



UTRECHT
Vaartsestraat 35

Vraagprijs
€ 500.000,- K.K.

Licht & centraal



+31 30 30 36 460 | info@athomeinutrecht.com
athomeinutrecht.com

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1995

Soort:
MAISONETTE

kamers:
4

Inhoud:
321.47m³

Woonoppervlakte:
90m²

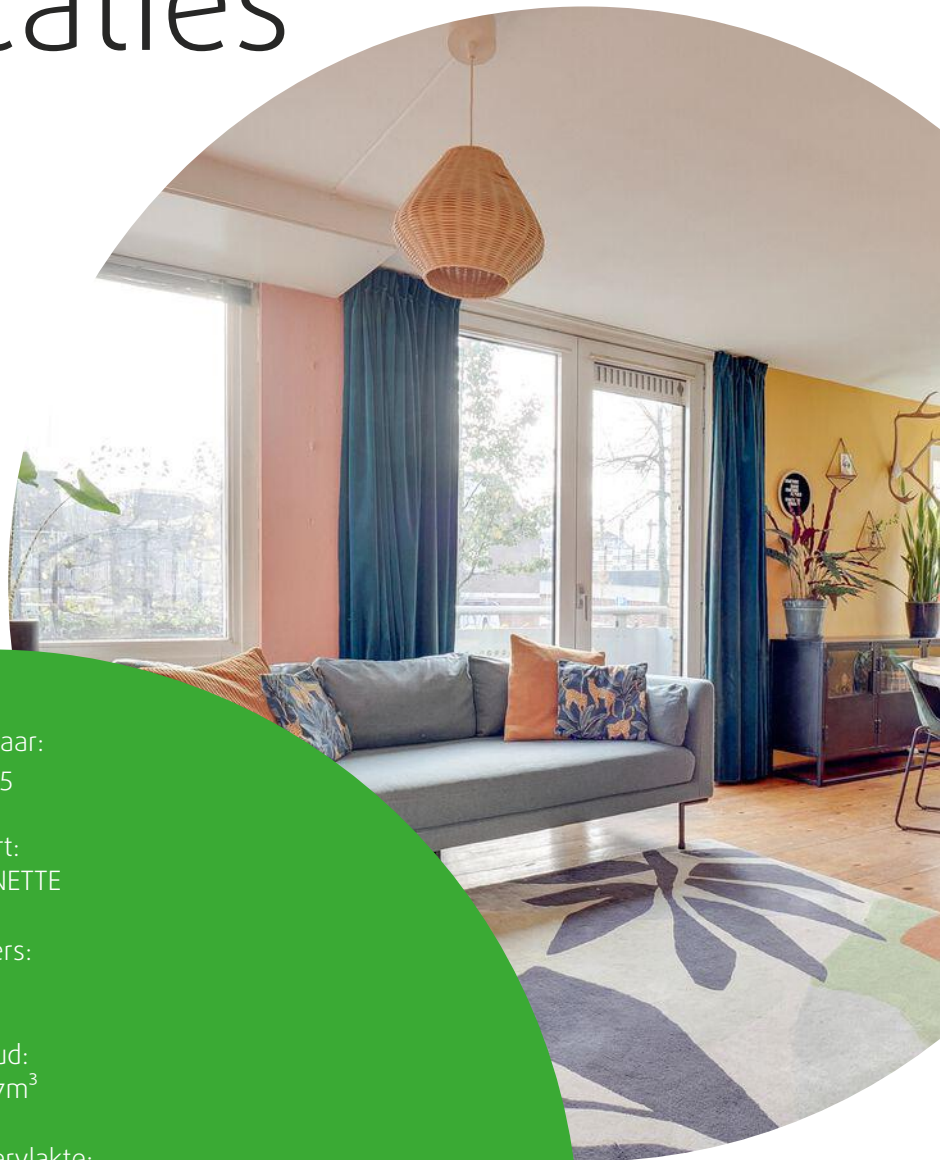
Perceeloppervlakte:
134,80

Overige inpandige ruimte:
0,00

Gebouwgebonden buitenruimte:
15,40

Externe bergruimte:
14m²

Energie label
A



Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 500.000,- k.k.
Servicekosten	€ 165,-
Elektra	€ 38,-
Verwarming	€ 120,-
Water	€ 30,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, maisonnette
Woonlaag	1e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1995
Type dak	Platdak
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	90 m ²
Inhoud	321 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	14 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	15,4 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	2

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In centrum Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij treinstation
---------	---

Kenmerken & specificaties

Tuin

Type	Open ruimte
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord west
Staat	Normaal

Uitrusting

Verwarmingssysteem	Stadsverwarming
Heeft een balkon	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja
Meer jaren onderhoudsplan	Ja
Opstal verzekering	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Erfpacht zonder opstalvergoeding
----------	----------------------------------



Omschrijving

Te koop: een licht appartement van plm. 90 m² met 3 (slaap)kamers op een toplocatie in het centrum!

(LET OP: woning kan tegelijk worden aangekocht met inbandige parkeerplaats)

Aan de rand van de Utrechtse binnenstad, op steenworp afstand van het Ledig Erf en de gezellige Ooster- en Wester kade bij Vaartsche Rijn ligt dit fraaie appartement dat verdeeld is over twee verdiepingen en naast de woonruimte(s) 3 extra kamers telt.

Hier woon je rustig en comfortabel met tegelijk alles wat de stad te bieden heeft op loop- en fietsafstand.

Er is een balkon en een overdekte buitenplaats beneden, beiden direct toegankelijk. Daarachter ligt aansluitend de grote gezamenlijke binnentuin, die door alle bewoners te gebruiken - en dat is in de zomer een feest (het perceel meet ruim 2000m²). Het complex is relatief nieuw (1995) en bijzonder goed onderhouden door een zeer actieve en betrokken VvE. En de auto? Die kan worden geparkeerd op één van de weinige eigen parkeerplaatsen (eigendom, separaat aan te kopen) die het complex kent.

In de woning trekt de ruime woon/eetkamer de aandacht door de ramen rondom en voldoende ruimte voor een royale zithoek én dito eettafel. De praktische keuken dateert uit 2023 en is naar eigen smaak verder te moderniseren of te upgraden. De slaap/werkkamer aan de achterzijde met toegang tot het balkon is (weer) eenvoudig te betrekken bij de open leefruimte van de keuken/woonkamer.

