



## Rozenstraat 20, 3511 BV Utrecht

Vraagprijs € 350.000,- k.k.

Walton Makelaars & Taxateurs  
Amsterdamsestraatweg 565  
3553 EH, UTRECHT  
Tel: 030-2434643  
E-mail: [info@walton.nl](mailto:info@walton.nl)  
[www.walton.nl](http://www.walton.nl)

## Omschrijving

Sfeervol appartement met zonnige tuin in het hart van Utrecht!

In het bruisende centrum van Utrecht wacht dit charmante appartement met tuin op een nieuwe bewoner. Je geniet hier van een ruime en lichte woon-/eetkamer met open keuken, een royale slaapkamer, een badkamer en een separaat toilet. In de onderbouw bevindt zich een eigen berging, ideaal voor extra opslag.

Dit appartement bevindt zich op een van de meest gewilde plekken van Utrecht. Hier woon je te midden van sfeervolle grachten, historische panden en gezellige pleinen. Alle voorzieningen zijn dichtbij: van winkels en supermarkten tot cafés en restaurants. Voor cultuur en ontspanning hoef je ook niet ver te gaan: theaters, musea en terrassen aan het water liggen letterlijk om de hoek.

Reizen binnen de stad of daarbuiten is eenvoudig. Het Centraal Station ligt op loopafstand en diverse buslijnen zorgen voor een snelle verbinding. Ook met de fiets bereik je moeiteloos parken, sportfaciliteiten en andere populaire plekken. Zo beleef je elke dag het bijzondere karakter van deze prachtige stad.

### Indeling

Je betreedt het complex via een afgesloten, gezamenlijke binnentuin. Direct bij binnenkomst kom je in de hal, met ruimte voor een garderobe, van waaruit alle vertrekken van het appartement bereikbaar zijn.

Aan de straatzijde ligt de ruime woon-/eetkamer met open keuken. Door de grote ramen valt het daglicht royaal naar binnen en heb je een mooi, vrij uitzicht op de Jacobikerk. De woonkamer biedt genoeg plek voor een comfortabele zithoek en een eettafel.

De keuken is eenvoudig uitgevoerd in een blauwe kleurstelling en biedt volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren.

De slaapkamer ligt aan de tuinzijde en profiteert door de grote ramen van veel lichtinval. Er is ruimte voor een tweepersoonsbed, een kastenwand en eventueel een werkplek. Vanuit de slaapkamer stap je direct de tuin in, een fijne plek om buiten te zitten en te ontspannen.

De eenvoudige badkamer is functioneel ingericht met een wastafel, een douche en aansluitingen voor wasmachine. Het toilet is apart van de badkamer gesitueerd.

### Bijzonderheden

Met wat liefde en aandacht is hier een bijzonder sfeervol thuis van te maken op een toplocatie in Utrecht Eigen berging in de onderbouw

Het appartement maakt onderdeel uit van een actieve VvE, de servicekosten bedragen € 129,- per maand Erfpachtgrond: erfpachtcanon afgekocht voor 50 jaar (t/m 2039) met een niet-herzienbare canon van € 11,34 per jaar (Algemene Erfpachtbepalingen 1983)

Meer informatie van de erfpacht beschikbaar via Move

Verkoper heeft de woning recent niet zelf bewoond

Oplevering in overleg, kan snel

Tip: schakel een NVM-aankoopmakelaar in om je belangen te behartigen en het aankoopproces te vergemakkelijken. Kijk voor meer informatie op [nvmaankoopmakelaarinutrecht.nl](http://nvmaankoopmakelaarinutrecht.nl).

De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopovereenkomst, waarin extra clausules kunnen worden opgenomen (indien van toepassing), ouderdomsclausule, asbestclausule, niet-zelfbewoning clausule, voorbehoud financiering, notariskosten. De tekst van de NVM koopovereenkomst, alsmede de extra clausules, zijn op verzoek beschikbaar.

Voor dit appartement heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.

#### ENGLISH:

#### Atmospheric Apartment with Sunny Garden in the Heart of Utrecht!

In the vibrant city center of Utrecht, this charming apartment with a garden is waiting for its new resident. The property features a spacious and bright living/dining room with an open-plan kitchen, a generous bedroom, a bathroom, and a separate toilet. In the basement, you will find a private storage unit, ideal for additional storage space.

This apartment is located in one of Utrecht's most desirable areas. Here, you will live surrounded by picturesque canals, historic buildings, and lively squares. All amenities are within easy reach, including shops, supermarkets, cafés, and restaurants. Culture and relaxation are also just around the corner, with theaters, museums, and waterside terraces literally nearby.

Traveling within the city or beyond is easy and convenient. Utrecht Central Station is within walking distance, and several bus lines provide quick connections. By bike, you can effortlessly reach parks, sports facilities, and other popular locations. Every day, you can experience the unique character of this beautiful city.

#### Layout

You enter the complex through a secured communal courtyard garden. Upon entering the apartment, you arrive in the hallway with space for a wardrobe, from where all rooms are accessible.

At the front side of the apartment, facing the street, is the spacious living/dining room with an open kitchen. Large windows allow plenty of natural daylight to enter and offer beautiful unobstructed views of the Jacobikerk church. The living room provides ample space for a comfortable seating area and a dining table.

The kitchen is simply designed in a blue color scheme and offers plenty of opportunities for modernization according to your own taste and style.

The bedroom is situated on the garden side and benefits from abundant natural light through the large windows. There is enough space for a double bed, a wardrobe, and even a home office setup. From the bedroom, you have direct access to the garden, a lovely place to sit outside and relax.

The simple yet functional bathroom is equipped with a washbasin, a shower, and connections for a washing machine. The toilet is located separately from the bathroom.

