



Douwes Dekkerstraat 18, 3532 XB Utrecht

Vraagprijs € 475.000,00 kosten koper

Omschrijving

Douwes Dekkerstraat 18, 3532 XB Utrecht

Wat een plaatje! Ben jij op zoek naar een sfeervolle, instapklare benedenwoning in de populaire wijk Nieuw-Engeland? Graag laten wij jou deze gerenoveerde eindwoning met drie slaapkamers zien op de hoek van Douwes Dekkerstraat en Potgieterstraat.

De woning is gebouwd rond 1906 en kenmerkt zich door hoge plafonds die zorgen voor een prettige, ruimtelijke sfeer. Op de begane grond bevinden zich de ruime en lichte woonkamer, een moderne keuken, een royale badkamer en de eerste slaapkamer. Daarnaast beschikt de woning over een karakteristieke "slaaptoren" van twee verdiepingen, waardoor er twee extra slaapkamers zijn. Op de tweede verdieping is bovendien een modern toilet aanwezig, wat extra comfort biedt.

Buiten kun je heerlijk genieten in de zonnige patio op het zuidwesten, voorzien van een praktische achterom. Verder beschikt de woning over energielabel ... en maakt zij deel uit van een actieve VvE, waardoor je hier zorgeloos kunt wonen.

En als leuk extraatje: elke keer dat je thuiskomt, word je begroet door de bijzondere muurschildering op de zijgevel aan de Potgieterstraat, met de toepasselijke titel 'Pot leeggieten'.

Kortom, deze woning moet je gezien hebben!

Locatie

Deze woning heeft een uitstekende ligging, gelegen in een rustige en kindervriendelijke straat in de populaire wijk Nieuw-Engeland. Nieuw-Engeland heeft een actieve buurtcommissie waardoor er veel jaarlijkse activiteiten zijn voor buurtbewoners, zoals op het Schimmelplein waar in de zomer live muziek wordt gespeeld. Daarnaast ben je op korte loop- en fietsafstand van het bruisende centrum en het Centraal Station. Via de Vleutenseweg zijn er diverse OV-mogelijkheden en met de auto ben je snel bij alle uitvalswegen (A2/A12). Alle faciliteiten bevinden zich op loopafstand van de woning, zoals winkels voor de dagelijkse boodschappen aan het Haroekoeplein of de supermarkten en speciaalzaken aan de bruisende Kanaalstraat. In de directe omgeving zijn diverse leuke horecavoorzieningen zoals BijBram, Café West, Jasmijn & Ik en Koffie & Ik voor een heerlijke kop koffie, lunch of een gezellige avondje uit. Op zomerse dagen kan je genieten op het stadstrand SOIA (Strand Oog in Al), op het terras van Landhuis in de Stad in het fraaie Park Oog in Al of aan het water bij de Munt. Voor kinderen zijn er voldoende speelmogelijkheden op loopafstand zoals speeltuin Cremerplein, het suikerspinhuisje met speeltuin om de hoek of de speeltuin bij het Majellapark. Tevens zijn er verschillende sportscholen, kinderdagverblijven en basisscholen in de buurt. Kortom, genieten van al het moois van de stad terwijl je woont in een rustige wijk met alleen bestemmingsverkeer.

Indeling

Begane grond: entree, hal met toegang tot moderne toilet met ingebouwde luchtverfrisser en geurfilter en een lage kast. Via de hal betreed je de sfeervolle en lichte woonkamer (ca. 8.5x3.0m). De woonkamer beschikt over een hoog plafond, dichte schouw en openslaande deuren naar de patio. De patio (ca. 3.0x2.6m) is gelegen op het zuidwesten met achterom. Via de hal betreed je de keuken (ca. 3.0x2.3m) en deze is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, heteluchtoven en vaatwasser waarbij het keukenapparaat in 2024 en 2025 vernieuwd is met nieuwste technologie en energiezuinige modellen. Via de keuken betreed je de badkamer (ca. 3.0x2.3m) en deze beschikt over een wastafel met meubel, opstelplaats voor wasmachine en droger, inloopdouche en een inbouwkast waar je de opstelplaats voor de cv-ketel vindt. Via de hal bereik je de eerste slaapkamer (ca. 3.2x2.3m) aan de voorzijde van de woning.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je de tweede slaapkamer (ca. 4.2x2.3m) met een hoog plafond van 3.0m (!) waardoor dit extra ruimtelijk aanvoelt. Via de trap in deze kamer bereik je de derde slaapkamer op de tweede verdieping.

