



rock.estate

Waarderingsverslag

1/6/2026

Burgemeester Adriaensenlaan 72, 2450 Meerhout

Uitgevoerd voor

joseph.van.lommel@telenet.be

Uitgevoerd door

Tibo Hermans

Gecontroleerd door

Pietjan Vandooren

RICS: 6948735

Doel van waardering

Nieuwe kredietaanvraag

Soort waardering

Waardering op afstand

Referenties

Rock.estate: **8NV7HN63DIGY**

Bank: **1039651**

Dit waarderingsverslag is het resultaat van een evaluatie op afstand van het pand door een vastgoedschatter. Deze persoon heeft het pand niet bezocht, maar heeft op basis van diverse beschikbare data en een statistisch model een onafhankelijke waardering van het pand gemaakt. Voor meer informatie over deze waarderingsmethode verwijzen wij u naar de laatste pagina van dit rapport.

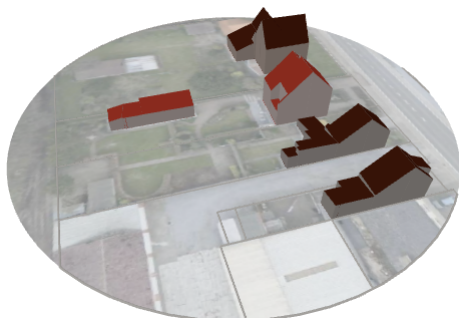
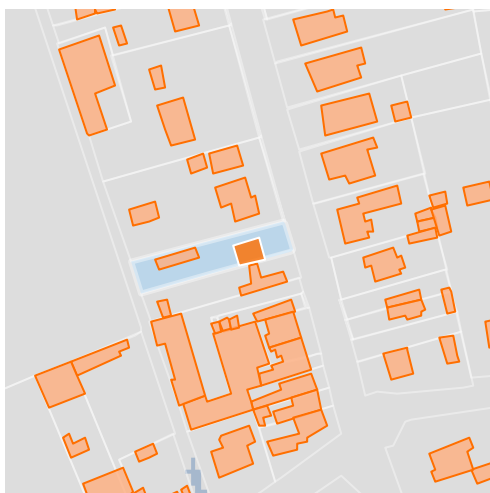
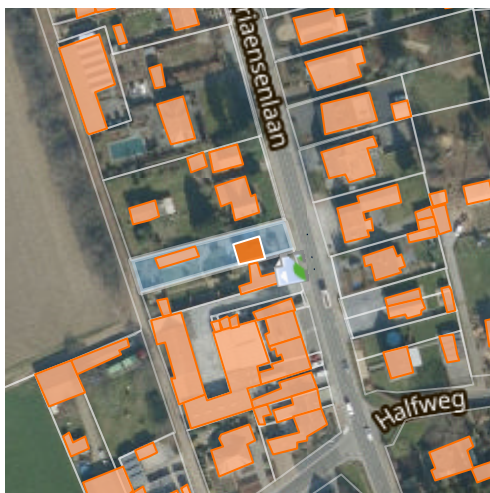


Adres
Burgemeester
Adriaensenlaan 72, 2450

Waarderingsdatum
1/6/2026

Soort waardering
Waardering op afstand

Rock.estate referentie
8NV7HN63DIGY



Marktwaaarde

€ 460.000

Algemene informatie

Type woning

Huis

Type bebouwing

Open bebouwing

Percelen en gebouwen

Totale perceeloppervlakte

707 m²

Bebouwde oppervlakte

82 m²

Bijgebouw(en)

1

Totale oppervlakte van bijgebouw(en)

63 m²

Kadastrale referentie

13021B1160/00L000 (707 m²)

Adres
**Burgemeester
Adriaensenlaan 72, 2450**

Waarderingsdatum
1/6/2026

Soort waardering
Waardering op afstand

Rock.estate referentie
8NV7HN63DIGY

Gebouw

Type woning	Huis	EPC	196 kWh/m²jr
Bewoonbare oppervlakte	226 m²	Privé-gebruik (residentieel)	100%
Bouwjaar	1981	EPC bron	Certificaat

