WOONPRIJS.NL
ONAFHANKELIJKE VASTGOEDINTELLIGENCE

ONAFHANKELIJK VASTGOEDDOSSIER

Woningwaarde & Marktanalyse



Hoogtepunten

GESCHATTE WAARDE	ENERGIELABEL	BOUWJAAR
€ 342,500	C	1924

Inhoudsopgave

Woningdetails 2
Lokale Belastingen 2026 3
Risicoanalyse 4
Demografische Gegevens 5
Buurtstatistieken 6
Geluidsanalyse 9
Leefbarometer (Leefbaarheid) 10
Parkeeranalyse 11
Waardeschattingen 12
Biedstrategie & Brieven 13

BEOORDELING VOOR ADRES VAN DE WONING:

Koolzaadstraat 16 3073DJ Rotterdam

Energielabel: C | Bouwjaar: 1924 | Woonoppervlakte: 87 m² | Type: Terraced House

Woningdetails

BAG-registratiegegevens

Woonoppervlakte	**87 m²**
Gebruiksdoel	**woonfunctie**
Bouwjaar	**1924**
Adres	**Koolzaadstraat 16, 3073DJ Rotterdam**
Neighborhood	**Bloemhof**
District	**Feijenoord**
Province	**Zuid-Holland**
Municipality	**Rotterdam**
Perceeloppervlakte	**109 m²**
Energy Label	**C**
Energielabel	**C**

Energielabel Details

Label	**C**
Geregistreerd	**25 jun 2021**
Geldig tot	**20 jun 2031**

Informatief rapport — geen officiële taxatie. Raadpleeg een gecertificeerd taxateur voor bindende beslissingen.

Lokale Belastingen 2026

Gemeentelijke belastingen (Rotterdam)

OZB (Onroerendezaakbelasting)	**€ 257,20**
Afvalstoffenheffing	**€ 381,90 (Eenpersoons) / € 495,30 (Meerpersoons)**
Rioolheffing	**€ 319,10 (Eenpersoons) / € 319,10 (Meerpersoons)**

Waterschapsbelasting (Hollandse Delta)

Zuiveringsheffing	**€ 94,21 (Eenpersoons) / € 282,63 (Meerpersoons)**
Watersysteemheffing ingezetenen	**€ 126,35**
Watersysteemheffing gebouwd	**€ 136,80**

Totale jaarlijkse belastingen

Totaal jaarlijks (Eenpersoons)	**€ 1.315,56**
Totaal jaarlijks (Meerpersoons)	**€ 1.617,38**

Geschat op basis van marktwaarde van € 400.000

Informatief rapport — geen officiële taxatie. Raadpleeg een gecertificeerd taxateur voor bindende beslissingen.

Risicoanalyse

Flood Risk

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

Foundation Risk

Woonprijs Funderingsrisicoklasse	**D-E**
Risiconiveau	**High**
Bodemtype	**Zeekleigebied**
Bodemtype (Afk.)	**zk**
Municipality	**Rotterdam**
Totaal Aantal Gebouwen in Gebied	**14**
Gebouwen van voor 1970	**14**
Percentage van voor 1970	**100.00%**
Risico-omschrijving	**Voor het door u gezochte postcodegebied bestaat een actuele, meer gedetailleerde kaart. Zie de kaart van Rotterdam**
Samenvatting	**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.**

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)	**100**
Meetnetten	**121**

Dit gebied heeft 100 peilfilters en 121 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.

Bodemverontreiniging

Status	**Geen bodemverontreiniging of onderzoek geregistreerd.**

Informatief rapport — geen officiële taxatie. Raadpleeg een gecertificeerd taxateur voor bindende beslissingen.

Demografische Gegevens

Demografische Gegevens (2025)

Bevolkingsoverzicht

Totale Bevolking	**13,740**

Culturele Achtergrond

Nederlandse Achtergrond	**20.7%**
Migratieachtergrond	**79.3%**

Wereldregio's

Afrika	**16.0%**
Amerika	**19.2%**
Azië	**29.0%**
Europa (excl. Nederland)	**15.0%**
Oceanië	**0.0%**

Specifieke Landen

België	**0.5%**
Duitsland	**0.7%**
Indonesië	**0.7%**
Marokko	**10.6%**
Nederlandse Antillen/Aruba	**7.9%**
Suriname	**9.0%**
Polen	**2.9%**
Turkije	**20.6%**

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

Informatief rapport — geen officiële taxatie. Raadpleeg een gecertificeerd taxateur voor bindende beslissingen.

