



Taxatierapport

Leemkuilenweg 4 5851DE AFFERDEN L

De heer W.C.J. Jilisen

Gevalideerd door:



Dit rapport is geregistreerd bij NWWI onder nummer: **74391165866134**

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 2024. Resultaat van een samenwerking tussen banken en andere geldverstrekkers, NHG, NRV, NVM, Vastgoedpro en VBO. Beheerd door Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Inhoudsopgave

A.	Opdracht	3
B.	Inspectie	3
C.	Gegevens woning	4
D.	Doel van de taxatie	4
E.	Waardering	4
F.	Verantwoording en aansprakelijkheid	5
G.	Juridische kenmerken van de woning	7
H.	Omschrijving van de woning en zijn omgeving	9
I.	Duurzaamheid van de woning	11
J.	Het onderhoud van de woning	14
K.	Verontreiniging in en om de woning	15
L.	Bewoning	16
M.	Onderbouwing van de waarde van de woning	16
N.	De woningmarkt	22
O.	Welke wetten en regels gelden voor de woning?	23
P.	Nadere mededelingen	23
Q.	Foto's van de woning	24
R.	Overzicht van bijlagen	40
	Modelwaarderapporten	41
	Samenvatting Taxatierapport	43

TAXATIERAPPORT LEEMKUILENWEG 4, 5851DE AFFERDEN L

Beste opdrachtgever,

U heeft mij gevraagd de marktwaarde te bepalen van **Leemkuilenweg 4, 5851DE AFFERDEN L**. Ik ben **W.C.J. Jilisen** van **Jilisen Makelaardij B.V.** uit **MAASHEES**. 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 **2 april 2025** (*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:	Destion
Contactpersoon:	Mevrouw J. Loermans
Adres:	Postbus 199
Postcode en plaats:	6590AD GENNEP

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

Tussenpersoon

Bedrijfsnaam:	Destion
Contactpersoon:	
Adres:	Postbus 199
Postcode en plaats:	6590AD GENNEP

Taxatiebedrijf en taxateur

Bedrijfsnaam taxatiebedrijf:	Jilisen Makelaardij B.V.
Adres:	Gildelandt 28
Postcode en plaats:	5823CJ MAASHEES
KvK-nummer:	74335901
Naam taxateur:	De heer W.C.J. Jilisen
Inschrijfnummer NRVt:	RT569624467
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 **Leemkuilenweg 4, 5851DE AFFERDEN L** 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:	2 april 2025
Volledige inspectie:	ja
Anderen aanwezig bij inspectie:	Niemand
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
Bijgebouwen:	berging
Adres:	Leemkuilenweg 4
Postcode en plaats:	5851DE AFFERDEN L
Afstand tussen vestigingsadres van de taxateur en de getaxeerde woning:	7.16 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, 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 **2 april 2025**.

Marktwaaarde: € 255.000,-

Hoe kom ik aan deze waarden?

De bepaling van de marktwaaarde is tot tot stand gekomen via objectvergelijk eigen objectenarchief en het NVM-uitwisselingsprogramma (Realworks) zoals nader beschreven onder M. van dit rapport, verder de analyse van de privaatrechtelijke aspecten als beschreven onder G. en de SWOT-analyse zoals vermeld onder N. van dit rapport. Daarnaast heb ik de lokale en regionale marktomstandigheden meegewogen in de waardevaststelling via de NVM marktanalyse kwartaal 3 en 4 2024.

De verkoopprijzen van de referentieobjecten zijn geïndexeerd via NVM-kengetallen zodat deze een goede indicatie geven per waardepeildatum.

Voor de bepaling van de vastgestelde marktwaaardes is in de referentievergelijker rekening gehouden met eventuele verschillen in woningtype, gebruiksoppervlaktes/woonoppervlaktes, bouwjaar, energielabel, energiebesparende voorzieningen, verschillen in bijgebouwen/aanbouwen e.d., ligging, afwerkingsniveau, doelmatigheid en andere eventuele verschillen.

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 [Reglementen en praktijkhandleidingen NRVt](#).

Ik heb de woning getaxeerd volgens de laatste eisen in de [Reglementen Gedrags- en Beroepsregels](#) en Kamers en de [Praktijkhandleiding 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, Vastgoedpro of VBO, 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 [Jilisen 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 [Jilisen 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 [Jilisen 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 NHC 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 niet van toepassing voor deze taxatie.
Andere bronnen	ja, - Plattegronden, tekeningen.

Een stuk grond / Een stuk grond met woning

Hoe is het perceel bij het Kadaster bekend?	
In welke kadastrale gemeente ligt de grond?	Bergen Limburg
In welke sectie van de gemeente ligt de grond?	T
Welk perceelnummer heeft de grond?	3159
Is er gezamenlijke grond? <i>Mandeligheid</i>	nee
Hoe groot is het perceel?	159 m ²
Wat is de totale grootte van de percelen die door mij getaxeerd zijn? <i>(exclusief gezamenlijke grond)</i>	159 m ²

Welke rechten bestaan er voor de woning?

1. Volle eigendom	
Staat de woning op eigen grond?	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 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?

Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen

ja, er loopt een voetpad/achterom via de naburige percelen huisnummers 6 en 8. Bij verkoop en uitiem de notariële overdracht zal een erfdienstbaarheid dienen te worden vastgelegd om te komen en te gaan van een naar de openbare weg (Wielerveldweg). Een en ander lijkt nu nog niet te zijn vast gelegd middels een notariële akte!

