

# Meloenstraat 11, 3552 VA Utrecht

**Vraagprijs € 575.000,- k.k.**

**LEF Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 285**
**3551 CE, UTRECHT**
**Tel: 030-4100108**
**E-mail: info@lefmakelaars.nl**
**www.lefmakelaars.nl**

# Omschrijving

Een heerlijke 4-kamer woning om te wonen en leven. Uniek is de woonkeuken in het midden van de kamer en de heerlijke voor- en achtertuin voor zowel een plekje in de ochtend- als avondzon.

Met energielabel A en grotendeels HR++ glas woon je hier comfortabel en energiezuinig in een sfeervolle jaren 50 woning. Deze fijne woning heeft drie slaapkamers, een enorm lichte eetkamer en ligt ook nog eens in de populaire Fruitbuurt.

Kortom, deze woning heeft het!

V 4-kamer woning in de Fruitbuurt
V Fraaie voor- en achtertuin
V Gelegen vlak bij de Vecht
V Grotendeels HR++ glas
V Parkeren met vergunning
V Rustige, ruime, gezellige straat
V OV in de buurt, Rooie Nel om de hoek en Noordse Park is een uitblinker
V Slechts een kleine 10 minuten fietsen van het centrum
V Energielabel A (2035)
V Oplevering in overleg

Deze fijne woning ligt in de kindvriendelijke en rustige Fruitbuurt. 'Het Fruitkwartier' is ruimtelijk opgezet en een leuke buurt voor jong en oud. De architectuur is dorps en statig. De opzet en architectuur geven de buurt een gastvrij en beschut karakter, dat past bij een sfeervolle oud-Utrechtse wijk als Ondiep. Aan de rand van de wijk liggen veel sportclubs, waaronder VV Ondiep. Heb je geen zin om te koken, dan kun je aanschuiven bij Rooie Nel, in een recent opgeknapt historisch pand. Voor je dagelijkse boodschappen loop of fiets je naar bakker Boonzaaijer, De Plantage of de Amsterdamsestraatweg. Voor je wekelijkse hardlooprondje of in de zomer een flink stuk roeien ligt de Vecht om de hoek. In de zomer haal je een ijsje bij Il Mulino en kun je met 10 minuutjes fietsen zwemmen in de Maarsseveense Plassen. Mocht je iets verder van huis willen, dan zijn de uitvalswegen richting de A27, A2 en A12 goed bereikbaar. Het Centraal Station ligt op minder dan 10 minuten fietsafstand.

INDELING

Begane grond:

Bij binnenkomst loop je via de speelse hal, waar zich ook de meterkast bevindt, links de woonkamer in. Deze heerlijke lichte ruimte is verdeeld over drie gedeeltes die toch samen een geheel voelen. Op de vloer van het woon- en kookgedeelte ligt laminaat en achterin het eetgedeelte liggen tegels. De lichte keuken is aan beide kanten te gebruiken waardoor je veel kastruimte hebt. Hij beschikt over verschillende inbouwapparatuur waaronder: een 4-pits gasfornuis met afzuigkap en oven, een koelkast en een vaatwasser. Via de deur in de keuken kan je naar de kelder. Deze blijft het hele jaar ongeveer op dezelfde temperatuur, ideaal om een wijnkelder te realiseren. Tevens staat hier de vriezer. De aanbouw achter in de woning is erg licht door de lichtstraat in het plafond waardoor je daar heerlijk kunt ontbijten, werken of tafelen. Rechts naast de uitbouw is de wasruimte met wasmachine-aansluiting gerealiseerd. Terug naar de overloop vind je de moderne badkamer (vernieuwd in 2019). Deze beschikt over een toilet, een designradiator, een inloopdouche met regendouche en wastafelmeubel.