#### Highlights

Prime location in the city center, within walking distance of Utrecht Central Station

Private storage unit in the basement

The apartment is part of an active homeowners' association (VvE); service costs are €129 per month  
Leasehold land: leasehold has been bought off for 50 years (until 2039) with a fixed annual ground rent of €11.34 (General Leasehold Conditions 1983)

More information regarding the leasehold is available via Move

The seller has not recently occupied the property themselves

Transfer date in consultation, can be arranged quickly

Tip: engage an NVM purchasing agent to represent your interests and simplify the buying process. For more information, visit [nvmaankoopmakelaarintrecht.nl](http://nvmaankoopmakelaarintrecht.nl).

The purchase agreement will be concluded based on an NVM purchase contract, in which additional clauses may be included where applicable, such as an age clause, asbestos clause, non-owner-occupancy clause, financing contingency, and notary costs. The text of the NVM purchase agreement and the additional clauses are available upon request.

For this apartment, the KCAF (Knowledge Centre for Foundation Problems) has classified the foundation risk as "No high risk." This means that, according to the data available to KCAF, the property has an indication of A, B, or C.

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 350.000,-
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 2 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 185 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 51 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Portiekflat
Bouwjaar	: 1990
Ligging	: In centrum
Tuin	: Achtertuin
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Intergas HRE (Gas gestookt combiketel uit 2011, eigendom)

