



**Remi Vandervaerenlaan 20 bus 0201**  
**3000 Leuven (België)**

Datum plaatsbezoek: 01 januari 2025

## Algemene voorbehoudsbepalingen en overwegingen

Onze waardebeoordelingen worden opgemaakt volgens de gebruikelijke algemene voorwaarden :

De waardebeoordeling wordt uitgevoerd na een normaal gangbaar bezoek, op basis van de zichtbare uitwendige kenmerken van het eigendom en zonder onderzoek te doen naar eventuele verborgen gebreken. Men gaat ervan uit dat alle aanwezige gebouwen met goedgekeurde bouwvergunning geleverd is, tenzij anders vermeld in het verslag.

De waardebeoordeling gebeurt op basis van informatie die wordt verstrekt door de eigenaar/opdrachtgever. Deze informatie wordt geacht correct te zijn. De klant is verantwoordelijk voor het verstrekken van alle informatie die nodig is voor deze waardebeoordeling.

Wij voeren geen analyses uit van wettelijke documenten (basisakte, etc.) noch controles van de conformiteit van de gebouwen. Onze conclusies veronderstellen dat de panden in regel zijn met de van kracht zijnde wetten en reglementen.

Bij het opstellen van deze schatting wordt ervan uitgegaan dat er geen enkel gevaarlijk of verboden materiaal aanwezig is dat de waarde van de panden verlaagt. De elektriciteits-, verwarmings- of andere installaties werden niet getest.

Aankoopkosten: standaard registratierechten van 12 % in Vlaanderen en 12,5 % in Brussel en Wallonië, vermeerderd met notariskosten die kunnen gaan van 0,05 % tot 5,00 %.

## Opsteller

*Joep Liekens, erkende schatter-expert, zetelend te Veltem-Beisem.*

## Identificatienummers

*VLABEL: 005239880180*

*BIV: 512 405*





## Opdrachtgever(s)

De heer en mevrouw Voornaam Achternaam

x 1  
3000 Leuven (België)

T. 016 99 99 99  
G. 0499 99 99 99  
E. x@x.com



## Uw contactpersoon

Joep Liekens  
Bestuurder  
BIV 512 405

G. 0473 25 98 59  
E. info@schattingsbureau.vlaanderen





## Algemene info eigendom

### ADRES

Adres	Remi Vandervaerenlaan 20 bus 0201
Gemeente	3000 Leuven
Land	België

### EIGENDOM

Type eigendom	Appartement - Appartement
Verdieping	2
Bouwjaar	2000
Renovatiejaar	2020
Algemene staat eigendom	Uitstekend
Beschikbaarheid	Onmiddellijk
Aankoopjaar	2020
Bebouwde oppervlakte	671,63 m <sup>2</sup>
Nuttige opp.	25,00 m <sup>2</sup>
Netto bewoonbare oppervlakte	70,00 m <sup>2</sup>
Aantal slaapkamer(s)	1
Aantal keuken(s)	1
Keukentype	Geïnstalleerd
Aantal badkamer(s)	1
Badkamertype	Douche





## INFO VERHUUR

Type huurcontract	Lange termijn
Duurjaar huurcontract	9
Huurprijs	€ 750,00
Huurder	Xxx xxx
Telefoon huurder	016 99 99 99

## OMGEVING

Buurt	Centraal , nabij station
Afstand tot snelweg	1.300,00 m
Afstand tot station	500,00 m
Afstand tot openbaar vervoer	100,00 m
Afstand tot school	250,00 m
Afstand tot winkels	250,00 m
Afstand tot centrum	250,00 m



## Renovaties

Renovatiejaar	2020
Type renovatie	Volledige renovatie
Details renovatie	

Vloer, keuken, badkamer en energetische renovatie.





## Nutsvoorzieningen

Elektriciteit	Ja
Riolering	Ja
Water	Ja
Gas	Ja
Internet	Ja
Kabel TV	Ja





## Algemene indruk

### VERKOOPBAARHEID

Goede verkoopbaarheid.

