

TAXATIERAPPORT

GOORSEBAAN 20 , 5706 LG HELMOND



Gloudemans

De heer J.P.A.M. Broekmans

Inhoudsopgave

A.	Opdracht	3
B.	Inspectie	3
C.	Gegevens getaxeerde woning	4
D.	Doel van de taxatie	4
E.	Waardering	5
F.	Verantwoording en aansprakelijkheid	6
G.	Juridische kenmerken van de woning	8
H.	Omschrijving van de getaxeerde woning en zijn omgeving	10
I.	Het onderhoud van de woning	13
J.	Verontreiniging in en om de woning	15
K.	Bewoning	15
L.	Onderbouwing van de waarde van de woning	16
M.	De woningmarkt	22
N.	Welke wetten en regels gelden voor de woning?	23
O.	Nadere mededelingen	24
P.	Foto's van de woning	25
Q.	Overzicht van bijlagen	28
	Samenvatting Taxatierapport	29
	Uniforme meetstaat	30
	Bouwkundige opnamestaat	31

TAXATIERAPPORT GOORSEBAAN 20 , 5706 LG HELMOND

Beste meneer G.P.P. Jurrius

U heeft mij gevraagd de marktwaarde te bepalen van Goorsebaan 20 , 5706 LG Helmond . Ik ben J.P.A.M. Broekmans van Gloudemans uit NULAND. Ik ben onafhankelijk taxateur en heb deze taxatie uitgevoerd volgens een vaste methode. In dit taxatierapport leest u wat de marktwaarde van de woning is op 6 oktober 2020 (waardepeildatum) en hoe ik die bepaald heb.

Sommige woorden zijn schuingedrukt. Dat zijn de officiële termen.

A. Opdracht

Opdrachtgever

Naam opdrachtgever:	De heer G.P.P. Jurrius
Adres:	Goorsebaan 20
Postcode en plaats:	5706 LG Helmond

De opdrachtgever noemen wij in de rest van dit document 'u'.

Taxatiebedrijf en taxateur

Bedrijfsnaam taxatiebedrijf:	Gloudemans
Adres:	Dorpstraat 28 C
Postcode en plaats:	5391 AW NULAND
KvK-nummer:	16032293
Naam taxateur:	De heer J.P.A.M. Broekmans
Inschrijfnummer NRVT:	RT709721051
Lid van of aangesloten bij:	NVM

Het taxatiebedrijf en de taxateur samen noemen wij in de rest van dit document 'wij'. De taxateur die de taxatie heeft uitgevoerd noemen we verder 'ik'.

Controlerend taxateur

Ik heb een tweede taxateur gevraagd om mijn werk te controleren. Deze taxateur is ook geregistreerd bij NRVT. Dat doet deze taxateur met een 'plausibiliteitstoets'. Daarmee toetst hij hoe aannemelijk en geloofwaardig mijn taxatie is. En of ik volgens de juiste methode heb getaxeerd. U vindt een verklaring van deze controlerend taxateur als bijlage bij dit taxatierapport.

Taxatiebedrijf:	Gloudemans
Naam controlerend taxateur:	De heer J. Vugts

B. Inspectie

Inspectiegegevens

Ik geef u een indruk van Goorsebaan 20 , 5706 LG Helmond en van de omgeving. Voor die indruk gebruik ik mijn zintuigen, mijn kennis van de omgeving en van de woningen in de omgeving en informatie die ik heb gekregen van u of van anderen.

Inspectiedatum:	16 oktober 2020
Volledige inspectie:	Ja
Anderen aanwezig bij inspectie:	Eigenaar de heer G.P.P. Jurrius
Bijzonderheden:	Nee

C. Gegevens getaxeerde woning

De woning

Hieronder beschrijf ik de woning. Daarbij heb ik de [Fotowijzer](#) woningen gebruikt. Dit document laat met foto's zien wat taxateurs bedoelen met de verschillende woningtypes.

Woningtype:	vrijstaande woning
Bijgebouwen:	Garage
Adres:	Goorsebaan 20
Postcode en plaats:	5706 LG Helmond

D. Doel van de taxatie

Waarom heeft u mij gevraagd de woning te taxeren?

U heeft mij gevraagd de woning te taxeren met het volgende doel:

Een andere reden, namelijk

Doel van de taxatie is het bepalen van de waardeestijging tussen agrarische bedrijfswoning, plattelandswoning en burgerwoning, ten behoeve van de bijdrage op grond van Beleidsregel kwaliteitsverbetering landschap.

E. Waardering

Wat is 'marktwaaarde'?

De officiële definitie van marktwaaarde is:

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.'

De marktwaaarde van een woning is altijd een schatting. Preciezer: het is een schatting van wat een geïnteresseerde koper zou willen betalen aan een verkoper die de woning graag wil verkopen. Er zijn daarbij een paar voorwaarden:

1. De verkoper heeft reclame gemaakt voor verkoop van de woning.
2. De koper en de verkoper hebben genoeg verstand van woningprijzen.
3. De koper en de verkoper handelen nadat ze er goed over hebben nagedacht.
4. De koper en de verkoper handelen vrij en zonder dwang.

De kosten die betaald worden bij de koop en overdracht maken geen onderdeel uit van de marktwaaarde.

Wat is de marktwaaarde van de woning?

Ik heb de woning en wat daarbij hoort getaxeerd. De waarde hieronder is de marktwaaarde op 6 oktober 2020.

Marktwaaarde: € 320.000,-

U heeft mij gevraagd een of meer extra marktwaaarden te bepalen voor een situatie die nu nog niet bestaat. Bijvoorbeeld voor een verbouwing die nog moet gebeuren of voor een nieuwbouwwoning die nog gebouwd wordt.

De marktwaaarden hieronder gaan over een situatie die op 6 oktober 2020 nog niet bestaat.

Wat is de marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat € 420.000,-

Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt, uitgaande van de bestemming wonen

Ik ben ervan uitgegaan dat wonen is toegestaan.

Wat is de marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat € 370.000,-

Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt, uitgaande van de bestemming plattelandswoning

Ik ben ervan uitgegaan dat een plattelandswoning is toegestaan.

Hoe kom ik aan deze waarden?

Middels de comparatieve benadering is op basis van in de markt gerealiseerde transacties een vergelijk gemaakt tussen verschillende vastgoedobjecten in de nabije omgeving. Hierbij wordt gezocht naar de best vergelijkbare transacties in de nabije omgeving, welke goed te vergelijken zijn qua bouwjaar, woningtype, grootte en de algehele conditie.

Is verder onderzoek nodig?

Er is geen verder onderzoek nodig naar deze woning.

F. Verantwoording en aansprakelijkheid

Welke standaarden en regels heb ik gebruikt?

Ik heb de woning getaxeerd volgens de laatste eisen uit de [Europese Taxatiestandaarden](#).

Ik heb de woning getaxeerd volgens de laatste eisen in de [Reglementen Gedrags- en Beroepsregels](#) en Kamers en de [Praktijkhandreiking Wonen](#) van NRVt.

Welke voorwaarden gelden voor deze taxatie?

Voor deze taxatie gelden [Algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers](#).

Heeft u klachten?

Bent u niet tevreden over de geleverde taxatie? Vindt u dat ik mij niet gehouden heb aan de regels? En komt u er met mij niet uit? Dan kunt u een klacht indienen bij de [Stichting Tuchtrechtspraak NRVt](#). De klacht wordt dan behandeld door een onafhankelijk tuchtcollege.

Het tuchtcollege beoordeelt of ik de waarde op de juiste manier heb vastgesteld. Maar ze bepalen geen nieuwe waarde. En ze kunnen ook niet van mij eisen dat ik het taxatierapport aanpas.

U kunt ook contact opnemen met de brancheorganisatie of beroepsorganisatie waarbij ik ben aangesloten. Tot slot kunt u ook naar de overheidsrechter gaan. Anders dan de tuchtrechter of de brancheorganisatie of beroepsorganisatie kan de overheidsrechter ook bepalen of u schade hebt geleden. Alleen de overheidsrechter kan bepalen wat de omvang van die schade is. Die kan mij dan veroordelen om de door u geleden schade te vergoeden.

Verklaring

Ik verklaar het volgende:

1. Ik en [Gloudemans](#) waren in de afgelopen 2 jaar niet betrokken bij de aankoop, verkoop of taxatie van deze woning.
2. Minder dan 25% van de omzet van [Gloudemans](#) uit het afgelopen kalenderjaar komt vanuit:
 - De opdrachtgever van deze taxatie, en
 - de bedrijfsonderdelen van deze opdrachtgever, en
 - de tussenpersoon die de opdracht heeft gegeven uit naam van de opdrachtgever.
3. Ik ben onafhankelijk:
 - Ik heb de waarde van de woning helemaal onafhankelijk kunnen bepalen. Er is niemand die mij daarbij beïnvloed heeft of onder druk gezet. Ik heb me bij deze taxatie niet laten leiden door wensen vooraf of tijdens de taxatie over de uitkomst. Ik heb geen persoonlijk belang bij de waarden in deze taxatie. Er is ook niets in mijn situatie waardoor iemand zou kunnen denken dat ik wel persoonlijk belang heb.
 - Ik ben geen werknemer van u. Ik ben ook niet in dienst van een bedrijf dat banden heeft met u. Ik ben onafhankelijk van een tussenpersoon, een bank of een andere geldgever die belang heeft bij deze taxatie.
 - Ik en [Gloudemans](#) hebben niets te maken met advies, koop, verkoop, bemiddeling of beheer van deze woning. Dit geldt ook voor andere ondernemingen waarbij ik belang heb, direct of indirect.
 - Geen van mijn [bloedverwanten](#) of [aanverwanten](#) heeft iets te maken met de koop of verkoop van deze woning. Of met de lening of hypotheek. Ik weet daar in ieder geval niets van.

Wie is verantwoordelijk voor de taxatie?

Ik heb dit taxatierapport gemaakt met een bepaald doel en voor een bepaalde opdrachtgever. Voor dit doel en deze opdrachtgever heeft het taxatierapport waarde. Hieronder licht ik toe waarvoor ik verantwoordelijk ben.

Is het doel van deze taxatie: een lening krijgen of aanpassen?

Heeft u dit taxatierapport nodig voor uw bank of een andere geldgever om een lening voor de woning te krijgen of aan te passen?

- Dan mag u het taxatierapport gebruiken.
- De bank of een andere geldgever mag het gebruiken.
- Nationale Hypotheek Garantie mag het gebruiken als u een lening met NHG wilt of heeft.

Voor dat gebruik ben ik verantwoordelijk. Ik ben niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport is opgenomen.

Heeft deze taxatie een ander doel?

Heeft u dit taxatierapport nodig voor een ander doel? Dan ben ik alleen verantwoordelijk voor het gebruik door u. Ik ben niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport is opgenomen. En ook niet voor het gebruik van het taxatierapport door anderen.

U mag dit taxatierapport niet aan anderen geven

Dit taxatierapport is voor u en de partijen die in de Opdrachtvoorwaarden staan. Is het doel van deze taxatie een lening krijgen of aanpassen? U mag het taxatierapport dan ook aan de bank of een andere geldgever en NHG geven. Ook mag u het rapport aan de tussenpersoon geven die in dit taxatierapport is opgenomen.

Wilt u het taxatierapport met anderen delen? Dan heeft u vooraf mijn schriftelijke toestemming nodig. Indien u het taxatierapport wilt delen met een persoon of organisatie die niet in dit taxatierapport genoemd is, dan is daarvoor mijn schriftelijke toestemming nodig. Is die schriftelijke toestemming niet toegevoegd, dan weet deze persoon of organisatie dat u zonder mijn toestemming het taxatierapport hebt gedeeld.

