



SCHATTINGSVERSLAG

01 juli 2024

Dalemhof 18
3000 Leuven (België)

Kantoor Sterrebeek
Achtbundersstraat 54
1933 Sterrebeek (België)
BTW 0123.456.789

T. 016 89 51 89
E. Sterrebeek@fw4.be

BIV 456.214

Datum plaatsbezoek:
21 juni 2024



Villa



Slaapkamer(s)
1



Badkamer(s)
4



Bew. opp.
274,00 m²



Perceel opp.
2.000,00 m²



Staat van tuin
Niet aangelegd



Parking
2



EPC-score
123,00 kWh/m²



Zonnepanelen



Paardenstallen



Zwembad



ESTIMAKER: Wat zijn de voordelen

Als referentie op het gebied van immowebistes heeft FW4 altijd een nauwe band gehad met de vastgoedmarkt. Vanwege de hechte relatie met onze klanten, alsook onze voorliefde voor immobiliën, hechten we ontzettend veel waarde aan de noden en problemen van makelaars.

Met Estimaker is het ons doel om de ideale oplossing te bieden voor waardebeoordelingen — dit op een krachtige maar intuïtieve manier.

GEMAKKELIJK IN GEBRUIK

Via de intuïtieve online applicatie stelt u in geen tijd een schattingsverslag op vanop uw computer, laptop of tablet.

HANDIGE MARKTANALYSE

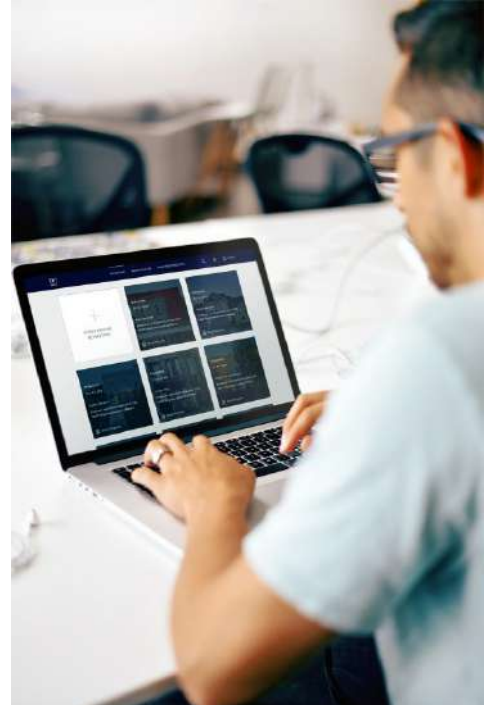
Gebruik bestaande data uit uw vastgoedaanbod in marktanalyses (optie) of geef zelf panden als vergelijkingspunten voor uw schattingsverslag.

VLABEL CONFORM VERSLAG

In enkele klikken verkrijgt u een professioneel ogend rapport dat voldoet aan de richtlijnen van de Vlaamse belastingdienst.

EASY CONNECT

Alle informatie die u ingeeft kan moeiteloos doorgestuurd worden naar uw vastgoedsoftware Whise . Zo bespaart u dubbel werk.



Mijn naam is Tom Luyckx en als niet-erkend makelaar zonder ervaring zal ik mijn uiterste best doen om van de verkoop van uw pand een succes te maken!

Ik ben al 0 jaar actief in de regio Vlaams-Brabant waar ik voornamelijk geen ervaring heb opgedaan bij de verkoop van villa's, huizen appartementen en anders residentieel vastgoed.

Mijn expertise zijn villa's en alleenstaande huizen met een uniek karakter.

Ik beschik over een groot netwerk van contacten wat mij heel vaak helpt om een pand sneller en tegen de juiste prijs te koppelen met een kandidaat koper.



Tom Luyckx

Account Manager



Eigenaar(s)

De heer Deroze Ridder

Ridderstraat 1 bus Q
1000 Brussel

T. 012 34 56 78
E. Derozeridder@rondetafel.be



Schenker(s)

Jos Devos

Josstraat 1 bus B
3000 Vossegem (België)

T. 012 34 56 78
G. 0479 12 34 56
E. Jos@devos.be



Uw contactpersoon

Tom Luyckx
Account Manager
BIV 012345

T. 123456787
G. 0470 91 01 62
E. Tom.fw4@gmail.com



Algemene info eigendom

ADRES

Adres	Dalemhof 18
Gemeente	3000 Leuven
Land	België

EIGENDOM

Type eigendom	Huis - Villa
Bebouwing	Open bebouwing
Type constructie	Prefab
Bouwjaar	1982
Algemene staat eigendom	Deels te renoveren
Beschikbaarheid	In onderling overleg
Bebouwde oppervlakte	169,02 m²
Nuttige opp.	201,00 m²
Netto bewoonbare oppervlakte	274,00 m²
Aantal slaapkamer(s)	1
Aantal keuken(s)	1
Keukentype	VS volledig geïnstalleerd
Aantal badkamer(s)	4
Badkamertype	Luxe
Badkamertype 2	Alle comfort
Badkamertype 3	Douche en ligbad
Badkamertype 4	Douche en zitbad

INFO VERHUUR

Type huurcontract	Jaarlijks opzegbaar
Huurprijs	€ 1.250,00

OMGEVING

Buurt	Industriepark , handelsligging
Afstand tot snelweg	2.000,00 m
Afstand tot station	4.000,00 m
Afstand tot openbaar vervoer	20,00 m
Afstand tot school	100,00 m
Afstand tot winkels	250,00 m
Afstand tot centrum	4.000,00 m



Renovaties

Renovatiedatum	2005
Type renovatie	Veranda
Details renovatie	In 2005 werd de open veranda volledig ingesloten met ramen met dubbele beglazing en houden kozijnen + vergrendelbare toegangsdeur.

