

WELKOM BIJ

Mauritslaan 3 B
3454 XP De Meern



"Ruime, sfeervolle en keurig uitgevoerde woning met ruime achtertuin op het Zuidwesten"

OUDE DORP

"Dubbele garage van 39m² welke is omgebouwd tot zelfstandige ruimte, ideaal voor bijv. kantoor aan huis"

De slimste keuze!



ALTIJD ALS EERSTE OP DE HOOGTE ZIJN VAN ONS AANBOD?

ZIE JIJ JEZELF AL WONEN IN DEZE WONING?



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 bezichting 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 toch 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 bezichting te mogen ontmoeten.

Team Blauwe Eik Makelaars



VOLG ONS OP



De Slimste Keuze!

ENERGIELABEL

C

BOUWJAAR

1970

WOONOPPERVLAKTE

218 m²

INHOUD

619 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

583 m²

Kenmerken

Soort woning	Eengezinswoning
Slaapkamers	6

Overige informatie

Verwarming	Cv ketel
Warm water	Cv ketel
Isolatie	
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, openbaar terrein
Tuinligging	Zuidwest
Berging	Ja



OMSCHRIJVING

Bekijk de op maat gemaakte video en/of de 360 graden virtuele tour voor een goede indruk van deze ruime, sfeervolle en keurig uitgevoerde woning, gelegen op een toplocatie in het groene oude Dorp van De Meern.

Met veel enthousiasme bieden wij aan, deze super leuke, goed onderhouden 2-onder-1 kap woning met een waanzinnig perceel. Kenmerkend voor deze woning is de indrukwekkende hoeveelheid leefruimte, de prachtige ligging aan één van de mooiste lanen van De Meern Dorp en de veelzijdigheid die deze woning te bieden heeft. Met een totale woonoppervlakte van circa 218 m², inclusief volledig geïsoleerd multifunctioneel bijgebouw van circa 39 m², zes multifunctionele slaapkamers, twee badkamers, een uitzonderlijk ruime achtertuin en een slim omgebouwde dubbele garage als gastenverblijf is dit een woning waar iedere vierkante meter optimaal wordt benut. Hier woon je niet alleen comfortabel, maar geniet je iedere dag van ruimte, rust en een heerlijke woonomgeving.

De Mauritslaan behoort samen met de Meentweg, Marelaan en Wolweverslaan tot de meest geliefde lanen van De Meern Dorp. De brede opzet, de volwassen bomen en de groene uitstraling geven de straat een bijzonder karakter en zorgen ervoor dat je hier iedere dag met plezier thuiskomt. Vanuit de woning wandel je in enkele minuten naar het Mauritspark of Meentpark, waar je heerlijk kunt wandelen of ontspannen in het groen.

Zin in een gezellige lunch, een uitgebreid diner of een drankje op het terras? Dan bevindt Restaurant Balijepark zich eveneens op korte afstand. Daarnaast bevinden zich winkels, basisscholen, sportverenigingen, openbaar vervoer en diverse uitvalswegen binnen handbereik. Het is een locatie waar rust en levendigheid op een prettige manier samenkomen.

Kom gerust een kijkje nemen bij deze woning! De koffie staat voor je klaar!

Indeling

Voortuin:

De woning beschikt over een ruime oprijlaan met genoeg plek voor meerdere auto's. Het grind aan de voorzijde zorgt voor een verzorgde en chique uitstraling. De fietsen hebben een eigen handige plek op het terrein, een verlaagde overkapping zorgt dat de

fietsen droog staan!

Begane grond:

Entree, hal, garderobe, toiletruimte met hangend toilet en fontein. Al bij binnenkomst ervaar je de prettige sfeer die deze woning uitstraalt. De royale afmetingen en de doordachte indeling zorgen ervoor dat iedere ruimte logisch in elkaar overloopt.

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Zodra je deze ruimte binnenstapt word je direct verrast door het prachtige daglicht dat via de grote raampartijen aan de voor- én achterzijde rijkelijk naar binnen valt. Hierdoor voelt de woonkamer heerlijk licht en ruim aan. De sfeervolle sier openhaard vormt een fraaie blikvanger en geeft de ruimte extra warmte en karakter. Dankzij de speelse L-vorm beschikt de woonkamer bovendien over een gezellige extra hoek die zich uitstekend leent als leeskamer, speelruimte voor de kinderen, hobbyruimte of een rustige thuiswerkplek. Het is een woonkamer waar het hele gezin moeiteloos een eigen plek vindt, terwijl je toch altijd met elkaar verbonden blijft.

Vanuit de woonkamer wandel je door naar de keuken, waar direct duidelijk wordt dat ook hier veel aandacht is besteed aan comfort en gebruiksgemak. De open keuken is geplaatst in een schiereilandopstelling en uitgevoerd met moderne, tijdloos witte fronten en een bruin werkblad. De keuken beschikt over diverse wenselijke inbouwapparatuur, te weten: elektrische kookplaat met ingebouwde afzuiging, twee combi ovens met magnetronfunctie, een koelkast, een vriezer en een vaatwasser.

