

Jouw plek?



**Schrijnwerkerslaan 25
te De Meern**

Vraagprijs € 750.000,-- k.k.

**Geen plek
zoals hier**

Brecheisen
makelaars



5X GEEN PLEK ZOALS HIER

- Ruime drie-onder-één-kapwoning met 184 m² woonoppervlak
- Speels ingedeelde woon-/eetkamer met houthaard en vide
- 4 slaapkamers en 2 badkamers
- Zonnige achtertuin op het westen
- Gelegen in een rustige, kindvriendelijke wijk

Omschrijving

Wil jij wonen in een ruime, lichte en speels ingedeelde drie-onder-één-kapwoning? Zijn jouw wensen o.a. een grote woon-/eetkamer, 4 slaapkamers, 2 badkamers en een zonnige tuin op het westen van bijna 8 meter breed en 8,50 meter diep? Zoek jij een woning gelegen aan een brede laan in een rustige kindvriendelijke wijk met allerlei voorzieningen onder handbereik?

Dan is de Schrijnwerkerslaan 25 in De Meern een woning die je echt eens moet komen bekijken.

5X GEEN PLEK ZOALS HIER

- Ruime drie-onder-één-kapwoning met 184 m2 woonoppervlak
- Speels ingedeelde woon-/eetkamer met houthaard en vide
- 4 slaapkamers en 2 badkamers
- Zonnige achtertuin op het westen
- Gelegen in een rustige, kindvriendelijke wijk

IS DE SCHRIJNWERKERSLAAN 25 JOUW NIEUWE PLEK?

De woning is gelegen in de ruim opgezette, kindvriendelijke wijk Nijeveld. In de groene omgeving vind je diverse winkelcentra, sportverenigingen, parken en tevens verschillende basis- en middelbare scholen.

Het nabijgelegen Kloosterpark en het iets verderop gelegen Maximapark zijn zeer geliefd en voorzien in horeca-, sport- en recreatie gelegenheden voor jong en oud.

Ook de gezellige binnenstad van Utrecht is binnen handbereik, zowel met de fiets als met het OV sta je in een half uur in het centrum.

Openbaar vervoer in de omgeving is uitstekend en met de auto ben je snel op de A2/A12/A27/A28.

INDELING

Begane grond:

Via de brede laan met ruim voldoende parkeerplaatsen voor de woning arriveren we bij de Schrijnwerkerslaan 25 waarbij je wordt verwelkomt door een gezellige voortuin op het oosten. Een heerlijke plek om met een kop koffie te genieten van de ochtendzon.

Via de voordeur betreden we de ruime ontvangsthall met garderoberuimte, toilet, meterkast en toegangen tot de keuken, bijkeuken en eet-/woonkamer.

De fraaie zwart/wit geblokte natuurstenen vloer met comfortabele vloerverwarming in de keuken, het toilet en de bijkeuken en de zwart geschilderde deuren en kozijnen springen gelijk in het oog.

We vervolgen onze weg naar de woonkeuken aan de voorzijde van de woning. Een ruime keuken voorzien van een keukenblok uitgevoerd met zwarte fronten en een houten aanrechtblad, een 6-pits gasfornuis met elektrische oven en een vrijstaande Amerikaanse side-by-side koelkast. De aanwezige kokend-water-kraan is een luxe en praktische extra in deze keuken. In de keuken is nog voldoende ruimte voor een gezellige kleinere (eet)tafel en door de grote raampartij heb je leuk zicht over de straat.

Vanuit zowel de hal en de keuken is de woon-/eetkamer te bereiken. Deze speelse split-level woonkamer met gezellige houthaard is gelegen aan de tuinzijde van de woning. Door het schuin oplopende plafond met vide en de grote raampartijen met zicht op de tuin is dit een heerlijke plek om te vertoeven. Openslaande deuren geven toegang tot de tuin.

Omschrijving

Gelegen tussen de woonkamer en de keuken bevindt zich de eetkamer. Hier is meer dan voldoende ruimte voor een grote eettafel om gezellig met familie en vrienden te genieten van een hapje en een drankje en spelletjes te spelen.

De recent gelegde, in lichte kleur uitgevoerde pvc-vloer zorgt ervoor dat zowel woonkamer als eetkamer fijne en bovenal lichte ruimtes zijn. De airconditioning zorgt ervoor dat het hier het gehele jaar door aangenaam vertoeven is.

