

Jouw plek?



**Sparrendaal 32
te Vleuten**

Vraagprijs € 679.000,- k.k.

**Geen plek
zoals hier**

Brecheisen
makelaars



5X GEEN PLEK ZOALS HIER

- Fijne tussenwoning met 123 m² woonoppervlakte en zonnige tuin
- Energielabel A, volledig geïsoleerd, duurzaam gebouwd
- Oud-Hollandse charme met moderne afwerking
- Tuingerichte woonkamer met veel licht en openslaande deuren
- Aan de achterzijde grenzend aan een kindvriendelijk en

Omschrijving

Zoek je een fijne gezinswoning met karakter en uitstraling? Wil je rustig en vrij wonen in de kindvriendelijke en populaire wijk 'De Hoven'? En droom je van een tuingerichte woonkamer, drie royale slaapkamers en een multifunctionele zolderverdieping? Dan is dit jouw kans!

Aan de Sparrendaal in Vleuten / De Hoven tref je deze goed onderhouden tussenwoning met vier woonlagen, waar karakter en comfort perfect samenkomen. De woning ligt rustig en vrij aan een brede stoep met daaraan grenzend een kindvriendelijk plantsoen met speelvoorziening. Ook de wijk zelf is vriendelijk en groen en heeft een Oud-Hollandse uitstraling met gevarieerde bouw en een charmant karakter. Tegelijkertijd geniet je binnen van een moderne, comfortabel en energiezuinige woning. Hier woon je rustig, maar met alle voorzieningen binnen handbereik.

5X GEEN PLEK ZOALS HIER

- Fijne tussenwoning met 123 m² woonoppervlakte en zonnige tuin
- Energielabel A, volledig geïsoleerd, duurzaam gebouwd
- Oud-Hollandse charme met moderne afwerking
- Tuingerichte woonkamer met veel licht en openslaande deuren
- Aan de achterzijde grenzend aan een kindvriendelijk en autoluw hofje in De Hoven

IS DE SPARRENDAAL 32 JOUW NIEUWE PLEK?

We nemen je vast mee door de woning.

BEGANE GROND

Via de charmante voortuin bereik je de entree. Binnen valt direct op dat het hier om een zeer licht en verzorgde woning gaat. In de hal vind je de meterkast, een separaat toilet en de trapopgang.

De woonkamer is een absolute eyecatcher. Dankzij de

glazen pui met openslaande deuren is er een overvloed aan daglicht en een fijne connectie met de tuin. De ruimte is sfeervol, met voldoende plek voor een zithoek en eettafel.

Aan de voorzijde bevindt zich de grote open keuken met keukenblok in dubbele opstelling. De keuken is van alle gemakken voorzien, waaronder veel kast- en werkruimte, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, oven, magnetron, en koel-vriescombinatie. Een heerlijke plek om uitgebreid te koken en te genieten. Het grote raam biedt uitzicht over het groen aan de voorzijde.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop, de badkamer en twee zeer ruime slaapkamers van ca. 15 en 19 m². De hoofdslaapkamer beschikt over een ingebouwde kastenwand. In de slaapkamer aan de voorzijde beschik je over een sauna. Indien gewenst is de slaapkamer aan de achterzijde eenvoudig op te delen in twee slaapkamers.

De ruime badkamer is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en beschikt over een wastafelmeubel, toilet en ligbad met whirlpool functie. De sunshower zorgt, met name in de winter, voor heerlijke infrarood UV voor de spieren en aanmaak van vitamine D.

TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is ruim. Hier vind je nog een grote slaapkamer van circa 15 m² aan de voorzijde en een super praktische waskamer met opstelplaats voor de c.v.-ketel, de wasmachine en droger, een werkblad om de was te vouwen en een extra wastafel met warm en koud water. Dit is ook ideaal voor bijvoorbeeld logeés of tiener dochter/zoon die de slaapkamer op deze verdieping gebruikt om de tanden te poetsen en op te frissen. Op de overloop geeft een vlizo-trap toegang tot de zolder c.q. derde verdieping.

Omschrijving

DERDE VERDIEPING

Dit is een volwaardige verdieping op stahoogte met een grote dakkapel. Deze ruimte is perfect te gebruiken voor hobby-, werk aan huis en opslag. De dakkapel biedt leuk uitzicht over Vleuterweide, Vleuten en omgeving. Momenteel is deze verdieping enkel via een vlizo-trap te bereiken en daarbij formeel geen woonruimte. Echter het is mogelijk door het plaatsen van een vaste trap om 14 m² extra woonruimte te realiseren.

BERGING

Achterin de tuin bevindt zich een praktische, geïsoleerde houten berging, ideaal voor fietsen, klussen en extra opslag.

TUIN

De voortuin grenst aan de brede stoep en kijkt op het groen en de speeltuin aan de voorzijde. Hier kan je aan het einde van de dag van de laatste zonuurtjes genieten maar ook de kinderen een beetje in de gaten houden als ze aan de voorzijde aan het spelen zijn.

De zonnige achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt volop privacy. Tevens is er een fijne elektrische zonnescerm aanwezig. Of je nu wilt loungen, dineren of spelen, hier kan het allemaal. Aan de achterzijde grenst de tuin aan een autoluw en kindvriendelijk hofje met parkeergelegenheid en speeltuin.

OMGEVING

De woning ligt in de populaire wijk De Hoven. Alles wat je nodig hebt ligt op loop- of fietsafstand; winkels, scholen, kinderopvang, horeca en sportfaciliteiten. Voor natuur en ontspanning is het Máximapark om de hoek en ook de Haarrijnse Plas en Kasteel de Haar zijn dichtbij. Qua bereikbaarheid is dit een toplocatie: station Vleuten ligt op vijf minuten fietsen, er is een busverbinding naar Utrecht en met de auto zit je zo op de A2, A12 en A27.

EEN RONDLEIDING DOOR JOUW NIEUWE PLEK?

Neem contact met ons op, wij laten je dit geweldige gezinshuis graag van binnen en buiten zien!

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 2008
- Woonoppervlakte 123 m
- Perceeloppervlakte 118 m eigen grond
- Vrijstaande berging 9 m
- Aan de voorzijde grenzend aan brede stoep en plantsoen met speeltuin
- Aan de achterzijde grenzend aan autoluw en kindvriendelijk hofje
- Drie royale slaapkamers, eenvoudig vierde slaapkamer te realiseren
- Grote berg-/hobbyzolder op stahoogte en met dakkapel
- Door het plaatsen van een vaste trap is van de zolder een volwaardige extra slaapkamer van 14 m² te maken
- Verwarming en warm water door middel van c.v.-ketel
- Deze woning ligt ca. 1,5 meter boven N.A.P.
- Energielabel A
- Oplevering in overleg, kan snel.