Op de benedenverdieping is de inbandige berging met toestemming van de VvE betrokken bij de woning, zodat zich daar twee kamers bevinden. De nette badkamer en het toilet zijn door de huidige eigenaren vernieuwd in 2020.

De woning is vooral lekker ruim en de muren zijn recht (geen schuine daken etc). Door de vorm van het appartement zijn er verschillende inrichtingsmogelijkheden en daarom is de woning niet alleen geschikt voor een zelfstandige bewoner (jong of oud) of een stel (met of zonder een kind), maar bijvoorbeeld ook voor samenwonende studenten of woning delende jong werkenden. Deze woning is feitelijk ideaal voor wie stads wil wonen met (of zonder) auto en voldoende leefruimte! De parkeerplaats kan eventueel afzonderlijk worden verkocht.

De woning ligt in buurt Hooch Boulandt, officieel onderdeel van de Binnenstad, wat tegen de Singel aanligt. Er heerst tegelijk een stedelijke, maar relatief rustige sfeer voor binnenstadsbegrippen. Veel bewoners zijn relatief jong (25 - 45 jaar) en koop- en huurwoningen zijn gezond verdeeld (60-40%) in de buurt.

Je woont hier op loopafstand van de historische binnenstad, de singels, Rotsoord en de populaire horeca aan de Ooster- en Westerkade. De locatie is bijzonder goed ontsloten met het OV, Station Utrecht CS en station Vaartsche Rijn op loopafstand. Met de auto rij je zo naar de A12/A27.

Diverse buurtwinkels (kaas, vlees, vis, groente) liggen om de hoek, net als twee supermarkten (Jumbo en Albert Heijn). De Oude Gracht, Hoog Catharijne en de rest van de Utrechtse binnenstad bereik je even snel. Uit eten gaan of theaterbezoek doe je in de binnenstad en een gezellig drankje doen kan bijzonder goed op het Ledig Erf of bijvoorbeeld bij Klein Berlijn op Rotsoord.

NB: deze woning is onder voorbehoud aangemeld met label A. deze woning krijgt op korte termijn een definitief energielabel; de verwachting is label A omdat alle woningen in dit gebouw (met een energielabel) label A hebben.

Kortom: zoek je een ruim appartement met stadse uitstraling in een toch relatief rustige woonomgeving dan is Vaartsestraat 35 de perfecte locatie!

Bijzonderheden:

- 90m² woonoppervlak
- balkon en buitenplaats, gemeenschappelijke buitentuin
- meterkast vernieuwd in 2019
- erfpacht, canon 11,34 (t/m 2040)
- zeer goed georganiseerde en actieve VvE
- VvE bijdrage 165,- p.m.
- VvE reservefonds plm. 35.000,-
- MJOP tot 2050
- loopafstand Station Vaartsche Rijn
- Parkeervergunning plm. 42,- p.kw.
- koopprijs parkeerplaats bedraagt 55.000 euro

