

IMMETRICS

# Vastgoeddossier

## Appartement in Bruxelles

Rue aux Laines 46, 1000 Bruxelles

### € 530.000

€ 4.690 per m<sup>2</sup>, vraagprijs op Immoweb

#### BOVEN DE MARKT

Vraagt **13% meer** dan wat instapklaare woningen in de buurt vragen, en **21% meer** dan de typische prijs van alle vergelijkbare woningen.

113 m<sup>2</sup>

BEWOONBAAR

1

SLAAPKAMERS

1

BADKAMERS

E

EPC

Zo goed als nieuw

STAAT

#### TOTALE AANKOOPKOST

### € 575.509

vraagprijs + ~9% rechten en notaris

#### EIGENAARSKOST, PER JAAR

### ≈ € 2.593-€ 3.746

voorheffing + energie, zonder onderhoud en verzekering

#### VS LOKALE MEDIAAN

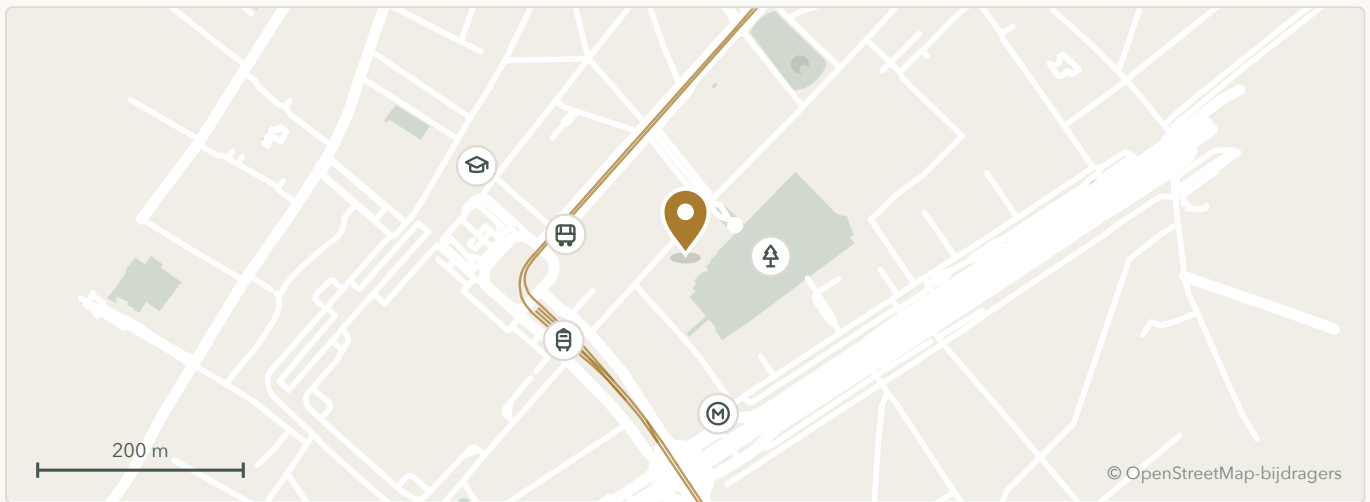
### +21%

+13% vs mediaan instapklaare

# In dit dossier

3	<b>De buurt in cijfers</b>	wie er woont, wat er verdiend wordt, en waar de verkoopprijzen naartoe gaan
4	<b>Marktpositie</b>	is de vraagprijs correct?
5	<b>De vergelijkbare woningen</b>	de zoekertjes waarmee we vergelijken, van goedkoop naar duur
6	<b>De echte kostprijs</b>	wat het echt kost, bij aankoop en per jaar
7	<b>De financiering</b>	en met een lening?
8	<b>Risico's en controles</b>	zijn er knipperlichten?
9	<b>Woningfiche</b>	elk gepubliceerd gegeven, de buurt en de beschrijving van het kantoor
10	<b>Voor je een bod doet</b>	wat je controleert, wat je vraagt, en hoe je je bod plaatst

## DE BUURT



## ONDERWEG

Wandelbaarheid	<b>Uitstekend: het dagelijkse leven te voet</b>
Tram	Poelaert, 145 m (8) (92) (93) (97)
Metro	159 m (2) (6)
Bus	Poelaert, 118 m (48) (52) (54) (71) (95) (N04)
Trein	Bruxelles-Central, 871 m

## RUSTIG OF LEVENDIG?

Qua verkeer is de straat rustig (45-50 dB). Qua terrasjes: 9 bars, cafés en restaurants binnen 150 m.

De officiële geluidskaart meet verkeer, geen terrasjes: ga op verschillende momenten kijken.

