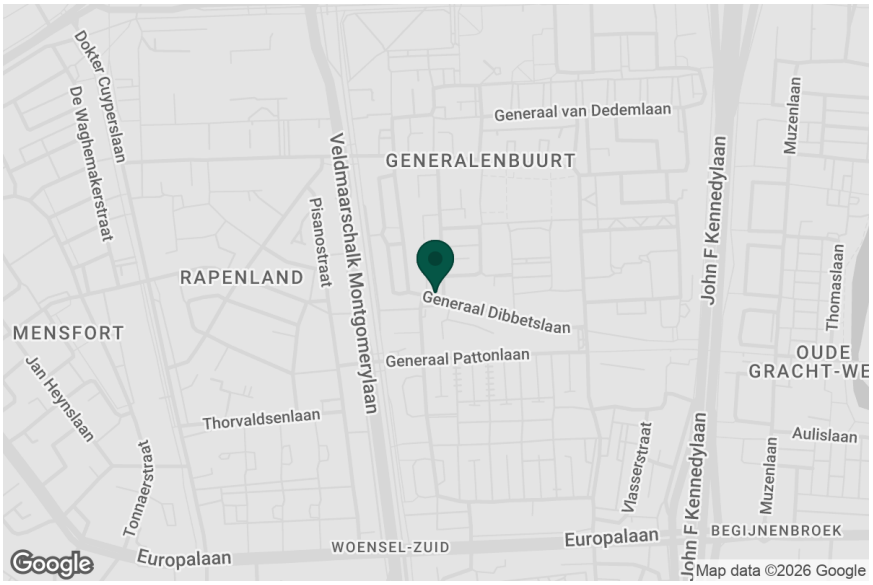
SlimBieden

Woningrapport



Generaal van Heutszlaan 1
Eindhoven

© All rights reserved

SlimBieden

Welkom bij SlimBieden,

Het kopen van een huis is waarschijnlijk één van de belangrijkste beslissingen in je leven. Daarom wil je deze zo geïnformeerd mogelijk maken, zeker gezien de huidige onzekerheid op de huizenmarkt. SlimBieden is de tool die je daarbij helpt. Tijdens het doorlopen van het vragenformulier hebben we duizenden kleine stukjes informatie van verschillende bronnen opgehaald over het object van dit rapport. Door al deze informatie op een slimme manier met onze dataset te vergelijken en te plaatsen binnen de huidige toestand van de economie, hebben we nauwkeurig, en voor elk risicoprofiel, een voorspelling kunnen doen van het slimste bod. We doen dit door je niet alleen het verwachte hoogste bod te geven, maar ook de kans dat elk ander hoogste bod optreedt (inclusief betrouwbaarheidsinterval). Zo kun je precies bepalen hoeveel jij over hebt voor net dat beetje extra zekerheid. In dit rapport geven we je een inkijkje in de achtergrond van onze voorspelling.

Een belangrijk aspect van het rapport zijn de referentiewoningen. Dit zijn voorbeelden van vergelijkbare woningen die het model heeft meegenomen in onze voorspelling. In de bijlage vind je een overzicht van alle relevante kenmerken van deze woningen, zodat je snel gevoel krijgt voor wat een redelijke prijs is voor de woning waarin je geïnteresseerd bent. Daarnaast tonen we de ontwikkeling van de WOZ-waarde en bieden we inzicht in diverse gegevens over de buurt.

Samen met onze gegevens op de website hopen we dat dit rapport voldoende inzicht biedt in de analyse achter het bod. SlimBieden wil een goed biedadvies voor iedereen toegankelijk maken — en de huizenjacht leuker maken. Ons team werkt wekelijks aan updates van het model en waarderapport, met vele ideeën voor verbetering. Heb je suggesties? Deel ze via feedback@slimbieden.nl. Blijf via sociale media op de hoogte van alle ontwikkelingen.

Met vriendelijke groet,



Ramon de Punder
Head of Model Development

© All rights reserved

SlimBieden

Inhoudsopgave

Woningkenmerken 4

Het slimste bod 6

Referentiewoningen 8

De buurt 9

Appendix I: Winkansen 11

Appendix II: Referentiewoningen 12

© All rights reserved

Woningkenmerken

Hieronder zie je de belangrijkste gegevens van de woning die je hebt opgegeven nog eens op een rijtje. Klopt er toch iets niet? Laat het ons weten.

