

WELKOM BIJ

Houtrakgracht 268
3544 SJ Utrecht



BLAUWE EIK
makelaardij



"Goed afgewerkte en speels ingedeelde 3-kamerwoning met veel daglichtinval"

Langerak
Leidsche Rijn



"Voorzien van een ruime en lichte woonkamer met leefkeuken en een heerlijk dakterras"

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.

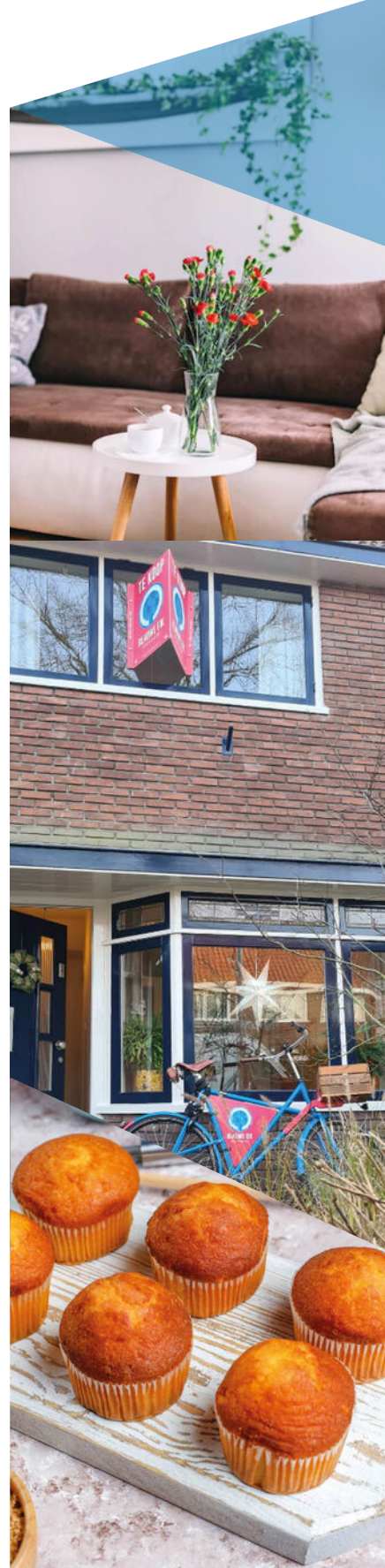
Ook is het verstandig om te kijken of het type huis écht bij je past. Niet alleen voor nu, maar ook kijkend naar de (nabije) toekomst. In de meest ideale situatie vallen ratio (de bouwkundige staat, de grootte van de woning, het aantal (slaap)kamers, mate van verduurzaming etc.) en emotie (gevoel, "klik" 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 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



VOLG ONS OP   

De Slimste Keuze!



ENERGIELABEL

A

BOUWJAAR

1999

WOONOPPERVLAKTE

74 m²

INHOUD

362 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

48 m²

Kenmerken

Soort woning	Eengezinswoning
Slaapkamers	2

Overige informatie

Verwarming	Stadsverwarming
Warm water	-
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren
Tuinligging	Zuid
Berging	Nee



OMSCHRIJVING

Bekijk de op maat gemaakte video en/of 360 graden virtuele tour voor een goede indruk van deze ruime, lichte woning met geweldig zonnig dakterras op een toplocatie!

Goed afgewerkte en speels ingedeelde 3-kamerwoning (ca. 74 m² woonoppervlakte / bouwjaar medio 1999) met veel daglichtinval, gelegen op een rustige en groene toplocatie in Leidsche Rijn!

De woning beschikt op de begane grond over twee volwaardige slaapkamers (ca. 11,5 m² en ca. 5 m²), moderne badkamer en toilet (beide vernieuwd in maart 2025), naast een praktische inpandige berging (ca. 5 m², via buiten bereikbaar). Op de eerste verdieping bevindt zich de lichte en ruime woonkamer met tijdloze leefkeuken. Vandaar voert een trap naar een comfortabel dakterras op het zuiden.

De woonkamer biedt vrij uitzicht op een gracht, bomen en groen. De Houtrakgracht kent alleen bestemmingsverkeer. Zodoende woon je hier heerlijk rustig met volop privacy.

Kenmerkend is verder de speelse indeling van de woning met hoge raampartijen die voor lekker veel daglicht zorgen. Hierdoor kun je zelfs 's winters lekker binnen op de bank in de zon zitten!

Wat ook opvalt, zijn in de royale woonkamer het hoge, schuine plafond, net als de twee lichte en ruime slaapkamers, de inpandige berging en natuurlijk het heerlijke dakterras (zuiden!) waar je in alle vrijheid kunt relaxen.

Parkeren doe je voor de deur (gratis!)

De eyecatcher van het huis is de ruime en lichte woonkamer met leefkeuken, mét vaste trap naar het dakterras! Een unieke ruimte die je echt zelf moet komen ervaren.

De ligging is ideaal: aan een weg met alleen bestemmingsverkeer en uitzicht op een groene gracht. Winkelcentrum Parkwijk bevindt zich op slechts een paarhonderd meter afstand. Ook het Maximapark, diverse sportfaciliteiten, horeca, openbaar vervoer en uitvalswegen (A2/A12) zijn binnen handbereik. Fietsend ben je in 15 à 20 minuten in de Utrechtse binnenstad, en met de bus (lijn 4, 14, 24 of 28) ben je er ook zo.

Een comfortabele, instapklare woning op een geweldige locatie – plan snel een bezichtiging en laat je verrassen. De koffie staat klaar!

Indeling

Begane grond:

Entree, hal met meterkast, trapkast en toegang tot twee volwaardige slaapkamers (ca. 11,5 en 5 m²). Beide kamers zijn royaal en licht dankzij grote raampartijen. De grootste slaapkamer beschikt over een ingebouwde kast die op subtiele wijze in het interieur is weggewerkt, maar verrassend veel opbergruimte biedt. Zoals de foto's laten zien, is de kleinere slaapkamer ook prima bruikbaar voor een home office.

Op deze verdieping vind je ook de in maart 2025 vernieuwde, moderne separate toiletruimte én strakke badkamer. Deze is uitgerust met een inloopdouche, wastafel met meubel, praktische opbergkast, ingebouwde wasmachine en een radiator. Beide ruimtes zijn stijlvol uitgevoerd met een strakke afwerking en een tijdloze, neutrale wandtegels.

De ruime inpandige berging (ca. 5 m²) is via de buitenzijde te bereiken – ideaal voor fietsen en om andere spullen op te bergen.

Eerste verdieping:

Via de trap kom je op de tweede woonlaag. De lichte woonkamer en ruime leefkeuken vallen direct op door het hoge plafond en de royale lichtinval. De vaste trap naar het dakterras zorgt voor een speels effect in de ruimte.

De compleet verzorgde keuken is opgesteld in een neutrale kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelvriescombinatie (Liebherr, 2011), vaatwasser (Asko, 2011), inductiekookplaat (Siemens, 2008), oven (Siemens, 2008) en afzuigkap (2019). Dankzij de slimme indeling is er voldoende ruimte voor een grote eettafel, waarmee de keuken een eigen plek krijgt binnen de leefruimte.

Dakterras:

Via de vaste trap in de woonkamer bereik je het geweldige dakterras. Dit heerlijke buitengedeelte is volledig betegeld, gericht op het zuiden, waardoor je heerlijk van de zon kunt genieten.



