

WELKOM BIJ

Renoirhof 20
3544 KD Utrecht



BLAUWE EIK
makelaardij



"Speels ingedeelde en uitstekend onderhouden tussenwoning met een woonoppervlak van ca 177m²"

't Zand
Utrecht

"Gelegen op een fantastische locatie aan het water in de geliefde wijk 't Zand"

De slimste keuze!

ZIE JIJ JEZELF AL WONEN IN DEZE WONING?



WELKOM
THUIS



Wat ontzettend leuk dat je belangstelling toont in deze woning!

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

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

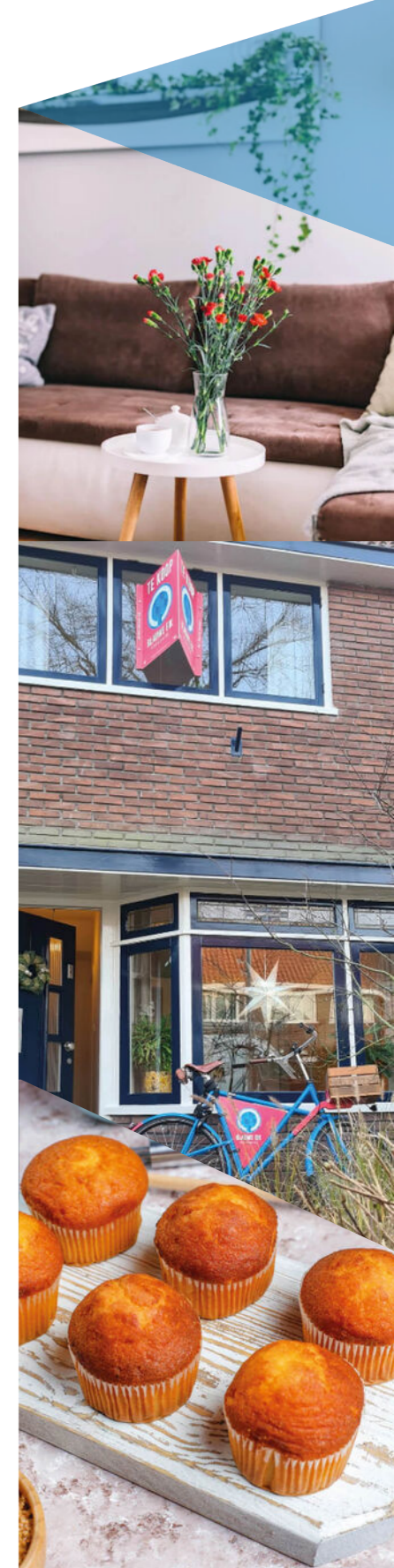
Ook is het verstandig om te kijken of het type huis écht bij je past. Niet alleen voor nu, maar ook kijkend naar de (nabije) toekomst. In de meest ideale situatie vallen ratio (de bouwkundige staat, de grootte van de woning, het aantal (slaap)kamers, mate van verduurzaming etc.) en emotie (gevoel, "klik"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

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

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

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

Team Blauwe Eik Makelaars



ENERGIELABEL

A+

BOUWJAAR

2006

WOONOPPERVLAKTE

177 m²

INHOUD

602 m³

PERCELOPPERVLAKE

129 m²

Kenmerken

| | |
|--------------|-----------------|
| Soort woning | Eengezinswoning |
| Slaapkamers | 4 |

Overige informatie

| | |
|---------------------|--|
| Verwarming | Stadsverwarming |
| Warm water | Stadsverwarming |
| Isolatie | Volledig geïsoleerd |
| Parkeerfaciliteiten | Parkeren op eigen terrein Openbaar parkeren |
| Tuinligging | Noordoost |
| Berging | Ja, inpandig |

OMSCHRIJVING

Vier woonlagen vol woonplezier – welkom bij deze unieke gezinswoning aan het Renoirhof 20! Deze speels ingedeelde en uitstekend onderhouden tussenwoning (ca. 177 m², bouwjaar 2006) biedt alles wat je zoekt: ruimte, comfort én een prachtige ligging. De woning beschikt over een praktische inpandige berging, een voortuin met eigen oprit en een heerlijke, zonnige achtertuin direct aan het water – een plek waar je elke dag het vakantiegevoel ervaart.

Gelegen in de geliefde wijk 't Zand bevindt de woning zich op een kindvriendelijk en verkeersluw hofje, dat aanvoelt als een rustig wooneiland en bereikbaar is via een brug. Een veilige en ideale omgeving voor gezinnen met opgroeiende kinderen.

Wat deze woning echt bijzonder maakt, is de unieke indeling. Op de begane grond vind je een gezellige, tuingerichte woonkeuken waar het leven samenkomt. De eerste verdieping verrast met een royale en speels ingedeelde woonkamer, voorzien van een fraai uitzicht over de omgeving. Verdeeld over de verdiepingen zijn er maar liefst vier ruime en volwaardige slaapkamers (ca. 10, 14, 16 en 18 m²) en een verzorgde badkamer.

De achtertuin aan het water is de kers op de taart: geniet van lange zomerdagen, leg een bootje aan bij je eigen steiger of laat kinderen onbezorgd spelen en ontdekken aan de waterkant.

Kortom: een verrassend ruime en veelzijdige gezinswoning op een unieke plek – klaar om nieuwe herinneringen te maken!

De locatie is super centraal; alle voorzieningen zijn op loop- en/of fietsafstand! Het treinstation (Terwijde) en Winkelcentrum Terwijde zijn op korte afstand gelegen en de snelwegen A2, A12 en het winkelcentrum Leidsche Rijn Centrum zijn vlot bereikbaar. Op een steenworp afstand vind je "het Lint" waar je rond het prachtige Maximapark kunt fietsen, sporten en wandelen. Verder zijn ook voorzieningen zoals gezellige horecagelegenheden, sportfaciliteiten, openbaar vervoersaansluitingen en onderwijsvoorzieningen op korte afstand gelegen.

Ben je geïnteresseerd in deze unieke woning? Kom gezellig langs! De koffie staat voor je klaar!

Indeling:
Begane grond:
Entree, tochtportaal met garderobe, toiletruimte met fontein. Vanuit het tochtportaal heb je toegang tot de inpandige berging en de doorgang naar de woonkeuken.

Zodra je de woonkeuken binnenstapt, valt direct de indrukwekkende ruimte en het overvloedige daglicht op. Deze plek ademt sfeer en nodigt uit om samen te komen – of het nu gaat om lange diners met vrienden of gezellige avonden met familie.

De moderne keuken is uitgevoerd in een stijlvolle houtlook en opgesteld met een ruim kook-/spoelschiereiland dat het hart van de ruimte vormt. Hier kook je niet alleen met gemak, maar blijf je ook altijd in contact met je gezelschap. Uiteraard is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, een oven, een magnetron, een koel-/vriescombinatie, een vaatwasser, een rvs afzuigkap en meer dan voldoende kastruimte. Aan opbergruimte geen gebrek: naast de vele kasten in de keuken zelf biedt de praktische trapkast volop extra opbergmogelijkheden. Kortom, een heerlijke leefkeuken waar comfort, stijl en gezelligheid perfect samenkomen!

