WELKOM BIJ

Kreekraklaan 63
3544 WD Utrecht



BLAUWE EIK
makelaardij





"speelse, verrassend ruime en keurig uitgevoerde woning"

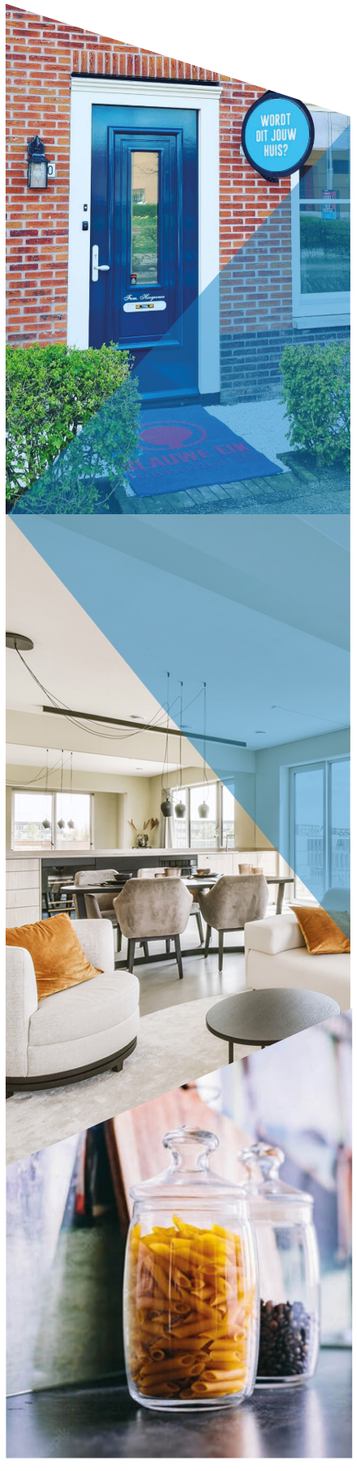
PARKWIJK

"v.v. 3 slaapkamers, 12 zonnepanelen, een sfeervolle tuin op het zuiden en twee parkeerplekken op de oprit"

De slimste keuze!



ZIE JIJ JEZELF AL WONEN IN DEZE WONING?



Wat ontzettend leuk dat je belangstelling toont in deze woning!

Een huis kopen doe je natuurlijk niet van de ene op de andere dag. Bij het kopen van een woning komen veel zaken kijken. Het is een complex proces waarbij veel keuzes en afwegingen gemaakt zullen moeten worden.

Een huis is niet alleen een bouwwerk van stenen, hout en beton, maar het allerbelangrijkste is dat een woning een warm “thuis” biedt. Het huis moet op een leuke, fijne locatie staan met de juiste voorzieningen in de buurt.

Ook is het verstandig om te kijken of het type huis écht bij je past. Niet alleen voor nu, maar ook kijkend naar de (nabije) toekomst. In de meest ideale situatie vallen ratio (de bouwkundige staat, de grootte van de woning, het aantal (slaap)kamers, mate van verduurzaming etc.) en emotie (gevoel, “klik” en een warm “thuisgevoel”) samen in één woning. In de praktijk zal je waarschijnlijk, gaande het proces, toch wat moeten schipperen ten aanzien van jouw wensen- en eisenpakket. Niet erg, zolang je maar een huis vindt waar je je prettig voelt en heerlijk kunt wonen.
Wij helpen je daarmee natuurlijk graag op weg.
In deze brochure vind je alle relevante informatie over deze woning zoals: Foto’s, kenmerken, voorzieningen, plattegronden, meetrapport etc.

Tijdens de bezichtiging staat één van onze makelaars klaar om je alles te vertellen over de woning, de omgeving en de mogelijkheden om te verbouwen of te verduurzamen. We geven je uiteraard ook de tijd om de woning zelf te laten ‘ervaren’ en alle vragen te stellen die je hebt.

Mocht je met deze woning het huis van je dromen tóch nog niet hebben gevonden, dan kun je natuurlijk altijd bij ons terecht voor een vrijblijvend aankoopgesprek en/of zoekopdracht.

Wij wensen je veel leesplezier en hopen je tijdens een bezichtiging te mogen ontmoeten.

Team Blauwe Eik Makelaars





ENERGIELABEL

A

BOUWJAAR

1999

WOONOPPERVLAKTE

116 m²

INHOUD

435 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

200 m²

Kenmerken

Soort woning	Eengezinswoning
Slaapkamers	3

Overige informatie

Verwarming	Stadsverwarming
Warm water	Stadsverwarming
Isolatie	Volledig geisoleerd
Parkeerfaciliteiten	Op eigen terrein
Tuinligging	Zuid
Berging	Ja

Omschrijving

Bekijk de op maat gemaakte video en/of de 360 graden virtuele tour voor een goede indruk van deze speelse, verrassend ruime en keurig uitgevoerde woning, gelegen op een toplocatie in de groene en rustige woonwijk Parkwijk.

Kenmerkend voor deze woning is dat deze nét even anders is dan anders. En dat begint al voordat je binnen bent. De bijzondere architectuur, met de opvallend schuine daklijnen en het speelse ritme van de gevels, geeft deze woning een heel eigen karakter. Maar het wordt pas echt interessant zodra je binnenstapt. Want achter deze bijzondere gevel schuilt een verrassend breed en heerlijk licht familiehuis, waar ruimte en gezelligheid op een natuurlijke manier samenkomen. De unieke woningbreedte van maar liefst 7,78 meter zorgt voor een woonkamer waarin de zit- en eethoek allebei royaal de ruimte krijgen, terwijl de twee grote schuifpuien een prachtige verbinding maken met de zonnige achtertuin op het zuiden. En alsof dat nog niet genoeg is, beschikt deze woning ook over een fijn tuinhuis met een eigen thuiswerkplek. Boven zet het bijzondere lijnenspel van de architectuur zich voort in de opvallend hoge slaapkamers, die daardoor een extra ruimtelijk en speels karakter hebben gekregen. Dit is zo'n woning waarbij je tijdens een bezichtiging steeds opnieuw ontdekt hoe leuk, ruimtelijk en prettig het hier wonen is.

Ook de ligging aan de Kreekraklaan is bijzonder aangenaam. Je woont hier in Parkwijk, een groene woonomgeving waar je op een relatief rustige plek thuiskomt, terwijl alle dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn. Winkelcentrum Parkwijk, met onder andere de Jumbo aan de Verlengde Houtrakgracht, maakt de dagelijkse boodschappen gemakkelijk. Voor verse groenten, fruit en heerlijke streekproducten is ook Plattelandswinkel Goes aan de Groenedijk een fijn adres. Het Amaliapark nodigt uit tot wandelen, hardlopen of gewoon even lekker buiten zijn. Ook basisschool De Klimroos, kinderopvang en diverse sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Met de kinderen eropuit? Bij stadsboerderij Steede Hoge Woerd kunnen ze dieren ontmoeten en heerlijk buiten spelen. En ook op culinair gebied is er genoeg te ontdekken. Bij The Colour Kitchen De Hoge Weide, gevestigd in een sfeervolle oude boerderij, kun je terecht voor een gezellige lunch of een diner. Of spreek met vrienden af bij Brouwerij Maximus, waar je op het ruime terras kunt genieten van lekker eten, een goed glas speciaalbier en een ontspannen sfeer. Daarnaast zijn Terwijde, Leidsche Rijn Centrum en de Utrechtse binnenstad goed bereikbaar. Zo woon je hier met de rust en ruimte van een prettige woonwijk, maar met de levendigheid van de stad binnen handbereik.

