

# Woningrapport

Hemelrijk 27 , 6662GH Elst



## Kantoorgegevens

PlannersDesk B.V.  
Velperweg 88  
6824 HL ARNHEM  
Tel: 026 - 351 5255



**Transparant**  
Onafhankelijk  
Serviceabbonementen  
**Persoonlijk**

## Uw adviseur

(Edwin) E.R. Kemers  
e.kemers@plannersdesk.nl

# Het woningrapport

Dit woningrapport wordt u aangeboden door uw Erkend Aankoopbemiddelaar. U heeft deze aankoopbemiddelaar de opdracht gegeven u te begeleiden bij de aankoop van een woning. Een prima keuze, want de Erkend Aankoopbemiddelaar voldoet aan de hoogste kwaliteitseisen en is hiermee uw deskundige partner, die gespecialiseerd is in alle aspecten die te maken hebben met het aankopen van een woning.

De Erkend aankoopbemiddelaar is gecertificeerd, wordt jaarlijks bijgeschoold en heeft, voor de werkzaamheden die hij voor u uitvoert, een beroepsaansprakelijkheidsverzekering.

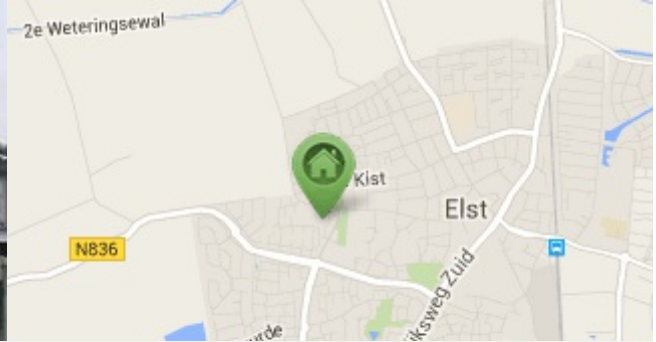
Uw Erkend aankoopbemiddelaar is daarom uitstekend op de hoogte van de relevante juridische en fiscale regelgeving met betrekking tot de aankoop van een woning. Hij herkent eventuele (bouw) gebreken, doet gedegen onderzoeken naar de bodemgesteldheid, de bestemming van de woning, bijzondere rechten en plichten die kunnen rusten op het perceel en de woning en naar de van belang zijn de omgevingsfactoren.

Daarbij geeft de aankoopbemiddelaar een gerichte indicatie van de marktwaarde van de woning en bespreekt hij met u welke onderhandelingsstrategie verstandig is en welke voorwaarden aan de koop verbonden dienen te worden. In overleg met u bemiddelt de aankoopbemiddelaar, namens u, met de verkopende partij en zorgt ervoor dat gemaakte afspraken, die u met de verkoper maakt, zorgvuldig worden vastgelegd in de koopovereenkomst.

# Woonobject

Hemelrijk 27 , 6662GH Elst

Vraagprijs € 169.000



## Kenmerken

Woonoppervlakte	117 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1980
NHG Mogelijk	Ja

