



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 25.500m<sup>2</sup>, een uitzonderlijke woonomgeving...

Aankoopbedrag

**€ 255 000,00**

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

Type	Bewoonbare oppervlakte	Grondoppervlakte	Toestand	Nieuwbouw	Bouwjaar
<b>Appartement</b>	<b>84.79 m<sup>2</sup></b>	<b>Onbekend</b>	<b>Te koop</b>	<b>Ja</b>	<b>Onbekend</b>

## KOSTEN BIJ AANKOOP

Aankoopbedrag	<b>€ 255 000,00</b>
- Grondwaarde	<b>€ 63 750,00</b>
- Constructiewaarde	<b>€ 191 250,00</b>
Registratie-/Verkoopkosten (10,0 %)	<b>€ 6 375,00</b>
Btw (21 %)	<b>€ 40 162,50</b>
Hypotheekkost	<b>€ 2 550,00</b>
Notariskost	<b>€ 4 444,50</b>
<b>Totaal</b>	<b>€ 308 532,00</b>

## FINANCIËLE PARAMETERS

Totaal aankoop	<b>€ 308 532,00</b>
- Eigen middelen	<b>€ 0,00</b>
- Te ontfangen bedrag	<b>€ 308 532,00</b>
Rentevoet (gemiddelde)	<b>1,97 %</b>
Looptijd	<b>25 jaar</b>
Afbetaling per maand	<b>€ 1 300,59</b>
Maandelijkse eigen inbreng	<b>€ 684,59</b>
Jaarlijkse kosten (12% van verhuurprijs)	<b>€ 1 008,00</b>
Geschatte waardeinstijging	<b>2,00 %</b>

## VERGELIJKING MET KLASSIEKE SPAARREKENING

Eigen middelen	Cashflow
€ 0,00	€ 170 260,38
<b>Jaarlijks rendement</b>	<b>1,0 %</b>
<b>Opbrengst na 25 jaar</b>	<b>€ 48 268,11</b>

## RENDEMENTSBEREKENING

Huurprijs per maand	Bruto rendement (huur / totaal)	Netto rendement ((huur - kost) / totaal)
€ 700,00	2,72 %	2,40 %
<b>Totaalrendement (huur, meerwaarde, financiële hefboom)</b>	<b>3,49 %</b>	
<b>Opbrengst na 25 jaar</b>	<b>€ 231 038,52</b>	



Dewaele Brugge informeert u omtrent al uw vastgoedbeleggingen.

Wil je meer weten, contacteer ons zeker op [brugge@dewaele.com](mailto:brugge@dewaele.com) of T +32 50 44 49 99

