

Stellax

Leegwaarderapport

Locatie:

Kastelenstraat 213 3, 1082EE Amsterdam

Rapportdatum:

13.08.2026

Peildatum:

13.08.2026





Samenvatting

Dit rapport geeft een overzicht van de woning aan Kastelenstraat 213 3, 1082EE Amsterdam, met waardes per 13.08.2026.

€510K

Leegwaarde

De geschatte verkoopwaarde van de lege woning, gebaseerd op vergelijkbare verkopen en actuele marktomstandigheden.

82%

Betrouwbaarheidsscore

Een score van 0–100 die aangeeft hoe betrouwbaar de schatting is, op basis van beschikbare data en vergelijkbare woningen.

€490K

Optimale vraagprijs

De vraagprijs die voldoende interesse en concurrentie creëert, zonder kopers af te schrikken of de verkoopprijs te beperken.

9,3%

Gemiddelde overbieding

Toont hoeveel procent recent verkochte woningen in deze buurt gemiddeld boven of onder de vraagprijs lagen.

Data en bronnen

Voor deze analyse gebruikt **Stellax** gegevens uit meerdere betrouwbare bronnen om tot een zo nauwkeurig en actueel mogelijk inzicht te komen. De belangrijkste databronnen zijn onder andere **het Kadaster**, **EP-online**, **het CBS**, en diverse **publieke en commerciële vastgoedplatforms**. Bepaalde kerngegevens kunnen door de klant worden aangepast, zodat het model aansluit op de specifieke situatie van de woning.

Item	Waarde	Bron
Type	Appartement	Klant
Oppervlakte	75	Kadaster (BAG)
Bouwjaar	1963	Kadaster (BAG)
Perceeloppervlakte	0	Klant
Energielabel	C	Klant
VvE-bijdrage	€222/ma	Klant
Rapportdatum	13.08.2026	Klant
Peildatum	13.08.2026	Klant



