

SLIMKOPER · PREMIUM EDITIE · SK-2026-NL-BRE003

# Voorbeeldobject

[pc] · BREDA · MEI 2026

BEPERKTE DATA · CONFIDENCE 75%

METHODOLOGIE-DIVERGENTIE

EERDERE LISTING<sup>TM</sup> TERUGGETROKKEN

## MARKTPERSPECTIEF

Vraagprijs zit marktconform binnen onze geschatte eerlijke range. Bied gedisciplineerd, niet emotioneel. Doelprijs €570.000–€585.000.

### DOELPRIJS

**€570K–€585K**

realistisch winnend bod-bereik

### OPENINGSBOD

**€550K–€565K**

–4% tot –2% onder vraag

### WALK-AWAY

**€680K**

markt ondersteunt boven dit niet

### VRAAGPRIJS

**€575.000**k.k. · €3.159/m<sup>2</sup> · 182m<sup>2</sup> · 2-onder-1-kap 1991

### EERLIJKE WAARDE

**€601.000**range €553K–€649K (±8%) · label A · perceel 368m<sup>2</sup>

### OVERPRIJZING · RISICO

**–4,3%**

marktconform · risicoscore 4,6/10

**Gebaseerd op** Funda buurt-mediaan Gageldonk €3.331/m<sup>2</sup> (gerealiseerd, 55 verkopen 12 mnd) en 3 geverifieerde straatcomp-transacties uit Funda-archief. Marge ±8%. Geen Kadaster-transactiedata gebruikt. **Geen juridisch of financieel advies.**

**Dit is een biedstrategie-analyse, geen taxatierapport voor hypotheekverstrekking.** Voor uw hypotheekaanvraag is een door uw bank goedgekeurd taxatierapport vereist (NWWI, Calcasa, of NRVV-taxateur). SlimKoper<sup>TM</sup> levert beslissingsondersteuning bij het bieden — niet de officiële woningwaardebepaling.



## 02 · SAMENVATTING

## Samenvatting & Risico

Een 182m<sup>2</sup> 2-onder-1-kapwoning uit 1991 met energielabel A, gelegen aan een rustige woonerf in Gageldonk (Breda-Noord-West). Vraagprijs €575.000 k.k. (€3.159/m<sup>2</sup>) zit onder de Gageldonk-buurtmediaan vraagprijs (€3.740/m<sup>2</sup>) en marktconform binnen de eerlijke range €553K–€649K. De woning werd eerder geprijsd op €550K (vanaf-prijs) en niet verkocht — een sterke markt-aanwijzing dat €570–600K het natuurlijke onderhandelingsplafond is.

### CONTEXTUELE WAARSCHUWING — EERDER NIET VERKOCHT

Op funda-archief (ID 42314329) staat een eerdere listing van Voorbeeldobject met vanaf-prijs **€550.000** die niet tot verkoop heeft geleid. De woning is nu opnieuw aangeboden via een ander makelaar (Agnes Tomesen Makelaardij | Qualis) op €575.000 vraagprijs. Sinds de vorige listing is de Bredase markt gemiddeld +8% gestegen. Dit suggereert: **de markt ziet rond €570–600K een prijsplafond voor dit specifieke object**. Een bod boven dit niveau heeft beperkte concurrentie als rationale.

VRAAGPRIJS

**€575.000**

EERLIJKE WAARDE

**€601.000**

GEWOGEN RISICO

**4,6 / 10**

### RISICOPROFIEEL · 6 GEWOGEN DIMENSIES

|                                    |                                 |     |
|------------------------------------|---------------------------------|-----|
| PRIJS <small>w=0.30</small>        | <div style="width: 35%;"></div> | 3,5 |
| CONCURRENTIE <small>w=0.20</small> | <div style="width: 70%;"></div> | 7,0 |
| BOUWKUNDIG <small>w=0.20</small>   | <div style="width: 55%;"></div> | 5,0 |
| JURIDISCH <small>w=0.15</small>    | <div style="width: 40%;"></div> | 4,0 |
| ENERGIE <small>w=0.10</small>      | <div style="width: 30%;"></div> | 3,0 |
| BUURT <small>w=0.05</small>        | <div style="width: 45%;"></div> | 4,5 |

### EINDVONNIS — SAMENVATTING

De vraagprijs is verdedigbaar en sluit aan op een eerlijke waarde van circa €601.000. Het object heeft een sterke combinatie van ruimte (182m<sup>2</sup>), label A en groene ligging. Tegenover staat: de markt heeft dit object al een keer afgewezen op €550K, het save-aandeel zit met 2,76% net onder de "interesse-drempel" van 3%, en Gageldonk biedt momenteel 5+ vergelijkbare alternatieven. **Onderhandelingsruimte is reëel, maar beperkt tot 2–4% boven vraagprijs — niet meer.** Bouwkundige keuring is essentieel: bouwjaar 1991 + asbestclausule + ouderdomsclausule + deels enkel glas in houten kozijnen.

### WALK-AWAY DISCIPLINE

Stap weg boven **€680.000**. Boven dit niveau wordt deze 2-kap een 30-jaars-investering met beperkte exit-liquiditeit — er is geen markt-evidence dat dit type in Gageldonk boven €4.000/m<sup>2</sup> gerealiseerd transacteert. Bovendien: prior asking €550K niet verkocht, dus elke premie >18% boven die rejected price vraagt om dwingende rationalisering.