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?

De tussenwoning met eenvoudige terrasoverkapping, bijliggende stenen berging, ondergrond en tuin.

Wat is het bouwjaar?

1981

Hoe is de indeling?

BEGANE GROND:

De plafonds zijn afgewerkt met spuitwerk. Wanden grover stucwerk/spuitwerk, wit gesaust. Vloeren grotendeels laminaat.

Uitbouw met entree naar de hal met raam en tegelvloer. Luik naar de kruipruimte. Opstelling meterkast. Het eenvoudige deels betegelde toilet met klapparaam, staand closet en fontein met kraantje. Doorloop naar de woonkamer met laminaat vloer, zitgedeelte aan de voorzijde en een eetgedeelte aan de achterzijde. Deur met daarachter de trapopgang naar de verdieping. De open keuken met loopdeur naar buiten, halfhoge wandbetegeling, aansluiting witgoed en een eenvoudige hoekopstelling, bestaande uit enkele kastuimtes en lades en een kunststof werkblad met spoelbak en kraan.

1STE VERDIEPING:

De plafonds zijn afgewerkt met spuitwerk. Wanden grover stucwerk/spuitwerk, wit gesaust en deels behang. Vloeren grotendeels laminaat.

Portaal met raam. De overloop. Slaapkamer aan de voorzijde met zijraam en dak-tuimelraam (schuine delen afgetimmerd met houten schroten). Tweede slaapkamer aan de voorzijde. De eenvoudige deels betegelde badkamer aan de achterzijde met raam, wastafel met kraan, staand closet en inlopdouche met eenvoudige thermostatische mengkraan en garnituur.

2DE VERDIEPING:

De plafonds zijn en wanden deels afgetimmerd met kunststof schroten. Wanden deels stucwerk en/of behang. Portaal met dakraam, opstelling cv-ketel en omvormer zonnepanelen. Verwarmde afgetimmerde zolderkamer met dak-tuimelraam en mangat naar een lage kleine vliering.

TUIN:

Voortuin verhard met betontegels en verder een border. Pad naar de voordeur. Achtertuin met beklinderd terras en een eenvoudige terrasoverkapping. Kunstgras gazon. De stenen tuinberging met loopdeur. Tweede beklinderd terras in de achtertuin. Rondom houten schuttingen. Houten tuinpoort naar de achterompad.

Zijn er grote verbouwingen of uitbreidingen geweest?

ja, onder andere: de begane grond vloer is aan de onderzijde na-geïsoleerd. CV-ketel vervangen. Zonnepanelen geplaatst. Het keukenblok is vervangen. Badkamer vernieuwd (?). Tuimelraam zolder vervangen. Er zijn diverse laminaat vloeren gelegd. Eenvoudige terrasoverkapping gebouwd.

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	88 m ²
- Andere binnenruimte <i>Overige inpandige ruimte</i>	0 m ²
- Buitenruimte die bij het gebouw hoort <i>Gebouwgebonden buitenruimte</i>	17 m ²
- Bergruimte buiten het gebouw <i>Externe bergruimte</i>	9 m ²

2. Omgeving van de getaxeerde woning

Locatie	Rustige gelegen aan een woonstraat, in een ouder uitbreidingsplan van het kerkdorp Afferden. Even verderop, aan de achterzijde ligt een park met grote waterpartij. Dichtbij het buitengebied en de Maas met haar uiterwaarden.
Gebouwen rondom	De belendingen bestaan uit soortgelijke woonbebouwing, variërend op woningtype. Deels nog in de huursfeer.
Bereikbaarheid (zoals o.a. afstand tot openbaar vervoer)	De bereikbaarheid en parkeermogelijkheden zijn goed. Dichtbij ligt de oprit naar de oude rijksweg Nijmegen-Venlo. Er loopt ook een buslijn richting Venlo. Bij de Maas is een veerpontje naar de overzijde, richting Sambeek.
Voorzieningen (zoals winkels, scholen, speeltuinen, huisarts)	Enkele voorzieningen in de dorpskern aanwezig. De grotere kern Bergen ligt op circa 10 minuten afstand met de auto.
Zijn er bijzonderheden in de omgeving die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst?	ja, Intensivering vliegverkeer airport Weeze, net over de grens niet uitgesloten.

3. 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 en de uitkomst van het funderingsrisicorapport geven u geen volledige 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 funderingsonderzoeksrapport laten opmaken dat is opgesteld volgens de onderzoeksrichtlijn van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF).

Waar heb ik gezocht naar informatie?

Eigenaar of bewoner	nee
Funderingsonderzoeksrapport volgens de KCAF of F3O onderzoeksrichtlijnen	nee
Andere bronnen of rapportages	nee

Mogelijke funderingsproblemen

Weet ik van problemen of heb ik problemen gezien?	nee, geen problemen waargenomen noch opgegeven. Lokaal is het grondwaterpeil de afgelopen periodes extreem gestegen. Dat kan, naast het ongemak van een ondergelopen kelder of kruipruimte ook ernstige bouwtechnische of constructieve gevolgen hebben. Komt het grondwater voorbij het niveau van de waterkerende lagen tussen fundering en opgaand werk, dan kan het door de capillaire werking omhoog gezogen worden en vochtproblemen binnenshuis veroorzaken. Verder kunnen funderingen draagkracht verliezen doordat onderliggend zand weggespoeld wordt.
---	--

