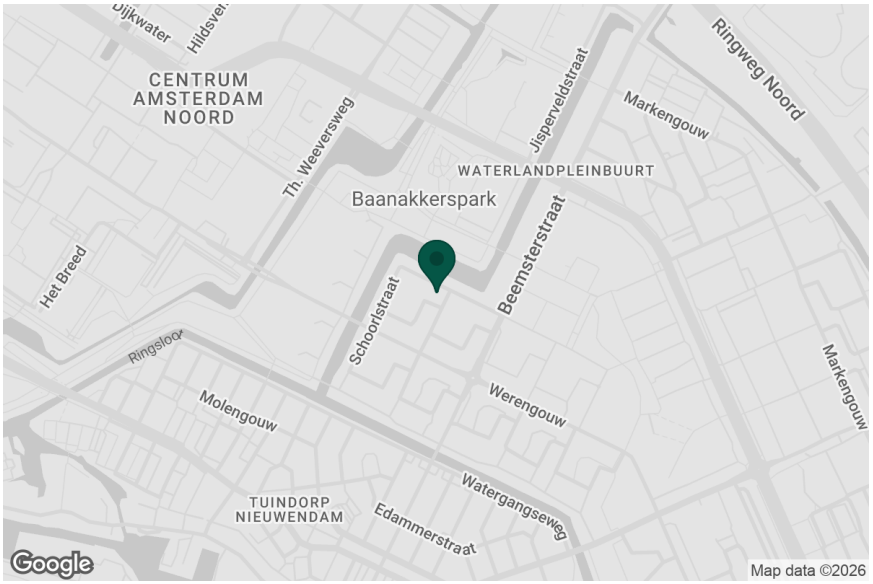
SlimBieden

Woningrapport



Alkmaarstraat 253
Amsterdam

© All rights reserved

SlimBieden

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,



Ramon de Punder
Head of Model Development

© All rights reserved

SlimBieden

Inhoudsopgave

Woningkenmerken 4

Het slimste bod 6

Referentiewoningen 8

De buurt 9

Appendix I: Winkansen 11

Appendix II: Referentiewoningen 12

© All rights reserved

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.

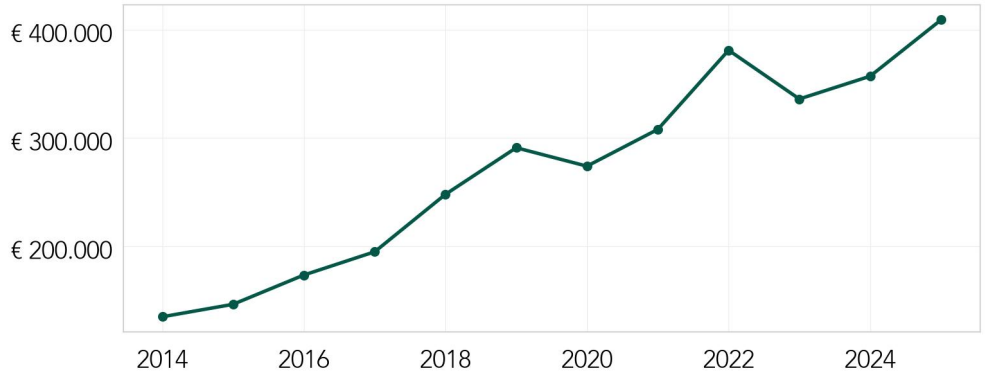
Adresgegevens	
Adres	Alkmaarstraat 253
Postcode	1024 TR
Stad	Amsterdam
Waarde	
Vraagprijs (per m²)	€ 425.000 (€ 6.538)
Aangeboden sinds	04-10-2026
Laatst gerapporteerde WOZ-waarde (peildatum)	€ 409.000 (01-01-2025)
Meer over het huis	
Perceeloppervlakte	61 m²
Woonoppervlakte	65 m²
Bouwjaar	1965
Aantal verdiepingen	1
Binnen	
Kamers	3
Slaapkamers	2
Badkamers	1
Aparte WC	Ja
Buiten	
Tuinoppervlakte	61 m²
Oriëntatie tuin	Zuid-West
Balkon en/of dakterras	*
Capaciteit garage	N.v.t.
Parkeeropties	Openbaar parkeren betaald
Staat van het huis	
Algemene staat van de woning	Verzorgd
Staat van de buitenruimte(s)	Uitmuntend
Staat van de keuken(s)	Verzorgd
Staat van de badkamer(s)	Uitmuntend

