



Waardepeildatum: 07 mei 2026

Rapportdatum: 07 mei 2026



Modelwaarderapport

Van Gelderlaan 63, 1215 SN Hilversum

€ 693.000

Dit rapport is niet geschikt voor een hypotheekaanvraag.



Introductie

- Het Modelwaarderapport is bedoeld voor oriëntatie en eigen inzicht, en is niet geschikt voor een hypotheekaanvraag.
- Dit rapport is het resultaat van een geautomatiseerde woningwaardering en geeft een betrouwbare indicatie van de waarde van de woning.
- Een geautomatiseerde woningwaardering is een beoordeling van een Modelwaarde zoals afgegeven door een geavanceerd statistisch model. Hierbij vindt geen fysieke inspectie van de woning plaats en deze wordt ook niet op afstand gecontroleerd door een erkende NVM taxateur.

Dit rapport is opgesteld door Wizzer, op basis van de modelwaarde van Brainbay en bevat onder andere de modelwaarde, woningkenmerken, referentie woningen en informatie over de lokale markt.



Opdrachtverstrekking

Persoonlijke gegevens

Naam	Meneer de Tester
E-mailadres	i.brouwer.test@brainbay.nl

Te beoordelen woning

Te beoordelen woning	Van Gelderlaan 63, 1215 SN Hilversum
----------------------	--------------------------------------

Modelwaarde

Modelwaardeleverancier	Brainbay
Waardepeildatum	07 mei 2026

Woningkenmerken

Kadastrale gegevens

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

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
Betrouwbaarheid en nauwkeurigheid	Voldoet aan norm 85-15
Bandbreedte hoog/laag	€ 624.000 - € 771.000

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

Dit rapport is bedoeld om een eerste indicatie te geven van de woningwaarde, bijvoorbeeld tijdens je oriëntatie op een woning. Omdat er geen opname ter plaatse heeft plaatsgevonden, kunnen bepaalde kenmerken die invloed hebben op de woningwaarde ontbreken of niet volledig zijn meegenomen. De modelwaarde is bovendien niet gecontroleerd door een erkende NVM-taxateur. Sommige woningkenmerken zijn gebaseerd op beschikbare data en aannames en worden niet altijd volledig of expliciet in het rapport weergegeven.

Gehanteerde uitgangspunten

- Eventuele toekomstige verbouwingen zijn niet meegenomen in de modelwaarde.
- De woning heeft de bestemming 'wonen', 'woongebied' of vergelijkbaar.
- De woning is geen Rijksmonument.
- Er is geen sprake van een aanbiedingsplicht bij verkoop.

De volgende woningtypen zijn uitgesloten:

- Woonwagen of stacaravan
- Standplaats voor woonwagen of stacaravan
- Woonboot
- Ligplaats
- Waterwoning
- Woon-/winkelpand

Hoe werkt een modelmatige 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.



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