



DYNAMIS

**Van der Sande**

Makelaars

### Uniek inzicht in:

- Prijzen
- Overbieden
- Prijs m2 per wijk

# De Bredase huizenmarkt

Woonrapport 2024 december editie

Prijsklasse € 350.000 – € 550.000

## Inleiding

---

Prijzen op recordhoogte, huizen razendsnel verkocht en weinig aanbod: de woningmarkt in Breda draaide in 2024 op volle toeren. In dit rapport delen we cijfers, trends en tips, aangevuld met inzichten van makelaars Robbin Trumpi en Jan-Joost van Dijk.

## Prijsklasse

---

Dit rapport biedt cijfers en inzichten over woningen tussen 350.000 euro en 550.000 euro. In deze markt zijn vooral starters, gezinnen met (volwassen) kinderen en ouderen actief.

In 2024 werden woningen in deze prijsklasse steeds sneller verkocht, terwijl de verkoopprijzen bleven stijgen.



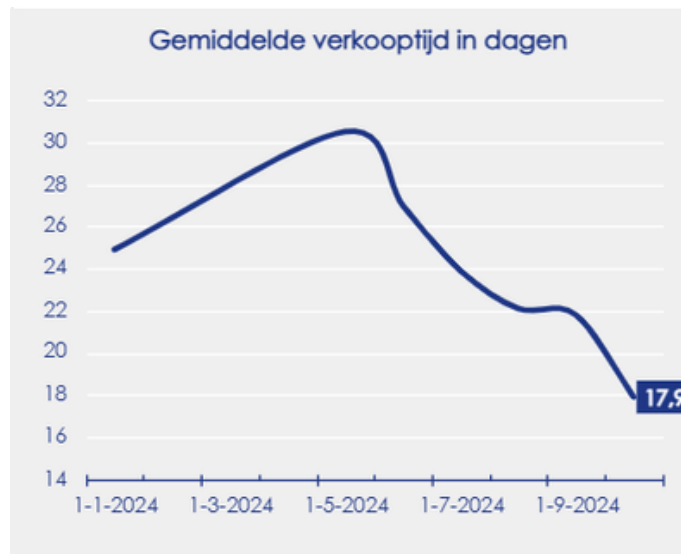
# Prijsklasse € 350.000 tot € 550.000

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

## Doorlooptijd

Woningen in deze prijsklasse worden vrijwel direct verkocht. Huizen die eerder langer te koop stonden, zijn inmiddels ook verkocht. Nieuw aanbod wordt eveneens snel verkocht.

"Het is echt enorm druk. Er is een grote groep die op zoek is naar een eengezinswoning en dat ook kan betalen," zegt makelaar Jan-Joost. Veel woningen worden op dit moment verkocht via 'verkoop bij inschrijving': geïnteresseerden doen voor een bepaalde datum een bod, waarna de verkoper het beste bod kiest.



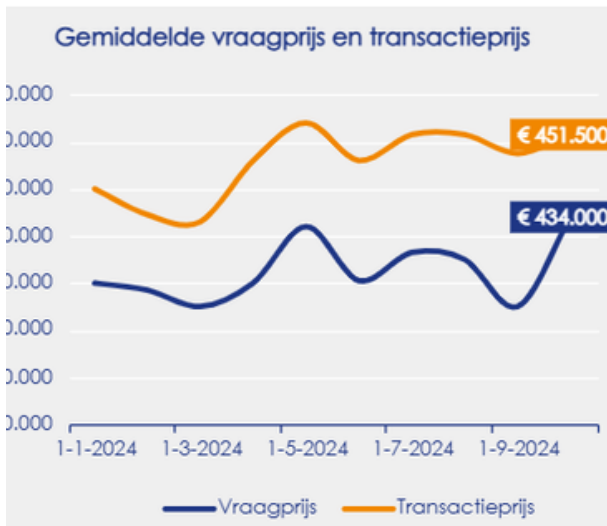
## Aantal transacties

Het aanbod in deze prijsklasse is sinds de zomer toegenomen. Mensen stromen vanuit deze woningen relatief snel door, waardoor het aanbod op peil blijft.

"Er wordt minder voor de markt uit verkocht, het aanbod is zichtbaarder," zegt Jan-Joost. "Er is een grote groep mensen die naar een woning in dit prijssegment zoekt. Ondanks het grotere aanbod blijft het druk."

# Prijsklasse € 350.000 tot € 550.000

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie



## Vraagprijs vs. transactieprijs

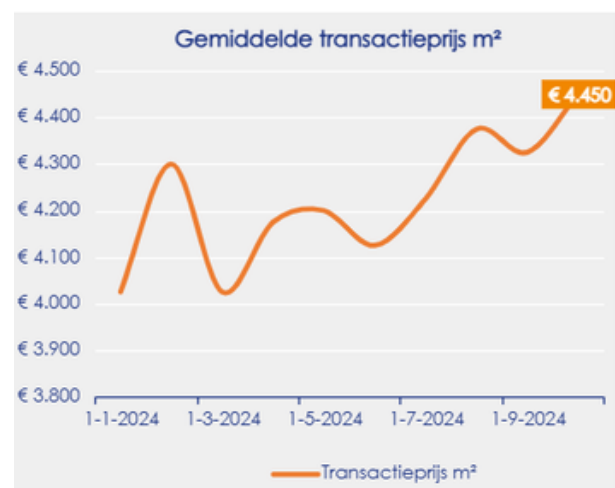
In deze prijsklasse zijn vooral starters (tweeverdieners) en doorstromers actief. De concurrentie is sterk, en de prijzen stegen snel. Het verschil tussen vraagprijs en transactieprijs werd steeds groter.

Ik zie dat veel woningen worden gekocht door mensen die al meerdere keren misgrepen en nu denken 'dit is de mijne'. Ze bieden dan fors boven de vraagprijs," zegt Jan-Joost.

