



Gruttersdijk 21, 3514 BG Utrecht

Vraagprijs € 525.000,00 kosten koper



Omschrijving

*** MONUMENTALE EN GERESTAUREERDE BENEDENWONING ***

Deze benedenwoning met eigen tuin, aan de rand van het historische centrum mag er zijn. Deze prachtige benedenwoning is zowel intern als extern gerestaureerd. Het is een plek voor jezelf, waarbij je rust kan vinden en alles op loopafstand vindt wat je nodig hebt. Bus, CS, winkels, Oudegracht, Vredenburg en de Domtoren. Kortom een eigen thuis in de bruisende stad. Een plek waarbij je vrienden je altijd weten te vinden.

De centrale ligging van het gemeentelijk monument is ideaal; rustig gelegen tussen de Vecht en aan het Zwarte Water, in de geliefde en leuke wijk Vogelenbuurt. Het is direct om de hoek van het historische centrum en met alle voorzieningen op loopafstand bereikbaar.

De karakteristieke monumentale gevel geeft toegang tot de verrassende ruime woning met een woonkamer van maar liefst ruim 53 m². De over de volle breedte grote raampartijen aan de achterzijde, geven de woonkamer en keuken een zee van licht. Wanneer je deze opent, verbind je buiten en binnen met elkaar, waardoor er een nog grootser ruimtelijk gevoel ontstaat.

De grote en door hovenier Eijkelenboom aangelegde tuin gelegen op het zuiden/westen en geeft veel privacy, zodat je er optimaal van kunt genieten. Aan de voorzijde is de ruime slaapkamer gesitueerd.

Het betreft hier een fraai en licht appartement welke ook naar eigen smaak vormgegeven kan worden, gelegen op een fantastische locatie. Het biedt legio aan mogelijkheden.

Ben je eigenlijk op zoek naar een appartement met 2 slaapkamers? Ook dit is mogelijk! Om een extra slaapkamer te creëren hebben wij een tweetal suggesties bijgevoegd waarbij de tweede suggestie al zeer eenvoudig te realiseren is. Wij zijn enthousiast over de woning en we laten het graag aan je zien.

Indeling

Begane grond: entree met 2 kasten voor de cv-ketel en meters, hal met toegang tot de slaapkamer en badkamer. Aan de achterzijde vindt u de zeer ruime en lichte woonkamer met open keuken en openslaande (harmonica)deuren naar de zonnige tuin gelegen op het zuiden. De functionele keuken is voorzien van diverse apparatuur o.a. 4-pits gas kookplaat, afzuiger, losse vaatwasser en koelkast,

De ruime kleurrijke badkamer is voorzien van ligbad, separate douche, toilet, wastafel en opstelling voor de wasmachine en droger.

Er is een mogelijkheid tot het aankopen van een afgesloten parkeerplaats in het naastgelegen appartementencomplex.

Bijzonderheden:

- De binnen- en buitenzijde zijn in september 2023 geschilderd;
- Voorzien van een nieuwe lichte laminaat vloer (september 2023);
- De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbel glas;
- De woning wordt verwarmd door middel van een cv-ketel;
- Energiezuinige woning, de energiekosten voor een gemiddeld gebruik op basis van tweepersoons huishouden bedragen circa € 60,- / € 70,-;
- Gemeentelijk monument;
- Geen energielabel aanwezig ivm gemeentelijk monument;
- VvE is met Gruttersdijk 21A is opgericht maar niet actief;
- Er is een mogelijkheid tot het bijkopen van een parkeerplaats in het naastgelegen (afgesloten) complex;
- Zeer ruime en recent aangelegde tuin, gelegen op het zuiden/westen;
- De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopovereenkomst, waarin extra clausules kunnen worden opgenomen (indien van toepassing), zoals de NEN2580 Meetinstructie, ouderdomsclausule, voorbehoud financiering, notariskosten. De tekst van de NVM koopovereenkomst, alsmede de extra clausules, zijn op verzoek beschikbaar;
- Vaste projectnotaris: Dirk-Jan Blok Notaris te Gouda;
- Oplevering: in overleg

Toelichtingsclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Interesse in deze woning? Neem je eigen NVM aankoopmakelaar mee.

We zijn eenvoudig te bereiken voor een afspraak via telefoon of mail.



*** MONUMENTAL AND RESTORED GROUND FLOOR APARTMENT ***

This ground floor appartement with its own garden, on the edge of the historic centre is quite something. It is beautifully restored from the inside and the outside. It is a place all to yourself, where you can find peace and quiet and find everything you need within walking distance. Bus, CS, shops, Oudegracht, Vredenburg and the Dom Church. In short, your own home in the bustling city. A place where your friends always know where to find you.

The central location of the municipal monument is ideal; quietly located between the Vecht and "het Zwarte Water", in the popular and fun Vogelenvuurt neighbourhood. It is right around the corner from the historic city centre and with all amenities within walking distance.

The characteristic monumental facade gives access to the surprisingly spacious house with a living room of no less than 53 m². The full-width large windows at the rear give the living room and kitchen a sea of light. When you open these up, you connect outside and inside, creating an even grander spacious feeling.

The large garden, landscaped by landscaper Eijkelenboom, is south/west facing and gives a lot of privacy so you can enjoy it to the fullest.

The spacious bedroom is situated at the front.

This is a beautiful and light flat which can also be designed to your own taste, situated in a fantastic location. It offers plenty of possibilities.

Are you actually looking for an apartment with 2 bedrooms? This is also possible! To create an extra bedroom, we have included two suggestions, the second suggestion of which is very easy to realize.

We are enthusiastic about the flat and would love to show it to you.

Layout

Ground floor: entrance with 2 cupboards for the central heating boiler and meters, hallway with access to the bedroom and bathroom. At the rear you will find the very spacious and bright living room with open kitchen and French (harmonica) doors to the sunny south-facing garden. The functional kitchen is equipped with various appliances including a 4-burner gas hob, extractor, separate dishwasher and fridge,

The colorful spacious bathroom has a bath, separate shower, toilet, washbasin and separate space for washing machine and dryer.

There is a possibility to purchase an enclosed parking space in the adjacent apartment complex.

