



**DOMVAST**  
makelaars met passie



**€ 500.000 k.k.**

Blauwkapelseweg 25Bis

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:

Wonen in Witte Vrouwen mét een schitterend uitzicht op het Griftpark?

Dat kan in deze recent volledig gerenoveerde en volledig gestucte ruime 4-kamer bovenwoning welke bovendien voorzien is van een lichte extra zolderruimte en een zonnig dakterras. De woning beschikt over karakteristieke details als glas-in-lood, houten vloeren, hoog plafond en hoge ramen in de woonkamer. Door het grote panoramaraam is het Griftpark altijd present. De oost-west ligging zorgt de hele dag voor een prettige lichtinval, en maakt bovendien dat je vanuit de woonkamer kunt genieten van de zonsondergang!

De woning is centraal gelegen ten opzichte van diverse en leuke voorzieningen als “Gastmaal Café”, “Proost”, Restaurant Griftpark 1 en de buurtwinkel met vers brood letterlijk op en om de hoek. IJssalon Roberto, de warme bakker en de Biltstraat zijn vlakbij. Het groene Griftpark ligt voor de deur en het oude centrum is op wandelafstand. Het is een gevarieerde en zeer prettige woonomgeving. Een fijne plek dichtbij cultuur, openbaar vervoer, uitvalswegen en de oude binnenstad.

### INDELING

Begane grond:

Entree, hal, meterkast en trapopgang.

Eerste Verdieping:

Overloop, trapopgang naar tweede verdieping, toilet, diepe bergkast en toegang naar de woonkamer. Ruime en lichte L-vormige woonkamer (ca. 39m<sup>2</sup>) voorzien van een hoog plafond, houten vloer en veel raampartijen. Moderne open keuken (2019) aan de achterzijde van de woning, voorzien van 5 pits gaskookplaat, oven, afzuigkap, afwasmachine, koel-vriescombinatie. Vanuit de keuken bereikt u via de transparant overdekte veranda (ca. 3 m<sup>2</sup>) het dakterras. Dakterras (ca. 12 m<sup>2</sup>) is gelegen op het oost/westen en heeft dankzij de gunstige ligging tot laat in de middag zon.

## Omschrijving:

### Tweede Verdieping:

Ruime overloop met toegang tot de moderne badkamer, drie slaapkamers (11, 11 en 7 m<sup>2</sup>) en vaste open trap naar de zolderverdieping. De moderne en ruime badkamer (ca. 7m<sup>2</sup>) linksachter is voorzien van wastafel en een douche. De twee grotere slaapkamers (beide ca. 11 m<sup>2</sup>) rechtsachter en rechtsvoor beschikken over diepe inlegkasten over de hele achterwand. Beide slaapkamers aan de voorkant zijn voorzien van parket.

### Derde Verdieping:

Via de open vaste trap wordt de lichte extra studeer/slaapruijnte met authentieke houten balken op de 3e verdieping bereikt. Deze beschikt over twee dakramen met veel lichtinval. Tevens is hier de CV-ketel en de aansluitingen voor wasmachine/droogmachine gesitueerd.

### BIJZONDERHEDEN:

- Lichte bovenwoning met schitterend uitzicht;
- Onlangs voorzien van een geheel nieuw pannendak;
- Gelegen op een geliefde locatie aan het Griftpark;
- Fijne zolderverdieping voelt als 5e kamer;
- Het vermelde woonoppervlak is inclusief 8,5 m<sup>2</sup> van de zolderverdieping;
- Voor de deur parkeren met gebruik van parkeervergunning;
- Bushalte en milieupunt binnen 200 m;
- Schilderwerk voorkant in 2017 vernieuwd, alle binnenmuren gestuct in 2019;
- VVE inactief maar met gezamenlijke opstalverzekering en inschrijving bij de KvK;
- Oplevering in overleg.



