Noorderstraat 8
Utrecht
utrecht@puntmakelaars.nl
030 273 74 64

PUNTMAKELAARS.NL

# Woning
# *Merwedestraat 12 A bs.*

**UTRECHT** | € 449.000,- k.k.



# Omschrijving.

Op zoek naar een lichte, karaktervolle bovenwoning met eigen balkon en volop ruimte om te wonen én te werken?

Deze charmante jaren '30 bovenwoning aan de Merwedestraat combineert authentieke sfeer met een flinke dosis verduurzaming, verdeeld over twee woonlagen en een handige zolder. Voor wie centraal en toch rustig in Utrecht wil wonen, is dit een goede kanshebber.

Je stapt binnen op de eerste verdieping, waar de woonkamer heerlijk licht is en uitkijkt over het groen en de daken van de buurt. De keuken met speelse erker ligt apart aan de voorzijde. Vanuit de woonkamer loop je zo het balkon op, een fijne plek om in de buitenlucht te ontbijten of de dag af te sluiten. Een verdieping hoger vind je een ruime slaapkamer en een lichte kamer met weids uitzicht, die zich uitstekend leent als werk- of logeerkamer. De zolder biedt bovendien prettige extra bergruimte. De huidige eigenaar heeft de woning al met het oog op de toekomst verduurzaamd, zodat je hier comfortabel en zuinig woont.

De Merwedestraat ligt in de geliefde Rivierenwijk, een echte stadsbuurt met reuring, met het groen van het Merwedeplantsoen om de hoek. Op de Rijnlaan doe je je dagelijkse boodschappen en strijk je neer bij de bakker of op een terras. Voor een avondje uit ben je zo bij de hippe plekken van Rotsoord, met Pastoe, gezellige cafés en de kades van de Vaartsche Rijn. Ook het Ledig Erf en de levendige binnenstad liggen op fietsafstand. Station Utrecht Vaartsche Rijn ligt vlakbij, Utrecht Centraal bereik je snel en de uitvalswegen vind je binnen enkele minuten. Kortom: hier woon je midden in het leven, met rust en ruimte binnen handbereik.

We nemen graag de tijd om je deze fijne woning te laten zien. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

Indeling

Begane grond: entree, hal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping: overloop met separaat toilet. Lichte woonkamer met toegang tot het balkon aan de achterzijde. Aan de voorzijde bevindt zich de afzonderlijke keuken, voorzien van de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, elektrische oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie.

Tweede verdieping: overloop die de slaapkamer en de werk- of logeerkamer met elkaar verbindt. De werk- of logeerkamer biedt vrij uitzicht over de buurt. Moderne badkamer met douche, wastafelmeubel en aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger.

Zolder: vanuit de slaapkamer via een vlizotrap bereikbare zolder/vliering, ideaal als bergruimte.

Bijzonderheden
- Verwarming en warm water door middel van c.v.-combiketel (2015);
- Energielabel C;
- Vier zonnepanelen aanwezig;
- Actieve Vereniging van Eigenaren periodieke bijdrage van € 75,- per maand;
- De woning is voorzien van een glasvezel aansluiting;
- Voorzien van dubbel glas, spouwmuurisolatie (2021) en vloerisolatie in de woonkamer;
- Het buitenschilderwerk is in 2025 uitgevoerd;
- Oplevering in overleg.

Aankoopmakelaar inschakelen:
Je NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vind je op nvmaankoopmakelaarinutrecht.nl.

Website:
Meer zien? Via merwedestraat12abs.nl kom je op de website van deze woning. Bij het inplannen van de bezichtiging, krijg je toegang tot het Move account waar de documentatie in te zien is.

Belangrijk om te weten:
- Alle moeite is genomen om de informatie in de aanmelding zo accuraat en actueel mogelijk weer te geven. Fouten zijn echter nooit uit te sluiten. Vertrouw daarom niet alleen op deze informatie, maar controleer bij de aankoop van deze woning de zaken die je beslissing zouden kunnen beïnvloeden;
- Verkoper behoudt zich te allen tijde nadrukkelijk het recht van gunning voor;
- We gebruiken voor de koopovereenkomst de NVM-koopakte. Daarin staan soms ook extra clausules zoals: meetinstructie, energielabel, nutsbedrijven, voorbehoud financiering en notariskosten. De tekst van de NVM-koopakte en het document met de extra clausules kun je opvragen bij ons.



# Kenmerken.

| | |
|---|---|
| VRAAGPRIJS | € 449.000,- k.k. |
| WOONOPPERVLAKTE | 74 m² |
| GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE | 4 m² |
| PERCEELOPPERVLAKTE | - |
| INHOUD | 264 m³ |
| BOUWJAAR | 1931 |
| ENERGIELABEL | C |
| VERWARMING | Cv ketel |
| WARM WATER | Cv ketel |