## Energie label



## Koopsomoverzicht

### Laatste verkoop

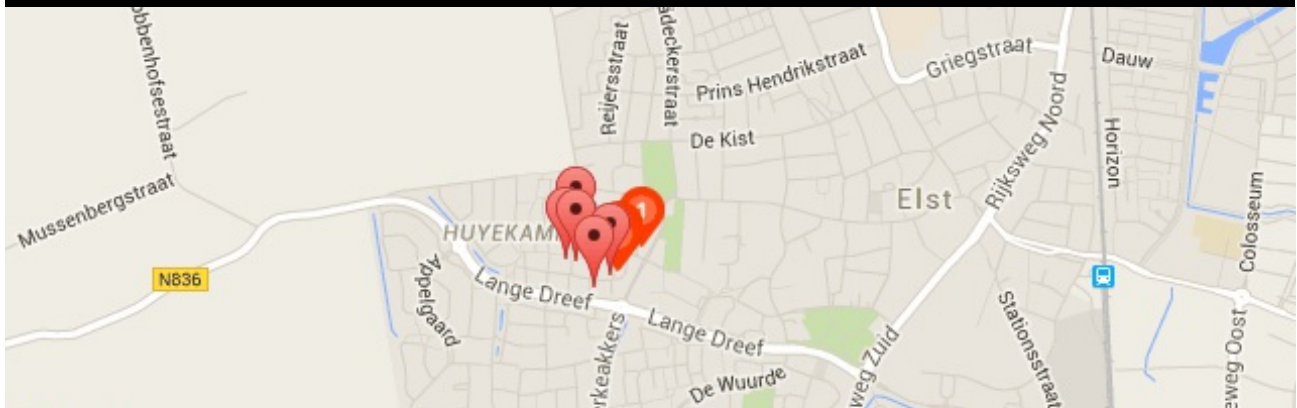
Laatst bekende vraagprijs € 169.000

Verkoopdatum 21-03-2016

Indien de woning na 1993 verkocht is en de verkoop geregistreerd is bij het Kadaster worden de koopsom en de verkoopdatum weergegeven. Nieuwbouwtransacties worden niet geregistreerd bij het Kadaster. Ook dient u er rekening mee te houden dat het vaak 3 tot 9 maanden duurt alvorens een transactie wordt geregistreerd. Om de bruikbaarheid van dit overzicht te vergroten, wordt de initiële koopsom voor u ook geactualiseerd naar het heden, op basis van de meestgeschikte woningprijsindex (de NHB WOX).

# Referentiewoningen te koop

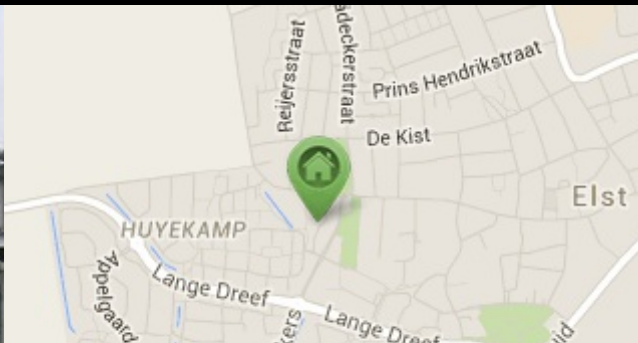
## Omgeving en referentiewoningen



### Referenties

	Referentieadres	Woonopp.	Bouwjaar	Perceelopp.	Datum	Vraagprijs	Status	
1	Hemelrijk 41	107 m <sup>2</sup>	1980	<i>onbekend</i>	10-12-2013	€ 195.000		
2	Schravenweijde 14	113 m <sup>2</sup>	1973	<i>onbekend</i>	22-03-2016	€ 157.500		
3	Schravenweijde 10	113 m <sup>2</sup>	1973	<i>onbekend</i>	06-11-2013	€ 149.000		
4	Schravenweijde 6	113 m <sup>2</sup>	1973	<i>onbekend</i>	10-03-2013	€ 149.000		
5	Schravenweijde 2	113 m <sup>2</sup>	1973	<i>onbekend</i>	20-03-2016	€ 175.000	Te koop	
6	Schravenweijde 30	113 m <sup>2</sup>	1973	<i>onbekend</i>	01-12-2013	€ 139.000		
7	Huyekamp 57	109 m <sup>2</sup>	1970	<i>onbekend</i>	20-01-2014	€ 155.000		
8	Schravenweijde 35	113 m <sup>2</sup>	1973	<i>onbekend</i>	30-08-2015	€ 178.500		
9	Schravenweijde 80	113 m <sup>2</sup>	1973	<i>onbekend</i>	10-12-2013	€ 179.000		
10	Schravenweijde 82	113 m <sup>2</sup>	1973	<i>onbekend</i>	20-02-2013	€ 158.000		

## Hemelrijk 27 6662 GH ELST GLD



## Kenmerken

Woningsoort	Tussenschakelwoning
Woonoppervlakte	120m <sup>2</sup> tot 129m <sup>2</sup>
Perceelgrootte	140m <sup>2</sup> tot 149m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1971-1980

## Koopsomoverzicht

## Laatste verkoop

Koopsom	€ 79.412
Verkoopdatum	01-09-1995
Geactualiseerde koopsom	€ 189.000

Indien de woning na 1993 verkocht is en de verkoop geregistreerd is bij het Kadaster worden de koopsom en de verkoopdatum weergegeven. Nieuwbouwtransacties worden niet geregistreerd bij het Kadaster. Ook dient u er rekening mee te houden dat het vaak 3 tot 9 maanden duurt alvorens een transactie wordt geregistreerd. Om de bruikbaarheid van dit overzicht te vergroten, wordt de initiële koopsom voor u ook geactualiseerd naar het heden, op basis van de meestgeschikte woningprijsindex (de NHB WOX).

