

Jouw plek?



**Driehoekslaan 30
te Maarssen**

Vraagprijs € 500.000,- k.k.

**Geen plek
zoals hier**

Brecheisen
makelaars



5X GEEN PLEK ZOALS HIER

- Goed onderhouden tussenwoning met grote woonkeuken
- Moderne keuken
- Recent grotendeels voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met HR++-glas
- Diepe tuin met veel zon, buitenkeuken, grote berging en terrasoverkapping
- Eén van de mooiste plekjes van Maarssen

Omschrijving

Wonen in Maarssendorp in een heerlijk licht, goed onderhouden jaren 30 woonhuis met zonnige tuin en berging is nu mogelijk. Uniek gelegen aan de Driehoekslaan 30, grenzend aan de prachtige Vechtzoom en nabij natuurgebied Bethunepolder maar ook op korte afstand van winkels en scholen. Daarmee een toplocatie op één van de meest aantrekkelijke en fijnste plekjes van Maarssen en vlakbij Utrecht en Amsterdam.

Is wonen in een charmant en goed onderhouden woonhuis dan ook jullie droomwens? In een huis met een ruime woonkamer en grote, moderne woonkeuken? Waar naar huis komen thuiskomen is! Met een ruim 20 meter diepe zonnige tuin met buitenkeuken, grote berging en terrasoverkapping? Kom dan snel kijken bij deze charmante en zeer goed onderhouden woning aan de Driehoekslaan 30 te Maarssen.

Hier vind je een combinatie van rust en ruimte, natuur en allerhande voorzieningen en daarmee een unieke woonbeleving.

5X GEEN PLEK ZOALS HIER

- Goed onderhouden tussenwoning met grote woonkeuken
- Moderne keuken
- Recent grotendeels voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met HR++-glas
- Diepe tuin met veel zon, buitenkeuken, grote berging en terrasoverkapping
- Eén van de mooiste plekjes van Maarssen

IS DE DRIEHOEKSLAAN 30 DÉ PLEK VOOR JOU?

Een superfijn woonhuis, een perfecte ligging aan de rand van het dorp nabij de natuur maar ook zeker in een kindvriendelijke omgeving, een goede onderhoudsconditie, een ruime woonkamer, moderne

woonkeuken en een tuin met volop zon. Dat is Driehoekslaan 30 in Maarssen!

De centrale ligging in het land is zeer aantrekkelijk. Uitvalswegen A2/A27 en openbaar vervoersmogelijkheden zijn allemaal binnen 5 tot 10 minuten bereikbaar. In Maarssen wonen en in bijvoorbeeld Amsterdam of op Schiphol werken is dan ook geen enkel probleem. Ook Utrecht stad met al haar voorzieningen is snel en makkelijk met de fiets en openbaar vervoer bereikbaar. Op korte afstand zijn diverse winkelcentra en scholen gelegen. Ook wandel je zo langs de prachtige rivier de Vecht en stap je zo het natuurgebied de Bethunepolder in.

INDELING

BEGANE GROND:

Vanaf de straat lopen we via de voortuin naar de entree van de woning en we zien meteen dat het hier om een zeer verzorgde, goed onderhouden en charmante woning gaat. De sfeer en warmte van deze woning omarmen je dan ook gelijk bij binnenkomst. De hal biedt toegang tot de woonkamer en de trap naar de 1e verdieping bevindt zich hier ook. We vervolgen onze weg en komen uit in de gezellige en ruime woonkamer met schouw en een praktische, ruime trapkast. Vanuit de woonkamer heb je door het grote raam vrij uitzicht over de voortuin en straat. De woonkamer is voorzien van een fraaie eiken vloer.

Middels een sfeervolle toog komen we in de woonkeuken aan de tuinzijde van de woning. Doordat deze aan de achterzijde is uitgebouwd is dit een heerlijke ruimte met meer dan voldoende plaats voor een grote eettafel. Het moderne keukenblok is in 2021 geplaatst en is voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasmachine.

Omschrijving

Deze keuken is een fijne plek om te eten, koffie te drinken of gezellig met vrienden en familie te borrelen.

Vanuit de keuken heb je toegang tot de tussenhal met deur naar de tuin. Vanuit deze hal zijn ook het keurige toilet en de badkamer met douchecabine, wastafelmeubel en opstelplaats voor de wasmachine bereikbaar.

1e VERDIEPING:

Op de 1e verdieping beschik je over een overloop met dakraam, berging en vaste trap naar de zolderverdieping, een slaapkamer aan de achterzijde met dakkapel en een zeer grote slaapkamer aan de voorzijde met een dakkapel over de gehele breedte. Mocht de wens er zijn, dan kan er van deze slaapkamer weer twee slaapkamers worden gemaakt.

ZOLDER:

Vanaf de overloop geeft een vaste trap toegang tot de zolderverdieping. Deze is voorzien van verwarming en een groot dakraam. Hier vindt je dan ook niet alleen veel praktische bergruimte maar deze verdieping is ook uitstekend te gebruiken als slaap-/logeerkamer of als werk-/hobbykamer.

TUIN:

De achtertuin is een waar paradijs. Deze is, mede door de totale diepte van ruim 20 meter, super zonnig en vrij gelegen achter de woning. Het voorste deel is voorzien van een sierbestraat terras met buitenkeuken. Dit is dan ook een heerlijke plek om buiten te eten. Het achterste deel van de tuin, afgescheiden van het voorste deel van de tuin via de achterom, is heel diep en daarmee erg zonnig. Hier is recht van overpad van toepassing met alleen het laatste huis aan dit pad.

Aan de achterzijde van de tuin staat de grote stenen berging die ideaal is voor opslag, stalling van de fietsen of scooter en gebruik als hobbyruimte. Aan de voorzijde is deze berging voorzien van een terrasoverkapping. Loungen, lekker buiten zitten en 's-avonds van een hapje of drankje genieten behoort hier dan ook allemaal tot de mogelijkheden.

Dit aantrekkelijke huis ademt warmte en sfeer uit. Een bezichtiging is DE gelegenheid om dit superleuke huis ten volste te ervaren.

EEN RONDLEIDING DOOR JOUW NIEUWE PLEK:

Neem contact met ons op, wij laten je deze sfeervolle en charmante woning graag van binnen en buiten zien!

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1936;
- Woonoppervlakte 94 m² (inclusief 6 m² zolderverdieping, deze is formeel ingemeten als overige inpandige ruimte);
- Perceel van 180 m² eigen grond;
- Luxe keuken uit 2021;
- Verwarming en warm water door middel van c.v.-ketel uit 2020;
- Woning recent grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- Zeer diepe, zonnige achtertuin, fraai aangelegd;
- Buitenkeuken;
- Grote vrijstaande stenen berging met sfeervolle terrasoverkapping;
- Vrij parkeren aan de voorzijde;
- Energielabel D;
- Oplevering in overleg.

