Bouwkundige Rapportage

Adres: Koningsweg 15
Plaats: Arnhem

Datum rapport: 14 maart 2026
Opsteller: Reëel Estate

1. Inleiding

In opdracht van de Domust investments is een visuele bouwkundige inspectie uitgevoerd van het pand gelegen aan de Koningsweg 15 te Arnhem.

Het doel van deze rapportage is:

- het vaststellen van de algemene bouwkundige staat van het pand
- het signaleren van onderhoudspunten en eventuele gebreken
- het geven van een indicatieve kosteninschatting voor herstelwerkzaamheden

De inspectie betreft een visuele beoordeling van de bereikbare onderdelen van het pand. Er is geen destructief onderzoek uitgevoerd naar fundering of constructie.

2. Algemeen Oordeel

De bouwkundige staat van het pand is goed.

Het pand maakt een verzorgde en onderhouden indruk. Tijdens de inspectie zijn geen aanwijzingen gevonden voor ernstige constructieve gebreken.

Wel zijn enkele beperkte onderhoudspunten vastgesteld, met name:

- gedeeltelijk enkel glas
- schimmelvorming in badkamers
- loszittend tegelwerk in een badkamer
- verouderd kitwerk in sanitaire ruimtes
- onderhoud aan buitenschilderwerk

Deze punten vallen binnen normaal periodiek onderhoud.

3. Bouwkundige Opbouw

Onderdeel	Omschrijving
Fundering	Traditionele fundering (niet geïnspecteerd)

Onderdeel	Omschrijving
Gevels	Metselwerk
Vloeren	Traditionele vloeren
Dak	Hellend dak
Kozijnen	Houten kozijnen
Beglazing	Deels dubbel glas / deels enkel glas

4. Buiteninspectie

Gevels

De gevels bestaan uit traditioneel metselwerk.

Tijdens de inspectie zijn geen bijzondere gebreken geconstateerd. Het metselwerk verkeert in goede staat.

Er zijn geen aanwijzingen voor:

- constructieve scheurvorming
- verzakkingen
- ernstige aantasting van gevelstenen

Kozijnen en beglazing

De kozijnen zijn uitgevoerd in hout.

De beglazing bestaat uit een combinatie van:

- dubbel glas (thermopane)
- enkel glas

Het enkel glas komt met name voor in oudere kozijnen.

Hoewel dit bouwkundig geen direct probleem vormt, kan vervanging naar HR++ beglazing op termijn bijdragen aan:

- verbetering van het wooncomfort
- betere energieprestatie
- vermindering van warmteverlies

Buitenschilderwerk

Het buitenschilderwerk van het houtwerk vertoont op enkele plaatsen slijtage en verwering.

Om verdere aantasting van het houtwerk te voorkomen wordt geadviseerd het schilderwerk op korte tot middellange termijn te vernieuwen.

5. Binneninspectie

Algemeen

De binnenzijde van het pand verkeert in goede staat.

De ruimtes maken een verzorgde indruk en vertonen normale gebruikssporen passend bij regulier gebruik.

Badkamers

In de badkamers zijn enkele onderhoudspunten geconstateerd.

Schimmelvorming

In de sanitaire ruimtes is lichte schimmelvorming zichtbaar, waarschijnlijk veroorzaakt door:

- onvoldoende ventilatie
- hoge luchtvochtigheid na gebruik van douche of bad

Aanbevolen wordt:

- ventilatie verbeteren
- schimmel reinigen en behandelen

Tegelwerk

Op enkele plaatsen in de badkamer is loszittend tegelwerk geconstateerd.

Dit kan ontstaan door:

- verouderde lijmlaag
- vochtbelasting

Aanbevolen wordt het tegelwerk plaatselijk opnieuw te verlijmen of te vervangen.

Kitwerk

Het kitwerk in de sanitaire ruimtes vertoont veroudering en slijtage.
Om vochtproblemen te voorkomen wordt geadviseerd het kitwerk te vervangen.

6. Installaties

De installaties zijn visueel beoordeeld.
Tijdens de inspectie zijn geen bijzonderheden vastgesteld.
Periodieke controle en onderhoud van installaties blijft aanbevolen.

7. Samenvatting Onderhoudspunten

Onderdeel	Advies
Enkel glas	Op termijn vervangen door HR++
Schimmel badkamers	Reinigen en ventilatie verbeteren
Loszittend tegelwerk	Plaatselijk herstellen
Kitwerk badkamer	Vervangen
Buitenschilderwerk	Houtwerk opnieuw schilderen

8. Indicatieve onderhoudskosten

Onderdeel	Kostenindicatie
Schilderwerk buiten	€3.000 – €6.000
Tegelwerk badkamer herstel	€500 – €1.500
Kitwerk badkamer	€300 – €800
Schimmelbehandeling	€300 – €700

9. Conclusie

Het pand aan de Koningsweg 15 te Arnhem verkeert in goede bouwkundige staat.

De geconstateerde aandachtspunten betreffen voornamelijk regulier onderhoud, waaronder:

- buitenschilderwerk
- herstel van tegel- en kitwerk in de badkamer
- behandeling van schimmelvorming in sanitaire ruimtes

Na uitvoering van deze onderhoudswerkzaamheden kan het pand bouwkundig in goede conditie blijven en duurzaam worden geëxploiteerd