

H. DIEMERSTRAAT 31, 3555 GR UTRECHT



VRAAGPRIJS € 398.000,00 KOSTEN KOPER

OMSCHRIJVING

Ben jij opzoek naar een tussenwoning met alle voorzieningen in de nabije omgeving en op fietsafstand van de binnenstad van Utrecht? Wil je graag een zonnige tuin en ben je niet zo'n klusser? Dan is dit de geschikte woning voor jou! Wij hebben namelijk een instapklare woning aan de H. Diemerstraat in Elinkwijk in de verkoop gekregen.

Elinkwijk is een enigszins verstopte wijk in Utrecht; woon je er niet, dan is de kans groot dat je er nog niet eerder bent geweest. De wijk biedt een diversiteit aan winkels en horecagelegenheden. Een echte hotspot is Werkspoorcafé De Leckere, gelegen aan het Amsterdam-Rijnkanaal! Er is een supermarkt op loop-/fietsafstand, samen met nog enkele winkels voor dagelijkse boodschappen. Binnen 20 minuten fietsen ben je in het oude stadscentrum met o.a. de Oudegracht, Hoog Catharijne en station Utrecht Centraal.

Op zoek naar wat groen in de stad? Maak een leuke wandeling door het Julianapark. Het Julianapark is een groot park en daarnaast één van de oudste parken van Utrecht. Het park heeft een dierenweide, een recreatief gedeelte met een grote weide en podiumheuvel en een rustig deel met paden om te wandelen langs de monumentale bomen. Daarnaast kan je ook een rondje hardlopen langs de rivier de Vecht, het Amsterdam-Rijnkanaal of bij Slot Zuylen.

De bereikbaarheid van de woning is erg goed. Er is een goede verbinding richting diverse uitvalswegen, waaronder de A2, A12, A27 en A28. Nabij station Zuilen, wat zich op een kleine 10 minuten fietsafstand van de woning bevindt, zijn verrassend veel hippe terrassen en cafés waar vaak evenementen worden georganiseerd. Dit gedeelte is nog volledig in herontwikkeling wat we straks "Hip Utrecht" kunnen noemen.

Ondanks de levendigheid van de stad, is de woning heerlijk rustig gelegen in een (kindvriendelijke) woonwijk met diverse scholen en kinderdagverblijven in de nabije omgeving.

INDELING

BEGANE GROND

Je betreedt de woning via de entree aan de voorkant van de woning, die toegang geeft tot het woongedeelte en de trap naar boven. De woonkamer is erg licht door de velen raampartijen en serre met daklichten aan de achterzijde. In het midden van de woning bevindt zich de keuken. De nette open keuken beschikt over inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, oven, vaatwasmachine en gas-kookplaat met afzuigkap. Via deur in de keuken loop je zo de serre in, waar zich de eetkamer bevindt. Dit is een hele fijne ruimte, mede door de lichtstraat en het uitzicht op de tuin. De tuin is gelegen op het zuidoosten en daarmee heerlijk zonnig. Dit is de ideale plek om tot in de late uurtjes buiten te genieten van een hapje en een drankje. Bovendien is de tuin voorzien van een schuurtje, kippenren en een achterom.

EERSTE VERDIEPING

Je komt boven op de overloop, met toegang tot de drie slaapkamers en een badkamer. De badkamer beschikt over een douche en wastafel.

VLIERING

Onder de nok bevindt zich een vliering, ideaal voor de opslag van spullen die niet dagelijks nodig zijn.

Over het parkeren hoeft u ook geen zorgen te maken, er is namelijk voldoende (gratis) parkeergelegenheid voor de deur.

