



HOMESPACE

Uw expert in vastgoed!



SCHATTINGSVERSLAG

10 april 2024

Hubert Frère-Orbanlaan 360
9000 Gent

Over HomeSpace vastgoedkantoor...



Sinds 1992 leidt **Davy Leroy** een toonaangevend vastgoedkantoor in Deurne, samen met een gedreven team van specialisten in vastgoed. Integriteit en betrouwbaarheid, in combinatie met een serieuze focus op echte kwaliteit, zorgt ervoor dat u in de regio Deurne en randgemeenten op de eerste plaats komt. Met veel persoonlijke aandacht, goed advies en een ijzersterke zichtbaarheid in de regio, maken we van de verkoop of verhuur van uw eigendom graag een succes!

#WHY HomeSpace ?

Naast het analyseren van uw behoeften, realiseren wij een meerwaarde bij de verkoop van uw eigendom door deze checklist:

- Verplichte documenten aanvragen
- Persoonlijk contact met de makelaar
- Begeleiden van kandidaat-kopers bij bezoeken
- Up-to-date klantenbestand met kandidaat-kopers
- Bijgeschoolde medewerkers
- Begeleiding hypothecair krediet
- Opmaken verkoopovereenkomst
- Totale opvolging dossier

INHOUDSOPGAVE

1. Algemene info	1
2. Beschrijving van het vastgoedobject	2
3. Fotoreportage	5
4. Kaarten	7
5. Vergelijkingspunten	9
6. Waardebepaling	10
7. Conclusie	11
8. Bijlagen	12

1. Algemene info



Appartement



2



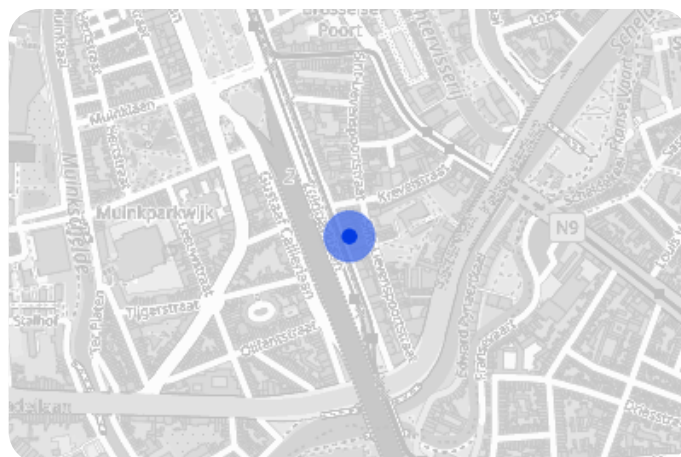
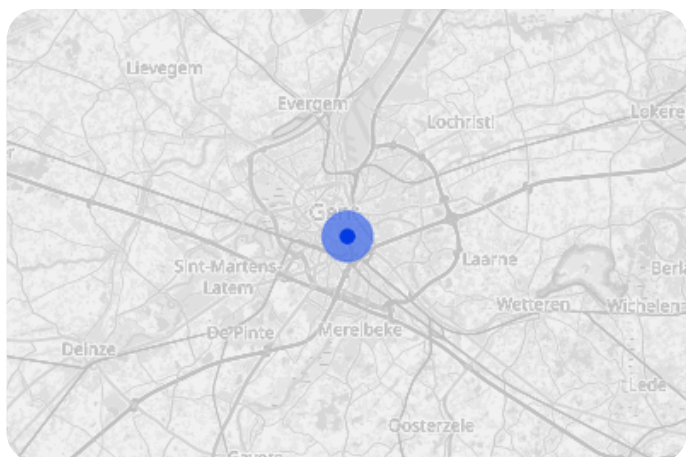
2



85 m²



265 m²



Bouwjaar	1970
Renovatiejaar	2020
Staat van onderhoud	uitstekende staat
EPC-score	50 kWh/m ² jaar

2. Beschrijving van het vastgoedobject

2.1 Ligging

Omschrijving van de omgeving	stadscentrum / stedelijk
Diensten en voorzieningen binnen een straal van 2.0 km	gemeentehuis / detailhandel / administratief centrum / grootwarenhuis / bibliotheek / horeca / kleuteronderwijs / gezondheidszorg / lager onderwijs / park / secundair onderwijs / hoger onderwijs / recreatie / kinderopvang / toerisme / sportinfrastructuur / buurtwinkel
Autosnelweg	E17 gelegen op ca. 2 minuten rijden
Openbaar vervoer	treinstation gelegen op ca. 2.2 km afstand tramhalte gelegen op ca. 0.2 km afstand bushalte gelegen op ca. 0.2 km afstand

2.2 Mobiscore



Bron: <https://mobiscore.omgeving.vlaanderen.be/>

De Mobiscore berekent hoe vlot je te voet of met de fiets voorzieningen zoals winkels, scholen, stations, bus- en tramhaltes kan bereiken. Hoe hoger de Mobiscore, hoe lager de verwachte mobiliteits- en milieu-impact.

