




# LAUTESLAGER


Thuis in Utrecht



WOLVENPLEIN 6 B

VRAAGPRIJS € 1.025.000 K.K.

122 m<sup>2</sup> 

3 (2 Slaapkamers) 





## KENMERKEN

### Overdracht

Vraagprijs	€ 1.025.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

### Bouw

Woonoppervlakte	122 m <sup>2</sup>
Inhoud	378 m <sup>3</sup>
Type object	Appartement
Soort bouw	Portiekflat
Bouwjaar	2005

### Isolatievormen

Volledig geïsoleerd

### Energie label

A+

### Tuin

Tuintypen	Balkon, gemeenschappelijke tuin
Hoofdtuin	Balkon
Positie	Zuidoosten

### Verwarming en warm water

Middels	Stadverwarming en vloerverwarming
---------	-----------------------------------



## OMSCHRIJVING

---

Licht, luxe en uitzonderlijk ruim 3-kamerappartement met balkon en 2 parkeerplaatsen in hartje Utrecht!

Wonen op een werkelijk unieke locatie in het hart van de binnenstad, met een zeldzame combinatie van rust, ruimte en luxe. Aan een stille binnenplaats bieden wij dit royale en uitzonderlijk lichte 3-kamerappartement van circa 122 m<sup>2</sup> te koop aan.

Dit stijlvolle appartement kenmerkt zich door een hoogwaardige afwerking, een doordachte indeling en een bijzonder aangename lichtinval. Dankzij het doorzonkarakter en de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde baadt de woonkamer de gehele dag in natuurlijk licht. Het appartement is volledig gelijkvloers en drempelloos, wat het wooncomfort aanzienlijk vergroot en het geschikt maakt voor een brede doelgroep.

De woning beschikt over een moderne open keuken met kookeiland, twee volwaardige slaapkamers en een royaal balkon. Daarnaast behoort de eigen afgesloten berging (9,3 m<sup>2</sup>) en één parkeerplaats in de afgesloten parkeerkelder tot het geheel. In overleg is een tweede parkeerplaats te koop.

De ligging is zonder meer ideaal: rustig wonen, terwijl de levendigheid van de Utrechtse binnenstad zich letterlijk op loopafstand bevindt. Een breed scala aan winkels, restaurants en terrassen ligt binnen handbereik. Ook het Griftpark en diverse voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. De bereikbaarheid is uitstekend, zowel met het openbaar vervoer als met de auto richting de A2, A27 en A28.

### INDELING

#### Begane grond

Gemeenschappelijke entree met bellenplateau en brievenbussen. Vanuit de centrale hal bereik je het trappenhuis en lift. Daarnaast beschikt het appartement over een praktische berging in de kelder. Ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van extra spullen.

#### Tweede verdieping

Bij binnenkomst word je ontvangen in de hal die toegang biedt tot alle vertrekken van de woning. De woonkamer is bijzonder ruim (57 m<sup>2</sup>) opgezet. Deze royale leefruimte onderscheidt zich door zijn open karakter en de natuurlijke lichtinval dankzij de grote raampartijen met Franse balkons. De open indeling zorgt voor een prettige verbinding tussen het zit- en eetgedeelte. Vanuit de woonkamer is er directe toegang tot het ruime overdekte balkon, waar in alle rust van het buitenleven kan worden genoten.

De open keuken is modern en stijlvol vormgegeven met een centraal geplaatst kookeiland. De keuken is in 2022 vernieuwd en voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur met onder andere een BORA kookplaat, Quooker Combi+, Miele afwasmachine en Siemens oven/ijskast. Het appartement beschikt over twee goed bemeten slaapkamers, beide praktisch in te delen. De ruime badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een ligbad, een separate douche, dubbele wastafel en een toilet. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig. Een praktische inpandige berging/bijkeuken met aansluitingen voor wasapparatuur en extra bergruimte maakt het geheel compleet en draagt bij aan het dagelijks wooncomfort.



