



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

€ 290 000,00

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

Type	Bewoonbare oppervlakte	Grondoppervlakte	Toestand	Nieuwbouw	Bouwjaar
Appartement	93.34 m²	Onbekend	Te koop	Ja	Onbekend

KOSTEN BIJ AANKOOP

Aankoopbedrag	€ 290 000,00
- Grondwaarde	€ 0,00
- Constructiewaarde	€ 290 000,00
Registratie-/Verkoopkosten (10,0 %)	€ 0,00
Btw (21 %)	€ 60 900,00
Hypotheekkost	€ 2 900,00
Notariskost	€ 4 464,45
Totaal	€ 358 264,45

FINANCIËLE PARAMETERS

Totaal aankoop	€ 358 264,45
- Eigen middelen	€ 0,00
- Te ontfangen bedrag	€ 358 264,45
Rentevoet (gemiddelde)	1,97 %
Looptijd	25 jaar
Afbetaling per maand	€ 1 510,24
Maandelijkse eigen inbreng	€ 850,24
Jaarlijkse kosten (12% van verhuurprijs)	€ 1 080,00
Geschatte waardeinstijging	2,00 %

VERGELIJKING MET KLASSIEKE SPAARREKENING

Eigen middelen	Cashflow
€ 0,00	€ 217 447,05
Jaarlijks rendement	1,0 %
Opbrengst na 25 jaar	€ 61 645,33

RENDEMENTSBEREKENING

Huurprijs per maand	Bruto rendement (huur / totaal)	Netto rendement ((huur - kost) / totaal)
€ 750,00	2,51 %	2,21 %
Totaalrendement (huur, meerwaarde, financiële hefboom)	3,01 %	
Opbrengst na 25 jaar	€ 238 932,09	



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

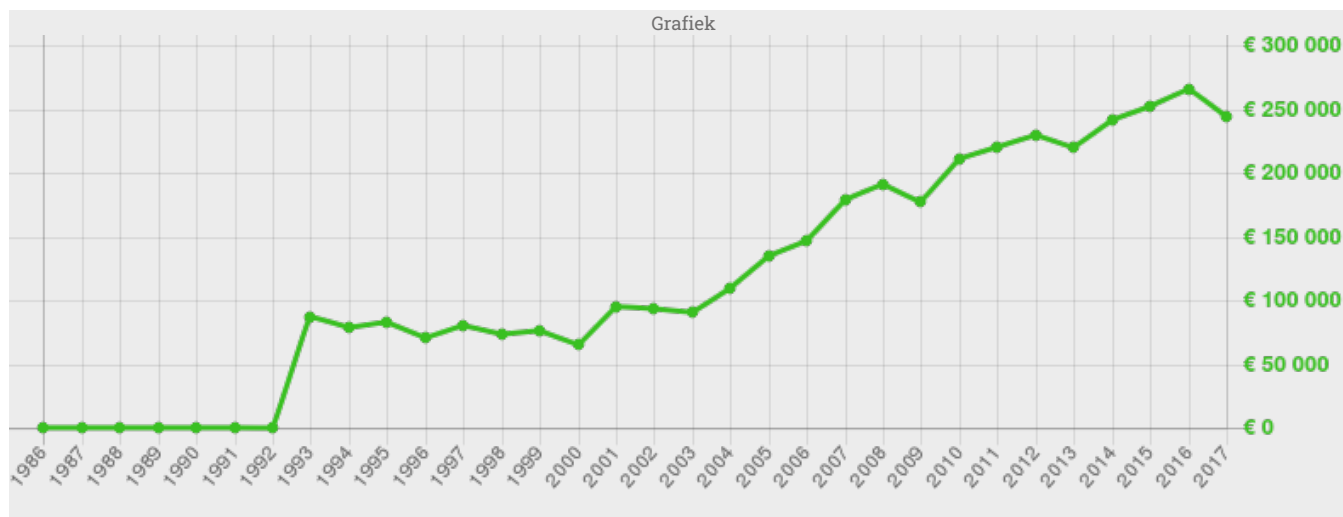
DISCLAIMER

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 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
1986	Onbekend	€ 0,00	--
1987	1	€ 0,00	--
1988	Onbekend	€ 0,00	--
1989	Onbekend	€ 0,00	--
1990	2	€ 0,00	--
1991	4	€ 0,00	--
1992	2	€ 0,00	--
1993	6	€ 86 970,00	--
1994	13	€ 79 612,00	-8,46 %
1995	9	€ 82 494,00	3,62 %
1996	32	€ 71 317,00	-13,55 %
1997	22	€ 80 233,00	12,50 %
1998	10	€ 73 209,00	-8,75 %
1999	15	€ 76 170,00	4,04 %
2000	9	€ 66 380,00	-12,85 %
2001	11	€ 95 608,00	44,03 %

