



Taxatierapport

Pastoor Fabritiusstraat 1 6585XH MOOK

De heer K.C.A. de Roos

Gevalideerd door:



Dit rapport is geregistreerd bij NWWI onder nummer: **81315434278381**

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	13
K.	Verontreiniging in en om de woning	14
L.	Bewoning	14
M.	Onderbouwing van de waarde van de woning	15
N.	De woningmarkt	20
O.	Welke wetten en regels gelden voor de woning?	21
P.	Nadere mededelingen	21
Q.	Foto's van de woning	22
R.	Overzicht van bijlagen	26
	Modelwaarderapporten	27
	Samenvatting Taxatierapport	29

TAXATIERAPPORT PASTOOR FABRITIUSSTRAAT 1, 6585XH MOOK

Beste opdrachtgever,

U heeft mij gevraagd de marktwaarde te bepalen van **Pastoor Fabritiusstraat 1, 6585XH MOOK**. Ik ben **K.C.A. de Roos** van **Amak Lieberwirth Makelaars** uit **MALDEN**. 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 **28 maart 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:	Amak Lieberwirth Makelaars
Adres:	Groesbeekseweg 4
Postcode en plaats:	6581BH MALDEN
KvK-nummer:	09209846
Naam taxateur:	De heer K.C.A. de Roos
Inschrijfnummer NRVt:	RT335467856
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 **Pastoor Fabritiusstraat 1, 6585XH MOOK** 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:	28 maart 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:	geschakelde woning
Bijgebouwen:	geen
Adres:	Pastoor Fabritiusstraat 1
Postcode en plaats:	6585XH MOOK
Afstand tussen vestigingsadres van de taxateur en de getaxeerde woning:	3.77 kilometer
Hemelsbreed	

D. Doel van de taxatie

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

U wilt de woning verkopen
Bepalen van de prijs bij verkoop(beslissing)

E. Waardering

Wat is 'marktwaaarde'?

De officiële definitie van marktwaaarde is:

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

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

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

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

Wat is de marktwaaarde van de woning?

Ik heb de woning en wat daarbij hoort getaxeerd. De waarde hieronder is de marktwaaarde op 28 maart 2025.

Marktwaaarde: € 350.000,-

Hoe kom ik aan deze waarden?

Er is door taxateur gekeken naar vergelijkingspanden die zijn verkocht, naar het huidige aanbod, naar de staat van het onroerend goed, de woonoppervlakte en het perceel grond.

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 [Praktijkhandleiking 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 [Amak Lieberwirth Makelaars](#) 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 [Amak Lieberwirth Makelaars](#) 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 [Amak Lieberwirth Makelaars](#) 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.

In dit kader heb ik bij het aanvaarden van deze taxatieopdracht toestemming gegeven om het taxatierapport ook te delen met: **Destion**

Ik ben niet verantwoordelijk voor het gebruik van het taxatierapport door deze andere partijen.

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 deze taxatie is niet in het kader van een reeds gedane verkoop.
Andere bronnen	nee

Een stuk grond / Een stuk grond met woning

Hoe is het perceel bij het Kadaster bekend?	
In welke kadastrale gemeente ligt de grond?	Mook en Middelaar
In welke sectie van de gemeente ligt de grond?	D
Welk perceelnummer heeft de grond?	390
Is er gezamenlijke grond? <i>Mandeligheid</i>	nee
Hoe groot is het perceel?	320 m ²
Wat is de totale grootte van de percelen die door mij getaxeerd zijn? <i>(exclusief gezamenlijke grond)</i>	320 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? <i>Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen</i>	nee
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?

Wat is het bouwjaar?

Hoe is de indeling?

Woning met ondergrond, erf, tuin en aanhorigheden
1962

Entree met meterkast en toiletruimte. Woonkamer met aansluitende keuken met aanrechtblok). Vanuit keuken toegang tot kelder. Vanuit keuken aanbouw met C.V.-ketelopstelling en toegang tot achtertuin.

