



**St.-Winfridusstraat 28, 3553 SE Utrecht**

**€ 425.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

### St.-Winfridusstraat 28, 3553 SE Utrecht

Met veel zorg en oog voor detail is deze mooie vooroorlogse tussenwoning in de levendige wijk Zuilen recent professioneel gerenoveerd.

In de lichte woonkamer verbindt een grote schuifpui van glas de woonkamer met de beschutte, zonnige achtertuin. De houten vloer en de natuurlijke lichtinval zorgen in de woonkamer voor een aangename sfeer. In de gang is heel veel bergruimte gecreëerd in de vorm van een gesloten inbouwkast onder de trap. Op de grond pronken handgemaakte Portugese vloertegels.

De keuken is van dak tot vloer volledig vernieuwd geweest en voorzien van high polish keukenmeubilair, een prachtige witte inductiekookplaat en een grijs composiet keukenblad. Zowel de inbouwvaatwasser als de inbouwoven zijn van het merk Bosch.

In de volledig nieuwe badkamer met moderne finish is de grote, witte jaren '30 wasbak op een zuil met bijpassend, origineel planchet een ware eyecatcher. Een verrassend element van de badkamer is de grote inloofdouche met lichtkoepel en inbouw LED spots.

Via een witgelakte houten trap bereikt u de verdieping.

Hier bevinden zich drie slaapkamers en de toegang tot de bergvliering. De kamers zijn voorzien van dakisolatie en lenen zich goed voor het gebruik als slaapkamer, kinderkamer, logeerkamer of een werkplek.

Behalve de vliering (waar nog ruimte is voor het aanbrengen van dakisolatie), bevindt zich ook op de begane grond een goede berging voor bijv. een wasmachine, wasdroger e.d. De HR-ketel van Vaillant die hier hangt is up-to-date.

In het huis is efficiënt omgesprongen met de beschikbare ruimte en gekozen voor kwalitatief hoogwaardige materialen.

De woning is gelegen in de directe nabijheid van het Julianapark (2 min lopen), waar gedurende het gehele jaar tal van activiteiten worden georganiseerd. Ook de supermarkt, warme bakker, slager, bloemist en andere gezellige winkels zijn op loopafstand (4 min). In de Sint Winfridusstraat kunt u uw auto gratis parkeren. Station Zuilen gelegen op 5 minuten fietsen en biedt een directe treinverbinding met Utrecht CS, Maarssen, Breukelen en Amsterdam.

Tevens is er een goede busverbinding met de binnenstad. De woning is gelegen op 10 minuten fietsafstand van het centrum van Utrecht. Vandaag de dag is Zuilen hip en happening. Er is een fraaie mix van jong en oud woonachtig in de wijk. Nieuwe restaurantjes, sportclubs en festiviteiten zorgen voor veel leven in de brouwerij. Ook voor kinderen zijn er veel voorzieningen aanwezig; speeltuinen, goede basisscholen, kinderopvang en sport. In Zuilen geniet u van alle voordelen van het leven in de stad, maar ervaart u tevens de gemoedelijke Zuilense sfeer.

€ 425.000,00 kosten koper

## Kenmerken

| Object gegevens     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Soort woning        | Eengezinswoning |
| Type woning         | Tussenwoning    |
| Bouwjaar            | 1919            |
| Bouwworm            | Bestaande bouw  |
| Permanente bewoning | Ja              |

| Maten object                    |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Aantal kamers                   | 4 kamers           |
| Aantal slaapkamers              | 3 slaapkamer(s)    |
| Inhoud woning                   | 290 m <sup>3</sup> |
| Perceel oppervlakte             | 76 m <sup>2</sup>  |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 73 m <sup>2</sup>  |

| Details          |                  |
|------------------|------------------|
| Ligging          | In woonwijk      |
| Schuur / berging | Aangebouwd steen |
| Kabel            | Ja               |
| Buitenzonwering  | Nee              |

| Energie      |                                       |
|--------------|---------------------------------------|
| Energielabel | D                                     |
| Verwarming   | C.V.-Ketel                            |
| Warmwater    | C.V.-Ketel                            |
| C.V.-ketel   | Hr (Gas gestookt combiketel eigendom) |

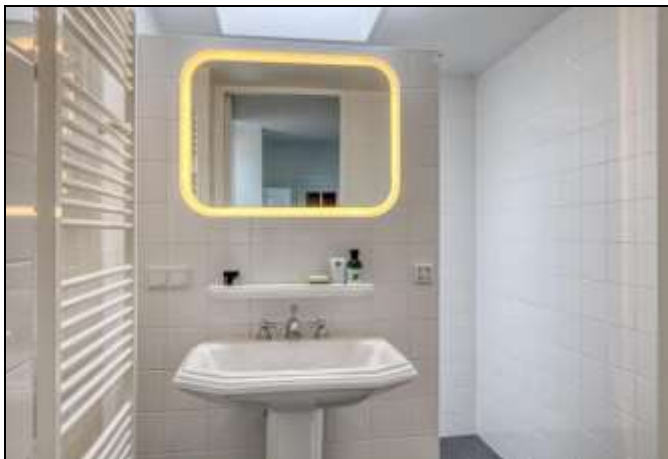
| Tuin gegevens     |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Tuin              | Achtertuint, voortuin |
| Tuin diepte (cm)  | 500                   |
| Tuin breedte (cm) | 200                   |
| Hoofdtuin         | Achtertuint           |
| Positie           | Noord, West           |
| Kwaliteit         | Normaal               |