Erg praktisch is de grote inpandige berging/bijkeuken aan de voorzijde van de woning. Voorzien van een uitstortgootsteen en wasmachine- en vaatwasmachine aansluiting. Doordat de bijkeuken een eigen ingang heeft en is voorzien van vloerverwarming is deze ook prima te gebruiken voor kantoor of praktijk aan huis.

1e Verdieping:

We gaan door naar de 1e verdieping en komen op de overloop. Het aanwezige raam zorgt hier voor een prettige lichtinval waardoor een deel van de overloop ideaal te gebruiken is als werkplek. De entresol boven de woonkamer wordt door de huidige eigenaren gebruikt als grote boekenkast en zorgt voor een verbinding met de woonkamer.

Aan de voorzijde van de woning bevinden zich 2 fijne slaapkamers van respectievelijk ca. 20 m² en 12 m². De grootste slaapkamer beschikt over een ingebouwde kastenwand. Ook hier zorgt airconditioning het hele jaar door voor een comfortabel binnenklimaat. Vanuit deze kamer is ook de en-suite badkamer bereikbaar.

De andere slaapkamer beschikt ook over eigen ingebouwde kasten en een wastafel en vanuit beide kamers is het gezellige balkon aan de voorzijde van de woning te bereiken.

De badkamer is niet alleen vanuit de grote slaapkamer maar ook vanaf de overloop bereikbaar. Deze modern uitgevoerde badkamer is voorzien van een inloopdouche, toilet en een wastafelmeubel met wastafel.

2e Verdieping:

De 2e verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Op deze verdieping bevinden zich wederom twee slaap-/werkkamers, een 2e badkamer en heel veel bergruimte. De 2e badkamer is uitgerust met een douche, toilet, wastafel met spiegel en radiator.

Beide slaapkamers beschikken over veel daglicht door de fijne raampartijen. Een van deze kamers is voorzien van een ingebouwde bedstede in de nok, voorzien van elektra (licht en stopcontact voor opladen van telefoon) en is, mede doordat er voldoende plaats is voor een twijfelaar matras, een hele fijne extra slaapplek voor een logé.

Buiten:

Een kers op de taart is de achtertuin. Met een breedte van circa 7,90 m. en een diepte van circa 8,50 m. is deze tuin namelijk zeer ruim en zeer praktisch. De achtertuin is voorzien van mooie sierbestrating en door haar ligging op het westen kan je hier genieten van vele zonuren. Achterin de tuin staat een grote overkapping met een handige berging voor bijvoorbeeld je fietsen, (tuin)gereedschap en tuinmeubelen. De tuin is achterom bereikbaar.

EEN RONDLEIDING DOOR JOUW NIEUWE PLEK:

Neem contact met ons op, wij laten je dit bijzondere woonhuis graag van binnen zien!

Omschrijving

BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar 1980;
- Woonoppervlakte 184 m²;
- Perceeloppervlakte 192 m² eigen grond;
- Vier slaapkamers en twee badkamers;
- Heerlijke tuin op middag- en avondzon;
- Verzorgde afwerking;
- Verwarming en warm water door middel van c.v.-ketel (bouwjaar circa 2014);
- Vloerverwarming op de begane grond in de keuken, bijkeuken en het toilet;
- Zowel op de begane grond als de 1e verdieping luxe airconditioning uit 2024 met onder andere verwarming en ontvochtigen en twee buitenunits;
- Op afstand bedienbare, elektrische buitenzonwering aan voor- en achterzijde;
- Energielabel B;
- Oplevering in overleg.

Interesse in de woning? Schakel direct jouw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

Een NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vind je op Funda.

De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte, waarin, indien van toepassing, extra clausules kunnen worden opgenomen onder andere inzake: zelf nooit bewoond, ouderdomsclausule, latere juridische levering, de Meetinstructie, het Energielabel en nutsbedrijven. De tekst van de NVM koopakte, alsmede de extra clausules, is op verzoek beschikbaar.