Kom gerust een kijkje nemen bij deze woning! De koffie staat voor je klaar!

Indeling
Begane grond

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een royale oprit met voldoende ruimte om twee auto's naast elkaar op eigen terrein te parkeren. De oprit is bovendien voorzien van een laadpaal voor een elektrische auto, die bij de woning achterblijft.

Entree, hal, garderobe, toiletruimte met een toilet en een fontein.

De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. De royale woningbreedte van maar liefst 7,77 meter zorgt voor een heerlijk ruimtelijk gevoel. Waar je in veel tussenwoningen moet puzzelen met de indeling, kun je hier juist alle kanten op. Er is volop ruimte voor een gezellige zithoek rondom de sfeervolle haard, terwijl er daarnaast meer dan voldoende plek overblijft voor een grote eettafel waar je uitgebreid kunt tafelen met familie en vrienden.
De twee grote schuifpuien aan de tuinzijde zorgen voor een grote hoeveelheid daglicht en geven de woonkamer een open karakter. Vanuit de zithoek kijk je zo het groen van de achtertuin in. De combinatie van de royale breedte, de grote raampartijen en de gezellige haard maakt dit tot een woonkamer waar je op ieder moment van de dag graag bent. Ruim en licht, maar tegelijkertijd warm en sfeervol.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken, die in verbinding staat met de eethoek. De open keuken is geplaatst in een wandopstelling met eiland en uitgevoerd in tijdloos hoogglans wit met een houten werkblad. De keuken beschikt over diverse wenselijke inbouwapparatuur, te weten: een inductiekookplaat, een oven, een magnetron, een dubbele koelkast en aparte vriezer, een vaatwasser en een afzuigkap.



Het grote raam aan de voorzijde laat veel licht binnen en maakt ook dit gedeelte van de woning heerlijk licht. Het eiland voegt bovendien een gezellige plek toe aan de keuken. Even aanschuiven voor een kop koffie, samen de dag doornemen of gezellig bijpraten terwijl er wordt gekookt.

Tuin
Via de grote schuifpuien stap je vanuit de woonkamer zo de tuin in, waar je wordt verwelkomd door een heerlijk groene, ruime en zonnige buitenruimte. De tuin is in 2025 volledig opnieuw bestraat en ingericht. Deze is gelegen op het zuiden en biedt daardoor volop mogelijkheden om van de zon en het buitenleven te genieten. De indeling van de tuin geeft veel privacy. De royale breedte zorgt ervoor dat je hier gemakkelijk verschillende fijne plekken kunt creëren.

Maar deze tuin heeft nog iets extra's. Achterin bevindt zich namelijk een in 2025 gerealiseerd geïsoleerd tuinhuis van circa 10m2, dat op dit moment gebruikt wordt als thuiswerkplek en extra opslagruimte biedt. Het tuinhuis is voorzien van HR++ beglazing en kan naar wens worden gebruikt voor andere doeleinden, zoals bijvoorbeeld een praktijk aan huis.

Eerste verdieping
Overloop, toegang tot de ruime badkamer (ca. 8m2), drie multifunctionele royale (slaap)kamers (ca. 12, 14 en 15m2) en een handige wasruimte.

Ook op deze verdieping komt het bijzondere karakter van de woning prachtig naar voren. Waar de begane grond vooral verrast door de breedte, is het boven juist de hoogte die voor een heel eigen woonbeleving zorgt. De speelse architectuur met de oplopende daklijnen vertaalt zich hier naar slaapkamers met opvallend hoge plafonds. Hierdoor voelen de kamers heel ruimtelijk.

Aan de voorzijde bevindt zich de eerste grote slaapkamer. De hoogte vormt een opvallend onderdeel van de ruimte en maakt dat de kamer net even anders aanvoelt dan een traditionele slaapkamer.

Aan de achterzijde bevinden zich nog twee grote slaapkamers. Ook hier zorgt de bijzondere hoogte voor een fijn gevoel van ruimte. De kamers zijn prettig in te delen en bieden verschillende gebruiksmogelijkheden, afhankelijk van je persoonlijke woonwensen. Of je nu slaapkamers voor het gezin zoekt, een logeerkamer wilt inrichten of binnenshuis nog een extra werkplek kunt gebruiken, deze verdieping biedt daarvoor volop mogelijkheden.

Via een van de slaapkamers is bovendien een praktische, afgesloten wasruimte bereikbaar, waar de wasmachine en droger een eigen plek hebben.



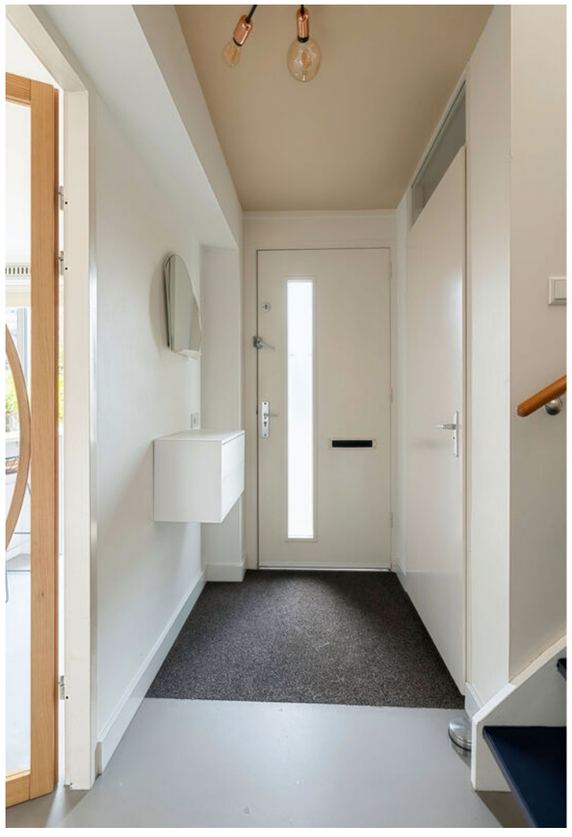


De complete badkamer bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over een groot whirlpoolbad, een douchecabine, een dubbele wastafel met meubel en een tweede toilet. Daarnaast is de badkamer voorzien van een raam en mechanische ventilatie.

