




LAUTESLAGER

Makelaars sinds 1850




UTRECHTSE HEUVELRUG 88

VRAAGPRIJS € 600.000 K.K.

120 m² 

143 m² 

4 (4 Slaapkamers) 





KENMERKEN

Overdracht

| | |
|-------------|----------------|
| Koopprijs | € 600.000 k.k. |
| Status | Beschikbaar |
| Aanvaarding | In overleg |

Bouw

| | |
|--------------------|---------------------|
| Woonoppervlakte | 120 m ² |
| Perceeloppervlakte | 143 m ² |
| Inhoud | 485 m ³ |
| Type object | 2-onder-1-kapwoning |
| Soort bouw | Eengezinswoning |
| Bouwjaar | 2006 |

Isolatievormen

Dubbel glas

Tuin

| | |
|-----------|-------------|
| Tuintypen | Achtertuint |
| Hoofdtuin | Achtertuint |
| Positie | Oost |

CV ketel

2006

Combiketel

Ja

Eigendom

Eigendom



OMSCHRIJVING

Bekijk ook de woonvideo voor een volledige indruk van deze bijzondere 2-onder-1-kapwoning met dakterras en garage!

Wonen in een verrassend ruime, lichte en energiezuinige 2-onder-1-kapwoning, compleet met eigen garage, besloten tuin en groot dakterras, gelegen in de populaire wijk 'De Hoven' in Vleuterweide? Dat kan!

Welkom in jouw nieuwe thuis, aan de Utrechtse Heuvelrug 88, waar het natuurlijke licht een warme sfeer creëert. Deze woning met energielabel A beschikt over een complete keuken, met eiland, een gezellige woonkamer, drie ruime slaapkamers en een praktische ruimte voor wassen, drogen en strijken. Op de bovenste verdieping kunnen, indien gewenst, twee werk-/slaapkamers worden gerealiseerd door het plaatsen van een grote dakkapel en scheidingswanden.

De fraaie, besloten achtertuin biedt een rustige plek om te ontspannen. Een bijzonder kenmerk van de woning is het royale zuidwest-georiënteerde dakterras (zon vanaf de middag tot laat in de avond) zonder inkijk van burens of de omgeving.

Stap de deur uit en ontdek de charme van de kindvriendelijke wijk 'De Hoven', gebouwd in Oudhollandse stijl met veel groen in de openbare ruimte. Deze wijk wordt beschouwd als een van de mooiste en meest gewilde woonomgevingen in Midden-Nederland.

De woning is omgeven door alle dagelijkse voorzieningen op 2-5 minuten loopafstand, zoals het gezondheidscentrum (huisarts, fysiotherapeut, tandarts, logopedist, apotheek, consultatiebureau), winkelcentrum Vleuterweide (meer dan 30 winkels, bibliotheek, 3 supermarkten, 5 restaurants), diverse kinderopvanglocaties, basisscholen, middelbare scholen, sportfaciliteiten en een speeltuin. Binnen 10 minuten wandelen ben je in het grote Maximapark, en binnen 10-15 minuten fietsen bereik je Kasteel de Haar in Haarzuilens of het recreatiegebied de Haarrijnse Plas. Alles is binnen handbereik!

Ook de bereikbaarheid is uitstekend, zowel met het openbaar vervoer (bushalte tegenover de woning, waarmee je binnen 25 minuten op Utrecht Centraal bent; station Vleuten ligt op 10 minuten lopen) als met de auto (de A2 en A12 zijn binnen 5-10 minuten bereikbaar).

INDELING

Begane grond: In de hal word je verrast door een prachtige gepolijste vloer die doorloopt in de woonkamer. De vloerverwarming op de gehele begane grond zorgt voor comfort en is energiezuinig. In de hal vind je een ruime garderobekast, een toilet met fonteintje en de meterkast. Vanuit de hal kom je in de royale woonkamer met aansluitende keuken en een grote praktische trapkast. De lichte, tuingerichte woonkamer heeft een grote glaspartij met openslaande deuren naar de besloten achtertuin. Dankzij de hoge raampartij aan de voorzijde is er veel lichtinval in de woonkamer, terwijl de Luxaflex Duette-gordijnen het licht gemakkelijk regelen.

De keuken beschikt over een grote koelkast, combimagnetron en een inductiekookplaat met verlichte afzuigkap. In het eiland vind je de vriezer en vaatwasser. Alle apparatuur is van het merk NEFF. De keuken biedt veel opbergruimte, met een kast en vier brede lades. Het zijraam bij de keuken kan volledig worden geopend en is voorzien van een Luxaflex schuifhor.



OMSCHRIJVING VERVOLG

De tuin is stijlvol aangelegd, biedt rust en een mooie natuurlijke omgeving, en is uitgerust met een automatisch bewateringssysteem dat ook het dakterras van water voorziet. De ruime garage heeft een groot opbergplateau, een op afstand bedienbare elektrische kanteldeur, en een loopdeur naar de tuin (de 14 m² van de garage tellen niet mee bij het woonoppervlak). Aan de voorzijde is een praktische plek om fietsen op eigen terrein te stallen.

Eerste verdieping: Op de eerste verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers en een volledig vernieuwde badkamer (2019). De hoofdslaapkamer aan de achterzijde heeft een grote, mooi ingerichte kast met verlichting, waarvan de deuren desgewenst eenvoudig aangepast kunnen worden naar een andere stijl. De ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning dient momenteel als dubbele werkkamer. De hoofdslaapkamer heeft een verduisterend Luxaflex rolgordijn; de andere slaapkamer is voorzien van een Luxaflex rolgordijn en schuifhor in de deur. De vloeren zijn afgewerkt met laminaat, en de trap is recentelijk opnieuw bekleed.

De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een ligbad met douche, een wastafelmeubel met spiegelkast en verlichting, een designradiator en het tweede toilet. Het ruime dakterras op het zuidwesten biedt volop zon en privacy.

