

te koop



Adelaarstraat 42

Utrecht

Vraagprijs € 695.000 k.k.



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
100 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
62 m²

INHOUD
371 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
4

BOUWJAAR
1904

ENERGIELABEL
B





Omschrijving

Wonen in de geliefde Vogelenbuurt, op steenworpafstand van de Utrechtse binnenstad? Aan de Adelaarstraat komt deze unieke woning beschikbaar. In 2018 is de woning ingrijpend verbouwd, waarbij onder andere een dakopbouw met royaal dakterras en een aanbouw met een tweede dakterras zijn gerealiseerd. Ook aan duurzaamheid is tijdens deze verbouwing veel aandacht besteed, wat heeft geresulteerd in een energielabel B. Door de efficiënte indeling voelt de woning bovendien verrassend ruim aan en wordt elke vierkante meter optimaal benut.

Binnen word je direct verrast door de royale en lichte leefruimte met plafonds van ruim drie meter hoog, grote raampartijen en een luxe open keuken met kookeiland. Verdeeld over de verdiepingen beschikt de woning over vier slaapkamers en een nette badkamer. De woning beschikt over meerdere aantrekkelijke buitenruimtes, waaronder een zonovergoten dakterras, een sfeervol terras aan de slaapkamer en een achtertuin met hottub, veel privacy en een praktische achterom. Het ruime groene hof achter de woning vormt daarbij een prachtige aanvulling op de buitenruimte. Alles wat je maar kunt wensen is hier aanwezig: veel leefruimte, meerdere buitenruimtes en een toplocatie op steenworpafstand van de binnenstad.

De woning ligt in de populaire Vogelenbuurt, één van de meest geliefde wijken van Utrecht. De levendige Adelaarstraat biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, speciaalzaken, gezellige koffiebars en goede restaurants. Voor de dagelijkse boodschappen ligt bovendien een Jumbo-supermarkt op slechts twee minuten loopafstand. Deze zomer wordt de maximumsnelheid in de Adelaarstraat verlaagd naar 30 kilometer per uur, wat bijdraagt aan een rustiger straatbeeld. Ook de rest van de buurt staat bekend om haar sfeervolle straten, lokale ondernemers en fijne horecagelegenheden, waardoor er altijd wel iets te ontdekken valt.

Naast alle levendigheid woon je hier ook verrassend groen. Het Griftpark ligt op korte afstand en is een heerlijke plek voor een wandeling, een rondje hardlopen of een zonovergoten middag buiten. Ook de Utrechtse binnenstad bevindt zich op loopafstand. Utrecht Centraal en de uitvalswegen zijn daarnaast eenvoudig bereikbaar. Een locatie waar het beste van de stad samenkomt: alle voorzieningen binnen handbereik en de gezelligheid van een echte stadswijk direct voor de deur.

Indeling:

Begane grond:

Via de entree kom je binnen in de hal met toegang tot het separate toilet en de royale leefruimte. Direct valt de indrukwekkende plafondhoogte van ruim drie meter op, wat in combinatie met de grote raampartijen zorgt voor een heerlijk ruimtelijk gevoel.

Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer. Dankzij de royale afmetingen is er volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel om uitgebreid te tafelen en te genieten van gezellige avonden met vrienden en familie. De open indeling zorgt voor een prettige verbinding met de keuken aan de achterzijde van de woning. Een bijzonder detail is de muurschildering van de Utrechtse kunstenaar JanIsDeMan, lokaal en inmiddels ook internationaal bekende graffiti-artist.

De luxe open keuken is uitgevoerd in een moderne, tijdloze kleurstelling en vormt een echte blikvanger binnen de leefruimte. De keuken beschikt over een groot kookeiland met bar en biedt volop werk- en bergruimte. Daarnaast is de keuken uitgerust met diverse hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur, een Quooker en een stijlvolle plafondafzuiging. Hier is alle ruimte om uitgebreid te koken, te borrelen of gezellig aan te schuiven. De openslaande deuren naar de achtertuin zorgen voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten en laten veel daglicht binnen.

De achtertuin is misschien compact van formaat, maar groots in beleving. De luxe hottub met verlichting en meerdere standen voor bubbels vormt het absolute middelpunt van deze buitenruimte en maakt het mogelijk om het hele jaar door te ontspannen in eigen huis. Een plek waar je na een drukke dag volledig tot rust komt of juist samen geniet van een gezellige avond. De achtertuin biedt veel privacy en beschikt over een praktische achterom naar het achtergelegen hofje. Dit rustige hofje vormt een verlengstuk van de tuin en wordt 's avonds afgesloten.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers en de moderne badkamer. De ruime hoofdslaapkamer aan de achterzijde beschikt over openslaande deuren naar het eerste terras. Een heerlijke plek om even buiten te zitten en te genieten van de rust.

De tweede kamer aan de voorzijde is eveneens van goed formaat en uitstekend geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer. Deze kamer is bovendien voorzien van airconditioning.

De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping bevinden zich nog eens twee volwaardige kamers. Aan de achterzijde ligt een ruime slaapkamer die eveneens is voorzien van airconditioning. De multifunctionele ruimte aan de voorzijde leent zich uitstekend als werk-, hobby- of logeerkamer en beschikt tevens over de aansluitingen voor de wasapparatuur.

