

TAXATIERAPPORT

PARKRIJK FASE 3 149 , 2742 NX WADDINXVEEN



Van Egmond Makelaardij B.V.

Mevrouw J.J.T. van Vliet

Inhoudsopgave

A.	Opdracht	3
B.	Inspectie	3
C.	Gegevens getaxeerde woning	4
D.	Doel van de taxatie	4
E.	Waardering.....	5
F.	Verantwoording en aansprakelijkheid	6
G.	Juridische kenmerken van de woning	8
H.	Omschrijving van de getaxeerde woning en zijn omgeving.....	11
I.	Het onderhoud van de woning	13
J.	Verontreiniging in en om de woning	13
K.	Bewoning.....	14
L.	Onderbouwing van de waarde van de woning.....	14
M.	De woningmarkt.....	19
N.	Welke wetten en regels gelden voor de woning?	20
O.	Nadere mededelingen	21
P.	Foto's van de woning.....	22
Q.	Overzicht van bijlagen	24
	Modelwaarderapporten.....	25
	Samenvatting Taxatierapport.....	26

TAXATIERAPPORT PARKRIJK FASE 3 149 , 2742 NX WADDINXVEEN

Beste meneer G. Oudenes

U heeft mij gevraagd de marktwaarde te bepalen van **Parkrijk fase 3 149 , 2742 NX 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 **16 mei 2022** (*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' 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:	2861AP BERGAMBACHT
KvK-nummer:	57627231
Naam taxateur:	Mevrouw J.J.T. van Vliet
Inschrijfnummer NRV:	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 **Parkrijk fase 3 149 , 2742 NX 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:	16 mei 2022
Volledige inspectie:	Ja
Anderen aanwezig bij inspectie:	Niemand
Bijzonderheden:	Nee

C. Gegevens getaxeerde 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:	benedenwoning
Bijgebouwen:	Berging
Adres:	Parkrijk fase 3 149
Postcode en plaats:	2742 NX WADDINXVEEN
Afstand tussen vestigingsadres van de taxateur en de getaxeerde woning:	14.34 kilometer
<i>Hemelsbreed</i>	

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 en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.'

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 16 mei 2022.

Marktwaaarde: € 54.200,-

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.

De marktwaaarden hieronder gaan over een situatie die op 16 mei 2022 nog niet bestaat.

Wat is de marktwaaarde na bouw van de woning? € 257.000,-

Ik ben ervan uitgegaan dat de woning is gebouwd zoals in de bijlagen staan 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.

U kunt ook contact opnemen met de brancheorganisatie of beroepsorganisatie waarbij ik ben aangesloten. Tot slot kunt u ook naar de overheidsrechter gaan. Anders dan de tuchtrechter of de brancheorganisatie of beroepsorganisatie 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:

- Ik en [Van Egmond Makelaardij B.V.](#) waren in de afgelopen 2 jaar niet betrokken bij de aankoop, verkoop of taxatie van deze woning.
- Minder dan 25% van de 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.
- Ik ben onafhankelijk:
 - Ik heb de waarde van de woning helemaal onafhankelijk kunnen bepalen. Er is niemand die mij daarbij beïnvloedt 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 advies, koop, verkoop, 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	nee, want het getaxeerde is met meer onroerend goed verkregen.
Kadastrale kaart	ja
Eigendomsinformatie Kadaster	ja
Koopovereenkomst	nee, want de koopovereenkomst is niet ingezien.
Andere bronnen	ja, Algemene erfpachtvoorwaarden

Een appartement

Koopt u een appartement? Dan koopt u een deel van een gebouw. Dit heet een 'appartementsrecht' en is vastgelegd in de '*akte van splitsing*'. Soms koopt u daarbij ook een berging en een parkeerplaats. U woont in het appartement en u mag de gemeenschappelijke ruimtes in het gebouw gebruiken. Ook wordt u lid van de Vereniging van Eigenaars. Dit staat in de wet.