De vele ramen zorgen voor een prettige lichtinval en dankzij de loopdeur naar de tuin lopen binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar over. Terwijl de kinderen buiten spelen of gasten op het terras genieten van een drankje, blijf je vanuit de keuken altijd betrokken bij alles wat zich om je heen afspeelt.

De gehele begane grond is voorzien van een houten vloer in een Hongaarse punt en een strak gestucte wand- en plafondafwerking.

Tuin:

Vanuit de keuken stap je de achtertuin in en ook hier word je opnieuw verrast door de hoeveelheid ruimte. De



tuin is royaal van formaat, gunstig op het zuiden gelegen en onderhoudsvriendelijk aangelegd met kunstgras. De ruime vrijstaande schuur achterin de tuin biedt voldoende opbergmogelijkheden voor tuinmeubelen en tuingereedschap. De volwassen bomen aan de achterzijde zorgen voor een groene en natuurlijke achtergrond, waardoor je hier een bijzonder vrij gevoel ervaart. Het is een plek waar je op zonnige dagen heerlijk kunt ontspannen, uitgebreid kunt barbecueën met familie en vrienden of kinderen alle ruimte kunt geven om onbezorgd buiten te spelen. Daarnaast biedt de overkapping een gezellige plek waar je heerlijk beschut kunt zitten.

Bijgebouw:

De dubbele garage is volledig omgebouwd en daardoor een echte kers op de taart. Het volledig geïsoleerde stenen bijgebouw van circa 39 m² is voorzien van een badkamer, separaat toilet en een volledige keuken en biedt daardoor ongekend veel mogelijkheden. Of je nu droomt van een praktijk of kantoor aan huis, een atelier, een hobbyruimte, een gastenverblijf of een plek waar oudere kinderen zelfstandig kunnen verblijven, het behoort hier allemaal tot de mogelijkheden. Juist deze extra ruimte maakt deze woning onderscheidend ten opzichte van vele andere woningen.

Eerste verdieping:

Overloop, toegang tot de separate toiletruimte, de

badkamer en vier multifunctionele slaapkamers. De ruime overloop vormt het centrale punt van deze verdieping en beschikt bovendien over een praktische vaste kast. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers. De grootste slaapkamer beschikt over een ingebouwde kast, een wastafel en biedt toegang tot het balkon, waar je een fraai uitzicht hebt over de brede en groene voortuinen van de Mauritslaan.

Aan de achterzijde bevinden zich nog eens twee ruime slaapkamers, waaronder de royale master bedroom die eveneens is voorzien van een ingebouwde kast. Tevens zijn de twee grotere slaapkamers voorzien van airco-units.

De in pandige badkamer is strak en tijdloos afgewerkt met donkere vloertegels en licht zandkleurige wandtegels. Het is een comfortabele ruimte om de dag rustig te beginnen of juist ontspannen af te sluiten. De badkamer beschikt over een ruime inloopdouche met maar liefst twee regendouches, een praktische nis voor doucheproducten en een dubbele wastafel met twee luxe waskommen en een stijlvol meubel. Ook is er een designradiator aanwezig, ideaal om handdoeken aan op te hangen. Dankzij de mechanische ventilatie blijft de ruimte aangenaam en goed geventileerd. Het separate toilet bevindt zich op de overloop, wat in het dagelijks gebruik bijzonder prettig is.



OOK VERKOPEN? WIJ HELPEN JE GRAAG!

VOLG ONS OP

De Slimste Keuze!





Tweede verdieping:
Overloop, toegang tot de tweede badkamer, de wasruimte en twee multifunctionele slaapkamers.

Deze verdieping is in de loop der jaren fraai verbouwd en vormt inmiddels een volwaardige woonlaag. Dankzij de grote dakkapel is een verrassend ruime verdieping ontstaan waar beide slaapkamers heerlijk licht aanvoelen. Vanuit beide kamers kijk je uit over de omliggende tuinen en dankzij de aanwezige airco-units geniet je hier ook tijdens warme zomerdagen van een aangenaam binnenklimaat. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Over de gehele breedte van de zolder bevindt zich een praktische bergverlating welke toegankelijk is via een vlizotrap in de tweede slaapkamer op de zolder.

De tweede badkamer bevindt zich aan de voorzijde en is netjes afgewerkt met zwarte marmerlook en witte betegeling. De badkamer beschikt over een inloopdouche, een ligbad, een wastafel, mechanische ventilatie en een raam. Daarmee is ook deze verdieping volledig ingericht op comfortabel wonen en is zij uitermate geschikt voor een groter gezin of logerende gasten.

Bijzonderheden

-Woonoppervlakte: ca. 218 m², waarvan ca. 39 m² multifunctionele extra ruimte;

-Bouwjaar: 1970;
-Inhoud: ca. 619 m³;
-Perceeloppervlakte: ca. 583 m² eigen grond;
-Energie label: C;
-De woning beschikt over 26 zonnepanelen (Opbrengst ca. 6300 kWh per jaar);
-Verwarming en warmwatervoorziening middels een CV-installatie (Merk: Nefit, bouwjaar: 2017);
-Gelegen aan één van de mooiste en meest geliefde lanen van De Meern Dorp;
-Volledig geïsoleerd multifunctioneel bijgebouw met badkamer en keukenblok en daardoor geschikt voor uiteenlopende gebruiksdoeleinden;
-Bouwkundige keuring beschikbaar bij de verkoopdocumentatie;
-Het volgende vormvereiste is van toepassing 'subject to contract': tussen partijen bestaat pas een koopovereenkomst nadat deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen is ondertekend.
-Oplevering in overleg

Interesse in deze woning? Neem je NVM-aankoopmakelaar mee!