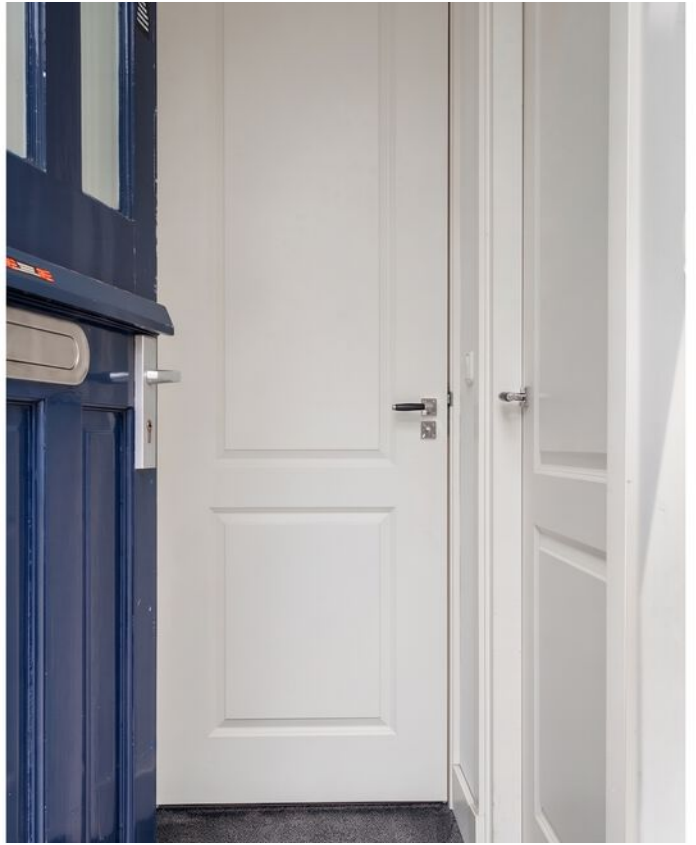
Dakterras:

Via een vaste trap bereik je misschien wel het mooiste dakterras van de stad, zonder twijfel één van de absolute hoogtepunten van deze woning. Dankzij de vrije ligging geniet je hier van een schitterend uitzicht over de omgeving, met zicht op zowel de iconische Domtoren en de watertoren als de karakteristieke molen. Er is volop ruimte voor een grote eettafel én een comfortabele loungehoek, waardoor dit de ideale plek is om te genieten van lange zomeravonden, een borrel met vrienden of een rustige ochtend in de buitenlucht. De combinatie van ruimte, privacy en het unieke uitzicht maakt dit een plek waar je iedere dag opnieuw van zult genieten.

Bijzonderheden:

- Gelegen in de geliefde Vogelenbuurt;
- Op loopafstand van de binnenstad van Utrecht;
- In 2018 volledig verbouwd;
- Energie label B met onder andere HR++ beglazing;
- Royale leefruimte met plafonds van ruim 3 meter hoog;
- Luxe open keuken met kookeiland met bar en hoogwaardige inbouwapparatuur;
- Vier slaapkamers waarvan 2 zijn voorzien van airconditioning van LG;
- Moderne badkamer;
- Achtertuin met hottub en achterom;
- Hottub met verlichting en meerdere standen voor bubbels;
- Aangrenzend aan de achtertuin een groot groen binnenhof
- Twee dakterrassen;
- Uitzicht op de Domtoren en de molen;
- Utrecht Centraal en uitvalswegen goed bereikbaar;
- In de koopakte worden een asbestclausule en ouderdomsclausule opgenomen.





























