# Te koop



## Otterstraat 95

UTRECHT

**Vraagprijs € 495.000**

VAN DOORN
MAKELAARDIJ

\\ Poortstraat 49, 3572 HC Utrecht \\ 030 276 9000 \\ info@van-doorn.nl \\ www.van-doorn.nl \\

# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
**72 m²**

PERCEELOPPERVLAKTE
**74 m²**

INHOUD
**277 m³**

AANTAL SLAAPKAMERS
**2**

BOUWJAAR
**1915**

ENERGIELABEL
**D**







# Omschrijving

Achter de charmante, witgepleisterde gevel van deze karakteristieke stadswoning uit 1915 schuilt een verrassend sfeervol en eigentijds huis. In 2021 is de woning met veel aandacht verbouwd, waarbij de lichte kleuren, warme houtlookvloer en stijlvolle open keuken zorgen voor een frisse, moderne uitstraling. De gezellige eethoek aan de voorzijde nodigt uit tot uitgebreid tafelen en aan de achterzijde vind je een knusse zithoek met openslaande deuren naar de tuin. Hier geniet je van een fijne combinatie van binnen en buiten, met een groene tuin en een sfeervolle pergola als verlengstuk van de woonkamer.

Ook boven heeft deze woning veel te bieden. Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en een moderne badkamer uit 2023, voorzien van een inloopdouche met regendouche, wastafelmeubel en toilet. De grootste slaapkamer valt direct op door de brede raampartij en de verrassende vide, die via een vaste trap bereikbaar is. Dit is dé plek voor een fijne thuiswerkplek of extra bergruimte. De tweede slaapkamer is uitstekend geschikt als kinder-, logeer- of werkkamer. Een heerlijk stadshuis met karakter, een verrassende indeling en alle ingrediënten om je direct thuis te voelen.

De Otterstraat is gelegen in een rustige en gewilde buurt. Op loopafstand bevinden zich buurtwinkels, supermarkten en gezellige horecaplekken. Ook parken, sportvoorzieningen, het centrum en Utrecht centraal station zijn goed bereikbaar per voet. De singel is dichtbij voor een hardlooprondje en langs de vecht kun je heerlijk fietsen.

De straat kenmerkt zich door een gezellige en betrokken sfeer, waar buren elkaar kennen en helpen. Op mooie dagen wordt er regelmatig samen buiten gezeten, wat zorgt voor een levendige maar ontspannen omgeving. Daarnaast ervaar je hier een verrassende rust. In de tuin hoor je 's ochtends de vogels en voelt het alsof je even weg bent van de stad, terwijl je er juist middenin woont. Een mooie combinatie van rust, groen en een centrale ligging.

Indeling:

Begane grond:
Via de entree kom je binnen in de sfeervolle leefruimte, waar de warme houtlookvloer, lichte kleuren en moderne afwerking direct opvallen. Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige eethoek, een fijne plek om uitgebreid te tafelen met vrienden en familie. Aansluitend vind je de stijlvolle open keuken, die met haar moderne uitstraling mooi aansluit bij de rest van het interieur. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt alles wat je nodig hebt om uitgebreid te koken.

Aan de achterzijde bevindt zich de knusse zithoek, waar je je heerlijk kunt terugtrekken na een lange dag. De openslaande deuren zorgen voor een fijne lichtinval en geven direct toegang tot de tuin. Deze ligt op het zuidoosten en is sfeervol aangelegd met bestrating, groene beplanting en een pergola. Een heerlijke plek voor een uitgebreid ontbijt in de ochtendzon, gezellige etentjes in de buitenlucht en lange zomeravonden met vrienden.

Eerste verdieping:
De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de moderne badkamer. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is heerlijk licht dankzij de brede raampartij en beschikt over een vaste trap naar de vide. Aan de achterzijde ligt de tweede slaapkamer, die uitstekend geschikt is als kinder-, logeer- of werkkamer. De badkamer is stijlvol afgewerkt met witte wandtegels, een karakteristieke tegelvloer en zwarte accenten. Hier vind je een inloopdouche met regen- en handdouche, een wastafelmeubel, toilet en handdoekradiator.

Tweede verdieping:
Via de vaste trap vanuit de hoofdslaapkamer bereik je de vide, die momenteel is ingericht als thuiswerkplek. Het dakraam zorgt voor daglicht en de schuine dakvlakken geven de ruimte een sfeervol karakter. Daarnaast beschikt de woning over een aparte bergvliering, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en andere benodigdheden.

Bijzonderheden:
- Karakteristieke stadswoning uit 1915;
- Charmante, witgepleisterde gevel;
- Verbouwd in 2021;
- Moderne open keuken met diverse inbouwapparatuur uit 2021;
- Sfeervolle woonkamer met openslaande deuren naar de tuin;
- Tuin op het zuidoosten met groene beplanting en pergola;
- Twee slaapkamers op de eerste verdieping;
- Moderne badkamer uit 2023 met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet;
- Vide met vaste trap, momenteel ingericht als thuiswerkplek;
- Aparte bergvliering met extra opbergruimte;
- Gelegen in een rustige straat met een betrokken buurtgemeenschap;
- Op loopafstand van winkels, horeca en het centrum van Utrecht;
- Utrecht Centraal, de singel en de Vecht op korte afstand;
- In de koopakte worden een asbestclausule en ouderdomsclausule opgenomen.



























