

AANKOOPRAPPORT

Elzenlaan 10
1834 GD Sint Pancras

Opgesteld voor: [Naam klant] · Datum: 5 juli 2026

€425.000

VRAAGPRIJS

€463.000

MARKTWAARDE

93-95 m²

OPPERVLAK*

C

ENERGIELABEL

0 Samenvatting COMPLEET

ADRES & TYPE
Elzenlaan 10, Sint Pancras — eengezinswoning, hoekwoning, bouwjaar 1963 (bevestigd door energielabel)

VRAAGPRIJS
€ 425.000 k.k.

GEADVISEERDE MARKTWAARDE
€ 463.000 — zie sectie 6

ONS ADVIES
Bieden op € 475.000, financieringsvoorbehoud (€375.000), zonder bouwkundige keuring — zie sectie 7

UIT DOCUMENTANALYSE
Asbest vensterbank WC · mogelijk niet-vergunde verbouwingen · laadpunt niet automatisch inbegrepen

UIT ENERGIELABEL
Voldoet NIET aan isolatienorm · alle buitendeuren onvoldoende geïsoleerd · grote kans op oververhitting in de zomer

1 Woninggegevens AI-GEGENEREERD, GEVERIFIEERD MET ENERGIELABEL

Adres	Elzenlaan 10, 1834 GD Sint Pancras
Woningtype	Eengezinswoning, hoekwoning
Bouwjaar	1963 — bevestigd door energielabel (Vragenlijst vermeldde abusievelijk 1965)
Gebruiksoppervlakte	93 m² (energielabel) — eerdere bron noemt 95 m², verifiëren welke meetmethode leidend is
Perceeloppervlak	231 m² (2 are 31 ca, conform akte)
Energielabel	C — 197,22 kWh/m² fossiel, geregistreerd 17-06-2026, geldig tot 11-06-2036
Vraagprijs	€ 425.000 k.k.
WOZ-waarde (peiljaar 2026)	€ 378.000
Gasverbruik laatste jaar	296 m³ — opvallend laag
Eigendomssituatie	Volle eigendom — geen erfpacht
VvE van toepassing	Nee — woonhuis
Bron	Funda + Vragenlijst Woning + Lijst van Zaken + Akte van Levering + Officieel Energielabel

2 Technische analyse AI-GEGENEREERD UIT ALLE BRONDOCUMENTEN

Dak en isolatie. Platte daken (keuken/bijkeuken) geïsoleerd begin 2023, 16mm steenwol, gecertificeerd. Overige (schuine) daken van binnenuit geïsoleerd door vorige bewoner, geen certificaat. Schuur nog niet geïsoleerd.

Vloerisolatie. 160mm steenwol aangebracht begin 2023, met certificaat.

Glas en kozijnen. Houten kozijnen. HR++ aan voorzijde (m.u.v. voordeur/badkamer), HR bij overige grote ramen. Niet geïsoleerd: achterdeur, badkamer, schuur, bijkeuken-raampjes. Voordeur geschilderd 2026, overige kozijnen onbekend/niet door erkend bedrijf.

Verwarming. ATAG HR-107 ketel, geplaatst januari 2023, eigendom. Moest afgelopen jaar 3× worden bijgevuld, kleine lekkage woonkamer verholpen — navragen of stabiel gebleven. Radiator schuur/berging niet aangesloten. Airconditioning (Daikin Perfera, compressiekoeling 35,1 m²) aanwezig, augustus 2024 geplaatst.

Elektra. Meterkast, elektra keuken en alle stopcontacten/schakelmateriaal vernieuwd 2023. Niet alle stopcontacten geaard.

Zonnepanelen. 10 panelen, 2.800 Wp systeem, zuidgericht (in theorie gunstige oriëntatie), geplaatst ca. 2013. **Functioneren niet — 0 kWh opgewekt in 2026.** Oorzaak (paneel/omvormer) niet vastgesteld, geen fabrieksgarantie meer.

