

TAXATIERAPPORT

LIJSTERBESLAAN 39, 1214 LP HILVERSUM



Meijberg Makelaars & Taxateurs o.g. B.V
De heer J. Meijer

Inhoudsopgave

A.	Opdracht	3
B.	Inspectie	3
C.	Gegevens getaxeerde woning	4
D.	Doel van de taxatie	4
E.	Waardering	4
F.	Verantwoording en aansprakelijkheid	5
G.	Juridische kenmerken van de woning	7
H.	Omschrijving van de getaxeerde woning en zijn omgeving	9
I.	Het onderhoud van de woning	12
J.	Verontreiniging in en om de woning	13
K.	Bewoning	13
L.	Onderbouwing van de waarde van de woning	14
M.	De woningmarkt	19
N.	Welke wetten en regels gelden voor de woning?	20
O.	Nadere mededelingen	20
P.	Foto's van de woning	21
Q.	Overzicht van bijlagen	24
	Modelwaarderapporten	25
	Samenvatting Taxatierapport	27

TAXATIERAPPORT LIJSTERBESLAAN 39, 1214 LP HILVERSUM

Beste mevrouw A.P. Hofker-Spaan

U heeft mij gevraagd de marktwaarde te bepalen van Lijsterbeslaan 39, 1214 LP Hilversum . Ik ben J. Meijer van Meijberg Makelaars & Taxateurs o.g. B.V uit HILVERSUM. 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 3 november 2023 (waardepeildatum) en hoe ik die bepaald heb.

Waar in dit taxatierapport de mannelijke voornaamwoorden 'hij', 'hem' of 'zijn' worden gebruikt, kunt u deze ook in voorkomende situaties als 'zij' of 'haar' lezen.

Sommige woorden zijn schuingedrukt. Dat zijn de officiële termen.

A. Opdracht

Opdrachtgever

Naam opdrachtgever:	Mevrouw A.P. Hofker-Spaan
Adres:	Lijsterbeslaan 39
Postcode en plaats:	1214 LP Hilversum

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

Taxatiebedrijf en taxateur

Bedrijfsnaam taxatiebedrijf:	Meijberg Makelaars & Taxateurs o.g. B.V
Adres:	Gijsbrecht van Amstelstraat 31
Postcode en plaats:	1213CH HILVERSUM
KvK-nummer:	32102336
Naam taxateur:	De heer J. Meijer
Inschrijfnummer NRVt:	RT632803966
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'.

B. Inspectie

Inspectiegegevens

Ik geef u een indruk van Lijsterbeslaan 39, 1214 LP Hilversum 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:	3 november 2023
Volledige inspectie:	Ja
Anderen aanwezig bij inspectie:	Verkopende makelaar Kappelle Makelaars
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:	Lijsterbeslaan 39
Postcode en plaats:	1214 LP Hilversum
Afstand tussen vestigingsadres van de taxateur en de getaxeerde woning:	1 kilometer
<i>Hemelsbreed</i>	

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
Taxatie ten behoeve van een machtiging van de kantonrechter.

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 **3 november 2023**.

Marktwaaarde: € 965.000,-

Hoe kom ik aan deze waarden?

Op basis van objectvergelijking en de beoordeling van de huidige marktsituatie.

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 [Reglementen en praktijkhandleidingen NRVt](#).

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

Welke voorwaarden gelden voor deze taxatie?

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 **Meijberg Makelaars & Taxateurs o.g. B.V** 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 **Meijberg Makelaars & Taxateurs o.g. B.V** 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 **Meijberg Makelaars & Taxateurs o.g. B.V** 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.

In dit kader heb ik bij het aanvaarden van deze taxatieopdracht toestemming gegeven om het taxatierapport ook te delen met: **De betrokken financiële tussenpersoon en/of partijen..**

Ik ben niet verantwoordelijk voor het gebruik van het taxatierapport door deze andere partijen. 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 niet van toepassing op deze taxatie.
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? Hilversum

In welke sectie van de gemeente ligt de grond? L

Welk perceelnummer heeft de grond? 945

Is er gezamenlijke grond? nee

Mandeligheid

Hoe groot is het perceel? 552 m²

Wat is de totale grootte van de percelen die door mij getaxeerd zijn? 552 m²

(exclusief gezamenlijke grond)

Welke rechten bestaan er voor de woning?

- Volle eigendom

Staat de woning op eigen grond? ja

Volle eigendom
- Het recht van erfpacht

Bestaat er een recht van erfpacht? nee
- Het recht van ondererfpacht

Bestaat er een recht van ondererfpacht? nee
- Het recht van opstal

Bestaat er een recht van opstal? nee
- Het recht van gebruik en bewoning

Bestaat er een recht van gebruik en bewoning? nee
- Het recht van vruchtgebruik

Bestaat er een recht van vruchtgebruik? nee
- 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.

