



DYNAMIS

**Van der Sande**

Makelaars

### Uniek inzicht in:

- Prijzen
- Overbieden
- Prijs m2 per wijk

# De Bredase huizenmarkt

Woonrapport 2024 december editie

Prijsklasse tot € 350.000

## 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

---

In dit rapport staan alle cijfers en inzichten die horen bij woningen met een vraagprijs tot 350.000 euro.

In deze markt zijn vooral starters en alleenstaanden actief. De markt in deze prijsklasse is enorm krap. Op energiezuinige en goed afgewerkte woningen wordt vaak flink overboden.

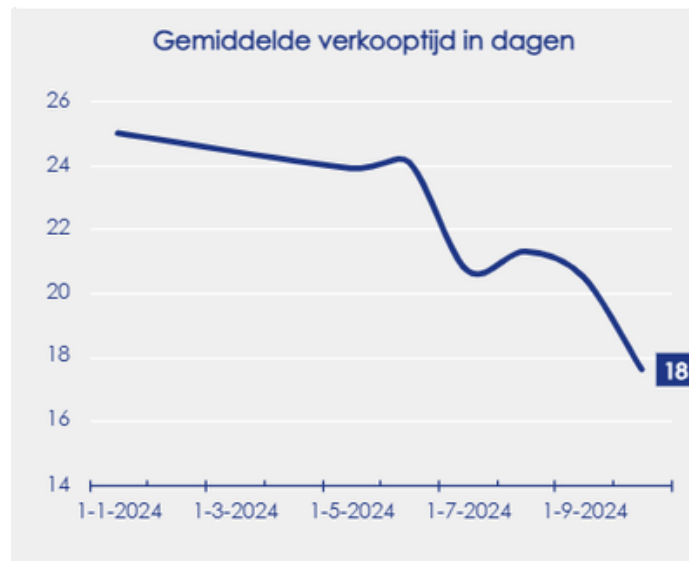
# Prijsklasse tot € 350.000

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

## Doorlooptijd

Woningen, voornamelijk studio's en appartementen, tot 350.000 euro worden al het gehele jaar razendsnel verkocht. Er is veel vraag naar betaalbare starterswoningen.

Vrijwel al het aanbod dat op de markt komt wordt binnen een maand verkocht via een 'verkoop bij inschrijving'. Dit betekent dat geïnteresseerden voor een vastgestelde datum een bod uitbrengen op een woning, waarna de verkoper het beste bod kiest.

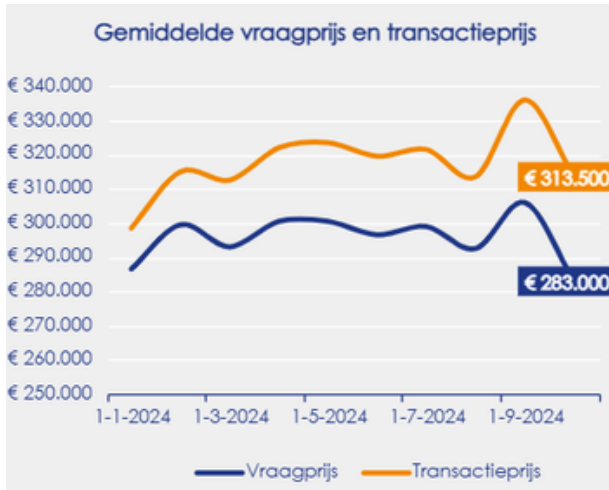


## Aantal transacties

Het aanbod in deze prijsklasse blijft op peil. Dit komt onder andere doordat mensen relatief snel 'doorverhuizen' naar een grotere woning. Daarnaast komen er de laatste maanden meer voormalige huurwoningen op de markt. "Ik verwacht dat het aanbod, mede daardoor, de komende periode stabiel blijft," blikt Robbin vooruit.

# Prijsklasse tot € 350.000

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie



## Vraagprijs vs. transactieprijs

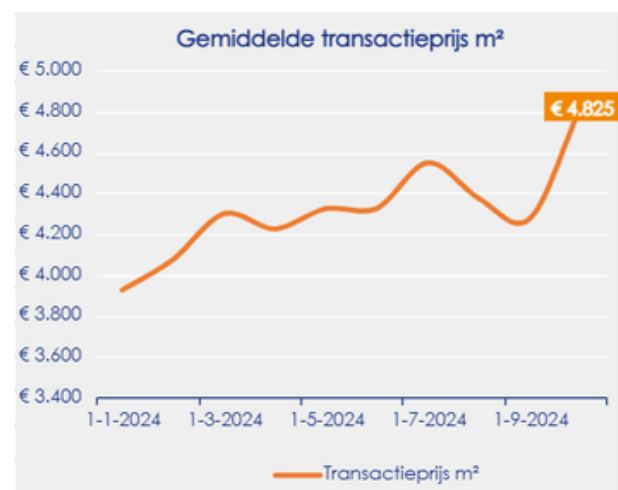
Makelaar Jan-Joost ziet er twee type zoekers actief zijn binnen deze markt: "Er is een enorme vraag naar woningen tot 350.000 euro," zegt Jan-Joost. In deze prijsklasse zijn vooral starters en alleenstaanden actief.

"Door de stijgende prijzen kom je al snel uit bij kleine appartementen of studio's, maar die zijn vaak niet ideaal voor deze groep. Ze groeien er te snel uit. De vraag naar appartementen van zo'n 70 m<sup>2</sup> met twee slaapkamers is enorm."

