



GEMAAKT VOOR

De heer en mevrouw Jansen

GEWAARDEERD ADRES

Hazeldoorn 72

1111 ZZ

Dorp

Steengoed Makelaars

Huisstraat 60

2222 AL Amsterdam

020-2198000

www.steengoed.nl

INHOUDSOPGAVE

1. Even voorstellen
2. Waar letten we op?
3. Huis in beeld
4. Markt en doelgroep
5. De vergelijkingen
6. De waarde
7. Wat kunnen we nog meer voor je doen?
8. Wat zeggen klanten over ons

EVEN VOORSTELLEN

Jouw woonwens staat centraal en daar begint alles mee. Groter wonen, kleiner wonen, ergens anders gaan wonen. Wat dan ook de reden is, het gevolg is het verkopen en / of kopen van een huis.

Wat wij doen is je wens vertalen in concrete en succesvolle actie. Het verkopen van je huis en het helpen bij het kopen van een nieuwe huis. Maar ook het mee denken over tijdelijke huisvesting of een huurwoning. Wanneer je een makelaar zoekt die **intensief en persoonlijk contact met je heeft, de lokale woningmarkt goed kent** en een **doordacht verkoopplan heeft** dan passen wij perfect bij jou.

[Meer informatie over ons](#)



De STEENGOED Markt Analyse is bedoeld om je inzicht te geven in de mogelijke verkoopopbrengst van jouw huis. Daarbij werken we met verschillende berekeningen zoals een modelmatige waarde bepaling en referenties. Uiteraard blijft onze lokale kennis en ervaring centraal staan bij de bepaling van de waarde.

Let op: Dit rapport is geen professionele taxatiedienst als bedoeld in de Algemene gedrags- en beroepsregels alsmede de kamerreglementen van het NRVt en kan niet gebruikt worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening.

WAAR LETTEN WE OP?

Waar letten wij nu eigenlijk op bij de waardebeoordeling van een huis of appartement? Om enig inzicht te krijgen in de complexe praktijk van waarderen, krijg je hier een opsomming van een aantal aandachtspunten die wij meenemen in ons oordeel:

- Perceeloppervlak (m²);
- Woonoppervlak (m²);
- Woningtype;
- Ligging;
- Aantal kamers;
- Inbouwapparatuur in de keuken;
- Voorzieningen in de badkamer;
- Voorzieningen in de omgeving;
- Staat van onderhoud;
- Isolatie en energie maatregelen als zonnepanelen;
- Bouwperiode;
- Eigendomssoort;
- Erfdienstbaarheden (bv. Recht van overpad);
- Kwaliteit en grootte van de tuin;
- Bouwkundige gebreken;
- Etc.

Deze kenmerken staan in volledig willekeurige volgorde. Deze lijst is uiteraard niet uitputtend en voor ieder object is de waardering van de kenmerken anders. Een waardeoordeel zal dus alleen door de vakman gedaan kunnen worden.



HUIS IN BEELD

Hazeldoorn 72, 1111 ZZ Dorp

woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning

Woningkwaliteit: ●●●●○○ Goed

Bouwjaar
1983

Woonoppervlak
210 m²

Perceeloppervlak
723 m²



Opmerking makelaar:

Het huis in de afgelopen jaren voorzien van: *nieuw dubbelglas en kap isolatie op de 2e verdieping* overdekt terras *nieuw sanitair plus een extra badkamer* nieuwe keukeninrichting *nieuwe afwerking vloeren muren en plafonds. Hiermee past de woning bij de gemiddelde vraag uit de markt

MARKT EN DOELGROEP

Status: Stabiele markt



Gemiddelde verkooptijd
61 dagen

Gemiddelde transactieprijs
€ 688.000

Transactieprijs t.o.v. vraagprijs
-€ 9.670

Boven vraagprijs verkocht
33 %

Prijsontwikkeling in 1 jaar
-8 %

Op basis van 3 transacties van
woningtype "vrijstaande woning" in
Dorp in de laatste 3 maanden.

