




LAUTESLAGER


Thuis in Utrecht




PAPIERMOERBEILAN 32

VRAAGPRIJS € 1.039.000 K.K.

167 m² 

245 m² 

6 (5 Slaapkamers) 





KENMERKEN

Overdracht

Koopprijs	€ 1.039.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Woonoppervlakte	167 m ²
Perceeloppervlakte	245 m ²
Inhoud	690 m ³
Type object	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Eengezinswoning
Bouwjaar	2024

Isolatievormen

Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd

Energietabel

A+++

Tuin

Tuintypen	Achters tuin
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	Zuidoost



OMSCHRIJVING

Welkom aan de Papiermoerbeilaan 32: een moderne, energiezuinige en instapklare nieuwbouwwoning (2024) waar ruimte, comfort en luxe op hoog niveau samenkomen. Met maar liefst 6 kamers, waaronder 5 volwaardige slaapkamers, biedt deze woning alle ruimte voor het moderne gezinsleven, werken aan huis of het ontvangen van gasten.

Wat deze woning écht onderscheidt, is de uitzonderlijke mate van privacy en vrije ligging. Aan de achterzijde kijk je vrij weg over een straat, waardoor directe achterburen ontbreken. Aan de voorzijde zorgt de ligging aan een speeltuin eveneens voor vrij uitzicht zonder inkijk. Dit geeft de woning een opvallend open en ruimtelijk karakter, gecombineerd met een gevoel van rust dat zelden zo compleet wordt ervaren.

De woning is tot in detail afgewerkt met hoogwaardige materialen en een eigentijdse uitstraling. Dankzij de slimme indeling en de vele raampartijen profiteert het huis het hele jaar door van veel natuurlijk licht, zowel aan de voor- als achterzijde. In combinatie met de eigen garage en de sfeervolle zuidoostgerichte tuin is dit een woning die niet alleen praktisch is, maar ook een plek waar je iedere dag met plezier thuiskomt.

Daarnaast is de woning voorbereid op de toekomst: er zijn extra elektrische groepen en bekabeling aangelegd voor het eenvoudig installeren van een laadpunt voor een elektrische auto.

De locatie:

De woning is gelegen in de moderne en kindvriendelijke wijk Rijnvliet, een populaire en jonge woonomgeving in Utrecht. Rijnvliet staat bekend om zijn groene opzet, speelse indeling en fijne leefklimaat voor gezinnen.

In de directe omgeving vind je diverse voorzieningen zoals scholen, kinderopvang, winkels, sportfaciliteiten en openbaar vervoer. Daarnaast ligt zowel het bruisende centrum van Utrecht als Leidsche Rijn Centrum op korte afstand, waardoor je profiteert van een breed aanbod aan winkels, horeca en voorzieningen.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend: uitvalswegen zijn snel te bereiken en met het openbaar vervoer ben je binnen korte tijd in het hart van de stad.

Een ideale locatie voor wie rustig en ruim wil wonen, met alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

INDELING

Begane grond

Via de entree kom je binnen in een verzorgde hal met modern toilet en trapopgang. Vanuit hier stap je de royale leefruimte binnen, waar direct de hoogwaardige afwerking en het moderne karakter van de woning opvallen.

De woonkamer aan de achterzijde is heerlijk licht dankzij de brede pui met openslaande deuren naar de tuin. Deze zorgen voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten en maken de ruimte perfect voor zowel ontspannen avonden als gezellige momenten met familie en vrienden. De strakke wanden, warme visgraatvloer en rustige kleurstelling geven de ruimte een luxe en tijdloze uitstraling.



OMSCHRIJVING

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne leefkeuken, uitgevoerd met een stijlvol kookeiland en strakke, greeploze kasten. De keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur en biedt volop werk- en opbergruimte. Het kookeiland vormt het hart van de ruimte en nodigt uit tot samen koken en borrelen. Grote raampartijen zorgen ook hier voor veel natuurlijk licht en toegang tot de voortuin.

Tussen de keuken en de woonkamer ligt de eetkamer, een fijne plek voor een royale eettafel. De ruimte voelt open en ruim aan en staat in directe verbinding met zowel de keuken als de woonkamer, waardoor een echte leefruimte ontstaat.

De woning beschikt daarnaast over een ruime garage (ca. 18,3 m²) met elektrisch bedienbare garagedeur, die zowel via een afstandsbediening als via een app te bedienen is. Ideaal voor het parkeren van een auto, fietsen of het creëren van extra bergruimte.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie comfortabele en goed ingedeelde slaapkamers. Dankzij de grote raampartijen zijn alle kamers heerlijk licht en voelen ze ruim aan. De grootste slaapkamer is perfect als royale master bedroom, terwijl de overige kamers zich uitstekend lenen als kinder-, werk- of logeerkamer. De moderne badkamer is stijlvol afgewerkt en voorzien van een ligbad, ruime inlopdouche, wastafelmeubel en toilet. Daarnaast beschikt de badkamer over een designradiator en een moderne, aanraakgevoelige spiegel, wat bijdraagt aan zowel het comfort als een energiezuinig gebruik.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt nog eens twee ruime en sfeervolle slaapkamers. Dankzij de kapconstructie en speelse indeling hebben deze kamers een uniek karakter, met voldoende ruimte voor zowel slapen als werken of ontspannen.

Aan de voorzijde bevindt zich bovendien een hoge Franse deur met een klein balkon, een bijzonder detail dat slechts bij enkele woningen in de straat voorkomt en de woning een extra karakteristieke uitstraling geeft.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een tweede moderne badkamer, voorzien van een inlopdouche, wastafel en toilet. Extra comfort wordt geboden door een elektronisch bidettoilet met verwarmde zitting. Verder is de badkamer uitgerust met een slimme designradiator die via wifi en een app kan worden bediend, wat bijdraagt aan zowel het comfort als een energiezuinig gebruik.