Renovatiedatum	2011
Type renovatie	Nieuw Dak
Details renovatie	Volledige vernieuwing van het dak waarbij ook extra geïsoleerd werd (20 cm recticel).

Renovatiedatum	2020
Type renovatie	Keuken
Details renovatie	Nieuwe, op maat gemaakte keuken



Nutsvoorzieningen

Elektriciteit	Nee
Riolering	Nee
Water	Ja
Gas	Nee
Regenwaterput	Ja
Grondwaterput	Ja
Septische tank	Nee
Internet	Ja
Kabel TV	Ja



Algemene indruk

VERKOOPBAARHEID

Verkoopbaarheid: Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum.

GUNSTIGE FACTOREN

- Rustige ligging
- Grote tuin
- Vrij in te richten zolder

MINDER GUNSTIGE FACTOREN

- West-georiënteerde tuin
- Nood aan renovatie

OMSCHRIJVING

Omschrijving: Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum.



Gegevens terrein

Perceel oppervlakte	2.000,00 m ²
Bebouwbare oppervlakte	600,00 m ²
Oriëntatie achtergevel	West
Staat van tuin	Niet aangelegd



Extra gegevens grond

Aangelegde tuin	Ja - 600,00 m ²
Extra info aangelegde tuin	Mooi aangelegde tuin. Kadaster nummer: 24514A0150/OOS003
Genot en gebruik van de tuin	Ja
Weiland/landbouwgr.	Ja - 3 - 3.000,00 m ²
Extra info weiland/landbouwgr.	Kadaster nummer: 24514A0150/OOS004; 3 verschillende aangrenzende weilanden van elk 100m ²
Paardenstallen	Ja
Extra info paardenstallen	Leuke stallen
Bos	Ja
Zwembad	Ja - L: 4,00 m - D: 6,00 m - B: 5,00 m
Extra info zwembad	Mooi zwembad
Poolhouse	Ja - 1 - 35,00 m ²
Extra info poolhouse	Nieuw poolhouse met rieten dak
Tuinhuis	Ja - 12,00 m ²
Extra info tuinhuis	Houten tuinhuis in goede staat
Magazijn	Ja
Bijgebouw	Ja
Extra info bijgebouw	Mooi bijgebouw



Extra beschrijving grond

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum.

- Item 1
- Item 2
- Item 3

Indeling

KELDER				110,33 m²	147,00 m³
- Kruipkelder	L: 5,00 m	B: 4,00 m	H: 1,00 m	20,00 m ²	20,00 m ³
- Wasplaats	L: 4,00 m	B: 2,00 m	H: 3,00 m	8,00 m ²	24,00 m ³
- Fitness ruimte	L: 6,00 m	B: 8,00 m		48,00 m ²	
- Toiletten	L: 3,00 m	B: 4,00 m	H: 3,00 m	12,00 m ²	36,00 m ³
- Woonkamer	L: 4,32 m	B: 5,17 m	H: 3,00 m	22,33 m ²	67,00 m ³
GELIJKVLOERS				163,00 m²	114,00 m³
- Toiletten	L: 2,00 m	B: 7,00 m	H: 3,00 m	14,00 m ²	42,00 m ³
- Inpandige garage	L: 3,00 m	B: 4,00 m	H: 3,00 m	12,00 m ²	36,00 m ³
- Inkomhal				15,00 m ²	
- Woonkamer				80,00 m ²	
- Slaapkamers 1				15,00 m ²	
- Slaapkamers 2				15,00 m ²	
- Keuken	L: 3,00 m	B: 4,00 m	H: 3,00 m	12,00 m ²	36,00 m ³
VERDIEPING 1				55,00 m²	60,00 m³
- Nachthal	L: 3,00 m	B: 1,00 m		3,00 m ²	
- Slaapkamers 3	L: 2,00 m	B: 3,00 m		6,00 m ²	
- Slaapkamers 4	L: 3,00 m	B: 2,00 m		6,00 m ²	
- Berging	L: 2,00 m	B: 2,00 m		4,00 m ²	
- Woonkamer	L: 4,00 m	B: 5,00 m	H: 3,00 m	20,00 m ²	60,00 m ³
- Badkamers	L: 4,00 m	B: 4,00 m		16,00 m ²	
ZOLDER				20,00 m²	36,00 m³
- Slaapkamers 1				10,00 m ²	
- Slaapkamers 2				10,00 m ²	



Gegevens gebouw

DAK

Hoofdgebouw	Frans dak - Dakpannen
Extra info dak hoofdgebouw	Renovatie van 2011

VLOERSTRUCTUUR

Vloerstructuur	Betonnen welfsels
Vloerstructuur	Houten roostering
Vloerstructuur	Tongewelf

PARKEERGELEGENHEID

Carport	Ja
Garage binnen	Ja - 12,00 m²
Garage buiten	Ja
Staanplaatsen binnen	Ja - 1
Staanplaatsen buiten	Ja - 1