BIJZONDERHEDEN

- * Goed onderhouden tussenwoning
- * Serre met daklichten
- * Praktische, goed ingedeelde woning
- * Woonoppervlakte ca. 79 m²
- * Potentie: maak van de vliering een extra (slaap)kamer door een vaste trap te realiseren en de verdieping te vergroten met één of meer dakkapellen
- * Groene omgeving - Julianapark, het Amsterdam-Rijnkanaal & Slot Zuylen
- * Vele dagelijkse voorzieningen in de nabije omgeving
- * Op fietsafstand van het bruisende stadscentrum van Utrecht
- * Erfpachtcanon is eeuwigdurend afgekocht - algemene erfpachtvoorwaarden 1989
- * Goede bereikbaarheid per eigen- en openbaar vervoer
- * Gratis parkeren voor de deur
- * 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 gebruiksoppervlakte. 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.

KENMERKEN

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1951

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	318 m ³
Perceel oppervlakte	93 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	79 m ²

Details	
Ligging	In woonwijk
Schuur / berging	Vrijstaand steen

Energie	
Isolatie	Grotendeels dubbelglas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.- Ketel
C.V.- Ketel	2019 (Gas gestookt combiketeleigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achters tuin
Tuin diepte (cm)	830
Tuin breedte (cm)	500
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	Oost, Zuid
Kwaliteit	Normaal

FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



KADASTRALE GEGEVENS

Adres	H. Diemerstraat 31
Postcode / Plaats	3555 GR Utrecht
Gemeente	Zuilen
Sectie / Perceel	B / 5112
Oppervlakte	93 m2
Soort	Eigendom belast met erfpacht

LOCATIE

Adres gegevens	
Adres	H. Diemerstraat 31
Postcode / plaats	3555 GR Utrecht
Provincie	Utrecht



PLATTEGROND

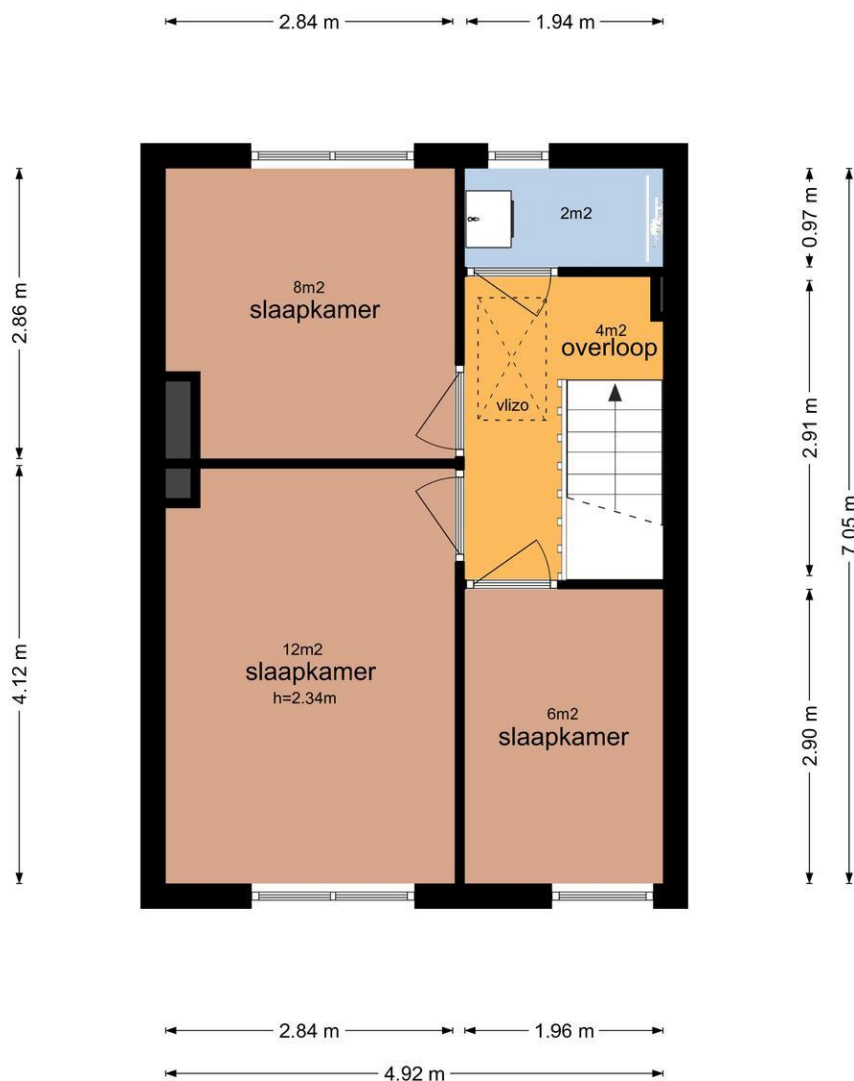
H. Diemerstraat 31 - Utrecht Begane Grond



