



# LAUTESLAGER

Makelaars sinds 1850



ALEXANDER VOSMAERLAAN 1

VRAAGPRIJS € 895.000 K.K.

166 m<sup>2</sup>

220 m<sup>2</sup>

5 (4 Slaapkamers)





## KENMERKEN

### Overdracht

|             |                |
|-------------|----------------|
| Koopprijs   | € 895.000 k.k. |
| Status      | Beschikbaar    |
| Aanvaarding | In overleg     |

### Bouw

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte    | 166 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 220 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 608 m <sup>3</sup> |
| Type object        | Eindwoning         |
| Soort bouw         | Eengezinswoning    |
| Bouwjaar           | 2015               |

### Isolatievormen

Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

### Tuin

|           |                                 |
|-----------|---------------------------------|
| Tuintypen | Achters tuin, voortuin, zijtuin |
| Hoofdtuin | Achters tuin                    |
| Positie   | Zuid                            |

### CV ketel

|            |                                                   |
|------------|---------------------------------------------------|
| CV ketel   | Hr ketel interfas combi compact<br>hre 28/24 2015 |
| Bouwjaar   | 2015                                              |
| Combiketel | Ja                                                |
| Eigendom   | Eigendom                                          |



## OMSCHRIJVING

Deze prachtige eindwoning, die de charme van neo-jaren '30 architectuur uitstraalt, is uitstekend geïsoleerd. Met een zonnige tuin biedt deze woning een ideale leefruimte voor een gezin. De woning is indrukwekkend met zijn karakteristieke jaren '30 bouwstijl en een royaal woonoppervlakte van ongeveer 166m<sup>2</sup>. Gelegen in een goed opgezette woonwijk straalt deze woning luxe uit vanwege het hoogwaardige afwerkingsniveau. Tot slot is deze woning volledig geïsoleerd en beschikt het over een energielabel A++. Dit mede door de nieuwe CV-ketel, 15 zonnepanelen, isolatie, spaarpomp en een WTW installatie!

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een doodlopend parallel straatje en naast de voortuin is er een heerlijke, zonnige achtertuin op het zuiden met een groot zonneterras. Ook is er een achterom en een berging met overkapping voor extra gemak.

Met in totaal vier slaapkamers (mogelijkheid tot kantoor) is er voldoende ruimte voor iedereen. De ligging is eveneens ideaal, want het dorpscentrum van Bilthoven en het treinstation bevinden zich op korte afstand, waardoor Utrecht Centraal binnen 10 minuten bereikbaar is. Bovendien biedt Bilthoven uitstekende onderwijsvoorzieningen op zowel basis- als middelbaar niveau, een tennisclub, zwembad Brandenburg, een fitnesscentrum, de Biltse Duinen, wandelbossen en zelfs twee golfbanen in de nabije omgeving. Dit maakt het tot een uiterst aangename plek om te wonen.

### Indeling:

#### Begane grond:

Bij binnenkomst heeft u toegang tot de toiletruimte, garderobe en de woonkamer. Aan de voorzijde van het huis bevindt zich een zeer luxe en ruime open keuken, uitgerust met diverse inbouwapparatuur. De begane grondvloer is voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming.

#### Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vindt u drie slaapkamers, een apart toilet en een luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en designradiator.

#### Tweede verdieping:

De opvallend ruime tweede verdieping met slaapkamer (welke nu wordt gebruikt als kantoorruimte), een wasruimte en voldoende bergruimte. Indien gewenst kunt u hier extra kamers creëren, en er is zelfs ruimte voor een royale vliering.

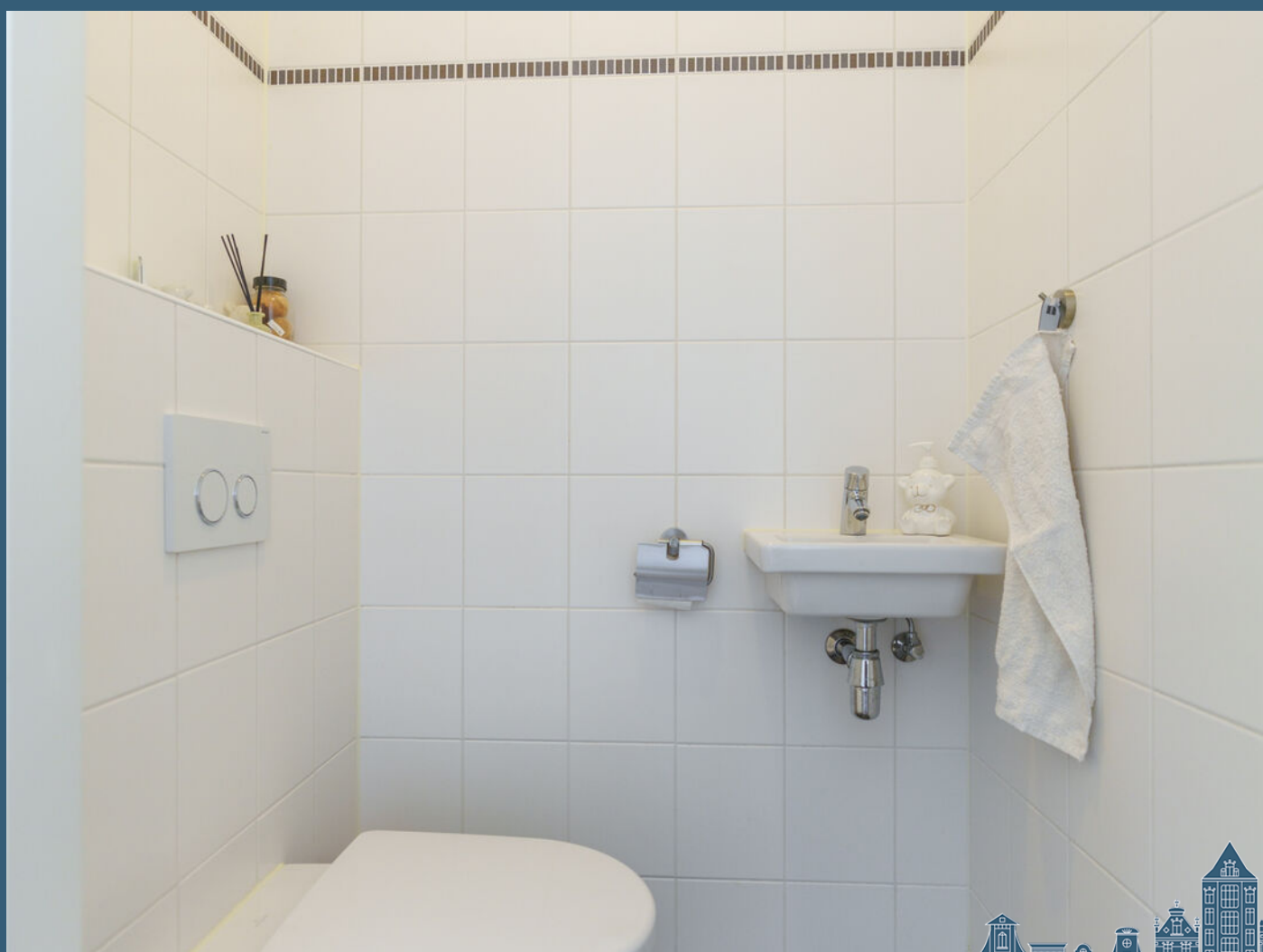
#### Tuin:

De achtertuin, bereikbaar via een achterom, ligt op het zuiden en is prachtig aangelegd. Er is tevens een ruime berging aanwezig.

#### Bijzonderheden:

- Volledig geïsoleerd;
- 15 zonnepanelen;
- Prachtige gaschaard tussen de woon- en eetruimte;
- Een eindwoning met vrij uitzicht aan de voorzijde van de woning;
- Woning voorzien van een spaarpomp en WTW-installatie;
- Gelegen nabij alle denkbare voorzieningen;
- Prachtige tuin;







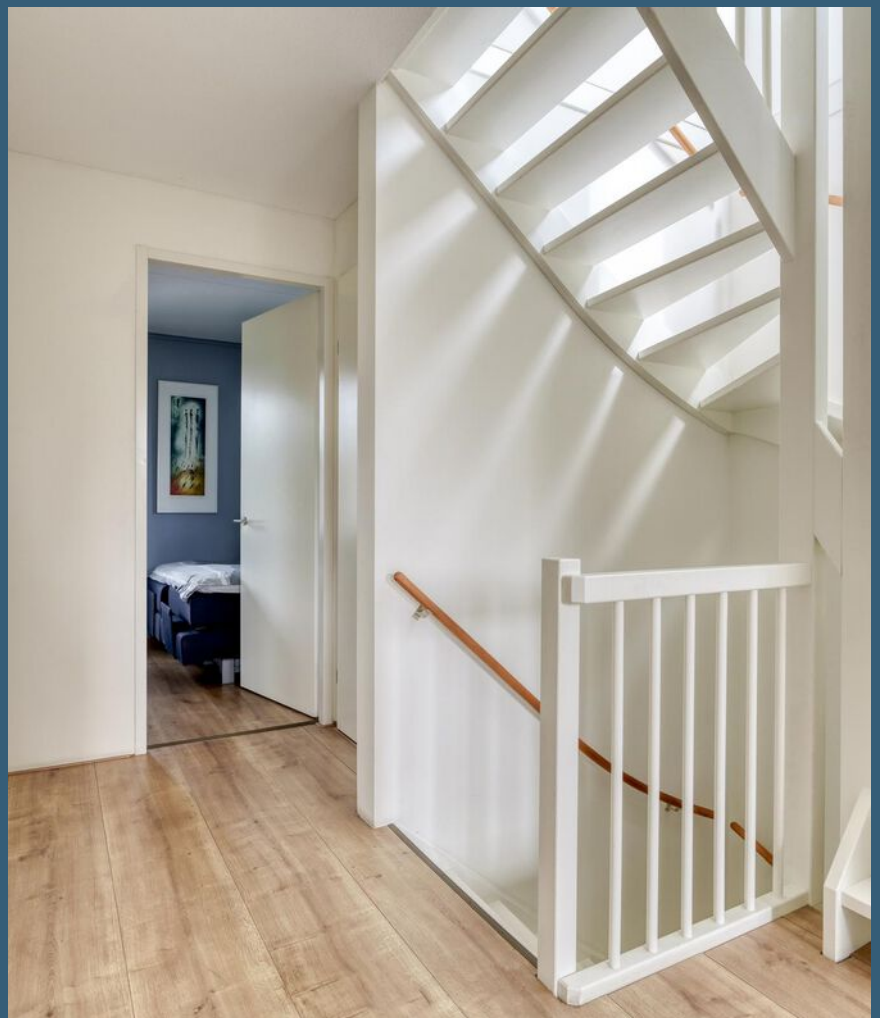






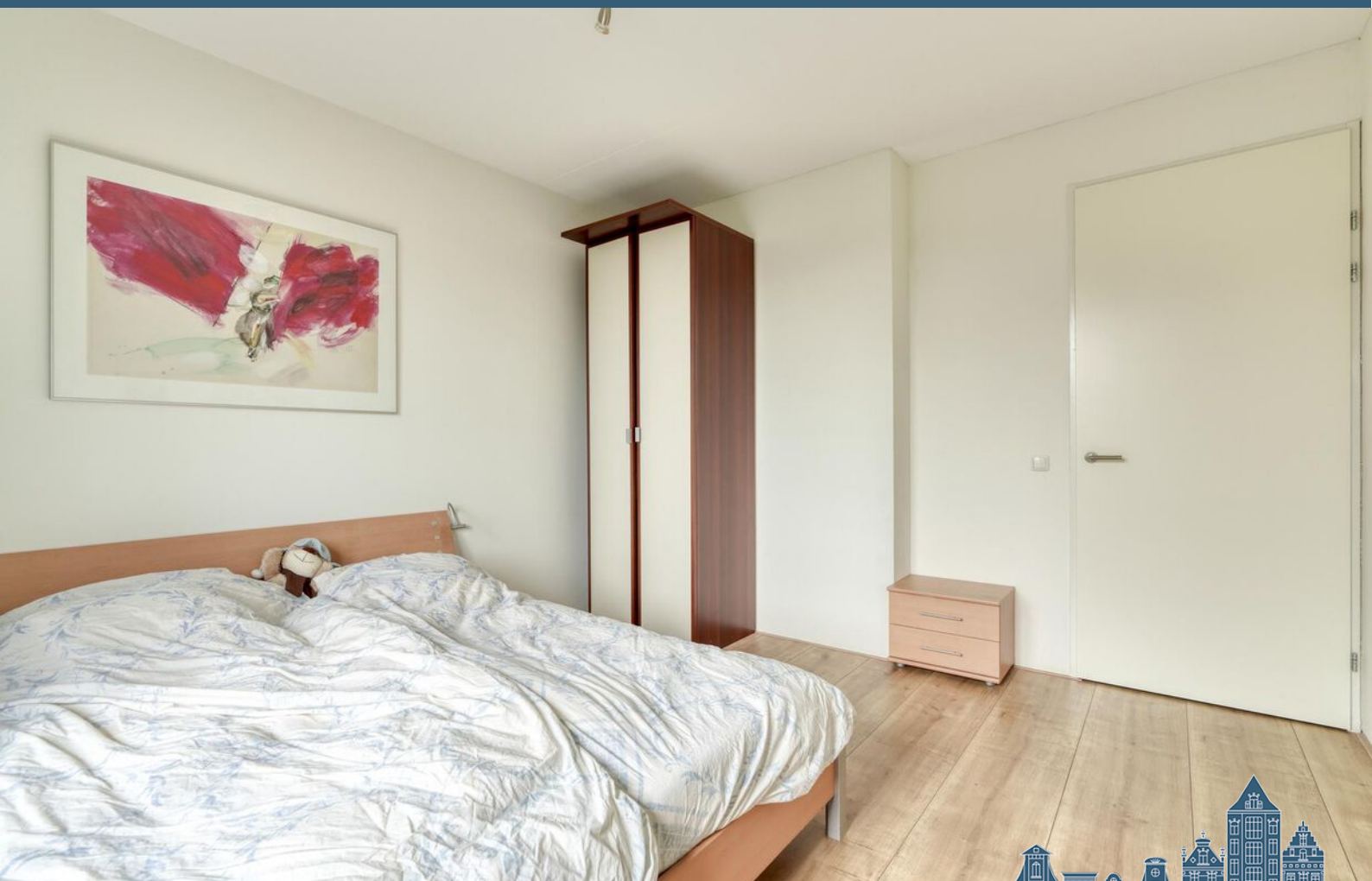










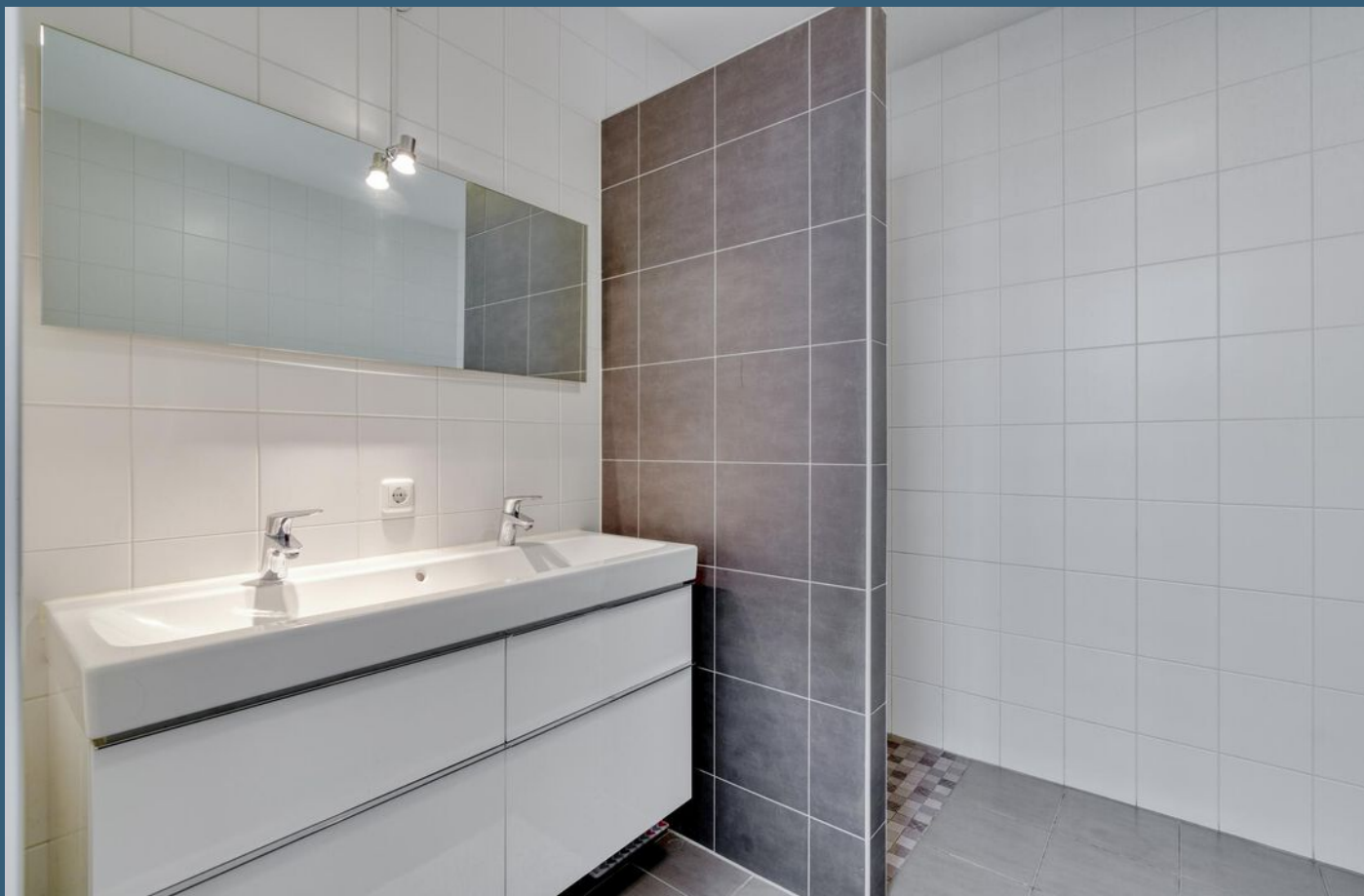




Beschikt  
oer 15  
zonnepanelen!

























