LAUTESLAGER

Thuis in Utrecht



HOOFT GRAAFLANDSTRAAT 23

VRAAGPRIJS € 749.000 K.K.

119 m²

124 m²

5 (4 Slaapkamers)



KENMERKEN

Overdracht

Koopprijs	€ 749.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Woonoppervlakte	119 m²
Perceeloppervlakte	124 m²
Inhoud	399 m³
Type object	Tussenwoning
Soort bouw	Eengezinswoning
Bouwjaar	1931-1944
Isolatievormen	Dubbel glas
Energielabel	C

Tuin

Tuintypen	Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Positie	West

CV ketel	Nefit smartline hr
Bouwjaar	2006
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Omschrijving

Een jaren '30-woning met karakter én verrassend veel licht en leefruimte. Ochtendzon aan de voorzijde, avondzon in de achtertuin. Kom binnen door de karakteristieke ronde voordeur en ontdek hoe originele details en een stijlvolle inrichting mooi samenkomen: klassieke paneeldeuren met gekleurd glas-in-lood, een erker, natuurlijke kleuren en een open haard met een natuurstenen schouw in taupe. Wordt dit jouw nieuwe huis?

Binnen valt direct op hoeveel aandacht er is besteed aan kleur, materiaal en verhoudingen. De lichte woonkamer loopt door naar de eetkamer, waar openslaande deuren zorgen voor een directe verbinding met de tuin. Op de begane grond ligt een geïsoleerde betonnen vloer met vloerverwarming, met uitzondering van de keuken. Boven bevinden zich meerdere slaapkamers, een complete badkamer, een balkon en een verrassend royale zolderverdieping met dakkapel. Ook op het gebied van comfort en verduurzaming is al het nodige gedaan. Het dak is volledig geïsoleerd en in 2017 voorzien van een dakopbouw en dakkapel. In 2021 zijn acht zonnepanelen geplaatst. De woning is overal voorzien van dubbel glas, met triple glas in de erker en HR++-glas op zolder. Ook met het oog op de toekomst is de woning goed voorbereid: de verwarming werkt al op lage temperatuur, wat gunstig is voor een eventuele overstap naar een warmtepomp.

De woning ligt in Oud-Hoograven, een geliefd deel van Utrecht met veel jaren '30-bebouwing en volop groen in de directe omgeving. Voor de dagelijkse boodschappen liggen Winkelcentrum Hart van Hoograven en het Smaragdplein dichtbij. Ook scholen en buitenschoolse opvang zijn in de wijk goed vertegenwoordigd, waaronder De Hoge Raven en BSO Schateiland. Wie graag sport, kan onder meer terecht bij voetbalvereniging DVSU en Tennisvereniging At Risk in Lunetten. Beide zijn eenvoudig per fiets bereikbaar. Ook het Merwedekanaal ligt om de hoek en leent zich uitstekend voor een wandeling, een rondje hardlopen of gewoon even naar buiten. Richting de stad kom je al snel bij Rotsoord, waar oude industriële gebouwen, horeca en de ligging aan het water voor een eigen sfeer zorgen. Bar & Bistro Op Zuid is een geliefde plek voor een borrel of spontaan etentje en ligt op loopafstand. In circa tien minuten fiets je naar het Ledig Erf en de Louis Hartlooper Bioscoop. Ook met het openbaar vervoer zit je hier uitstekend. Station Vaartsche Rijn ligt op ongeveer vijf minuten fietsen en is ideaal voor verbindingen richting onder meer Culemborg en Den Bosch. Utrecht Centraal bereik je in circa dertien minuten per fiets. Vanaf daar reis je eenvoudig verder richting Amsterdam, Den Haag, Schiphol en de rest van Nederland. Met de auto zijn de A12, A27 en A2 goed bereikbaar.

Indeling:
Begane grond:
Via de eigen voortuin bereik je de karakteristieke entree. Nog voordat je binnenstapt, laten het ronde raam in de voordeur en het gekleurde glas-in-lood boven de deur duidelijk zien uit welke periode het huis stamt. In de hal bevinden zich de trapopgang, een praktische kast en het separate toilet met fonteintje en vloertegels in terrazzo dessin. Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen. Aan de voorzijde vormt de erker een mooie plek om naar buiten te kijken en zorgt de brede raampartij voor veel daglicht. De lichte vloer, rustige kleuren en lambrisering vormen een sfeervolle basis, terwijl de open haard met natuurstenen schouw in taupe extra warmte aan het geheel geeft. De erker is voorzien van triple glas. Op de begane grond ligt, met uitzondering van de keuken, een geïsoleerde betonnen vloer met vloerverwarming. Dat zorgt niet alleen voor extra comfort, maar geeft de leefruimte ook een rustige en verzorgde uitstraling. Verder naar achteren gaat het zitgedeelte vanzelf over in de eetkamer. Hier is plaats voor een grote tafel en vormt het groen van de achtertuin het decor. De openslaande deuren versterken de verbinding tussen binnen en buiten. Op zonnige dagen zet je ze open en wordt de tuin echt een verlengstuk van de woonruimte.

Omschrijving

Naast de eetkamer ligt de keuken. Deze is praktisch ingericht met witte kastfronten, een donker granieten werkblad, veel kastruimte en diverse apparatuur. De vloertegels in karakteristiek terrazzo dessin passen mooi bij de sfeer van het huis. Vanuit de keuken is de tuin eveneens rechtstreeks bereikbaar. De achtertuin is beschut, groen en gunstig gelegen ten opzichte van de zon. In de zomer heb je hier tot circa 19.00 uur zon. De hoge beplanting rondom zorgt voor privacy en er is genoeg plaats voor zowel een eettafel als een aparte zithoek. Achter in de tuin staat een charmant houten tuinhuis met pannendak, ideaal voor fietsen en andere spullen. Via de achterzijde is er bovendien een achterom.