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

PLATTEGROND

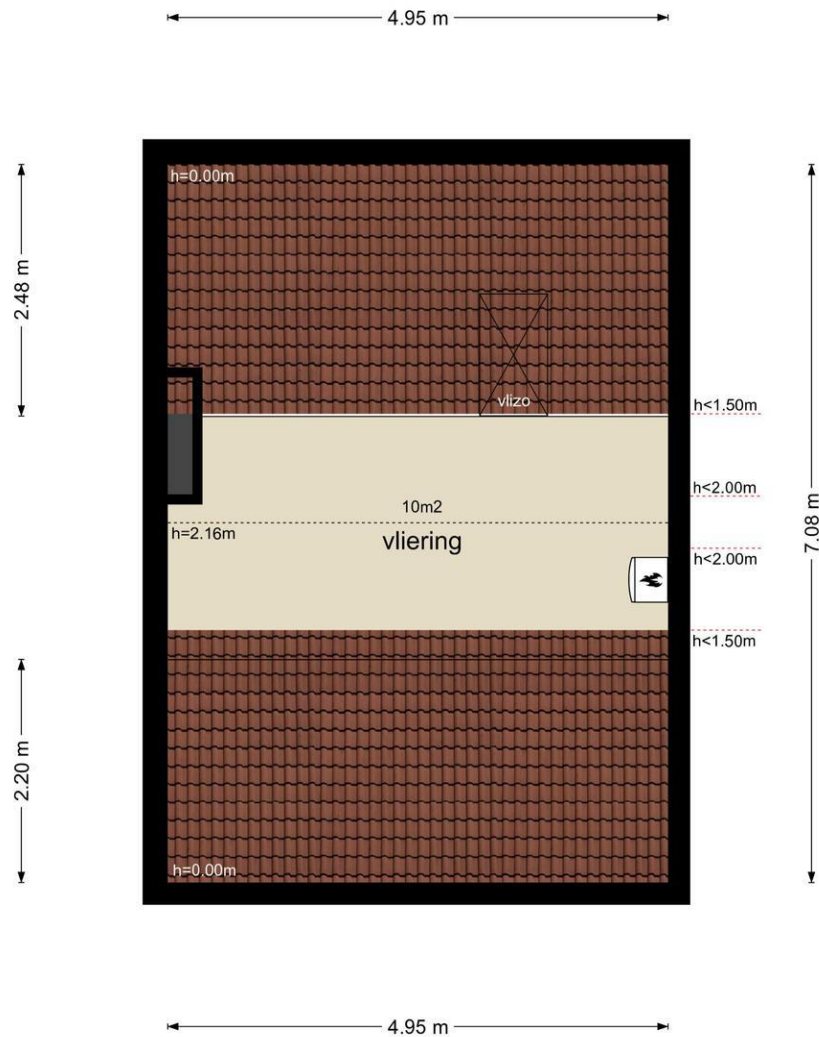
H. Diemerstraat 31 - Utrecht Eerste Verdieping