Bijzonderheden

- Woonoppervlakte: ca. 74 m²;
- Bouwjaar: medio 1999;
- Inhoud: ca. 362 m³;
- Dakterras: ca. 13 m²;
- Inpandige berging: ca. 5 m²;
- Energielabel: A;
- Alle lampen hebben LED-verlichting;
- Badkamer en separaat toilet volledig vernieuwd in maart 2025;
- Parketvloer beneden volledig vernieuwd in april 2025 (incl. isolatielaag);
- Dakbedekking (bitumen) van het lessenaarsdak preventief vervangen in 2024;
- Dakbedekking van het dakterras vervangen in 2012, nieuwe laag bitumen aangebracht in 2024;
- Apparaat mechanische ventilatie april 2025 vernieuwd;
- Meterkast april 2025 voorzien van nieuwe aardlekschakelaars en noodschakelaar;
- Verwarming en warm water via stadsverwarming;
- Oplevering in overleg.

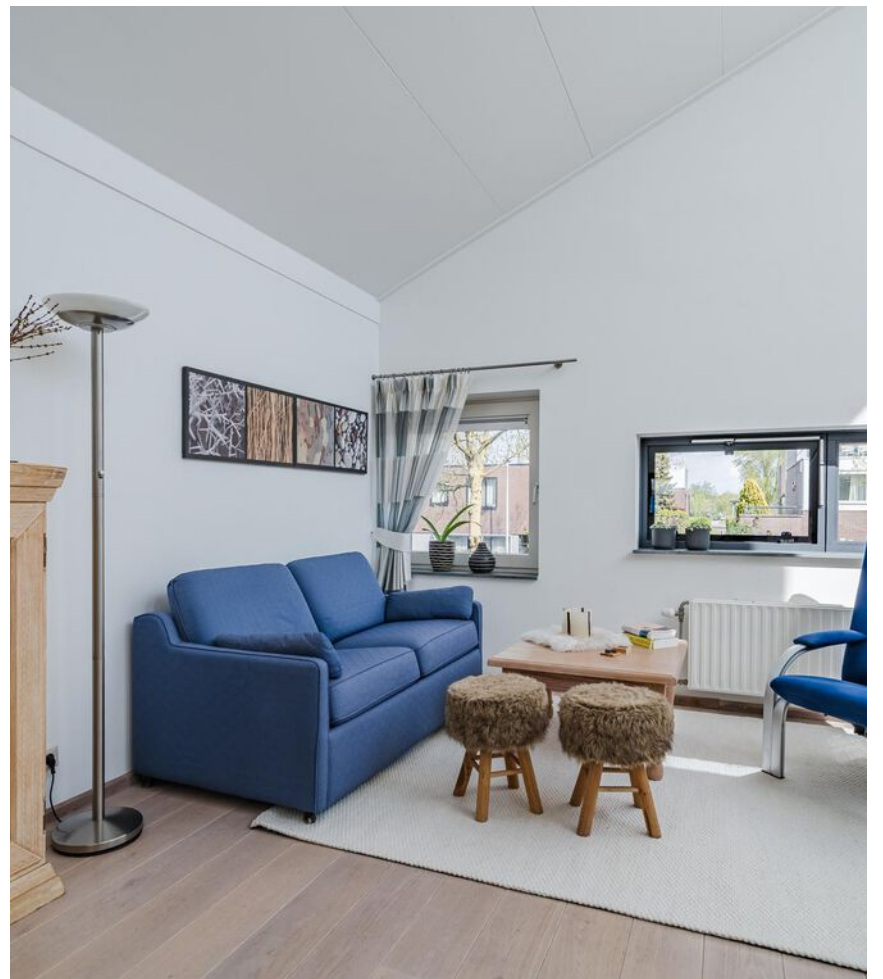
Interesse in deze woning? Neem je NVM Aankoopmakelaar mee!



OOK VERKOPEN? WIJ HELPEN JE GRAAG!

VOLG ONS OP   

De Slimste Keuze! 



HUIS GEKOCHT, EEN TAXATIE NODIG?