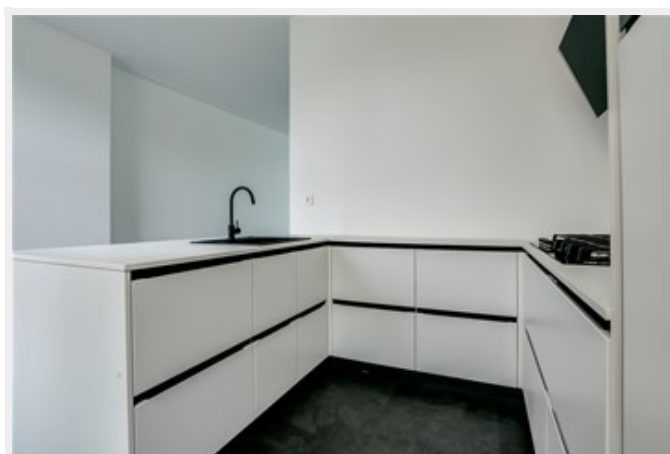
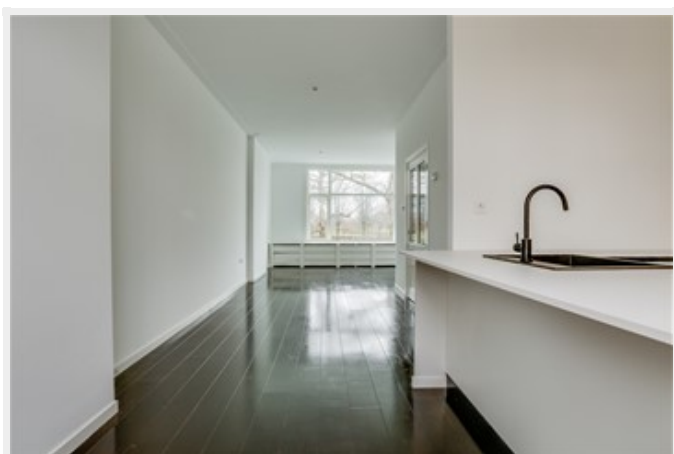
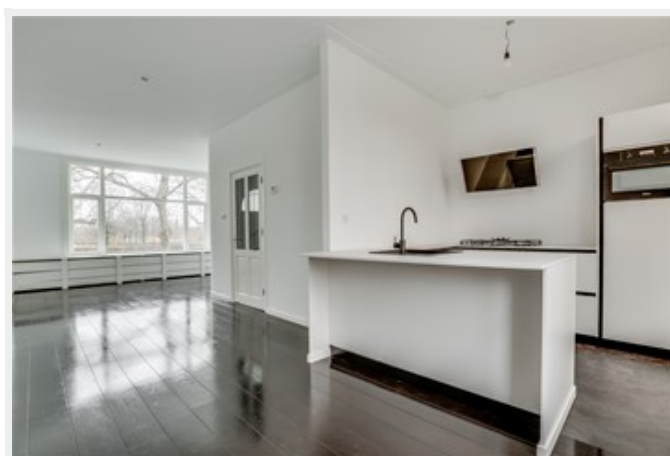
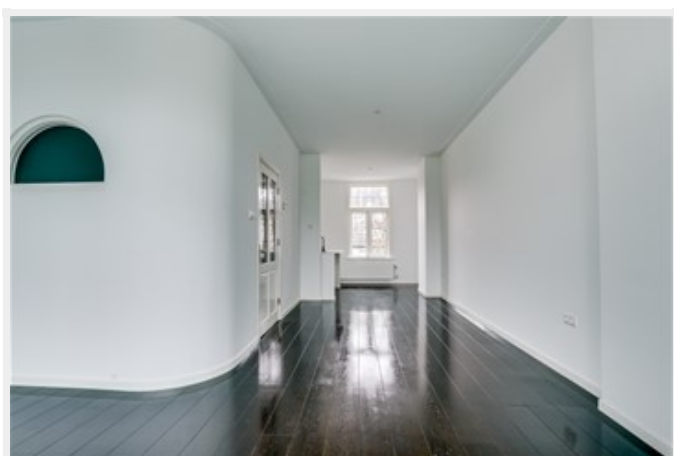
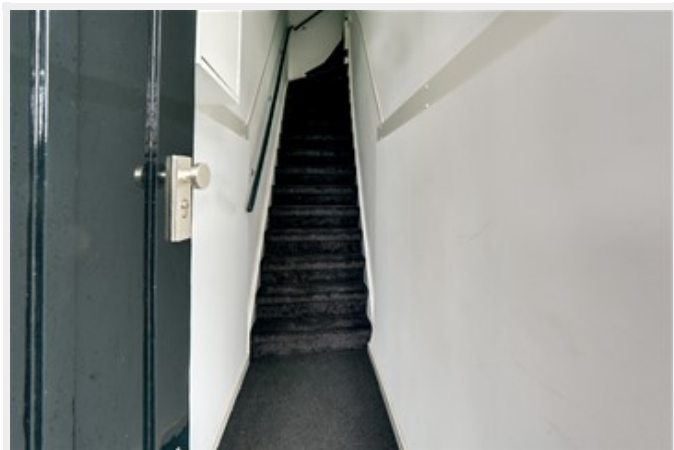
**DOMVAST**

## **Kenmerken:**

Soort woning	: Bovenwoning
Bouwtype	: Bestaande bouw
Bouwjaar	: 1898
Ligging	: Aan park, in centrum, in woonwijk, vrij uitzicht
Woonopp	: 95 m <sup>2</sup>
Inhoud	: 386 m <sup>3</sup>
Totaal aantal kamers	: 5
Aantal slaapkamers	: 3
Isolatie	: dakisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel	: <b>Klasse D</b>