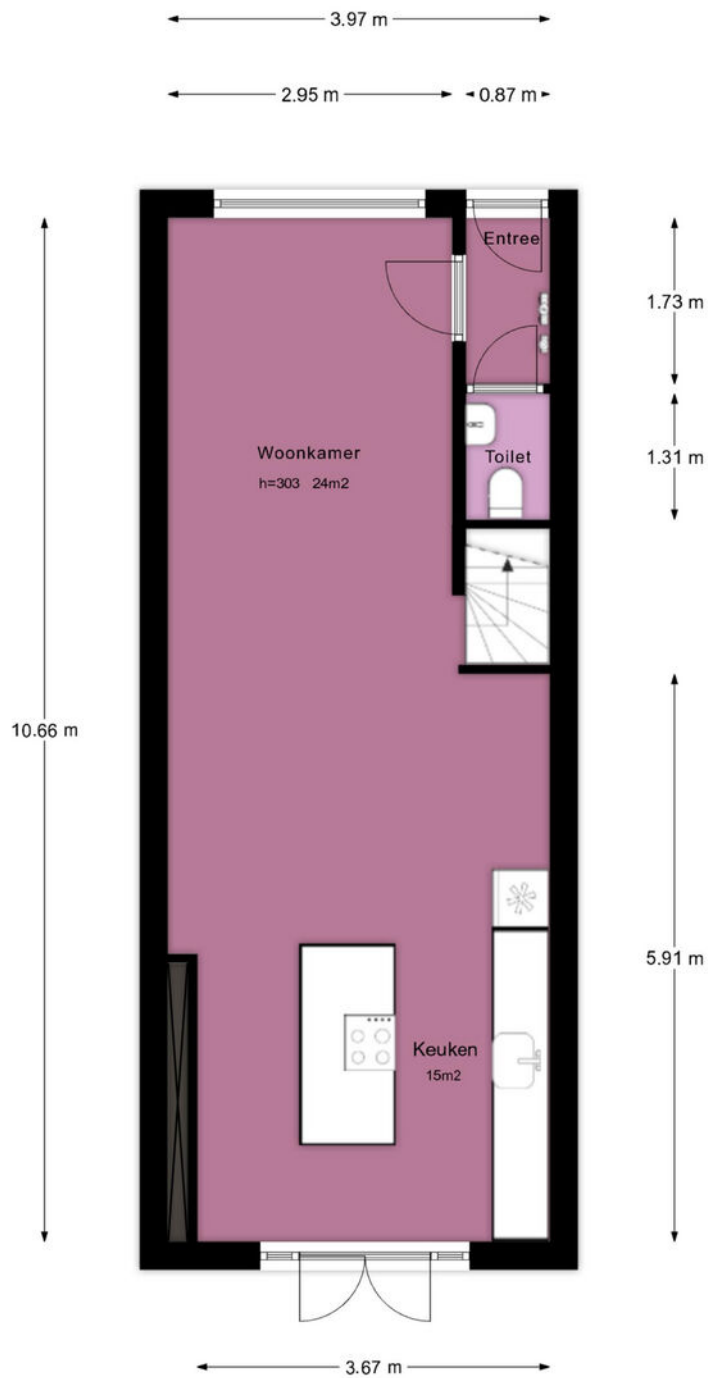








Plattegrond



Begane grond

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

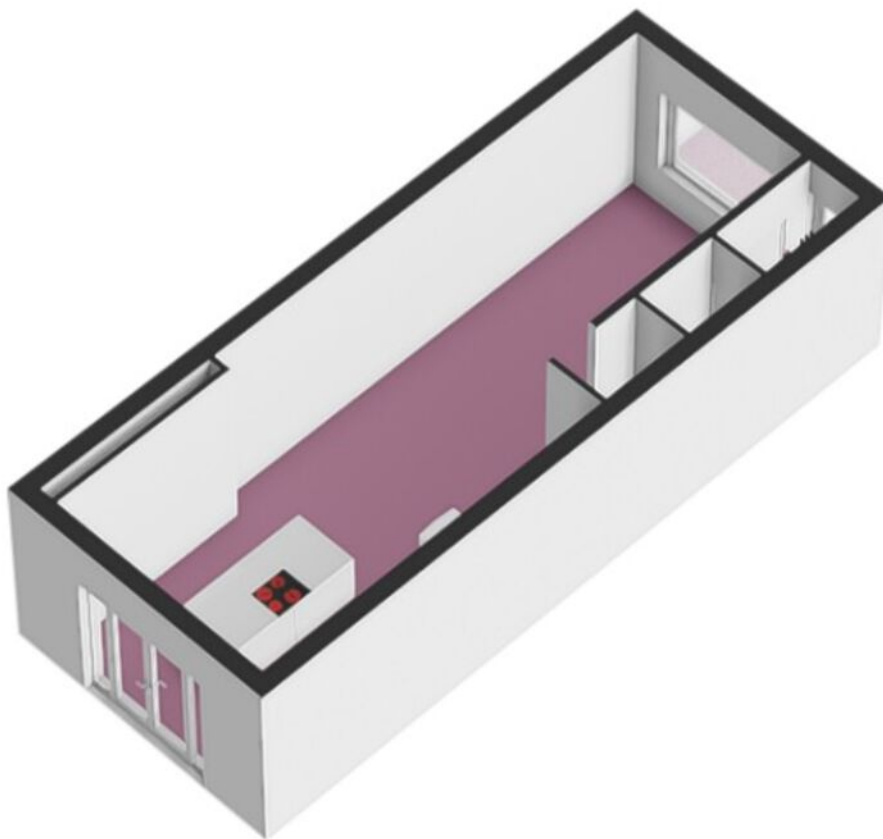
Plattegrond



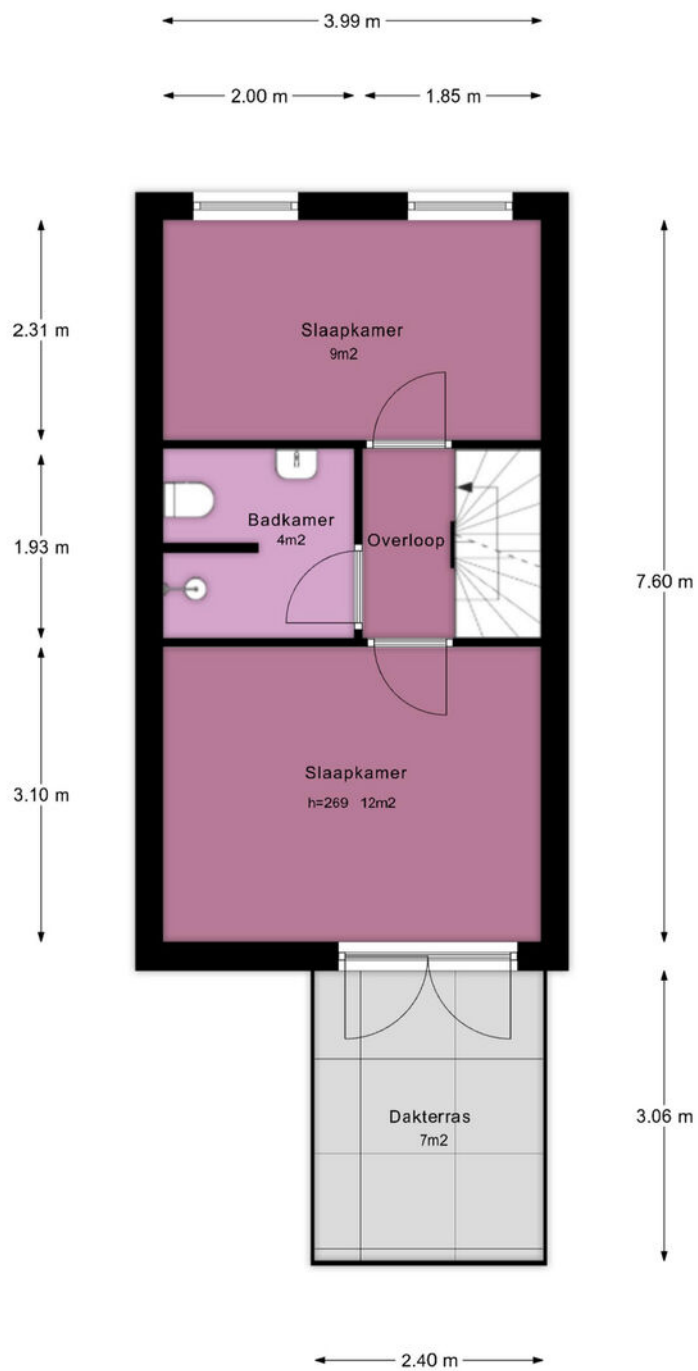
BG overzicht

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

Plattegrond



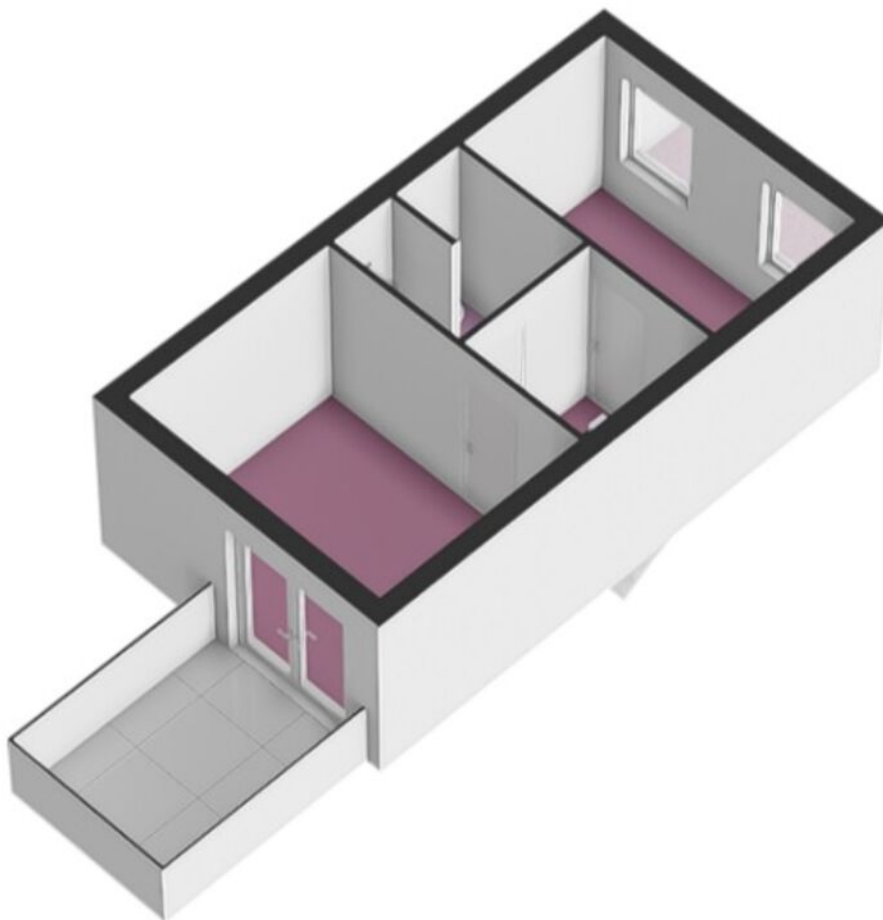
Plattegrond



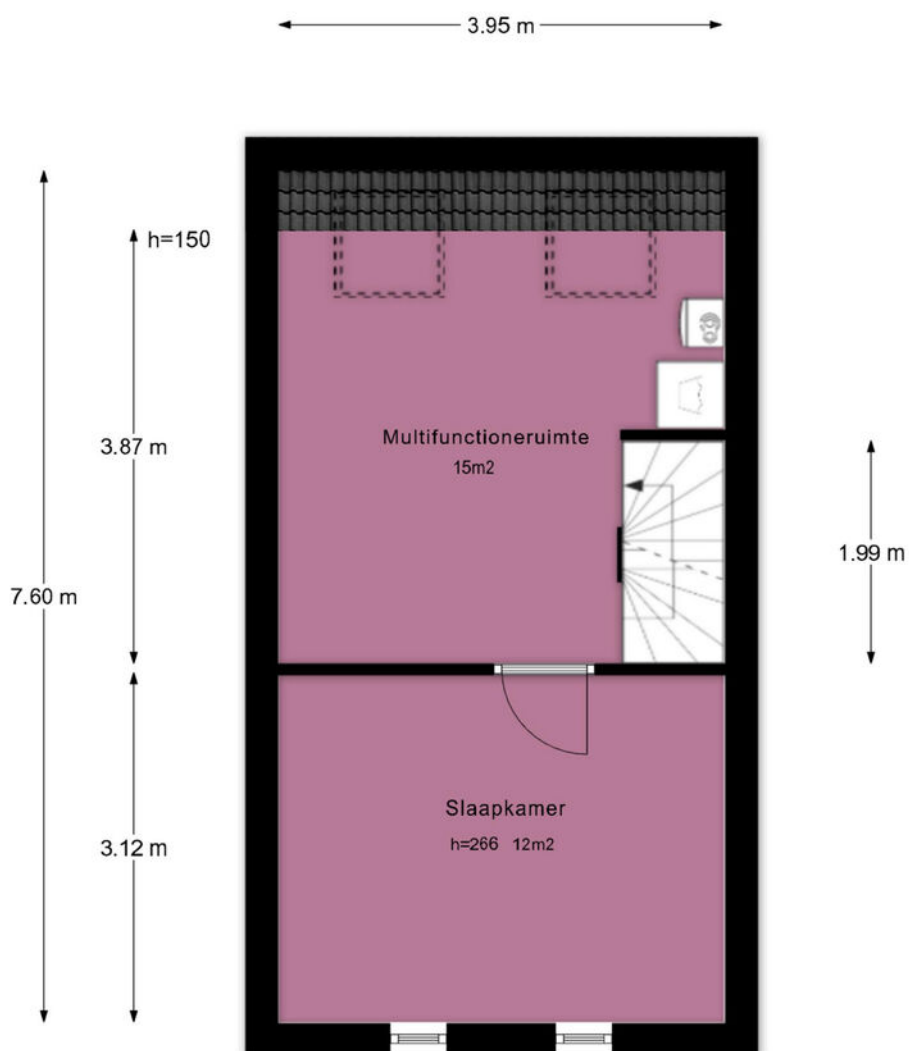
Eerste verdieping

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

Plattegrond



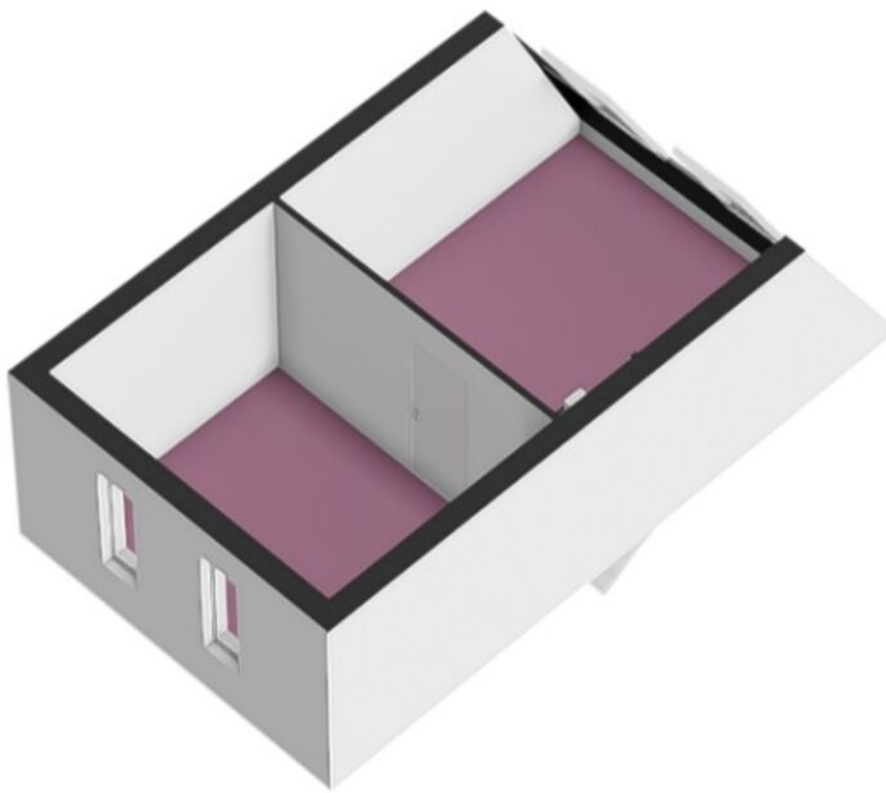
Plattegrond



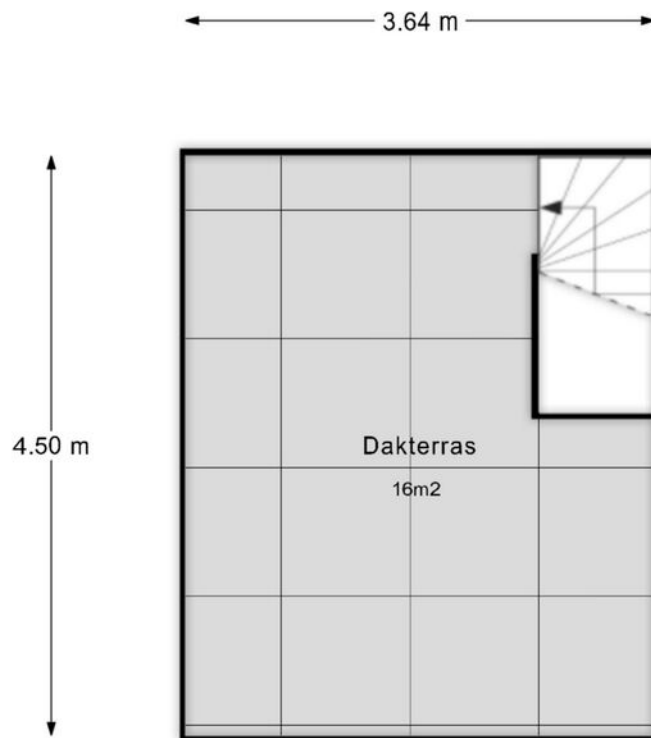
Tweede verdieping

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

Plattegrond



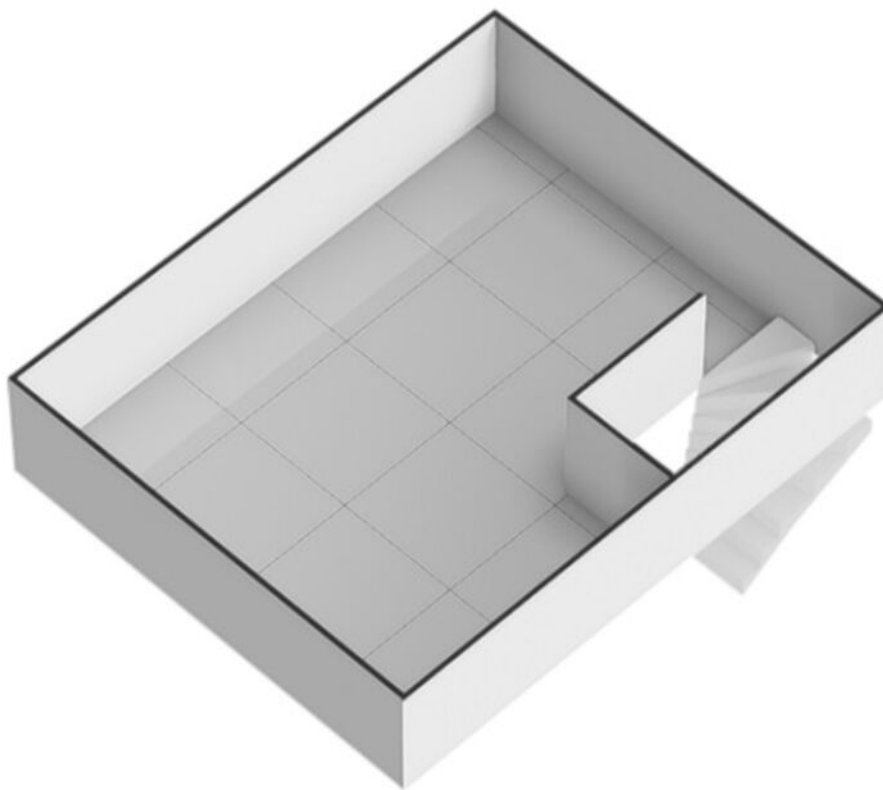
Plattegrond