## DAGELIJKS LEVEN

<b>Scholen</b>	31 binnen 1 km
Athénée Robert Catteau	221 m
École primaire Robert Catteau	290 m
Ecole fondamentale Emile André	368 m
<b>Supermarkten</b>	7 binnen 1 km
Proxy Delhaize	354 m
Lidl	424 m
Proxy Delhaize	480 m
<b>Parken</b>	16 binnen 1 km
Parc d'Egmont	83 m
Square du Petit Sablon	223 m
Pleine de jeux de la Porte Rouge	300 m
<b>Kinderopvang</b>	5 binnen 1 km
Éco-crèche communale Princesse Joséphine-Charlotte	618 m

## DWARS DOOR DE STAD

2 km	1,3 km	1 km	1,3 km	11,1 km
Europese wijk (Schuman)	Europees Parlement	Grote Markt	Zuidstation (Eurostar)	Brussels Airport

Afstanden in vogelvlucht. In de stad reken je per kilometer ongeveer vijf minuten met de fiets of een kwartier te voet.

## De buurt in cijfers

### MEDIAAN INKOMEN

€ 23.315

per belastingaangifte (2023), -23% vs de Belgische mediaan

### EIGENAARS-BEWONERS

30%

aandeel gezinnen met een eigen woning (Census 2021)

### BEVOLKING

198.674

+11,3% tussen 2016 en 2026

### VERKOOPPRIJZEN DOOR DE JAREN HEEN - BRUXELLES, APPARTEMENTEN



De verkoopprijzen stegen met ongeveer 42% sinds 2016.

Mediane verkoopprijs per jaar, alle groottes samen (Statbel). Het niveau situeert de gemeente, niet deze woning.

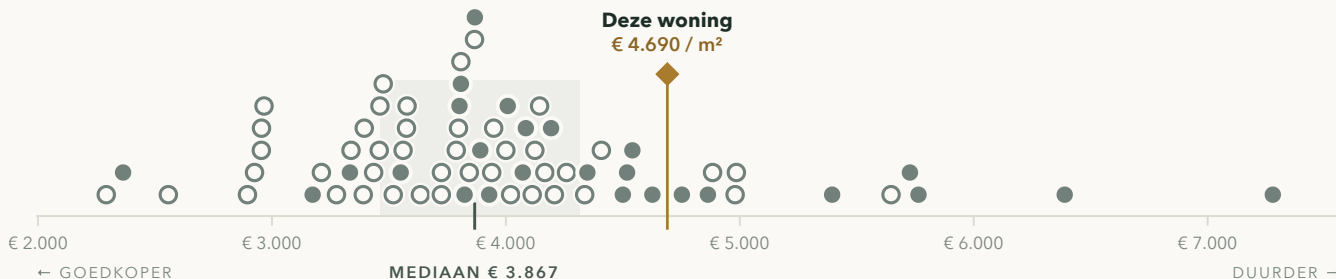
766 vergelijkbare appartementen staan op dit moment te koop in dit marktvenster.

# Marktpositie

Geprijsd boven de lokale markt

HOGE BETROUWBAARHEID

VRAAGPRIJS PER M<sup>2</sup> - 70 VERGELIJKBARE APPARTEMENTEN TE KOOP IN 1000 BRUXELLES



● Instapklaar    ○ Werk aan / niet vermeld    ◆ Deze woning    ■ Middelste 50% van de vraagprijzen

## WAT HIER ECHT VERKOCHT WERD

BRUXELLES - appartementen <span style="float: right;">+1,9% vs 2024</span>		
€ 270.000	€ 200.000–€ 382.000	€ 530.000
MEDIANE VERKOOPPRIJS	MIDDELSTE HELFT (P25-P75)	VRAAGPRIJS HIER
2025, 1692 verkopen		boven het duurste kwart van de lokale verkopen
Officiële verkoopprijzen, alle groottes samen: een houvast voor de gemeente, geen schatting van deze woning. Bron: Statbel, 2025.		