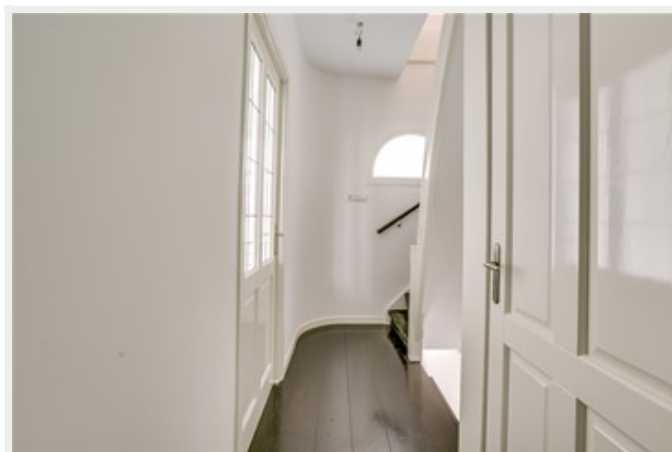
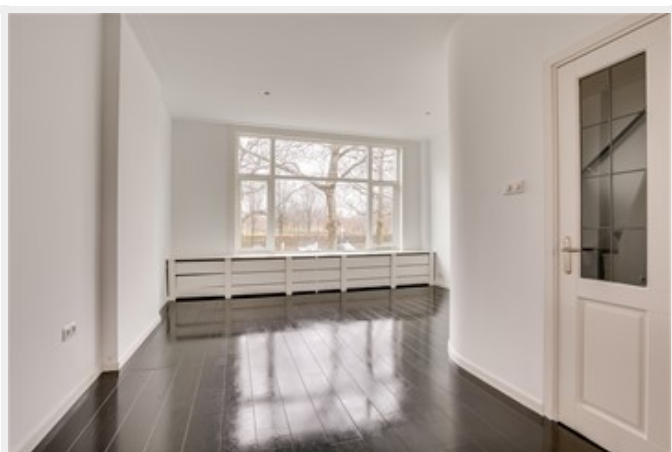
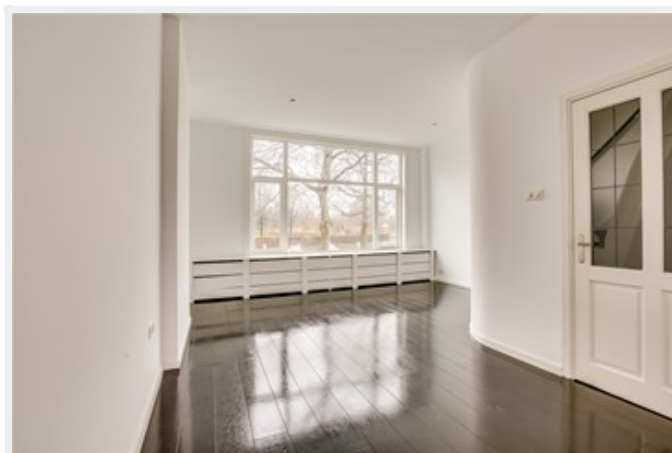
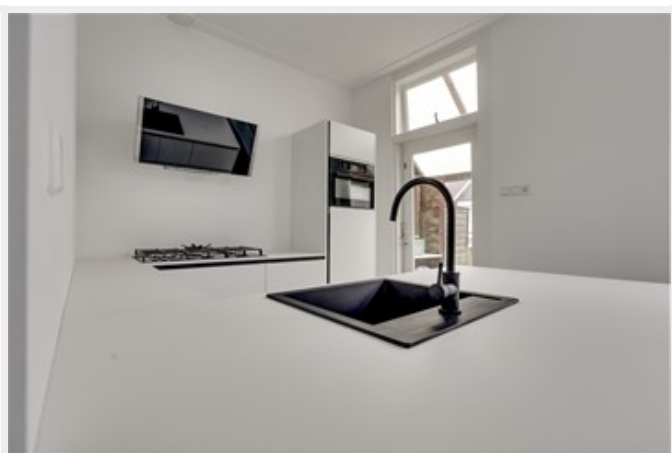


Foto's:



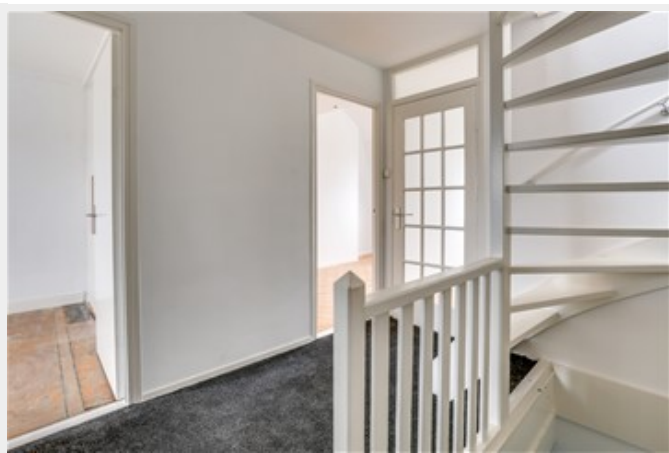
**DOMVAST**

## Foto's:



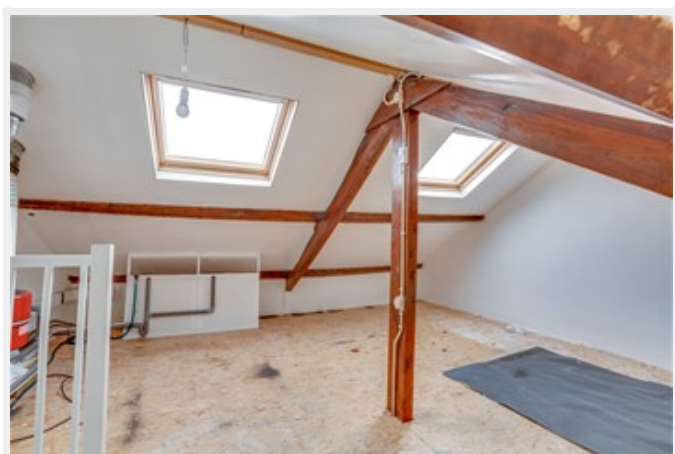
**DOMVAST**

## Foto's:



**DOMVAST**

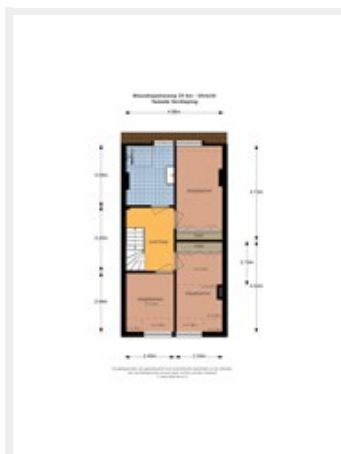
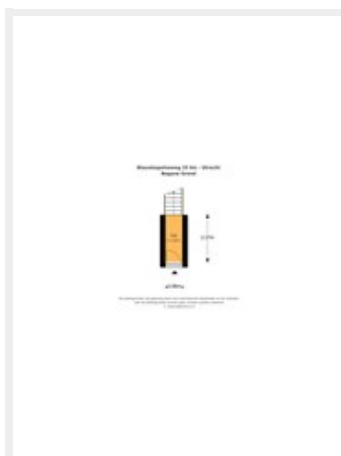
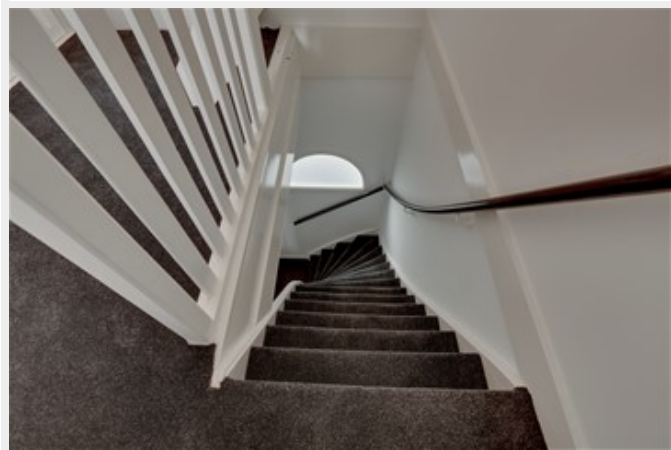
## Foto's:



**DOMVAST**

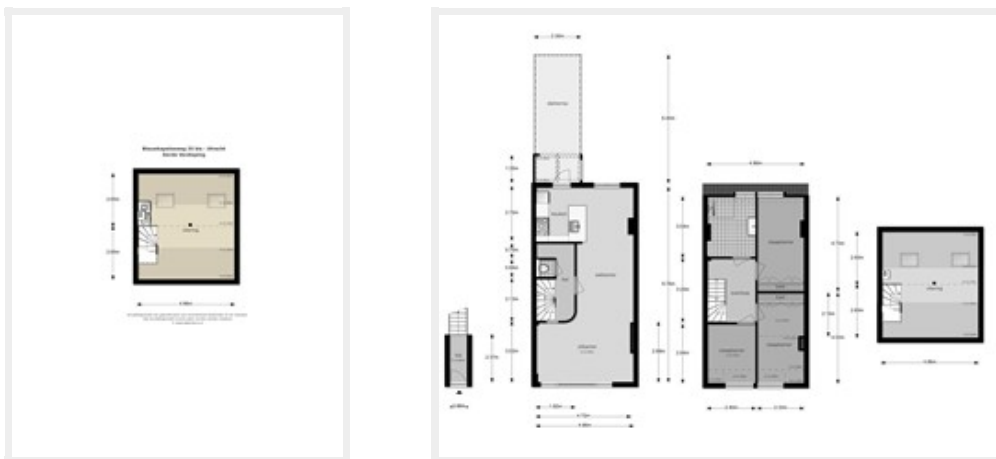


## Foto's:



**DOMVAST**

## Foto's:



**DOMVAST**



LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	Kan worden over- genomen	niet van toe-passing
- tuinaanleg / bestrating / bepl. / erfafsch.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- buitenverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- tuinhuisje / buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- broeikas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- voet droogmolen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- brievenbus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (voordeur) bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- veiligheidsloten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- rolluiken / zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- zonwering binnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- gordijnrails	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- losse horren / rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- vloerbedekking / linoleum	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- parketvloer / kurkvloer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- warmwatervoorziening, te weten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- <i>ketel</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- c.v. met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- klokthermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (voorzet) open haard met toebehoren, nmlk:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- isolatievoorziening	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (voorzetramen, radiatorfolie etc.) te weten:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- keukenblok met bovenkasten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (incl. Verlichting)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- keuken (inbouw) apparatuur, te weten:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- <i>magneet combi oven</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- <i>vaatwasser</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- <i>koel-vrie-combinatie</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- inbouwverlichting / dimmers, te weten:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- opbouwverlichting, te weten:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Adres: *Blauwkapelleweg*  
*25 Bis*

Paraaf verkoper: *[Handwritten Signature]*

VBO  MAKELAAR



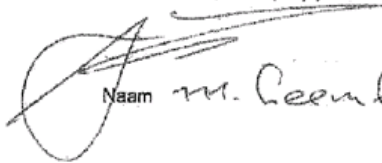
DOMVAST  
makelaars met passie


- kasten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- spiegelwanden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse kasten, boekenkasten, legplanken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- wastafels met accessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- toiletaccessoires (toiletrolhouder, -bril etc.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- badkameraccessoires (planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- sauna met toebehoren, te weten:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- veiligheidsschakelaar wasautomaat (huis) telefoontoestellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.ketels, boilers, geisers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Plaats en datum

Ulrecht, 6 januari 2020

Handtekening verkoper(s)

  
Naam M. Leenhuis

  
F. Leenhuis

Handtekening koper(s)

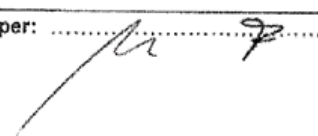
Naam .....