Het betreft een studio in een gewenste buurt gelegen te Leuven.

Het eigendom is helemaal gerenoveerd in 2020.

### GUNSTIGE FACTOREN

- + Gerenoveerd,
- + Gunstig EPC,
- + Goede ligging t.o.v. universiteiten te Leuven.

### MINDER GUNSTIGE FACTOREN

- De verwachte kosten in de mede-eigendom,
- Parkeermogelijkheden.





## Gegevens terrein

Perceel oppervlakte	4.049,38 m <sup>2</sup>
Vorm van het terrein	Rechthoekig
Oriëntatie achtergevel	Noordoosten
Staat van tuin	Aangelegd



## Extra gegevens grond

Aangelegde tuin	Ja
Voortuin	Nee
Genot en gebruik van de tuin	Ja
Extra info genot en gebruik van de tuin	Gemeenschappelijke tuin





## Indeling

<b>VERDIEPING 1</b>	<b>70,00 m<sup>2</sup></b>
- Inkomhal 1	5,00 m <sup>2</sup>
- Badkamers	10,00 m <sup>2</sup>
- Woonkamer	25,00 m <sup>2</sup>
- Slaapkamers	25,00 m <sup>2</sup>
- Keuken	5,00 m <sup>2</sup>





## Gegevens gebouw

### VERDIEPINGEN EN AFMETINGEN

# Verdiepingen	3
Gevelbreedte	15,00 m
Gelijkvloers	B: 15,00 m - D: 15,00 m
Verdieping 1	B: 15,00 m - D: 15,00 m
Verdieping 2	B: 15,00 m - D: 15,00 m
Zolder	B: 15,00 m - D: 15,00 m
Kelder	B: 15,00 m - D: 15,00 m
Terras	B: 4,00 m

### DAK

Hoofdgebouw	Plat dak - EPDM
-------------	-----------------

### GEVEL AFWERKING

Type afwerking	Baksteen
----------------	----------

### VLOERSTRUCTUUR

Vloerstructuur	Betonnen welfsels
----------------	-------------------

### PARKEERGELEGENHEID

Carport	Nee
Garage binnen	Nee
Garage buiten	Nee







## Comfort

Parlofoon	Ja
Rolstoelvriendelijk	Ja
Gemeubeld	Ja
Elektrische installatie	Ja
Veiligheidsdeuren	Ja
Keuken	Ja - Uitrusting: koelkast, diepvries, inductie kookplaat en dampkap
Badkamer	Ja - Uitrusting: toilet, enkele wastafel en douche
Vliegenraam	Ja





## Energie

### EPC/E-PEIL

EPC-klasse

EPC A

EPC-code

75

### VERWARMING

Verwarming + Type verwarming

collectief - gas cv

### RAMEN

Schrijnwerkerij

Aluminium

Beglazing

Volledig dubbele beglazing





## Stedenbouwkundige gegevens, ruimtelijke ordening & attesten

### KADASTER

Kadastrale sectie	D
CaPaKey (kadaster nummer)	24504D1267/00E003
Belastbare opp. kadastraal perceel	4.075,00 m <sup>2</sup>
Kadastrale afdeling	LEUVEN 4 AFD

