

# Woning *Gaag 49.*

**DE MEERN** | € 459.000,- k.k.



# Omschrijving.

Ben je op zoek naar een charmante woning met een zonnige tuin, een verrassend ruime indeling en een fijne ligging in een groene woonomgeving? Dan nodigen we je graag uit om Gaag 49 te komen bekijken.

Deze sfeervolle eindwoning combineert comfort, licht en een praktische indeling met een heerlijke tuin en een uitstekende ligging in de geliefde wijk Veldhuizen. Zodra je binnenkomt, voel je direct de warme en uitnodigende sfeer die deze woning uitstraalt. Dankzij de hoekligging en de grote raampartijen geniet je hier van veel natuurlijk licht, wat de woning een open en aangenaam karakter geeft. De huidige bewoners hebben het huis met veel zorg onderhouden en dat is overal zichtbaar. De woning is in 2024 volledig aan de binnenzijde geschilderd en ook het buitenschilderwerk is recent uitgevoerd, waardoor je hier zonder klussen kunt intrekken en direct kunt genieten. De woonkamer vormt het gezellige hart van het huis. Deze fijne leefruimte kijkt uit op de diepe achtertuin en biedt een prettige plek om te ontspannen, samen te eten of gezellig tijd door te brengen met familie en vrienden. De grote ramen zorgen voor een mooie verbinding tussen binnen en buiten en laten het daglicht rijkelijk naar binnen stromen. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne halfopen keuken. Een fijne plek waar koken en gezelligheid samenkomen. Dankzij de praktische opstelling heb je hier voldoende werk- en bergruimte, terwijl je toch in contact blijft met de woonkamer.

Op de verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers die beide prettig van formaat zijn. Of je nu op zoek bent naar een comfortabele hoofdslaapkamer, een thuiswerkplek, hobbykamer of logeerruimte, deze woning biedt volop mogelijkheden. De praktische indeling zorgt ervoor dat iedere vierkante meter optimaal wordt benut. Een van de absolute pluspunten van deze woning is de heerlijke achtertuin. De diepe tuin biedt volop privacy en is gunstig gelegen op de middag- en avondzon. Hier geniet je van lange zomeravonden, een gezellige barbecue met vrienden of simpelweg van een rustig moment met een kop koffie in de zon. Dankzij de hoekligging ervaar je bovendien extra vrijheid en een prettig ruimtelijk gevoel. De vrijstaande houten berging en de praktische vliering zorgen daarnaast voor voldoende opbergruimte voor fietsen, tuinspullen en andere eigendommen.

Ook de ligging van de woning is bijzonder aantrekkelijk. Gaag 49 ligt aan de rand van de groene en waterrijke wijk Veldhuizen, een populaire woonomgeving die bekendstaat om haar ruime opzet, vele groenvoorzieningen en prettige leefklimaat. Hier woon je rustig, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Op loopafstand bevindt zich winkelcentrum De Veldhof, waar je terecht kunt voor de dagelijkse boodschappen en diverse voorzieningen zoals een supermarkt, cafetaria, kapsalon en gezondheidscentrum. Voor een uitgebreider winkelaanbod ligt winkelcentrum Vleuterweide op

korte fietsafstand. Ook scholen, kinderopvang en diverse sportvoorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. Ook voor liefhebbers van natuur en recreatie is de ligging ideaal. Het prachtige Máximapark ligt vlakbij en biedt volop mogelijkheden om te wandelen, hard te lopen, te fietsen of simpelweg te genieten van de rust en het groen. Hier ervaar je iedere dag opnieuw de luxe van wonen dichtbij de natuur. Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend. De bushalte ligt op loopafstand en ook de uitvalswegen richting Utrecht en de A12 zijn eenvoudig bereikbaar. Hierdoor woon je rustig, maar ben je tegelijkertijd snel onderweg naar werk, familie of de binnenstad van Utrecht.

Kortom: een sfeervolle en uitstekend onderhouden eindwoning met een zonnige tuin, veel licht en een fijne ligging in het groene Veldhuizen. Een woning waar je direct kunt intrekken en jarenlang met plezier kunt wonen. We laten je Gaag 49 dan ook graag zien!

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal, garderobe, opstelplaats CV- installatie, meterkast en modern toilet met fonteintje. Ruime, lichte woonkamer met uitzicht op de achtertuin. Open keuken voorzien van keramische kookplaat, afzuigkap, combi oven/magnetron, koelkast, vriezer en afwasmachine. Zonnige achter tuin met berging en achterom.

Eerste verdieping:

Ruime overloop, woningbrede slaapkamer aan de achterzijde, tweede slaapkamer en badkamer met douchecabine, wastafel met meubel, toilet en wasmachine-aansluiting. Het is mogelijk een derde kamer te realiseren door de grote slaapkamer te verdelen. De mogelijkheid bestaat om, middels een kleine ingreep, van deze kamer twee slaapkamers te realiseren.

Vliering:

Bergvliering met veel bergruimte.

bijzonderheden

- Verwarming en warm water door midden van combiketel, bouwjaar 2019;
- Vloerverwarming begane grond aangebracht in 2019;
- Platte dak vervangen in 2026;
- Schilderwerk binnenzijde kozijnen en wanden uitgevoerd in 2024;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2026;
- Voor en achter tuin aangelegd in 2022, achtertuin voorzien van automatische sfeerverlichting in de grond en twee stroom punten;
- Keuken vernieuwd in 2019;
- Inductiekookplaat en afzuigkap vervangen in 2024;
- Badkamer vernieuwd in 2019;
- Radiatoren op de eerste verdieping vervangen in 2019, badkamer voorzien van een designradiator;
- Alle muren en plafonds glad gestuct in 2022 en 2024;
- Woning voorzien van elektrische screens en horren;
- Oplevering in overleg.

