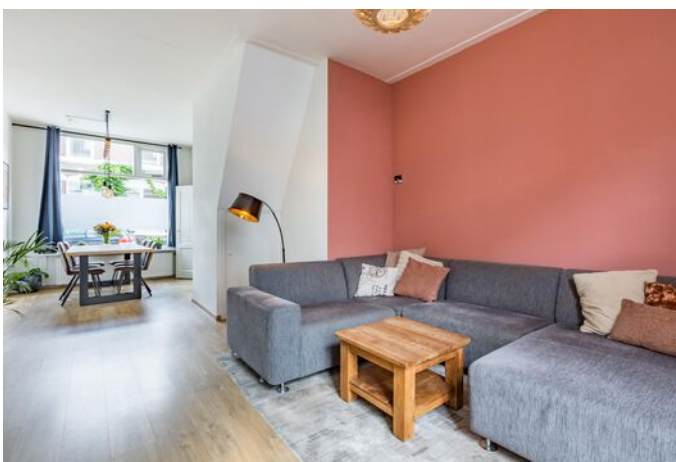


WELKOM BIJ

Riouwstraat 77
3531 CW Utrecht



**"Sfeervolle 4-kamer woning,
voorzien van originele,
authentieke details"**

LOMBOK
UTRECHT



**"Gelegen op een toplocatie in
een rustige zijstraat van de
bruisende kanaalstraat in de
wijk Lombok"**

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

D

BOUWJAAR

1915

WOONOPPERVLAKTE

89 m²

INHOUD

306 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

55 m²

Kenmerken

Soort woning	Eengezinswoning
Slaapkamers	3

Overige informatie

Verwarming	C.v.-ketel
Warm water	C.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
Isolatie	Vloerisolatie, dubbel glas
Parkeerfaciliteiten	Betaald parkeren, parkeervergunningen
Tuinligging	Zuidwest
Berging	Nee



OMSCHRIJVING

Bekijk ook onze exclusieve woonvideo voor een goede impressie van deze 4-kamer woning op een toplocatie in Lombok!

Deze sfeervolle 4-kamer woning (ca. 89 m² woonoppervlakte / bouwjaar 1915), voorzien van originele, authentieke details, is gelegen in het populaire Lombok in een rustige, zijstraat van de bruisende Kanaalstraat.

Kenmerkend voor deze woning zijn de originele details, zoals het statige hoge plafond in de woonkamer, het authentieke glas-in-loodwerk bij de entree, de openhaard in de woonkamer en de knusse stadstuin op het zuidwesten, waar heerlijk genoten kan worden van de namiddagzon.

Op steenworp afstand bevinden zich alle wenselijke voorzieningen zoals: diverse lokale winkels, supermarkten, gezellige horecagelegenheden, terrassen, diverse openbaar vervoer aansluitingen, het Centraal Station en natuurlijk het stadscentrum van Utrecht op loopafstand.

Hier koop je je groente en fruit bij één van de gezellige winkels in de Kanaalstraat, lunch je met een Lahmacun, haal je groente en fruit bij 'de Pers', geniet je van lekkere koffie van 'Koffie & ik' en kom je tot rust bij 'Molen de Ster' onder het genot van een lekker verfrissend drankje. Teveel om op te noemen.

Benieuwd naar deze parel in hartje Lombok? Kom dan gezellig een kijkje nemen! De koffie staat klaar!

Indeling:
Begane grond:
Entree met garderobe, meterkast, toiletruimte met staand toilet en fontein, trap naar de eerste verdieping en toegang tot de lichte woonkamer.

Wat direct opvalt in deze woonkamer is het hoge plafond (ca. 2.96 m), wat zorgt voor een ruimtelijk effect.

Aan de voorzijde van de woning is de ruime eethoek gesitueerd, waar in de ochtend heerlijk genoten kan worden van een kop koffie in de zon.

Aan de achterkant bevindt zich de ruime zithoek met de originele openhaard als sfeervolle blikvanger. De

handige opbergruimte onder de trap biedt extra mogelijkheden voor het opbergen van spullen. Door de raampartijen aan zowel de voor-als achterzijde van de woonkamer, is er gedurende de hele dag veel lichtinval. De houten raamkozijnen zijn voorzien van dubbel glas.

In de aangrenzende uitbouw is de keuken gerealiseerd. De keuken, geplaatst in een L-opstelling, is voorzien van een 4-pits gasfornuis met afzuigkap, losse koel-vriescombinatie en inbouwvaatwasser. Daarnaast bevinden zich in de keuken de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Vanuit de keuken betreed je, middels de kunststof tuindeur v.v. dubbel glas, de knusse stadstuin. De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten, wat inhoudt dat je gedurende de middag- en namiddaguren heerlijk kunt genieten van de zon.

De gehele begane grond is voorzien van een mooie laminaatvloer, met uitzondering van de keuken welke voorzien is van plavuizen in een lichte kleurstelling. De strakke wand- en plafondafwerking geven het geheel een lekker frisse uitstraling.

Eerste verdieping:
Overloop, toegang tot de twee multifunctionele (slaap)kamers, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping. Bij de trap is een handige opbergmogelijkheid gecreëerd voor het opruimen van spullen.

De ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning (ca. 4.11 x 2.46 m) is voorzien van een laminaatvloer, een dakkapel met houten kozijnen en dubbel glas. Deze slaapkamer is op dit moment in gebruik als studeerkamer.

De "masterbedroom" is gesitueerd aan de voorzijde van de woning. Deze slaapkamer is van een heerlijk formaat (ca. 3.91 x 2.98 m), voorzien van een laminaatvloer en grote ramen, waardoor er sprake is van veel natuurlijk daglichtinval. De houten kozijnen zijn voorzien van dubbel glas.

De eenvoudig uitgevoerde badkamer is voorzien van een douche, wastafel en mechanische ventilatie.

De gehele eerste verdieping is deels voorzien van een



tapijt-/ en laminaatvloer en beschikt over gladde wand- en plafondafwerking.

Tweede verdieping
De ruime zolderverdieping is te bereiken via een vaste, steile trap en een grote meerwaarde voor deze woning. De originele houten vloer maakt het geheel tot een sfeervolle ruimte.

Door de grote dakkapel aan de voorzijde en twee Velux-ramen aan de achterzijde is er een volwaardige extra woonlaag gecreëerd en baadt deze ruimte in het licht. Alle kozijnen op deze etage zijn uitgevoerd in kunststof en voorzien van dubbel glas.

Op deze verdieping is voldoende ruimte voor een extra slaap-en/of werkplek. Daarnaast bevindt zich op deze etage de CV-installatie, welke netjes is weggewerkt in een inbouwkast.

Bijzonderheden:
- Woonoppervlakte: ca. 89 m²;
- Inhoud: ca. 306 m³;
- Bouwjaar: 1915;
- Unieke 3-laags woning op een waanzinnige locatie in Lombok;
- Dubbel glas en voorzien van dakisolatie;
- Mechanische ventilatie;
- Energielabel: D;

- Verwarming- en warmwatervoorziening middels een CV-installatie (merk: Remeha Tzerra CW4, Bouwjaar: 2020);
- Buitenschilderwerk uitgevoerd medio november 2023;
- Ouderdomsclausule zal worden opgenomen in de koopovereenkomst;
- Asbestclausule zal worden opgenomen in de koopovereenkomst;
- Oplevering in overleg.

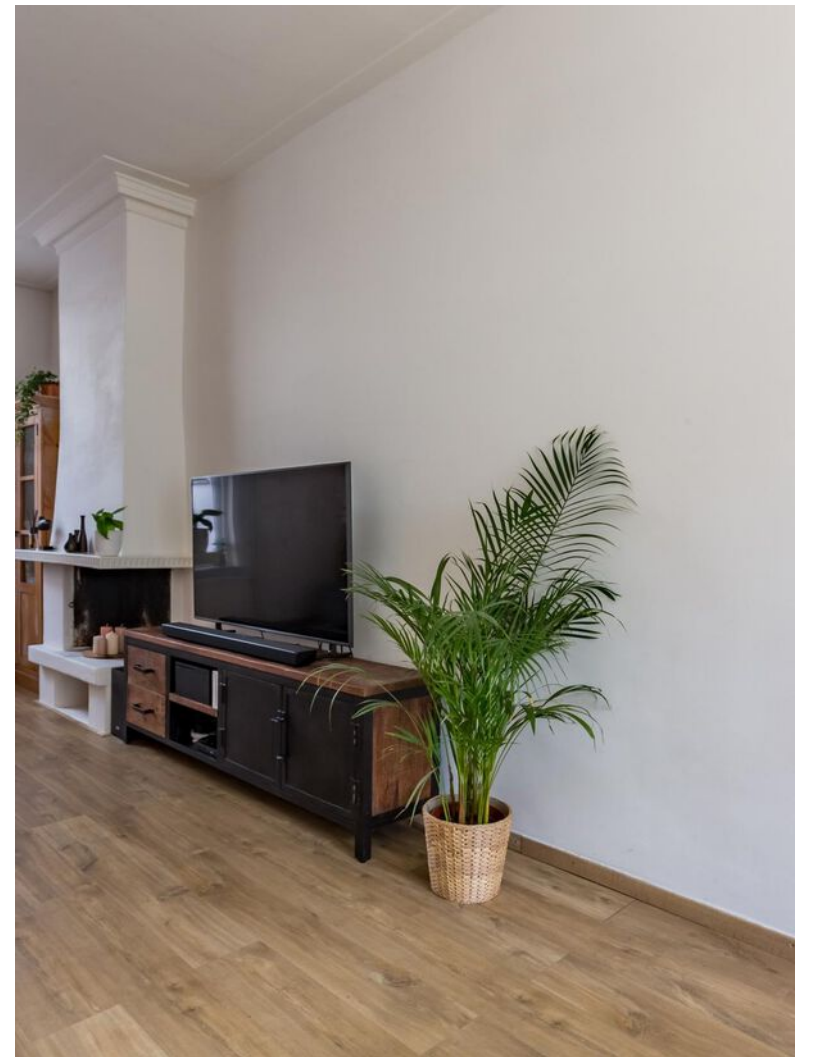
Interesse in deze woning? Neem je NVM-Aankoopmakelaar mee!