2.3 Grond

Totale grondoppervlakte (m ²)	265
Warteroets	niet overstromingsgevoelig
Risicozone voor overstromingen	geen risicozone
Juridische bestemming	zone M1 voor multifunctionele zone en zone B1 voor woningen (BPA nr. 122 Binnenstad - deel Muinkpark)

2.4 Constructie

2.4.1 Algemene omschrijving

Gebouwstructuur	beton
Bouwjaar	1970

Renovatiejaar	2020
Algemene staat van onderhoud	uitstekende staat
Gevelbreedte (m)	11
Aantal bouwlagen	9
Verdieping	2
Bewoonbare oppervlakte (m ²)	85
Oppervlakte kelder(s) (m ²)	4
Bruto vloeroppervlak (m ²)	89
Oppervlakte terrassen (m ²)	3
Aantal slaapkamers	2
Aantal badkamers	2
Oriëntatie leefruimten	zuidwest
Oriëntatie terrassen	noordoost

2.4.2 Kwaliteit en comfort

Afwerking	standaard
Zicht op de buren	zwak
Vrij uitzicht	vrij mooi
Lichtsterkte	vrij veel
EPC-score (kWh/m ² jaar)	50
EPC-label	A
Verwarming	centrale verwarming (aardgas)
Ventilatie	C
Comfort	lift / domotica / videofoon / geïnstalleerde keuken / geïnstalleerde badkamer

2.4.3 Staat van onderhoud

Exterieur	Te vernieuwen	Middelmatige staat	Goede staat	Nieuwe staat
Raamwerk				✓
Deuren				✓
Terrassen		✓		
Interieur	Te vernieuwen	Middelmatige staat	Goede staat	Nieuwe staat
Vloerbekleding				✓
Muurbekleding				✓
Plafond				✓
Binnendeuren				✓
Sanitair				✓

Interieur	Te vernieuwen	Middelmatige staat	Goede staat	Nieuwe staat
Keukeninrichting				✓
Elektriciteit				✓
Verwarming				✓

