



Taxatierapport

Park Vredenburg 28 2742 JM WADDINXVEEN

Gevalideerd door:



Dit rapport is geregistreerd bij NWWI onder nummer: [24553461840864](#)

Dit is een rapport **zonder** bijlagen.

Het NWWI heeft dit rapport gevalideerd in opdracht van de taxateur. Dit betekent dat het NWWI het rapport inhoudelijk heeft beoordeeld en dat het rapport tenminste voldoet aan de daaraan gestelde normen. De taxateur is verantwoordelijk voor de inhoud van dit rapport. Als u vragen heeft over de inhoud van dit rapport is de taxateur uw eerste aanspreekpunt.

Taxatierapport woonruimte, versie januari 2026. Resultaat van een samenwerking tussen banken en andere geldverstrekkers, NHG, NRV, NVM en Vastgoed Nederland. Beheerd door Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.



Inhoudsopgave

| | | |
|----|---|----|
| A. | Opdracht | 4 |
| B. | Inspectie | 5 |
| C. | Gegevens woning | 5 |
| D. | Doel van de taxatie | 6 |
| E. | Waardering | 7 |
| F. | Verantwoording en aansprakelijkheid | 9 |
| G. | Juridische kenmerken van de woning | 12 |
| H. | Omschrijving van de woning en zijn omgeving | 15 |
| I. | Duurzaamheid van de woning | 19 |
| J. | Het onderhoud van de woning | 21 |
| K. | Verontreiniging in en om de woning | 22 |
| L. | Bewoning | 23 |
| M. | Onderbouwing van de waarde van de woning | 24 |
| N. | De woningmarkt | 31 |
| O. | Welke wetten en regels gelden voor de woning? | 32 |
| P. | Nadere mededelingen | 34 |
| Q. | Foto's van de woning | 35 |
| R. | Overzicht van bijlagen | 38 |
| | Modelwaarderapporten | 40 |
| | Samenvatting taxatierapport | 41 |



Beste opdrachtgever,

U heeft mij gevraagd de marktwaarde te bepalen van **Park Vredenburg 28, 2742 JM WADDINXVEEN**. Ik ben **J.J.T. van Vliet** van **Van Egmond Makelaardij B.V.** uit **BERGAMBACHT**. Ik ben onafhankelijk taxateur en heb deze taxatie uitgevoerd volgens een vaste methode. In dit taxatierapport leest u wat de marktwaarde van de woning is op **5 mei 2026** (*waardepeildatum*) en hoe ik die bepaald heb.

Waar in dit taxatierapport de mannelijke voornaamwoorden 'hij', 'hem' of 'zijn' worden gebruikt, kunt u deze ook in voorkomende situaties als 'zij' of 'haar', 'hen' of 'hun' of 'die' of 'diens' lezen.

Sommige woorden zijn schuingedrukt. Dat zijn de officiële termen.



A. Opdracht

Opdrachtgever

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Bedrijfsnaam opdrachtgever: | BPD Ontwikkeling B.V. |
| Contactpersoon: | De heer G. Oudenes |
| Adres: | Poortweg 2 |
| Postcode en plaats: | 2612 PA Delft |

De opdrachtgever noemen wij in de rest van dit document ‘u’.

Taxatiebedrijf en taxateur

| | |
|------------------------------|-----------------------------|
| Bedrijfsnaam taxatiebedrijf: | Van Egmond Makelaardij B.V. |
| Adres: | Hoofdstraat 10 a |
| Postcode en plaats: | 2861 AP BERGAMBACHT |
| KvK-nummer: | 57627231 |
| Naam taxateur: | Mevrouw J.J.T. van Vliet |
| Inschrijfnummer NRVt: | RT521748981 |
| Lid van of aangesloten bij: | NVM |

Het taxatiebedrijf en de taxateur samen noemen wij in de rest van dit document ‘wij’. De taxateur die de taxatie heeft uitgevoerd noemen we verder ‘ik’.



B. Inspectie

Inspectiegegevens

Ik geef u een indruk van **Park Vredenburg 28, 2742 JM WADDINXVEEN** en van de omgeving. Voor die indruk gebruik ik mijn zintuigen, mijn kennis van de omgeving en van de woningen in de omgeving en informatie die ik heb gekregen van u of van anderen.

| | |
|---------------------------------|--|
| Inspectiedatum: | 5 mei 2026 |
| Volledige inspectie: | Ja |
| Anderen aanwezig bij inspectie: | Anderen niemand aanwezig bij de inspectie. |
| Bijzonderheden: | Nee |

C. Gegevens woning

De woning

Hieronder beschrijf ik de woning. Daarbij heb ik de **Fotowijzer woningen** gebruikt. Dit document laat met foto's zien wat taxateurs bedoelen met de verschillende woningtypes.

| | |
|---|---------------------|
| Woningtype: | Tussenwoning |
| Adres: | Park Vredenburg 28 |
| Postcode en plaats: | 2742 JM WADDINXVEEN |
| Afstand tussen vestigingsadres van de taxateur en de getaxeerde woning: | 14.73 kilometer |
| Hemelsbreed | |



D. Doel van de taxatie

Waarom heeft u mij gevraagd de woning te taxeren?

U heeft mij gevraagd de woning te taxeren met het volgende doel:

U wilt de woning verkopen

Bepalen van de prijs bij verkoop(beslissing)



E. Waardering

Wat is 'marktwaaarde'?

De officiële definitie van marktwaaarde is:

'Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.'

De marktwaaarde van een woning is altijd een schatting. Preciezer: het is een schatting van wat een geïnteresseerde koper zou willen betalen aan een verkoper die de woning graag wil verkopen. Er zijn daarbij een paar voorwaarden:

1. De verkoper heeft reclame gemaakt voor verkoop van de woning.
2. De koper en de verkoper hebben genoeg verstand van woningprijzen.
3. De koper en de verkoper handelen nadat ze er goed over hebben nagedacht.
4. De koper en de verkoper handelen vrij en zonder dwang.

De kosten die betaald worden bij de koop en overdracht maken geen onderdeel uit van de marktwaaarde.

Wat is de marktwaaarde van de woning?

Ik heb de woning en wat daarbij hoort getaxeerd. De waarde hieronder is de marktwaaarde op **5 mei 2026**.

Marktwaaarde: € 201.000,-

U heeft mij gevraagd een of meer extra marktwaaarden te bepalen voor een situatie die nu nog niet bestaat. Bijvoorbeeld voor een verbouwing die nog moet gebeuren of voor een nieuwbouwwoning die nog gebouwd wordt. Dit wordt een bijzonder uitgangspunt genoemd.

De marktwaaarden hieronder gaan over een situatie die op **5 mei 2026** nog niet bestaat.

Wat is de marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de woning gebouwd is? € 500.000,-

Ik ben ervan uitgegaan dat de woning is gebouwd zoals in de bijlagen staat en zoals ik in dit taxatierapport beschrijf.

Hoe kom ik aan deze waarden?

