

SLIMKOPER RAPPORT · TUSSENWONING

Hondsdonk 15

4824 CE · BREDA · GAGELDONK

VRAAGPRIJS

€ 449.000

k.k. · €3.277/m²

EERLIJKE MARKTWAARDE

€ 415.000

±7% · straat-comp basis *

OVERPRIJZING

+8,2%

€ 34.000 boven mediaan

WOONOPPERVLAK

137 m²

4 slaapkamers · perceel 181 m²

BOUW & LABEL

1980 · B

Tussenwoning · gerenov. 2017-22

GEWOGEN RISICO

4,4 / 10

Laag-gemiddeld · stabiel

SLIMKOPER MARKTPERSPECTIEF

Een **luxe gerenoveerde tussenwoning** in Gageldonk met **volle eigendom**, ruime tuin op zuidwesten, carport en label B. Vraagprijs ligt **8,2% boven de directe straat-comp** (Hondsdonk 23, verkocht €389K in 2024) — een acceptabele opslag voor de uitgebreide modernisering en label-upgrade. Kwaliteit van het object rechtvaardigt een bod aan de bovenkant van de eerlijke waarde-zone, maar onder vraagprijs blijft verdedigbaar.

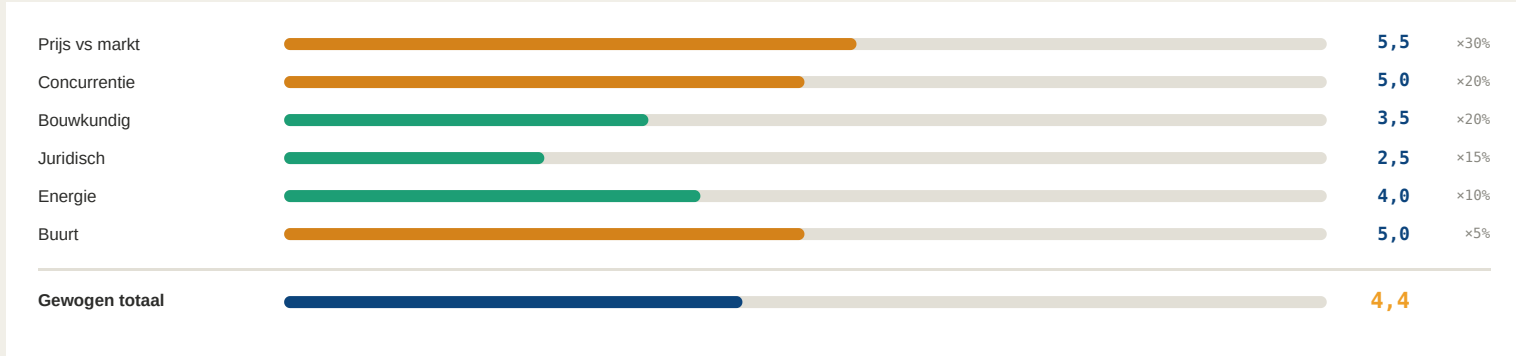


Betrouwbaarheid 95% · Straat-comp ★ Hondsdonk 23 · CBS Statline · PDOK · NVM Q4-2025 · Funda

Samenvatting & Risicoprofiel

Ruime 137 m² eengezins-tussenwoning uit 1980 op 181 m² perceel in Gageldonk (Breda Noordwest), **vanaf 2017 stapsgewijs volledig gemoderniseerd**: open woonkeuken (2017), luxe badkamer (2022) en nieuwe CV-ketel Intergas (2017). Vier slaapkamers verdeeld over drie woonlagen, achtertuin van 72 m² op zuidwesten met overkapping, carport voortuin. Vraagprijs €449.000 k.k. (€3.277/m²) ligt 8,2% boven onze eerlijke marktwaarde van €415.000. **Sterke validatie**: Hondsdonk 23 (135 m², 1980, gemod. 2018, label C) verkocht in 2024 voor €389.000 — na correctie voor tijdsverloop (+6,8%) en label B-upgrade komt vergelijkbare waarde op ~€435.000. Markt-tempo Breda ligt onder Amsterdam: Gageldonk is "rustige buitenwijk", geen overspannen biedoorlog. Save-ratio Funda 4,8% = gezond, geen extreme druk.