Er kunnen in het verleden ook bijzondere afspraken gemaakt zijn over verkoop in de toekomst. Zo'n bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper de woning mag terugkopen. Een andere bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper niet meteen het hele verkoopbedrag krijgt, maar pas als de woning opnieuw verkocht wordt. Meestal komt dit alleen voor bij een woningcorporatie, gemeente of projectontwikkelaar.

Zijn er bijzondere rechten en plichten? nee

Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of

H. Omschrijving van de getaxeerde woning en zijn omgeving

Getaxeerde woning

Uit welke onderdelen bestaat de getaxeerde woning?

Het woonhuis met aangebouwde stenen garage, berging, ondergrond, erf, tuin en verder aanbehoren gelegen aan de Lijsterbeslaan 39 te Hilversum.

Wat is het bouwjaar?

1948

Hoe is de indeling?

Parterre: entree, hal met toegang tot een toilet met fontein; woonkamer, met openhaard en openslaande deuren naar terras; slaapkamer; keuken met inbouwapparatuur; bijkeuken/wasruimte; werkkamer met toegang tot een vliering en doorloop naar de inpandige garage. 1e etage: overloop; 4 slaapkamers voorzien van vaste kasten; balkon; badkamer met een ligbad, toilet en dubbele wastafel. 2e etage: bergzolder te bereikbaar middels vlioztrap.

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?

158 m²

42 m²

1 m²

0 m²

- Wonen

- Andere binnenruimte

Overige inpandige ruimte

- Buitenruimte die bij het gebouw hoort

Gebouwgebonden buitenruimte

- Bergruimte buiten het gebouw

Externe bergruimte

Omgeving van de getaxeerde woning

Locatie

Op normale stand aan rustige weg in Staatsliedenwijk van Hilversum-Zuid gelegen, nabij winkelcentrum Heigalerij en de Gijsbrecht van Amstelstraat (winkels), scholen, sportfaciliteiten, Hoornboegse heide en uitvalswegen A1 en A27 naar Amsterdam en Utrecht. Parkeren voldoende op openbare weg (vrij parkeren).

Gebouwen rondom

De belendingen zijn (soortgelijke) woningen.

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

Binnen circa 250 meter liggen bushaltes. Op circa 2 km bevindt zich het NS Station Hilversum Sportpark en op circa 3,5 km het busstation Hilversum en NS Station Hilversum cs. De uitvalstwegen (A27) zijn op circa 3 km afstand gelegen.

Voorzieningen (zoals winkels, scholen, speeltuinen, huisarts)

Nabij kleinschalig winkelcentrum op de Admiraal de Ruyterlaan en winkelstraat "De Gijsbrecht" met o.a. supermarkt, drogist, kleding en restaurants/traiteurs. Op korte afstand van het centrum van Hilversum, scholen, sportfaciliteiten en huisartsen. Op loopafstand van het Goois Natuurreservaat Hoorneboegse Heide.

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
---	-----

Energie label

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?	ja
Wat is de labelklasse van het energielabel (A-G)?	G
Hoe hoog is het gebruik van fossiele energie?	395.9 kWh/m ² per jaar
Hoe hoog is de warmtebehoefte?	282.54 kWh/m ² per jaar
Wat is het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning? (Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem)	0.0 %
Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is:	laag
Is het energielabel gebaseerd op een basisopname of een detailopname?	basisopname
Wat is de datum van registratie van het energielabel?	24 juli 2022
Tot wanneer is het energielabel geldig?	15 juli 2032

Het nieuwe energielabel woningen vanaf 1 januari 2021

Labelklasse	Primair fossiel energiegebruik in kWh/m ² per jaar
A++++	Kleiner of gelijk aan 0,00
A+++	0,01 t/m 50,00
A++	50,01 t/m 75,00
A+	75,01 t/m 105,00
A	105,01 t/m 160,00
B	160,01 t/m 190,00
C	190,01 t/m 250,00
D	250,01 t/m 290,00
E	290,01 t/m 335,00
F	335,01 t/m 380,00
G	Groter dan 380,00

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 ja
waarin de woning staat?

Wat zijn de gevolgen van de 'Transitievisie Warmte' voor de woning? **Het doel is om in 2050 aardgasvrij te zijn.**

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?	ja
Wat is de datum van de bouwkundige keuring?	18 oktober 2023
Wie heeft de bouwkundige keuring gedaan en het rapport gemaakt?	Q-keur gevestigd te De Meern, de heer M. Defares.
Welke bijzonderheden staan er in het bouwkundig rapport?	Directe kosten geschat op € 7.500,- t.b.v. hellend dak, verwarming en onvoorzien. Termijnkosten geschat op € 7.000,- t.b.v. stelpost herstel schoorsteen. Nader onderzoek geadviseerd t.b.v. ongedierte zijnde houtworm aanwezig in de kap en dit te behandelen. Niet begroot is schilderwerk t.b.v. van de overstekken.
Heb ik bij mijn inspectie wijzigingen geconstateerd t.o.v. het bouwkundig rapport?	nee
Bouwkundige toestand van de hele woning	redelijk
Toelichting op de bouwkundige toestand van de woning	nee

