

VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



VERKOOPPLAN

ZEEWIJKPLEIN 66 IN IJMUIDEN



vastgoedcert
gecertificeerd



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

Roeland van Schaijk

✉ roeland.van.schaijk@vanhuyse.nl

☎ +31 (0)6 134 491 42

JULLIE MAKELAAR



Zorgeloos een woning aan- of verkopen in Kennemerland? Roeland helpt je graag.

Of je nu je eerste of je tiende woning wilt (ver)kopen, dankzij zijn ruime kennis en ervaring ben je zeker van het beste advies.

Roeland is volledig toegewijd aan het realiseren van jouw dromen en wensen. Zijn kundigheid en gedrevenheid onderscheiden hem van de andere makelaars. Bovendien ontzorgt hij je van begin tot eind.

Vertrouw op Roeland - een makelaar die met je meedenkt en er het hele proces voor je is.

✉ roeland.van.schaaijk@vanhuyse.nl

☎ +31 (0)6 134 491 42

WAT ANDEREN ZEGGEN

Wij hebben een heel plezierig verkooptraject gehad met onze makelaar Roeland. Hij nam ons gedurende het gehele verkoopproces bij de hand en heeft ons door alle fases met veel geduld bijgestaan. Wij vonden het prettig dat wij hem altijd konden bellen of appen en dat hij bijna 24/7 voor ons klaar stond.
Joris & Rianne

Roeland heeft ons geholpen bij de verkoop van ons huis en hoewel het een bijzonder object betrof, heeft hij ons huis snel en tegen een zeer gunstige prijs verkocht. Mede dankzij de niet alledaagse verkoopstrategie, hebben wij een heel prettig verkooptraject gehad met een heel mooi resultaat!
Feline & Viktor

Meedenken en eerlijk adviseren dat is wat mij aansprak in de eerste afspraak. Deze makelaar belooft geen gouden bergen maar komt met een helder en oprecht verkoopplan. Deze transparantie en de creativiteit van Roeland hebben een mooi resultaat opgeleverd!
Voor herhaling vatbaar!
Isaac

JULLIE WONING



ZEEWIJKPLEIN 66

Wonen met misschien wel het mooiste uitzicht van IJmuiden!

Op de 4e verdieping van de populaire "Sterflat" bevindt zich dit verzorgde en lichte 3-kamerappartement van circa 70 m². Vanuit de woning geniet je dagelijks van een prachtig vrij uitzicht over de duinen, Nationaal Park Zuid-Kennemerland en IJmuiden. Dankzij de

hoekligging, het zonnige balkon op het zuidoosten en de moderne keuken en badkamer is dit een ideale woning voor starters of doorstromers die comfortabel willen wonen op een uitstekende locatie.