Wat doet de Vereniging van Eigenaars (VvE)?

Alle eigenaren van de appartementen in het gebouw zijn automatisch lid van de VvE. De VvE is verantwoordelijk voor het volgende:

- Het onderhoud van de buitenkant van het gebouw. Bijvoorbeeld het vervangen van de dakbedekking van het platte dak.
- Het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes in en om het gebouw. Bijvoorbeeld de gemeenschappelijke tuin, hal en het trappenhuis.
- Het onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen in het gebouw. Bijvoorbeeld de deurbellen, de intercominstallatie en de lift.

De VvE staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel (KvK). De VvE maakt het volgende:

- Ieder jaar een jaarrekening.
- Een meerjarenonderhoudsplan. Hierin staat hoeveel geld de VvE verwacht uit te geven voor onderhoud.
- Ook kan er een huishoudelijk reglement zijn.

Heeft de VvE geen meerjarenonderhoudsplan? Dan moet ze ieder jaar minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw sparen voor onderhoud. De herbouwwaarde is het bedrag dat het kost om het gebouw helemaal opnieuw te bouwen. Bijvoorbeeld als een brand het gebouw heeft verwoest.

Wat betekent dit voor u?

U bent dus niet zelf verantwoordelijk voor het onderhoud dat hierboven staat. U mag zelfs geen dingen doen waarvoor de VvE verantwoordelijk is.

Ook kunnen er in de '*akte van splitsing*' of het huishoudelijk reglement van de VvE regels staan waaraan u zich moet houden. Bijvoorbeeld wat voor soort vloerbedekking u mag leggen in uw eigen appartement. Zo'n regel zorgt ervoor dat uw burens minder geluidshinder hebben.

De VvE vergadert minimaal één keer per jaar en in die vergadering wordt de begroting en de jaarrekening vastgesteld. Ook besluit de VvE over het uitvoeren van eventuele onderhoudswerkzaamheden. Alle leden van de VvE hebben stemrecht in deze vergadering.

Wat heb ik onderzocht?

Ik heb de '*akte van splitsing*', het huishoudelijk reglement en het financieel verslag van de VvE onderzocht. Uit die documenten heb ik gehaald welke bedragen de eigenaren van de appartementen voor het onderhoud moeten betalen aan de VvE. Ik ben ervan uitgegaan dat iedereen deze bedragen betaald heeft. Ik heb onderzocht of er eventueel sprake is van meerdere appartementsrechten. Als dit zo is, heb ik ook onderzocht of er sprake is van meerdere verenigingen van eigenaars.

Appartement

Hoe is het appartement bij het Kadaster bekend?

In welke kadastrale gemeente ligt het appartement?	Waddinxveen
In welke sectie van de gemeente ligt het appartement?	E
Welke complexaanduiding heeft het appartement?	3719
Welk appartementsindex heeft het appartement?	1
Wat is het aandeel van het appartement in de vereniging van eigenaars?	52/883 ^e aandeel
Is er sprake van een hoofd- en ondersplitsing?	nee
Zijn er bijzondere gebruiksbepalingen?	nee

Informatie over de Vereniging van Eigenaars

Wat is de naam van de VvE?	Er is nog geen actieve VVE
Is de VvE ingeschreven bij de KvK?	nee
Wie doet de administratie van de VvE?	Er is geen administratie gevoerd omdat: Er is nog geen actieve VVE
Hoeveel betaalt de eigenaar iedere maand/kwartaal/jaar aan de VvE?	Niets
Moeten de eigenaars van de appartementen ook eenmalige bijdragen aan de VvE betalen?	nee
Is er een jaarrekening aanwezig?	nee, Er is nog geen actieve VVE
Heeft de VvE schulden die nog langer dan 1 jaar lopen?	nee
Is er een meerjarenonderhoudsplan?	nee
Spaart de VvE ieder jaar minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw voor onderhoud?	onbekend, omdat Er is nog geen actieve VVE

Welke rechten bestaan er voor het appartement?

