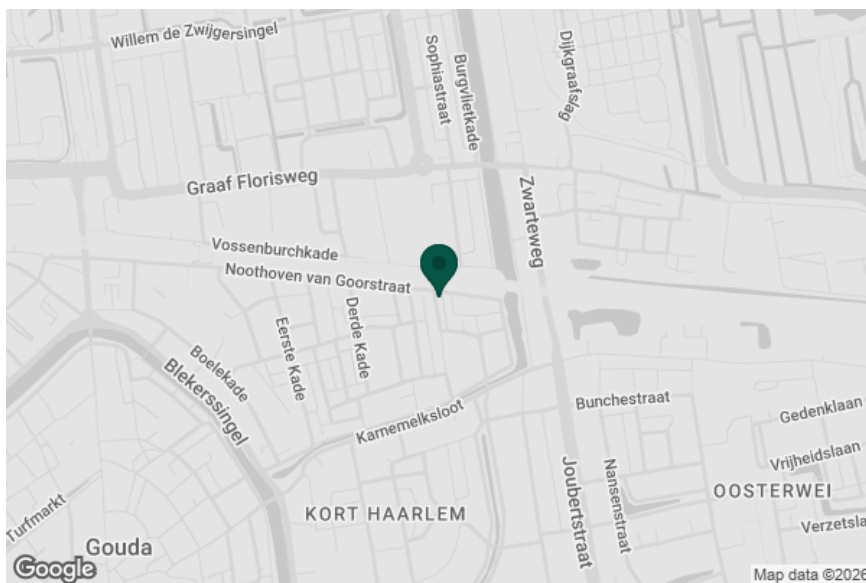


Woningrapport



Cornelis Ketelstraat 70
Gouda

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

Inhoudsopgave

Woningkenmerken	4
Het slimste bod	6
Referentiewoningen	8
Hypotheek & Financiering	9
De buurt	10
Appendix I: Winkansen	12
Appendix II: Referentiewoningen	13
Appendix III: Aflossing	17

Woningkenmerken

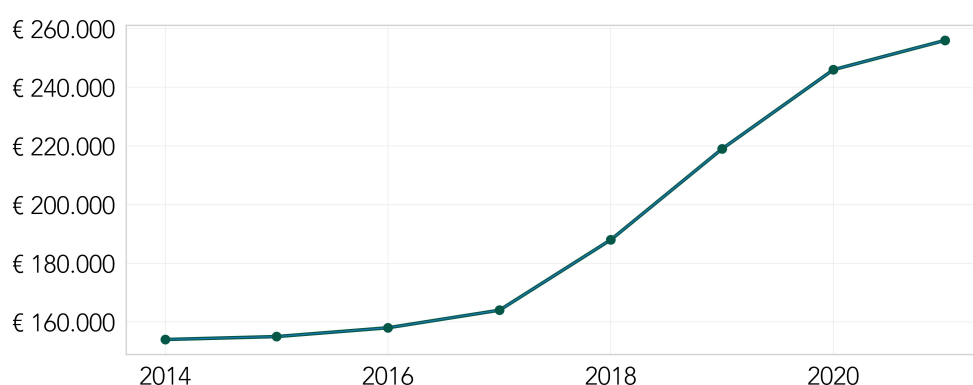
Hieronder zie je de belangrijkste gegevens van de woning die je hebt opgegeven nog eens op een rijtje. Klopt er toch iets niet? Laat het ons weten.

Adresgegevens	
Adres	Cornelis Ketelstraat 70
Postcode	2806 SN
Stad	Gouda
Waarde	
Vraagprijs (per m ²)	€ 375.000 (€ 4.688)
Aangeboden sinds	07-05-2025
Laatst gerapporteerde WOZ-waarde (peildatum)	€ 256.000 (01-01-2021)
Meer over het huis	
Perceeloppervlakte	81 m ²
Woonoppervlakte	80 m ²
Bouwjaar	1941
Aantal verdiepingen	3
Binnen	
Kamers	4
Slaapkamers	3
Badkamers	1
Aparte WC	Ja
Buiten	
Tuinoppervlakte	34 m ²
Oriëntatie tuin	*
Balkon en/of dakterras	10 m ²
Capaciteit garage	N.v.t.
Parkeeropties	*
Staat van het huis	
Algemene staat van de woning	Verzorgd
Staat van de buitenruimte(s)	Verzorgd
Staat van de keuken(s)	Uitmuntend
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	D
Isolatie	*
Type glas	*
Verwarming	*

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:

€ 414.628

Dit is € 5.183 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.

