BURGERSDIJK
MAKELAARS

BUITENGEWOON
BETROKKEN



€ 595.000 k.k.

Hofpoort 2 A
UTRECHT

KENMERKEN

84 m²
WOONOPPERVLAKTE

0 m²
PERCEELOPPERVLAKTE

377 m³
BRUTO INHOUD

1860
BOUWJAAR

3
KAMERS

2
SLAAPKAMERS

AANVAARDING	**IN OVERLEG**	LIGGING TUIN	**N.V.T.**
SOORT WONING	**BOVENWONING**	ISOLATIE	**GEDEELTELIJK DUBBELGLAS, DAKISOLATIE**
BOUWTYPE	**BESTAANDE BOUW**		
VERWARMING	**C.V.-KETEL**	MERK CV-KETEL	**NEFIT**
WARM WATER	**C.V.-KETEL**	BOUWJAAR CV-KETEL	**ONBEKEND**



BESCHRIJVING
HOFPOORT 2 A

Buitengewoon wonen in een monumentaal stadsappartement midden in het Museumkwartier, op nog geen twee minuten lopen van de Dom. Verdeeld over meerdere woonlagen voelt dit meer als een echte stadswoning dan als een traditioneel appartement, met als kroon een uitzonderlijk royale woonverdieping onder een imposante houten kapconstructie.

Een van de grote verrassingen van deze woning is het mandelige binnenterrein, dat je met slechts enkele andere bewoners deelt. Hier ervaar je iets wat op deze centrale locatie uitzonderlijk is: rust en beschutting. Terwijl het stadsleven zich vlak buiten de poort afspeelt, kun je hier buiten zitten, eten of simpelweg genieten van dit historische hof. Op het terrein is bovendien gelegenheid om een auto te parkeren, een bijzonder praktisch voordeel midden in de Utrechtse binnenstad. Daarnaast is er een gemeenschappelijke bergruimte voor bijvoorbeeld de fietsen.

Je woont hier midden in het Museumkwartier, met winkels, horeca en cultuur om de hoek en de Nieuwegracht, de Oudegracht en park Lepelenburg op loopafstand. Utrecht Centraal bereik je in zo'n vijf minuten op de fiets. Parkeren kan op eigen terrein en daarnaast middels een parkeervergunning.

Laten we de woning eens doorlopen:

Entree en souterrain: via de lager gelegen gezamenlijke entree van Hofpoort 2 en 2A bereik je het appartement. Hier bevinden zich een gemeenschappelijke ruimte die voor dit appartement wordt gebruikt als wasruimte. Ook bevind zich hier de meterkast en is er toegang tot de gemeenschappelijke berging. Vanuit de entree leidt de trap naar de verschillende privéwoonlagen van Hofpoort 2A.

Bel-etage: op deze verdieping ligt een sfeervolle kamer met een hoog monumentaal raam en een schouw. De ruimte is uitstekend geschikt als werkkamer, bibliotheek, logeerkamer of extra slaapkamer. Hier staat bovendien een karakteristieke kast die naar verwachting dateert uit de oorspronkelijke bouwperiode rond 1860 en die, net als het overige meubilair, desgewenst kan worden overgenomen. Juist dit soort details geeft de woning haar authentieke karakter.

Tussenverdieping: een verdieping hoger ligt de slaapkamer, rustig gesitueerd aan de zijde van de beschutte binnenplaats. Ondanks de ligging midden in de binnenstad is dit een opvallend rustige plek.

Bovenste woonverdieping: en dan kom je boven, en wordt duidelijk wat Hofpoort 2A werkelijk onderscheidt. Onder de imposante houten kapconstructie ligt een uitzonderlijk royale en lichte woonverdieping, waar wonen, koken en eten vanzelfsprekend samenkomen. Er is moeiteloos plaats voor een grote zithoek, een royale eettafel en een volwaardige open keuken, terwijl het geheel open en ruimtelijk blijft. De zichtbare balkenconstructie bepaalt de sfeer, en in combinatie met de hoogte, de vele ramen en de lange zichtlijnen ontstaat bijna een loftachtige ruimtelijkheid, maar dan binnen de context van een monumentaal pand. De open keuken is voorzien van diverse apparatuur en vormt een vanzelfsprekend onderdeel van de leefruimte. En het mooiste: vanaf deze verdieping kijk je uit op de Dom. Vanaf de overloop bereik je tot slot de badkamer, voorzien van een W.C., een ligbad met douche en daglicht via het dakraam.

Hiernaast is er ook nog een vliering aanwezig die gebruikt kan worden als extra opslag ruimte.

De woning is goed onderhouden en door de jaren heen op meerdere onderdelen verbeterd. Het pand heeft zijn oorsprong rond 1860, is vanaf 1994 grootschalig verbouwd en gemoderniseerd en is in 2017 gesplitst in appartementsrechten. De actieve VvE heeft een maandelijkse bijdrage van € 176,-.

eigen grond. Desgewenst kan de woning geheel gestoffeerd en gemeubileerd worden overgenomen, inclusief diverse karakteristieke meubelstukken zoals de historische kast op de bel-etage.

Gezien de oorspronkelijke bouwperiode wordt in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen. Tevens is een niet-zelfbewoningsclausule van toepassing in verband met eerdere verhuur.

Kortom, ben je op zoek naar een bijzonder en karakteristiek stadsappartement met een verscholen, rustige ligging midden in de historische binnenstad? Dan laten wij jou de Hofpoort 2 A graag een keer zien. Een afspraak is zo gemaakt.

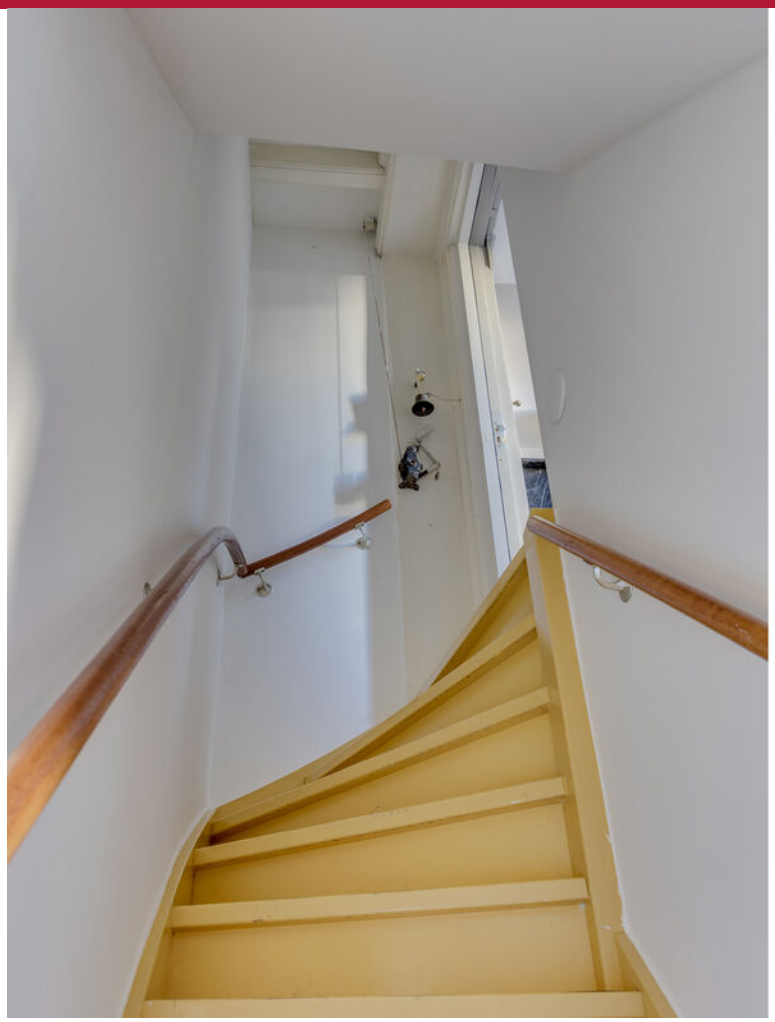
Interesse in deze woning? Schakel direct jouw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

