

# Kievitdwarsstraat 44, 3514 VG Utrecht

## Vraagprijs € 925.000,- k.k.

**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**



# Omschrijving

Karakteristiek en royale stadswoning met maar liefst vijf slaapkamers, twee badkamers en een royale achtertuin op een geliefde locatie in de Vogelenbuurt!

Ben je op zoek naar een karakteristieke stadswoning met volop ruimte, meerdere slaapkamers én een fijne ligging nabij de Utrechtse binnenstad? Dan heten we je graag welkom op de Kievitdwarsstraat 44. Deze sfeervolle woning beschikt over maar liefst 159 m² woonoppervlakte, verdeeld over vier woonlagen. Met vijf slaapkamers, twee badkamers en een praktische indeling biedt deze woning verrassend veel mogelijkheden. Een heerlijk huis voor wie graag ruim woont, met alle levendigheid van de stad binnen handbereik!

Locatie

De woning ligt in de geliefde Vogelenbuurt, een levendige wijk aan de noordoostkant van de Utrechtse binnenstad. De buurt kenmerkt zich door haar charmante straatjes, fraaie bebouwing en gezellige sfeer. Voor gezinnen is het Griftpark met twee speeltuinen om de hoek en zijn er twee basisscholen in de wijk waar creativiteit, een prettige sfeer en een veilige leeromgeving centraal staan.

Ook voor ontspanning en een momentje buiten zijn er volop leuke plekken te vinden. De historische binnenstad, met haar sfeervolle grachten, terrassen en winkels, begint direct aan de andere kant van de singel. Slenter door het Griftpark of wandel heerlijk onder de hoge bomen van het Zocherpark langs de singels. Luister naar de piano in de prachtige hal van de centrale bibliotheek op de Neude. Of pak een ijsje bij Il Mulino en strijk neer op de kades van de Weerdsluis. In de buurt zijn verder verschillende supermarkten, speciaalzaken en wijkvoorzieningen binnen handbereik.

Indeling

Begane grond
Via de entree aan de voorzijde kom je in de hal, waar zich het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping bevinden. Vanuit de hal bereik je de ruime woonkamer. Dankzij de royale afmetingen biedt deze volop mogelijkheden om de ruimte op verschillende manieren in te richten. Zo creëer je eenvoudig een woonkamer die helemaal aansluit bij jouw woonwensen!

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, die is opgesteld langs de wand en beschikt over diverse inbouwapparatuur. De keuken vormt een gezellige plek voor het dagelijks koken en samenzijn.

Eerste verdieping
Via de trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee kamers, de badkamer en de overloop. De ruime slaapkamer biedt voldoende plaats voor een comfortabel tweepersoonsbed en kastruimte. De tweede kamer is eveneens op verschillende manieren in te richten, bijvoorbeeld als extra slaapkamer, werkplek of hobbyruimte. De voor- en achterkamer zijn op dit moment verbonden door middel van een en-suite. De badkamer is voorzien een toilet, douche en wastafel.

Tweede verdieping
Ook de tweede verdieping is verrassend ruim. Hier bevinden zich nog eens twee slaapkamers en een tweede ruime moderne badkamer. De kamers hebben een prettige lichtinval en zijn uitstekend geschikt als slaap-, werk- of kinderkamer. De tweede badkamer maakt deze verdieping helemaal af en is voorzien van een toilet,



ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel.

Derde verdieping
Via de vaste trap bereik je de bovenste verdieping. Hier bevindt zich de vijfde slaapkamer, een fijne en volwaardige ruimte met een mooie nokhoogte. Vanuit deze verdieping heb je bovendien toegang tot het balkon, een heerlijk plekje om even buiten te zitten en van de frisse lucht te genieten.
Daarnaast is er op deze verdieping praktische bergruimte aanwezig.

Achtertuin
Een heerlijke verrassing aan de achterzijde van de woning is de royale, diepe achtertuin! Met een diepte van ruim 12
meter is er volop ruimte om verschillende gezellige zitplekken te creëren. Of je nu kiest voor een fijne loungehoek, een gezellige eettafel of een groene plek om te ontspannen: hier kun je alle kanten op. Door de diepte heb je zowel zon als schaduw in de tuin, voor ieder wat wils.
De openslaande deuren vanuit de woning zorgen voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten.

Bijzonderheden
Bouwjaar circa 1900
Woonoppervlakte circa 159 m²
Maar liefst vijf slaapkamers
Twee badkamers
Elektrische vloerverwarming in de badkamer op de tweede verdieping
Balkon op de derde verdieping
Dak verhoogd en derde verdieping gerealiseerd in 2008
Plat dak van de uitbouw vernieuwd in 2021
Voorgevel in 2025 professioneel geschilderd
Voorzien van isolerende beglazing (HR, HR+ en HR++)
Voorzien van dak-, gevel- en vloerisolatie
Tien zonnepanelen (geplaatst in 2012)
Energielabel B

Gelegen in de geliefde Vogelenbuurt, op korte afstand van het Griftpark en de Utrechtse binnenstad
Oplevering in overleg vanaf mei 2027

Een aankoopmakelaar inschakelen
Een NVM-aankoopmakelaar behartigt jouw belangen en kan je tijd, geld en zorgen besparen. Kijk voor een overzicht van NVM-aankoopmakelaars in Utrecht op nvmaankoopmakelaarinutrecht.nl.

Toelichting meetinstructie NEN 2580
De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580 en biedt een eenduidige methode om de gebruiksoppervlakte van een woning vast te stellen. Kleine verschillen in meetuitkomsten kunnen ontstaan door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen tijdens het uitvoeren van de meting.

Funderingsrisico
Het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) heeft het funderingsrisico van deze woning ingeschaald als ‘Laag risico’. Op basis van de bij het KCAF beschikbare gegevens komt de woning daarmee in aanmerking voor de indicatie A, B of C.

Koopovereenkomst
De koopovereenkomst wordt opgesteld aan de hand van het NVM-model. Afhankelijk van de situatie kunnen

aanvullende clausules en bepalingen van toepassing zijn, bijvoorbeeld met betrekking tot de ouderdom van de woning, het financieringsvoorbehoud en de notariskosten. De koopovereenkomst en eventuele aanvullende bepalingen zijn op verzoek beschikbaar.

**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**



# Kenmerken

| | |
|---|---|
| **Vraagprijs** | : € 925.000,00 |
| **Soort** | : Woonhuis |
| **Type woning** | : Tussenwoning |
| **Aantal kamers** | : 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s) |
| **Inhoud woning** | : 547 $m^3$ |
| **Perceel oppervlakte** | : 126 $m^2$ |
| **Gebruiksoppervlakte woonfunctie** | : 159 $m^2$ |
| **Soort woning** | : Eengezinswoning |
| **Bouwjaar** | : 190 |
| **Ligging** | : Aan rustige weg, in woonwijk |
| **Tuin** | : Achtertuin |
| **Hoofdtuin** | Achtertuin 58 $m^2$ |
| **Garage** | : Geen garage |
| **Energielabel** | : B |
| **Verwarming** | : C.V.-Ketel |
| **Isolatie** | : Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR-glas, HR+ glas, HR++ glas |
| **Voorzieningen** | TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren |
| **C.V.-ketel** | : Nefit Trendline CW5 (Gas gestookt uit 2018, eigendom) |