Voor de bepaling van de waarde(n) heb ik het getaxeerde vergeleken met vergelijkbare woningen in de omgeving. De verkoopprijzen van de referentieobjecten zijn geïndexeerd zodat deze een goede indicatie geven van hun waarde op de waardepeildatum van het getaxeerde.



Is verder onderzoek nodig?

Er is geen verder onderzoek nodig naar deze woning.



F. Verantwoording en aansprakelijkheid

Welke standaarden en regels heb ik gebruikt?

Ik heb de woning getaxeerd volgens de laatste eisen uit de **Europese Taxatiestandaarden**.

Ik heb de woning getaxeerd volgens de laatste eisen in de **Reglementen Gedrags- en Beroepsregels en Kamers** en de **Praktijkhandreiking Wonen** van NRVt.

Welke voorwaarden gelden voor deze taxatie?

Voor deze taxatie gelden **Algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers**.

Heeft u klachten?

Bent u niet tevreden over de geleverde taxatie? Vindt u dat ik mij niet gehouden heb aan de regels? En komt u er met mij niet uit? Dan kunt u een klacht indienen bij de **Stichting Tuchtrechtspraak NRVt**. De klacht wordt dan behandeld door een onafhankelijk tuchtcollege.

Het tuchtcollege beoordeelt of ik de waarde op de juiste manier heb vastgesteld. Maar ze bepalen geen nieuwe waarde. En ze kunnen ook niet van mij eisen dat ik het taxatierapport aanpas.

Indien ik ben aangesloten bij NVM of Vastgoed Nederland, kunt u ook contact opnemen met het **Klachtenloket Vastgoedprofessionals** van de Geschillencommissie.

Als ik ben aangesloten bij een andere brancheorganisatie of beroepsorganisatie dan hiervoor genoemd, kunt u met de betreffende organisatie contact opnemen.

Ook kunt u naar de overheidsrechter gaan. Anders dan de tuchtrechter of het klachtenloket kan de overheidsrechter ook bepalen of u schade hebt geleden. Alleen de overheidsrechter kan bepalen wat de omvang van die schade is. Die kan mij dan veroordelen om de door u geleden schade te vergoeden.

Verklaring

Ik verklaar het volgende:

1. Ik en **Van Egmond Makelaardij B.V.** waren in de afgelopen 2 jaar niet betrokken bij de aankoop, verkoop, advies, bemiddeling, beheer of taxatie van deze woning.
2. **Minder** dan 25% van de in Nederland behaalde omzet van **Van Egmond Makelaardij B.V.** uit het afgelopen kalenderjaar komt vanuit:
 - De opdrachtgever van deze taxatie, en
 - de bedrijfsonderdelen van deze opdrachtgever, en
 - de tussenpersoon die de opdracht heeft gegeven uit naam van de opdrachtgever.



3. Ik ben onafhankelijk:

- Ik heb de waarde van de woning helemaal onafhankelijk kunnen bepalen. Er is niemand die mij daarbij beïnvloed heeft of onder druk gezet. Ik heb me bij deze taxatie niet laten leiden door wensen vooraf of tijdens de taxatie over de uitkomst. Ik heb geen persoonlijk belang bij de waarden in deze taxatie. Er is ook niets in mijn situatie waardoor iemand zou kunnen denken dat ik wel persoonlijk belang heb.
- Ik ben geen werknemer van u. Ik ben ook niet in dienst van een bedrijf dat banden heeft met u. Ik ben onafhankelijk van een tussenpersoon, een bank of een andere geldgever die belang heeft bij deze taxatie.
- Ik en **Van Egmond Makelaardij B.V.** hebben niets te maken met aankoop, verkoop, advies of bemiddeling of beheer van deze woning. Dit geldt ook voor andere ondernemingen waarbij ik belang heb, direct of indirect.
- Geen van mijn **bloedverwanten** of **aanverwanten** heeft iets te maken met de koop of verkoop van deze woning. Of met de lening of hypotheek. Ik weet daar in ieder geval niets van.

Wie is verantwoordelijk voor de taxatie?

Ik heb dit taxatierapport gemaakt met een bepaald doel en voor een bepaalde opdrachtgever. Voor dit doel en deze opdrachtgever heeft het taxatierapport waarde. Hieronder licht ik toe waarvoor ik verantwoordelijk ben.

Is het doel van deze taxatie: een lening krijgen of aanpassen?

Heeft u dit taxatierapport nodig voor uw bank of een andere geldgever om een lening voor de woning te krijgen of aan te passen?

- Dan mag u het taxatierapport gebruiken.
- De bank of een andere geldgever mag het gebruiken.
- Nationale Hypotheek Garantie mag het gebruiken als u een lening met NHG wilt of heeft.

Voor dat gebruik ben ik verantwoordelijk. Ik ben niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport is opgenomen.

Heeft deze taxatie een ander doel?

Heeft u dit taxatierapport nodig voor een ander doel? Dan ben ik alleen verantwoordelijk voor het gebruik door u. Ik ben niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport is opgenomen. En ook niet voor het gebruik van het taxatierapport door anderen.



U mag dit taxatierapport niet aan anderen geven

Dit taxatierapport is voor u en de partijen die in de Opdrachtvoorwaarden staan. Is het doel van deze taxatie een lening krijgen of aanpassen? U mag het taxatierapport dan ook aan de bank of een andere geldgever en NHG geven. Ook mag u het rapport aan de tussenpersoon geven die in dit taxatierapport is opgenomen.

Wilt u het taxatierapport met anderen delen? Dan heeft u vooraf mijn schriftelijke toestemming nodig.

Indien u het taxatierapport wilt delen met een persoon of organisatie die niet in dit taxatierapport genoemd is, dan is daarvoor mijn schriftelijke toestemming nodig. Is die schriftelijke toestemming niet toegevoegd, dan weet deze persoon of organisatie dat u zonder mijn toestemming het taxatierapport hebt gedeeld.

Hoe volledig is dit taxatierapport?

Ik heb het oordeel en dit taxatierapport afgestemd op het doel van de taxatie. Daarom heb ik alleen in het taxatierapport opgeschreven wat relevant is voor dat doel. Niet alle gegevens die ik heb gebruikt voor mijn oordeel staan in dit taxatierapport.

Informatie van anderen

In dit taxatierapport staat ook informatie die ik van anderen heb gekregen. Er staat steeds bij hoe ik aan die informatie ben gekomen. Ik heb gebruik gemaakt van informatie waarvan ik in redelijkheid mag vertrouwen op de juistheid. Ik heb deze informatie beoordeeld op basis van mijn eigen kennis of ervaring. Twijfel ik aan de juistheid dan heb ik hier melding van gemaakt in het taxatierapport. In de bijlagen bij dit taxatierapport vindt u kopieën van de belangrijkste informatie. Alle informatie die ik heb gebruikt, zit in mijn taxatiedossier.