Kenmerken

Type: appartement

Woonoppervlakte: 70m²

Energie label: C

Isolatie : dubbelglas

Perceeloppervlakte: 0 m²

Soort woning : galerijflat

Aantal kamers : 3

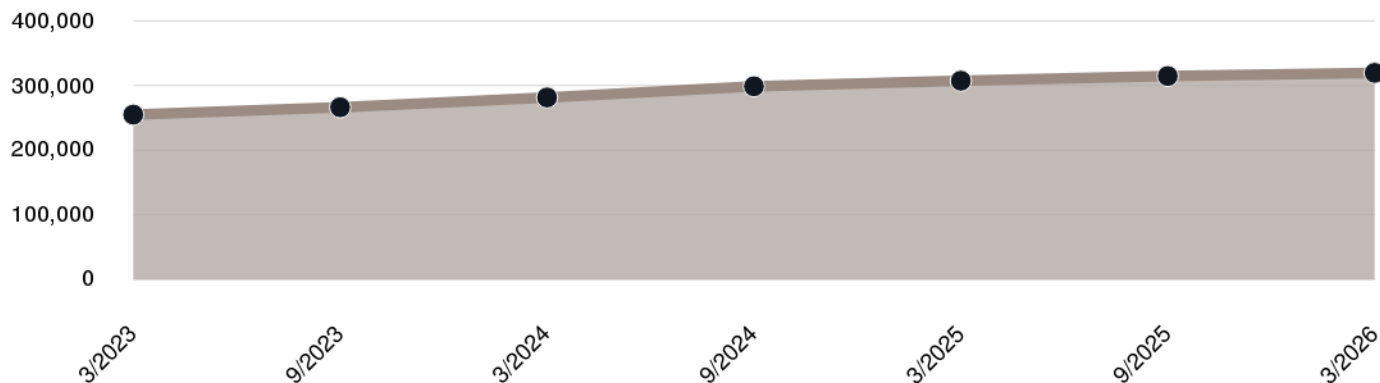
Aantal slaapkamers : 2

Aantal woonlagen : 1

MARKTINFORMATIE

PRIJSONTWIKKELING

321.473



MODELWAARDE

Met machine learning wordt via een combinatie van locatie- en woningkenmerken, de woningmarkt en sociale gegevensbronnen een inschatting van de waarde van de woning gemaakt. In de meeste gevallen is dit het meest nauwkeurige waardemodel.

Nauwkeurigheid:

Hoog

Bandbreedte*:

€ 280.000 - € 357.000

€ 318.000

*Met 90% zekerheid valt de marktwaarde binnen bovenstaande bandbreedte

GESELECTEERDE REFERENTIES

De koopsom per vierkante meter van elke verkochte referentiewoning wordt geïndexeerd naar de huidige waarde. Vervolgens wordt van de geselecteerde verkochte referenties een gemiddelde geïndexeerde koopsom per m2 berekend. Deze wordt vermenigvuldigd met het woonoppervlak van de hoofdwoning. Referenties die niet verkocht zijn worden niet meegenomen in de berekening.

Geïndexeerde koopsom per
m2 van geselecteerde
referenties

€ 4.277

X

Gebruiksoppervlak
wonen van
hoofdwoning

71 m2

=

Marktwaarde op basis
van geselecteerde
referenties

€ 303.667

€ 304.000

MARKTANALYSE

STATUS

Op basis van 39 transacties van woningtype "appartement"
in gemeente Velsen in de laatste 3 maanden.

Prijswontwikkeling in 1 jaar
4%

Zeer krappe markt

Gemiddelde verkooptijd
65 dagen

Boven vraagprijs verkocht
82%

Transactieprijs t.o.v. vraagprijs
€ 20.480

Gemiddelde transactieprijs
€ 463.000

DOELGROEPEN

Op basis van 68 verhuizingen naar woningtype
"appartement" in Velsen - Wijk 04 Zee- en
Duinwijk in de laatste 3 jaar.

50%
IJmuiden

9%
Haarlem

6%
Velsbroek

4%
Velsen-Zuid

4%
Beverwijk

Disclaimer

Dit rapport is gegenereerd op 31-05-2026, gebruikmakend van de informatie die op deze datum bij brainbay beschikbaar was. Aan de uitkomsten van de gebruikte modellen kunnen geen rechten worden ontleend. Dit verkooprapport is geen taxatierapport. De getoonde informatie komt uit de woningdatabase van NVM/brainbay. Deze database bevat informatie die is gebruikt voor de woningpresentatie op funda. Door brainbay wordt deze data gebruikt voor analyses, bijvoorbeeld om woningen modelmatig te waarderen. Een modelwaarde is een door de computer berekende waarde. Voor deze modelmatige waardering wordt gebruik gemaakt van de gegevens van uw woning zoals woon- en perceeloppervlakte, aantal kamers, energielabel et cetera. Uw makelaar heeft geen enkele invloed op de aangegeven modelwaarden. De modelwaarden in het verkooprapport worden door uw makelaar beoordeeld. De makelaar voorziet deze zo nodig van een aanvullende uitleg of toelichting.