Hoe volledig is dit taxatierapport?

Ik heb het oordeel en dit taxatierapport afgestemd op het doel van de taxatie. Daarom heb ik alleen in het taxatierapport opgeschreven wat relevant is voor dat doel. Niet alle gegevens die ik heb gebruikt voor mijn oordeel staan in dit taxatierapport.

Informatie van anderen

In dit taxatierapport staat ook informatie die ik van anderen heb gekregen. Er staat steeds bij hoe ik aan die informatie ben gekomen. Ik heb gebruik gemaakt van informatie waarvan ik in redelijkheid mag vertrouwen op de juistheid. Ik heb deze informatie beoordeeld op basis van mijn eigen kennis of ervaring. Twijfel ik aan de juistheid dan heb ik hier melding van gemaakt in het taxatierapport. In de bijlagen bij dit taxatierapport vindt u kopieën van de belangrijkste informatie. Alle informatie die ik heb gebruikt, zit in mijn taxatiedossier.

G. Juridische kenmerken van de woning

Privaatrechtelijke aspecten

Ik heb bij het Kadaster opgezocht welke informatie er is over de woning. Het Kadaster bewaart documenten over bijvoorbeeld de eigenaar van een woning. En waar de grenzen zijn van de grond (*perceel*) waarop de woning staat. Maar ook of er bijzondere rechten en plichten zijn. Daarnaast heb ik andere documenten onderzocht. In dit hoofdstuk leest u de informatie die invloed kan hebben op de waarde van de woning.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

Eigendomsbewijs	ja
Kadastrale kaart	ja
Eigendomsinformatie Kadaster	ja
Koopovereenkomst	nee, want het betreft geen koop
Andere bronnen	nee

Een stuk grond / Een stuk grond met woning

Hoe is het perceel bij het Kadaster bekend?

In welke kadastrale gemeente ligt de grond? **Helmond**

In welke sectie van de gemeente ligt de grond? **V**

Welk perceelnummer heeft de grond? **642**

Is er gezamenlijke grond? **nee**

Mandeligheid

Hoe groot is het perceel volgens het Kadaster? **1431 m²**

Wat is de totale grootte van de percelen die door mij getaxeerd zijn? **1431 m²**

(exclusief gezamenlijke grond)

Welke rechten bestaan er voor de woning?

1. Volle eigendom	
Staat de woning op eigen grond?	ja
<i>Volle eigendom</i>	
2. Het recht van erfpacht	
Bestaat er een recht van erfpacht?	nee
3. Het recht van ondererfpacht	
Bestaat er een recht van ondererfpacht?	nee
4. Het recht van opstal	
Bestaat er een recht van opstal?	nee
5. Het recht van gebruik en bewoning	
Bestaat er een recht van gebruik en bewoning?	nee
6. Het recht van vruchtgebruik	
Bestaat er een recht van vruchtgebruik?	nee
7. Ander recht	
Bestaat er een ander recht?	nee

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het stuk grond en de woning. Bijvoorbeeld: de burens mogen door mijn tuin naar de straat. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

De verkoper kan ook bijzondere afspraken gemaakt hebben met de koper over verkoop in de toekomst. Bijvoorbeeld als de verkoper een woningcorporatie, een gemeente of een projectontwikkelaar is. Zo'n bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper niet meteen het hele verkoopbedrag krijgt. Pas als de koper de woning weer verkoopt, betaalt hij de rest van het bedrag. Een andere bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper de woning mag terugkopen. Voor een bedrag dat wordt bepaald zoals in de afspraak staat.

Zijn er bijzondere rechten en plichten? **nee**

Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen

Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst? nee

Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? nee

Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? nee

H. Omschrijving van de getaxeerde woning en zijn omgeving

Getaxeerde woning

Uit welke onderdelen bestaat de getaxeerde woning?

Woonhuis met garage met ondergrond, tuin met beplantingen, erfverhardingen, erfafscheidingen en al wat volgens de verkeersopvatting daarvan deel uitmaakt.

Wat is het bouwjaar?

1964

Hoe is de indeling?

Begane grond:
Entree met hal voorzien van meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de keuken. Keuken in hoekopstelling met inbouwapparatuur en toegang tot de woonkamer en bijkeuken. Woonkamer is voorzien van openhaard en via schuifpui te bereiken achtertuin. Bijkeuken met aansluiting wasapparatuur en wasbak. Vanuit de bijkeuken is de inpandige garage bereikbaar. Garage is voorzien van elektra en beschikt over een vlizotrap naar bergzolder. Bergzolder met opstelling c.v.-combiketel HR Nefit 2013.

Eerste verdieping:

Overloop voorzien van vaste kast met toegang tot de vier slaapkamer en badkamer. Waarvan één slaapkamer is voorzien van dakkapel. Badkamer is voorzien van douche, ligbad, toilet, designradiator en wastafel.

Zijn er grote verbouwingen of uitbreidingen geweest?

nee

Zijn er installaties of onderdelen gehuurd of geleased?

nee

De gebruiksoppervlakten zijn gemeten zoals dat moet volgens de laatste instructies van onze branche, de [BBMI](#). In de bijlage vindt u de 'Uniforme meetstaat'.

Wie heeft de gebruiksoppervlakten gemeten?

Taxateur

- Hoe is de gebruiksoppervlakte verdeeld?

144 m²

- Wonen

39 m²

- Andere binnenruimte

Overige inpandige ruimte

- Buitenruimte die bij het gebouw hoort

0 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

- Bergruimte buiten het gebouw

0 m²

- Externe bergruimte

Omgeving van de getaxeerde woning

Locatie

Het object is gelegen in Helmond, op korte afstand van de voorzieningen.

Gebouwen rondom

In de omgeving van het object zijn verschillende objecten gelegen.

Bereikbaarheid (zoals o.a. afstand tot openbaar vervoer)

De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is goed, de dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich op circa 1,2 kilometer afstand van het getaxeerde. Het treinstation is gelegen op 1,2 kilometer van het object. De dichtstbijzijnde uitvalswegen zijn gelegen op 4,5 kilometer afstand.

Voorzieningen (zoals winkels, scholen, speeltuinen, huisarts)

Op korte afstand van de supermarkt en kinderopvang. In de omgeving van de woning zijn verschillende scholen, openbaar vervoer, treinstation en het centrum van Helmond gelegen. Daarnaast zijn ook de verbindingswegen naar Eindhoven en andere grotere steden op relatief korte afstand gelegen.

Zijn er bijzonderheden in de omgeving die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst?

nee

Fundering

De fundering is de basis van een woning. Als de fundering zwak is, kan de woning gaan verzakken. Daarom is het belangrijk om te weten wat de toestand van de fundering is. Ik heb als eerste mijn kennis van de omgeving gebruikt. En dus van het soort funderingsproblemen dat je in deze omgeving kunt verwachten. Ik heb zelf geen keuring van de fundering van de woning uitgevoerd of laten uitvoeren. Mijn oordeel geeft u dus geen zekerheid of er wel of geen gebreken aan de fundering van de woning zijn. Daarnaast heb ik de hierna genoemde bronnen geraadpleegd om te kijken wat er bekend is over de fundering van de woning. Ik heb in ieder geval het funderingsrisicorapport van Fundermaps opgevraagd en als bijlage bij het taxatierapport gedaan. Wilt u meer zekerheid over mogelijke funderingsproblemen? Dan kunt u een F3O-funderingsrapport laten opmaken.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

Eigenaar of bewoner	nee
F3O/KCAF-funderingsrapportage	nee
Andere bronnen	nee

Mogelijke funderingsproblemen

Weet ik van problemen of heb ik problemen gezien?	nee
---	-----

Energielabel

Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Verkoopt u een woning, levert u een woning op of verhuurt u een woning? Dan heeft u een energielabel nodig. Dat staat in de wet. Als u een monument koopt is dit niet nodig.

Oude energielabels

Voor 1 januari 2021 kon een individuele woningeigenaar een energielabel aanvragen. Ook kon een professionele adviseur een woninginspectie laten doen om de energie-index vast te stellen om daarmee een energielabel te krijgen. Deze 'oude' energielabels zijn 10 jaar geldig.

Nieuwe energielabels

Vanaf 1 januari 2021 kan dit niet meer. Toen zijn de regels voor het energielabel veranderd. Vanaf deze datum staat op het energielabel het 'primaire fossiel energiegebruik' in kWh/m² per jaar. Dit is de hoeveelheid fossiele energie (bijvoorbeeld gas, olie of steenkool) die de woning per vierkante meter gebruikt. Alleen een deskundige kan dit goed bepalen. Daarom kunnen vanaf 1 januari 2021 alleen gecertificeerde energieprestatieadviseurs een energielabel aanvragen.

Heeft de woning een energielabel van vóór 1 januari 2021? nee

Heeft de woning een energielabel dat vanaf 1 januari 2021 door een gecertificeerd bedrijf is afgegeven? nee

Waarom heeft de woning geen energielabel? Er is geen energielabel afgegeven omdat deze (nog) niet is aangevraagd.

Hernieuwbare energie

In 2030 moet de CO₂-uitstoot in ons land 49% lager zijn dan in 1990. In dat jaar worden 2 miljoen woningen verwarmd met hernieuwbare energie. En de andere woningen gebruiken dan veel minder gas. Ondertussen wordt gas duurder en elektriciteit goedkoper. Dit staat in het Klimaatakkoord en dat Klimaatakkoord heeft gevolgen voor alle woningeigenaren. In 2050 mag geen enkele woning nog gas gebruiken.

Hoe kunt u uw woning isoleren?

Daarom stimuleert de overheid dat woningeigenaren energiebesparende maatregelen nemen. Op de website www.verbeterjehuis.nl kunt u lezen hoe u uw woning kunt isoleren. Voorbeelden van energiebesparende maatregelen zijn: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, energiezuinige kozijnen en deuren, hoogrendementsglas (HR++), installatie voor warmteterugwinning, energiezuinige ventilatie, hoogrendementsventilatoren, warmtepompen en zonnepanelen.

Isolatiestandaard

De overheid heeft een isolatiestandaard gemaakt. Daarop kun je zien hoe goed je de woning kunt isoleren. Want de ene woning is beter te isoleren dan de andere. Hoe goed je een woning kunt isoleren hangt er bijvoorbeeld van af hoe de woning is gebouwd. En hoe duur het is om een woning te isoleren hangt er ook van af hoe de woning is gebouwd.

De isolatiestandaard is nog niet verplicht. Maar waarschijnlijk heeft u in de toekomst wel een isolatiestandaard nodig als u overheidssubsidie wilt krijgen voor isolatie. Of als u daarvoor een lening van een bank of een andere geldgever wilt krijgen.

Wat doet de gemeente?

Iedere gemeente bepaalt wanneer welke woningen geen gas meer mogen gebruiken voor de verwarming. En bijvoorbeeld ook of er daarvoor in de plaats al vóór 2030 een warmtenet komt. Dit staat in de 'Transitievisie Warmte' van de gemeente.

Heeft de gemeente een 'Transitievisie Warmte' voor de wijk nee
waarin de woning staat?

I. Het onderhoud van de woning

Ik heb de woning bekeken om te zien hoe goed de woning onderhouden is. Ik heb daarbij niet alle onderdelen van de woning apart bekeken. Ook de onderdelen die je niet kunt zien, heb ik niet bekeken. Let op! Ik heb dus geen bouwkundige keuring gedaan. Mijn oordeel geeft u dus geen zekerheid of er wel of geen gebreken zijn. Wilt u daarover wel zekerheid? Dan moet u een bouwkundige keuring laten uitvoeren.