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 energietabel van vóór 1 januari 2021?	nee
Heeft de woning een energietabel dat vanaf 1 januari 2021 door een gecertificeerd bedrijf is afgegeven?	ja
Wat is de labelklasse van het energietabel (A-G)?	A
Hoe hoog is het gebruik van fossiele energie?	135 kWh/m ² per jaar
Hoe hoog is de warmtebehoefte?	109.26 kWh/m ² per jaar
Wat is het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning? (Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem)	21 %
Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is:	Laag
Is het energietabel gebaseerd op een basisopname of een detailopname?	Basisopname
Wat is de datum van registratie van het energietabel?	31 maart 2025
Tot wanneer is het energietabel geldig?	25 maart 2035
Is het energietabel als document aan mij verstrekt?	nee

Het energietabel woningen vanaf 1 januari 2021

Labelklasse	Primair fossiel energiegebruik in kWh/m ² per jaar
A++++	Kleiner of gelijk aan 0,00

A+++	0,01 t/m 50,00
A++	50,01 t/m 75,00
A+	75,01 t/m 105,00
A	105,01 t/m 160,00
B	160,01 t/m 190,00
C	190,01 t/m 250,00
D	250,01 t/m 290,00
E	290,01 t/m 335,00
F	335,01 t/m 380,00
G	Groter dan 380,00

2. Stappen naar een beter energielabel

Hierna wordt uitgelegd hoe u stappen naar een beter energielabel kunt maken. Vaak is het goed om te beginnen met eenvoudige maatregelen die altijd nuttig zijn ongeacht toekomstige ontwikkelingen. Dat begint vaak met het beter isoleren van het dak, de gevel en de vloer en het aanbrengen van isolerende beglazing. Daarnaast het vervangen van een oude c.v.-ketel door duurzame opwekkingsbronnen zoals een warmtepomp. Tenslotte zijn er soms mogelijkheden om zonnepanelen te plaatsen om stroom op te wekken.

Aan al deze maatregelen kunnen financiële voordelen zitten, namelijk een lage(re) energierekening en soms zijn er subsidiemogelijkheden waardoor de investering lager uitvalt. Daarnaast kan de woning ook meer waard worden als u dergelijke investeringen doet. Wat uw huis meer waard wordt: daarvoor moet u bij mij als taxateur zijn. Ik kan u hierover informeren en adviseren.

Verbetermogelijkheden

Heeft de woning mogelijkheden om (het energielabel) te verbeteren? **nee**

Voor inhoudelijk advies over de maatregelen, de kosten en de besparingen adviseren wij u om contact op te nemen met een [energieprestatieadviseur](#) of [energiecoach](#). De geadviseerde maatregelen zijn niet meegenomen in de door mij getaxeerde marktwaaarde van de huidige situatie.

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? **op termijn gasloos gaan.**

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

Welke keuzes staan in het wijkuitvoeringsplan die betrekking (kunnen) hebben op de woning?

TRANSITIEVISIE WARMTE VAN DE GEMEENTEN MOOK EN MIDDELAAR, GENNEP EN BERGEN Gezamenlijk het programma VerduurSAMEN2030 Een vooruitblik op 2030: In deze visie is geschetst hoe de komende jaren naar een Mook en Middelaar, Gennep en Bergen zonder aardgas wordt gegaan. Het is een vooruitblik op de stappen die gezet worden om de bestaande bebouwing aardgasvrij te maken. Er is omschreven wat samen gedaan moeten worden, wat de gemeente doet en wat de inwoners kunnen doen. De opgave is niet gering: de overgang naar nieuwe vormen van verwarmen zal geleidelijk moeten plaatsvinden. We doen dit stap voor stap en met elkaar: inwoners, gemeenten, woningcorporaties, de netbeheerder en

Wat zijn de gevolgen van het wijkuitvoeringsplan voor de woning?

ondernemers. Deze visie focust op de periode tot 2030. De technische mogelijkheden zijn verkend en wat dit betekent voor de inwoners. Elke vijf jaar wordt de visie bijgesteld. Zo wordt gehandeld met de nieuwste kennis, ervaring en inzichten.

Geleidelijke afkoppeling van het gasnet.

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?

Bestaande woning

1. Bestaande woning

Hieronder staat hoe het is met het onderhoud en de bouwkundige toestand van de woning.

De details staan in de 'Bouwkundige opnamestaat' of in het 'Bouwkundig rapport'. Dit document zit als bijlage bij dit taxatierapport. Deze bijlage toont u de geschatte kosten van extra onderhoud en reparatie.

Is er minder dan 1 jaar voor de inspectiedatum een bouwkundige keuring gedaan en heb ik dit bouwkundig rapport ontvangen?

nee

Is er volgens mij een bouwkundige keuring nodig?

ja, gezien de (bouwkundige) staat van de woning wordt dit aanbevolen.

Is deze bouwkundige keuring gedaan op of na de inspectiedatum van de taxateur?

ja, deze is inmiddels uitgevoerd.

Wat is de datum van de bouwkundige keuring?

2 april 2025

Wie heeft de bouwkundige keuring gedaan en het rapport gemaakt?

Peters Bouwadvies Milsbeek.

Welke bijzonderheden staan er in het bouwkundig rapport?