REFERENTIEPANDEN

VERKOCHT



90% match
Verkooptijd: 14 dagen

Zeewijkplein 36, 1974 PC IJmuiden

Verkocht op: 10-12-2025
voor: € 315.000

Geïndexeerde koopsom:
€ 321.000

Type woning	
Bouwjaar	1973
Woonoppervlakte	71 m ²
Perceeloppervlakte	
Inhoud	224 m ³
Aantal kamers	3
Energie label	G

VERKOCHT



89% match
Verkooptijd: 13 dagen

Zeewijkplein 58, 1974 PC IJmuiden

Verkocht op: 3-9-2025
voor: € 312.000

Geïndexeerde koopsom:
€ 319.000

Type woning	
Bouwjaar	1972
Woonoppervlakte	84 m ²
Perceeloppervlakte	
Inhoud	256 m ³
Aantal kamers	3
Energie label	D

VERKOCHT



88% match
Verkooptijd: 15 dagen

Zeewijkplein 240, 1974 PK IJmuiden

Verkocht op: 12-4-2025
voor: € 300.000

Geïndexeerde koopsom:
€ 312.000

Type woning	
Bouwjaar	1973
Woonoppervlakte	71 m ²
Perceeloppervlakte	
Inhoud	225 m ³
Aantal kamers	3
Energie label	F

REFERENTIEPANDEN



Zeewijkplein 246, 1974 PK IJmuiden

Verkocht op: 12-11-2024
voor: € 268.000

Geïndexeerde koopsom:
€ 286.000

Type woning	
Bouwjaar	1973
Woonoppervlakte	70 m ²
Perceeloppervlakte	
Inhoud	215 m ³
Aantal kamers	3
Energie label	F



De Zandkuil 20, 1974 RH IJmuiden

Verkocht op: 13-12-2024
voor: € 340.000

Geïndexeerde koopsom:
€ 361.000

Type woning	
Bouwjaar	1974
Woonoppervlakte	86 m ²
Perceeloppervlakte	
Inhoud	220 m ³
Aantal kamers	4
Energie label	A



Zeewijkplein 74, 1974 PD IJmuiden

Verkocht op: 19-9-2024
voor: € 230.000

Geïndexeerde koopsom:
€ 247.000

Type woning	
Bouwjaar	1973
Woonoppervlakte	53 m ²
Perceeloppervlakte	
Inhoud	169 m ³
Aantal kamers	2
Energie label	E

Uit de marktanalyse die is gebaseerd op recent verkochte en vergelijkbare woningen in de directe omgeving volgt een marktwaarde tussen de €290.000,- en €310.000,-.

Een goed ingezette vraagprijs is van grote invloed op de uiteindelijke opbrengst. Een vraagprijs die marktconform is nodigt kijkers uit om een afspraak te maken voor een bezichtiging.

Een kijker is geneigd een beter bod te doen wanneer hij/zij de vraagprijs redelijk vindt.

Als vraagprijs adviseer ik op dit moment € 300.000,-

Een goede verkoop vraagt een goede verkoopstrategie.

De volgende stappen doorlopen wij als eerst:

- planning voor fotografie en inmeten
- het opmaken van de presentatie waarna we de aanmelding zullen doen op internet.
- planning bezichtigingen

€ 300.000,-

Advies vraagprijs

Heerlijk zonnige balkon

Twee riante slaapkamers

Hoekligging

Courtage en kosten

Voor mijn dienstverlening reken ik opstartkosten en een courtage. De opstartkosten worden bij start van de verkoop in rekening gebracht. Hieronder vallen fotografie, video, inmeten, plattegronden etc.

De courtage is een percentage van de uiteindelijke koopsom. Alle genoemde bedragen en tarieven zijn inclusief 21% btw.

- 1 All-in courtage afspraak
- 2 Volledig verkoop- & marketingpakket met premium aanmelding online
- 3 Advies & begeleiding het gehele verkooptraject

€ 3.500,-

Courtage

€ 895,-

Opstartkosten

MARKETING VANHUYSE



Het VanHuyse netwerk

Wanneer jullie kiezen voor VanHuyse profiteren jullie van landelijke slagkracht gecombineerd met ijzersterke lokale marktkennis. Jullie woning wordt direct gedeeld binnen ons netwerk van VanHuyse makelaars. Dit vergroot de kans op een snelle en succesvolle verkoop.



Professionele fotografie en video

De eerste indruk bepaalt alles. Onze professionele media partners creëren hoogwaardige foto's en video's die emotie oproepen en de unieke kwaliteiten van jullie woning perfect vastleggen.



Gerichte online campagnes

Wij promoten jullie woning actief met betaalde advertenties. Gericht op specifieke doelgroepen, locaties en interesses. Zo bereiken we exact de juiste doelgroep, ook buiten de standaard woningzoekers.