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 nee, **wel verkopende makelaar**
- Bij de gemeente of provincie ja
- Bevoegd gezag*
- 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? ja , **Er is een asbestinventarisatie gemaakt waaruit is gebleken dat op diverse locaties asbesthoudend materiaal is verwerkt.**
- Heb ik asbest gezien? ja , **Op basis van een asbestinventarisatie.**
- Denk ik dat er asbest aanwezig is? ja, **Op basis van een asbestinventarisatie.**
- Op welke plekken is asbest aanwezig? **Op basis van een asbestinventarisatie in isolatiemateriaal om buizen (mede t.p.v. vliering), kapstok in slaapkamer, koord in doorvoer, wonderplug in muur.**
- Vind ik de woning minder waard door asbest? ja **Hiermee is rekening gehouden in deze taxatiewaarde. Mondeling is door verkopende makelaar aangegeven dat de kosten van deze sanering geschat wordt op circa € 20.000,- en € 25.000,-.**

K. Bewoning

1. Wie woont er in de woning?

Waar heb ik gezocht naar informatie?

- Bij de eigenaar of de bewoner nee
- Bij de verkopende makelaar nee
- Andere bronnen nee
- Wat is de situatie van de woning? De woning staat leeg.
- Heb ik andere informatie ontdekt dan de informatie die hierboven staat? nee

L. Onderbouwing van de waarde van de woning

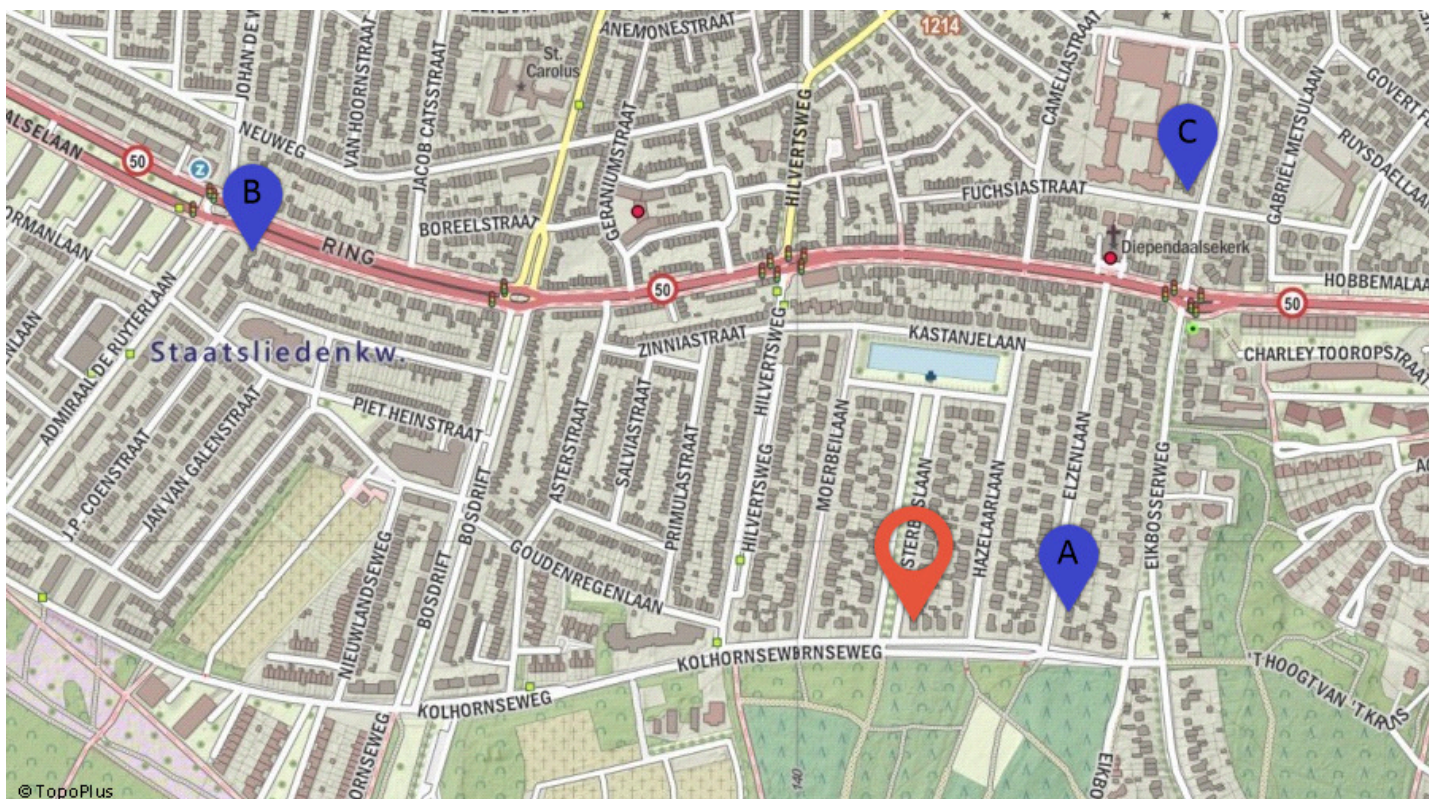
Als dat kan, onderbouw ik de waarde van de woning in de referentievergelijker door de woning te vergelijken met minimaal 3 andere woningen. Dit noem ik in de rest van dit taxatierapport 'referentiewoningen.' Daarbij beschrijf ik dan de overeenkomsten en verschillen.