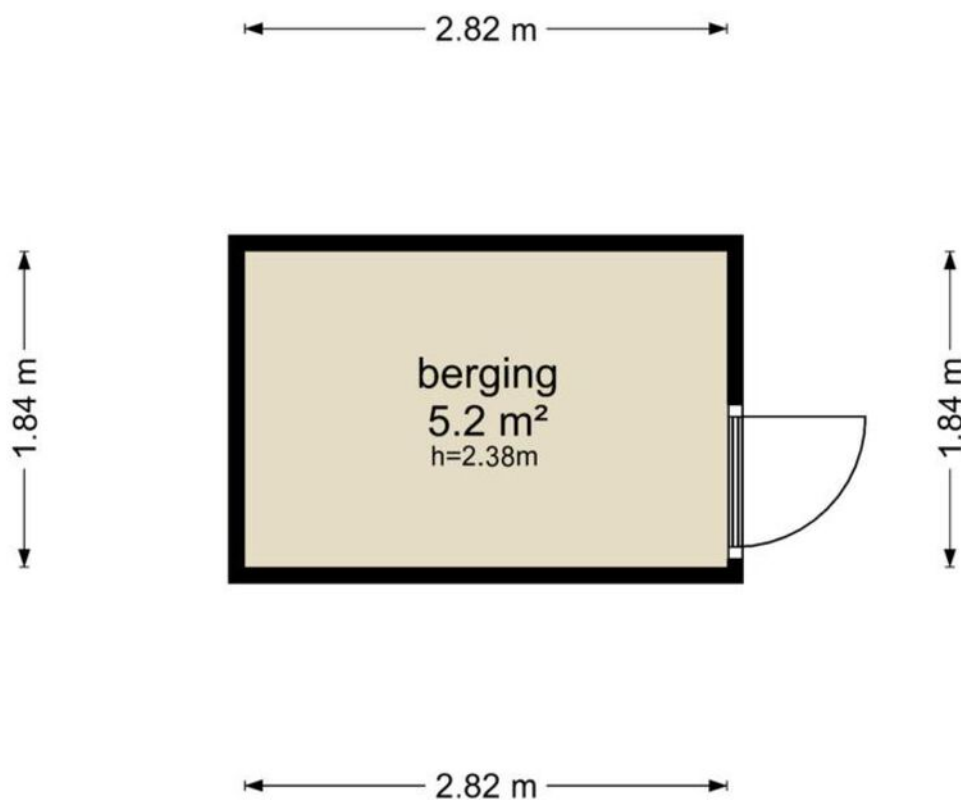
## Alexander Vosmaerlaan 1 - Bilthoven Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