Comfort

Parlofoon	Ja
Videofoon	Ja
Open haard	Ja
Air conditioning	Ja
Domotica	Ja - Doorheen gans de woning
Keuken	Ja - Volledig ingerichte keuken met alle luxe van 25000 euro - Uitrusting: koelkast, Amerikaanse koelkast, diepvries, wijnkoelkast, oven, microgolfoven, combi oven, stoomoven, inductie kookplaat, gas kookplaat, elektrische kookplaat, vitrokeramische kookplaat, dampkap, teppanyaki, grill plaat, vaatwasser, koffiemachine en bordenverwarmer
Keuken 2	Ja - Recent vernieuwde keuken - Uitrusting: koelkast, Amerikaanse koelkast, diepvries, wijnkoelkast, oven en combi oven
Keuken 3	Ja - Te renoveren - Uitrusting: koelkast, diepvries, wijnkoelkast, oven, microgolfoven, combi oven, inductie kookplaat en dampkap
Badkamer	Ja - Te renoveren - Uitrusting: toilet, bidet, dubbele wastafel, douche, infraroodcabine, ligbad en sauna
Badkamer 2	Ja - Uitrusting: toilet, enkele wastafel, douche en sauna
Badkamer 3	Ja - Uitrusting: toilet, enkele wastafel, douche en sauna
Badkamer 4	Ja - Uitrusting: douche
Zwembad	Ja - Verwarmd buitenzwembad met openschuifbare overkapping



Energie

EPC/E-PEIL

EPC-score + EPC-klasse	EPC B 123,00 kWh/m²
EPC-code	E

VERWARMING

CO ₂ uitstoot	20,00 kg/kWh
Verwarming + Type verwarming	collectief - vloerverwarming
Installatiedatum	2014

VERWARMING 2

CO ₂ uitstoot	30,00 kg/kWh
Verwarming + Type verwarming	individueel - houtkachel
Installatiedatum	2016

VENTILATIE

Type ventilatiesysteem	Type D
Installatiedatum	2018

ZONNEPANELEN

Zonnepanelen	Aanwezig
Aantal + Rendement	14 - 3.000,00 kWh/j
Type	Hybride zonnepanelen
Installatiedatum	2020
Groenestroomcertificaten	Ja - € 500,00
Thuisbatterij	Ja - 750.00 kWh

LAADPAAL

Laadpaal	Aanwezig
Capaciteit	400 kW
Extra info	Buiten tegen de gevel

ISOLATIE

Spouwmuur	Ja - Isolatie - Ja
Dakisolatie	Ja - 10 cm Dakisolatie
Vloerisolatie	Ja - 3 cm vloerisolatie
Tussenvloer isolatie	Ja - 3cm tussenvloerisolatie

RAMEN

Schrijnwerkerij	Hout
Beglazing	Gedeeltelijk dubbele beglazing
Type beglazing	Thermische onderbreking
Screens	Uitvalschermen



Stedenbouwkundige gegevens, ruimtelijke ordening & attesten

KADASTER

Kadaster sectie	A
Kadaster nummer	24514A0150/OOS002; 24514A0150/OOS003; 24514A0150/OOS004
Kadaster opp.	2.028,19 m²
Afdeling	LEUVEN 14 AFD/DL HAASR+DL KOR.LO

INFORMATIEPLICHT

Kadastraal plan	Nee
Verkavelingsvergunning	Ja
Voorkooprecht	Nee
Wettelijke of conventionele erfdienstbaarheden	Ja
Asbestinventarisatetest	Ja
Extra info asbestinventarisatetest	Asbest attest beschikbaar



Keuringen

Elektrische keuring	Conform - 21/09/2023
Keuring stookolietank	Niet aanwezig
Keuring verwarmingsketel	Conform