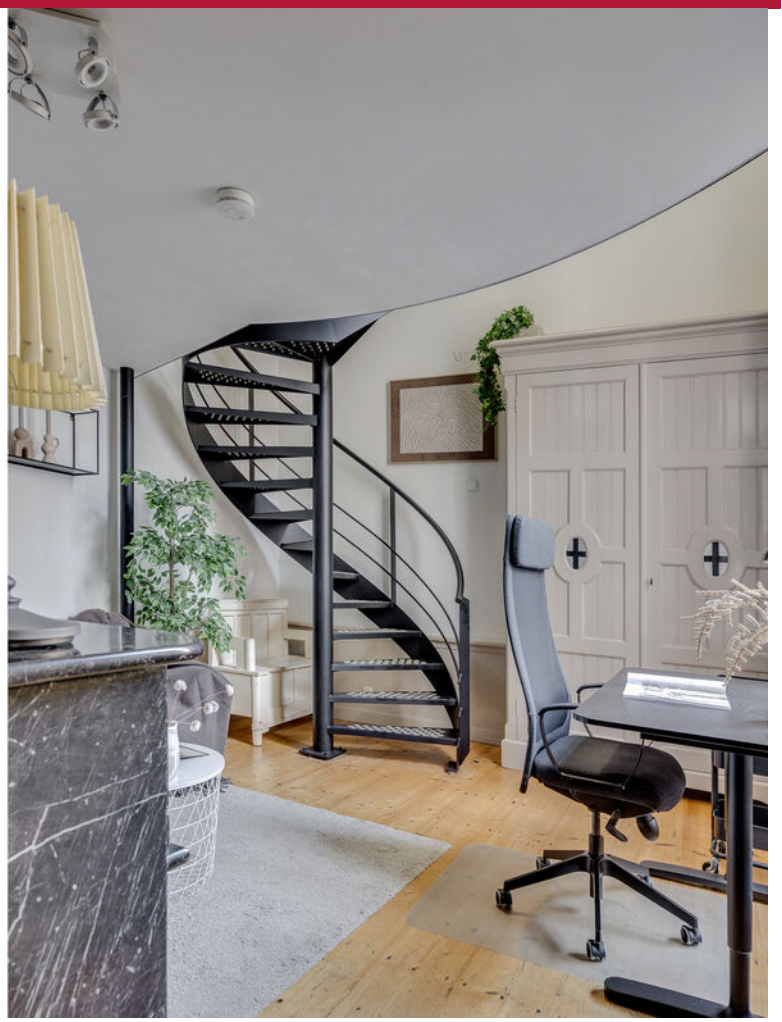
De NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vind je op Funda.