## Prijs per vierkante meter

De gemiddelde prijs per vierkante meter is in deze prijsklasse in negen maanden tijd met zo'n 8 procent gestegen.

"Dat is echt een enorme stijging, die ik ook nog wel even zie aanhouden. Dit zijn in de huidige markt de meest populaire woningen," zegt makelaar Robbin Trumpi.



# Prijsklasse € 350.000 tot € 550.000

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

## Hoevaak overboden

Eengezinswoningen zijn zeer populair, met 9 van de 10 huizen die nu boven de vraagprijs worden verkocht, tegenover 75% begin dit jaar. In oktober lijkt dat percentage lager uit te vallen (zie figuur). Dit is echter een vertekend beeld: nog niet alle data is bekend voor die maand.

Jan-Joost: "Er is de laatste tijd meer aanbod, wat goed nieuws is. Dit biedt meer keuze, maar tegelijkertijd zien we ook dat er de afgelopen maanden vaker én hoger wordt geboden."



## Hoeveel overboden

Binnen deze prijsklasse wordt al het hele jaar flink overboden. Zijn de vraagprijzen te laag? Robbin legt uit: "Kopers houden in deze prijsklasse al rekening met overbieden. Iemand met een budget van vijf ton kijkt naar woningen met een vraagprijs van vierenhalve ton. Als zo'n woning vervolgens voor vijf ton wordt aangeboden, missen we die potentiële kopers."

# Prijsklasse € 350.000 tot € 550.000

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

---

## Vooruitblik 2025

Blijven de prijzen van eengezinswoningen zo sterk stijgen? "Die kans is aanwezig", zegt Robbin Trumpi. "Maar ik verwacht eigenlijk dat prijzen minder snel zullen stijgen. In de laatste maanden is er echt fors overboden. Een woning van 425.000 werd zomaar verkocht voor 475.000, en zo heb ik meer voorbeelden. Ik verwacht dat die absolute gekte voorlopig achterwege blijft. Maar prijzen zullen nog wel blijven stijgen."

Door hogere lonen, een lage hypotheekrente en (eventueel) opgebouwde overwaarde is een woning tot 5,5 ton voor veel mensen bereikbaar. Het aantal biedingen boven de vraagprijs is minder intensief dan eerder in het jaar, maar woningen blijven populair, vooral die met een goed afwerkingsniveau en energielabel.

"Er zijn twee typen woningen waar kopers het meest voor over hebben: energiezuinige, instapklare woningen enerzijds, en sfeervolle jaren-30 woningen anderzijds," besluit Robbin.



# Prijsklasse € 350.000 tot € 550.000

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

---

## Tips & adviezen

Overweeg je om in 2025 een (eerste) woning te kopen in deze prijsklasse? Er zijn wat zaken waar je op kunt letten.

1. **Check de Starterslening.** Een starterslening kan nét dat extra steuntje in de rug bieden bij de aankoop van je eerste woning. Deze lening is speciaal voor mensen die voor het eerst een huis kopen en kan jou helpen de financiering rond te krijgen.
2. **Kijk naar NHG.** De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) kan ervoor zorgen dat je een lagere rente betaalt op je hypotheek en biedt extra zekerheid voor de bank. Dit kan je maandlasten verlagen en het aankoopproces versoepelen.
3. **Bieden met zekerheid.** Zorg ervoor dat je vooraf weet hoeveel je kunt lenen en wat je maximale biedingsruimte is. Overweeg de optie 'Bieden met zekerheid', waarbij je een verzekering afsluit die jouw eventuele boete dekt als je de financiering toch niet rond krijgt.
4. **Vrijstelling overdrachtsbelasting.** Ben je jonger dan 35 jaar en koop je voor het eerst een huis? Dan hoef je in 2025 voor woningen tot 525.000 euro eenmalig geen overdrachtsbelasting te betalen.
5. **Houd je financiële gesprekken up-to-date.** Regels en hypotheekrentes kunnen wijzigen, en misschien verandert er ook iets in je inkomen. Het is handig om een vaste financieel adviseur te hebben die je hierbij helpt. Zo ben je altijd voorbereid en weet je waar je aan toe bent.

