

# Bessemerlaan 17, 3553 GA Utrecht

## Vraagprijs € 575.000,- k.k.

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



# Omschrijving

Sfeervol en karakteristiek wonen met een heerlijke royale achtertuin, een ruime berging en een praktische achterom!

Achter de karakteristieke gevel van deze charmante woning uit 1915 gaat een huis schuil met volop sfeer en mogelijkheden. De woning beschikt onder meer over een lichte woonkamer, een sfeervolle keuken, twee slaapkamers, een kantoor en veel bergruimte.

Een absoluut pluspunt is de royale achtertuin. Hier geniet je volop van het buitenleven en vind je alle ruimte om gezellig te tafelen, te ontspannen of lekker te tuinieren. Achter in de tuin staat een ruime schuur, ideaal voor fietsen, gereedschap en extra opslag. Dankzij de achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar.

Locatie
De woning ligt in het geliefde Zuilen, een karakteristieke en levendige wijk in Utrecht met een gevarieerd straatbeeld en een fijne mix van authentieke woningen. In de directe omgeving vind je diverse winkels, supermarkten, scholen en gezellige horecagelegenheden. Ook het Julianapark ligt op korte afstand, een heerlijke plek om te wandelen, sporten of gewoon even te ontspannen. Met de fiets ben je bovendien zo in het centrum van Utrecht en ook het openbaar vervoer en de uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Station Zuilen ligt op slechts 5 minuten fietsen, ideaal voor wie regelmatig met de trein reist.

Indeling
Begane grond
Via de entree kom je in de hal, waar de sfeervolle authentieke vloertegels direct zorgen voor een warm welkom. Hier bevinden zich tevens de trapopgang en het toilet. De royale woonkamer biedt alle ruimte voor zowel een comfortabele zit- als eethoek. Dankzij de openslaande deuren staat de woonkamer bovendien in directe verbinding met de achtertuin en valt het daglicht rijkelijk naar binnen. Aansluitend bevindt zich de sfeervolle keuken, die toegang biedt tot de praktische werkkamer aan de achterzijde.

Eerste verdieping
Via de trap bereik je de overloop, die toegang biedt tot twee slaapkamers en de badkamer. Beide slaapkamers hebben een sfeervolle uitstraling. De slaapkamer aan de achterzijde heeft bovendien toegang tot een praktische extra bergruimte, ideaal voor het opbergen van spullen. De badkamer is compleet ingericht en voorzien van een wastafelmeubel, een tweede toilet en een comfortabele douche. Ook is er ruimte voor de wasmachine en droger. De praktische inbouwkast zorgt bovendien voor extra opberggemak.

Achtertuin
De royale achtertuin is een heerlijke plek om volop van het buitenleven te genieten. Dankzij de gunstige ligging op het zuidwesten kun je hier tot in de avonduren van de zon genieten. De tuin heeft bovendien een groen en sfeervol karakter, met maar liefst twee appelbomen, een perenboom, een druivenstruik en een vijgenboom. Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen schuur met verrassend veel ruimte, ideaal voor het stallen van fietsen, maar ook perfect voor wie graag klust. Een praktisch pluspunt is de achterom, die via de schuur bereikbaar is.

Vernieuwingen en verbeteringen
De woning is de afgelopen jaren op verschillende punten aangepakt en verbeterd. Zo is in 2024 de werkkamer op de begane grond geïsoleerd en zijn de ramen op de eerste verdieping vervangen door HR++ beglazing. Ook is de badkamer voorzien van mechanische ventilatie en is de elektra in de slaapkamer en



badkamer vernieuwd. Daarnaast is het platte dak boven de badkamer vernieuwd en geïsoleerd.
In 2025 is er onder meer aan de achterkant van de woning een infiltratieput geplaatst en de hemelwaterafvoer is hierop aangepast. Ook is het buitenschilderwerk in 2025 en 2026 grotendeels opnieuw uitgevoerd. Een woning waaraan de afgelopen jaren met aandacht is gewerkt!

