

# Te koop



**Karperstraat 14**

Utrecht

**Vraagprijs € 749.000**



# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**120 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE  
**89 m<sup>2</sup>**

INHOUD  
**399 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**5**

BOUWJAAR  
**1931**

ENERGIELABEL  
**A+**





# Omschrijving

In de geliefde en kindvriendelijke wijk Hoograven komt deze werkelijk schitterende jaren '30-woning beschikbaar. Een woning waar sfeer, luxe, ruimte en duurzaamheid op indrukwekkende wijze samenkomen. De huidige eigenaren hebben de woning in 2021/2022 met enorm veel oog voor detail en stijl verbouwd, waarbij kosten noch moeite zijn gespaard. Het resultaat is een instapklare droomwoning waar werkelijk alles klopt, mét behoud van de authentieke charme die een jaren '30-woning zo geliefd maakt.

De royale leefruimte met luxe open keuken en stijlvol kookeiland vormt zonder twijfel het hart van de woning. Daarnaast beschikt de woning over maar liefst vijf slaapkamers, waaronder een indrukwekkende hoofdslaapkamer met vrijstaand ligbad, een luxe badkamer én zelfs een eigen sauna. Alsof dat nog niet genoeg is, beschikt de woning ook over een heerlijke achtertuin op het zuiden met achterom en berging. Bovendien is ook aan duurzaamheid gedacht, wat heeft geresulteerd in een energielabel A+. Kortom: een woning die werkelijk alles biedt wat je maar kunt wensen en meer.

Hoograven is al jaren geliefd vanwege de fijne combinatie van levendigheid, rust en het gemoedelijke karakter van de wijk. Het is een populaire plek onder jonge gezinnen en stellen, mede dankzij de vele voorzieningen en de uitstekende bereikbaarheid. Meerdere supermarkten, speciaalzaken en horecagelegenheden bevinden zich op korte afstand van de woning. Daarnaast ligt het populaire Rotsoord, met gezellige restaurants, terrassen en creatieve hotspots aan het water, op korte fietsafstand.

De bereikbaarheid is uitstekend. Station Vaartsche Rijn ligt nabij, er rijden meerdere busverbindingen door de wijk en met de auto bereik je binnen enkele minuten de A12 en A27. Verder zijn er diverse scholen, kinderdagverblijven en sportvoorzieningen in de directe omgeving aanwezig. En alsof dat nog niet genoeg is, fiets je in nog geen tien minuten naar de bruisende binnenstad van Utrecht.

Indeling:

Begane grond:

Via de entree, met prachtig authentiek glas-in-lood, stap je deze stijlvolle woning binnen. Direct valt op hoeveel aandacht er is besteed aan afwerking, sfeer en detail. De prachtige houten vloer, strakke wandafwerking en warme kleuren vormen samen een rustig en luxe geheel dat perfect aansluit bij het karakter van de woning.

De royale leefruimte voelt dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde opvallend licht en ruim aan. Aan de voorzijde bevindt zich de charmante erker, waar de authentieke glas-in-loodramen direct de aandacht trekken en op fraaie wijze de jaren '30 sfeer van de woning benadrukken. Hier is volop ruimte voor het creëren van een fijne zithoek met uitzicht op de rustige straat. De fraaie houtkachel zorgt daarnaast voor extra warmte en sfeer tijdens de koudere maanden.

Aan de achterzijde ontvouwt zich de indrukwekkende leefkeuken, waar de achtergevel dankzij de vele en grote raampartijen vrijwel volledig in het teken staat van licht en verbinding met buiten. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel om uitgebreid te tafelen met vrienden en familie. De stijlvolle donkere keuken met riant kookeiland is uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur en biedt volop werk- en opbergruimte. Het kookeiland met bar vormt een heerlijke plek voor een kop koffie in de ochtend, een goed glas wijn tijdens het koken of gezellige avonden met gasten terwijl er gekookt wordt.

Via de openslaande deuren stap je de zonnige achtertuin op het zuiden in, die echt als verlengstuk van de leefruimte aanvoelt. Dankzij het groen en de beschutte ligging is dit een heerlijke plek om van de zon en rust te genieten. Achterin de tuin bevindt zich bovendien een praktische berging en een handige achterom.

Daarnaast beschikt de begane grond over een separaat toilet en praktische bergruimte onder de trap.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie heerlijke lichte slaapkamers en een moderne badkamer. De grootste slaapkamer biedt volop ruimte voor een comfortabel tweepersoonsbed en beschikt daarnaast over een vrijstaand ligbad, wat zorgt voor een bijzonder hotel-chique gevoel.

De moderne badkamer is voorzien van een ruime douche, dubbel wastafelmeubel en toilet. De combinatie van de lichte wandtegels, warme tinten en zwarte accenten geeft de ruimte een stijlvolle uitstraling.

De overige kamers zijn flexibel in gebruik en daardoor ideaal als slaap-, werk-, kleed- of hobbykamer.