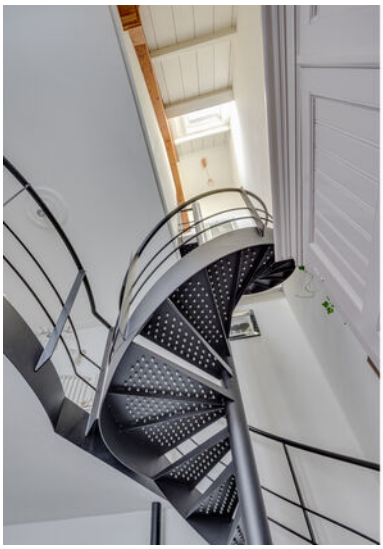


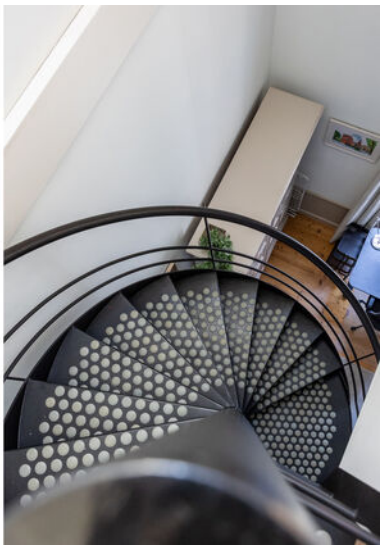


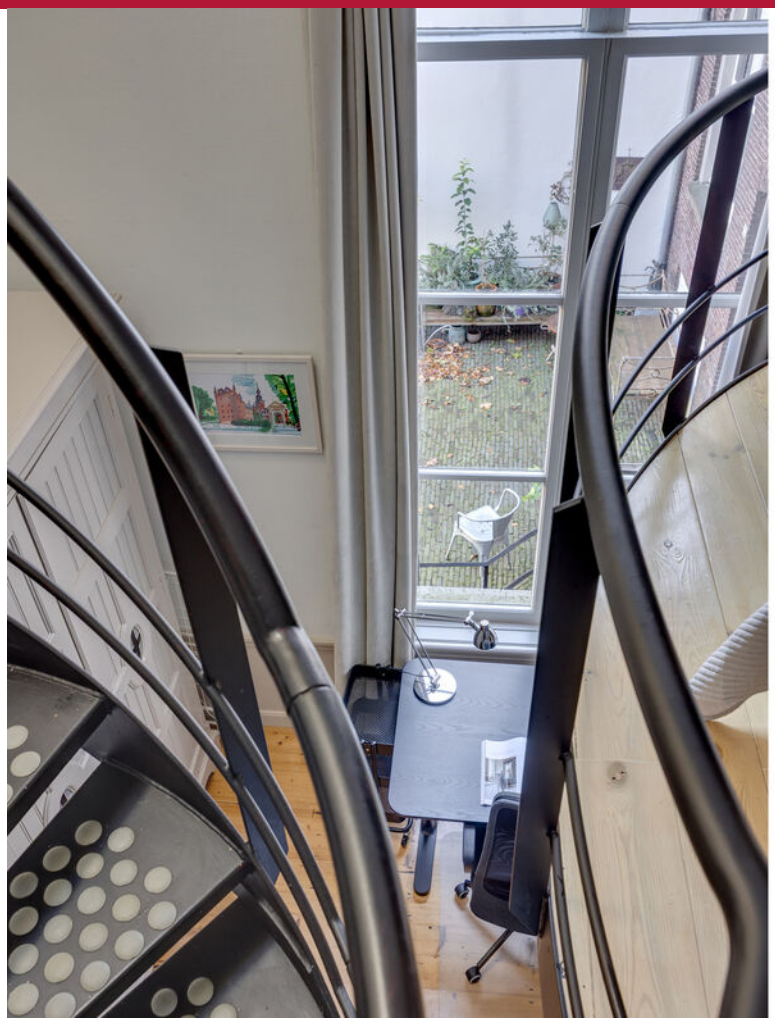


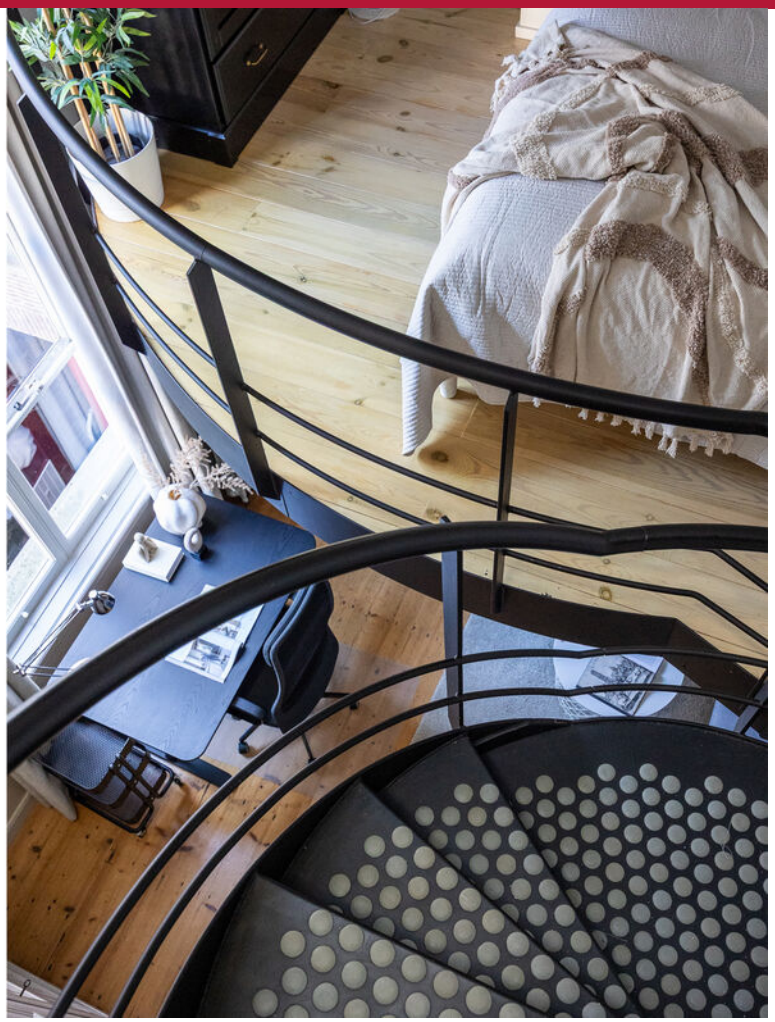




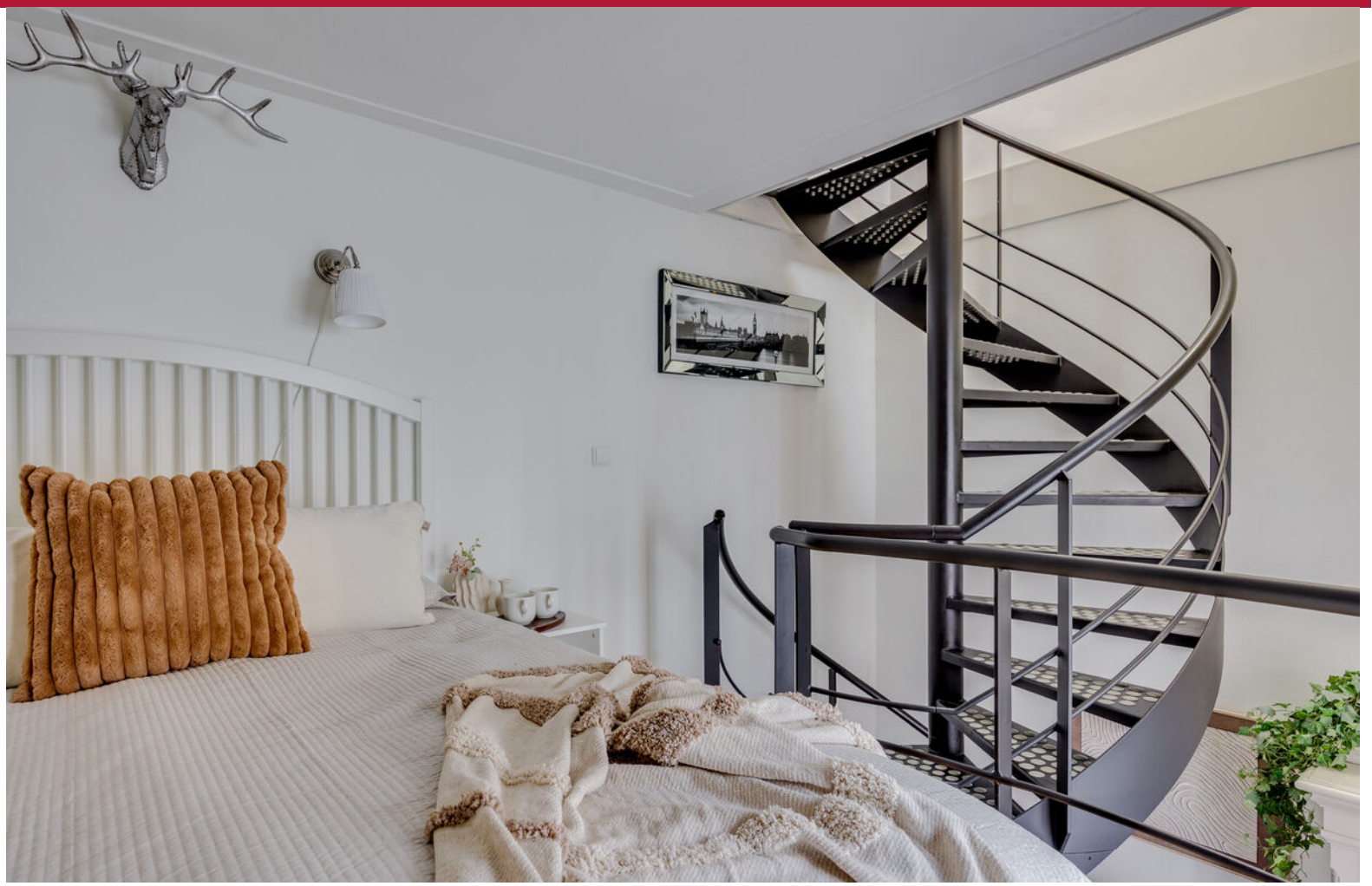










