



Linnaeusstraat 45 BS, 3553 CC Utrecht

Vraagprijs € 419.000,- k.k.

Omschrijving

Lichte en eigentijdse 3-kamer bovenwoning met balkon in het populaire Zuilen!

Deze royale 3-kamer bovenwoning combineert karakter met comfort. De originele glas-in-loodramen zorgen voor een warme, authentieke uitstraling en een prachtige lichtinval.

Ook de ligging in het geliefde Zuilen is een groot pluspunt. Voor de dagelijkse boodschappen wandel of fiets je eenvoudig naar winkelcentrum Rokade of de Amsterdamsestraatweg. Zin in iets lekkers? IJssalon Roma ligt om de hoek. Voor ontspanning of een rondje hardlopen zijn het Julianapark en de Vecht dichtbij. Binnen 10 minuten fietsen sta je in het centrum van Utrecht, met de terrassen aan de Neude, de Oudegracht en een grote keuze aan restaurants, cafés en winkels. Uitvalswegen, Utrecht Centraal en het openbaar vervoer zijn goed bereikbaar en station Zuilen ligt op slechts 4 minuten fietsen. Een ideale combinatie van rustig wonen en stadse levendigheid.

Indeling

Via de voordeur kom je binnen in de nette hal met meterkast en trap naar de eerste verdieping.

1e verdieping

De overloop biedt toegang tot het balkon, het zwevende toilet, een slaapkamer en de sfeervolle living met open keuken. Dankzij de grote raampartijen en de karakteristieke glas-in-loodramen is de woonkamer heerlijk licht; bij zonlicht zorgen de gekleurde details voor een mooi kleurenspeel op de muren.

De open keuken in hoekopstelling maakt koken gezellig en praktisch en is voorzien van onder andere een vaatwasser, oven en een 4-pits gasfornuis met afzuigkap. Aan de achterzijde ligt het beschutte balkon waar je al vroeg in het seizoen van de zon kunt genieten. In de handige buitenkast is ruimte voor kussens en gereedschap. Aan het einde van de fotopresentatie zijn zomerse foto's toegevoegd ter beeldvorming. De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

2e verdieping

Hier bevindt zich de royale slaapkamer met een grote inloopkast. De en-suite badkamer is compleet uitgevoerd met een comfortabele regendouche en een wastafelmeubel met spiegel. Daarnaast is er extra bergruimte achter de nette knieschotten. Op de voorzolder zijn de aansluitingen voor de wasmachine gesitueerd.

3e verdieping

Via een vlizotrap bereik je de ruime bergvloering met cv-opstelling. De ruimte is groot genoeg om daadwerkelijk te gebruiken als extra kamer, bijvoorbeeld als hobby- of werkruimte, zoals de huidige eigenaar nu doet.

Tevens is de ruimte ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt, zoals koffers, skispullen of kerstdecoratie.

Bijzonderheden

Twee slaapkamers

Instapklaar en goed onderhouden

Actieve VvE, servicekosten € 87 per maand

Prachtige lichtinval door glas-in-loodramen

Dubbel glas en dakisolatie

Glas-in-lood teruggebracht in dubbel glas

Walton Makelaars & Taxateurs

Amsterdamsestraatweg 565

3553 EH, UTRECHT

Tel: 030-2434643

E-mail: info@walton.nl

www.walton.nl

CV-ketel vernieuwd in 2023
Nieuwe pannendak in 2024
Glasvezel internet aanwezig
Oplevering in overleg

Ben je op zoek naar een comfortabele en sfeervolle woning op een geliefde locatie in Utrecht?
Plan dan snel een bezichtiging, je bent van harte welkom.

Aankoopmakelaar inschakelen

Een NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belangen en bespaart je tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vind je op nvmaankoopmakelaarinutrecht.nl.

Wij hebben grote zorg besteed aan een zo volledig en nauwkeurig mogelijke weergave van deze informatie. Toch kunnen onvolledigheden of onjuistheden niet geheel worden uitgesloten. Wij adviseren je daarom deze informatie niet als enige basis te gebruiken, maar alle details zorgvuldig te (laten) controleren alvorens een aankoopbeslissing te nemen.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 419.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 310 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 78 m ²
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1926
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energielabel	: E
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	TV kabel, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Remeha Tzerra Ace Matic CW5 (Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)

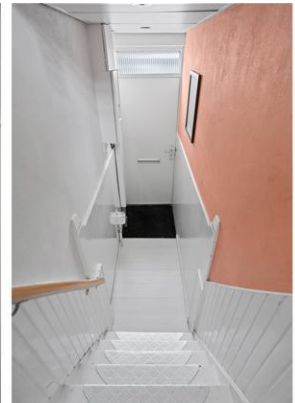
Locatie

Linnaeusstraat 45 BS
3553 CC UTRECHT



Walton Makelaars & Taxateurs
Amsterdamsestraatweg 565
3553 EH, UTRECHT
Tel: 030-2434643
E-mail: info@walton.nl
www.walton.nl