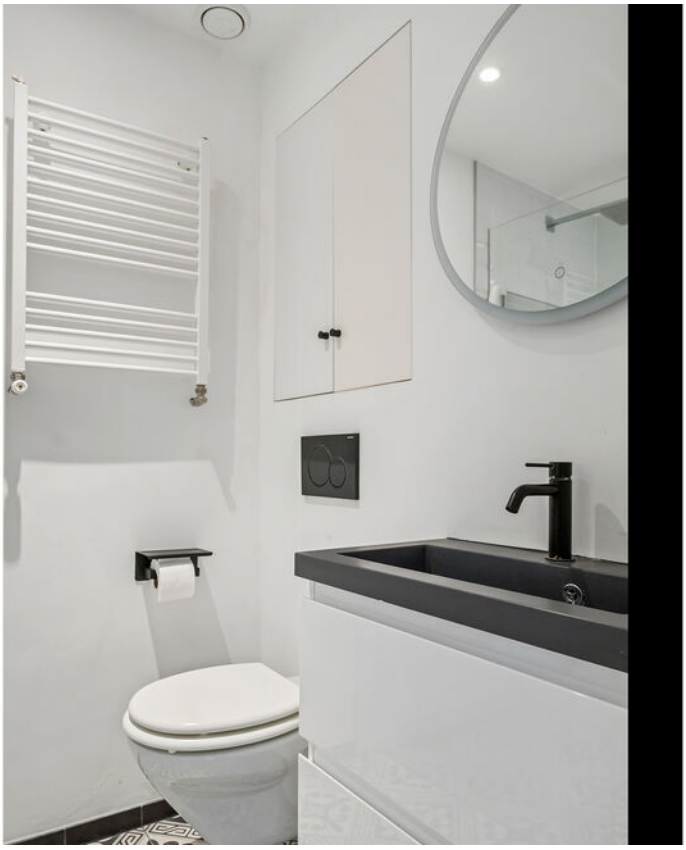













































ORGANIC COMFORT FOOD
Gys
ORGANIC COMFORT FOOD
GYS





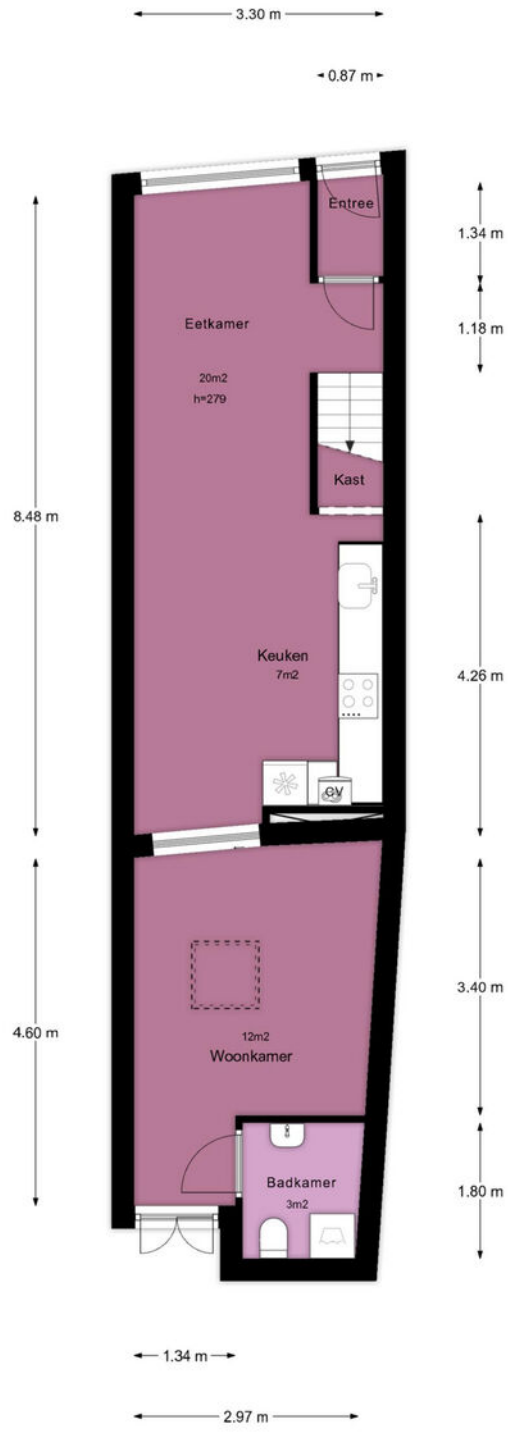








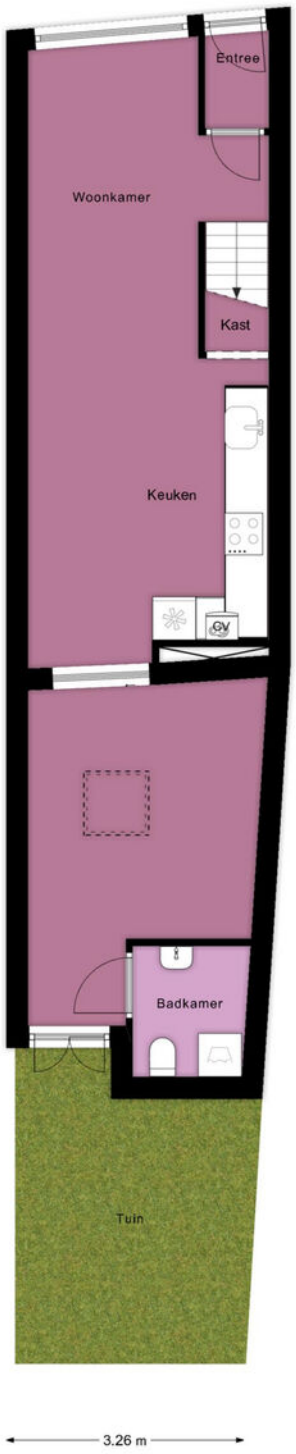
# Plattegrond




Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