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

PLATTEGROND

H. Diemerstraat 31 - Utrecht Tweede Verdieping

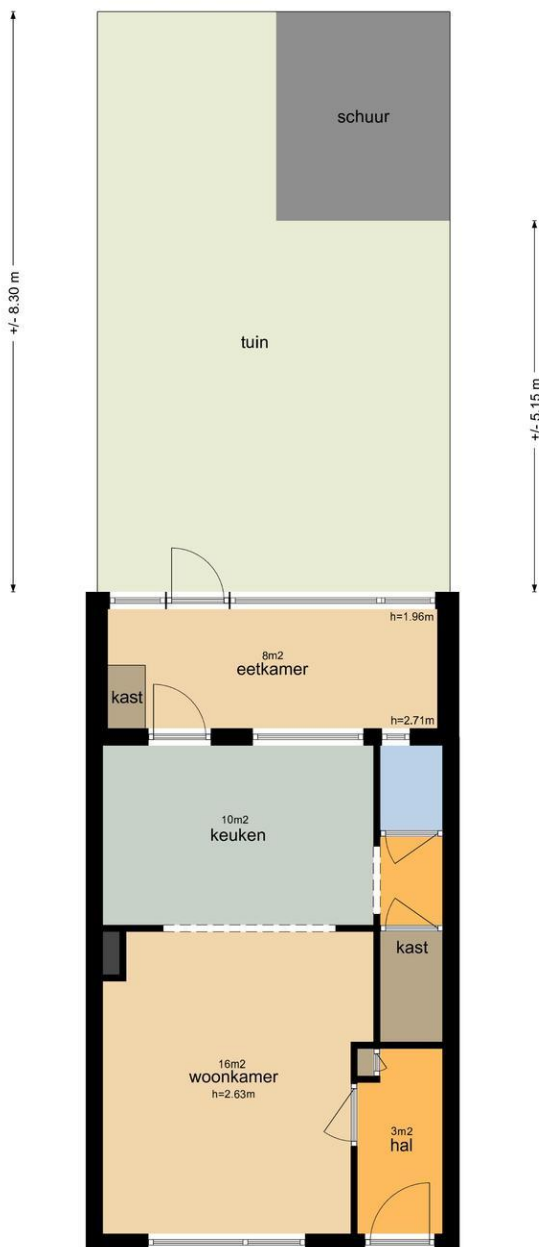


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

H. Diemerstraat 31 - Utrecht
Perceel

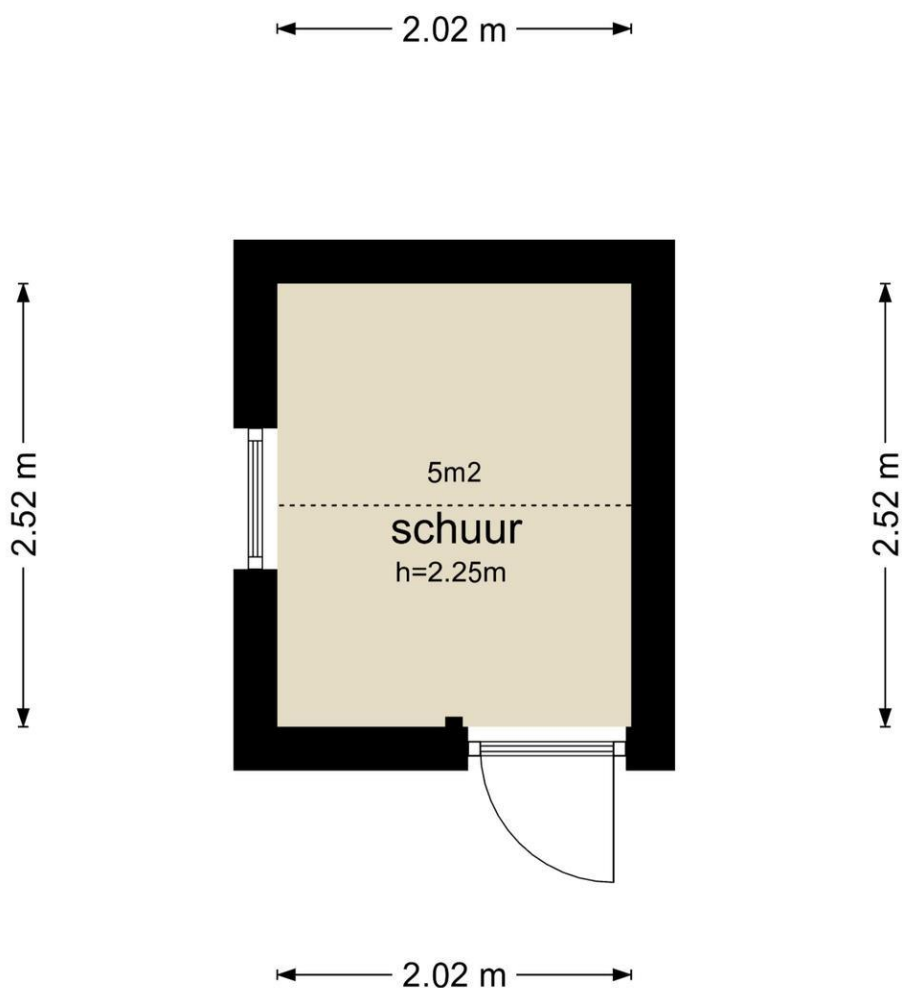
