



Deze Vinkeveense villa, met privéstrand en binnen- en buitenzwembad, staat te koop voor net iets minder dan 15 miljoen. © The Agency The Netherlands

Extreem luxe villa's duiken vaker op in Nederlandse huizenmarkt: privéstrand, bioscoop en plek voor 30 auto's

Extreem luxe villa's duiken steeds vaker op in de markt: met champagnemuren, thuisbioscopen, privéstranden en soms zelfs inclusief Ferrari. Op Funda staan nu 16 huizen te koop van boven de tien miljoen, en dat is exclusief de stille verkoop. On-Nederlands? „Er is een nieuwe doelgroep met geld én veel wensen.”



Babette Wieringa
Verslaggever trends en lifestyle

15:30 uur | 25 september 2025

Luisteren

Delen

Makelaarskantoor The Agency kennen we inmiddels niet meer alleen van de *glamorous* Netflixserie *Buying Beverly Hills*. Drie jaar geleden opende dit vooraanstaande vastgoedbedrijf een vestiging in Amsterdam. De tijd was er rijp voor, zegt partner Karina Nippéus. „Er is in ons land een nieuwe markt ontstaan, waarbij het draait om extreme luxe.”

On-Nederlands

Nederland kent momenteel meer dan 223.000 miljoenwoningen. En daar komen steeds meer woningen bij die een veelvoud kosten. Nippéus: „Dit soort extreme huizen zijn on-Nederlands. Ze zijn jaren geleden gebouwd en nu zie je de eerste verkoopgolf. Ook voor ons is het aftasten. Je kijkt naar vierkante meters, de kwaliteit, de locatie, het perceel. Maar soms blijft het lastig een prijs te bepalen.”

Luxe bubbel

CBRE publiceerde vorig jaar het *Luxury Real Estate Report*, waarin een ondergrens van € 3.000.000 en een minimale vierkantemeterprijs van €12.000 euro werd gehanteerd. Uit dit onderzoek blijkt dat vooral Amsterdam zich steeds meer als een luxe bubbel ontwikkelt en dat maar liefst 82% van alle luxe woningtransacties plaatsvindt in de hoofdstad.

Huizenprijzen in augustus verder gestegen



Head of research Frank Verwoerd en Eefje Voogd, oprichter van het gelijknamige makelaarskantoor dat onderdeel is van CBRE, zeggen hierover: „In 2017 was €15.000 het hoogste bedrag dat er werd betaald per vierkante meter, inmiddels ligt dit bedrag boven de €30.000.”

Meer miljonairs

Er zijn behoorlijk wat miljonairs bijgekomen, voor wie budget minder een rol speelt. „Denk aan de babyboomers die hun vermogen fors hebben zien stijgen, de nieuwe generatie tech-miljonairs en de expats uit onder andere de VS, Azië en het Midden-Oosten.” En dat zie je terug in de cijfers: vorig jaar zijn in Amsterdam 30 huizen verkocht voor meer dan €3 miljoen en €12.000 per vierkante meter.

Conciërge, boodschappenservice en hondenuitlaat

Eefje Voogd: „In 2024 vond 83 procent van de transacties in de luxury markt plaats in Amsterdam. Jonge miljonairs willen graag in de stad wonen. Pas als er kinderen komen, vertrekken ze eventueel naar het Gooi of naar de kuststrook. Amsterdam is een appartementenmarkt, en je ziet dat er wordt ingespeeld op de 'well being'-trend, waarbij alles draait om comfort. Je moet dan denken aan complexen met een conciërge, een boodschappenservice, hondenuitlaat, zwembaden, sportfaciliteiten, veiligheidsmaatregelen en andere services om te ontzorgen.”



Steeds meer miljonairs baden in luxe. © THEAGENCY

Het draait om de locatie

Momenteel staan er in Nederland via Funda 16 huizen te koop van 10 miljoen of duurder. Wat je voor dat geld krijgt? „Bij dit soort bedragen draait het vooral om de locatie”, zegt Jerry Wijnen van Heule Makelaars. „En hoe uniek een huis is.”

Ferrari erbij als cadeau

Wijnen bood eerder dit jaar een miljoenenvilla aan waarbij je een Ferrari cadeau kreeg. „Ik wilde iets creatiefs doen om het huis onder de aandacht te krijgen. En dat gebeurt vaker, soms zie je ook dat je een mooie boot bij een villa cadeau krijgt. Maar uiteindelijk draait het daar niet echt om.”

Die ene koper

Karina Nippérus heeft sinds zes weken voor €14.950.000 een villa aan de Vinkeveense plassen in de verkoop. Dit huis stond te boek als het duurste te koop staande huis van Nederland. „Het werd gepromoot als een partyhuis en daardoor kreeg het huis een totaal verkeerd imago. Het stond 493 dagen te koop voor 19 miljoen. Toen wij het in de verkoop kregen, ben ik in overleg met de eigenaar net onder die 15 miljoen gaan zitten. Ik zie dat mensen zich oriënteren tot 10 miljoen, of tussen de 10 en 15 miljoen. We hopen via ons internationale netwerk die ene koper te vinden.”

Privéstrand

‘The Edge’ is een project, vertelt ze. „Het huis is 1100 vierkante meter, je moet af en toe echt bellen om elkaar terug te vinden. De parkeerplaats biedt ruimte voor dertig auto’s, het heeft een groot privéstrand, kogelvrij glas, een champagnemuur, een binnen- en

buitenzwembad, een boathouse, beachhouse en een poolhouse. Je zal ook echt personeel nodig hebben. Alleen al omdat je anders de hele dag bezig bent om je straatje te vegeen.”



The Edge is niet meer het duurste huis op Funda nu de prijs met meer dan 4 miljoen is verlaagd. © THEAGENCY

Duurste huis

In vastgoedland is bekend dat dit niet echt het duurste te koop staande huis was. In de stille verkoop komen met regelmaat bijzondere projecten voorbij, zoals de Larense villa Logosberg die door kenners wordt geschat op maar liefst 30 tot 40 miljoen. Hoewel de verkopend makelaar er niets over wil zeggen, is op zijn site te zien dat het een woonhuis van 3250 m² betreft, het nog een aantal bijgebouwen kent en op een perceel staat van 2,8 hectare.

Stille verkoop voor anonimiteit

Via Qualis, het netwerk waarbij makelaarskantoren in het hoge segment zijn aangesloten, worden dergelijke huizen op een discrete manier bij de juiste (internationale) doelgroep onder de aandacht gebracht. Qualis directeur Emile van der Veen: „Mensen kiezen soms voor de stille verkoop omdat ze de markt willen aftasten. In dit hoge segment zijn veel huizen zo uniek dat ze zelf ook niet weten wat hun huis zou kunnen opbrengen. Maar er wordt vooral voor deze weg gekozen vanwege privacy redenen. Denk aan voetballers, sterren en mensen uit het internationale bedrijfsleven. Zij willen anoniem blijven en niet dat heel Nederland via Funda binnen kan gluren in hun miljoenenhuis.”

[Lifestyle](#) [Thuis](#) [Huizen](#) [Miljoenen](#) [Makelaars](#) [Vinkeveen](#) [Ferrari](#) [Amsterdam](#) [Nederlands-Indië](#)