Buurtstatistieken

Bevolkingsoverzicht

Bevolking	**13,740**
Bevolkingsdichtheid	**17689 per km²**
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%**

Informatief rapport — geen officiële taxatie. Raadpleeg een gecertificeerd taxateur voor bindende beslissingen.

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)**

Informatief rapport — geen officiële taxatie. Raadpleeg een gecertificeerd taxateur voor bindende beslissingen.

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

Informatief rapport — geen officiële taxatie. Raadpleeg een gecertificeerd taxateur voor bindende beslissingen.

Geluidsanalyse

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

Informatief rapport — geen officiële taxatie. Raadpleeg een gecertificeerd taxateur voor bindende beslissingen.

Leefbarometer (Leefbaarheid)

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

Informatief rapport — geen officiële taxatie. Raadpleeg een gecertificeerd taxateur voor bindende beslissingen.

Parkeeranalyse

Parkeerstatus

Betaald Parkeren

Zone-ID	**340, S34, ZEZONE_599, Zone_3, Zone_3**
Parkeertypes	**Betaald Parkeren, Bezoekers, Vergunninghouders / Ontheffing**

Informatief rapport — geen officiële taxatie. Raadpleeg een gecertificeerd taxateur voor bindende beslissingen.

Waardeschattingen

Woonprijs AI-waardeschatting

€ 325,000 - € 360,000

Slechte staat: € 325,000 | Gemiddeld: € 342,500 | Beste staat: € 360,000

Informatief rapport — geen officiële taxatie. Raadpleeg een gecertificeerd taxateur voor bindende beslissingen.

Biedstrategie & Brieven

Realistisch Bod

€ 345,000

Winnend Bod

€ 365,000

All-in Aanbod

€ 385,000

Realistisch Bod Onderbouwing:

- Market data analysis indicates a fair valuation of € 345.000, factoring in the 87 m² living space and the decent Energy Label C for a 1924 build.
- The location in Rotterdam-Zuid (Bloemhof) is up-and-coming but still demands a slight discount compared to more central Rotterdam districts.
- A structural reservation is highly recommended due to the building year of 1924 to mitigate potential foundation or hidden maintenance risks.
- This price reflects a realistic price-to-quality ratio, matching recent local transaction averages per square meter for renovated pre-war apartments.

Winnend Bod Onderbouwing:

- To secure the property in a highly competitive mid-market segment, an aggressive bid of € 365.000 is advised to outpace rival buyers.
- This bid incorporates a strategic premium while keeping the potential appraisal gap manageable for financing purposes.
- The Energy Label C adds competitive appeal, reducing the immediate buyer necessity for costly

Informatief rapport — geen officiële taxatie. Raadpleeg een gecertificeerd taxateur voor bindende beslissingen.

energy-saving renovations.
- Offers at this level should ideally be paired with a shortened financial clause to maximize appeal to the seller.

All-in Aanbod Onderbouwing:

- The absolute ceiling of € 385.000 represents the maximum financially viable investment for this specific asset.
- Exceeding this threshold poses a high risk of a significant appraisal deficit that would require substantial personal capital to cover.
- At this price point, future capital appreciation might be limited, especially considering the 1924 construction year and potential long-term HOA maintenance costs.
- Any offer at this level must remain contingent on a satisfactory technical inspection to avoid unforeseen structural liabilities.

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 345.000 euros (€345.000).

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 345.000 euro (€345.000).

Dit bod wordt uitgebracht onder de volgende gebruikelijke voorwaarden:

Informatief rapport — geen officiële taxatie. Raadpleeg een gecertificeerd taxateur voor bindende beslissingen.

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]

Informatief rapport — geen officiële taxatie. Raadpleeg een gecertificeerd taxateur voor bindende beslissingen.

Disclaimer

Dit rapport is uitsluitend bedoeld ter informatie en vormt geen officiële woningtaxatie (taxatierapport). De schattingen zijn gebaseerd op openbaar beschikbare gegevens en geautomatiseerde algoritmen. Raadpleeg voor juridische of financiële beslissingen een gecertificeerd taxateur (Register Taxateur).

1. Alle waardeschattingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke marktwaarde.

2. Risicobeoordelingen (overstromings-, funderingsrisico) zijn gebaseerd op gebiedsstatistieken, niet op individuele woninginspecties.

3. Dit rapport is gegenereerd door Woonprijs (woonprijs.nl) en mag uitsluitend worden gebruikt voor persoonlijke informatiedoeleinden.

WOONPRIJS

woonprijs.nl • info@woonprijs.nl

Informatief rapport — geen officiële taxatie. Raadpleeg een gecertificeerd taxateur voor bindende beslissingen.