Totaal noodzakelijke kosten inclusief BTW € 4.800,00.
Termijn noodzakelijke kosten inclusief BTW € 2.000,00.
Plaatselijk lichte scheurvorming in de gevels en binnenmuren, einde levensduur plat dak berging, begane grond vloer holle bouwsteen (beperkingen draagkracht en doorbuiging), controleren/doormeten installaties, asbestverdachtmateriaal waargenomen etc. In detail: vochtdoorslag bij de schoorsteen, zolder cementvloer losgekomen, genoemde scheurvorming binnenmuren, badkamer tegelwerk plaatselijk hol en overlaagd, omtrekspeling bij diverse kozijnen, ventilatie, roest enkele radiatoren, conditie overkapping, voegwerk schoorsteen, goten vegen, plaatselijk lekkages, schilderwerk, kozijn en dak berging, etc.

Heb ik bij mijn inspectie wijzigingen geconstateerd t.o.v. het bouwkundig rapport?

nee

Bouwkundige toestand van de hele woning

redelijk

Toelichting op de bouwkundige toestand van de woning

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 | ja, Destion Gennep. |
| - Bij de gemeente of provincie
Bevoegd gezag | ja |
| - Andere bronnen | ja, Omgevingsrapportage Limburg en
www.bodemloket.nl |
| - 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, recherche bij omgevingsrapportage Limburg
(provincie Limburg en www.bodemloket.nl) levert geen
bijzonderheden op. De eventuele (punt)arceringen
hebben geen directe betrekking op het getaxeerde. Bij de
waardering is uitgegaan van "geen ernstige
verontreiniging" in relatie tot het gebruik als woonhuis. |
| - Zie ik een risico dat er vervuilde grond of grondwater is bij
de woning of in de buurt van de woning? | nee |

2. Asbest

Vooral in woningen van vóór 1994 kan asbest zitten. Ik heb onderzocht of er informatie bekend is over asbest in of bij de woning. Of informatie over vermoedelijke asbest. Bij een taxatie kan ik dit niet altijd zien. Bedenk dus dat er ook asbest kan zitten op plekken die ik niet heb kunnen bekijken. Indien u meer zekerheid wilt of asbest aanwezig is, dan adviseer ik u een gespecialiseerd bedrijf een asbestonderzoek uit te laten voeren.

- | | |
|--|--|
| - Bestaat er informatie over asbest in of bij de woning? | ja, er is asbestverdacht materiaal waargenomen. |
| - Heb ik asbest gezien? | ja, visueel is mogelijk asbestverdacht materiaal
waargenomen in het luik naar de kruipruimte, de
ventilatiebuis op zolder, lijmresten hal en vaste kast en
kitwerk raam toilet. Gezien de leeftijd van het pand, en
eventueel later uitgevoerde verbouwingen, mogelijk wel
aanwezig in leidingen, afvoeren, doorvoeren, stopverf,
beplatingen, oude isolatie verwarmingsbuizen, lijmresten
en dergelijke. Dit heeft echter geen verder
waardedrukkend effect. Zie rapport Van de Poel
Onderzoek en Advies d.d. 04-04-2025 in de bijlages. |
| - Vind ik de woning minder waard door asbest? | nee |

L. Bewoning

1. Wie woont er in de woning?

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- | | |
|---|-----------------------|
| - Bij de eigenaar of de bewoner | ja, Destion Gennep. |
| - 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

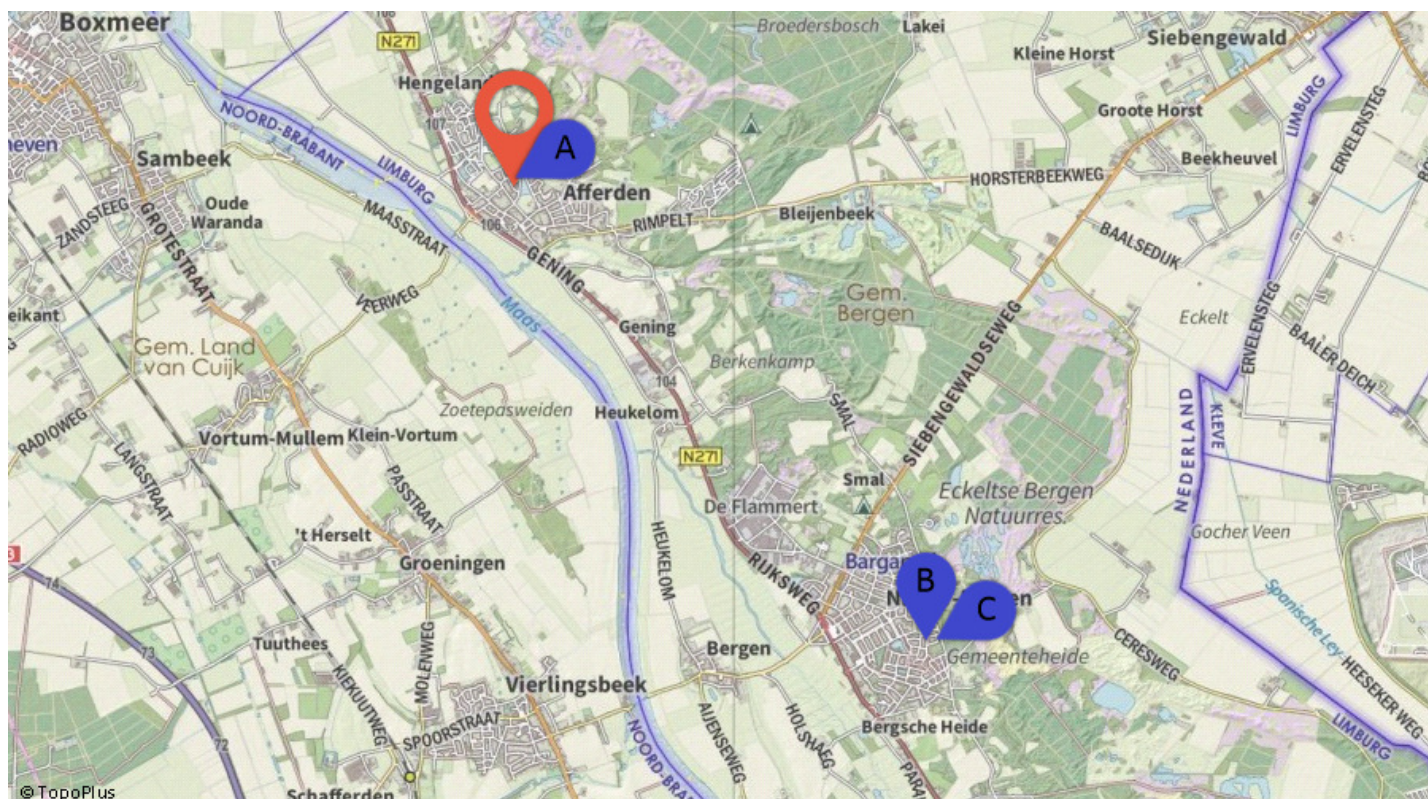
Als dat kan, onderbouw ik de waarde van de woning in de referentievergelijker door de woning te vergelijken met minimaal 3 andere woningen. Dit noem ik in de rest van dit taxatierapport 'referentiewoningen.' Daarbij beschrijf ik dan de overeenkomsten en verschillen.