Eerste verdieping: vier slaapkamers, badkamer met douche en vaste wastafel. Overloop (met luik naar zolder).

Zijn er grote verbouwingen of uitbreidingen geweest?

nee

Zijn er installaties of onderdelen gehuurd of geleased?

nee

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

Wie heeft de gebruiksoppervlakten gemeten?

taxateur

Hoe is de gebruiksoppervlakte verdeeld?

- Wonen

88 m²

- Andere binnenruimte

0 m²

Overige inpandige ruimte

- Buitenruimte die bij het gebouw hoort

0 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

- Bergruimte buiten het gebouw

0 m²

Externe bergruimte

2. Omgeving van de getaxeerde woning

Locatie

Gelegen in een rustige en nette woonwijk nabij winkelcentrum in de kern van Mook.

Gebouwen rondom

Vergelijkbare woningen, de weg en een groenstrook

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

De woning is bereikbaar via bus en uitvalswegen. 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 twee supermarkten, winkels, basisschool, speeltuin en huisarts).

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

nee

3. Fundering

De fundering is de basis van een woning. Als 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

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?	ja
Wat is de labelklasse van het energietabel (A-G)?	C
Wat is de datum van het energietabel?	17 april 2020
Tot wanneer is het energietabel geldig?	31 januari 2030
Is het energietabel als document aan mij verstrekt?	nee

Heeft de woning een energietabel dat vanaf 1 januari 2021 door een gecertificeerd bedrijf is afgegeven?	nee
---	-----

2. Stappen naar een beter energietabel

Hierna wordt uitgelegd hoe u stappen naar een beter energietabel 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 energietabel) te	ja
--	----

verbeteren?

- Aanbrengen gevelisolatie	ja
- Vervangen gevelpanelen	nee
- Aanbrengen dakisolatie vlakke daken	nee
- Aanbrengen dakisolatie hellende daken	ja
- Aanbrengen vloerisolatie	ja
- Aanbrengen leidingisolatie	ja
- Aanbrengen hoogrendementsglas woonruimten	nee
- Aanbrengen hoogrendementsglas slaapkamers	nee
- Aanbrengen energiezuinige kozijnen en deuren	ja
- Aanbrengen kierdichting	ja
- Aanbrengen (hybride) warmtepomp	ja
- Aanbrengen ander energiezuinig verwarmingstoestel	ja
- Aanbrengen installatie voor warmteterugwinning	ja
- Aanbrengen zonneboiler	ja
- Aanbrengen energiezuinige ventilatie	ja
- Aanbrengen hoogrendementsventilatoren	ja
- Aanbrengen zonnepanelen	ja

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 marktwaarde 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?

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 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.

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

nee

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?

ja

Wat is de datum van de bouwkundige keuring?

25 maart 2025

Wie heeft de bouwkundige keuring gedaan en het rapport gemaakt?

Peters Bouwkundig Adviesbureau

Welke bijzonderheden staan er in het bouwkundig rapport?

Enig optrekkend vocht in woonkamer, goten die aandacht behoeven en rookgasuitvoer van burens nabij raam slaapkamer. Voor nadere details zie rapport in bijlage.

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

nee

Bouwkundige toestand van de hele woning

goed

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 nee, de woning staat leeg
- Bij de gemeente of provincie ja
Bevoegd gezag
- Andere bronnen nee
- Is er bij het Kadaster informatie over vervuiling in of bij de nee
grond van de woning te vinden?
- Is er in andere bronnen informatie over vervuiling in of bij de nee
grond van de woning te vinden?
- Zie ik een risico dat er vervuilde grond of grondwater is bij nee
de woning of in de buurt van de woning?

2. Asbest

Vooraf 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, zie asbestinventarisatie rapport in bijlage.
- Heb ik asbest gezien? ja, Ter plaatse dakbeschot aanbouw, zie ook
asbestinventarisatie rapport in bijlage.
- 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 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 nee
hierboven staat?