Tweede verdieping: De tweede verdieping is momenteel ingericht als een grote ruimte die kan dienen als derde slaapkamer. Hier bevindt zich ook de handige was- en strijkrimte, afgescheiden door schuifpanelen. De vloer is afgewerkt met laminaat. De cv-ketel en mechanische ventilatie zijn vakkundig weggewerkt. Aan beide zijden zijn grote en goed toegankelijke knieschotten, die ook met laminaat zijn afgewerkt en die opvallend veel bergruimte bieden. De ruimte is gemakkelijk in twee kamers te splitsen, die met een dakkapel aan de achterzijde nog vergroot kan worden.

BIJZONDERHEDEN

- Ruime woning met dakterras en garage in een gewilde, centraal gelegen woonwijk
- Woonoppervlak: 120 m²
- Overige inpandige ruimte (garage): 14 m²
- Voortuin, achtertuin en dakterras: 91 m² (14 + 43 + 34 m²)
- Perceelgrootte: 143 m²
- Energielabel: A
- Bouwjaar: 2006
- Buitengevels en deuren professioneel geschilderd in 2020; binnenwerk in 2019
- Grote woonkamer met keuken en zicht op een stijlvol aangelegde tuin
- Eigen garage en extra parkeergelegenheid in de directe omgeving
- Groot en zonnig dakterras
- Drie ruime slaapkamers, eventueel uit te breiden met een 4e slaap-/werkkamer op de tweede verdieping
- Winkels, gezondheids- en sportvoorzieningen, basis- en middelbare scholen, bus en trein allemaal op loopafstand
- Uitstekende bereikbaarheid van A2 en A12 uitvalswegen
- Inclusief alle raambekleding, Hue-verlichting, alle meubels en luxe Miele wasmachine en warmtepompdroger (2019)
- 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. e tekst van de NVM koopovereenkomst, alsmede de extra clausules, zijn op verzoek beschikbaar
- Oplevering in overleg

Interesse in deze woning? Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee.



OMSCHRIJVING VERVOLG

Please check out the house video for a complete impression of this unique semi-detached house with roof terrace and garage!

Living in a surprisingly spacious, bright, and energy-efficient semi-detached house, complete with its own garage, private garden, and large rooftop terrace, located in the popular neighborhood of 'De Hoven' in Vleuterweide? This can be yours now!

Welcome to your new home at Utrechtse Heuvelrug 88, where natural light creates a warm atmosphere. This energy label A house features a fully equipped kitchen, a cozy living room, three spacious bedrooms, and a practical area for washing, drying, and ironing. On the top floor, if desired, two work/bedrooms can be created by adding a large dormer and partition walls.

The beautifully landscaped, cosy backyard offers a peaceful place to relax. A special feature of the house is the generous southwest-oriented rooftop terrace (with sun in the afternoon and evening), without any overlooking by neighbors or surroundings.

Step outside and discover the charm of the child-friendly neighborhood 'De Hoven', built in the Old Dutch style with plenty of greenery in public spaces. This neighborhood is considered one of the most beautiful and desirable residential areas in Central Netherlands.

The house is surrounded by all daily amenities within a 2-5 minute walk, including the health center (doctor, physiotherapist, dentist, speech therapist, pharmacy, consultation bureau, etc.), Vleuterweide shopping center (over 30 shops, library, 3 supermarkets, 5 restaurants), various childcare facilities, primary and secondary schools, sports facilities, and a playground. Within a 10-minute walk, you can reach the large Maximapark, and within a 10-15 minute bike ride, you can visit Castle de Haar in Haarzuilens or the Haarrijnse Plas recreational area.

The accessibility is excellent as well, both by public transport (bus stop opposite the house, which takes you to Utrecht Central Station in 25 minutes; Vleuten station is only a 10 minute walk) and by car (both the A2 and A12 highways are reachable within 5-10 minutes).

LAYOUT

Ground floor: In the hallway, you'll be welcomed by a beautiful, polished floor that extends into the living room. The underfloor heating throughout the ground floor provides comfort and energy efficiency. The hallway also features a spacious coat closet, a toilet with a sink, and the utility closet. From the hallway, you enter the spacious living room with an adjoining kitchen and a practical large stair cupboard.

The bright, garden-facing living room has a large glass section with French doors leading to the private backyard. Thanks to the high windows at the front, the living room is filled with natural light, while the Luxaflex Duette blinds provide easy light control.

The kitchen is equipped with a large refrigerator, combi microwave, and an induction cooktop with an illuminated hood. The kitchen island houses the freezer and dishwasher. All appliances are from the NEFF brand. The kitchen offers plenty of storage space, with a cabinet and four wide drawers. The side window in the kitchen can be fully opened and is fitted with a Luxaflex sliding insect screen.

The garden is beautifully landscaped, offering peace and a lovely natural setting. It also comes equipped with an automatic irrigation system that also waters the rooftop terrace.



OMSCHRIJVING VERVOLG

The spacious garage has a large storage platform, an electrically operated garage door with remote control and a door to the back yard (the 14m² are not part of the living m²). At the front, there is a practical spot for storing bicycles on your own property.

First floor: On the first floor, there are two spacious bedrooms and a fully renovated bathroom (2019). The master bedroom at the rear has a large, beautifully organized closet with lighting. The spacious bedroom at the front of the house is currently used as an double office. The master bedroom features a Luxaflex blackout roller blind, while the other bedroom is equipped with a Luxaflex roller blind and sliding insect screen on the door. The floors are finished with laminate, and the staircase has been recently reupholstered.

The bathroom is fully tiled and includes a bathtub with shower, a washbasin with a mirrored cabinet and lighting, a designer radiator, and a second toilet.

The large southwest-facing rooftop terrace offers plenty of sun and privacy.

Second floor: The second floor is currently set up as a large space that can serve as a third bedroom. There is also a convenient laundry and ironing area, separated by sliding panels. The floor is finished with laminate. The central heating boiler and mechanical ventilation are skillfully concealed. On both sides, there are large and easily accessible knee walls, also finished with laminate, which provide a surprising amount of storage space. The space can easily be split into two rooms, which can be further enlarged with a dormer.