G. Juridische kenmerken van de woning

Privaatrechtelijke aspecten

Ik heb bij het Kadaster opgezocht welke informatie er is over de woning. Het Kadaster bewaart documenten over bijvoorbeeld de eigenaar van een woning. En waar de grenzen zijn van de grond (*perceel*) waarop de woning staat. Maar ook of er bijzondere rechten en plichten zijn. Daarnaast heb ik andere documenten onderzocht. In dit hoofdstuk leest u de informatie die invloed kan hebben op de waarde van de woning.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

| | |
|------------------------------|---|
| Eigendomsbewijs | Ja |
| Kadastrale kaart | Ja |
| Eigendomsinformatie Kadaster | Ja |
| Koopovereenkomst | Nee, want de koopovereenkomst is niet ingezien. |
| Andere bronnen | Ja, algemene erfpachtvoorwaarden |

Een stuk grond / Een stuk grond met woning

Hoe is het perceel bij het Kadaster bekend?

| | |
|---|----------------------------|
| In welke kadastrale gemeente ligt de grond? | Waddinxveen |
| In welke sectie van de gemeente ligt de grond? | E |
| Welk perceelnummer heeft de grond? | 5315 (voor een deel) |
| Is er gezamenlijke grond? <i>Mandeligheid</i> | Nee |
| Hoe groot is het perceel? | Ongeveer 95 m ² |
| Wat is de totale grootte van de percelen die door mij getaxeerd zijn? <i>(exclusief gezamenlijke grond)</i> | 95 m ² |



Welke rechten bestaan er voor de woning?

1. Volle eigendom

Staat de woning op eigen grond? **Ja**
Volle eigendom

2. Het recht van erfpacht

Bestaat er een recht van erfpacht? **Nee**

3. Het recht van ondererfpacht

Bestaat er een recht van ondererfpacht? **Nee**

4. Het recht van opstal

Bestaat er een recht van opstal? **Nee**

5. Het recht van gebruik en bewoning

Bestaat er een recht van gebruik en bewoning? **Nee**

6. Het recht van vruchtgebruik

Bestaat er een recht van vruchtgebruik? **Nee**

7. Ander recht

Bestaat er een ander recht? **Nee**

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het stuk grond en de woning. Bijvoorbeeld: de burens mogen door mijn tuin naar de straat. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

De verkoper kan ook bijzondere afspraken gemaakt hebben met de koper over verkoop in de toekomst. Bijvoorbeeld als de verkoper een woningcorporatie, een gemeente of een projectontwikkelaar is. Zo'n bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper niet meteen het hele verkoopbedrag krijgt. Pas als de koper de woning weer verkoopt, betaalt hij de rest van het bedrag. Een andere bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper de woning mag terugkopen. Voor een bedrag dat wordt bepaald zoals in de afspraak staat.

Zijn er bijzondere rechten en plichten? **Nee**
*Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten
of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen*



Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst? **Nee**

Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? **Nee**

Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? **Nee**



H. Omschrijving van de woning en zijn omgeving

1. Getaxeerde woning

Uit welke onderdelen bestaat de getaxeerde woning? Tussenwoning met vrijstaande berging en tuin, gelegen op een in erfpacht uitgegeven perceel grond. Traditionele bouwaard, fundering op betonnen palen, gevels bestaande uit metselwerk, betonnen begane grondvloer en betonnen verdiepingsvloeren, hardhouten kozijnen, met HR++ glas. Het getaxeerde heeft een zadeldak dat bedekt is met dakpannen. Verwarming/ warm water door middel van warmtepompunit met geïntegreerd voorraadvat (boiler) van circa 240 liter. Warmtepompsysteem gebruikt bodem als energiebron. Zonnepanelen. WTW balansventilatie. Meterkast met hoofdschakelaar en aardlekschakelaars.

Wat is het bouwjaar? 2026

Hoe is de indeling? Begane grond: entree, hal, meterkast, toilet, keuken, woonkamer.
1e verdieping: overloop, badkamer, twee slaapkamers.
2e verdieping: overloop, technische ruimte, slaapkamer.

Zijn er grote verbouwingen of uitbreidingen geweest? Nee

Zijn er installaties of onderdelen gehuurd of geleased? Nee

De gebruiksoppervlakten zijn gemeten zoals dat moet volgens de laatste instructies van onze branche, de branchebrede **Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen BBMI**. In de bijlage vindt u de 'Uniforme meetstaat'.

Wie heeft de gebruiksoppervlakten gemeten? Taxateur

Hoe is de gebruiksoppervlakte verdeeld?

Wonen 97 m²

Andere binnenruimte 0 m²
Overige inpandige ruimte

Buitenruimte die bij het gebouw hoort 0 m²
Gebouwgebonden buitenruimte



Bergruimte buiten het gebouw
Externe bergruimte

5 m²

2. Omgeving van de getaxeerde woning

| | |
|--|---|
| Locatie | Getaxeerde is gelegen in een nieuwe woonwijk in Waddinxveen, gelegen aan een voetpad en een groenstrook. |
| Gebouwen rondom | Soort gelijke objecten en appartementen in de directe omgeving. |
| Bereikbaarheid (zoals o.a. afstand tot openbaar vervoer) | Waddinxveen is bereikbaar met het openbaar vervoer, zoals bus en trein verbinding, verder zijn er uitvalswegen en snelwegen in de nabije omgeving. Parkeren is gratis en er is voldoende parkeergelegenheid in de omgeving. |
| Voorzieningen (zoals winkels, scholen, speeltuinen, huisarts) | In de nabijheid van het getaxeerde zijn verschillende voorzieningen (zoals een supermarkt, winkels, basisschool, speeltuin en huisarts). |
| Zijn er bijzonderheden in de omgeving die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? | Nee |



3. Fundering

De fundering is de basis van een woning. Als die niet stevig genoeg is, kan de woning gaan verzakken. Daarom is het belangrijk om te weten wat de toestand van de fundering is. Ik heb de opdracht gekregen om de marktwaarde van deze woning te bepalen, maar ik ben geen funderingsspecialist. Voor informatie over de staat van de fundering ben ik afhankelijk van externe partijen. Dat kan gaan om beschikbare gegevens van de woning, en eventueel een beperkt of uitgebreid funderingsonderzoek van de woning (volgens de richtlijnen van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF)).

Ik ben niet aansprakelijk of verantwoordelijk voor de juistheid van deze externe informatie. Als u het niet eens bent met die gegevens, moet u daarvoor bij de betreffende externe partij zijn. Alleen als ik merk dat de aangeleverde informatie duidelijk niet klopt met de werkelijke situatie, zal ik daar een opmerking over maken. Voor mijn beoordeling heb ik ook gekeken naar mijn kennis van de omgeving en de mogelijke funderingsproblemen die hier vaak voorkomen.

Bij dit taxatierapport is het funderingsrisicorapport van KCAF als bijlage toegevoegd.