## Waardebepaling

Calcasa-waarde	€ 192.000
Ondergrens	€ 178.000
Bovengrens	€ 212.000
Betrouwbaarheid	99%
Waarderingsdatum	22-03-2016

**Calcasa-waarde**

De geschatte waarde van € 192.000 is de meest waarschijnlijke verkoopwaarde van deze woning. Hierbij is uitgegaan van normale verkoopomstandigheden en een staat van onderhoud en inrichting die gebruikelijk is voor dit woningsegment.

**Onder- en bovengrens**

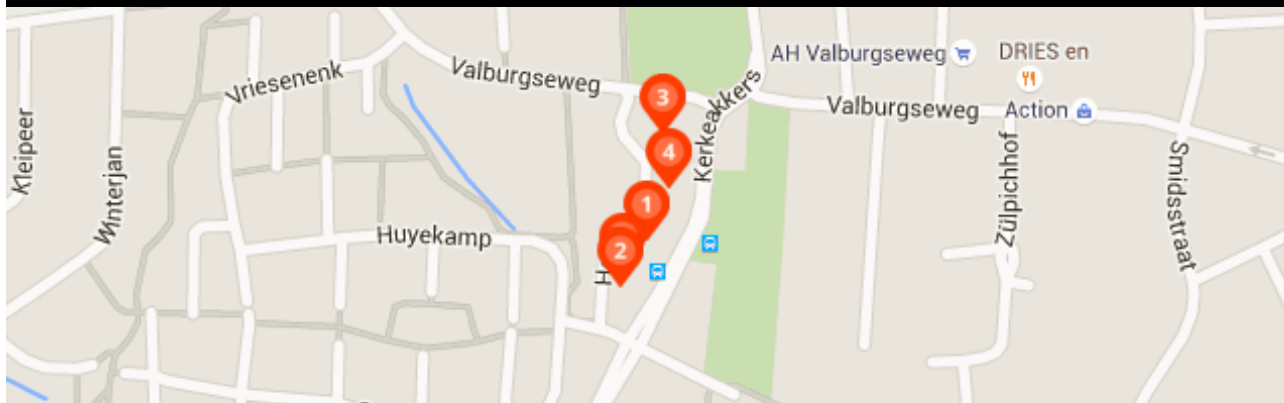
Onderzoek toont aan dat het normaal en acceptabel is om een spreiding van 10% te verwachten op woningtaxaties, wanneer deze uitgevoerd worden door professionals. Calcasa heeft voor deze specifieke woning een waardeinterval met onder- en bovengrens van € 178.000 tot € 212.000 bepaald. Bij deze berekening is rekening gehouden met de kwaliteit, de kwantiteit en de consistentie van het

referentiemateriaal en de overige marktinformatie. De gepresenteerde Calcasa-waarde zal eventueel (naar boven of naar beneden) bijgesteld dienen te worden. Dit is afhankelijk van meerdere factoren, zoals de kwaliteit, de staat van onderhoud, de inrichting, uitgevoerde verbeteringen of specifieke kenmerken van deze woning.

**Referentieverkopen**

De locaties van de meest vergelijkbare verkochte woningen zijn met nummers in de kaartjes weergegeven. Op de volgende pagina staan meer gegevens over deze referenties vermeld. De blauwe speld toont de ligging van de opgegeven woning.