# OMSCHRIJVING

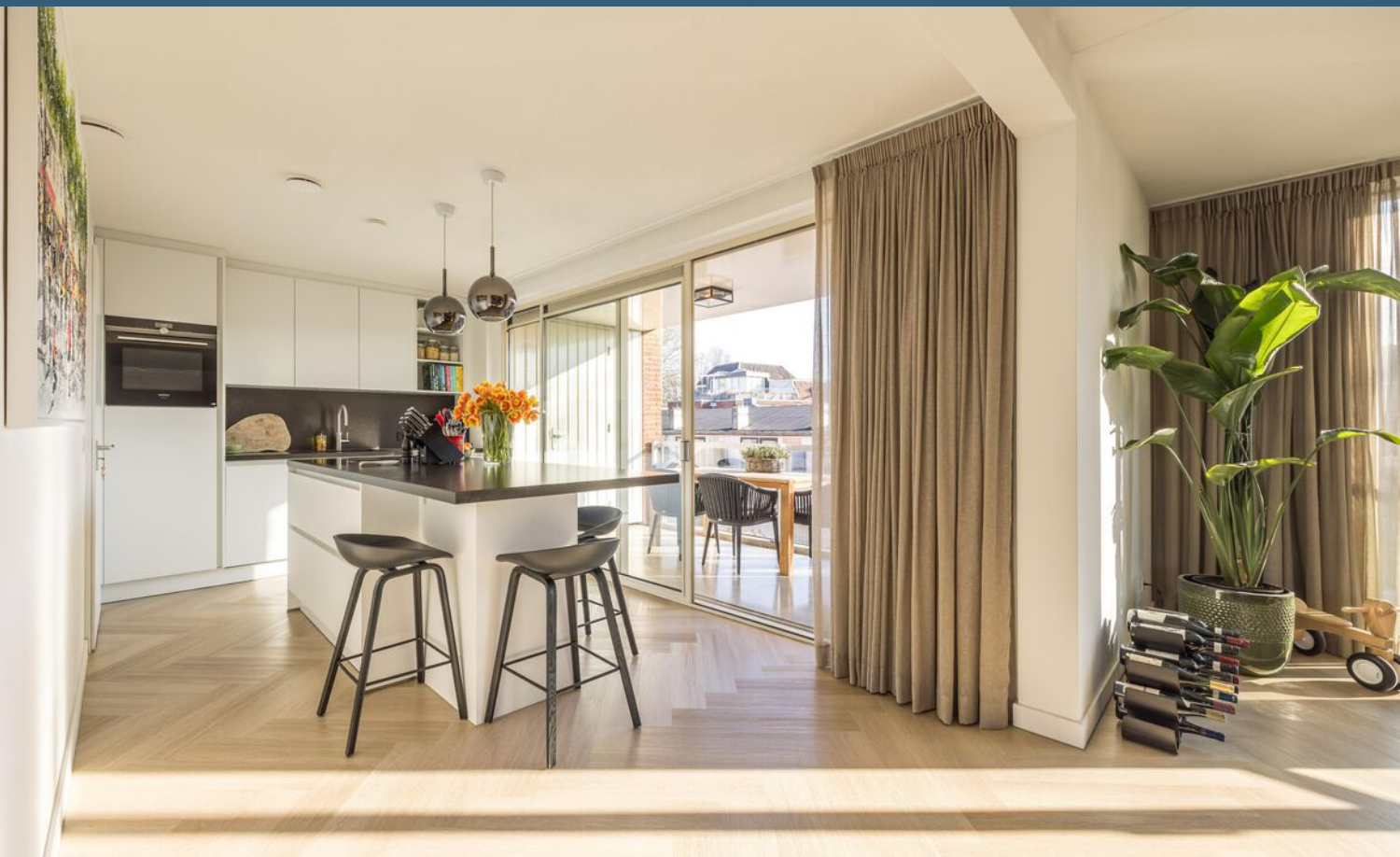
---

## BIJZONDERHEDEN

- \* De vraagprijs is inclusief één parkeerplaats ter waarde van €75.000. In overleg is er nog een tweede parkeerplaats beschikbaar;
- \* Gelegen op een unieke en rustige plek in het centrum van Utrecht;
- \* Zeer lichte en ruime woonkamer (57 m<sup>2</sup>);
- \* Moderne keuken (2022) met kookeiland, voorzien van BORA kookplaat, Quooker Combi+, Miele afwasmachine en Siemens oven/ijskast;
- \* Energielabel A+;
- \* Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ glas;
- \* vloerverwarming middels stadsverwarming;
- \* Overdekt balkon op het Zuidoost;
- \* Gemeenschappelijke tuin & binnenhof;
- \* Gemeenschappelijke parkeerkelder;
- \* Externe kelderberging (9,3 m<sup>2</sup>);
- \* Actieve en professioneel beheerde VvE;
- \* Maandelijks VvE-bijdrage circa € 210,- voor de woning;
- \* Maandelijks VvE-bijdrage circa € 27,60 per parkeerplaats;
- \* Verkoper behoudt zich te allen tijde nadrukkelijk het recht van gunning voor;
- \* 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 en notariskosten;
- \* Alle moeite is genomen om de informatie in de aanmelding zo accuraat en actueel mogelijk weer te geven. Fouten zijn echter nooit uit te sluiten. Vertrouw daarom niet alleen op deze informatie, maar controleer bij de aankoop van deze woning de zaken die uw beslissing zouden kunnen beïnvloeden;
- \* Oplevering in overleg.

Interesse in deze woning? Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee.







