

## **Herautsingel 43** **Utrecht**

Vraagprijs € 289.000,- k.k.



# Omschrijving

Sfeervol wonen met vrij uitzicht over het groen, een heerlijk balkon én verrassend veel bergruimte, op een centrale plek in Utrecht!

Stap binnen in deze sfeervolle bovenwoning aan de Herautsingel! Een fijne starterswoning met een lichte woonkamer, ruime keuken, één slaapkamer en een heerlijk balkon aan de achterzijde. Tel daar het vrije uitzicht over het groen aan de voorzijde en de verrassend ruime opbergmogelijkheden bij op en je hebt een praktisch ingedeeld appartement op een centrale plek in Utrecht. Een fijne eigen plek waar comfortabel wonen en de stad binnen handbereik mooi samenkomen.

## Omgeving

Op de Herautsingel woon je rustig, terwijl het levendige Utrecht verrassend dichtbij is. Voor de dagelijkse boodschappen wandel of fiets je eenvoudig naar de winkels aan 't Goylaan. Zin in een goede kop koffie, een avond uit eten of een zonnig terras? Dan fiets je zo naar Rotsoord, de Twijnstraat of het Ledig Erf, waar je volop gezellige cafés, restaurants en culturele hotspots vindt. Ook de historische binnenstad bereik je binnen ongeveer 10 minuten fietsen. Met station Vaartsche Rijn op korte afstand, een bushalte om de hoek en de uitvalswegen dichtbij, kun je bovendien alle kanten op. En prettig om te weten: in de omgeving kun je nog vrij parkeren. Een heerlijke plek voor wie rustig wil wonen, maar graag verbonden blijft met alles wat Utrecht zo aantrekkelijk maakt.

## Indeling

### Begane grond

Eigen entree met toegang tot de trapopgang naar de woonverdieping.

### Eerste verdieping

Via de trap bereikt u de overloop van de woning. Hier valt direct op dat de beschikbare ruimte slim wordt benut. Naast

een praktische bergkast is boven de trap extra bergruimte gecreëerd. Vanuit de overloop zijn de verschillende vertrekken bereikbaar.

De woon-/eetkamer is een sfeervolle en verrassend ruime leefruimte. De grote raampartij aan de voorzijde zorgt voor veel daglicht en biedt een prettig uitzicht op het groen. De kamer is praktisch in te delen met een comfortabele zithoek en voldoende ruimte voor een royale eettafel. De groene accentwand, de lichte vloer en de karakteristieke schouw geven het geheel een warme en eigen uitstraling. De glazen scheidingswand met zwarte profielen tussen de woonkamer en slaapkamer is een fraai detail en geeft het interieur een open en eigentijdse uitstraling.

Ook aan praktische ruimte is gedacht. Vanuit de woonkamer is een riante berging bereikbaar. Ideaal voor spullen die u graag uit het zicht houdt en een waardevolle aanvulling op de overige bergruimte in de woning.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt over een raam voor een prettige lichtinval. De keuken is uitgevoerd in een uitgesproken, kleurrijke stijl, waarbij de blauwe kastfronten worden gecombineerd met een donker werkblad en een betegelde achterwand. Er is volop werk- en kastruimte en de keuken beschikt over onder meer een gaskookplaat, oven, vaatwasser en koelkast. Ook bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine.

Aan de rustige achterzijde ligt de ruime slaapkamer. Hier is voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. Een wastafel in de kamer biedt extra gemak. De grote raampartij zorgt voor een aangename hoeveelheid licht en vanuit de slaapkamer stapt u rechtstreeks het balkon

op.

En dat balkon is absoluut een fijne toevoeging. Het ligt aan de achterzijde van de woning en kijkt uit over de groene woonomgeving. Door de beschutte ligging kunt u hier een gezellig zitje creëren en in alle rust van de buitenlucht genieten. De volwassen bomen en het vele groen rondom geven het uitzicht een aangenaam en vrij karakter.

De badkamer is compact en praktisch ingericht met een inloofdouche en toilet. De verschillende tegelkleuren, met groene accenten en een zwart-witte tegelvloer, geven de ruimte een speelse uitstraling.

#### Bijzonderheden

- Sfeervolle bovenwoning met circa 49 m<sup>2</sup> woonoppervlakte;
- één riante slaapkamer;
- lichte woonkamer met vrij uitzicht over het groen;
- ruime, separate keuken;
- heerlijk balkon aan de achterzijde;
- veel praktische bergruimte in de woning;
- eigen separate stenen berging aan de achterzijde van het complex;
- verwarming en warm water via een eigen cv-ketel (Intergas, 2011);
- voorzien van dubbel glas en muurisolatie;
- energielabel E, geldig tot 22 februari 2031;
- actieve VvE met een maandelijkse bijdrage van € 89,-;
- volle eigendom;
- oplevering in overleg.

Interesse in deze woning? Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee. Een overzicht van collega NVM makelaars vindt u op Funda.