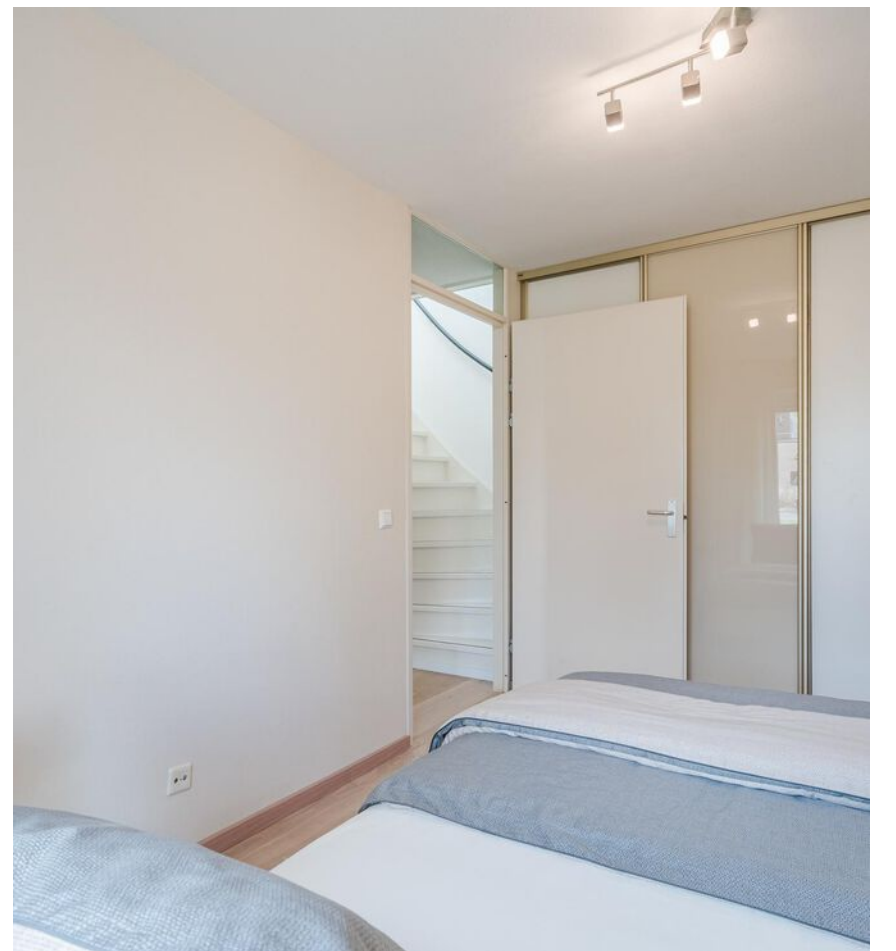
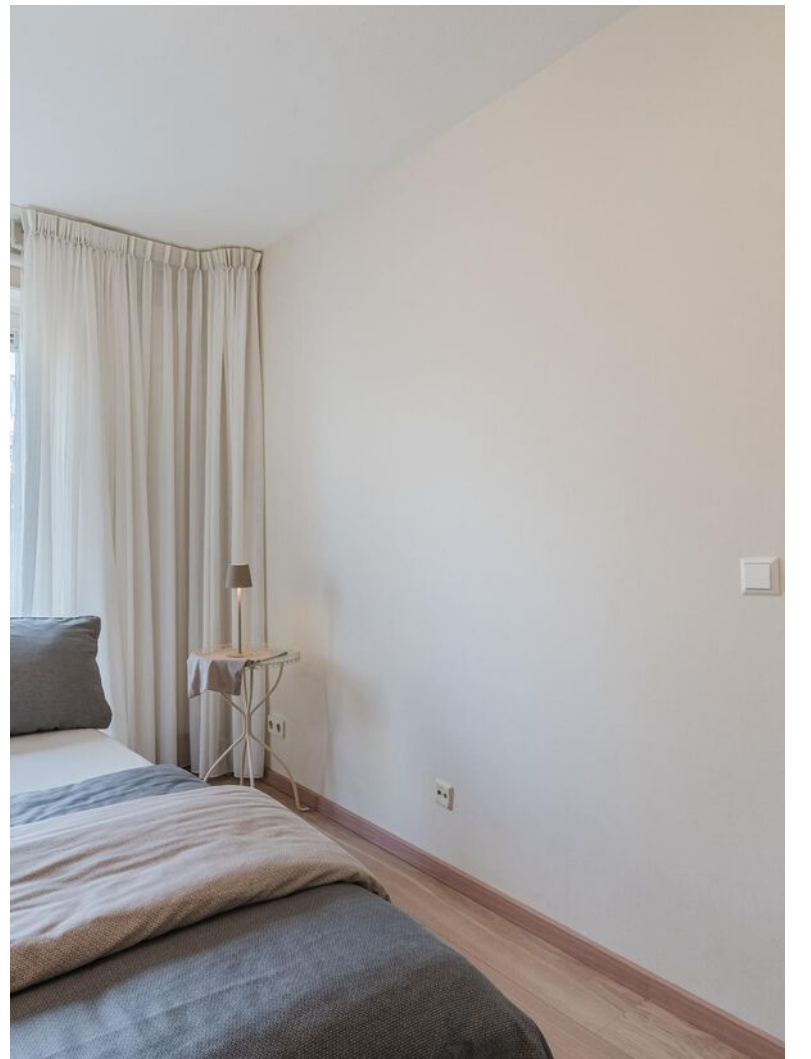
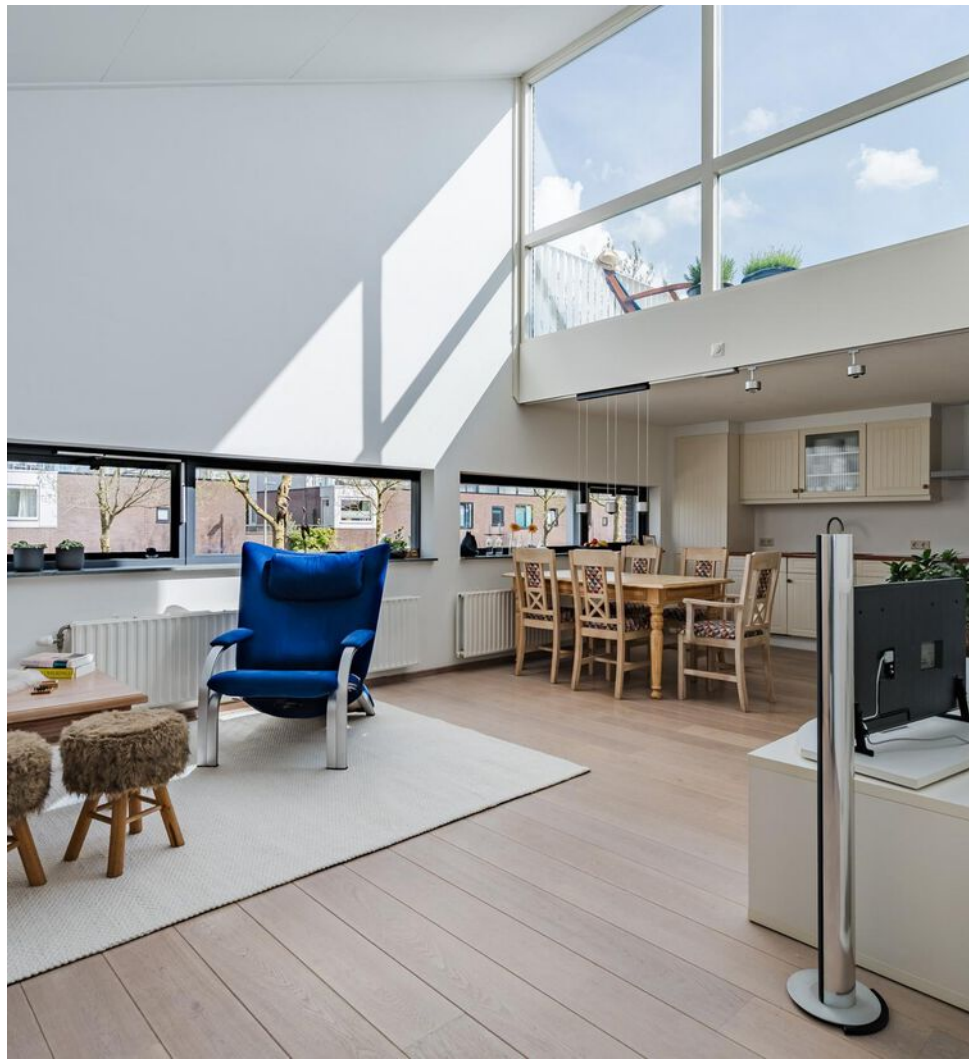
VOLG ONS OP

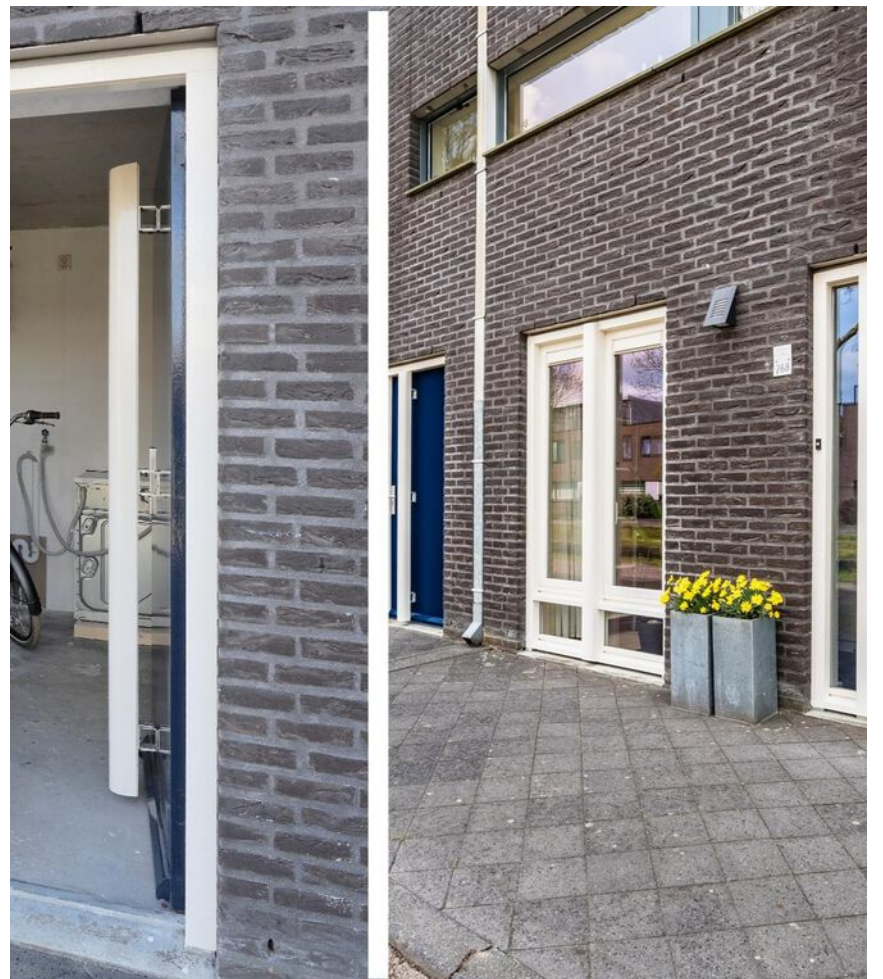
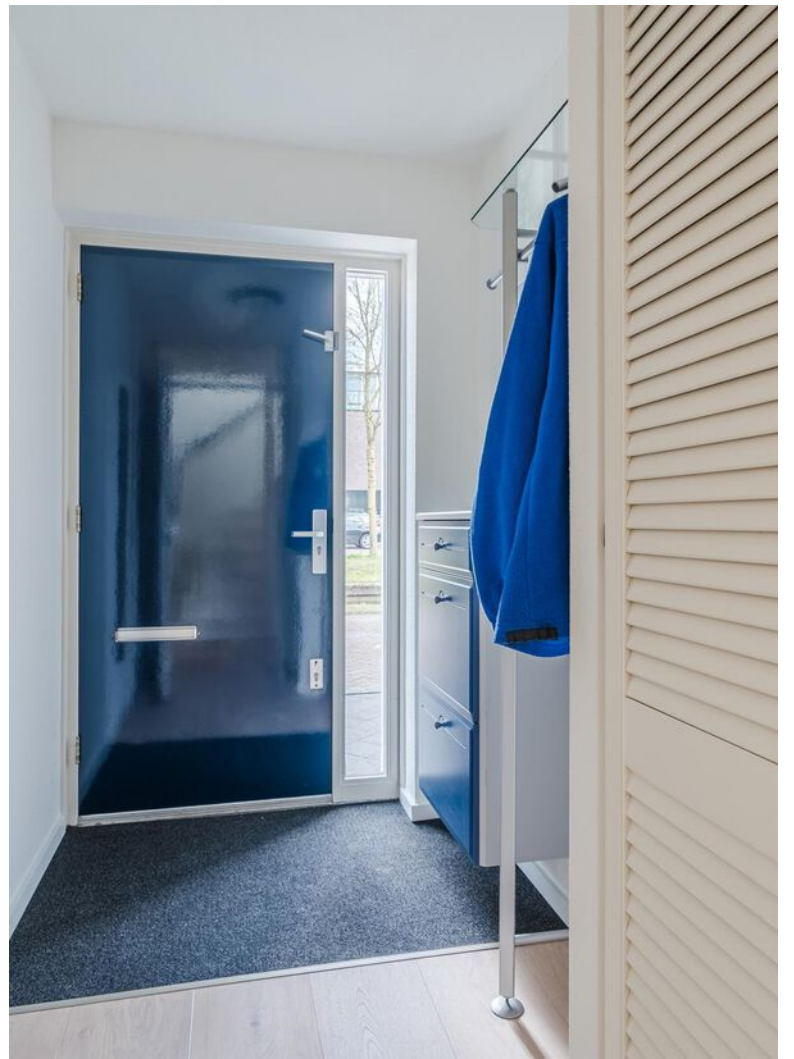


