PAND · VOORBEELDSTRAAT 12

Waarde Voorbeeldstraat 12

2102 SA Heemstede · grondgebonden · 128 m² · bouwjaar 1931 · energielabel C · Voorbeeld Vastgoed

Leegwaarde

€ 575.000

€ 4.492 per m² · 128 m²

€ 546.000 — € 604.000

Onderbouwing 90 · sterk

Waarde verhuurd

€ 366.600

36% korting op leegwaarde · BAR 7,0%

90 · sterk: rust op de leegwaarde

Overwaarde
€ 127.700
hoogste waarde – aanschaf

Aanschaf
€ 447.300
met kosten koper, sep 2021

× de jaarhuur
14,4
waarde verhuurd ÷ € 25.500

Verkopen die meetellen
16
van 36 opgehaald

Leegwaarde

sterk: score 70 of meer, en de staat van deze woning staat vast

Wat het meest uitmaakt

	effect op de leegwaarde
Staat van deze woning Normaal, opgegeven door jou.	± € 41.000
Staat van de zware verkopen Alle 5 vastgesteld door jou.	– € 10.000
Terug naar één woning Gerekend met € 18.000 om het pand terug te brengen naar één woning, opgegeven door jou.	– € 48.000

Hoe sterk dit getal staat

score 90

Voorlopig	Eigen analyse	Sterk
gedaan	gedaan	rekent hiermee
Op de gegevens van het pand, gemiddelde staat.	Verkopen in de buurt, omgerekend naar dit pand.	Score 70 of meer, en de staat van deze woning staat vast.

Verkopen die meetellen (16)

van 36 gevonden · alle 36 in bijlage A

De 5 met "zwaar" wegen het meest; daarvan stel jij de staat vast.

Adres	Verkocht	Koopsom	Gecorrigeerd	m²	Per m²	Afstand	Staat	Telt
Fictieflaan 5	sep 2026	€ 604.500	**€ 562.863**	127	€ 4.760	98 m	3 · volledige advertentie	zwaar
Voorbeeldstraat 4	jul 2026	€ 698.500	**€ 610.598**	140	€ 4.989	28 m	3 · volledige advertentie	zwaar
Voorbeeldstraat 18	mrt 2026	€ 549.500	**€ 544.567**	118	€ 4.657	21 m	3 · volledige advertentie	zwaar
Fictieflaan 13	jan 2026	€ 712.000	**€ 579.184**	143	€ 4.979	95 m	4 · volledige advertentie	zwaar
Voorbeeldstraat 26	okt 2025	€ 570.000	**€ 545.430**	114	€ 5.000	49 m	4 · volledige advertentie	zwaar
Fictieflaan 21	jul 2025	€ 554.000	**€ 578.994**	123	€ 4.504	99 m	2 · volledige advertentie	mee
Voorbeeldstraat 8	mei 2025	€ 612.500	**€ 593.509**	138	€ 4.438	14 m	2 · volledige advertentie	mee
Voorbeeldstraat 34	nov 2024	€ 637.500	**€ 592.556**	140	€ 4.554	77 m	3 · volledige advertentie	mee
Fictieflaan 9	dec 2024	€ 623.000	**€ 591.683**	135	€ 4.615	96 m	3 · volledige advertentie	mee
Fictieflaan 29	feb 2025	€ 656.500	**€ 603.379**	139	€ 4.723	109 m	3 · volledige advertentie	mee
Voorbeeldstraat 22	feb 2024	€ 534.500	**€ 564.675**	116	€ 4.608	35 m	4 · volledige advertentie	mee
Fictieflaan 27	apr 2024	€ 471.500	**€ 557.438**	117	€ 4.030	106 m	2 · volledige advertentie	mee

Nog 4 verkopen tellen lichter mee; die staan in bijlage A.

Prijs per m² naast dit pand



● telt zwaar ○ telt mee

Per verkoop wat hij zegt over dit pand per m², na de correcties naar dit pand. De streep is de leegwaarde per m²; de leegwaarde is het gewogen midden van de bolletjes.