De gehele begane grond is voorzien van een lichtgrijze tegelvloer en een gespoten wand-/ en plafonduafwerking.

Tuin:
Via de schuifpui in de woonkeuken stap je zo de achtertuin in. Door de gunstige ligging op het noordoosten geniet je hier van de zon op precies de juiste momenten van de dag. En de ligging aan het water, die maakt de tuin echt bijzonder. De kinderen kunnen onbezorgd spelen aan de waterkant, of varen met bootjes in het water. Ook is het leuk om de vissen te zien zwemmen en de eenden langs te zien komen. Een plek die rust én levendigheid perfect combineert.

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met tegels, waardoor er meer dan voldoende ruimte is voor een royale lounge set én tuintafel. Ideaal voor lange zomeravonden buiten.

Via een trapje bereik je de lagergelegen steiger: dé plek



om te ontspannen en met een kop koffie of een goed boek te genieten van het uitzicht over het water. Je kunt het beste zelf een kijkje komen nemen om dit "vakantiegevoel in eigen tuin" te ervaren.

Eerste verdieping:
Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping waar je wordt verrast door de royale woonkamer van maar liefst ca. 50 m². Een indrukwekkende ruimte die zich moeiteloos aanpast aan jouw woonwensen. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om, zoals de huidige eigenaren hebben gedaan, een gezellige zithoek te creëren aan de achterzijde van de woning met rustgevend zicht op het water, gecombineerd met een praktische een werk-/studeerplek aan de voorzijde. Het is zelfs mogelijk om met een relatief kleine verbouwing de woonkamer op te splitsen en een extra slaap- en/of werkkamer te realiseren.

Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- en achterzijde van de woning, stroomt het daglicht rijklijk naar binnen, wat zorgt voor een lichte en aangename leefruimte met een mooi uitzicht op de omgeving.

De gehele eerste verdieping is voorzien van een sfeervolle laminaatvloer en een nette, gespoten wand-/ en plafonduafwerking.

Tweede verdieping:
Op de tweede verdieping vind je twee ruime (woningbrede) slaapkamers (ca. 14 & 16m²), de inpandige badkamer, het separate toilet en een bergkast. Dankzij de dubbele raampartijen zijn beide kamers heerlijk licht en voelen ze extra ruim aan.

De centraal gelegen badkamer is verrassend ruim (ca. 6 m²) en uitgevoerd met een moderne ecru wandtegel en grijze vloertegel. De badkamer is goed onderhouden en voorzien van een ligbad, een douchecabine, een wastafel met spiegel en mechanische ventilatie.

Daarnaast biedt deze verdieping nog meer gemak met een separate toiletruimte en een royale bergruimte – alles binnen handbereik. Een verdieping die comfort, ruimte en functionaliteit moeiteloos combineert!

De gehele tweede verdieping is voorzien van een laminaatvloer en een nette, gespoten wand-/ en plafonduafwerking.



Derde verdieping:
Via een vaste trap bereik je de derde verdieping, waar opnieuw ruimte en comfort centraal staan. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een royale slaapkamer van ca. 18 m², voorzien van meerdere raampartijen die zorgen voor een prettige lichtinval. Dankzij de aanwezige airconditioning geniet je bovendien van een aangenaam binnenklimaat, zelfs tijdens warme zomerdagen.

Aan de achterzijde van de woning vind je de 4e volwaardige slaapkamer van ca. 10 m². Deze slaapkamer biedt een sfeerrijk uitzicht op het water en beschikt over een handige bergkast – ideaal voor extra opbergruimte.
Ook deze verdieping laat zien hoe veelzijdig en ruim deze woning is: perfect voor een groot gezin, gasten of het combineren van wonen en werken.

De gehele derde verdieping is voorzien van een lichte laminaatvloer en een gespoten wand-/ en plafondafwerking.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte: ca. 177 m²;
- Inhoud: ca. 602 m³;
- Perceeloppervlakte: 129 m²;
- Bouwjaar: medio 2006;
- Energielabel: A+;

- Perceel uitgegeven in een voortdurend recht van erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht;
- Verwarming- en warmwatervoorziening middels stadsverwarming;
- 8 zonnepanelen aanwezig (Bouwjaar: 2023, opbrengst: 1.686 kWh p.j.);
- Schilderwerk buiten uitgevoerd medio mei 2024;
- Schilderwerk binnen uitgevoerd medio mei 2024 (ca. 80% van de binnenruimte);
- De steiger aan de waterkant is medio 2024 in zijn geheel vervangen waarbij gebruik gemaakt is van duurzame materialen. Er zijn kunststof palen geplaatst en de steiger zelf is van composietenplanken. Tevens is de binnenkant verstevigd met betonplex waarvan de randen zijn geseald;
- Badkamer beschikt sinds 2024 over een verlaagd plafond met inbouw verlichting en een extra krachtig afzuig-/ventilatiesysteem;
- Trapbekleding en trapleuningen zijn medio 2024 vernieuwd;
- Keuken: nieuwe Bosch inbouwoven medio 2024;
- Keuken: nieuwe Bosch inbouw koelvriescombinatie begin 2025;
- Parkeren op de eigen oprit;
- Moderne (Zaptec) laadpaal ten behoeve van elektrische auto geïnstalleerd medio 2025;
- Bijdrage aan de beheervereniging van het mandelig terrein: € 125,- per kwartaal;
- Oplevering in overleg.







OOK VERKOPEN? WIJ HELPEN JE GRAAG!

VOLG ONS OP

De Slimste Keuze!