3. Fotoreportage



Foto 1

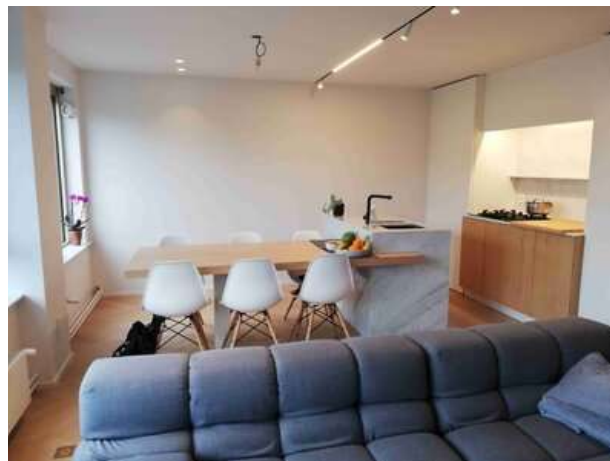


Foto 2

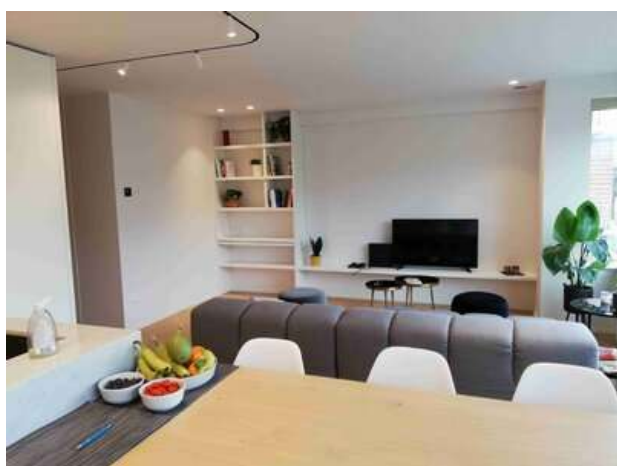


Foto 3

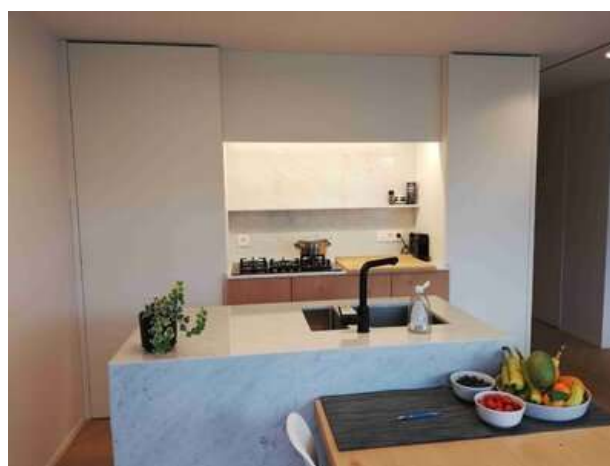


Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10

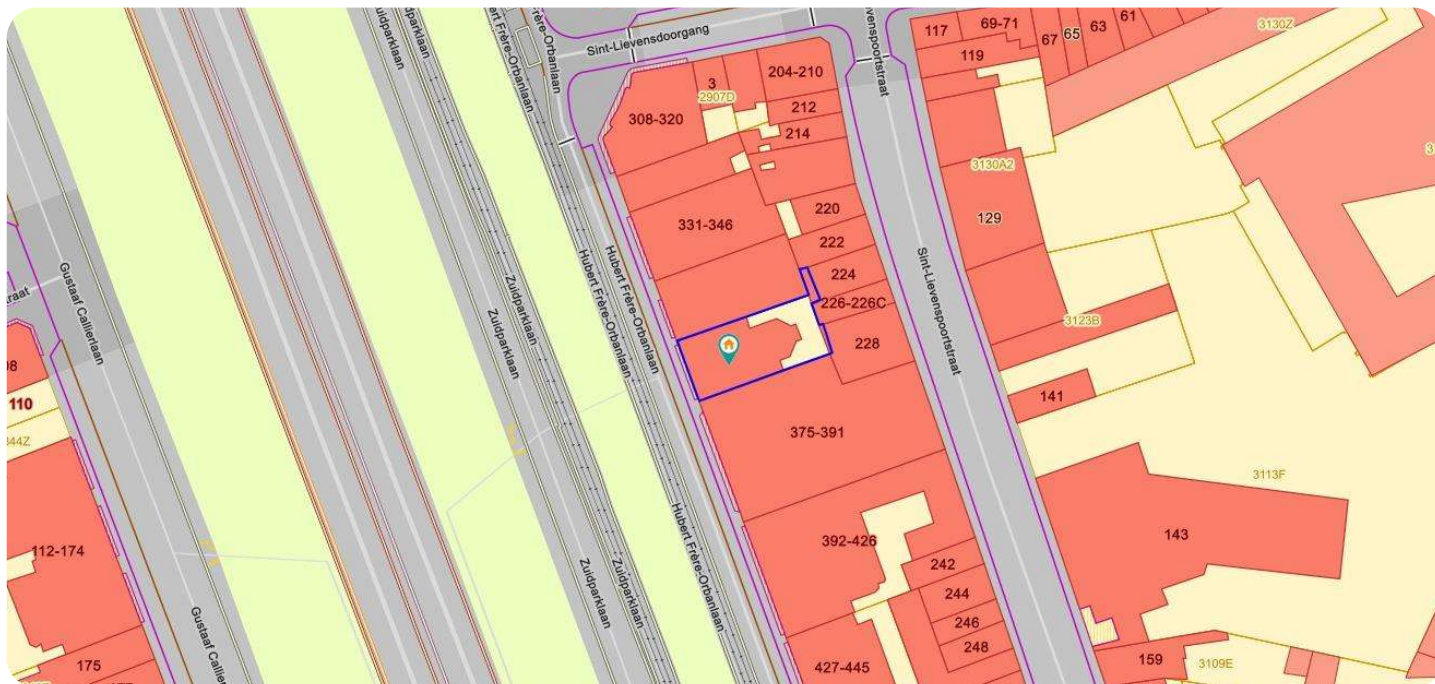


Foto 11

4. Kaarten



GRB-basiskaart



Kadastraal plan

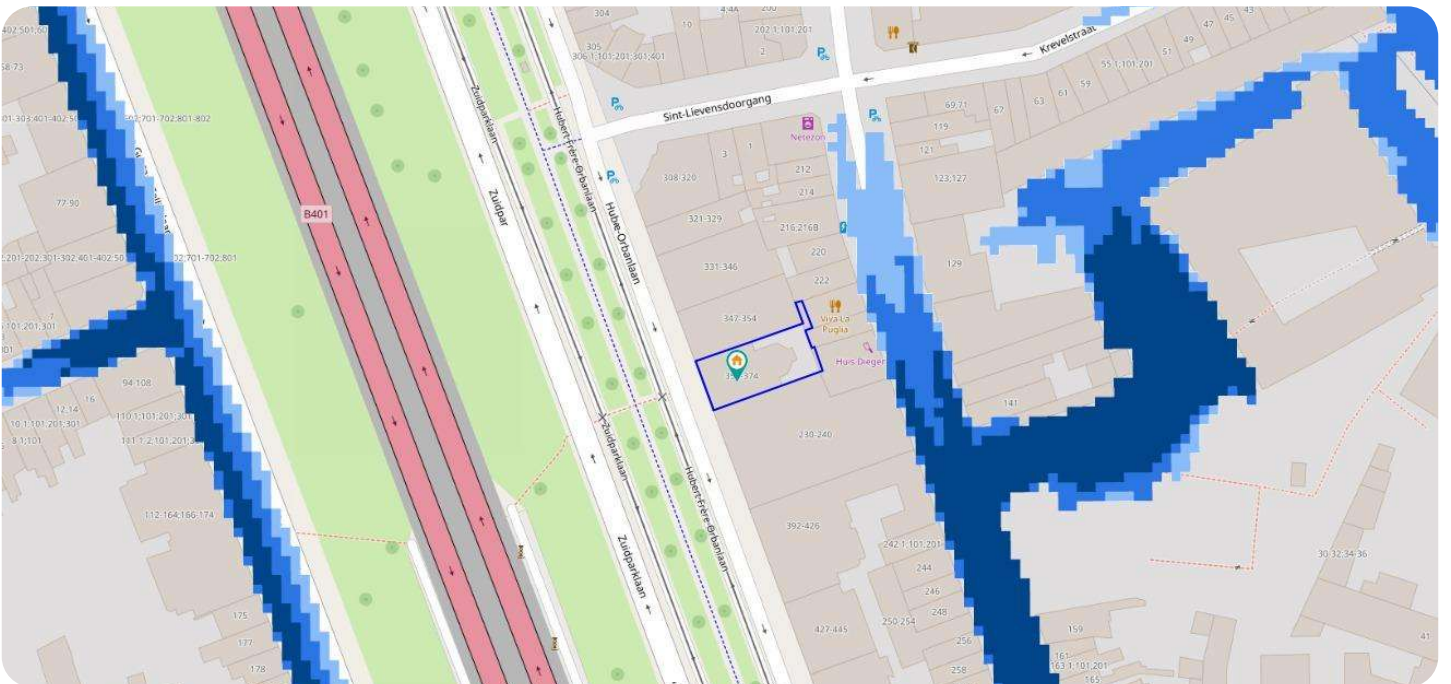




ArcGIS satelliet



Watertoets 2023 pluviaal



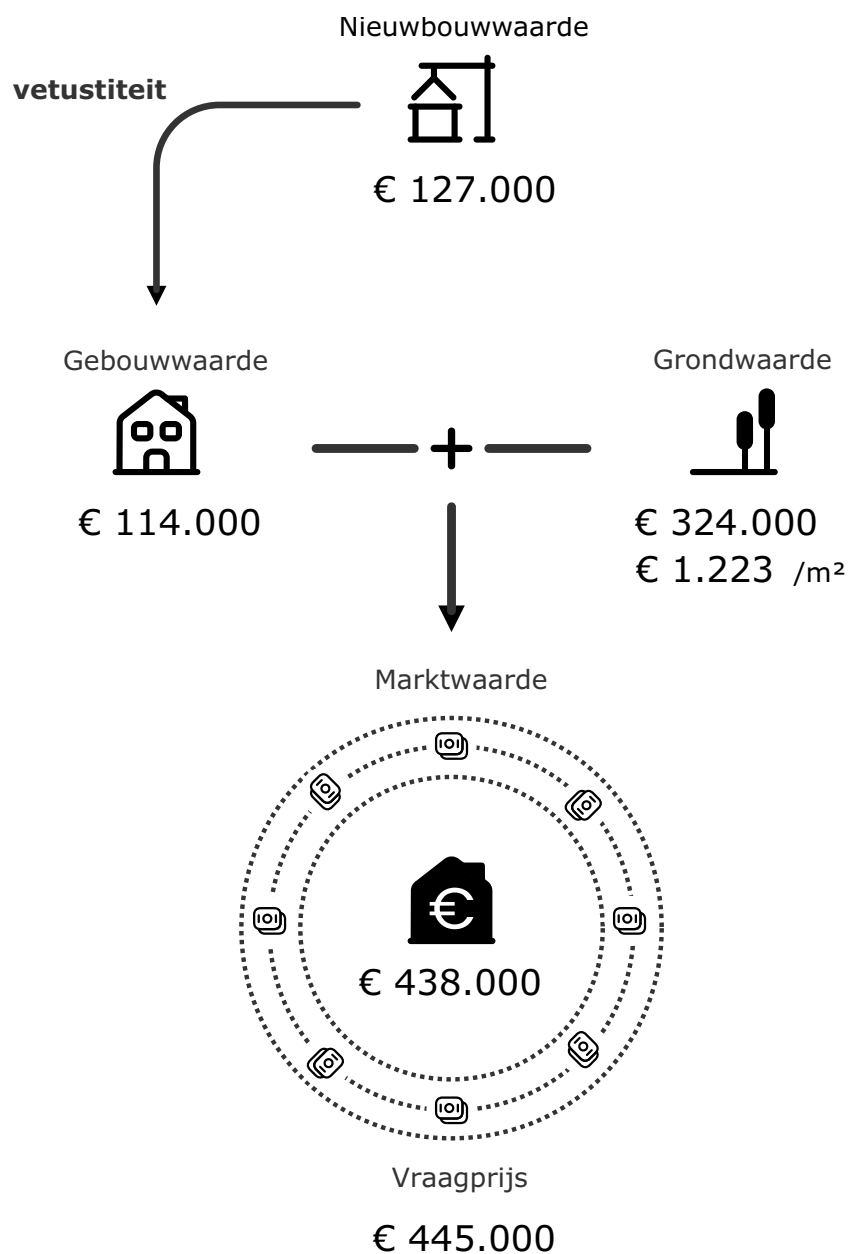