Details:

- The interior and exterior have been painted in September 2023;
- Equipped with a new light laminate floor (September 2023);
- The house has wooden window frames with double glazing;
- The house is heated by means of a central heating boiler;
- Energy-efficient home, the energy costs for average use based on a two-person household are approximately €60,- / € 70,-;
- Municipal monument;
- No energy label available due to municipal monument;
- VvE with Gruttersdijk 21A is established but not active;
- There is a possibility to buy a parking space in the adjacent (closed) complex;
- Very spacious and recently landscaped garden, facing south/west;



- The purchase agreement is concluded on the basis of an NVM purchase agreement, in which additional clauses can be included (if applicable), such as the NEN2580 Measurement Instruction, age clause, financing reservation, notary costs. The text of the NVM purchase agreement, as well as the additional clauses, are available on request;
- Project notary: Dirk-Jan Blok Notary in Gouda;
- Delivery: in consultation

Explanatory clause NEN2580

The measuring instruction is based on NEN2580. The measuring instruction is intended to apply a more unambiguous method of measuring to provide an indication of the usable surface. The measurement instruction does not completely exclude differences in measurement results, for example due to differences in interpretation, rounding off or limitations in carrying out the measurement.

Interested in this property? Bring your own NVM purchasing agent.

We are easy to reach for an appointment by phone or email

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Benedenwoning
Open portiek	Nee
Bouwperiode	-1906

Maten object	
Aantal kamers	2 kamers
Aantal slaapkamers	1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	322 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	89 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in centrum
Bijzonderheden	Monument
Voorzieningen	TV kabel
Garage	Geen garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Gas gestookt combiketel uit 2004, eigendom

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuin
Tuin diepte (cm)	827
Tuin breedte (cm)	572
Hoofdtuin	Achtertuin
Positie	Zuid
Kwaliteit	Fraai aangelegd

Foto's



Gruttersdijk 21 - 3514 BG Utrecht

Lauteslager Makelaars
Catharijnesingel 100
3511 GV, UTRECHT
Tel: 030-2315186
E-mail: info@lanteslager.nl
www.lanteslager.nl

Foto's



Gruttersdijk 21 - 3514 BG Utrecht

Lautestlager Makelaars
Catharijnesingel 100
3511 GV, UTRECHT
Tel: 030-2315186
E-mail: info@lautestlager.nl
www.lautestlager.nl

Foto's



Gruttersdijk 21 - 3514 BG Utrecht

Lauteslager Makelaars
Catharijnesingel 100
3511 GV, UTRECHT
Tel: 030-2315186
E-mail: info@lanteslager.nl
www.lanteslager.nl



Kadastrale gegevens

Adres

Postcode / Plaats

Gemeente

Sectie / Perceel

Indexnummer

Soort

Gruttersdijk 21

3514 BG Utrecht

Lauwerecht

C / 8437

A-1

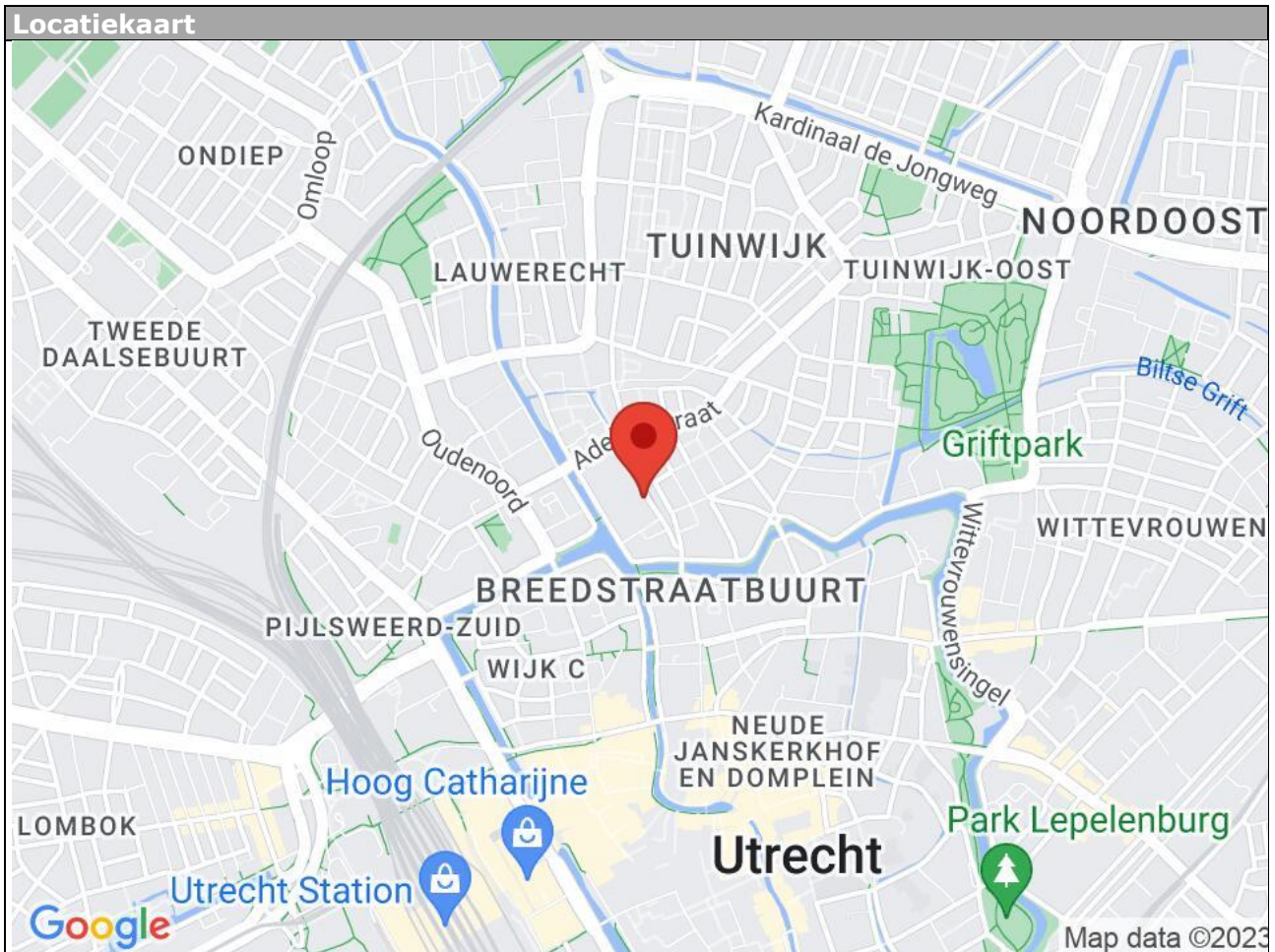
Volle eigendom

Gruttersdijk 21 - 3514 BG Utrecht

Lauteslager Makelaars
Catharijnesingel 100
3511 GV, UTRECHT
Tel: 030-2315186
E-mail: info@lanteslager.nl
www.lanteslager.nl