## Foto's













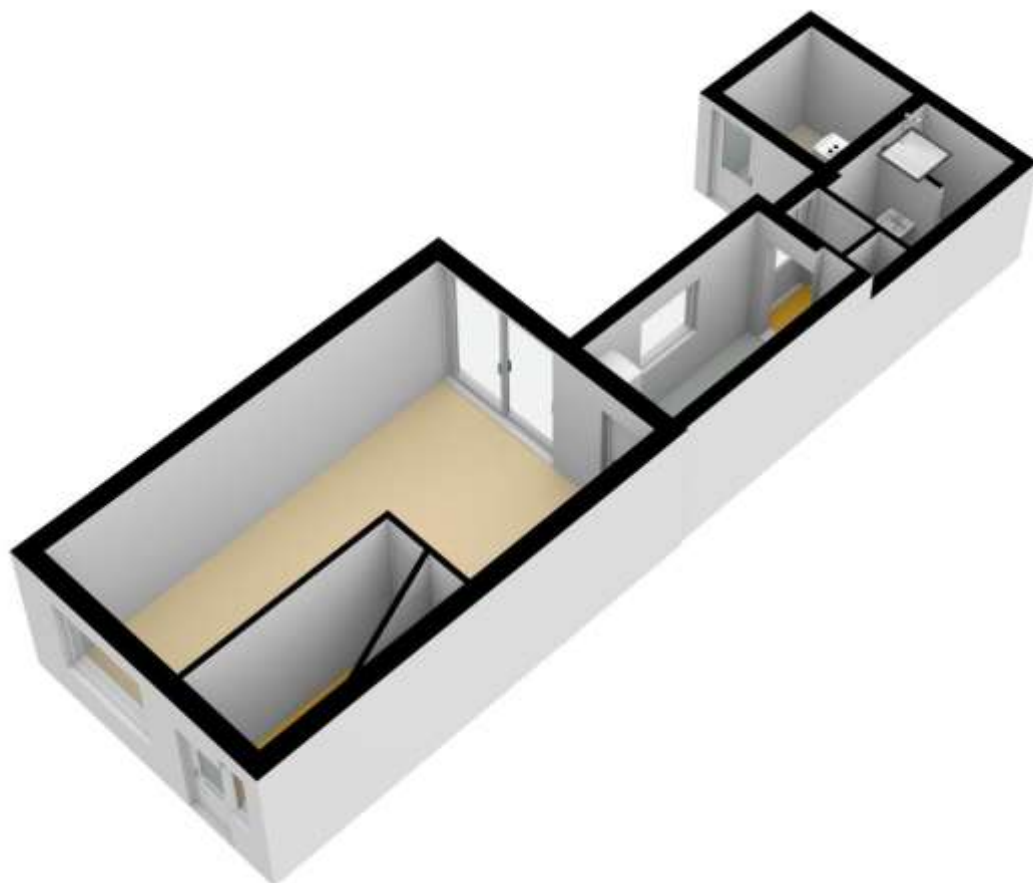
St.-Winfridusstraat 28 - Utrecht  
Begane Grond