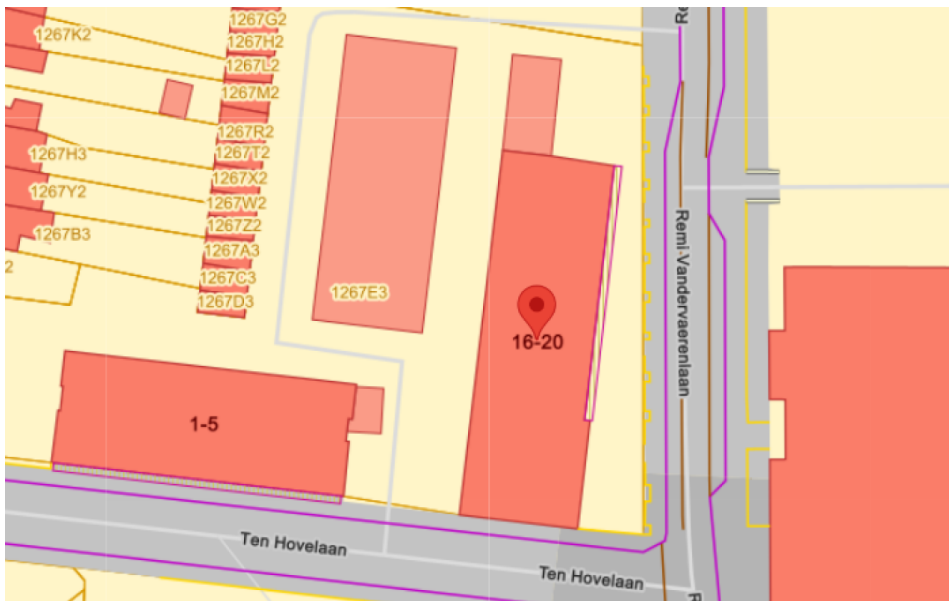
### INFORMATIEPLICHT

O-peil overstromingsgevoeligheid	Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied
Voorkooprecht	Nee
P-score	B
G-score	A

