

# Woningwaarde & Marktanalyse Rapport

## Inhoudsopgave

Woningdetails	2
Lokale Belastingen 2026	3
Risicoanalyse	4
Demografische Gegevens	6
Buurtstatistieken	7
Geluidsanalyse	10
Leefbarometer (Leefbaarheid)	11
Parkeeranalyse	12
Waardeschattingen	13
Biedstrategie & Brieven	14
Verkoopstrategie	17

## Hoogtepunten

<b>Geschatte Waarde</b> € <b>376,167</b>	<b>WOZ-waarde</b> € <b>392,000</b>	<b>EnergieLabel</b> <b>C</b>	<b>Bouwjaar</b> <b>1924</b>
---------------------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------	--------------------------------

BEOORDELING VOOR ADRES VAN DE WONING:

**Koolzaadstraat 16, 3073DJ Rotterdam**

EnergieLabel: C | Bouwjaar: 1924 | Woonoppervlakte: 87 m<sup>2</sup> | Type: Terraced House

# Woningdetails

## BAG-registratiegegevens

Woonoppervlakte	87 m <sup>2</sup>
Gebruiksdoel	woonfunctie
Breedtegraad	51.89146384897537
Lengtegraad	4.500078787366766
Adres	Koolzaadstraat 16, 3073DJ Rotterdam
Bouwjaar	1924
Perceeloppervlakte	109 m <sup>2</sup>

## Energie label Details

Label	C
Geregistreerd	25 jun 2021
Geldig tot	20 jun 2031

## WOZ-waarde

Huidige WOZ-waarde	€ 392,000
Peiljaar	2025
2025	€ 392,000
2024	€ 304,000
2023	€ 285,000
2022	€ 272,000
2021	€ 237,000
2020	€ 173,000
2019	€ 161,000
2018	€ 156,000
2017	€ 142,000
2016	€ 117,000
2015	€ 116,000
2014	€ 116,000

# Lokale Belastingen 2026

## Gemeentelijke belastingen (Rotterdam)

OZB (Onroerendezaakbelasting)	<b>EUR 252,06</b>
Afvalstoffenheffing	<b>EUR 381,90 (Eenpersoons) / EUR 495,30 (Meerpersoons)</b>
Rioolheffing	<b>EUR 319,10 (Eenpersoons) / EUR 319,10 (Meerpersoons)</b>

## Waterschapsbelasting (Hollandse Delta)

Zuiveringsheffing	<b>EUR 94,21 (Eenpersoons) / EUR 282,63 (Meerpersoons)</b>
Watersysteemheffing ingezetenen	<b>EUR 126,35</b>
Watersysteemheffing gebouwd	<b>EUR 134,06</b>

## Totale jaarlijkse belastingen

Totaal jaarlijks (Eenpersoons)	<b>EUR 1.307,68</b>
Totaal jaarlijks (Meerpersoons)	<b>EUR 1.609,50</b>

*Op basis van officiële WOZ-waarde van EUR 392.000*

# Risicoanalyse

## Flood Risk

Risiconiveau	<b>MEDIUM</b>
Risicozone	<b>Flood Risk Area</b>
Risico-omschrijving	<b>Rijn type B - beschermd langs hoofdwatersysteem</b>
Historische Overstromingen	<b>1 geregistreerde overstroming</b>
Last Update	<b>2021</b>

## Foundation Risk

Woonprijs Funderingsrisicoklasse	<b>D-E</b>
Risiconiveau	<b>High</b>
Bodemtype	<b>Zeekleigebied</b>
Bodemtype (Afk.)	<b>zk</b>
Municipality	<b>Rotterdam</b>
Totaal Aantal Gebouwen in Gebied	<b>14</b>
Gebouwen van voor 1970	<b>14</b>
Percentage van voor 1970	<b>100.00%</b>
Risico-omschrijving	<b>Voor het door u gezochte postcodegebied bestaat een actuele, meer gedetailleerde kaart. Zie de kaart van Rotterdam</b>
Samenvatting	<b>Hoog funderingsrisico. 100% van de gebouwen is gebouwd voor 1970. Volgens de nieuwe funderingsrichtlijn van april 2026 kan een D- of E-klasse uw hypotheek en woningwaarde aanzienlijk beïnvloeden. Een professioneel bouwkundig rapport wordt ten zeerste aanbevolen. Deze woning is gebouwd voor 1970 (bouwjaar 1924) en vereist een funderingsonderzoek.</b>