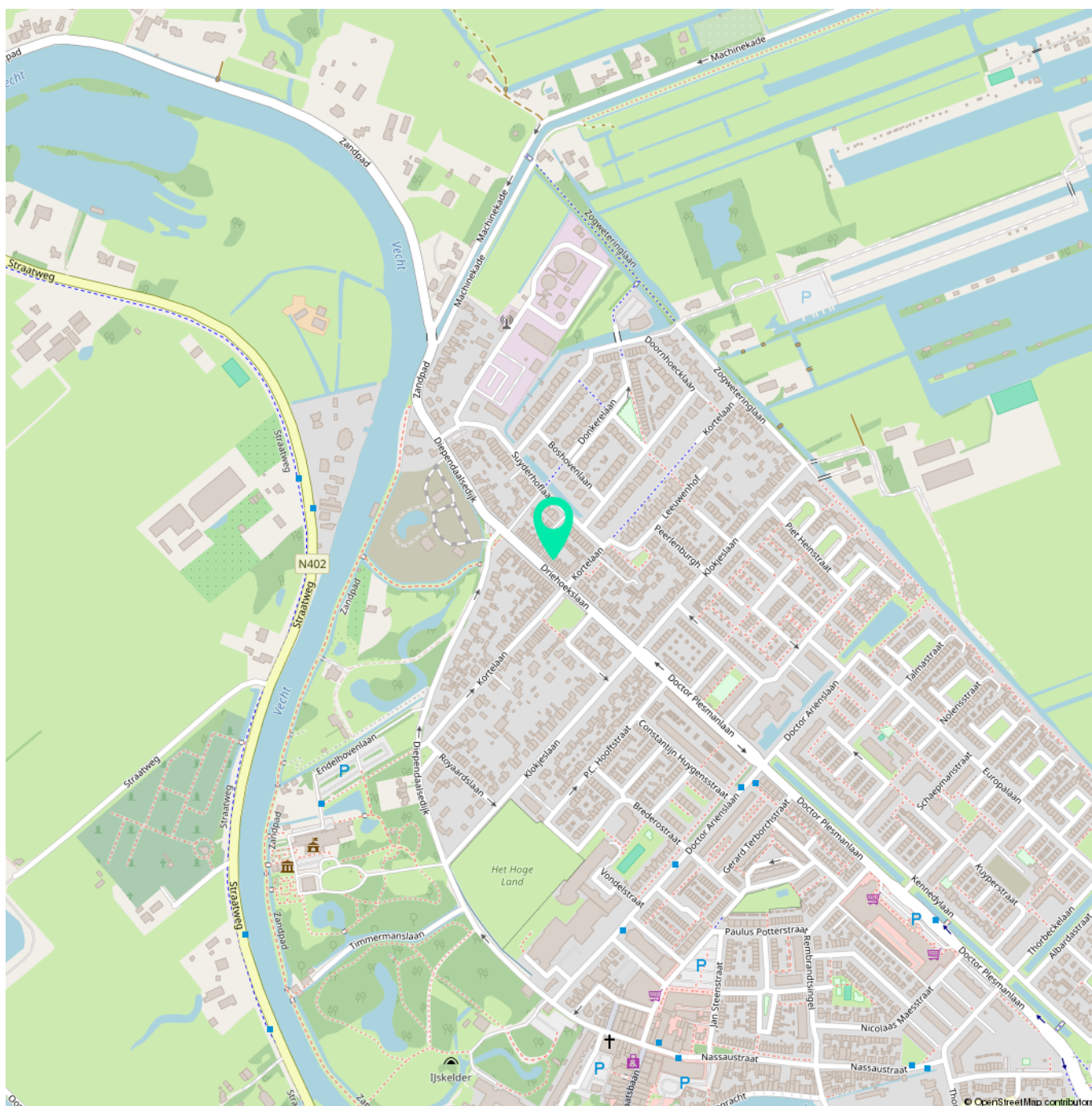
Omschrijving

De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte, waarin extra clausules worden opgenomen onder andere (indien van toepassing) inzake: ouderdomsclausule, asbestclausule, de Meetinstructie, het Energielabel, nutsbedrijven en voorbehoud financiering. De tekst van de NVM koopakte, alsmede de extra clausules, is op verzoek beschikbaar.

Aankoopmakelaar inschakelen: Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in regio Utrecht vindt u op www.Funda.nl

Deze aanmelding en de verkoopbrochure zijn met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. Alle vraagprijzen zijn Kosten Koper tenzij anders vermeld.