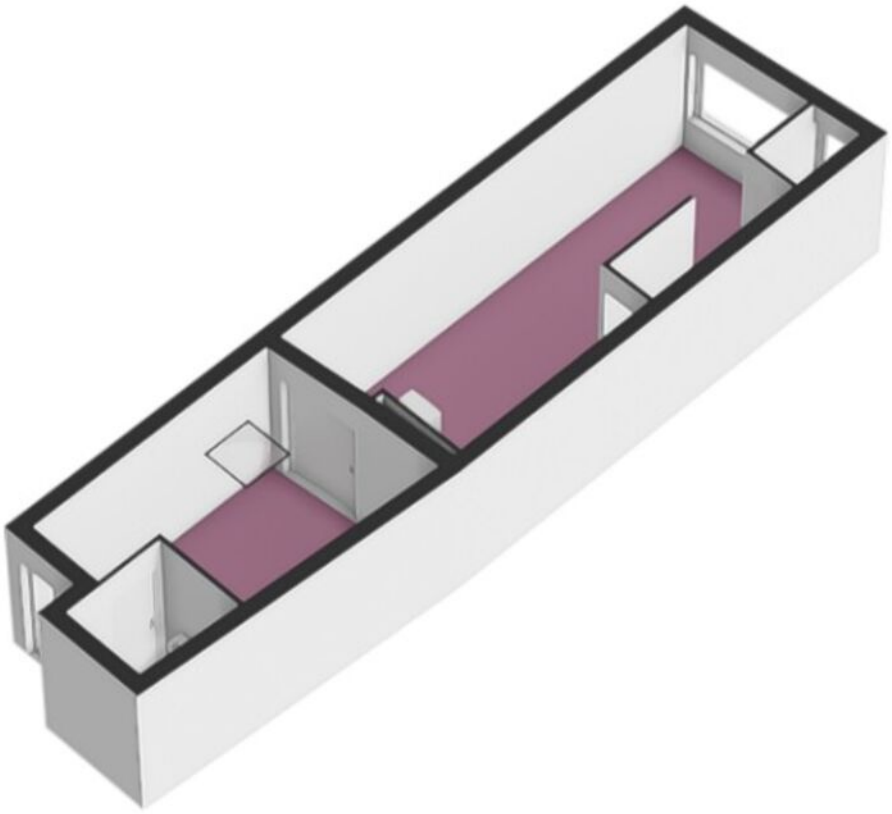
# Plattegrond



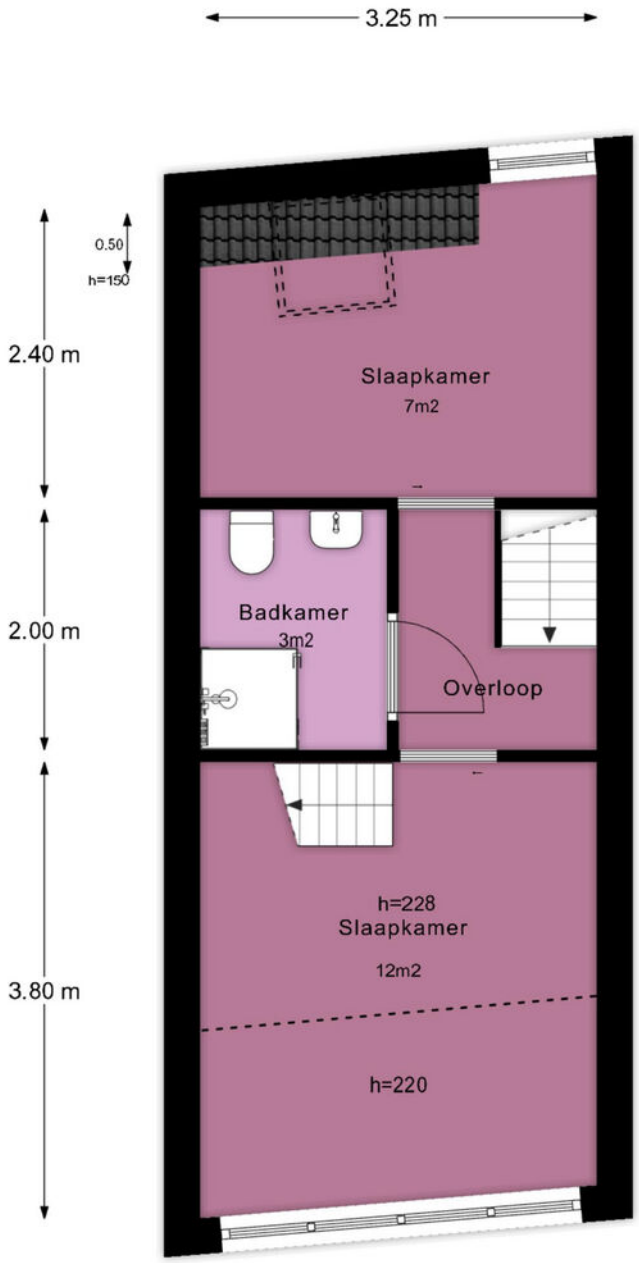

BG overzicht

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



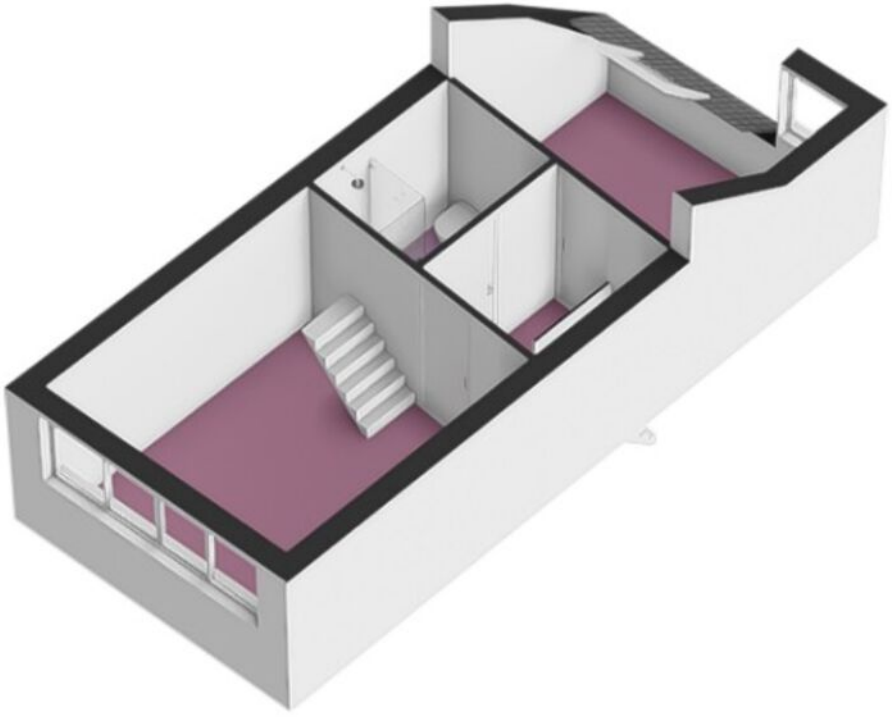
# Plattegrond



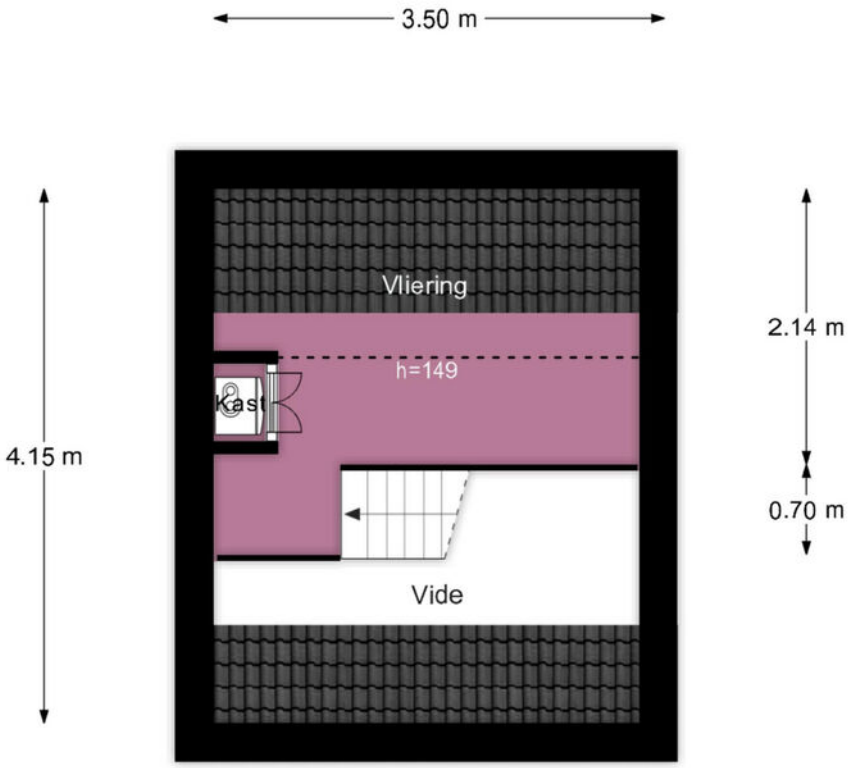

## Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



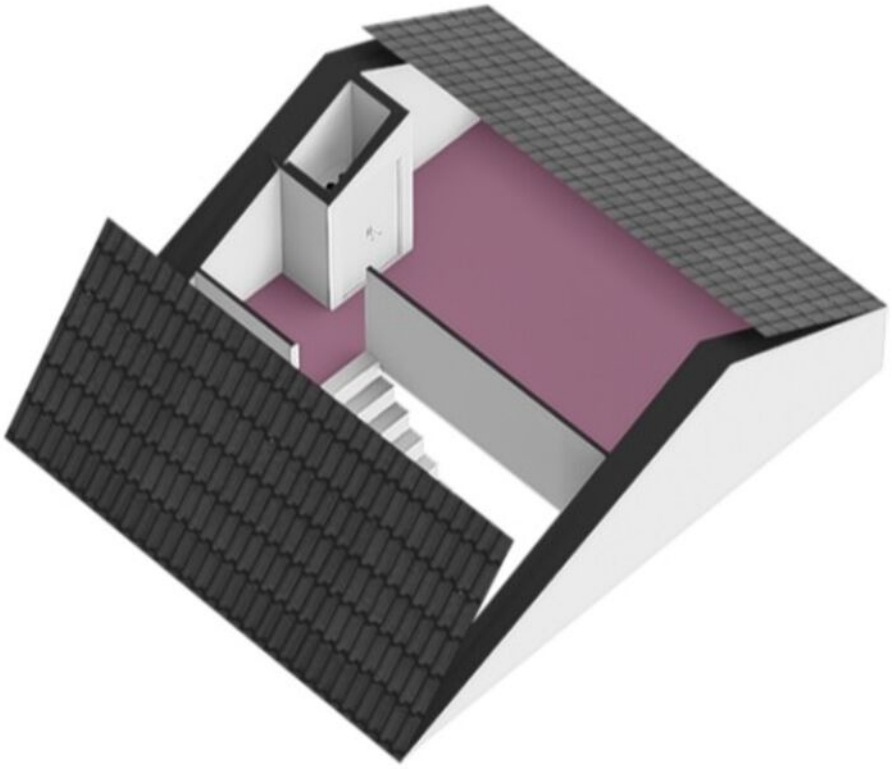
# Plattegrond




## Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotie doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Otterstraat