Opmerking makelaar:

Dit geeft een iets vertekend beeld daar het om slechts 3 waarnemingen gaat in de afgelopen 3 maanden. Er is weliswaar concurrentie van vrijstaande woningen. Echter in de wijk zelf is dat zeer beperkt. Dus naar mijn mening kwalificeert de markt meer als krap tot stabiel.

Herkomst kopers

40 %	Zuid Stad
32 %	Dorp
3 %	Geenmond
3 %	Nossel
2 %	Heemhuizen

Op basis van 568 naar woningtype "woonhuis" in Dorp - Wijk 00 Dorp in de laatste 3 jaar.

Opmerking makelaar:

Het grootste deel van de kopers komt uit Zuid Stad

DE VERGELIJKINGEN


verkocht

 Verkooptijd
28 dagen

Straat 1, 1111 ZZ Dorp

 woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Kwaliteit: Redelijk

Verkocht op: 25-09-2020

Geïndexeerde koopsom

 € 575.000 k.k.
€ 2.650 per m²
€ 676.000
€ 3.115 per m²

Bouwjaar	Woonoppervlak	Bruto inhoud	Perceeloppervlak
1975	217 m ²	788 m ³	682 m ²


verkocht

 Verkooptijd
173 dagen

Straat 3, 1111 ZZ Dorp

 woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Kwaliteit: Goed

Verkocht op: 30-10-2019

Geïndexeerde koopsom

 € 615.000 k.k.
€ 2.758 per m²
€ 792.000
€ 3.552 per m²

Bouwjaar	Woonoppervlak	Bruto inhoud	Perceeloppervlak
1975	223 m ²	819 m ³	972 m ²


verkocht

 Verkooptijd
181 dagen

Straat 34, 1111 ZZ Dorp

 woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Kwaliteit: Goed

Verkocht op: 03-06-2020

Geïndexeerde koopsom

 € 590.000 k.k.
€ 3.242 per m²
€ 716.000
€ 3.934 per m²

Bouwjaar	Woonoppervlak	Bruto inhoud	Perceeloppervlak
1975	182 m ²	725 m ³	858 m ²


verkocht

 Verkooptijd
151 dagen

Straat 54 a, 1111 ZZ Dorp

 woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Kwaliteit: Zeer goed

Verkocht op: 03-03-2020

Geïndexeerde koopsom

 € 780.000 k.k.
€ 3.732 per m²
€ 972.000
€ 4.650 per m²

Bouwjaar	Woonoppervlak	Bruto inhoud	Perceeloppervlak
1975	209 m ²	891 m ³	1323 m ²


verkocht

 Verkooptijd
181 dagen

Straat 7, 1111 ZZ Dorp

 woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Kwaliteit: Redelijk

Verkocht op: 14-11-2019

Geïndexeerde koopsom

 € 515.000 k.k.
€ 2.655 per m²
€ 663.000
€ 3.419 per m²

Bouwjaar	Woonoppervlak	Bruto inhoud	Perceeloppervlak
1976	194 m ²	757 m ³	653 m ²

DE VERGELIJKINGEN VERVOLG



Straat 33, 1111 ZZ Dorp

woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Kwaliteit: Zeer goed

Verkocht op: 14-12-2021

Geïndexeerde koopsom

€ 681.195 k.k.
€ 4.339 per m²

€ 661.000
€ 4.209 per m²

Bouwjaar 1975	Woonoppervlak 157 m²	Bruto inhoud 571 m³	Perceeloppervlak 726 m²
-------------------------	---	--	--



Straat 31, 1111 ZZ Dorp

woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Kwaliteit: Goed

Verkocht op: 28-02-2020

Geïndexeerde koopsom

€ 545.000 k.k.
€ 3.244 per m²

€ 679.000
€ 4.042 per m²

Bouwjaar 1976	Woonoppervlak 168 m²	Bruto inhoud 679 m³	Perceeloppervlak 666 m²
-------------------------	---	--	--



Straat 18, 1111 ZZ Dorp

woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Kwaliteit: Uitstekend

Verkocht op: 06-09-2018

Geïndexeerde koopsom

€ 530.000 k.k.
€ 3.046 per m²

€ 735.000
€ 4.226 per m²

Bouwjaar 1974	Woonoppervlak 174 m²	Bruto inhoud 600 m³	Perceeloppervlak 590 m²
-------------------------	---	--	--



