

ONAFHANKELIJK AANKOOP- EN BIEDADVIES

Weet wat je biedt, voordat je biedt.

Voorbeeldlaan 12, 0000 AA Voorbeeldstad

Tussenwoning · Bouwjaar 1998 · 112 m² woonoppervlak · Vraagprijs € 415.000 k.k.

Rapportnummer BZ-20260817-0142 · Datum 17 augustus 2026



GEADVISEERD OPENINGSBOD
€ 405.000

KANSRIJK BOD
€ 425.000

BELANGRIJKSTE AANDACHTSPUNT
Dak en installaties (1998)

00 · LEESWIJZER

Inhoud van dit rapport

01	Samenvatting & kernadvies	3
02	Woninganalyse	4
03	Vergelijkbare verkopen	5
04	Markt & buurtscan	6
05	Waarde-indicatie & methodiek	7
06	Biedadvies	8
07	Risicomatrix	9
08	BiedScore & biedtactiek	10
09	Financiering — algemene indicatie	11
10	Afbakening, methodiek & bronnen	12
11	Contact & vervolgstappen	13

Hoe lees je de labels?

FEIT	Officiële bron, niet interpreteerbaar.
MARKTGEGEVEN	Actuele markt- of transactiedata.
BEREKENING	Uitkomst van een vaste rekenmethode.
INSCHATTING	Deskundig oordeel zonder harde bron.
AANNAME	Expliciet gelabeld uitgangspunt.
NIET VASTGESTELD	Ontbrekende informatie — nooit stilzwijgend geschat.

Belangrijk om te weten: een vraagprijs is geen marktwaarde, en de geschatte marktwaarde is een modelmatige inschatting en geen taxatie.

01 · SAMENVATTING

Kernadvies in één oogopslag

GESCHATTE MARKTWAARDE

€ 410k – 450k

Bandbreedte · klasse 3

GEADVISEERD OPENINGSBOD

€ 405.000

Scherp bod

BOVENGRENS

€ 445.000

Bovenkant bandbreedte

De bovengrens is geen bod-advies. Hij is afgeleid van de geschatte marktwaarde: hoger bieden kan om een woning te winnen, maar maakt de woning niet meer waard en vergroot het risico dat een taxatie lager uitvalt dan je bod.

Sterk dossier



De woning is courant, de vraagprijs ligt onder de geschatte marktwaarde en de risico's zijn overwegend laag tot gemiddeld. Zie hoofdstuk 8 voor de opbouw van dit cijfer.

Top 3 aandachtspunten

- **Technisch** — dak en installaties dateren uit bouwjaar 1998, geen recente onderhoudshistorie beschikbaar. **INSCHATTING**
- **Juridisch** — geen erfpacht, standaard koopovereenkomst verwacht. **MARKTGEGEVEN**
- **Markt** — bovengemiddelde belangstelling in de buurt, houd rekening met overbieding. **INSCHATTING**

Wat betekent dit voor jou als koper?

De vraagprijs van € 415.000 ligt onder de geschatte marktwaarde. Een opening rond € 405.000 geeft onderhandelingsruimte; bij concurrentie is € 425.000 een kansrijk bod. Richting € 445.000 of hoger vraagt om een bewuste tactische keuze. Bespreek je financieringsruimte vóór je biedt.

02 · WONINGANALYSE

Kenmerken van de woning

KENMERK	WAARDE	BRON
Adres	Voorbeeldlaan 12, 0000 AA Voorbeeldstad	FEIT
Woningtype	Tussenwoning	BAG API
Bouwjaar	1998	BAG API
Woonoppervlakte	112 m²	BAG API
Perceeloppervlakte	145 m²	ALTUM AI
Energielabel	B	EP-ONLINE (RVO)
Vraagprijs	€ 415.000 k.k.	OPGEGEVEN DOOR KOPER
Vraagprijs per m²	€ 3.705	BEREKENING

De woning is een tussenwoning in een straat met vergelijkbare bouw uit dezelfde periode; type en oppervlakte sluiten aan bij de buurt. Er is geen bouwkundig rapport aangeleverd bij dit sjabloon: uitspraken over de technische staat zijn een inschatting op basis van bouwjaar en woningtype, geen bouwkundige keuring.

