

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

**BUITENGEWOON
BETROKKEN**



€ 775.000 k.k.

Dorstige Hartsteeg 29
UTRECHT



KENMERKEN

106 m²

WOONOPPERVLAKTE

47 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

367 m³

BRUTO INHOUD

1450

BOUWJAAR

4

KAMERS

2

SLAAPKAMERS

AANVAARDING
SOORT WONING
BOUWTYPE
VERWARMING

WARM WATER

IN OVERLEG
BENEDENWONING
BESTAANDE BOUW
C.V.-KETEL, VLOERVERWARMING
GEDEELTELIJK
C.V.-KETEL

LIGGING TUIN
ISOLATIE
MERK CV-KETEL
BOUWJAAR CV-KETEL

ENERGIELABEL

ZUIDWEST
MUURISOLATIE, DUBBEL GLAS
VAILLANT
2016

A



BESCHRIJVING

DORSTIGE HARTSTEEG 29

Soms komen we als makelaar zo iets buitengewoons tegen, dat we bij de eerste stap binnen, niet kunnen wachten met het te koop zetten. Dat is zeker ook het geval bij de Dorstige Hartsteeg 29.

Waar de Dorstige Hartsteeg en Lange Nieuwstraat bij elkaar komen, recht tegenover het Museum Catharijneconvent, vind je deze compleet gerenoveerde benedenwoning met een grote middeleeuwse kelder. Deze is recent uitgediept en als kers op de taart de tuin! Uniek zo in de binnenstad van Utrecht.

Onze opdrachtgevers hebben jaren enorm genoten van dit bijzondere plekje, maar de gezinsuitbreiding heeft ze doen besluiten dat het tijd is voor iets nieuws en zijn ze klaar voor de volgende stap. En zijn we gevraagd een koper te vinden voor deze unieke woning. En daar zijn we toch best een beetje trots op. Historie, sfeer, ruimte, licht, licht, comfort en energiezuinig vanwege een zeer gunstig A-label. Steekwoorden die de Dorstige Hartsteeg 29 typeren.

Afgelopen jaren is alles wel zo'n beetje aangepakt. En het belangrijkste is de kelder uit ca. 1450. Deze is flink uitgegraven en daar bevindt zich nu een geweldige slaapkamer met een en suite badkamer. Deze tuin is volledig besloten en beschikt over een eigen poort, dus ideaal voor bijvoorbeeld het stallen van fietsen en/of een motor. De tuin is uitgegeven in erfpacht door de gemeente Utrecht onder de algemene voorwaarden van 1974 en tegen een halfjaarlijkse canon van € 832,- kun je heerlijk genieten van je eigen oase van rust en groen. Dit bedrag is bruto en fiscaal aftrekbaar bij je aangifte inkomstenbelasting.

Dit alles op steenworp afstand van de Oudegracht, vele gezellige terrasjes en goede restaurants. Dat maakt het leven in de binnenstad zo uniek.

De kleinschalige maar actieve vereniging van

eigenaars ben je samen met de bovenburen. Er wordt gespaard voor het onderhoud en vanzelfsprekend is er een gemeenschappelijke opstalverzekering.

De indeling is prettig en als volgt;

Begane grond: entree, w.c, de woonkamer die door de hoekligging heel licht en prettig aanvoelt. Grote raampartijen en het hoge plafond helpen hier goed aan mee. De geweldige leefkeuken, die in directe verbinding staat met de tuin, is een heerlijke plek om gezellig te koken en met vrienden te borrelen. Naast veel werkruimte in de keuken zelf, kun je er ook een grote eettafel kwijt. Tussen de keuken en de woonkamer vind je nog een slaap-/werkkamer. Maar mocht je deze niet zo willen gebruiken is het ook een ideale berging.

Souterrain: middels een trap kom je in het souterrain waar je je bijna in een hotel waant. Een heerlijk groot bed, een walk-in-closet die ruimte biedt voor je garderobe en een waanzinnige luxe badkamer. Dit alles hoogwaardig afgewerkt. Dit laatste geldt trouwens voor de gehele woning. Mooie materialen, kleurgebruik en slimme oplossingen voor bergingruimte maken het tot een geheel. Eigenlijk moet je het gewoon zelf komen bekijken.

En de tuin hebben we natuurlijk hierboven al uitgebreid beschreven.

Voor een gedetailleerder beeld van de indeling verwijzen we graag naar de plattegronden.

Kortom; droom je van een sfeervolle oude woning in de binnenstad van Utrecht maar wel met de gemakken van 2024, een zeer gunstig A-label en een tuin? Dan laten we deze droom graag uitkomen. Een afspraak voor een uitgebreide bezichtiging is zo gemaakt.