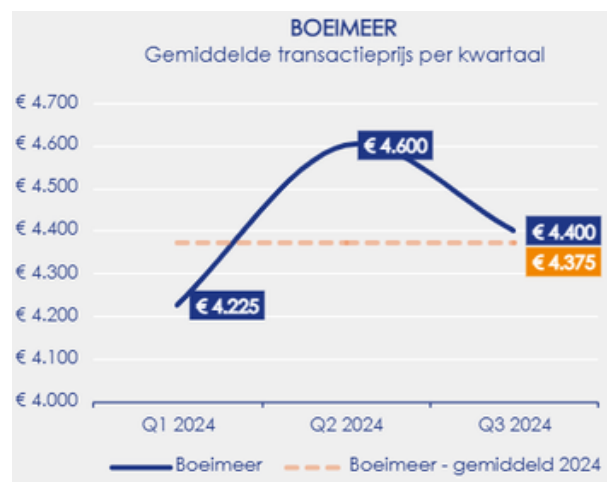
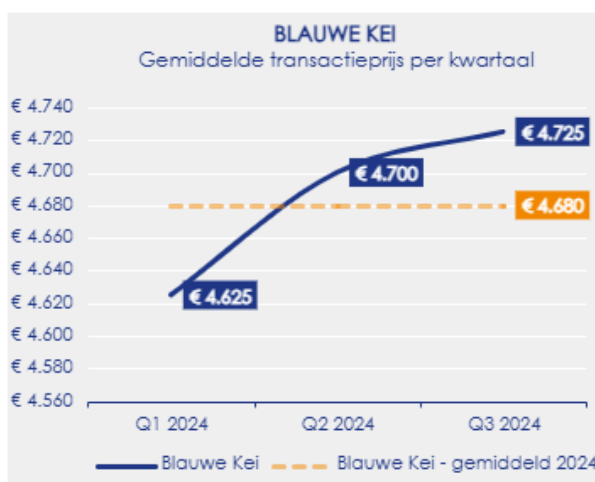
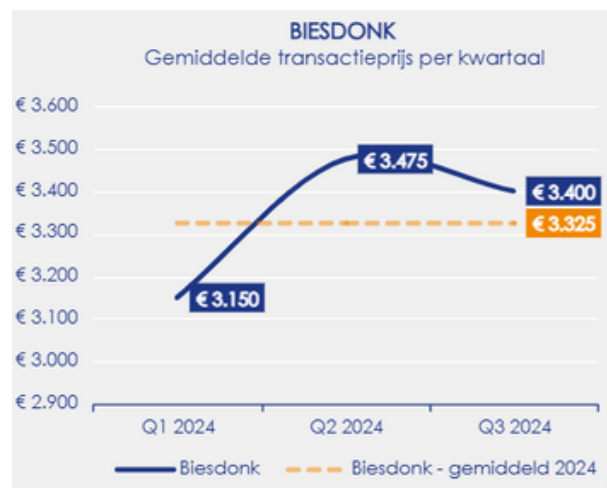
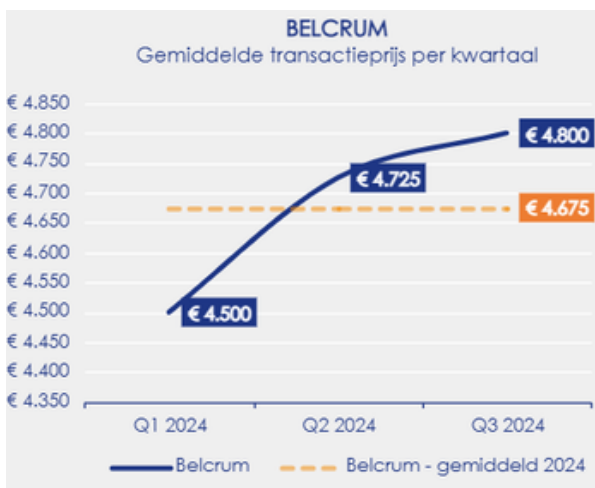
# Prijzontwikkeling per wijk in Breda (1/6)

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

## Prijzontwikkeling per wijk

Hieronder en op de volgende pagina's zie je hoe de prijzen per wijk zijn veranderd. Dit is gebaseerd op de gemiddelde verkoopprijs per vierkante meter.

