

Biedadvies

Kerkstraat 10

3512 AB Utrecht

Opgesteld op 17 oktober 2026

GEADVISEERD BOD

€ 405.000

€ 4.050/m² · gebaseerd op 6 vergelijkbare woningen

Onafhankelijk biedadvies op basis van data, zonder makelaarsbelang.

Inhoudsopgave

De woning	3
Ons geadviseerde bod	4
Hoe we tot dit bedrag komen	5
Hoe zeker is dit bedrag?	6
De vergelijkbare woningen	7
De markt rond deze woning	8
Bijlage: woningen in detail	9

Dit rapport laat niet alleen zien wélk bod wij adviseren, maar ook hoe dat bedrag tot stand komt. U kunt elke stap navolgen en zelf controleren.

De woning

Dit zijn de gegevens waarmee we gerekend hebben. Klopt hier iets niet, dan klopt het advies ook niet: neem in dat geval contact op, dan maken we een nieuw rapport.

ADRES	
Straat en huisnummer	Kerkstraat 10
Postcode	3512 AB
Plaats	Utrecht
KENMERKEN VAN DE WONING	
Woonoppervlakte	100 m ²
Bouwjaar	1995
Woningtype	Tussenwoning
Energielabel	C
Vraagprijs	€ 425.000 (€ 4.250/m ²)

Oppervlakte, bouwjaar en het officiële adres komen uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Kenmerken die u zelf heeft ingevuld gaan daarvóór.

Ons geadviseerde bod

GEADVISEERD BOD

€ 405.000

€ 4.050/m² · 100 m²

6

vergelijkbare woningen gebruikt

15 mnd.

oudste meegewogen verkoop

±12%

spreiding tussen de referenties

-6.8%

t.o.v. wat vergelijkbare woningen
boven hun vraagprijs deden

Op basis van 6 vergelijkbare, recent verkochte woningen in en rond Utrecht (afgelopen 15 maanden) adviseren wij een bod van € 405.000.

Dit bod ligt 7% lager dan wat vergelijkbare woningen doorgaans boven hun vraagprijs opbrachten.

De vergelijkbare woningen zijn gecorrigeerd voor de marktontwikkeling in deze regio (circa 0.7% prijsstijging per maand), en gewogen naar hoe goed ze qua oppervlakte en bouwjaar overeenkomen met uw woning en hoe recent ze zijn verkocht.

Kijkt u puur naar de spreiding tussen deze vergelijkbare woningen, dan valt een realistisch bod tussen € 356.500 en € 453.500 (12% bandbreedte). U vindt deze detailberekening verderop in dit rapport.

Hoe we tot dit bedrag komen

Vier stappen, van verkochte woningen in de buurt naar één bedrag.

STAP 1 · VERGELIJKBARE WONINGEN

We zochten recent verkochte woningen die op de uwe lijken qua locatie, type, oppervlakte, bouwjaar en energielabel. Woningen die te veel afwijken vielen af; 6 woningen bleven over.

STAP 2 · OMGEREKEND NAAR VANDAAG

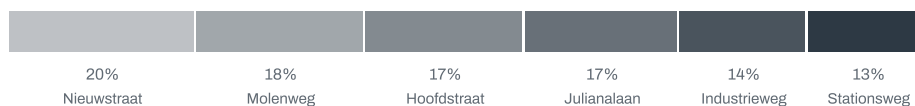
Elke verkoopprijs is opgerent naar het prijsniveau van nu met de regionale markttrend van +0.70% per maand. Een verkoop van een jaar geleden telt zo mee tegen wat die woning vandaag zou opbrengen.



Figuur 1: prijs per m² na trendcorrectie, per vergelijkbare woning. De verticale lijn is het gewogen gemiddelde waarmee gerekend is.

STAP 3 · GEWOGEN NAAR GELIJKENIS

Woningen die meer op de uwe lijken en recenter verkocht zijn, wegen zwaarder mee. Zo bepaalt geen enkele woning in haar eentje de uitkomst.



Figuur 2: de invloed van elke woning op het eindbedrag.

STAP 4 · VAN M²-PRIJS NAAR BOD

Het gewogen gemiddelde van **€ 4.051 per m²** maal de 100 m² van uw woning geeft € 405.000, afgerond op € 500.

Hoe zeker is dit bedrag?

Geen enkele woning is identiek aan de uwe. De vergelijkbare woningen verschillen onderling in prijs per m², en die spreiding vertaalt zich naar een bandbreedte rond het advies.



Figuur 3: het geadviseerde bod binnen de spreiding van de referenties.

Onderkant van de bandbreedte	€ 356.500
Geadviseerd bod	€ 405.000
Bovenkant van de bandbreedte	€ 453.500
Spreiding	±12.0%

Wat deze bandbreedte wel en niet zegt

- Het is een **spreidingsmaat**: hoeveel de vergelijkbare woningen onderling in prijs per m² verschillen.
- Het is **geen statistisch betrouwbaarheidsinterval** en geen voorspelling van het winnende bod. Wat een woning uiteindelijk opbrengt hangt ook af van het aantal bidders, de voorwaarden en de voorkeuren van de verkoper.
- Een smalle band betekent dat de vergelijkbare woningen dicht bij elkaar lagen; een brede band dat de markt op dit type woning verdeeld was.

