



Hoflaan 7, 6824 BN Arnhem

Inspectie datum 9 Sept 2026

Opname gedaan door Francisco Wilhart

Type inspectie: Bouwkundige inspectierapport report

Table of Contents

Kostenraming bouwkundige gebreken + Bouwkosten	
Summary	Page 1
Zolder ⚠	Page 2
Slaapkamer 1 1e verdieping ✓	Page 4
Slaapkamer 2 1e verdieping ✓	Page 5
Slaapkamer 3 1e verdieping ✓	Page 6
Badkamer 1e verdieping ⚠	Page 7
Hal 1e verdieping 🔧	Page 9
Bijkamer begane ✓	Page 10
Keuken en wc ✓	Page 11
Woonkamer ✓	Page 12
Achtergevel ✓	Page 13
Signatures	Page 14
Appendix 1: Maintenance TODOs	Page 15

Regulier onderhoud ✓
Herstel binnen 2 tot 5 jaar 🔧
Direct herstel noodzakelijk ⚠

Hoflaan - kostenraming

Herstellkosten bestaand pand + aparte indicatieve calculatie voor verbouwing zolder naar 4 kamers.

1. Herstellkostenraming bestaand pand

Post	Omschrijving	Bedrag ex. btw
1	Zolder - nader controleren houten kapconstructie op vocht/houtrot, lokaal openen en inspecteren	€ 950,00
2	Zolder - stelpost plaatselijk herstel aangetaste houten delen / aansluitingen	€ 3.500,00
3	Badkamer - scheuren controleren en plaatselijk herstellen	€ 850,00
4	Badkamer - wanden en plafond plaatselijk herstellen en opnieuw afwerken	€ 1.250,00
5	Badkamer - bestaande kitnaden verwijderen en opnieuw kitten	€ 450,00
6	Hal 1e verdieping - scheuren controleren en beschadigd stucwerk herstellen	€ 1.450,00
7	Hal 1e verdieping - wand- en plafondafwerking bijwerken / schilderwerk	€ 950,00
8	Afplakken, bescherming, klein materiaal, afvoer en oplevering	€ 650,00
Subtotaal ex. btw		€ 10.050,00
Btw 21%		€ 2.110,50
TOTAAL INCL. BTW		€ 12.160,50

Deze raming is gebaseerd op de zichtbare herstelpunten uit het bouwkundig rapport. De werkelijke herstelomvang van mogelijke vocht-/houtaantasting kan pas na nader onderzoek definitief worden bepaald.

2. Aparte calculatie - zolder verbouwen naar 4 kamers

Post	Omschrijving	Bedrag ex. btw
1	Werkvoorbereiding, maatvoering en bouwplaatsinrichting	€ 1.750,00
2	2 nieuwe dakramen incl. levering en montage; 2 nieuwe sparings/openingen in het bestaande dak; aanpassingen aan dakbeschoot/constructie rondom de sparings; waterdichte aansluiting op de dakbedekking; aftimmering en afwerking binnenzijde. De 2 bestaande dakramen blijven behouden.	€ 6.500,00
3	Vast plafond zolder incl. regelwerk en gips, zonder isolatie	€ 3.900,00
4	Metal-stud scheidingswanden voor 4 kamers, isolatie en dubbel gips	€ 7.800,00
5	4 binnenkozijnen incl. deuren, hang- en sluitwerk en montage	€ 4.200,00
6	Doorgang tussen kamer 2 en 3 dichtzetten en aansluiten op bestaand werk	€ 950,00
7	Elektrotechnische installatie 4 kamers: lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en bekabeling - stelpost	€ 4.800,00
8	Leidingwerk / installatiewerk verwarming en overige noodzakelijke aanpassingen - stelpost	€ 4.500,00
9	Gipsnaden, wanden en plafonds sausklaar afwerken	€ 5.600,00
10	Schilder-/sauswerk wanden en plafonds	€ 4.200,00
11	Plinten, aftimmeringen, klein materiaal en afvoer	€ 1.850,00
Subtotaal ex. btw		€ 46.050,00
Btw 21%		€ 9.670,50
TOTAAL INCL. BTW		€ 55.720,50

Isolatie in de metal-stud scheidingswanden is opgenomen. Isolatie van de kap en het vaste plafond is niet opgenomen. De 2 bestaande dakramen blijven behouden; aanvullend worden 2 nieuwe dakramen geplaatst voor extra daglicht. Definitieve maatvoering, type dakraam, constructieve inpassing, ventilatie, daglichttoetreding en eisen voor kamerverhuur vooraf controleren.