Prominente presentatie op VanHuyse.nl

De woning krijgt een uitgebreide en hoogwaardige presentatie op onze eigen website. Bezocht door serieuze en actieve zoekers. Een extra krachtig verkoopkanaal naast Funda. In 2025 telde VanHuyse.nl 144.000 actieve gebruikers.



Social media

Jullie woning verschijnt op diverse social media platforms. Precies daar waar duizenden zoekers dagelijks actief zijn. Dit zorgt voor extra bereik, snelheid en meer potentiële kijkers.



Buurtmailings

De beste koper woont vaak al in de buurt. Wij informeren omwonenden actief over de verkoop van jullie woning. Dit leidt regelmatig tot verrassend snelle en sterke biedingen.



VanHuyse Te Koop bord

Een krachtig en herkenbaar bord met maximale attentiewaarde. Zichtbaar voor burens, voorbijgangers en actieve zoekers. Een bewezen middel dat direct extra aandacht genereert.



Plaatsing op Funda

Jullie woning wordt met de grootste mogelijke aandacht gepresenteerd op de meest populaire woningwebsite van Nederland. Met sterke beelden en een onderscheidende presentatie. Dit zorgt voor maximale zichtbaarheid en meer bezichtigingen.



Woningstyling

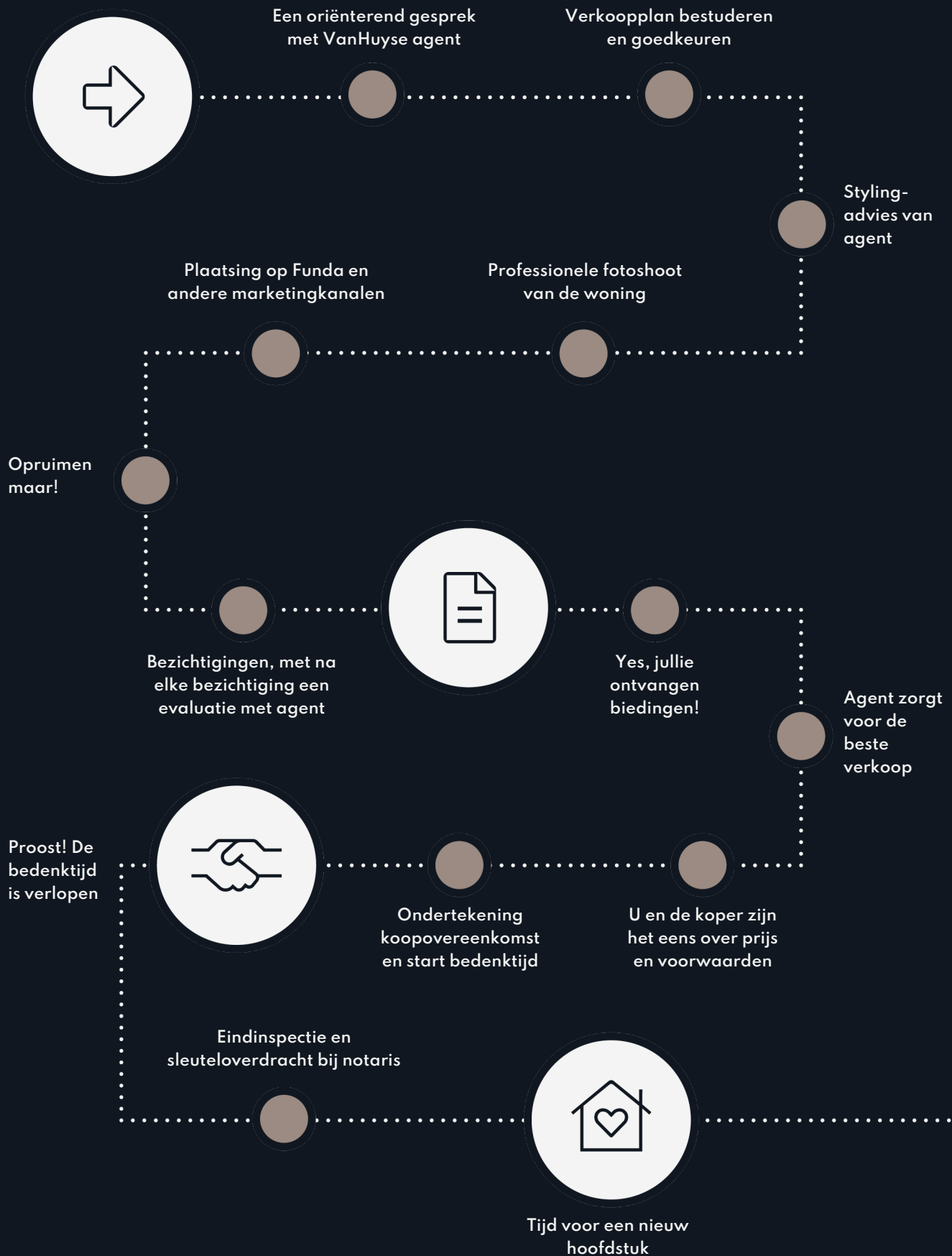
Een professioneel gestylde woning staat gemiddeld korter te koop en realiseert vaak een hogere opbrengst. Jullie makelaar zal jullie hierover adviseren om tot het beste resultaat te komen. Daarnaast zorgt styling voor de juiste sfeer en versterkt het de online presentatie.