1. Volle eigendom	
Is het appartementsrecht volledig in eigendom?	ja
<i>Volle eigendom</i>	
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 appartement. Bijvoorbeeld dat het appartement niet verhuurd mag worden aan studenten of dat de was niet buiten het balkon mag worden opgehangen. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben

Wie een appartement verkoopt onder voorwaarden, maakt met de koper afspraken over verkoop in de toekomst. 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 het appartement weer verkoopt, betaalt hij de rest van het bedrag. Een andere bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper het appartement mag terugkopen. Voor een bedrag dat wordt bepaald zoals in de afspraak staat.

Zijn er bijzondere rechten en plichten?	nee
<i>Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen</i>	
Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de	nee

verkoop van het appartement in de toekomst?

Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van het appartement? Nu of in de toekomst? nee

Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van het appartement? Nu of in de toekomst? nee

Het appartementencomplex

Welke rechten bestaan er voor het appartementencomplex?

Voor een appartementencomplex kunnen andere rechten gelden dan voor de appartementen in het complex. Het appartementencomplex is van alle eigenaren samen. Onderdeel van het appartementencomplex zijn alle woningen, bergingen en parkeerplaatsen.

1. Volle eigendom

Staat het appartementencomplex op eigen grond? ja
Volle eigendom

2. Het recht van erfpacht

Bestaat er voor het appartementencomplex een recht van erfpacht? nee

3. Het recht van opstal

Bestaat er voor het appartementencomplex een recht van opstal? nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het appartementencomplex. Bijvoorbeeld: de vorige eigenaar liet een stuk grond door de burens gebruiken. Dat kan dan een recht zijn geworden. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

Wie een appartement verkoopt onder voorwaarden, maakt met de koper afspraken over verkoop in de toekomst. 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 het appartement weer verkoopt, betaalt hij de rest van het bedrag. Een andere bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper het appartement 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 voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van het appartementencomplex? Nu of in de toekomst? nee

Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van het appartementencomplex? Nu of in de toekomst? nee

H. Omschrijving van de getaxeerde woning en zijn omgeving**Getaxeerde woning**

Uit welke onderdelen bestaat de getaxeerde woning?

Appartementencomplex bestaande uit drie woonlagen, gelegen op eigen grond. Traditionele bouwaard, fundering op betonnen palen, gevels bestaande uit metselwerk, betonnen verdiepingsvloeren, hardhouten met HR++ glas. Het getaxeerde heeft een samengesteld dak dat bedekt is met dakpannen en bitumen. Verwarming en koeling door middel van warmtepomp en vloerverwarming. Warmwatervoorziening middels boiler. Ventilatie middels WTW-installatie.

Wat is het bouwjaar?

2022

Hoe is de indeling?

Entree/hal, meterkast, slaapkamer, badkamer, woonkamer, openkeuken, technische ruimte, terras/tuin.

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 [BBMI](#). In de bijlage vindt u de 'Uniforme meetstaat'.

Wie heeft de gebruiksoppervlakten gemeten?

Taxateur

- Hoe is de gebruiksoppervlakte verdeeld?

45 m²

- Wonen

0 m²

- Andere binnenruimte

Overige inpandige ruimte

- Buitenruimte die bij het gebouw hoort

4 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

- Bergruimte buiten het gebouw

0 m²

- *Externe bergruimte*

Omgeving van de getaxeerde woning

Locatie

Woonwijk Parkrijk in Waddinxveen, goede stand. Ligging aan een rustige weg.

Gebouwen rondom

Vergelijkbare appartementen gelegen in het complex.

Bereikbaarheid (zoals o.a. afstand tot openbaar vervoer)

Het appartementen is bereikbaar via snelweg, N-weg, bus en trein. Parkeren is gratis en de hoeveelheid parkeergelegenheid in de directe nabijheid is voldoende.