2.05 m 1.71 m

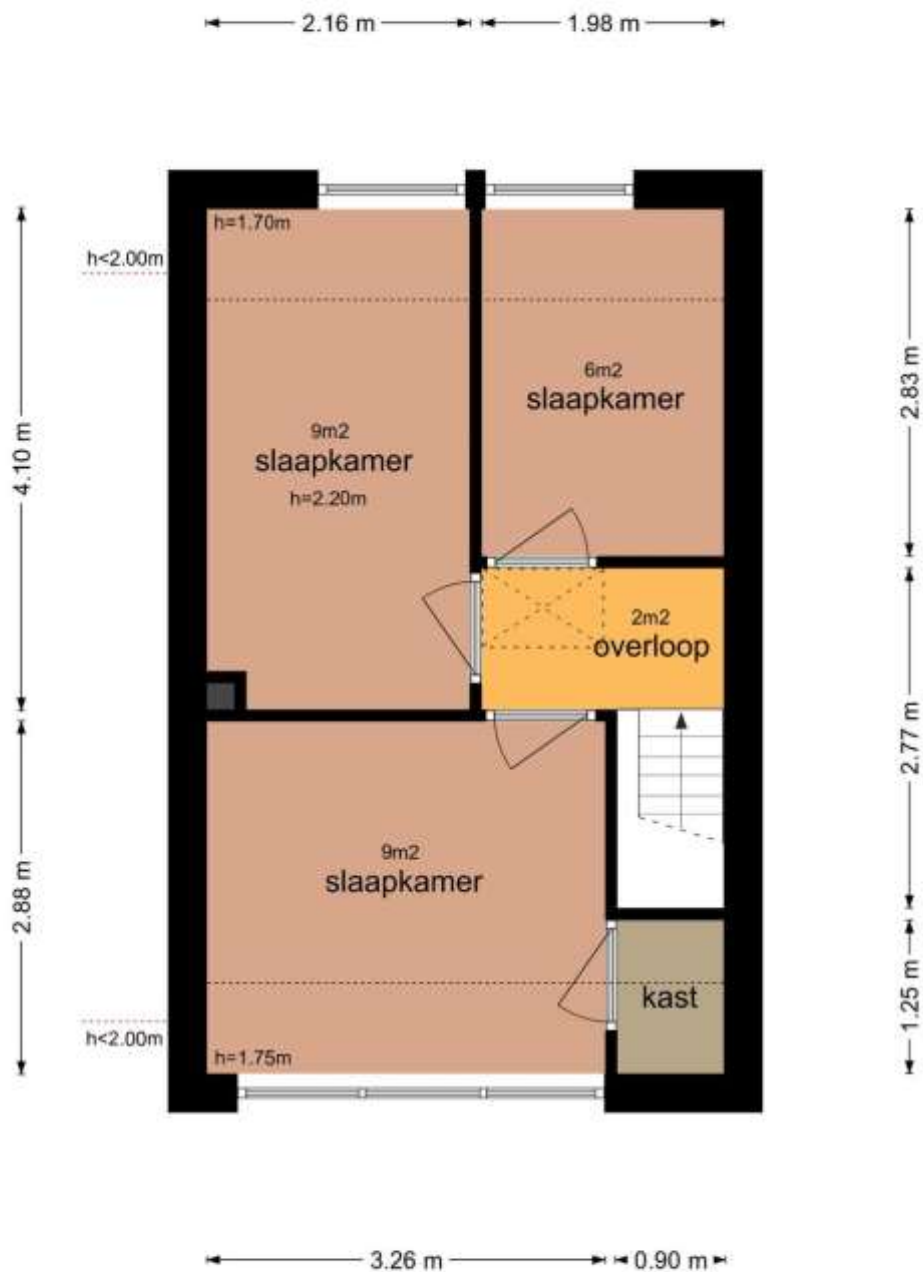


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistare.nl

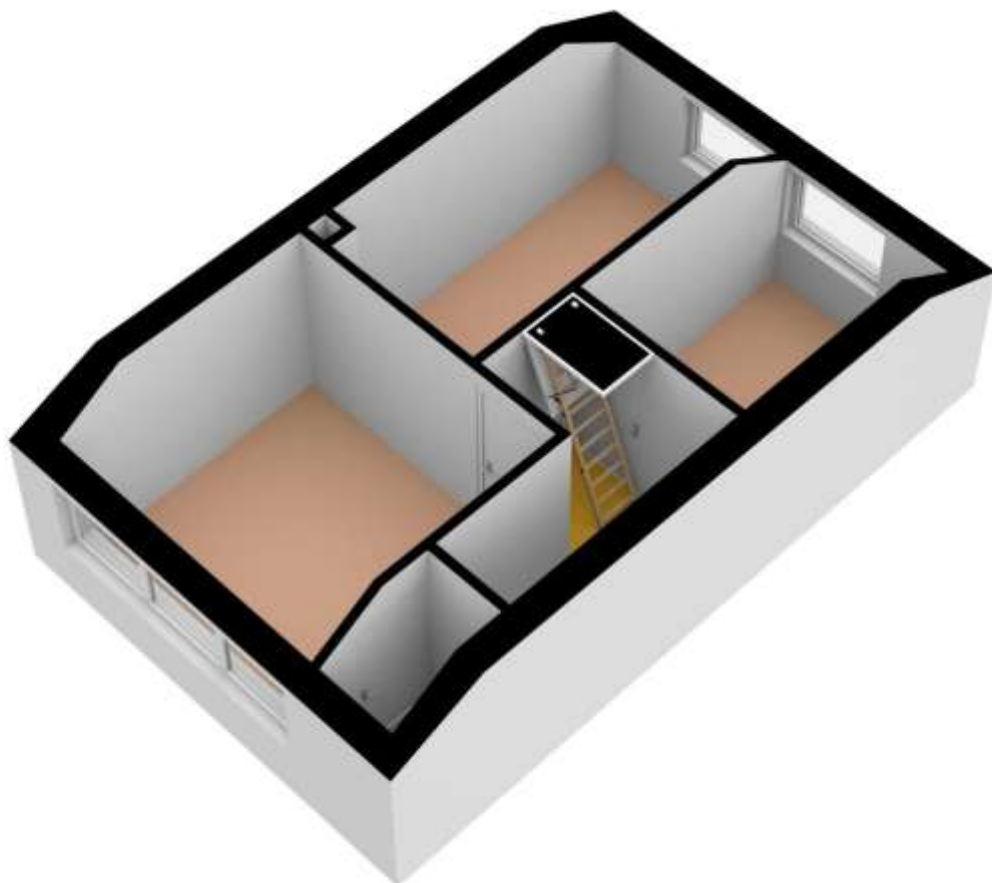




**St.-Winfridusstraat 28 - Utrecht**  
**Eerste Verdieping**

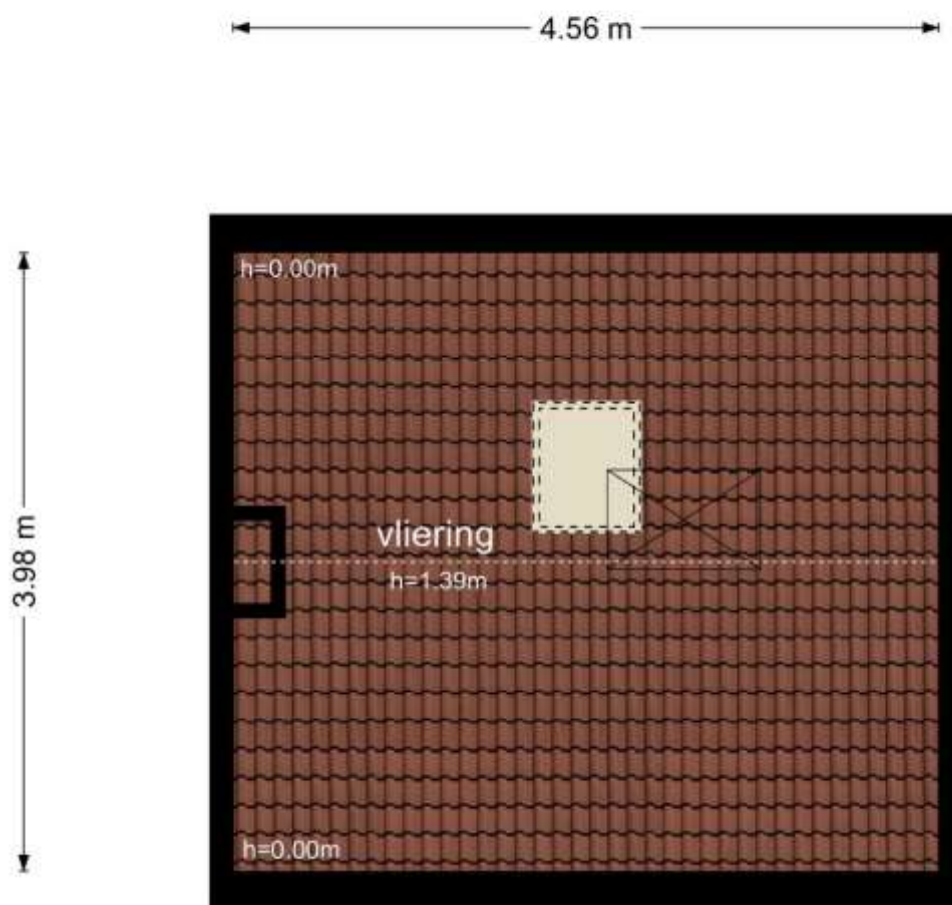


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

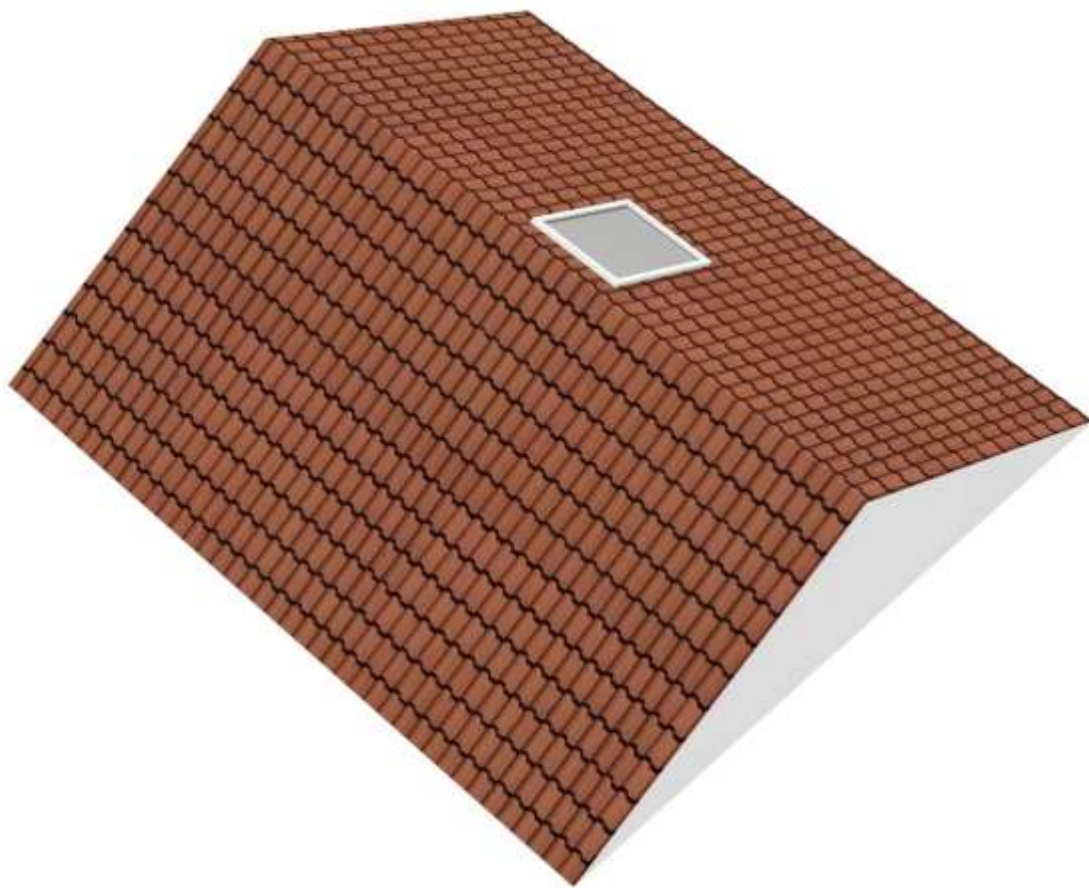




**St.-Winfridusstraat 28 - Utrecht**  
**Tweede Verdieping**



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)



**Persoonlijke gegevens**

Adres te verkopen woning:

St.-Winfridusstraat 28, 3553 SE Utrecht

Datum:

04-06-2022

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

|                                           | Blijft<br>achter                    | Gaat<br>mee              | Kan worden<br>overgenomen           | N.v.t.                   |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| <b>Woning</b>                             |                                     |                          |                                     |                          |
| <i>Interieur</i>                          |                                     |                          |                                     |                          |
| Verlichting, te weten:                    |                                     |                          |                                     |                          |
| – Inbouwspots/dimmers                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Losse (hang)lampen                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| (Losse) kasten, legplanken, te weten:     |                                     |                          |                                     |                          |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten: |                                     |                          |                                     |                          |
| – Gordijnrails                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Rolgordijnen                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Vloerdecoratie, te weten:                 |                                     |                          |                                     |                          |
| – Parketvloer                             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Houten vloer(delen)                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Laminaat                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Plavuizen                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Overige, te weten:                        |                                     |                          |                                     |                          |
| – Spiegelwanden                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| <i>Keuken</i>                             |                                     |                          |                                     |                          |
| Keukenblok (met bovenkasten)              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:      |                                     |                          |                                     |                          |