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

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

Omschrijving

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

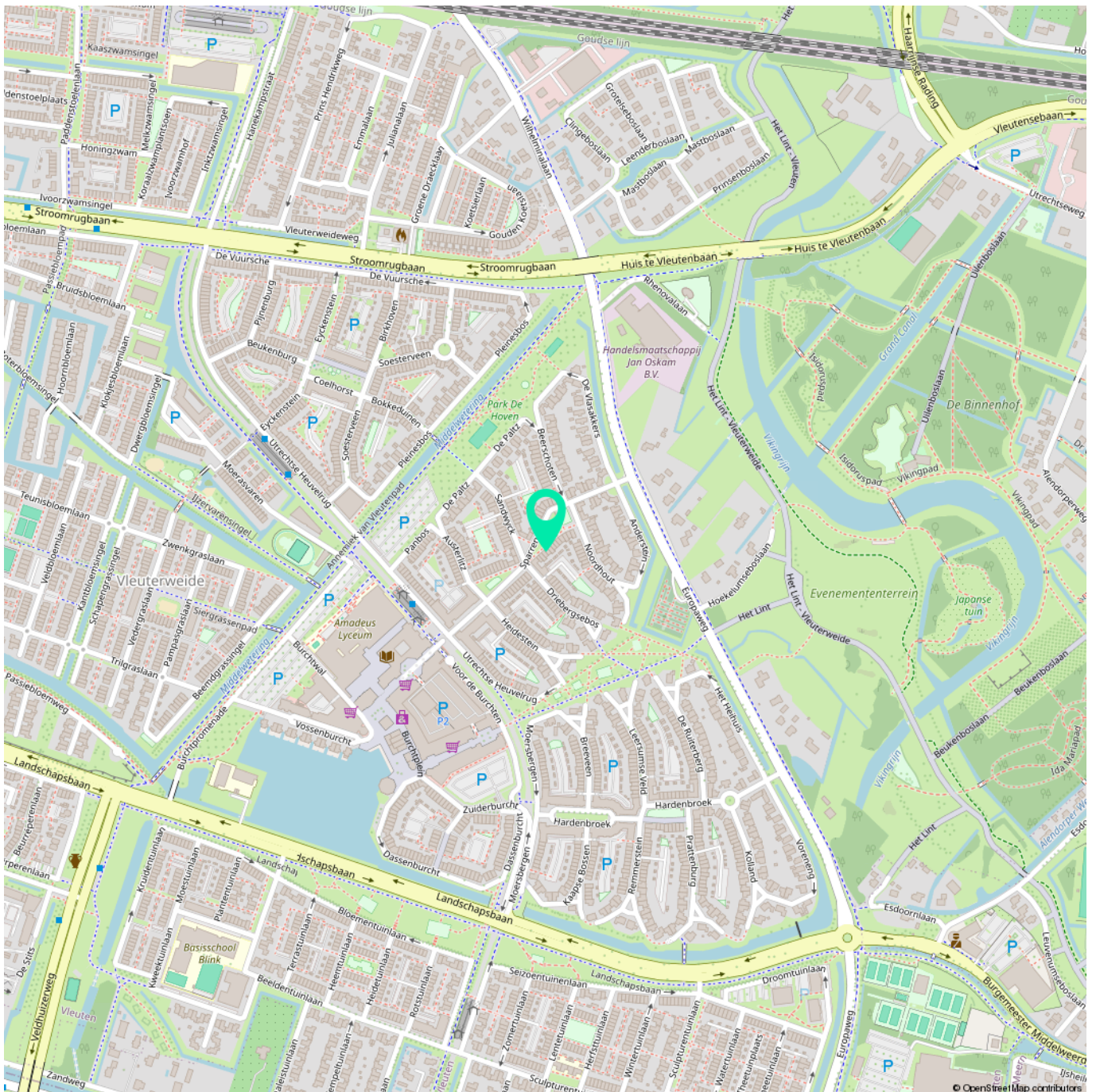
Deze aanmelding en de verkoopbrochure zijn met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. Alle vraagprijzen zijn Kosten Koper tenzij anders vermeld.

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 arbeiderswijkjes, 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 zwemwater. 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 huis 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.