*Deze analyse geeft indicatieve gegevens op basis van gebiedsstatistieken en bodemgesteldheid. Een professionele funderingsinspectie wordt aanbevolen, met name voor panden die voor 1970 zijn gebouwd.*

## Groundwater Monitoring

Peilfilters (Meetputten)	<b>100</b>
Meetnetten	<b>112</b>

*Dit gebied heeft 100 peilfilters en 112 meetnetten binnen 2 km. Dit wijst op uitgebreide grondwatermonitoring en betrouwbare gegevens over lokale grondwaterstanden. Deze woning is gebouwd in 1924 en heeft mogelijk een houten paalfundering. Veranderingen in het grondwaterpeil kunnen de stabiliteit van de fundering aanzienlijk beïnvloeden. Lagere grondwaterstanden kunnen leiden tot droogstand en paalrot of bodemdaling. Overweeg een professionele funderingsinspectie.*

# Demografische Gegevens

## Demografische Gegevens (2025)

### Bevolkingsoverzicht

---

Totale Bevolking	<b>13,740</b>
------------------	---------------

### Culturele Achtergrond

---

Nederlandse Achtergrond	<b>20.7%</b>
-------------------------	--------------

Migratieachtergrond	<b>79.3%</b>
---------------------	--------------

### Wereldregio's

---

Afrika	<b>16.0%</b>
--------	--------------

Amerika	<b>19.2%</b>
---------	--------------

Azië	<b>29.0%</b>
------	--------------

Europa (excl. Nederland)	<b>15.0%</b>
--------------------------	--------------

Oceanië	<b>0.0%</b>
---------	-------------

### Specifieke Landen

---

België	<b>0.5%</b>
--------	-------------

Duitsland	<b>0.7%</b>
-----------	-------------

Indonesië	<b>0.7%</b>
-----------	-------------

Marokko	<b>10.6%</b>
---------	--------------

Nederlandse Antillen/Aruba	<b>7.9%</b>
----------------------------	-------------

Suriname	<b>9.0%</b>
----------	-------------

Polen	<b>2.9%</b>
-------	-------------

Turkije	<b>20.6%</b>
---------	--------------

Opmerking: Alle getoonde percentages zijn berekend ten opzichte van de totale bevolking, passend bij de weergave op de website.

# Buurtstatistieken

## Bevolkingsoverzicht

---

Bevolking	13,740
Bevolkingsdichtheid	17689 per km <sup>2</sup>
Gemiddelde Huishoudgrootte	2
Stedelijkheidsniveau	1 (Zeer sterk stedelijk)

## Age Distribution

---

Onder 15 jaar	17.5%
15 tot 24 jaar	14.9%
25 tot 44 jaar	32.5%
45 tot 64 jaar	24.1%
65 jaar of ouder	11.1%

*Opmerking: Bezoek de website voor interactieve grafieken over de leeftijdsopbouw.*

## Economische Indicatoren

---

Gemiddelde WOZ-waarde	€ 242,000
-----------------------	-----------

## Woningkenmerken

---

Woningvoorraad Totaal	6,348
Koopwoningen	17.0%
Eengezinswoningen	34.0%
Meergezinswoningen (Appartementen)	66.0%
Huurwoningen	83.0%
Sociale Huurwoningen	60.0%
Particuliere Huur	23.0%

## Bereikbaarheid & Voorzieningen

---

Personenauto's per Huishouden	0.6
Afstand tot Supermarkt	0.4 km
Afstand tot Huisartsenpraktijk	0.6 km
Afstand tot Kinderopvang	0.5 km
Afstand tot Basisschool	0.4 km
Scholen binnen 3 km	34