Aankoopmakelaar inschakelen:

Je NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vind je op [nvmaankoopmakelaarinutrecht.nl](http://nvmaankoopmakelaarinutrecht.nl).

Website:

Meer zien? Via [gaag49.nl](http://gaag49.nl) kom je op de website van deze woning. Bij het inplannen van de bezichtiging, krijg je toegang tot het Move account waar de documentatie in te zien is.

Belangrijk om te weten:

- Alle moeite is genomen om de informatie in de aanmelding zo accuraat en actueel mogelijk weer te geven. Fouten zijn echter nooit uit te sluiten. Vertrouw daarom niet alleen op deze informatie, maar controleer bij de aankoop van deze woning de zaken die je beslissing zouden kunnen beïnvloeden;
- Verkoper behoudt zich te allen tijde nadrukkelijk het recht van gunning voor;
- We gebruiken voor de koopovereenkomst de NVM-koopakte. Daarin staan soms ook extra clausules zoals: meetinstructie, energielabel, nutsbedrijven, voorbehoud financiering en notariskosten. De tekst van de NVM-koopakte en het document met de extra clausules kun je opvragen bij ons.



# Kenmerken.

VRAAGPRIJS

€ 459.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE

80 m<sup>2</sup>

GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE

-

PERCEELOPPERVLAKE

128 m<sup>2</sup>

INHOUD

300 m<sup>3</sup>

BOUWJAAR

2000

ENERGIELABEL

B

VERWARMING

C.v.-ketel

WARM WATER

C.v.-ketel

# *Foto's* Gaag 49.

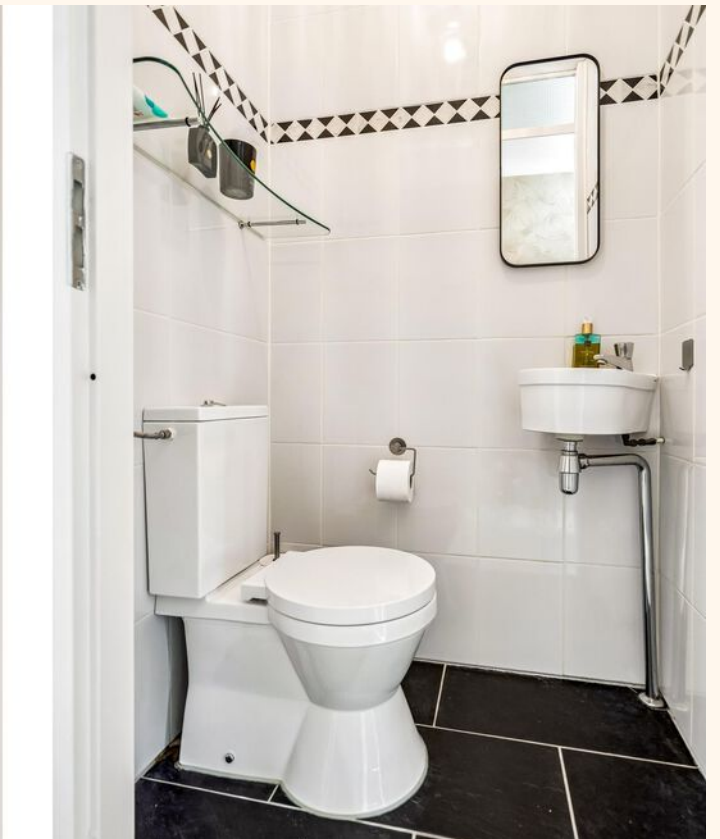


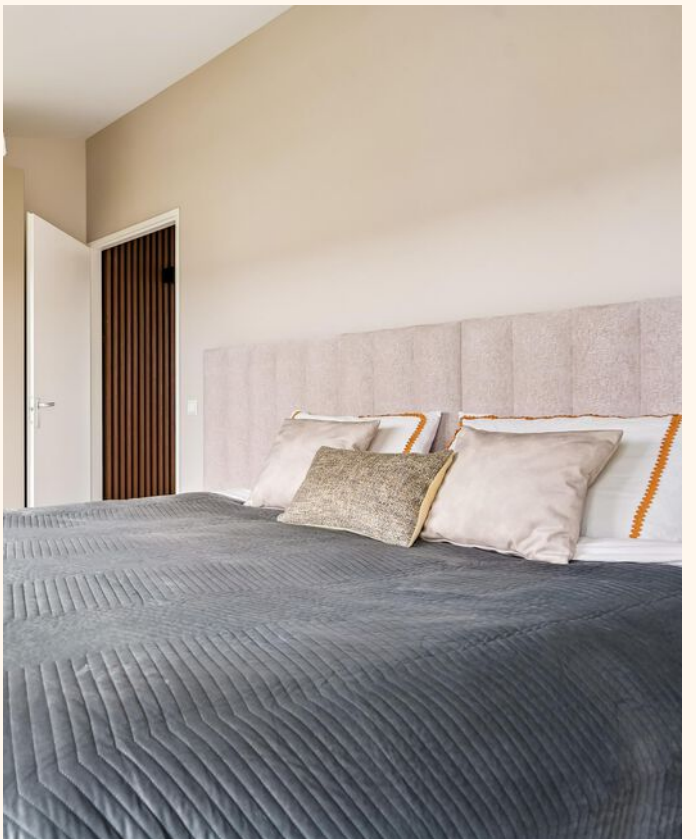






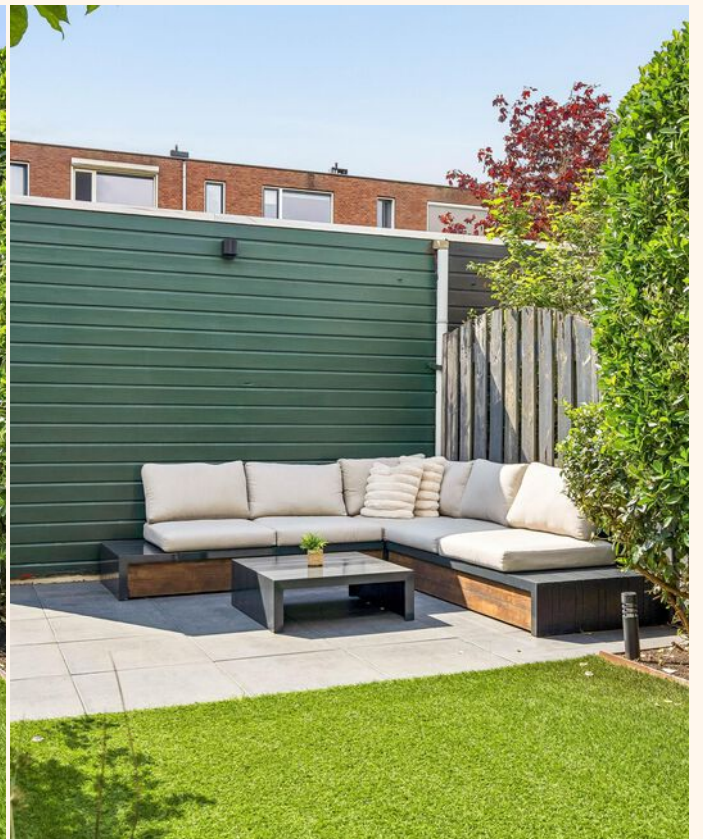
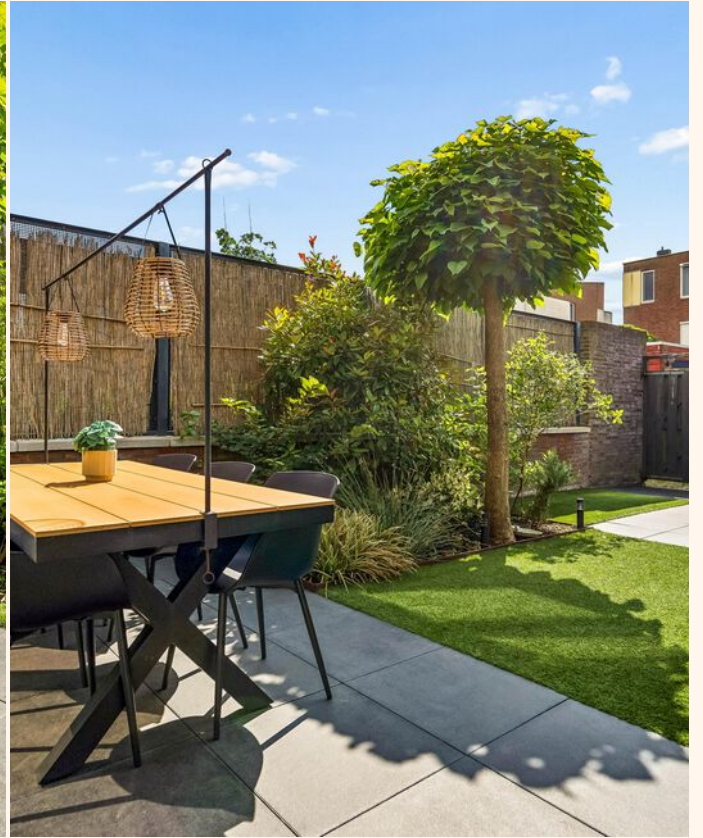








