



Jacob Cabeliaustraart 19, 3554 VH Utrecht

Vraagprijs € 625.000,00 kosten koper

Omschrijving

Jacob Cabeliaustraart 19, 3554 VH Utrecht

Heerlijke tussenwoning met karakter met vrij en groen uitzicht over de Vecht!

Ben jij op zoek naar een sfeervolle jaren '30 woning op een fantastische locatie aan de Vecht mét heerlijke voor- en achtertuin? Kom dan kijken bij deze goed onderhouden eengezinswoning met een ruime woonkamer, lichte keuken, drie slaapkamers én een complete badkamer.

Op elk moment kan je hier genieten van de zon want deze woning heeft zowel een voor- als achtertuin. De verzorgde achtertuin is gelegen op het zuidwesten met een achterom en de voortuin heeft prachtig vrij uitzicht over het groen richting de Vecht! De karakteristieke erker, hoge plafonds, de fijne lichtinval en de openslaande deuren naar de achtertuin geven het huis een warme uitstraling. Daarnaast is er met drie slaapkamers, met een mogelijkheid om eenvoudig een vierde te creëren, volop ruimte om comfortabel te wonen. De huidige eigenaar heeft de woning met liefde onderhouden en de woning is voorzien van HR++ beglazing, vloerisolatie, gevelisolatie en zes zonnepanelen waardoor de woning met recht beschikt over energielabel C!

Kortom, deze woning moet je gezien hebben!

Locatie

De ligging maakt deze woning extra bijzonder. Aan de voorzijde kijk je uit over een brede groenstrook met daarachter de Vecht. Het vrije uitzicht en de groene omgeving geven de woning een ruimtelijk gevoel en maken het heerlijk om hier thuis te komen. Voor een wandeling langs het water, een rondje hardlopen of een fietstocht hoeft je alleen maar de deur uit te stappen. Ook Fort aan de Klop en Slot Zuilen liggen in de omgeving en zijn fijne bestemmingen voor een ontspannen middag buiten.

Tegelijkertijd woon je in de Utrechtse wijk Zuilen, met de dagelijkse voorzieningen dichtbij. Voor boodschappen kun je terecht bij winkelcentrum Rokade en ook winkelcentrum Overvecht ligt op korte fietsafstand. Scholen, kinderopvang en openbaar vervoer zijn in de buurt aanwezig. De Utrechtse binnenstad is goed per fiets bereikbaar en dankzij de nabijgelegen uitvalswegen ben je ook met de auto snel onderweg. Zo combineer je het groene karakter van deze plek met het gemak van de stad.

Begane grond

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. Hier bevinden zich de trapopgang naar de eerste verdieping, een kelderkast en de toegang tot de woonkamer. In de woonkamer (ca. 7.8 x 2.9/4.7m) trekt de karakteristieke erker direct de aandacht. Dankzij de grote raampartijen valt er prettig veel daglicht naar binnen en geniet je aan de voorzijde van het vrije uitzicht over de groenstrook.

Aan de achterzijde bevinden zich de openslaande deuren naar de tuin (ca. 7.7x2.9m).

Op mooie dagen zet je ze open en haal je het buitenleven naar binnen. Samen met de voortuin (ca. 4.8x4.7m) beschikt de woning zo over fijne buitenruimte aan beide zijden.

De keuken (ca. 3.4x1.8m) bevindt zich apart aan de achterzijde van het huis. De keuken is voorzien van inbouwapparatuur o.a. inductiekookplaat, afzuigkap, koel- en vriescombinatie en vaatwasser. Ook het toilet en de bijkeuken (ca. 2.7x1.9m) met ruimte voor wasmachine, droger en extra bergruimte zijn op de begane grond gesitueerd.

Eerste verdieping

Via de trap bereik je de eerste verdieping. Vanaf de overloop heb je toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De ruime slaapkamer aan de voorzijde (ca. 3.1x3.7m) heeft twee handige vaste inbouwkasten. De slaapkamer aan de achterzijde is ca. 3x2.6m.