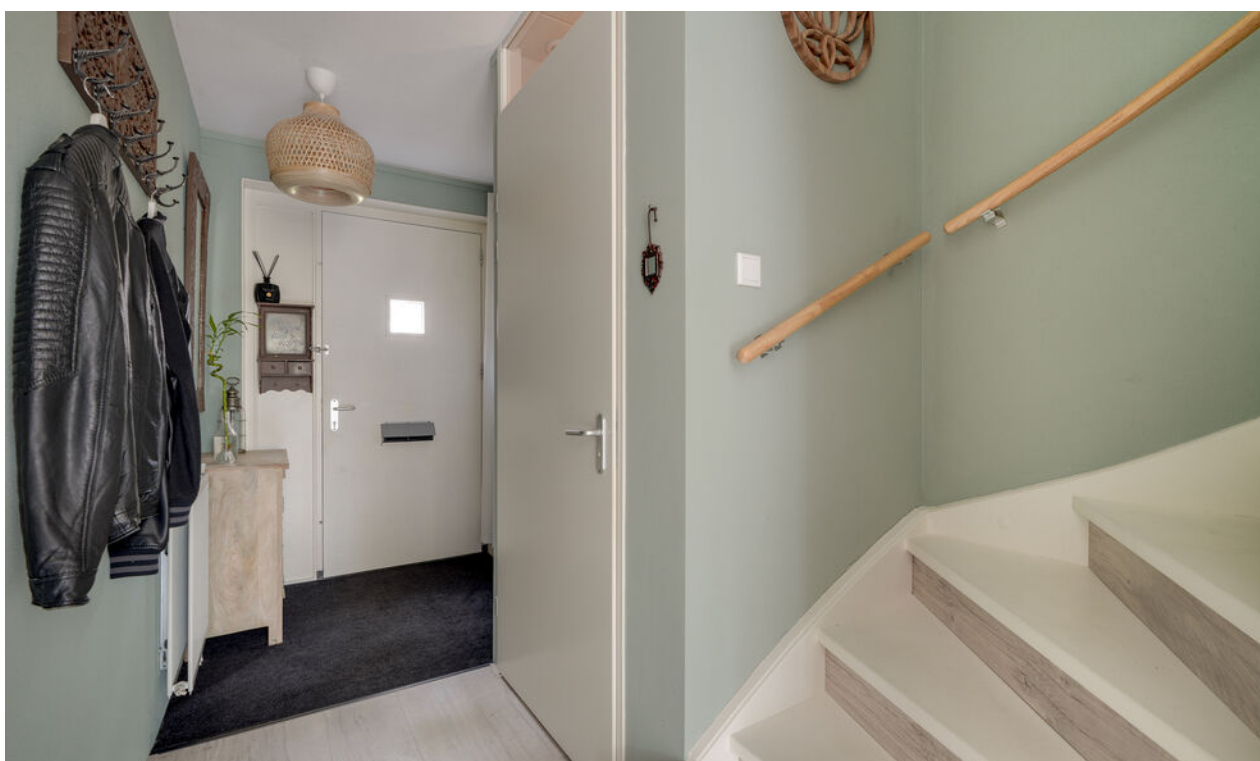


Sparrendaal 32 te Vleuten































































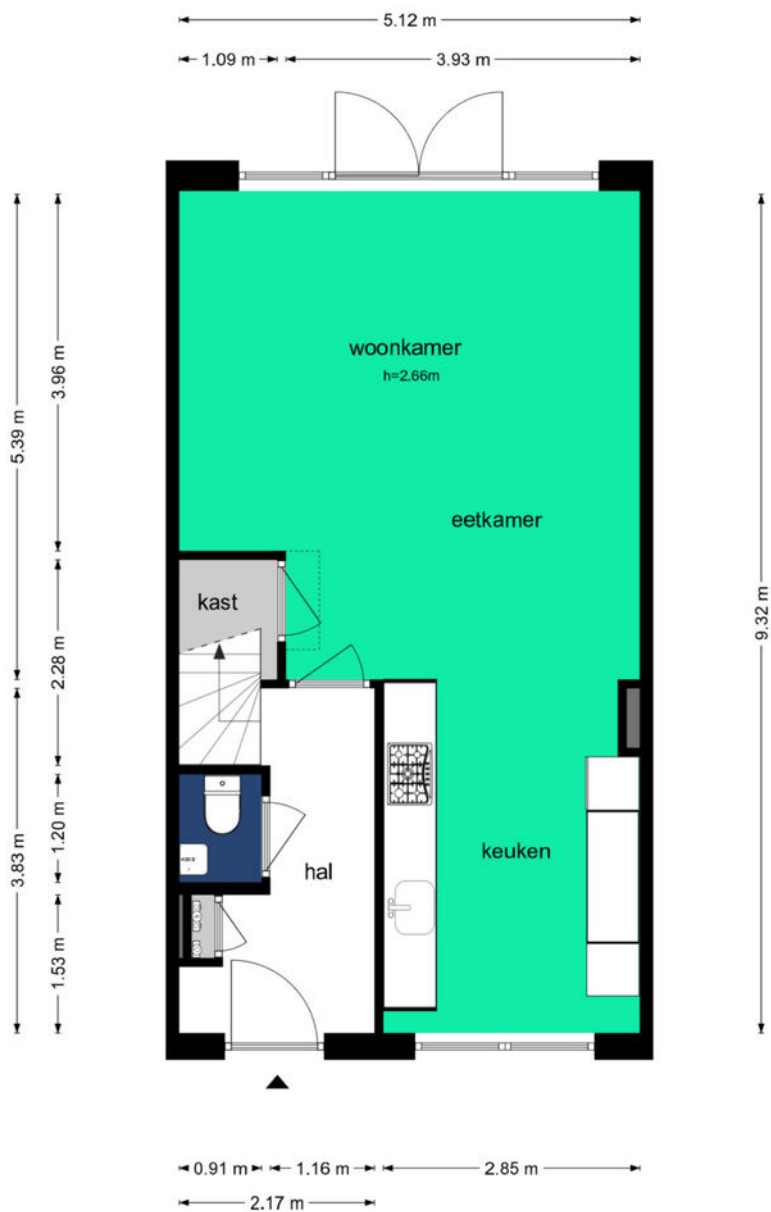
"Alles voor de beste plek voor jou!"

Kies een deskundig en betrokken NVM-makelaar.