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

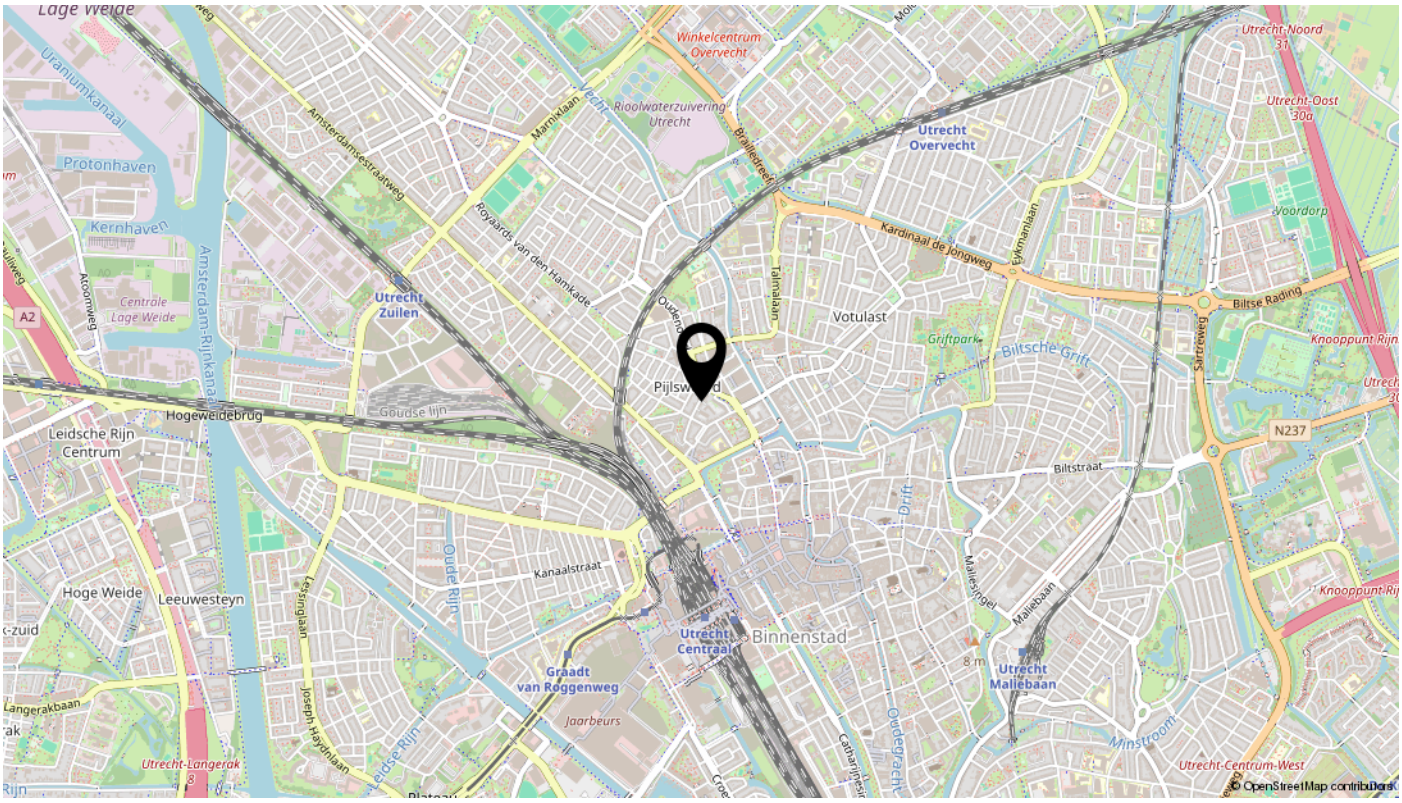
| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Lauwerecht |
| Sectie | C |
| Perceel | 801 |

