

Hugo de Grootstraat 25, Utrecht

Wittevrouwen · Tussenwoning · 108 m² · te koop, geen eigen biedlogboek

SCHERP BIEDBEREIK

€ 585.000 – € 600.000

Net boven waar het één-na-hoogste bod bij vergelijkbare woningen landt – hoog genoeg om te winnen, zonder de premie die de winnaars niet nodig hadden.

€ 591.000

ca. € 11.000 boven nr. 2

RICHTBOD OM NET TE WINNEN

verwacht nr. 2-bod ca. € 580.000

Vraagprijs bewust niet leidend.

De vraagprijs (€ 565.000) is vooral een strategiekeuze van de makelaar – vaak laag gezet om bidders te lokken. Dit rapport ankert op het nr. 2-bod, niet op de vraagprijs.

BUURTDYNAMIEK

23

vergelijkbare verkopen

€ 5.450

mediaan per m²

6

mediaan bidders

€ 11.000

mediaan gat winnaar–nr. 2

Spreiding van het gat: € 4.000 (p25), € 11.000 (mediaan), € 19.000 (p75). Driekwart van de winnaars bleef binnen € 19.000 boven het nr. 2-bod.

VOORWAARDEN LATEN VALLEN DOOR WINNAARS

Financieringsvoorbehoud	<div style="width: 71%;"></div>	71%
Bouwtechnische keuring	<div style="width: 48%;"></div>	48%
Beide laten vallen	<div style="width: 41%;"></div>	41%

BEWIJS: WINNEND BOD VERSUS HET ÉÉN-NA-HOOGSTE BOD

Samengevoegd op buurtniveau voor privacy. 6 van 23 getoond.

Buurt	Type	m ²	Verkocht	Nr. 2-bod	Gat	Bidders
Wittevrouwen	Tussenw.	118	€ 648.000	€ 631.000	€ 17.000	9
Oudwijk	Tussenw.	113	€ 622.000	€ 613.000	€ 9.000	7
Wittevrouwen	Tussenw.	110	€ 601.000	€ 596.000	€ 5.000	6
Oudwijk	Hoekw.	121	€ 655.000	€ 642.000	€ 13.000	8
Watervogelbuurt	Tussenw.	104	€ 571.000	€ 560.000	€ 11.000	6
Oudwijk	Tussenw.	107	€ 585.000	€ 573.000	€ 12.000	5

AANBEVOLEN AANPAK

- Richtbod. Mik op € 585.000–€ 600.000, net boven het verwachte nr. 2-bod (ca. € 580.000 voor deze maat). Lager bieden betekent meestal verliezen; fors hoger bieden is zelden nodig om te winnen.
- Het gat is klein. Winnaars betaalden mediaan slechts € 11.000 meer dan de nummer twee. Een rond, net-erboven bod (bijv. € 591.000) wint vaker dan een dramatisch hoog bod – en bespaart je tienduizenden.
- Voorwaarden, niet alleen prijs. 71% van de winnaars liet het financieringsvoorbehoud vallen. Bij gelijke bedragen beslist de schoonste voorwaarde – regel je financiering zodat je dit veilig kunt aanbieden.