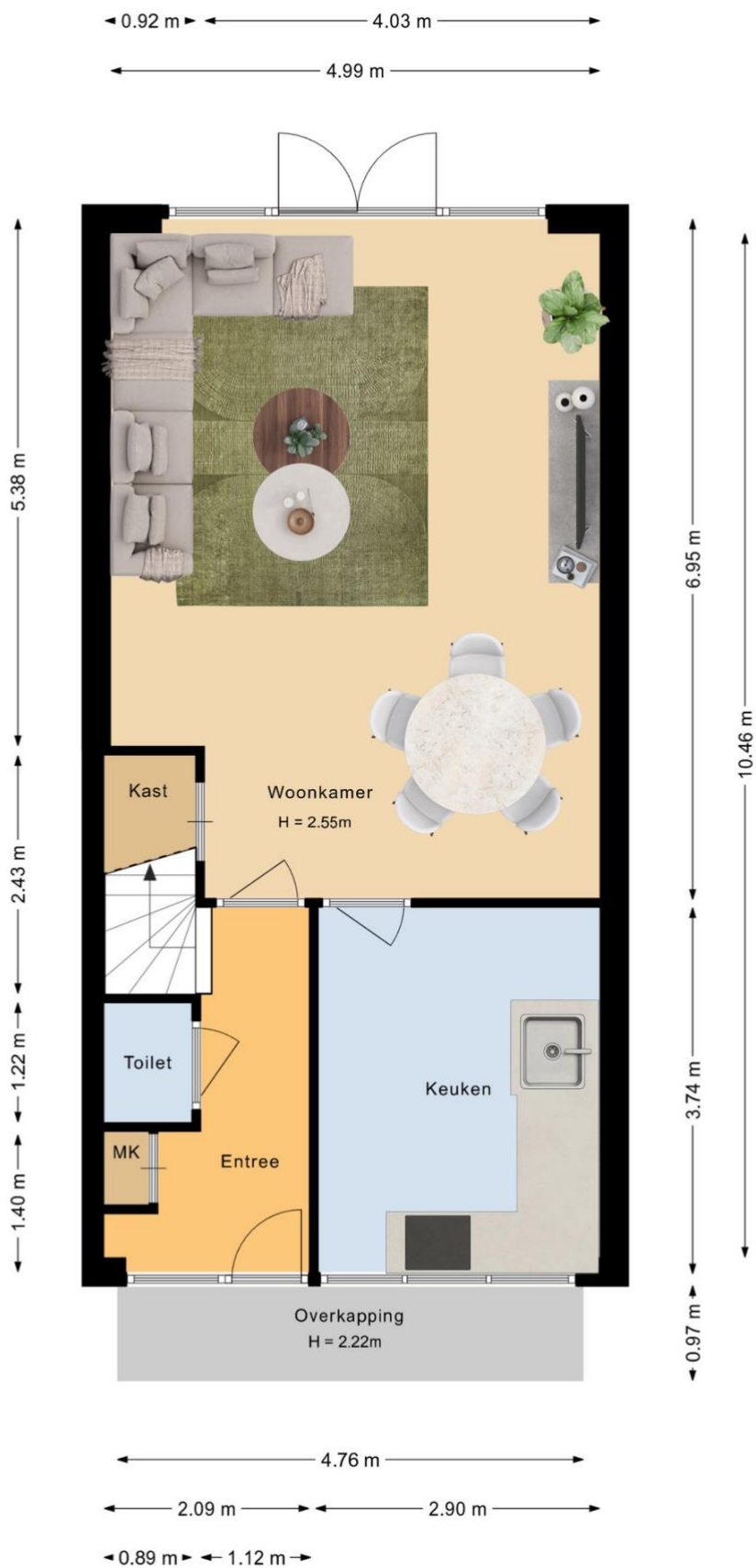
Indien in het rapport oppervlakten van bijvoorbeeld een tuin of erf zijn opgenomen, zijn deze uitsluitend indicatief. Voor het vaststellen van de exacte perceeloppervlakte is altijd het Kadaster of een gecertificeerd landmeter leidend.

