



**COPRIMMO**  
VASTGOEDMAKELAARS

# Vastgoedschatting

## Het pand

Aard van het te schatten pand : Gerenoveerde woning met dakterras  
Adres van het te schatten pand : Stijfselrui 9, 2000 Antwerpen



[www.coprimmo.be](http://www.coprimmo.be)



[info@coprimmo.be](mailto:info@coprimmo.be)



03 449 49 77

5 kantoren

in de zuidrand  
van Antwerpen



**COPRIMMO**  
V A S T G O E D M A K E L A A R S

## **Betreft: Waardebepaling van uw eigendom**

---

Beste ,

Hierbij kan u het schattingsverslag van uw pand vinden.  
Een marktconforme waardebeoordeling is cruciaal voor een geslaagde transactie.  
En daar zorgen wij als makelaars van Coprimmo voor.

### Schatting door lokale experts:

Niemand kent de lokale prijzen beter dan onze makelaars uit jouw regio.

### Betrouwbare schatting

Onze makelaars proberen met de door jouw aangeleverde informatie en de informatie die ze zelf opnemen over het pand zo snel mogelijk een betrouwbare schatting aan je af te leveren.  
De evaluatie van waarde-bepalende factoren zoals ligging, bestemming, bouwjaar, mogelijkheden, de staat van het eigendom, het onderhoud en het gebruik van het pand, uitgevoerde renovaties enz ... worden in rekening genomen.

### Advies

Indien onze makelaars van oordeel zijn, dat er door kleine acties/veranderingen, positieve gevolgen kunnen zijn voor de te behalen prijs zullen ze dit ook aan je voorstellen.

Indien u nog vragen zou hebben of graag een afspraak zou maken om de verkoop op te starten hoor ik het graag.



**COPRIMMO**  
VASTGOEDMAKELAARS

Uw Vastgoedexpert:

Vincent Van Dyck

0476/30.80.43

Vincent.vd@coprimmo.be

## Opdrachtgever

Lucas Van Eynde

Tel: 0470/13.54.39

Email: lucasvaneynde@gmail.com

## Datum opmaak verslag

01.09.2025

## Algemene Informatie

Ligging:

Stijfselrui 9, 2000 Antwerpen

Beknopte beschrijving:

Ondergronds:

Kelder

Gelijkvloers:

Inkomhal, toilet, slaapkamer, Bureau/slaapkamer, badkamer, koer

1<sup>ste</sup> verdiep:

Hal, berging, 2 slaapkamers, badkamer, toilet

2<sup>de</sup> verdiep:

Leefruimte, toilet

3<sup>de</sup> verdiep:

Keuken, terras

4<sup>de</sup> verdiep:

Dakterras

Totale bewoonbare oppervlakte,  
Breedte van het perceel  
Diepte van het perceel  
Oppervlakte dakterras

circa: 184 m<sup>2</sup> (volgens EPC)  
circa: 5,50 m  
circa: 10,50 m  
circa 23 m<sup>2</sup>



www.coprimmo.be



info@coprimmo.be



03 449 49 77

5 kantoren

in de zuidrand

van Antwerpen



Aard van het pand:

4 slpk woning met dakterras

Comfort:

Voorzieningen:

Individuele watermeter: ja  
Elektriciteit: aanwezig (conform)  
Individuele Gasaansluiting: ja  
Zonnepanelen: niet aanwezig  
Zonneboiler: niet aanwezig

Verwarming:

condenserende ketel (2021)

Keukeninrichting:

Moderne keuken met alle voorzieningen aanwezig

Badkamerinrichting:

Moderne betegelde badkamer met inloopdouche

Elektriciteit:

Conform

Dak:

2020 conform en geïsoleerd

Energieprestatiecertificaat:

EPC B (125 kWh/(m2 jaar)

Maandelijkse kosten:

nvt

Bijzonderheden: Wonen in de Stijfselrui 9 betekent wonen in het hart van Antwerpen, op wandelafstand van het bruisende Eilandje en de historische binnenstad. Het pand ligt in een straat met een rijke geschiedenis en een mix van oude en nieuwe architectuur, wat zorgt voor een levendige en karaktervolle sfeer. Dankzij de centrale ligging zijn winkels, restaurants.

Ligging & Omgeving:

Centrum X  
Nabij het centrum  
Landelijk  
Industrieel

Nabij openbaar vervoer X  
Nabij treinstation X  
Nabij luchthaven  
Nabij oprit autostrade X  
Nabij parken/groen X

Bouwjaar:

+1900

Jaar van aankoop

2021

Jaar van renovatie

2019-2021



**COPRIMMO**  
VASTGOEDMAKELAARS

## Mobiscore

Dit pand heeft een matige mobiliteits-score van 93 %, gebaseerd op de afstand van dit pand tot nabijgelegen voorzieningen.