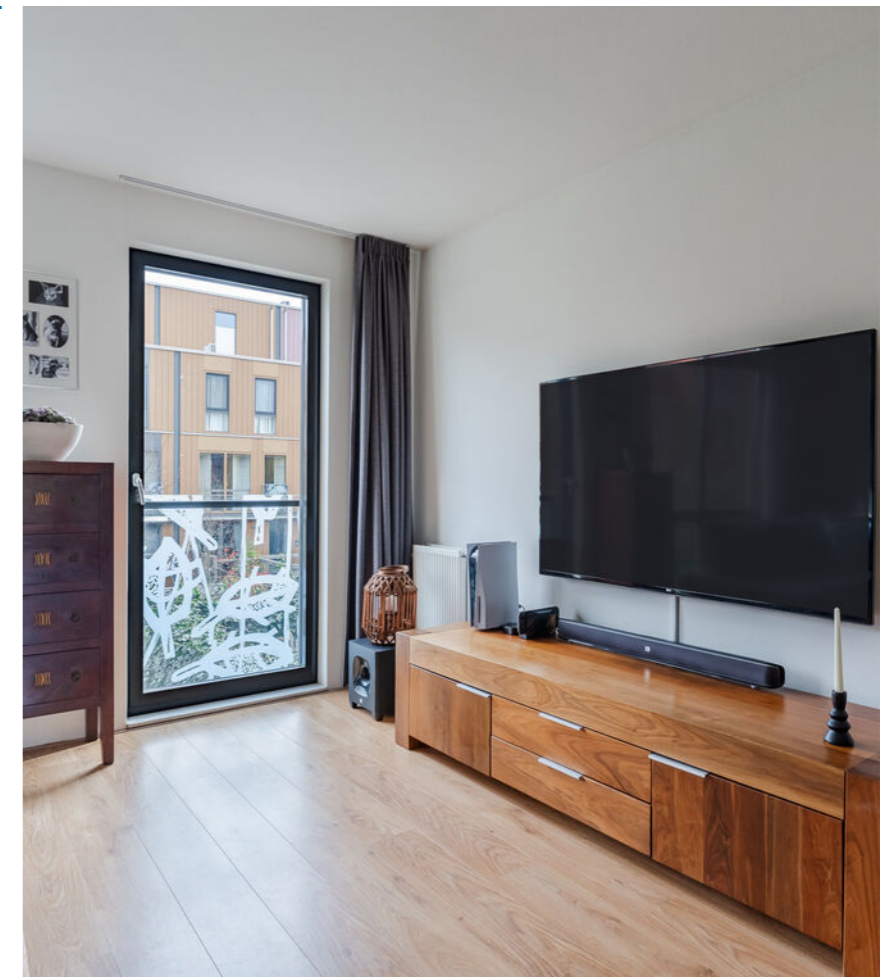
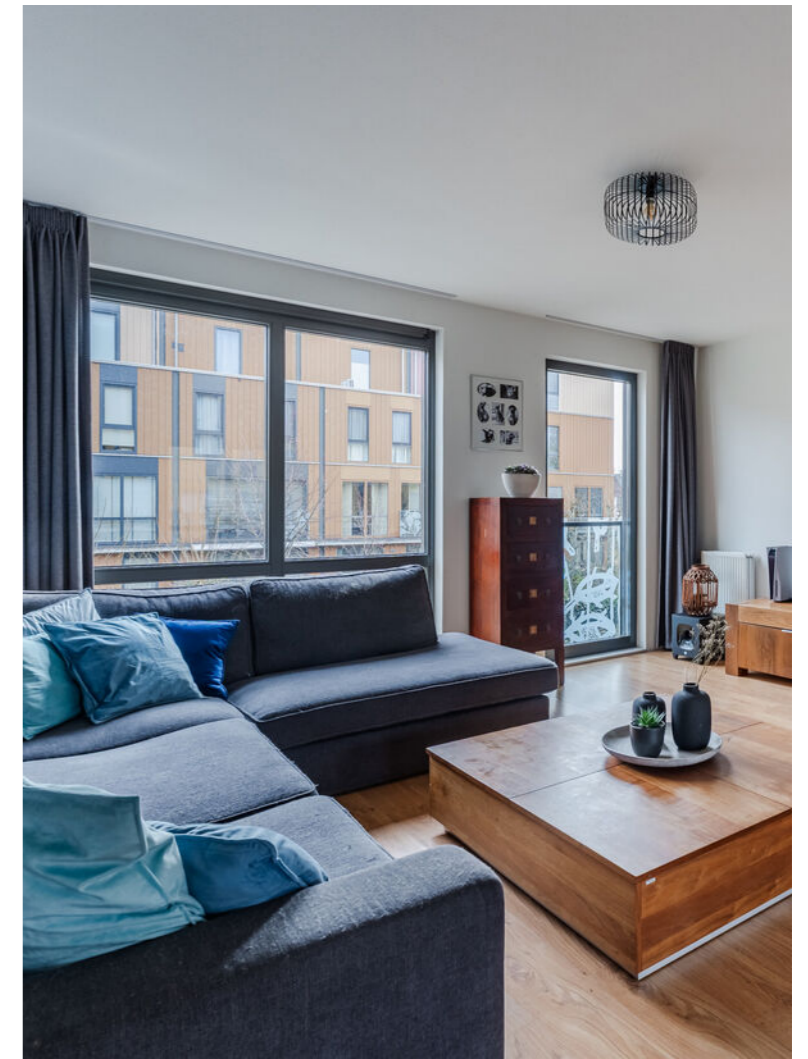


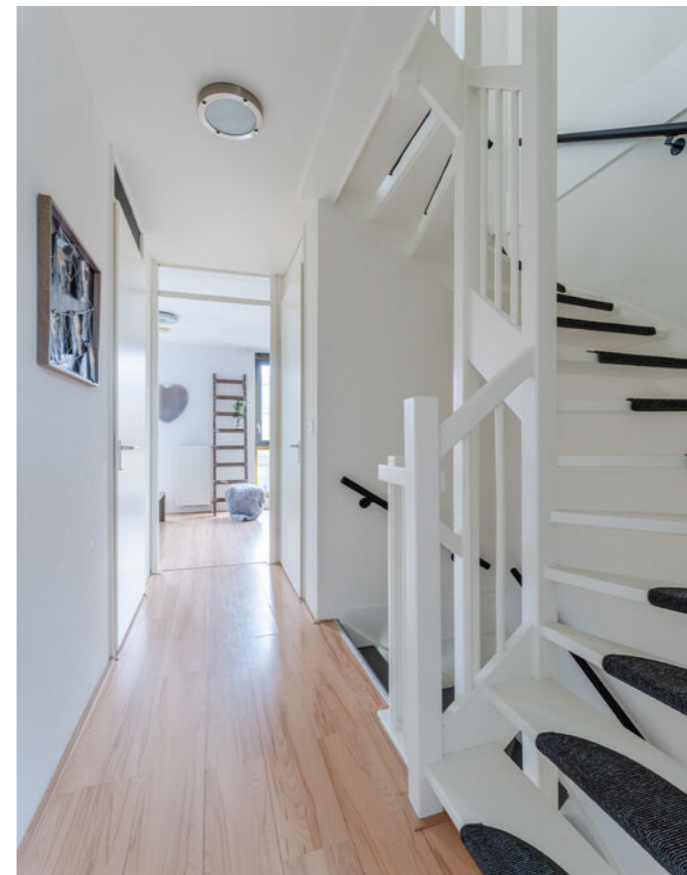
ALTIJD ALS EERSTE OP DE HOOGTE ZIJN VAN ONS AANBOD?

VOLG ONS OP

De Slimste Keuze!



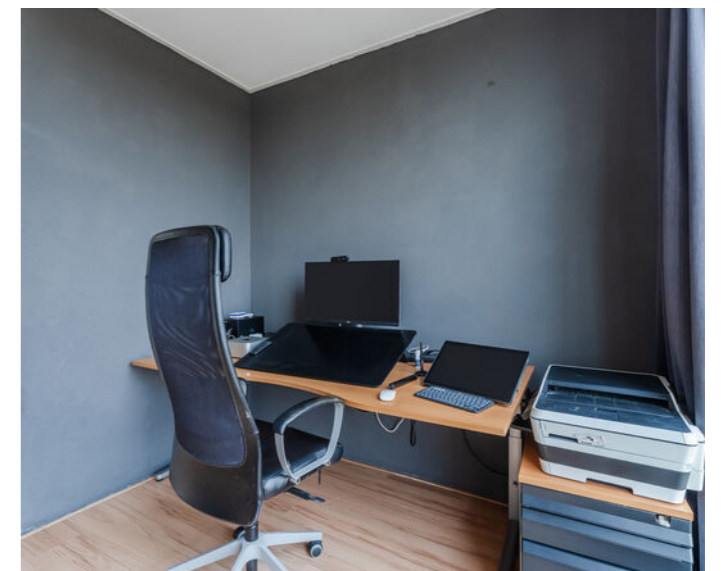




OOK VERKOPEN? WIJ HELPEN JE GRAAG!