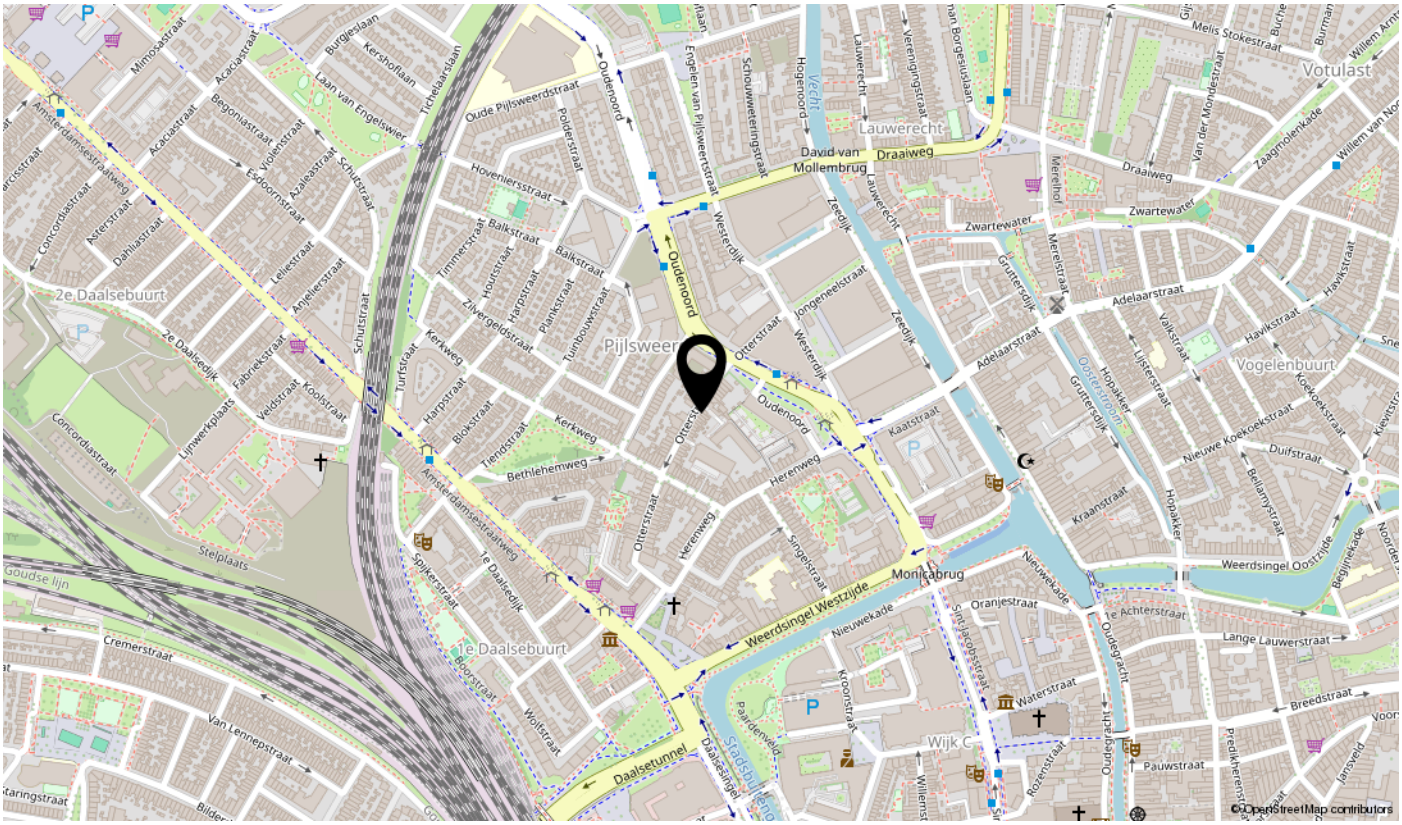
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

# Locatie


Lage Weide
Uraniumkanaal
Winkelcentrum Overvecht
Rioolwaterzuivering Utrecht
Utrecht Noord
Utrecht-Oost
Protonhaven
Kernhaven
Amsterdamsestraatweg
Marnixlaan
Vecht
Utrecht Overvecht
Voordorp
Kardinaal de Jongweg
Eykmanlaan
Biltse Rading
Centrale Lage Weide
Utrecht Zuilen
Votulast
Griftpark
Biltsche Grift
Knooppunt Rijn
A2
Hogeweidebrug
Leidsche Rijn Centrum
Goudse lijn
N237
Biltstraat
Kanaalstraat
Hoge Weide
Leeuwesteyn
Utrecht Centraal
Binnenstad
Graadt van Roggenweg
Jaarbeurs
Maliebaan
Utrecht Maliebaan
Minstroom
Utrecht-Centrum-West
Utrecht-Langerak
© OpenStreetMap contributors


Votulast
Lauwerecht
David van Mollembrug
Draaiweg
Zwartewater
Oudenoord
Westerdijk
Otterstraat
Jongeneelstraat
Zeedijk
Adelaarstraat
Vogelenbuurt
Kaatstraat
Monicabrug
Weerdsingel Westzijde
Weerdsingel Oostzijde
Nieuwekade
Oudegracht
Lange Lauwerstraat
Breedstraat
Waterstraat
Pauwstraat
Wijk C
Daalsetunnel
Stadsbuitengracht
1e Daalsebuurt
2e Daalsebuurt
Pijlsweerd
Amsterdamsestraatweg
Bethlehemweg
Herenweg
Singelstraat
Oranjestraat
Sint Jacobsstraat
Kromstraat
Paardenveld
Rozenstraat
Oudegracht
Stelplaats
Goudse lijn
Cremerstraat
Van Lennepstraat
Wolfstraat
Concordiastraat
Schutstraat
Turfstraat
Harpstraat
Blokstraat
Tiendstraat
Kerkweg
Veldstraat
Koolstraat
Fabriekstraat
Linnenwerkplaats
Oude Pijlsweerdstraat
Polderstraat
Hoveniersstraat
Balkstraat
Houtstraat
Timmerstraat
Zilvergeldstraat
Plankstraat
Tuinbouwstraat
Engelen van Pijlsweertstraat
Schouwenteringstraat
Hogenoord
Lauwerstraat
Verenigingstraat
Draaiweg
Meerelhof
Zwartewaterstraat
Gruttersdijk
Meresteeg
Adelaarstraat
Valkstraat
Havikstraat
Hopakker
Duifstraat
Nieuwe Koekoekstraat
Koekoekstraat
Beljaertstraat
Kraanstraat
Weerdsingel Oostzijde
Beginnekade
Noordeinde
Melis Stokestraat
Van der Mondestraat
Zaagmolenkade
Willem van Noortstraat
Burmanstraat
Mimosastraat
Acaciastraat
Begonialaan
Violenstraat
Azaleastraat
Esdoornstraat
Asterstraat
Dahliastraat
Leliestraat
Anjelierstraat
Burgjeslaan
Kershoflaan
Tichelaarslaan
Laan van Engelswier
© OpenStreetMap contributors