Gegevens van het pand

Woonoppervlakte pandgegevens	128 m²
Woningtype pandgegevens	grondgebonden
Bouwjaar pandgegevens	1931
Energielabel pandgegevens	C
WOZ-waarde pandgegevens	€ 538.000
Staat opgegeven door jou	normaal

Verkopen in de buurt

Woningen in de buurt die op dit pand lijken 35 lijken sterk, 0 lijken ruim, 0 verder weg	35
Uit PDF's van het Kadaster 2102 SA, 2102 SD, 2102 SS, 2103 SA	4 postcodes
Verkopen opgehaald	36
Tellen mee wegen samen als 12 van de 6	16

Waarde verhuurd

wat een belegger vandaag betaalt voor het pand met de huurders erin

Korting op leegwaarde
36%
1 – (verhuurd ÷ leegwaarde)

BAR
7,0%
kale jaarhuur ÷ waarde verhuurd

Kale jaarhuur
€ 25.500
€ 2.125 per maand, 5 kamers

Leegwaarde
€ 575.000
vertrekpunt · eigen analyse

Opbouw

route: leeg verkopen

Huur min de kosten van verhuren tot vertrek of altijd, teruggerekend naar vandaag	€ 21.200
Verkoop na vertrek, min de kosten als de laatste huurder weg is, teruggerekend	€ 378.300
Aankoopkosten belegger 8% overdrachtsbelasting + 1% notaris: de som ÷ 1,09	– € 33.000
Waarde verhuurd de app rekent beide routes en neemt de hoogste	**€ 366.600**

Wat de korting bepaalt

de drie die het meest uitmaken

Verwacht vertrek 1 × blijft lang, 2 × normaal, 2 × snel · kans per jaar · effect – € 43.700 / + € 57.700	15 tot 50%
Rendementseis van de belegger staatslening 3,56% + landelijke en regionale opslag · effect – € 21.700 / + € 23.900	7,64%
Leegwaardegroei 2,2% het eerste jaar, daarna 2,0% · effect – € 21.600 / + € 23.400	2,0%

Controle: vuistregel van een makelaar
Hooguit € 488.750 (minstens 15% korting op leegwaarde) en hooguit € 331.500 (13 × de jaarhuur). De waarde verhuurd ligt € 35.100 boven de laagste grens. Geen methode, alleen ter vergelijking.

Bijlage

A: alle opgehaalde verkopen

A · Alle 36 opgehaalde verkopen

nieuwste eerst

Datum overdracht	Postcode	Huisnr	Koopsom	Telt mee?
01-09-2026	2102 SD	5	€ 604.500	telt mee
18-08-2026	2102 SS	4	€ 501.500	ander soort woning
14-07-2026	2102 SA	4	€ 698.500	telt mee
05-06-2026	2103 SA	3	€ 540.500	ander soort woning
03-04-2026	2102 SS	14	€ 419.500	ander soort woning
02-03-2026	2102 SA	18	€ 549.500	telt mee
06-02-2026	2102 SS	44	€ 439.500	ander soort woning
23-01-2026	2102 SD	13	€ 712.000	telt mee
21-11-2025	2102 SS	16	€ 502.000	ander soort woning
20-10-2025	2102 SA	26	€ 570.000	telt mee
26-09-2025	2103 SA	11	€ 491.500	ander soort woning
04-07-2025	2102 SD	21	€ 554.000	telt mee
12-06-2025	2102 SS	6	€ 372.000	ander soort woning
09-05-2025	2102 SA	8	€ 612.500	telt mee
14-03-2025	2103 SA	7	€ 406.500	ander soort woning
14-02-2025	2102 SD	29	€ 656.500	telt mee
30-01-2025	2102 SS	20	€ 444.000	ander soort woning
06-12-2024	2102 SD	9	€ 623.000	telt mee
15-11-2024	2102 SA	34	€ 637.500	telt mee
11-10-2024	2102 SS	30	€ 374.500	ander soort woning
27-09-2024	2103 SA	15	€ 517.000	ander soort woning
08-07-2024	2102 SS	10	€ 424.000	ander soort woning
19-04-2024	2102 SD	27	€ 471.500	telt mee
27-02-2024	2102 SA	22	€ 534.500	telt mee
12-01-2024	2103 SA	1	€ 388.000	ander soort woning
15-12-2023	2102 SS	22	€ 424.500	ander soort woning

