LAUTESLAGER

Thuis in Utrecht



ZILVERGELDSTRAAT 1

VRAAGPRIJS € 699.000 K.K.

115 m²

93 m²

4 (3 Slaapkamers)



KENMERKEN

Overdracht

Koopprijs	€ 699.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Woonoppervlakte	115 m²
Perceeloppervlakte	93 m²
Inhoud	442 m³
Type object	Tussenwoning
Soort bouw	Eengezinswoning
Bouwjaar	1940
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energielabel	B

Tuin

Hoofdtuin	Achtertuin
Positie	Noordoost

CV ketel	Intergas Kombi Kompakt HReco 36
CV ketel	2013
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Omschrijving

Al bij binnenkomst merk je dat Zilvergeldstraat 1 geen doorsnee stadswoning is: achter de karakteristieke bakstenen gevel gaat een verrassend ruime en bijzonder sfeervolle woning schuil, waarin authentieke elementen en een hoogwaardige, eigentijdse afwerking prachtig met elkaar zijn gecombineerd. De warme houten vloeren, paneeldeuren, zorgvuldig gekozen kleuren en fraaie maatwerkoplossingen geven het huis een eigen karakter, terwijl de moderne keuken en luxe badkamer zorgen voor het comfort van nu. Met drie slaapkamers, een stadstuin, een terras én een balkon is dit bovendien een woning die binnen én buiten opvallend veel te bieden heeft.

Via de entree stappen we de woning binnen. De karakteristieke deuren en verzorgde afwerking zetten meteen de toon. Vanuit de hal lopen we door naar de royale woonkamer, die zich vrijwel over de gehele diepte van de woning uitstrekt. Door de brede raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde valt hier volop daglicht naar binnen en ontstaat een prettige, open leefruimte.

De woonkamer heeft een prettige, open indeling en biedt volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eettafel. De warme houten vloer loopt mooi door in de ruimte en draagt bij aan de rustige en sfeervolle uitstraling. Dankzij de royale opzet voelt de woonkamer ruim aan, terwijl de verschillende functies toch op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.

Aan de achterzijde zorgt de grote schuifpui voor veel daglicht en een mooie verbinding met de beschutte stadstuin. Vanuit het eetgedeelte kijk je direct naar buiten en zodra het weer het toelaat schuif je de pui open, waardoor binnen en buiten prettig in elkaar overlopen. De naastgelegen keuken sluit hier mooi op aan en maakt dit tot een fijne, centrale leefruimte.

De keuken verdient absoluut een eigen moment. Deze is modern en strak uitgevoerd met donkere, greeploze kasten, een licht werkblad met een elegante marmerlook en zorgvuldig geïntegreerde verlichting. De lange kastenwand biedt veel werk- en bergruimte en geeft de keuken een rustige, luxe uitstraling. Dankzij de ramen aan de zijkant en het grote daklicht valt er bijzonder veel daglicht naar binnen. De combinatie van donkere fronten, het lichte werkblad en de strakke vloerafwerking geeft de ruimte het gevoel van een moderne woonkeuken uit een interieurmagazine. Een keuken die niet alleen mooi is om te zien, maar vooral ook gemaakt is om dagelijks prettig in te koken.

Wanneer we verder naar achteren lopen, komen we bij misschien wel een van de meest verrassende ruimtes van het huis: de badkamer. Hier is duidelijk veel aandacht besteed aan materiaalgebruik, detaillering en sfeer. De donkere wandafwerking vormt een stijlvol decor voor het vrijstaande witte ligbad en de royale inloopdouche. De zwarte kranen en doucheprofielen zorgen voor een krachtig contrast, terwijl het houten wastafelmeubel juist warmte toevoegt. Het zwevende meubel met verticale houten belijning, de opzetkom en de grote spiegel maken het geheel bijzonder verzorgd en luxe. De badkamer voelt daardoor niet alleen praktisch, maar bijna als een privé wellnessruimte. Een plek waar je de dag rustig begint en 's avonds graag nog even blijft hangen.