Watch the custom-made video and/or the 360-degree virtual tour to get a great impression of this spacious, atmospheric and beautifully finished home, ideally situated in the leafy old village of De Meern.

We are delighted to present this charming and well-maintained semi-detached home with a truly exceptional plot. What makes this property stand out is its impressive amount of living space, its beautiful location on one of the most attractive avenues in De Meern Dorp, and the versatility it has to offer. With approximately 218 m² of living space, including a fully insulated multifunctional outbuilding of around 39 m², six versatile bedrooms, two bathrooms, an exceptionally spacious rear garden and a cleverly converted double garage currently used as guest accommodation, every square metre of this home has been put to excellent use. This is a home where you can not only live in great comfort, but also enjoy space, peace and a wonderful residential setting every day.

Together with Meentweg, Marelaan and Wolweverslaan, Mauritslaan is regarded as one of the most sought-after avenues in De Meern Dorp. Its wide layout, mature trees and green surroundings give the street a distinctive character and make it a wonderful place to come home to every day. From the property, Mauritspark and Meentpark are just a few minutes' walk away, offering plenty of opportunities for a relaxing stroll or some

time outdoors.

Fancy a pleasant lunch, an extensive dinner or a drink on the terrace? Restaurant Balijepark is also just a short distance away. Shops, primary schools, sports clubs, public transport and several major access roads are all within easy reach as well. It is a location where peace and convenience come together perfectly.

Feel free to come and take a look at this lovely home. The coffee will be waiting for you!



OOK VERKOPEN? WIJ HELPEN JE GRAAG!

VOLG ONS OP

De Slimste Keuze!





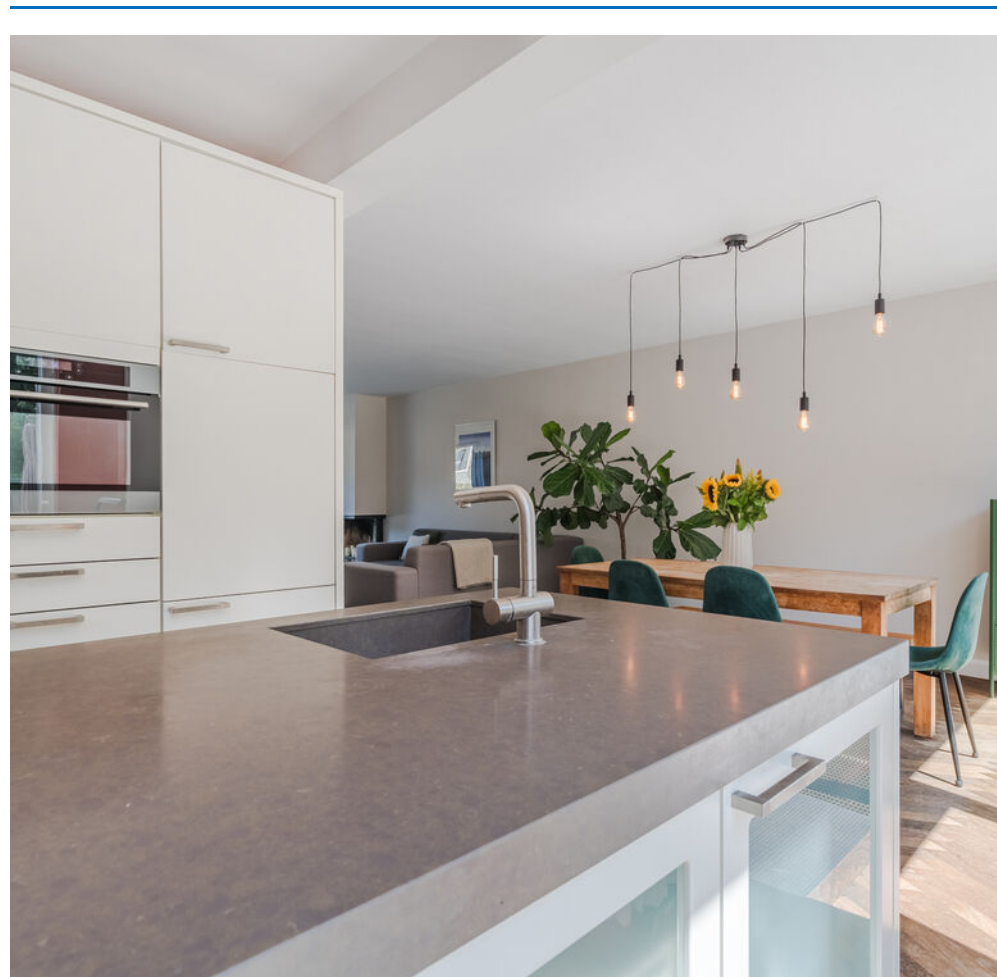
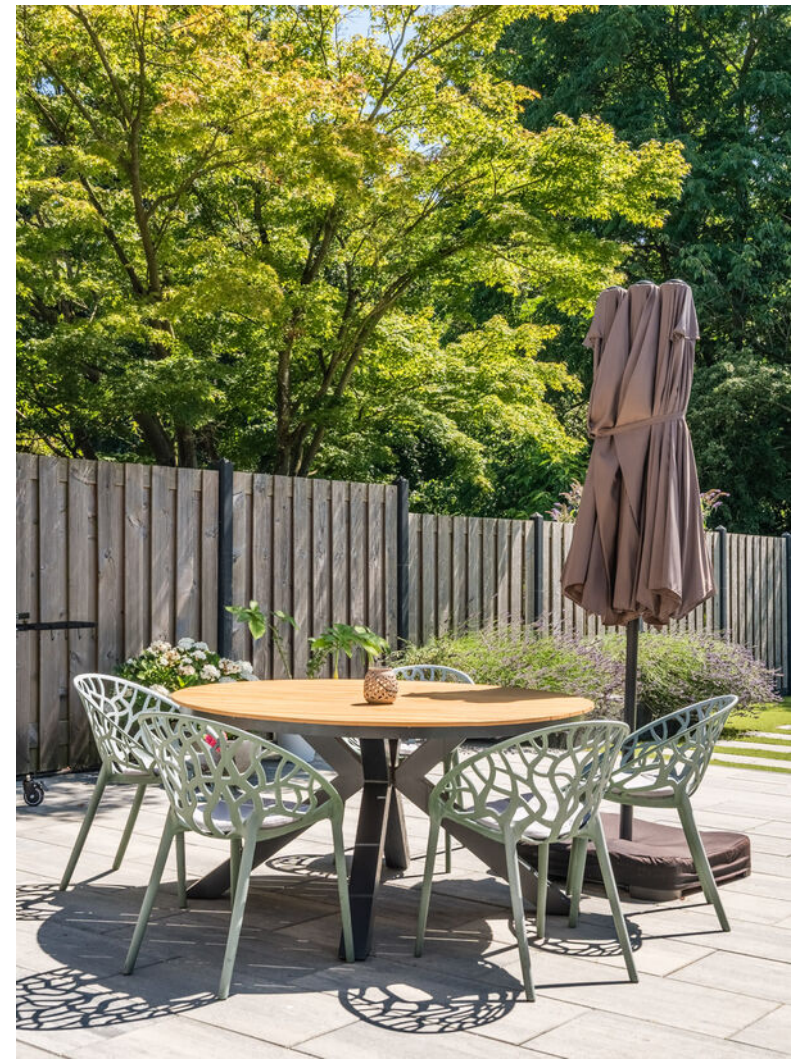
HUIS GEKOCHT, EEN TAXATIE NODIG?