Interesse in dit huis? Schakel direct jouw eigen









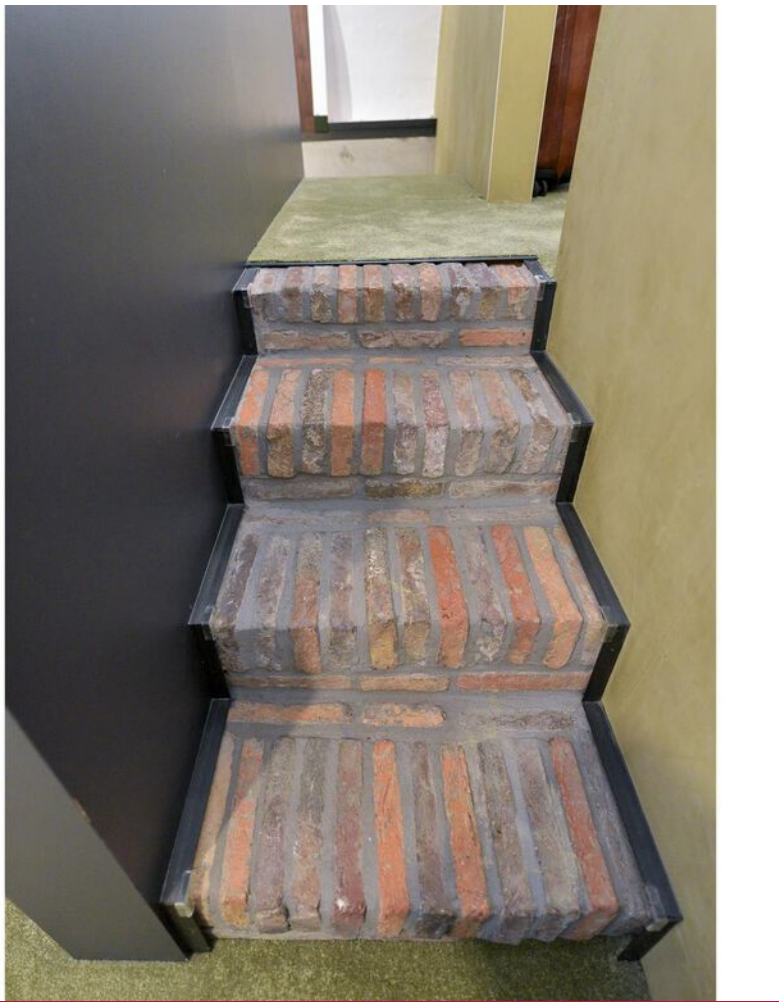




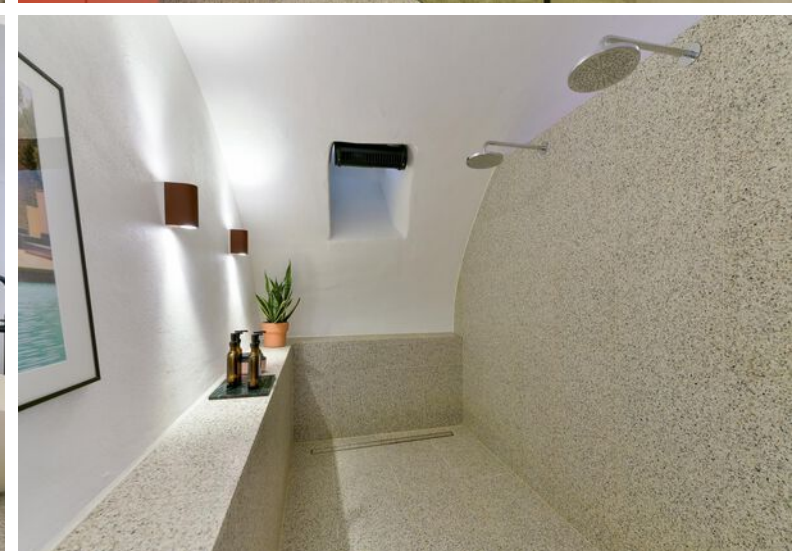
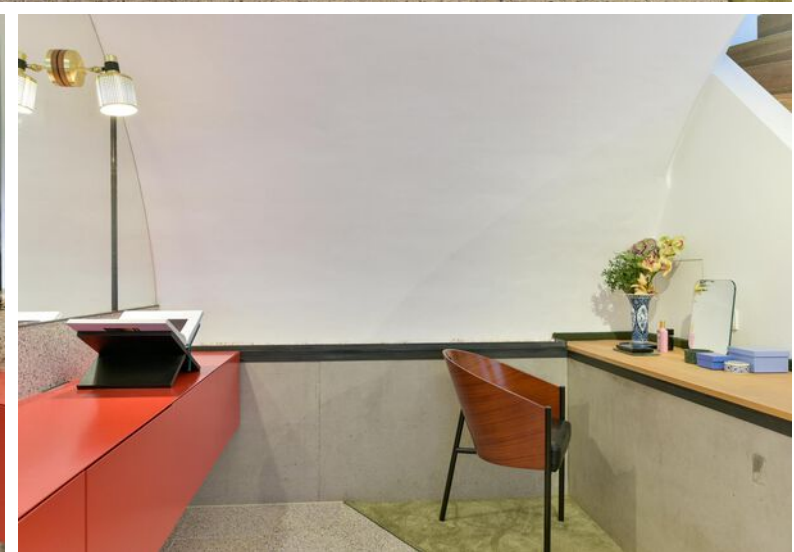