OOK VERKOPEN? WIJ HELPEN JE GRAAG!

VOLG ONS OP   

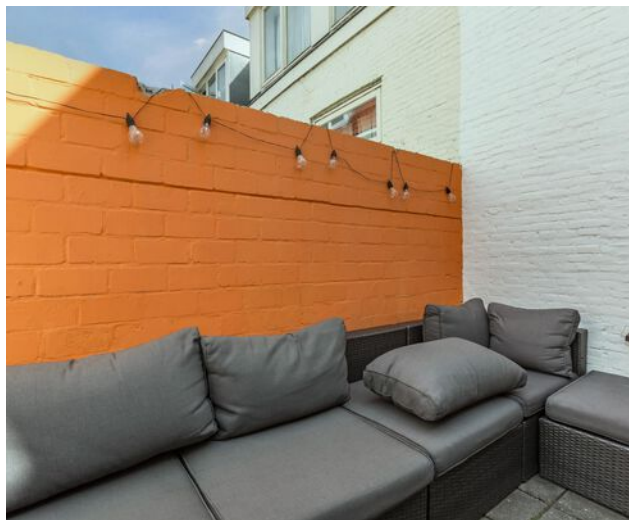
De Slimste Keuze! 



HUIS GEKOCHT, EEN TAXATIE NODIG?

VOLG ONS OP   

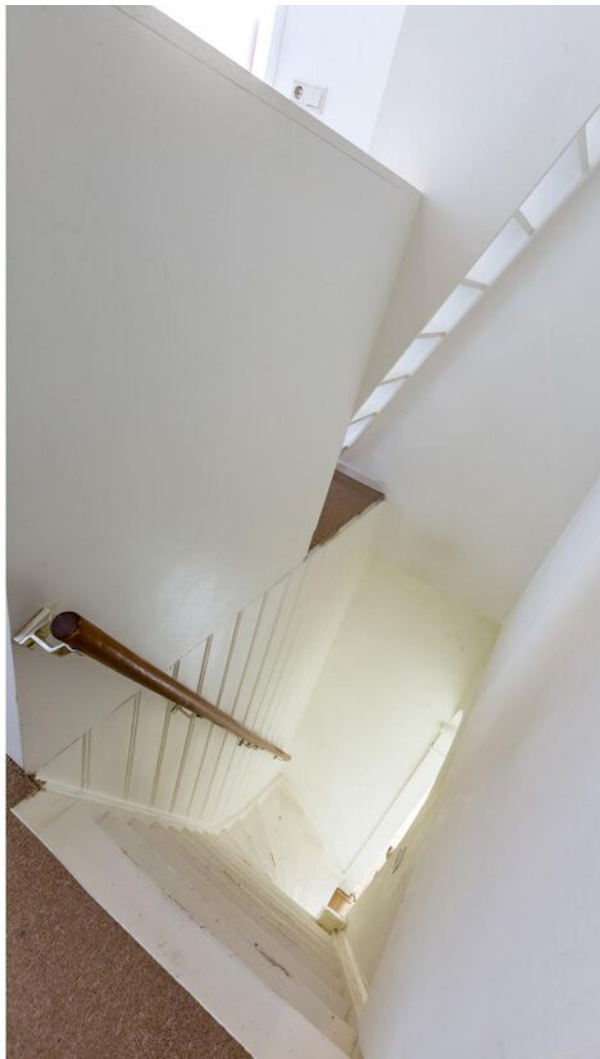
De Slimste Keuze! 



OOK VERKOPEN? WIJ HELPEN JE GRAAG!

VOLG ONS OP   

De Slimste Keuze! 



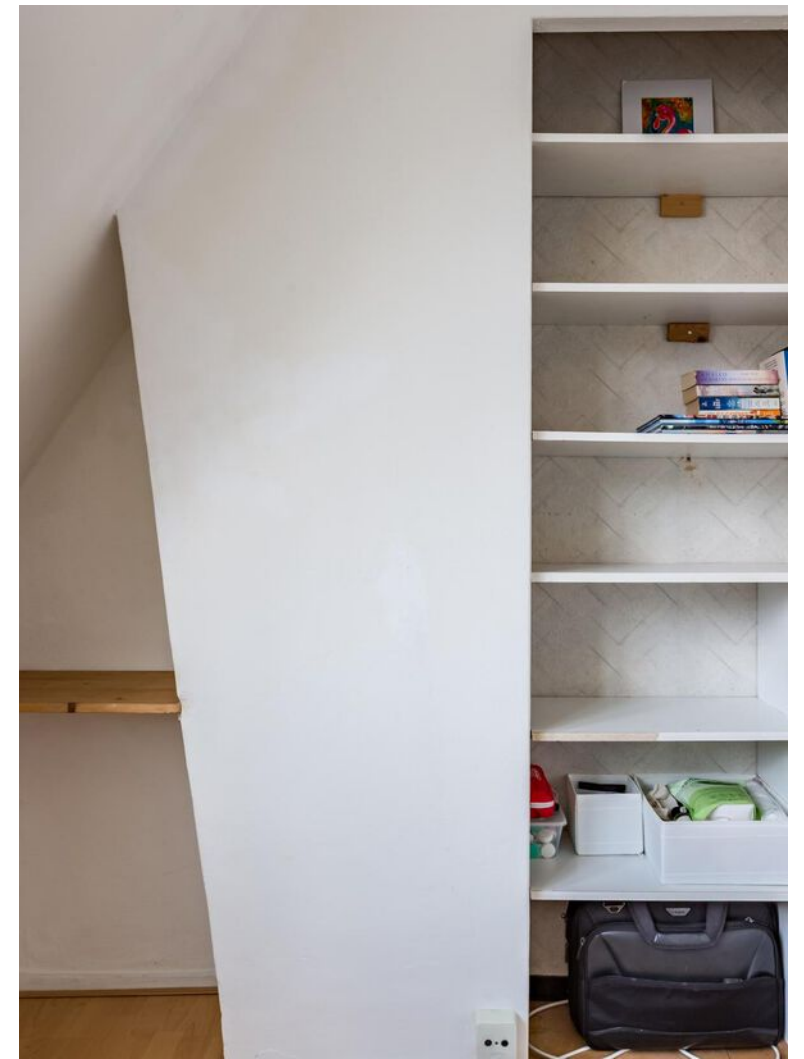
ALTIJD ALS EERSTE OP DE HOOGTE ZIJN VAN ONS AANBOD?

