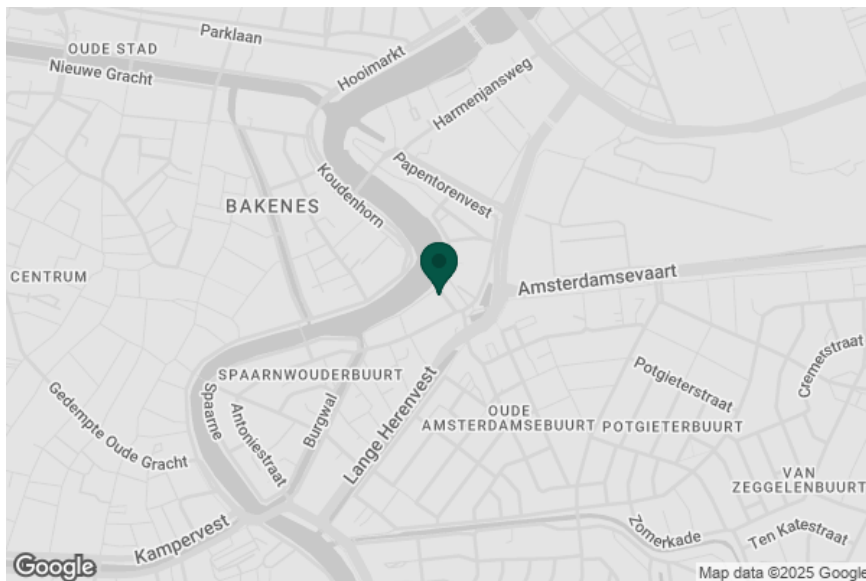


Woningrapport



Koralensteeg 20
Haarlem

Welkom bij SlimBieden,

Het kopen van een huis is waarschijnlijk één van de belangrijkste beslissingen in je leven. Daarom wil je deze zo geïnformeerd mogelijk maken, zeker gezien de huidige onzekerheid op de huizenmarkt. SlimBieden is de tool die je daarbij helpt. Tijdens het doorlopen van het vragenformulier hebben we duizenden kleine stukjes informatie van verschillende bronnen opgehaald over het object van dit rapport. Door al deze informatie op een slimme manier met onze dataset te vergelijken en te plaatsen binnen de huidige toestand van de economie, hebben we nauwkeurig, en voor elk risicoprofiel, een voorspelling kunnen doen van het slimste bod. We doen dit door je niet alleen het verwachte hoogste bod te geven, maar ook de kans dat elk ander hoogste bod optreedt (inclusief betrouwbaarheidsinterval). Zo kun je precies bepalen hoeveel jij over hebt voor net dat beetje extra zekerheid. In dit rapport geven we je een inkijkje in de achtergrond van onze voorspelling.

Een belangrijk aspect van het rapport zijn de referentiewoningen. Dit zijn voorbeelden van vergelijkbare woningen die het model heeft meegenomen in onze voorspelling. In de bijlage vind je een overzicht van alle relevante kenmerken van deze woningen, zodat je snel gevoel krijgt voor wat een redelijke prijs is voor de woning waarin je geïnteresseerd bent. Daarnaast tonen we de ontwikkeling van de WOZ-waarde en bieden we inzicht in diverse gegevens over de buurt.

Samen met onze gegevens op de website hopen we dat dit rapport voldoende inzicht biedt in de analyse achter het bod. SlimBieden wil een goed biedadvies voor iedereen toegankelijk maken — en de huizenjacht leuker maken. Ons team werkt wekelijks aan updates van het model en waarderapport, met vele ideeën voor verbetering. Heb je suggesties? Deel ze via feedback@slimbieden.nl. Blijf via sociale media op de hoogte van alle ontwikkelingen.