© All rights reserved

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	C
Isolatie	*
Type glas	Dubbelglas
Verwarming	CV-ketel/blokverwarming

© All rights reserved

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:

€ 473.905

Dit is € 7.291 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	€ 459.908	€ 473.905	€ 491.424	€ 506.936
Per m²	€ 7.076	€ 7.291	€ 7.560	€ 7.799

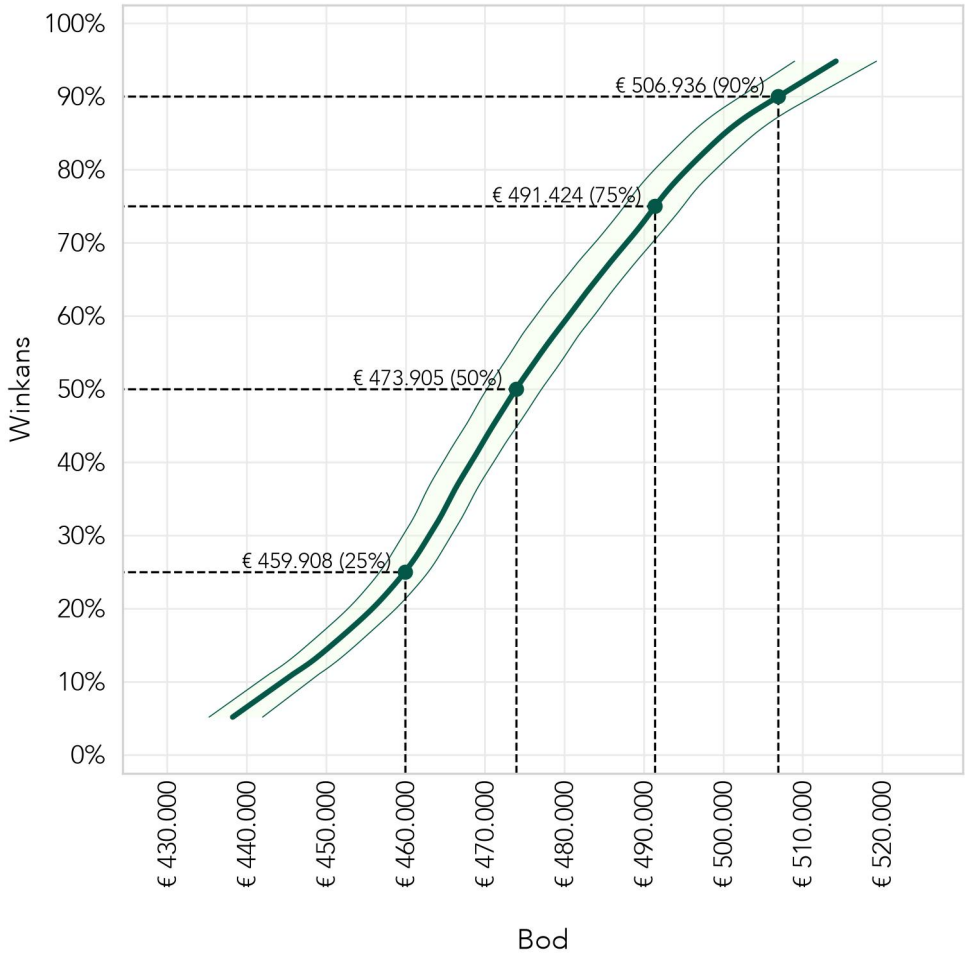
Op de volgende pagina en in Appendix I gaan we dieper in op je winkansen per bod.

© All rights reserved

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 weer waarvan we met 80% zekerheid weten dat het winnende bod erin valt. De kans dat het werkelijke percentiel hoger ligt dan onze voorspelling is hierbij vastgeprikt op ca. 10%.

Figuur 2: Winkans per bod.



© All rights reserved

Referentiewoningen

Voor het goed op waarde kunnen schatten van het huis zijn transactiegegevens van referentiewoningen essentieel. Ons model analyseert miljoenen transacties in Nederland. Hieronder zie je 8 recent verkochte huizen die een indicatie geven van het biedgedrag en de verkoopprijzen in de buurt. Deze woningen zijn niet doorslaggevend in de berekening van het voorgestelde bod, maar illustreren de lokale markt. De vermelde datums zijn de passeerdatums zoals geregistreerd door het Kadaster.



