



# ALBERT

## SCHATTINGSVERSLAG

02 mei 2022

Oostmalsesteenweg 97  
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](http://www.albert.immo)

Datum plaatsbezoek:

02 mei 2022



## Eengezinswoning



Slaapkamer(s)

3



Badkamer(s)

1



Bew. opp.

126,00 m<sup>2</sup>



Perceel opp.

740,00 m<sup>2</sup>



Staat van tuin

Aangelegd



Parking

4



Hoek 29  
2310 Rijkevorsel  
BTW 0827.900.344

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



## Eigenaar(s)

De heer en mevrouw Karel - Yolanda Sysmans - Faes

---



## Uw contactpersoon

Bart Gerardi  
Vastgoedmakelaar  
BIV 512676

G. 0474 34 43 00  
E. [bart.gerardi@albert.immo](mailto:bart.gerardi@albert.immo)





## Algemene info eigendom

### ADRES

Adres	Oostmalsesteenweg 97
Gemeente	2310 Rijkevorsel
Land	België

### EIGENDOM

Type eigendom	Huis - Eengezinswoning
Bebouwing	Open bebouwing
Type constructie	Traditioneel metselwerk
Bouwjaar	1975
Algemene staat eigendom	Goede staat
Beschikbaarheid	Af te spreken met eigenaar
Bebouwde oppervlakte	175,98 m <sup>2</sup>
Bruto bewoonbare oppervlakte	158,80 m <sup>2</sup>
Netto bewoonbare oppervlakte	126,00 m <sup>2</sup>
Aantal slaapkamer(s)	3
Aantal keuken(s)	1
Keukentype	Geïnstalleerd
Aantal badkamer(s)	1
Badkamertype	Douche in bad



## OMGEVING

Buurt	Landelijk , dрукere ligging
Afstand tot snelweg	11.000,00 m
Afstand tot openbaar vervoer	250,00 m
Afstand tot school	1.000,00 m
Afstand tot winkels	500,00 m
Afstand tot centrum	500,00 m



## Renovaties

Renovatiejaar	1980
Type renovatie	Veranda aanbouw
Renovatiejaar	2012
Type renovatie	Nieuwe binnendeuren en badkamer
Renovatiejaar	2019
Type renovatie	Vloerbedekking woonkamer, keuken en gang
Renovatiejaar	2019
Type renovatie	Keukenblad en eiken deuren geschilderd en nieuwe toestellen
Renovatiejaar	2012
Type renovatie	Badkamer





## Nutsvoorzieningen

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





## Gegevens terrein

Perceel oppervlakte	740,00 m <sup>2</sup>
Vorm van het terrein	Vierhoekige vorm
Rooilijn breedte	20,00 m
Breedte straatkant	20,00 m
Oriëntatie achtergevel	Zuidoost
Staat van tuin	Aangelegd



## Extra gegevens grond

Aangelegde tuin	Ja
Tuinhuis	Ja - 1 - 46,00 m <sup>2</sup>
Pergola	Ja - 1 - 18,00 m <sup>2</sup>
Extra info pergola	Veranda





## Indeling

GELIJKVLOERS 0

126,00 m<sup>2</sup>



## Gegevens gebouw

### VERDIEPINGEN EN AFMETINGEN

Gevelbreedte	13,00 m
Gelijkvloers	B: 13,00 m - D: 15,70 m

### DAK

Hoofdgebouw	Zadeldak - Dakpannen
Aanbouw	Plat dak - Roofing

### GEVEL AFWERKING

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

### VLOERSTRUCTUUR

Vloerstructuur	Potten en balken
----------------	------------------

### PARKEERGELEGENHEID

Garage binnen	Ja - 1 - 18,00 m <sup>2</sup>
Staanplaatsen buiten	Ja - 3







## Comfort

Rolluiken

Ja - Manuele

Air conditioning

Ja - 2 units Daikin sinds 2021





## Energie

### VERWARMING

Verwarming + Type verwarming

collectief - gas cv

### ISOLATIE

Spouwmuur

Ja - Isolatie - Ja

Vloerisolatie

Nee

Tussenvloer isolatie

Nee





## Stedenbouwkundige gegevens, ruimtelijke ordening & attesten

Bestemming gebouw	Privé - eengezins
Bestemming terrein	Woongebied

### KADASTER

Kadastrale sectie	E
CaPaKey (kadaster nummer)	13502E0159/00F002
Belastbare opp. kadastraal perceel	740,00 m <sup>2</sup>
Kadastrale afdeling	RIJKEVORSEL 2 AFD