Mogelijke funderingsproblemen

Wat is de hoogste door KCAF afgegeven risicoklasse op mogelijke funderingsproblemen volgens het funderingsrisicorapport? **Er is geen risicoklasse beschikbaar**

Eigen constatering

| | |
|---|---|
| Weet ik van problemen of heb ik problemen gezien bij de woning? | Nee, De woning dient nog te worden gebouwd, hier zullen betonnen palen worden toegepast. |
| Weet ik van funderingsproblemen of heb ik problemen gezien bij naastgelegen woningen? | Nee, Het betreft een nieuwe wijk, waarbij de woningen of appartement complexen zijn gefundeerd met betonnen palen. |

Toelichting:

Om een goed en volledig taxatierapport te maken, kan het nodig zijn om extra informatie op te vragen of een onderzoek te laten doen. Bijvoorbeeld als er risico's zijn op funderingsproblemen, kan het nodig zijn om een beperkt funderingsonderzoek te laten uitvoeren volgens de landelijke richtlijn 'Funderingen onder gebouwen, Quicksan funderingsrisico'.

Als het funderingsrisicorapport aangeeft dat er een verhoogd risico is (klasse D of E) op basis van een modelanalyse, afgeleid of vastgesteld uitgangspunt, dan moet er eerst een aanvullend onderzoek naar de fundering worden gedaan. Dit onderzoek is beperkt van omvang en volgt de richtlijnen van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF). Pas als dit onderzoek is uitgevoerd en aan de taxateur ter beschikking is gesteld, kan de taxateur de taxatie afronden. De taxateur voegt het onderzoeksrapport dan toe als bijlage bij het taxatierapport.



In bepaalde gevallen is onderzoek niet nodig, bijvoorbeeld wanneer er al recent een betrouwbaar onderzoek beschikbaar is dat duidelijkheid geeft over de fundering of als het risico niet echt aanwezig is. De taxateur voegt dan eventuele bewijsstukken toe aan het rapport of geeft duidelijk aan waarom het risico niet aanwezig is of dat de opdrachtgever niet instemt met het maken van de kosten voor het onderzoek.

Als een funderingsrisicorapport ook een indicatie van de herstelkosten bevat, mag de taxateur deze informatie gebruiken. Dit kan invloed hebben op de waarde van de woning. De indicatie van de herstelkosten is slechts een schatting. Voor de exacte herstelkosten is altijd een specialistisch onderzoek nodig. De taxateur is namelijk geen funderingsspecialist en kan geen exacte herstelkostenberekening maken.



I. Duurzaamheid van de woning

Duurzaamheid en energie spelen een steeds belangrijkere rol in de woningmarkt. Hoe duurzaam en energiezuinig een woning is, wordt bij het vaststellen van de marktwaarde van een woning steeds belangrijker. Het energielabel geeft aan hoe goed of slecht de energieprestatie van uw woning is.

Ik heb de woning bekeken om te zien hoe energiezuinig en duurzaam de woning is. Ik heb bronnen onderzocht en ik heb zelf onderzoek gedaan, maar ik heb geen uitgebreide inspectie gedaan met als doel om een energielabel vast te stellen. De details staan in de '*Energetische opnamestaat*'. Dit document zit als bijlage bij dit taxatierapport.

1. Energietabel

Er zijn op dit moment 2 soorten energietabels. Deze energietabels zijn 10 jaar geldig. De oude labels zijn afgegeven tot 1 januari 2021 en geven maar beperkte informatie. De labels, afgegeven vanaf 1 januari 2021, geven uitgebreidere informatie over isolatie, verwarming en ventilatie. Bij het opstellen van het nieuwe energietabel is er een energiedeskundige in de woning geweest om dit label nauwkeurig te kunnen vaststellen.

Als u een woning gaat (ver)kopen en/of (ver)huren is een energietabel verplicht. Behalve bij onder andere monumenten, dan hoeft dit niet.

Op het energietabel kunt u in één oogopslag zien hoe energie(on)zuinig uw woning is. Dat is mooi, want als uw woning energiezuinig is, betekent dit dat het energieverbruik lager, het wooncomfort hoger en de CO₂-uitstoot minder is. Dus beter voor het milieu.

Het energietabel voor woningen geeft de energieprestatie aan in de klasse A++++ (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig).

Hernieuwbare energie

In 2030 moet de CO₂-uitstoot in ons land 49% lager zijn dan in 1990. In dat jaar worden 2 miljoen woningen verwarmd met hernieuwbare energie. Dit staat in het Klimaatakkoord en dat Klimaatakkoord heeft gevolgen voor alle woningeigenaren. In 2050 mag bijna geen enkele woning nog gas gebruiken.

Isolatiestandaard

De overheid heeft een isolatiestandaard gemaakt. Daarop kunt u zien hoe goed u de woning kunt isoleren. Want de ene woning is beter te isoleren dan de andere. Hoe goed u een woning kunt isoleren hangt er bijvoorbeeld van af wanneer de woning is gebouwd. En hoe duur het is om een woning te isoleren hangt er ook van af hoe de woning is gebouwd.

De isolatiestandaard is nog niet verplicht. Maar waarschijnlijk heeft u in de toekomst wel een isolatiestandaard nodig als u overheidssubsidie wilt krijgen voor het isoleren van uw woning. Of als u daarvoor een lening van een bank of een andere geldgever wilt krijgen.



| | |
|---|---|
| Heeft de woning een energielabel van vóór 1 januari 2021? | Nee |
| Heeft de woning een energielabel dat vanaf 1 januari 2021 door een gecertificeerd bedrijf is afgegeven? | Nee |
| Waarom heeft de woning geen energielabel? | Het getaxeerde dient nog gerealiseerd te worden, om deze reden is er nog geen energielabel. |

3. Transitievisie warmte en wijkuitvoeringsplan

Iedere gemeente heeft een transitievisie warmte opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe de betreffende gemeente in uiterlijk 2050 gasloos denkt te kunnen zijn. Op dat moment moeten de eigenaren van woningen zijn overgestapt op duurzame energiebronnen. Hierover wordt in de verschillende gemeenten verder nagedacht en op wijkniveau worden er plannen ontwikkeld. De gemeente kan bijvoorbeeld in een wijk een warmtenet laten aanleggen of bepalen dat iedere eigenaar de verwarming individueel moet regelen.

Als u investeert in duurzaamheid en daarmee uw energielabel verbetert, wordt uw woning energiezuiniger. Het is dus goed om van dergelijke ontwikkelingen op de hoogte te zijn om te bepalen wat het beste bij uw woning past.

| | |
|--|---|
| Wat zijn de gevolgen van de 'Transitievisie Warmte' voor de woning? | Er zijn geen gevolgen, de woning wordt aardgasvrij gebouwd. |
| Heeft de gemeente voor de wijk waarin de woning staat een uitgebreid plan op basis van de 'Transitievisie Warmte'? | Ja |
| Welke keuzes staan in dit plan die betrekking (kunnen) hebben op de woning? | In Park Triangel zijn de meest recente woningen al aardgasvrij gebouwd. Maar een duurzaam warmte alternatief voor de overige gebouwen, (al geschikt of makkelijk geschikt te maken voor lage temperatuur oplossingen) blijft nodig. Organisatorisch en financieel gezien heeft een individuele- of klein collectieve oplossing de voorkeur. |
| Wat zijn de gevolgen van dit plan voor de woning? | Er zijn geen gevolgen, de woning wordt aardgasvrij gebouwd. |



J. Het onderhoud van de woning

Ik heb de woning bekeken om te zien hoe goed de woning onderhouden is. Ik heb daarbij niet alle onderdelen van de woning apart bekeken. Ook de onderdelen die je niet kunt zien, heb ik niet bekeken.