Nieuwbouw en verbouwing

Bij nieuwbouw en een verbouwing ben ik ervan uitgegaan dat deze voldoen aan wetten en regels. Bijvoorbeeld dat de gemeente vergunning heeft gegeven voor de nieuwbouw of verbouwing. En dat het werk professioneel is gedaan.

Bouwkundig onderzoek

Twijfel ik over het onderhoud van de woning? Of over de bouwkundige toestand van de woning? Dan adviseer ik aanvullend om een bouwkundig onderzoek of een ander onderzoek te laten uitvoeren door een daartoe gespecialiseerd bedrijf.

Geschatte kosten onderhoud en reparatie

Moet er volgens mij extra onderhoud worden gedaan? Of moet er iets worden gerepareerd? Dan ga ik ervan uit dat een daartoe gespecialiseerd bedrijf het onderhoud of de reparatie uitvoert. Daarop baseer ik de geschatte kosten.

Installaties in de woning

Bij de bepaling van de waarde van de woning heb ik ook rekening gehouden met de installaties in de woning. Ik heb daarbij alleen rekening gehouden met de installaties die van de eigenaar zijn. Van installaties die de eigenaar huurt of leaset heb ik alleen de staat van onderhoud beoordeeld.

Is de woning een nieuwbouwwoning of een bestaande woning? Bestaande woning

1. Bestaande woning

Hieronder staat hoe het is met het onderhoud en de bouwkundige toestand van de woning. De details staan in de 'Bouwkundige opnamestaat' of in het 'Bouwkundig rapport'. Dit document zit als bijlage bij dit taxatierapport. Deze bijlage toont u de geschatte kosten van extra onderhoud en reparatie.

Is er minder dan 1 jaar voor de inspectiedatum een bouwkundige keuring gedaan en heb ik dit bouwkundig rapport ontvangen? nee

Is er volgens mij een bouwkundige keuring nodig? nee, de taxateur ziet geen aanleiding voor een bouwkundige keuring.

De bouwkundige toestand van de woning kan goed, redelijk, matig of slecht zijn:

- **Goed:** De woning is in goede staat, soms is er veroudering te zien.
- **Redelijk:** Er is veroudering te zien, maar de veroudering is geen probleem.
- **Matig:** Er is veroudering te zien en soms is de veroudering een probleem.
- **Slecht:** De veroudering is een groot probleem en niet op te lossen met normaal onderhoud.
- **Niet waarneembaar:** Ik heb dit deel van de woning niet kunnen bekijken.

De gebreken uit het bouwkundig rapport hoeven niet te worden opgenomen in de bouwkundige opnamestaat. In de bouwkundige opnamestaat staat de geschatte kosten om de gebreken te repareren.

Hieronder staat de bouwkundige toestand van de woning:

Fundering, kruipruimte en kelder	goed
Vloeren en trappen	goed
Gevels, balkon, wanden en plafonds	goed
Kozijnen, ramen, deuren, buiten- en binnenschilderwerk	goed
Daken	goed
Keuken, badkamer en toilet	goed
Installaties en leidingen	goed
Bijgebouwen	goed

Overige bijzonderheden	goed
Bouwkundige toestand van de hele woning	goed
Toelichting op de bouwkundige toestand van de woning	nee

Hieronder staan de geschatte kosten uit de bouwkundige opnamestaat voor de reparatie van de gebreken:

	Directe kosten (0-1 jaar)	Kosten binnen 1-5 jaar
Fundering, kruipruimte en kelder	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Vloeren en trappen	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Gevels, balkon, wanden en plafonds	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Kozijnen, ramen, deuren en buiten- en binnenschilderwerk	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Daken	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Keuken, badkamer en toilet	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Installaties en leidingen	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Bijgebouwen	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Overige bijzonderheden	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Totaal van de geschatte kosten	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-

Deze geschatte kosten zijn een indicatie en worden in een bandbreedte getoond. U kunt hieraan geen rechten ontleen. Wilt u de precieze kosten weten? Dan adviseer ik u een offerte te vragen bij een daartoe gespecialiseerd bedrijf.

J. Verontreiniging in en om de woning

Gevaarlijke stoffen

We hebben in ons land wetten en regels die bepalen wat gevaarlijke stoffen zijn. En hoeveel er van elk van die gevaarlijke stoffen in de grond mag zitten. Als er meer van zo'n stof in de grond zit, is de grond vervuild.

1. Onderzoek

Ik heb onderzocht of er informatie bekend is over vervuiling in de grond die bij de woning hoort en in de buurt daarvan. Ik heb geen technisch onderzoek gedaan naar gevaarlijke stoffen in de grond of in het grondwater. Hieronder leest u waar en wat ik gevonden heb.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- | | |
|---|----------------------------|
| - Bij het Kadaster | ja |
| - Bij de eigenaar of de bewoner | ja, De heer G.P.P. Jurrius |
| - Bij de gemeente of provincie | ja |
| <i>Bevoegd gezag</i> | |
| - Andere bronnen | nee |
| - Is er bij het Kadaster informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden? | nee |
| - Is er in andere bronnen informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden? | nee |
| - Zie ik een risico dat er vervuilde grond of grondwater is bij de woning of in de buurt van de woning? | nee |

2. Asbest

Vooral in woningen van vóór 1994 kan asbest zitten. Ik heb onderzocht of er informatie bekend is over asbest in of bij de woning. Of informatie over vermoedelijke asbest. Bij een taxatie kan ik dit niet altijd zien. Bedenk dus dat er ook asbest kan zitten op plekken die ik niet heb kunnen bekijken. Indien u meer zekerheid wilt of asbest aanwezig is, dan adviseer ik u een gespecialiseerd bedrijf een asbestonderzoek uit te laten voeren.

- | | |
|--|--|
| - Bestaat er informatie over asbest in of bij de woning? | nee |
| - Heb ik asbest gezien? | nee |
| - Denk ik dat er asbest aanwezig is? | nee, Het (her)gebruik van asbest in de bouw werd pas in 1993 verboden. Gezien de leeftijd kan dus niet worden uitgesloten dat er (op niet zichtbare plaatsen) in het object asbest aanwezig is. Bij het bewerken of verwijderen van asbest dient de vigerende wet- en regelgeving in acht gehouden te worden |

K. Bewoning

1. Wie woont er in de woning?

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- | | |
|---|--|
| - Bij de eigenaar of de bewoner | ja, De heer G.P.P. Jurrius |
| - Bij de verkopende makelaar | nee |
| - Andere bronnen | nee |
| - Wat is de situatie van de woning? | Alleen de eigenaar woont in de woning, eventueel samen met zijn gezin. |
| - Heb ik andere informatie ontdekt dan de informatie die hierboven staat? | nee |

L. Onderbouwing van de waarde van de woning

Als dat kan, onderbouw ik de waarde van de woning in de referentievergelijker door de woning te vergelijken met minimaal 3 andere woningen. Dit noem ik in de rest van dit taxatierapport 'referentiewoningen.' Daarbij beschrijf ik dan de overeenkomsten en verschillen.

Als dat niet kan, onderbouw ik de waarde van de woning op een andere manier.

1. Manier van vergelijken

Heb ik de woning vergeleken met andere woningen? ja, met de referentiewoningen die hieronder staan

Vergelijking met andere woningen die verkocht zijn

Referentievergelijker

Ter onderbouwing van de Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt, uitgaande van de bestemming wonen per 6 oktober 2020

Referentieobject 1 *Kaukasus 26 , 5706 PL Helmond*

Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	€ 395.000,-	
	Verkoopdatum:	2 februari 2018	
	Transportdatum:	2 februari 2018	Marktwaaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs	€ 461.500,-	€ 420.000,-
Bron gegevens:	Archief NVM		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject
Foto vooraanzicht			
Woningtype	vrijstaande woning	vergelijkbaar	vrijstaande woning
Toelichting*	-		
Eigendomssituatie	Volle eigendom	vergelijkbaar	Volle eigendom
Toelichting*	-		
Bouwjaar	1964	23 jaar jonger	1987
Toelichting*	Er is gekozen voor deze referentie bij gebrek aan vergelijkbare referenties uit dezelfde bouwperiode.		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	144	0.69%	145
Toelichting*	-		
Perceeloppervlakte (m2):	1431	-57.23%	612
Toelichting*	De referentie is op een kleiner perceel gelegen, waardoor mogelijk prijsverschil ontstaat.		
Energielabel	Er is geen energielabel afgegeven omdat deze (nog) niet is aangevraagd.	beter	B, geldig tot: 07-08-2026
Toelichting*	De referentie heeft een beter energielabel.		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Garage (enkel met kap) Overkapping / luifel Dakkapel	vergelijkbaar	Berging / schuur (aangeb.) Berging / schuur (vrijst.) Carport Overkapping / luifel
Toelichting*	-		
Onderhoudssituatie	goed	vergelijkbaar	goed
Toelichting*	-		

Locatie		beter	
Toelichting*	De referentie is op kortere afstand van de voorzieningen gelegen. Hierdoor is de ligging wat beter dan van het getaxeerde.		
Mate van luxe		beter	
Toelichting*	De referentie beschikt over een extra slaapkamer en badkamer op de begane grond. Hierdoor wat beter dan het getaxeerde.		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Andere wezenlijke verschillen			
Geen			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
De referentie is goed vergelijkbaar qua ligging en woningtype. Echter is de referentie bij wat meer voorzieningen in de nabijheid gelegen en is wat jonger dan het getaxeerde, wel gebruikt als referentie door gebrek aan kooptransacties in de omgeving van de getaxeerde woning. Verder is de referentie vergelijkbaar qua grootte, maar wel op een kleiner perceel gelegen. De referentie heeft een beter energielabel en vergelijkbare bijgebouwen, onderhoudssituatie en kwaliteit/conditie. Verder wat betere mate van luxe en doelmatigheid. Geen verdere bijzonderheden.			

Referentievergelijker

Ter onderbouwing van de Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt, uitgaande van de bestemming wonen per 6 oktober 2020

Referentieobject 2 *Azalealaan 74 , 5701 CM Helmond*

Transactiegegevens:	Verkoop prijs:	€ 382.500,-	
	Verkoop datum:	4 oktober 2018	
	Transport datum:	4 oktober 2018	Marktwaaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoop prijs	€ 424.000,-	€ 420.000,-
Bron gegevens:	Archief NVM		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Verschil	Referentieobject
Foto vooraanzicht			
Woningtype	vrijstaande woning	vergelijkbaar	vrijstaande woning
Toelichting*	-		
Eigendomssituatie	Volle eigendom	vergelijkbaar	Volle eigendom
Toelichting*	-		
Bouwjaar	1964	4 jaar jonger	1968

Toelichting*	-		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	144	78.47%	257
Toelichting*	De referentie beschikt over een wat groter gebruiksoppervak, echter komt dit tevens door de aanbouw van de woning, welke is ingedeeld als separate woon- of praktijkruimte. Hierdoor wordt niet direct de gebruiksoppervlakte vergroot, waardoor het verschil in waarde minder groot is.		
Perceeloppervlakte (m2):	1431	-36.90%	903
Toelichting*	De referentie is op een kleiner perceel gelegen. Echter zal het verschil in waarde minder groot zijn, doordat het om grote percelen gaat waarbij een extra m2 minder waardevol is dan bij een kleiner perceel.		
Energielabel	Er is geen energielabel afgegeven omdat deze (nog) niet is aangevraagd.	beter	Geen
Toelichting*	De referentie is wat beter qua energiebesparende maatregelen.		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Garage (enkel met kap) Overkapping / luifel Dakkapel	beter	Aanbouw woonruimte Garage (enkel) Tuinhuis
Toelichting*	De referentie beschikt over een aanbouw van de woonruimte met separate entree, garage en een tuinhuis. Hierdoor wat beter dan het getaxeerde.		
Onderhoudssituatie	goed	vergelijkbaar	goed
Toelichting*	-		
Locatie		beter	
Toelichting*	De referentie is dichterbij voorzieningen gelegen, hierdoor wat beter dan het getaxeerde.		
Mate van luxe		beter	
Toelichting*	De referentie beschikt over de mogelijkheid voor een extra slaapkamer met badkamer op de begane grond in de aanbouw van de woonruimte. Hierdoor wat beter dan het getaxeerde.		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Andere wezenlijke verschillen			
Geen			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
De referentie is goed vergelijkbaar qua bouwjaar en woningtype. De woning is dichterbij de voorzieningen gelegen, hierdoor is de ligging wat beter. Echter is de referentie wat groter, maar op een kleiner perceel gelegen. Verder beschikt de referentie over een beter energielabel, betere bijgebouwen vanwege de aanbouw van de woonruimte met separate entree en een betere mate van luxe. Doordat de aanbouw de mogelijkheid geeft voor praktijkruimte of een extra slaapkamer en badkamer op de begane grond. Verder geen bijzonderheden.			