Eerste verdieping:
Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie kamers en de badkamer. Ook hier keren de klassieke paneeldeuren en het gekleurde glas-in-lood terug, waardoor de sfeer van beneden mooi wordt voortgezet. Aan de achterzijde ligt de grootste slaapkamer van deze verdieping. Er is voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en kastruimte. Via de openslaande deuren stap je zo het balkon op. De vloer van het balkon is in 2024 opnieuw gecoat. Aan de voorzijde bevindt zich een tweede volwaardige slaapkamer met een brede raampartij en uitzicht op het groen in de straat. De derde kamer is compacter en wordt momenteel gebruikt als werkplek. Daarmee is er direct een rustige thuiswerkruimte, maar deze kamer kan natuurlijk ook uitstekend dienstdoen als kinder-, logeer- of hobbykamer.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, afzonderlijke douche, toilet, twee wastafels en een handdoekradiator. Een raam zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

Tweede verdieping:
De verrassing van het huis vind je boven. Via de vaste trap kom je op de tweede verdieping, waar de dakopbouw en grote dakkapel uit 2017 een bijzonder lichte en goed bruikbare verdieping hebben gecreëerd. Het dak is volledig geïsoleerd en de ramen zijn voorzien van HR++-glas. Over vrijwel de volledige breedte zorgen de ramen voor uitzicht over de daken en het groen daarachter. De ruimte wordt momenteel gecombineerd gebruikt als slaapkamer en werkplek. Aan de ene zijde staat het bed, aan de andere kant is een royaal bureau opgesteld. Toch blijft er genoeg bewegingsruimte over. De lange maatwerkkast achter schuifdeuren en de bergruimte achter de knieschotten bieden volop plek voor spullen. Ook praktisch is deze verdieping goed ingericht. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en er is een wastafel aanwezig. De zolder leent zich uitstekend als royale ouderslaapkamer, werkstudio, atelier, tienerverdieping of combinatie daarvan. Zeker voor iemand die regelmatig vanuit huis werkt, is het prettig dat wonen en werken hier eenvoudig van elkaar kunnen worden gescheiden.

Hooft Graaflandstraat 23 heeft precies die elementen die zo kenmerkend zijn voor een jaren ’30-woning: een erker, glas-in-lood, paneeldeuren en mooie verhoudingen. Tegelijkertijd is het huis door de jaren heen aangepast aan het wooncomfort van nu. De woonkamer en eetkamer staan mooi met elkaar in verbinding, vanuit de achterzijde loop je zo de tuin in en boven zijn er meer mogelijkheden dan je vanaf de straat misschien verwacht.
Tel daar de vloerverwarming op de begane grond, acht zonnepanelen, het geïsoleerde dak, de beschutte tuin, het balkon, het tuinhuis en de royale tweede verdieping met dakkapel bij op en je krijgt een huis waar je niet alleen direct prettig kunt wonen, maar waar ook ruimte is om mee te groeien. Rustig wonen, met groen, winkels, scholen, sportvoorzieningen, horeca en de Utrechtse binnenstad allemaal dichtbij.

Omschrijving vervolg

Bijzonderheden:
• Karaktervolle jaren ’30-woning met erker, klassieke paneeldeuren en gekleurd glas-in-lood;
• Doorlopende woon- en eetkamer met open haard, natuurstenen schouw en openslaande deuren naar de achtertuin;
• Geïsoleerde betonnen begane grondvloer met vloerverwarming, met uitzondering van de keuken;
• Keuken met granieten werkblad en karakteristieke vloertegels in terrazzo dessin;
• Drie kamers op de eerste verdieping, waaronder een slaapkamer met balkon;
• Balkonvloer in 2024 opnieuw gecoat;
• Energielabel C, geldig tot 9 oktober 2026;
• Volledig geïsoleerd dak met dakopbouw en grote dakkapel uit 2017;
• Acht zonnepanelen, geplaatst in 2021;
• Overal dubbel glas, met triple glas in de erker en HR++-glas op zolder;
• Royale tweede verdieping met bergruimte achter de knieschotten en aansluitingen voor wasmachine en droger;
• Beschutte achtertuin met veel groen, achterom en vrijstaand houten tuinhuis;
• Zowel de voor- als achtertuin behoren tot het eigendom; de voortuin is eigen grond en betreft dus geen gemeentegrond die ‘om niet’ in gebruik is;
• Verkoper behoudt zich te allen tijde nadrukkelijk het recht van gunning voor;
• Funderingsklasse: niet verhoogd (A, B, C);
• De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopovereenkomst, waarin extra clausules kunnen worden opgenomen indien van toepassing, waaronder een ouderdomsclausule, financieringsvoorbehoud en bepalingen omtrent notariskosten. De tekst van de NVM-koopovereenkomst en eventuele aanvullende clausules is op verzoek beschikbaar;
• Voor meer informatie over parkeerbeleid en vergunningen in deze omgeving verwijzen wij naar de gemeente Utrecht;
• Alle moeite is genomen om de informatie in de aanmelding zo accuraat en actueel mogelijk weer te geven. Fouten zijn echter nooit volledig uit te sluiten. Vertrouw daarom niet uitsluitend op deze informatie, maar controleer bij aankoop de zaken die van invloed kunnen zijn op jouw beslissing;
• Indien je de woning niet zelf gaat bewonen, verwijzen wij je naar de regeling van de gemeente Utrecht;
• Oplevering in overleg.

Interesse in deze woning? Neem je eigen NVM-aankoopmakelaar mee.