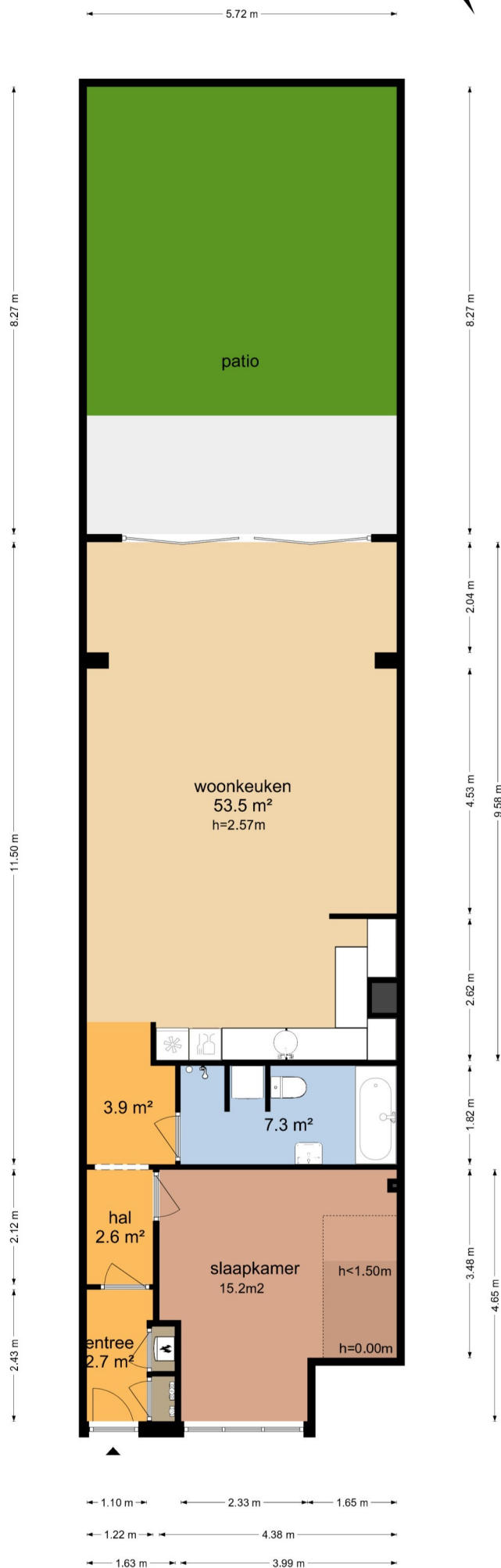
Locatie

Adres gegevens	
Adres	Gruttersdijk 21
Postcode / plaats	3514 BG Utrecht
Provincie	Utrecht