## Prijs per vierkante meter

De gemiddelde prijs per vierkante meter voor een appartement, studio of eengezinswoning is in deze prijsklasse omhooggeschoten.

Gemiddeld ligt de prijs per vierkante meter in oktober ruim 20 (!) procent hoger dan aan het begin van het jaar.



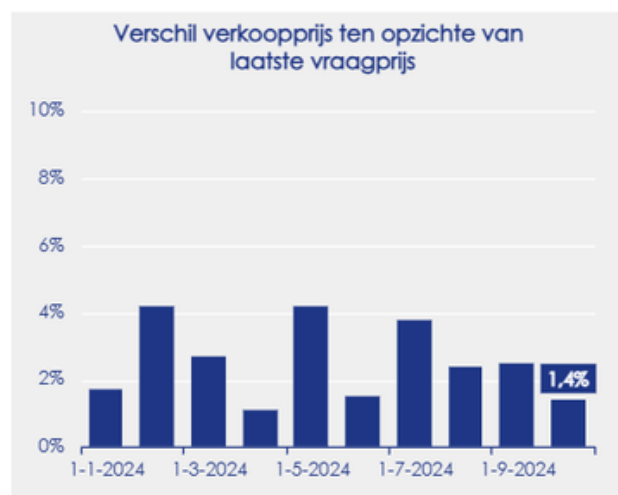
# Prijsklasse tot € 350.000

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

## Hoevaak overboden

Het merendeel van de woningen in deze prijsklasse wordt boven de vraagprijs verkocht. Kopers houden er steeds vaker rekening mee dat er overboden moet worden en passen hun zoektocht daarop aan.

Bijna 9 van de 10 woningen in deze prijsklasse wordt boven de vraagprijs verkocht.



## Hoeveel overboden

In dit prijssegment wordt procentueel gezien het vaakst overboden. De transactieprijs ligt regelmatig meer dan tien procent boven de vraagprijs, vooral bij ruime appartementen met een goed energielabel en hoge afwerkingskwaliteit. Veel mensen houden er bij hun zoektocht al rekening mee dat er overboden moet worden.

# Prijsklasse tot € 350.000

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

---

## Vooruitblik 2025

De woningmarkt voor woningen tot 350.000 euro is zeer krap. Makelaar Robbin Trumpi verwacht dat dit ook komend jaar zo blijft, al ziet hij een stijging van de prijzen zoals dit jaar niet direct gebeuren: "Ik verwacht dat de markt wel doorstijgt, maar niet meer met de dezelfde percentages als dit jaar. De prijsstijging zal iets afvlakken, verwacht ik."

Zowel Robbin als Jan-Joost verwachten dat het aanbod in deze prijsklasse op peil blijft, of zelfs iets ruimer wordt. Onder andere omdat beleggers hun huurwoningen blijven verkopen. "Dat geeft iets meer opties, maar de prijsdruk zal hoog blijven," geeft Robbin aan.

"Ook de ontwikkeling van de hypotheekrente is belangrijk voor de prijsontwikkeling. Daalt die rente, dan stijgen huizenprijzen bijna één-op-één mee."



# Prijsklasse tot € 350.000

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

---

## Tips & adviezen

### Tips en 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 het kopen van je eerste woning. Deze lening is speciaal voor mensen die voor het eerst een huis kopen en kan je 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 proces 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 je boete dekt als je de financiering toch niet rond krijgt.
4. **Let op de VvE bij appartementen.** Als je een appartement overweegt, kijk dan goed naar de Vereniging van Eigenaren (VvE). Een goed beheerde VvE biedt voordelen, terwijl een slechte VvE kan later voor veel problemen zorgen. Informeer naar de financiële situatie van de VvE en of er lopende of geplande kosten zijn.

Naast bovenstaande punten is het ook goed om na te denken over de langere termijn. Hoe lang blijf je in deze woning? Is gezinsuitbreiding mogelijk en hoe makkelijk kun je jouw woning in de toekomst doorverkopen?