# Locatie

Kievitdwarsstraat 44
3514 VG UTRECHT

**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**




**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**

# Foto's

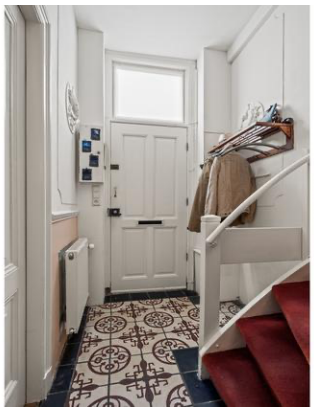












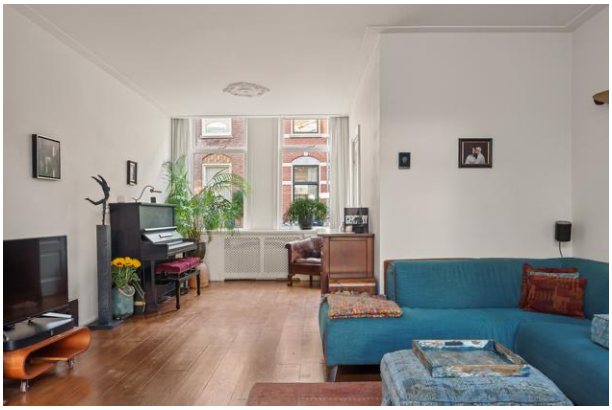


**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**

# Foto's














**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**

# Foto's













**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**

# Foto's













**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**

# Foto's













**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**

# Foto's

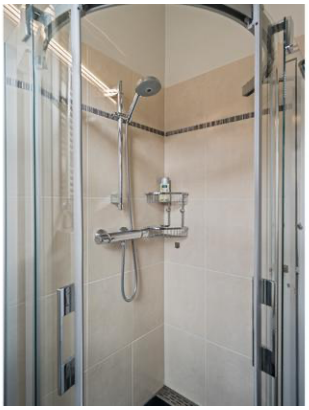