Datum overdracht	Postcode	Huisnr	Koopsom	Telt mee?
10-10-2023	2102 SD	17	€ 503.500	**telt mee**
25-08-2023	2103 SA	27	€ 415.000	ander soort woning
30-06-2023	2102 SA	14	€ 467.500	**telt mee**
24-03-2023	2102 SS	2	€ 360.500	ander soort woning
04-11-2022	2103 SA	19	€ 382.500	ander soort woning
12-09-2022	2102 SA	30	€ 500.500	**telt mee**
17-06-2022	2102 SS	38	€ 402.000	ander soort woning
25-05-2022	2102 SD	3	€ 627.000	**telt mee**
17-04-2020	2102 SA	38	€ 448.500	ouder dan 5 jaar
29-11-2019	2102 SS	18	€ 262.000	ander soort woning

Bron
Koopsommen van het Kadaster. Verkopen van meer dan 5 jaar geleden tellen niet mee in de leegwaarde. Elke verkoop staat hier één keer, met de reden als hij niet meetelt.

B · Begrippen

Leegwaarde
Wat het pand leeg, zonder huurder, op de vrije markt zou opbrengen.

Onderbouwing
Hoe stevig een getal staat, als score van 0 tot 100. Sterk vanaf 70, redelijk vanaf 45, zwak vanaf 20, daaronder onbruikbaar. Drie balkjes = sterk, twee = redelijk, één = zwak of voorlopig, geen = onbruikbaar. Rust een getal op andere getallen, dan krijgt het de onderbouwing van de zwakste. Een voorlopige waarde heeft geen score en telt nooit als sterk.

Gecorrigeerd
Wat deze verkoop zegt over dit pand: de koopsom omgerekend naar vandaag en naar dit pand (oppervlakte, staat, label, terugbouw en de rest).

Zwaar / mee
Zwaar: de verkopen die het meest wegen; van die verkopen stel jij de staat vast. Mee: telt mee, maar weegt lichter.

Wegen samen als
Niet elke verkoop telt voor één. Een oudere verkoop, of een woning die minder op je pand lijkt, weegt lichter. De app telt de verkopen naar hun gewicht: drie verkopen die even zwaar tellen, wegen samen als 3; drie ongelijke, bijvoorbeeld één zware en twee lichte, als minder. In de berekening heet dit het effectieve aantal. Onder de 3 maakt de app geen eigen leegwaarde en blijft de voorlopige waarde gelden; voor een sterke onderbouwing wil de app 6.

Prijs per m² naast dit pand
Elk bolletje is een verkoop die meetelt: wat die verkoop zegt over dit pand per m², na de correcties naar dit pand (zoals in de volledige berekening). Een dicht bolletje telt zwaar. De streep is de leegwaarde van dit pand per m². De leegwaarde is het gewogen midden van de bolletjes, dus de streep ligt ertussen.

Met meer onroerend goed
Het Kadaster meldt dat de koopsom voor meer dan één kadastraal object gold. Dat is vaak een woning met een berging of parkeerplaats die een eigen nummer heeft. De prijs is voor alles samen; wat er precies bij zat, staat alleen in de akte. De app laat zo'n verkoop meetellen, behalve als de prijs per m² meer dan anderhalf keer zo hoog is als bij de andere verkopen: dan zat er vermoedelijk een tweede woning in de koop. Je kunt een verkoop zelf uitzetten met het vinkje erachter.

Waarde in verhuurde staat
Wat een belegger vandaag betaalt voor het pand mét de huurders erin: de huur zolang ze blijven, plus leeg verkopen of opnieuw verhuren als ze vertrekken, teruggerekend naar vandaag. De hoogste van die twee routes telt.

Korting op leegwaarde
Hoeveel procent de prijs of waarde onder de leegwaarde ligt: 1 – (prijs ÷ leegwaarde). Ook wel afslag verhuurde staat genoemd. Verhuurde woningen gaan doorgaans 15 tot 40% onder de leegwaarde; hoe hoger de korting, hoe goedkoper.

Rendementseis
Wat een belegger per jaar wil verdienen: de rente op een 10-jarige Nederlandse staatslening plus een landelijke opslag voor het risico van een woning en een opslag voor de regio. Hiermee rekent de waarde verhuurd toekomstige huur en verkoop terug naar vandaag; een hogere eis geeft een grotere korting.

BAR voor een koper nu
Kale jaarhuur ÷ waarde verhuurd, in %: het bruto aanvangsrendement van wie het pand vandaag voor de waarde verhuurd koopt. Omgekeerd is dat de waarde verhuurd als veelvoud van de kale jaarhuur (× de jaarhuur). Niet de BAR op je eigen investering.