

# Woning *Zilveren Florijnlaan 239.*

**UTRECHT** | € 750.000,- k.k.



# Omschrijving.

Ben je op zoek naar een sfeervol en luxe afgewerkt herenhuis op een centrale locatie, met volop ruimte, een eigen parkeerplaats én uitzicht op een groen plantsoen? Dan is deze stijlvolle tussenwoning absoluut een bezichtiging waard. Hier woon je in alle comfort, met een prachtige leefruimte, meerdere volwaardige woonlagen en een afwerking die direct een gevoel van thuiskomen geeft. De woning combineert sfeer en luxe met een verrassend praktische indeling en is bovendien volledig voorbereid op de toekomst.

Wat deze woning direct bijzonder maakt, is de royale opzet en de veelzijdigheid van de indeling. Op dit moment wordt het huis gebruikt door twee woningdelers, ieder met een eigen verdieping en een eigen badkamer. Dat maakt het huis niet alleen aantrekkelijk voor mensen die ruimte zoeken om wonen en werken te combineren, maar ook voor gezinnen of stellen die behoefte hebben aan meerdere slaapkamers en extra comfort. De indeling laat zich namelijk eenvoudig aanpassen naar een volwaardig gezinshuis met vier slaapkamers.

De woning is verdeeld over meerdere ruime woonlagen en voelt daardoor royaal, licht en comfortabel aan. Op de begane grond bevindt zich de indrukwekkende woonkeuken, zonder twijfel een van de absolute blikvangers van het huis. Dit is een heerlijke leefruimte waar koken, eten en samenzijn op een vanzelfsprekende manier samenkomen. Dankzij de royale afmetingen is er volop plek voor een grote

eettafel, zodat deze ruimte echt het kloppend hart van het huis vormt. Hier begin je de dag met een kop koffie in het ochtendlicht, kook je uitgebreid voor vrienden of geniet je met het gezin van lange avonden aan tafel. Vanuit de woonkeuken stap je bovendien zo de fraai aangelegde achtertuin in, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden zijn.

De woonkamer is gelegen op straatniveau en heeft een sfeervolle, warme uitstraling. Dankzij de grote ramen is deze verdieping heerlijk licht en voelt de ruimte open en uitnodigend aan. Het uitzicht op het groene plantsoen aan de voorzijde geeft de woonkamer extra charme en zorgt voor een prettig gevoel van rust en ruimte. Het is een fijne plek om je terug te trekken, een boek te lezen of juist gezellig samen te zijn met familie en vrienden.

De slaapverdiepingen bieden volop mogelijkheden en maken de woning geschikt voor uiteenlopende woonwensen. De royale kamers zijn licht en prettig van formaat en kunnen moeiteloos worden ingericht als slaapkamer, kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. Het grote voordeel van deze woning is dat op beide slaapverdiepingen een badkamer aanwezig is. Dat zorgt niet alleen voor extra comfort, maar maakt de woning ook ideaal voor grotere gezinnen, gasten of een combinatie van wonen en werken aan huis.

Ook op het gebied van duurzaamheid is dit een woning die helemaal klaar is voor de toekomst. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van een warmtepomp en zonnepanelen. Dat betekent niet alleen een energiezuinige en comfortabele leefomgeving, maar ook een huis dat voldoet aan de wensen van nu én morgen. Je woont hier dus niet alleen stijlvol en ruim, maar ook bewust en toekomstgericht.

De ligging in Leeuwesteyn maakt het plaatje compleet. Deze populaire wijk heeft een sfeervol en eigentijds karakter en is gebouwd in een fraaie art-decostijl. Het is een wijk waar stedelijk wonen en groen op een mooie manier samenkomen. De Zilveren Florijnlaan ligt aan een groen plantsoen, wat zorgt voor een prettige en rustige woonomgeving, terwijl alle voorzieningen van de stad binnen handbereik zijn. In de directe omgeving vind je het Willem-Alexanderpark en het Oeverpark, heerlijke plekken om te wandelen, sporten of gewoon even tot rust te komen in het groen. Daarnaast grenst Leeuwesteyn aan Leidsche Rijn Centrum en Hoge Weide, waardoor je profiteert van een breed aanbod aan winkels, horeca, sportvoorzieningen en cultuur. Voor een avond uit, een snelle boodschap of een middag winkelen hoef je nooit ver.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via de Dafne Schippersbrug fiets je in ongeveer vijftien minuten naar de historische binnenstad van Utrecht. Station Leidsche Rijn ligt op korte afstand en brengt je in slechts enkele minuten naar Utrecht Centraal. Ook

met de auto zit je dankzij de nabijgelegen A2 en A12 zo op weg richting andere steden.

Wat deze woning zo aantrekkelijk maakt, is de combinatie van luxe, ruimte en flexibiliteit. Het is een huis dat zich gemakkelijk aanpast aan verschillende levensfasen en woonwensen. Of je nu op zoek bent naar een royaal gezinshuis, een comfortabele woning met ruimte om thuis te werken, of een huis waar je met een puber wonen in de toekomst slim kunt voorbereiden hier kan het allemaal.