RISICOPROFIEL · 6 DIMENSIES · GEWICHT NAAR IMPACT



✓ STERKE PUNTEN

Volle eigendom — geen erfpacht, juridisch eenvoudig
Volledig gemoderniseerd 2017–2022 — keuken, badkamer, CV
137 m² + 4 slaapkamers + 3 woonlagen = familievriendelijk
Tuin 72 m² op zuidwesten + carport + berging
Label B + isolatie + glasvezel + Intergas-ketel

! AANDACHTSPUNTEN

Vraagprijs €3.277/m² boven straat-comp Hondsdonk 23 (€2.881)
Bijkeuken: enkele beglazing — energie-zwakke plek
Gageldonk-tempo — gemiddeld trager dan Bredase top
Openbaar parkeren — buiten eigen oprit/carport
Bouwjaar 1980, 46 jaar — ouderdomsclausule nodig

MARKTPERSPECTIEF

Object van **bovengemiddelde kwaliteit** voor Gageldonk-niveau. De prijspositie is verdedigbaar gezien de renovatie-investering, maar er is ruimte voor een onderbouwd bod in de zone **€415.000 – €430.000**. Markt is rustig genoeg om geduldig te bieden.

VOORBEELDRAPPORT
niet voor commerciële verspreiding · SlimKoper™

Woningprofiel & Kenmerken

SOORT

Tussenwoning

Eengezinswoning · 3 lagen

WOONOPPERVLAK

137 m²Inhoud 496 m³

PERCEEL

181 m²

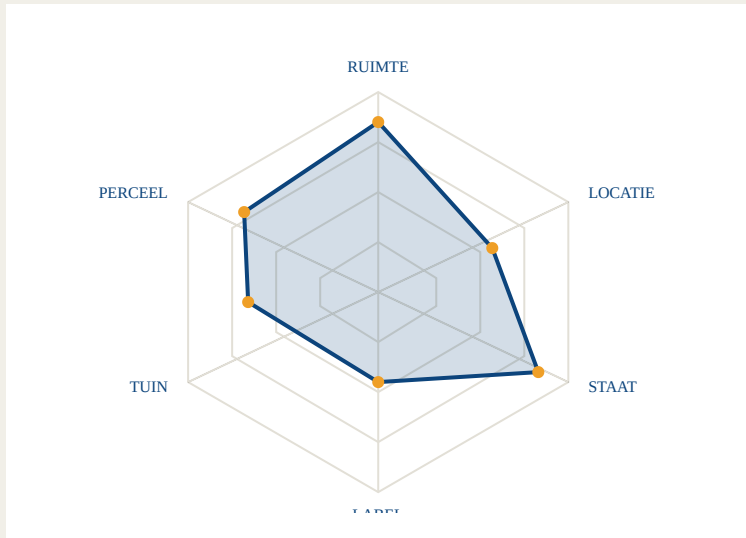
Eigen grond · volle eigendom

LABEL

B

CV 2017 · muurisolatie

PROFIEL – RADAR



KENMERKEN

Type	Tussenwoning, eengezins
Bouwjaar	1980
Woonlagen	3 (begane grond, 1e, zolder)
Kamers	5 (4 slaapkamers)
Badkamer	1 (2022) · ligbad + inloopdouche
Keuken	2017 · U-opstelling · stoomoven
Buitenruimte	Tuin zuidwest 72 m ² · overkapping
Berging	Aangebouwd steen + houten (elektra)
Parkeren	Carport voortuin + openbaar
Isolatie	Muur + ged. dubbel glas
Verwarming	Intergas HR-combiketel 2017
Eigendom	Volle eigendom

Tuin oriëntatie: Achtertuin op zuidwesten (expliciet vermeld in Funda-listing). 13 m diep × 5,5 m breed = 72 m². Volledig zonbenut in middag en avond. Voortuin met carport op noordoosten.