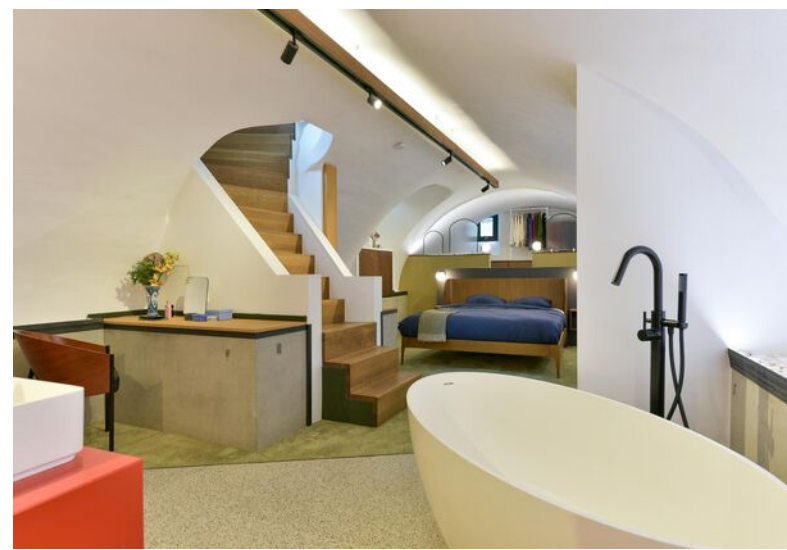










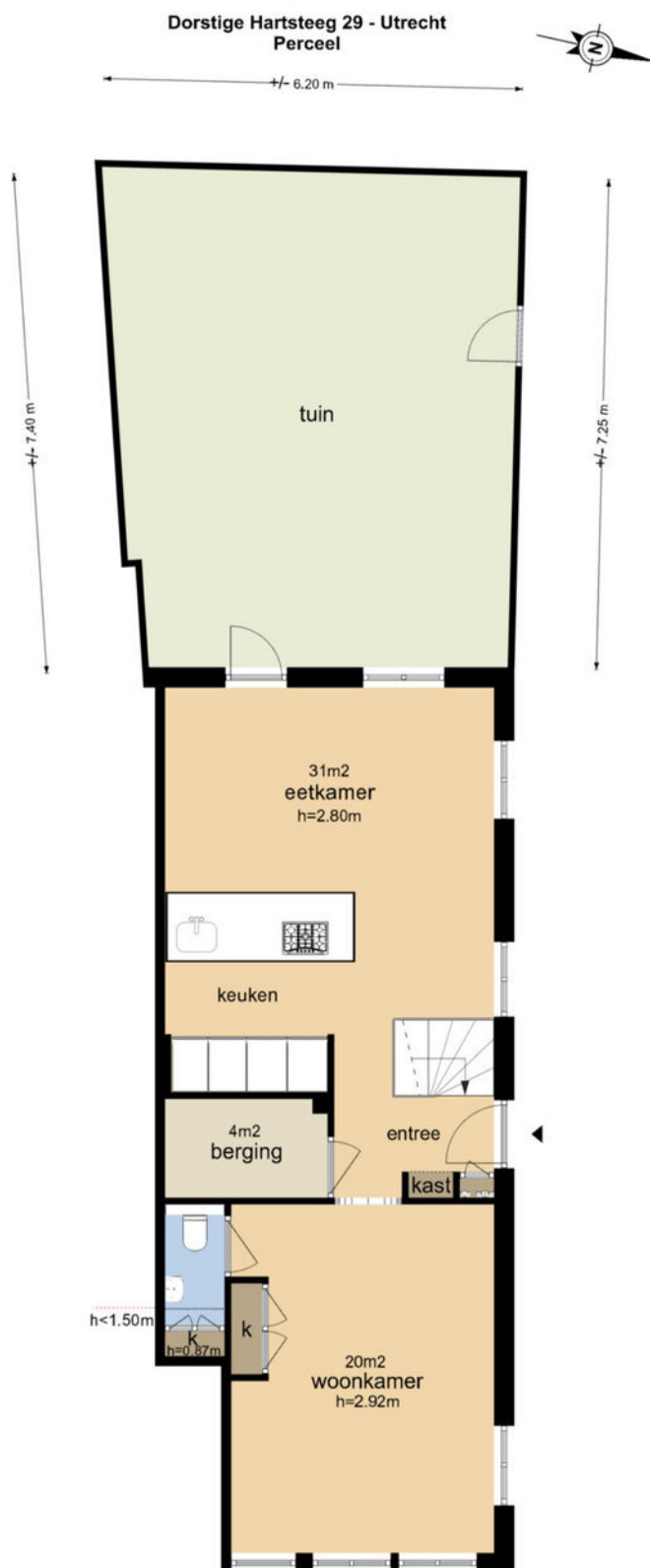




IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?