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 Molenkampweg 14, 5851DH Afferden L
- B Marterstraat 4, 5854JG Bergen L
- C Hermelijnsingel 6, 5854JE Bergen L

Vergelijking met andere woningen die verkocht zijn

Referentievergelijker Ter onderbouwing van de marktwaarde per 2 april 2025

Referentieobject 1 *Molenkampweg 14, 5851DH Afferden L*

Transactiegegevens:	Verkoop prijs:	€ 319.000,-	
	Verkoop datum:	6 maart 2025	
	Transport datum:	-	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoop prijs	€ 319.000,-	€ 255.000,-
Bron gegevens:	Archief NVM		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject
Foto vooraanzicht			
Woningtype	tussenwoning	beter	hoekwoning
Toelichting*	Type hoekwoning meer gewild dan een tussenwoning. Overig soortgelijke woning. Dezelfde bouwstromen.		
Eigendomssituatie	Volle eigendom	vergelijkbaar	Volle eigendom
Toelichting*	-		
Bouwjaar	1981	zelfde bouwjaar	1981
Toelichting*	-		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	88	3.41%	91
Toelichting*	-		
Perceeloppervlakte (m2):	159	81.76%	289
Toelichting*	Veel groter		
Energielabel	A, geldig tot: 25-03-2035	minder	B, geldig tot: 05-09-2029
Toelichting*	Ongunstiger.		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Overkapping / luifel Berging / schuur (vrijst.)	beter	Berging / schuur (vrijst.) Overkapping / luifel
Toelichting*	Meer bijgebouwen/uitgebreider.		
Onderhoudssituatie	redelijk	vergelijkbaar	redelijk
Toelichting*	-		

Locatie		vergelijkbaar	
Toelichting*	Dichtbij gelegen, in hetzelfde uitbreidingsplan.		
Mate van luxe		beter	
Toelichting*	Nette oudere modernisering.		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	Doelmatige indeling. Vergelijkbaar woonoppervlak.		
Andere wezenlijke verschillen			
Geen			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
Bruikbare referentie. Hoekwoning met bergingen en overkapping. Weliswaar een hoekwoning en dus afwijkend tov een tussenwoning, doch soortgelijke woning in dezelfde bouwstromen gebouwd. Veel groter perceel. Iets meer inhoud en vergelijkbaar woonoppervlak. Nette oudere modernisering, beter.			

Referentievergelijker Ter onderbouwing van de marktwaarde per 2 april 2025

Referentieobject 2 **Marterstraat 4, 5854 JG Bergen L**

Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	€ 301.842,-	
	Verkoopdatum:	17 mei 2024	
	Transportdatum:	-	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs	€ 311.000,-	€ 255.000,-
Bron gegevens:	Archief NVM		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject
Foto vooraanzicht			
Woningtype	tussenwoning	vergelijkbaar	tussenwoning
Toelichting*	-		
Eigendomssituatie	Volle eigendom	vergelijkbaar	Volle eigendom
Toelichting*	-		
Bouwjaar	1981	zelfde bouwjaar	1981
Toelichting*	-		
Gebruiksoppervlakte	88	12.50%	99

wonen (m2):			
Toelichting*	Groter.		
Perceeloppervlakte (m2):	159	-16.35%	133
Toelichting*	Kleiner		
Energielabel	A, geldig tot: 25-03-2035	minder	C, geldig tot: 16-11-2027
Toelichting*	Ongunstiger		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Overkapping / luifel Berging / schuur (vrijst.)	vergelijkbaar	Berging / schuur (vrijst.)
Toelichting*	-		
Onderhoudssituatie	redelijk	vergelijkbaar	redelijk
Toelichting*	-		
Locatie		vergelijkbaar	
Toelichting*	Dichtbij gelegen, in het grotere buurdorp Bergen.		
Mate van luxe		veel beter	
Toelichting*	Moderne afwerking.		
Mate van doelmatigheid		beter	
Toelichting*	Doelmatige indeling. Groter woonoppervlak.		
Andere wezenlijke verschillen			
Geen			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
Bruikbare referentie. Dichtbij, in het grotere buurdorp Bergen gelegen tussenwoning met berging. Kleiner perceel. Vergelijkbare inhoud, groter woonoppervlak. Moderne en betere afwerking, keurig verbouwd. Getaxeerde dient nog volledig gemoderniseerd te worden. Aanbod tussenwoningen in Afferden meer schaars dan in Bergen.			