# *Foto's*
# Merwedestraat 12 A bs.




BOSCH











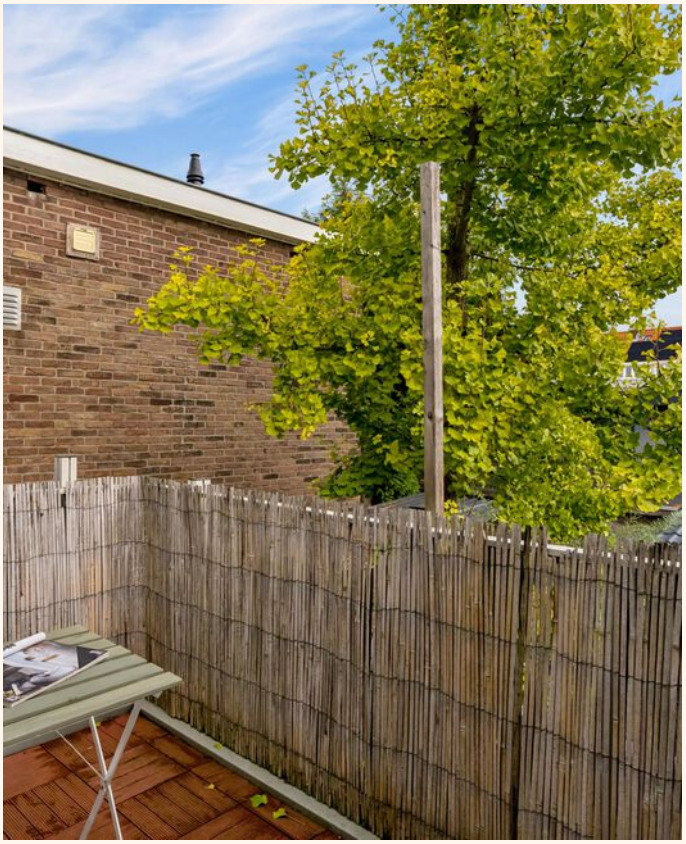




















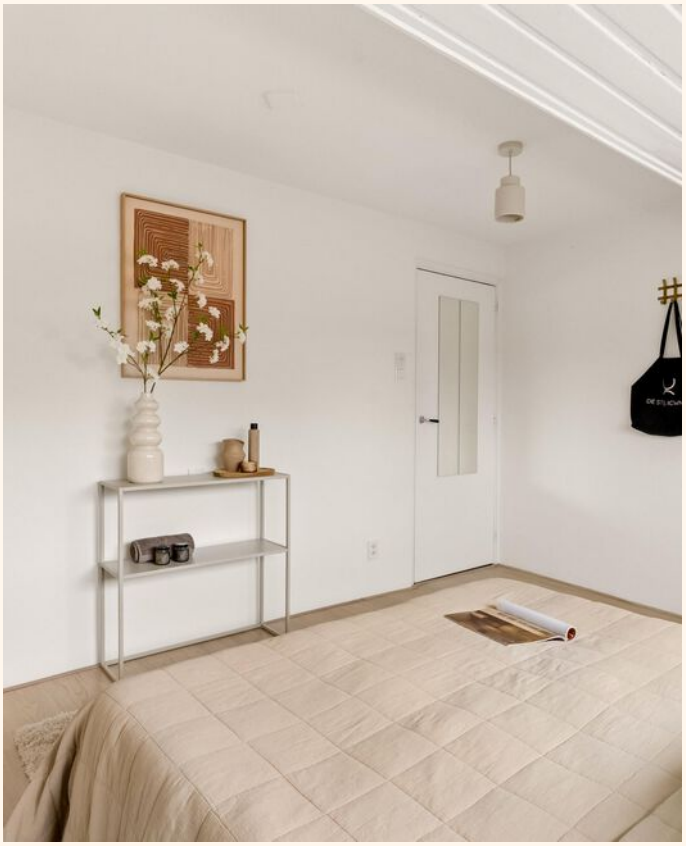






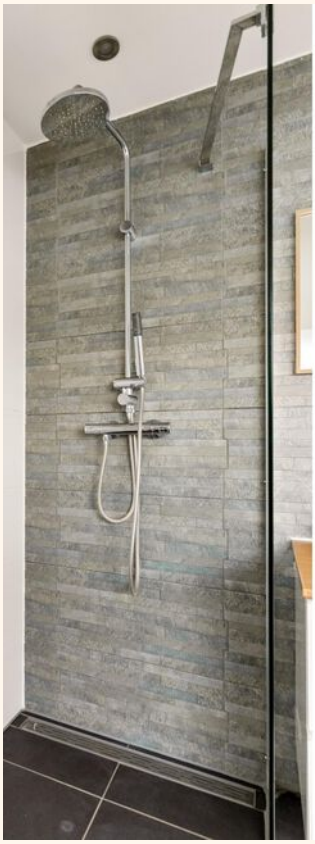



















































Open Univer
Albert Heijn






AAL GIST
ETEN

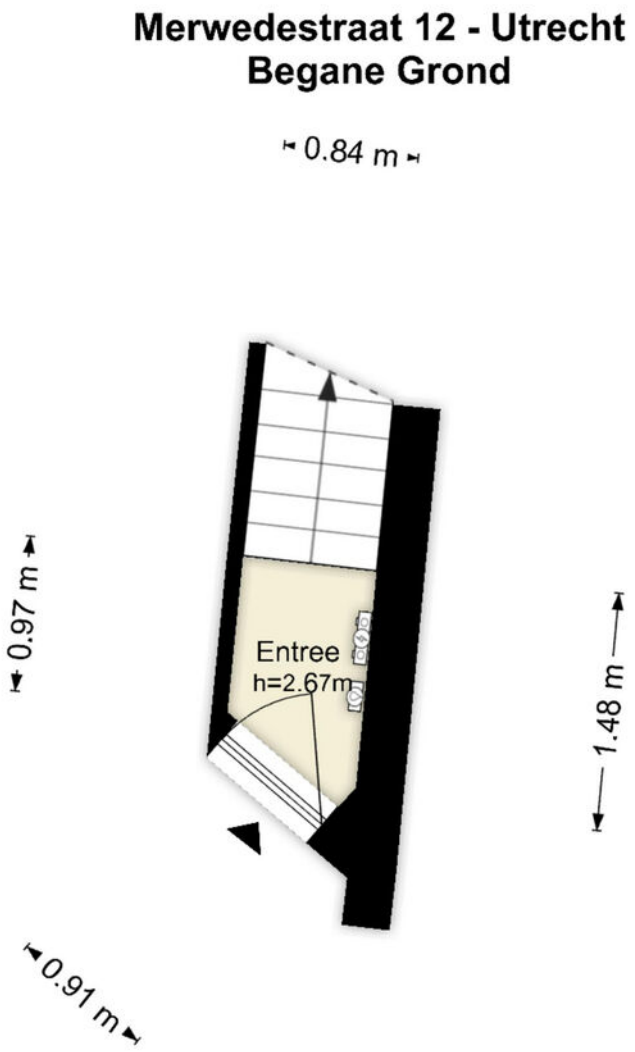

pastoe




VEDETT



# *Plattegrond*
# Merwedestraat 12 A bs.

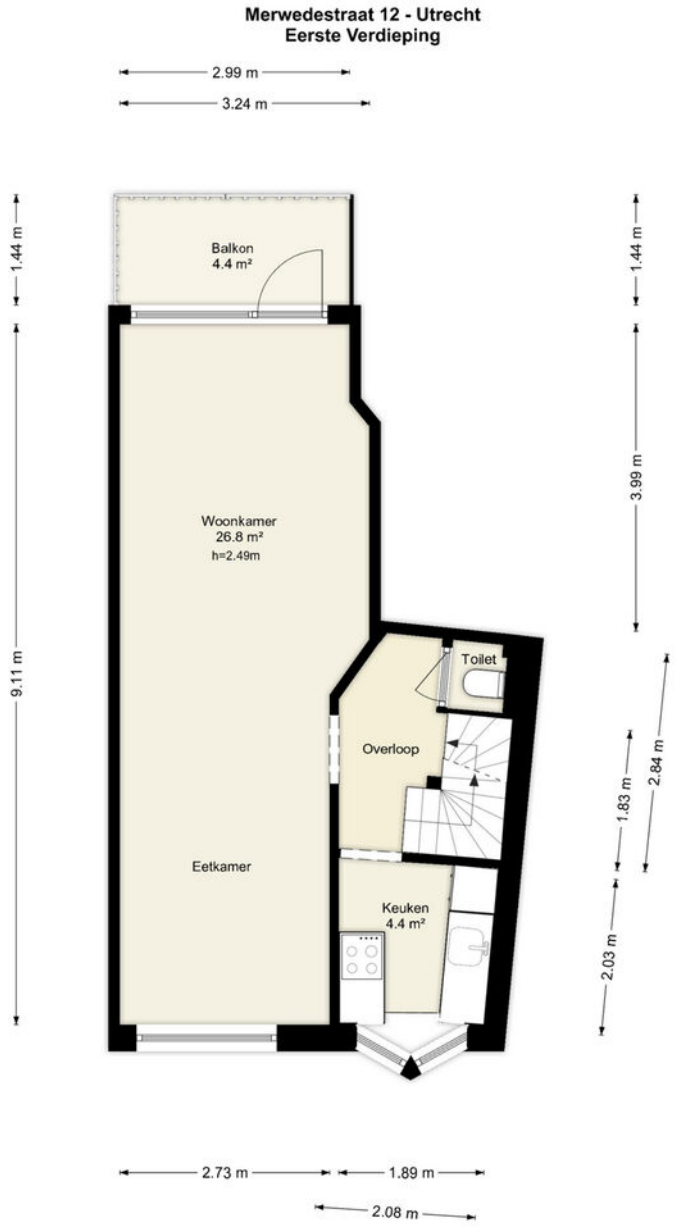