Kadastraal plan



Nota bij kadastraal plan



Gewestplan

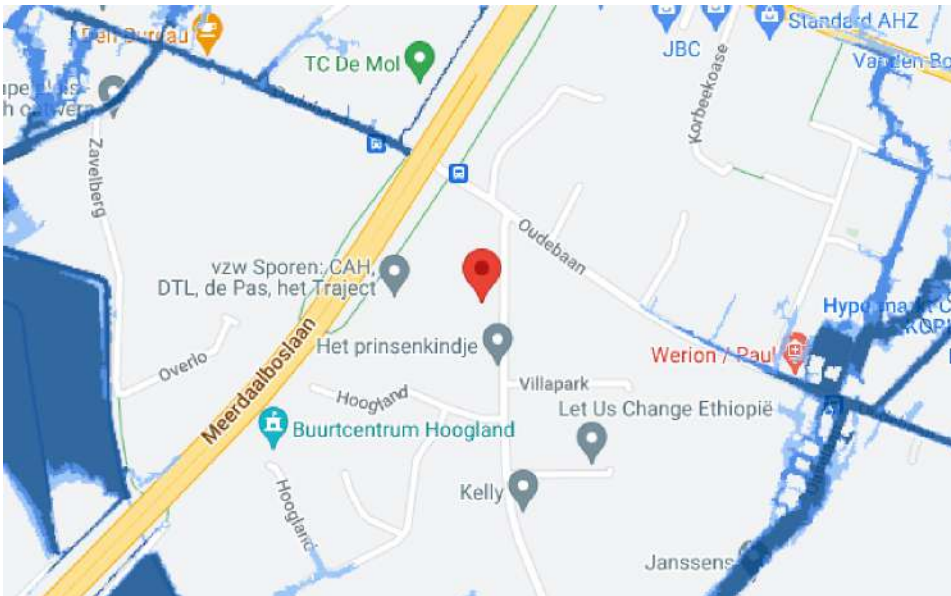




Inplantingsplan



Watertoets: Pluviaal





Watertoets: Fluviaal



Watertoets: Vanuit de zee





Recht van voorkoop



Map



 Foto's



Voorgevel



Thuis kantoor



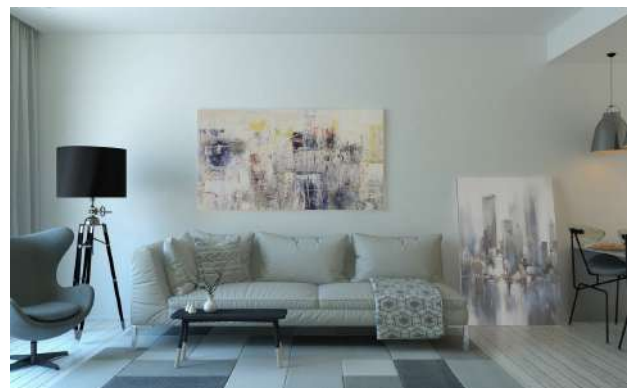
Lounge



Keuken



Salon 1



Salon 2



TV-ruimte



Relaxruimte



Slaapkamer



Bescheiden binnenzwembad



Kinderkamer



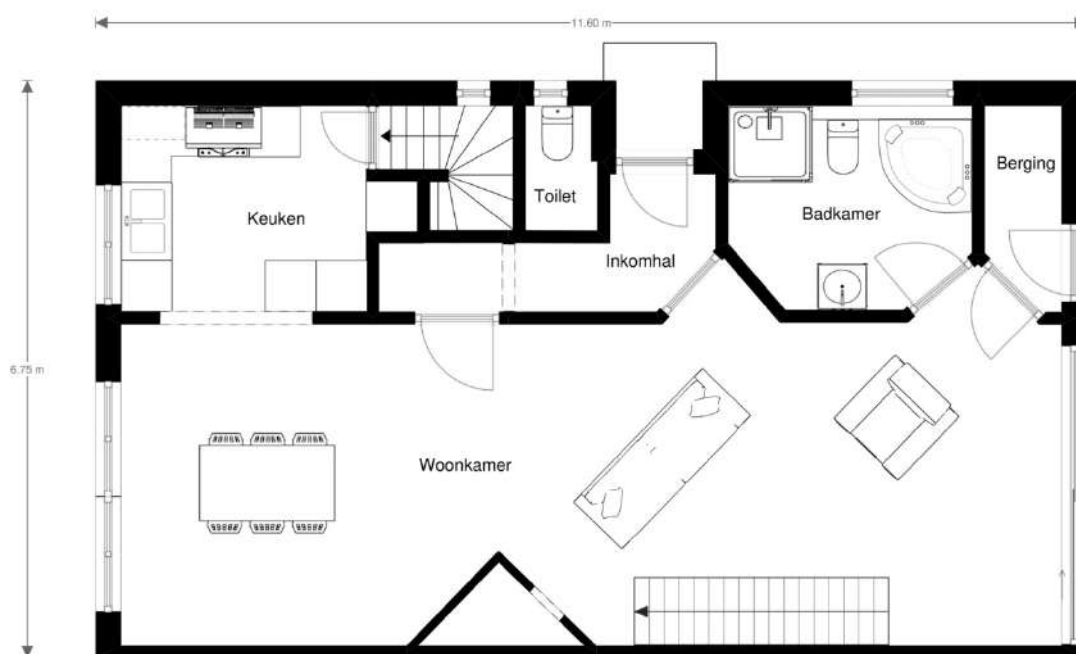
Vergaderzaal



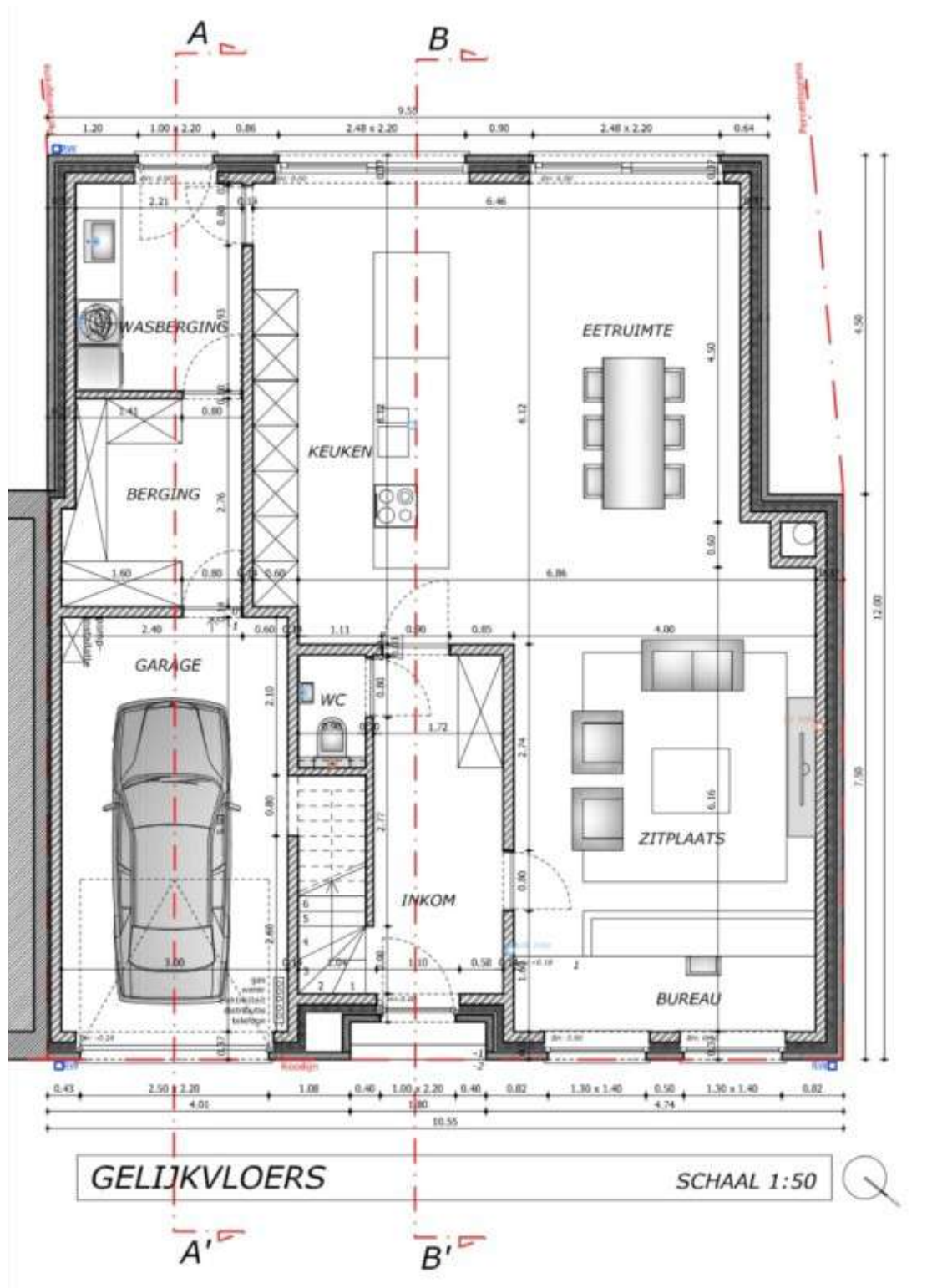
Grondplannen



GELIJKVLOERS



VERDIEPING





Documenten

Asbestinventarisatetest

Stationsstraat 110, 2800Mechelen

SAMEN MAKEN WE
MORGEN MOOIER
OVAM

Attestnummer : 20220421-000001.000

Uitgegeven op : 21.04.2022

Geldig tot : 21.09.2027



Eindconclusie volgens de wetgeving:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

6

Asbestmaterialen

1

Beperking

1

Uitsluiting

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

- | | | |
|---|------------------|----------------------------|
| 3 | Asbestmaterialen | Dringend verwijderen |
| 0 | Asbestmaterialen | Dringend maatregelen nemen |
| 1 | Asbestmateriaal | Verwijderen |
| 0 | Asbestmaterialen | Maatregelen nemen |
| 2 | Asbestmaterialen | Zorgvuldig beheren |

In de [leeswijzer](#) op de volgende pagina en in het hoofdstuk [toelichting](#) vindt u meer informatie en verdere uitleg over de gebruikte begrippen

Persoonscertificaat : TSEBSA MAVO - DES-T25Q

Procescertificaat : OVAM - ORG-ML0H

Attestnummer : 20220421-000001.000

Uitgegeven op : 21.04.2022

Geldig tot : 21.09.2027



Eindconclusie volgens de wetgeving:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

6

Asbestmaterialen