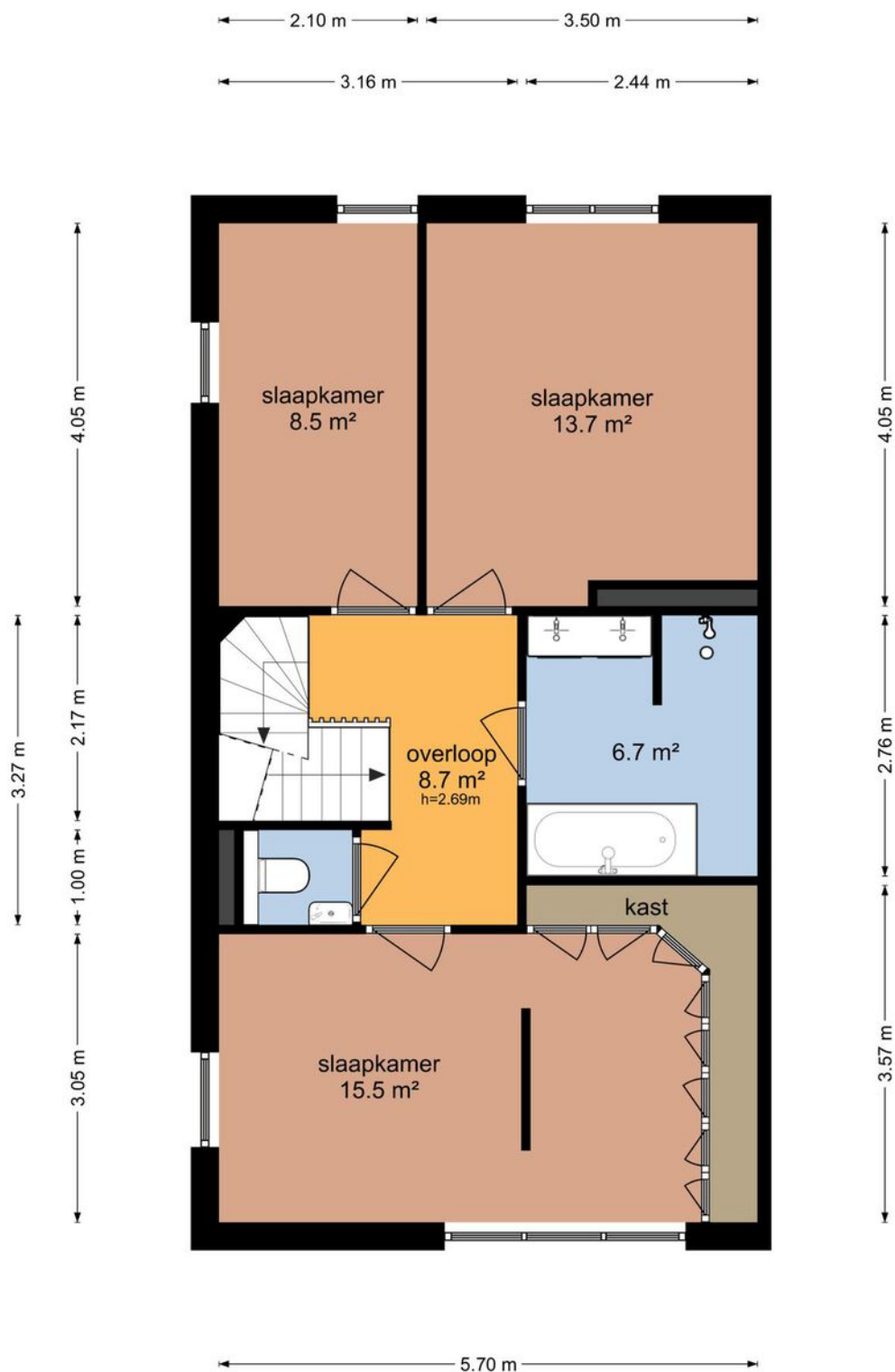
## PLATTEGROND

**Alexander Vosmaerlaan 1 - Bilthoven  
Berging**

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



## Alexander Vosmaerlaan 1 - Bilthoven Eerste Verdieping



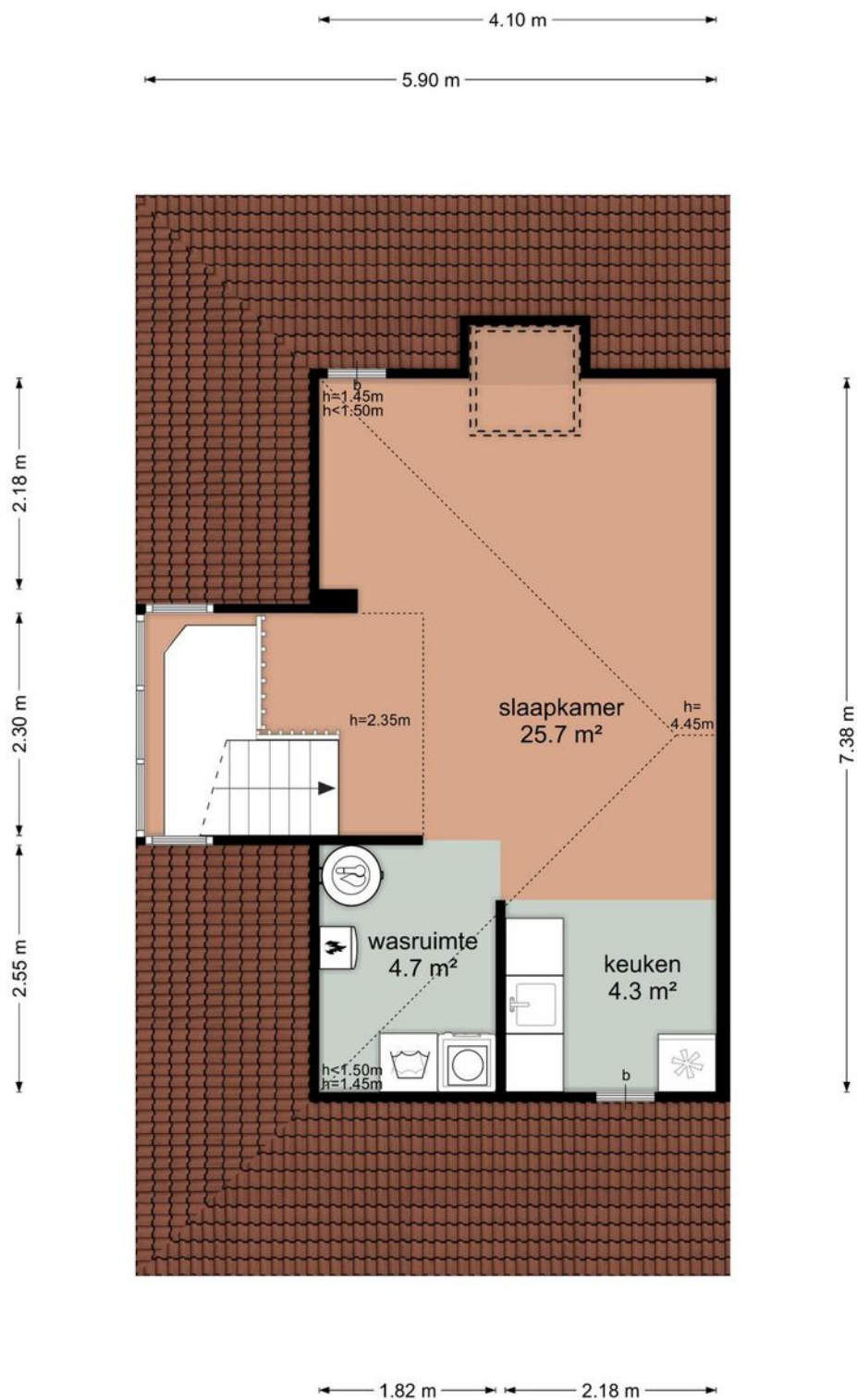
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# PLATTEGROND



## Alexander Vosmaerlaan 1 - Bilthoven Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente De Bilt

Sectie F

Perceel 5534

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

# 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?

Adoptie van het stuk naast mijn huis van de gemeente

### 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?

Ja

Zo ja, welke grond?