Woningoverzicht

Kastelenstraat 213-3

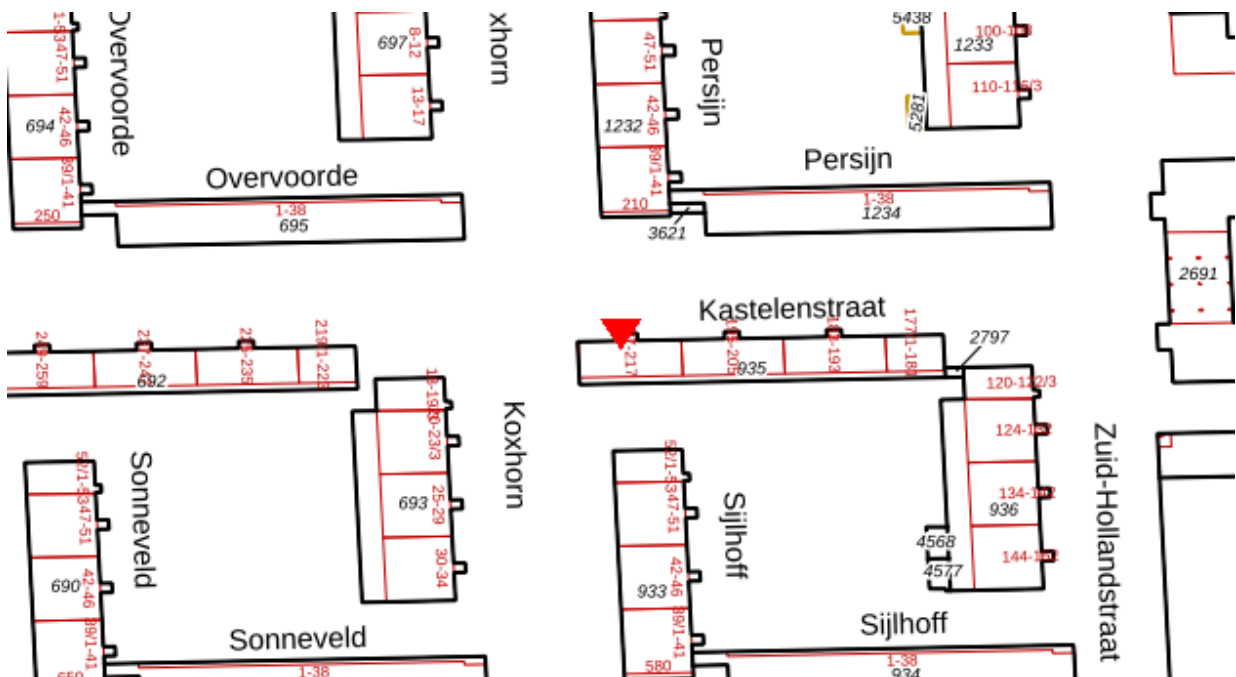


Dit praktisch appartement van 75 m² ligt in Buitenveldert Midden Zuid, Amsterdam. Het pand stamt uit de jaren 60, herkenbaar in stijl en uitstraling. De wijk is goed ontwikkeld en biedt een breed aanbod aan voorzieningen, van winkels en supermarkten tot horeca en dagelijkse services.

Er zijn uitgebreide winkelmogelijkheden in de directe omgeving, geschikt voor zowel dagelijkse als speciale aankopen. Het merendeel van de woningen wordt verhuurd, wat de wijk een stedelijk en dynamisch karakter geeft.

Kadastrale kaart

De **kadastrale kaart** laat zien waar het perceel zich bevindt en hoe het zich verhoudt tot de omliggende bebouwing. Op de kaart zijn onder andere de **perceelgrenzen**, **perceelnummers** en de belangrijkste gebouwen zichtbaar. De kaart helpt om de ligging van het object binnen de wijk duidelijk in beeld te brengen.





Leegwaarde: Overzicht

€510K

Leegwaarde

De geschatte verkoopwaarde van de lege woning, gebaseerd op vergelijkbare verkopen en actuele marktomstandigheden,

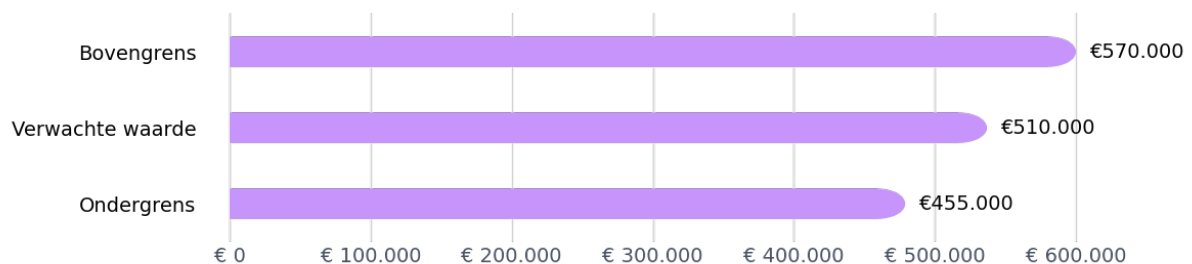
82%

Betrouwbaarheidsscore

Een score van 0–100 die aangeeft hoe betrouwbaar de schatting is, op basis van beschikbare data en vergelijkbare woningen.

