



Nieuwbouwappartement te koop op het 'Domein Heidelberg' te Loppem, midden in een groene omgeving met een spectaculair en uniek zicht op bossen en weiden, ligt op een absolute toplocatie in de rand van Brugge, in het mooie, groene Loppem. De nieuwbouwappartementen te koop bevinden zich op een uitzonderlijke locatie, waar met een terrein van 25.500m², een uitzonderlijke woonomgeving...

Aankoopbedrag

€ 320 000,00

- Aantal slaapkamers: 2
- Aantal badkamers: 1
- Aantal wc's: 1

Type	Bewoonbare oppervlakte	Grondoppervlakte	Toestand	Nieuwbouw	Bouwjaar
Appartement	108.55 m²	Onbekend	Te koop	Ja	2019

KOSTEN BIJ AANKOOP

Aankoopbedrag	€ 320 000,00
- Grondwaarde	€ 73 750,00
- Constructiewaarde	€ 246 250,00
Registratie-/Verkoopkosten (10,0 %)	€ 7 375,00
Btw (21 %)	€ 51 712,50
Hypotheekkost	€ 3 200,00
Notariskost	€ 4 481,55
Totaal	€ 386 769,05

FINANCIËLE PARAMETERS

Totaal aankoop	€ 386 769,05
- Eigen middelen	€ 0,00
- Te ontfangen bedrag	€ 386 769,05
Rentevoet (gemiddelde)	1,97 %
Looptijd	25 jaar
Afbetaling per maand	€ 1 630,40
Maandelijkse eigen inbreng	€ 904,40
Jaarlijkse kosten (12% van verhuurprijs)	€ 1 188,00
Geschatte waardeestijging	2,00 %

VERGELIJKING MET KLASSIEKE SPAARREKENING

Eigen middelen	Cashflow
€ 0,00	€ 229 932,55
Jaarlijks rendement	1,0 %
Opbrengst na 25 jaar	€ 65 184,92

RENDEMENTSBEREKENING

Huurprijs per maand	Bruto rendement (huur / totaal)	Netto rendement ((huur - kost) / totaal)
€ 825,00	2,56 %	2,25 %
Totaalrendement (huur, meerwaarde, financiële hefboom)	3,19 %	
Opbrengst na 25 jaar	€ 273 658,23	



Dewaele Brugge informeert u omtrent al uw vastgoedbeleggingen.

Wil je meer weten, contacteer ons zeker op brugge@dewaele.com of T +32 50 44 49 99