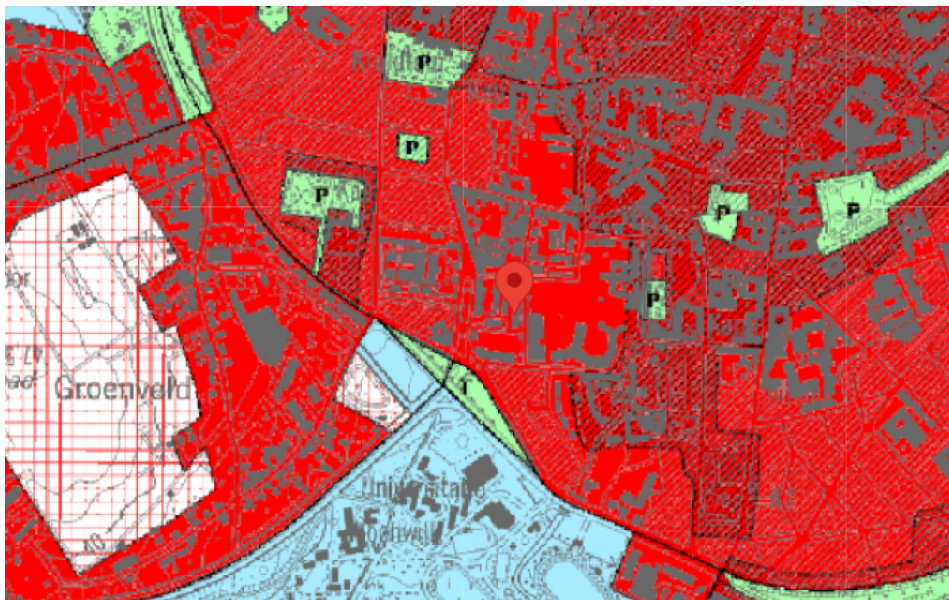




## Kadastraal plan



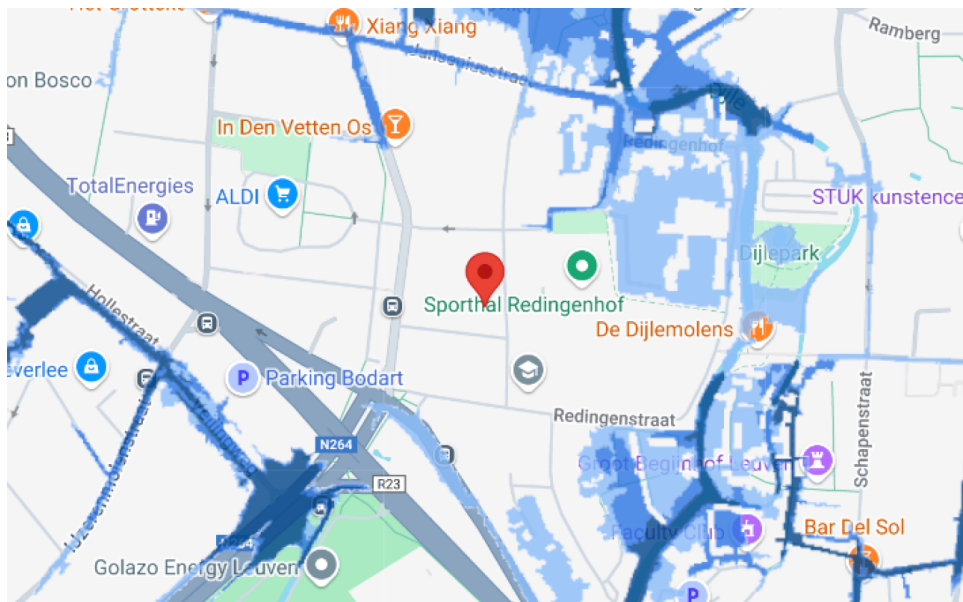
## Gewestplan



## Inplantingsplan



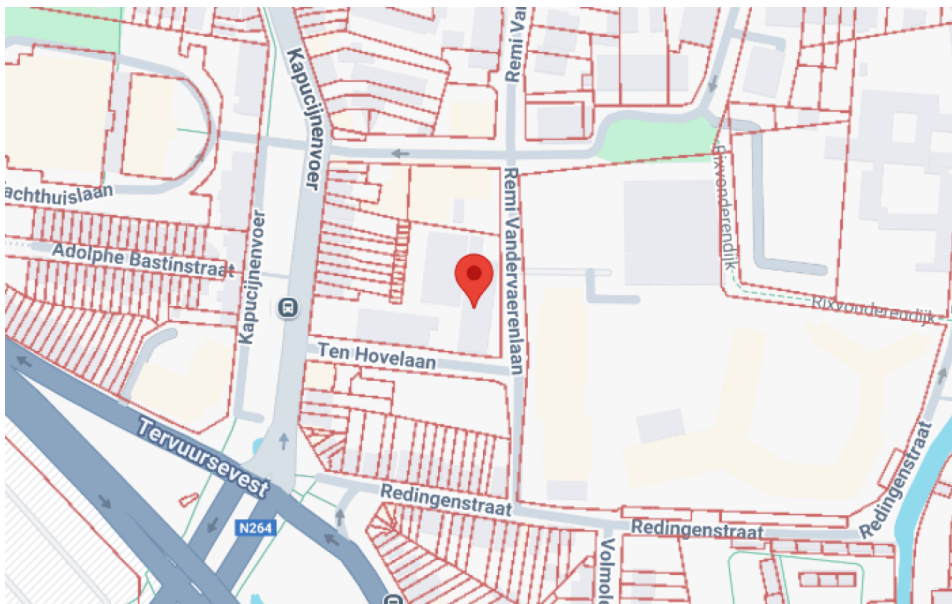
## Watertoets: Pluviaal







## Recht van voorkoop



## Map







## Foto's



Voorgevel



Leefruimte



Leefruimte



Leefruimte



Leefruimte



Leefruimte





Keuken



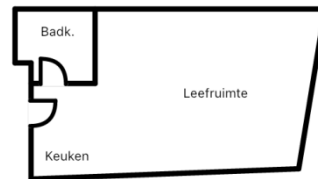
Inkomhal



Badkamer



# Grondplannen



For illustration purposes only. Not to Scale - DrawPlan

GRONDPLAN STUDIO






## Documenten

# Energieprestatiecertificaat

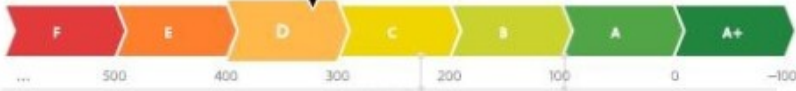
Residentiele eenheid



Dagobertstraat 20 bus 0310, 3000 Leuven  
appartement  
certificaatnummer: 40002511471-RES-1