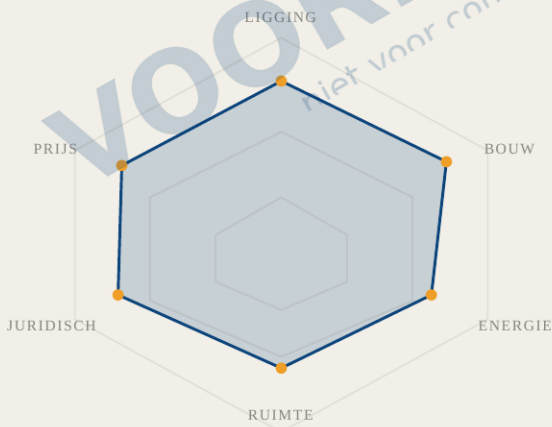
## 03 · WONINGPROFIEL

## Het object in kaart

Twee-onder-een-kapwoning op een rustig woonerf, oosttuin met vrij uitzicht op water en groen, ruime indeling met 4 slaapkamers en een open keuken met kookeiland. De woning is energetisch sterk (label A, isolatie, stadsverwarming) maar bouwkundig gedateerd op detailniveau (deels enkel glas in houten kozijnen, badkamers naar eigen smaak af te werken volgens listing). De makelaar gebruikt expliciet "art impressies" — verkoop wordt deels op potentieel gepresenteerd, niet op huidige staat.

|   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| <p>TYPE · BOUWJAAR</p> <p><b>2-onder-1-kap</b></p> <p>1991 · 35 jaar oud · eengezinswoning bestaande bouw</p> | <p>WOONOPP · INDELING</p> <p><b>182 m<sup>2</sup></b></p> <p>5 kamers · 4 slk · 2 badk · perceel 368m<sup>2</sup> · inh. 682m<sup>3</sup></p> | <p>ENERGIE</p> <p><b>Label A</b></p> <p>stadsverwarming · isolatie compleet · deels enkel glas</p> | <p>EIGENDOM · TUIN</p> <p><b>Volle eigendom</b></p> <p>tuin op het <b>oosten</b> · 182m<sup>2</sup> · diep en breed</p> |
|---|---|--|---|

## PROFIEL · 6-ASSIG



## TUIN — ORIËNTATIE BEVESTIGD

Tuin oriëntatie: **oosten** (expliciet bevestigd in listing). Ochtendzon, schaduw vanaf vroege middag. Listing meldt "geen directe belemmeringen, altijd zon" — geverifieerd op kaart: vrij uitzicht over water/groen aan achterzijde. **Voor zomergebruik (BBQ-uren) niet ideaal**, maar voor ochtenden en geïsoleerde tuin-gevoel uitstekend. Perceel 368m<sup>2</sup> geeft een fors zijtuin (182m<sup>2</sup> volgens listing).

## STERK

- Label A + stadsverwarming
- 4 slk + 2 badk + vliering
- Perceel 368m<sup>2</sup> (boven buurt-gem)
- Vrij uitzicht water + groen
- Eigen oprit + vrijst. berging

## GEMIDDELD

- Bouwjaar 1991 — onderhoudscyclus
- Open haard (afnemende waarde)
- Tuin op oosten (geen middagzon)
- Indeling deels speels — selectief publiek
- Eerder verkocht-traject (her-listing)

## AANDACHT

- Asbestclausule + ouderdomsclausule
- Deels enkel glas houten kozijnen
- Badkamers casco-afwerking nodig
- "Art impressies" suggereren update
- Save-ratio 2,76% (onder gem.)

## 04 · MARKTANALYSE

# Wat doet de markt nu?

6 actief vergelijkbare aanbiedingen + verkoper-profiel signaalanalyse. Historische benchmark en methodologie op pagina 5 en 11.

## MARKTBEWEGING · WAT DOET DE MARKT NU BINNEN ~200M?

6 actieve listings in Gageldonk gefilterd op vergelijkbaar profiel (eensgezins, ±15 jaar bouwjaar, vergelijkbare m<sup>2</sup>). Subject staat op een straat zonder direct actief aanbod — monopolie op [Voorbeeldobject](#) — maar in de bredere buurt is er ruim alternatief aanbod.

|  |   |   |        |
|--|---|---|--------|
| Listing 1<br>[pc] · vrijstaand · label B     | €549.000<br>125m <sup>2</sup> · 223m <sup>2</sup> perc. | Vrijstaand op kleiner perceel — alternatief voor wie meer ruimte zoekt buiten 2-kap-segment                             | HOOG   |
| Listing 2<br>[pc] · 2-onder-1-kap · label A  | €475.000<br>135m <sup>2</sup> · 227m <sup>2</sup> perc. | Direct type-vergelijkbaar: kleiner (-26% m <sup>2</sup> ), label A — €/m <sup>2</sup> benchmark op €3.519               | MIDDEN |
| Listing 3<br>[pc] · gemoderniseerd · label A | €465.000<br>113m <sup>2</sup> · 172m <sup>2</sup> perc. | Gemoderniseerde 4-slk woning, label A, instapklaar — pakt buyer-segment dat subject zou kunnen overwegen                | MIDDEN |
| Listing 4<br>[pc] · eengezins · label A      | €398.000<br>116m <sup>2</sup> · 149m <sup>2</sup> perc. | Andere prijssegment, kleiner — niet direct competitief, maar drukt buurt-gem.   | LAAG   |
| Listing 5<br>[pc] · eengezins · label B      | €425.000<br>113m <sup>2</sup> · 146m <sup>2</sup> perc. | 4 slk, ander segment — niet direct vergelijkbaar maar onderdeel van Gageldonk-aanbod                                    | LAAG   |
| Listing 6<br>[pc] · vrijstaand · label C     | €925.000<br>168m <sup>2</sup> · 564m <sup>2</sup> perc. | Luxe-segment vrijstaand (perceel 564m <sup>2</sup> ) — voor budget €900K+ alternatief, niet competitief voor onze koper | LAAG   |

## MARKT-SIGNAAL · INTERPRETATIE

**5+ actieve listings in segment = "veel keuze, koper heeft alternatieven".** Subject heeft monopolie op straat, maar Gageldonk-breed is er ruim aanbod. [Listing 1](#) op €549K (vrijstaand, 125m<sup>2</sup>, label B) zet een directe benchmark voor budget €575K. **Dit betekent: geen FOMO-druk; tijd voor gedisciplineerd bieden.**

