



Jule Stynestraat 90, 3543 DS Utrecht

€ 695.000,00 kosten koper

Omschrijving

Jule Stynestraat 90, 3543 DS Utrecht

Rustig wonen in een jonge en groene wijk, op een ruim perceel en met veel woonoppervlak?
Dat kan in deze heerlijke hoekwoning in het waterrijke Terwijde (Leidse Rijn) met zijn luxe en speelse woningen.

Deze moderne wijk heeft alle voorzieningen als een eigen winkelcentrum, een eigen NS-station en voorzieningen op het gebied van onderwijs, kinderopvang, welzijn, openbaar vervoer, sport en horeca.

Het Maximapark met Het Lint en de Haarrijnse Plas liggen in de directe omgeving, de uitvalswegen zijn nabij en het NS-Station zorgt voor een directe verbinding naar Utrecht C.S.

De binnenstad van Utrecht ligt op 20 fietsminuten.

Dit ruime hoekpand ligt aan een rustige straat, waar kinderen heerlijk buiten kunnen spelen, heeft een eigen parkeerplaats (met laadpaal) op een gemeenschappelijk parkeerterrein en er is een gemeenschappelijk binnentuin, voorzien van bomen, bankjes en speeltoestellen voor de kleintjes.

De woning heeft een goed afwerkingsniveau en behalve een ruime woonkamer met een luxe open keuken met kookeiland, een schuifpui naar een heerlijk zonnige tuin en een achterom voor de fietsen, is er op de eerste verdieping een moderne badkamer met bad, douche, 2e toilet en dubbele wastafel, en drie ruime slaapkamers.

De tweede verdieping biedt een ruime overloop, twee grote kamers en een kleinere kamer voor de wasmachine en -droger.

Dit is een ideale woning voor grote gezinnen, of voor mensen die een goede werkplek aan huis nodig hebben om op afstand te kunnen werken.

Bijzonderheden:

- energielabel A
- woonkamer met fraaie parketvloer
- luxe kookeiland met 5-pits inductie kookplaat, afzuigkap, quooker, stoomoven, combi magnetron/oven, vaatwasser
- verwarming door middel van stadsverwarming.
- aanvaarding in overleg.

€ 695.000,00 kosten koper



Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	2007
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	Ja

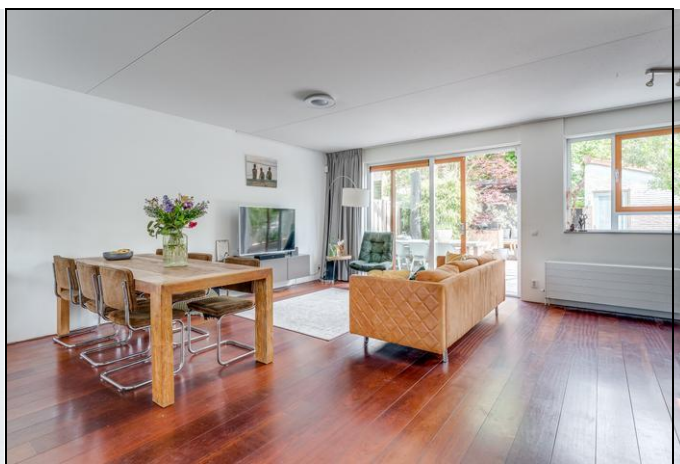
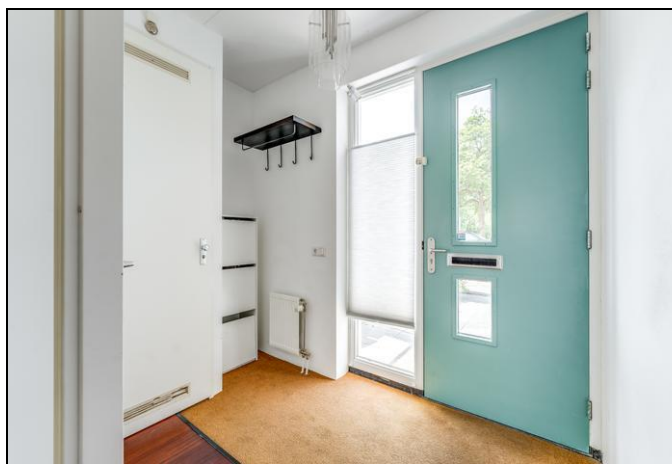
Maten object	
Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	588 m ³
Perceel oppervlakte	182 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	163 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, vrij uitzicht
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energie label	A
Verwarming	Stadsverwarming
Warmwater	Centrale voorziening