Let op! Ik heb dus geen bouwkundige keuring gedaan. Mijn oordeel geeft u dus geen zekerheid of er wel of geen gebreken zijn. Wilt u daarover wel zekerheid? Dan moet u een bouwkundige keuring laten uitvoeren.

Nieuwbouw en verbouwing

Bij nieuwbouw en een verbouwing ben ik ervan uitgegaan dat deze voldoen aan wetten en regels.

Bijvoorbeeld dat de gemeente vergunning heeft gegeven voor de nieuwbouw of verbouwing. En dat het werk professioneel is gedaan.

Bouwkundig onderzoek

Twijfel ik over het onderhoud van de woning? Of over de bouwkundige toestand van de woning? Dan adviseer ik aanvullend om een bouwkundig onderzoek of een ander onderzoek te laten uitvoeren door een daartoe gespecialiseerd bedrijf.

Geschatte kosten onderhoud en reparatie

Moet er volgens mij extra onderhoud worden gedaan? Of moet er iets worden gerepareerd? Dan ga ik ervan uit dat een daartoe gespecialiseerd bedrijf het onderhoud of de reparatie uitvoert. Daarop baseer ik de geschatte kosten.

Installaties in de woning

Bij de bepaling van de waarde van de woning heb ik ook rekening gehouden met de installaties in de woning. Ik heb daarbij alleen rekening gehouden met de installaties die van de eigenaar zijn. Van installaties die de eigenaar huurt of leaset heb ik alleen de staat van onderhoud beoordeeld.

Is de woning een nieuwbouwwoning of een
bestaande woning?

Nieuwbouwwoning

Nieuwbouwwoning

Ik heb deze nieuwbouwwoning getaxeerd. De woning is nog niet klaar om te worden bewoond. In mijn taxatie ben ik er vanuit gegaan dat de bouwkundige toestand bij oplevering van de woning goed is.

Heb ik de bouwtekeningen bekeken?

Ja



| | |
|---|--|
| Heb ik het bestek van de nieuwbouw bekeken? | Nee, taxateur heeft de technische omschrijving ingezien. |
| Is de bouw van de woning al begonnen? | Nee |

K. Verontreiniging in en om de woning

Gevaarlijke stoffen

We hebben in ons land wetten en regels die bepalen wat gevaarlijke stoffen zijn. En hoeveel er van elk van die gevaarlijke stoffen in de grond mag zitten. Als er meer van zo'n stof in de grond zit, is de grond vervuild.

1. Onderzoek

Ik heb onderzocht of er informatie bekend is over vervuiling in de grond die bij de woning hoort en in de buurt daarvan. Ik heb geen technisch onderzoek gedaan naar gevaarlijke stoffen in de grond of in het grondwater. Hieronder leest u waar en wat ik gevonden heb.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

| | |
|---|-------------------------------------|
| Bij het Kadaster: | Ja |
| Bij de eigenaar of de bewoner: | Nee, Het betreft een nieuwbouwplan. |
| Bij de gemeente of provincie: <i>Bevoegd gezag</i> | Ja |
| Andere bronnen: | Nee |
| Is er bij het Kadaster informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden? | Nee |
| Is er in andere bronnen informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden? | Nee |
| Zie ik een risico dat er vervuilde grond of grondwater is bij de woning of in de buurt van de woning? | Nee |



L. Bewoning

1. Wie woont er in de woning?

Waar heb ik gezocht naar informatie?

| | |
|---|-----------------------|
| Bij de eigenaar of de bewoner: | Nee |
| Bij de verkopende makelaar: | Nee |
| Andere bronnen: | Nee |
| Wat is de situatie van de woning? | De woning staat leeg. |
| Heb ik andere informatie ontdekt dan de informatie die hierboven staat? | Nee |



M.Onderbouwing van de waarde van de woning

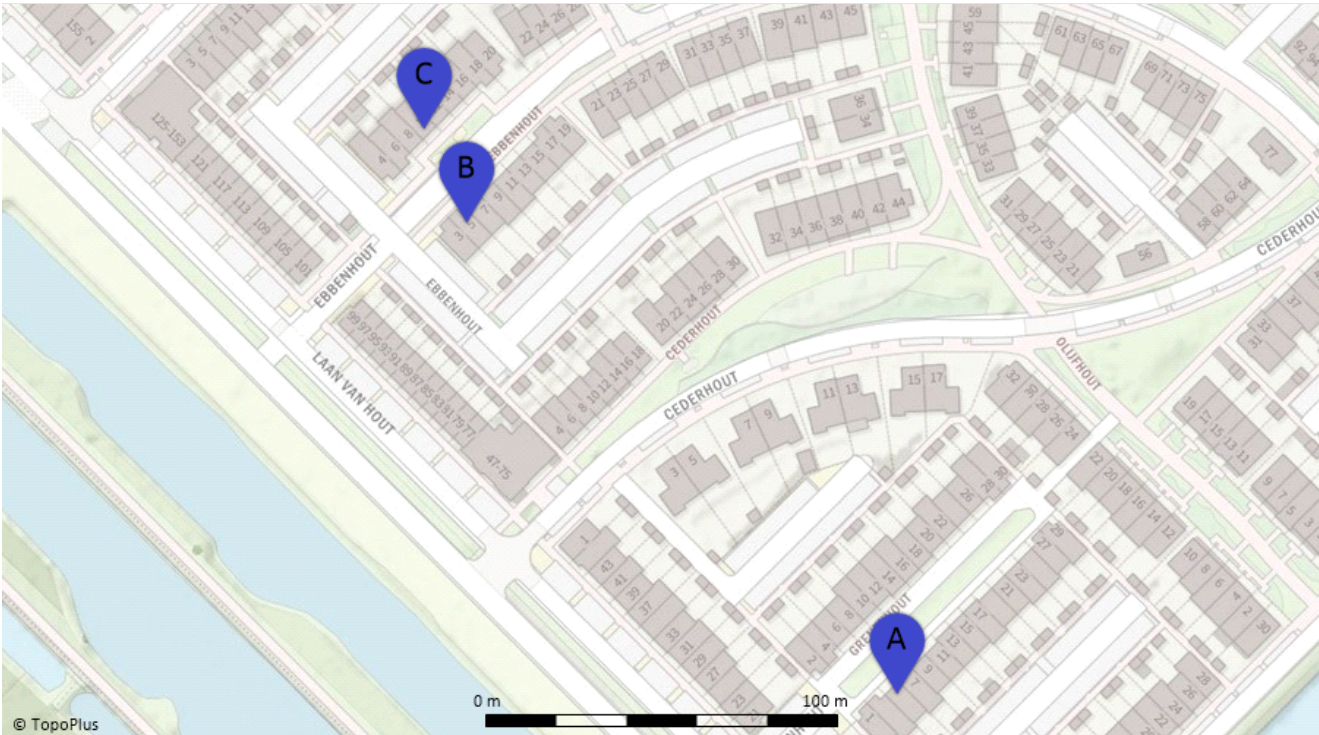
Als dat kan, onderbouw ik de waarde van de woning in de referentievergelijker door de woning te vergelijken met minimaal 3 andere woningen. Dit noem ik in de rest van dit taxatierapport 'referentiewoningen.' Daarbij beschrijf ik dan de overeenkomsten en verschillen.