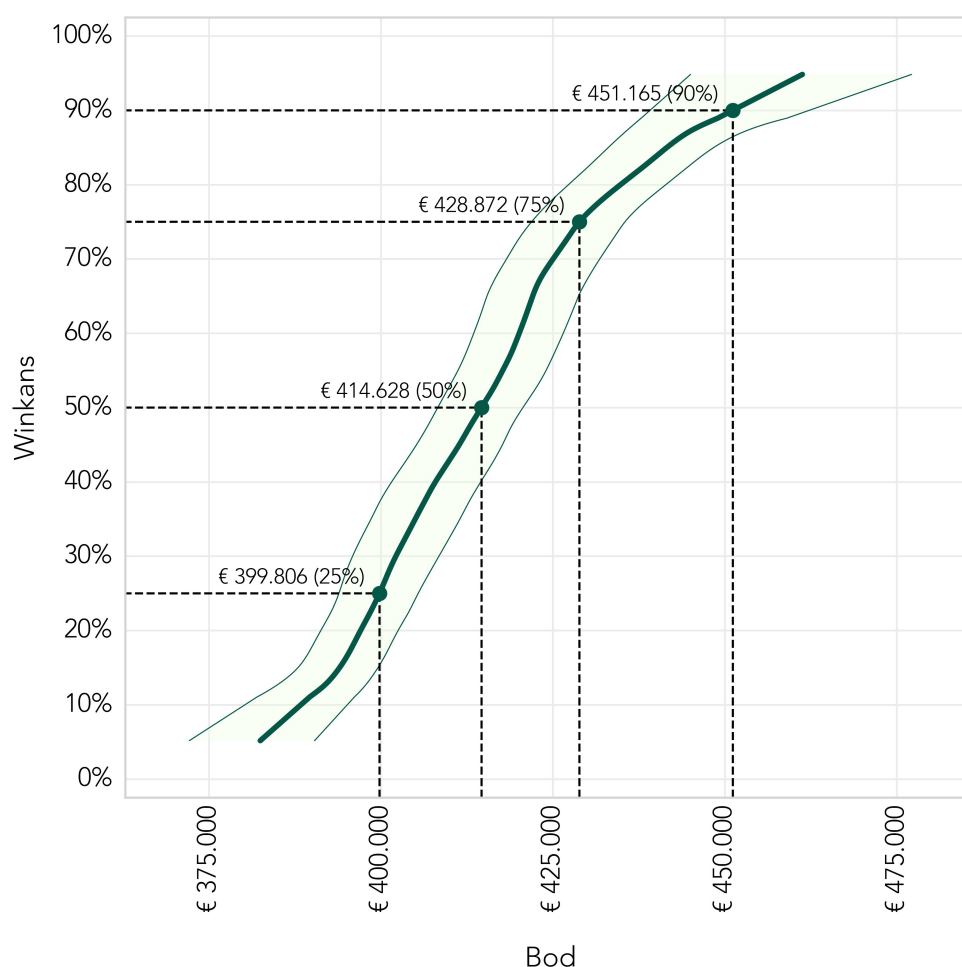
	Voorzichtig	Verstandig	Gedurfd	Knock-out
Bod	€ 399.806	€ 414.628	€ 428.872	€ 451.165
Per m ²	€ 4.998	€ 5.183	€ 5.361	€ 5.640

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

Winkansen per bod

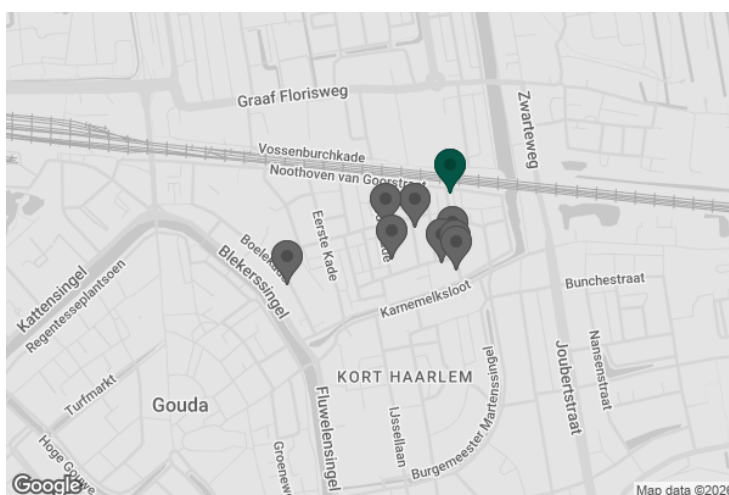
Hieronder zie je een weergave van de kansverdeling van het winnende bod. De grafiek laat voor elk bod zien wat de kans is dat dit het hoogste bod wordt. In de figuur hebben we de vier biedstrategieën van de vorige pagina gemarkeerd, en op dezelfde manier kun je voor elk ander risicoprofiel het voorspelde 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. De kans dat het werkelijke percentiel hoger ligt dan onze voorspelling is hierbij vastgeprikt op ca. 10%.