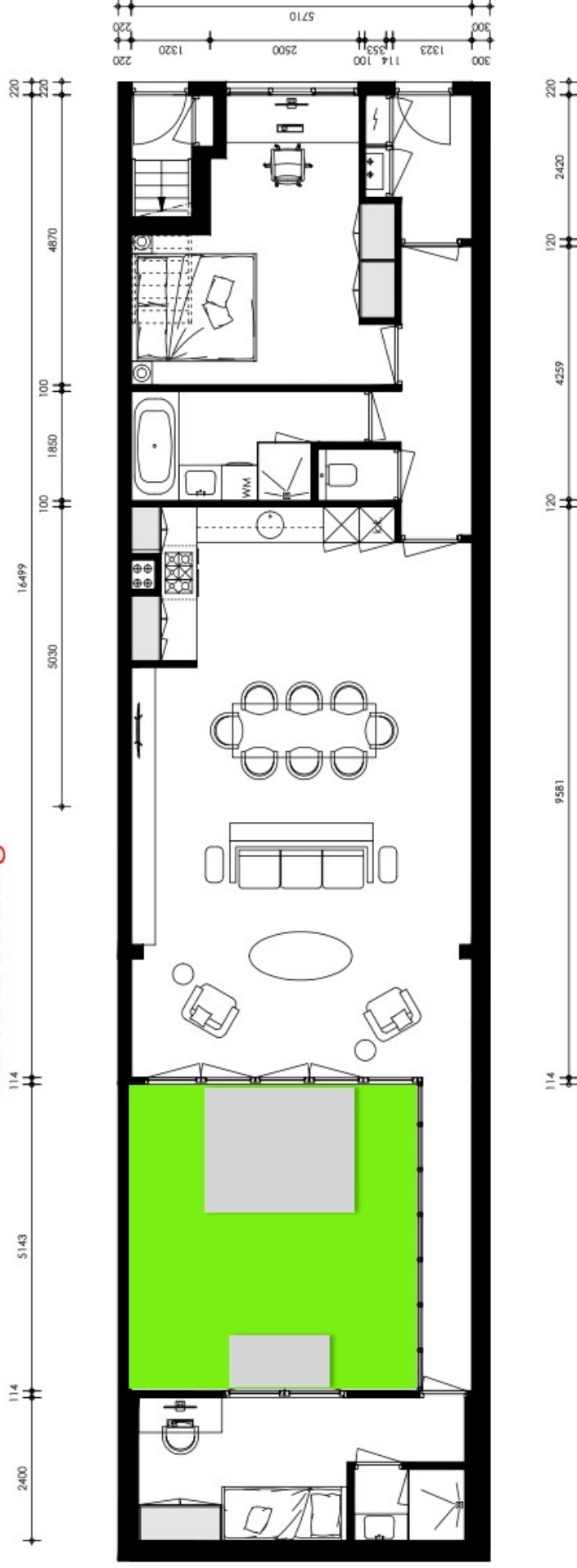


Gruttersdijk 21 - 3514 BG Utrecht

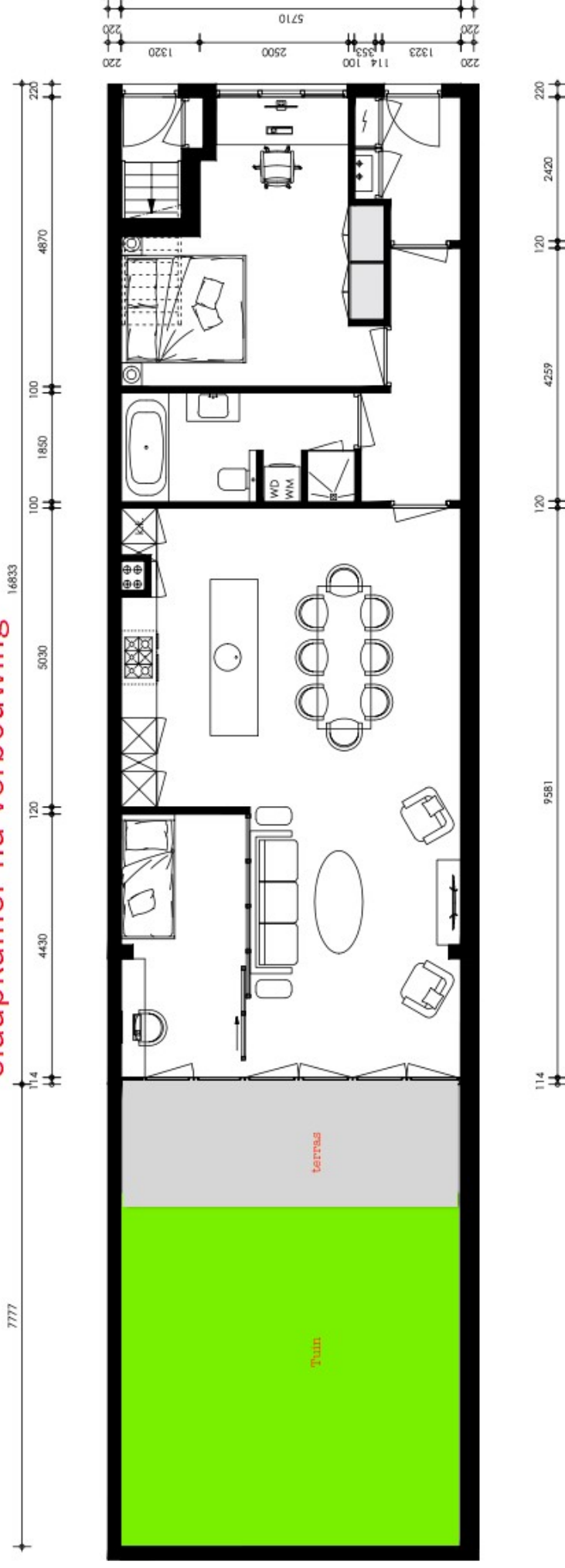
Lauteslager Makelaars
Catharijnesingel 100
3511 GV, UTRECHT
Tel: 030-2315186
E-mail: info@lauteslager.nl
www.lauteslager.nl



Suggestie 1; Nieuwe indeling met een 2e slaapkamer met ensuite badkamer na verbouwing



Suggestie 2; Nieuwe indeling met een 2e slaapkamer na verbouwing



Meetcertificaat

Object&co		M E E T C E R T I F I C A A T		MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPORT GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008						
	Datum Meetopname 28 augustus 2023 Datum Meetrapport 29 augustus 2023 Meetrapportnr O&c OC-2023-111357 Meetcertificaat Type A Op locatie gecontroleerd en ingemeten	Datum Meetopname 28 augustus 2023 Datum Meetrapport 29 augustus 2023 Meetrapportnr O&c OC-2023-111357 Meetcertificaat Type A Op locatie gecontroleerd en ingemeten	Meetbedrijf Opsteller Opnemer Status Object&co Nederland BV Mario van Essen Robert van Walsem Definitief							
Object type Adres Postcode/Plaats		Woning Gruttersdijk 21 3514 BG Utrecht		Verklaring Meetcertificaat A: Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.						
Opdrachtgever Adres Postcode/Plaats		Lauteslager Makelaars B.V. Catharijnesingel 100 3511 GV Utrecht		Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2381: 2011 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1: 2008' in combinatie met de hiervan afgeleide 'Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580' en de 'Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580' in de 2016 versies vastgesteld door NVA, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.						
Object opgesplitst per bouwlaag	PRE BVO AFTREK Vides/Schalngat > 4 m2 A	BVO Bruto vloer- oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m2) (B+C+D+E+F+G+H)	BVO AFTREK Tarra oppervlakte (BVO-NVO) B	POST BVO AFTREK Ruimte met bepaalde stahoogte < 1,50 m C	Verticaal Verkeer > 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten D	Woonruimte GO E	Overige inpandige ruimte GOOI F	Gebouwegebonden buitenruimte GOGB G	OPPERVLAKTE Externe bergruimte OEER H	INHOUD Bruto inhoud M3 I
	0,00	149,10	10,80	2,40	0,00	88,60	0,00	47,30	0,00	321,77
	-	98,40	7,40	2,40	-	88,60	-	-	-	321,77
	-	50,70	3,40	-	-	-	-	47,30	-	-
	Totale gehele Perceel	0,00	149,10	10,80	2,40	0,00	88,60	0,00	47,30	0,00
Procentueel tov BVO		100%	7,24%	1,61%	0,00%	59,42%	0,00%	31,72%	0,00%	
Totale Woning		98,40		T.b.v. Funda opgave in rood →		88,60	0,00	47,30	0,00	321,77
© 2023 - Object&co Nederland BV - www.objectenco.nl										
Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, onder na schriftelijke toestemming van Object&co Nederland BV.										