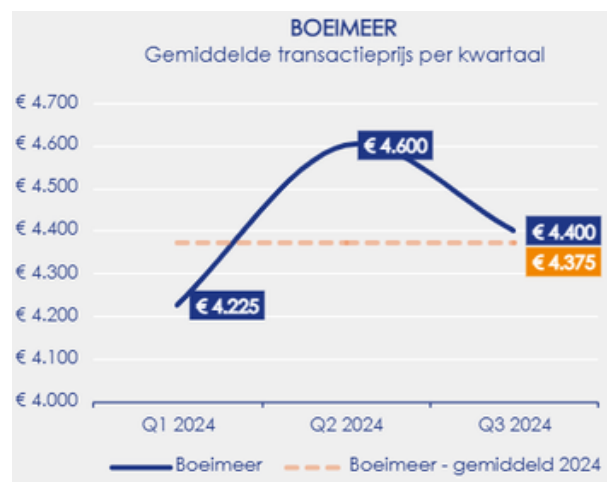
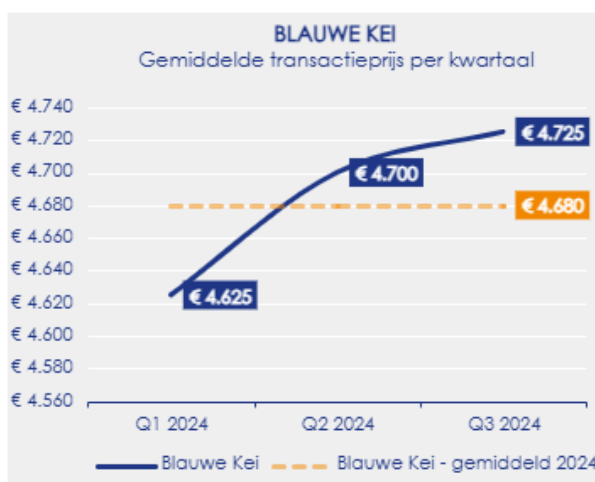
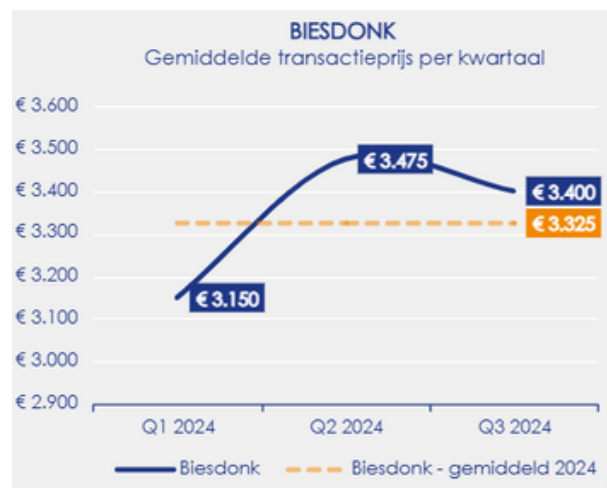
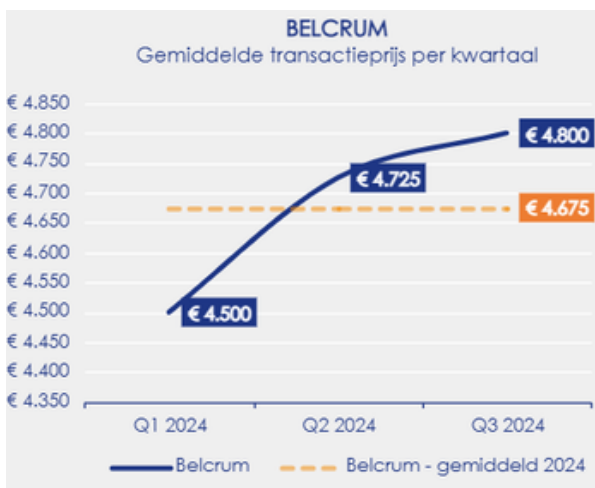
# Prijzontwikkeling per wijk in Breda (1/6)

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.