Pluspunten

- Energielabel B, boven het gemiddelde voor de bouwperiode
- Courant woningtype met stabiele vraag in de buurt
- Rustige straat, geen doorgaand verkeer

Aandachtspunten

- Dak en cv-installatie dateren uit bouwjaar, onderhoudshistorie onbekend
- Geen recent bouwkundig rapport beschikbaar
- Achterstallig onderhoud niet uit te sluiten zonder eigen inspectie

Vergelijkbare verkochte woningen

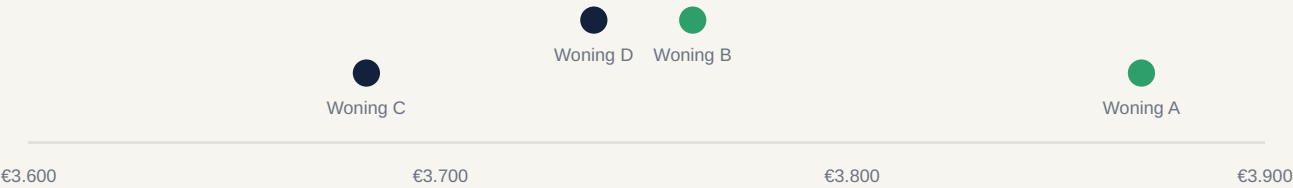
Selectie: tussenwoningen binnen 900 meter, bouwjaar 1985–2010, verkocht in de afgelopen 12 maanden.

BEREKENING — SELECTIEMETHODE

STRAAT (DEELS)	M²	BOUWJAAR	VERKOCHT	PRIJS	€/M²
Fictiefstraat A 20-40	108	1996	mrt 2026	€ 418.000	€ 3.870
Fictiefstraat B 5-25	115	2001	jan 2026	€ 432.500	€ 3.761
Fictiefhof C 2-18	110	1994	nov 2025	€ 405.000	€ 3.682
Fictiefpad D 8-22	118	2003	okt 2025	€ 441.000	€ 3.737

MARKTGEGEVEN Voorbeeldweergave; alle referentiegegevens in deze tabel zijn fictief. In een echt rapport staat hier de bronvermelding die hoort bij de licentie die op het moment van levering geldt.

Prijs per m² in perspectief



De vier referenties wijzen op circa € 412.000 tot € 433.000 vóór correcties. Dit is een bouwsteen voor de waarde-indicatie, niet de uitkomst zelf.

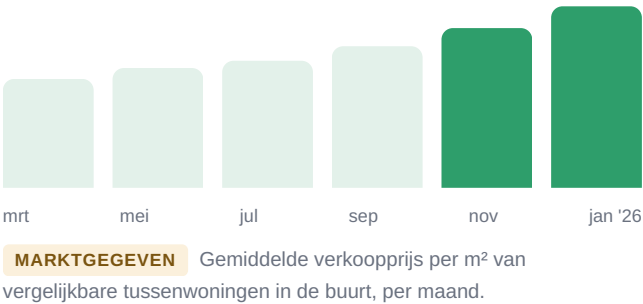
Markt & buurtscan

Buurtkenmerken

Leefbaarheid	
Voorzieningen	
Bereikbaarheid	
Toekomstwaarde	

INSCHATTING Openbare leefbaarheids- en voorzieningenindicatoren; geen persoonlijke ervaring met de buurt.

Prijsontwikkeling vergelijkbare woningen



Schaarste-indicator

Dit wijst op een krappe markt met verhoogde kans op meerdere biedingen — relevant voor de biedtactiek.

3

VERGELIJKBARE
WONINGEN TE KOOP

18

DAGEN GEMIDDELDE
VERKOOPTIJD

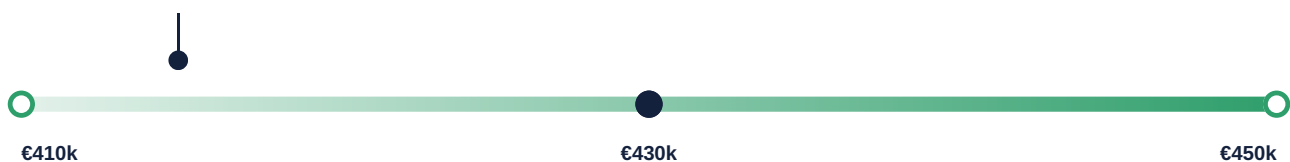
05 · METHODIEK

Waarde-indicatie

Vraagprijs is geen marktwaarde. De vraagprijs is wat de verkoper vraagt. De waarde hieronder is een modelmatige inschatting — geen taxatie.