LAUTESLAGER

Makelaars sinds 1850

Betreffende het perceel: Gruttersdijk 21, 3514BG Utrecht

Begane grond & 1 ^e verdieping	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Niet van toepassing
Veiligheidssloten	☐	☐	☐	☒
Rolluiken buiten	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☐	☐	☒	☐
Losse horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
Vloerbedekking/linoleum	☐	☐	☐	☒
Parketvloer/laminaat/plavuizen	☒	☐	☐	☐
Losse kasten, te weten:				
Tafel	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
Boeken- en legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Kachel	☐	☐	☐	☒
Keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw) apparatuur, te weten:				
Oven	☒	☐	☐	☐
Koelkast	☐	☐	☒	☐
Afwasmachine	☐	☐	☒	☐
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Verlichting/dimmers, te weten:				
Plafond	☒	☐	☐	☐
Wand	☒	☐	☐	☐
Alle losse verlichtingselementen	☐	☒	☐	☐
Isolatievoorzieningen, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Toiletaccessoires, te weten:				
Bril, borstel, papierhouder	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒

Paraaf verkoper

Paraaf koper

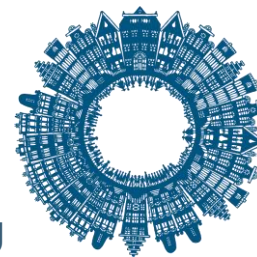
Verdieping..... NVT	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Niet van toepassing
Rolluiken buiten	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
Vitrage	☐	☐	☐	☒
Losse horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
Vloerbedekking/linoleum/ PVC	☐	☐	☐	☒
Parketvloer/kurkvloer/plavuizen	☐	☐	☐	☒
Losse kasten, te weten				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Boeken- en legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
Toiletaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkameraccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
Warmtevoorziening				
C.V. met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Kamer/klokthermostaat	☒	☐	☐	☐
Boiler/geiser	☒	☐	☐	☐
Extern				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Hark en schoffel	☒	☐	☐	☐
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur-) bel	☐	☐	☐	☒
Overig : Begane grond				
- Kapstok	☐	☐	☐	☒
- Bureau	☐	☐	☐	☒
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Kast in de garage	☐	☐	☐	☒
Bijzondere opmerkingen: Alle meubels, verlichting en toebehoren, waaronder de gehuurde, gaan niet mee met de verkoop.				

Voor akkoord,
De opdrachtgever,

Plaats en datum:

koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

Plaats en datum:



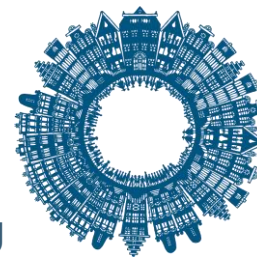
Vragenlijst voor de verkoop van uw woning

Deze vragenlijst is gemaakt omdat u als verkoper verplicht bent om uitvoerig informatie te verstrekken over uw woning, ook als die informatie minder gunstig lijkt voor de verkoop. Als gebreken en dergelijke tijdig gemeld worden, kunnen wij ervoor zorgen dat daarover goede afspraken met de koper gemaakt worden. U kunt bijvoorbeeld afspreken dat bepaalde gebreken geheel voor rekening en risico van de koper komen. Als het gebrek niet ter sprake komt loopt u het risico dat de koper u daar achteraf alsnog aansprakelijk voor stelt. De kosten kunnen (dan) soms (zo) hoog oplopen dat u als u dat van te voren had geweten nooit tot verkoop zou zijn overgegaan.

Deel B. Object gegevens

Dit deel is bedoeld om u te helpen bij het verzamelen van informatie over het huis en zal t.z.t. als bijlage bij de koopovereenkomst worden gevoegd. Vul de lijst zo volledig mogelijk en naar waarheid in.

	JA	NEE
1. BIJZONDERHEDEN		
Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventueel aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld van de woning?	☒	☐ Zo ja, dan graag een kopie van de betreffende overeenkomst aan de makelaar overhandigen.
Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (bijv. met betrekking tot de erfafscheiding(en), gebruik van schuur of tuin etc?)	☒	☐ Zo ja, welke zijn dat:
Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Bijv. stukjes grond die u van de gemeente in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de bureu)	☒	☐ Zo ja, waaruit bestaat die afwijking: Verkoper heeft het recht zowel ten nutte als ten laste van het verkochte, erfdienstbaarheden te vestigen, kwalitatieve verplichtingen te bedingen, kettingbedingen op te leggen, voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het verkochte ten opzichte van naburige erven en de legalisering van de huidige feitelijke toestand van de op de percelen gelegen opstallen en werken ten opzichte van elkaar, alsmede ten behoeve van het gedogen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen en wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen, buizen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, gas, telefoon, radio- en t.v. ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater. Dergelijke zaken kunnen zowel voorafgaand aan de ondertekening van de akte van levering van het verkochte worden gevestigd of verleend danwel worden gevestigd en verleend in de akte van levering van het verkochte.
Is een gedeelte van uw woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de bureu of andersom?	☐	☒ Zo ja, dan graag nader toelichten:



Vragenlijst voor de verkoop van uw woning

Heeft u grond van derden in gebruik?

☐

☒ Zo ja, welke:

Rusten er voorzover u weet rechten op het perceel zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, concurrentiebedingen etc.?

☒

☐ Zo ja, welke: *Verkoper heeft het recht zowel ten nutte als ten laste van het verkochte, erfdienstbaarheden te vestigen, kwalitatieve verplichtingen te bedingen, kettingbedingen op te leggen, voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het verkochte ten opzichte van naburige erven en de legalisering van de huidige feitelijke toestand van de op de percelen gelegen opstallen en werken ten opzichte van elkaar, alsmede ten behoeve van het gedogen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen en wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen, buizen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, gas, telefoon, radio- en t.v. ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater. Dergelijke zaken kunnen zowel voorafgaand aan de ondertekening van de akte van levering van het verkochte worden gevestigd of verleend danwel worden gevestigd en verleend in de akte van levering van het verkochte.*

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

☐☒

Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning?

☐

☒ Zo ja, hoelang nog?

Is of wordt het pand aangewezen als:

- a. als beschermd monument;
- b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht;
- c. gemeentelijk monument;
- d. "beeldbepalend pand."