DETAILS

- Spacious house with roof terrace and garage in a highly desirable, centrally located neighborhood
- Living space: 120 m²
- Other indoor space (garage): 14 m²
- Front yard, backyard and rooftop terrace: 91 m² (14 + 43 + 34 m²)
- Plot size: 143 m²
- Energy label: A
- Year of construction: 2006
- Exterior walls and doors professionally painted in 2020; interior painted in 2019
- Large living room with kitchen and view of a beautifully landscaped garden
- Private garage and parking space in the immediate vicinity
- Large and sunny rooftop terrace
- Three spacious bedrooms, with the option to add a fourth bedroom/office on the second floor
- Shops, health and sports facilities, primary and secondary schools, bus, and train all within walking distance
- Excellent accessibility to A2 (North-South) and A12 (East-West) highways
- Includes all window coverings, Philips Hue lighting, all furniture, and a luxury Miele washing machine and heat pump dryer (2019)
- Seller expressly reserves the right of award at all times
- The purchase agreement is concluded on the basis of an NVM purchase agreement, in which additional clauses can be included (if applicable), such as the NEN2580 Measurement Instruction, age clause, financing reservation, notary costs. - The text of the NVM purchase agreement, as well as the additional clauses, are available on request
- Delivery in consultation

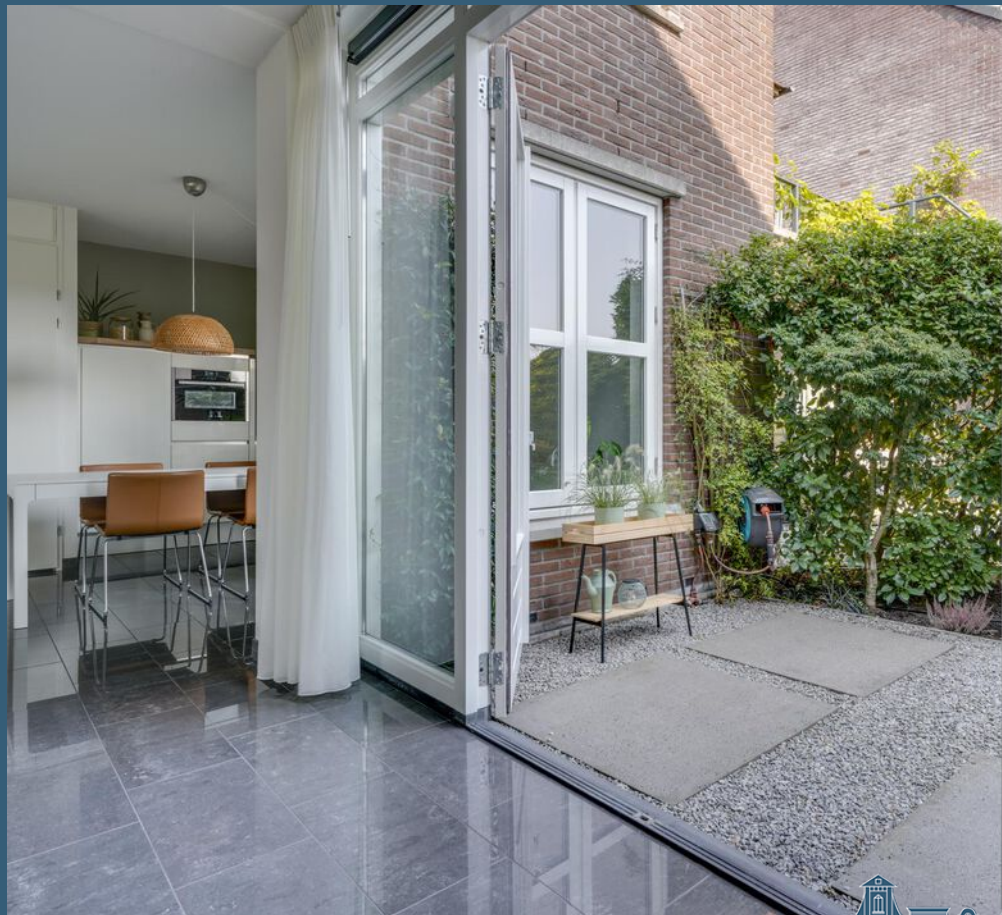
Interested in this property? Bring your own NVM real estate agent.