## Energielabel

324 kWh / (m<sup>2</sup> jaar)



... 500 400 300 200 100 0 -100


Gemiddelde appartement:  
227 kWh / (m<sup>2</sup> jaar)

Vlaamse doelstelling 2050  
100 kWh / (m<sup>2</sup> jaar)

De energiescore en het energie label van dit appartement zijn bepaald via een theoretische berekening op basis van de bestaande toestand van het gebouw. Er wordt geen rekening gehouden met het gedrag en het werkelijke energieverbruik van de (voorgel) bewoners. Hoe lager de energiescore, hoe beter.

**Verklaring van de energiedeskundige**  
Ik verklaar dat alle gegevens op dit certificaat overeenstemmen met de door de Vlaamse overheid vastgelegde werkwijze.

Datum: 16-12-2021  
Handtekening:



Dit certificaat is geldig tot en met 16 december 2031.

EP17982







## Vergelijkingspunten



APPARTEMENTSGEBOUW (Gesloten bebouwing)

Bankstraat 50, 3000 Leuven (België)

Vraagprijs: € 490.000,00

 4  107,00 m<sup>2</sup>  1918

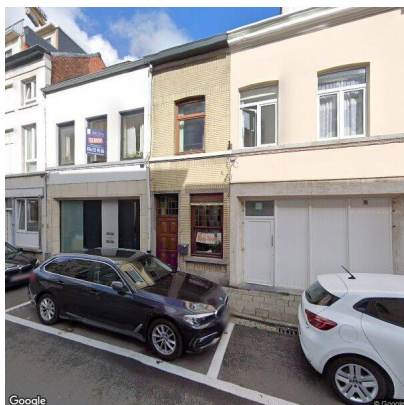
Kleinschalige studentenwoning met 4 vergunde kamers.

Je komt deze rijwoning binnen via de inkomhal. Aan de rechterkant heb je de eerste (kleinste) studentenkamer. Achter de kamer heb je de traphal, waar het mogelijk is om enkele fietsen te stallen. Via de hal kan je naar de kelder, waar zich de gaswandketel bevindt van de centrale verwarming. Naast de traphal heb je het toilet. Achteraan bevindt zich de (leef)keuken, waar de studenten samen kunnen koken en eten. Hier bevindt zich ook de douchekamer. Op de eerste verdieping heb je een nachthal, die toegang geeft tot twee ruimere studentenkamers. Eén bevindt zich aan de straatkant, de andere kamer bevindt zich aan de achterkant van het gebouw. Op de zolderverdieping is er één grotere studentenkamer.

Alle kamers zijn voorzien van een lavabo, een bed, een klerkast, een bureau en een stoel. Alle kamers zijn voorzien van een conformiteitsattest (tot 15/12/2033).

Deze studentenwoning bevindt zich in de Bankstraat, vlakbij de Kruidtuin en het Mariapark. Ook de campussen Gasthuisberg en het sportkot liggen op fietsafstand. Bovendien zijn er verschillende winkels vlakbij het kot. Gelegen in een rustige buurt met snelle toegang tot het bruisende centrum van Leuven, biedt deze woning het beste van twee werelden: rust en levendigheid.





### APPARTEMENTSGEBOUW (Gesloten bebouwing)

Tiensestraat 225, 3000 Leuven (België)

Vraagprijs: € 695.000,00

Online: december 2024

 4  206,00 m<sup>2</sup>  131,00 m<sup>2</sup>  0

Vergunde opbrengsteigendom met 2 ruime appartementen te centrum Leuven!