Kortom: een stijlvol, royaal en duurzaam herenhuis op een fantastische locatie in Leeuwesteyn, met een luxe woonkeuken, twee badkamers, een eigen parkeerplaats en een groene, centrale ligging. Een heerlijk huis waar comfort, sfeer en woonkwaliteit samenkomen en waar je jarenlang met veel plezier kunt wonen. We laten je deze bijzondere woning dan ook graag zien tijdens een bezichtiging.

#### Indeling

Eerste verdieping: entree, ruime hal met meterkast en toilet met fonteintje. Sfeervolle woonkamer met veel lichtinval en vrij uitzicht op het groen aan de voorzijde. De woonverdieping is voorzien van een moderne pvc vloer.

Begane grond: royale uitgebouwde woonkeuken met een plafondhoogte van 3,30 meter voorzien van een kookeiland met inductiekookplaat en geïntegreerd afzuigstelsel, oven, magnetron, vaatwasmachine,

koelkast en vriezer. De wasmachine is eveneens geïntegreerd in de keuken. Vanuit de keuken heb je middels een glazen schuifpui toegang tot de fraai aangelegde achtertuin met achterom en houten berging. Via de achterom kom je bij de eigen parkeerplaats en een gezellige, gedeelde binnentuin.

Tweede verdieping: ruime slaapkamer zeer gemakkelijk in te delen in twee kamers met aan de voorzijde een balkon over de volle breedte, luxe badkamer voorzien van inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en toilet. De muur van de badkamer is geheel afgewerkt met tegels.

Derde verdieping: ruime (slaap)kamer met grote raampartij en een badkamer en suite, toilet, douche en wastafel. De technische ruimte is netjes weggewerkt.

Bijzonderheden:

- Verwarming door middel van een warmtepomp en warmteterugwinsysteem;
- Warm water via een elektrische boiler;
- Huurboiler en warmtepomp bedraagt € 163,60 per maand inclusief service onderhoud;
- Afkoop huurboiler en warmtepomp is mogelijk voor circa € 9400,-;
- Woning is geheel voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling;
- Woning is voorzien van 11 zonnepanelen;
- Woning voorzien van houten kozijnen met HR++ glas;

- Eigen parkeerplaats, grenzend aan de achtertuin, nummer 20;
- Servicekosten voor parkeerplaats en gezamenlijke binnentuin bedragen € 28,- per maand;
- Oplevering in overleg.

Aankoopmakelaar inschakelen:

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

Website

Meer zien? Via [www.zilverenflorijnlaan2-239.nl](http://www.zilverenflorijnlaan2-239.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 uw 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



