

Te koop



Admiraal van Gentstraat 67
Utrecht

Vraagprijs € 1.250.000 k.k.



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
178 m²

ACHTERTUIN
71 m²

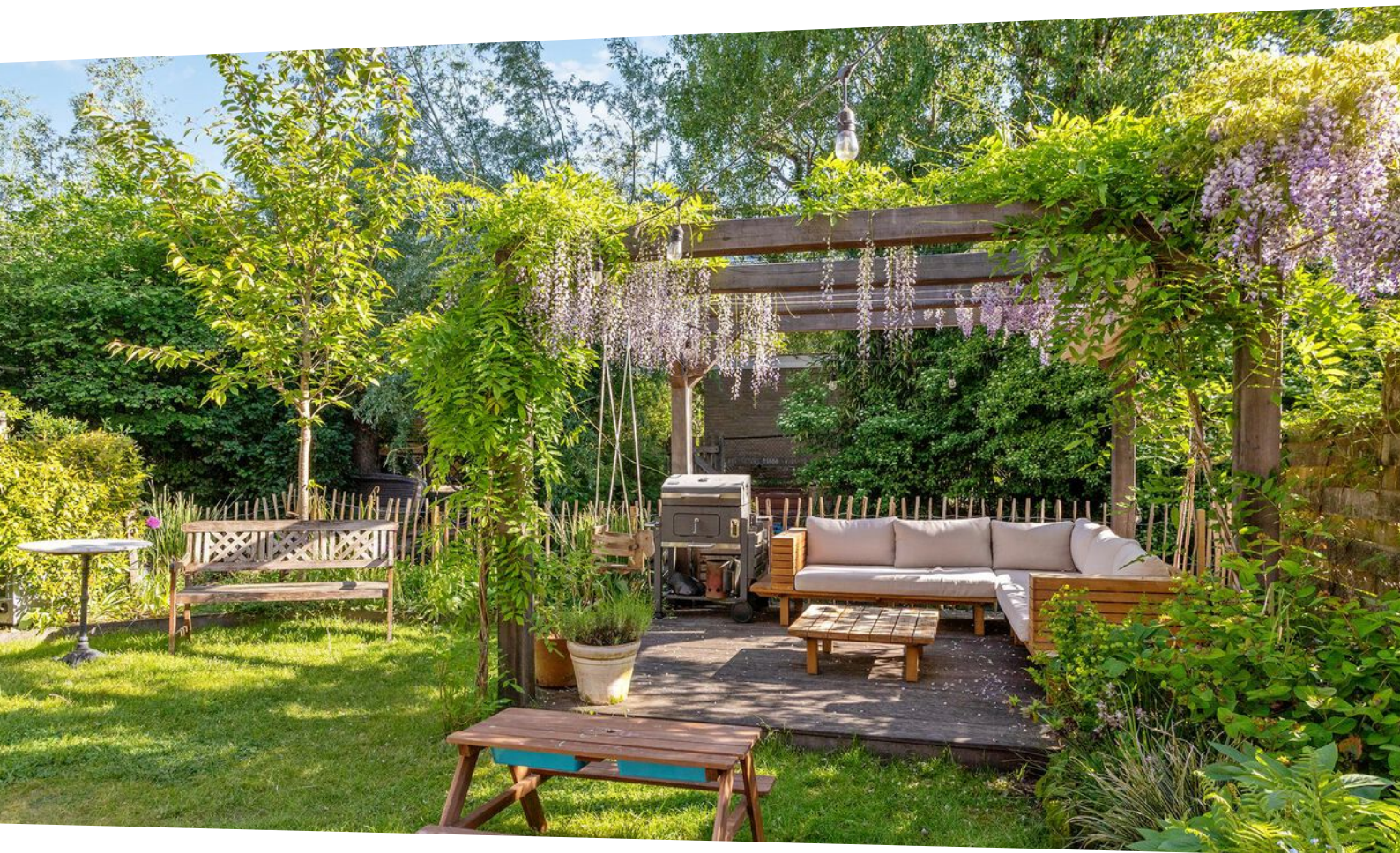
INHOUD
653 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
2

BOUWJAAR
1922

ENERGIELABEL
A++





Omschrijving

Een woning waar werkelijk alles klopt – die kom je maar zelden tegen. Maar dit is er zo één. De huidige bewoners hebben hier met liefde en visie een droomplek gecreëerd waarin comfort, esthetiek en duurzaamheid moeiteloos samenkomen. Alles klopt: de sfeer, de indeling, de materialen én de ligging.

Indeling:

Wonen:

Via je eigen voordeur stap je binnen in een ruime entree met een prachtige houten visgraatvloer en stijlvolle, ingebouwde kasten. Deze verzorgde ontvangsthal geeft meteen een voorproefje van wat je verderop mag verwachten: een woning waar licht, luxe en stijl naadloos samenkomen. In 2022 is het hele huis van top tot teen vernieuwd, met een afwerking die zo strak en doordacht is dat het voelt alsof je een designmagazine binnenstapt.

Aan de achterzijde ligt de royale woonkamer, waar de imposante glazen pui direct in het oog springt. Dankzij de hoge ramen en grote schuifpuien stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen en voelt het alsof je midden in het groen zit.

Midden in de ruimte vind je de verlaagde zithoek – een architectonisch statement dat zowel sfeer als intimiteit toevoegt. Het zitgedeelte ligt verdiept in de vloer, waardoor er als vanzelf een knusse cocon ontstaat binnen de royale open leefruimte. De ronde afwerkingen, ingebouwde banken en warme materialen maken het tot een plek waar je je direct thuis voelt.

De eethoek is strategisch gepositioneerd aan de tuinzijde: een lichte, uitnodigende plek die perfect aansluit bij het open karakter van de leefruimte. Binnen en buiten lopen hier vloeiend in elkaar over.

De keuken is een absolute eyecatcher – strak, uitnodigend en functioneel. Het keukeneiland met zitplekken maakt het de ideale plek voor zowel koken als samenzijn. De combinatie van hout, wit tegelwerk en open planken geeft de keuken een eigentijds en warm karakter. Hier voel je dat over elk detail is nagedacht. Bovendien is de keuken van alle gemakken voorzien, met hoogwaardige inbouwapparatuur, een Quooker en een stijlvolle wijnklimaatkast.

Daarnaast is er nog een bijkeuken aanwezig: slim ingedeeld met ingebouwde vriezer, wasmachine en droger, maar ook voldoende kastruimte, een spoelbak en een ruim werkblad – praktisch in gebruik, zonder concessies aan stijl.

Voor wie thuiswerkt of een rustige plek zoekt voor studie of hobby is er een aparte werkkamer, direct toegankelijk vanuit de woonkamer – een fijne, afgeschermdede ruimte met veel rust.

Slapen:

De woning beschikt over twee prachtig afgewerkte slaapkamers, beide voorzien van de kenmerkende houten visgraatvloer en een rustige, warme sfeer die perfect aansluit bij de rest van het interieur.

De hoofdslaapkamer is een oase van rust en comfort. De zachte kleurtinten, het natuurlijke licht en de fraai afgewerkte boogdoorgang naar de op maat gemaakte inbouwkasten geven de kamer een luxueuze uitstraling.

De tweede slaapkamer is met evenveel aandacht ingericht en straalt rust en geborgenheid uit. Het gezellige hoekje bij het raam biedt ruimte voor een leesstoel, werkplek of speelse invulling – net wat past bij de woonwens.

Sanitair:

De woning beschikt over twee stijlvol afgewerkte badkamers en een separaat toilet – elk met een eigen sfeer en indeling, maar samen één harmonieus geheel.

De eerste badkamer is heerlijk ruim en uitgerust met een vrijstaand ligbad, een royale inloop regendouche en een elegant wastafelmeubel. De combinatie van zachte kleurtinten, lichte wandtegels en verfijnde messing details creëert een ontspannen, bijna spa-achtige sfeer waarin je direct tot rust komt.

Aangrenzend aan de master bedroom bevindt zich de tweede badkamer. Deze is voorzien van een dubbele wasbak, een inlooptdouche en een toilet – praktisch in gebruik en uitgevoerd met dezelfde stijlvolle signatuur: warme houtaccenten, hoogwaardige materialen en een rustige, natuurlijke uitstraling.

Buitenruimte:

De achtertuin is een prachtig verlengstuk van de woning: groen, beschut en met directe ligging aan het water. Dankzij de volwassen beplanting, het gazon en de verschillende zitplekken is dit een tuin waarin je op elk moment van de dag een fijne plek vindt. Of je nu geniet van de ochtendzon op het terras of juist de schaduw opzoekt onder de pergola vol bloeiende blauweregen – de tuin voelt als een privéparadijs midden in de stad. Aan de waterkant biedt het uitzicht op het groen en het kabbelende water een bijna landelijk gevoel.