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

Op de kaart hieronder staan de getaxeerde woning en de referentiewoningen.





- A Elzenlaan 67, 1214KK Hilversum
- B Diependaalselaan 329-A, 1215KG Hilversum
- C Eikbosserweg 200, 1213SB Hilversum

Vergelijking met andere woningen die verkocht zijn

Referentievergelijker Ter onderbouwing van de marktwaarde per 3 november 2023

Referentieobject 1 *Elzenlaan 67, 1214 KK Hilversum*

Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	€ 875.000,-	
	Verkoopdatum:	15 september 2023	
	Transportdatum:	16 oktober 2023	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs	€ 883.777,-	€ 965.000,-
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	1948	5 jaar jonger	1953
Toelichting*	-		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	158	-18.35%	129
Toelichting*	Het referentieobject beschikt over minder m2 dan het getaxeerde.		
Perceeloppervlakte (m2):	552	76.09%	972
Toelichting*	Aanzienlijk groter perceel dan het getaxeerde.		
Energielabel	G, geldig tot: 15-07-2032	beter	F, geldig tot: 20-07-2033
Toelichting*	Iets beter label dan het getaxeerde.		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Balkon Garage (enkel met kap)	vergelijkbaar	Balkon Garage (enkel)
Toelichting*	-		
Onderhoudssituatie	redelijk	vergelijkbaar	redelijk
Toelichting*	-		
Locatie		vergelijkbaar	

Toelichting*	-		
Mate van luxe		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Andere wezenlijke verschillen			
Geen			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
Vergelijkbare woning op basis van type (vrijstaande woning), soortgelijke bouwperiode, ligging, woonomgeving en vergelijkbare staat van onderhoud. De woning is tevens voorzien van een garage en dient inwendig gemoderniseerd te worden. Afwijkend: referentie is voorzien van een groter perceel en een iets beter energielabel, echter beschikt het referentiepand over aanzienlijk minder m2 waardoor over het geheel gezien het referentieobject wat minder waarde vertegenwoordigt. Op basis van de genoemde verschillen tussen getaxeerde en het referentieobject (plussen en minnen) kom ik tot de conclusie dat dit een reële getaxeerde waarde betreft.			

Referentievergelijker Ter onderbouwing van de marktwaarde per 3 november 2023

Referentieobject 2 *Diependaalselaan 329 A, 1215 KG Hilversum*

Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	€ 830.000,-	
	Verkoopdatum:	8 november 2021	
	Transportdatum:	15 februari 2022	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs	€ 813.770,-	€ 965.000,-
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	1948	9 jaar jonger	1957
Toelichting*	-		
Gebruiksoppervlakte	158	43.67%	227



wonen (m2):			
Toelichting*	Het referentiepand beschikt over meer m2 t.o.v. het getaxeerde, echter zijn deze op de parterre aangebouwd en thans geschikt als kantoorruimte. Derhalve minder courant.		
Perceeloppervlakte (m2):	552	-20.47%	439
Toelichting*	Minder groot perceel dan het getaxeerde.		
Energielabel	G, geldig tot: 15-07-2032	beter	F, geldig tot: 15-09-2031
Toelichting*	Iets beter label dan het getaxeerde.		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Balkon Garage (enkel met kap)	vergelijkbaar	Balkon Garage (enkel)
Toelichting*	-		
Onderhoudssituatie	redelijk	beter	goed
Toelichting*	De woning verkeert in goede staat van onderhoud.		
Locatie		veel minder	
Toelichting*	Aan drukke doorgaande weg gelegen.		
Mate van luxe		beter	
Toelichting*	Woning beschikt over een moderne keuken en badkamer. Algehele afwerking is beter dan het getaxeerde.		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Andere wezenlijke verschillen			
Geen			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
Vergelijkbare woning op basis van type (vrijstaand), bouwperiode, woonomgeving en de woning is tevens voorzien van een garage en balkon. Afwijkend: de woning heeft meer m2 echter zijn deze op de parterre aangebouwd en thans geschikt als kantoorruimte (minder courant). Tevens beschikt de woning over een iets beter energielabel en is de staat van onderhoud beter dan het getaxeerde (met een moderne keuken, een nette badkamer en de algehele afwerking is beter dan het getaxeerde). De waarde van het referentieobject ligt echter lager gezien de woning een minder groot perceel heeft en vanwege de aanzienlijk slechtere ligging aan een drukke doorgaande weg, waardoor over het geheel gezien het referentieobject een stuk minder waarde vertegenwoordigt. Op basis van de genoemde verschillen tussen getaxeerde en het referentieobject (plussen en minnen) kom ik tot de conclusie dat dit een reële getaxeerde waarde betreft.			

