



# LAUTESLAGER

Makelaars sinds 1850



RIKA HOPPERLAAN 52

VRAAGPRIJS € 1.000.000 K.K.

179 m<sup>2</sup>

290 m<sup>2</sup>

6 (5 Slaapkamers)





## KENMERKEN

### Overdracht

Koopprijs € 1.000.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

### Bouw

Woonoppervlakte 179 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte 290 m<sup>2</sup>

Inhoud 689 m<sup>3</sup>

Type object Hoekwoning

Soort bouw Eengezinswoning

Bouwjaar 1978

Isolatievormen

Volledig geïsoleerd

### Tuin

Tuintypen

Achtertuint, voortuin

Hoofdtuin

Achtertuint

Positie

Zuidoost

### CV ketel

Combiketel

Nee

Eigendom

Ja



## OMSCHRIJVING

Ruim wonen in één van de mooiste wijken van Utrecht!

Aan de Oostkant van de stad, in de rustige en kindvriendelijke wijk Rijnsweerd, hebben wij deze mooie hoekwoning in de verkoop gekregen. De wijk Rijnsweerd is ontworpen door de antroposofische architecten Alberts en Van Huut, die binnen de afwisseling van gevels en dakvlakken, ook de clustervormige bebouwing hebben bedacht. De woning betreft het meest geliefde type van de wijk, type B-klein. Deze goed onderhouden woning is voorzien van een ruime woonkamer, eetkamer, moderne keuken, twee badkamers, een garage, parkeerplek op eigen terrein met laadpaal en een diepe zonnige achtertuin.

De locatie is fantastisch, met het Wilhelminapark, Amelisweerd en de winkels van de Adriaen van Ostadelaan en de Burgemeester Reigerstraat allemaal op korte afstand. Sportliefhebbers zullen blij zijn met de nabijheid van Kampong, zwembad Krommerijn en andere sportclubs. Voor gezinnen met kinderen zijn er peuterspeelzalen, basisscholen en naschoolse opvangfaciliteiten om de hoek. Binnen 10 minuten fietsen bereik je de levendige Uithof met de Universiteit Utrecht, het kantorenpark en het UMC, en dezelfde tijd in de andere richting brengt je naar het bruisende centrum van Utrecht. Ook is er een nieuwe tramhalte (Tram 22) op zeer korte afstand, waarmee je in enkele minuten op Utrecht CS bent. De diverse uitvalswegen zijn tevens zeer goed bereikbaar.

### INDELING

#### Begane grond

Aan de voorzijde van de woning kan je je elektrische auto parkeren en opladen aan je eigen laadpaal. Ben je op de fiets gekomen? Dan zet je deze gemakkelijk in de aangebouwde garage. Via de entree kom je in de hal van de woning. In de hal vind je het toilet, de meterkast, de trap naar boven en de toegang tot de zeer ruime woonkamer. Bij binnenkomst kom je in een zeer prettige en lichte woonkamer terecht. De gehele achterzijde van de woning is voorzien van een grote raampartij en laat daarmee zeeën van licht binnen. Naast de grote raampartijen beschikt de woning ook over een dakraam. De houtkachel is een leuke eyecatcher in de woning, deze zal gegarandeerd voor knusse momenten met het gezin zorgen. Aan de rechterhand bevindt zich de open keuken en ruime eetkamer. Het schuine hoge plafond zorgt voor een speels effect in de eetkamer. De keuken is voorzien van alle benodigde apparatuur. Door de open keuken en de grote eetkamer is er meer dan genoeg ruimte om diverse etentjes voor vrienden en familie te organiseren.

Openslaande deuren vanuit de eetkamer geven toegang tot de ruime en zeer beschutte tuin. Hier vind je verschillende zitplekken, zowel in de zon als in natuurlijke schaduw. Ook is er een leuke vijver te vinden in de achtertuin.

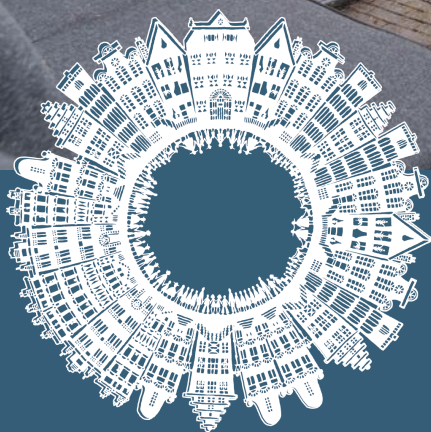
#### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. De badkamer is zeer modern en beschikt over een dubbele douche, een dubbele wastafel met wastafelmeubel, een toilet en een designradiator.