VOLG ONS OP



De Slimste Keuze!





HULP NODIG BIJ HET KOPEN VAN EEN HUIS?

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



ALTIJD ALS EERSTE OP DE HOOGTE ZIJN VAN ONS AANBOD?

VOLG ONS OP   

De Slimste Keuze! 

PLATTEGROND



Situatie, Riouwstraat 77 te Utrecht
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Begane grond, Riouwstraat 77 te Utrecht
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

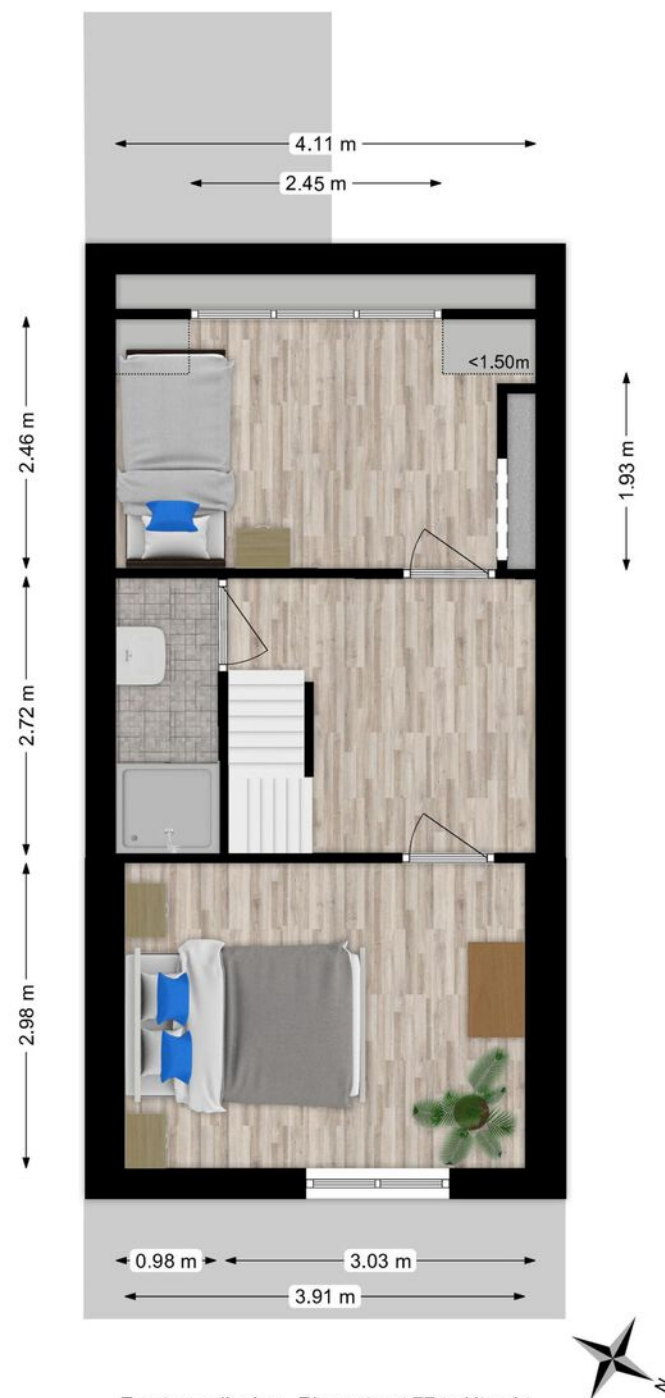


HUIS GEKOCHT, EEN TAXATIE NODIG?