# Lijst van zaken

| Omschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | | | | X |
| Allesbrander | | | | X |
| Houtkachel | | | | X |
| (Gas)kachels | X | | | |
| Designradiator(en) | X | | | |
| Radiatorafwerking | X | | | |
| Verlichting, te weten | | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | | |
| - losse (hang)lampen | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | | |
| - 2 Shelves in the living room plus 7 shelves inside pantry also including 13 racks | X | | | |
| - TV cabinet | X | | | |
| | | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | | |
| - gordijnrails | X | | | |
| - gordijnen | | | X | |
| - overgordijnen | | | | X |
| - vitrages | | | | X |
| - rolgordijnen | X | | | |
| - lamellen | | | | X |
| - jaloezieën | | | | X |
| - (losse) horren/rolhorren | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | | |
| - vloerbedekking | X | | | |
| - parketvloer | | | | X |
| - houten vloer(delen) | | | | X |
| - laminaat | X | | | |

# Lijst van zaken

| Omschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| - plavuizen | X | | | |
| - any carpet inside the house excluding the entrance carpet | | X | | |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Overig, te weten | | | | |
| - spiegelwanden | | X | | |
| - schilderij ophangsysteem | | | | X |
| - Mirror under shoe rack at the entrance | X | | | |
| - Shoe Rack at the entrance | X | | | |
| - Handrail Stairs | X | | | |
| - 2 set of stairs | X | | | |
| | | | | |
| **Woning - Keuken** | | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | | |
| - kookplaat | X | | | |
| - (gas)fornuis | | | | X |
| - afzuigkap | X | | | |
| - magnetron | | | | X |
| - oven | | | | X |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | | |
| - koelkast | | | | X |
| - vriezer | | | | X |
| - koel-vriescombinatie | | | X | |
| - vaatwasser | X | | | |
| - Quooker | | | | X |
| - koffiezetapparaat | | X | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Keukenaccessoires, te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |

# Lijst van zaken

| Omschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | | |
| Sauna met toebehoren | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | | |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | X | | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | | |
| - fontein | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | | |
| - ligbad | | | | X |
| - jacuzzi/whirlpool | | | | X |
| - douche (cabine/scherm) | X | | | |
| - stoomdouche (cabine) | | | | X |
| - wastafel | X | | | |
| - wastafelmeubel | X | | | |
| - planchet | | | | X |
| - toiletkast | X | | | |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | X | | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | | |
| - Mirror downstairs bathoom | X | | | |
| - Mirror upstairs bathom | | X | | |
| | | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing** | | | | |
| Schotel/antenne | | | | X |
| Brievenbus | | | | X |

# Lijst van zaken

| Omschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| Kluis | | | | X |
| (Voordeur)bel | X | | | |
| Alarminstallatie | | | | X |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | | |
| Rookmelders | X | | | |
| (Klok)thermostaat | X | | | |
| Airconditioning | | | | X |
| Screens | | | | X |
| Rolluiken | | | | X |
| Zonwering buiten | | | | X |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | | | | X |
| Waterslot wasautomaat | | | | X |
| Zonnepanelen | | | | X |
| Oplaadpunt elektrische auto | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | | |
| - CV-installatie | X | | | |
| - boiler | X | | | |
| - geiser | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | | |
| Beplanting | X | | | |

# Lijst van zaken

| Omschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|---|---|---|---|---|
| Holly plant in the garden | | X | | |
| | | | | |
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | | |
| Buitenverlichting | X | | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | |
| **Tuin - Bebouwing** | | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | | X | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | | | | X |
| (Broei)kas | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | |
| **Tuin - Overig** | | | | |
| Overige tuin, te weten | | | | |
| - (sier)hek | X | | | |
| - vlaggenmast(houder) | | | | X |
| - Garden Hose | | X | | |
| - Floor Tiles | X | | | |
| | | | | |
| **Overig - Contracten** | | | | |
| CV: Nee | | | | |
| Boiler: Nee | | | | |
| Zonnepanelen: Nee | | | | |

# *Vragenlijst voor de verkoop van een woning*

**Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.**

Versie 2023

# Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over de woning wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

### Woning

In de vragenlijst wordt de term 'woning' gebruikt. De term woning moet ruim worden uitgelegd. De term 'woning' in de vragenlijst ziet op de gehele onroerende zaak inclusief de aanhorigheden, zoals bijvoorbeeld een garage, berging, loods, tuin e.d.

### Doel vragenlijst

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

### Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: Otterstraat 95, 3513 CL Utrecht

### 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? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

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

Zo ja, welke zijn dat? :

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

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? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, graag nader toelichten: :

e Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke grond? :

f Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? ☐ ja ☒ nee
*(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen,*

## Vragenlijst over de woning

*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)*

Zo ja, welke? :

g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee

h Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe lang nog? :

i Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ☐ ja ☒ nee

j Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ☐ ja ☐ nee

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

Duur: :

k Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee

l Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☐ n.v.t ☐ ja ☒ 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? ☐ ja ☒ nee
*(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met buren, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)*

## Vragenlijst over de woning

Zo ja, welke is/zijn dat? :

n Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ 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? ☐ ja ☒ 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? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

q Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarom? :

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

Zo ja, waarom? :

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

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee

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? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? :

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

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

geïsoleerd?

d Zijn de gevels ooit gereinigd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : Painting back garden wall in 2023

### 3. Dak(en)

a Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : Dont know

Overige daken: : Dont know

b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar? : Roof due to damaged roof tiles. Fixed immediately with new tiles. Think in 2023

c Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

d Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : Roof due to damaged roof tiles. Fixed immediately with new tiles. Think in 2023

e Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Overige daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Overige daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : Dont know

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Overige daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : All insulated as far im aware

f Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting: :

g Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, toelichting: : gutter needs to be cleaned. this is shared between 4 houses. last time cleaned 2024 (organized by us)