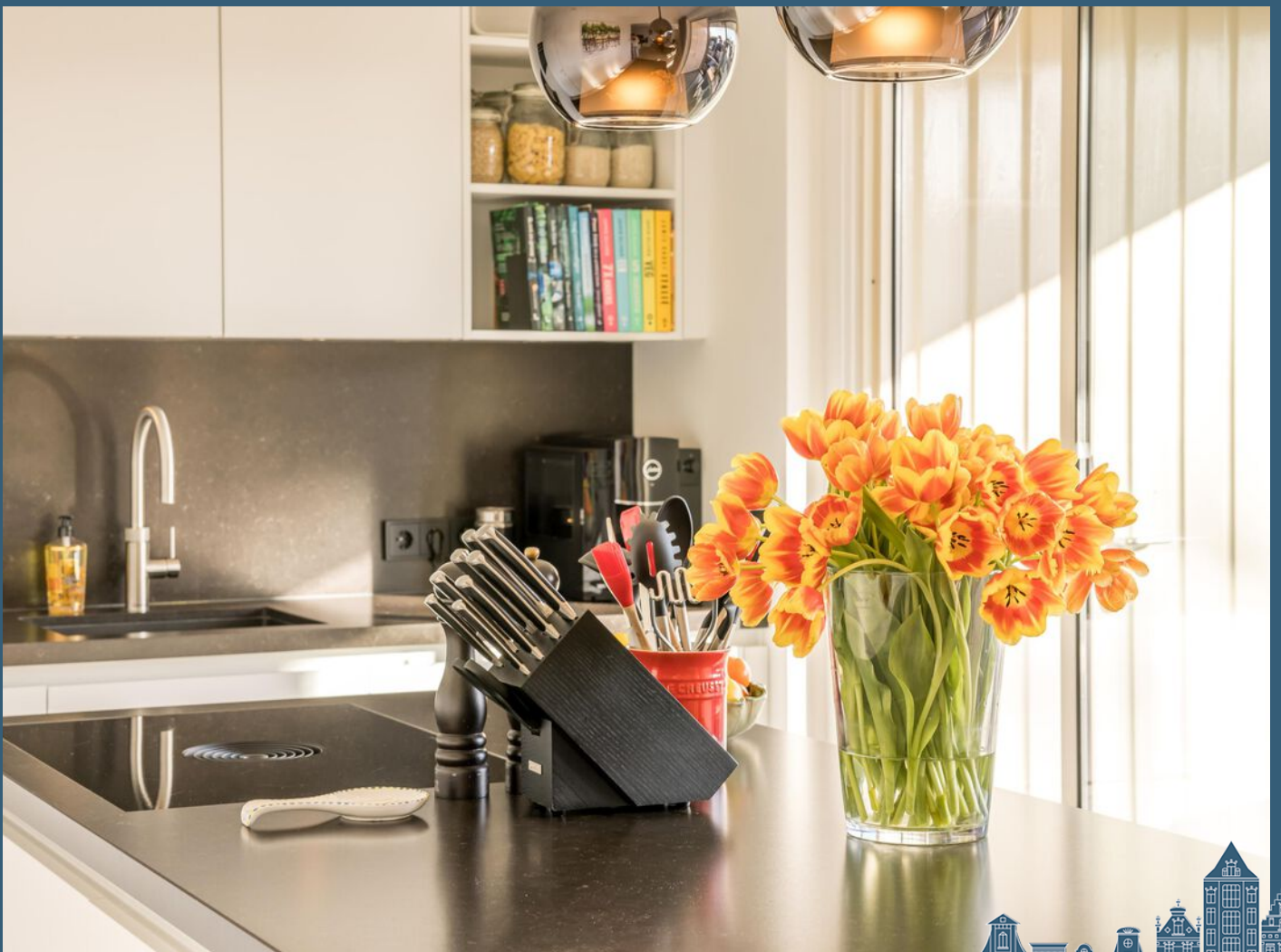






