Referentievergelijker

Ter onderbouwing van de Marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt, uitgaande van de bestemming wonen per 6 oktober 2020

Referentieobject 3 *Tiendstraat 18 , 5701 PC Helmond*

Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	€ 300.000,-	
	Verkoopdatum:	14 augustus 2018	
	Transportdatum:	14 augustus 2018	Marktwaaarde getaxeerde:

	Gecorrigeerde verkoopprijs	€ 337.900,-	€ 420.000,-
Bron gegevens:	Archief NVM		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Vershil	Referentieobject
Foto vooraanzicht			
Woningtype	vrijstaande woning	vergelijkbaar	vrijstaande woning
Toelichting*	-		
Eigendomssituatie	Volle eigendom	vergelijkbaar	Volle eigendom
Toelichting*	-		
Bouwjaar	1964	4 jaar ouder	1960
Toelichting*	-		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	144	25.00%	180
Toelichting*	De referentie heeft een groter woonoppervlak.		
Perceeloppervlakte (m2):	1431	-64.99%	501
Toelichting*	De referentie is op een kleiner perceel gelegen, waardoor mogelijk prijsverschil ontstaat.		
Energielabel	Er is geen energielabel afgegeven omdat deze (nog) niet is aangevraagd.	beter	C, geldig tot: 11-06-2028
Toelichting*	De referentie beschikt over een beter energielabel, deze is namelijk voorzien van betere energiebesparende maatregelen.		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Garage (enkel met kap) Overkapping / luifel Dakkapel	minder	Berging / schuur (aangeb.) Overkapping / luifel
Toelichting*	De referentie beschikt over mindere bijgebouwen, deze is namelijk voorzien van een berging en overkapping.		
Onderhoudssituatie	goed	vergelijkbaar	goed
Toelichting*	-		
Locatie		beter	
Toelichting*	De referentie heeft een wat betere ligging, deze is namelijk dichterbij alle voorzieningen gelegen.		
Mate van luxe		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Andere wezenlijke verschillen			

Geen

Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt

De referentie is goed vergelijkbaar qua bouwjaar en woningtype. Echter is de referentie wat beter gelegen, dichterbij alle voorzieningen gelegen. Verder heeft de referentie een wat groter gebruiksoppervlak, maar wel op een kleiner perceel gelegen. Het energielabel van de referentie is wat beter, maar voorzien van mindere bijgebouwen. Verder goed vergelijkbaar qua onderhoudssituatie, mate van luxe en kwaliteit/conditie. Geen verdere bijzonderheden.

Vergelijking met andere woningen die verhuurd zijn

2. Hoe gewild en verkoopbaar is de woning?

Hoe lang staan vergelijkbare woningen in de buurt te koop? 3 - 6 maanden

Is de getaxeerde woning kortgeleden verkocht? nee

M. De woningmarkt

Hieronder beschrijf ik de situatie op de woningmarkt in de omgeving (gemeente, wijk of buurt) waar de woning staat. Wat betekent dat voor de waarde van de woning? Wat betekent dat voor de tijd dat de woning te koop staat? Wat betekent dat voor dat type woning?

1. Hoe is de woningmarkt in de omgeving waar de woning staat?

Door de lage rentestand is het sentiment op de markt positief, waardoor het aantal verkooptransacties sterk is toegenomen in het laatste jaar. De gemiddelde verkooptijd is afgenomen en de prijzen lijken te stabiliseren.

2. Sterke en zwakke punten van de woning

Hieronder beschrijf ik de sterke en zwakke punten van de woning. En wat zijn de kansen en bedreigingen voor deze woning?

Wat zijn de sterke punten van de woning?

De vrije ligging en de ruimte op het perceel maken het een gewild object.

Wat zijn de zwakke punten van de woning?

Geen bijzondere zwakheden anders dan bij soortgelijke woningen.

Wat zijn de kansen op de woningmarkt in de omgeving van deze woning?

Goede marktomstandigheden per waardepeildatum.

Wat zijn de bedreigingen op de woningmarkt in de omgeving van deze woning?

Momenteel is er sprake van het Coronavirus (SARS- CoV-2). De onzekerheden zullen naar verwachting toenemen. Welke gevolgen het Coronavirus met zich meebrengt op de vastgoedmarkt is voor als nog onduidelijk. Per heden zijn de gevolgen nog niet terug te herleiden in de referenties.

N. Welke wetten en regels gelden voor de woning?

Publiekrechtelijke aspecten

Er gelden verschillende wetten en regels voor de woning. Ik heb de beschikbare gegevens voor u onderzocht. In dit hoofdstuk leest u de informatie die invloed kan hebben op de waarde van de woning. Heb ik informatie gekregen waardoor er beperkingen in het gebruik zijn? Dan vindt u die ook in dit hoofdstuk.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- | | |
|--|-----------------------------|
| - Bij het Kadaster | ja |
| - Bij de eigenaar of de bewoner | ja , De heer G.P.P. Jurrius |
| - Bij de gemeente of provincie | ja |
| <i>Bevoegd gezag</i> | |
| - Andere bronnen | nee |
| - Wat is de bestemming of gebruiksfunctie van de woning? | Anders : agrarisch |
| - Is het gebruik 'Wonen' bij deze woning dan toegestaan volgens het bestemmingsplan of omgevingsplan? | ja |
| - Staan er aantekeningen in het Kadaster volgens de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken? | nee |

Welke bijzonderheden heb ik gezien?

- | | |
|---|-----|
| - Zijn er vestigingseisen die invloed hebben op de waarde van de woning? | nee |
| - Zijn er regels over het gebruik van de woning die invloed hebben op de waarde? | nee |
| <i>Gebruiksbelemmerende bepalingen</i> | |
| - Zijn er regels over de verkoop van de woning die invloed hebben op de waarde? | nee |
| <i>Verkoopbelemmerende bepalingen</i> | |
| - Moet de eigenaar de woning eerst aanbieden aan de gemeente, de provincie of de rijksoverheid? | nee |
| <i>Voorkeursrecht</i> | |
| - Is de woning een Rijksmonument? Of is de overheid van plan om van de woning een Rijksmonument te maken? | nee |
| - Is de woning een beschermd stads- of dorpsgezicht? Of is de overheid van plan om van de woning een beschermd stads- of dorpsgezicht te maken? | nee |
| - Is de woning een gemeentelijk of provinciaal beschermd monument? Of is de overheid van plan om van de woning een gemeentelijk of provinciaal beschermd monument te maken? | nee |

O. Nadere mededelingen

- Heb ik andere informatie die belangrijk is voor deze taxatie?

ja, De huidige waarde betreft de waarde met als bestemming: Agrarisch. Om de waarde te bepalen wordt door de taxateur de comparatieve benadering gebruikt, waarbij het taxatieobject wordt vergeleken met soortgelijke objecten waarvan de transactiekennmerken beschikbaar zijn (de vergelijkingsmethode).

Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met de koop- of gronduitgifteprijs die gehanteerd worden in de direct omliggende of anderszins vergelijkbare gemeenten. Hierbij zijn de volgende referenties gebruikt voor het bepalen van de waarde:

1. De Aa 3 5427 PK te Boekel - transactieprijs € 390.000 k.k. 30-07-2020 - 110 m² - € 3.545,- per m²

De referentie beschikt over een vergelijkbaar gebruiksoppervlakte, maar is op een groter perceel gelegen. Verder beschikt de woning over een aantal schuren en stallen welke geen meerwaarde hebben. Verder is de referentie goed vergelijkbaar qua onderhoudssituatie, mate van luxe en kwaliteit/conditie. De referentie is wel wat ouder, hierdoor wat minder. Dit object is redelijk vergelijkbaar met het getaxeerde.

2. Zwanebloemsingel 51 5709 PA Helmond - transactieprijs € 375.000 k.k. 13-03-2020 - 125 m² - € 3.000,- per m²

De referentie beschikt over een wat groter gebruiksoppervlak en is op een groter perceel gelegen. Bouwjaar en woningtype is goed vergelijkbaar. Verder beschikt de woning over een bijgebouw en met stallen welke geen meerwaarde hebben. Verder is de referentie goed vergelijkbaar qua onderhoudssituatie, mate van luxe en kwaliteit/conditie. Dit object is goed vergelijkbaar met het getaxeerde.

3. Dompthoorn 9 5423 VP Handel - transactieprijs € 477.500 k.k. 27-02-2019 - 105 m² - € 4.547,- per m²

De referentie is goed vergelijkbaar qua gebruiksoppervlakte, maar is op een wat groter perceel gelegen. Goed vergelijkbaar qua bouwjaar en woningtype. Verder is de referentie goed vergelijkbaar qua onderhoudssituatie, mate van luxe en kwaliteit/conditie. De referentie beschikt over twee loodsen, hierdoor ontstaat er verschil in waarde. Dit object is redelijk vergelijkbaar met het getaxeerde.

De waarde uitgaande van de bestemming "Plattelandswoning" is gelegen in het midden van de bandbreedte van de waarde van het object als woonbestemming en de waarde van het object met de bestemming agrarisch. De waarde van de woning als plattelandswoning wordt door taxateur ingeschat op € 370.000,- per peildatum.

P. Foto's van de woning

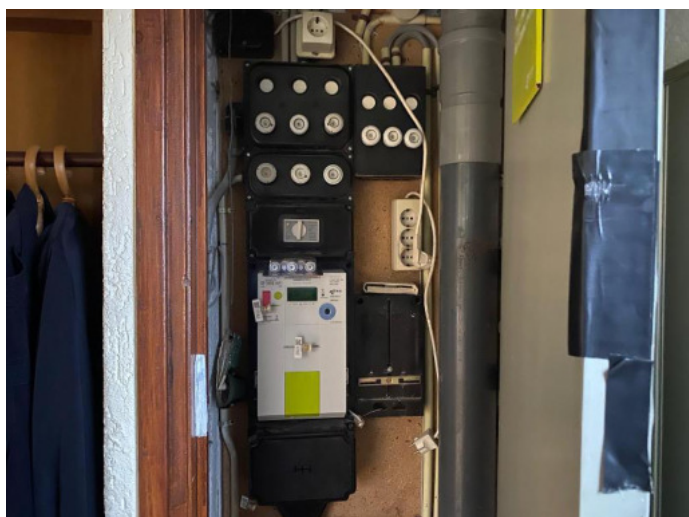
Ik heb alleen foto's gemaakt van wat er is en waarvan ik een foto kon maken. De foto's geven een goed beeld van de huidige situatie. De foto's zijn gemaakt op de dag dat ik de woning inspecteerde. Delen van de woning die onderhoud nodig hebben of gerepareerd moeten worden, heb ik ook gefotografeerd.