Foto's



Foto's



Foto's



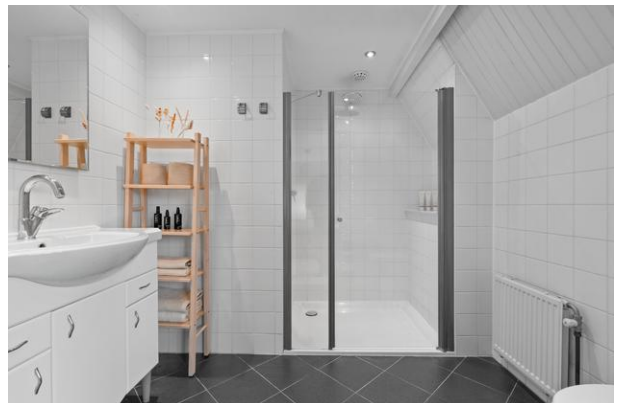
Foto's



Foto's



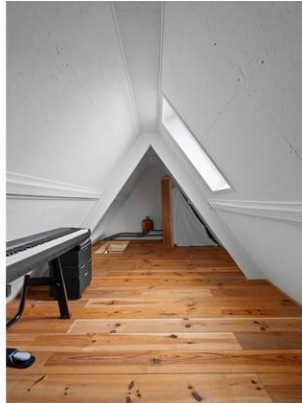
Foto's



Foto's



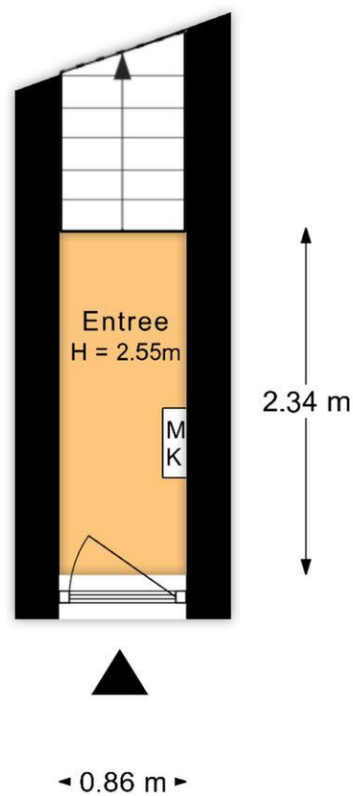
Foto's



Foto's

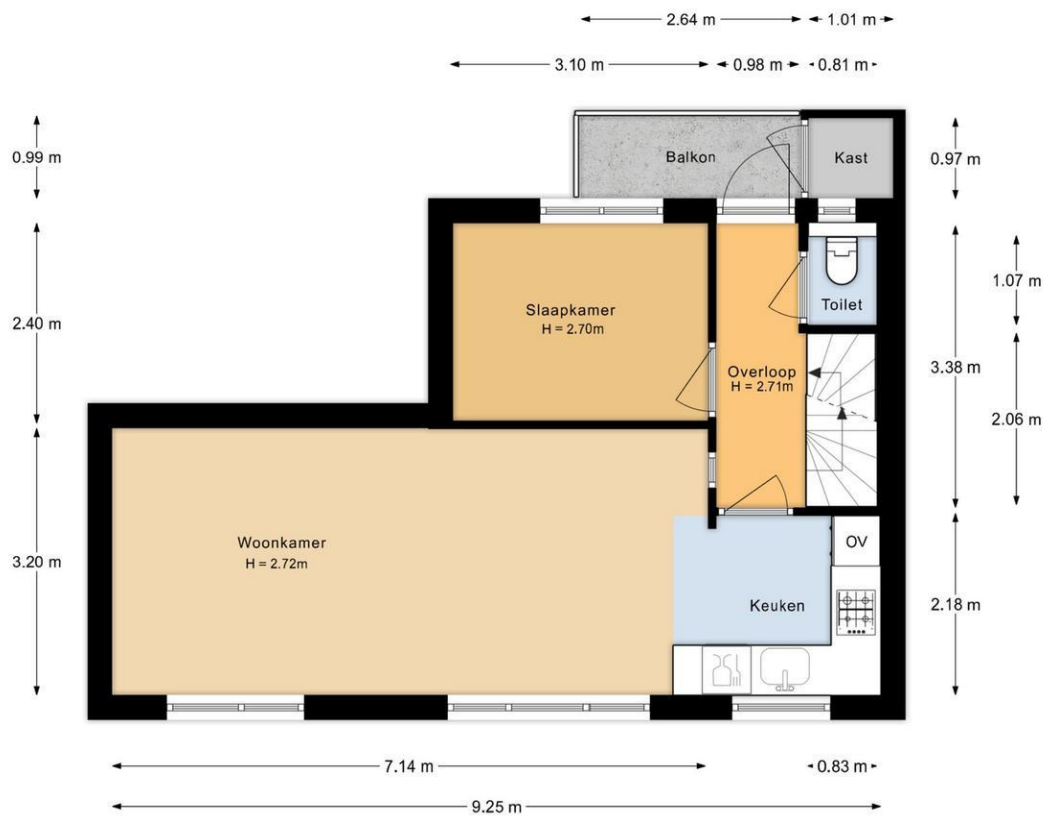


Plattegrond



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

Plattegrond



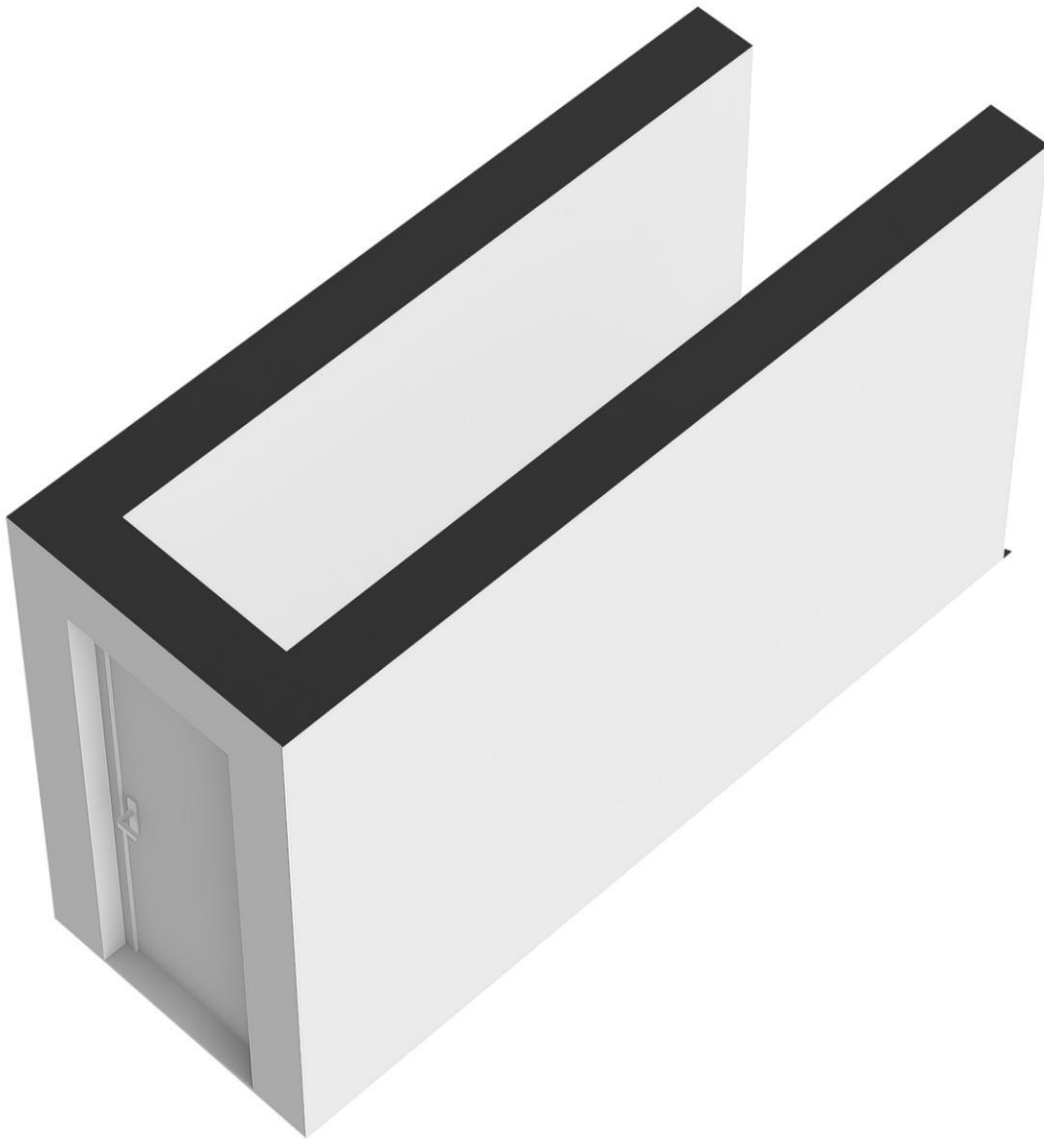
De plattegronden zijn opgesteld voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

