

# Het EPC en het originele bouwplan 1926 kan u vin

📍 Helenalei 16, 2018 Antwerpen

T +32 32 25 00 68 - info@wellimmo.net



Het EPC en het originele bouwplan (1926) kan u vinden bij de bijlages. Op een rustige locatie in hartje Antwerpen, treffen we dit unieke vastgoedobject, gelegen op het binnengebied achter appartementsgebouw 'Golliath' uit 1926 opgericht in typerende art-décostijl, bestaande uit 3 goed verhuurde (1x€502/maand, 1x€524/maand en 1x€550/maand : Totaal: €1.576/maand) appartementen (47 m<sup>2</sup>,...

Aankoopbedrag

€ 385 000,00

- Aantal slaapkamers: 3
- Aantal badkamers: 3
- Aantal wc's: 3

Type	Bewoonbare oppervlakte	Grondoppervlakte	Toestand	Nieuwbouw	Bouwjaar
Appartement	120 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>	Te koop	Nee	1926

## KOSTEN BIJ AANKOOP

Aankoopbedrag	€ 385 000,00
Registratie-/Verkoopkosten (10,0 %)	€ 38 500,00
Hypotheekkost	€ 3 850,00
Notariskost	€ 4 518,60
<b>Totaal</b>	<b>€ 431 868,60</b>

## FINANCIËLE PARAMETERS

Totaal aankoop	€ 431 868,60
- Eigen middelen	€ 0,00
- Te ontfangen bedrag	€ 431 868,60
Rentevoet (gemiddelde)	1,65 %
Looptijd	15 jaar
Afbetaling per maand	€ 2 707,64
Maandelijkse eigen inbreng	€ 1 415,32
Jaarlijkse kosten (18 % van verhuurprijs)	€ 3 404,16
Geschatte waardeinstijging	2,00 %

## VERGELIJKING MET KLASSIEKE SPAARREKENING

Eigen middelen	Cashflow
€ 0,00	€ 224 924,34
<b>Jaarlijks rendement</b>	<b>1,0 %</b>
<b>Opbrengst na 15 jaar</b>	<b>€ 36 422,45</b>

## RENDEMENTSBEREKENING

Huurprijs per maand	Bruto rendement (huur / totaal)	Netto rendement ((huur - kost) / totaal)
€ 1 576,00	4,38 %	3,59 %
<b>Totaalrendement (huur, meerwaarde, financiële hefboom)</b>	<b>5,43 %</b>	
<b>Opbrengst na 15 jaar</b>	<b>€ 272 110,46</b>	



Wellimmo informeert u omtrent al uw vastgoedbeleggingen.

Wil je meer weten, contacteer ons zeker op [info@wellimmo.net](mailto:info@wellimmo.net) of T +32 32 25 00 68

