

**BURGERSDIJK  
MAKELAARS**

BUITENGEWOON  
BETROKKEN

€ 295.000 k.k.

**Graaf Adolflaan 23 1**  
ZEIST





# KENMERKEN

**72 m<sup>2</sup>**

WOONOPPERVLAKTE

**0 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE

**231 m<sup>3</sup>**

BRUTO INHOUD

**1960-1970**

BOUWJAAR

**3**

KAMERS

**2**

SLAAPKAMERS

AANVAARDING  
SOORT WONING  
BOUWTYPE  
VERWARMING  
WARM WATER

**IN OVERLEG**  
**GALERIJFLAT**  
**BESTAANDE BOUW**  
**C.V.-KETEL**  
**C.V.-KETEL**

LIGGING TUIN  
ISOLATIE  
MERK CV-KETEL  
BOUWJAAR CV-KETEL

ENERGIELABEL

**NVT**  
**GEDEELTELIJK DUBBEL GLAS**  
**REMEHA**  
**2016**

**D**



# BESCHRIJVING

## GRAAF ADOLFLAAN 23 1

In een buitengewoon fraaie en bosrijke omgeving ligt dit goed onderhouden en zo te betrekken 3-kamer appartement op de eerste verdieping. Het appartement beschikt over een ruim en zonnig balkon over de volle breedte en heeft een eigen berging in het souterrain. Het betreft een gelijkvloers appartement in een complex met een lift.

### Ligging:

Gelegen in een lommerrijke omgeving aan de rand van de Zeister Bossen met het prachtige natuurgebied Heidestein waar volop de mogelijkheid is voor o.a. wandelen, hardlopen en mountain- biken. Diverse voorzieningen in de directe nabijheid zoals volwaardig winkelcentrum, scholen voor basis- en voortgezet- onderwijs, ziekenhuis, sportfaciliteiten, NS-station Driebergen-Zeist, bushalte en uitvalswegen (A12 en A 28). Het centrum van Zeist is op 2 km afstand gelegen.

### Indeling:

Begane grond: afgesloten entree met bellentableau, lift en trappenhuis.

Eerste verdieping: entree, gang, dichte keuken aan de galerijzijde gelegen in hoekopstelling met aansluiting voor wasmachine en opstelling C.V. ketel. Zitkamer met glazen pui en fraaie schuifdeuren (2016) naar de slaap-/werkkamer.

De woonkamer heeft een deur naar het balkon met vrij uitzicht over het groen. Tweede slaapkamer met deur naar balkon. Nette eenvoudige badkamer met douche en wastafelmeubel. Daarnaast is er een separate ruimte met een wc en fonteintje.

### Bijzonderheden:

- \* De servicekosten bedragen € 137,- per maand;
- \* Deels voorzien van dubbele beglazing;
- \* Intercominstallatie bij de centrale entree;
- \* Actieve en gezonde VVE;
- \* Oplevering in overleg, kan snel.

Voor een uitgebreid beeld van de indeling,

verwijzen we je graag naar de bijgevoegde 2-en 3D plattegronden.

