



# LAUTESLAGER

Thuis in Utrecht



OTTERSTRAAT 71

VRAAGPRIJS € 625.000 K.K.

93 m<sup>2</sup> 

51 m<sup>2</sup> 

5 (4 Slaapkamers) 







## KENMERKEN

### Overdracht

|             |                |
|-------------|----------------|
| Koopprijs   | € 625.000 k.k. |
| Aanvaarding | In overleg     |

### Bouw

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte    | 93 m <sup>2</sup>  |
| Perceeloppervlakte | 51 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud             | 333 m <sup>3</sup> |
| Type object        | Tussenwoning       |
| Soort bouw         | Eengezinswoning    |
| Bouwjaar           | 1915               |

### Isolatievormen

|              |   |
|--------------|---|
| Energietabel | B |
|--------------|---|

### Tuin

|           |             |
|-----------|-------------|
| Tuintypen | Achtertuint |
| Positie   | Zuidoost    |

### CV ketel

|            |                        |
|------------|------------------------|
| CV ketel   | Remeha tzerra ace 2020 |
| Bouwjaar   | 2020                   |
| Combiketel | Nee                    |
| Eigendom   | Eigendom               |



## OMSCHRIJVING

Volledig gerenoveerde stadswoning met vier slaapkamers, twee badkamers, een stadstuin en een royaal dakterras

Stijlvol en comfortabel wonen op een centrale locatie in Utrecht, met verrassend veel ruimte verdeeld over drie woonlagen. Deze karakteristieke woning uit 1915 is in 2020 totaal gerenoveerd en beschikt over een lichte woonkamer, een moderne keuken, vier slaapkamers, twee badkamers en twee fijne buitenruimtes.

De combinatie van het karakteristieke woonhuis, de eigentijdse afwerking en moderne voorzieningen maakt dit een bijzonder compleet gezinshuis. Dankzij vloerverwarming op de begane grond, HR++ beglazing, airconditioning en goede isolatie is de woning bovendien voorbereid op comfortabel wonen in ieder seizoen. De woning is instapklaar en biedt volop ruimte voor een gezin, thuiswerkers of stadsliefhebbers die centraal willen wonen.

### Ligging

De Otterstraat ligt in de populaire wijk Pijlsweerd, direct aan de rand van het centrum van Utrecht. Vanuit de woning wandel of fiets je eenvoudig naar de binnenstad, waar een ruim aanbod aan winkels, restaurants, cafés, terrassen en culturele voorzieningen te vinden is.

Ook in de directe omgeving zijn diverse supermarkten, speciaalzaken, scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en gezellige horecagelegenheden aanwezig. Voor ontspanning en recreatie liggen onder meer de Weerdsingel, het Griftpark en de groene omgeving langs de Vecht binnen handbereik.

Utrecht Centraal is snel bereikbaar per fiets en ook het openbaar vervoer richting andere delen van de stad is goed geregeld. Met de auto zijn de uitvalswegen A2, A12 en A27 eenvoudig te bereiken. Een aantrekkelijke locatie voor wie centraal wil wonen en toch wil genieten van een prettige woonomgeving.

### Indeling

#### Begane grond

Entree in de hal met meterkast en toegang tot de woonkamer. Vanuit de woonkamer is een tussenhall bereikbaar met het separate toilet en de trapopgang naar de verdiepingen.

De woonkamer heeft een prettige, langgerekte indeling en biedt ruimte voor een comfortabele zithoek aan de voorzijde en een gezellige eethoek richting de keuken. De grote raampartij aan de straatzijde zorgt voor een fijne lichtinval en versterkt het open karakter van de leefruimte.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken, die op natuurlijke wijze onderdeel vormt van de woonkamer. De keuken is praktisch opgesteld en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een grote koelkast, een grote vriezer, een in 2024 vernieuwde kookplaat, een in 2023 vernieuwde vaatwasser en een kokendwaterkraan.

De openslaande deuren geven toegang tot de beschutte stadstuin, waardoor binnen en buiten op aangename wijze met elkaar verbonden zijn. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.



# OMSCHRIJVING

---

## Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee goed bemeten slaapkamers en de eerste badkamer.

Beide slaapkamers beschikken over een ruime inbouwkast en zijn voorzien van airconditioning. De slaapkamer aan de achterzijde heeft daarnaast directe toegang tot het dakterras. De kamers zijn uitstekend te gebruiken als slaapkamer, kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.

De moderne badkamer is uitgerust met een inloofdouche, wastafelmeubel en toilet. De elektrische vloerverwarming zorgt hier voor extra comfort.

## Buitenruimte

De woning beschikt over twee buitenruimtes. Op de begane grond bevindt zich een compacte en beschutte stadstuin, direct bereikbaar vanuit de keuken. Hier is ruimte voor een gezellige zitplek om rustig te ontbijten, te borrelen of na een werkdag buiten te ontspannen.

Op de eerste verdieping bevindt zich het royale dakterras van circa 8,8 m<sup>2</sup>. Hier is ruimte voor een comfortabele zit of eethoek, waardoor het terras een fijne plek vormt om buiten te ontspannen en van het mooie weer te genieten.

Bij de totaalrenovatie van de woning is tevens rekening gehouden met de mogelijkheid om op het bovenste dak in de toekomst een tweede dakterras te realiseren. Voor een dergelijk terras is momenteel geen vergunning aanwezig. Een eventuele realisatie is voor rekening en risico van koper en afhankelijk van de benodigde toestemmingen en vergunningen.

## Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich nog eens twee slaapkamers, een tweede badkamer en praktische bergruimte.

Beide slaapkamers beschikken over een inbouwkast en airconditioning. De aanwezige dakramen zorgen voor een prettige lichtinval. De kamers zijn veelzijdig te gebruiken als slaapkamer, kinderkamer, thuiswerkplek, logeerkamer of hobbyruimte.

De tweede badkamer beschikt over een douche, wastafel en toilet en is eveneens voorzien van elektrische vloerverwarming. Met vier slaapkamers, twee badkamers en airconditioning in alle slaapkamers biedt deze verdieping samen met de eerste verdieping veel wooncomfort.

## Afsluiting

Otterstraat 71 combineert het karakter van een woning uit 1915 met het comfort van een grondige renovatie uit 2020. Vier slaapkamers met airconditioning, twee badkamers, een moderne keuken, vloerverwarming en twee buitenruimtes maken dit tot een bijzonder complete stadswoning.

Een ideaal woonhuis voor stellen, gezinnen, thuiswerkers en stadsliefhebbers die ruimte, comfort en een centrale ligging willen combineren. Maak snel een afspraak en ervaar zelf hoeveel deze woning te bieden heeft.





