

Waardepeildatum: 01 april 2026
Rapportdatum: 01 april 2026



Digitale woningwaardering

Van Gelderlaan 64, 1215 SN Hilversum

€ 655.000



Introductie

- Dit rapport is het resultaat van een digitale woningwaardering, uitgevoerd ten behoeve van het verkrijgen of aanpassen van een hypothecaire lening, of om inzicht te krijgen in de waarde van je woning.
- Een digitale woningwaardering is een beoordeling van een Modelwaarde zoals afgegeven door een geavanceerd statistisch model. Hierbij vindt geen fysieke inspectie van de woning plaats en wijkt daarom af van de reguliere taxatiedienst.
- De Register-Taxateur keurt de Modelwaarde op grond van zijn beoordeling goed of af. De digitale woningwaardering resulteert in de modelwaarde van de woning.
- Dit rapport is opgesteld door Wizzer, gebruikmakend van de modelwaarde van Brainbay en bevat de modelwaarde, woningkenmerken, referentie woningen en informatie over de plaatselijke markt.



Opdrachtverstrekking

Persoonlijke gegevens

Naam	Jan Willemsen
E-mailadres	j.willemsen@gmail.com

Te beoordelen woning en hypotheek

Kredietverstrekker	ASN Bank
Leendoel	Nieuwe lening afsluiten
Benodigd Hypotheekbedrag	€ 100.000
Voorkeur voor NHG	Nee
Te beoordelen woning	Van Gelderlaan 64, 1215 SN Hilversum
VvE	Nee
Erfpacht	Nee
Rijksmonument	Nee