Dit goed gelegen gebouw werd in 2007 grondig gerenoveerd/omgevormd tot een gelijkvloers appartement met een tuin en een slaapverdiep en een duplex-appartement met 3 slaapkamers en een zolderruimte.

Momenteel zijn beide appartement verhuurd voor een totale netto maandelijkse opbrengst van €2090.

Indien u dit leuke gebouw graag bezoekt dan kan u mij steeds bereiken via [arnaut@immojanstas.be](mailto:arnaut@immojanstas.be) of 0495292080.

Bijkomende info (EPC, bodemattest, vastgoed informatie, enz...) vindt U onder de beschrijving van het pand.

Renovatieplicht: nee





Remi Vandervaerenlaan 20 bus 0201  
3000 Leuven (België)

9,3 / 10

 **Openbaar vervoer** Goed aanbod 

Er is op minder dan 2km een treinstation aanwezig  
Er is op minder dan 500m een belangrijke bushalte aanwezig

 **Onderwijs** Zeer goed bereikbaar te voet of met de fiets 

 **Winkels & diensten** Goed bereikbaar te voet of met de fiets 

 **Ontspanning, sport & cultuur** Matig bereikbaar te voet of met de fiets 

 **Gezondheid & zorg** Zeer goed bereikbaar te voet of met de fiets 

Meer informatie over de mobiscore? Ga naar [www.mobiscore.be](http://www.mobiscore.be)





## Waardeberekening perceel

Perceelgrootte in m <sup>2</sup>	4.049,38 m <sup>2</sup>
Grondwaarde	€ 75.000,00
Reductie	25,00 %
Grondwaarde na reductie	€ 56.250,00
<b>Totale waarde perceel</b>	<b>€ 56.250,00</b>





## Oppervlakte berekening

Gemiddelde vloerplaatprijs

€ 2.760,00

NIVEAU/RUIMTE	VOLUME	OPP.	FACTOR	GERED. OPP.	PRIJS
<b>VERDIEPING 1</b>		<b>70,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>	<b>70,00 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 193.200,00</b>
- Inkomhal 1		5,00 m <sup>2</sup>	100,00 %	5,00 m <sup>2</sup>	€ 13.800,00
- Badkamers		10,00 m <sup>2</sup>	100,00 %	10,00 m <sup>2</sup>	€ 27.600,00
- Woonkamer		25,00 m <sup>2</sup>	100,00 %	25,00 m <sup>2</sup>	€ 69.000,00
- Slaapkamers		25,00 m <sup>2</sup>	100,00 %	25,00 m <sup>2</sup>	€ 69.000,00
- Keuken		5,00 m <sup>2</sup>	100,00 %	5,00 m <sup>2</sup>	€ 13.800,00
<b>Totale waarde opp.</b>		<b>70,00 m<sup>2</sup></b>		<b>70,00 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 193.200,00</b>





## Waardeberekening constructies

Totale oppervlakte van de bebouwde lagen		70,00 m <sup>2</sup>
Gered. opp.		70,00 m <sup>2</sup>
Bouwjaar		2000
Renovatiejaar		2020
Aantal jaren voor vetusteit ouderdom		5 jaren
Vloerplaatprijs		€ 2.760,00
Waarde constructie exclusief vetusteit		€ 193.200,00
% Vetusteit (slijtage) gebruik		2,00 %
% Vetusteit (slijtage) onderhoud		4,00 %
Waarde constructie inclusief vetusteit		€ 181.608,00
Terras		€ 12.000,00
- terras	€ 12.000,00	€ 12.000,00
<b>Totale waarde constructies</b>		<b>€ 193.608,00</b>





## Waardeberekening

Grond	€ 56.250,00
<b>Grond totaal</b>	<b>€ 56.250,00</b>
Gebouw exclusief vetustiteit	€ 193.200,00
Gebouw vetustiteit (6,00 %)	- € 11.592,00
<b>Gebouw inclusief vetustiteit</b>	<b>€ 181.608,00</b>
Gebouw extra's	€ 12.000,00
<b>Gebouw totaal</b>	<b>€ 193.608,00</b>
<b>Intrinsieke waarde</b>	<b>€ 249.858,00</b>

