



LAUTESLAGER

Makelaars sinds 1850



RAIFFEISENLAAN 45 A

VRAAGPRIJS € 1.249.000 K.K.

226 m²

7 (4 Slaapkamers)





KENMERKEN

Overdracht

Koopprijs	€ 1.249.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Woonoppervlakte	226 m ²
Inhoud	786 m ³
Type object	Hoekwoning
Soort bouw	Eengezinswoning
Bouwjaar	1930

Isolatievormen

Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Tuin

Tuintypen	Voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Zijtuin
Positie	Noordoost

CV ketel

CV ketel	Nefit & bosch
Bouwjaar	2001 & 2011
Combiketel	Nee
Eigendom	Eigendom



OMSCHRIJVING

Dit is de ideale hoekwoning, met de mogelijkheid van kantoor aan huis, voor een gezin dat veel ruimte wil voor hun opgroeiende kinderen, met bijvoorbeeld een au pair, of studerende kinderen met behoefte aan privacy dan wel voor bewoning door twee gezinnen. De huidige woning, met een woonoppervlakte van 226 m², is ontstaan door samenvoeging in 2007 van het boven- en beneden appartement die hun een eigen ingang hebben. Overigens zouden enkele aanpassingen het gebruik als één groot woonhuis optimaliseren.

Voor wie bekend is in Tuindorp: De woning ligt middenin de wijk op een zeer markante locatie. Het statige karakter van de woning geeft het huis extra uitstraling. Een pand waar je wellicht vaak langs bent gereden (zeker als je in de wijk woont) en waarvan je nu de kans krijgt om het te kopen. De tuin ligt langs de lange en één van de korte zijden van het huis. Tussen de brede Raiffeisenlaan en de straat ligt behalve de stoep bovendien over de volle lengte de brede groenstrook.

Tuindorp is de ideale gezinswijk. De wijk beschikt over drie basisscholen elk met voor- en buitenschoolse opvang mogelijkheden, twee speeltuinen en het charmante Willem de Zwijgerplantsoen. Het autoluwe karakter draagt zeker bij aan de kindvriendelijkheid. Met zijn ontwikkeling in de jaren '30 ademt de wijk nog steeds de sfeer van die tijd, met brede lanen, veel groen en de karakteristieke jaren '30 architectuur, gekenmerkt door de fraaie erkers, brede gootoverstekken en de smalle bakstenen.

Tuindorp is strategisch gelegen nabij het Griftpark, op slechts 10 minuten fietsen van het centrum van Utrecht en in de buurt van alle belangrijke uitvalswegen. Ook de diverse busverbindingen en het eigen trein station maken de wijk heel goed bereikbaar. Voor dagelijkse boodschappen bevindt zich het overdekte winkelcentrum 'De Gaard' op slechts 5 minuten fietsen. Ook diverse recreatiegebieden, zoals de Maarsseveense Plassen en het Noorderpark, zijn gemakkelijk bereikbaar.

INDELING

Begane grond: Bij binnenkomst aan de voorkant van de woning aan de Raiffeisenlaan betreed je de hal die toegang geeft tot het toilet, de lichte voorkamer met vrij uitzicht en de achterkamer. De achterkamer heeft een slaapkamer die eenvoudig bij de woonkamer betrokken kan worden. Ook is deze slaapkamer geschikt als werkkamer. In de verdere uitbouw naast de woonkamer bevinden zich de keuken en de luxe badkamer. In het verlengde van de badkamer is bergruimte. Deze 2 ruimtes bevinden zich boven elkaar en zijn via een fraaie open trap verbinding met elkaar verbonden. De keuken is ruim opgezet en voorzien van diverse inbouwapparatuur. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche 2e toilet en een wastafel. Verder bevindt zich op de begane grond de entree van de voormalige bovenwoning.



OMSCHRIJVING VERVOLG

Eerste verdieping: Vanuit de overloop loop je de grote woonkamer in, die perfect is als tweede leefruimte, speelkamer of extra zitzkamer. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot het toilet. Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich een serre, een lichte ruimte met toegang tot het dakterras. Het dakterras is groot en biedt een fantastische plek om van de zon te genieten of buiten te eten.

Tweede verdieping: Op de tweede verdieping kom je binnen op de overloop. Hier vind je een badkamer met een bubbelbad, wastafel en toilet, ideaal voor ontspanning. Daarnaast is er een tweede keuken met moderne voorzieningen, perfect voor extra kookgemak. Naast de keuken ligt een ruime slaapkamer met een eigen en-suite badkamer, wat zorgt voor extra comfort en privacy.

Derde verdieping: De derde verdieping is een verrassing met veel potentieel. Je komt binnen op een ruime overloop, die perfect kan dienen als extra leefruimte of hobbyruimte. Aan de ene kant van de overloop vind je een royale slaapkamer, die veel licht binnenlaat en een rustige plek biedt om te ontspannen. Daarnaast is er een ruime inloopkast, ideaal voor extra opbergruimte en het organiseren van je garderobe.

Bijzonderheden:

- Bijzonder groot woonoppervlak van maar liefst 226 m²;
- Mogelijkheid voor bewoning door twee gezinnen dankzij de dubbele entree en opzet;
- Ruime tuin gelegen langs de lange zijde van het huis met veel privacy;
- Volwaardige zolder met 6 dakramen;
- Gunstige indeling met meerdere woonkamers, keukens en badkamers, ideaal voor grote gezinnen of gasten;
- Kindvriendelijke en groene omgeving;
- Rustig gelegen, maar toch dicht bij de stad;
- Ideale ligging in de populaire buurt Tuindorp, dicht bij alle voorzieningen en met uitstekende bereikbaarheid;
- Verwarming en warmwater middels 2 C.V. ketels, Nefit (2001) en Bosch (2011);
- Verkoper behoudt zich te allen tijde nadrukkelijk het recht van gunning voor;
- De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopovereenkomst, waarin extra clausules kunnen worden opgenomen (indien van toepassing), zoals de NEN2580 Meetinstructie, ouderdomsclausule, voorbehoud financiering, notariskosten. De tekst van de NVM koopovereenkomst, alsmede de extra clausules, zijn op verzoek beschikbaar;
- Alle moeite is genomen om de informatie in de aanmelding zo accuraat en actueel mogelijk weer te geven. Fouten zijn echter nooit uit te sluiten. Vertrouw daarom niet alleen op deze informatie, maar controleer bij de aankoop van deze woning de zaken die uw beslissing zouden kunnen beïnvloeden;
- Notariskeuze verkoper;
- Oplevering in overleg.