Modelwaarde

Modelwaardeleverancier	Brainbay
Waardepeildatum	01 april 2026

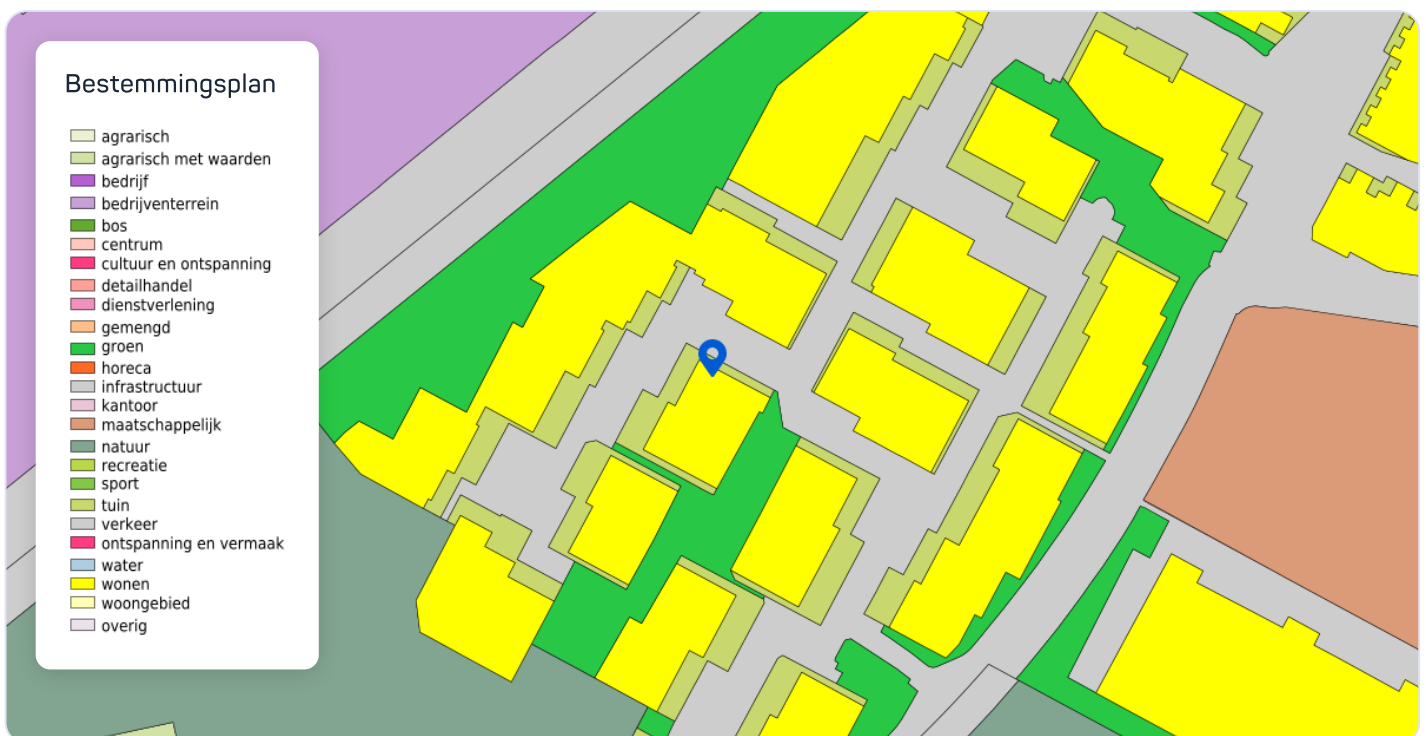
Behandelend Register-Taxateur

Naam	de heer D. Tiemstra
NRVT-nummer	RT000000005
Vestiging	UTRECHT
Vestigingsadres	Orteliuslaan 951, 3528 BE UTRECHT

Woningkenmerken

Kadastrale gegevens

Omvang	geheel perceel
Kadastrale Gemeente	Hilversum
Perceel	2164
Sectie	H
Bron	Midas



Woningkenmerken

Woningkenmerken uit Midas

Van Gelderlaan 64, 1215 SN Hilversum

woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning



Laatste transactiedatum: mei 2009

Let op: de woning is niet fysiek geïnspecteerd. Wanneer de data niet actueel is, wordt bij de waardering als uitgangspunt genomen dat de woning een gemiddelde kwaliteit en onderhoudsniveau heeft.

Bouwjaar

 1976

Woonoppervlakte

 163 m²

Perceeloppervlakte

 224 m²

Aantal kamers

 5

Verwarming

CVKetel,
OpenHaard,
Vloerverwarming

Ligging hoofdtuin

ZuidOost

Energie label

 C

Woningkwaliteit

gemiddeld

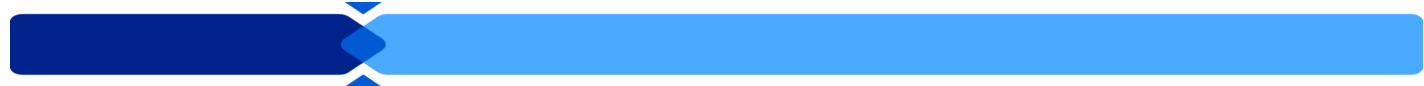
Ligging

aan rustige
weg, in
woonwijk

Woningmarkt en omgeving

Deze volgende statistieken laten zien hoe de lokale markt is en hoe makkelijk de woning te verkopen is.

Status: Krappe markt



Zeer krappe markt

Zeer ruime markt

Gemiddelde verkooptijd

39 dagen

Gemiddelde transactieprijs

€ 626.121

Transactieprijs t.o.v. vraagprijs

€ 8.332

Boven vraagprijs verkocht

58%

Prijsontwikkeling in 1 jaar

3%

In gemeente Hilversum is er sprake van een krappe markt voor hoekwoningen. De gemiddelde transactieprijs van hoekwoningen in gemeente Hilversum is € 626.000. Op basis van de Brainbay prijsontwikkeling zijn de prijzen 3% gestegen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. In de laatste 3 maanden zijn 58% van de hoekwoningen boven de vraagprijs verkocht, gemiddeld is de transactieprijs € 8.330 hoger dan de vraagprijs. Gemiddeld stonden hoekwoningen in gemeente Hilversum 39 dagen te koop voordat ze werden verkocht.