## Nutsvoorzieningen & Milieu

---

## Misdaadstatistieken (CBS)

---

Totaal geregistreerde misdrijven	817 (59.5 per 1.000 inwoners)
Verkeersongevallen	120 geregistreerde misdrijven (8.7 per 1.000 inwoners)
Fraude	95 geregistreerde misdrijven (6.9 per 1.000 inwoners)
Vernieling	93 geregistreerde misdrijven (6.8 per 1.000 inwoners)
Fietsendiefstal	67 geregistreerde misdrijven (4.9 per 1.000 inwoners)
Diefstal uit auto	65 geregistreerde misdrijven (4.7 per 1.000 inwoners)
Mishandeling	58 geregistreerde misdrijven (4.2 per 1.000 inwoners)
Overige vermogensdelicten	55 geregistreerde misdrijven (4.0 per 1.000 inwoners)
Bedreiging	46 geregistreerde misdrijven (3.3 per 1.000 inwoners)
Rijden onder invloed	32 geregistreerde misdrijven (2.3 per 1.000 inwoners)
Diefstal af/uit/van ov. voertuigen	25 geregistreerde misdrijven (1.8 per 1.000 inwoners)
Drugshandel	23 geregistreerde misdrijven (1.7 per 1.000 inwoners)
Woninginbraak	22 geregistreerde misdrijven (1.6 per 1.000 inwoners)
Wapenhandel	17 geregistreerde misdrijven (1.2 per 1.000 inwoners)
Aantasting openbare orde	14 geregistreerde misdrijven (1.0 per 1.000 inwoners)
Verkeer (Overig)	13 geregistreerde misdrijven (0.9 per 1.000 inwoners)
Moord, doodslag	9 geregistreerde misdrijven (0.7 per 1.000 inwoners)
Straatroof	7 geregistreerde misdrijven (0.5 per 1.000 inwoners)
Winkeldiefstal	7 geregistreerde misdrijven (0.5 per 1.000 inwoners)
Diefstal motorvoertuigen	6 geregistreerde misdrijven (0.4 per 1.000 inwoners)
Brand / ontploffing	6 geregistreerde misdrijven (0.4 per 1.000 inwoners)

---

Zakkenrollerij	<b>5 geregistreerde misdrijven (0.4 per 1.000 inwoners)</b>
Openlijk geweld (persoon)	<b>5 geregistreerde misdrijven (0.4 per 1.000 inwoners)</b>
Inbraak bedrijven	<b>5 geregistreerde misdrijven (0.4 per 1.000 inwoners)</b>
Inbraak schuur/garage	<b>4 geregistreerde misdrijven (0.3 per 1.000 inwoners)</b>
Overval	<b>4 geregistreerde misdrijven (0.3 per 1.000 inwoners)</b>
Huisvredebreuk	<b>3 geregistreerde misdrijven (0.2 per 1.000 inwoners)</b>
Cybercrime	<b>3 geregistreerde misdrijven (0.2 per 1.000 inwoners)</b>
Dieren	<b>2 geregistreerde misdrijven (0.1 per 1.000 inwoners)</b>
Bijzondere wetten	<b>2 geregistreerde misdrijven (0.1 per 1.000 inwoners)</b>
Vuurwerk	<b>1 geregistreerde misdrijven (0.1 per 1.000 inwoners)</b>
Discriminatie	<b>1 geregistreerde misdrijven (0.1 per 1.000 inwoners)</b>
Vreemdelingenzorg	<b>1 geregistreerde misdrijven (0.1 per 1.000 inwoners)</b>
Fraude (overig)	<b>1 geregistreerde misdrijven (0.1 per 1.000 inwoners)</b>

