

# Te koop



**Kapelstraat 81**

Utrecht

**Vraagprijs € 499.000 k.k.**



# Kenmerken

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

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

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

AANTAL SLAAPKAMERS  
**2**

BOUWJAAR  
**1860**

ENERGIELABEL  
**B**





# Omschrijving

Aan de Kapelstraat, midden in misschien wel de populairste wijk van Utrecht: Wittevrouwen, wacht deze charmante en instapklare woning met royale achtertuin op nieuwe bewoners. Een woning waar sfeer, licht en comfort op prachtige wijze samenkomen.

De begane grond beschikt over een royale woonkamer met open keuken, waar de hoge plafonds van bijna drie meter direct zorgen voor een indrukwekkend ruimtelijk gevoel. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde én de dakramen in de aanbouw wordt de leefruimte overspoeld door daglicht. De prachtige houten vloer geeft het geheel daarnaast veel warmte en sfeer. Extra comfortabel zijn de elektrisch bedienbare buitenzonweringen aan de grote raampartijen in de woonkamer, voor extra comfort in de zomer.

Op de verdieping bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers, een moderne badkamer (2025) en verrassend veel bergruimte. Daarnaast beschikt de woning ook nog over een ruime bergverlating. Ook praktisch is gedacht aan onderhoudsgemak: beide dakkapellen zijn met zink bekleed en daardoor volledig onderhoudsvrij. Een absoluut pluspunt is daarnaast de royale achtertuin. Dankzij de diepte van de tuin vind je hier op ieder moment van de dag wel een fijne plek in de zon of juist in de schaduw.

Ook aan comfort en duurzaamheid is gedacht. De woning is door de jaren heen flink verduurzaamd, wat heeft geresulteerd in een energielabel B. Daarnaast is in 2024 een nieuwe energiezuinige cv-ketel geplaatst en zijn de ramen op de eerste verdieping vervangen door HR++ beglazing.

Dit alles ook nog op een toplocatie. Wittevrouwen behoort al jaren tot de populairste wijken van Utrecht: levendig, charmant en met precies de juiste balans tussen stadse dynamiek en ontspannen wonen. Het centrum bereik je in nog geen vijf minuten fietsen en tegelijkertijd woon je hier in een buurt met een uitgesproken eigen karakter.

De Biltstraat ligt letterlijk om de hoek en biedt een fijne mix aan cafés, speciaalzaken en goede eetplekken. Voor groen en ontspanning ligt het Griftpark op korte loopafstand, een fijne plek om te wandelen, sporten of gewoon even buiten te zijn. Zin in een borrel of een goed diner? Dan kun je terecht bij Goesting of Proost. En ook een ijsje van Roberto Gelato blijft natuurlijk een klassieker in de buurt.

Indeling:

Begane grond:

Je komt de woning binnen in de hal met ruimte voor een garderobe. Vanuit hier heb je toegang tot de trap naar de eerste verdieping en de royale leefruimte. Zodra je deze ruimte binnenstapt wil je eigenlijk niet meer weg. De hoge plafonds, de prachtige houten vloer en het overvloedige daglicht zorgen voor een unieke combinatie van sfeer, licht en ruimte. Er is hier alle ruimte voor een gezellige zithoek en een grote eettafel om lange avonden te tafelen of te

borrelen met vrienden en familie. Aan de voorzijde van de ruimte is de open keuken gesitueerd. Deze is van alle benodigde inbouwapparatuur voorzien en beschikt daarnaast over veel berg- en werkruimte.

Zomers zet je de openslaande deuren naar de tuin open, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De royale achtertuin vormt echt een verlengstuk van de leefruimte. Dankzij de diepte van de tuin en het vele groen vind je hier op ieder moment van de dag wel een fijne plek in de zon of juist in de schaduw. Een heerlijke plek om rustig wakker te worden met een kop koffie in de ochtendzon, uitgebreid te dineren op warme zomeravonden of simpelweg te genieten van de rust midden in de stad.

Eerste verdieping:

Op deze verdieping bevinden zich twee goed bemeten en lichte slaapkamers, de nette badkamer en een kast met de wasmachineaansluiting. De grootste slaapkamer biedt alle ruimte voor een comfortabel tweepersoonsbed en een royale kastenwand. De tweede slaapkamer beschikt over een ingebouwde kast en leent zich daarnaast uitstekend als werk-, hobby- of logeerkamer.

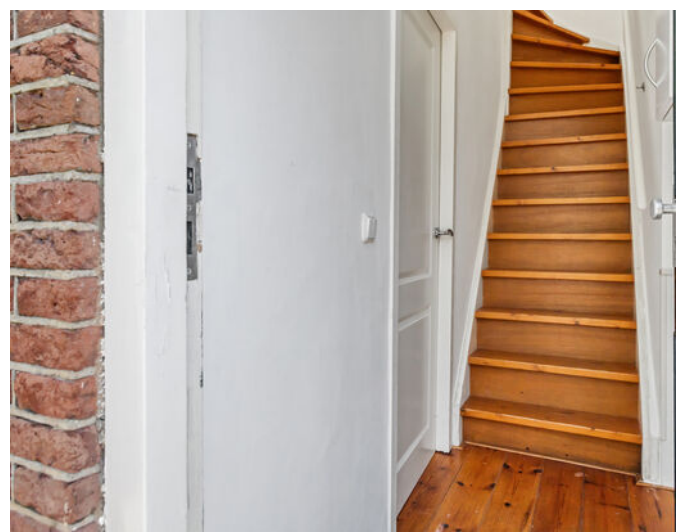
De badkamer is in 2025 volledig vernieuwd en nog nooit gebruikt. De ruimte beschikt over een ruime douche, een dubbele wastafel met stijlvol meubel en een zwevend toilet.