VOLG ONS OP

De Slimste Keuze!







ALTIJD ALS EERSTE OP DE HOOGTE ZIJN VAN ONS AANBOD?

VOLG ONS OP

De Slimste Keuze!

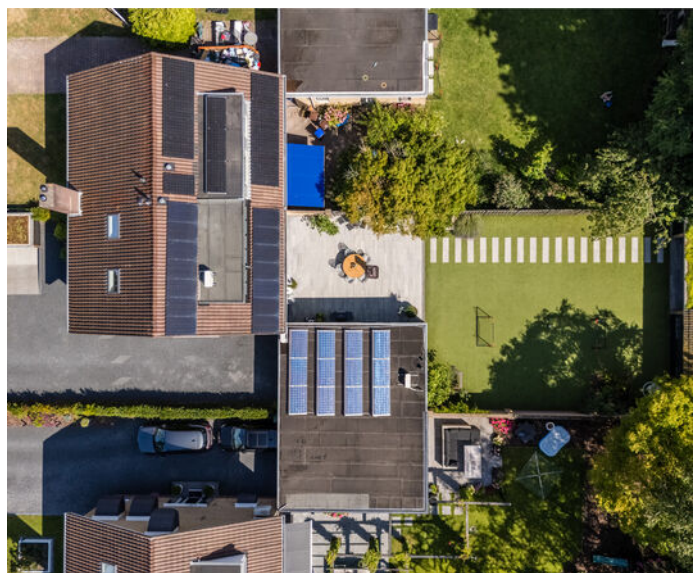


HULP NODIG BIJ HET KOPEN VAN EEN HUIS?

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

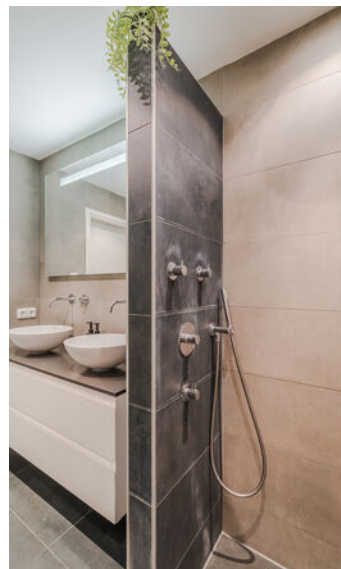
De Slimste Keuze!