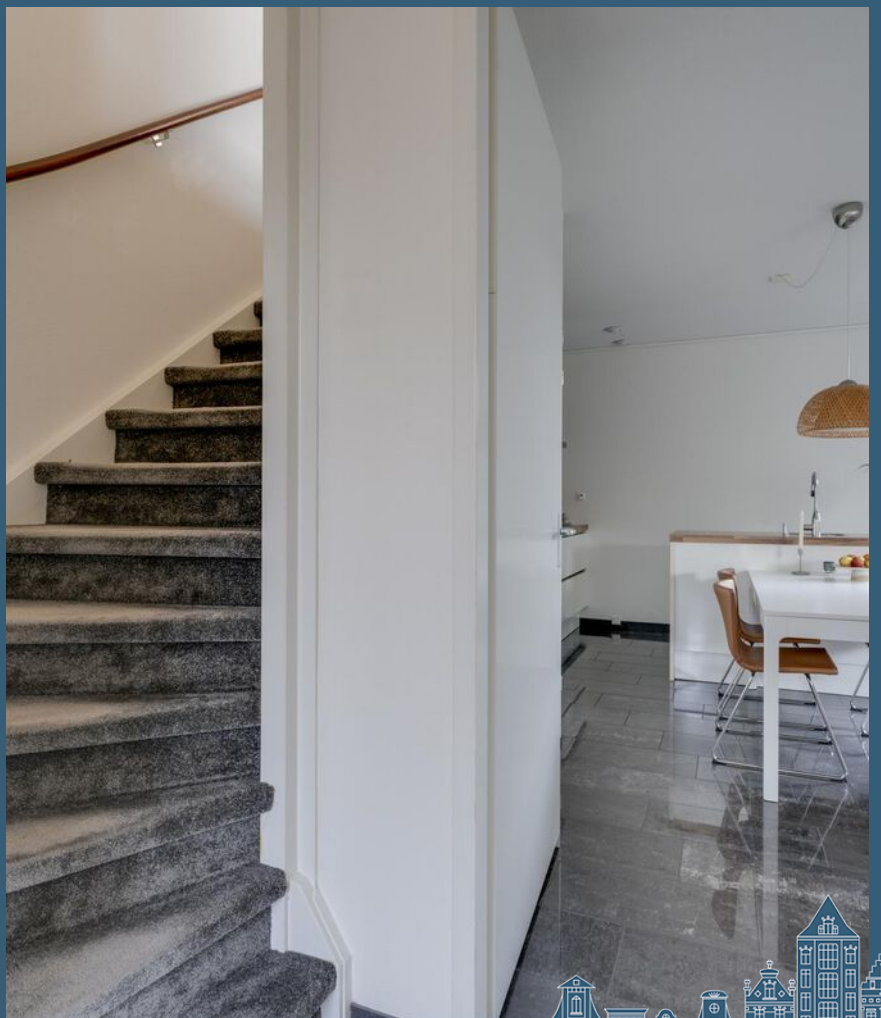




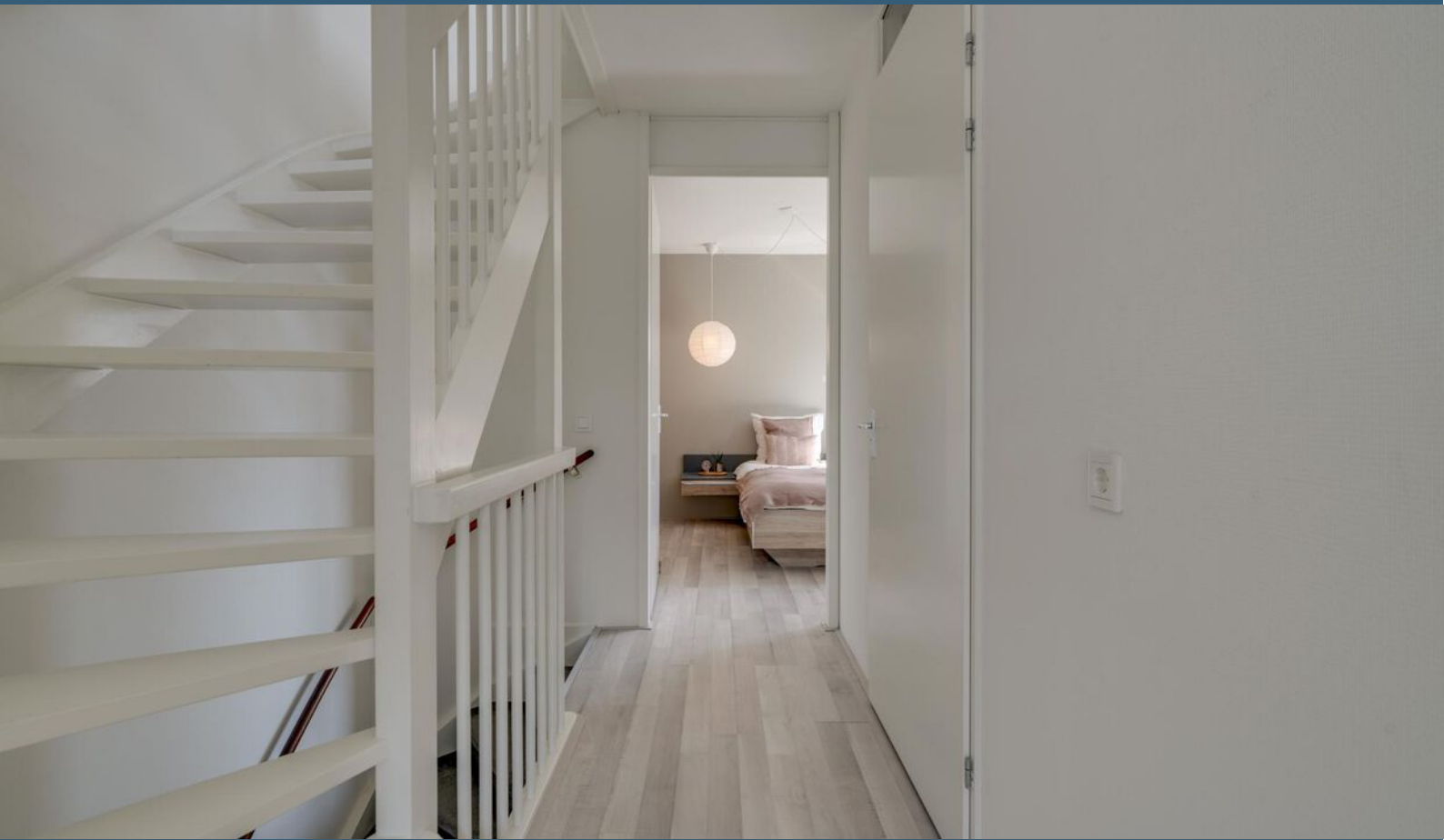