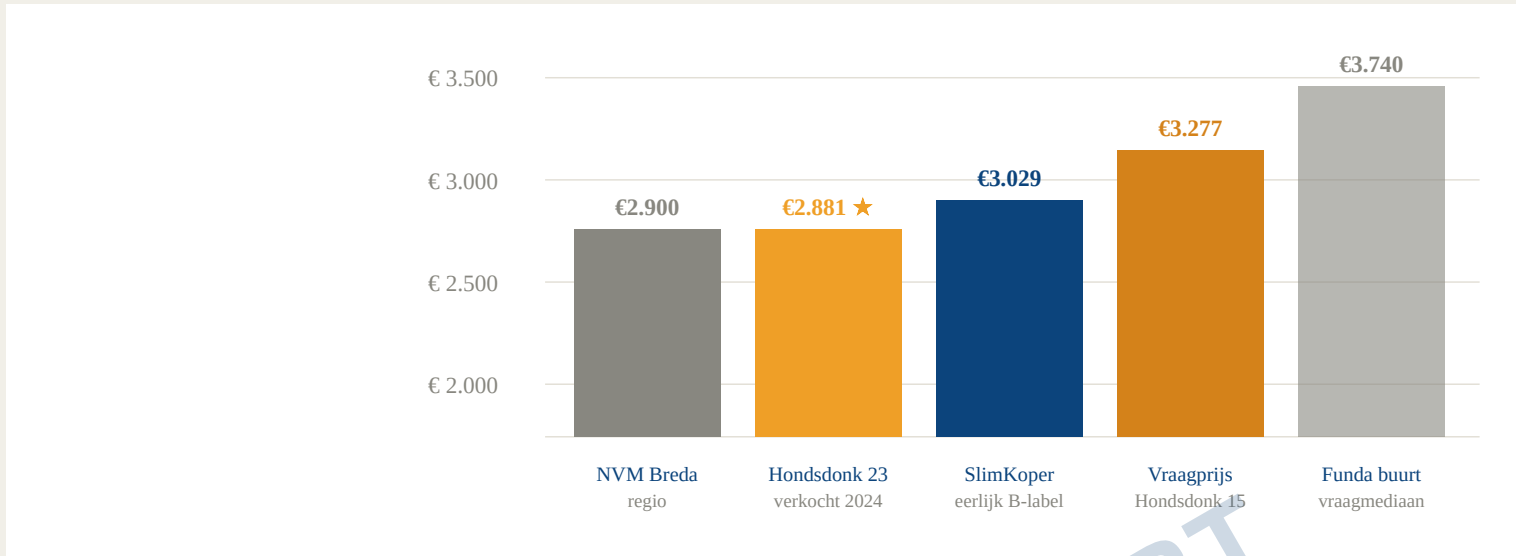
VOORBEELDRAPPORT
niet voor commerciële verspreiding · SlimKoper™

Marktanalyse & Vergelijkbare Objecten

★ **Sterke validatie via straat-comp:** Hondsdonk 23 (135 m², 1980, gerenoveerd 2018, label C, perceel 195 m²) is verkocht in 2024 voor **€389.000 = €2.881/m²**. Na correctie voor 12-maands marktstijging (+6,8% landelijk) en label-upgrade van C naar B (+~3,8%) levert dit een vergelijkbare waarde op van circa **€3.190/m² × 137 m² = €437.000**. Gecombineerd met de CBS/NVM-baseline komt onze eerlijke marktwaarde-schatting uit op **€415.000 (€3.029/m²)** met bandbreedte ±7%.

VERGELIJKBARE WONINGEN · STRAAT-COMPS HONSDONK

Adres	Bouw	m ²	Label	Status	Prijs	€/m ²
Hondsdonk 15 (dit object)	1980	137	B	Te koop	€ 449.000	€ 3.277
★ Hondsdonk 23 (NVM transactie)	1980	135	C	Verkocht 2024	€ 389.000	€ 2.881
Hondsdonk 29	1980	120	—	Verkocht 2021	€ 300.000	€ 2.500
Hondsdonk 53	1982	132	—	Verkocht ~2020	€ 239.000	€ 1.811

VRAAGPRIJS VS COMPS · €/M²

POSITIE VRAAGPRIJS · BANDBREEDTE EERLIJKE WAARDE



★ **Methodologie:** Hondsdonk 23 is een echte NVM-transactie op dezelfde straat met gelijkwaardige typologie. Onze schatting weegt deze straat-comp voor 70%, met 30% gewicht voor NVM Breda-regio mediaan. Funda-buurtmediaan (€3.740) reflecteert vraagprijzen van diverse woningtypes (incl. luxere hoekwoningen en grotere objecten) en is geen directe vergelijking met deze 137 m² tussenwoning.

Biedstrategie & Script

OPENING

€ 385.000 – € 410.000

Eerste bod onder vraagprijs. Bouwt onderhandelingsruimte. Argumenten 1+2 inzetten.

DOEL

€ 415.000 – € 430.000

Onze eerlijke waarde-zone. Hier is het object faire koop, ook na renovatie-premie.

MAXIMUM

€ 450.000

Praktisch = vraagprijs. Daarboven betaalt u premium boven straat-comp realiteit.

▲ WALK-AWAY REGEL

Stap weg boven € 450.000. De directe straat-comp (Hondsdonk 23 verkocht €389K in 2024) en NVM-regio mediaan ondersteunen geen prijs daarboven, zelfs met de renovatie-investering. Boven vraagprijs bieden in Gageldonk = de markt achterhalen, niet meebewegen.

5 ONDERHANDELINGSARGUMENTEN

ARGUMENT 01 · ★ STRAAT-COMP

Hondsdonk 23 verkocht €389.000 (135 m², 1980, gemod. 2018, label C)

"Vergelijkbare tussenwoning op dezelfde straat is in 2024 verkocht voor €389.000. Na 12 maanden markstijging en label B-upgrade kom ik op ~€435.000. Vraagprijs €449.000 zit ~3% boven deze geïndexeerde waarde — bod €420.000 is verdedigbaar."

