




# LAUTESLAGER

Thuis in Utrecht



HENRIËTTE ROLAND HOLSTSTRAAT 74

HUURPRIJS € 2.000 P.M.

76 m<sup>2</sup> 

2 (1 Slaapkamers) 





## KENMERKEN

### Overdracht

Huurprijs	€ 2.000 p.m.
Aanvaarding	In overleg

### Bouw

Woonoppervlakte	76 m <sup>2</sup>
Inhoud	233 m <sup>3</sup>
Type object	Appartement
Soort bouw	Tussenverdieping
Bouwjaar	1994

Isolatievormen

Dubbel glas

Energie label

A

### Tuin

Tuintypen	Balkon
Positie	Zuid

### Verwarming en Warm water

Middels	Centrale voorziening en stadsverwarming
	Nee



## OMSCHRIJVING

---

Welkom aan de Henriette Roland Holststraat 74: een prettig en licht appartement op een fijne locatie, waar rust en stedelijke levendigheid samenkomen. Hier woont u op korte afstand van alles wat Utrecht zo aantrekkelijk maakt, terwijl u thuis juist geniet van een beschutte en groene omgeving.

De ligging is bijzonder prettig. Binnen enkele minuten loopt u naar het centrum van Utrecht, Utrecht Centraal Station en Station Vaartsche Rijn. Ook het Zocherplantsoen langs de Catharijnesingel en het sfeervolle Ledig Erf liggen om de hoek, waardoor u altijd dichtbij groen, horeca en levendigheid bent. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. Het appartement kijkt uit op een afgesloten binnentuin, wat zorgt voor een rustige en groene woonbeleving midden in de stad. Aan de andere zijde heeft u zicht richting de straat, wat zorgt voor een prettige balans tussen levendigheid en privacy.

### INDELING

#### Begane grond

Centrale entree, toegang tot brievenbussen en bergingen, hal met lift en toegang tot de binnentuin.

#### Derde verdieping

Bij aankomst op de derde verdieping bereikt u het appartement. De hal geeft toegang tot alle vertrekken. De woonkamer is royaal en licht, met een prettige indeling en directe toegang tot het balkon op het zuiden. Hier kijkt u uit over de groene binnentuin, wat zorgt voor een rustige en aangename woonbeleving.

Aangrenzend bevindt zich een extra ruimte die uitstekend geschikt is als eetkamer of werkplek, waardoor het appartement flexibel in gebruik is. De open keuken is netjes uitgevoerd en voorzien van inbouwapparatuur, met voldoende werk- en bergruimte.

De slaapkamer ligt aan de voorzijde en biedt een rustige plek met uitzicht richting de straat. De badkamer is modern en compleet ingericht met een ligbad, aparte douche, wastafelmeubel en radiator. Daarnaast is er een separaat toilet en een praktische vaste kast met aansluitingen voor wasmachine en droger.

#### Bijzonderheden:

- Huur: € 2.000 euro/maand;
- Huur: excl. nutsvoorzieningen en gemeentelijke belastingen (huurdersdeel);
- Onbepaalde tijd, minimaal 2 jaar;
- Aanvaarding in overleg;
- Borg 2 maanden huur;
- Geen woningdelers;
- Huisdieren en roken niet toegestaan;
- Voorbehoud gunning door eigenaar.

Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend.



# DESCRIPTION

---

Welcome to Henriette Roland Holststraat 74: a pleasant and bright apartment in a great location, where tranquility meets urban vibrancy. Here, you'll live just a short distance from everything that makes Utrecht so appealing, while enjoying a sheltered and green setting right at home.

The location is exceptionally pleasant. Within minutes, you can walk to the center of Utrecht, Utrecht Central Station, and Vaartsche Rijn Station. The Zocherplantsoen along the Catharijnesingel and the charming Ledig Erf are just around the corner, ensuring you're always close to green spaces, restaurants, and the city's energy. All daily amenities are located in the immediate vicinity. The apartment overlooks a private courtyard garden, providing a peaceful and green living experience right in the heart of the city. On the other side, you have a view of the street, creating a pleasant balance between liveliness and privacy.

## LAYOUT

### Ground floor

Main entrance, access to mailboxes and storage rooms, hallway with elevator and access to the courtyard.

### Third floor

Upon arriving on the third floor, you reach the apartment. The entryway provides access to all rooms. The living room is spacious and bright, with a pleasant layout and direct access to the south-facing balcony. Here, you look out over the green courtyard garden, which ensures a peaceful and pleasant living experience.

Adjacent to this is an extra room that is ideally suited as a dining room or workspace, making the apartment flexible in use. The open kitchen is neatly finished and equipped with built-in appliances, offering ample counter and storage space.