Als dat niet kan, onderbouw ik de waarde van de woning op een andere manier.

1. Manier van vergelijken

Heb ik de woning vergeleken met andere woningen? **Ja**, met de referentiewoningen die hieronder staan

Op de kaart hieronder staan de getaxeerde woning en de referentiewoningen.



| | |
|---|----------------------------------|
| A | Grenenhout 5, 2742NV Waddinxveen |
| B | Ebbenhout 5, 2742NX Waddinxveen |
| C | Ebbenhout 10, 2742NX Waddinxveen |



Vergelijking met andere woningen die verkocht zijn

Referentieobject 1: Grenenhout 5, 2742 NV Waddinxveen

Referentievergelijker ter onderbouwing van de marktwaarde (waarde na realisatie) per 5 mei 2026

| | | | |
|---------------------|-----------------------------|-----------------|----------------------------|
| Transactiegegevens: | Verkoopprijs: | € 525.000,- | |
| | Verkoopdatum: | 13 juni 2025 | |
| | Transportdatum: | 17 oktober 2025 | Marktwaarde getaxeerde: |
| | Gecorrigeerde verkoopprijs: | € 540.000,- | € 500.000,- |
| Bron gegevens: | Archief taxateur | | |

| Objectkenmerken | Getaxeerde object | Referentieobject | Verskil |
|------------------------------------|---|------------------|---------------|
| Foto vooraanzicht: | | | |
| Woningtype: | Tussenwoning | Tussenwoning | Vergelijkbaar |
| | Toelichting: Vergelijkbaar woningtype. | | |
| Eigendomssituatie: | Volle eigendom | Volle eigendom | Vergelijkbaar |
| | Toelichting: Vergelijkbare eigendomssituatie. | | |
| Bouwjaar: | 2026 | 2022 | 4 jaar ouder |
| | Toelichting: Vergelijkbare bouwperiode. | | |
| Gebruiksoppervlakte wonen (m2): | 97 | 102 | 5.15% |
| | Toelichting: 5 m2 meer gebruiksoppervlakte wonen. | | |
| Perceeloppervlakte (m2): | 95 | 135 | 42.11% |
| | Toelichting: 40 m2 meer perceeloppervlakte. | | |



| Objectkenmerken | Getaxeerde object | Referentieobject | Vershil |
|--|----------------------------|------------------------------|---------------|
| Energielabel: | Geen | A+++, geldig tot: 26-10-2032 | Vergelijkbaar |
| Toelichting: Er is nog geen energielabel aanwezig, maar deze zal vergelijkbaar zijn. | | | |
| Bij-, op-, en/of aanbouwen: | Berging / schuur (vrijst.) | Berging / schuur (vrijst.) | Vergelijkbaar |
| Toelichting: Houten berging. | | | |
| Onderhoudssituatie: | Goed | Goed | Vergelijkbaar |
| Toelichting: Goede onderhoudssituatie. | | | |

| Objectkenmerken | Vershil |
|---|---|
| Locatie: | Vergelijkbare locatie, gelegen in woonwijk, aan een voetpad. Vergelijkbaar |
| Mate van luxe: | Er is sprake van meer luxe, de woning is afgewerkt met wand- en vloerafwerking en er is sprake van een tuinaanleg. Beter |
| Mate van doelmatigheid: | Vergelijkbare doelmatigheid. Vergelijkbaar |
| Andere wezenlijke verschillen: | Geen |
| Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt? | Het betreft een goed vergelijkbare woning, gelegen in dezelfde woonwijk. Een vergelijkbare ligging aan een voetpad met groenstrook. Er is meer perceeloppervlak wat zich kenmerkt in een diepere achtertuin. Het prijsverschil wordt veroorzaakt door het verschil in woonoppervlakte en perceel. Het prijsverschil is beperkt omdat de woning wordt aangeboden met 4 slaapkamers, echter is de tweede verdieping alleen met een vlizo trap te bereiken, waardoor de 4e slaapkamer officieel geen slaapkamer is. Ook is de opstalplaats voor de wasmachine alleen te bereiken via de vlizotrap, dit maakt de woning minder courant. |

Referentieobject 2: Ebbenhout 5, 2742 NX Waddinxveen

Referentievergelijker ter onderbouwing van de marktwaarde (waarde na realisatie) per 5 mei 2026

| | |
|---------------------|---------------------------|
| Transactiegegevens: | Verkoopprijs: € 510.000,- |
|---------------------|---------------------------|



| | | |
|-----------------------------|------------------|-----------------------------|
| Verkoopdatum: | 24 juni 2024 | |
| Transportdatum: | 15 augustus 2024 | Marktwaaarde getaxeerde: |
| Gecorrigeerde verkoopprijs: | € 564.000,- | € 500.000,- |
| Bron gegevens: | Archief taxateur | |

| Objectkenmerken | Getaxeerde object | Referentieobject | Verschil |
|------------------------------------|--|------------------------------|---------------|
| Foto vooraanzicht: | | | |
| Woningtype: | Tussenwoning | Tussenwoning | Vergelijkbaar |
| | Toelichting: Vergelijkbaar woningtype. | | |
| Eigendomssituatie: | Volle eigendom | Volle eigendom | Vergelijkbaar |
| | Toelichting: Vergelijkbare eigendomssituatie. | | |
| Bouwjaar: | 2026 | 2023 | 3 jaar ouder |
| | Toelichting: Vergelijkbare bouwperiode. | | |
| Gebruiksoppervlakte wonen (m2): | 97 | 105 | 8.25% |
| | Toelichting: 8 m2 meer gebruiksoppervlakte wonen. | | |
| Perceeloppervlakte (m2): | 95 | 143 | 50.53% |
| | Toelichting: 48 m2 meer perceeloppervlakte. | | |
| Energielabel: | Geen | A+++, geldig tot: 06-09-2033 | Vergelijkbaar |
| | Toelichting: Er is geen energielabel aanwezig, maar deze zal vergelijkbaar zijn. | | |
| Bij-, op-, en/of aanbouwen: | Berging / schuur (vrijst.) | Berging / schuur (vrijst.) | Vergelijkbaar |



| Objectkenmerken | Getaxeerde object | Referentieobject | Vershil |
|---------------------|--|------------------|---------------|
| | Toelichting: Houten berging. | | |
| Onderhoudssituatie: | Goed | Goed | Vergelijkbaar |
| | Toelichting: Vergelijkbare onderhoudssituatie. | | |



| Objectkenmerken | Vershil |
|---|--|
| Locatie: | Vergelijkbare locatie, gelegen in woonwijk, aan een voetpad. Vergelijkbaar |
| Mate van luxe: | Vergelijkbare luxe, de referentie is voorzien van een keuken en badkamer, overige afwerking ontbreekt. Vergelijkbaar |
| Mate van doelmatigheid: | - Vergelijkbaar |
| Andere wezenlijke verschillen: | Geen |
| Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt? | Het betreft een goed vergelijkbare woning, gelegen in dezelfde woonwijk. Een vergelijkbare ligging aan een voetpad met groenstrook. Er is meer perceeloppervlak wat zich kenmerkt in een diepere achtertuin. De woning is casco, er is geen wand- en vloerafwerking en geen tuinaanleg. Het prijsverschil wordt veroorzaakt door het verschil in woonoppervlakte en perceel. Het prijsverschil is beperkt omdat de woning maar twee slaapkamers heeft, dit maakt de woning minder courant. |