Driehoekslaan 30 te Maarssen













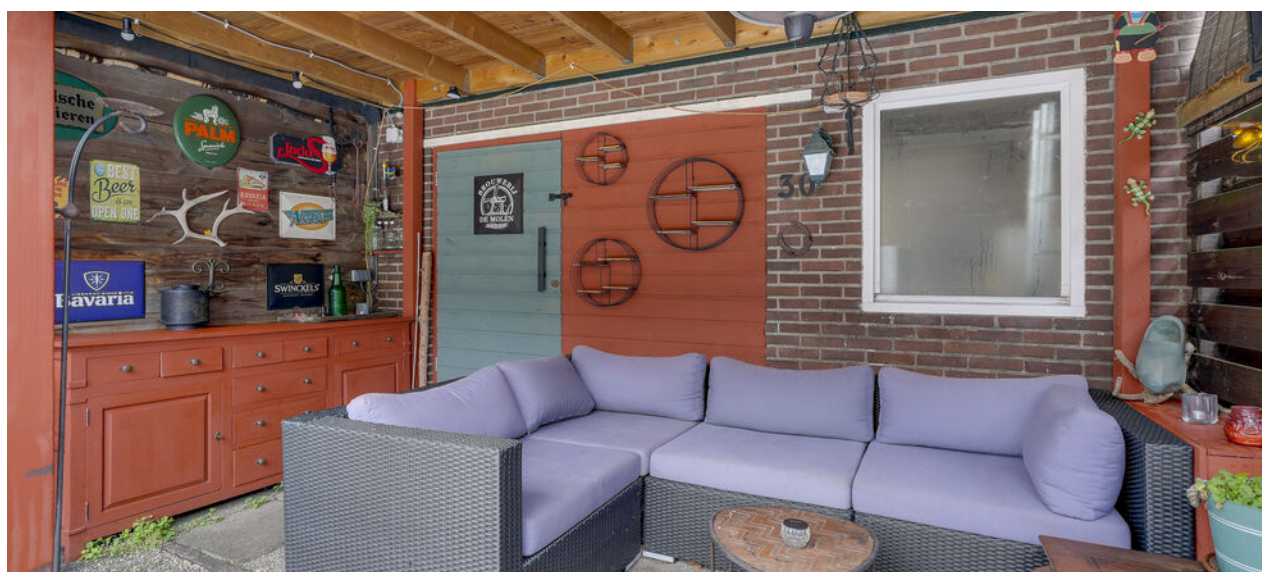




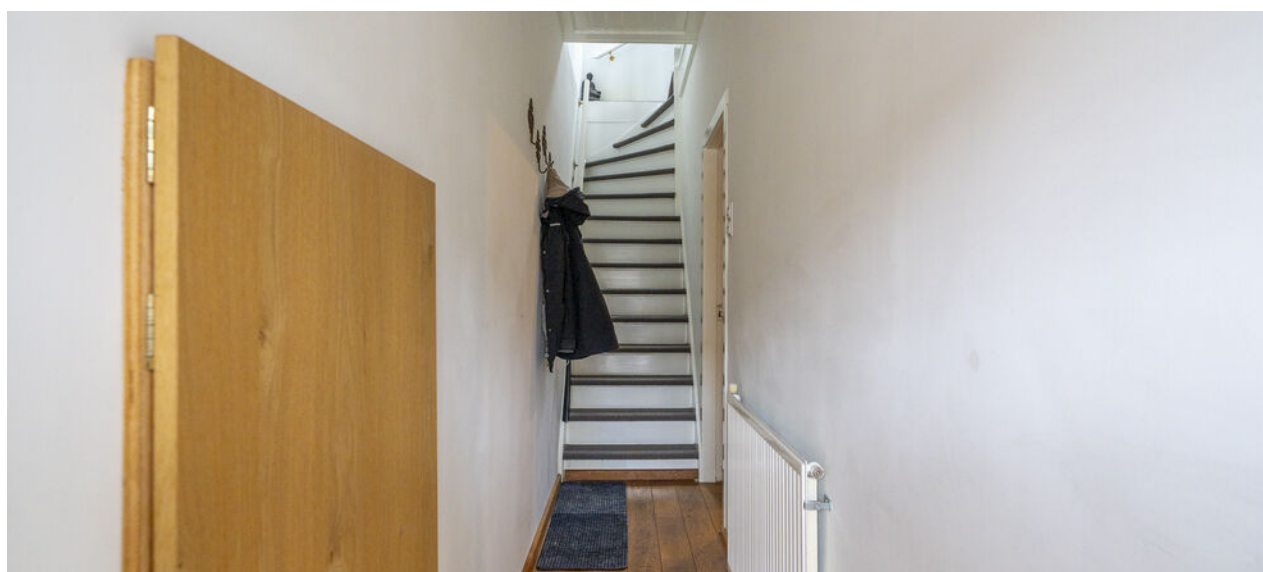






























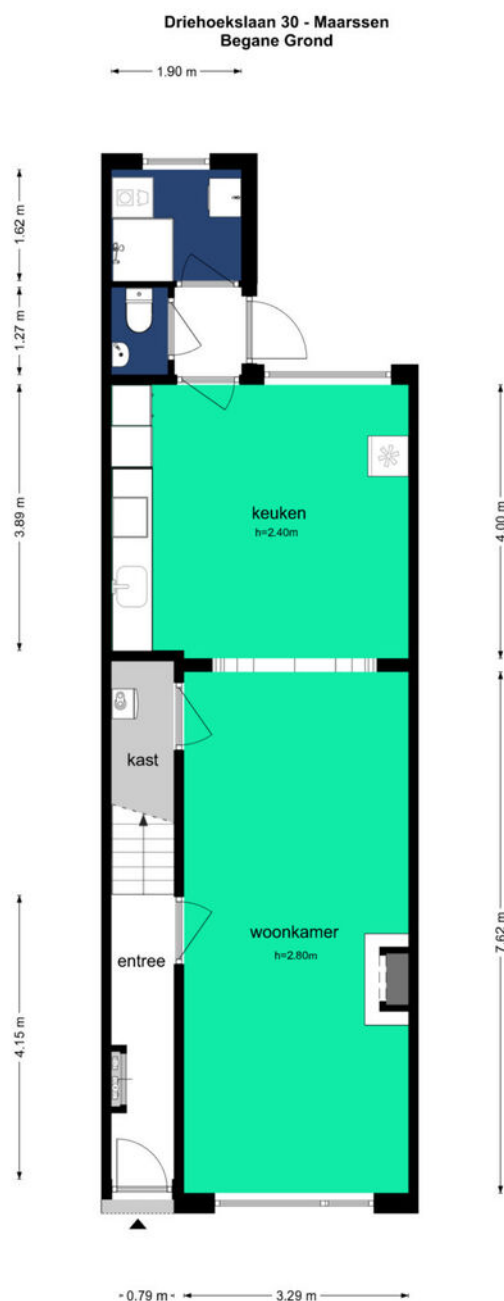


"Alles voor de beste plek voor jou!"

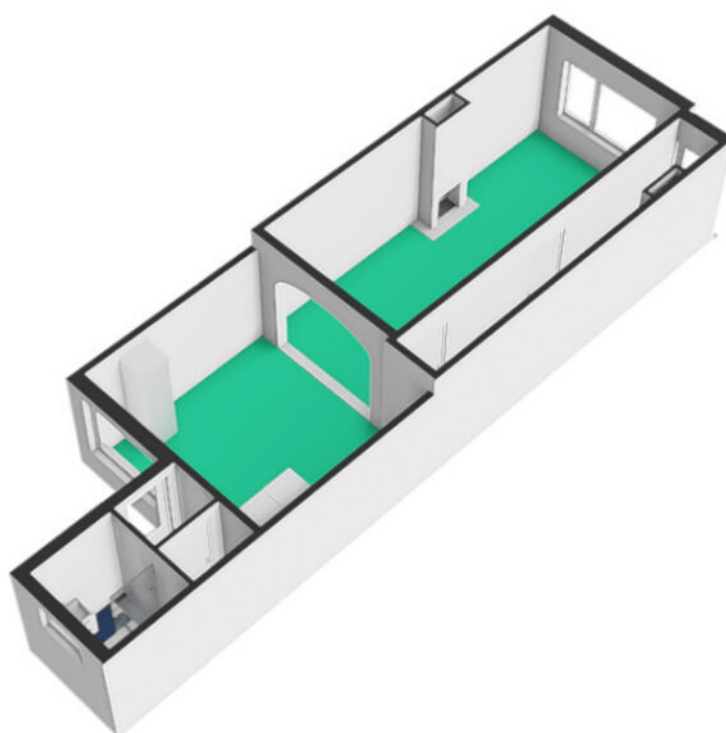
Kies een deskundig en betrokken NVM-makelaar.

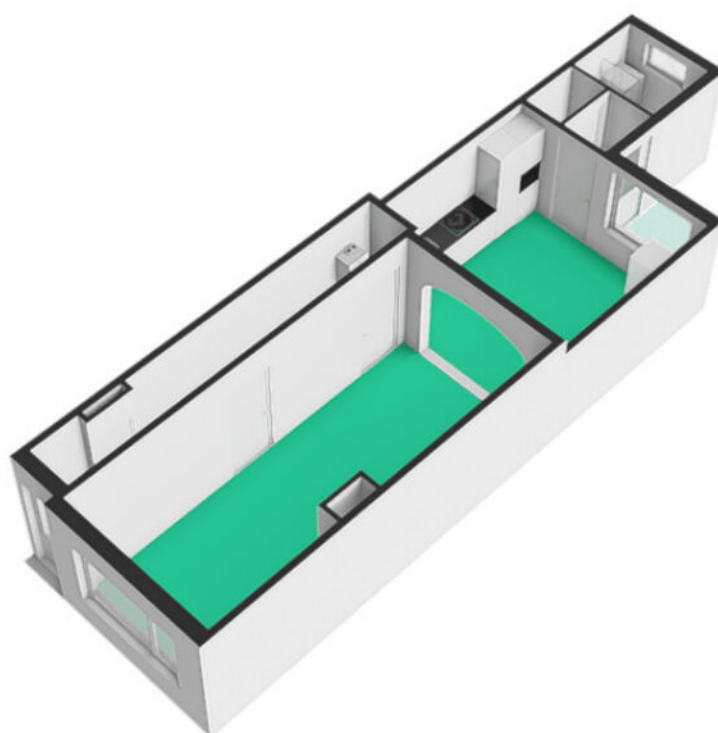
De beste plek voor jou





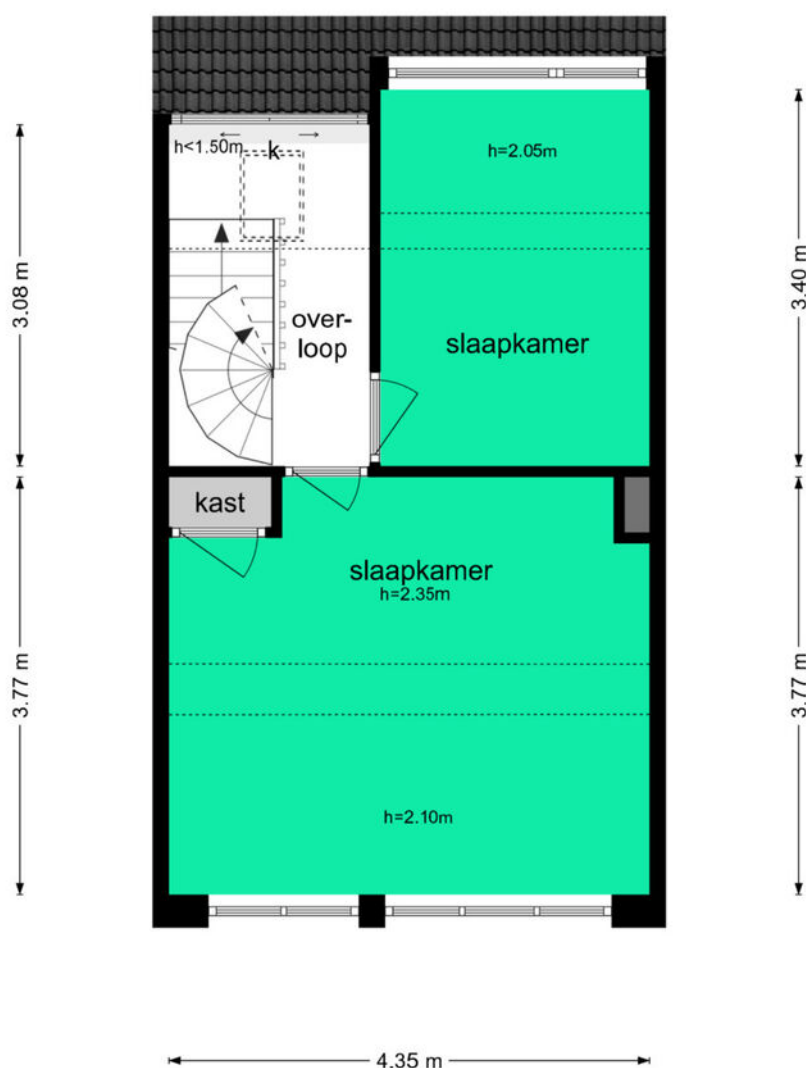
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