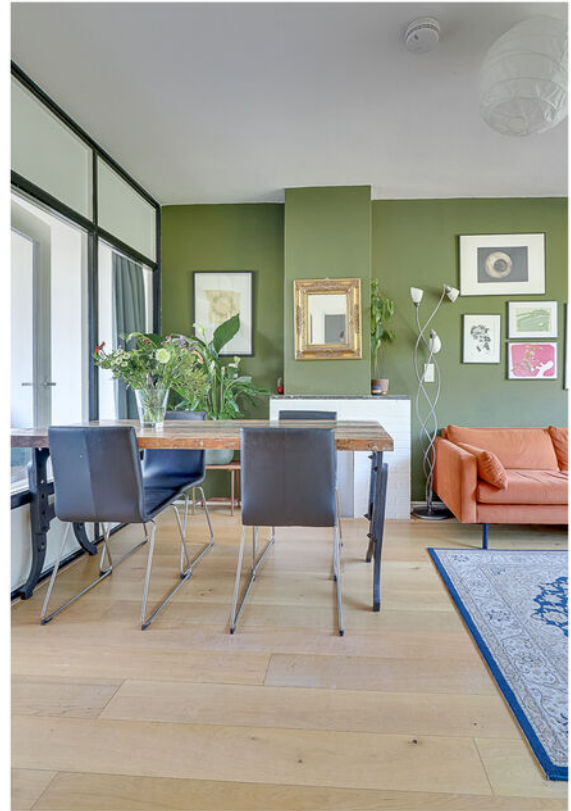
## Kenmerken

|                               |                           |
|-------------------------------|---------------------------|
| Soort appartement             | Appartement               |
| Woonoppervlakte               | 49 m <sup>2</sup>         |
| Inhoud                        | 164 m <sup>3</sup>        |
| Aantal kamers                 | 2                         |
| Energie label                 | E                         |
| Isolatie                      | Muurisolatie, dubbel glas |
| Verwarming / warm water       | Cv ketel                  |
| Buitenruimte: balkon / terras | Geen tuin                 |
| Berging                       | -                         |
| Parkeren                      | Openbaar parkeren         |
| VvE                           | € 89,- per maand          |
| Bouwjaar                      | 1961                      |