# Kenmerken.

VRAAGPRIJS

€ 750.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE

151 m<sup>2</sup>

GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE

11 m<sup>2</sup>

PERCEELOPPERVLAKE

94 m<sup>2</sup>

INHOUD

547 m<sup>3</sup>

BOUWJAAR

2021

ENERGIELABEL

A

VERWARMING

Vloerverwarming geheel

WARM WATER

Elektrische boiler huur

# *Foto's* Zilveren Florijnlaan 239.





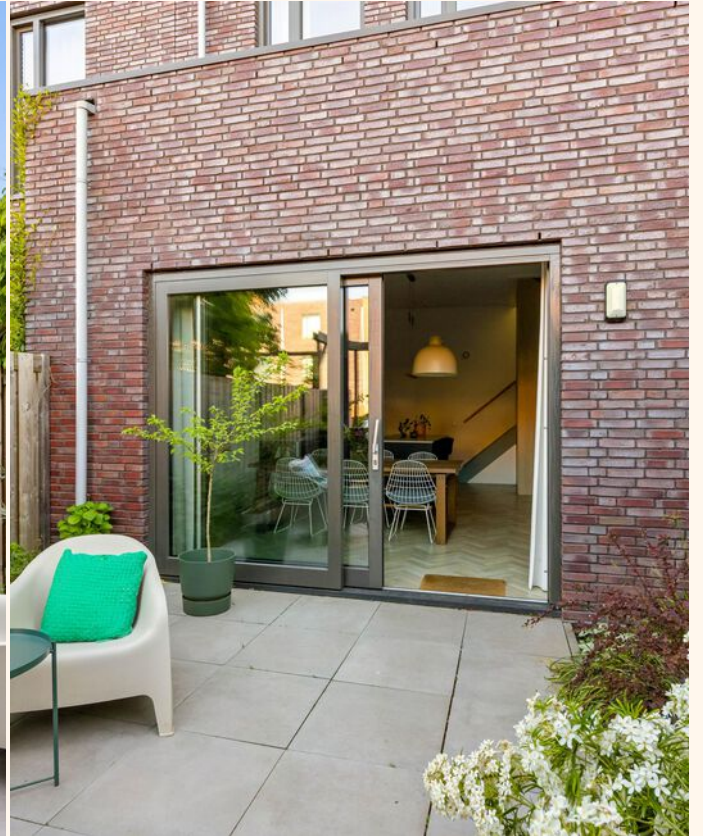










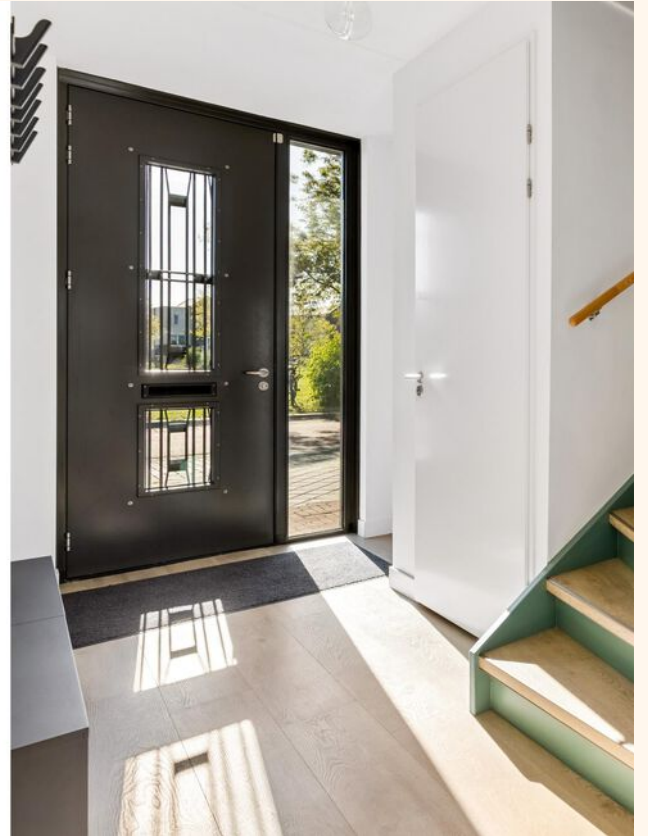


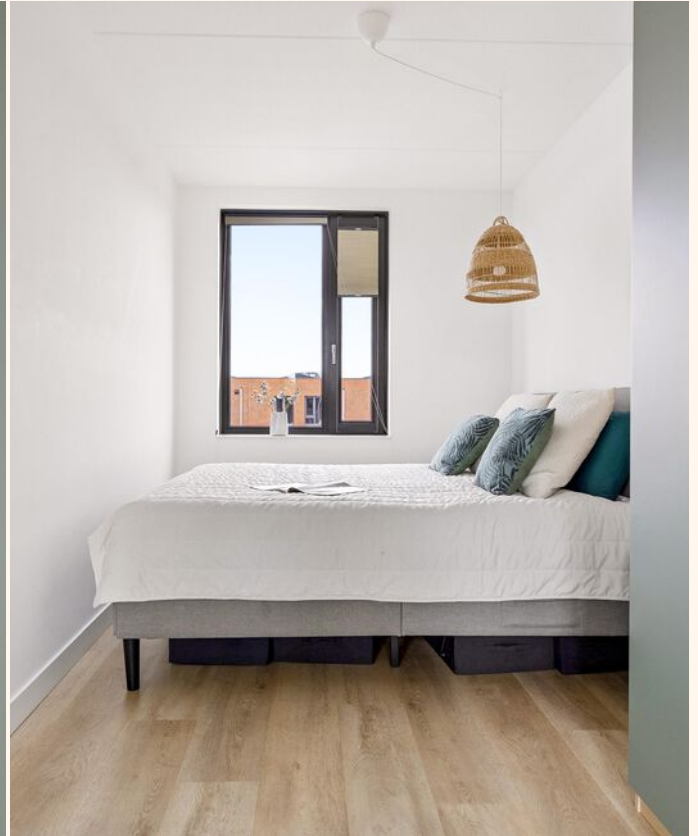


Impressie foto









**Impressie foto  
Bij 4 kamer indeling**







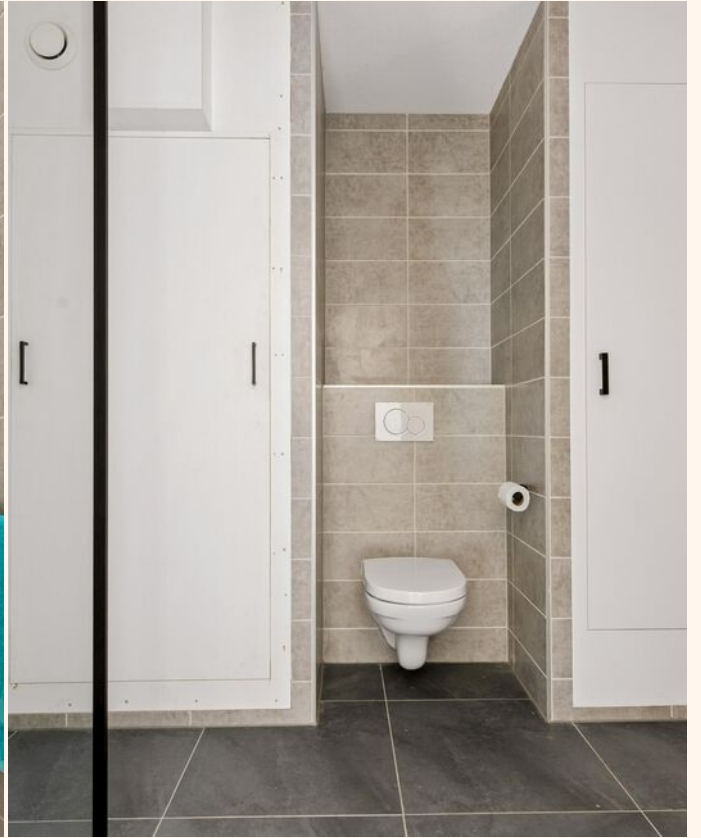


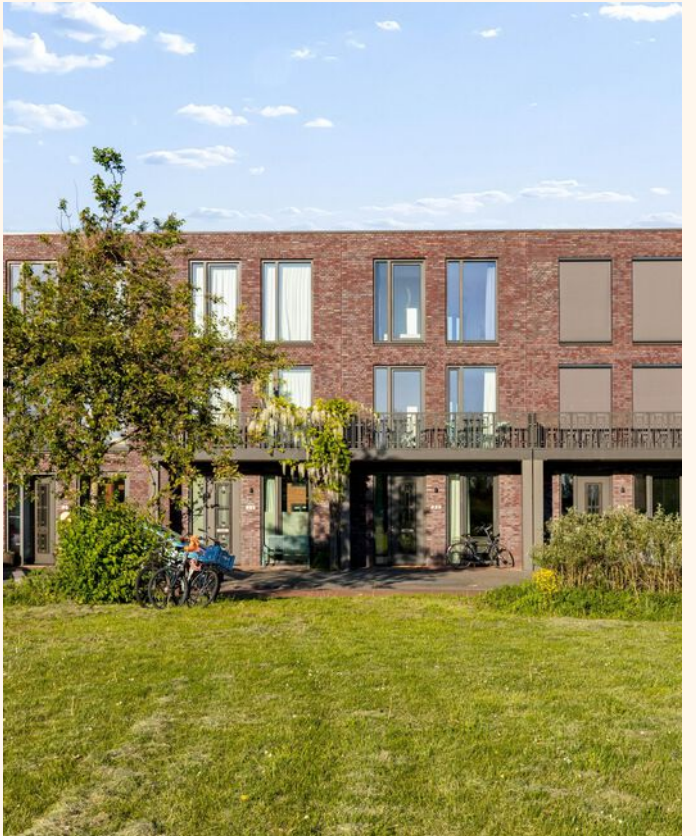
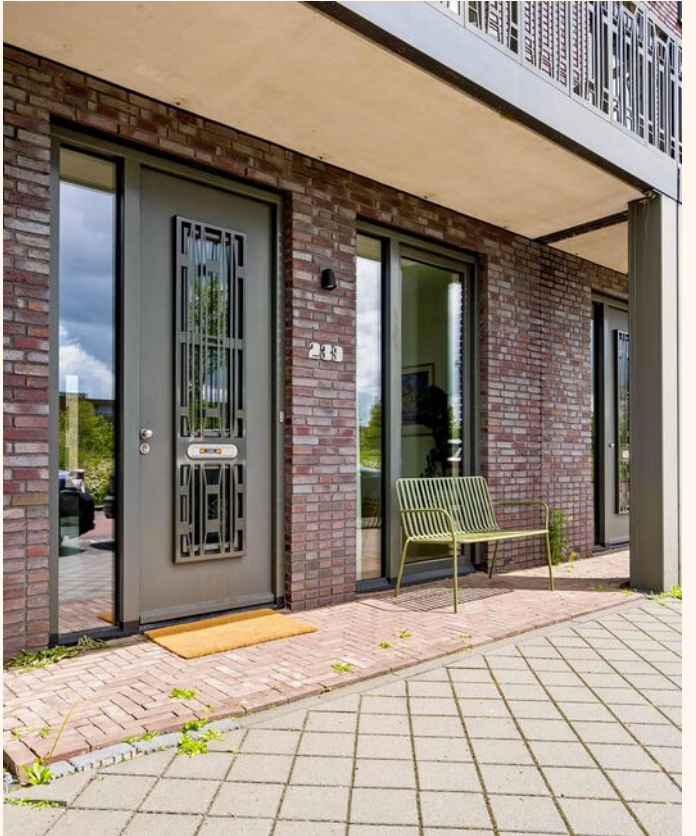