Adoptie stuk grond vd gemeente naast mijn huis

### 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



# VRAGENLIJST

| Vraag                                                                                                                     | Antwoord                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Bijzonderheden 1 H.</b>                                                                                                |                                                       |
| Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?                                    | Nee                                                   |
| Zo ja, hoe lang nog?                                                                                                      |                                                       |
| <b>Bijzonderheden 1 I.</b>                                                                                                |                                                       |
| 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                                                   |
| <b>Bijzonderheden 1 J.</b>                                                                                                |                                                       |
| Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?                                                                               | Nee                                                   |
| Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?                                                                     | Nee                                                   |
| Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:                                                                                  |                                                       |
| Duur:                                                                                                                     |                                                       |
| <b>Bijzonderheden 1 K.</b>                                                                                                |                                                       |
| Is er sprake van onteigening?                                                                                             | Nee                                                   |
| <b>Bijzonderheden 1 L.</b>                                                                                                |                                                       |
| Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?                                       | Nee                                                   |
| Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?                                                                      | Nee                                                   |
| Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken: | Per 1 oktober wordt de woning voor 3 maanden verhuurd |
| 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.)             | Niets                                                 |
| Heeft de huurder een waarborgsom gestort?                                                                                 | Ja                                                    |
| Zo ja, hoeveel?                                                                                                           | 1000                                                  |
| Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?                                                                     | Nee                                                   |
| Zo ja, welke?                                                                                                             |                                                       |



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### 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?

### 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)

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.



# VRAGENLIJST

| Vraag                                                                                                                                             | Antwoord                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?                                                             | Nee                                                                                                                          |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |                                                                                                                              |
| <b>Gevels 2 B.</b>                                                                                                                                |                                                                                                                              |
| Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?                                                                         | Nee                                                                                                                          |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |                                                                                                                              |
| <b>Gevels 2 C.</b>                                                                                                                                |                                                                                                                              |
| Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?                                                                                                        | Ja                                                                                                                           |
| Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?                                                                                                 | Nee                                                                                                                          |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?                                                      | Binnenspouwblad van kalkzandsteen elementen isolatielaag luchtpouw en een buitenblad van schoon metselwerk. Rc waarde 5m2K/W |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                                                                                            | Nee                                                                                                                          |
| Is er sprake van volledige isolatie?                                                                                                              | Ja                                                                                                                           |
| Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?                                                                                        |                                                                                                                              |
| <b>Gevels 2 D.</b>                                                                                                                                |                                                                                                                              |
| Zijn de gevels ooit gereinigd?                                                                                                                    | Nee                                                                                                                          |
| Zo ja, volgens welke methode en wanneer?                                                                                                          |                                                                                                                              |
| <b>Dak(en) 3 A.</b>                                                                                                                               |                                                                                                                              |
| Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:                                                                                                     | 8 jaar                                                                                                                       |
| Overige daken:                                                                                                                                    | 8 jaar                                                                                                                       |
| <b>Dak(en) 3 B.</b>                                                                                                                               |                                                                                                                              |
| Heeft u last van daklekkages (gehad)?                                                                                                             | Nee                                                                                                                          |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |                                                                                                                              |
| <b>Dak(en) 3 C.</b>                                                                                                                               |                                                                                                                              |
| Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | Nee                                                                                                                          |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |                                                                                                                              |
| <b>Dak(en) 3 D.</b>                                                                                                                               |                                                                                                                              |



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

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:

Ja

Overige daken:

Ja

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Nee

Overige daken:

Nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Rc waarde dak 5 m2 K/W  
Plat dak isolatie afschot platen met 2 laagse  
bitumineuze dakbedekking. Rc waarde 5 m2 K/  
W

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

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?

Hout

(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

### Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

Zomer 2022

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Schildersbedrijf Beerens

### Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:



# VRAGENLIJST

| Vraag                                                                                                                                                                                | Antwoord |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 D.</b>                                                                                                                                                |          |
| Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?                                                                                                                     | Ja       |
| Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?                                                                                                                                          |          |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 E.</b>                                                                                                                                                |          |
| Is er sprake van isolerende beglazing?                                                                                                                                               | Ja       |
| Zo ja, welk type glas?<br>(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)                                  | HR++     |
| Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?                                                                                                                           | Ja       |
| Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?                                                                                                                                            |          |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 F.</b>                                                                                                                                                |          |
| Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?<br>(Denk aan lekkende ruiten.)                                                                          | Nee      |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                         |          |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 A.</b>                                                                                                                                              |          |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?                                                                                   | Nee      |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                         |          |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 B.</b>                                                                                                                                              |          |
| Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?                                                                                                     | Nee      |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                         |          |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 C.</b>                                                                                                                                              |          |
| Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?                                                                  | Nee      |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                         |          |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 D.</b>                                                                                                                                              |          |
| Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?<br>(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) | Nee      |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                         |          |



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### 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?

Tijdens de bouw in 2015 geprefabriceerde geïsoleerde betonnen systeem vloer Rc waarde 3,5 m<sup>2</sup>K/W

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

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:

### 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?

N.v.t

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)

HR ketel en ventilatie spaarpomp met wtw, wtw in de douche



# VRAGENLIJST

| Vraag                                                                                                                                                                                                     | Antwoord                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Is/zijn de installatie(s) eigendom?                                                                                                                                                                       | Ja                                                              |
| Zo nee, toelichting:<br>(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)                                                                                  |                                                                 |
| Merk van de installatie(s):                                                                                                                                                                               | HR ketel Interfas Combi Compact HRE 28/24<br>Spaarpomp Inventum |
| Type(nummer) van de installatie(s):                                                                                                                                                                       |                                                                 |
| Installatiedatum van de installatie(s):                                                                                                                                                                   | Hr ketel aug 2015<br>Spaarpomp oktober 2019                     |
| Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?                                                                                                                                   | 1-9-2023                                                        |
| Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?                                                                                                                                                      | Ja                                                              |
| Zo ja, door wie?                                                                                                                                                                                          | Wouterse installatie en onderhoud                               |
| <b>Installaties 7 B.</b>                                                                                                                                                                                  |                                                                 |
| Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?<br>(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed) | Nee                                                             |
| Zo ja, wat is u opgevallen?                                                                                                                                                                               |                                                                 |
| <b>Installaties 7 C.</b>                                                                                                                                                                                  |                                                                 |
| Zijn er radiatoren die niet warm worden?                                                                                                                                                                  | Nee                                                             |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                                                             |                                                                 |
| <b>Installaties 7 D.</b>                                                                                                                                                                                  |                                                                 |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?                                                                                                                                                        | Nee                                                             |
| Zo ja, waar en welke?                                                                                                                                                                                     |                                                                 |
| <b>Installaties 7 E.</b>                                                                                                                                                                                  |                                                                 |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?                                                                                                                                            | Nee                                                             |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                                                              |                                                                 |
| <b>Installaties 7 F.</b>                                                                                                                                                                                  |                                                                 |
| Heeft u vloerverwarming in de woning?                                                                                                                                                                     | Ja                                                              |
| Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:                                                                                                     | Nee                                                             |
| warm water:                                                                                                                                                                                               | Ja                                                              |
| overig, namelijk                                                                                                                                                                                          |                                                                 |
| Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?                                                                                                                                                         |                                                                 |