**Disclaimer: alle informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt geen aansprakelijkheid
aanvaard als gevolg van onvolledigheid of onjuistheid of incorrecte opgave van maatvoering.
Controleer altijd zelf de belangrijkste details voordat je een beslissing neemt.**

1e Verdieping:

Op de eerste verdieping vind je drie fijne slaapkamers, waarvan twee aan de voorzijde en één aan de achterzijde van de woning. Een heerlijke verdieping met volop mogelijkheden! Of je nu droomt van een gezellige kinderkamer, een rustige thuiswerkplek of een fijne logeerkamer voor familie en vrienden, hier kun je alle kanten op. Twee slaapkamers beschikken bovendien over een handige vaste kast, ideaal om je spullen netjes op te bergen. Via de vlizotrap op de overloop bereik je de opbergzolder, waar je nog meer ruimte hebt voor alle spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin:

De voortuin is heerlijk beschut en groot genoeg om lekker in te zitten of te spelen. Doordat deze op het zuidwesten ligt, heb je hier 's middags en 's avonds een fijn plekje om van de zon te genieten. De achtertuin is juist een heerlijke, rustige plek om je terug te trekken met een kopje koffie en te genieten van de ochtendzon. Ook vind je hier een handig schuurtje voor het opbergen van tuingereedschap en andere spullen. Dankzij de achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar.

Kortom,

Zie jij jezelf hier al wonen (met je gezin)? Maak dan snel een afspraak met je (NVM) makelaar of vraag een bezichtiging aan via Funda. Er zijn diverse NVM-clausules van toepassing (zie brochure/verkoopvoorwaarden). Gunning aan verkoper. We hebben ons best gedaan om alle info zo scherp en up-to-date mogelijk te presenteren. Fouten zijn nooit uit te sluiten. Check daarom altijd zelf de belangrijke details voordat je een beslissing neemt.

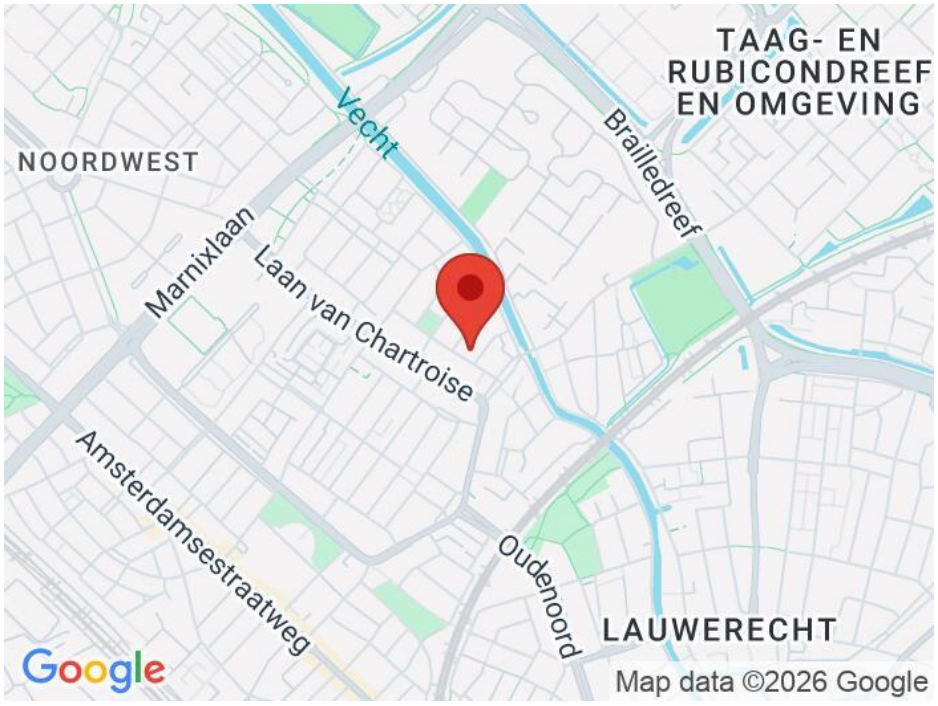
**Disclaimer: alle informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt geen aansprakelijkheid
aanvaard als gevolg van onvolledigheid of onjuistheid of incorrecte opgave van maatvoering.
Controleer altijd zelf de belangrijkste details voordat je een beslissing neemt.**