Met vriendelijke groet,



Marnix Hazelhoff
General Manager SlimBieden

Woningkenmerken	4
Het slimste bod	6
Referentiewoningen	8
De buurt	9
Appendix I: Winkansen	II
Appendix II: Referentiewoningen	12

Woningkenmerken

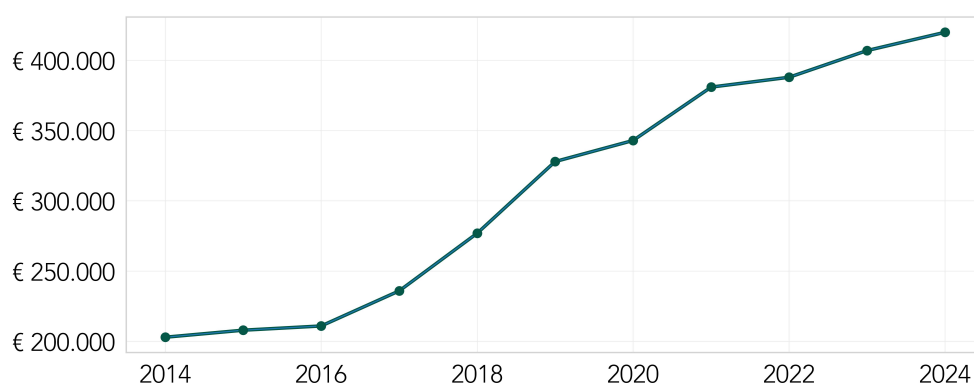
Hieronder zie je de belangrijkste gegevens van de woning die je hebt opgegeven nog eens op een rijtje. Klopt er toch iets niet? Laat het ons weten via info@slimbieden.nl.

Adresgegevens	
Adres	Koralensteeg 20
Postcode	2011 AC
Stad	Haarlem
Waarde	
Vraagprijs (per m ²)	€ 435.000 (€ 7.016)
Aangeboden sinds	22-05-2025
Laatst gerapporteerde WOZ-waarde (peildatum)	€ 420.000 (01-01-2024)
Meer over het huis	
Perceeloppervlakte	0 m ²
Woonoppervlakte	62 m ²
Bouwjaar	1988
Aantal verdiepingen	1
Binnen	
Kamers	3
Slaapkamers	2
Badkamers	1
Aparte WC	Ja
Buiten	
Tuinoppervlakte	N.v.t.
Oriëntatie tuin	N.v.t.
Balkon en/of dakterras	11 m ²
Capaciteit garage	N.v.t.
Parkeeropties	Onbekend
Staat van het huis	
Algemene staat van de woning	Verzorgd
Staat van de buitenruimte(s)	Gemiddeld
Staat van de keuken(s)	Verzorgd
Staat van de badkamer(s)	Verzorgd

WOZ-waarde

De onderstaande grafiek laat zien hoe de WOZ-waarde zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Dit geeft een eerste indruk van de prijstrend van het huis.

Figuur 1: WOZ-waarde per jaar.



Duurzaamheid

Klaar voor de toekomst? Duurzaamheidskenmerken geven een goed beeld van het energieverbruik én het comfort van het huis. Tegelijkertijd biedt een slechte duurzaamheidsscore de mogelijkheid om tegen gunstige financieringsvoorwaarden te verbouwen. Wil je het huis verder verduurzamen? Op www.verbeterjehuis.nl vind je meer informatie over je mogelijkheden, inclusief een up-to-date overzicht van de subsidies die je kunt aanvragen.

Duurzaamheid	
Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie
Type glas	Dubbelglas
Verwarming	CV-ketel/blokverwarming

Het slimste bod

Op basis van je gegevens, aangevuld met buurtinformatie en trends in de huizenmarkt en economie, voorspelt ons model het volgende winnende bod:

€ 468.360

Dit is € 7.554 per vierkante meter.



We hebben voor elk mogelijk bod uitgerekend hoe groot de kans is dat dit het winnende bod zal zijn. Het bod dat met 50% kans wint kun je zien als het verstandigste bod omdat dit het verwachte winnende bod is. Soms wil je echter voor een hogere winkans gaan. In dat geval betaal je waarschijnlijk te veel, maar win je met meer zekerheid. Hieronder geven we voor vier verschillende risicoprofielen het bijbehorende winnende bod.