M. Onderbouwing van de waarde van de woning

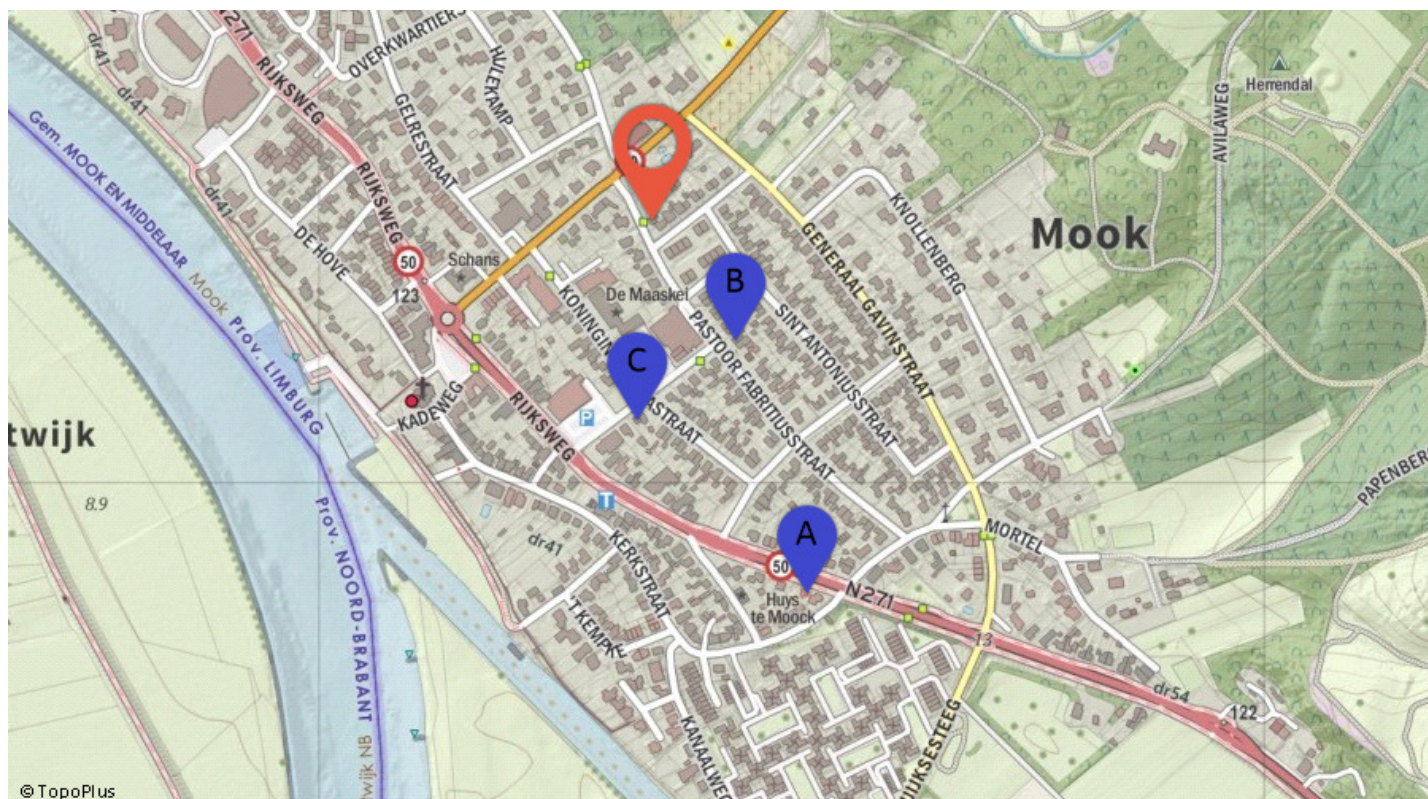
Als dat kan, onderbouw ik de waarde van de woning in de referentievergelijker door de woning te vergelijken met minimaal 3 andere woningen. Dit noem ik in de rest van dit taxatierapport 'referentiewoningen.' Daarbij beschrijf ik dan de overeenkomsten en verschillen.

