

**TAXATIE**  
**Sportpark 1**  
**5541 PC te REUSEL**



# TAXATIE-RAPPORT

## Ondergetekende

Bernardus Wilhelmus Hendricus Straatman, als Makelaar ingeschreven in het Register van de Stichting VastgoedCert te Rotterdam onder nummer V539419840, als Taxateur ingeschreven in het Nederlands Register voor Vastgoed Taxateurs te Rotterdam onder nummer RT346794751 en op 21 juni 2005 door de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A. te Nieuwegein beëdigd tot makelaar in en taxateur van onroerende goederen, kantoorhoudende bij Ben Straatman Makelaardij aan de Wilhelminalaan 68 te 5541 CZ Reusel, verklaart op de door hem afgelegde eed bij de aanvaarding van zijn bediening als make-  
laar/taxateur o.g. naar beste kennis en wetenschap, te goeder trouw, rekening houdende met de omstandigheden welke op de waarde van invloed kunnen zijn, op 5 maart 2021 te hebben gewaardeerd de hierna omschreven onroerende zaak.

## Object

Onderwerp van de taxatie is geweest het navolgende object:

**De beheerderswoning / bedrijfswoning behorende bij de op sportpark Den Hoek te Reusel gevestigde sportverenigingen met erf, ondergrond, tuin en verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan Sportpark 1, 5541 PC te Reusel.**

## Opdrachtgever

De opdracht is uitgevoerd op verzoek van de mevrouw M. Schmitz, beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening, afdeling Ontwikkeling en Dienstverlening, werkend bij gemeente Reusel – De Mierden en gevestigd aan het Kerkplein 3, 5541 KB te Reusel.

## Doel

De specifieke opdracht is om een taxatierapport te maken, teneinde inzicht te verschaffen in de waarde van de onroerende zaak.

## Opdracht

Als basis van de opdracht is gevraagd per 5 maart 2021 de navolgende waarde(s) vast te stellen, te weten:

**de marktwaarde:**

Het geschatte bedrag waartegen onroerend goed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Uitvoering

De uitvoering is in handen gegeven van Ben Straatman Makelaardij, kantoorhoudende te Reusel aan de Wilhelminalaan 68, lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Deze taxatie is geschied overeenkomstig de voorwaarden en tarieven van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A. Ondergetekende aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en het doel waartoe het is opgemaakt.

Niets uit dit taxatierapport mag worden gepubliceerd, gefotokopieerd of vermenigvuldigd, anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateur.

Kadastrale gegevens

In het kadaster te Eindhoven staat onderhavig perceel bekend als:

Gemeente : Reusel  
Sectie : E  
Nummers : 1490 gedeeltelijk  
Grootte : ca. 805 m<sup>2</sup>

en staat ten name van de gemeente Reusel – De Mierden, gevestigd aan het Kerkplein 3, 5541 KB te Reusel.

Volledigheidshalve is een kopie van de kadastrale leggers bij dit rapport gevoegd. Tevens is een kadastrale situatietekening bijgevoegd, waarop onderhavig perceel is ingekleurd.

Gebruik

Ten tijde van de taxatie werd het object bewoond door de heer P.J.M. van Limpt (huurder).

### Situering

Het getaxeerde is op een rustige locatie gelegen, net buiten de bebouwde kom van Reusel, op sportpark Den Hoek, nabij uitvalswegen, op fietsafstand van het centrum en voorzieningen van Reusel.

Zowel de naaste omgeving alsmede de stand is als goed te kenmerken.

De taxateur heeft geen omgevingsfactoren waargenomen die de (toekomstige) waardeontwikkeling negatief kunnen beïnvloeden. Het getaxeerde ligt op sportpark Den Hoek in Reusel te midden van sportvelden waar voetbalvereniging Reusel Sport, Korfbalvereniging Rosolo. Voetbalvereniging De Zuiderburen, Tennisvereniging De Kemphanen en atletiekvereniging A.V.R. gebruik van maken. Het getaxeerde is verbonden met de kantine van voetbalvereniging Reusel Sport.