Vanuit de achterzijde stap je direct de stadstuin in. De tuin is beschut en sfeervol, met plaats voor een tafel of comfortabele zithoek. Het blauw geschilderde metselwerk, de begroeiing langs de erfafscheiding en de volwassen beplanting geven de tuin een heel eigen uitstraling. Midden in de stad beschik je hier over een fijne privéplek waar je zodra het weer het toelaat gemakkelijk naar buiten stapt. Achterin staat bovendien een praktische stenen berging, ideaal voor fietsen en opslag.

Omschrijving

We gaan terug naar binnen en nemen de trap naar de eerste verdieping. Ook hier blijft de woning verrassen door de ruimte en de rustige afwerking. Vanaf de overloop zijn twee slaapkamers en een separaat toilet bereikbaar.

De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en is royaal van formaat. De houten vloer en lichte wanden geven de kamer een rustige uitstraling, terwijl de brede raampartij voor veel natuurlijk licht zorgt. Er is volop ruimte voor een groot bed en aanvullende meubels. Een bijzonder detail is de oorspronkelijke wastafel in de kamer, die bijdraagt aan het karakter van de woning.
Vanuit deze slaapkamer stap je rechtstreeks het terras op. Een heerlijke, beschutte buitenplek boven de tuin, omringd door het karakteristieke metselwerk van de omliggende woningen. Hier drink je ‘s ochtends rustig een kop koffie of geniet je aan het einde van de dag nog even van de buitenlucht.

Aan de voorzijde bevindt zich de tweede slaapkamer. Een prettige kamer die uitstekend geschikt is als kinder-, werk- of logeerkamer. De aanwezige kastruimte maakt ook deze kamer praktisch in gebruik.

Via de vaste trap gaan we verder naar de tweede verdieping. Hier bevindt zich een verrassend royale derde slaapkamer die vrijwel de volledige verdieping beslaat. Door de brede dakkapel en de grote raampartij is dit een bijzonder lichte ruimte. Langs de wand is veel vaste kastruimte gerealiseerd, waardoor de kamer ondanks het royale formaat rustig en opgeruimd blijft. Deze kamer beschikt over een eigen wastafel.

Deze verdieping is door de afmetingen uitstekend geschikt als hoofdslaapkamer, maar leent zich net zo goed voor een combinatie van slapen, werken en ontspannen. De zichtbare houten stijl geeft de ruimte bovendien een subtiel stoer detail.

En ook op deze verdieping is er een eigen buitenplek. Via de openslaande deuren stap je het balkon op, verscholen tussen de karakteristieke Utrechtse daken. Een intieme plek met een sfeervol uitzicht over de achterliggende bebouwing, waardoor ook de bovenste verdieping een heel eigen karakter krijgt.

Via een vlizotrap bereikt u een vliering waarop u voldoende bergruimte aantreft.

De Zilvergeldstraat ligt in Pijlsweerd-Zuid, een geliefd deel van Utrecht Noordwest. Hier woon je in een rustige, karakteristieke woonomgeving en tegelijkertijd op korte afstand van alles wat het stadsleven aantrekkelijk maakt. Binnen enkele minuten fiets je richting het centrum, Utrecht Centraal en de gezellige straten rondom Oudenoord en de binnenstad.

Voor de dagelijkse boodschappen, horeca en andere voorzieningen hoef je eveneens niet ver. In de directe omgeving vind je verschillende winkels, cafés en restaurants, terwijl ook het Noordse Park vlakbij ligt voor een wandeling, een rondje hardlopen of een ontspannen middag in het groen. De combinatie van een rustige woonstraat, veel voorzieningen in de buurt en de korte afstand tot de Utrechtse binnenstad maakt dit een bijzonder prettige plek om te wonen.