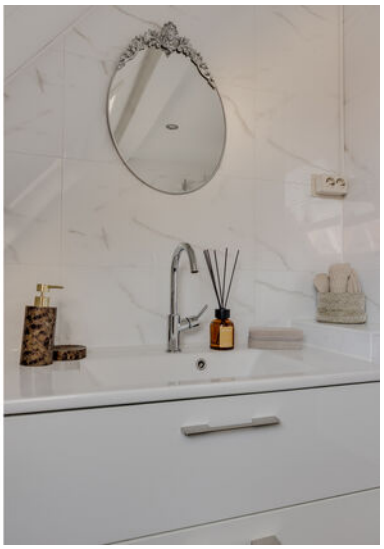













































Hofpoort











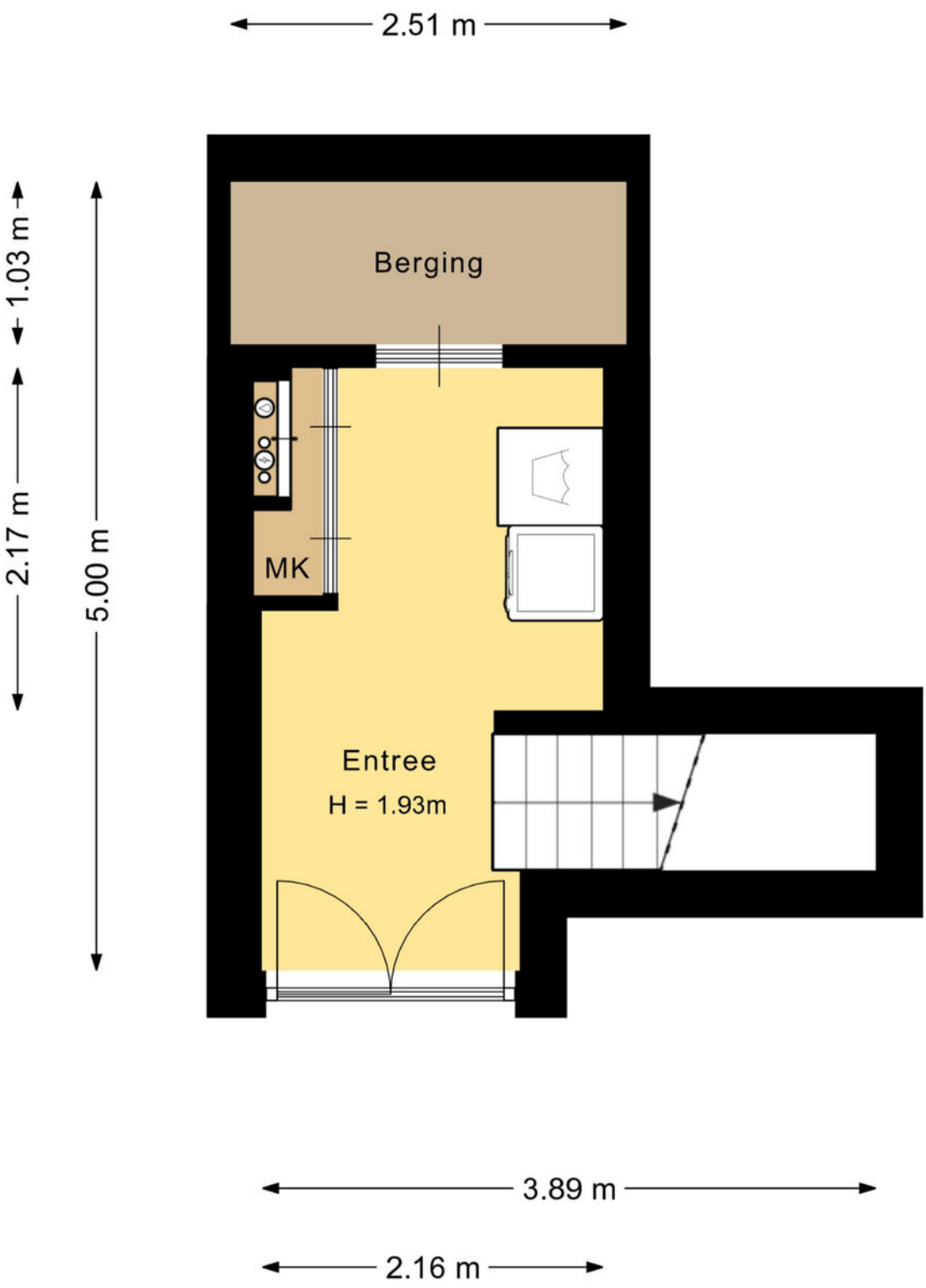


IS DIT BINNENKORT
UW NIEUWE WONING?