5. Vergelijkingspunten

Voor een gedetailleerde beschrijving van de vergelijkingspunten wordt verwezen naar de bijlagen.



1	Hubert Frère-Orbanlaan 519	9000 Gent	6	Tweebruggenstraat 23	9000 Gent
2	Hubert Frère-Orbanlaan 544	9000 Gent	7	Nieuwebosstraat 22	9000 Gent
3	Keizervest 68	9000 Gent	8	Eekhout 28	9000 Gent
4	Sint-Lievenslaan 35 501	9000 Gent	9	Sint-Annaplein 39	9000 Gent
5	Ferdinand Lousbergskaai 111	9000 Gent	10	Nieuwebosstraat 12	9000 Gent

6. Waardebepaling



7. Conclusie

Sterktes & kansen

- Gunstige locatie nabij commercieel en historisch centrum
- Uitstekende bereikbaarheid en ontsluiting (zowel met de wagen als met openbaar vervoer)
- Recente totaalrenovatie uitgevoerd
- Hoge afwerkingsgraad en niveau van comfort
- Gemeenschappelijke delen in goede en onderhouden staat

Zwaktes & bedreigingen

- Geen garage of autostaanplaats
- Zicht op B401 (beperkt zicht op Zuidpark)
- Compacte vloeroppervlakte
- Beperkte terrasoppervlakte