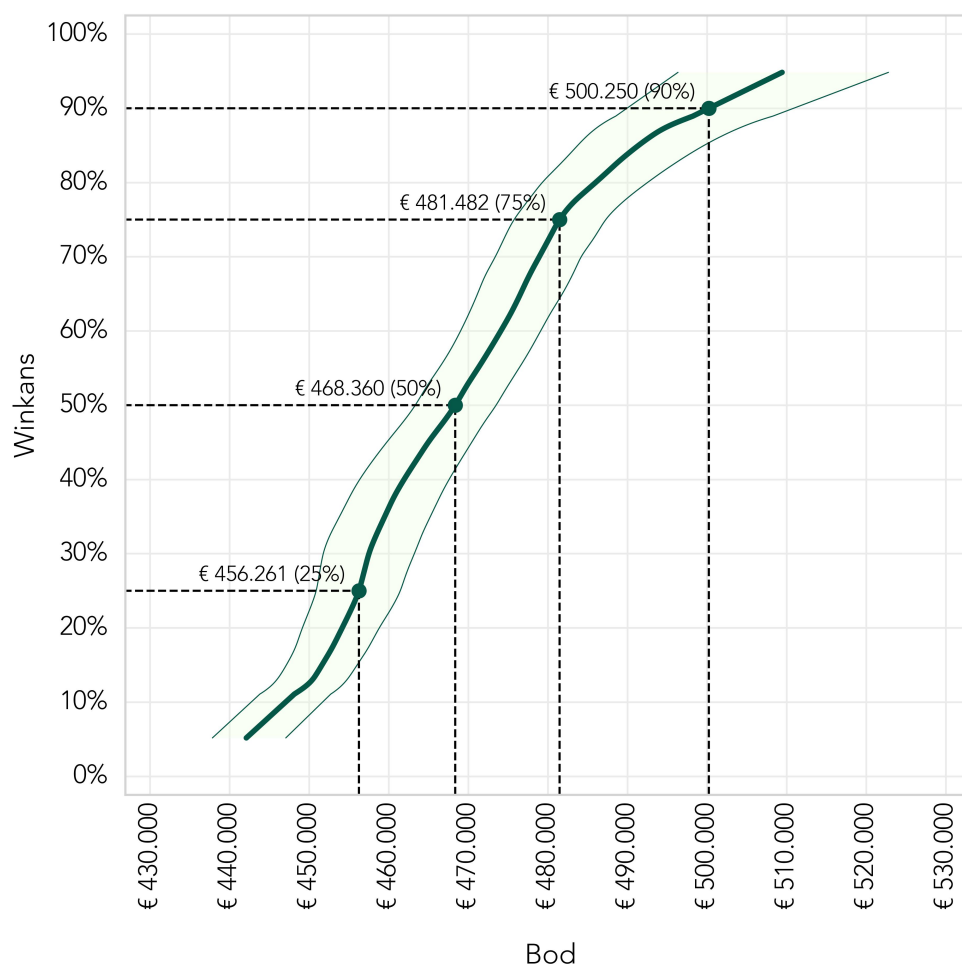
	Voorzichtig	Verstandig	Gedurfd	Knock-out
Bod	€ 456.261	€ 468.360	€ 481.482	€ 500.250
Per m ²	€ 7.359	€ 7.554	€ 7.766	€ 8.069

Op de volgende pagina en in Appendix I gaan we dieper in op je winkansen per bod.