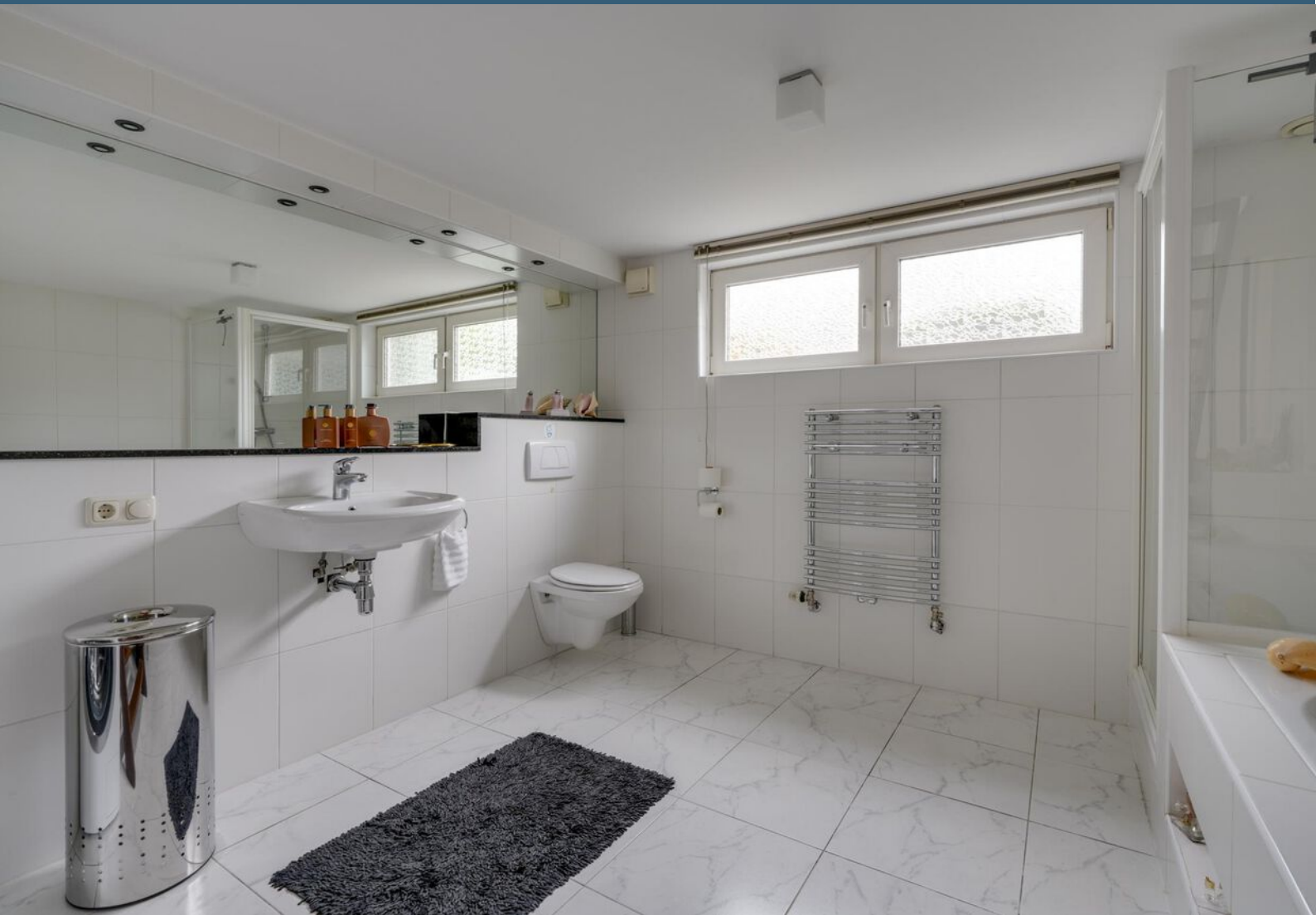
Interesse in deze woning? Neem je eigen NVM aankoopmakelaar mee.





