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktematen bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuals 2026

# *Plattegrond*
# Merwedestraat 12 A bs.

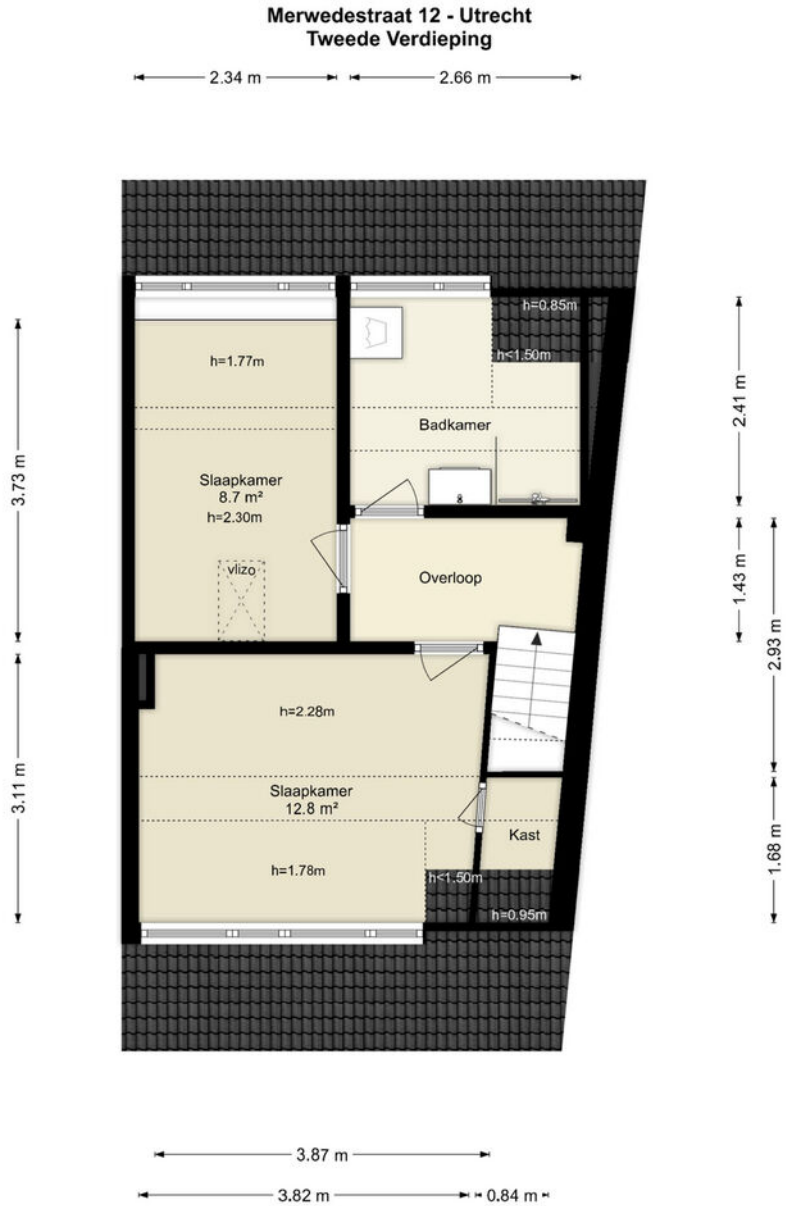



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktematen bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuals 2026

# *Plattegrond*
# Merwedestraat 12 A bs.

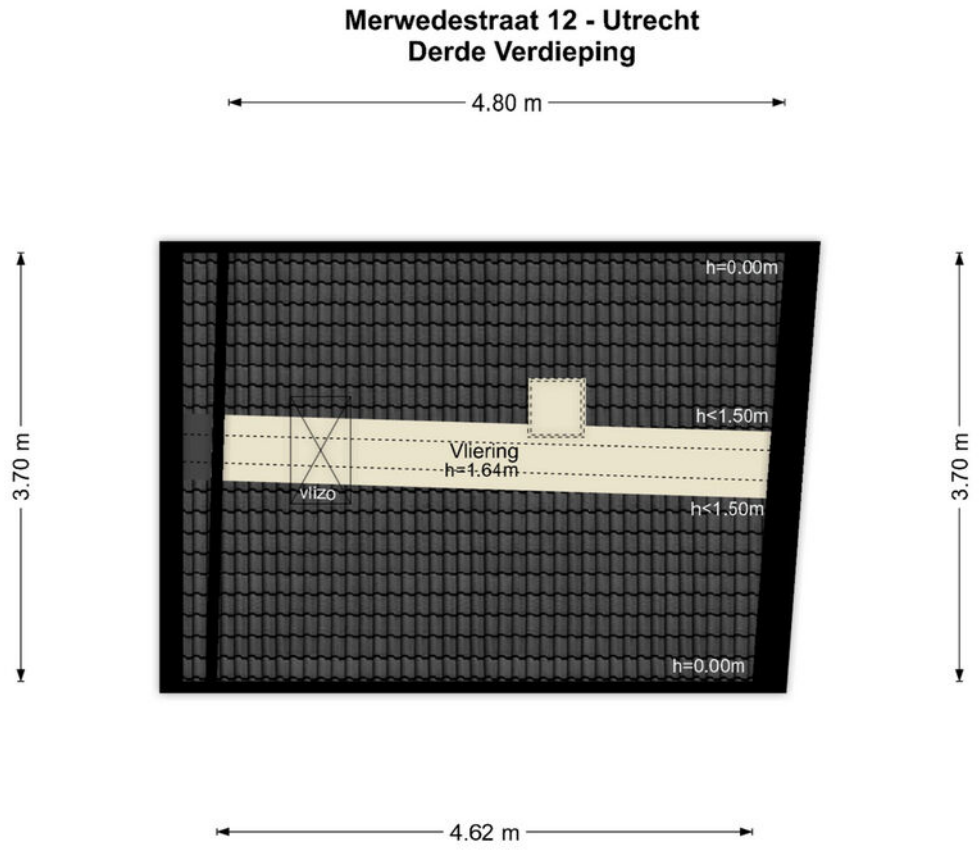



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktematen bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuals 2026