- De blauwe lijn laat de gemiddelde prijs per kwartaal zien.
- De oranje lijn toont de gemiddelde prijs per vierkante meter over het hele jaar.

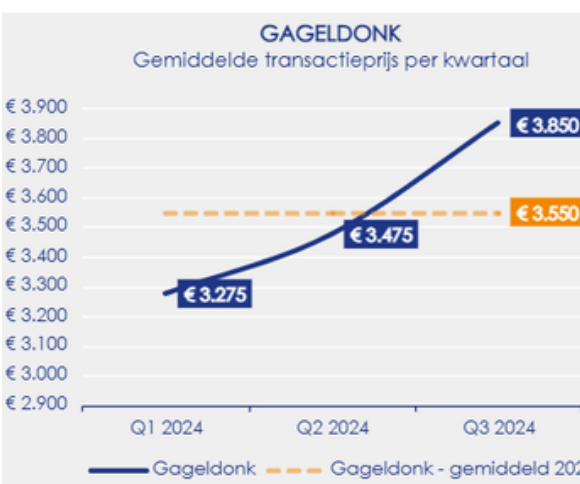
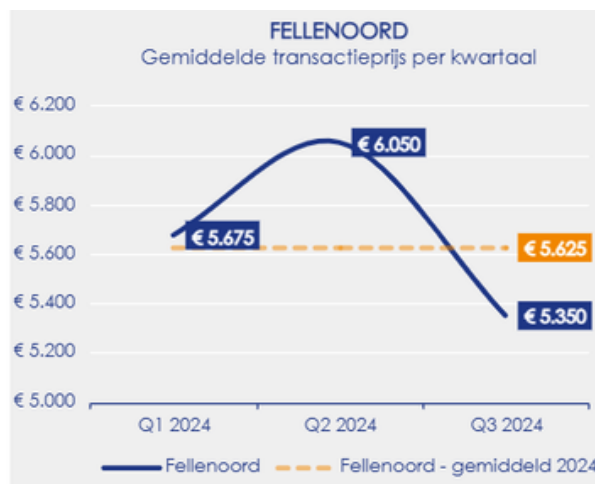
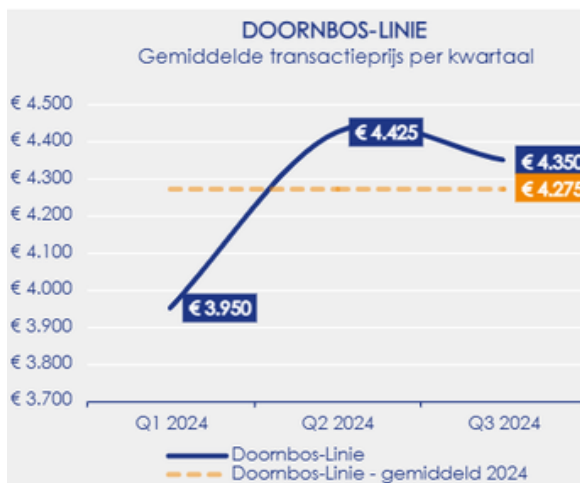
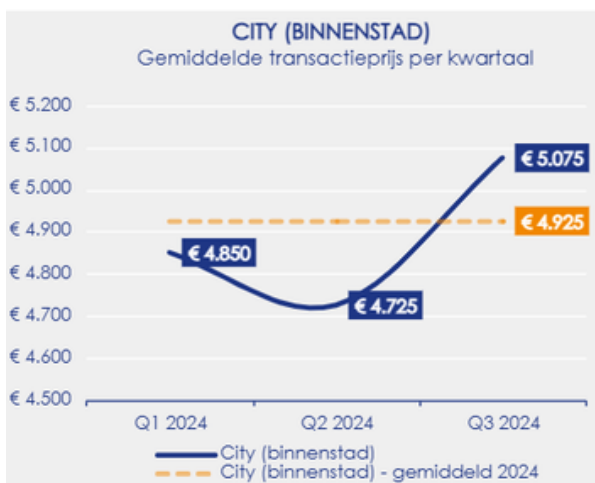
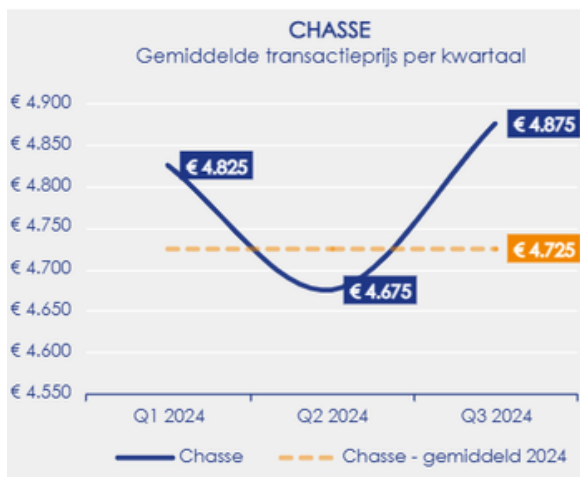
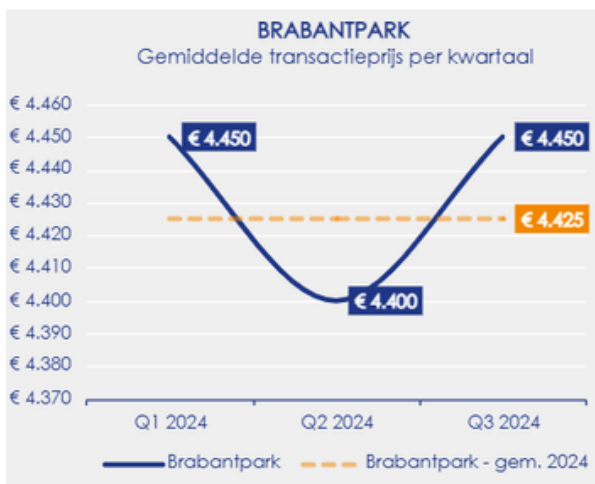