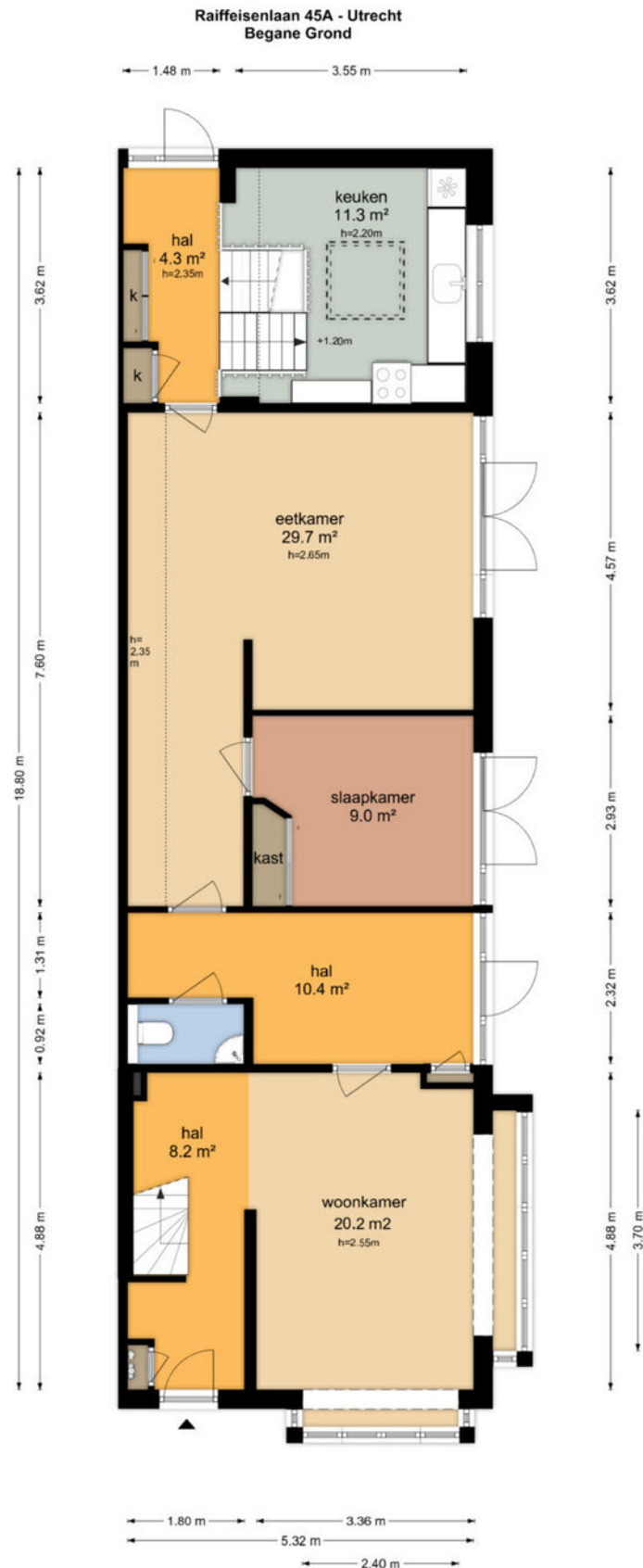








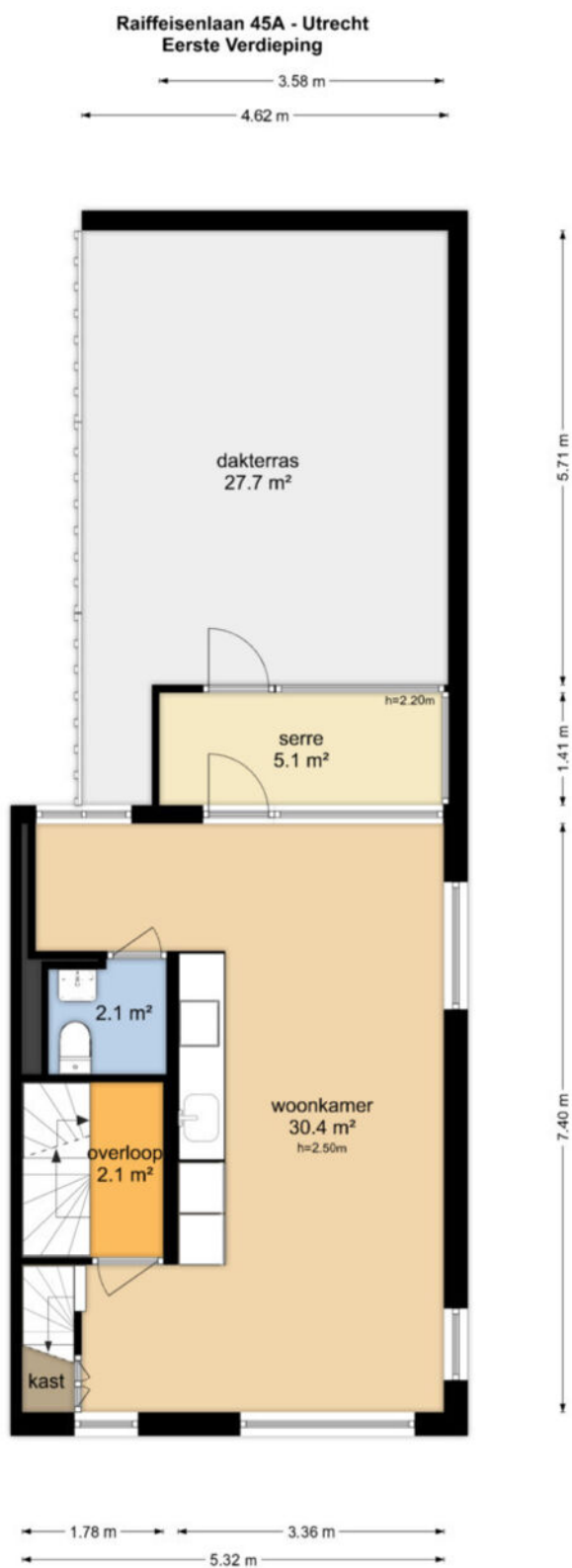
PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



