



Croeselaan 128, 3521 CE Utrecht

Vraagprijs € 950.000,00 kosten koper

Omschrijving

Croeselaan 128, 3521 CE Utrecht

Royale jaren '30-woning aan de groenste laan van de Dichterswijk.

Ruim wonen, veel karakter én de stad binnen handbereik: aan de lommerrijke Croeselaan komt het allemaal mooi samen. Deze riante woning biedt ca. 166 m² woonoppervlakte en is daarmee een heerlijk huis voor wie nét dat beetje extra ruimte zoekt!

Binnen proef je direct de sfeer van de jaren '30. Glas-in-loodramen, hoge plafonds, paneeldeuren, een fraaie erker en het karakteristieke tegelwerk in de vestibule en hal geven de woning veel charme en karakter. Tegelijkertijd zorgt de royale indeling ervoor dat je alle kanten op kunt, nu én in de toekomst.

De stille achtertuin van ca. 42 m² geeft je midden in de stad een fijne plek om lang te tafelen, te spelen of gewoon lekker buiten te zitten. En op de bovenste verdieping heb je nog een extra verrassing: een royaal dakterras van waaruit de skyline van Utrecht en de Domtoren goed zichtbaar zijn!

Kortom: een royale en karaktervolle jaren '30 woning met volop leefruimte, heerlijke tuin en dakterras, authentieke details en verrassend veel mogelijkheden.

Locatie

De woning heeft een uitstekende ligging aan de Croeselaan, midden in de geliefde Dichterswijk en op steenworp afstand van Utrecht Centraal. Via de Moreelsebrug sta je binnen enkele minuten fietsen in de bruisende binnenstad en ook station Vaartsche Rijn is snel bereikbaar. Met de auto ben je bovendien binnen no time op de uitvalswegen richting de A2, A12 en A27.

Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving, waaronder supermarkten, een bakker, scholen, sportvoorzieningen en diverse winkels. Zin om gezellig te lunchen, borrelen of een avond uit eten te gaan? Aan de Croeselaan zelf en rondom de Veilinghavenkade, Rotsoord en het Ledig Erf vind je volop leuke horeca en gezellige plekken om af te spreken.

Ook voor gezinnen is dit een fijne locatie. In de omgeving zijn meerdere scholen en kinderopvanglocaties te vinden en er zijn diverse speelvoorzieningen, waaronder speeltuin De Boog, Het Schip en het nabijgelegen Hefbrugpark. Kortom: centraal wonen met alles binnen handbereik én de gezelligheid van Utrecht om de hoek.

Indeling

Begane grond: entree via de vestibule en toegang tot de hal. Zowel de vestibule als de hal zijn voorzien van de originele tegellambrisering, wat direct bij binnenkomst zorgt voor een karakteristieke uitstraling. In de hal bevinden zich de trapopgang, een trapkast met meterkast en toegang tot praktische kelder en de toiletruimte.

Vanuit de hal bereik je rechtdoor de open keuken en via de deur aan de rechterzijde de sfeervolle woonkamer (ca. 9 x 3,8 m) met hoge plafonds, glad gestucte wanden en een houten vloerafwerking. Aan de voorzijde zorgt de erker met charmante glas-in-loodbovenramen voor extra sfeer en veel lichtinval.

Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich de open keuken (ca. 2,7 x 2,9 m), voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat met wokbrander, afzuigkap, combi-oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser.

Via de openslaande deuren bereik je de verzorgd aangelegde achtertuin van ca. 7,3 x 5,8 meter. De tuin is grotendeels betegeld en voorzien van smalle groene borders met een aantal bomen en struiken, wat zorgt voor een prettige combinatie van groen en onderhoudsgemak. Er is volop ruimte voor een fijne lounge- en eethoek. Daarnaast beschikt de tuin over een breed achterom, waardoor je ook eenvoudig met bijvoorbeeld een bakfiets of motor de tuin kunt bereiken.

Eerste verdieping: via de overloop heb je toegang tot een ruime inbouwkast, de badkamer en drie slaapkamers. De twee royale slaapkamers aan de voor- en achterzijde zijn momenteel en suite met elkaar verbonden. De slaapkamer aan de achterzijde (ca. 4,4 x 4,8 m) beschikt over grote raampartijen, veel lichtinval en een vaste kast. De ruime slaapkamer aan de voorzijde (ca. 3,4 x 3,8 m) is eveneens voorzien van praktische vaste kastruimte. De en-suite

verbinding geeft beide kamers samen een ruimtelijk en luxe karakter, maar kan desgewenst eenvoudig worden aangepast naar twee volledig afzonderlijke slaapkamers door het plaatsen van een dichte wand.