# Prijzontwikkeling per wijk in Breda (2/6)

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

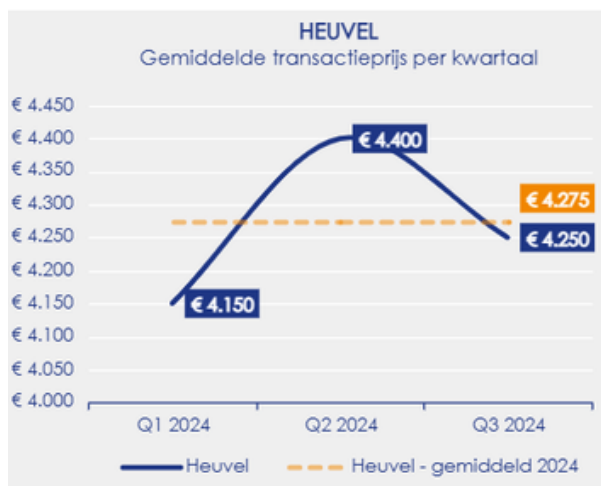
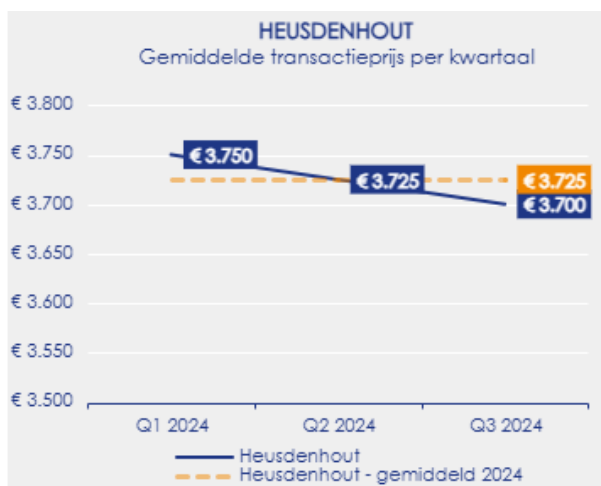
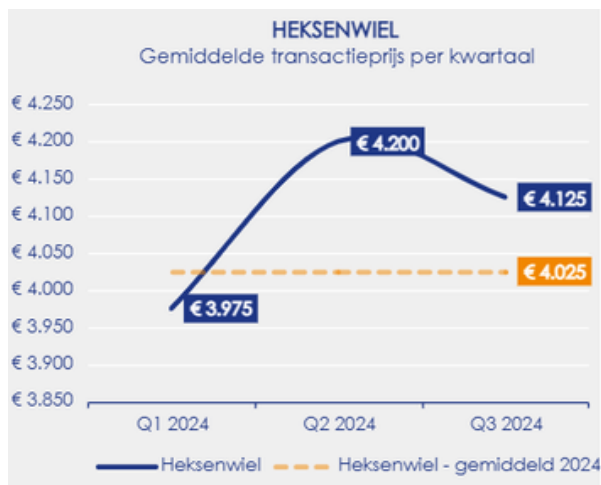
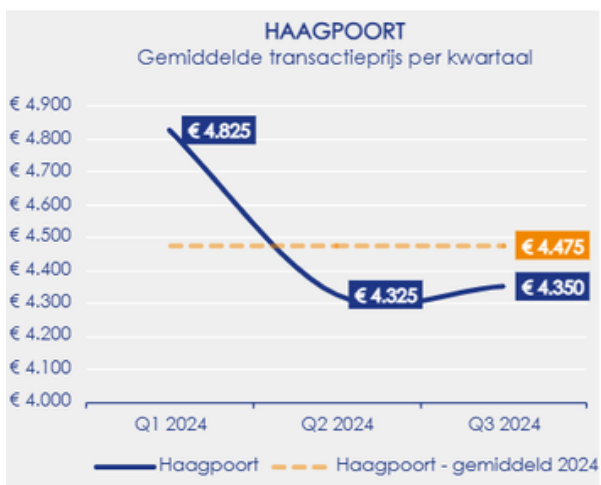
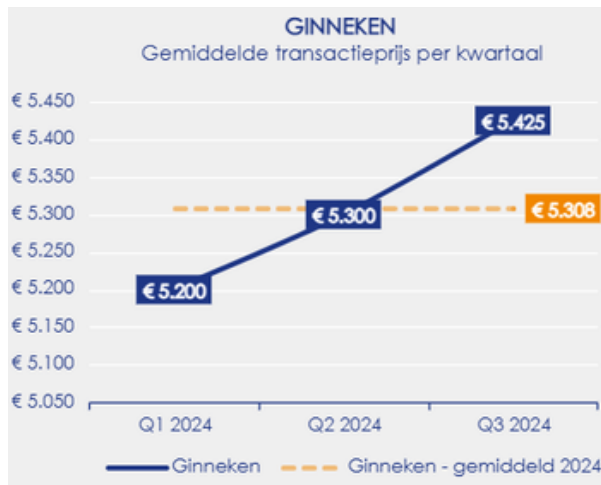
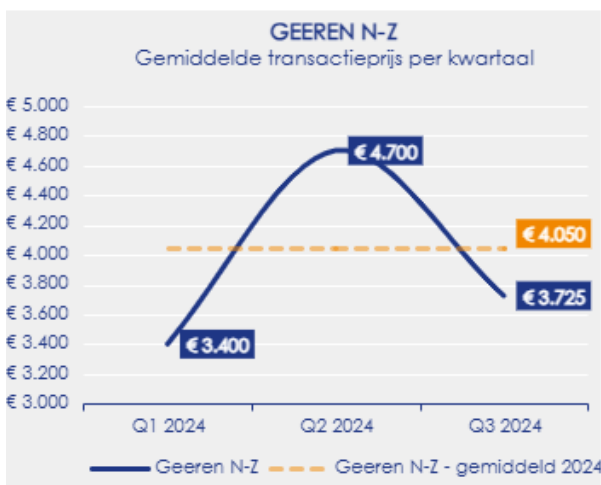
Hieronder zie je per wijk hoe de huizenprijzen zich in 2024 hebben ontwikkeld. Je ziet de gemiddelde prijs per vierkante meter.