Tweede verdieping:

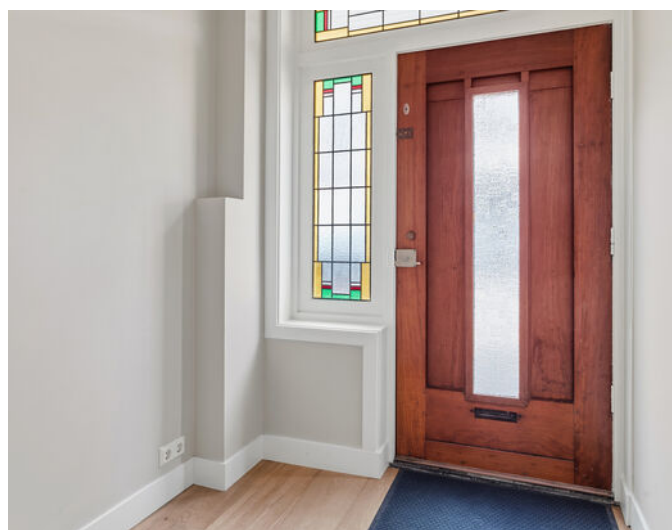
De tweede verdieping is in 2022 fors vergroot door middel van een dakopbouw, waardoor er een indrukwekkende hoeveelheid extra leefruimte is ontstaan. De bestaande verdieping is hierbij volledig opnieuw ingedeeld en voelt nu als een volwaardige woonlaag aan. Zo beschikt deze verdieping over een royale, lichte kamer aan de achterzijde met brede raampartijen, vrij uitzicht én een sauna. Daarnaast is er een extra kamer aanwezig met dakramen en praktische bergruimte achter de knieschotten. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Bijzonderheden:

- Schitterende jaren '30-woning;
- In 2021/2022 hoogwaardig verbouwd;
- Gratis parkeren in de wijk;
- Authentieke details, waaronder glas-in-loodramen;

Bijzonderheden:

- Schitterende jaren '30-woning;
- In 2021/2022 hoogwaardig verbouwd;
- Gratis parkeren in de wijk;
- Authentieke details, waaronder glas-in-loodramen;
- Royale leefruimte met veel lichtinval;
- Luxe open keuken met riant kookeiland;
- Vijf slaapkamers;
- Op de tweede verdieping kan een 6e slaapkamer gerealiseerd worden;
- Hoofdslaapkamer met vrijstaand ligbad;
- Moderne badkamer;
- Sauna aanwezig;
- Dakopbouw gerealiseerd in 2022;
- Achtertuin op het zuiden met achterom en schuur;
- Energielabel A+;
- Gelegen in de geliefde wijk Hoograven;
- Op korte afstand van Rotsoord, station Vaartsche Rijn en de binnenstad;
- Goede bereikbaarheid richting A12 en A27;
- In de koopakte worden een ouderdomsclausule opgenomen.