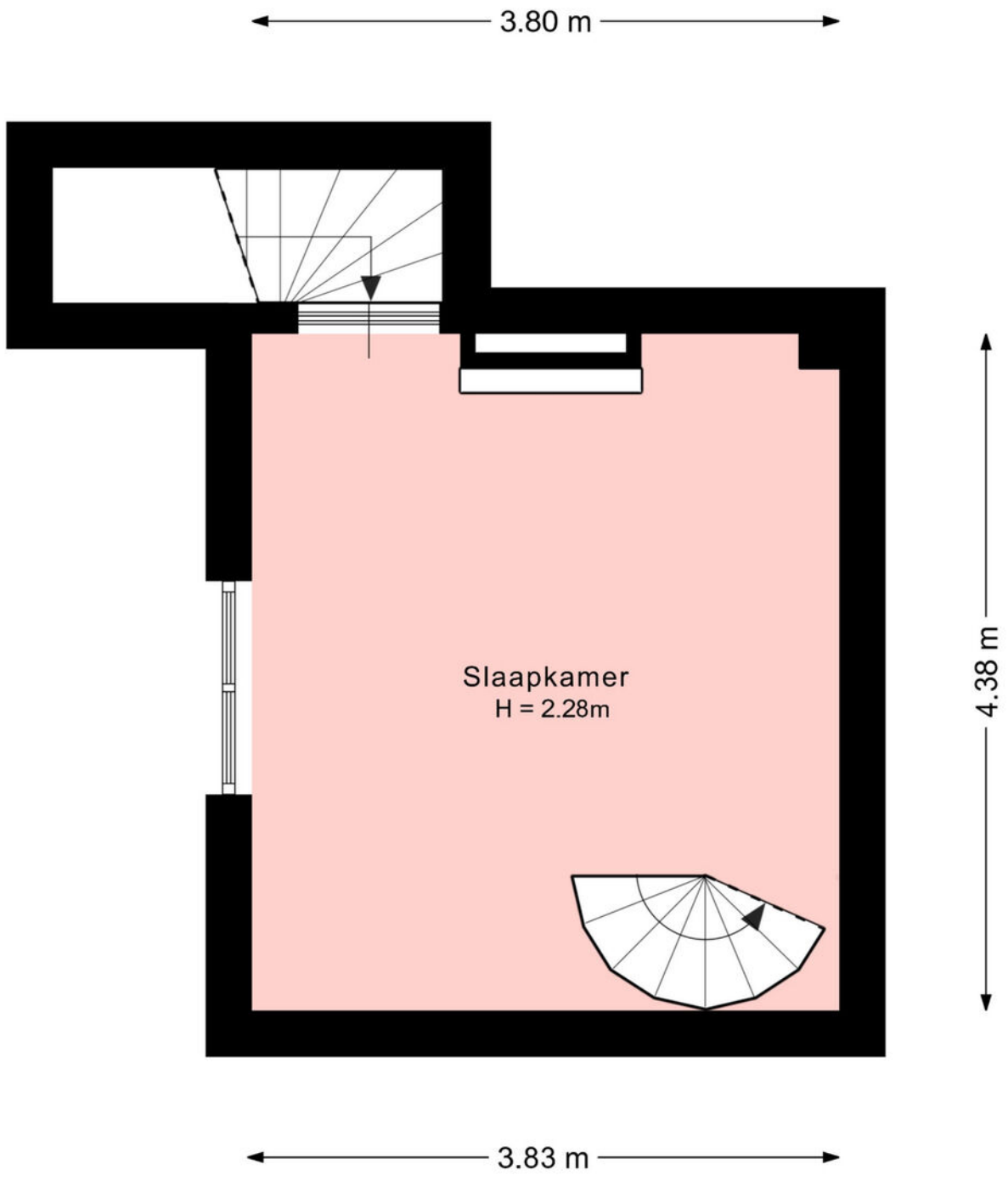


ENTREE



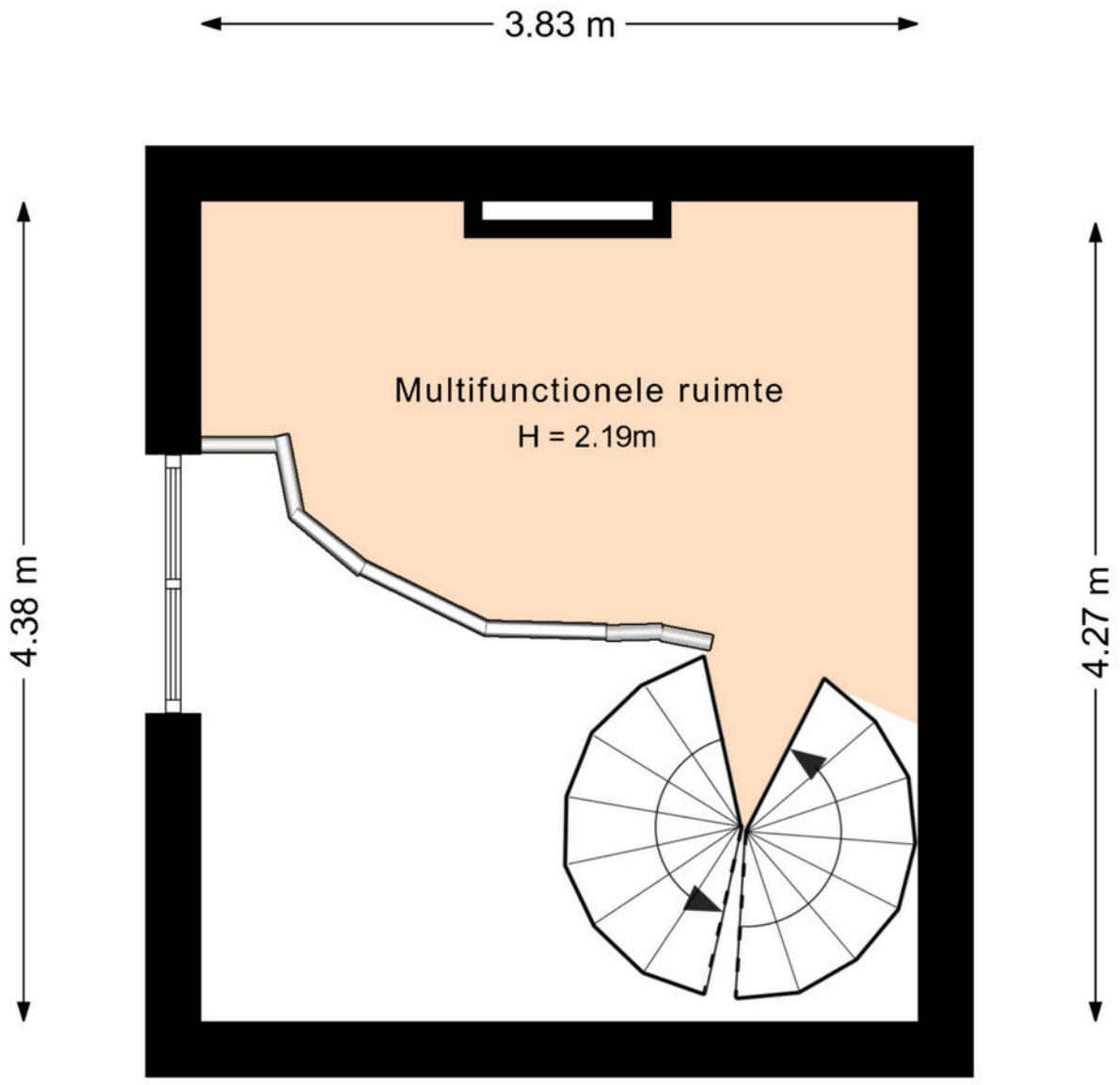
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

BEL-ETAGE



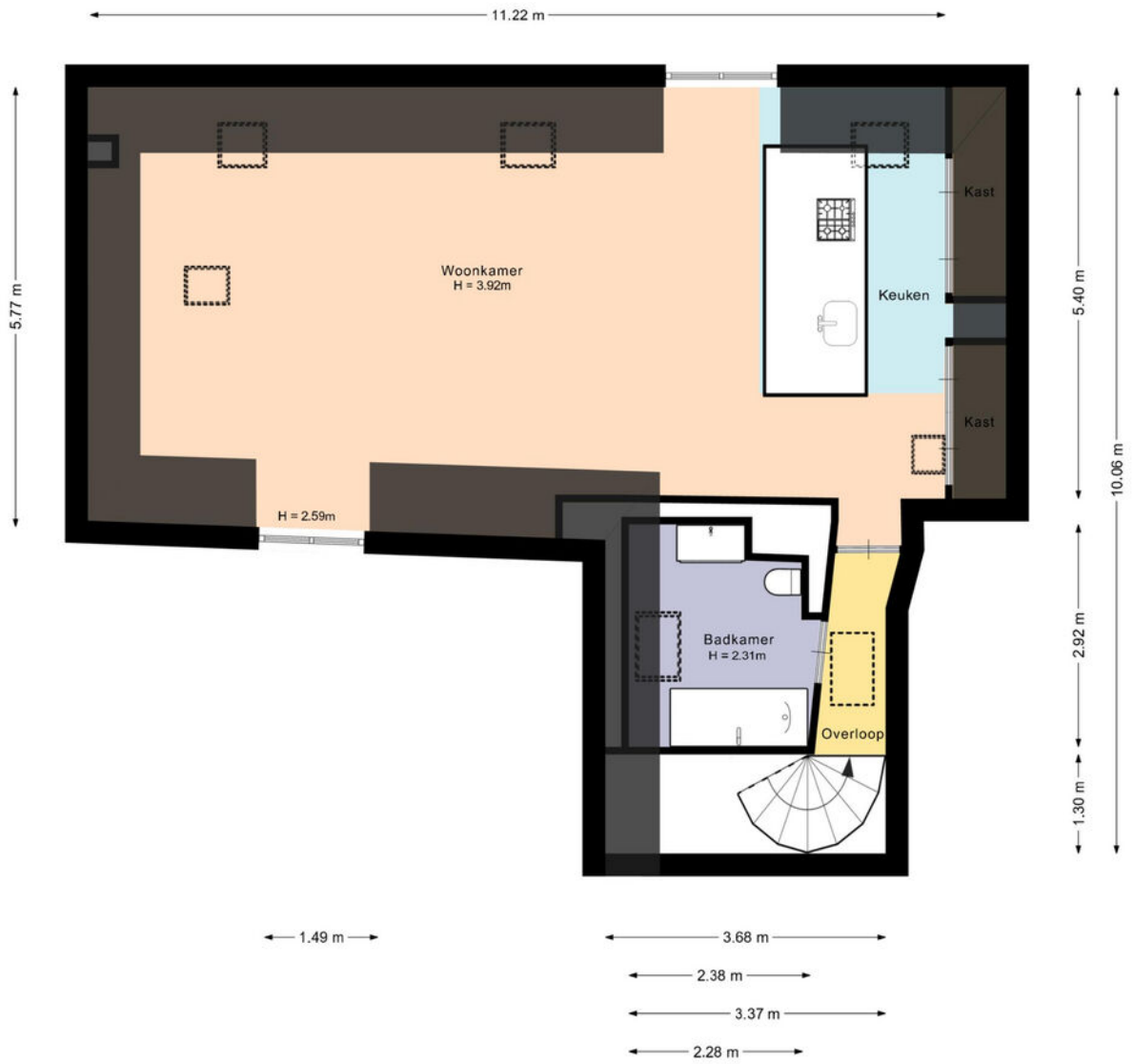
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