De Slimste Keuze!









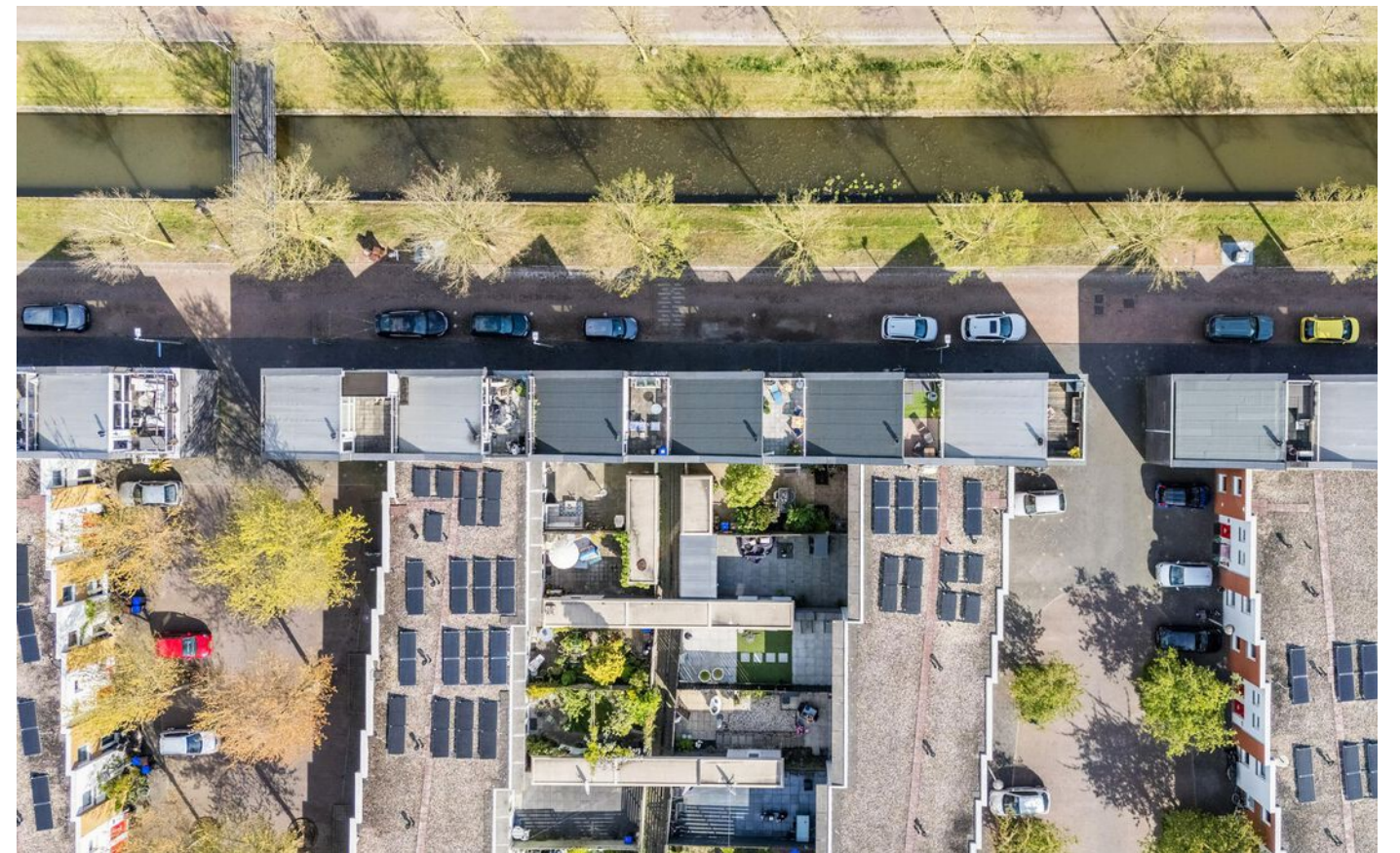
HULP NODIG BIJ HET KOPEN VAN EEN HUIS?

VOLG ONS OP



De Slimste Keuze!





EXACT GEMETEN!

Deze woning is gemeten volgens de branchebrede meetinstructie

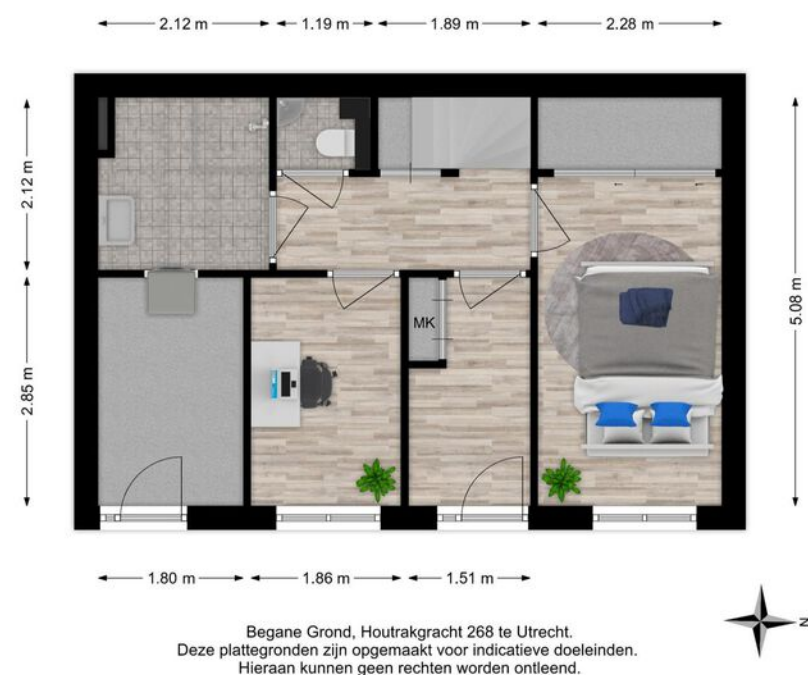
NVM

SAMEN!