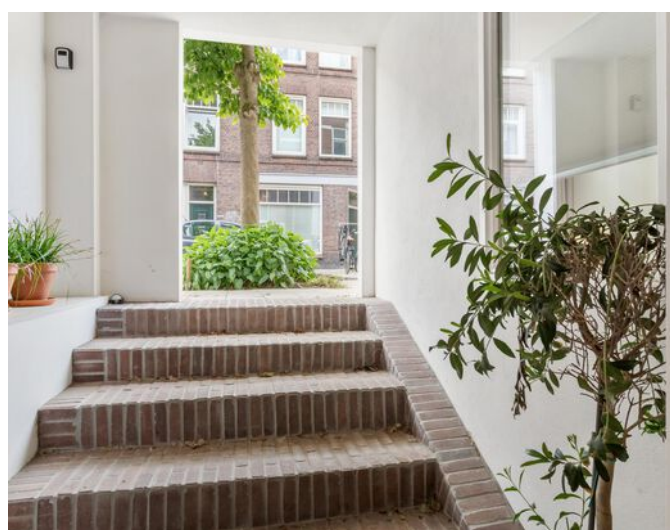
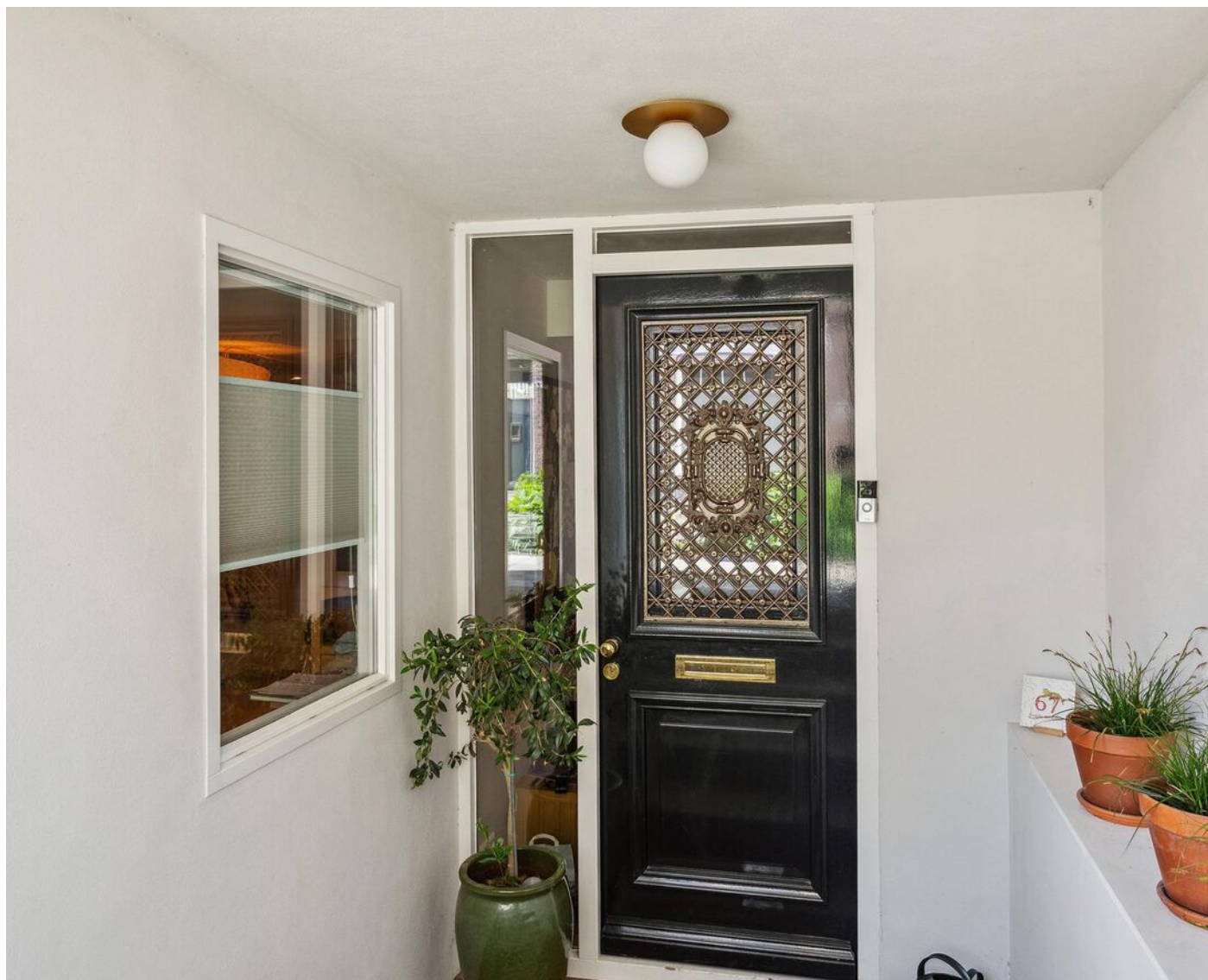
binnenklimaat. Verder is de woning grotendeels geïsoleerd – van dak tot gevel en vloer – en voorzien van HR++ beglazing. In 2021/2022 is bovendien de volledige elektrische installatie vernieuwd. Kortom: zorgeloos en duurzaam wonen, zonder in te leveren op comfort of stijl.

Duurzaam en toekomstbestendig wonen

Deze woning is niet alleen stijlvol, maar ook volledig voorbereid op de toekomst. Dankzij energielabel A++ en een compleet gasloze installatie ben je verzekerd van comfortabel én energiezuinig wonen. De woning wordt verwarmd via een stille en efficiënte luchtwarmtepomp van Nibe (2021), gecombineerd met vloerverwarming in alle ruimtes. Zonnepanelen, geplaatst in 2023 en direct aangesloten op de eigen meterkast, voorzien in een groot deel van de energiebehoefte. Ook aan ventilatie is gedacht: het mechanische ventilatiesysteem (2022) zorgt voor een gezond binnenklimaat. Verder is de woning grotendeels geïsoleerd – van dak tot gevel en vloer – en voorzien van HR++ beglazing. In 2021/2022 is bovendien de volledige elektrische installatie vernieuwd. Kortom: zorgeloos en duurzaam wonen, zonder in te leveren op comfort of stijl.

Bijzonderheden:

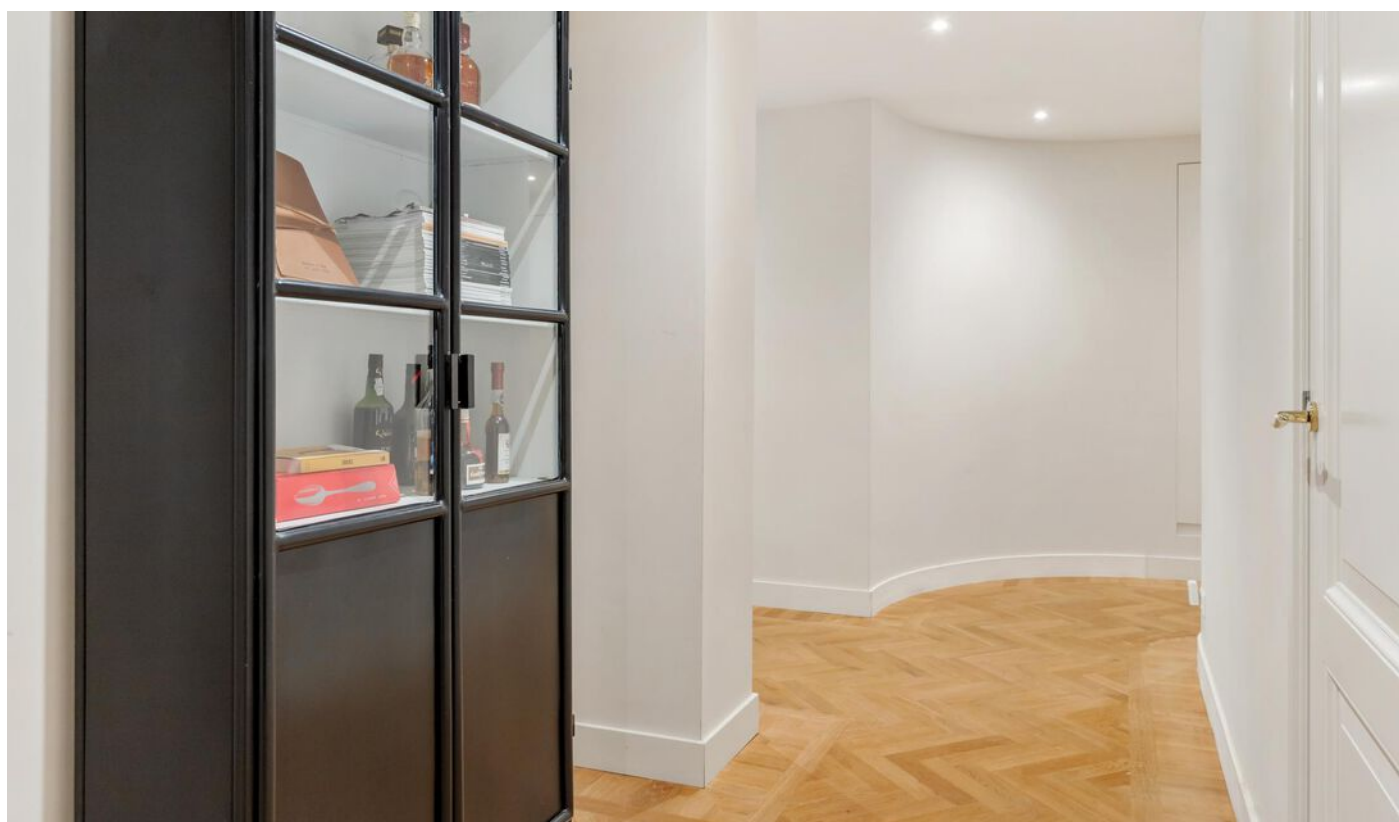
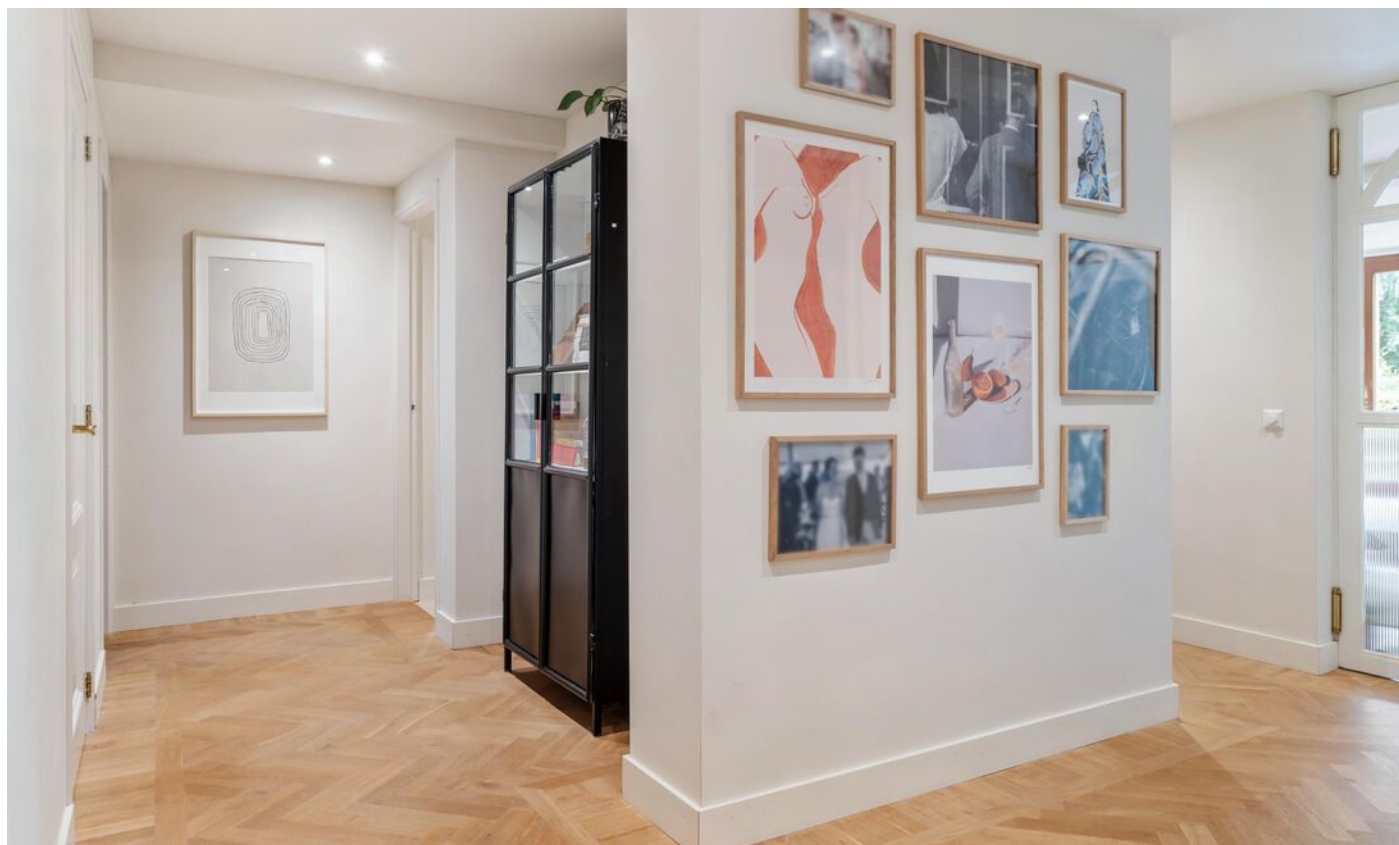
- In 2022 volledig gerenoveerd met oog voor stijl, comfort en detail;
- Royale, open leefruimte met verlaagde zithoek en indrukwekkende glazen pui;
- Luxe woonkeuken met kookeiland, Quooker, wijnklimaatkast en hoogwaardige inbouwapparatuur;
- Twee stijlvol afgewerkte badkamers, waaronder een ensuite met toilet;
- Separate werkkamer, rustig gelegen en bereikbaar vanuit de woonkamer;
- Bijkeuken met maatwerk kastruimte, spoelbak en praktische opstelling;
- Lichte slaapkamers met visgraatvloer en ingebouwde kasten;
- Sfeervolle tuin aan het water met pergola en meerdere zitplekken;
- Zeer energiezuinig met label A++;
- De woning is onderdeel van een VVE, waarin opstalverzekering, gevel & dakonderhoud voorzien zijn.