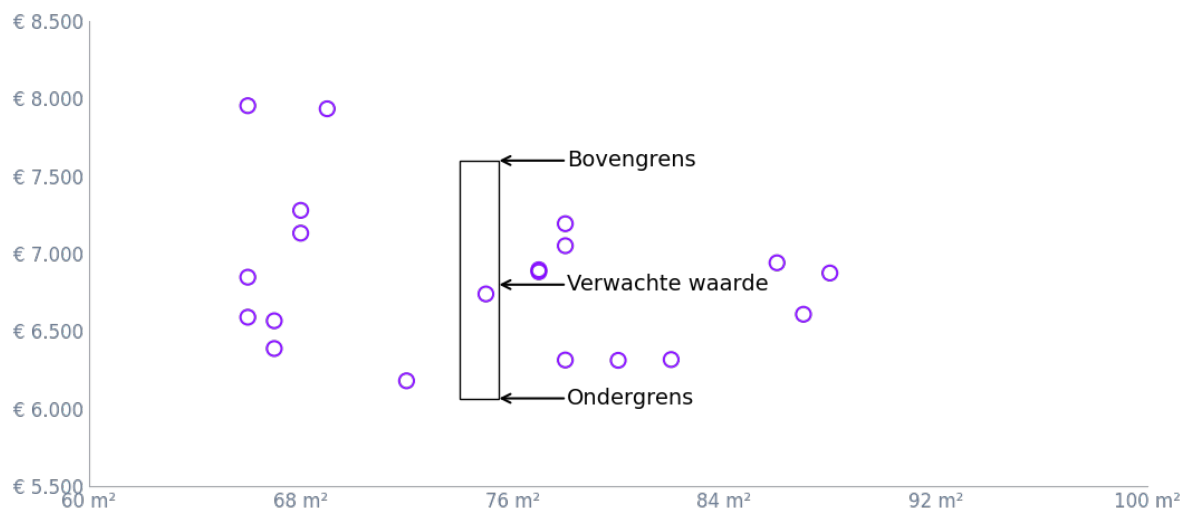
Leegwaardebereik

In de onderstaande grafiek is het **95%-betrouwbaarheidsinterval** weergegeven: de onder- en bovengrens van de geschatte waarde, met daarbinnen de meest waarschijnlijke verkoopprijs.



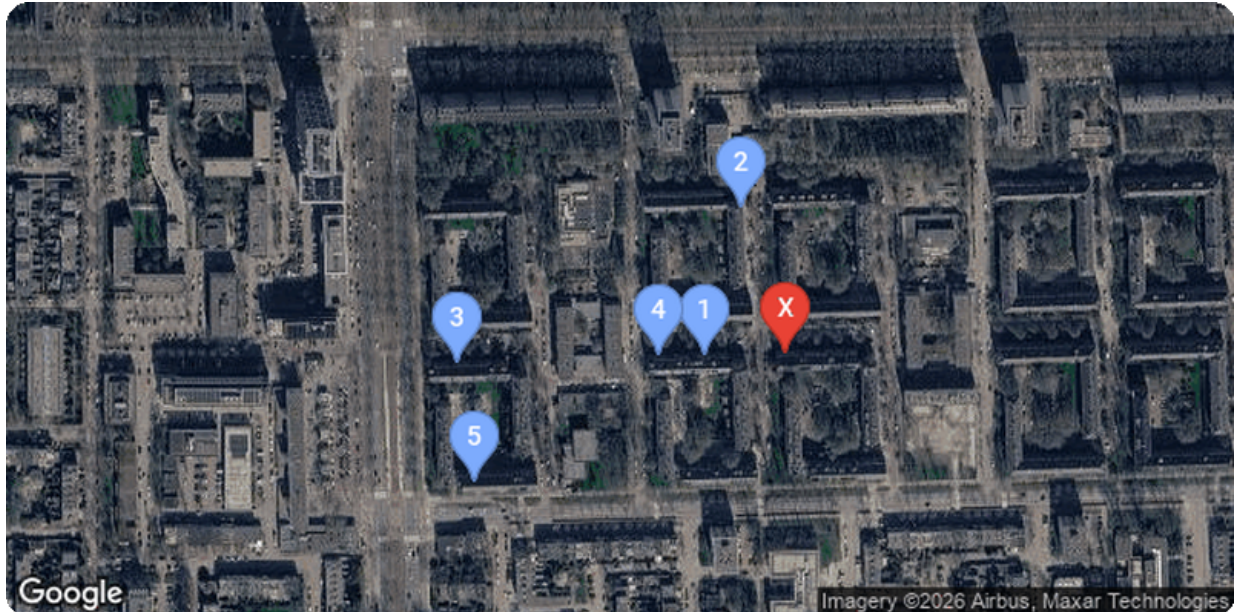
Analyse prijs per vierkante meter

De onderstaande grafiek toont de **prijs per vierkante meter** van woningen in de omgeving, uitgesplitst naar grootte. Zo wordt duidelijk hoe de woning zich verhoudt tot de lokale markt.