Referentieobject 3: Ebbenhout 10, 2742 NX Waddinxveen

Referentievergelijker ter onderbouwing van de marktwaarde (waarde na realisatie) per 5 mei 2026

| | | | |
|---------------------|-----------------------------|------------------|-------------------------|
| Transactiegegevens: | Verkoopprijs: | € 485.500,- | |
| | Verkoopdatum: | 18 december 2023 | |
| | Transportdatum: | 21 februari 2024 | Marktwaarde getaxeerde: |
| | Gecorrigeerde verkoopprijs: | € 581.000,- | € 500.000,- |
| Bron gegevens: | Archief taxateur | | |



| Objectkenmerken | Getaxeerde object | Referentieobject | Vershil |
|---|---|--|---------------|
| Foto vooraanzicht: |  |  | |
| Woningtype: | Tussenwoning | Tussenwoning | Vergelijkbaar |
| Toelichting: Vergelijkbaar woningtype. | | | |
| Eigendomssituatie: | Volle eigendom | Volle eigendom | Vergelijkbaar |
| Toelichting: Vergelijkbare eigendomssituatie. | | | |
| Bouwjaar: | 2026 | 2023 | 3 jaar ouder |
| Toelichting: Vergelijkbare bouwperiode. | | | |
| Gebruiksoppervlakte wonen (m2): | 97 | 100 | 3.09% |
| Toelichting: Vergelijkbaar woonoppervlakte. | | | |
| Perceeloppervlakte (m2): | 95 | 133 | 40.00% |
| Toelichting: 38 m2 groter perceeloppervlakte. | | | |
| Energielabel: | Geen | A+++, geldig tot: 26-10-2033 | Vergelijkbaar |
| Toelichting: Er is nog geen energie label aanwezig, maar deze zal vergelijkbaar zijn. | | | |
| Bij-, op-, en/of aanbouwen: | Berging / schuur (vrijst.) | Berging / schuur (vrijst.) | Vergelijkbaar |
| Toelichting: Houten berging. | | | |
| Onderhoudssituatie: | Goed | Goed | Vergelijkbaar |
| Toelichting: - | | | |



| Objectkenmerken | | Vershil |
|---|---|---------------|
| Locatie: | Vergelijkbare locatie, gelegen in woonwijk, aan een voetpad. | Vergelijkbaar |
| Mate van luxe: | Vergelijkbare luxe, de referentie is voorzien van een keuken en badkamer, overige afwerking ontbreekt. | Vergelijkbaar |
| Mate van doelmatigheid: | Vergelijkbare doelmatigheid. | Vergelijkbaar |
| Andere wezenlijke verschillen: | Geen | |
| Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt? | Het betreft een goed vergelijkbare woning, gelegen in dezelfde woonwijk. Een vergelijkbare ligging aan een voetpad met groenstrook. Er is meer perceeloppervlak wat zich kenmerkt in een diepere achtertuin. De woning is casco, er is geen wand- en vloerafwerking en geen tuinaanleg. | |

2. Hoe gewild en verkoopbaar is de woning?

Hoe lang staan vergelijkbare woningen in de buurt te koop? **0 - 3 maanden**

Is de getaxeerde woning kortgeleden verkocht? **Nee**



N. De woningmarkt

Hieronder beschrijf ik de situatie op de woningmarkt in de omgeving (gemeente, wijk of buurt) waar de woning staat. Wat betekent dat voor de waarde van de woning? Wat betekent dat voor de tijd dat de woning te koop staat? Wat betekent dat voor dat type woning?

1. Hoe is de woningmarkt in de omgeving waar de woning staat?

In Waddinxveen is er sprake van een zeer krappe markt voor tussenwoningen. De gemiddelde transactieprijs van tussenwoningen in Waddinxveen is € 618.000. Op basis van de brainbay prijsontwikkeling zijn de prijzen 4% gestegen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. In de laatste 3 maanden zijn 91% van de tussenwoningen boven de vraagprijs verkocht, gemiddeld is de transactieprijs € 37.740 hoger dan de vraagprijs. Gemiddeld stonden tussenwoningen in Waddinxveen 34 dagen te koop voordat ze werden verkocht.

2. Sterke en zwakke punten van de woning

Hieronder beschrijf ik de sterke en zwakke punten van de woning. En wat zijn de kansen en bedreigingen voor deze woning?

Wat zijn de sterke punten van de woning?

De woning telt 3 slaapkamers.

Wat zijn de zwakke punten van de woning?

De woning is relatief smal, waardoor de ruimte op de begane grond beperkt is.

Wat zijn de kansen op de woningmarkt in de omgeving van deze woning?

Het is een gewilde wijk, welke bijna in zijn geheel is gebouwd, dit zorgt voor een grotere vraag.

Wat zijn de bedreigingen op de woningmarkt in de omgeving van deze woning?

Geen directe bedreigingen op korte termijn te verwachten.



O. Welke wetten en regels gelden voor de woning?

Publiekrechtelijke aspecten

Er gelden verschillende wetten en regels voor de woning. Ik heb de beschikbare gegevens voor u onderzocht. In dit hoofdstuk leest u de informatie die invloed kan hebben op de waarde van de woning. Heb ik informatie gekregen waardoor er beperkingen in het gebruik zijn? Dan vindt u die ook in dit hoofdstuk.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

| | |
|--|------------|
| Bij het Kadaster: | Ja |
| Bij de eigenaar of de bewoner: | Nee |
| Bij de gemeente of provincie: <i>Bevoegd gezag</i> | Ja |
| Andere bronnen: | Nee |
| Wat is de bestemming of gebruiksfunctie van de woning? | Woongebied |
| Is het gebruik 'Wonen' bij deze woning dan toegestaan volgens het bestemmingsplan of omgevingsplan? | Ja |
| Staan er aantekeningen in het Kadaster volgens de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken? | Nee |

Welke bijzonderheden heb ik gezien?

| | |
|--|-----|
| Zijn er vestigingseisen die invloed hebben op de waarde van de woning? | Nee |
| Zijn er regels over het gebruik van de woning die invloed hebben op de waarde? <i>Gebruiksbelemmerende bepalingen</i> | Nee |
| Zijn er regels over de verkoop van de woning die invloed hebben op de waarde? <i>Verkoopbelemmerende bepalingen</i> | Nee |
| Moet de eigenaar de woning eerst aanbieden aan de gemeente, de provincie of de rijksoverheid? <i>Voorkeursrecht</i> | Nee |



Is de woning een Rijksmonument? Of is de overheid van plan om van de woning een Rijksmonument te maken? **Nee**

Is de woning een beschermd stads- of dorpsgezicht? Of is de overheid van plan om van de woning een beschermd stads- of dorpsgezicht te maken? **Nee**

Is de woning een gemeentelijk of provinciaal beschermd monument? Of is de overheid van plan om van de woning een gemeentelijk of provinciaal beschermd monument te maken? **Nee**



P. Nadere mededelingen

Heb ik andere informatie die belangrijk is voor deze taxatie?