PLATTEGROND

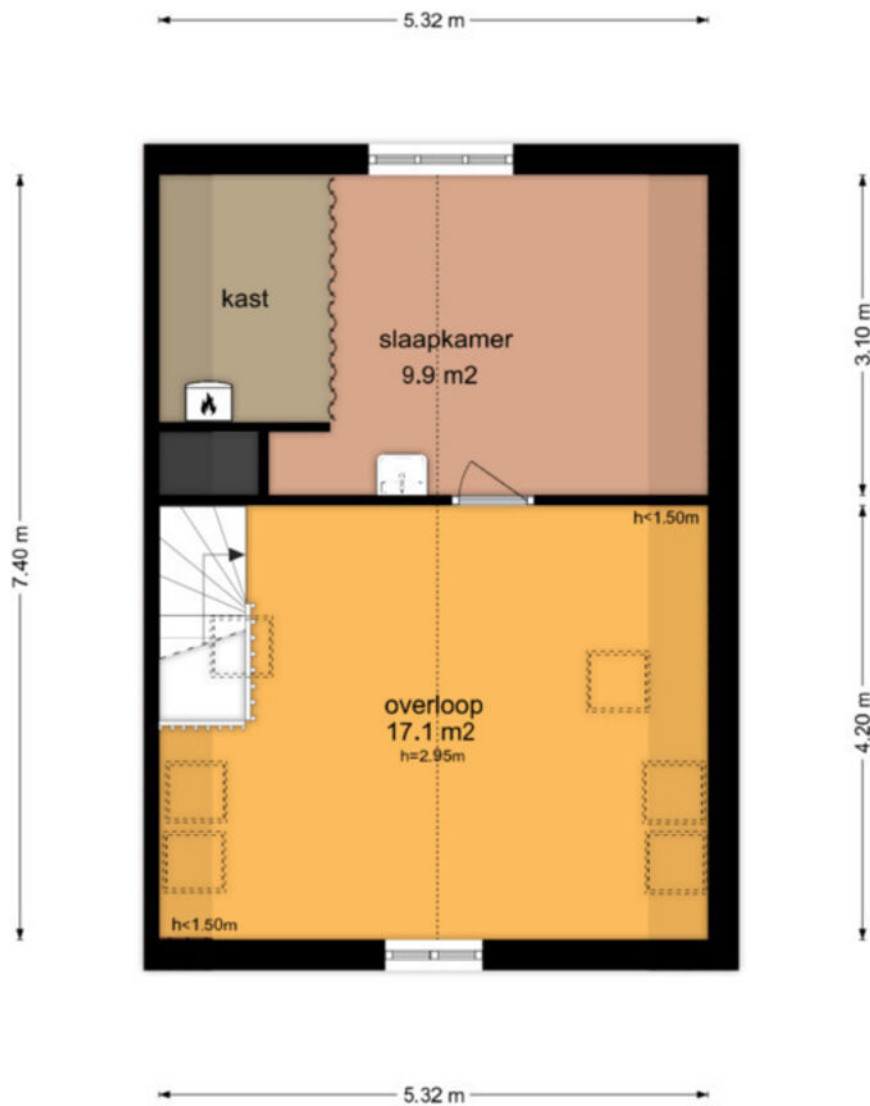
Raiffeisenlaan 45A - Utrecht Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



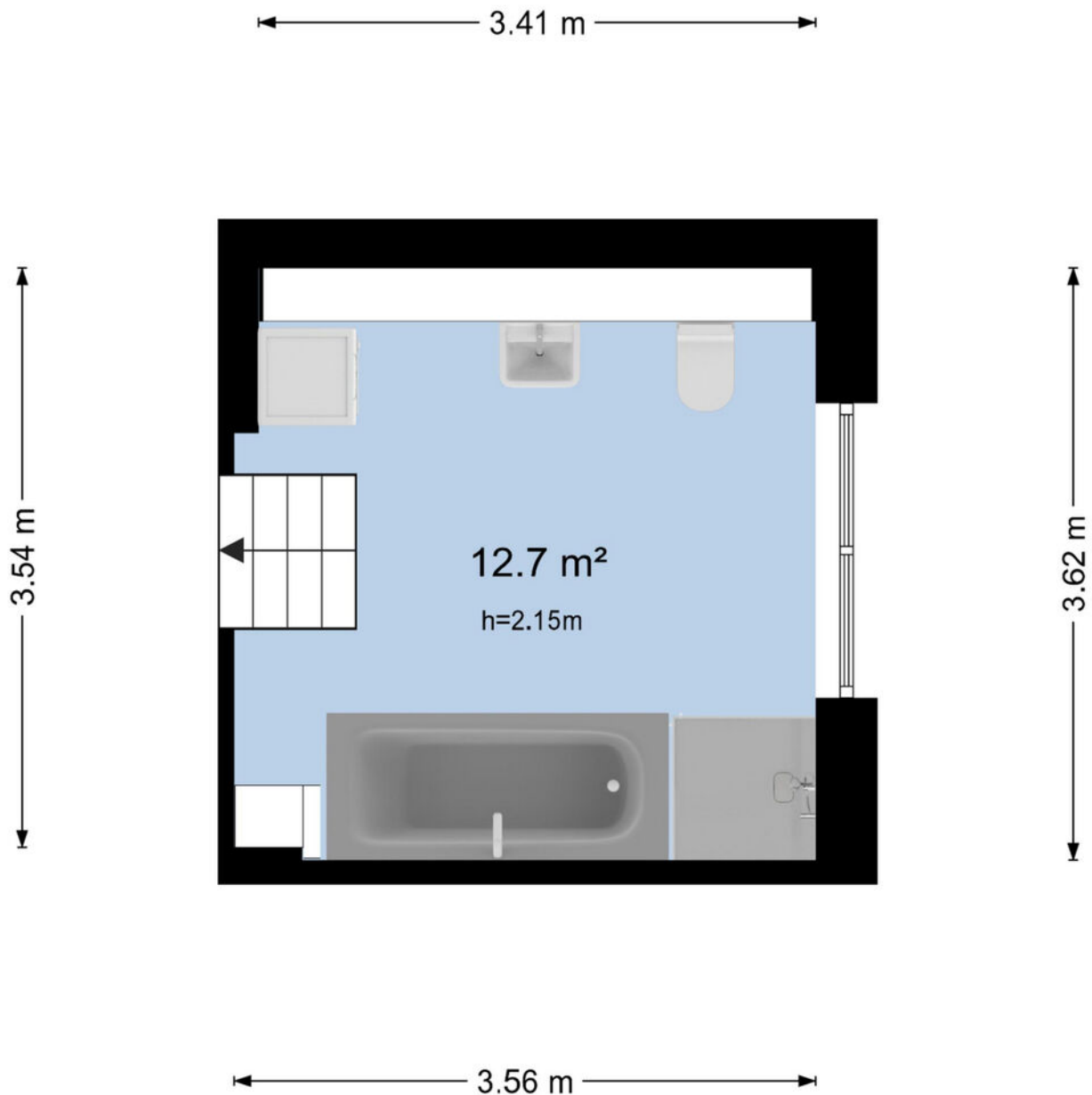
PLATTEGROND

Raiffeisenlaan 45A - Utrecht
Derde Verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Raiffeisenlaan 45A - Utrecht Souterrain