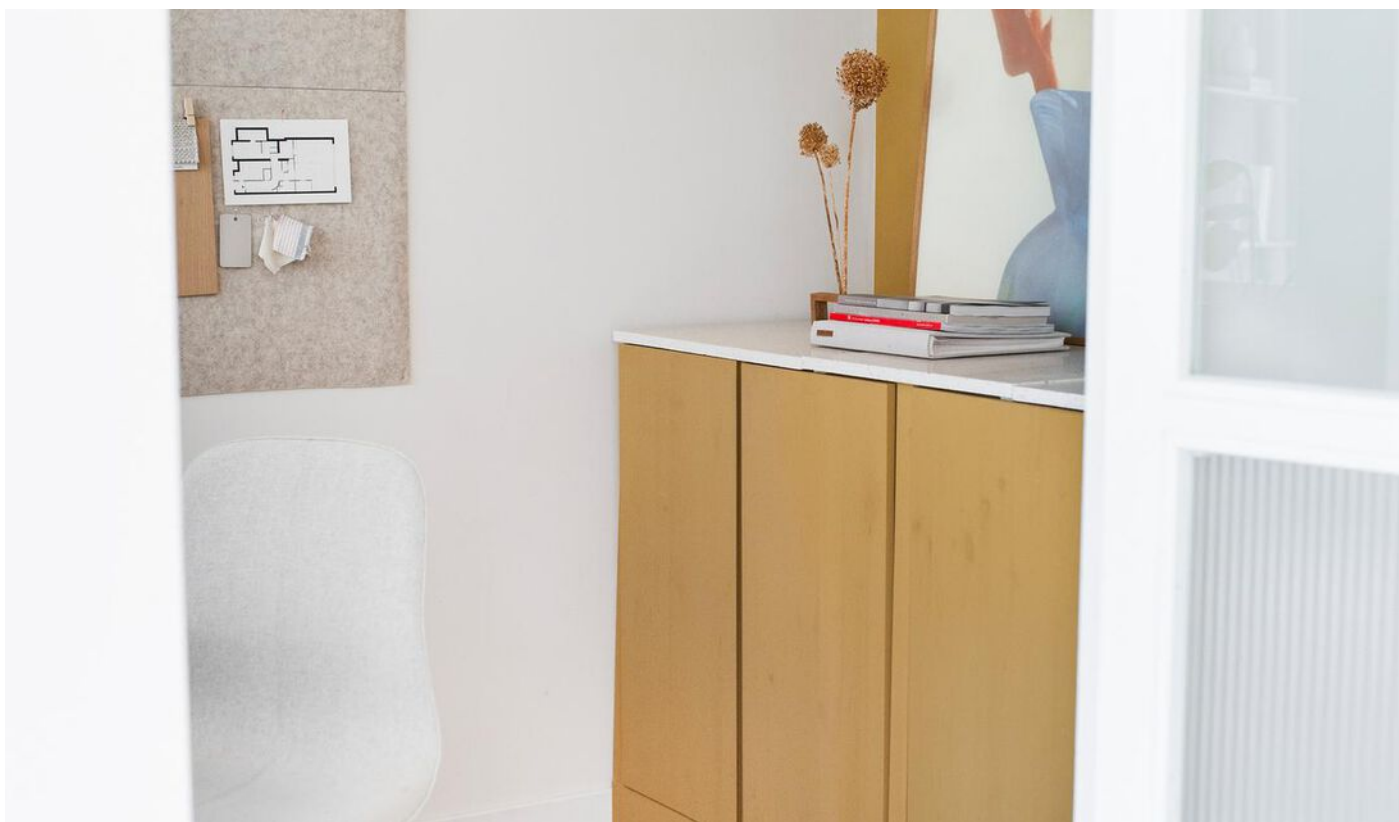




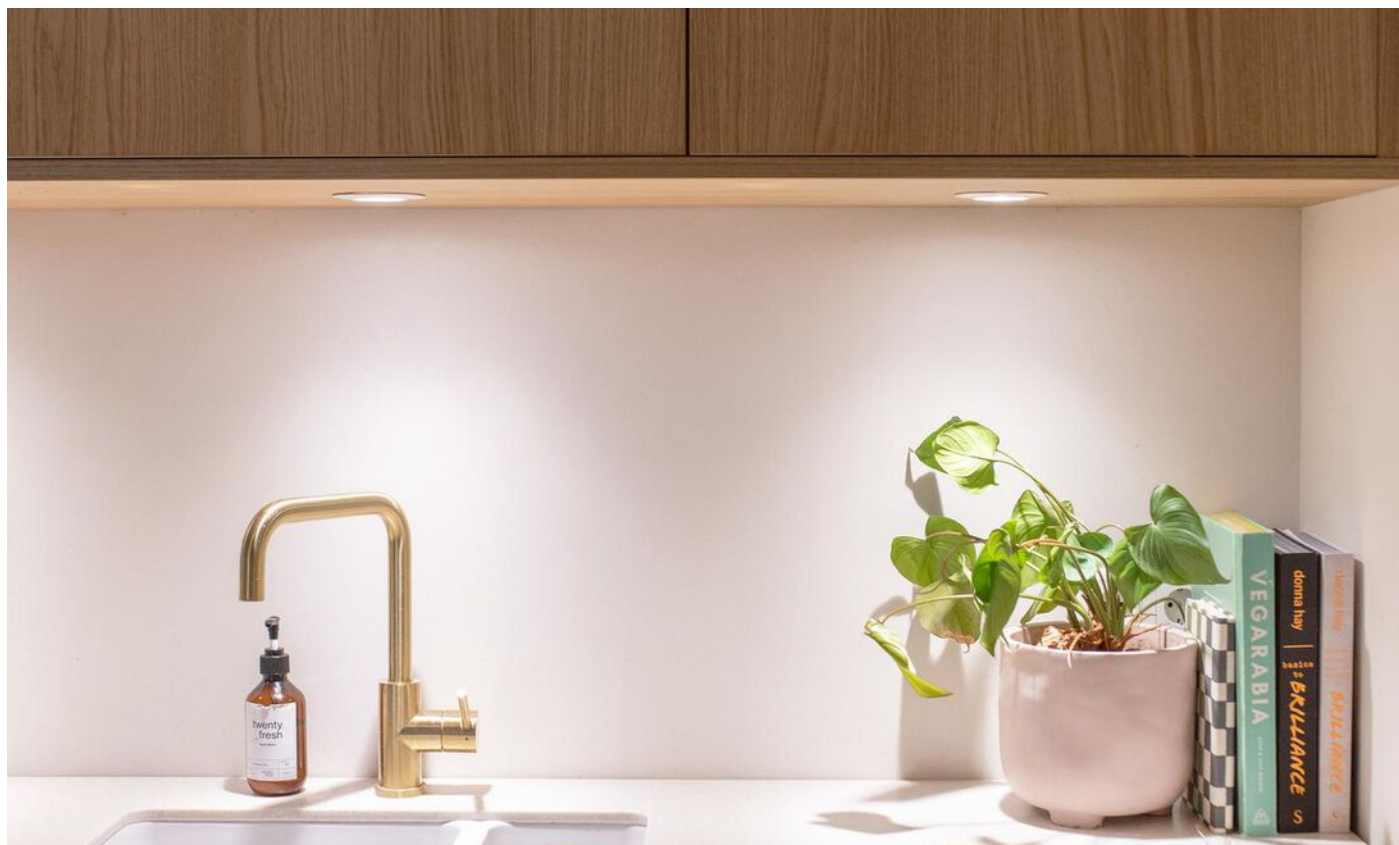




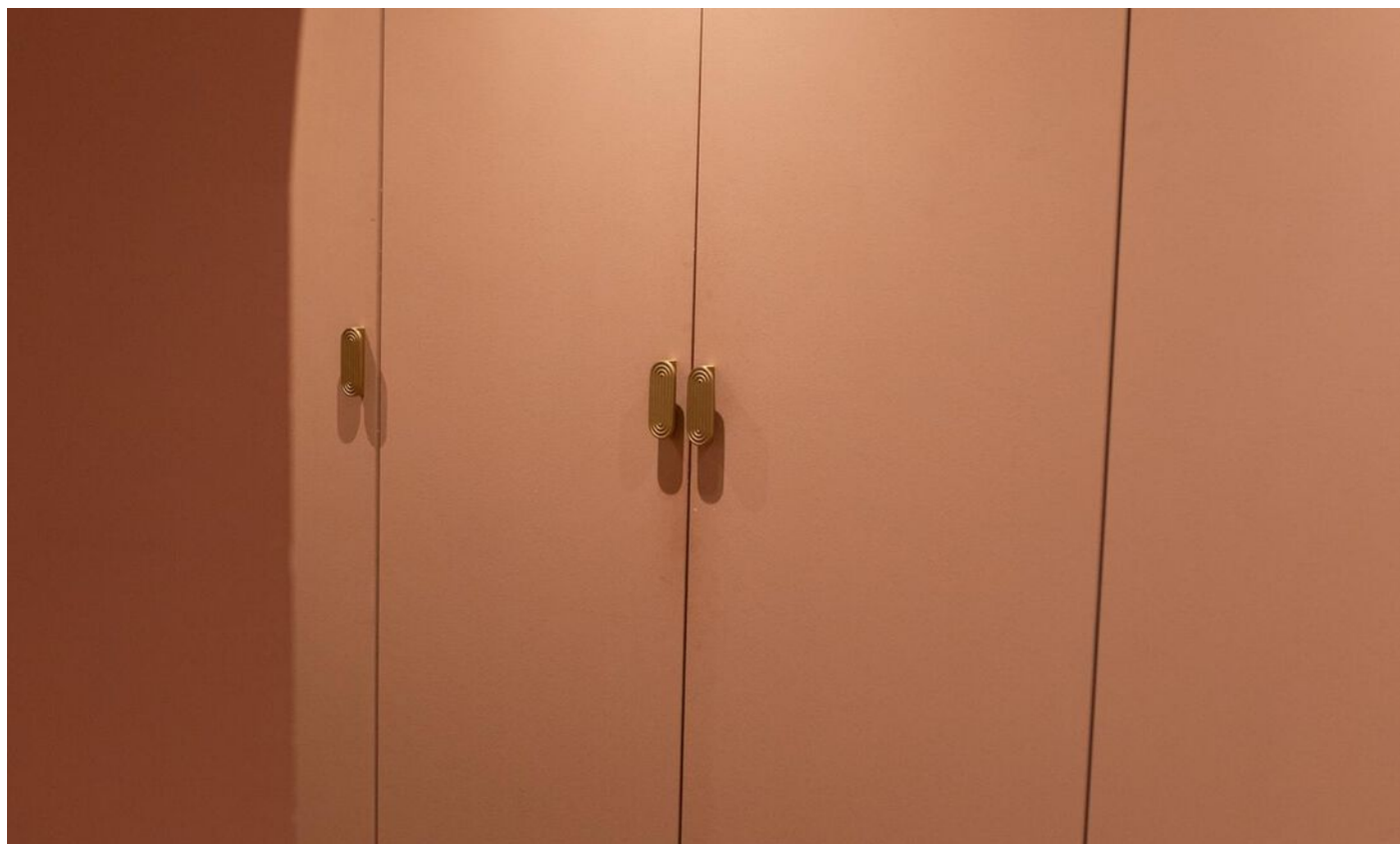




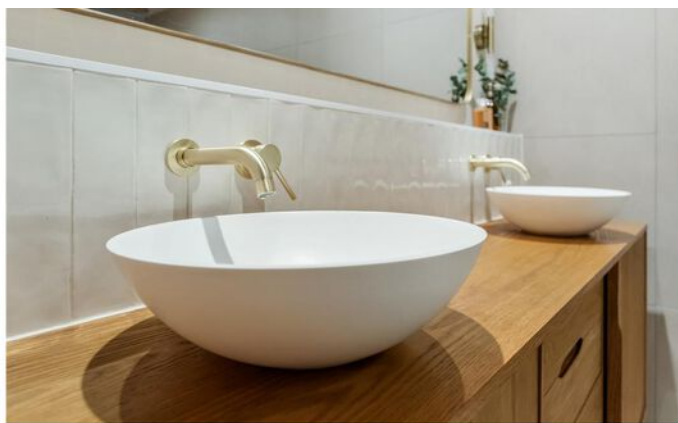
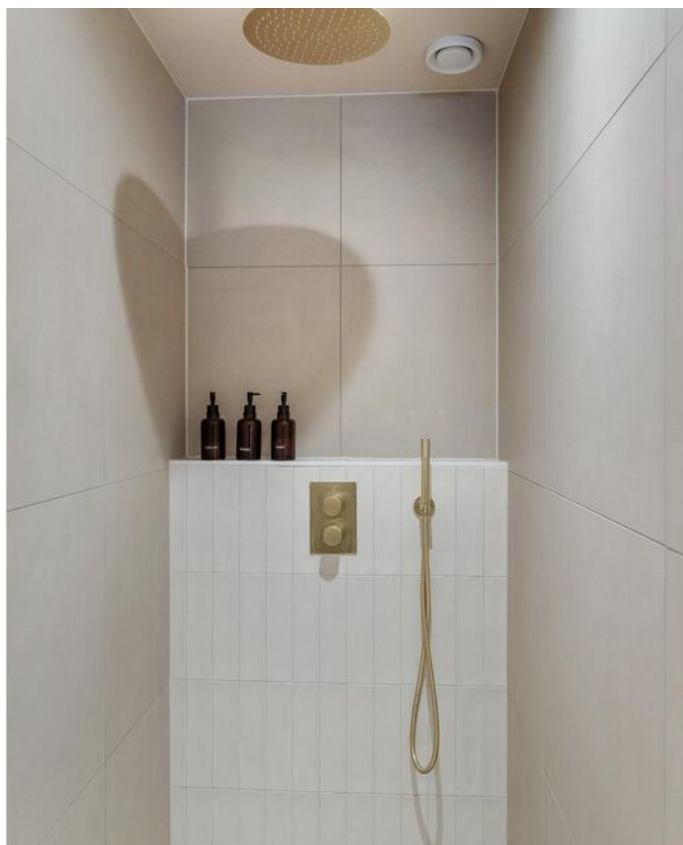