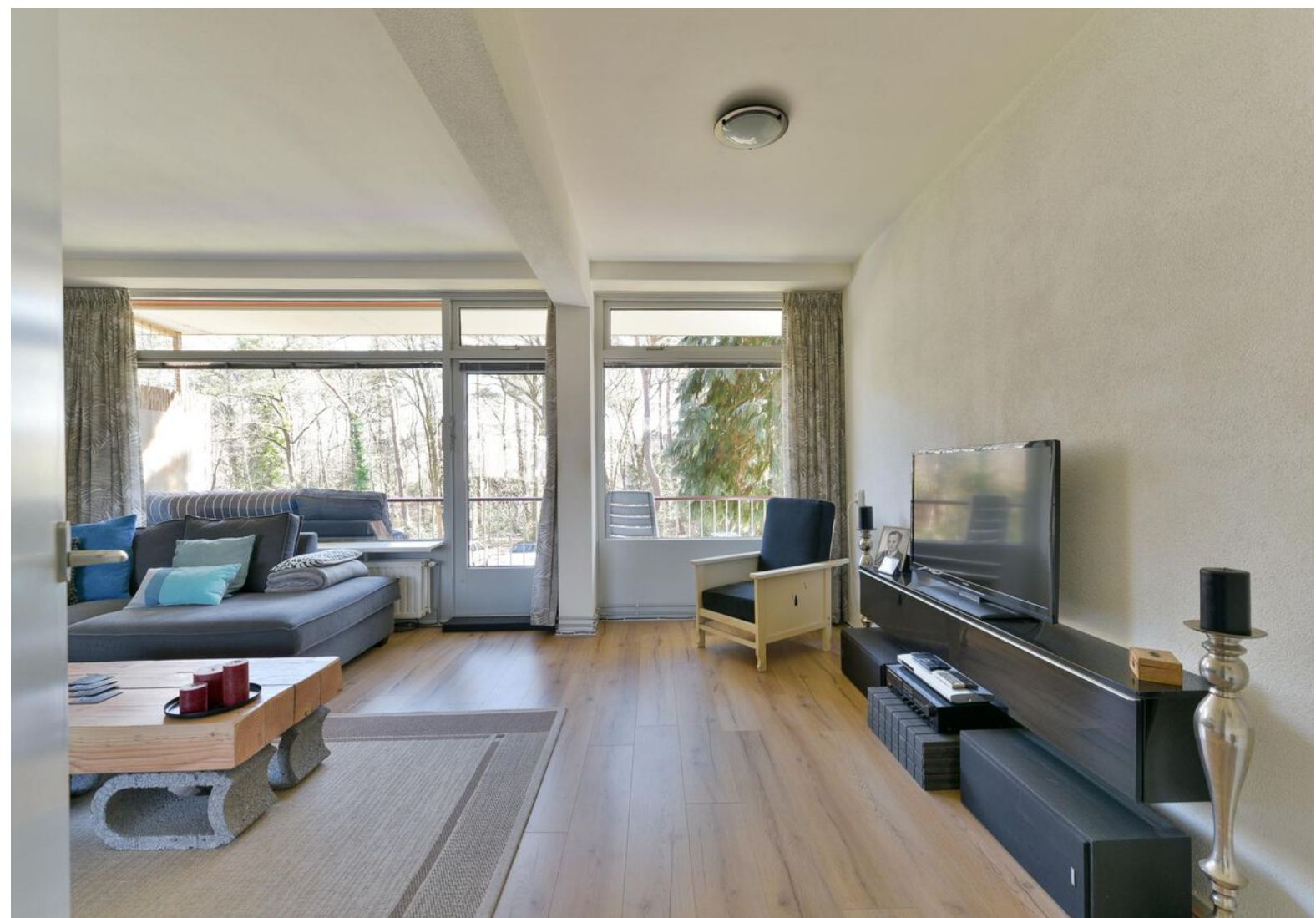
Kortom: ben je op zoek naar een instapklaar en sfeervol appartement in Zeist waar je jezelf direct thuis voelt? Dan laten wij jou de Graaf Adolflaan 23-1 graag een keer zien. Een afspraak is zo gemaakt.

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

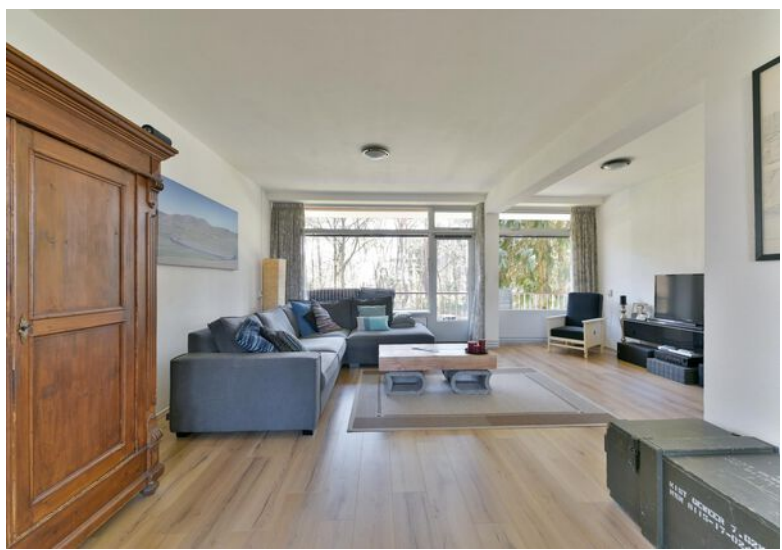
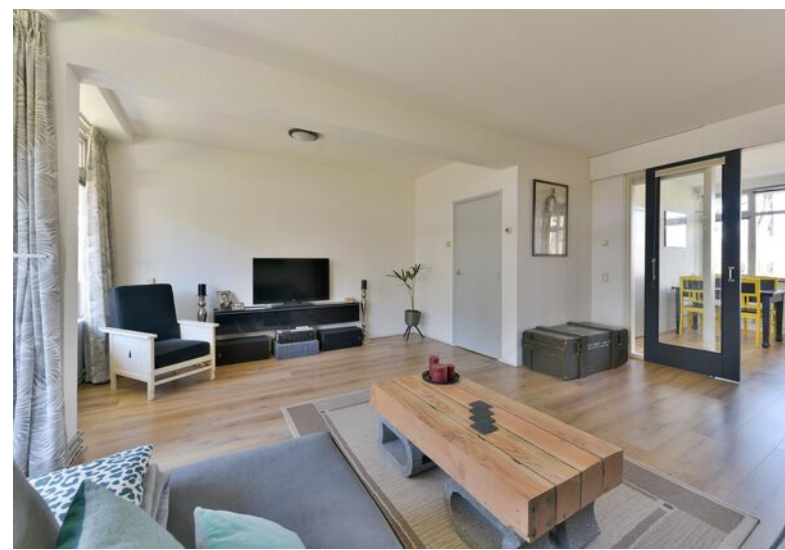
De NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vind je op Funda.nl.