### MEDIAAN INSTAPKLAAR

€ 4.139/m<sup>2</sup>

26 zoekertjes in goede of betere staat

### TIJD OP DE MARKT

39 dagen

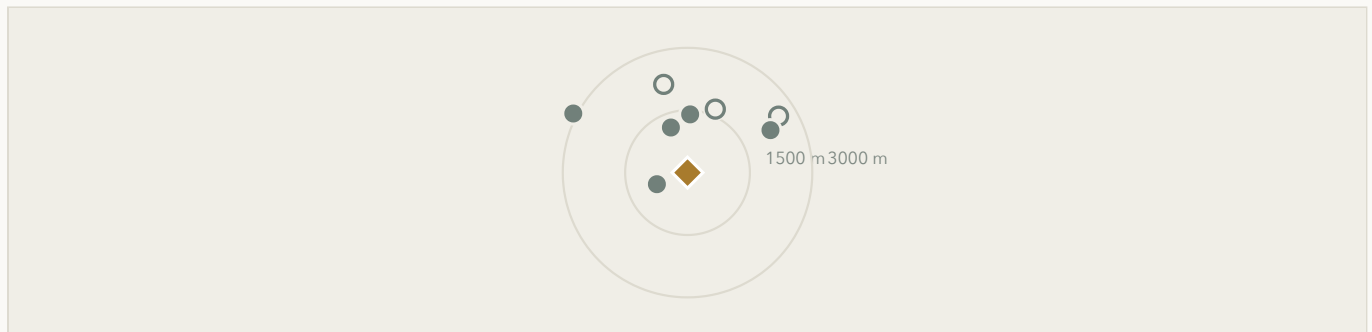
gepubliceerd op 1 juni 2026

# De vergelijkbare woningen

## VAN GOEDKOOPT NAAR DUURST, PER M<sup>2</sup>

ZOEKERTJE	VRAAGPRIJS	M <sup>2</sup>	€ / M <sup>2</sup>	DAGEN	SLPK.	EPC	STAAT
Avenue Joseph Baeck 74	€ 260.000	110	€ 2.364	10	2	D	Goede staat
Boulevard d'Ypres 31	€ 325.000	110	€ 2.955	4	2	E	Op te frissen
Rue Blaes 216	€ 365.000	115	€ 3.174	2	3	G	Goede staat
Rue Royale 182	€ 395.000	115	€ 3.435	-	1	-	-
Avenue de la Brabançonne 85	€ 415.000	116	€ 3.578	3	3	D	Op te frissen
Rue des Pierres 4	€ 495.000	110	€ 4.500	1	2	C	Zo goed als nieuw
<b>Deze woning</b>	€ 530.000	113	€ 4.690	39	1	E	Zo goed als nieuw
Ambiorixsquare 18	€ 535.000	110	€ 4.864	8	3	C	Goede staat
Wolvengracht 48	€ 630.000	110	€ 5.727	21	2	C	Zo goed als nieuw

## WAAR DIE VERGELIJKBARE WONINGEN LIGGEN



Posities in vogelvlucht volgens de coördinaten van de zoekertjes; de cirkels tonen de afstand tot deze woning.

De appartementen te koop in 1000, qua oppervlakte het dichtst bij deze woning ( $\pm 40\%$ ). Ruwe vraagprijzen: staat, energie en buitenruimte zijn niet verrekend.

# De echte kostprijs

Vraagprijs	€ 530.000
Registratierechten	€ 41.250
Brussels abattement (al afgetrokken)	- € 25.000
Ereloon en kosten van de notaris	€ 4.259

## TOTAAL BIJ AANKOOP (GESCHAT)

# € 575.509

+ € 45.509 kosten, 9% bovenop de vraagprijs

Aannames: Brussel 12,5%, abattement toegepast (eerste schijf van € 200.000 vrijgesteld); aankoop zonder lening; met een krediet reken je ~2% van de lening extra. Een grootteorde, geen notarisofferte.

## EIGENAARSKOST, PER JAAR

### ENERGIE

# € 2.593-€ 3.746

volgens het EPC-verbruik

## VOOR DE INVESTEERDER

### REGISTRATIERECHTEN VOOR INVESTEERDERS

# € 66.250

€ 25.000 meer dan voor de eigen woning

### GESCHATTE MARKTHUUR

# € 1.862 per maand

op basis van 40 vergelijkbare huurzoekertjes

### BRUTORENDEMENT

# 4,2%

jaarhuur ÷ vraagprijs

### BRUSSELSE REFERENTIEHUURPRIJS

# € 1.026 per maand

houvast uit het officiële rooster

Een eerste grootteorde, meer niet: leegstand, fiscaliteit, meubilering, herstellingen en financiering kunnen het resultaat sterk verschuiven.

# De financiering

## ECHTE MAANDELIJKE EIGENAARSKOST

≈ € 2.339-  
€ 2.435/maand

lening + onroerende voorheffing + energie

## MAANDELIJKE AFLOSSING

≈ € 2.123/maand

25 jaar, 3,5% vast, 20% eigen inbreng

## EIGEN MIDDELEN BIJ DE START

€ 151.509

eigen inbreng + registratierechten en notaris

## DE VOLLEDIGE KOST, LENING INBEGREPEN



Typische lening: 25 jaar aan 3,5% vast, 20% eigen inbreng; zonder onderhoud, verzekering en onroerende voorheffing.