Matchmaker

Wij koppelen jullie woning aan woningzoekers die in onze database staan. We wachten niet af, maar gaan gericht aan de slag om de juiste match te vinden. Regelmatig vinden wij zo de juiste koper in een vroeg stadium.

OP WEG NAAR DE SLEUTELOVERDRACHT



VANHUYSE

De beste service, altijd

Een woning verkopen doen jullie niet elke dag. Er komt veel bij kijken en juist in deze periode willen jullie je kunnen richten op wat echt belangrijk is: de aankomende verhuizing of andere zaken die jullie aandacht vragen. Daarom zorgen wij er bij VanHuyse voor dat het verkoopproces zo soepel en overzichtelijk mogelijk verloopt.

Jullie makelaar is niet alleen verantwoordelijk voor de verkoop van de woning, maar fungeert ook als centraal aanspreekpunt gedurende het hele traject. Waar nodig kunnen wij zorgvuldig geselecteerde partners inschakelen die het proces voor jullie eenvoudiger maken.

Enkele voorbeelden hiervan zijn het aanvragen van een energielabel, het regelen van nutsvoorzieningen op jullie nieuwe adres of het inschakelen van VanHuyse Bouw voor kleine werkzaamheden die nodig zijn om de woning verkoopklaar te maken

Wij werken uitsluitend samen met partners die dezelfde kwaliteit, betrouwbaarheid en service nastreven als wij. Jullie hoeven daardoor niet zelf verschillende partijen te benaderen of zaken op elkaar af te stemmen. Wij coördineren het proces en zorgen dat alles op het juiste moment wordt geregeld.

Bij VanHuyse geloven we dat een makelaar méér moet zijn dan alleen een bemiddelaar. Wij zijn een partner in wonen. Dat betekent dat we meedenken, adviseren en ondersteunen waar nodig, zodat jullie met vertrouwen deze belangrijke stap kunnen zetten.

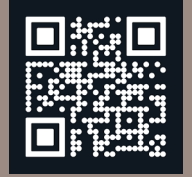


PARTNERS IN WONEN

Energielabel

Een geldig energielabel is tegenwoordig verplicht wanneer jullie je woning willen verkopen. Het energielabel laat zien hoe energiezuinig jullie woning is en stimuleert energiebesparende maatregelen. Om jullie volledig te ontzorgen, werken wij samen met betrouwbare partners zoals Homekeur.

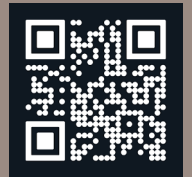
Een energielabel aanvragen kan eenvoudig door de QR-code te scannen.



Verkoopstyling

Bij de verkoop van een woning draait alles om de eerste indruk. Een goed gestylde woning spreekt direct tot de verbeelding en zorgt ervoor dat kijkers zich er sneller thuis voelen. Uit onderzoek blijkt dat een woning die met zorg en aandacht is ingericht vaak meer kan opbrengen. Daarom werkt VanHuyse samen met Esther Woestenburg van Just Another Shop.

Scan de QR-code voor meer informatie over haar werkwijze.