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



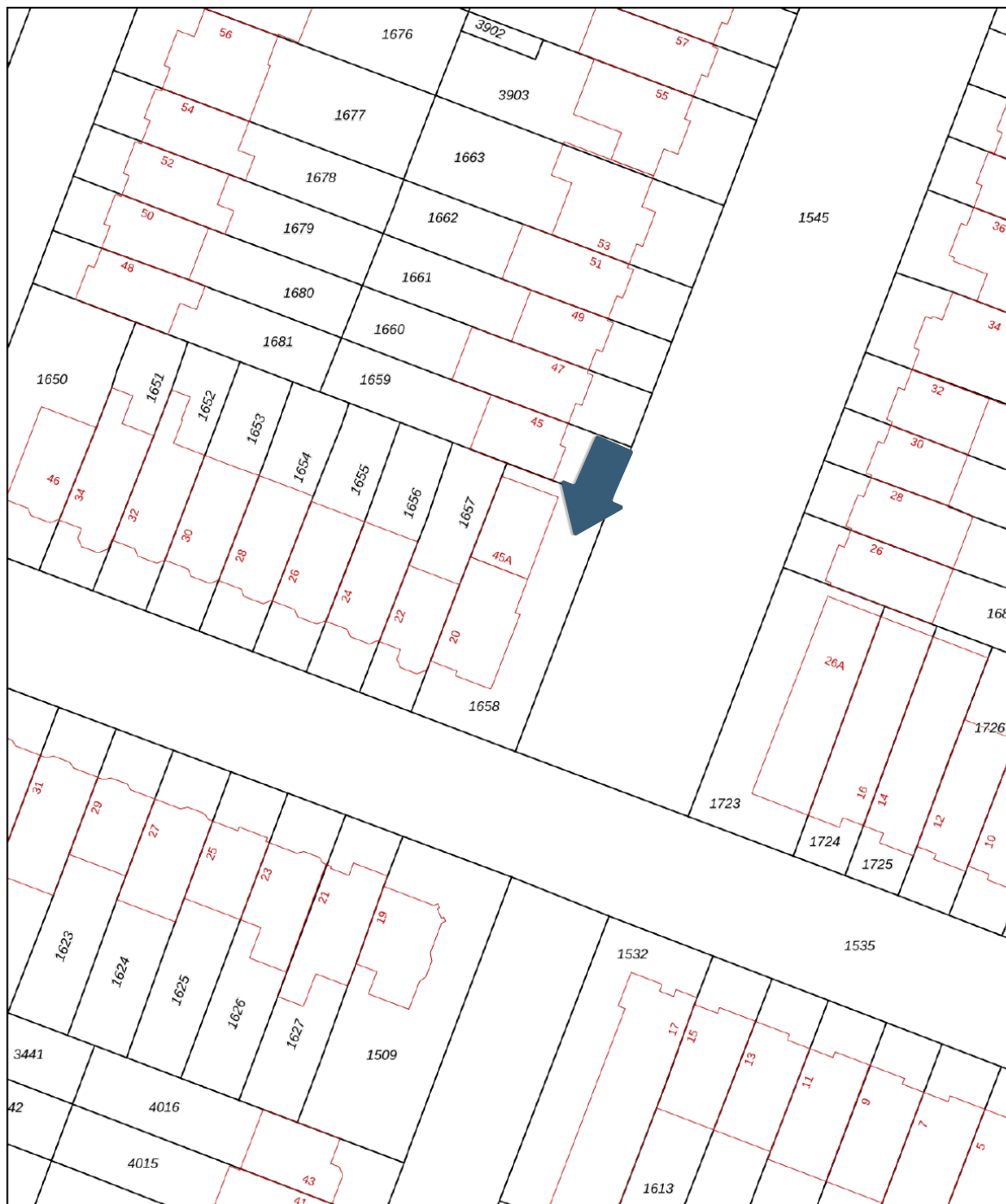
PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 mei 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Utrecht</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 1658</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small></p>	
---	--	---



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Ja

Zo ja, welke?

Na aankoop (beneden)appartement Raiffeisenlaan 45A aankoop (boven)appartement Prof. A. Mayerlaan 20. Was ooit een winkelhoekwoning.

Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

Er is een stilzwijgende afspraak: De "brandgang" aan de Raiffeisenlaan is gemeenschappelijk of een erfdienstbaarheid (?) t.b.v. de aangrenzende percelen en de weer daaraan grenzende percelen aan de Raiffeisenlaan en Mayerlaan. D.w.z. verschillende bewoners w.o. ik hebben een sleutel van het hek waarmee de brandgang is afgesloten en waarmee we vanuit de achtertuin (in mijn geval: zijuitgang van de woning) naar de straat kunnen.

Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Niet bekend

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Vermoedelijk is er geen afwijking.

Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 F.



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdiensbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Ja

Zo ja, welke?

Misschien op het perceel m.b.t. hiervoor bedoelde brandgang?

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening?

Nee

Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

Nee

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 M.

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

Bijzonderheden 1 O.

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 P.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 R.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Nee



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

Woning met kantoor aan huis.