| – Kookplaat                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – (Gas) fornuis                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Afzuigkap                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Oven                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Koel-vriescombinatie                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| – Vaatwasser                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| <i>Sanitair/sauna</i>                     |                                     |                          |                                     |                          |
| Toilet met de volgende toebehoren:        |                                     |                          |                                     |                          |
| – Toilet                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| – Toilethouder                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |

## Lijst van zaken



Badkamer met de volgende toebehoren:

|                          |                                     |                          |                          |                                     |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| – Douche (cabine/scherf) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – Wastafel               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – Planchet               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – Toilet                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| – Toilethouder           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
|                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

### Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

|                                                 |                                     |                          |                          |                                     |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Warmwatervoorziening, te weten:                 |                                     |                          |                          |                                     |
| – CV-installatie                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
|                                                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
|                                                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

### **Tuin**

#### Inrichting

|                       |                                     |                          |                          |                          |
|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Tuinaanleg/bestrating | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|



## Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording, of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is laat u de vraag op 'Niet beantwoord' staan. Een kopie van de vragenlijst over de woning wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

### Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: St.-Winfridusstraat 28, 3553 SE Utrecht

### 1. Bijzonderheden

- a Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

- b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee  
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat? :

- c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee  
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? :

- d Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

Zo ja, graag nader toelichten: :

e Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke grond? :

f Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? ☐ ja ☒ nee  
*(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)*

Zo ja, welke? :

g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee

h Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe lang nog? :

i Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee

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

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ☐ ja ☒ nee

j Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: €.....

Duur: :

k Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee

l Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☐ n.v.t ☒ ja ☐ nee

## Vragenlijst over de woning

- Zo ja: Is er een huurcontract? ☒ ja ☐ nee
- Welk gedeelte is verhuurd? : De hele woning is op dit moment verhuurd, doch wordt leeg opgeleverd.
- Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? :
- Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? : De inboedel  
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)
- Heeft de huurder een waarborgsom gestort? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, hoeveel? €.....
- Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- m Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? ☐ ja ☒ nee  
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)
- Zo ja, welke is/zijn dat? :
- n Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, toelichting: :
- o Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- p Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- q Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waarom? :
- r Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? ☐ ja ☒ nee

## Vragenlijst over de woning

*(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)*

Zo ja, waarom? :

s Hoe gebruikt u de woning nu? : Woning  
*(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)*

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

## 2. Gevels

a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? :

d Zijn de gevels ooit gereinigd? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? :

## 3. Dak(en)

a Hoe oud zijn de daken? Platte daken: :

Overige daken: : vanaf de bouw

### Vragenlijst over de woning

b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

c Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

d Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☐ ja ☐ nee

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

e Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? :

f Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting: :

g Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting: :

#### 4. Kozijnen, ramen en deuren

a Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren :  
voor het laatst geschilderd?

