

Woningwaarderapport

Oudegracht 384B, Utrecht

Opgesteld op 19 augustus 2026

GESCHATTE MARKTWAARDE

€ 630.000

Bandbreedte € 575.000 tot € 690.000 · € 8.400 per m²

Voorbeeldrapport. De waarde komt uit een geautomatiseerd waarderingsmodel dat is getraind op transacties van het Kadaster, en is getoetst aan 15 vergelijkbare verkopen in de omgeving.

Kenmerken van de woning

Adres	Oudegracht 384B, Utrecht
Woningtype	Bovenwoning
Bouwjaar	1250
Woonoppervlakte	75 m²
Energielabel	D
WOZ-waarde	€ 591.000
Buurt	Lange Nieuwstraat en omgeving

Vergelijkbare woningen die zijn verkocht

Deze 15 woningen uit de omgeving zijn daadwerkelijk verkocht en staan zo geregistreerd bij het Kadaster. Ze zijn geselecteerd op woningtype, oppervlakte, bouwjaar en afstand, en vormen de onderbouwing van de waarde hierboven.

Adres	Verkocht	m²	Afstand	Koopsom toen	Nu geïndexeerd
Kanaalstraat 14	jan 2026	68	90 m	400.000 - 425.000	470.000 - 495.000
Damstraat 13	feb 2025	71	210 m	420.000 - 445.000	490.000 - 515.000
Vleutenseweg 16	mrt 2024	74	330 m	440.000 - 465.000	510.000 - 535.000
Jan Pieterszoon Coenstraat 8	apr 2023	77	450 m	460.000 - 485.000	530.000 - 555.000

Adres	Verkocht	m²	Afstand	Koopsom toen	Nu geïndexeerd
Bemuurde Weerd 22	mei 2026	80	570 m	480.000 - 505.000	550.000 - 575.000
Lange Nieuwstraat 41	jun 2025	83	690 m	500.000 - 525.000	570.000 - 595.000
Springweg 9	jul 2024	86	810 m	520.000 - 545.000	590.000 - 615.000
Zuilenstraat 5	aug 2023	89	930 m	540.000 - 565.000	610.000 - 635.000
Nobelstraat 17	sep 2026	92	1,1 km	560.000 - 585.000	630.000 - 655.000
Wittevrouwenstraat 30	okt 2025	95	1,2 km	580.000 - 605.000	650.000 - 675.000
Voorstraat 62	nov 2024	98	1,3 km	600.000 - 625.000	670.000 - 695.000
Predikherenstraat 4	dec 2023	101	1,4 km	620.000 - 645.000	690.000 - 715.000
Bergstraat 12	jan 2026	104	1,5 km	640.000 - 665.000	710.000 - 735.000
Lauwerstraat 19	feb 2025	107	1,6 km	660.000 - 685.000	730.000 - 755.000
Waterstraat 7	mrt 2024	110	1,8 km	680.000 - 705.000	750.000 - 775.000

Bedragen in euro. Het Kadaster levert koopsommen in bandbreedtes en niet als exact bedrag. De kolom rechts rekent de koopsom met de prijsindex van CBS en Kadaster door naar het huidige prijspeil.

Gemiddelde van deze referenties: € 475.000 tot € 500.000

De buurt

Oudegracht 384B, Utrecht ligt in Lange Nieuwstraat en omgeving. Deze buurt telt 2690 inwoners en 1454 woningen, waarvan 35% koopwoning is. De gemiddelde WOZ-waarde in de buurt is € 591.000.

Afstand tot voorzieningen

supermarkt	400 m	basisschool	500 m
huisarts	500 m	treinstation	1,1 km
restaurant	100 m	apotheek	600 m
ziekenhuis	1,7 km	bibliotheek	1,6 km

Marktontwikkeling

De gemiddelde verkoopprijs in Utrecht lag in 2023 op € 474.406. Sinds de waardepeildatum van de WOZ zijn de prijzen van bestaande koopwoningen in deze regio met 29% gestegen, gemeten met de prijsindex bestaande koopwoningen van CBS en het Kadaster (laatst beschikbaar: 2026 kwartaal 2).

Verantwoording en voorwaarden

Dit rapport is een geautomatiseerde waardebepaling en geen taxatie. Er heeft geen inspectie van de woning plaatsgevonden. De staat van onderhoud, de indeling, de afwerking en eventuele verbouwingen zijn niet meegewogen, terwijl die de waarde aanzienlijk kunnen beïnvloeden. Voor een hypotheekaanvraag is een taxatierapport van een gecertificeerde taxateur nodig.

Bronnen: Basisregistratie Adressen en Gebouwen (Kadaster), Kerncijfers wijken en buurten (CBS), prijsindex bestaande koopwoningen (CBS en Kadaster) en het transactieregister van het Kadaster, ontsloten via Altum AI. De genoemde referentiewoningen zijn geregistreerde transacties; namen van kopers en verkopers worden niet verwerkt.