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

Fundering

De fundering is de basis van een woning. Als de fundering zwak is, kan de woning gaan verzakken. Daarom is het belangrijk om te weten wat de toestand van de fundering is. Ik heb als eerste mijn kennis van de omgeving gebruikt. En dus van het soort funderingsproblemen dat je in deze omgeving kunt verwachten. Ik heb zelf geen keuring van de fundering van de woning uitgevoerd of laten uitvoeren. Mijn oordeel geeft u dus geen zekerheid of er wel of geen gebreken aan de fundering van de woning zijn. Daarnaast heb ik de hierna genoemde bronnen geraadpleegd om te kijken wat er bekend is over de fundering van de woning. Ik heb in ieder geval het funderingsrisicorapport van Fundermaps opgevraagd en als bijlage bij het taxatierapport gedaan. Wilt u meer zekerheid over mogelijke funderingsproblemen? Dan kunt u een F3O-funderingsrapport laten opmaken.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

Eigenaar of bewoner

nee

F3O/KCAF-funderingsrapportage

nee

Andere bronnen

nee

Mogelijke funderingsproblemen

Weet ik van problemen of heb ik problemen gezien? nee

Energielabel

Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Verkoopt u een woning, levert u een woning op of verhuurt u een woning? Dan heeft u een energielabel nodig. Dat staat in de wet. Als u een monument koopt is dit niet nodig.

Oude energielabels

Voor 1 januari 2021 kon een individuele woningeigenaar een energielabel aanvragen. Ook kon een professionele adviseur een woninginspectie laten doen om de energie-index vast te stellen om daarmee een energielabel te krijgen. Deze 'oude' energielabels zijn 10 jaar geldig.

Nieuwe energielabels

Vanaf 1 januari 2021 kan dit niet meer. Toen zijn de regels voor het energielabel veranderd. Vanaf deze datum staat op het energielabel het 'primaire fossiel energiegebruik' in kWh/m² per jaar. Dit is de hoeveelheid fossiele energie (bijvoorbeeld gas, olie of steenkool) die de woning per vierkante meter gebruikt. Alleen een deskundige kan dit goed bepalen. Daarom kunnen vanaf 1 januari 2021 alleen gecertificeerde energieprestatieadviseurs een energielabel aanvragen.

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.

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. En de andere woningen gebruiken dan veel minder gas. Ondertussen wordt gas duurder en elektriciteit goedkoper. Dit staat in het Klimaatakkoord en dat Klimaatakkoord heeft gevolgen voor alle woningeigenaren. In 2050 mag geen enkele woning nog gas gebruiken.

Hoe kunt u uw woning isoleren?

Daarom stimuleert de overheid dat woningeigenaren energiebesparende maatregelen nemen. Op de website www.verbeterjehuis.nl kunt u lezen hoe u uw woning kunt isoleren. Voorbeelden van energiebesparende maatregelen zijn: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, energiezuinige kozijnen en deuren, hoogrendementsglas (HR++), installatie voor warmteterugwinning, energiezuinige ventilatie, hoogrendementsventilatoren, warmtepompen en zonnepanelen.

Isolatiestandaard

De overheid heeft een isolatiestandaard gemaakt. Daarop kun je zien hoe goed je de woning kunt isoleren. Want de ene woning is beter te isoleren dan de andere. Hoe goed je een woning kunt isoleren hangt er bijvoorbeeld van af hoe 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 isolatie. Of als u daarvoor een lening van een bank of een andere geldgever wilt krijgen.

Wat doet de gemeente?

Iedere gemeente bepaalt wanneer welke woningen geen gas meer mogen gebruiken voor de verwarming. En bijvoorbeeld ook of er daarvoor in de plaats al vóór 2030 een warmtenet komt. Dit staat in de 'Transitievisie Warmte' van de gemeente.

Heeft de gemeente een 'Transitievisie Warmte' voor de wijk ja
waarin de woning staat?

Wat zijn de gevolgen van de 'Transitievisie Warmte' voor 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.