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

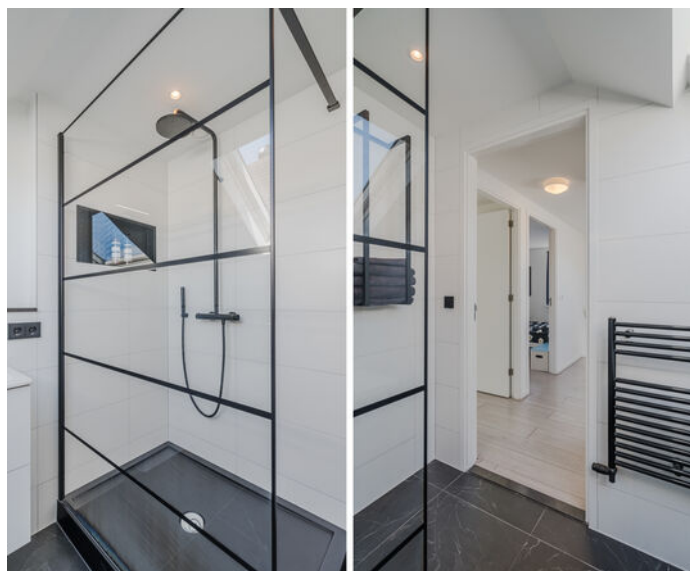
De Slimste Keuze!



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





SAMEN!

Neem je eigen NVM aankoopmakelaar mee om je te begeleiden bij de aankoop



PLATTEGROND



VOLG ONS OP   



PLATTEGROND



Bijgebouw, Mauritslaan 3B, De Meern
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

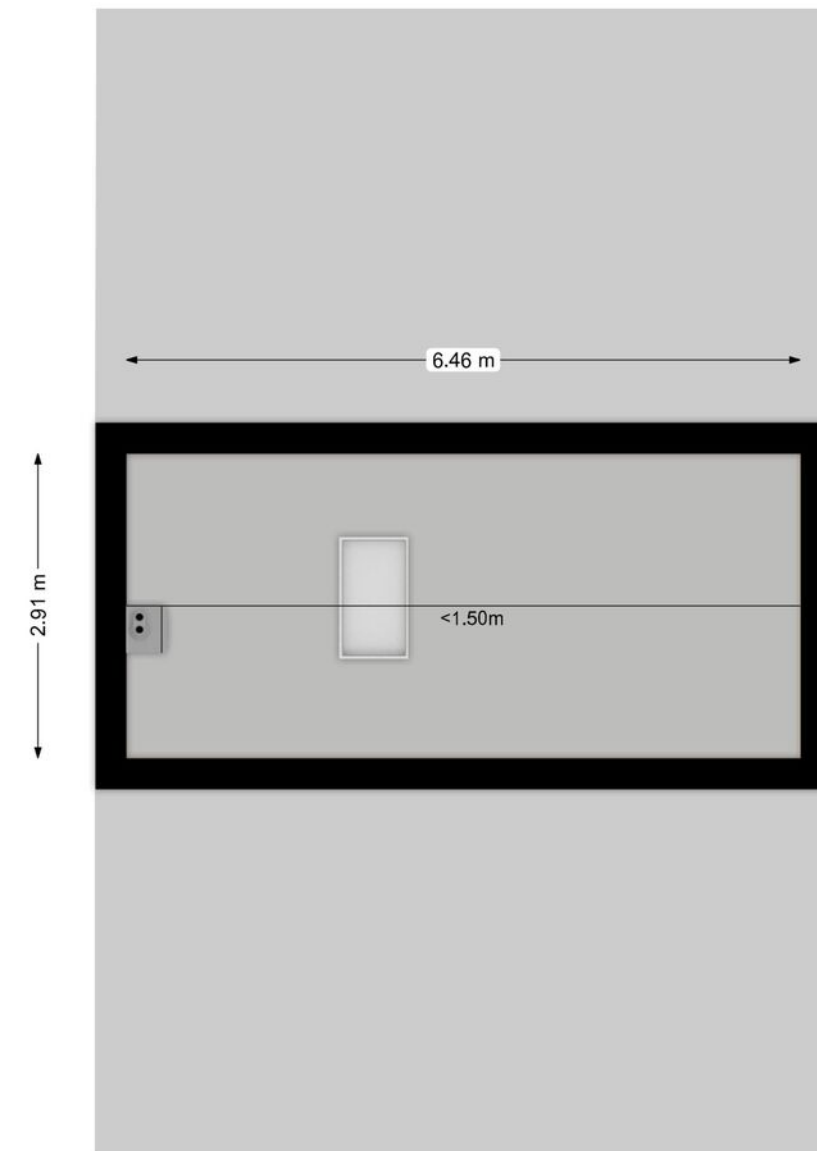


Eerste verdieping, Mauritslaan 3B, De Meern
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