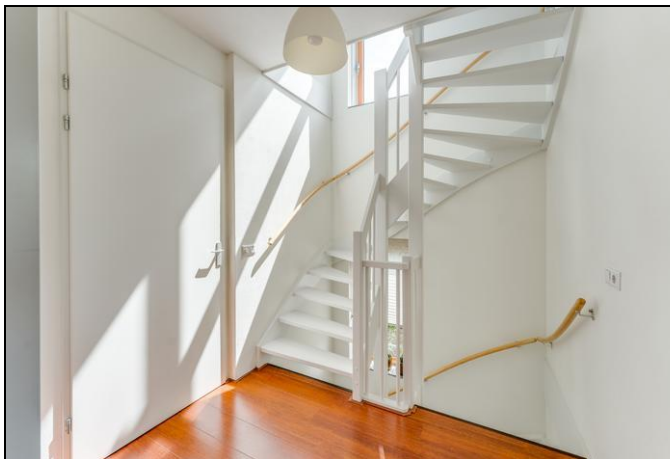
Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.100
Tuin breedte (cm)	700
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Oost, Zuid
Kwaliteit	Normaal

Foto's







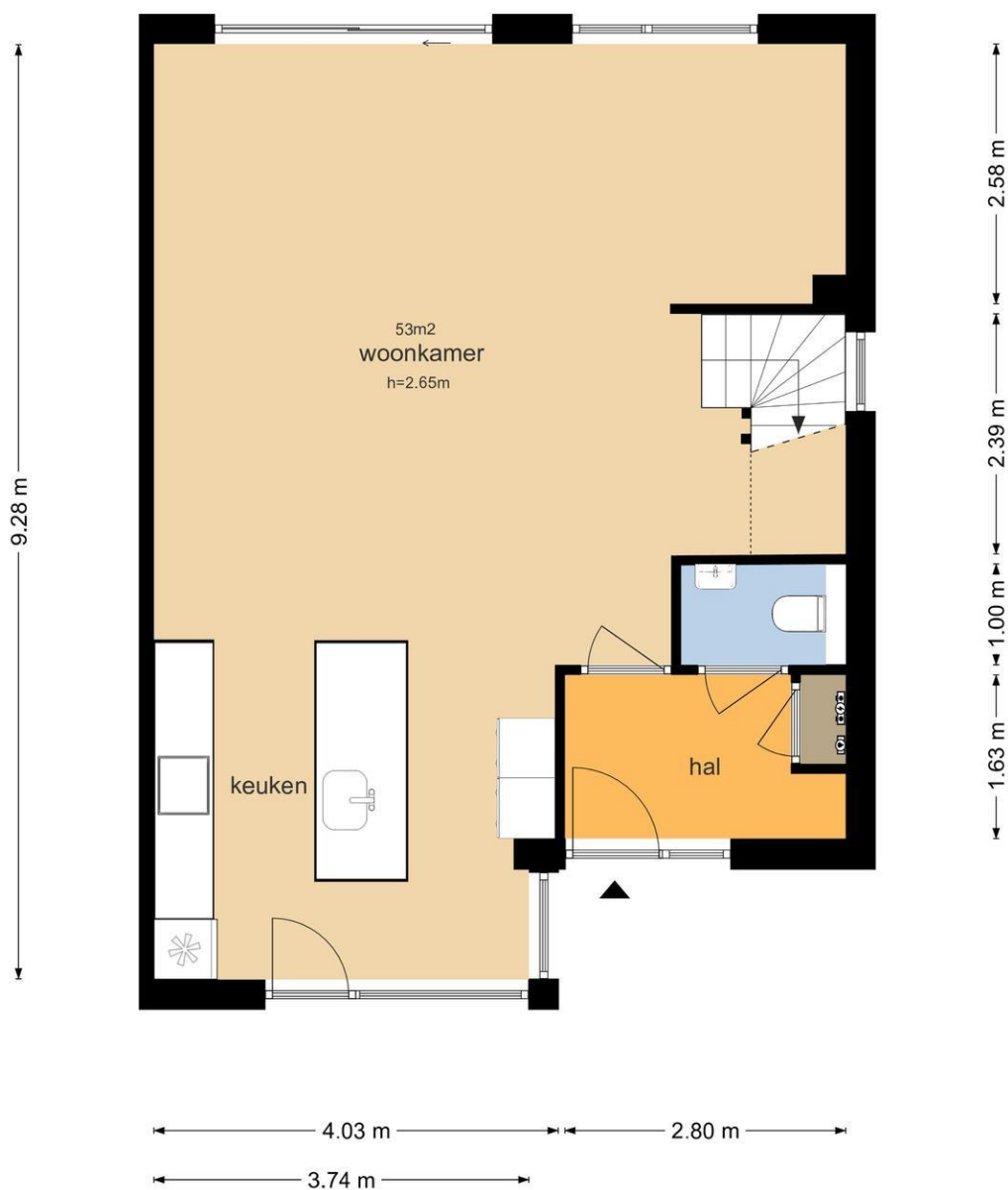




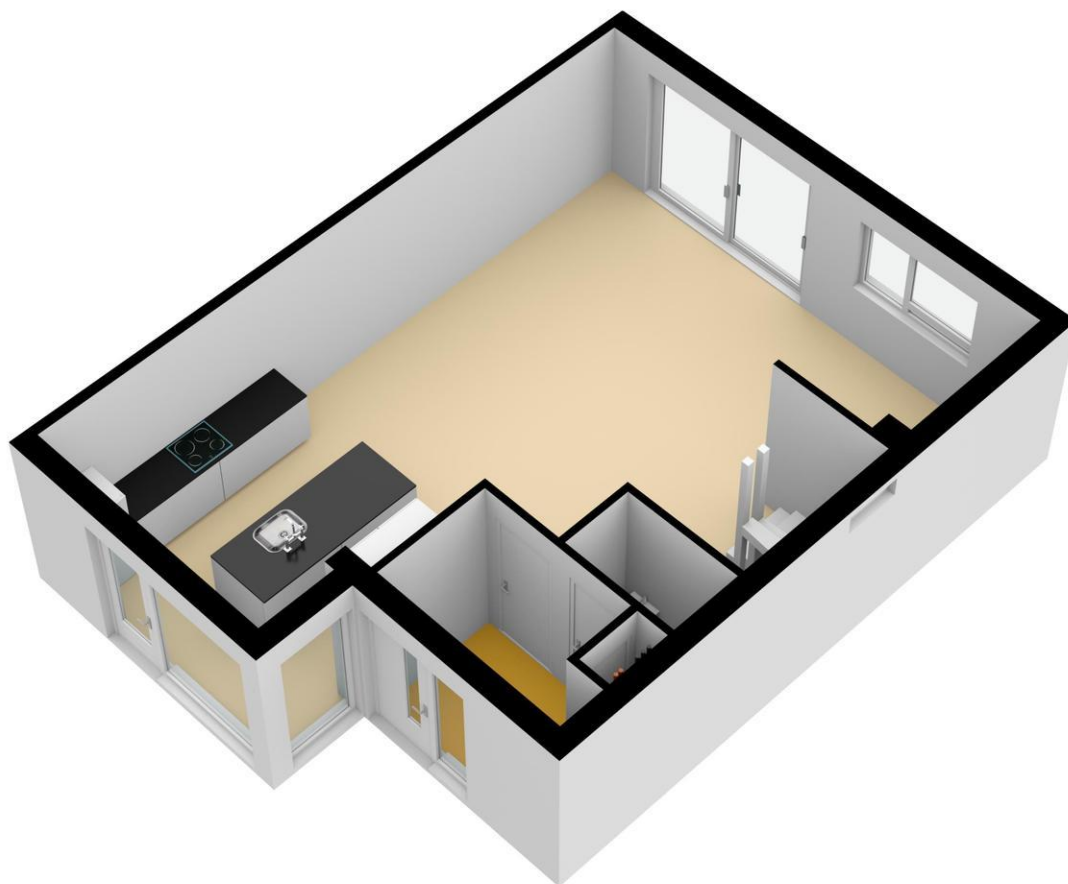