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 Rijksweg 122, 6585AJ Mook
- B Kerkstraat 31, 6585XH Mook
- C Prinses Beatrixstraat 8, 6585XN Mook

Vergelijking met andere woningen die verkocht zijn

Referentievergelijker Ter onderbouwing van de marktwaarde per 28 maart 2025

Referentieobject 1 *Rijksweg 122, 6585AJ Mook*

Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	€ 299.000,-	
	Verkoopdatum:	22 januari 2022	
	Transportdatum:	15 maart 2022	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs	€ 345.000,-	€ 350.000,-
Bron gegevens:	Archief NVM		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject
Foto vooraanzicht			
Woningtype	geschakelde woning	beter	vrijstaande woning
Toelichting*	Vrijstaande woning is iets beter dan geschakelde woning, derhalve wordt voor een vrijstaande woning normaalgesproken meer betaald dan voor een geschakelde woning.		
Eigendomssituatie	Volle eigendom	vergelijkbaar	Volle eigendom
Toelichting*	-		
Bouwjaar	1962	2 jaar ouder	1960
Toelichting*	-		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	88	12.50%	99
Toelichting*	Referentie is groter dan getaxeerde (11m²).		
Perceeloppervlakte (m2):	320	4.69%	335
Toelichting*	-		
Energielabel	C, geldig tot: 31-01-2030	veel minder	A+++, geldig tot: 04-06-2034
Toelichting*	Referentie heeft een veel beter huidig label dan getaxeerde. Het label is echter opgemaakt na de verkoop van de woning. Ten tijde van de verkoop beschikte de woning niet over zonnepanelen of andere energiezuinige maatregelen. Daarom was ten tijde van de verkoop deze woning qua energielabel veel minder dan getaxeerde. Bij getaxeerde zal nog een aantal maatregelen dienen te worden genomen om deze op het huidige niveau van referentie te krijgen.		
Bij-, op-, en/of aanbouwen		vergelijkbaar	Anders, Geen andere bij-, op- en/of aanbouw
Toelichting*	-		
Onderhoudssituatie	goed	vergelijkbaar	redelijk

Toelichting*	-		
Locatie		minder	
Toelichting*	Referentie is in hetzelfde dorp als getaxeerde gelegen. Locatie van referentie is minde dan van getaxeerde. Getaxeerde ligt in een woonwijk, referentie aan een drukke provinciale weg met veel autoverkeer.		
Mate van luxe		vergelijkbaar	
Toelichting*	Mate van luxe is vergelijkbaar aan getaxeerde.		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	Mate van doelmatigheid is vergelijkbaar aan getaxeerde.		
Andere wezenlijke verschillen			
Geen			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
Er zijn weinig tot geen recent verkochte geschakelde woningen die ook nog vergelijkbare overige kenmerken bezitten om te vergelijken met referenties uit het dorp of uit de buurt. Daarom is taxateur genoodzaakt zo passend mogelijk, recent verkochte, woningen als referentie te zoeken. Door rekening te houden met deze geconstateerde verschillen is het toch mogelijk om een goede vergelijking te maken en te komen tot een waardering van getaxeerde. Taxateur heeft daarom toch voor deze referentie gekozen maar houdt rekening met deze verschillen.			