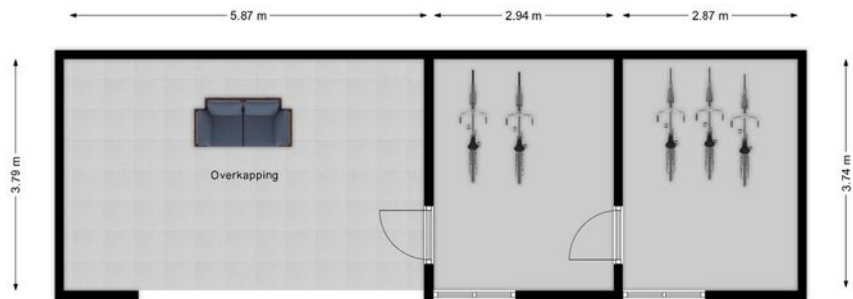


PLATTEGROND



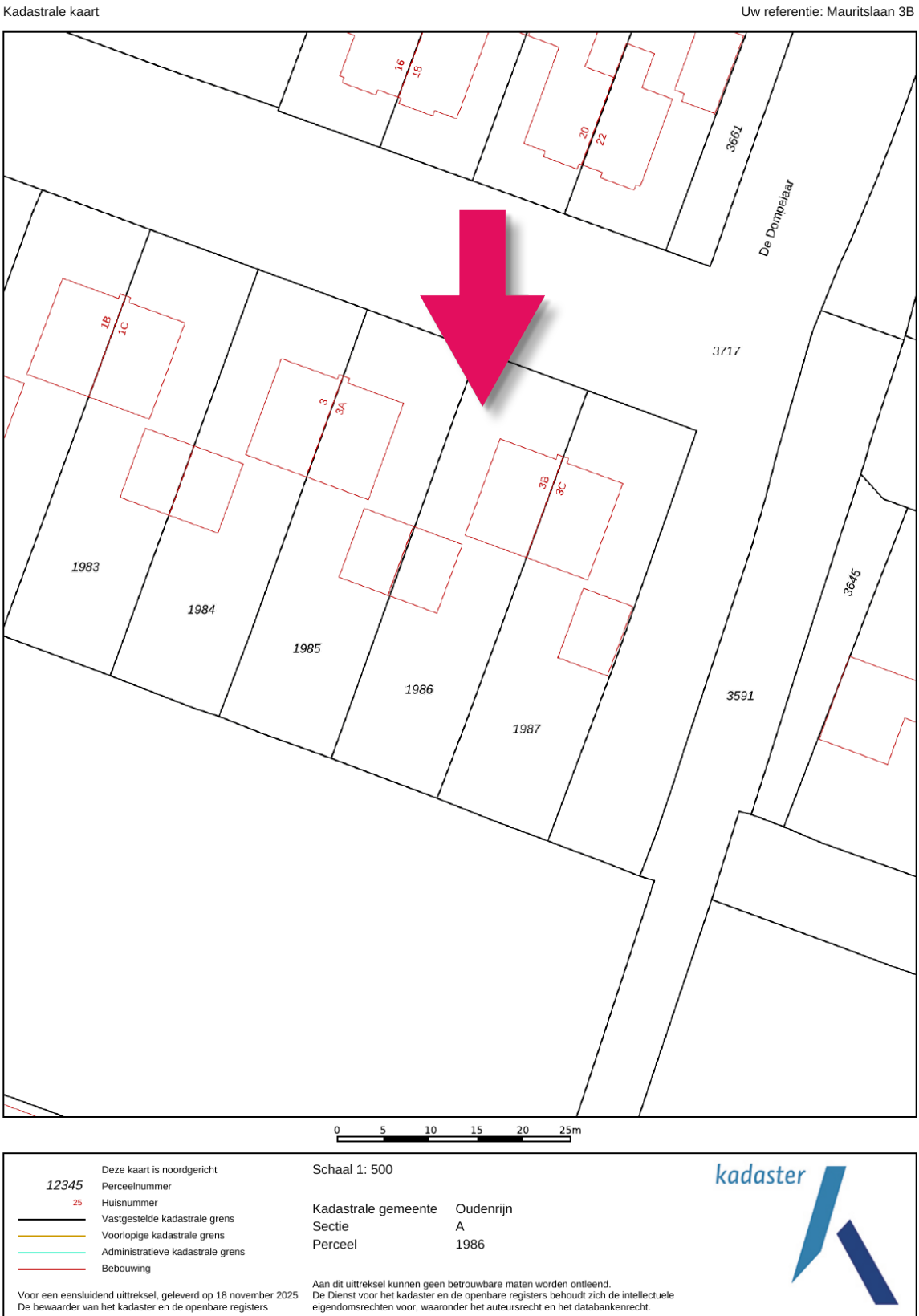
Zolder, Mauritslaan 3B, De Meern
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Berging, Mauritslaan 3B, De Meern
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART



BUURTINFORMATIE

BUURTINFORMATIE - UTRECHT / DE MEERN-ZUID

Leeftijd



0 - 14: 19%
15 - 24: 11%
25 - 44: 24%
45 - 64: 25%
65+: 21%

Huishoudens



Eenpersoons: 30%
Zonder kinderen: 27%
Met kinderen: 42%

Koop / huur



Koop: 70%
Huur: 30%

LEIDSCH E 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, Leeuwesteyn, 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!

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 moeiteeloos 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 Nijvelt 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?

"Heerlijk
wonen in een
duurzame
omgeving"



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 NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces.