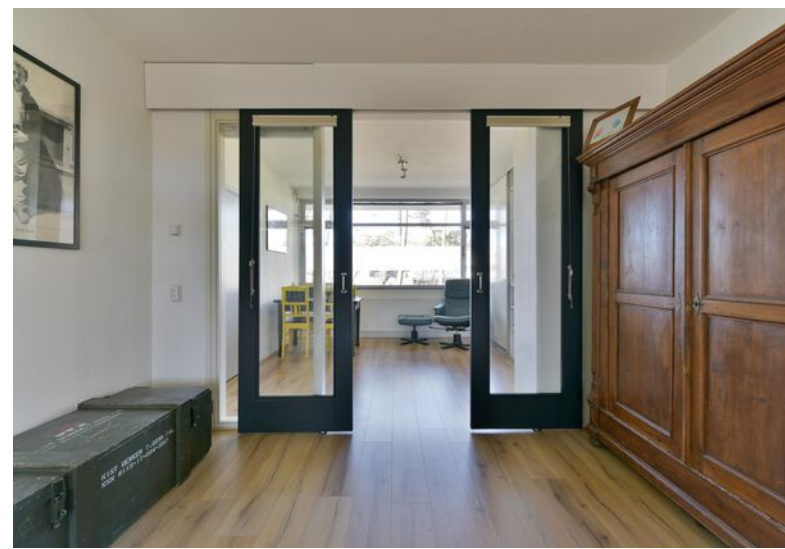




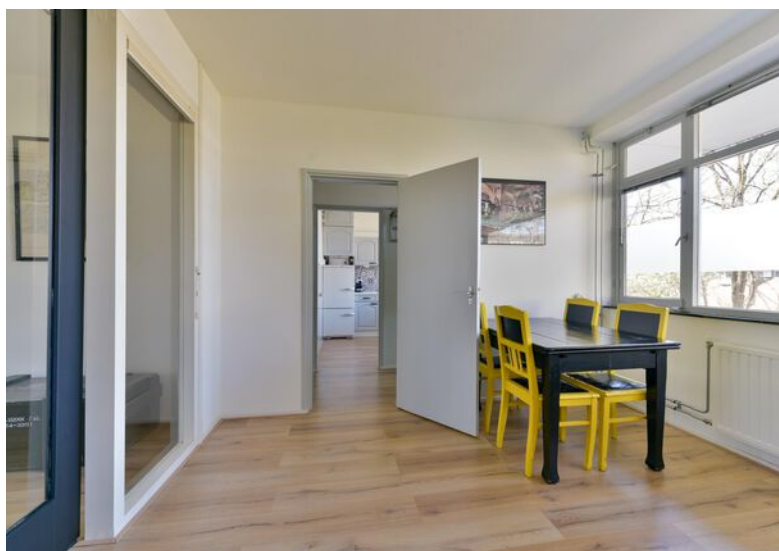




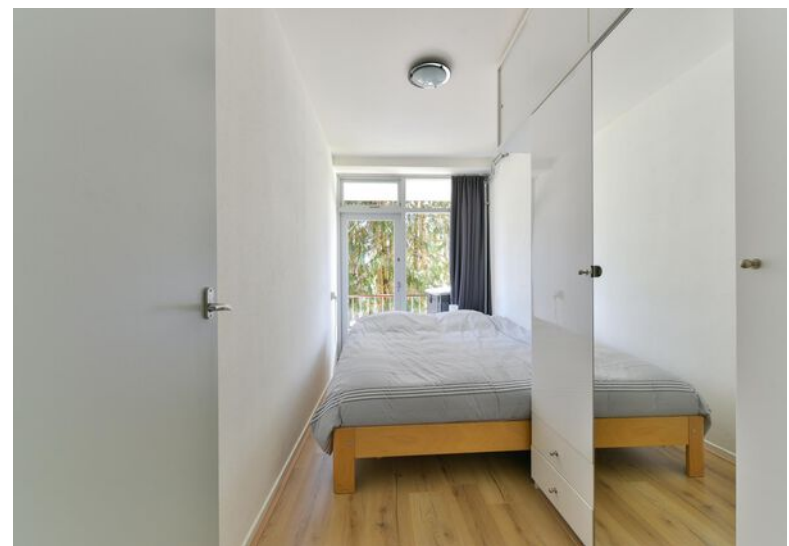
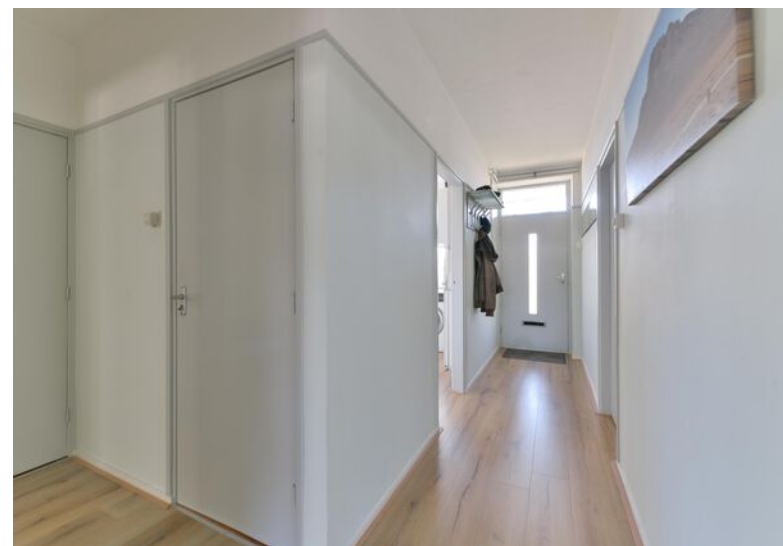
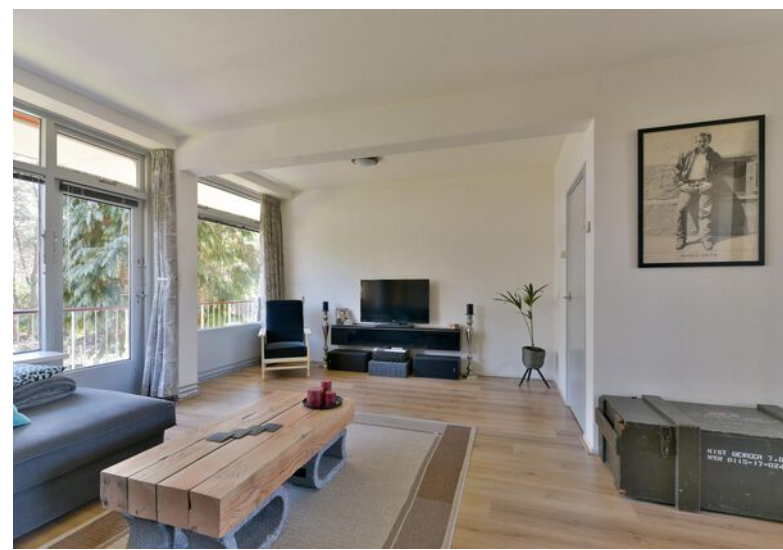




