## BIJZONDERHEDEN

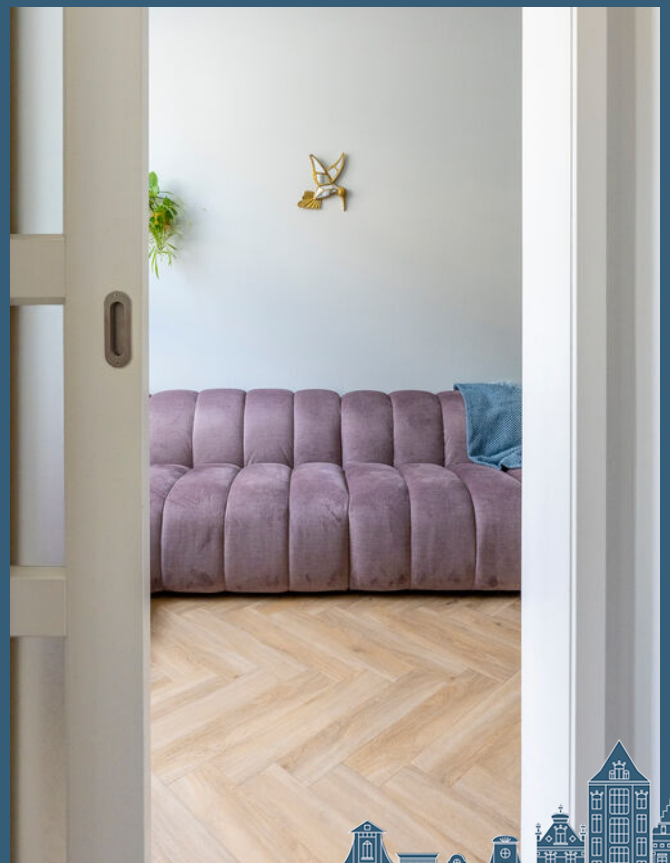
---

### Bijzonderheden;

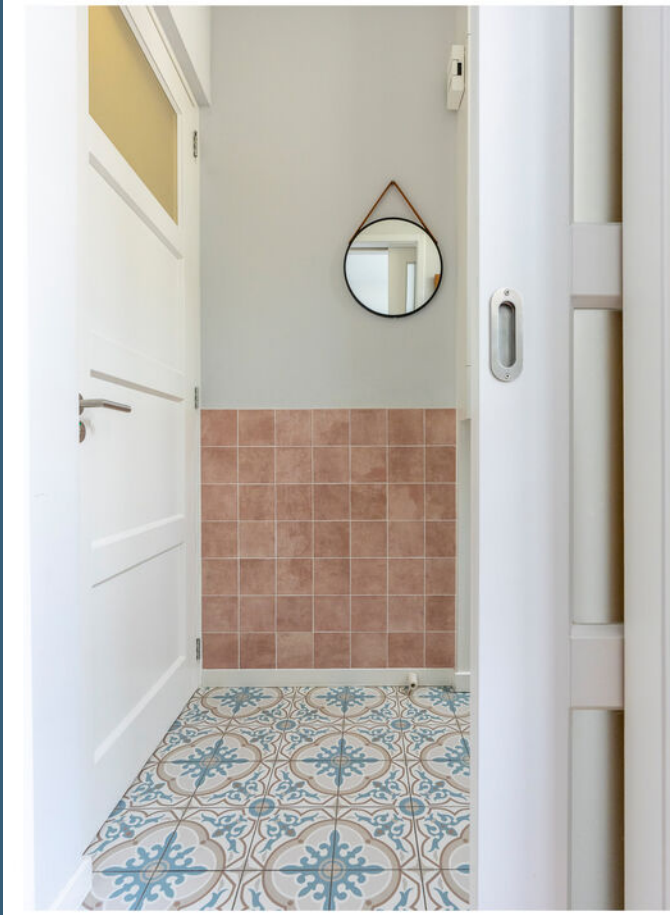
- Bouwjaar 1915
- Energielabel B geldig tot 11-06-2036;
- funderingsklasse A.B.C.;
- De woning is in 2020 gemoderniseerd door Quadraat Bouw;
- Vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen;
- Twee moderne badkamers, beide uit 2020;
- Beschutte stadstuin en royaal dakterras;
- Moderne keuken uit 2020 met alle luxe van vandaag de dag;
- Kookplaat vernieuwd in 2024 en vaatwasser vernieuwd in 2023;
- Gehele woning voorzien van HR++ beglazing;
- Vloerverwarming met warm water op de gehele begane grond;
- Airconditioning uit 2021, waarmee tevens kan worden verwarmd;
- Mechanische ventilatie aanwezig;
- Glasvezelaansluiting aanwezig;
- Verwarming en warmwater door middel van een C.V. combi ketel aangevuld met airconditioning;
- De muren grenzend aan de naastgelegen woningen zijn geïnjecteerd tegen optrekkend vocht, waarbij een certificaat en een garantie van 30 jaar aanwezig zijn;
- Verkoper behoudt zich te allen tijde nadrukkelijk het recht van gunning voor;
- De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopovereenkomst, waarin extra clausules kunnen worden opgenomen indien van toepassing, ouderdomsclausule, voorbehoud financiering en notariskosten. De tekst van de NVM koopovereenkomst, alsmede de extra clausules, zijn op verzoek beschikbaar;
- Voor meer informatie over parkeerbeleid / vergunningen in deze omgeving verwijzen wij naar de gemeente Utrecht;
- 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;
- Indien u de woning niet zelf gaat bewonen, verwijzen wij u naar de regeling van de gemeente Utrecht;
- Oplevering in overleg.

Interesse in deze woning? Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee."