± 2.60 m



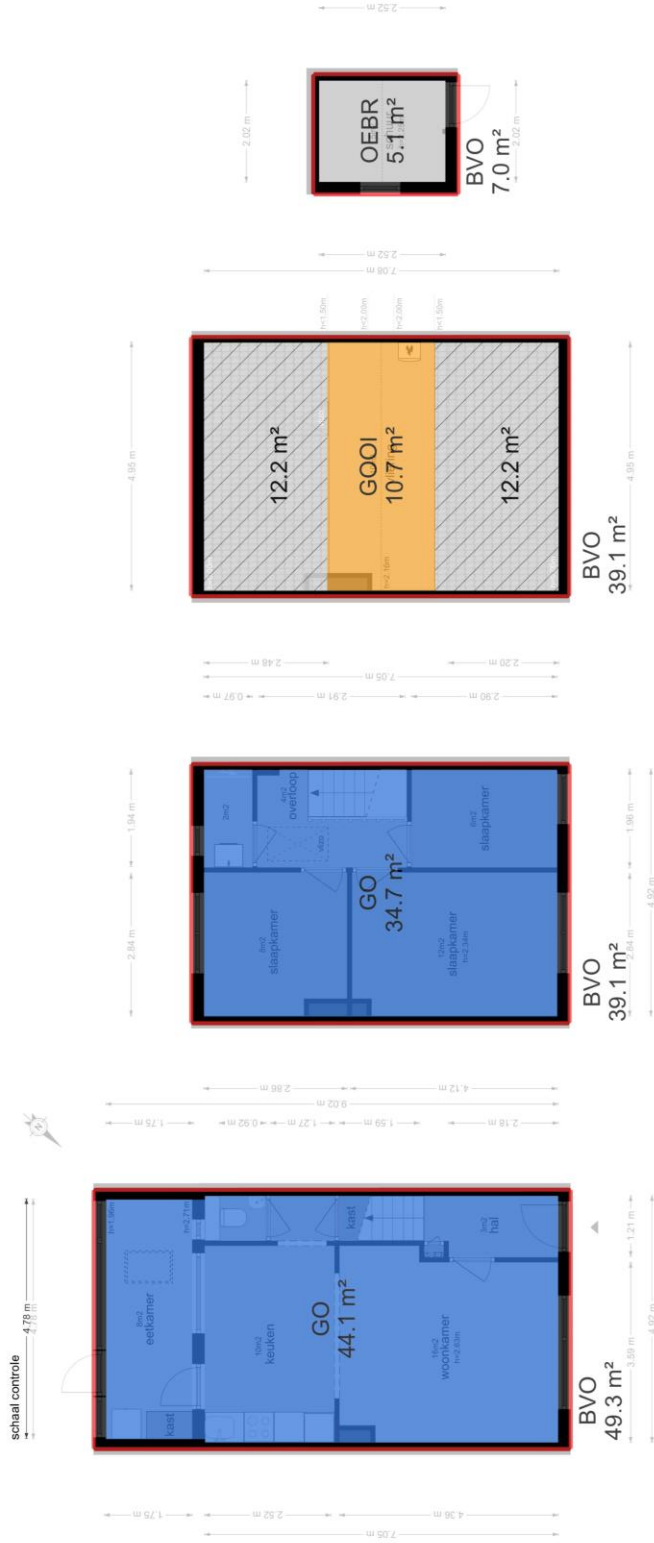
De perceel-plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en slechts ter illustratie.
Raadpleeg de kadastrale kaart voor exacte maatvoering.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

