

## WAARDE-INDICATIE

Koopmansstraat  
Rijswijk  
**Kluswoning KS44**



In opdracht van **Steenvlinder BV**, Den Haag – **13-04-2017**

### **Waarde-indicatie: betekenis**

Een waarde-indicatie is een zo realistisch mogelijke schatting, daarom per definitie geen vaststelling of een (gevalideerde) taxatie van de waarde.

Dit document kan dan ook niet als basis dienen ter verkrijging van financiering. Het betreft een indicatie van de marktwaarde, waarbij de gemiddelde m<sup>2</sup>-prijs bij verkoop van vergelijkbare woningen in de directe omgeving zijn meegewogen

Geachte heer Sparreboom,

Op uw verzoek treft u hierbij een waarde-indicatie aan.

Het betreft een gedeelte van het object staande en gelegen te **Rijswijk** aan **de koopmansstraat 1, 2288BC**, kadastraal bekend: **Gemeente Rijswijk sectie D, nummer G**.

Het eigendomsrecht van het object is momenteel niet gesplitst. Opdrachtgever is echter voornemens het eigendomsrecht van het object op te splitsen in 124 appartementsrechten waarvan **62** appartementen en **62** parkeerplaatsen. De appartementen worden verder aangeduid als kluswoning(en) KS01 t/m KS62.

## 1. Waarde indicatie

### Kluswoning KS44

Dit document heeft betrekking op **woning KS44**: het appartement op de vierde etage, met parkeerplek, berging en verder toebehoren.

### Indicatieve waarde van de woning

Een geschatte, oftewel indicatieve waarde van de woning na renovatie bedraagt: **€ (220.000)** zegge: **(tweehonderdtwintigduizend) euro**.

### Indicatieve waarde van de parkeerplaats

Een geschatte, oftewel indicatieve waarde van een parkeerplaats bedraagt: **€ (10.000)**, = zegge **(tienduizend) euro**.

### Doel

Het doel van dit document is opdrachtgever een zo realistisch mogelijke schatting te geven van de marktwaarde van de woning na renovatie, opdat opdrachtgever deze in zijn overwegingen m.b.t. zijn investeringen en verkoopprijzen kan laten meewegen.

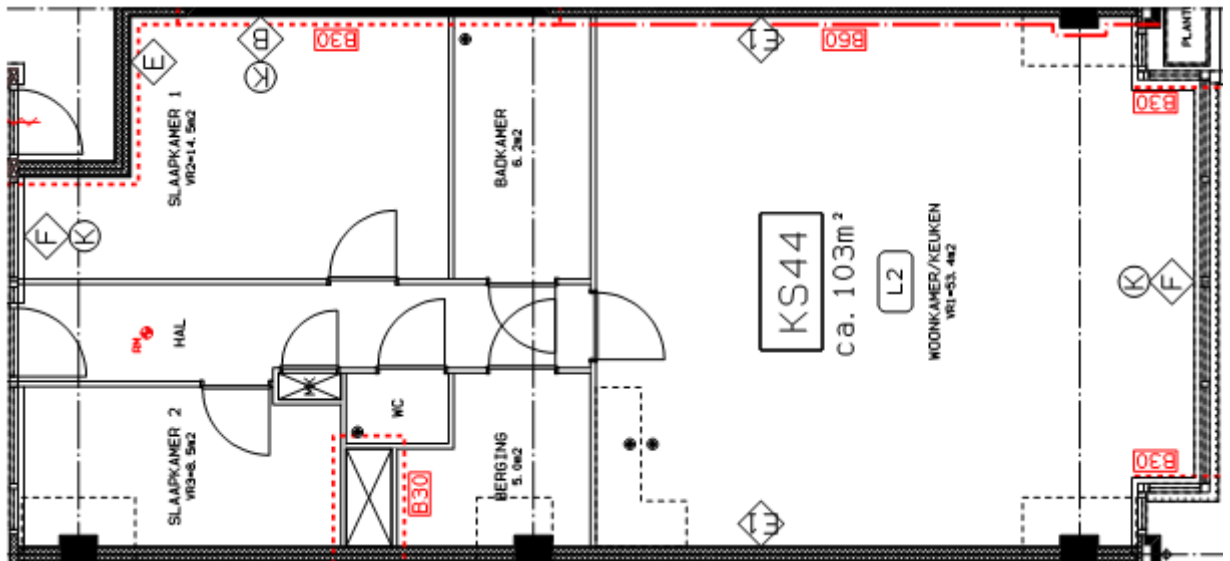
## 2. Uitgangspunten

- Er is gerekend met een woonoppervlakte van **103 m<sup>2</sup>**
- Er heeft een visuele inspectie door de makelaar plaatsgevonden op **01-03-2017**.
- Het object is door ondergetekende niet ingemeten volgens de wettelijke NEN 2580 norm.
- De bestemmingsomschrijving van het object luidt 'bedrijventerrein'; bij deze waarde indicatie wordt ervan uitgegaan dat de bestemmingsomschrijving is gewijzigd in 'wonen'.
- Hoewel in beginsel elk appartement één appartementsrecht vertegenwoordigt, zijn de aandelen in het gebouw niet alle gelijk aan elkaar. In de splitsingsakte zullen de redenen voor deze ongelijke verdeling worden opgenomen.
- De geschatte waarde van de woning is gebaseerd op een kwalitatief hoog opleverniveau (zie foto's pagina 2) met een isolatiewaarde naar de huidige standaard (nieuwbouw normen).
- Het object wordt zowel intern als extern in goede bouwtechnische staat opgeleverd.
- De waarde-indicatie is gebaseerd op de beschikbare en de door opdrachtgever aangeleverde informatie (bijlage: kluspaspoort), waarbij uit is gegaan van de indeling zoals in de indicatieve plattegrond (punt 4). Dit betreft de keuze zonder balkon, serre of loggia waarbij het maximaal mogelijke woonoppervlak wordt gerealiseerd.
- Elk appartement krijgt één (niet-vaste) parkeerplaats toebedeeld. Er is geen mogelijkheid tot het verkrijgen van een tweede parkeerplaats; hiervoor worden deelauto's ingezet (Greenwheels).

### 3. Impressie 'hoogwaardig opleverniveau'



## 4. Plattegrond



## 5. Bijlage(n)

- Bijlage I: Kluspaspoort.

Deze waarde-indicatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever ten behoeve van het omschreven doel. Ondergetekende aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit document geen enkele aansprakelijkheid bij gebruik hiervan door derden, tenzij met schriftelijke toestemming.

Onder voorbehoud van alle rechten en weren,

Vriendelijke groet,

Melanie Barsoumian  
Onesta Vastgoed

*Als makelaar Wonen gecertificeerd onder Regnr. 12R1590SCVM (geldig t/m 15-03-2022).  
Ingeschreven in het register Stichting Certificering Voor Makelaar en Taxateurs (SCVM).*

*Als taxateur gecertificeerd onder Regnr. RT144094334 (geldig t/m 31-12-2017).  
Ingeschreven in Kamer Wonen van het register Nederland Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).*