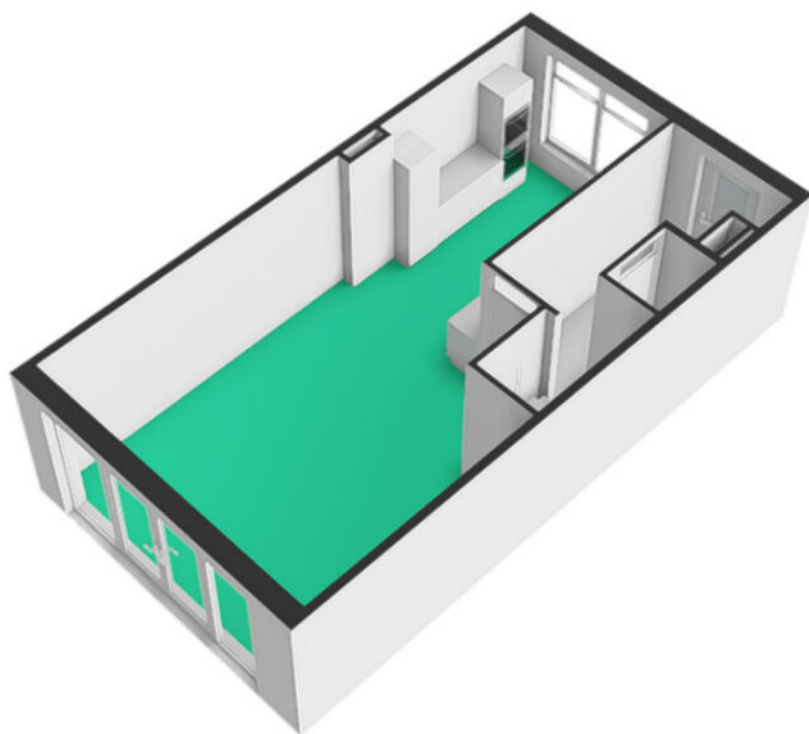
De beste plek voor jou

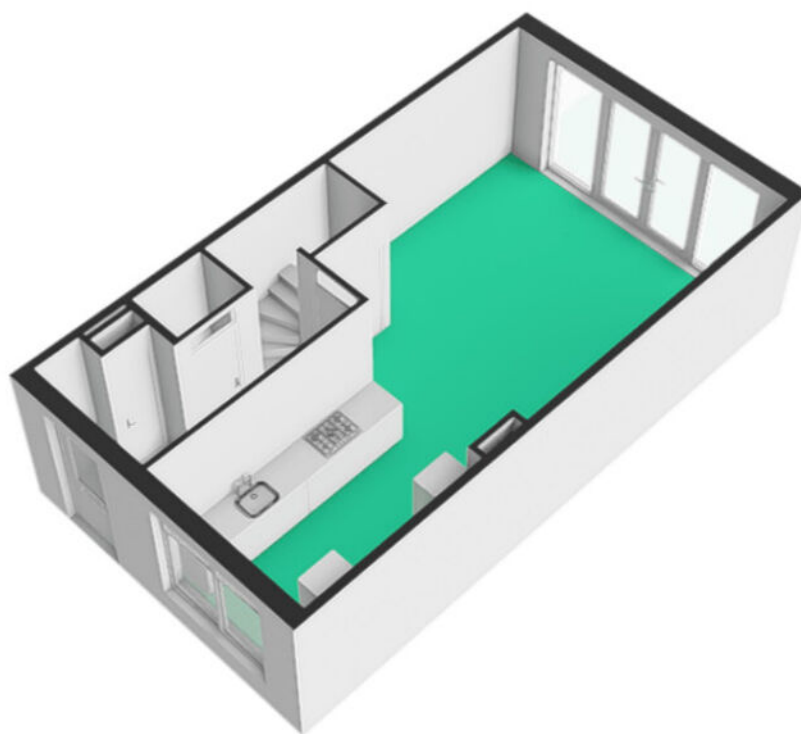


Sparrendaal 32 - Vleuten
Begane Grond

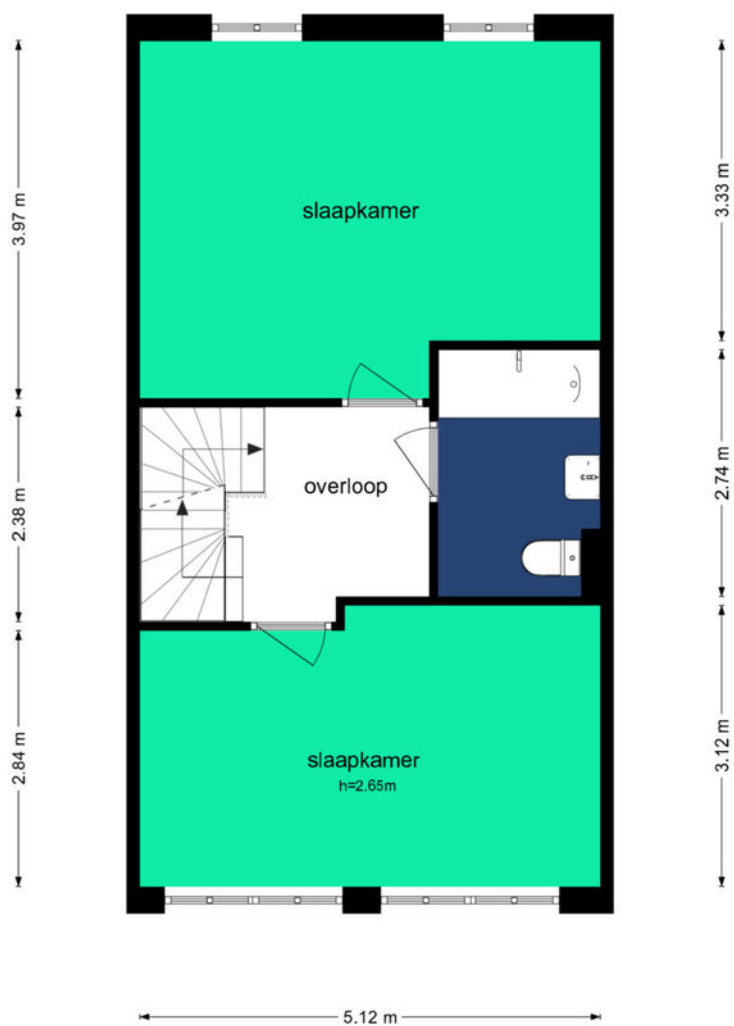
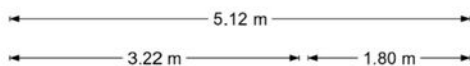