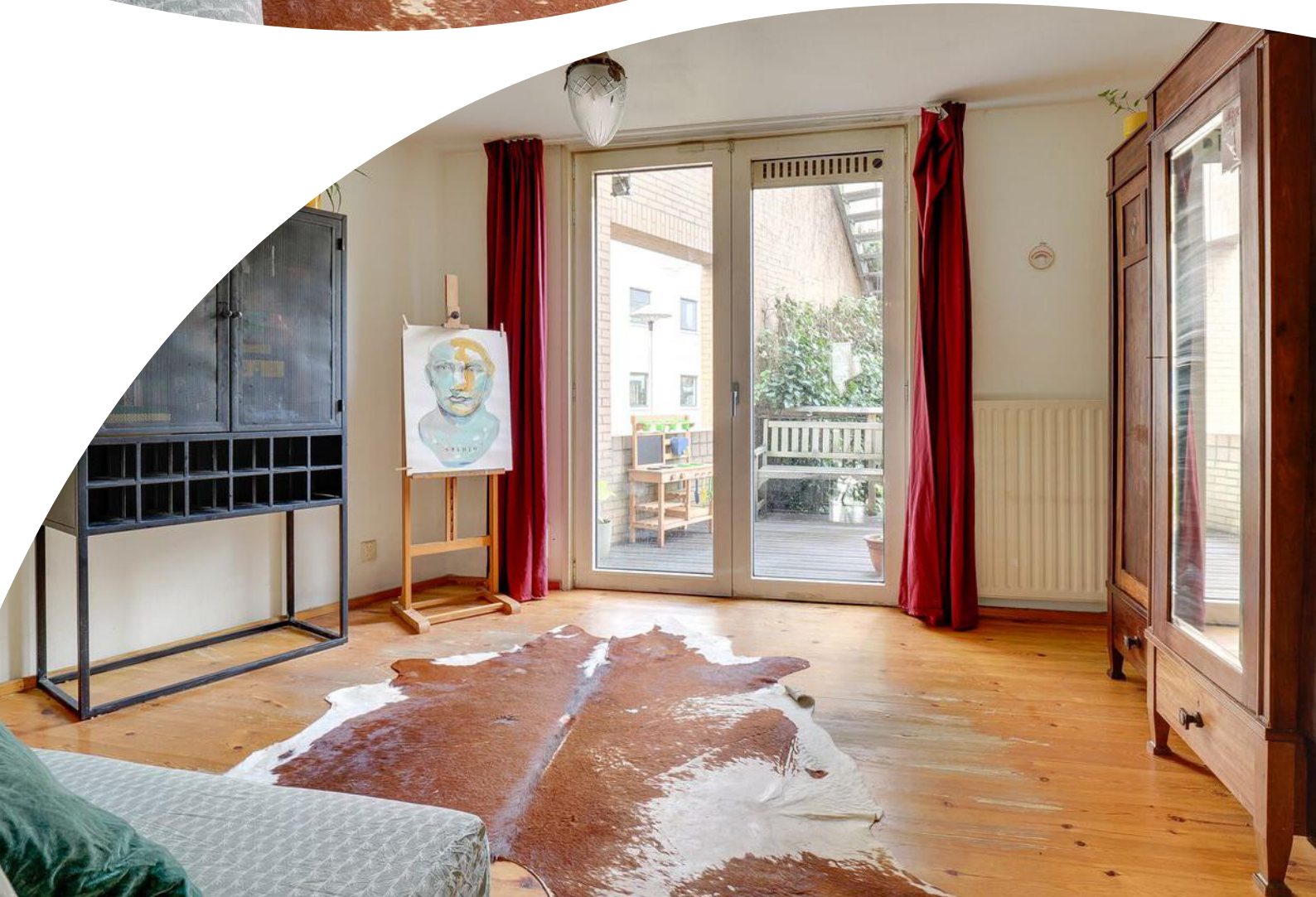


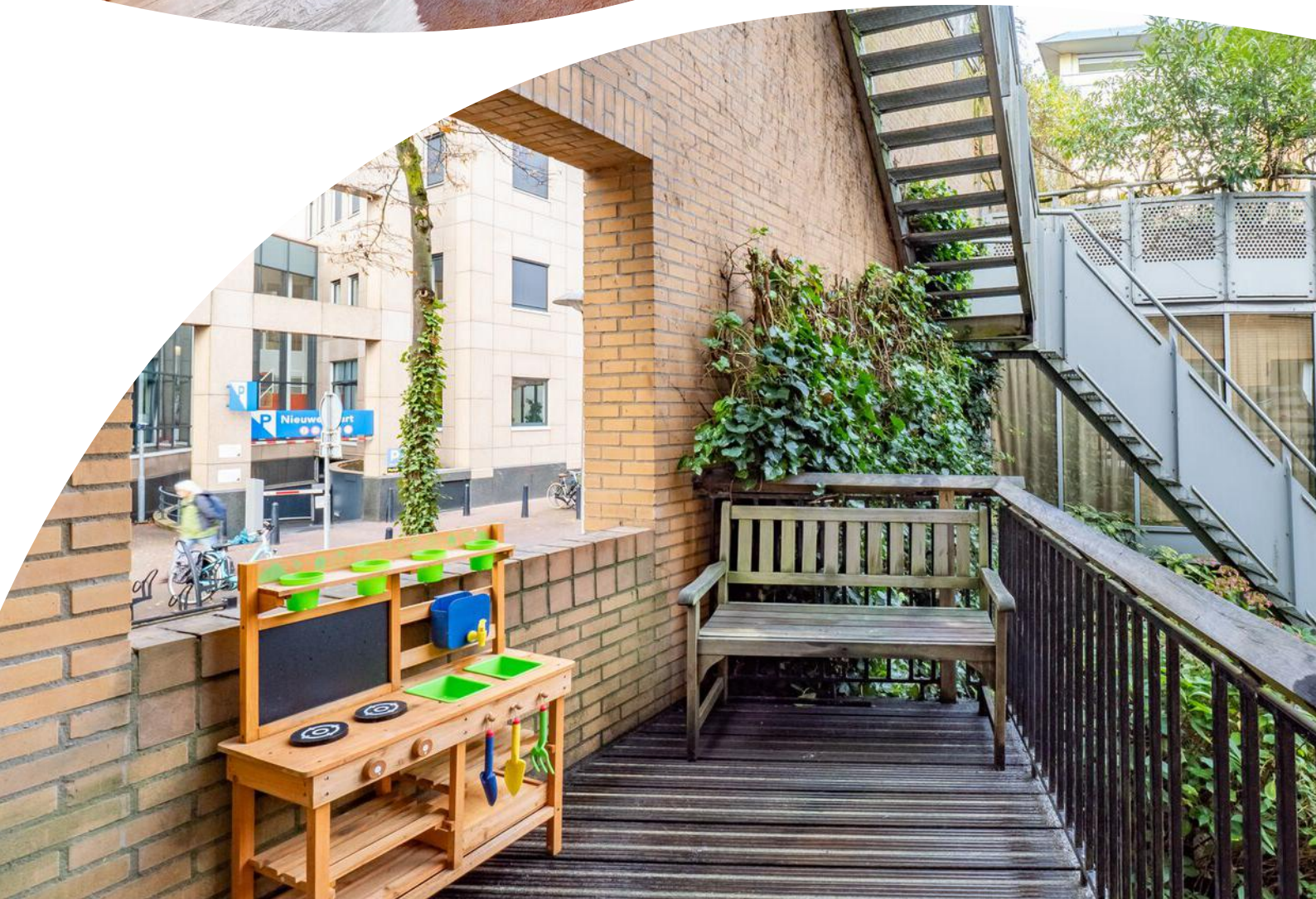












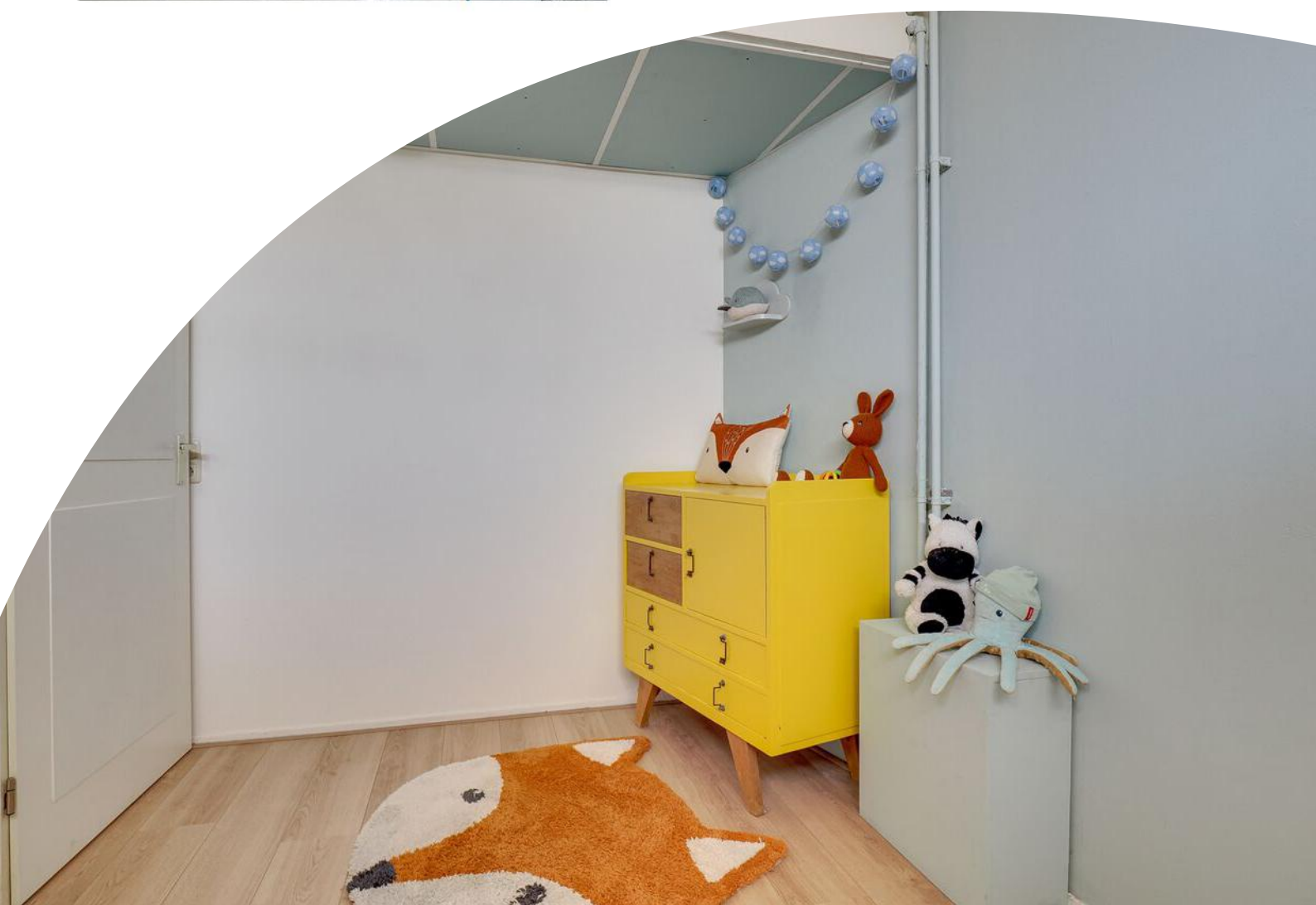






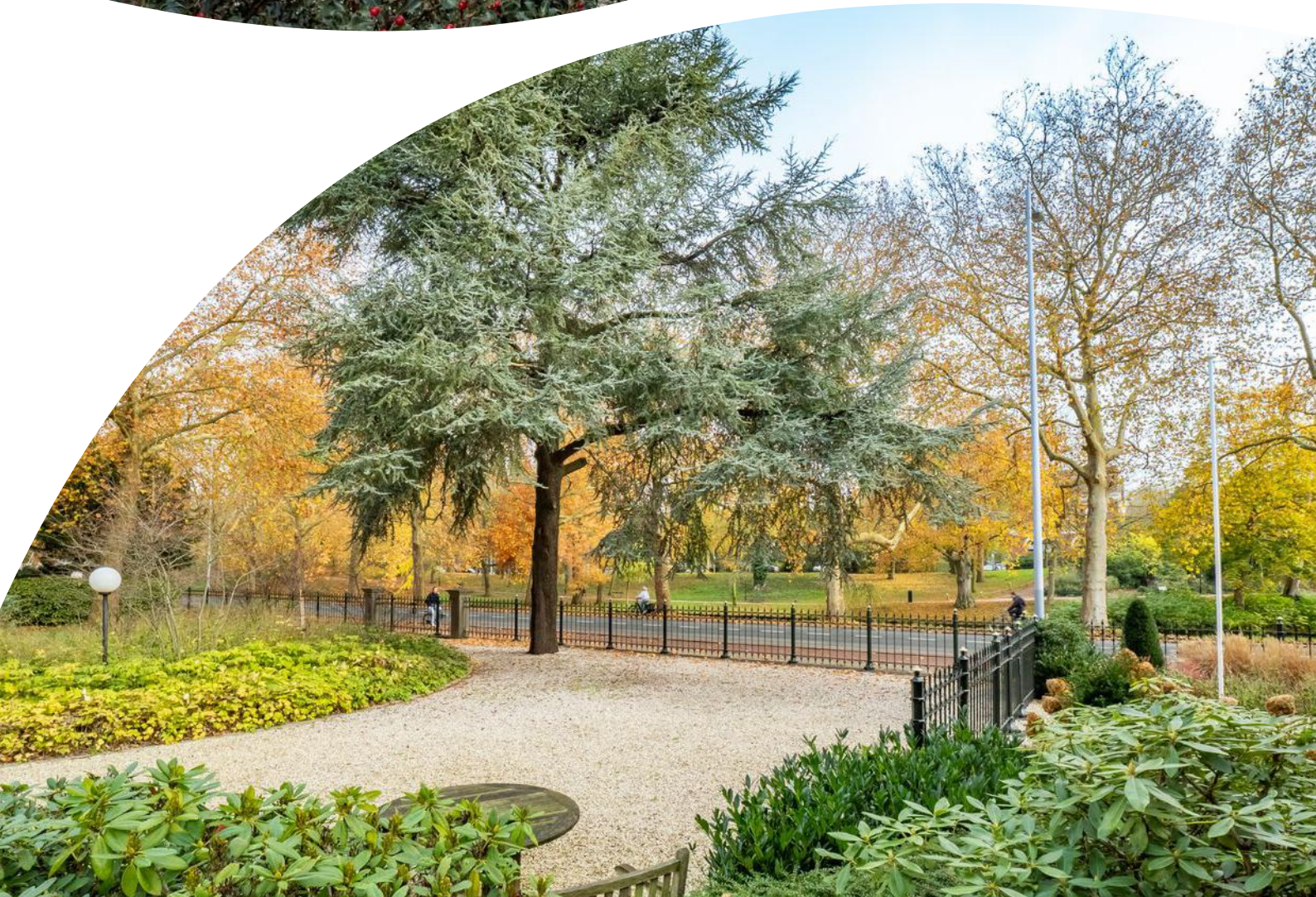


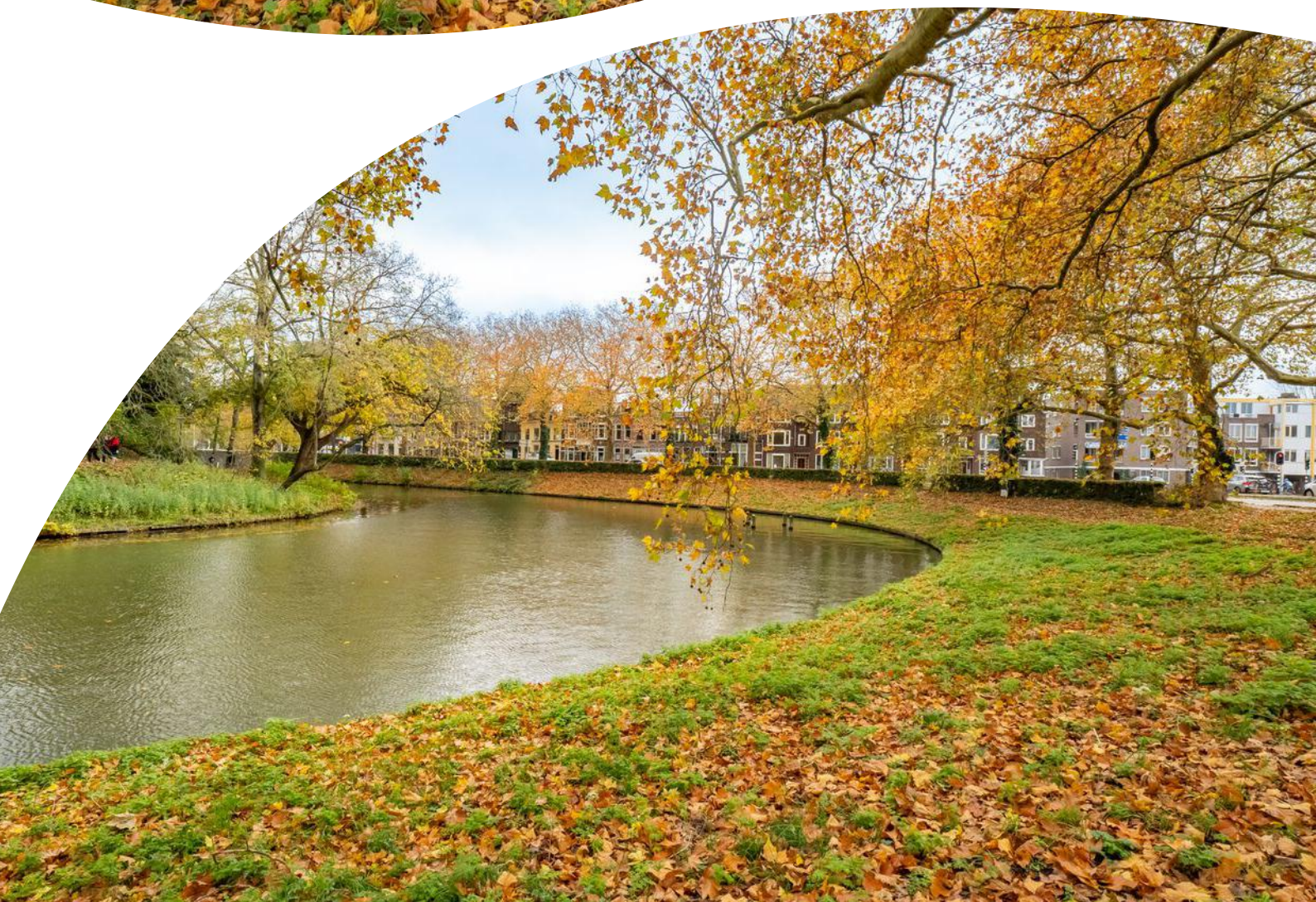












Plattegrond



Plattegrond

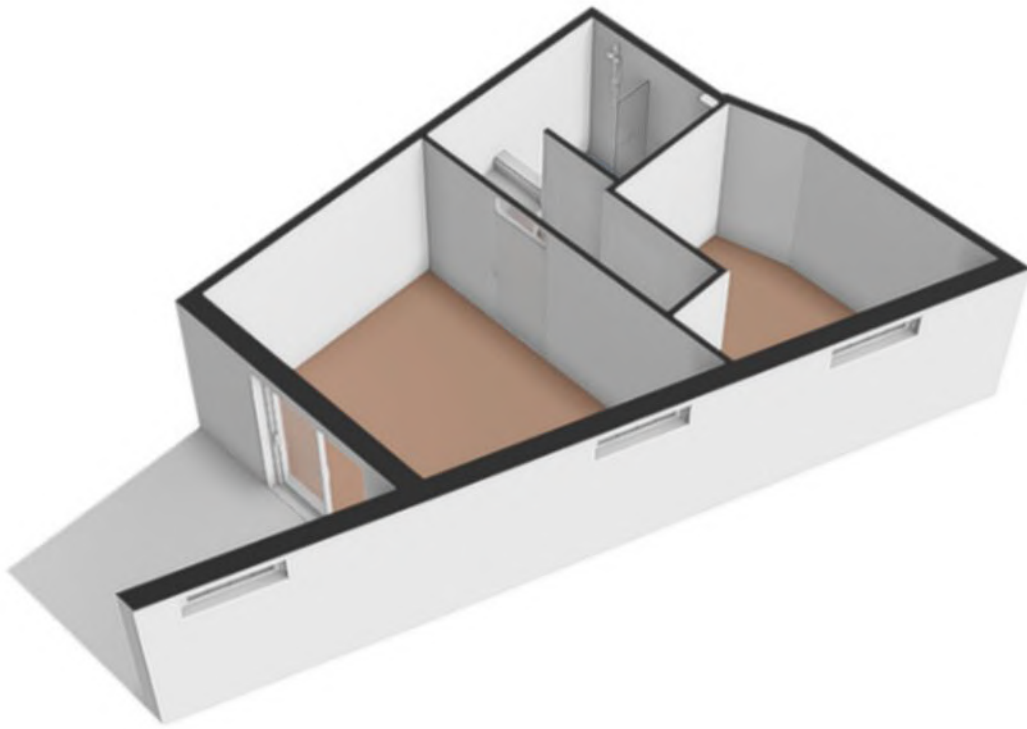


Plattegrond

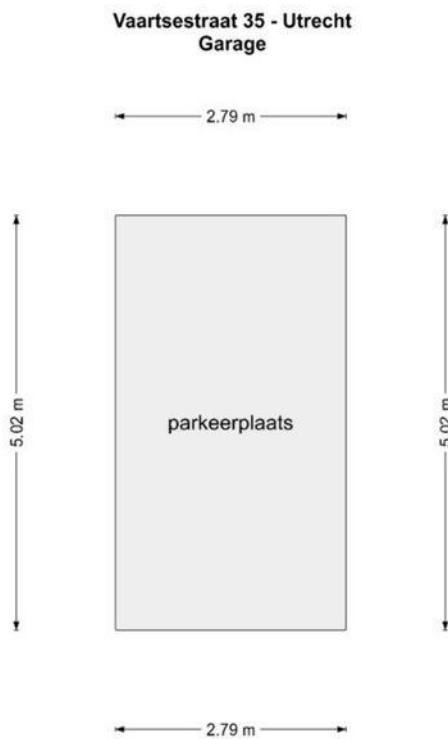


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond

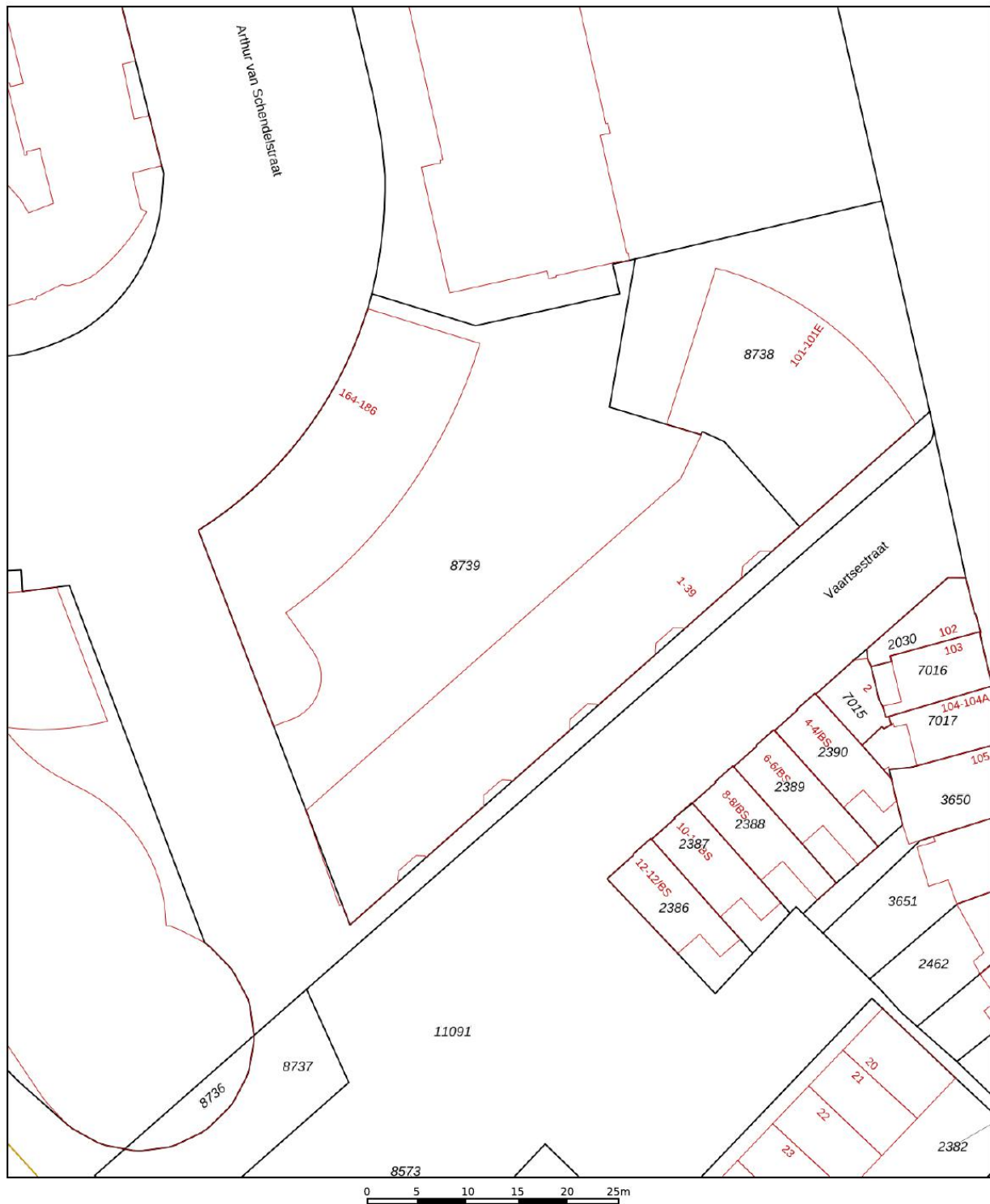


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vaarts



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrati

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Catharijne

Sectie

Perceel

Process

Catharijne

D

8739

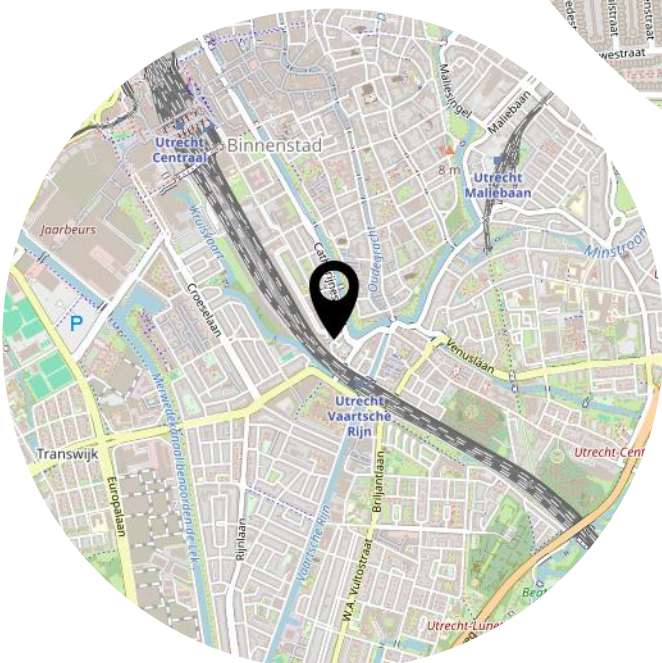
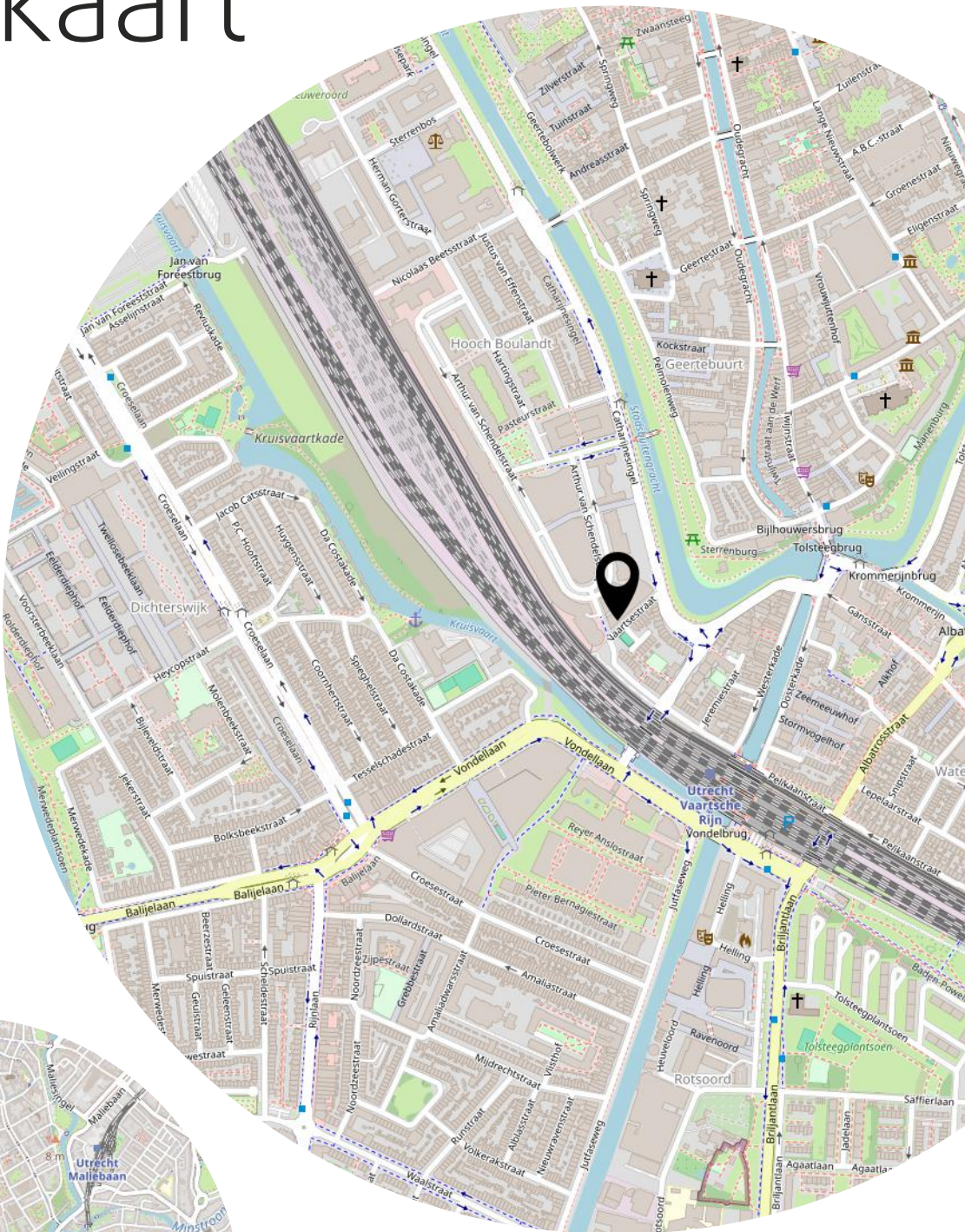
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



Locatie op de kaart



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Naam: Willem Hilberdink & Meike Pichard
 Adres te verkopen woning: Vaartse straat 35
 Datum: 11-11-2025

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- <u>boven was machine + BadKa.</u>	☒	☐	☐	☐
- <u>Slaap kamer kast</u>	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

paraaf verkoper

1
paraaf koper

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- oven	☒	☐	☐	☐