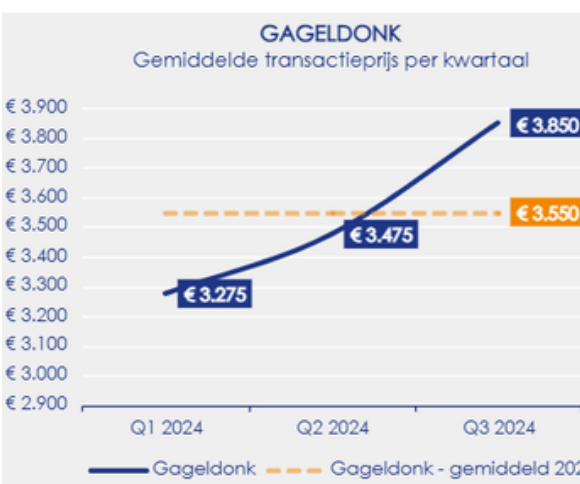
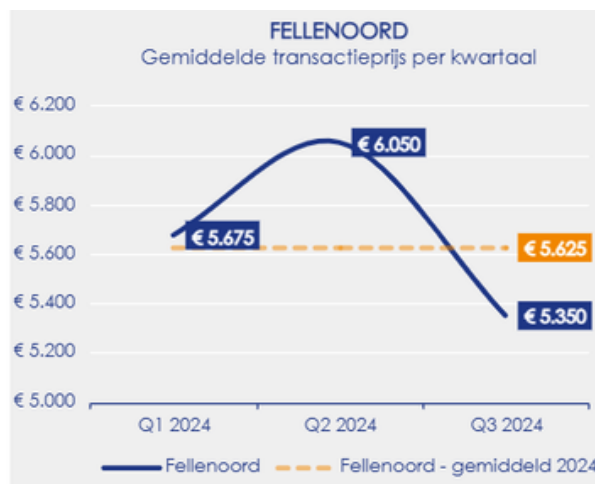
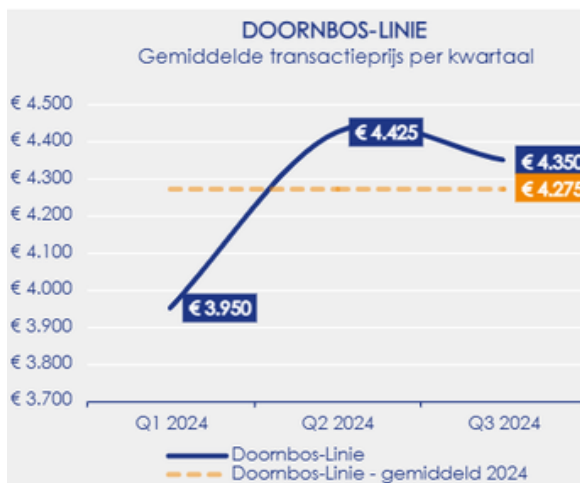
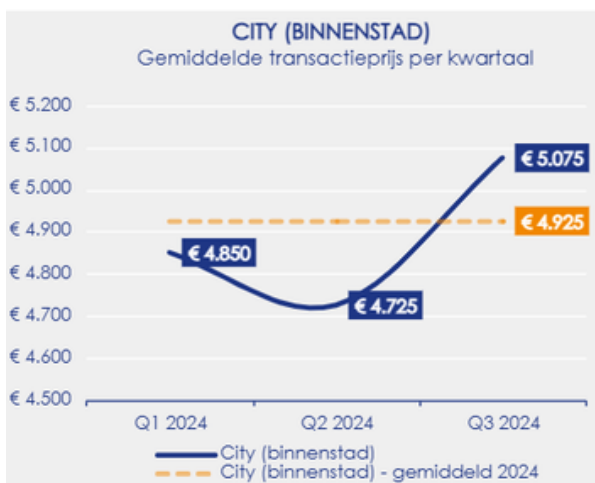
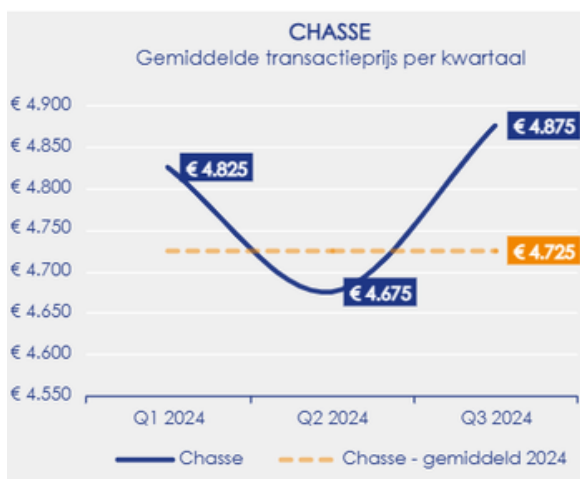
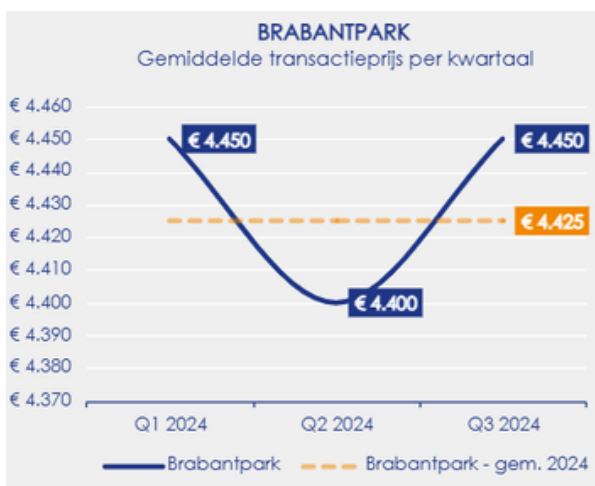