Vliering:

Tot slot beschikt de woning over een ruime bergvliering. Dankzij de royale afmetingen is hier verrassend veel opbergruimte aanwezig.

Bijzonderheden:

- Instapklare woning in Wittevrouwen
- Royale achtertuin
- Hoge plafonds van ca. 3 meter
- Veel lichtinval door grote raampartijen en dakramen
- Royale woonkamer met open keuken
- Prachtige houten vloer
- Openslaande deuren naar de tuin
- Twee goed bemeten slaapkamers
- Moderne badkamer vernieuwd in 2025
- Badkamer nog nooit gebruikt
- Ruime bergvliering
- Energielabel B





















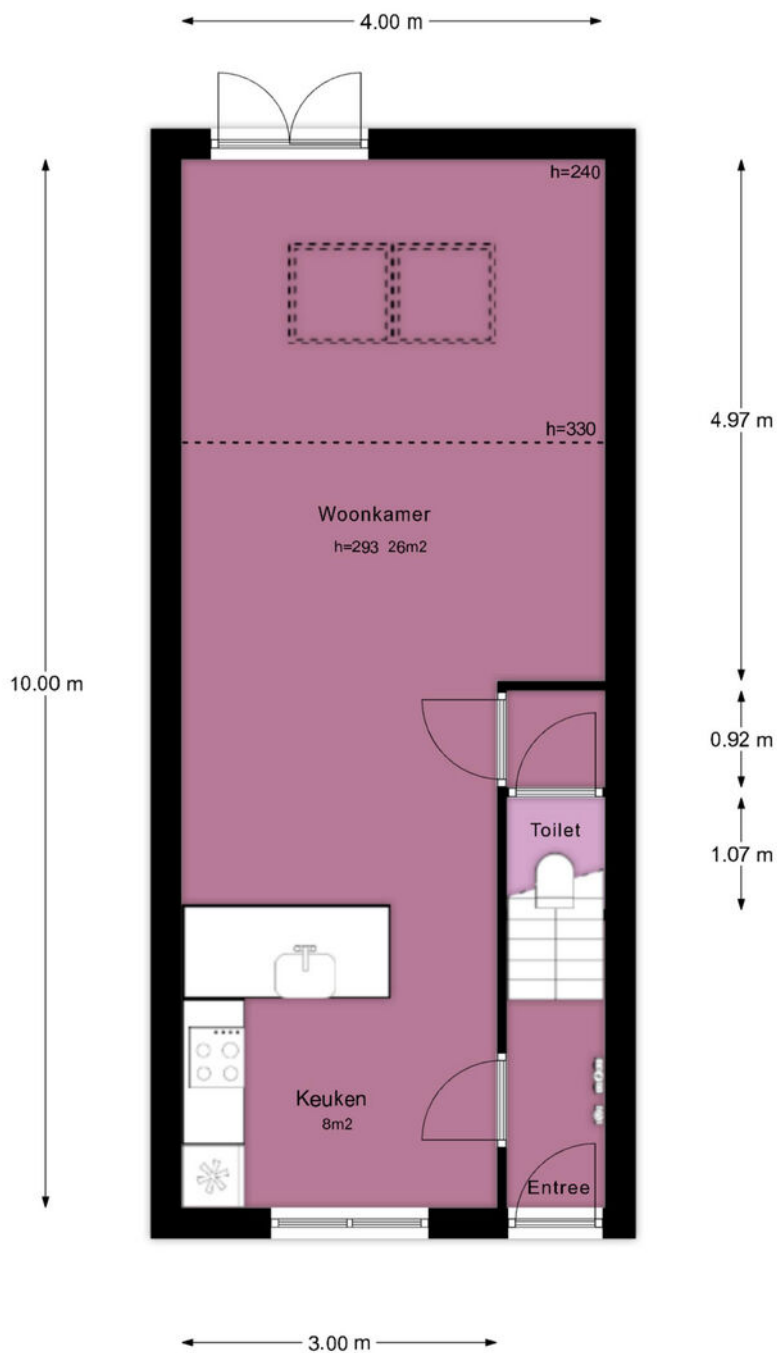








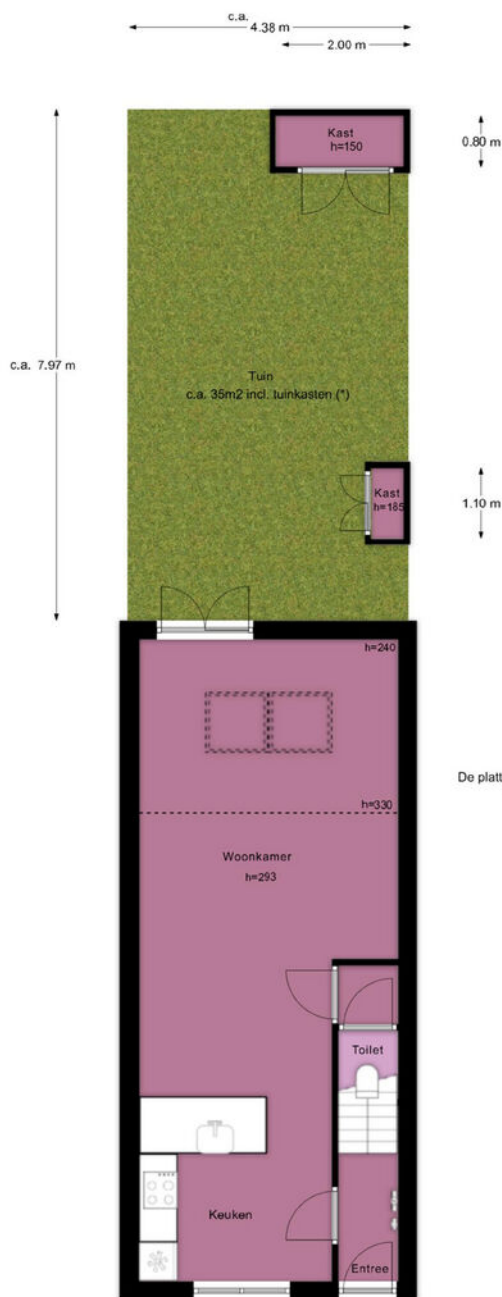
# Plattegrond



## Begane grond

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

# Plattegrond

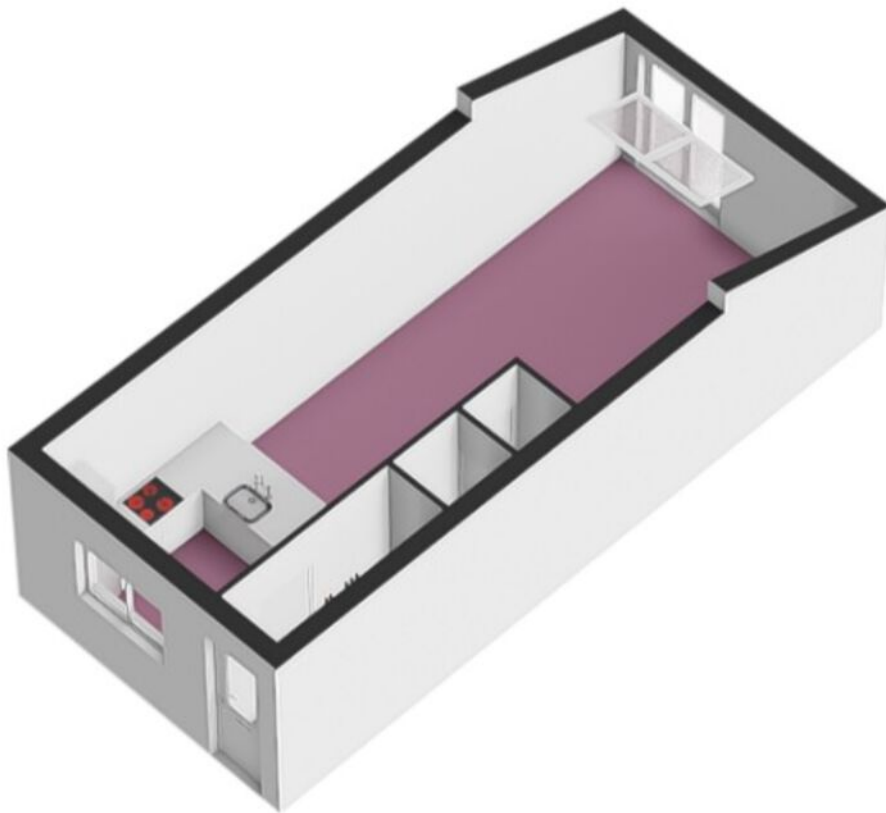


## Begane grond

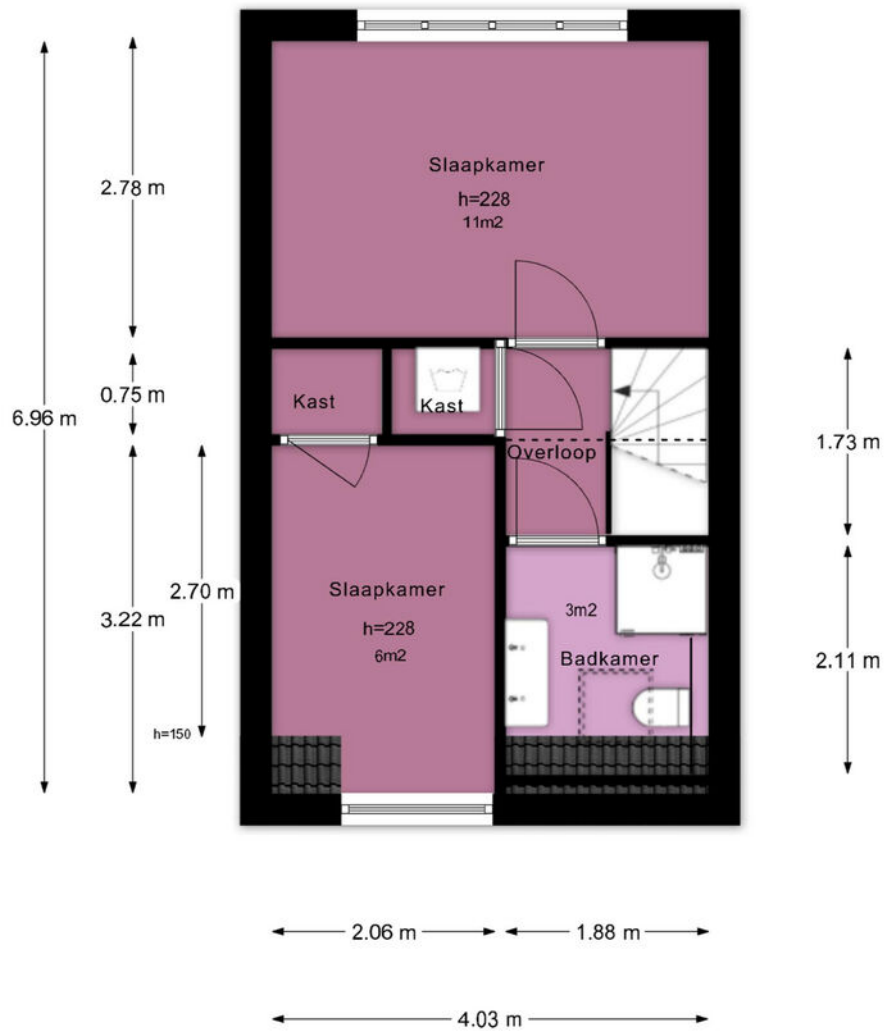
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