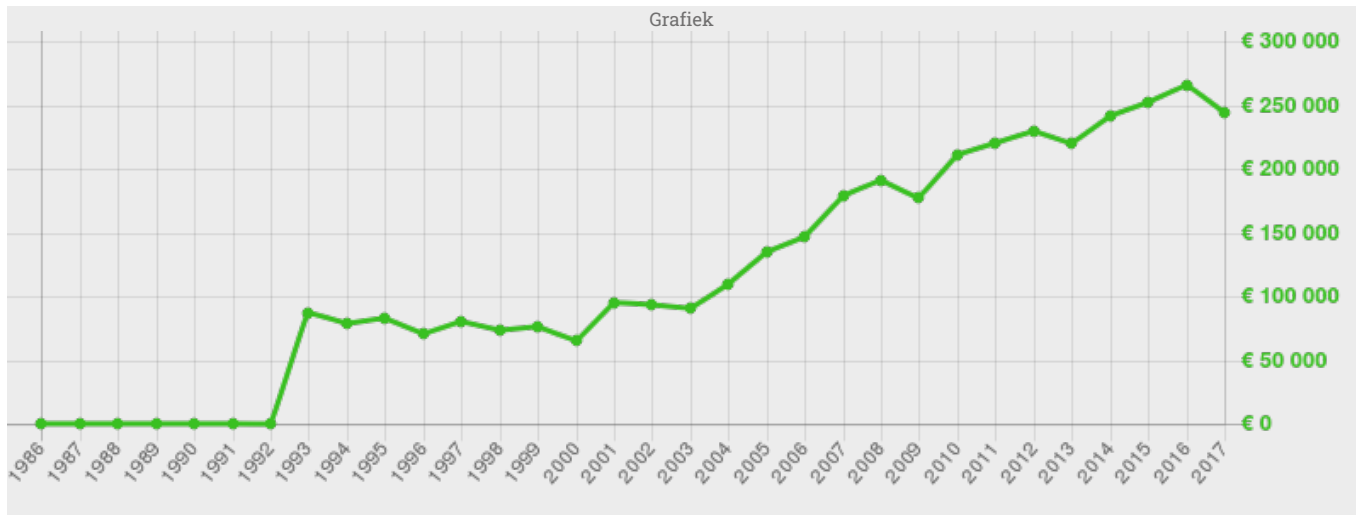
DISCLAIMER

De informatie die wordt verstrekt is een berekening op basis van gegevens uit het verleden. Dit is een simulatie en geen contractueel document. De berekening is een raming en geeft geen zekerheid voor rendementen in de toekomst. De gem. jaarlijkse geschatte waardeestijging is afgerond afgebeeld waardoor bij het narekenen van de waardebeoordeling er een verschil zal zijn.

Evolutie prijzen (appartementen in Zedelgem - evolutie over de laatste 31 jaar)

Een overzicht van de ingeschatte evolutie van de vastgoedprijzen op de locatie van uw pand en voor het soort pand dat u wil aankopen.

Statistieken: <http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers>



Jaarlijks

Effectieve waarde

Jaar	# transacties	Gem. prijs (€)	Gem. stijging	Jaar	# transacties	Gem. prijs (€)	Gem. stijging
1986	Onbekend	€ 0,00	--	2002	13	€ 94 487,00	-1,17 %
1987	1	€ 0,00	--	2003	6	€ 90 898,00	-3,80 %
1988	Onbekend	€ 0,00	--	2004	11	€ 110 415,00	21,47 %
1989	Onbekend	€ 0,00	--	2005	12	€ 134 746,00	--
1990	2	€ 0,00	--	2006	21	€ 147 325,00	9,34 %
1991	4	€ 0,00	--	2007	22	€ 179 585,00	21,90 %
1992	2	€ 0,00	--	2008	28	€ 191 051,00	6,38 %
1993	6	€ 86 970,00	--	2009	23	€ 178 044,00	-6,81 %
1994	13	€ 79 612,00	-8,46 %	2010	49	€ 211 672,00	18,89 %
1995	9	€ 82 494,00	3,62 %	2011	34	€ 221 037,00	4,42 %
1996	32	€ 71 317,00	-13,55 %	2012	39	€ 229 630,00	3,89 %
1997	22	€ 80 233,00	12,50 %	2013	25	€ 220 565,00	-3,95 %
1998	10	€ 73 209,00	-8,75 %	2014	60	€ 242 324,00	9,87 %
1999	15	€ 76 170,00	4,04 %	2015	45	€ 252 901,00	4,36 %
2000	9	€ 66 380,00	-12,85 %	2016	59	€ 266 021,00	5,19 %
2001	11	€ 95 608,00	44,03 %	2017	44	€ 244 118,00	-8,23 %

Parameters voor berekening

Gegevens waarop de berekening en inschatting van de meerwaarde van uw pand gebaseerd zijn.

FINANCIËLE PARAMETERS

Eigen middelen	€ 0,00
Te ontlenen bedrag	€ 386 769,05
Totaal	€ 386 769,05
Verhuurprijs	€ 825,00
Maandelijks kosten (12 % van verhuurprijs)	€ -99,00
Maandelijks eigen inbreng	€ 904,40
Afbetaling per maand	€ 1 630,40
Rentevoet	1,97 %
Looptijd	25 jaar
Huurindex (prognose gezondheidsindex)	1,65 %

MEERWAARDEPROGNOSE VOLGENS STATISTIEK

Gem. meerwaarde van de laatste jaren	Weegfactor	Gewicht
2014 - 2017	0,44 %	35 %
2012 - 2017	1,45 %	30 %
2007 - 2017	3,40 %	20 %
2002 - 2017	5,92 %	10 %
1997 - 2017	5,70 %	5 %
Gem. jaarlijkse geschatte waardestijging		2,15 %

Berekeningen

In onderstaande tabellen ziet u de evolutie van uw kosten, opbrengsten, afbetaling en cash flow, gebaseerd op bovenstaande gegevens. Per maand voor het eerste jaar, per jaar vanaf jaar twee.