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Ja

Zo ja, waar?

Onderaan de gevel, ontstaan een paar jaar na de spouwmuurisolatie.

Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Nee

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

Ja

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

September 2013 met "Knauf Supafil (18 mm)".

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Niet bekend

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Dak(en) 3 A.



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

Dakterras: Waarschijnlijk tussen 2001 en 2007 door vorige bewoners van appartement boven; isolatie mij onbekend.

Dak keuken: Ongeveer ach tot tien jaar (?) geleden geïsoleerd ("IKO Enertherm PIR isolatiemateriaal alu TG - 60 mm") en vernieuwd.

Overige daken:

Pannendak: ? In elk geval dateert dit van vóór 2001.

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Zo ja, waar?

Ja

1) Bovenste verdieping, rechts van de cv-ketel boven in de hoek (scheef liggende dakpan).
2) Begane grond, net onder dakgoot, van buitenaf gezien rechts van de voordeur en erker daarboven naast regenpijp (verholpen door aangebrachte loodrand onderaan binnenkant muur dakterras en aan de buitenkant "erker-vensterbank").

Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

Zo ja, waar?

Nee

Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

Ja

Zie antwoord hierboven: dakterras en keuken.

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Nee

Overige daken:

Ja

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Zie eerder antwoord m.b.t. dakterras en keuken.

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Ja

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Niet bekend

Overige daken:

Nee



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Het pannendak is aan de binnenkant geïsoleerd.

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

Begane grond: kunststof
Eerste verdieping: hout
Tweede verdieping: hout; kunststof aan de kant van de Mayerlaan
Derde verdieping: staal; kunststof aan de kant van de Mayerlaan .

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

Ongeveer vier jaar geleden.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Nee

Zo ja, door wie?

Door een familielid en mij.

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Zo ja, welk type glas?
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

Appartement beneden/begane grond: Dik ("slagvast") glas, althans als zodanig aangeschaft (2001), m.u.v. de (zij)voordeur naar appartement boven.
Appartement boven: Dubbel glas (1989?) in de houten kozijnen.
Appartement boven: HR++ glas in de kunststof kozijnen.

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Het stalen ramen op de derde verdieping

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?
(Denk aan lekkende ruiten.)

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Ja

Zo ja, waar?

Tweede verdieping/kant Mayerlaan; daarna is de buitenmuur geïmpregneerd (paar jaar geleden).

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

Ja

Zo ja, waar?

Begane grond: Scheur waar ooit de uitbouw is aangebouwd, drie hele kleine in de hal en kantoor.

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Is er sprake van volledige isolatie?

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Nee

Zo ja, waar?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Nee

Zo nee of meestal, toelichting:

Ik controleer dat niet, maar neem aan van niet gezien o.a. de laatste hevige regenperiode en omdat voor de half ondergronds gelegen badkamer al jaren geleden pompen zijn aangebracht. T.a.v. de volgende vraag: er is geen kelder.

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Zo ja of soms, toelichting:

Er is geen kelder.

Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?

Ja

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

Ja



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

Bij hoge waterstand staan alle kruipruimtes in Tuindorp blank.
De badkamer op de begane grond ligt half boven/half ondergronds als een souterrain (in 2001 geïmpregneerd).
Een buitenpomp houdt daar het water enigszins uit de buurt van de badkamer.
Een dompelpompje binnen (plus een reservepompje voor de zekerheid) houdt het droog.

Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

Begane grond: cv-installatie
Boven: cv-installatie
Eerste verdieping: elektrische boiler

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja

Zo nee, toelichting:
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s):

Cv begane grond: Nefit
Cv boven: Bosch
Eerste verdieping: Inventum Q-line 10 ltr

Type(nummer) van de installatie(s):

Nefit EcomLine HR
Bosch Compact 4 28 HRC

Installatiedatum van de installatie(s):

Nefit: 2001
Bosch: 2011/2012
Inventum: 2019

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

Beide ketels op 17-10-2023; jaarlijks onderhoud.
Inventum n.v.t.

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Eneco

Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed)

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

Nee

Zo ja, waar?

Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Ja

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:

Nee

warm water:

Ja

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Badkamer begane grond.

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

N.v.t.

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

Nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?

Nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?

(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen?

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?

Zo ja, welke?



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

Schoorsteenkanalen n.v.t.
Rookgasafvoer controleert Eneco
(17-10-2023).

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Onbekend (in elk geval vóór 2001);
De schoorsteenmantels op de eerste en tweede verdieping zijn verwijderd door de vorige bewoners tussen 2001 en 2007.
De schoorsteen op het dak aan de kant van de Raiffeisenlaan is in 2015 verwijderd.

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)

Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Begane grond: in 2001 is alles nieuw aangelegd.
Boven: 2007/2008 elektra leidingen opnieuw getrokken/vernieuwd.

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 N.

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

Aanwezig op derde verdieping, drie jaar oud; overige te oud; brandblussers op elke verdieping.

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Nee

Zo ja, welke?

Al geeft de badkraan op de tweede verdieping a/z Mayerlaan een extra waterstraal als die open staat..