Referentievergelijker Ter onderbouwing van de marktwaaarde per 3 november 2023

Referentieobject 3 *Eikbosserweg 200, 1213 SB Hilversum*

Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	€ 953.200,-	
	Verkoopdatum:	20 oktober 2021	
	Transportdatum:	14 januari 2022	Marktwaaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs	€ 900.939,-	€ 965.000,-
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	1948	26 jaar ouder	1922
Toelichting*	Referentieobject beschikt over een ouder bouwjaar dan het getaxeerde.		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	158	-14.56%	135
Toelichting*	Minder m2 dan het getaxeerde.		
Perceeloppervlakte (m2):	552	-13.59%	477
Toelichting*	Minder groot perceel dan het getaxeerde.		
Energielabel	G, geldig tot: 15-07-2032	vergelijkbaar	G, geldig tot: 26-07-2031
Toelichting*	-		
Bij-, op-, en/of aanbouwen	Balkon Garage (enkel met kap)	beter	Balkon Garage (dubbel)
Toelichting*	De woning beschikt over 2 garages.		
Onderhoudssituatie	redelijk	vergelijkbaar	redelijk
Toelichting*	-		
Locatie		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Mate van luxe		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Mate van doelmatigheid		vergelijkbaar	
Toelichting*	-		
Andere wezenlijke verschillen			
Geen			
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt			
Vergelijkbare woning op basis van type (vrijstaand), uitstraling, ligging, woonomgeving, vergelijkbaar energielabel, vergelijkbare redelijke staat van onderhoud en de woning inwendig gedateerd is. Afwijkend: het referentiepand beschikt over een dubbele garage t.o.v. 1 (het getaxeerde) en is van een ouder bouwjaar. Echter beschikt de woning over aanzienlijk minder m2 een een kleiner perceel waardoor over het geheel gezien het referentieobject wat minder waarde vertegenwoordigt. Op basis van de genoemde verschillen tussen getaxeerde en het referentieobject (plussen en minnen) kom ik tot de conclusie dat dit een reële getaxeerde waarde betreft.			

2. Hoe gewild en verkoopbaar is de woning?

Hoe lang staan vergelijkbare woningen in de buurt te koop? 0 - 3 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?

Op basis van de marktanalyse NVM Wonen valt het getaxeerde binnen een evenwichtige markt is de gemiddelde verkooptijd 128 dagen, de gemiddelde transactieprijs bedraagt € 1.495.000,-, de transactieprijs t.o.v. vraagprijs € -38.620,- lager, er wordt 25% boven de vraagprijs verkocht. De prijsontwikkeling in 1 jaar bedraagt +1% op basis van 12 transacties van woningtype "vrijstaande woning" in gemeente Hilversum in de laatste 3 maanden. Het aanbod van woningen blijft onverwacht beperkt. Er ontstaat voor kopers bij sommige woningen wat meer ruimte om te onderhandelen. Echter woningen welke in goede staat van onderhoud zijn worden sneller en beter verkocht dan woningen die dit niet zijn. Hierbij speelt duurzaamheid een steeds grotere rol en zijn kopers bereid meer te betalen voor woningen met lage energielasten en andere voorzieningen zoals een warmtepomp en zonnepanelen. Nieuwbouw ontwikkelingen komen in de directe omgeving zeer beperkt voor en zijn eigenlijk niet beschikbaar waardoor het aanbod beperkt blijft. De huidige omstandigheden blijven lastig in te schatten en kunnen op (korte) termijn een substantiële invloed hebben op de waardeontwikkeling. Dit zijn onder meer: het huidige politieke klimaat (onzekerheid) met geplande verkiezingen a.s. november, de hoge kosten voor levensonderhoud (boodschappen en energie), de onrust in het Midden-Oosten en de aanhoudende oorlog in Oekraïne. De inflatie is inmiddels aan het dalen echter zal de hypotheekrente naar verwachting nog wat licht stijgen. Al deze onderwerpen zijn van toepassing op veranderingen in de markt waardoor de Nederlandse economie zich mogelijk langzaam of zelfs negatief zal ontwikkelen. Het is zeer lastig te voorspellen en aan te geven in hoeverre dit (op termijn) van toepassing is op de getaxeerde waarde.

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?

Het betreft een vrijstaande woning en beschikt over een garage.

Wat zijn de zwakke punten van de woning?

Geen tuin aan de achterzijde gelegen, woning dient te worden gemoderniseerd, in de woning zit asbest.

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

Toenemende slagingskansen in verband met langzaam meer beschikbare woningen op de markt. Courante woning vanwege locatie goede verkoopmogelijkheden afwerkingsniveau.