**Impressie foto  
Bij 4 kamer indeling**





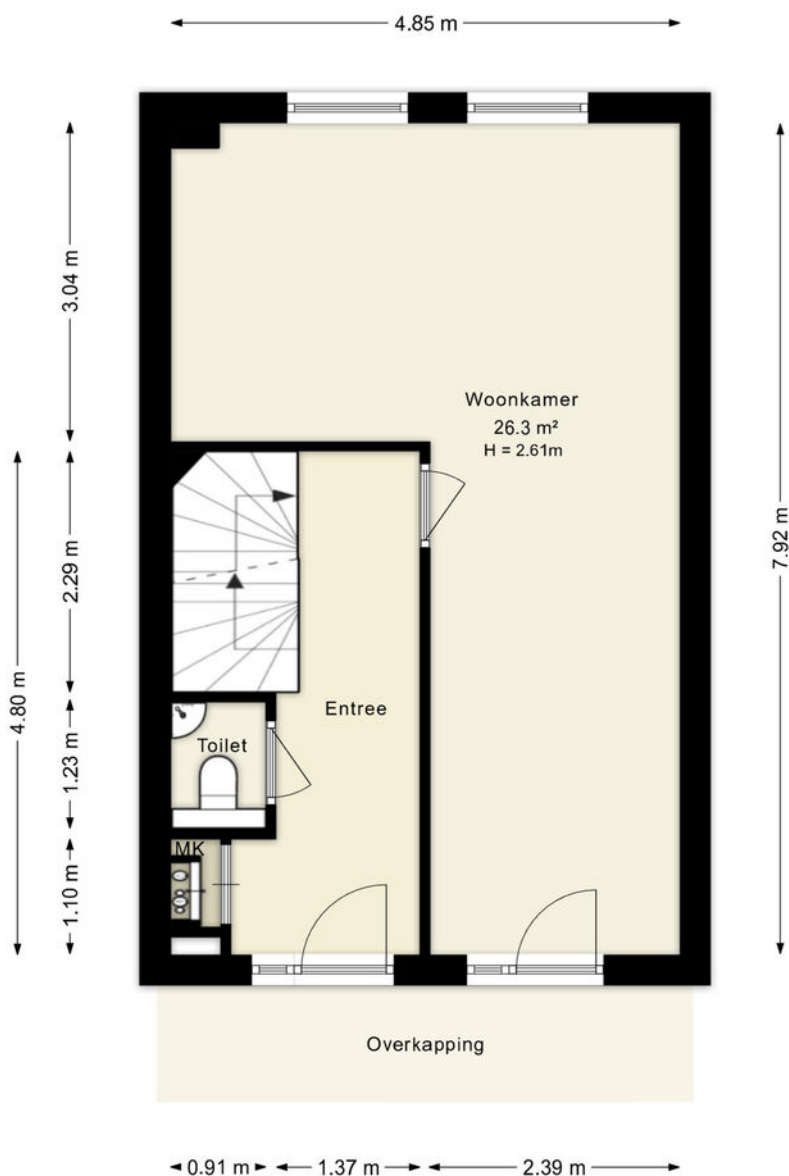






# Plattegrond

## Zilveren Florijnlaan 239.



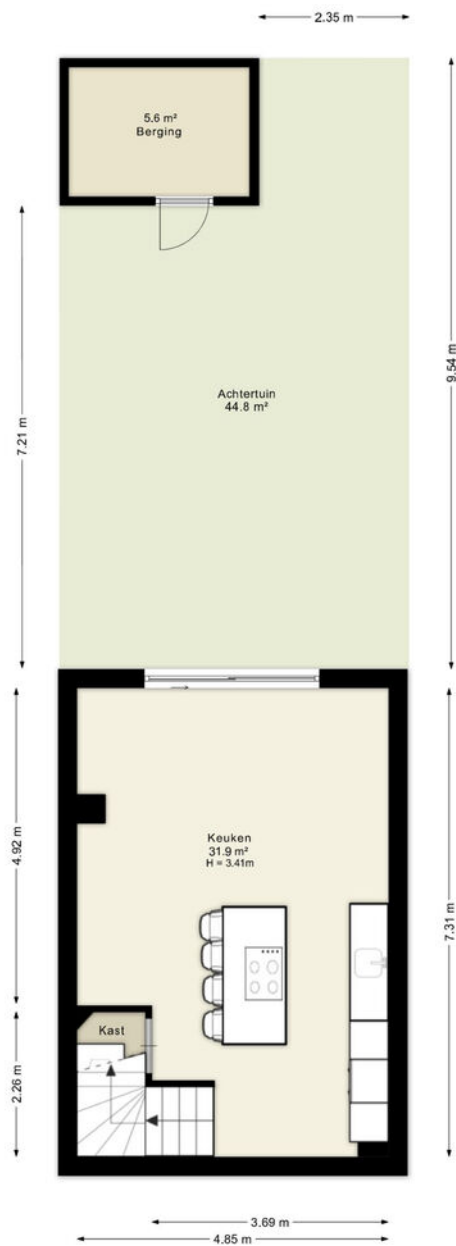
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