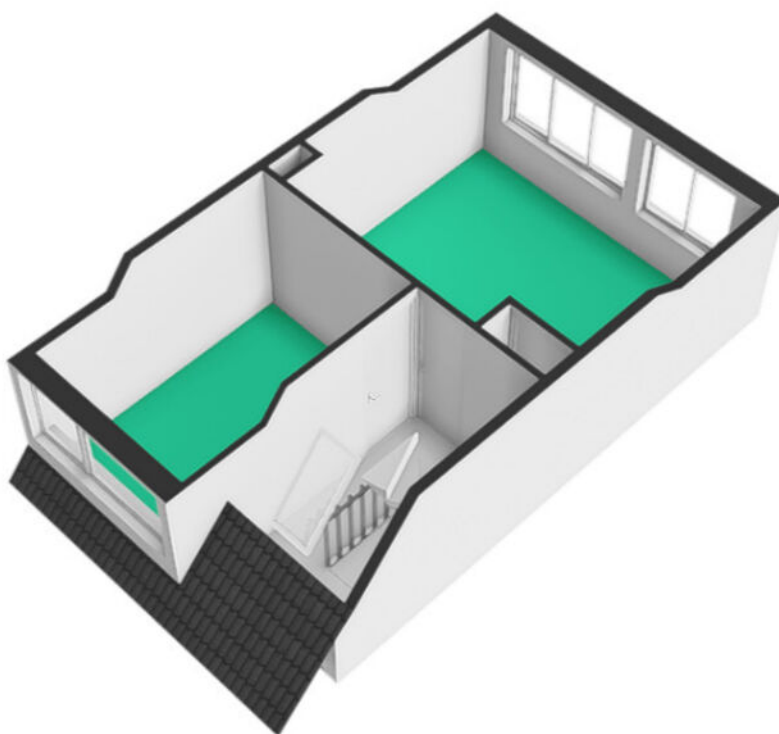


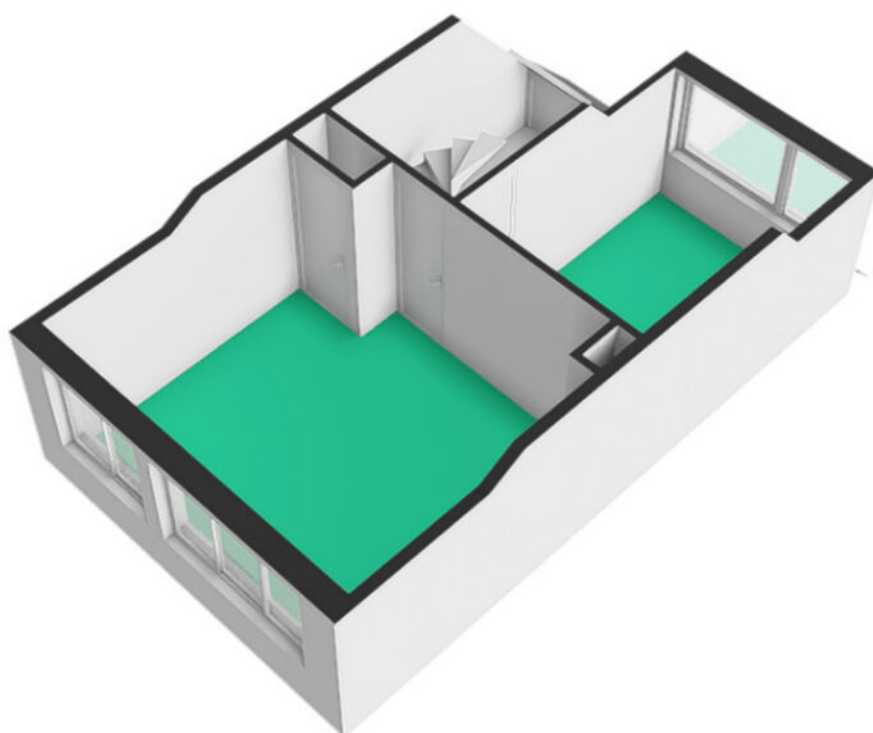
**Driehoekslaan 30 - Maarssen
Eerste Verdieping**