Meetstaat

Categorie	Oppervlakte
Gebruiksoppervlakte Wonen	149 m ²
Gebruiksoppervlakte Overig inpandige ruimte	0 m ²
Totale inpandige gebruiksoppervlakte	149 m²
Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0 m ²
Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte	5 m ²
Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte	10 m ²
Bruto inhoud woning	494 m³

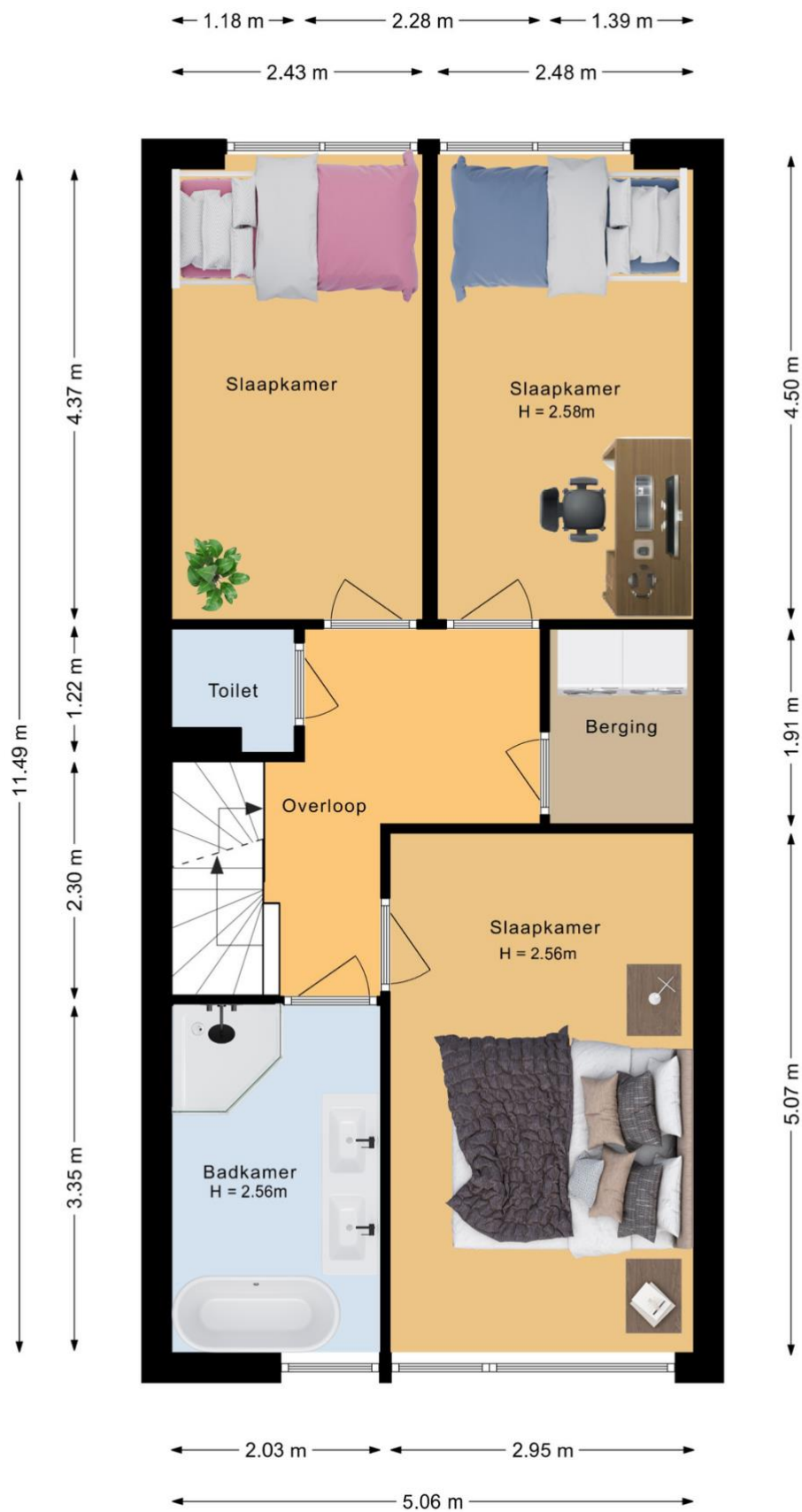