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

Begane grond: 2001

Boven: vermoedelijk 2001/2002/2003

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

Ja

Zo nee, welke niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja



VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
<p>Sanitair, riolering en keuken 8 E.</p> <p>Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?</p> <p>Zo ja, welke?</p>	Nee
<p>Sanitair, riolering en keuken 8 F.</p> <p>Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?</p> <p>Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?</p>	<p>Ja</p> <p>Badkamer begane grond: Sanibroyeur (SFA Sanuaccess 3) Geen onderhoud nodig. Om evt. verstopping te voorkomen zorgen dat bijv. erg vervuild afvalwater bij voorkeur niet via de wc in de badkamer wordt geloosd.</p>
<p>Sanitair, riolering en keuken 8 G.</p> <p>Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?</p>	<p>Begane grond: 2001 Tweede en derde verdieping: vermoedelijk 2001/2002</p>
<p>Sanitair, riolering en keuken 8 H.</p> <p>Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?</p> <p>Functioneert alle inbouwapparatuur?</p> <p>Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?</p>	<p>2001 en de vaatwasser van 2016</p> <p>Ja</p>
<p>Sanitair, riolering en keuken 8 I.</p> <p>Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)</p> <p>Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?</p>	Nee
<p>Diversen 9 A.</p> <p>Wat is het bouwjaar van de woning?</p>	1930/1935
<p>Diversen 9 B.</p> <p>Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)</p> <p>Zo ja, welke en waar?</p>	Niet bekend



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? Nee

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Nee
Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) Nee

Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? Nee

Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) Nee

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd? Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Nee
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Nee

Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? N.v.t
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Nee

Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) Nee
Zo ja, waar?

Diversen 9 K.



VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	N.v.t
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
Diversen 9 L.	
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 M.	
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	V.z.v. na te gaan omstreeks: 1935 kleine uitbouw begane grond, waarschijnlijk 1964 Extra verdieping erop 1973 Uitbreiding winkelpand begane grond 2001: Begane grond volledig verbouwd. 2001/2007 Veel aanpassingen boven door vorige bewoners t.b.v. hun gesplitste bewoning).
Zo ja, in welk jaartal?	Zie vorige antwoord.
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Begane grond 2001: door Lofro BV Boven 2001/2007: V.z.v. mij bekend door de beide toenmalige eigenaren zelf samen met hun vader.
Diversen 9 N.	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Niet bekend
Zo ja, welke?	T.a.v. boven 2001/2007: mij niet bekend.
Diversen 9 O.	
Is er sprake van glasvezel internet?	Nee
Diversen 9 P.	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Zo ja, welke label?

E voor boven en beneden (dubbel glas/
spouwmuurisolatie).

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

858

Belastingjaar?

2024

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

1017000

Peiljaar?

Peildatum 01-01-2023

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

412

Belastingjaar?

2024

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals
rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)

558

Belastingjaar?

2024

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

Elektra:

Water:

Stadsverwarming:

Anders:

Gescheiden nutsaansluitingen begane grond
en boven.
Begane grond: gas en elektra € 168 / water € 13
Boven; gas en elektra € 80 / water € 5
2023 begane grond: kwh 2066 / gas 925 m³ /
water 53 m³
2023 boven: kwh 852 / gas 370 m³ / water 7
m³

Te weten:

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):

Zie vorige antwoord.

Elektriciteit hoog (kWh):

Elektriciteit laag (kWh):

Elektriciteit totaal (kWh):



VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Water (m3):	
Stadsverwarming (GJ):	
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	1
Vaste lasten 10 F.	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	
Vaste lasten 10 G.	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	
Heeft u alle canons betaald?	
Is de canon afgekocht?	
Zo ja, tot wanneer?	
Vaste lasten 10 H.	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	
Vaste lasten 10 I.	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Ja
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	Twee, bewoner plus bezoek.
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	158
Garanties 11 A.	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	
Zo ja, welke?	Ik neem aan dat de onderhoudscontracten alarminstallatie en cv-ketels overdraagbaar zijn.



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

Als er (nog) meer te melden blijkt, zal ik dat aan de makelaar doorgeven.



LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- losse (hang)lampen		●	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte kast kantoor, zwart/blauwe kast 1e verdieping, bruine boekenkast en witte kastjes 2e verdieping			●
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- overgordijnen		●	
- vitrages	●		
- rolgordijnen	●		
- lamellen	●		
- jaloezieën	●		
- (losse) horren/rolhorren	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	●		
- laminaat	●		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- (gas)fornuis	●		
- afzuigkap	●		
- magnetron	●		
- oven	●		
- koelkast	●		
- vriezer	●		



LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	●		
- vaatwasser	●		
Keukenaccessoires, te weten			
- Losse magnetron		●	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder		●	
- toiletborstel(houder)		●	
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- jacuzzi/whirlpool	●		
- douche (cabine/scherf)	●		
- wastafel	●		
- planchet	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder		●	
- toiletborstel(houder)		●	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		●	
(Voordeur)bel		●	
Alarminstallatie	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Rookmelders		●	
Zonwering buiten	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		●	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
- boiler	●		

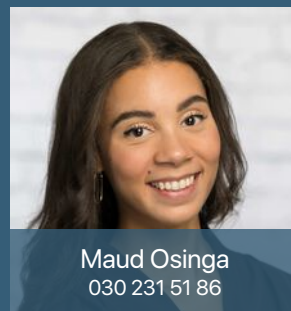
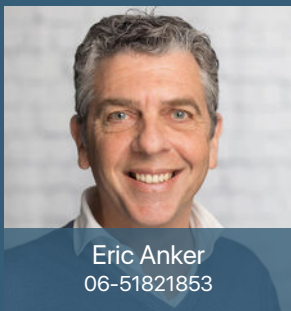


LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten - radiatorfolie	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	●		
Camerabewaking	●		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten - Fietsenrek, compostbak, regenton	●		



ONS TEAM



DIENSTEN

Verkoopbegeleiding



Met onze ervaring sinds 1850, kennis en expertise weten wij precies de juiste potentiële huizenkopers te bereiken. Wij gaan er immers voor dat jij blij bent met de verkoop en de koper blij is met een prachtig nieuw stulpje. En dat in de Utrechtse Binnenstand, Wittevrouwen, Vogelenbuurt, Oudwijk, Wilhelminapark, Rivierenwijk, Oog in Al, Tuindorp en omstreken.

Nieuwbouw



Wij zijn vaak de schakel tussen particulieren en projectontwikkelaars en weten daarbij de woonwensen van potentiële kopers te vertalen naar een juist advies en concrete producten. En dat begint al bij de eerste schets, vaak het moment dat wij betrokken raken bij een project.