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 vollediger beeld.

Adres	Afstand	Wonen	Vraagprijs	Verkoopprijs (per m²)	Overbieding	Maand
Schoorlstraat 25	227 m	64 m²	€ 400.000	€ 480.000 (€ 7.500)	+20,0%	05-2026
Groetstraat 202	279 m	77 m²	€ 400.000	€ 450.000 (€ 5.844)	+12,5%	05-2026
Beemsterstraat 166	332 m	76 m²	€ 399.000	€ 455.000 (€ 5.987)	+14,04%	04-2026
Duinluststraat 19	441 m	87 m²	€ 450.000	€ 455.000 (€ 5.230)	+1,11%	04-2026
Overveenstraat 28	468 m	78 m²	€ 395.000	€ 407.500 (€ 5.224)	+3,16%	04-2026
Loenermark 350	1.199 m	79 m²	€ 425.000	€ 465.000 (€ 5.886)	+9,41%	05-2026
Groetstraat 207	276 m	78 m²	€ 385.000	€ 450.000 (€ 5.769)	+16,88%	03-2026
Het Breed 475	599 m	101 m²	€ 400.000	€ 425.475 (€ 4.213)	+6,37%	04-2026

© All rights reserved

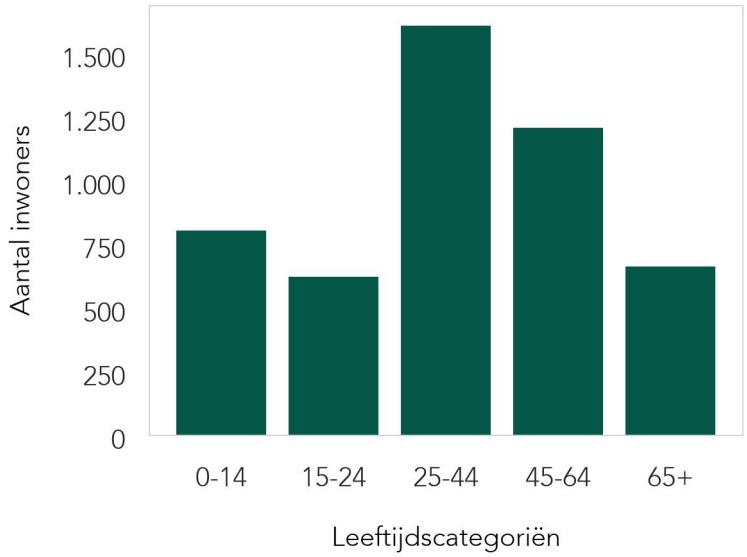
De buurt

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.

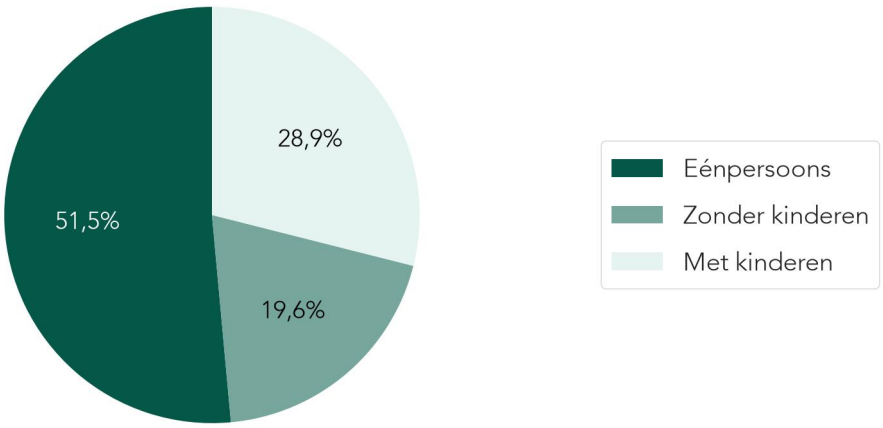
De buurt in cijfers	
Gemiddelde verkoopprijs	€ 419.267
Gemiddelde prijs per vierkante meter	€ 6.166
Afstanden	
Treinstation	4.260 m
School	406 m
Winkelcentrum	871 m
Oprit snelweg	1.160 m
Politiebureau	2.201 m
Supermarkt	489 m
Bushalte	141 m
Ziekenhuis	2.965 m
Demografische gegevens van de buurt	
Inwoners	4.920
Aantal huishoudens	2.570
Gemiddeld aantal personen per huishouden	1,9
Populatiedichtheid	13.582 per km²

© All rights reserved

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.