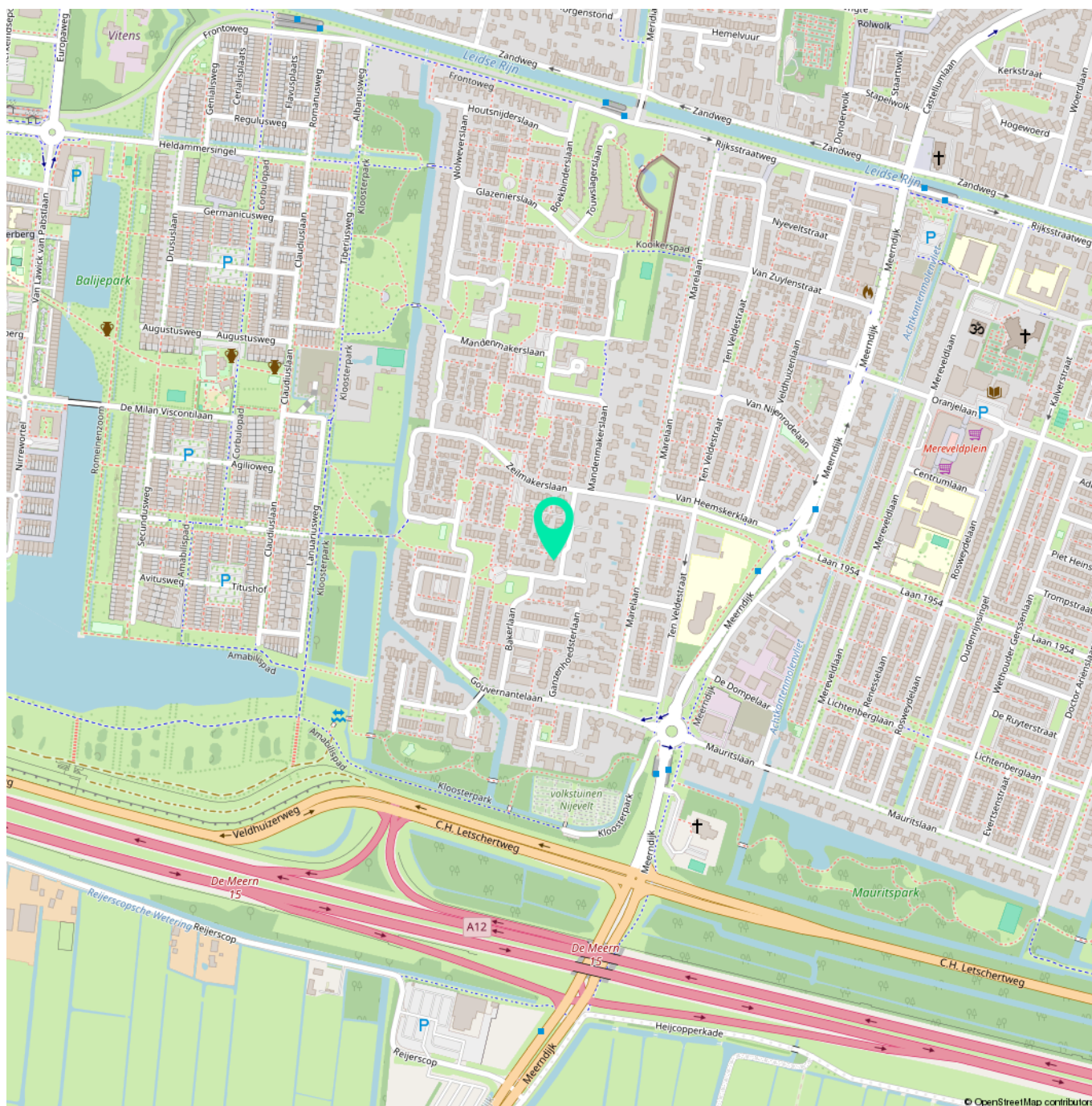
Deze aanmelding en de verkoopbrochure zijn met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. Alle vraagprijzen zijn Kosten Koper tenzij anders vermeld.

Wonen in Vleuten De Meern

Vleuten de Meern is een zeer gewild, levendig en dynamisch waterrijk en groen gebied met dorps karakter en een tijdloze architectuur. De klassieke bouwkunst heeft model gestaan voor een nieuwe eigentijdse interpretatie en vriendelijke statigheid. Een grote verscheidenheid aan verspringende gevels, verschillende kapvormen en vriendelijke kleuren. Straten in de stijl van oude arbeiderswijken, hofjes en herenhuizen. Deze diversiteit aan vrijstaande huizen, oude boerderijen, monumentale panden en moderne nieuwbouw kenmerkt de omgeving. Vleuten De Meern heeft een groot park én een zandstrand met schoon zwembad. Vanuit Vleuten De Meern ben je met de auto zo op de snelweg. Het station is op loopafstand. Het centrum van Utrecht met al haar stedelijke voorzieningen en gezellige restaurantjes is in een paar minuten te bereiken. Voor de fietsers zijn er veilige fietspaden en er is zelfs voorzien in een fietsboulevard waarover je naar Utrecht fietst. Een huis in Vleuten De Meern is wonen met plezier, een mooie plek, een plek waar we kunnen werken en ontspannen, een plek waar we vrienden uitnodigen en waar kinderen spelen.