Omgeving en referentiewoningen

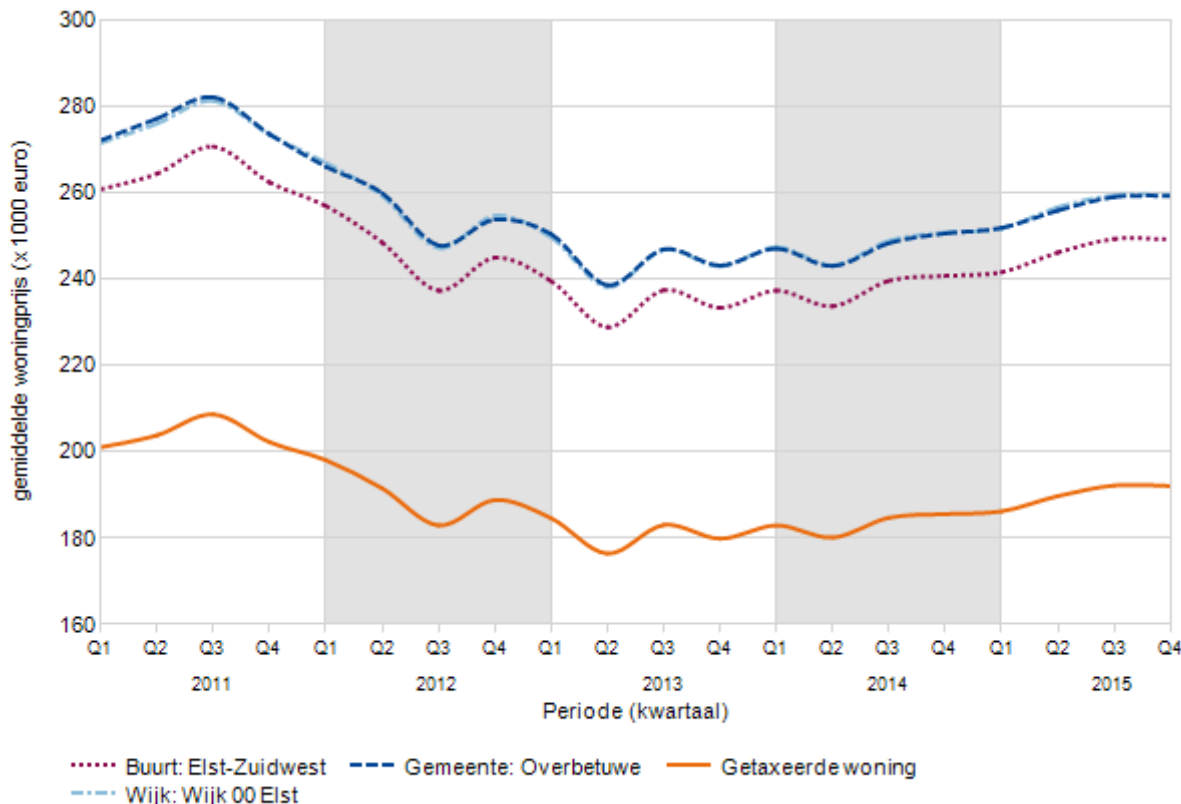


Referenties

Referentieadres	Datum	Geactualiseerde koopsom	
 Hemelrijk 29	2010	€ 204.000	
 Hemelrijk 41	2013	€ 185.000	
 Hemelrijk 7	2011	€ 173.000	
 Hemelrijk 17	2008	€ 200.000	
 Hemelrijk 37	2011	€ 236.000	
 Begijnenkamp 21	2014	€ 190.000	

Historische prijsontwikkelingen moeten niet geïnterpreteerd worden als een voorspelling van de toekomst, maar kunnen wel interessante informatie opleveren. In onderstaande grafiek en tabel wordt de ontwikkeling van de gemiddelde woningprijs van eengezinswoningen weergegeven voor de buurt, de wijk en de gemeente. De gepresenteerde Calcasa WOX is de enige betrouwbare woningprijsindex die beschikbaar is tot op gemeente, wijk en buurtniveau. Er wordt rekening gehouden met de prijzen van alle woningen in het gebied, hetgeen leidt tot een nauwkeurige weergave van de prijsontwikkeling. Dit in tegenstelling tot andere huisprijsindices die alleen de prijzen van de verkochte woningen in ogenschouw nemen.

Gemiddelde woningprijs eengezinswoningen tot en met het 3e kwartaal 2014



## Woningen gebouwd voor 1995

### Let op aanwezigheid van ASBEST

Het meeste nog aanwezige asbest zit in gebouwen van voor 1995. Asbest is niet gevaarlijk zolang het vastzit in ander materiaal. Het vormt pas een risico voor de gezondheid als asbestvezels vrij kunnen komen. Bijvoorbeeld bij asbestverwijdering. Wie gaat verbouwen of slopen moet in veel gevallen laten inventariseren waar het asbest zit. En dit laten verwijderen door een gecertificeerd bedrijf.