Figuur 2: Winkans per bod.



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.



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 m ²)	Overbieding	Maand
Cornelis Ketelstraat 3	187 m	68 m ²	€ 325.000	€ 380.000 (€ 5.588)	+16,92%	02-2025
Gregorius Coolstraat 36	118 m	70 m ²	€ 300.000	€ 336.500 (€ 4.807)	+12,17%	01-2025
van Persijnstraat 7	171 m	70 m ²	€ 350.000	€ 390.000 (€ 5.571)	+11,43%	12-2024
Cornelis Ketelstraat 23	140 m	70 m ²	€ 335.000	€ 377.023 (€ 5.386)	+12,54%	12-2024
Derde kade 80	175 m	69 m ²	€ 339.000	€ 370.800 (€ 5.374)	+9,38%	12-2024
Derde kade 44	213 m	77 m ²	€ 320.000	€ 355.044 (€ 4.611)	+10,95%	12-2024
Boelekade 110	450 m	78 m ²	€ 320.000	€ 332.000 (€ 4.256)	+3,75%	01-2025
Cornelis Ketelstraat 11	171 m	74 m ²	€ 335.000	€ 365.000 (€ 4.932)	+8,96%	12-2024

Hypotheek & Financiering

Op basis van de door jou aangeleverde gegevens hebben we een hypotheekberekening opgesteld. Deze geeft inzicht in je financiële mogelijkheden en in de kosten die gepaard gaan met de aankoop van een woning.

Hypotheekoverzicht	
Bruto jaarinkomen	€ 65.000
Maximale hypotheek	€ 264.805
Vraagprijs woning	€ 375.000
Benodigd eigen geld	€ 260.195

Maandelijkse woonlasten	
Rente (3.7%)	€ 817
Aflossing	€ 403
Totale maandlasten	€ 1.220

Kosten bij aankoop	
Overdrachtsbelasting	€ 7.500
Notariskosten	€ 2.200
Taxatierapport	€ 750
Hypotheekadvies	€ 2.995
Aankoopmakelaar	€ 3.500
NHG-premie	€ 1.059
Totaal kosten koper	€ 18.004

Deze hypotheekberekening is tot stand gekomen in samenwerking met Viisi Hypotheken, een onafhankelijk hypotheekadviseur. Voor een volledig en persoonlijk hypotheekadvies kun je terecht op www.viisi.nl.

In samenwerking met:

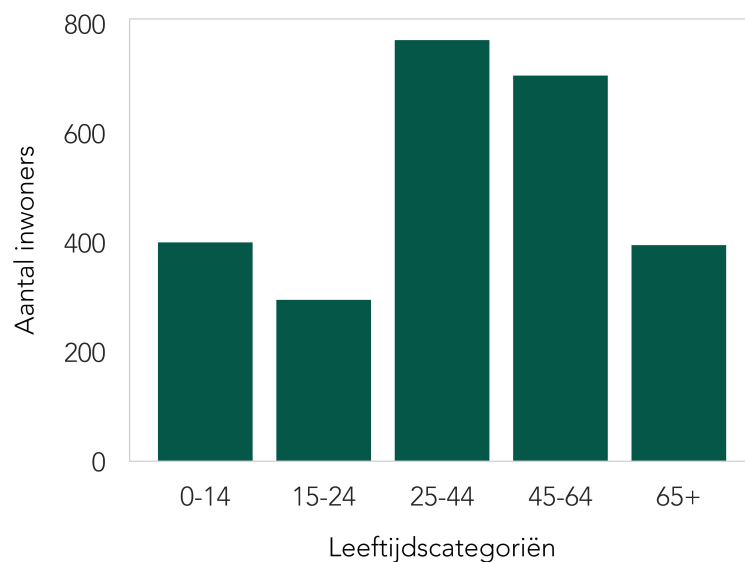


De buurt

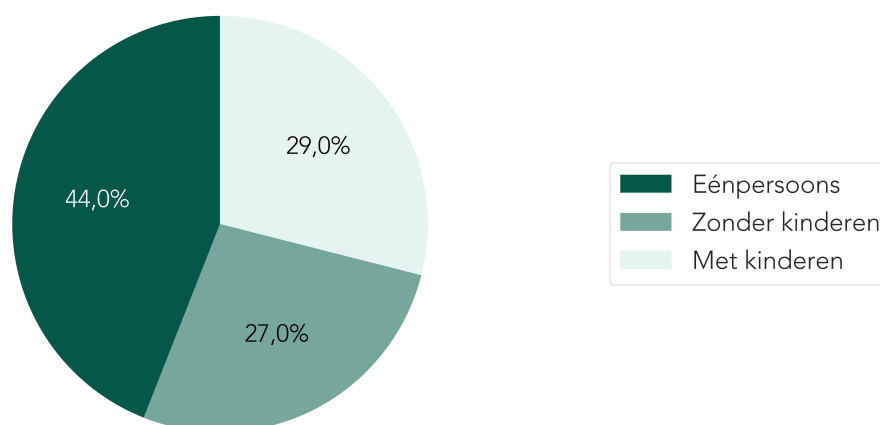
De tabel hieronder vat de buurt samen in cijfers. De gemiddelde verkoopprijs en die per vierkante meter vormen een goede indicatie voor het slimste bod. Daarnaast dragen de afstanden tot voorzieningen en demografische gegevens van de buurt bij aan de inschatting van de populariteit van het huis.

De buurt in cijfers	
Gemiddelde verkoopprijs	€ 272.753
Gemiddelde prijs per vierkante meter	€ 3.497
Afstanden	
Treinstation	1.562 m
School	186 m
Winkelcentrum	2.510 m
Oprit snelweg	3.131 m
Politiebureau	3.005 m
Supermarkt	760 m
Bushalte	602 m
Ziekenhuis	1.556 m
Demografische gegevens van de buurt	
Inwoners	2.565
Aantal huishoudens	1.290
Gemiddeld aantal personen per huishouden	2,0
Populatiedichtheid	10.181 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%	€ 388.392	€ 380.261 - € 395.133	100%
15,0%	€ 394.013	€ 387.961 - € 399.590	99,9%
20,0%	€ 397.059	€ 391.286 - € 402.519	100%
25,0%	€ 399.806	€ 393.911 - € 405.434	100%
30,0%	€ 402.191	€ 395.898 - € 408.451	99,8%
35,0%	€ 405.002	€ 398.581 - € 411.502	100%
40,0%	€ 407.936	€ 401.578 - € 414.525	99,8%
45,0%	€ 411.398	€ 405.189 - € 417.680	99,8%
50,0%	€ 414.628	€ 408.276 - € 420.659	99,6%
55,0%	€ 417.717	€ 411.213 - € 424.021	99,5%
60,0%	€ 420.116	€ 413.506 - € 426.515	99,5%
65,0%	€ 422.073	€ 415.427 - € 428.740	99,3%

Kans	Bod	Betrouwbaarheidsinterval	Coverage
70,0%	€ 425.037	€ 418.275 - € 431.821	99,5%
72,5%	€ 426.924	€ 419.912 - € 433.617	99,3%
75,0%	€ 428.872	€ 421.915 - € 435.490	99,3%
77,5%	€ 431.576	€ 424.392 - € 438.142	99,3%
80,0%	€ 434.840	€ 427.280 - € 441.424	99,3%
82,5%	€ 438.276	€ 430.232 - € 444.784	99,3%
85,0%	€ 441.574	€ 433.060 - € 448.394	99,3%
87,5%	€ 445.561	€ 436.016 - € 453.814	99,4%
90,0%	€ 451.165	€ 439.121 - € 462.253	99,5%
92,5%	€ 456.389	€ 442.168 - € 469.948	99,4%
95,0%	€ 461.613	€ 445.215 - € 477.643	99,6%
97,5%	€ 466.837	€ 448.262 - € 485.337	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