Structuur van het gebouw

Bouwstijl	Traditioneel	Minimale dakhoogte	2.93 m
Volume hoofdgebouw	620.28 m³	Maximale dakhoogte	10.32 m
Staat van het pand aan de buitenkant	Goed	Delen van het hoofdgebouw	2
Gevelmateriaal	Baksteen	Dakdelen	4
Dakoppervlakte	110 m²	Dakbedekking	Leistenen dakpan
Gemiddelde dakhelling	40.28°	Aantal dakvensters	1
Plat dak proportie	7%		

Bestemming en klassering van het gebouw

Niveau van economische activiteit **Geen economische activiteit**

Adres
Burgemeester
Adriaensenlaan 72, 2450

Waarderingsdatum
1/6/2026

Soort waardering
Waardering op afstand

Rock.estate referentie
8NV7HN63DIGY

Perceel/percelen

Totale perceeloppervlakte	707 m²
Bijgebouw(en)	1
Totale oppervlakte van bijgebouw(en)	63 m²

Tuinoppervlakte	562 m²
Oriëntatie van de tuin	W

Directe omgeving

Omgeving	Gemiddeld
Niveau van direct straatverkeer	Hoog

Nabijheid van indirect straatverkeer	Gemiddeld
Beschrijving van de omgeving	Landelijk

Opmerkingen van de Vastgoeddeskundige

Woning gelegen te Burgemeester Adriaensenlaan 72, 2450 Meerhout. De woning staat op een perceel van 706 M2 en heeft een bewoonbare oppervlakte van 226 M2. Het energielabel is 'B'.

Adres
Burgemeester
Adriaensenlaan 72, 2450

Waarderingsdatum
1/6/2026

Soort waardering
Waardering op afstand

Rock.estate referentie
8NV7HN63DIGY

Waarderingen

Marktwaaarde	Gedwongen verkoopwaarde	Maandelijkse huurprijs	Heropbouwwaarde	Index	Soort index
€ 460.000	€ 391.760	1.380 €/maand	€ 378.000	1056	ABEX

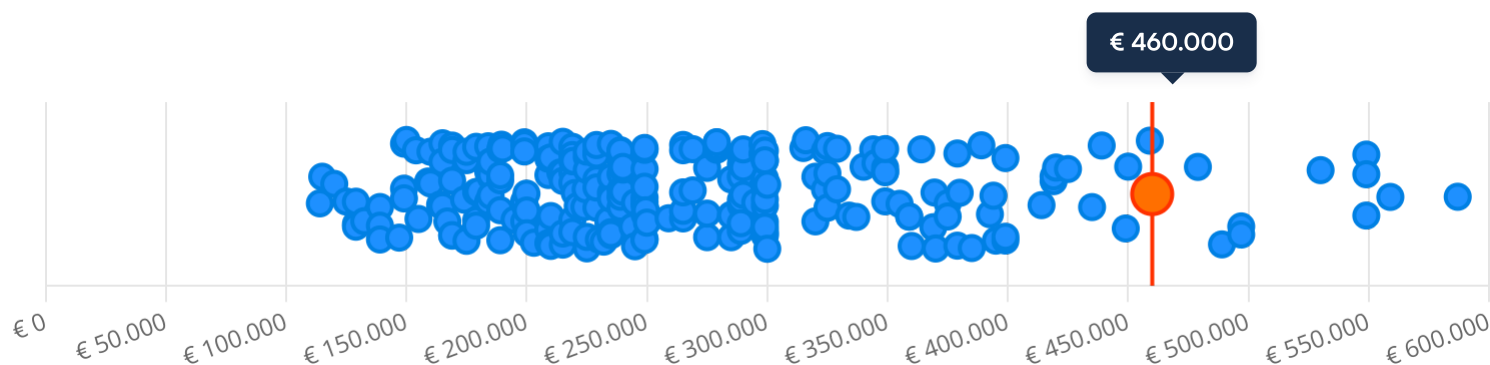
De waardering van dit gebouw berust gedeeltelijk op een data-gedreven statistisch model. Het resultaat werd door een vastgoedschatter gecontroleerd en bijgestuurd waar nodig. Het betreft een proces in twee stappen:

Stap 1: Schatting door waarderingsmodel

Een eerste schatting van de marktwaaarde van het pand wordt door het model berekend op basis van alle input van de klant alsook enkele bijkomende inputparameters (cf. blz. 2). Deze schatting geeft de gemiddelde marktwaaarde voor een pand met deze locatie en karakteristieken.(*)

Stap 2: Evaluatie en verfijning door vastgoedschatter

De vastgoedschatter verifieert het model in stap 1 en houdt vervolgens rekening met de andere inputparameters. Dit resulteert in de marktwaaarde van het pand (rode lijn in grafiek). Afhankelijk van de correcties die door de vastgoedschatter worden toegepast, kan de marktwaaarde lager of hoger uitvallen dan de oorspronkelijke waardering van het model. De onderstaande grafiek illustreert hoe de marktwaaarde van dit pand zich vergelijkt met andere panden in de omgeving. Het kan helpen om deze waardering te contextualiseren.



De marktwaaarde in dit rapport is gebaseerd op een waardering uitgevoerd door een vastgoedschatter op afstand. De waardering tracht een zo goed mogelijk zicht te geven op de huidige waarde van het pand. Het blijft echter een schatting waarbij de volgende elementen in aanmerking moeten worden genomen:

- Waardering op afstand: de schatter heeft het pand van op afstand geëvalueerd en heeft dit niet effectief bezocht.
- Nauwkeurigheid van het model: de waardering berust gedeeltelijk op een statistisch model met een bepaalde foutenmarge.
- Subjectiviteit: zelfs de best mogelijke waardering uitgevoerd door een schatter bevat een zeker niveau van subjectiviteit.

Heropbouwwaarde berekening

De heropbouwwaarde is de totale kostprijs om een gebouw opnieuw op te bouwen volgens de huidige bouwnormen. Deze berekening is inclusief BTW en erelonen van architecten, is niet afhankelijk van de locatie en omvat geen sloopkosten of bijgebouwen. Hierdoor is het mogelijk dat de heropbouwwaarde hoger is dan de marktwaaarde. De heropbouwwaarde is gebaseerd op de ABEX 1056 index.