Bijzonderheden
Karakteristieke woning uit 1915
De achterkamer op de begane grond is geïsoleerd
Alle ramen op de eerste verdieping zijn vervangen door HR++ glas
De werkkamer op de begane grond is voorzien van 5 cm PIR-isolatie, folie en gipsplaten met afgewerkte naden. Tevens zijn de radiator en elektra vervangen
Het platte dak ter plaatse van de badkamer/dakkapel is voorzien van 5 cm PIR-isolatie en nieuwe bitumineuze dakbedekking
Gelegen in een beschermd stadsgezicht
Openslaande deuren naar de tuin
Royale achtertuin met ruime vrijstaande berging
Praktische achterom
Glasvezelaansluiting aanwezig
Overdracht in overleg Februari/ maart

Nieuwsgierig geworden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging.

Tip: schakel een NVM-aankoopmakelaar in om je belangen te behartigen en het aankoopproces te vergemakkelijken. Kijk voor meer informatie op nvmaankoopmakelaarinutrecht.nl.

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

Aan de samenstelling van deze informatie is grote zorg besteed. Desondanks kunnen onvolledigheden of onjuistheden niet volledig worden uitgesloten. Wij adviseren je daarom om niet uitsluitend op deze informatie te vertrouwen, maar belangrijke zaken zelf of door een deskundige te laten controleren voordat je tot aankoop overgaat.

Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.

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

# Kenmerken

| | |
|---|---|
| Vraagprijs | : € 575.000,00 |
| Soort | : Woonhuis |
| Type woning | : Tussenwoning |
| Aantal kamers | : 4 kamers waarvan 2 slaapkamer(s) |
| Inhoud woning | : 324 $m^3$ |
| Perceel oppervlakte | : 136 $m^2$ |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 82 $m^2$ |
| Soort woning | : Eengezinswoning |
| Bouwjaar | : 1915 |
| Ligging | : Aan rustige weg, in woonwijk |
| Tuin | : Achtertuin |
| Garage | : Geen garage |
| Energielabel | : D |
| Verwarming | : C.V.-Ketel |
| Isolatie | : Dubbel glas, Geen spouw, HR-glas, HR++ glas |
| Voorzieningen | Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren |
| C.V.-ketel | : Nefit topline ( combiketel uit 2009, eigendom) |