© All rights reserved

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%	€ 444.498	€ 441.503 - € 447.850	99,5%
15,0%	€ 450.703	€ 447.640 - € 453.745	99,5%
20,0%	€ 455.831	€ 452.761 - € 458.794	99,2%
25,0%	€ 459.908	€ 456.760 - € 462.862	99,0%
30,0%	€ 462.999	€ 459.678 - € 465.774	98,9%
35,0%	€ 465.593	€ 462.177 - € 468.339	98,8%
40,0%	€ 468.272	€ 464.725 - € 471.080	98,7%
45,0%	€ 471.005	€ 467.562 - € 474.084	99,1%
50,0%	€ 473.905	€ 470.243 - € 477.132	99,6%
55,0%	€ 477.099	€ 473.262 - € 480.359	99,9%
60,0%	€ 480.542	€ 476.414 - € 483.703	99,7%
65,0%	€ 484.062	€ 479.991 - € 487.207	99,6%

Kans	Bod	Betrouwbaarheidsinterval	Coverage
70,0%	€ 487.837	€ 483.844 - € 491.068	99,5%
72,5%	€ 489.712	€ 485.750 - € 493.041	99,4%
75,0%	€ 491.424	€ 487.557 - € 494.916	99,4%
77,5%	€ 493.261	€ 489.303 - € 496.746	99,2%
80,0%	€ 495.401	€ 491.336 - € 499.012	99,5%
82,5%	€ 497.723	€ 493.608 - € 501.451	99,4%
85,0%	€ 500.207	€ 495.977 - € 504.089	99,4%
87,5%	€ 503.237	€ 498.759 - € 507.342	99,3%
90,0%	€ 506.936	€ 502.187 - € 511.351	99,3%
92,5%	€ 510.691	€ 505.704 - € 515.460	99,3%
95,0%	€ 514.445	€ 509.222 - € 519.569	99,4%
97,5%	€ 518.200	€ 512.740 - € 523.678	99,5%

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%.

© All rights reserved

Appendix II: Referentiewoningen

	Alkmaarstraat 253	Schoorlstraat 25	Groetstraat 202
Vraagprijs (per m²)	€ 425.000 (€ 6.538)	€ 400.000 (€ 6.250)	€ 400.000 (€ 5.194)
Verkoopprijs (per m²)	N.v.t.	€ 480.000 (€ 7.500)	€ 450.000 (€ 5.844)
Verkoopdatum	N.v.t.	06-05-2026	13-05-2026
Laatste WOZ (peiljaar)	€ 409.000 (2025)	€ 400.000 (2025)	€ 436.000 (2025)
Soort huis	Benedenwoning	Portiekwoning	Portiekwoning
Perceeloppervlakte	61 m²	*	*
Woonoppervlakte	65 m²	64 m²	77 m²
Balkon en/of dakterras	*	*	*
Bouwjaar	1965	1965	1966
Verdiepingen	1	1	1
Kamers	3	3	4
Slaapkamers	2	2	3
Badkamers	1	1	1
Aparte WC	Ja	Nee	Ja
Oppervlakte tuin	61 m²	N.v.t.	N.v.t.
Oriëntatie tuin	South-West	N.v.t.	N.v.t.
Type garage	*	*	*
Capaciteit garage	N.v.t.	*	*
Parkeeropties	Openbaar parkeren betaald	Openbaar parkeren	Betaald parkeren, openbaar parkeren en parkeervergunningen
Afstand	N.v.t.	227 m	279 m
Energielabel	C	A	D
Verwarming	CV-ketel/blokverwarming	Cv-ketel	Cv-ketel
Isolatie		*	*
Type glas	Dubbelglas	*	Dubbelglas