VOLG ONS OP

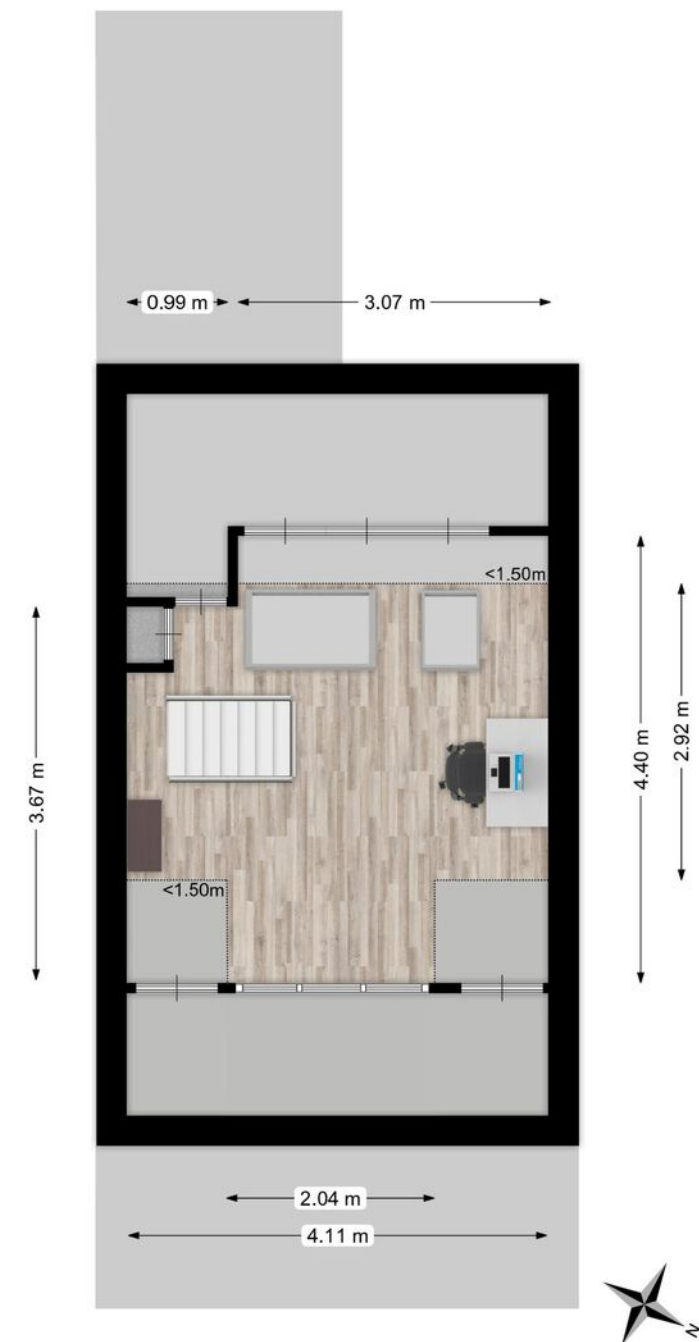


PLATTEGROND



Eerste verdieping, Riouwstraat 77 te Utrecht
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Tweede verdieping, Riouwstraat 77 te Utrecht
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.³

KADASTRALE KAART

BUURTINFORMATIE

BUURTINFORMATIE - UTRECHT / LOMBOK-OOST



Leeftijd



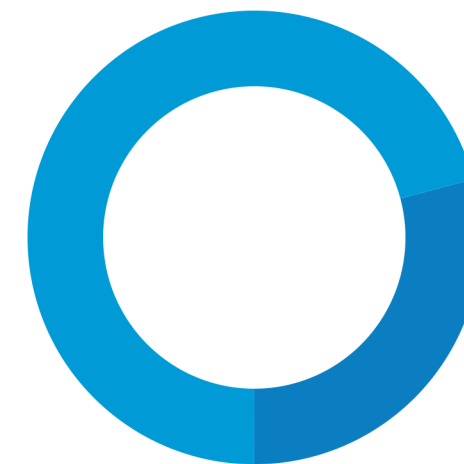
0 - 14: 6% 15 - 24: 20% 25 - 44: 53%
45 - 64: 13% 65+: 9%

Huishoudens



Eenpersoons: 64% Zonder kinderen: 25%
Met kinderen: 11%

Koop / huur



Koop: 29% Huur: 71%

UTRECHT, DE DOMSTAD

De gemeente en stad Utrecht is een bijzonder aantrekkelijke stad om in te wonen. Met verschillende woonwijken met elk hun eigen karakter en identiteit. Utrecht biedt alle mogelijke voorzieningen en dankzij de centrale ligging heb je zowel met de auto als met het openbaar vervoer een optimale verbinding met de rest van het land.

De stad Utrecht heeft een rijke historie en is overzichtelijk opgezet. Van wijken uit het begin van de 18e eeuw tot sfeervolle jaren '30 woningen aan de rand van het centrum. Utrecht is een levendige, culturele en bruisende stad, maar is ook de perfecte bestemming als je op zoek bent naar rust en natuur.