## Foto's

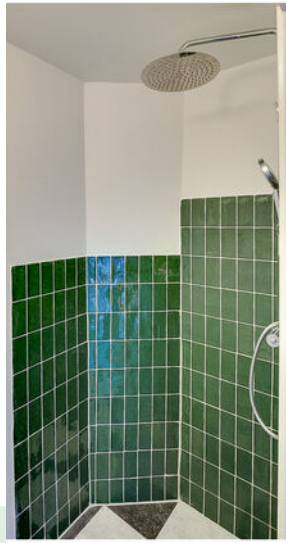


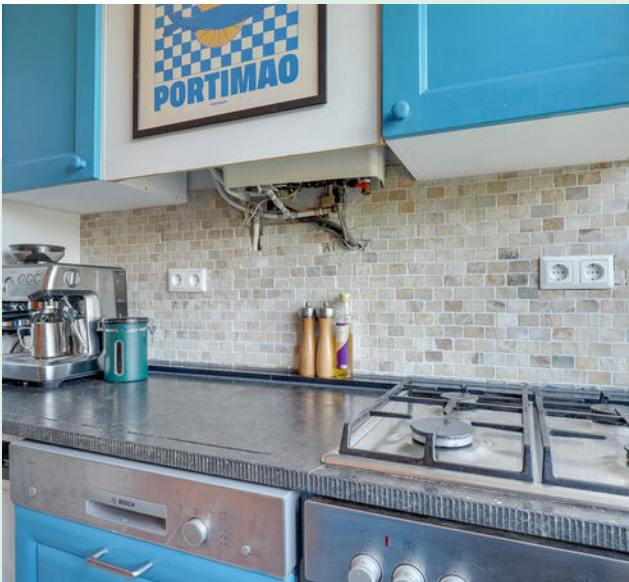










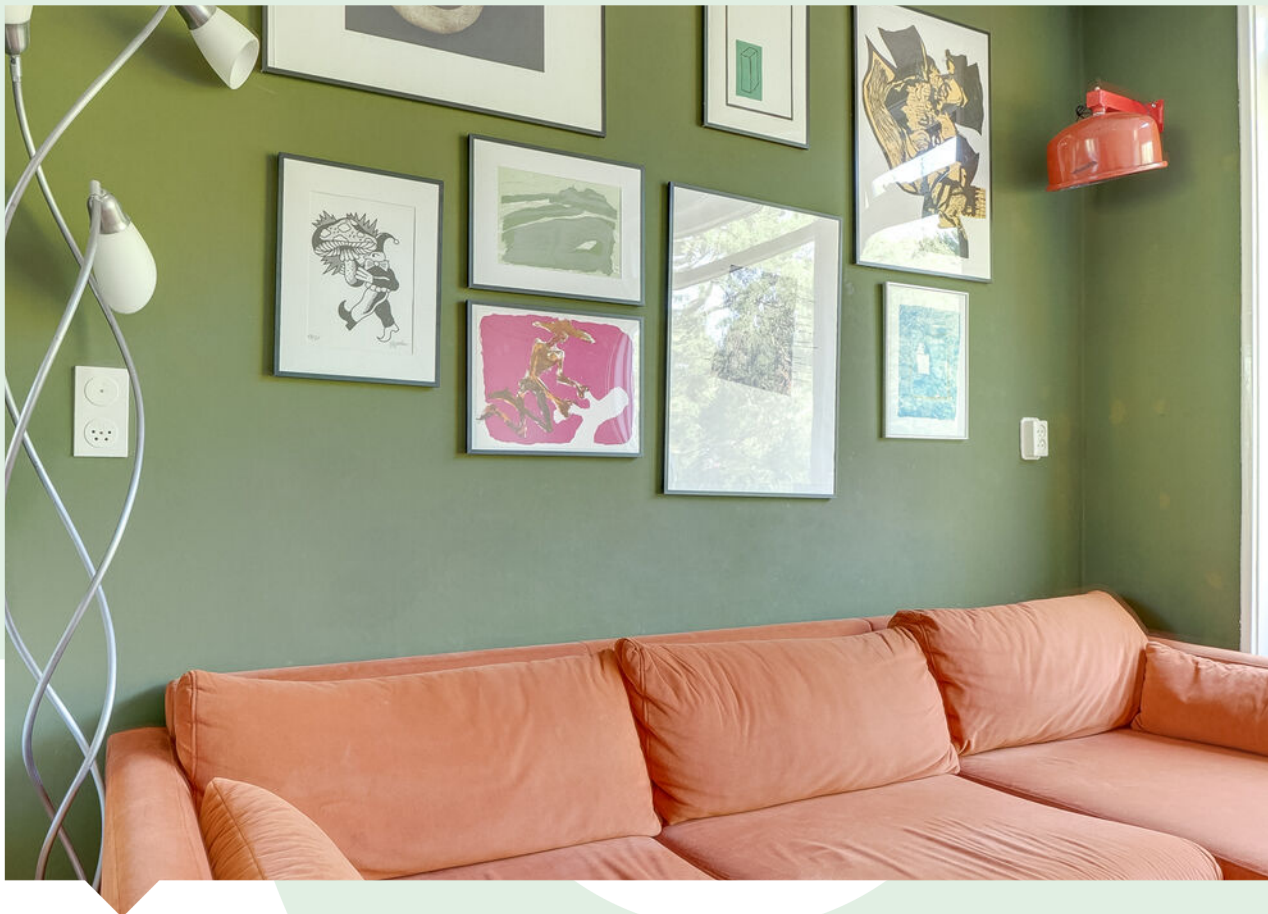






















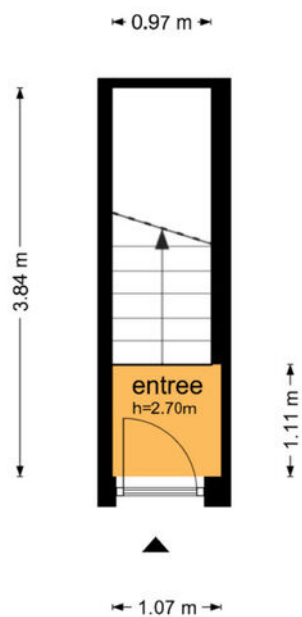






# Plattegrond(en)

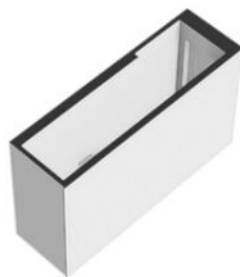
## Herautsingel 43 - Utrecht Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# Plattegrond(en)



# Plattegrond(en)





# Plattegrond(en)



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond(en)



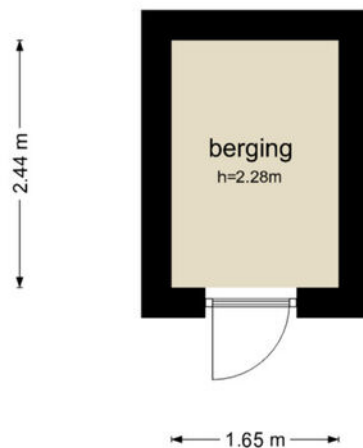


# Plattegrond(en)



# Plattegrond(en)

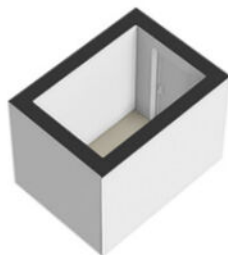
## Herautsingel 43 - Utrecht Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# Plattegrond(en)