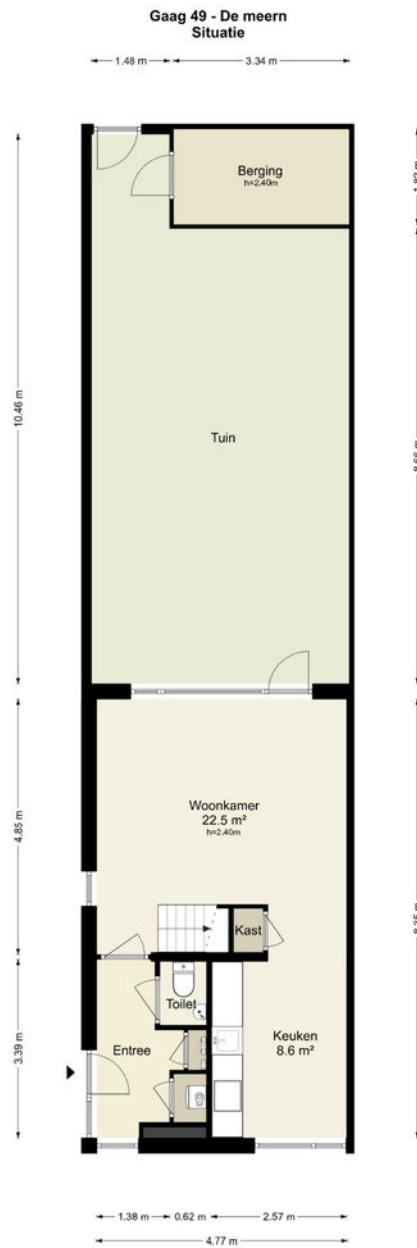








# Plattegrond Gaag 49.

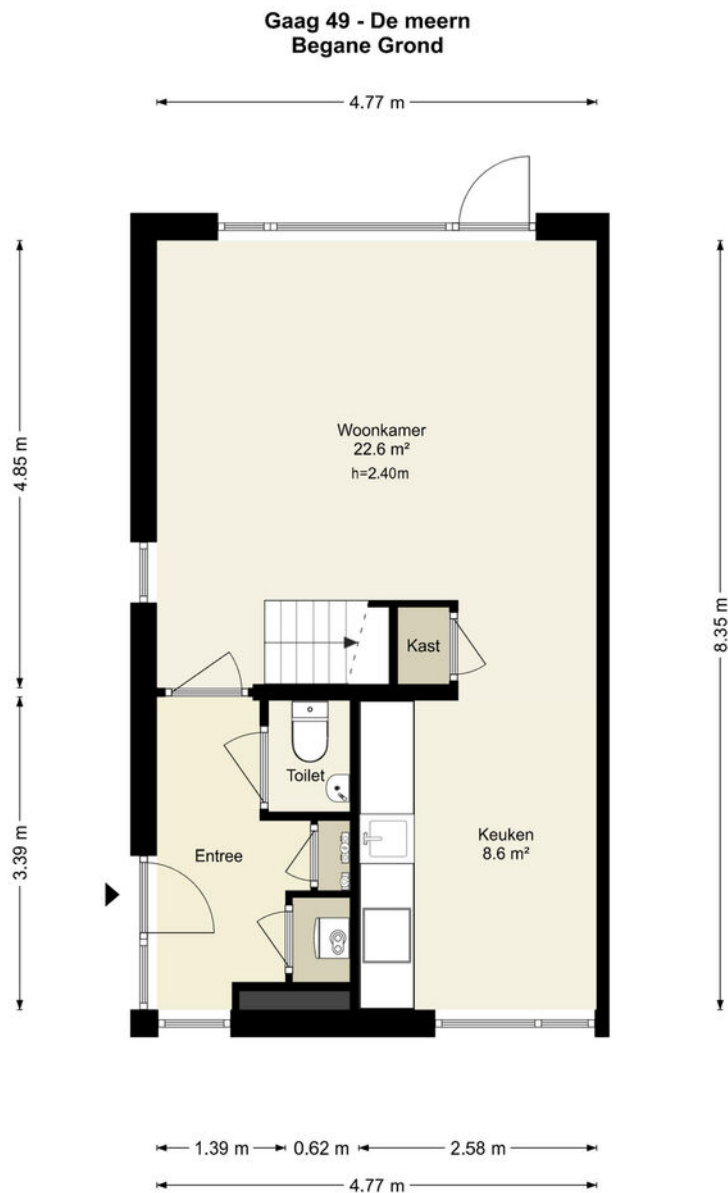


Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling.  
De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen  
alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen;  
al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktetaten  
bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuels 2026

# Plattegrond Gaag 49.

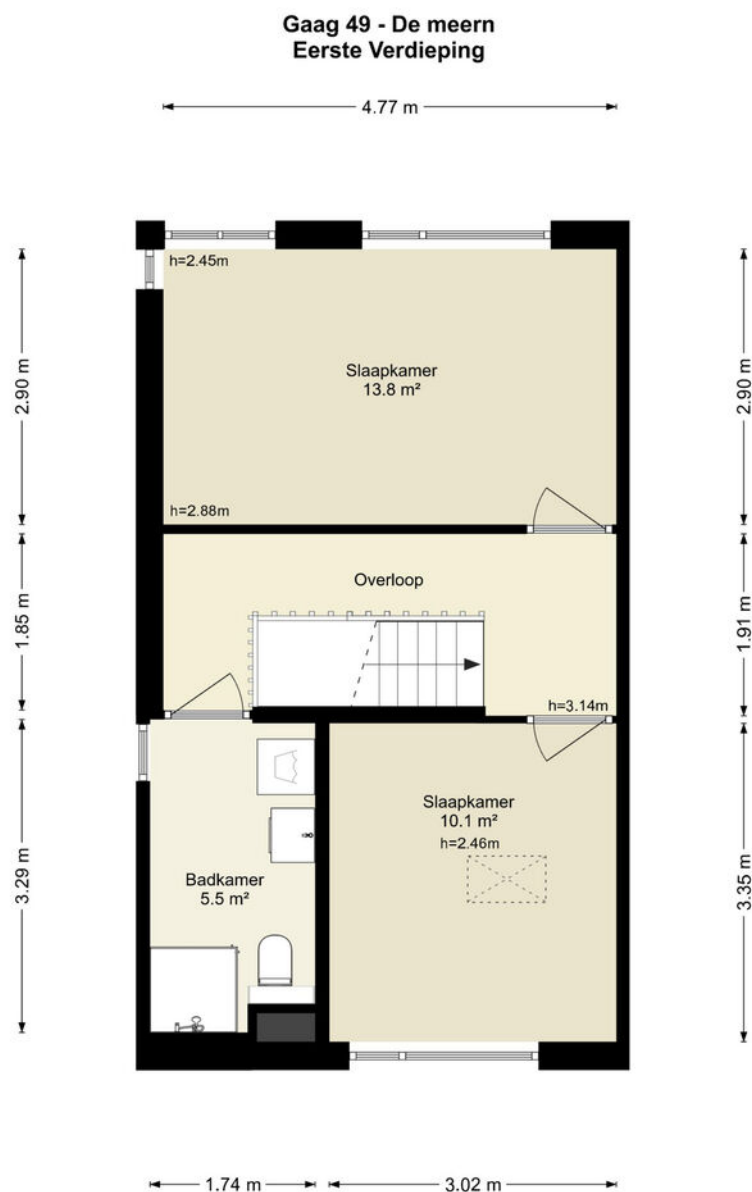


Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktematmen bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuals 2026