Referentievergelijker Ter onderbouwing van de marktwaarde per 2 april 2025

Referentieobject 3 *Hermelijnsingel 6, 5854 JE Bergen L*

Transactiegevens:	Verkoop prijs:	€ 250.500,-	
	Verkoop datum:	13 september 2024	
	Transport datum:	-	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoop prijs	€ 255.000,-	€ 255.000,-
Bron gegevens:	Archief NVM		

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

Foto vooraanzicht			
Woningtype	tussenwoning	vergelijkbaar	tussenwoning
Toelichting*	-		
Eigendomssituatie	Volle eigendom	vergelijkbaar	Volle eigendom
Toelichting*	-		
Bouwjaar	1981	3 jaar jonger	1984
Toelichting*	-		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	88	-3.41%	85
Toelichting*	-		
Perceeloppervlakte (m2):	159	-18.24%	130
Toelichting*	Kleiner		
Energielabel	A, geldig tot: 25-03-2035	minder	C, geldig tot: 28-07-2025
Toelichting*	Ongunstiger		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Overkapping / luifel Berging / schuur (vrijst.)	vergelijkbaar	Berging / schuur (vrijst.)
Toelichting*	-		
Onderhoudssituatie	redelijk	vergelijkbaar	redelijk
Toelichting*	-		
Locatie		vergelijkbaar	
Toelichting*	Dichtbij gelegen, in het grotere buurdorp Bergen.		
Mate van luxe		vergelijkbaar	
Toelichting*	Gedateerd. Volledig te moderniseren.		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	Doelmatige indeling. Vergelijkbaar woonoppervlak.		
Andere wezenlijke verschillen			
Geen			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
Bruikbare referentie. Dichtbij, in het grotere buurdorp Bergen gelegen tussenwoning met berging. Kleiner perceel. Vergelijkbare inhoud en woonoppervlak. Minder verduurzaamde woning. Gedateerde afwerking, volledig te moderniseren. Vergelijkbaar.			

Aanbod tussenwoningen in Afferden meer schaars dan in Bergen.

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?

De woningmarkt is op de afgelopen periodes landelijk, regionaal maar ook lokaal zeer sterk aangetrokken. Deze regio aan de oostzijde van de Maas loopt historisch gezien altijd wat achter qua prijsontwikkelingen. Op de dorpen met beperkt of geen voorzieningen blijft de markt lastiger. De markt in de gemeente Bergen is duidelijk overspannen. Het nabije Bergen heeft een boven lokaal verzorgende functie voor de omliggende dorpen. Plaatselijk is de markt behoorlijk oververhit. De gemeente heeft te maken met sterk gekrompen aanbod van te-koop-staande woningen. Dit drijft de huizenprijzen op. De doorstroming is gestagneerd. Regelmatig besloten inschrijvingen na publicatie op funda of besloten aanbieding via makelaarsapps, biedoorlogen en verkopen via social media. Dit maakt de markt ondoorzichtiger.

Recent stijgen de rentes, was/is er sterke inflatie en zijn de energieprijzen fors gestegen. Dit is mogelijk een structurelere trend. De eerste tekenen zijn zichtbaar op de woningmarkt. De markt lijkt wat te stabiliseren en af te vlakken vooral in het hogere segment/minder verduurzaamd. De vraag vlak wat af en het woningaanbod groeit marginaal. Onderbieding op woningen komt al voor. Marges tussen vraagprijs en uiteindelijke koopprijs worden kleiner (voorheen regelmatig flinke overbiedingen). De ontwikkelingen in Oost Europa (Oekraïne) kunnen op termijn verder invloed hebben op de woningmarkt.

Toelichting lokaal woningaanbod. Kijkend naar het NVM Marktoverzicht Woningtransacties Bergen kwartaal 3 en 4 2024 (woningtype tussenwoning) zien we dat er in de afgelopen twee kwartalen slechts 1 woning is verkocht. In kwartaal 4 2024 kwamen er slechts 1 van dergelijke woningen te koop (kwartaal 3 2024 eveneens 1 woning). De gemiddelde vraagprijs in kwartaal 4 2024 bedroeg € 295.000 kosten koper. Voor kwartaal 3 2024 bestaan geen cijfers. De gemiddelde vierkante meterprijs bedroeg € 3.242,00 per vierkante meter. De gemiddelde transactieprijs voor een tussenwoning was in kwartaal 3 2024 € 251.000. Voor kwartaal 4 2024 zijn geen cijfers beschikbaar.