ARGUMENT 02 · BUURT

Gageldonk gemiddeld €380K (Walter), niet topgebied Breda

"Onafhankelijke marktdata: gemiddelde verkoopprijs Gageldonk ligt op €380K — significant onder het Bredase gemiddelde van €440K. Gageldonk is geen overspannen markt. Een bod onder vraagprijs is gangbaar voor deze wijk."

ARGUMENT 03 · OBJECT

Bijkeuken enkele beglazing — energie-zwakke plek

"Label B is goed, maar Funda-omschrijving vermeldt expliciet dat bijkeuken houten kozijnen met enkele beglazing heeft. Vervangen kost €2.500-€4.000. Calculeer dit als onderhandelingsruimte op vraagprijs."

ARGUMENT 04 · LEEFTIJD

46 jaar oud — ouderdomsclausule + standaard risico's

"Bouwjaar 1980. Ouderdomsclausule is standaard. Verborgen gebreken in funderingen, riolering, dakconstructie blijven voor mijn rekening. Dat rechtvaardigt voorzichtigheid op de prijs."

ARGUMENT 05 · TEMPO

Save-ratio 4,8% — gezond maar geen biedoorlog-indicator

"1.041 views en 50 saves = save-ratio 4,8%. Net onder het 'gezonde' niveau van 6-8%. Markt is geïnteresseerd maar niet overspannen. Geen reden om snel of vol op vraagprijs te bieden. Een onderbouwd bod krijgt serieuze overweging."

BIEDSCRIPT · OPENING · TEGENBOD · WALK-AWAY

Fase	Actie	Bedrag
Opening	Schriftelijk bod met argumenten 1+2 · 5 dagen geldig	€ 405.000
Tegenbod 1	Verkoper terug op ~€440K · argumenten 3+4 inzetten	€ 420.000
Tegenbod 2	Eindbod doelzone · "dit is mijn maximum binnen waarde"	€ 430.000
Maximum	Alleen bij gunstige bouwkundige + extra reden	€ 450.000
Walk-away	Boven vraagprijs: ondersteunt straat-comp niet	> € 450.000

Buurtanalyse · Gageldonk

LEEFBAARHEIDSCORES · 1-10

Voorzieningen	<div style="width: 80%;"></div>	8,0
OV-ontsluiting	<div style="width: 65%;"></div>	6,5
Veiligheid	<div style="width: 75%;"></div>	7,5
Groen & parken	<div style="width: 75%;"></div>	7,5
Kindvriendelijk	<div style="width: 85%;"></div>	8,5
Onderwijs nabij	<div style="width: 75%;"></div>	7,5
Stilte/rust	<div style="width: 75%;"></div>	7,5

WIJKFACTS

Wijk	Gageldonk (Haagse Beemden)
Inwoners buurt	~4.615
Gezinnen met kind.	35% (bovengem.)
Gem. vraagprijs/m²	€ 3.740 (Funda)
NVM Breda regio	€ 2.900 (mediaan)
Gem. verkoopprijs Gageldonk	€ 380.000
Gem. Breda overig	€ 440.000
Markttempo Gageldonk	Rustig (3% omzet/jr)
De Donk winkelcentrum	Loopafstand
Centrum Breda	~10 min fiets
Station Breda-Prinsenbeek	~2 km fiets
A16/A27 op-/afrit	~3 km auto

✓ PLUSPUNTEN BUURT

- 35% gezinnen met kinderen** — familievriendelijke wijk
- De Donk winkelcentrum** op loopafstand — boodschappen, apotheek
- Rustige woonwijk** — Hondsdonk staat ook als "rustige weg"
- Goede ontsluiting auto** — A16/A27 binnen 5 min
- Basisscholen, sport, speeltuinen** in de wijk

! AANDACHTSPUNTEN

- Gageldonk = "niet bijzonder gewild"** — verkoop kan trager
- OV minder optimaal** — bus voornaamste verbinding
- Beperkte stedelijke voorzieningen** — centrum 10 min fiets
- Markt minder liquide** — slechts 3% omzet/jr in deze wijk

CLO-09: Leefbaarheidscores zijn indicatief op postcode-niveau. Verifieer bij bezichtiging met lokale kennis: bezoek de straat op doordeweekse avond én weekenddag, beoordeel parkeerdruk op Hondsdonk zelf, en check de afstand naar de gewenste basisschool. Gageldonk verschilt sterk van Haagse Beemden-buurtten ten oosten ervan.