Referentievergelijker Ter onderbouwing van de marktwaarde per 28 maart 2025

Referentieobject 2 **Kerkstraat 31, 6585XH Mook**

Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	€ 386.500,-	
	Verkoopdatum:	27 oktober 2022	
	Transportdatum:	1 februari 2023	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs	€ 437.868,-	€ 350.000,-
Bron gegevens:	Archief NVM		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject
Foto vooraanzicht			
Woningtype	geschakelde woning	minder	2-onder-1-kapwoning
Toelichting*	Twee-onder-één-kap woning is minder gewaardeerd dan geschakelde woning, derhalve wordt voor een twee-onder-één-kap woning normaalgesproken minder betaald dan voor een geschakelde woning.		
Eigendomssituatie	Volle eigendom	vergelijkbaar	Volle eigendom

Toelichting*	-		
Bouwjaar	1962	9 jaar ouder	1953
Toelichting*	-		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	88	29.55%	114
Toelichting*	Referentie is veel groter dan getaxeerde. Taxateur heeft toch voor deze referentie gekozen omdat er weinig andere geschakelde panden in de buurt van getaxeerde zijn gelegen die in de afgelopen vijf jaar zijn verkocht. Taxateur heeft in zijn waardering van getaxeerde uiteraard rekening gehouden met het verschil in woonoppervlakte en hiervoor gecorrigeerd.		
Perceeloppervlakte (m2):	320	5.94%	339
Toelichting*	Het perceel van referentie is iets groter dan van getaxeerde (19m²).		
Energielabel	C, geldig tot: 31-01-2030	vergelijkbaar	C, geldig tot: 26-10-2032
Toelichting*	Het energielabel van referentie is vergelijkbaar aan getaxeerde.		
Bij-, op-, en/of aanbouwen		beter	Berging / schuur (aangeb.)
Toelichting*	Referentie beschikt over een aangebouwdegarage. Getaxeerde beschikt niet over bijgebouwen.		
Onderhoudssituatie	goed	vergelijkbaar	goed
Toelichting*	-		
Locatie		vergelijkbaar	
Toelichting*	Referentie is in dezelfde straat als getaxeerde gelegen.		
Mate van luxe		beter	
Toelichting*	Mate van luxe van referentie is beter dan van getaxeerde.		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	Mate van doelmatigheid is vergelijkbaar aan getaxeerde.		
Andere wezenlijke verschillen			
Geen			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
Taxateur heeft deze referentie gekozen omdat deze in dezelfde straat is gelegen als getaxeerde en relatief recent is verkocht. De woning is van dezelfde bouwperiode. De verschillen in woonoppervlakte en perceelgrootte zijn door taxateur meegewogen en beoordeeld. Het woningtype wijkt af maar er zijn weinig goed vergelijkbare recent verkochte geschakelde woningen als vergelijking voorhanden. Taxateur kiest er daarom om andersoortig type woning te gebruiken als vergelijking. Uiteraard is hiermee rekening gehouden in de waardering van referentie versus getaxeerde. Dit tezamen maakt deze referentie tot een goed bruikbare onderbouwing van de waarde van getaxeerde en is deze daarom door taxateur gekozen, rekening houdende met boven weergegeven verschillen.			

Referentievergelijker Ter onderbouwing van de marktwaaarde per 28 maart 2025

Referentieobject 3 *Prinses Beatrixstraat 8, 6585XN Mook*

Transactiegevens:	Verkoopprijs:	€ 255.000,-	
	Verkoopdatum:	6 januari 2023	
	Transportdatum:	1 april 2023	Marktwaaarde getaxeerde:

	Gecorrigeerde verkoopprijs	€ 288.891,-	€ 350.000,-
Bron gegevens:	Archief NVM		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verskil	Referentieobject
Foto vooraanzicht			
Woningtype	geschakelde woning	minder	2-onder-1-kapwoning
Toelichting*	Twee-onder-één-kap-woning is minder dan geschakelde woning, derhalve wordt voor een twee-onder-één-kap-woning normaalgesproken minder betaald dan voor een geschakelde woning.		
Eigendomssituatie	Volle eigendom	vergelijkbaar	Volle eigendom
Toelichting*	-		
Bouwjaar	1962	2 jaar jonger	1964
Toelichting*	-		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	88	-9.09%	80
Toelichting*	Referentie is kleiner dan getaxeerde (8m²).		
Perceeloppervlakte (m2):	320	-9.38%	290
Toelichting*	Het perceel van referentie is kleiner dan van getaxeerde (30m²). Taxateur heeft in zijn berekeningen de verschillen in perceeloppervlak meegenomen.		
Energielabel	C, geldig tot: 31-01-2030	veel minder	C, geldig tot: 25-10-2031
Toelichting*	Referentie heeft een veel minder label dan getaxeerde. Bij referentie zal nog een aantal maatregelen dienen te worden genomen om deze op het niveau van getaxeerde te krijgen. Getaxeerde beschikt over zonnepanelen in tegenstelling tot referentie.		
Bij-, op-, en/of aanbouwen		beter	Berging / schuur (vrijst.)
Toelichting*	Referentie beschikt over een berging. Getaxeerde beschikt niet over een bijgebouw		
Onderhoudssituatie	goed	vergelijkbaar	goed
Toelichting*	Mate van onderhoud is vergelijkbaar aan getaxeerde.		
Locatie		vergelijkbaar	
Toelichting*	Referentie is in dezelfde wijk als getaxeerde gelegen.		
Mate van luxe		vergelijkbaar	
Toelichting*	Mate van luxe is vergelijkbaar aan getaxeerde.		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	Mate van doelmatigheid is vergelijkbaar aan getaxeerde.		

Andere wezenlijke verschillen

Geen

Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt

Taxateur heeft deze referentie gekozen omdat deze in dezelfde wijk is gelegen als getaxeerde en relatief recent is verkocht. De woning is van dezelfde bouwperiode. Het woningtype wijkt af maar er zijn weinig goed vergelijkbare recent verkochte geschakelde woningen als vergelijking voorhanden. Taxateur kiest er daarom om andersoortig type woning te gebruiken als vergelijking. Uiteraard is hiermee rekening gehouden in de waardering van referentie versus getaxeerde. Er zijn kleine verschillen in woonoppervlakte en perceelgrootte. Referentie heeft een iets betere afwerking dan getaxeerde en is iets luxer. Dit tezamen maakt deze referentie tot een goed bruikbare onderbouwing van de waarde van getaxeerde en is deze daarom door taxateur gekozen, rekening houdende met boven weergegeven verschillen.

2. Hoe gewild en verkoopbaar is de woning?

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

Is de getaxeerde woning kortgeleden verkocht? nee

N. De woningmarkt

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

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

In COROP-gebied Noord-Limburg is er sprake van een zeer krappe markt voor hoekwoningen. De gemiddelde transactieprijzen van hoekwoningen in COROP-gebied Noord-Limburg is € 400.000. Op basis van de brainbay prijsontwikkeling zijn de prijzen 7% gestegen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. In de laatste 3 maanden zijn 75% van de hoekwoningen boven de vraagprijs verkocht, gemiddeld is de transactieprijzen € 23.660 hoger dan de vraagprijs. Gemiddeld stonden hoekwoningen in COROP-gebied Noord-Limburg 46 dagen te koop voordat ze werden verkocht.

2. Sterke en zwakke punten van de woning

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

Wat zijn de sterke punten van de woning?

Nabij centrum gelegen compacte woning

Wat zijn de zwakke punten van de woning?

Kleine badkamer, geen toilet op verdieping

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

Woning verder verduurzamen, bijvoorbeeld door middel van plaatsen extra zonnepanelen, zonneboiler en/of warmtepomp.

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

Algehele malaise op de woningmarkt, stijgende hypotheekrente en onzekerheid omtrent inflatie, energieprijzen en wereldontwikkelingen als de oorlog in Oekraïne, Libanon en Gaza alsmede de acties van president Trump op wereldschaal.

O. Welke wetten en regels gelden voor de woning?

Publiekrechtelijke aspecten

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

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- | | |
|--|-------|
| - Bij het Kadaster | ja |
| - Bij de eigenaar of de bewoner | nee |
| - Bij de gemeente of provincie
<i>Bevoegd gezag</i> | ja |
| - Andere bronnen | nee |
| - Wat is de bestemming of gebruiksfunctie van de woning? | 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?
<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?

nee

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.