# Prijzontwikkeling per wijk in Breda (2/6)

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

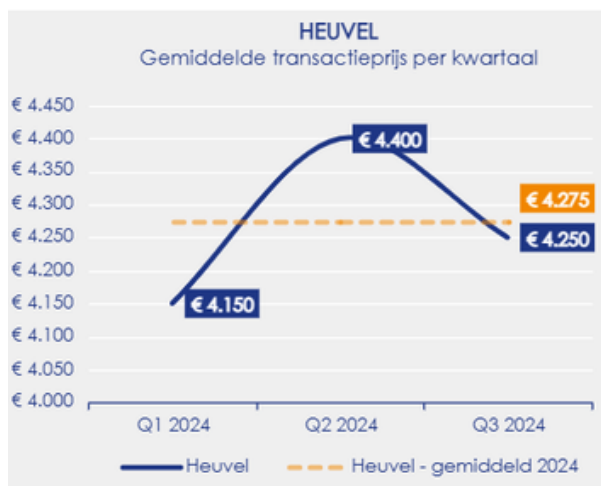
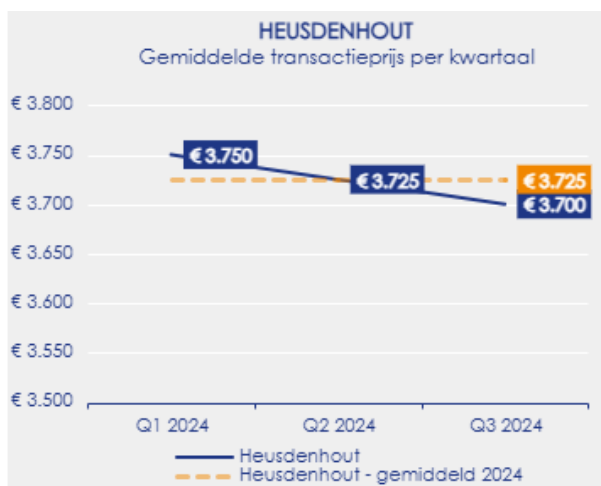
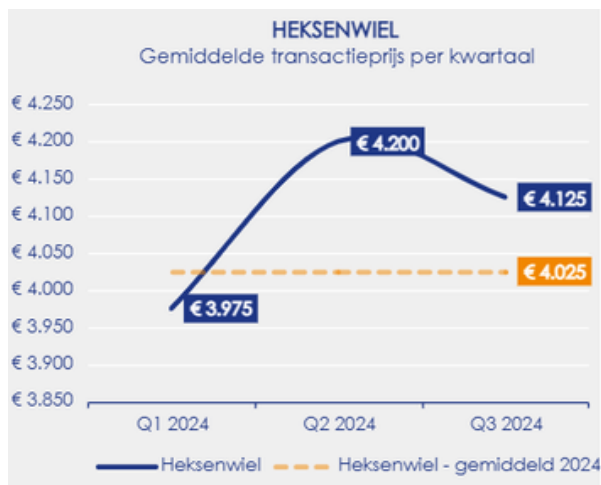
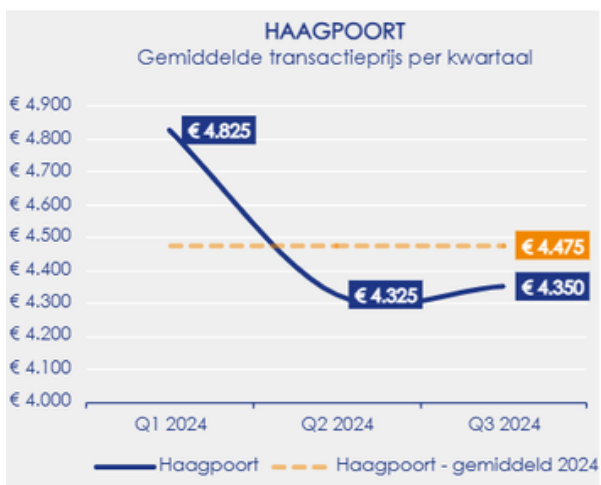
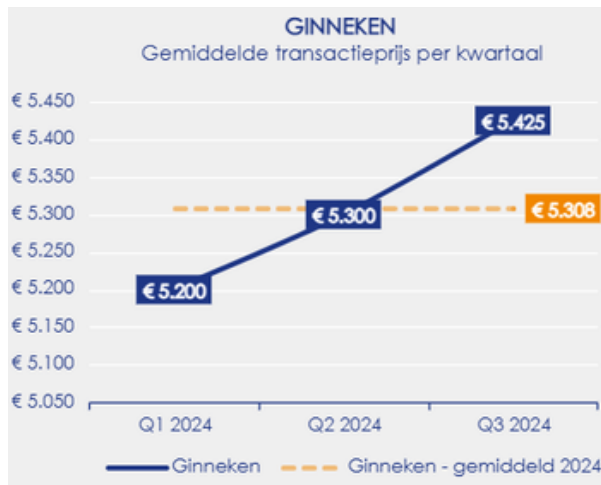
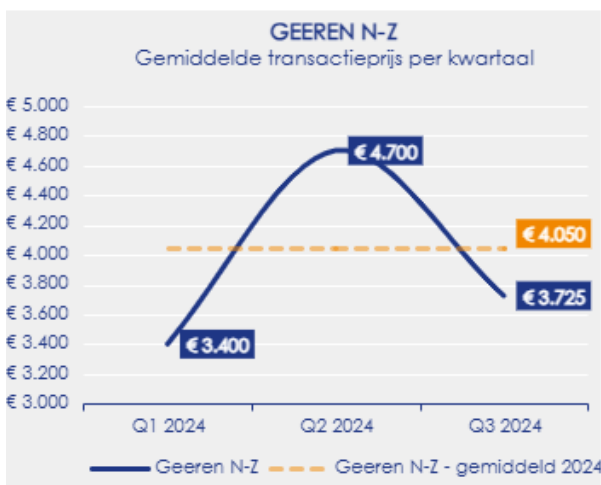
Hieronder zie je per wijk hoe de huizenprijzen zich in 2024 hebben ontwikkeld. Je ziet de gemiddelde prijs per vierkante meter.