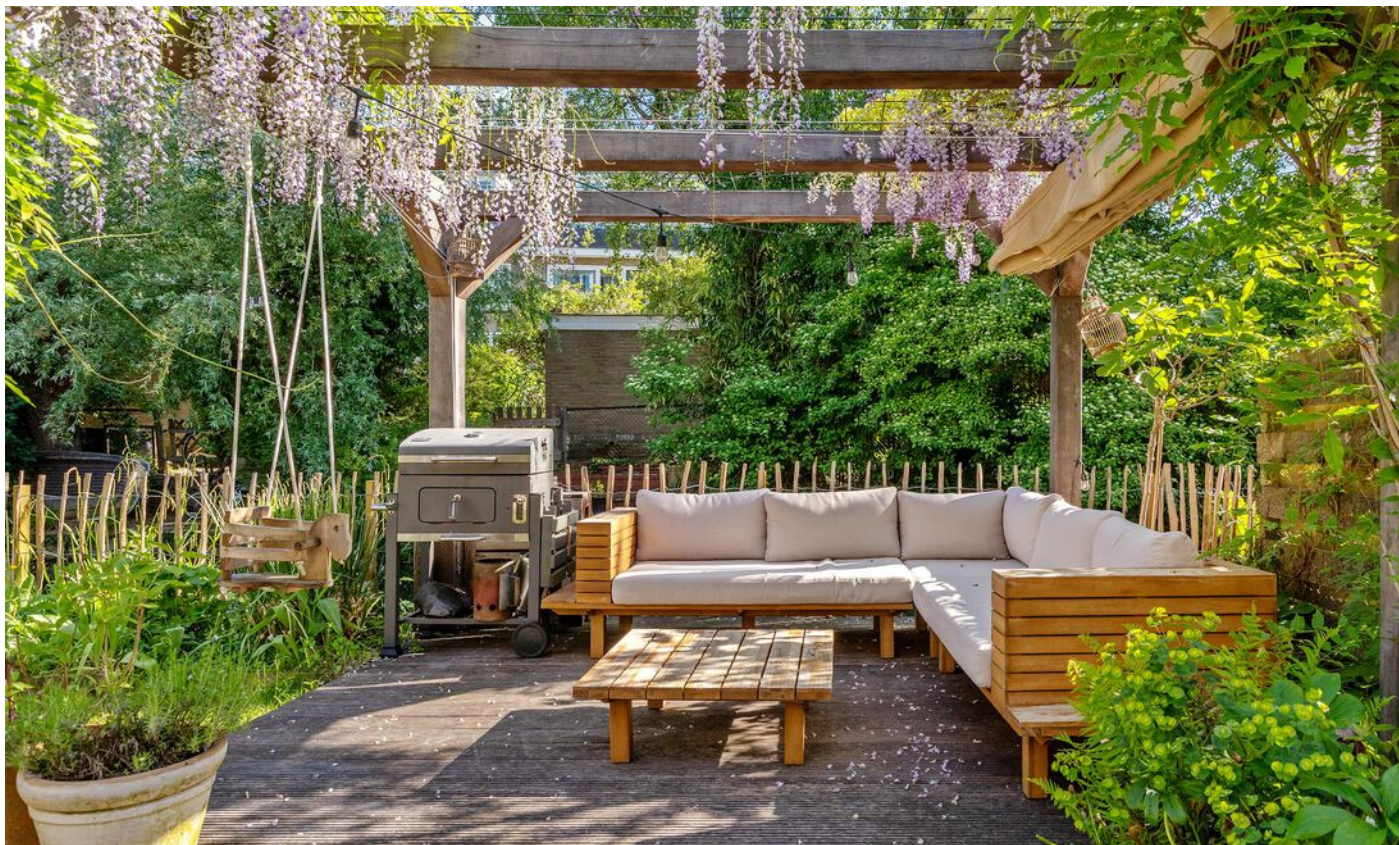


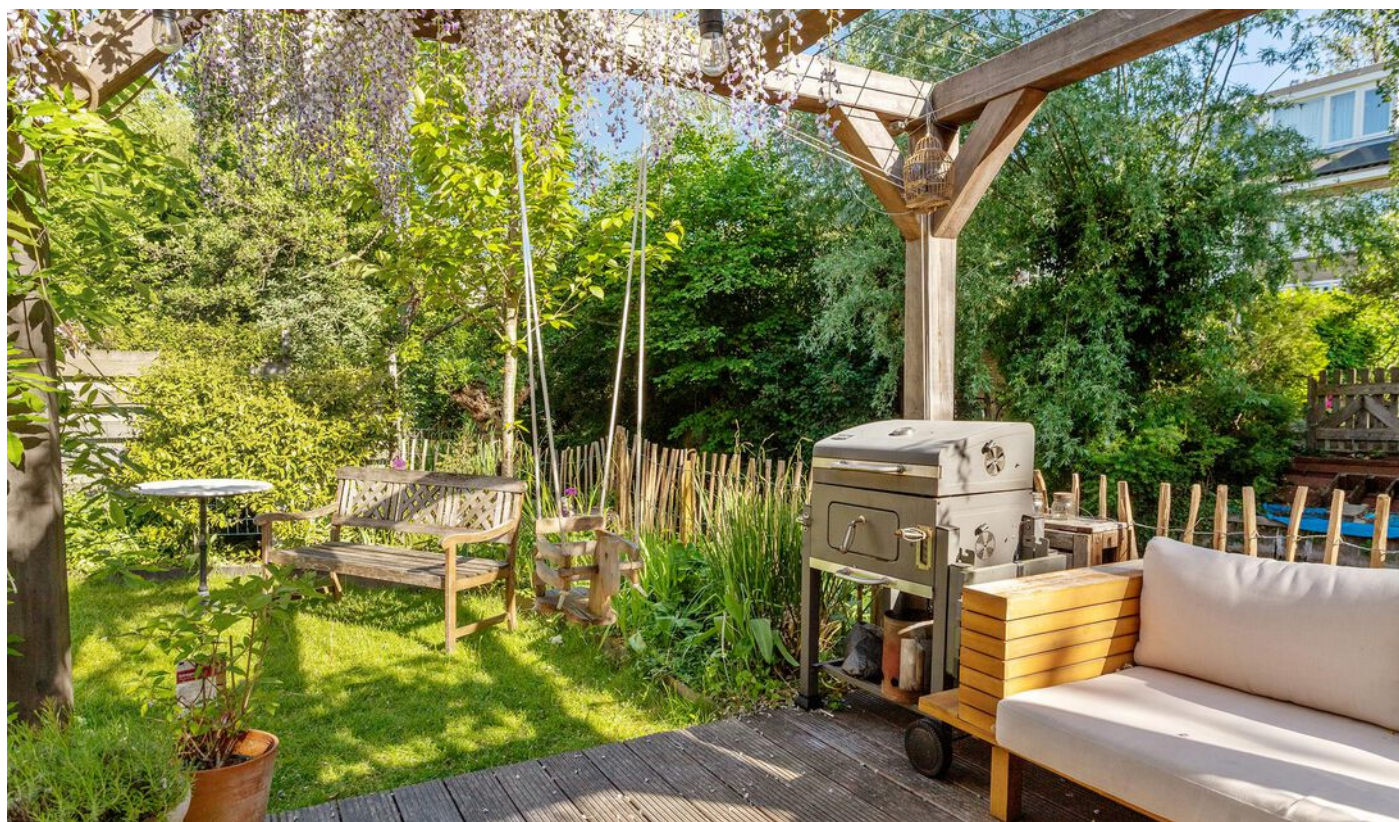


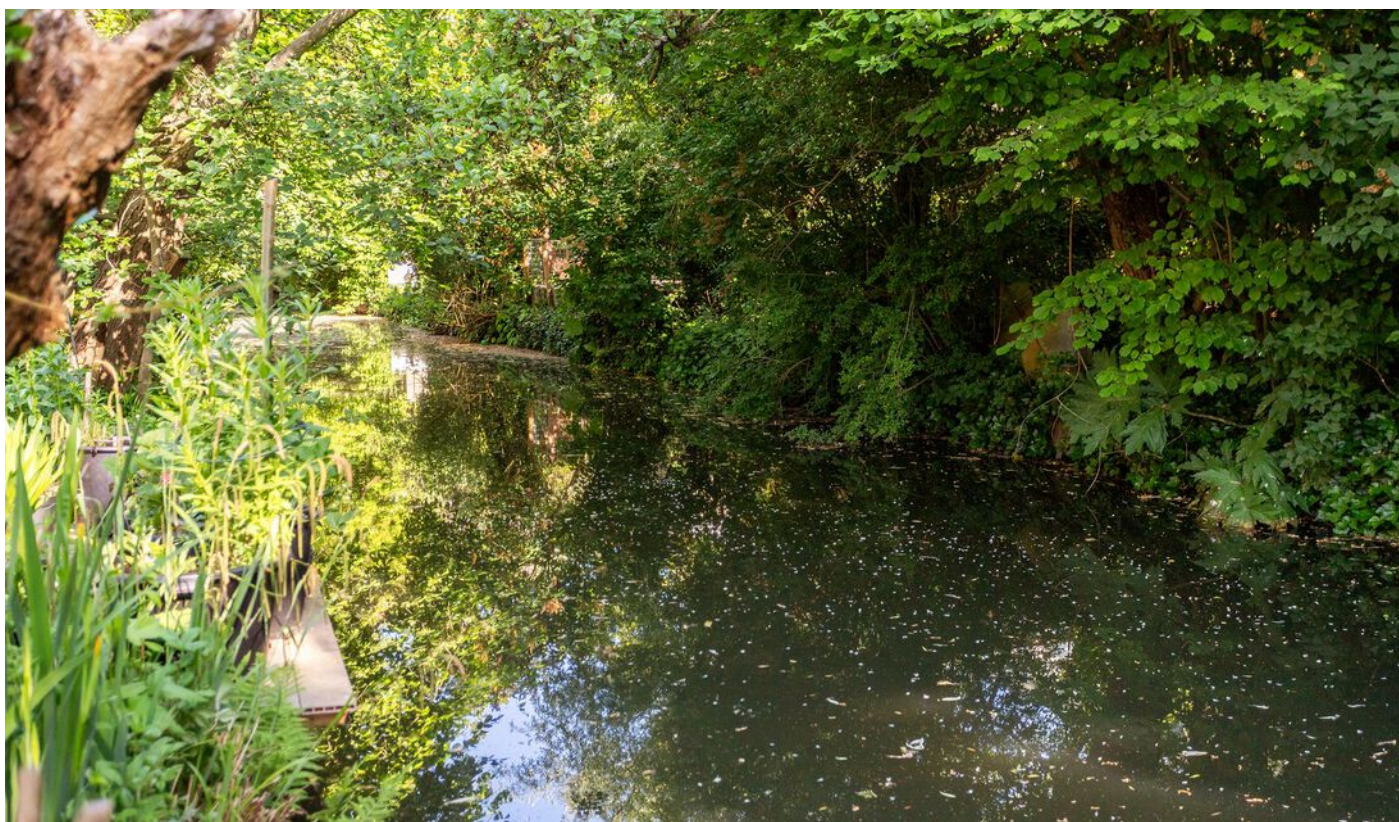


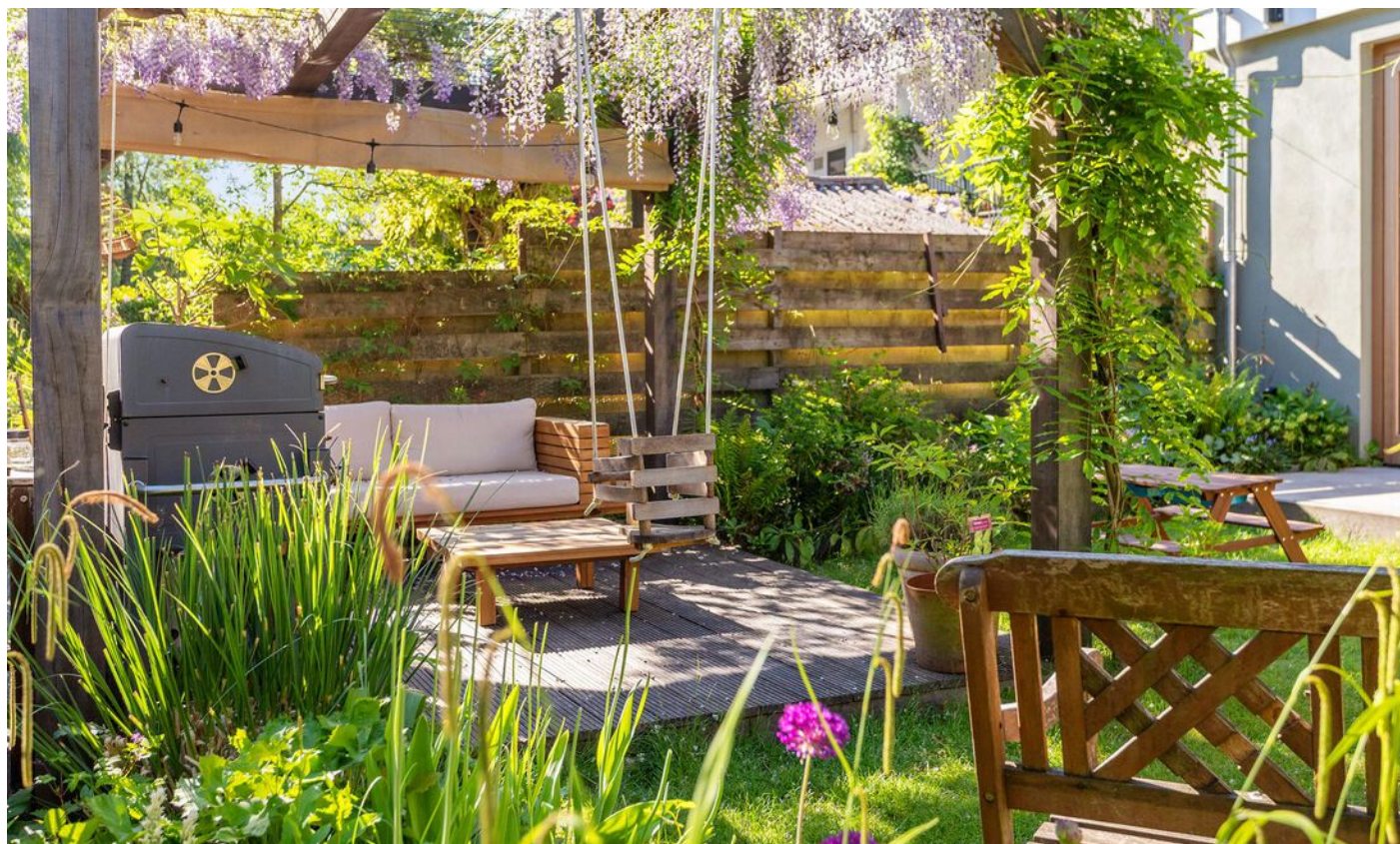














Plattegrond



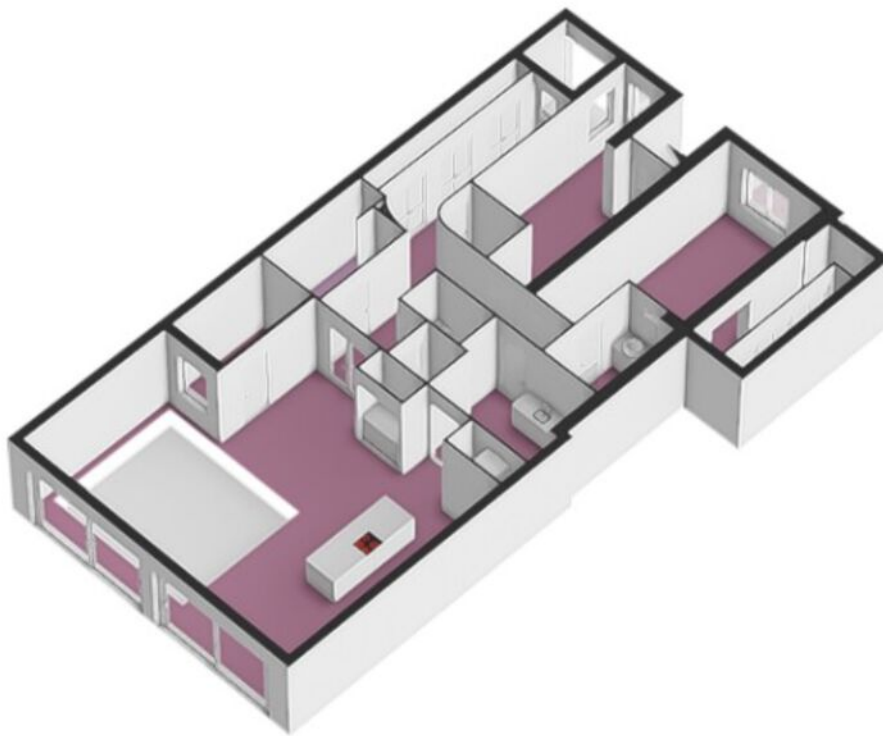
Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Admiraal



12345

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Administratie
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Absteede