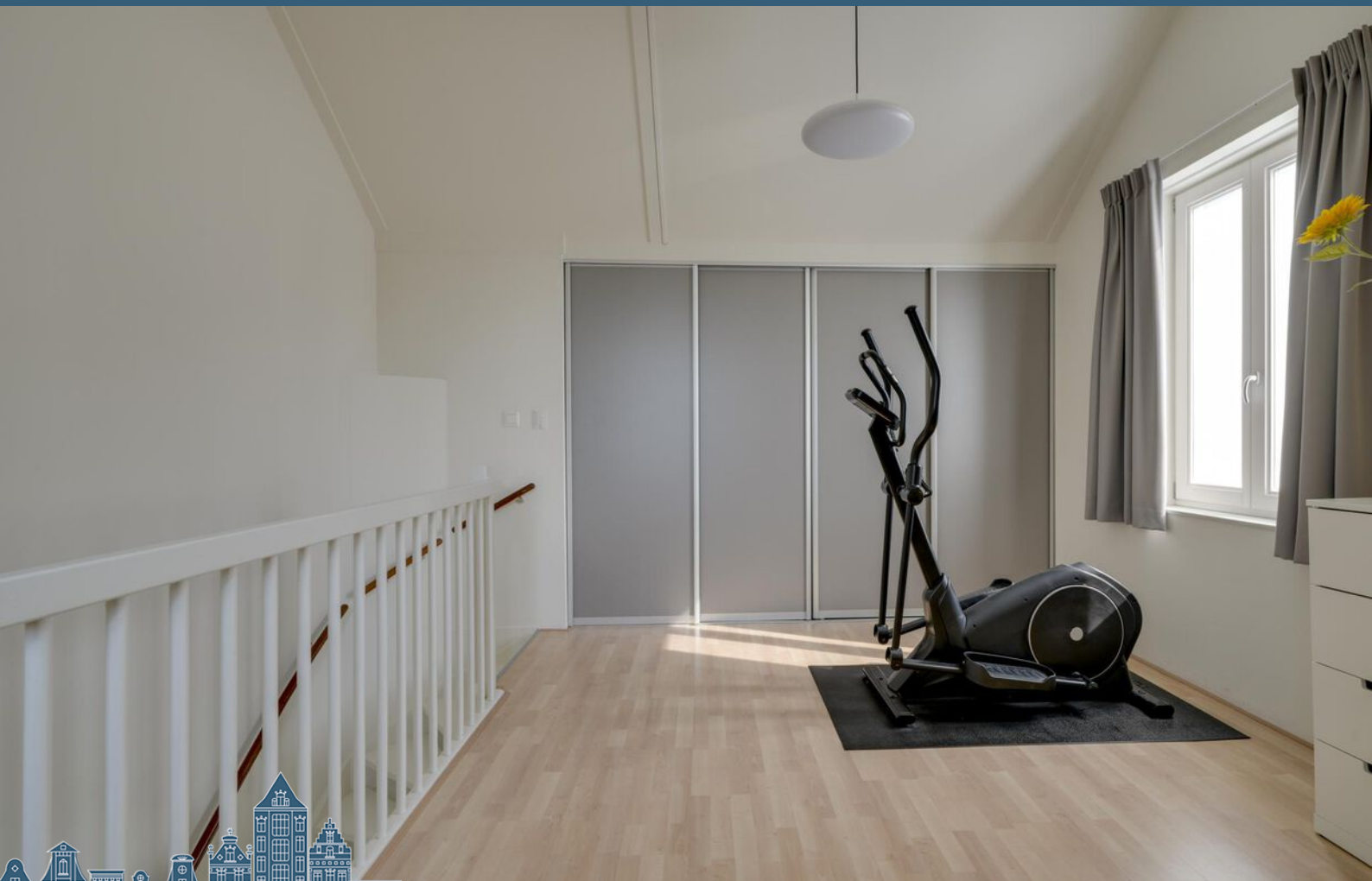
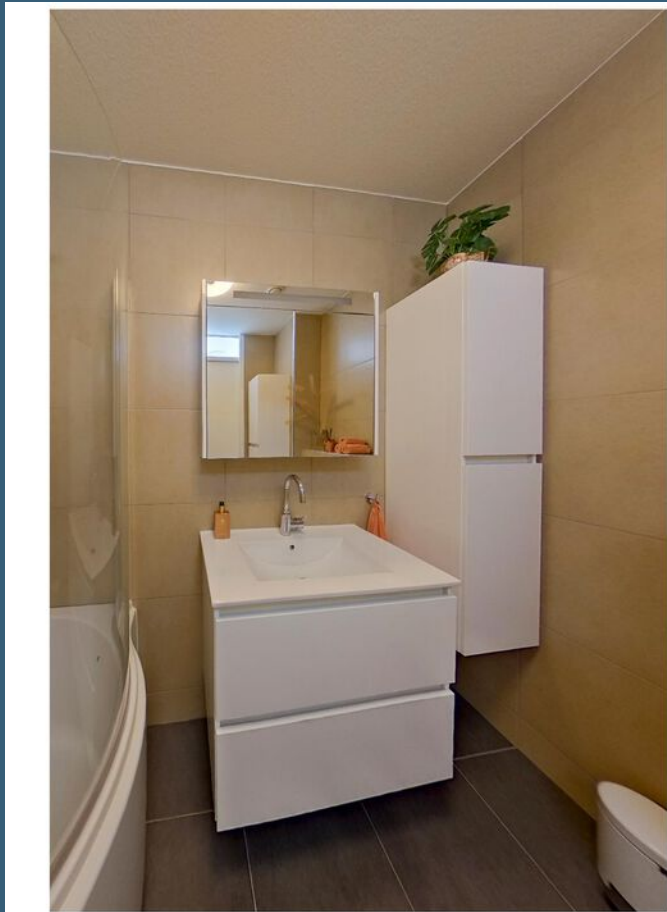
