# Plattegrond Gaag 49.



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

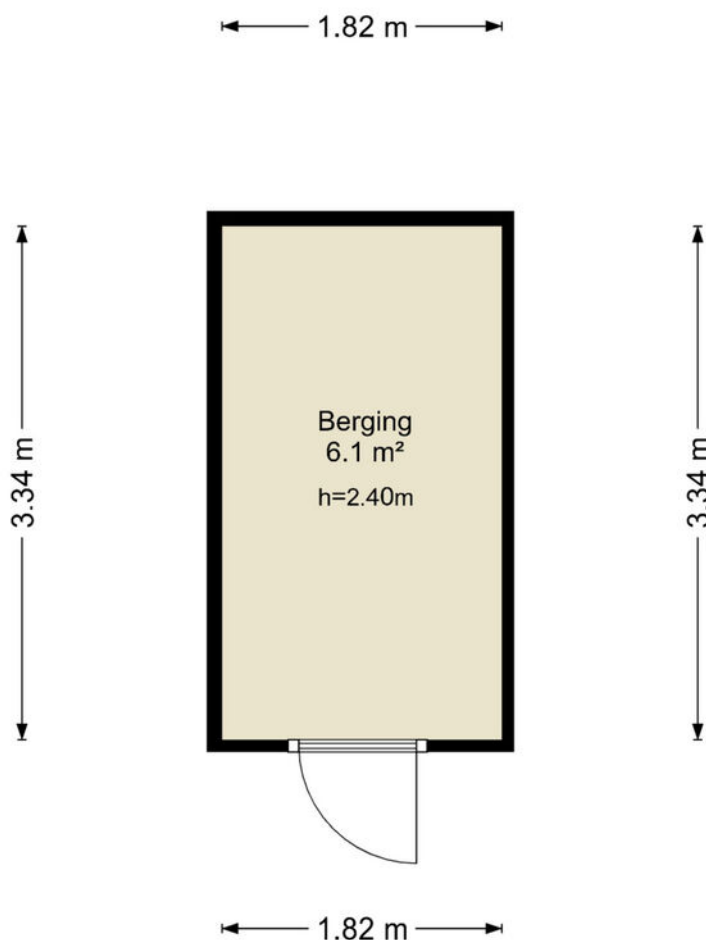
Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktematoren bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuals 2026

# Plattegrond

## Gaag 49.

### Gaag 49 - De meern Berging



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling.  
De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen  
alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen;  
al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktetaten  
bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

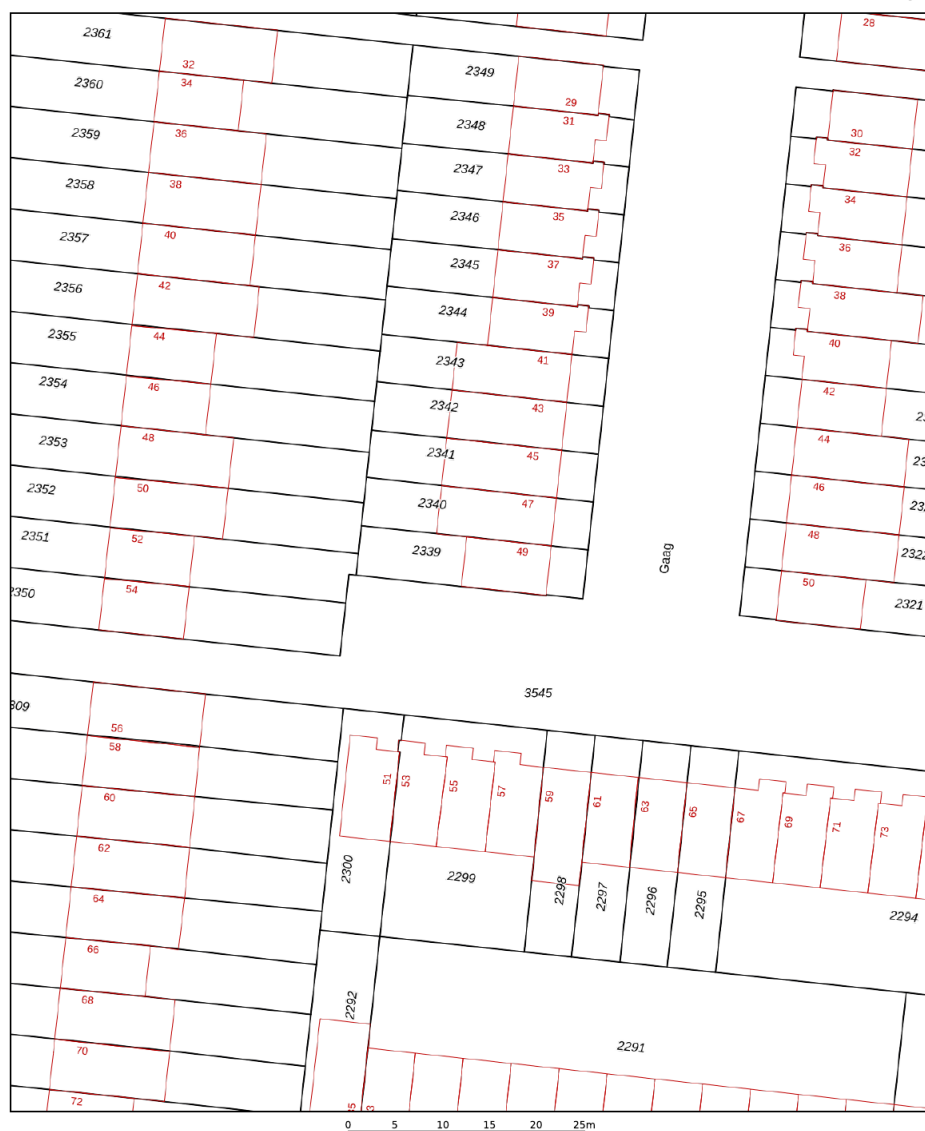
© HUUB House Visuals 2026


# Kadastrale kaart

## Gaag 49.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gaag 49



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Veldhuizen</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 2339</p> <p><small>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.</small></p>	
--	---	---