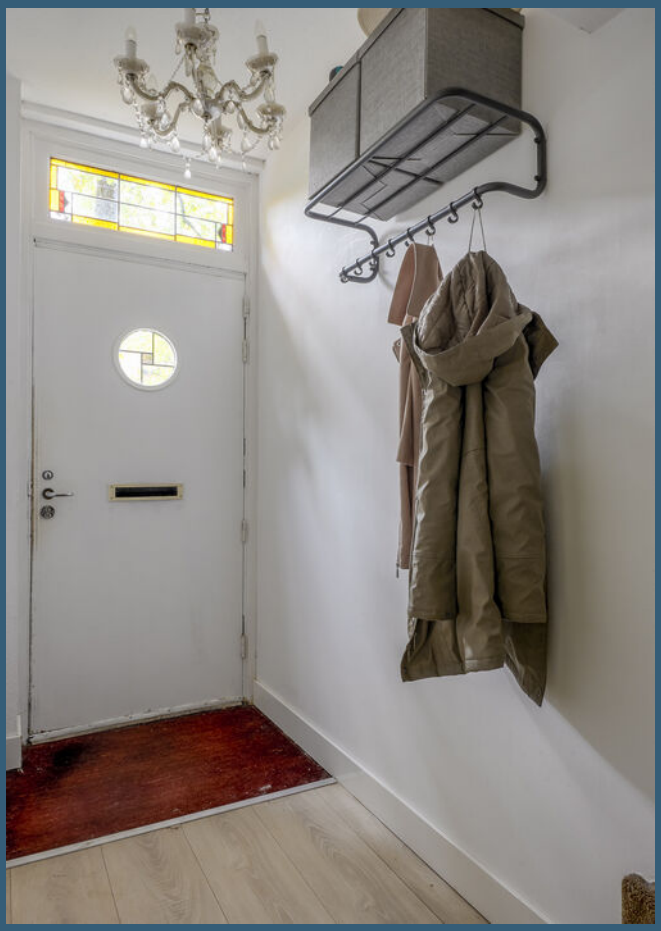









21
23





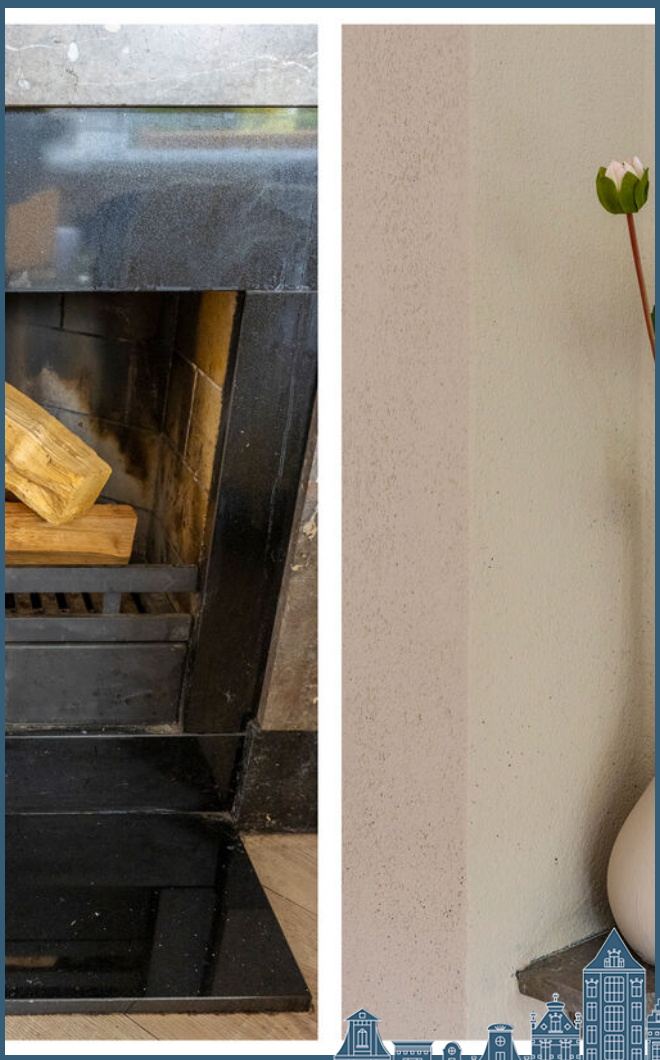








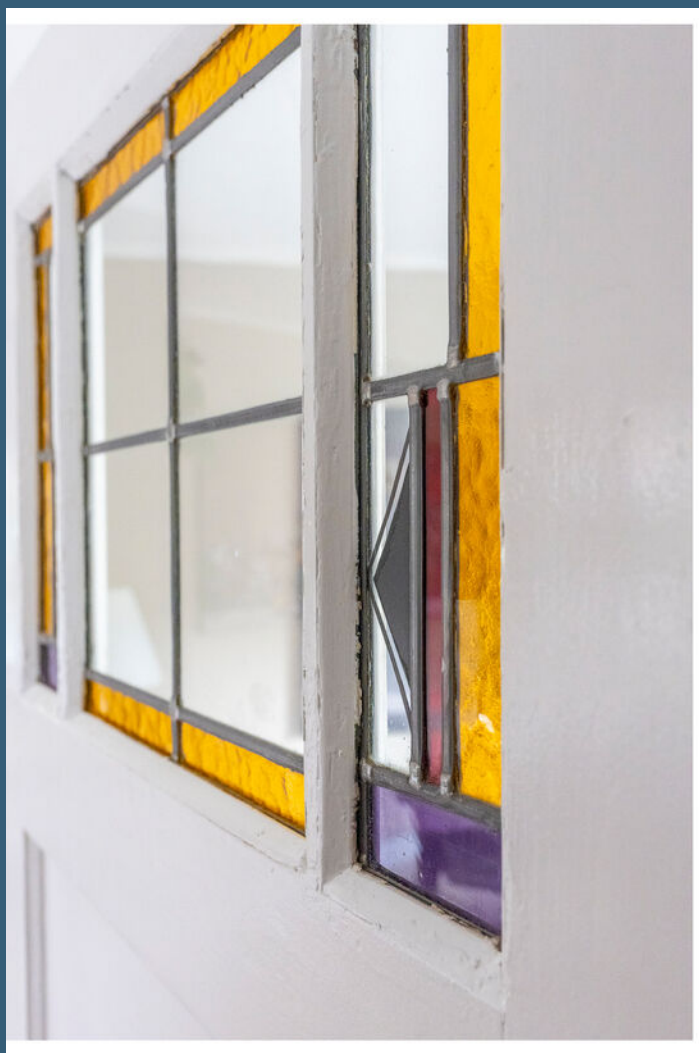


















