Straat 2, 1111 ZZ Dorp

woonhuis, landhuis, vrijstaande woning
Kwaliteit: Zeer goed

Verkocht op: 10-05-2022

Geïndexeerde koopsom

€ 900.000 k.k.
€ 4.091 per m²

€ 827.000
€ 3.757 per m²

Bouwjaar 1975	Woonoppervlak 220 m²	Bruto inhoud 810 m³	Perceeloppervlak 966 m²
-------------------------	---	--	--



Straat 174, 1111 ZZ Dorp

woonhuis, villa, vrijstaande woning
Kwaliteit: Uitstekend

Verkocht op: 18-08-2022

Geïndexeerde koopsom

€ 867.500 k.k.
€ 4.131 per m²

€ 835.000
€ 3.977 per m²

Bouwjaar 1975	Woonoppervlak 210 m²	Bruto inhoud 902 m³	Perceeloppervlak 761 m²
-------------------------	---	--	--

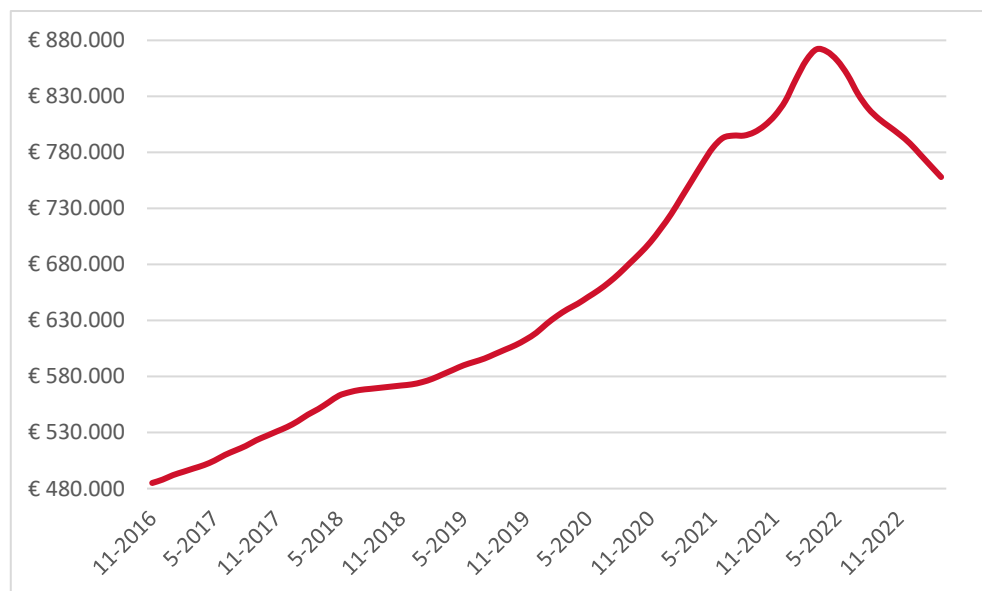
DE WAARDE

De algemene kenmerken van je woning en de vergelijking daarvan met andere woningen, leiden tot een 'basis' voor de uiteindelijke waarde. Deze 'basis' wordt aan de hand van specifieke plus- en/of minpunten van je woning bijgesteld tot een uiteindelijke waarde en/of vraagprijs.

Prijzontwikkeling

€ 690.000

Deze berekenmethode neemt de transactieprijs van de laatste verkoop als basis en indexeert deze prijs naar de huidige waarde, gebruikmakend van de prijsontwikkeling van het specifieke marktsegment waartoe deze woning behoort.