Jaar	# transacties	Gem. prijs (€)	Gem. stijging
2002	13	€ 94 487,00	-1,17 %
2003	6	€ 90 898,00	-3,80 %
2004	11	€ 110 415,00	21,47 %
2005	12	€ 134 746,00	--
2006	21	€ 147 325,00	9,34 %
2007	22	€ 179 585,00	21,90 %
2008	28	€ 191 051,00	6,38 %
2009	23	€ 178 044,00	-6,81 %
2010	49	€ 211 672,00	18,89 %
2011	34	€ 221 037,00	4,42 %
2012	39	€ 229 630,00	3,89 %
2013	25	€ 220 565,00	-3,95 %
2014	60	€ 242 324,00	9,87 %
2015	45	€ 252 901,00	4,36 %
2016	59	€ 266 021,00	5,19 %
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	€ 358 264,45
Totaal	€ 358 264,45
Verhuurprijs	€ 750,00
Maandelijke kosten (12 % van verhuurprijs)	€ -90,00
Maandelijke eigen inbreng	€ 850,24
Afbetaling per maand	€ 1 510,24
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: € 358 264,45						€ 290 000,00
Jul	€ 750,00	€ -90,00	€ 660,00	€ 1 510,24	€ -850,24	€ 290 000,00
Aug	€ 750,00	€ -90,00	€ 660,00	€ 1 510,24	€ -850,24	€ 290 478,96
Sep	€ 750,00	€ -90,00	€ 660,00	€ 1 510,24	€ -850,24	€ 290 958,71
Oct	€ 750,00	€ -90,00	€ 660,00	€ 1 510,24	€ -850,24	€ 291 439,25
Nov	€ 750,00	€ -90,00	€ 660,00	€ 1 510,24	€ -850,24	€ 291 920,59
Dec	€ 750,00	€ -90,00	€ 660,00	€ 1 510,24	€ -850,24	€ 292 402,72
Jan	€ 750,00	€ -90,00	€ 660,00	€ 1 510,24	€ -850,24	€ 292 885,64
Feb	€ 750,00	€ -90,00	€ 660,00	€ 1 510,24	€ -850,24	€ 293 369,37
Mar	€ 750,00	€ -90,00	€ 660,00	€ 1 510,24	€ -850,24	€ 293 853,89
Apr	€ 750,00	€ -90,00	€ 660,00	€ 1 510,24	€ -850,24	€ 294 339,21
Mei	€ 750,00	€ -90,00	€ 660,00	€ 1 510,24	€ -850,24	€ 294 825,34
Jun	€ 750,00	€ -90,00	€ 660,00	€ 1 510,24	€ -850,24	€ 295 312,27