Leegwaarde: Vergelijkbare deals



1. Kastelenstraat 229 1, 1082EG Amsterdam (60 meters from target)

Type	Vraagprijs	Bied boven vraag, %	Aangepaste prijs*
Appartement	€525.000	4,8%	€535.000
Oppervlakte	Perceeloppervlakte	Bouwjaar	Datum
78	0	1962	Q1 2026

2. Koxhorn 2 3, 1082EV Amsterdam (114 meters from target)

Type	Vraagprijs	Bied boven vraag, %	Aangepaste prijs*
Appartement	€475.000	6,4%	€505.000
Oppervlakte	Perceeloppervlakte	Bouwjaar	Datum
75	0	1962	Q1 2026

3. Kastelenstraat 297 2, 1082EH Amsterdam (249 meters from target)

Type	Vraagprijs	Bied boven vraag, %	Aangepaste prijs*
Appartement	€475.000	11,6%	€519.000
Oppervlakte	Perceeloppervlakte	Bouwjaar	Datum
77	0	1961	Q2 2026

4. Kastelenstraat 255 2, 1082EG Amsterdam (96 meters from target)

Type	Vraagprijs	Bid above asking, %	Aangepaste prijs*
Appartement	€450.000	9,4%	€480.000
Oppervlakte	Perceeloppervlakte	Bouwjaar	Datum
78	0	1962	Q3 2025

5. Dever 36, 1082BJ Amsterdam (255 meters from target)

Type	Vraagprijs	Bied boven vraag, %	Aangepaste prijs*
Appartement	€475.000	2,1%	€520.000
Oppervlakte	Perceeloppervlakte	Bouwjaar	Datum
68	0	1961	Q2 2026

* De weergegeven prijzen zijn gecorrigeerd voor verschillen in woonoppervlak, bouwjaar en de datum van verkoop of aanbidding. Hierdoor ontstaat een eerlijke vergelijking met het onderzochte object.



Leegwaarde: Sell-side

€490K

Optimale vraagprijs

De vraagprijs die waarschijnlijk de meeste interesse wekt zonder potentiële kopers af te schrikken en zo helpt de uiteindelijke verkoopprijs te maximaliseren.

€510K

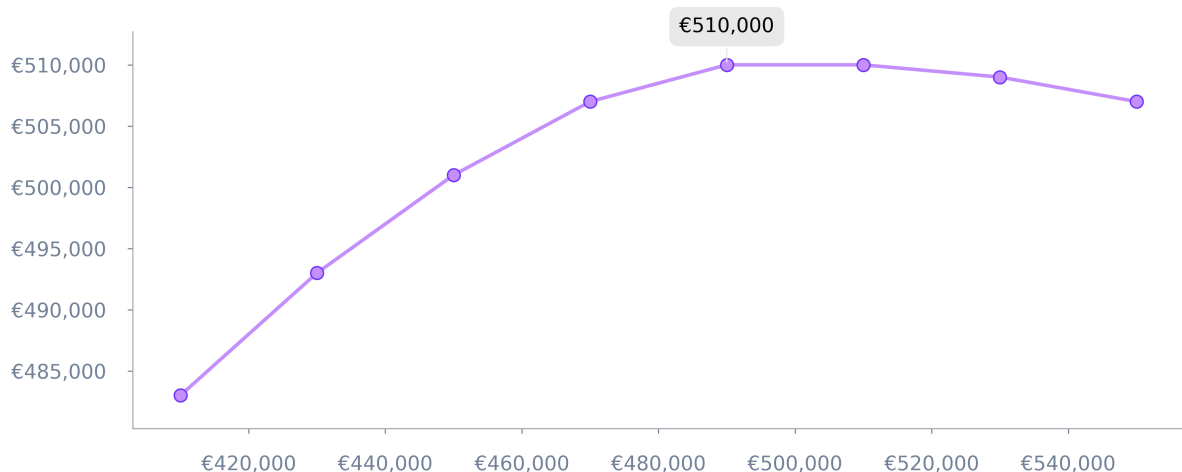
Verwachte verkoopprijs

De maximaal verwachte transactieprijs wanneer de woning tegen de optimale vraagprijs wordt aangeboden en voldoende concurrentie tussen kopers ontstaat.

Vraagprijsbalans

Het bepalen van de juiste vraagprijs vraagt om zorgvuldige afweging. Een te hoge prijs kan het aantal geïnteresseerde kopers beperken en het aantal biedingen verminderen. Een te lage prijs trekt mogelijk meer biedingen aan, maar vertrekt vanaf een lager niveau en kan de uiteindelijke verkoopprijs beperken. Het doel is een vraagprijs te vinden die voldoende concurrentie oproept zonder serieuze kopers af te schrikken.

Betaalde prijs vs vraagprijs



De optimale vraagprijs ligt tussen €470K en €510K.