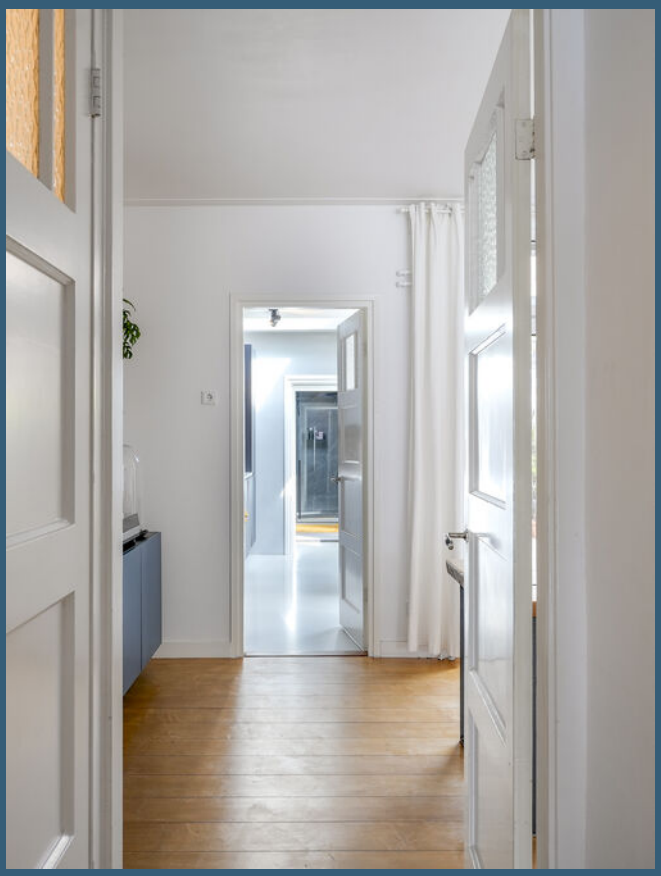
Zilvergeldstraat 1 is daarmee een huis dat je eigenlijk van binnen moet ervaren. Achter de karakteristieke gevel ontvouwt zich een verrassend ruime woning waarin sfeer, comfort en hoogwaardige afwerking mooi samenkomen. Van de lichte leefruimte en stijlvolle keuken tot de luxe badkamer, drie goede slaapkamers en maar liefst drie verschillende buitenplekken: hier is met aandacht gewoond én afgewerkt. Een warm en karaktervol stadshuis waar je zonder grote aanpassingen zo in kunt trekken.

Omschrijving vervolg

Bijzonderheden:
• Woonoppervlakte circa 115 m²;
• Modern ingerichte woning;
• Beschikt over een ruime stadstuin;
• Terras op de eerste verdieping;
• De meterkast beschikt over een 3-fasenaansluiting.
• Extra zonnig balkon op de tweede verdieping, bereikbaar via openslaande deuren;
• Gelegen in een rustige, autoluwe straat;
• Funderingsklasse: B d.d. 30 oktober 2026;
• Voorzien van zonnepanelen;
• Oplevering in overleg.
• De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopovereenkomst, waarin – indien van toepassing – aanvullende clausules kunnen worden opgenomen, zoals een ouderdomsclausule, een voorbehoud van financiering en afspraken omtrent notariskosten. De tekst van de NVM-koopovereenkomst, alsmede de aanvullende clausules, zijn op verzoek beschikbaar;
• Voor meer informatie over het parkeerbeleid en parkeervergunningen in deze omgeving verwijzen wij u naar Gemeente Utrecht;
• Alle moeite is genomen om de informatie in deze aanmelding zo accuraat en actueel mogelijk weer te geven. Desondanks kunnen fouten nooit volledig worden uitgesloten. Vertrouw daarom niet uitsluitend op deze informatie, maar controleer bij aankoop van de woning de zaken die voor uw beslissing van belang kunnen zijn;
• Indien u de woning niet zelf gaat bewonen, verwijzen wij u naar de regelgeving van de gemeente Utrecht.

Enthousiast geworden?
Schakel bij interesse uw eigen NVM-aankoopmakelaar in en kom deze woning zelf ervaren!



































































