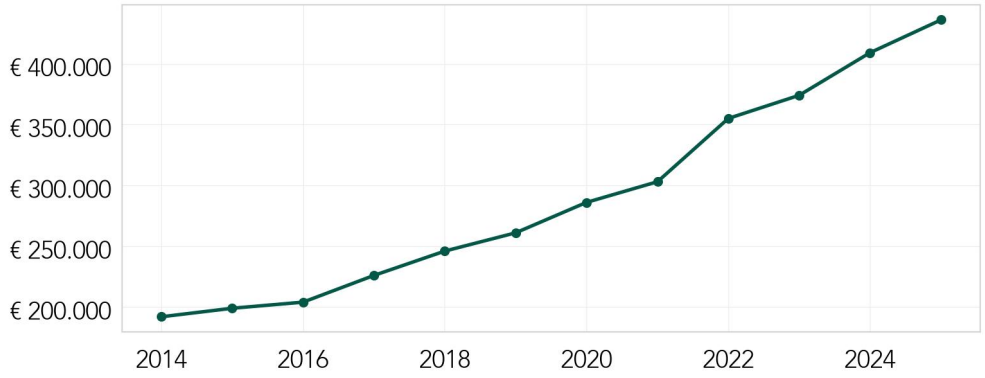
Adresgegevens	
Adres	Generaal van Heutszlaan 1
Postcode	5623 JE
Stad	Eindhoven
Waarde	
Vraagprijs (per m²)	€ 475.000 (€ 5.220)
Aangeboden sinds	27-09-2026
Laatst gerapporteerde WOZ-waarde (peildatum)	€ 436.000 (01-01-2025)
Meer over het huis	
Perceeloppervlakte	273 m²
Woonoppervlakte	91 m²
Bouwjaar	1977
Aantal verdiepingen	2
Binnen	
Kamers	4
Slaapkamers	3
Badkamers	1
Aparte WC	Ja
Buiten	
Tuinoppervlakte	185 m²
Oriëntatie tuin	Zuid-West
Balkon en/of dakterras	N.v.t.
Capaciteit garage	1 auto
Parkeeropties	Openbaar parkeren gratis
Staat van het huis	
Algemene staat van de woning	Uitmuntend
Staat van de buitenruimte(s)	Uitmuntend
Staat van de keuken(s)	Uitmuntend
Staat van de badkamer(s)	Uitmuntend

© All rights reserved

WOZ-waarde

De onderstaande grafiek laat zien hoe de WOZ-waarde zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Dit geeft een eerste indruk van de prijstrend van het huis.

Figuur 1: WOZ-waarde per jaar.



Duurzaamheid

Klaar voor de toekomst? Duurzaamheidskenmerken geven een goed beeld van het energieverbruik én het comfort van het huis. Tegelijkertijd biedt een slechte duurzaamheidsscore de mogelijkheid om tegen gunstige financieringsvoorwaarden te verbouwen. Wil je het huis verder verduurzamen? Op www.verbeterjehuis.nl vind je meer informatie over je mogelijkheden, inclusief een up-to-date overzicht van de subsidies die je kunt aanvragen.

Duurzaamheid	
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Type glas	Dubbelglas
Verwarming	CV-ketel/blokverwarming, (gedeeltelijke) vloerverwarming

© All rights reserved

Het slimste bod

Op basis van je gegevens, aangevuld met buurtinformatie en trends in de huizenmarkt en economie, voorspelt ons model het volgende winnende bod:

€ 516.677

Dit is € 5.678 per vierkante meter.



We hebben voor elk mogelijk bod uitgerekend hoe groot de kans is dat dit het winnende bod zal zijn. Het bod dat met 50% kans wint kun je zien als het verstandigste bod omdat dit het verwachte winnende bod is. Soms wil je echter voor een hogere winkans gaan. In dat geval betaal je waarschijnlijk te veel, maar win je met meer zekerheid. Hieronder geven we voor vier verschillende risicoprofielen het bijbehorende winnende bod.