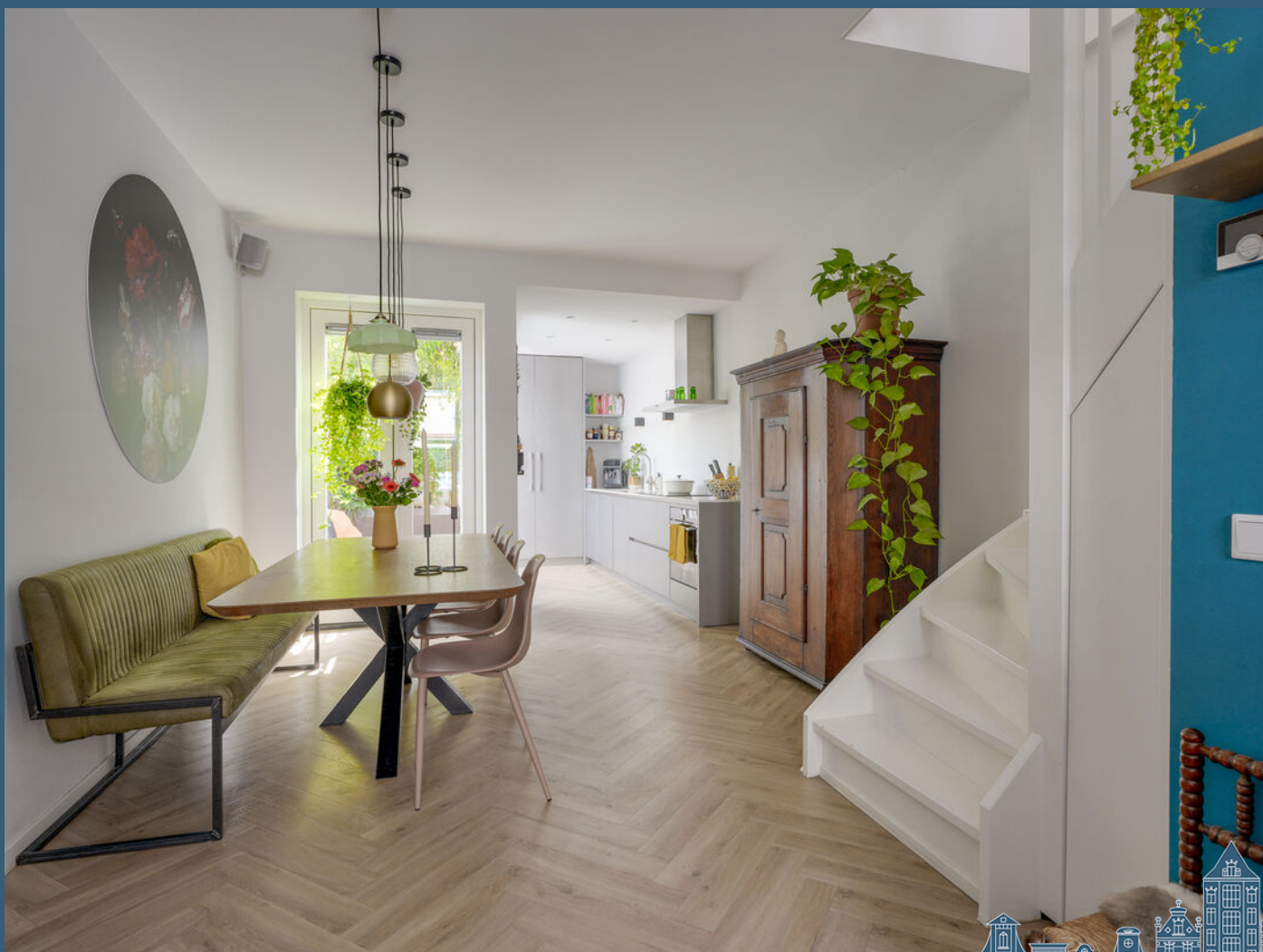
















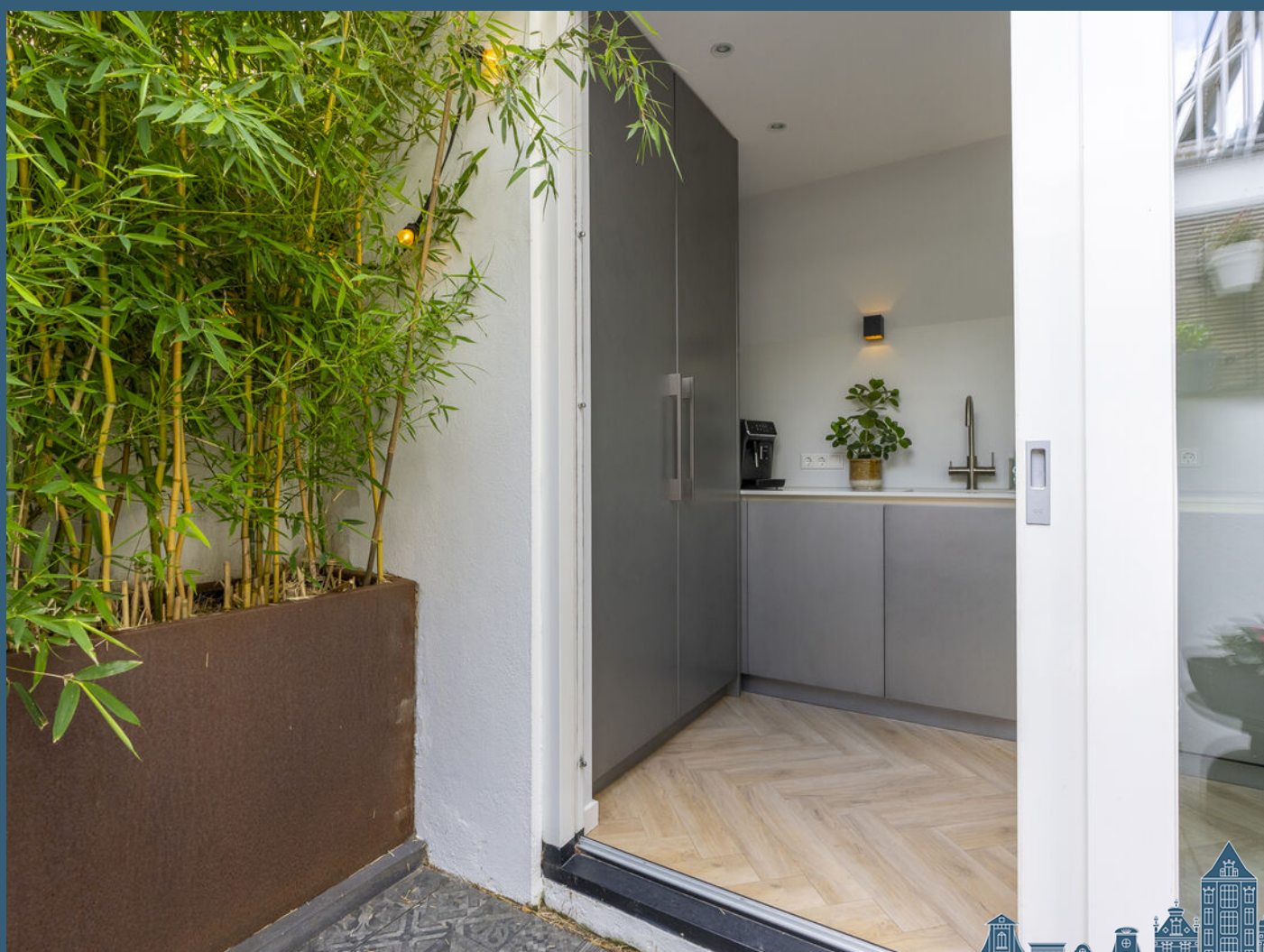