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, door wie? :

b Functioneren alle scharnieren en sloten? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting: :

c Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☐ ja ☐ nee





## Vragenlijst over de woning

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

d Is er sprake van isolerende beglazing? ☒ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ☐ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? :

e Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?  
(Denk aan lekkende ruiten.) ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

### 5. Vloeren, plafonds en wanden

a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

b Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

c Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

d Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?  
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

e Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

f Is er sprake van vloerisolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

## Vragenlijst over de woning

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? :

### 6. Kelder, kruipruimte en fundering

a Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

b Is de kruipruimte toegankelijk?

☒ ja ☐ nee

Is de kruipruimte droog?

☐ meestal ☒ ja ☐ nee

Zo nee of meestal, toelichting: :

c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

☐ soms ☐ ja ☐ nee

Zo ja of soms, toelichting: :

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

☐ ja ☒ nee

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

☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

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

### 7. Installaties

a Wat voor warmte-installatie is er aanwezig? : c.v.-ketel  
(Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.)

Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk: Vaillant HR

Leeftijd: :

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? :

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, door wie? :



## Vragenlijst over de woning

b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie?  
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden) ☐ ja ☒ nee

Zo ja, wat is u opgevallen? :

c Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar en welke? :

e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

f Heeft u vloerverwarming in de woning? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

h Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? : ☐ nader overeen te komen ☐ ja ☐ nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? ☐ ja ☐ nee

Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? ☐ ja ☐ nee

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en :  
door wie? Jaar:

Installateur: :

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ☐ ja ☐ nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar :  
opgewekt? Jaar:

Aantal kWh: :



## Vragenlijst over de woning

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de :  
zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? €.....

i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige :  
schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren  
geveegd/gereinigd?

j Wanneer heeft u de aanwezige :  
schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☐ niet bekend ☐ ja ☐  
nee

k Is de elektrische installatie vernieuwd? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer? :

Zo ja, welke onderdelen? :

l Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? ☐ niet bekend ☐ ja ☒  
nee

Zo ja, welke? :

## 8. Sanitair en riolering

a Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

b Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke niet? :

c Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee

d Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ ja ☐ nee



## Vragenlijst over de woning

Zo ja, welke? :

e Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ ja ☒ nee

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

### 9. Diversen

a Wat is het bouwjaar van de woning? : 1919

b Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke en waar? :

c Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

d Is er sprake van loden leidingen in de woning? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

e Is de grond verontreinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

f Is er een olietank aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? :

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

g Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? ☐ ja ☒ nee  
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Zo ja, waar? :

h Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of ☐ niet bekend ☐ ja ☒

## Vragenlijst over de woning

- zwam? nee
- Zo ja, waar? :
- Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, wanneer? :
- Zo ja, door welk bedrijf? :
- i Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee  
*(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen 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)*
- Zo ja, waar? :
- j Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? :
- Zo ja, in welk jaartal? :
- Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? :
- k Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, welke? :
- l Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welke label? : D

## 10. Vaste lasten

- a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 262,13
- Belastingjaar? : 2022
- b Wat is de WOZ-waarde? € 344.000,-
- Peiljaar? : 2021



## Vragenlijst over de woning

c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 77,74

Belastingjaar? : 2022

d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € 228,32

Belastingjaar? : 2022

e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: €.....

Elektra: €.....

Blokverwarming: €.....

Anders: :

Te weten: €.....

f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? ☐ ja ☒ nee  
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Zo ja, welke? :

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? ☐ ja ☐ nee

*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: :

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

Heeft u alle canons betaald? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Is de canon afgekocht? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo ja, tot wanneer? :

h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ☒ ja ☐ nee

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? :



## Vragenlijst over de woning

i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☐ ja ☒ nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er :  
maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? €.....

### 11. Garanties

a Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? ☐ ja ☒ nee

*(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)*

Zo ja, welke? :

### 12. Nadere informatie

a Overige zaken :

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



## INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

## ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart de woning tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende verklaart voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Naam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

## Gegevens NVM-makelaar

|                 |                                          |
|-----------------|------------------------------------------|
| Kantoor naam:   | Domstad Makelaars                        |
| Adresgegevens:  | Goeman Borgesiuslaan 77, 3515 ET Utrecht |
| Telefoonnummer: | 030-2313731                              |
| E-mailadres:    | info@domstadmakelaars.nl                 |