# Plattegrond(en)

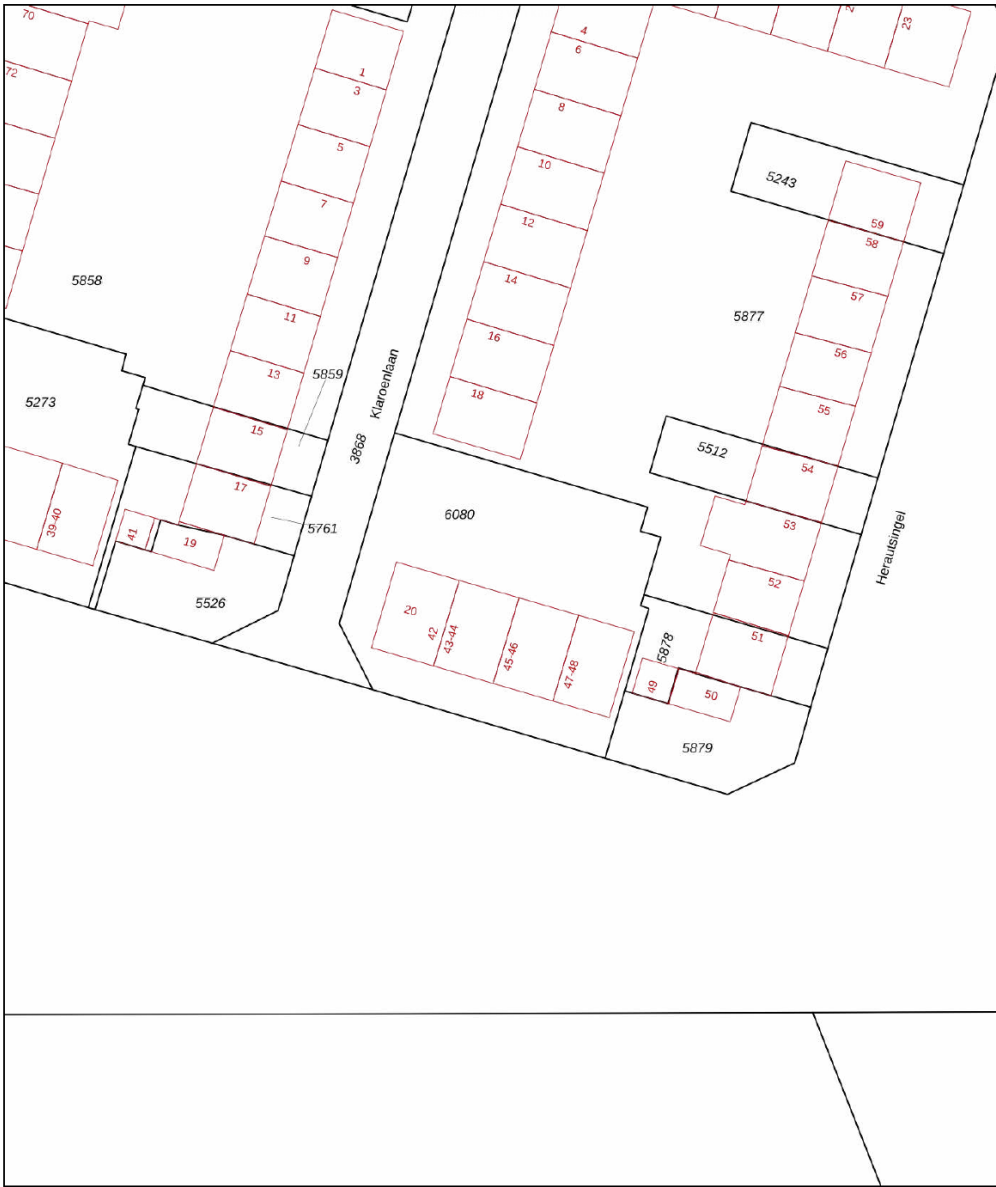




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Herautsingel43



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Utrecht

Sectie P

Perceel 6080

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.

kadaster

# Lijst van zaken

| Omschrijving                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Interieur</b>                      |               |          |              |
| <b>Verlichting</b>                    |               |          |              |
| Inbouwspots/dimmers                   | x             |          |              |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers  |               | x        |              |
| Losse (hang)lampen                    |               | x        |              |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen</b> |               |          |              |
| Gordijnrails                          |               | x        |              |
| Gordijnen                             |               | x        |              |
| <b>Vloerdecoratie</b>                 |               |          |              |
| Vloerbedekking                        |               | x        |              |
| Parketvloer                           | x             |          |              |
| Laminaat                              | x             |          |              |
| Portugese tegels                      | x             |          |              |
| <b>Overige</b>                        |               |          |              |
| <b>Keuken</b>                         |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)          | x             |          |              |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur</b>      |               |          |              |
| Kookplaat                             | x             |          |              |
| (Gas) fornuis                         | x             |          |              |
| Magnetron                             |               | x        |              |
| Oven                                  | x             |          |              |

# Lijst van zaken

| Omschrijving                                              | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Koelkast                                                  | x             |          |              |
| Vriezer                                                   |               | x        |              |
| Vaatwasser                                                | x             |          |              |
| Koffiezetapparaat                                         |               | x        |              |
|                                                           |               |          |              |
| <b>Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
|                                                           |               |          |              |
| <b>Toilet</b>                                             |               |          |              |
| Toilet                                                    | x             |          |              |
| Toiletborstel(houder)                                     |               | x        |              |
|                                                           |               |          |              |
| <b>Badkamer</b>                                           |               |          |              |
| Wastafel                                                  | x             |          |              |
| Wastafelmeubel                                            | x             |          |              |
| Toilet                                                    | x             |          |              |
|                                                           |               |          |              |
| <b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                | x             |          |              |
| (Voordeur)bel                                             | x             |          |              |
| Rookmelders                                               | x             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                         | x             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                   | x             |          |              |
|                                                           |               |          |              |
| <b>Warmwatervoorziening</b>                               |               |          |              |
| CV-installatie                                            | x             |          |              |
| Boiler                                                    | x             |          |              |
|                                                           |               |          |              |