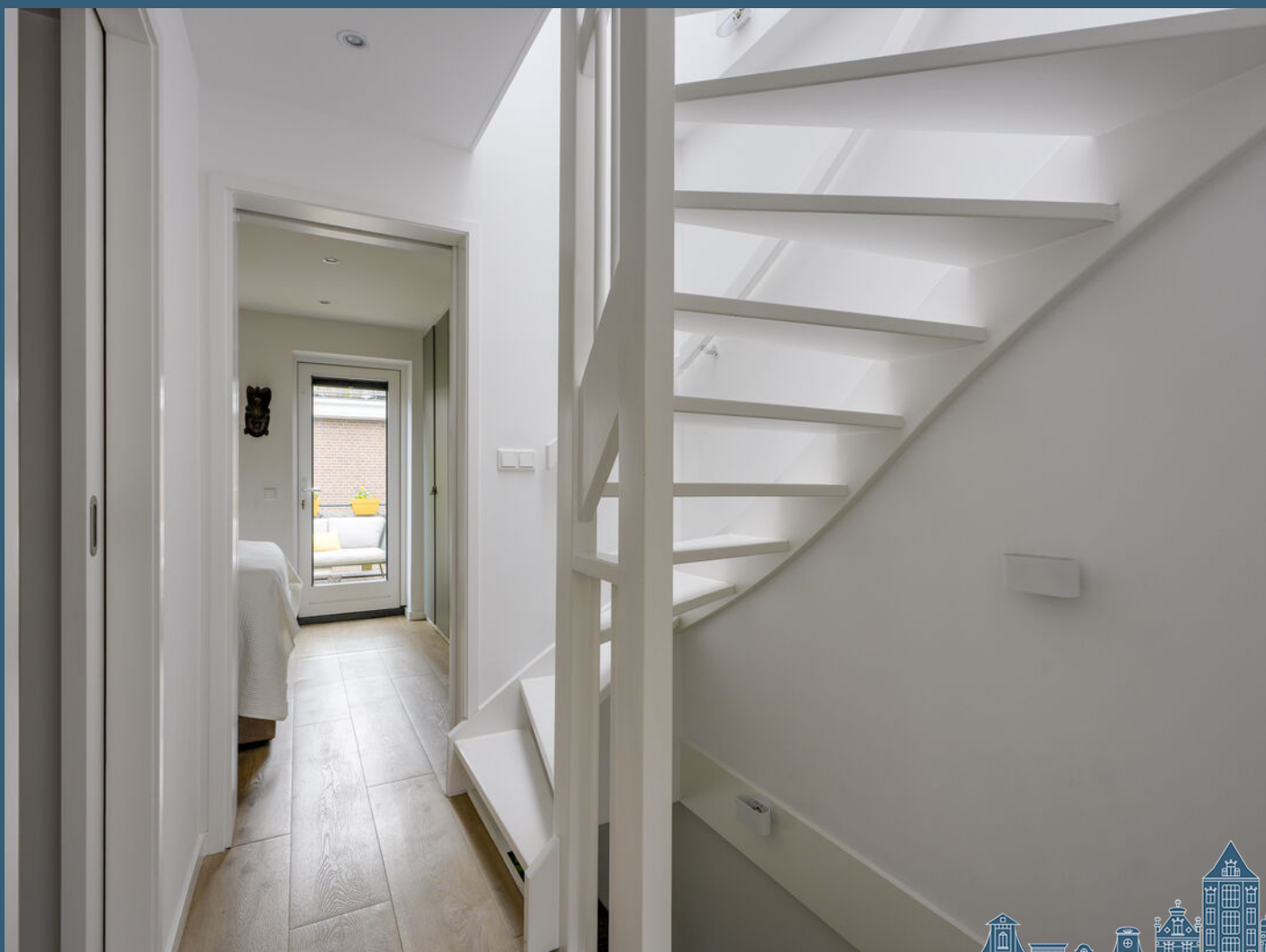
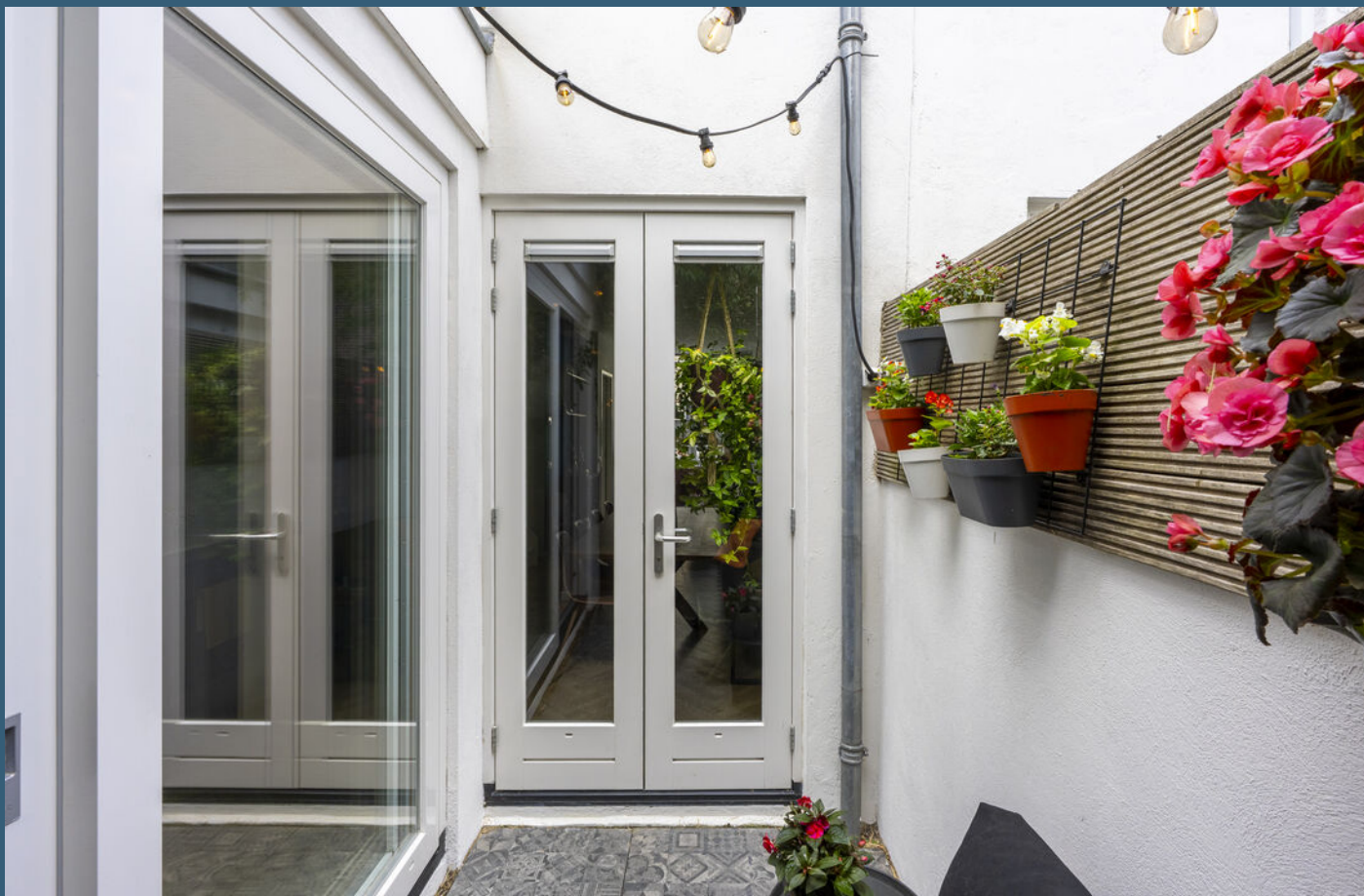