3. Losse post - egaliseren keukenvloer

Post	Omschrijving	Bedrag ex. btw
1	Keukenvloer egaliseren - stelpost op basis van ca. 20 m², incl. voorbereiding en egaline	€ 1.850,00
Subtotaal ex. btw		€ 1.850,00
Btw 21%		€ 388,50
TOTAAL INCL. BTW		€ 2.238,50

Uitgangspunt ca. 20 m². Definitieve prijs na controle van vloeroppervlak, vlakheid, ondergrond en benodigde laagdikte.

Summary

People

Bouwkundig expert: Francisco Wilhart

Summary notes

Het pand verkeert overwegend in goede bouwkundige staat. De belangrijkste aandachtspunten zijn de oudere houtconstructie op zolder, plaatselijke scheurvorming in de badkamer en scheuren/beschadigingen bij de overloop. Voor de geplande verbouwing van de zolder naar vier kamers is nader bouwkundig onderzoek en een berekening noodzakelijk. De overige ruimtes vragen hoofdzakelijk om regulier onderhoud.

Space	No issues	Requires attention
Zolder 🔑		!
Slaap 1 1e verdieping ✓	✓	
Slaapkamer 2 ✓	✓	
Slaapkamer 3 ✓	✓	
Badkamer ⚠		!
Hal 1e verdieping 🔑		!
Bij kamer begane ✓	✓	
Keuken en wc ✓	✓	
Woonkamer ✓	✓	
Achtergevel ✓	✓	

The digital version of this report and all images and/or videos can be found [here on myInspections.com](#).

Notes

Oudere houten kapconstructie met plaatselijke verkleuringen en mogelijke hout/vochtaantasting. Bij verbouwing naar vier kamers is nader bouwkundig onderzoek noodzakelijk.

To-do's

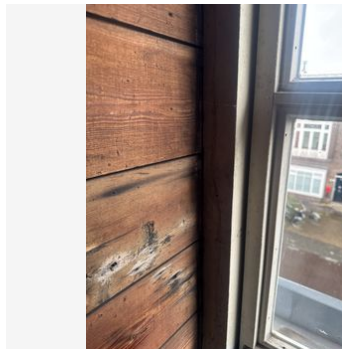
- Houtconstructie controleren op houtrot/vocht.
- Aangetaste delen herstellen.

Photos & Videos



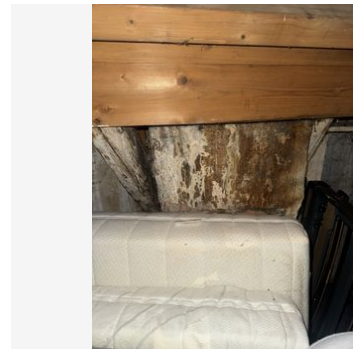
[1 of 13](#)

9 Sep 2026 04:04 PM CEST



[2 of 13](#)

9 Sep 2026 04:04 PM CEST



[3 of 13](#)

9 Sep 2026 04:04 PM CEST



[4 of 13](#)

9 Sep 2026 04:04 PM CEST



[5 of 13](#)

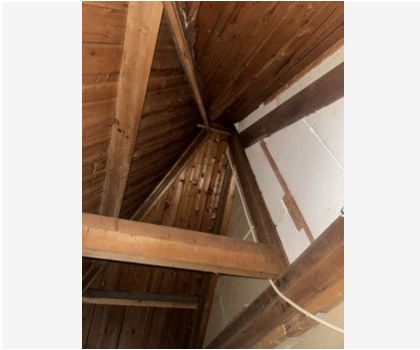
9 Sep 2026 04:05 PM CEST



[6 of 13](#)