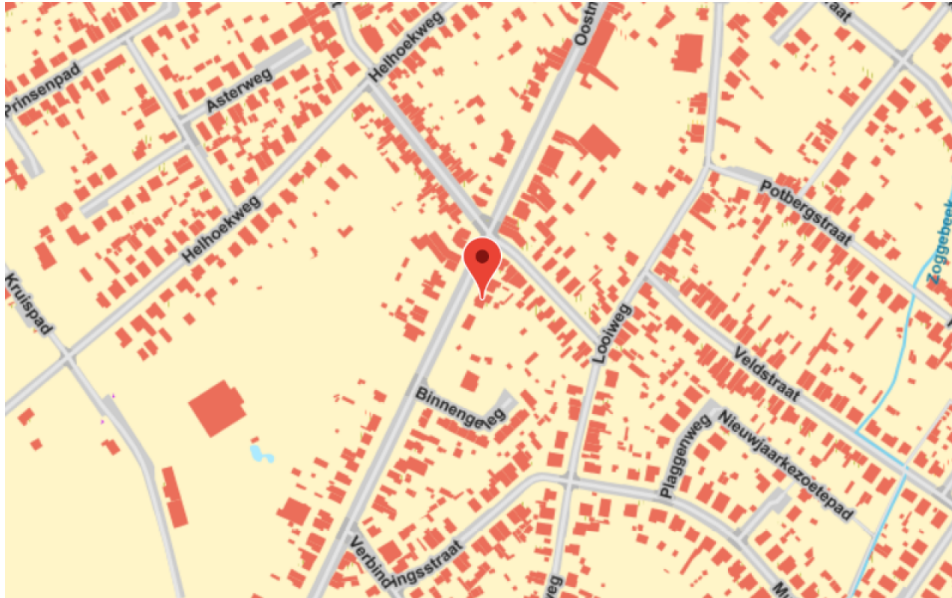
### INFORMATIEPLICHT

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

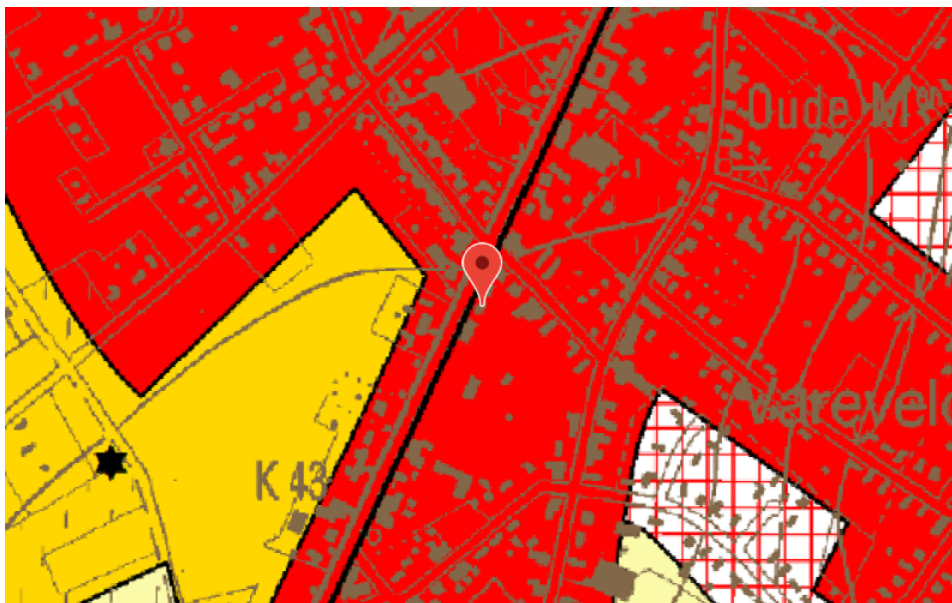




## Kadastraal plan



## Gewestplan

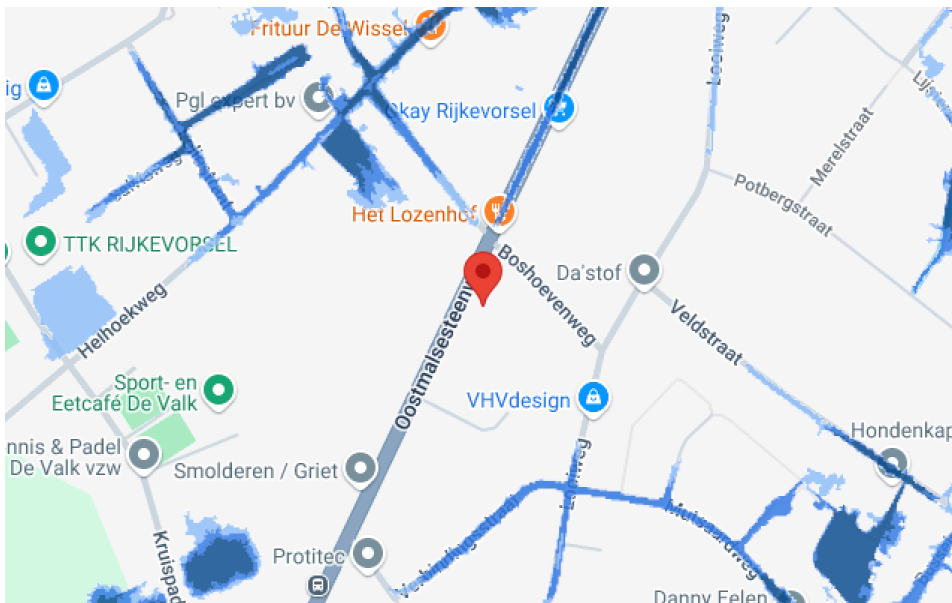




## Inplantingsplan



## Watertoets: Pluviaal



Hoek 29  
2310 Rijkevorsel  
BTW 0827.900.344

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



## Recht van voorkoop



## Map



Hoek 29  
2310 Rijkevorsel  
BTW 0827.900.344

T. 0474 34 43 00  
E. [bart.gerardi@albert.immo](mailto:bart.gerardi@albert.immo)



Foto's



Hoek 29  
2310 Rijkevorsel  
BTW 0827.900.344

T. 0474 34 43 00  
E. [bart.gerardi@albert.immo](mailto:bart.gerardi@albert.immo)



## Waardeberekening perceel

Grondprijs per m <sup>2</sup> min. / max.					€ 336,00 / € 348,00
Grondprijs per m <sup>2</sup> gemiddeld					€ 342,00
Perceelgrootte in m <sup>2</sup>					740,00 m <sup>2</sup>
Perceel oppervlakte aan volle waarde	100,00 %	600,00 m <sup>2</sup>			€ 205.200,00
Perceel oppervlakte aan deelwaarde	50,00 %	140,00 m <sup>2</sup>			€ 23.940,00
Grondwaarde					€ 229.140,00
Reductie					10,00 %
Grondwaarde na reductie					€ 206.226,00
Grond extra's					€ 19.763,00
- tuinhuis	1	46,00 m <sup>2</sup>	€ 12.650,00	- 12,00%	€ 11.132,00
- pergola	1	18,00 m <sup>2</sup>	€ 12.600,00	- 31,50%	€ 8.631,00
<b>Totale waarde perceel</b>					<b>€ 225.989,00</b>







## Oppervlakte berekening

Gemiddelde vloerplaatprijs

€ 1.751,10

NIVEAU/RUIMTE	VOLUME	OPP.	FACTOR	GERED. OPP.	PRIJS
GELIJKVLOERS 0		126,00 m <sup>2</sup>	100,00 %	126,00 m <sup>2</sup>	€ 220.638,60
Totale waarde opp.		126,00 m <sup>2</sup>		126,00 m <sup>2</sup>	€ 220.638,60