## VERKOPER-PROFIEL (INDICATIEF) · 4 SIGNALLEN

Publieke data laat hints over de verkoper toe, maar geen verdict. Hieronder vier individuele signalen met eigen status. Lezer interpreteert zelf.

|                         |                      |   |
|-------------------------|----------------------|---|
| 1 · Zelfbewoningsplicht | AFWEZIG              | Geen zelfbewoningsclausule in listing-tekst. Geen institutionele verkoper-route (corporatie, gemeente) — particuliere verkoper waarschijnlijker.            |
| 2 · WOZ-trajectory      | GEEN DATA            | Slechts één snapshot beschikbaar (€551.000 via Huispedia). 2-3 jaar trajectory niet uit publieke bronnen herleid.   |
| 3 · Listing-makelaar    | GENERALIST           | [makelaar]   Qualis. Premium-segment merk binnen NVM voor hoger prijssegment, geen portfolio-beheer. Consistent met particuliere verkoper.                  |
| 4 · Eerdere verkoop     | EERDER NIET VERKOCHT | Funda-archief (ID 42314329): eerdere listing met vanaf-prijs €550.000 werd teruggetrokken. Patroon: lange-termijn eigenaar, her-listet via andere makelaar. |

**0 van 4 signalen wijst op institutionele verkoper.** Particuliere verkoper is meest waarschijnlijk profiel. *Vraag tijdens bezichtiging: "Hoe lang bent u in bezit, en waarom verkoopt u? Was er eerder een poging?"*

## 04 · MARKTANALYSE (VERVOLG)

## Historische benchmark

Drie geverifieerde transacties in Gageldonk met source-URL en exacte verkoopdatum. Allen zijn 2-onder-1-kapwoningen, oktober 2024 tot juli 2025. Prijzen geïndexeerd naar Q2 2026 met +8% YoY-trend (Breda gemeente, huisverkopen.nl/huizenzoeker.nl-gemiddelde).

| * ADRES                             | VERKOCHT €            | M <sup>2</sup> | BOUWJ.      | LABEL    | DATUM      | €/M <sup>2</sup> | GEÏNDEX. Q2 2026 |
|-------------------------------------|-----------------------|----------------|-------------|----------|------------|------------------|------------------|
| ★ Comp A                            | €445.000              | 109            | 1990        | A        | 09-10-2024 | €4.083           | ≈ €500.625       |
| ★ Comp B                            | €535.000              | 129            | 1982        | A        | 06-06-2025 | €4.147           | ≈ €574.106       |
| ★ Comp C                            | €515.000              | 123            | 1988        | C        | 12-07-2025 | €4.187           | ≈ €549.111       |
| <b>Subject</b> — Voorbeeldobject 70 | <b>€575.000 vraag</b> | <b>182</b>     | <b>1991</b> | <b>A</b> | huidig     | <b>€3.159</b>    | —                |

### SIZE-PENALTY OBSERVATIE — KRITIEK VOOR INTERPRETATIE

Comps zijn 109–129m<sup>2</sup>. Subject is **182m<sup>2</sup> (≈50% groter)**. €/m<sup>2</sup> extrapolatie van comps naar subject geeft naïef circa €4.500/m<sup>2</sup> × 182 = €820K — onmogelijk hoog. Grotere woningen verkopen aan een lagere €/m<sup>2</sup> (kleinere koper-pool, financierings-plafonds). Onze berekening past een size-penalty toe (ca. 0,82 factor), wat de comp-extrapolatie corrigeert naar circa €670K — nog steeds boven huidige vraagprijs. Tegelijk: de markt zelf wees €550K eerder af, dus puur comp-triangelieren overschat het echte koopbereid-niveau.

### DRIE-LAGEN VERGELIJKING · WAARDE-CONTEXT

| INDICATOR                               | BUURT GAGELDONK   | WIJK BRED A NOORD-WEST | GEMEENTE BRED A |
|---|---|------------------------|-----------------|
| Gem. verkoopprijs/m <sup>2</sup>        | €3.331 (gerealiseerd)   | ≈ €3.800               | €4.817          |
| Gem. vraagprijs/m <sup>2</sup> (aanbod) | €3.740  | ≈ €4.100               | €4.110          |
| Gem. verkooptijd                        | 19 dagen  | ≈ 25 dagen             | 33 dagen        |
| Gem. overbieden                         | 8,1% (postcode 4824)  | ≈ 7,6%                 | 7,62%           |
| <b>Subject vraagprijs/m<sup>2</sup></b> | <b>€3.159 — onder buurt-vraagprijs/m<sup>2</sup>, onder gemeente-vraagprijs/m<sup>2</sup></b> |                        |                 |

FUNDA — OP MARKT

**8 dagen**

sinds 18-05-2026

VIEWS

**3.046**

SAVES 84 · ratio 2,76%

SAVE-RATIO INTERPR.

**Onder 3%**

markt is COOL — Leverage

Save-ratio onder 3% bij een verse listing (8 dagen) is een belangrijk signaal: er is veel views maar weinig serieuze interesse. Mogelijke verklaringen: (a) markt prijst de woning correct — ze kijken maar zien geen bieding-deal, (b) bouwkundige zorgen (asbestclausule + ouderdoms), (c) tuin-oriëntatie oost niet ideaal voor zomer-kopers, (d) recent verhoogd prijspunt versus prior €550K herinnert de markt aan de eerdere niet-verkochte poging.