VOLG ONS OP

De Slimste Keuze!



ALTIJD ALS EERSTE OP DE HOOGTE ZIJN VAN ONS AANBOD?

VOLG ONS OP

De Slimste Keuze!

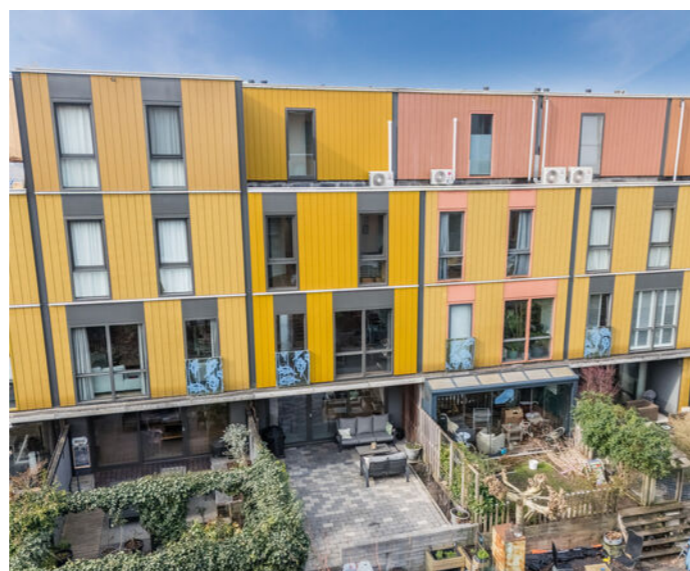
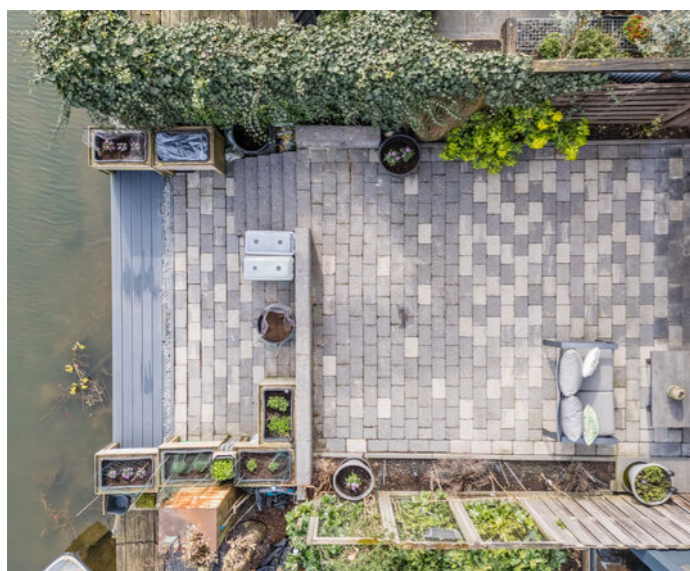
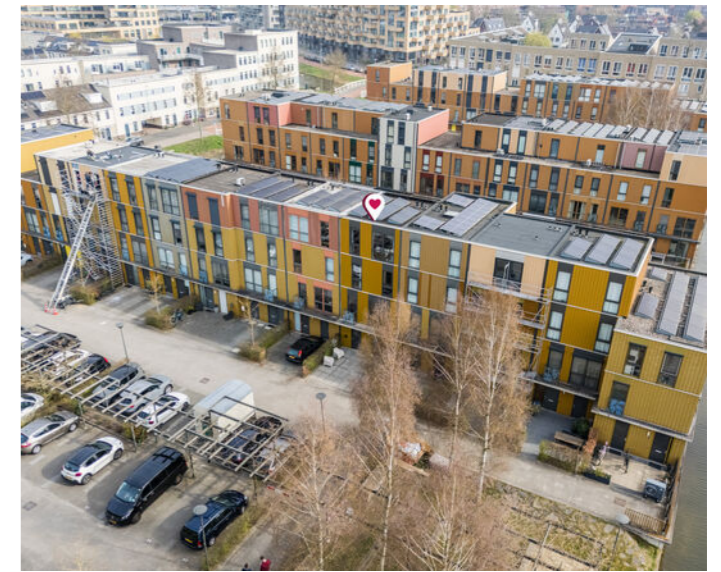




ALTIJD ALS EERSTE OP DE HOOGTE ZIJN VAN ONS AANBOD?

VOLG ONS OP

De Slimste Keuze!



ALTIJD ALS EERSTE OP DE HOOGTE ZIJN VAN ONS AANBOD?

VOLG ONS OP

De Slimste Keuze!





EXACT GEMETEN!


Deze woning is gemeten volgens de branchebrede meetinstructie



PLATTEGROND



Situatie: Renoirhof 20 te Utrecht.
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



PLATTEGROND



Begane grond, Renoirhof 20 te Utrecht,
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



PLATTEGROND



Eerste verdieping, Renoirhof 20 te Utrecht,
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

