

**WONING**

Kerkstraat 42

Amsterdam

OORDEEL

Boven marktwaarde

VERSCHIL

+6.8%

VRAAGPRIJS

€ 425.000

MARKTWAARDE

€ 398.000PRIJS / M²**€ 4.722**

01

Kerncijfers

Vraagprijs	€ 425.000
Geschatte marktwaarde	€ 398.000
Betrouwbaarheidsrange	€ 378.000 — € 418.000
Geschatte modelwaarde	€ 412.000
Gem. referentieverkopen	€ 395.000
Prijs per m ²	€ 4.722
Vershil vraag vs. markt	+6.8%

02

Woninggegevens

Type woning	Bovenwoning
Bouwjaar	1928
Woonoppervlakte	90 m ²
Kamers	4
Slaapkamers	2
Energielabel	C

Markt Intelligence

Op de markt sinds	14-2-2026
Dagen op de markt	61 dagen
Status	Te koop
Verkopen makelaar	Makelaardij Van Dijk

Referentieverkopen

10 vergelijkbare woningen recent verkocht in de buurt. Basis voor de marktwaarde-schatting.

ADRES	TYPE	BJ	M ²	VERKOCHT	PRIJS
Herengracht 18, Amsterdam	Bovenwoning	1932	85	nov 2025	€ 385.000
Prinsengracht 104, Amsterdam	Bovenwoning	1925	92	dec 2025	€ 412.000
Kerkstraat 55, Amsterdam	Bovenwoning	1930	88	jan 2026	€ 398.000
Utrechtsestraat 71, Amsterdam	Appartement	1935	78	okt 2025	€ 365.000
Reguliersgracht 33, Amsterdam	Bovenwoning	1920	95	jan 2026	€ 420.000
Vijzelgracht 12, Amsterdam	Appartement	1940	82	sep 2025	€ 378.000
Weteringschans 88, Amsterdam	Bovenwoning	1928	91	nov 2025	€ 405.000
Leidsestraat 67, Amsterdam	Appartement	1922	75	dec 2025	€ 358.000
Singel 201, Amsterdam	Bovenwoning	1935	98	feb 2026	€ 425.000
Nieuwe Spiegelstr. 14, Amsterd	Bovenwoning	1930	86	okt 2025	€ 392.000

Biedstrategie

GESCHAT OPENINGSBOD

€ 378.100

95% van marktwaarde

MAXIMAAL VERANTWOORD

€ 405.960

102% van marktwaarde

Het openingsbod ligt 5% onder de geschatte marktwaarde als opening voor onderhandeling. Het maximum ligt 2% boven marktwaarde — dit houdt rekening met een klein overbiedingsrisico in de huidige markt.

De vraagprijs ligt aanzienlijk boven de geschatte marktwaarde. Overweeg lager in te stappen en ruimte te houden voor onderhandeling.

Onderhandelingsargumenten

- 1 De vraagprijs ligt 6.8% boven de geschatte marktwaarde op basis van Kadaster-data en vergelijkbare verkopen.
- 2 De woning staat al 61 dagen te koop. De gemiddelde verkooptijd in dit segment is korter, wat kan wijzen op een te hoge vraagprijs.
- 3 Vergelijkbare woningen in de buurt zijn verkocht voor gemiddeld € 395.000.
- 4 Het bouwjaar (1928) betekent mogelijk hogere onderhoudskosten. Overweeg een bouwkundige keuring en verdisconteer eventuele kosten.

Disclaimer & methodiek

Dit Biedinzicht is een geautomatiseerd marktanalyse rapport, samengesteld op basis van openbare Kadaster-transactiedata, statistische modellen en referentieverkopen. De analyse is opgebouwd aan de hand van dezelfde kernparameters (KPI's) die professionele makelaars en taxateurs hanteren bij het beoordelen van een woning, waaronder: marktwaarde-schatting, vergelijkbare verkopen, vraagprijs-analyse, dagen op de markt en prijs per vierkante meter.

Dit rapport biedt daarmee meer datagedreven inzicht dan een standaard woningrapport. Het is echter volledig geautomatiseerd en vervangt geen officieel taxatierapport (conform NWWI-normen) of persoonlijk advies van een gecertificeerd taxateur. De gepresenteerde waarden zijn schattingen en kunnen afwijken van de werkelijke marktwaarde.

Vastgoedbuddy is niet aansprakelijk voor beslissingen genomen op basis van dit rapport. Voor een bindende waardering of hypotheekacceptatie is een officiële taxatie door een NRVV-geregistreerd taxateur vereist.

Wil je dit rapport bespreken met een NRVV Register-Taxateur? Boek een adviesgesprek via vastgoedbuddy.nl.