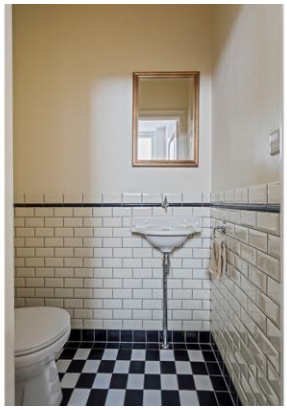












**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**

# Foto's













**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**

# Foto's













**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**

# Foto's













**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**

# Foto's





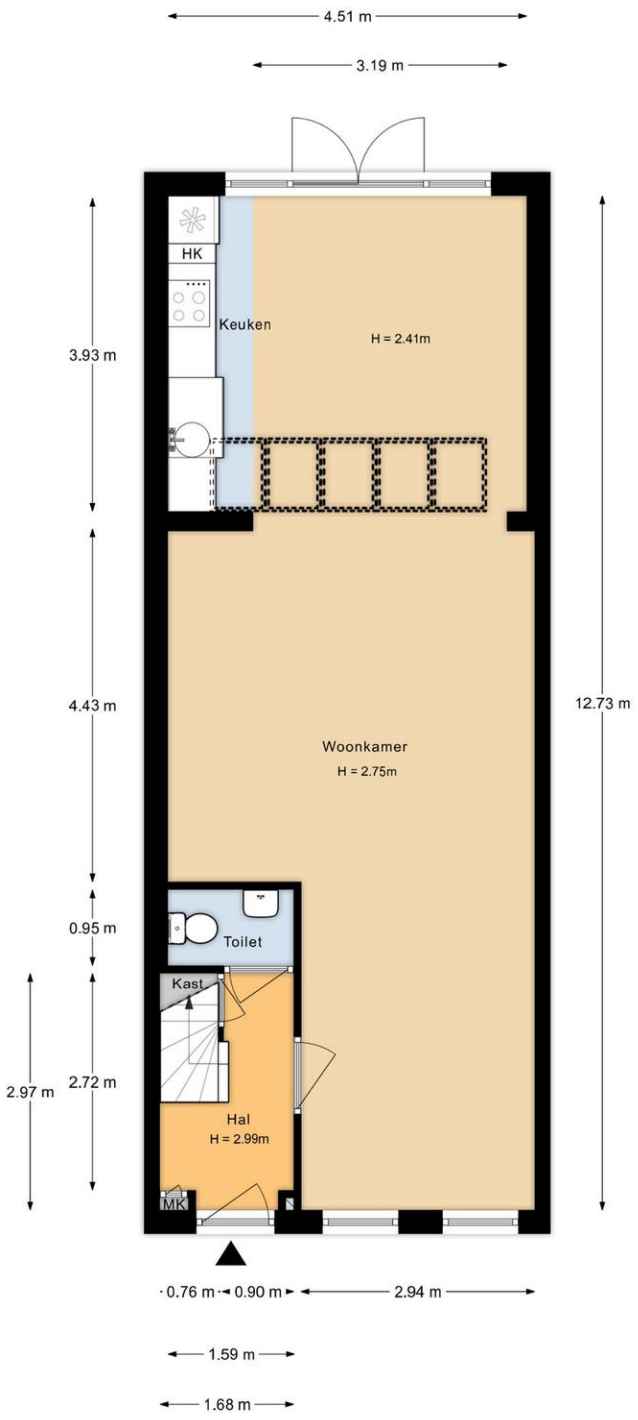






**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**

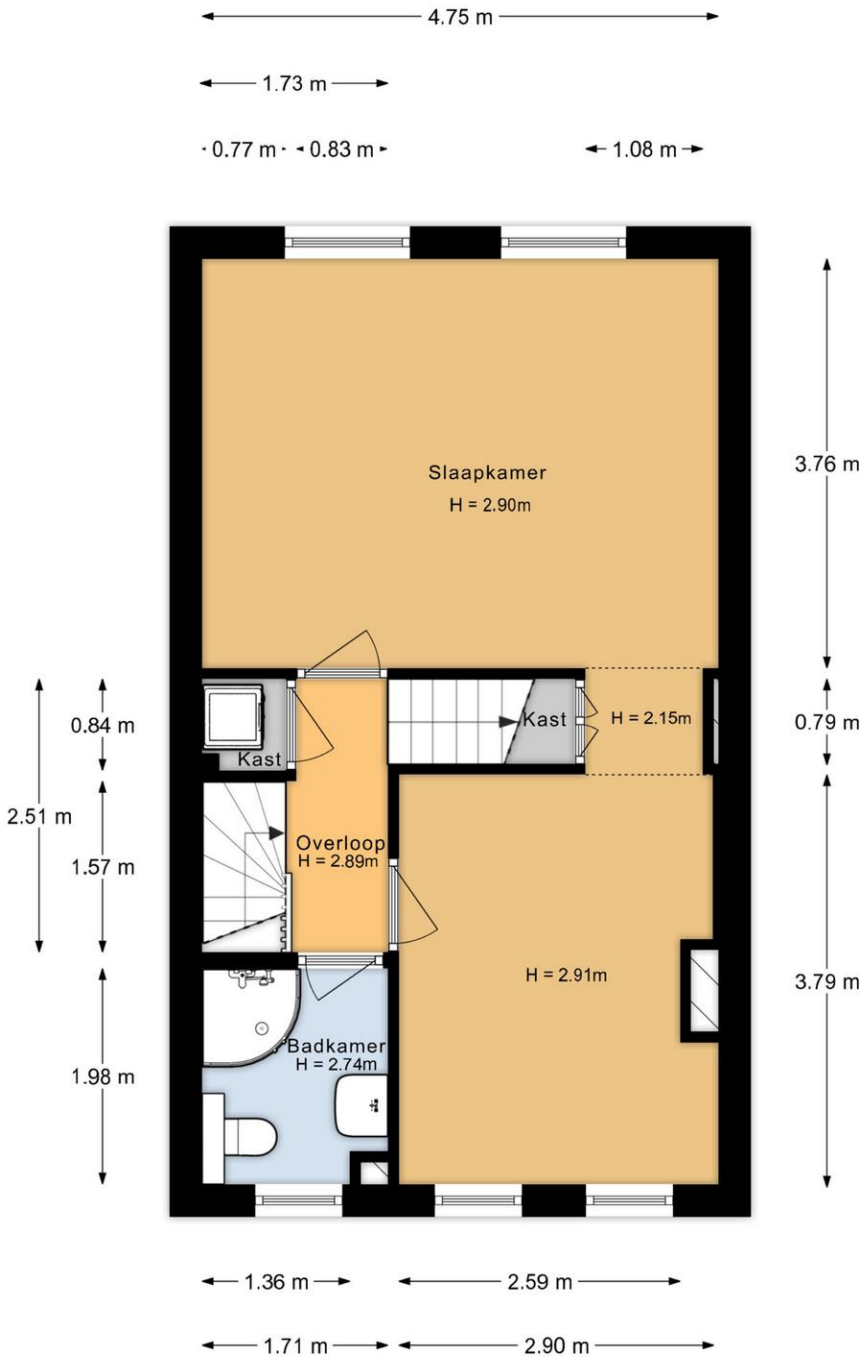