# Kenmerken

| | |
|---|---|
| **Vraagprijs** | : € 575.000,00 |
| **Soort** | : Woonhuis |
| **Type woning** | : Tussenwoning |
| **Aantal kamers** | : 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s) |
| **Inhoud woning** | : 306 $m^3$ |
| **Perceel oppervlakte** | : 105 $m^2$ |
| **Gebruiksoppervlakte woonfunctie** | : 85 $m^2$ |
| **Soort woning** | : Eengezinswoning |
| **Bouwjaar** | : 1950 |
| **Ligging** | : Aan rustige weg, in woonwijk |
| **Tuin** | : Achtertuin, voortuin |
| **Hoofdtuin** | : Achtertuin 32 $m^2$ |
| **Garage** | : Geen garage |
| **Energielabel** | : A |
| **Verwarming** | : C.V.-Ketel |
| **Isolatie** | : Gedeeltelijk dubbel glas |
| **Voorzieningen** | : Mechanische ventilatie, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie |
| **C.V.-ketel** | : Remeha Calenta Ace CW4 (Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom) |

# Locatie

Meloenstraat 11
3552 VA UTRECHT




**Disclaimer: alle informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt geen aansprakelijkheid
aanvaard als gevolg van onvolledigheid of onjuistheid of incorrecte opgave van maatvoering.
Controleer altijd zelf de belangrijkste details voordat je een beslissing neemt.**

# Foto's















**Disclaimer: alle informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt geen aansprakelijkheid**
**aanvaard als gevolg van onvolledigheid of onjuistheid of incorrecte opgave van maatvoering.**
**Controleer altijd zelf de belangrijkste details voordat je een beslissing neemt.**

# Foto's

















**Disclaimer: alle informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt geen aansprakelijkheid
aanvaard als gevolg van onvolledigheid of onjuistheid of incorrecte opgave van maatvoering.
Controleer altijd zelf de belangrijkste details voordat je een beslissing neemt.**

# Foto's













**Disclaimer: alle informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt geen aansprakelijkheid
aanvaard als gevolg van onvolledigheid of onjuistheid of incorrecte opgave van maatvoering.
Controleer altijd zelf de belangrijkste details voordat je een beslissing neemt.**

# Foto's















**Disclaimer: alle informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt geen aansprakelijkheid
aanvaard als gevolg van onvolledigheid of onjuistheid of incorrecte opgave van maatvoering.
Controleer altijd zelf de belangrijkste details voordat je een beslissing neemt.**

# Foto's













**Disclaimer: alle informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt geen aansprakelijkheid**
**aanvaard als gevolg van onvolledigheid of onjuistheid of incorrecte opgave van maatvoering.**
**Controleer altijd zelf de belangrijkste details voordat je een beslissing neemt.**

# Foto's



**Disclaimer: alle informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt geen aansprakelijkheid
aanvaard als gevolg van onvolledigheid of onjuistheid of incorrecte opgave van maatvoering.
Controleer altijd zelf de belangrijkste details voordat je een beslissing neemt.**

# Plattegrond




**Disclaimer: alle informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt geen aansprakelijkheid**
**aanvaard als gevolg van onvolledigheid of onjuistheid of incorrecte opgave van maatvoering.**
**Controleer altijd zelf de belangrijkste details voordat je een beslissing neemt.**

# Plattegrond




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

**Disclaimer: alle informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt geen aansprakelijkheid
aanvaard als gevolg van onvolledigheid of onjuistheid of incorrecte opgave van maatvoering.
Controleer altijd zelf de belangrijkste details voordat je een beslissing neemt.**