Vraagprijs

€ 445.000

Marktwaarde

€ 438.000

Gebouwwaarde

€ 114.000

Grondwaarde

€ 324.000

Gedwongen verkoop

€ 350.000

8. Bijlagen

8.1 Bijlage 1 - vergelijkingspunten

8.1.1 Vergelijkingspunt 1

8.1.2 Vergelijkingspunt 2

8.1.3 Vergelijkingspunt 3

8.1.4 Vergelijkingspunt 4

8.1.5 Vergelijkingspunt 5

8.1.6 Vergelijkingspunt 6

8.1.7 Vergelijkingspunt 7

8.1.8 Vergelijkingspunt 8

8.1.9 Vergelijkingspunt 9

8.1.10 Vergelijkingspunt 10

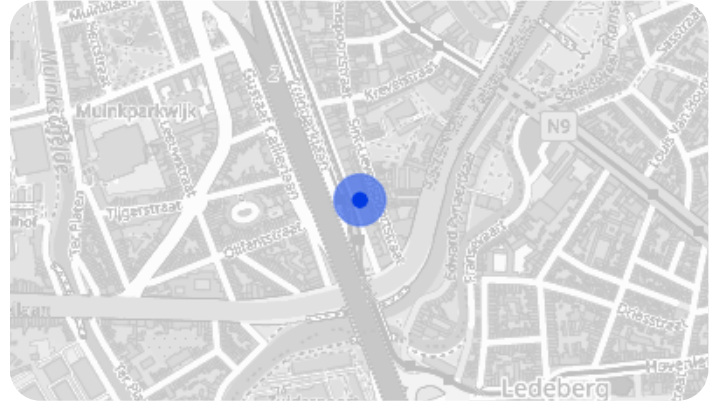
8.2 Bijlage 2 - plan met indeling

1

Hubert Frère-Orbanlaan 519 - 9000 Gent

€ 395.000

laatst gekende prijs



Appartement



2



1



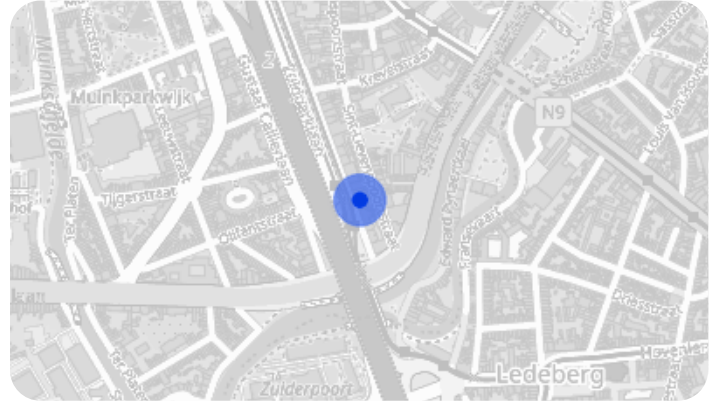
95 m²

Kadastrale ligging	GENT 4 AFD - D - 2952/00E000	Koop/huur	Koop
Type markt	Secundair	Transactie	Onderhands
Staat	Goede staat	Toegevoegd	13/04/2023
Bouwjaar	1959	Laatst gezien	07/11/2023
Terras	5 m ²	Aantal dagen online	208
EPC	159	13/04/2023	€375000
KI	991	06/05/2023	€395000

Hubert Frère-Orbanlaan 544 - 9000 Gent

€ 428.000

laatst gekende prijs



Appartement



2



1



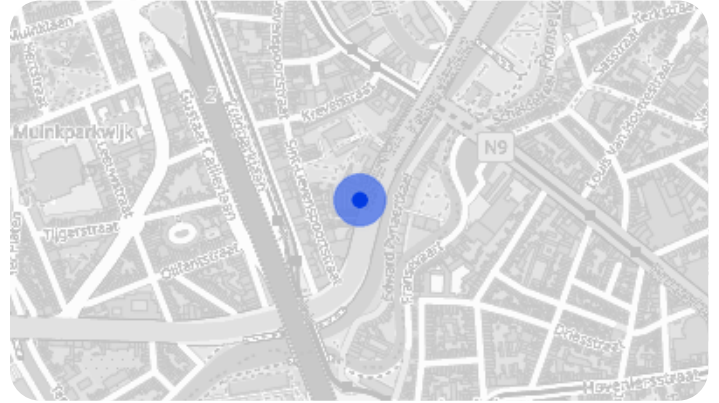
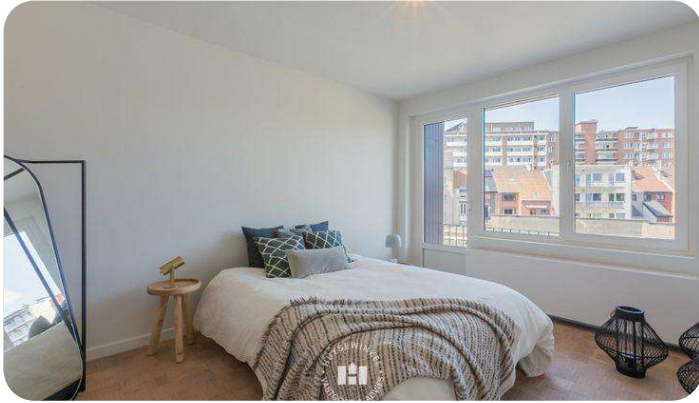
94 m²

Kadastrale ligging	GENT 4 AFD - D - 2970/00D000	Koop/huur	Koop
Type markt	Secundair	Transactie	Onderhands
Staat	Goede staat	Toegevoegd	10/08/2023
EPC	146	Laatst gezien	06/10/2023
KI	959	Aantal dagen online	56
		10/08/2023	€438000
		18/09/2023	€428000

Keizervest 68 - 9000 Gent

€ 375.000

laatst gekende prijs



Appartement



2



1



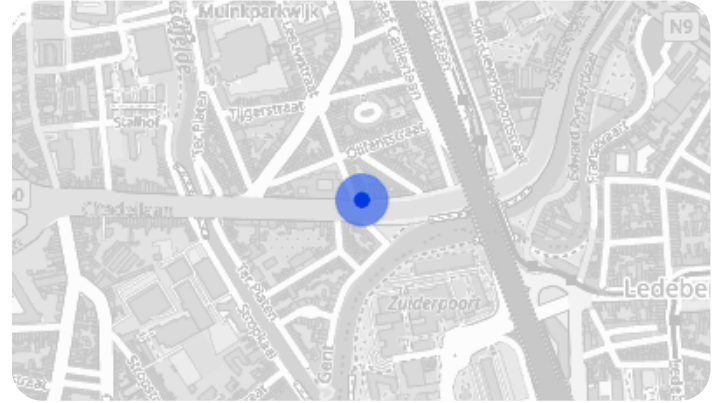
102 m²

Kadastrale ligging	GENT 4 AFD - D - 3131/00N005	Koop/huur	Koop
Type markt	Secundair	Transactie	Onderhands
Staat	Goede staat	Toegevoegd	24/05/2023
EPC	166	Laatst gezien	23/09/2023
KI	974	Aantal dagen online	122
		24/05/2023	€395000
		09/08/2023	€375000