# Prijzontwikkeling per wijk in Breda (3/6)

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

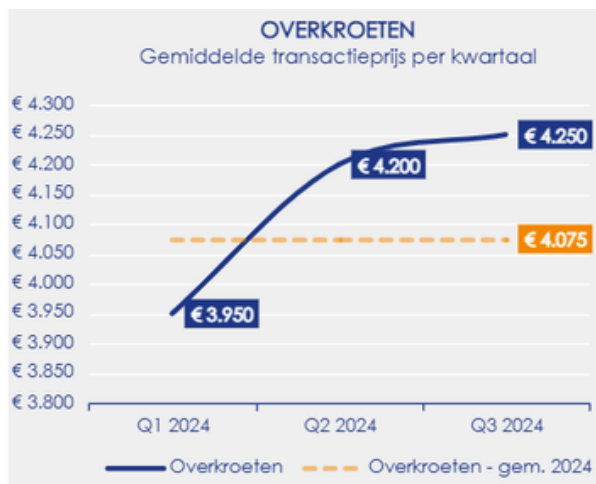
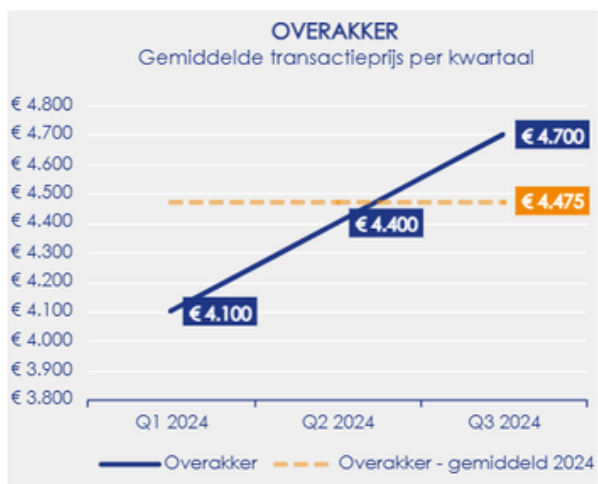
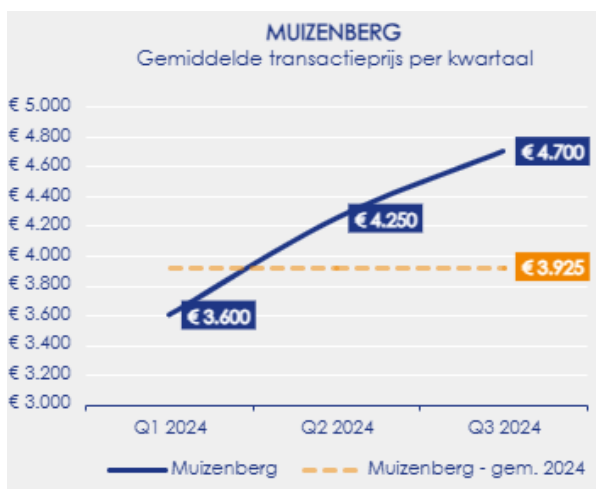
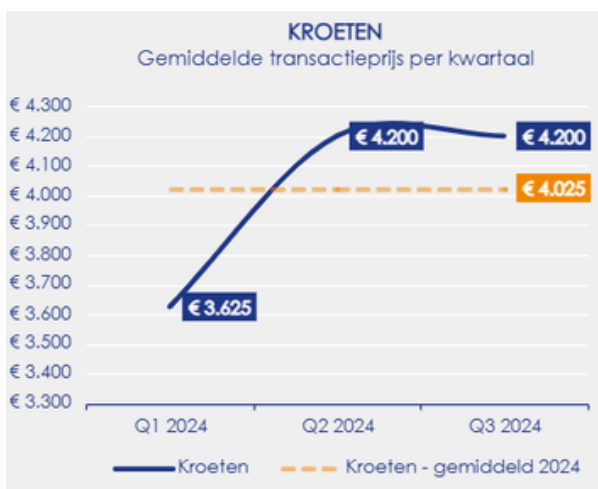
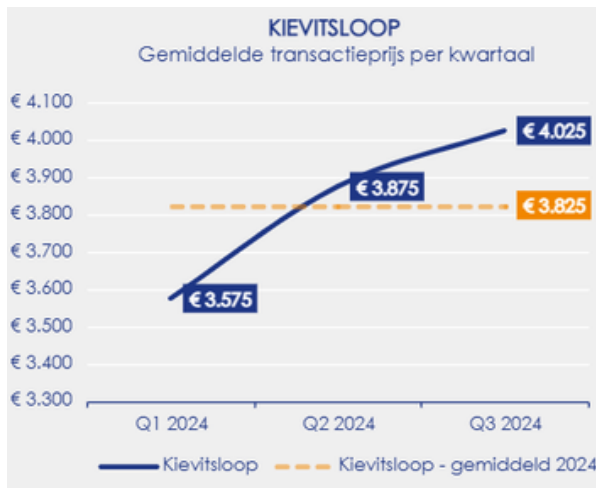
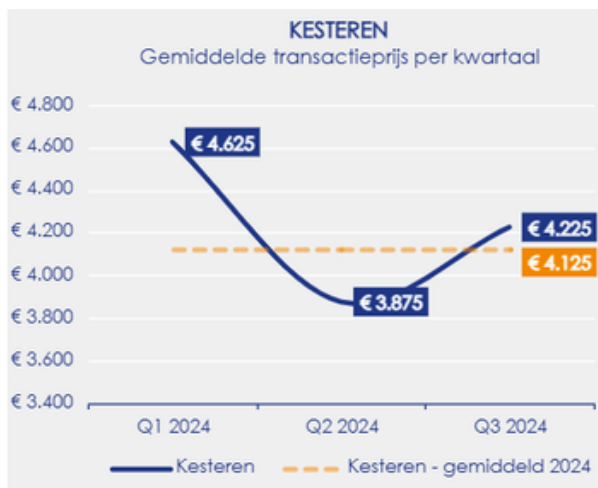
Hieronder zie je per wijk hoe de huizenprijzen zich in 2024 hebben ontwikkeld. Je ziet de gemiddelde prijs per vierkante meter.