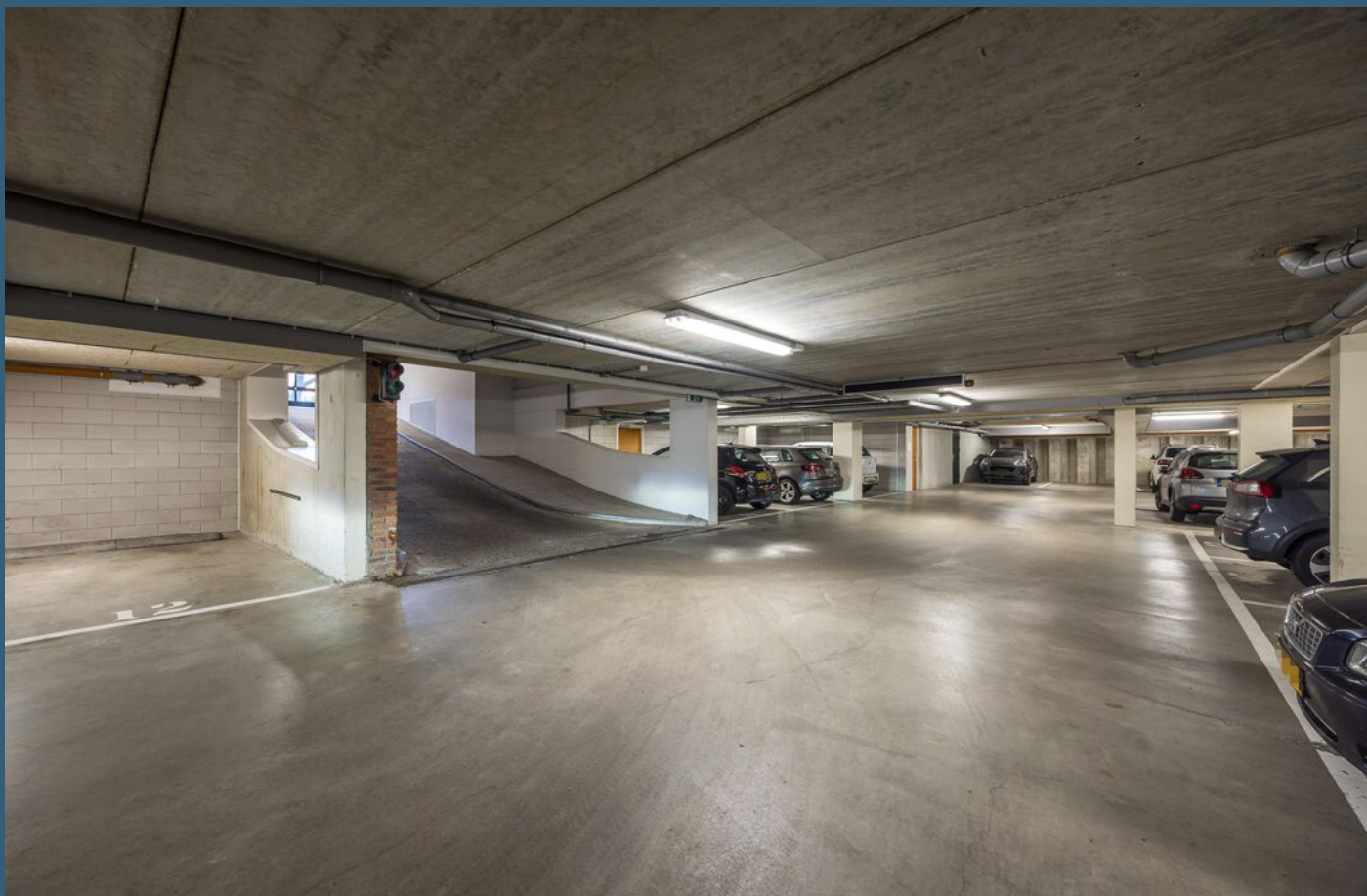






















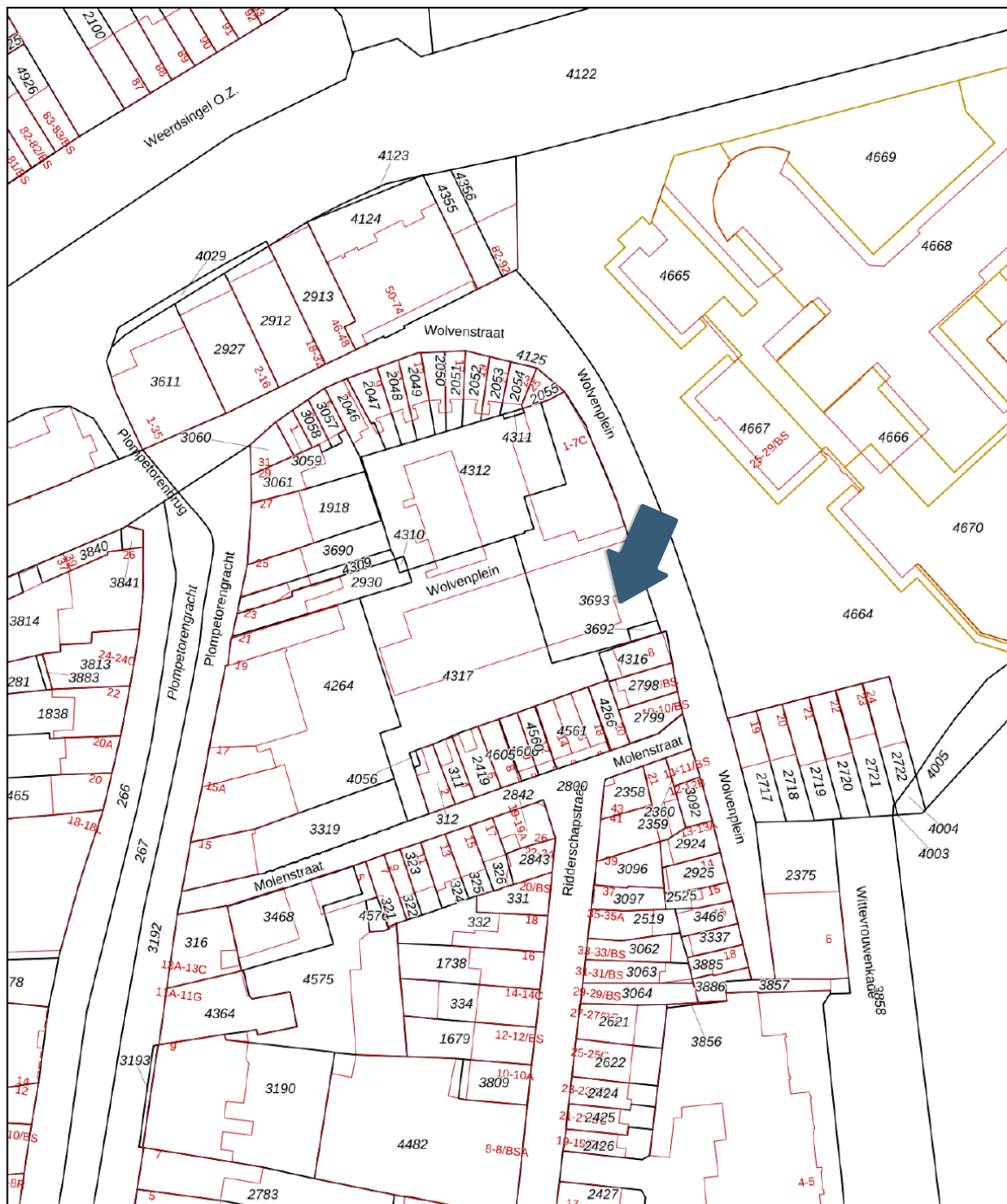
## PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 10 20 30 40 50m