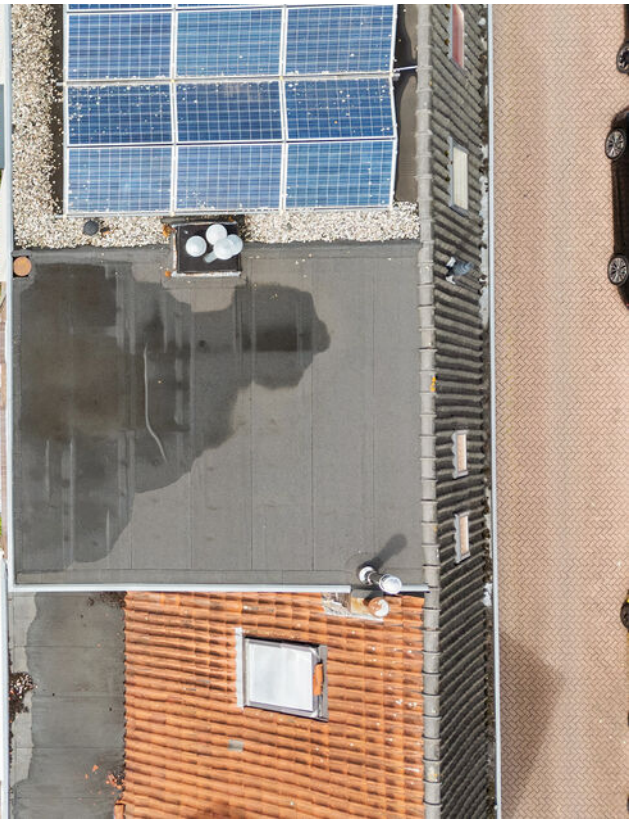


















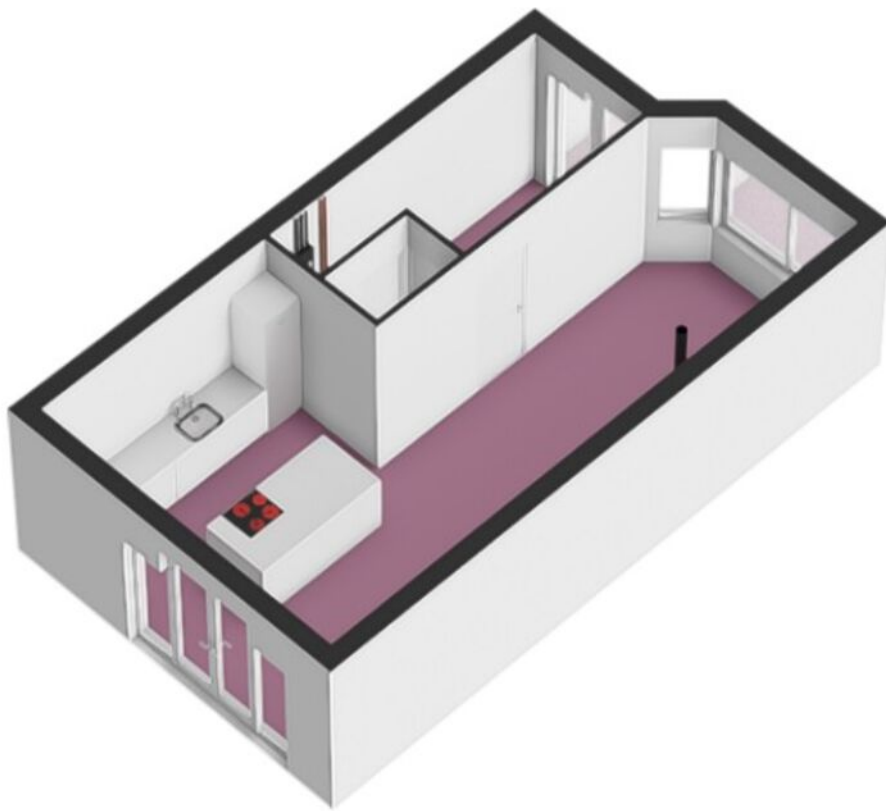
# Plattegrond



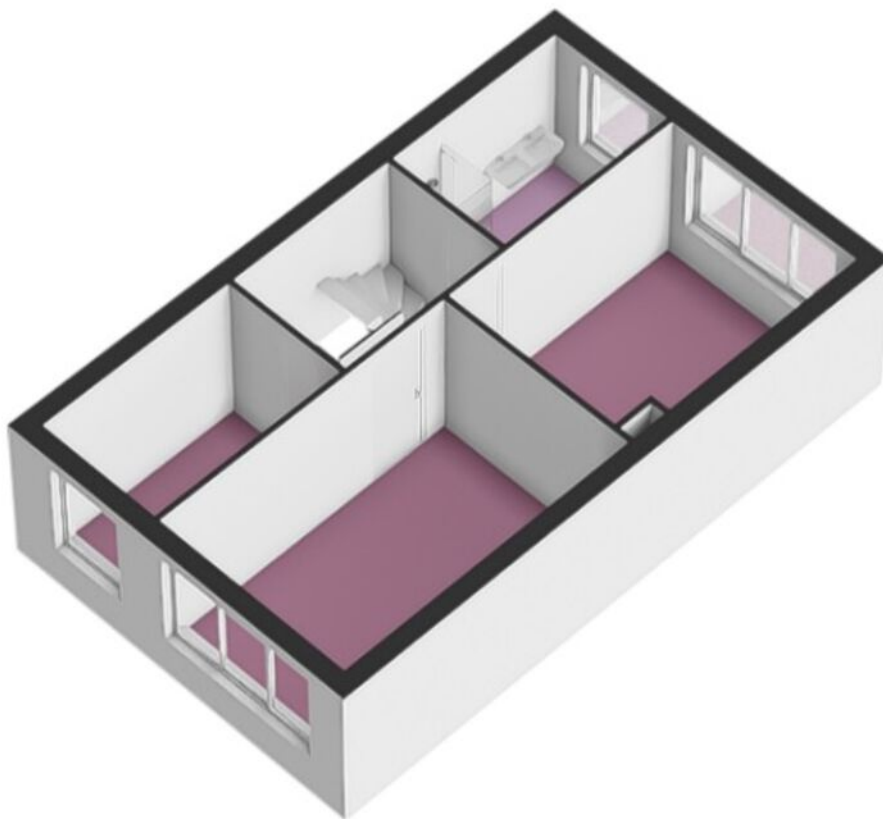
## BG overzicht

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



# Plattegrond



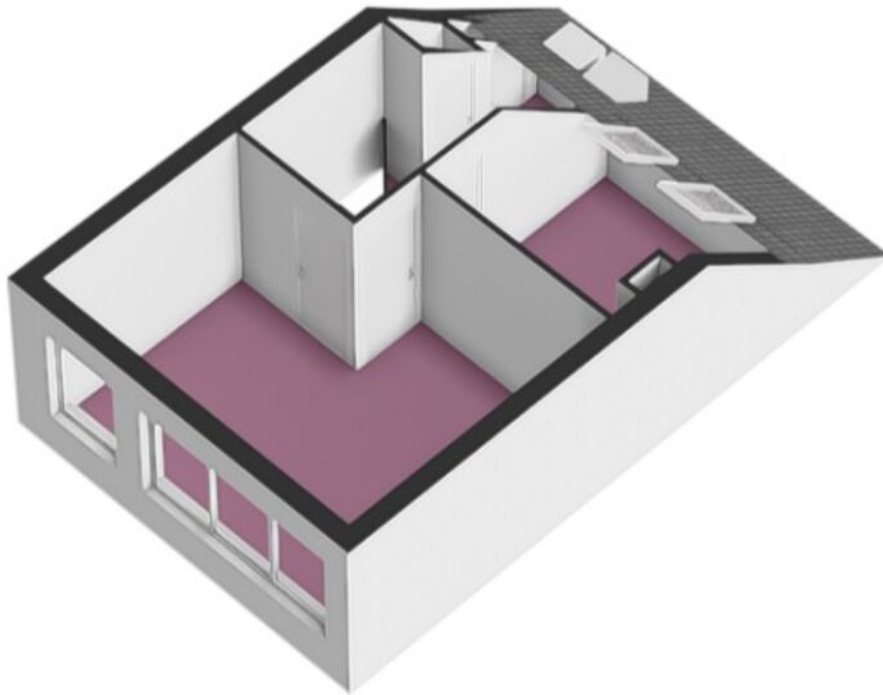
# Plattegrond



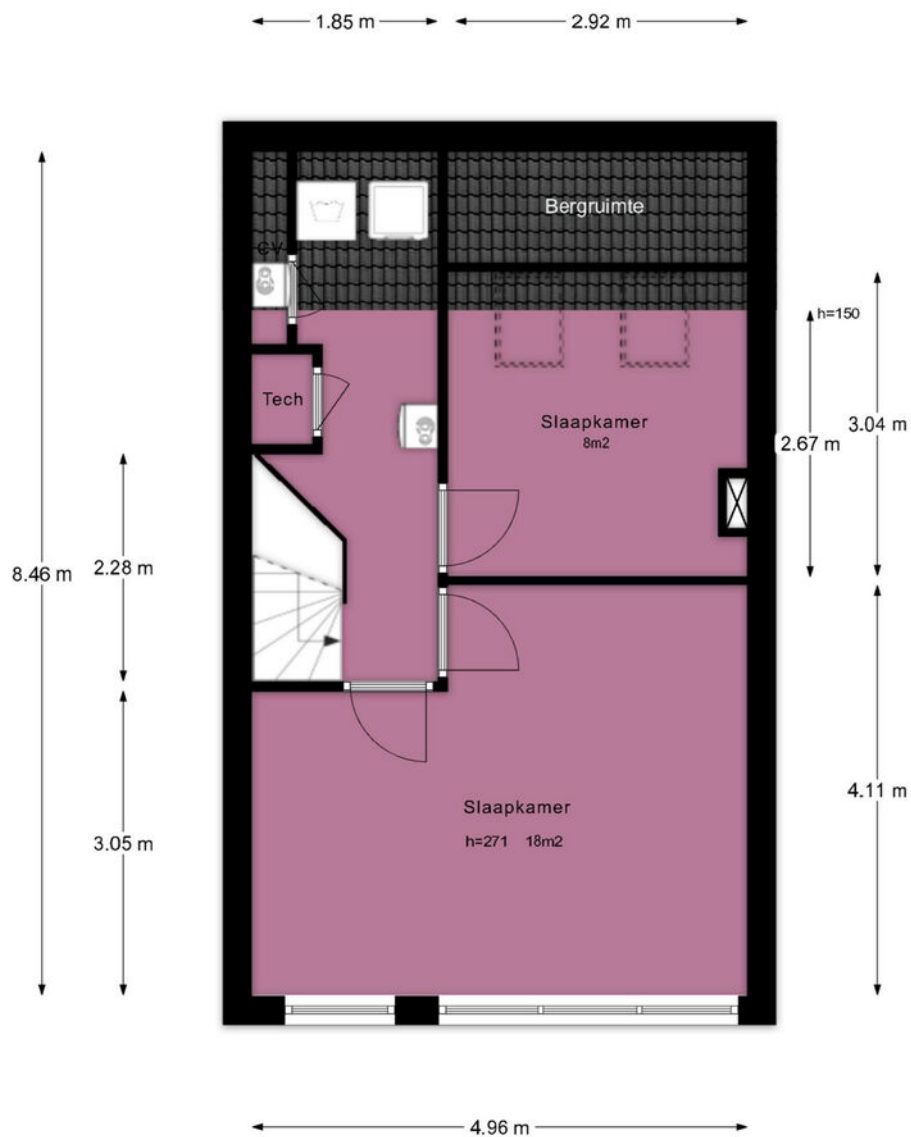
## Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



# Plattegrond



## Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

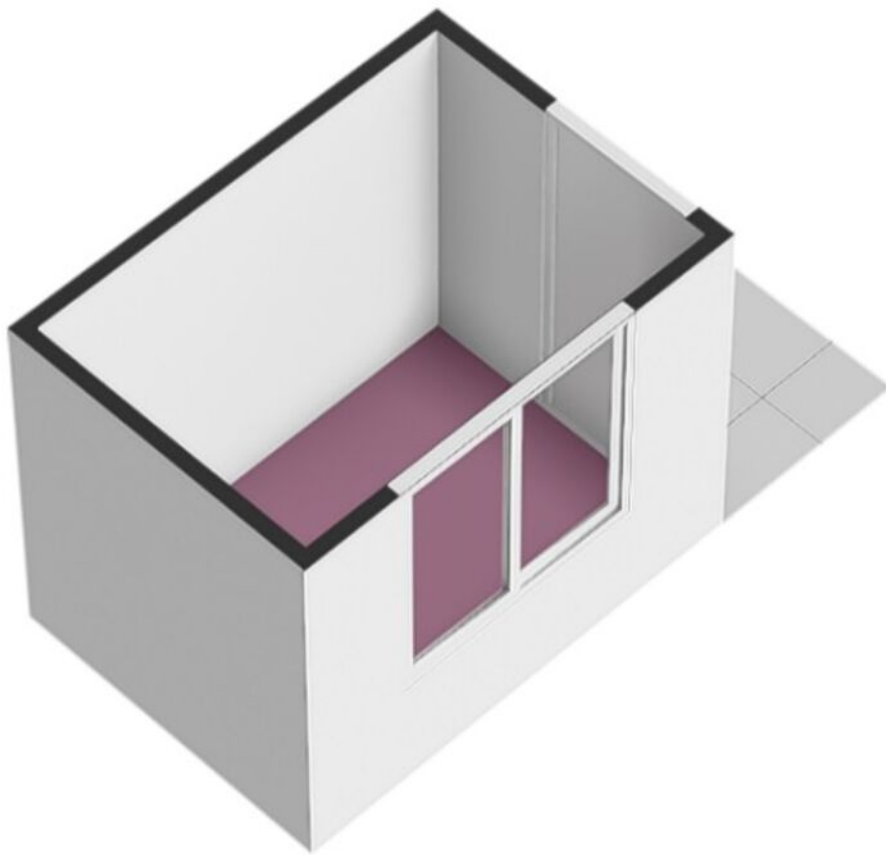
# Plattegrond



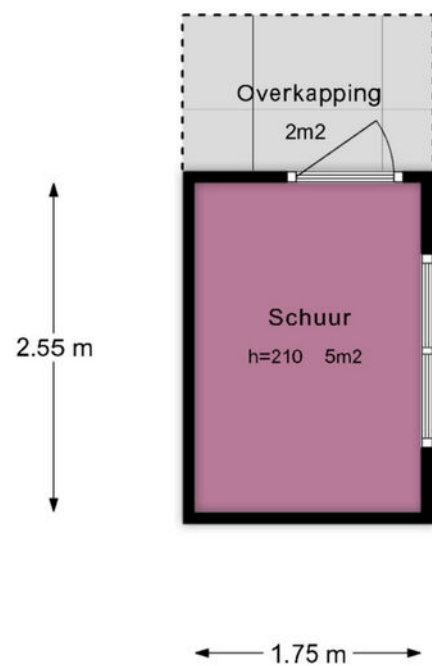
## Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrund



# Plattegrond

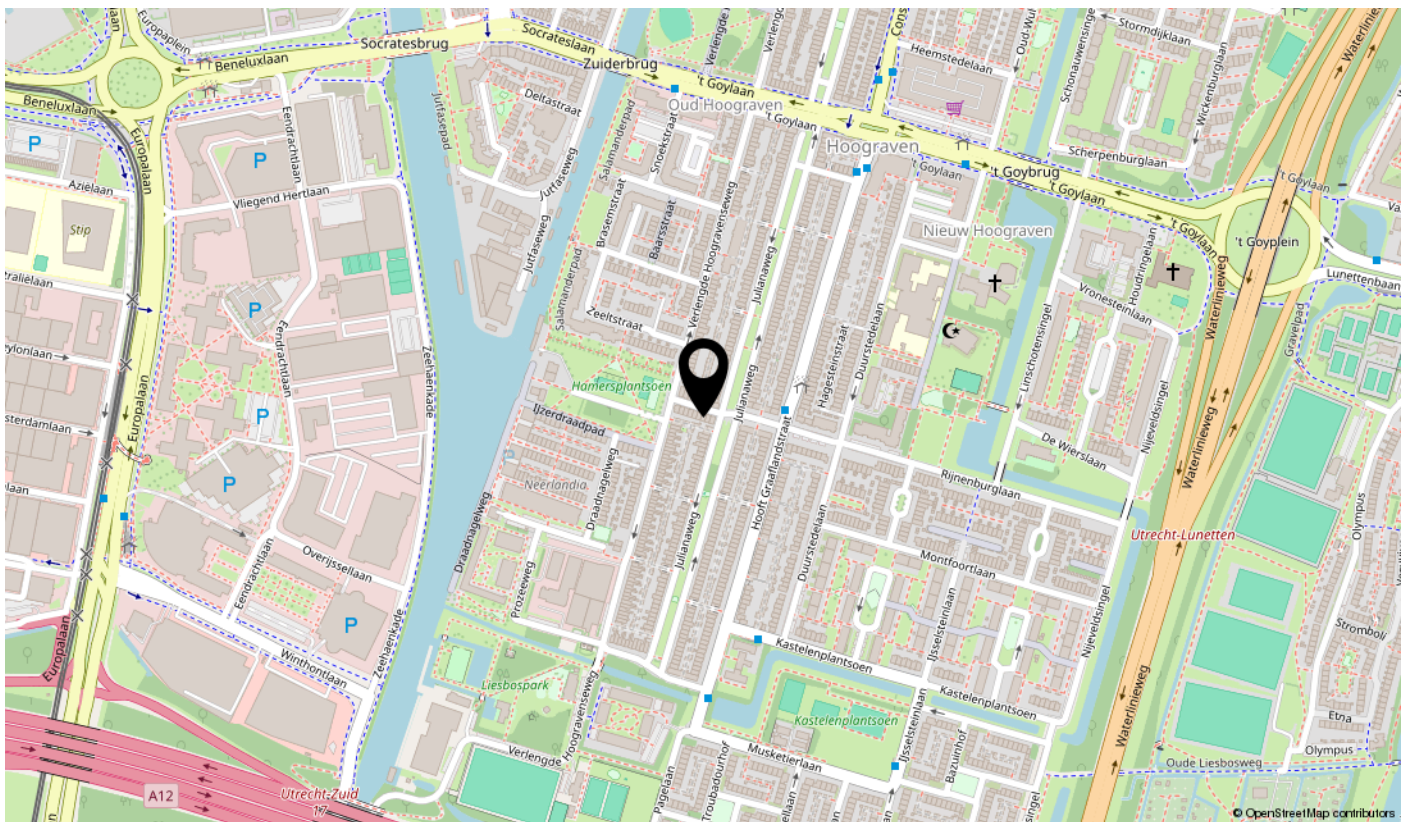
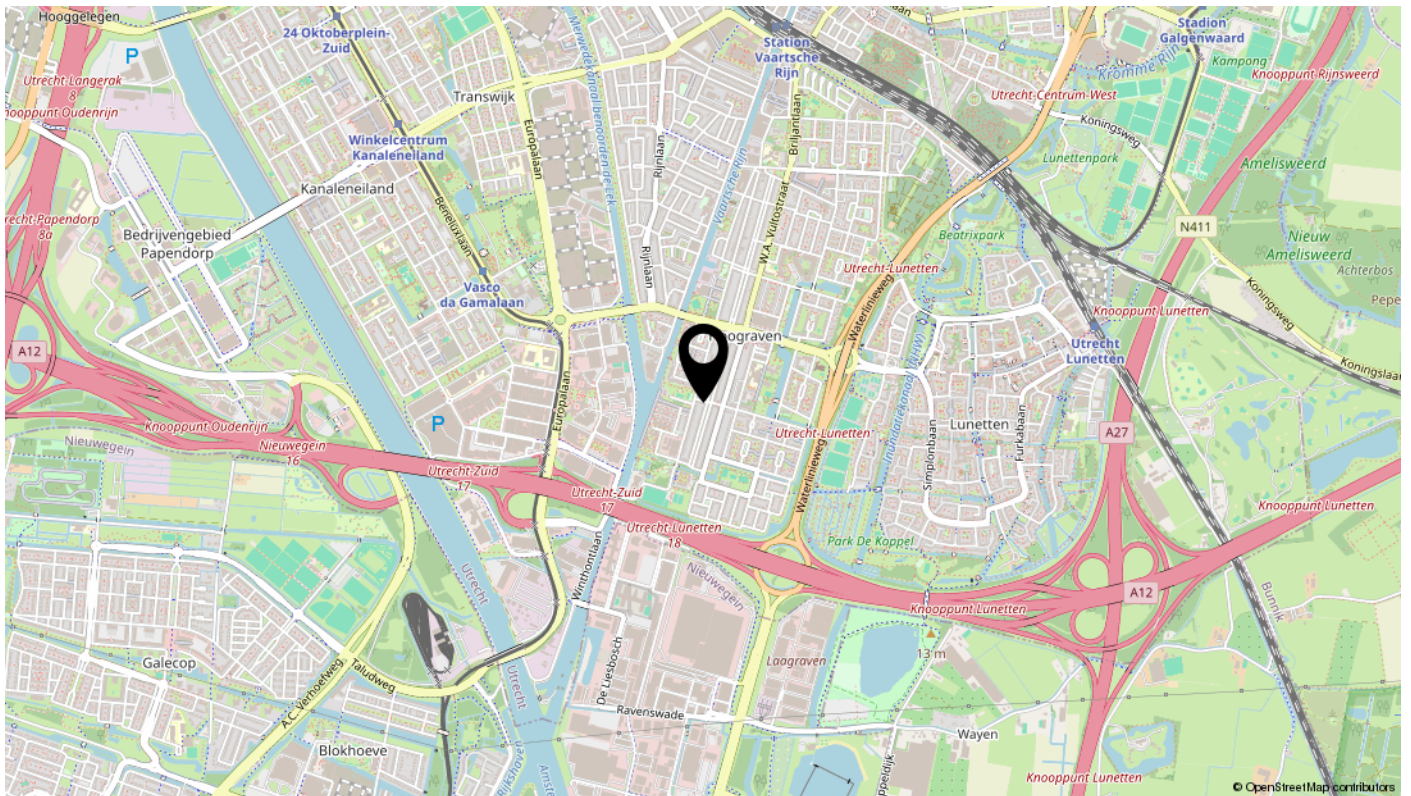