Werkkamer



Tuin



Meterkast



Garage



Achtergevel



Slaapkamer



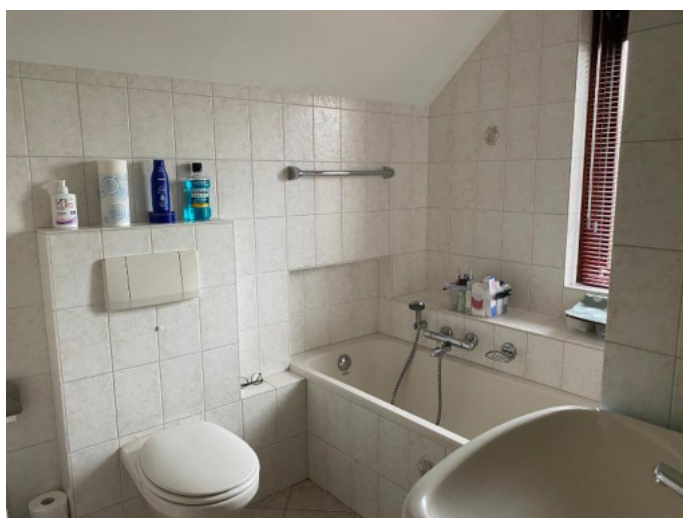
Slaapkamer



Keuken



Slaapkamer



Badkamer



Woonkamer



Straatbeeld



Straatbeeld



Slaapkamer



Tuin



Woonkamer



Dakterras

Q. Overzicht van bijlagen

De onderstaande bijlagen vormen samen met het taxatierapport één geheel.

- Modelwaarderapporten
- Samenvatting taxatierapport
- Uniforme meetstaat
- Bouwkundige opnamestaat
- [Bodem informatie](#)
- [Bestemmingsplanvoorschriften](#)
- [Bestemmingsplankaart](#)
- [Akte van levering van de notaris](#)
- [Informatie over de eigendom van de woning](#)
- [Kaart van het Kadaster](#)
- [Plausibiliteitsverklaring](#)

De heer J.P.A.M. Broekmans
NULAND
24 mei 2022

BIJLAGE 2: SAMENVATTING TAXATIERAPPORT

Hieronder vindt u een samenvatting van het taxatierapport. Het zijn de belangrijkste vragen uit het taxatierapport, die *automatisch* zijn ingevuld op basis van de gegevens uit het taxatierapport. Ik adviseer u het hele taxatierapport goed te lezen.

1. Bestaan er afspraken die de waarde van de woning beïnvloeden? nee
privaatrechtelijke aspecten
2. Bestaan er regels van de overheid die de waarde van de woning beïnvloeden? nee
publiekrechtelijke aspecten
3. Zijn er mogelijk problemen met de fundering van de woning of woningen in de directe omgeving? nee
4. Is de bouwkundige toestand van de woning 'matig' of 'slecht'? nee
5. Is de grond (mogelijk) vervuild of zit er (mogelijk) een waardeverlagende hoeveelheid asbest in of bij de woning? nee
6. Woont er iemand anders dan de eigenaar in de woning? nee
7. Gaat iemand anders in de woning wonen dan de persoon die de lening krijgt? nee
8. Heb ik bijzonderheden gezien bij de Vereniging van Eigenaars (VvE)? nee
9. Heb ik bij de taxatie alleen de buitenkant van de woning bekeken? nee
10. Is er volgens mij een bouwkundig onderzoek nodig, maar heeft u hiervoor nog geen opdracht gegeven? nee
11. Heb ik geadviseerd meer onderzoek te doen? nee
12. Heb ik andere informatie die belangrijk is voor deze taxatie? ja

BIJLAGE 3: UNIFORME MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVERLAKTE WONINGEN CONFORM DE BRANCHEBREDE MEETINSTRUCTIE (BBMI)

Datum meetopname	16 oktober 2020
Datum meetrapport	16 oktober 2020
Woningtype	vrijstaande woning
Adres	Goorsebaan 20
Postcode / plaats	5706 LG Helmond

Totale woning	Totaal Gebruiksoppervlakte Wonen	144 m ²
	Totaal Overige inpandige ruimte	39 m ²
	Totaal Gebouwgebonden buitenruimte	- m ²
	Totaal Externe bergruimte	- m ²
1e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag *	111,0 m ²
	Correctie nissen trapgaten, vides, etc **	0,0 m ²
	Overige inpandige ruimte	20,0 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	91,0 m ²
	Overige inpandige ruimte	20,0 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,0 m ²
2e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag *	71,8 m ²
	Correctie nissen trapgaten, vides, etc **	0,0 m ²
	Overige inpandige ruimte	19,0 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	52,8 m ²
	Overige inpandige ruimte	19,0 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,0 m ²

MEETINSTRUCTIE GEBRUIKSOPPERVERLAKTE WONINGEN

De Meetinstructie (Branchebrede meetinstructie of BBMI) beschrijft hoe het meten van een woning moet plaatsvinden. De beschrijving in deze Meetinstructie is daarmee belangrijk voor het toepassen en lezen van deze meetstaat.

De BBMI beschrijft ook hoe de Meetinstructie zich verhoudt tot de NEN2580.

* Gemeten wordt binnen de buitenste- of woningscheidende wanden en uitsluitend de oppervlakte waar de hoogte hoger dan of gelijk aan 1,50 meter is, zoals beschreven in de Meetinstructie

** Voor relevante correcties zie de Meetinstructie

BIJLAGE 4: BOUWKUNDIGE OPNAMESTAAT

Adres object	Goorsebaan 20 , 5706 LG Helmond	Legenda
Aanwezig bij opname:	Eigenaar	G = Goed
Interne opname mogelijkheid:	Ja	R = Redelijk
Datum opname:	16-10-2020	M = Matig
Tijd van:	12:30 uur	S = Slecht
Tijd tot:	13:30 uur	NO = Nader onderzoek nodig
		NW = Niet waarneembaar

Algemeen	Omschrijving	Details
Weersomstandigheden	Droog	Bouwjaar: 1964
Type woning	vrijstaande woning	Aantal bouwlagen: 2
Bouwtype/ Hoofddraagconstructie	Metselwerk Traditioneel Gebouwd	
Bron kengetallen voor herstelkosten	Niet van toepassing	
Overige bijzonderheden	Nee	

Buitenzijde:	Aanwezig:	Omschrijving:	Conditie:	Aandachtspunt:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar	
Daken								
Dakconstructie	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Materiaal dak	Ja	Pannen	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Dakkapel(en)	Nee							
Schoorste(en)	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Goten (incl. hemelwaterafvoeren)	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Loodwerk	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Gevel								
Gevelwerk	Ja	Metselwerk	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Balkon	Nee							
Kozijnen	Ja	Hout	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Buitendeuren	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Hang- en sluitwerk	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Buitenschilderwerk	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Glas 1 ^e woonlaag	Ja	Dubbel glas	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Glas 2 ^e woonlaag	Ja	Dubbel glas	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Glas 3 ^e woonlaag	Nee							
Glas overige woonlagen	Nee							
Overige waarnemingen buitenzijde:	Nee							
Isolatie								
Dakisolatie	Ja			Nee				
Vloerisolatie	Ja			Nee				
Kruipruimteisolatie	Nee							
Gevelisolatie	Ja			Nee				
Leidingisolatie	Nee							
Energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen	Nee							

Binnenzijde:	Aanwezig:	Omschrijving :	Conditie:	Aandachts- punt:	Opmerkinge n:	Direct	1-5 jaar
Fundering (visueel waarneembaar)	Ja	Fundering op staal Strokenfunde ring	NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Kelder	Nee						
Kruipruimte	Nee						
Vloeren							
Vloeren 1 ^e woonlaag	Ja	Beton	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Vloeren 2 ^e woonlaag	Ja	Beton	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Vloeren 3 ^e woonlaag	Nee						
Vloeren overige woonlagen	Nee						
Wanden							
Wanden en binnenmuren	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Binnendeure n en overige kozijnen (in de binnenwande n)	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Plafonds							
Plafonds	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Inrichting							
Trappen	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Binnenschild erwerk	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Keuken (+eventuele inbouwappar atuur)	Ja	Oven Afzuigkap Koelkast Inductie kookplaat vaatwasser	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Badkamer 1	Ja	Ligbad Inloepdouche Wastafel Toilet	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Badkamer 2	Nee						
Badkamer 3	Nee						
Toilet 1	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Toilet 2	Nee						
Toilet 3	Nee						
Overige waarneminge n binnenzijde:	Nee						

Installaties:	Aanwezig:	Omschrijving :	Conditie:	Aandachts- punt:	Opmerkinge n:	Direct	1-5 jaar					
Leidingen												
Gas	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-					
Water	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-					
Riolering	Ja		NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-					
Verwarmingsinstallatie												
Soort toestel	Ja	HR combi ketel	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-					
Eigendom		eigendom										
Bouwjaar	2013											
Verwarmings systeem 1 ^e woonlaag	Ja	Radiatoren	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-					
Verwarmings systeem 2 ^e en volgende woonlaag	Ja	Radiatoren	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-					
Warmwatervoorziening												
Soort toestel	Ja	Geïntegreerd in cv	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-					
Eigendom		eigendom										
Bouwjaar	2013											
Ventilatie												
Soort ventilatie	Nee											
Koeling												
Airconditioni ng	Nee											
Via Warmtepom p	Nee											
Overige koeling	Nee											
Electrotechnische installaties												
Meterkast	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-					
Aantal groepen:	9											
Aantal aardlekschak elaars:	0											
Krachtstroom aanwezig	Nee											
Aanwezighei d oplaadpunt (auto)	Nee											
ICT / Domotica	Nee											
Brandveilighe id / Brandmeldin stallatie	Nee											
Overige waarneminge n installaties:	Nee											
Energieopwekking												

Zonnepanelen	Nee				
Eigendom					
Wind	Nee				
Eigendom					
Overige energieopwekking	Nee				
Eigendom					

Bijgebouwen en perceel:	Aanwezig:	Omschrijving:	Conditie:	Aandachtspunt:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar	
Schuur / berging	Nee							
Garage	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Overige bijgebouwen	Nee							
Tuinaanleg	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-	
Niet standaard buiten voorzieningen	Nee							
Overige waarnemingen bijgebouwen en perceel:	Nee							