# Plattegrond

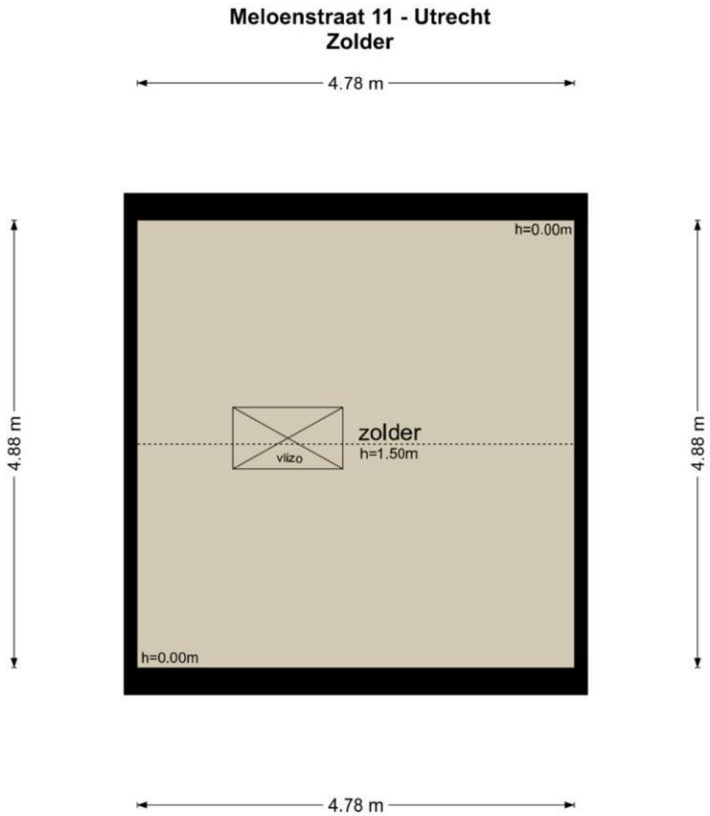
**Meloenstraat 11 - Utrecht**
**Eerste Verdieping**




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

**Disclaimer: alle informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt geen aansprakelijkheid**
**aanvaard als gevolg van onvolledigheid of onjuistheid of incorrecte opgave van maatvoering.**
**Controleer altijd zelf de belangrijkste details voordat je een beslissing neemt.**

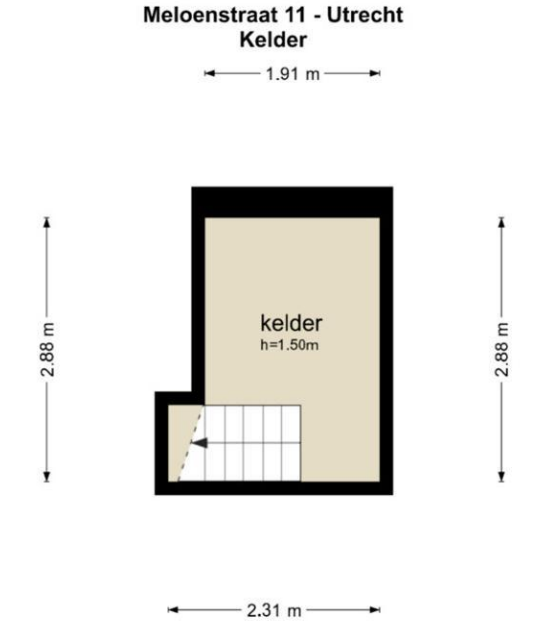
# Plattegrond




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

**Disclaimer: alle informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt geen aansprakelijkheid
aanvaard als gevolg van onvolledigheid of onjuistheid of incorrecte opgave van maatvoering.
Controleer altijd zelf de belangrijkste details voordat je een beslissing neemt.**

# Plattegrond




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

**Disclaimer: alle informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt geen aansprakelijkheid
aanvaard als gevolg van onvolledigheid of onjuistheid of incorrecte opgave van maatvoering.
Controleer altijd zelf de belangrijkste details voordat je een beslissing neemt.**

# De meest gestelde vragen en aanvullende clausules

**Wanneer ben ik in onderhandeling?**
U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

**Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een Makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende Makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De Makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

**Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**
Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

**Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

**Hoe komt de koop tot stand?**
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin 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 dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking.

Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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.

**Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

**Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**
De verkoper bepaalt in overleg met zijn Makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

**Disclaimer: alle informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard als gevolg van onvolledigheid of onjuistheid of incorrecte opgave van maatvoering.**
**Controleer altijd zelf de belangrijkste details voordat je een beslissing neemt.**

**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 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 niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende Makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. 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 financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende Makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

**Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**
Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

**Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**
Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een
makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

**Wat zijn de tarieven die een makelaar berekent?**
De branche organisatie kent geen (advies)tarieven of richtlijnen voor het berekenen van courtage, taxatiekosten, kosten voor beheer, enzovoort. De makelaar bepaalt zelf zijn tarieven. Tarieven kunnen derhalve per makelaarskantoor verschillen. Dit betekent voor u dat alvorens u opdracht gaat geven aan een makelaarskantoor, u voor uzelf op een rijtje moet zetten welke diensten u van de makelaar verwacht en vervolgens met de makelaar onderhandelt welk tarief daar aan vast zit.