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

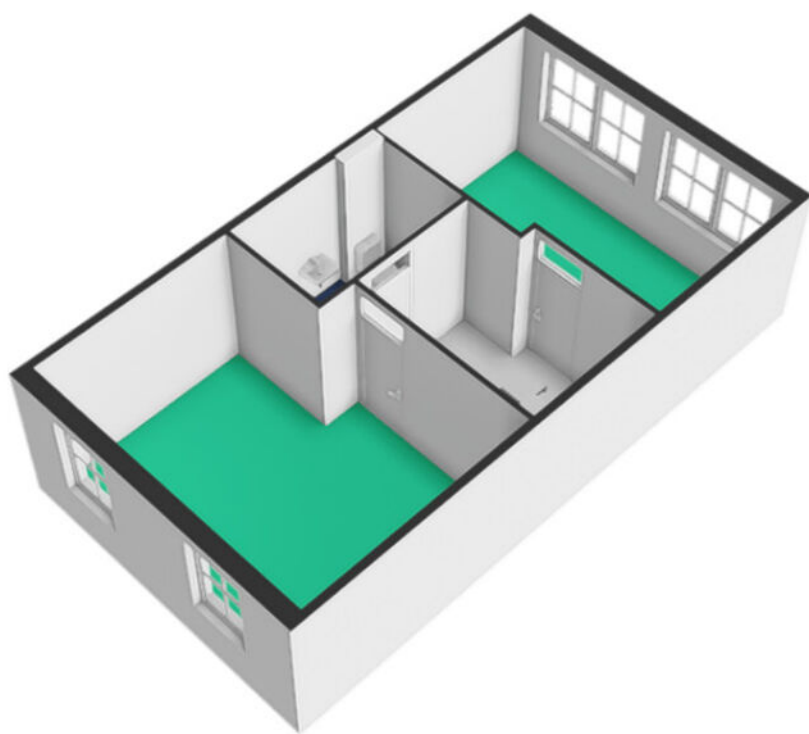


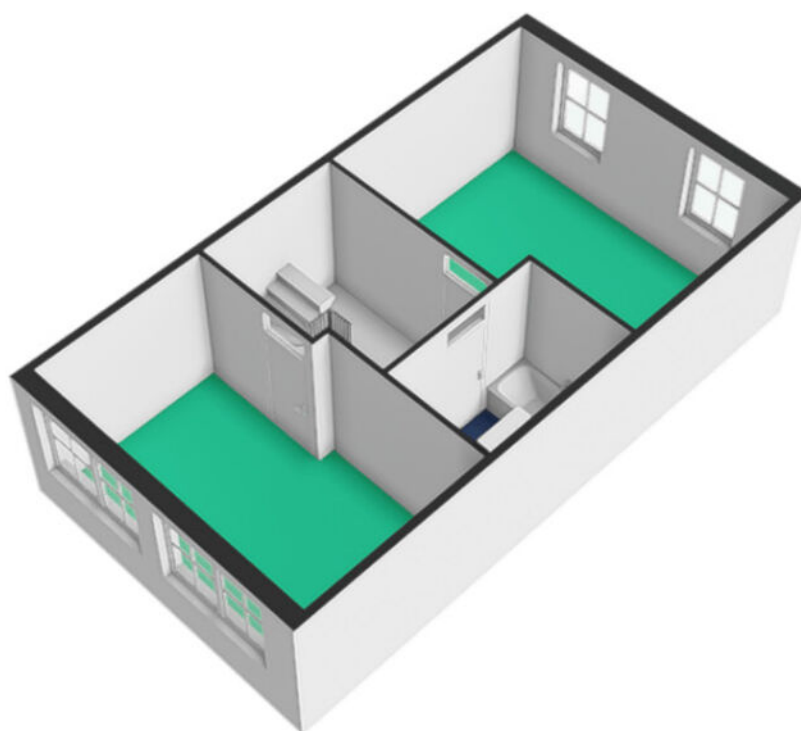


Sparrendaal 32 - Vleuten
Eerste Verdieping

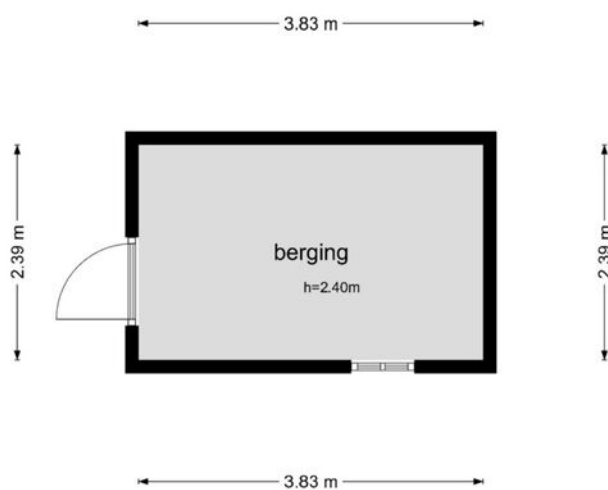


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



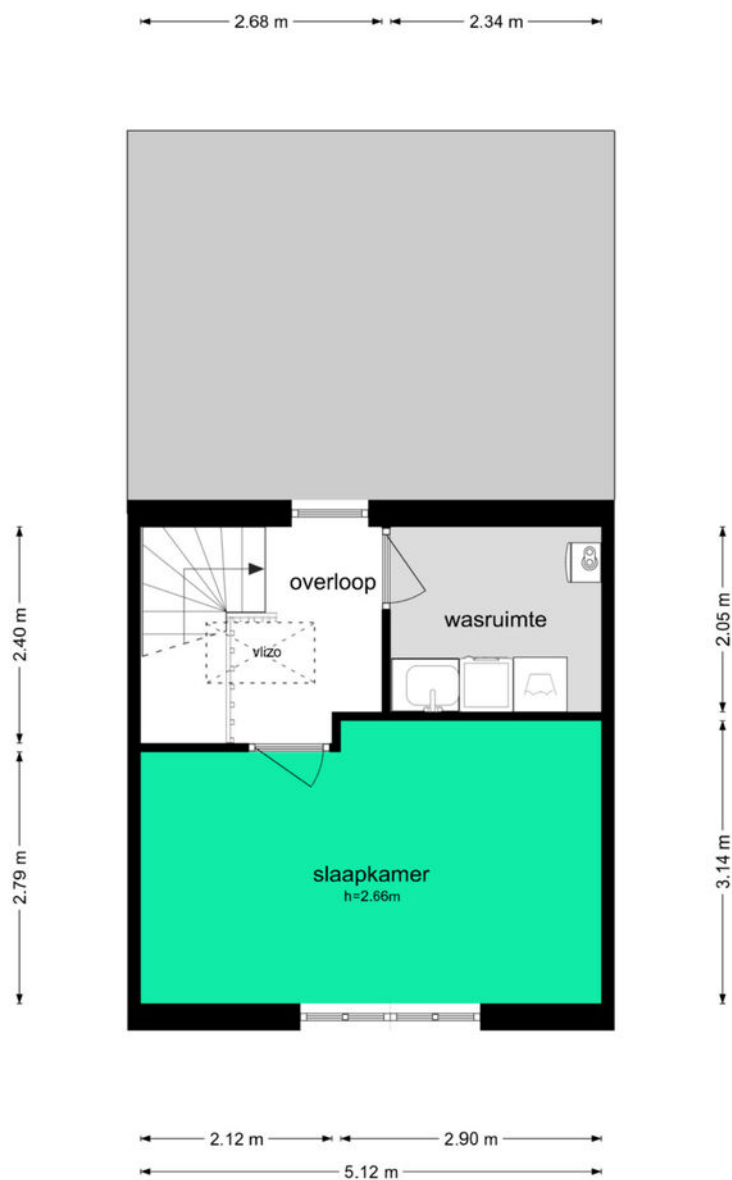


Sparrendaal 32 - Vleuten
Berging