## Schuur

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# Locatie



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Woning - Interieur</b>				
(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		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem	X			
- Kapstok		X		
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
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		
- Koelvriescombi in de schuur		X		
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren	X			
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				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			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- Spiegels	X			
- Jaloezie	X			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
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
				X
				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
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Planten in pot		X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Vragenlijst over de woning

# *Vragenlijst voor de verkoop van een woning*



Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in  
onroerende goederen NVM U.A.

## Vragenlijst over de woning

Versie 2023

# Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over de woning wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

### Woning

In de vragenlijst wordt de term 'woning' gebruikt. De term woning moet ruim worden uitgelegd. De term 'woning' in de vragenlijst ziet op de gehele onroerende zaak inclusief de aanhorigheden, zoals bijvoorbeeld een garage, berging, loods, tuin e.d.

### Doel vragenlijst

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper mededeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

### Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: Karperstraat 14, 3525 CB Utrecht

### 1. Bijzonderheden

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?  ja  nee

Zo ja, welke? :

b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?  niet bekend  ja  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? :

c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?  niet bekend  ja  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? :

d Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?  niet bekend  ja  nee

Zo ja, graag nader toelichten: :

e Heeft u grond van derden in gebruik?  niet bekend  ja  nee

Zo ja, welke grond? :

f Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?  ja  nee  
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdiensbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen,

## Vragenlijst over de woning

*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)*

Zo ja, welke? :

g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?  ja  nee

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

Zo ja, hoe lang nog? :

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

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

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

j Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?  ja  nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?  ja  nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: €.....

Duur: :

k Is er sprake van onteigening?  ja  nee

l Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?  n.v.t  ja  nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?  ja  nee

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

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? :

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? :

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

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?  ja  nee

Zo ja, hoeveel? €.....

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?  ja  nee

Zo ja, welke? :

m Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?  ja  nee

*(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)*

## Vragenlijst over de woning

- Zo ja, welke is/zijn dat? :
- n Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?  ja  nee
- Zo ja, toelichting: : Voor de jaren 2021 t/m 2025
- o Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?  ja  nee
- Zo ja, welke? :
- p Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?  ja  nee
- Zo ja, welke? :
- q Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?  ja  nee
- Zo ja, waarom? :
- r Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?  ja  nee  
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)
- Zo ja, waarom? :
- s Hoe gebruikt u de woning nu? : Als woning  
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)
- Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?  ja  nee
- Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?  ja  nee
- Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? :

## 2. Gevels

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?  ja  nee
- Zo ja, waar? :
- b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?  ja  nee
- Zo ja, waar? : De vorige bewoner heeft aan de achterkant van het huis kunststof kozijnen laten plaatsen zonder latei. Tijdens de verbouwing werd zichtbaar dat de bakstenen van de binnen- en buitengevel boven het kozijn los zaten. Dit is opgelost door het plaatsen van een latei en de bakstenen opnieuw te metselen en voegen.
- c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?  niet bekend  ja  nee
- Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?  niet bekend  ja  nee
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : Is gedaan door de vorige bewoner, waarbij pluis/vlokken is ingespoten.
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?  ja  nee

## Vragenlijst over de woning

- Is er sprake van volledige isolatie?  niet bekend  ja  nee
- Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? :
- d Zijn de gevels ooit gereinigd?  niet bekend  ja  nee
- Zo ja, volgens welke methode en wanneer? :