Winkansen per bod

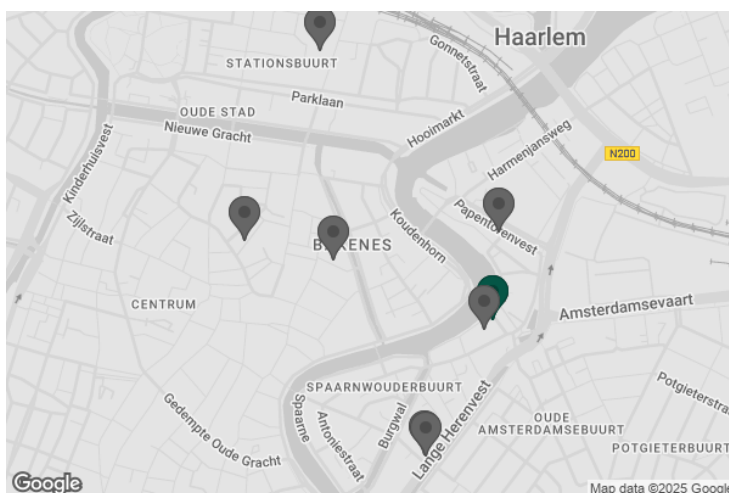
Hieronder zie je een weergave van de kansverdeling van het winnende bod. De grafiek laat voor elk bod zien wat de kans is dat dit het hoogste bod wordt. In de figuur hebben we de vier biedstrategieën van de vorige pagina gemarkeerd, en op dezelfde manier kun je voor elk ander risicoprofiel het voorspelde bod bepalen. Hierbij geeft het gearceerde gebied rond de grafiek je een inschatting van de onzekerheid van de voorspelling. Voor elke winkans geeft dit gebied namelijk het interval waarvan we met 80% zekerheid weten dat het winnende bod erin valt. Voor de meeste winkansen ben je maar in één van twee kanten van het interval geïnteresseerd in welk geval het gebied effectief de interpretatie van een 90% eenzijdig betrouwbaarheidsinterval verkrijgt.

Figuur 2: Winkans per bod.



Referentiewoningen

Voor het goed op waarde kunnen schatten van het huis zijn transactiegegevens van referentiewoningen essentieel. Ze geven een indicatie van het gemiddelde overbod op vergelijkbare huizen in de buurt en spelen daarom een belangrijke rol in ons model. Hieronder zie je de meest vergelijkbare, recent verkochte huizen die we hebben gevonden.



In de tabel vatten we de belangrijkste gegevens van de referentiewoningen samen. In Appendix II van dit rapport vind je een gedetailleerde tabel voor een volledig beeld.

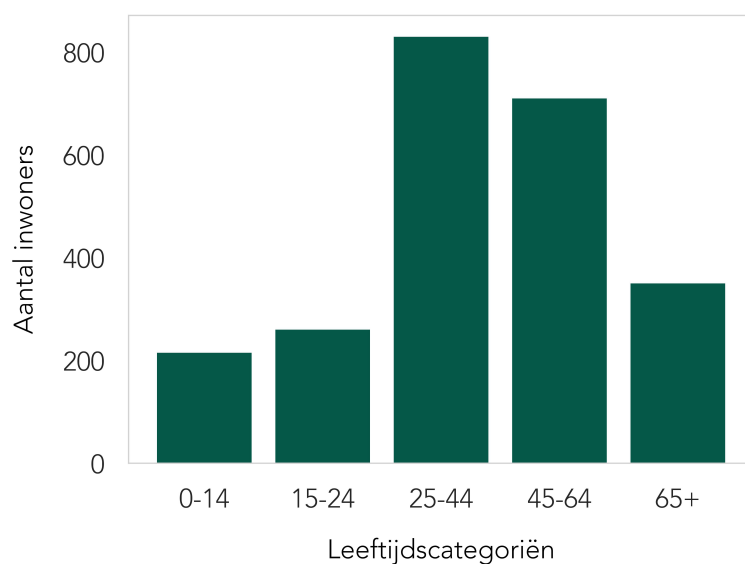
Adres	Afstand	Wonen	Vraagprijs	Verkoopprijs (per m²)	Overbieding	Maand
Koralensteeg 20	0 m	62 m²	€ 435.000	€ 464.000 (€ 7.484)	+6,67%	02-2025
Houtmarkt 39	29 m	60 m²	€ 435.000	€ 491.491 (€ 8.192)	+12,99%	12-2024
Blekerstraat 9-B	211 m	63 m²	€ 395.000	€ 415.000 (€ 6.587)	+5,06%	12-2024
Morinnesteeg 46	623 m	57 m²	€ 425.000	€ 450.000 (€ 7.895)	+5,88%	02-2025
Lange Hereninvest 104-C	363 m	55 m²	€ 360.000	€ 375.000 (€ 6.818)	+4,17%	02-2025
Lange Hereninvest 104-C1	362 m	50 m²	€ 345.000	€ 395.104 (€ 7.902)	+14,52%	02-2025
Korte Begijnestraat 17	408 m	67 m²	€ 365.000	€ 400.000 (€ 5.970)	+9,59%	02-2025
Lange Herenstraat 97	763 m	55 m²	€ 350.000	€ 340.000 (€ 6.182)	-2,86%	01-2025