Eerste jaar in detail	Huurinkomsten	Kosten	Huuropbrengsten	Afbetaling per maand	Cashflow	Waardebepaling (2,00 %)
Aankoop: € 386 769,05						€ 320 000,00
Jul	€ 825,00	€ -99,00	€ 726,00	€ 1 630,40	€ -904,40	€ 320 000,00
Aug	€ 825,00	€ -99,00	€ 726,00	€ 1 630,40	€ -904,40	€ 320 528,51
Sep	€ 825,00	€ -99,00	€ 726,00	€ 1 630,40	€ -904,40	€ 321 057,88
Oct	€ 825,00	€ -99,00	€ 726,00	€ 1 630,40	€ -904,40	€ 321 588,14
Nov	€ 825,00	€ -99,00	€ 726,00	€ 1 630,40	€ -904,40	€ 322 119,27
Dec	€ 825,00	€ -99,00	€ 726,00	€ 1 630,40	€ -904,40	€ 322 651,27
Jan	€ 825,00	€ -99,00	€ 726,00	€ 1 630,40	€ -904,40	€ 323 184,16
Feb	€ 825,00	€ -99,00	€ 726,00	€ 1 630,40	€ -904,40	€ 323 717,92
Mar	€ 825,00	€ -99,00	€ 726,00	€ 1 630,40	€ -904,40	€ 324 252,57
Apr	€ 825,00	€ -99,00	€ 726,00	€ 1 630,40	€ -904,40	€ 324 788,10
Mei	€ 825,00	€ -99,00	€ 726,00	€ 1 630,40	€ -904,40	€ 325 324,51
Jun	€ 825,00	€ -99,00	€ 726,00	€ 1 630,40	€ -904,40	€ 325 861,81