Dakterras

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: Adelaar



12345
 Deze kaart is noordgericht
 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

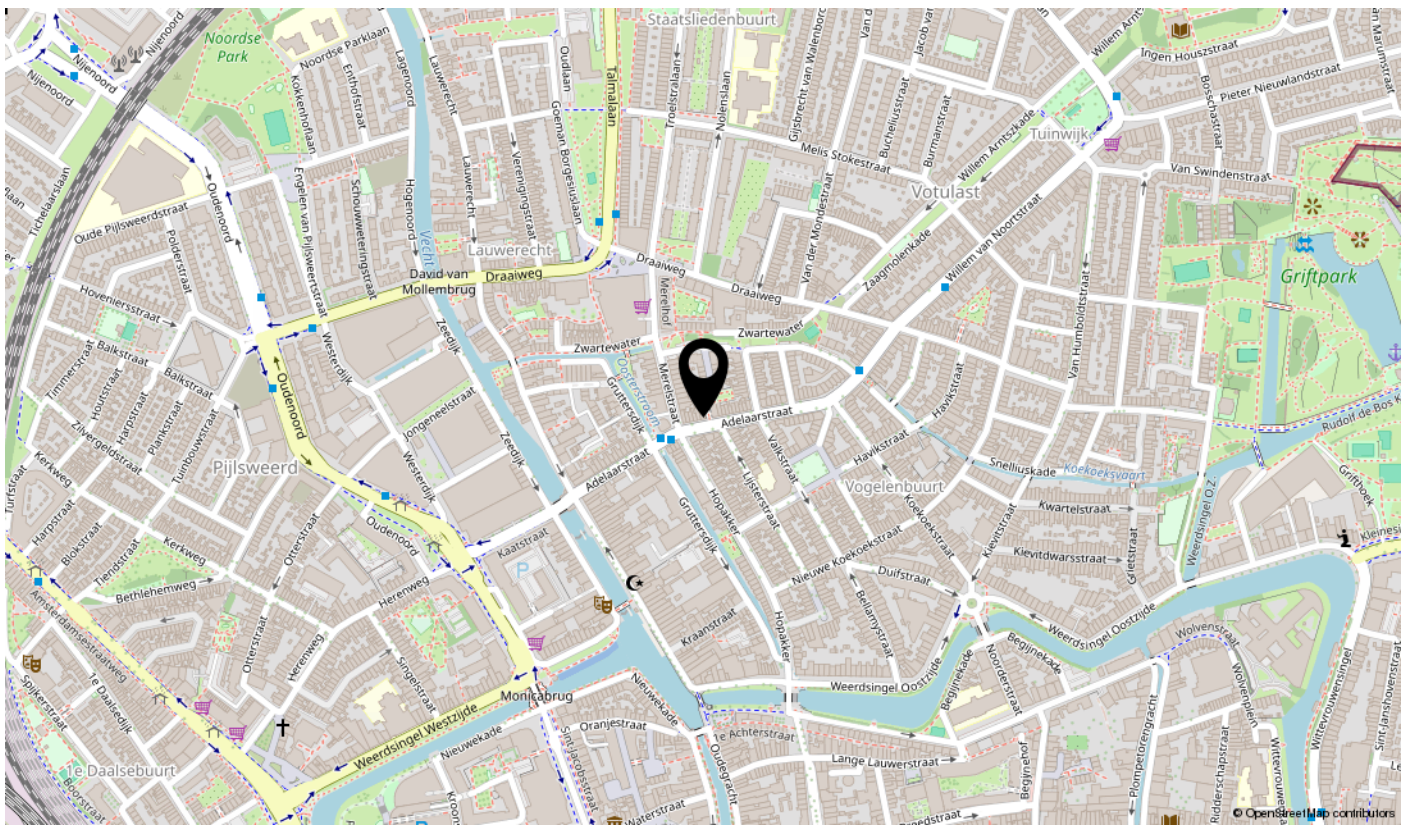
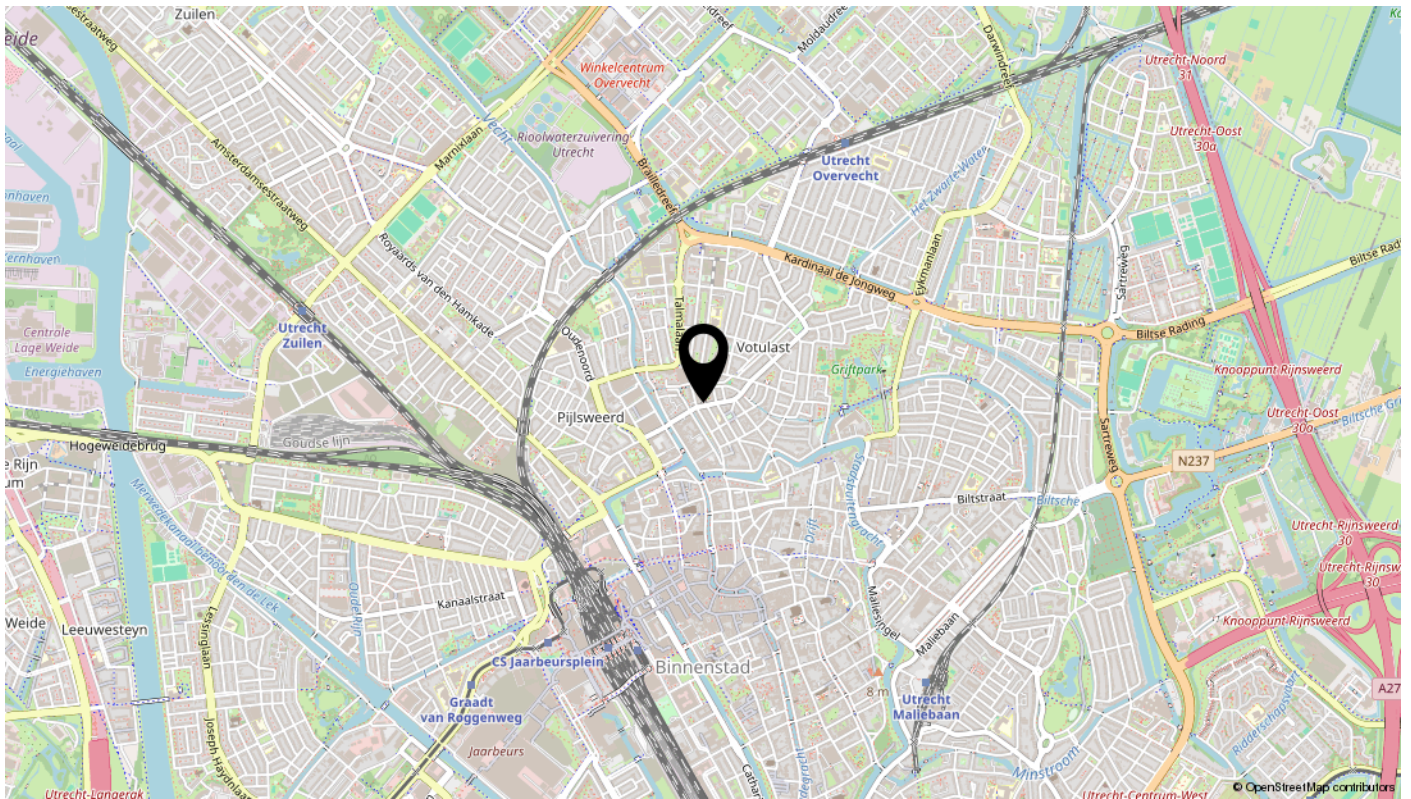
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juni 2026
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente Lauwerrecht
 Sectie C
 Perceel 2810

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.



Locatie



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kledingkast slaapkamer			X	
- Overige kasten			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Top-down Bottom-up jaloezieën in woonkamer	X			