	Voorzichtig	Verstandig	Gedurfd	Knock-out
Bod	€ 499.745	€ 516.677	€ 535.594	€ 560.401
Per m²	€ 5.492	€ 5.678	€ 5.886	€ 6.158

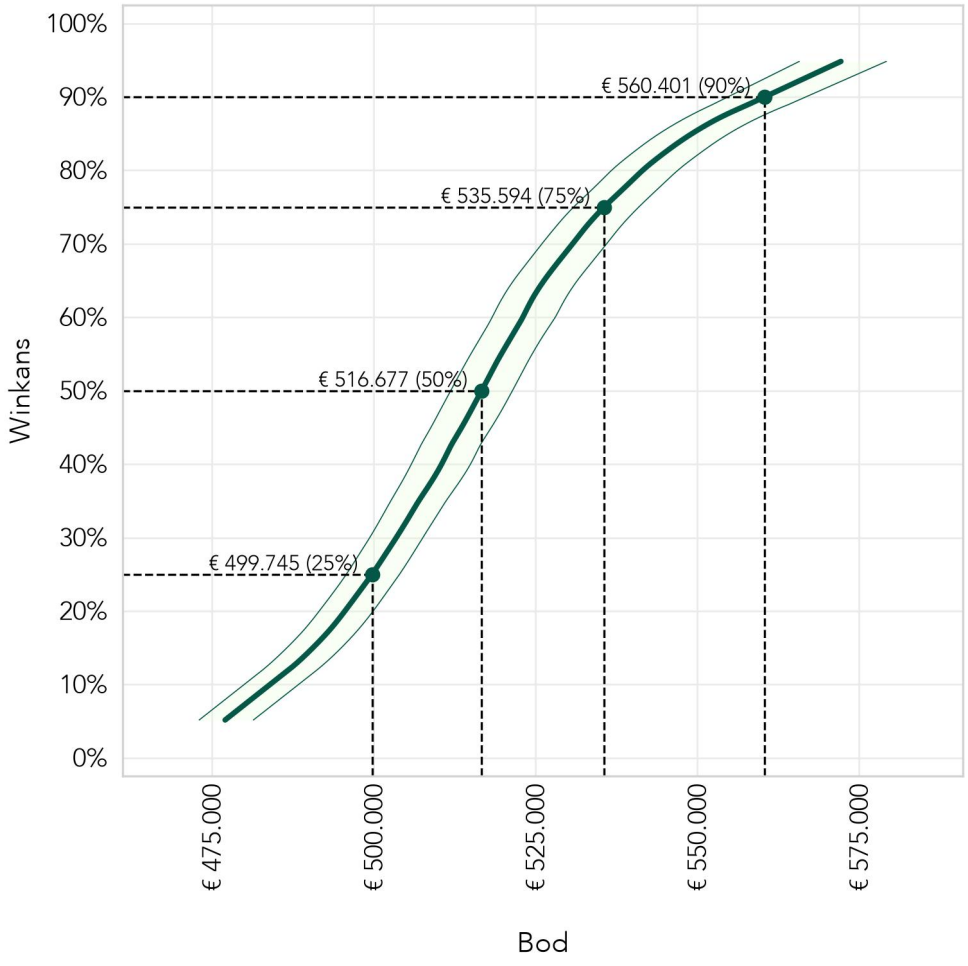
Op de volgende pagina en in Appendix I gaan we dieper in op je winkansen per bod.

© All rights reserved

Winkansen per bod

Hieronder zie je een weergave van de kansverdeling van het winnende bod. De grafiek laat voor elk bod zien wat de kans is dat dit het hoogste bod wordt. In de figuur hebben we de vier biedstrategieën van de vorige pagina gemarkeerd, en op dezelfde manier kun je voor elk ander risicoprofiel het voorspelde bod bepalen. Hierbij geeft het gearceerde gebied rond de grafiek je een inschatting van de onzekerheid van de voorspelling. Voor elke winkans geeft dit gebied namelijk het interval weer waarvan we met 80% zekerheid weten dat het winnende bod erin valt. De kans dat het werkelijke percentiel hoger ligt dan onze voorspelling is hierbij vastgeprikt op ca. 10%.