## Locatie

Rozenstraat 20  
3511 BV UTRECHT



## Foto's



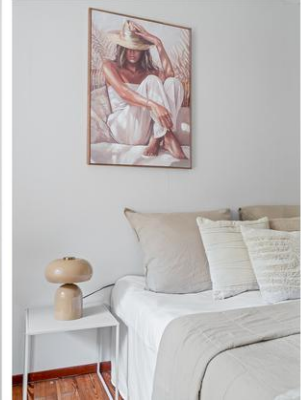
## Foto's



## Foto's



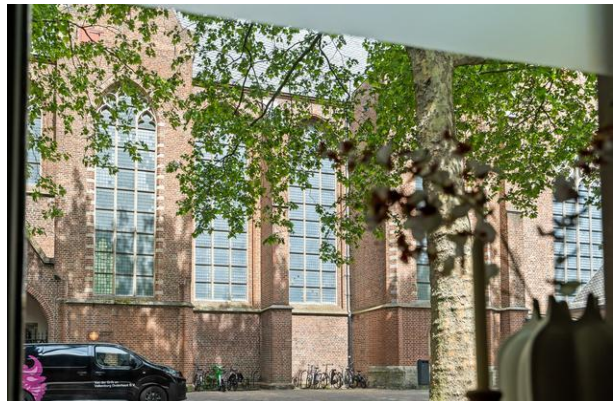
## Foto's



## Foto's



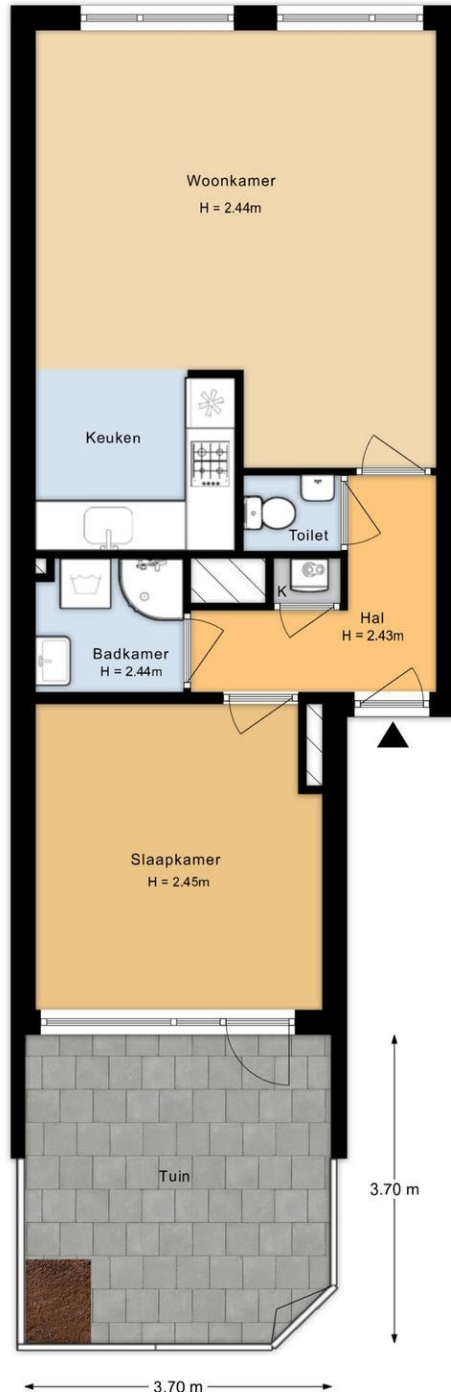
## Foto's



## Foto's

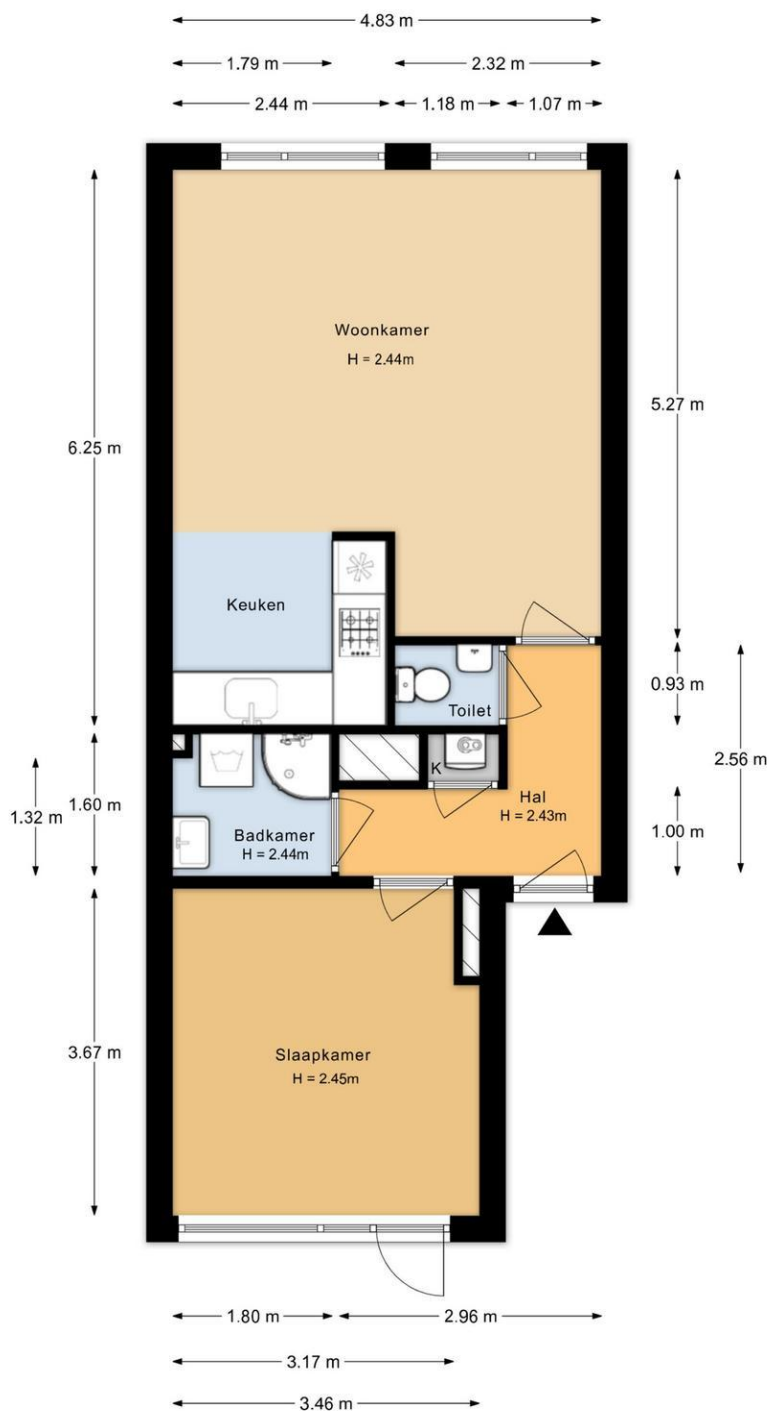


# Plattegrond



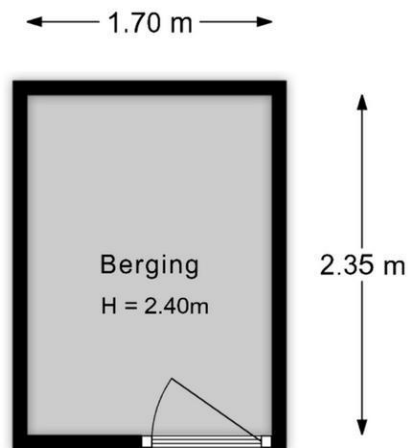
Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

# Plattegrond



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
 Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
 Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