# Prijzontwikkeling per wijk in Breda (3/6)

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

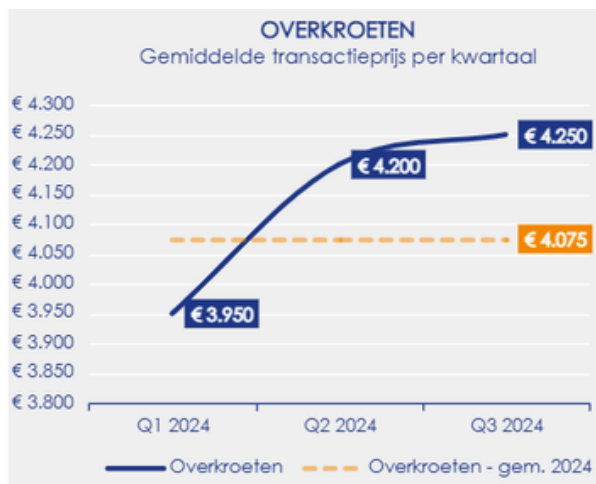
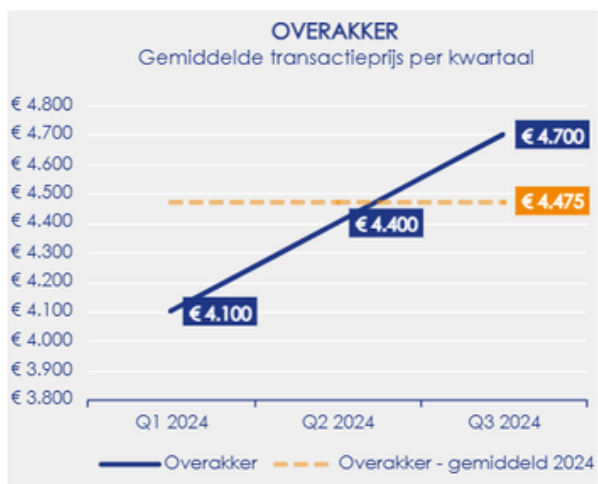
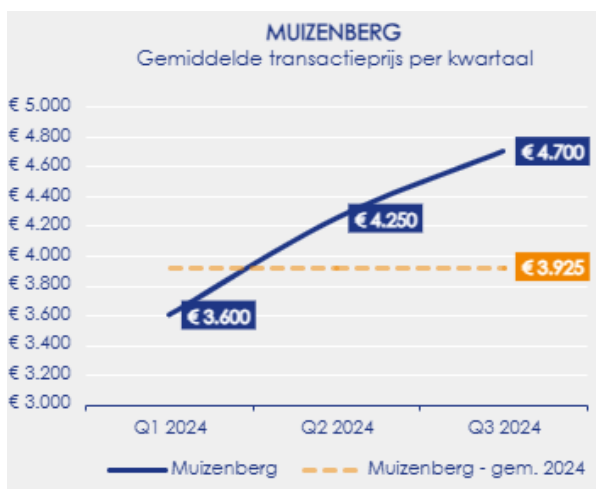
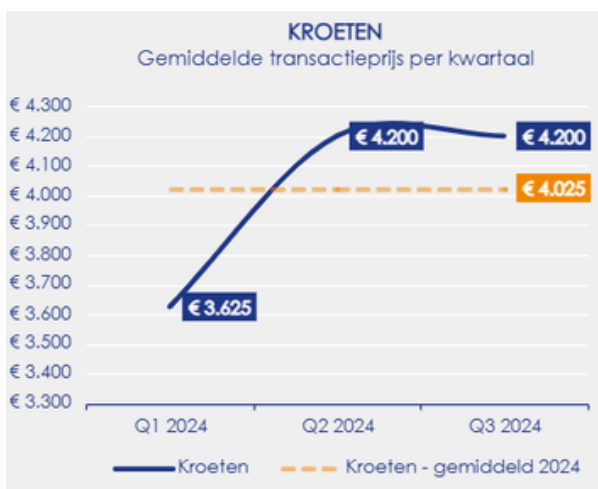
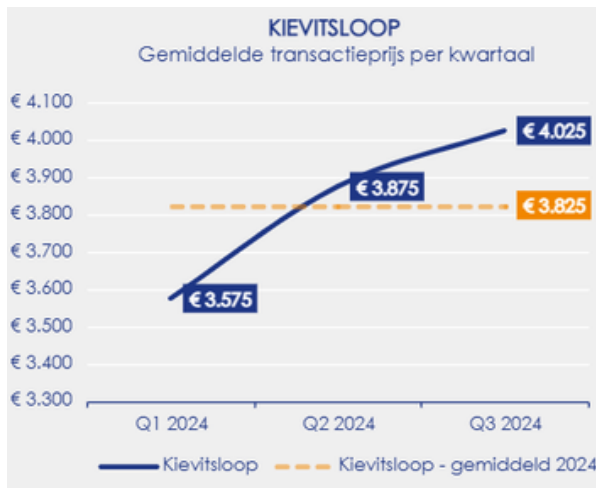
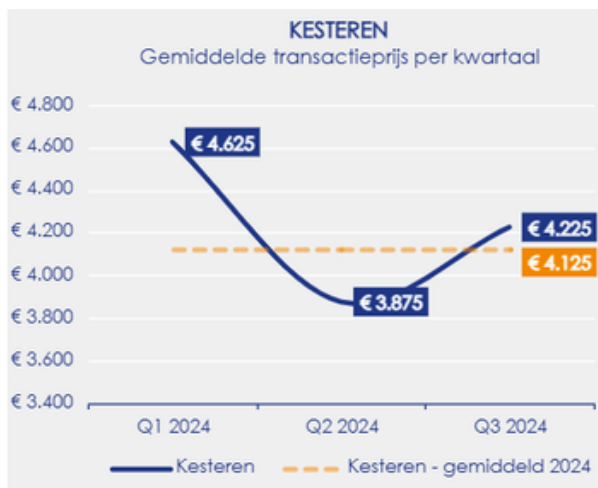
Hieronder zie je per wijk hoe de huizenprijzen zich in 2024 hebben ontwikkeld. Je ziet de gemiddelde prijs per vierkante meter.



