



# Waarde huis - Premium

Kerkplaats 37 , 2160 Wommelgem

Rapport: 1763  
Datum van uitvoering: 2012-07-25

## Algemeen

Straat: Kerkplaats  
Nummer: 37  
Gemeente: 2160 Wommelgem - België

## Bouwgrond

Bebouwd: Ja  
Grondprijs: €464 / m<sup>2</sup>  
Oppervlakte perceel: 234 m<sup>2</sup>  
Breedte perceel: 8 m  
Perceel ligging: Centrumgebied (20 %)  
Vorm perceel: Rechthoek (5 %)  
Oriëntatie perceel: Zuid-Oost (5 %)

## Indicatieve waarden

Grondprijs: €464  
Diepte grond: 29 m  
Oppervlakte achtergrond: 74 m<sup>2</sup>  
Oppervlakte voorgrond: 160 m<sup>2</sup>  
Prijs voorgrond: €74 196  
Prijs achtergrond: €22 991  
Prijs perceel: €97 188

## Waarde huis

Bouwjaar: 1978  
Afwerking: Comfortabele afwerking  
Bebouwing: GB  
Onderhoud: Goed (norm)  
Opbrengsteigendom: Nee  
Totale oppervlakte huis: €258 m<sup>2</sup>  
Totaal volume huis: €710 m<sup>3</sup>  
Nieuwbouwwaarde: €288 173  
Vetusteit huis: €18  
Waarde gebouw: €236 302

## Bouwlagen

Bouwlaag	Opp. (m <sup>2</sup> )	H (m)	B (m)	D (m)	Ren. (j)	Ren. (%)	Ren. (m <sup>2</sup> )	Afwerking
Kelder	12.00	2.10						Comfortabele afwerking
Gelijkvloers	96.00	2.90						Comfortabele afwerking
Eerste verdieping	80.00	2.80						Comfortabele afwerking
Zolder	70.00	2.60						Comfortabele afwerking



## Kenmerken energieprestatie & bouwtechniek

---

Vloer:	Geïsoleerd met argex (of gelijkaardig)
Spouwmuurisolatie:	Niet Geïsoleerde Spouw
Muuropbouw:	Klassieke Spouwmuur (dragend gedeelte <=30 cm)
Raamprofiel:	Hout
Beglazing:	Gewone Dubbele Beglazing
Zonnewering:	Geen zonnewering
Dak/Zoldervloer:	Geïsoleerd met minerale wol (isolatie<4cm)
Ventilatie:	Geen ventilatievoorzieningen
Verwarming warmteopwekking:	Centraal - Atmosferische Gasketel
Verwarming regeling binnenklimaat:	Thermostaat, manuele kranen
Warmwatervoorziening:	Decentrale gasgeiser voor volledige woning
Koeling:	Geen actieve koeling
PV-panelen (180 Watt):	Geen PV-panelen (180 Watt)
PV-panelen (300 Watt):	Geen PV-panelen (300 Watt)
Zonneboiler:	Geen Zonneboiler
Warmtepomp:	Geen Warmtepomp
Percentage in mindering/meerdering:	€ -24%
Aangepaste prijs waarde gebouw:	€ 179 590

## Hypotheek

---

### Kosten hypotheek (Vaste mensualiteit)

Aankoopprijs:	€ 333 489
Spaargeld:	€ 148 000
Aantal jaar:	25 jaar
Jaarlijkse intrest:	4 %
Mensualiteit:	€ 972
Totaal betaalde intrest:	€ 106 042

### Ideaal nettoloan

Vaste mensualiteit:	€ 2 915
---------------------	---------

## Notariskosten

---

Venale waarde:	€ 333 489
Adviesprijs:	€ 300 140
Kadastraal inkomen:	€ 865
Nieuwbouw?:	Nee
Andere onroerende goederen in bezit?:	Ja
Binnen 2 jaar wonen of binnen 5 jaar bouwen?:	Nee
Personen ten laste:	2
Aankooppremie van W. Huisvestingscode?:	Nee
Aankoop met éco-pret?:	Nee

### Aankoop

Registratie:	€ 33 349
Korting:	€ 0
Ereloon:	€ 2 497
Diversen:	€ 655
Btw:	€ 662
Totaal:	€ 37 163
Totale kostprijs aankoop + kosten:	€ 370 652



## Kredietopening

Spaargelden:	€ 148 000
Te lenen kapitaal:	€ 222 652
Ereloon:	€ 841
Registratie:	€ 2 227
Hypotheekkantoor:	€ 998
Diversen:	€ 525
Totaal:	€ 35 713

## Vergelijkingspunten



De klasse Q25, Q50 of Q75 waartoe de waarde van een goed behoort hangt af van diverse omgevingsfactoren zoals ligging, vorm en grootte van het perceel of bouwjaar, afwerking en oppervlakte van de bebouwing. Bij de verklaring ziet u welke van deze factoren spelen een rol in de berekende waarde.

Q25 = 25% van de verkopen werden gerealiseerd aan een prijs lager dan € 222 581  
 Q50 = De middelste verkopen werd gerealiseerd aan een prijs van € 326 628  
 Q75 = 25% van de verkopen werden gerealiseerd aan een prijs hoger dan € 372 066  
 De gemiddelde prijs van de verkopen werd gerealiseerd aan een prijs hoger dan € 318 697

De prijzen van een beter gelegen stuk grond worden in de gemeente voor een veel hogere prijs verkocht dan de gemiddelde gronden zonder uitzonderlijke kwaliteiten. Dit kan te maken hebben met de grondschaarste van kwaliteitsvolle gronden in de gemeente.