9 Sep 2026 04:05 PM CEST

Zolder 🛠️ (continued)



[7 of 13](#)

9 Sep 2026 04:05 PM CEST



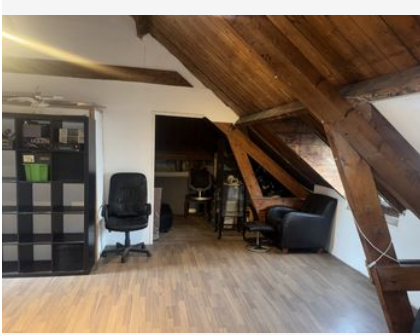
[8 of 13](#)

9 Sep 2026 04:05 PM CEST



[9 of 13](#)

9 Sep 2026 04:05 PM CEST



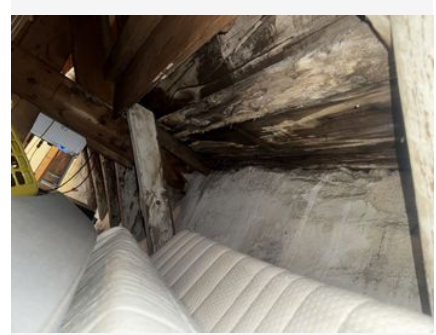
[10 of 13](#)

9 Sep 2026 04:06 PM CEST



[11 of 13](#)

9 Sep 2026 04:07 PM CEST



[12 of 13](#)

9 Sep 2026 04:07 PM CEST

Monumentaal pand.



[13 of 13](#)

9 Sep 2026 04:08 PM CEST

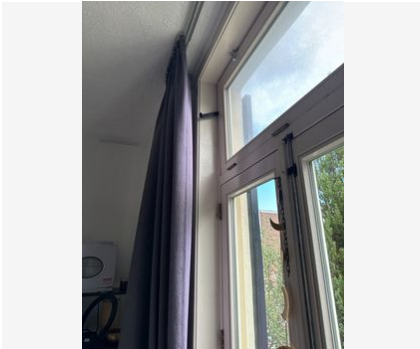
Slaap 1 1e verdieping ✓

✓ No issues

Notes

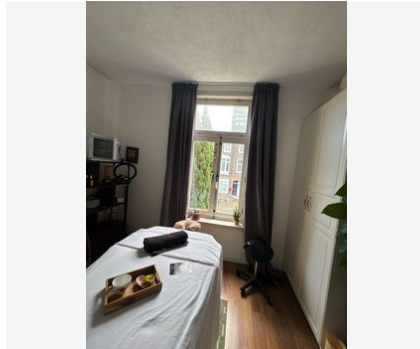
Ruimte verkeert in goede staat. Geen noemenswaardige bouwkundige gebreken waargenomen.

Photos & Videos



[1 of 2](#)

9 Sep 2026 04:11 PM CEST



[2 of 2](#)

9 Sep 2026 04:11 PM CEST

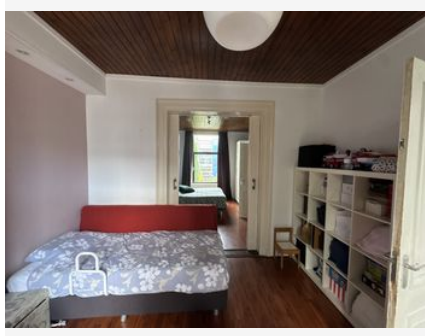
Slaapkamer 2 ✓

✓ No issues

Notes

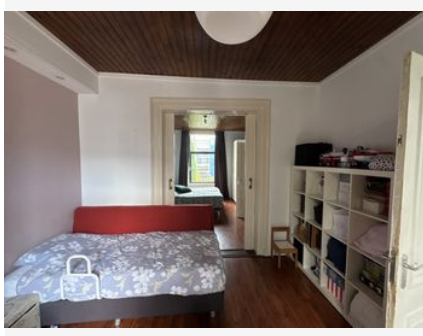
Ruimte verkeert in goede staat. Bestaande doorgang na slaapkamer 3 word dichtgezet en verder zijn geen bijzonderheden vastgesteld.