## Plattegrond

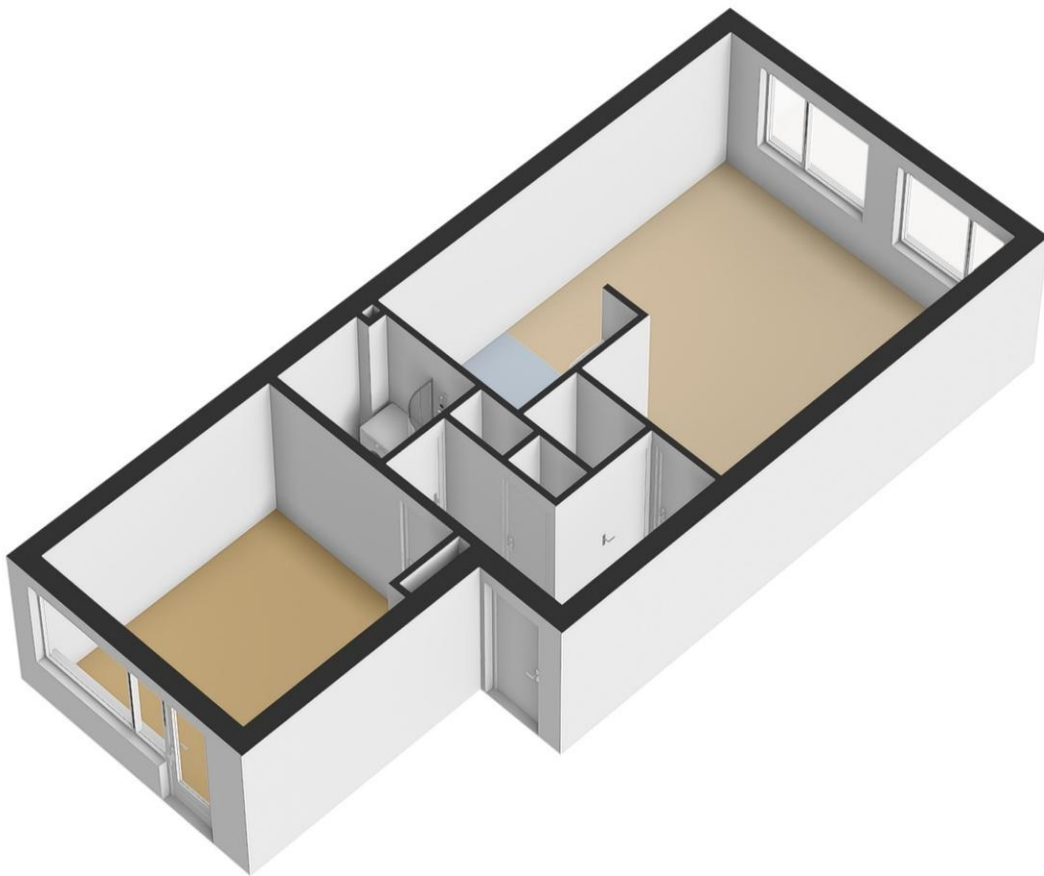


Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

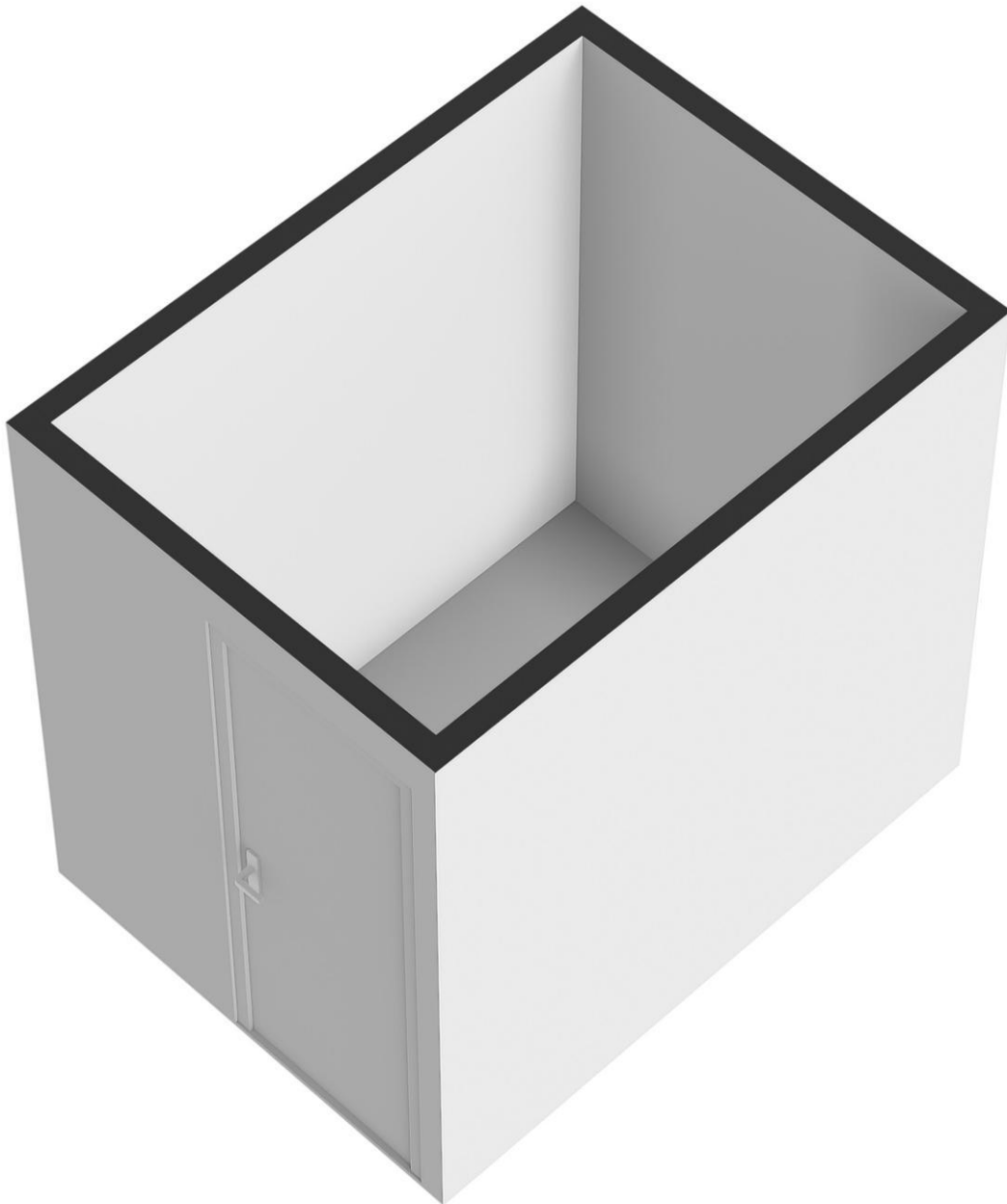
## Plattegrond



## Plattegrond



## Plattegrond





**Walton Makelaars & Taxateurs**  
Amsterdamsestraatweg 565  
3553 EH, UTRECHT  
Tel: 030-2434643  
E-mail: [info@walton.nl](mailto:info@walton.nl)  
[www.walton.nl](http://www.walton.nl)



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Woning</b>				
<i>Interieur</i>				
<b>Verlichting, te weten:</b>				
- Inbouwspots/dimmers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Losse (hang)lampen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten:</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:</b>				
- Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Overgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Jaloezieën	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (Losse) horren/rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Vloerdecoratie, te weten:</b>				
- Vloerbedekking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Parketvloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Houten vloer(delen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Laminaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Plavuizen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Houtkachel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Gas)kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Schilderij ophangstelsysteem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

#### Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (Gas)fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Magnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Oven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Combi-oven/combimagnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Koelkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Vriezer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Koel-vriescombinatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Quooker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keukenaccessoires, te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

#### Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletrolhouder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

- Toiletborstel(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Fontein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Badkamer met de volgende toebehoren:</b>				
- Ligbad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Jacuzzi/whirlpool	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Douche (cabine/scherf)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Stoomdouche (cabine)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Planchet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toiletkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toilet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toiletrolhouder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kluis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rookmelders	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Screens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rolluiken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Oplaadpunt elektrische auto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Walton Makelaars & Taxateurs  
Amsterdamsestraatweg 565  
3553 EH, UTRECHT  
Tel: 030-2434643  
E-mail: [info@walton.nl](mailto:info@walton.nl)  
[www.walton.nl](http://www.walton.nl)



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Tuin</b>				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vlaggenmast(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boiler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

# Vragenlijst voor de verkoop van een appartement

## DEEL B

### 1 Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? Nee  
Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_
- 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? : \_\_\_\_\_
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? Niet bekend  
(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 uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? Nee  
Zo ja, graag nader toelichten: : \_\_\_\_\_
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? Nee  
Zo ja, welke grond? : \_\_\_\_\_
- f. Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? Nee  
(‘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.)  
Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? Nee
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement? Ja  
Zo ja, hoe lang nog? : 4 jaar zelfbewoning op basis van de Huisvestingsverordening van de gemeente Utrecht
- 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
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? 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? Nee
- l. Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? 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. Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) Ja  
 ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement? (Het komt  
 regelmatig voor dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats niet de berging is die  
 volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om  
 wat voor reden dan ook de berging geruild. Het is van belang om de  
 berging/garage/parkeerplaats welke conform de splitsingsakte en de splitsingstekening bij  
 het appartement hoort te verkopen)
- n. Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, Nee  
 huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens,  
 zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)  
 Zo ja, welke is/zijn dat? : \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_
- o. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Nee  
 Zo ja, toelichting: : \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_
- p. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of Nee  
 aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?  
 Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_
- q. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement Nee  
 voor een deel kunnen worden teruggevorderd?  
 Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_
- r. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar Nee  
 verklaard geweest?  
 Zo ja, waarom? : \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_
- s. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? Nee  
 (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met  
 praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom? : \_\_\_\_\_

- t. Hoe gebruikt u het appartement nu? : Als woning  
(Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.)  
Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? Ja  
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Ja  
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 bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Nee  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- b. Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Nee  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? Niet bekend  
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? Niet bekend  
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : \_\_\_\_\_  
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Ja / Nee  
Is er sprake van volledige isolatie? Niet bekend  
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? : nvt
- d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? Niet bekend  
Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : nvt
- a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken: : 1990  
Overige daken: : 1990

## 3 Dak(en)

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? Nee  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- c. Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? Nee  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- d. Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd? Ja  
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : De VvE heeft een meerjarenonderhoudsplan dat erin voorziet dat het dak periodiek wordt gerenoveerd
- e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: Niet bekend  
Overige daken: Niet bekend

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: Ja / Nee / Niet bekend  
Overige daken: Ja / Nee / Niet bekend

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden : Nvt  
en met welk isolatiemateriaal?

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: Niet bekend

Overige daken: Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : \_\_\_\_\_

f. Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting: : \_\_\_\_\_

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting: : \_\_\_\_\_

a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : Hout

(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd? : +/- 2020

#### 4 Kozijnen, ramen en deuren

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

Zo ja, door wie? : mij niet bekend, de VvE heeft aan een aannemer/schilder opdracht gegeven

c. Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? Ja

Zo nee, toelichting: : \_\_\_\_\_

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

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : \_\_\_\_\_

e. Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement? Ja

Zo ja, welk type glas? : dubbelglas (originele beglazing uit 1990)

(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 het gehele appartement? Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : \_\_\_\_\_

f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? Nee  
(Denk aan lekkende ruiten.)

Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_

#### 5 Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? Nee  
 Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- b. Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? Nee  
 Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- c. Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? Nee  
 Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- d. Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen? Nee  
 (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc)  
 Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- e. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Nee  
 Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_
- f. Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? Nee  
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : \_\_\_\_\_  
 Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Ja / Nee  
 Is er sprake van volledige isolatie? Niet bekend  
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : \_\_\_\_\_
- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Niet bekend  
 Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_

**6 Kelder, kruipruimte en fundering**

- b. Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk? Ja  
 Is de kruipruimte droog? Ja  
 Zo nee of meestal, toelichting: : \_\_\_\_\_
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Nee  
 Zo ja of soms, toelichting: : \_\_\_\_\_
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Nee  
 Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? Ja / Nee / n.v.t.  
 Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? : \_\_\_\_\_
- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement? : CV

(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

## 7 Installaties

- 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): : Intergas  
Type(nummer) van de installatie(s): : Kompakt HRE  
Installatiedatum van de installatie(s): : +/- 2011  
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor : nvt  
het laatst onderhouden?
- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Nee  
Zo ja, door wie? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? 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? Nee  
Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Nee  
Zo ja, waar en welke? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? Nee  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- f. Heeft u vloerverwarming in het appartement? Nee  
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Ja / Nee  
Elektrisch: Ja / Nee  
warm water: Ja / Nee  
overig, namelijk : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Nee  
Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- h. Heeft het appartementencomplex zonnepanelen? Nee

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? : \_\_\_\_\_  
Jaar: \_\_\_\_\_

Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt? : \_\_\_\_\_  
(Bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten) \_\_\_\_\_

i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : niet bekend

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : niet van toepassing

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Ja

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 (technische) installaties? Nee

Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Blijft deze achter? Ja / Nee / n.v.t./Nader overeen te komen

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? : niet bekend

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : 1990

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

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Ja

Zo nee, toelichting: : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : +/- 2020

o. Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? Nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## 8 Sanitair en riolering

a. Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Nee

Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? : 1990

c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het Ja

appartement goed door?