## 05 · BIEDSTRATEGIE

# Marktconform — onderhandelen met discipline

Vraagprijs €575K zit binnen de eerlijke range (€553–649K). Marktconform-pad: openingsbod onder vraag, doelprijs rond vraag, maximum op +6%. Het materiële feit dat éérdere asking €550K niet verkocht in een +8%-jaar-markt is de sterkste positie-anker — de markt heeft de smaak voor dit huis al gegeven.

|             |                          |   |
|-------------|--------------------------|---|
| OPENINGSBOD | <b>€550.000–€565.000</b> | –4% tot –2% onder vraag — signaalt serieus maar prijsbewust           |
| DOELPRIJS   | <b>€570.000–€585.000</b> | realistisch winnend bereik — minimaal premium op vraag                |
| MAXIMUM     | <b>€605.000</b>          | absolute ceiling — boven dit verlies je waarde-discipline             |
| WALK-AWAY   | <b>€680.000</b>          | stap weg — markt ondersteunt boven dit niet, exit-liquiditeit beperkt |

## VIJF ARGUMENTEN VOOR DE ONDERHANDELING

## ARG 01 · MARKT-MEMORY

**Eerdere listing €550K niet verkocht**

"Volgens Funda-archief is de woning eerder aangeboden vanaf €550.000 en niet verkocht. Sindsdien is de Bredase markt circa 8% gestegen. Een rationeel re-equilibrium ligt rond €575–595K, dus uw vraagprijs reflecteert dit reeds — overbieden is moeilijk te rechtvaardigen."

## ARG 03 · BADKAMERS

**Casco-afwerking beide badkamers**

"De begane-grond-badkamer is volgens listing 'naar eigen smaak af te werken', boven idem. Dat is een ingerekend opknappost van €15K–€25K per badkamer. Onze biedstrategie houdt rekening met deze concrete renovatie-investering."

## ARG 05 · ALTERNATIEVEN

**5+ vergelijkbare aanbiedingen in buurt**

"Gageldonk heeft op dit moment 13 actieve listings, waarvan 5 in vergelijkbaar segment. Onze koper heeft alternatieven (zoals Listing 1 vrijstaand €549K). Dit is geen FOMO-markt — discipline op de prijs is haalbaar."

## ARG 02 · BOUWKUNDIG

**Asbest- en ouderdomsclausule**

"Bouwjaar 1991, voor de officiële asbest-stop. Asbestclausule + ouderdomsclausule worden in de koopakte opgenomen, conform NVM-standaard. Bouwkundige keuring is essentieel — afhankelijk van uitkomst kan dit ruimte voor prijsbijstelling geven. Mijn bod houdt rekening met inspectie-uitkomst."

## ARG 04 · ENKEL GLAS

**Houten kozijnen, deels enkel glas**

"Label A is sterk dankzij stadsverwarming en isolatie, maar deels enkel glas in houten kozijnen is een opvolgkost — schilderwerk en glas-upgrade samen €8K–€15K. Voor een label-A-woning verwacht je hier full HR++."

## BEZICHTIGINGS-SCRIPT

**Opening:** "Dank voor de bezichtiging. Mooie ruimte, label A is sterk. Twee vragen voordat we naar het bod gaan: hoe lang is de huidige eigenaar in bezit, en wat is de reden voor verkoop? En: ik zag op Funda-archief dat de woning eerder aangeboden is geweest — wat is er toen gebeurd?"

**Tegenbod (als €575K vasthoudt):** "Ik begrijp dat de vraagprijs €575.000 is. Mijn analyse — gebaseerd op drie recente verkopen in Gageldonk en de eerdere listing — wijst op een eerlijke waarde rond €600K met range €553–649K. Ik open op €560K. Mijn maximum is €605K. Boven dat punt moet ik echt afzien — de bouwkundige kosten en het marktaanbod laten meer niet toe."

**Sluiting:** "Ik wacht uw reactie graag af. Ik heb de keuring al gereserveerd voor week 3. Mijn bod is vrijblijvend tot 7 dagen, daarna heroverweeg ik. Tegen dat moment heb ik ook gesprekken lopen voor Listing 1 en Langdonk 12."

## 06 · BUURTANALYSE

# Gageldonk · Haagse Beemden

Een groene woonbuurt in Breda Noord-West, gebouwd eind jaren '70 / '80, met dominant eengezinswoning-aanbod (82%) en relatief veel families met kinderen (35%). Ligging tussen rivier de Mark en de A16. Karakteristiek: rustige woonerven, fietsafstand centrum Breda, eigen station Breda-Prinsenbeek op fietsafstand. Buurtscore Buurtje.nl: "Ruim voldoende".

## LEEFBAARHEID

**7,5 / 10**

kindvriendelijk · rustig

## VOORZIENINGEN

**7,0 / 10**

winkelcentra Donk + Heksenwiel

## OV, BEREIKBAARHEID

**6,5 / 10**

bus + 2 stations op fietsafstand

## OV-CAVEAT (CLO-09)

**OV-score indicatief — verifieer met lokale kennis.** Concrete bereikbaarheid:

- Bushalte (Gageldonk-route) op ≈ 200m loopafstand · 3 min
- Station Breda-Prinsenbeek ≈ 2,5 km · 9 min fietsen
- Station Breda Centraal ≈ 5 km · 16 min fietsen
- Afslag A16 ≈ 2 km · 4 min auto
- Afslag A58/A27 ≈ 4 km · 7 min auto
- Centrum Breda ≈ 4 km · 14 min fietsen

## DEMOGRAFIE

**4.615 inw.**

35% gezin · 25-45jr dominant ·  
87% NL-geboren · betrekkelijk  
rustig

## VOORZIENINGEN

**Compleet**

basisscholen · supermarkt  
loopafs. · gezondheidscentra ·  
sport

## MARKT-INDICATOREN

**Hot**

19d verkooptijd · 82% boven  
vraag · 8,1% overbod  
(postcode 4824)

## PRIJSONTWIKKELING

**+8% YoY**

Breda gem. +€25K op €294K ·  
WOZ-trend stijgend

## BUURTPROFIEL · 6-ASSIG

|                   |  |            |
|-------------------|--|------------|
| VEILIGHEID        | <div><div style="width: 75%;"></div></div> | <b>7,5</b> |
| VOORZIENINGEN     | <div><div style="width: 72%;"></div></div> | <b>7,2</b> |
| BEREIKBAARH. AUTO | <div><div style="width: 80%;"></div></div> | <b>8,0</b> |
| BEREIKBAARH. OV   | <div><div style="width: 60%;"></div></div> | <b>6,0</b> |
| GELUID / MILIEU   | <div><div style="width: 55%;"></div></div> | <b>5,5</b> |
| TOEKOMSTWAARDE    | <div><div style="width: 70%;"></div></div> | <b>7,0</b> |

