



# ONTDEK DE POTENTIËLE WAARDE VAN UW PAND



# ALGEMENE INFORMATIE

## KLANTGEGEVENS

Naam klant: IKKE DEPREZ  
Email klant: laurens.deprez@gmail.com  
Telefoon klant: 0477 65 45 82

## GEGEVENS WONING

Adres: testschatting 9910 URSEL  
Type woning: Huis  
Omgeving: butten  
Staat van de woning: tizzekrot  
Oppervlakte grond: 18 m<sup>2</sup>  
Kadastraal inkomen: 337 €  
Bouwjaar: 1888  
Renovatiejaar: 1999  
Aantal slaapkamers: 15  
EPC attest: Nog aan te vragen  
EPC waarde: 555 kWh/m<sup>2</sup> per jaar  
EPC label: F  
Keuring elektriciteit: TREKTUPNIET

## BOUWSTRUCTUUR

Type bebouwing: OPEN  
Gewelven: SLICHT OET  
Type dak: SCHEEF EN KROM  
Isolatie: Gedeeltelijk geïsoleerd  
Asbest: asbeter

## AFWERKING 1

Verwarming: Centrale verwarming op gas  
Nutsvoorzieningen: Elektriciteit, Water, Gas, Laadpaal, Internet  
Riolering: vul mè goatn  
Keukenstaat: slichter of e friteure  
Keukenuitrusting: Spoelbak, Kookplaat, Oven, Dampkap, Koelkast, Vaatwasser, Kookeiland, bbq  
Badkameruitrusting: Douche, Ligbad, Enkele lavabo, Dubbele lavabo, Toilet, Inloopdouche, poezewosser  
Beglazing: Hoogrendementsglas

## SAMEN STERKER IN VASTGOED



# VERKLARING

Cornelis Goeman verklaart de hierboven vermelde eigendom persoonlijk te hebben bezocht en verklaart deze opdracht in eer en geweten, nauwgezet en eerlijk te hebben vervuld.

Het EPC-verslag en de asbestinventaris kunnen een grote invloed hebben op de verkoopprijs van een pand. Indien deze niet gekend waren bij het opmaken van deze schatting, zal later een herevaluatie van de schatting nodig zijn.

Alle volumes en afmetingen zijn informatief en indicatief en kunnen geenszins als bindend worden beschouwd.

Op geen enkele wijze is er een uitvoerig onderzoek gebeurd naar materialen, funderingen en bodemonderzoek.

De vertegenwoordiger van Cornelis Goeman heeft geen expliciete opzoeken verricht m.b.t. stedenbouwkundige vergunningen en stedenbouwkundige overtredingen, tenzij anders vermeld.

## HOE MAKEN WE HET VERSCHIL?

- Persoonlijke aanpak
- Hoog service-niveau
- 30 jaar ervaring in vastgoed
- Grote visibiliteit op alle immosites
- Professionele fotograaf met virtuele toer, drones, ...
- Doordachte marketingcampagne
- Actief op social media
- Offline marketing
- Groot netwerk met actieve zoekerswachtlIJst

Meer dan

**600**

verkopen per jaar

Meer dan

**92%**

gebaseerd op onze Google-score en Facebook reviews

**SAMEN STERKER IN VASTGOED**

GSM 0496 20 64 64

· [www.cornelis-goeman.be](http://www.cornelis-goeman.be)

· [laurens@cornelis-goeman.be](mailto:laurens@cornelis-goeman.be)

# NIEUWBOUWWAARDE

Er werd rekening gehouden met de meest recente ABEX coëfficiënt = de index van de bouwsector.

**ABEX-index:** 1071

| Verdiep                      | Oppervlakte         | Prijs      | Totaal              |
|------------------------------|---------------------|------------|---------------------|
| Gelijkvloers                 | 85.0 m <sup>2</sup> | € 1 450,00 | € 123 250,00        |
| 1ste verdiep                 | 75.0 m <sup>2</sup> | € 1 250,00 | € 93 750,00         |
| oender de duvveschieterboomn |                     |            | € 15 000,00         |
|                              |                     |            | <b>€ 232 000,00</b> |

**Correctie voor type bebouwing (5%):**



**€ 243 600,00**

**GECORRIGEERDE NIEUWBOUWWAARDE**

**SAMEN STERKER IN VASTGOED**

GSM 0496 20 64 64 · [www.cornelis-goeman.be](http://www.cornelis-goeman.be) · [laurens@cornelis-goeman.be](mailto:laurens@cornelis-goeman.be)

# VEROUDERINGSFACTOREN

Hier wordt de nieuwbouwwaarde verminderd met een aantal ouderdomsfactoren, gebaseerd op het bouwjaar en/of de vetusteittabel.