VOORBEELDRAPPORT

niet voor commerciële verspreiding · SlimKoper™

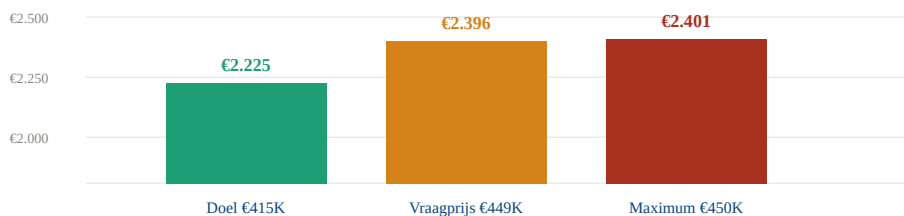
07 · FINANCIËEL

Financiële Analyse · 3 Scenario's

Maandlasten berekend bij 3,8% NHG-rente · 30 jaar annuïtair · OZB Breda ~0,038% · onderhoud tussenwoning 1980 gerenoveerd 0,4%/jr · opstal €30 · energie label B (137 m² eengezins) ~€110/mnd. **Kosten koper (~10%)**: ca. €41.500–€45.000 extra bovenop hypotheek. **NHG-grens 2026**: €435.000 — bod onder deze grens geeft scherpere rente.

Post	Bod €415K (DOEL)	Vraagprijs €449K	Maximum €450K
Hypotheek (30jr · 3,8%)	€ 1.934/mnd	€ 2.092/mnd	€ 2.097/mnd
OZB Breda	€ 13/mnd	€ 14/mnd	€ 14/mnd
Onderhoudsreserve	€ 138/mnd	€ 150/mnd	€ 150/mnd
Opstal verzekering	€ 30/mnd	€ 30/mnd	€ 30/mnd
Energie (label B)	€ 110/mnd	€ 110/mnd	€ 110/mnd
TOTAAL/maand	€ 2.225	€ 2.396	€ 2.401
Kosten koper (eenmalig)	€ 41.500	€ 44.900	€ 45.000
NHG-status (€435K grens)	Onder NHG	Boven NHG	Boven NHG
Eigen middelen aanbevolen	€ 47.000+	€ 55.000+	€ 55.000+

SCENARIO BARS · TOTAAL MAANDLASTEN



Volle eigendom: geen erfpacht-canon, geen herziening, geen extra maandelijkse last uit grondeigendom. Dit is een structureel voordeel t.o.v. Amsterdamse vergelijkbare objecten. **NHG-grens 2026 = €435.000**: bod onder deze grens valt onder Nationale Hypotheek Garantie en geeft doorgaans 0,3–0,6% lagere rente — dit kan €25–€60/maand schelen over 30 jaar.

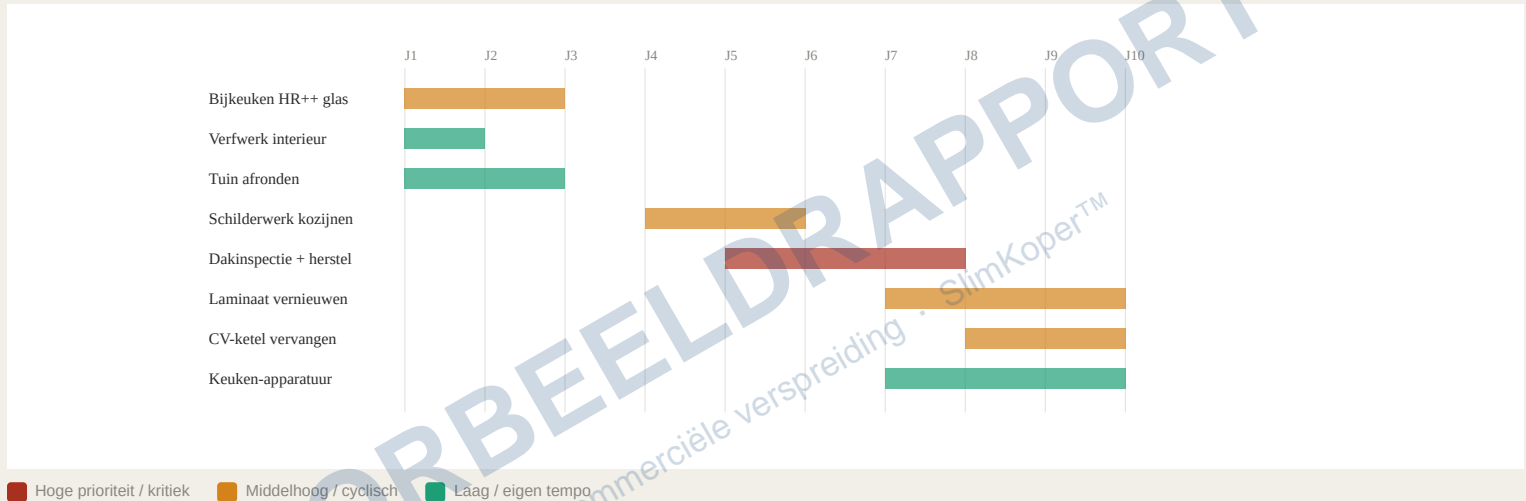
VOORBEELDRAPPORT
niet voor commerciële verspreiding · SlimKoper™