Woonkamer



Woonkamer



Keuken



Keuken



Badkamer



Achtergevel



Straatbeeld



Slaapkamer



Slaapkamer



Slaapkamer



Slaapkamer



Toilet



Meterkast



C.V.-ketel



Kelder



Tuin

R. Overzicht van bijlagen

De onderstaande bijlagen vormen samen met het taxatierapport één geheel.

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

De heer K.C.A. de Roos
MALDEN
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.

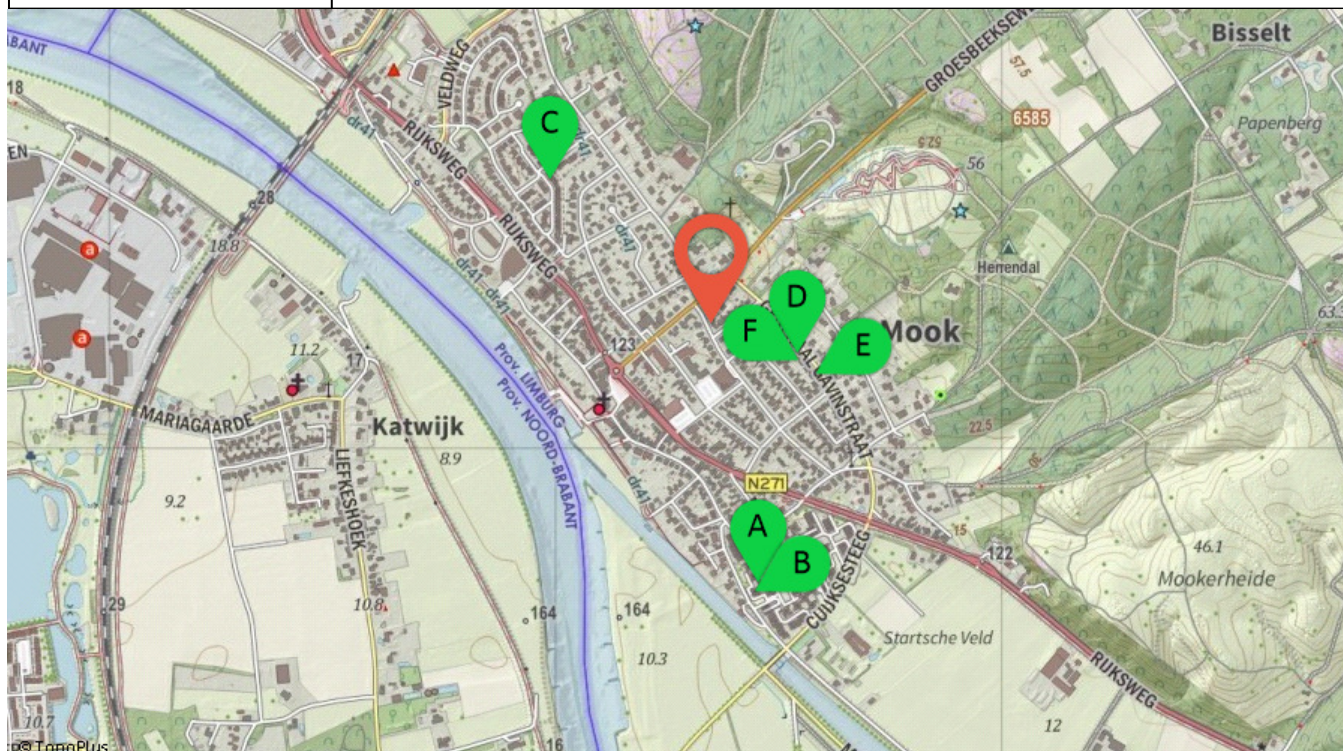
Modelwaarderapporten worden geautomatiseerd samengesteld. Naast een aantal door de computer berekende waardes staan in elk modelwaarderapport de kenmerken van drie woningen genoemd. Volgens de modelwaardeleverancier zijn die vergelijkbaar met de getaxeerde woning. Per referentiewoning geef ik een toelichting.