\* Maatvoering van het perceel is op basis van globale meting.  
Voor exacte maten raadpleeg het kadaster

# Plattegrond



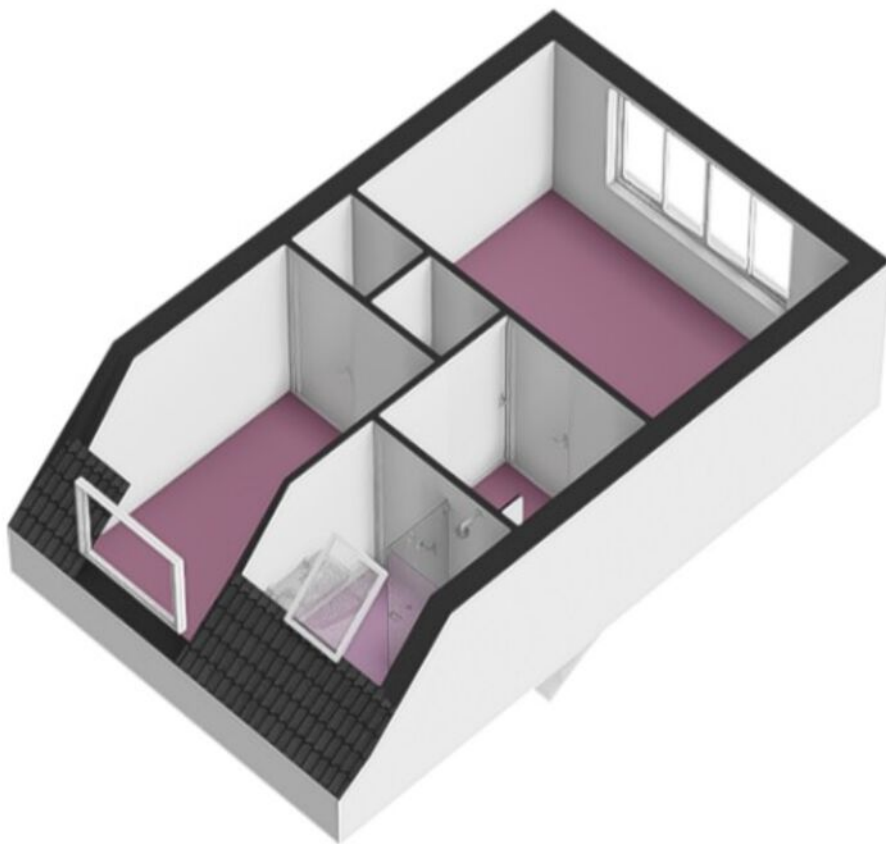
# Plattegrond



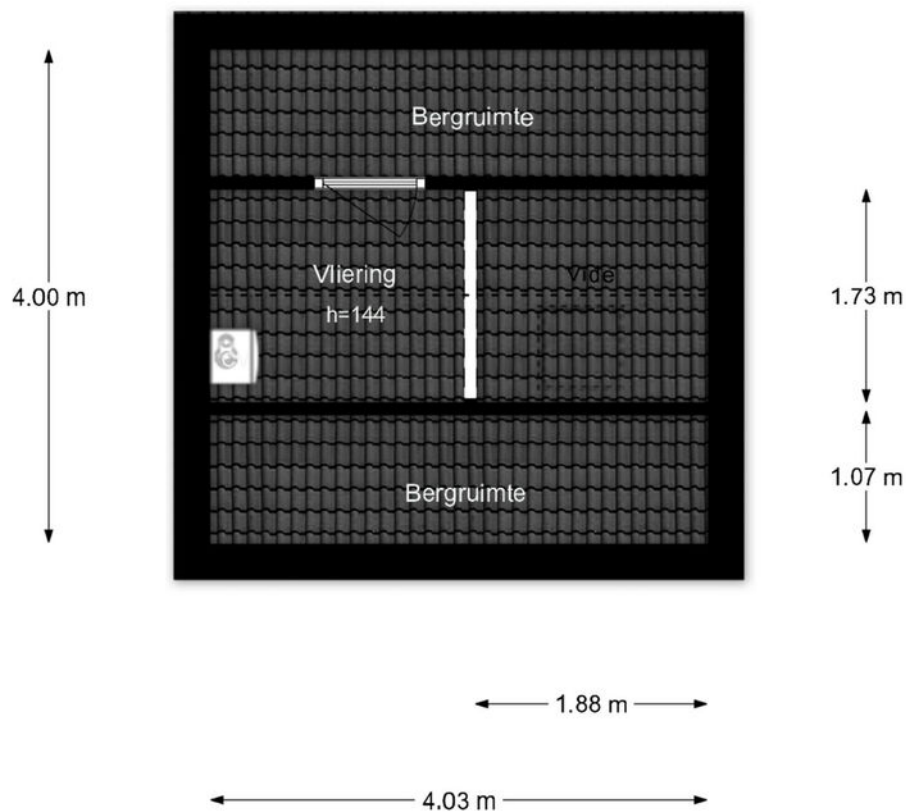
## Eerste verdieping

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

# Plattegrond



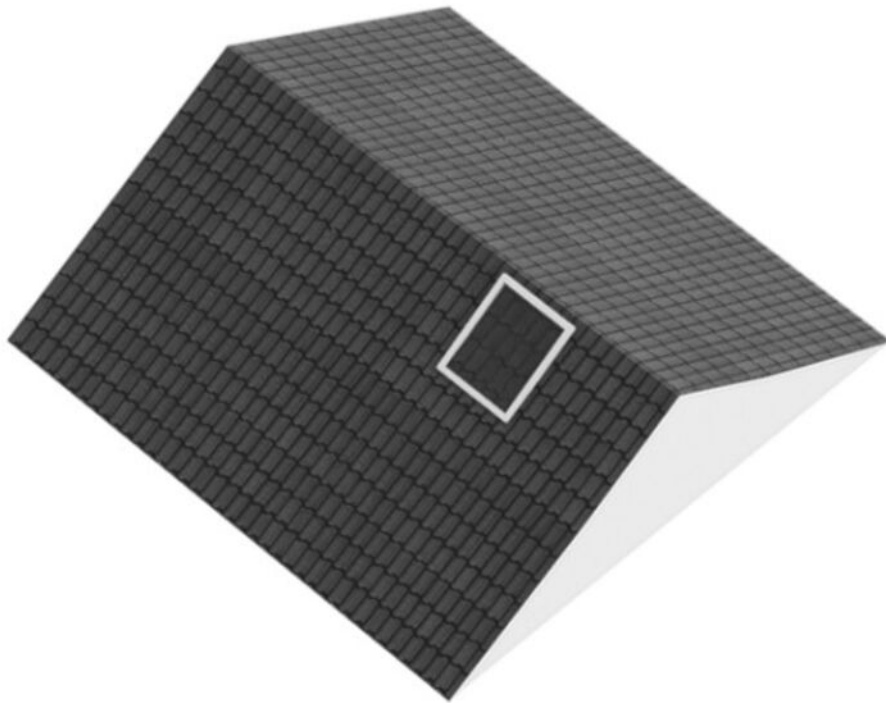
# Plattegrond



## Vliering

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

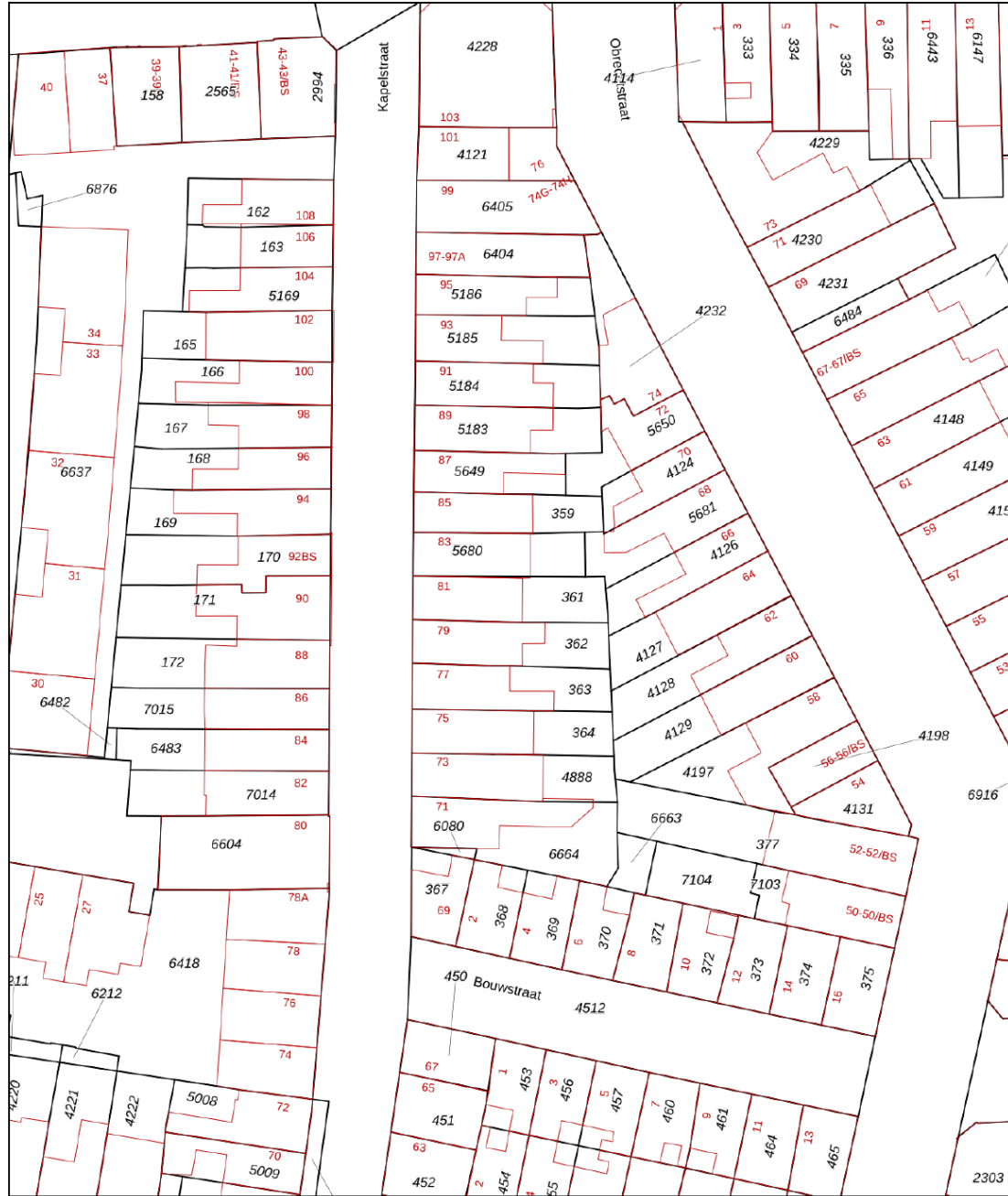
# Plattegrond




# Kadastrale kaart

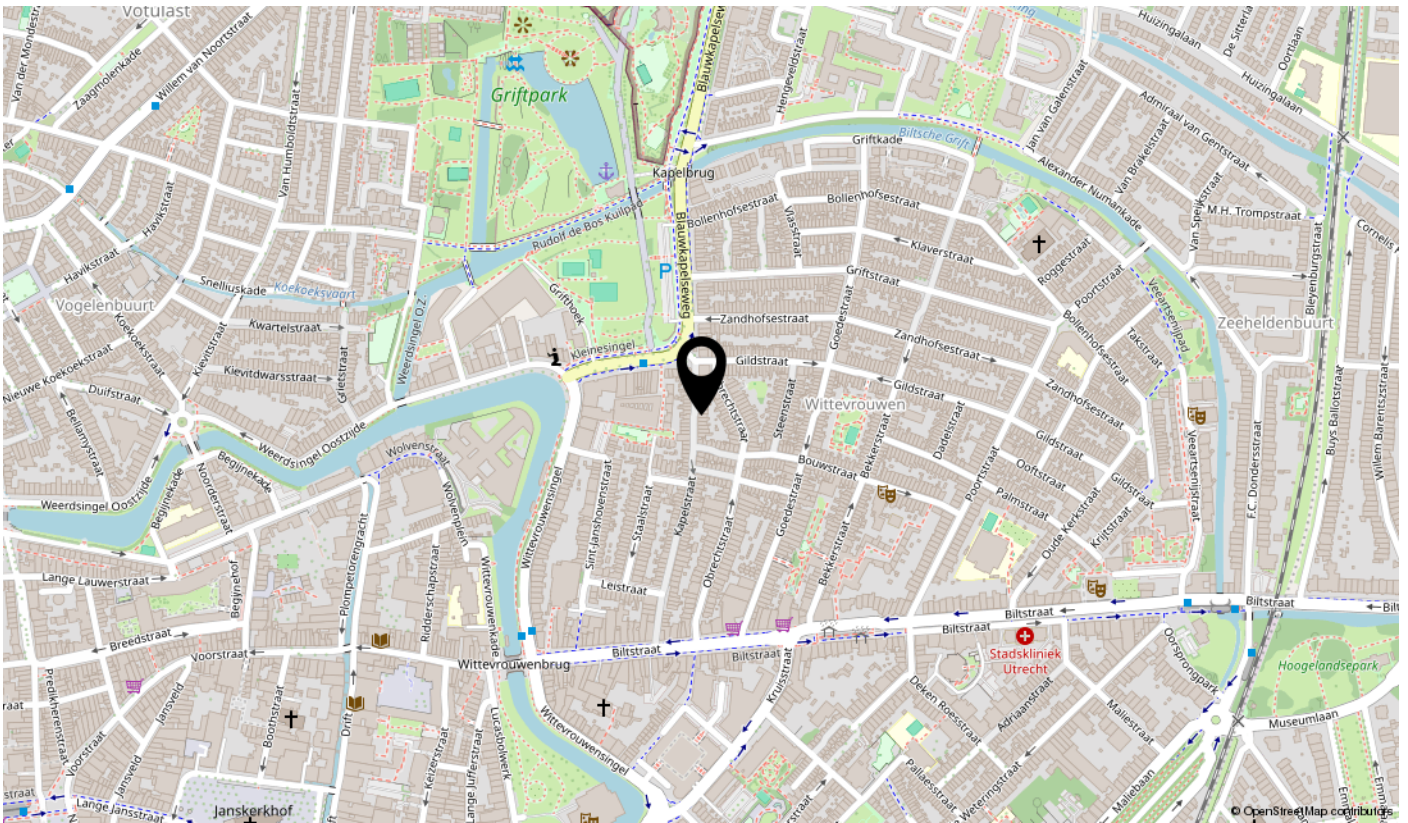
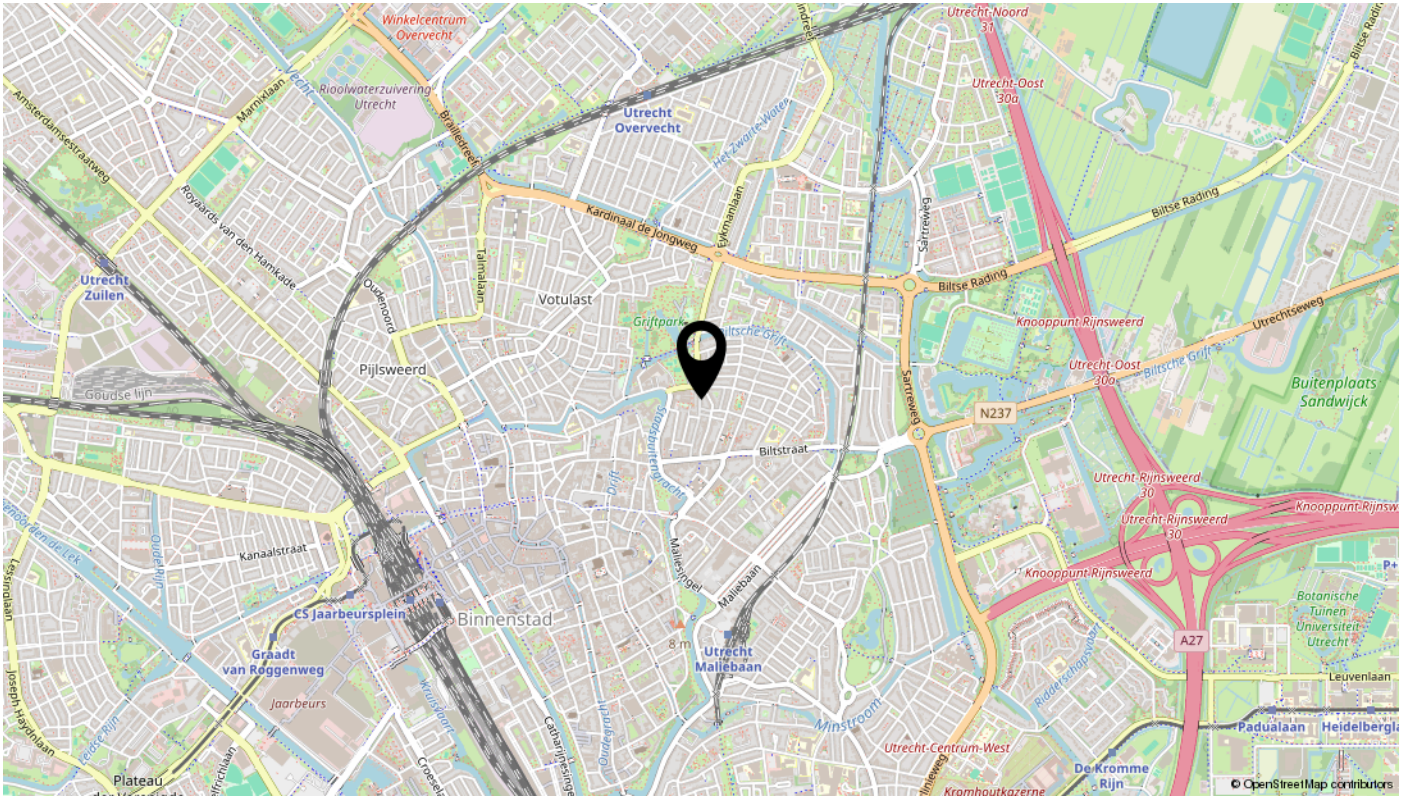
Kadastrale kaart

Uw referentie: kapelstraat 81