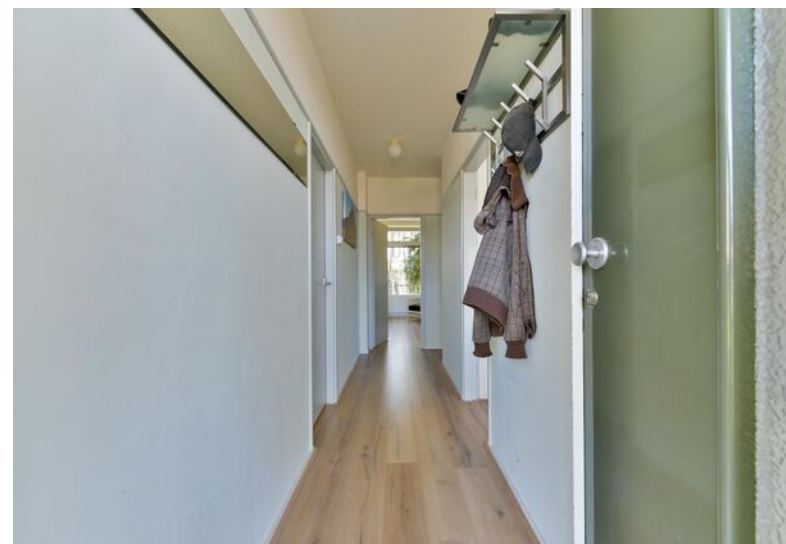








# IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?





# EERSTE VERDIEPING

## Graaf Adolflaan 23-1, Zeist Eerste verdieping

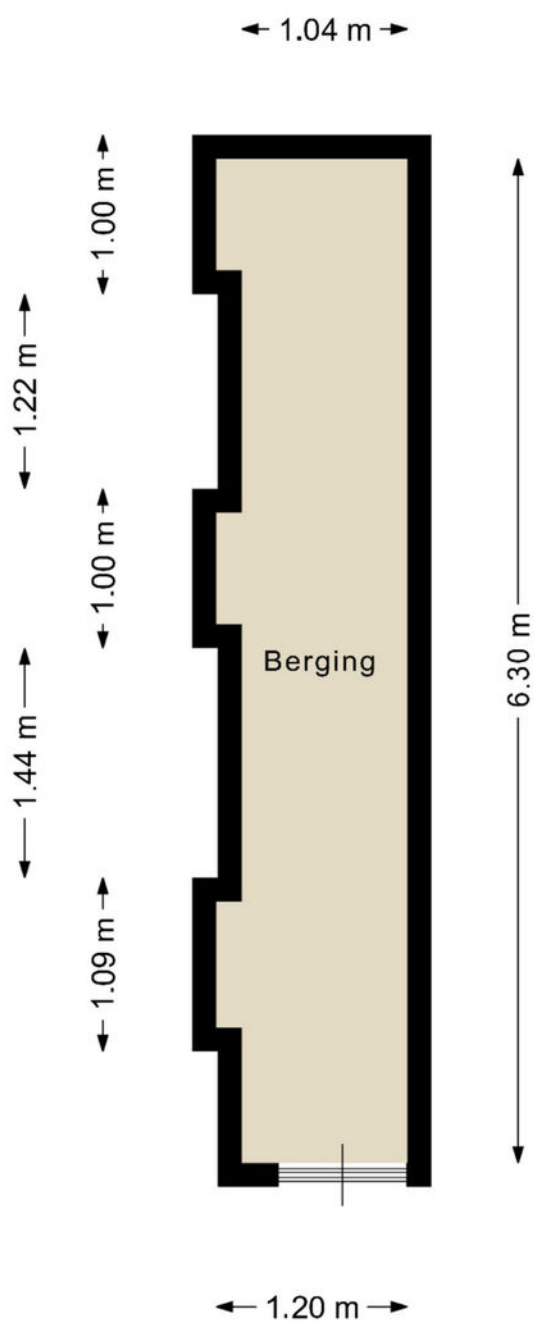


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl



# BERGING

## Graaf Adolflaan 23-1, Zeist Berging



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

© [www.vistaview.nl](http://www.vistaview.nl)