# Prijzontwikkeling per wijk in Breda (4/6)

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

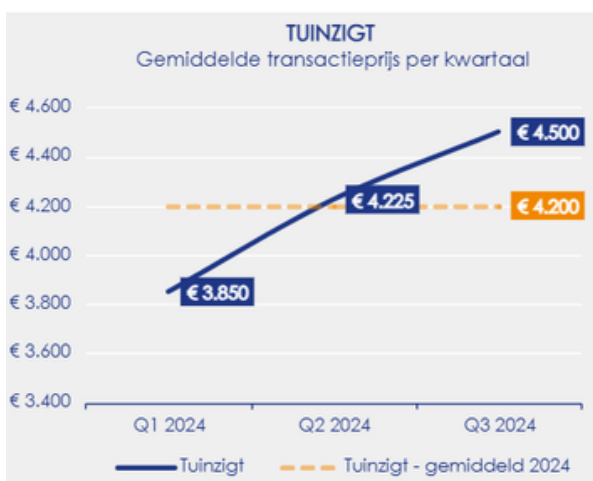
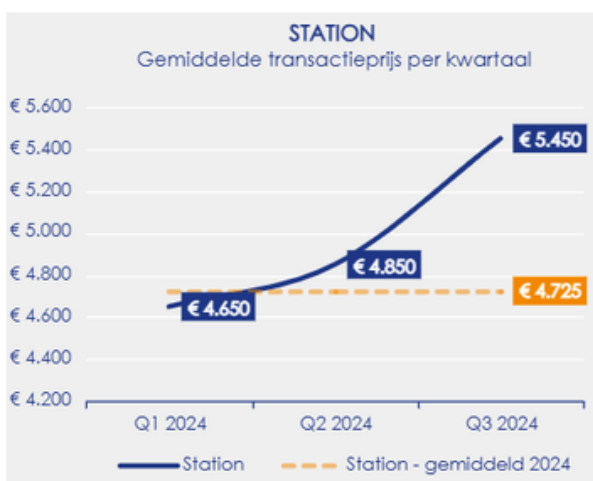
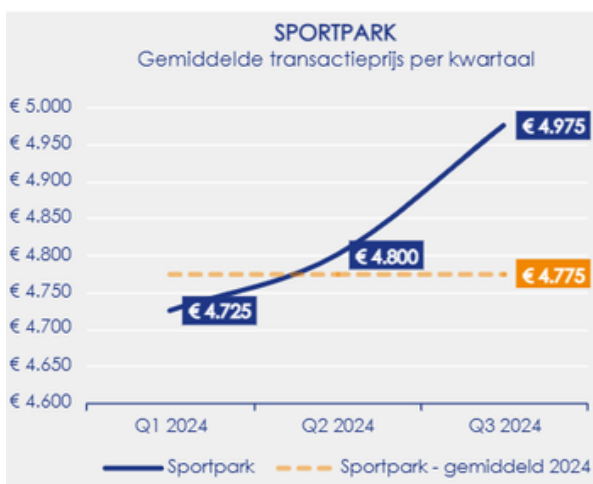
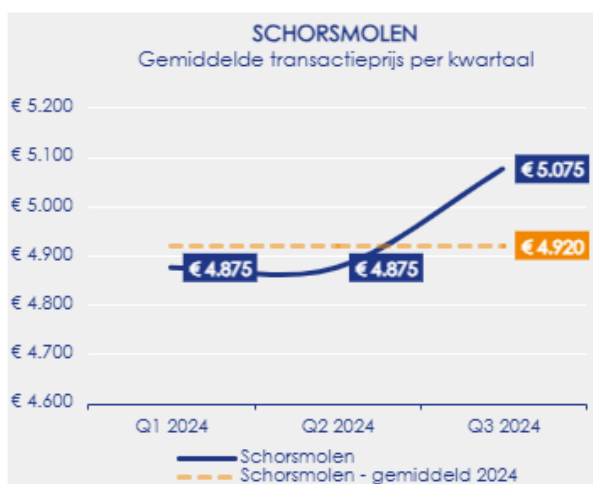
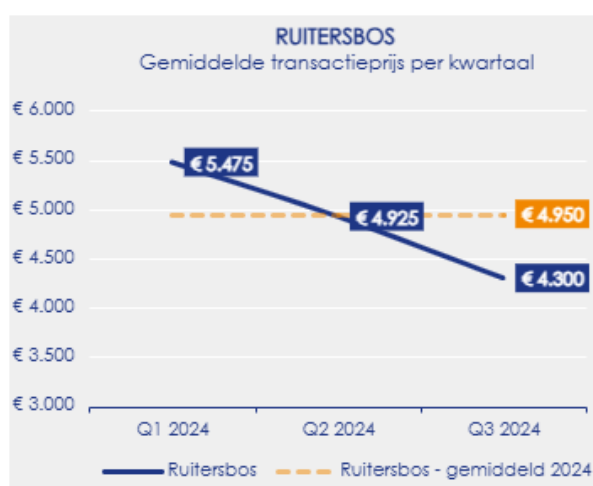
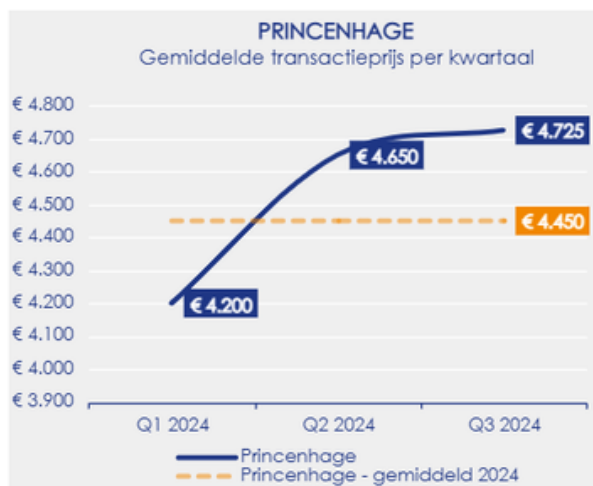
Hieronder zie je per wijk hoe de huizenprijzen zich in 2024 hebben ontwikkeld. Je ziet de gemiddelde prijs per vierkante meter.