H. Diemerstraat 31 - Utrecht Schuur



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



Legenda vlaktekentekening:



VIDES / SCHALMGAT
> 4 m²



BRUTOVLOER-
OPPERVLAKTE
BVO



TERRA
OPPERVLAKTE



RUIMTE MET
BEPERKTE
STAHOOGTE
< 1.50 m



VERTICAL VERKEER
> 4 m² & NIET
TOEGANGELIJKE
RUIMTE



GO



GOOI



GEBUIKS-
OPPERVLAKTE
OVERIGE
IN PANDIGE RUIMTE



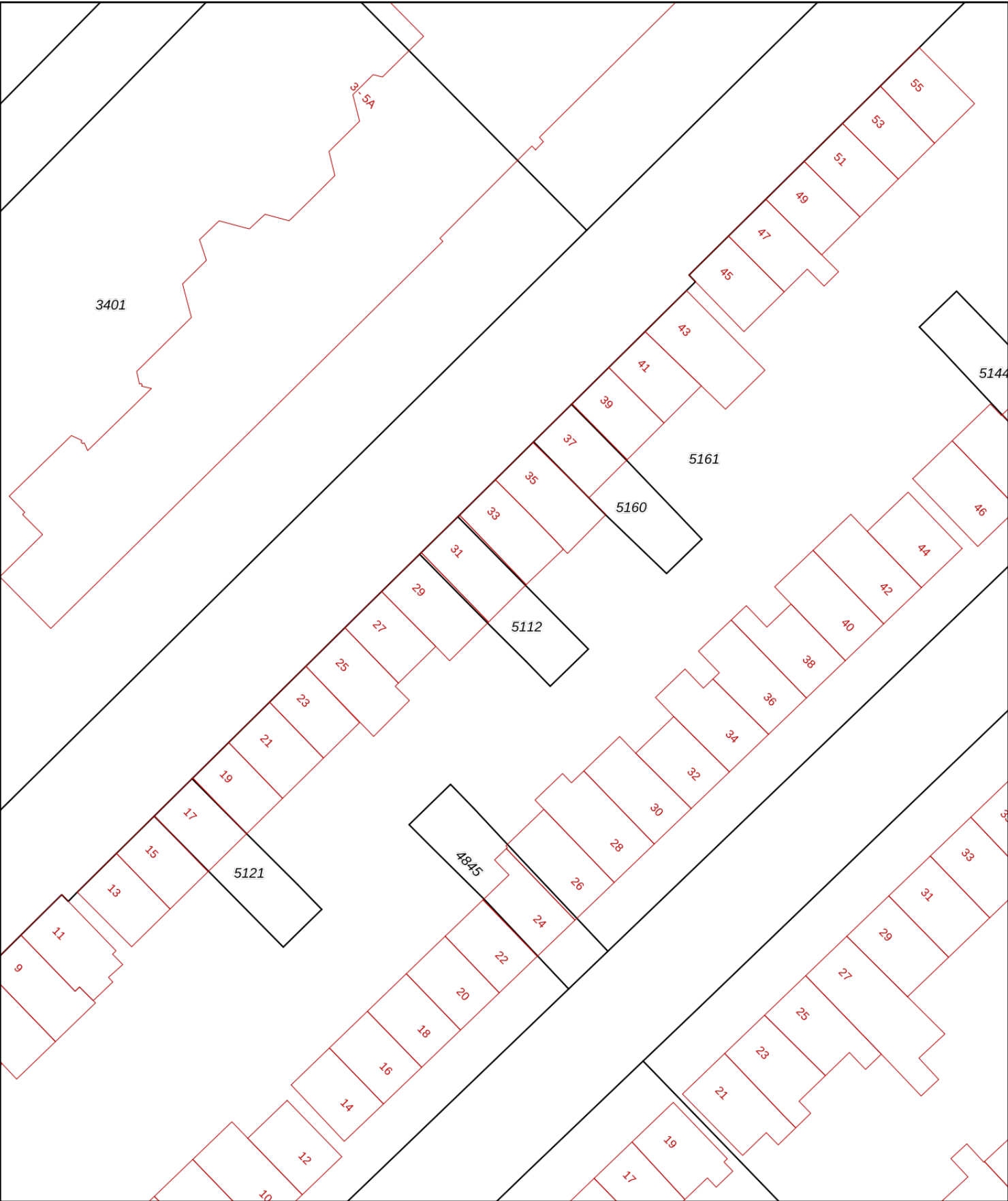
GOGB



GEBUIKS-
OPPERVLAKTE
GEBOUWGEBONDEN
BUITENRUIMTE



OPPERVLAKTE
EXTERN
BUITENRUIMTE
OEBR



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Zuilen

B

5112

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 december 2021

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.

kadaster





LAUTESLAGER

Makelaars sinds 1850

Betreffende het perceel:

H. Diemerstraat 31

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:				
- Kledingkast slaapkamer	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
Boeken- en legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Kachel	☐	☐	☐	☒
Keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw) apparatuur, te weten:				
- koelkast	☒	☐	☐	☐
- oven	☒	☐	☐	☐
- fornuis	☒	☐	☐	☐
- afzuiging	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Verlichting/dimmers, te weten:				
- spotjes keuken	☒	☐	☐	☐
- dimmer keuken	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Toiletaccessoires, te weten:				
- badkamermeubel	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Paraaf verkoper

Paraaf koper

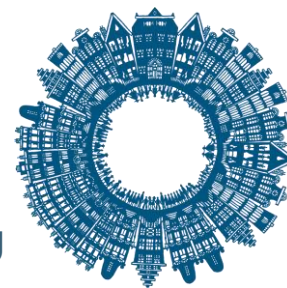