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

NVM

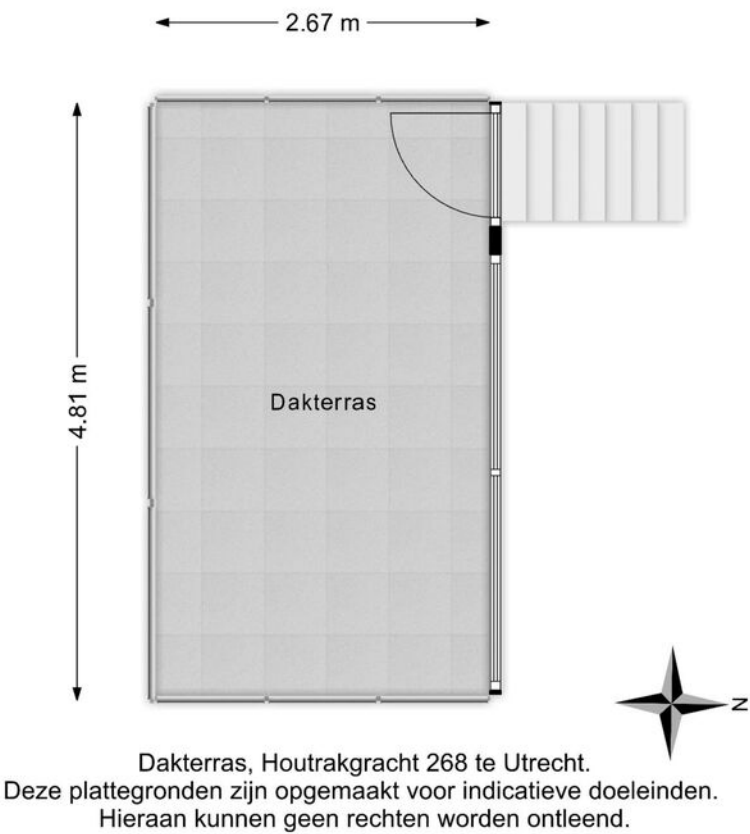
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



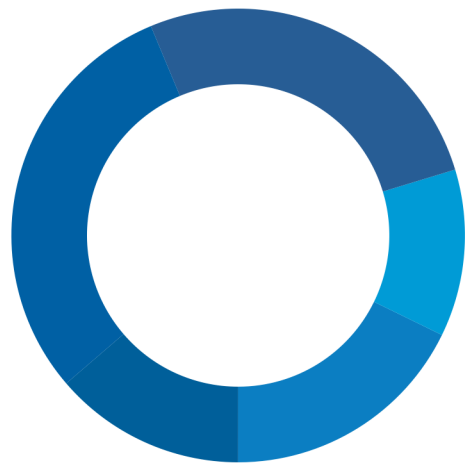
KADASTRALE KAART



BUURTINFORMATIE

BUURTINFORMATIE - UTRECHT / LANGERAK

Leeftijd



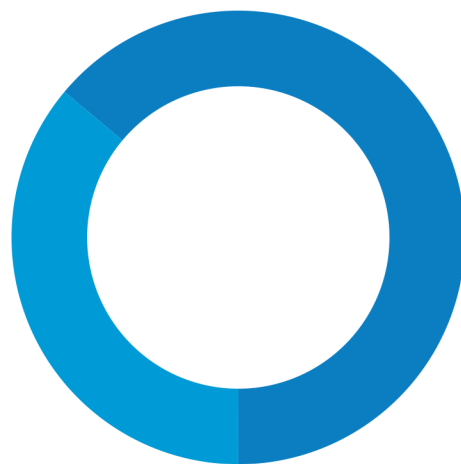
0 - 14: 18% 15 - 24: 12% 25 - 44: 27%
45 - 64: 30% 65+: 14%

Huishoudens



Eenpersoons: 34% Zonder kinderen: 27%
Met kinderen: 39%

Koop / huur



Koop: 64% Huur: 36%

LEIDSCH E RIJN

"Heerlijk
wonen in een
duurzame
omgeving"

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 Dومتoren 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?



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.

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;



OOK VERKOPEN? WIJ HELPEN JE GRAAG!

VOLG ONS OP



De Slimste Keuze!



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			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Staande lamp woonkamer	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast slaapkamer, radio&tv-kast woonkamer	X		
- Lichthouten hoge kast woonkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
- Vloerkleed woonkamer (nieuw)			X
- Mat voordeur	X		
Overig, te weten			
- Eettafel en 5 stoelen / lage tafel en (slaap)bank woonkamer			X
- Designzetel woonkamer		X	
- Schoenenkast, kast en lamellendeurtjes meterkast (hal) / deur trapkast (gang)	X		
- Bureau, hoge open kast, wandkast (werkkamer)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Waterkoker / Soda stream	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Keukenkast op wieltjes (voor pannen) / kistjes om afval te scheiden	X		



LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Pannen, servies, bestek			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Regendouche / spiegel met LED	X		
- Wasmachine	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Stadsverwarming t.b.v. verwarming en warmwatervoorziening	X		
- Verdeelstation voor verwarming (trapkast), radiatoren in woonkamer, slaapkamer, werkkamer en schuur	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Isolatiefolie onder parket begane grond	X		
Tuin - Inrichting			
Dakterras: bestrating en kuipplanten	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Televisie & stereo-installatie		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Ladder		X	
Tuin - Overig			

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- Grote parasol met zware voet / 2 tuintafels, 4 klapstoelen			X
Overig - Contracten			
Aansluiting stadsverwarming (vast bedrag p.m.)	Moet worden overgenomen		



Lijst van zaken

Adres te verkopen perceel:

Houtrakgracht 268

Lijst opgesteld op (datum):

26 maart 2025

Interieur	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Niet van toepassing
Meubels	☐	☐	☐	☐
Wandmeubel	☐	☐	☐	☐
Kledingkasten	☐	☐	☐	☐
Kapstok	☐	☐	☐	☐
Handdoekenrekken	☐	☐	☐	☐
Spiegel toilet	☐	☐	☐	☐
Stoomoven	☐	☐	☐	☐
Kranen/douchekop	☐	☐	☐	☐
Plafonnières	☐	☐	☐	☐
Domotica	☐	☐	☐	☐
Vloerverwarmingsunit	☐	☐	☐	☐
WTW (warmte-terug-win installatie)	☐	☐	☐	☐
Televisie	☐	☐	☐	☐
Keukengerei (bestek, servies, waterkoker e.d.)	☐	☐	☐	☐
Planten	☐	☐	☐	☐

Exterieur

Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☐
Zonneboiler	☐	☐	☐	☐
Smart bel (voordeur)	☐	☐	☐	☐
Lamp naast voordeur, lamp naast deur dakterras	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Tuin / Garage / Berging

Jacuzzi	☐	☐	☐	☐
Droogmolen	☐	☐	☐	☐
Trampoline	☐	☐	☐	☐
Vijver (aangeven of deze achterblijft, incl. vissen en pomp)	☐	☐	☐	☐
Speelhuis kinderen	☐	☐	☐	☐
Zonneschermen / Schaduwdoek	☐	☐	☐	☐
Planken	☐	☐	☐	☐
Separate diepvriezer	☐	☐	☐	☐
Wasmachine (geplaatst in berging, bediening in badkamer)	☐	☐	☐	☐
4 Houten klapstoelen en 2 houten klaptafels (dakterras)	☐	☐	☐	☐
Beplanting + parasol met standaard (dakterras)	☐	☐	☐	☐



De slimste keuze!