Tweede verdieping

De derde slaapkamer (ca. 4.2x3.1m) beschikt over een moderne toilet, wat extra comfort biedt.

Bijzonderheden

- Sfeervolle benedenwoning met een woonoppervlakte van ca. 76m²;
- Patio met achterom van ca. 3x2.6m;
- Gelegen dichtbij alle voorzieningen en openbaar vervoer;
- Actieve VvE (bijdrage 130 per maand);
- Energielabel D;
- Er wordt een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst opgenomen;
- Oplevering in overleg.

What a beauty! Are you looking for an attractive, ready-to-move-in ground floor flat in the popular Nieuw-Engeland neighbourhood? We would love to show you this renovated three-bedroom end-of-terrace house on the corner of Douwe Dekkerstraat and Potgieterstraat.

The house was built around 1906 and features high ceilings that create a pleasant, spacious atmosphere. The ground floor comprises a spacious and bright living room, a modern kitchen, a generous bathroom and the first bedroom. In addition, the house has a characteristic two-storey “sleeping tower”, providing two extra bedrooms. The second floor also has a modern toilet, offering extra comfort.

Outside, you can enjoy the sunny south-west facing patio, which has a practical back entrance. The property also has an energy label ... and is part of an active owners' association, so you can live here carefree.

And as a nice extra: every time you come home, you are greeted by the special mural on the side wall on Potgieterstraat, aptly titled “Pot leeggieten” (Empty the pot).

In short, this property is a must-see!

Location

This property is in an excellent location, situated on a quiet and child-friendly street in the popular Nieuw-Engeland neighbourhood. Nieuw-Engeland has an active neighbourhood committee, which organises many annual activities for local residents, such as live music on Schimmelplein in the summer. You are also within walking and cycling distance of the bustling city centre and Central Station. There are various public transport options via Vleutenseweg, and by car you can quickly reach all major roads (A2/A12). All amenities are within walking distance of the property, such as shops for daily groceries on Haroekoeplein or the supermarkets and specialty shops on the bustling Kanaalstraat. In the immediate vicinity, there are several nice restaurants and cafés such as BijBram, Café West, Jasmijn & Ik and Koffie & Ik for a delicious cup of coffee, lunch or a pleasant evening out. On summer days, you can enjoy the city beach SOIA (Strand Oog in Al), the terrace of Landhuis in de Stad in the beautiful Park Oog in Al or the waterfront at the Munt. For children, there are plenty of play areas within walking distance, such as the Cremerplein playground, the candyfloss house with playground around the corner, or the playground at Majellapark. There are also several gyms, nurseries, and primary schools in the neighbourhood. In short, enjoy all the beauty of the city while living in a quiet neighbourhood with only local traffic.

Layout

Ground floor: entrance hall with access to a modern toilet with built-in air freshener and odour filter and a low cupboard. The hall leads to the attractive and bright living room (approx. 8.5x3.0m). The living room has a high ceiling, closed fireplace and French doors to the patio. The patio (approx. 3.0x2.6m) is located on the southwest with a back entrance. The hall leads to the kitchen (approx. 3.0x2.3m), which is equipped with an induction hob, extractor hood, convection oven and dishwasher. The kitchen appliances will be replaced in 2024 and 2025 with the latest technology and energy-efficient models. Through the kitchen, you enter the bathroom (approx. 3.0x2.3m), which has a washbasin with cabinet, space for a washing machine and dryer, a walk-in shower and a built-in cupboard where you will find the space for the central heating boiler. The hall leads to the first bedroom (approx. 3.2x2.3m) at the front of the house.

First floor

On the first floor, you will find the second bedroom (approx. 4.2x2.3m) with a high ceiling of 3.0m (!), which makes it feel extra spacious. The stairs in this room lead to the third bedroom on the second floor.

Second floor

The third bedroom (approx. 4.2x3.1m) has a modern toilet, which offers extra comfort.