Adres
Burgemeester
Adriaensenlaan 72, 2450

Waarderingsdatum
1/6/2026

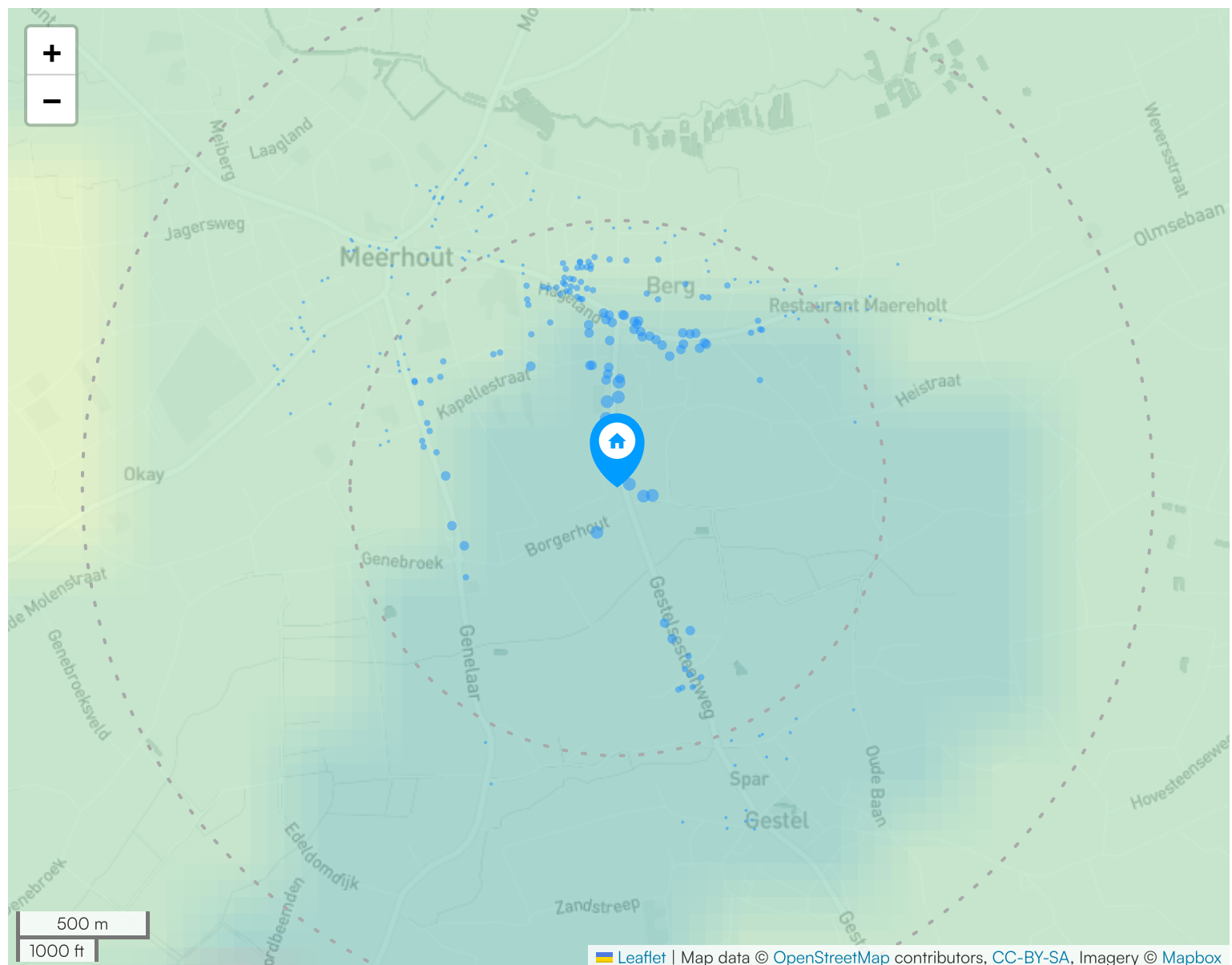
Soort waardering
Waardering op afstand

Rock.estate referentie
8NV7HN63DIGY

Referentiepanden: locatie

De waardering van dit pand is gebaseerd op 250 referentiepanden in de buurt (binnen een afstand van 2 km). Elk referentiepand deelt een aantal elementen inzake ligging, grootte en andere vergelijkbare kenmerken. Het onderliggende statistische model van deze waardering is gebaseerd op een "Geographically Weighted Regression" (GWR), waarbij referentiepunten in de onmiddellijke nabijheid van het pand een grotere gewicht krijgen in vergelijking met referentiepunten die zich verderaf bevinden.

De onderstaande kaart geeft een overzicht van de locatie van de referentiepanden en de afstand tot het te evalueren pand. De kleurenlegende geeft een goede indicatie van de gemiddelde marktwaarde van woningen in uw omgeving.



Adres
Burgemeester
Adriaensenlaan 72, 2450

Waarderingsdatum
1/6/2026

Soort waardering
Waardering op afstand

Rock.estate referentie
8NV7HN63DIGY

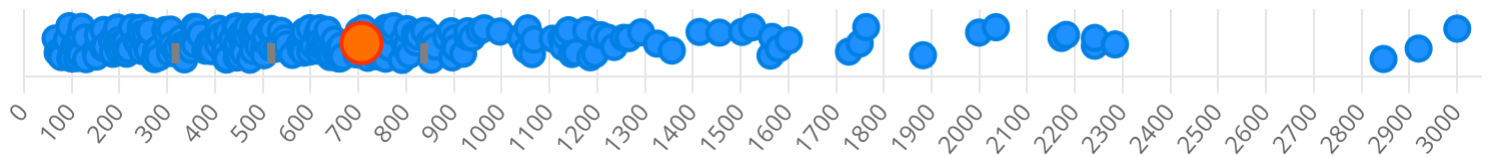
Referentiepanden: kenmerken

Een pand heeft diverse objectieve kenmerken die bijdragen aan de prijs zoals locatie, grootte en energie-efficiëntie. De onderstaande grafieken vergelijken een aantal van deze kenmerken van deze woning met de andere referentiepanen in de buurt.