# Plattegrond




Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**

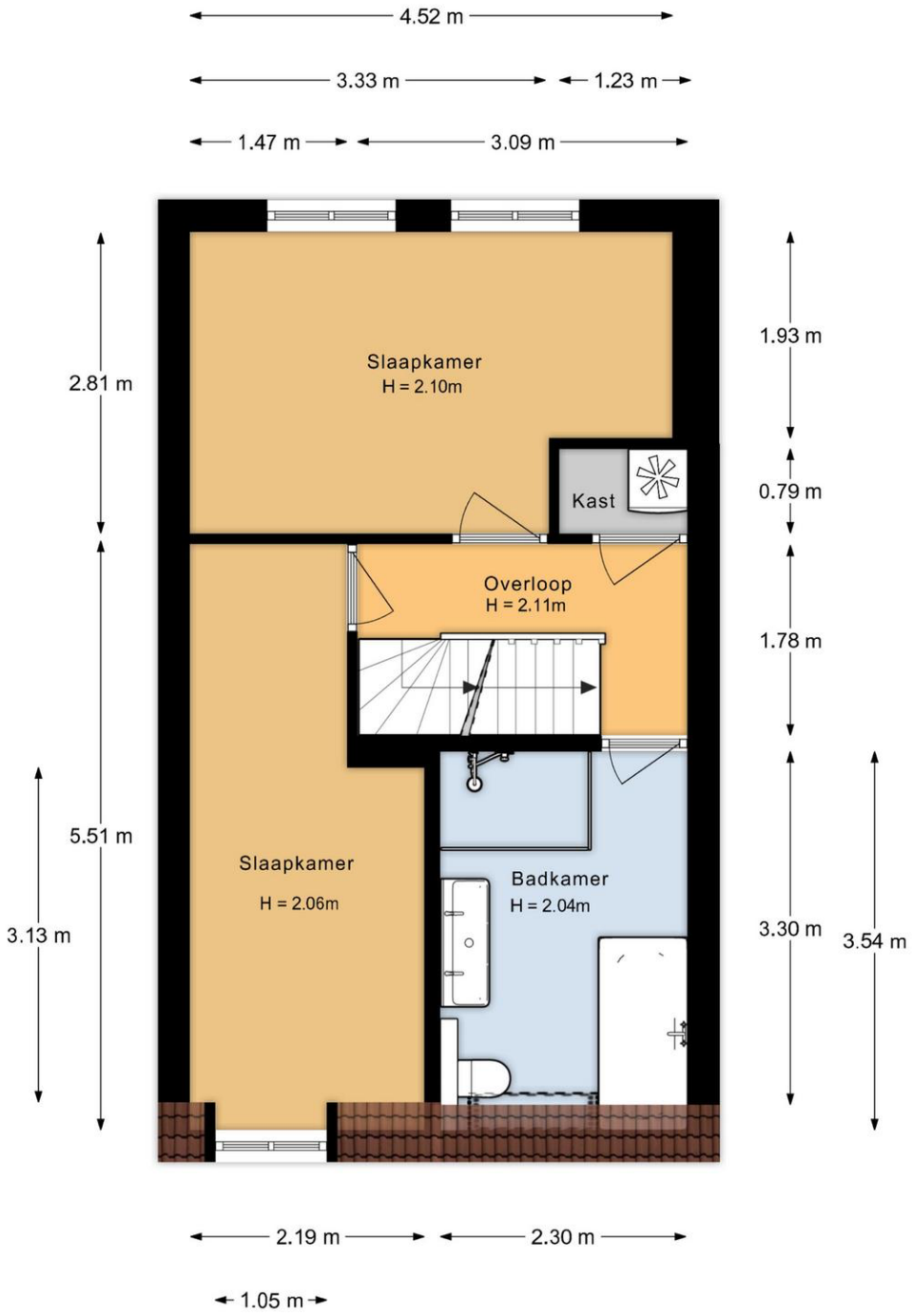
# Plattegrond




Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**

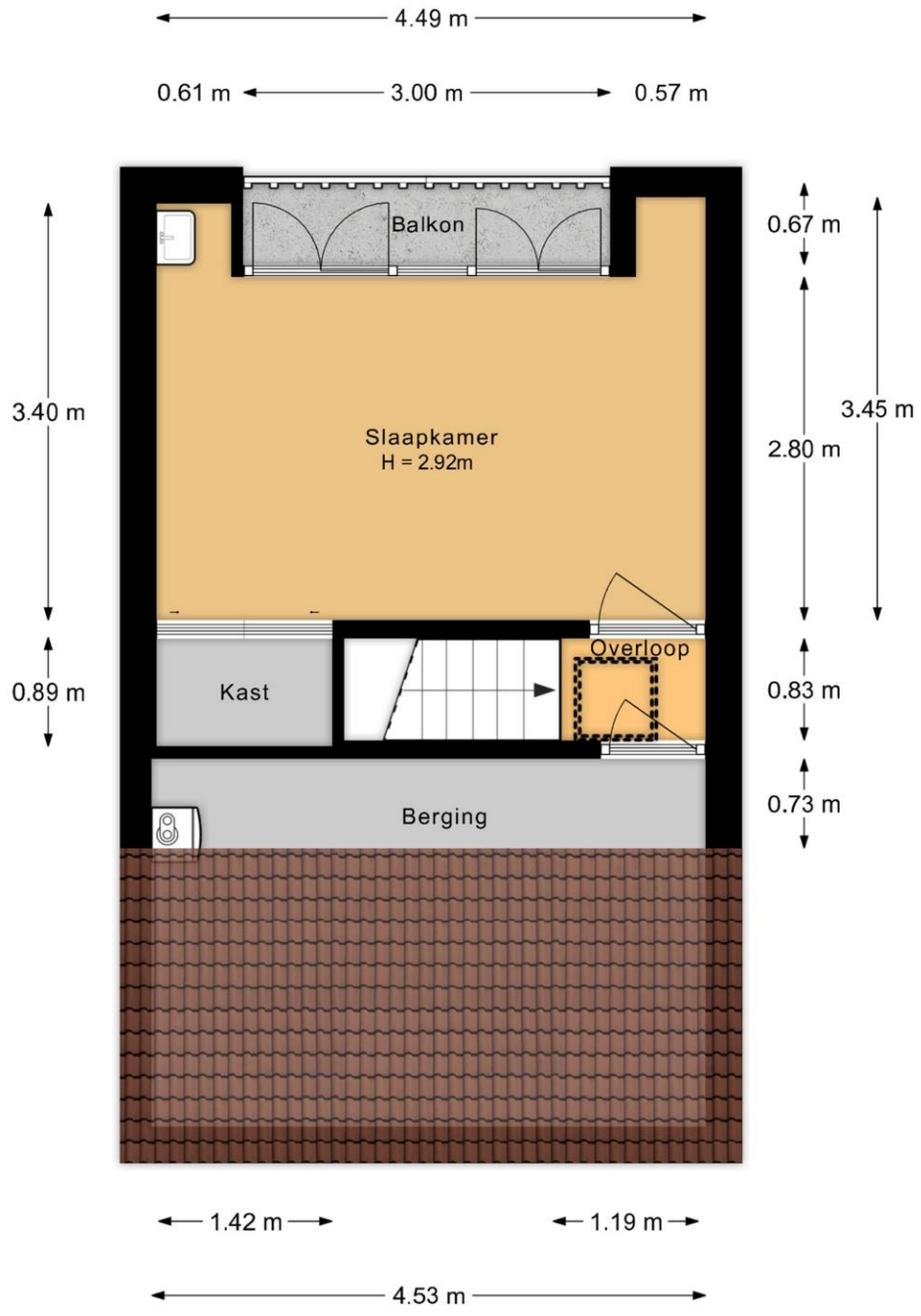
# Plattegrond




Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**

# Plattegrond

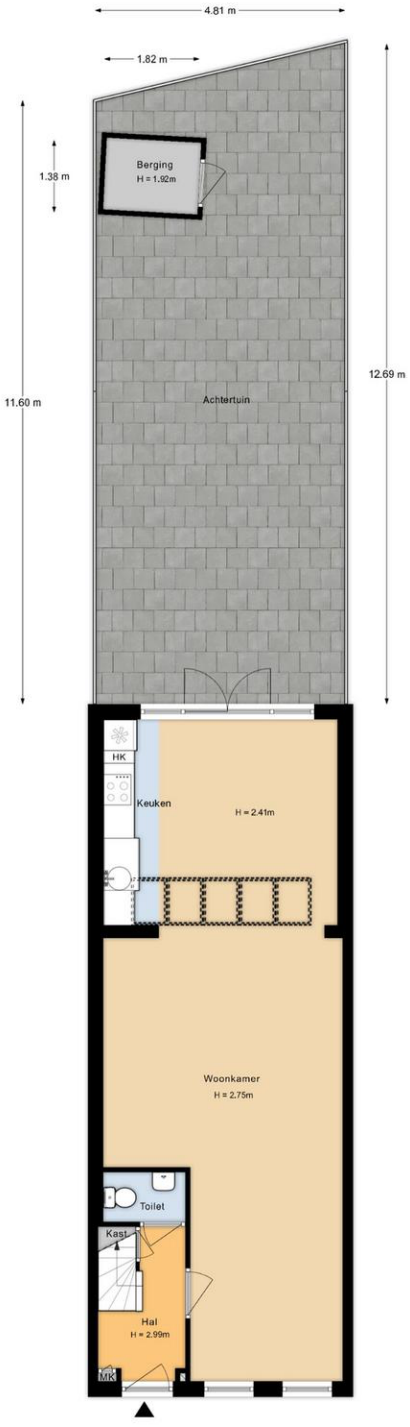



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**



# Plattegrond




Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
Het betreft een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

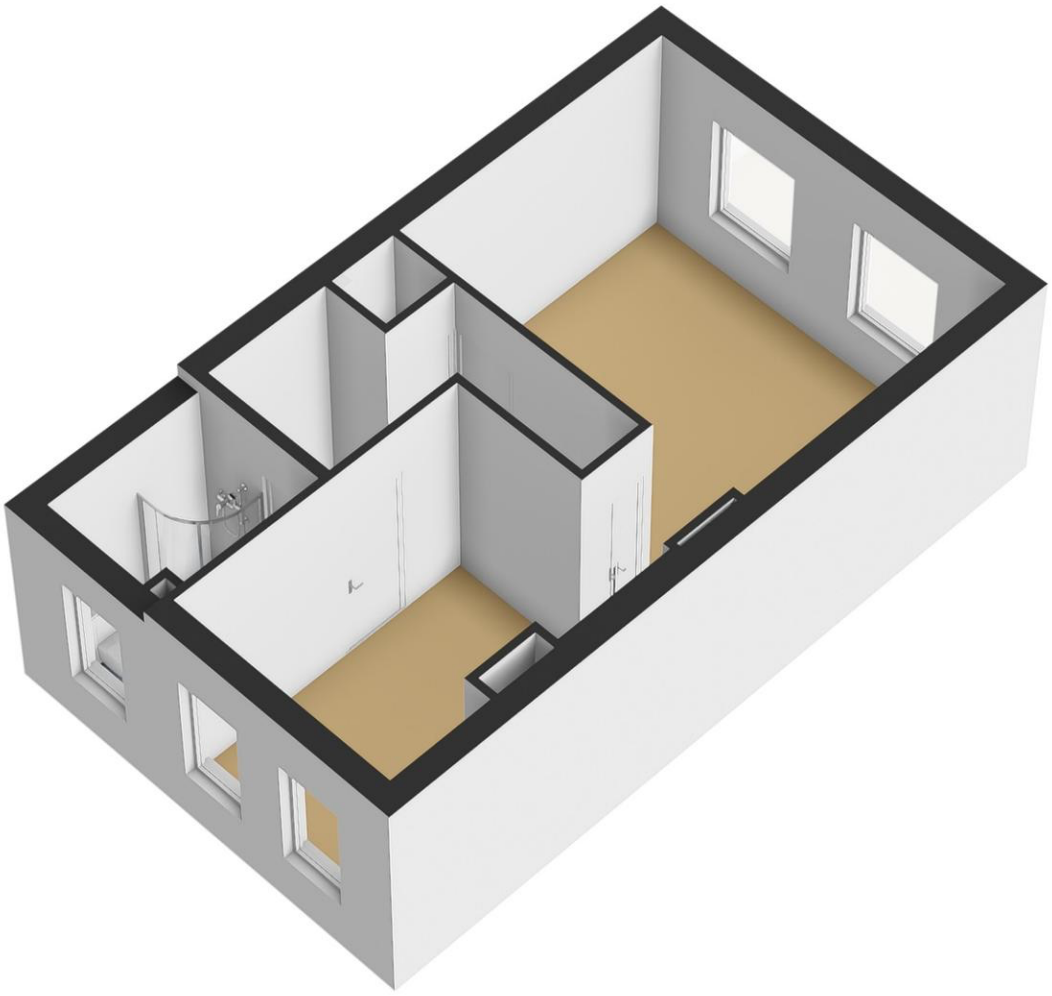
**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**

