

ONAFHANKELIJK AANKOOP- EN BIEDADVIES

Weet wat je biedt, voordat je biedt.

Meidoornstraat 18, 3813 AB Amersfoort

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

Rapport BZ-20260817-0142 · 17 augustus 2026



GEADVISEERD OPENINGSBOD

€ 405.000

KANSRIJK BOD

€ 425.000

AANDACHTSPUNT

Dak & installaties

Bouwjaar 1998

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 interpreterbaar.

MARKTGEGEVEN

Actuele markt- of transactiedata.

BEREKENING

Uitkomst van een vaste rekenmethode.

INSCHATTING

Deskundig oordeel zonder harde bron.

AANNAME

Expliciet gelabeld uitgangspunt.

Belangrijk om te weten

Een vraagprijs is geen marktwaarde. Een strategische biedpremie staat altijd apart.

Kernadvies in één oogopslag

GESCHATTE MARKTWAARDE

€ 410k - € 450k

Bandbreedte · klasse 5

GEADVISEERD OPENINGSBOD

€ 405.000

Scherp bod

MAXIMAAL VERANTWOORD BOD

€ 445.000

Excl. biedpremie

BIEDPREMIE APART

De bovengrens is gebaseerd op de marktwaarde. Extra betalen om te winnen maakt de woning niet meer waard.



Sterk dossier

De woning is courant, de vraagprijs ligt onder de geschatte marktwaarde en de risico's zijn overwegend laag tot gemiddeld.

Top 3 aandachtspunten

- **Technisch**
Dak en installaties dateren uit 1998.
- **Juridisch**
Geen erfpacht; standaard koopovereenkomst.
- **Markt**
Bovengemiddelde belangstelling in de buurt.

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.

Kenmerken van de woning

KENMERK	WAARDE	BRON
Adres	Meidoornstraat 18, 3813 AB Amersfoort	FEIT
Woningtype	Tussenwoning	BAG API
Bouwjaar	1998	BAG API
Woonoppervlakte	112 m ²	BAG API
Perceeloppervlakte	145 m ²	KADASTER
Energielabel	B	EP-ONLINE (RVO)
Vraagprijs	€ 415.000 k.k.	KOPER
Vraagprijs per m ²	€ 3.705	BEREKENING

De woning is een tussenwoning in een straat met vergelijkbare bouw uit dezelfde periode. Op basis van BAG- en Kadastergegevens is de woning courant qua type en oppervlakte. Er is geen bouwkundig rapport aangeleverd; technische uitspraken zijn inschattingen op basis van bouwjaar en woningtype - geen bouwkundige keuring.

Pluspunten

- Energielabel B, boven het gemiddelde
- Courant woningtype met stabiele vraag
- Rustige straat, geen doorgaand verkeer

Aandachtspunten

- Dak en cv-installatie dateren uit 1998
- Geen recent bouwkundig rapport
- Onderhoud niet uit te sluiten zonder inspectie

Vergelijkbare verkochte woningen

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

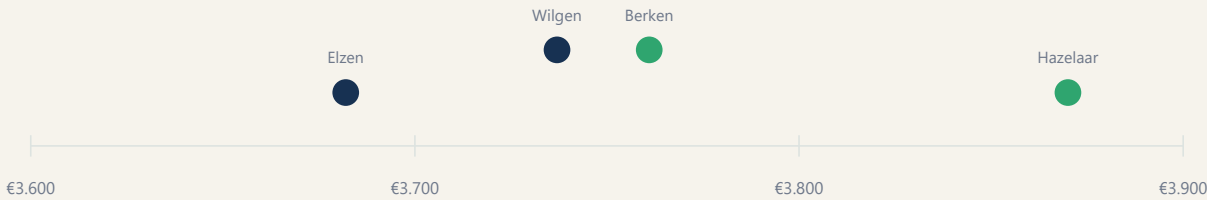
BEREKENING · SELECTIEMETHODE

STRAAT (DEELS)	M²	JAAR	VERKOCHT	PRIJS	€/M²
Hazelaarstraat 20-40	108	1996	mrt 2026	€ 418.000	€ 3.870
Berkenlaan 5-25	115	2001	jan 2026	€ 432.500	€ 3.761
Elzenhof 2-18	110	1994	nov 2025	€ 405.000	€ 3.682
Wilgenpad 8-22	118	2003	okt 2025	€ 441.000	€ 3.737

MARKTGEGEVEN

Bron: Kadaster Transactie API, geraadpleegd via gelicentieerd waarderingsmodel op 15 augustus 2026. Straatnamen zijn geanonimiseerd.