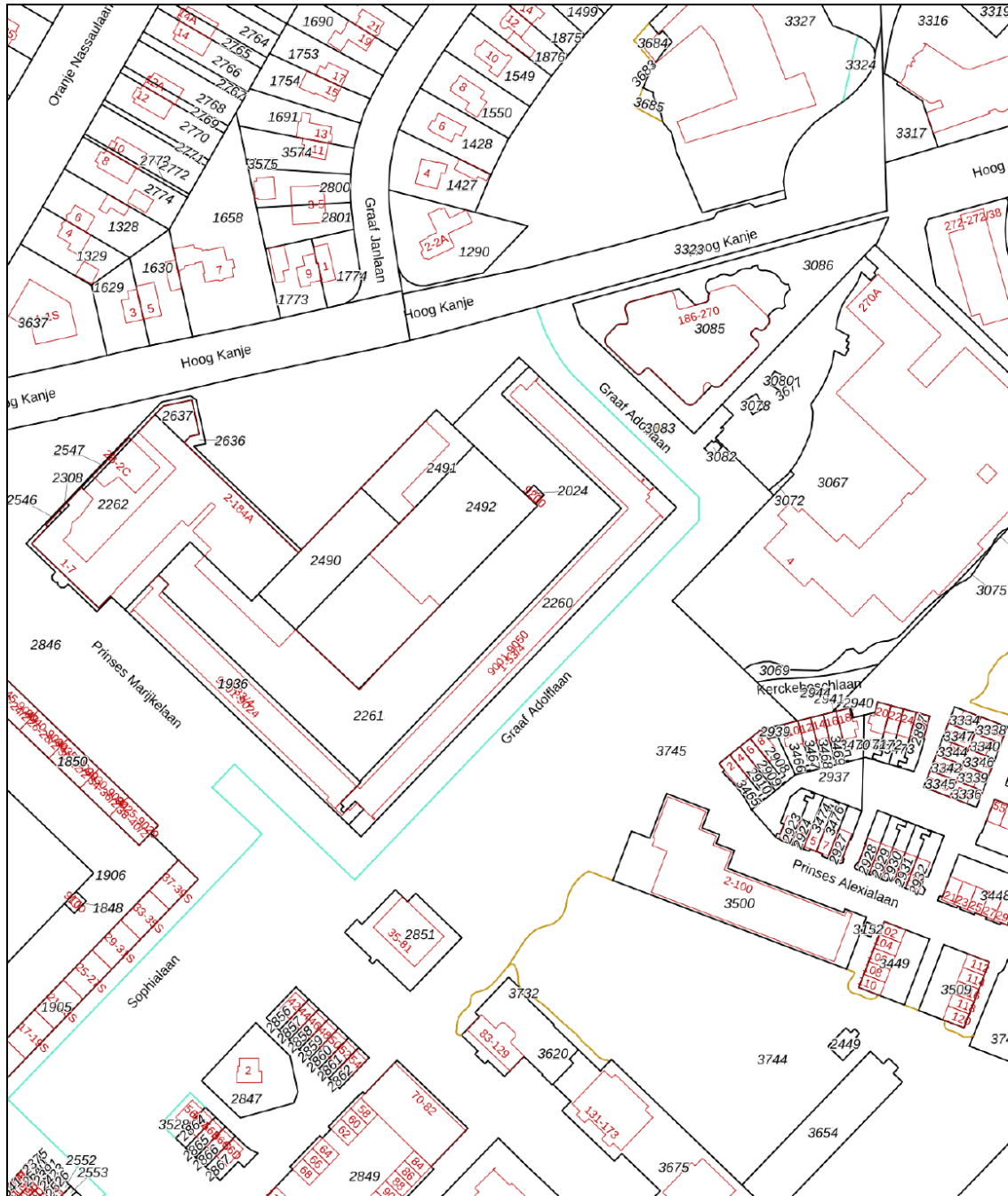



# KADASTRALE KAART

GEMEENTE **ZEIST**  
 SECTIE **E**  
 PERCEEL **2263**  
 EIGENDOM **VOLLE EIGENDOM**

Kadastrale kaart

Uw referentie: GA 23 I



<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: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Zeist