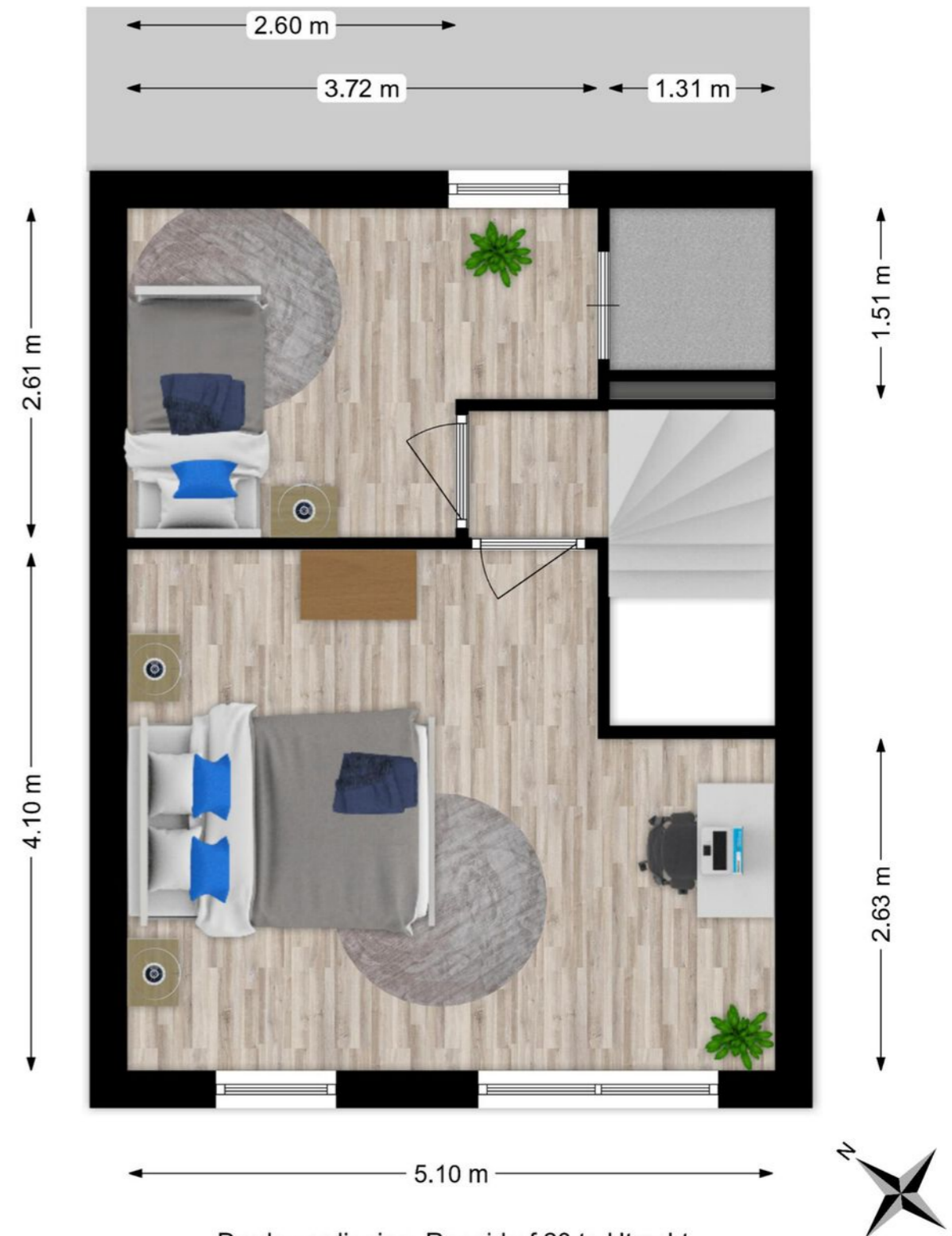


PLATTEGROND



Tweede verdieping, Renoihof 20 te Utrecht,
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Derde verdieping, Renoihof 20 te Utrecht,
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart Uw referentie: renoirhof 20



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

Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente Utrecht
 Sectie V
 Perceel 3789

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

BUURTINFORMATIE

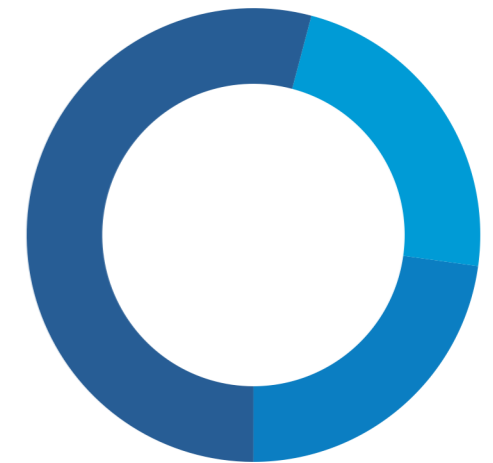
BUURTINFORMATIE - UTRECHT / HET ZAND-OOST

Leeftijd



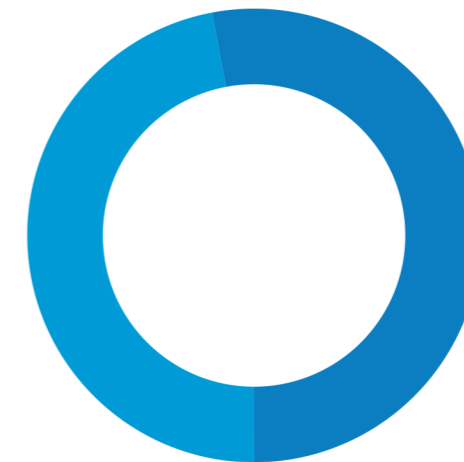
0 - 14: 27% 15 - 24: 11% 25 - 44: 36%
 45 - 64: 22% 65+: 5%

Huishoudens



Eenpersoons: 23% Zonder kinderen: 23%
 Met kinderen: 54%

Koop / huur



Koop: 53% Huur: 47%

LEIDSCHER RIJN

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

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

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

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

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

"Heerlijk
wonen in een
duurzame
omgeving"

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

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

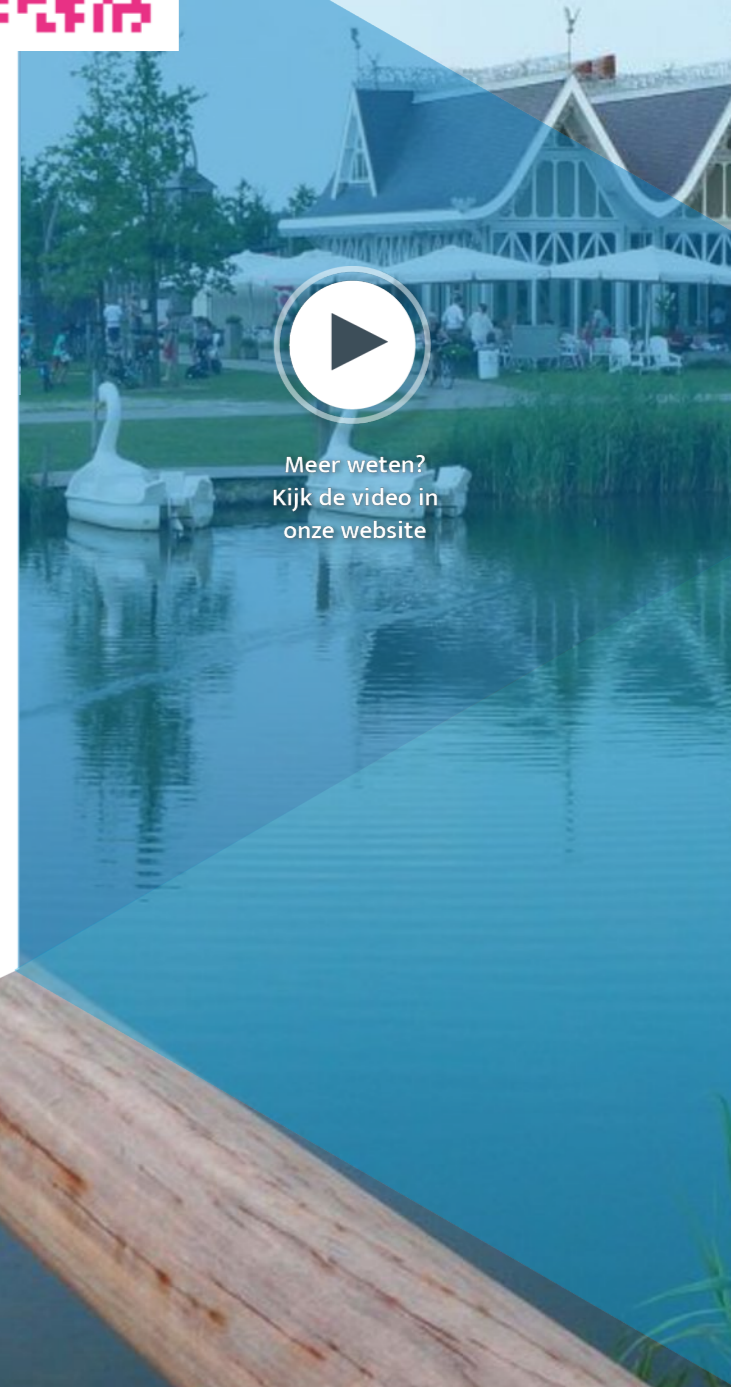
Wist je dat:

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



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

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



Meer weten?
Kijk de video in
onze website

MEEST GESTELDE VRAGEN

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM- makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, ‘onder bod’ is. Als belangstellende mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met je in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

Hoe komt de koop tot stand?