## MAANDLAST VOLGENS LOOPTIJD EN RENTEVOET, MET 20% EIGEN INBRENG

	3% VAST	3,5% VAST	4% VAST
20 jaar	≈ € 2.351/maand	≈ € 2.459/maand	≈ € 2.569/maand
25 jaar	≈ € 2.011/maand	≈ € 2.123/maand	≈ € 2.238/maand
30 jaar	≈ € 1.788/maand	≈ € 1.904/maand	≈ € 2.024/maand

Volgens de een-derderegul van de Belgische banken comfortabel vanaf een netto gezinsinkomen van ongeveer € 6.368/maand. Grootteorde tegen de huidige marktrente; je bank maakt haar eigen voorstel.

# Risico's en controles

2 in het oog te houden

<b>OPGELET</b>	<b>EPC E</b> Onder het gemiddelde; het Brusselse langetermijndoel is C, hou dus rekening met isolatie op termijn.
<b>OPGELET</b>	<b>Geen lift</b> Het zoekertje vermeldt dat er geen lift is en situeert de woning op verdieping 2. Dat weegt op herverkoop, toegankelijkheid en verhuizingen.
<b>NAKIJKEN</b>	<b>Nummer van het EPC-certificaat niet gepubliceerd</b> Het label wordt getoond zonder certificaatnummer; vraag het certificaat om het label en de geldigheid ervan te controleren.
<b>NAKIJKEN</b>	<b>Levendig horecablok</b> OpenStreetMap telt 9 bars, cafés of restaurants binnen 150 m. Fijn voor het dagelijkse leven; check wat het sluitingsuur geeft in de slaapkamer.
<b>NAKIJKEN</b>	<b>Kadastraal inkomen niet vermeld</b> Het kadastraal inkomen bepaalt de jaarlijkse onroerende voorheffing; vraag het aan het kantoor.
<b>OK</b>	<b>Buiten de gekarteerde overstromingszones</b>
<b>OK</b>	<b>Elektrische installatie conform</b>

## Wat we aan de bron controleerden

Overstroming: de officiële gevarenkaart van Bruxelles Environnement (2019) toont geen gekarteerde overstromingszone op dit adres.

Bodem: het perceel staat niet in de Brusselse inventaris van de bodemtoestand. Geen inschrijving is geen properheidsattest; het bodemattest bij de verkoop zegt meer.

## Uit het zoekertje (AI-lezing)

### TROEVEN

zeer helder, zuidgericht terras, geen zicht op burens, spectaculair uitzicht op park Egmont

### STAAT, ZOALS BESCHREVEN

Te renoveren

Door een AI gelezen in de beschrijving van het kantoor; citaten zijn letterlijk. Controleer het zelf.

# Woningfiche

## HET GEBOUW

Staat	Zo goed als nieuw
Gevels	2
Verdiepingen	4
Lift	Nee

## WOONRUIMTE

Bewoonbare oppervlakte	113 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	1
Badkamers	1
Toiletten	1
Verdieping	2
Oriëntatie	Zuid
Kelder	Ja

## BUITENRUIMTE EN PARKEREN

Terras	12 m <sup>2</sup>
--------	-------------------

## ENERGIE

EPC-score	<b>E</b>
Primair energieverbruik	255 kWh/m <sup>2</sup> /jaar
CO <sub>2</sub> -uitstoot	255 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /jaar
Verwarming	Gas
Dubbele beglazing	Ja
Elektrisch keuringsattest	Ja

## JURIDISCH EN FINANCIËEL

Onderworpen aan btw	Nee
---------------------	-----

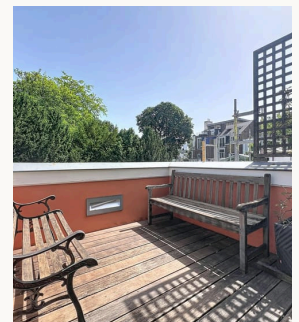
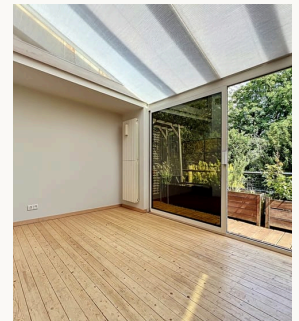
## MARKTACTIVITEIT

Gepubliceerd op	1 juni 2026
Dagen op de markt	39
Immoweb-referentie	21606942

## In de woorden van het kantoor

WHAT : Classical apartment of 113m2 on the second floor of a splendid house of 1903 in Rue aux laines next to Park Egmont. The apartment needs some renovation. Towards the front of the house, generous bedroom with small balcony and private living room. The middle room, in which you currently enter the apartment, hosts the dining room and open plan equipped kitchen. Towards the back, extremely bright living room under glass roof and going onto the idyllic south-facing back ter...