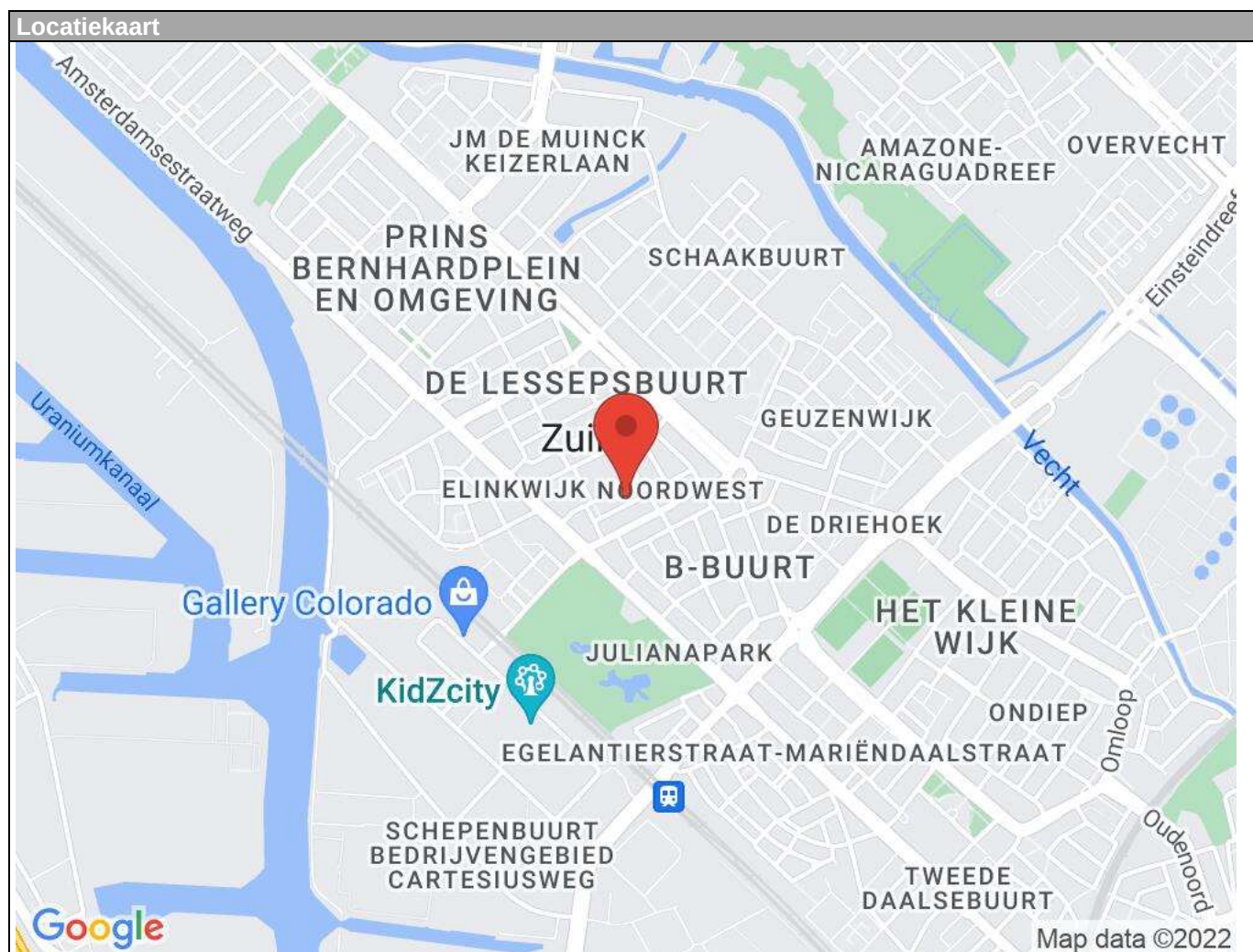
## Kadaster

| Kadastrale gegevens |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Adres               | St.-Winfriidusstraat 28 |
| Postcode / Plaats   | 3553 SE Utrecht         |
| Gemeente            | Zuilen                  |
| Sectie / Perceel    | C / 3014                |
| Oppervlakte         | 76 m <sup>2</sup>       |
| Soort               | Volle eigendom          |



## Locatie

| Adres gegevens    |                        |
|-------------------|------------------------|
| Adres             | St.-Winfridusstraat 28 |
| Postcode / plaats | 3553 SE Utrecht        |
| Provincie         | Utrecht                |



# HET VERLOOP VAN EEN AANKOOPTRAJECT

## 1. Bezichtiging

U heeft zojuist een woning of een appartement bezichtigd waarbij wij optreden als verkopend makelaar. Indien u interesse heeft om tot eventuele aankoop over te gaan, adviseren wij u om een aankopend makelaar in te schakelen. Kiest u hier niet voor, dan informeren wij u graag over het verloop van de aankoopprocedure.

## 2. Kosten Koper

Achter de vraagprijs wordt meestal k.k. (oftewel Kosten Koper) vermeld. Dit heeft betrekking op de overdracht (notariskosten, overdrachtsbelasting en kadasterkosten). Deze kosten bedragen ca. 3% van de koopsom. Houdt u daarnaast rekening met notariskosten voor de hypotheekakte, afsluitprovisie en taxatiekosten. Totaal mag u rekenen op ongeveer 7% kosten die voor u op de koopsom komen.

## 3. Biedingen

Een bieding bestaat meestal uit vier elementen: het bedrag dat u biedt, een gewenste datum van aanvaarding, de roerende zaken welke in de woning moeten achterblijven, en de eventuele ontbindende voorwaarden. Uw bod wordt aan de verkoper overgebracht en daarop kan een tegenvoorstel van de verkoper komen. Over biedingen en spelregels gaan de vreemdste verhalen en misvattingen rond. Het uitbrengen van een bod alleen betekent niet dat u in onderhandeling bent. Vraagt u onze medewerkers om duidelijk aan te geven welke procedure gevolgd zal worden. Dat voorkomt teleurstellingen later.