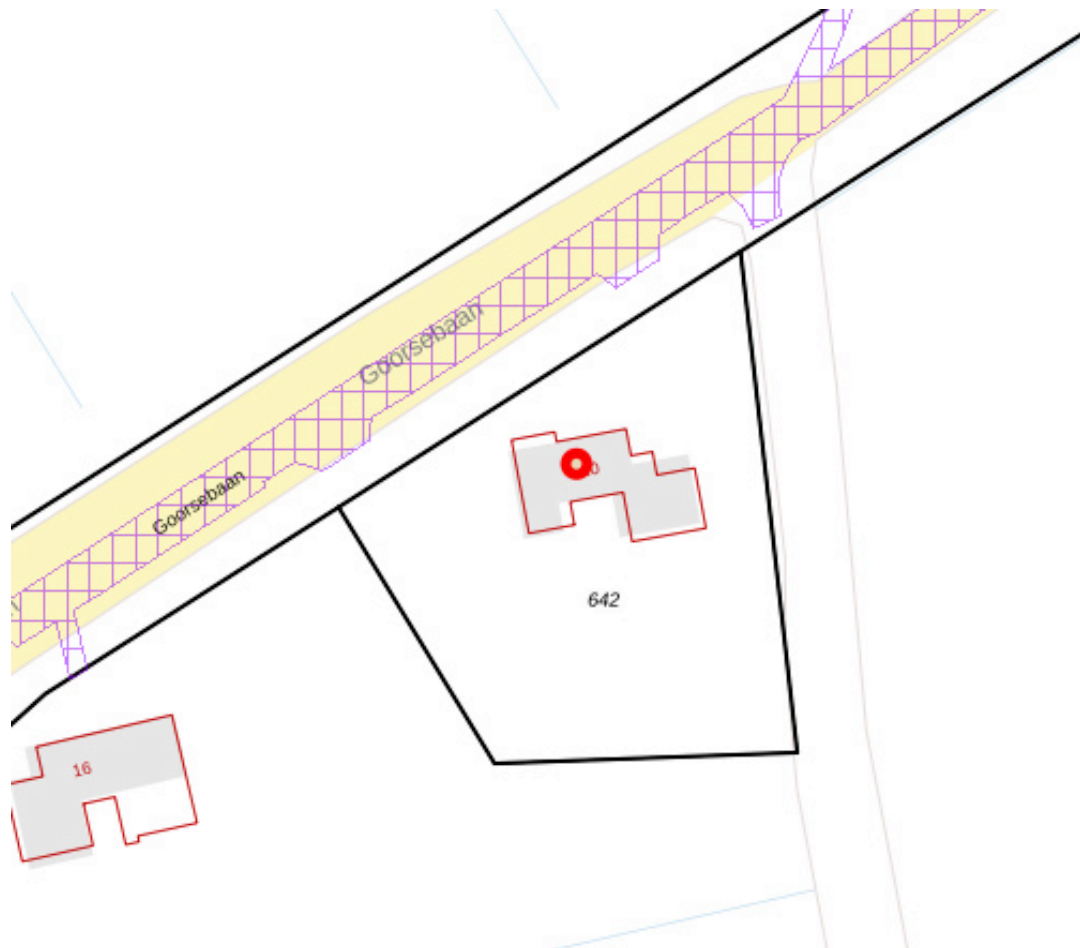
Overige bijzonderheden:	Aanwezig:	Omschrijving:	Risico:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar	
Object gebonden aspecten							
Asbest	Nee						
Bodem / milieubelasting	Nee						
Ongedierte (in / om woning)	Nee						
Houtaantasters (zwam / schimmel / overig)	Nee						
Binnenklimaat	Nee						
Vochtproblemen (lekkage, condensatie)	Nee						
Niet eerder genoemde bijzonderheden:	Nee						

Specifieke aandachtspunten bouwdelen:	Bouwkundige staat:	Indicatie directe herstelkosten	Indicatie herstelkosten tussen 1-5 jaar
Fundering, kruipruimte en kelder	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Vloeren, trappen en overige waarnemingen binnenzijde	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Gevels, balkon, wanden en plafonds	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Kozijnen, ramen, deuren, buiten- en binnenschilderwerk	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Daken	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Keuken, badkamer en toilet	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Installaties en leidingen	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Bijgebouwen en perceel	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Overige bijzonderheden	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Totaalbeeld van de taxateur over de woning:	Goed		
Totaal van de geschatte kosten		€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-



Rapport Bodemloket

Datum: 23-10-2020



Legenda

Locatie

Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Inhoud

- 1 Algemeen
- 2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.
Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 1. per bestemmingsvlak niet meer dan 1 agrarisch bedrijf is toegestaan;
 2. indien tussen bestemmingsvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven, worden deze bestemmingsvlakken aangemerkt als 1 bestemmingsvlak;
 3. intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', waarbij geldt dat de toegelaten oppervlakte ten behoeve van de intensieve veehouderij niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve kwekerij' op het bestemmingsvlak aan:
 - de Heibergweg 5: een viskwekerij is toegestaan;
 - de Heikantseweg 22: een champignonkwekerij is toegestaan;
 - de Lieshoutseweg 72: een champignonkwekerij is toegestaan;
 - de Rijpelberg 5 en 10: een viskwekerij is toegestaan;
- b. bed & breakfast;
- c. een kleinschalig kampeerterein;
- d. de verkoop van ter plaatse geproduceerde, agrarische producten, alsmede daaraan ondergeschikt, de verkoop van streekeigen producten, met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak ten hoogste 10% van de totale bebouwingsoppervlakte mag bedragen tot een maximum van 100 m²;
- e. stalling van caravans, campers en boten in bestaande bebouwing;
- f. landschappelijke inpassing;
- g. de waterhuishouding;
met daarbijbehorende:
 - h. gebouwen, waaronder begrepen teeltondersteunende kassen en teeltondersteunende voorzieningen tot een maximale oppervlakte van 5000 m²;
 - i. sleufsilo's en kultvoerplaten;
 - j. mesfoliebasissins met een oppervlakte van niet meer dan 500 m²;
 - k. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - l. andere werken;
 - m. tuinen;
 - n. erven;
 - o. ontsluitingspaden;
 - p. voorzieningen;
 - q. agrarische gronden.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing**';
- b. de goothoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen, met dien verstande dat ten behoeve van verbingsgebouwen voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m² de dakhelling 0° mag bedragen;
- e. voor bovengrondse mestopslagen geldt dat de inhoud niet meer dan 1.500 m³ mag bedragen bij een individuele mestopslag en niet meer dan 5.000 m³ mag bedragen bij een collectieve mestopslag voor niet meer dan 5 bedrijven;
- f. voor gebouwen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterein geldt dat:
- g. de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 100 m² mag bedragen; de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

4.2.2 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag ten hoogste één bestaande bedrijfswoning aanwezig zijn, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het op de plankaat aangegeven aantal bedrijfswoningen is toegestaan ;
 2. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning uitgesloten**' geen bedrijfswoning is toegestaan;
- a. de inhoud niet meer dan 750 m³ mag bedragen ;
- b. de dakhelling niet minder dan 35° mag bedragen.

4.2.3 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 80 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen.

Plannaam: **Buitengebied Helmond**

Datum afdruk: 2020-10-23

Naam overheid: Helmond

IMRO-versie: IMRO2008

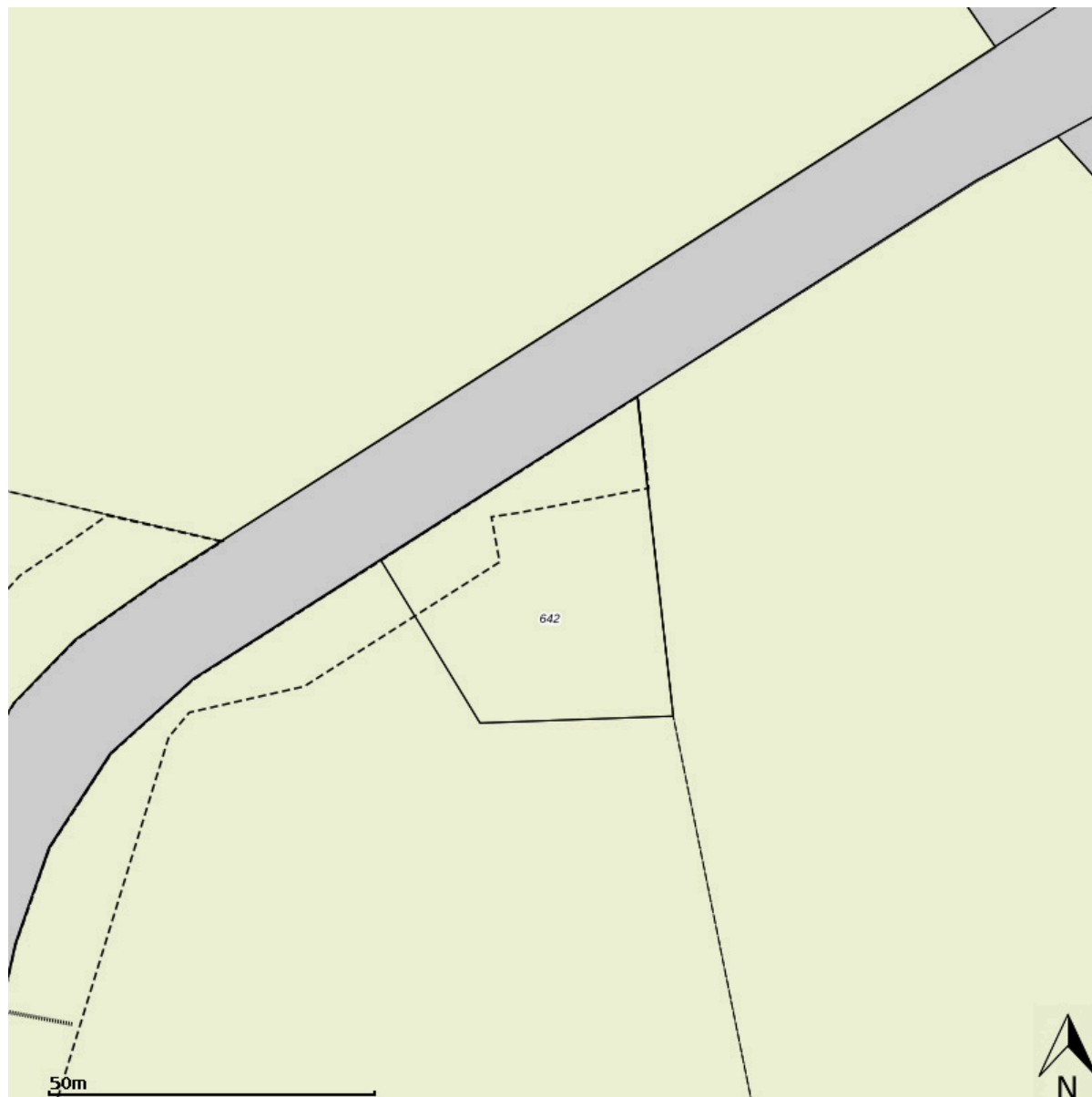
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2012-10-31

Planidn: NL.IMRO.0794.0000BP080198-5000

Planstatus: geconsolideerde versie

Dossierstatus: geconsolideerd



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Legenda



plangebied

Enkelbestemmingen



agrarisch



agrarisch met waarden



bedrijf



bedrijventerrein



bos



centrum



cultuur en ontspanning



detailhandel



dienstverlening



gemengd



groen



horeca



kantoor



maatschappelijk



natuur



overig



recreatie



sport



tuin



verkeer



water



wonen



woongebied

Dubbelbestemmingen



waterstaat



leiding



waarde

Bouwvlakken



bouwvlak

Gebiedsaanduidingen



geluidzone



luchtvaartverkeerzone



vrijwaringszone



milieuzone



veiligheidszone



wetgevingzone



reconstructiewetzone



overige zone

Aanduidingen



bouwaanduiding



functieaanduiding



lettertekenaanduiding



maatvoering

Figuren



as van de weg



dwarsprofiel



gevellijn



hartlijn leiding



relatie



figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten



besluitgebied



besluitvlak



besluitsubvlak

Structuurvisies



plangebied

Gescande kaarten

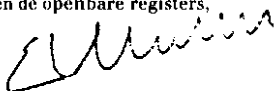


plangebied

Overige besluiten



plangebied

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers,	16059 10 36
Eindhoven	14-JAN-2002 09:00	 Mr. ing. E. Kleefkens	met KOKOK 4 vervolgblad(en)

Aantekeningen: 03-04

D: 00000230

S: 3610340686

Kadaster

- 1 -

33076/WM

- Intentieverklaring met bijlage
- Volmacht
- Toestemming gemeente

LEVERING

Heden elf januari _____
tweeduizend en twee, _____
verschenen voor mij, mr. Hubertus Johannes Maria Gerardus Brants, notaris te
Helmond: _____