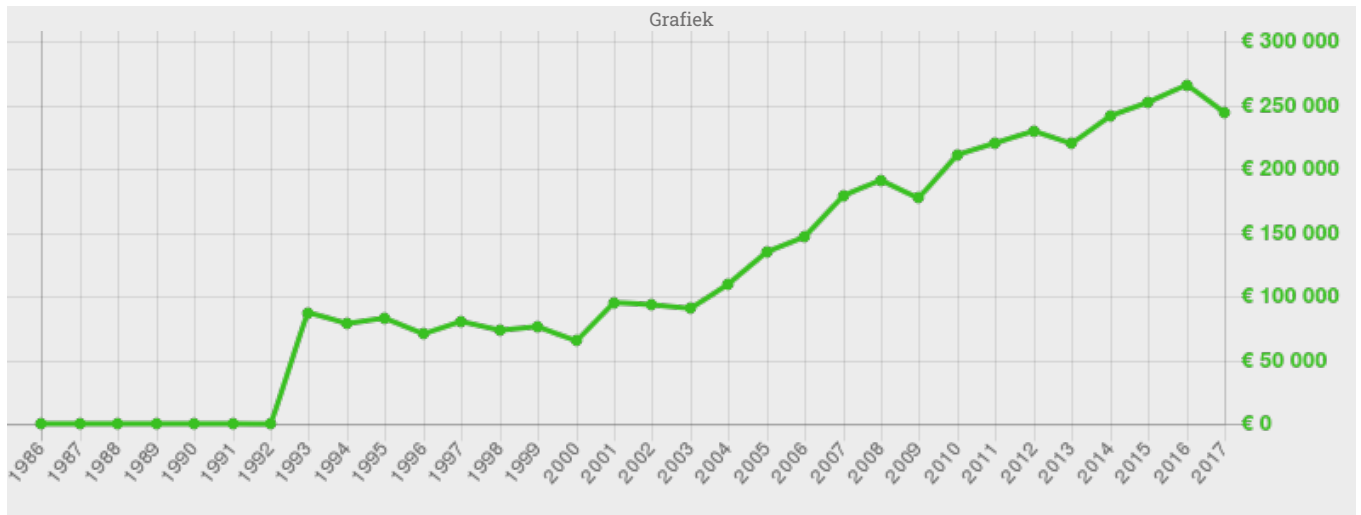
### DISCLAIMER

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 waardebevestiging 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	€ 308 532,00
<b>Totaal</b>	<b>€ 308 532,00</b>
Verhuurprijs	€ 700,00
Maandelijkse kosten (12 % van verhuurprijs)	€ -84,00
Maandelijkse eigen inbreng	€ 684,59
Afbetaling per maand	€ 1 300,59
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 %
<b>Gem. jaarlijkse geschatte waardeinstijging</b>		<b>2,15 %</b>

## 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 %)
<b>Aankoop: € 308 532,00</b>						<b>€ 255 000,00</b>
Jul	€ 700,00	€ -84,00	€ 616,00	€ 1 300,59	€ -684,59	€ 255 000,00
Aug	€ 700,00	€ -84,00	€ 616,00	€ 1 300,59	€ -684,59	€ 255 421,15
Sep	€ 700,00	€ -84,00	€ 616,00	€ 1 300,59	€ -684,59	€ 255 843,00
Oct	€ 700,00	€ -84,00	€ 616,00	€ 1 300,59	€ -684,59	€ 256 265,55
Nov	€ 700,00	€ -84,00	€ 616,00	€ 1 300,59	€ -684,59	€ 256 688,79
Dec	€ 700,00	€ -84,00	€ 616,00	€ 1 300,59	€ -684,59	€ 257 112,73
Jan	€ 700,00	€ -84,00	€ 616,00	€ 1 300,59	€ -684,59	€ 257 537,38
Feb	€ 700,00	€ -84,00	€ 616,00	€ 1 300,59	€ -684,59	€ 257 962,72
Mar	€ 700,00	€ -84,00	€ 616,00	€ 1 300,59	€ -684,59	€ 258 388,77
Apr	€ 700,00	€ -84,00	€ 616,00	€ 1 300,59	€ -684,59	€ 258 815,52
Mei	€ 700,00	€ -84,00	€ 616,00	€ 1 300,59	€ -684,59	€ 259 242,97
Jun	€ 700,00	€ -84,00	€ 616,00	€ 1 300,59	€ -684,59	€ 259 671,13