## 4. Afronding biedingen

Gesteld dat koper en verkoper het tijdens de onderhandelingen met elkaar eens worden, dan is er een mondelinge koopovereenkomst gesloten.

## 5. Koopakte + voorwaarden

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (ofwel bankgarantie) bedraagt 10% van de koopsom en dient 5 weken na overeenstemming te worden voldaan aan de notaris. In principe kiest de koper welke notaris met de overdracht wordt belast (wie betaalt, bepaalt). Soms echter wordt door de verkoper de notaris aangewezen. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van een Huisvestingsvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie of voor een bouwkundige keuring), worden alleen vermeld, als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

## 6. Bedenktijd

Om de koper te beschermen tegen een oververhitte markt heeft de wetgever bepaald dat na het totstandkomen van een overeenkomst, er een "afkoelingsperiode" van drie dagen geldt. Uiteraard is het kopen van een huis niet alleen voor de koper, maar ook voor de verkoper van bijzonder belang en is het voor beide partijen heel vervelend als een koper zich bedenkt. Hieronder staan de bepalingen zoals die gelden ten aanzien van de bedenktijd.

De koper die natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt 3 dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notariskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan koper.

Indien de bedenktijd op zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste 2 dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.





## **7. Ontbindende voorwaarden**

### **a. Financiering**

In de koopakte wordt meestal een termijn genoemd waarbinnen de koper in de gelegenheid wordt gesteld een financiering af te sluiten. Uiteraard kunnen wij u van dienst zijn bij het vinden van de juiste hypotheek. Indien geen financiering kan worden verkregen, kan de koopovereenkomst binnen de genoemde termijn kosteloos worden ontbonden.

### **b. Bouwkundige keuring**

Als er een voorbehoud gemaakt is dat de woning bouwkundig gekeurd wordt, en op grond van het keuringsrapport wordt de overeenkomst ontbonden, dan heeft de verkoper het recht om dit rapport in te zien en zonodig om een contra-expertise te vragen. Indien de beide bouwkundige rapporten grond voor discussie geven of er wel of niet ontbonden kan worden, zal een derde deskundige een eindoordeel moeten geven.

De voorwaarden waaraan deze ontbinding dient te voldoen, zijn nader uitgewerkt in de koopakte. Wordt geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid de overeenkomst te ontbinden, dan is de koop na het verstrijken van de ontbindingstermijn definitief.

## **8. Verzekeringen, aansluitingen en regelingen**

De bijgevoegde checklist kan u wellicht helpen om een aantal zaken, zoals b.v. telefoonaansluiting vooraf te regelen. Heeft u een woonhuis gekocht, laat dan de opstalverzekering ingaan op de datum waarop u de sleutel in ontvangst neemt. Indien u een appartement heeft gekocht, hoeft u veelal geen zorg te dragen voor een opstalverzekering, deze is meestal inbegrepen bij de servicekosten. Bij het afsluiten van verzekeringen zijn wij u graag van dienst.

## **9. Concept overdrachtsakte**

Enkele dagen voor de eigendomsoverdracht ontvangt u van de notaris een concept van de overdrachtsakte, alsmede een nota van afrekening. In de nota wordt precies uiteen gezet wat u bij de eigendomsoverdracht totaal verschuldigd bent en er vindt tevens een verrekening plaats van de aan de woning verbonden zakelijke lasten, zoals onroerende zaakbelasting (eigenaars gedeelte).

## **10. Kosten notaris**

Indien de kosten die door de notaris in rekening worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:

€ 10,- per telefonische overboeking;

€ 40,- voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de kredietverstrekende instantie(s) per aflossing;

€ 125,- per akte van gehele doorhaling (inclusief kadastraal recht);

€ 150,- per akte van gedeeltelijke doorhaling (inclusief kadastraal recht);

dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorbelasten aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratie-, beheer- en/of kantoorkosten in rekening worden gebracht. Alle bedragen zijn inclusief b.t.w.

## **11. Inspectie**

Voor de overdracht wordt u in de gelegenheid gesteld om het gekochte te inspecteren. Deze inspectie is bedoeld om te controleren of de woning of het appartement nog in dezelfde staat verkeert als ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst. Wij kunnen ervoor zorgen dat door middel van een mutatieformulier waarop de meterstanden worden genoteerd, het energiebedrijf een eindafrekening voor de oude eigenaar maakt en dat u de nieuwe contractant wordt.

## 12. Overdracht

De overdracht bij de notaris is de laatste schakel in de verwerving van de woning of het appartement. Na het ondertekenen van de akte vindt de sleuteloverdracht plaats. U kunt dus meteen beschikken over uw nieuwe woning of appartement.

Wij wensen u veel woonplezier.

**DOMSTAD MAKELAARS**