Fragment uit het Immoweb-zoekertje, in de oorspronkelijke taal.



Aangeboden door **NMB**, +32 497 63 05 05  
17 foto's op het zoekertje.

Bron: <https://www.immoweb.be/en/classified/21606942>

# Voor je een bod doet

Wat dit dossier niet kan zien, kan je zelf opvragen. Elk punt hieronder volgt uit een vaststelling in dit rapport; neem ze mee naar de makelaar, je notaris en de bezichtiging.

## VRAAG AAN DE MAKELAAR

- Het kadastraal inkomen: het bepaalt je jaarlijkse onroerende voorheffing.
- De energiefacturen van de laatste twee jaar.

## BIJ DE BEZICHTIGING

- Controleer de klassiekers: vocht in de kelder, het dak, het schrijnwerk en de staat van de zekeringkast.

## Goed om weten

- ♦ **Renovatie vertekent deze markt.** 4 van de 70 vergelijkbare woningen vragen werk en zitten samen aan de goedkope kant. Instapklare appartementen vragen een mediaan van € 4.139/m<sup>2</sup>; tegenover die gelijkwaardige groep vraagt dit appartement 13% meer, een gunstiger beeld dan de ruwe vergelijking doet vermoeden.
- ♦ **Een zwakkere energiescore dan de meeste concurrenten.** Van de 30 vergelijkbare woningen met een gepubliceerd EPC scoren er 3 slechter dan de E van deze woning. De Brusselse renovatieverplichtingen wegen almaar zwaarder op slechte scores. Tegen het vermelde verbruik kost energie hier ongeveer € 1.068-€ 1.542 per jaar meer dan dezelfde woning op label C; reken dat verschil als renovatiebudget wanneer je de prijs beoordeelt.

## Om je bod te plaatsen



Tegen de vraagprijs zit dit appartement +21% ten opzichte van de lokale mediaan van € 3.867/m<sup>2</sup>. De woning staat al 39 dagen te koop. Gebruik de tabel met vergelijkbare woningen op de marktpagina als referentiepunten in een onderhandeling.

Dit zoekertje staat al 39 dagen online; vergelijkbare zoekertjes met datum tonen een mediaan van 4 dagen. 1% van de vergelijkbare zoekertjes met prijs toont een prijsverlaging; de mediane verlaging is 4%.

## OVER DIT DOSSIER

---

Immetrics leest het publieke Immoweb-zoekertje en elk zoekertje voor een vergelijkbaar appartement dat momenteel te koop staat in dezelfde postcode, binnen  $\pm 40\%$  van de bewoonbare oppervlakte van deze woning, en situeert de vraagprijs per m<sup>2</sup> binnen die groep. De vergelijkbare woningen worden verrijkt met hun eigen detailpagina: staat en EPC komen uit de zoekertjes zelf (staat aangevuld met een AI-lezing van de beschrijvingen waar ze ontbreekt). Vraagprijzen zijn wat verkopers hopen te krijgen, niet wat kopers betalen; gebruik dit dossier om een bod te kaderen, samen met een bezichtiging en recente verkoopprijzen van je notaris.

## BRONNEN VAN GEGEVENS EN TARIEVEN

---

Rechten, notaristarief en indexering gecontroleerd op 2026-07-06 bij: Bruxelles Fiscalité, Vlaamse Belastingdienst (Vlabel), SPW Fiscalité, Bruxelles Fiscalité (abattement), Fednot (notaire.be), barème honoraires, SPF Finances (coefficient d'indexation 2026), Vlaanderen (renovatieverplichting), Bruxelles Environnement (échelle PEB logement), Vlaanderen (EPC-labelschaal wonen), SPW Énergie (échelle PEB wallonne, Espec), Statbel (indice santé), Immotheke-Fintheke rate barometer. Indicatieve cijfers, te bevestigen met een notaris.

Zoekertjesgegevens © Immoweb (publiek gepubliceerd zoekertje). Buurtgegevens © OpenStreetMap-bijdragers (ODbL). Geluid: officiële strategische geluidskaat 2021 (Leefmilieu Brussel). Overstroming: officiële gevaarkaarten van de Gewesten (Leefmilieu Brussel, Géoportail de la Wallonie, waterinfo.be). Bodem: Brusselse inventaris van de bodemtoestand en OVAM-register via DOV Vlaanderen.