# Prijzontwikkeling per wijk in Breda (5/6)

De Bredase huizenmarkt Woonrapport 2024 – december editie

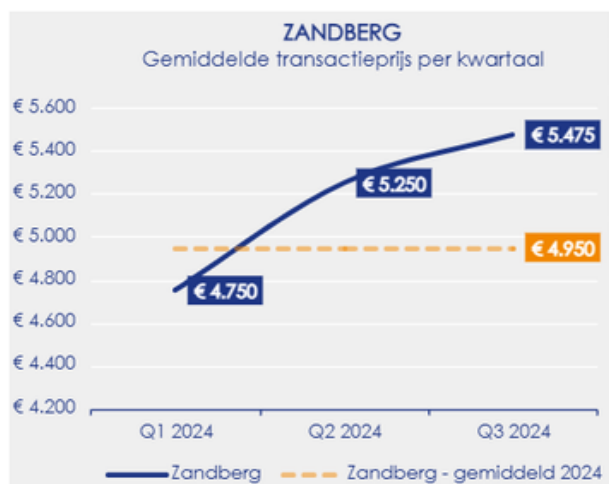
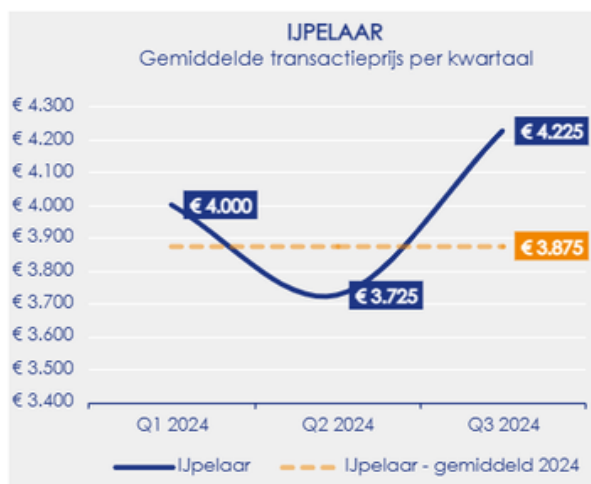
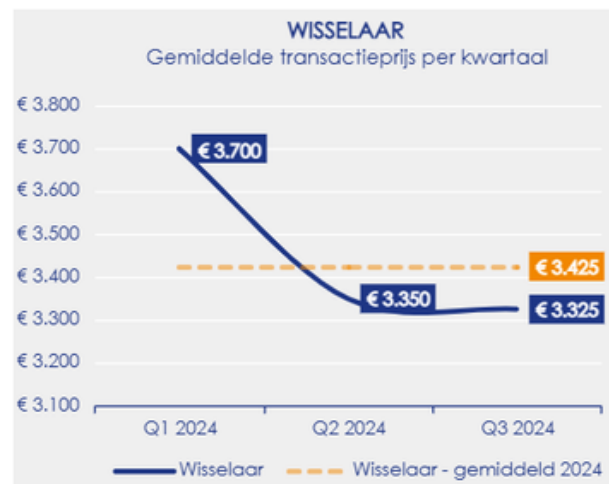
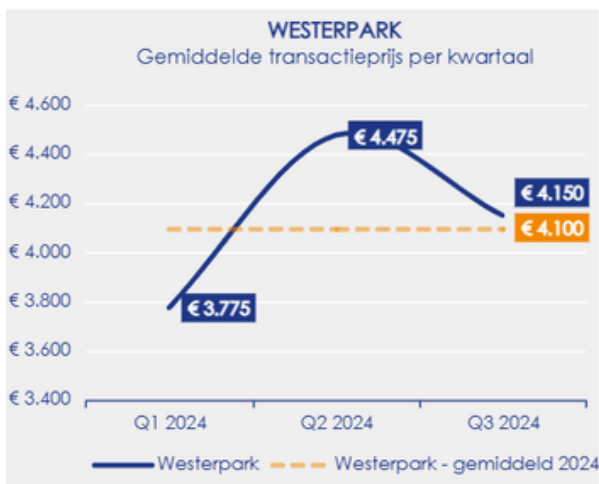
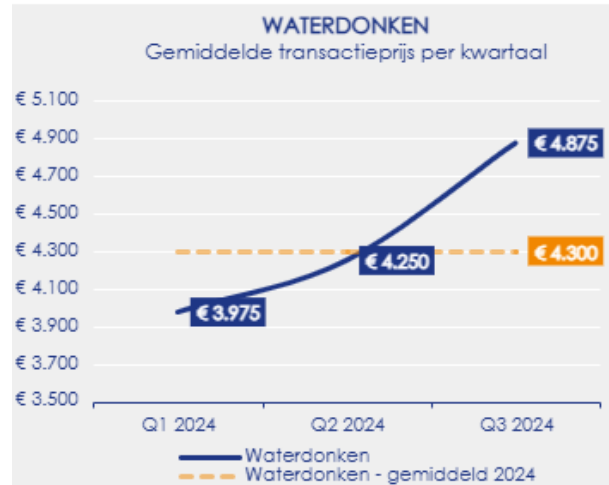
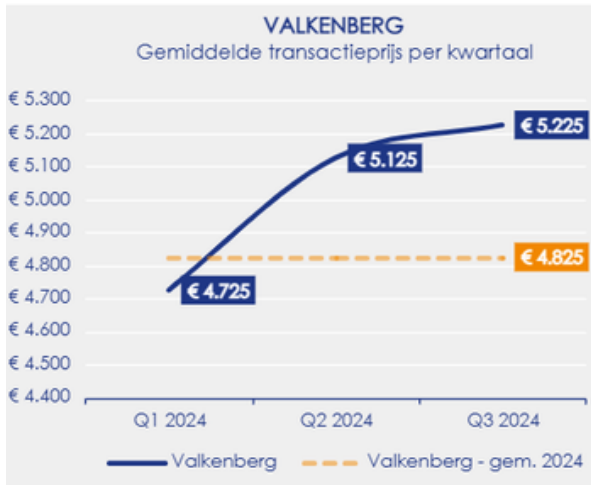
Hieronder zie je per wijk hoe de huizenprijzen zich in 2024 hebben ontwikkeld. Je ziet de gemiddelde prijs per vierkante meter.



# 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**  
Makelaars

**Van der Sande Makelaars**

Vijverstraat 1, 4818 ST Breda

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

076 52 32 555