# *Plattegrond*
# Merwedestraat 12 A bs.




Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktematen bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuals 2026

# *Kadastrale kaart*
# Merwedestraat 12 A bs.

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3522XM




Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Catharijne |
| Sectie | D |
| Perceel | 6706 |

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.

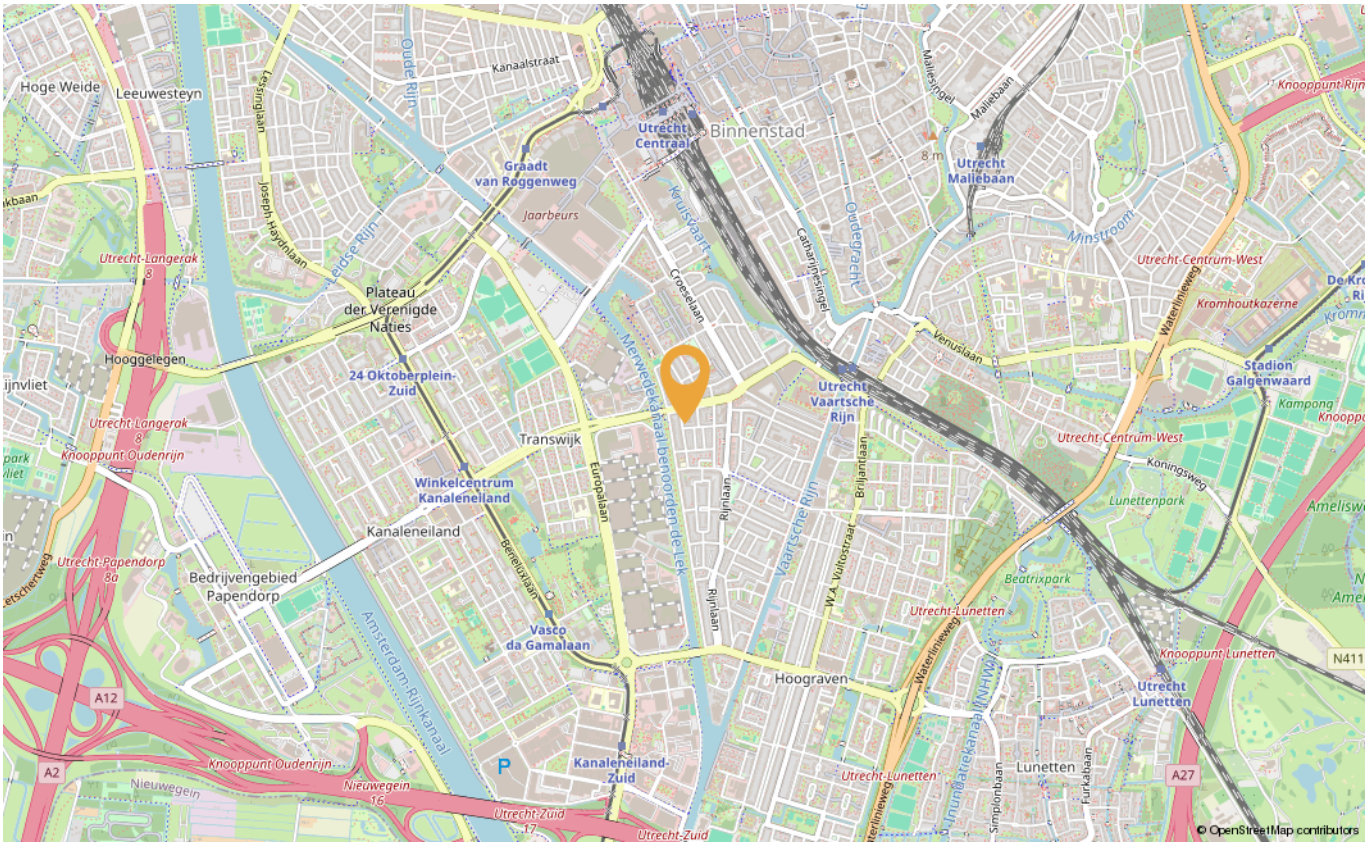
kadaster

# Lijst van *zaken*.

| Omschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Verlichting** | | | |
| Inbouwspots/dimmers | x | | |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers | x | | |
| Losse (hang)lampen | x | | |
| | | | |
| **Raamdecoratie/zonwering binnen** | | | |
| Gordijnrails | x | | |
| Gordijnen | x | | |
| Vitrages | x | | |
| Rolgordijnen | x | | |
| Jaloezieen | x | | |
| | | | |
| **Vloerdecoratie** | | | |
| Laminaat | x | | |
| Plavuizen | x | | |
| | | | |
| **Interieur** | | | |
| Designradiator(en) | x | | |
| Radiatorafwerking | x | | |
| | | | |
| **Overige** | | | |
| Spiegelwanden | x | | |
| | | | |
| **Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | x | | |
| | | | |
| **Keuken (inbouw)apparatuur** | | | |
| Kookplaat | x | | |
| Afzuigkap | x | | |
| Oven | x | | |
| Koel-vriescombinatie | x | | |
| Vaatwasser | x | | |
| | | | |
| **Toilet** | | | |
| Toilet | x | | |
| Toiletrolhouder | x | | |
| | | | |
| **Badkamer** | | | |
| Douche (cabine/scherm) | x | | |
| Wastafel | x | | |
| Wastafelmeubel | x | | |
| | | | |
| **Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing** | | | |
| (Voordeur)bel | x | | |
| Rookmelders | x | | |
| (Klok)thermostaat | x | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | x | | |
| Zonnepanelen | x | | |
| | | | |

| Omschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Warmwatervoorziening** | | | |
| CV-installatie | x | | |

# *Locatie op de kaart*
# Merwedestraat 12 A bs.



PUNT
MAKELAARS

# Algemene *verkoop* voorwaarden.

**KOOPOVEREENKOMST**
De koopovereenkomst wordt opgesteld op basis van het meest actuele model van de NVM. In de koopovereenkomst kunnen, afhankelijk van de woning en de situatie van verkoper, aanvullende artikelen en clausules worden opgenomen.