#### Tweede verdieping

Op de tweede en tevens bovenste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en een tweede badkamer. Beide slaapkamers hebben een ingebouwde kast onder het schuine dak. De badkamer beschikt over een douche, toilet en een wastafel. Daarnaast is er op de overloop van de tweede verdieping een kast met wasmachine aansluiting.





#### BIJZONDERHEDEN

- woning verkeert in zeer goede staat;
- energielabel A;
- verwarming en warm water door middel van stadsverwarming;
- 24 zonnepanelen;
- centraal gelegen, nabij voorzieningen en uitvalswegen;
- ruimte voor parkeren op eigen terrein;
- eigen laadpaal voor de deur;
- erfpacht gemeente Utrecht is vastgeklekt, canon betreft € 3.738,- per halfjaar;
- 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, notariskosten. De tekst van de NVM koopovereenkomst, alsmede de extra clausules, zijn op verzoek beschikbaar;
- 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.

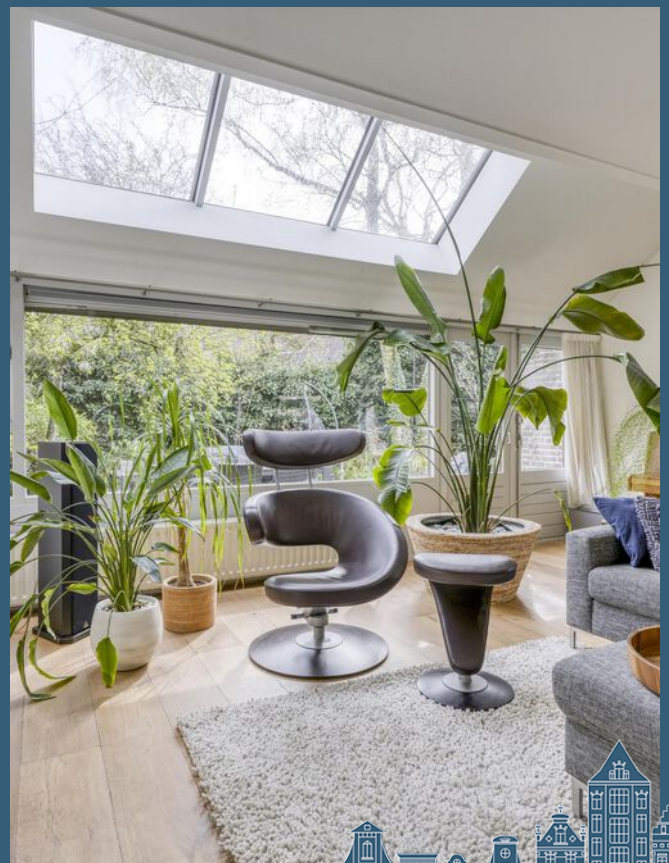
Interesse in deze woning? Neem je eigen NVM aankoopmakelaar mee.