## Ouderdom: Oud (+100 jaar) (25%)



## Frequentie onderhoud: Normaal (25%)



## Gebruik: Normaal (20%)



## Kwaliteit van onderhoud: Normaal (20%)



**Slijtage:** 22.50% € 54 810,00

**€ 188 790,00**

**ACTUELE CONSTRUCTIEWAARDE**

**SAMEN STERKER IN VASTGOED**

GSM 0496 20 64 64 · [www.cornelis-goeman.be](http://www.cornelis-goeman.be) · [laurens@cornelis-goeman.be](mailto:laurens@cornelis-goeman.be)

# GRONDWAARDE

Om de grondwaarde te bepalen, houden we rekening met de grondoppervlakte, de ligging, de oriëntatie en referentieprijzen van recent verkochte gronden.

| Type        | Oppervlakte         | Prijs    | Totaal              |
|-------------|---------------------|----------|---------------------|
| grond       | 800 m <sup>2</sup>  | € 255,00 | € 204 000,00        |
| achtergrond | 1000 m <sup>2</sup> | € 80,00  | € 80 000,00         |
|             |                     |          | <b>€ 284 000,00</b> |

Minwaarde door bebouwing: 10%



**€ 255 600,00**

**GECORRIGEERDE GRONDWAARDE**

**SAMEN STERKER IN VASTGOED**

GSM 0496 20 64 64 · [www.cornelis-goeman.be](http://www.cornelis-goeman.be) · [laurens@cornelis-goeman.be](mailto:laurens@cornelis-goeman.be)

# INTRINSIEKE WAARDE

De intrinsieke waarde is de som van de gecorrigeerde constructiewaarde en de grondwaarde. Het is met andere woorden een globale indicatie voor de waarde van de grond en alle gebouwen die daarop staan volgens objectieve criteria en zonder rekening te houden met marktgerelateerde invloeden.

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| <b>Nieuwbouwwaarde:</b>      | € 243 600,00        |
| <b>Verouderingsfactoren:</b> | € -54 810,00        |
| <b>Grondwaarde:</b>          | € 255 600,00        |
| <b>Totaal:</b>               | <b>€ 444 390,00</b> |

**€ 444 390,00**

**INTRINSIEKE WAARDE**

# MARKTWAARDE

Bij deze verkoopwaarde dienen wij rekening te houden met bijkomende appreciaties, depreciaties en recente investeringen. Afhankelijk daarvan, de juiste marketing en de professionele begeleiding is dit een mogelijke verkoopwaarde.

## APPRECIATIES (+)

jaccuzi

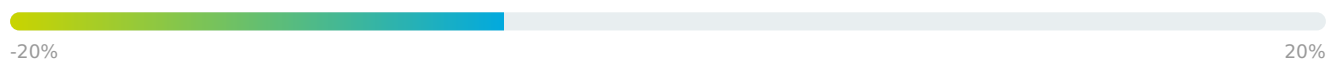
ideale ligging flak neffest d'oern

en tzien nog goekope wok

## DEPRECIATIES (-)

tizwel me condoom

**Verkoopsmargin: -5%**



**€ 422 170,50**

**VENALE MARKTWAARDE**

**€ 401 061,98 - € 443 279,02**

**SAMEN STERKER IN VASTGOED**

GSM 0496 20 64 64

· [www.cornelis-goeman.be](http://www.cornelis-goeman.be)

· [laurens@cornelis-goeman.be](mailto:laurens@cornelis-goeman.be)

# FOTO'S



**SAMEN STERKER IN VASTGOED**

GSM 0496 20 64 64 · [www.cornelis-goeman.be](http://www.cornelis-goeman.be) · [laurens@cornelis-goeman.be](mailto:laurens@cornelis-goeman.be)