De woning is uitgerust met diverse moderne voorzieningen die het wooncomfort verder verhogen. Zo zijn op alle verdiepingen buitenzonweringen aanwezig (met uitzondering van het voorraam op de tweede verdieping). De zonwering in de woonkamer is elektrisch bedienbaar en ook de zonweringen bij de dakkapellen functioneren elektrisch via een afstandsbediening. Hierdoor blijft het binnenklimaat aangenaam en comfortabel, ook tijdens warme zomerdagen.



OMSCHRIJVING VERVOLG

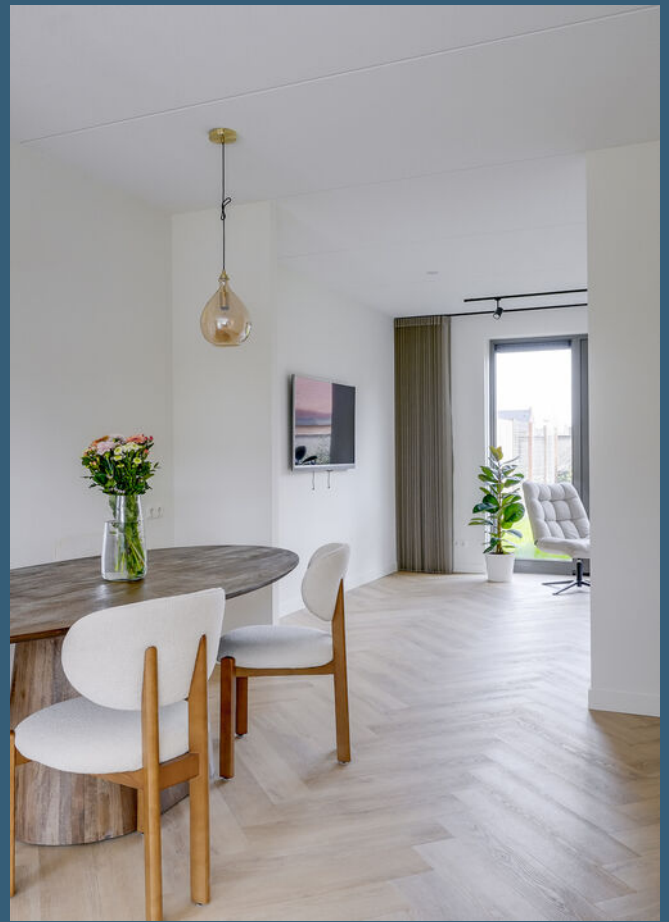
Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2024 – volledig nieuw en instapklaar;
- Woonoppervlakte 167 m², verdeeld over 3 volwaardige woonlagen;
- 6 kamers, waarvan 5 ruime slaapkamers;
- 2 moderne badkamers, 3 toiletten;
- Eigen garage (ca. 18,3 m²) met elektrisch bedienbare garagedeur;
- extra elektrische groepen en bekabeling aangelegd voor het installeren van een laadpunt voor een elektrische auto;
- Energielabel A+++;
- Voorzien van 9 zonnepanelen;
- Tuin op het zuidoosten;
- Verkoper behoudt zich te allen tijde nadrukkelijk het recht van gunning voor;
- De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopovereenkomst, waarin extra clausules kunnen worden opgenomen, zoals een ouderdomsclausule en voorbehoud financiering. De tekst van de NVM koopovereenkomst en eventuele aanvullende clausules zijn op verzoek beschikbaar;
- Voor meer informatie over parkeerbeleid en vergunningen in deze omgeving verwijzen wij naar [www.utrecht.nl/parkeren] (<http://www.utrecht.nl/parkeren>);
- Alle moeite is genomen om de informatie in deze aanmelding zo accuraat en actueel mogelijk weer te geven. Fouten zijn echter nooit uit te sluiten. Wij adviseren u bij aankoop de voor uw beslissing relevante zaken zelfstandig te controleren;
- Indien u de woning niet zelf gaat bewonen, verwijzen wij u naar de regeling van de gemeente Utrecht;
- Oplevering in overleg.