	Cornelis Ketelstraat 70	Cornelis Ketelstraat 3	Gregorius Coolstraat 36
Vraagprijs (per m ²)	€ 375.000 (€ 4.688)	€ 325.000 (€ 4.779)	€ 300.000 (€ 4.285)
Verkoopprijs (per m ²)	N.v.t.	€ 380.000 (€ 5.588)	€ 336.500 (€ 4.807)
Verkoopdatum	N.v.t.	28-02-2025	10-01-2025
Laatste WOZ (peiljaar)	€ 256.000 (2021)	*	*
Soort huis	2-onder-1-kap-woning	Tussen/rijwoning	Tussen/rijwoning
Perceeloppervlakte	81 m ²	*	*
Woonoppervlakte	80 m ²	68 m ²	70 m ²
Balkon en/of dakterras	10 m ²	*	*
Bouwjaar	1941	1902	1959
Verdiepingen	3	2	2
Kamers	4	3	5
Slaapkamers	3	2	3
Badkamers	1	1	1
Aparte WC	Ja	Ja	Ja
Oppervlakte tuin	34 m ²	N.v.t.	N.v.t.
Oriëntatie tuin	East	West	East
Type garage	N.v.t.	*	*
Capaciteit garage	N.v.t.	*	*
Parkeeropties	*	Betaald parkeren, openbaar parkeren en parkeervergunningen	Betaald parkeren en parkeervergunningen
Afstand	N.v.t.	187 m	118 m
Energielabel	D	C	C
Verwarming	CV-ketel/blokverwarming	Cv-ketel	Cv-ketel
Isolatie	N.v.t.	Dakisolatie, vloerisolatie	*
Type glas	Dubbelglas	*	*

	Cornelis Ketelstraat 70	van Persijnstraat 7	Cornelis Ketelstraat 23
Vraagprijs (per m ²)	€ 375.000 (€ 4.688)	€ 350.000 (€ 5.000)	€ 335.000 (€ 4.785)
Verkoopprijs (per m ²)	N.v.t.	€ 390.000 (€ 5.571)	€ 377.023 (€ 5.386)
Verkoopdatum	N.v.t.	30-12-2024	20-12-2024
Laatste WOZ (peiljaar)	€ 256.000 (2021)	*	*
Soort huis	2-onder-1-kap-woning	Tussen/rijwoning	Tussen/rijwoning
Perceeloppervlakte	81 m ²	*	*
Woonoppervlakte	80 m ²	70 m ²	70 m ²
Balkon en/of dakterras	10 m ²	*	*
Bouwjaar	1941	1978	1908
Verdiepingen	3	2	2
Kamers	4	3	3
Slaapkamers	3	2	2
Badkamers	1	1	1
Aparte WC	Ja	Ja	Ja
Oppervlakte tuin	34 m ²	N.v.t.	24 m ²
Oriëntatie tuin	East	South	West
Type garage	N.v.t.	*	*
Capaciteit garage	N.v.t.	*	*
Parkeeropties	*	Betaald parkeren en parkeervergunningen	Betaald parkeren en parkeervergunningen
Afstand	N.v.t.	171 m	140 m
Energie label	D	B	C
Verwarming	CV-ketel/blokverwarming	Cv-ketel	Cv-ketel, houtkachel en gedeeltelijke vloerverwarming
Isolatie	N.v.t.	Dakisolatie, muurisolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Type glas	Dubbelglas	*	*

	Cornelis Ketelstraat 70	Derde kade 80	Derde kade 44
Vraagprijs (per m ²)	€ 375.000 (€ 4.688)	€ 339.000 (€ 4.913)	€ 320.000 (€ 4.155)
Verkoopprijs (per m ²)	N.v.t.	€ 370.800 (€ 5.373)	€ 355.044 (€ 4.610)
Verkoopdatum	N.v.t.	19-12-2024	10-12-2024
Laatste WOZ (peiljaar)	€ 256.000 (2021)	*	*
Soort huis	2-onder-1-kap-woning	Tussen/rijwoning	Tussen/rijwoning
Perceeloppervlakte	81 m ²	*	*
Woonoppervlakte	80 m ²	69 m ²	77 m ²
Balkon en/of dakterras	10 m ²	*	*
Bouwjaar	1941	1909	1912
Verdiepingen	3	2	2
Kamers	4	3	4
Slaapkamers	3	2	2
Badkamers	1	1	1
Aparte WC	Ja	Ja	Ja
Oppervlakte tuin	34 m ²	N.v.t.	N.v.t.
Oriëntatie tuin	East	East	East
Type garage	N.v.t.	Aangebouwde stenen garage	*
Capaciteit garage	N.v.t.	*	*
Parkeeropties	*	Openbaar parkeren	Betaald parkeren en parkeervergunningen
Afstand	N.v.t.	175 m	213 m
Energie label	D	C	B
Verwarming	CV-ketel/blokverwarming	Cv-ketel	Cv-ketel
Isolatie	N.v.t.	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Type glas	Dubbelglas	*	*