De verkoper aan het woord!

Aanvullende informatie over jouw woning en woonomgeving

Vertel eens; Wat is er zo bijzonder aan jouw woning?

Wat spreekt je aan? Waarom ben jij op deze woning gevallen? Wat wil jij aan jouw kijkers meegeven?

Houtrakgracht 268 is 'ons zomerzonnehuis in de Leidsche Rijn'. Het was liefde op het eerste gezicht. Al bij de bezichtiging werden we verrast door de grote, lichte woonkamer op de eerste verdieping. Meer dan dat: een woonkamer met zowel een panoramablik op de straat als een blik op de hemel! Het huis heeft ons nooit teleurgesteld, integendeel. Het grote terrasraam biedt zeeën van licht. De zithoek staat daar recht tegenover. Dan kun je er het hele jaar lekker in de zon zitten! Of neem de gezellige, grote eettafel bij de keuken. Ideaal om met vrienden heerlijk te tafelen en bij te praten. Waar overigens ook het dakterras zich prima voor leent op zachte zomeravonden. De woonkamer staat niet al te vol en is bewust licht gehouden. Een heerlijke leefruimte! *

Omschrijf eens hoe jij het wonen in jouw straat / wijk ervaart:

Hoe is jouw contact met buurtgenoten? Zijn er bijvoorbeeld leuke activiteiten met elkaar (vereniging, barbecue, sport oid)?

De Houtrakgracht is gelegen in de wijk Langerak. Dat is de eerste wijk die in de Leidsche Rijn verrees. En dat zie je. Deze wijk is relatief ruim opgezet, met veel groen waaronder speelplaatsen, stroken fruitbomen, wadi's en een schapenweide. Parkeren is zelden een probleem. Het is een rustige buurt, waar sociale woningbouw (in de hofjes achter ons) zich mengt met kleinere woningen voor starters (de onze), eengezinswoningen (tegenover ons) en villa's aan de aansluitende Houtrakkade. De rij met 30 huizen waar wij wonen - die met de zgn. lessenaarsdaken - zijn starterswoningen. Er wonen alleen singles of (jonge) paren, geen enkel gezin. Onze contacten beperken zich vooral tot de directe buren. Gezamenlijke activiteiten zijn er niet. De bewoners van de huizen achter ons, groeten we. Maar daarmee heb je het een heel eind gehad.

Wat is de gezinsamenstelling van de buren?

Van de buren links en rechts.

De buren links (nr. 270) zijn Robin en Melissa, een jong paar. De buurman rechts (nr. 266) is Cees, al wat ouder en alleengaand. Hij is een van de weinigen, zo niet de enige, die al sinds de bouw aan de Houtrakgracht woont.

Wat kun je wat vertellen over de voorzieningen in de omgeving?

Bijvoorbeeld winkelgelegenheden, horeca, openbaar vervoer, onderwijs, sportfaciliteiten?

De voorzieningen zijn wat ons betreft goed. Op 5 minuten lopen heb je winkelcentrum Parkwijk met o.a. een grote Lidl en Jumbo, Kruidvat, Primera, bloemenzaak, frituur, pizzeria en op vrijdag een leuke markt (m.n. food). Daarnaast ligt het Ab Harrewijnplein met een grote second hand-winkel (Emmaüs) en restaurant De Hoge Weide. Leidsche Rijn Centrum - met veel grote winkels, restaurants e.d. - ligt op ca. een kwartier fietsen. Qua openbaar vervoer is er om de hoek aan de Langerakbaan een bushalte voor de lijnen 4 en 14, waarmee je binnen een kwartier op het Centraal Station bent, maar ook verder de stad in kunt. Hierboven noemden we al dat je met de auto snel op de A2 en A12 bent, en met de fiets snelle en directe verbindingen in vele richtingen hebt. **

Heb je nog tips voor de kijkers?

Bijvoorbeeld leuke restaurantjes, het beste winkelcentrum, een goede ervaring met een basisschool, een gezellige sportvereniging:

Aanbevolen: restaurant De Hoge Weide aan het Ab Harrewijnplein, onderdeel van de zorggroep Reijnaerde. Je wordt er vriendelijk bediend door mensen met een beperking. Zowel eten als sfeer zijn er goed. We komen er steeds weer terug. Landwinkel Goes bevelen we graag aan: op loopafstand, met verse producten uit de omgeving, incl. de eigen boomgaard Heerlijk op een warme dag of een zwoele zomeravond: een wandeling langs het kanaal naar De Meern. Om dan jezelf te belonen met een ijsje van de ijssalon Zomers achter de kerk. Die vind je vanzelf: meestal staat er een lange rij.

Leuk om bezoek mee naar toe te nemen: Slot Haarzuilens. Ook een mooi doel van een fietstocht.

Jouw woning in een notendop:

Geef in 5 steekwoorden aan wat jouw huis typeert:

licht

warm

eigenzinnig

intiem

gezellig

Dank je wel! Jouw potentiële koper zal je dankbaar zijn voor deze waardevolle informatie.



De slimste keuze!



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.)	Ja
Zo ja, welke zijn dat?	Tussen de huisnummers 270 en 268 bevindt zich een (onder)doorgang. De bewoners van de huurwoningen achter onze huizen hebben het recht hier gebruik van te maken. Formeel hoort deze doorgang bij huis nr. 270. Gebruik van de doorgang door de burens heeft overigens nooit echt tot overlast geleid.
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 de woning, 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 en/of zelfbewoningsplicht 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

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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.	
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 K.	
Is er sprake van onteigening?	Nee
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/ 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?	
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?	
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keukens, 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 de woning 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?	



VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Bijzonderheden 1 Q.	
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 R.	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)	Nee
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 S.	
Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)	als 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?	Ja
Zo ja, waar?	Aan het plafond van de keuken, daar waar deze grenst aan de buitengevel, is soms een donkerder getinte strook te zien. Dat is met name in herfst en winter. De strook heeft een gelijkmatige breedte tot ca. 25 cm. Vaak is er ook niets van te zien. Oorzaak is voor ons niet verklaarbaar, temeer omdat bij de laatste keer dat de muur werd behangen geen vocht of schimmel is geconstateerd. Aanhoudend vochtige plekken op de gevels hebben we niet waargenomen.
Gevels 2 B.	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	Daar waar de (bitumen) bekleding van dakterras, het kozijn van het grote venster en de (smalle) zijgevel elkaar raken, was in het verleden sprake van lekkage. Regenwater druppelde dan in de woonkamer vanaf het kozijn langs de muur op de vensterbank. Bij het aanbrengen van nieuwe bitumen bekleding van het dakterras, zijn alle mogelijke oorzaken door de dakdekker nagelopen en verholpen. Sindsdien is er geen sprake meer van lekkage.
Gevels 2 C.	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Ja
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	
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?	Ja
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	
Gevels 2 D.	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Nee

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	
Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	Bij het dakterras stamt de (betonnen) constructie uit het bouwjaar, 1999. De originele kunststof bekleding is in 2012 vervangen door bitumen. Daarover is medio 2024 een nieuwe laag bitumen aangebracht.
Overige daken:	Het schuine (lessenaars)dak stamt qua constructie - incl. isolatie van minerale wol - uit het bouwjaar 1999. De oorspronkelijke kunststof bekleding is medio 2024 preventief vervangen door bitumen.
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zo ja, waar?	
Dak(en) 3 C.	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Ja
Zo ja, waar?	Links en rechts zijn de schuine daken voorzien van dakopstanden. Aan het eind daarvan, bovenaan, lieten de stenen los. Dit is bij het aanbrengen van de bitumen op het schuine dak in 2024 gerepareerd.
Dak(en) 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?	Zie hierboven: in 2024 is het bitumen vervangen.
Dak(en) 3 E.	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	Nee
Overige daken:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Naast het schuine dak en het dakterras zijn er geen andere daken.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	De verkoopbrochure uit 1998 vermeldt hierover op pag. 14: 'De vloer van het dakterras (inwendige scheidingsconstructie): 'Een in het werk gestorte massief betonnen vloer.' Er wordt hier niet gesproken over isolatie.
Dak(en) 3 F.	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Dak(en) 3 G.	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	



VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Kozijnen, ramen en deuren 4 A.	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	Hout. Op het balkon zijn de platen tussen venster en deur, en boven venster en deur vervangen door trespa. Sindsdien heeft deze beschoeiing veel minder te lijden onder wisselende weersomstandigheden.
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2023
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Rob Simons Schilderwerken, De Meern
Kozijnen, ramen en deuren 4 C.	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 D.	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
Kozijnen, ramen en deuren 4 E.	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	De verkoopbrochure uit 1998 vermeldt hier: 'De isolerende beglazing in de gevelkozijnen, heeft een U-waarde van 1,2 W/m2K en is gasgevuld (muv valramen).' In het kozijn wordt 'Semco Plus S 1.1' genoemd. Het gaat i.i.g. om dubbel glas. Heb op internet niet de informatie achter de 31-cijferige code in de kozijnen kunnen vinden. Bij de aanstekerproef zijn vier dezelfde vlammetjes te zien.
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	Alle ramen aan de buitenzijde zijn geïsoleerd. De kleine ramen boven bijv. de kamerdeuren zijn dat echter niet. Dus strikt genomen: nee.
Kozijnen, ramen en deuren 4 F.	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.)	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?	Ja
Zo ja, waar?	Als gevolg van lekkage in de badkamer, geconstateerd mei 2024, bleek zich vocht in de betonnen vloer van de begane rond verspreid te hebben. Niet geheel, wel in o.a. badkamer, toilet en delen van de werkkamer, gang en slaapkamer. Nadat het parket was weggehaald, is de vloer gedroogd. Maart 2025 is er in de badkamer nieuw beton gestort. Het toilet kreeg nieuwe vloertegels, en in de overige ruimtes is parket met vloerisolatie gelegd.

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Vloeren, plafonds en wanden 5 B.	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Ja
Zo ja, waar?	In de werkkamer, beneden in de hoek met schuur en badkamer, een smalle strook net boven de vloer. Bij het herstel na de lekkage is deze behandeld.
Vloeren, plafonds en wanden 5 C.	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	In de betonnen bodemplaat zijn er op meerdere plekken dunne scheuren te zien. Hier is naar gekeken door een bouwkundige, die deze als gebruikelijk omschreef en reparatie niet nodig achtte. Bij de overige vloeren, plafonds en / of wanden zijn geen gebreken zichtbaar of bekend.
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
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Kan niet worden gecheckt (huis heeft geen kruipruimte), maar de verkoopbrochure uit 1998 meldt hierover op pag. 14: 'De begane grondvloer (uitwendige scheidingsconstructie, RC = 3 m2 K W) is als volgt samengesteld: Een betonnen rib cassettevloer met fabrieksmatig aangebrachte isolatie.' Welk materiaal dat is, staat er niet bij.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Zoals gemeld onder 3. (Daken): De verkoopbrochure uit 1998 vermeldt hierover op pag. 14: 'De vloer van het dakterras (inwendige scheidingsconstructie): 'Een in het werk gestorte massief betonnen vloer.' Er wordt hier dus niet gesproken over isolatie.
Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Niet bekend
Zo ja, waar?	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Nee
Is de kruipruimte droog?	Ja
Zo nee of meestal, toelichting:	



VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	
Fundering, kruipruimte en kelder 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?	
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? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)	Deze woning is - als alle woningen in de Leidsche Rijn - aangesloten op stadsverwarming. De aansluiting is in de meterkast. Het interne verdeelstation voor de verwarming staat in de trapkast. Deze is in 2025 gerepareerd. De roest is van ouder datum en kan geen kwaad. Verder is in 2005 de radiator in de hal verwijderd resp. verplaatst naar dezelfde positie in de werkkamer. T.b.v. de verwarming van de hal, is de meterkast voorzien van deuren met lamellen, zodat de warmte die vrijkomt bij de installatie van de stadsverwarming de hal verwarmt. De radiator die oorspronkelijk in de werkkamer tegen de muur met de schuur stond, is weggehaald. Bij de renovatie van de badkamer in 2025 is de toevoer van warm water naar de radiator zo gelegd, dat deze ook fungeert als vloerverwarming.
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)	
Merk van de installatie(s):	Eigendom: nee en ja. Nee: de aansluiting in de meterkast is van Eneco. Ja: alles buiten de meterkast, dus incl. verdeelstation, is eigendom van de woningbezitter. Merk: n.v.t.
Type(nummer) van de installatie(s):	n.v.t.
Installatiedatum van de installatie(s):	1999
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	
28-05-2024 en 07-06-2025 door Eneco voor lekkage aansluiting in meterkast 21-03-2025 door Meijrink Montage voor verdeelstation	
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	
Zie hierboven.	
Installaties 7 B.	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoeld worden of de installatie functioneert niet goed)	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Installaties 7 C.	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
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?	
Installaties 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?	
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?	Nee
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	
Functioneren alle zonnepanelen?	
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	
Zo ja, welke?	
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	
Installateur:	
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	
Aantal kWh:	
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	



VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
Installaties 7 I.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	n.v.t.
Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	n.v.t.
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Niet bekend
Installaties 7 K.	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	2005: bij intrek in woning zijn kabels elektriciteit en kabel-tv verlegd van achterwand (bij verhuisraam) naar reling bij trapgat. 2019: bij renovatie keuken zijn extra wandcontactdozen aangebracht en afzuigkap vernieuwd. De schakelaar voor de mechanische ventilator, rechts boven het aanrechtblad, is toen weggewerkt. 2025: bij renovatie badkamer bedrading badkamer, toilet en schuur (t.b.v. wasmachine) vernieuwd. 2025: alle zekeringen zijn achter de aardlekschakelaar gezet. Tevens is er een noodschakelaar toegevoegd. Daarmee is de meterkast op dit onderdeel weer up-to-date.
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 L.	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	
Installaties 7 M.	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	De unit van de mechanische ventilatie is in maart 2025 vervangen.
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	Zie hierboven: nieuw.
Installaties 7 N.	
Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Installaties 7 O.	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	Boven: 1999 <> 2005. Beneden: 2024
Sanitair, riolering en keuken 8 A.	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	
Sanitair, riolering en keuken 8 B.	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	Nieuw, de badkamer is in maart 2025 geheel vernieuwd.
Sanitair, riolering en keuken 8 C.	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
Sanitair, riolering en keuken 8 D.	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
Sanitair, riolering en keuken 8 E.	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke?	
Sanitair, riolering en keuken 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?	
Sanitair, riolering en keuken 8 G.	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	Ca. 2000, d.w.z. de kasten en deuren. Achterwand en afzuigkap dateren uit 2019. Dat jaar zijn ook nieuwe vloertegels gelegd, die optisch beter aansluiten bij het parket van de woonkamer.
Sanitair, riolering en keuken 8 H.	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	Koelvriescombinatie (Liebherr): 2011 Afwasmachine (Asko): 2011 Inductiekookplaat (Siemens): 2008 Oven (Siemens): 2008 Afzuigkap: 2019 Wasmachine: 2012 (badkamer)
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
Sanitair, riolering en keuken 8 I.	
Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)	Nee
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	



Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Diversen 9 A.	
Wat is het bouwjaar van de woning?	1999
Diversen 9 B.	
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)	Niet bekend
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 er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)	Nee
Diversen 9 F.	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Nee
Diversen 9 G.	
Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Niet bekend
Diversen 9 H.	
Is de grond verontreinigd?	Niet bekend
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	
Diversen 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
Diversen 9 J.	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 K.	
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Niet bekend