1. a. de heer LEONARDUS CAROLUS JURRIUS, fruitteiler, geboren te Renkum -
op elf april negentienhonderd negen en dertig, van Nederlandse _____
nationaliteit, paspoort nummer M18028833, uitgegeven te Helmond op
achttien mei tweeduizend een en _____
b. mevrouw JOHANNA SOPHIA ANTONIA MARIA HAKVOORT, _____
ondernemster, geboren te Wieringermeer op zestien oktober _____
negentienhonderd drie en veertig, van Nederlandse nationaliteit, _____
paspoort nummer M22795918, uitgegeven te Helmond op zeven en _____
twintig juni tweeduizend een, _____
echtelingen, gehuwd met het maken van huwelijksvoorwaarden, in voor _____
beiden eerste echt en beiden wonende te 5706 LG Helmond, Goorsebaan -
16, _____
- hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "verkoper"; _____
2. de heer GERARDUS PETRUS PAULUS JURRIUS, fruitteiler, geboren te _____
Renkum op negen en twintig juni negentienhonderd twee en veertig, van _____
Nederlandse nationaliteit, paspoort nummer N86591305, uitgegeven te _____
Helmond op zes mei negentienhonderd negen en negentig, wonende te _____
5706 LG Helmond, Goorsebaan 20, gehuwd zonder het maken van _____
huwelijksvoorwaarden, in voor beiden eerste echt, met mevrouw Johanna -
Jacoba Duijn, _____
volgens zijn verklaring ten deze handelende: _____
a. zo voor zich in privé _____
b. als in zijn hoedanigheid van gevolmachtigde van zijn echtgenote: _____
mevrouw JOHANNA JACOBA DUIJN voornoemd, docente, geboren te _____
Bunnik op achttien januari negentienhonderd zeven en veertig, van -
Nederlandse nationaliteit, paspoort nummer N86591316, uitgegeven

Hyp. 4

- 2 -

te Helmond op zes mei negentienhonderd negen en negentig, _____
 eveneens wonende te 5706 LG Helmond, Goorsebaan 20, gehuwd _____
 zonder het maken van huwelijksvoorwaarden, in voor beiden eerste -
 echt, met de comparant Gerardus Petrus Paulus Jurrius, _____
 - de sub 2. genoemde comparant Jurrius en zijn volmachtgeefster Duijn -
 hierna tezamen te noemen: "köper". _____

De comparanten, die sub 2. genoemd handelend als voorzeggd, verklaarden het
 navolgende: _____

INTENTIEVERKLARING

1. Verkoper en koper hebben hun onderlinge afspraken vastgelegd in een door
 henzelf opgestelde intentieverklaring gedateerd zeven mei tweeduizend en
 een, aangevuld met een ongedateerd aanhangsel, welke aan deze _____
 minuutakte zullen worden vastgehecht. _____
2. Verkoper en koper gaan bij deze akte over tot wijziging en/of aanvulling _____
 en/of uitwerking van de gemaakte afspraken. _____
3. Ingeval van strijdigheid van de bedingen en bepalingen van de onderhavige
 akte met de bedingen en bepalingen zoals hiervoor sub 1. vermeld en _____
 bedoeld, prevaleren de bedingen en bepalingen van de onderhavige akte. _____
4. De koopovereenkomst, te wijzigen en/of aan te vullen en/of uit te werken -
 als hierna te vermelden, hierna ook te noemen: "de koopovereenkomst" of-
 "de overeenkomst van koop en verkoop". _____

KOOPOVEREENKOMST EN LEVERING REGISTERGOED

Blijkens een tussen hen gesloten overeenkomst van verkoop en koop, _____
 gedateerd zeven mei tweeduizend en een, te wijzigen en/of aan te vullen _____
 en/of uit te werken als hierna te vermelden, heeft verkoper aan koper verkocht
 en koper van verkoper gekocht het na te melden registergoed. _____

Op grond - en ter uitvoering van deze overeenkomst, te wijzigen en/of aan te
 vullen en/of uit te werken als hierna te vermelden, hierna te noemen: de _____
 koopovereenkomst, levert verkoper hierbij aan: _____

- de comparant GERARDUS PETRUS PAULUS JURRIUS _____

- de volmachtgeefster JOHANNA JACOBA DIJN _____

ieder voor de onverdeelde helft, voor wie de sub 2. genoemde comparant _____
Jurrius in gemelde hoedanigheden bij deze aanvaardt: _____

het recht van erfpacht met betrekking tot: _____

het perceel grond met daarop een woonhuis met verdere opstallen, _____
 ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen te Helmond, Goorsebaan _____
 20, uitmakende een ter plaatse aangeduid RESTEREND gedeelte van het
 kadastrale perceel gemeente Helmond sectie V nummer 609 groot _____
 ongeveer veertien aren en zeventien centiaren, _____

9/
20836

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 3 -

waarvan de blote eigendom berust bij het publiekrechtelijk lichaam _____
 genaamd: de Gemeente Helmond, Weg op den Heuvel 35, 5701 NV _____
 Helmond, Postadres: Postbus 950, 5700 AZ Helmond, _____
 hierna ook te noemen: het verkochte. _____

VOLLE EIGENDOM

1. Bij een op heden voor mij, notaris, te verlijden akte zal door koper eveneens de blote eigendom van het verkochte worden verkregen. _____
2. Tengevolge van zowel de verkrijging van de blote eigendom als de _____
 verkrijging van het recht van erfpacht zal koper vol eigenaar van het _____
 verkochte worden. _____

GEBRUIK REGISTERGOED

Koper is voornemens het registergoed te gebruiken als woonhuis met _____
 bijbehoren ten behoeve van hemzelf en zijn gezin, terwijl verkoper ten aanzien
 daarvan heeft medegedeeld: _____

- dat hem niet bekend is dat dit voorgenomen gebruik op publiek- of _____
 privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan; _____
- dat aan hem niet bekend is en er geen feiten zijn die er op wijzen dat het _____
 registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van _____
 voormeld gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot _____
 een verplichting tot sanering van het registergoed danwel tot het nemen _____
 van andere maatregelen. _____

VOORAFGAANDE VERKRIJGING REGISTERGOED

Het verkochte is door de comparant Leonardus Carolus Jurrius in eigendom _____
 verkregen ingevolge de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het _____
 Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op drie en twintig april _____
 negentienhonderd acht en negentig in Register Hypotheken 4 in deel 13572-
 nummer 28 van een afschrift van een op twee en twintig april _____
 negentienhonderd acht en negentig voor notaris M.P.I. Hoppenbrouwers _____
 destijds te Deurne verleden akte van uitgifte in erfpacht, _____
 mede in verband met een op achttien december negentienhonderd een en _____
 tachtig voor notaris mr. A.J. Verhoeven te Helmond verleden akte van _____
 vestiging, bijwege van afschrift ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor _____
 het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op twee en twintig _____
 december negentienhonderd een en tachtig in Register Hypotheken 4 in deel-
 6556 nummer 50. _____

KOOPPRIJS, KWITANTIE

1. De koopprijs van het verkochte bedraagt VIJF HONDERD VIJFTIEN DUIZEND
 GULDEN (f 515.000,00) ofwel TWEE HONDERD DRIE EN DERTIG DUIZEND _____
 ZES HONDERD ZES EN NEGENTIG EURO EN EEN EN TACHTIG EUROCENT _____

- 4 -

(€ 233.696,81) en is door koper voldaan door storting op een der _____
rekeningen van ondergetekende notaris. _____

2. Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de voormelde _____
koopprijs. _____

BEDINGEN

De koopovereenkomst en de overeenkomst van levering zijn voorts gesloten _____
onder meer met de volgende bedingen: _____

KOSTEN EN BELASTINGEN

Artikel 1

Alle kosten met betrekking tot overdracht van het verkochte, waaronder _____
begrepen de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en het kadastraal -
recht, zijn voor rekening van koper. _____

JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT VAN HET VERKOCHTE

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren welke: _____
 - a. onvoorwaardelijk is; _____
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen -
daarvan; _____
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens indien en -
voorzover hierna anders te vermelden; _____
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, -
waarvan er aan verkoper geen bekend zijn en behoudens indien en _____
voorzover hierna anders te vermelden; _____
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, _____
behoudens indien en voorzover hierna anders te vermelden. _____
2. Over- of ondermaat van het verkochte verleent aan geen der partijen enig
recht. _____
3. Het verkochte wordt geleverd en aanvaard in de feitelijke staat, waarin het
zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, leeg en _____
ontruimd, vrij van huur, andere gebruiksrechten en feitelijk gebruik door _____
derden. _____

Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het _____
sluiten der koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt _____
geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte. _____

TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING, BATEN EN LASTEN, RISICO

Artikel 3

1. De feitelijke levering - aflevering - van het verkochte vindt plaats terstond
na de ondertekening van deze akte. _____

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 5 -

2. Vanaf dat moment komen de baten van het verkochte aan koper ten goede, zijn de lasten van het verkochte voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

TITELBEWIJZEN EN BESCHEIDEN, AANSPRAKEN

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek is/wordt koper onherroepelijk gemachtigd om een overdracht van die aanspraken te effectueren.

Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

GARANTIES VAN VERKOPER

Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

- verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- het verkochte is thans geheel vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd; het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- voor verkoper bestaan ter zake van het verkochte ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- aan verkoper zijn geen feiten bekend die er op wijzen dat het registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van voormeld gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed danwel tot het nemen van andere maatregelen;
- op het verkochte drukken geen andere zakelijke belastingen dan de gebruikelijke zakelijke belastingen.

Verkoper heeft bij de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat:

- aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;

- 6 -

- g. aan hem op dat tijdstip niet bekend was, dat het registergoed aan enige vorm van monumentenbescherming onderworpen was en/of was aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht en/of een lopende adviesaanvraag daartoe aanhangig was;
 - h. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
 - i. aan hem op dat tijdstip niet bekend was dat in het verkochte ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen met bijbehorende leidingen aanwezig waren/waren geweest;
 - j. aan hem op dat tijdstip niet bekend was dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming genomen waren door het bevoegd gezag.
- Het risico van niet aan verkoper bekende verontreiniging komt voor rekening van koper.

Aanvulling koopovereenkomst

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder f., g., h., i. en j. gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

OVEREENKOMST

Artikel 6

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen overigens tussen partijen schriftelijk is overeengekomen.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

1. Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen ter zake van gemeld kadastraal perceel gemeente Helmond sectie V nummer 609 wordt verwezen naar een beperkt recht in de zin van artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap genaamd: N.V. Provinciale Noordbrabantse Energie-Maatschappij (PNEM), Willemsplein 2, 5211 AK 's-Hertogenbosch.
2. Voor zover in de hiervoor in de genoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoopster verplicht is aan koper op te leggen, doet zij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.
Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden, in het bijzonder voor de naamloze vennootschap genaamd: N.V. Provinciale

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 7 -

Noordbrabantse Energie-Maatschappij (PNEM), Willemsplein 2, 5211 AK 's-Hertogenbosch, aangenomen.

BEDINGEN EN BEPALINGEN RECHT VAN ERFPACHT

1. Bij een op heden voor mij, notaris, verleden akte is door koper eveneens de blote eigendom van het verkochte verkregen.
2. Tengevolge van zowel de verkrijging van de blote eigendom als de verkrijging van het recht van erfpacht is koper alsnu vol eigenaar van het verkochte.
3. Omschrijving van de bedingen en bepalingen, waaronder het recht van erfpacht is gevestigd, wordt daarom achterwege gelaten.