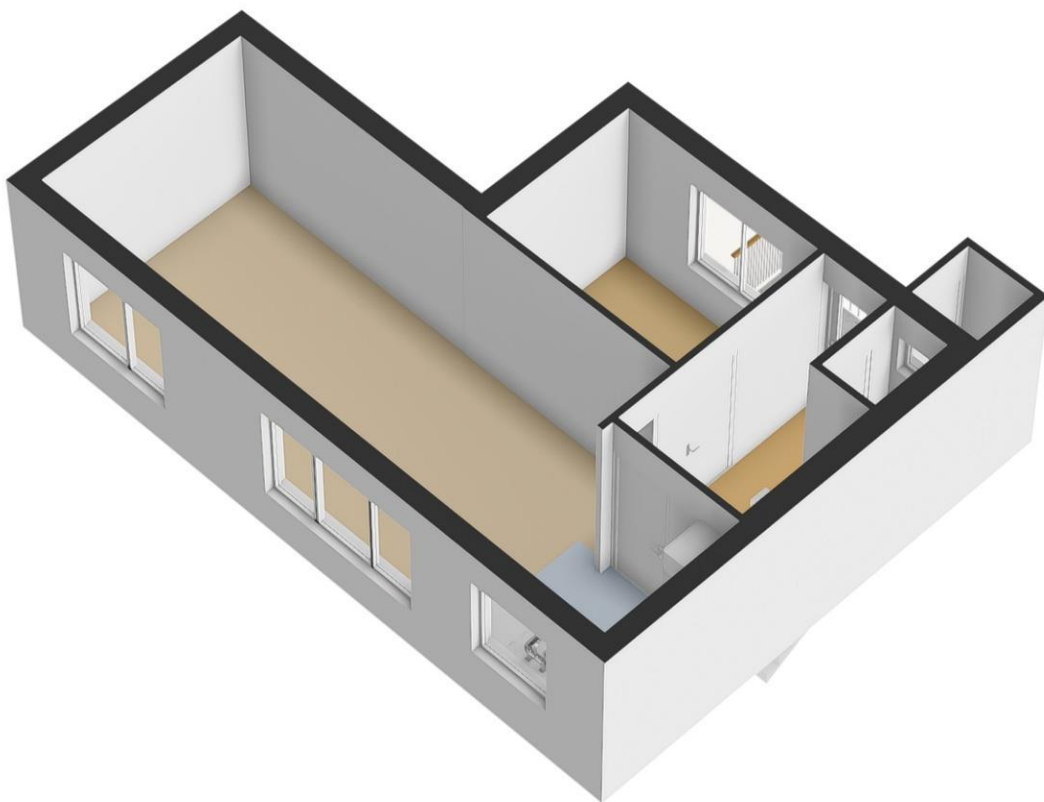


De plattegronden zijn opgesteld voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