	Cornelis Ketelstraat 70	Boelekade 110	Cornelis Ketelstraat 11
Vraagprijs (per m²)	€ 375.000 (€ 4.688)	€ 320.000 (€ 4.102)	€ 335.000 (€ 4.527)
Verkoopprijs (per m²)	N.v.t.	€ 332.000 (€ 4.256)	€ 365.000 (€ 4.932)
Verkoopdatum	N.v.t.	17-01-2025	11-12-2024
Laatste WOZ (peiljaar)	€ 256.000 (2021)	*	*
Soort huis	2-onder-1-kap-woning	Tussen/rijwoning	Tussen/rijwoning
Perceeloppervlakte	81 m²	*	*
Woonoppervlakte	80 m²	78 m²	74 m²
Balkon en/of dakterras	10 m²	*	*
Bouwjaar	1941	1905	1903
Verdiepingen	3	2	2
Kamers	4	3	3
Slaapkamers	3	3	2
Badkamers	1	1	1
Aparte WC	Ja	Nee	Ja
Oppervlakte tuin	34 m²	N.v.t.	40 m²
Oriëntatie tuin	East	South-West	West
Type garage	N.v.t.	*	*
Capaciteit garage	N.v.t.	*	*
Parkeeropties	*	Betaald parkeren en parkeervergunningen	Betaald parkeren, openbaar parkeren en parkeervergunningen
Afstand	N.v.t.	450 m	171 m
Energielabel	D	B	E
Verwarming	CV-ketel/blokverwarming	Cv-ketel	Cv-ketel
Isolatie	N.v.t.	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie	*
Type glas	Dubbelglas	*	*

Appendix III: Aflossing

Jaarlijks aflossingsoverzicht op basis van een annuïteitenhypotheek met een hoofdsom van € 264.805, een rente van 3.7% en een looptijd van 30 jaar.

Jaar	Betaling	Rente	Aflossing	Restschuld
				€ 264.805
2026	€ 10.970	€ 7.303	€ 3.666	€ 261.139
2027	€ 14.626	€ 9.577	€ 5.049	€ 256.090
2028	€ 14.626	€ 9.387	€ 5.239	€ 250.850
2029	€ 14.626	€ 9.190	€ 5.436	€ 245.414
2030	€ 14.626	€ 8.985	€ 5.641	€ 239.773
2031	€ 14.626	€ 8.773	€ 5.853	€ 233.920
2032	€ 14.626	€ 8.553	€ 6.074	€ 227.846
2033	€ 14.626	€ 8.324	€ 6.302	€ 221.544
2034	€ 14.626	€ 8.087	€ 6.539	€ 215.005
2035	€ 14.626	€ 7.841	€ 6.785	€ 208.220
2036	€ 14.626	€ 7.586	€ 7.041	€ 201.179
2037	€ 14.626	€ 7.321	€ 7.306	€ 193.873
2038	€ 14.626	€ 7.046	€ 7.581	€ 186.293
2039	€ 14.626	€ 6.760	€ 7.866	€ 178.427
2040	€ 14.626	€ 6.464	€ 8.162	€ 170.265
2041	€ 14.626	€ 6.157	€ 8.469	€ 161.796
2042	€ 14.626	€ 5.838	€ 8.788	€ 153.008
2043	€ 14.626	€ 5.508	€ 9.119	€ 143.889
2044	€ 14.626	€ 5.165	€ 9.462	€ 134.428
2045	€ 14.626	€ 4.808	€ 9.818	€ 124.610
2046	€ 14.626	€ 4.439	€ 10.187	€ 114.423
2047	€ 14.626	€ 4.056	€ 10.571	€ 103.852
2048	€ 14.626	€ 3.658	€ 10.968	€ 92.884
2049	€ 14.626	€ 3.245	€ 11.381	€ 81.502
2050	€ 14.626	€ 2.817	€ 11.810	€ 69.693
2051	€ 14.626	€ 2.372	€ 12.254	€ 57.439
2052	€ 14.626	€ 1.911	€ 12.715	€ 44.724
2053	€ 14.626	€ 1.433	€ 13.194	€ 31.530
2054	€ 14.626	€ 936	€ 13.690	€ 17.840
2055	€ 14.626	€ 421	€ 14.205	€ 3.634
2056	€ 3.657	€ 22	€ 3.634	€ 0
Totaal	€ 438.787	€ 173.982	€ 264.805	