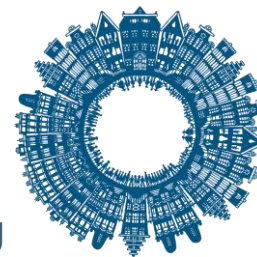
☐☐☐☐☒☐☐☐

Is er sprake van ruilverkaveling?

☐☒

Is er sprake van onteigening?

☐☒



Vragenlijst voor de verkoop van uw woning

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

☐ ☒

Zo ja;

Is er een huurcontract?

☐ ☒

Welk gedeelte is verhuurd?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

☐ ☒ Zo ja, hoeveel?

Hebt u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

☐ ☒ Zo ja, welke:

Zijn er over de woning procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie?

☐ ☒ Zo ja, welke:

Is er bezwaar gemaakt tegen de beschikking WOZ?

☐ ☒ Zo ja, toelichting:

Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd?

☐ ☒ Zo ja, welke:

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

☐ ☒

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

☐ ☒

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijv. omdat het een voormalig bedrijfs onroerend goed is of een woonhuis met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)

☐ ☒

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijv. woning, praktijk, winkel, opslag)

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

☒ ☐

Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan?

☒ ☐

2. GEVELS

JA NEE

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

☐ ☒ Zo ja, waar:

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

☐ ☒ Zo ja, waar:

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

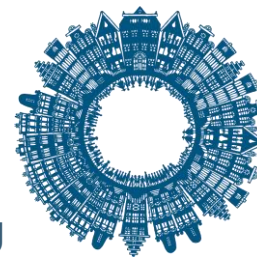
☐ ☒

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?

☒ ☐

Zijn de gevels ooit gereinigd?

☐ ☐ Zo ja, volgens welke methode:



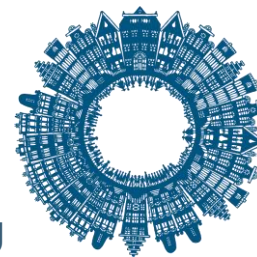
Vragenlijst voor de verkoop van uw woning

3. DAK(EN)	JA	NEE
Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex?		Platte daken: Overige daken:
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	☒	☐ Zo ja, waar: zijwand nr.17, na de sloop voor de nieuwbouw. Inmiddels verholpen
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	☒	☐ Zo ja, waar:
Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd?	☐	☐
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?	☒	☐
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?	☒	☐
Zijn de regenwaterafvoeren in orde?	☒	☐ Zo nee, toelichting:
Zijn de dakgoten in orde (Bijv. lekkage)?	☒	☐ Zo nee, toelichting:

4. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	JA	NEE
Wanneer zijn de kozijnen voor het laatst geschilderd?		Jaar: 2023
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	☒	☐
Functioneren alle scharnieren en sloten?	☒	☐ Zo nee, toelichting:
Zijn alle sleutels aanwezig?	☒	☐
Is er sprake van isolerende beglazing?	☒	☐ Zo ja, volledig/gedeeltelijk
Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	☐	☒ Zo ja, waar:

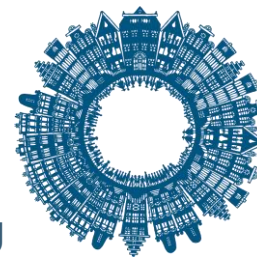
5. VLOEREN, PLAFONDS EN WANDEN	JA	NEE
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht in vloeren, plafonds en/of wanden?	☐	☒ Zo ja, waar:
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming in de vloeren, plafonds en/of wanden?	☐	☒ Zo ja, waar:
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	☐	☒ Zo ja, waar:
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (bijv. loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk etc.)	☒	☐ Zo ja, waar: zijwand nr.17, na de sloop voor de nieuwbouw. Inmiddels verholpen.
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	☐	☒ Zo ja, waar:
Waar bestaat de ondervloer uit op de begane grond?		Beton
Waar bestaat de ondervloer uit op de verdieping(en)		Beton/hout ??
Is er sprake van vloerisolatie?	☐	☐

6. KELDER, KRUIPRUIMTE EN FUNDERING	JA	NEE
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	☐	☒ Zo ja, waar:
Is de kruipruimte toegankelijk?	☐	☒
Is de kruipruimte droog?	☐	☐



Vragenlijst voor de verkoop van uw woning

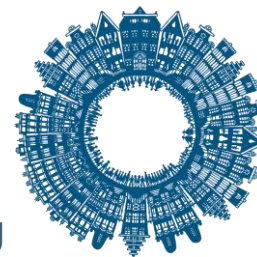
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	☐	☒	
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	☐	☒	Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?
7. INSTALLATIES			
Is er een CV-installatie aanwezig?	☒	☐	Zo ja, welk type en uit welk bouwjaar: 2004
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden ?	2015?		
Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk?	☐	☒	Zo ja, hoe vaak:
Zijn er radiatoren die niet warm worden ?	☐	☒	Zo ja, welke:
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken ?	☐	☒	Zo ja, waar:
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren ?	☐	☒	Zo ja, waar:
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden ?	☐	☒	Zo ja, welke:
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd ?			??
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	☒	☐	
Is de elektrische installatie vernieuwd	☒	☐	Zo ja, wanneer en welke onderdelen: 2000
Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties?	☐	☒	Zo ja, welke:
Zijn er andere installaties met gebreken?	☐	☒	Zo ja, welke en welke bijzonderheden:
8. SANITAIR EN RIOLERING			
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	☐	☒	Zo ja, welke:
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	☒	☐	Zo nee, welke niet:
Is de woning aangesloten op het gemeentelijk riool?	☒	☐	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages etc.	☐	☒	Zo ja, welke:
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	☐	☒	Zo ja, te weten:
9. DIVERSEN			
Wat is het bouwjaar van de woning?			2000
Zijn er voor zover u bekend in de woning en/of in een bijgebouw (denkt u hierbij aan een berging, garage etc.) eternietplaten, asbest-cementplaten of ander asbesthoudende materiaal aangebracht? (eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve centimeter dik, grijskleurig indien te savenaf zijn)	☐	☒	Zo ja, waar:
Blijft er in de woning "zeil" achter, al of niet vastgelijmd, dat aangeschaft is tussen 1955 en 1982?	☐	☒	
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	☐	☒	Zo ja, waar:



Vragenlijst voor de verkoop van uw woning

Is de grond voor zover bekend verontreinigd?	☐	☒
Zo ja;		
Is er een onderzoeksrapport?	☐	☐
Heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	☐	☐
Is er voor zover bekend een olietank aanwezig?	☐	☒
Zo ja;		
Is deze gesaneerd/verwijderd?	☐	☐
Is er een kiwa-certificaat aanwezig?	☐	☐
Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (muizen, ratten, kakkerlakken etc.)	☐	☒
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	☐	☒
Zo ja;		
Is deze aantasting al eens behandeld?	☐	☐ Zo ja; door welk bedrijf:
Is er sprake van betonrot?	☐	☒
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden en/of om de woning?	☒	☐ Zo ja: welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd: Klaas Dekker BV
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder bouwvergunning?	☐	☒
Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?	☐	☒ Zo ja, welk label: GEM. MONUMENT

10. VASTE LASTEN	JA	NEE	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag OZB?			€
Belastingjaar			
Wat is de laatste WOZ waarde?			€
Peiljaar			
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?			€
Belastingjaar			
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?			€
Belastingjaar			
Hoe veel m ³ (kuub) gas verbruikt u op jaarbasis?			m ³
Hoe veel kWh elektriciteit verbruikt u op jaarbasis?			kWh
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven en bij welke aanbieder zit u			
Gas		€	aanbieder: Eneco
Elektra		€	aanbieder: Eneco
Blokverwarming		€	aanbieder; -
Water		€	aanbieder; Vitens



Vragenlijst voor de verkoop van uw woning

Zijn er zonnepanelen aanwezig ?

☐☒

Zo ja:

Hoe veel stuks?

stuks

Gemiddeld energieverbruik volgens het NIBUD:

Aantal personen (huishouden)	Elektra	Gas
1	1810 kWh	1000 m3
2	2850 kWh	1100 m3
3	3430 kWh	1500 m3
4	4010 kWh	1700 m3
5	4200 kWh	1800 m3

Zijn er leasecontracten (Bijv. keuken, cv ketel etc.)?

☐

☒ Zo ja, welke:

Tot wanneer lopen deze contracten?

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht, hoe hoog is (dan) de canon per jaar?

NVT €

Heeft u alle canons betaald?

☐☐

Is de canon afgekocht?

☐

☐ Zo ja; tot wanneer?

Heeft u het aanbod van de gemeente Utrecht om uw erfpachtcanon af te kopen vastgeklikt?

☐

☐ Graag uw aanbod overhandigen aan de

Heeft u alle gemeentelijke belastingen betaald?

☒☐

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen

☐

☒ Zo ja; hoe hoog en waarvoor;

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

☒

☐ Zo ja, wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar: €

Bestaat er onenigheid met de burens over bepaalde zaken die voor een koper van belang kunnen zijn bij zijn koopbeslissing?

☐

☒ Zo ja, welke:

11. GARANTIES

JA

NEE

Zijn er lopende onderhoudscontracten overdraagbaar aan de koper (dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.?)

☐

☒ Zo ja, welke:

12. VERENIGING VAN EIGENAREN

JA

NEE

Is er een actieve vereniging van eigenaars?

☐☒

Naam Vereniging van Eigenaren (VvE)

Is de VvE ingeschreven in de KvK?

☐

☒ Zo ja, bekend onder nummer:

Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?

Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen?

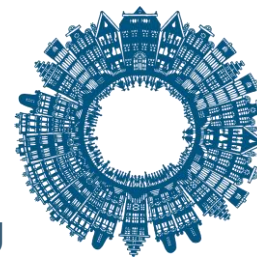
☒

☐ BEIDEN 50%

13. DE BESTUURDER(S)

JA

NEE



Vragenlijst voor de verkoop van uw woning

Is er een bestuurder? ☐ ☒ Zo ja: naam bestuurder:

Is de bestuurder lid van de VvE? ☐ ☐

14. DE VERGADERING VAN EIGENAREN

Wordt er ten minste eenmaal per jaar een ledenvergadering gehouden? ☐ ☒ Zo ja, hoe vaak? Ongeveer _____ per jaar.

Wordt de vergadering door een voorzitter geleid? ☐ ☐ Zo ja, naam voorzitter:

Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten ☐ ☐ Zo ja, deze overhandigen

van de laatste 2 vergaderingen beschikbaar?

Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? ☐ ☐ Zo ja, welke besluiten:

15. VERZEKERINGEN

Is er een collectieve opstalverzekering? ☐ ☒

Is daar een "appartementenclausule" in opgenomen? ☐ ☒

(Toelichting: een appartementsclausule voorkomt dat appartementseigenaren de dupe worden van het doen of (na)laten van een van hen. De clausule bepaalt dat een verzekeraar geen uitkering mag weigeren als de schade ontstaan is door eigen schuld van één van de

Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? ☐ ☒

16. DE JAARREKENING

Is er een exploitatierekening beschikbaar niet ouder dan 18 maanden? ☐ ☒

Stemt de exploitatierekening globaal (ca. + of – 10%) overeen met de begroting van hetzelfde jaar? ☐ ☐ Zo nee, waarom niet:

Is er een balans beschikbaar niet ouder dan 18 maanden? ☐ ☐

Hoe hoog was het eigen vermogen van de VvE op de laatste balansdatum? € 0,00

Is er een reservering/zijn er reserveringen? ☐ ☒ Zo ja, welke met welke bedrag:

Is er sprake van een reservefonds? ☐ ☒ Zo ja, hoeveel zit er in het reservefonds: €

17. DE BEGROTING

Is er een begroting voor het lopende boekjaar? ☐ ☒ Zo ja, deze overhandigen.