# Prijzontwikkeling per wijk in Breda (4/6)

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

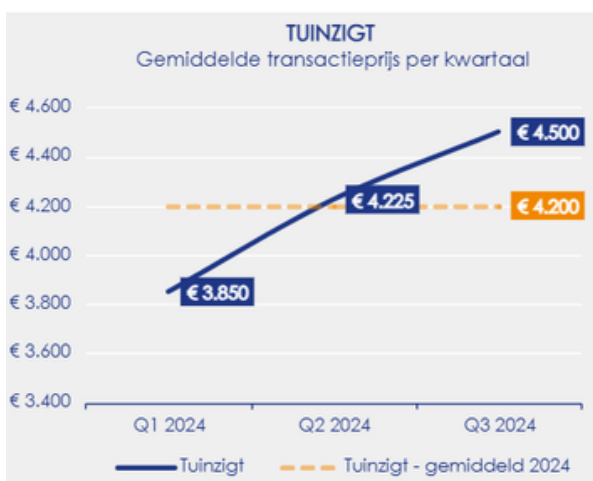
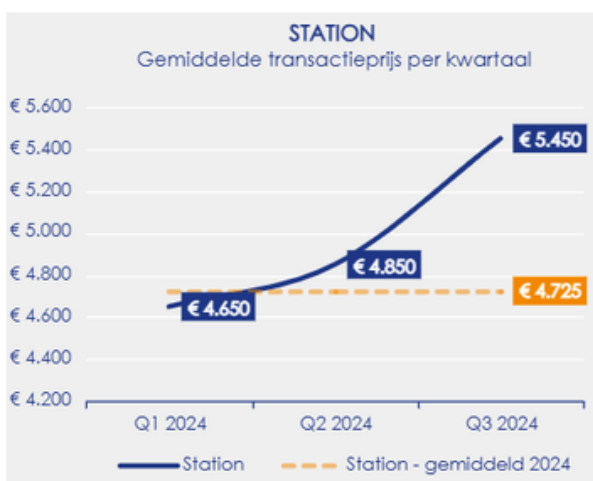
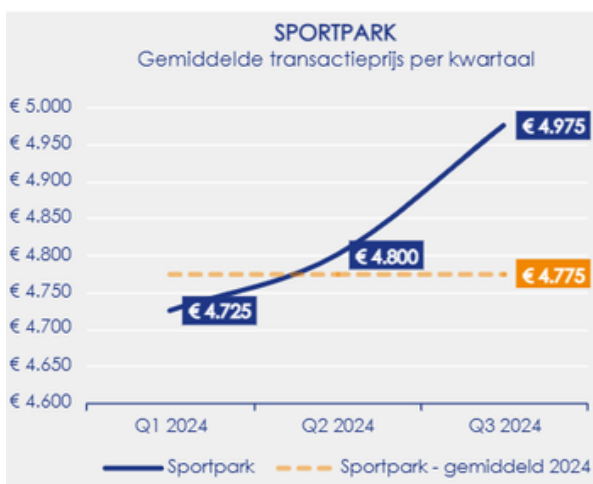
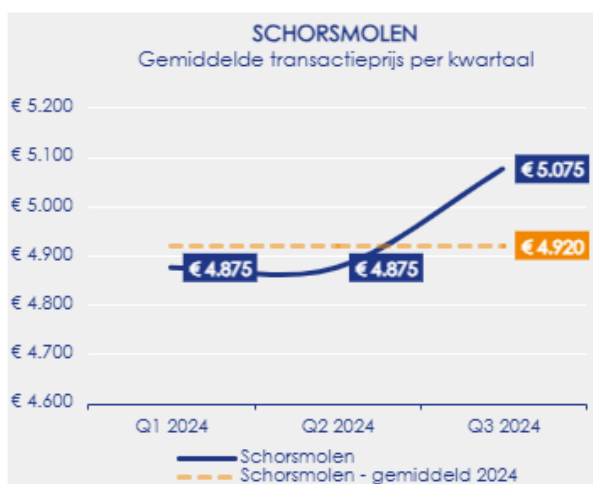
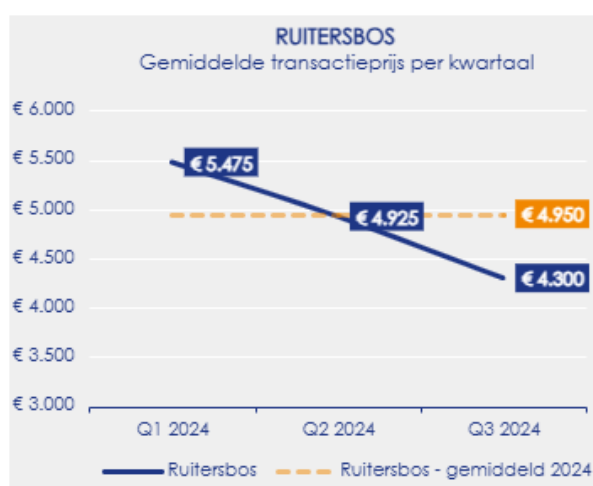
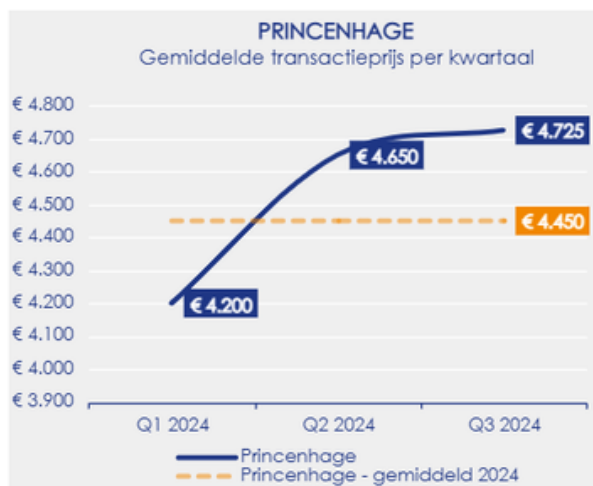
Hieronder zie je per wijk hoe de huizenprijzen zich in 2024 hebben ontwikkeld. Je ziet de gemiddelde prijs per vierkante meter.