# Locatie

Bessemerlaan 17
3553 GA UTRECHT




**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**

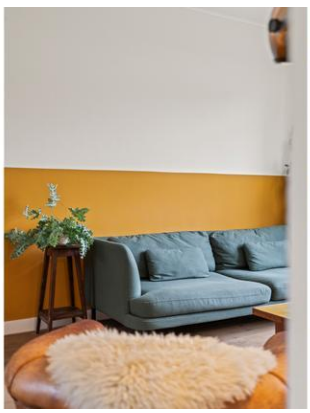
# Foto's















**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**

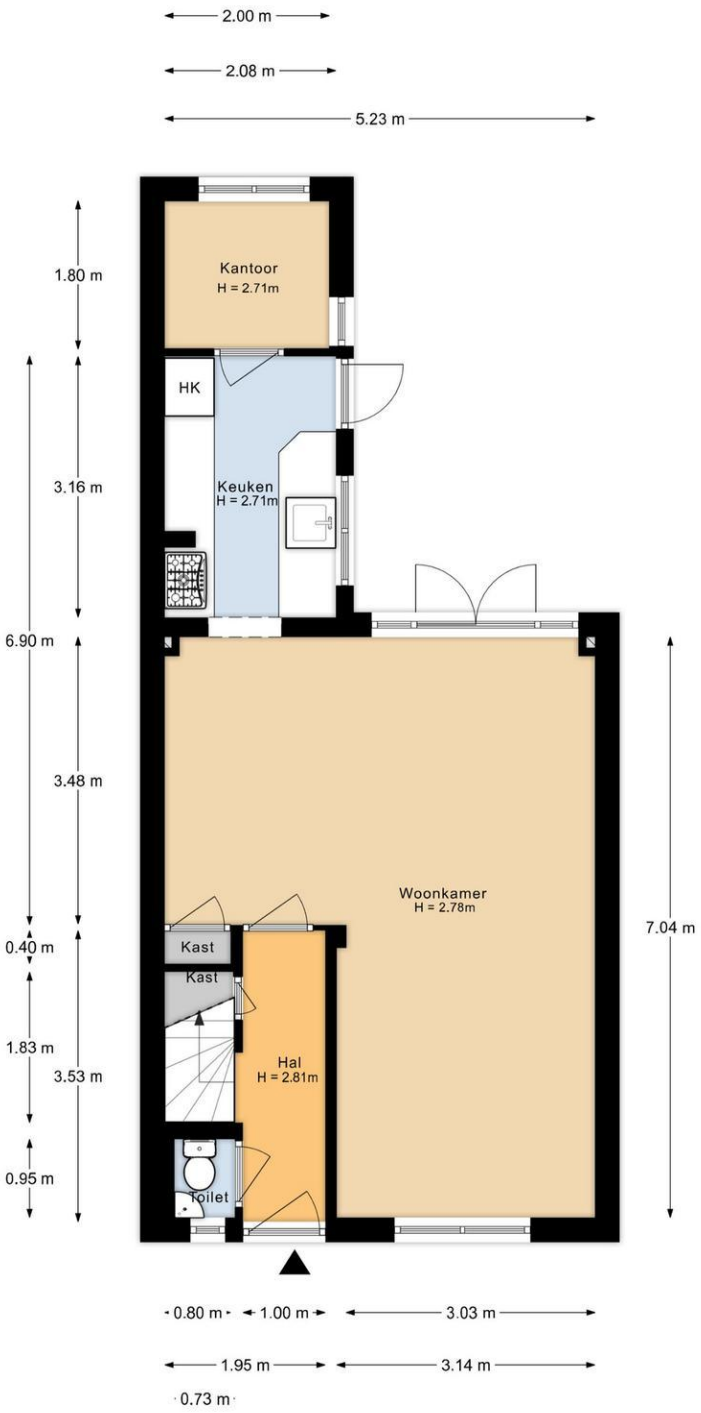