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <table border="0"> <tr> <td>Kadastrale gemeente</td> <td>Abstede</td> </tr> <tr> <td>Sectie</td> <td>B</td> </tr> <tr> <td>Perceel</td> <td>361</td> </tr> </table> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	Kadastrale gemeente	Abstede	Sectie	B	Perceel	361	
Kadastrale gemeente	Abstede							
Sectie	B							
Perceel	361							

# 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				
- De kledingkast op de slaapkamer blijft achter.	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
-				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
-				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
-				X
-				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.
	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
In de tuin staan 2 schuurtjes. 1 grotere en een kleinere. Deze blijven beide achter.	X			
Teak houten bankje en tafeltje blijft achter	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: Kapelstraat 81, 3572 CK 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: :
- 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? : Op dit moment wordt de woning niet gebruikt omdat wij op dit moment in het buitenland wonen, daarom hebben we besloten om het huis te verkopen. Het is altijd ons woonhuis geweest.  
(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? :
- 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? : Het huis is in 2006 gerenoveerd en toen is het ook opnieuw geïsoleerd naar de toen geldende normen.
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?  ja  nee
- Is er sprake van volledige isolatie?  niet bekend  ja  nee

## Vragenlijst over de woning

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? : Het huis is in 2006 volledig gerenoveerd en toen is ook isolatie in het gehele huis aangebracht. Om die reden heeft het huis een energielabel B. Dit label is bijgevoegd en daar worden ook de isolatiewaarden genoemd.