Bij het uitbrengen van een bod wordt van een kandidaat-koper verwacht dat deze kennis heeft genomen van de beschikbare verkoopinformatie, documentatie en onderstaande verkoopvoorwaarden.

**SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE**
Bij de verkoop van een woning aan een particuliere koper is de koop pas rechtsgeldig nadat de koopovereenkomst door zowel koper als verkoper is ondertekend. Mondelinge overeenstemming over bijvoorbeeld de koopsom, opleveringsdatum en voorwaarden betekent dus niet dat de koop al definitief tot stand is gekomen.
Tot het moment dat aan het wettelijke schriftelijkheidsvereiste is voldaan, kunnen nieuwe biedingen worden ontvangen. De verkoper en verkopend makelaar handelen daarbij volgens de geldende regels en het NVM Protocol Transparant Bieden Woonruimte.

**RECHT VAN GUNNING**
Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van gunning voor. Dit betekent dat verkoper zelf bepaalt of, aan wie en onder welke voorwaarden de woning wordt verkocht. De hoogte van het bod is daarbij niet noodzakelijkerwijs de enige bepalende factor.
Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod en verplicht verkoper niet om de woning te verkopen wanneer de vraagprijs wordt geboden.

**BIEDINGEN EN VOORWAARDEN**
Een bod wordt bij voorkeur schriftelijk of digitaal uitgebracht en bevat ten minste:
- de geboden koopsom;
- eventuele ontbindende voorwaarden, waaronder een financieringsvoorbehoud en/of bouwkundige keuring;
- de gewenste datum van juridische levering;
- eventuele overige voorwaarden of bijzonderheden.

Wanneer bij het bod geen ontbindende voorwaarden worden opgenomen, wordt ervan uitgegaan dat deze voorwaarden niet van toepassing zijn. Een kandidaat-koper doet er daarom goed aan voorafgaand aan het uitbrengen van een bod te bepalen welke voorwaarden noodzakelijk zijn.

**BIEDPROCES EN BIEDLOGBOEK**
Punt Makelaars werkt volgens het NVM Protocol Transparant Bieden Woonruimte. Afhankelijk van de gekozen verkoopmethode kan sprake zijn van een reguliere onderhandeling, een inschrijving met biedtermijn, een gesloten inschrijving of een andere toegestane biedmethode.

Biedingen worden geregistreerd in een digitaal biedlogboek. Hierin worden onder andere de hoogte van het bod, het moment waarop het bod is uitgebracht en de eventuele voorwaarden geregistreerd.

Nadat de koop onherroepelijk is geworden, dus nadat de wettelijke bedenktijd en eventuele ontbindende voorwaarden zijn verstreken, krijgen de kandidaatkopers die een bod hebben uitgebracht inzage in het geanonimiseerde biedlogboek. Persoonlijke gegevens van bieders worden daarbij niet openbaar gemaakt.

**WAARBORGSOM OF BANKGARANTIE**
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt in de koopovereenkomst doorgaans een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom overeengekomen.

De uiterste datum waarop de waarborgsom moet zijn gestort of de bankgarantie moet zijn gesteld, wordt vastgelegd in de koopovereenkomst.

De waarborgsom wordt gestort op de derden-gelden-rekening van de notaris. In plaats daarvan kan koper doorgaans een bankgarantie laten stellen, overeenkomstig de voorwaarden uit de koopovereenkomst.

**BOUWKUNDIGE KEURING**
Koper heeft de mogelijkheid om de bouwkundige staat van de woning te laten onderzoeken door een deskundige. Indien koper de koop afhankelijk wil stellen van de uitkomst van een bouwkundige keuring, dient dit als voorwaarde bij het bod te worden opgenomen.

De kosten van een bouwkundige keuring zijn in beginsel voor rekening van koper. Het niet laten uitvoeren van een bouwkundige keuring komt in beginsel voor rekening en risico van koper, voor zover de verkoper of verkopend makelaar heeft voldaan aan de op hem rustende mededelingsplicht.

**ONDERZOEKSPLICHT KOPER EN MEDEDELINGSPLICHT VERKOPER**
Verkoper heeft de verplichting om bij hem bekende informatie die voor een koper relevant kan zijn te verstrekken. Daartegenover heeft koper een eigen onderzoeksplicht.

Van koper wordt verwacht dat hij de woning zorgvuldig beoordeelt en de beschikbare documentatie bestudeert. Wanneer bepaalde eigenschappen of omstandigheden voor koper van bijzonder belang zijn, bijvoorbeeld de bouwkundige staat, vergunningen, bestemming, mogelijkheden voor verbouwing, fundering, VvE, bodemkwaliteit of verhuurmogelijkheden, ligt het op de weg van koper hiernaar nader onderzoek te doen.

Koper wordt geadviseerd zich bij twijfel door een deskundige te laten adviseren.

**INFORMATIE EN VERKOOPDOCUMENTATIE**
De informatie in de brochure, op Funda, de woningwebsite, in Move en in overige verkoop-documentatie is met zorg samengesteld. De informatie is echter uitsluitend bedoeld als algemene informatie en als uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Hoewel wij streven naar een zo volledig en correct mogelijke weergave, kunnen aan de verstrekte informatie geen rechten worden ontleend. Koper dient gegevens die voor zijn aankoopbeslissing van belang zijn zelfstandig te controleren.

Kennelijke schrijf-, type-, meet- en invoerfouten worden voorbehouden.

**MEETINSTRUCTIE**
De gebruiksoppervlakten en overige oppervlakten van de woning worden vastgesteld conform de geldende Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen, die is gebaseerd op de NEN 2580.
De Meetinstructie is bedoeld om woningen op een zoveel mogelijk uniforme wijze in te meten.

Verschillen in meetuitkomsten zijn echter niet volledig uit te sluiten, bijvoorbeeld als gevolg van interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen tijdens de opname.

De vermelde oppervlakten zijn indicatief en aan de opgegeven maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend. Koper wordt uitdrukkelijk in de gelegenheid gesteld om de woning voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst zelf na te meten of door een deskundige te laten nameten. Indien de exacte oppervlakte of maatvoering voor koper van belang is, ligt het op de weg van koper om dit te controleren. Het al dan niet gebruikmaken van deze mogelijkheid komt voor rekening en risico van koper.