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

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

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

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

Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Wat is een optie?

Het begrip ‘optie’ wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo’n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip ‘optie’ eigenlijk ten onrechte gebruikt. ‘Optie’ heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVMmakelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces.

Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod.

De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVMmakelaar of dergelijke opties worden gegeven.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

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

Zit de makelaarscourtage in de ‘kosten koper’?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder ‘kosten koper’ vallen:

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

Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?

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

Heeft de makelaar recht op intrekingskosten na het intrekken van de opdracht?

Artikel 6 lid 3 van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM bepaalt dat de consument terzake van het intrekken nimmer schadeplichtig is. De makelaar heeft terzake wel recht op vergoeding van reeds gemaakte kosten (zoals genoemd in artikel 17) en, indien en voor zover bij het verstrekken van de opdracht overeengekomen, op een percentage van het loon. Dit betekent dat een makelaar alleen maar recht heeft op intrekingskosten als hiervoor een regeling is getroffen in de opdracht tot dienstverlening.

Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij 2018

Dit zijn de algemene voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM. Hierin leest u welke rechten en plichten uw makelaar en uzelf hebben.

Deze voorwaarden zijn tot stand gekomen in overleg met VBO Makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond in het kader van de Coördinatiegroep Zelfreguleringsoverleg van de Sociaal-Economische Raad. Ze zijn in werking getreden op 1 september 2018.

Privacyverklaring

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

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

OVERIGE INFORMATIE

De koopovereenkomst

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

Mondelinge overeenkomst is niet bindend

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

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport.

De lopende baten, lasten, met uitzondering van de onroerende – zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom of bankgarantie

Ter zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt uiterlijk binnen 6 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Inschrijving koopakte

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

Ontbindende voorwaarden

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

Overdracht binnen 6 maanden

Indien de waarde waarover koper overdrachtsbelasting is verschuldigd wegens overdracht binnen 6 maanden een voorgaande overdracht resp. (op)levering kan worden verminderd met de waarde waarover bij die eerdere overdracht overdrachtsbelasting tegen het normale tarief, dan wel (niet –aftrekbare) omzetbelasting was verschuldigd een en ander conform artikel 13 Wet op Belastingen van Rechtsverkeer en koper derhalve niet de onder normale omstandigheden verschuldigde overdrachtsbelasting hoeft te voldoen, zal koper aan verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

Wat is kosten koper?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. De kosten koper is ongeveer 6% van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

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

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

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

- Eventueel een aankoopmakelaar die je hebt ingeschakeld.

- Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten van de verkopende makelaar.
- Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning, dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen.
- Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning, zal de koper de kosten van deze makelaar moet betalen (aankoop makelaar).

Notariskosten

Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers' hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:

- € 10,- per telefonische overboeking;
- € 40,- voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek-/ kredietverstrekende instantie(s) per aflossing;
- € 185,-* per akte van gehele doorhaling;
- € 240,-* per akte van gedeeltelijke doorhaling.

(alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht), dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden.)

Genoemde bedragen zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde

bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van verkoper.

* = kosten van inschrijving ad € 7,97 (wordt niet belast met BTW) niet inbegrepen.

Schriftelijkheidsvereiste

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

Keuze notaris

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

Opleveringsniveau / Roerende zaken

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

Plattegronden / Optieplattegronden

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



Uitleg Drie dagen (kopers) bedenktijd

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

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

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

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

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

Bedenktijd bestaande woningen

Ontvangstbevestiging getekend op: Bedenktijd eindigt op:

| | |
|-----------|---------------------|
| Maandag | Donderdag 23:59 uur |
| Dinsdag | Vrijdag 23:59 uur |
| Woensdag | Maandag 23:59 uur |
| Donderdag | Maandag 23:59 uur |
| Vrijdag | Dinsdag 23:59 uur |
| Zaterdag | Dinsdag 23:59 uur |
| Zondag | Woensdag 23:59 uur |

Geldt de bedenktijd ook voor de verkoper?

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

Wat kost het als de overeenkomst wordt ontbonden?

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

Wijzigingen aanbrengen na getekende koopakte

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

Bouwtechnische keuring

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

Koopakteclausules

In de koopakte worden standaard de navolgende clausules opgenomen:

Ouderdomsclausule

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

Het is verkoper bekend dat de onroerende zaak meer dan 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Niet bewoningsclausule

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

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

Asbest

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

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

Toestemming AVG en Nota van afrekening

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

Indien er voor zover de verkoper op dat moment nog courtage, verschotten of andere kosten verschuldigd is aan de makelaar, machtigt de verkoper de notaris deze kosten bij het passeren van de akte van levering op te nemen op de eindafrekening van verkoper en uit te

betalen aan de makelaar. Ook geven partijen elkaar toestemming een kopie van deze overeenkomst te overleggen aan zijn of haar hypotheekadviseur en/of financier en zo nodig de taxateur ten behoeve van een taxatie van het verkochte/gekochte.

Branche brede Meetinstructie

De meetinstructie is gebaseerd op de Branche brede Meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; “Wat je ziet is wat je koopt” en de objectinformatie is van lagere prioriteit.



LIJST VAN ZAKEN

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| - lampen schuur,, toiletten en inbouwkast boven | X | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - zwarte kledingkast met spiegel grote slaapkamer | X | | |
| - planken en ophangsystemen schuur, slaapkamer, slaap-/werkkamer en inbouwkasten | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | | | X |
| - alle gordijnrails en roeden | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - laminaat | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| Overig, te weten | | | |
| - spiegels toiletten en badkamer | X | | |
| - kapstok + haken, wandbord keuken en wandborden woonkamer | | | X |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - magnetron | X | | |
| - oven | X | | |
| - koel-vriescombinatie | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |
| - Planken inbouwkast | X | | |
| Keukenaccessoires, te weten | | | |
| - wandbord keuken | | | X |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toilethouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |
| - fontein | X | | |

LIJST VAN ZAKEN

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - spiegels en (muur)kastjes beide toiletten | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - open badkamerkast en plank badkuip | | | X |
| - spiegel | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Airconditioning | X | | |
| Telefoonaansluiting/internet aansluiting | | X | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Oplaadpunt elektrische auto | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Losse plantenbakken | | X | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |

VRAGENLIJST

| Vraag | Antwoord |
|---|----------|
| Bijzonderheden 1 A. | |
| Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| Bijzonderheden 1 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 burens, toezeggingen, erfafscheidingen.) | Nee |
| Zo ja, welke zijn dat? | |
| Bijzonderheden 1 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 burens.) | Nee |
| Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? | |
| Bijzonderheden 1 D. | |
| Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? | Nee |
| Zo ja, graag nader toelichten: | |
| Bijzonderheden 1 E. | |
| Heeft u grond van derden in gebruik? | Nee |
| Zo ja, welke grond? | |
| Bijzonderheden 1 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? | |
| Bijzonderheden 1 G. | |
| Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? | Nee |
| Bijzonderheden 1 H. | |
| Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? | Nee |
| Zo ja, hoe lang nog? | |
| Bijzonderheden 1 I. | |
| Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? | Nee |
| Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? | Nee |
| Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? | Nee |
| Bijzonderheden 1 J. | |

VRAGENLIJST

| Vraag | Antwoord |
|---|----------|
| Bijzonderheden 1 K. | |
| Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? | Nee |
| Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? | |
| Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: | |
| Duur: | |
| Bijzonderheden 1 L. | |
| Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? | Nee |
| Zo ja: Is er een huurcontract? | |
| Welk gedeelte is verhuurd? | |
| 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? | |
| Zo ja, hoeveel? | |
| Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? | |
| Zo ja, welke? | |
| Bijzonderheden 1 M. | |
| Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) | Nee |
| Zo ja, welke is/zijn dat? | |
| Bijzonderheden 1 N. | |
| Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? | Nee |
| Zo ja, toelichting: | |
| Bijzonderheden 1 O. | |
| Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| Bijzonderheden 1 P. | |
| Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| Bijzonderheden 1 Q. | |
| Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? | Nee |
| Zo ja, waarom? | |
| Bijzonderheden 1 R. | |

VRAGENLIJST

| Vraag | Antwoord |
|---|---|
| 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.) Zo ja, waarom? | Nee |
| Bijzonderheden 1 S. | |
| Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag) | woning |
| Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? | Ja |
| Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? | N.v.t |
| Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? | |
| Gevels 2 A. | |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Zo ja, waar? | Nee |
| Gevels 2 B. | |
| Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Zo ja, waar? | Nee |
| Gevels 2 C. | |
| Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? | Ja |
| Is er sprake van volledige isolatie? Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? | Ja |
| Gevels 2 D. | |
| Zijn de gevels ooit gereinigd? Zo ja, volgens welke methode en wanneer? | Ja april/mei 2024 zijn de gevels handmatig gereinigd alvorens schilderwerkzaamheden zijn uitgevoerd. Aan beide zijden zijn de buitengevels inclusief kozijnen geschilderd. |
| Dak(en) 3 A. | |
| Hoe oud zijn de daken? Platte daken: Overige daken: | plat dak, dateert 2007 NVT |
| Dak(en) 3 B. | |
| Heeft u last van daklekkages (gehad)? Zo ja, waar? | Nee |
| Dak(en) 3 C. | |
| Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? Zo ja, waar? | Nee |
| Dak(en) 3 D. | |
| Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? | Nee |

VRAGENLIJST

| Vraag | Antwoord |
|--|---|
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? | |
| Dak(en) 3 E. | |
| Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? | Ja Nee |
| Is er sprake van volledige isolatie? Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? | Ja NVT |
| Dak(en) 3 F. | |
| Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? Zo ja, toelichting: | Nee |
| Dak(en) 3 G. | |
| Zijn de dakgoten lek of verstopt? Zo ja, toelichting: | Nee |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 A. | |
| Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Zo ja, door wie? | april / mei 2024 Ja Roland Kas Schilderwerken |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 B. | |
| Functioneren alle scharnieren en sloten? Zo nee, toelichting: | Nee Nee, de scharnieren van de ramen van de kleine slaapkamer op de derde woonlaag. De ramen zijn niet kapot, maar kunnen in open stand niet 100% vastgezet worden. Dit repareren is vele malen lastiger dan het minimale ongemak dat je er van hebt |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 C. | |
| Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? | Ja slaapkamerdeuren onbekend |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 D. | |
| Is er sprake van isolerende beglazing? Is er sprake van volledige isolatie? Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? | Ja Ja |
| Kozijnen, ramen en deuren 4 E. | |
| Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.) Zo ja, waar? | Nee |
| Vloeren, plafonds en wanden 5 A. | |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? | Nee |

VRAGENLIJST

| Vraag | Antwoord |
|---|--|
| Zo ja, waar? | zie onderstaand (schimmelvorming) |
| Vloeren, plafonds en wanden 5 B. | |
| Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? | Ja |
| Zo ja, waar? | <p>Een paar maanden na oplevering van de woning constateerden we vocht en schimmel op de muur van de grote slaapkamer die grenst aan de badkamer. Gebleken is dat de douchecabine onvoldoende en gedeeltelijk niet gekit was. Hierdoor liep water onder de douchecabinebak en is in de muur getrokken. Dat deel van de muur is verwijderd en nadat het vocht was opgedroogd, is de muur hersteld. Vocht en schimmelvorming in de muur is niet meer terug gekomen. Dit was een constructieve fout en volledig hersteld door de aannemer.</p> <p>Door slecht functionerende luchtafvoer is schimmelvorming ontstaan in de badkamer. Om dit te verhelpen is een stuk aan de onderkant van de badkamerdeur afgehaald: dit zou de luchtstroomaanzuiging moeten bevorderen en een aantal jaren geleden zijn alle luchtafvoerkanalen in het gehele huis gereinigd. Hierbij is gebleken dat er nog bouwpuin in de kanalen zat, wat de doorstroom van lucht niet heeft bevorderd. Dat probleem is nu opgelost.</p> <p>Als gevolg van het te lang blijven hangen van vochtige lucht in de badkamer, is de verf van het plafond gaan bladderen. Medio 2024 is het plafond behandeld met schimmelwerend verf en vervolgens is er een extra krachtige afzuiging geïnstalleerd alsmede een verlaagd plafond met spotjes. Sindsdien is er geen sprake meer van schimmelvorming of afbladderend verf in de badkamer. Dit is volledig opgelost.</p> |
| Vloeren, plafonds en wanden 5 C. | |
| Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| Vloeren, plafonds en wanden 5 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? | |
| Vloeren, plafonds en wanden 5 E. | |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| Vloeren, plafonds en wanden 5 F. | |
| Is er sprake van vloerisolatie? | Ja |
| Is er sprake van volledige isolatie? | Ja |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? | |
| Kelder, kruipruimte en fundering 6 A. | |
| Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? | Nee |