Utrecht heeft de mooiste parken in Nederland. Ieder met zijn eigen kenmerken en uitstraling. Neem bijvoorbeeld het Wilhelminapark, een romantisch stadspark met veel oude en karakteristieke bomen. Het Griftpark, een geliefd en modern park midden in de stad of het oude Julianapark met haar eigen dierenweide. Alle parken bieden, voor iedere leeftijd, ruimte en mogelijkheden voor sport, ontmoetingen en ontspanning. Daarnaast zijn er vele mogelijkheden om te genieten van de natuur net buiten de stad, zoals het prachtige Amelisweerd, de Vecht of één van de andere vele landgoederen en bossen. Ook goed om te weten, vanuit Utrecht zijn er binnen één uur de meeste scholen en universiteiten van Nederland bereikbaar. Daarnaast heeft Utrecht zelf één van de beste universiteiten van het land.

En wist je trouwens dat Utrecht de meest fietsvriendelijke stad in Nederland is? Na Kopenhagen is Utrecht zelfs de meest fietsvriendelijke stad ter wereld! Elke dag rijden hier ruim 125.000 fietsers naar hun werk, universiteit of school. Fietsen wordt hier zo gewaardeerd, dat er zelfs een fiets- voetgangersbrug is gebouwd: de Daphne Schippersbrug. Door middel van deze brug

Utrecht heeft
de mooiste
parken van
Nederland.

ben je in een mum van tijd van Leidsche Rijn in het centrum van Utrecht (en andersom). Sinds 2018 is bovendien 's werelds grootste fietsenstalling geopend onder het stationsplein in Utrecht. Hoe fietsvriendelijk wil je het hebben?

Nóg een reden wat Utrecht een aantrekkelijke stad maakt, is het grote en vernieuwende cultuuraanbod van hoog niveau. De stad is trots op haar bekende musea, festivals, (muziek)podia en de honderden kunstwerken in de openbare ruimte en gebouwen.

Utrecht is ook één van de leukste winkelsteden van Nederland en heeft meerdere gezellige winkelgebieden, zoals bijvoorbeeld Hoog Catharijne. Hoog Catharijne is één van Nederlands grootste indoorwinkelcentrum en biedt veel verschillende winkels. Het winkelcentrum is verbonden met station Utrecht Centraal. Vanuit Hoog Catharijne loop je zo het centrum in langs de Vredenburg, Lange Elisabethstraat, Steenweg en Oudegracht, waar een goede variatie te vinden is van kleine boetiekjes en grote winkelketens. Aan het einde van de Oudegracht vind je de oudste winkelstraat van Utrecht; de Twijnstraat, de straat van de speciaalzaken.

Wist je dat:

- Utrecht meer dan 900 jaar oud is?;
- Er langs de Oudegracht een "gedicht voor de toekomst" in de straat "groeit" en deze elke week door een steenhouwer uitgebreid wordt met één letter?;

Scan de QR code om
meer aanbod in **Utrecht**
te ontdekken



Meer weten?
Kijk de video in
onze website

- Pal onder het huidige Domplein de wortels liggen van het Romeins Fort "Castellum Trajectum"?;
- De Domtoren 112,32 meter hoog is en je 465 treden moet beklimmen om de top te bereiken;
- Er elk kwartier klassieke hits uit de Domtoren klinken?;
- De enige Nederlandse Paus (1522-1523) in de geschiedenis in Utrecht geboren en getogen is?
- Doordeweeks 2x per dag een bierboot vaart om de horeca aan de grachten te voorzien van bier?
- De woonwijk Lombok de eerste multiculturele wijk van Utrecht is?
- Utrecht haar eigen bonbons heeft (Het Domtorentje)?
- Utrecht Nijntje verkeerslichten heeft?

MEEST GESTELDE VRAGEN

Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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

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

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

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

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

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

Hoe komt de koop tot stand?

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

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

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

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

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

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

Wat is een optie?

Het begrip ‘optie’ wordt op twee manieren gebruikt:

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

Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVMmakelaar of dergelijke opties worden gegeven.

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

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

Zit de makelaarscourtage in de ‘kosten koper’?

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

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

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

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

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

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

Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij 2018

Dit zijn de algemene voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM. Hierin leest u welke rechten en plichten uw makelaar en uzelf hebben. Deze voorwaarden zijn tot stand gekomen in overleg met VBO Makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond in het kader van de Coördinatiegroep Zelfreguleringsoverleg van de Sociaal-Economische Raad. Ze zijn in werking getreden op 1 september 2018.

Privacyverklaring

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

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



OVERIGE INFORMATIE

De koopovereenkomst

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

Mondelinge overeenkomst is niet bindend

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

Baten, lasten en verschuldigde canons

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

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

Waarborgsom of bankgarantie

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

Inschrijving koopakte

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

Ontbindende voorwaarden

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

Overdracht binnen 6 maanden

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

Wat is kosten koper?

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

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

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

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

- Eventueel een aankoopmakelaar die je hebt ingeschakeld.