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
Diversen 9 L.	
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)	Niet bekend
Zo ja, waar?	
Diversen 9 M.	
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	
Zo ja, in welk jaartal?	
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	
Diversen 9 N.	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	
Diversen 9 O.	
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
Diversen 9 P.	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	energielabel A, uitgegeven 13-04-2025
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	409
Belastingjaar?	2025
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	458000
Peiljaar?	01-01-2024
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	294
Belastingjaar?	2025
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	567
Belastingjaar?	2025



VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	0
Elektra:	19
Water:	8
Stadsverwarming:	112
Anders:	n.v.t.
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):	0
Elektriciteit hoog (kWh):	590
Elektriciteit laag (kWh):	610
Elektriciteit totaal (kWh):	1192
Water (m3):	25
Stadsverwarming (GJ):	15
Anders:	n.v.t.
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	1
Vaste lasten 10 F.	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, 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.	
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?	De canon is voor de gehele duur van het erfpachtsrecht afgekocht.
Vaste lasten 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?	
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.	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	Ja
Zo ja, welke?	Dakbedekking schuin dak: 10 jaar, t.m. 2034. Dakbedekking dakterras: 10 jaar, t.m. 2034. Badkamer en toilet: i.o.m. installateur. Parket begane grond: minimaal 2 jaar, cf. CBW-erkend voorwaarden, ingaande medio april 2025.
Nadere informatie 12 A.	
Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	Deze woning beschikt over heel wat bergruimte, zoals: - een ingebouwde kast tegen de achtermuur van de slaapkamer, over de gehele breedte en voorzien van schuifdeuren; - een (afgesloten) kast onder de trap met ruimte voor o.a. stofzuiger, strijkijzer, emmers, schoonmaakmiddelen e.d. - een inpandige berging, bereikbaar via een buitendeur aan de straatzijde. In deze berging staat de wasmachine* en is ruimte voor o.a. twee fietsen, ladders, gereedschapskisten en andere spullen. *De wasmachine kan vanuit de badkamer worden bediend. - bij de renovatie is de badkamer voorzien van extra bergruimte. Verder: - bij de renovatie van de badkamer zijn de verwarmingsbuizen in de vloer zo aangelegd, dat ze functioneren als vloerverwarming; - we hebben zelf bewust afgezien van screens e.d. omdat wij houden van lichte ruimtes. Nevenvoordeel is dat we zelfs bij zonnig weer in de winter de verwarming uit konden doen. - bij de meeste huizen van dit type staat in de woonkamer de tv waar de tv-aansluiting te vinden is: naast het grote verhuisraam. Daar staat bij ons echter de bank: de beste plek in de woonkamer om het hele jaar door in de zon te kunnen zitten. De tv-aansluiting hebben wij - achter het behang - doorgetrokken tot naast de trap.





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 Tang en Stieneke Budding- van Overhagen, 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 heel groot dat je Rachelle of Stieneke aan de lijn krijgt.

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



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



Bernice Vermeulen

NVM Makelaar i.o.

☎ 06-28347631

✉ bernice@blauweeik.nl



Stieneke Budding

Binnendienst/officemanager

☎ 030-8893330

✉ info@blauweeik.nl



Bobby Kortland

NVM Makelaar i.o.

☎ 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!

Follow us



FUNDA
VERKOPERS

9,0/10

FUNDA
KOPERS

9,1/10

Neem contact op via

☎ 030 - 889 33 30

✉ info@blauweeik.nl

BLAUWEEIK.NL

De slimste keuze!

HULP NODIG BIJ HET KOPEN VAN EEN HUIS?

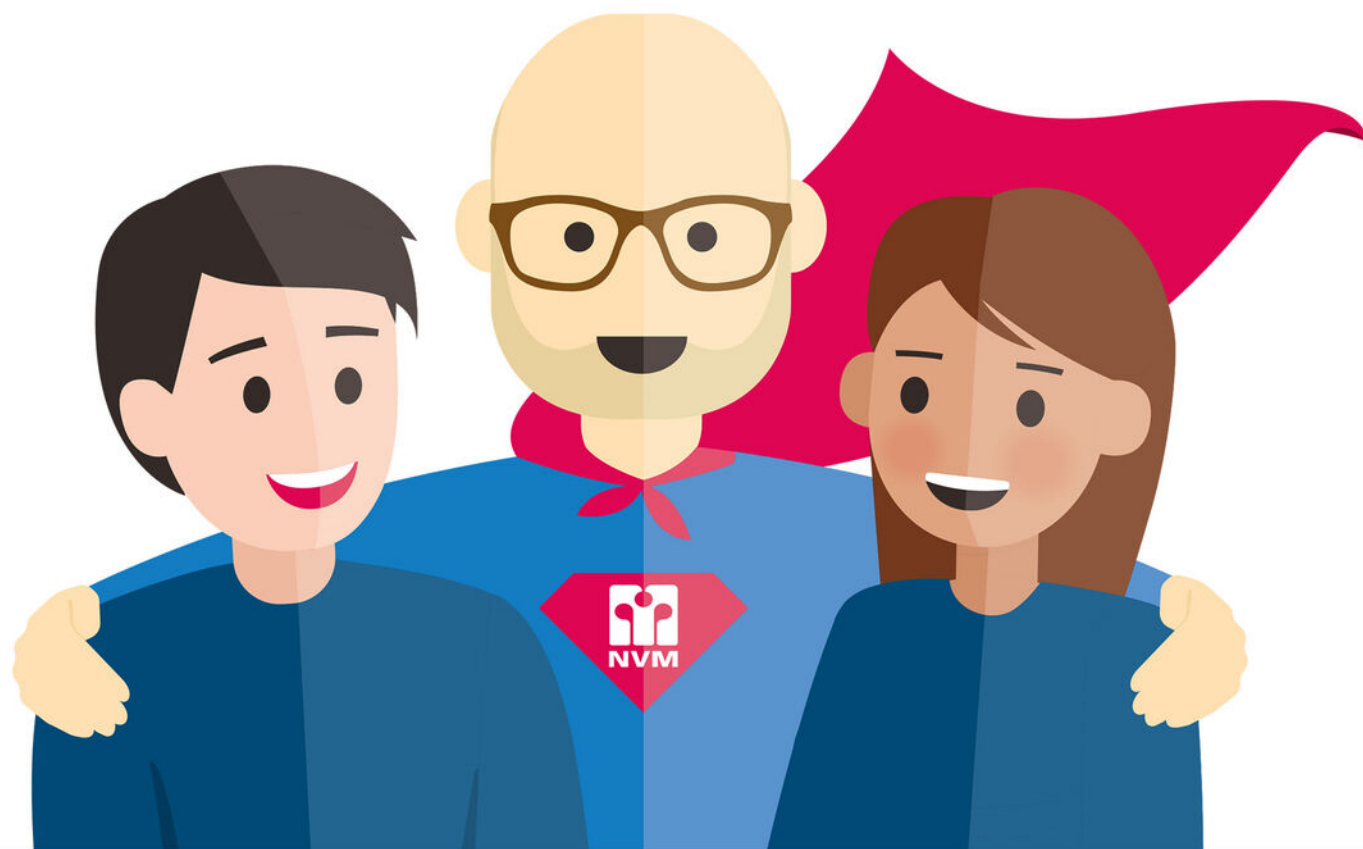


OOK DUIZENDEN EURO'S BESPAREN?

KORTINGSVOUCHER

10%

Vraag naar de
voorwaarden



SCHAKEL EEN NVM AANKOOPMAKELAAR IN!

*Jouw maatje bij de zoektocht
naar een huis!*

OFFICIEEL TAXATIERAPPORT NODIG?

*Ontvang korting bij het inleveren
van deze voucher*



Vrijblijvend kennismakingsgesprek? **030 - 889 33 30**



www.blauweeik.nl

Bel ons: **030 - 889 33 30**



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