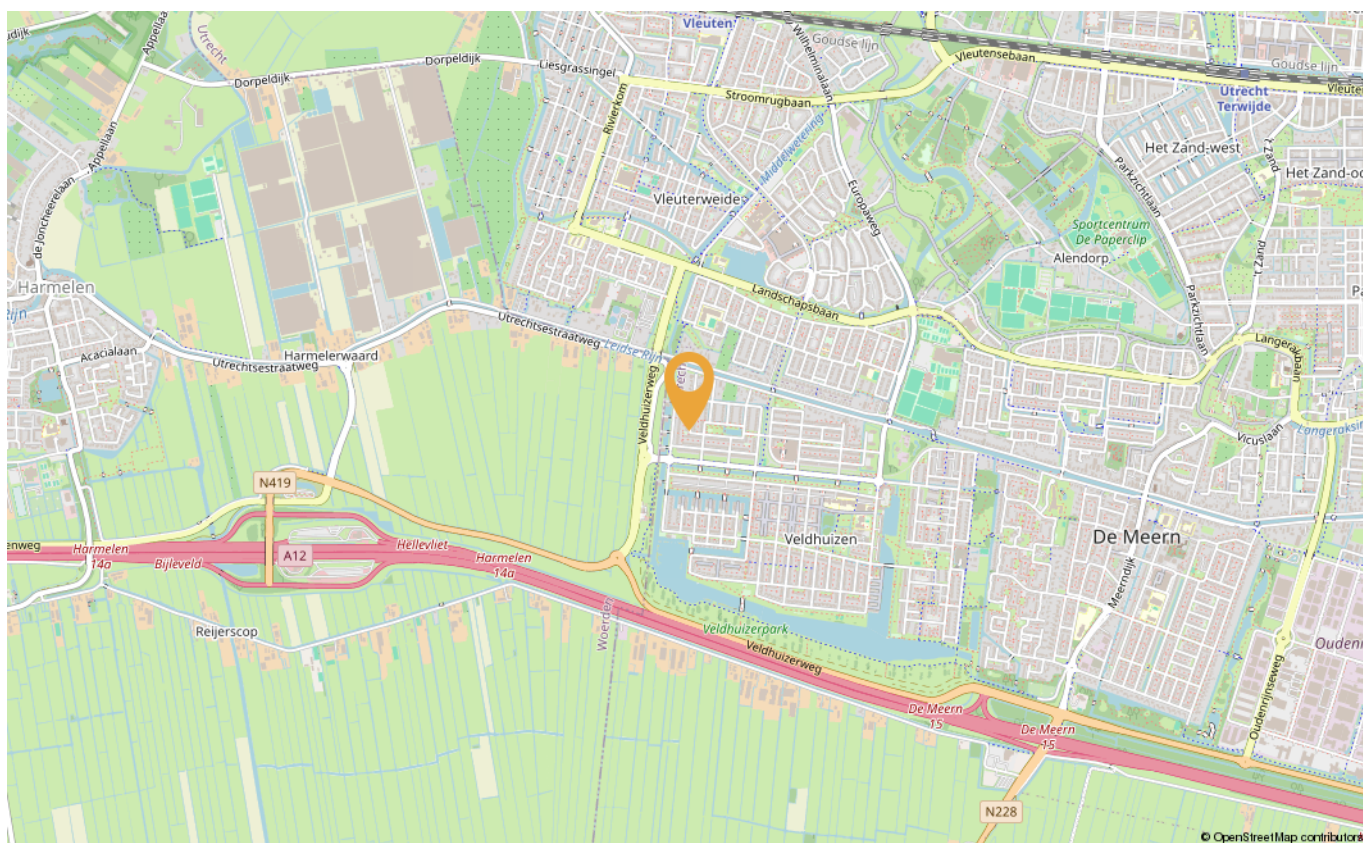
# Lijst van zaken.

Omschrijving	Blijft achter			Gaaf mee			Ter overname		
<b>Woning - Interieur</b>									
Designradiator(en)	X								
Verlichting, te weten									
- inbouwspots/dimmers	X								
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X								
- losse (hang)lampen			X						
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten									
- gordijnrails	X								
- gordijnen			X						
- (losse) horren/rolhorren	X								
Vloerdecoratie, te weten									
- laminaat	X								
<b>Woning - Keuken</b>									
Keukenblok (met bovenkasten)	X								
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten									
- kookplaat	X								
- (gas)fornuis	X								
- afzuigkap	X								
- combi-oven/combimagnetron	X								
- koelkast	X								
- vriezer	X								
- vaatwasser	X								
- koffiezetapparaat			X						
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>									
Toilet met de volgende toebehoren									
- toilet	X								
- toiletrolhouder	X								
- toiletborstel(houder)			X						
- fontein	X								
Badkamer met de volgende toebehoren									
- douche (cabine/scherm)	X								
- wastafel	X								
- wastafelmeubel	X								
- toiletkast	X								
- toilet	X								
- toiletrolhouder	X								
- toiletborstel(houder)			X						
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>									
Rookmelders	X								
(Klok)thermostaat	X								
Zonwering buiten	X								
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X								
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X								

Omschrijving	Blijft achter			Gaaf mee			Ter overname		
Warmwatervoorziening, te weten									
- CV-installatie	X								
<b>Tuin - Inrichting</b>									
Tuinaanleg/bestrating	X								
Beplanting	X								
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>									
Buitenverlichting	X								
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X								
<b>Tuin - Bebouwing</b>									
Tuinhuis/buitenberging	X								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X								
<b>Tuin - Overig</b>									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek	X								
- vlaggenmast(houder)	X								

# Locatie op de kaart

## Gaag 49.



# Algemene verkoopvoorwaarden.

## **Koopovereenkomst**

De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

## **Waarborgsom**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt uiterlijk binnen 4 weken na het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom gestort bij de notaris, een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bank-garantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

## **Bouwtechnische keuring**

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten van deze keuring komen voor rekening van de koper.