Photos & Videos



[1 of 3](#)

9 Sep 2026 04:13 PM CEST



[2 of 3](#)

9 Sep 2026 04:13 PM CEST



[3 of 3](#)

9 Sep 2026 04:13 PM CEST

Slaapkamer 3 ✓

✓ No issues

Notes

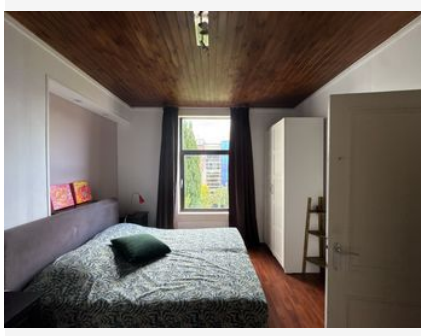
Ruimte verkeert in goede staat. Bestaande doorgang na slaapkamer 2 word dichtgezet en verder zijn geen bijzonderheden vastgesteld.

Photos & Videos



[1 of 2](#)

9 Sep 2026 04:13 PM CEST



[2 of 2](#)

9 Sep 2026 04:13 PM CEST

Badkamer

 Requires attention

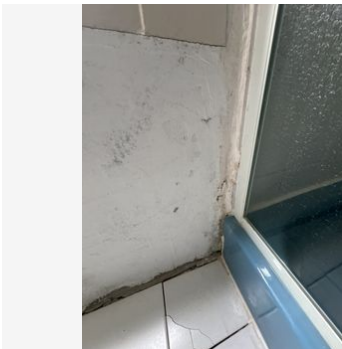
Notes

Plaatselijke scheurvorming in wanden en plafond met lichte aantasting van de afwerking. Kitnaden vervangen

To-do's

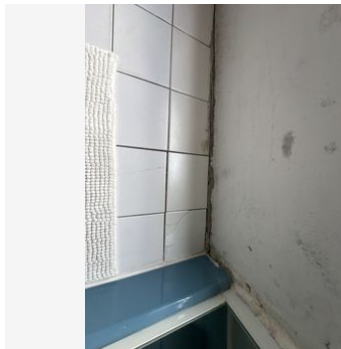
- Scheurvorming controleren.
- Beschadigde delen herstellen.
- Wanden en plafond plaatselijk opnieuw afwerken.
- Kitnaden verwijderen en opnieuw aanbrengen.

Photos & Videos



[1 of 7](#)

9 Sep 2026 04:14 PM CEST



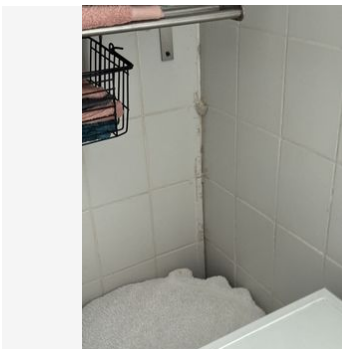
[2 of 7](#)

9 Sep 2026 04:14 PM CEST



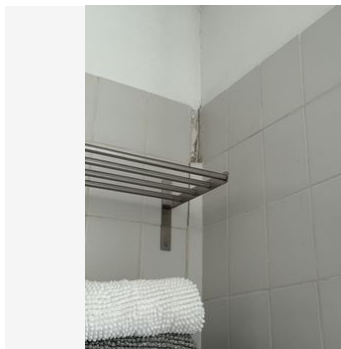
[3 of 7](#)