Aan de voorzijde bevindt zich daarnaast een derde slaapkamer (ca. 2,5 x 1,9 m), die zich ook uitstekend leent als werk-, kinder- of studeerkamer.

De badkamer (ca. 2,7 x 1,9 m) ligt aan de achterzijde en is voorzien van een ligbad, douche, wastafel en toilet.

Tweede verdieping: via de overloop zijn drie slaapkamers bereikbaar van respectievelijk ca. 3,8 x 5,8 m, ca. 3,3/2,2 x 3,5 m en ca. 3,3 x 2,2 m. Dankzij de royale opzet van deze verdieping zijn er daarnaast goede mogelijkheden om hier, indien gewenst, een extra badkamer en/of toiletruimte te realiseren.

Derde verdieping: via de vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping (ca. 4,2 x 5,8 m). Aan de voorzijde zorgt een Velux dakserre voor veel daglicht en een extra ruimtelijk gevoel. Aan de achterzijde geven twee openslaande deuren direct toegang tot het riante dakterras van ca. 3,0 x 5,4 m. De zolder beschikt over twee praktische inbouwkasten, waarvan één met de opstelplaats van de CV-ketel. Daarnaast is er nog een handige vliering voor opslag van bijvoorbeeld kampeer- of kerstspullen. Dankzij het royale formaat en de fijne lichtinval is deze verdieping veelzijdig in gebruik en uitstekend geschikt als extra slaapkamer, kantoor- of speelkamer.

Het dakterras vormt een bijzonder verlengstuk van deze verdieping. Hier geniet je heerlijk van de zon en van een fraai uitzicht over de stad, met de Domtoren aan de horizon.

Bijzonderheden

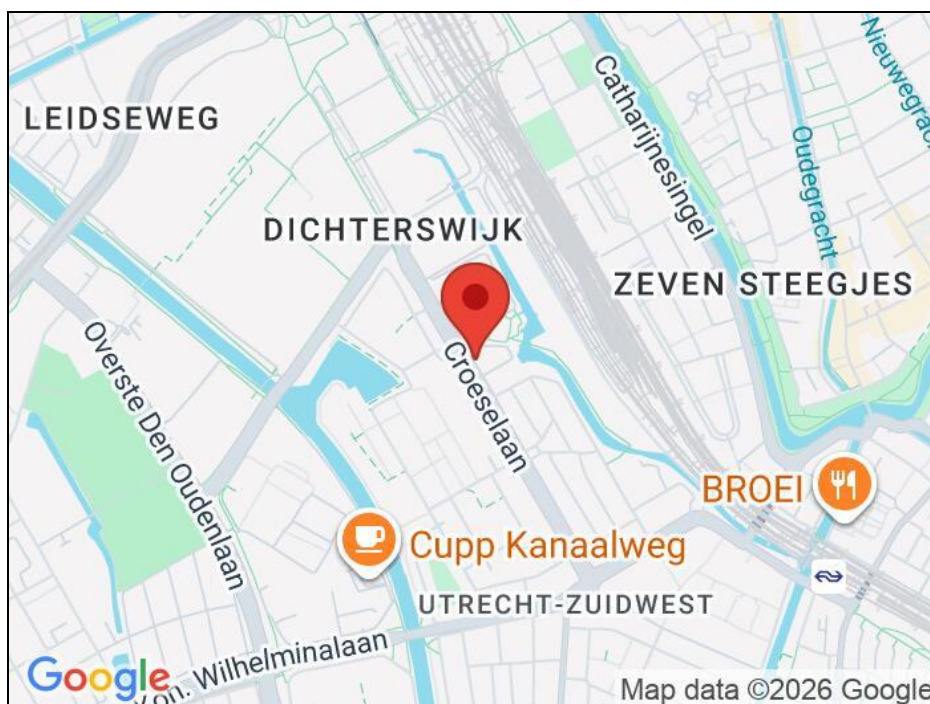
- Goed onderhouden en sfeervolle jaren '30 woning in populaire Dichterswijk;
- Woonoppervlakte circa 166 m² en vloeroppervlakte circa 202 m²;
- Zeven slaap-, kantoor- of speelruimtes;
- Centrale ligging met winkels, scholen, horeca en openbaar vervoer op loopafstand;
- Kinder- en speelweide om de hoek;
- Energielabel C;
- Ruime tuin ca. 42 m² en fijn dakterras ca. 16 m² met uitzicht op de Dom;
- Ouderdomsclausule wordt opgenomen (zie clausule blad);
- Oplevering in overleg, kan snel.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 950.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 7 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 592 m ³
Perceel oppervlakte	: 108 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 166 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1933
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 42 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Natuurlijke ventilatie, Prive dakterras
C.V.-ketel	: Remeha Calenta (Gas gestookt combiketel uit 2025, eigendom)