**ENERGIELABEL**
Voor zover voor de woning een energielabel beschikbaar is, wordt dit opgenomen in de verkoop-documentatie. Het energielabel geeft informatie over de energieprestatie van de woning op het moment waarop het label is vastgesteld.

Veranderingen aan de woning na afgifte van het energielabel kunnen invloed hebben op de feitelijke energieprestatie.

**FUNDERING**
Sinds 1 april 2026 is het funderingsrisico een vast onderdeel van het Model Taxatierapport Woonruimte. Bij de beoordeling kan gebruik worden gemaakt van beschikbare funderingsinformatie en risicoclassificaties.

Wanneer uit beschikbare informatie blijkt dat sprake kan zijn van een verhoogd funderingsrisico, kan aanvullend onderzoek wenselijk of noodzakelijk zijn. Dit kan van invloed zijn op de taxatie, financiering en doorlooptijd van een aankoop.

De aanwezigheid van een risicoclassificatie is niet hetzelfde als een vastgestelde funderingsschade. Koper wordt geadviseerd om bij twijfel nader onderzoek te laten verrichten.

**VERENIGING VAN EIGENAARS**
Wanneer de woning onderdeel uitmaakt van een Vereniging van Eigenaars (VvE), wordt koper geadviseerd de beschikbare VvE-documentatie zorgvuldig te bestuderen. Denk hierbij onder andere aan de splitsingsakte, het splitsingsreglement, notulen, begroting, jaarrekening, verzekeringen, hoogte van het reservefonds en het eventuele meerjarenonderhoudsplan.

Koper wordt na levering van het appartementsrecht van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars en is gehouden aan de hieruit voortvloeiende rechten en verplichtingen.

**OUDERDOMSCLAUSULE**
Bij oudere woningen kan in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Dit houdt in dat koper ermee bekend is dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat de eisen die aan de bouwkwaliteit mogen worden gesteld lager kunnen liggen dan bij een nieuwbouwwoning.

Een dergelijke clausule kan onder andere betrekking hebben op vloeren, daken, gevels, fundering, riolering, leidingen en installaties.

De exacte tekst en reikwijdte van een eventuele ouderdomsclausule worden in de koopovereenkomst opgenomen.

**ASBEST**
Met name in woningen die vóór het verbod op het gebruik van asbest zijn gebouwd, kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Wanneer hierover informatie beschikbaar is, wordt deze zoveel mogelijk met kandidaat-kopers gedeeld.

Afhankelijk van de leeftijd en situatie van de woning kan in de koopovereenkomst een asbestclausule worden opgenomen. Koper kan ervoor kiezen nader onderzoek naar de aanwezigheid van asbest te laten uitvoeren.

**NIET-ZELFBEWONING**
Wanneer verkoper de woning niet zelf heeft bewoond en daardoor niet uit eigen ervaring informatie kan verstrekken over eigenschappen of gebreken van de woning, kan een niet-zelfbewoningsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen. De exacte tekst hiervan wordt opgenomen in de koopovereenkomst.

**NOTARIS**
De notaris wordt in beginsel door koper gekozen, tenzij bij de verkoop uitdrukkelijk anders is aangegeven, bijvoorbeeld wanneer sprake is van een projectnotaris of een andere vooraf aangewezen notaris.

Koper dient tijdig een notariskantoor te kiezen dat de juridische levering op de overeengekomen datum kan verzorgen.

Eventuele aanvullende kosten die voortvloeien uit de keuze van koper, bijvoorbeeld in verband met volmachten of bijzondere werkzaamheden, kunnen voor rekening van koper komen.

**WWFT EN IDENTIFICATIE**
Punt Makelaars is op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) verplicht cliëntenonderzoek uit te voeren.

Daarom kunnen wij onder andere vragen om:
- identificatie en verificatie van de identiteit;
- informatie over de betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen;
- informatie over uiteindelijk belanghebbenden (UBO's);
- informatie over de herkomst van financiële middelen;
- aanvullende informatie wanneer de aard of omstandigheden van de transactie daartoe aanleiding geven.

Punt Makelaars maakt voor onderdelen van dit proces gebruik van digitale identificatie- en controlesystemen.

Wanneer het wettelijk vereiste cliëntenonderzoek niet kan worden afgerond, kan dit betekenen dat wij geen zakelijke relatie mogen aangaan of een transactie niet verder mogen begeleiden. Ongebruikelijke transacties worden, wanneer de wet dit voorschrijft, gemeld bij FIU-Nederland.

**OPLEVERING EN INSPECTIE**
De woning wordt geleverd in de staat zoals overeengekomen in de koopovereenkomst. Kort voor de juridische levering vindt doorgaans een eindinspectie plaats. Koper en verkoper krijgen dan de gelegenheid om te controleren of de woning wordt opgeleverd zoals afgesproken en om de meterstanden op te nemen.

De juridische eigendomsoverdracht vindt vervolgens plaats bij de notaris door ondertekening van de leveringsakte en inschrijving daarvan in de openbare registers.

**PUNT MAKELAARS**
Noorderstraat 8
Utrecht
utrecht@puntmakelaars.nl
030 273 74 64

PUNT MAKELAARS

# De meest gestelde *vragen.*

**Wanneer ben ik in onderhandeling?**
Je bent niet automatisch in onderhandeling wanneer je een bod hebt uitgebracht of wanneer de makelaar aangeeft het bod met verkoper te bespreken.
Van een onderhandeling is bijvoorbeeld sprake wanneer verkoper inhoudelijk op jouw bod reageert met een tegenvoorstel of wanneer de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeeft dat er wordt onderhandeld. Een onderhandeling betekent nog niet dat de woning is verkocht.

**Kan de makelaar doorgaan met bezichtigingen wanneer er al een bod ligt?**
Ja. Een verkoper kan besluiten om bezichtigingen door te laten gaan zolang de woning nog niet definitief is verkocht. Ook tijdens een onderhandeling kunnen andere kandidaat-kopers belangstelling tonen en een bod uitbrengen. De makelaar dient transparant te zijn over de gevolgde verkoop- en biedprocedure. Een uitgebracht bod geeft dus niet automatisch recht op exclusieve onderhandeling.

**Kan er met meerdere kandidaten tegelijk worden gesproken?**
Afhankelijk van de gekozen verkoopmethode kunnen meerdere kandidaat-kopers tegelijkertijd betrokken zijn bij het biedproces. De makelaar moet duidelijk communiceren welke verkoopmethode wordt gevolgd en kandidaten gelijk behandelen binnen de regels die voor die verkoopmethode gelden.