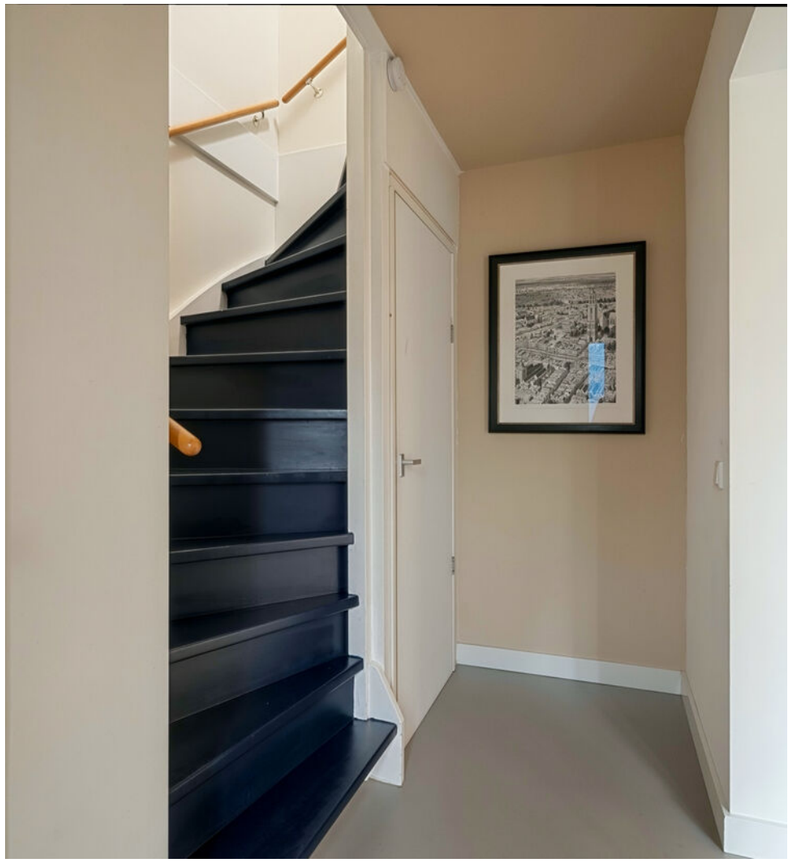
Bijzonderheden
- Bouwjaar: 1999;
- Woonoppervlakte: ca. 115 m^2;
- Inhoud: ca. 449 m^3;
- Perceeloppervlakte: ca. 200 m^2;
- Energielabel: A;
- Grond is uitgegeven in een eeuwigdurend recht van erfpacht (AV1989) waarbij de erfpachtcanon eeuwigdurend is afgekocht.
- Verwarming- en warmwatervoorziening middels stadsverwarming;
- De woning beschikt over 12 zonnepanelen (opbrengst ca. 3.374 kWh per jaar);
- Parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Laadpaal voor een elektrische auto aanwezig, welke achterblijft bij de woning;
- Tuinhuis gerealiseerd in 2025, voorzien van isolatie en HR++ beglazing;
- Een prettige woonomgeving met het Amaliapark, winkelcentrum Parkwijk en diverse dagelijkse voorzieningen dichtbij;
- Oplevering in overleg;

- Het volgende vormvereiste is van toepassing 'subject to contract': tussen partijen bestaat pas een koopovereenkomst nadat deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen is ondertekend.

Interesse in deze woning? Neem je NVM-aankoopmakelaar mee!



