Modelwaarde

€ 671.000

Met machine learning wordt via een combinatie van locatie- en woningkenmerken, de woningmarkt en sociale gegevensbronnen een inschatting van de waarde van de woning gemaakt. In de meeste gevallen is dit het meest nauwkeurige waardemodel

Nauwkeurigheid: laag – **normaal** – hoog – zeer hoog

Bandbreedte*: **€ 582.000 - € 717.000**

*Met 90% zekerheid valt de marktwaarde binnen bovenstaande bandbreedte

DE WAARDE VERVOLG

Geselecteerde referenties

€ 648.000

De koopsom per vierkante meter van elke referentiewoning wordt geïndexeerd naar de huidige waarde. Vervolgens wordt van de geselecteerde referenties een gemiddelde geïndexeerde koopsom per m² berekend. Deze wordt vermenigvuldigd met het woonoppervlak van de hoofdwoning. Referenties die niet verkocht zijn, worden niet meegenomen in de berekening.

Geïndexeerde koopsom per m ² van geselecteerde referenties		Gebruiksoppervlak wonen van hoofdwoning		Marktwaarde op basis van geselecteerde referenties
€ 3.855	x	220 m²	=	€ 848.100

Opmerking makelaar:
de modelwaarde berekening wijkt af naar beneden. Deze is minder zwaar meegenomen in de eindbeoordeling.

DE WAARDE VERVOLG

Hiervoor hebben we op verschillende manieren gekeken naar de waarde. Om tot het uiteindelijke advies te komen houden we rekening met de volgende plus- en/of minpunten:

Kenmerk	Waardering
Afwerking	+++
Zwemvijver	++
Groene ligging	+++

Dit leidt tot de volgende waarde: € 675.000*

**de prijsvorming in de markt zal binnen een bandbreedte van 3% tot 5% onder en boven de geschatte waarde liggen. In dit geval tussen € 650.000 en € 700.000.*

Om het maximale uit een eventuele transactie te halen, adviseren wij de volgende vraagprijs:

€ 700.000 KK

Naam NVM-makelaar:
Piet van der Steen

Datum:
13-2-2023

Handtekening:

WAT KUNNEN WE NOG MEER VOOR JOU DOEN?

Helpen bij het kopen van een huis

Het kopen van een huis is een leuke en belangrijke stap in je leven. Een stap die de grootste zorgt behoeft. Niet alleen de financiële- en juridische consequenties zijn van belang maar ook een goed gevoel. Doe je er goed aan een bepaald huis te kopen? Voel je je er thuis? Nu, maar ook straks?

Steeds meer kopers schakelen daarom een aankoopmakelaar in bij het kopen van een huis. Logisch. Immers de makelaar die het huis verkoopt is ingeschakeld door de verkoper om het beste verkoopresultaat te behalen. Dat belang kan haaks staan op jouw belang.

Je hebt niet alleen behoefte aan een specialist op huizen gebied. Je zoekt een vertrouwenspersoon. Iemand die je wijst op alle voor- maar ook nadelen. Iemand die je met raad en daad bijstaat. Iemand met vele jaren ervaring en een prima inzicht in bouwkundige-, financiële- en juridische zaken. En 'last but not least' de beste onderhandelaar. Werk voor een aankoopmakelaar van STEENGOED Makelaars.

[Meer informatie](#)

Taxatie rapport maken

Een taxatie houdt in dat een Register Taxateur de waarde van een pand bepaalt.

Je kan om meerdere redenen een taxatie rapport nodig hebben. De meest voorkomende is de financiering van de aankoop van een huis of een verhoging van een bestaande hypotheek. Tegenwoordig is daar in vrijwel alle gevallen een gevalideerd taxatierapport voor nodig. Een dergelijke opdracht moet gegeven worden via een validatie instituut. Daar helpen we je graag bij.

[Meer informatie](#)

WAT ZEGGEN DE KLANTEN OVER ONS

Wij hechten veel waarde aan feed back van onze klanten. We streven namelijk naar de best mogelijke dienstverlening voor onze klanten.

1. na de verkoop van een huis wordt door **Funda** het verzoek gedaan om ons te beoordelen. Alle beoordelingen worden geplaatst zodat ook anderen kunnen zien hoe klanten ons beoordelen.

[Bekijk beoordelingen](#)



Verkoop (136)

Aankoop (2)

Verhuur (2)

Aanhuur (0)

Verkoop gemiddelde **9,3**

Deskundigheid	9,3	Prijs / kwaliteit	9,1
Lokale marktkennis	9,3	Service en begeleiding	9,4