# Plattegrond




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**

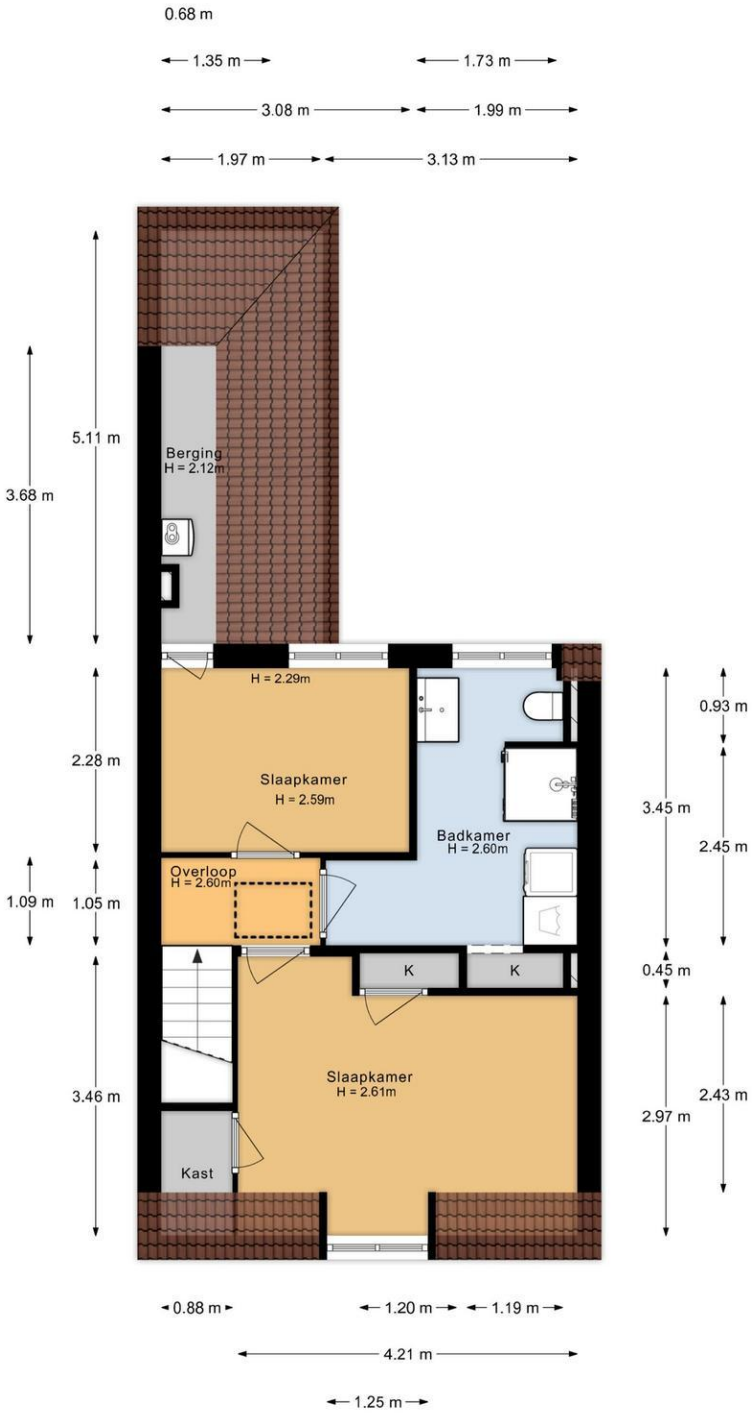
# Plattegrond




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**

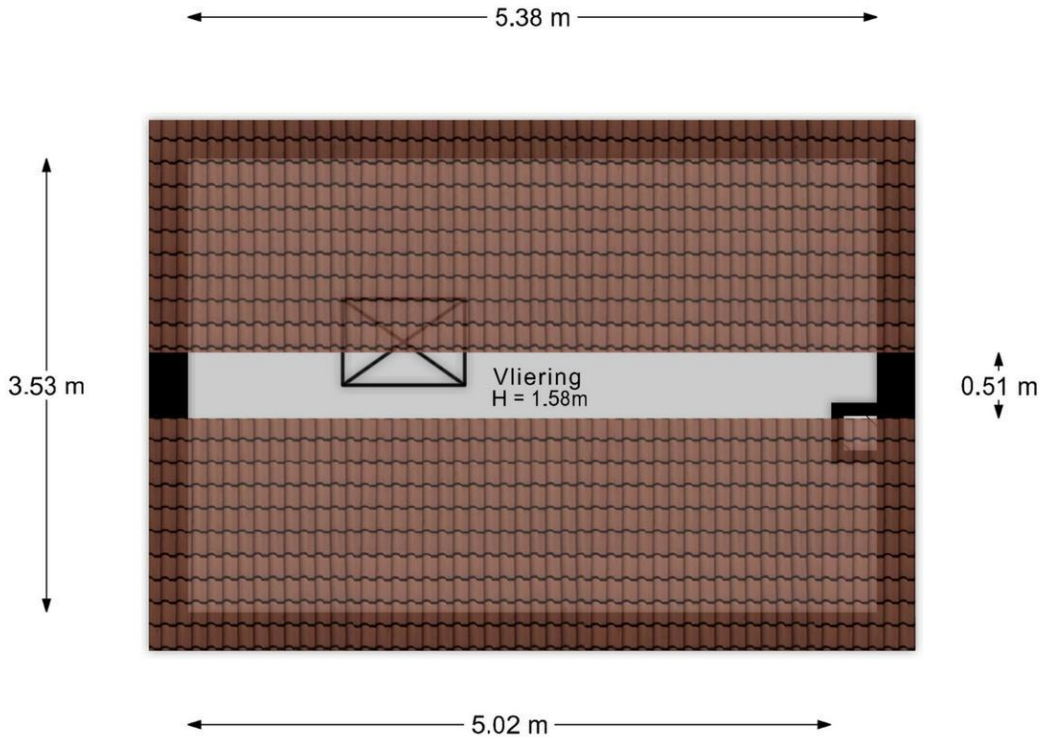