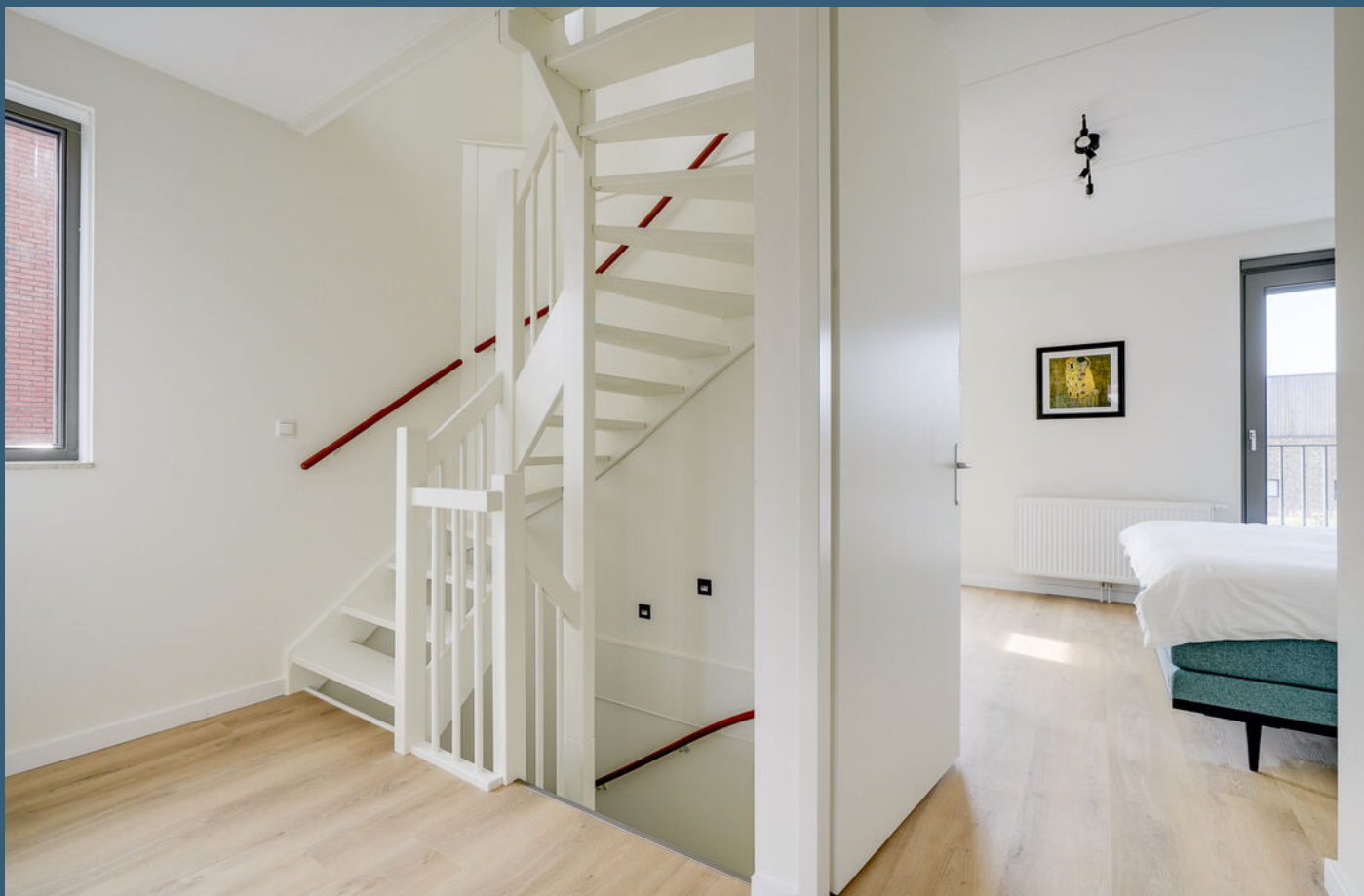




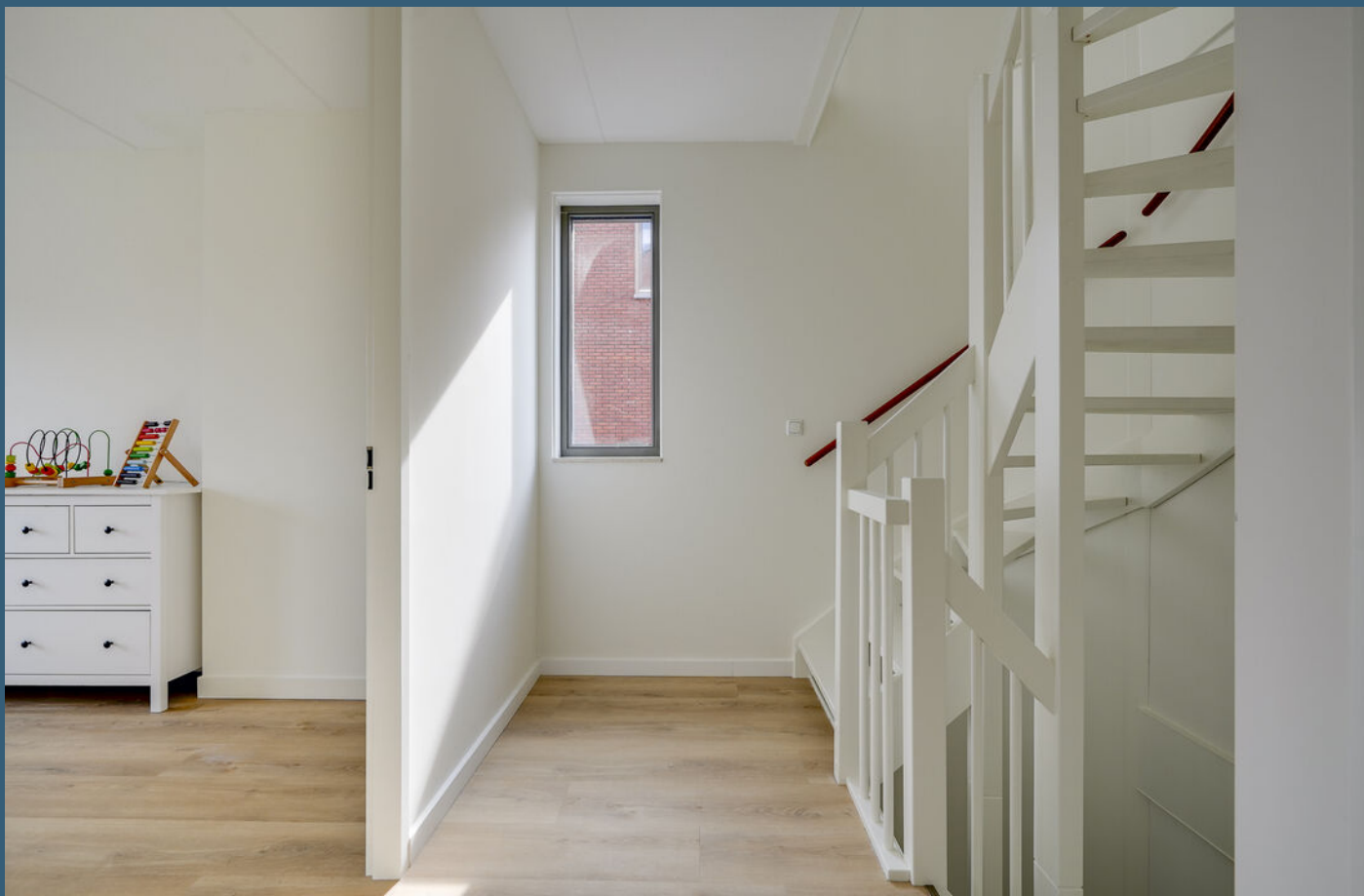




























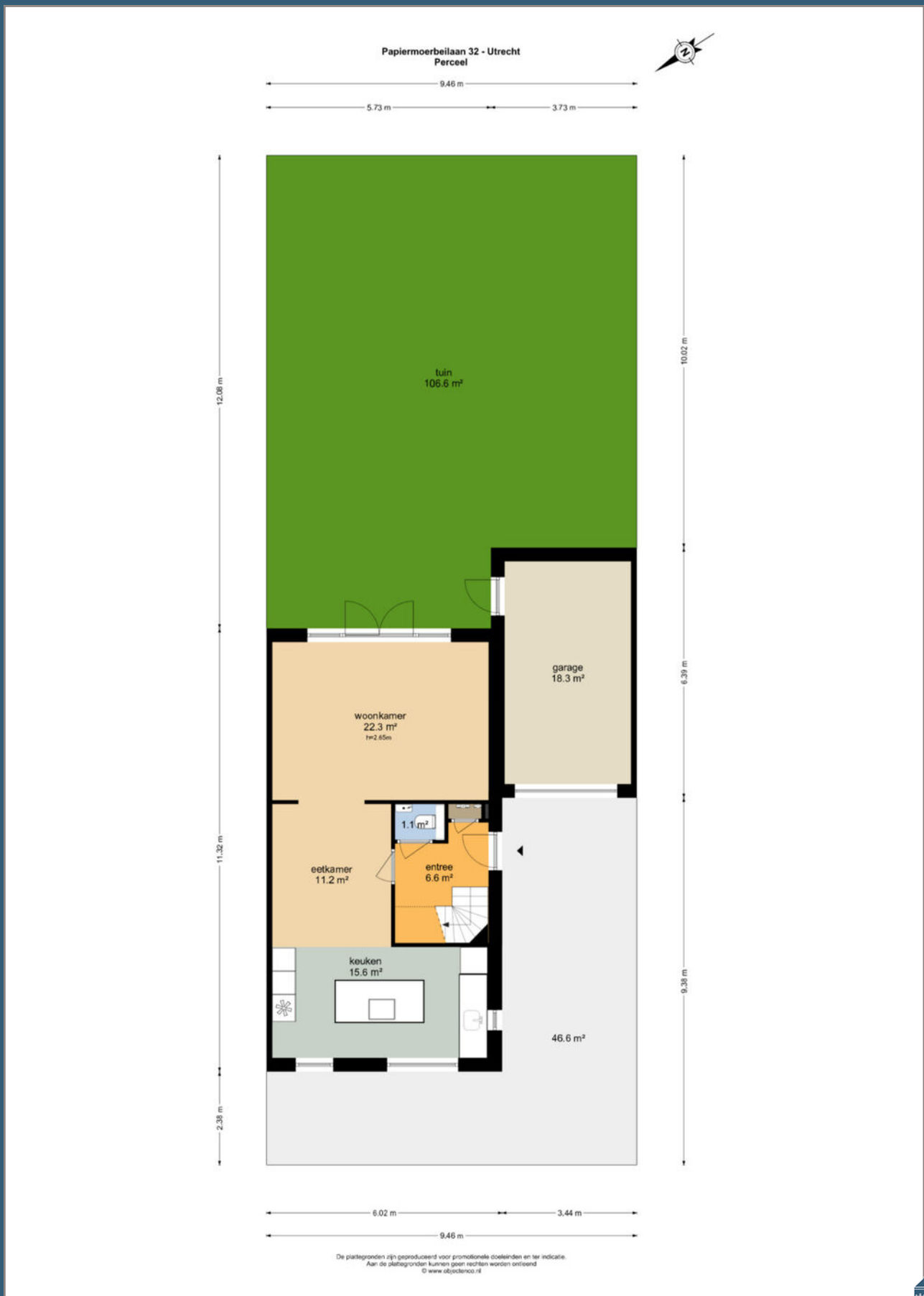




**neem een
nvm aankoop
makelaar
in de arm**



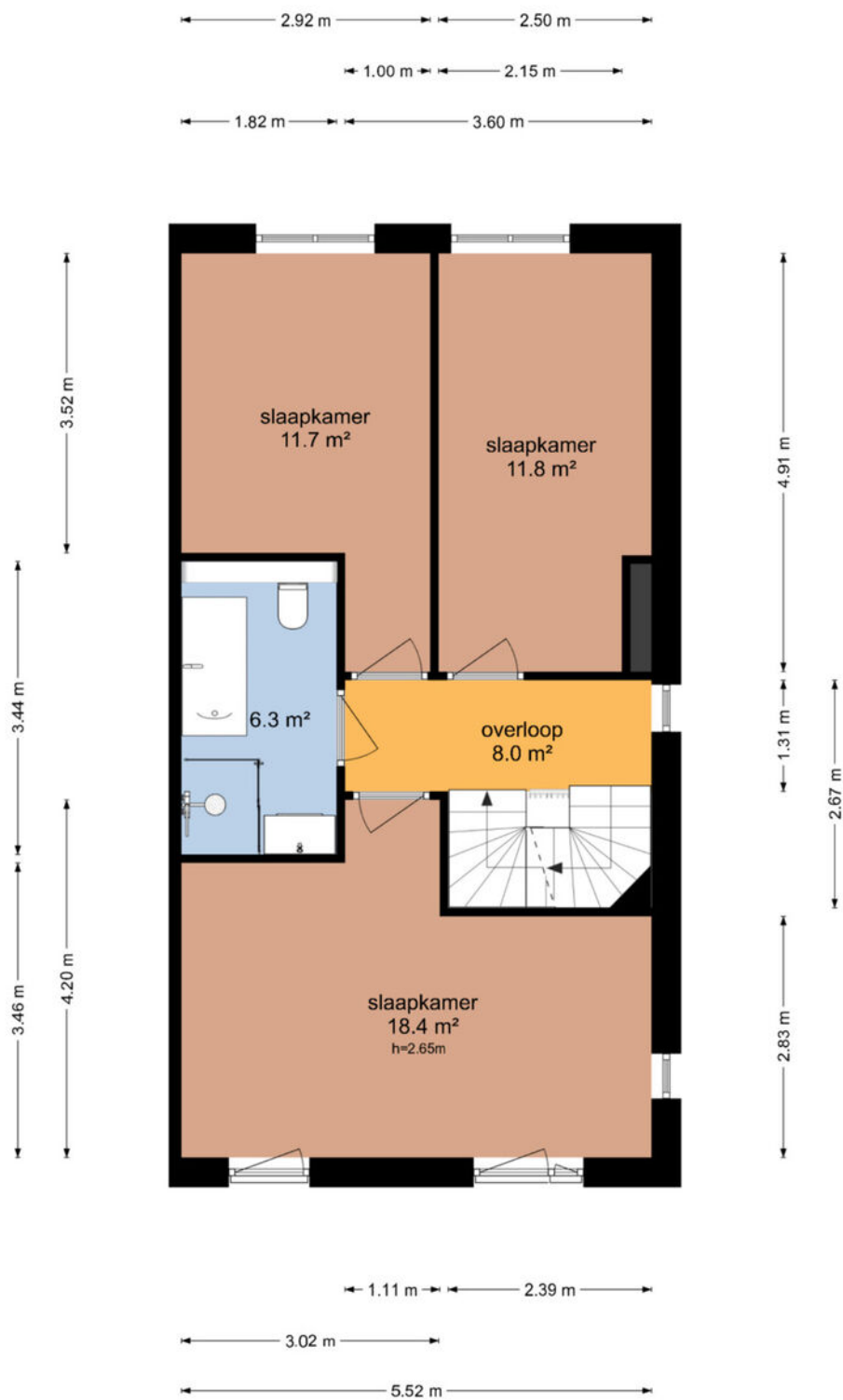
PLATTEGROND



PLATTEGROND



Papiermoerbeilaan 32 - Utrecht Eerste Verdieping

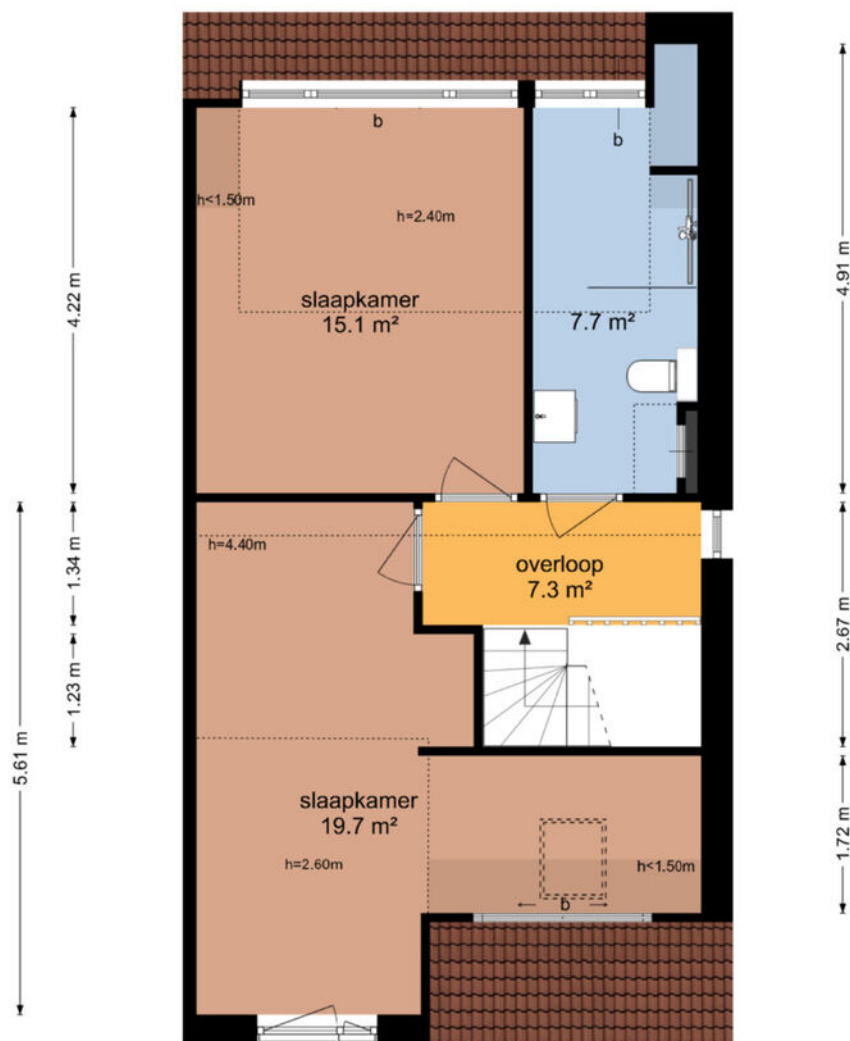


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



PLATTEGROND

Papiermoerbeilaan 32 - Utrecht Tweede Verdieping



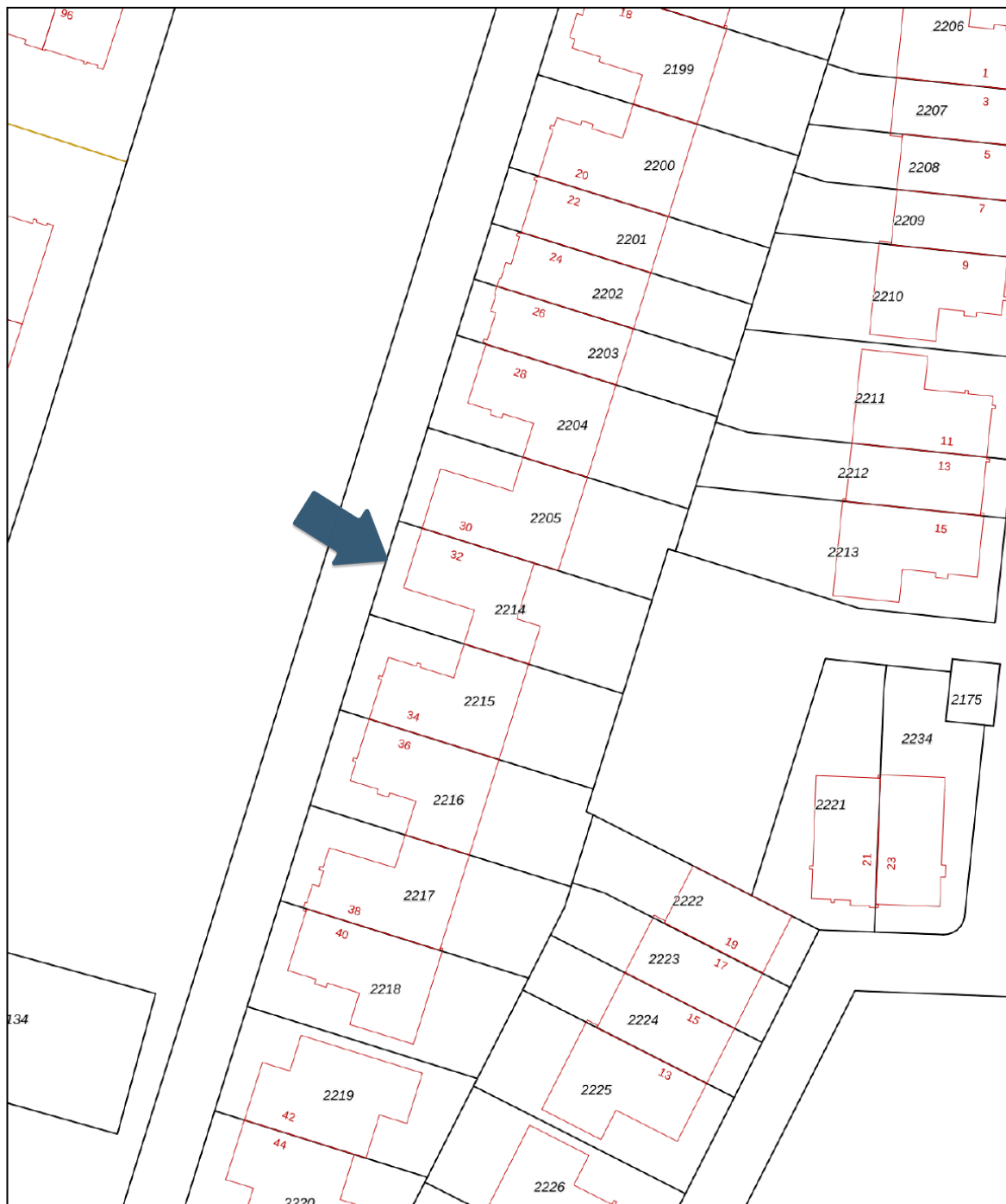
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: LMO



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Utrecht</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 2214</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

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?

Part of the neighbours wall is in the land of 32. The neighbour stated there is a written agreement between Grootheest, however I am not able to find any record of that. The previous owner did not opt for extension (uitbouw), the builder Grootheest added part of the wall in the land of 32. The fence between 30 and 32 is miscalculated and could be 5-10cm in the land of 32.

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.)

Niet bekend

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?

Ja

Zo ja, graag nader toelichten:

Part of the neighbours wall is in the land of 32. The previous owner did not opt for extension (uitbouw), the builder Grootheest added part of the wall in the land of 32. The neighbour stated there is a written agreement between Grootheest, however I am not able to find any record of that.

The fence between 30 and 32 is miscalculated and could be 5-10cm in the land of 32.

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

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) erfdiensbaarheden (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.

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?

Nee

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



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

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?

Nee

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Nee

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

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?

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.



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

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.)

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

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

home

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

Nee

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?

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

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

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

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

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:

2024

Overige daken:

Dakkapel 2025



VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
<p>Dak(en) 3 B.</p> <p>Heeft u last van daklekkages (gehad)?</p> <p>Zo ja, waar?</p>	Nee
<p>Dak(en) 3 C.</p> <p>Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?</p> <p>Zo ja, waar?</p>	Nee
<p>Dak(en) 3 D.</p> <p>Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?</p> <p>Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?</p>	Nee
<p>Dak(en) 3 E.</p> <p>Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:</p> <p>Overige daken:</p> <p>Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:</p> <p>Overige daken:</p> <p>Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?</p> <p>Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?</p> <p>Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:</p> <p>Overige daken:</p> <p>Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?</p>	<p>Ja</p> <p>Niet bekend</p> <p>Niet bekend</p> <p>Niet bekend</p> <p>Niet bekend</p>
<p>Dak(en) 3 F.</p> <p>Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?</p> <p>Zo ja, toelichting:</p>	Nee
<p>Dak(en) 3 G.</p> <p>Zijn de dakgoten lek of verstopt?</p> <p>Zo ja, toelichting:</p>	Nee
<p>Kozijnen, ramen en deuren 4 A.</p> <p>Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)</p>	wood, plastic, aluminum



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

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

Painted by the builder of the project. The house is new construction and was delivered in 2024. I don't know what kind of painter the builder Grootheest used or was he professional.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Zo ja, door wie?

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)

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

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?

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Nee

Zo ja, waar?



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

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?

Ja

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

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?

Niet bekend

Zo ja, waar?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Meestal

Zo nee of meestal, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Zo ja of soms, toelichting:



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

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) Stadsverwarming

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):

Type(nummer) van de installatie(s):

Installatiedatum van de installatie(s):

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

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

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.