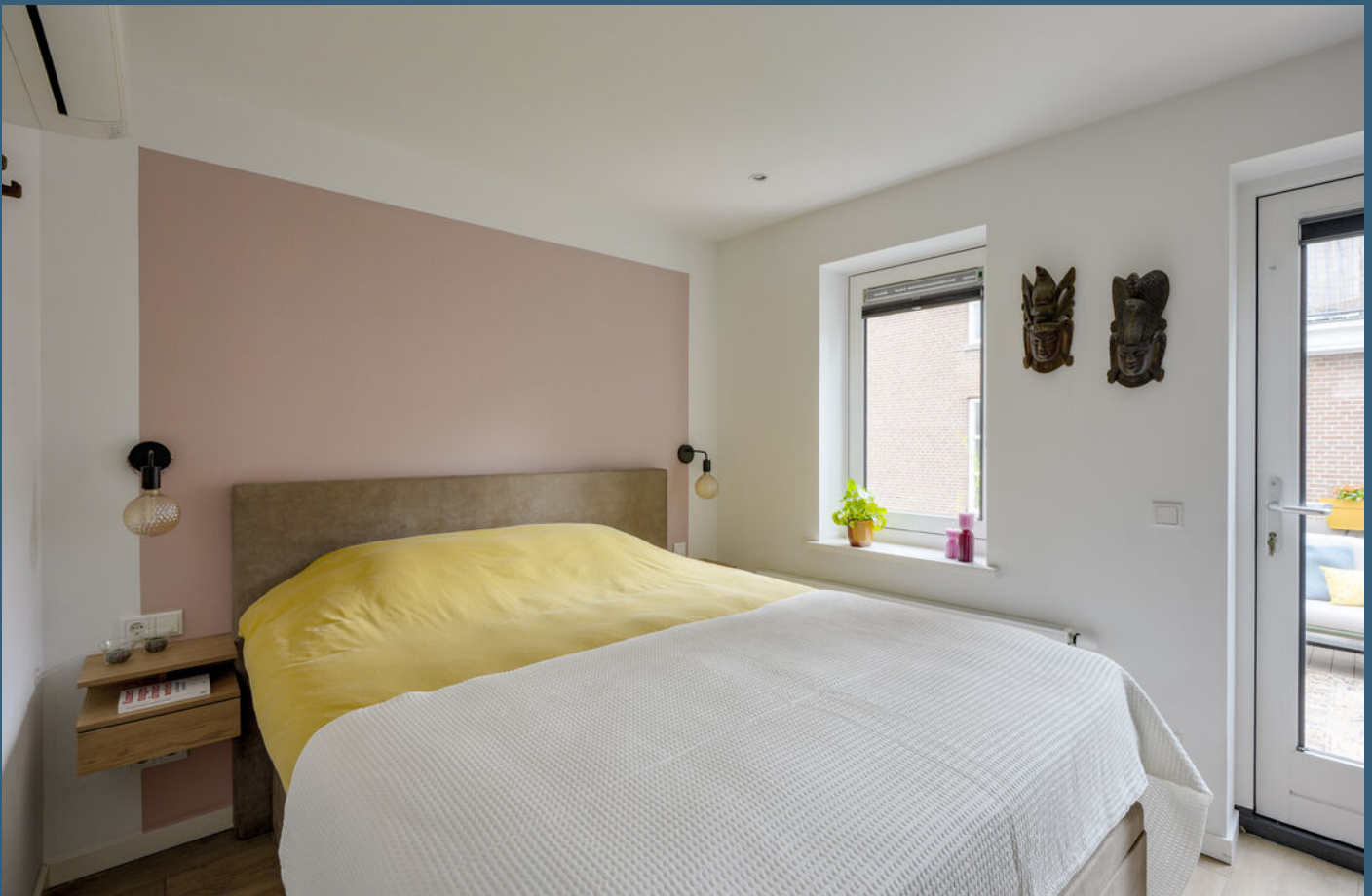












































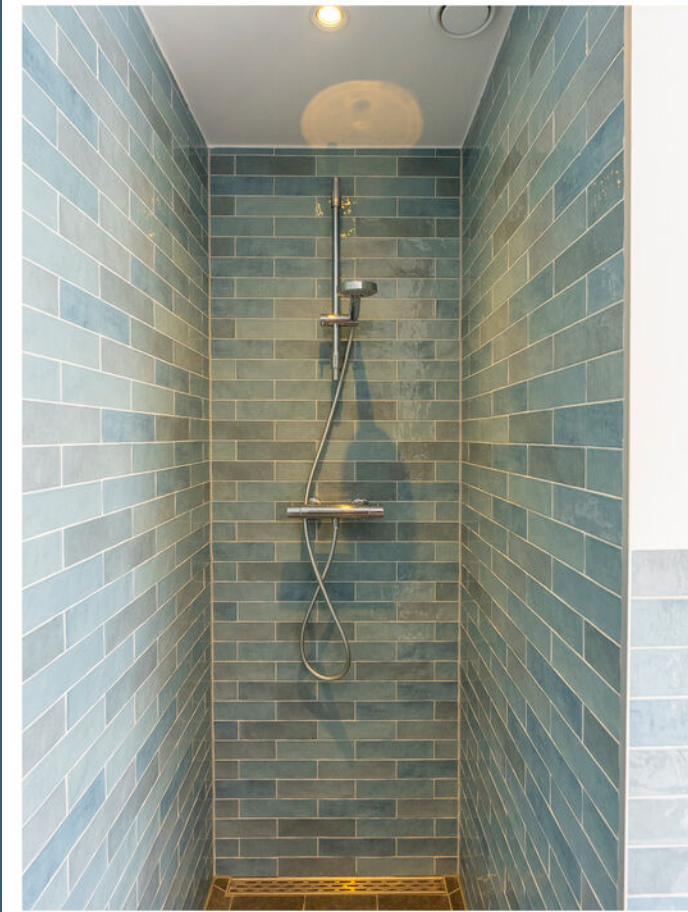




















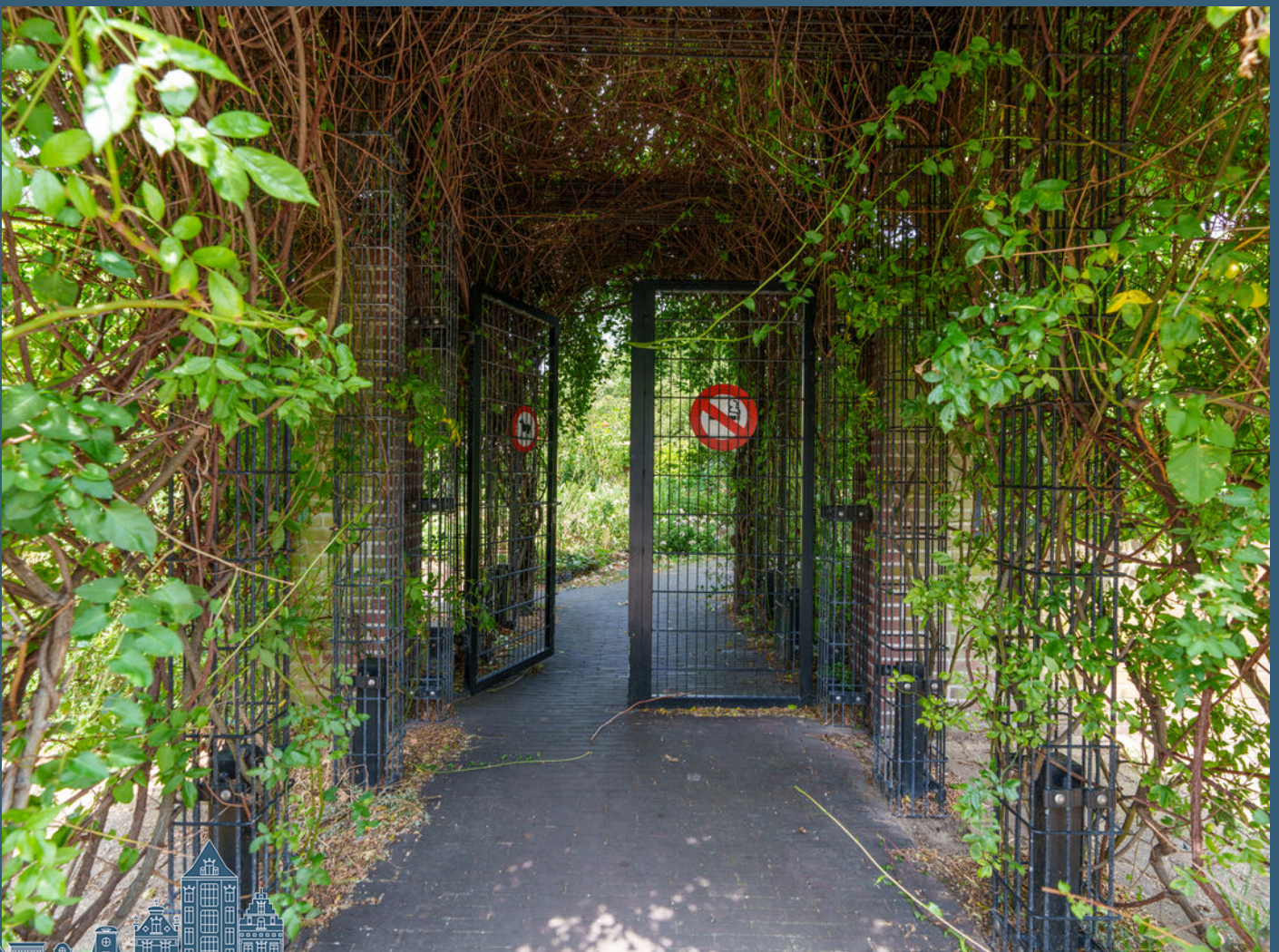


















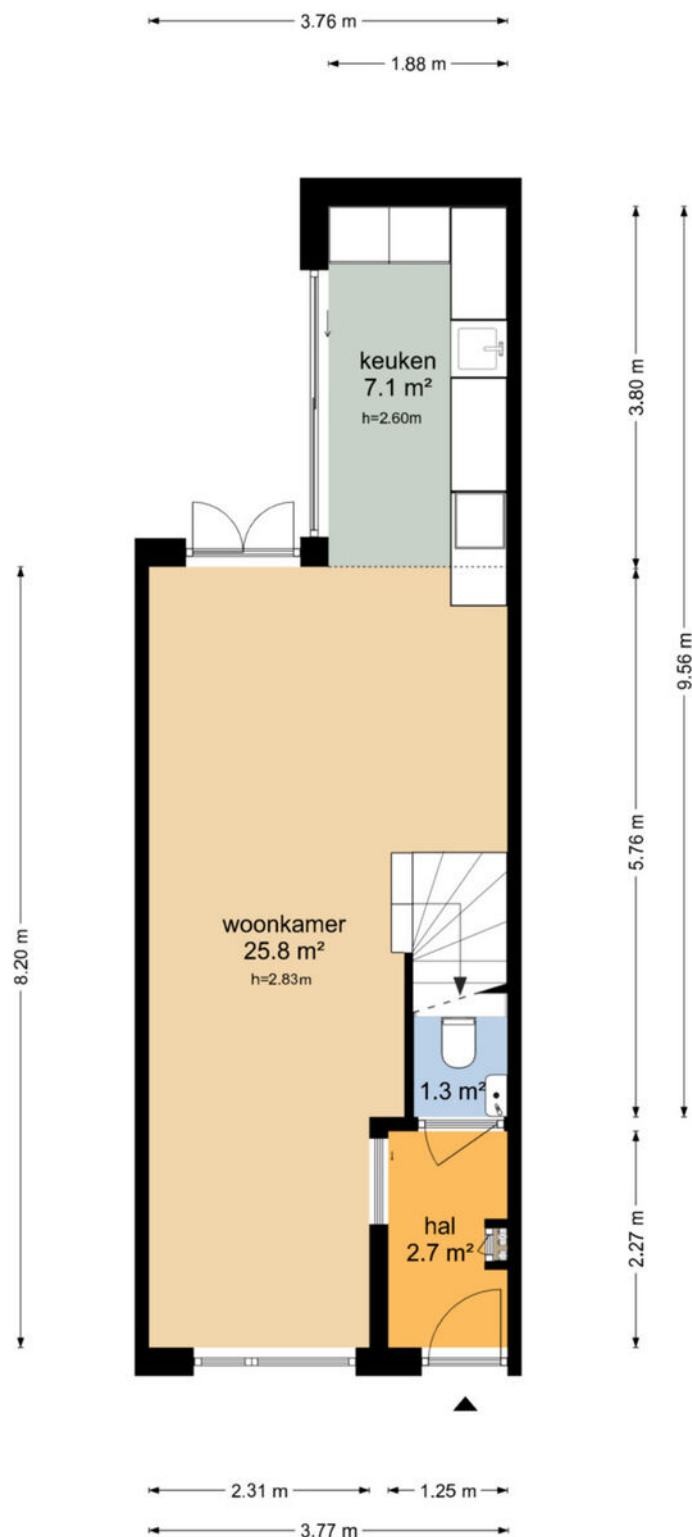


**neem een  
nvm aankoop  
makelaar  
in de arm**





## Otterstraat 71 - Utrecht Begane Grond



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



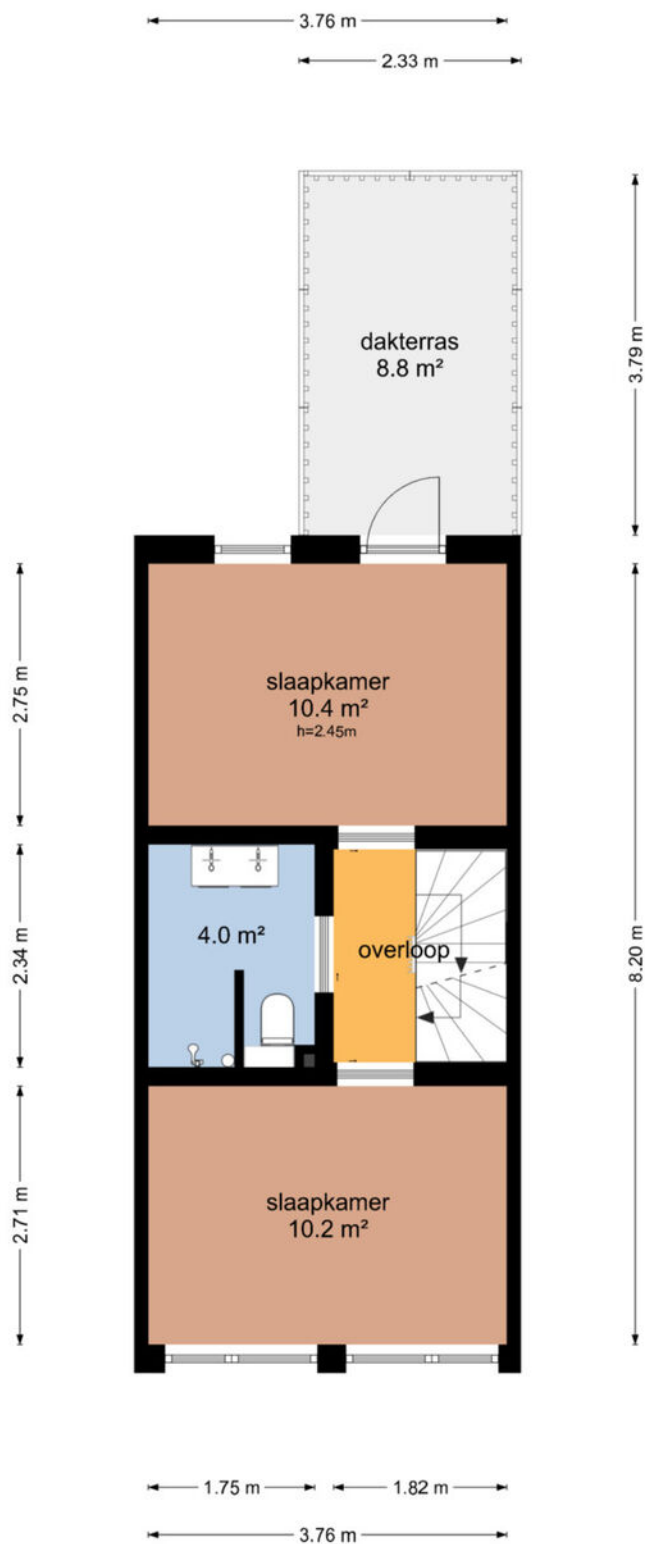


## PLATTEGROND





## Otterstraat 71 - Utrecht Eerste Verdieping



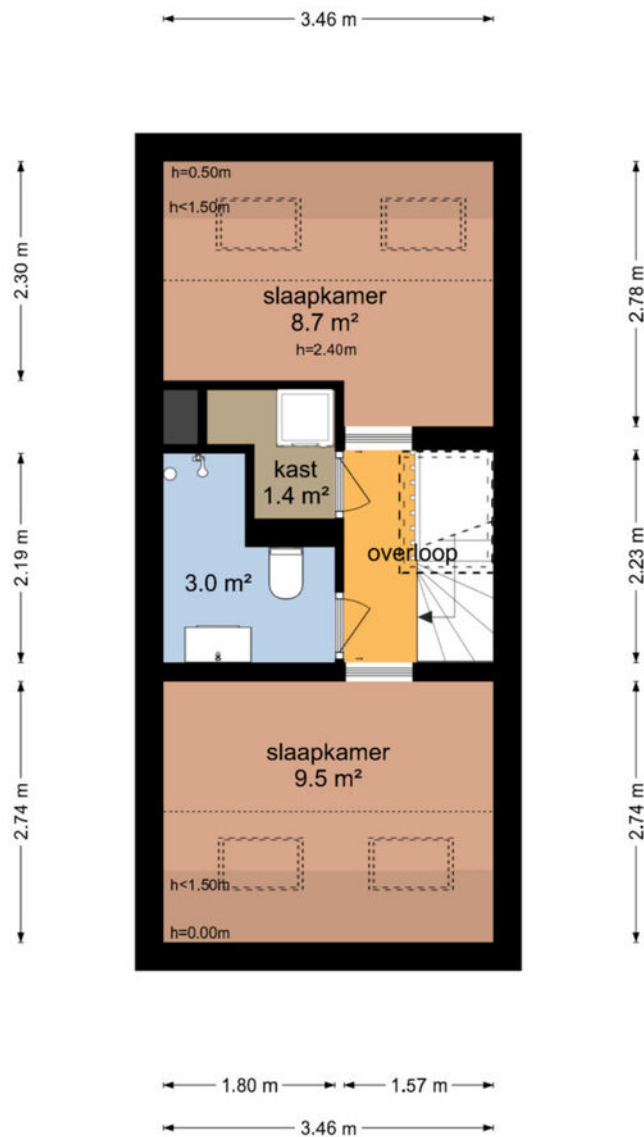
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl





# PLATTEGROND

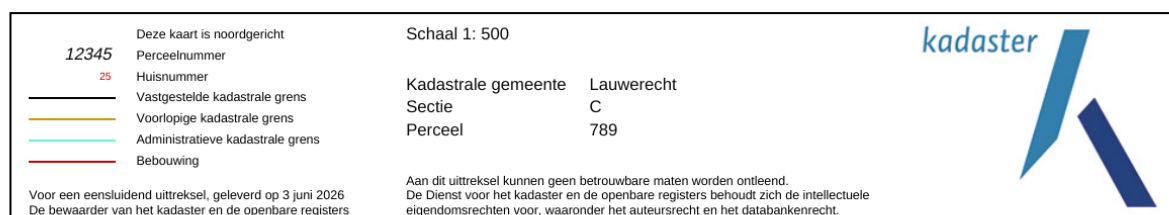
## Otterstraat 71 - Utrecht Tweede Verdieping



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



# KADASTRALE KAART





# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### Bijzonderheden 1 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?

### Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

### Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

### Bijzonderheden 1 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:

### Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

### Bijzonderheden 1 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?

### Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

### Bijzonderheden 1 H.





# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

### Bijzonderheden 1 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

### Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

### Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening?

Nee

### Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

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?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 M.





# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

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

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

### Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

### Bijzonderheden 1 O.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 P.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 R.

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

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

bewoning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

### Gevels 2 A.





# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Nee

Zo ja, waar?

### Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

### Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Nee

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

Ja

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

2020 - totaalrenovatie woning

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

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

### Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

### Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

2020 - totaalrenovatie woning

Overige daken:

Op keuken - onbekend.

### Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

Zo ja, waar?

### Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

Nee

Zo ja, waar?

### Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?