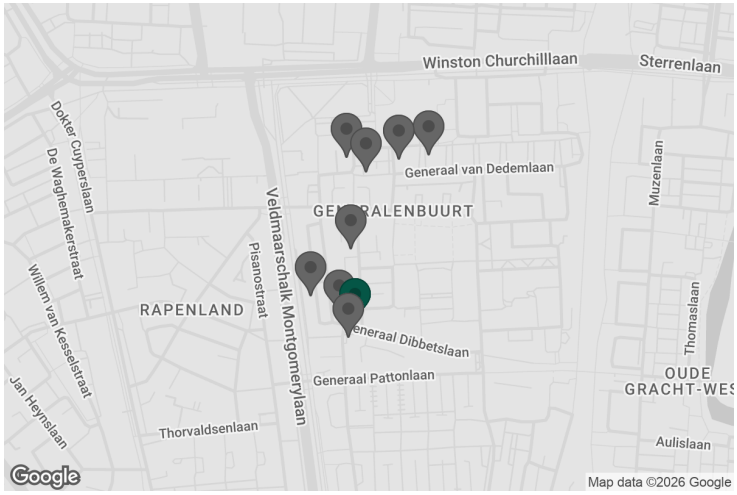
Figuur 2: Winkans per bod.



© All rights reserved

Referentiewoningen

Voor het goed op waarde kunnen schatten van het huis zijn transactiegegevens van referentiewoningen essentieel. Ons model analyseert miljoenen transacties in Nederland. Hieronder zie je 8 recent verkochte huizen die een indicatie geven van het biedgedrag en de verkoopprijzen in de buurt. Deze woningen zijn niet doorslaggevend in de berekening van het voorgestelde bod, maar illustreren de lokale markt. De vermelde datums zijn de passeerdatums zoals geregistreerd door het Kadaster.



In de tabel vatten we de belangrijkste gegevens van de referentiewoningen samen. In Appendix II van dit rapport vind je een gedetailleerde tabel voor een vollediger beeld.

Adres	Afstand	Wonen	Vraagprijs	Verkoopprijs (per m²)	Overbieding	Maand
Generaal Dibbetslaan 74	40 m	82 m²	€ 495.000	€ 535.000 (€ 6.524)	+8,08%	05-2026
Generaal van Portlandlaan 29	128 m	144 m²	€ 469.000	€ 457.500 (€ 3.177)	-2,45%	03-2026
Generaal Linckerslaan 6	45 m	107 m²	€ 449.000	€ 465.000 (€ 4.346)	+3,56%	05-2026
Generaal van Heutszlaan 55	180 m	108 m²	€ 489.000	€ 531.000 (€ 4.917)	+8,59%	02-2026
Generaal van Merlenstraat 22	412 m	118 m²	€ 475.000	€ 510.510 (€ 4.326)	+7,48%	03-2026
Generaal Stedmanstraat 20	403 m	115 m²	€ 479.000	€ 505.000 (€ 4.391)	+5,43%	03-2026
Generaal Stedmanstraat 27	367 m	89 m²	€ 475.000	€ 530.027 (€ 5.955)	+11,58%	02-2026
Generaal van Dedemlaan 140	446 m	97 m²	€ 460.000	€ 470.000 (€ 4.845)	+2,17%	02-2026

© All rights reserved

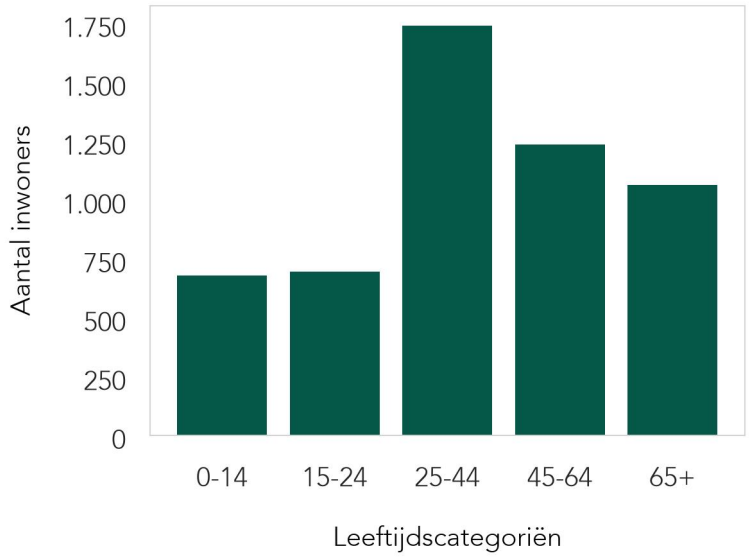
De buurt

De tabel hieronder vat de buurt samen in cijfers. De gemiddelde verkoopprijs en die per vierkante meter vormen een goede indicatie voor het slimste bod. Daarnaast dragen de afstanden tot voorzieningen en demografische gegevens van de buurt bij aan de inschatting van de populariteit van het huis.