Deze kaart is noordgericht  
 12345 Perceelnummer  
 25 Huisnummer  
 — Vastgestelde kadastrale grens  
 - - - Voorlopige kadastrale grens  
 — Administratieve kadastrale grens  
 — Bebauwing

Schaal 1: 1000  
 Kadastrale gemeente Utrecht  
 Sectie A  
 Perceel 3692



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 januari 2026  
 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
<b>Bijzonderheden 1 A.</b>	
Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>Bijzonderheden 1 B.</b>	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)	Nee
Zo ja, welke zijn dat?	
<b>Bijzonderheden 1 C.</b>	
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)	Niet bekend
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	
<b>Bijzonderheden 1 D.</b>	
Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?	Nee
Zo ja, graag nader toelichten:	
<b>Bijzonderheden 1 E.</b>	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Zo ja, welke grond?	
<b>Bijzonderheden 1 F.</b>	
Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? ('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.)	Ja
Zo ja, welke?	De achteruitgang via de tuinzijde naar de Molenstraat (burens hebben recht van overpad van de VvE).
<b>Bijzonderheden 1 G.</b>	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement? Nee

Zo ja, hoe lang nog?

### Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? Nee

### Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

### Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee

### Bijzonderheden 1 L.

Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?  
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### Bijzonderheden 1 M.

Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement? (Het komt regelmatig voor dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats niet de berging is die volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om wat voor reden dan ook de berging geruild. Het is van belang om de berging/garage/parkeerplaats welke conform de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen)

Ja

### Bijzonderheden 1 N.

Is er over het appartement een geschil/procedure 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 O.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

### Bijzonderheden 1 P.

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 Q.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 R.

Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 S.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Nee

Zo ja, waarom?



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### Bijzonderheden 1 T.

Hoe gebruikt u het appartement nu?  
(Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.)

Woon functie

Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan?

Ja

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

### Gevels 2 A.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Gevels 2 B.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Gevels 2 C.

Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

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

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

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

### Gevels 2 D.

Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd?

Niet bekend

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

### Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken:

Sinds de bouw.

Overige daken:

Sinds de bouw.

### Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Zo ja, waar?

Algemeen bekend bij de VvE, diverse noodreparaties zijn uitgevoerd door de bouwer. Betreft alleen de woningen onder het dak (C-appartementen). Inmiddels zijn alle reparaties afgerond door de bouwer. Zie VvE stukken voor extra informatie.

### Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

Ja

Zo ja, waar?

Zie bovenstaand.

### Dak(en) 3 D.

Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd?

Ja

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

Zinken delen rondom de velux ramen.

### Dak(en) 3 E.

Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

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

Overige daken:

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

Sinds de bouw. Materiaal is niet bekend.

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 van het appartement 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.



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?  
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

Aluminium.

### Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

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

Niet bekend, wordt meegenomen in het MJOP.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Niet bekend.

### Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement?

Ja

Zo nee, toelichting:

### Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

### Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement?

Ja

Zo ja, welk type glas?  
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

HR ++

Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement?

Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

### Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?  
(Denk aan lekkende ruiten.)

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee



# VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zo ja, waar?	
<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 C.</b>	
Zijn er in het appartement (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 in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc)	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 E.</b>	
Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Vloeren, plafonds en wanden 5 F.</b>	
Is er in het appartement sprake van vloerisolatie?	Niet bekend
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
<b>Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.</b>	
Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Niet bekend
Zo ja, waar?	
<b>Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.</b>	
Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk?	Ja
Is de kruipruimte droog?	Meestal
Zo nee of meestal, toelichting:	Ten tijde van hoge grondwaterstanden water in de kruipruimte/bergingen
<b>Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.</b>	



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Zo ja of soms, toelichting:

### Kelder, kruipruimte en fundering 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?

Ja

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

Ja

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

### Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement?  
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

Stadsverwarming

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Nee

Zo nee, toelichting:

(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Eneco

Merk van de installatie(s):

n.v.t.

Type(nummer) van de installatie(s):

n.v.t.

Installatiedatum van de installatie(s):

n.v.t.

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

niet bekend

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Eneco

### Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?  
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed)

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

### Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

### Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?



# VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
<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 het appartement?	Ja
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	Ja
warm water:	Ja
overig, namelijk	n.v.t.
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	n.v.t.
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	gehele woning, minus slaapkamers + gang
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	gehele woning, minus slaapkamers + gang
<b>Installaties 7 G.</b>	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>Installaties 7 H.</b>	
Heeft het appartementencomplex zonnepanelen?	Nee
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar:	
Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt? (Bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten)	
<b>Installaties 7 I.</b>	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	Niet bekend
<b>Installaties 7 J.</b>	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	n.v.t.
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Niet bekend
<b>Installaties 7 K.</b>	



# VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
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 (technische) installaties?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>Installaties 7 L.</b>	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	
<b>Installaties 7 M.</b>	
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?	Tijdens aankoop 2021 nieuwe box geplaatst en kanalen laten reinigen
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	Tijdens aankoop 2021
<b>Installaties 7 N.</b>	
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?	
<b>Installaties 7 O.</b>	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	Niet bekend
<b>Sanitair en riolering 8 A.</b>	
Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### Sanitair en riolering 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

Sinds de bouw

### Sanitair en riolering 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door?

Ja

Zo nee, welke niet?

### Sanitair en riolering 8 D.

Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

### Sanitair en riolering 8 E.

Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

Nee

Zo ja, welke?

### Sanitair en riolering 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 en riolering 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

Maart 2022 laten inbouwen

### Sanitair en riolering 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

Maart 2022 laten inbouwen

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

### Sanitair en riolering 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?

Maart 2022 laten inbouwen

### Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van het appartement?

2004



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement 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 het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

### Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in het appartement?

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)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)

Niet bekend

### Diversen 9 F.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)

Ja

### Diversen 9 G.

Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd?

Niet bekend

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

### Diversen 9 H.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Niet bekend

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

Nee

### Diversen 9 I.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Nee



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Zo ja, waar?

### Diversen 9 J.

Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?

Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

### Diversen 9 K.

Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)?

Nee

(betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden 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.)

Zo ja, waar?

### Diversen 9 L.

Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden?

Nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

### Diversen 9 M.

Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Nee

Zo ja, welke?

### Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE?

Nee

Zo ja, welke?

### Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Nee

### Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?

Ja



# VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Zo ja, welke label?	A+
<b>Vaste lasten 10 A.</b>	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	805
Belastingjaar?	2026
<b>Vaste lasten 10 B.</b>	
Wat is de WOZ-waarde?	999000
Peiljaar?	01-01-2025
<b>Vaste lasten 10 C.</b>	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	588
Belastingjaar?	2026
<b>Vaste lasten 10 D.</b>	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	7750
Belastingjaar?	2026
<b>Vaste lasten 10 E.</b>	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	0
Elektra:	55
Water:	15
Stadsverwarming:	120
Anders:	n.v.t.
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):	n.v.t.
Elektriciteit hoog (kWh):	Niet bekend.
Elektriciteit laag (kWh):	Niet bekend.
Elektriciteit totaal (kWh):	2728
Water (m <sup>3</sup> ):	79
Stadsverwarming (GJ):	13,822
Anders:	n.v.t.
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2 volwassenen + 2 kinderen

## Vaste lasten 10 F.



# 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:	
<b>Vaste lasten 10 G.</b>	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0
Heeft u alle canons betaald?	N.v.t
Is de canon afgekocht?	N.v.t
Zo ja, tot wanneer?	
<b>Vaste lasten 10 H.</b>	
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?	
Zo ja, waarvoor?	
<b>Vaste lasten 10 I.</b>	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Ja
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	Niet bekend, wij hebben tweetal eigen parkeerplaatsen in de onderliggende kelder.
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar?	0
<b>Garanties 11 A.</b>	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
<b>De VvE en onderlinge verhoudingen 12 A.</b>	
Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)?	Ja
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:	30276057



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### De VvE en onderlinge verhoudingen 12 B.

Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?

27 appartementen/hofwoningen + 54  
parkeerplaatsen (deels eigendom gemeente)

### De VvE en onderlinge verhoudingen 12 C.

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

Nee

### De VvE en onderlinge verhoudingen 12 D.

Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: Woning:

Niet bekend.

Berging:

Niet bekend.

Parkeerplaats:

Niet bekend.

### De VvE en onderlinge verhoudingen 12 E.

Aantal stemmen voor dit appartement:

3 (woning, 2 parkeerplaatsen)

### De bestuurder(s) ('het bestuur') 13 A.

Is er een professionele bestuurder?