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



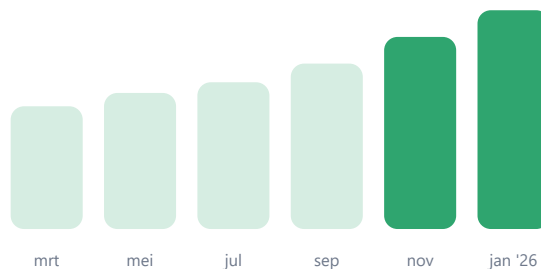
Toekomstwaarde



INSCHATTING

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

Prijsontwikkeling vergelijkbare woningen



MARKTGEGEVEN

Schaarste-indicator

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

3

VERGELIJKBARE WONINGEN

te koop binnen 900 meter

18

DAGEN GEMIDDELD

verkooptijd afgelopen 6 maanden

Waarde-indicatie

Vraagprijs is geen marktwaarde.

De vraagprijs is wat de verkoper vraagt. De waarde hieronder is een modelmatige inschatting - geen taxatie.

VRAAGPRIJS

€ 415.000

FEIT

GESCHATTE MARKTWAARDE

€ 430.000

Bandbreedte € 410k - € 450k

VERSCHIL

- 3,5%

Vraagprijs t.o.v. marktwaarde

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 5

Minimaal 85% van de waarderungen valt binnen 20% van de werkelijke verkoopprijs, 85% binnen 10% en 60% binnen 5%.

FEIT · MODELSPECIFICATIE

Wat dit niet is

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

Scherp bod, kansrijk bod en bovengrens

SCHERP BOD

€ 405.000

Onder marktwaarde

KANSRIJK BOD

€ 425.000

Realistische slagingskans

BOVENGRENS

€ 445.000

Bovenkant bandbreedte

BEREKENING

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

Strategische biedpremie - apart van de marktwaarde

Bij aanhoudende concurrentie kan circa € 460.000 (+ € 15.000) de slagingskans vergroten. Dit is een tactische keuze, geen uitspraak over de woningwaarde.

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 marktwaarde.

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

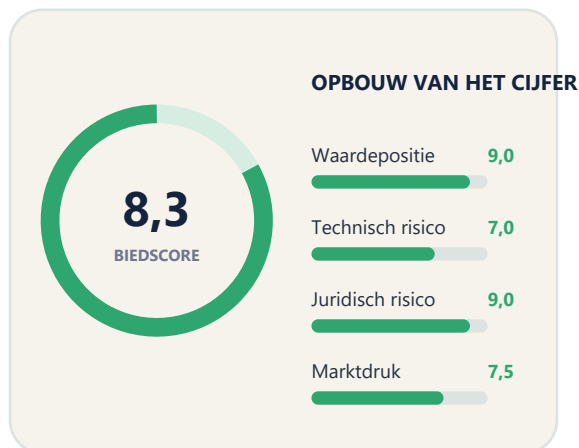
Taxatierisico

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. Met een strategische premie neemt het taxatierisico toe.

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

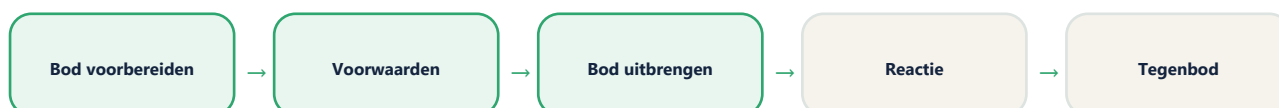
De BiedScore is een gewogen samenvatting van vier deelscores en vervangt geen onderliggende hoofdstukken. Gebruik het cijfer als startpunt van het gesprek.

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



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	GEBUIKT VOOR	GERAADPLEEGD
BAG API	Bouwjaar, oppervlakte, type	15 augustus 2026
EP-Online (RVO)	Energielabel	15 augustus 2026
Kadaster Transactie API	Referentietransacties	15 augustus 2026
Gelicenseerd waarderingsmodel	Marktwaaarde en klasse	15 augustus 2026
WOZ-waardeloket	Contra-indicatie	15 augustus 2026

Labels in dit rapport

FEIT

Officiële bron.

MARKTGEGEVEN

Actuele data.

BEREKENING

Vaste methode.

INSCHATTING

Deskundig oordeel.

AANNAME

Gelabeld uitgangspunt.

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 financieringsvoorbehoud op.

Rapportgegevens

RAPPORTNUMMER BZ-20260817-0142

DATUM 17 augustus 2026

WEBSITE www.biedzeker.nl

CONTACT [in te vullen - contactgegevens BiedZeker]

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.