### 3. Dak(en)

- a Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : De dakopbouw met het platte dak is in 2022 gerealiseerd.  
Overige daken: : Schuine dak aan de voorkant is vermoedelijk origineel dak, maar is bij het plaatsen van de dakopbouw gecontroleerd.
- b Heeft u last van daklekkages (gehad)?  ja  nee
- Zo ja, waar? :
- c Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?  ja  nee
- Zo ja, waar? :
- d Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?  ja  nee
- Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? :
- e Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:  niet bekend  ja  nee  
Overige daken:  niet bekend  ja  nee  
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:  niet bekend  ja  nee  
Overige daken:  niet bekend  ja  nee
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : Het platte dak van de in 2022 gerealiseerde dakopbouw is met 15 cm PIR geïsoleerd.  
Het schuine dak is geïsoleerd met 18 cm minerale wol.
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?  ja  nee
- Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:  niet bekend  ja  nee  
Overige daken:  niet bekend  ja  nee
- Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : een klein gedeelte bij de CV ketel.
- f Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?  ja  nee
- Zo ja, toelichting: :
- g Zijn de dakgoten lek of verstopt?  ja  nee
- Zo ja, toelichting: :

### 4. Kozijnen, ramen en deuren

## Vragenlijst over de woning

- a Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : Allemaal van hardhout. Behalve het kozijn in de slaapkamer en de naastliggende kleedkamer, die zijn van kunststof.  
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)
- b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : Houtwerk dakopbouw (kozijnen en boeiboord) in juli 2023  
Kozijnen aan de achterkant zijn in 2022 geschilderd.  
Kozijnen aan de straatkant zijn door de vorige bewoonster voor verkoop aan ons geschilderd. Ergens voor november 2020, exacte moment onbekend.  
Gedaan door een schildersbedrijf. In 2023 zijn de bovenramen vervangen met HR++ glas en opnieuw geschilderd.
- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?  ja  nee
- Zo ja, door wie? :
- c Functioneren alle scharnieren en sloten?  ja  nee
- Zo nee, toelichting: :
- d Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?  ja  nee
- Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? :
- e Is er sprake van isolerende beglazing?  ja  nee
- Zo ja, welk type glas? : HR++  
(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  nee
- Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? :
- f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?  ja  nee  
(Denk aan lekkende ruiten.)
- Zo ja, waar? :

## 5. Vloeren, plafonds en wanden

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?  ja  nee
- Zo ja, waar? : Bij de achtergevel aan de onderkant bij de vloer is er optrekkend vocht geweest. Dit is verholpen door installatie van extra kruipruimte ventilatiekanalen.  
Bij de slaapkamer en kamer naast de slaapkamer is vochtdoorslag geweest bovenaan het kozijn door een open voeg in de buitengevel. De open voegen zijn dichtgemaakt en het is daarmee verholpen.
- b Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?  ja  nee
- Zo ja, waar? :
- c Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?  ja  nee

## Vragenlijst over de woning

Zo ja, waar? :

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

Zo ja, waar? :

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

Zo ja, waar? :

- f Is er sprake van vloerisolatie?  niet bekend  ja  nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : Januari 2022. Minerale wol 18cm met dampopen folie.

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

Is er sprake van volledige isolatie?  niet bekend  ja  nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : Deksel van de kruipruimte zelf is niet geïsoleerd. Er is een gat in de muur in de kruipruimte om van ruimte A naar B te kruipen. Op die plek (ca 0.5m<sup>2</sup>) is geen isolatiemateriaal aanwezig om de doorgang goed begaanbaar te houden. Verder is de gehele vloer geïsoleerd.

### 6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?  niet bekend  ja  nee

Zo ja, waar? :

- b Is de kruipruimte toegankelijk?  ja  nee

Is de kruipruimte droog?  meestal  ja  nee

Zo nee of meestal, toelichting: :

- c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?  soms  ja  nee

Zo ja of soms, toelichting: :

- d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?  ja  nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?  n.v.t  ja  nee

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

### 7. Installaties

- a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : CV-installatie, WTW-systeem, houtkachel  
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-

## Vragenlijst over de woning

systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

- Is/zijn de installatie(s) eigendom?  ja  nee
- Zo nee, toelichting: :  
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)
- Merk van de installatie(s): : CV-installatie: Intergas  
WTW-systeem: Itho Daalderop  
Houtkachel: Dovre
- Type(nummer) van de installatie(s): : CV-installatie: Intergas Xtreme 36 CW5 met hybride warmtepomp aansluiting  
WTW-systeem: Itho Daalderop WTW 350 Laagbouw HRO ECO 350 LR  
Houtkachel: Dovre 350CB
- Installatiedatum van de installatie(s): : CV-installatie: juni 2022  
WTW-systeem: juni 2022  
Houtkachel: jan 2024
- Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : CV-installatie: juni 2026  
WTW-systeem: juni 2022, daarna regelmatig de filters vervangen. Laatste keer filters vervangen is mei 2026  
Houtkachel: jan 2024, daarna regulier de kachel schoongemaakt
- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?  ja  nee
- Zo ja, door wie? : Gasservice Vianen
- b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?  ja  nee  
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)
- Zo ja, wat is u opgevallen? :
- c Zijn er radiatoren die niet warm worden?  ja  nee
- Zo ja, welke? : Op de bovenste verdieping, de radiator op de logeerkamer  
Op de bovenste verdieping, de radiator op de studeerkamer
- d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?  ja  nee
- Zo ja, waar en welke? :
- e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?  ja  nee
- Zo ja, waar? :
- f Heeft u vloerverwarming in de woning?  ja  nee
- Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?  ja  nee
- Elektrisch:
- warm water:  ja  nee
- overig, namelijk : nvt

## Vragenlijst over de woning

- Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? :
- Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? : Badkamer
- Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? : In de woonkamer bevindt zich muurverwarming
- g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?  ja  nee
- Zo ja, welke? :
- h Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?  ja  nee
- Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?  ja  nee
- Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper?  niet bekend  ja  nee  
*Zo ja, dan overnamecontract opvragen.*
- Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:
- Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? :  nader overeen te komen  ja  nee
- 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?  niet bekend  ja  nee
- Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? :
- Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?  ja  nee
- 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?  ja  nee
- 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?  ja  nee
- Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?  n.v.t  ja  nee
- Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? €.....
- i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : Jan 2024 is voor het eerst de kachel in gebruik genomen, waarvoor tijdens de verbouwing een heel nieuw rookkanaal is aangelegd.