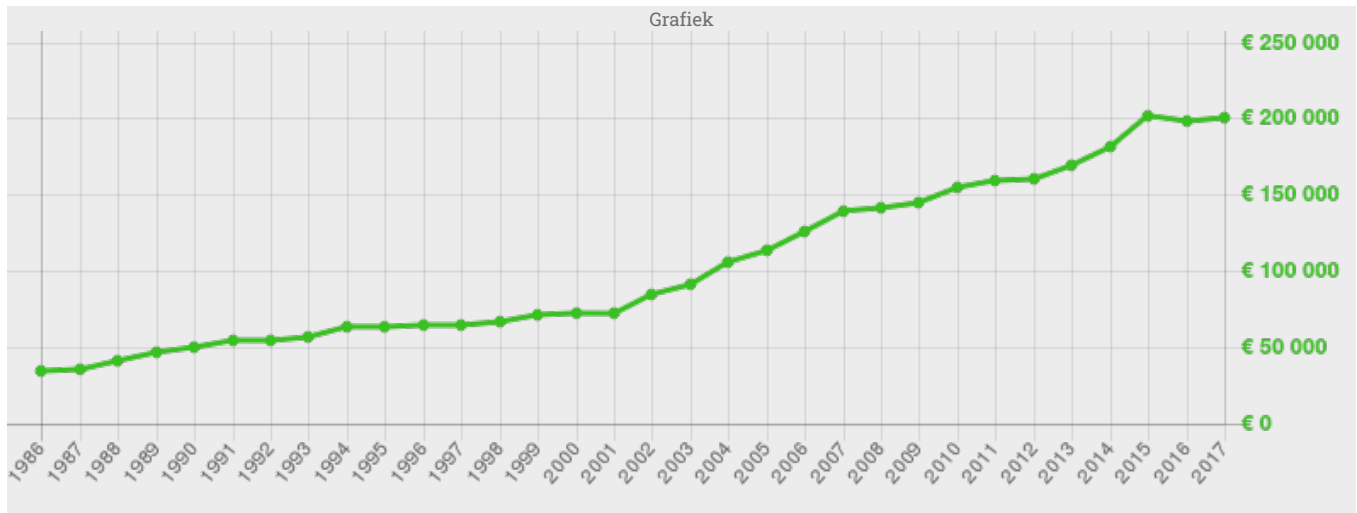
### DISCLAIMER

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 Antwerpen - 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	2 317	€ 34 598,00	-0,08 %	2002	3 914	€ 84 843,00	16,68 %
1987	2 176	€ 36 004,00	4,06 %	2003	3 711	€ 91 623,00	7,99 %
1988	2 428	€ 41 770,00	16,01 %	2004	4 123	€ 106 023,00	15,72 %
1989	2 706	€ 47 085,00	12,72 %	2005	3 844	€ 114 266,00	--
1990	2 753	€ 50 694,00	7,66 %	2006	3 768	€ 125 777,00	10,07 %
1991	2 894	€ 54 378,00	7,27 %	2007	4 357	€ 139 436,00	10,86 %
1992	3 215	€ 54 406,00	0,05 %	2008	4 159	€ 141 595,00	1,55 %
1993	3 025	€ 57 554,00	5,79 %	2009	4 028	€ 144 715,00	2,20 %
1994	3 078	€ 63 785,00	10,83 %	2010	4 699	€ 154 483,00	6,75 %
1995	2 830	€ 64 196,00	0,64 %	2011	4 894	€ 159 696,00	3,37 %
1996	3 280	€ 65 082,00	1,38 %	2012	5 022	€ 160 706,00	0,63 %
1997	3 391	€ 64 573,00	-0,78 %	2013	5 076	€ 169 384,00	5,40 %
1998	3 510	€ 67 204,00	4,07 %	2014	5 699	€ 181 314,00	7,04 %
1999	3 898	€ 71 595,00	6,53 %	2015	4 278	€ 201 175,00	10,95 %
2000	3 530	€ 72 826,00	1,72 %	2016	5 029	€ 198 241,00	-1,46 %
2001	3 674	€ 72 714,00	-0,15 %	2017	5 189	€ 199 978,00	0,88 %

## 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	€ 431 868,60
<b>Totaal</b>	<b>€ 431 868,60</b>
Verhuurprijs	€ 1 576,00
Maandelijkse kosten (18 % van verhuurprijs)	€ -283,68
Maandelijkse eigen inbreng	€ 1 415,32
Afbetaling per maand	€ 2 707,64
Rentevoet	1,65 %
Looptijd	15 jaar
Huurindex (prognose gezondheidsindex)	1,65 %

### MEERWAARDEPROGNOSE VOLGENS STATISTIEK

Gem. meerwaarde van de laatste jaren	Weegfactor	Gewicht
2014 - 2017	3,46 %	35 %
2012 - 2017	4,56 %	30 %
2007 - 2017	3,73 %	20 %
2002 - 2017	5,85 %	10 %
1997 - 2017	5,83 %	5 %
<b>Gem. jaarlijkse geschatte waardestijging</b>		<b>4,20 %</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: € 431 868,60</b>						<b>€ 385 000,00</b>
Jan	€ 1 576,00	€ -283,68	€ 1 292,32	€ 2 707,64	€ -1 415,32	€ 385 000,00
Feb	€ 1 576,00	€ -283,68	€ 1 292,32	€ 2 707,64	€ -1 415,32	€ 385 635,86
Mar	€ 1 576,00	€ -283,68	€ 1 292,32	€ 2 707,64	€ -1 415,32	€ 386 272,77
Apr	€ 1 576,00	€ -283,68	€ 1 292,32	€ 2 707,64	€ -1 415,32	€ 386 910,73
Mei	€ 1 576,00	€ -283,68	€ 1 292,32	€ 2 707,64	€ -1 415,32	€ 387 549,74
Jun	€ 1 576,00	€ -283,68	€ 1 292,32	€ 2 707,64	€ -1 415,32	€ 388 189,81
Jul	€ 1 576,00	€ -283,68	€ 1 292,32	€ 2 707,64	€ -1 415,32	€ 388 830,94
Aug	€ 1 576,00	€ -283,68	€ 1 292,32	€ 2 707,64	€ -1 415,32	€ 389 473,13
Sep	€ 1 576,00	€ -283,68	€ 1 292,32	€ 2 707,64	€ -1 415,32	€ 390 116,37
Oct	€ 1 576,00	€ -283,68	€ 1 292,32	€ 2 707,64	€ -1 415,32	€ 390 760,68
Nov	€ 1 576,00	€ -283,68	€ 1 292,32	€ 2 707,64	€ -1 415,32	€ 391 406,05
Dec	€ 1 576,00	€ -283,68	€ 1 292,32	€ 2 707,64	€ -1 415,32	€ 392 052,49