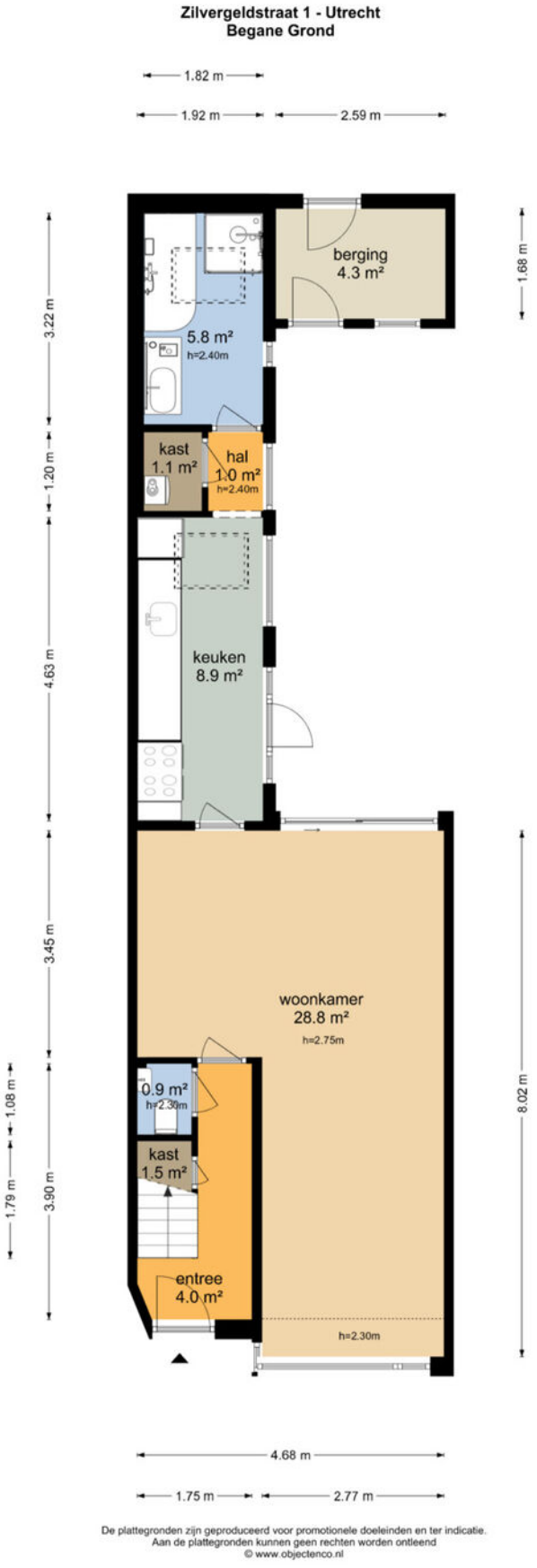

1 CALAIS 2 AMSTERDAM
AN 8 FLORENCE 9 TOULON
T 14 CHERBOURG 1 CALAIS


rose&vanilla
rose&vanilla



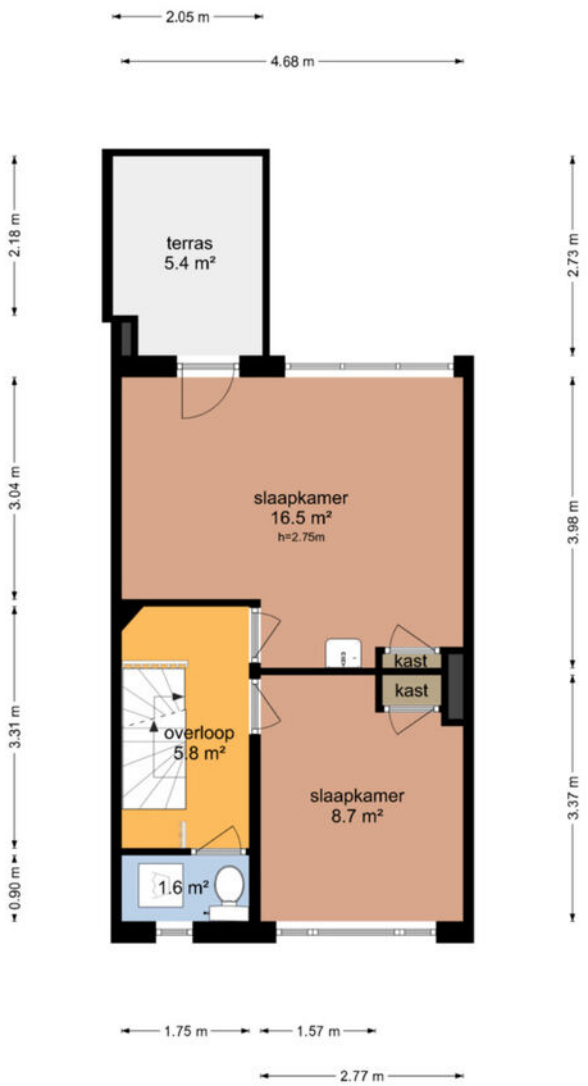

neem een
nvm aankoop
makelaar
in de arm

PLATTEGROND



PLATTEGROND