Waarde-bandbreedte



Hoe komt dit tot stand?

De waarde-indicatie combineert een gelicentieerd waarderingsmodel met de referentietransacties uit hoofdstuk 3 en de objectkenmerken uit hoofdstuk 2. BiedZeker bouwt geen eigen taxatiemodel; de onderliggende waardering komt van een gespecialiseerde databronpartij.

Nauwkeurigheidsklasse 3

De modelleverancier geeft bij elke waardering een klasse op de gestandaardiseerde branche-schaal van 0 tot 7. **Klasse 3** betekent: van alle woningen die dit model waardeert, valt minstens 85% binnen 20% van de werkelijke prijs en minstens 70% binnen 10%. Voor deze woning komt die 10% neer op circa **€ 43.000**. Dat is geen belofte over dit adres, maar over het model als geheel.

FEIT · MODELSPECIFICATIE

Wat dit niet is

Geen taxatierapport, bouwkundige waardering of garantie op verkoopprijs. Voor hypotheekdoeleinden blijft een officiële taxatie nodig.

06 · BIEDADVIES

Scherp bod, kansrijk bod en bovengrens



BEREKENING Afgeleid van de marktwaarde-bandbreedte en biedcontext. Geen bedrag is een garantie op acceptatie.

Biedladder



Waarom deze drie bedragen?

- **Scherp bod (€ 405.000)** — onderhandelingsruimte bij beperkte concurrentie.
- **Kansrijk bod (€ 425.000)** — meest realistische inzet gezien de schaarste.
- **Bovengrens (€ 445.000)** — maximum dat nog aansluit bij de marktwaaarde.

07 · RISICO'S

Risicomatrix



Technisch

GEMIDDELD

Dak, cv-installatie en leidingwerk zijn niet apart geïnspecteerd.

INSCHATTING



Juridisch

LAAG

Geen erfpacht of VvE. Standaard koopovereenkomst verwacht.

MARKTGEGEVEN



Financieel

LAAG

Vraagprijs ligt onder de geschatte marktwaarde; taxatierisico beperkt.

BEREKENING



Markt

GEMIDDELD

Krappe markt verhoogt de kans op overbieding boven de grens.

INSCHATTING

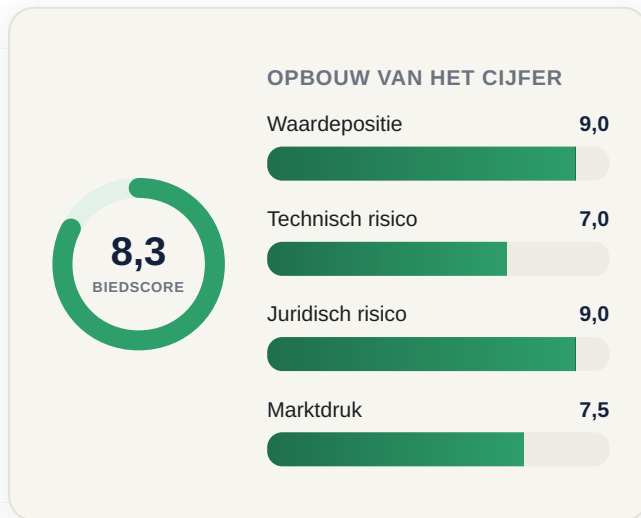
Taxatierisico

Omdat de vraagprijs onder de geschatte marktwaarde ligt, is de kans klein dat een officiële taxatie lager uitvalt dan je bod — mits je binnen de bovengrens blijft. Bied je boven de bovengrens, dan neemt het taxatierisico toe. **INSCHATTING**

Aandacht vóór je biedt

- Overweeg een bouwkundige keuring, zeker boven € 425.000.
- Controleer de koopovereenkomst op ontbindende voorwaarden.
- Laat afwijkende juridische bepalingen altijd toetsen.

BiedScore & concrete biedtactiek



Geen eindoordeel, wel een startpunt

De BiedScore is een gewogen samenvatting van vier deelscores en vervangt geen onderliggende hoofdstukken. Gebruik het cijfer als startpunt van het gesprek.