# Plattegrond



**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**

# Plattegrond



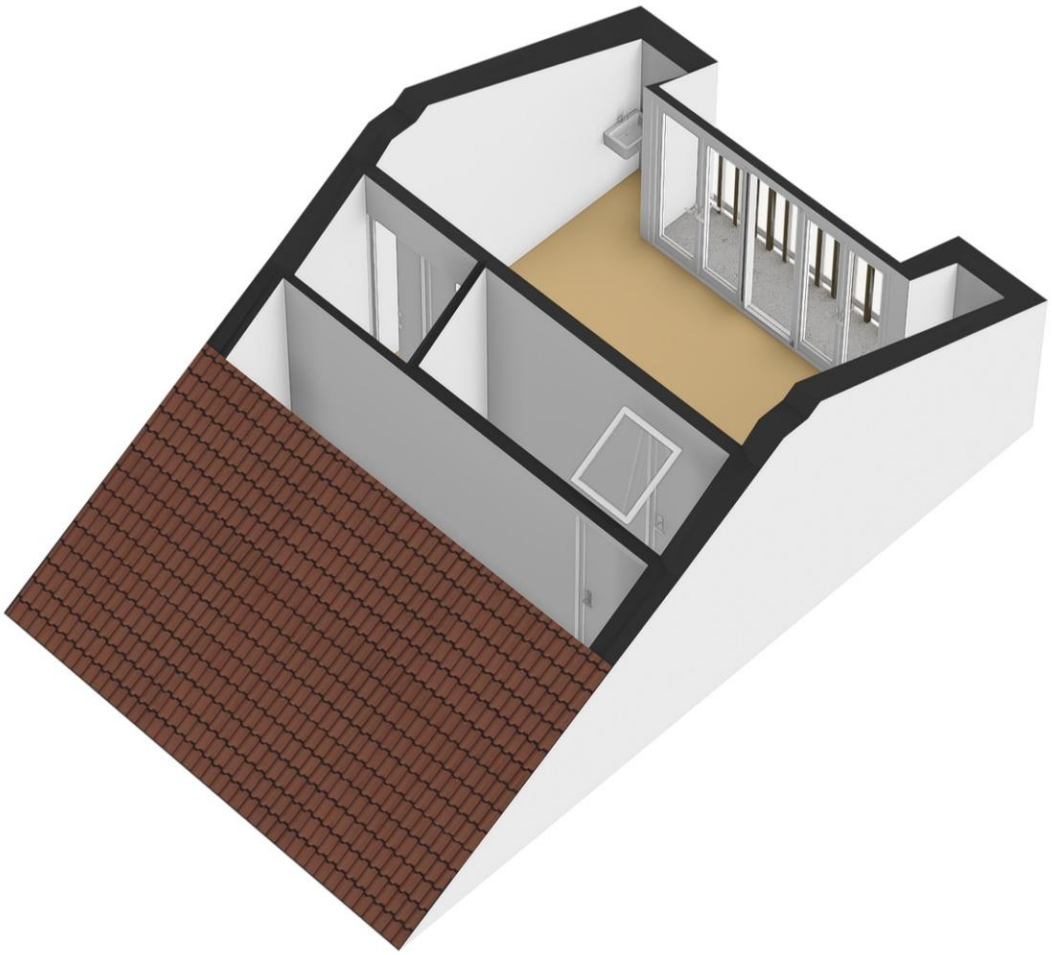
**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**

# Plattegrond



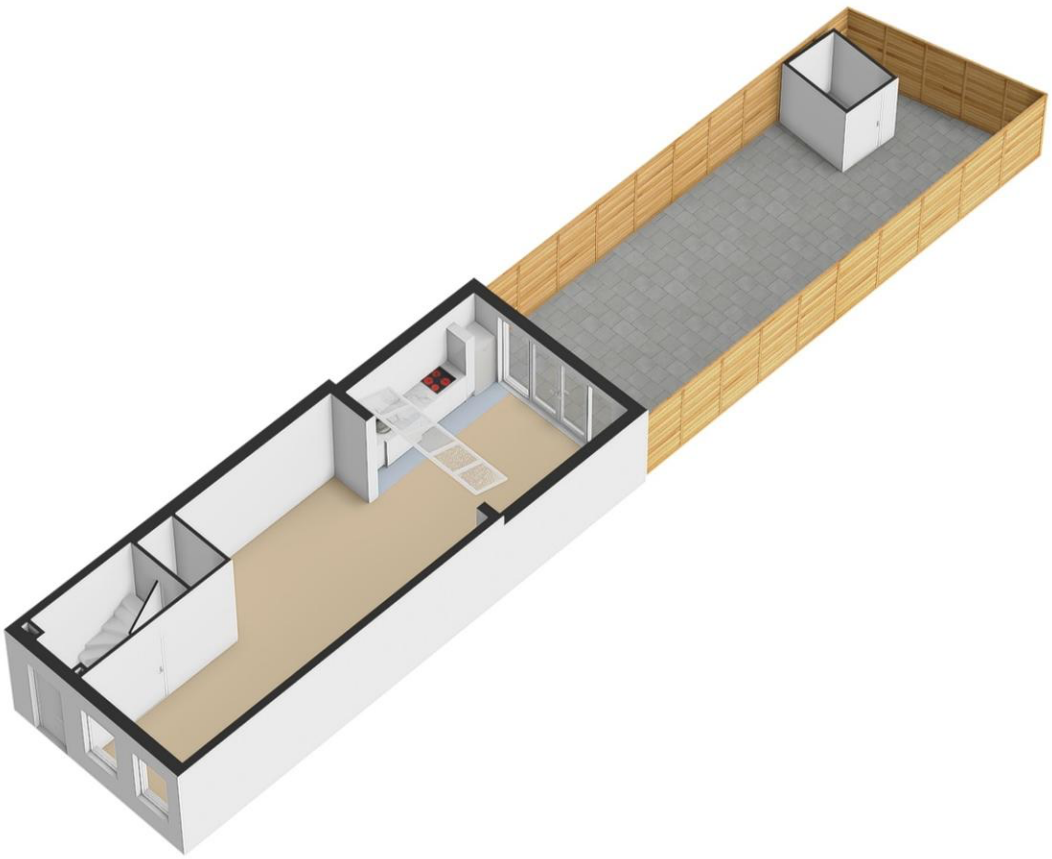
**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**

# Plattegrond



**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**

# Plattegrond



**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**



# Lijst van zaken

## Woning

### *Interieur*

| | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| Verlichting, te weten: | | | | |
| – Inbouwspots/dimmers | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Losse (hang)lampen | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten: | | | | |
| – Legplanken vaste kasten, zolder en plankenkast 2e verdieping achter | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Losse kledingkasten en decoratieplanken | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: | | | | |
| – Gordijnrails | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Gordijnen | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| – Overgordijnen | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Vitrages | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Rolgordijnen | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Lamellen | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Jaloezieën | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – (Losse) horren/rolhorren | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Gordijnen woonkamer | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Vloerdecoratie, te weten: | | | | |
| – Vloerbedekking | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Parketvloer | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Houten vloer(delen) | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Laminaat | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Plavuizen | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Allesbrander | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Houtkachel | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| (Gas)kachels | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**

| | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| Designradiator(en) | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Radiatorafwerking | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Overig, te weten: | | | | |
| – Spiegelwanden | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Schilderij ophangsysteem | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Boekenkast 1e verdieping (op maat gemaakt) | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Kapstok en sleutelkastje entree | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Klimopwand slaapkamer 2e verdieping | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

*Keuken*

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Keukenblok (met bovenkasten) | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten: | | | | |
| – Kookplaat | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – (Gas)fornuis | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Afzuigkap | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Magnetron | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Oven | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Combi-oven/combimagnetron | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Koelkast | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Vriezer | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Koel-vriescombinatie | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Vaatwasser | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Quooker | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Koffiezetapparaat | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Keukenaccessoires, te weten: | | | | |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

*Sanitair/sauna*

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Toilet met de volgende toebehoren: | | | | |
| – Toilet | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Toiletrolhouder | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| – Toiletborstel(houder) | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| – Fontein | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Badkamer met de volgende toebehoren: | | | | |
| – Ligbad | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Jacuzzi/whirlpool | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Douche (cabine/scherm) | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Stoomdouche (cabine) | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Wastafel | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |

**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**

| | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| – Wastafelmeubel | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Planchet | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Toiletkast | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Toilet | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Toiletrolhouder | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Toiletborstel(houder) | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| – Spiegels badkamers | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Houten krukjes grote badkamer | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| Sauna met toebehoren | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

*Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing*

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Schotel/antenne | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Brievenbus | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Kluis | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| (Voordeur)bel | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Alarminstallatie | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Rookmelders | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| (Klok)thermostaat | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Airconditioning | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Warmwatervoorziening, te weten: | | | | |
| – Via CV-installatie | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Boiler | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Geiser | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Close in boiler keuken | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Screens | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Rolluiken | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Zonwering buiten | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten: | | | | |
| – Radiatorfolie | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Waterslot wasautomaat | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**