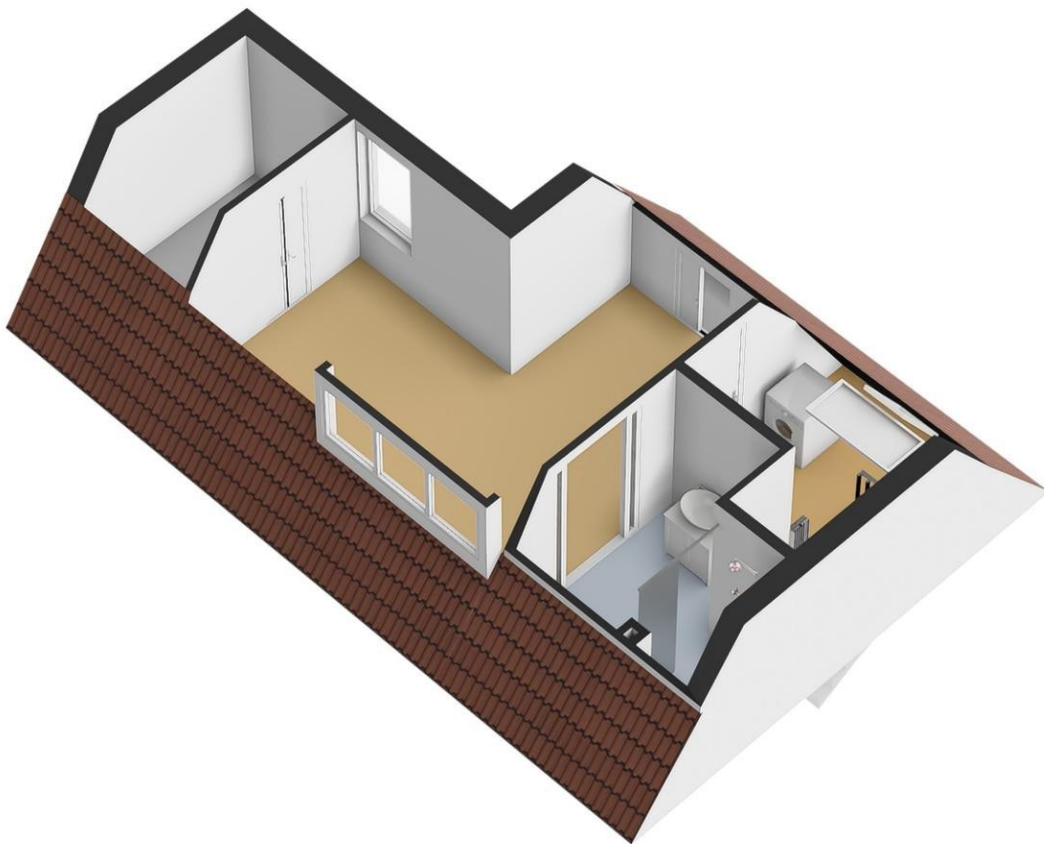
Plattegrond



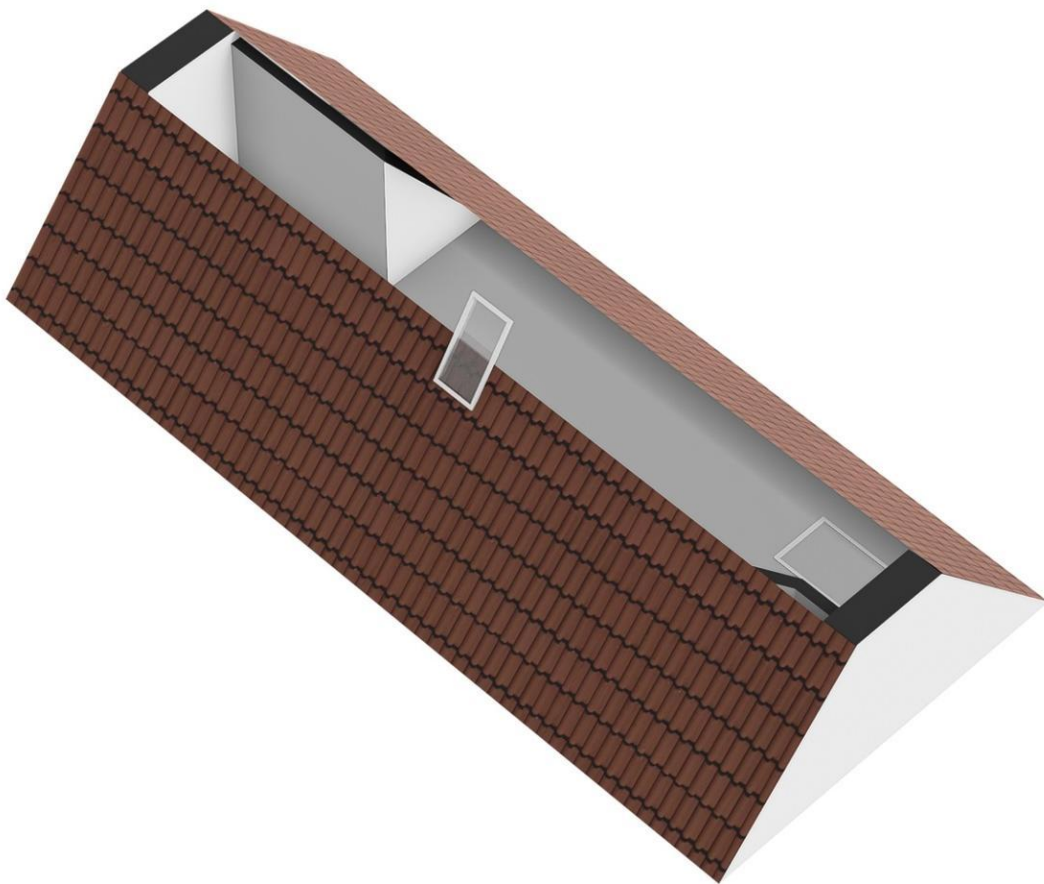
Plattegrond



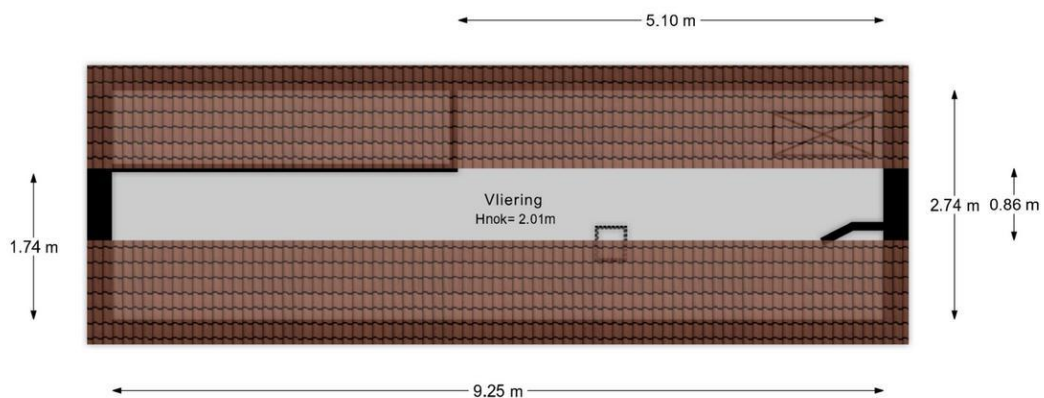
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

Lijst van zaken

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:				
- Boekenkast + planken woonkamer	☐	☒	☐	☐
- inloopkast links (wit) en rechts (bruin)	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

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	☒	☐	☐	☐

Walton Makelaars & Taxateurs
Amsterdamsestraatweg 565
3553 EH, UTRECHT
Tel: 030-2434643
E-mail: info@walton.nl
www.walton.nl



- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐

Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
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) Ja
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
bergings/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 erfdienstbaarheden, 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 Nee
voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Zo ja, welke? : _____

r. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar Nee
verklaard 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? : voor 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? Ja
Zo ja, waar? : aan de buitengevel van de straatkant zit een verticale scheur onder het middelste raam. Verantwoordelijkheid van de VVE.
- c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? Niet bekend
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? Niet bekend
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : nvt
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? : onbekend
- d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? Niet bekend
Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : onbekend
- a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken: : nvt
Overige daken: : 2024

3 Dak(en)

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? Ja
Zo ja, waar? : zolder, was voor het nieuwe dak in 2023.
- 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? : Hele dak in 2024. Was verouderd.
- e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: Niet bekend
Overige daken: Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: Ja / Nee /

Niet bekend

Overige daken:

Nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden : na de dakrenovatie, in de herfst van 2024. Het gebruikte materiaal was Kingspan isolatie materialen: Kooltherm K8 D Plus Spouwplaat

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Nee

Overige daken:

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : aan weerszijden het schuine dak geïsoleerd (overigens ook beide muren naar de burens)

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 2 Velux dakramen van kunststof (2024/2025).
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd? : kleine raampje slaapkamer zomer 2025. De rest onbekend.

4 Kozijnen, ramen en deuren

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Nee

Zo ja, door wie? : _____

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

Zo nee, toelichting: : _____

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? : de twee velux ramen hebben HR++ beglazing De rest van het huis dubbel glas.
(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?

Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : _____

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? Nee

Walton Makelaars & Taxateurs

Amsterdamsestraatweg 565

3553 EH, UTRECHT

Tel: 030-2434643

E-mail: info@walton.nl

www.walton.nl



Zo ja, waar? : _____

- 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? Ja

Zo ja, waar? : vloer woonkamer wat gaatjes. Geen nieuwe scheuren sinds wij er wonen, wel lijkt zichtbaar dat er scheuren zijn gerepareerd.

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

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? Ja

Zo ja, waar? : Een deel van een vloerbalk moet vervangen worden in de kruipruimte. Dit moet geregeld worden via de VVE. Offerte is opgevraagd.

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 het appartement? : CV-installatie
(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): : Remeha Tzerra Ace Matic CW5.

Type(nummer) van de installatie(s): : Remeha Tzerra Ace Matic CW5.

Installatiedatum van de installatie(s): : november 2023

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor : 30-11-23
het laatst onderhouden?

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? : Eneco

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 bijgevuld 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? : nvt
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : nvt
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.) Nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : _____
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
Zo nee, toelichting: : _____
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? : _____
Hoe oud is dit systeem ongeveer? : _____
- n. Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) Nee
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
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : 2023. alleen op zolder niet.

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? : onbekend
- Functioneert alle inbouwapparatuur? Nee
- Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?: de vaatwasser functioneert goed maar je moet af en toe extra op de 'aan' knop drukken voordat hij begint.
- 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? : 1926
- 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? 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) 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? Nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : _____
Zo ja, in welk jaartal? : _____
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : _____
- 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? : volgt nog.
- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 324
Belastingjaar? : 2025-2026
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 363000
Peiljaar? : Waardepeildatum 01-01-2024
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 420
Belastingjaar? : 2025-2026
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) € 654
Belastingjaar? : 2025-2026
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € _____

Elektra:	€ 160
Water:	€ 19
Stadsverwarming:	€ _____
Anders:	: nvt
Te weten:	€ _____
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	768
Elektriciteit hoog (kWh):	nvt
Elektriciteit laag (kWh):	nvt
Elektriciteit totaal (kWh):	1689
Water (m ³):	49
Stadsverwarming (GJ):	nvt
Anders:	nvt
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2

10 Vaste lasten

- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? Nee
 (Bijvoorbeeld keuken, 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? Nee
 Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? : _____

 Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? € _____

11 Garanties

- a. Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? Ja
 (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)
 Zo ja, welke? : Nov 2025 dakgoten vervangen, nog garantie Dak
 garantie Loopt beiden via de VVE

12 De VvE en onderlinge verhoudingen

- Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? Ja
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: : 54165377
- b. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? : 13
- c. Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? Nee
- d. Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: Woning: : 1/13
Berging: : nvt
Parkeerplaats: : nvt
- 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: € 7271
Datum: 31-12-2025
- b. Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? Ja
Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar: : maart 2023
Periode: : tot 2031
- c. Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud? : _____

- d. Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: € 84
Waarvan:
Exploitatiekosten (servicekosten) € _____
Reservering voor onderhoud € _____
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) : Het afdak van het balkon is tijdelijk afgebouwd vanwege de plaatsing van de nieuwe dakgoten (nov 2025). Het is opgeslagen in de schuur en kan simpel weer worden opgebouwd. Het dak blijft nog in de schuur omdat de VvE voornemens is om in het voorjaar de dakgoten omlijsting te laten schilderen.

Meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij/zij je bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden.

Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

Wat houdt het Biedlogboek in dat per 01-01-2023 verplicht is?

Per 1 januari 2023 is het gebruik van het digitale biedlogboek bij verkoop van woningen verplicht voor leden van de NVM. Dat betekent dat als je biedt op een huis, je inzicht kunt krijgen in de biedingen. Daardoor is het koopproces bij een NVM-makelaar transparant voor iedereen. Alle biedingen van kandidaat-kopers worden automatisch vastgelegd in een geanonimiseerd Biedlogboek.

Het biedlogboek bevat alle biedingen (met roerende zaken) met tijdstip van ontvangst, eventuele voorbehouden en of er een persoonlijke boodschap door de kandidaat-koper is toegevoegd. De inhoud van de voorbehouden en/of persoonlijke boodschap wordt niet in het biedlogboek opgenomen.

Meer informatie over het biedlogboek vindt op de website van de NVM middels de volgende link:

<https://www.nvm.nl/wonen/kopen/biedlogboek/>

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

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad

heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij/zij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn/haar makelaar) een tegenbod doet.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clause (voorbehoud verkoop eigen woning).

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen (fysiek of digitaal), treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking met een looptijd van 3 dagen. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

- Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces.

Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

a) Overdrachtsbelasting.

b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

c) Hypotheekkosten

Denk hierbij aan kosten die je kwijt bent aan de financieel adviseur en/of geldverstrekker. Als je een bankgarantie laat storten door de hypotheekverstrekker dan zijn hier ook kosten aan verbonden. Vraag dit na bij je financieel adviseur.

Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar www.nvm.nl of kom langs op ons kantoor aan de Amsterdamsestraatweg 498 te Utrecht.

Overige informatie m.b.t. de koopovereenkomst en aanvullende artikelen.