Evolutie per jaar	Huurinkomsten	Kosten	Huuropbrengsten	Afbetaling per jaar	Cashflow	Waardebepaling (2,00 %)
Eerste jaar - Jul 2020	€ 8 400,00	€ -1 008,00	€ 7 392,00	€ 15 607,08	€ -8 215,08	€ 255 000,00
Jul 2021	€ 8 538,60	€ -1 024,63	€ 7 513,97	€ 15 607,08	€ -8 093,11	€ 260 100,00
Jul 2022	€ 8 679,49	€ -1 041,54	€ 7 637,95	€ 15 607,08	€ -7 969,13	€ 265 302,00
Jul 2023	€ 8 822,70	€ -1 058,72	€ 7 763,97	€ 15 607,08	€ -7 843,11	€ 270 608,04
Jul 2024	€ 8 968,27	€ -1 076,19	€ 7 892,08	€ 15 607,08	€ -7 715,00	€ 276 020,20
Jul 2025	€ 9 116,25	€ -1 093,95	€ 8 022,30	€ 15 607,08	€ -7 584,78	€ 281 540,60
Jul 2026	€ 9 266,67	€ -1 112,00	€ 8 154,67	€ 15 607,08	€ -7 452,41	€ 287 171,42
Jul 2027	€ 9 419,57	€ -1 130,35	€ 8 289,22	€ 15 607,08	€ -7 317,86	€ 292 914,85
Jul 2028	€ 9 574,99	€ -1 149,00	€ 8 425,99	€ 15 607,08	€ -7 181,09	€ 298 773,14
Jul 2029	€ 9 732,98	€ -1 167,96	€ 8 565,02	€ 15 607,08	€ -7 042,06	€ 304 748,60
kosten worden nu 18% in plaats van 12%						
Jul 2030	€ 9 893,57	€ -1 780,84	€ 8 112,73	€ 15 607,08	€ -7 494,35	€ 310 843,58
Jul 2031	€ 10 056,82	€ -1 810,23	€ 8 246,59	€ 15 607,08	€ -7 360,49	€ 317 060,45
Jul 2032	€ 10 222,75	€ -1 840,10	€ 8 382,66	€ 15 607,08	€ -7 224,42	€ 323 401,66
Jul 2033	€ 10 391,43	€ -1 870,46	€ 8 520,97	€ 15 607,08	€ -7 086,11	€ 329 869,69
Jul 2034	€ 10 562,89	€ -1 901,32	€ 8 661,57	€ 15 607,08	€ -6 945,51	€ 336 467,08
Jul 2035	€ 10 737,17	€ -1 932,69	€ 8 804,48	€ 15 607,08	€ -6 802,60	€ 343 196,43
Jul 2036	€ 10 914,34	€ -1 964,58	€ 8 949,76	€ 15 607,08	€ -6 657,32	€ 350 060,35
Jul 2037	€ 11 094,42	€ -1 997,00	€ 9 097,43	€ 15 607,08	€ -6 509,65	€ 357 061,56
Jul 2038	€ 11 277,48	€ -2 029,95	€ 9 247,54	€ 15 607,08	€ -6 359,54	€ 364 202,79
Jul 2039	€ 11 463,56	€ -2 063,44	€ 9 400,12	€ 15 607,08	€ -6 206,96	€ 371 486,85
Jul 2040	€ 11 652,71	€ -2 097,49	€ 9 555,22	€ 15 607,08	€ -6 051,86	€ 378 916,59
Jul 2041	€ 11 844,98	€ -2 132,10	€ 9 712,88	€ 15 607,08	€ -5 894,20	€ 386 494,92
Jul 2042	€ 12 040,42	€ -2 167,28	€ 9 873,15	€ 15 607,08	€ -5 733,93	€ 394 224,82
Jul 2043	€ 12 239,09	€ -2 203,04	€ 10 036,05	€ 15 607,08	€ -5 571,03	€ 402 109,31
Jul 2044	€ 12 441,03	€ -2 239,39	€ 10 201,65	€ 15 607,08	€ -5 405,43	€ 410 151,50

Verkoop in Aug 2045

€ -173 717,04 € 419 045,48

## VERKOOP

Geschatte waarde in Aug 2045	€ 419 045,48
Kosten bij verkoop (4,2350 % )	€ -17 746,58
- Makelaarfee	3,00 %
- Btw	0,7350 %
- Attesten en legal	0,50 %

Cash na verkoop

€ 401 298,90

## HUUROPBRENGSTEN

Huuropbrengsten voor verkoop	€ -173 717,04
Huuropbrengsten tijdens verkoop (4 maand x € 864,16)	€ 3 456,66
<b>Totale som van de maandelijkse eigen inbreng</b>	<b>€ -170 260,38</b>

## 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	€ -170 260,38	€ -170 260,38	€ -170 260,38
Cash na verkoop	€ 401 298,90	€ 415 924,89	€ 308 532,00
<b>Gecreëerde opbrengst</b>	<b>€ 231 038,52</b>	<b>€ 245 664,51</b>	<b>€ 138 271,62</b>
Rendement op geïnvesteerd kapitaal	135,70 %	144,29 %	81,21 %
Jaarlijks rendement	3,49 %	3,64 %	2,41 %



Dewaele Brugge informeert u omtrent al uw vastgoedbeleggingen.

**Wil je meer weten, contacteer ons zeker op [brugge@dewaele.com](mailto: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.