The bedroom is located at the front and offers a quiet spot with a view of the street. The bathroom is modern and fully equipped with a bathtub, separate shower, vanity unit, and radiator. Additionally, there is a separate toilet and a practical built-in closet with connections for a washer and dryer.

### Details:

- Rent: €2,000 per month;
- Rent: excludes utilities and municipal taxes (tenant's share);
- Open-ended lease, minimum 2 years;
- Move-in date to be agreed upon;
- Security deposit: 2 months' rent;
- No roommates;
- No pets or smoking allowed;
- Subject to owner's approval.

No rights may be derived from this text.





































# PLATTEGROND

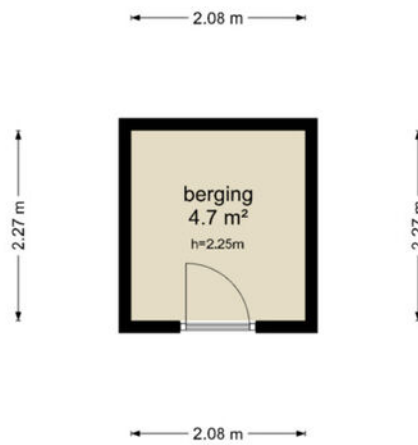
## Henriëtte Roland Holststraat 74 - Utrecht Derde Verdieping



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



## PLATTEGROND

**Henriëtte Roland Holststraat 74 - Utrecht  
Berging**

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



# 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 riolaansluiting bedraagt deze belasting jaarlijks € 254,13

Inlichtingen:  
Tel.: 030-286 21 00  
[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

### Nutsvoorzieningen

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

### Water

Vitens  
Tel.: 0900-0650  
[www.vitens.nl](http://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](http://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.

## Bedenkijd 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

Thuis in Utrecht

## LAUTESLAGER STEUNT STICHTING MET JE HART

Voor ons 175-jarig jubileum nodigden we ouderen uit voor een warm diner – een moment van aandacht en verbinding. Samen met Stichting Met je Hart zetten we ons in tegen eenzaamheid onder ouderen.

### HELPT U MEE?

Scan de QR-code en doneer eenvoudig via de website.



ELKE BIJDRAGE MAAKT VERSCHIL



met je hart



Hartelijke groet,

Team Lauteslager Makelaars

Ambassadeur Stichting Met je Hart



[www.metjehart.nl](http://www.metjehart.nl)



# LAUTESLAGER

— Makelaars sinds 1850 —

Catharijnesingel 100

3511 GV - Utrecht

030-2315186

info@lautestlager.nl

**lautestlager.nl**





# LAUTESLAGER

Makelaars sinds 1850

## inschrijfformulier

Stuur je ingevulde formulier vóór de bezichtiging naar [info@lauteslager.nl](mailto:info@lauteslager.nl)

*De op dit formulier ingevulde gegevens en de eventueel nader te overleggen gegevens worden opgenomen in de door ons gevoerde administratie en zullen strikt vertrouwelijk worden behandeld.*

Persoonlijke gegevens belangstellende:

	Aanvrager	Partner
Achternaam	_____ m/v	_____ m/v
Voorletter/Roepnaam	_____	_____
Adres	_____	_____
Postcode	_____	_____
Woonplaats	_____	_____
Geboortedatum	_____	_____
Telefoonnummer	_____	_____
E-mailadres	_____	_____
Burgerlijke staat	Gehuwd / Ongehuwd / Samenwonend / Alleenstaand	

Wilt u deze woning delen? Zo ja met wie?

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Huisdieren:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Opleverdatum is zo snel mogelijk is dat voor u akkoord? Graag antwoord omcirkelen:

Ja / Nee (toelichting):

\_\_\_\_\_

**Gegevens over het inkomen:**

Belangstellende		Partner	
Bruto per maand excl. toeslagen	€	Bruto per maand excl. toeslagen	€
Vakantiegeld	€	Vakantiegeld	€
13 <sup>e</sup> maand	Ja / Nee	13 <sup>e</sup> maand	Ja / Nee
Onregelmatigheidstoeslag/ overwerk/provisie per maand	€	Onregelmatigheidstoeslag/ overwerk/provisie per maand	€
In dienst vanaf		In dienst vanaf	
Vast dienstverband	Ja / Nee	Vast dienstverband	Ja / Nee
Indien nee, intentieverklaring?	Ja / Nee	Indien nee, intentieverklaring?	Ja / Nee
Zelfstandig ondernemer	Ja / Nee	Zelfstandig ondernemer	Ja / Nee
Sinds		Sinds	

**Eventuele motivatie:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Vragen of opmerkingen:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---