Betaalde prijs	€483K	€493K	€501K	€507K	€510K	€510K	€509K	€507K
Vraagprijs	€410K	€430K	€450K	€470K	€490K	€510K	€530K	€550K



Leegwaarde: Buy-side

100%

Verkocht boven vraag

Het percentage woningen in deze buurt dat recent boven de vraagprijs wordt verkocht en daarmee de concurrentie tussen kopers weergeeft.

9,3%

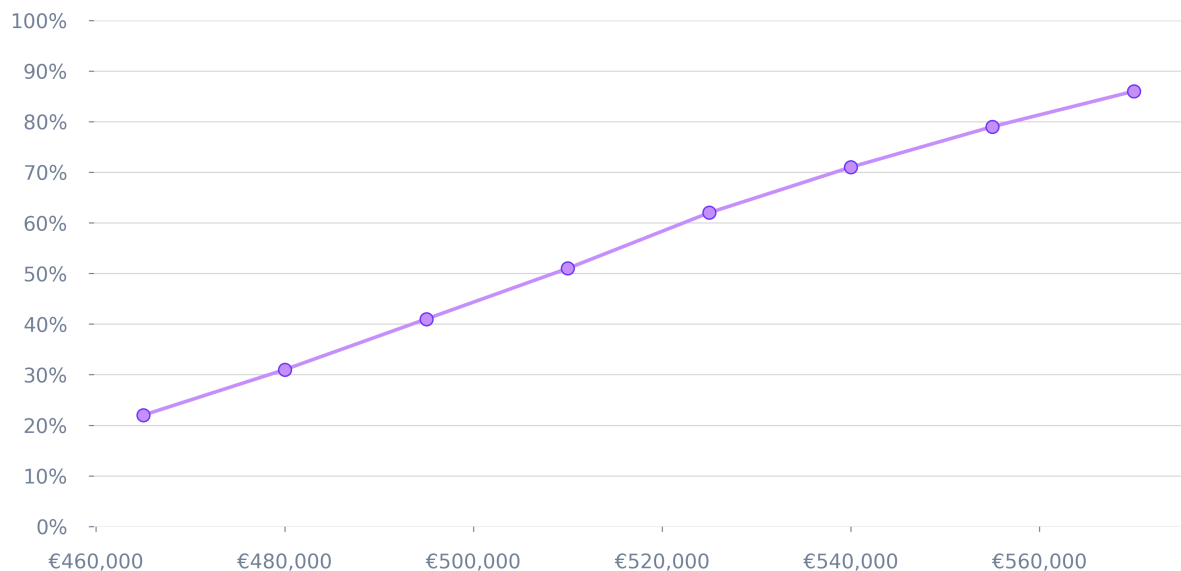
Gemiddelde overbieding

De gemiddelde overbieding toont hoeveel procent recent verkochte woningen in deze buurt gemiddeld boven of onder de vraagprijs zijn verkocht.

Hoe groot is de kans dat ik de bieding win?

Deze sectie laat zien hoe de kans om een bieding te winnen toeneemt naarmate het bod op de woning hoger ligt. Door eerdere transacties in de buurt te analyseren, schatten we de waarschijnlijkheid van succes bij verschillende biedniveaus ten opzichte van de vraagprijs. Zo kunnen kopers beter inschatten hoe concurrerend hun bod moet zijn om de woning te verkrijgen.

Kans om de bieding te winnen

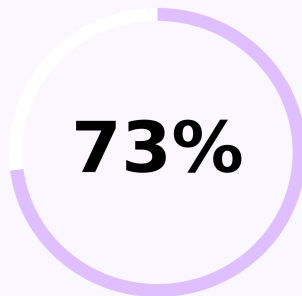


Geboden bedrag	€465K	€480K	€495K	€510K	€525K	€540K	€555K	€570K
Kans om te winnen	22%	31%	41%	51%	62%	71%	79%	86%



Leegwaarde: Markttrends

Vraagscore



De markt is heet!

De vraagscore loopt van 1 tot 100 en geeft aan hoe groot de kopersinteresse voor de woning is, op basis van de marktactiviteit in de buurt. Een hogere score duidt op meer concurrentie en een snellere verkoop, en laat zien hoe aantrekkelijk de woning is onder de huidige marktomstandigheden.