9 Sep 2026 04:14 PM CEST



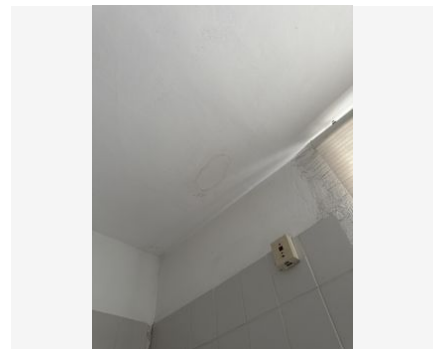
[4 of 7](#)

9 Sep 2026 04:14 PM CEST



[5 of 7](#)

9 Sep 2026 04:14 PM CEST



[6 of 7](#)

9 Sep 2026 04:15 PM CEST

Badkamer ⚠ (continued)



[7 of 7](#)

9 Sep 2026 04:15 PM CEST

Hal 1e verdieping

 Requires attention

Notes

Meerdere scheuren en plaatselijke beschadigingen zichtbaar in het wand en stucwerk.

To-do's

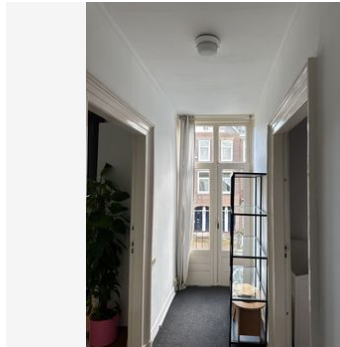
- Scheuren controleren op oorzaak.
- Beschadigd stucwerk herstellen.
- Wand en plafondafwerking bijwerken.

Photos & Videos



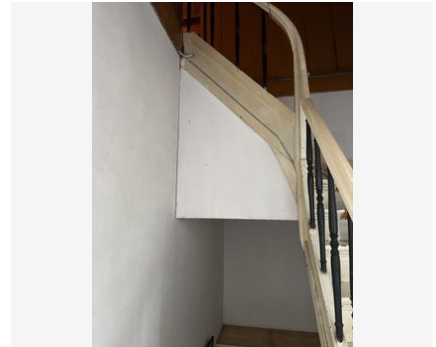
[1 of 5](#)

9 Sep 2026 04:15 PM CEST



[2 of 5](#)

9 Sep 2026 04:15 PM CEST



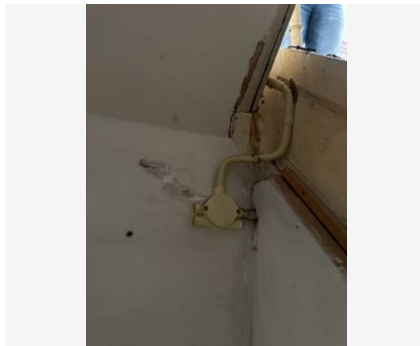
[3 of 5](#)

9 Sep 2026 04:16 PM CEST



[4 of 5](#)

9 Sep 2026 04:17 PM CEST



[5 of 5](#)

9 Sep 2026 04:17 PM CEST

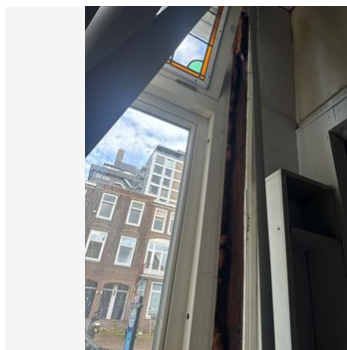
Bij kamer begane ✓

✓ No issues

Notes

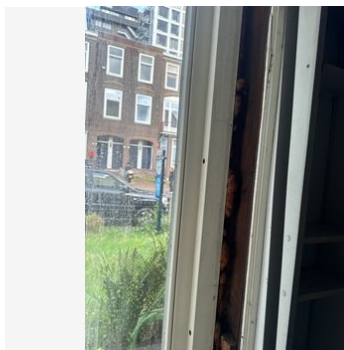
Ruimte verkeert in goede staat. Geen noemenswaardige bouwkundige gebreken vastgesteld.