Sint-Lievenslaan 35 501 - 9000 Gent

€ 385.000

laatst gekende prijs



Appartement



2



1



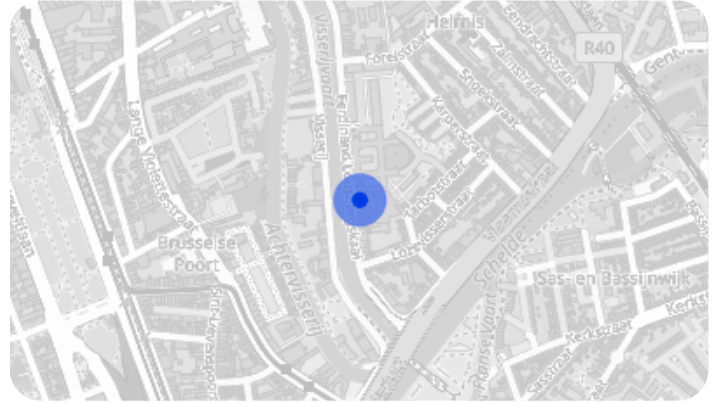
80 m²

Kadastrale ligging	GENT 4 AFD - D - 2841/00A024	Koop/huur	Koop
Type markt	Secundair	Transactie	Onderhands
Staat	Uitstekende staat	Toegevoegd	27/01/2023
Bouwjaar	2007	Laatst gezien	26/06/2023
Terras	7 m ²	Aantal dagen online	150
EPC	174	27/01/2023	€385000
KI	975		

Ferdinand Lousbergskaaï 111 - 9000 Gent

€ 379.000

laatst gekende prijs



Appartement



2



1



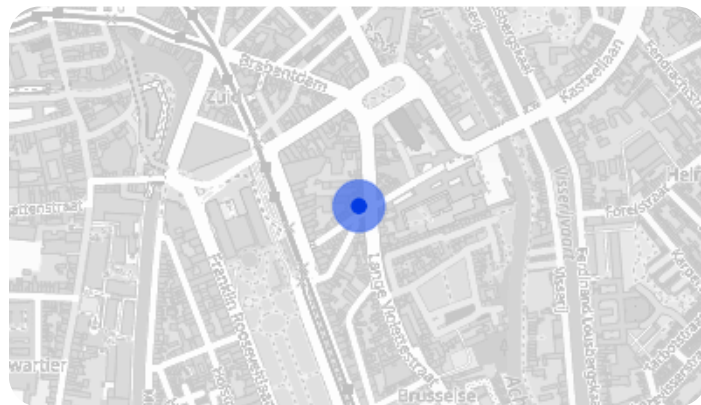
80 m²

Kadastrale ligging	GENT 4 AFD - D - 3608/00S000	Koop/huur	Koop
Type markt	Secundair	Transactie	Onderhands
Staat	Uitstekende staat	Toegevoegd	17/10/2023
Bouwjaar	1967	Laatst gezien	23/10/2023
EPC	165	Aantal dagen online	6
KI	666	17/10/2023	€379000

Tweebruggenstraat 23 - 9000 Gent

€ 465.000

laatst gekende prijs



Appartement



2



1



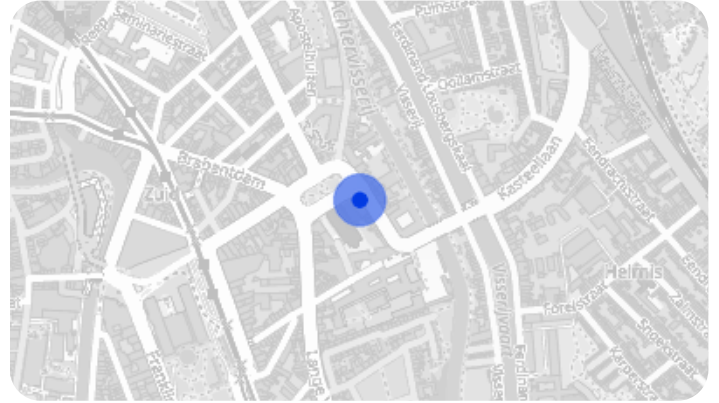
85 m²

Kadastrale ligging	GENT 4 AFD - D - 2489/00E000	Koop/huur	Koop
Type markt	Secundair	Transactie	Onderhands
Staat	Uitstekende staat	Toegevoegd	25/04/2023
EPC	157	Laatst gezien	25/05/2023
KI	664	Aantal dagen online	30
		25/04/2023	€465000