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



VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
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:	Ja
warm water:	Ja
overig, namelijk	don't know if it is electric or hot water. The floor heating came from the company who built the house.
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	living room
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?	Ja
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:	1920 kWh
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	Don't know. The total capacity of all the solar panels given the builder Grootheest is 1920kWh
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Don't know
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Nee
Zo ja, welke?	
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	The house was delivered new in 2024. Don't know if the solar panels were installed in 2023 or 2024.
Installateur:	
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Nee

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?

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

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.)

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

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?

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

2024

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

2024

Installaties 7 N.



VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	2024
Installaties 7 O.	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	2024
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?	2024, 2025
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.?	Nee
Zo ja, welke?	
Sanitair, riolering en keuken 8 F.	
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Niet bekend
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?	2025



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2025

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

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

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? 2024

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.

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



VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
<p>Diversen 9 G.</p> <p>Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)</p>	Nee
<p>Diversen 9 H.</p> <p>Is de grond verontreinigd?</p> <p>Zo ja, is er een onderzoeksrapport?</p> <p>Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?</p>	Nee
<p>Diversen 9 I.</p> <p>Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?</p> <p>Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?</p> <p>Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?</p> <p>Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?</p>	Niet bekend N.v.t
<p>Diversen 9 J.</p> <p>Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)</p> <p>Zo ja, waar?</p>	Nee
<p>Diversen 9 K.</p> <p>Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?</p> <p>Zo ja, waar?</p> <p>Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?</p> <p>Zo ja, wanneer?</p> <p>Zo ja, door welk bedrijf?</p>	Nee N.v.t
<p>Diversen 9 L.</p> <p>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)</p> <p>Zo ja, waar?</p>	Niet bekend
<p>Diversen 9 M.</p> <p>Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?</p> <p>Zo ja, welke ver-/aangebouwingen?</p> <p>Zo ja, in welk jaartal?</p>	Ja dakkapel and extra bathroom on second floor 2025



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

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?

A+++

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

1863

Belastingjaar?

2026

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

998000

Peiljaar?

2026

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

352

Belastingjaar?

2026

Vaste lasten 10 D.

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

804

Belastingjaar?

2026

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

0

Elektra:

60

Water:

Stadsverwarming:

100



VRAGENLIJST

Vraag Antwoord

Anders:

Te weten:

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):

Elektriciteit hoog (kWh): 1134

Elektriciteit laag (kWh): 1556

Elektriciteit totaal (kWh): -422

Water (m³):

Stadsverwarming (GJ): 28.87

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 4

Vaste lasten 10 F.

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?

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? Nee

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?



VRAGENLIJST

Vraag

Antwoord

Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?

(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke?

Ja

Most of them since the house is built in 2024

Nadere informatie 12 A.

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

New construction, the guarantee from the builder apply.



LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	●		
Radiatorafwerking	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			●
- losse (hang)lampen			●
- 2 spots in the gang or hall of ground and first floor		●	
- 2 individual spots in the living room		●	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Double Kast in the Master Bedroom			●
- Kast in the second bedroom			●
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			●
- gordijnen		●	
- overgordijnen		●	
- vitrages		●	
- rolgordijnen	●		
- lamellen	●		
- jaloezieën	●		
- Electric blinds outside the living room and dakkapel	●		
- Outdoor blinds on all windows	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking		●	
- parketvloer	●		
- houten vloer(delen)	●		
- laminaat	●		
- plavuizen	●		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	●		
- Smart Wifi Electric Radiators in the bathrooms	●		



LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Touch sensitive mirror with heating and fog removable in the bathrooms	●		
- Indoor plants		●	
- Indoor plants shelf	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	●		
- oven	●		
- combi-oven/combimagnetron	●		
- koel-vriescombinatie	●		
- vaatwasser	●		
- koffiezetapparaat		●	
- Bora induction with inbuilt extraction	●		
Keukenaccessoires, te weten			
- Kitchen lights rail	●		
- Kitchen lighting spots			●
- Kitchen hanging lights			●
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- douche (cabine/scherm)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- toiletkast	●		
- toilet	●		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	●		

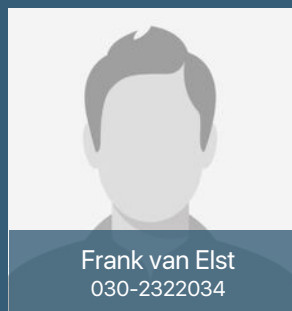
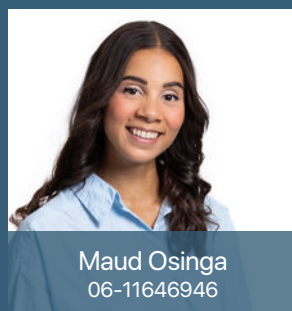


LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Screens	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten	●		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	●		
Waterslot wasautomaat	●		
Zonnepanelen	●		
Outdoor sun blinds	●		
Outdoor electric sun blinds	●		
Warmwatervoorziening, te weten - CV-installatie	●		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
Tuin - Bebouwing			
Garage door with electric motor and easy access remote control with mobile connectivit	●		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten - (sier)hek	●		



ONS TEAM



DIENSTEN

Verkoopbegeleiding



Met onze ervaring sinds 1850, kennis en expertise weten wij precies de juiste potentiële huizenkopers te bereiken. Wij gaan er immers voor dat jij blij bent met de verkoop en de koper blij is met een prachtig nieuw stulpje. En dat in de Utrechtse Binnenstand, Wittevrouwen, Vogelenbuurt, Oudwijk, Wilhelminapark, Rivierenwijk, Oog in Al, Tuindorp en omstreken.

Nieuwbouw



Wij zijn vaak de schakel tussen particulieren en projectontwikkelaars en weten daarbij de woonwensen van potentiële kopers te vertalen naar een juist advies en concrete producten. En dat begint al bij de eerste schets, vaak het moment dat wij betrokken raken bij een project.