Photos & Videos



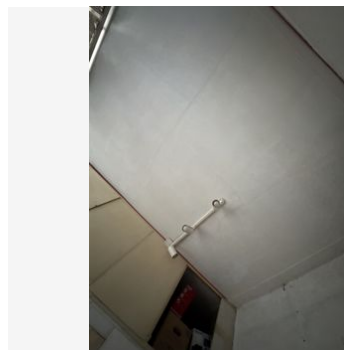
[1 of 3](#)

9 Sep 2026 04:18 PM CEST



[2 of 3](#)

9 Sep 2026 04:18 PM CEST



[3 of 3](#)

9 Sep 2026 04:18 PM CEST

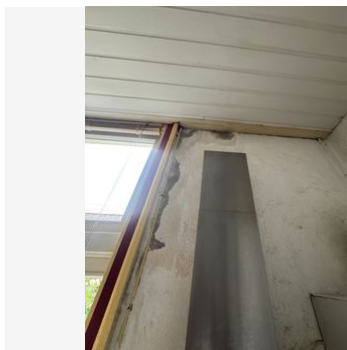
Keuken en wc ✓

✓ No issues

Notes

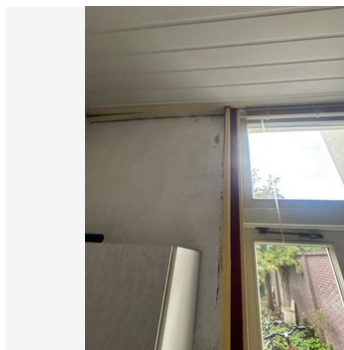
Keuken en toilet verkeren in goede staat. Geen directe bouwkundige gebreken vastgesteld.

Photos & Videos



[1 of 3](#)

9 Sep 2026 04:18 PM CEST



[2 of 3](#)

9 Sep 2026 04:18 PM CEST



[3 of 3](#)

9 Sep 2026 04:19 PM CEST

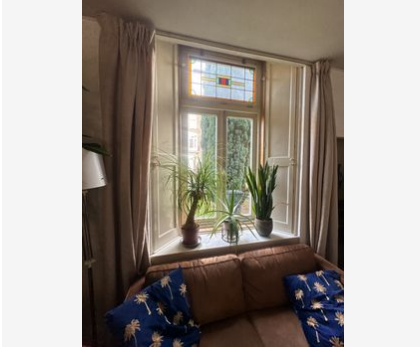
Woonkamer ✓

✓ No issues

Notes

Woonkamer verkeert visueel in goede staat. Geen noemenswaardige gebreken vastgesteld.

Photos & Videos



[1 of 2](#)

9 Sep 2026 04:20 PM CEST



[2 of 2](#)

9 Sep 2026 04:20 PM CEST

Achtergevel ✓

✓ No issues

Notes

Gewel verkeert visueel in goede staat. Geen directe ernstige gebreken waargenomen.

Photos & Videos



[1 of 3](#)

9 Sep 2026 04:23 PM CEST



[2 of 3](#)

9 Sep 2026 04:23 PM CEST



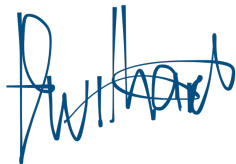
[3 of 3](#)

9 Sep 2026 04:23 PM CEST

Signatures

Francisco Wilhart

BOUWKUNDIG EXPERT



Date: 20 Sep 2026

Appendix 1: Maintenance to-do's

Property: Hoflaan

The following maintenance to-do's were flagged during this inspection:

Zolder

- Houtconstructie controleren op houtrot/vocht.
- Aangetaste delen herstellen.

Badkamer

- Scheurvorming controleren.
- Beschadigde delen herstellen.
- Wanden en plafond plaatselijk opnieuw afwerken.
- Kitnaden verwijderen en opnieuw aanbrengen.

Hal 1e verdieping

- Scheuren controleren op oorzaak.
- Beschadigd stucwerk herstellen.
- Wand en plafondafwerking bijwerken.