**Heeft de makelaar recht op intrekkingskosten na het intrekken van de opdracht?**
De Algemene Consumentenvoorwaarden bepalen dat de consument terzake van het intrekken nimmer schadeplichtig is. De makelaar heeft terzake wel recht op vergoeding van reeds gemaakte kosten en, indien en voor zover bij het verstrekken van de opdracht overeengekomen, op een percentage van het loon. Dit betekent dat een makelaar alleen maar recht heeft op intrekkingskosten als hiervoor een regeling is getroffen in de opdracht tot dienstverlening.

**Waar vind ik de algemene voorwaarden?**
Je kunt de algemene voorwaarden opvragen bij de branche organisatie of bij je makelaar.

**Overige informatie**
**De koopovereenkomst**
De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het standaard NVM model 2023.

**Baten, lasten en verschuldigde canons**
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 de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten, met uitzondering van de onroerende – zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

**Disclaimer: alle informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt geen aansprakelijkheid
aanvaard als gevolg van onvolledigheid of onjuistheid of incorrecte opgave van maatvoering.
Controleer altijd zelf de belangrijkste details voordat je een beslissing neemt.**

**Waarborgsom of bankgarantie**
Ter zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt uiterlijk binnen 6 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

**Overdracht binnen 6 maanden**
Indien de waarde waarover koper overdrachtsbelasting is verschuldigd wegens overdracht binnen 6 maanden een voorgaande overdracht resp. (op)levering kan worden verminderd met de waarde waarover bij die eerdere overdracht overdrachtsbelasting tegen het normale tarief, dan wel (niet – aftrekbare) omzetbelasting was verschuldigd een en ander conform artikel 13 Wet op Belastingen van Rechtsverkeer en koper derhalve niet de onder normale omstandigheden verschuldigde overdrachtsbelasting hoeft te voldoen, zal koper aan verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

**Wat is kosten koper?**
Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. De kosten koper is ongeveer 10% van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:
- Overdrachtsbelasting;
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering;
- Kadasterkosten voor de inschrijving van de akte van levering (koopakte).

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:
- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte;
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte.Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten.

Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning, dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning, zal de koper de kosten van deze makelaar moet betalen.

**Notariskosten**
Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers' hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:

- € 10,= per telefonische overboeking;
- € 40,= voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek-/ kredietverstrekkende instantie(s) per aflossing;
- € 325,=*) per akte van gehele doorhaling;
- € 375,=*) per akte van gedeeltelijke doorhaling.

(alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht), dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden.

Genoemde bedragen zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van verkoper.

*)kosten van inschrijving ad € 7,97 (wordt niet belast met BTW) niet inbegrepen. Hoewel de inhoud van deze brochure met zorg is samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig is, kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden ten aanzien van de juistheid ervan. Het is mogelijk dat bepaalde informatie na enige tijd verouderd of niet meer correct is.

**Disclaimer: alle informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard als gevolg van onvolledigheid of onjuistheid of incorrecte opgave van maatvoering.**
**Controleer altijd zelf de belangrijkste details voordat je een beslissing neemt.**

**Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

**Opkoopbescherming**
Koper is ermee bekend dat in de verschillende gemeenten een opkoopbescherming van toepassing is. In Utrecht geldt bescherming bij een WOZ waarde tot thans €686.000,- (vanaf 1 juli 2026). Dat betekent dat koper de woning zelf dient te bewonen en niet mag verhuren, behoudens verkrijging van een vergunning daartoe. Voor meer informatie verwijzen we naar de website van de betreffende gemeente.

**Bouwkundige keuring**
Koper is te allen tijde gerechtigd op zijn kosten een bouwkundige keuring te laten verrichten teneinde een inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Een eventueel gewenste bouwkundige keuring kan uitgevoerd worden vóór het openen van de onderhandeling, dan wel na het tot stand komen van de overeenkomst (eventueel als ontbindende voorwaarde). In het laatste geval wordt de keuring uitgevoerd na het verstrijken van de 3 dagen bedenktijd.