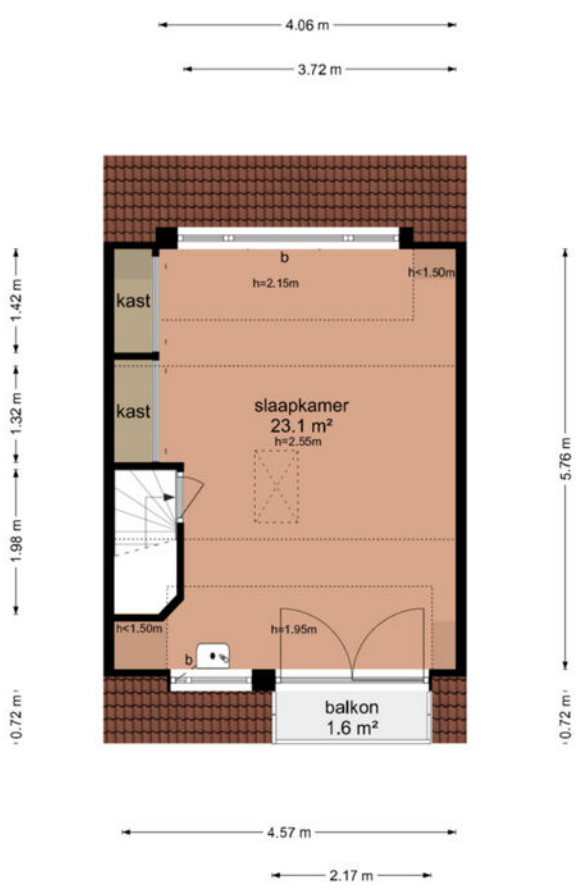
Zilvergeldstraat 1 - Utrecht
Eerste Verdieping



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

PLATTEGROND

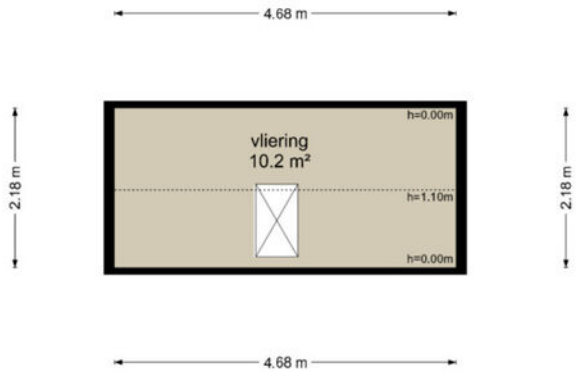
Zilvergeldstraat 1 - Utrecht
Tweede Verdieping



