



Waardepeildatum: 07 mei 2026

Rapportdatum: 07 mei 2026



Digitale woningwaardering

Van Gelderlaan 63, 1215 SN Hilversum

€ 693.000



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 kijkt 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	Mevrouw de Tester
E-mailadres	i.brouwer@brainbay.nl

Te beoordelen woning en hypotheek

Kredietverstrekker	ASN Bank (voorheen SNS)
Leendoel	Lening oversluiten
Benodigd Hypotheekbedrag	€ 450.000
Voorkeur voor NHG	Nee
Te beoordelen woning	Van Gelderlaan 63, 1215 SN Hilversum
VvE	Nee
Erfpacht	Nee
Rijksmonument	Nee

Modelwaarde

Modelwaardeleverancier	Brainbay
Waardepeildatum	07 mei 2026

Behandelend Register-Taxateur

Naam	I Brouwer
NRVT-nummer	
Vestiging	UTRECHT
Vestigingsadres	Orteliuslaan 951, 3528 BE UTRECHT

Woningkenmerken

Kadastrale gegevens

Omvang	geheel perceel
Kadastrale Gemeente	Hilversum
Perceel	2163
Sectie	H
Bron	Midas

Bestemmingsplan

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- infrastructuur
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- ontspanning en vermaak
- water
- wonen
- woongebied
- overig



Woningkenmerken

Woningkenmerken uit Midas

Van Gelderlaan 63, 1215 SN Hilversum

woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning



Laatste transactiedatum: augustus 2025

Bouwjaar

 1975

Woonoppervlakte

 140 m²

Perceeloppervlakte

 165 m²

Aantal kamers

 6

Verwarming

CVKetel

Ligging hoofdtuin

geen

Energie label

 B


Woningkwaliteit

zeer goed

Ligging

aan rustige
weg, beschutte
ligging, in
bosrijke
omgeving, in
woonwijk, vrij
uitzicht

Funderingsrisico*

 Geen
verhoogd
risico

* Het in dit rapport vermelde funderingsrisico is afkomstig uit gegevens van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF). Deze informatie is gebaseerd op externe databronnen en kan onvolledig, verouderd of onjuist zijn.

Aan het weergegeven funderingsrisico kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Het weergegeven risico vormt nadrukkelijk geen garantie of definitieve beoordeling van de feitelijke staat van de fundering van het object. Wizzer aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade of gevolgen voortvloeiend uit het gebruik van deze informatie in het rapport.

Geen verhoogd risico (A, B of C)

Dit kan het geval zijn wanneer het funderingstype van een pand geen risico loopt op grondwatergerelateerde funderingsproblemen, zoals droogstand van houten palen, bacteriële aantasting, ongelijkmatige zetting of optrekkend vocht. Ook kan dit het geval zijn wanneer de fundering is hersteld. In deze categorie vallen zowel panden waarbij deze uitkomsten zijn vastgesteld (afgeleide betrouwbaarheid) als panden waarbij dit is gebaseerd op modelmatige uitgangspunten. Daarnaast kan dit het geval zijn wanneer het pand is onderzocht en is aangetoond dat er geen risico aanwezig is.

Woningmarkt en omgeving

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

Status: Zeer krappe markt



Zeer krappe markt

Zeer ruime markt

Gemiddelde verkooptijd

28 dagen

Gemiddelde transactieprijs

€ 656.165

Transactieprijs t.o.v. vraagprijs

€ 26.282

Boven vraagprijs verkocht

76%

Prijsontwikkeling in 1 jaar

5%

In Hilversum - Zuid is er sprake van een zeer krappe markt voor tussenwoningen. De gemiddelde transactieprijs van tussenwoningen in Hilversum - Zuid is € 656.000. Op basis van de Brainbay prijsontwikkeling zijn de prijzen 5% gestegen ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. In de laatste 3 maanden zijn 76% van de tussenwoningen boven de vraagprijs verkocht, gemiddeld is de transactieprijs € 26.280 hoger dan de vraagprijs. Gemiddeld stonden tussenwoningen in Hilversum - Zuid 28 dagen te koop voordat ze werden verkocht.

Referenties

Van Gelderlaan 51, 1215 SM Hilversum

woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning



Bouwjaar

 1975

Energie label

 A

Verkocht jul 2025

€ 655.000
 € 5.000 per m²

Woonoppervlakte

 131 m²

Perceeloppervlakte

 185 m²

Geïndexeerd

€ 664.000
 € 5.066 per m²

Erfpacht

Nee

Van der Zaenlaan 10, 1215 SG Hilversum

woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning



Bouwjaar

 1975

Energie label

 B

Verkocht jul 2025

€ 685.685
 € 5.156 per m²

Woonoppervlakte

 133 m²

Perceeloppervlakte

 219 m²

Geïndexeerd

€ 695.000
 € 5.224 per m²

Erfpacht

Nee

Van Gelderlaan 28, 1215 SL Hilversum

woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning



Bouwjaar

 1975

Energie label

 A

Verkocht dec 2024

€ 610.000
 € 4.621 per m²

Woonoppervlakte

 132 m²

Perceeloppervlakte

 155 m²

Geïndexeerd

€ 652.000
 € 4.939 per m²

Erfpacht

Nee

Modelwaarde

Modelwaarde	€ 693.000
Waardepeildatum	07 mei 2026
Hypotheekbedrag	€ 450.000
Loan to value	65%
Betrouwbaarheid en nauwkeurigheid	Voldoet aan norm 85-15
Bandbreedte hoog/laag	€ 624.000 - € 771.000
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. Mevrouw de testtaxateur

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 € 624.000 en € 771.000.

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: I Brouwer

Datum van ondertekening: 07 mei 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.



Snel, slim en
zeker je woning
waarderen met
Wizzer

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