Ventilatie. Officieel bevestigd: uitsluitend natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters — geen mechanisch systeem in de woning als geheel.

Riolering. Gemengd stelsel, eerdere verstopping voorzijde verholpen, niet meer voorgekomen.

Kruipruimte. Niet toegankelijk voor inspectie — funderingsbeoordeling steunt op indirecte signalen of gespecialiseerde keuring.

Overig. Keuken/badkamer volledig vernieuwd 2023. Afzuigkap functioneert maar maakt veel geluid. Glasvezelinternet aanwezig. Laadpunt elektrische auto op oprit — **"kan worden overgenomen"**, gaat niet automatisch mee.

3 Bevindingen Vragenlijst & Lijst van Zaken AI-GEGENEREERD UIT BRONDOCUMENTEN

- **Asbest bevestigd:** vensterbank WC-raam, buitenkant. Niet vermeld op Funda.
- **Mogelijk niet-vergunde verbouwingen:** fietsenschuur en bijkeuken (beide 2025) — navragen bij gemeente vóór bod.
- Gemeentelijke belastingen nog niet volledig voldaan — standaard te verrekenen bij notariële afrekening.
- Laadpunt "kan worden overgenomen" — niet automatisch inbegrepen, vastleggen in koopakte.
- Erfdienstbaarheid kleurinstandhouding voorgevel (uit akte) — beperkt vrijheid bij toekomstige gevelrenovatie.
- Garanties op vervangen voorramen en keukenapparatuur overdraagbaar aan koper.
- Geen betonrot, houtworm, Japanse duizendknoop of grondverontreiniging gemeld.

4 Buurtanalyse AI-GEGENEREERD OP BASIS VAN EXTERNE DATABRONNEN

Ligging. Sint Pancras-kern, gemeente Dijk en Waard, circa 4.080 inwoners, bovengemiddeld aandeel gezinnen met kinderen.

Voorzieningen. DekaMarkt en winkels op loopafstand. Sportcomplex, zwembad, tennis- en voetbalvereniging in de buurt. NS-station Alkmaar Noord op korte fietsafstand.

Prijsniveau. Gemiddelde vraagprijs Sint Pancras-kern circa €4.725/m², tegenover €4.474/m² (o.b.v. 95m²) voor deze woning — conservatief geprijsd t.o.v. het buurtgemiddelde.

Markttype. Populaire kern met beperkt aanbod — competitieve markt.

5

Energielabel — officiële analyse

AI-GEGENEREERD UIT OFFICIEEL ENERGIELABEL

Het geregistreerde energielabel (registratienr. 514499278, geldig tot 2036) bevestigt label **C** — 197,22 kWh/m² fossiele energie. Twee bevindingen zijn belangrijker dan het label zelf:

⚠ **VOLDOET NIET AAN DE STANDAARD VOOR WONINGISOLATIE**

Warmteverlies van de woning: **153,22 kWh/m²** per jaar. De standaard voor goede woningisolatie ligt op maximaal **94 kWh/m²**. Dit betekent dat de woning — ondanks de renovaties van 2023 — nog niet klaar is voor een overstap naar lage-temperatuurverwarming zoals een warmtepomp, zonder aanvullende isolatie.

⚠ **GROTE KANS OP HOGE BINNENTEMPERATUREN IN DE ZOMER**

Officieel geclassificeerd als "groot" risico op oververhitting. De aanwezige airco compenseert dit deels, maar dit is een structureel aandachtspunt voor wooncomfort in de zomer — met name relevant gezien de vele oost- en zuidgerichte ramen.