VanHuyse Bouw

Willen jullie je woning verkopen en de maximale verkoopprijs behalen? VanHuyse Bouw helpt jullie om de woning optimaal verkoopklaar te maken. Door strategische verbouwingen uit te voeren, kunnen we de waarde van jullie woning verhogen en de aantrekkingskracht op potentiële kopers vergroten.

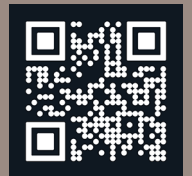
Scan de QR-code voor meer informatie en onze werkwijze.



Gas, water, licht aansluiten

Verhuizen kan stressvol zijn, zeker met alle verschillende nutsvoorzieningen zoals elektriciteit, water, tv en internet die geregeld moeten worden. VanHuyse maakt dit eenvoudig: binnen slechts 2 minuten regelen jullie al je nutsvoorzieningen en telecomdiensten zonder extra kosten. Geen gedoe meer met afzonderlijke aanvragen bij verschillende leveranciers. Dit is mogelijk dankzij onze samenwerking met Linkd, een betrouwbare partner die jullie verhuizing eenvoudiger maakt.

Scan de QR-code voor meer informatie.



Ontdek al onze partners in wonen

Bij VanHuyse werken we samen met een groot netwerk van partners die jou ondersteunen bij alles rondom wonen. Van advies over verduurzaming en schilderwerk tot beveiliging en verhuisservice, wij ontzorgen je volledig.

Scan de QR-code en ontdek al onze partners!



VANHUYSE - DE SPECIALIST

Jullie staan aan de vooravond van de verkoop van jullie woning. Dan is het wel zo prettig om ondersteund te worden door een expert.

Als jullie samenwerken met een VanHuyse makelaar dan merken jullie het meteen: dat is echt een regionale specialist, met kennis van de lokale markt, de beste onderhandelings technieken en kennis over de mooiste plekjes in de regio.

Uniek aan VanHuyse is de combinatie van deze regionale expertise met landelijke dekking. VanHuyse heeft namelijk makelaars in alle regio's. Zo heeft jullie makelaar contact met andere specialisten, met elk hun eigen ervaring en netwerk.

Dat betekent dus de best mogelijke begeleiding bij de verkoop van jullie huis. En dat we ook die ene koper kennen, die toevallig naar jullie regio wil verhuizen.



HYPOTHEEK

VanHuyse Finance is er voor alle vragen rondom jullie hypotheek.

Hoeveel kunnen we maximaal lenen? Welke rentemogelijkheden zijn er? En kunnen we nog boetevrij aflossen?

Blijf niet rondlopen met deze vragen. Stel ze vandaag nog aan jullie agent en kom vrijblijvend in contact met een van de VanHuyse Finance adviseurs.

VERZEKERINGEN

Je denkt er liever niet over na, maar onvoorziene omstandigheden kunnen grote financiële gevolgen hebben.

Daarom is het belangrijk om de juiste verzekeringen af te sluiten. Hoewel ze een ongelukje niet voorkomen, beperken ze wel de risico's.

Met de verzekeringen van VanHuyse Finance wonen jullie zorgeloos. Vraag jullie agent om meer informatie.



Onze makelaars werken zelfstandig
in hun eigen regio. Dat betekent dat
je altijd iemand naast je hebt die
jouw buurt door en door kent.

VEELGESTELDE VRAGEN

Moet ik echt een appeltaart bakken?

Hoewel een stukje appeltaart nooit weg is, hechten kijkers meer aan een neutrale, frisse geur.

Moet ik thuis zijn bij de bezichtigingen?

Het mag altijd, maar onze ervaring leert dat het fijner is als je er niet bij bent wanneer kijkers door jullie huis lopen.

Wat betekent drie dagen bedenktijd?

In de wet staat dat elke koper bij het kopen van een huis drie dagen bedenktijd heeft. In die tijd mag hij of zij zich nog terugtrekken.