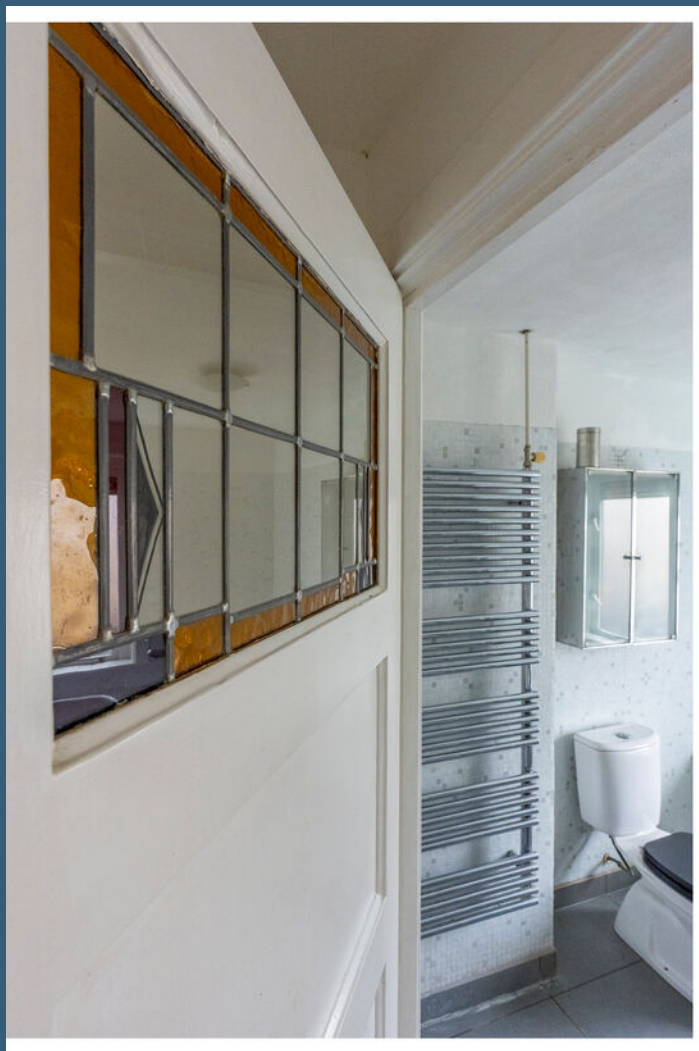


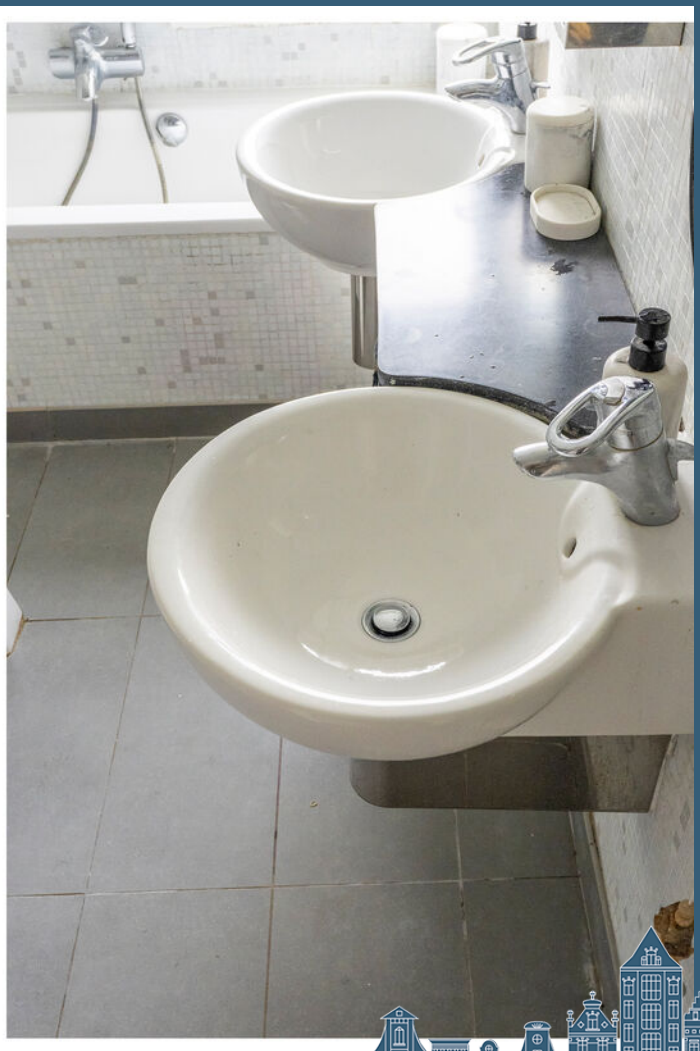








