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons

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

Waarborgsom of bankgarantie

Ter zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt uiterlijk binnen 7 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Notariskeuze

Als koper binnen 2 weken na ondertekening van deze koopovereenkomst geen notariskantoor heeft gekozen wordt de keuze voor de notaris bepaald door verkoper of diens makelaar.

Indien de koper een notaris op meer dan 20 kilometer afstand van het onderhavige adres heeft verkozen en de verkoper wenst een (notariële) volmacht voor de akte van levering, dan zijn de eventuele kosten hiervan voor rekening van de koper.

Registratie koopovereenkomst

Vanaf september 2003 kan de koopovereenkomst worden ingeschreven bij het Kadaster. Vanaf de

Walton Makelaars & Taxateurs
Amsterdamsestraatweg 565
3553 EH, UTRECHT
Tel: 030-2434643
E-mail: info@walton.nl
www.walton.nl



inschrijving is de koper beter beschermd tegen bijvoorbeeld levering van de woning aan een hogere bidder, faillissement van de verkoper en beslag op de woning. De werking van de inschrijving is beperkt tot zes maanden. Gedurende deze zes maanden kan er geen koop van hetzelfde onroerend goed worden ingeschreven. Als de levering langer duurt dan zes maanden is het dus verstandig de koopovereenkomst niet direct na de ondertekening, maar zes maanden voor de levering in te laten schrijven. Voor de inschrijving bij het Kadaster is de tussenkomst van de notaris vereist. Hij moet controleren of aan de wettelijke eisen voor inschrijving is voldaan en daar een verklaring voor opmaken.

Overdracht binnen 6 maanden

Indien de waarde waarover koper overdrachtsbelasting is verschuldigd wegens overdracht binnen 6 maanden een voorgaande overdracht resp. (op)levering kan worden verminderd met de waarde waarover bij die eerdere overdracht overdrachtsbelasting tegen het normale tarief, dan wel (niet – aftrekbare) omzetbelasting was verschuldigd een en ander conform artikel 13 Wet op Belastingen van Rechtsverkeer en koper derhalve niet de onder normale omstandigheden verschuldigde overdrachtsbelasting hoeft te voldoen, zal koper aan verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

Energie Prestatie Certificaat

Aan deze koopovereenkomst is een kopie van een energielabel --gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper. Vanaf 1 januari 2021 kunnen alleen energie labels worden aangevraagd en opgesteld op basis van NTA 8800. Dit doet een vakbekwaam adviseur, die daarvoor gediplomeerd is. Het Vereenvoudigd energielabel, welke op afstand zelf kan worden aangevraagd door de woningeigenaar, verdwijnt daarmee. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

Nutsbedrijven

Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat 14 dagen voor eigendomsoverdracht de mutatie moet worden gemeld bij de nutsbedrijven. Koper en verkoper zijn partijen in deze en derhalve zelf verantwoordelijk voor het opnemen van de meterstanden tijdens de eindinspectie voor de eigendomsoverdracht en het doorgeven van deze standen aan de betreffende nutsbedrijven.

Ouderdomsclausule (indien van toepassing, vanaf bouwjaar 1990 en ouder)

Koper verklaart bekend te zijn dat het een oudere woning betreft. In de bouwtijd van deze woning werd volgens andere 'bouwnormen' (bouwbesluit, bouwverordening) gebouwd en met andere materialen dan tegenwoordig gebruikelijk is. De bouwkundige staat wordt door de koper geacht niet belemmerend te zijn voor het genoemde gebruik zoals omschreven in artikel 6.3 van de koopovereenkomst.

Asbestclausule (indien van toepassing, vanaf bouwjaar 1993 en ouder)

Aan verkoper is niet bekend of in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Gezien het bouwjaar van de woning is er een mogelijkheid dat er asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien.

Bouwkundige keuring binnen bedenktijd (indien van toepassing)

Partijen zijn overeengekomen dat koper in de gelegenheid is gesteld binnen de drie dagen bedenktijd een bouwkundige keuring uit te laten voeren. Na het verstrijken van de drie dagen bedenktijd is koper derhalve op de hoogte van de uitkomst van het rapport.

Geen bouwkundige keuring (indien van toepassing)

Koper verklaart voldoende op de hoogte te zijn van de bouwkundige staat en heeft ervoor gekozen geen

bouwkundig onderzoek uit te laten voeren.

Geen financieringsvoorbehoud (indien van toepassing)

Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat de koper afstand doet van het recht op ontbinding op grond van financiering. Koper is bekend met de risico's die hierbij horen en verklaart middels ondertekening van deze koopovereenkomst zich goed hieromtrent te hebben laten voorlichten.

Niet-zelfbewoningsclausule (indien van toepassing)

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft bewoond en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Digitale ondertekening (indien van toepassing)

Partijen zijn tezamen overeengekomen de onderhavige koopovereenkomst digitaal te ondertekenen. Door digitale ondertekening van de koopovereenkomst accepteren partijen dat de communicatie en de verstrekking van documentatie ook digitaal zal plaatsvinden. Koper verklaart dat, zodra de wederzijds ondertekende onderhavige koopovereenkomst hem digitaal ter hand is gesteld, de bedenktijd als vermeld in artikel 16 wordt geacht te zijn aangevangen. Onder 'ter hand gesteld' dient hier te worden verstaan het digitaal toezenden per e-mail van de koopovereenkomst.

Op welk tijdstip gaat de bedenktijd in en wanneer loopt deze af?