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

Geen bedreigingen die onderscheidend zijn voor het getaxeerde object en/of bepalend zijn voor toekomstige ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op het getaxeerde. Vanwege de goede stand en gewilde woonomgeving zijn mijn inziens geen directe bedreigingen die van invloed kunnen zijn op het getaxeerde dit met uitzondering van toekomstige nadelige regelgeving van de overheid en onvoorziene economische ontwikkelingen.

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 | nee , wel verkopende makelaar |
| - Bij de gemeente of provincie | ja |
| <i>Bevoegd gezag</i> | |
| - Andere bronnen | ja, Kappelle Makelaars. |
| - Wat is de bestemming of gebruiksfunctie van de woning? | Wonen |
| - Is het gebruik 'Wonen' bij deze woning dan toegestaan volgens het bestemmingsplan of omgevingsplan? | ja , Het gebruik "wonen" is volgens het bestemmingsplan toegestaan. |
| - 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? | ja, Het getaxeerde betreft een beschermd stads-of dorpsgezicht. |
| - 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

Er zijn geen nadere mededelingen

P. Foto's van de woning

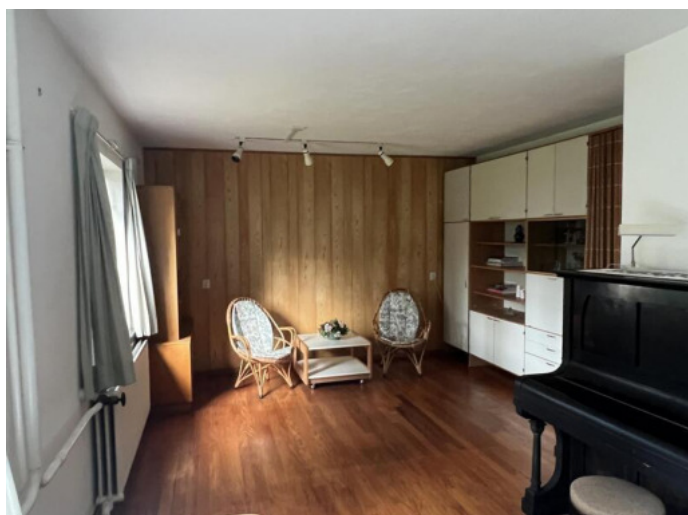
Ik heb alleen foto's gemaakt van wat er is en waarvan ik een foto kon maken. De foto's geven een goed beeld van de huidige situatie. De foto's zijn gemaakt op de dag dat ik de woning inspecteerde. Delen van de woning die onderhoud nodig hebben of gerepareerd moeten worden, heb ik ook gefotografeerd.



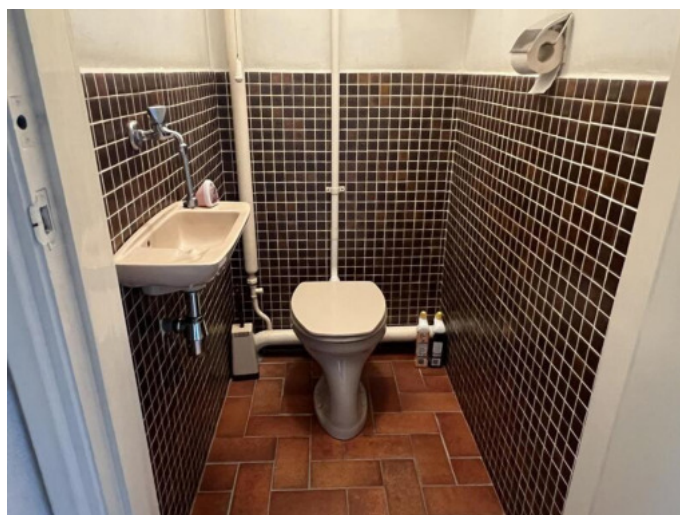
Woonkamer



Keuken



Slaapkamer parterre



Toilet



Werkkamer



Garage



Slaapkamer



2e slaapkamer



3e slaapkamer



4e slaapkamer



Badkamer



Vliering



C.V.-ketel



Meterkast



Achtergevel



Straatbeeld



Straatbeeld rechts

Q. Overzicht van bijlagen

De onderstaande bijlagen vormen samen met het taxatierapport één geheel.

- Modelwaarderapporten
- Samenvatting taxatierapport
- Opdrachtvoorwaarden
- [Constatering wettelijke verdeling en vaststelling waarde geldvordering](#)
- [Verklaring van erfrecht](#)
- [Akte van levering van de notaris](#)
- [Informatie over de eigendom van de woning](#)
- [Kaart van het Kadaster](#)
- [Rapport funderingsrisico](#)
- [Uniforme meetstaat](#)
- [Bestemmingsplankaart](#)
- [Bodem informatie](#)
- [Bouwkundig rapport](#)

De heer J. Meijer
HILVERSUM
9 november 2023

MODELWAARDERAPPORTEN

In deze bijlage vindt u één of twee modelwaarderapporten. Dit zijn rapporten die door modelwaardeleveranciers zijn aangeleverd. Dit is gebeurd nadat ik de marktwaarde al had vastgesteld. Ik heb als taxateur dus geen invloed op wat er in de modelwaarderapporten staat.