**Bouwen en verbouwen**
Voor (ver-)bouwen is meestal een omgevingsvergunning voor bouwen nodig. Dat geldt evenzeer voor verbouwing of restauratie van een monument. Voor meer informatie verwijzen we naar de website www.rijksoverheid.nl.

**Bedenktijd**
Een consument die een woning koopt, heeft op grond van de Wet Koop Onroerende Zaken 3 dagen bedenktijd. Binnen die termijn kan de koper de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De bedenktijd begint om 0:00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant koper een ontvangstbevestiging ondertekent.Deze bedenktijd eindigt tegen 24:00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De makelaar legt u de verdere details over de bedenktijd graag uit.

**Clausules van toepassing:**
**Ouderdomsclausule -> als een woning ouder is dan 15 jaar**
Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 15 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

**Materialenclausule -> als een woning van voor 1993 is**
Het is koper bekend dat ten tijde van de bouw van het object het in de praktijk normaal was dat materialen (o.a. asbest en lood) werden gebruikt welke thans uit het oogpunt van milieuaspecten niet meer (mogen) worden toegepast, zoals asbest- en loodhoudende materialen. Voor zover deze en vergelijkbare materialen (nog) in het object aanwezig (zullen) blijken te zijn, wordt dit door koper geaccepteerd.

**Dakterras/ balkon**

**Disclaimer: alle informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard als gevolg van onvolledigheid of onjuistheid of incorrecte opgave van maatvoering.**
**Controleer altijd zelf de belangrijkste details voordat je een beslissing neemt.**

Als er sprake is van de aanwezigheid van een dakterras en/ of balkon, dan geldt dat hiervoor mogelijk een vergunning of toestemming van de VvE vereist is. Als deze niet aanwezig is of het dakterras en/ of balkon niet in de splitsingsakte/-tekening is opgenomen, komt het ontbreken hiervan volledig voor risico van koper.

**Bij notaris door koper**
Indien de kosten voor het opvragen van de restantschuld bij de geldverstrekker van verkoper en de kosten voor het doorhalen van de inschrijving bij het kadaster van een hypothecaire (overbruggings)lening of beslag meer bedragen dan:
- € 325,- inclusief BTW per gehele doorhaling,
- € 375,- inclusief BTW per gedeeltelijke doorhaling;
dan komt het meerdere voor rekening van koper. De kadasterkosten van voormelde doorhaling zijn bij de bedragen inbegrepen. Verkoper is geen andere kosten met betrekking tot de overdracht verschuldigd dan die hiervoor zijn vermeld. Alle overige kosten, daaronder begrepen het aanleveren van stukken en dergelijke, zijn voor rekening van koper, welke verplichting koper bij deze aanvaardt.

Indien de koper een notaris op meer dan 10 kilometer afstand van het onderhavig adres heeft verkozen, dan zijn alle door verkoper extra kosten (bijvoorbeeld opstellen van een volmacht) naar alle redelijkheid en billijkheid voor rekening van koper. Voorts dient koper binnen 1 kalenderweek, na het ondertekenen van de koopovereenkomst, zijn/haar notaris keuze bekend te hebben gemaakt. Indien de keuze niet binnen deze termijn kenbaar is gemaakt, is verkoper vrij een notaris aan te wijzen van zijn/haar keuze. Heeft koper reeds een keuze gemaakt voor een notaris, dan is dit artikel alleen van toepassing bij een wijziging van de notariskeuze.

Het kan voorkomen dat de keuze notaris aan verkoper is en dan wordt dat o.a. in de aanmelding op Funda aangegeven.

**Toelichtingsclausule NEN2580**
De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Tuinmaten zijn indicatief (vanaf kadastrale kaart) en worden niet ingemeten.

**Verkoopmethode**: Verkoop bij inschrijving met vaste sluitingsdatum
Wij kunnen gebruik maken van de verkoopmethode ‘Verkoop bij inschrijving met vaste sluitingsdatum’. Potentiële kopers (de bieders) krijgen dan de mogelijkheid om via een online platform (biedsysteem van Move.nl) een bieding (geldbedrag en mogelijke voorwaarden) uit te brengen voor een bepaalde sluitingsdatum. Een bieding die op een andere manier wordt uitgebracht (bijvoorbeeld een bieding via de e-mail gericht aan de makelaar en niet via het biedsysteem van Move.nl) wordt door ons geregistreerd in het online platform.