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- afzuiger	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- badkamerkastje	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

paraaf verkoper



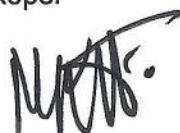
2
paraaf koper

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- badkamerkastje	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☒	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☒
- boiler	☐	☐	☐	☒
- geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

hebben we
nog niet ->
opgehangen

stadsverwarming



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/Internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
<i>↳ in garage straat</i>	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Tuin Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging <i>Buikenhaest</i>	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Overig

Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☒
- (sier)hek	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door koper
CV <i>Stadsverwarming</i>	☐	☐	☐	☒
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

-

-

Voor akkoord,

Verkoper(s)

naam:

plaats:

datum:

Meike Pichartz
Utrecht
11-11-25

naam:

plaats:

datum:

Willem Hilberdine
Utrecht
11-11-25

Koper(s)

naam:

plaats:

datum:

Utrecht
Utrecht

naam:

plaats:

datum:

Vragenlijst voor de verkoop van een appartementenrecht inclusief VvE-checklist

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

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

☐ ja ☐ nee

→ 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?

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? €

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

~~☐ ja~~ ☐ nee

Zo ja, welke?

- 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 (*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.v.t.

☒ ja ☐ nee

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

☐ ja ☒ nee

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 (*bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt*)?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarom?

- t. Hoe gebruikt u het appartement nu (*bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag*)?

Woning

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?

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

2. Gevels

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

- b. Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

- 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 zijn er niet 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: 30 jaar
Overige daken:

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

- 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?

- 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?

- e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd?