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

Notariskosten

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

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

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

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

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

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

Schriftelijkheidsvereiste

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

Keuze notaris

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

Opleveringsniveau / Roerende zaken

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

Plattegronden / Optieplattegronden

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





Uitleg Drie dagen (kopers) bedenktijd

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

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

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

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

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

Bedenktijd bestaande woningen

Ontvangstbevestiging getekend op:	Bedenktijd eindigt op:
Maandag	Donderdag 23:59 uur
Dinsdag	Vrijdag 23:59 uur
Woensdag	Maandag 23:59 uur
Donderdag	Maandag 23:59 uur
Vrijdag	Dinsdag 23:59 uur
Zaterdag	Dinsdag 23:59 uur
Zondag	Woensdag 23:59 uur

Geldt de bedenktijd ook voor de verkoper?

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

Wat kost het als de overeenkomst wordt ontbonden?

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

Wijzigingen aanbrengen na getekende koopakte

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

Bouwtechnische keuring

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

Koopakteclausules

In de koopakte worden standaard de navolgende clausules opgenomen:

Ouderdomsclausule

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

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

Niet bewoningsclausule

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

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

Asbest

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

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

Toestemming AVG en Nota van afrekening

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

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

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

Branche brede Meetinstructie

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

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron			X
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	



Lijst van zaken

Adres te verkopen perceel:

Riouwstraat

Lijst opgesteld op (datum):

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)	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Exterieur

Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☐
Zonneboiler	☐	☐	☐	☐
Smart bel (voordeur)	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Tuin / Garage / Berging

Jacuzzi	☐	☐	☐	☐
Droogmolen	☐	☐	☐	☐
Trampoline	☐	☐	☐	☐
Vijver (aangeven of deze achterblijft, incl. vissen en pomp)	☐	☐	☐	☐
Speelhuis kinderen	☐	☐	☐	☐
Zonneschermen / Schaduwdoek	☐	☐	☐	☐
Planken	☐	☐	☐	☐
Separate diepvriezer	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐



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?

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)?

Wat is de gezinsamenstelling van de burens?

Van de burens links en rechts.

Goed. Eene kant een alleenstaande vrouw en andere zijde een stel met jonge kinderen.

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

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

Heb je nog tips voor de kijkers?

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

Jouw woning in een notendop:

Geef in 5 steekwoorden aan wat jouw huis typeert:

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.)	Nee
Zo ja, welke zijn dat?	
Bijzonderheden 1 C.	
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)	Niet bekend
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?	Niet bekend
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
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
Bijzonderheden 1 J.	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord	
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, keuken, lampen.)		
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?		
Zo ja, hoeveel?		
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?		
Zo ja, welke?		
Bijzonderheden 1 M.		
Is er over 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?		
Bijzonderheden 1 Q.		
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?		Nee
Zo ja, waarom?		



VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
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?	Nee
Zo ja, waar?	
Gevels 2 B.	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
Gevels 2 C.	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Nee
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?	Nee
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	WS alle gevels, oud huis
Gevels 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:	Aanbouw 2006
Overige daken:	onbekend
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	
Op zolder door verschoven dakpan (2017), en vochtdoorslag bij schoorsteen	
Dak(en) 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?	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Dak(en) 3 D.	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	
Dak(en) 3 E.	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Nee
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	Nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
-	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Nee	
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	
Nee	
Overige daken:	
Nee	
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
-	
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:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 A.	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	Hout en kunststof
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	november 2023
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	
Keizer schilder en onderhoudsbedrijf	
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)	
HR++ en dubbel glas	
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	
Ja	



VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	
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?	Zolder en kamer tuinzijde
Vloeren, plafonds en wanden 5 B.	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Ja
Zo ja, waar?	In kast kamer tuinzijde
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?	Vochtplekken zijn weggewerkt
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?	Geen idee, overgenomen uit vorig koopcontract
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
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)	CV- ketel en boiler in de keuken
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):	Daalderop close-in boiler en Remeha CV ketel
Type(nummer) van de installatie(s):	Remeha Tzerra cw4
Installatiedatum van de installatie(s):	17-11-2020
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	17-11-2020
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Central care installatie BV
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 bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)	Ja
Zo ja, wat is u opgevallen?	melding: code
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:	



Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	Ja
Zo ja, welke?	Zolder (ivm geen radiatoren)
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 Wattlepiek (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?	
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 laatste de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/ gereinigd?	2020
Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatste gebruikt?	2020
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.)	Nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 L.	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Ja
Zo ja, waar bevindt deze zich?	Begin van de straat (openbaar)
Blijft deze achter?	Ja
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 laatste onderhouden?	Niet bekend
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	Niet bekend
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?	
Installaties 7 O.	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	+/- 5 jaar
Sanitair, riolering en keuken 8 A.	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Ja
Zo ja, welke?	- Kraan van de wastafel in de badkamer zit los - Douchestang zit los in de muur
Sanitair, riolering en keuken 8 B.	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	Niet bekend
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?	



VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
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?	2006
Sanitair, riolering en keuken 8 H.	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2006 Boiler - 2024
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Nee
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	Vaatwasser - veren zijn kapot & deur sluit niet goed waardoor het wasprogramma uit kan vallen
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?	
Diversen 9 A.	
Wat is het bouwjaar van de woning?	1907
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?	Niet bekend
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?	Niet bekend
Diversen 9 G.	
Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Nee

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
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?	N.v.t
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
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?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	Plaatsing dakkapel zolder Nieuw kozijn + deur keuken Nieuwe Velux dakramen zolder (2x)
Zo ja, in welk jaartal?	dakkapel - 2017 Nieuw kozijn + deur keuken -2022 Velux dakramen - 2022
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	dakkapel - Ruiter dakkapellen Nieuw kozijn + deur keuken - Doko Velux dakramen - Dakvenster @work
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



VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Diversen 9 P.	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	volgt (04/06)
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	423
Belastingjaar?	2024
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	473000
Peiljaar?	2024
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	107
Belastingjaar?	2024
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	254
Belastingjaar?	2024
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	137
Elektra:	
Water:	13
Stadsverwarming:	0
Anders:	Gas & Elektra samen
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):	601
Elektriciteit hoog (kWh):	1793
Elektriciteit laag (kWh):	-
Elektriciteit totaal (kWh):	-
Water (m3):	58
Stadsverwarming (GJ):	nvt
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2
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:	

VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Duur:	
Vaste lasten 10 G.	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	
Heeft u alle canons betaald?	N.v.t
Is de canon afgekocht?	N.v.t
Zo ja, tot wanneer?	
Vaste lasten 10 H.	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	
Vaste lasten 10 I.	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Ja
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	in ieder geval 1
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	360
Garanties 11 A.	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Nadere informatie 12 A.	
Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	-





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?

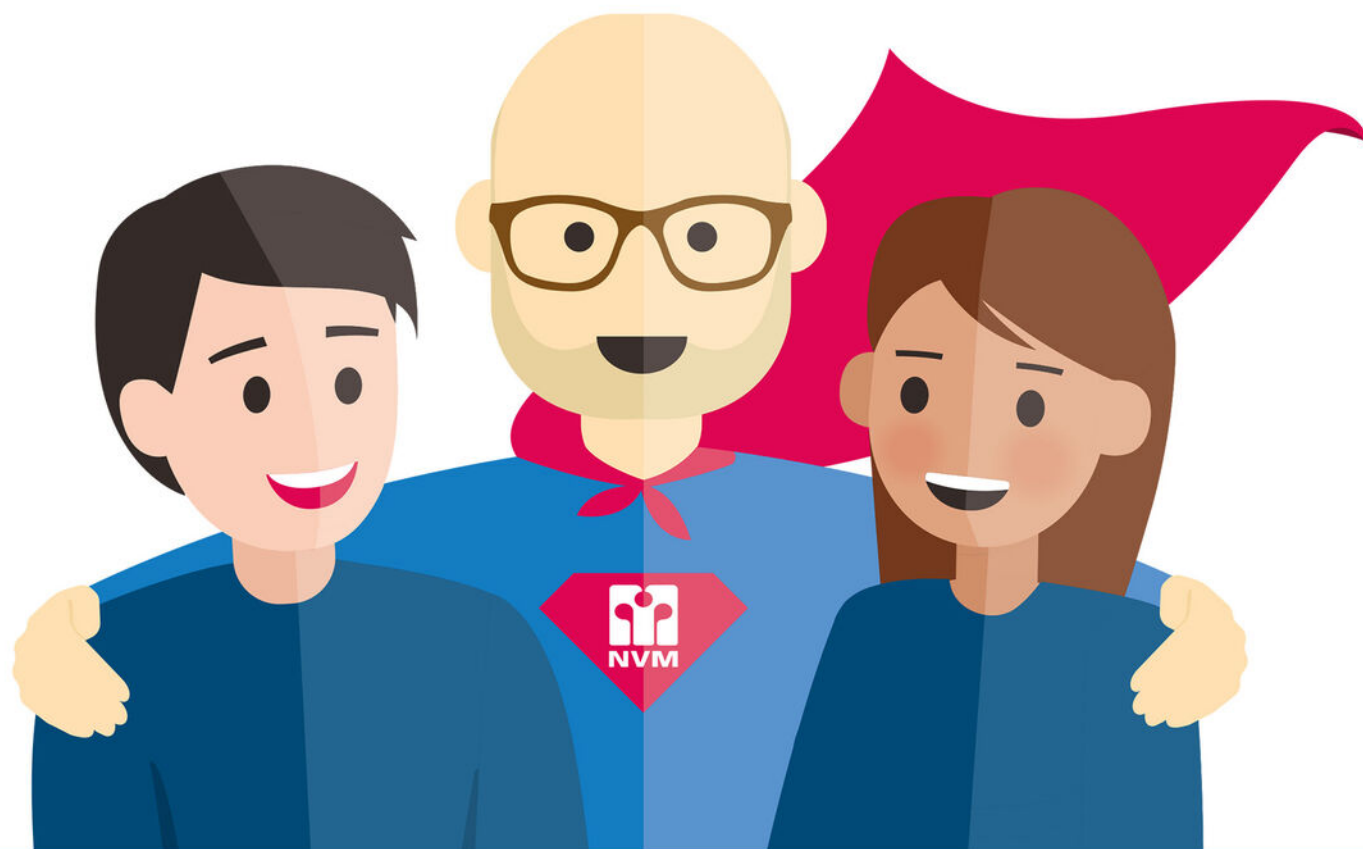


OOK DUIZENDEN EURO'S BESPAREN?

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

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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