# Geluidsanalyse

Algeheel Geluidsniveau (Lden)	<b>46.0 dB (Rustig - zoals woonwijk)</b>
Wegverkeer	<b>46.0 dB</b>
Railverkeer	<b>33.0 dB</b>
Luchtvaart	<b>25.0 dB</b>
Windturbines	<b>0.0 dB</b>
Nacht Wegverkeer	<b>37.0 dB</b>
Gegevensjaar	<b>2025</b>
Actualiteit Gegevens	<b>Using 2025 data - most recent available</b>

## Leefbarometer (Leefbaarheid)

Algehele Leefbaarheidsscore	<b>5/10</b>
Fysieke Omgeving	<b>5/10 (Dev: -0.03)</b>
Milieukwaliteit	<b>2/10 (Dev: -0.22)</b>
Sociale Samenhang	<b>4/10 (Dev: -0.08)</b>
Veiligheid	<b>8/10 (Dev: +0.20)</b>
Woningkwaliteit	<b>5/10 (Dev: -0.03)</b>
Gegevensjaar	<b>2024</b>

# Parkeeraanalyse

## Parkeerstatus

### Betaald Parkeren

Zone-ID

**340, S34, ZEZONE\_599, Zone\_3, Zone\_3**

Parkeertypes

**Betaald Parkeren, Bezoekers, Vergunninghouders /  
Ontheffing**

# Waardeschattingen

## Woonprijs AI-waardeschatting

**€ 365,000 - € 415,000**

Slechte staat: € 365,000 | Gemiddeld: € 390,000 | Beste staat: € 415,000

## Huispedia Waardeschatting

**€ 334,000 - € 388,000**

Realistische Woningwaarde

## CheckDitHuis Waardeschatting

**€ 360,000 - € 395,000**

Geschat Bereik

## Samenvatting Waardeschattingen

---

Verskillende waardebepalingsbronnen bieden uiteenlopende perspectieven op de woningwaarde. Houd rekening met marktomstandigheden, de staat van de woning en lokale factoren bij het interpreteren van deze schattingen.

## Biedstrategie & Brieven

### Realistisch Bod

€ 385,000

### Winnend Bod

€ 410,000

### All-in Aanbod

€ 435,000

#### Realistisch Bod Onderbouwing:

- The property is located in a classic Rotterdam neighborhood where 1920s architecture is highly sought after for its character and urban density.
- An energy label C is relatively strong for a 1924 construction, suggesting that previous owners have invested in insulation or window upgrades, which reduces the immediate modernization risk.
- At 87 m<sup>2</sup>, the property sits in a highly liquid segment of the market, appealing to both starters and young professionals looking for city-fringe living.
- The valuation reflects a balanced price-to-quality ratio, accounting for the inherent maintenance requirements of a century-old structure.

#### Winnend Bod Onderbouwing:

- Current market velocity in Rotterdam-Zuid suggests that well-maintained properties with decent energy ratings attract multiple competing bids.
- To secure the property in a competitive landscape, a premium of approximately 6-7% over the realistic market value is often necessary to distinguish an offer from the crowd.
- This bid level positions the buyer as a top contender without entering the territory of irrational overbidding

that compromises long-term equity.

- The focus here is on securing the asset in an area with steady upward price pressure driven by ongoing urban revitalization.

### All-in Aanbod Onderbouwing:

- This ceiling is calculated by assessing the maximum mortgage capacity and potential rental or resale yield for a property of this specific square footage in this district.

- Bidding beyond this point creates a negative financial exposure where the cost of capital and maintenance significantly outweighs the potential for short-term capital appreciation.

- This figure represents the absolute walk-away point where the property is no longer a sound investment compared to alternative opportunities in the wider Randstad region.

- It accounts for a buffer for any unforeseen structural defects common in 1920s real estate that may not be apparent during a standard viewing.

## Professional Letters

### Engelse Brief:

Dear [Seller/Agent Name],

We are pleased to submit a competitive offer for the property located at Koolzaadstraat 16, 3073DJ Rotterdam. We are highly impressed by the property's excellent condition and desirable location.

Our offer is for the amount of 385.000 euros (€385.000).