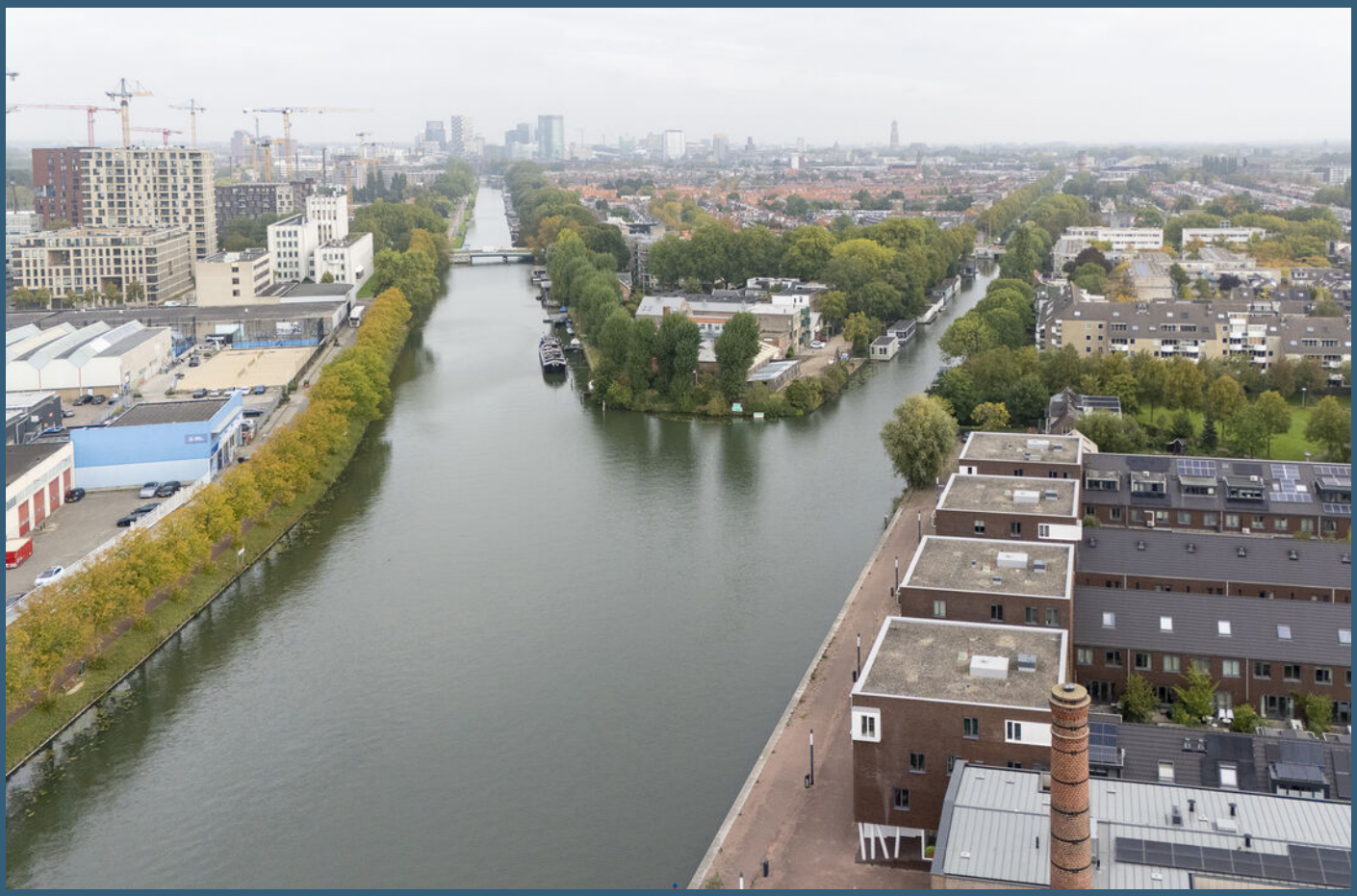

N.V. DRAADINDUSTRIE „NEERLANDIA"
OPEN
VOOR
AFHAAL


VILLA
LIESBOSCH


VERBODEN VOOR HONDEN