De 3 dagen bedenktijd gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper is overgedragen. Dit betekent dat op dat moment de koopovereenkomst dus door zowel koper als verkoper is ondertekend. Na deze 3 dagen is de koop definitief, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. Maak je als koper dus geen gebruik van de wettelijke bedenktijd of ben je te laat met het inroepen van de bedenktijd, dan ben je verplicht om de woning te kopen en ben je de verkoper de aankoopprijs verschuldigd. Behalve als je een beroep kan doen op één van de ontbindende voorwaarden, mits deze zijn afgesproken in de koopovereenkomst.

Van de bedenktijd moeten minimaal twee dagen niet in het weekend vallen of een erkende feestdag zijn. De bedenktijd eindigt om 23.59 uur op dag 3 van de bedenktijd, na het tekenen van de koopovereenkomst.

Wat als er een weekend- of feestdag in de bedenktijd periode zit?

Slechts één van de 3 dagen mag een weekend- of feestdag zijn. Gaat de bedenktijd dus in op vrijdag, dan eindigt de termijn niet op maandag om 24.00 uur, maar op dinsdag. Valt het einde van een bedenktijd op een weekend- of feestdag dan wordt de termijn verlengd tot de eerst volgende werkdag.

Geldt de bedenktijd ook voor de verkoper?

Nee. Alleen de koper mag de overeenkomst binnen 3 dagen ontbinden.

Hoeveel overdrachtsbelasting moet ik betalen?

2025

De overdrachtsbelasting voor het kopen van een woning voor zelfbewoning is 2% over de koopsom.

De overdrachtsbelasting voor niet zelfbewoning bedraagt 10,4%.

Huizenkopers tussen 18 en 35 jaar betalen geen overdrachtsbelasting voor een woning van maximaal € 525.000. De kopers moeten voldoen aan voorwaarden. Zo moeten ze bij een notaris beloven dat ze zelf in de woning gaan wonen. De woning mag dus niet verhuurd worden.

2026

Walton Makelaars & Taxateurs
Amsterdamsestraatweg 565
3553 EH, UTRECHT
Tel: 030-2434643
E-mail: info@walton.nl
www.walton.nl



De overdrachtsbelasting voor het kopen van een woning voor zelfbewoning is 2% over de koopsom.
De overdrachtsbelasting voor niet zelfbewoning bedraagt 8%.

Huizenkopers tussen 18 en 35 jaar betalen geen overdrachtsbelasting voor een woning van maximaal € 555.000. De kopers moeten voldoen aan voorwaarden. Zo moeten ze bij een notaris beloven dat ze zelf in de woning gaan wonen. De woning mag dus niet verhuurd worden.

De koper moet voldoen aan de volgende voorwaarden om gebruik te maken van de vrijstelling overdrachtsbelasting (startersvrijstelling):

- De koper is meerderjarig (18) en jonger dan 35 jaar op het moment van verkrijging. Het moment van verkrijging is het moment van ondertekening van de notariële akte van levering.
 - De koper koopt een woning.
 - De koper heeft de vrijstelling voor overdrachtsbelasting niet eerder ontvangen en verklaart dit schriftelijk.
 - De koper gaat zelf in de woning wonen (het zogenoemde hoofdverblijfcriterium). Daarvoor vult de koper de Verklaring overdrachtsbelasting startersvrijstelling in.
 - De waarde van de woning is niet hoger dan € 525.000 (2025) en € 555.000 (2026)
 - Als een koper wel zelf de woning gaat bewonen, maar niet voldoet aan de andere criteria voor de startersvrijstelling, betaalt de koper 2% overdrachtsbelasting. Omdat dit een lager tarief is dan het standaard 10,4% (2025) en 8% (2026) tarief, moet ook daarvoor een verklaring worden afgegeven bij de notaris.
- Opkoopbescherming Utrecht

Woning niet zelf gebruiken (opkoopbescherming)

In de hele stad Utrecht is het vanaf 18 maart 2022 een opkoopbescherming van kracht. Vanaf 1 juli 2025 vallen alle woningen met een WOZ-waarde tot € 611.000 onder de opkoopbescherming. De jaarlijkse aanpassing van de prijsgrens zorgt ervoor dat 60% van de koopwoningen onder de opkoopbescherming blijft vallen. De prijsgrens beweegt mee met de WOZ-waarden, die zijn het afgelopen jaar gestegen. De grens stijgt dit jaar daarom van € 565.000 naar € 611.000, dus met € 46.000.

Er zijn 5 uitzonderingen op de opkoopbescherming:

- iemand mag een gekocht huis nog wel verhuren aan eerste- en tweedegraadsfamilie (ouders, kinderen, broers en zussen)
- iemand mag een gekocht huis tijdelijk verhuren, voor maximaal 12 maanden, bijvoorbeeld als de eigenaar lang op reis gaat
- iemand mag een gekocht huis verhuren als bedrijfswoning
- nieuwbouwprojecten waarin afspraken over verhuur zijn gemaakt
- gevallen waarin het verhuren van een huis heel belangrijk is (college van B en W beslist hierover), voor zo'n uitzondering is een vergunning nodig
- Het verhuren van een woning zonder vergunning kan leiden tot een boete van maximaal €18.500.

Deze verkoopbrochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw-)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.