



---

# Studette

37, Rue Anna-Maria 75018 Paris  
Supplement bezoekverslag

---

Samensteller:	Xilion Finance
Documentdatum:	8 januari 2012
Versie / status:	Voorbeeldexemplaar
Laatst bijgewerkt:	
Identificatie:	XV010112/S

---

Dit plan bevat concurrentiegevoelige informatie. Kennismaken en verspreiden van dit plan en bijlagen is uitsluitend bestemd voor beoogde klanten, toezichhoudende partijen en investeerders. Verspreiding naar derden en/of partijen naar het buitenland (Frankrijk) na toestemming van de auteur. De lezer is zich ervan bewust dat het intellectueel eigendom rechtsgeldig is beschermd tegen inbreuk door derden.

## Leeswijzer

Dit voorbeeldrapport uit de “Opdrachtfase zoeken object” is gebaseerd op een werkelijke situatie. De cijfers zijn realistisch evenals de samenvatting.

Alle namen zijn fictief. Om privacyoverwegingen is het beeldmateriaal van het object en interieur achterwege gelaten. De inhoud van de bijlagen zijn weggelaten omdat men daar redelijkerwijs kan vermoeden dat copyright en/of vertrouwelijkheid in het geding is.

Het voorbeeldrapport is bedoeld om een indruk te geven wat de opdrachtgever mag verwachten. Aan dit voorbeeldrapport kunnen geen rechten aan worden ontleend.

## Inhoudsopgave

<i>Inhoudsopgave</i> .....	3
<b>1 Samenvatting</b> .....	<b>4</b>
1.1 <i>Inspectie interieur en staat van de elektriciteit:</i> .....	4
1.2 <i>Overleg met de eigenaar</i> .....	5
1.3 <i>Staven conclusies demografische ontwikkelingen</i> .....	5
1.4 <i>Indruk van de directe omgeving van de Studette en de wijk</i> .....	5
1.5 <i>Overleg met kredietverschaffers</i> .....	6
<b>2 Beeldmateriaal staat van de elektriciteit</b> .....	<b>7</b>
<b>3 Beeldmateriaal directe omgeving Studette</b> .....	<b>8</b>
<b>4 Beeldmateriaal omgeving Studette</b> .....	<b>9</b>

# 1 Samenvatting

## **Object:**

Studette 18-de Arrondissement/Montmartre  
37, Rue Anna-Maria 2-de verdieping.  
Eigenaar Guillaume Ducroix. Sinds 7 jaar eigenaar.

Bezoek locatie: 6 januari 2012 door Xilion Finance

## **Doelen van het bezoek:**

- Inspectie van het interieur Studette en de staat van de elektriciteit in het bijzonder;
- Overleg met de eigenaar;
- Staven van de conclusies die zijn getrokken uit de kwalitatieve analyse (demografische ontwikkelingen; bron Franse CBS);
- Indruk van de wijk en interviews met gebouwenbeheerder en omwonenden;
- Overleg met kredietverschaffers aangaande de financieringsbereidheid inzake het object en de locatie in het 18-de arrondissement.

## **1.1 Inspectie interieur en staat van de elektriciteit:**

Het interieur is conform het eerder aangeleverde fotomateriaal. Het interieur beschikt tevens over een toilet.

Uit het beeldmateriaal uit hoofdstuk 2 "Beeldmateriaal staat van de elektriciteit" is te zien dat de locatie wel een stoppenkast heeft maar niet beschikt over een aardlek beveiliging. In tegenstelling wat het diagnoserapport aangeeft, zijn er wel geaarde stopcontacten te zien.

Wat betreft de open bedrading naast de doucheruimte blijkt dat elektriciteitsdraden met een kroonsteen aan elkaar zijn verbonden en daarna omwonden met tape. Er zijn geen andere elektriciteitsdraden of -verbindingen waargenomen die direct gevaar kunnen opleveren.

Advies is om een stoppenkast met aardlek beveiliging te laten plaatsen en de elektriciteitsdraden, die aan elkaar zijn gekoppeld met een kroonsteen, te vervangen door een doorlopende geaarde kabel.