- Nieuwe set verduisterende gordijnen voor slaapkamer, zelfde kleur en afmetingen, nieuw in doos	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 ophangstelsel				X
- Trapleuningen	X			
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
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
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
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
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Hottub in de achtertuin met filter, bubbels en verlichting, inclusief onderhoudsspullen en accessoires	X			
- Houtvoorraad hottub (inclusief bak) op terras 1e verdieping	X			
Overig - Contracten				
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: Adelaarstraat 42, 3514 CG 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 erfdiensbaarheden, 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?
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) ja nee
- Zo ja, waarom? :
- s Hoe gebruikt u de woning nu? : Woning
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)
- Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ja nee
- Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? ja nee
- Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? :

2. Gevels

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ja nee
- Zo ja, waar? :
- b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ja nee
- Zo ja, waar? :
- 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? :
- 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 van de gevels zijn er niet : Uit het energielabel: De vloer is niet extra geïsoleerd

Vragenlijst over de woning

geïsoleerd?

d Zijn de gevels ooit gereinigd? niet bekend ja nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? :

3. Dak(en)

a Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : 8 jaar

Overige daken: : 8 jaar

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? : 2018: circa 12 cm dakisolatie aangebracht. Volgens het energielabel is sprake van een Rc-waarde van 3,0. Geen apart isolatiecertificaat aanwezig; energielabel wel beschikbaar.

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? : 2018: circa 12 cm dakisolatie aangebracht. Volgens het energielabel is sprake van een Rc-waarde van 3,0. Geen apart isolatiecertificaat aanwezig; energielabel wel beschikbaar.