Opgemaakt te Leuven, op 01 januari 2025

Joep Liekens  
Bestuurder

G. 0473 25 98 59  
E. info@schattingsbureau.vlaanderen

VlaBel identificatienummer voor schatters-experten: 005239880180





## Verhuur eigendom

Maandelijkse huurprijs: € 750,00



## Besluit

Mede gelet op:

- De ligging van het onroerend goed,
- de functie van het onroerend goed,
- de staat en het onderhoud van het onroerend goed,
- mijn berekeningen,
- de vergelijkpunten,
- en het plaatsbezoek,

Waardeer ik het onroerende goed gelegen te 3000 Leuven, Remi Vandervaerenlaan op referentiedatum 01/01/2025 als volgt:  
De venale waarde van het onroerend goed bedraagt 249.858 Euro.





Ondergetekende verklaart naar best vermogen en in eer en geweten dat alle verklaringen en informatie, opgenomen in dit verslag, waar en correct zijn en dat geen relevante informatie werd achtergehouden.

Alle uiteengezette conclusies en beoordelingen betreffende hoger beschreven onroerend goed werden voorbereid door ondergetekende Schatter-Expert. Enkel ondergetekende is gemachtigd voor het aanbrengen van wijzigingen. Elke eventueel aangehechte schets toont benaderende afmetingen en wordt bijgevoegd om de lezer in staat te stellen zich het goed visueel voor te stellen. Ondergetekende gaat ervan uit dat er geen verborgen of onzichtbare elementen aanwezig zijn aan de eigendom, de ondergrond of de structuur die de waarde van het goed positief of negatief zouden beïnvloeden. Ondergetekende draagt geen verantwoordelijkheid voor dergelijke factoren, noch voor het onderzoek dat vereist is om dergelijke elementen te ontdekken. Er gebeurde geen titelonderzoek, de eventuele opgave van zakelijke rechten, erfdienstbaarheden, gemeenschappen e.d.m. werden door de opdrachtgever aangegeven. Het waarderingsverslag behelst enkel de waardering van de verkoopvoorwaarden van het goed in zijn huidige staat, zonder enig verder onderzoek naar de effectieve aflevering van de vereiste bouwvergunning(en), OVAM-attesten of andere stedenbouwkundige vergunningen, tenzij dit uitdrukkelijk en schriftelijk anders werd overeen gekomen. De waardering houdt bijgevolg geen rekening met een eventueel bouw misdrijf. Het taxatieverslag is een zo correct mogelijke synthese van alle vermelde waarderingselementen. In de gewaardeerde verkoopvoorwaarden zijn de gebruikelijke kosten (registratie en notaris) niet inbegrepen.

Een waardering is geen resultaatsverbintenis en houdt bijgevolg geen garanties in bij eventuele verkoop.

We gaan ervanuit dat indien deze informatie niet correct is, dit implicaties geeft op de waarde en dat de ondergetekende niet aansprakelijk kan gesteld worden.

Abnormale omstandigheden die de markt plots kunnen beïnvloeden worden uitgesloten.

Liekens Vastgoed & Expertise kan tevens niet aansprakelijk gesteld worden voor schade die het gevolg is van gebruik (door derden) van het opgestelde verslag voor andere doelen dan waarvoor deze zijn opgesteld.

De opgegeven waarden in dit verslag zijn van toepassing indien voor het betrokken perceel een geldig bodemattest en een stedenbouwkundige vergunning kan worden voorgelegd.

Alle noteringen zijn benaderend en werden geraamd na een rudimentaire meting.

De vermelde informatie is enkel in die context verzameld, zonder daarom volledig te zijn en/of alle detailinformatie weer te geven.

Een marge op getaxeerde waarde is steeds aanwezig.

