



**DOMVAST**  
makelaars met passie



**€ 350.000 k.k.**

Van Hoornekade 3B

Utrecht



wonen



bedrijven



beheren



beleggen

Utrecht 030 - 22 30 231  
Maarsse 030 - 76 05 060  
De Bilt 030 - 20 72 180  
Houten 06 - 40 58 7245  
[www.domvast.nl](http://www.domvast.nl)



**VBO**  **MAKELAAR**

## Omschrijving:

In het zonnige complex Geuzenveste ligt op de vierde verdieping dit sfeervolle driekamer appartement van 88m<sup>2</sup> met een parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage en tevens een eigen fietsenberging.

Het appartement is gunstig gelegen met uitvalswegen naar het centrum en de ring Utrecht. Binnen 10 minuten fietsen sta in het in het bruisende hart van Utrecht. Alle voorzieningen zoals het winkelcentrum Rokade, de winkeltjes aan de Amsterdamsestraatweg, station Zuilen, sportfaciliteiten en het Julianapark zijn om de hoek gelegen. Kortom een ideale locatie.

Onderdeel van de wijk Zuilen is de Geuzenwijk. De straten in dit authentieke deel van Utrecht zijn vernoemd naar de Geuzen, die in de Tachtigjarige Oorlog stredden voor de vrijheid van Nederland. Leven in Geuzenwijk betekent letterlijk wonen op historie. In de bouwgrond zijn resten uit de Romeinse Tijd gevonden en overblijfselen van een klooster. Moderne wonen dus met een knipoog naar vroeger.

### Indeling:

Begane Grond; Bellenplateau met video-installatie, portiek met postkasten, lift en trappenhuis, toegang tot de bergingen en de aangrenzende parkeergarage.

Vierde verdieping; entree, hal met meterkast en bergkast. Toegang tot alle ruimtes waarvan aan de voorzijde twee slaapkamers, een apart toilet met wandcloset, een eenvoudige badkamer voorzien van wastafel, douche en wasmachine-aansluiting, aan de achterzijde een lichte en brede living met open keuken voorzien van inbouwapparatuur.

### Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2011
- Modern en goed onderhouden licht complex
- Schilderwerk buiten 2020
- Geïsoleerde vloer
- Eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage
- Eigen berging voor bijvoorbeeld fietsen
- Erfpacht is eeuwig durend afgekocht
- Actieve en gezonde VvE heeft een maandelijkse bijdrage van € 110,- per maand voor opstalverzekering, glasverzekering, rechtsbijstandverzekering, aansprakelijkheidsverzekering, schoonmaakkosten, huismeester, voorschot stookkosten, voorschot groot onderhoud. MJOP is aanwezig
- Oplevering in overleg



**DOMVAST**

## Kenmerken:

Soort woning	: Appartement met lift en garage
Bouwtype	: Bestaande bouw
Bouwjaar	: 2011
Ligging	: In woonwijk
Woonopp	: 88 m <sup>2</sup>
Inhoud	: 278 m <sup>3</sup>
Totaal aantal kamers	: 3
Aantal slaapkamers	: 2
Parkeren	: Parkeerkelder
Energielabel	: <b>Klasse A</b> 



Foto's:



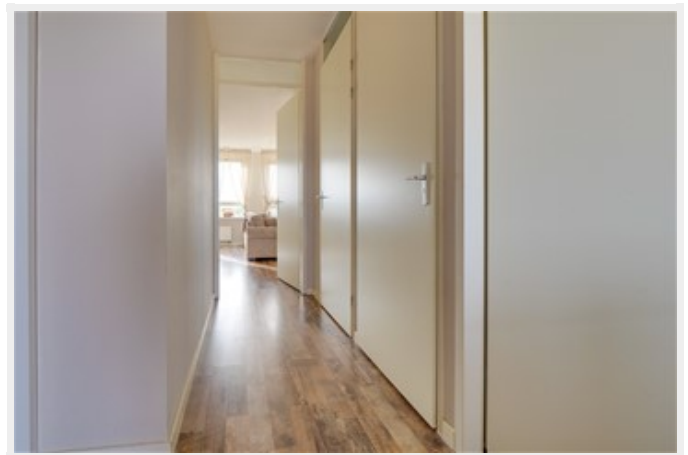
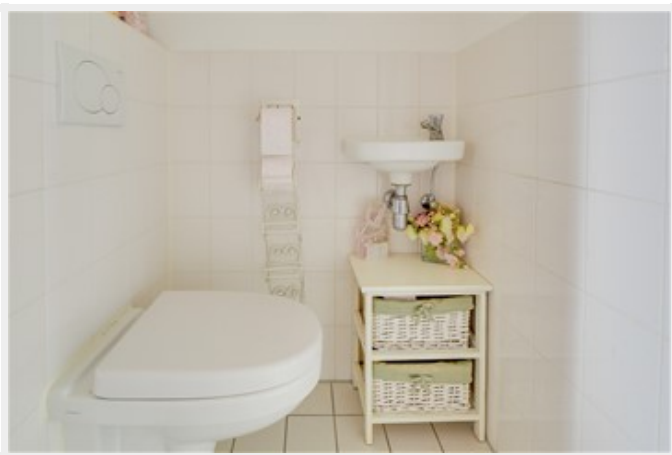
DOMVAST

Foto's:



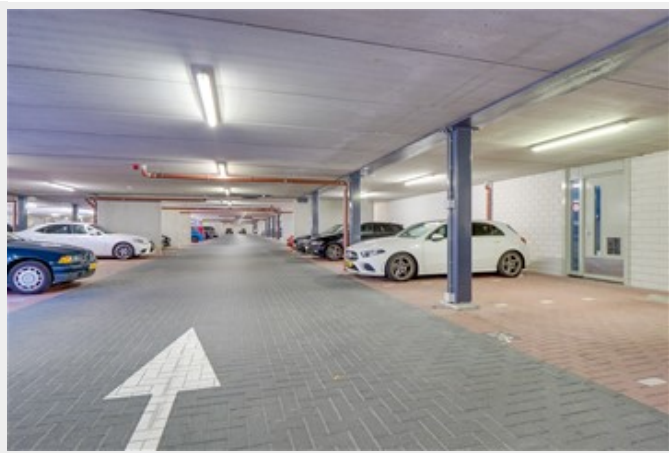
**DOMVAST**

## Foto's:



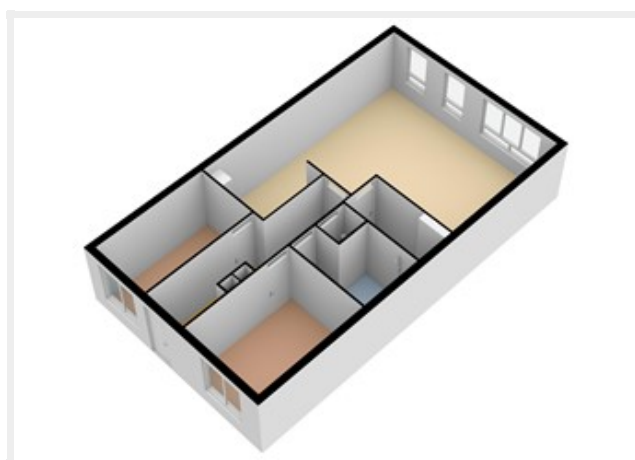
**DOMVAST**

## Foto's:



**DOMVAST**

## Foto's:



**DOMVAST**



## Foto's:



**DOMVAST**

# DE 10 MEEST GESTELDE VRAGEN OVER HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN HUIS

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de VBO doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

## 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 makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende 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 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 VBO 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 een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn 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 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 VBO 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 makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

## 10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de VBO in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Wij staan u graag bij in zoektocht naar uw droomhuis of verkoop van uw huidige woning!  
Bel ons of kom langs voor een kop koffie!



**DOMVAST**  
makelaars met passie



wonen



bedrijven



beheren



beleggen

DOMVAST BV | AMSTERDAMSE STRAATWEG 562 | 3553 EP UTRECHT  
(030) 223 02 31 | INFO@DOMVAST.NL | WWW.DOMVAST.NL  
UTRECHT | MAARSSEN | DE BILT | HOUTEN