Nee





# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

### Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Nee

Overige daken:

Niet bekend

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Ja

Overige daken:

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

2020 - totaalrenovatie woning

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

Ja

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

-

### Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

### Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

### Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?

Hout

(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

### Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

2020

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Schildersbedrijf Wals

### Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

### Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

Ja





# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

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

### Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

Zo ja, welk type glas?

HR++

(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?

Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

### Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Ja

Zo ja, waar?

Muren met de burens. Muren volledig geïnjecteerd met siliconen (door Optrekkendvocht.nl)  
Certificaat aanwezig, 30 jaar garantie.

### Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 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?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 E.





# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

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

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

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

2020 - totaalrenovatie woning / broodjes + vloerverwarming

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

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Nee

Zo ja, waar?

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Zo ja of soms, toelichting:

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?

Nee

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

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

### Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

CV en airco (airco verwarmd ook)

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

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

Merk van de installatie(s):

CV: Remeha

Airco: Fuji Electric

Type(nummer) van de installatie(s):

CV: Tzerra Ace

Airco: RSG09KMCC

Installatiedatum van de installatie(s):

CV: 2020

Airco: 2021

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

CV: 2026

Airco: nvt

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Verwarming Service Utrecht

### Installaties 7 B.

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

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

### Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

### Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

### Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

Nee

Zo ja, waar?

### Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Ja

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:

Ja





# VRAGENLIJST

| Vraag                                                                                                                                                       | Antwoord                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| warm water:                                                                                                                                                 | Ja                                               |
| overig, namelijk                                                                                                                                            | -                                                |
| Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?                                                                                                           | Badkamer 1e verdieping<br>Badkamer 2e verdieping |
| Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?                                                                                                        | Gehele begane grond                              |
| Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?                                                                                                               | -                                                |
| <b>Installaties 7 G.</b>                                                                                                                                    |                                                  |
| Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?                                                                                                             | Nee                                              |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                               |                                                  |
| <b>Installaties 7 H.</b>                                                                                                                                    |                                                  |
| 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.                                                    |                                                  |
| Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:                                                                                                              |                                                  |
| Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?                                                                                                                      |                                                  |
| Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?<br>(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp. |                                                  |
| Functioneren alle zonnepanelen?                                                                                                                             |                                                  |
| Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?                                                                                                                  |                                                  |
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?                                                                                |                                                  |
| 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?                                                                                      |                                                  |
| 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?                                                                                                              |                                                  |
| Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?                                                                                                                |                                                  |
| Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?                                                                                                                |                                                  |

## Installaties 7 I.



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

-

### Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

-

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Niet bekend

### Installaties 7 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?

2020 - totaalrenovatie woning

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

### Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

### Installaties 7 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?

nvt

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

2020 - totaalrenovatie woning

### Installaties 7 N.

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

### Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja





# VRAGENLIJST

| Vraag                                                                                      | Antwoord                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?                                               | 2020                                                         |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 A.</b>                                                  |                                                              |
| Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?        | Nee                                                          |
| Zo ja, welke?                                                                              |                                                              |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 B.</b>                                                  |                                                              |
| Hoe oud is de badkamer ongeveer?                                                           | badkamer 1e verdieping: 2020<br>badkamer 2e verdieping: 2020 |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 C.</b>                                                  |                                                              |
| Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?   | Ja                                                           |
| Zo nee, welke niet?                                                                        |                                                              |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 D.</b>                                                  |                                                              |
| Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?                                       | Ja                                                           |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 E.</b>                                                  |                                                              |
| Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? | Nee                                                          |
| Zo ja, welke?                                                                              |                                                              |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 F.</b>                                                  |                                                              |
| 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?                          |                                                              |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 G.</b>                                                  |                                                              |
| Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?                                        | 2020 - totaalrenovatie woning                                |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 H.</b>                                                  |                                                              |
| Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?                                        | Kookplaat: 2024<br>Vaatwasser: 2023<br>Overig: 2020          |
| Functioneert alle inbouwapparatuur?                                                        | Ja                                                           |
| Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?                                             |                                                              |



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### Sanitair, riolering en keuken 8 I.

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

Ja

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

2020

### Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

1904, maar totaalrenovatie in 2020

### Diversen 9 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?

### Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

### Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 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

### Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?

Nee

### Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)

Nee

### Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?





# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

### Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

Nee

### Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?  
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?

Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

### Diversen 9 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?

### Diversen 9 M.

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

2020 - totaalrenovatie

Zo ja, in welk jaartal?

2020

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Quadraat Bouw

### Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Nee

Zo ja, welke?



# VRAGENLIJST

| Vraag                                                                                                                  | Antwoord                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Diversen 9 O.</b>                                                                                                   |                                                                     |
| Is er sprake van glasvezel internet?                                                                                   | Ja                                                                  |
| <b>Diversen 9 P.</b>                                                                                                   |                                                                     |
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?                                       | Ja                                                                  |
| Zo ja, welke label?                                                                                                    | Nog onbekend, rapport wordt nog opgemaakt                           |
| <b>Vaste lasten 10 A.</b>                                                                                              |                                                                     |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?                                                    | 1624                                                                |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2026                                                                |
| <b>Vaste lasten 10 B.</b>                                                                                              |                                                                     |
| Wat is de WOZ-waarde?                                                                                                  | 554000                                                              |
| Peiljaar?                                                                                                              | 2025                                                                |
| <b>Vaste lasten 10 C.</b>                                                                                              |                                                                     |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?                                                          | 487                                                                 |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2026                                                                |
| <b>Vaste lasten 10 D.</b>                                                                                              |                                                                     |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 1137                                                                |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2026                                                                |
| <b>Vaste lasten 10 E.</b>                                                                                              |                                                                     |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:                                               | 231                                                                 |
| Elektra:                                                                                                               | 0                                                                   |
| Water:                                                                                                                 | 24                                                                  |
| Stadsverwarming:                                                                                                       | 0                                                                   |
| Anders:                                                                                                                | Gas en Electra via Greenchoice - totaalrekening<br>€231,- per maand |
| Te weten:                                                                                                              | 0                                                                   |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):                                        | 1027                                                                |
| Elektriciteit hoog (kWh):                                                                                              | -                                                                   |
| Elektriciteit laag (kWh):                                                                                              | -                                                                   |





# VRAGENLIJST

| Vraag                                                                                                                                                                                              | Antwoord                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Elektriciteit totaal (kWh):                                                                                                                                                                        | 3177 (2025)                                  |
| Water (m3):                                                                                                                                                                                        | 139                                          |
| Stadsverwarming (GJ):                                                                                                                                                                              | -                                            |
| Anders:                                                                                                                                                                                            | -                                            |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:                                                                                                                                                 | 2 volwassenen / 2 kinderen (50%)             |
| <b>Vaste lasten 10 F.</b>                                                                                                                                                                          |                                              |
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?<br>(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)                                                                                                        | Nee                                          |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                      |                                              |
| Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?<br>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:                                                                                                                                                                                              |                                              |
| <b>Vaste lasten 10 G.</b>                                                                                                                                                                          |                                              |
| Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?                                                                                                                    | 0                                            |
| Heeft u alle canons betaald?                                                                                                                                                                       | N.v.t                                        |
| Is de canon afgekocht?                                                                                                                                                                             | N.v.t                                        |
| Zo ja, tot wanneer?                                                                                                                                                                                |                                              |
| <b>Vaste lasten 10 H.</b>                                                                                                                                                                          |                                              |
| 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?                                                                                                                                                                       |                                              |
| <b>Vaste lasten 10 I.</b>                                                                                                                                                                          |                                              |
| Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?                                                                                                                                 | Ja                                           |
| Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?                                                                                                                                 | 1e - 388,44 per jaar<br>2e - 971,04 per jaar |
| Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?                                                                                                                                       | 388                                          |
| <b>Garanties 11 A.</b>                                                                                                                                                                             |                                              |
| Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?<br>(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)                                         | Ja                                           |



# VRAGENLIJST

---

## Vraag

## Antwoord

Zo ja, welke?

Geïnjecteerde muren

### Nadere informatie 12 A.

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

nvt





# LIJST VAN ZAKEN

| Beschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                          |               |          |              |
| Verlichting, te weten                                              |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                              | ●             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                             |               |          | ●            |
| - losse (hang)lampen                                               |               | ●        |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                           |               |          |              |
| - gordijnen                                                        | ●             |          |              |
| - rolgordijnen                                                     | ●             |          |              |
| - Plisseegordijnen                                                 |               |          | ●            |
| Vloerdecoratie, te weten                                           |               |          |              |
| - PVC                                                              | ●             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |               |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                |               |          |              |
| - kookplaat                                                        | ●             |          |              |
| - afzuigkap                                                        | ●             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                                        | ●             |          |              |
| - koelkast                                                         | ●             |          |              |
| - vriezer                                                          | ●             |          |              |
| - vaatwasser                                                       | ●             |          |              |
| - Kookkraan                                                        | ●             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | ●             |          |              |
| - fontein                                                          | ●             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - wastafel                                                         | ●             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | ●             |          |              |
| - toilet                                                           | ●             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |



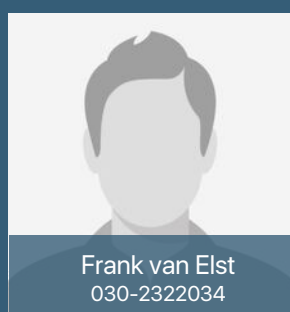
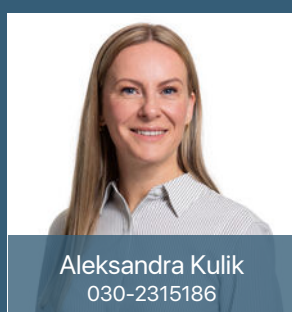
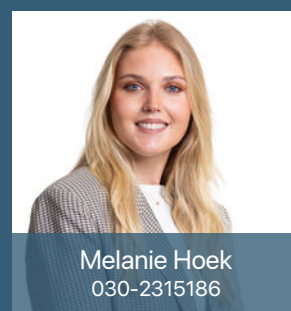
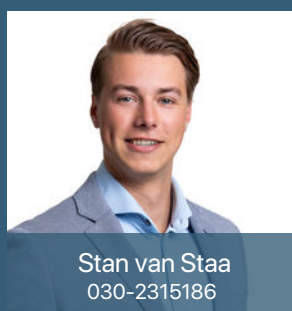
# LIJST VAN ZAKEN

| Beschrijving                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Rookmelders                             | ●             |          |              |
| (Klok)thermostaat                       | ●             |          |              |
| Airconditioning                         | ●             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | ●             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten          |               |          |              |
| - CV-installatie                        | ●             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                   | ●             |          |              |
| Beplanting                              | ●             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>  |               |          |              |
| Buitenverlichting                       |               | ●        |              |





## ONS TEAM



# DIENSTEN

## Verkoopbegeleiding



Met onze ervaring sinds 1850, kennis en expertise weten wij precies de juiste potentiële huizenkopers te bereiken. Wij gaan er immers voor dat jij blij bent met de verkoop en de koper blij is met een prachtig nieuw stulpje. En dat in de Utrechtse Binnenstand, Witte Vrouwen, Vogelenbuurt, Oudwijk, Wilhelminapark, Rivierenwijk, Oog in Al, Tuindorp en omstreken.