Platte daken:

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

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

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

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

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)? Aluminium

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd?

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?

↳ waar een slot op zit. Balkon-deuren hebben een wijk sluiting

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)? dubbel glas

Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke ramen zijn er niet geïsoleerd?

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

5. Vloeren, plafonds en wanden

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?
☒ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- b. Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?
☒ ja ☐ nee
Zo ja, waar? *Zeer lichte schimmelvorming in badkamer. Succesvol behandeld.*
- 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? *~~Zeere lichte scheuren~~*
- 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?
- 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?

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

Stadsverwarming cv-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):

cv wel, Stadsverwarming niet
Eneco/
gemeente

Merk van de installatie(s):

Type(nummer) van de installatie(s):

Installatiedatum van de installatie(s):

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

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie?

Eneco

- 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)?

☐ ja ☒ nee

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?

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

f. Heeft u vloerverwarming in het appartement?

☐ ja ☒ nee

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

- ☐ elektrisch
☐ warm water
☐ overig, namelijk:

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

☒ n.v.t.

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

☒ n.v.t.

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

☒ n.v.t.

g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?
Zo ja, welke?

☐ ja ☒ nee

h. Heeft het appartementencomplex zonnepanelen?
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst?
Jaar:

☐ ja ☒ nee

Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt (bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten)?

nvt

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

X

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

X

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)?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Meterkast 2019

Zijn er gebreken aan de elektrische installaties?
Zo ja, welke?