## Vragenlijst over de woning

j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen : Feb 2026  
voor het laatst gebruikt?

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?  niet bekend  ja  nee

k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?  niet bekend  ja  nee  
(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars  
stopcontacten, meterkast e.d.)

Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : De meeste elektra leidingen zijn nieuw aangelegd  
tijdens de verbouwing.  
Stopcontacten: aug 2022  
Schakelaars: aug 2022  
Meterkast: dec 2021

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?  ja  nee

Zo ja, welke? : Groep 11 en 12 (beide zolder) lijken met elkaar in  
verbinding te staan (als je bijvoorbeeld groep 11 uit zet,  
heb je nog steeds stroom met groep 12)

l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?  ja  nee

Zo ja, waar bevindt deze zich? :

Blijft deze achter? :  nader overeen te komen  ja  nee

m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?  ja  nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?  ja  nee

Zo nee, toelichting: :

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?: WTW-systeem: juni 2022, daarna meermaals de filters  
vervangen. Filters voor het laatst vervangen in mei  
2026.

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : 4 jaar

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

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?  ja  nee

Zo nee, toelichting: :

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : Tado: 4 jaar

o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?  ja  nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : 4 jaar

## 8. Sanitair, riolering en keuken

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

Zo ja, welke? :

b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : Bijna 5 jaar

## Vragenlijst over de woning

- c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?  ja  nee  
Zo nee, welke niet? :
- d Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?  ja  nee
- e Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?  ja  nee  
Zo ja, welke? :
- f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? :
- g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : okt 2022
- h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : okt 2022  
Functioneert alle inbouwapparatuur?  ja  nee  
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? :
- i Heeft u een kokend water kraan?  ja  nee  
(bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)  
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? : ja functioneert naar beroren. Is even oud als de keuken (okt 2022)

## 9. Diversen

- a Wat is het bouwjaar van de woning? : 1931
- b Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?  niet bekend  ja  nee  
(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.)  
Zo ja, welke en waar? :
- c Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?  niet bekend  ja  nee
- d Is er sprake van loden leidingen in de woning?  niet bekend  ja  nee  
Zo ja, waar? :
- e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?  niet bekend  ja  nee  
(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)
- f Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?  niet bekend  ja  nee
- g Heeft u elders lekkages gehad?  niet bekend  ja  nee  
(dus los van het dak/ sanitair/ riolering)
- h Is de grond verontreinigd?  niet bekend  ja  nee

## Vragenlijst over de woning

- Zo ja, is er een onderzoeksrapport?  n.v.t  ja  nee
- Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?  n.v.t  ja  nee
- i Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?  niet bekend  ja  nee
- Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?  n.v.t  ja  nee
- Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? :
- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?  n.v.t  ja  nee
- j Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?  ja  nee  
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
- Zo ja, waar? :
- k Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?  niet bekend  ja  nee
- Zo ja, waar? :
- Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?  n.v.t  ja  nee
- Zo ja, wanneer? :
- Zo ja, door welk bedrijf? :
- l Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?  niet bekend  ja  nee  
(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)
- Zo ja, waar? :
- m Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?  ja  nee
- Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : Het volledige huis is gerenoveerd inclusief:  
Dakopbouw  
Muurdoorbraak woonkamer/keuken
- Zo ja, in welk jaartal? : Dakopbouw: 2022  
Muurdoorbraak woonkamer/keuken: 2021
- Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : TT Timmerwerken
- n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?  niet bekend  ja  nee
- Zo ja, welke? :
- o Is er sprake van glasvezel internet?  niet bekend  ja  nee
- p Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?  ja  nee
- Zo ja, welke label? : A+

## 10. Vaste lasten

## Vragenlijst over de woning

- a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 505,-  
Belastingjaar? : 2026
- b Wat is de WOZ-waarde? € 626.000,-  
Peiljaar? : 2025
- c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 504,-  
Belastingjaar? : 2026
- d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? € 682,-  
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)  
Belastingjaar? : 2026
- e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 90,-  
Elektra: € 40,-  
Water: € 22,-  
Stadsverwarming: € 0,-  
Anders: : nvt  
Te weten: € 0,-  
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>): 488  
Elektriciteit hoog (kWh): 1208  
Elektriciteit laag (kWh): 1014  
Elektriciteit totaal (kWh): 2222  
Water (m<sup>3</sup>): 97  
Stadsverwarming (GJ): nvt  
Anders: nvt  
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 2
- f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?  ja  nee  
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)  
Zo ja, welke? :  
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?  ja  nee  
*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: :
- g Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € 0,-

## Vragenlijst over de woning

- Heeft u alle canons betaald?  n.v.t  ja  nee
- Is de canon afgekocht?  n.v.t  ja  nee
- Zo ja, tot wanneer? :
- h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?  ja  nee
- Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?  ja  nee
- Zo ja, hoe hoog en waarvoor? :
- i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?  ja  nee
- Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal :  
worden aangevraagd?
- Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? €.....

### 11. Garanties

- a Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?  ja  nee  
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)
- Zo ja, welke? : Onderhoudscontract Gasservice cv-installatie tot 2 juni 2027. Kosten zijn al voldaan.

### 12. Nadere informatie

- a Overige zaken : x  
(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

# Interesse

in deze mooie woning?