Schrijnwerkerslaan 25 te De Meern



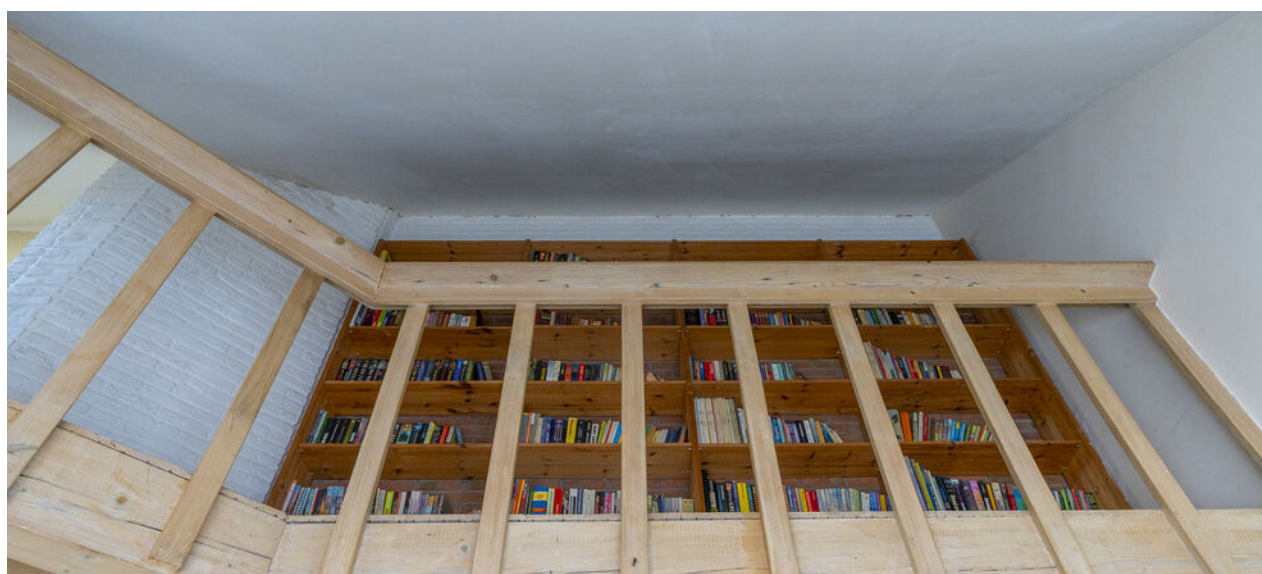










































Kenmerken

Algemeen	
Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Woonoppervlakte	184 m ²
soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1980
Isolatie	muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel	B
aantal kamers	5
Inhoud	671 m ³
Aanvaarding	in overleg
Locatie	in woonwijk
Faciliteiten	
Garage	geen garage
Berging ja/nee	ja
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren
CV-ketel	Vaillant 2014
CV-brandstof	gas
Tuin	
Tuin:	achtertuin, voortuin
Ligging:	west
Tuin oppervlakte:	67 m ²
Tuin lengte:	850 cm
Tuin breedte:	790 cm

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen				X
- lampen in overleg				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen	X			
- jaloezienn	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
- PVC vloer	X			
-				X
Overig, te weten				

Lijst van zaken

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/schermbord)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/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
Oplaadpunt elektrische auto				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser	X			
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting				X
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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.)

Ja

Zo ja, welke zijn dat?

in overleg met burens 23 zal in de tuin de schutting aan de rechterkant nog vervangen worden

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)

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

Bijzonderheden 1 H.

Vragenlijst

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

Zo ja, hoe lang nog?

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?	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?

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 erfdiensbaarheden, 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
---	-----

Vragenlijst

Zo ja, toelichting:

Bijzonderheden 1 O.

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

Nee

Zo ja, welke?

Door Stedin is toegezegd dat er een nieuwe slimme meter komt

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)

prive

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?

Nee

Zo ja, waar?

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

Vragenlijst

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	tijdens de bouw zijn de spouwmuren en het dak geïsoleerd.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Niet bekend
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	
Gevels 2 D.	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	
Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	vanaf de bouw
Overige daken:	vanaf de bouw
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	1 kamer boven. 2 hoog dakkapel is vervangen
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?	klein stukje dak van dakkapel boven het kozijn hierboven beschreven kamer 2 hoog
Dak(en) 3 E.	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	Nee
Overige daken:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	

Vragenlijst

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	dakgoten vervangen in 2020

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)	hout
---	------

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Achter in 2023, voor in 2021
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	VK Schilders Vleuten

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

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing?	Nee
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	Diverse
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	Grotendeels dubbel glas.