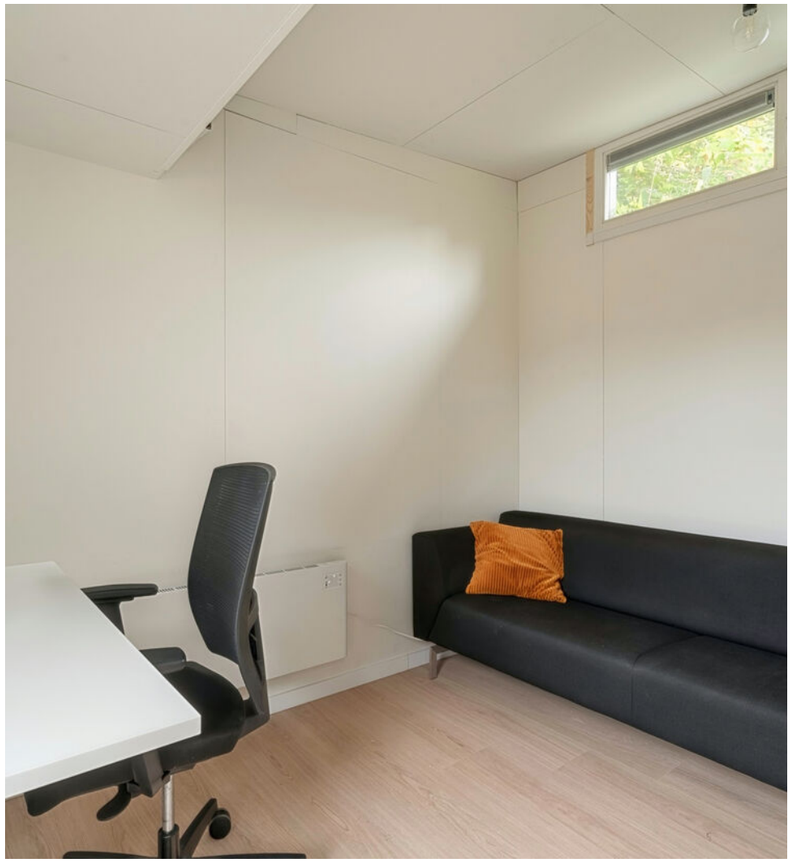










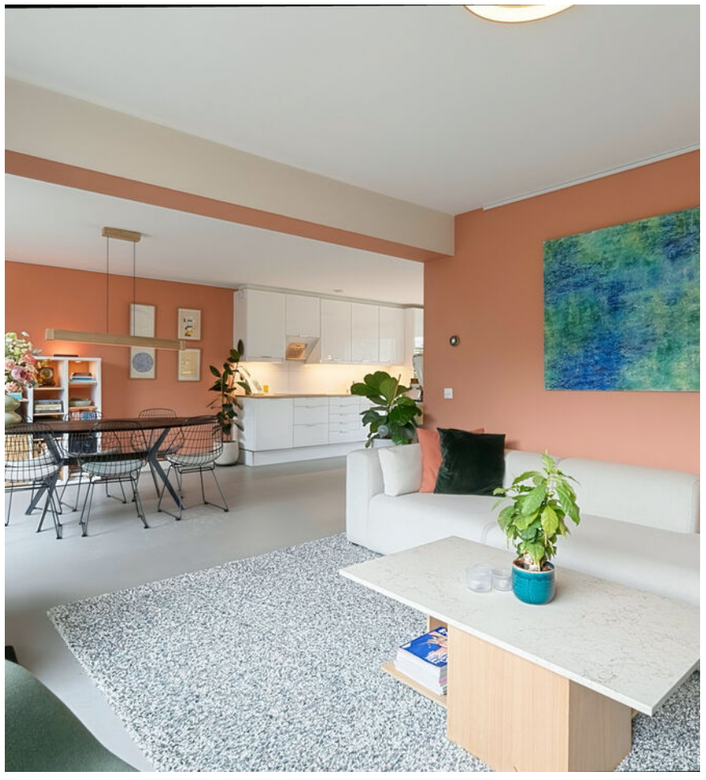






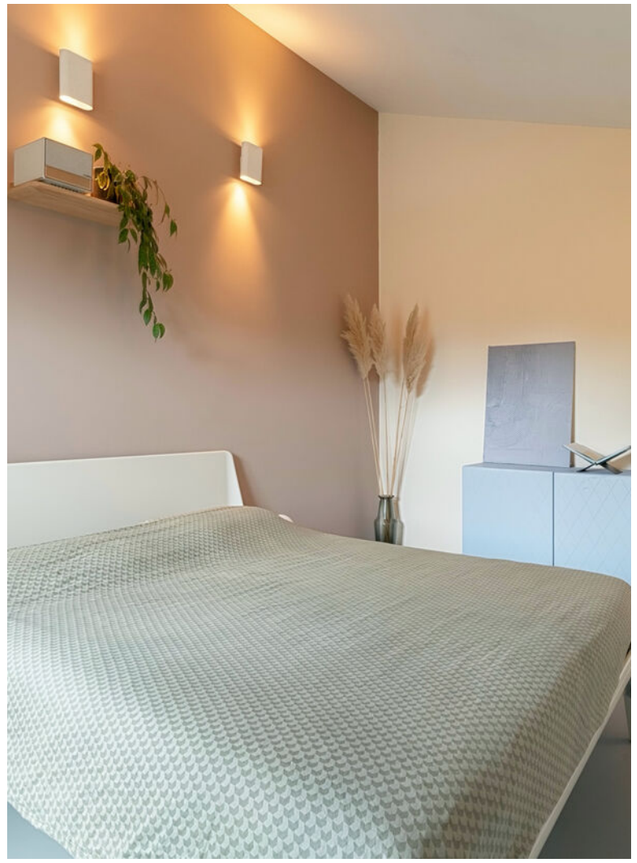






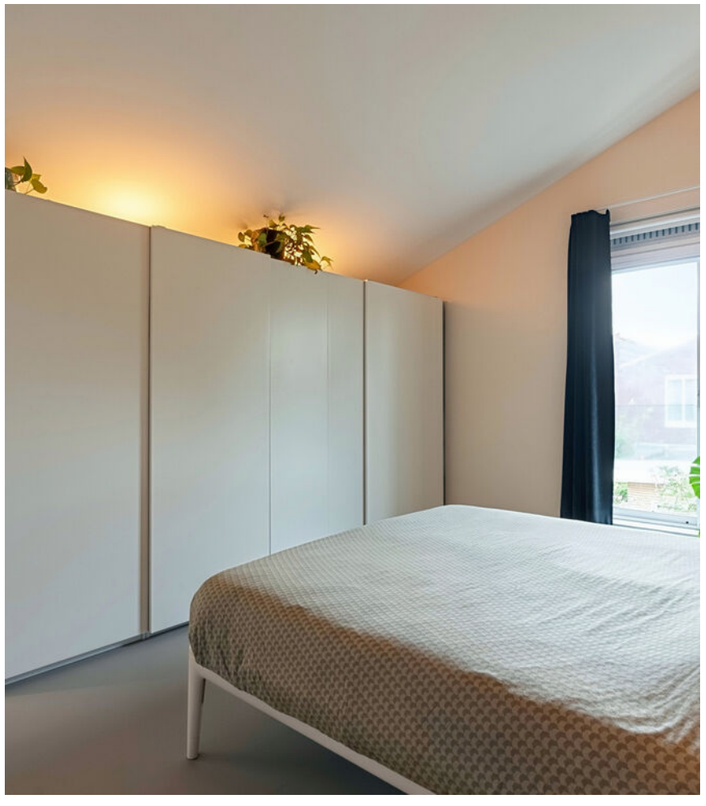
























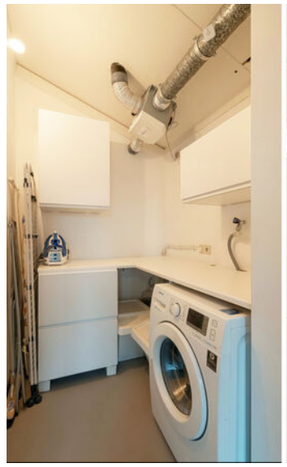





































EXACT GEMETEN!
Deze woning is gemeten volgens de branchebrede meetinstructie
NVM


SAMEN!
Neem je eigen NVM aankoopmakelaar mee om je te begeleiden bij de aankoop
NVM

PLATTEGROND



Situatie, Kreekraklaan 63 te Utrecht.
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Begane grond, Kreekraklaan 63 te Utrecht.
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Eerste verdieping, Kreekraklaan 63 te Utrecht.
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: kreekrak



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	V
Perceel	1002

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 augustus 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.

kadaster

BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Utrecht / Parkwijk-Zuid

Leeftijd



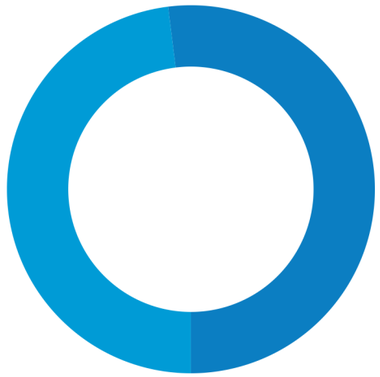
0 - 14: 16%
15 - 24: 13%
25 - 44: 31%
45 - 64: 28%
65+: 12%

Huishoudens



Eenpersoons: 34%
Zonder kinderen: 25%
Met kinderen: 40%

Koop / huur



Koop: 52%
Huur: 48%

LEIDSCHE RIJN

"Heerlijk wonen in een duurzame omgeving"



Leidsche Rijn is een jonge, aantrekkelijke, maar ook groene en culturele woonomgeving aan de westzijde van Utrecht met leuke, kindvriendelijke woonwijken. Leidsche Rijn is gelegen tussen de dorpen Vleuten, De Meern en Utrecht-stad. Dennis en Jan-Marten zijn al jaren werkzaam in dit gebied, hebben de wijken opgebouwd zien worden en kennen de wijken erg goed.

Leidsche Rijn heeft een zeer centrale ligging in het midden van het land en heeft veel verschillende deelwijken, zoals: Terwijde, 't Zand, Parkwijk, Langerak, Hoge Weide, Grauwaart, Leeuwesteyn, Rijnvliet en Leidsche Rijn Centrum. Elke wijk heeft een geheel eigen karakter en identiteit. In de volksmond worden ook De Meern en Vleuten onder de noemer "Leidsche Rijn" geschaard.

De verschillende wijken worden gekenmerkt door een grote diversiteit aan opzet en karakteristieke bouwstijlen, maar zijn verbonden door het prachtige (centraal gelegen) Máximapark en Het Lint. Elke wijk heeft zijn eigen lokale voorzieningen, mooie winkelcentra en de groene omgeving biedt veel recreatiemogelijkheden.

Zo is het Máximapark écht prachtig! Je kunt hier de Lelievijver met haar iconische brug bezoeken, maar ook de Vikingrijn of de Vlinderhof, waar je in de zomermaanden kunt genieten van tientallen vlindersoorten. Tussen april en juni kun je in de Japanse Tuin je ogen uitkijken, dan staan er honderden Rododendrons in bloei.