De badkamer (ca. 3.4x2.2m) is eveneens vanaf de overloop bereikbaar en beschikt over een ligbad met douche, een wastafel en tweede toilet. Tevens bevindt zich hier de deur naar het dakterras. Nóg een extra plek om buiten te kunnen zitten.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich een slaapkamer aan de voorzijde en aan de achterzijde de mogelijkheid om nog een slaapkamer te creëren aan de achterzijde. In de kamer aan de voorzijde (ca. 2.8/4.8x4.7) is een dakraam aanwezig, waardoor ook hier prettig daglicht binnenvalt.

De ruimte aan de achterzijde (ca. 3.7x4.1) zorgt een dakkapel voor extra licht en ruimte. Door het plaatsen van een extra wandje en deur is het mogelijk om hier een vierde slaapkamer te maken en zo vormt de bovenste verdieping een volwaardig onderdeel van het huis, met volop mogelijkheden voor een indeling die past bij jouw woonwensen. Ideaal voor een gezin of voor wie graag extra ruimte heeft om thuis te werken of gasten te ontvangen.

Bijzonderheden:

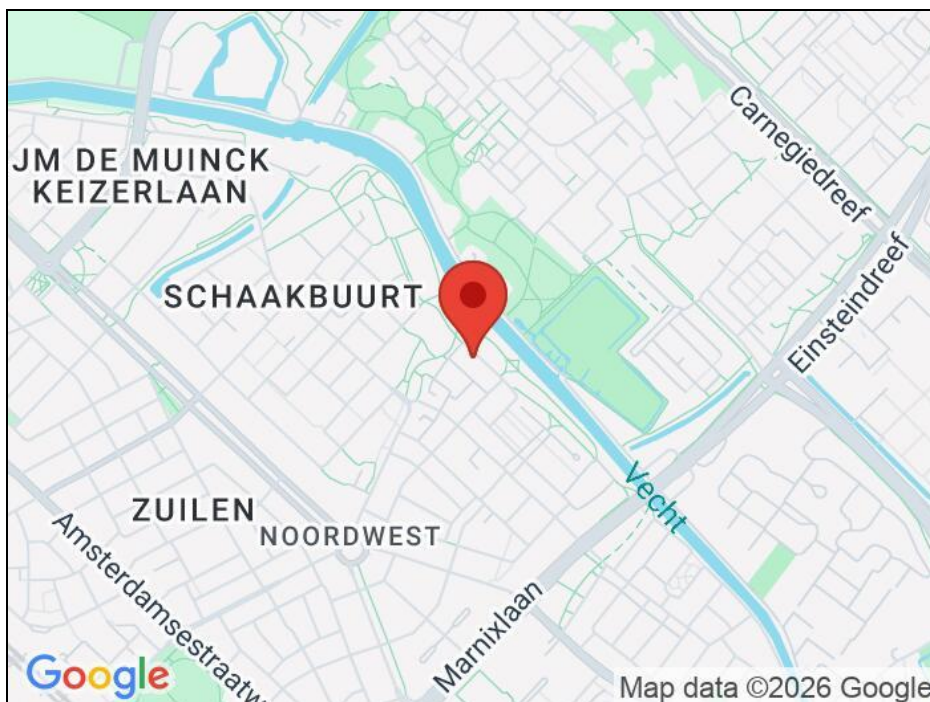
- Karakteristieke jaren '30 woning in de Utrechtse wijk Zuilen;
- Woonoppervlakte ca. 108 m²;
- Drie slaapkamers met mogelijkheid voor een vierde slaapkamer;
- Bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger en extra bergruimte;
- Voor- en achtertuin (op het zuidwesten) met achterom;
- Energielabel C (HR++ glas, gevel- en vloerisolatie, zonnepanelen);
- Per november 2026 is betaald parkeren van toepassing (per jaar € 168,- voor eerste parkeervergunning);
- Alle dagelijkse voorzieningen in de buurt en op 15 minuten fietsafstand van het centrum van Utrecht;
- Er wordt een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst;
- Oplevering in overleg.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 625.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 358 m ³
Perceel oppervlakte	: 113 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 108 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1939
Ligging	: Aan water, aan park, aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin 44 m ²
Hoofdtuin	: Achtertuin 22 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Muurisolatie, Vloerisolatie, HR++ glas
Voorzieningen	: Buitenzonwering, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Prive dakterras
C.V.-ketel	: Remeha Calenta 40C/CW5 (uit 2014, eigendom)