Prijsindex

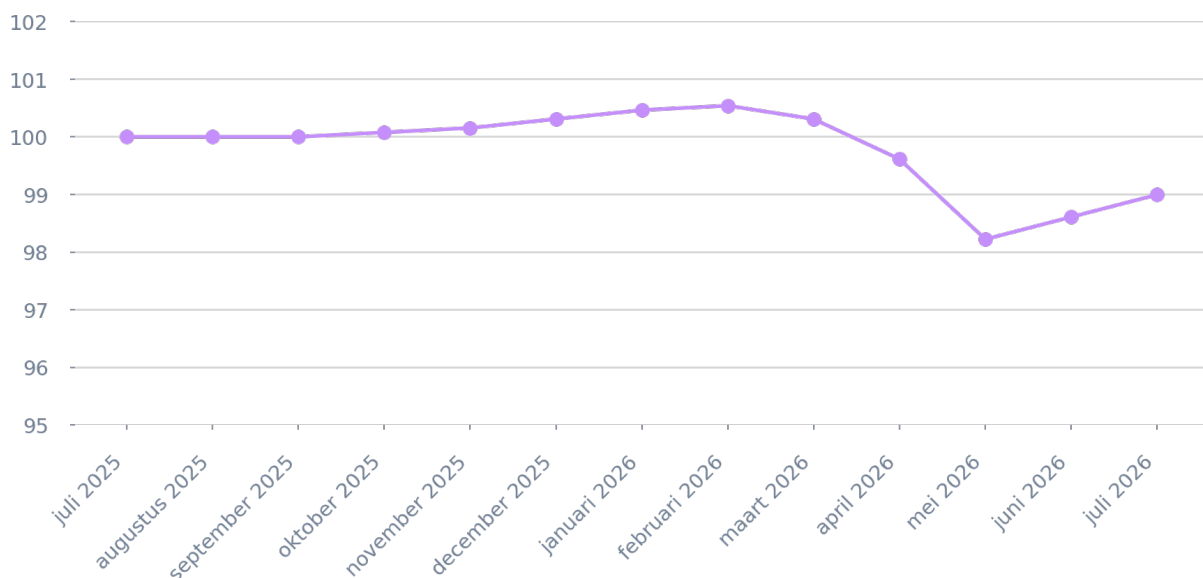
De onderstaande grafiek laat de **prijswontwikkeling van woningen** in de lokale omgeving zien. Stellax berekent hiervoor een **prijsindex** op postcode- en stadsniveau. In tegenstelling tot een eenvoudig gemiddelde houdt deze index rekening met de verschillen tussen verkochte woningen.

Voor elke postcode kiest Stellax een **representatieve groep woningen** met vergelijkbare kenmerken, zoals oppervlakte, bouwjaar en woningtype. De prijzen van deze woningen worden maandelijks opnieuw geschat met het **Stellax Automated Valuation Model (AVM)**. Op die manier wordt de invloed van wisselende woningtypes in de verkoopcijfers geminimaliseerd. De resultaten worden vervolgens samengevoegd tot prijsindices per stad en voor geheel Nederland.

Alle prijs-, huur- en rendementstrends zijn beschikbaar op de Stellax Market Intelligence-pagina: https://stellax.ai/market_intelligence.

Prijsrend Amsterdam

(Index, 07/25=100)





Stellax Automated Valuation Model (AVM)

De waarderingen in dit rapport zijn berekend met het **Stellax Automated Valuation Model (AVM)** — een systeem dat **statistische analyse en kunstmatige intelligentie** combineert om vastgoedwaardes in Nederland objectief en actueel te kunnen inschatten.

Werking van het model

De kern van het Stellax AVM is een ensemble-benadering waarbij meerdere modellen 'stemmen' over de uiteindelijke waarde. Deze methode verhoogt de nauwkeurigheid en robuustheid doordat de modellen elkaar kruisvalideren en uitschieters of fouten verminderen.

Het AVM maakt gebruik van een **combinatie van 26 regionale modellen** die elk zijn afgestemd op lokale marktdynamiek, zoals buurtkenmerken, woningtype, bouwjaar en energielabel. Daarnaast controleert een **landelijk model** de consistentie tussen regio's, zodat de waarderingen overal vergelijkbaar blijven.