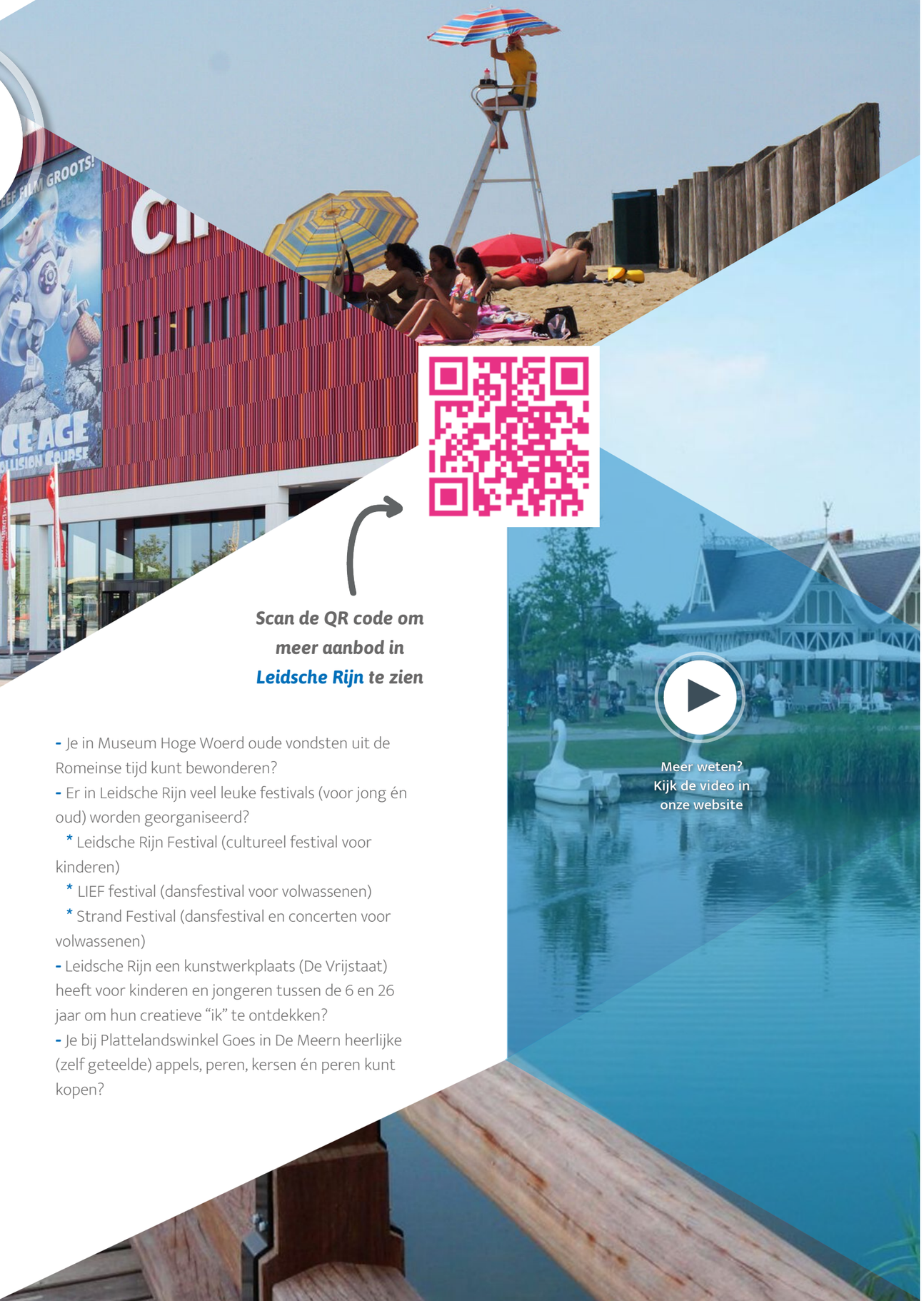
In het park zijn ook diverse kunstwerken te bewonderen, zoals bijvoorbeeld De Wood Chapel (Gebaseerd op het principe van een houtopslagplaats) of De Barricade (Een monument voor de Democratie). Voor kinderen is de Bosspeeltuin geweldig! Hier kunnen zij naar hartenlust klimmen, klauteren en glijden. Door het Observatorium te beklimmen heb je een geweldig uitzicht over Leidsche Rijn én kun je zelfs de Domtoren zien!

Het nieuwe Leidsche Rijn Centrum kan met voorzieningen als kleine boetiekjes, grote winkelketens, diverse horeca, bioscoop, foodmarket en nog veel meer, gezien worden als het tweede stadshart van Utrecht.

Wil je toch af en toe de oude binnenstad van Utrecht opzoeken? Geen nood! De binnenstad van Utrecht is op korte afstand en moeiteloos te bereiken met de auto, trein, bus en fiets. Tevens zijn alle woonwijken goed met de auto te bereiken vanaf de snelwegen A2 en A12.

Wist je dat:

- Winkelcentrum Vleuterweide een zingende toren heeft? Het enige glascarillon in de wereld!
- Leidsche Rijn zijn eigen Bier Brouwerij (Maximus brouwerij) heeft?
- In Vleuten-De Meern een ruïne van Kasteel Nijevelt ligt?
- De Haarrijnse plas in de volksmond "Leidsche Rijn aan zee" wordt genoemd?
- De straatnamen in Leidsche Rijn Centrum zijn vernoemd naar een aantal Europese hoofdsteden?
- Wandelpad Het Lint in het Máximapark 8 km lang is?
- Er in het Máximapark een wandelroute is die je langs diverse kunstwerken leidt?
- Leidsche Rijn een paar oudheidkundige parels koestert?
  * Romeinse Limesweg
  * Resten van een Romeins Schip
- Dat Castellum Hoge Woerd een moderne interpretatie is van een Romeins Fort?



*Scan de QR code om meer aanbod in **Leidsche Rijn** te zien*

- Je in Museum Hoge Woerd oude vondsten uit de Romeinse tijd kunt bewonderen?
- Er in Leidsche Rijn veel leuke festivals (voor jong én oud) worden georganiseerd?
  * Leidsche Rijn Festival (cultureel festival voor kinderen)
  * LIEF festival (dansfestival voor volwassenen)
  * Strand Festival (dansfestival en concerten voor volwassenen)
- Leidsche Rijn een kunstwerkplaats (De Vrijstaat) heeft voor kinderen en jongeren tussen de 6 en 26 jaar om hun creatieve “ik” te ontdekken?
- Je bij Plattelandswinkel Goes in De Meern heerlijke (zelf geteelde) appels, peren, kersen én peren kunt kopen?

MEEST GESTELDE VRAGEN

Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:
a) Een tegenbod te doen.
b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.
Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je 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 NVM- makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, ‘onder bod’ is. Als belangstellende mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met je in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-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 verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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 heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.
Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clausule.

Mag een makelaar van de NVM 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. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.
In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Wat is een optie?
Het begrip ‘optie’ wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten.
Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip ‘optie’ eigenlijk ten onrechte gebruikt. ‘Optie’ heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVMmakelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces.

Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod.
De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.
De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVMmakelaar of dergelijke opties worden gegeven.

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, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?
Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:
a) Overdrachtsbelasting (2% van de koopsom) *
b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.
Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?
Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die je betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom en afspraak met een NVMmakelaar bij je in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor je maken van de courtage.
Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

Heeft de makelaar recht op intrekkingskosten na het intrekken van de opdracht?
Artikel 6 lid 3 van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM bepaalt dat de consument terzake van het intrekken nimmer schadeplichtig is. De makelaar heeft terzake wel recht op vergoeding van reeds gemaakte kosten (zoals genoemd in artikel 17) 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.

Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij 2018
Dit zijn de algemene voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM. Hierin leest u welke rechten en plichten uw makelaar en uzelf hebben.
Deze voorwaarden zijn tot stand gekomen in overleg met VBO Makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond in het kader van de Coördinatiegroep Zelfreguleringsoverleg van de Sociaal-Economische Raad. Ze zijn in werking getreden op 1 september 2018.

Privacyverklaring
De NVM-makelaar en de NVM nemen je privacy erg serieus en zien de regels rondom gegevensbescherming als logische fatsoensnormen. De NVM-makelaar verwerkt je gegevens zorgvuldig en volgens de wettelijke voorschriften. De NVM-makelaar besteedt veel aandacht aan een adequate beveiliging zodat je gegevens worden beschermd tegen ongeautoriseerd gebruik, ongeautoriseerde toegang, wijziging en onrechtmatige vernietiging. Alle NVM-makelaars investeren continu in het bieden van goede dienstverlening. Een onderdeel hiervan is het NVM-brede privacyprogramma. Heb je vragen, aarzel dan niet om contact op te nemen met de NVM-makelaar. Zie onze website www.blauweeik.nl/contact/privacy

* Kijk op www.rijksoverheid.nl voor de actuele hoogte van de overdrachtsbelasting en de voor jou geldende tarieven"

OVERIGE INFORMATIE

De koopovereenkomst
De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Mondelinge overeenkomst is niet bindend
De koop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

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.

Waarborgsom of bankgarantie
Ter zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt uiterlijk binnen6 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.