Plattegronden

Situatie begane grond



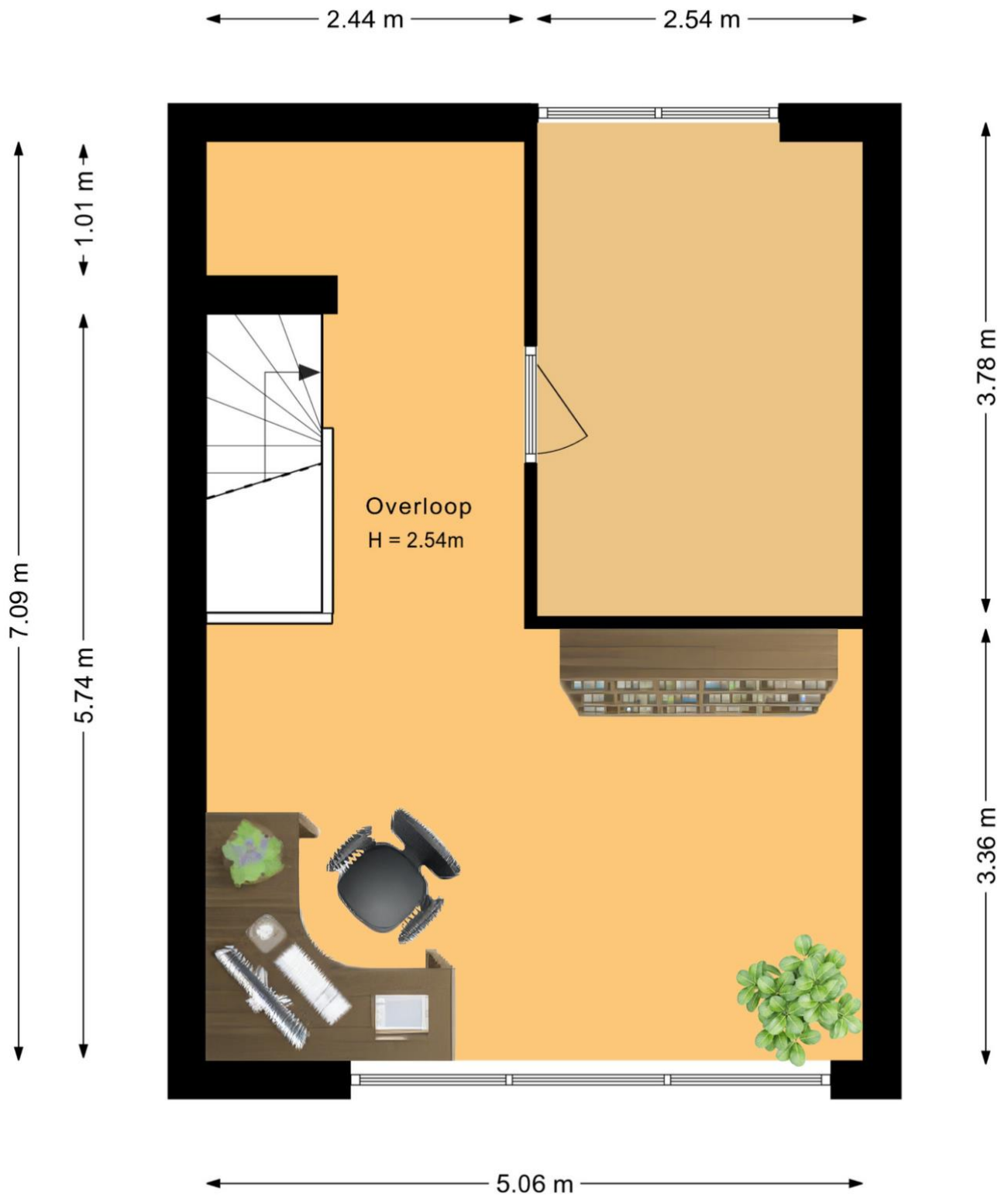
Plattegronden

Situatie Eerste verdieping



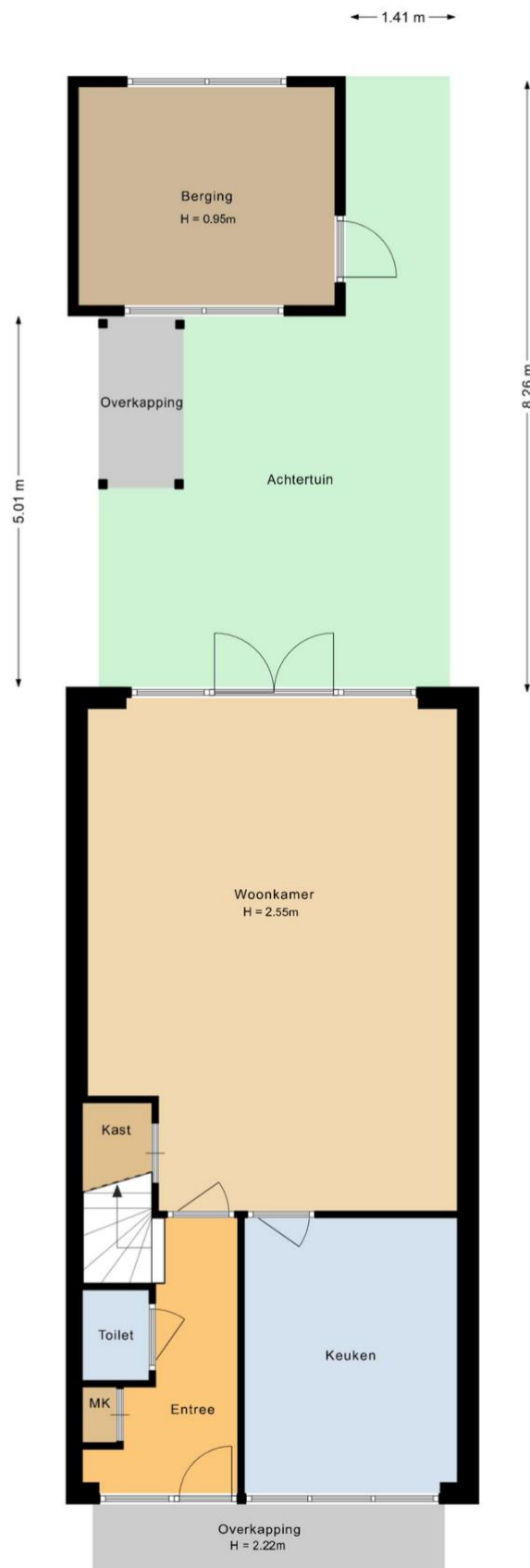
Plattegronden

Situatie Tweede verdieping



Plattegronden

Situatie Overzicht



Slotopmerking

Dit meetrapport is opgesteld volgens de geldende meetinstructies (gebaseerd op NEN 2580 en de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen 2019).

De genoemde oppervlakten en inhoud zijn zorgvuldig berekend, maar dienen uitsluitend als indicatieve informatie ten behoeve van verkoop- en/of verhuurpresentatie.

Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Voor het exact vaststellen van perceelgrenzen en oppervlaktematen is altijd het Kadaster of een gecertificeerd landmeter bepalend.

Opgesteld door Nicky Ekkebus Fotografie – www.nickyekkebus.com