## TOEKOMSTWAARDE — CONTEXT

Gageldonk profiteert van de algemene Breda-groei en de aantrekkelijkheid van groenere randwijken voor jonge gezinnen. Risico's: A16-geluidsbelasting (2 km), beperkte vernieuwing van woningvoorraad (laatste grote bouwperiode 1980-1990 → komende decennium veel huizen in renovatie-cyclus). Buurt zit in onderkant prijssegment Breda — opwaarts potentieel hangt af van of de stad als geheel premie blijft houden.

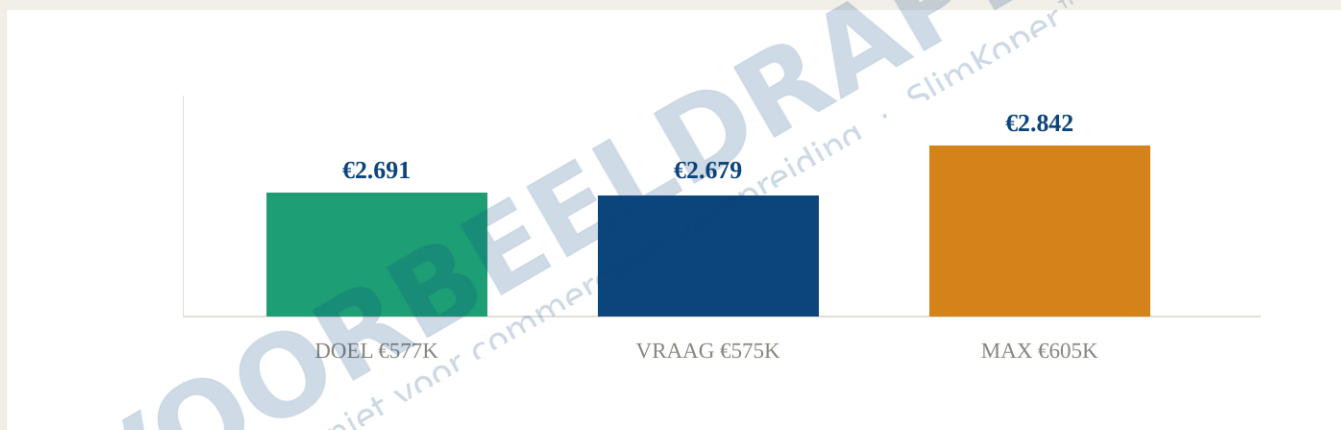
## 07 · FINANCIHEEL

## Maandlasten & kosten koper

Berekening op basis van 3,8% hypotheekrente (30-jaars annuïteit, indicatief per 26-05-2026), 2% overdrachtsbelasting (eigen-woning, bestaande bouw), volledige hypotheek zonder eigen inbreng — uw werkelijke situatie kan afwijken.

Bedragen exclusief hypotheekrenteafrek en onderhoud.

## DRIE-SCENARIO MAANDLASTEN



| SCENARIO         | KOOPSON         | HYPOTHEEK 30JR  | MAANDLAST BRUTO | BIJ 40% MARGINAAL TARIEF (NETTO IND.) |
|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------------------------|
| Doelprijs mid    | €577.500        | €577.500        | €2.691          | ≈ €2.080                              |
| Vraagprijs       | €575.000        | €575.000        | €2.679          | ≈ €2.071                              |
| Maximum          | €605.000        | €605.000        | €2.842          | ≈ €2.190                              |
| <b>Walk-away</b> | <b>€680.000</b> | <b>€680.000</b> | <b>€3.205</b>   | <b>≈ €2.460</b>                       |

## KOSTEN KOPER · BIJ VRAAGPRIJS €575.000

|   |                 |
|---|-----------------|
| Overdrachtsbelasting (2% eigen-woning, bestaande bouw)      | €11.500         |
| Notaris (transport + hypotheek-akte)                        | €1.800          |
| Taxatie- + bouwkundige keuring                              | €1.100          |
| Hypotheekadvies   | €2.500          |
| NHG-premie (boven NHG-grens €435.000 — niet van toepassing) | €0              |
| <b>TOTAAL KOSTEN KOPER</b>                                  | <b>€16.900</b>  |
| <b>TOTALE INVESTERING (bij vraagprijs)</b>                  | <b>€591.900</b> |