Nieuwebosstraat 22 - 9000 Gent

€ 395.000

laatst gekende prijs



Appartement



2



1



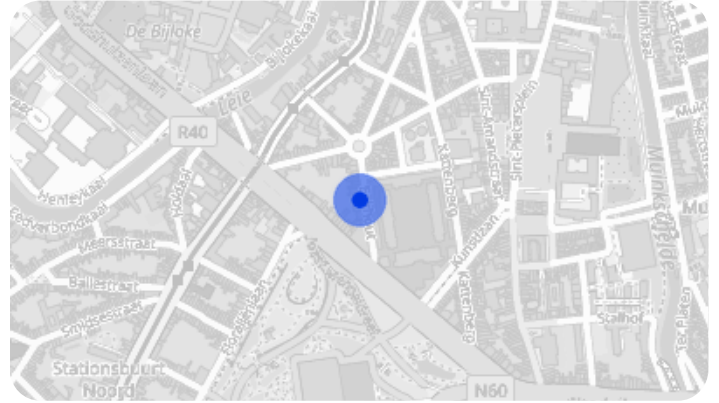
90 m²

Kadastrale ligging	GENT 4 AFD - D - 2116/00N002	Koop/huur	Koop
Type markt	Secundair	Transactie	Onderhands
Staat	Uitstekende staat	Toegevoegd	22/02/2023
Bouwjaar	1965	Laatst gezien	26/02/2023
Terras	3 m ²	Aantal dagen online	3
EPC	179	22/02/2023	€395000
KI	844		

Eekhout 28 - 9000 Gent

€ 399.000

laatst gekende prijs



Appartement



2



1



95 m²



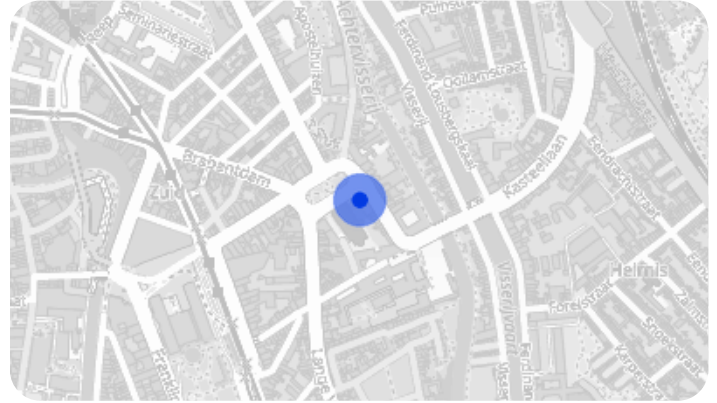
104 m²

Kadastrale ligging	GENT 5 AFD - E - 0865/00N004	Koop/huur	Koop
Type markt	Secundair	Transactie	Onderhands
Staat	Onbekend	Toegevoegd	30/04/2023
Bouwjaar	1968	Laatst gezien	02/06/2023
Terras	10 m ²	Aantal dagen online	33
EPC	153	30/04/2023	€399000

Sint-Annaplein 39 - 9000 Gent

€ 495.000

laatst gekende prijs



Appartement



2



1



98 m²



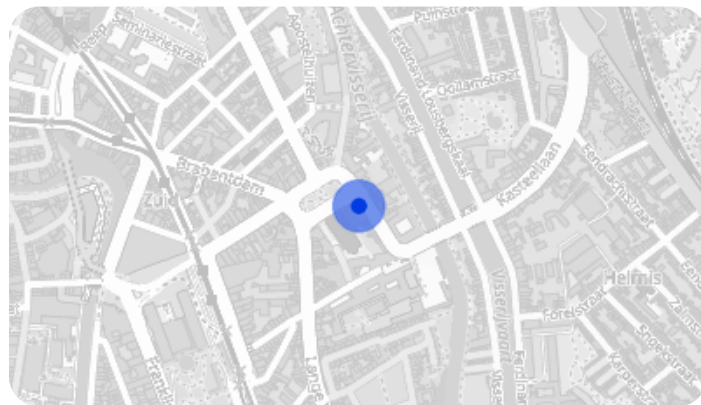
101 m²

Kadastrale ligging	GENT 4 AFD - D - 2116/00N002	Koop/huur	Koop
Type markt	Secundair	Transactie	Onderhands
Staat	Goede staat	Toegevoegd	03/03/2024
Bouwjaar	1965	Laatst gezien	27/03/2024
EPC	175	Aantal dagen online	24
KI	927	03/03/2024	€495000

Nieuwebosstraat 12 - 9000 Gent

€ 485.000

laatst gekende prijs



Appartement



2



1



95 m²



95 m²

Kadastrale ligging	GENT 4 AFD - D - 2116/00N002	Koop/huur	Koop
Type markt	Secundair	Transactie	Onderhands
Staat	Uitstekende staat	Toegevoegd	03/03/2024
Bouwjaar	1965	Laatst gezien	27/03/2024
EPC	233	Aantal dagen online	24
KI	830	03/03/2024	€485000