Locatie

Jacob Cabeliastraat 19
3554 VH UTRECHT



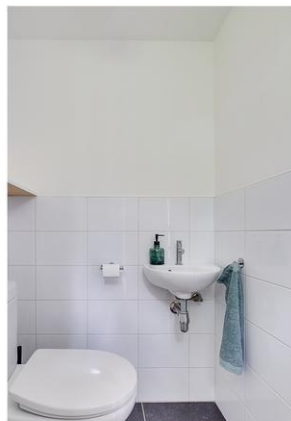
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



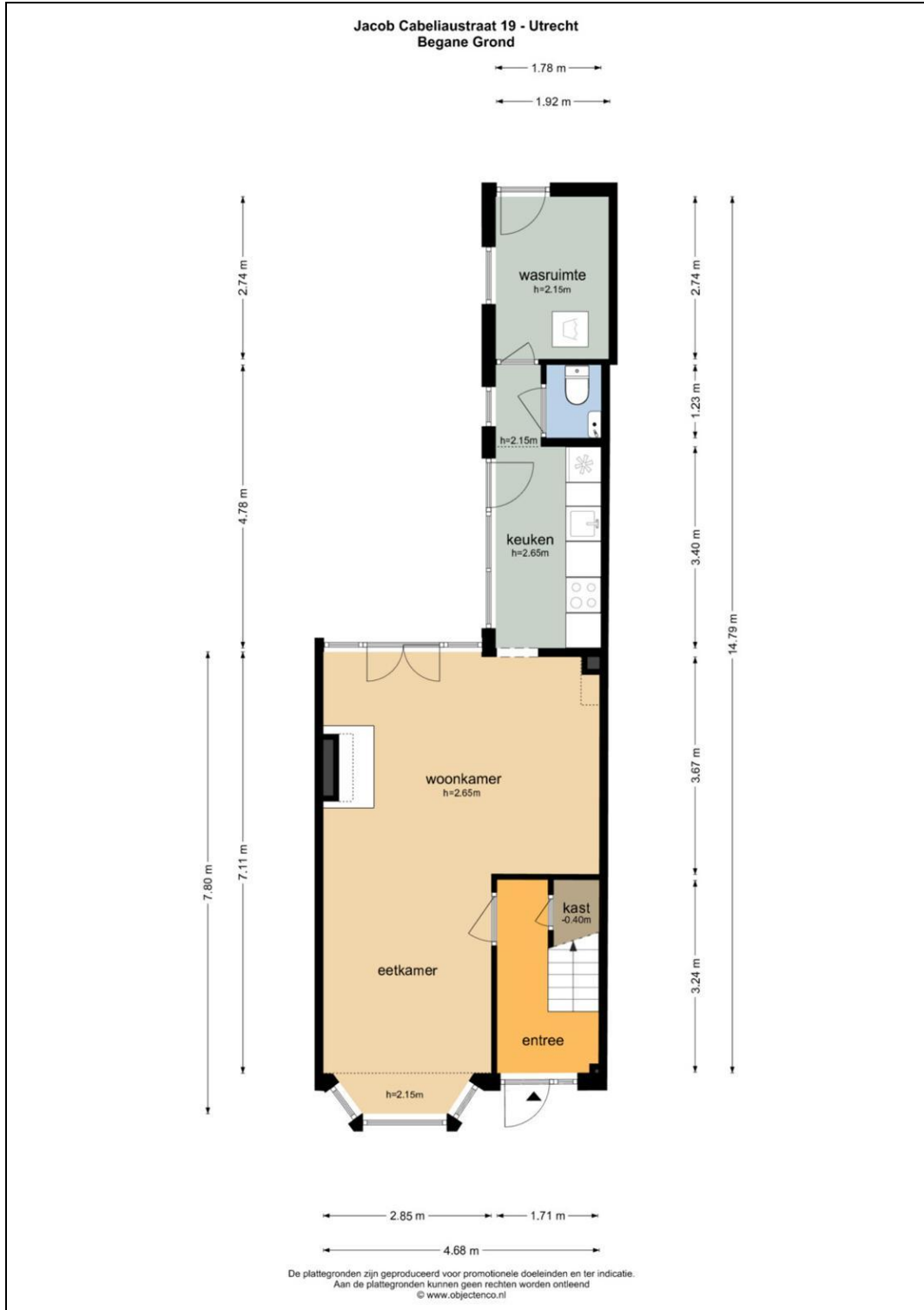
Foto's



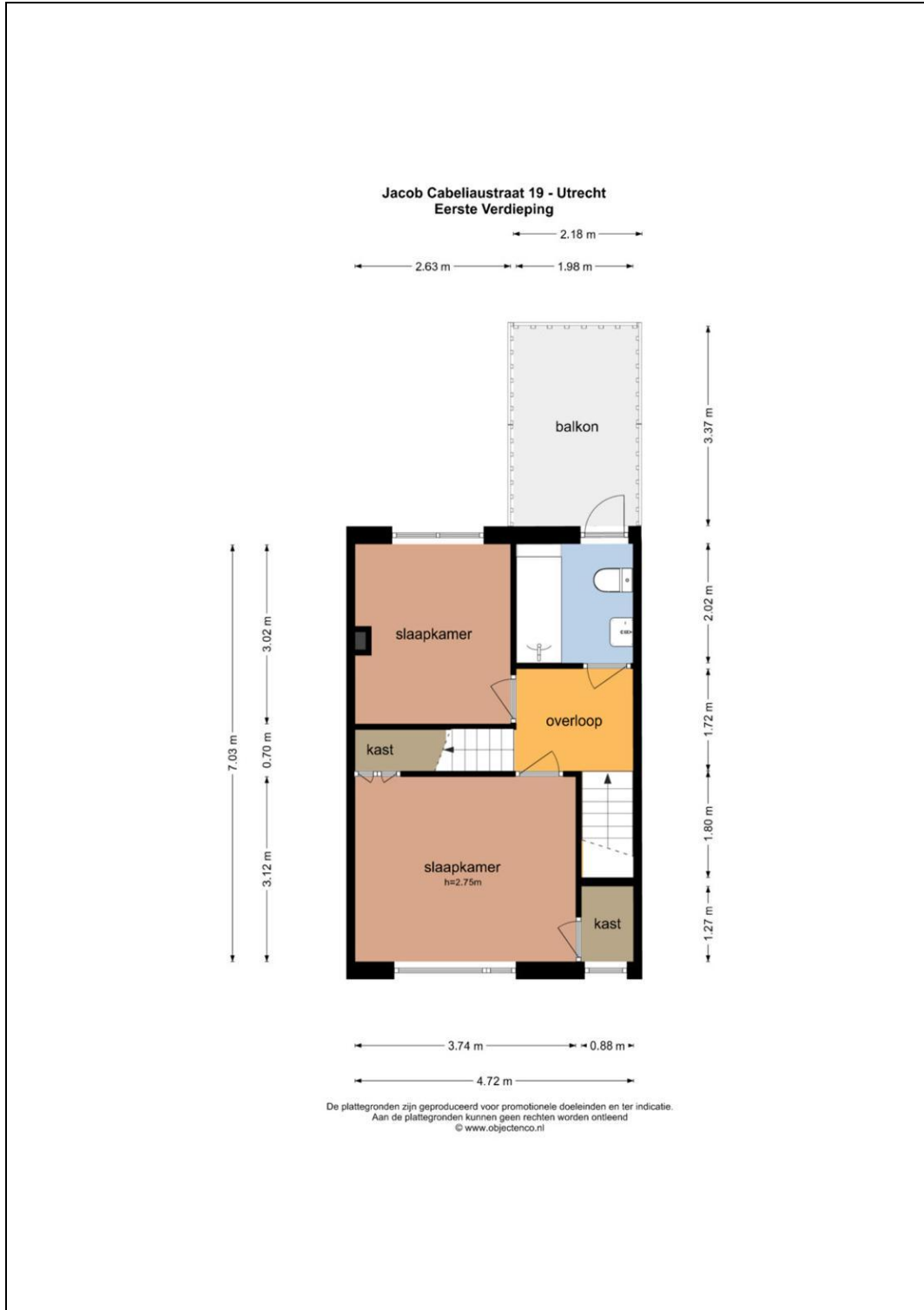
Foto's



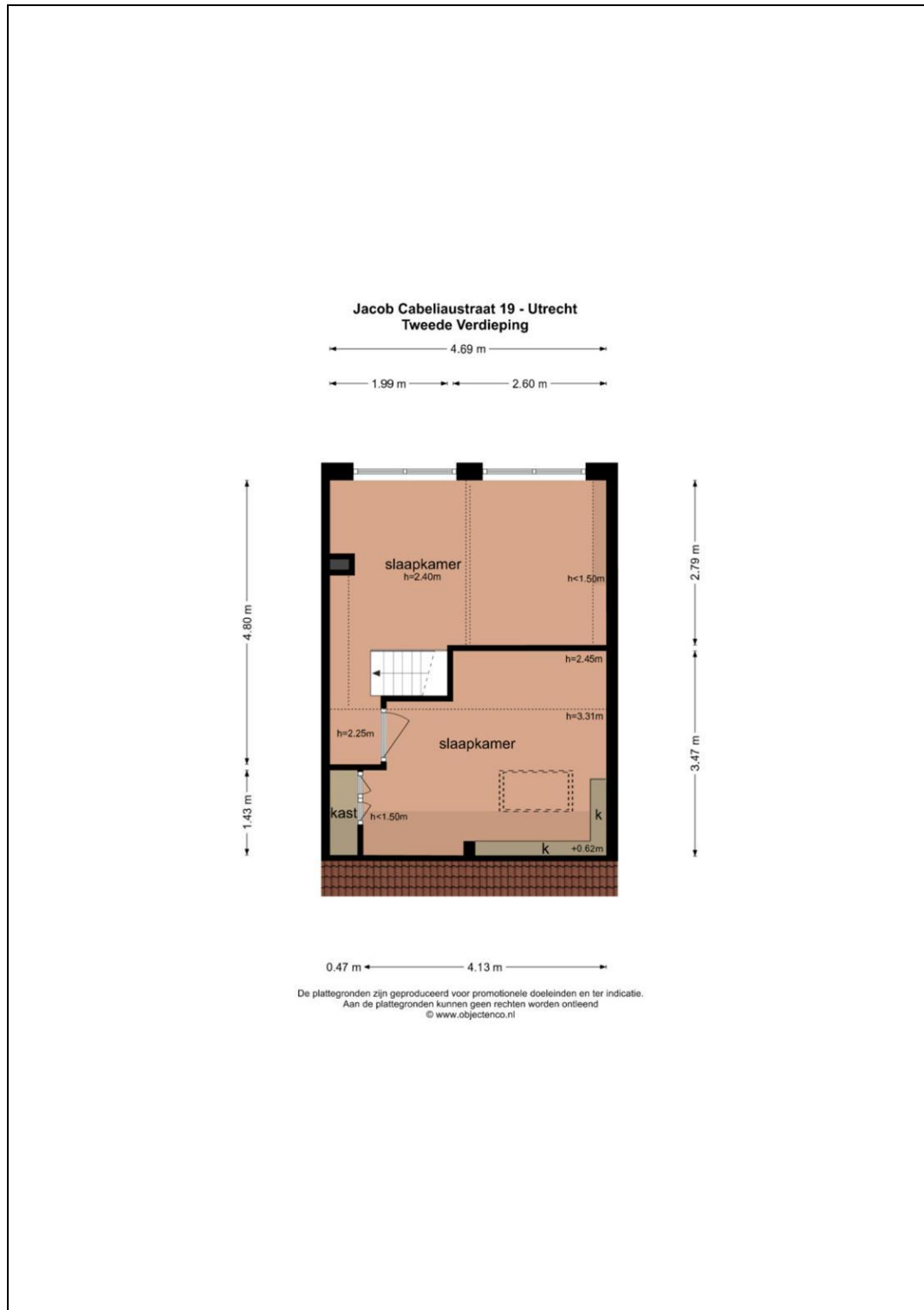
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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:				
- Legplanken en ophangstelsel inloopkast slaapkamer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- Plisseegordijnen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
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	☒	☐	☐	☐
- Toilettrolhouder	☒	☐	☐	☐
- 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)	☐	☒	☐	☐
- Spiegelkastje	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
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:				
- Radiatorfolie	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