### Waarde beïnvloedbare factoren

#### In gunstige zin:

- Toplocatie vlak aan het MAS
- Recent gerenoveerde woning met kwalitatieve materialen
- Fantastisch dakterras met zicht op het MAS
- Goed EPC, asbestveilig en EK conform

#### Minder gunstige punten in de ogen van de koper:

- Woning in de hoogte gebouwd



**COPRIMMO**  
VASTGOEDMAKELAARS

### Vergelijkingspunten

**Adres:** Ankerrui 56 2000 Antwerpen (2000)

**Type woning:** 3 slpk woning met terras

**Bewoonbaar oppervlakte:** 205 m2

**Vraagprijs:** 729 000 euro

**Opmerking:** gerenoveerd in 2020, gelijkaardige woning en locatie, EPC B, minder gunstige indeling (praktijkruimte gelijkbloers), staat al een tijdje te koop (net iets te duur in de markt)



**Adres:** Huikstraat 15, 2000 Antwerpen

**Type woning:** 4 slaapkamer woning met dakterras van 18m2

**Bewoonbaar oppervlakte:** 200 m2

**Vraagprijs:** 695 000 euro

**Opmerking:** gerenoveerde woning in gelijkaardige staat + locatie, EPC B



www.coprimmo.be



info@coprimmo.be



03 449 49 77

5 kantoren

in de zuidrand

van Antwerpen



**COPRIMMO**  
VASTGOEDMAKELAARS

**Adres:** Lange Nieuwstraat 45 10, 2000 Antwerpen

**Type woning :** 2 slpk woning met dakterras (20m2)

**Bewoonbaar oppervlakte:** 198 m2

**Vraagprijs:** 745 000 euro

**Opmerking:** woning in zeer goede staat, prachtige voorgevel, gelijkaardige locataie, EPC B



**Adres:** Keizerstraat 84, 2000 Antwerpen

**Type woning:** 3 slpk woning met terras

**Bewoonbaar oppervlakte:** 175 m2

**Vraagprijs:** 659 000 euro

**Opmerking:** woning in net iets mindere staat, gelijkaardige locatie, beperkte buitenruimte, EPC B



[www.coprimmo.be](http://www.coprimmo.be)



[info@coprimmo.be](mailto:info@coprimmo.be)



03 449 49 77

5 kantoren

in de zuidrand

van Antwerpen



**COPRIMMO**  
VASTGOEDMAKELAARS

## **SCHATTING**

---

Na een grondige evaluatie van:

- onze opmetingen en de berekeningen hiervan
- de voorzieningen in het pand
- de ligging, de vergelijkingspunten in de buurt
- de huidige markttoestand en de rente op dit moment
- de gegevens over het gebouw

Komen wij tot volgende prijsstelling:

***Intrinsieke waarde:*** 685 000 – 700 000euro

***Vraagprijs:*** 719 000 euro

**Uw Vastgoedexpert:** Vincent Van Dyck  
0476/30.80.43  
Vincent.vd@coprimmo.be



**COPRIMMO**  
VASTGOEDMAKELAARS

Kent u onze verkoopconcepten al?

---

- **Traditionele verkoop:**

Hierbij halen we alle registers open en worden alle kanalen opgestart.

We plaatsen een mooi bord en mailen de volledige database van kandidaat-kopers die in aanmerking komen.

Op alle sociale media komen beelden van het pand en uiteraard ook op onze eigen Coprimmo website.

(wist u trouwens dat 78 % van onze verkopen gebeurt via onze eigen website!)

Na 3 werkdagen komt het pand op immoweb & immoscoop.

Ook hier volgt na enkele weken een evaluatie.

- **Visit & Buy:**

Bij dit verkoopconcept is het de bedoeling dat alle kandidaat-kopers op één of twee bezoeken worden samengebracht en na deze kijkdagen moeten de kandidaat-kopers binnen de 48 uren hun hoogste bod schriftelijk uitbrengen.

Bij een Visit & Buy starten we altijd van een minimum biedprijs en dient de kandidaat een hogere prijs te bieden dan de startprijs.

Als verkoper moet u het hoogste bod niet aanvaarden als dit onvoldoende is voor u!

Welke is de ideale formule voor U? Graag bespreek ik dit alles met u persoonlijk.

Uw Vastgoedexpert:

Vincent Van Dyck

0476/30.80.43

Vincent.vd@coprimmo.be