# Prijzontwikkeling per wijk in Breda (5/6)

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

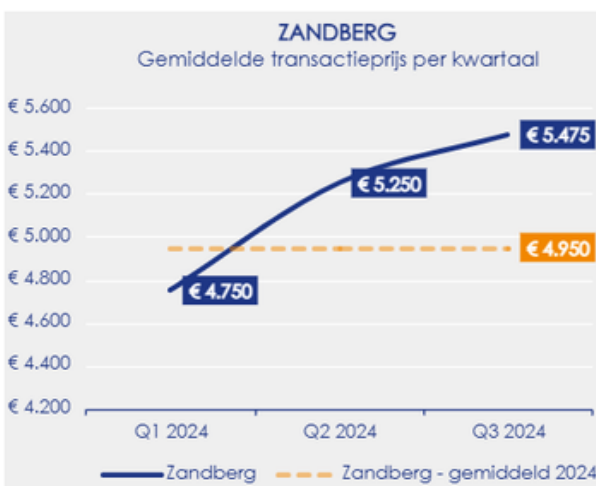
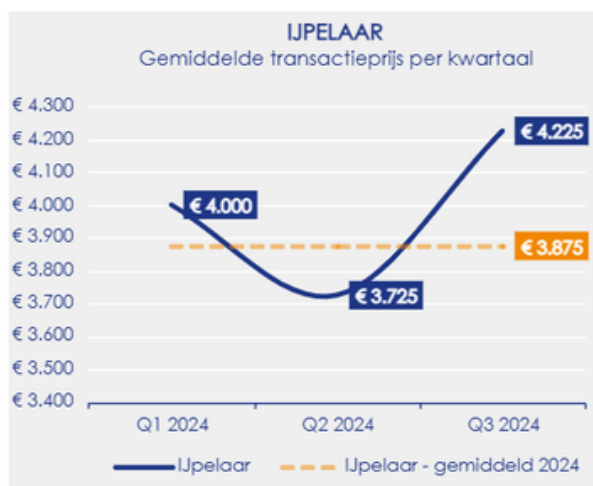
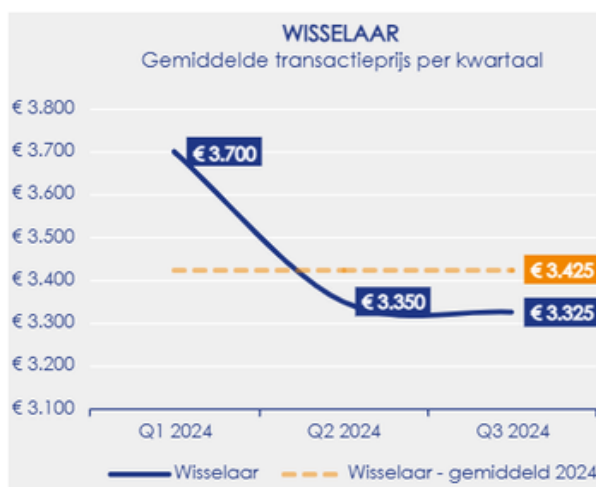
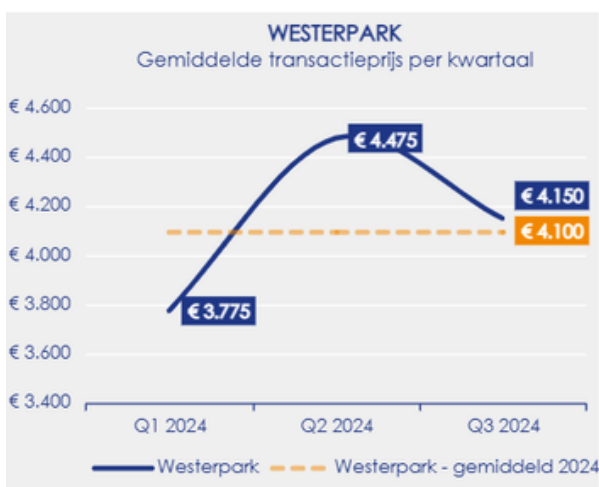
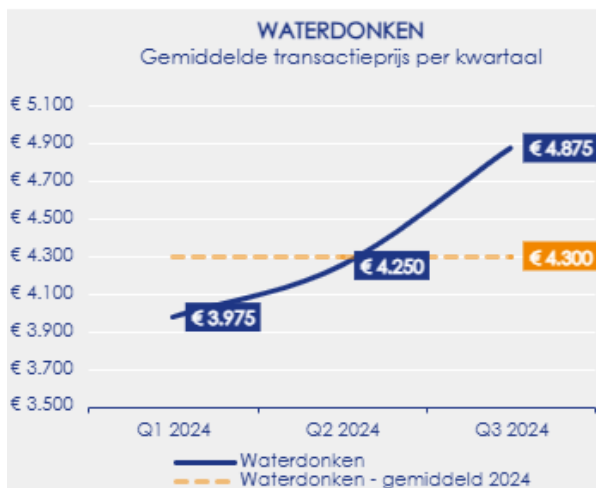
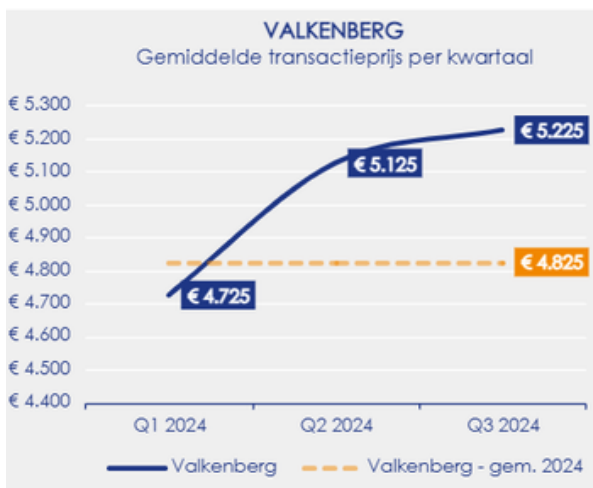
Hieronder zie je per wijk hoe de huizenprijzen zich in 2024 hebben ontwikkeld. Je ziet de gemiddelde prijs per vierkante meter.



# Prijzontwikkeling per wijk in Breda (6/6)

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

Hieronder zie je per wijk hoe de huizenprijzen zich in 2024 hebben ontwikkeld. Je ziet de gemiddelde prijs per vierkante meter.



# Waardebepaling X Woonadviesgesprek

---

## Plan jouw waardebepaling en start 2025 goed voorbereid

Wil jij in 2025 een nieuwe woning kopen? We helpen je graag om een vliegende start te maken.

Plan vóór 15 februari een waardebepaling en krijg niet alleen inzicht in de huidige waarde van jouw woning, maar óók een **persoonlijk woonadviesgesprek**.

Tijdens dit gesprek bespreken we:

- De nieuwste ontwikkelingen - cijfers, trends - op de woningmarkt, afgestemd op jouw situatie.
- De veranderingen in de regels voor het kopen van een woning in 2025 en wat dit specifiek voor jou betekent.
- Praktische tips en adviezen om jouw kansen op de woningmarkt te vergroten.
- Alle vragen die jij hebt over de woningmarkt in Breda en omstreken.

Let op: dit exclusieve aanbod loopt tot 15 februari. Het woonadviesgesprek inclusief waardebepaling is volledig gratis en vrijblijvend. Maak nu jouw afspraak via:

**[vandersande.nl/waardebepaling](https://vandersande.nl/waardebepaling)**

# Contact

---

Heb je naar aanleiding van dit rapport vragen, ben je benieuwd naar jouw mogelijkheden of wil je weten wat jouw huidige woning waard is? Neem dan contact met ons op. We helpen je graag.



**Jan-Joost van Dijk**

[jj.vandijk@vandersande.nl](mailto:jj.vandijk@vandersande.nl)

06 39 47 58 59



**Robbin Trumpi**

[r.trumpi@vandersande.nl](mailto:r.trumpi@vandersande.nl)

06 39 48 32 32



**Van der Sande**  
DYNAMIS Makelaars

**Van der Sande Makelaars**

Vijverstraat 1, 4818 ST Breda

[Info@vandersande.nl](mailto:Info@vandersande.nl)

076 52 32 555