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:				
- Nvt				
-				

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? **Ja**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
Zo ja, welke zijn dat? : **Alle bewoners moeten het deel van het achterpad dat direct aan hun perceel grenst onderhouden.**
- 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) : **Als woning.**
- 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? **Ja**
- Zo ja, waar? : **Erker voorzijde, onder het rechterraam. Sinds de vloer is geïsoleerd (Tonzon) is dit niet meer aan de orde.**
- 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? **Ja**
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **Rond 2018, met inblaaswol (Knauf Supafil).**
- 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? : _____
- 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: : **Circa 8 jaar**
- Overige daken: : **Dateren van de bouw, 1939 dus.**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Ja**
- Zo ja, waar? : **Vochtige plekken op de 1e verdieping op de grens van plafond en gevel. Oorzaak bleek te zijn dat de (in pandige) dakgoot niet ver genoeg naar binnen stak. Is begin 2026 verholpen door een gerenommeerd bedrijf. Sindsdien geen problemen meer.**
- 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? : **Alle platte daken zijn circa 8 jaar geleden vernieuwd.**
- 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? : **Het dak aan de voorkant is geïsoleerd met houtwolcementplaten. Datering onbekend (is gedaan door eerdere bewoners).**

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? : **Onbekend, maar in ieder geval ontbreekt er op zolder bij de CV-ketel een stukje isolatie. Platte dak van de schuur is ook niet geïsoleerd en ik vermoed dat van de dakkapel ook 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? : **Grotendeels hout, deels kunststof.**
 (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : **2024.**

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Nee**

Zo ja, door wie? : **I. Kort**

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? : **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? : _____

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 (gewest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of **Ja**

wanden?

Zo ja, waar?

: **Zie eerder: in de erker aan de voorzijde onder het rechterraam.**

- 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? **Ja**

Zo ja, waar?

: **In de woonkamer aan de voorzijde zat een van de vloerbalken niet meer goed vast aan de gevel. Is rond 2016 hersteld. In de woonkamer aan de achterzijde is de vloer niet helemaal recht (maar wel stabiel).**

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

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

: **In 2020, Tonzon.**

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

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

: **De bijkeuken/schuur en de gangkast.**

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 wateroverlast geweest? **Nee**

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 : **Cv-installatie, elektrische Keukenboiler.**
 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): : **CV: Remeha Keukenboiler: Daalderop.**
 Type(nummer) van de installatie(s): : **CV: Calenta 40C/CW5 Keukenboiler: 15**
 Installatiedatum van de installatie(s): : **CV: oktober 2014. Keukenboiler: onbekend, maar voor 2014.**
 Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het : **CV: oktober 2025 Keukenboiler: geen regulier onderhoud.**
 laatst onderhouden?
 Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**
 Zo ja, door wie? : **Gasservice Vianen.**
- 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 bijgevuuld 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? **Nee**
 Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? **Ja / Nee**
 Elektrisch:
 warm water: **Ja / Nee**
 overig, namelijk : _____

 Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? : _____

 Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm : _____
 water? _____
 Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? : _____

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

- Zo ja, welke? : **Zolderkamer voorzijde, daar zijn geen radiatoren.**
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Ja**
- 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: **6**
- Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **Ja**
- Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? : **380 Wp**
 (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.
- Functioneren alle zonnepanelen? **Ja**
- Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? : **Sunpower, SPR-P3-380-BLK-E3-AC**
- Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **Ja**
- Zo ja, welke? : **Enphase**
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door : **2021.**
 wie? Jaar:
- Installateur: : **Solarpas.**
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **Nee**
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: : **2025**
- Aantal kWh: : **1,7 MWh**
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : **Op de omvormers zat 25 jaar garantie, dus nu nog 20 jaar. Verder onbekend.**
- Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **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? : **Ik gebruik de open haard niet, daarom wordt de schoorsteen niet geveegd.**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : **Nooit.**
- 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? : **Vorige bewoners hebben alle elektra inclusief de meterkast laten vernieuwen. Is gebeurd voor 2014, exacte datum onbekend.**
- 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?

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja / Nee

Zo nee, toelichting:

: _____

Wanneer is dit systeem voor het laatst
onderhouden?

: _____

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

: _____

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?

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?

: **Rookmelder 1e verdieping c. 6 jaar, rookmelders begane
grond en zolder 2,5 jaar.**

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, ik schat 2010.**

c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

Nee

Zo nee, welke niet?

: **Alle afvoeren lopen goed door, maar die van de douche en
de wastafel in de badkamer borrelen even als het water is
weggelopen.**

d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

Ja

Zo ja, welke?

: **Riolering vanuit de bijkeuken loopt deels buitenom, vlak
langs de keukenmuur. Daar is twee jaar geleden een breuk
en daardoor een lekkage ontstaan. Na vervanging van het
aangetaste deel van de riolering is het probleem opgelost
(sporen zijn deels nog zichtbaar in de keuken onder de
radiator).**

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?

: **Ik schat 2010**

h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur
ongeveer?

: **Ik schat 2010.**

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? : **Alle apparaten doen het maar er zijn enkele kleine mankementen. Het lampje van de afzuiger functioneert niet; het draaiplateau van de magnetron draait niet; de oven stopt soms voortijdig; in de afwasmachine opent het klepje voor de vaatwastabletten niet goed; in de koelkast is op één plek sprake van ijsvorming tegen de achterwand.**

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? : **1939**

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.) **Niet bekend**

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?

Nee

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?

Nee

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? : **De keuken en de schuur/bijkeuken dateren vermoedelijk van later dan de bouw.**

Zo ja, in welk jaartal? : **Onbekend.**

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : **Onbekend.**

- 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? : **C (maar op de grens van B).**

10 Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 475**

Belastingjaar? : **2026**

- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 590000**

Peiljaar? : **2025**

- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 338**

Belastingjaar? : **2026**

- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) **€ 593**

Belastingjaar? : **2026**

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

Elektra: € _____

Water: **€ 10**

Stadsverwarming: € _____

Anders: : **Gas en elektra samen**

Te weten: **€ 107**

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): **533**

Elektriciteit hoog (kWh): **606**

Elektriciteit laag (kWh): **747**

Elektriciteit totaal (kWh): **1353**

Water (m3): **38**

Stadsverwarming (GJ): **N.v.t.**

Anders: **N.v.t.**

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: **1**

f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? **Nee**
 (Bijvoorbeeld keuken, 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 worden aangevraagd? : **Nu is parkeren nog vrij maar in november 2026 wordt betaald parkeren + vergunningsstelsel ingevoerd. Voor zover nu bekend kunnen er dan standaard twee vergunningen per woning aangevraagd worden. Kosten 168 euro per jaar voor de eerste vergunning, 428 voor de tweede.**

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? **€ 168**

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 mening moet weten) : **Het boeiboord aan de achterzijde is aan vervanging toe.**



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