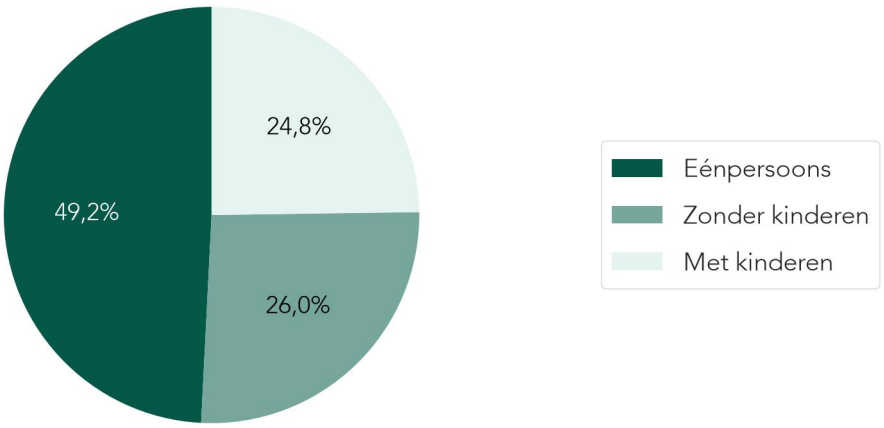
De buurt in cijfers	
Gemiddelde verkoopprijs	€ 380.080
Gemiddelde prijs per vierkante meter	€ 2.879
Afstanden	
Treinstation	2.108 m
School	643 m
Winkelcentrum	858 m
Oprit snelweg	3.853 m
Politiebureau	1.076 m
Supermarkt	703 m
Bushalte	208 m
Ziekenhuis	794 m
Demografische gegevens van de buurt	
Inwoners	5.410
Aantal huishoudens	2.810
Gemiddeld aantal personen per huishouden	1,9
Populatiedichtheid	6.615 per km²

© All rights reserved

De leeftijdsverdeling in de buurt zegt iets over het karakter van de wijk. Het onderstaande histogram geeft een helder beeld.



De samenstelling van huishoudens in een wijk zegt iets over het dagelijks leven daar. Het onderstaande cirkeldiagram geeft dit weer voor deze buurt.



© All rights reserved

Appendix I: Winkansen

Hieronder tonen we een aantal percentielen van de verdeling die je eerder in het rapport hebt gezien. Een percentiel geeft het bod aan dat hoort bij een bepaalde winkans. Per percentiel geven we ook het 80% betrouwbaarheidsinterval en de coverage (zie toelichting onder de tabel).

Kans	Bod	Betrouwbaarheidsinterval	Coverage
10,0%	€ 483.980	€ 479.992 - € 488.387	99,5%
15,0%	€ 490.601	€ 486.589 - € 494.994	99,5%
20,0%	€ 495.544	€ 491.583 - € 499.915	99,2%
25,0%	€ 499.745	€ 495.762 - € 503.984	99,0%
30,0%	€ 503.482	€ 499.383 - € 507.589	98,9%
35,0%	€ 506.960	€ 502.636 - € 511.183	98,8%
40,0%	€ 510.490	€ 505.817 - € 514.949	98,7%
45,0%	€ 513.581	€ 508.838 - € 518.175	99,1%
50,0%	€ 516.677	€ 511.892 - € 521.429	99,6%
55,0%	€ 519.708	€ 515.003 - € 524.479	99,9%
60,0%	€ 523.029	€ 518.298 - € 528.041	99,7%
65,0%	€ 526.315	€ 521.611 - € 531.454	99,6%