Zo nee, welke niet? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

d. Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

e. Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?  
Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Nee

f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? Niet bekend

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? : nvt

g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : 1990

h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : 1990

Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

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? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

a. Wat is het bouwjaar van het appartement? : 1990

b. Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement 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.) Niet bekend

Zo ja, welke en waar? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

c. Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? Nee

d. Is er sprake van loden leidingen in het appartement? Niet bekend

Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)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

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

g. Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd? Niet bekend  
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee / n.v.t.

h. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Niet bekend

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee / n.v.t.

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? n.v.t.

## 9 Diversen

- i. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement? Nee  
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- j. Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Nee  
Zo ja, waar? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee /  
n.v.t.
- Zo ja, wanneer? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- Zo ja, door welk bedrijf? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- k. Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)? Nee  
(betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden 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? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- l. Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? Nee  
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- Zo ja, in welk jaartal? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- m. Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe Nee  
benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?  
Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming Nee  
van de VvE?  
Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- o. Is er sprake van glasvezel internet? Nee
- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? Nee  
Zo ja, welke label? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 336  
Belastingjaar? : 2025
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 418000  
Peiljaar? : 2025
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 94  
Belastingjaar? : 2025
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en € 267  
afvalstoffenheffing e.d.)

Belastingjaar? : 2025

- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 25  
Elektra: € 25  
Water: € 10  
Stadsverwarming: € \_\_\_\_\_  
Anders: : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- Te weten: € \_\_\_\_\_  
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>): 55  
Elektriciteit hoog (kWh): \_\_\_\_\_  
Elektriciteit laag (kWh): 1400  
Elektriciteit totaal (kWh): \_\_\_\_\_  
Water (m<sup>3</sup>): 46  
Stadsverwarming (GJ): \_\_\_\_\_  
Anders: \_\_\_\_\_  
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 1

#### 10 Vaste lasten

- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? 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? € 11  
Heeft u alle canons betaald? Ja  
Is de canon afgekocht? Ja  
Zo ja, tot wanneer? : 2037
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Nee  
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Nee  
Zo ja, hoe hoog? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- Zo ja, waarvoor? : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Ja  
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er : Er is geen mogelijkheid om in de straat te parkeren.  
maximaal worden aangevraagd?  
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? € \_\_\_\_\_

#### 11 Garanties

- a. Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de Nee  
koper?  
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)  
Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_

-----

## 12 De VvE en onderlinge verhoudingen

- Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? Ja  
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: : 30278738
- b. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? : 16
- c. Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? Nee
- d. Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: Woning: : 54/1028  
Berging: : aanwezig  
Parkeerplaats: : niet aanwezig
- e. Aantal stemmen voor dit appartement: : 1

## 13 De bestuurder(s) ('het bestuur')

- a. Is er een professionele bestuurder? Nee
- b. Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE? Ja

## 14 De vergadering van eigenaars

- a. Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? Ja
- b. Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar? Ja
- c. Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? Nee  
Zo ja, om welke besluiten gaat het? : -----  
-----

## 15 Verzekeringen

- a. Is er een collectieve opstalverzekering? Ja
- b. Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? Ja
- c. Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? Nee

## 16 Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE

- a. Is er een reservefonds? Ja  
Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag: € 72891  
Datum: 31-12-2024
- b. Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? Nee  
Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar: : -----  
-----  
Periode: : -----  
-----
- c. Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud? : Er wordt jaarlijks de wettelijk verplichte 0,5% herbouwwaarde aan het reservefonds toegevoegd
- d. Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: € 129  
Waarvan:  
Exploitatiekosten (servicekosten) € -----  
Reservering voor onderhoud € -----  
Stookkosten (voorschot) € -----
- e. Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? Nee  
Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer : -----

moeten deze worden betaald? \_\_\_\_\_

Bedrag: \_\_\_\_\_

€ \_\_\_\_\_

Te voldoen per: \_\_\_\_\_

f. Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? \_\_\_\_\_

Ja

Zo nee, welke niet? \_\_\_\_\_

: \_\_\_\_\_

a. Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten) : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

# Meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij/zij je bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden.

Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

Wat houdt het Biedlogboek in dat per 01-01-2023 verplicht is?

Per 1 januari 2023 is het gebruik van het digitale biedlogboek bij verkoop van woningen verplicht voor leden van de NVM. Dat betekent dat als je biedt op een huis, je inzicht kunt krijgen in de biedingen. Daardoor is het koopproces bij een NVM-makelaar transparant voor iedereen. Alle biedingen van kandidaat-kopers worden automatisch vastgelegd in een geanonimiseerd Biedlogboek.

Het biedlogboek bevat alle biedingen (met roerende zaken) met tijdstip van ontvangst, eventuele voorbehouden en of er een persoonlijke boodschap door de kandidaat-koper is toegevoegd. De inhoud van de voorbehouden en/of persoonlijke boodschap wordt niet in het biedlogboek opgenomen.

Meer informatie over het biedlogboek vindt op de website van de NVM middels de volgende link:

<https://www.nvm.nl/wonen/kopen/biedlogboek/>

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

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij/zij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn/haar makelaar) een tegenbod doet.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clause (voorbehoud verkoop eigen woning).

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen (fysiek of digitaal), treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking met een looptijd van 3 dagen. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

- Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces.

Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

a) Overdrachtsbelasting.

b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

c) Hypotheekkosten

Denk hierbij aan kosten die je kwijt bent aan de financieel adviseur en/of geldverstrekker. Als je een bankgarantie laat storten door de hypotheekverstrekker dan zijn hier ook kosten aan verbonden. Vraag dit na bij je financieel adviseur.

Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) of kom langs op ons kantoor aan de Amsterdamsestraatweg 498 te Utrecht.

#### Overige informatie m.b.t. de koopovereenkomst en aanvullende artikelen.

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons

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 de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten, met uitzondering van de onroerende – zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom of bankgarantie

Ter zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt uiterlijk binnen 7 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Notariskeuze

Als koper binnen 2 weken na ondertekening van deze koopovereenkomst geen notariskantoor heeft gekozen wordt de keuze voor de notaris bepaald door verkoper of diens makelaar.

Indien de koper een notaris op meer dan 20 kilometer afstand van het onderhavige adres heeft verkozen en de verkoper wenst een (notariële) volmacht voor de akte van levering, dan zijn de eventuele kosten hiervan voor rekening van de koper.

Registratie koopovereenkomst

Vanaf september 2003 kan de koopovereenkomst worden ingeschreven bij het Kadaster. Vanaf de

Walton Makelaars & Taxateurs  
Amsterdamsestraatweg 565  
3553 EH, UTRECHT  
Tel: 030-2434643  
E-mail: [info@walton.nl](mailto:info@walton.nl)  
[www.walton.nl](http://www.walton.nl)



inschrijving is de koper beter beschermd tegen bijvoorbeeld levering van de woning aan een hogere bidder, faillissement van de verkoper en beslag op de woning. De werking van de inschrijving is beperkt tot zes maanden. Gedurende deze zes maanden kan er geen koop van hetzelfde onroerend goed worden ingeschreven. Als de levering langer duurt dan zes maanden is het dus verstandig de koopovereenkomst niet direct na de ondertekening, maar zes maanden voor de levering in te laten schrijven. Voor de inschrijving bij het Kadaster is de tussenkomst van de notaris vereist. Hij moet controleren of aan de wettelijke eisen voor inschrijving is voldaan en daar een verklaring voor opmaken.

#### Overdracht binnen 6 maanden

Indien de waarde waarover koper overdrachtsbelasting is verschuldigd wegens overdracht binnen 6 maanden een voorgaande overdracht resp. (op)levering kan worden verminderd met de waarde waarover bij die eerdere overdracht overdrachtsbelasting tegen het normale tarief, dan wel (niet – aftrekbare) omzetbelasting was verschuldigd een en ander conform artikel 13 Wet op Belastingen van Rechtsverkeer en koper derhalve niet de onder normale omstandigheden verschuldigde overdrachtsbelasting hoeft te voldoen, zal koper aan verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

#### Energie Prestatie Certificaat

Aan deze koopovereenkomst is een kopie van een energielabel --gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper. Vanaf 1 januari 2021 kunnen alleen energie labels worden aangevraagd en opgesteld op basis van NTA 8800. Dit doet een vakbekwaam adviseur, die daarvoor gediplomeerd is. Het Vereenvoudigd energielabel, welke op afstand zelf kan worden aangevraagd door de woningeigenaar, verdwijnt daarmee. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

#### Nutsbedrijven

Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat 14 dagen voor eigendomsoverdracht de mutatie moet worden gemeld bij de nutsbedrijven. Koper en verkoper zijn partijen in deze en derhalve zelf verantwoordelijk voor het opnemen van de meterstanden tijdens de eindinspectie voor de eigendomsoverdracht en het doorgeven van deze standen aan de betreffende nutsbedrijven.

#### Ouderdomsclausule (indien van toepassing, vanaf bouwjaar 1990 en ouder)

Koper verklaard bekend te zijn dat het een oudere woning betreft. In de bouwtijd van deze woning werd volgens andere 'bouwnormen' (bouwbesluit, bouwverordening) gebouwd en met andere materialen dan tegenwoordig gebruikelijk is. De bouwkundige staat wordt door de koper geacht niet belemmerend te zijn voor het genoemde gebruik zoals omschreven in artikel 6.3 van de koopovereenkomst.

#### Asbestclausule (indien van toepassing, vanaf bouwjaar 1993 en ouder)

Aan verkoper is niet bekend of in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Gezien het bouwjaar van de woning is er een mogelijkheid dat er asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien.

#### Bouwkundige keuring binnen bedenktijd (indien van toepassing)

Partijen zijn overeengekomen dat koper in de gelegenheid is gesteld binnen de drie dagen bedenktijd een bouwkundige keuring uit te laten voeren. Na het verstrijken van de drie dagen bedenktijd is koper derhalve op de hoogte van de uitkomst van het rapport.

#### Geen bouwkundige keuring (indien van toepassing)

Koper verklaart voldoende op de hoogte te zijn van de bouwkundige staat en heeft ervoor gekozen geen

Walton Makelaars & Taxateurs  
Amsterdamsestraatweg 565  
3553 EH, UTRECHT  
Tel: 030-2434643  
E-mail: [info@walton.nl](mailto:info@walton.nl)  
[www.walton.nl](http://www.walton.nl)



bouwkundig onderzoek uit te laten voeren.

Geen financieringsvoorbehoud (indien van toepassing)

Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat de koper afstand doet van het recht op ontbinding op grond van financiering. Koper is bekend met de risico's die hierbij horen en verklaart middels ondertekening van deze koopovereenkomst zich goed hieromtrent te hebben laten voorlichten.

Niet-zelfbewoningsclausule (indien van toepassing)

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft bewoond en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Digitale ondertekening (indien van toepassing)

Partijen zijn tezamen overeengekomen de onderhavige koopovereenkomst digitaal te ondertekenen. Door digitale ondertekening van de koopovereenkomst accepteren partijen dat de communicatie en de verstrekking van documentatie ook digitaal zal plaatsvinden. Koper verklaart dat, zodra de wederzijds ondertekende onderhavige koopovereenkomst hem digitaal ter hand is gesteld, de bedenktijd als vermeld in artikel 16 wordt geacht te zijn aangevallen. Onder 'ter hand gesteld' dient hier te worden verstaan het digitaal toezenden per e-mail van de koopovereenkomst.