## **Oplevering**

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aan-spraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

## **Notaris**

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

## **Ouderdomsclausule**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 15 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden niet geacht belemmerend te werken op het in artikel 5.3 van de koop-overeenkomst en in artikel 7.17, lid 2 BW omschreven gebruik.

## **Asbest**

Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, anders dan, in de tijd waarin de onroerende zaak vervaardig werd, te doen gebruikelijk was. Bijvoorbeeld in de colocynyltegels in de gang, toilet, keuken en badkamer. Bij eventuele verwijdering van de genoemde materialen dienen op grond van de milieuwet speciale maatregelen te

worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de woning kan voortvloeien.

### **Bedenktijd**

Een aspirant koper, die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0:00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24:00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

### **Biedlogboek**

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

Het biedlogboek bevat alle biedingen (met roerende zaken) met tijdstip van ontvangst, eventuele voorbehouden en of er een persoonlijke boodschap door de kandidaatkoper is toegevoegd. De inhoud van de voorbehouden en/of persoonlijke boodschap wordt niet in het biedlogboek opgenomen. De makelaar heeft de mogelijkheid een door hem/haar of verkoper ontvangen bod (schriftelijk of telefonisch) handmatig aan het biedlogboek toe te voegen. In het biedlogboek is zichtbaar dat de makelaar dit namens kandidaat-koper heeft ingevoerd. Het biedlogboek is na afloop van de bedenktijd en/of ontbindende

voorwaarden beschikbaar voor kandidaatkopers (de kopers die een bod hebben uitgebracht).

Het biedlogboek is van toepassing bij de verkoop van woningen/appartementen (bestaande bouw) en wanneer de (kandidaat) koper en/of de verkoper een particulier is. Het biedlogboek is niet van toepassing bij de verkoop van nieuwbouw, recreatiewoningen, bedrijfswoningen, garageboxen, bouwkavels, woon-/bedrijfspanen en (agrarische) bedrijfsobjecten zonder woonbestemming.

### **Handelzeker**

Als makelaar moeten wij aan de verplichtingen uit de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) voldoen bij de aankoop en verkoop van panden. De te volgen stappen bij de Wwft check zullen hierna worden toegelicht.

De eerste stap van deze Wwft check omvat het identificeren van degene(n) waarmee zaken wordt gedaan. Het betreft een cliëntenonderzoek van alle partijen die onderdeel zijn van de overeenkomst. Het kan hierbij gaan om natuurlijke personen en rechtspersonen. In het geval van een natuurlijk persoon wordt middels een origineel identiteitsbewijs de identiteit van de cliënt vastgesteld. Bij rechtspersonen wordt de identiteit van de Ultimate Beneficia! Owner (UBO) geverifieerd en tekenen belanghebbende(n) een UBO verklaring. Naast de identificatie wordt ook de aard van de transactie, de herkomst en bestemming van financiële middelen vastgelegd. Op basis van deze informatie wordt een risicobeoordeling uitgevoerd. Hierbij wordt nagegaan of er een laag dan wel hoog risico gemoeid is met de beoogde transactie. Bij een laag risico is de initiële gegevensverzameling voldoende, maar het kan ook zijn dat nader onderzoek moet worden gedaan naar de financiële middelen van uw cliënt of dat u - in het geval van een hoog risicoprofiel - een verscherpt cliëntenonderzoek moet uitvoeren. Hierbij checkt u onder andere of uw cliënt gerelateerd aan of zelf een Politically Exposed Person (PEP) is, op sanctielijsten voorkomt of negatief in de media is verschenen. Met onze Customer Due Diligence oplossing worden alle

relevante risicofactoren van de cliënt gecheckt.

Wanneer het cliëntenonderzoek mislukt of wanneer er op basis van eerdere stappen kan worden vastgesteld dat de beoogde transactie een ongebruikelijk karakter heeft, moet de transactie gemeld worden bij de FIU.

De transactie wordt ook gemeld wanneer er voorgenomen wordt om te betalen in contanten, met cheques en met prepaid card of ander vooraf betaald betaalinstrument. De laatste stap uit de Wwft check is het vastleggen van alle resultaten in een dossier en het monitoren van eventuele veranderingen in risicoprofiel van de cliënt. Er geldt een bewaarplicht van minimaal vijf jaar na het beëindigen van de zakelijke relatie.

# De meest gestelde vragen.

## **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## **Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen

uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

## **Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## **Mag een makelaar van de nvm 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

### **Hoe zit het met de zelfbewoningsplicht?**

In Utrecht geldt er een 'zelfbewoningsplicht' voor nieuwbouw. Wie een nieuwbouwhuis koopt, moet er zelf in gaan wonen en kan het niet meteen verhuren aan iemand anders. Voor bestaande woningen geldt de 'opkoopbescherming'. Bij woningen met een WOZ-waarde tot € 487.000 is het verboden na de koop deze te verhuren.

Er zijn vijf 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 twaalf 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 (collega van B&W beslist hierover), voor zo'n uitzondering is een vergunning nodig

Voor meer informatie verwijzen wij u graag naar de site van de gemeente Utrecht ([www.utrecht.nl/wonen-en-leven/wonen](http://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/wonen))

### **Water**

Vitens levert drinkwater in alle gemeenten in o.a. de provincie Utrecht. Hieronder kunt u zien hoe de prijs van drinkwater is opgebouwd (tarieven 2023):

Prijs per kubieke meter (m<sup>3</sup>) € 1,03

Belasting op leidingwater (Bol) € 0,382

per m<sup>3</sup> tot en met 300 m<sup>3</sup> per WOZ object

Vastrecht (365 dagen) € 71,26

### **Inlichtingen**

Vitens, tel. 030 248 72 11, [www.vitens.nl](http://www.vitens.nl)

### **Nutsvoorzieningen**

U kunt zelf kiezen bij welke aanbieder u uw energie afneemt. Via [www.energieprijzen.nl](http://www.energieprijzen.nl) kunt u alle aanbieders in Nederland vergelijken. Ook kunt u zich hier vervolgens bij het energiebedrijf van uw keuze aanmelden.