Details

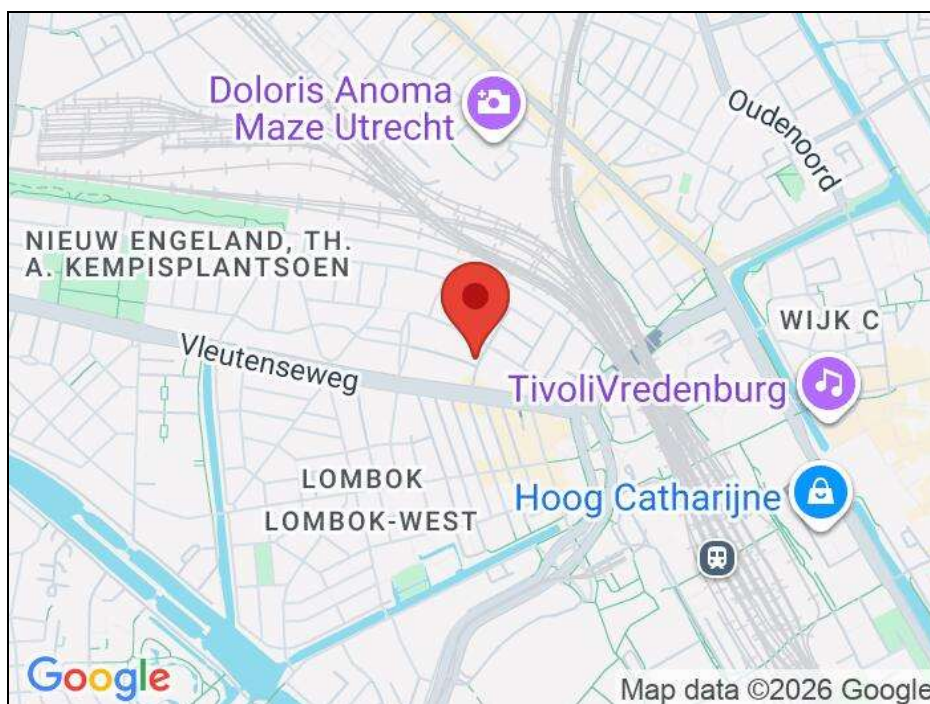
- Attractive ground floor flat with a living area of approx. 76m²;
- Patio with rear access of approx. 3x2.6m;
- Located close to all amenities and public transport;
- Active owners' association (contribution £130 per month);
- Energy label D;
- An age clause will be included in the purchase agreement;
- Delivery in consultation.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 475.000,00 kosten koper
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 316 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 76 m ²
Soort appartement	: Benedenwoning
Bouwjaar	: 1906
Tuin	: Patio/atrium 8 m ²
Hoofdtuin	: Patio/atrium 8 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
C.V.-ketel	: Nefit Proline (Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)