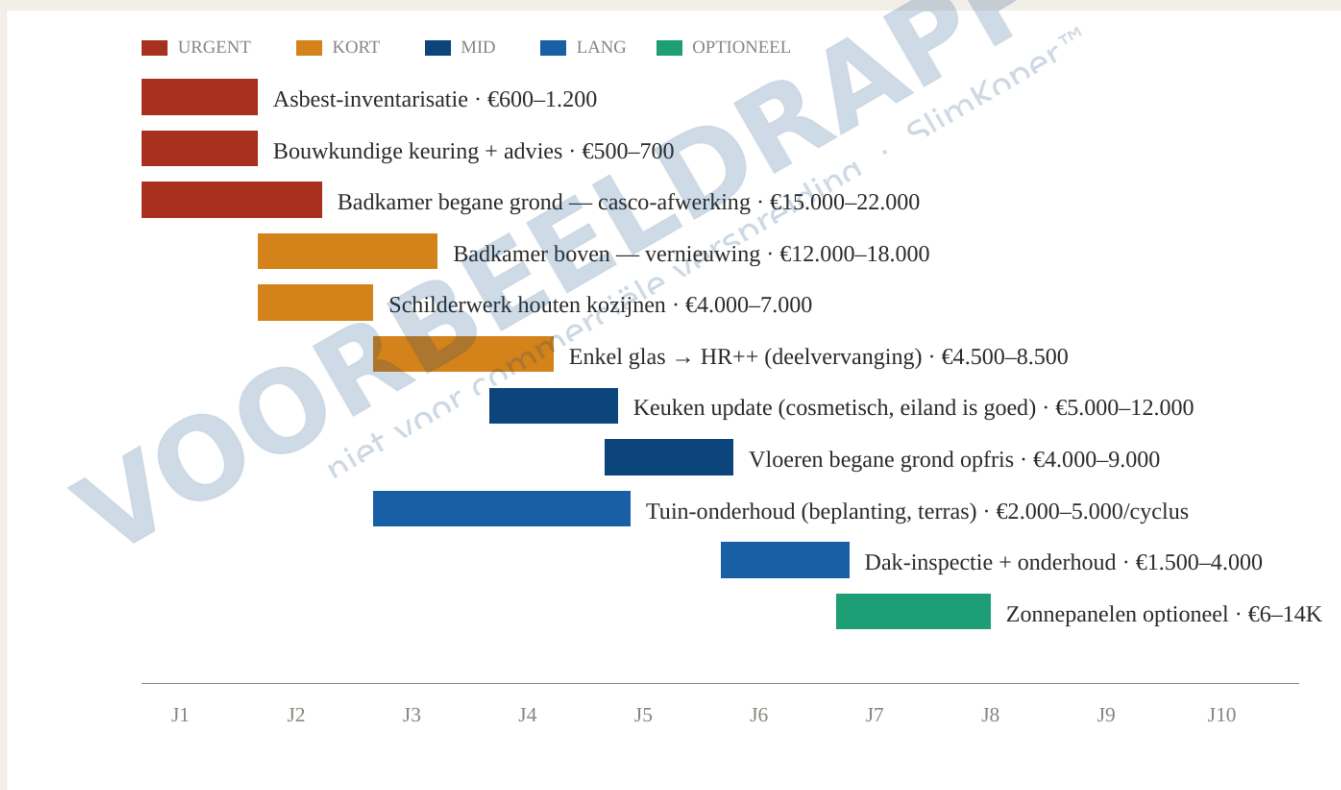
## RESERVERINGSADVIES

Voor een 35-jaars-oude 2-onder-1-kap-woning met aankomende renovaties (badkamers, glas-upgrade): houd **€400–500/maand** bovenop maandlasten aan voor onderhoud en geplande verbeteringen (zie pagina 8 voor 10-jaars renovatie-Gantt). Boven NHG-grens dus geen NHG-bescherming; zorg voor adequate woon-arbeidsongeschiktheid-dekking.

## 08 · RENOVATIE

# Renovatiebudget · 10 jaar

Op basis van bouwjaar 1991, listing-meldingen (badkamers casco-afwerking, deels enkel glas, art impressies), energielabel A en stadsverwarming. Niet alle items zijn verplicht — ze zijn ingedeeld op urgentie. Asbest-inventarisatie is sterk aanbevolen voor woningen pre-1993.



| PERIODE            | URGENT                   | KORT-TERMIJN             | MID-LANG                 | TOTAAL                    |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Jaar 1-3           | €16.100 – €23.900        | €20.500 – €33.500        | –                        | €36.600 – €57.400         |
| Jaar 4-7           | –                        | €4.500 – €8.500          | €12.500 – €30.000        | €17.000 – €38.500         |
| Jaar 8-10          | –                        | –                        | €7.500 – €18.000         | €7.500 – €18.000          |
| <b>TOTAAL 10JR</b> | <b>€16.100 – €23.900</b> | <b>€25.000 – €42.000</b> | <b>€20.000 – €48.000</b> | <b>€61.100 – €113.900</b> |

**RESERVERING / REKENMODEL**

Reserveer voor onderhoud + geplande renovatie circa **€500–800/maand** bovenop maandlasten (€61K–€114K verspreid over 120 maanden). Voor de eerste 24 maanden (badkamers, asbest, schilderwerk): aanzienlijk hoger — reken op **€1.500–2.300/maand** in jaar 1-2 als dit "frontloaded" wordt aangepakt, of spreid over 3 jaar voor cashflow-comfort.

## Juridische Checklist

Standaard items voor een eengezinswoning bestaande bouw plus conditionele items voor bouwjaar 1991 (asbest, ouderdom). Geen erfpacht, geen monument, geen zelfbewoningsplicht, geen VvE — wat de juridische complexiteit beperkt. Bouwkundige keuring is hier **KRITIEK**, niet optioneel.

