



ONTDEK DE POTENTIËLE WAARDE VAN UW PAND



ALGEMENE INFORMATIE

KLANTGEGEVENS

Naam klant: Sandra Arambulo Cruz
Email klant: sarambulo@ymail.com
Telefoon klant: 0474/53.57.88

GEGEVENS WONING

Adres: Kluizendorpstraat 55 9940 Evergem
Type woning: Huis
Omgeving: Residentiële wijk - landelijk
Staat van de woning: Instapklaar, gerenoveerd
Oppervlakte grond: 925 m²
Bouwjaar: 1962
Renovatiejaar: 2017
Aantal slaapkamers: 4
EPC attest: Bij aankoop F maar veel veranded
Keuring elektriciteit: conform nog geldig tot 2042

BOUWSTRUCTUUR

Type bebouwing: Halfopen bebouwing
Type dak: Zadeldak
Isolatie: Gedeeltelijk geïsoleerd
Asbest: Nog aan te vragen

AFWERKING 1

Verwarming: Centrale verwarming op gas
Nutsvoorzieningen: Elektriciteit, Water, Gas
Riolering: Aangesloten
Keukenstaat: Volledig geïnstalleerd - stijlvolle open keuken
Badkameruitrusting: Douche, Ligbad, Enkele lavabo, Toilet
Beglazing: Dubbel
Schrijnwerk: Aluminium, Hout, Velux
Raambedekking: Rolluiken
Vloerbekleding: Laminaat, Tegels
Ventilatie: Op natuurlijke wijze

SAMEN STERKER IN VASTGOED

GSM 0496 20 64 64 · www.cornelis-goeman.be · laurens@cornelis-goeman.be

AFWERKING 2

Garage / carport:	Buitenstaanplaatsen
Aantal staanplaatsen:	3
Kelder:	Ja - droog
Veranda:	Veranda-achtige achterplaats
Terras:	Ja
Vijver:	Nee
Zwembad:	Nee
Sauna:	Nee
Tuin:	Mooie voortuin - achtertuin gazon nog aan te leggen.
Orientatie tuin:	Voortuin zuidoost - achtertuin noordwest maar lang genoeg om zon te hebben op elk moment van de dag.
Tuinhuis:	Geen
Regenwaterput:	Enkel voor tuin maar niet gebruikt
Water ontkalker:	Nee
Jacuzzi:	Nee
Alarmsysteem:	Nee

OPMERKINGEN

Grote renovatie gedaan aan de vloeren, buizen, dakisolatie (lekken nog te repareren). Alle ramen vervangen in 2017 behalve het grote schuifraam achteraan in de verandaplaats. Nieuwe septische put gestoken. EPC was bij aankoop F maar veel verbeteringen gedaan op energetisch vlak - nieuwe EPC nog aan te vragen. ?Erfdienstbaarheid burens - daken - overhang?

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 · 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	147.0 m ²	€ 1 340,00	€ 196 980,00
1ste verdiep	57.0 m ²	€ 1 230,00	€ 70 110,00
Kelder	10.0 m ²	€ 220,00	€ 2 200,00
Zolder	30.0 m ²	€ 280,00	€ 8 400,00
Staanplaatsen buiten			€ 15 000,00
			€ 292 690,00

Correctie voor type bebouwing (5%):



€ 307 324,50

GECORRIGEEERDE NIEUWBOUWWAARDE

SAMEN STERKER IN VASTGOED

GSM 0496 20 64 64 · www.cornelis-goeman.be · laurens@cornelis-goeman.be

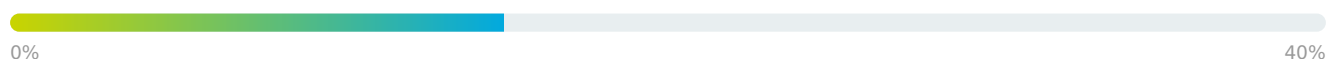
VEROUDERINGSFACTOREN

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

Ouderdom: Middelmatig (tussen 20-100 jaar) (20%)



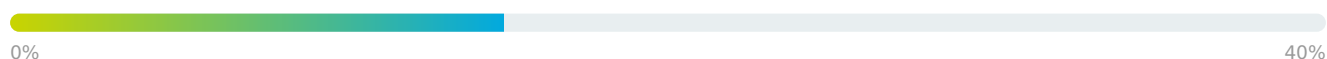
Frequentie onderhoud: Intensief (15%)



Gebruik: Normaal (15%)



Kwaliteit van onderhoud: Normaal (15%)



Slijtage: 16.25% € 49 940,23

€ 257 384,27

ACTUELE CONSTRUCTIEWAARDE

SAMEN STERKER IN VASTGOED

GSM 0496 20 64 64 · www.cornelis-goeman.be · 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	525 m ²	€ 315,00	€ 165 375,00
achtergrond	400 m ²	€ 100,00	€ 40 000,00
			€ 205 375,00

Minwaarde door bebouwing: 10%



€ 184 837,50

GECORRIGEERDE GRONDWAARDE

SAMEN STERKER IN VASTGOED

GSM 0496 20 64 64 · www.cornelis-goeman.be · 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.

Nieuwbouwwaarde:	€ 307 324,50
Verouderingsfactoren:	€ -49 940,23
Grondwaarde:	€ 184 837,50
Totaal:	€ 442 221,77

€ 442 221,77

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 (+)

Mooie, groene, rustige locatie
Snelle verbinding met R4
Stijlvolle, warme inrichting met goede materialen
Heel mooie voortuin, ruime achtertuin
Veel leef- en bergruimte
Kelder en zolder

DEPRECIATIES (-)

?EPC - asbest?

Verkoopsmargin: 2%

-20%

20%

€ 451 066,20

VENALE MARKTWAARDE

€ 428 512,89 - € 473 619,51

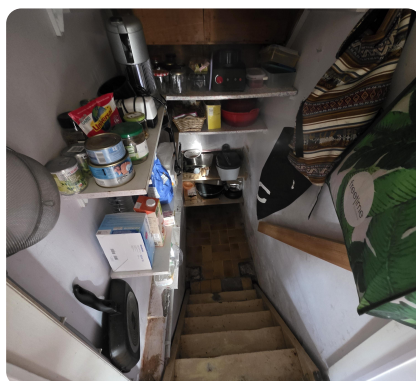
SAMEN STERKER IN VASTGOED

GSM 0496 20 64 64

· www.cornelis-goeman.be

· laurens@cornelis-goeman.be

FOTO'S



SAMEN STERKER IN VASTGOED

GSM 0496 20 64 64

· www.cornelis-goeman.be

· laurens@cornelis-goeman.be