☐ ja ☒ nee

l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

En is op te via VvE om een laadpaal bij de parkeerplaats te laten installeren.

Blijft deze achter?

☐ nader overeen te komen

☐ 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:

↳ Twee laadpalen aan de straatzijde aan overzijde huis

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

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

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van het appartement? ~~1990~~ 1995
- 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?
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?
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 (denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)?
☐ ja ☒ nee
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 en door welk bedrijf?

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? *2020 - alleen verbouwing badkamer*

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☐ ja ☐ nee
Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?
2024 gekocht moeten nog opgehangen worden

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? *verf keukenkraan bladdert*
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? *2020 verbouwd*
- 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? *stank & lekkages → succesvol badkamer beneden verholpen.*
- 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? *2023 april*
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? *2020 april*
- Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ ja ☐ nee
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?
- i. Heeft u een kokend water kraan (bijvoorbeeld een Quooker-kraan of een soortgelijke kraan)? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- k. Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot) (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)?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

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

Zo ja, welke ver-/aankouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

(zelf) ~~2023 aanpassingen~~ 2020 badkamer + WC zelf
2023 aanpassingen beneden, 2023 keuken via Super keukens

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

Zo ja, welke?

by wasmachine opslag

- 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?

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?
Belastingjaar: 2025

€ 430,50

- b. Wat is de WOZ-waarde?
Peiljaar: 01-01-24

€ 481,000

- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?
Belastingjaar: 2025

€ 117,11

- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)?
Belastingjaar: 2025

€ 477,20

- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

Gas:

€

Elektra:

€

Water

€

Stadsverwarming:

€

Anders:

€

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

Gas

m3

Elektriciteit hoog

kWh

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Elektriciteit laag
Elektriciteit totaal
Water
Stadsverwarming
Anders:

kWh :
kWh : 1626
m3 :
GJ : 33,716
:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?

aantal: 3 bewoners

- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contract op met de betreffende leverancier.

☐ ja ☒ nee

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?

Afkoopsom:

Duur:

€

- 10 g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht:
Hoe hoog is dan de canon per jaar?

Heeft u alle canons betaald?

Is de canon afgekocht?

Zo ja, tot wanneer? 2-2-2040

€ 11,34?

☐ n.v.t.

☐ n.v.t.

☒ ja ☐ nee

☒ ja ☒ nee

want afgekocht
tot 22-40

- 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 en 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(en) per jaar?

€ 165,48 (1^e)

€ 413,76 (2^e)

11. Garanties

- X Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper (zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke?

12. De VvE en onderlinge verhoudingen

- a. Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)?

☒ ja ☐ nee

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: 30271604

- b. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?

Aantal: 110

- c. Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen?

☐ ja ☒ nee

- d. Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex:

1/61

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- woning:
- berging:
- parkeerplaats:

e. Aantal stemmen voor dit appartement: 3/116 ?

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?
Zo ja, om welke besluiten gaat het? ☐ ja ☒ nee

15. Verzekeringen

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

- c. Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? ☒ ja ☐ nee

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: € 35.000 ?
Datum:
- b. Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? ☒ ja ☐ nee
Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan?
Jaar: 4
Periode: 2021-2050
- c. Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud?
- d. Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: € 165,-
Waarvan:
- exploitatiekosten (servicekosten) €
- reservering voor onderhoud €
- stookkosten (voorschot) €

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- e. Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd?
Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer moeten deze worden betaald?

☐ ja ☒ nee

Bedrag: €
Te voldoen per:

- f. Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald?
Zo nee, welke niet?

☒ ja ☐ nee

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 (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

18. Extra vragen door makelaarskantoor zelf geformuleerd

a.

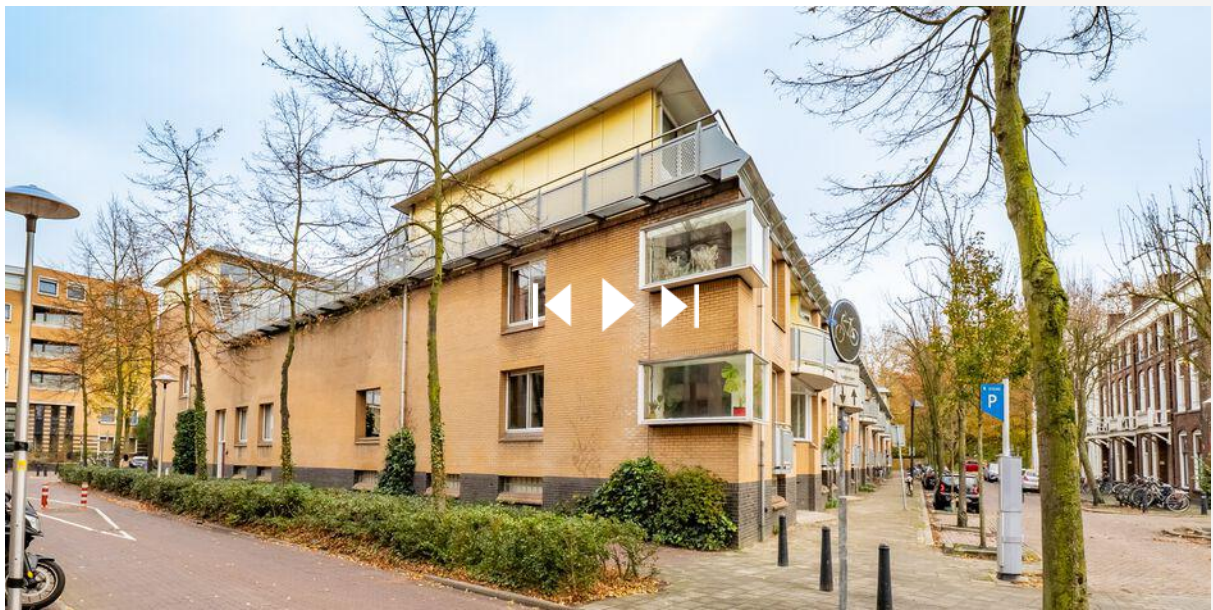
☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Bekijk deze woning online!

webpace.yisual.com/vaartsestraat35



Vaartsestraat 35, Utrecht



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Heeft u interesse?



Weerdsingel Oostzijde 22
3514 AB Utrecht

+31 30 30 36 460
info@athomeinutrecht.com
athomeinutrecht.com