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



OVERIGE INFORMATIE

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”

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;

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
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
(/losse) kasten, legplanken			
Kledingkast grote slaapkamer 1e verdieping	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Overige			
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder		x	
Toiletborstel(houder)	x		



LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/schermb)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder		x	
Toiletborstel(houder)	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel		x	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Zonwering buiten	x		
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto			x
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Stellingkasten		x	
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Regenton			x
Fietsenrek		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?	
1 b	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?	Ja
Zo ja, welke zijn dat?	De schutting in de achtertuin staat op de erfgrns, maar is in ons eigendom. Overige erfafscheidingen zijn gezamenlijk met de burens geplaatst en in onderhoud.
1 c	
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?	Nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	
1 d	
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?	Nee
Zo ja, graag nader toelichten:	
1 e	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Zo ja, welke grond?	
1 f	
Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?	Nee
Zo ja, welke?	
1 g	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
1 h	
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee
Zo ja, hoe lang nog?	
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
1 j	
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:	
Duur:	
1 k	
Is er sprake van onteigening?	Nee
1 l	
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:	
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?	
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?	
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	
Zo ja, welke?	
1 m	
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	
1 n	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
1 o	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Ja
Zo ja, welke?	Op dit moment is er nog geen slimme meter aanwezig in de woning. Deze moet uiterlijk eind 2029 geplaatst zijn.
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?	
1 q	
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
1 r	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?	Nee
Zo ja, waarom?	
1 s	
Hoe gebruikt u de woning nu?	Woning
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?	
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?	Nee
Zo ja, waar?	
2 b	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	Op de eerste verdieping aan de achterzijde, tussen de ramen van de slaapkamers, zit een scheur.
2 c	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Niet bekend
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Niet bekend

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Niet bekend
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	
2 d	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Niet bekend
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	
Dak(en)	
3 a	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	1970, het zou kunnen dat deze door de vorige eigenaren zijn verbeterd sinds de bouw, maar dit is bij ons niet bekend.
Overige daken:	1970
3 b	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zo ja, waar?	
3 c	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
3 d	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	In 2020 is er een volledig nieuwe dakkapel geplaatst.
3 e	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Vanuit de bouw, niet bekend met welk isolatiemateriaal
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
3 f	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
3 g	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren	
4 a	



VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?	Alle kozijnen zijn van kunststof, met uitzondering van de twee kleine kozijnen in de toiletten en de voordeur. Het bijgebouw heeft houten kozijnen, net als de schuur.
4 b	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Het schilderwerk aan het huis en het bijgebouw is uitgevoerd in 2025.
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Burgers Schilderwerken
4 c	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	
4 d	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
4 e	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas?	HR++
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	
4 f	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden	
5 a	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
5 b	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
5 c	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	Er is een gerepareerde scheur in muur op de kleine slaapkamer aan de achterzijde van de woning. In de muur van het trappengat naar zolder zit een gerepareerd gat.
5 d	
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?	Nee
Zo ja, waar?	
5 e	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
5 f	
Is er sprake van vloerisolatie?	Nee