VRAGENLIJST

| Vraag | Antwoord |
|---|---|
| Zo ja, waar? | |
| Kelder, kruipruimte en fundering 6 B. | |
| Is de kruipruimte toegankelijk? | Ja |
| Is de kruipruimte droog? | Ja |
| Zo nee of meestal, toelichting: | |
| Kelder, kruipruimte en fundering 6 C. | |
| Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? | Nee |
| Zo ja of soms, toelichting: | |
| Kelder, kruipruimte en fundering 6 D. | |
| Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? | Nee |
| Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? | Nee |
| Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? | Voor zover ons bekend geen wijzigingen en er is geen sprake van wateroverlast geweest. |
| Installaties 7 A. | |
| Wat voor warmte-installatie is er aanwezig? (Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.) | stadsverwarming |
| Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk: | NVT |
| Leeftijd: | NVT |
| Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? | NVT |
| Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? | Nee |
| Zo ja, door wie? | |
| Installaties 7 B. | |
| Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden) | Nee |
| Zo ja, wat is u opgevallen? | |
| Installaties 7 C. | |
| Zijn er radiatoren die niet warm worden? | Ja |
| Zo ja, welke? | de radiator in het halletje bij de voordeur. Deze gebruiken wij ook niet dus voor ons geen probleem. Iemand met kennis van zaken heeft er ooit eens naar gekeken en het was hem niet duidelijk waarom dit niet werkt, maar een verwarming direct naast de buitendeur is sowieso niet duurzaam en iets waar je gebruik van maakt |
| Installaties 7 D. | |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? | Nee |
| Zo ja, waar en welke? | |
| Installaties 7 E. | |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? | Nee |
| Zo ja, waar? | |

VRAGENLIJST

| Vraag | Antwoord |
|--|---|
| Installaties 7 F. | |
| Heeft u vloerverwarming in de woning? | Nee |
| Zo ja, waar? | NVT |
| Installaties 7 G. | |
| Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| Installaties 7 H. | |
| Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? | Ja |
| Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? | Ja |
| Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? | Nee |
| Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? | Nee |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: | mei 2023 |
| Installateur: | Gouwetech |
| Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? | Nee |
| Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: | 2025 |
| Aantal kWh: | 1.686 kWh |
| Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? | de zonnepanelen komen uit 2023. Bij zonnepanelen is de norm 10-15 jaar productgarantie, 5-20 jaar op omvormers en 25 jaar |
| Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? | Nee |
| Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? | N.v.t |
| Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? | |
| Installaties 7 I. | |
| In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? | nvt |
| Installaties 7 J. | |
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? | nvt |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? | Ja |
| Installaties 7 K. | |
| Is de elektrische installatie vernieuwd? | Nee |
| Zo ja, wanneer? | |
| Zo ja, welke onderdelen? | |
| Installaties 7 L. | |
| Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| Sanitair en riolering 8 A. | |
| Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? | Nee |
| Zo ja, welke? | |

VRAGENLIJST

| Vraag | Antwoord |
|---|--|
| Sanitair en riolering 8 B. | |
| Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? | Ja |
| Zo nee, welke niet? | |
| Sanitair en riolering 8 C. | |
| Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? | Ja |
| Sanitair en riolering 8 D. | |
| Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| Sanitair en riolering 8 E. | |
| Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? | Nee |
| Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? | |
| Diversen 9 A. | |
| Wat is het bouwjaar van de woning? | 2007/2008, opgeleverd in eerste helft 2008 |
| Diversen 9 B. | |
| Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? | Nee |
| Zo ja, welke en waar? | |
| Diversen 9 C. | |
| Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? | Nee |
| Diversen 9 D. | |
| Is er sprake van loden leidingen in de woning? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| Diversen 9 E. | |
| Is de grond verontreinigd? | Nee |
| Zo ja, is er een onderzoeksrapport? | N.v.t |
| Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? | N.v.t |
| Diversen 9 F. | |
| Is er een olietank aanwezig? | Nee |
| Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? | N.v.t |
| Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? | |
| Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? | Nee |
| Diversen 9 G. | |
| Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) | Nee |

VRAGENLIJST

| Vraag | Antwoord |
|--|--|
| Zo ja, waar? | |
| Diversen 9 H. | |
| Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? | N.v.t |
| Zo ja, wanneer? | |
| Zo ja, door welk bedrijf? | |
| Diversen 9 I. | |
| 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? | |
| Diversen 9 J. | |
| Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? | Ja |
| Zo ja, welke ver-/aankouwingen? | Na oplevering van de woning is de zogenoemde 'opbouw' - huidige bovenste etage op de woning gebouwd. |
| Zo ja, in welk jaartal? | 2008 |
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? | Van Schaik |
| Diversen 9 K. | |
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| Diversen 9 L. | |
| Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? | Ja |
| Zo ja, welke label? | A+ |
| Vaste lasten 10 A. | |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? | 615 |
| Belastingjaar? | 2025 |
| Vaste lasten 10 B. | |
| Wat is de WOZ-waarde? | 764000 |
| Peiljaar? | 01-01-2025 |
| Vaste lasten 10 C. | |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? | 535 |
| Belastingjaar? | 2025 |
| Vaste lasten 10 D. | |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? | 527 |

VRAGENLIJST

| Vraag | Antwoord |
|---|-------------|
| Belastingjaar? | 2025 |
| Vaste lasten 10 E. | |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: | 0 |
| Elektra: | 50 |
| Blokverwarming: | 185 |
| Anders: | NVT |
| Te weten: | 0 |
| Vaste lasten 10 F. | |
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keukens, kozijnen, cv-ketel, etc.) | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier. | Nee |
| Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom: | |
| Duur: | |
| Vaste lasten 10 G. | |
| Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? | 0 |
| Heeft u alle canons betaald? | N.v.t |
| Is de canon afgekocht? | Ja |
| Zo ja, tot wanneer? | voor eeuwig |
| Vaste lasten 10 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? | |
| Vaste lasten 10 I. | |
| Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? | Nee |
| Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? | |
| Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? | |
| Garanties 11 A. | |
| Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.) | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| Nadere informatie 12 A. | |
| Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten) | NVT |



Blauwe Eik Makelaardij

De Slimste Keuze!

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

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

Een klein voorstelrondje:

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

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



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



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



Rachelle Tang
Binnendienst
030-8893330
info@blauweeik.nl



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



Bianca Muis
Binnendienst
030-8893330
info@blauweeik.nl



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



Bernice Vermeulen
Vastgoedadviseur
06-28347631
bernice@blauweeik.nl



Bobby Kortland
Vastgoedadviseur
06-43775699
bobby@blauweeik.nl

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

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

Neem contact op via

030 - 889 33 30
info@blauweeik.nl

Follow us



BLAUWEEK.NL
De slimste keuze!



BLAUWE EIK

hypotheeken × **VOEP**



Hier zijn wij goed in



Deskundig advies

Helder en begrijpelijk hypotheekadvies. Kennis, kunde en jarenlange ervaring vertaald naar een hypotheekadvies afgestemd op jouw wensen.



Blauwe Eik Makelaardij

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



Vaste tarieven

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



Breed netwerk

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



Fastlane bemiddeling

Maatwerkafspraken met geldverstrekkers over doorlooptijden van hypotheek aanvragen. Een kort en overzichtelijk bemiddelings traject.



Veilige portal

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



Alle geldverstrekkers

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

Ben je op zoek naar goed financieel advies?
Bel ons en maak een afspraak.
De koffie staat voor je klaar.

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

INTERESSE IN DEZE WONING?

12



BLAUWE EIK
makelaardij

De slimste keuze!

**Neem vrijblijvend
contact met ons op!**

Pablo Picassostraat 505

3544 NX Utrecht

T 030 - 889 33 30

E info@blauweeik.nl

blauweeik.nl