TOESTEMMING GRONDEIGENAAR

Van de toestemming van de grondeigenaar, te weten het publiekrechtelijk lichaam: de gemeente Helmond, Weg op den Heuvel 35, postcode 5701 NV, — Postadres: Postbus 950, postcode 5700 AZ, zoals bedoeld in artikel 8 van — meergenoemde op achttien december negentienhonderd een en tachtig voor — notaris mr. A.J. Verhoeven te Helmond verleden akte, blijkt uit een aan deze — minuutakte vast te hechten kopie van het besluit van het College van — Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond de dato acht en — twintig augustus tweeduizend en een.

GEEN VOORKEURSRECHT

Verkoper en koper zien bij nader inzien af van een voorkeursrecht in deze.

GEEN OPTIERECHT/RECHT VAN KOOP

Verkoper en koper zien bij nader inzien af van een optierecht/recht van koop in deze.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die mochten zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op deze koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Verkoper of koper kan zich ter zake van deze koop en levering niet meer op een ontbindende voorwaarde beroepen.

AFSTAND ONTBINDING

Partijen doen afstand van het recht om op welke grond dan ook ontbinding van de koop en levering te vorderen.

VOLMACHT

1. Van voormelde volmacht van de volmachtgeefster Duijn blijkt uit een aan deze minuutakte vast te hechten onderhandse akte.
2. Van het bestaan van deze volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

- 8 -

TOESTEMMING VERKOPER

De sub 1. genoemde comparanten Jurrius-Hakvoort verlenen elkaar over en weer toestemming als bedoeld in artikel 1:88 van het Burgerlijk Wetboek tot het aangaan van de bij deze akte geconstateerde rechtshandelingen.

TOESTEMMING KOPER

1. De sub.2. genoemde comparant Jurrius verleent aan zijn echtgenote, de volmachtgeefster Duijn, toestemming als bedoeld in artikel 1:88 van het Burgerlijk Wetboek tot het aangaan van de bij deze akte geconstateerde rechtshandelingen.
2. De volmachtgeefster Duijn verleent aan haar echtgenote, de sub 2. genoemde comparant Jurrius, toestemming als bedoeld in artikel 1:88 van het Burgerlijk Wetboek tot het aangaan van de bij deze akte geconstateerde rechtshandelingen.

OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING

1. Verkoper handelt te dezer zake niet als ondernemer in de zin van de Wet Omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de levering geen omzetbelasting is verschuldigd.
2. De verkrijging door koper is belast met overdrachtsbelasting, en wel over een heffingsgrondslag groot twee honderd drie en dertig duizend zes honderd vijf en zeventig euro (€ 233.675,00).

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomsten, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

VOLMACHT AFSTAND HYPOTHEKEN

Voorzover nodig geeft koper hierbij onherroepelijke volmacht met het recht van substitutie aan ieder lid van het kantoorpersoneel van notarissen Verhoeven & Brants te Helmond om voor en namens koper bij notariële akte mee te werken aan de afstand van alle hypotheekrechten op het verkochte ten laste van verkoper of anderen en daarbij bedoelde afstand voor en namens koper te aanvaarden.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Waarvan akte is verleden te Helmond op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de comparanten hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud kennis te

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 9 -

hebben genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. _____

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de _____
comparanten en mij, notaris, ondertekend, om _____
elf uur acht en dertig minuten. _____
(volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT: w.g. H. Brants.

Ondergetekende, mr. Hubertus Johannes Maria Gerardus Brants, notaris te Helmond, verklaart dat de onroerende zaak, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of artikel 8.a van die wet.
w.g. H. Brants.

Ondergetekende, mr. Hubertus Johannes Maria Gerardus Brants, notaris te Helmond, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.



Aantekeningen:

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Helmond V 642
Kadastrale objectidentificatie : 041650064270000	
Locatie	Goorsebaan 20 5706 LG Helmond
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen	
Verblijfsobject ID: 0794010000112517	
Kadastrale grootte	1.431 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	173967 - 386209
Omschrijving	Wonen
	Erf - tuin
Ontstaan uit	Helmond V 609

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.
Landelijke Voorziening	

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)			
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 16059/10 Eindhoven	Ingeschreven op	14-01-2002
	Hyp4 16059/9 Eindhoven	Ingeschreven op	14-01-2002
Aanvullend stuk	Hyp4 16059/9 Eindhoven	Ingeschreven op	14-01-2002
Is aanvulling op Hyp4 16059/10 Eindhoven			
Naam gerechtigde	De heer Gerardus Petrus Paulus Jurrius		
Adres	Goorsebaan 20 5706 LG HELMOND		
Geboren	29-06-1942	te	RENKUM
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen			

Burgerlijke staat Zie akte(n)

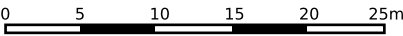
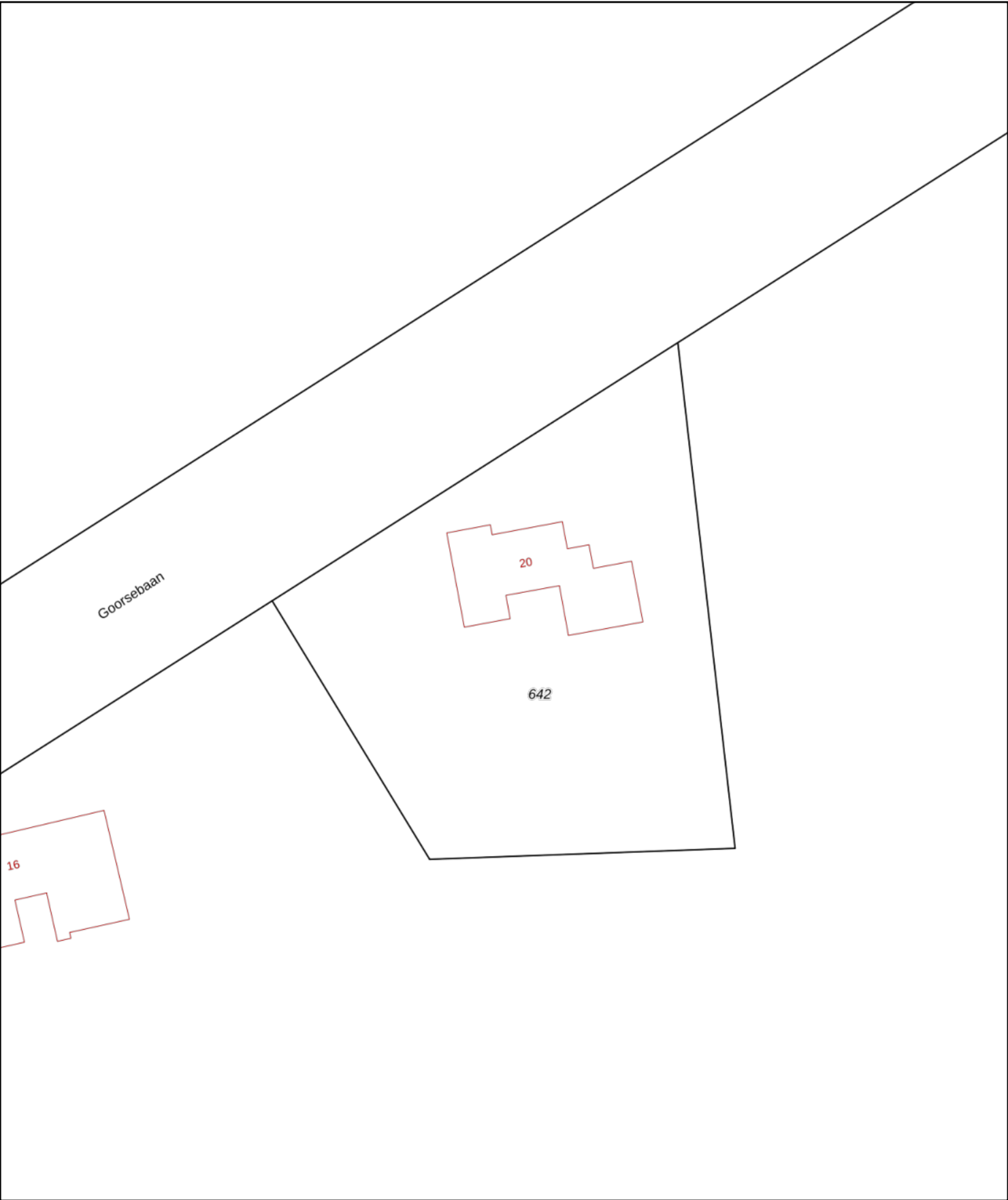
1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stukken	Hyp4 16059/10 Eindhoven Ingeschreven op 14-01-2002
	Hyp4 16059/9 Eindhoven Ingeschreven op 14-01-2002
Aanvullend stuk	Hyp4 16059/9 Eindhoven Ingeschreven op 14-01-2002
	Is aanvulling op Hyp4 16059/10 Eindhoven
Naam gerechtigde	Mevrouw Johanna Jacoba Duijn
Adres	Goorsebaan 20 5706 LG HELMOND
Geboren	18-01-1947 te BUNNIK
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 64318/125 Ingeschreven op 09-05-2014 om 09:00
Aanvullende stukken	Hyp4 72234/127 Ingeschreven op 21-12-2017 om 10:34
	Is aanvulling op Hyp4 64318/125
	Hyp4 68672/158 Ingeschreven op 18-07-2016 om 11:46
	Is aanvulling op Hyp4 64318/125
	Hyp4 67285/150 Ingeschreven op 02-12-2015 om 09:00
	Is aanvulling op Hyp4 64318/125
Naam gerechtigde	Enexis Netbeheer B.V.
Adres	Magistratenlaan 116 5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH
Postadres	Postbus 856 5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH
Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH
KvK-nummer	17131139 (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stukken	Hyp4 72464/00138 Ingeschreven op 24-01-2018 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon
	Hyp4 71779/00015 Ingeschreven op 24-10-2017 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon
	Hyp4 68883/00010 Ingeschreven op 22-08-2016 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon
	Hyp4 68677/00182 Ingeschreven op 19-07-2016 om 09:35
	Naamswijziging rechtspersoon

	Hyp4 68677/00122	Ingeschreven op	18-07-2016 om 14:39
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 68396/00171	Ingeschreven op	06-06-2016 om 14:56
	Naamswijziging rechtspersoon		
Aantekening recht	Raadpleeg brondocument		
Bijzonderheden	OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ 4 7283 65 EHV		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64318/125	Ingeschreven op	09-05-2014 om 09:00
Aanvullende stukken	Hyp4 72234/127	Ingeschreven op	21-12-2017 om 10:34
	Is aanvulling op Hyp4 64318/125		
	Hyp4 68672/158	Ingeschreven op	18-07-2016 om 11:46
	Is aanvulling op Hyp4 64318/125		
	Hyp4 67285/150	Ingeschreven op	02-12-2015 om 09:00
	Is aanvulling op Hyp4 64318/125		



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Helmond

V

642

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Plausibiliteitstoets

Inleiding

Overeenkomstig het toepasselijke Reglement NRVt, vastgesteld door de centrale raad van het NRVt, dient dit taxatierapport onderworpen te worden aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur.

Controlerend taxateur

Bedrijfsnaam	Gloudemans
Taxateur	J. Vugts MRICS RT
Adres	Dorpstraat 28
Postcode	5391 AW
Plaats	NULAND

Verklaring

De controlerend taxateur verklaart:

- voor het onderhavige taxatierapport een plausibiliteitstoets te hebben uitgevoerd.
- geen interne en/of externe inspectie te hebben uitgevoerd van het taxatieobject.
- kennis te hebben genomen van bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport.
- geen garantie te geven op de compleetheid van het taxatierapport met bijbehorende bijlagen.
- op basis van de beoordeelde stukken de waarde in het taxatierapport als plausibel te beoordelen.

Aldus gedaan te Nuland op 24 mei 2022.

De taxateur,



J. Vugts MRICS RT