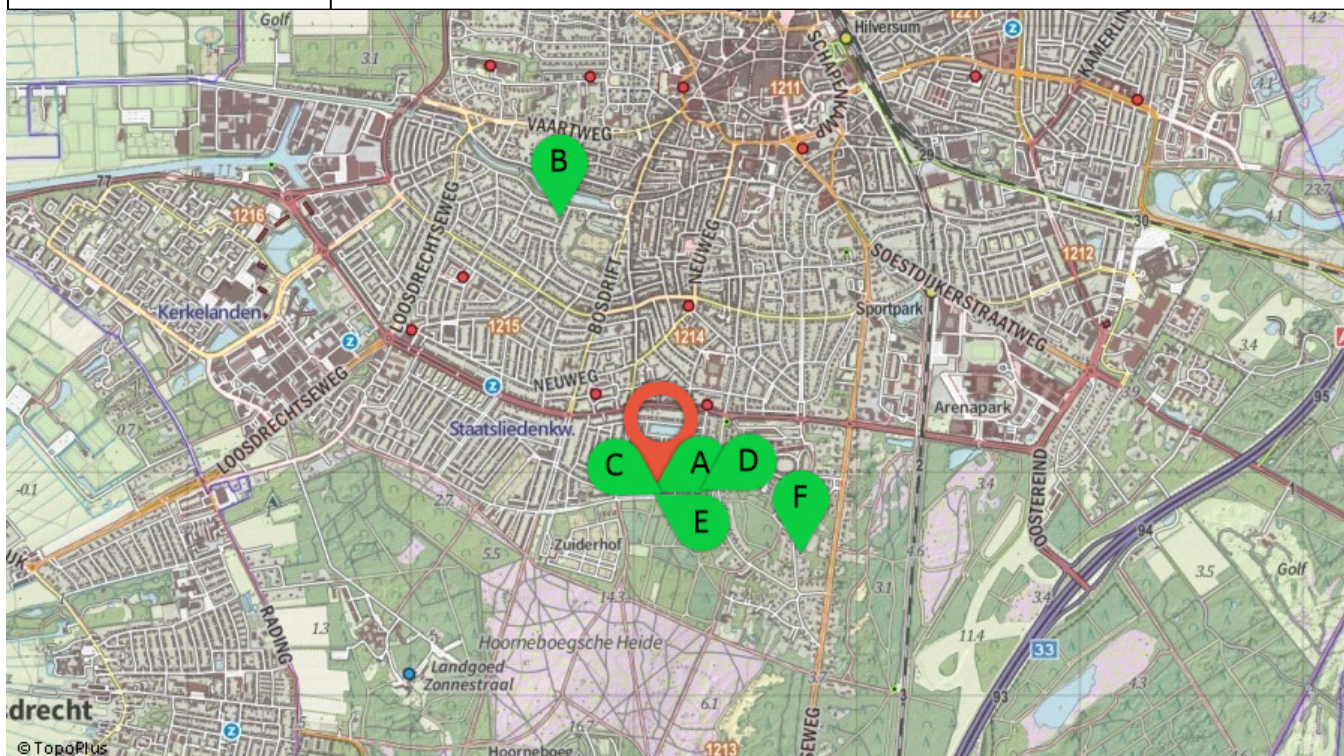
Modelwaarderapporten worden geautomatiseerd samengesteld. Naast een aantal door de computer berekende waardes staan in elk modelwaarderapport de kenmerken van drie woningen genoemd. Volgens de modelwaardeleverancier zijn die vergelijkbaar met de getaxeerde woning. Per referentiewoning geef ik een toelichting.

	Calcasa	Midas
Op welke marktwaarde heb ik de woning getaxeerd?	€ 965.000,-	€ 965.000,-
Wat is de modelwaarde van de modelwaardeleverancier?	€ 976.478,-	€ 809.000,-
Hoeveel procent wijkt de modelwaarde af van de getaxeerde marktwaarde?	1,2%	-16,2%
Hoe nauwkeurig is de modelwaarde?	2	2
<i>Nauwkeurighedsindicator</i>		
Verkoopprijs woning	€ 0,-	€ 0,-
Datum verkoop woning	-	-
Gecorrigeerde verkoopprijs woning	€ 0,-	€ 0,-
Modelwaarde volgens postcodemodel	-	-
Modelwaarde volgens straatmodel	-	-
Modelwaarde volgens kenmerkenmodel	-	-