Referenties

Van Gelderlaan 14

woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning



Bouwjaar

 1975

Energie label

 A

Verkocht jul 2024

€ 710.000
 € 4.610 per m²

Woonoppervlakte

 154 m²

Perceeloppervlakte

 200 m²

Geïndexeerd

€ 749.000
 € 4.861 per m²

Erfpacht

Nee

Van Gelderlaan 41

woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning



Bouwjaar

 1975

Energie label

 C

Verkocht jul 2024

€ 584.000
 € 4.492 per m²

Woonoppervlakte

 130 m²

Perceeloppervlakte

 223 m²

Geïndexeerd

€ 616.000
 € 4.736 per m²

Erfpacht

Nee

Van Ghentlaan 31

woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning



Bouwjaar

 1960

Energie label

 C

Verkocht jul 2025

€ 590.000
 € 4.758 per m²

Woonoppervlakte

 124 m²

Perceeloppervlakte

 171 m²

Geïndexeerd

€ 589.000
 € 4.747 per m²

Erfpacht

Nee

Modelwaarde

Modelwaarde	€ 655.000
Waardepeildatum	01 april 2026
Hypotheekbedrag	€ 100.000
Loan to value	16%
Betrouwbaarheid en nauwkeurigheid	Voldoet aan norm 85-15
Bandbreedte hoog/laag	€ 578.000 - € 728.000
Beoordeling taxateur	Goedgekeurd
Toelichting taxateur	Ik heb de modelwaarde bekeken en heb geconstateerd dat de drie referenties goed aansluiten. Ik zie verder geen reden om de aanvraag af te wijzen.

Toelichting

De modelwaarde is bepaald met behulp van Brainbay's Automated Valuation Model (AVM). Dit is een computermodel dat de woningwaarde inschat op basis van een breed scala aan woningkenmerken. Het gebruikte computermodel is een vereenvoudigde weergave van de werkelijkheid en resulteert niet in een exacte woningwaarde. Deze modelonzekerheid wordt uitgedrukt in een score voor betrouwbaarheid en nauwkeurigheid.

Score: 85-15

Bij minstens 85% van de waarderingen van vergelijkbare woningen wijkt de modelwaarde minder dan 15% af van de werkelijke transactiewaarde.

Bij 85% van de waarderingen van vergelijkbare woningen ligt de werkelijke transactiewaarde tussen € 578.000 en € 728.000.

Uitgangspunten

Beperkingen

De beoordeling van een Modelwaarde van een woning is veel minder uitvoerig dan een volledige taxatie doordat er geen fysieke inspectie plaatsvindt. Daarom wijzen wij op de volgende beperkingen van de Modelwaarde:

- Door het ontbreken van een opname ter plaatse, zijn sommige kenmerken die relevant zijn voor de waarde van de woning, mogelijk ten onrechte niet in de Modelwaarde meegenomen.
- Als er sprake is van een appartement, dan heeft de taxateur geen onderzoek gedaan naar de Vereniging van Eigenaren.
- Als er sprake is van erfpacht, dan heeft de taxateur daar geen nader onderzoek naar gedaan.
- Niet alle kenmerken van de woning worden expliciet in het rapport vermeld en voor sommige kenmerken worden soms aannames gedaan.