1.81 m 2.43 m

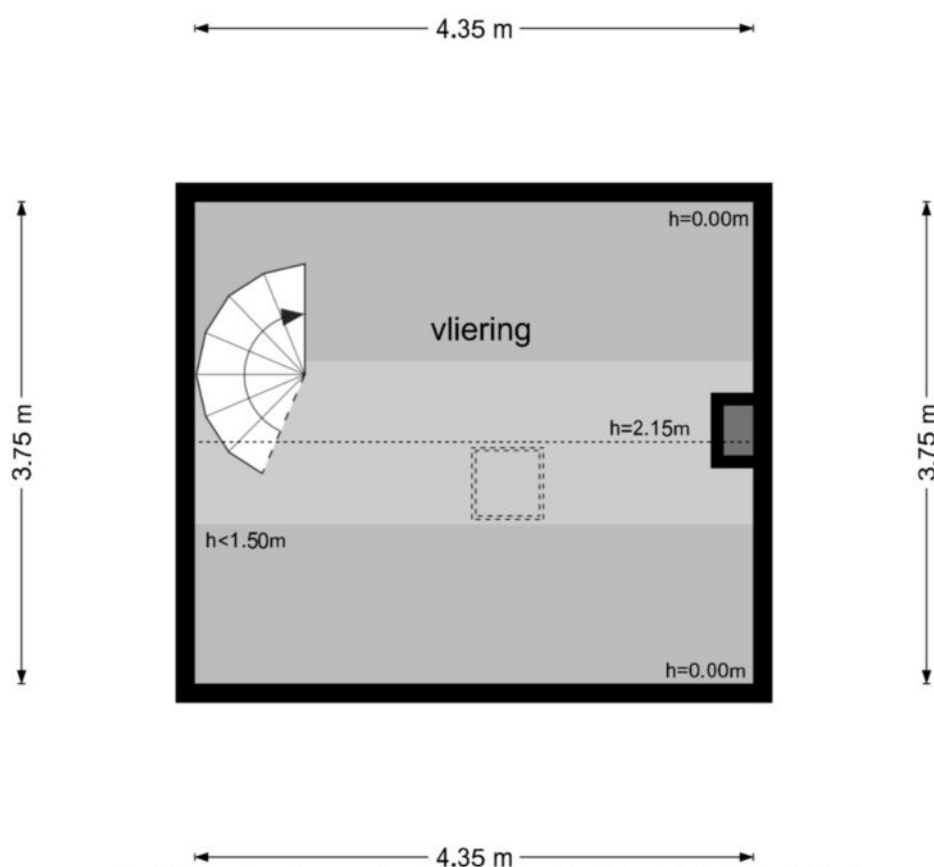


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

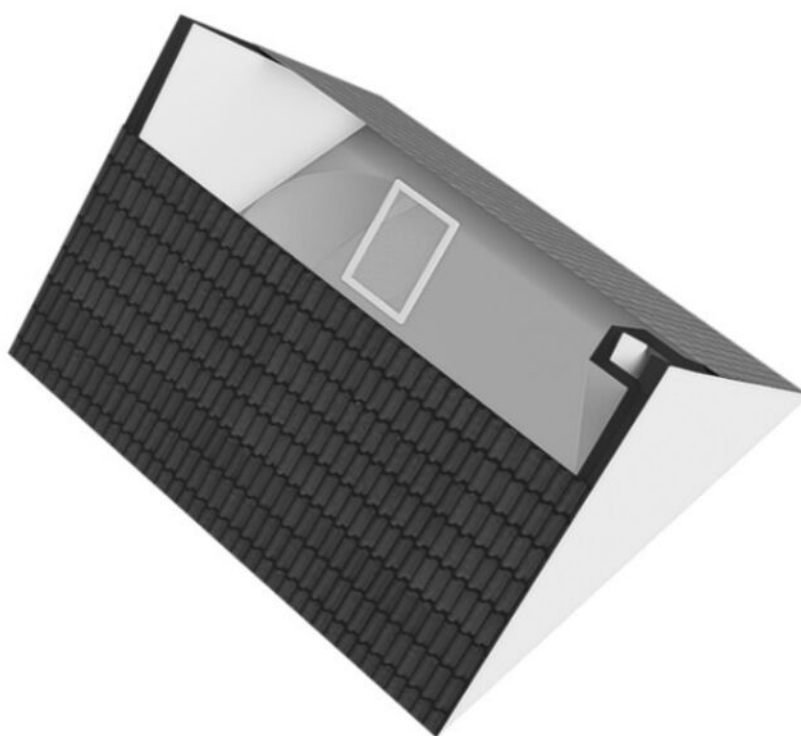


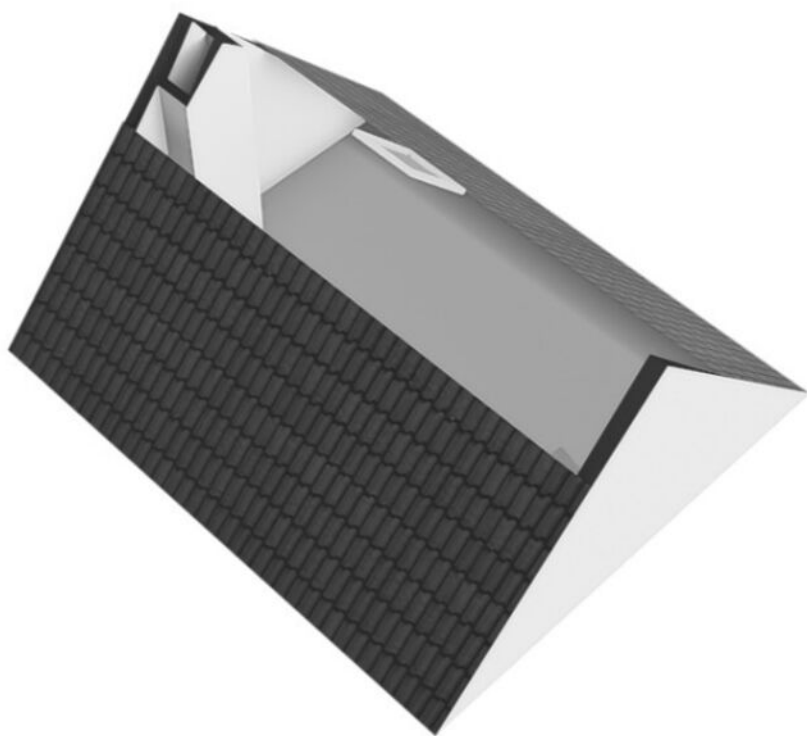


Driehoekslaan 30 - Maarssen Tweede Verdieping



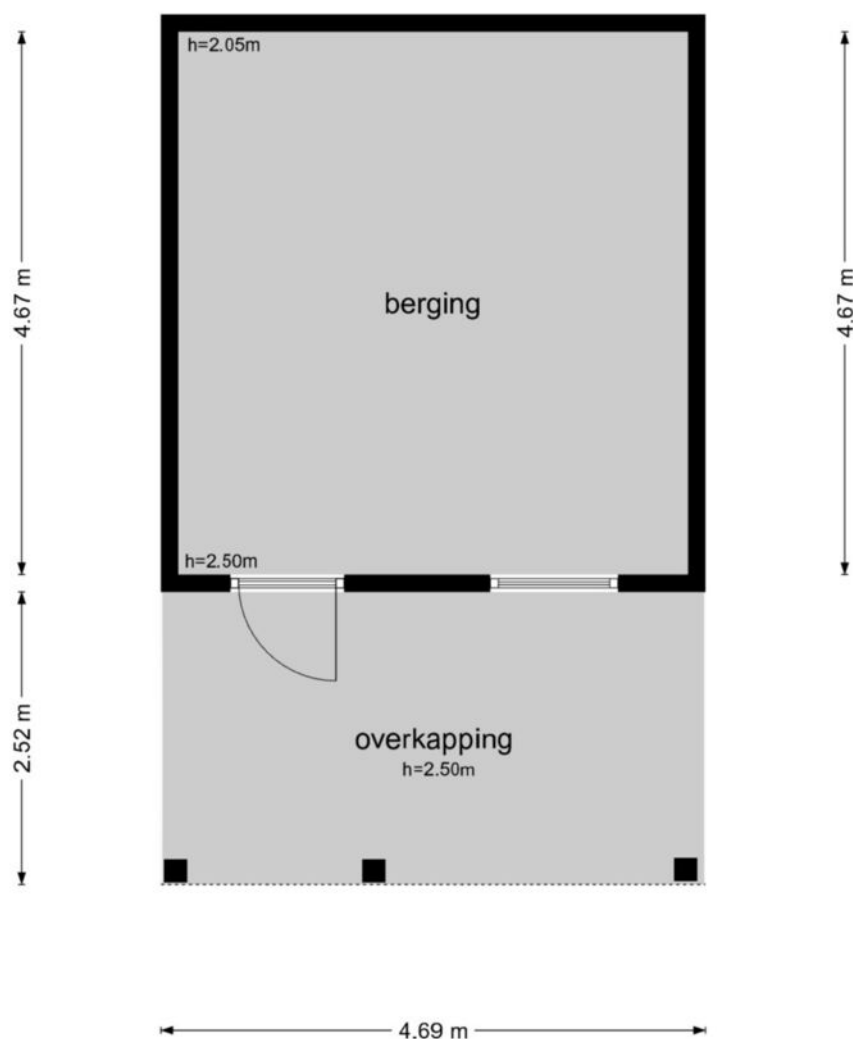
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