I. 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

1. 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 concept verkoopomschrijving ingezien inclusief technische omschrijving.**

Is de bouw van de woning al begonnen?

nee

J. 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

ja, **eigenaar is gebiedsontwikkelaar BPD.**

- Bij de gemeente of provincie

ja

Bevoegd gezag

- 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

K. 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

L. Onderbouwing van de waarde van de woning

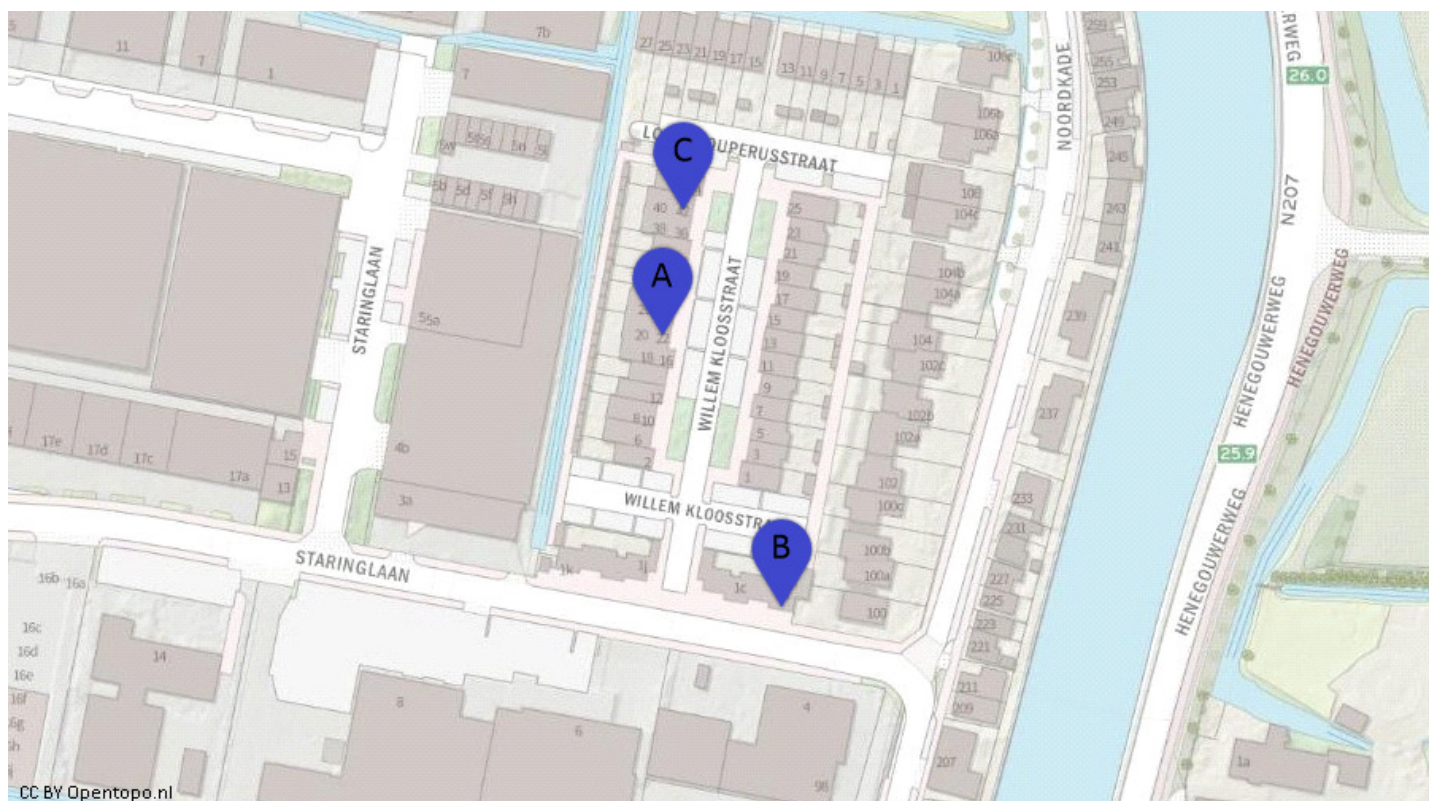
Als dat kan, onderbouw ik de waarde van de woning in de referentievergelijker door de woning te vergelijken met minimaal 3 andere woningen. Dit noem ik in de rest van dit taxatierapport 'referentiewoningen.' Daarbij beschrijf ik dan de overeenkomsten en verschillen.