TUSSEN
VERDIEPING



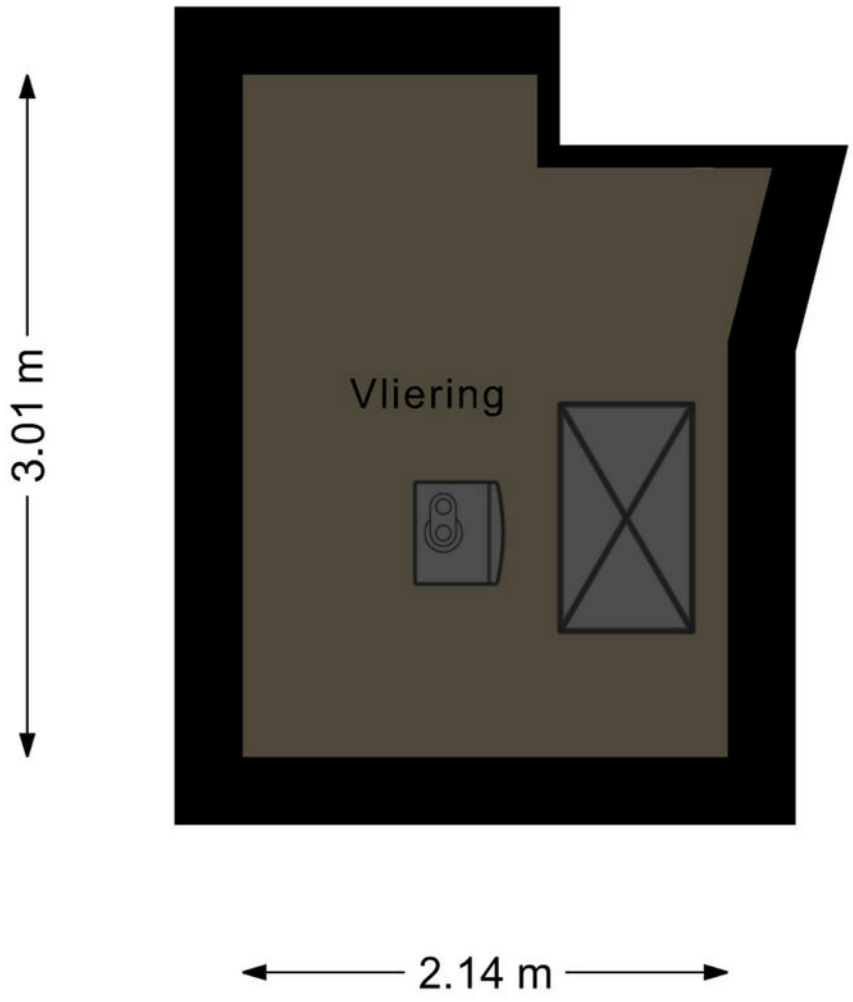
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

TWEEDE
VERDIEPING



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

VLIERING



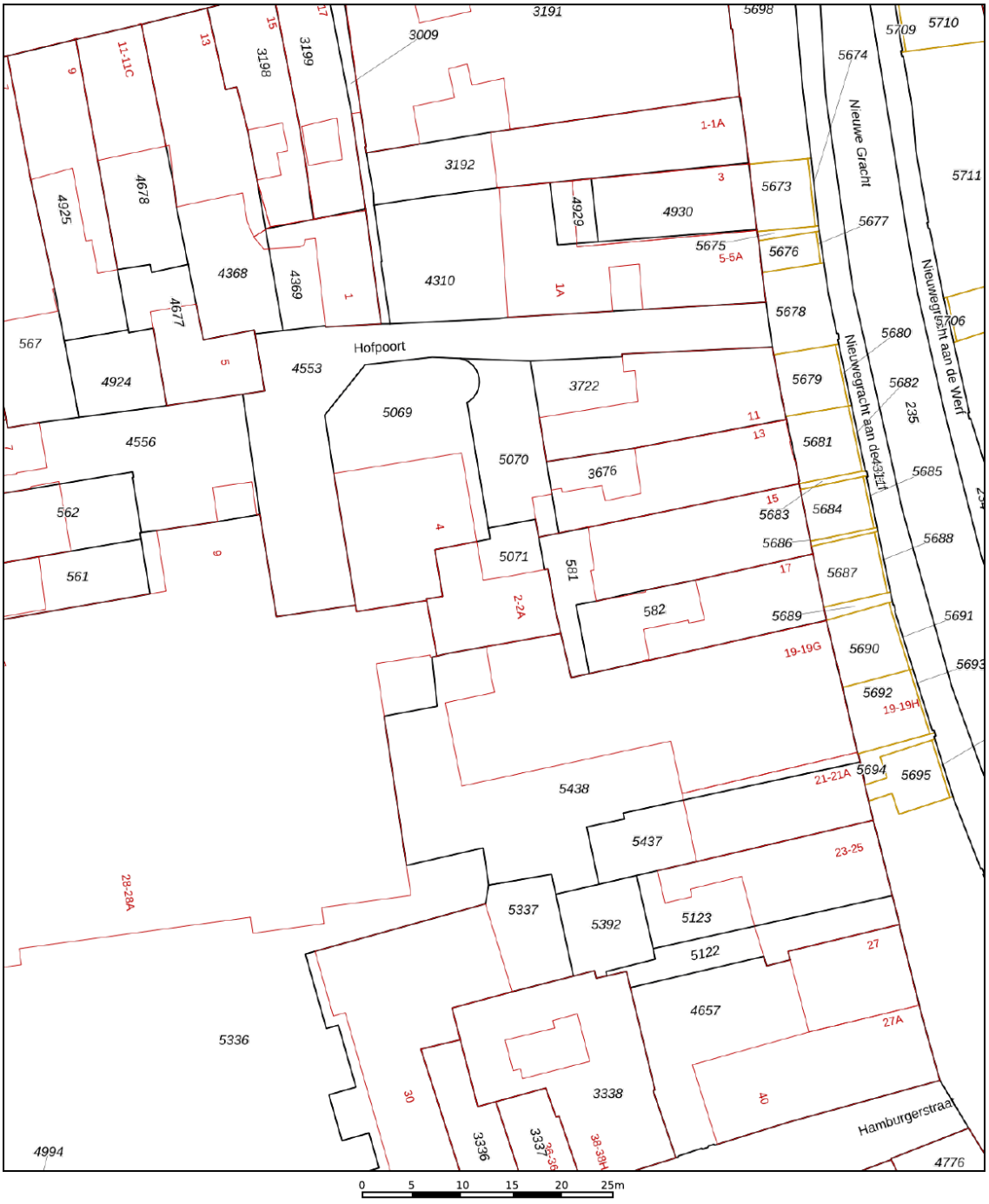
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