Evolutie per jaar	Huurinkomsten	Kosten	Huuropbrengsten	Afbetaling per jaar	Cashflow	Waardebepaling (2,00 %)
Eerste jaar - Jul 2020	€ 9 900,00	€ -1 188,00	€ 8 712,00	€ 19 564,80	€ -10 852,80	€ 320 000,00
Jul 2021	€ 10 063,35	€ -1 207,60	€ 8 855,75	€ 19 564,80	€ -10 709,05	€ 326 400,00
Jul 2022	€ 10 229,40	€ -1 227,53	€ 9 001,87	€ 19 564,80	€ -10 562,93	€ 332 928,00
Jul 2023	€ 10 398,18	€ -1 247,78	€ 9 150,40	€ 19 564,80	€ -10 414,40	€ 339 586,56
Jul 2024	€ 10 569,75	€ -1 268,37	€ 9 301,38	€ 19 564,80	€ -10 263,42	€ 346 378,29
Jul 2025	€ 10 744,15	€ -1 289,30	€ 9 454,85	€ 19 564,80	€ -10 109,95	€ 353 305,86
Jul 2026	€ 10 921,43	€ -1 310,57	€ 9 610,86	€ 19 564,80	€ -9 953,94	€ 360 371,97
Jul 2027	€ 11 101,63	€ -1 332,20	€ 9 769,44	€ 19 564,80	€ -9 795,36	€ 367 579,41
Jul 2028	€ 11 284,81	€ -1 354,18	€ 9 930,63	€ 19 564,80	€ -9 634,17	€ 374 931,00
Jul 2029	€ 11 471,01	€ -1 376,52	€ 10 094,49	€ 19 564,80	€ -9 470,31	€ 382 429,62
kosten worden nu 18% in plaats van 12%						
Jul 2030	€ 11 660,28	€ -2 098,85	€ 9 561,43	€ 19 564,80	€ -10 003,37	€ 390 078,21
Jul 2031	€ 11 852,68	€ -2 133,48	€ 9 719,19	€ 19 564,80	€ -9 845,61	€ 397 879,78
Jul 2032	€ 12 048,24	€ -2 168,68	€ 9 879,56	€ 19 564,80	€ -9 685,24	€ 405 837,37
Jul 2033	€ 12 247,04	€ -2 204,47	€ 10 042,57	€ 19 564,80	€ -9 522,23	€ 413 954,12
Jul 2034	€ 12 449,12	€ -2 240,84	€ 10 208,28	€ 19 564,80	€ -9 356,52	€ 422 233,20
Jul 2035	€ 12 654,53	€ -2 277,81	€ 10 376,71	€ 19 564,80	€ -9 188,09	€ 430 677,87
Jul 2036	€ 12 863,33	€ -2 315,40	€ 10 547,93	€ 19 564,80	€ -9 016,87	€ 439 291,43
Jul 2037	€ 13 075,57	€ -2 353,60	€ 10 721,97	€ 19 564,80	€ -8 842,83	€ 448 077,25
Jul 2038	€ 13 291,32	€ -2 392,44	€ 10 898,88	€ 19 564,80	€ -8 665,92	€ 457 038,80
Jul 2039	€ 13 510,63	€ -2 431,91	€ 11 078,71	€ 19 564,80	€ -8 486,09	€ 466 179,58
Jul 2040	€ 13 733,55	€ -2 472,04	€ 11 261,51	€ 19 564,80	€ -8 303,29	€ 475 503,17
Jul 2041	€ 13 960,15	€ -2 512,83	€ 11 447,33	€ 19 564,80	€ -8 117,47	€ 485 013,23
Jul 2042	€ 14 190,50	€ -2 554,29	€ 11 636,21	€ 19 564,80	€ -7 928,59	€ 494 713,49
Jul 2043	€ 14 424,64	€ -2 596,44	€ 11 828,21	€ 19 564,80	€ -7 736,59	€ 504 607,76
Jul 2044	€ 14 662,65	€ -2 639,28	€ 12 023,37	€ 19 564,80	€ -7 541,43	€ 514 699,92

Verkoop in Aug 2045

€ -234 006,47 € 525 860,99

VERKOOP

Geschatte waarde in Aug 2045	€ 525 860,99
Kosten bij verkoop (4,2350 %)	€ -22 270,21
- Makelaarfee	3,00 %
- Btw	0,7350 %
- Attesten en legal	0,50 %

Cash na verkoop

€ 503 590,78

HUUROPBRENGSTEN

Huuropbrengsten voor verkoop	€ -234 006,47
Huuropbrengsten tijdens verkoop (4 maand x € 1 018,48)	€ 4 073,92
Totale som van de maandelijkse eigen inbreng	€ -229 932,55

Samenvatting

Wat is de meerwaarde van het pand dat u op het oog hebt? Hieronder vind u een overzicht van de berekening.

	Rendement bij 2,00 % meerwaarde	Rendement bij 2,15 % meerwaarde	Rendement bij beperkte meerwaarde
Eigen middelen	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totale som van de maandelijkse eigen inbreng	€ -229 932,55	€ -229 932,55	€ -229 932,55
Cash na verkoop	€ 503 590,78	€ 521 944,96	€ 386 769,05
Gecreëerde opbrengst	€ 273 658,23	€ 292 012,41	€ 156 836,50
Rendement op geïnvesteerd kapitaal	119,02 %	127,00 %	68,21 %
Jaarlijks rendement	3,19 %	3,33 %	2,10 %



Dewaele Brugge informeert u omtrent al uw vastgoedbeleggingen.

Wil je meer weten, contacteer ons zeker op brugge@dewaele.com of T +32 50 44 49 99

DISCLAIMER

De informatie die wordt verstrekt is een berekening op basis van gegevens uit het verleden. Dit is een simulatie en geen contractueel document. De berekening is een raming en geeft geen zekerheid voor rendementen in de toekomst. De gem. jaarlijkse geschatte waardeinstijging is afgerond afgebeeld waardoor bij het narekenen van de waardebepaling er een verschil zal zijn.