



ALBERT

SCHATTINGSVERSLAG

21 december 2024

Oostmalsesteenweg 68
2310 Rijkevorsel (België)

Albert vastgoed - Rijkevorsel

Hoek 29

2310 Rijkevorsel

BTW 0827.900.344

T. 0474 34 43 00

E. bart.gerardi@albert.immo

www.albert.immo

Datum plaatsbezoek:

21 december 2024

Huis



Slaapkamer(s)

3



Badkamer(s)

1



Bew. opp.

178,00 m²



Perceel opp.

600,00 m²



Staat van tuin

Aangelegd



Verdiepingen

1



Parking

5



Zonnepanelen





Eigenaar(s)

De heer en mevrouw Pieter - Valerie Verschueren - Deconinck

G. 0475 66 75 61



Uw contactpersoon

Bart Gerardi
Vastgoedmakelaar
BIV 512676

G. 0474 34 43 00
E. bart.gerardi@albert.immo





Algemene info eigendom

ADRES

Adres	Oostmalsesteenweg 68
Gemeente	2310 Rijkevorsel
Land	België

EIGENDOM

Type eigendom	Huis - Huis
Bebouwing	Half open bebouwing
Type constructie	Traditioneel metselwerk
Bouwjaar	1966
Algemene staat eigendom	Kleine werken
Beschikbaarheid	Af te spreken met eigenaar
Bebouwde oppervlakte	107,13 m ²
Netto bewoonbare oppervlakte	178,00 m ²
Aantal slaapkamer(s)	3
Aantal keuken(s)	1
Keukentype	Gedeeltelijk geïnstalleerd
Aantal badkamer(s)	1
Badkamertype	Douche



OMGEVING

Buurt	Landelijk , stadsrand
Afstand tot snelweg	11.000,00 m
Afstand tot station	12.500,00 m
Afstand tot openbaar vervoer	250,00 m
Afstand tot school	1.000,00 m
Afstand tot winkels	1.000,00 m
Afstand tot centrum	500,00 m



Renovaties

Renovatiejaar 2017

Type renovatie Nieuwe dak, ramen verdieping, el rolluiken, vloerbedekking verdieping

Details renovatie

Renovatiejaar 2017

Type renovatie Isoleren dak met schuine kanten en nieuwe elektriciteit verdieping

Details renovatie

Renovatiejaar 2023

Type renovatie Nieuwe Vaillant cv

Details renovatie



Renovatiejaar	2012
Type renovatie	Nieuwe roofing op plat dak
Details renovatie	



Nutsvoorzieningen

Elektriciteit	Ja
Riolering	Ja
Water	Ja
Gas	Ja
Regenwaterput	Ja
Internet	Ja
Kabel TV	Ja





Gegevens terrein

Perceel oppervlakte	600,00 m ²
Vorm van het terrein	Rechthoekig
Rooilijn breedte	10,00 m
Breedte straatkant	10,00 m
Oriëntatie achtergevel	West
Staat van tuin	Aangelegd





Indeling

KELDER -1	13,00 m ²
GELIJKVLOERS 0	102,00 m ²
VERDIEPING 1	63,00 m ²





Gegevens gebouw

VERDIEPINGEN EN AFMETINGEN

# Verdiepingen	1
Gevelbreedte	7,00 m
Gelijkvloers	B: 7,00 m - D: 15,00 m
Verdieping 1	B: 7,00 m - D: 9,00 m
Terras	B: 2,00 m - D: 2,00 m
Extra info terras	Overdekt terras aan de achterdeur gelegen

DAK

Hoofdgebouw	Zadeldak - Roofing
Aanbouw	Plat dak - Roofing
Bijgebouw	Zadeldak - Dakpannen
Materiaal dakgoten	Zink en pvc