1

Beperking

1

Uitsluiting

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

- | | | |
|---|------------------|----------------------------|
| 3 | Asbestmaterialen | Dringend verwijderen |
| 0 | Asbestmaterialen | Dringend maatregelen nemen |
| 1 | Asbestmateriaal | Verwijderen |
| 0 | Asbestmaterialen | Maatregelen nemen |
| 2 | Asbestmaterialen | Zorgvuldig beheren |

Energieprestatiecertificaat

Residentiele eenheid

Foto: voorgevel

adres woning

woning, halfopen bebouwing | oppervlakte: 235 m²

certificaatnummer: yyyymmdd-000xxxxxx-RES-1

Energielabel



De energiescore en het energielabel van deze woning zijn bepaald via een theoretische berekening op basis van de bestaande toestand van het gebouw. Er wordt geen rekening gehouden met het gedrag en het werkelijke energieverbruik van de (vorige) bewoners. Hoe lager de energiescore, hoe beter.

Verklaring van de energiedeskundige

Ik verklaar dat alle gegevens op dit certificaat overeenstemmen met de door de Vlaamse overheid vastgelegde werkwijze.

Datum:

Handtekening:

Naam energiedeskundige

EPxxxxx

Dit certificaat is geldig tot en met:

Huidige staat van de woning

Om met uw woning te voldoen aan de energiedoelstelling, zijn er twee mogelijke platen:



* Het is niet mogelijk de isolatiewaarde van daken, muren, vloeren, vensters, -deuren en -panelen te berekenen op basis van de energiedoelstelling.

Overzicht aanbevelingen

In deze tabel vindt u aanbevelingen om uw woning energiezuiniger te maken. De aanbevelingen zijn gebaseerd op plate 1. Kunt u ze niet allemaal uitvoeren, dan helpen de u ook om via plate 2 de doelstelling te halen. Vraag advies aan een specialist voordat u met de realisatie begint.