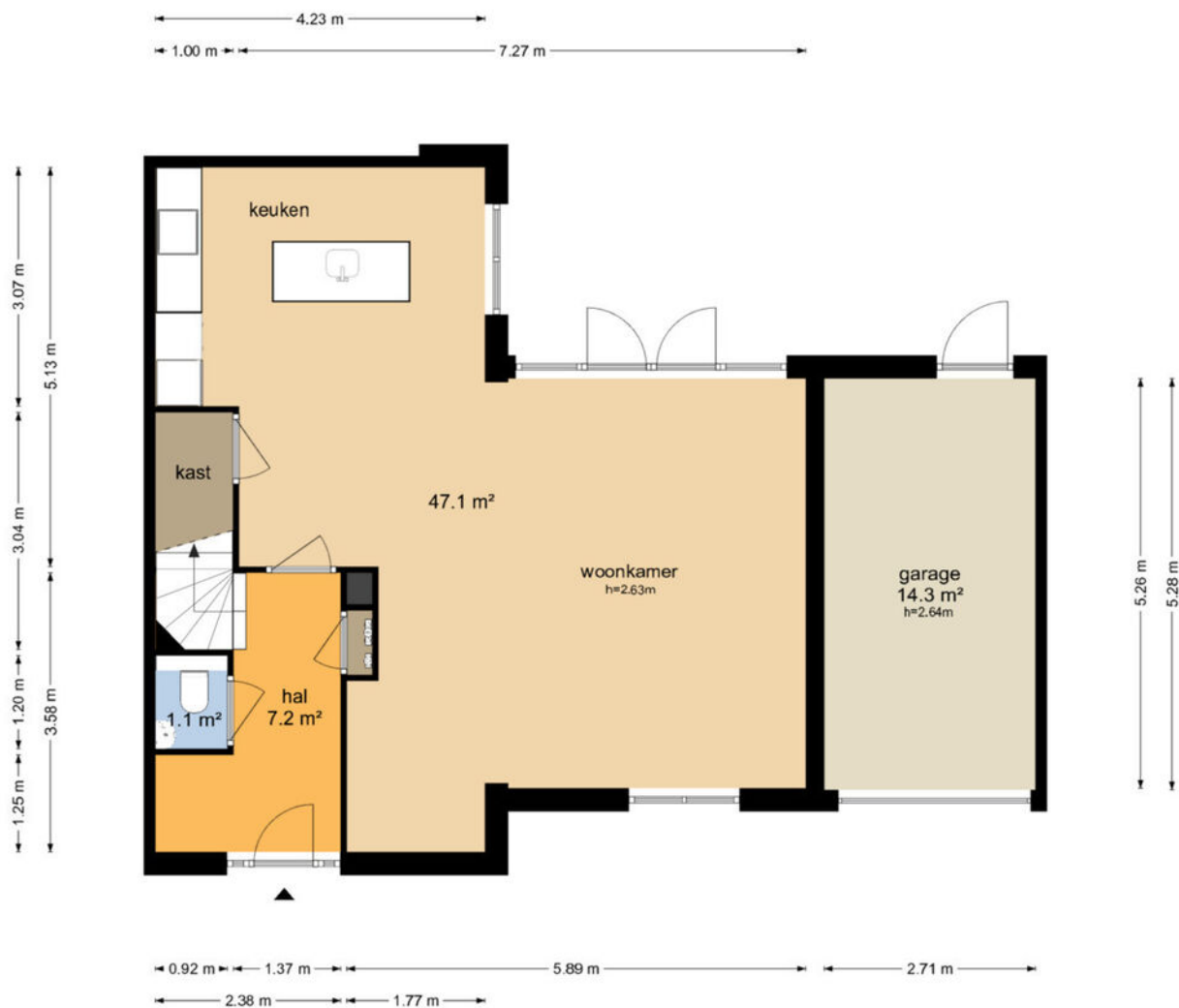


PLATTEGROND



PLATTEGROND

Utrechtse Heuvelrug 88 - Vleuten Begane Grond



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



PLATTEGROND

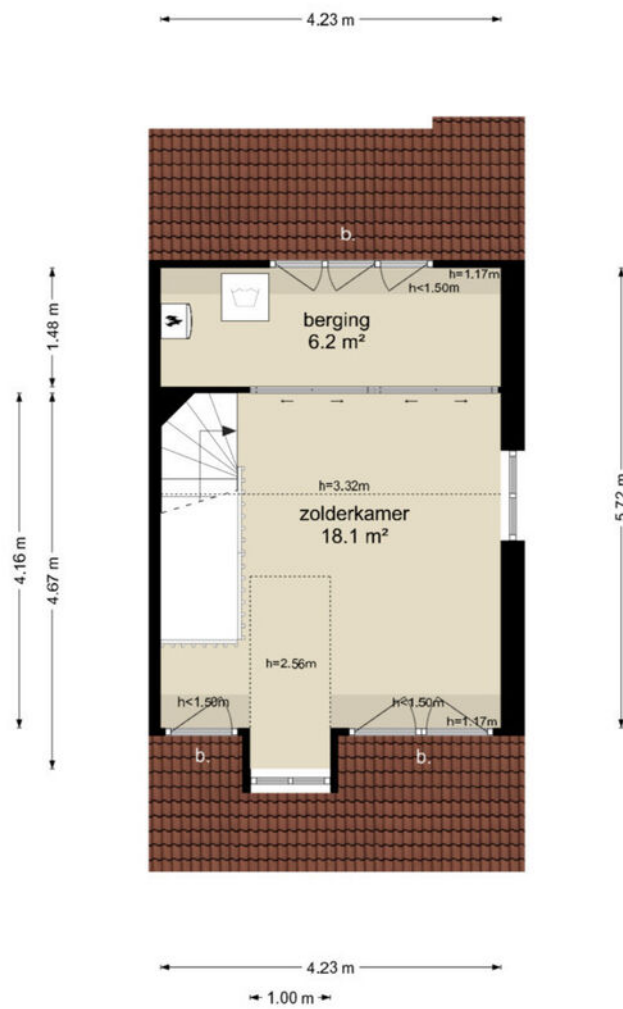
Utrechtse Heuvelrug 88 - Vleuten Eerste Verdieping