Adres: .....

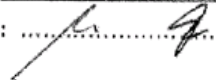
Paraaf verkoper:  .....

Vragenlijst voor de verkoop deel B

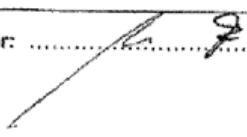
<b>1. Deze vragenlijst heeft betrekking op het appartement/perceel</b>	
Adres	: Blaauwkoopseweg 25 bis
Postcode/Plaats	: 2572 KA Utrecht
Bouwjaar	: - 1838
<b>2. Aankoop en gebruik</b>	
a	Zijn er nadat u destijds eigenaar geworden bent, nog andere (aanvullende) akten opgesteld met betrekking tot het perceel en de woning? <span style="float:right">JA / NEE</span>
b	Zijn er afspraken gemaakt met een eigenaar van een van de aangrenzende percelen? (te denken valt aan: afspraken/regelingen m.b.t. het gebruik en/of onderhoud van een poort, tuin, grond, schuur, erfafscheiding, garage of (mondelinge) overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen.)? <span style="float:right">JA / NEE</span>
c	Staan de huidige terreinafscheidingen volgens u op de kadastrale grens? <span style="float:right">JA / <del>NEE</del></span>
d	Staan uw gebouwen/ bouwsels en die van uw burens helemaal op het eigen perceel? <span style="float:right">JA / <del>NEE</del></span>
<b>3. Erfpacht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, opstal, overige rechten en verplichtingen</b>	
<i>Hieronder staan enkele rechten, en verplichtingen die op woningen en percelen kunnen rusten. Is een van de navolgende zaken u bekend:</i>	
a	U heeft (als een erfdienstbaarheid) het recht om gebruik te maken van (een deel) van een naburig perceel van een ander. <span style="float:right">JA / NEE</span>
b	U heeft (als een erfdienstbaarheid) de verplichting om een ander gebruik te laten maken van (een deel) van uw perceel. <span style="float:right">JA / NEE</span>
c	U heeft bij verkoop de verplichting om een bijzonder beding op te leggen aan de koper (bijvoorbeeld dat een bijbehorende garage niet los verkocht mag worden). <span style="float:right">JA / NEE</span>
d	U heeft een bijzonder recht (bv een recht van opstal (om bijvoorbeeld een bouwwerk op andermans grond te mogen bouwen en gebruiken), pachtrecht (bij agrarische grond) <span style="float:right">JA / NEE</span>
e	Er is sprake van erfpacht. <span style="float:right">( bij "nee" kunt u de rest van deze vraag overslaan.)</span> <span style="float:right">JA / NEE</span> Zo ja: -Hoeveel bedraagt de te betalen canon per maand? € ..... -Hoeveel bedraagt de te betalen canon per jaar? € ..... - Per welke datum kan de canon worden aangepast? .....-20.. - Is deze eeuwigdurend of met een einddatum? Einddatum: ..... - Is de erfpacht afgekocht JA tot ..... / NEE - Bestaat de mogelijkheid de erfpachtgrond in eigendom te verkrijgen? JA / NEE Zo ja: Voor welk bedrag? € .....
h	U mag een (gedeelte) van een andermans eigendom gebruiken tegen een vergoeding (= vruchtgebruik) of zonder vergoeding (=recht van gebruik en bewoning) <span style="float:right">JA / NEE</span>
i	Heeft u aan iemand een eerste recht van koop afgestaan of een recht van wederinkoop? (=recht van terugkoop) <span style="float:right">JA / NEE</span>
j	Zijn er met derden nog andere bedingen of afspraken gemaakt m.b.t. uw eigendom <span style="float:right">JA / NEE</span>
k	Is er voor zover aan u bekend een subsidie of premie overdraagbaar aan een koper? <span style="float:right">JA / NEE</span>
l	Er is u een ander recht of verplichting aangaande uw woning of perceel bekend. <span style="float:right">JA / NEE</span> Namelijk .....

Adres: ..... Paraaf verkoper: 