Sectie

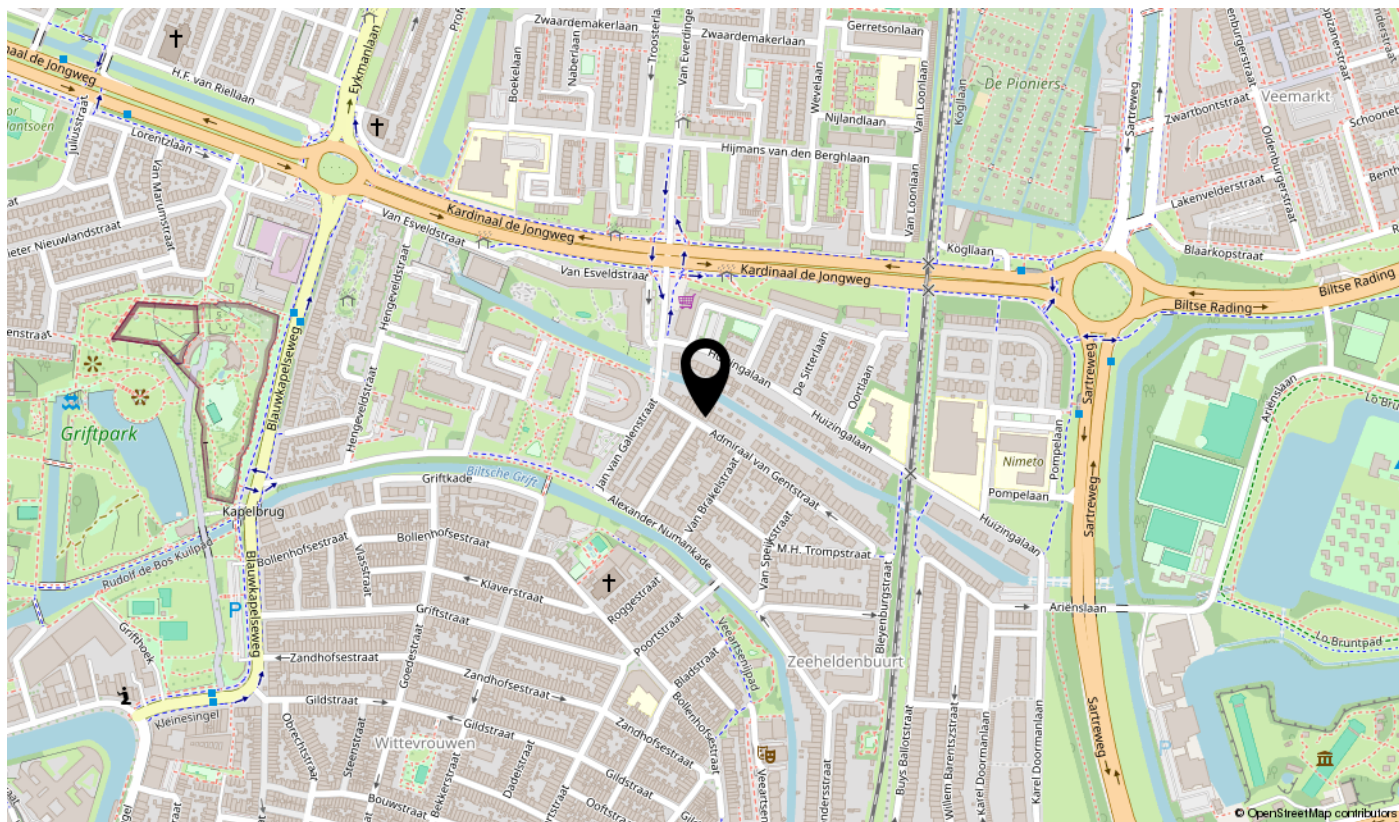
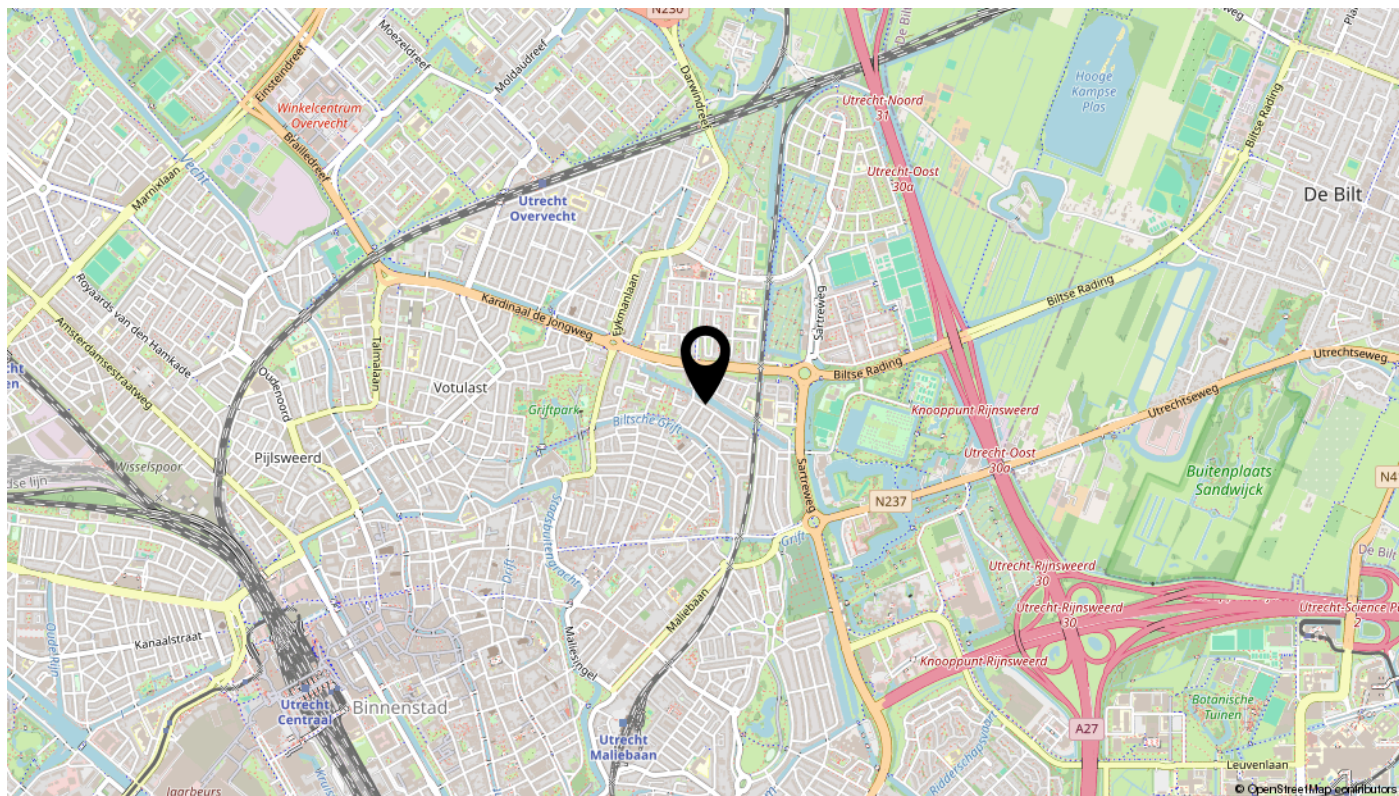
Perceel

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.

kadaster



Locatie



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Planken in keuken / woonkamer / bijkeuken	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages				X
- rolgordijnen			X	
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap				X
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel			X	
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
- Warmtepomp	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting		X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X		
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Vragenlijst voor de verkoop van een appartementsrecht inclusief VvE-checklist

Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Versie 2023

Vragenlijst voor de verkoop van een appartement inclusief de VvE-checklist

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over het appartement wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

Doel vragenlijst

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

Gegevens over het appartement:

Adres te verkopen appartement: Admiraal van Gentstraat 67, 3572 XJ Utrecht

1. Bijzonderheden

- a Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

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

Zo ja, welke zijn dat? : Afspraken over verdeling van de zonnepanelen binnen de VvE, waarbij de buurvrouw van de begane grond op nr 71 zonnepanelen (max 3) en burens boven nr 71 (max 1) mag terug kopen. Daarbij zijn alle kosten voor aanpassing voor hun rekening en blijven dus minstens 6 panelen in eigendom. Berekening is op verzoek te delen.

- c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(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? :

- d Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, graag nader toelichten: :

- e Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Zo ja, welke grond? :

- f Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? ☐ ja ☒ nee
(*'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.*)

Zo ja, welke? :

- g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee

- h Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe lang nog? :

- i Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee

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

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ☐ ja ☒ nee

- j Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: €.....

Duur: :

- k Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee

- l Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☐ ja ☒ nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? ☐ ja ☐ nee

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? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, hoeveel? €.....

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke? :

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- m Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement? ☐ n.v.t ☒ ja ☐ nee

(Het komt regelmatig voor dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats niet de berging is die volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om wat voor reden dan ook de berging geruild. Het is van belang om de berging/garage/parkeerplaats welke conform de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen)

- n Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Zo ja, welke is/zijn dat? :

- o Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting: :

- p Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

- q Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

- r Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarom? :

- s Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? ☐ ja ☒ nee
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom? :

- t Hoe gebruikt u het appartement nu? : Bewoning
(Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.)

Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? ☒ ja ☐ nee

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? :

2. Gevels

- a Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☒ ja ☐ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- Zo ja, waar? : Aan de voorzijde is vochtdoorslag geweest door de ligging onder straat niveau. Dit is in 2024 aangepakt. Alle voorzet wanden zijn verwijderd, de muren zijn geïnjecteerd, doorvoeren gedicht en het geheel is afgewerkt met een cement gebonden waterafstotende laag. Daarna is de isolatie en de voorzetmuren vernieuwd en afgewerkt.
- b Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, waar? : Er zijn een paar kleine (haar) scheurtjes door zetting.
- c Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? :
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☐ nee
- Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? : De vloeren onder de voorzijde zijn niet geïsoleerd, daar zit wel ook vloerverwarming (in beton). Verder is alles (wat grenst aan een buitenmuur/balkon) geïsoleerd.
- d Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, volgens welke methode en wanneer? :
- ### 3. Dak(en)
- a Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken: : De daken boven de bovenburen zijn in december 2023 via de VVE vernieuwd, voor het plaatsen van de zonnepanelen. Het dak boven de woonkamer / keuken is bij de renovatie in 2022 volledig vervangen zowel de constructie, de isolatie als de bedekking.
- Overige daken: : n.v.t.
- b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, waar? : In de woonkamer bij de keuken een kleine plek in de hoek, dit is in 2025 opgelost door de aannemer die de verbouwing heeft gerealiseerd door aanvullende afwerking (plakken).
- c Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, waar? : Voor de renovatie in 2021 is een gebrek bij de huidige woon-keuken geconstateerd, na verkrijging van een omgevingsvergunning voor renovatie van dit dak is het volledige dak vervangen.
- d Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : Zie bovenstaande antwoord.
- e Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Overige daken:	☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Overige daken:	☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	PIR isolatie
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	☒ ja ☐ nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Overige daken:	☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	:
f Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt?	☐ ja ☒ nee
Zo ja, toelichting:	:
g Zijn de dakgoten lek of verstopt?	☐ ja ☒ nee
Zo ja, toelichting:	:
4. Kozijnen, ramen en deuren	
a Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	: Hout
b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd?	: 2022/2023
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	☐ ja ☒ nee
Zo ja, door wie?	:
c Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement?	☒ ja ☐ nee
Zo nee, toelichting:	:
d Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	☒ ja ☐ nee
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	:
e Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement?	☒ ja ☐ nee
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	: HR++
Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement?	☒ ja ☐ nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	:
f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

(Denk aan lekkende ruiten.)

Zo ja, waar? :

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar? : Als eerder aangegeven bij de voorzijde, dat is reeds opgelost.

- b Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar? : Als eerder aangegeven bij de voorzijde, dat is reeds opgelost.

- c Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

- d Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen? *(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc)* ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

- e Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

- f Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : Bij de renovatie in 2022, materiaal n.b.

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : Alleen de vloer onder de voorzijde is niet geïsoleerd.

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

- b Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk? ☐ ja ☒ nee

Is de kruipruimte droog? ☐ meestal ☐ ja ☐ nee

Zo nee of meestal, toelichting: :

- c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ soms ☐ ja ☐ nee

Zo ja of soms, toelichting: :

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

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

7. Installaties

a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement? : Lucht Warmtepomp van Nibe, volledig elektrisch

(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

Is/zijn de installatie(s) eigendom? ☒ ja ☐ nee

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

Merk van de installatie(s): : Nibe

Type(nummer) van de installatie(s): : F2120

Installatiedatum van de installatie(s): : 2021

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : 2023

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie? : Installatiebedrijf Midden Nederland

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

Zo ja, wat is u opgevallen? :

c Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar en welke? :

e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

f Heeft u vloerverwarming in het appartement? ☒ ja ☐ nee

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

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- warm water: ☒ ja ☐ nee
- overig, namelijk :
- Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? :
- Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? : Gehele woning, alle ruimtes
- Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? :
- g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- h Heeft het appartementencomplex zonnepanelen? ☒ ja ☐ nee
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar: : 2023
- Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt?
(Bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten) : direct aansluiting op de meterkast, dus de hele woning incl de warmtepomp
- i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : n.v.t
- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : n.v.t.
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?
(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : Volledig nieuwe installatie bij renovatie in 2021/2022
- Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar bevindt deze zich? :
- Blijft deze achter? : ☐ nader overeen te komen ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, toelichting: :
- Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?: 2022
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? : 3 jaar

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

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

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☐ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting: :

Hoe oud is dit systeem ongeveer? :

o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : 3 jaar, aangesloten op de spanning van de woning

8. Sanitair, riolering en keuken

a Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : 3 jaar

c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke niet? :

d Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee

e Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

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

g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : 2022

h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : 2022

Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? :

i Heeft u een kokend water kraan? ☒ ja ☐ nee
(bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? : Ja Quooker uit 2022

9. Diversen

a Wat is het bouwjaar van het appartement? : ca. 1922

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- b Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement 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.) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke en waar? :
- c Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d Is er sprake van loden leidingen in het appartement? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)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) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- f Heeft u elders lekkages gehad?
(dus los van het dak/ sanitair/ riolering) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- g Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- h Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het :
perceel gesitueerd?
- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☐ n.v.t ☐ ja ☒ nee
- i Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement? ☐ ja ☒ nee
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
- Zo ja, waar? :
- j Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, wanneer? :
- Zo ja, door welk bedrijf? :
- k Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden 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.)

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Zo ja, waar? :

l Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : Totale renovatie van de woning, van studentenwoning naar huidige woningen.

Zo ja, in welk jaartal? : 2022

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : Onder leiding van MW Totaalbouw, met uitvoering door verschillende onderaannemers

m Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Zo ja, welke? :

n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

o Is er sprake van glasvezel internet? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

p Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke label? : A++

10. Vaste lasten

a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 781,-

Belastingjaar? : 2025

b Wat is de WOZ-waarde? € 873.000,-

Peiljaar? : 2024

c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 536,-

Belastingjaar? : 2025

d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? € 731,-
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)

Belastingjaar? :

e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 0,-

Elektra: € 100,-

Water: € 0,-

Stadsverwarming: €.....

Anders: : Water loopt via VvE, gaat om een paar euro per maand.

Te weten: €.....

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 0

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Elektriciteit hoog (kWh):

Elektriciteit laag (kWh):

Elektriciteit totaal (kWh):

6573

Water (m3):

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:

3

f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?

☐ ja ☒ nee

(Bijvoorbeeld keukens, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Zo ja, welke?

:

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?

☐ ja ☐ nee

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:

:

g Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

€.....

Heeft u alle canons betaald?

☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Is de canon afgekocht?

☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo ja, tot wanneer?

:

h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

☒ ja ☐ nee

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe hoog?

:

Zo ja, waarvoor?

:

i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

☒ ja ☐ nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? : 2

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar?

€ 380,-

11. Garanties

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

☐ ja ☒ nee

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

Zo ja, welke?

:

12. De VvE en onderlinge verhoudingen

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- a Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? ☒ ja ☐ nee
- Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: : 54554810
- b Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? : 8
- c Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? ☐ ja ☒ nee
- d Breukdeel van het aandeel in het : 1/8
appartementencomplex: Woning:
- Berging: :
- Parkeerplaats: :
- e Aantal stemmen voor dit appartement: : 1

13. De bestuurder(s) ('het bestuur')

- a Is er een professionele bestuurder? ☐ ja ☒ nee
- b Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE? ☐ n.v.t ☒ ja ☐ nee

Toelichting:

Vroeger was de wettelijke term voor bestuurder: administrateur. Het bestuur beheert de middelen en zorgt voor uitvoering van de besluiten van de vergadering

14. De vergadering van eigenaars

- a Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? ☒ ja ☐ nee
- b Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar? ☒ ja ☐ nee
- c Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, om welke besluiten gaat het? :

15. Verzekeringen

- a Is er een collectieve opstalverzekering? ☒ ja ☐ nee
- b Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? ☒ ja ☐ nee
- c Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? ☒ ja ☐ nee

Toelichting:

Een appartementenclausule voorkomt dat appartementseigenaren de dupe worden van het doen of (na)laten van een van hen. De clausule bepaalt dat een verzekeraar geen uitkering mag weigeren als de schade ontstaan is door eigen schuld van één van de verzekerden.

16. Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE

- a Is er een reservefonds? ☒ ja ☐ nee
- Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag: € 4.942,-
- Datum: 08-04-2025

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- b Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? ☐ ja ☒ nee
- Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke :
periode bestrijkt het plan? Jaar:
- Periode: :
- c Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden : o.b.v. een percentage van de herbouwwaarde
gereserveerd voor groot onderhoud?
- d Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: € 92,-
Waarvan:
- Exploitatiekosten (servicekosten) €.....
- Reservering voor onderhoud €.....
- Stookkosten (voorschot) €.....
- e Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer : Dit kan voorkomen, maar is altijd in overleg
moeten deze worden betaald?
- Bedrag: €.....
- Te voldoen per:
- f Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, welke niet? :

Toelichting:

16a, b en c: Sinds 1 januari 2018 is de Wet verbeteren functioneren VvE's in werking getreden. Het is sindsdien verplicht voor VvE's om jaarlijks een bedrag te reserveren voor groot onderhoud. De hoogte van dit bedrag is gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van ten hoogste vijf jaar oud dat een periode van tien jaar beslaat of is gelijk aan 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw per jaar. Een meerjarenonderhoudsplan zoals hier bedoeld voldoet bovendien ten minste aan de volgende criteria:

- het ligt schriftelijk vast;
- het bevat een onderhouds-, herstel-, respectievelijk vervangingscyclus voor de gemeenschappelijke delen, zoals dragende constructies, vloeren, daken, afvoeren, installaties en kozijnen;
- de kosten voor onderhoud, herstel, respectievelijk vervanging van de onderdelen zijn aangegeven.

17. Nadere informatie

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

Interesse

in deze mooie woning?