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? : Juni 2026: kozijnen begane grond voorzijde, waaronder groot raamkozijn en deurkozijn, opnieuw geschuurd en geschilderd.
juni 2026: daklijsten aan voorzijde en achterzijde bijgewerkt en geschilderd, met uitzondering van de bovenste daklijst (onder dakterras) .
2024: kozijnen eerste verdieping voorzijde geschilderd.
2023: kozijnen achterzijde woning geschilderd.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ja nee

Zo ja, door wie? :

- c Functioneren alle scharnieren en sloten? ja nee

Zo nee, toelichting: :

- d Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ja nee

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

- e Is er sprake van isolerende beglazing? ja nee

Zo ja, welk type glas? : Alle beglazing is HR++ glas. Dit wijkt af van het
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de energielabel, waarop nog HR glas staat vermeld.
glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? ja nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? :

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

Zo ja, waar? :

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? ja nee

Zo ja, waar? :

- 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? : Er is op sommige plekken lichte, dunne scheurvorming zichtbaar in het stuc-/schilderwerk, met name bij hoeken en aansluitnaden tussen wand en plafond. Ook is aan de voorkant van de woonkamer een dunne verticale scheur zichtbaar. Voor zover bekend betreft dit oppervlakkige scheurvorming in de afwerking en geen constructieve schade.

Vragenlijst over de woning

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

Zo ja, waar? :

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

Zo ja, waar? :

f Is er sprake van vloerisolatie? niet bekend ja nee

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

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? : Gasgestookte cv-ketel en twee airco-units.
(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: :

Vragenlijst over de woning

(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

- Merk van de installatie(s): : CV ketel: Bosch
Airco's: 2 x LG
- Type(nummer) van de installatie(s): : CV ketel: Bosch 35 HRC Top CV Ketel
Airco's: 2 x LG Split LG 2,5KW PC09ST Plus SET (met buitenunit)
- Installatiedatum van de installatie(s): : CV ketel: 2018
Airco's: 2025
- Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : CV ketel: 12 januari 2026
Airco's: augustus 2025 (datum installatie)
- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ja nee
- Zo ja, door wie? : CV ketel: Cityverwarming
- 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

Vragenlijst over de woning

- Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? niet bekend ja nee
Zo ja, dan overnamecontract opvragen.
- Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:
- Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? : nader overeen te komen ja nee
- Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? :
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.
- Functioneren alle zonnepanelen? niet bekend ja nee
- Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? :
- Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? ja nee
- Zo ja, welke? :
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: :
- Installateur: :
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ja nee
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?:
Jaar:
- Aantal kWh: :
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? :
- Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? ja nee
- Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? n.v.t. ja nee
- Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? €.....
- i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : n.v.t.
- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : n.v.t.
- 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? : n.v.t.
- Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? ja nee
- Zo ja, welke? :

Vragenlijst over de woning

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

Zo ja, waar bevindt deze zich? :

Blijft deze achter? : nader overeen te komen ja nee

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

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ja nee

Zo nee, toelichting: :

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?: Ventilatie in de badkamer wordt periodiek door ons schoongemaakt, voor het laatst in juni 2026. Geen recent professioneel onderhoud bekend.

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : 2018

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? : 2018

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? : 2018

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? : 2018

h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : De inbouwapparatuur dateert uit 2018. De inductiekookplaat is in 2025 vervangen.

Vragenlijst over de woning

Functioneert alle inbouwapparatuur? ja nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? :

i Heeft u een kokend water kraan? ja nee
(bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? : Quooker kokendwaterkraan uit 2018. De kraan functioneert goed, maar spettert soms bij gebruik.

9. Diversen

a Wat is het bouwjaar van de woning? : 1904, met grote renovatie/uitbouw/opbouw in 2018.

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? :

Vragenlijst over de woning

- k Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? niet bekend ja nee
- Zo ja, waar? :
- Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? n.v.t ja nee
- Zo ja, wanneer? :
- Zo ja, door welk bedrijf? :
- l Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? niet bekend ja nee
(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)
- Zo ja, waar? :
- m Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ja nee
- Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : De vorige eigenaar heeft een grootschalige renovatie uitgevoerd/laten uitvoeren, inclusief uitbouw en opbouw.
- Zo ja, in welk jaartal? : 2018
- Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : Niet bekend
- 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? € 586,-
- Belastingjaar? : 2026
- b Wat is de WOZ-waarde? € 727.000,-
- Peiljaar? : Waardepeildatum 01-01-2025
- c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 527,-
- Belastingjaar? : 2026 - Op basis van een 3-persoonshuishouden
- d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? € 775,-
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)
- Belastingjaar? : 2026 - Op basis van een 3-persoonshuishouden
- e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 92,-
- Elektra: € 18,-

Vragenlijst over de woning

Water:	€ 17,-
Stadsverwarming:	€ 0,-
Anders:	: n.v.t.
Te weten:	€ 0,-
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	748
Elektriciteit hoog (kWh):	1170
Elektriciteit laag (kWh):	851
Elektriciteit totaal (kWh):	2021
Water (m ³):	76
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	n.v.t.
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	Tot oktober 2025 werd de woning bewoond door 2 personen. Vanaf oktober 2025 wordt de woning bewoond door 3 personen in verband met de geboorte van ons kind.
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 checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee

Vragenlijst over de woning

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? :

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

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? : 1

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? € 388,-

11. Garanties

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

Zo ja, welke? : Er is een onderhoudscontract aanwezig voor de twee LG airco-units. Dit contract kan desgewenst worden overgedragen aan de koper, maar overname is niet verplicht.

12. Nadere informatie

a Overige zaken : n.v.t.
(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

Interesse

in deze mooie woning?