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?	Nee
Zo ja, waar?	

Vragenlijst

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? Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie? Niet bekend

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

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

Is er sprake van volledige isolatie? Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

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

Zo ja, waar?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk? Ja

Is de kruipruimte droog? Nee

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.

Vragenlijst

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?

Nee

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 + Vloerverwarming Boiler, kokend water kraan.

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja

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

onderhoudscontract Eneco

Merk van de installatie(s):

Vaillant 2014

Type(nummer) van de installatie(s):

Installatiedatum van de installatie(s):

2014

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

laatste onderhoud in 2025 Eneco

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Eneco. 2022 rookgasafvoer vervangen

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.

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?

Ja

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

Nee

Vragenlijst

warm water:	Ja
overig, namelijk	
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	keuken, toilet en bijkeuken.
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	

Installaties 7 G.

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

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?	
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?	2025 laatste keer
---	-------------------

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	2021 (open haard)
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja

Vragenlijst

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?

2022 schakelaars en stopcontacten vervangen

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

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

2022

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

2 badkamers beiden 2022

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

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

Ja

Vragenlijst

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.?

Nee

Zo ja, welke?

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? 2019

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

Functioneert alle inbouwapparatuur?

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) Ja

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? 2021 werkt prima

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 1980

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.)

Nee

Zo ja, welke en waar?

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.

Vragenlijst

Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Niet bekend
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)	Niet bekend
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?	Nee
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
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?	N.v.t
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)	Niet bekend

Vragenlijst

Zo ja, waar?

Diversen 9 M.

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

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Diversen 9 N.

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

Zo ja, welke?

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet? Ja

Diversen 9 P.

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

Zo ja, welke label? B

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? 1800

Belastingjaar? 2024

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde? 629000

Peiljaar?

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

Belastingjaar?

Vaste lasten 10 D.

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

Belastingjaar?

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? 160
Gas:

Elektra: 85

Vragenlijst

Water:	9
Stadsverwarming:	
Anders:	
Te weten:	
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	Gas 1200
Elektriciteit hoog (kWh):	
Elektriciteit laag (kWh):	
Elektriciteit totaal (kWh):	3500
Water (m ³):	9,00
Stadsverwarming (GJ):	
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	6/1

Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	Eneco onderhoud CV ketel
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?	
Heeft u alle canons betaald?	
Is de canon afgekocht?	
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.

Vragenlijst

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

Ja

Zo ja, welke?

2 x airo 125 per jaar

Nadere informatie 12 A.

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

electrische zonwering voor en achter aanwezig.

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 2026

Per perceel bedragen deze lasten jaarlijks € 346,25 (eenpersoonshuishouden) en € 443,20 (2 persoons), € 527,80 (3 persoons) en € 600,05 (4 of meerspersoonshuishouden).

Onroerende zaakbelasting 2026

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 0,08060 %

Niet woningen Percentage
Gebruikersheffing 0,41510 %
Eigenarenheffing 0,51400 %

Rioolrechten Euro 2026	
Eigenaar per aansluiting per jaar	€ 247,27
Grootverbruik per m3	
• kleiner dan 250 m3	€ 0,00
• 0 t/m 50.000 m3	€ 1,89
• 50.001 t/m 100.000 m3	€ 1,81
• 100.001 t/m 150.000 m3	€ 1,68
• groter dan 150.001 m3	€ 1,51

Parkeervergunning	per kwartaal 2026
Zone A1:	
Parkeervergunning bewoner	€ 164,34
Zone A2	
1ste parkeervergunning bewoner	€ 97,11
2de parkeervergunning bewoner	€ 242,76
Zone B1:	
1ste parkeervergunning bewoner	€ 42,27
2de parkeervergunning bewoner	€ 105,72

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 2026

- Tarief ingezetenen € 126,98 per woonruimte
- Tarief ongebouwde onroerende zaken € 120,61 per hectare
- Tarief natuurterreinen € 5,00 per hectare
- Tarief zuiveringsheffing/verontreinigingsheffing € 78,48 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 2026

De prijs per kubieke meter drinkwater bedraagt in 2026 € 1,34. Het capaciteitstarief (vastrecht) bedraagt € 56,68 per jaar. Genoemde tarieven zijn incl. 9 % BTW en waterbelasting bedraagt € 0,477 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

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 grey tufted headboard. A green and white patterned pillow is visible behind the man. The background of the entire advertisement is a repeating pattern of small, stylized houses in a light blue color.

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