NVM
funda

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Zonnepanelen | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Oplaadpunt elektrische auto | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**

## Tuin

| | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen | n.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| *Inrichting* | | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Beplanting | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Losse potten en beelden | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| ***Verlichting/installaties*** | | | | |
| Buitenverlichting | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Tuinslang | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| ***Bebouwing*** | | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| (Broei)kas | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Lage losse tuinkast | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Hoge losse tuinkast | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| **Overig** | | | | |
| Overige tuin, te weten: | | | | |
| – (Sier)hek | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Vlaggenmast(houder) | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Zwarte tuinset met kussens | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Tafelset, houten (lig)stoelen en losse tafeltjes | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |

## Overig

| **Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?** | **Ja** | **Nee** | **Gaat mee** | **Moet worden overgenomen** |
|---|---|---|---|---|
| CV | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| Boiler | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| Zonnepanelen | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| Bijlage(n) over te nemen contracten: | | | | |
| – nvt | | | | |
| – | | | | |

**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**

# Vragenlijst voor de verkoop van een woning

## DEEL B

### 1 Bijzonderheden

a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **Nee**

Zo ja, welke? : _____
_____

b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere buren, toezeggingen, erfafscheidingen.) **Nee**

Zo ja, welke zijn dat? : _____
_____

c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de buren.) **Nee**

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : _____
_____

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: : _____
_____

e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**

Zo ja, welke grond? : _____
_____

f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing) **Nee**

Zo ja, welke? : _____
_____

g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**

h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? **Nee**

Zo ja, hoe lang nog? : _____
_____

i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **Nee**

j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **Nee**

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Ja / Nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: € _____

Duur: : _____

**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**

_____

k. Is er sprake van onteigening? **Nee**

l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? Ja / Nee

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken: : _____
_____

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? : _____
_____

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? : _____
_____

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.) : _____
_____

Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Ja / Nee

Zo ja, hoeveel? € _____

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee

Zo ja, welke? : _____
_____

m. Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met buren, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) **Nee**

Zo ja, welke is/zijn dat? : _____
_____

n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**

Zo ja, toelichting: : _____
_____

o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **Nee**

Zo ja, welke? : _____
_____

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? : _____
_____

q. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**

Zo ja, waarom? : _____
_____

r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) **Nee**

Zo ja, waarom? : _____
_____

s. Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag) : **Eigen woning.**

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**

**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? Ja / Nee

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? : _____

## 2 Gevels

a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Ja**

Zo ja, waar? : **aan voorkant van huis boven rechterraam op de begane grond. dit is na de bouw in 1892 ontstaan, daarna gerepareerd en al decennia stabiel**

c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Nee**

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **Ja**

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **Begin jaren 90 zijn voor en achtergevels tijdens stadsrenovatie geisoleerd 1998 tijdens verbouwing begane grond is dak uitbouw en de achtergevel begane grond vernieuwd en geisoleerd 2008 is het dak vervangen en achtergevel op 3e verdieping geisoleerd**

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

Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? : _____

d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Ja**

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : **begin jaren 90 bij stadsrenovatie, methode onbekend**

## 3 Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : **plat dak uitbouw 1998, betuum vervangen 2021**

Overige daken: : **grote dak woning is van 2008**

b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **Ja**

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : **ja zie boven bij verbouwingen in 1998 en 2008**

e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: **Ja**

Overige daken: **Ja**

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: Ja / Nee / Niet bekend

Overige daken: Ja / Nee / Niet bekend

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **zie boven, schuindak is gemaakt van isolerende dakplaten**

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: **Ja**

Overige daken: **Ja**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **nvt**

f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **Nee**

Zo ja, toelichting: : _____

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**

Zo ja, toelichting: : _____

## 4 Kozijnen, ramen en deuren

a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) : **hout en kunststof**

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : **2025 voorgevel**

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

Zo ja, door wie? : **Schildersbedrijf Wijnands te Maarssen**

c. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Ja**

Zo nee, toelichting: : _____

d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Ja**

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : _____

e. Is er sprake van isolerende beglazing? **Ja**

Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) : **HR, HR+, HR++**

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **Ja**

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : _____

f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.) **Nee**

Zo ja, waar? : _____

## 5 Vloeren, plafonds en wanden

a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Ja**

Zo ja, waar? : **Zoals bij de meeste huizen in de straat zijn de muren op de begande grond tot 1.5m van de voorgevel, gevoelig voor vochtoptrekken aan de onderkant tot een hoogte van 50cm**

b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) **Nee**

Zo ja, waar? : _____

e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

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

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **Begane grond dmv HR++ bodemparels in de kruipruimte Plafonds op begane grond en de 2e verdieping zijn geisoleerd.**

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

Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____

## 6 Fundering, kruipruimte en kelder

a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Ja**

Is de kruipruimte droog? **Ja**

Zo nee of meestal, toelichting: : _____

c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**

Zo ja of soms, toelichting: : _____

d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Nee**

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? **Nee**

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? : **af en toe vocht in de kelder als het grondwater iets hoger staat (+/- 1 keer per 5 jaar). dit heeft geen effect op de kruipruimte**

## 7 Installaties

a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, : **HR CV ketel voor warm water en verwarming Close-in Boiler in keuken**

pelletkachel dan wel een andere installatie)

Is/zijn de installatie(s) eigendom? **Ja**

Zo nee, toelichting: : _____
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden) _____

Merk van de installatie(s): : **CV Ketel : Nefit Close-in Boiler: Itho Daalderop**

Type(nummer) van de installatie(s): : **Nefit Trendline CW5 Ihto Daalderop 070226631**

Installatiedatum van de installatie(s): : **CV Ketel 19-11-2018 Close-in Boiler april-2022**

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : **CV ketel, maart 2025 Close-in Boiler, nvt**

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**

Zo ja, door wie? : **Clima Solutions, Utrecht**

b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? **Nee**
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Zo ja, wat is u opgevallen? : _____
_____

c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**

Zo ja, welke? : _____
_____

d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**

Zo ja, waar en welke? : _____
_____

e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**

Zo ja, waar? : _____
_____

f. Heeft u vloerverwarming in de woning? **Ja**

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? **Ja**
Elektrisch:

warm water: **Nee**

overig, namelijk : **Electrisch**

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? : **in badkamer 2e verdieping**

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

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? : **nvt**

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

Zo ja, welke? : _____
_____

h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Ja**

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? **Nee**

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen. Ja / Nee / Niet bekend

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: **10**

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **Ja**

**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp. | : **240 Wp** | |
| | Functioneren alle zonnepanelen? | | **Ja** |
| | Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? | : **Yingli YL240-P 29b** | |
| | Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? | | **Ja** |
| | Zo ja, welke? | : **Home Wizzard** | |
| | In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: | : **2012, door Solar Living** | |
| | Installateur: | : **Solar Living** | |
| | Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? | | **Ja** |
| | Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: | : **2025** | |
| | Aantal kWh: | : **2300 KWH** | |
| | Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? | : **NVT** | |
| | Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? | | **Ja** |
| | Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? | | **Nee** |
| | Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? | | € _____ |
| i. | In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? | : **NVT** | |
| j. | Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? | : **NVT** | |
| | Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? | | **Niet bekend** |
| k. | Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) | | **Ja** |
| | Zo ja, wanneer en welke onderdelen? | : **Stoppenkast 1998** | |
| | Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? | | **Nee** |
| | Zo ja, welke? | : _____ _____ | |
| l. | Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? | | **Nee** |
| | Zo ja, waar bevindt deze zich? | : _____ _____ | |
| | Blijft deze achter? | | Ja / Nee / n.v.t./Nader overeen te komen |
| m. | Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? | | **Nee** |
| | Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? | | Ja / Nee |
| | Zo nee, toelichting: | : _____ _____ | |
| | Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? | : _____ _____ | |
| | Hoe oud is dit systeem ongeveer? | : _____ _____ | |
| n. | Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem | | **Nee** |

bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Ja / Nee

Zo nee, toelichting: : _____

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : _____

o. Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? **Ja**

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : **2026**

## 8 Sanitair, riolering en keuken

a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? : **Beide 2008**

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

Zo nee, welke niet? : _____

d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**

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

Zo ja, welke? : _____

f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Nee**

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? : _____

g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : **1998**

h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : **Vaatwasser; 2018 Combi-magnetron; 2019 Inductieplaat; 2023**