BEKIJK HIER ALLE
VEELGESTELDE VRAGEN

REVIEWS AGENT

I've hired Roeland several times as a real estate agent and advisor. He has a high personal integrity and an excellent knowledge of the market - Philip

Roeland heeft mij meer dan eens geholpen met aan- en verkoop van mijn woning. Door zijn kennis en inzet zal ik ook in de toekomst weer bij hem aankloppen! - Esther

Roeland is a very creative and reliable broker. I highly recommend him! - Emile

1 verkoop is 1 verjaardag! VanHuyse trotse sponsor van Stichting Jarige Job

Niet voor alle kinderen in Nederland is een verjaardag vanzelfsprekend. Voor sommige gezinnen is er thuis te weinig of zelfs geen geld om een verjaardag te vieren. Op wat de mooiste dag van het jaar zou moeten zijn, zijn er geen cadeautjes, geen slingers of ballonnen en kan er niet worden getrakteerd op school. Uit schaamte melden sommige ouders hun kinderen zelfs ziek.

Gelukkig is daar Stichting Jarige Job. Deze organisatie helpt kinderen die hun verjaardag anders niet kunnen vieren door het geven van een complete verjaardagsbox. In deze box zit alles wat nodig is voor een echte verjaardag, zowel thuis als op school. Dankzij Stichting Jarige Job vieren jaarlijks meer dan 150.000 kinderen hun verjaardag en krijgen zij een onvergetelijke dag vol cadeautjes, ballonnen en traktaties. Want ieder kind verdient een verjaardag.

Scan de QR code voor meer informatie.

Jarige Job

Ieder kind verdient een verjaardag



TO DO LIST

Geen appeltaart bakken dus, maar wel opruimen, persoonlijke spullen weghalen en allerlei documenten verzamelen. Bij de verkoop van jullie woning komt er een hoop op jullie af.

Met onderstaande to do list zijn jullie goed voorbereid. Hebben jullie na het afvinken nog vragen? Noteer ze voor jullie agent. We helpen jullie graag. Niet voor niets zeggen we: wij zijn Partner in Wonen!



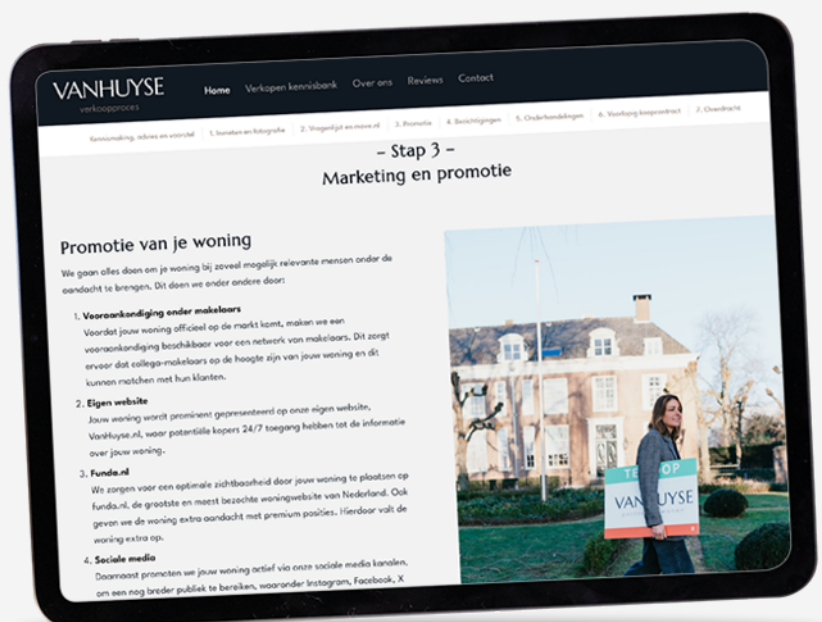
Puntjes op de i zetten, verkoopklaarmaken van de woning

ALLES WETEN OVER HET VERKOOPPROCES?

Willen jullie alles weten over het verkoopproces van jullie woning? Ontdek de essentiële stappen, tips en advies op onze exclusieve verkoop-informatiesite. Wij begeleiden jullie door het hele proces, van begin tot eind, zodat jullie met vertrouwen jullie huis kunnen verkopen.

Ga naar: <https://verkop.vanhuyse.nl/>
Wachtwoord: verkoop5523

Of scan de QR-code:



NEEM CONTACT
MET ONS OP



VANHUYSE
partner in wonen
www.vanhuyse.nl