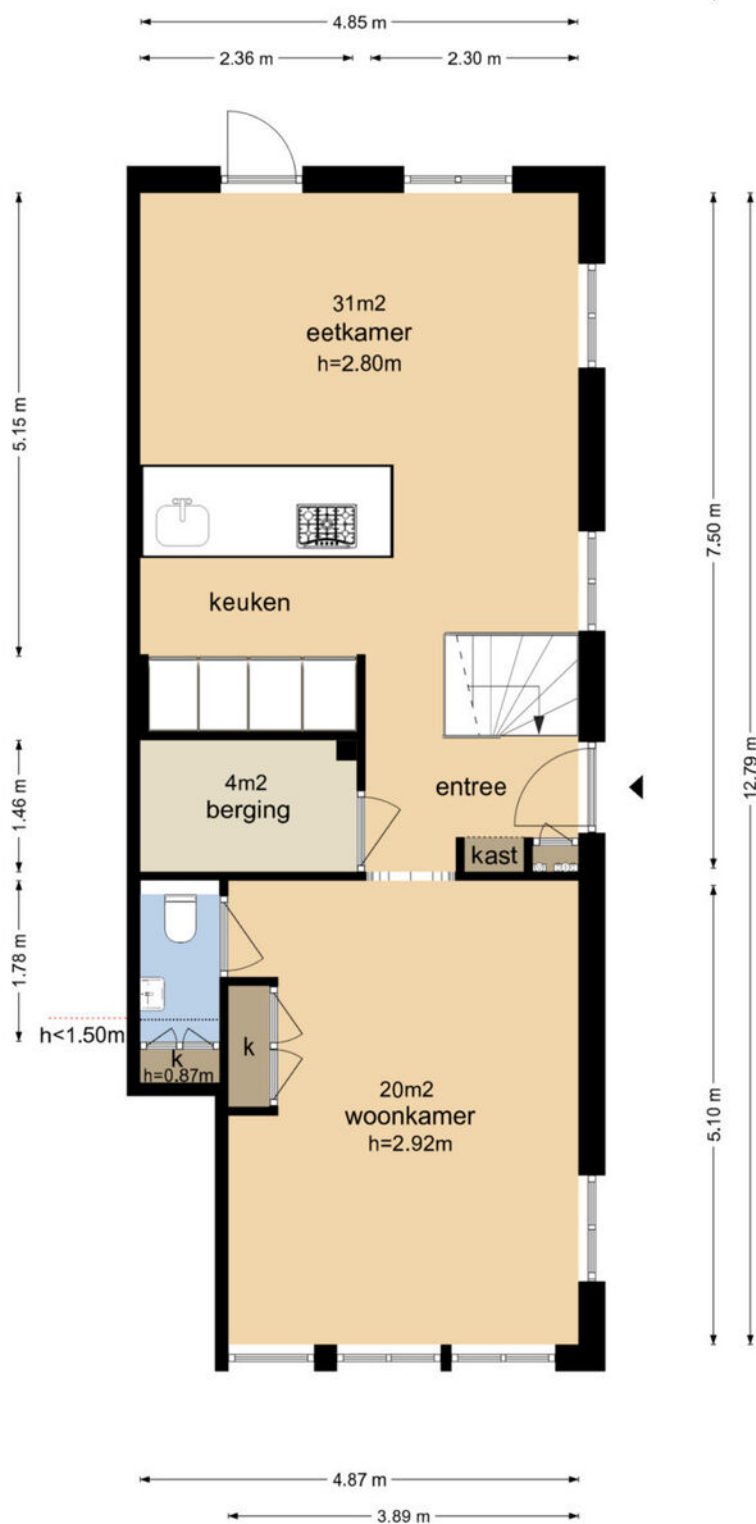


PERCEEL



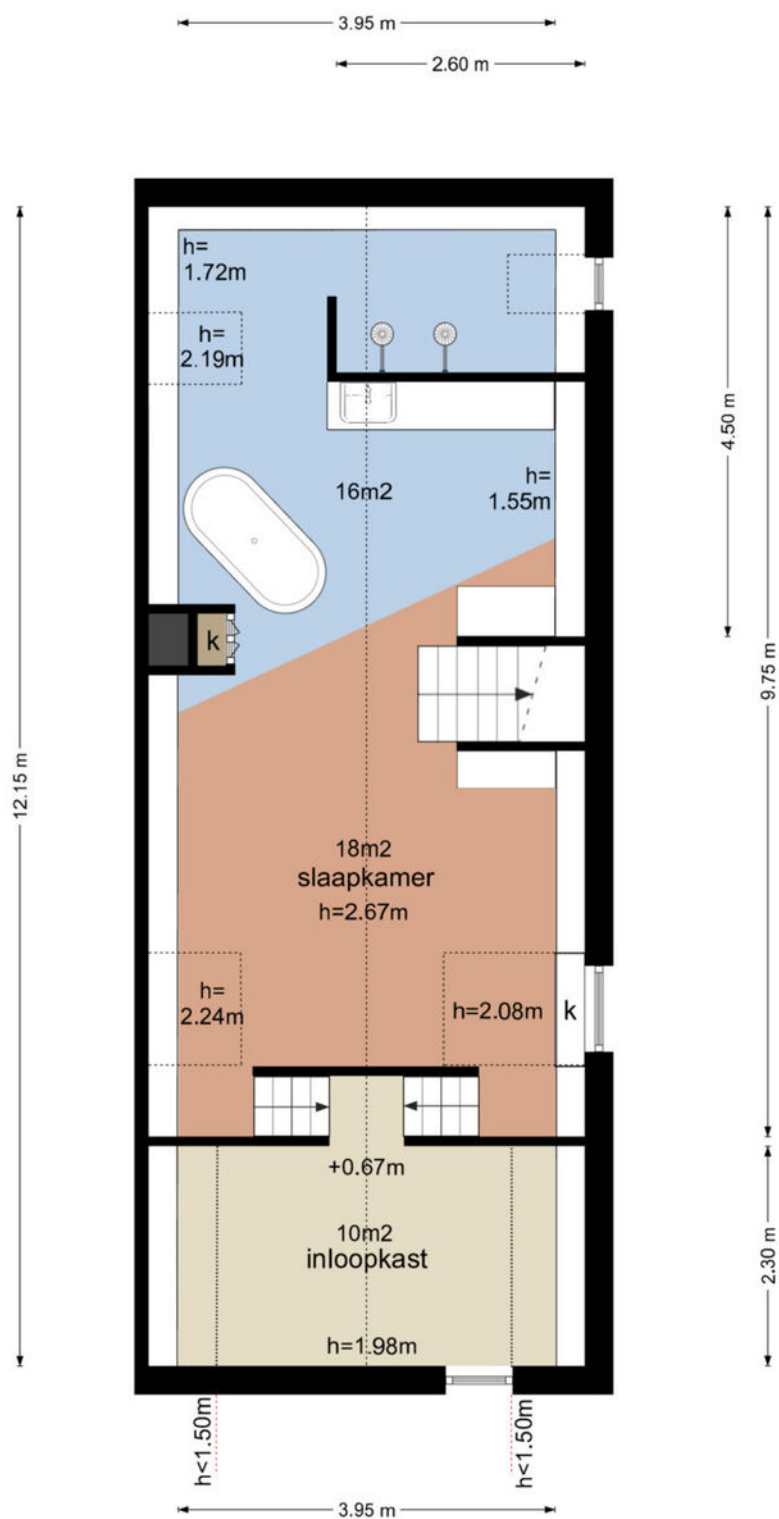
BEGANE GROND

Dorstige Hartsteeg 29 - Utrecht Begane Grond



SOUTER- RAIN

Dorstige Hartsteeg 29 - Utrecht Souterrain



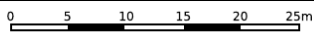
KADASTRALE KAART


GEMEENTE
SECTIE
PERCEEL
EIGENDOM

UTRECHT, UTRECHT
B, B
5562, 4664
VOLLE EIGENDOM, ERFPACHT