De gemiddelde verkooptijd was in kwartaal 3 2024 14 dagen. Voor kwartaal 4 2024 zijn geen cijfers beschikbaar. Het woningaanbod "tussenwoning" bedraagt einde kwartaal 4 2024 slechts 1 woning. In 100% van de gevallen wordt in kwartaal 3 2024 een tussenwoning boven de vraagprijs verkocht (kwartaal 4 2024 geen cijfers). Het gemiddelde verschil bedraagt +4,8% (kwartaal 3 2024). De markt voor dit woningtype en prijssegment blijft zeer krap, ondanks de ogenschijnlijk wat veranderende woningmarkt en berichtgeving in de media. Er is nauwelijks aanbod in deze prijsklasse. Kopers accepteren blijkbaar de hogere woonlasten, mede door inflatie en gestegen rentes. Woningen die niet verduurzaamd zijn, noch gemoderniseerd en waarbij sprake is van achterstallig onderhoud hebben het duidelijk lastiger. Recent merken we dat het aantal bezichtigingen wat terugloopt en veelal ook het aantal biedingen. Het biedingspalet vertoont een grillig verloop met uitschieters naar boven en beneden.

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?

Woningtype tussenwoning, nog enigszins betaalbare prijsklasse.

Gewilde locatie.

Vaste trap zolder, drie slaapkamers.

Dichtbij natuur en een mooi groot plantsoen met waterpartij.

Zonnepanelen gelegd.

Wat zijn de zwakke punten van de woning?

Bedaagde afwerking.

Slechts twee slaapkamers op de eerste verdieping.

Ouder isolatieglas.

Enkele punten onderhoud.

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

Weinig woningaanbod lokaal, nauwelijks aanbod. Jeugd/starters willen graag in het dorp blijven.

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

Geen noemenswaardige bedreigingen.

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 | ja, Destion Gennepe. |
| - Bij de gemeente of provincie
<i>Bevoegd gezag</i> | ja |
| - Andere bronnen | ja, www.omgevingswet.overheid.nl . (omgevingsloket). |
| - 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, het per 1 januari 2024 in werking getreden "Omgevingsplan gemeente Bergen L" is nog niet nader uitgewerkt. De activiteitenlijst is nog leeg. Het vigerend bestemmingsplan is "Afferden" vastgesteld d.d. 13-07-2010. De enkelbestemming is "Wonen", dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". |
| - 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, Bij J.1.: Fundering op staal. Traditionele bouw, uit baksteen opgetrokken. buiten gevels met geïsoleerde spouw, gemetseld in wild verband en deels met gevelpanelen en rabatdelen. Zadel dak (uitbouwen lessenaarsdak) met eenvoudig geïsoleerd dakbeschot. Kaphout geschaafd vuren. Gedekt met betonpannen (type sneldek). Zinken mastgoten en PVC valpijpen. Vloeren steenachtig (holle bouwsteen, begane grond vloer is na-geïsoleerd). Scheidingswanden en binnenmuren lijmblokken en gibo. Houten kozijnen, grotendeels voorzien van isolatieglas. Stalen binnenkozijnen en kunststof opdekdeuren. Gasgestookte en gecombineerde cv-ketel, merk Vaillant, bouwjaar 2016. De elektrische installatie is voorzien van 3 aardlekschakelaars (8 groepen, installatieautomaten, 1x krachtgroep). Er zijn zeven zonnepanelen geplaatst.