#### Lees meer op:

<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/asbest>

<http://www.infamil.nl/asbest>

## Woning gebouwd 1975 – 1985

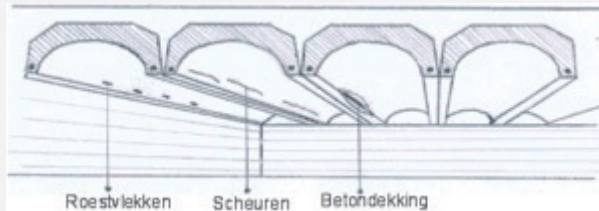
### Let op BETONROT - check op Kwaaitaal- & Mantvloeren

#### Wat is een kwaaitaal- of mantvloer?

Een kwaaitaalvloer of een mantvloer is een prefab vloer van gewapend beton, die in Nederland veel werd toegepast in de periode 1975-1985. Om het beton sneller te laten harden, is tijdens de productie soms calciumchloride toegevoegd. Het snelle harden had als voordeel dat er sneller geproduceerd kon worden. De toegevoegde calciumchloride veroorzaakte na verloop echter corrosie van de stalen wapening. Dit noemen we betonrot. Door het roesten en uitzetten van de wapening wordt de buitenste betonlaag (dekking) van de stalen wapening gedrukt waardoor de corrosie nog sneller verloopt en de vloer sterkte verliest. De vloeren zijn toegepast op de begane grond van woningen. Vooral bij een vochtige kruipruimte is er een verhoogd risico op problemen met deze vloeren. U kunt zelf in uw kruipruimte controleren of er sporen zijn van betonrot (zie onderstaande afbeelding). Gespecialiseerde firma's kunnen zonodig inspectie en reparatie verzorgen. Op internet zijn deze firma's eenvoudig te vinden, evenals aanvullende informatie over dit onderwerp.

#### Inventarisatielijst

Eind jaren '90 kwam de problematiek met deze vloeren nadrukkelijk onder de aandacht in de media. De meeste gemeentes hebben toen archiefonderzoek gedaan om in beeld te brengen op welke adressen deze vloeren zijn toegepast. Hiervan is een inventarisatielijst gemaakt. Als u zeker wilt weten of een woning een kwaaitaal- of mantvloer heeft, raden wij aan om niet enkel uit te gaan van deze inventarisatie lijst van uw gemeente. U moet voor de zekerheid altijd in de kruipruimte controleren of de vloer ook daadwerkelijk is toegepast. Het is namelijk mogelijk dat de werkelijke situatie afwijkt van de gegevens uit het archief van uw gemeente.



#### Lees meer over Kwaaitaalvloeren op:

<https://www.google.nl/search?q=kwaaitaal+vloeren>

#### Lees meer over Mantvloeren op:

<https://www.google.nl/search?q=mantvloeren>



# Meer informatie over uw woningomgeving

## Atlas leefomgeving



In de Atlas Leefomgeving staat veel basisinformatie over uw leefomgeving, het overheidsbeleid en de invloed van factoren zoals lucht of natuur op de gezondheid.

Hoe schoon is de lucht die ik inadem? Zijn er bouwplannen in mijn buurt? Wat kan ik doen om meer groen in mijn wijk te krijgen? U kunt kaarten bekijken over bijvoorbeeld luchtkwaliteit, geluid of groen op een door u gekozen locatie. Ook kunt u bestemmingsplannen inzien en kaarten combineren of met elkaar vergelijken.

[www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl)

## Bodemloket



Door zowel overheid als bedrijfsleven is de afgelopen jaren veel gedaan om de bodemkwaliteit van uw omgeving in kaart te brengen of te verbeteren. Via het Bodemloket krijgt u inzicht in de bij de overheid bekende gegevens. Ook ziet u waar vroeger (bedrijfs)activiteiten hebben plaatsgevonden die extra aandacht verdienen omdat ze de bodemkwaliteit beïnvloeden kunnen hebben.

