

# Biedadvies

Kerkstraat 10

3512 AB Utrecht

Opgesteld op 16 augustus 2026

Onafhankelijk biedadvies op basis van data, zonder makelaarsbelang.

## Ons geadviseerde bod

### GEADVISEERD BOD

€ 400.000

Gebaseerd op **6 vergelijkbare woningen** in de afgelopen 13 maanden.

Dit bod ligt **8.1% onder** de mediane vraagprijs-verhouding van vergelijkbare woningen.

Op basis van 6 vergelijkbare, recent verkochte woningen in en rond Utrecht (afgelopen 13 maanden) adviseren wij een bod van € 400.000.

Dit bod ligt 8% 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 € 352.000 en € 447.500 (12% bandbreedte). U vindt deze detailberekening verderop in dit rapport.

## Gebruikte vergelijkbare woningen

Deze recent verkochte woningen zijn gebruikt om het bod te berekenen, gewogen naar hoe goed ze qua oppervlakte en bouwjaar overeenkomen met uw woning en hoe recent ze zijn verkocht.

| ADRES                       | VERKOOPPRIJS | VRAAGPRIJS | VERKOOPDATUM | GEWICHT |
|-----------------------------|--------------|------------|--------------|---------|
| Nieuwstraat 139, Haarlem    | € 347.500    | € 346.500  | 2026-01-08   | 21%     |
| Molenweg 155, Eindhoven     | € 329.500    | € 323.500  | 2026-03-14   | 18%     |
| Hoofdstraat 163, Amersfoort | € 392.500    | € 382.000  | 2025-07-28   | 17%     |
| Julianalaan 109, Utrecht    | € 570.500    | € 569.000  | 2026-02-20   | 17%     |
| Industrieweg 134, Almere    | € 293.500    | € 282.500  | 2025-10-09   | 14%     |
| Stationsweg 84, Almere      | € 317.000    | € 297.500  | 2025-09-25   | 13%     |

## Detailbandbreedte

Naast het ene hoofdadvis berekenen we ook een bandbreedte, gebaseerd op hoeveel de vergelijkbare woningen onderling in prijs verschilden.

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Laag                  | € 352.000 |
| Midden (= hoofdadvis) | € 400.000 |
| Hoog                  | € 447.500 |

## Prijzontwikkeling in deze regio

Geïndexeerde prijsontwikkeling over de afgelopen 12 maanden, op basis van de toegepaste regionale trend (+0.7% per maand).



### Kernpunten

- Marktentwikkeling: fictieve trend, voor het voorbeeldrapport.
- Vergelijkingsdata: voorlopige mock-dataset. De Kadaster-koppeling met echte transactieprizen volgt nog.
- Hypotheekrente: 3,71% (gemiddelde rente op nieuwe woninghypotheken (alle rentevastperiodes)), peilmaand 2026-06, bron: DNB-rentestatistiek.
- De bandbreedte in dit rapport weerspiegelt de spreiding tussen vergelijkbare woningen, niet een statistische onzekerheidsmarge.