KADASTRALE KAART

GEMEENTE	**UTRECHT**
SECTIE	**B**
PERCEEL	**5570**
EIGENDOM	**VOLLE EIGENDOM**

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hofpoort 2 A



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

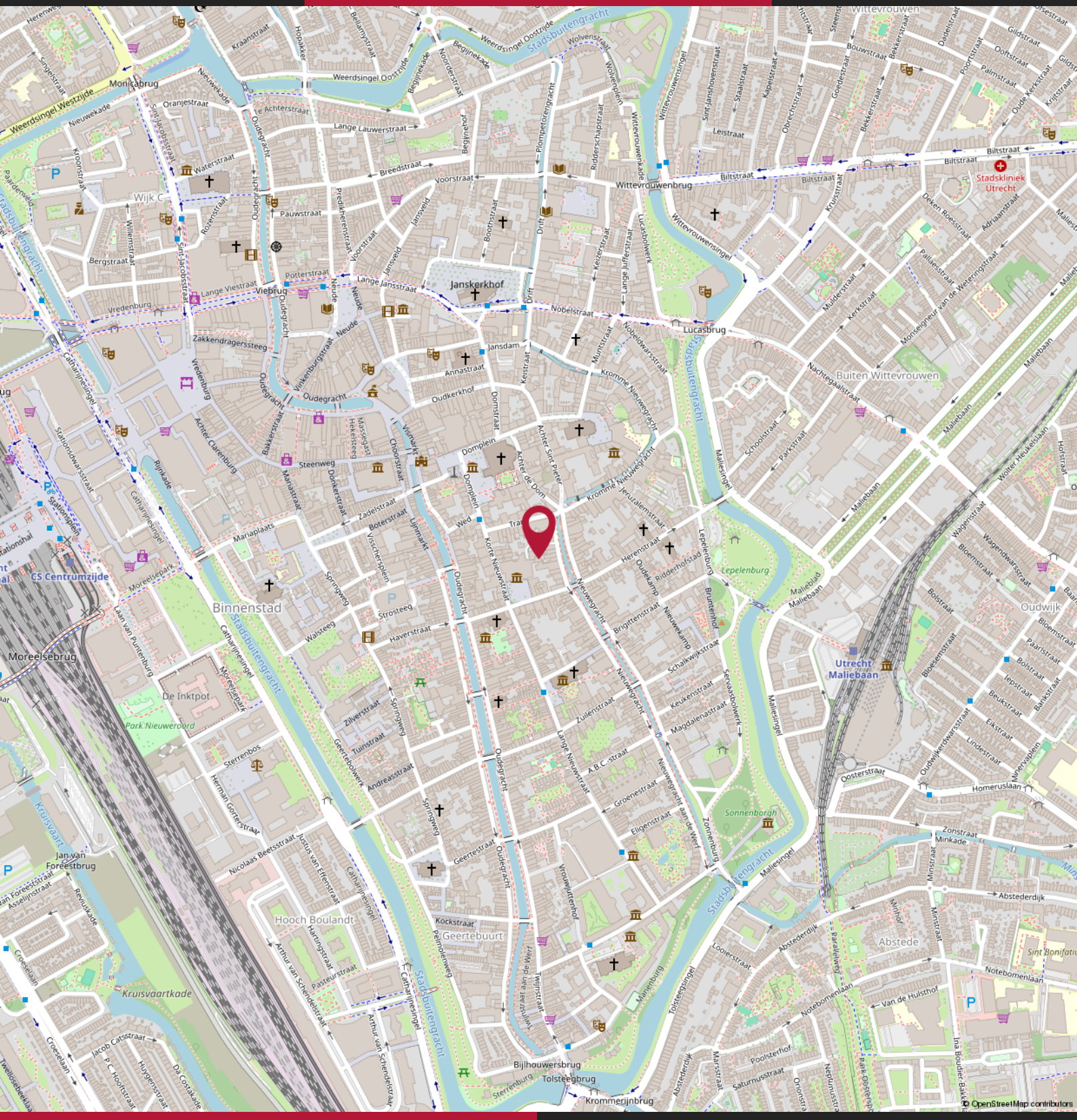
Kadastrale gemeente	Utrecht
Sectie	B
Perceel	5071

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

kadaster

LOCATIE
OP DE KAART

UTRECHT



WONEN IN UTRECHT

Als 4e en tevens snelst groeiende stad van Nederland, is Utrecht niet alleen heel centraal gelegen in het land, maar maakt ook het dorpse karakter de Domstad een hele fijne plek om te wonen. Utrecht is vooral bekend om de Domtoren, de Universiteit en de thuisbasis van grote bedrijven als NS, Prorail en de Rabobank. Maar vergeet ook zeker niet de romantische grachten met haar werven, de vele musea en Utrecht is de geboortestad van Nijntje! Een gezellige studentenstad met de knusheid van een dorp, maar de grootsheid van een stad. Breed aanbod van cultuur, onderwijs, prachtige geschiedenis en goede werkgelegenheid. Kortom de ideale plek om lekker te wonen en je thuis te voelen. En daar helpen wij graag bij!











BUITENGEWOON WONEN





Buitengewoon wonen kan natuurlijk om vele manieren.

Het hoeft geen vrijstaande villa in de bosrijke omgeving van Bilthoven of Zeist te zijn, ook een knus stadsappartement of een jaren '30 tussenwoning kan jouw ideale "thuis" vormen. Wij zijn met onze vijf kantoren in Utrecht, Bilthoven, Baarn-Soest, Den Dolder en Zeist zeer actief met buitengewoon leuke, mooie en vooral fijne huizen.

Een plek om "thuis" te komen is toch uiteindelijk waar het om gaat.

Het team van Burgersdijk Makelaars staat voor je klaar!

OVER ONS



Dirkjan Haspels, Marion van der Ven, Bastiaan Jonker, Tijmen Heusinkveld, Jeannette Loonstra

BURGERSDIJK MAKELAARS UTRECHT

"Burgersdijk zit toch in Bilthoven?" Dit klopt helemaal! Maar we hebben meer vestigingen en sinds de overname van Muus & IJzerman in 2019, zitten wij ook in Utrecht. En dat blijft niet onopgemerkt!

De kruisbestuiving van onze vijf kantoren in en buiten de stad werkt goed. Niet alleen voor onze opdrachtgevers, die profiteren van een enorm netwerk, maar zeker ook voor onszelf. Het resultaat is terug te zien in onze marktpositie die wij in die vier jaar hebben behaald.

Wij nemen de tijd voor onze opdrachtgevers onder het genot van een lekkere koffie doen wij er alles aan om te makelen op het hoogste niveau. Onze ervaring, gedrevenheid en enthousiasme resulteert uiteindelijk in mooie transacties. Of dit nu een nieuw plekje is voor een gezin in een van de buitenwijken van de stad, een startersappartement in het centrum of een prachtig pand in Utrecht Oost. Wij helpen graag.

Met een sterke binnendienst, een ervaren nieuwbouwspecialist en twee ervaren makelaars (NVM Makelaar/taxateur en NVM Makelaar) die beiden reeds 20 jaar ervaring hebben in de Utrechtse makelaardij, staan we ons mannetje. Of het nu gaat om een aankoop, verkoop, taxatie of een nieuwbouwproject/ herontwikkeling.

Utrecht dekt samen met onze andere vestigingen in Bilthoven, Den Dolder, Zeist en Baarn-Soest een groot gedeelte van de markt waar wij al ruim 65 jaar zeer actief in zijn.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Historische kast in entree			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Vraag	Antwoord
Bijzonderheden 1 A.	
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?	
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 buren, 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 buren.)	Nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	
Bijzonderheden 1 D.	
Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom?	Ja
Zo ja, graag nader toelichten:	VVE mbt binnenplaats, schuur en opstelplaats wasmachine en droger
Bijzonderheden 1 E.	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Zo ja, welke grond?	
Bijzonderheden 1 F.	
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.)	Nee

Vraag	Antwoord
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 G.	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
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?	Ja
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Ja
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?	