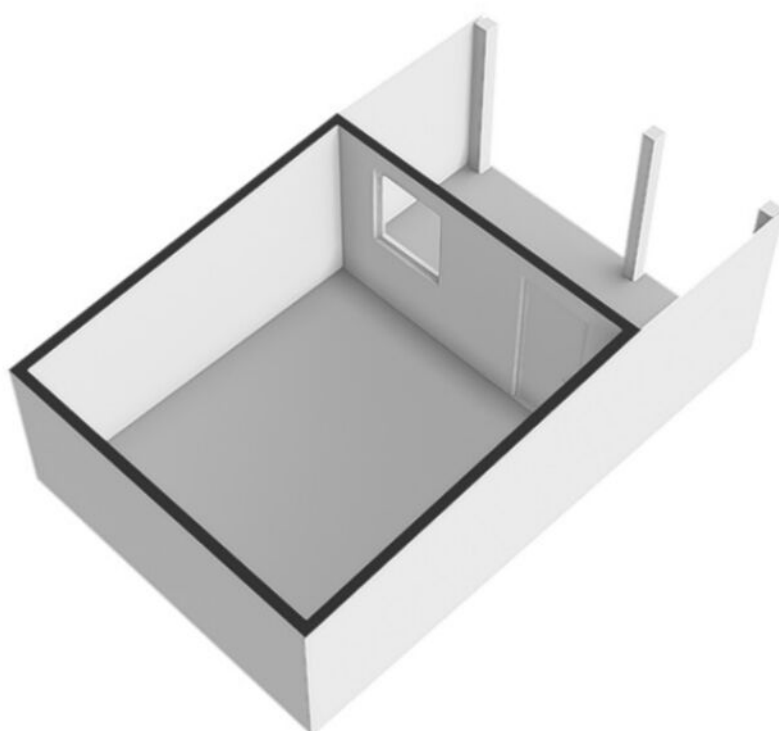


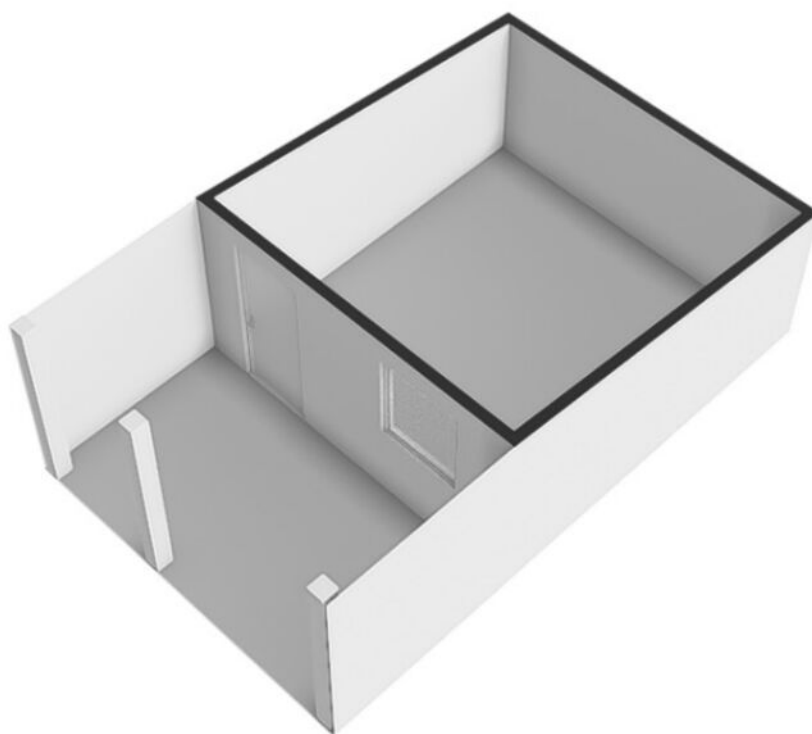
Driehoekslaan 30 - Maarssen Berging

4.39 m

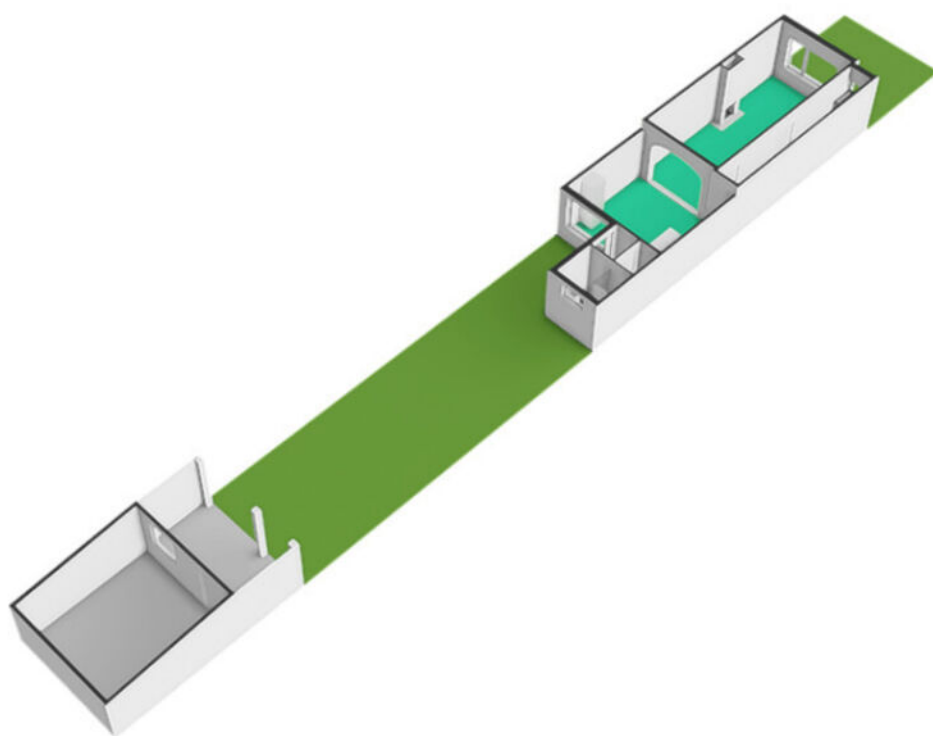


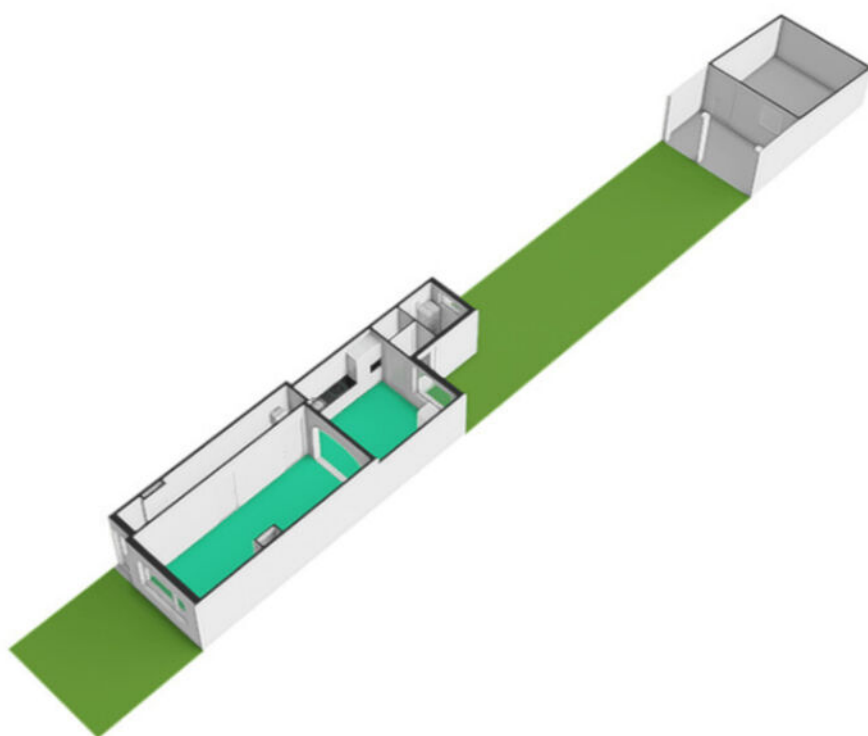
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl











Kenmerken

Algemeen	
Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Woonoppervlakte	94 m ²
soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1936
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie
Energielabel	D
aantal kamers	4
Inhoud	331 m ³
Aanvaarding	in overleg
Locatie	in woonwijk
Faciliteiten	
Garage	geen garage
Berging ja/nee	ja
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren
CV-ketel	Remeha Avanta 28 2020
CV-brandstof	gas
Tuin	
Tuin:	achtertuin, voortuin
Ligging:	noordoost
Tuin oppervlakte:	104 m ²
Tuin lengte:	2300 cm
Tuin breedte:	450 cm

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				
Houtkachel		X		
(Gas)kachels				
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
- Dimmers	X			
- Trapkast lamp	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Plank Keuken blijft bij interesse achter (GRATIS)			X	
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages				X
- rolgordijnen			X	
- lamellen				X
- jaloeziën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Alle horren van de openslaande ramen				X
- Rolgordijnen beneden blijven bij interesse achter (GRATIS)			X	
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast		X		
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie		X		
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
- 2 groene kasten		X		
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- losse materialen		X		
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
- plankje	X			
- lamp		X		
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- planken	X			
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
- NVT				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Perenboom, Vlinderstruik bij schutting.		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
Grote werkbank schuur	X			
Rode kast overkapping	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
- Container hok	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Tuinmeubels, regentonnen, buitendouche, terrasverwarming en inhoud buitenkeuken		X		

Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

Vragenlijst

Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 B.

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

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

Bijzonderheden 1 F.

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Ja

Zo ja, welke?

Recht van overpad achterom

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

Vragenlijst

Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? Nee

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee

Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

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

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 M.

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Nee

Zo ja, toelichting:

Bijzonderheden 1 O.

Vragenlijst

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 P.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 R.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

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

woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Nee

Zo ja, waar?

Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Ja

Zo ja, waar?

voorzijde midden onder

Gevels 2 C.

Zijn de gevels 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

Vragenlijst

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	nvt
--	-----

Gevels 2 D.	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Niet bekend
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	

Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	Plat dak aanbouw 2012, Plat dak dakkapel voorzijde 2020, Plat dak dakkapel achter niet bekend.
Overige daken:	niet bekend

Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zo ja, waar?	

Dak(en) 3 C.	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	

Dak(en) 3 D.	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Platte dak aanbouw Vernieuwd 2012, Platte dak dakkapel voorzijde 2020

Dak(en) 3 E.	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Plat dak dakkapel voorzijde, isolatieplaten materiaal onbekend (buitenkant) 2020. Plat dak aanbouw, alleen keuken , plafondisolatie binnenkant glaswol 2021. Schuin (punt dak) zolderisolatie, binnenkant (steenwol) 2025.
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?	n.v.t.

Vragenlijst

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) kunststof m.u.v. van raampje badkamer en de voordeur

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? voordeur en badkamerraam 2017

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Schilderwerken drs. P

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

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

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

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja

Zo ja, welk type glas?
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) HR++ Behalve de voordeur en badkamerraam.

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? Voordeur en Badkamer raam

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? Ja

Vragenlijst

Zo ja, waar?

Wand voorkamer, rechtsonder bij het raam.

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/ aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

Ja

Zo ja, waar?

Huiskamer voorste vloerbalk, deze is vervangen/gemaakt (Om toegang te krijgen nog een aantal balken gedeeltelijk vervangen). Voor toegang naar kruipruimte is linksvoor bij het voorraam een deel van de houtenvloer losgemaakt. Deze ligt echter wel weer op zijn plek, maar is los van de rest van de vloer. Dit is niet zichtbaar.
Gang, 2e balk. Slechte plekken.

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

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

Centrapearl bodemisolatie, gedaan 2025. Isolerend en beschermend tegen vocht. Onder de vloer van de huiskamer en gang.

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

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Uitbouw / Keuken / Badkamer (Beton)

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Ja

Zo ja, waar?

Zie onze reactie bij vloeren

Vragenlijst

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
Is de kruipruimte droog?	Ja
Zo nee of meestal, toelichting:	

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	

Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	

Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)	CV installatie
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
Type(nummer) van de installatie(s):	Remeha Avanta 28
Installatiedatum van de installatie(s):	24/11/2020
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	01/12/2025
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	

Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	

Installaties 7 D.

Vragenlijst

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	

Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	

Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?	Nee
---------------------------------------	-----

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

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Ja
---	----

Zo ja, welke?	Toilet heeft geen verwarming
---------------	------------------------------

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Nee
--	-----

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
--	-----

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp).
Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen?

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?

Zo ja, welke?

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Vragenlijst

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/
rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? 2008

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst
gebruikt? 2008

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Niet bekend

Installaties 7 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 schakel/groepenkast
leidingwerk Juni 2021 i.v.m. nieuwe
keuken.
Door de jaren heen het e.e.a. aan
schakelmateriaal.

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 N.

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een
domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio,
ventilatie e.d. automatisch) Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 O.

Vragenlijst

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Ja

Zo ja, welke?

Gebruikers sporen, de badkamer is al oud.

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

2003, Douchecabine 2016

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

Ja

Zo nee, welke niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

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

Ja

Zo ja, welke?

Verstopping door langdurig gebruik. In november 2025 riool laten reinigen/ontstoppen. Garantie 5 jr

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

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

Nee

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

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

2021

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

2021

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

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

Nee

Vragenlijst

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

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 1936

Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) Ja

Zo ja, welke en waar? Dak schuur asbest verdacht

Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? Nee

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) Nee

Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? Nee

Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) Nee

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd? Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Nee

Vragenlijst

Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 K.

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

Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

Diversen 9 L.

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 M.

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

- * Buitenkeuken
- * Overkapping aan schuur
- * Vervangen garage deur door houtpaneel en draaideur
- * Aanleg eerste deel achtertuin

Zo ja, in welk jaartal?

- * Buitenkeuken aug.2023
- * Overkapping schuur Jul.2016
- * Vervangen garage deur door houtpaneel en draaideur Okt. 2019
- * Aanleg eerste deel achtertuin Aug.2023

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Alle werkzaamheden zelf gedaan met bevriende gediplomeerde vakmensen.

Diversen 9 N.

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

Ja

Zo ja, welke?

Buitenkeuken en overkapping

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

Diversen 9 P.

Vragenlijst

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	D
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	376
Belastingjaar?	2025
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	441000
Peiljaar?	2024
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	560
Belastingjaar?	2025
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	1053
Belastingjaar?	2025 Dit is wel inclusief OZB van 376 euro.
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	0
Elektra:	0
Water:	15
Stadsverwarming:	0
Anders:	Electra en Gas is een contract, dat is per maand 150 euro voorschot. Dit is een persoonlijke afspraak bij deze maatschappij.
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	nvt
Elektriciteit hoog (kWh):	nvt
Elektriciteit laag (kWh):	nvt
Elektriciteit totaal (kWh):	nvt
Water (m ³):	nvt
Stadsverwarming (GJ):	nvt
Anders:	nvt
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2
Vaste lasten 10 F.	

Vragenlijst

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Nee
---	-----

Zo ja, welke?

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

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

Duur:

Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0
---	---

Heeft u alle canons betaald?	N.v.t
------------------------------	-------

Is de canon afgekocht?	N.v.t
------------------------	-------

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
--	----

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

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

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

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

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

Garanties 11 A.

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

Zo ja, welke?	Garantie rioolreiniging 5jr
---------------	-----------------------------

Nadere informatie 12 A.

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

Algemene verkoopvoorwaarden

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Notariskeuze en kosten

Onderstaand artikel wordt opgenomen in de NVM-koopakte:

Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypoth(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:

- € 10,00 per telefonische overboeking;
 - € 40,00 voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek-/kredietverstrekkende instantie(s) per aflossing;
 - € 125,00*) per akte van gehele doorhaling;
 - € 150,00*) per akte van gedeeltelijke doorhaling;
- dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen.

Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden. (Alle bedragen zijn inclusief BTW

en de twee laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht.) Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

*) kosten van inschrijving ad € 7,97 (wordt niet belast met BTW) niet inbegrepen.