Locatie

Croeselaan 128
3521 CE UTRECHT



Foto's



Foto's



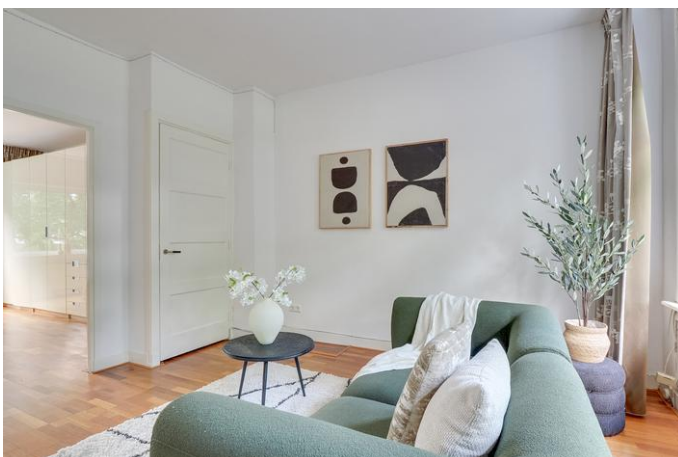
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

DEEL B

1 Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Nee**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
Zo ja, welke zijn dat? : _____
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Nee**
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : _____
- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**
Zo ja, graag nader toelichten: : _____
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**
Zo ja, welke grond? : _____
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing) **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? **Nee**
Zo ja, hoe lang nog? : _____
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **Nee**
- j. Is er sprake (gewest) van ruilverkaveling? **Nee**
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Ja / Nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: € _____

Duur: : _____

k. Is er sprake van onteigening? **Nee**

l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? Ja / Nee

Indien er geen contract of overeenkomst is, : _____
 beschrijf hieronder wat (mondeling) met de
 huurder/ gebruiker is afgesproken: _____

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? : _____

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? : _____

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij : _____
 verwijderen bij ontruiming?
 (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.) _____

Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Ja / Nee

Zo ja, hoeveel? € _____

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee

Zo ja, welke? : _____

m. Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of **Nee**
 een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden,
 recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Zo ja, welke is/zijn dat? : _____

n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**

Zo ja, toelichting: : _____

o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of **Nee**
 aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Zo ja, welke? : _____

p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel **Nee**
 kunnen worden teruggevorderd?

Zo ja, welke? : _____

q. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**

Zo ja, waarom? : _____

r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **Nee**
 (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met
 praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom? : _____

- s. Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag) : **Wordt verhuurd. Huur eindigt 15-08-2026.**
- Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**
- Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? **Ja / Nee**
- Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? : _____

2 Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Nee**
- Zo ja, waar? : _____
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Nee**
- Zo ja, waar? : _____
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Nee**
- Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **Nee**
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : _____
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Ja / Nee**
- Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**
- Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? : **geen isolatie van de gevels**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Nee**
- Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : _____

3 Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : **nov. 2025: platte dak 2e verdieping straatzijde - betumen en lood vervangen nov. 2025: pannen gecontroleerd op scheef liggen juni 2023: oude nokken verwijderd, nieuwe nokken geplaatst en gecementeerd. juni 2023: platte dak zolder/dakuitbouw / betumen vervangen okt 1999: platte dak dakterras betumen vervangen / dakterras geplaatst**
- Overige daken: : -
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Ja**
- Zo ja, waar? : **nok, hersteld juni 2023 platte dak 2e verdieping straatzijde: nov 2025 betumen en lood vervangen**
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**
- Zo ja, waar? : _____
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **Ja**
- Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : **nov. 2025: platte dak 2e verdieping straatzijde - betumen en lood vervangen nov. 2025: pannen gecontroleerd op scheef liggen juni 2023: oude nokken verwijderd, nieuwe nokken geplaatst en gecementeerd. juni 2023: platte dak**

zolder/dakuitbouw / betumen vervangen okt 1999: platte dak dakterras betumen vervangen / dakterras geplaatst

- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: **Nee**
Overige daken: **Nee**
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: **Nee**
Overige daken: **Ja**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **okt 1999 is dakterras/dakkapel zolder aangelegd en is isolatie aangebracht achter de gipsplaatsen en dakje dakkapel. Underlayment 80 mm. isolatie.**
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Nee**
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: **Nee**
Overige daken: **Nee**
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **Isolatie alléén deels aan de binnenzijde zolder, verder niet.**
f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **Nee**
Zo ja, toelichting: : _____
g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**
Zo ja, toelichting: : _____

4 Kozijnen, ramen en deuren

- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : **voordeur - hout begane grond: - straatzijde - hout - tuinzijde - hout 1e verdieping: - straatzijde - hout - tuinzijde - kunststof 2e verdieping: - straatzijde hout - tuinzijde - kunststof zolder: - straatzijde - uitzetraum velux - hout - tuinzijde - hout**
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)
b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : **voordeur: aug 2023 begane grond: - straatzijde - juli 2026 - tuinzijde - juli 2026 1e verdieping: - straatzijde - juli 2026 - tuinzijde - nvt 2e verdieping: - straatzijde - juli 2026 - tuinzijde - nvt zolder: - straatzijde - nvt - tuinzijde - juli 2026**
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Ja**
Zo ja, door wie? : **Dex Schilderwerken**
c. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Ja**
Zo nee, toelichting: : _____
d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Ja**
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : _____
e. Is er sprake van isolerende beglazing? **Ja**
Zo ja, welk type glas? : **begane grond: - straatzijde - dubbel glas en niet geïsoleerd glas-in-lood - tuinzijde - dubbel glas 1e verdieping: - straatzijde - dubbel glas - tuinzijde - dubbel glas 2e verdieping: - straatzijde - dubbel glas - tuinzijde - dubbel glas zolder: - straatzijde - dubbel glas - tuinzijde - dubbel glas**
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **Nee**

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : **glas-in-lood begane grond niet geïsoleerd**

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

Zo ja, waar? : _____

5 Vloeren, plafonds en wanden

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

Zo ja, waar? : _____

- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

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

Zo ja, waar? : _____

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

Zo ja, waar? : _____

- f. Is er sprake van vloerisolatie? **Nee**

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

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Ja / Nee

Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **Geen vloerisolatie.**

6 Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Ja**

Is de kruipruimte droog? **Ja**

Zo nee of meestal, toelichting: : _____

- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**

Zo ja of soms, toelichting: : _____

- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van **Nee**

wateroverlast geweest?

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

Ja / Nee /
n.v.t.

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? : _____

7 Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in : **HR CV-installatie - Remeha Calenta ACE 40C CW5**
de woning?

(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja

Zo nee, toelichting: : _____
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s): : **Remeha**

Type(nummer) van de installatie(s): : **Calenta ACE 40C CW5**

Installatiedatum van de installatie(s): : **06 maart 2025**

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : **02 februari 2026**

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie? : **Installatietechniek Rijnhuis**

- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? **Nee**
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed)

Zo ja, wat is u opgevallen? : _____

- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**

Zo ja, waar en welke? : _____

- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- f. Heeft u vloerverwarming in de woning? **Ja**

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? **Ja**

Elektrisch:

warm water: **Nee**

overig, namelijk : -

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? : **alleen in keuken**

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm : _____

water? _____

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? : **nergens**

g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Nee**

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? **Nee**

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen. Ja / Nee / Niet bekend

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: _____

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Ja / Nee / n.v.t./Nader overeen te komen

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? : _____

(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen? Ja / Nee / Niet bekend

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? : _____

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? Ja / Nee

Zo ja, welke? : _____

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door : _____

wie? Jaar: _____

Installateur: : _____

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? Ja / Nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: : _____

Aantal kWh: : _____

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : _____

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? Ja / Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? € _____

i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : **onbekend, vermoedelijk 1x ruim 25 jaar geleden (rondom 2000).**

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : **onbekend, vermoedelijk ruim 25 jaar geleden (rondom 2000). Destijds was er nog een gaskachel op de begane grond, maar die is rondom 25 jaar geleden verwijderd.**