**Moet de verkoper aan mij verkopen wanneer ik de vraagprijs bied?**
Nee. De vraagprijs is juridisch gezien een uitnodiging om een bod uit te brengen. Ook wanneer je de volledige vraagprijs biedt, mag verkoper besluiten het bod niet te accepteren, een tegenvoorstel te doen of voor een andere kandidaat te kiezen.

**Is het hoogste bod altijd het beste bod?**
Nee. Verkoper bepaalt welk bod voor hem het meest aantrekkelijk is. Naast de koopsom kunnen bijvoorbeeld de gewenste opleveringsdatum,

een financieringsvoorbehoud, een bouwkundige keuring, de hoogte van het financieringsvoorbehoud en overige voorwaarden een rol spelen. Verkoper heeft het recht van gunning.

**Kan de vraagprijs tijdens het verkoopproces worden aangepast?**
Ja. Verkoper kan de vraagprijs gedurende het verkoopproces verhogen of verlagen. Ook een kandidaat-koper kan een eerder bod wijzigen of intrekken zolang er nog geen bindende koopovereenkomst tot stand is gekomen, tenzij daarover uitdrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt. Een nieuw bod of tegenvoorstel kan gevolgen hebben voor een eerder uitgebracht voorstel.

**Wanneer is de woning daadwerkelijk verkocht?**
Bij verkoop aan een particuliere koper van een woning is mondelinge overeenstemming niet voldoende. De koop is pas rechtsgeldig nadat zowel koper als verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit wordt het schriftelijkheidsvereiste genoemd. Dat betekent ook dat de situatie tussen mondelinge overeenstemming en het ondertekenen van de koopovereenkomst kan veranderen.

**Hoe komt de koopovereenkomst tot stand?**
Wanneer koper en verkoper overeenstemming hebben bereikt over onder andere de koopsom, opleveringsdatum en eventuele voorwaarden, worden de afspraken vastgelegd in een schriftelijke koopovereenkomst. Het is belangrijk dat een koper al bij het uitbrengen van het bod aangeeft welke ontbindende voorwaarden gewenst zijn. Denk bijvoorbeeld aan een financieringsvoorbehoud of een bouwkundige keuring. Na ondertekening door beide partijen ontvangt koper een exemplaar van de koopovereenkomst.

**Hoe werkt de wettelijke bedenktijd?**
Een particuliere koper heeft na ontvangst van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst in beginsel een wettelijke bedenktijd van drie dagen. De bedenktijd begint om 00.00 uur op de dag na ontvangst van de ondertekende koopovereenkomst. Van de drie dagen moeten minimaal twee dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Wanneer de wettelijke termijn door een weekend of feestdag wordt beïnvloed, kan de bedenktijd daardoor langer duren. Tijdens de wettelijke bedenktijd kan koper de koop zonder opgave van reden ontbinden.

**Kan de verkoopmethode tijdens het proces veranderen?**
Ja, dat kan onder omstandigheden. Wanneer bijvoorbeeld veel belangstelling ontstaat, kan verkoper in overleg met de makelaar besluiten over te stappen van een reguliere onderhandeling naar een inschrijving met een biedtermijn. De verkopend makelaar moet hierover duidelijk communiceren met de betrokken kandidaat-kopers en rekening houden met eventuele toezeggingen die eerder zijn gedaan.

**Wat gebeurt er met een bod dat na de biedtermijn binnenkomt?**
Ook na afloop van een biedtermijn kan een bod binnenkomen. Hoe daarmee wordt omgegaan is afhankelijk van de gekozen verkoopmethode, het stadium van het verkoopproces en het NVM Protocol Transparant Bieden Woonruimte. Omdat bij verkoop aan een particuliere koper het schriftelijkheidsvereiste geldt, is de woning juridisch nog niet verkocht zolang de koopovereenkomst niet door beide partijen is ondertekend. Punt Makelaars handelt hierbij overeenkomstig het geldende biedprotocol en informeert verkoper en kandidaat-kopers waar nodig over de procedure.

**Wat is het biedlogboek?**
Biedingen worden bij woningen waarop het biedlogboek van toepassing is digitaal geregistreerd. Zo ontstaat achteraf inzicht in het verloop van het biedproces. Nadat de koop onherroepelijk is geworden, krijgen kandidaat-kopers die een bod hebben uitgebracht gedurende een beperkte periode toegang tot het geanonimiseerde biedlogboek. Daarin zijn onder andere de biedingen, het moment van bieden en eventuele voorbehouden zichtbaar. Persoonsgegevens van andere bieders worden niet gedeeld.

**Moet ik een aankoopmakelaar inschakelen?**
Dat is niet verplicht. De verkopend makelaar behartigt echter de belangen van de verkoper en kan niet tegelijkertijd optreden als adviseur van de koper.

Een aankoopmakelaar kan je onder andere adviseren over de waarde van de woning, de bouwkundige en juridische documentatie, de biedstrategie, voorwaarden en de koopovereenkomst.

**Hoe zit het met de opkoopbescherming in Utrecht?**
In Utrecht geldt voor een deel van de bestaande koopwoningen de opkoopbescherming.
Voor woningen die tussen 1 juli 2026 en 30 juni 2027 worden geleverd en op het moment van levering een WOZ-waarde tot € 686.000 hebben, geldt dat de woning gedurende vier jaar na aankoop in beginsel niet zonder vergunning aan anderen in gebruik mag worden gegeven. Er bestaan uitzonderingen waarvoor onder voorwaarden een vergunning kan worden verleend. De regelgeving en prijsgrens kunnen wijzigen. Ben je van plan een woning te verhuren of niet zelf te gaan bewonen? Controleer dan vóór aankoop bij de gemeente Utrecht welke regels voor de betreffende woning gelden.

**Mag ik een woning zomaar verhuren of kamers verhuren?**
Niet altijd. Naast de opkoopbescherming kunnen gemeentelijke regels, de bestemming, hypotheekvoorwaarden, verzekeringsvoorwaarden, de splitsingsakte en het reglement van een Vereniging van Eigenaars beperkingen opleggen aan verhuur, tijdelijke verhuur of kamerverhuur.
Een koper die van plan is de woning geheel of gedeeltelijk te verhuren, dient vooraf zelf te onderzoeken of dit juridisch en feitelijk is toegestaan.

**Welke belangrijke bedragen gelden in 2026?**

| | |
|---|---|
| NHG-grens | € 470.000 |
| Maximale NHG-financiering inclusief energiebesparende voorzieningen | € 498.200 |
| Woningwaardegrens startersvrijstelling overdrachtsbelasting | € 555.000 |
| Utrechtse opkoopbescherming (WOZ-waarde bij levering 1 juli 2026 t/m 30 juni 2027) | € 686.000 |

Aan bovenstaande bedragen kunnen aanvullende voorwaarden zijn verbonden. Bovendien worden veel grensbedragen periodiek aangepast. Controleer daarom altijd de actuele voorwaarden bij de betreffende instantie.