Financieel advies



Wij zijn een onafhankelijk intermediair en niet verbonden aan één bepaalde maatschappij. Bij vragen over uw pensioen, krediet of bancaire zaken kunt u bij ons terecht voor een gedegen financieel advies. Wij stellen u als klant centraal waardoor ons advies specifiek is afgestemd op uw persoonlijke situatie.

Verhuur



Als dienstverlener en adviseur in verhuur helpen wij jou met het professioneel onder de aandacht brengen van jouw woning of pand en leiden wij potentiële huurders rond. Daarnaast helpen we bij het opstellen van het huurcontract en assisteren wij bij de eindinspectie – we nemen jouw zorgen graag zoveel mogelijk uit handen. Twijfel wij over jouw potentiële kandidaat? Wij hebben de mogelijkheid tot een NVM-woontoets, waarbij we een potentiële huurder kunnen screenen.

Aankoopbegeleiding



Als jouw aankoopmakelaar duiken wij in de informatie die van belang is bij een aankoop van een woning. We kijken naar de bouwkundige constructie, eventuele ontwikkelingen in de omgeving en erfdienstbaarheden. Zo hoef jij niet al te veel uit te zoeken en kom je niet voor verrassingen te staan.

Lauteslager Bedrijfsmakelaars



Naast een makelaardij voor de gewone particulier, is Lauteslager Makelaars ook bedrijfsmakelaar. En dat komt samen met onze ervaring en kennis sinds 1850 van de vastgoedmarkt in en rondom Utrecht goed van pas.

Taxaties



Onze taxateurs (RMT) taxeren jouw woning op de juiste waarde, waarbij we rekening houden met locatie, perceeloppervlakte, woonoppervlakte en de staat van het pand. Met deze taxatie stellen onze experts een gevalideerd rapport op. Naast onze kennis in NWWI-rapporten, is Lauteslager Makelaars ook bevoegd voor het opstellen van taxatierapporten voor de Rabobank, het NIBC en het RNHB.

Als je meer wilt weten, scan dan de **QR-code**



UW TIEN VRAGEN

Uw tien vragen over bezichtigingen, onderhandelingen en koopovereenkomsten en meer. "Word ik koper als ik de vraagprijs bied" en "Wanneer komt de koop tot stand?", zijn vragen waar veel misverstanden over bestaan. In deze brochure krijgt u antwoord op deze vragen en nog meer veel voorkomende onduidelijkheden in het traject van uw interesse in een woning tot en met het bod dat u doet op een woning. Lees deze informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

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 verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen 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 verkopende makelaar aan belangstellende 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 onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

Kan de 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 "Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen.

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. 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.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn bijvoorbeeld de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



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

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollège, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn NVM-makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen 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 verkopende makelaar –natuurlijk in overleg met de verkoper- 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 acht en negen). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

De makelaar vraagt een ‘belachelijke’ 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 over deze zaken eens 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.

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 bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip ‘optie’ gebruikt. In deze context betekent dit dat een verkopend makelaar bepaalde toezeggingen kan doen aan een belangstellende koper. 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 financierings- of in gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

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 verkopende 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.

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 makelaar in te schakelen.



WOONLASTEN IN UTRECHT 2025

Gemeentelijke belastingen

Onroerende zaakbelasting

De tarieven OZB 2025 zijn een percentage van de waarde in het economische verkeer van uw onroerende zaak. Voor woningen gelden andere tarieven dan voor niet-woningen.

Eigenaar woning	0,0895%
Eigenaar niet-woning	0,5150%
Gebruiker niet-woning	0,4159%

Afvalstoffenheffing

Het tarief voor een eenpersoonshuishouden is vastgesteld op € 313,05 het tarief voor een tweepersoonshuishouden op € 400,80 het tarief voor een driepersoonshuishouden € 477,20 en het tarief voor huishouden van 4 of meer personen op € 542,55.

Rioolrecht

Per rioolaansluiting bedraagt deze belasting jaarlijks € 254,13

Inlichtingen:
Tel.: 030-286 21 00
www.utrecht.nl

Nutsvoorzieningen

U kunt zelf kiezen bij welke aanbieder u uw energie afneemt (m.u.v. stadsverwarming).
Via www.energieprijzen.nl kunt u alle aanbieders in Nederland vergelijken.

Water

Vitens
Tel.: 0900-0650
www.vitens.nl

Parkeervergunning

Zone A1: 1ste	€ 160,80	per kwartaal
Zone A2: 1ste	€ 95,01	per kwartaal
Zone A2: 2de	€ 237,54	per kwartaal
Zone B1: 1ste	€ 41,37	per kwartaal
Zone B2: 2de	€ 103,44	per kwartaal

Inlichtingen:
Tel.: 030-286 00 00
www.utrecht.nl



ALGEMENE INFORMATIE

Zodra er een overeenstemming is over de prijs, opleveringsdatum en andere voorwaarden zal door Lauteslager Makelaars een koopovereenkomst worden opgemaakt conform het model van de NVM, met de gebruikelijke voorwaarden, onder meer bevattende de navolgende clausules:

Notaris:

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld)

Energielabel:

De woning zal - indien mogelijk - met energielabel geleverd worden.

Nutsbedrijven:

Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat 14 dagen voor eigendomoverdracht de mutatie moet worden gemeld bij de nutsbedrijven.

Waarborgsom:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt uiterlijk binnen 5 weken na het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom gestort bij de notaris een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Oplevering:

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten:

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

Bedenktijd en ondertekenen koopovereenkomst:

Koper verplicht zich tot het ondertekenen van de koopovereenkomst binnen een periode van 5 dagen nadat de verkoper de akte heeft ondertekend.





LAUTESLAGER

— Makelaars sinds 1850 —

Catharijnesingel 100

3511 GV - Utrecht

030-2315186

info@lautestlager.nl

lautestlager.nl