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

© HUUB House Visuals 2026

# Plattegrond

## Zilveren Florijnlaan 239.



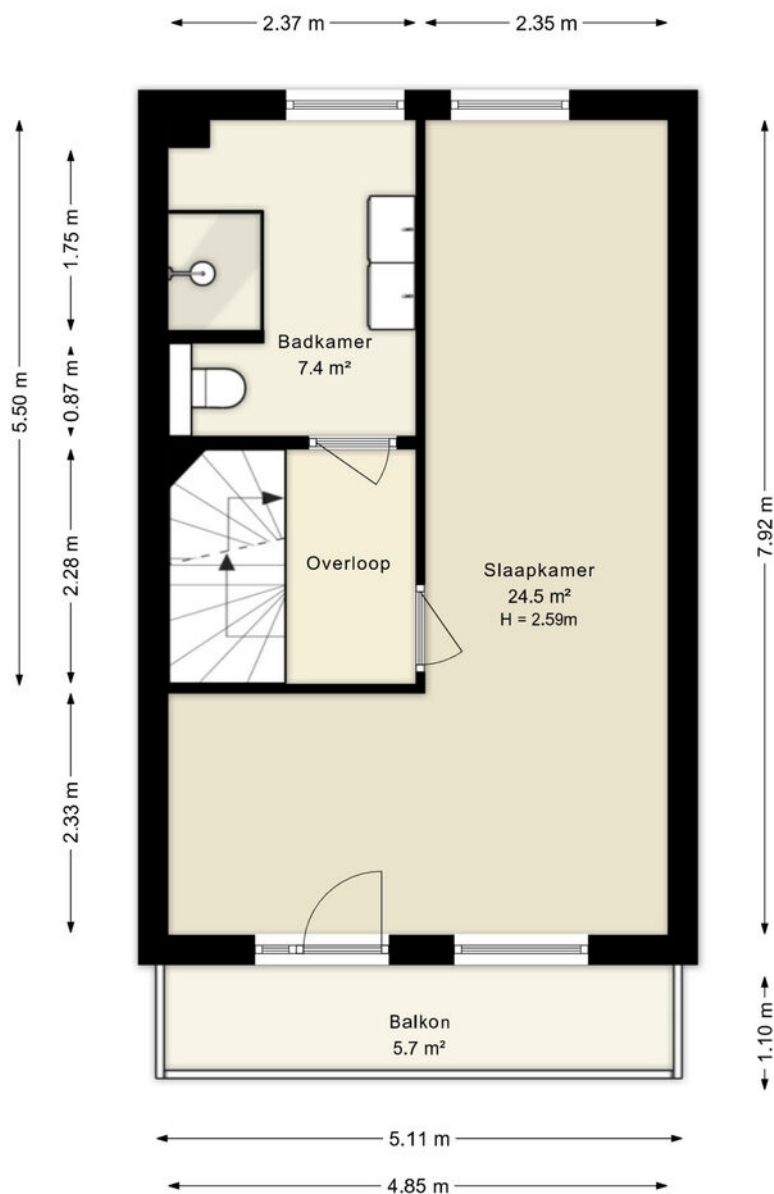
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling.  
De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen  
alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen,  
al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

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

© HUUB House Visuals 2026

# Plattegrond

## Zilveren Florijnlaan 239.



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.

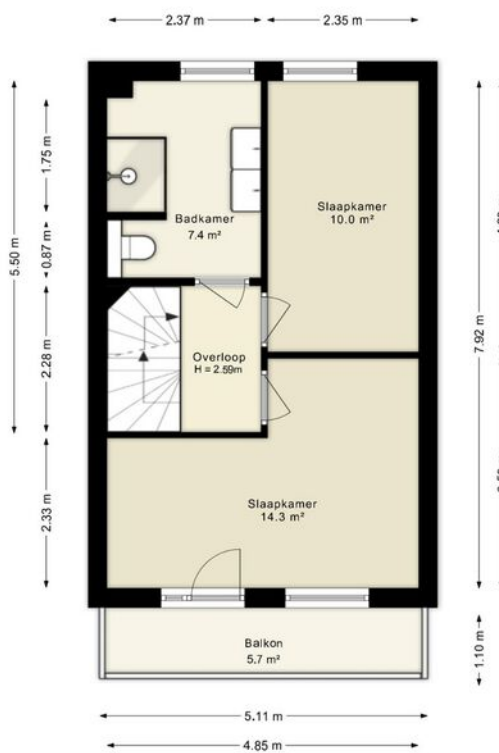
Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktematen bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuals 2026

# Plattegrond

## Zilveren Florijnlaan 239.

### Alternatief indeling



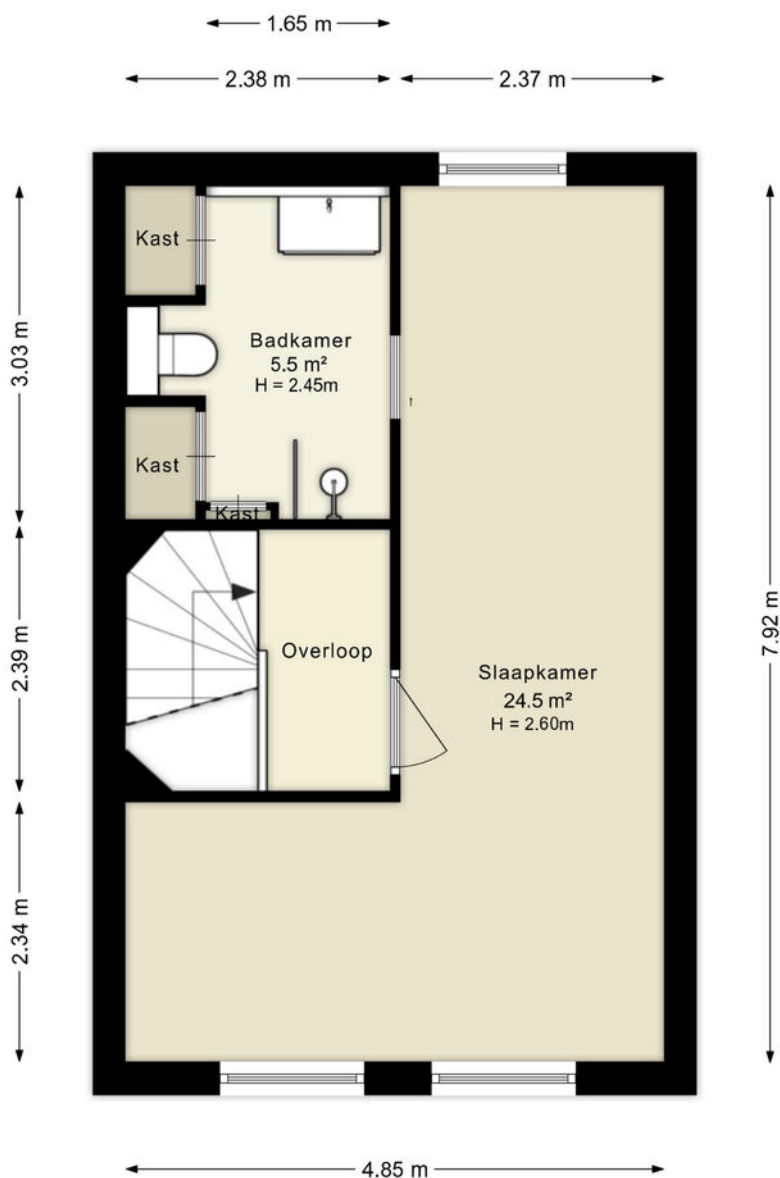
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling.  
De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen geven  
alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen,  
al deze elementen zijn bij benadering getoond.