Ja

### De bestuurder(s) ('het bestuur') 13 B.

Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE?

### De vergadering van eigenaars 14 A.

Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd?

Ja

### De vergadering van eigenaars 14 B.

Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar?

Ja

### De vergadering van eigenaars 14 C.

Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten?

Nee

Zo ja, om welke besluiten gaat het?

### Verzekeringen 15 A.

Is er een collectieve opstalverzekering?

Ja

### Verzekeringen 15 B.



# VRAGENLIJST

Vraag	Antwoord
Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen?	Ja
<b>Verzekeringen 15 C.</b>	
Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering?	Ja
<b>Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 A.</b>	
Is er een reservefonds?	Ja
Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag:	83442
Datum:	01-01-2025
<b>Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 B.</b>	
Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig?	Ja
Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar:	Sinds de bouw. Nieuw MJOP is in de maak door het bestuur VvE
Periode:	vve bijdrage: woning € 210,23 vve bijdrage: parkeerplaats 1 € 27,60 vve bijdrage: parkeerplaats 2 € 27,60
<b>Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 C.</b>	
Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud?	
<b>Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 D.</b>	
Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal:	0
Waarvan:	
Exploitatiekosten (servicekosten)	0
Reservering voor onderhoud	0
Stookkosten (voorschot)	0
<b>Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 E.</b>	
Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd?	Ja
Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer moeten deze worden betaald?	Extra bijdrage vermogenspositie liep tot en met 2025, vastgelegd tijdens ALV. woning: € 450,48 parkeerplaats 1: € 22,78 parkeerplaats 2: € 22,78
Bedrag:	0
Te voldoen per:	31-12-2025



# VRAGENLIJST

---

## Vraag

## Antwoord

### Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 F.

Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald?

Ja

Zo nee, welke niet?

### Nadere informatie 17 A.

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

- augustus 2022: tijdens hevige regenval is water in de berging gekomen via de COAX kabels. Destijds door Onderhoudsbedrijf De Gooijer hersteld vanuit buiten bij de entree/postvakjes van het hof. Betaald door de VvE.  
- januari 2023: tijdens hoge grondwaterstanden in het midden van het land, water in de berging gehad.  
- mei 2025: glasvezel is aangesloten in de individuele meterkasten en tot aan de berging 6B. Bestuur heeft de wens om door onze berging naar buiten te trekken.



# LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		●	
- losse (hang)lampen		●	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte kledingkasten slaapkamers (2x)	●		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen			●
- jaloezieën	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer	●		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- afzuigkap	●		
- oven	●		
- koelkast	●		
- koel-vriescombinatie		●	
- vaatwasser	●		
- Quooker	●		
- koffiezetapparaat		●	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)		●	



# LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	●		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	●		
- douche (cabine/scherm)	●		
- wastafel	●		
- planchet	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)		●	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		●	
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Zonwering buiten	●		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		●	



## 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, Wittevrouwen, 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 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 2025

---

## Gemeentelijke belastingen

### Onroerende zaakbelasting

---

De tarieven OZB 2025 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	0,0895%
Eigenaar niet-woning	0,5150%
Gebruiker niet-woning	0,4159%

### Afvalstoffenheffing

---

Het tarief voor een eenpersoonshuishouden is vastgesteld op € 313,05 het tarief voor een tweepersoonshuishouden op € 400,80 het tarief voor een driepersoonshuishouden € 477,20 en het tarief voor huishouden van 4 of meer personen op € 542,55.

### Rioolrecht

---

Per rioolaansluiting bedraagt deze belasting jaarlijks € 254,13

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	€ 160,80	per kwartaal
Zone A2: 1ste	€ 95,01	per kwartaal
Zone A2: 2de	€ 237,54	per kwartaal
Zone B1: 1ste	€ 41,37	per kwartaal
Zone B2: 2de	€ 103,44	per kwartaal

Inlichtingen:  
Tel.: 030-286 00 00  
[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)



## 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 eigendomoverdracht 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 hypotheek, 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.





# LAUTESLAGER

— Makelaars sinds 1850 —

Catharijnesingel 100

3511 GV - Utrecht

030-2315186

info@lautestlager.nl

**lautestlager.nl**