**Gunning**
Na afloop van de sluitingsdatum zullen wij met verkoper de biedingen bespreken. Waar nodig zal contact worden gezocht met de bieders om nadere uitleg te vragen over het geldbedrag en/of de bijbehorende voorwaarden. In geen geval wordt er informatie gedeeld met potentiële kopers of hun makelaar over de reeds ontvangen biedingen/voorwaarden of het gewenste bod. Na dit overleg bepaalt de verkoper of en aan wie de woning wordt gegund. Bij gunning is het streven om binnen 2 werkdagen na afloop van de sluitingsdatum de gunning bekend te maken. De overige bieders worden per e-mail op de hoogte gesteld dat de woning aan een andere partij is gegund.

De verkoper behoudt zich het recht voor om de ‘Verkoop bij inschrijving met vaste sluitingsdatum’ vóór de sluitingsdatum te annuleren en over te stappen naar een andere verkoopmethode. Indien deze situatie zich voordoet, zullen wij dit aan alle bieders via de e-mail bekend maken. Daarbij wordt aangegeven wat de reden van de overstap is. Een reden van overstap kan bijvoorbeeld zijn dat verkoper verwacht het huis sneller te kunnen verkopen via een andere verkoopmethode (bijvoorbeeld via één-op-één onderhandelingen) of dat het gewenste bod niet is uitgebracht. Ook marktomstandigheden, persoonlijke overwegingen of andere redenen kunnen een rol spelen bij de overstap naar een andere verkoopmethode.

**Disclaimer: alle informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt geen aansprakelijkheid
aanvaard als gevolg van onvolledigheid of onjuistheid of incorrecte opgave van maatvoering.
Controleer altijd zelf de belangrijkste details voordat je een beslissing neemt.**

**Waarom LEF Makelaars?**
Een huis verkopen doe je niet elke dag. Wij wel! Voor ons is het dagelijkse kost. Zo stellen wij jouw belang voorop stelt en zetten we ons (sociale) netwerk en expertise actief voor je in. LEF Makelaars is dé specialist voor de verkoop van jouw huis.

Om je woning goed te verkopen, adviseren wij je wat je kan doen om je woning makkelijker te verkopen. Zo gaan we samen door je woning en geven we je tips om de woning verkoop klaar te maken voordat de foto's gemaakt worden.

Met LEF Makelaars weet je waar je aan toe bent. Transparant over de kosten. Pro actief in de verkoop. En de vraagbaak voor alles wat er bij verkoop van je woning komt kijken. Beslist LEF Makelaars!

**Gratis waardebepaling**
Nieuwsgierig naar de waarde van je eigen woning? https://www.lefmakelaars.nl/gratis-waardebepaling/ of maak vrijblijvend een afspraak met de makelaar!

**Aankoopmakelaar**
Ben je het zat om telkens overboden te worden?  Informeer naar onze aankoopdienstverlening.

**Taxateur**
Is jouw huis meer waard geworden? Heb je een annuïtaire of lineaire hypotheek zonder NHG? Of heb je al flink afgelost op je hypotheek? Loopt je huidige rentevast periode binnenkort af? Nu de huizenprijzen zijn gestegen, kan het interessant zijn om je huis te laten taxeren. Doordat de geldverstrekker minder risico loopt bij een hogere woningwaarde t.o.v. de hoogte van je hypotheek, kan je renteopslag mogelijk verlaagd worden. Dit betekent dat je maandlasten waarschijnlijk lager worden en je dus meer te besteden hebt! Informeer onze taxatie dienstverlening.

**Contactgegevens**
Amsterdamsestraatweg 285, Utrecht
T: 030 – 4100 108
E: info@lefmakelaars.nl
I: www.lefmakelaars.nl

**Disclaimer: alle informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard als gevolg van onvolledigheid of onjuistheid of incorrecte opgave van maatvoering.**
**Controleer altijd zelf de belangrijkste details voordat je een beslissing neemt.**