De prijzen van een grond met enkele negatieve eigenschappen worden in de gemeente voor een veel lagere prijs verkocht dan de gemiddelde gronden. Dit kan bijvoorbeeld veroorzaakt worden door een overaanbod aan grond in de buurt.

De marktsituatie in uw gemeente is vrij normaal. Gemiddelde gronden worden verkocht voor gemiddelde prijzen. Grotere en kwaliteitsvolle gronden worden duurder verkocht.

### Negatieve factoren die invloed hebben op de waarde van de grond

Bebouwd Ja

### Negatieve factoren die invloed hebben op de waarde van de constructie

Onderhoud Goed (norm)

Opbrengsteigendom Nee

### Postieve factoren die invloed hebben op de waarde van de grond

Diepte breedte verhouding 3.66

Oriëntatie perceel Zuid-Oost

Vorm perceel Rechthoek

Perceel ligging Centrumgebied

Breedte / type bebouwing 8

### Postieve factoren die invloed hebben op de waarde van de constructie

Onderhoud Comfortabele afwerking



## Waarde

---

Waarde:	€333 490
Adviesprijs:	€300 141
Waarde na energiecorrectie:	€276 778
Gedwongen verkoopwaarde:	€283 466
Grondwaarde:	€97 188
Gebouwwaarde huis:	€236 302

### **Advies biedprijs = venale waarde = -10%**

De venale waarde is de optimale intrinsieke waarde van een vastgoed.

i-Checker adviseert u als eerste bod een prijs uit te brengen aan de adviesprijs op voorwaarde dat vraag en aanbod in de markt in evenwicht zijn en op voorwaarde dat het pand geen uitzonderlijke kenmerken vertoont in positieve of negatieve zin t.o.v. vergelijkbare panden in de omgeving.

Indien de woning niet voldoet aan de hedendaagse bouwvoorschriften inzake energie raden we u aan rekening te houden met de gecorrigeerde waarde op basis van energieprestatie en bouwtechniek.

### **Gedwongen verkoopwaarde = venale waarde - 15%**

De gedwongen verkoopwaarde of executiewaarde is de prijs waartegen het goed verkocht wordt door de bank of hypotheekverschaffer als de kredietnemer de lening niet meer afbetaalt. Deze waarde is de minimale waarde van het goed. Verwacht wordt dat het goed tegen deze prijs snel verkocht kan worden.

In een dalende of constante markt zal de prijs dichter liggen bij de gedwongen verkoopwaarde of de gecorrigeerde waarde op basis van de energieprestatie en bouwtechniek. In een stijgende markt zal de prijs dichter liggen bij de venale waarde.

I-Checker adviseert u in geval van twijfel bij te laten staan door een onafhankelijk expert zoals [www.immochecker.be](http://www.immochecker.be).

## Disclaimer

---

De grondwaarden en de vergelijkingspunten zijn gebaseerd op effectieve verkoopprijzen van vastgoed in België van het afgelopen jaar voor zover deze beschikbaar zijn. Voor de gemeenten waarvoor geen waarden beschikbaar zijn, werden door Immochecker theoretische waarden gehanteerd. Specifiek voor bouwgronden gebruiken we als referentieprijzen en als basis voor de berekeningen de gemiddelde prijs. De indicatieve prijs die u berekent met i-Checker kan sterk afwijken van de marktprijs voor een goed in uw gemeente. De marktprijs wordt enerzijds bepaald door de verkoper ('wat zij voor het goed wensen te ontvangen) en anderzijds door de koper (wat een potentiële koper wenst voor een goed te betalen). De prijs die voor een goed betaald wordt is niet noodzakelijk de waarde van een goed. Hou daarom altijd rekening met het verschil tussen waarde en prijs. Wilt u een precieze waardebepaling die rekening houdt met alle bijzondere factoren die kenmerkend zijn voor het vastgoed dat u wenst te kopen, dan doet u best beroep op een expert van Immochecker.

### **Opgelet! Bouwgrond**

U maakte een indicatieve berekening. Sommige aspecten met een waardebepalende invloed kunnen enkel correct getaxeerd worden door een plaatsbezoek van een gekwalificeerd expert. U berekende de waarde van een bouwgrond. I-Checker houdt geen rekening met de onderstaande factoren. Samen kunnen deze factoren, naargelang de kenmerken van de woning een waardevermeerderend of waardeverminderend effect van 5% à 25% hebben op de door u berekende indicatieve waarde met i-Checker.

- Hellingsgraad van het perceel
- Aanleg van een tuin



## Opgelet! Huis

U maakte een indicatieve berekening. Sommige aspecten met een waardebepalende invloed kunnen enkel correct getaxeerd worden door een plaatsbezoek van een gekwalificeerd expert. U berekende de waarde van een bouwgrond. I-Checker houdt geen rekening met de onderstaande factoren. Samen kunnen deze factoren, naargelang de kenmerken van de woning een waardevermeerderend of waardeverminderend effect van 5% à 25% hebben op de door u berekende indicatieve waarde met i-Checker.

- Hellingsgraad van het perceel
- Aanleg van een tuin
- Verbouwingen en verbeteringswerken
- Bijgebouwen en installaties zoals veranda's, zwembaden, schuurtjes ...