### Bouwaard van de gewaardeerde onroerende zaak

Het getaxeerde omvat een in 1977 gebouwde, half vrijstaande beheerders-/bedrijfswoning woning behorende bij de op het sportpark gevestigde sportverenigingen met erf, ondergrond en verdere aanhorigheden.

De bedrijfswoning is traditioneel gebouwd, fundering op staal, de gevels zijn opgetrokken uit steen, voorzien van betonnen en houten (verdiepings)vloeren. Schuine dakvlakken voorzien van asbest houdende golfplaten. Platte daken voorzien van bitumineuze dakbedekking. De woning is voorzien van houten kozijnen met gedeeltelijke isolerende beglazing. Dak- en muurisolatie toegepast.

### Voorzieningenniveau

Het perceel is aangesloten op alle noodzakelijke nutsvoorzieningen. De verwarming alsmede de warm watervoorziening geschieden middels een gasgestookte c.v.-combiketel uit 2006.

Scholen, winkelcentra en overige voorzieningen zijn eenvoudig bereikbaar en in de directe omgeving aanwezig (op ca. 1,5 kilometer afstand).

Openbare parkeerruimte is in voldoende mate in de directe omgeving aanwezig.

Oppervlakte- en  
inhoudsbeschrijving

De woning is gebouwd omstreeks 1977;  
De woonoppervlakte van onderhavig object is ca. 116 m<sup>2</sup>;  
De overig inpandige ruimte is ca. 47 m<sup>2</sup>;  
De externe bergruimte is ca. 17m<sup>2</sup>  
De inhoud van de woning bedraagt omstreeks 580 m<sup>3</sup>.

De vermelde oppervlakte / inhoud is opgemeten vanaf  
plattegrondtekeningen.

Indeling

Begane grond:

Entree, hal met meterkast, garderobenis, toiletruime, werkkast,  
trapopgang naar de verdieping en toegang tot de berging/garage.  
Doorzon woonkamer met tegelvloer. Aangrenzende keuken met  
provisiekast, eenvoudige keukeninrichting en apparatuur.  
Bijkeuken/portaal met toegang tot de berging. De berging heeft  
aansluitingen voor de wasapparatuur en een trap naar een  
bergzolder met opstelling van de cv-combiketel. (Bos)tuin rondom de  
woning met gazon en toegang tot aanpandige stenen berging.  
Parkeren kan op eigen oprit aan de voorzijde van de woning.

1<sup>e</sup> verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers en badkamer. Volledig  
betegelde badkamer met ligbad (en douchefunctie), vaste wastafel  
en toilet.

2<sup>e</sup> verdieping:

Via vlizotrap te bereiken beplankte bergzolder.

(Privaatrechtelijke) beperkingen

Voor zover bekend geworden en ter plaatse direct waarneembaar  
zijn er geen andere dan de gebruikelijke en geen extra bezwarende  
erfdienstbaarheden op het getaxeerde van toepassing.  
Behoudens bestudering van de kadastrale gegevens en het perceel  
heeft de taxateur verder geen titelonderzoek naar eventueel  
aanwezige zakelijke rechten gedaan.

Bodemgesteldheid

De taxateur is geen informatie bekend waarop een vermoeden van  
verontreiniging in de directe omgeving gebaseerd kan zijn.

Behoudens navraag bij de gemeente Reusel hebben wij binnen het  
kader van deze taxatieopdracht geen verder onderzoek verricht, of

laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in de ondergrond van het getaxeerde en de toegepaste materialen ten behoeve van het getaxeerde die schadelijk (kunnen) zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van dergelijke stoffen die anderszins de waarde van het getaxeerde object (kunnen) beïnvloeden.

In onze waardebepaling is derhalve met de eventuele aanwezigheid van dergelijke stoffen geen rekening gehouden, behoudens met de asbesthoudende stoffen die bekend zijn, welke hoofdzakelijk verwerkt zijn in het golfplaten dak.

#### Planologische kenmerken

Het getaxeerde heeft als bestemming:

- Enkelbestemming: Sport

Het object valt binnen bestemmingsplan van de gemeente Reusel – De Mierden “Buitengebied 2009”. Voor verdere informatie raadpleeg [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

#### Onderhoud

Hierna wordt een indicatie van de onderhoudstoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. Het is geen indicatie van de bouwkundige staat van het object. De onderhoudstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het gegeven waarde-oordeel begrepen.