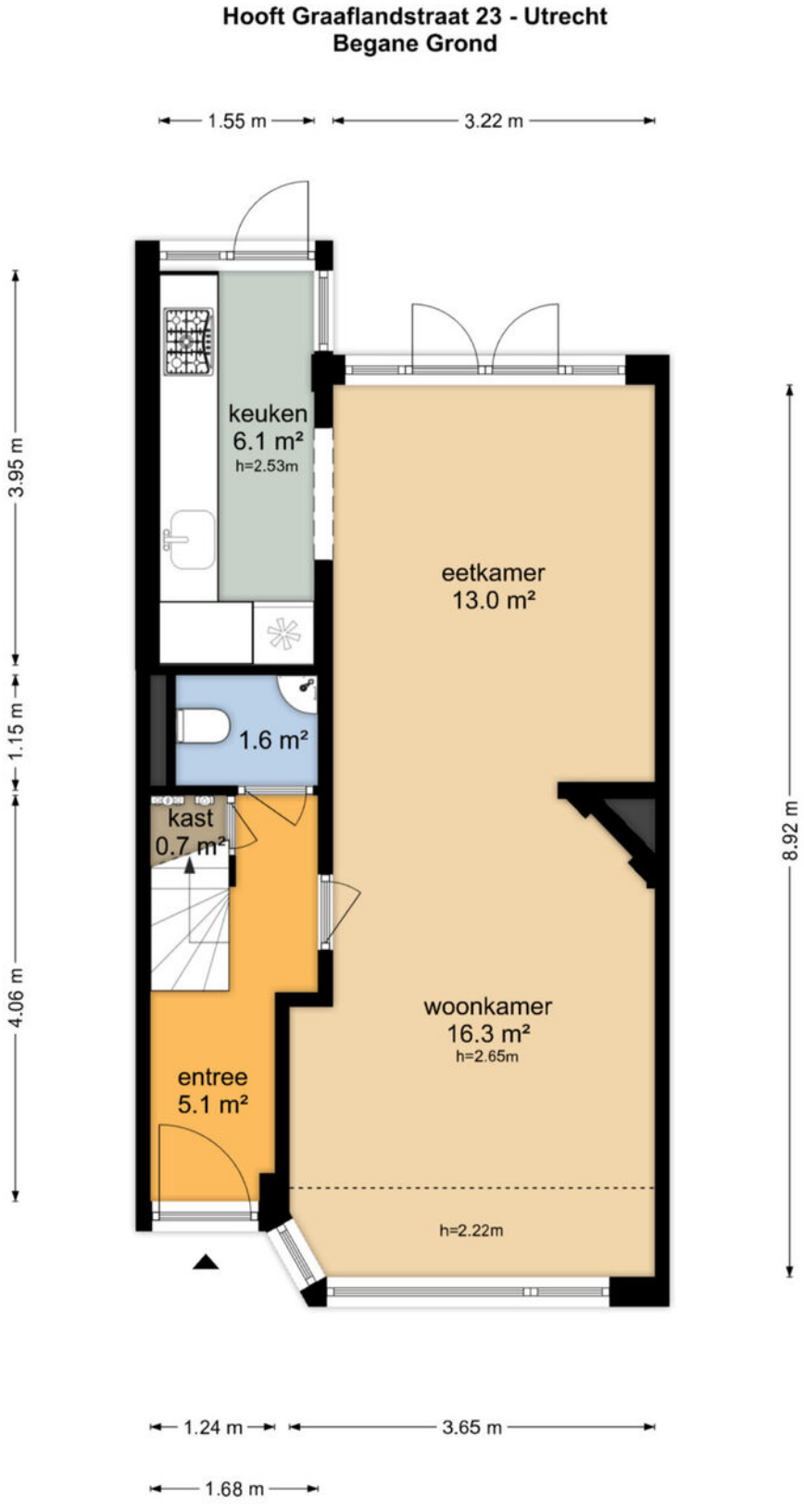








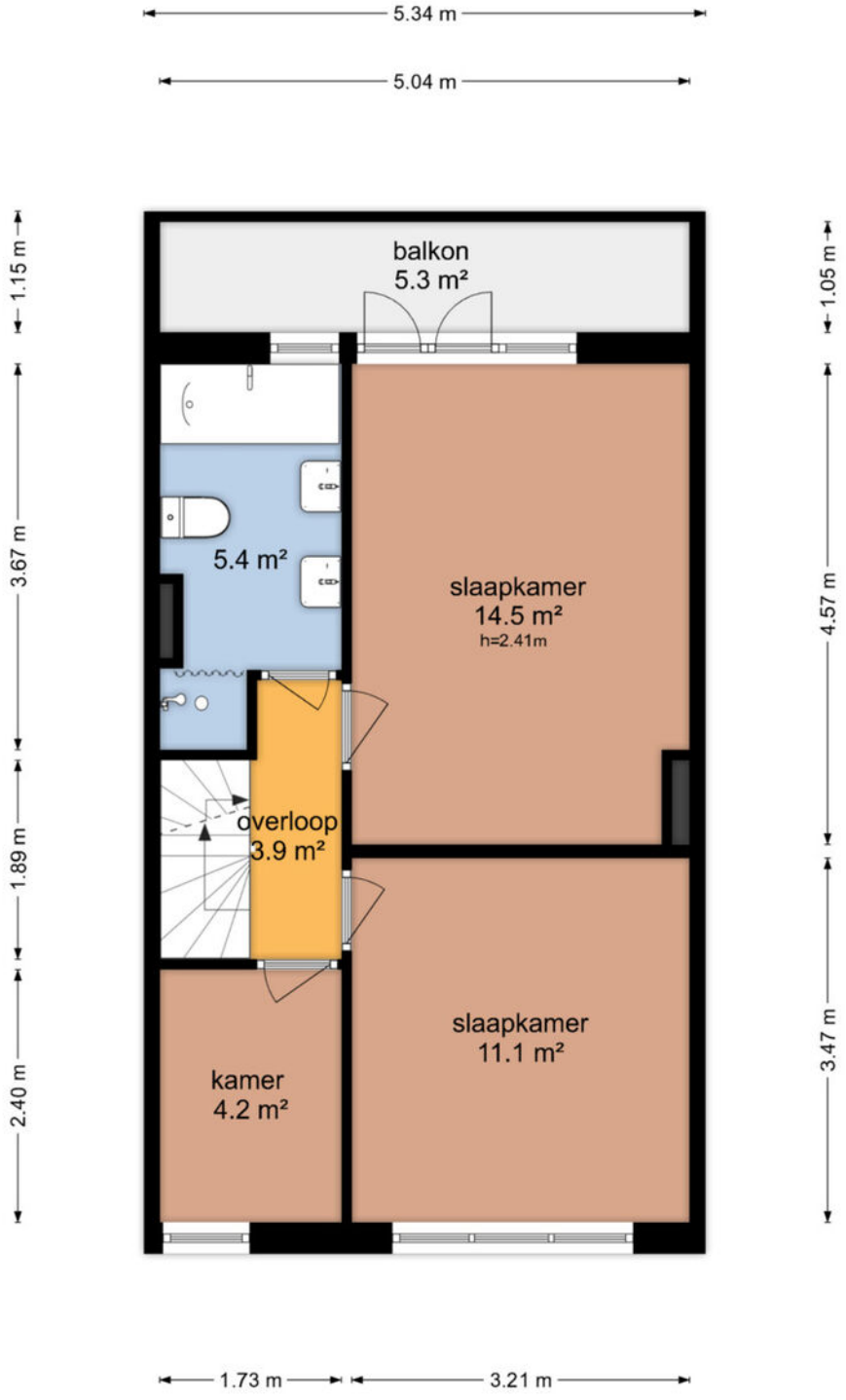
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