GEVEL AFWERKING

Type afwerking	Baksteen
----------------	----------

VLOERSTRUCTUUR

Vloerstructuur	Betonnen welfsels
----------------	-------------------

PARKEERGELEGENHEID

Garage buiten	Ja - 1 - 36,00 m ²
Staanplaatsen buiten	Ja - 4





Comfort

Rolluiken

Ja - Boven elektrisch, beneden manueel

Air conditioning

Ja - 3 binnenunits en 3 buitenunits





Energie

VERWARMING

Verwarming + Type verwarming	collectief - condensatie
Merk verwarmingsinstallatie	Vaillant
Installatiedatum	2023

ZONNEPANELEN

Zonnepanelen	Aanwezig
Aantal + Rendement	14 - 5,50 kWh/j
Type	Fotovoltaïsche zonnepanelen
Installatiedatum	2022
Thuisbatterij	Ja

ISOLATIE

Spouwmuur	Ja - Isolatie - Nee
Dakisolatie	Ja - 15cm rotswol
Vloerisolatie	Nee
Tussenvloer isolatie	Nee

RAMEN

Schrijnwerkerij	Hout en PVC
Beglazing	Volledig dubbele beglazing





Stedenbouwkundige gegevens, ruimtelijke ordening & attesten

Bestemming gebouw	Privé - eengezins
Bestemming terrein	Woongebied

KADASTER

Kadastrale sectie	E
CaPaKey (kadaster nummer)	13502E0155/00H000
Belastbare opp. kadastraal perceel	600,00 m ²
Kadastrale afdeling	RIJKEVORSEL 2 AFD

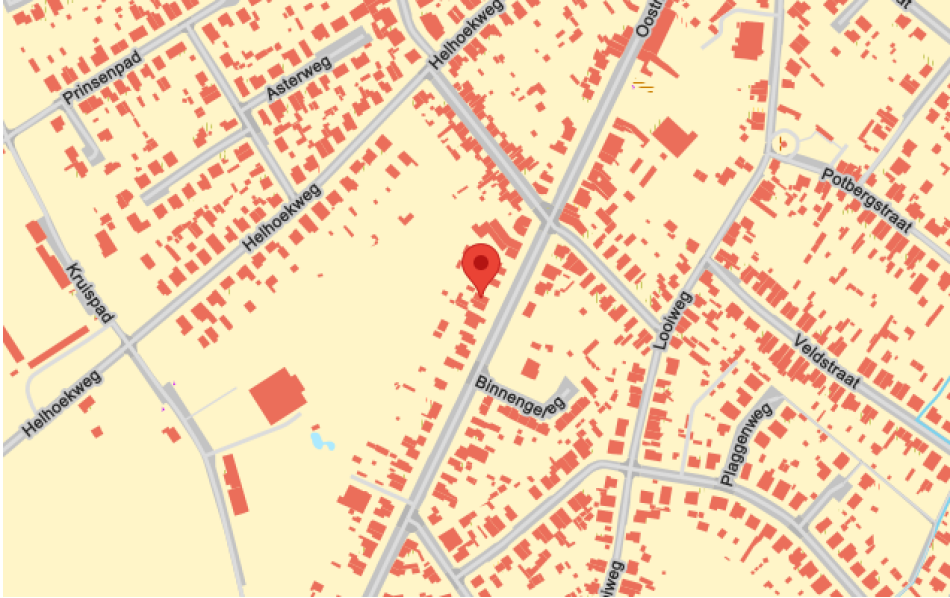
INFORMATIEPLICHT

Dagvaarding	Geen rechterlijke herstelmaatregel of bestuurlijke maatregel opgelegd
G-score	A
P-score	A
O-peil overstromingsgevoeligheid	Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied
Verkavelingsvergunning	Nee
Voorkooprecht	Nee
Bouwvergunning	Ja
Bouwovertreding	Nee
Wettelijke of conventionele erfdienstbaarheden	Nee
Bijzonder plan van aanleg	Nee
Ruimtelijke uitvoeringsplan	Nee
Asbestinventarisatetest	Nee