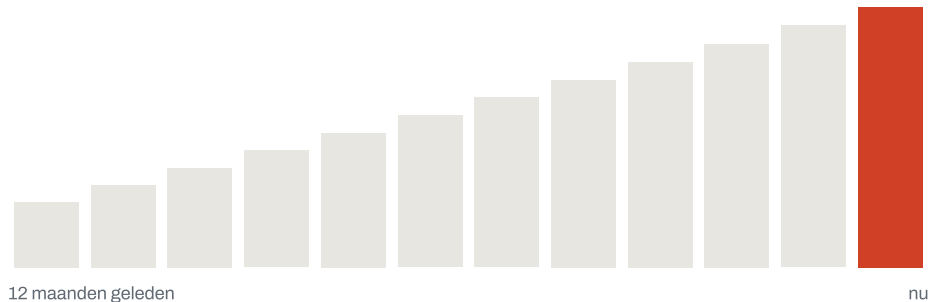
De vergelijkbare woningen

Dit zijn de woningen waarop het advies rust. De kolom "per m² nu" is de verkoopprijs omgerekend naar het prijsniveau van vandaag; het gewicht geeft aan hoe zwaar de woning meetelde.

ADRES	M ²	BOUWJAAR	VERKOCHT VOOR	PER M ² NU	WANNEER	GEWICHT
Nieuwstraat 139, Haarlem	83	1997	€ 347.500	€ 4.458	jan 2026	20%
Molenweg 155, Eindhoven	84	2010	€ 329.500	€ 4.119	mrt 2026	18%
Hoofdstraat 163, Amersfoort	107	2003	€ 392.500	€ 4.073	jul 2025	17%
Julianalaan 109, Utrecht	120	1976	€ 570.500	€ 5.027	feb 2026	17%
Industrieweg 134, Almere	109	1959	€ 293.500	€ 2.928	okt 2025	14%
Stationsweg 84, Almere	107	1954	€ 317.000	€ 3.244	sep 2025	13%

De markt rond deze woning

Geïndexeerde prijsontwikkeling over de afgelopen twaalf maanden, op basis van de toegepaste regionale trend van +0.70% per maand.



Figuur 4: prijsontwikkeling in deze regio, geïndexeerd.

Kernpunten

- Marktentwikkeling: fictieve trend, voor het voorbeeldrapport.
- Hypotheekrente: 3,91% (gemiddelde rente op nieuwe woninghypotheken (alle rentevastperiodes)), peilmaand 2026-08, bron: DNB-rentestatistiek.
- De bandbreedte in dit rapport weerspiegelt de spreiding tussen vergelijkbare woningen, niet een statistische onzekerheidsmarge.
- Wij zijn geen makelaar en verdienen niets aan de verkoop van deze woning. Dit advies is uitsluitend gebaseerd op data.

Vergelijkbare woningen in detail

Alle kenmerken naast elkaar, met uw woning als eerste kolom. Zo ziet u waarop de vergelijking berust.

	Kerkstraat 10 (uw woning)	Nieuwstraat 139	Molenweg 155	Hoofdstraat 163
Woonoppervlakte	100 m²	83 m²	84 m²	107 m²
Bouwjaar	1995	1997	2010	2003
Woningtype	Tussenwoning	Tussenwoning	Tussenwoning	Tussenwoning
Energielabel	C	E	C	C
Vraagprijs	€ 425.000	€ 346.500	€ 323.500	€ 382.000
Verkoopprijs	n.v.t.	€ 347.500	€ 329.500	€ 392.500
Verkocht	n.v.t.	jan 2026	mrt 2026	jul 2025
Prijs per m² nu	—	€ 4.458	€ 4.119	€ 4.073
Gewicht in advies	—	20%	18%	17%

Vergelijkbare woningen in detail

	Kerkstraat 10 (uw woning)	Julianalaan 109	Industrieweg 134	Stationsweg 84
Woonoppervlakte	100 m ²	120 m ²	109 m ²	107 m ²
Bouwjaar	1995	1976	1959	1954
Woningtype	Tussenwoning	Tussenwoning	Tussenwoning	Tussenwoning
Energie label	C	F	A	B
Vraagprijs	€ 425.000	€ 569.000	€ 282.500	€ 297.500
Verkoopprijs	n.v.t.	€ 570.500	€ 293.500	€ 317.000
Verkocht	n.v.t.	feb 2026	okt 2025	sep 2025
Prijs per m ² nu	—	€ 5.027	€ 2.928	€ 3.244
Gewicht in advies	—	17%	14%	13%

"Prijs per m² nu" is de verkoopprijs omgerekend naar het prijsniveau van vandaag.
Waar een streepje staat, is het gegeven niet van toepassing of niet geregistreerd.