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dorstige Hartst 29



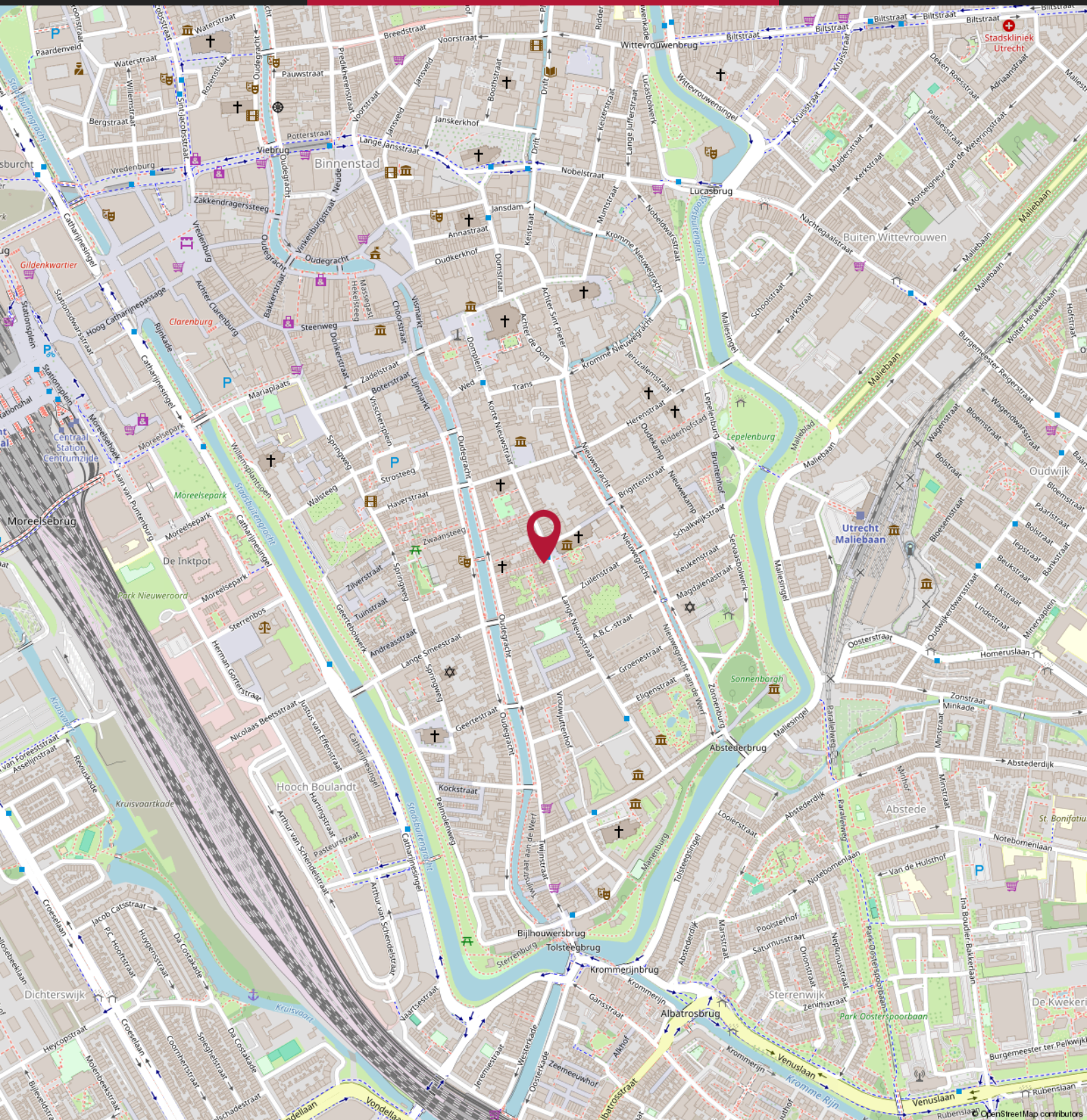
<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Utrecht</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2643</p>	<p>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.</p>	
--	---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 januari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART



UTRECHT



Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Interieur

Designradiator(en) X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X

- losse (hang)lampen X

- LED strips in kelder, Spot rail in kelder, ronde bol verlichting kelder, spot lamp boven wastafel, spotjes bij douche X

- LED strip in WC X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kast in woonkamer, kledingkasten kelder X

- Vaste blauwe kast kelder en kast achter het hoofdbord bed X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- gordijnen X

- rolgordijnen X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking X

- parketvloer X

- plavuizen X

Overig, te weten

- spiegelwanden X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis X

- afzuigkap X

- koel-vriescombinatie X

- vaatwasser X

- koffiezetapparaat X

Woning - Sanitair/sauna



Blijft achter **Gaat mee** **Ter overname**

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		

**Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/
energiebesparing**

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Vast beplanting en bloembak op schutting	X		

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting		X	
-------------------	--	---	--

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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?

Ja

Zo ja, welke?

Bij de notaris is het volgende vastgelegd: Voor de tuin hebben we de waarde van de tuin bij de gemeente "vastgeklikt" door gebruik te maken van de coversieregeling 2017. Het afkoopbedrag is verminderd met de betaalde canon tussen 2017 en 2020. Blijft over een bedrag van € 26.697,45 waarvoor de tuin volledig naar eigendom kan worden omgezet. Wij betalen nu een jaarlijkse vergoeding voor het vastklikken van het bedrag dat wordt vermeld als canon van € 1.334,87. Dat bedrag is eeuwigdurend en wijzigt niet, tenzij je het geheel afkoopt.

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.)

Ja

Zo ja, welke zijn dat?

In de akte van splitsing is het volgende opgenomen (zie hieronder). Onze tuin heeft echter een apart kadastraal nummer en valt niet onder de VVE. Daarnaast is de term "tuin" niet nader gedefinieerd in de splitsingsakte. Wij hebben dit altijd als onbeduidend beschouwd. Er is geen erfdiensbaarheid in de splitsingsakte opgenomen. Thans hebben wij het altijd onaannemelijk geacht dat de gemeente toestemming zal verlenen voor de bouw van een balkon.

Splitsingsakte:

Het is de eigenaar van appartementsrecht 2 toegestaan om zonder toestemming van de vergadering een balkon op de eerste verdieping aan te brengen, mits dit ondersteund wordt in de tuin, de noodzakelijke (omgevings)vergunningen van de gemeente Utrecht zijn verkregen, en de werkzaamheden conform deze vergunningen worden uitgevoerd. Het risico met betrekking tot het verkrijgen van deze vergunningen ligt volledig bij de eigenaar van appartementsrecht 2. Indien voor de uitvoering van de werkzaamheden ook aan gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw moet worden gewerkt, zijn de kosten hiervan volledig voor rekening van de eigenaar van appartementsrecht 2. Deze eigenaar is verplicht een CAR-verzekering af te sluiten of het werk uit te besteden aan een aannemer die over een dergelijke verzekering beschikt.



Vraag**Antwoord****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?

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

Ja

Zo ja, welke?

Voor de tuin hebben we het canon bedrag vastgeklikt door middel de coversieregeling 2017. Het afkoopbedrag is verminderd met de betaalde canon tussen 2017 en 2020. Blijft over een bedrag van € 26.697,45 waarvoor de tuin volledig naar eigendom kan worden omgezet. Wij betalen nu een jaarlijkse vergoeding voor het vastklikken van het bedrag dat wordt vermeld als canon van € 1.334,87. Dat bedrag is eeuwigdurend en wijzigt niet, tenzij je het geheel afkoopt

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee



Vraag**Antwoord****Bijzonderheden 1 H.**

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

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden 1 I.

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

Ja

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

Nee

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

Nee

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening?

Nee

Bijzonderheden 1 L.

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

Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

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?



Vraag**Antwoord**

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)

N.v.t

Bijzonderheden 1 N.

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

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden 1 O.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

Bijzonderheden 1 P.

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

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 Q.

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

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 R.

Vraag**Antwoord**

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?

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?

Ja

Zo ja, waar?

Op de hoek tussen de tuin en het pand is de gevel vochtig geweest. Experts van firma Het Zuiden bv hebben hier naar gekeken in 2021 en dit deel van de gevel is op is behandeld tegen vochtdoorslag.

Gevels 2 B.

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

Ja

Zo ja, waar?

Over de hele gevel zijn voornamelijk op de plekken waar ramen en deuren zitten scheuren waarneembaar die passen bij een huis uit 1450. We hebben deze scheuren niet teruggezien in de wanden binnen. Het lijkt voornamelijk op scheuren die cosmetisch van aard zijn.



Vraag**Antwoord****Gevels 2 C.**

Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd?

Nee

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

Ja

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

In de zomer van 2023 zijn de buitenmuren na-geïsoleerd met de W'all-in-One PG90 van Faay uit Vianen. Dit systeem biedt maximale thermische isolatie (4,06 Rc) bij een minimale dikte (90 mm).

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

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

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

Kelderwanden zijn niet geïsoleerd.

Gevels 2 D.

Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd?

Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Dak(en) 3 A.

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

2015, dak dakkapel

Overige daken:

Het dak komt waarschijnlijk uit 1450 en de pannen komen uit eind vorige/begin deze eeuw.

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?

Niet zover bekend, dak van het huis is niet toegankelijk via ons appartement.

Dak(en) 3 D.