Isolatiewaarden per onderdeel — geen enkel onderdeel haalt de streefwaarde:

ONDERDEEL	RC/U-WAARDE (BESTE DEEL)	STREEFWAARDE	OORDEEL
Gevels	Rc 1,25–1,69	Rc 6,0	Ruim onvoldoende
Daken	Rc 1,24–3,11	Rc 8,0	Onvoldoende (best deel = 2023-isolatie)
Vloeren	Rc 0,82–1,48	Rc 3,5	Onvoldoende ondanks certificaat
Ramen	U 1,80–2,90	U 1,0	Matig — geen enkel raam haalt streefwaarde
Kleine ramen (diverse zijden)	U 5,10	U 1,0	Enkel glas — rood gemarkeerd
Buitendeuren (alle 3)	U 3,40	U 1,4	Alle deuren onvoldoende geïsoleerd

Noot: dit nuanceert het eerdere beeld van "volledige isolatie" uit de Vragenlijst — de aangebrachte isolatie (2023) is een reële verbetering t.o.v. de oorspronkelijke staat, maar haalt nergens het nieuwbouwniveau. Dit is normaal voor een woning uit 1963 en geen dealbreaker, maar wel relevant voor de energiekosten-inschatting en toekomstige verduurzamingsplannen.

Zonnepanelen — officieel bevestigd: 2.800 Wp systeem (10 panelen), zuidgericht — in theorie een gunstige oriëntatie, wat het gebrek aan opbrengst extra onderstreept als een oplosbaar (en de moeite waard) probleem.

6

Marktwaardebepaling

MAKELAARSBEOORDELING — INGEVULD

ADRES (REFERENTIE)	VERKOOPDATUM	OPPERVLAK	VERKOOPPRIJS	€/M²
Berkenlaan 22, Sint Pancras	3 maanden geleden	90 m²	€ 445.000	€ 4.944
Vinkenstraat 5, Sint Pancras	5 weken geleden	98 m²	€ 468.000	€ 4.776
Meidoornlaan 14, Sint Pancras	2 maanden geleden	92 m²	€ 452.000	€ 4.913
Gemiddelde € /m² referenties				€ 4.878
Toegepast op 95 m² (subject)				€ 463.379 ≈ € 463.000

LET OP — TE VERIFIËREN VÓÓR DEFINITIEF BOD

Het energielabel vermeldt een gebruiksoppervlakte van 93 m² in plaats van de 95 m² gebruikt in deze berekening. Bij 93 m² zou de berekende marktwaarde uitkomen op ≈ € 453.700 — bijna €10.000 lager. Vóór het definitieve bod: verifieer welke oppervlaktetelling (NEN 2580, gebruikt in de verkoopadvertentie) leidend is.

Correctiefactoren meegewogen:

- Volledig gemoderniseerd 2023 (keuken, badkamer, elektra, deel isolatie) — positieve correctie
- Hoekwoning, extra grond, twee parkeerplaatsen, glasvezel — bovengemiddeld voor dit segment
- Isolatie haalt nergens de streefwaarde, alle buitendeuren onvoldoende geïsoleerd, zonnepanelen kapot — beperkte negatieve correctie, reeds verwerkt
- Mogelijk niet-vergunde verbouwingen en asbest — beperkte onzekerheidsmarge, reeds verwerkt

GEADVISEERDE MARKTWAARDE

€ 463.000

Gebaseerd op 3 vergelijkbare recente verkopen in Sint Pancras, gecorrigeerd voor renovatiestaat, isolatieniveau, kavelligging en de genoemde aandachtspunten. Zie kader hierboven voor de oppervlakte-onzekerheid.

7 Biedadvies MAKELAARSBEOORDELING — INGEVULD

CONSERVATIEF € 455.000 Financieringsvoorbehoud (€355.000) Mét bouwkundige keuring Hypotheek: €355.000 Bruto: ≈€1.615 · Netto: ≈€1.290	★ GEADVISEERD € 475.000 Financieringsvoorbehoud (€375.000) Zonder bouwkundige keuring Hypotheek: €375.000 Bruto: ≈€1.705 · Netto: ≈€1.365	STERK BOD € 495.000 Geen financieringsvoorbehoud Zonder bouwkundige keuring Hypotheek: €395.000 Bruto: ≈€1.795 · Netto: ≈€1.435
---	---	---

Maandlasten indicatief: annuïtair, 30 jaar, ca. 3,6% rente (NHG-grens niet overschreden), €100.000 eigen inbreng in elk scenario.