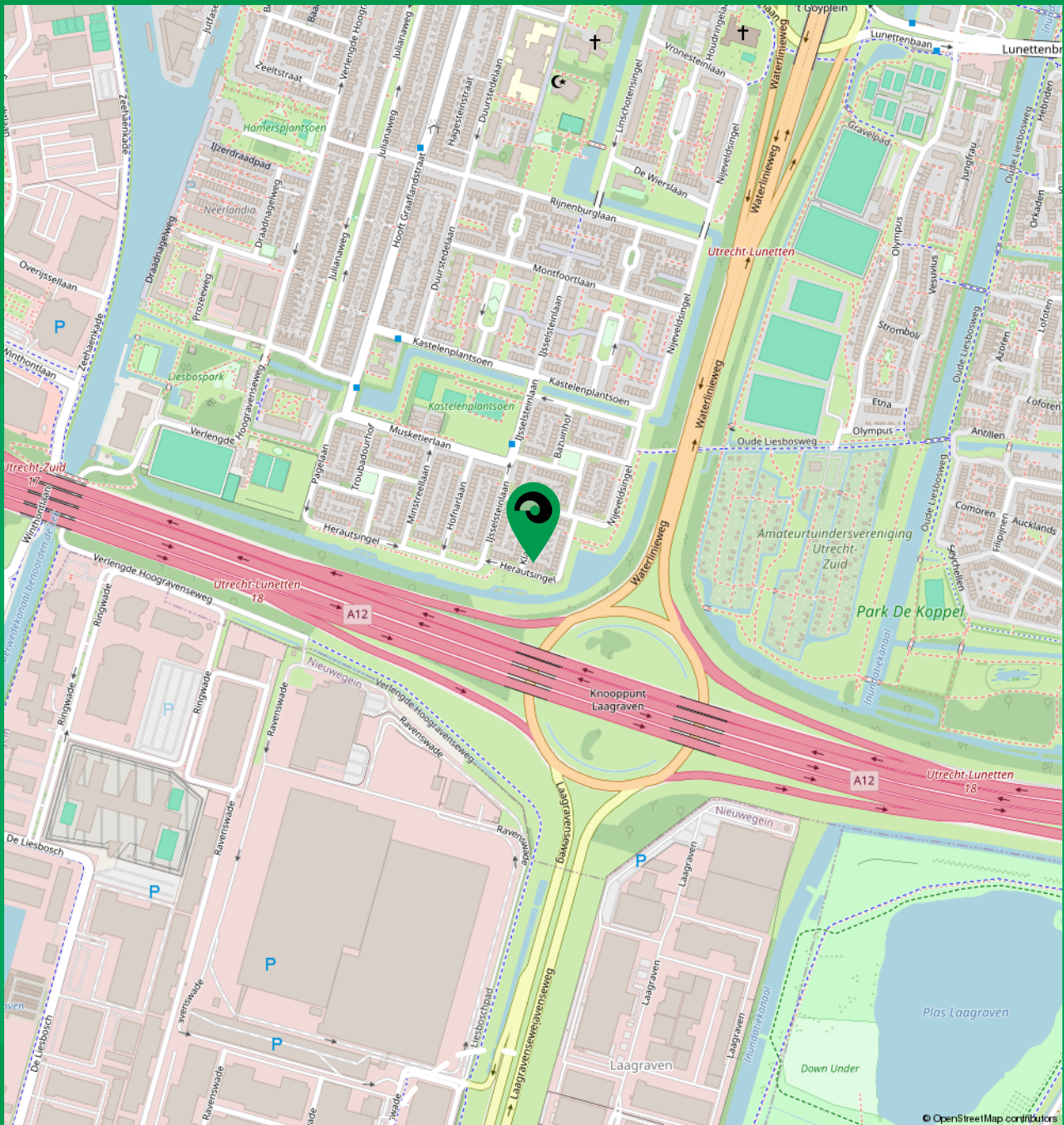


# Lijst van zaken

| Omschrijving          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Tuin</b>           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating |               |          | x            |
| Beplanting            |               | x        |              |

# Locatie op de kaart

## **Herautsingel 43, Utrecht**



woon jij binnenkort op deze **locatie**?

# Buurtinformatie - Utrecht / Nieuw Hoograven-Zuid

## Leeftijd



0 - 14: 21%

15 - 24: 17%

25 - 44: 32%

45 - 64: 22%

65+: 9%

## Huishoudens



Eenpersoons: 49%

Zonder kinderen: 16%

Met kinderen: 36%

## Koop / huur



Koop: 21%

Huur: 79%

**50%**

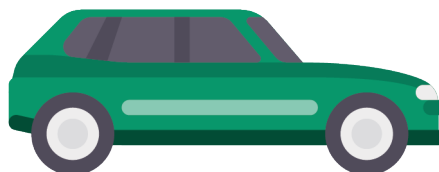
man

**50%**

vrouw

Gemiddelde woningwaarde

**€ 414.000**



**0,6 per huishouden**



# Veelgestelde vragen

## 1. Wat betekent de vraagprijs?

De vraagprijs is een uitnodiging om een bod te doen. De verkoper kan besluiten het bod te accepteren, af te wijzen of een tegenvoorstel te doen. Soms wordt een woning verkocht voor de vraagprijs, maar vaak ook daarboven of daaronder. Het is dus een startpunt voor onderhandelingen, geen vaste verkoopprijs.

## 2. Hoe gaat het biedproces in zijn werk?

Alle biedingen verlopen via Move.nl, het digitale biedplatform dat we gebruiken bij de verkoop van woningen. Hierin leg je jouw bod vast, inclusief eventuele voorwaarden zoals opleverdatum of financieringsvoorbehoud. Het systeem houdt alle biedingen transparant bij met datum, tijd en voorwaarden, en geeft de verkoper direct inzicht. Na afloop kun je als bieder een geanonimiseerd overzicht opvragen.

Er zijn twee manieren om te bieden: bij regulier onderhandelen doe je via Move.nl een bod dat je kunt aanpassen of intrekken zolang er nog geen definitieve koopovereenkomst is gesloten. Bij een inschrijving plaats je via Move.nl uiterlijk op de sluitingsdatum en -tijd jouw eindvoorstel, dat je tot dat moment nog kunt wijzigen of intrekken. Daarna worden alle biedingen tegelijk aan de verkoper voorgelegd. Dankzij dit digitale proces is het biedproces eerlijk, overzichtelijk en verloopt alle communicatie via één centraal en controleerbaar systeem.