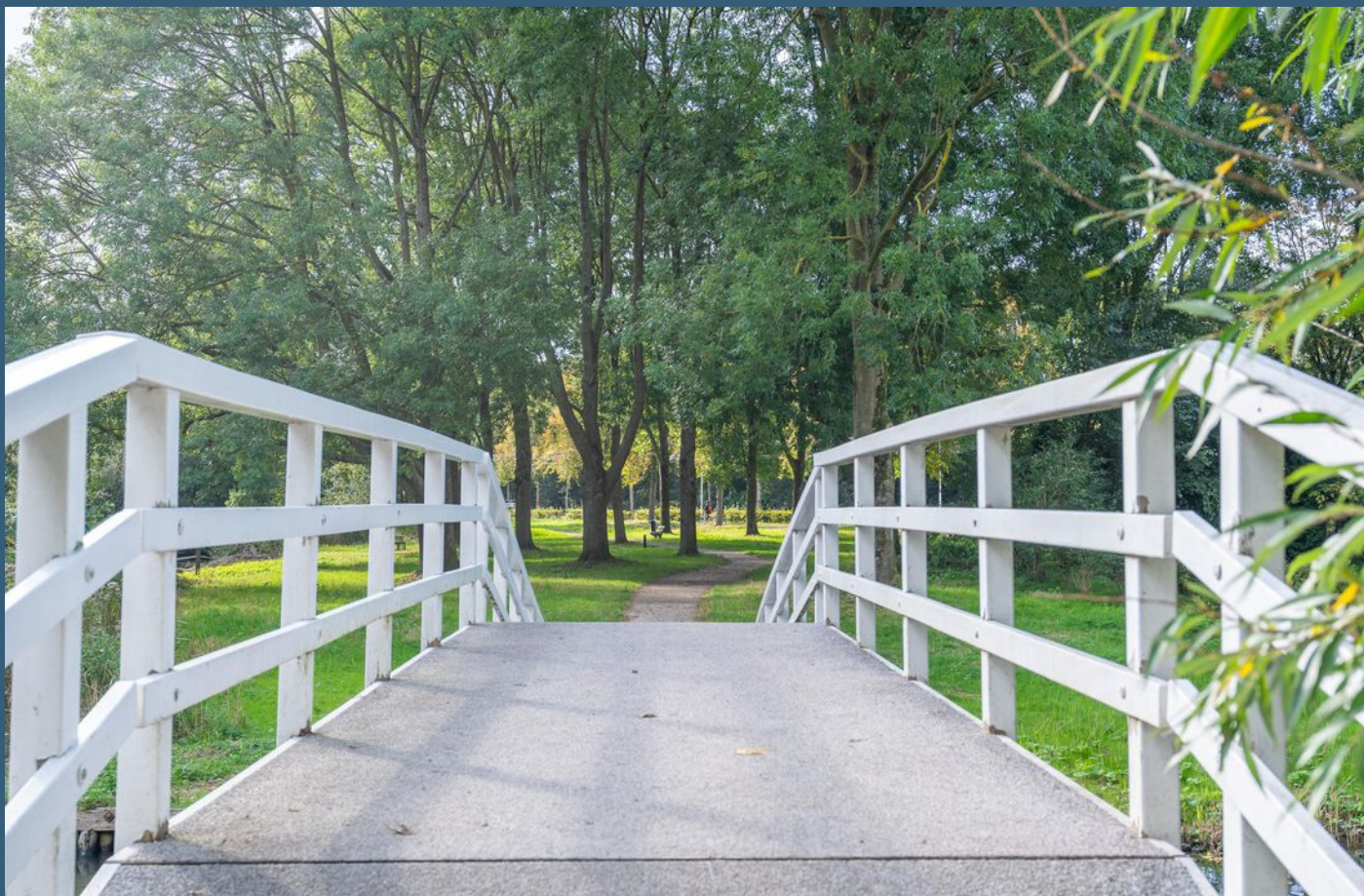












# PLATTEGROND



Rika Hopperlaan 52 - Utrecht  
Begane Grond

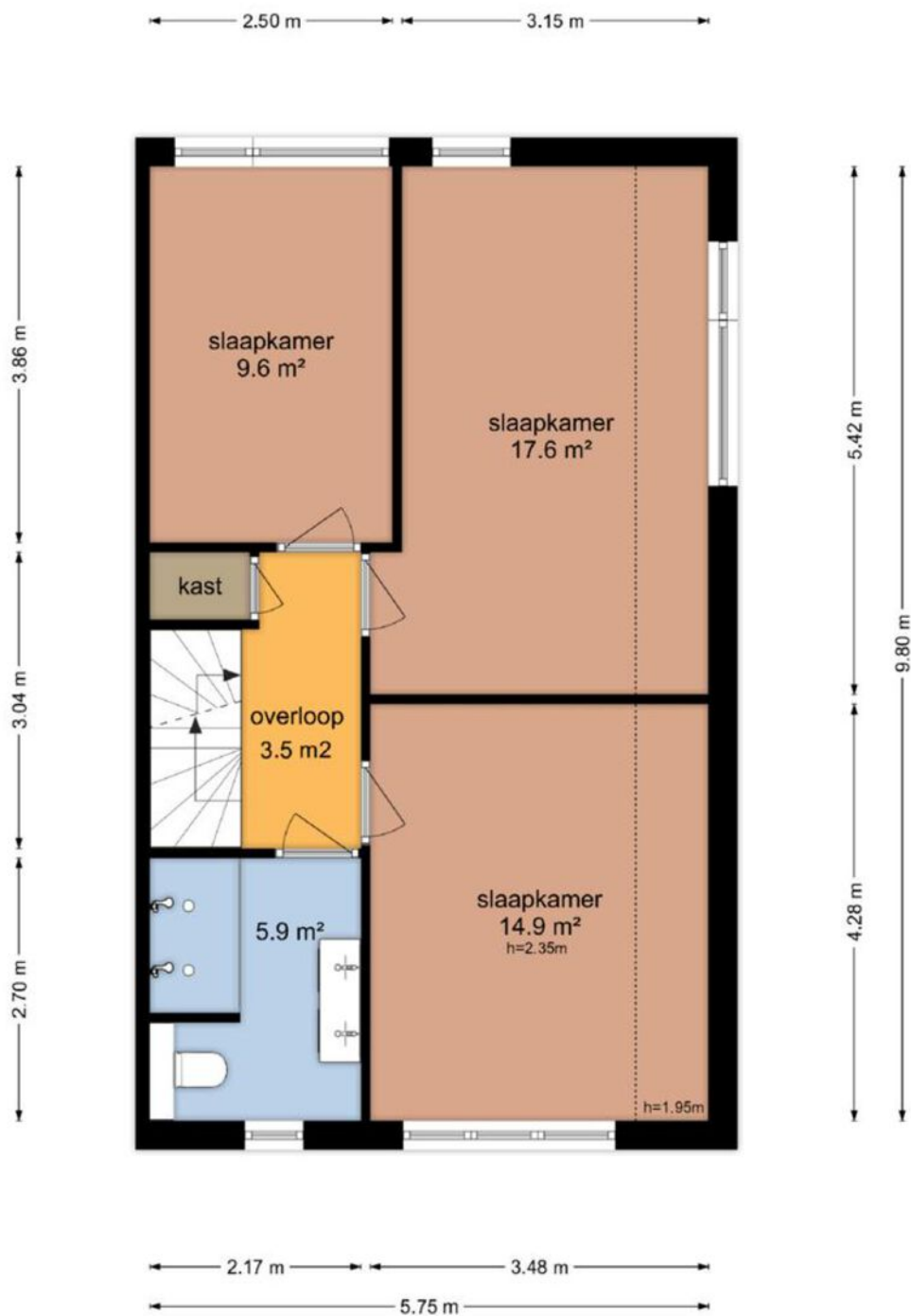


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# PLATTEGROND

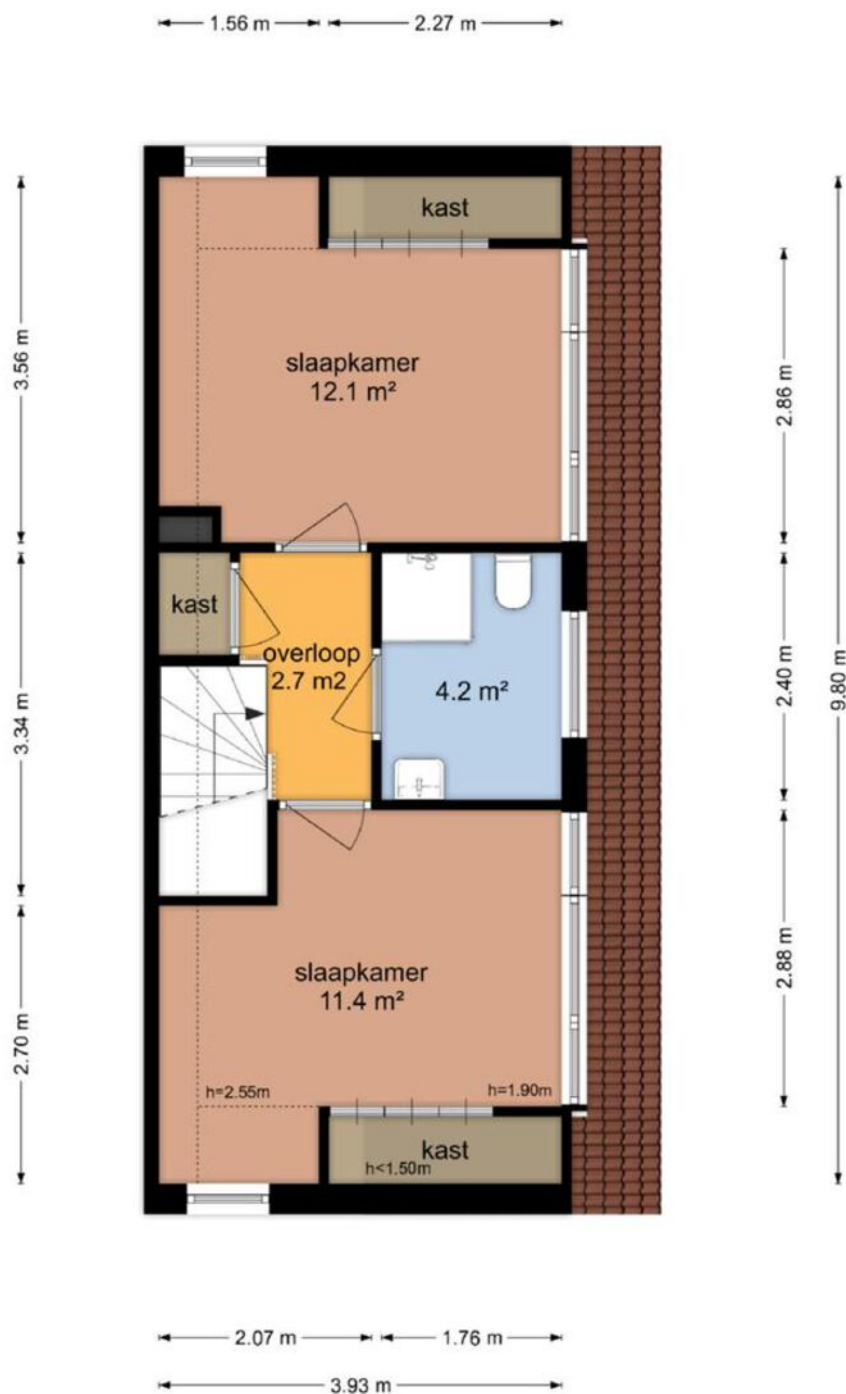
## Rika Hopperlaan 52 - Utrecht Eerste Verdieping



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



## Rika Hopperlaan 52 - Utrecht Tweede Verdieping



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



## KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|                                                            |                                  |                                                                                                                                                              |         |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 12345                                                      | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                                                                                                                                                |         |
| 25                                                         | Perceelnummer                    |                                                                                                                                                              |         |
|                                                            | Huisnummer                       |                                                                                                                                                              |         |
|                                                            | Vastgestelde kadastrale grens    | Kadastrale gemeente                                                                                                                                          | Utrecht |
|                                                            | Voorlopige kadastrale grens      | Sectie                                                                                                                                                       | N       |
|                                                            | Administratieve kadastrale grens | Perceel                                                                                                                                                      | 619     |
|                                                            | Bebouwing                        |                                                                                                                                                              |         |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 maart 2024 |                                  | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.                                                                                            |         |
| De bewaarder van het kadaster en de openbare registers     |                                  | De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |         |



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

### Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

### Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

### Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

### Bijzonderheden 1 F.

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

### Bijzonderheden 1 H.



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

### Bijzonderheden 1 I.

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

Nee

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

Nee

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

Nee

### Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

### Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening?

Nee

### Bijzonderheden 1 L.

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

Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

Nee

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

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

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

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 M.



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

### Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

### Bijzonderheden 1 O.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 P.

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

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 Q.

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

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 R.

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

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 S.

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

12 jaar

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

### Gevels 2 A.



# VRAGENLIJST

| Vraag                                                                                                                                             | Antwoord                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?                                                             | Nee                                                                         |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |                                                                             |
| <b>Gevels 2 B.</b>                                                                                                                                |                                                                             |
| Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?                                                                         | Nee                                                                         |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |                                                                             |
| <b>Gevels 2 C.</b>                                                                                                                                |                                                                             |
| Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?                                                                                                        | Ja                                                                          |
| Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?                                                                                                 |                                                                             |
| 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?                                                                                        |                                                                             |
| <b>Gevels 2 D.</b>                                                                                                                                |                                                                             |
| Zijn de gevels ooit gereinigd?                                                                                                                    | Nee                                                                         |
| Zo ja, volgens welke methode en wanneer?                                                                                                          |                                                                             |
| <b>Dak(en) 3 A.</b>                                                                                                                               |                                                                             |
| Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:                                                                                                     |                                                                             |
| Overige daken:                                                                                                                                    | 45 jaar                                                                     |
| <b>Dak(en) 3 B.</b>                                                                                                                               |                                                                             |
| Heeft u last van daklekkages (gehad)?                                                                                                             | Ja                                                                          |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      | bij de schoorsteen - aantal dakpannen vervangen, lood schoorsteen vervangen |
| <b>Dak(en) 3 C.</b>                                                                                                                               |                                                                             |
| Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | Nee                                                                         |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |                                                                             |
| <b>Dak(en) 3 D.</b>                                                                                                                               |                                                                             |
| Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?                                                                     | Ja                                                                          |