Kans	Bod	Betrouwbaarheidsinterval	Coverage
70,0%	€ 530.726	€ 525.985 - € 535.979	99,5%
72,5%	€ 532.981	€ 528.298 - € 538.277	99,4%
75,0%	€ 535.594	€ 530.881 - € 540.943	99,4%
77,5%	€ 538.571	€ 533.861 - € 543.915	99,2%
80,0%	€ 541.548	€ 536.746 - € 546.982	99,5%
82,5%	€ 545.071	€ 540.168 - € 550.646	99,4%
85,0%	€ 549.159	€ 544.102 - € 554.857	99,4%
87,5%	€ 554.215	€ 548.964 - € 560.222	99,3%
90,0%	€ 560.401	€ 554.713 - € 566.759	99,3%
92,5%	€ 566.493	€ 560.422 - € 573.195	99,3%
95,0%	€ 572.586	€ 566.130 - € 579.630	99,4%
97,5%	€ 578.679	€ 571.839 - € 586.066	99,5%

We berekenen de coverage in drie stappen: Eerst trainen we het model op een deel van de data. Daarna doen we voorspellingen voor huizen die niet in die trainingsset zaten. Tot slot kijken we hoeveel van die werkelijke uitkomsten onder het voorspelde percentiel vallen. Als bijvoorbeeld 49% van de uitkomsten onder het voorspelde 50%-percentiel ligt, dan zit dat er 1% naast. De coverage is dan 99%.

© All rights reserved

Appendix II: Referentiewoningen

	Generaal van Heutszlaan 1	Generaal Dibbetslaan 74	Generaal van Portlandlaan 29
Vraagprijs (per m²)	€ 475.000 (€ 5.220)	€ 495.000 (€ 6.036)	€ 469.000 (€ 3.256)
Verkoopprijs (per m²)	N.v.t.	€ 535.000 (€ 6.524)	€ 457.500 (€ 3.177)
Verkoopdatum	N.v.t.	04-05-2026	17-03-2026
Laatste WOZ (peiljaar)	€ 436.000 (2025)	€ 495.000 (2025)	€ 483.000 (2025)
Soort huis	Hoekwoning	Hoekwoning	Tussen/rijwoning
Perceeloppervlakte	273 m²	291 m²	279 m²
Woonoppervlakte	91 m²	82 m²	144 m²
Balkon en/of dakterras	N.v.t.	*	*
Bouwjaar	1977	1964	1979
Verdiepingen	2	2	3
Kamers	4	6	7
Slaapkamers	3	4	4
Badkamers	1	1	2
Aparte WC	Ja	Ja	Ja
Oppervlakte tuin	185 m²	0 m²	N.v.t.
Oriëntatie tuin	Zuidwest	Zuid	West
Type garage	Losstaande eigen garage	*	*
Capaciteit garage	1 auto	*	*
Parkeeropties	Openbaar parkeren gratis	Openbaar parkeren	*
Afstand	N.v.t.	40 m	128 m
Energielabel	A	C	C
Verwarming	CV-ketel/blokverwarming, (gedeeltelijke) vloerverwarming	Cv-ketel	Cv-ketel
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie	*	*
Type glas	Dubbelglas	*	*

© All rights reserved

	Generaal van Heutszlaan 1	Generaal Linckerslaan 6	Generaal van Heutszlaan 55
Vraagprijs (per m²)	€ 475.000 (€ 5.220)	€ 449.000 (€ 4.196)	€ 489.000 (€ 4.527)
Verkoopprijs (per m²)	N.v.t.	€ 465.000 (€ 4.345)	€ 531.000 (€ 4.916)
Verkoopdatum	N.v.t.	28-05-2026	17-02-2026
Laatste WOZ (peiljaar)	€ 436.000 (2025)	€ 440.000 (2025)	€ 430.000 (2025)
Soort huis	Hoekwoning	Tussen/rijwoning	Tussen/rijwoning
Perceeloppervlakte	273 m²	165 m²	222 m²
Woonoppervlakte	91 m²	107 m²	108 m²
Balkon en/of dakterras	N.v.t.	*	*
Bouwjaar	1977	1977	1976
Verdiepingen	2	2	2
Kamers	4	4	5
Slaapkamers	3	3	4
Badkamers	1	1	1
Aparte WC	Ja	Ja	Ja
Oppervlakte tuin	185 m²	78 m²	N.v.t.
Oriëntatie tuin	Zuidwest	Oost	West
Type garage	Losstaande eigen garage	*	*
Capaciteit garage	1 auto	*	*
Parkeeropties	Openbaar parkeren gratis	Openbaar parkeren	Op eigen terrein en openbaar parkeren
Afstand	N.v.t.	45 m	180 m
Energielabel	A	C	C
Verwarming	CV-ketel/blokverwarming, (gedeeltelijke) vloerverwarming	Cv-ketel	Cv-ketel
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie	Dakisolatie	Dakisolatie, muurisolatie
Type glas	Dubbelglas	Dubbelglas	*