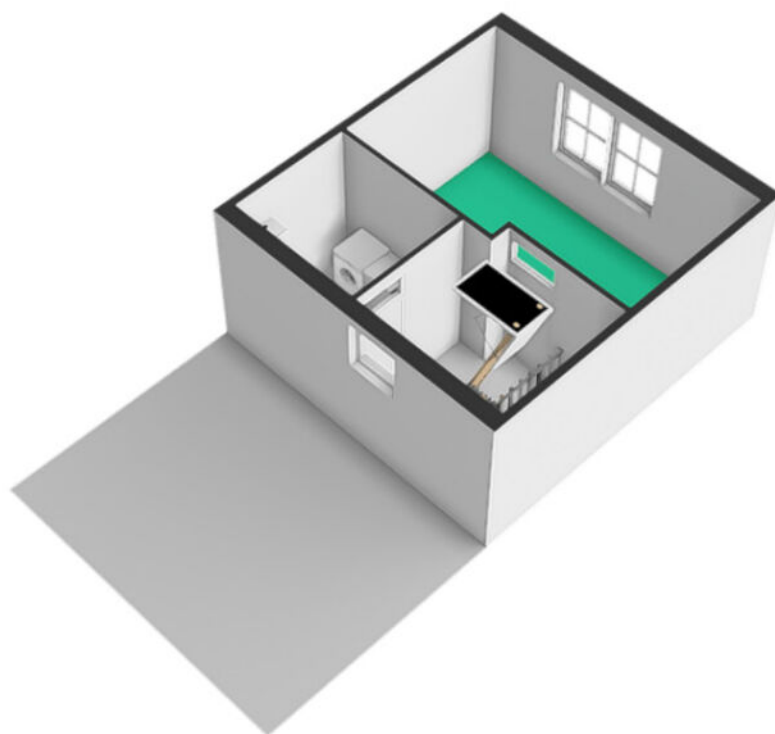


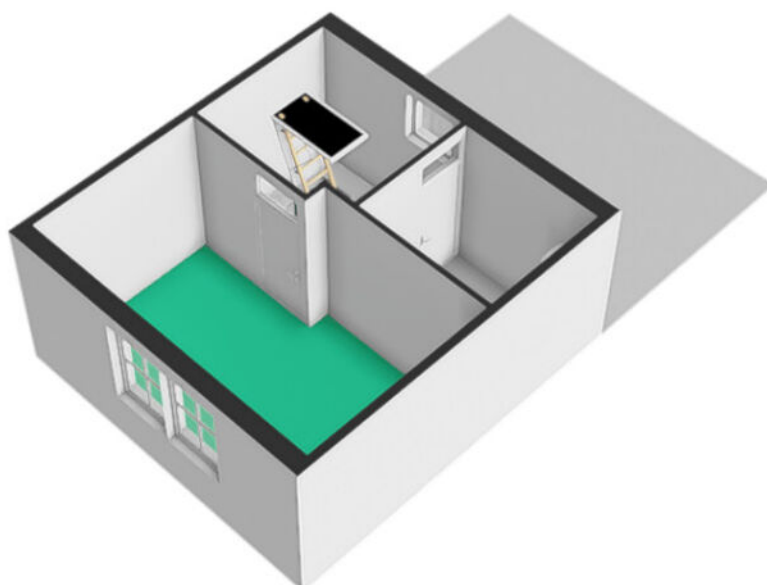
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Sparrendaal 32 - Vleuten
Tweede Verdieping

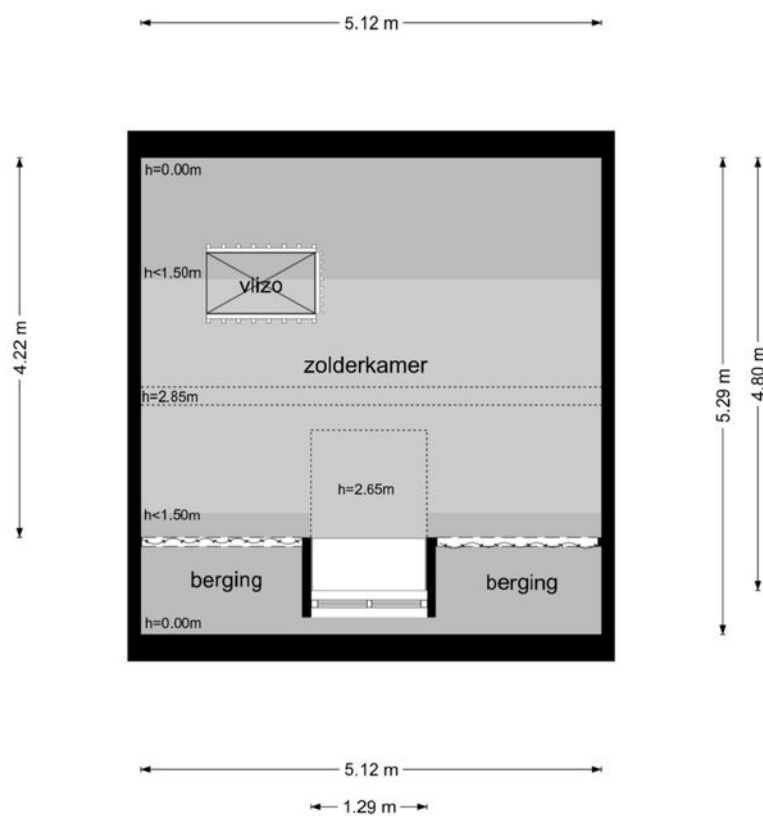


De plattelingen zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattelingen kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