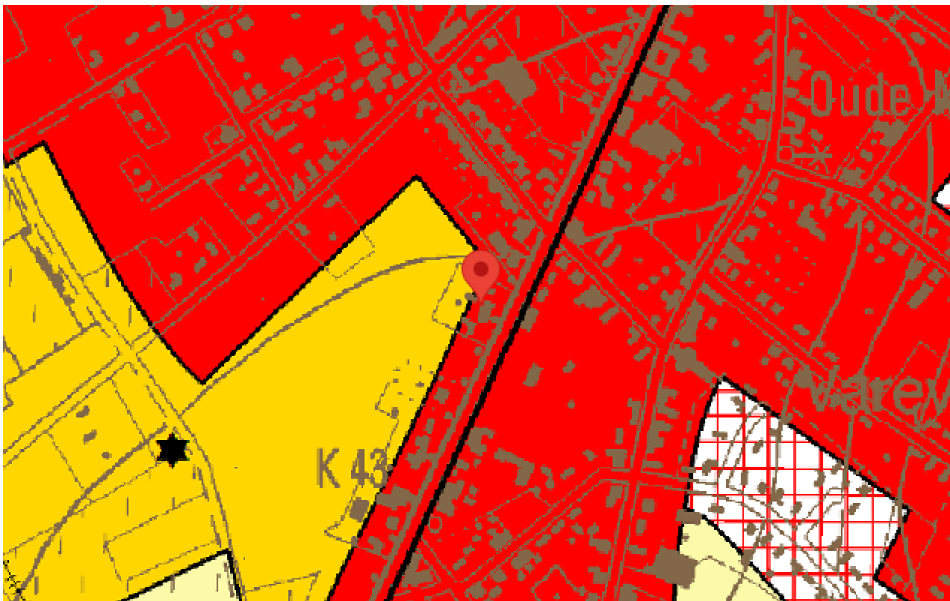




Kadastraal plan



Gewestplan

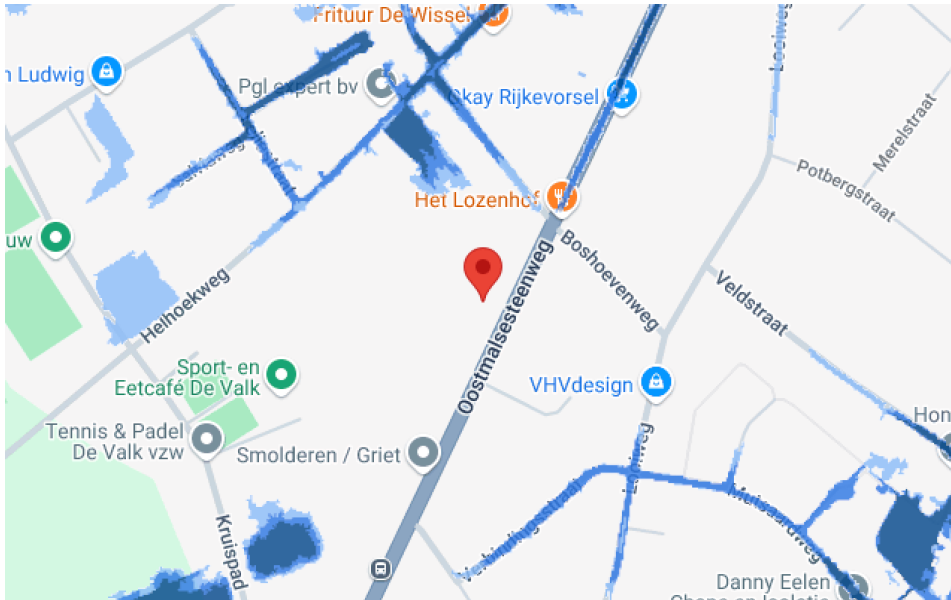


Hoek 29
2310 Rijkevorsel
BTW 0827.900.344

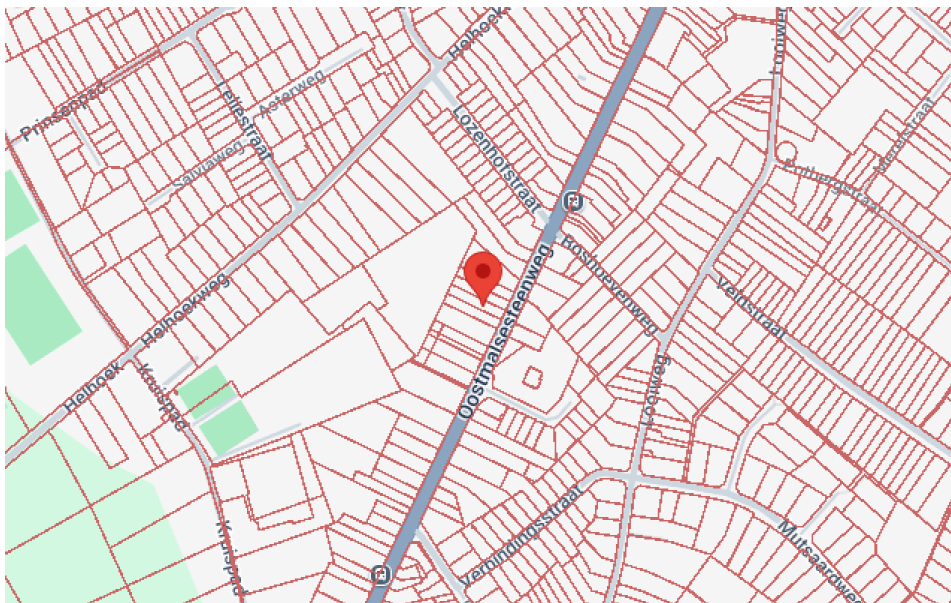
T. 0474 34 43 00
E. bart.gerardi@albert.immo



Watertoets: Pluviaal



Recht van voorkoop



Hoek 29
2310 Rijkevorsel
BTW 0827.900.344

T. 0474 34 43 00
E. bart.gerardi@albert.immo



Waardeberekening perceel

Grondprijs per m ² min. / max.				€ 386,00 / € 398,00
Grondprijs per m ² gemiddeld				€ 392,00
Perceelgrootte in m ²				600,00 m ²
Perceel oppervlakte aan volle waarde	100,00 %	300,00 m ²	€ 117.600,00	
Perceel oppervlakte aan deelwaarde	50,00 %	300,00 m ²	€ 58.800,00	
Grondwaarde				€ 176.400,00
Reductie				10,00 %
Grondwaarde na reductie				€ 158.760,00
Totale waarde perceel				€ 158.760,00





Oppervlakte berekening

Gemiddelde vloerplaatprijs

€ 1.669,36

NIVEAU/RUIMTE	VOLUME	OPP.	FACTOR	GERED. OPP.	PRIJS
KELDER -1		13,00 m ²	50,00 %	6,50 m ²	€ 10.850,84
GELIJKVLOERS 0		102,00 m ²	100,00 %	102,00 m ²	€ 170.274,72
VERDIEPING 1		63,00 m ²	90,00 %	56,70 m ²	€ 94.652,71
Totale waarde opp.		178,00 m ²		165,20 m ²	€ 275.778,27