Voor elke woning wordt de waarde berekend op basis van duizenden **vergelijkbare transacties**. Een zogeheten **vergelijkbaarheidsindex** bepaalt hoe sterk andere woningen overeenkomen met het onderzochte object — dit zorgt voor nauwkeurige referentieprijzen en beperkt de invloed van uitschieters.

Bij de bepaling van de **verhuurde waarde** combineert Stellax de marktanalyse met financiële modellen, waaronder het model uit het **Handboek modelmatig waarderen (Fakton)**. Zo ontstaat een realistisch en marktconform rendement.

Datakwaliteit en actualiteit

Het systeem wordt continu geüpdatet met nieuwe gegevens van onder andere het **Kadaster**, **EP-online** en openbare **taxaties**. Eventuele fouten of onvolledigheden in officiële registers worden automatisch opgespoord en gecorrigeerd.

Betrouwbaarheid en toetsing

Elke waardering bevat een betrouwbaarheidsscore (0–100), waarmee het vertrouwen in de berekende waarde wordt weergegeven. Daarnaast wordt het model regelmatig geëvalueerd door zowel interne analisten als externe reviewers om de prestaties te waarborgen.



Disclaimer

Alle waarderingen, huurschattingen, WWS-punten en financiële kengetallen in dit rapport zijn modelmatige schattingen en uitsluitend bedoeld voor informatieve en indicatieve doeleinden. Dit rapport geldt niet als een formeel taxatierapport, officiële WWS-beoordeling of juridisch, fiscaal, financieel of beleggingsadvies. Werkelijke transactieprizen, toegestane huurprizen, wettelijke classificaties en beleggingsresultaten kunnen afwijken van de gepresenteerde schattingen.

De resultaten zijn gebaseerd op door de gebruiker verstrekte informatie en op openbare of externe databronnen, die onvolledig, verouderd of onjuist kunnen zijn. Aannames over woningkenmerken, energieprestaties, huurniveaus en andere invoergegevens kunnen een wezenlijke invloed hebben op de resultaten en dienen te worden gecontroleerd aan de hand van actuele officiële documentatie en, waar nodig, een inspectie ter plaatse.

Er wordt geen garantie gegeven met betrekking tot de juistheid, volledigheid of geschiktheid van de resultaten voor een specifiek doel. Voor zover wettelijk toegestaan, aanvaardt Stellax geen aansprakelijkheid voor beslissingen die op basis van dit rapport worden genomen of voor daaruit voortvloeiende schade. Gebruikers blijven zelf verantwoordelijk voor het onafhankelijk verifiëren van de informatie en het inwinnen van passend professioneel advies voordat zij op basis hiervan handelen.

De schattingen weerspiegelen de beschikbare informatie en marktomstandigheden op de datum van het rapport en kunnen wijzigen wanneer de onderliggende invoergegevens, databronnen, regelgeving of marktomstandigheden veranderen.



Over Stellax



Aarzel alstublieft niet contact met ons op te nemen. We streven er altijd naar om onze producten beter te maken, dus elke feedback telt.

Heeft er iets meer verduidelijking nodig? Wij zijn er voor u, stuur ons gewoon een e-mail.

E-mail

weare@stellax.ai

Adres

Laan van Kronenburg 14
1182 AS Amstelveen

Stellax verbindt **data, technologie en vastgoedkennis** om de Nederlandse woningmarkt transparanter en efficiënter te maken.

Wat ooit begon als een klein initiatief met een passie voor data, is uitgegroeid tot een **toonaangevend platform voor geautomatiseerde vastgoedanalyses en waarderingen**. Onze missie is eenvoudig maar krachtig: **betrouwbare inzichten leveren op basis van feiten en actuele marktinformatie**.

Dankzij onze eigen **geavanceerde waarderingsmodellen (AVM's)** en **slimme data-architectuur** kunnen wij marktwaardes, huren en rendementen tot op woningniveau nauwkeurig inschatten. Daarmee ondersteunen wij **financiers, beleggers, taxateurs en adviseurs** bij beter onderbouwde beslissingen.

Stellax combineert **statistische precisie met praktische toepasbaarheid**. Wij geloven dat technologie pas echt waardevol is wanneer ze begrijpelijk en bruikbaar is voor iedereen die met vastgoed werkt.