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 Willem Kloosstraat 22, 2741GH Waddinxveen
- B Staringlaan 1-A, 2741GC Waddinxveen
- C Willem Kloosstraat 42, 2741GH Waddinxveen

Vergelijking met andere woningen die verkocht zijn

Referentievergelijker

Ter onderbouwing van de marktwaarde (waarde na realisatie) per 16 mei 2022

Referentieobject 1 *Willem Kloosstraat 22, 2741 GH Waddinxveen*

Transactiegegevens:	Verkoop prijs:	€ 236.750,-	
	Verkoop datum:	29 september 2020	
	Transport datum:	28 december 2020	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs	€ 311.000,-	€ 257.000,-
Bron gegevens:	Archief NVM		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject
Foto vooraanzicht			
Woningtype	benedenwoning	vergelijkbaar	benedenwoning
Toelichting*	-		
Eigendomssituatie	Volle eigendom	vergelijkbaar	Volle eigendom
Toelichting*	Woning staat op eigen grond		
Bouwjaar	2022	10 jaar ouder	2012
Toelichting*	Het appartement is 10 jaar ouder.		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	45	40.00%	63
Toelichting*	Het woonoppervlak is 18 m2 groter.		
Perceeloppervlakte (m2):	-	0.00%	-
Toelichting*	-		
Energielabel	Het getaxeerde dient nog gerealiseerd te worden, om deze reden is er nog geen energielabel.	minder	A, geldig tot: 09-08-2027
Toelichting*	Niet gebouwd conform de laatste regels van de BENG.		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Anders, Gezamenlijke fietsenberging.	beter	Berging / schuur (vrijst.)
Toelichting*	Eigen stenen berging.		
Onderhoudssituatie	goed	vergelijkbaar	goed
Toelichting*	-		

Locatie		vergelijkbaar	
Toelichting*	Gelegen in een vergelijkbare woonwijk.		
Mate van luxe		beter	
Toelichting*	De woning heeft een goede afwerking, is op punten luxe en modern		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Andere wezenlijke verschillen			
Ja, De referentie is niet gasloos gebouwd.			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
Bruikbare referentie, het betreft tevens een benedenwoning, het appartement heeft 18 m2 meer woonoppervlakte, de tuin is vergelijkbaar. Deze woning heeft een eigen berging. Deze referentiewoning heeft een vergelijkbare locatie, een vergelijkbare staat van onderhoud, is luxer qua afwerking en heeft een vergelijkbare mate van doelmatigheid. Voorzien van mindere energiebesparende voorzieningen dan getaxeerde.			

Referentievergelijker Ter onderbouwing van de marktwaarde (waarde na realisatie) per 16 mei 2022

Referentieobject 2 *Staringlaan 1 A, 2741 GC Waddinxveen*

Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	€ 219.000,-	
	Verkoopdatum:	30 januari 2020	
	Transportdatum:	24 maart 2020	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs	€ 307.000,-	€ 257.000,-
Bron gegevens:	Archief NVM		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject
Foto vooraanzicht			
Woningtype	benedenwoning	vergelijkbaar	benedenwoning
Toelichting*	-		
Eigendomssituatie	Volle eigendom	vergelijkbaar	Volle eigendom
Toelichting*	Woning staat op eigen grond		
Bouwjaar	2022	10 jaar ouder	2012
Toelichting*	Het appartement is 10 jaar ouder.		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	45	26.67%	57