	Calcasa	Nbwo
Op welke marktwaarde heb ik de woning getaxeerd?	€ 350.000,-	€ 350.000,-
Wat is de modelwaarde van de modelwaardeleverancier?	€ 351.367,-	€ 342.144,-
Hoeveel procent wijkt de modelwaarde af van de getaxeerde marktwaarde?	0,4%	-2,2%
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	Grondoppervlakte	GO Wonen	Bouwjaar	Verkoopprijs	Verkoopdatum	Gecorrig. verkoopprijs
Getaxeerde woning:	geschakelde woning	320m ²	88m ²	1962	Marktwaarde:		€ 350.000,-
Calcasa							
Lindeboom 45, 6585BD Mook	tussenwoning	130m ²	91m ²	1971	€ 181.500,-	2-4-2020	€ 274.586,-
Toelichting taxateur:	Afwijkende bouwperiode, redelijk vergelijkbare woonoppervlakte en veel kleiner perceel ten opzichte van getaxeerde. Woningtype wijkt erg af, ligging is minder dan van getaxeerde.						
Lindeboom 49, 6585BD Mook	tussenwoning	142m ²	92m ²	1971	€ 180.000,-	18-5-2020	€ 272.317,-
Toelichting taxateur:	Afwijkende bouwperiode, redelijk vergelijkbare woonoppervlakte en veel kleiner perceel ten opzichte van getaxeerde. Woningtype wijkt erg af, ligging is minder dan van getaxeerde.						
Gouwenstraat 48, 6585XD Mook	tussenwoning	130m ²	78m ²	1992	€ 277.500,-	16-5-2022	€ 328.834,-
Toelichting taxateur:	Afwijkende bouwperiode, redelijk vergelijkbare woonoppervlakte en veel kleine perceel ten opzichte van getaxeerde. Woningtype wijkt erg af.						
Nbwo							
Generaal Gavinstraat 26, 6585WN Mook	tussenwoning	320m ²	143m ²	1969	€ 363.000,-	1-9-2022	€ 430.854,-
Toelichting taxateur:	Vergelijkbare bouwperiode, grotere woonoppervlakte en vergelijkbaar perceel ten opzichte van getaxeerde. Woningtype wijkt, ligging is iets beter dan van getaxeerde.						
Generaal Gavinstraat 38, 6585WN Mook	tussenwoning	317m ²	155m ²	1969	€ 442.000,-	6-6-2024	€ 487.894,-
Toelichting taxateur:	Vergelijkbare bouwperiode, grotere woonoppervlakte en vergelijkbaar perceel ten opzichte van getaxeerde. Woningtype wijkt, ligging is iets beter dan van getaxeerde.						

Gegevens woning	Woningtype	Grondoppervlakte	GO Wonen	Bouwjaar	Verkoopprijs	Verkoopdatum	Gecorrig. verkoopprijs
Generaal Gavinstraat 28, 6585WN Mook	tussenwoning	313m ²	152m ²	1969	€ 391.000,-	2-11-2021	€ 486.377,-
Toelichting taxateur:	Vergelijkbare bouwperiode, grotere woonoppervlakte en vergelijkbaar perceel ten opzichte van getaxeerde. Woningtype wijkt, ligging is iets beter dan van getaxeerde.						



- A Lindeboom 45-, 6585BD Mook
- B Lindeboom 49-, 6585BD Mook
- C Gouwenstraat 48-, 6585XD Mook
- D Generaal Gavinstraat 26-, 6585WN Mook
- E Generaal Gavinstraat 38-, 6585WN Mook
- F Generaal Gavinstraat 28-, 6585WN Mook

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)? 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? nee
13. Heb ik afwijkingen geconstateerd t.o.v. het afgegeven energielabel? nee