

Waarde-indicatie Van Limburg Stirumstraat, Vlaardingen Kluskavel (**tussenwoning**) LS10



In opdracht van Steenvlinder B.V., Den Haag - 10-5-2019

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 dienen ter verkrijging van financiering. Het betreft een indicatie van de marktwaarde, waarbij de gemiddelde m²-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 **Vlaardingen** aan de **Van Limburg Stirumstraat 49**, kadastraal bekend: **Gemeente Vlaardingen, Sectie G, perceelnummer 3394 groot 24 are en 85 centiare**.

Opdrachtgever is voornemens het eigendomsrechten van het object te splitsen in **10 appartementsrechten**, te weten: **i)** 4 parterrewoningen, **ii)** 2 bovenwoningen en **iii)** 4 tussenwoningen. De Objecten worden verder aangeduid als kluskavel(s) **LS01** t/m **LS10**, elk met een eigen kadastraal kenmerk.

1 Waarde-indicatie

1.1 Kluskavel LS10 (tussenwoning)

Dit document heeft betrekking op **kavel LS10**: tussenwoning met terras, parkeerplaats op eigen terrein en verder toebehoren.

1.2 Indicatieve waarde van de woning

Een geschatte, ofwel indicatieve waarde, van de woning na renovatie bedraagt:

€ 545.000,- zegge: **VIJFHONDERD VIJFENVEERTIGDUIZEND euro** (exclusief parkeerplaats op eigen terrein ad **€ 7.000,-** zegge: **ZEVENDUIZEND euro**).

1.3 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

1. Er is gerekend met een oppervlak van **172 m² en 165 m²** buitenruimte (terras/tuin).
2. Er heeft een visuele inspectie door de makelaar plaatsgevonden.
3. Het object is door ondergetekende niet ingemeten door de wettelijke NEN 2580-norm.
4. Bij deze waarde-indicatie wordt ervan uitgegaan dat het vigerende bestemmingsplan wordt gewijzigd, zodanig dat het voorgenomen project te realiseren is zoals beoogd. Uitgegaan wordt van "highest and best use", wat in dit geval wonen betreft.
5. Hoewel het projectobject thans één kadastraal perceel betreft, wordt ervan uitgegaan dat deze zullen worden opgesplitst in 10 aparte appartementsrechten.
6. De geschatte waarde van de woning is gebaseerd op een kwalitatief hoog opleverniveau, (zie foto's pagina 3).
7. Het object wordt in goede bouwtechnische staat opgeleverd en voorzien van een bodemlus. Kopers kunnen hierop een warmtepomp aansluiten.
8. Er wordt uitgegaan dat na verbouwing door kopers de woning een (minimaal) energielabel van A+ heeft.
9. De waarde-indicatie is gebaseerd op de beschikbare en de door opdrachtgever aangeleverde informatie (Bijlage 1), waarbij uit is gegaan van de maximale bouwoppervlakte zoals in de plattegrond (zie punt 4).



3 Impressie 'hoogwaardig opleverniveau'





4 Plattegrond



5 Bijlage(n)

- Bijlage 1: plattegrond project

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 het gebruik hiervan door derden, tenzij met schriftelijke toestemming.

Onder voorbehoud van alle rechten en wesen,

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 Makelaars en Taxateurs (SCVM).*

*Als taxateur gecertificeerd onder Regnr. RT144094334 (geldig t/m 31-12-2019).
Ingeschreven in Kamer Wonen van het register Nederland Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).*