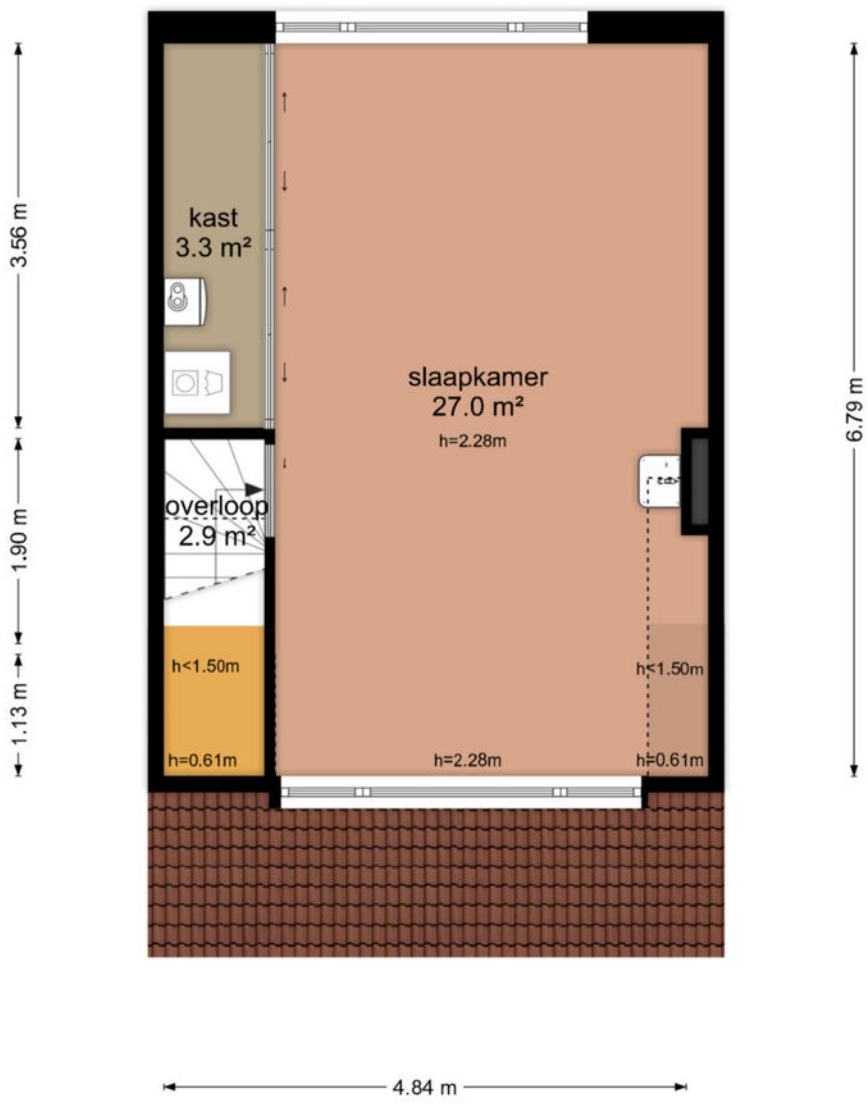
Hooft Graaflandstraat 23 - Utrecht
Eerste Verdieping



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

PLATTEGROND

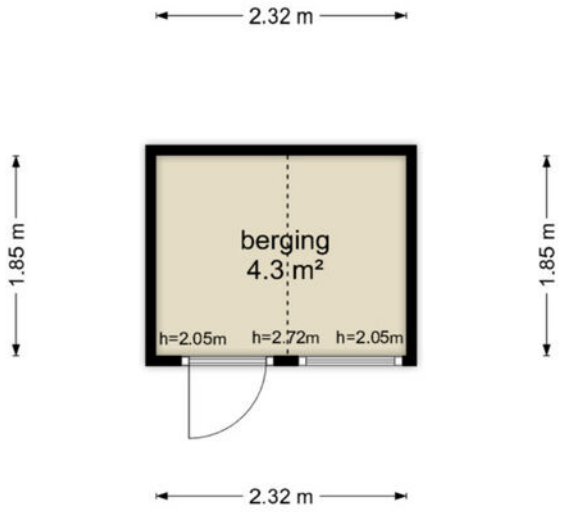
Hooft Graaflandstraat 23 - Utrecht
Tweede Verdieping