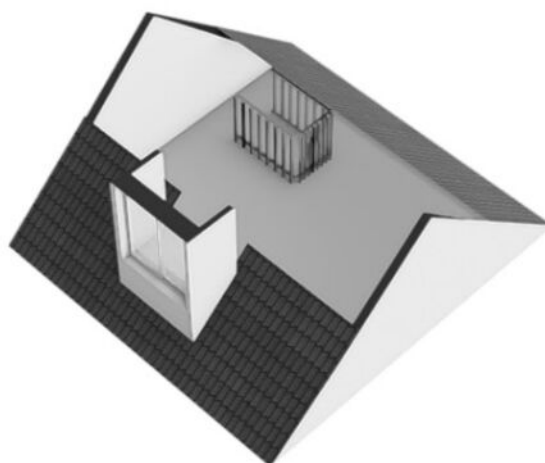


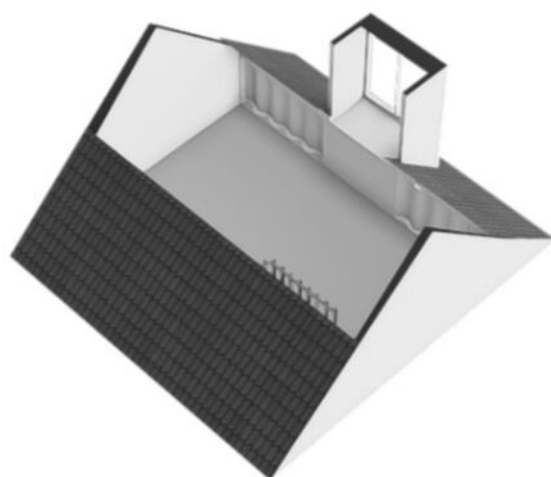


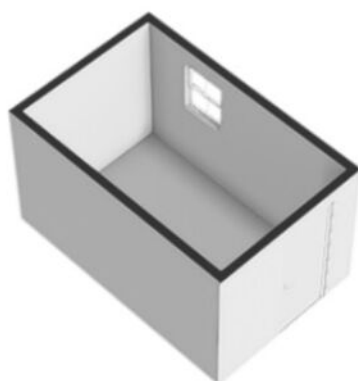
Sparrendaal 32 - Vleuten
Derde Verdieping

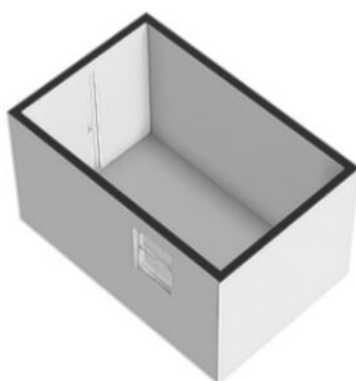


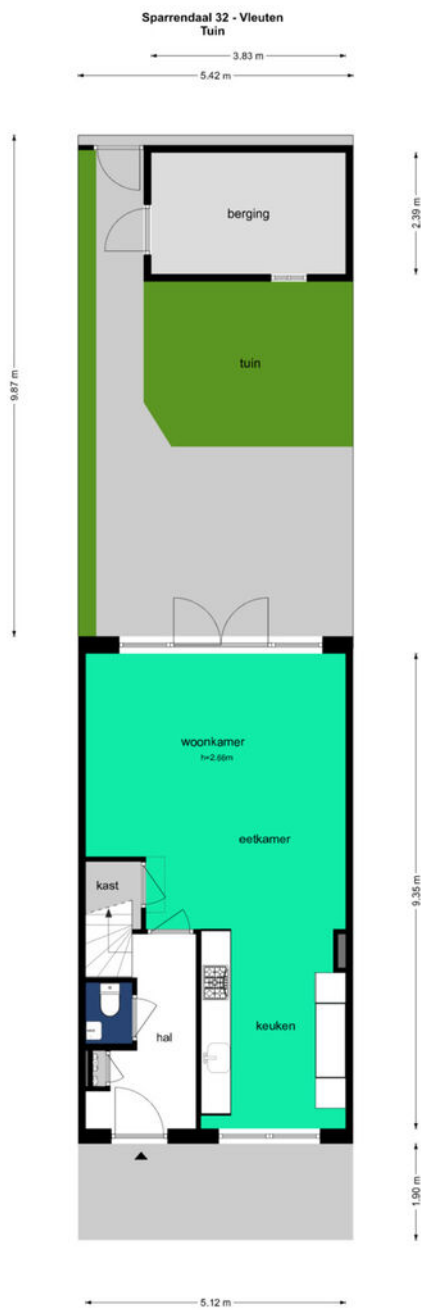
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