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Op de begane grond

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?

Ja

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:

15

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Ja

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?

(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

170

Functioneren alle zonnepanelen?

Ja

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Solar Frontier 170 SF170-S

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?

Ja

Zo ja, welke?

Solar Edge

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:

2017

Installateur:

Energie Wonen

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Ja

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

2022

Aantal kWh:

1500

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

3,5 jaar

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

N.v.t

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

### Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

Nooit

### Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

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?

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?

1-9-2023

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

4 jaar

### Installaties 7 N.

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

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

### Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

8 jaar

### Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Nee

Zo ja, welke?



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

8 jaar

### 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?

2015

### Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

2015

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)

Ja

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

Ja 8 jaar

### Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

2015



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### 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.)

Nee

Zo ja, welke en waar?

### Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

### Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 E.

Is 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)

Nee

### Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Ja

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Ja

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

Nee

### Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

N.v.t

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

Nee



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### 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?

Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

N.v.t

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

### Diversen 9 L.

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 M.

Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Nee

Zo ja, welke ver-/aانبouwingen?

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?

A



# VRAGENLIJST

| Vraag                                                                                                                  | Antwoord                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Vaste lasten 10 A.</b>                                                                                              |                             |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?                                                    | 732                         |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2023                        |
| <b>Vaste lasten 10 B.</b>                                                                                              |                             |
| Wat is de WOZ-waarde?                                                                                                  | 855000                      |
| Peiljaar?                                                                                                              | 2022                        |
| <b>Vaste lasten 10 C.</b>                                                                                              |                             |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?                                                          | 341                         |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2023                        |
| <b>Vaste lasten 10 D.</b>                                                                                              |                             |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 313                         |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2023                        |
| <b>Vaste lasten 10 E.</b>                                                                                              |                             |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:                                               |                             |
| Elektra:                                                                                                               |                             |
| Water:                                                                                                                 | 9                           |
| Stadsverwarming:                                                                                                       |                             |
| Anders:                                                                                                                | Gas en electra 51 euro      |
| Te weten:                                                                                                              | 51                          |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):                                        | 200                         |
| Elektriciteit hoog (kWh):                                                                                              | 1000                        |
| Elektriciteit laag (kWh):                                                                                              | 1400                        |
| Elektriciteit totaal (kWh):                                                                                            | 2400 -1500 opwek is 900 kWh |
| Water (m3):                                                                                                            | 20                          |
| Stadsverwarming (GJ):                                                                                                  |                             |
| Anders:                                                                                                                |                             |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:                                                                     | 1                           |
| <b>Vaste lasten 10 F.</b>                                                                                              |                             |



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

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?

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?

Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

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

### Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?

Ja

(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke?

Cv ketel warmtepomp en gashaard

### Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)



# LIJST VAN ZAKEN

| Beschrijving                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       | ●             |          |              |
| Designradiator(en)                       | ●             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               |          | ●            |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Kastenwand in slaapkamer               |               |          | ●            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | ●             |          |              |
| - gordijnen                              | ●             |          |              |
| - overgordijnen                          | ●             |          |              |
| - rolgordijnen                           | ●             |          |              |
| - Eikenhouten tafel en eetkamerstoelen   |               |          | ●            |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - plavuizen                              | ●             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - schilderij ophangstelsel               | ●             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | ●             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | ●             |          |              |
| - afzuigkap                              | ●             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | ●             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | ●             |          |              |
| - vaatwasser                             | ●             |          |              |
| - Quooker                                | ●             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | ●        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |

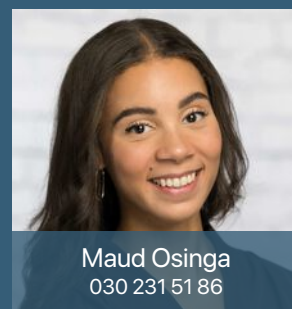
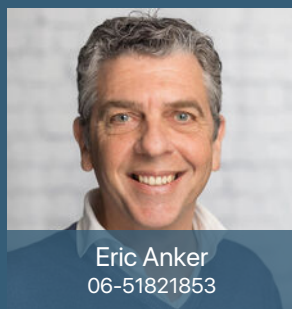


# LIJST VAN ZAKEN

| Beschrijving                                                       | Blijft achter                       | Gaat mee                            | Ter overname                        |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| - toilet                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| - toilethouder                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| - toiletborstel(houder)                                            |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |
| - fontein                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |                                     |                                     |                                     |
| - ligbad                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| - douche (cabine/scherm)                                           | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| - wastafel                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| - wastafelmeubel                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| - Spiegel met lamp boven wastafel                                  |                                     |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                                     |                                     |                                     |
| (Voordeur)bel                                                      | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| Rookmelders                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| (Klok)thermostaat                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |
| Zonnepanelen                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |                                     |                                     |                                     |
| - CV-installatie                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| - Spaarpomp                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| - Waterontharde                                                    |                                     |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |                                     |                                     |                                     |
| Beplanting                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| Deel beplanting gaat mee                                           |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |                                     |                                     |                                     |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |
| Vijver                                                             | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |                                     |



## ONS TEAM



# DIENSTEN

## Verkoopbegeleiding



Met onze ervaring sinds 1850, kennis en expertise weten wij precies de juiste potentiële huizenkopers te bereiken. Wij gaan er immers voor dat jij blij bent met de verkoop en de koper blij is met een prachtig nieuw stulpje. En dat in de Utrechtse Binnenstand, Witte Vrouwen, Vogelenbuurt, Oudwijk, Wilhelminapark, Rivierenwijk, Oog in Al, Tuindorp en omstreken.