● Kenmerken pand
 ● Referentiepanen in uw buurt

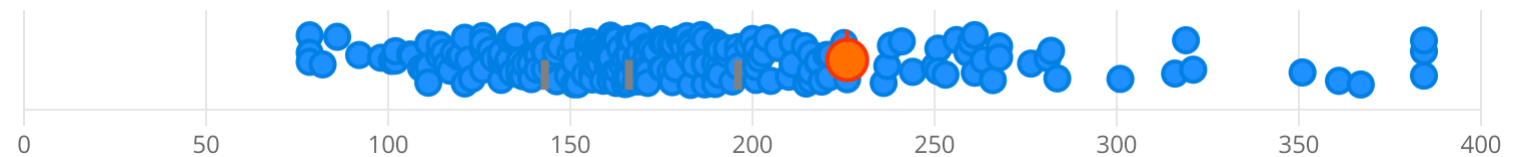
Totale perceeloppervlakte

707



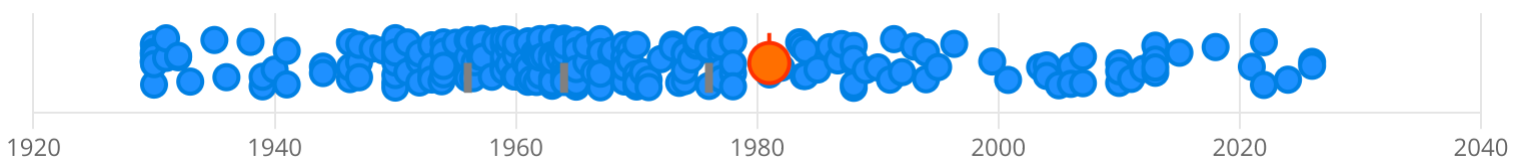
Bewoonbare oppervlakte

226



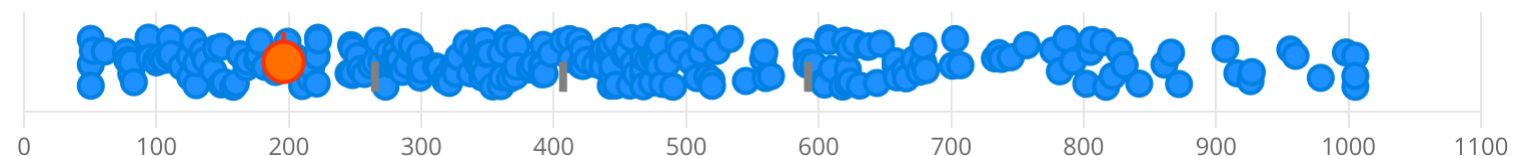
Bouwjaar

1981



EPC

196





Adres
Burgemeester
Adriaensenlaan 72, 2450

Waarderingsdatum
1/6/2026

Soort waardering
Waardering op afstand

Rock.estate referentie
8NV7HN63DIGY

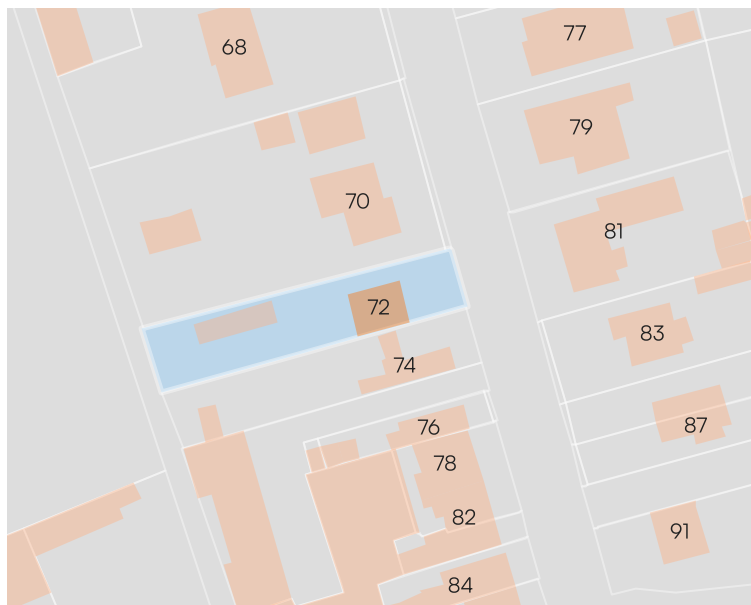
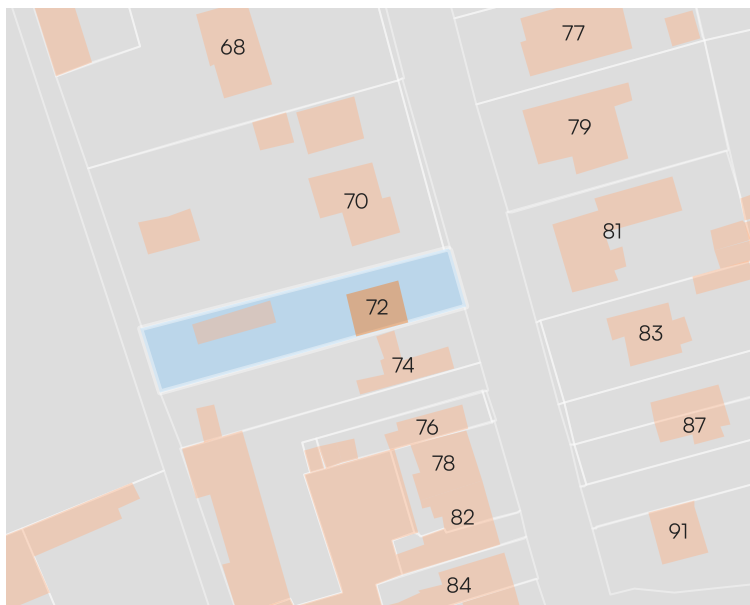
Het overstromingsrisico wordt niet uitgesloten van verzekering

Overstromingsgebieden (normaal)

Overstromingsrisico van het gebouw	Geen
Dichtstbijzijnde overstromingsgebied bij het gebouw	73.8 m
Overstromingsrisico van perceel(en)	Geen
Dichtstbijzijnde overstromingszone bij perceel(en)	64.7 m

Overstromingsrisico (verzekeringssuitsluiting)

Overstromingsrisico van het gebouw (verzekeringssuitsluiting, 1m)	Geen
Dichtstbijzijnde overstromingsgebied bij het gebouw (verzekeringssuitsluiting)	1190.7 m
Overstromingsrisico van perceel(en) (verzekering uitgesloten, 1m)	Geen
Dichtstbijzijnde overstromingszone bij perceel(en) (verzekering uitgesloten)	1184.8 m



Laag risico Middelgroot risico Hoog risico Uitsluiting van verzekering

Adres	Waarderingsdatum	Soort waardering	Rock.estate referentie
Burgemeester Adriaensenlaan 72, 2450	1/6/2026	Waardering op afstand	8NV7HN63DIGY

Disclaimer

Dit is een verkorte versie van onze Disclaimer, beschikbaar op <https://argenta.rock.estate/app/nl-BE/p/disclaimer?p=1780300763>. Het is essentieel om de volledige Disclaimer te raadplegen om alle voorwaarden en bepalingen die van toepassing zijn op deze waardering te begrijpen.

Reden voor de Waardering

Deze waardering is opgesteld door Rock.estate namens de aanvrager om de marktwaarde van het pand te beoordelen door een professional, voornamelijk in het kader van hypotheekaanvragen of herfinancieringsleningen.