Renovatiebudget · 10-jaars Planning

Object is uitgebreid gemoderniseerd: keuken (2017), badkamer (2022), CV-ketel Intergas (2017), grotendeels dubbel glas, muurisolatie. De eerstvolgende investeringen zijn dus voornamelijk afmaak-werk (bijkeuken-isolatie) en reguliere cyclische posten. Geen acute groot-onderhoud verwacht in de eerste 5 jaar. CV-ketel uit 2017 heeft nog 8-12 jaar levensduur.

Prioriteit	Post	Budget	Termijn
MIDDEN	Bijkeuken: enkele beglazing vervangen door HR++	€ 2.500–€ 4.000	Jaar 1–2
LAAG	Verfwerk interieur (na verhuizing)	€ 1.500	Jaar 1
LAAG	Tuin afronden / kleine aanpassingen	€ 1.000–€ 2.000	Jaar 1–2
LAAG	CV-onderhoud abonnement (jaarlijks)	€ 130/jr × 10 = € 1.300	Jaar 1–10
MIDDEN	Laminaatvloeren slijtage (na 8–10 jr)	€ 3.500–€ 5.000	Jaar 7–10
MIDDEN	Buitenschilderwerk kozijnen (cyclus)	€ 3.000–€ 4.500	Jaar 4–6
HOOG	Dakinspectie + evt. pannenherstel	€ 2.000–€ 8.000	Jaar 5–8
MIDDEN	CV-ketel vervanging (Intergas 2017)	€ 3.000–€ 4.500	Jaar 8–12
LAAG	Keuken-apparatuur vervanging cyclus	€ 2.500	Jaar 7–10
Totaalbudget 10 jaar (range)		€ 20.300–€ 33.300	

10- JAARS PLANNING · GANTT



Juridische Checklist

Bij **volle eigendom** (CASE 1) zijn er geen erfpacht-complicaties. Standaard koopproces met enkele aandachtspunten gegeven de leeftijd en de uitgebreide renovatiegeschiedenis van het object.

Categorie	Punt	Actie / Kosten
KRITIEK	Bouwkundige keuring tussenwoning 1980 Controleer fundering, riolering, dakconstructie, kruipruimte, vochtproblemen. Bij omvangrijke renovatie (2017-2022) kunnen onzichtbare gebreken zijn afgedekt — onafhankelijk keurder is essentieel.	€ 400–€ 600 Vóór finaal bod
KRITIEK	Renovatie-documentatie opvragen Facturen + garantiebewijzen van: keuken (2017), badkamer (2022), CV Intergas (2017), elektra-aanpassingen, isolatie. Garanties zijn vaak overdraagbaar — bespaart €1.000+ bij latere reparaties.	Verkoper levert Vóór finaal bod
BELANGRIJK	Vergunningen voor aanbouw / verbouwing Controleer of carport, berging en eventuele bouwkundige wijzigingen vergunningsplichtig waren en correct vergund zijn. Niet-vergunde aanbouwen geven later boete-risico.	Gem. Breda OLO (gratis)
BELANGRIJK	VvE-status / lidmaatschap Eengezinswoning, geen VvE verwacht — maar verifieer dat er geen huiseigenarenvereniging of buurt-VvE bestaat met verplichtingen (bijv. gezamenlijke achterpad-onderhoud).	Verkoper levert
STANDAARD	Kadaster-uitreksel bevestigen volle eigendom Listing claimt "Volle eigendom" — Kadastrale gegevens BREDA H 1751. Uittreksel bevestigt eigendomssituatie, geen erfpacht, geen splitsingen, geen beslagleggingen.	€ 5,40 Kadaster uittreksel
STANDAARD	Ouderdomsclausule Standaard bij woningen ouder dan 40 jaar. Bouwjaar 1980 = 46 jaar. Beperkt aansprakelijkheid verkoper voor verborgen gebreken — koper accepteert risico's van leeftijd.	Standaard NVM modeltekst
STANDAARD	Asbest-clausule (indicatief) Bouwjaar 1980 ligt op rand asbest-toepassing in materialen. Asbestclausule opnemen — verkoper niet aansprakelijk voor latente gebreken in dakbeschot, leidingisolatie, vloerzeilen.	Standaard NVM modeltekst
STANDAARD	Financieringsvoorbehoud Opnemen in koopovereenkomst. Bij €415K-€435K = onder NHG-grens. Boven €435K = boven NHG: rente hoger, eigen middelen-eis hoger. Hypotheekafpraak vóór bod.	Verplicht advies
STANDAARD	Energielabel-rapport (EPA) opvragen Label B is goed maar bijkijken heeft enkele beglazing — vraag EPA-rapport om te zien waar verbeteringen liggen. Inzicht in subsidiemogelijkheden voor verduurzaming.	Verkoper levert