© All rights reserved

	Alkmaarstraat 253	Beemsterstraat 166	Duinluststraat 19
Vraagprijs (per m²)	€ 425.000 (€ 6.538)	€ 399.000 (€ 5.250)	€ 450.000 (€ 5.172)
Verkoopprijs (per m²)	N.v.t.	€ 455.000 (€ 5.986)	€ 455.000 (€ 5.229)
Verkoopdatum	N.v.t.	14-04-2026	17-04-2026
Laatste WOZ (peiljaar)	€ 409.000 (2025)	€ 434.000 (2025)	€ 463.000 (2025)
Soort huis	Benedenwoning	Portiekwoning	Meergezinswoning
Perceeloppervlakte	61 m²	*	*
Woonoppervlakte	65 m²	76 m²	87 m²
Balkon en/of dakterras	*	*	*
Bouwjaar	1965	1965	2003
Verdiepingen	1	1	1
Kamers	3	4	3
Slaapkamers	2	3	2
Badkamers	1	1	1
Aparte WC	Ja	Nee	Ja
Oppervlakte tuin	61 m²	N.v.t.	N.v.t.
Oriëntatie tuin	South-West	N.v.t.	N.v.t.
Type garage	*	*	*
Capaciteit garage	N.v.t.	*	*
Parkeeropties	Openbaar parkeren betaald	Betaald parkeren en parkeervergunningen	Betaald parkeren, openbaar parkeren en parkeervergunningen
Afstand	N.v.t.	332 m	441 m
Energielabel	C	B	B
Verwarming	CV-ketel/blokverwarming	Cv-ketel	Cv-ketel
Isolatie		*	*
Type glas	Dubbelglas	Dubbelglas	Dubbelglas

© All rights reserved

	Alkmaarstraat 253	Overveenstraat 28	Loenermark 350
Vraagprijs (per m²)	€ 425.000 (€ 6.538)	€ 395.000 (€ 5.064)	€ 425.000 (€ 5.379)
Verkoopprijs (per m²)	N.v.t.	€ 407.500 (€ 5.224)	€ 465.000 (€ 5.886)
Verkoopdatum	N.v.t.	08-04-2026	26-05-2026
Laatste WOZ (peiljaar)	€ 409.000 (2025)	€ 414.000 (2025)	€ 390.000 (2025)
Soort huis	Benedenwoning	Portiekwoning	Galerijflat
Perceeloppervlakte	61 m²	*	*
Woonoppervlakte	65 m²	78 m²	79 m²
Balkon en/of dakterras	*	*	*
Bouwjaar	1965	1964	1976
Verdiepingen	1	1	1
Kamers	3	4	3
Slaapkamers	2	3	2
Badkamers	1	1	1
Aparte WC	Ja	Ja	Ja
Oppervlakte tuin	61 m²	N.v.t.	N.v.t.
Oriëntatie tuin	South-West	N.v.t.	N.v.t.
Type garage	*	*	*
Capaciteit garage	N.v.t.	*	*
Parkeeropties	Openbaar parkeren betaald	Betaald parkeren en parkeervergunningen	Parkeergarage
Afstand	N.v.t.	468 m	1.199 m
Energielabel	C	B	E
Verwarming	CV-ketel/blokverwarming	Cv-ketel	Blokverwarming
Isolatie		*	*
Type glas	Dubbelglas	Dubbelglas	Dubbelglas

© All rights reserved

	Alkmaarstraat 253	Groetstraat 207	Het Breed 475
Vraagprijs (per m²)	€ 425.000 (€ 6.538)	€ 385.000 (€ 4.935)	€ 400.000 (€ 3.960)
Verkoopprijs (per m²)	N.v.t.	€ 450.000 (€ 5.769)	€ 425.475 (€ 4.212)
Verkoopdatum	N.v.t.	17-03-2026	20-04-2026
Laatste WOZ (peiljaar)	€ 409.000 (2025)	€ 421.000 (2025)	€ 470.000 (2025)
Soort huis	Benedenwoning	Portiekwoning	Meergezinswoning
Perceeloppervlakte	61 m²	*	*
Woonoppervlakte	65 m²	78 m²	101 m²
Balkon en/of dakterras	*	*	*
Bouwjaar	1965	1966	1971
Verdiepingen	1	1	1
Kamers	3	4	4
Slaapkamers	2	3	3
Badkamers	1	1	1
Aparte WC	Ja	Ja	Nee
Oppervlakte tuin	61 m²	N.v.t.	N.v.t.
Oriëntatie tuin	South-West	N.v.t.	N.v.t.
Type garage	*	*	*
Capaciteit garage	N.v.t.	*	*
Parkeeropties	Openbaar parkeren betaald	Betaald parkeren en parkeervergunningen	Betaald parkeren en parkeervergunningen
Afstand	N.v.t.	276 m	599 m
Energielabel	C	C	C
Verwarming	CV-ketel/blokverwarming	Cv-ketel	Blokverwarming
Isolatie		*	*
Type glas	Dubbelglas	Dubbelglas	Dubbelglas

© All rights reserved