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

Ja



Vraag**Antwoord**

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

Pannen vervangen en breuk hersteld, in 2015 is het platte dak van de dakkapel vernieuwd.

Dak(en) 3 E.

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

Niet bekend

Overige daken:

Niet bekend

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

Niet bekend

Overige daken:

Niet bekend

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

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

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:

Niet zover bekend. In 2015 zijn alle goten onderhouden, in 2011 zijn alle tussen goten en het boeiboord vervangen.

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?

in 2015 zijn alle kozijnen geschilderd, deze zijn voor de benedenwoning bijgehouden dan wel vervangen over de jaren heen. De laatste onderhoudsbeurt dateert van juli 2024.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Combischilders



Vraag	Antwoord
-------	----------

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement?	Ja
---	----

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

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

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	Sleutel deur naar straat ontbreekt aan de binnenzijde
---	---

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement?	Ja
---	----

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

Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement?	Ja
--	----

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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



Vraag

Zo ja, waar?

Antwoord

Gevel met buren
Aan de zijde met de buren op nummer 51 is lekkage ontstaan op het platte dak. Daardoor is er vochtdoorslag geweest aan deze aangrenzende muur. De lekkage is hersteld in de zomer van 2023 en we hebben nu geen last meer van vochtdoorslag.

Achtergevel
De complete achtergevel van de benedenwoning is geïmpregneerd en behandeld tegen vochtdoorslag. In 2022 is de buitengevel behandeld tegen voordoorslag. Daarnaast is het binnenklimaat verbeterd en zijn koude bruggen geïsoleert om zodoende vocht van binnenuit dat in de muren trekt uit te sluiten. Enige vochtdoorslag aan de achterzijde is op dit moment verholpen.

Kelder
De kelder is behandeld volgens het Schomburg systeem in 2019/2020 door de firma Bescon en het Zuiden BV. Hiermee is de kelder waterdicht gemaakt maar deze blijft wel ademen en kan zout kwijt. We hebben in januari 2024 de kelder nogmaals nagelopen en de plekken waar zoutuitreding waarneembaar was zijn opnieuw volgens het Schomburg systeem behandeld. Dit was alleen op de bepaalde plekken het geval tussen de aanhechting van de kelderwand en de betonbak en kwam voornamelijk door de zeer grote neerslag in deze periode.

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?

Niet na de kelder renovatie

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?

Er zijn geen constructieve scheuren waargenomen

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

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)

Ja



Vraag

Zo ja, waar?

Antwoord

Gevel met buren
Aan de zijde met de buren op nummer 51 is lekkage ontstaan op het platte dak. Daardoor is er vochtdoorslag geweest aan deze aangrenzende muur. De lekkage is hersteld in de zomer van 2023 en we hebben nu geen last meer van vochtdoorslag. Hierdoor liet het stucwerk los.

Achtergevel
De complete achtergevel is geïmpregneerd en behandeld tegen vochtdoorslag. In 2022 is de buitengevel behandeld tegen voordoorslag. Daarnaast is het binnenklimaat verbeterd en zijn koude bruggen geïsoleert om zodoende vocht van binnenuit dat in de muren trekt uit te sluiten. Enige vochtdoorslag aan de achterzijde is op dit moment verholpen.

Kelder
De kelder is behandeld volgens het Schomburg systeem in 2019/2020 door de firma Bescon en het Zuiden BV. Hiermee is de kelder waterdicht gemaakt maar deze blijft wel ademen en kan zout kwijt. We hebben in januari 2024 de kelder nogmaals nagelopen en de plekken waar zoutuitreding waarneembaar was zijn opnieuw volgens het Schomburg systeem behandeld. Dit was alleen op de bepaalde plekken het geval tussen de aanhechting van de kelderwand en de betonbak en kwam voornamelijk door de zeer grote neerslag in deze periode.

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?

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.



Vraag**Antwoord**

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?

Zo nee of meestal, toelichting:

Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Soms

Zo ja of soms, toelichting:

Er zijn alleen wat kleine reparaties geweest in 2024 om zoutdoorslag te voorkomen.

Nadere toelichting:
De kelder is behandelend volgens het Schomburg systeem in 2019/2020 door de firma Bescon en het Zuiden BV. Hiermee is de kelder waterdicht gemaakt maar deze blijft wel ademen en kan zout kwijt. We hebben in januari 2024 de kelder nogmaals nagelopen en de plekken waar zoutuitreding waarneembaar was zijn opnieuw volgens het Schomburg systeem behandeld. Dit was alleen op de bepaalde plekken het geval tussen de aanhechting van de kelderwand en de betonbak en kwam voornamelijk door de zeer grote neerslag in deze periode. Het kelder klimaat is het gehele jaar door uitstekend en wij hebben geen last van een 'vochtige' ruimte of muffe geur.

Kelder, kruipruimte en fundering 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.

Vraag**Antwoord**

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):

Valiant

Type(nummer) van de installatie(s):

Ecotec plus

Installatiedatum van de installatie(s):

2016: de CV ketel en de 3 radiatoren in de open keuken
2023: de radiator in de woonkamer

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

2021

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Nee

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 bijgevoeld 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?

Installaties 7 E.

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

Nee

Zo ja, waar?

Installaties 7 F.

Vraag**Antwoord**

Heeft u vloerverwarming in het appartement?

Ja

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

Ja

warm water:

Ja

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Geen

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Kelder

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?