Financieel advies



Wij zijn een onafhankelijk intermediair en niet verbonden aan één bepaalde maatschappij. Bij vragen over uw pensioen, krediet of bancaire zaken kunt u bij ons terecht voor een gedegen financieel advies. Wij stellen u als klant centraal waardoor ons advies specifiek is afgestemd op uw persoonlijke situatie.

Verhuur



Als dienstverlener en adviseur in verhuur helpen wij jou met het professioneel onder de aandacht brengen van jouw woning of pand en leiden wij potentiële huurders rond. Daarnaast helpen we bij het opstellen van het huurcontract en assisteren wij bij de eindinspectie – we nemen jouw zorgen graag zoveel mogelijk uit handen. Twijfel wij over jouw potentiële kandidaat? Wij hebben de mogelijkheid tot een NVM-woontoets, waarbij we een potentiële huurder kunnen screenen.

Aankoopbegeleiding



Als jouw aankoopmakelaar duiken wij in de informatie die van belang is bij een aankoop van een woning. We kijken naar de bouwkundige constructie, eventuele ontwikkelingen in de omgeving en erfdienstbaarheden. Zo hoef jij niet al te veel uit te zoeken en kom je niet voor verrassingen te staan.

Lauteslager Bedrijfsmakelaars



Naast een makelaardij voor de gewone particulier, is Lauteslager Makelaars ook bedrijfsmakelaar. En dat komt samen met onze ervaring en kennis sinds 1850 van de vastgoedmarkt in en rondom Utrecht goed van pas.

Taxaties



Onze taxateurs (RMT) taxeren jouw woning op de juiste waarde, waarbij we rekening houden met locatie, perceeloppervlakte, woonoppervlakte en de staat van het pand. Met deze taxatie stellen onze experts een gevalideerd rapport op. Naast onze kennis in NWWI-rapporten, is Lauteslager Makelaars ook bevoegd voor het opstellen van taxatierapporten voor de Rabobank, het NIBC en het RNHB.

Als je meer wilt weten, scan dan de **QR-code**



UW TIEN VRAGEN

Uw tien vragen over bezichtigingen, onderhandelingen en koopovereenkomsten en meer. "Word ik koper als ik de vraagprijs bied" en "Wanneer komt de koop tot stand?", zijn vragen waar veel misverstanden over bestaan. In deze brochure krijgt u antwoord op deze vragen en nog meer veel voorkomende onduidelijkheden in het traject van uw interesse in een woning tot en met het bod dat u doet op een woning. Lees deze informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen.

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet

dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn bijvoorbeeld de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollège, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn NVM-makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar –natuurlijk in overleg met de verkoper- besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag acht en negen). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

De makelaar vraagt een ‘belachelijke’ hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken –roerende zaken bijvoorbeeld- pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om

door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo’n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip ‘optie’ gebruikt. In deze context betekent dit dat een verkopend makelaar bepaalde toezeggingen kan doen aan een belangstellende koper. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financierings- of in gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Zit de makelaarscourtage in de ‘kosten koper’?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid ‘hangt’ aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.



WOONLASTEN IN UTRECHT 2024

Gemeentelijke belastingen

Onroerende zaakbelasting

De tarieven OZB 2023 zijn een percentage van de waarde in het economische verkeer van uw onroerende zaak. Voor woningen gelden andere tarieven dan voor niet-woningen.

Eigenaar woning	0,0790%
Eigenaar niet-woning	0,4270%
Gebruiker niet-woning	0,3449%

Afvalstoffenheffing

Het tarief voor een eenpersoonshuishouden is vastgesteld op € 269,84, het tarief voor een tweepersoonshuishouden op € 335,83, het tarief voor een driepersoonshuishouden € 401,82 en het tarief voor huishouden van 4 of meer personen op € 489,35.

Rioolrecht

Per rioolaansluiting bedraagt deze belasting jaarlijks € 245,77.

Inlichtingen:
Tel.: 030-286 21 00
www.utrecht.nl

Nutsvoorzieningen

U kunt zelf kiezen bij welke aanbieder u uw energie afneemt (m.u.v. stadsverwarming).
Via www.energieprijzen.nl kunt u alle aanbieders in Nederland vergelijken.

Water

Vitens
Tel.: 0900-0650
www.vitens.nl

Parkeervergunning

Zone A1: 1ste	€ 153,87	per kwartaal
Zone A2: 1ste	€ 90,93	per kwartaal
Zone A2: 2de	€ 227,31	per kwartaal
Zone B1: 1ste	€ 39,60	per kwartaal
Zone B2: 2de	€ 98,97	per kwartaal

Inlichtingen:
Tel.: 030-286 00 00
www.utrecht.nl



ALGEMENE INFORMATIE

Zodra er een overeenstemming is over de prijs, opleveringsdatum en andere voorwaarden zal door Lauteslager Makelaars een koopovereenkomst worden opgemaakt conform het model van de NVM, met de gebruikelijke voorwaarden, onder meer bevattende de navolgende clausules:

Notaris:

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld)

Energielabel:

De woning zal - indien mogelijk - met energielabel geleverd worden.

Nutsbedrijven:

Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat 14 dagen voor eigendomoverdracht de mutatie moet worden gemeld bij de nutsbedrijven.

Waarborgsom:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt uiterlijk binnen 5 weken na het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom gestort bij de notaris een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Oplevering:

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten:

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Bedenktijd en ondertekenen koopovereenkomst:

Koper verplicht zich tot het ondertekenen van de koopovereenkomst binnen een periode van 5 dagen nadat de verkoper de akte heeft ondertekend.





LAUTESLAGER

— Makelaars sinds 1850 —

Catharijnesingel 100

3511 GV - Utrecht

030-2315186

info@lautestlager.nl

lautestlager.nl