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

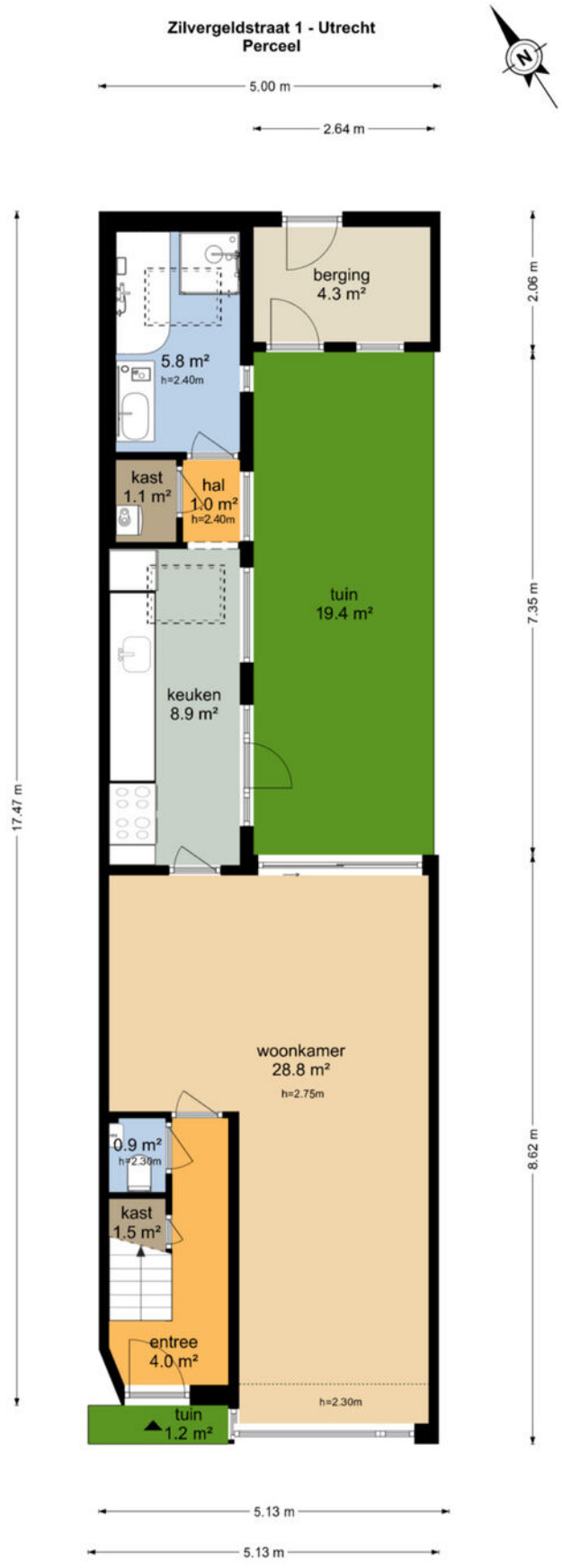
PLATTEGROND

Zilvergeldstraat 1 - Utrecht
Derde Verdieping



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

PLATTEGROND



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Lauwerecht
Sectie	B
Perceel	4916

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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 buren, toezeggingen, erfafscheidingen.)	Ja
Zo ja, welke zijn dat?	Recht van overpad op het buurpad achter de schuur lopend van stroomstraat 31 tot achtertuin Zilvergeldstraat nummer 3 aan de noordoostgrens van het perceel.
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 buren.)	Niet bekend
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	
Bijzonderheden 1 D.	
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom?	Niet bekend
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)	Ja
Zo ja, welke?	Recht van overpad op buurpad over het paadje achter de schuur.
Bijzonderheden 1 G.	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
Bijzonderheden 1 H.	
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?	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Bijzonderheden 1 M.	
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met buren, 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?	Ja
Zo ja, toelichting:	Ja, voordat er een nieuwe keuken en badkamer geplaatst is. Destijds waren de keuken en badkamer sterk verouderd, deze zijn daarna vernieuwd.
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)	Woning
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?	
Gevels 2 A.	
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?	Ja
Zo ja, waar?	onbekend
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?	Spouwmuurisolatie in 2025
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	Deel van de uitbouw wegens onvoldoende spouw diepte
Gevels 2 D.	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Ja
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	niet bekend
Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	Platte dak boven keuken en badkamer is volledig vervangen in 2022 met PVC dakbedekking
Overige daken:	Onbekend
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	In de keuken
Dak(en) 3 C.	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Ja
Zo ja, waar?	Platte dak boven de keuken, draagbalk was aangetast door water. Draagbalk is bij het vervangen van het dak hersteld/(deels) vervangen.
Dak(en) 3 D.	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Herstel Nok van het dak en dakpannen recht laten leggen door Dakwerken d'n rooien. Tevens zijn de dakgoten recent vervangen, voorkant huis 2025 en achter 2019.
Dak(en) 3 E.	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Platte dak is geïsoleerd met Knauf naturoll Rd 4,65; foto's en facturen aanwezig. schuine daken eerder geïsoleerd 8cm dik isolatiemateriaal.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Schuur en vliering zijn niet geïsoleerd. Plafond en schuine kant zolder wel 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? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	Hout, deels kunststof

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Houtwerk 2020/2021. Boeien onder de dakgoot voor 2025, achter 2021
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	
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
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? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	raam badkamer en dakramen uitbouw en enkele vervangen ruiten.
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	grotendeels dubbelglas niet geïsoleerd, ruit toilet boven en raam schuur enkelglas.
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?	in de uitbouw was er sprake van vochtdoorslag, hiervoor is een SIKA Acrylaatgel scherm injectie fundering (factuur aanwezig door hollandvochtbestrijding). geplaatst,
Vloeren, plafonds en wanden 5 B.	



VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
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?	Ja
Zo ja, waar?	- Plaatsing chemische ankers aansluiting aanbouw op originele bouw, naderhand krimp scheur aanwezig. - Kleine gaten hersteld in de vloer direct na oplevering bij onregelmatigheden. - Scheur in vloer toilet boven, deze was reeds aanwezig bij aankoop woning en ongewijzigd aanwezig.
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.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Ja
Zo ja, waar?	Badkamer, door lekkage douche kwam de vloerschade, lekkage verholpen door installateur en naderhand zelf gietvloer opnieuw aangebracht.
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?	Vloer in de gang en woonkamer zijn geïsoleerd in steenwol Knauf met Rd 4,65
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	uitbouw cementvloer op zand
Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
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)	HR-CV ketel
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):	Intergas
Type(nummer) van de installatie(s):	Kombi Kompakt HReco 36
Installatiedatum van de installatie(s):	2013
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	01-08-2024 Feenstra, onderhoudsbeurt vindt iedere twee jaar plaats.
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Feenstra
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 bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	



VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
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:	Nee
warm water:	Ja
overig, namelijk	n.v.t.
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	uitbouw
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	n.v.t.
Installaties 7 G.	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 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.	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	7
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	420Wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Phono Solar full black Glas-Glas Met hoymiles microomvormers
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	S-Miles van Homilies
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2024
Installateur:	Atlas power
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2025
Aantal kWh:	3310
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	25
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
Installaties 7 I.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	N.V.T., schoorsteenkanalen zijn verwijderd. Schoorstenen zijn nog wel aanwezig.
Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	N.V.T., schoorsteenkanalen zijn verwijderd. Schoorstenen zijn nog wel aanwezig.
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?	Schakelmateriaal en beslag.
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.	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
Installaties 7 N.	
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	NEST smart thermostaat uit 2017 Velux dakramen (smart ready)
Installaties 7 O.	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	2026
Sanitair, riolering en keuken 8 A.	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	
Sanitair, riolering en keuken 8 B.	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	2022 geplaatst
Sanitair, riolering en keuken 8 C.	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
Sanitair, riolering en keuken 8 D.	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
Sanitair, riolering en keuken 8 E.	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Ja



VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zo ja, welke?	Mof van toilet benedenverdieping bleek in maart/april 2026 langzaam te lekken, reparatie uitgevoerd door loodgieter.
Sanitair, riolering en keuken 8 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?	
Sanitair, riolering en keuken 8 G.	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2022
Sanitair, riolering en keuken 8 H.	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2022
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
Sanitair, riolering en keuken 8 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?	
Diversen 9 A.	
Wat is het bouwjaar van de woning?	1941
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.)	Niet bekend
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?	Niet bekend
Zo ja, waar?	



VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
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?	Niet bekend
Diversen 9 G.	
Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Niet bekend
Diversen 9 H.	
Is de grond verontreinigd?	Niet bekend
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	
Diversen 9 I.	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Niet bekend
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	N.v.t
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?	Niet bekend
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
Diversen 9 L.	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
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)	Niet bekend
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?	Vernieuwing badkamer en keuken met complete vernieuwing dak, plaatsen twee nieuwe dakramen (met ventilatiestand) en isolatie.
Zo ja, in welk jaartal?	2022
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	De lange keukens Dakwerken d'n Rooie Nijkamp Installatietechniek voorbereiding keuken en plaatsing badkamer Vloeren en muren door 't Giethuys Holland isolatie service voor isolatie spouwmuren
Diversen 9 N.	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	
Diversen 9 O.	
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
Diversen 9 P.	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	B
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	613
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	761000
Peiljaar?	2025