Locatie

Douwes Dekkerstraat 18
3532 XB UTRECHT



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



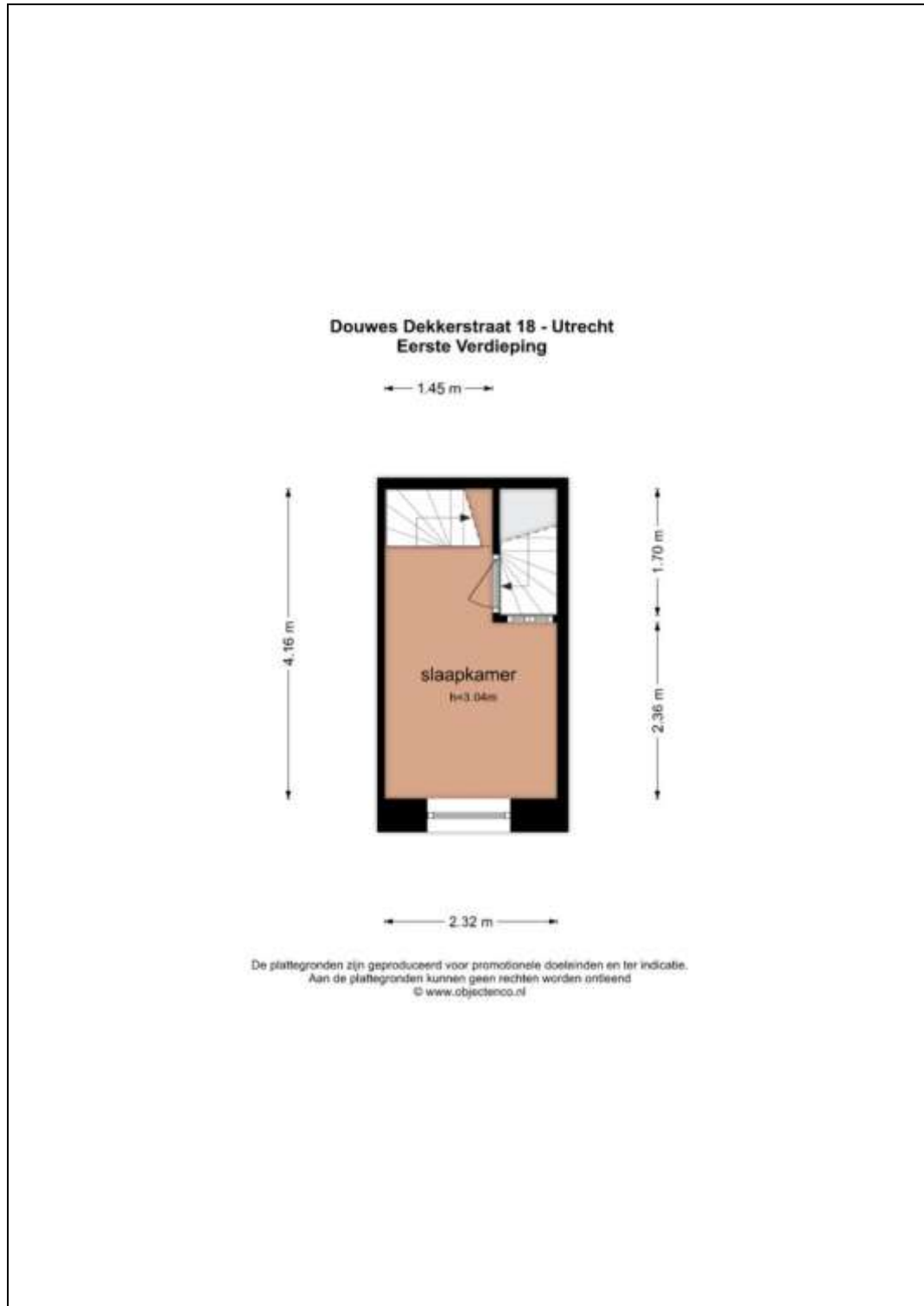
Foto's



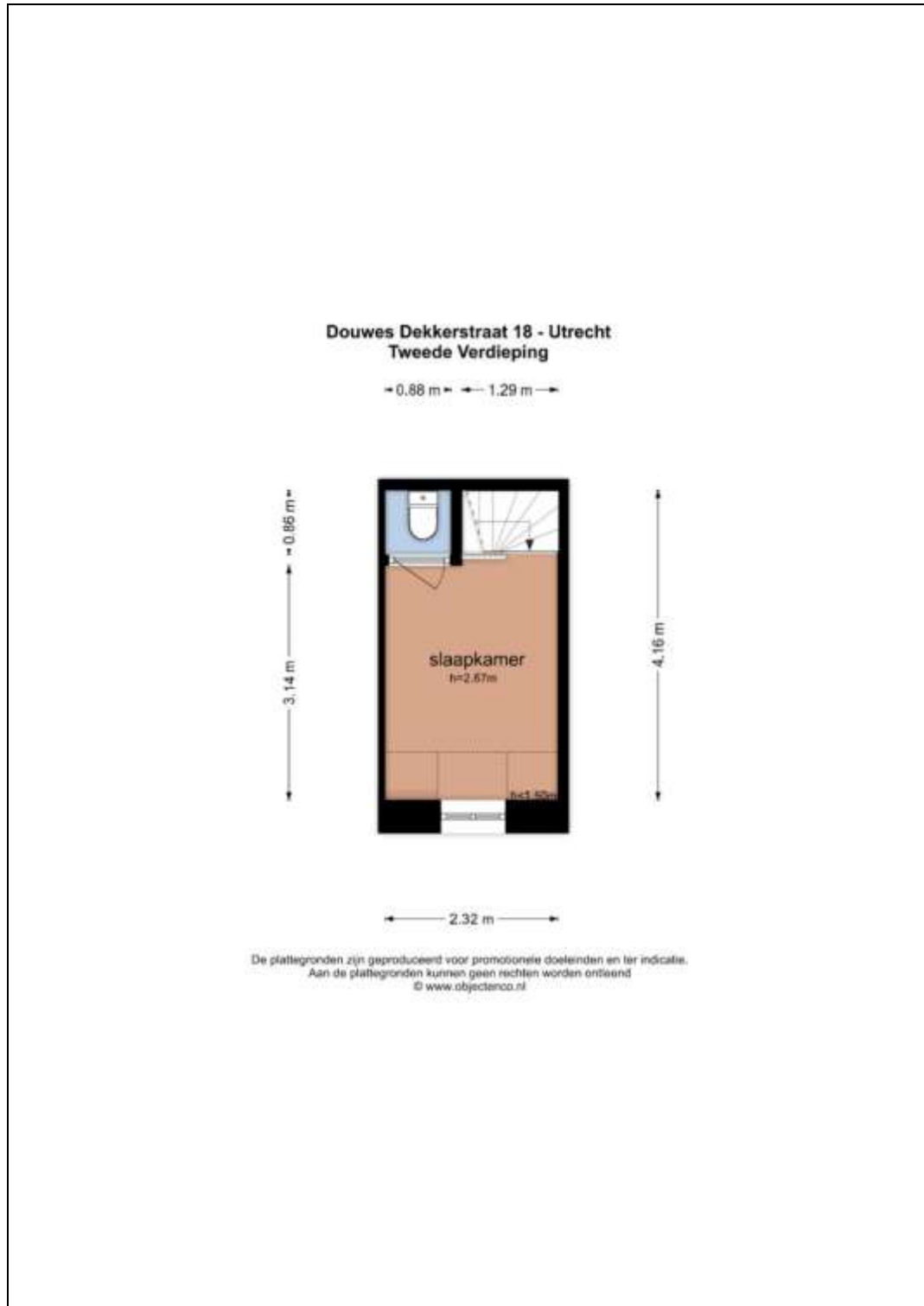
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- Hoekbank	☐	☐	☒	☐
- Overige meubels	☐	☒	☐	☐
- Ophangplanken	☒	☐	☐	☐
- Schilderijen en decor	☐	☒	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Geberit Duofresh met filter module	☒	☐	☐	☐
- Sanibroyeur (tweede verdieping)	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Wasmachine en droger	☐	☒	☐	☐
- Nis met glazen legplanken	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
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	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- Radiatorfolie	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☒	☐	☐
Plantenbak met hangplanten	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

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

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
- Tuinbank	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒

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	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Vragenlijst voor de verkoop van een appartement

DEEL B

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? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **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? : _____
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **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? **Nee**
 Zo ja, graag nader toelichten: : _____
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**
 Zo ja, welke grond? : _____
- f. Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? **Nee**
 ('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? : _____
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement? **Nee**
 Zo ja, hoe lang nog? : _____
- 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**
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **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? **Nee**
- l. Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **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? : _____

- m. Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook **n.v.t.**
 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. Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, **Nee**
 huurcommissie of een andere instantie? (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? **Nee**
 Zo ja, toelichting: : _____

- p. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of **Nee**
 aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?
 Zo ja, welke? : _____

- q. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een **Nee**
 deel kunnen worden teruggevorderd?
 Zo ja, welke? : _____

- r. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard **Nee**
 geweest?
 Zo ja, waarom? : _____

- s. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **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**
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**
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? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- b. Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? **Niet bekend**
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **Ja**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **Datum onbekend. Glaswol tussen de buitenmuur en voorzetwand in de woonkamer.**
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Nee**
Is er sprake van volledige isolatie? **Niet bekend**
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? : _____
- d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? **Ja**
Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : **Achterzijde woning is namens de VvE in augustus 2020 volledig opnieuw gevoegd.**
- a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken: : **Vernieuwd in 2011**
Overige daken: : **Vernieuwd in 2002**

3 Dak(en)

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **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? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- d. Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd? **Ja**
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : **Platte dak, door vorige bewoners gedaan**
- e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: **Nee**
Overige daken: **Nee**
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: **Ja**