### **Inlichtingen**

Voor meer informatie kunt u kijken op de speciale site van het Ministerie van Economische Zaken [www.kiesenergie.nl](http://www.kiesenergie.nl)

# Diensten.

## **Een woning kopen**

Punt Makelaars weet dat een huis kopen een hele beleving is. Want hoe groot of klein, hoe oud of jong, een nieuwe plek om in te wonen is bijzonder spannend. Iedereen heeft een beeld van het huis waar hij of zij naar op zoek is. Het echte droom-huis of een pand met leuke details met kenmerken van dat droomhuis. Er komt veel emotie kijken bij kijken. Dromen over de inrichting begint vaak al bij de eerste bezichtiging ...

Punt Makelaars weet dat en voegt daaraan een flinke portie ratio toe. Is het huis in goede staat? Is de prijs in verhouding tot de staat van het huis, de grootte en de omgeving? Wat zijn de alternatieven en is het huis in de toekomst wel weer goed te verkopen? Zijn er wellicht andere buurten die aanspreken met leuke en gezellige straten? Met een goed gevoel maar ook wel overwogen een huis kopen!

## **Een woning verkopen**

Prettig wonen is je thuis voelen, in een omgeving waar je graag bent. Toch zijn er van die momenten waardoor je verder moet. Samenwonen, een kindje opkomst, wellicht gelijkvloers wonen of juist weer vrijstaand. Een nieuwe fase in je leven die er toe kan leiden dat je woning verkocht moet worden.

In een open gesprek willen wij samen met jou de woning karakteriseren en de markt van dit moment bespreken om tot een goed voorbereide verkoop van de woning over te gaan. Samen zullen wij de juiste vraagprijs vaststellen welke zal leiden tot een goede verkoop. Funda en onze eigen internet-site zullen natuurlijk worden ingezet om de juiste mensen te bereiken, maar ook andere verkoopinstrumenten. De hoogste verkoopopbrengst maar wel op een prettige manier!

## **Taxeren**

Het Taxeren van een woning of bedrijfspand is een vak apart. Vaak wil een bank alvorens zij een hypotheek verstrekt een taxatierapport met de waarden van het pand. Meestal heb je een taxatie nodig voor een grote verbouwing, voor de belastingdienst of voor de opstalverzekering waarbij de herbouw-waarde een belangrijke rol speelt. Om inzicht te krijgen in de verschillende waarden komen wij graag langs om met een deskundige blik naar de woning of het bedrijfspand te kijken. Onze bevindingen zullen wij vervolgens in een heldere en verzorgde rapportage vastleggen.



# Hypotheeken.

## De hypotheek

In de wirwar van mogelijkheden is het een prettig gevoel als je een betrouwbare en professionele hypotheekadviseur hebt. Iemand die je niet alleen vertelt over het enorme bedrag dat je aan hypotheek kunt krijgen. Wij houden juist rekening met al je wensen en toekomstige plannen. Wil je naast mooi wonen ook nog veel leuke dingen, denk aan reizen, wil je vroeg stoppen met werken of juist het avontuur aangaan. Een persoonlijk advies waarbij jouw belangen voorop staan. Een onafhankelijk advies is dan van groot belang. Maakt gewoon een vrijblijvende afspraak om een persoonlijk, duidelijk en snel advies te krijgen. Een goed startpunt naar een passende financiering!

## Wij zoeken voor jou!

Bij de financiering van een huis komt heel wat kijken. Daar kunt je onze deskundige hulp bij inroepen. Via ons kun je kiezen uit vele vooraanstaande hypotheekaanbieders (zowel banken als ook verzekeraars)!!

## Persoonlijke advisering

De hypotheek moet bij je passen wat betreft wensen en mogelijkheden. Maar de keuze van jouw hypotheek heel persoonlijk. Onze dienstverlening sluit hierop aan: persoonlijk, duidelijk en snel!

## Onafhankelijk hypotheekadvies

Als je op zoek gaat naar een hypotheek merk je direct dat het aantal adviseurs talrijk is. Je kijkt wat rond, stelt hier en daar vragen, leest een offerte door, wikt en weegt en neemt een besluit voor tientallen jaren.

## Heb je dan ...

- De hypotheekvorm gekozen die het beste bij je past?
- Een objectieve vergelijking gezien van de beste aanbiedingen in de markt?

- Woonlasten die je van het begin af aan voor ogen stonden?
- De rente waarop je hoopte?
- De zekerheid dat je over 10 jaar nog tevreden bent met jouw keuze?
- Een goed gevoel over jouw adviseur?

Omdat wij ons in jou willen verdiepen voor er een advies wordt uitgebracht, maken we hiervoor graag een afspraak. Bovendien willen we je laten zien dat een onafhankelijk advies - zoals je dat bij ons krijgt - beter is dan een gebonden advies.

Punt bouwt zijn adviezen op actuele kennis van de hypotheekmarkt. Dat combineren we met jouw wensen en financiële doelstellingen. De uitkomst is een hypotheek waaronder je met liefde jouw handtekening zet en wij ervan uit kunnen gaan dat jij gedurende de looptijd van de hypotheek een tevreden mens bent.

## Afspraak maken?

Je vindt bij Punt Hypotheeken dé hypotheekadviseur. Bel voor het maken van een afspraak **030 273 74 64**



# Bekijk deze woning *online!*

📍 Woning Gaag 49



Heeft u  
*interesse* in  
deze  
woning?



Castellumlaan 6R  
De Meern  
☎ [demeern@puntmakelaars.nl](mailto:demeern@puntmakelaars.nl)  
030 241 61 71

PUNTMAKELAARS.NL