# Plattegrond




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**

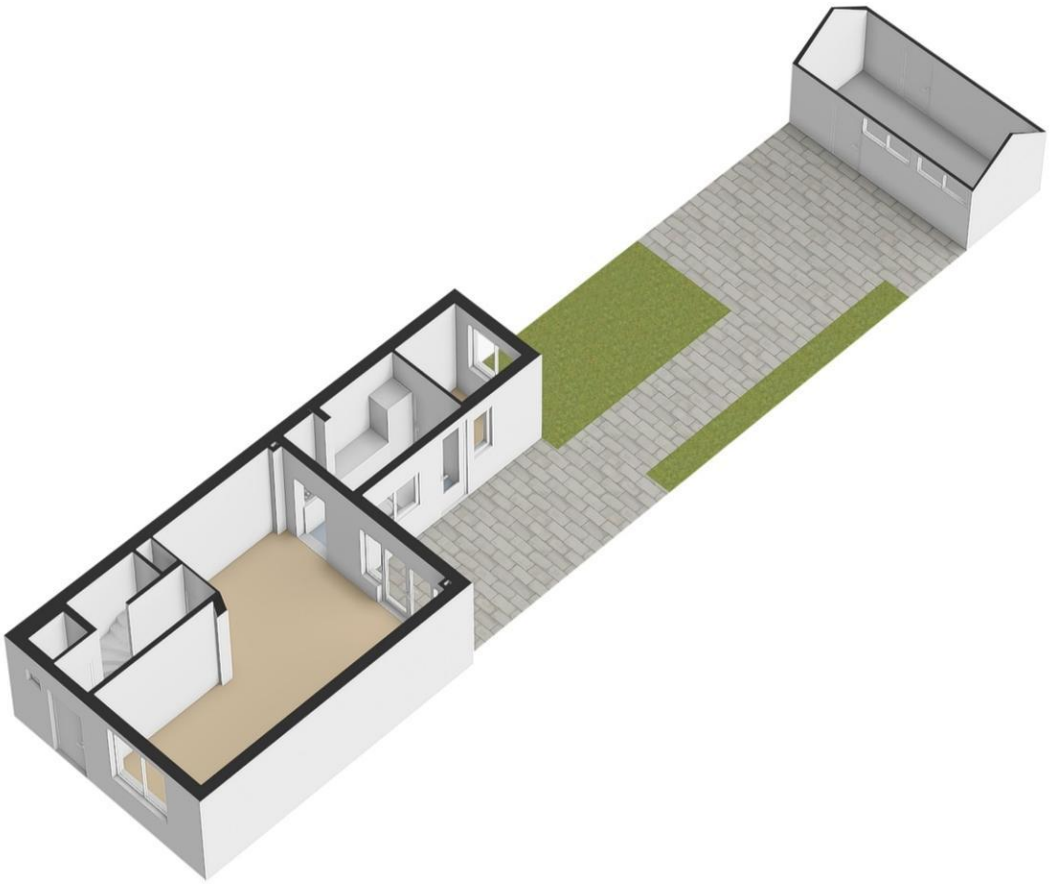
# Plattegrond




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



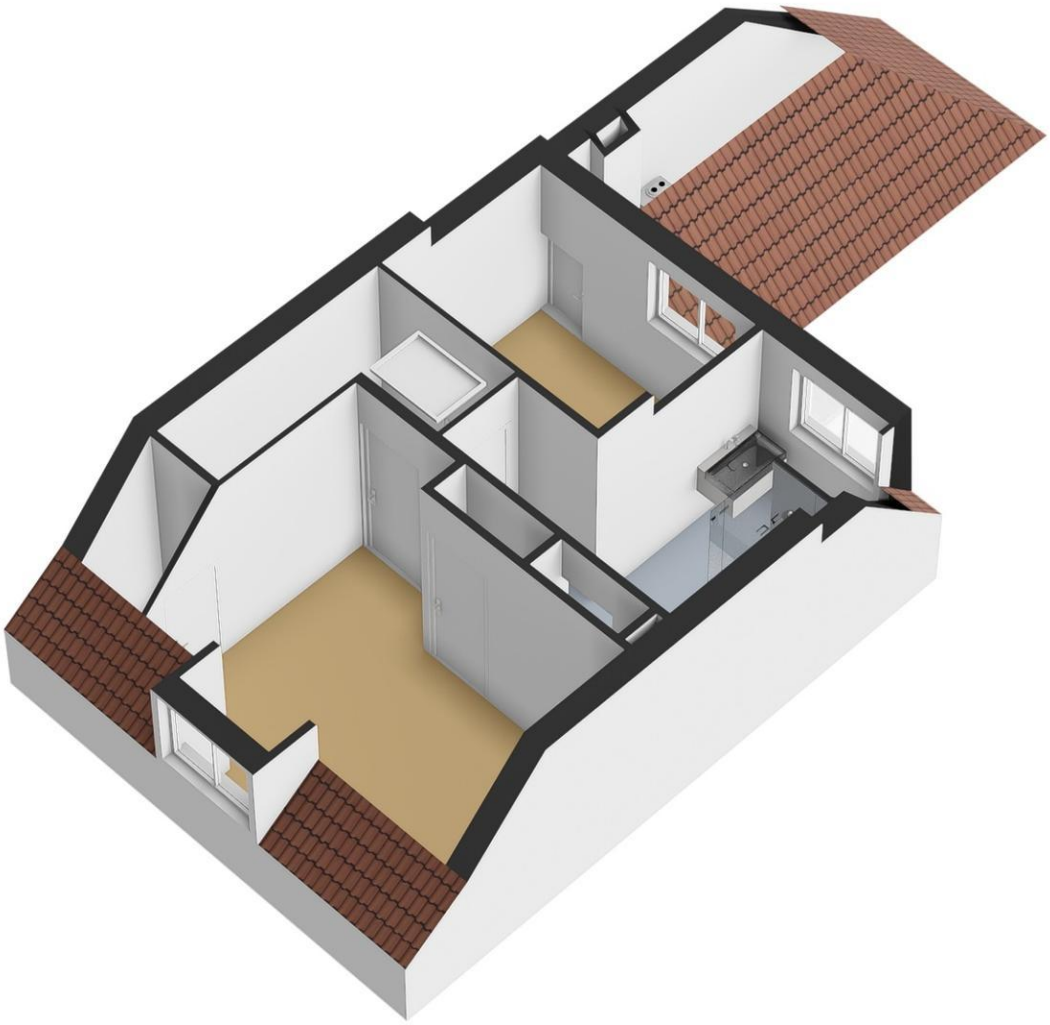