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

© HUUB House Visuals 2026

# Plattegrond

## Zilveren Florijnlaan 239.



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.

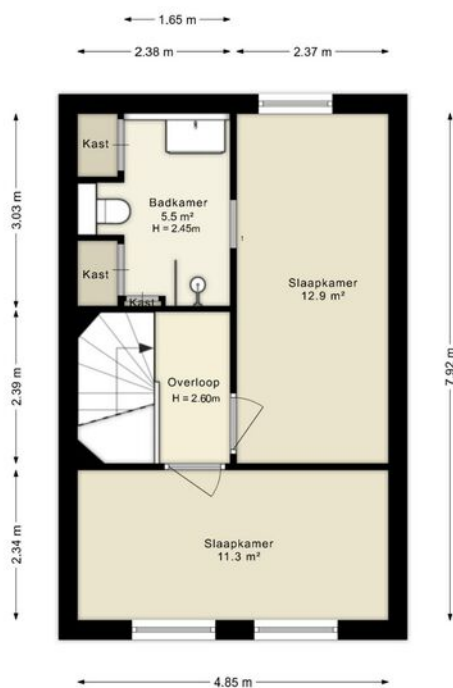
Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktematen bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuals 2026

# Plattegrond

## Zilveren Florijnlaan 239.

### Alternatief indeling



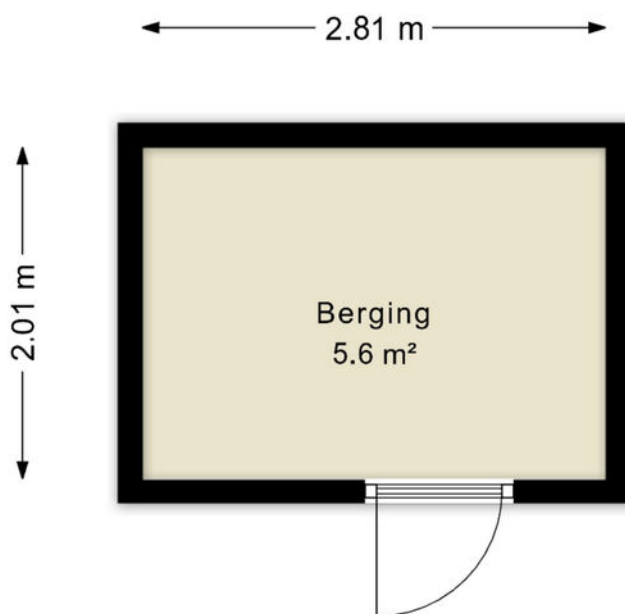
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

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

© HUUB House Visuals 2026

# *Plattegrond*

## Zilveren Florijnlaan 239.



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 oppervlaktematen  
bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuals 2026