Functioneert alle inbouwapparatuur? **Ja**

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? : _____

i. Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) **Nee**

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? : _____

## 9 Diversen

a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **ca 1892**

b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) **Nee**

Zo ja, welke en waar? : _____

c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**

d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **Nee**

**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**

Zo ja, waar? : _____
_____

e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) **Nee**

f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? **Nee**

g. Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) **Nee**

h. Is de grond verontreinigd? **Nee**

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee / n.v.t.

i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? **Nee**

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee / n.v.t.

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? : _____
_____

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **Nee**

j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) **Nee**

Zo ja, waar? : _____
_____

k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**

Zo ja, waar? : _____
_____

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, wanneer? : _____
_____

Zo ja, door welk bedrijf? : _____
_____

l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) **Nee**

Zo ja, waar? : _____
_____

m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Ja**

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : **1998 uitbouw + nieuwe achtergevel begane grond, verplaatsing toilet en bij woonkamer trekken van de gang 2008 Verhoging dak en slaapkamer 3e verdieping, aanbrengen vaste trap naar 3e verdieping. herinrichting 2e verdieping (nieuwe badkamer en 2 slaapkamers), Badkamer 1e verdieping vernieuwd.**

Zo ja, in welk jaartal? : **1998 en 2008**

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : **1998 Van Tuijl, De Bilt 2008 Urbanizers, Utrecht**

n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

o. Is er sprake van glasvezel internet? **Ja**

p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**

Zo ja, welke label? : **Energielabel aangevraagd op 9-11-2026**

## 10 Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 819**

Belastingjaar? : **2026**

b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 1016000**

Peiljaar? : **2025**

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 592**

Belastingjaar? : **2026**

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) **€ 775**

Belastingjaar? : **2026**

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 78**

Elektra: **€ 52**

Water: **€ 33**

Stadsverwarming: € _____

Anders: : **nvt**

Te weten: € _____

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas ($m^3$): **711**

Elektriciteit hoog (kWh): **1946**

Elektriciteit laag (kWh): **1800**

Elektriciteit totaal (kWh): **3746**

Water (m3): **110**

Stadsverwarming (GJ): _____

Anders: **nvt**

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: **3**

f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? **Nee**
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Zo ja, welke? : _____

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Ja / Nee
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper.
Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom: € _____

Duur: : _____

g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € _____

Heeft u alle canons betaald? **n.v.t.**

**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Is de canon afgekocht? | | **n.v.t.** |
| | Zo ja, tot wanneer? | : | _____ _____ |

h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Ja**

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **Nee**

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? : _____ _____

i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Ja**

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? : **1**

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? **€ 388**

## 11 Garanties

a. Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? **Nee**
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke? : _____ _____

## 12 Nadere informatie

| | | |
|---|---|---|
| Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten) | : | **Het huis is aan de voorkant enigszins verzakt naar de oostkant, net als de huizen die recht tegenover ons en achter ons liggen. Ons is verteld dat dat is omdat er vroeger een sloot heeft gelopen op de plek waar deze woningen staan. Deze verzakking is al heel oud en uitgewerkt, bij de technische keuring bij aankoop in 1998 zijn hier geen problemen over naar voren gekomen. In de bijna 30 jaar dat wij hier wonen hebben we nergens in huis nieuwe tekenen van verzakking gezien. Bij de stadsrenovatie begin jaren 90 zijn nieuwe ramen en kozijnen aangebracht die rekening houden met de scheefstand. Ook hierin zijn nooit nieuwe kieren in ontstaan.** |

# Meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

**Wanneer ben ik in onderhandeling?**
Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je 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/zij je bod met de verkoper zal bespreken.

**Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden.
Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

**Wat houdt het Biedlogboek in dat per 01-01-2023 verplicht is?**
Per 1 januari 2023 is het gebruik van het digitale biedlogboek bij verkoop van woningen verplicht voor leden van de NVM. Dat betekent dat als je biedt op een huis, je inzicht kunt krijgen in de biedingen. Daardoor is het koopproces bij een NVM-makelaar transparant voor iedereen. Alle biedingen van kandidaat-kopers worden automatisch vastgelegd in een geanonimiseerd Biedlogboek.
Het biedlogboek bevat alle biedingen (met roerende zaken) met tijdstip van ontvangst, eventuele voorbehouden en of er een persoonlijke boodschap door de kandidaat-koper is toegevoegd. De inhoud van de voorbehouden en/of persoonlijke boodschap wordt niet in het biedlogboek opgenomen.
Meer informatie over het biedlogbok vindt op de website van de NVM middels de volgende link:
https://www.nvm.nl/wonen/kopen/biedlogboek/

**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/zij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn/haar makelaar) een tegenbod doet.

**Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?**
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.

**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**

**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. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

**Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:**

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule (voorbehoud verkoop eigen woning).

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste.
Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen (fysiek of digitaal), treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking met een looptijd van 3 dagen. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

**Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. 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:
- 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.
- 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 NVM-makelaar 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 NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**

**Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt 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.

**Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?**
Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:
**a) Overdrachtsbelasting.**
**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.
**c) Hypotheekkosten**
Denk hierbij aan kosten die je kwijt bent aan de financieel adviseur en/of geldverstrekker. Als je een bankgarantie laat storten door de hypotheekverstrekker dan zijn hier ook kosten aan verbonden. Vraag dit na bij je financieel adviseur.

**Meer informatie?**
Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar www.nvm.nl of kom langs op ons kantoor aan de Amsterdamsestraatweg 498 te Utrecht.

**<u>Overige informatie m.b.t. de koopovereenkomst en aanvullende artikelen.</u>**

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

**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 binnen 7 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.

**Notariskeuze**
Als koper binnen 2 weken na ondertekening van deze koopovereenkomst geen notariskantoor heeft gekozen wordt de keuze voor de notaris bepaald door verkoper of diens makelaar.
Indien de koper een notaris op meer dan 20 kilometer afstand van het onderhavige adres 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.

**Registratie koopovereenkomst**
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. Gedurende deze zes maanden kan er geen koop van hetzelfde onroerend goed worden ingeschreven. Als de levering langer duurt dan zes maanden is het dus verstandig de koopovereenkomst niet direct na de ondertekening, maar zes maanden voor de levering in te laten schrijven. Voor de inschrijving bij het Kadaster is de tussenkomst van de notaris vereist. Hij moet controleren of aan de wettelijke eisen voor inschrijving is voldaan en daar een verklaring voor opmaken.

**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.

**Energie Prestatie Certificaat**
Aan deze koopovereenkomst is een kopie van een energielabel --gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper. Vanaf 1 januari 2021 kunnen alleen energie labels worden aangevraagd en opgesteld op basis van NTA 8800. Dit doet een vakbekwaam adviseur, die daarvoor gediplomeerd is. Het Vereenvoudigd energielabel, welke op afstand zelf kan worden aangevraagd door de woningeigenaar, verdwijnt daarmee. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

**Nutsbedrijven**
Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat 14 dagen voor eigendomsoverdracht de mutatie moet worden gemeld bij de nutsbedrijven. Koper en verkoper zijn partijen in deze en derhalve zelf verantwoordelijk voor het opnemen van de meterstanden tijdens de eindinspectie voor de eigendomsoverdracht en het doorgeven van deze standen aan de betreffende nutsbedrijven.