<b>4. Huur / verhuur</b>		
Is er sprake van huur of verhuur of van in gebruik geven aan anderen? bij "JA": (bij "nee" kunt u de rest van deze vraag overslaan.)		<del>JA</del> / NEE
a.	- Verhuurd / gehuurd / In gebruik gegeven is:	
b.	- Is er een huurcontract? JA / NEE	
c.	- Zijn er delen die onder gezamenlijk gebruik vallen? (bij "JA" op laatste pagina specificeren) JA / NEE	
d.	- Zijn er zaken van de huurder die hij mag/moet verwijderen bij ontruiming (bijv. verlichting, geiser, vloerbedekking, keuken, etc.)? JA / NEE	
e.	(bij "JA" op laatste pagina specificeren)	
f.	- Heeft de huurder een waarborgsom gestort? JA, namelijk € ..... / NEE	
	- Heeft u nog andere afspraken met de huurder(s) gemaakt? ... (bij "JA" op laatste pagina specificeren) JA / NEE	
<b>5. Publiekrechtelijke beperkingen</b>		
a.	Is er naar u weet sprake van de Wet voorkeursrecht gemeenten (u ben verplicht uw woning eerst aan de gemeente ter verkoop aan te bieden), ruilverkaveling (herindeling van het gebied) en/of onteigening? * (bij "ja" doorhalen wat van toepassing is)	<del>JA</del> / NEE
<b>6. Procedures</b>		
	Zijn er over het pand procedures gaande bij de huurcommissie, rechter of een andere instantie (bijv. onteigening)? <del>JA</del> / NEE	
	Zo ja: aangeven op laatste pagina	
<b>7. BTW-heffing</b>		
	Weet u of er sprake kan zijn van de heffing van BTW bij de verkoop? (Dit komt voor bij de verkoop van een voormalig bedrijfspand of bij een woning met een praktijkruimte of bij zeer ingrijpend verbouwde gebouwen)	<del>JA</del> / NEE
<b>8. Gebouwenverzekering (alleen invullen indien u geen appartement bezit)</b>		
a.	Heeft u volgens uw tussenpersoon of verzekeringsmaatschappij een opstalverzekering met voldoende verzekerd bedrag tegen herbouwwaarde JA / NEE	
b.	Voor welk bedrag is uw opstal verzekerd? € ... 320.000 ... 200 (Gaarne kopie van het polisblad bijvoegen.)	
<b>9. Aanschrijvingen</b>		
	Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, niet volledig of niet naar behoren zijn uitgevoerd? (Zo ja, graag schriftelijke stukken bijvoegen)	<del>JA</del> / NEE
<b>10. Terug te vorderen subsidies</b>		
	Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd? (Denk aan subsidies voor onderhoud, verbouwing, isolatie, verkoop van huurwoning e.d. Deze gelden vooral bij monumentenpanden en bij de particuliere woningbouwverbetering)	<del>JA</del> / NEE

Adres: ..... Paraaf verkoper:  .....

<p><b>11. Is er sprake van een Lidmaatschapsrecht van Vereniging van Eigenaren of Coöperatieve Vereniging</b></p> <p><i>(Bij "nee" kunt u de rest van deze vraag overslaan.)</i></p>		JA / <del>NEE</del>
a.	Inschrijvingsnummer van de Kamer van Koophandel: ..... <u>5.0.1.5.7.103</u>	
b.	Naam van de administrateur/bestuurder (naam, adres en tel.nr.): ..... <u>Mr. Leemhuis</u> .....	
c.	Kosten maandelijkse betalingen: ..... <u>e. markt</u>	
d.	In deze bijdrage is begrepen:	
	- opstalverzekering	JA / NEE
	- glasverzekering	JA / NEE
	- schoonmaakkosten	JA / NEE
	- conciërge/huismeester	JA / NEE
	- voorschot stookkosten	JA / NEE
	- voorschot (groot) onderhoud	JA / NEE
	- andere kosten, te weten: .....	JA / NEE
e.	MeerjarenOnderhoudsPlan aanwezig	<del>JA</del> / NEE
f.	Is een opstalverzekering, een aansprakelijkheidsverzekering en een rechtsbijstandverzekering van de VvE aanwezig?	JA / <del>NEE</del>
g.	Aantal vergaderingen per jaar: .....	
h.	Andere gegevens die van belang zijn: ..... <u>kosten worden voldaan indien deze zich voordoen</u>	
i.	Indien u een 'harde' vloer heeft, voldoet deze aan de isolatienorm, die door de V.v.E. is gesteld?	JA / <del>NEE</del> Heeft u
j.	toestemming voor een 'harde' vloer van de V.v.E.?	JA / <del>NEE</del>
k.	Hebben de bureauproblemen met/overlast van uw vloer? Graag bijvoegen: notulen laatste VvE vergadering, begroting en financiële jaarverslag van het laatste jaar, meerjarenonderhoudsplanung, akte van splitsing, reglement van splitsing, huishoudelijk reglement,	<del>JA</del> / NEE <u>onbekend</u>
<p><b>12. Onderhoudscontracten, garanties</b></p>		
a.	Is er in uw woning sprake van huur, lease of huurkoop van een apparaat of bouwonderdeel? (bv. een huurgelser, een geïsoleerde dakkapel) Indien ja: Kan de koper dit contract overnemen? <i>(Graag contractstukken bijvoegen)</i>	JA / NEE <del>JA</del> / NEE
b.	Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen van goederen die mee- verkocht worden? (bijv. GIW-garantie, cv-ketel onderhoudsabonnement, <u>garantie op keukenapparatuur</u> , boiler, etc.) Zo ja, welke?	JA / <del>NEE</del>
c.	Bent u in het bezit van een GIW-certificaat en staat het op uw naam? <i>(Zo ja, certificaat graag bijvoegen.)</i>	<del>JA</del> / NEE
<p><b>13. Particuliere Woningverbetering</b></p>		
a.	Is het u bekend dat het pand mogelijk wordt aangewezen en/of in aanmerking komt voor particuliere stads- of woningverbetering?	<del>JA</del> / NEE
b.	Zo ja, is er ook een begroting/kostenraming bekend van de totale kosten en evt. subsidies? (zo ja: graag stukken bijvoegen)	<del>JA</del> / NEE

Adres: ..... Paraaf verkoper:  .....