# Kadastrale kaart

## Zilveren Florijnlaan 239.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Z. Florijnlaan 239



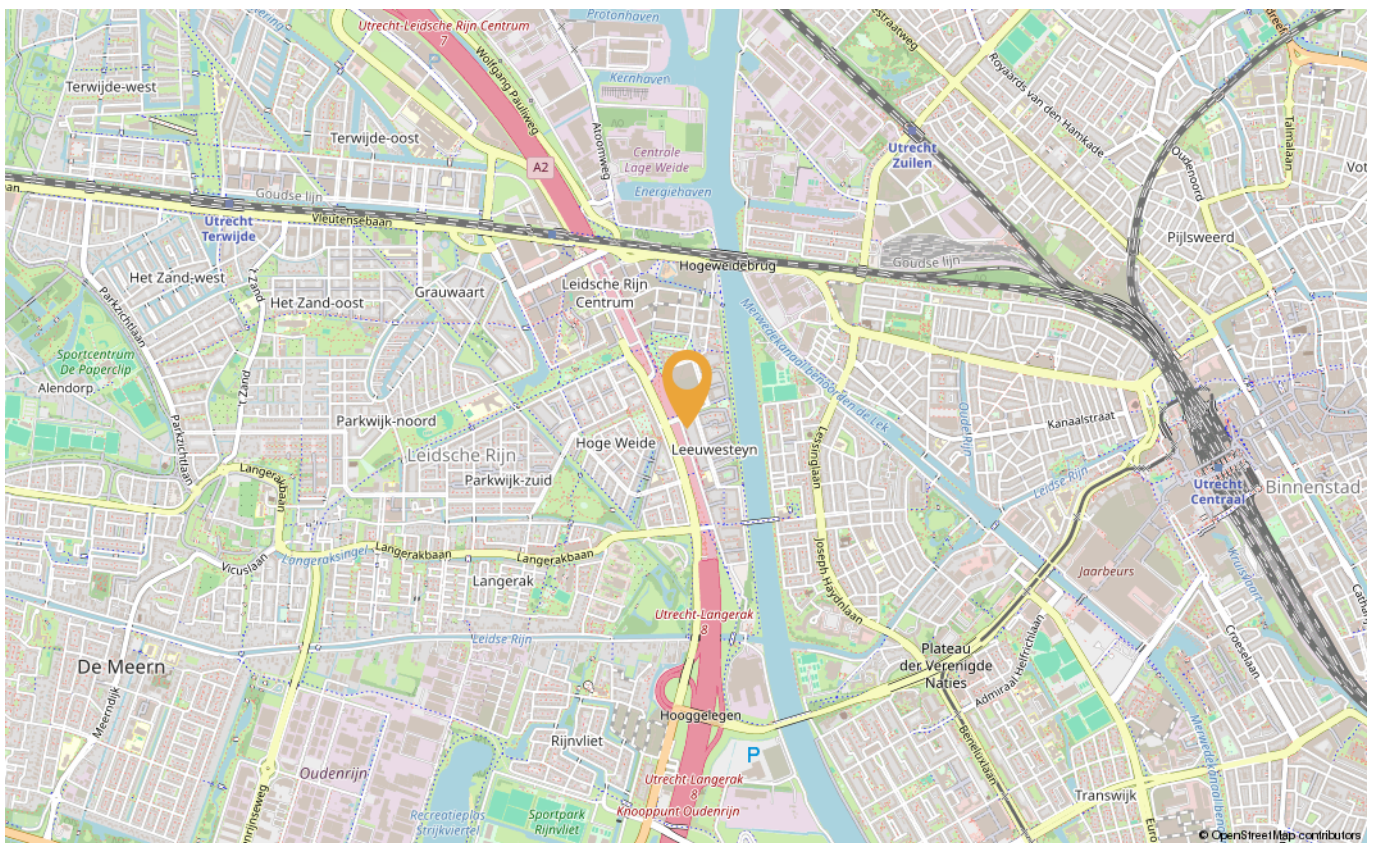
<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Catharijne</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 3618</p> <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>	
--	--	---

# Lijst van zaken.

Omschrijving	Blijft achter			Gaaf mee			Ter overname		
<b>Woning - Interieur</b>									
Verlichting, te weten									
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X								
- losse (hang)lampen	X								
(Losse)kasten, legplanken, te weten									
- Trapkast (op maat gemaakt)	X								
- Woonkamerkast (op maat gemaakt)	X								
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten									
- gordijnrails	X								
- gordijnen	X								
- jaloezieën	X								
Vloerdecoratie, te weten									
- vloerbedekking	X								
- laminaat	X								
<b>Woning - Keuken</b>									
Keukenblok (met bovenkasten)									
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten	X								
- kookplaat	X								
- magnetron	X								
- oven	X								
- koelkast	X								
- vriezer	X								
- vaatwasser	X								
- Quooker	X								
- koffiezetapparaat				X					
Keukenaccessoires, te weten									
- Open wandkast in de keuken (metaal)	X								
- Plank boven gootsteen (eiken-Bolia)	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								
- planchet	X								
- toilet	X								
- toiletrolhouder	X								
- toiletborstel(houder)	X								

Omschrijving	Blijft achter			Gaaf mee			Ter overname		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>									
Brievenbus									
(Voordeur)bel	X								
Alarminstallatie	X								
Rookmelders	X								
(Klok)thermostaat	X								
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X								
Zonnepanelen	X								
Warmwatervoorziening, te weten									
-	X								
<b>Tuin - Inrichting</b>									
Tuinaanleg/bestrating									
Beplanting	X								
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>									
Buitenverlichting									
	X								
<b>Tuin - Bebouwing</b>									
Tuinhuis/buitenberging									
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X								
<b>Tuin - Overig</b>									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek	X								
<b>Overig - Contracten</b>									
Warmtepomp									
							Ja		

# *Locatie op de kaart* Zilveren Florijnlaan 239.



# 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 vervaardigd 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 invoeren. 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 Zilveren Florijnlaan 239



Heeft u  
*interesse* in  
deze  
woning?



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

PUNTMAKELAARS.NL