

RENOVATIEANALYSE

Stationsstraat 117

Twee heldere renovatiescenario's voor een ruime gezinswoning



OCVASTGOED.BE

VRAAGPRIJS € 299.000	WOONRUIMTE 288 m ² • 4 slaapkamers	PERCEEL 630 m ² • extra ruimte achteraan
--------------------------------	---	---

Deze woning geeft u de vrijheid om te kiezen. Behoud de badkamer beneden voor de eenvoudigste renovatie, of breng ze naar boven voor extra comfort bij de slaapkamers en een nieuwe multifunctionele kamer op het gelijkvloers.

INDELING

Twee mogelijke indelingen

Beide opties leiden naar een comfortabele gezinswoning. Het verschil zit vooral in de kamerindeling, het dagelijkse comfort en het budget.

OPTIE 1 Badkamer op het gelijkvloers Badkamer blijft op de huidige plaats. Boven vier slaapkamers blijven behouden. Voordeel de voordeligste en technisch eenvoudigste keuze. Extra budget geen bijkomende verplaatsingskost.	OPTIE 2 Badkamer op de eerste verdieping Badkamer verhuist naar één van de slaapkamers boven. Boven drie slaapkamers en een badkamer. Beneden bureau, speelkamer, leeskamer of gameroom. Extra budget indicatief € 15.000 tot € 30.000.
--	--

Bij optie 2 wordt de huidige badkamer een multifunctionele kamer op het gelijkvloers. Deze ruimte wordt niet automatisch als bijkomende slaapkamer beschouwd.

TROEVEN

De sterke basis blijft dezelfde

288 m² Veel ruimte voor een ruim gezinsleven.	Dak vernieuwd Volgens de informatie ongeveer vijftien jaar geleden vernieuwd en in goede staat.	Flexibele achterbouw Kantoor, atelier, hobby- of speelruimte, of later plaats voor een grotere tuin.
--	---	--

RICHTBUDGET

Renoveren op uw tempo

De bedragen hieronder zijn alternatieve totaalbudgetten per renovatieniveau en worden dus niet bij elkaar opgeteld. Voor optie 2 is de verplaatsing van de badkamer mee opgenomen.

Renovatieniveau	Optie 1	Optie 2
Technische start • technieken en gerichte basiswerken	€ 60.000 - € 100.000	€ 75.000 - € 130.000
Gerichte gezinsrenovatie • indeling, keuken, badkamer, vloeren en afwerking	€ 160.000 - € 230.000	€ 175.000 - € 260.000
Hoog afwerkingsniveau • ruimere raamvervanging, luxe en volledige buitenaanleg	€ 250.000 - € 300.000+	€ 265.000 - € 330.000+

PRAKTISCHE AANPAK

Optie 2 technisch slim aanpakken

De meerkost blijft het best beheersbaar wanneer de nieuwe badkamer zo dicht mogelijk bij bestaande leidingen en afvoeren wordt ingepland.

- Kies de meest logische slaapkamer.** Een kamer nabij de bestaande badkamer, keuken of verticale afvoer beperkt hak- en leidingwerk.
- Controleer de technische basis.** Laat draagkracht, vloeropbouw, waterdichting, ventilatie en geluidsisolatie vooraf beoordelen.
- Plan beide ruimtes samen.** Neem de nieuwe badkamer en de omvorming van de oude badkamer in één ontwerp en offerte op.
- Werk de rest gefaseerd af.** Tuin, oprit, binnendeuren en decoratieve afwerking kunnen later volgen wanneer het budget dat toelaat.

BELANGRIJKSTE BESLUIT

Totale investering: aankoop + renovatie

Onderstaande totalen combineren de vraagprijs van € 299.000 met het richtbudget voor een gerichte gezinsrenovatie.

OPTIE 1	OPTIE 2
Badkamer blijft op het gelijkvloers	Badkamer verhuist naar de eerste verdieping
De totale indicatieve kost voor aankoop en renovatie bedraagt	De totale indicatieve kost voor aankoop en renovatie bedraagt
€ 459.000 - € 529.000	€ 474.000 - € 559.000
€ 299.000 vraagprijs + € 160.000 - € 230.000 renovatiebudget	€ 299.000 vraagprijs + € 175.000 - € 260.000 renovatiebudget

Dit zijn de totale indicatieve bedragen voor de vraagprijs en de renovatie samen. Notaris-, registratie- en financieringskosten zijn niet inbegrepen, omdat ze afhangen van het aankoopdossier en de financiering.

Beide opties zijn logisch en haalbaar. Optie 1 is de voordeligste keuze en behoudt vier slaapkamers boven. Optie 2 brengt de badkamer bij de slaapkamers en creëert beneden een waardevolle bureau-, speel-, lees- of gameroom. In beide gevallen kan de renovatie gefaseerd worden uitgevoerd.

Alexander van OC Vastgoed • 0476 62 30 37 • alexander@ocvastgoed.be

Belangrijk: deze analyse is indicatief en geen offerte of technisch onderzoek. Exacte kosten hangen af van materialen, staat, btw, uitvoering en offertes. De nieuwe badkamer boven vereist vooraf controle van draagkracht, afvoer, waterdichting en ventilatie. Wijzigingen aan de achterbouw moeten technisch en stedenbouwkundig worden nagegaan.