**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**

# Plattegrond



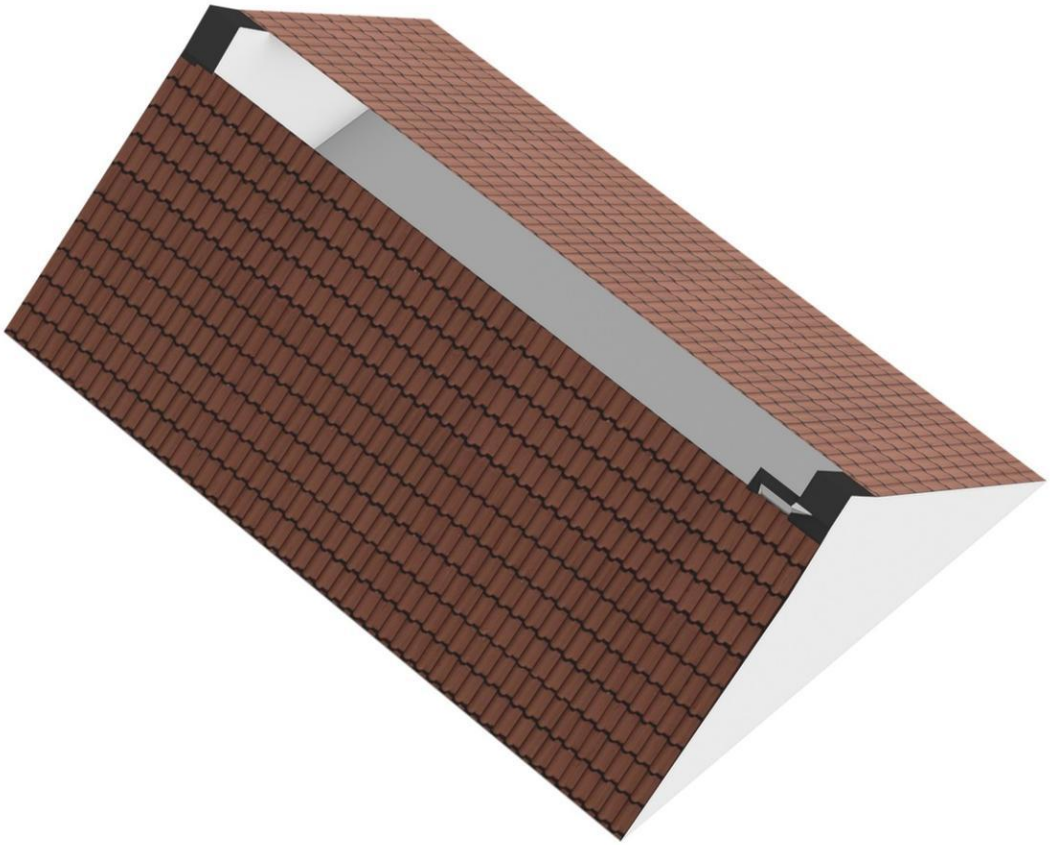
**Walton Makelaars & Taxateurs**
**Amsterdamsestraatweg 565**
**3553 EH, UTRECHT**
**Tel: 030-2434643**
**E-mail: info@walton.nl**
**www.walton.nl**