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Vloer en spouwmuren
Fundering, kruipruimte en kelder	
6 a	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	
6 b	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
Is de kruipruimte droog?	MEESTAL
Zo nee of meestal, toelichting:	Bij hoog grondwater, is de kruipruimte soms vochtig. Dit is ook goed waarneembaar in het fietsenhok in de voortuin. Bij hele zware regenbuien kan hier een laagje water in blijven staan. Dit trekt ook vanzelf weer weg, als het grondwaterpeil zakt.
6 c	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	
6 d	
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Ja
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	Ja
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	
Installaties	
7 a	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?	CV-installatie, airconditioning
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Merk van de installatie(s):	CV ketel is van Nefit Airco's zijn van Panasonic
Type(nummer) van de installatie(s):	CV: Nefit Trendline II HRC30 CW5 7736700500 Airco's: CS-TS20ZKEW
Installatiedatum van de installatie(s):	CV: 13-06-2017 Airco's: 05-2024
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	CV: 29-01-2026 Airco's: nvt
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Van Schaik
7 b	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?	Ja
Zo ja, wat is u opgevallen?	Expansie vat is vernieuwd in 2026.
7 c	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Ja
Zo ja, welke?	De radiatoren in het bijgebouw verwarmen niet.
7 d	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	
7 e	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Ja
Zo ja, waar?	We denken dat de waterleiding naar het buitenkraantje bevroren is geweest, aangezien deze het niet meer doet.
7 f	
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Nee
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	
warm water:	
overig, namelijk	
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	
7 g	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
7 h	
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper?	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	26
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?	Van 14 panelen is de capaciteit 290 Wp Van 12 panelen is de capaciteit 270 Wp Totale capaciteit is 7300 Wp.
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	14 x Samsung S-energy 290 Percium All Black SN290M-10 (op dak huis) 12 x Samsung S-energy 270 Poly Black Frame SN270P-10 (op dak bijgebouw) Omvormer: Solar Edge SE 7K (3 Fase) en 26 optimizers
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Nee
Zo ja, welke?	
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	in 2018 door Energie Wonen
Installateur:	Energie Wonen
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2025
Aantal kWh:	Ongeveer 6300 kWh
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Op de omvormer nog 4 jaar. Op de zonnepanelen nog 2 jaar.
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	Nee
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
7 i	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/ gereinigd?	De schoorsteen is in 2016 geveegd en met een camera onderzocht. Doordat er een bouwtechnische onhandigheid in de schoorsteen zit (2 hoeken van 90 graden), trekt de schoorsteen erg slecht. Wij hebben hem hierdoor slechts een aantal keer gebruikt.
7 j	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	2017
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Nee
7 k	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Er is een 3 Fase aansluiting gemaakt in 2018.
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Ja
Zo ja, welke?	Bij de aanleg van de achtertuin zijn er ook elektra leidingen aangelegd. Een aantal hiervan is niet in gebruik. De subgroep waar deze op aangesloten zijn staat daarom uit, om kortsluiting door regen- of grondwater te voorkomen.
7 l	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Ja
Zo ja, waar bevindt deze zich?	Direct naast de voordeur.
Blijft deze achter?	
7 m	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Nee
Zo nee, toelichting:	Er is uitsluitend mechanische ventilatie in de badkamer op de eerste verdieping.
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
7 n	
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
7 o	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	juni 2026
Sanitair, riolering en keuken	
8 a	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Ja
Zo ja, welke?	De lamp boven de spiegel in de badkamer van het bijgebouw doet het niet.
8 b	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	De badkamer op de eerste verdieping en in het bijgebouw zijn geplaatst in 2016. De badkamer op de tweede verdieping is geplaatst 2020.
8 c	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
8 d	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
8 e	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke?	
8 f	
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	
8 g	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	De keuken in de woning is door de vorige bewoners geïnstalleerd, vermoedelijk 15 jaar geleden. Er is één kastje dat niet goed meer sluit en zitten wat beschadigingen op de lades/kastdeurtjes. De keuken in het bijgebouw is geplaatst in 2017.
8 h	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	Koelkast en vriezer (Miele) sinds de plaatsing van de keuken. Combi-ovens Etna: 04-2018 Vaatwasser AEG: 03-2021 Kookplaat met geïntegreerde afzuigkap: 07-2021 De apparatuur van de keuken in het bijgebouw zijn van 2017.
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
8 i	
Heeft u een kokend water kraan?	Nee
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	
Diversen	
9 a	
Wat is het bouwjaar van de woning?	1970
9 b	
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?	Nee
Zo ja, welke en waar?	
9 c	
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
9 d	
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
Zo ja, waar?	
9 e	
Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?	Nee
9 f	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Nee
9 g	
Heeft u elders lekkages gehad?	Nee
9 h	
Is de grond verontreinigd?	Nee

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	
9 i	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	Nee
9 j	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?	Ja
Zo ja, waar?	Soms een muisje.
9 k	
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
9 l	
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?	Nee
Zo ja, waar?	
9 m	
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	Er is een schuur achterin de tuin geplaatst door de vorige bewoners. In 2020 is de zolder verbouwd waarbij twee slaapkamers, een badkamer en een vliering toegevoegd zijn. In 2022 is de achtertuin volledig gerenoveerd, waarbij een overkapping is gebouwd. In 2023 is de voortuin volledig gerenoveerd, waarbij een fietsenstalling is gebouwd.
Zo ja, in welk jaartal?	2008, 2020, 2022 en 2023.
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	ABS Bouwsystemen (Schuur) Van Noort (Zolder) Oskam (Voor- en achtertuin)
9 n	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	
9 o	
Is er sprake van glasvezel internet?	Nee
9 p	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	C
Vaste lasten	
10 a	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	586

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Belastingjaar?	2026
10 b	
Wat is de WOZ-waarde?	728000
Peiljaar?	2025
10 c	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	527
Belastingjaar?	2026 (incl. watersysteemheffing en zuiveringsheffing)
10 d	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	847
Belastingjaar?	2026
10 e	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	0
Elektra:	0
Water:	32
Stadsverwarming:	
Anders:	Gas en elektra wordt samen betaald, dus het genoemde bedrag is een verzamelbedrag.
Te weten:	322
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):	1790
Elektriciteit hoog (kWh):	
Elektriciteit laag (kWh):	
Elektriciteit totaal (kWh):	1430
Water (m3):	179
Stadsverwarming (GJ):	
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	5
10 f	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	
10 g	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	
Heeft u alle canons betaald?	NVT
Is de canon afgekocht?	NVT
Zo ja, tot wanneer?	
10 h	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	
10 i	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	
Garanties	
11 a	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Ja
Zo ja, welke?	We hebben een onderhoudscontract voor de cv installatie, bij Van Schaik. We verwachten dat dit overdraagbaar is.
Nadere Informatie	
12 a	
Overige zaken	



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@blauweikhypotheeken.nl
Rutger Niewerth
06 15 12 81 08

HÉ JIJ! BENIEUWD NAAR DE WAARDE VAN JOUW HUIS?



**BEL ONS VOOR EEN
→ GRATIS ←
WAARDEBEPALING**



www.blauweeik.nl

Bel ons: 030 - 889 33 30



AANTEKENINGEN

[illegible]

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