</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 2260</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	--	---

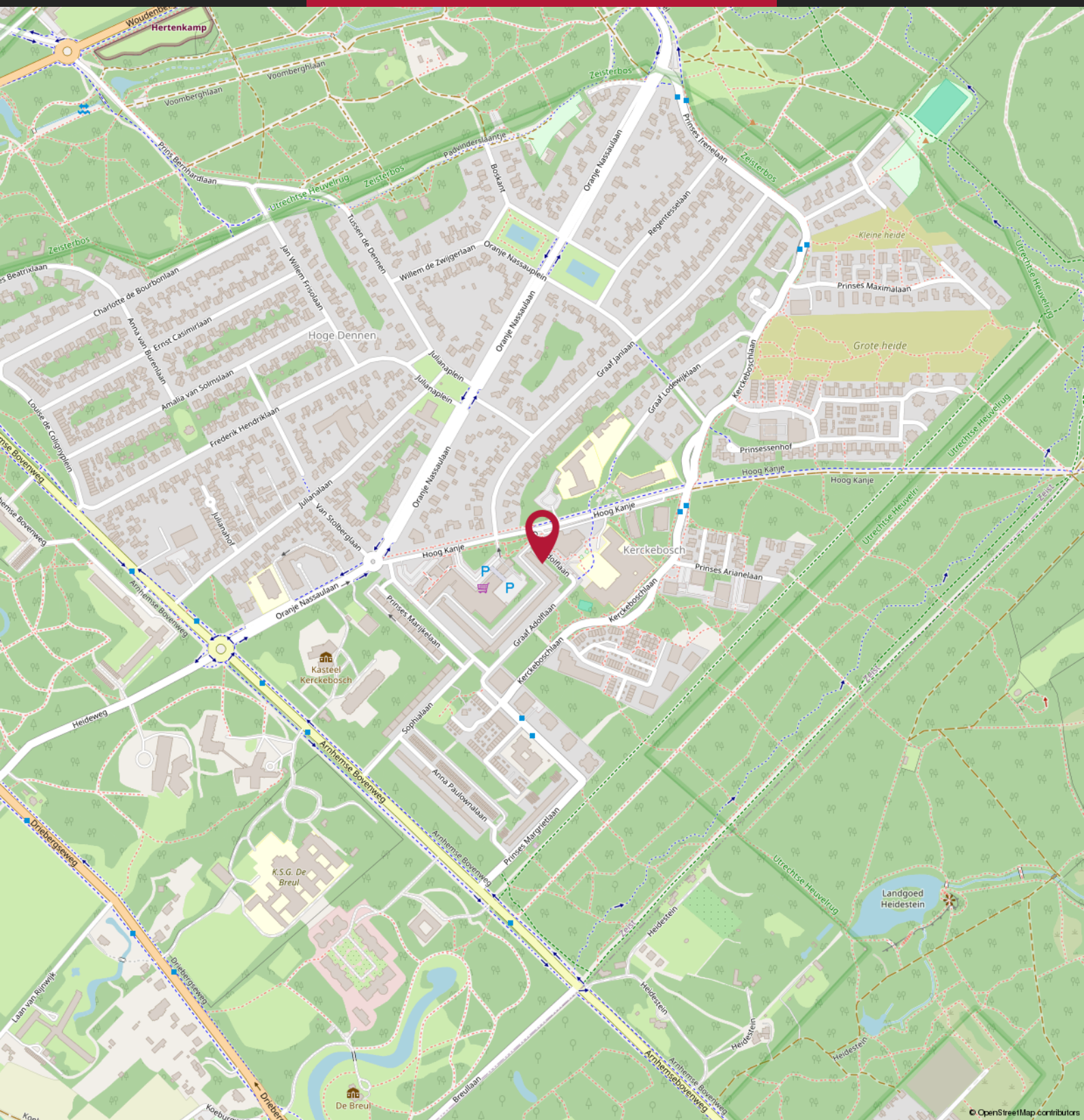
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 maart 2025  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# LOCATIE OP DE KAART