© All rights reserved

	Generaal van Heutszlaan 1	Generaal van Merlenstraat 22	Generaal Stedmanstraat 20
Vraagprijs (per m²)	€ 475.000 (€ 5.220)	€ 475.000 (€ 4.025)	€ 479.000 (€ 4.165)
Verkoopprijs (per m²)	N.v.t.	€ 510.510 (€ 4.326)	€ 505.000 (€ 4.391)
Verkoopdatum	N.v.t.	26-03-2026	16-03-2026
Laatste WOZ (peiljaar)	€ 436.000 (2025)	€ 433.000 (2025)	€ 441.000 (2025)
Soort huis	Hoekwoning	Tussen/rijwoning	Tussen/rijwoning
Perceeloppervlakte	273 m²	176 m²	184 m²
Woonoppervlakte	91 m²	118 m²	115 m²
Balkon en/of dakterras	N.v.t.	*	*
Bouwjaar	1977	1994	1983
Verdiepingen	2	3	2
Kamers	4	5	6
Slaapkamers	3	4	3
Badkamers	1	1	1
Aparte WC	Ja	Ja	Ja
Oppervlakte tuin	185 m²	90 m²	69 m²
Oriëntatie tuin	Zuidwest	Oost	West
Type garage	Losstaande eigen garage	Garagebox	Carport
Capaciteit garage	1 auto	1 auto	*
Parkeeropties	Openbaar parkeren gratis	Openbaar parkeren	Betaald parkeren, op afgesloten terrein, op eigen terrein, openbaar parkeren en parkeervergunningen
Afstand	N.v.t.	412 m	403 m
Energielabel	A	A	C
Verwarming	CV-ketel/blokverwarming, (gedeeltelijke) vloerverwarming	Cv-ketel	Cv-ketel
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie	*	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Type glas	Dubbelglas	*	*

© All rights reserved

	Generaal van Heutszlaan 1	Generaal Stedmanstraat 27	Generaal van Dedemlaan 140
Vraagprijs (per m²)	€ 475.000 (€ 5.220)	€ 475.000 (€ 5.337)	€ 460.000 (€ 4.742)
Verkoopprijs (per m²)	N.v.t.	€ 530.027 (€ 5.955)	€ 470.000 (€ 4.845)
Verkoopdatum	N.v.t.	09-02-2026	25-02-2026
Laatste WOZ (peiljaar)	€ 436.000 (2025)	€ 458.000 (2025)	€ 399.000 (2025)
Soort huis	Hoekwoning	Hoekwoning	Tussen/rijwoning
Perceeloppervlakte	273 m²	265 m²	144 m²
Woonoppervlakte	91 m²	89 m²	97 m²
Balkon en/of dakterras	N.v.t.	*	*
Bouwjaar	1977	1983	1964
Verdiepingen	2	3	3
Kamers	4	5	4
Slaapkamers	3	4	3
Badkamers	1	1	1
Aparte WC	Ja	Ja	Ja
Oppervlakte tuin	185 m²	120 m²	46 m²
Oriëntatie tuin	Zuidwest	Oost	Oost
Type garage	Losstaande eigen garage	Parkeerplaats	*
Capaciteit garage	1 auto	*	*
Parkeeropties	Openbaar parkeren gratis	Op eigen terrein	Openbaar parkeren
Afstand	N.v.t.	367 m	446 m
Energielabel	A	C	D
Verwarming	CV-ketel/blokverwarming, (gedeeltelijke) vloerverwarming	Cv-ketel	Cv-ketel
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie	Dakisolatie, muurisolatie	*
Type glas	Dubbelglas	Dubbelglas	Dubbelglas

© All rights reserved