Overige daken: Ja

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **Onbekend, door vorige bewoners gedaan. Dak van de badkamer aanbouw heeft glaswol tussen het dak en het plafond.**

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: Niet bekend

Overige daken: Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

f. Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting: : _____

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting: : _____

a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : **Hout**
 (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd? : **Juli 2021**

4 Kozijnen, ramen en deuren

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

Zo ja, door wie? : **Schildersbedrijf Kastelein**

c. Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? Nee

Zo nee, toelichting: : **Raamveren van het raam op de eerste verdieping functioneren niet, waardoor het raam niet uit zichzelf open blijft staan.**

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

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

e. Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement? 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 het gehele appartement? Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : **Twee ramen in badkamer en het raampje in de voordeur.**

f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? Nee

(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

Zo ja, waar? : **Vochtschade aan het plafond in de WC, doordat het waterreservoir van het toilet van de bovenbuurvrouw**

lekte. Dit is geheel vervangen en hersteld in april 2022. Dit was gedekt door de opstalverzekering van de VVE

- b. Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- c. Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **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) **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? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- f. Is er in het appartement 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? Ja / Nee
 Is er sprake van volledige isolatie? **Niet bekend**
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____
- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____

6 Kelder, kruipruimte en fundering

- b. Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk? **Ja**
 Is de kruipruimte droog? **Ja**
 Zo nee of meestal, toelichting: : _____
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**
 Zo ja of soms, toelichting: : _____
- 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? Ja / Nee / n.v.t.
 Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? : _____
- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in : **CV-installatie**
 het appartement?
 (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp,

airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler,
 pelletkachel dan wel een andere installatie)

7 Installaties

- Is/zijn de installatie(s) eigendom? **Ja**
- Zo nee, toelichting: _____
 (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of
 geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden) _____
- Merk van de installatie(s): **Nefit Proline**
- Type(nummer) van de installatie(s): **NxT HRC 24 CW4**
- Installatiedatum van de installatie(s): **15-11-2019**
- Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het
 laatst onderhouden? **02-07-2025**
- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**
- Zo ja, door wie? **Gasservice Vianen**
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? **Nee**
 (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie
 functioneert niet goed)
- Zo ja, wat is u opgevallen? _____

- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**
 Zo ja, welke? _____

- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**
 Zo ja, waar en welke? _____

- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**
 Zo ja, waar? _____

- f. Heeft u vloerverwarming in het appartement? **Nee**
 Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? **Ja / Nee**
 Elektrisch:
 warm water: **Ja / Nee**
 overig, namelijk _____

- Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? : _____

- Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm
 water? : _____

- Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? : _____

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

- h. Heeft het appartementencomplex zonnepanelen? **Nee**
 In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar: _____

Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt? : _____

(Bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten)

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

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

Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : **Nieuwe groepenkast met kookgroep voor inductie geïnstalleerd op 20-12-2024.**

Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?

Nee

Zo ja, welke?

: _____

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

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

: _____

Blijft deze achter?

Ja / Nee / n.v.t./Nader overeen te komen

m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja / Nee

Zo nee, toelichting:

: _____

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

: _____

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

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

: _____

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

: **2023**

o. Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

: **2025**

8 Sanitair en riolering

a. Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Nee

Zo ja, welke?

: _____

b. Hoe oud is de badkamer ongeveer?

: **Onbekend**

c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door?

Ja

Zo nee, welke niet?

: _____

- d. Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**
- e. Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- 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? _____
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : **Onbekend**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : **Heteluchtoven: Bosch CBG635BS3 (03-01-2024)**
Vaatwasser: Siemens SN67ZX09CN (24-04-2024)
Inductiekookplaat: Siemens ED751HSC1E - iQ500 (10-12-2024)
Koelvries combinatie: Liebherr ICNB 5123-20 (03-09-2025)
- Functioneert alle inbouwapparatuur? **Ja**
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? : _____
- 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? _____
- a. Wat is het bouwjaar van het appartement? : **1906**
- 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.) **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? **Nee**
- d. Is er sprake van loden leidingen in het appartement? **Ja**
Zo ja, waar? : **In het toilet, maar is niet meer aangesloten. Voor de zekerheid watertest laten doen door Water-lab om lood te detecteren (23-08-2025). Dit gaf een gemiddelde waarde voor Nederlands drinkwater (0,16 en 0,1 µg/L).**
- 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) **Nee**
- f. Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) **Nee**
- g. Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd? **Nee**
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee / n.v.t.
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee / n.v.t.
- h. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? **Nee**
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee / n.v.t.