## ZEIST





Blijft achter      Gaat mee      Ter overname

### Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- losse (hang)lampen X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kledingkast slaapkamer X

- Kast schuifdeuren eetkamer X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- gordijnen X

- jaloezieën X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat X

### Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis X

- magnetron X

- oven X

- koel-vriescombinatie X

- vaatwasser X

- koffiezetapparaat X

- Wasmachine X

### Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X

- toiletborstel(houder) X

- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf) X

- wastafel X

- wastafelmeubel X





Blijft achter      Gaat mee      Ter overname

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

Brievenbus      X

(Voordeur)bel      X

Rookmelders      X

(Klok)thermostaat      X

Zonwering buiten      X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting      X

palletbank balkon      X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie      X

**Tuin - Bebouwing**

Palletbank balkon      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 burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

**Bijzonderheden 1 C.**

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

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

**Bijzonderheden 1 D.**

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

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

**Bijzonderheden 1 E.**

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

**Bijzonderheden 1 F.**

Rusten er 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?

Nee

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

Nee

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

Nee

**Bijzonderheden 1 J.**

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

**Bijzonderheden 1 K.**

Is er sprake van onteigening?

Nee

**Bijzonderheden 1 L.**

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

Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

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

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?





**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 burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

**Bijzonderheden 1 O.**

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

**Bijzonderheden 1 P.**

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

Nee

Zo ja, welke?

**Bijzonderheden 1 Q.**



**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?

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?

**Gevels 2 D.**

Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? Ja

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? 2016, via de vve

**Dak(en) 3 A.**

Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken: Bouwjaar appartementencomplex is 1960. Onbekend hoe oud het dak precies is.

Overige daken: nvt

**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? Nee

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

**Dak(en) 3 E.**

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





**Vraag****Antwoord**

Overige daken: Niet bekend

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

Overige daken:

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

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

**Kozijnen, ramen en deuren 4 B.**

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd? 2016

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Cornelissen

**Kozijnen, ramen en deuren 4 C.**

Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? Ja

Zo nee, toelichting:

**Kozijnen, ramen en deuren 4 D.**

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



**Vraag****Antwoord**

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

**Kozijnen, ramen en deuren 4 E.**

Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement?

Ja

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

Dubbel glas in de woonkamer.

Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement?

Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Enkel glas in keuken, slaapkamer en eetkamer

**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.**

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?





**Vraag****Antwoord****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?

Niet bekend

Zo ja, waar?

**Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.**

Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

**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.**

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

Ja

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

Nee



**Vraag**

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

**Antwoord**

Door een lange periode van zware regenval in 2023 in combinatie met een defecte pomp die het regenwater af moet voeren, is de kelderbox in 2023 onder water gelopen (betref laagje water van ongeveer 1 centimeter). Nadat de pomp weer gemaakt was (via de we) is het water weer uit de berging gezogen (via de we) en was probleem opgelost. Sindsdien geen problemen meer gehad.