## Nieuwbouw



Wij zijn vaak de schakel tussen particulieren en projectontwikkelaars en weten daarbij de woonwensen van potentiële kopers te vertalen naar een juist advies en concrete producten. En dat begint al bij de eerste schets, vaak het moment dat wij betrokken raken bij een project.

## Financieel advies



Wij zijn een onafhankelijk intermediair en niet verbonden aan één bepaalde maatschappij. Bij vragen over uw pensioen, krediet of bancaire zaken kunt u bij ons terecht voor een gedegen financieel advies. Wij stellen u als klant centraal waardoor ons advies specifiek is afgestemd op uw persoonlijke situatie.

## Verhuur



Als dienstverlener en adviseur in verhuur helpen wij jou met het professioneel onder de aandacht brengen van jouw woning of pand en leiden wij potentiële huurders rond. Daarnaast helpen we bij het opstellen van het huurcontract en assisteren wij bij de eindinspectie – we nemen jouw zorgen graag zoveel mogelijk uit handen. Twijfel wij over jouw potentiële kandidaat? Wij hebben de mogelijkheid tot een NVM-woontoets, waarbij we een potentiële huurder kunnen screenen.

## Aankoopbegeleiding



Als jouw aankoopmakelaar duiken wij in de informatie die van belang is bij een aankoop van een woning. We kijken naar de bouwkundige constructie, eventuele ontwikkelingen in de omgeving en erfdienstbaarheden. Zo hoef jij niet al te veel uit te zoeken en kom je niet voor verrassingen te staan.

## Lauteslager Bedrijfsmakelaars



Naast een makelaardij voor de gewone particulier, is Lauteslager Makelaars ook bedrijfsmakelaar. En dat komt samen met onze ervaring en kennis sinds 1850 van de vastgoedmarkt in en rondom Utrecht goed van pas.

## Taxaties



Onze taxateurs (RMT) taxeren jouw woning op de juiste waarde, waarbij we rekening houden met locatie, perceeloppervlakte, woonoppervlakte en de staat van het pand. Met deze taxatie stellen onze experts een gevalideerd rapport op. Naast onze kennis in NWWI-rapporten, is Lauteslager Makelaars ook bevoegd voor het opstellen van taxatierapporten voor de Rabobank, het NIBC en het RNHb.

Als je meer wilt weten, scan dan de **QR-code**





## UW TIEN VRAGEN

Uw tien vragen over bezichtigingen, onderhandelingen en koopovereenkomsten en meer. "Word ik koper als ik de vraagprijs bied" en "Wanneer komt de koop tot stand?", zijn vragen waar veel misverstanden over bestaan. In deze brochure krijgt u antwoord op deze vragen en nog meer veel voorkomende onduidelijkheden in het traject van uw interesse in een woning tot en met het bod dat u doet op een woning. Lees deze informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen.

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet

dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

### Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn bijvoorbeeld de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn 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 belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, 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.



Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollège, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn NVM-makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar –natuurlijk in overleg met de verkoper– besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen ( zie ook vraag acht en negen). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

De makelaar vraagt een ‘belachelijke’ hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken –roerende zaken bijvoorbeeld– pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om

door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo’n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip ‘optie’ gebruikt. In deze context betekent dit dat een verkopende makelaar bepaalde toezeggingen kan doen aan een belangstellende koper. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financierings- of in gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Zit de makelaarscourtage in de ‘kosten koper’?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid ‘hangt’ aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.





# WOONLASTEN IN UTRECHT 2026

## Gemeentelijke belastingen

### Onroerende zaakbelasting

De tarieven OZB 2026 zijn een percentage van de waarde in het economische verkeer van uw onroerende zaak. Voor woningen gelden andere tarieven dan voor niet-woningen.

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Eigenaar woning       | 0,08060% |
| Eigenaar niet-woning  | 0,51400% |
| Gebruiker niet-woning | 0,41510% |

### Afvalstoffenheffing

Het tarief voor een eenpersoonshuishouden is vastgesteld op € 346,25 het tarief voor een tweepersoonshuishouden op € 443,30 het tarief voor een driepersoonshuishouden € 527,80 en het tarief voor huishouden van 4 of meer personen op € 600,05.

### Rioolrecht

Per rioolaansluiting bedraagt deze belasting jaarlijks € 247,27

Inlichtingen:

Tel.: 030-286 21 00

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

### Nutsvoorzieningen

U kunt zelf kiezen bij welke aanbieder u uw energie afneemt (m.u.v. stadsverwarming).

Via [www.energieprijzen.nl](http://www.energieprijzen.nl) kunt u alle aanbieders in Nederland vergelijken.

### Water

Vitens

Tel.: 0900-0650

[www.vitens.nl](http://www.vitens.nl)

### Parkeervergunning

|               |          |              |
|---------------|----------|--------------|
| Zone A1: 1ste | € 164,34 | per kwartaal |
| Zone A2: 1ste | € 97,11  | per kwartaal |
| Zone A2: 2de  | € 242,76 | per kwartaal |
| Zone B1: 1ste | € 42,27  | per kwartaal |
| Zone B2: 2de  | € 105,72 | per kwartaal |

Inlichtingen:

Tel.: 030-286 00 00

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)



# ALGEMENE INFORMATIE

---

Zodra er een overeenstemming is over de prijs, opleveringsdatum en andere voorwaarden zal door Lauteslager Makelaars een koopovereenkomst worden opgemaakt conform het model van de NVM, met de gebruikelijke voorwaarden, onder meer bevattende de navolgende clausules:

## Notaris:

---

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld)

## Energie label:

---

De woning zal – indien mogelijk – met energielabel geleverd worden.

## Nutsbedrijven:

---

Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat 14 dagen voor eigendomsoverdracht de mutatie moet worden gemeld bij de nutsbedrijven.

## Waarborgsom:

---

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt uiterlijk binnen 5 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 bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

## Oplevering:

---

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

## Baten en lasten:

---

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## Bedenkijd en ondertekenen koopovereenkomst:

---

Koper verplicht zich tot het ondertekenen van de koopovereenkomst binnen een periode van 5 dagen nadat de verkoper de akte heeft ondertekend.







# LAUTESLAGER

Thuis in Utrecht

## LAUTESLAGER STEUNT STICHTING MET JE HART

Voor ons 175-jarig jubileum nodigden we ouderen uit voor een warm diner – een moment van aandacht en verbinding.  
Samen met Stichting Met je Hart zetten we ons in tegen eenzaamheid onder ouderen.

### HELPT U MEE?

Scan de QR-code en doneer eenvoudig via de website.



ELKE BIJDRAGE MAAKT VERSCHIL



met je hart



Hartelijke groet,

Team Lauteslager Makelaars

Ambassadeur Stichting Met je Hart



[www.metjehart.nl](http://www.metjehart.nl)

This image shows a single page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are approximately 20 lines visible. The paper has a slight shadow on the right side, suggesting it's part of a bound notebook. There is no handwriting or other markings on the page.



## AANTEKENINGEN

[illegible]



# LAUTESLAGER

— Makelaars sinds 1850 —

Catharijnesingel 100

3511 GV - Utrecht

030-2315186

[info@lauteslager.nl](mailto:info@lauteslager.nl)

[lauteslager.nl](http://lauteslager.nl)