|            |  |                     |
|------------|--|---------------------|
| KRITIEK    | <b>Bouwkundige keuring</b> — door erkend keurmeester (Vereniging Eigen Huis-aanbevolen). Aandacht voor: fundering, riool, daken, kozijnen, asbest-verdachte materialen.  | €500–700            |
| KRITIEK    | <b>Asbest-inventarisatie (SC-540 type-A)</b> — bouwjaar 1991 valt voor asbest-totaalverbod 1993. Verplicht voor verbouwingen waarbij asbest in beeld komt.   | €600–1.200          |
| KRITIEK    | <b>Ouderdomsclausule</b> in koopakte (woning >35 jaar) — verkoper sluit aansprakelijkheid uit voor bouwkundige gebreken die typisch zijn voor leeftijd. Lees zorgvuldig met notaris.                                     | notaris incl.       |
| KRITIEK    | <b>Asbestclausule</b> in koopakte — verkoper-vrijwaring expliciet bij koper-acceptatie. Koppel aan inventarisatie-uitkomst.  | notaris incl.       |
| BELANGRIJK | <b>Bestemmingsplan controle</b> — bevestig: woonbestemming, geen gewijzigde plannen voor woonerf, geen bouwvergunning-plicht voor toekomstige uitbouw.   | gratis publiek      |
| BELANGRIJK | <b>Energielabel verificatie</b> via ep-online.nl (RVO) — bevestig: label A geregistreerd en geldig, niet "voorlopig". Vraag definitief energielabel-rapport van verkoper.  | gratis publiek      |
| BELANGRIJK | <b>Kadaster uittreksel</b> — bevestig eigenaar, oppervlakte (368m <sup>2</sup> perceel), geen hypothecaire belasting nog niet doorgehaald, geen erfdiensbaarheden.   | €2,80 / item        |
| BELANGRIJK | <b>WOZ-waarde controle</b> — bevestig WOZ peildatum 2025 (€551.000) — koppel aan koopprijs voor OZB-verwachting komend jaar.   | gratis publiek      |
| BELANGRIJK | <b>Verkoopgeschiedenis check</b> — vraag verkoper expliciet om uitleg over eerdere niet-verkochte listing (Funda-archief ID 42314329). Reden voor terugtrekken? Eerdere biedingen? Bouwkundige issues toen al onderkend? | gratis · eigen werk |
| STANDAARD  | <b>Bodemonderzoek</b> — Gageldonk geen bekend verontreinigd gebied, maar standaard-check via bodemloket.nl is gratis en aangeraden.  | gratis publiek      |
| STANDAARD  | <b>Ontbindende voorwaarden</b> in voorlopige koopakte — financiering (4-6 weken), bouwkundige keuring (2-3 weken), evt. NHG-toets. Standaard NVM-modelakte hanteren.   | notaris incl.       |
| STANDAARD  | <b>Waarborgsom / bankgarantie 10%</b> — €57.500 binnen 3 dagen na vervallen ontbindende voorwaarden bij notaris. Conform NVM-standaard.  | eigen kapitaal      |

### JURIDISCHE WALK-AWAY

Stap weg als: **(a)** asbest-inventarisatie type-B aantoont bij verbouwing (sanerings-kosten kunnen €5–15K bedragen, nog niet ingerekend); **(b)** bouwkundige keuring fundering- of riool-issues vlagt boven €15K reparatie; **(c)** ouderdomsclausule wordt uitgebreid tot ook recente verbouwingen (vraag specifiek beperkt tot pre-1991 elementen); **(d)** verkoper geen heldere uitleg geeft over eerdere niet-verkochte listing.

## 10 · EINDVONNIS

# Eindvonnis & actie-agenda

## KERN-CONCLUSIE

Voorbeeldobject is een **valide kandidaat tegen vraagprijs €575.000**. De vraagprijs is verdedigbaar — onder buurt-vraagprijs/m<sup>2</sup>, marktconform binnen de eerlijke range €553–649K. Tegelijk: **geen reden tot overbieden boven €605.000**. De markt heeft eerder €550K afgewezen, save-ratio is koel, en er zijn 5+ alternatieven in Gageldonk. Dit is een markt waar discipline beloond wordt.

## ACTIE-AGENDA · DE KOMENDE 14 DAGEN

|                |  |   |
|----------------|--|---|
| STAP 1 · 24U   | <b>Bezichtiging plannen</b>              | vraag specifiek naar prior listing-uitleg |
| STAP 2 · WK 1  | <b>Bouwkundige keuring + asbest-inv.</b> | vooraf reserveren (€1.100–1.900)          |
| STAP 3 · WK 1  | <b>Hypotheek pre-approval</b>            | Doelprijs €577.500 als basis-aanvraag     |
| STAP 4 · WK 2  | <b>Openingsbod €560.000</b>              | -2,6% onder vraag, ontbindende vv.        |
| STAP 5 · WK 2  | <b>Tegenbod-ruimte tot €585.000</b>      | +1,7% boven vraag = doelprijs-top         |
| STAP 6 · GRENS | <b>Maximum €605.000 · stop daar</b>      | +5% boven vraag — boven dit walk-away     |

## DE 3 VRAGEN VOOR DE VERKOPER

- Hoe lang is de huidige eigenaar in bezit, en wat is de reden voor verkoop?** (Verkoper-profiel signaal 4 vereist context.)
- Wat is er gebeurd met de eerdere listing (vanaf-prijs €550.000)? Waren er biedingen? Bouwkundige issues toen al?** (Materieel signaal — kan walk-away triggeren als verkoper ontwijkend antwoordt.)
- Zijn er recent grote renovaties uitgevoerd?** (Verifieerbaar via energielabel-datum en mogelijke vergunningen — bevestigt of label A oorspronkelijk of upgrade is.)

## EINDVONNIS – VERDICT

Voorbeeldobject biedt een redelijke balans tussen ruimte (182m<sup>2</sup>, perceel 368m<sup>2</sup>), energie-efficiëntie (label A), en groene Gageldonk-ligging. De vraagprijs is eerlijk maar laat geen ruimte voor exuberantie. **Onze eerlijke waarde van €601.000 ligt 4,3% boven vraag — een marktconform onderhandelingscluster.** Het materiële signaal van een eerdere niet-verkochte listing op €550K, gecombineerd met een save-ratio onder 3% en 5+ alternatieven in de buurt, geeft de koper de positie om gedisciplineerd te bieden. Walk-away boven €680K is absoluut — boven dit niveau verlaat de prijs het marktconforme territorium en wordt deze 2-onder-1-kap een speculatieve aankoop zonder exit-marge.

## 11 · DATA TRANSPARANTIE

# Methodologie, bronnen, confidence

SlimKoper™ rapporten zijn pas zo sterk als de data eronder. Op deze pagina vindt u het volledige inzicht in onze methodologie, gebruikte bronnen, en eerlijke uitleg over wat we wel en niet weten. Honesty about limits is een trust-builder, niet een zwakte.

## CONFIDENCE &amp; GAUGE

**CONFIDENCE 75%** (BEPERKTE DATA)

Pre-divergentie confidence was 85%. Verlaagd naar 75% omdat formule-methode en comp-extrapolatie 52% uit elkaar lagen — meer onzekerheid dan een routine-run.