De volgende in deze tabel is automatisch bepaald en is niet noodzakelijk de juiste volgorde om aan de slag te gaan. Het is beter een eerste indicatie op basis van de energiedoelstelling.

1 De prijsindicaties zijn automatisch berekend en kunnen door de energiedoelstelling niet aangepast worden. De prijzen zijn bedoeld als indicatie van de gemiddelde marktprijs voor een bepaald type werk. Voor een concrete kostenraming moet u altijd bellen met een aannemer of architect. Meer informatie over wat u en uw ingrepen is vindt u op pagina 27.

HUIDIGE SITUATIE	AANBEVELING	GEMIDDELEDE PRIJSINDICATIE *
Muur spouwmuur 12 m² van de spouwmuur is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Bring isolatie aan in de spouw en plaats bijkomende isolatie aan de binnenkant van de spouwmuur of bring isolatie aan in de spouw en plaats bijkomende isolatie aan de buitenkant van de spouwmuur.	€ 21 000 ¹ € 48 000 ²
Muur 12 m² van de muur is niet geïsoleerd.	Plaats isolatie aan de binnenkant van de muur of plaats isolatie aan de buitenkant van de muur.	€ 9 000 ³ € 18 500 ⁴
Vloer boven kelder of buiten 24 m² van de vloer is niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	€ 1 000 ⁵
Vensters 43 m² van de vensters heeft dubbele beglazing. Dit is weinig energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.	Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.	€ 35 000 ⁶
Dakvensters en koepels 16 m² van de dakvensters of koepels heeft dubbele beglazing. Dit is weinig energiezuinig. Ook de profielen zijn thermisch weinig performant.	Plaats nieuwe dakvensters of koepels met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.	€ 4 000 ⁷
Deuren en poorten 18 m² van de deuren of poorten is onvoldoende geïsoleerd.	Vervang de weinig energiezuinige deuren of poorten door een energiezuinig alternatief met sterk isolerende profielen.	€ 3 000 ⁸



Vergelijkingspunten

**HUIS**

Testersdreef 1, 2990 Wuustwezel (België)

Vraagprijs: € 111.111,00

Online: mei 2024



1

100,00 m²100,00 m²**LANDHUIS** (Open bebouwing)

Leyssenstraat 35, 3660 Oudsbergen (België)

Vraagprijs: € 445.000,00

Online: maart 2024



4

256,00 m²1.020,00 m²**GEBOUW VOOR GEMENGD GEBRUIK** (Half open bebouwing)

Tervuursevest 7 bus b, 3000 Leuven (België)

Vraagprijs: € 432.000,00

Online: mei 2023



9

123,00 m²456,00 m²**HUIS**

Bijlstraat 10, 2140 Borgerhout (België)

Online: maart 2023

210,00 m²83,67 m²**HUIS**

Vrijheidslaan 32, 3960 Bree (België)

Vraagprijs: € 110.000,00

Online: augustus 2023

100,00 m²1.153,11 m²

**HOEVE** (Open bebouwing)

Acht Bundersstraat 55, 1933 Sterrebeek (België)

Vraagprijs: € 456.000,00

Online: november 2022

 4
  450,00 m²
 2.300,00 m²
**HUIS** (Open bebouwing)

Naamsesteenweg 232, 3001 Heverlee (België)

Vraagprijs: € 400.000,00

Online: maart 2022

 4
  213,30 m²
 500,00 m²
 1942
**HUIS**

Postbaan 1, 3290 Diest (België)

Online: januari 2022

 0,00 m²
 0,00 m²
**HUIS** (Open bebouwing)

eenmeilaan 36 bus A, 3000 Leuven (België)

Vraagprijs: € 555.000,00

Online: juni 2024

 3
  250,00 m²
 2.000,00 m²
**VILLA** (Gesloten bebouwing)

Bieststraat 1, 3550 Heusden-Zolder (België)

Vraagprijs: € 950.000,00

Online: januari 2021

 5
  550,00 m²
 1.800,00 m²
 1945



Dalemhof 18
3000 Leuven (België)

8,6 /10



Openbaar vervoer

Goed aanbod

Er is op minder dan 5km een treinstation aanwezig

Er is op minder dan 2km een belangrijke bushalte aanwezig



Onderwijs

Zeer goed bereikbaar te voet of met de fiets



Winkels & diensten

Matig bereikbaar te voet of met de fiets



Ontspanning, sport & cultuur

Matig bereikbaar te voet of met de fiets



Gezondheid & zorg

Goed bereikbaar te voet of met de fiets

Meer informatie over de mobiscore? Ga naar www.mobiscore.be



Waardeberekening perceel

Grondprijs per m² min. / max.				€ 500,00 / € 500,00	
Grondprijs per m² gemiddeld				€ 500,00	
Perceelgrootte in m²				2.000,00 m²	
Perceel oppervlakte aan volle waarde		100,00 %	600,00 m²	€ 300.000,00	
Perceel oppervlakte aan deelwaarde		30,00 %	600,00 m²	€ 90.000,00	
Perceel oppervlakte aan deelwaarde		15,00 %	800,00 m²	€ 60.000,00	
Grondwaarde				€ 450.000,00	
Reductie				30,00 %	
Grond extra's				€ 278.750,00	
- aangelegde tuin			600,00 m²	€ 100.000,00	- 10,00% € 90.000,00
- weiland/landbouwgr.		3	3.000,00 m²	€ 100.000,00	- 10,00% € 90.000,00
- zwembad		L 4,00 m B 5,00 m	D 6,00 m	€ 25.000,00	- 15,00% € 21.250,00
- poolhouse		1	35,00 m²	€ 75.000,00	- 10,00% € 67.500,00
- bijgebouw				€ 10.000,00	€ 10.000,00
Totale waarde perceel				€ 593.750,00	