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



Utrechtse Heuvelrug 88 - Vleuten Tweede Verdieping



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



PLATTEGROND

Utrechtse Heuvelrug 88 - Vleuten Tweede Verdieping

Voorbeeld optie 2 kamers



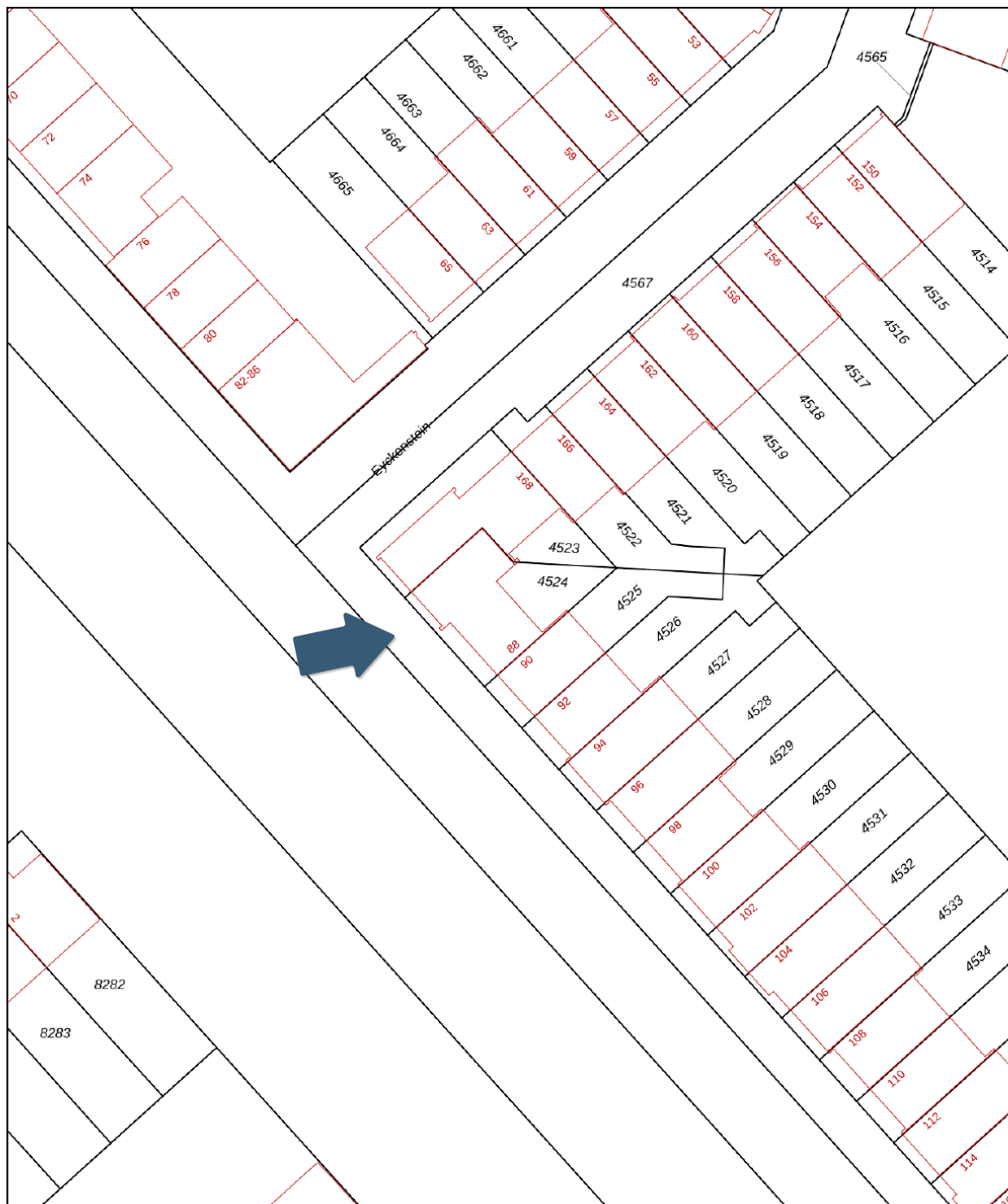
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MOsinga



0 5 10 15 20 25m

| | | |
|--|---|---|
| <p>12345 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>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vleuten</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 4524</p> <p>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.</p> |  |
|--|---|---|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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?
Zo ja, welke?

Nee

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.)
Zo ja, welke zijn dat?

Nee

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.)
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Nee

Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?
Zo ja, graag nader toelichten:

Nee

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?
Zo ja, welke grond?

Nee

Bijzonderheden 1 F.

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (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)
Zo ja, welke?

Nee

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

Bijzonderheden 1 H.



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

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?

Nee

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?

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

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.



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

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 erfdiensbaarheden, 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

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

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

Woning

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.



VRAGENLIJST

| Vraag | Antwoord |
|---|---|
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Zo ja, waar? | Nee |
| Gevels 2 B. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Zo ja, waar? | Nee |
| Gevels 2 C. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels 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 van de gevels zijn er niet geïsoleerd? | Ja Niet bekend 2006, met hetgeen standaard was in 2006 Nee Ja |
| Gevels 2 D. Zijn de gevels ooit gereinigd? Zo ja, volgens welke methode en wanneer? | Nee |
| Dak(en) 3 A. Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: Overige daken: | N.V.T. 2006 |
| Dak(en) 3 B. Heeft u last van daklekkages (gehad)? Zo ja, waar? | Nee |
| 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? | Nee |



VRAGENLIJST

| Vraag | Antwoord |
|---|--|
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? | |
| 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: | Nee |
| Overige daken: | |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | 2006, met hetgeen standaard was in 2006 |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | Nee |
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: | Nee |
| Overige daken: | Ja |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? | N.V.T. |
| 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) | Hout |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 B. | |
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? | 2020 |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? | Ja |
| Zo ja, door wie? | www.hatt-onderhoud.nl |
| 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 |



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

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

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

Zo ja, welk type glas?

HR

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

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

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?

Nee

Zo ja, waar?

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?

Nee

Zo ja, waar?

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.

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

Nee



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Niet bekend

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?