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	534
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	691
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	120
Elektra:	10
Water:	22
Stadsverwarming:	0
Anders:	huidige energiekosten met saldering. 2025: verbruik 2088kWh en teruglevering 2176kWh
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m^3):	1026
Elektriciteit hoog (kWh):	893
Elektriciteit laag (kWh):	1195
Elektriciteit totaal (kWh):	2088
Water (m3):	87
Stadsverwarming (GJ):	n.v.t.
Anders:	teruglevering energie 2176 kWh in 2025
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2
Vaste lasten 10 F.	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? 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:	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Vaste lasten 10 G.	
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?	
Vaste lasten 10 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?	
Vaste lasten 10 I.	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Ja
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	maximaal twee parkeervergunningen - Ingevulde kosten parkeervergunning is het bedrag voor een eerste parkeervergunning
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	169
Garanties 11 A.	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Nadere informatie 12 A.	
Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	Recent zijn op de Oudenoord nieuwe appartementen gerealiseerd, voor de bouw zijn er foto's gemaakt ter vastlegging van de staat voor de nieuwbouw en eventuele aanwezige scheuren.

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	●		
Radiatorafwerking	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		●	
- losse (hang)lampen		●	
- Lampen toilet en schuur	●		
-		●	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken voorraad kast naast keuken en witte planken zolder en plank boven deur schuur	●		
- Overige, o.a. Blauwe kasten woonkamer/planken woonkamer/houten planken zolder/		●	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen		●	
- rolgordijnen	●		
- (losse) horren/rolhorren	●		
- Raamdecoratie bottom up - top down			●
- Gordijnen zolder	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	●		
- laminaat	●		
Overig, te weten			
- Mospanelen incl. ombouw			●
- Kapstokken en helmhouders		●	
- Whiteboard		●	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	●		
- vriezer		●	
- koel-vriescombinatie	●		
- vaatwasser	●		
- koffiezetapparaat		●	
- Fornuis met inductie en drie ovens	●		
Keukenaccessoires, te weten			
- Plank/barretje bij het raam	●		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)		●	
- fontein	●		
- Kast in toiletruimte boven	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- douche (cabine/scherm)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Zonnepanelen	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Zie voor isolatievoorzieningen het energielabel document	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Planten in potten		●	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		●	
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		●	
Houten tuinkast	●		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Bewoond vogelhuisje	●		

ONS TEAM



Robert Dunning



Ben Steegenga
06-51821853



Martijn van Eyk
06-31978096



Diederick van Griethuysen
06-52889969



Eric Anker
06-51821853



Jenny Boey
030-2315186



Sonja Werkhoven
06-52553345



Karin Oelssen
030-2322034



Vincent Westenbroek
030-2315186



Stan van Staa
030-2315186



Marly van Rooijen
030-2315186



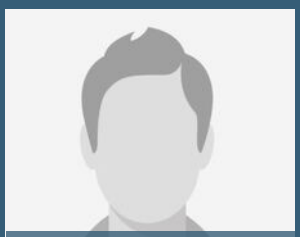
Melanie Hoek
030-2315186



Marjolein Lens-Alberti
030-2315186



Aleksandra Kulik
030-2315186



Frank van Elst
030-2322034



Kelly van der Landen
030 231 51 86



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, Wittevrouwen, Vogelenbuurt, Oudwijk, Wilhelminapark, Rivierenwijk, Oog in Al, Tuindorp en omstreken.

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.

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.

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.

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.

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.

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 screnen.

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 rechtscollege, 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 bieders 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 verkopend 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

Nutsvoorzieningen

U kunt zelf kiezen bij welke aanbieder u uw energie afneemt (m.u.v. stadsverwarming).
Via www.energieprijzen.nl kunt u alle aanbieders in Nederland vergelijken.

Water

Vitens
Tel.: 0900-0650
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



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)

Energielabel:

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

Nutsbedrijven:

Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat 14 dagen voor eigendomoverdracht 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 hypotheken, 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.

Bedenktijd 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

Aantekeningen



Aantekeningen





LAUTESLAGER

Makelaars sinds 1850

Catharijnesingel 100

3511 GV - Utrecht

030-2315186

info@lauteslager.nl

lauteslager.nl