## Waardeberekening constructies

Totale oppervlakte van de bebouwde lagen			126,00 m <sup>2</sup>
Gered. opp.			126,00 m <sup>2</sup>
Bouwjaar			1975
Aantal jaren voor vetusteit ouderdom			47 jaren
Vloerplaatprijs min. / max.			€ 1.751,10 / € 1.751,10
Gemiddelde vloerplaatprijs			€ 1.751,10
Waarde constructie exclusief vetusteit			€ 220.638,60
% Vetusteit ouderdom			23,50 %
% Vetusteit (slijtage) gebruik			4,00 %
% Vetusteit (slijtage) onderhoud			4,00 %
Waarde constructie inclusief vetusteit			<b>€ 151.137,44</b>
Waarde parking			€ 15.113,74
- garage binnen	€ 22.063,86	- 31,50%	€ 15.113,74
<b>Totale waarde constructies</b>			<b>€ 166.251,19</b>



## Waardeberekening comfort en energie

Waarde comfort			€ 3.680,00
- air conditioning	€ 4.000,00	- 8,00%	€ 3.680,00
<b>Totale waarde comfort en energie</b>			<b>€ 3.680,00</b>





## Waardeberekening

	minimum	maximum
Grond	€ 202.608,00	€ 209.844,00
Grond extra's	€ 19.763,00	€ 19.763,00
Grond totaal	€ 222.371,00	€ 229.607,00
Gebouw exclusief vetustiteit	€ 220.638,60	€ 220.638,60
Gebouw vetustiteit (31,50 %)	- € 69.501,16	- € 69.501,16
Gebouw inclusief vetustiteit	€ 151.137,44	€ 151.137,44
Gebouw extra's	€ 15.113,74	€ 15.113,74
Gebouw totaal	€ 166.251,18	€ 166.251,18
Comfort en energie	€ 3.680,00	€ 3.680,00
<b>Totaal</b>	<b>€ 392.302,19</b>	<b>€ 399.538,19</b>
<b>Intrinsieke waarde</b>		<b>€ 395.920,19</b>
Adviesprijs	€ 419.000,00	€ 449.000,00
prijs vrijwillige openbare verkoop		€ 376.200,00
prijs gedwongen openbare verkoop		€ 357.390,00

Opgemaakt te ....., op 02 mei 2022



Beste meneer en mevrouw Sysmans - Faes ,  
Beste Karel en Yolanda,

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](http://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