## 3. Wanneer mag ik ervan uitgaan dat we in onderhandeling zijn?

Je bent pas in onderhandeling wanneer de verkoper inhoudelijk reageert op je bod met een tegenbod. Alleen het vragen naar de vraagprijs, het plannen van een bezichtiging of het uitbrengen van een openingsbod betekent nog niet dat er onderhandelingen gaande zijn.

## 4. Kan iemand anders een bod uitbrengen terwijl ik in onderhandeling ben?

Ja, dat mag. De verkoper mag met meerdere geïnteresseerden gesprekken voeren. Wel word je geïnformeerd als er nieuwe biedingen worden ontvangen, zodat je weet waar je staat in het proces.

## 5. Wat is het schriftelijkheidsvereiste?

Een koopovereenkomst voor een woning is pas geldig als deze schriftelijk is vastgelegd én door koper en verkoper is ondertekend. Een mondeling akkoord is dus nog geen definitieve koop. Tot dat moment zijn beide partijen nog vrij om af te zien van de koop.

## 6. Wanneer is de koop definitief?

De koop is definitief zodra koper en verkoper beiden de koopovereenkomst hebben ondertekend én eventuele ontbindende voorwaarden zijn verlopen, zoals een financieringsvoorbehoud of bouwkundige keuring. Vanaf dat moment is de koop bindend voor beide partijen.

## 7. Kan de prijs wijzigen tijdens onderhandelingen?

Ja. Zolang er nog geen definitieve koopovereenkomst is getekend, kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen, of de woning uit de verkoop te halen.

## 8. Wat zijn ontbindende voorwaarden en hoe werken die?

Ontbindende voorwaarden zijn afspraken die je beschermen als niet aan een vooraf afgesproken voorwaarde wordt voldaan, waardoor je de koop kosteloos kunt annuleren. Veelvoorkomende voorbeelden zijn het voorbehoud van financiering of een bouwkundige keuring. Deze voorwaarden moeten altijd in je bod worden opgenomen en vooraf door koper en verkoper zijn overeengekomen. Als koper ben je zelf verantwoordelijk om, indien nodig, tijdig en aantoonbaar gebruik te maken van deze voorwaarden.

## 9. Wat is een NVM No-Risk clause?

Met de NVM No-Risk clause kun je een woning kopen onder voorbehoud van de verkoop van je eigen huis. Verkoop je je woning niet binnen de afgesproken termijn, dan mag je de koop annuleren. Deze clause moet vooraf met de verkoper worden overeengekomen.

#### **10. Hoe werkt de wettelijke bedenktijd?**

Een particuliere koper heeft drie dagen wettelijke bedenktijd. Deze gaat in op de dag nádat de koper een door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. De bedenktijd eindigt om 24.00 uur op de derde dag. Valt de laatste dag in het weekend of op een feestdag, dan loopt de termijn door tot 24.00 uur van de eerstvolgende werkdag. Voor zakelijke kopers geldt deze bedenktijd niet.

#### **11. Wat is het biedlogboek?**

Het biedlogboek is een digitaal overzicht van alle biedingen die tijdens het verkoopproces zijn uitgebracht, met vermelding van het tijdstip van bieding. Na afloop van de verkoop kan iedere bieder het biedlogboek inzien, conform de landelijke richtlijnen.

#### **12. Wat valt er onder 'kosten koper'?**

Onder 'kosten koper' vallen de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor de eigendomsoverdracht. Daarnaast komen ook de kosten voor de hypotheekakte en advies- of bemiddelingskosten voor rekening van de koper. In sommige gevallen kan een koper (gedeeltelijke) vrijstelling van overdrachtsbelasting krijgen, bijvoorbeeld starters die aan bepaalde voorwaarden voldoen.

#### **13. Wie kiest de notaris?**

In de regel kiest de koper de notaris, tenzij hierover vooraf andere afspraken zijn gemaakt. Wordt gekozen voor een notaris buiten een straal van 15 kilometer van het verkochte object en is hiervoor een volmacht nodig, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van de koper.

#### **14. Wat betekent de ouderdomsclausule?**

Bij woningen van 25 jaar of ouder geldt vaak een ouderdomsclausule. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. Eventuele gebreken komen in beginsel voor rekening van de koper, tenzij de verkoper deze schriftelijk heeft gegarandeerd. Een uitgebreidere toelichting staat in de algemene verkoopvoorwaarden in deze brochure en de volledige, officiële tekst van de clausule is bij ons op te vragen.

#### **15. Wat houdt de asbestclausule in?**

Bij woningen gebouwd vóór 1993 kan asbest aanwezig zijn. Als dit wordt aangetroffen, moeten er bij verwijdering speciale voorzorgsmaatregelen worden genomen. De kosten en risico's hiervan liggen bij de koper, tenzij anders overeengekomen. Meer informatie vind je in de algemene verkoopvoorwaarden in deze brochure en de volledige, officiële tekst van de clausule is bij ons op te vragen.

#### **16. Welke algemene voorwaarden gebruiken jullie?**

Wij hanteren de Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij 2018 van de NVM. Deze voorwaarden zijn opgesteld in samenwerking met de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en branchepartijen, en beschrijven de rechten en plichten van makelaar en cliënt. Je kunt ze inzien via onze website.