**Water, energie en overige nutsvoorzieningen**
Koper is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanmelden bij de gewenste leveranciers van energie, water, internet en overige nutsvoorzieningen.
In Utrecht wordt drinkwater geleverd door Vitens. Actuele tarieven kunnen rechtstreeks bij Vitens worden geraadpleegd. Voor elektriciteit en gas kan koper zelf een energieleverancier kiezen.

**Waar vind ik aanvullende informatie?**
Voor vragen over de woning en het verkoopproces kun je contact opnemen met Punt Makelaars. Voor onderwerpen waarvoor specifieke wet- of regelgeving geldt, zoals financiering, belastingen, verhuur, vergunningen of bouwkundige zaken, adviseren wij om waar nodig ook een financieel adviseur, notaris, gemeente of andere deskundige te raadplegen.

**PUNT MAKELAARS**
Noorderstraat 8
Utrecht
utrecht@puntmakelaars.nl
030 273 74 64

# Diensten.

**Een woning kopen**
Punt Makelaars weet dat een huis kopen een hele beleving is. Want hoe groot of klein, hoe oud of jong, een nieuwe plek om in te wonen is bijzonder spannend. iedereen heeft een beeld van het huis waar hij of zij naar op zoek is. Het echte droom-huis of een pand met leuke details met kenmerken van dat droomhuis. Er komt veel emotie kijken bij kijken. Dromen over de inrichting begint vaak al bij de eerste bezichtiging ...

Punt Makelaars weet dat en voegt daaraan een flinke portie ratio toe. Is het huis in goede staat? Is de prijs in verhouding tot de staat van het huis, de grootte en de omgeving? Wat zijn de alternatieve en is het huis in de toekomst wel weer goed te verkopen? Zijn er wellicht andere buurten die aanspreken met leuke en gezellige straten? Met een goed gevoel maar ook wel overwogen een huis kopen!

**Een woning verkopen**
Prettig wonen is je thuis voelen, in een omgeving waar je graag bent. Toch zijn er van die momenten waardoor je verder moet. Samenwonen, een kindje opkomst, wellicht gelijkvloers wonen of juist weer vrijstaand. Een nieuwe fase in je leven die er toe kan leiden dat je woning verkocht moet worden.
In een open gesprek willen wij samen met jou de woning karakteriseren en de markt van dit moment bespreken om tot een goed voorbereide verkoop van de woning over te gaan. Samen zullen wij de juiste vraagprijs vaststellen welke zal leiden tot een goede verkoop. Funda en onze eigen internet-site zullen natuurlijk worden ingezet om de juiste mensen te bereiken, maar ook andere verkoopinstrumenten. De hoogste verkoopopbrengst maar wel op een prettige manier!

**Taxeren**
Het Taxeren van een woning of bedrijfspand is een vak apart. Vaak wil een bank alvorens zij een hypotheek verstrekt een taxatierapport met de waarden van het pand. Meestal heb je een taxatie nodig voor een grote verbouwing, voor de belastingdienst of voor de opstalverzekering waarbij de herbouw-waarde een belangrijke rol spelt. Om inzicht te krijgen in de verschillende waarden komen wij graag langs om met een deskundige blik naar de woning of het bedrijfspand te kijken. Onze bevindingen zullen wij vervolgens in een heldere en verzorgde rapportage vastleggen.

PUNT
TAXATEURS

# Hypotheken.

**De hypotheek**
In de wirwar van mogelijkheden is het een prettig gevoel als je een betrouwbare en professionele hypotheekadviseur hebt. Iemand die je niet alleen vertelt over het enorme bedrag dat je aan hypotheek kunt krijgen. Wij houden juist rekening met al je wensen en toekomstige plannen. Wil je naast mooi wonen ook nog veel leuke dingen, denk aan reizen, wil je vroeg stoppen met werken of juist het avontuur aangaan. Een persoonlijk advies waarbij jouw belangen voorop staan. Een onafhankelijk advies is dan van groot belang. Maakt gewoon een vrijblijvende afspraak om een persoonlijk, duidelijk en snel advies te krijgen. Een goed startpunt naar een passende financiering!

**Wij zoeken voor jou!**
Bij de financiering van een huis komt heel wat kijken. Daar kunt je onze deskundige hulp bij inroepen. Via ons kun je kiezen uit vele vooraanstaande hypotheekaanbieders (zowel banken als ook verzekeraars)!!

**Persoonlijke advisering**
De hypotheek moet bij je passen wat betreft wensen en mogelijkheden. Maar de keuze van jouw hypotheek heel persoonlijk. Onze dienstverlening sluit hierop aan: persoonlijk, duidelijk en snel!

**Onafhankelijk hypotheekadvies**
Als je op zoek gaat naar een hypotheek merk je direct dat het aantal adviseurs talrijk is. Je kijkt wat rond, stelt hier en daar vragen, leest een offerte door, wikt en weegt en neemt een besluit voor tientallen jaren.

**Heb je dan ...**
- De hypotheekvorm gekozen die het beste bij je past?
- Een objectieve vergelijking gezien van de beste aanbiedingen in de markt?
- Woonlasten die je van het begin af aan voor ogen stonden?
- De rente waarop je hoopte?
- De zekerheid dat je over 10 jaar nog tevreden bent met jouw keuze?
- Een goed gevoel over jouw adviseur?

Omdat wij ons in jou willen verdiepen voor er een advies wordt uitgebracht, maken we hiervoor graag een afspraak. Bovendien willen we je laten zien dat een onafhankelijk advies - zoals je dat bij ons krijgt - beter is dan een gebonden advies.

Punt bouwt zijn adviezen op actuele kennis van de hypotheekmarkt. Dat combineren we met jouw wensen en financiële doelstellingen. De uitkomst is een hypotheek waaronder je met liefde jouw handtekening zet en wij ervan uit kunnen gaan dat jij gedurende de looptijd van de hypotheek een tevreden mens bent.

**Afspraak maken?**
Je vindt bij Punt Hypotheken dé hypotheekadviseur. Bel voor het maken van een afspraak **030 273 74 64**

DE HYPOTHEEK SHOP

# Bekijk deze woning *online*!

Woning Merwedestraat 12 A bs



# Heeft u *interesse* in deze woning?

PUNT MAKELAARS

Noorderstraat 8
Utrecht
utrecht@puntmakelaars.nl
030 273 74 64

PUNTMAKELAARS.NL