De buurt

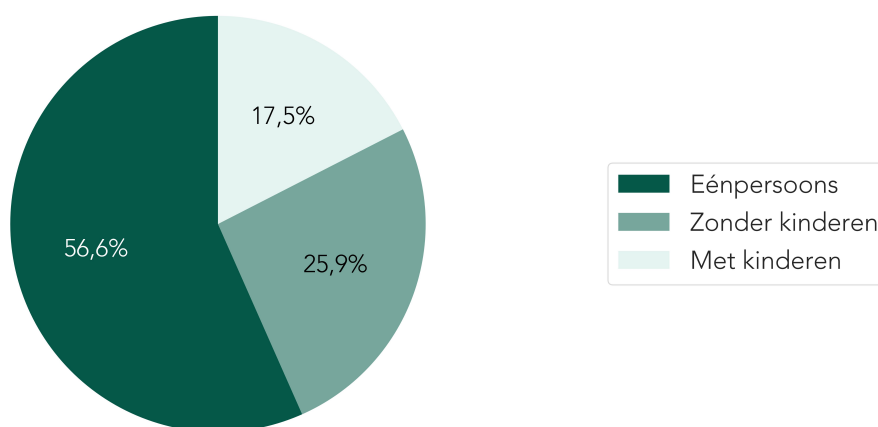
De tabel hieronder vat de buurt samen in cijfers. De gemiddelde verkoopprijs en die per vierkante meter vormen een goede indicatie voor het slimste bod. Daarnaast dragen de afstanden tot voorzieningen en demografische gegevens van de buurt bij aan de inschatting van de populariteit van het huis.

De buurt in cijfers	
Gemiddelde verkoopprijs	€ 352.341
Gemiddelde prijs per vierkante meter	€ 4.297
Afstanden	
Treinstation	1.112 m
School	538 m
Winkelcentrum	2.641 m
Oprit snelweg	6.024 m
Politiebureau	633 m
Supermarkt	302 m
Bushalte	251 m
Ziekenhuis	1.769 m
Demografische gegevens van de buurt	
Inwoners	2.365
Aantal huishoudens	1.435
Gemiddeld aantal personen per huishouden	1,6
Populatiedichtheid	13.235 per km ²

De leeftijdsverdeling in de buurt zegt iets over het karakter van de wijk. Het onderstaande histogram geeft een helder beeld.



De samenstelling van huishoudens in een wijk zegt iets over het dagelijks leven daar. Het onderstaande cirkeldiagram geeft dit weer voor deze buurt.



Appendix I: Winkansen

Hieronder tonen we een aantal percentielen van de verdeling die je eerder in het rapport hebt gezien. Een percentiel geeft het bod aan dat hoort bij een bepaalde winkans. Per percentiel geven we ook het 80% betrouwbaarheidsinterval en de coverage (zie toelichting onder de tabel).

Kans	Bod	Betrouwbaarheidsinterval	Coverage
10,0%	€ 447.048	€ 442.727 - € 451.697	100%
15,0%	€ 451.619	€ 447.144 - € 456.039	99,9%
20,0%	€ 454.160	€ 449.159 - € 458.827	100%
25,0%	€ 456.261	€ 450.882 - € 461.456	100%
30,0%	€ 457.522	€ 451.779 - € 463.227	99,8%
35,0%	€ 459.504	€ 453.825 - € 465.238	100%
40,0%	€ 461.939	€ 456.365 - € 467.598	99,8%
45,0%	€ 464.977	€ 459.757 - € 470.438	99,8%
50,0%	€ 468.360	€ 463.341 - € 473.499	99,6%
55,0%	€ 471.244	€ 466.335 - € 476.392	99,5%
60,0%	€ 474.091	€ 469.035 - € 479.095	99,5%
65,0%	€ 476.569	€ 471.166 - € 481.821	99,3%