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

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

lekkage verholpen

### Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Ja

Overige daken:

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

Nee

Overige daken:

Ja

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

Dakkapel is 2012 geplaatst en geïsoleerd

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Overige daken:

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

### Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

### Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Ja

Zo ja, toelichting:

dakgoot aan achterzijde woning lekt klein beetje bij grens burens.

### Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?

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

hout

### Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

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

2012

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Nagtegaal

### Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

### Kozijnen, ramen en deuren 4 D.



# VRAGENLIJST

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



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

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

ca 2014 met Tonzon

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

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Nee

Zo ja, waar?

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Zo ja of soms, toelichting:

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

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

Nee

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

Nee

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

### Installaties 7 A.

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

stadsverwarming met extra warmtewisselaar.  
Houtkachel in woonkamer.

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Zo nee, toelichting:  
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s):

Type(nummer) van de installatie(s):

Installatiedatum van de installatie(s):

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

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Zo ja, door wie?

### 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?

Ja

Zo ja, welke?

1 op slaapkamer

### Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

### Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

Nee

Zo ja, waar?

### Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Nee

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

### Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

Ja

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

24

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Ja

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?

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

155Wp

Functioneren alle zonnepanelen?

Ja

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Goodwe

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

Ja

Zo ja, welke?

SEMS Portal

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

2015

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Ja

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

2023: 2991.6kWh

2022: 3516. kWh

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Nee

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

### Installaties 7 I.

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

2021

### Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

2023

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Ja



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)

Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

stopcontacten beneden, extra groepen meterkast

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

### Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Ja

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Naast voordeur

Blijft deze achter?

Ja

### Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

### Installaties 7 N.

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

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

### Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?

Nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

### Sanitair, riolering en keuken 8 A.

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

Nee

Zo ja, welke?



# VRAGENLIJST

| Vraag                                                                                                                                                                                                                     | Antwoord                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 B.</b><br>Hoe oud is de badkamer ongeveer?                                                                                                                                             | 2012                                            |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 C.</b><br>Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?<br>Zo nee, welke niet?                                                              | Ja                                              |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 D.</b><br>Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?                                                                                                                         | Ja                                              |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 E.</b><br>Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?<br>Zo ja, welke?                                                                  | Nee                                             |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 F.</b><br>Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?<br>Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?                      | Nee                                             |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 G.</b><br>Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?                                                                                                                          | 2012                                            |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 H.</b><br>Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?<br>Functioneert alle inbouwapparatuur?<br>Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?                                 | 2012 - behalve vaatwasser, vervangen 2022<br>Ja |
| <b>Sanitair, riolering en keuken 8 I.</b><br>Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)<br>Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? | Ja<br>functioneert prima, 2012                  |
| <b>Diversen 9 A.</b><br>Wat is het bouwjaar van de woning?                                                                                                                                                                | 1979                                            |



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

Nee

Zo ja, welke en waar?

### Diversen 9 C.

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

Nee

### Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

Nee

### Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?

Nee

### Diversen 9 G.

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

Nee

### Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

Nee

### Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

N.v.t



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

### Diversen 9 J.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?

Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

### Diversen 9 L.

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

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 M.

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

Ja

Zo ja, welke ver-/aانبouwingen?

dakkapel

Zo ja, in welk jaartal?

2012

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Nagtegaal

### Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Nee

Zo ja, welke?

### Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

### Diversen 9 P.

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

Ja

Zo ja, welke label?