Definities

Hieronder staan belangrijke definities die relevant zijn voor deze waardering. Raadpleeg onze volledige Disclaimer voor definities die niet staan opgesomd in onderstaande lijst.

- **Marktwaarde:** De Marktwaarde is het geschatte bedrag waarvoor een onroerend goed zou moeten worden verhandeld tussen een bereidwillige verkoper en een bereidwillige koper in een transactie onder normale voorwaarden, na geschikte marketing, waarbij beide partijen met kennis van zaken, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld. De Marktwaarde houdt geen rekening met hypotheken, schuldbekentenissen of andere vergelijkbare lasten die aan het onroerend goed verbonden zijn.
- **Gedwongen Verkoopwaarde:** De vermoedelijke verkoopprijs die wordt behaald bij een gedwongen openbare verkoop.
- **Markthuur:** De huurprijs die onder normale marktomstandigheden kan worden gerealiseerd voor het verhuren van een onroerend goed. De Markthuur kan variëren afhankelijk van de marktomstandigheden, exclusief eenmalige betalingen (zoals erfpachtrechten, huurwaarborg of instapkosten), en wordt uitgedrukt exclusief huurkosten en onroerende voorheffing.

Internationale Waarderingsnormen

Deze waardering is uitgevoerd volgens de richtlijnen van de Internationale Waarderingsnormen (IVS).

Aannames

De volgende aannames zijn gedaan bij deze waardering.

- Afwezigheid van Gevaarlijke Stoffen
- Geen Verborgene Gebreken
- Naleving van Wetten en Regels
- Vergunningen en Goedkeuringen
- Geen Beschermingsmaatregelen of Geschillen
- Eigendomstitel en Hypotheken
- Goodwill en Bedrijfsactiva

Bijzondere Aannames (Alleen voor Nieuwbouw)

De volgende bijzondere aannames zijn gedaan bij deze waardering.

- Gebouwen in Aanbouw
- Nieuwgebouwde Eigendommen
- Financiële Openbaar Gemaakte Documenten
- Voltooiing van Ontwikkelingsvoorzieningen
- Voltooiing van Infrastructuur
- Aanname van Bezetting

Beperkingen

De schatter expert werkt onder de volgende beperkingen, die in dit waarderingsverslag zijn meegenomen.

- Betrouwbaarheid van de Waardering
- Reikwijdte van Waardering
- Naleving van Wetten en Regels
- Aankoopkosten
- Uitsluitingen

In overweging te nemen

Bij Rock.estate zijn we bewust van marktrisico's en mogelijke datalekken. We kunnen echter niet aansprakelijk worden gesteld voor bepaalde macro-economische gebeurtenissen die buiten onze controle liggen. Wat betreft gegevensbescherming houden we ons aan de GDPR-richtlijnen. Deze zaken worden verder toegelicht in onze volledige Disclaimer onder de secties Algemene Voorwaarden en Gegevensbescherming.

Aansprakelijkheid & Uitsluitingen

Rock.estate neemt alleen verantwoordelijkheid voor de klant die dit rapport heeft aangevraagd en is niet aansprakelijk voor schade die door derden is geleden. Aanvullende aansprakelijkheidsbeperkingen zijn uiteengezet in de volledige Disclaimer.

Benaderingen die zijn gebruikt in deze waardering

- **Bestaand Onroerend Goed:** Het pand wordt gewaardeerd met behulp van de Vergelijkingsmethode, die vergelijkbare marktgegevens in overweging neemt.
- **Nieuwbouw:** De waardering is gebaseerd op de Vergelijkingsmethode en kan, indien nodig, de Kostprijs- of Inkomstenbenadering omvatten.

Aanvullende voordelen van nieuwe constructie (alleen voor Nieuwbouw)

Nieuw gebouwde panden bieden vaak additionele voordelen, zoals moderne bouwtechnieken en een hogere energie-efficiëntie, wat leidt tot lagere onderhoudskosten. Deze voordelen dragen onder andere bij aan de verschillen in waardering in vergelijking met bestaande panden.