Gevraagd is om de huis elektricien van het gebouw een offerte te vragen waarbij de elektrische installatie voldoet aan de meest recente normen.

## 1.2 Overleg met de eigenaar

Om reden van vertrouwelijkheid is deze tekst verwijderd

## 1.3 Staven conclusies demografische ontwikkelingen

De conclusies zijn overlegd met de eigenaar, de gebouwenbeheerder (Syndic) en de twee hypotheekverschaffers.

Demografisch gezien valt het 18-de arrondissement uit twee delen uiteen te weten:

- Het gedeelte ten oosten van Boulevard Bonvivant is een volkswijk. Het bestemmingsplan geeft aan dat deze wijk in 2014 verhuist naar een buitenwijk van Parijs (nieuwbouw) waarna de wijk wordt opgeknapt. Het daarvoor vrijgemaakte budget is € 350.000.000;
- Het gedeelte rond Rue Anna-Maria/Montmartre zijn de gebouwen vormgegeven naar de Haussmann Stijl die Parijs zijn karakter geeft. Dit gedeelte is in trek bij de zgn. Bobo's. Bobo staat voor Bourgeois-Bohème; de volksuitdrukking voor de hoogopgeleide goed verdienende klasse die slecht gekleed gaat. De term Bobo's is vergelijkbaar met Yuppies. Het is een woonwijk waar weinig kantoren zijn gehuisvest.

De eerdere conclusies uit het Franse CBS rapport dat er instroom is van hoger opgeleiden (Yuppies/Bobo's wordt door alle referenten bevestigd. De uitleg waarom het gemiddelde inkomen achterloopt ten opzichte van het gemiddelde in Parijs, komt door de neerwaartse werking van de volkswijk.

## 1.4 Indruk van de directe omgeving van de Studette en de wijk

In de Studette kan worden geslapen, gekookt en gestudeerd maar het is niet ingericht om in te leven. Nu leven Parijzenaars buiten de deur en de vraag is of de directe omgeving van de Studette en daaromheen voldoende geëquipeerd is voor het buitenleven.

Het beeldmateriaal uit hoofdstuk 3 toont allereerst de binnenplaats/hofje. Deze is zeer goed toegankelijk, vrij van stadsgeluiden en leent zich voor ontspanning en rust. Men kan dus buiten zitten. Het straatje grenst direct aan de linkerkant van het gebouw en het café restaurant is schuin aan de overkant gelegen van het gebouw. Wellicht is het interessant te vermelden dat even verderop een bakker is die een oorkonde heeft van het lekkerste stokbrood van Parijs. Tot slot zijn er in de directe omgeving wasserettes te vinden.

Het beeldmateriaal uit hoofdstuk 4 is afkomstig rond het métrostation 100 meter verderop. Dé winkelstraat van dit wijkgedeelte is Rue de la Parisienne met haar dagelijkse markt. Afgaande op het type winkels zijn daar de betere merken te vinden. Ook dat is een teken dat hier het betere deel van de bevolking woont. Aan terrasjes en restaurants is geen gebrek.

Afgaande op het beeldmateriaal biedt deze wijk veel wat het buitenleven aantrekkelijk maakt.

### 1.5 Overleg met kredietverschaffers

Beide gesprekspartners geven aan dat wat de ligging en locatie aangaat in het 18-de arrondissement, er financieringsbereidheid is.

Op het moment dat het dossier met de voorlopige koopakte is ingediend bij de kredietverschaffers, zal na een eerste inspectie op de haalbaarheid de Bank besluiten de Studette te bezoeken. Zij geven een onafhankelijk oordeel over de waardevastheid van de Studette als investeringsobject om daarna het dossier in detail te beoordelen.

## 2 Beeldmateriaal staat van de elektriciteit

Om privacyredenen is het beeldmateriaal verwijderd.

### 3 Beeldmateriaal directe omgeving Studette



## 4 Beeldmateriaal omgeving Studette