**Ouderdomsclausule (indien van toepassing, vanaf bouwjaar 1990 en ouder)**
Koper verklaard bekend te zijn dat het een oudere woning betreft. In de bouwtijd van deze woning werd volgens andere 'bouwnormen' (bouwbesluit, bouwverordening) gebouwd en met andere materialen dan tegenwoordig gebruikelijk is. De bouwkundige staat wordt door de koper geacht niet belemmerend te zijn voor het genoemde gebruik zoals omschreven in artikel 6.3 van de koopovereenkomst.

**Asbestclausule (indien van toepassing, vanaf bouwjaar 1993 en ouder)**
Aan verkoper is niet bekend of in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Gezien het bouwjaar van de woning is er een mogelijkheid dat er asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien.

**Bouwkundige keuring binnen bedenktijd (indien van toepassing)**
Partijen zijn overeengekomen dat koper in de gelegenheid is gesteld binnen de drie dagen bedenktijd een bouwkundige keuring uit te laten voeren. Na het verstrijken van de drie dagen bedenktijd is koper derhalve op de hoogte van de uitkomst van het rapport.

**Geen bouwkundige keuring (indien van toepassing)**
Koper verklaart voldoende op de hoogte te zijn van de bouwkundige staat en heeft ervoor gekozen geen

bouwkundig onderzoek uit te laten voeren.

**Geen financieringsvoorbehoud (indien van toepassing)**
Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat de koper afstand doet van het recht op ontbinding op grond van financiering. Koper is bekend met de risico's die hierbij horen en verklaart middels ondertekening van deze koopovereenkomst zich goed hieromtrent te hebben laten voorlichten.

**Niet-zelfbewoningsclausule (indien van toepassing)**
Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft bewoond 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.

**Digitale ondertekening (indien van toepassing)**
Partijen zijn tezamen overeengekomen de onderhavige koopovereenkomst digitaal te ondertekenen. Door digitale ondertekening van de koopovereenkomst accepteren partijen dat de communicatie en de verstrekking van documentatie ook digitaal zal plaatsvinden. Koper verklaart dat, zodra de wederzijds ondertekende onderhavige koopovereenkomst hem digitaal ter hand is gesteld, de bedenktijd als vermeld in artikel 16 wordt geacht te zijn aangevangen. Onder 'ter hand gesteld' dient hier te worden verstaan het digitaal toezenden per e-mail van de koopovereenkomst.

**Op welk tijdstip gaat de bedenktijd in en wanneer loopt deze af?**
De 3 dagen bedenktijd gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper is overgedragen. Dit betekent dat op dat moment de koopovereenkomst dus door zowel koper als verkoper is ondertekend. Na deze 3 dagen is de koop definitief, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. Maak je als koper dus geen gebruik van de wettelijke bedenktijd of ben je te laat met het inroepen van de bedenktijd, dan ben je verplicht om de woning te kopen en ben je de verkoper de aankoopprijs verschuldigd. Behalve als je een beroep kan doen op één van de ontbindende voorwaarden, mits deze zijn afgesproken in de koopovereenkomst.

Van de bedenktijd moeten minimaal twee dagen niet in het weekend vallen of een erkende feestdag zijn. De bedenktijd eindigt om 23.59 uur op dag 3 van de bedenktijd, na het tekenen van de koopovereenkomst.

**Wat als er een weekend- of feestdag in de bedenk periode zit?**
Slechts één van de 3 dagen mag een weekend- of feestdag zijn. Gaat de bedenktijd dus in op vrijdag, dan eindigt de termijn niet op maandag om 24.00 uur, maar op dinsdag. Valt het einde van een bedenktijd op een weekend- of feestdag dan wordt de termijn verlengd tot de eerst volgende werkdag.

**Geldt de bedenktijd ook voor de verkoper?**
Nee. Alleen de koper mag de overeenkomst binnen 3 dagen ontbinden.

**Hoeveel overdrachtsbelasting moet ik betalen?**
**2025**
De overdrachtsbelasting voor het kopen van een woning voor zelfbewoning is 2% over de koopsom.
De overdrachtsbelasting voor niet zelfbewoning bedraagt 10,4%.

Huizenkopers tussen 18 en 35 jaar betalen geen overdrachtsbelasting voor een woning van maximaal € 525.000. De kopers moeten voldoen aan voorwaarden. Zo moeten ze bij een notaris beloven dat ze zelf in de woning gaan wonen. De woning mag dus niet verhuurd worden.

**2026**

De overdrachtsbelasting voor het kopen van een woning voor zelfbewoning is 2% over de koopsom.
De overdrachtsbelasting voor niet zelfbewoning bedraagt 8%.

Huizenkopers tussen 18 en 35 jaar betalen geen overdrachtsbelasting voor een woning van maximaal € 555.000. De kopers moeten voldoen aan voorwaarden. Zo moeten ze bij een notaris beloven dat ze zelf in de woning gaan wonen. De woning mag dus niet verhuurd worden.

De koper moet voldoen aan de volgende voorwaarden om gebruik te maken van de vrijstelling overdrachtsbelasting (startersvrijstelling):

- De koper is meerderjarig (18) en jonger dan 35 jaar op het moment van verkrijging. Het moment van verkrijging is het moment van ondertekening van de notariële akte van levering.
- De koper koopt een woning.
- De koper heeft de vrijstelling voor overdrachtsbelasting niet eerder ontvangen en verklaart dit schriftelijk.
- De koper gaat zelf in de woning wonen (het zogenoemde hoofdverblijfcriterium). Daarvoor vult de koper de Verklaring overdrachtsbelasting startersvrijstelling in.
- De waarde van de woning is niet hoger dan € 525.000 (2025) en € 555.000 (2026)
- Als een koper wel zelf de woning gaat bewonen, maar niet voldoet aan de andere criteria voor de startersvrijstelling, betaalt de koper 2% overdrachtsbelasting. Omdat dit een lager tarief is dan het standaard 10,4% (2025) en 8% (2026) tarief, moet ook daarvoor een verklaring worden afgegeven bij de notaris.**Opkoopbescherming Utrecht**

**Woning niet zelf gebruiken (opkoopbescherming)**
In de hele stad Utrecht is het vanaf 18 maart 2022 een opkoopbescherming van kracht. Vanaf 1 juli 2025 vallen alle woningen met een WOZ-waarde tot € 611.000 onder de opkoopbescherming. De jaarlijkse aanpassing van de prijsgrens zorgt ervoor dat 60% van de koopwoningen onder de opkoopbescherming blijft vallen. De prijsgrens beweegt mee met de WOZ-waarden, die zijn het afgelopen jaar gestegen. De grens stijgt dit jaar daarom van € 565.000 naar € 611.000, dus met € 46.000.

Er zijn 5 uitzonderingen op de opkoopbescherming:

- iemand mag een gekocht huis nog wel verhuren aan eerste- en tweedegraadsfamilie (ouders, kinderen, broers en zussen)
- iemand mag een gekocht huis tijdelijk verhuren, voor maximaal 12 maanden, bijvoorbeeld als de eigenaar lang op reis gaat
- iemand mag een gekocht huis verhuren als bedrijfswoning
- nieuwbouwprojecten waarin afspraken over verhuur zijn gemaakt
- gevallen waarin het verhuren van een huis heel belangrijk is (college van B en W beslist hierover), voor zo'n uitzondering is een vergunning nodig
- Het verhuren van een woning zonder vergunning kan leiden tot een boete van maximaal €18.500.

*Deze verkoopbrochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw-)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.*

**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**