Kans	Bod	Betrouwbaarheidsinterval	Coverage
70,0%	€ 478.926	€ 473.397 - € 484.206	99,5%
72,5%	€ 480.186	€ 474.527 - € 485.780	99,3%
75,0%	€ 481.482	€ 475.765 - € 487.290	99,3%
77,5%	€ 483.387	€ 477.466 - € 489.564	99,3%
80,0%	€ 486.007	€ 479.308 - € 492.533	99,3%
82,5%	€ 488.574	€ 481.568 - € 495.865	99,3%
85,0%	€ 491.405	€ 483.759 - € 499.648	99,3%
87,5%	€ 494.997	€ 486.319 - € 504.437	99,4%
90,0%	€ 500.250	€ 489.944 - € 510.900	99,5%
92,5%	€ 505.004	€ 493.261 - € 517.057	99,4%
95,0%	€ 509.759	€ 496.577 - € 523.214	99,6%
97,5%	€ 514.513	€ 499.894 - € 529.371	99,7%

We berekenen de coverage in drie stappen: Eerst trainen we het model op een deel van de data. Daarna doen we voorspellingen voor huizen die niet in die trainingsset zaten. Tot slot kijken we hoeveel van die werkelijke uitkomsten onder het voorspelde percentiel vallen. Als bijvoorbeeld 49% van de uitkomsten onder het voorspelde 50%-percentiel ligt, dan zit dat er 1% naast. De coverage is dan 99%.

Appendix II:

Referentiewoningen

	Koralensteeg 20	Koralensteeg 20	Houtmarkt 39
Vraagprijs (per m²)	€ 435.000 (€ 7.016)	€ 435.000 (€ 7.016)	€ 435.000 (€ 7.250)
Verkoopprijs (per m²)	N.v.t.	€ 464.000 (€ 7.483)	€ 491.491 (€ 8.191)
Verkoopdatum	N.v.t.	03-02-2025	12-12-2024
Laatste WOZ (peiljaar)	€ 420.000 (2024)	*	*
Soort huis	Portiekwoning	Meergezinswoning	Meergezinswoning
Perceeloppervlakte	0 m²	*	*
Woonoppervlakte	62 m²	62 m²	60 m²
Balkon en/of dakterras	11 m²	*	*
Bouwjaar	1988	1988	1988
Verdiepingen	1	1	1
Kamers	3	3	3
Slaapkamers	2	2	2
Badkamers	1	1	1
Aparte WC	Ja	Ja	Ja
Oppervlakte tuin	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Oriëntatie tuin	N.v.t.	Zuidoost	Noordoosten
Type garage	N.v.t.	*	*
Capaciteit garage	N.v.t.	*	*
Parkeeropties	Onbekend	*	Parkeervergunningen
Afstand	N.v.t.	0 m	29 m
Energielabel	B	B	B
Verwarming	CV-ketel/blokverwarming	Cv-ketel	Cv-ketel
Isolatie	Dakisolatie	Dakisolatie	Dakisolatie
Type glas	Dubbelglas	Dubbelglas	Dubbelglas