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Niet bekend**

- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) **Ja**
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : **meterkast, deels vernieuwing najaar 2002 bij vervanging keuken.**
- Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **Nee**
Zo ja, waar bevindt deze zich? : _____
- Blijft deze achter? Ja / Nee / n.v.t./Nader overeen te komen
- m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **Ja**
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **Ja**
Zo nee, toelichting: : _____
- Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? : **circa 2018 bij vervanging douchecabine.**
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? : **circa 2018**
- n. Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) **Nee**
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Ja / Nee
Zo nee, toelichting: : _____
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? : _____
- o. Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? **Ja**
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : **circa 2020**

8 Sanitair, riolering en keuken

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? : **onbekend, vermoedelijk 1992 vernieuwd in 2018 nieuwe toilet en douchecabine geplaatst**
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja**
Zo nee, welke niet? : _____
- d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**
- e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Nee**
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden : _____
onderhouden? _____

- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : **najaar 2002**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : **najaar 2002. nieuwe kookplaat: SIEMENS inbouw, Kookplaten, EP9A6SS90N - december 2019 nieuw koel-vries combinatie: Miele - type KF7731E - juni 2023**
- Functioneert alle inbouwapparatuur? **Ja**
- Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? : _____
- i. Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) **Nee**
- Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe : _____
- oud is deze kraan ongeveer? _____

9 Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **1930**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) **Nee**
- Zo ja, welke en waar? : _____
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **Niet bekend**
- Zo ja, waar? : _____
- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) **Nee**
- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? **Nee**
- g. Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) **Nee**
- h. Is de grond verontreinigd? **Niet bekend**
- Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee / n.v.t.
- Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee / n.v.t.
- i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? **Nee**
- Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee / n.v.t.
- Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? : _____
- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **Nee**
- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? **Nee**
- (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
- Zo ja, waar? : _____
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**
- Zo ja, waar? : _____

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? _____ Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, wanneer? : _____

Zo ja, door welk bedrijf? : _____

- l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Ja**

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : **1999: aanleg dakterras en uitbouw dakkapel 2002: doorbraak keuken/woonkamer. Muur vervangen door portaal.**

Zo ja, in welk jaartal? : **zie eerder, 1999 en 2002**

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : **1999: dakterras/dakkapel: Van der Maas Bouwbedrijf 2002: tussenmuur verwijdering keuken/woonkamer De Wissel Bouwbedrijf**

- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

- o. Is er sprake van glasvezel internet? **Ja**

- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**

Zo ja, welke label? : **energielabel C**

10 Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 777**

Belastingjaar? : **2026, peildatum 01-01-2025**

- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 965000**

Peiljaar? : **01-01-2025**

- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 218**

Belastingjaar? : **2026, watersysteemheffing gebouwd 01-01-2026 - 01-01-2027 - op rekening BghU**

- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) **€ 247**

Belastingjaar? : **2026, rioolheffing eigenaar - 01-01-2026 - 01-01-2027 - op rekening BghU**

- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 230**

Elektra: **€ 57**

Water: **€ 10**

Stadsverwarming: € _____

Anders: : nvt

Te weten: € _____

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): **1685**

Elektriciteit hoog (kWh): **1234**

Elektriciteit laag (kWh): **1305**

Elektriciteit totaal (kWh): **2539**

Water (m³): **80**

Stadsverwarming (GJ): _____

Anders: nvt

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: **3**

f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? **Nee**

(Bijvoorbeeld keukens, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Zo ja, welke? : _____

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Ja / Nee

Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom: € _____

Duur: : _____

g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € _____

Heeft u alle canons betaald? **n.v.t.**

Is de canon afgekocht? **n.v.t.**

Zo ja, tot wanneer? : _____

h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Ja**

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **Nee**

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? : _____

i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Ja**

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal : **twee**
 worden aangevraagd?

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

11 Garanties

a. Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? **Nee**

(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke? : _____

12 Nadere informatie

Overige zaken (Overige zaken die de koper naar uw : **nee**
 mening moet weten)



Morgen Makelaardij
Aquamarijnlaan 5
3523 EK, UTRECHT
Tel: 030-2745301
E-mail: info@morgenmakelaardij.nl
www.morgenmakelaardij.nl



Morgen Makelaardij
Aquamarijnlaan 5
3523 EK, UTRECHT
Tel: 030-2745301

E-mail: info@morgenmakelaardij.nl