Oppervlakte berekening

Gemiddelde vloerplaatprijs

€ 1.800,00

NIVEAU/RUIMTE	VOLUME	OPP.	FACTOR	GERED. OPP.	PRIJS
KELDER	147,00 m³	110,33 m²	73,20 %	80,77 m²	€ 145.377,00
- Kruipkelder	20,00 m ³	20,00 m ²	10,00 %	2,00 m ²	€ 3.600,00
- Wasplaats	24,00 m ³	8,00 m ²	50,00 %	4,00 m ²	€ 7.200,00
- Fitness ruimte		48,00 m ²	120,00 %	57,60 m ²	€ 103.680,00
- Toiletten	36,00 m ³	12,00 m ²	50,00 %	6,00 m ²	€ 10.800,00
- Woonkamer	67,00 m ³	22,33 m ²	50,00 %	11,17 m ²	€ 20.097,00
GELIJKVLOERS	114,00 m³	163,00 m²	110,80 %	180,60 m²	€ 325.080,00
- Toiletten	42,00 m ³	14,00 m ²	80,00 %	11,20 m ²	€ 20.160,00
- Inpandige garage	36,00 m ³	12,00 m ²	50,00 %	6,00 m ²	€ 10.800,00
- Inkomhal		15,00 m ²	100,00 %	15,00 m ²	€ 27.000,00
- Woonkamer		80,00 m ²	130,00 %	104,00 m ²	€ 187.200,00
- Slaapkamers 1		15,00 m ²	100,00 %	15,00 m ²	€ 27.000,00
- Slaapkamers 2		15,00 m ²	100,00 %	15,00 m ²	€ 27.000,00
- Keuken	36,00 m ³	12,00 m ²	120,00 %	14,40 m ²	€ 25.920,00
VERDIEPING 1	60,00 m³	55,00 m²	100,00 %	55,00 m²	€ 99.000,00
- Nachthal		3,00 m ²	100,00 %	3,00 m ²	€ 5.400,00
- Slaapkamers 3		6,00 m ²	100,00 %	6,00 m ²	€ 10.800,00
- Slaapkamers 4		6,00 m ²	100,00 %	6,00 m ²	€ 10.800,00
- Berging		4,00 m ²	100,00 %	4,00 m ²	€ 7.200,00
- Woonkamer	60,00 m ³	20,00 m ²	100,00 %	20,00 m ²	€ 36.000,00
- Badkamers		16,00 m ²	100,00 %	16,00 m ²	€ 28.800,00
ZOLDER	36,00 m³	20,00 m²	100,00 %	20,00 m²	€ 36.000,00
- Slaapkamers 1		10,00 m ²	100,00 %	10,00 m ²	€ 18.000,00
- Slaapkamers 2		10,00 m ²	100,00 %	10,00 m ²	€ 18.000,00
Totale waarde opp.	357,00 m³	348,33 m²		336,37 m²	€ 605.457,00



Waardeberekening constructies

Totale oppervlakte van de bebouwde lagen			348,33 m²
Gered. opp.			336,37 m²
Bouwjaar			1982
Aantal jaren voor vetustiteit ouderdom			42 jaren
Vloerplaatprijs min. / max.			€ 1.800,00 / € 1.800,00
Gemiddelde vloerplaatprijs			€ 1.800,00
Waarde constructie exclusief vetustiteit			€ 605.457,00
% Vetustiteit ouderdom			20,00 %
% Vetustiteit (slijtage) gebruik			2,00 %
Waarde dak			€ 22.500,00
- dak hoofdgebouw	€ 25.000,00	- 10,00%	€ 22.500,00
Waarde parking			€ 30.500,00
- garage buiten	€ 8.000,00		€ 8.000,00
- staanplaatsen binnen	€ 25.000,00	- 10,00%	€ 22.500,00
Totale waarde constructies			€ 525.256,46



Waardeberekening comfort en energie

Waarde comfort			€ 60.300,00
- air conditioning	€ 6.000,00	- 70,00%	€ 1.800,00
- keuken	€ 25.000,00	- 10,00%	€ 22.500,00
- badkamer	€ 15.000,00	- 10,00%	€ 13.500,00
- zwembad	€ 25.000,00	- 10,00%	€ 22.500,00
Waarde energie			€ 13.500,00
- zonnepanelen	€ 15.000,00	- 10,00%	€ 13.500,00
Totale waarde comfort en energie			€ 73.800,00