Inschrijving koopakte
Wordt gedaan op verzoek van koper, eventuele kosten hieraan verbonden zijn voor rekening van de koper. Vanaf september 2003 kan de koopovereenkomst worden ingeschreven bij het Kadaster. Vanaf de inschrijving is de koper beter beschermd tegen bijvoorbeeld levering van de woning aan een hogere bieder, faillissement van de verkoper en beslag op de woning. De werking van de inschrijving is beperkt tot zes maanden.

Ontbindende voorwaarden
Slechts indien partijen dit in de onderhandelingen overeenkomen zijn is er sprake van ontbindende voorwaarden. De looptijd van deze ontbindende voorwaarden is tenzij anders overeengekomen 6 weken na het bereiken van de (mondelinge) wilsovereenstemming.

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 6% van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting (2% van de koopsom);
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering;
- Kadasterkosten voor de inschrijving van de akte van levering (koopakte).

Naast deze kosten dien je, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte;
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte;
- Eventuele kosten voor een hypotheekverstrekker;
- Eventuele kosten taxateur voor verkrijgen financiering;
- Eventuele bouwkundige keuring die je laat doen door een externe keurder;

- Eventueel een aankoopmakelaar die je hebt ingeschakeld.

- Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten van de verkopende makelaar.
- 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 (aankoop makelaar).

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;
- € 185,-*) per akte van gehele doorhaling;
- € 240,-*) 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.

Schriftelijkheidsvereiste

De wetgever heeft bepaald dat voor particulieren (die niet bedrijfsmatig handelen) bij aankoop van een woning een schriftelijkheidsvereiste geldt en dat na het ondertekenen van de koopovereenkomst en het ter hand stellen van de koopovereenkomst voor de koper een bedenktijd van drie dagen geldt. Na het verstrijken van deze bedenktijd is er een definitieve koopovereenkomst gesloten.

Keuze notaris

Ter keuze van de koper, tenzij anders vermeld. Indien de koper een Notaris buiten de straal van 15 km van het gekochte object heeft verkozen en de verkoper wenst een notariële volmacht voor de akte van levering, dan zijn de eventuele kosten hiervan voor rekening van de koper.

Opleveringsniveau / Roerende zaken

De woning wordt aan de koper opgeleverd in de staat waarin deze zich ten tijde van het bereiken van de overeenstemming bevindt, inclusief eventuele lusten en lasten. De roerende zaken die achter blijven staan omschreven in de bijgevoegde lijst van (on)roerende zaken. Alle baten en lasten en verschuldigde canons komen vanaf het moment van de overdracht voor rekening van de koper. De lopende baten en lasten worden naar rato tussen partijen verrekend door de notaris bij het transport.

Plattegronden / Optieplattegronden

De plattegronden welke onderdeel uitmaken van de verkoopdocumentatie zijn indicatief bedoeld en ter inspiratie. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden. Een optieplattegrond is ter inspiratie en niet bouwkundig of technisch getest en onderzocht. Het is aan de koper of geïnteresseerde zelf om deze te controleren op juistheid en volledigheid.

Uitleg Drie dagen (kopers) bedenktijd

Wie een koopovereenkomst heeft ondertekend (ook wel aangeduid als 'voorlopig koopcontract', mag gedurende (3) dagen zonder opgaaf van reden zijn aankoop annuleren.

Op welk tijdstip gaat de bedenktijd in en wanneer loopt deze af?

De bedenktijd gaat in om 00:00 uur op de dag dat u een door beide partijen getekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Tekenen u en de verkopers dus op maandag de overeenkomst, dan gaat de bedenktijd in op dinsdag om 00:00 uur in. Als de makelaar u de door de verkoper getekende koopovereenkomst toestuurt, dan gaat de overeenkomst pas in op de dag dat u uw handtekening heeft gezet en vice versa. De bedenktijd loopt dan de derde dag af om 23:59 uur.

Wat als er een weekend- of feestdag in de bedenk periode zit?

Slechts één (1) van de drie (3) dagen mag een weekend of feestdag zijn. Gaat de bedenktijd dus in op vrijdag, dan eindigt de termijn niet op maandag om 23:59 uur, maar op dinsdag om 23:59 uur. Valt het einde van een bedenktijd op een weekend- of feestdag dan wordt de termijn verlengd tot de eerst volgende werkdag.

Bedenktijd bestaande woningen

Ontvangstbevestiging getekend op:	Bedenktijd eindigt op:
Maandag	Donderdag 23:59 uur
Dinsdag	Vrijdag 23:59 uur
Woensdag	Maandag 23:59 uur
Donderdag	Maandag 23:59 uur
Vrijdag	Dinsdag 23:59 uur
Zaterdag	Dinsdag 23:59 uur
Zondag	Woensdag 23:59 uur

Geldt de bedenktijd ook voor de verkoper?

Nee. Alleen de koper mag de overeenkomst binnen drie (3) dagen ontbinden.

Wat kost het als de overeenkomst wordt ontbonden?

Als u binnen de termijn van de koop afziet, hoeft u géén schadevergoeding te betalen aan de verkoper of zijn makelaar. Als u derden heeft ingeschakeld voor de aankoop, zoals een aankoopmakelaar of een notaris voor het opstellen van een koopovereenkomst, dan moet u meestal wel de gemaakte kosten vergoeden.

Wijzigingen aanbrengen na getekende koopakte

Indien (ver)koper, nadat de koopakte getekend is, wijziging(en) wilt aanbrengen in de koopakte, zal voor elke wijziging door Blauwe Eik Makelaardij een bedrag van € 195,- inclusief BTW in rekening worden gebracht bij de vragende partij.

Bouwtechnische keuring

Indien de koper een bouwtechnische keuring wenst te laten uitvoeren voor of tijdens de drie dagen bedenktijd, dient de koper dit kenbaar te maken tijdens de onderhandeling.

Koopakteclausules

In de koopakte worden standaard de navolgende clausules opgenomen:

Ouderdomsclausule

(indien woning is gebouwd vóór 1990 zullen wij dit artikel opnemen in de koopovereenkomst)

Het is verkoper bekend dat de onroerende zaak meer dan 30 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 koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderzins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Niet bewoningsclausule
(indien verkoper pand zelf niet bewoond heeft zullen wij onderstaand artikel toepassen in de koopovereenkomst)

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden." Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een (bouwkundige) deskundige in te schakelen.

Asbest
(indien woning ouder is dan 30 jaar zullen wij onderstaand artikel toepassen in de Koopovereenkomst. In de vragenlijst B staat vermeld of de verkoper op de hoogte is van evt. asbest in de woning)

Gezien de leeftijd van de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid d ie uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Toestemming AVG en Nota van afrekening
De verkoper en koper stemmen ermee in, in het kader van de AVG, dat de notaris voor het verlijden van de akte van levering aan de makelaar de concept akte van levering en de eindafrekening ter inzage verstrekt en ook met de makelaar correspondentie voert inzake deze transactie.

Indien er voor zover de verkoper op dat moment nog courtage, verschotten of andere kosten verschuldigd is aan de makelaar, machtigt de verkoper de notaris deze kosten bij het passeren van de akte van levering op te nemen op de eindafrekening van verkoper en uit te betalen aan de makelaar. Ook geven partijen elkaar toestemming een kopie van deze overeenkomst te overleggen aan zijn of haar hypotheekadviseur en/of financier en zo nodig de taxateur ten behoeve van een taxatie van het verkochte/gekochte.