Bedenktijd

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Ouderdomsclausule:

Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij standaard een ouderdomsclausule in de koopakte op.

Asbestclausule:

Voor woningen die gebouwd zijn voor 1994 nemen wij standaard een asbestclausule in de koopakte op.

Tien meeste gestelde vragen (1/2)

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden.

De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet “onder bod” is.

Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder Word ik koper als ik de vraagprijs bied?), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop

Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de

verkopende partij. Dus ook als de partijen ‘naar elkaar toekomen’ in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er een koop. De verkopend makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule.

Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit ‘onder voorbehoud financiering’ is.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Lees vervolg op volgende pagina.

Tien meeste gestelde vragen (2/2)

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar – uiteraard in overleg met de verkopers

- besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Vraag bij uw NVM-makelaar naar de folder over deze procedure.

7. De makelaar vraagt een belachelijk hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het eens over deze zaken zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken –roerende zaken bijvoorbeeld– pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt

Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod.

De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage).

De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen

Woonlasten gemeente Utrecht

Gemeentelijke belastingen

Afvalstoffenheffing 2025

Per perceel bedragen deze lasten jaarlijks € 313,05 (eenpersoonshuishouden) en € 400,80 (2 persoons), € 477,20 (3 persoons) en € 542,33 (4 of meerspersoonshuishouden).

Onroerende zaakbelasting 2025

De tarieven OZB zijn een percentage van de waarde in het economisch verkeer van uw onroerende zaak. Voor woningen gelden andere tarieven dan voor niet-woningen.

Woningen Percentage
Eigenarenheffing 0,08440%

Niet woningen Percentage
Gebruikersheffing 0,45159%
Eigenarenheffing 0,5150 %

Rioolrechten Euro 2025	
Eigenaar per aansluiting per jaar	€ 254,13
Grootverbruik per m3	
• kleiner dan 250 m3	€ 0,00
• 0 t/m 50.000 m3	€ 1,94
• 50.001 t/m 100.000 m3	€ 1,86
• 100.001 t/m 150.000 m3	€ 1,73
• groter dan 150.001 m3	€ 1,55

Parkeervergunning	per kwartaal 2025
Zone A1:	
Parkeervergunning bewoner	€ 160,30
Zone A2	
1ste parkeervergunning bewoner	€ 95,01
2de parkeervergunning bewoner	€ 237,54

Zone B1:	
1ste parkeervergunning bewoner	€ 41,37
2de parkeervergunning bewoner	€ 103,44

Inlichtingen
Gemeente Utrecht, Dienst Burgerzaken en
Gemeentelijke Belastingen, Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht,

www.utrecht.nl telefoon: 030 - 286 00 00 of 14 030

Waterschapsbelasting/ Zuiveringsheffing

Tarieven waterschapsheffing 2025

- Tarief ingezetenen € 117,23 per woonruimte
- Tarief ongebouwde onroerende zaken € 120,03 per hectare
- Tarief natuurterreinen € 6,87 per hectare
- Tarief zuiveringsheffing/verontreinigingsheffing € 73,65 per vervuilingseenheid

Inlichtingen
Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden,
030-634 54 44, www.hdsr.nl

Nutsvoorzieningen

U kunt zelf kiezen bij welke aanbieder u uw energie afneemt (m.u.v. stadsverwarming).

STAP 1: de vertrekkende bewoner en nieuwe bewoner moeten een verhuizing, opzegging of nieuwe aanmelding 2 weken voor de overdracht melden bij de leverancier in kwestie

STAP 2: De vertrekkende bewoner en nieuwe bewoner ontvangen de meterstandenformulieren rechtstreeks van de eigen leveranciers. Zij dienen deze bij voorkeur gezamenlijk in te vullen en te ondertekenen tijdens de overdracht van de woning.

STAP 3: De vertrekkende bewoner en de nieuwe bewoner dienen binnen 3 dagen na de overdracht de formulieren op te sturen naar de eigen leveranciers.

STAP 4: De wateraansluiting, warmtekrachtaansluiting en kabel tv/radio rechtstreeks regelen bij de betreffende bedrijven (bijvoorbeeld via aparte formulieren of via een website).

Water 2024

De prijs per kubieke meter drinkwater bedraagt in 2025 € 1,25. Het capaciteitstarief (vastrecht) bedraagt € 56,46 per jaar. Genoemde tarieven zijn incl. 9% BTW en waterbelasting bedraagt € 0.463 per m3.

Inlichtingen
Vitens, Postbus 1205, 8001 BE Zwolle; telefoonnummer: 0900-0650, www.vitens.nl

Deze informatie is vrijblijvend en zonder rechten.

Huis gezien?

HYPOTHEEK GEVONDEN!

Benieuwd naar jouw mogelijkheden bij het aankopen van een nieuwe woning? Wil je weten hoe jouw financiële plaatje eruit ziet? Het team van HypotheekNet begeleidt je van begin tot eind.

Een passende hypotheek is voor iedereen belangrijk. Of het nu gaat om een aankoop, verkoop, scheiding, onderneming of pensioen, onze financieel adviseurs staan voor je klaar.

Maak vrijblijvend een afspraak om jouw mogelijkheden en woonwensen te bespreken. Een oriëntatiegesprek is kosteloos.



hypotheeknet@brecheisen.nl
030 233 11 18

Maliebaan 2
3581 CM Utrecht

Parijsboulevard 2
3541 CX Utrecht

Middenburcht 23
3452 MS Vleuten

Plein 19
3991 DL Houten



HypotheekNet
Dé onafhankelijke specialisten

Maak kennis met --- **JOUW ADVISEURS**



Mark van Bennekom

06 - 27 09 30 46
mvanbennekom@brecheisen.nl



Wichert Lammers

06 - 22 40 52 57
wlammers@brecheisen.nl



Marco ter Beek

06 - 21 29 49 09
mterbeek@brecheisen.nl



Sherena Bos

030 - 233 11 18
hypotheeknet@brecheisen.nl

Hartelijk dank voor uw interesse



Jerry van Rooijen

Vestigingsdirecteur
Makelaar

E jvanrooijen@brecheisen.nl
M (06)164 195 62
T (030) 666 3998

Middenburcht 23
3452 MS Vleuten
T (030) 666 3998
E vleuten@brecheisen.nl

Onze plek

Utrecht



Maliebaan 2
3581 CM Utrecht
T (030) 233 11 34
E utrecht@brecheisen.nl

Leidsche Rijn



Parijsboulevard 2
3541 CX Utrecht
T 030-200 45 45
E leidscherijn@brecheisen.nl

Houten



Plein 19
3991 DL Houten
T (030) 637 33 36
E houten@brecheisen.nl

Vleuten



Middenburcht 23
3452 MS Vleuten
T (030) 666 39 98
E vleuten@brecheisen.nl

Bekijk voor ons volledige en actuele aanbod onze website of funda.nl. Voor vragen mag u altijd zonder afspraak bij één van onze vestigingen binnenlopen.

-  **brecheisen.nl**
-  **Brecheisen Makelaars**
-  **@brecheisenmakelaars**
-  **Brecheisen Makelaars BV**



A photograph of a man with dark, curly hair and a light beard, wearing a grey t-shirt, lying in bed with a young child. They are both looking at an open book. The man is smiling slightly. The child has brown hair and is also looking at the book. They are in a bed with white pillows and a patterned blanket. The background is a light blue wall.

Omdat we een grotere plek wilden voor die kleine.

Wat je wens ook is, wij vertalen deze naar de ideale plek. Door voortdurend in gesprek te blijven, onze diepgaande marktkennis en met volgens onze klanten' een ongekende gedrevenheid'. **Iets waar we trots op zijn.**

Hoe ziet jouw wens eruit?

Geen plek
zoals hier

Brecheisen
makelaars

www.brecheisen.nl