Vraag	Antwoord
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.	
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 buren, 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.	

Vraag	Antwoord
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?	
Bijzonderheden 1 T.	
Hoe gebruikt u het appartement nu? (Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.)	bewoning
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?	Nee
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?	

Vraag	Antwoord
Gevels 2 C.	
Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd?	Niet bekend
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Niet bekend
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?	Niet bekend
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	geen idee
Gevels 2 D.	
Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd?	Niet bekend
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	geen idee
Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken:	zie hieronder
Overige daken:	geen idee, maar worden permanent onderhouden
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zo ja, waar?	
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?	Nee
Zo ja, waar?	
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?	vervangen dakpannen, ik denk 5 jaar terug
Dak(en) 3 E.	

Vraag	Antwoord
Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Niet bekend
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?	bij verbouwing in 2010
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Niet bekend
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.	
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 van het appartement voor het laatst geschilderd?	4 jaar terug
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	op te vragen via VVE (penningmeester heeft betaald)
Kozijnen, ramen en deuren 4 C.	
Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement?	Ja
Zo nee, toelichting:	

Vraag	Antwoord
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?	Nee
Zo ja, welk type glas? (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 het gehele appartement?	Nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	monumentaal pand
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
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 C.	
Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/ aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 D.	

Vraag	Antwoord
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?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 E.	
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?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 F.	
Is er in het appartement sprake van vloerisolatie?	Nee
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?	Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.	
Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	
Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.	
Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk?	Nee
Is de kruipruimte droog?	Meestal
Zo nee of meestal, toelichting:	er is geen kruipruimte!
Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	
Kelder, kruipruimte en fundering 6 D.	

Vraag	Antwoord
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?	
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)	CV-installatie
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)	
Merk van de installatie(s):	Nefit
Type(nummer) van de installatie(s):	?
Installatiedatum van de installatie(s):	?
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	onderhoud augustus 2026 (gebeurt jaarlijks)
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Hensbergen uit Maarssen
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 bijgevuld 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?	

Vraag	Antwoord
Installaties 7 E.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
Installaties 7 F.	
Heeft u vloerverwarming in het appartement?	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?	
Installaties 7 G.	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 H.	
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)	
Installaties 7 I.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/ gereinigd?	nvt
Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	nvt

Vraag	Antwoord
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Niet bekend
Installaties 7 K.	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	
Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 L.	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	
Installaties 7 M.	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	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 iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	5 jaar
Sanitair en riolering 8 A.	

Vraag	Antwoord
Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	
Sanitair en riolering 8 B.	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	8 jaar
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?	Ja
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	waterput bij de voordeur, zit er al eeuwen
Sanitair en riolering 8 G.	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2014
Sanitair en riolering 8 H.	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2014
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
Sanitair en riolering 8 I.	

Vraag	Antwoord
Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)	Nee
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	
Diversen 9 A.	
Wat is het bouwjaar van het appartement?	1860
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.)	Niet bekend
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?	Niet bekend
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)	Nee
Diversen 9 F.	
Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Nee
Diversen 9 G.	
Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd?	Nee

Vraag	Antwoord
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?	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
Diversen 9 I.	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 J.	
Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	In vorige winter bezoek van een muis
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	Nee
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
Diversen 9 K.	
Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)? (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.)	Nee
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?	

Vraag	Antwoord
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?	Ja
Diversen 9 P.	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	C
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	491,00
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	610000,00
Peiljaar?	01-01-2025
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	137,00
Belastingjaar?	2026
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	247,00
Belastingjaar?	2026

Vraag	Antwoord
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	0,00
Elektra:	0,00
Water:	0,00
Stadsverwarming:	0,00
Anders:	niet bekend, werd door voormalige huurder betaald
Te weten:	
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m^3):	geen idee
Elektriciteit hoog (kWh):	geen idee
Elektriciteit laag (kWh):	geen idee
Elektriciteit totaal (kWh):	geen idee
Water (m3):	geen idee
Stadsverwarming (GJ):	nvt
Anders:	geen idee
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	geen idee
Vaste lasten 10 F.	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	
Vaste lasten 10 G.	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	
Heeft u alle canons betaald?	N.v.t
Is de canon afgekocht?	N.v.t
Zo ja, tot wanneer?	

Vraag	Antwoord
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?	
Zo ja, waarvoor?	
Vaste lasten 10 I.	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Ja
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	geen idee, er is ruimte op eigen terrein
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar?	0
Garanties 11 A.	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
De VvE en onderlinge verhoudingen 12 A.	
Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)?	Ja
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:	70888485
De VvE en onderlinge verhoudingen 12 B.	
Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?	2
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:	1/3
Berging:	1/4 (VVE samen met nr 4 en 2)
Parkeerplaats:	1/4 (VVE samen met nr 4 en 2)

Vraag	Antwoord
De VvE en onderlinge verhoudingen 12 E.	
Aantal stemmen voor dit appartement:	1 (totaal 2 stemmen)
De bestuurder(s) ('het bestuur') 13 A.	
Is er een professionele bestuurder?	Nee
De bestuurder(s) ('het bestuur') 13 B.	
Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE?	Ja
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?	Nee
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.	
Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen?	Ja
Verzekeringen 15 C.	
Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering?	Nee
Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 A.	
Is er een reservefonds?	Ja
Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag:	18246,00

Vraag	Antwoord
Datum:	31-12-2025
Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 B.	
Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig?	Ja
Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar:	1 jaar, horizon 5 jaar
Periode:	5 jr
Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 C.	
Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud?	
Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 D.	
Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: Waarvan:	176,00
Exploitatiekosten (servicekosten)	0,00
Reservering voor onderhoud	176,00
Stookkosten (voorschot)	0,00
Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 E.	
Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd?	Nee
Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer moeten deze worden betaald?	
Bedrag:	
Te voldoen per:	
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.	

Vraag	Antwoord
Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	App is nooit zelf bewoond.

10 TIPS & TRICKS
VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING

01

Wat is de WOZ-waarde van de woning?

02

Welk isolatiemateriaal is er gebruikt? (extra relevant bij een vrijstaand huis)

03

Hoe lang staat de woning te koop?

04

Wat is de staat van het onderhoud aan de woning?

05

Welk energielabel heeft het te koop staande huis?

06

Wat is de ligging van de tuin?

07

Is er sprake van geluidoverlast (wegen/buren)

08

Hoe zijn de voorzieningen in de buurt (supermarkt, scholen)?

09

Is er een bouwtechnisch rapport?

10

Wat is de kwaliteit van de grond om het huis?

MEEST GESTELDE VRAGEN
BIJ HET KOPEN VAN EEN WONING

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin 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 dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. 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 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 niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM 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 financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Meer weten?

Neem dan gerust contact op met één van onze medewerkers.



BURGERSDIJK
MAKELAARS
BUITENGEWOON BETROKKEN

BURGERSDIJK
BUITENGEWOON

BURGERSDIJK
MAKELAARS
BUITENGEWOON BETROKKEN

Maliebaan 48
3581 CS Utrecht
T: 030-2340008
E: utrecht@burgersdijk.com

www.burgersdijk.com Vind ons op:

funda NVM