Toelichting*	Referentie heeft 12 m2 meer woonoppervlakte.		
Perceeloppervlakte (m2):	-	0.00%	-
Toelichting*	-		
Energielabel	Het getaxeerde dient nog gerealiseerd te worden, om deze reden is er nog geen energielabel.	minder	A, geldig tot: 19-01-2030
Toelichting*	Niet gebouwd conform de laatste regels van de BENG.		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Anders, Gezamenlijke fietsenberging.	beter	Berging / schuur (vrijst.)
Toelichting*	Eigen berging.		
Onderhoudssituatie	goed	vergelijkbaar	goed
Toelichting*	-		
Locatie		vergelijkbaar	
Toelichting*	Gelegen in een vergelijkbare woonwijk.		
Mate van luxe		beter	
Toelichting*	De woning heeft een goede afwerking, is op punten luxe en modern		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Andere wezenlijke verschillen			
Ja, De referentie is niet gasloos gebouwd.			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
Bruikbare referentie, het betreft tevens een benedenwoning, het appartement heeft 12 m2 meer woonoppervlakte, de tuin is groter. Deze woning heeft een eigen berging. Deze referentiewoning heeft een vergelijkbare locatie, een vergelijkbare staat van onderhoud, is luxer qua afwerking en heeft een vergelijkbare mate van doelmatigheid. Voorzien van mindere energiebesparende voorzieningen dan getaxeerde.			

Referentievergelijker Ter onderbouwing van de marktwaarde (waarde na realisatie) per 16 mei 2022

Referentieobject 3 *Willem Kloosstraat 42, 2741 GH Waddinxveen*

Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	€ 241.000,-	
	Verkoopdatum:	24 december 2020	
	Transportdatum:	2 mei 2021	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs	€ 303.000,-	€ 257.000,-
Bron gegevens:	Archief NVM		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject
-----------------	-------------------	----------	------------------

Foto vooraanzicht			
Woningtype	benedenwoning	vergelijkbaar	benedenwoning
Toelichting*	-		
Eigendomssituatie	Volle eigendom	vergelijkbaar	Volle eigendom
Toelichting*	-		
Bouwjaar	2022	10 jaar ouder	2012
Toelichting*	De referentie is 10 jaar ouder.		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	45	40.00%	63
Toelichting*	De referentie heeft 18 m2 meer woonoppervlakte.		
Perceeloppervlakte (m2):	-	0.00%	-
Toelichting*	-		
Energielabel	Het getaxeerde dient nog gerealiseerd te worden, om deze reden is er nog geen energielabel.	minder	A, geldig tot: 20-11-2030
Toelichting*	Niet gebouwd conform de laatste regels van de BENG.		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Anders, Gezamenlijke fietsenberging.	beter	Berging / schuur (vrijst.)
Toelichting*	Eigen berging.		
Onderhoudssituatie	goed	vergelijkbaar	goed
Toelichting*	-		
Locatie		vergelijkbaar	
Toelichting*	Gelegen in een vergelijkbare woonwijk.		
Mate van luxe		beter	
Toelichting*	De woning is luxe van afwerking en materiaalkeuze.		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Andere wezenlijke verschillen			
Ja, De referentie is niet gasloos gebouwd.			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
Bruikbare referentie, het betreft tevens een benedenwoning, het appartement heeft 18 m2 meer woonoppervlakte, de tuin is vergelijkbaar. Deze woning heeft een eigen berging. Deze referentiewoning heeft een vergelijkbare locatie, een vergelijkbare staat van onderhoud, is luxer qua afwerking en heeft een vergelijkbare mate van doelmatigheid. Voorzien van mindere energiebesparende voorzieningen dan getaxeerde.			

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

M. 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?

De marktomstandigheden in Waddinxveen zijn zeer positief. De gunstige ligging nabij de snelwegen en het stijgende aantal voorzieningen trekt belangstellenden uit de regio Gouda/ Haaglanden hetgeen een toename van de vraag veroorzaakt.

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?

Woningen met warmtepomp wat in de huidige tijd wenselijk is.

Wat zijn de zwakke punten van de woning?

Geen.