Waardeberekening constructies

Totale oppervlakte van de bebouwde lagen			178,00 m ²
Gered. opp.			165,20 m ²
Bouwjaar			1966
Aantal jaren voor vetustiteit ouderdom			58 jaren
Vloerplaatprijs min. / max.			€ 1.669,36 / € 1.669,36
Gemiddelde vloerplaatprijs			€ 1.669,36
Waarde constructie exclusief vetusteit			€ 275.778,27
% Vetusteit ouderdom			29,00 %
% Vetusteit (slijtage) gebruik			4,00 %
% Vetusteit (slijtage) onderhoud			4,00 %
Waarde constructie inclusief vetusteit			€ 173.740,31
Terras			€ 22.560,00
- terras	€ 32.000,00	- 29,50%	€ 22.560,00
Waarde parking			€ 11.340,00
- garage buiten	€ 18.000,00	- 37,00%	€ 11.340,00
Totale waarde constructies			€ 207.640,31



Waardeberekening comfort en energie

Waarde comfort			€ 8.347,50
- rolluiken	€ 4.500,00	- 7,00%	€ 4.185,00
- air conditioning	€ 4.500,00	- 7,50%	€ 4.162,50
Waarde energie			€ 16.072,00
- zonnepanelen	€ 16.400,00	- 2,00%	€ 16.072,00
Totale waarde comfort en energie			€ 24.419,50





Waardeberekening

	minimum	maximum
Grond	€ 156.330,00	€ 161.190,00
Grond totaal	€ 156.330,00	€ 161.190,00
Gebouw exclusief vetustiteit	€ 275.778,27	€ 275.778,27
Gebouw vetustiteit (37,00 %)	- € 102.037,96	- € 102.037,96
Gebouw inclusief vetustiteit	€ 173.740,31	€ 173.740,31
Gebouw extra's	€ 33.900,00	€ 33.900,00
Gebouw totaal	€ 207.640,31	€ 207.640,31
Comfort en energie	€ 24.419,50	€ 24.419,50
Totaal	€ 388.389,81	€ 393.249,81
Intrinsieke waarde		€ 390.819,81
Adviesprijs	€ 389.000,00	€ 415.000,00
prijs vrijwillige openbare verkoop		€ 371.450,00
prijs gedwongen openbare verkoop		€ 352.877,00

Opgemaakt te Rijkevorsel, op 23 december 2024



Beste meneer en mevrouw Verschueren - Deconinck,
Beste Pieter en Valerie,

G. +32 474 34 43 00
E. bart.gerardi@albert.immo

De waardebeoordeling die ik voor u uitgewerkt heb, is gebaseerd op de locatie, oriëntatie, bouwstijl, afwerkingsgraad, staat van onderhoud, oppervlaktes en mogelijkheden.

Voor de grondwaarde wordt tevens gekeken naar de breedte van het perceel en de omgevingsfactoren.

De constructiewaarde is gebaseerd op prijzen door de Bouwunie aangeleverd en Abex geïndexeerd tot op de dag van vandaag. In functie van leeftijd, slijtage en onderhoud wordt hierop een afschrijving toegepast om zo een realistische, intrinsieke waarde te krijgen op de dag van vandaag. Deze waarde wordt tevens gehanteerd voor bijvoorbeeld de successieregeling.

Vanuit deze waarde wordt de venale of verkoopswaarde berekend. Hoe we deze berekenen is afhankelijk van de marktsituatie en wordt u verder toegelicht tijdens ons gesprek omtrent de werkwijze en commerciële tools die we benutten.

Er worden meer dan 200 parameters ingegeven alvorens een taxatierapport afgeprint kan worden, dit wordt niet volledig getoond om het overzichtelijk te houden.

Opgemaakt in eer en geweten.

Met vriendelijke groeten

BART GERARDI
Kantoordirecteur
[0800 252 37](tel:080025237) - [0474 34 43 00](tel:0474344300)
BIV: 512676
Identificatienr Vlabel : 005238312319
www.albert.immo



GOED IN WAT WE GRAAG DOEN

VlaBel identificatienummer voor schatters-experten: 005238312319



Hoek 29
2310 Rijkevorsel
BTW 0827.900.344

T. 0474 34 43 00
E. bart.gerardi@albert.immo