Worden de eigenaarsbijdragen op een rekening gestort die op naam van de VvE staat? ☐ ☒

Is er een post "klein onderhoud" ☐ ☒

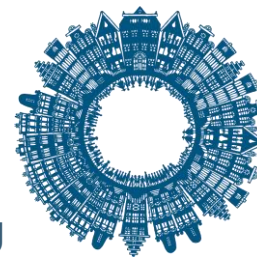
Wordt er gereserveerd? ☐ ☒

Is er een aparte reservering voor groot onderhoud en/of renovatie? ☐ ☒

18. ONDERHOUDSPANNING

Is er een bouwkundig rapport (of vergelijkbaar document) van minder dan 4 jaar oud waarin de bouwkundige staat van het complex wordt beschreven? ☐ ☒ Zo ja, wanneer is dit opgemaakt en door wie:

Is er een schriftelijk plan voor het onderhoud voor de komende jaren? ☐ ☒ Zo ja, wanneer is dit opgemaakt en door wie:



Vragenlijst voor de verkoop van uw woning

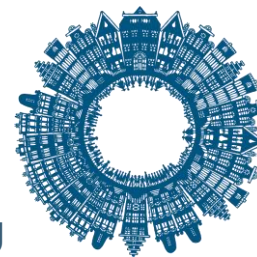
- Sluit het opbouwen van de reserves voor groot onderhoud voldoende aan bij het onderhoudsplan? ☐ ☒
- Zijn er aanschrijvingen van overheidswege tot verbetering aangekondigd of opgelegd? ☐ ☒ Zo ja, welke:

19. ENIGE SPECIFIEKE GEGEVENS

- Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex 50%
- van: GRUTTERSDIJK
- Appartement 21 + 21A
- Berging NVT
- Parkeerplaats NVT
- De gehele gemeenschap omvat
- Aantal stemmen voor dit appartement
- Te betalen maandelijkse bijdrage is Totaal €
- Waarvan:
- Exploitatiekosten (servicekosten) €
- Reservering voor onderhoud €
- Stookkosten €
- Zijn er eenmalig en/of incidentele verplichtingen? ☐ ☐ Zo ja, welke:
- Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? ☐ ☐

20. OVERIGE ZAKEN WAARVAN U DENKT DAT DEZE MOGELIJK VAN BELANG KUNNEN ZIJN VOOR EEN KIJKER/KOPER

21. DOCUMENTEN



Vragenlijst voor de verkoop van uw woning

Om de verkoop op correcte wijze te laten verlopen, ontvangen wij graag zo spoedig mogelijk (kopieën) van de navolgende stukken/papieren (voorzover deze in uw bezit zijn):

- het eigendomsbewijs waarbij u het eigendom van deze woning verkreeg;
- alle overige akten waarin rechten zijn gevestigd of worden genoemd die betrekking hebben op uw woning;
- garantiecificaten;
- aanslagbiljetten gemeentelijke belastingen (zoals OZB, verontreinigingsheffingen, waterschapslasten, rioolrechten, polderlasten, precariorechten);
- aanschrijvingen van de gemeente en nutsbedrijven waarin herstellingen worden voorgeschreven;
- paspoort, rijbewijs of identiteitskaart;
- indien u een appartement of lidmaatschapsrecht in een coöperatie verkoopt: het meest recente jaarverslag, statuten, begroting, reglement van splitsing, adres en telefoonnummer van de administrateur of (bij een coöperatie) de secretaris-penningmeester;
- indien u samenwonend bent en in het samenlevingscontract een clause is opgenomen betreffende de verkoop van de woning: het samenlevingscontract;
- bij een nalatenschap: Verklaring van Erfrecht; indien van toepassing de volmacht;
- huur-, lease- en huurkoopcontracten van de diverse apparatuur;

Ondergetekende verklaart de voorgaande vragen naar waarheid te hebben beantwoord.

Plaats,

Datum

Handtekening

Voor zover bepaalde gegevens uit dit formulier direct van belang zijn voor een koper, kunnen deze worden overgenomen in de verkoopbrochure. Uiteraard vrijwaart deze vragenlijst een koper niet van zijn onderzoeksplicht.

Uw NVM makelaar



LAUTESLAGER

Makelaars sinds 1850

Catharijnesingel 100
3511 GV Utrecht



www.lauteslager.nl
makelaars@lauteslager.nl

tel: 030-231 51 86
fax: 030-231 83 88



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 rechtscollege, 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 verkopend 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 2023

Gemeentelijke belastingen

Onroerende zaakbelasting :

De tarieven OZB 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 € 314,50 en het tarief voor meerspersoonshuishoudens op € 366,25.

Rioolrecht

: Per rioolaansluiting bedraagt deze belasting jaarlijks € 237,00.

Inlichtingen:

Tel.: 030-286 21 00

www.utrecht.nl

Nutsvoorzieningen

U kunt zelf kiezen bij welke aanbieder u uw energie afneemt (m.u.v. stadsverwarming). Via www.energieprijzen.nl kunt u alle aanbieders in Nederland vergelijken.

Water

Vitens

Tel.: 0900-0650

www.vitens.nl

Parkeervergunning

Zone A1; 1 ^{ste}	€ 144,48	per kwartaal
Zone A2; 1 ^{ste}	€ 85,38	per kwartaal
Zone A2; 2 ^{de}	€ 213,45	per kwartaal
Zone B1; 1 ^{ste}	€ 37,17	per kwartaal
Zone B2; 2 ^{de}	€ 92,94	per kwartaal

Inlichtingen:

Tel.: 030-286 00 00

www.utrecht.nl

Woonlasten per 1 januari 2023.

Wijzigingen voorbehouden.

Aan bovenstaande tekst kunnen geen rechten worden ontleend.

ALGEMENE INFORMATIE

Zodra er een overeenstemming is over de prijs, opleveringsdatum en andere voorwaarden zal door Lauteslager Makelaars een koopovereenkomst worden opgemaakt conform het model van de NVM, met de gebruikelijke voorwaarden, onder meer bevattende de navolgende clausules:

Notaris

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld)

Energielabel

De woning zal - indien mogelijk - met energielabel geleverd worden.

Nutsbedrijven

Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat 14 dagen voor eigendomsoverdracht de mutatie moet worden gemeld bij de nutsbedrijven.

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt uiterlijk binnen 5 weken na het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom gestort bij de notaris een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

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 kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Bedenktijd en ondertekenen koopovereenkomst

Koper verplicht zich tot het ondertekenen van de koopovereenkomst binnen een periode van 5 dagen nadat de verkoper de akte heeft ondertekend.