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **Nee**

9 Diversen

i. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement? **Nee**
 (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Zo ja, waar? :

j. Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**

Zo ja, waar? :

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? **Ja / Nee / n.v.t.**

Zo ja, wanneer? :

Zo ja, door welk bedrijf? :

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

Zo ja, waar? :

l. Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? **Ja**

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : **Badkamer aangebouwd. Toilet beneden gerenoveerd. Toilet op tweede verdieping toegevoegd. Muren op tweede verdieping en in trapgat opnieuw gestuct. Trap opnieuw geschilderd en koven over leidingen gebouwd.**

Zo ja, in welk jaartal? : **Badkamer: Onbekend Toilet beneden en toilet tweede verdieping: 2024 Muren gestuct: 2025**

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : **Badkamer: Onbekend Toilet beneden en toilet tweede verdieping: Leco Utrecht Muren gestuct: Stukadoor Secuur**

m. Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**

Zo ja, welke? :

n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE? **Nee**

Zo ja, welke? :

o. Is er sprake van glasvezel internet? **Ja**

p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**

Zo ja, welke label? : **D**

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 406**

Belastingjaar? : **2025**

b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 454000**

Peiljaar? : **2024**

- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 441**
 Belastingjaar? : **2025**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) **€ 655**
 Belastingjaar? : **2025**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € _____
 Elektra: € _____
 Water: **€ 13**
 Stadsverwarming: € _____
 Anders: : **Gas en elektra samen**
 Te weten: **€ 155**
 Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): **797**
 Elektriciteit hoog (kWh): **1526**
 Elektriciteit laag (kWh): **1456**
 Elektriciteit totaal (kWh): _____
 Water (m³): **123**
 Stadsverwarming (GJ): _____
 Anders: _____
 Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: **2 (3 vanaf juli 2025)**

10 Vaste lasten

- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? **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.**
 Is de canon afgekocht? **n.v.t.**
 Zo ja, tot wanneer? : _____

- 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? : _____

 Zo ja, waarvoor? : _____

- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Ja**
 Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal : **2**
 worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? **€ 388**

11 Garanties

- a. Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? **Nee**
 (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)
 Zo ja, welke? : _____

12 De VvE en onderlinge verhoudingen

- Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? **Ja**
 Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: : **63493241**
- b. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? : **2**
- c. Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? **Nee**
- d. Breukdeel van het aandeel in het : **50%**
 appartementencomplex: Woning:
 Berging: : **N.v.t.**
 Parkeerplaats: : **N.v.t.**
- e. Aantal stemmen voor dit appartement: : **1**

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

- a. Is er een professionele bestuurder? **Nee**
- b. Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE? **Ja**

14 De vergadering van eigenaars

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

15 Verzekeringen

- a. Is er een collectieve opstalverzekering? **Ja**
- b. Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? **Ja**
- c. Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? **Ja**

16 Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE

- a. Is er een reservefonds? **Ja**
 Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag: **€ 515**
 Datum: **24-12-2025**
- b. Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? **Ja**
 Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke : **2025**
 periode bestrijkt het plan? Jaar:
 Periode: : **11 jaar**
- c. Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden : _____
 gereserveerd voor groot onderhoud? _____
- d. Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: **€ 130**
 Waarvan:

- | | |
|---|------------------|
| Exploitatiekosten (servicekosten) | € 25 |
| Reservering voor onderhoud | € 105 |
| Stookkosten (voorschot) | € _____ |
| e. Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? | Nee |
| Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer moeten deze worden betaald? | : _____
_____ |
| Bedrag: | € _____ |
| Te voldoen per: | _____ |
| f. Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? | Ja |
| Zo nee, welke niet? | : _____
_____ |
| a. Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten) | : _____
_____ |



Morgen Makelaardij
Aquamarijnlaan 5
3523 EK, UTRECHT
Tel: 030-2745301
E-mail: info@morgenmakelaardij.nl
www.morgenmakelaardij.nl



Morgen Makelaardij
Aquamarijnlaan 5
3523 EK, UTRECHT
Tel: 030-2745301

E-mail: info@morgenmakelaardij.nl