#### **17. Waar kan ik jullie privacyverklaring vinden?**

Wij behandelen je persoonsgegevens met de grootst mogelijke zorg en conform de geldende privacywet (AVG). Onze privacyverklaring, inclusief uitleg over welke gegevens we verwerken en waarom, is beschikbaar op onze website.

#### **18. Wat houdt de AVG (privacywetgeving) in voor mij als klant?**

Onder de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) heb je meerdere rechten, zoals inzage, rectificatie en verwijdering van je persoonsgegevens. Als makelaar verwerken wij alleen informatie die nodig is voor onze dienstverlening, treffen passende beveiligingsmaatregelen en informeren je helder over het gebruik van je gegevens.

# Algemene Verkoopvoorwaarden

## Koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt opgesteld conform het meest recente model van de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze overeenkomst kunnen aanvullende voorwaarden en clausules worden opgenomen, zoals beschreven in deze verkoopvoorwaarden. Deze maken, indien van toepassing, integraal deel uit van de koopovereenkomst. De teksten in deze verkoopvoorwaarden zijn beknopte en toegankelijke weergaven. De volledige, officiële teksten van alle van toepassing zijnde clausules én het complete model van de NVM-koopovereenkomst zijn op verzoek bij ons in te zien.

## Waarborgsom

Ter zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom gestort bij de notaris. Deze waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. In plaats van een waarborgsom mag de koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

## Bouwtechnische keuring

De koper heeft het recht om de woning te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau. Dit kan dienen om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, of om de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of verontreiniging van de grond. De kosten voor deze keuring zijn voor rekening van de koper. Indien partijen dit vooraf overeenkomen, wordt de keuring als ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst opgenomen, zodat de koper bij bepaalde bevindingen de overeenkomst kan ontbinden.

## Oplevering

De woning wordt opgeleverd in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van overeenstemming, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken (zoals erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen) en vrij van hypotheek en beslagen. De roerende zaken die achterblijven, worden vermeld in de

bijgevoegde lijst van zaken. Zaken die onderdeel zijn van de koopprijs of apart zijn gekocht, worden geleverd in de overeengekomen staat. Zaken die “om niet” (gratis) achterblijven, worden geleverd in de staat van overdracht, zonder garantie of aansprakelijkheid voor verkoper. Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen vanaf het moment van juridische overdracht voor rekening van de koper. Lopende baten en lasten worden naar rato tussen partijen verrekend door de notaris.

## Notaris

De notaris wordt gekozen door de koper, tenzij anders is overeengekomen. Indien de koper een notaris kiest buiten een straal van 15 kilometer van het verkochte object en de verkoper hiervoor een notariële volmacht moet afgeven voor de akte van levering, komen de eventuele kosten hiervan voor rekening van de koper.

## Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning meer dan 25 jaar oud is, waardoor de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan uitdrukkelijk schriftelijk heeft gegarandeerd, staat de verkoper niet in voor de kwaliteit van onder andere vloeren, leidingen voor elektriciteit, water en gas, riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Eventuele bouwkundige gebreken worden niet geacht belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopovereenkomst en in artikel 7:17 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek omschreven gebruik.

## Asbestclausule

Bij woningen die vóór 1993 zijn gebouwd, kan asbest aanwezig zijn. Indien dit het geval is, kunnen bij verwijdering van asbesthoudende materialen bijzondere voorzorgsmaatregelen nodig zijn. De kosten en risico's hiervan komen volledig voor rekening van de koper. Verkoper is niet aansprakelijk voor de eventuele aanwezigheid van asbest in de woning.



### **Bedenktijd**

Een particuliere koper heeft een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Deze gaat in op de dag die volgt op de dag waarop de koper een door beide partijen ondertekende koopakte, of een afschrift daarvan, heeft ontvangen. Valt het einde van de bedenktijd op een zaterdag, zondag of erkende feestdag, dan loopt de termijn tot 24.00 uur op de eerstvolgende werkdag.

### **Biedlogboek**

Bij de verkoop van woningen en appartementen wordt een digitaal biedlogboek gebruikt, conform de richtlijnen van de NVM, VBO en Vastgoedpro. Hierin worden alle biedingen vastgelegd en kan de koper na afloop inzage krijgen, voor zover dit past binnen de geldende regels.

### **Wwft – Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme**

De makelaar is verplicht om, conform de Wwft, de identiteit van koper en verkoper vast te stellen en een cliëntenonderzoek uit te voeren. Dit omvat onder meer het verifiëren van persoonsgegevens, het vastleggen van de herkomst van de middelen en het beoordelen van mogelijke risico's.

### **Meetinstructie NEN 2580**

De opgegeven maten en oppervlakten zijn gemeten volgens de NEN 2580-meetinstructie. Door onder andere interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het meten kunnen afwijkingen ontstaan ten opzichte van de werkelijke maten; koper kan hieraan geen rechten ontleen.

### **Overdracht binnen 6 maanden**

Indien de juridische levering van de woning plaatsvindt binnen zes maanden na de datum waarop de verkoper deze zelf heeft verkregen, kunnen er bijzondere fiscale bepalingen gelden, zoals afwijkende regels voor overdrachtsbelasting of een btw-plichtige levering. Eventuele daaruit voortvloeiende gevolgen zijn voor rekening en risico van de koper, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

### **Niet-zelfbewoning**

Verkoper verklaart dat hij de woning niet zelf feitelijk heeft bewoond. Hierdoor kan hij koper niet informeren over eigenschappen of gebreken die bij normaal gebruik bekend zouden zijn. Koper vrijwaart verkoper voor eventuele aanspraken ter zake en aanvaardt dat hij zelf onderzoek moet doen naar alle voor hem relevante aspecten van de woning.