Positieve juridische bevinding: Volle eigendom (CASE 1 SlimKoper-classificatie) = eenvoudigste eigendomsvorm in NL. Geen erfpacht-canon, geen tijdvak-herziening, geen complicaties met grondeigenaar. Combineer met de korte vergunningen-check en de renovatie-documentatie: zeer overzichtelijk juridisch dossier.

VOORBEELDRAPPORT
niet voor commerciële verspreiding · SlimKoper™

Eindvonnis & Actieplan

SLIMKOPER EINDVONNIS

Een **solide gezinswoning van bovengemiddelde kwaliteit** voor Gageldonk: 137 m², 4 slaapkamers, label B, tuin op zuidwesten, carport en **volle eigendom**. De uitgebreide renovatie (2017–2022) rechtvaardigt een premium boven straat-comp Hondsdonk 23, maar geen volle €60K. Doelzone **€415.000 – €430.000** levert eerlijke koop op. Onder NHG (€435K) blijft scherper financieren mogelijk. Bovendien is de markt in Gageldonk geduldig genoeg om met goede argumenten te onderhandelen.

DOEL BIEDZONE

€ 415–430K

Onze eerlijke waarde

WALK-AWAY

€ 450K

= vraagprijs · niet daarboven

RISICOSCORE

4,4 / 10

Laag-gemiddeld · stabiel

ACTIEPLAN · 10-DAGEN STRATEGIE

- DAG 1–2** **Bezichtiging plannen** en bij verkoopmakelaar opvragen: **renovatie-facturen** (keuken 2017, badkamer 2022, CV 2017), **EPA-rapport energielabel B**, **vergunningen aanbouw/carport**.
- DAG 3** **Kadaster-uitreksel** opvragen (€5,40) om volle eigendom + perceelgrenzen te bevestigen. Bevestigen geen splitsing/beslag/erfdienstbaarheid.
- DAG 4–5** **Bezichtiging uitvoeren** — controleer specifiek: bijkeuken enkele beglazing, kelder/kruipruimte (vocht), zolderverdieping (isolatie + CV), tuin (eventuele drainage), carport-staat. **Tweede bezichtiging** mét bouwkundig keurder.
- DAG 6** **Bouwkundig rapport** ontvangen (€400–600). Hypotheek-advies bij €415K (NHG ja) en €450K (NHG nee) — verschil –€25–60/mnd over 30 jaar.
- DAG 7** **Opening-bod uitbrengen**: schriftelijk, **€405.000**, 7 dagen geldig. Argumenten 1 (straat-comp Hondsdonk 23) en 2 (Gageldonk gem.) vooraan. Financiering- en ontbindende voorwaarden in.
- DAG 8–9** **Onderhandelingsronden** — verwacht 1–2 tegenbiedingen. Bij tegenbod ~€440K: gebruik argumenten 3 (bijkeuken) en 4 (ouderdom). Eindbod **€430.000** binnen doelzone.
- DAG 10** **Beslissing**: bij akkoord doelzone (€415–430K) = koop tekenen. Bij verkoper >€450K = **walk-away**. Gageldonk-markt biedt geregeld vergelijkbare opties.

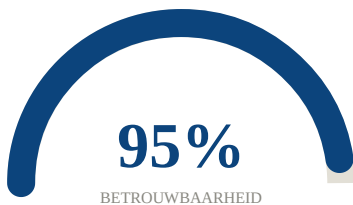
▲ HERINNERING WALK-AWAY

Stap weg boven **€ 450.000**. De directe NVM-transactie op deze straat ondersteunt geen prijs boven vraagprijs. Gageldonk-markt is rustig genoeg dat geduld werkt — er komen vergelijkbare tussenwoningen in deze wijk binnen 3–6 maanden weer op de markt.