# 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: | | | | |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: | | | | |
| – Gordijnrails | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Gordijnen | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| – Overgordijnen | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Vitrages | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Rolgordijnen | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Lamellen | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – Jaloezieën | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – (Losse) horren/rolhorren | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Gordijnen bij openslaande deuren | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| 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 | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

*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 | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |

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

NVM
funda

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| – 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) | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| 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 | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Screens | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Rolluiken | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Zonwering buiten | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten: | | | | |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| 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 | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Kleine appelboom + kleine magnolia + losse planten in potten | ☐ | ☒ | ☐ | ☐ |
| *Verlichting/installaties* | | | | |
| Buitenverlichting | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| *Bebouwing* | | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| (Broei)kas | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Werkbank en kast in schuur - in nader overleg | ☐ | ☐ | ☒ | ☐ |
| | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| Overig | | | | |
| Overige tuin, te weten: | | | | |
| – (Sier)hek | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – Vlaggenmast(houder) | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |
| – | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ |

## 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: | | | | |
| – | | | | |
| – | | | | |

**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.) Ja

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : Het pad achter de schuur staat in de eigendomsakte als buurweg beschreven. Eigenaren van aangrenzende percelen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het onderhoud.

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? Ja

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? Ja

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

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

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

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

Duur: : _____
_____

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

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

woning, praktijk, winkel, opslag)

| | | |
|---|---|---|
| Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? | | Ja |
| 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? | | Nee |
| | Zo ja, waar? | : | _____ _____ |
| c. | Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? | | Nee |
| | Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? | | Niet bekend |
| | Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | : | - |
| | Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | | Nee |
| | Is er sprake van volledige isolatie? | | Niet bekend |
| | 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? | : | De vorige bewoners hebben de gevel in 2015 aan de achterzijde gereinigd |

3 Dak(en)

| | | | |
|---|---|---|---|
| a. | Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: | : | Niet bekend. |
| | Overige daken: | : | Niet bekend. |
| b. | Heeft u last van daklekkages (gehad)? | | Ja |
| | Zo ja, waar? | : | In 2025 was er een kleine lekkage aan het platte dak op de aanbouw. Dat is hersteld en sindsdien (ook niet met de heftige regenval) geen last meer van gehad. (het platte dak is vernieuwd bij een renovatie in 2025) |
| 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? | : | Vorige bewoners: Op de nok van het dak (incl aanbouw) is het voegwerk van de dakpannen vernieuwd, vanwege slijtage. |
| e. | Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: | | Niet bekend |
| | 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? : Vorige bewoners: Het dak van de opbouw is geïsoleerd, maar niet bekend hoe

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: Niet bekend

Overige daken: Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : Vorige bewoners: De vliering is in voorjaar 2023 geïsoleerd met twee lagen Knauf isolatiewol.

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

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : Gedeeltelijk 2025/2026 Het houtwerk aan de buitenkant van het huis is opnieuw in 2025 en 2026 geschilderd, met uitzondering van: - De dakkapel aan de achterkant. Na het vervangen van het glas zijn de glaslatjes van de dakkapel alleen in de grondverf gezet. - Het kozijn van de werkkamer op de begane grond.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Nee

Zo ja, door wie? : _____

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) : Op de eerste verdieping: HR++ Op de begane grond: HR in woonkamer en keuken Op de begane grond: enkel raam werkkamer HR++, dubbel raam werkkamer HR

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : Kleine raam in het toilet en raam in de voordeur.