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

Brede straal van waaruit de belangstellenden kunnen komen, jonge en moderne woningen met goede uitstraling.

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

De huidige woningmarkt wordt thans voor een groot deel gedreven door de lage hypotheekrentestand en het consumentenvertrouwen. Een wijziging in een van beide omstandigheden kan de woningmarkt beïnvloeden. Door aanscherping van leennormen (LTI/LTV) kunnen kopers minder hypotheek verkrijgen en hierdoor zou het aantal potentiële kopers in de toekomst kunnen afnemen. De huidige maatschappelijke ontwikkelingen geven enige onduidelijkheid over de verkoopbaarheid in de nabije toekomst.

N. 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 | ja |
| <i>Bevoegd gezag</i> | |
| - Andere bronnen | nee |
| - Wat is de bestemming of gebruiksfunctie van de woning? | Wonen |
| - 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? | nee |
| <i>Gebruiksbelemmerende bepalingen</i> | |
| - Zijn er regels over de verkoop van de woning die invloed hebben op de waarde? | nee |
| <i>Verkoopbelemmerende bepalingen</i> | |
| - Moet de eigenaar de woning eerst aanbieden aan de gemeente, de provincie of de rijksoverheid? | nee |
| <i>Voorkeursrecht</i> | |
| - 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 |

O. 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 KoopStart is de erfpachter/ bewoner verplicht om, uiterlijk direct voorafgaand aan doorverkoop van de woning aan een derde, de bloot eigendom af te nemen (de zgn. 'omzetting') tegen betaling van een vergoedingsbedrag. Het vergoedingsbedrag wordt dan berekend mede op basis van de marktwaarden bij verkoop en omzetting. 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 E bedoelde marktwaarde(n) die van belang is/zijn voor het bepalen van de prijs. De in E genoemde tweede getaxeerde marktwaarde, de 'marktwaarde na bouw van de woning', is de waarde die relevant is in verband met het in D omschreven doel (het bepalen van de prijs bij verkoop). Deze marktwaarde is onderbouwd met de in L vermelde referentiewoningen. Het complex is voorzien van een gemeenschappelijke buitenberging van 29.8 m2. De grondwaarde genoemd onder E. is gebaseerd op de gemiddelde vierkante meter prijs van bouwgrond van nieuw te bouwen appartementen in Waddinxveen, project Park Triangel, de Plasweg en de Henegouwerweg. De grondwaarde op deze locatie is € 1500,- per m2. Het complex staat op eigen grond, dit is circa 663 m2 groot. De marktwaarde van de kavel verdeeld over 18 appartement is per appartement € 54.200,-. De mede taxateur is de heer P.C. de Vogel van Herreveld & de Vogel Makelaardij, ingeschreven in de kamer Wonen van het NRVt onder registratienummer RT321897558. Lid van Vastgoedpro nummer 15033.

P. 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. Delen van de woning die onderhoud nodig hebben of gerepareerd moeten worden, heb ik 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.



Kavel



Kavel



Uitzicht



Kavel



Kavel



Straatbeeld



Straatbeeld



Achtergevel

Q. 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](#)
- [Bodeminformatie](#)
- [Renvooi](#)
- [Bouwtekeningen](#)
- [Bouwtekening gemeenschappelijke berging](#)
- [Bestemmingsplankaart](#)
- [Algemene Erfpachtvoorwaarden](#)
- [Verkoopomschrijving en technische omschrijving](#)
- [Plausibiliteitsverklaring](#)
- [Informatie over de eigendom van de woning](#)
- [Akte van splitsing en ondersplitsing van de notaris](#)
- [Kaart van het Kadaster](#)

Mevrouw J.J.T. van Vliet
BERGAMBACHT
15 juni 2022

BIJLAGE 1: 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 2: 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? nee
privaatrechtelijke aspecten
2. Bestaan er regels van de overheid die de waarde van de woning beïnvloeden? nee
publiekrechtelijke aspecten
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)? ja
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