Ja, De opdrachtgever gaat de woning verkopen met KoopStart. Hierbij gaat hij een eeuwigdurend recht van erfpacht vestigen waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht en waarbij de Erfpacht- en KoopStartbepalingen van toepassing zullen zijn. Bij een tussentijdse omzetting van de erfpacht in vol eigendom of bij een doorverkoop van de woning aan een derde vindt een onderlinge verrekening plaats tussen de opdrachtgever/erfverpachter en de bewoner/erfpachter, die mede wordt gebaseerd op de bij deze taxatie vast te stellen marktwaarde(n) en op de marktwaarde(n) bij de latere omzetting c.q. doorverkoop. Daarnaast is het mogelijk dat een aanbiedingsplicht aan de opdrachtgever wordt overeengekomen, waarbij de terugkoopprijs mede wordt gebaseerd op de bij deze taxatie vast te stellen marktwaarde(n) en op de marktwaarde(n) bij de latere terugkoop.

Op grond van het bepaalde in de Erfpacht- en KoopStartbepalingen is de aanwezigheid van deze bepalingen buiten beschouwing gelaten bij de vaststelling van de in het hoofdstuk 'Waardering' bedoelde marktwaarde(n) die van belang is/zijn voor het bepalen van de prijs.

De in het hoofdstuk 'Waardering' genoemde tweede getaxeerde marktwaarde, de 'marktwaarde na bouw van de woning', is de waarde die relevant is in verband met het omschreven doel (het bepalen van de prijs bij verkoop). Deze marktwaarde is onderbouwd met de in het hoofdstuk 'Onderbouwing van de waarde van de woning' vermelde referentiewoningen. Als referentiewoningen zijn geen woningen gebruikt waarbij de transactieprijs uitsluitend was gebaseerd op een door middel van een taxatie vastgestelde waarde, waarop eventueel een korting is verleend, en waarbij derhalve geen vrije prijsvorming tot stand is gekomen (bijvoorbeeld KoopStart).

De grondwaarde genoemd onder E. is gebaseerd op de residuele grondwaarde gehele project: verkoopwaarde (VON) van € 9.585.000,- (exclusief kopers korting KoopStart). De totale kosten (inclusief bouwkosten, bouwrijp maken, ontwikkelingskosten en winst) bedragen € 5.337.255,-. Dan is de residuele grondwaarde € 4.247.745,- voor het complete project. Deze woning heeft een kavel van circa 95 m2 en is de residuele grondwaarde $((€ 9.585.000,- - € 5.337.255,-) / 2.008 \text{ m}^2 \times 95 \text{ m}^2 = € 200.964,-)$ afgerond € 201.000,-.

Uitgangspunt van taxateur is een woning na realisatie volgens technische omschrijving en de bouwtekeningen, incl. een badkamer en keuken.



Q. Foto's van de woning

Ik heb alleen foto's gemaakt van wat er is en waarvan ik een foto kon maken. De foto's geven een goed beeld van de huidige situatie. De foto's zijn gemaakt op de dag dat ik de woning inspecteerde. Indien er sprake is van delen van de woning die onderhoud nodig hebben of gerepareerd moeten worden, heb ik deze ook gefotografeerd.

Ik heb foto's gemaakt van de plek waar de woning komt te staan. En ik heb de 'artist impressions' of bouwtekeningen bij dit taxatierapport gedaan.



Achtergevel



Bouwperceel 2



Bouwperceel 3



Bouwperceel 4



Bouwperceel 5



Bouwperceel



Bouwweg



Straatbeeld



Uitzicht



R. Overzicht van bijlagen

De onderstaande bijlagen vormen samen met het taxatierapport één geheel.

- Modelwaarderapporten
- Samenvatting taxatierapport
- Opdrachtvoorwaarden
- Uniforme meetstaat
- Rapport funderingsrisico
- Akte van levering van de notaris
- Bestemmingsplankaart / Omgevingsplankaart
- Bodeminformatie
- Bouwtekening Alice 2
- Bouwtekening Alice 3
- Bouwtekening berging
- Bouwtekeningen
- Brochure tegelwerk
- Informatie over de eigendom van de woning
- Kaart van het Kadaster
- Keukenbrochure type Alice
- Kosten aanneemsom type Alice
- Sanitairbrochure type Alice
- Situatietekening
- Technische omschrijving
- Instemmingsverklaring

Mevrouw J.J.T. van Vliet

BERGAMBACHT

21 mei 2026





Bijlage:

Modelwaarderapporten

Er zijn voor dit object geen modelmatige rapporten beschikbaar, omdat de nauwkeurigheid en betrouwbaarheid van de modelmatige rapporten onder de door het NRVt opgelegde norm liggen.



Bijlage:

Samenvatting taxatierapport

Hieronder vindt u een samenvatting van het taxatierapport. Het zijn de belangrijkste vragen uit het taxatierapport, die *automatisch* zijn ingevuld op basis van de gegevens uit het taxatierapport. Ik adviseer u het hele taxatierapport goed te lezen.

| | |
|--|-----|
| 1. Bestaan er afspraken die de waarde van de woning beïnvloeden? <i>privaatrechtelijke aspecten</i> | Nee |
| 2. Bestaan er regels van de overheid die de waarde van de woning beïnvloeden? <i>publiekrechtelijke aspecten</i> | Nee |
| 3. Zijn er mogelijk problemen met de fundering van de woning of woningen in de directe omgeving? | Nee |
| 4. Is de bouwkundige toestand van de woning 'matig' of 'slecht'? | Nee |
| 5. Is de grond (mogelijk) vervuild of zit er (mogelijk) een waardeverlagende hoeveelheid asbest in of bij de woning? | Nee |
| 6. Woont er iemand anders dan de eigenaar in de woning? | Nee |
| 7. Gaat iemand anders in de woning wonen dan de persoon die de lening krijgt? | Nee |
| 8. Heb ik bijzonderheden gezien bij de Vereniging van Eigenaars (VvE)? | Nee |
| 9. Heb ik bij de taxatie alleen de buitenkant van de woning bekeken? | Nee |
| 10. Is er volgens mij een bouwkundig onderzoek nodig, maar heeft u hiervoor nog geen opdracht gegeven? | Nee |
| 11. Heb ik geadviseerd meer onderzoek te doen? | Nee |
| 12. Heb ik andere informatie die belangrijk is voor deze taxatie? | Ja |
| 13. Heb ik afwijkingen geconstateerd t.o.v. het afgegeven energielabel? | Nee |