	Koralensteeg 20	Blekerstraat 9-B	Morinnesteeg 46
Vraagprijs (per m²)	€ 435.000 (€ 7.016)	€ 395.000 (€ 6.269)	€ 425.000 (€ 7.456)
Verkoopprijs (per m²)	N.v.t.	€ 415.000 (€ 6.587)	€ 450.000 (€ 7.894)
Verkoopdatum	N.v.t.	18-12-2024	17-02-2025
Laatste WOZ (peiljaar)	€ 420.000 (2024)	€ 379.000 (2024)	*
Soort huis	Portiekwoning	Bedrijf met woongedeelte	Meergezins doelgroepwoning
Perceeloppervlakte	0 m²	*	*
Woonoppervlakte	62 m²	63 m²	57 m²
Balkon en/of dakterras	11 m²	*	*
Bouwjaar	1988	1936	2012
Verdiepingen	1	1	1
Kamers	3	2	2
Slaapkamers	2	1	1
Badkamers	1	1	1
Aparte WC	Ja	Ja	Ja
Oppervlakte tuin	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Oriëntatie tuin	N.v.t.	West	N.v.t.
Type garage	N.v.t.	*	*
Capaciteit garage	N.v.t.	*	*
Parkeeropties	Onbekend	Betaald parkeren en parkeervergunningen	Betaald parkeren en parkeervergunningen
Afstand	N.v.t.	211 m	623 m
Energielabel	B	A	A+
Verwarming	CV-ketel/blokverwarming	Cv-ketel en gehele vloerverwarming	Cv-ketel
Isolatie	Dakisolatie	Dakisolatie, muurisolatie	Muurisolatie
Type glas	Dubbelglas	Hr-glas	Dubbelglas

	Koralensteeg 20	Lange Herenvest 104-C	Lange Herenvest 104-C1
Vraagprijs (per m²)	€ 435.000 (€ 7.016)	€ 360.000 (€ 6.545)	€ 345.000 (€ 6.900)
Verkoopprijs (per m²)	N.v.t.	€ 375.000 (€ 6.818)	€ 395.104 (€ 7.902)
Verkoopdatum	N.v.t.	11-02-2025	07-02-2025
Laatste WOZ (peiljaar)	€ 420.000 (2024)	€ 339.000 (2024)	€ 342.000 (2024)
Soort huis	Portiekwoning	Tussen/rijwoning	None
Perceeloppervlakte	0 m²	*	*
Woonoppervlakte	62 m²	55 m²	50 m²
Balkon en/of dakterras	11 m²	*	*
Bouwjaar	1988	1890	1890
Verdiepingen	1	1	1
Kamers	3	2	3
Slaapkamers	2	1	2
Badkamers	1	1	1
Aparte WC	Ja	Nee	Nee
Oppervlakte tuin	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Oriëntatie tuin	N.v.t.	West	N.v.t.
Type garage	N.v.t.	*	*
Capaciteit garage	N.v.t.	*	*
Parkeeropties	Onbekend	Betaald parkeren	Betaald parkeren en parkeervergunningen
Afstand	N.v.t.	363 m	362 m
Energielabel	B	A	*
Verwarming	CV-ketel/blokverwarming	Cv-ketel	Cv-ketel
Isolatie	Dakisolatie	*	*
Type glas	Dubbelglas	*	*

	Koralensteeg 20	Korte Begijnestraat 17	Lange Herenstraat 97
Vraagprijs (per m ²)	€ 435.000 (€ 7.016)	€ 365.000 (€ 5.447)	€ 350.000 (€ 6.363)
Verkoopprijs (per m ²)	N.v.t.	€ 400.000 (€ 5.970)	€ 340.000 (€ 6.181)
Verkoopdatum	N.v.t.	03-02-2025	22-01-2025
Laatste WOZ (peiljaar)	€ 420.000 (2024)	*	*
Soort huis	Portiekwoning	Meergezins doelgroepwoning	Meergezinswoning
Perceeloppervlakte	0 m ²	*	*
Woonoppervlakte	62 m ²	67 m ²	55 m ²
Balkon en/of dakterras	11 m ²	*	*
Bouwjaar	1988	1880	1975
Verdiepingen	1	2	1
Kamers	3	2	2
Slaapkamers	2	1	1
Badkamers	1	1	1
Aparte WC	Ja	Ja	Ja
Oppervlakte tuin	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Oriëntatie tuin	N.v.t.	Noordoosten	Zuidoost
Type garage	N.v.t.	*	*
Capaciteit garage	N.v.t.	*	*
Parkeeropties	Onbekend	Betaald parkeren en parkeervergunningen	Betaald parkeren en parkeervergunningen
Afstand	N.v.t.	408 m	763 m
Energielabel	B	A	F
Verwarming	CV-ketel/blokverwarming	Cv-ketel	Blokverwarming
Isolatie	Dakisolatie	*	*
Type glas	Dubbelglas	Dubbelglas	*