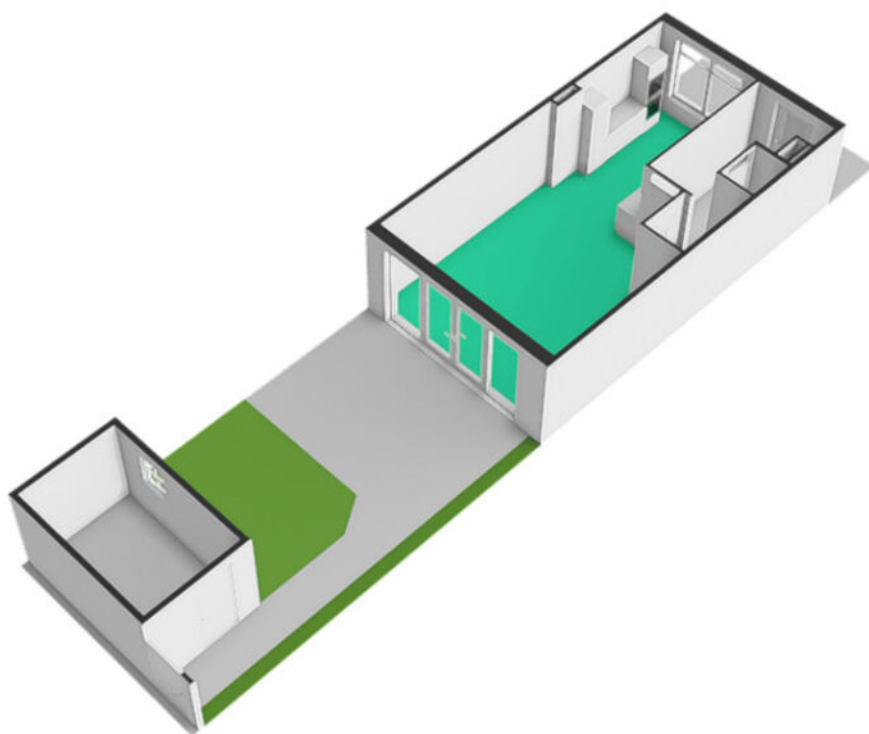


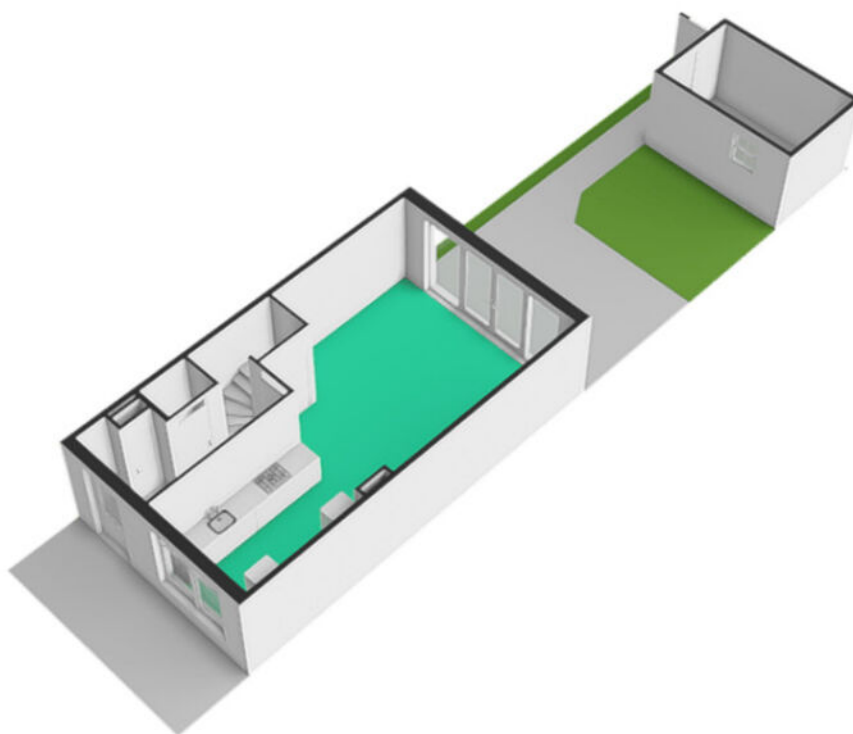






De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl





Kenmerken

Algemeen	
Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Woonoppervlakte	123 m ²
soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2008
Isolatie	vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Energielabel	A
aantal kamers	5
Inhoud	490 m ³
Aanvaarding	in overleg
Locatie	in woonwijk

Faciliteiten	
Garage	geen garage
Berging ja/nee	ja
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren
CV-ketel	CV-Kombi Kompakt HR 28 Boiler-Hotfill 400W 10L 2008
CV-brandstof	gas

Tuin	
Tuin:	achtertuin, voortuin
Ligging:	zuidoost
Tuin oppervlakte:	53 m ²
Tuin lengte:	987 cm
Tuin breedte:	542 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		
- Dimbare spots vaste hang-legkast	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Vakkenkast zolder (exclusief manden)	X			
- Alle kasten op de 1e en 2e verdieping blijven achter	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloeziën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
- Shutters grote slaapkamer	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
- Hoekbureau inclusief bureaustoel	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			
- Zeepomp, leestuurhouder en beugel	X			
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast		X		
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Wastafel Spiegel incl. Lamp en hangplank		X		
- Sunshower	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			
Houtoverkapping en de waterhaspel	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? Nee
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat?

Bijzonderheden 1 C.

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

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

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:

Stenen uitbouw van de burens van huis no. 34 is bij de nieuwbouw vastgelegd dat deze voor ca. 20 cm op de grond van no. 32 kwam te staan.

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?

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? Ja

Vragenlijst

Zo ja, toelichting:

Te hoge stijging (15,7%) t.o.v. landelijk verwachte stijging (2,5 tot 4,5%).

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.

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)

Wonen

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gevels 2 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

Gevels 2 B.

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

Ja

Zo ja, waar?

Boven de openslaande deuren achterzijde woning

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja

Vragenlijst

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? Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: 18 jaar

Overige daken: 18 jaar

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)? Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? Nee

Zo ja, welk gedeelte van het dak en waarom?

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: Ja

Overige daken: Ja

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Overige daken:

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? 2008, minerale isolatie met waarde $R_c = 4,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: Ja

Overige daken: Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? -

Dak(en) 3 F.

Vragenlijst

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) Hout

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst
geschilderd? 2018

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Welters Schilderwerken

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

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

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

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja

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

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?

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? Ja

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? 2008, minerale isolatie met waarde $R_c = 4,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

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

Is er sprake van volledige isolatie? Ja

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? Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Nee

Zo ja of soms, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

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?

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) Cv-installatie op de 2e verdieping en elektrische boiler in het gootsteen kastje.

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): CV-Intergas Boiler-Plieger

Type(nummer) van de installatie(s): CV-Kombi Kompakt HR 28 Boiler-Hotfill 400W 10L

Installatiedatum van de installatie(s): CV uit 2008 Boiler uit 2014

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? CV-2023 Boiler-n.v.t.

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Bosman loodgieters b.v.

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 bijgevoerd 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? Nee

Vragenlijst

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

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? 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? N.v.t.

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst
gebruikt? N.v.t.

Vragenlijst

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Ja

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.) Nee

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? 2020

Hoe oud is dit systeem ongeveer? 18 jaar

Installaties 7 N.

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

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

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? 3 jaar

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? 18 jaar

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Vragenlijst

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? 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? 2008

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2008, behalve de vaatwasser: die is 2015 vervangen

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? 2008

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.

Vragenlijst

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

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

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

Diversen 9 F.

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

Diversen 9 G.

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

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd? Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Nee

Diversen 9 J.

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

Zo ja, waar?

Diversen 9 K.

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

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

Diversen 9 L.

Vragenlijst

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

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 M.

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

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?

A

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

525

Belastingjaar?

2026

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

652000

Peiljaar?

1-1-2025

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

509

Belastingjaar?

2026

Vaste lasten 10 D.

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

690

Belastingjaar?

2026

Vaste lasten 10 E.

Vragenlijst

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	110
Elektra:	47
Water:	17
Stadsverwarming:	0
Anders:	-
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	790
Elektriciteit hoog (kWh):	1488
Elektriciteit laag (kWh):	1480
Elektriciteit totaal (kWh):	2968
Water (m ³):	62
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	0
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2

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?

0

Heeft u alle canons betaald?

N.v.t

Is de canon afgekocht?

N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

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

Ja

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

Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

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

Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

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

Vragenlijst

Garanties 11 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

Nadere informatie 12 A.

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

Geen

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-/kredietverstrekende 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 bidder 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 begeleid 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 T (030) 233 11 34
3581 CM Utrecht E utrecht@brecheisen.nl

Leidsche Rijn



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

Houten



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

Vleuten



Middenburcht 23 T (030) 666 39 98
3452 MS Vleuten 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](https://www.brecheisen.nl)

 [Brecheisen Makelaars](https://www.facebook.com/BrecheisenMakelaars)

 [@brecheisenmakelaars](https://www.instagram.com/brecheisenmakelaars)

 [Brecheisen Makelaars BV](https://www.linkedin.com/company/BrecheisenMakelaarsBV)





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