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

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



Vraag**Antwoord**

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Bekabeling is vernieuwd in 2016 voor de begane grond en in 2020 voor de kelder. Alle stopcontacten zijn vervangen tussen 2016 en 2022.

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?

N.v.t

Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

De grootste ventilatie is geïnstalleerd in de kelder. Deze is 2 jaar oud. De installatie op de begane grond is 8 jaar oud en moet gereinigd worden.

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

2 jaar

Installaties 7 N.

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

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

2 jaar

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

2 jaar

Sanitair en riolering 8 A.

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

Nee

Zo ja, welke?



Vraag**Antwoord****Sanitair en riolering 8 B.**

Hoe oud is de badkamer ongeveer? 3 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.? Ja

Zo ja, welke? In 2017 is er een gres mof gesprongen op de overgang tussen het gemeente riool en ons riool. Dit is hersteld.

Sanitair en riolering 8 F.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? Nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

Sanitair en riolering 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? 2016

Sanitair en riolering 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2016 tot 2022

Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Sanitair en riolering 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) Nee



Vraag**Antwoord**

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van het appartement?

Tot zover bekend rond 1450

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?

Voor zover bekend zijn alle leidingen vervangen.

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

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

N.v.t



Vraag**Antwoord**

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

Nee

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.)

Ja

Zo ja, waar?

In de zomer brengt onze kat wel eens een muis naar binnen. Deze worden vervolgens bestreden.

Diversen 9 J.

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

Niet bekend

Zo ja, waar?

Uit alle bouwkundige inspecties onder andere uit het Meerjaarigonderhoudsplan voor de VVE is niet naar voren gekomen dat het huis is aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam.

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

N.v.t

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?

Ja



Vraag**Antwoord**

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

2016: Renovatie van de begane grond o.a. Keuken installatie, nieuw CV-ketel plus radiatoren, tussenmuur verwijderd, elektra vernieuwd, parket.
2018: Aanleg tuin
2020 (start): Complete kelder verbouwing, onder andere de kelder 1 meter uitgegraven, realisatie van een badkamer en slaapkamer en de kelder waterdicht gemaakt doormiddel van het Schomburg systeem.
2023: bovenverdieping geïsoleerd, HR++ glas geplaatst en nieuwe binnenkozijnen.
Achtergevel behandeld door middel van injectie en coating tegen vocht.

Zo ja, in welk jaartal?

2016, 2018, 2020, 2023

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Kelder: Ruimer Leven, Bescon, het zuiden BV, P. Nagtegaal, Ecoheat
Begane grond: Zuilens BV, E. Polincic, Steinhoff constructions, Bastel Parket

Diversen 9 M.

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

Nee

Zo ja, welke?

Diversen 9 N.

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

Nee

Zo ja, welke?

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Nee

Diversen 9 P.

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

Ja

Zo ja, welke label?

A

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

516

Belastingjaar?

2024



Vraag	Antwoord
-------	----------

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?	612000
-----------------------	--------

Peiljaar?	2023
-----------	------

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	451
---	-----

Belastingjaar?	2024
----------------	------

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	671
--	-----

Belastingjaar?	2024
----------------	------

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	95
--	----

Elektra:	55
----------	----

Water:	18
--------	----

Stadsverwarming:	
------------------	--

Anders:	
---------	--

Te weten:	
-----------	--

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	875
---	-----

Elektriciteit hoog (kWh):	
---------------------------	--

Elektriciteit laag (kWh):	
---------------------------	--

Elektriciteit totaal (kWh):	3114
-----------------------------	------

Water (m ³):	87
--------------------------	----

Stadsverwarming (GJ):	
-----------------------	--

Anders:	
---------	--

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	3
--	---

Vaste lasten 10 F.

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

Zo ja, welke?	
---------------	--



Vraag**Antwoord**

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?

1334

Heeft u alle canons betaald?

Ja

Is de canon afgekocht?

N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

De canon is voor altijd vastgekleefd volgens de conversieregeling uit 2017. De canon geldt alleen voor de tuin, de tuin kan ten alle tijden geheel worden afgekocht van de gemeente Utrecht voor een vast bedrag van 26.697,45 euro.

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?

1, daarnaast kan je ook parkeren in bewoners parkeergarages in het centrum: voor de Tuinstraat staat de langst wachtende op de lijst vanaf januari 2024. Voor parkeergarage ABC-straat is dit vanaf juni 2023. Er zijn ook private parkeergarages beschikbaar.

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar?

615

Garanties 11 A.

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

Nee



Vraag**Antwoord**

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:

723620571

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?

Ja

De VvE en onderlinge verhoudingen 12 D.

Breukdeel van het aandeel in het appartementscomplex: Woning:

Beide eigenaren hebben 50% stemrecht

Berging:

Parkeerplaats:

De VvE en onderlinge verhoudingen 12 E.

Aantal stemmen voor dit appartement:

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?

Ja

De vergadering van eigenaars 14 C.

Vraag	Antwoord
-------	----------

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?

Nee

Verzekeringen 15 C.

Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering?

Ja

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:

4095

Datum:

01-06-2024

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:

7 jaar oud voor de periode tussen 2017/2027

Periode:

2017/2027

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:

62

Exploitatiekosten (servicekosten)

22



Vraag**Antwoord**

Reservering voor onderhoud

40

Stookkosten (voorschot)

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.

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



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.

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!

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 bidders 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.

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 geluidsoverlast (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?



**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:   