## METHODOLOGIE-DIVERGENTIE · BELANGRIJK

Drie waarderingsmethoden gaven verschillende uitkomsten:

- **Formule (§6.1 v2.1):** €507.000 (waarschijnlijk te laag — buurt-mediaan €3.331/m<sup>2</sup> is verkeerd segment voor 2-kap-premium)
- **Comp-extrapolatie naïef:** €761–780.000 (waarschijnlijk te hoog — overschat by size-elasticity)
- **Multi-anker reconciliatie:** €601.000 ← gerapporteerd

## RECONCILIATIE — DE DRIE ANKERS

| ANKER  | WAARDE          | WEGING      | RATIONALE  |
|--|-----------------|-------------|--|
| Aggressive size-penalty op comps               | €676.815        | 30%         | 3 verified 2-kap comps in Gageldonk, geïndexeerd Q2 2026, gecorrigeerd met stevigere size-penalty (factor 0,80) voor 180m <sup>2</sup> + |
| Relist-equilibrium (prior €550K × 1,08 × 0,97) | €576.180        | 40%         | Strongest market signal — markt heeft eerdere asking €550K rejected. Sindsdien +8% appreciatie minus 3% relist-discount                  |
| Qualis-makelaar judgment minus 3%              | €557.750        | 30%         | Premium-segment makelaar zette €575K vraagprijs — minus standaard vraag-vs-eerlijk discount  |
| <b>Gewogen eerlijke waarde</b>                 | <b>€600.841</b> | <b>100%</b> | <b>Afgerond €601.000, range €553K–€649K (±8%)</b>  |

## V2.2 CALIBRATION FINDINGS · DEZE RUN

**(1) Size-penalty extrapolatie.** v2.1 size\_factor-tabel (0,90 voor 180m<sup>2</sup>+) is gecalibreerd op één property (137m<sup>2</sup>) — extrapolatie naar 180m<sup>2</sup>+ zonder calibratie-data. Naïef toegepast gaf €761–780K; markt wijst dit af (prior €550K niet verkocht). Fix v2.2: tweede calibratie-punt >150m<sup>2</sup>, divergentie-flag bij methoden >10% spread.

**(2) P04 page-overflow.** v2.1-restructure van P04 (MARKTBEWEGING + Verkoper-profiel + benchmark) past niet op één A4. Dit rapport: 13 pagina's (P04 → P04a/P04b). Fix v2.2: P04 expliciet 2-paginas, of Verkoper-profiel naar P05.

## DATA-BRONNEN

| BRON  | TYPE    | WAARVOOR   | AS OF     |
|---|---------|--|-----------|
| Funda.nl (listing + buurt + verkocht-archief) | Publiek | Vraagprijs, kenmerken, baseline €/m <sup>2</sup> , 3 verified comps, prior listing | 2024-2026 |
| Kadasterdata.nl + Huispedia.nl                | Publiek | Voorbeeldobject straat-cijfers, WOZ-snapshot subject                               | 2025-2026 |
| Huisverkopen.nl / Huizenzoeker.nl             | Publiek | Breda gemeente-niveau €/m <sup>2</sup> + indexering trend                          | apr 2026  |
| Checkdithuis.nl                               | Publiek | Postcode 4824 overbod-statistieken (8,1%)  | 2024      |
| Buurtje.nl / Allecijfers.nl                   | Publiek | Buurt-demografie en leefbaarheidsscores  | 2025      |

**Niet gebruikt:** Kadaster transactie-records (paid), Calcasa AVM (B2B banken-tool), FunderMaps API (paid funderingsrisico), WOZ-trajectory 2-3 jaar. Rente 3,8% indicatief per 26-05-2026.

12 · COLOFON

## Colofon & aansprakelijkheid

SlimKoper™ levert biedstrategie-analyses voor Nederlandse huizenkopers. Geen taxatie, geen makelaardij, geen juridisch advies — bidding intelligence. Op deze pagina vindt u alle metadata, uitgever-info, en aansprakelijkheidskaders.

### RAPPORT METADATA

#### SK-2026-NL-BRE003

Voorbeeldobject 70, Breda  
26 mei 2026  
Premium Editie  
Engine v2.1 · 13 pagina's  
Confidence 75%  
QC: 46/46 (100%)

### UITGEVER

#### SlimKoper™

KVK 42056243  
info@slimkoper.nl  
slimkoper.nl  
BOIP Benelux 1548820  
klassen 36 + 42

### METHODOLOGIE

#### Multi-anker

Funda buurt-mediaan +  
verified comps + reijst-  
equilibrium · gewogen · marge  
±8%

### BEPERKINGEN

#### Beperkt

Geen Kadaster paid · geen  
Calcasa AVM · rente indicatief  
· methodologie-divergentie  
gevlagd

### AANSPRAKELIJKHEID

Dit rapport is **bidding intelligence** — een hulpmiddel voor de aankoopbeslissing van Nederlandse huizenkopers, gebaseerd op publieke data. Het is **geen taxatierapport** (NWWI, NRVT of Calcasa) en mag niet als zodanig worden gebruikt voor hypotheekverstrekking. Het is **geen juridisch advies** — raadpleeg een notaris en/of advocaat voor concrete koopovereenkomst-vragen. Het is **geen bouwkundig advies** — schakel een VEH/NVM-erkend keurmeester in. Het is **geen financieel advies** — raadpleeg een Wft-erkend hypotheekadviseur voor uw concrete financiering.

Het is **geen aanbod en geen biedingsopdracht**. Beslissingen die u op basis van dit rapport neemt, blijven uw eigen verantwoordelijkheid. SlimKoper™ accepteert geen aansprakelijkheid voor gevolgen van zulke beslissingen, behoudens opzet of grove nalatigheid van onze zijde.



# SlimKoper™

Weet wat je koopt · Bied wat het waard is

slimkoper.nl · KVK 42056243 · info@slimkoper.nl