[BEREKENING](#)

Checklist vóór je een bod uitbrengt

- Begin met € 405.000 als de situatie dat toelaat; ga niet meteen naar de bovengrens.
- Neem een financieringsvoorbehoud op, tenzij je financiering al rond is.
- Overweeg een bouwkundige keuring, zeker boven € 425.000.
- Vraag naar de reactietermijn en houd rekening met mogelijke overbieding.
- Bepaal vooraf je absolute maximum en houd je daaraan.

Van voorbereiding naar besluit

Bod voorbereiden



Voorwaarden



Bod uitbrengen



Reactie



Tegenbod

Algemene indicatie — geen persoonlijk advies

Dit is geen hypotheekadvies. Onderstaande cijfers zijn een algemeen rekenvoorbeeld, niet gebaseerd op jouw inkomen, situatie of wensen.

UITGANGSPUNT	WAARDE	LABEL
Bruto jaarinkomen	€ 75.000 (rekenvoorbeeld)	AANNAME
Hypotheekrente (10 jaar)	4,0% (illustratief)	AANNAME
Indicatieve maximale hypotheek	€ 320.000	BEREKENING
Maandlast bij € 425.000	€ 1.750 bruto	BEREKENING
NHG van toepassing	Ja, binnen kostengrens	PUBLIEKE NORM

Deze berekening gebruikt een verondersteld inkomen en een illustratieve rente. De daadwerkelijke maximale hypotheek hangt af van inkomen, verplichtingen, actuele rente en geldverstrekker.

Aanbevolen vervolgstap

Bespreek dit rapport met een hypotheekadviseur voordat je een bod uitbrengt boven het scherpe bod. Die toetst je werkelijke financieringsruimte en kan de financiële biedcheck uitvoeren.

ACTIE VOORAF

Wat dit rapport wel en niet is

Dit rapport is geen taxatie, bouwkundige keuring, aankoopmakelaarsdienst of persoonlijk hypotheekadvies. Het geeft geen garantie op een juist of geaccepteerd bod.

Gebruikte bronnen

BRON	GEBRUIKT VOOR	GERAADPLEEGD
BAG API	Bouwjaar, oppervlakte, type	15 augustus 2026
EP-Online (RVO)	Energielabel	15 augustus 2026
Altum AI	Referentietransacties — geregistreerde koopsommen uit notariële akten	15 augustus 2026
Gelicentieerd waarderingsmodel	Marktwaaarde en klasse	15 augustus 2026
WOZ-waardeloket	Contra-indicatie	15 augustus 2026

Voorbeeldweergave: deze tabel laat zien hoe een echt rapport zijn herkomst verantwoordt. In deze fictieve voorbeeldcasus is geen van de genoemde bronnen daadwerkelijk geraadpleegd.

Labels in dit rapport

FEIT

Officiële bron.

INSCHATTING

Deskundig oordeel.

MARKTGEGEVEN

Actuele data.

AANNAME

Gelabeld uitgangspunt.

BEREKENING

Vaste methode.

NIET VASTGESTELD

Ontbrekende informatie.

Menselijke eindcontrole vóór levering

Technologie brengt de data samen. Iemand uit ons team, met ervaring in technologie en de hypotheekwereld, voert de eindcontrole uit.

- Woninginformatie is voldoende compleet en aannemelijk.
- Opvallende verschillen tussen vraagprijs, marktbeeld en geadviseerde biedbandbreedte worden bekeken.
- Bronnen, aannames en uitleg worden gecontroleerd; bij een signaal of twijfel bekijken we de analyse opnieuw vóór verzending.

Wat nu?

Van inzicht naar een bod dat bij jou past.

1

Bespreek dit rapport

Loop hoofdstuk 6 en 9 samen door met je hypotheekadviseur.

2

Bepaal je bod

Gebruik de checklist uit hoofdstuk 8 en leg je maximum vast.

3

Regel de voorwaarden

Overweeg een keuring en neem financieringsvoorboud op.

Rapportgegevens

Rapportnummer	BZ-20260817-0142
Datum	17 augustus 2026
Website	www.biedzeker.nl
Contact	info@biedzeker.nl

Dit rapport is een sjabloon met een fictieve voorbeeldcasus. Geen taxatie, bouwkundige keuring, garantie op transactieprijs of persoonlijk hypotheekadvies.

WEET WAT JE BIEDT, VOORDAT JE BIEDT.