Op welk tijdstip gaat de bedenktijd in en wanneer loopt deze af?

De 3 dagen bedenktijd gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper is overgedragen. Dit betekent dat op dat moment de koopovereenkomst dus door zowel koper als verkoper is ondertekend. Na deze 3 dagen is de koop definitief, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. Maak je als koper dus geen gebruik van de wettelijke bedenktijd of ben je te laat met het inroepen van de bedenktijd, dan ben je verplicht om de woning te kopen en ben je de verkoper de aankoopprijs verschuldigd. Behalve als je een beroep kan doen op één van de ontbindende voorwaarden, mits deze zijn afgesproken in de koopovereenkomst.

Van de bedenktijd moeten minimaal twee dagen niet in het weekend vallen of een erkende feestdag zijn. De bedenktijd eindigt om 23.59 uur op dag 3 van de bedenktijd, na het tekenen van de koopovereenkomst.

Wat als er een weekend- of feestdag in de bedenktijd periode zit?

Slechts één van de 3 dagen mag een weekend- of feestdag zijn. Gaat de bedenktijd dus in op vrijdag, dan eindigt de termijn niet op maandag om 24.00 uur, maar op dinsdag. Valt het einde van een bedenktijd op een weekend- of feestdag dan wordt de termijn verlengd tot de eerst volgende werkdag.

Geldt de bedenktijd ook voor de verkoper?

Nee. Alleen de koper mag de overeenkomst binnen 3 dagen ontbinden.

Hoeveel overdrachtsbelasting moet ik betalen?

2025

De overdrachtsbelasting voor het kopen van een woning voor zelfbewoning is 2% over de koopsom. De overdrachtsbelasting voor niet zelfbewoning bedraagt 10,4%.

Huizenkopers tussen 18 en 35 jaar betalen geen overdrachtsbelasting voor een woning van maximaal € 525.000. De kopers moeten voldoen aan voorwaarden. Zo moeten ze bij een notaris beloven dat ze zelf in de woning gaan wonen. De woning mag dus niet verhuurd worden.

2026

Walton Makelaars & Taxateurs  
Amsterdamsstraatweg 565  
3553 EH, UTRECHT  
Tel: 030-2434643  
E-mail: [info@walton.nl](mailto:info@walton.nl)  
[www.walton.nl](http://www.walton.nl)



De overdrachtsbelasting voor het kopen van een woning voor zelfbewoning is 2% over de koopsom.  
De overdrachtsbelasting voor niet zelfbewoning bedraagt 8%.

Huizenkopers tussen 18 en 35 jaar betalen geen overdrachtsbelasting voor een woning van maximaal € 555.000. De kopers moeten voldoen aan voorwaarden. Zo moeten ze bij een notaris beloven dat ze zelf in de woning gaan wonen. De woning mag dus niet verhuurd worden.

De koper moet voldoen aan de volgende voorwaarden om gebruik te maken van de vrijstelling overdrachtsbelasting (startersvrijstelling):

- De koper is meerderjarig (18) en jonger dan 35 jaar op het moment van verkrijging. Het moment van verkrijging is het moment van ondertekening van de notariële akte van levering.
- De koper koopt een woning.
- De koper heeft de vrijstelling voor overdrachtsbelasting niet eerder ontvangen en verklaart dit schriftelijk.
- De koper gaat zelf in de woning wonen (het zogenoemde hoofdverblijfcriterium). Daarvoor vult de koper de Verklaring overdrachtsbelasting startersvrijstelling in.
- De waarde van de woning is niet hoger dan € 525.000 (2025) en € 555.000 (2026)
- Als een koper wel zelf de woning gaat bewonen, maar niet voldoet aan de andere criteria voor de startersvrijstelling, betaalt de koper 2% overdrachtsbelasting. Omdat dit een lager tarief is dan het standaard 10,4% (2025) en 8% (2026) tarief, moet ook daarvoor een verklaring worden afgegeven bij de notaris.

### Opkoopbescherming Utrecht

Woning niet zelf gebruiken (opkoopbescherming)

In de hele stad Utrecht is het vanaf 18 maart 2022 een opkoopbescherming van kracht. Vanaf 1 juli 2025 vallen alle woningen met een WOZ-waarde tot € 611.000 onder de opkoopbescherming. De jaarlijkse aanpassing van de prijsgrens zorgt ervoor dat 60% van de koopwoningen onder de opkoopbescherming blijft vallen. De prijsgrens beweegt mee met de WOZ-waarden, die zijn het afgelopen jaar gestegen. De grens stijgt dit jaar daarom van € 565.000 naar € 611.000, dus met € 46.000.

Er zijn 5 uitzonderingen op de opkoopbescherming:

- iemand mag een gekocht huis nog wel verhuren aan eerste- en tweedegraadsfamilie (ouders, kinderen, broers en zussen)
- iemand mag een gekocht huis tijdelijk verhuren, voor maximaal 12 maanden, bijvoorbeeld als de eigenaar lang op reis gaat
- iemand mag een gekocht huis verhuren als bedrijfswoning
- nieuwbouwprojecten waarin afspraken over verhuur zijn gemaakt
- gevallen waarin het verhuren van een huis heel belangrijk is (college van B en W beslist hierover), voor zo'n uitzondering is een vergunning nodig
- Het verhuren van een woning zonder vergunning kan leiden tot een boete van maximaal €18.500.

*Deze verkoopbrochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw-)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.*