### 4. Kozijnen, ramen en deuren

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

b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren : Windows - don't know

## Vragenlijst over de woning

voor het laatst geschilderd? Door - new one placed in 2023

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie? : Bosveld Houthandel

c Functioneren alle scharnieren en sloten? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting: :

d Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☒ ja ☐ nee

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

e Is er sprake van isolerende beglazing? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welk type glas? : cannot find it
*(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)*

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? :

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

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 ☒ nee

Zo ja, waar? :

b Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

c Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

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

Zo ja, waar? :

e Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

f Is er sprake van vloerisolatie? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

## Vragenlijst over de woning

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? :

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? :

### 6. Fundering, kruipruimte en kelder

a Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, waar? :

b Is de kruipruimte toegankelijk? ☒ ja ☐ nee

Is de kruipruimte droog? ☐ meestal ☒ ja ☐ nee

Zo nee of meestal, toelichting: :

c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ soms ☐ ja ☒ nee

Zo ja of soms, toelichting: :

d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? :

### 7. Installaties

a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : central heating systeam
*(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)*

Is/zijn de installatie(s) eigendom? ☒ ja ☐ nee

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

Merk van de installatie(s): : Intergas
Remeha

Type(nummer) van de installatie(s): : 2

Installatiedatum van de installatie(s): : Not known

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : August 2020

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☒ ja ☐ nee

## Vragenlijst over de woning

Zo ja, door wie? : SmitMirotec

b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? ☐ ja ☒ 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? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar en welke? :

e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

f Heeft u vloerverwarming in de woning? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? ☐ ja ☐ nee
Elektrisch:

warm water: ☐ ja ☐ nee

overig, namelijk :

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? :

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? :

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? :

g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

h Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ☐ ja ☒ nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? ☐ ja ☒ nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
*Zo ja, dan overnamecontract opvragen.*

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? : ☐ nader overeen te komen ☐ ja ☐ nee

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? :
*(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.*

Functioneren alle zonnepanelen? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

## Vragenlijst over de woning

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? | : | |
| | Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? | | ☐ ja ☐ nee |
| | Zo ja, welke? | : | |
| | In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: | : | |
| | Installateur: | : | |
| | Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? | | ☐ ja ☐ nee |
| | Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?: Jaar: | | |
| | Aantal kWh: | : | |
| | Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? | : | |
| | Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? | | ☐ ja ☐ nee |
| | Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? | | ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee |
| | Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? | | €..... |
| i | In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? | : Not known | |
| j | Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? | : Not known | |
| | Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? | | ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee |
| k | Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? *(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)* | | ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee |
| | Zo ja, wanneer en welke onderdelen? | : | |
| | Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? | | ☐ ja ☒ nee |
| | Zo ja, welke? | : | |
| l | Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? | | ☐ ja ☒ nee |
| | Zo ja, waar bevindt deze zich? | : | |
| | Blijft deze achter? | : | ☐ nader overeen te komen ☐ ja ☐ nee |
| m | Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? | | ☒ ja ☐ nee |
| | Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? | | ☒ ja ☐ nee |
| | Zo nee, toelichting: | : | |
| | Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? | : Not known | |

## Vragenlijst over de woning

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : Not known

n Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? ☐ ja ☒ nee
*(Een domoticasysteem 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 ☐ nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : Not known

### 8. Sanitair, riolering en keuken

a Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : 2023

c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke niet? :

d Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ☐ ja ☒ nee

e Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

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

g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : 2021

h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : 2021

Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? :

i Heeft u een kokend water kraan? ☐ ja ☒ nee
*(bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)*

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

### 9. Diversen

a Wat is het bouwjaar van de woning? : 1915

## Vragenlijst over de woning

b Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
*(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.)*

Zo ja, welke en waar? :

c Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

d Is er sprake van loden leidingen in de woning? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, waar? :

e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
*(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)*

f Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

g Heeft u elders lekkages gehad? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
*(dus los van het dak/ sanitair/ riolering)*

h Is de grond verontreinigd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

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

i Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee

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

Zo ja, waar? :

k Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, waar? :

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer? :

Zo ja, door welk bedrijf? :

l Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
*(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)*

Zo ja, waar? :

m Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : Extension to the back, towards garden

Zo ja, in welk jaartal? : 2021

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : DeWitBouw

n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

o Is er sprake van glasvezel internet? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

p Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke label? : D

## 10. Vaste lasten

a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 1.747,-

Belastingjaar? : 2026

b Wat is de WOZ-waarde? € 521.000,-

Peiljaar? : 2025

c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 480,-

Belastingjaar? : 2026

d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? € 847,-
*(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)*

Belastingjaar? : 2026

e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 165,-

Elektra: € 55,-

Water: € 21,-

Stadsverwarming: € 0,-

Anders: : n/a

Te weten: € 0,-

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 1390

Elektriciteit hoog (kWh): 0

Elektriciteit laag (kWh): 0

## Vragenlijst over de woning

Elektriciteit totaal (kWh): 2290

Water (m3): 97

Stadsverwarming (GJ): 0

Anders: 0

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 4

f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? ☐ ja ☒ 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? € 0,-

Heeft u alle canons betaald? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Is de canon afgekocht? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo ja, tot wanneer? :

h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ☒ ja ☐ nee

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? :

i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☒ ja ☐ nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? : 2

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? ☐ ja ☒ nee
*(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)*

Zo ja, welke? :

### 12. Nadere informatie

a Overige zaken :
*(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)*

# Interesse

## in deze mooie woning?



VAN DOORN
MAKELAARDIJ

\\ Poortstraat 49, 3572 HC Utrecht \\ 030 276 9000 \\ info@van-doorn.nl \\ www.van-doorn.nl \\