### 3. Dak(en)

a Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : Renovatie is uitgevoerd in 2006. Sindsdien zijn er geen daken vervangen/aangepast.

Overige daken: : nvt

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 huis is in 2006 gerenoveerd. Toen is ook (opnieuw) geïsoleerd met de toen geldende normen.

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? : Alles is geïsoleerd.

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

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

## Vragenlijst over de woning

*andersoortig materiaal)*

- b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : Verfwerkzaamheden zijn in de loop der jaren uitgevoerd. Recentelijk de voordeur in 2026, overige kozijnen in 2024
- 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? : Op de bovenverdieping is de voorgaande dubbele  
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de beglazing vervangen door HR++ in 2024. Op de  
glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke benedenverdieping is dubbelglas aanwezig uit 2006,  
type glas er is geplaatst) geplaatst tijdens de renovatie.
- 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? : In 2000 hebben wij optrekkend vocht geconstateerd onderaan in de tussenmuur tussen ons en de burens, bij binnenkomst in de hal. Dit hebben wij toen, samen met de burens, direct aan beide kanten laten behandelen door een gerenoveerd bedrijf in vochtbestrijding. Omdat de muur toen aan beide kanten is behandeld, hebben zowel wij als de burens nooit meer last gehad van het vocht.
- Die werkzaamheden zijn toen in 2020 uitgevoerd.
- 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
- 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

## Vragenlijst over de woning

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? : Tijdens renovatie in 2006.

Rwaarde bedraagt 2,5 aldus energierapport.

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? :

### 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? : HR 107 ketel (geplaatst in 2024)

(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-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)

## Vragenlijst over de woning

- Merk van de installatie(s): : Intergas HRE 28/24 A
- Type(nummer) van de installatie(s): : Intergas HRE 28/24 A
- Installatiedatum van de installatie(s): : Februari 2024
- Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het  
laatst onderhouden? : Er dient nu onderhoud uitgevoerd te worden.  
Warmgarant wil deze afspraak graag nu inplannen.
- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?  ja  nee
- Zo ja, door wie? : Warmgarant BV. Dit bedrijf heeft de ketel in 2024 ook  
geplaatst
- 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? :
- 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 :
- 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?  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.

## Vragenlijst over de woning

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? : nvt

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

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? :

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?  ja  nee

Zo ja, welke? :

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

## Vragenlijst over de woning

- 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?: Mechanische ventilatie op de badkamer. Nieuw gemaakt in 2025
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? : Nieuw in 2025
- 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? :
- o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?  ja  nee
- Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? :

## 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? : Nieuwe badkamer, geplaatst in 2025. Nooit gebruikt.
- 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? : 2006
- h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : De combi-magnetron is gevangen rond 2021  
Koelkast 2017  
Vriezer 2019 ongeveer, weet ik niet zeker. Kon de factuur niet meer terugvinden.
- Functioneert alle inbouwapparatuur?  ja  nee

## Vragenlijst over de woning

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? :

### 9. Diversen

a Wat is het bouwjaar van de woning? : 1860

- 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

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? :

## Vragenlijst over de woning

- 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? :
- Zo ja, in welk jaartal? :
- Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? :
- 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? : Energielabel B

### 10. Vaste lasten

- a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 1.536,-
- Belastingjaar? : 2024
- b Wat is de WOZ-waarde? € 593.000,-
- Peiljaar? : Waardepeildatum 01-01-2025
- c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 134,-
- Belastingjaar? : Watersysteemheffing gebouwd 01.01.2026 / 01.01.2027
- d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? € 859,-  
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)
- Belastingjaar? : Dit betreft de meeste recente aanslag, dus periode 01.01.2026 / 01.01.2027  
Bedrag is echter lager omdat wij er op dit moment niet wonen, dus zodra het huis weer bewoond is, zal dit hoger zijn.
- e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 50,-
- Elektra: € 50,-

## Vragenlijst over de woning

Water:		€ 20,-
Stadsverwarming:		€ 0,-
Anders:	: Omdat wij er nu niet wonen, zet ik hier de bedragen wat wij betaalden toen wij er wel nog woonden.	
	Water: EUR 18 per maand Nuts (gas en elektra tezamen) EUR 130 (waarvan wij elk jaar nog een paar 100 euro van terug kregen)	
Te weten:		€ 0,-
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):		521
Elektriciteit hoog (kWh):		905
Elektriciteit laag (kWh):		905
Elektriciteit totaal (kWh):		1810
Water (m <sup>3</sup> ):		107
Stadsverwarming (GJ):		0
Anders:		.
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:		2 volwassenen en 2 kinderen
f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)		<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee
Zo ja, welke?	:	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? <i>Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.</i>		<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
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,-
Heeft u alle canons betaald?		<input checked="" type="checkbox"/> n.v.t <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
Is de canon afgekocht?		<input checked="" type="checkbox"/> n.v.t <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
Zo ja, tot wanneer?	:	
h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?		<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?		<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	:	
i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?		<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal	: Voor zover ik weet 1	

## Vragenlijst over de woning

worden aangevraagd?

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

€ 169,-

### 11. Garanties

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

ja  nee

Zo ja, welke?

: Nee

### 12. Nadere informatie

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

: Geen overige zaken

# Interesse

in deze mooie woning?