[www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)

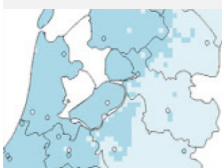
## Ruimtelijkeplannen



Op Ruimtelijkeplannen.nl vindt u bestemmingsplannen, structuurvisies en algemene regels die gemaakt zijn door gemeentes, provincies en het Rijk. In deze plannen staat omschreven wat de overheden van plan zijn op het vlak van ruimtelijke ordening, zoals de aanleg van nieuwe wegen of nieuwbouwwijken. Vanaf 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht via deze website hun ruimtelijke plannen aan te bieden. Op lange termijn moeten alle bestemmingsplannen, structuurvisies en algemene regels van Nederland op deze website te vinden zijn.

[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

## Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit



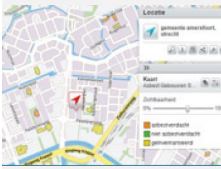
Hier ziet u hoe hoog de blootstelling aan fijn stof is in uw omgeving. U krijgt een overzicht van het concentratieverloop bij u in de buurt door hieronder uw postcode in te voeren. Getoond wordt het concentratieverloop van gisteren t/m overmorgen. Hierbij gaat de gemeten concentratie over in een verwachting. Ook kunt u het concentratieverloop in uw provincie zien. Hierbij wordt de hoogst gemeten/ verwachte concentratie getoond.

### Gezondheid

Fijn stof in de lucht kan leiden tot gezondheidsklachten (hoesten, benauwdheid, verminderde longfunctie) en zelfs tot vroegtijdige sterfte. Mensen met bestaande luchtwegaandoeningen of met hart- en vaatziekten behoren tot de gevoeligste groepen. Met name de allerkleinste stofdeeltjes zijn schadelijk.

[www.lml.rivm.nl](http://www.lml.rivm.nl)

## Asbest in scholen



Om incidenten met asbest op scholen te voorkomen is in april 2011 in de Tweede Kamer besloten om alle schoolbesturen en/of schooldirecties te vragen de asbestsituatie in hun schoolgebouw in kaart te brengen.

### Situatie asbest in schoolgebouwen

In ongeveer 80 % van de schoolgebouwen van vóór 1994 is asbest toegepast. Asbest in een schoolgebouw kan gevaarlijk zijn als het vrijkomt uit de bouwmaterialen, bijvoorbeeld tijdens verbouwingen of door slijtage. Goed onderhoud en zorgvuldig verwijderen is dus belangrijk.

[www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl)

## CBS Buurtinfo



Snel in gemakkelijk inzicht in de vele thema's en onderwerpen uit uw buurt. Kies een buurt en leer hem kennen op basis van statistische informatie. Wonen er jongeren of juist ouderen, staan er dure of goedkope huizen? En hoe is dat vergeleken met de gemeente waar hij in ligt?

[www.cbsinuwbuurt.nl](http://www.cbsinuwbuurt.nl)

## Risicokaart.nl



De overheid is verplicht om informatie over mogelijke risico's te geven. Er is daarom beschreven wat deze risico's precies zijn, welke gevaren u zou kunnen lopen en welke bescherming mogelijk is bij een calamiteit. De kans dat een grote ramp ook daadwerkelijk plaatsvindt is door voorzorgsmaatregelen buitengewoon klein. Waar een bepaald gevaar ophoudt, is niet vooraf aan te geven. Bijvoorbeeld bij vrijkomen van een giftig gas, is de gevaarsafstand afhankelijk van weersomstandigheden. Wind blaast de giftige stoffen immers een bepaalde kant op. Daarom zijn de deskundigen voorzichtig in hun schatting van de gevaarsafstand.

Via Risicokaart.nl kunt u eenvoudig de risico's bij u in de buurt traceren door uw postcode of woonplaats in te voeren. U kunt zien of er in uw omgeving een verhoogd risico is op bijvoorbeeld een luchtvaartongeval, natuurbrand of overstroming en krijgt advies over wat u in zo'n geval moet doen.