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? : In de muur aan de werkkamer beneden. Deze kamer is in 2023 volledig geïsoleerd door een aannemersbedrijf. Onder het raam naast de openslaande deuren had de muur vocht. Dit is door de vorige bewoners geïsoleerd.

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? Niet bekend

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

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? Nee

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? Ja / Nee / n.v.t.

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

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

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, pelletkachel dan wel een andere installatie) : cv-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): : Nefit.

Type(nummer) van de installatie(s): : Topline.

Installatiedatum van de installatie(s): : 2009.

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : 22-04-2026

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? : Zuilens CV Onderhoudsbedrijf.

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

Zo ja, wat is u opgevallen? : Reparatie van de CV-ketel (expansievat) in 2025.

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? 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? Nee

Zo ja, welke? : _____

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

h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Nee

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: _____

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Ja / Nee / n.v.t./Nader overeen te komen

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? Ja / Nee / Niet bekend

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? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? € _____

i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : N.v.t.

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : N.v.t.

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.) Niet bekend

Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : N.v.t.

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? Nee

Zo ja, welke? : _____

l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? Nee

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

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? Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Ja

Zo nee, toelichting: : _____
_____

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? : 2024

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : 2024

n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) Nee

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? : 2024

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? : 2009

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? Niet bekend

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? : De afvoer van de keuken komt uit in een soort overstort die is aangesloten op de riolering. Ongeveer 1 keer per jaar het metalen deksel optillen, controleren en evt uitscheppen is meer dan voldoende.

g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : 2009

h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : Fornuis: 2009 (1 pit werkt niet) Vaatwasser: 2018 Koel/vriescombinatie: 2020 Combi oven/magnetron: ca 2019

Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? : _____
_____

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

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? : 1915

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

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? n.v.t.

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? : _____

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

_____

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? : 2025: Infiltratieput geplaatst achterkant aan van huis. Regenafvoer hier op aangepast. Vloerbalk in woonkamer verstevigd. 2024: Vervangen van gedeelte onderdorpel met lood aan dakkapel. Vloer aangebracht op de viering waardoor deze geschikt werd voor lichte belasting. Elektra in slaapkamer en badkamer vernieuwd. Alle ramen op eerste verdieping vervangen voor HR++ glas Werkkamer beneden: pir 5 cm isolatie, folie en gipsplaten met dichtgesmeerde naden. Radiator en elektra vervangen. Ventilatie in badkamer aangebracht. Ventilatie in inbouwkast slaapkamer aangebracht. Dakkapel/plat dak boven badkamer: Aanbrengen van pir isolatie 5 cm. Aanbrengen van een onder- en toplaag bitumen dakbedekking met loden afvoer. Aanbrengen van zinken afdeklijsten. Vorige bewoners in 2009: - Openslaande deuren - Raam in kamer achter de keuken - Keuken - Badkamer - Elektra - Centrale verwarming

Zo ja, in welk jaartal? : -

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : In 2023 door Onderhoudsbedrijf Jeroen v.d. Vlugt

n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? Niet bekend

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? : D

10 Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 491

Belastingjaar? : 2026

b. Wat is de WOZ-waarde? € 610000

Peiljaar? : 2025

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 500

Belastingjaar? : 2026

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) € 690

Belastingjaar? : 2026

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 130

Elektra: € _____

| | | |
|---|---|---|
| Water: | | € 16 |
| Stadsverwarming: | | € _____ |
| Anders: | : €130,- voor gas en elektra samen | |
| Te weten: | | € _____ |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas ($m^3$): | | 626 |
| Elektriciteit hoog (kWh): | | - |
| Elektriciteit laag (kWh): | | - |
| Elektriciteit totaal (kWh): | | 1874 |
| Water (m3): | | 59 |
| Stadsverwarming (GJ): | | - |
| Anders: | | - |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: | | 2 |

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.

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? : Vanaf 1 november 2026 is het betaald parkeren van maandag t/m vrijdag tussen 06:00 en 11:00 uur. Er kunnen 2 parkeervergunningen worden aangevraagd.

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? € 168

## 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 : In de badkamer zijn 2 vloertegels gebroken.

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

uw mening moet weten)

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

# 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**