Verdieping	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Niet van toepassing
Rolluiken buiten	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
Vitrage	☐	☐	☐	☒
Losse horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
Vloerbedekking/linoleum/ PVC	☐	☐	☐	☐
Parketvloer/kurkvloer/plavuizen	☒	☐	☐	☐
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/bepanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur-) bel	☐	☐	☐	☒
Overig : Begane grond				
- Kapstok	☐	☐	☐	☒
- Bureau	☐	☐	☐	☒
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Kast in de garage	☒	☐	☐	☐
Bijzondere opmerkingen:				

Voor akkoord,
De opdrachtgever,

Plaats en datum:

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

Plaats en datum:



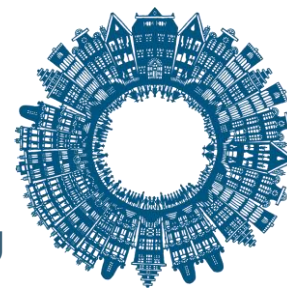
Vragenlijst voor de verkoop van uw woning

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:
Is een gedeelte van uw woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de bureu of andersom?	☐	☒ Zo ja, dan graag nader toelichten:
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:
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?	☐	☒ Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: € Duur:
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)

woning

Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente 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?

☐ ☒

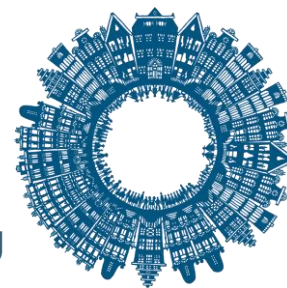
Zijn de gevels ooit gereinigd?

☐ ☒ Zo ja, volgens welke methode:

3. DAK(EN)

JA NEE

Indien er sprake is van platte daken (uitbouwen, garages, bergingen etc.), hoe oud zijn deze daken?