Branche brede Meetinstructie
De meetinstructie is gebaseerd op de Branche brede Meetinstructie. 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 meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; "Wat je ziet is wat je koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
Lamp boven de eettafel		x	
Plafondlamp woonkamer		x	
(Losse) kasten, legplanken			
Kasten slaapkamers	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Rolgordijnen	x		
Plissé gordijn keuken			x
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Designradiator(en)	x		
Overige			
Schilderij ophangsysteem		x	
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Badkamer			
Jacuzzi/whirlpool	x		
Douche (cabine/scherm)	x		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders		x	
(Klok)thermostaat	x		
Screens	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
Vlaggenmast(houder)	x		

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?	
1 b	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?	Ja
Zo ja, welke zijn dat?	Het dak van het tuinhuis hangt tot op de schutting van de achterbuurvrouw. Hierover is overleg geweest en dit is mondeling geaccepteerd.
1 c	
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?	Nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	
1 d	
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom?	Nee
Zo ja, graag nader toelichten:	
1 e	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Zo ja, welke grond?	
1 f	
Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?	Ja

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zo ja, welke?	Erfpacht: de woning staat op erfpachtgrond van de gemeente Utrecht. Het erfpachtrecht is voor onbepaalde tijd gevestigd en de canon is eeuwigdurend afgekocht. De algemene én bijzondere erfpachtvoorwaarden zijn van toepassing. AKTE VAN LEVERING.pdf Kettingbeding: bij verkoop of vestiging van een zakelijk recht moeten bepaalde verplichtingen opnieuw aan de volgende eigenaar/rechthebbende worden opgelegd. Bij overtreding kan een boete ten gunste van de gemeente verschuldigd zijn. - Ophoging / afgraving grond - Bebouwing / inrichting van het perceel grond - Ingebrukname en overdracht van de erfpacht ten aanzien van koopwoningen - Toewijzing woningen - Garanties - Hemelwaterafvoer - Bijzondere afspraken ten aanzien van de realisering van de bouwwerken Opstalrecht voor het gemeentelijke riool: de gemeente heeft een zakelijk recht voor het aanleggen, onderhouden en vervangen van het vuilwaterriool. Op de betreffende strook gelden beperkingen, waaronder beperkingen voor bebouwing, diepe palen/hekwerken, ophoging, opslag en diepwortelende beplanting. De gemeente moet toegang kunnen krijgen voor werkzaamheden. Opstalrechten voor nutsbedrijven: er zijn eeuwigdurende rechten van opstal gevestigd ten behoeve van nutsbedrijven voor onder meer kabels, leidingen, verdeelkasten en andere nutsvoorzieningen. Ook hiervoor gelden beperkingen voor bebouwing, verharding, ontgronding en diepwortelende bomen/struiken. Erfdienstbaarheden tussen de percelen binnen het bouwplan: er zijn over en weer erfdienstbaarheden gevestigd voor onder andere leidingen en kabels, in-/onder-/overbouw, licht en uitzicht. Ook wordt specifiek genoemd dat bepaalde kavels moeten dulden dat zich daarop parkeergarages bevinden die bij andere woningen horen. Recht van overbouwing: in de akte wordt eveneens een recht van overbouwing genoemd. Daarnaast zijn er bijzondere erfpachtvoorwaarden en bouw-/inrichtingsverplichtingen die onderdeel blijven van het erfpachtrecht.
1 g	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
1 h	
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee
Zo ja, hoe lang nog?	
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
1 j	
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Duur:	
1 k	
Is er sprake van onteigening?	Nee
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?	
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	
Zo ja, welke?	
1 m	
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	
1 n	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
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?	
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?	
1 q	
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
1 r	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?	Nee
Zo ja, waarom?	
1 s	
Hoe gebruikt u de woning nu?	Woning
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?	
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?	
Gevels	
2 a	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee

VOLG ONS OP

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zo ja, waar?	
2 b	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	Uit het bouwtechnisch keuringsrapport van 2022 staat: Er is opgemerkt dat eerder herstelwerkzaamheden aan de gevel zijn uitgevoerd. Dit geeft aan dat er zettingen of werkingen van materialen in het verleden hebben plaats gevonden. Door allerlei omstandigheden zoals bodemstructuur, temperatuur invloeden, te weinig dilataties, werking en zetting materialen kan altijd een schade of scheurvorming ontstaan. Omdat in dit geval eerder schade of scheurvorming aanwezig is geweest en hersteld, is de kans ook zeker aanwezig dat nieuwe schade of scheurvorming op enig moment gaat terug komen of op andere plaatsen gaat ontstaan. De gevels zijn op overige gebreken gecontroleerd, deze zijn niet opgemerkt. Er zijn geen overige bevindingen of gebreken te melden voor wat betreft de gevels.
2 c	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Ja
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	
2 d	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Niet bekend
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	nvt
Dak(en)	
3 a	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	Dak is van 1999 ongeveer 27 jaar oud
Overige daken:	Dak van tuinhuis is aangelegd in 2025
3 b	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	In de slaapkamer aan de voorkant 2024. De constructie is door de timmerman geïnspecteerd, hersteld en in goede staat gebracht. Er zijn daarna geen lekkages meer geweest.
3 c	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	bij de slaapkamer aan de voorkant
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?	Alleen vanwege de hiervoor beschreven lekkage.
3 e	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Nee
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	Ja

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Het tuinhuis is in 2025 volledige gebouwd en geïsoleerd. Foto's van de bouw en de isolatie zijn aanwezig.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Geen
3 f	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
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?	Deels Aluminium en deel hout voor het huis Hout voor het tuinhuis
4 b	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Houten kozijnen van het huis zijn niet door ons geschilderd. Alleen het houtenkozijn boven op de overloop is door ons in 2026 geschilderd. Tuinhuis is volledig in 2026 geschilderd.
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	
4 c	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	
4 d	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
4 e	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas?	De woning beneden en boven HR+ beglazing. Het tuinhuis heeft HR++ beglazing.
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	
4 f	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	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?	Nee
Zo ja, waar?	
5 b	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee

VOLG ONS OP

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zo ja, waar?	
5 c	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
5 d	
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?	Nee
Zo ja, waar?	
5 e	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
5 f	
Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	waarschijnlijk bij de bouw van de woning, er is door ons nooit na-geisoleerd.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
Fundering, kruipruimte en kelder	
6 a	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	
6 b	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Nee
Is de kruipruimte droog?	Ja
Zo nee of meestal, toelichting:	
6 c	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	
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?	Er is stadverwarming van Eneco
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Nee
Zo nee, toelichting:	De radiatoren en dergelijk zijn in eigendom
Merk van de installatie(s):	-
Type(nummer) van de installatie(s):	-
Installatiedatum van de installatie(s):	-

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	April 2023 heeft Eneco de stadswarmte-unit onderhouden en slim gemaakt.
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Brink/Heijmans
7 b	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	
7 c	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
7 d	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	
7 e	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
7 f	
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Nee
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	
warm water:	
overig, namelijk	
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	
7 g	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
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?	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	12
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?	3900 kWh
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Zonneplan
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	Zonneplan
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2021 zonneplan
Installateur:	Zonneplan
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2025
Aantal kWh:	3374 kWh
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	25 jaar