c.	Bent u ook schriftelijk akkoord gegaan met de uitvoering van de werkzaamheden?	JA / NEE
d.	Heeft u ook gebruik gemaakt van een lening om deze werkzaamheden te bekostigen? Zo ja, bij bank: .....	JA / NEE
e.	Wanneer beginnen de werkzaamheden? .....	
<b>14. Onbewoonbaarverklaring</b>		
	Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden onbewoonbaar verklaard geweest?	<del>JA</del> / NEE
<b>15. Monumenten, beschermd stads- of dorpsgezicht</b>		
	Is u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit is genomen tot aanwijzing van uw pand als beschermd monument/beschermd stads- of dorpsgezicht/gemeentelijk monument/beeldbepalend pand?	<del>JA</del> / NEE
<b>16. Verbouwingen</b>		
a.	Is er een verbouwing uitgevoerd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente (bouwvergunning)? Zo ja, welke? .....	<del>JA</del> / NEE
b.	Zo ja, heeft de gemeente toestemming gegeven? Zo nee, waarom niet? .....	JA / NEE
<b>17. Gebruik</b>		
a.	Hoe gebruikt u het huis nu (bijv. woning, praktijk, winkel, opslag)? ... <u>Woning</u> .....	
b.	Is dat gebruik volgens u door de overheid toegestaan?	JA / <del>NEE</del>
c.	Wat is thans, zoals het bij de gemeente vermeld staat, volgens u de bestemming van het appartement/perceel? ... <u>Woning</u> .....	
d.	Informatie over uw linker burens (gezien met gezicht kijkend naar de straat) Samenstelling: Leeftijden linker bewoners (ook kinderen meenemen) ..... ?	
e.	Informatie over uw rechter burens Leeftijden rechter bewoners (ook kinderen meenemen) ..... ?	
f.	Heeft u van een van uw burens geregeld overlast, (ook van evt. boven- onderburen) Zo ja, wat voor overlast? .....	<del>JA</del> / NEE
<b>Staat van het gebouw</b> Als verkoper dient u de koper zo goed mogelijk te informeren over de aan u kenbare gebreken. Indien u enige vraag met "JA" beantwoordt, geeft u dan een toelichting op de laatste pagina, (tenzij er bij de betreffende vraag ruimte is)		
<b>18. Fundering, kruipruimte, kelder</b>		
a.	Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Zo ja: welke	<del>JA</del> / NEE
b.	Is de kruipruimte vochtig of met water? <u>onbekend, onder buur</u>	JA / NEE
c.	Is er een toegang naar de kruipruimte? <u>onbekend, onder buur</u>	JA / NEE
c.	Is er bij de kelder vochtdoorslag of binnendringen van water?	JA / NEE
d.	Is de grondwaterstand de laatste jaren volgens u gewijzigd? <u>u</u>	<del>JA</del> / NEE
<b>19. Gevels</b>		
a.	Er is sprake van vochtdoorslag of vochtige plekken. Ja, namelijk .....	<del>JA</del> / NEE
b.	Er is sprake van scheurvorming die niet hersteld is. Ja, namelijk .....	<del>JA</del> / NEE
c.	Zijn de gevels geïsoleerd <u>nee</u>	JA / NEE


Adres: ..... Paraaf verkoper:  .....



d.	Is er voor zover u bekend sprake van chloridenschade/roestvorming (betonrot)? (Betonrot komt o.a. voor in kruipruimtes van woningen gebouwd in de periode van 1965 t/m 1980 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen, bijv. balkons kunnen aangetast zijn.)	<del>JA</del> / NEE
e.	Er zijn betonnen vloerelementen van o.a. het merk Kwaaitaal of Manta in het pand aanwezig.	<del>JA</del> / NEE
f.	Is de gevel ooit gereinigd/geïmpregneerd? Zo ja, volgens welke methode? Droog (met grit)mat (chemisch met water nagespoeid)anders, nl. <i>In 2000 droegen gereinigd, in preparation met</i>	JA / <del>NEE</del>
g.	Zijn de gevels in het verleden gereinigd? <i>Reputax</i>	JA / <del>NEE</del>
<b>20 Kozijnen, deuren en ramen</b>		
	Zijn er ramen, deuren of sloten, die niet functioneren? Zo ja, welke.....	<del>JA</del> / NEE
	Zijn er ontbrekende sleutels? Zo ja, welke.....	<del>JA</del> / NEE
	Is er bij het dubbelglas sprake van condens tussen het glas ( <i>lekke ruiten</i> )? Zo ja, waar? .....	<del>JA</del> / NEE
	Zijn er kozijnen met houtrot? Zo ja, welke.....	<del>JA</del> / NEE
	Wanneer werd voor het laatst aan de buitenzijde geschilderd? In .....	
<b>21 Vloeren, plafonds en wanden</b>		
	Is er sprake van optrekkend vocht Zo ja, waar.....	<del>JA</del> / NEE
	Is schimmelvorming aanwezig Zo ja, waar.....	<del>JA</del> / NEE
	Zijn er gebreken aan de vloeren bekend: Zo ja, welke.....	<del>JA</del> / NEE
	Ligt er onder de huidige vloerbedekking een andere vloer(bedekking)? Zo ja, welke en waar .....	<del>JA</del> / NEE
	Is er sprake van isolatie Zo ja, wat voor isolatie en waar.....	JA / NEE
	De vloer op de begane grond is van: beton/hout/anders, nl. ....	
	De verdiepingsvloer(en) is/zijn van: beton/hout/anders, nl. ....	
	Kwaliteit: .....	
<b>22 Daken</b>		
a.	Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)? Zo ja, waar <i>meerdere plekken, daarna nieuw dak</i>	JA / <del>NEE</del>
b.	Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen/reparereren? Zo ja, waar en wanneer? <i>Volledig 2019 de november</i>	JA / <del>NEE</del>
c.	Indien er sprake is van platte daken (dus ook van uitbouwen, garage, bergingen, etc.), hoe oud is/zijn het dak/de daken? .....	
d.	Zijn er gebreken aan het dak bekend? Zo ja, welke? .....	<del>JA</del> / NEE
e.	Is er sprake van dakisolatie?	JA / <del>NEE</del>
f.	Is een probleem bekend met afvoer van regenwater?	<del>JA</del> / NEE
g.	Is er een gebrek aan een van de dakgoten?	<del>JA</del> / NEE
<b>23 Installaties</b>		
a.	Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties? (Denk hierbij aan de leidingen voor gas, water en elektra, geiser, cv, mechanische ventilatie, apparatuur, zonneschermen, kachels, thermostaat, etc.) Zo ja, welke:.....	<del>JA</del> / NEE