A



# Vragenlijst

| Vraag                                                                                                                  | Antwoord                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vaste lasten 10 A.</b>                                                                                              |                                                                              |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?                                                    | 789                                                                          |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2024                                                                         |
| <b>Vaste lasten 10 B.</b>                                                                                              |                                                                              |
| Wat is de WOZ-waarde?                                                                                                  | 935000                                                                       |
| Peiljaar?                                                                                                              | 2023                                                                         |
| <b>Vaste lasten 10 C.</b>                                                                                              |                                                                              |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?                                                          | 525                                                                          |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2024                                                                         |
| <b>Vaste lasten 10 D.</b>                                                                                              |                                                                              |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 633                                                                          |
| Belastingjaar?                                                                                                         | 2024                                                                         |
| <b>Vaste lasten 10 E.</b>                                                                                              |                                                                              |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:                                               |                                                                              |
| Elektra:                                                                                                               | 16                                                                           |
| Water:                                                                                                                 | 15                                                                           |
| Stadsverwarming:                                                                                                       | 393                                                                          |
| Anders:                                                                                                                |                                                                              |
| Te weten:                                                                                                              |                                                                              |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):                                        |                                                                              |
| Elektriciteit hoog (kWh):                                                                                              |                                                                              |
| Elektriciteit laag (kWh):                                                                                              |                                                                              |
| Elektriciteit totaal (kWh):                                                                                            | 841 (meter loopt terug - dus dit is gebruik meer dat zonnepanelen opleveren) |
| Water (m3):                                                                                                            |                                                                              |
| Stadsverwarming (GJ):                                                                                                  | 31                                                                           |
| Anders:                                                                                                                |                                                                              |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:                                                                     | 2                                                                            |
| <b>Vaste lasten 10 F.</b>                                                                                              |                                                                              |



# VRAGENLIJST

## Vraag

## Antwoord

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?  
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Nee

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?

Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:

Duur:

### Vaste lasten 10 G.

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

7475

Heeft u alle canons betaald?

Ja

Is de canon afgekocht?

Nee

Zo ja, tot wanneer?

### Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

Ja

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

### Vaste lasten 10 I.

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

Ja

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

2

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

159

### Garanties 11 A.

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

Nee

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

Zo ja, welke?

### Nadere informatie 12 A.

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

1 stopcontact in washok moet vervangen worden  
Elektrische ventilator bovenste badkamer defect



# LIJST VAN ZAKEN

| Beschrijving                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Houtkachel                               | ●             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | ●             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | ●        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| -                                        |               | ●        |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | ●             |          |              |
| - gordijnen                              | ●             |          |              |
| - overgordijnen                          | ●             |          |              |
| - vitrages                               | ●             |          |              |
| - rolgordijnen                           | ●             |          |              |
| - jaloezieën                             | ●             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | ●             |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | ●             |          |              |
| - laminaat                               | ●             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | ●             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | ●             |          |              |
| - afzuigkap                              | ●             |          |              |
| - magnetron                              | ●             |          |              |
| - oven                                   | ●             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | ●             |          |              |
| - vaatwasser                             | ●             |          |              |
| - Quooker                                | ●             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |



# LIJST VAN ZAKEN

| Beschrijving                                                       | Blijft achter                       | Gaat mee                            | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| - toilet                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| - toiletrolhouder                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| - fontein                                                          | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |                                     |                                     |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| - wastafelmeubel                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| - toilet                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| - toiletrolhouder                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                                     |                                     |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| Screens                                                            | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| Zonwering buiten                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| Zonnepanelen                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| Oplaadpunt elektrische auto                                        | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |                                     |                                     |              |
| - boiler                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten  |                                     |                                     |              |
| - radiatorfolie                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |                                     |                                     |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| Beplanting                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| losse planten potten / een enkele plant                            |                                     | <input checked="" type="checkbox"/> |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |                                     |                                     |              |
| Buitenverlichting                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |
| filter/pom vijver                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> |                                     |              |



# 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 verkopende makelaar bepaalde toezeggingen kan doen aan een belangstellende koper. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financierings- of in gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

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

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

Zit de makelaarscourtage in de ‘kosten koper’?

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



# WOONLASTEN IN UTRECHT 2024

## Gemeentelijke belastingen

### Onroerende zaakbelasting

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

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

### Afvalstoffenheffing

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

### Rioolrecht

Per rioolaansluiting bedraagt deze belasting jaarlijks € 245,77.

Inlichtingen:  
Tel.: 030-286 21 00  
[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

### Nutsvoorzieningen

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

### Water

Vitens  
Tel.: 0900-0650  
[www.vitens.nl](http://www.vitens.nl)

### Parkeervergunning

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

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



## 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 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.

### Bedenktime 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@lauteslager.nl](mailto:info@lauteslager.nl)

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