Evolutie per jaar	Huurinkomsten	Kosten	Huuropbrengsten	Afbetaling per jaar	Cashflow	Waardebepaling (2,00 %)
Eerste jaar - Jul 2020	€ 9 000,00	€ -1 080,00	€ 7 920,00	€ 18 122,88	€ -10 202,88	€ 290 000,00
Jul 2021	€ 9 148,50	€ -1 097,82	€ 8 050,68	€ 18 122,88	€ -10 072,20	€ 295 800,00
Jul 2022	€ 9 299,45	€ -1 115,93	€ 8 183,52	€ 18 122,88	€ -9 939,36	€ 301 716,00
Jul 2023	€ 9 452,89	€ -1 134,35	€ 8 318,54	€ 18 122,88	€ -9 804,34	€ 307 750,32
Jul 2024	€ 9 608,86	€ -1 153,06	€ 8 455,80	€ 18 122,88	€ -9 667,08	€ 313 905,33
Jul 2025	€ 9 767,41	€ -1 172,09	€ 8 595,32	€ 18 122,88	€ -9 527,56	€ 320 183,43
Jul 2026	€ 9 928,57	€ -1 191,43	€ 8 737,14	€ 18 122,88	€ -9 385,74	€ 326 587,10
Jul 2027	€ 10 092,39	€ -1 211,09	€ 8 881,31	€ 18 122,88	€ -9 241,57	€ 333 118,84
Jul 2028	€ 10 258,92	€ -1 231,07	€ 9 027,85	€ 18 122,88	€ -9 095,03	€ 339 781,22
Jul 2029	€ 10 428,19	€ -1 251,38	€ 9 176,81	€ 18 122,88	€ -8 946,07	€ 346 576,84
kosten worden nu 18% in plaats van 12%						
Jul 2030	€ 10 600,26	€ -1 908,05	€ 8 692,21	€ 18 122,88	€ -9 430,67	€ 353 508,38
Jul 2031	€ 10 775,16	€ -1 939,53	€ 8 835,63	€ 18 122,88	€ -9 287,25	€ 360 578,55
Jul 2032	€ 10 952,95	€ -1 971,53	€ 8 981,42	€ 18 122,88	€ -9 141,46	€ 367 790,12
Jul 2033	€ 11 133,67	€ -2 004,06	€ 9 129,61	€ 18 122,88	€ -8 993,27	€ 375 145,92
Jul 2034	€ 11 317,38	€ -2 037,13	€ 9 280,25	€ 18 122,88	€ -8 842,63	€ 382 648,84
Jul 2035	€ 11 504,12	€ -2 070,74	€ 9 433,38	€ 18 122,88	€ -8 689,50	€ 390 301,82
Jul 2036	€ 11 693,93	€ -2 104,91	€ 9 589,03	€ 18 122,88	€ -8 533,85	€ 398 107,85
Jul 2037	€ 11 886,88	€ -2 139,64	€ 9 747,24	€ 18 122,88	€ -8 375,64	€ 406 070,01
Jul 2038	€ 12 083,02	€ -2 174,94	€ 9 908,07	€ 18 122,88	€ -8 214,81	€ 414 191,41
Jul 2039	€ 12 282,39	€ -2 210,83	€ 10 071,56	€ 18 122,88	€ -8 051,32	€ 422 475,24
Jul 2040	€ 12 485,05	€ -2 247,31	€ 10 237,74	€ 18 122,88	€ -7 885,14	€ 430 924,74
Jul 2041	€ 12 691,05	€ -2 284,39	€ 10 406,66	€ 18 122,88	€ -7 716,22	€ 439 543,24
Jul 2042	€ 12 900,45	€ -2 322,08	€ 10 578,37	€ 18 122,88	€ -7 544,51	€ 448 334,10
Jul 2043	€ 13 113,31	€ -2 360,40	€ 10 752,91	€ 18 122,88	€ -7 369,97	€ 457 300,79
Jul 2044	€ 13 329,68	€ -2 399,34	€ 10 930,34	€ 18 122,88	€ -7 192,54	€ 466 446,80

Verkoop in Aug 2045

€ -221 150,61 € 476 561,52

VERKOOP

Geschatte waarde in Aug 2045	€ 476 561,52
Kosten bij verkoop (4,2350 %)	€ -20 182,38
- Makelaarfee	3,00 %
- Btw	0,7350 %
- Attesten en legal	0,50 %

Cash na verkoop

€ 456 379,14

HUUROPBRENGSTEN

Huuropbrengsten voor verkoop	€ -221 150,61
Huuropbrengsten tijdens verkoop (4 maand x € 925,89)	€ 3 703,56
Totale som van de maandelijkse eigen inbreng	€ -217 447,05

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	€ -217 447,05	€ -217 447,05	€ -217 447,05
Cash na verkoop	€ 456 379,14	€ 473 012,62	€ 358 264,45
Gecreëerde opbrengst	€ 238 932,09	€ 255 565,57	€ 140 817,40
Rendement op geïnvesteerd kapitaal	109,88 %	117,53 %	64,76 %
Jaarlijks rendement	3,01 %	3,16 %	2,02 %



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.