Gehanteerde uitgangspunten

- Eventuele toekomstige verbouwingen zijn niet meegenomen in de modelwaarde.
- De bestemming of gebruiksfunctie van de woning is 'Wonen', 'Woongebied' of soortgelijks.
- De consument woont zelf op dit adres of gaat op dit adres wonen.
- De woning is geen Rijksmonument.
- Er is geen sprake van een aanbiedingsplicht bij verkoop.
- De woning valt niet onder de volgende gedefinieerde woningtypen:
 - Woonwagen of stacaravan
 - Woonwagenstandplaats of stacaravanstandplaats
 - Woonboot
 - Ligplaats
 - Waterwoning
 - Woon-/winkelpand
- De verspreidingskring van dit document van een woning is beperkt tot de direct belanghebbenden.
- De genoemde referentiewoningen zijn geselecteerd op basis van vergelijkbare belangrijke woningkenmerken, waardoor een goede vergelijking door de taxateur mogelijk was en de modelwaarde kon worden beoordeeld.

Verklaringen & Ondertekening

Onafhankelijkheid

De Register-Taxateur verklaart dat hij de Modelwaarde heeft beoordeeld en niet zelf op zodanige wijze betrokken is of is geweest bij het object, de modelwaardeleverancier of de Opdrachtgever dat dit zijn objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.

De Register-Taxateur verklaart dat hij voldoende deskundig is en over voldoende kennis en plaatselijke bekendheid beschikt om de beoordeling te kunnen uitvoeren. Dit blijkt uit het feit dat hij/zij:

- woonachtig is in of nabij de plaats waarin de woning waarvan de Modelwaarde wordt beoordeeld is gelegen en/of
- gevestigd is in of nabij de plaats waarin de woning waarvan de Modelwaarde wordt beoordeeld is gelegen en/of
- data-analyse heeft uitgevoerd en informatie over de plaats, locatie en objecttype van het getaxeerde heeft bestudeerd, waardoor hij/zij, als redelijk handelend en vakbekwaam Register-Taxateur, van oordeel is over voldoende plaatselijke bekendheid te beschikken en/of
- op andere wijze zelf vergelijkbaar inzicht heeft verkregen over of binding heeft met het object.

Was getekend:

Door deze ondertekening bevestig ik dat ik als Register-Taxateur verantwoordelijk ben voor de beoordeling van de Modelwaarde van het object zoals beschreven in dit rapport.

Naam van de Register-Taxateur: de heer D. Tiemstra

Datum van ondertekening: 01 april 2026

Hoe werkt een digitale woningwaardering van Wizzer?



Wizzer berekent automatisch een betrouwbare schatting van de woningwaarde - op basis van het adres. Hiervoor gebruiken we de meest complete database van Nederland: die van de NVM. We vergelijken je woning met actuele data van vergelijkbare huizen in de buurt. Denk aan informatie over het huis zelf, de omgeving, marktontwikkelingen en aanvullende bronnen zoals CBS-data, woningfoto's en teksten uit advertenties. Deze slimme technologie - ook wel de modelwaarde genoemd - wordt ontwikkeld door Brainbay, een onderdeel van de NVM. De modelwaarde wordt dagelijks gebruikt door taxateurs én het validatie-instituut NWWI als betrouwbare basis voor waardebeoordelingen.

Om de kwaliteit te waarborgen, wordt het model continu getest. Maandelijks legt Brainbay de prestaties van het model vast in zogeheten performance rapportages, die ook worden gedeeld met toezichthouder NRVT. Daarnaast is er een ISAE-3000 assurance-verklaring, afgegeven door een onafhankelijke auditor. Deze verklaring geeft zekerheid dat het model werkt volgens heldere kwaliteits- en nauwkeurigheidsstandaarden. Tot slot wordt elke berekende waarde bij Wizzer altijd gecontroleerd en gevalideerd door een geregistreerde taxateur. Zo combineren we slimme technologie met menselijke expertise - en heb jij snel zekerheid over de waarde van je woning.



Wizzer is een initiatief van Brainbay, onderdeel van de NVM. NVM is dé autoriteit in de Nederlandse woningmarkt. Brainbay beheert en ontwikkelt de omvangrijkste en meest actuele vastgoeddatabase van Nederland. Met informatie over woningen, commercieel vastgoed en agrarische bedrijven.

Vragen? Neem contact op met info@wizzer.nl