Niet bekend

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?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Zo ja of soms, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

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

Nee

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

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

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)

Combiketel

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja

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



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

| | |
|---|-------------|
| Merk van de installatie(s): | Vaillant |
| Type(nummer) van de installatie(s): | hrPro Combi |
| Installatiedatum van de installatie(s): | 04-01-2006 |
| Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? | 23-9-2024 |
| Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? | Ja |
| Zo ja, door wie? | Feenstra |

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? | |

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 | N.V.T. |
| Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? | |
| Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? | Begane grond |
| Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? | N.V.T. |

Installaties 7 G.



VRAGENLIJST

| Vraag | Antwoord |
|---|-------------|
| Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Zo ja, welke? | Nee |
| 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? | |
| 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? | N.V.T. |
| Installaties 7 J. | |
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? | N.V.T. |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? | Niet bekend |
| Installaties 7 K. | |



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

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

Nee

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

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?

Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

2019

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

2019

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?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

5 jaar

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

5 jaar



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

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

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?

Nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

2007

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

2007, inductiekookplaat 2019

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

2006

Diversen 9 B.



VRAGENLIJST

| Vraag | Antwoord |
|-------|----------|
|-------|----------|

| | |
|--|-----|
| 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.) | Nee |
|--|-----|

Zo ja, welke en waar?

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?

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

Diversen 9 I.

| | |
|--|-----|
| Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? | Nee |
|--|-----|

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

| | |
|--------------------------------------|-------|
| Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? | N.v.t |
|--------------------------------------|-------|

Diversen 9 J.



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

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.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?

Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

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 aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Nee

Zo ja, welke ver-/aantouwingen?

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Nee

Zo ja, welke?

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?

Ja

Zo ja, welke label?

A

Vaste lasten 10 A.



VRAGENLIJST

| Vraag | Antwoord |
|--|------------|
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? | 485 |
| Belastingjaar? | 2024 |
| Vaste lasten 10 B. | |
| Wat is de WOZ-waarde? | 575000 |
| Peiljaar? | 01-01-2023 |
| Vaste lasten 10 C. | |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? | 442 |
| Belastingjaar? | 2024 |
| Vaste lasten 10 D. | |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 633 |
| Belastingjaar? | 2024 |
| Vaste lasten 10 E. | |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: | 171 |
| Elektra: | 76 |
| Water: | 18 |
| Stadsverwarming: | 0 |
| Anders: | N.V.T. |
| Te weten: | 0 |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³): | 1288 |
| Elektriciteit hoog (kWh): | 1379 |
| Elektriciteit laag (kWh): | 1404 |
| Elektriciteit totaal (kWh): | 2783 |
| Water (m3): | 89 |
| Stadsverwarming (GJ): | 0 |
| Anders: | N.V.T. |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: | 2 |
| Vaste lasten 10 F. | |
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) | Nee |
| Zo ja, welke? | |



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

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?

0

Heeft u alle canons betaald?

N.v.t

Is de canon afgekocht?

N.v.t

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?

Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?

Nee

(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke?

Nadere informatie 12 A.

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

N.V.T.



LIJST VAN ZAKEN

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Designradiator(en) | ● | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | ● | | |
| - losse (hang)lampen | ● | | |
| - Alle verlichting, inclusief Hue lampen en armaturen en Hue Hub / All lighting, including Hue lights and lamps and Hue hub | ● | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Kast in hal, TV/Audio meubel en dressoir in woonkamer, 2 kasten in studeerkamer, grote kledingkast in master slaapkamer, kast op 2e verdieping / Cupboard in hall, TV/Audio cupboard and sideboard in living room, 2 cupboards in study room, large wardrobe in master bedroom, cupboard on 2nd floor | ● | | |
| - Alle planken in trapkast / All shelves in storage room under staircase | ● | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | ● | | |
| - vitrages | ● | | |
| - rolgordijnen | ● | | |
| - jaloezieën | ● | | |
| - (losse) horren/rolhorren | ● | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | ● | | |
| - laminaat | ● | | |
| - plavuizen | ● | | |
| Overig, te weten | | | |
| - schilderij ophangstelsel | ● | | |
| - Orbi wireless internet systeem met backhaul vanuit meterkast naar studeerkamer via Internet over stroomleiding / Orbi internet system with backhaul from utility cupboard to study room via internet via powerline | ● | | |
| - Volledig elektrisch bed met matrassen / Fully articulated bed with mattress | ● | | |
| - Miele WCH 370 wasmachine / washing machine (2019) + Miele TCJ690WP droger / dryer (2019) | ● | | |
| - Elektrische garagedeuropener met afstandsbediening / Electrical garage door opener with remote control | ● | | |



LIJST VAN ZAKEN

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ● | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | ● | | |
| - afzuigkap | ● | | |
| - combi-oven/combimagnetron | ● | | |
| - koelkast | ● | | |
| - vriezer | ● | | |
| - vaatwasser | ● | | |
| - Uitloop met verlichting / Spout with lighting | ● | | |
| - Dyson vacuum cleaner | ● | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | ● | | |
| - toiletrolhouder | ● | | |
| - toiletborstel(houder) | ● | | |
| - fontein | ● | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | ● | | |
| - douche (cabine/scherm) | ● | | |
| - wastafel | ● | | |
| - wastafelmeubel | ● | | |
| - toiletkast | ● | | |
| - toilet | ● | | |
| - toiletrolhouder | ● | | |
| - toiletborstel(houder) | ● | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | ● | | |
| (Voordeur)bel | ● | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ● | | |
| Rookmelders | ● | | |
| (Klok)thermostaat | ● | | |



LIJST VAN ZAKEN

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | ● | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | ● | | |
| Waterslot wasautomaat | ● | | |
| Warmwatervoorziening, te weten - CV-installatie | ● | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | ● | | |
| Beplanting | ● | | |
| Bewateringsinstallatie van Gardena in tuin en dakterras / Watering system from Gardena in garden and roof terrace | ● | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | ● | | |
| De sensor-buitenverlichting bij de voordeur werkt niet altijd omdat de straatverlichting te sterk is :-) | ● | | |
| | | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten - (sier)hek | ● | | |



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 bieder 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