VOLG ONS OP

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
7 i	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/ gereinigd?	30-10-2025
7 j	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Februari 2026
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
7 k	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	
7 l	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Ja
Zo ja, waar bevindt deze zich?	Naast de bergingsdeur
Blijft deze achter?	Ja
7 m	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	niet door ons
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	sinds de bouw
7 n	
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
7 o	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	sinds 2022
Sanitair, riolering en keuken	
8 a	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	
8 b	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	Wij hebben nooit iets met de badkamer gedaan. leeftijd is onbekend
8 c	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
8 d	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
8 e	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke?	
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?	
8 g	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	Wij hebben niks met de keuken gedaan leeftijd is onbekend
8 h	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	Wij hebben niks met de keuken gedaan leeftijd is onbekend
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
8 i	
Heeft u een kokend water 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?	1999
9 b	
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?	Nee
Zo ja, welke en waar?	
9 c	
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
9 d	
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
Zo ja, waar?	
9 e	
Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?	Nee
9 f	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Nee
9 g	
Heeft u elders lekkages gehad?	Nee
9 h	
Is de grond verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	
9 i	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	Nee
9 j	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?	Nee
Zo ja, waar?	
9 k	
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
9 l	
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?	Nee
Zo ja, waar?	
9 m	
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	De bouw van het tuinhuis
Zo ja, in welk jaartal?	2025
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Door onszelf, dak van het tuinhuis is door Andre Bos gedekt.
9 n	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	
9 o	
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
9 p	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	A
Vaste lasten	
10 a	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	535
Belastingjaar?	2026
10 b	
Wat is de WOZ-waarde?	664000
Peiljaar?	2025
10 c	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	512
Belastingjaar?	2026
10 d	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	690
Belastingjaar?	2026
10 e	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	0
Elektra:	165
Water:	180
Stadsverwarming:	1700

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Anders:	geen
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m^3):	-
Elektriciteit hoog (kWh):	–
Elektriciteit laag (kWh):	-
Elektriciteit totaal (kWh):	8820
Water (m3):	74
Stadsverwarming (GJ):	21
Anders:	—
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	3
10 f	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	
10 g	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0
Heeft u alle canons betaald?	Ja
Is de canon afgekocht?	Ja
Zo ja, tot wanneer?	Eeuwigdurend afgekocht
10 h	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	
10 i	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	
Garanties	
11 a	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Nee
Zo ja, welke?	
Nadere Informatie	
12 a	
Overige zaken	Geen

VOLG ONS OP



ONS TEAM

Blauwe Eik Makelaardij
De Slimste Keuze!

Blauwe Eik Makelaardij is opgericht door Dennis Vermeulen en Jan-Marten Bosman.
Dennis en Jan-Marten leerden elkaar kennen tijdens de makelaarsopleiding en hadden meteen een goede klik. Nadat zij de makelaarsopleiding beiden succesvol hadden afgerond, bleven zij contact houden met elkaar. Jarenlang werkten ze bij verschillende grote makelaarskantoren in de regio Utrecht en waren ze dus in feite concurrenten van elkaar. In 2014 besloten Dennis en Jan-Marten hun krachten te bundelen en dit was de mooie start van Blauwe Eik Makelaardij!

Transparantie, flexibiliteit, open communicatie en klantgerichtheid staan bij ons centraal. Je krijgt altijd helder advies, we hebben een no-nonsens mentaliteit en zullen zeggen waar het op staat.

Een klein voorstelrondje:
Onze steun en toeverlaat op de binnendienst, Rachelle, Stieneke en Bianca zorgen ervoor dat het administratieve proces met betrekking tot de aan- en verkoop van een woning op rolletjes loopt. Zij zijn het eerste aanspreekpunt en houden met hun helicopterview alle zaken scherp in de gaten. Neem je telefonisch contact met ons op, dan is de kans groot dat je Rachelle, Stieneke of Bianca aan de lijn krijgt.

Bernice, Bobby en Justin zijn onze toppers op de buitendienst. Met zijn drieën ondersteunen zij Dennis en Jan-Marten bij het aan- en verkopen van een woning, maar ook ondersteunen zij (indien nodig) Rachelle, Stieneke en Bianca op de binnendienst.



Dennis Vermeulen
Register Makelaar-Taxateur
06-48761539
dennis@blauweeik.nl



Bianca Muis
Binnendienst
030-8893330
info@blauweeik.nl



Jan-Marten Bosman
Register Makelaar-Taxateur
06-42345754
janmarten@blauweeik.nl



Justin van Lochem
Vastgoedadviseur
06-48058918
justin@blauweeik.nl



Rachelle Tang
Binnendienst
030-8893330
info@blauweeik.nl



Bernice Vermeulen
Vastgoedadviseur
06-28347631
bernice@blauweeik.nl



Stieneke Budding
Binnendienst/officemanager
030-8893330
info@blauweeik.nl



Bobby Kortland
Vastgoedadviseur
06- 43775699
bobby@blauweeik.nl

Deze “vastgoed-kameleons” zijn echt van alle markten thuis! Door ons relatief kleine team zijn de lijnen kort en kunnen wij onderling zeer snel schakelen.

We zijn lokaal geworteld, hebben een groot en actief netwerk en kennen het marktgebied van de regio Utrecht als onze eigen broekzak. We vinden het ook heel belangrijk om jou te leren kennen, zodat we (samen) een unieke strategie kunnen bepalen om je huis te verkopen óf een woning aan te kopen. Jouw wensen en belangen staan voorop en we streven altijd naar de beste deal voor jou!

Neem contact op via
030 - 889 33 30
info@blauweeik.nl

Follow us

FUNDA VERKOPERS 9,0/10

FUNDA KOPERS 9,1/10

BLAUWEEIK.NL
De slimste keuze!

BLAUWE EIK

hypotheken × VOEP



Hier zijn wij goed in

Deskundig advies

Helder en begrijpelijk hypotheek-advies. Kennis, kunde en jaren-lange ervaring vertaald naar een hypotheekadvies afgestemd op jouw wensen.

Blauwe Eik Makelaardij

Nauwe samenwerking met de makelaars/taxateurs van Blauwe Eik. Handig voor een waarde bepaling van jouw woning.

Vaste tarieven

Duidelijke, transparante dienstverlenings pakketten met vaste tarieven. Eenvoudig en overzichtelijk.

Breed netwerk

Een netwerk van specialisten die helpen bij jouw unieke situatie (fiscalisten, accountants, notarissen en mediators).

Fastlane bemiddeling

Maatwerkafspraken met geldverstrekkers over doorloop-tijden van hypotheek aanvragen. Een kort en overzichtelijk bemiddelings traject.

Veilige portal

Een beveiligde portal voor het aanleveren van documenten en informatie. Zo zorgen wij ervoor dat jij alles gemakkelijk kunt uploaden.

Alle geldverstrekkers

Directe aanstelling bij alle geld-verstrekkers in Nederland. Dus geen kostenverhogende service providers of lange bemiddelings-trajecten.

Ben je op zoek naar goed financieel advies?

Bel ons en maak een afspraak.
De koffie staat voor je klaar.

info@blauweeikhypotheken.nl
Rutger Niewerth
06 15 12 81 08

www.blauweeikhypotheken.nl

HÉ JIJ! BENIEUWD NAAR DE WAARDE VAN JOUW HUIS?



BEL ONS VOOR EEN → GRATIS ← WAARDEBEPALING

BLAUWE EIK
makelaardij

www.blauweeik.nl

Bel ons: 030 - 889 33 30

NVM

AANTEKENINGEN

INTERESSE IN DEZE WONING?



BLAUWE EIK
makelaardij

De slimste keuze!

Neem vrijblijvend contact met ons op!

Pablo Picassostraat 505
3544 NX Utrecht
T 030 - 889 33 30
E info@blauweeik.nl
blauweeik.nl

NVM NWWI funda