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



Voorzijde



Straatbeeld



Straatbeeld



Achtergevel



Tuin



Tuin



IMG_1831



Berging



Berging



Hal/Entree



Meterkast



Toilet



Kruipruimte



Kruipruimte



Woonkamer



Woonkamer



IMG_1810



Woonkamer



Keuken



Keuken



Overloop



Slaapkamer



Slaapkamer



Badkamer



Badkamer



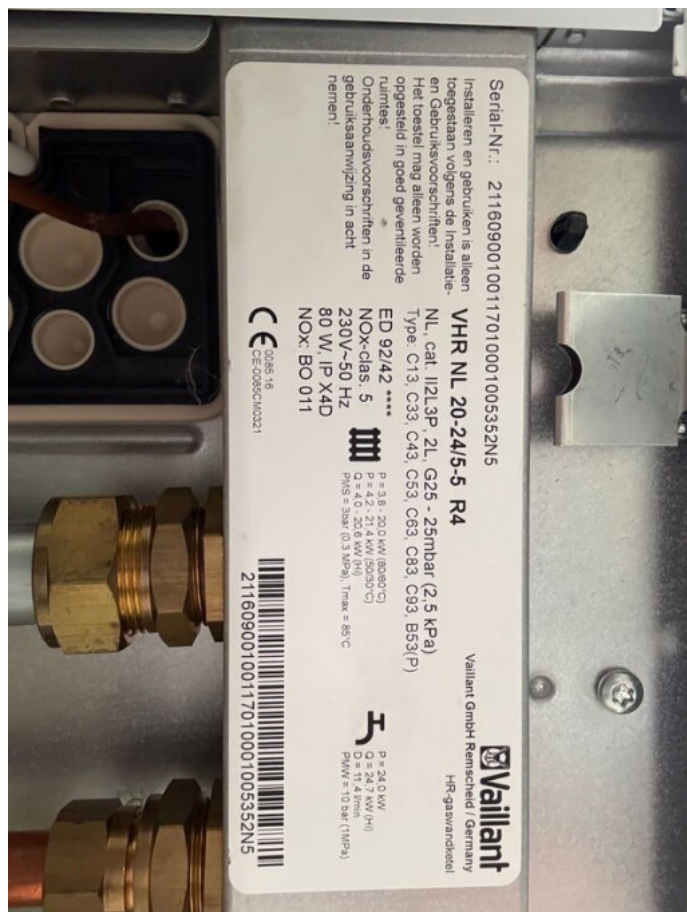
Trapopgang naar de zolder



Voorzolder



C.V.-ketel



Typeplaatje cv-ketel



Omvormer zonnepanelen



Zolderkamer



Zolderkamer



Asbestverdachte pijp zolder



Asbestverdacht luik kruipruimte



Holle bouwsteen vloer



IMG_1815



Eenvoudig hang- en sluitwerk



Eenvoudig hang- en sluitwerk



Conditie overkapping



IMG_1822



IMG_1823



Conditie dak



IMG_1829



Lekkage goot



Isolatieglas verdieping



Binnendeuren



Eenvoudig schakelmateriaal



Conditie schilderwerk



Conditie pannen



Conditie dak berging



Schildwerk buitenzijde



Detail dakbeschot



Enkel glas toilet

R. Overzicht van bijlagen

De onderstaande bijlagen vormen samen met het taxatierapport één geheel.

- Modelwaarderapporten
- Samenvatting taxatierapport
- Opdrachtvoorwaarden
- Uniforme meetstaat
- Energetische opnamestaat
- [Rapport funderingsrisico](#)
- [Kaart van het Kadaster](#)
- [Informatie over de eigendom van de woning](#)
- [BAG viewer](#)
- [Bestemmingsplankaart](#)
- [Luchtfoto](#)
- [Bodeminformatie](#)
- [Asbestinventarisatierapport](#)
- [Bouwtekeningen](#)
- [Bouwkundig rapport](#)
- [Akte van levering van de notaris](#)

De heer W.C.J. Jilisen
MAASHEES
10 april 2025

MODELWAARDERAPPORTEN

In deze bijlage vindt u één of twee modelwaarderapporten. Dit zijn rapporten die door modelwaardeleveranciers zijn aangeleverd. Dit is gebeurd nadat ik de marktwaarde al had vastgesteld. Ik heb als taxateur dus geen invloed op wat er in de modelwaarderapporten staat.

Modelwaarderapporten worden geautomatiseerd samengesteld. Naast een aantal door de computer berekende waardes staan in elk modelwaarderapport de kenmerken van drie woningen genoemd. Volgens de modelwaardeleverancier zijn die vergelijkbaar met de getaxeerde woning. Per referentiewoning geef ik een toelichting.

	Calcasa	Brainbay
Op welke marktwaarde heb ik de woning getaxeerd?	€ 255.000,-	€ 255.000,-
Wat is de modelwaarde van de modelwaardeleverancier?	€ 252.787,-	€ 318.000,-
Hoeveel procent wijkt de modelwaarde af van de getaxeerde marktwaarde?	-0,9%	24,7%
Hoe nauwkeurig is de modelwaarde?	2	2
<i>Nauwkeurighedsindicator</i>		
Verkoopprijs woning	-	-
Datum verkoop woning	-	-
Gecorrigeerde verkoopprijs woning	-	-
Modelwaarde volgens postcodemodel	-	-
Modelwaarde volgens straatmodel	-	-
Modelwaarde volgens kenmerkenmodel	-	-

Vergelijkbare referentiewoningen

Gegevens woning	Woningtype	Grondop- pervlakte	GO Wonen	Bouw- jaar	Verkoop- prijs	Verkoop- datum	Gecorrig. verkoop- prijs
Getaxeerde woning:	tussenwoning	159m ²	88m ²	1981	Marktwaarde:		€ 255.000,-
Calcasa							
Alexanderstraat 20, 5851BS Afferden L	tussenwoning	190m ²	97m ²	1975	€ 225.000,-	21-7-2021	€ 299.602,-
Toelichting taxateur:	Bruikbare referentie. Dichtbij gelegen tussenwoning met overkapping en berging. Groter perceel. Groter woonoppervlak, meer inhoud. Keurig gemoderniseerd, beter.						
Dorpsstraat 50, 5851AK Afferden L	tussenwoning	158m ²	95m ²	1935	€ 189.000,-	12-1-2022	€ 233.200,-
Toelichting taxateur:	Bruikbare referentie. Karakterstieke vooroorlogse tussenwoning met berging. Vergelijkbaar perceel. Meer inhoud en iets groter woonoppervlak. Volledig te moderniseren.						
Brainbay							
Alexanderstraat 20, 5851BS AFFERDEN L	tussenwoning	190m ²	97m ²	1974	€ 230.000,-	2-8-2021	€ 286.000,-
Toelichting taxateur:	Bruikbare referentie. Dichtbij gelegen tussenwoning met overkapping en berging. Groter perceel. Groter woonoppervlak, meer inhoud. Keurig gemoderniseerd, beter.						
Irenestraat 8, 5851BP AFFERDEN L	geschakelde woning	475m ²	106m ²	1965	€ 320.000,-	7-4-2023	€ 403.000,-
Toelichting taxateur:	Geen bruikbare referentie. Vrijstaand geschakelde woning. Te afwijkend qua kenmerken, doelgroep en prijsklasse.						



- A Alexanderstraat 20-, 5851BS Afferden L
- B Dorpsstraat 50-, 5851AK Afferden L
- C Dorpsstraat 52-, 5851AK Afferden L
- D Schenck van Nijdeggenstraat 1-, 5851BJ Afferden L
- E Alexanderstraat 20-, 5851BS Afferden L
- F Irenestraat 8-, 5851BP Afferden L

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? **ja**
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)? **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**