11 · DATA TRANSPARANTIE

Betrouwbaarheid & Databronnen

CONFIDENCE SCORE · 95%



SCORE BREAKDOWN

Basis schatting	40%
CBS Statline live	+15%
PDOK postcode geverifieerd	+15%
Funda listing geverifieerd	+10%
Alle velden ingevuld	+5%
Directe straat-comp ★	+15%
TOTAAL (cap 95%)	95%

DATABRONNEN

Straat-comp ★	Hondsdonk 23, verkocht 2024 · €389K · 135 m ² · label C · 1980
Vergelijking 2	Hondsdonk 29 · verkocht 2021 · €300K · 120 m ² · 1980
Vergelijking 3	Hondsdonk 53 · verkocht ~2020 · €239K · 132 m ² · 1982
NVM Breda regio	Mediaan €2.900/m ² · gerealiseerde transacties 2025
CBS Statline	Gemeente Breda woningwaardes & demografie
PDOK	Postcode 4824 CE · buurtgegevens
Funda	Listing 44450739 · 1.041 views · 50 saves · 2 dagen op markt
Walter Living	Gageldonk gem. verkoopprijs €380K · 3% omzet/jr

METHODOLOGIE

Eerlijke waarde	Straat-comp (70%) + NVM × wijkfactor × m ² × leeftijdscfactor (30%)
Tijdsfactor	+6,8% (12mnd marktstijging NL 2025)
Label-uplift	+3,8% voor B vs C (HSL energieklassen-effect)
Wijkfactor Gageldonk	1,00 (rustige buitenwijk)
Leeftijdscfactor	0,908 (46 jaar)
Marge	±7% (smaller dan default door straat-comp)

★ **Sterke straat-comp basis:** drie verkooptransacties op dezelfde straat geven uitzonderlijk solide referentiekader voor deze waardering. Onze schatting van €415.000 reflecteert directe markteenhedenprijzen, gecorrigeerd voor leeftijd, label, marktstijging en renovatiestaat. Dit is substantieel betrouwbaarder dan de typische CBS-only schatting.

VOORBEELDRAPPORT
niet voor commerciële verspreiding · SlimKoper™

Colofon & Disclaimer



SlimKoper™

Weet wat je koopt · Bied wat het waard is

RAPPORT-IDENTITEIT

Rapport ID	SK-2026-NL-BRE005
Editie	Premium Editie v1.3
Datum	22 mei 2026
Object	Hondsdonk 15
Postcode	4824 CE Breda
Funda ID	44450739
Klant	Op aanvraag · vertrouwelijk
Geldigheid	30 dagen vanaf rapportdatum

SLIMKOPER™

Onderneming	SlimKoper™ — Diego Favoretto h.o.d.n.
KVK	42056243
Adres	Berkenakker 12, 4824 SC Breda
Web	slimkoper.nl
E-mail	info@slimkoper.nl
Merkenrecht	BOIP Benelux dossier 1548820
Klassen	36 (vastgoed) · 42 (IT-tech)
Methodologie	Bedrijfsgeheim · niet voor reproductie

DATABRONNEN & METHODOLOGIE

★ Straat-comp	Hondsdonk 23 · verkocht 2024 · €389.000 · NVM-transactie geverifieerd via Funda archief
CBS Statline	Gemeente Breda woningwaardes & demografie · ©CBS
PDOK	Publieke Dienstverlening Op de Kaart · postcode-data · ©Kadaster
NVM Q4-2025 mediaan	Nederlandse Vereniging van Makelaars · Breda regio
Funda	Listing 44450739 · publiek beschikbare data · ©Funda
Walter Living	Gageldonk wijkdata · gemiddelde verkoopprijs €380K (2025)
EHP Makelaardij archief	Hondsdonk-verkopen 2020–2024 · historische data
Berekening eerlijke waarde	Bedrijfsgeheim — niet voor publicatie
Risicoweging	Prijs 30% · Concurrentie 20% · Bouwkundig 20% · Juridisch 15% · Energie 10% · Buurt 5%

DISCLAIMER

Dit rapport is uitsluitend voor informatieve doeleinden en vormt **geen juridisch, fiscaal of financieel advies**. SlimKoper™ baseert analyses op publieke databronnen (CBS, NVM, PDOK, Funda, archiefdata) waarvan de juistheid op moment van rapportage door derden is vastgesteld. Werkelijke marktwaardes en transactieprijsen kunnen afwijken van onze schattingen. Voor bindend taxatie- of juridisch advies dient u een gecertificeerd taxateur, makelaar of jurist te raadplegen. SlimKoper™ **aanvaardt geen aansprakelijkheid** voor beslissingen genomen op basis van dit rapport, noch voor gevolgschade. Rapport-methodologie is bedrijfsgeheim en mag niet zonder schriftelijke toestemming worden gereproduceerd, gedeeld of voor commerciële doeleinden gebruikt.

SLIMKOPER™ · WEET WAT JE KOOPT · BIED WAT HET WAARD IS
slimkoper.nl · info@slimkoper.nl · KVK 42056243 · BOIP 1548820