[www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)

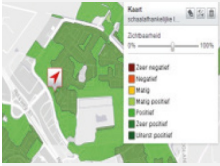
## Asbest



Het meeste nog aanwezige asbest zit in gebouwen van voor 1994. Asbest is niet gevaarlijk zolang het vastzit in ander materiaal. Het vormt pas een risico voor de gezondheid als asbestvezels vrij kunnen komen. Bijvoorbeeld bij asbestverwijdering. Wie gaat verbouwen of slopen moet in veel gevallen laten inventariseren waar het asbest zit. En dit laten verwijderen door een gecertificeerd bedrijf. Asbest is een verzamelnaam voor een groep mineralen. Deze bestaan uit microscopisch kleine, naaldachtige vezels. Ademt u asbestvezels in? Dan kunnen deze diep in de longen doordringen. Op termijn kan dit longkanker, mesothelioom (longvlieskanker of buikvlieskanker) of asbestose (stoflongen) veroorzaken.

[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

## Leefbaarometer.nl

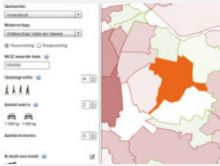


De Leefbaarometer ([www.leefbaarometer.nl](http://www.leefbaarometer.nl)) geeft leefbaarheidsinformatie weer voor alle woongebieden in Nederland. Daarbij kunt u per straat inzien hoe de leefbaarheid in een bepaald gebied is, waarbij leefbaarheid gedefinieerd is als “de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de wensen en behoeften van de bewoners”.

Daarbij zijn de scores afgestemd zijn op de wensen en behoeften van de Nederlandse bevolking. Dit betekent dat de in de Leefbaarometer weergegeven leefbaarheidsscores als een absolute maat gezien kunnen worden.

[www.leefbaarometer.nl](http://www.leefbaarometer.nl)

## Lokale lasten per huishouden



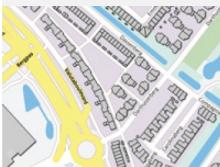
De LokaleLastenVergelijker geeft informatie over de hoogte van lokale heffingen en belastingen.

### LokaleLastenVergelijker per huishouden

Met de LokaleLastenVergelijker per huishouden kun je voor je voor je eigen woonsituatie de hoogte en de samenstelling van de lokale lasten berekenen en vergelijken met andere woonsituaties.

[www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)

## BAG Viewer

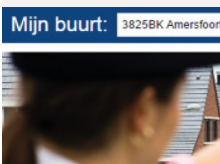


In opdracht van het Ministerie van I&M en het Kadaster is de BAG Viewer ontwikkeld. Hiermee kunt u BAG- gegevens bekijken met een stratenkaart of luchtfoto als ondergrond. De BAG wordt ontsloten via Publieke Dienstverlening Op de Kaart (PDOK). De BAG Viewer is een demonstratie-toepassing, bedoeld om een indruk te geven welke gegevens de BAG bevat en daarmee afnemers te stimuleren BAG gegevens te gebruiken. De Viewer is een voorlopige voorziening. De gegevens worden wekelijks ververs uit de Landelijke Voorziening BAG.

De BAG Viewer toont BAG-panden en presenteert (aan de rechterzijde) een deelselectie van de BAG-gegevens van deze panden en de zich daarin bevindende verblijfsobjecten.

[bagviewer.kadaster.nl](http://bagviewer.kadaster.nl)

## Politie buurtinformatie

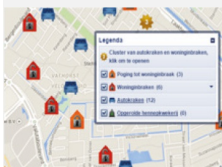


Op de website van de politie, voert u uw postcode of woonplaats in om naar uw eigen buurtpagina te gaan.

Daar vindt u informatie over uw wijkagent, het dichtstbijzijnde politiebureau, lokaal nieuws en projecten die spelen in uw buurt.

[www.politie.nl](http://www.politie.nl)

## Politie - Stop de Criminaliteit



Elk jaar worden veel mensen slachtoffer van woninginbraak of autokraak. Brand- of waterschade, ontstaan door een hennepwekerij, komt ook vaak voor.

Politie doet er veel aan om de daders op te sporen en aan te houden. In sommige gevallen kunt u er zelf voor zorgen dat u minder kans loopt slachtoffer van een woninginbraak of autokraak te worden.

Op de kaart ziet u alle woninginbraken en autokraken in uw omgeving. Ook ziet u de door de politie opgerolde hennepwekerijen.

[www.stopdecriminaliteit.nl](http://www.stopdecriminaliteit.nl)