**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):

Remeha

Type(nummer) van de installatie(s):

Avanta

Installatiedatum van de installatie(s):

01/01/2016

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

16/06/2023

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Feenstra

**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?

onbekend

**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?

Ja

Zo ja, waar bevindt deze zich?

op de openbare weg tegenover het appartementencomplex

Blijft deze achter?

Ja

**Installaties 7 M.**

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

**Installaties 7 N.**

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

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

**Installaties 7 O.**

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

3 jaar oud





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

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?

2016

**Sanitair en riolering 8 C.**

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

Ja

Zo nee, welke niet?

**Sanitair en riolering 8 D.**

Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

**Sanitair en riolering 8 E.**

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

Nee

Zo ja, welke?

**Sanitair en riolering 8 F.**

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

Nee

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

**Sanitair en riolering 8 G.**

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

Onbekend. Keuken zat er al in toen ik appartement in 2019 kocht.

**Sanitair en riolering 8 H.**

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

Afwasmachine: 14/10/2021  
Oven: Onbekend van welk jaar deze dateert; zat er al in toen ik het appartement in 2019 kocht.

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Nee



**Vraag****Antwoord**

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Oven zat er al in toen ik het appartement in 2019 kocht. Onbekend of de oven werkt, want ik heb deze nog nooit gebruikt. Afzuigkap werkt niet.

**Sanitair en riolering 8 I.**

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?

1960

**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?

Nee

Zo ja, waar?

**Diversen 9 E.**

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

Nee

**Diversen 9 F.**



**Vraag****Antwoord**

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?

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?

Nee

**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?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

**Diversen 9 K.**

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

Niet bekend

Zo ja, waar?



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

**Diversen 9 L.**

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

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

In 2016 is de schuifdeur tussen woonkamer en eetkamer geplaatst.

Zo ja, in welk jaartal?

2016

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Cornelissen

**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?

D

**Vaste lasten 10 A.**

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

163

Belastingjaar?

2025

**Vaste lasten 10 B.**

Wat is de WOZ-waarde?

267000

Peiljaar?

2024

**Vaste lasten 10 C.**

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

251





Vraag	Antwoord
Belastingjaar?	2025
<b>Vaste lasten 10 D.</b>	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	515
Belastingjaar?	2025
<b>Vaste lasten 10 E.</b>	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	0
Elektra:	0
Water:	0
Stadsverwarming:	0
Anders:	Het termijnbedrag voor gas en elektra betreft € 100,- totaal.
Te weten:	100
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):	484
Elektriciteit hoog (kWh):	372
Elektriciteit laag (kWh):	406
Elektriciteit totaal (kWh):	778
Water (m <sup>3</sup> ):	via we
Stadsverwarming (GJ):	nvt
Anders:	nvt
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	1
<b>Vaste lasten 10 F.</b>	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Ja
Zo ja, welke?	CV-installatie is eigendom. Het onderhoudscontract van de CV-installatie bij Feenstra loopt via de VVE.
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.	Nee
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	0
Duur:	onbekend



**Vraag****Antwoord****Vaste lasten 10 G.**

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

0

Heeft u alle canons betaald?

N.v.t

Is de canon afgekocht?

N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

**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?

Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar?

**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:

53904001

**De VvE en onderlinge verhoudingen 12 B.**

Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?

184

**De VvE en onderlinge verhoudingen 12 C.**



**Vraag****Antwoord**

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 appartementencomplex: Woning:

95 / 13217 (woning met berging)

Berging:

incl.

Parkeerplaats:

nvt

**De VvE en onderlinge verhoudingen 12 E.**

Aantal stemmen voor dit appartement:

10

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

Is er een professionele bestuurder?

Ja

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

Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE?

**De vergadering van eigenaars 14 A.**

Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd?

Ja

**De vergadering van eigenaars 14 B.**

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

Ja

**De vergadering van eigenaars 14 C.**

Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten?

Nee

Zo ja, om welke besluiten gaat het?

**Verzekeringen 15 A.**

Is er een collectieve opstalverzekering?

Ja

**Verzekeringen 15 B.**

Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen?

Ja

**Verzekeringen 15 C.**

**Vraag****Antwoord**

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:

274906

Datum:

01-01-2025

**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:

2024

Periode:

25 jaar

**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:

137

Exploitatiekosten (servicekosten)

0

Reservering voor onderhoud

0

Stookkosten (voorschot)

0

**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:





**Vraag****Antwoord****Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 F.**

Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald?

Ja

Zo nee, welke niet?

**Nadere informatie 17 A.**

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

nvt



# 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.



# 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:   