# Het EPC en het originele bouwplan 1926 kan u vin



📍 Helenalei 16, 2018 Antwerpen

T +32 32 25 00 68 - info@wellimmo.net

Evolutie per jaar	Huurinkomsten	Kosten	Huuropbrengsten	Afbetaling per jaar	Cashflow	Waardebepaling (2,00 %)
Eerste jaar - Jan 2020	€ 18 912,00	€ -3 404,16	€ 15 507,84	€ 32 491,68	€ -16 983,84	€ 385 000,00
Jan 2021	€ 19 224,05	€ -3 460,33	€ 15 763,72	€ 32 491,68	€ -16 727,96	€ 392 700,00
Jan 2022	€ 19 541,24	€ -3 517,42	€ 16 023,82	€ 32 491,68	€ -16 467,86	€ 400 554,00
Jan 2023	€ 19 863,68	€ -3 575,46	€ 16 288,21	€ 32 491,68	€ -16 203,47	€ 408 565,08
Jan 2024	€ 20 191,43	€ -3 634,46	€ 16 556,97	€ 32 491,68	€ -15 934,71	€ 416 736,38
Jan 2025	€ 20 524,58	€ -3 694,43	€ 16 830,16	€ 32 491,68	€ -15 661,52	€ 425 071,11
Jan 2026	€ 20 863,24	€ -3 755,38	€ 17 107,86	€ 32 491,68	€ -15 383,82	€ 433 572,53
Jan 2027	€ 21 207,48	€ -3 817,35	€ 17 390,14	€ 32 491,68	€ -15 101,54	€ 442 243,98
Jan 2028	€ 21 557,41	€ -3 880,33	€ 17 677,07	€ 32 491,68	€ -14 814,61	€ 451 088,86
Jan 2029	€ 21 913,10	€ -3 944,36	€ 17 968,75	€ 32 491,68	€ -14 522,93	€ 460 110,64
Jan 2030	€ 22 274,67	€ -4 009,44	€ 18 265,23	€ 32 491,68	€ -14 226,45	€ 469 312,85
Jan 2031	€ 22 642,20	€ -4 075,60	€ 18 566,61	€ 32 491,68	€ -13 925,07	€ 478 699,11
Jan 2032	€ 23 015,80	€ -4 142,84	€ 18 872,96	€ 32 491,68	€ -13 618,72	€ 488 273,09
Jan 2033	€ 23 395,56	€ -4 211,20	€ 19 184,36	€ 32 491,68	€ -13 307,32	€ 498 038,55
Jan 2034	€ 23 781,59	€ -4 280,69	€ 19 500,90	€ 32 491,68	€ -12 990,78	€ 507 999,32
<b>Verkoop in Feb 2035</b>					<b>€ -231 531,89</b>	<b>€ 519 015,09</b>

## VERKOOP

Geschatte waarde in Feb 2035	<b>€ 519 015,09</b>
Kosten bij verkoop (4,2350 % )	<b>€ -21 980,29</b>
- Makelaarfee	<b>3,00 %</b>
- Btw	<b>0,7350 %</b>
- Attesten en legal	<b>0,50 %</b>
<b>Cash na verkoop</b>	<b>€ 497 034,80</b>

## HUROPBRENGSTEN

Huuropbrengsten voor verkoop	<b>€ -231 531,89</b>
Huuropbrengsten tijdens verkoop (4 maand x € 1 651,89)	<b>€ 6 607,56</b>
<b>Totale som van de maandelijkse eigen inbreng</b>	<b>€ -224 924,34</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 4,20 % meerwaarde	Rendement bij beperkte meerwaarde
Eigen middelen	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totale som van de maandelijkse eigen inbreng	€ -224 924,34	€ -224 924,34	€ -224 924,34
Cash na verkoop	€ 497 034,80	€ 685 916,05	€ 431 868,60
<b>Gecreëerde opbrengst</b>	<b>€ 272 110,46</b>	<b>€ 460 991,71</b>	<b>€ 206 944,26</b>
Rendement op geïnvesteerd kapitaal	120,98 %	204,95 %	92,01 %
Jaarlijks rendement	5,43 %	7,72 %	4,45 %



Wellimmo informeert u omtrent al uw vastgoedbeleggingen.

Wil je meer weten, contacteer ons zeker op [info@wellimmo.net](mailto:info@wellimmo.net) of T +32 32 25 00 68

### 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.