Vergelijkbare referentiewoningen

Gegevens woning	Woningtype	Grondoppervlakte	GO Wonen	Bouwjaar	Verkoopprijs	Verkoopdatum	Gecorrig. verkoopprijs
Getaxeerde woning:	vrijstaande woning	552m ²	158m ²	1948	Marktwaarde:		€ 965.000,-
Calcasa							
Lijsterbeslaan 40, 1214 LS Hilversum	vrijstaande woning	560m ²	170m ²	1952	€ 947.500,-	8-4-2019	€ 1.256.409,-
Toelichting taxateur:	Vergelijkbare woning op basis van type (vrijstaande woning), soortgelijke bouwperiode, ligging, woonomgeving, vergelijkbare woonoppervlakte en soortgelijk perceelgrootte. De woning is tevens voorzien van een garage. Afwijkend: het object is volledig gemoderniseerd en beschikt over een luxe keuken en twee badkamers. Tevens is de woning luxe afgewerkt met fraai stucwerk en visgraat parketvloeren, waardoor over het geheel gezien het referentieobject veel meer waarde vertegenwoordigt. Op basis van de genoemde verschillen tussen getaxeerde en het referentieobject (plussen en minnen) kom ik tot de conclusie dat dit een reële getaxeerde waarde betreft.						
Hyacintenlaan 6, 1215 BC Hilversum	vrijstaande woning	427m ²	165m ²	1959	€ 880.000,-	25-4-2023	€ 867.524,-
Toelichting taxateur:	Vergelijkbare woning op basis van type (vrijstaande woning), soortgelijke bouwperiode en vergelijkbare m2. Afwijkend: het referentiepand beschikt over een aanzienlijk kleiner perceel en beschikt niet over een garage. Tevens is de ligging van de woning in een drukker gedeelte van Hilversum waardoor over het geheel gezien het referentieobject wat minder waarde vertegenwoordigt. Op basis van de genoemde verschillen tussen getaxeerde en het referentieobject (plussen en minnen) kom ik tot de conclusie dat dit een reële getaxeerde waarde betreft.						
Kolhornseweg 10, 1214 LZ Hilversum	vrijstaande woning	450m ²	242m ²	1936	€ 1.175.000,-	19-2-2021	€ 1.358.343,-
Toelichting taxateur:							
Midas							

Gegevens woning	Woningtype	Grondoppervlakte	GO Wonen	Bouwjaar	Verkoopprijs	Verkoopdatum	Gecorrig. verkoopprijs
Elzenlaan 67, 1214 KK Hilversum	vrijstaande woning	972m ²	129m ²	1953	€ 875.000,-	15-9-2023	€ 884.000,-
Toelichting taxateur:	Vergelijkbare woning op basis van type (vrijstaande woning), soortgelijke bouwperiode, ligging, woonomgeving en vergelijkbare staat van onderhoud. De woning is tevens voorzien van een garage en dient inwendig gemoderniseerd te worden. Afwijkend: referentie is voorzien van een groter perceel en een iets beter energielabel, echter beschikt het referentiepand over aanzienlijk minder m2 waardoor over het geheel gezien het referentieobject wat minder waarde vertegenwoordigt. Op basis van de genoemde verschillen tussen getaxeerde en het referentieobject (plussen en minnen) kom ik tot de conclusie dat dit een reële getaxeerde waarde betreft.						
Lijsterbeslaan 40, 1214 LS Hilversum	vrijstaande woning	560m ²	170m ²	1952	€ 947.500,-	19-12-2018	€ 1.343.000,-
Toelichting taxateur:	Vergelijkbare woning op basis van type (vrijstaande woning), soortgelijke bouwperiode, ligging, woonomgeving, vergelijkbare woonoppervlakte en soortgelijk perceelgrootte. De woning is tevens voorzien van een garage. Afwijkend: het object is volledig gemoderniseerd en beschikt over een luxe keuken en twee badkamers. Tevens is de woning luxe afgewerkt met fraai stucwerk en visgraat parketvloeren, waardoor over het geheel gezien het referentieobject veel meer waarde vertegenwoordigt. Op basis van de genoemde verschillen tussen getaxeerde en het referentieobject (plussen en minnen) kom ik tot de conclusie dat dit een reële getaxeerde waarde betreft.						
Bremblaan 7, 1213 SW Hilversum	vrijstaande woning	2820m ²	152m ²	1950	€ 1.600.000,-	18-6-2021	€ 1.559.000,-
Toelichting taxateur:							



- A Lijsterbeslaan 40, 1214LS Hilversum
- B Hyacintenlaan 6, 1215BC Hilversum
- C Kolhornseweg 10, 1214LZ Hilversum
- D Elzenlaan 67, 1214KK Hilversum
- E Lijsterbeslaan 40, 1214LS Hilversum
- F Bremblaan 7, 1213SW Hilversum

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? *privaatrechtelijke aspecten* **nee**
2. Bestaan er regels van de overheid die de waarde van de woning beïnvloeden? *publiekrechtelijke aspecten* **nee**
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? **ja**
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? **nee**