Het object verkeert in een matig tot slechte staat van onderhoud. De constructie van het gebouwde verkeert in een goede staat, één en ander voor zover visueel waarneembaar.

Met de hiervoor gebruikte termen wordt bedoeld:

|            |   |                                                                          |
|------------|---|--------------------------------------------------------------------------|
| Uitstekend | = | zo goed als nieuw                                                        |
| Goed       | = | op peil                                                                  |
| Redelijk   | = | niet op peil, maar onderhoud zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn |
| Matig      | = | onderhoud op korte termijn noodzakelijk                                  |
| Slecht     | = | achterstallig onderhoud                                                  |

Waardering

Na één en ander in ogenschouw te hebben genomen en rekening houdende met de ligging, bereikbaarheid, de gebruiksmogelijkheden, de bestemming en andere van belang zijnde factoren, wordt het onderhavige object op basis van:

- a. zonder mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst (anders dan eerder vernoemd);
- b. vrij van hypotheek en beslagen;
- c. ervan uitgaande dat er geen omzetbelasting is;
- d. ervan uitgaande dat de grond vrij is van giftige stoffen cq. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu;

getaxeerd op:

**marktwaaarde:**

**€ 315.000,-- k.k.**

**zegge: driehonderdvijftienduizend euro**

**marktwaaarde in verhuurde staat:**

**€ 170.000,-- k.k.**

**zegge: honderdeenzeventigduizend euro**

Aldus opgemaakt en ondertekend te Reusel d.d. 30 maart 2021

Ben Straatman Makelaardij

B.W.H. Straatman

Makelaar/taxateur o.g., lid NVM.

Ingeschreven in het register van de Stichting VastgoedCert, onder nummer V539419840

Ingeschreven in het Nederlands Register voor Vastgoed Taxateurs, onder nummer RT346794751

Bijlagen:

\* Foto's van het getaxeerde

\* Kadastraal uittreksel

\* Kadastrale kaart









## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Reusel E 1490](#)

Kadastrale objectidentificatie : 044440149070000

#### Locaties Sportpark 1

5541 PC Reusel

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [1667010000002073](#)

#### Sportpark 1 t

5541 PC Reusel

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [1667010000007135](#)

#### Sportpark 2

5541 PC Reusel

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [1667010000007079](#)

#### Sportpark 3

5541 PC Reusel

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [1667010000002835](#)

#### Sportpark 5

5541 PC Reusel

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [1667010000007087](#)

#### Sportpark 6

5541 PC Reusel

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [1667010000006971](#)

#### Sportpark 8

5541 PC Reusel

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [1667010000007088](#)

#### Sportpark 9

5541 PC Reusel

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [1667010000007085](#)

#### Sportpark 4

5541 PC Reusel

Verblijfsobject ID: [1667010000005407](#)

#### Sportpark 7

5541 PC Reusel

Verblijfsobject ID: [1667010000007086](#)

Kadastrale grootte 72.646 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 138182 - 373944

Omschrijving Recreatie - sport

Ontstaan uit [Reusel E 940](#)

## AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

**Basisregistratie Kadaster**

## RECHTEN

### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stukken** [Hyp4 13438/32 Eindhoven](#)

**Ingeschreven op** 06-02-1998

[Hyp4 8517/67 Eindhoven](#)

**Ingeschreven op** 05-10-1988

[Hyp4 7038/43 Eindhoven](#)

84 RSL00/150 EHV

**Naam gerechtigde** [Gemeente Reusel-De Mierden](#)

**Adres** Kerkplein 3

5541 KB REUSEL

**Postadres** Postbus 11

5540 AA REUSEL

**Statutaire zetel** REUSEL

**KvK-nummer** [17272521](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



## Bebouwing

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Kadastrale gemeente | Reusel |
| Sectie              | E      |
| Perceel             | 1490   |



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# sportpark Den Hoek (woning): Sportpark 1 5541 PC Reusel