## Nieuwbouw



Wij zijn vaak de schakel tussen particulieren en projectontwikkelaars en weten daarbij de woonwensen van potentiële kopers te vertalen naar een juist advies en concrete producten. En dat begint al bij de eerste schets, vaak het moment dat wij betrokken raken bij een project.

## Financieel advies



Wij zijn een onafhankelijk intermediair en niet verbonden aan één bepaalde maatschappij. Bij vragen over uw pensioen, krediet of bancaire zaken kunt u bij ons terecht voor een gedegen financieel advies. Wij stellen u als klant centraal waardoor ons advies specifiek is afgestemd op uw persoonlijke situatie.

## Verhuur



Als dienstverlener en adviseur in verhuur helpen wij jou met het professioneel onder de aandacht brengen van jouw woning of pand en leiden wij potentiële huurders rond. Daarnaast helpen we bij het opstellen van het huurcontract en assisteren wij bij de eindinspectie – we nemen jouw zorgen graag zoveel mogelijk uit handen. Twijfel wij over jouw potentiële kandidaat? Wij hebben de mogelijkheid tot een NVM-woontoets, waarbij we een potentiële huurder kunnen screenen.

## Aankoopbegeleiding



Als jouw aankoopmakelaar duiken wij in de informatie die van belang is bij een aankoop van een woning. We kijken naar de bouwkundige constructie, eventuele ontwikkelingen in de omgeving en erfdienstbaarheden. Zo hoef jij niet al te veel uit te zoeken en kom je niet voor verrassingen te staan.

## Lauteslager Bedrijfsmakelaars



Naast een makelaardij voor de gewone particulier, is Lauteslager Makelaars ook bedrijfsmakelaar. En dat komt samen met onze ervaring en kennis sinds 1850 van de vastgoedmarkt in en rondom Utrecht goed van pas.

## Taxaties



Onze taxateurs (RMT) taxeren jouw woning op de juiste waarde, waarbij we rekening houden met locatie, perceeloppervlakte, woonoppervlakte en de staat van het pand. Met deze taxatie stellen onze experts een gevalideerd rapport op. Naast onze kennis in NWWI-rapporten, is Lauteslager Makelaars ook bevoegd voor het opstellen van taxatierapporten voor de Rabobank, het NIBC en het RNHb.

Als je meer wilt weten, scan dan de **QR-code**



## UW TIEN VRAGEN

Uw tien vragen over bezichtigingen, onderhandelingen en koopovereenkomsten en meer. "Word ik koper als ik de vraagprijs bied" en "Wanneer komt de koop tot stand?", zijn vragen waar veel misverstanden over bestaan. In deze brochure krijgt u antwoord op deze vragen en nog meer veel voorkomende onduidelijkheden in het traject van uw interesse in een woning tot en met het bod dat u doet op een woning. Lees deze informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen.

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet

dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

### Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn bijvoorbeeld de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



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

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollège, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn NVM-makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar –natuurlijk in overleg met de verkoper- besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen ( zie ook vraag acht en negen). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

De makelaar vraagt een ‘belachelijke’ hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken –roerende zaken bijvoorbeeld- pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om

door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel 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 nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip ‘optie’ gebruikt. In deze context betekent dit dat een verkopende makelaar bepaalde toezeggingen kan doen aan een belangstellende koper. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financierings- of in gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Zit de makelaarscourtage in de ‘kosten koper’?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid ‘hangt’ aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.



# WOONLASTEN IN UTRECHT 2024

## Gemeentelijke belastingen

### Onroerende zaakbelasting

De tarieven OZB 2023 zijn een percentage van de waarde in het economische verkeer van uw onroerende zaak. Voor woningen gelden andere tarieven dan voor niet-woningen.

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Eigenaar woning       | 0,0790% |
| Eigenaar niet-woning  | 0,4270% |
| Gebruiker niet-woning | 0,3449% |

### Afvalstoffenheffing

Het tarief voor een eenpersoonshuishouden is vastgesteld op € 269,84, het tarief voor een tweepersoonshuishouden op € 335,83, het tarief voor een driepersoonshuishouden € 401,82 en het tarief voor huishouden van 4 of meer personen op € 489,35.

### Rioolrecht

Per rioolaansluiting bedraagt deze belasting jaarlijks € 245,77.

Inlichtingen:

Tel.: 030-286 21 00

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

### Nutsvoorzieningen

U kunt zelf kiezen bij welke aanbieder u uw energie afneemt (m.u.v. stadsverwarming).

Via [www.energieprijzen.nl](http://www.energieprijzen.nl) kunt u alle aanbieders in Nederland vergelijken.

### Water

Vitens

Tel.: 0900-0650

[www.vitens.nl](http://www.vitens.nl)

### Parkeervergunning

|               |          |              |
|---------------|----------|--------------|
| Zone A1: 1ste | € 153,87 | per kwartaal |
| Zone A2: 1ste | € 90,93  | per kwartaal |
| Zone A2: 2de  | € 227,31 | per kwartaal |
| Zone B1: 1ste | € 39,60  | per kwartaal |
| Zone B2: 2de  | € 98,97  | per kwartaal |

Inlichtingen:

Tel.: 030-286 00 00

[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)





# LAUTESLAGER

— Makelaars sinds 1850 —

Catharijnesingel 100

3511 GV - Utrecht

030-2315186

[info@lauteslager.nl](mailto:info@lauteslager.nl)

[lauteslager.nl](https://lauteslager.nl)