### **Disclaimer**

Deze brochure is met grote zorg samengesteld om een duidelijk en volledig beeld van de woning te geven. Aan de inhoud kunnen echter geen rechten worden ontleend. De feitelijke situatie, de NVM-koopakte en de akte van levering zijn altijd leidend. Wijzigingen en verkoop voorbehouden.

## Over ons

# Stap Makelaars

Bij Stap Makelaars draait alles om persoonlijke aandacht, duidelijke afspraken en het beste resultaat. Wij combineren meer dan 15 jaar ervaring in de Utrechtse woningmarkt met een frisse, no-nonsense aanpak. Of je nu verkoopt, koopt of een taxatie nodig hebt: je kunt rekenen op deskundig advies en een doordachte strategie.

We geloven in transparantie en werken daarom met een vast all-in tarief. Zo weet je vooraf precies waar je aan toe bent, zonder verrassingen achteraf. Onze aanpak is volledig afgestemd op jouw situatie en woning, waarbij we altijd gaan voor maximale opbrengst of het vinden van jouw ideale thuis.

Klanten waarderen ons met een 9,5 op Funda en Google. Niet alleen om de resultaten die we behalen, maar ook om onze korte lijnen, het snelle schakelen en de manier waarop we meedenken in elke stap. We luisteren, geven eerlijk advies en nemen je zoveel mogelijk werk uit handen. Met oprechte betrokkenheid en altijd een vast aanspreekpunt maken we het proces helder, efficiënt én prettig, van eerste kennismaking tot eindresultaat.



→  
*Topservice voor  
een topprijs*

# De makelaar met een *helder plan* en een *eerlijk advies*



## Verkoop

### Jouw huis verkopen met Stap Makelaars

Je huis verkopen is een belangrijke stap. Met meer dan 15 jaar ervaring in de Utrechtse woningmarkt weten we precies hoe we jouw woning optimaal in de markt zetten voor het beste resultaat. We starten met een gratis waardebeoordeling en bespreken samen je wensen, de actuele markt en een verkoopstrategie op maat. Je ontvangt een transparant plan met vaste all-in prijs, zodat je vooraf precies weet waar je aan toe bent.

Daarna verzorgen wij de complete presentatie en verkoop. Van professionele fotografie en pakkende teksten tot maximale zichtbaarheid via Funda, social media en ons netwerk: we trekken de juiste kopers aan. Wij begeleiden de bezichtigingen, voeren de onderhandelingen en regelen alle juridische stappen tot aan de notaris. Jij blijft op de hoogte, wij nemen je het werk uit handen. Met korte lijnen, eerlijk advies en volledige ontzorging maken we het verkoopproces helder, efficiënt en succesvol.

## Aankoop

### Samen naar jouw nieuwe thuis

Een huis kopen in Utrecht is vaak spannend én uitdagend. Met onze begeleiding sta je sterker in elke fase. Als NVM-aankoopmakelaar hebben we toegang tot het grootste woningaanbod, vaak al voordat het op Funda staat. We gaan mee naar bezichtigingen, beoordelen de woning objectief en adviseren over een realistisch en strategisch bod. Alles begint met een kennismaking waarin we jouw wensen, budget en kansen helder in beeld brengen.

Van eerste selectie tot sleuteloverdracht regelen wij de details. We onderhandelen stevig namens jou, controleren alle juridische documenten en zorgen dat niets over het hoofd wordt gezien. Zo koop je niet alleen met gevoel, maar ook met zekerheid. Dankzij onze korte lijnen, deskundigheid en betrokkenheid maken we jouw aankoopproces helder, efficiënt en succesvol.

## Taxatie

### Betrouwbaar en snel geregeld

Heb je een officieel taxatierapport nodig voor een hypotheek of andere financiële zaken? Onze erkende NWWI-taxateur levert binnen drie tot vijf werkdagen een gevalideerd rapport dat door alle geldverstrekkers wordt geaccepteerd. We werken volgens strikte richtlijnen en plannen meestal binnen 24 uur een afspraak.

Je ontvangt een compleet en objectief rapport, inclusief opname van de woning, marktvergelijking en validatie door het NWWI. Met meer dan 15 jaar ervaring, een vaste prijs en duidelijke communicatie weet je precies waar je aan toe bent. Snel, deskundig en betrouwbaar.

## Gratis waardebeoordeling

### Ontdek wat je huis waard is

Overweeg je je woning te verkopen? Met onze gratis waardebeoordeling krijg je direct inzicht in de actuele marktwaarde, je overwaarde en een realistische inschatting van de verkoopopbrengst. We vergelijken met recente verkopen in de buurt en kijken naar de unieke kenmerken van jouw woning.

Deze waardebeoordeling is bedoeld voor wie serieus verkoop overweegt. Je ontvangt naast de waarde ook advies over een passende vraagprijs en verkoopstrategie, plus antwoord op al je vragen over het verdere traject. Zo weet je precies waar je aan toe bent als je de stap naar verkoop zet.





**[stapmakelaars.nl](https://stapmakelaars.nl)**