Waardeberekening

	minimum	maximum
Grond	€ 315.000,00	€ 315.000,00
Grond extra's	€ 278.750,00	€ 278.750,00
Grond totaal	€ 593.750,00	€ 593.750,00
Gebouw	€ 605.466,00	€ 605.466,00
Gebouw vetustiteit (22,00 %)	- € 133.202,52	- € 133.202,52
Gebouw extra's	€ 53.000,00	€ 53.000,00
Gebouw totaal	€ 525.263,48	€ 525.263,48
Comfort en energie	€ 73.800,00	€ 73.800,00
Totaal	€ 1.192.813,48	€ 1.192.813,48
Intrinsieke waarde		€ 1.192.813,48
Economische minwaarde	7,00 %	- € 83.496,94
Extra info economische minwaarde		renovatie noodzakelijk
Economische meerwaarde	10,00 %	€ 119.281,35
Extra info economische meerwaarde		Grote vraag
Venale waarde		€ 1.228.597,88
Adviesprijs	€ 1.100.000,00	€ 1.250.000,00
prijs vrijwillige openbare verkoop		€ 750.000,00
prijs gedwongen openbare verkoop		€ 700.000,00



Waardeberekening op basis van rendement

Maandelijkse huurinkomsten		€ 1.000,00
In overweging te nemen maandelijkse huurinkomsten		€ 1.500,00
In overweging te nemen aantal maanden huurinkomsten		10 maanden
Jaarlijkse huurinkomsten		€ 15.000,00
Verwachte rendement		3,00 %
Maximale vastgoedinvestering		€ 500.000,00
Notariskosten	12,00 %	- € 53.571,43
Isoleren gevel		- € 50.000,00
Vernieuwing dak		- € 25.000,00
Registratierechten		- € 10.000,00
Investeringswaarde		€ 361.428,57

GEMIDDELDE WAARDE

	minimum	maximum
Waardeberekening op basis van rendement		€ 361.428,57
Intrinsieke waarde	€ 1.192.813,48	€ 1.192.813,48
Gemiddelde	€ 777.121,03	€ 777.121,03



Toekomstige verwachting rendement

Investeringswaarde	€ 361.428,57
Maandelijkse huurinkomsten	€ 1.000,00
In overweging te nemen maandelijkse huurinkomsten	€ 1.500,00
In overweging te nemen aantal maanden huurinkomsten	10 maanden
Jaarlijkse inkomsten	€ 15.000,00
Actueel rendement	4,15 %
Plaatsen zonnepanelen	€ 50.000,00
Spouwmuurisolatie	€ 12.000,00
Vernieuwing badkamers	€ 32.000,00
Totaal kosten	€ 94.000,00
Kosten afschrijven op	15 maanden
Toekomstig rendement	2,42 %

Opgemaakt te Leuven, op 08 juni 2023

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum.

Tom Luyckx
Account Manager

G. 0470 91 01 61
E. Tom.fw4@gmail.com

VlaBel identificatienummer voor schatters-experten: 1234567



Verhuur eigendom

Maandelijkse huurprijs: € 700,00

Op basis van de mogelijke huurprijs schatten wij de verhuur-verkoopwaarde van dit pand op 786.342,16.



Besluit

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum.



Waarom kiezen voor FW4?

EEN EERSTELAS MOBIELE ERVARING

Uit recente statistieken blijkt dat meer dan 40% van vastgoedzoekers mobiel surft. Het is dus essentieel dat uw website aangenaam bruikbaar is op verschillende apparaten. Helaas houden traditionele sites geen rekening met kleinere en soms onnauwkeurige aanraakschermen. Gelukkig bieden de meeste webontwikkelaars tegenwoordig ondersteuning voor smartphones en tablets aan als bijkomende optie. Bij FW4 is responsive webdesign standaard inbegrepen in al onze ontwerpen, zonder meerkost. We kiezen er bewust voor om uitsluitend complete producten te leveren. Producten die aangenaam bruikbaar zijn door iedere bezoeker, ongeacht hun apparaatkeuze.

Responsive webdesign is een verzameling van moderne technieken en werkwijzen die ervoor zorgen dat een website op elk scherm optimaal getoond wordt. Door het formaat van de elementen op de pagina aan te passen en de inhoud te herschikken volgens de grootte van het scherm, is men verzekerd dat alle bezoekers een uitstekende ervaring zullen hebben, of ze nu surfen op een smartphone, tablet, laptop of HDTV.

ZOEKMACHINEVRIENDELIJK

Search engine optimization, kortweg SEO, is het opmaken van de broncode van een website op een manier die door zoekrobots eenvoudig te begrijpen is. Door crawlers zoals Google en Bing een handje te helpen bij het begrijpen van de inhoud van een pagina, hoeft men niet bang te zijn om zoekende surfers te mislopen.

NAADLOOS GEÏNTEGREERD

De panden en projecten op uw website worden automatisch opgehaald vanuit uw software. U beheert uw aanbod zoals gewoonlijk, kiest welke panden u wil publiceren, en de website verzorgt zelf de rest. Bovendien worden bezoekers die u contacteren onmiddellijk toegevoegd aan uw contactenbestand als potentiële kopers of huurders, gekoppeld aan de panden waarvoor ze interesse toonden. Ook geïnteresseerden die hun droompand niet vonden kunnen hun gegevens achterlaten, waarna ze automatisch berichten ontvangen over nieuw aanbod op uw site.

BEHEREN IS KINDERSPEL

Inhoud toevoegen, bewerken of verwijderen kan op elk uur van de dag, zonder enige kostprijs of nood aan technische kennis. In enkele kliks wijzigt u contactgegevens, voegt u video's en foto's toe of maakt u zelfs complete pagina's of slideshows. Een indrukwekkende aanwezigheid op het internet onderhouden hoeft dus zeker geen ingewikkelde opdracht te zijn.