This offer is subject to the following standard conditions:

1. Financing clause (voorbehoud van financiering): Allowing sufficient time for our financing to be arranged.
2. Building inspection clause (voorbehoud bouwkundige keuring): To ensure the structural integrity of the property.

We believe this offer reflects the true value of this attractive home in the current market and demonstrates our serious interest. We are eager to proceed quickly and look forward to your positive response.

Sincerely,

[Your Client's Name]

### Nederlandse Brief:

Geachte heer/mevrouw [Naam verkoper/makelaar],

Met veel enthousiasme dienen wij hierbij een bod in op de woning gelegen aan de Koolzaadstraat 16, 3073DJ Rotterdam. Wij zijn zeer onder de indruk van de uitstekende staat van de woning en de aantrekkelijke locatie.

Ons bod bedraagt 385.000 euro (€385.000).

Dit bod wordt uitgebracht onder de volgende gebruikelijke voorwaarden:

1. Voorbehoud van financiering: Wij vragen een redelijke termijn om onze financiering definitief rond te krijgen.

2. Voorbehoud bouwkundige keuring: Om de bouwkundige staat van de woning te laten inspecteren.

Wij zijn ervan overtuigd dat dit bod de reële waarde van deze prachtige woning in de huidige markt weerspiegelt en onze serieuze interesse toont. Wij kijken ernaar uit om snel tot een overeenkomst te komen en vernemen graag uw positieve reactie.

Met vriendelijke groet,

[Naam van uw cliënt]

# Verkoopstrategie

## Veilige Vraagprijs

€ 405,000

## Strategische Vraagprijs (Aanbevolen)

€ 385,000

## Verwachte Transactieprijs

€ 395,000

### Veilige Vraagprijs Onderbouwing:

- Pricing objective: To test the upper limit of the current market valuation while maintaining buyer interest in the 3073DJ area.
- Market context: The Rotterdam market remains active, with average overbidding of 3-5% for well-maintained properties in this segment.
- Energy efficiency: The C label is standard for 1924 builds, providing a stable baseline for valuation without major renovation discounts.
- Price per m2: This price reflects approximately 4.655 per m2, which is at the top end of recent local transactions for similar square footage.
- Expected outcome: This price point minimizes the risk of undervaluation but may slightly extend the average time on market compared to a more aggressive strategy.
- Next steps: Ensure high-quality professional photography and staging to justify the premium valuation to potential buyers.

### Strategische Vraagprijs (Aanbevolen) Onderbouwing:

- Pricing objective: To generate maximum competitive tension and multiple bids by aligning with the

psychological 'sweet spot' for local buyers.

- Overbidding expectation: This price is designed to trigger a moderate overbidding process, typically resulting in a final sale price 3-7% above the listing.
- Market context: Given the average time on market in Rotterdam-Zuid, this price ensures a quick sale while remaining grounded in the Woonprijs AI-based average estimate.
- Strategic justification: By listing slightly below the anticipated final value, we encourage a higher volume of viewings in the first two weeks.
- Price per m2: This targets a realistic 4.425 per m2, positioning the property as an attractive option for first-time buyers and young families.
- Next steps: Organize an open house event within the first 10 days to consolidate interest and drive the bidding process.

### **Verwachte Transactieprijs Onderbouwing:**

- Final valuation: Based on current market trends and the property's 87m2 size, 395.000 represents a realistic, achievable market value.
- Price per m2: This results in a competitive 4.540 per m2, which aligns with recent sales data for homes of similar vintage in Rotterdam.
- Overbidding expectation: This assumes a modest overbid of approximately 2-3% over the strategic listing price, reflecting a balanced, non-inflated market outcome.
- Market sentiment: Strong demand for 80-90m2 apartments in Rotterdam-Zuid supports this valuation, provided the condition is well-presented.
- Risk management: This price avoids the 'stale listing' trap by staying within the verified AI valuation range of 390.000.
- Next steps: Prepare a comprehensive sales dossier including a recent structural report to justify the final sale price to mortgage lenders.