Adres: ..... Paraaf verkoper: *[Handwritten Signature]*

b.	Zijn er radiatoren of vertrekken die niet warm worden? Zo ja, welke.....	<del>JA</del> / NEE
c.	Zijn er radiatoren of waterleidingen die lekken? Zo ja, welke?.....	<del>JA</del> / NEE
d.	Is de elektrische installatie vernieuwd? (bv. Uitbreiding groepen, bedrading) Zo ja, wanneer en wat? .....	<del>JA</del> / NEE
e.	Bouwjaar CV: <u>2004</u> .....	
f.	Merk CV: <u>VR...Combiketel... Bosch VR 225</u> .....	
<b>24 Afvoeren</b>		
a.	Het open haardkanaal/ de rookafvoeren zijn voor het laatste gevoegd in <u>open haard verwerkt</u>	
b.	Is het pand aangesloten op de openbare riolering? Zo nee, op welke wijze dan.....	JA / <del>NEE</del>
c.	Normaliter dient elk gebouw aangesloten te zijn op de openbare riolering. Is dit bij dit gebouw anders? Wordt er gebruik gemaakt van een septic tank of beerput? Is er nog een septic tank of beerput aanwezig?	<del>JA</del> / NEE JA / NEE JA / NEE
d.	Zijn er problemen met afvoeren van wastafels, bad, douche, gootstenen, toiletten, e.d. Zo ja, welke.....	<del>JA</del> / NEE
e.	Zijn er problemen met de afvoer van regenwater? Zo ja, welke.....	<del>JA</del> / NEE
f.	Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toilet(ten), gootstenen, kranen, etc.? Zo ja, waar? .....	<del>JA</del> / NEE
<i>Als in het verleden maatregelen zijn getroffen tegen een of meer van in deze vraag genoemde gebreken, dan graag aangeven welke en evt. (garantie-)bswijzen bijvoegen.</i>		
<b>25 Verontreinigingen</b>		
a.	Is het u bekend of de bodem verontreinigd is, of dat daar een sterke kans op bestaat? Zo ja, waarom en kent u de evt. veroorzaker van de verontreiniging? JA / NEE	<del>JA</del> / NEE
b.	Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	<del>JA</del> / NEE
c.	Is of was er een olietank in de grond aanwezig? Zo ja, is deze geleegd/geschoond/verwijderd? JA / NEE Graag stukken bijvoegen waar e.e.a. uit blijkt zoals een KIWA-certificaat).	<del>JA</del> / NEE
d.	Is/zijn er in het pand (en/of in de schuur) eternietplaten of asbesthoudend materiaal aangebracht? (Eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve centimeter dik, grijskleurig indien ze ongeverfd zijn.)	<del>JA</del> / NEE
<b>26 Overige zaken / gebreken</b>		
a.	Is het pand, voor zover u bekend, aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels? Zo ja, door.....	JA / NEE
b.	Zijn er aan uw huis andere gebreken of bezwaren bekend die van doorslaggevend belang kunnen zijn voor een koper bij het nemen van een koopbeslissing? (Denk bijv. aan verzakkingen, lekkages, etc.) Zo ja, welke?.....	JA / NEE
c.	Is er om te parkeren in de straat een parkeervergunning nodig?	JA / NEE
<b>27. Bouwtechnische keuring</b>		
a.	Is er een bouwtechnisch rapport van uw huis? Zo ja, graag een kopie bijvoegen.	JA / NEE

Adres: ..... Paraaf verkoper: ..... 





**30. Nadere informatie**

Bijv. overige zaken die de koper naar uw mening moet weten, en zaken die een toelichting vereisen vanuit de voormelde vragen. Zet u de informatie op de lijst van bijzonderheden ( volgende pagina )

**Ondertekening**

Ondertekende(n) verklaart/verklaren voorgaande vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat/staan verkoper(s) ervoor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis aan koper behoort te worden gebracht.

Verkoper(s) is/zijn zich ervan bewust dat bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten de koper de mogelijkheid heeft om schadevergoeding/repairatie te vorderen.

Plaats: .....  
Datum: .....

**Handtekening(en):**

Bijlage: Lijst van nadere bijzonderheden

Om de verkoop op de juiste wijze te laten verlopen, ontvangen wij graag z.s.m. deze lijst, alsmede de door uw VBO-Makelaar gevraagde stukken/papieren (kopieën).

PAS NA ONTVANGST VAN ALLE STUKKEN ZULLEN WIJ MET DE VERKOOP BEGINNEN.

Adres: .....

Paraaf verkoper:  .....



# 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](mailto:INFO@DOMVAST.NL) | [WWW.DOMVAST.NL](http://WWW.DOMVAST.NL)  
UTRECHT | MAARSSEN | DE BILT | HOUTEN