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

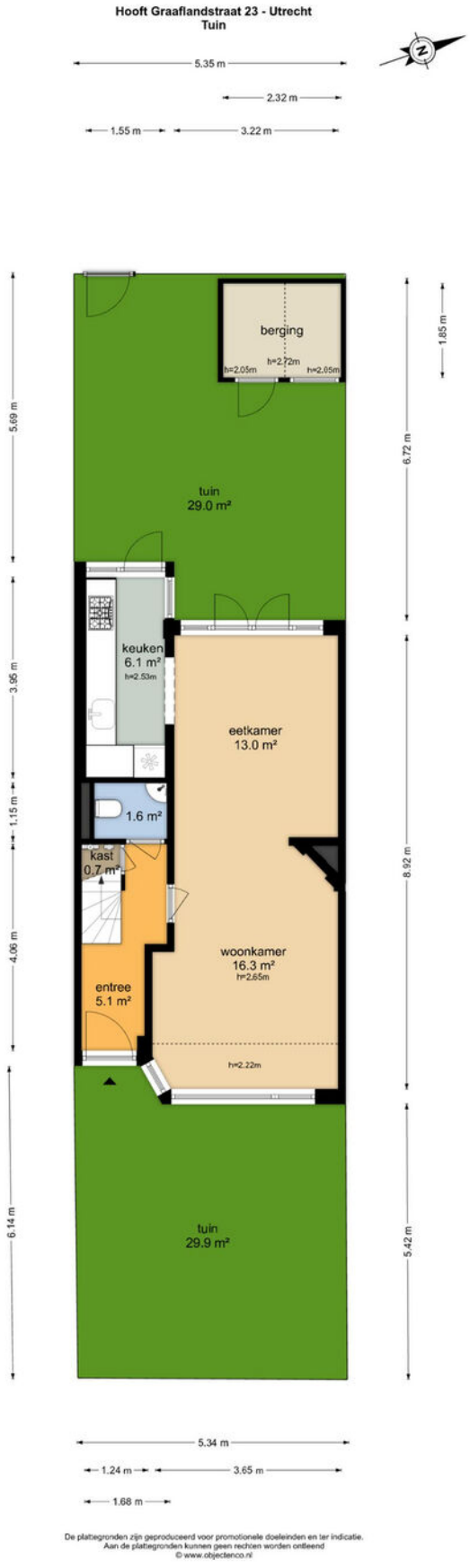
PLATTEGROND

Hooft Graaflandstraat 23 - Utrecht
Berging



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

PLATTEGROND

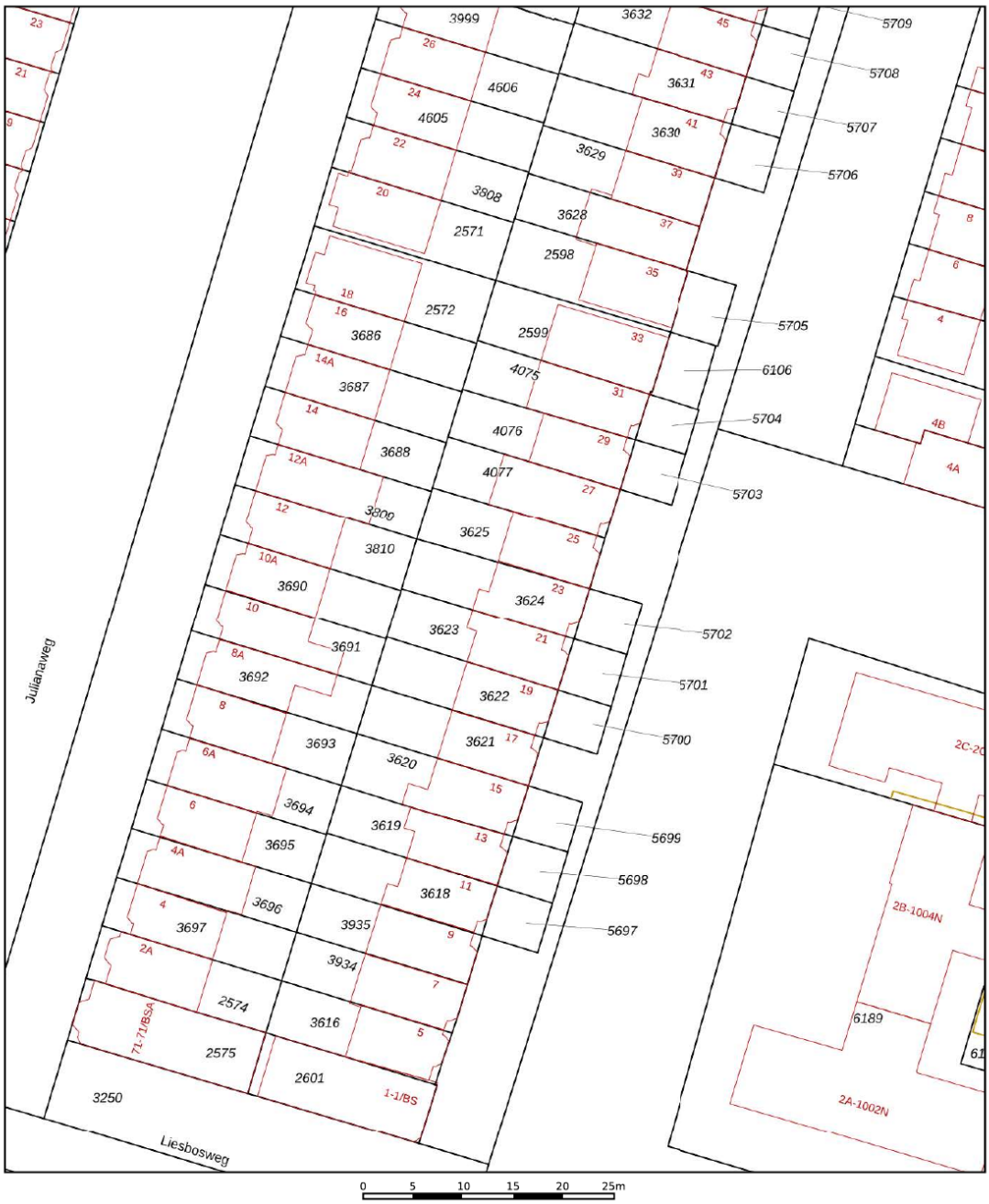


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MAL



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Utrecht
Sectie	P
Perceel	3624

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juni 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.

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	●		
Designradiator(en)	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		●	
- losse (hang)lampen		●	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Garderobe Inbouwkast zolder	●		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen	●		
- rolgordijnen	●		
- jaloezieën	●		
- Plissé gordijnen zolder	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	●		
- plavuizen	●		
Overig, te weten			
- Losse spiegels		●	
- Vloerkleed		●	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- (gas)fornuis	●		
- afzuigkap	●		
- magnetron	●		
- oven	●		
- koel-vriescombinatie	●		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	●		
- koffiezetapparaat		●	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- wastafel	●		
- planchet	●		
- toiletkast	●		
- toilet	●		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Rookmelders		●	
(Klok)thermostaat	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Zonnepanelen	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	●		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	●		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)	●		
- Tuinmeubelen		●	



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



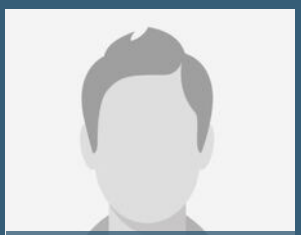
Melanie Hoek
030-2315186



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





LAUTESLAGER

Makelaars sinds 1850

Catharijnesingel 100

3511 GV - Utrecht

030-2315186

info@lauteslager.nl

lauteslager.nl