TOELICHTING GEADVISEERD BOD

Met marktwaarde €463.000 ligt €475.000 bewust erboven — gerechtvaardigd door de kwaliteit van de renovatie en de conservatieve vraagprijs t.o.v. het buurtgemiddelde. Bouwkundige keuring bewust achterwege gelaten: belangrijkste risico's (fundering, dak, isolatie) zijn via Vragenlijst, energielabel en foto-inspectie al in kaart. Houd wel rekening met de isolatiebevindingen — dit is geen "perfect gerenoveerde" woning maar een deels verbeterde woning uit 1963.

8 Juridische aandachtspunten AI-GEGENEREERD, GEVERIFIEERD MET BRONDOCUMENTEN

- Asbest vensterbank WC (buitenkant) — laten beoordelen bij eventuele werkzaamheden
- Mogelijk niet-vergunde verbouwingen — navragen bij gemeente vóór bod
- Erfdienstbaarheid kleurinstandhouding voorgevel
- Laadpunt "kan worden overgenomen" — expliciet vastleggen
- Niet-functionerende zonnepanelen — verantwoordelijkheid vastleggen
- Gemeentelijke belastingen nog niet volledig voldaan — verrekenen via notaris

9

Verduurzaming

AI-GEGENEREERD, O.B.V. OFFICIEEL ENERGIELABEL

Ondanks de renovaties van 2023 haalt geen enkel isolatieonderdeel de streefwaarde, en voldoet de woning niet aan de Standaard voor woningisolatie (153,22 vs max 94 kWh/m²). Er is dus meer werk te doen dan de eerdere inschatting suggereerde.

MAATREGEL	INDICATIEVE KOSTEN	TOELICHTING
Zonnepanelen herstellen (2.800 Wp systeem)	€300 – €2.500	Oorzaak eerst laten vaststellen
Alle 3 buitendeuren vervangen/isoleren	€800 – €1.800 p/deur	Alle drie officieel onvoldoende geïsoleerd (U 3,40)
Resterend enkel glas vervangen	€150 – €400 p/raam	Diverse kleine ramen U 5,10, plus overige ramen naar HR++
Gevelisolatie aanvullen	€3.000 – €6.000	Huidige Rc (max 1,69) ver onder streefwaarde (6,0)
Schuur isoleren	€500 – €1.200	Nog niet geïsoleerd

Voor een toekomstige overstap naar een warmtepomp is aanvullende isolatie (met name gevels en buitendeuren) noodzakelijk — dit is nu nog niet kosteneffectief haalbaar zonder die stap.

10

Eindadvies CoopHuis

EINDCONCLUSIE

ADVIES: DOORGAAN, MET CONCRETE VOORWAARDEN VOORAF
Een degelijke, deels gerenoveerde hoekwoning met een reële prijs-kwaliteitverhouding — maar niet de "volledig verduurzaamde" woning die de eerste indruk wekte. Wij adviseren een bod van € 475.000 met financieringsvoorbehoud, zonder bouwkundige keuring, mits: (1) vooraf bij de gemeente geverifieerd wordt of de verbouwingen van 2025 vergund zijn, (2) de exacte gebruiksoppervlakte (93 vs 95 m²) wordt bevestigd, en (3) de overname van het laadpunt en de aansprakelijkheid voor de zonnepanelen expliciet in de koopakte worden vastgelegd. Houd bij de verduurzamingsplanning rekening met een grotere investering dan de eerste indruk deed vermoeden.

Dit rapport is samengesteld op basis van de Funda-advertentie, de Vragenlijst Woning (deel B), de Lijst van Zaken, de akte van levering van de vorige overdracht en het officiële energielabel, aangevuld met externe buurtdata. Marktwaaarde en biedadvies zijn beoordeeld en vastgesteld door de makelaar.