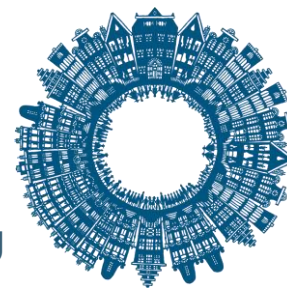
Vragenlijst voor de verkoop van uw woning

- Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☐ ☒ Zo ja, waar:
- Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ ☒ Zo ja, waar:
- Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☐ ☒
- 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: n.v.t.
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	☐	☐ n.v.t,
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:
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/hout
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?	☒	☐
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/kelder?

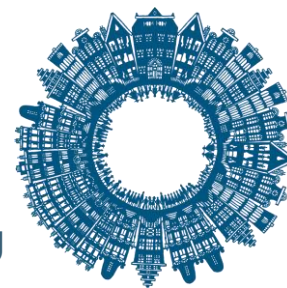


Vragenlijst voor de verkoop van uw woning

7. INSTALLATIES	JA	NEE
Is er een CV-installatie aanwezig?	☒	☐ Zo ja, welk type en uit welk bouwjaar:
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden ?		2020
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?		n.v.t.
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	☐	☐
Is de elektrische installatie vernieuwd	☒	☐ Zo ja, wanneer en welke onderdelen:
Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties?	☐	☒ Zo ja, welke:
Zijn er andere installaties met gebreken?	☐	☒ Zo ja, welke en welke bijzonderheden:

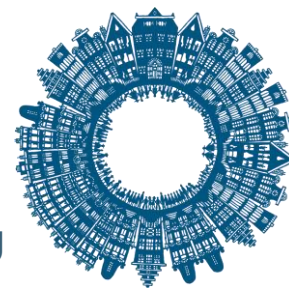
8. SANITAIR EN RIOLERING	JA	NEE
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	☐	☒ Zo ja, welke:
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	☒	☐ Zo nee, welke niet:
Is de woning aangesloten op het gemeentelijk riool?	☒	☐
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	JA	NEE
Wat is het bouwjaar van de woning?		
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 ze ongeverfd 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:
Is de grond voor zover bekend verontreinigd?	☐	☒
Zo ja;		
Is er een onderzoeksrapport?	☐	☒
Heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	☐	☒



Vragenlijst voor de verkoop van uw woning

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 aanbouwen plaatsgevonden en/of om de woning?	☐	☒	Zo ja: welke ver-/aankouwen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgeoerd:
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgeoerd zonder bouwvergunning?	☐	☒	
Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?	☐	☐	Zo ja, welk label:
10. VASTE LASTEN	JA	NEE	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag OZB?			€
Belastingjaar			
Wat is de laatste WOZ waarde?			€ 241.000
Peiljaar			2021
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?			€
Belastingjaar			
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?			€
Belastingjaar			
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven en bij welke aanbieder zit u			
Gas	€	238	aanbieder: Eneco
Elektra	€		aanbieder:
Blokverwarming	€		aanbieder;
Water	€		aanbieder; Vitens
Zijn er leasecontracten (Bijv. keuken, cv ketel etc.)?	☐	☐	Zo ja, welke:
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (denk aan dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, 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?			De canon is eeuwigdurend afgekocht, erfpachtvoorwaarden 1989
Heeft u alle canons betaald?	☐	☐	
Is de canon afgekocht?	☒	☐	Zo ja; tot wanneer? eeuwigdurend



Vragenlijst voor de verkoop van uw woning

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

☐ ☒ Graag uw aanbod overhandigen aan de makelaar

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: €



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 2022

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	0,0762%
Eigenaar niet-woning	0,3599%
Gebruiker niet-woning	0,2907%

Afvalstoffenheffing : Het tarief voor een eenpersoonshuishouden is vastgesteld op € 303,85 en het tarief voor meerspersoonshuishoudens op € 353,85.

Rioolrecht : Per riolaansluiting bedraagt deze belasting jaarlijks € 228,32.

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

Inlichtingen:

Tel.: 030-286 00 00

www.utrecht.nl

Woonlasten per 1 januari 2022.

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 10 dagen nadat de verkoper de akte heeft ondertekend.