Jule Stynestraat 90 - Utrecht
Begane Grond

6.90 m



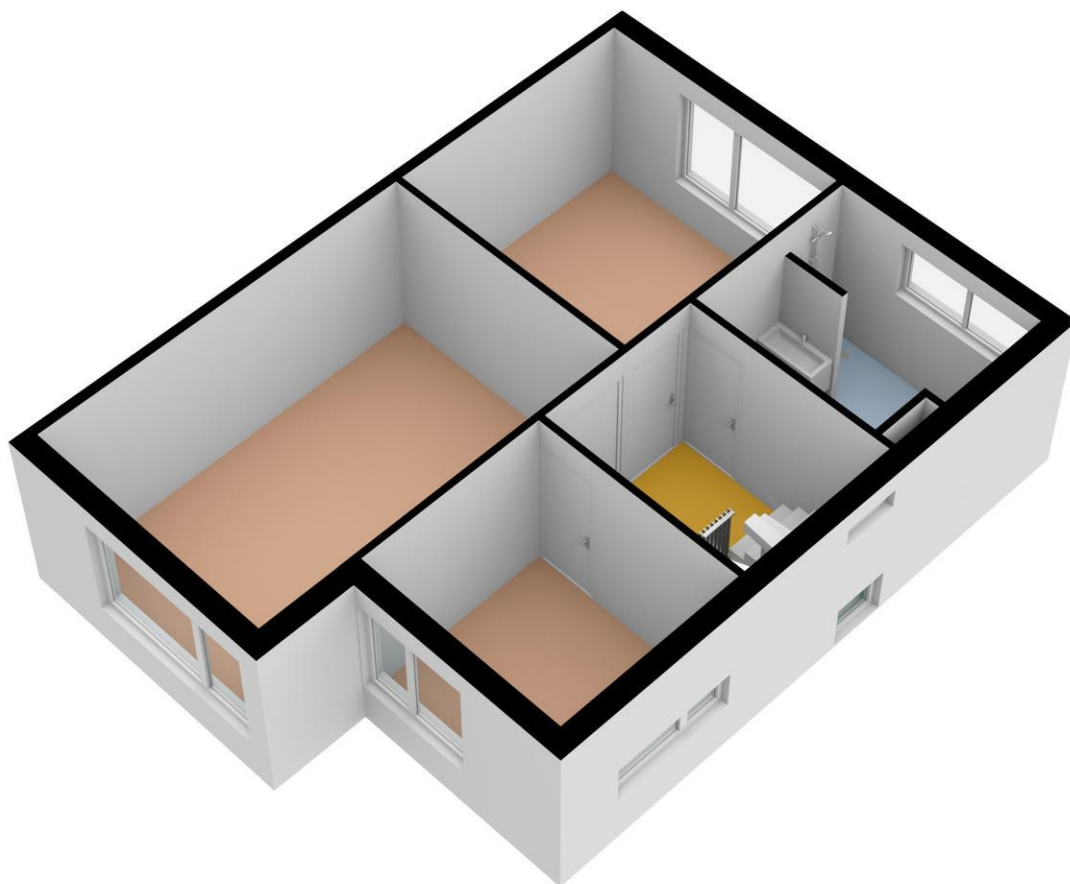
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl



Jule Stynestraat 90 - Utrecht
Eerste Verdieping



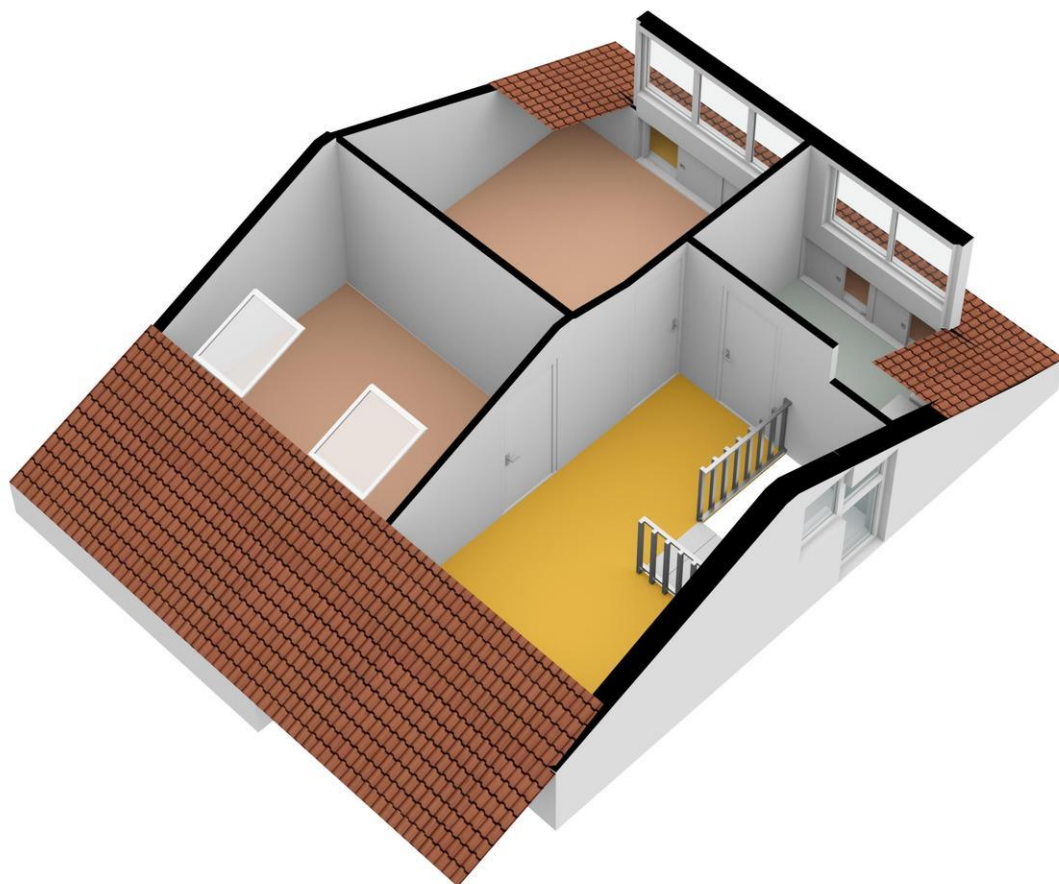
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl



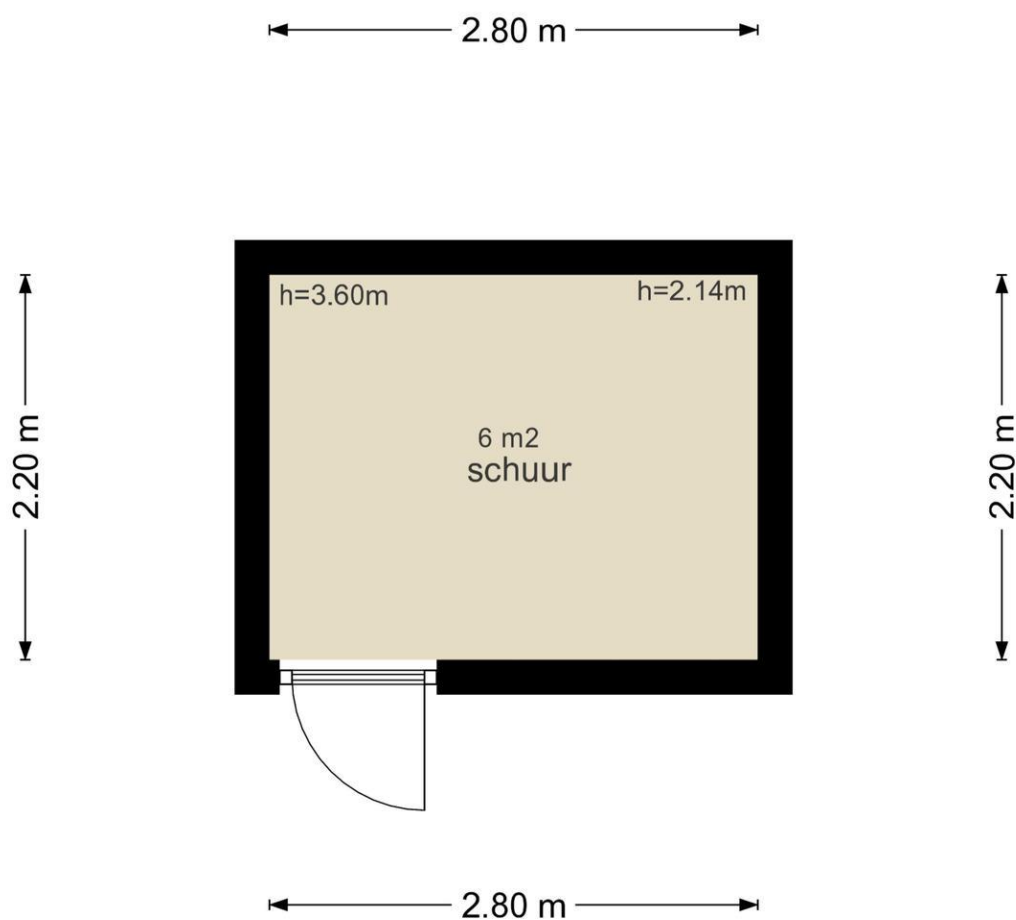
**Jule Stynestraat 90 - Utrecht
Tweede Verdieping**



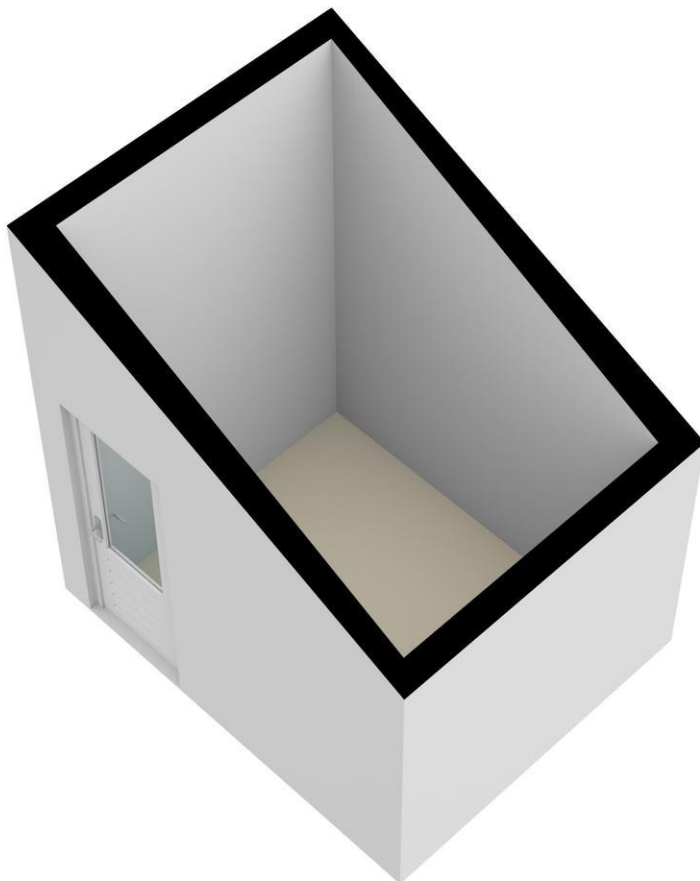
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl



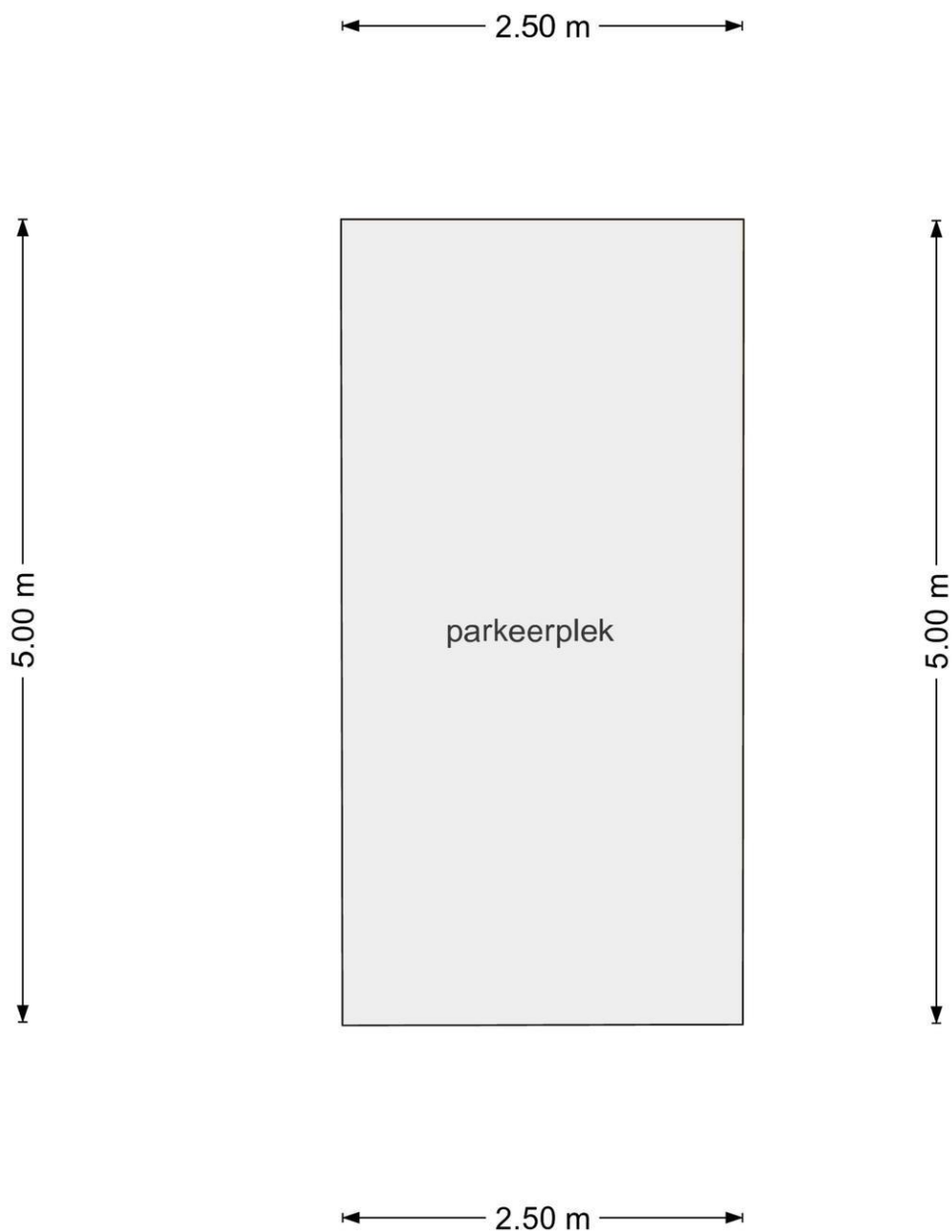
Jule Stynestraat 90 - Utrecht
Schuur



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



Jule Stynestraat 90 - Utrecht
Parkeerplek



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

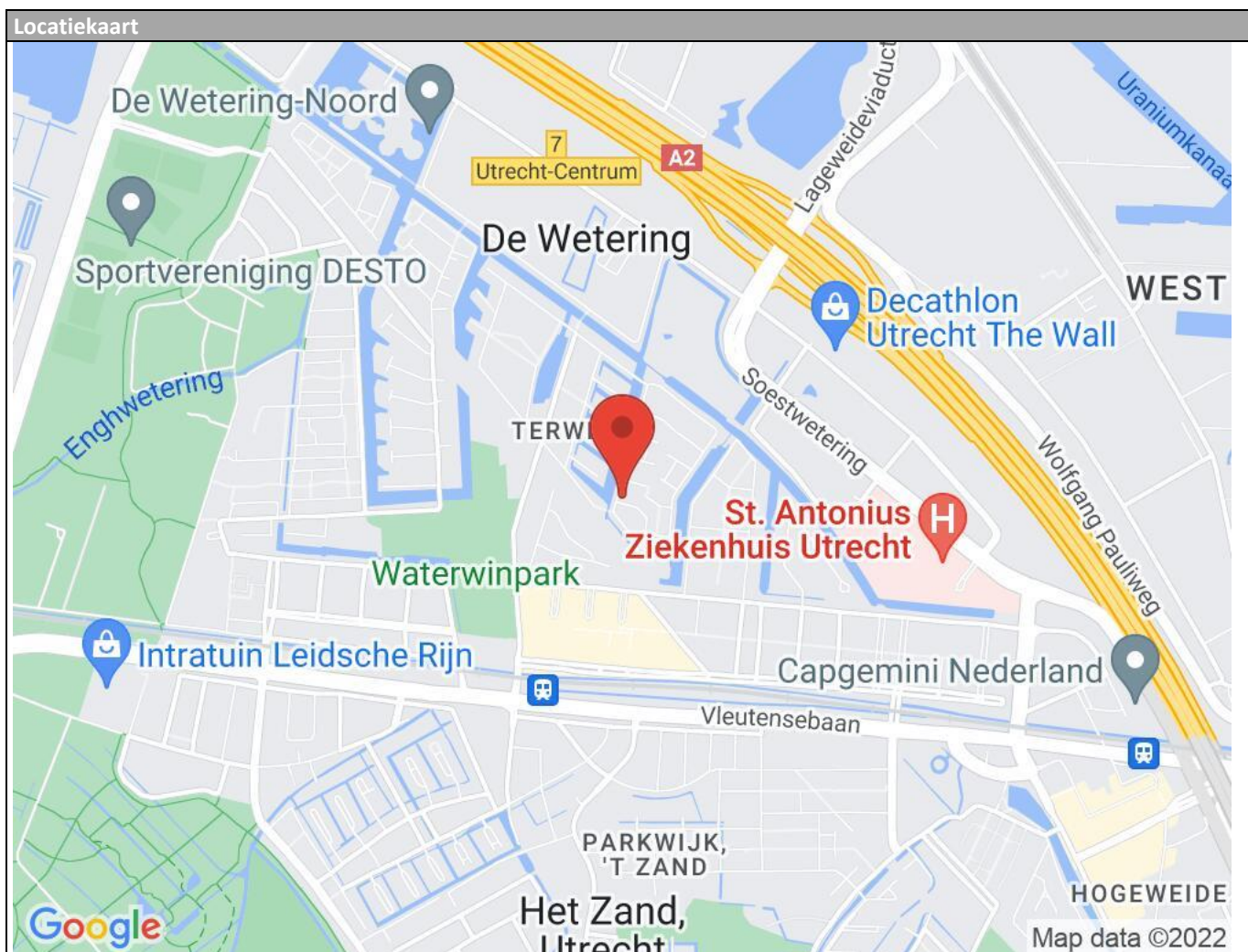
Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Jule Stynestraat 90
Postcode / Plaats	3543 DS Utrecht
Gemeente	Catharijne
Sectie / Perceel	A / 1742
Oppervlakte	182 m ²
Soort	Erfpacht



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Jule Styestraat 90
Postcode / plaats	3543 DS Utrecht
Provincie	Utrecht



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Jule Stynestraat 90, 3543 DS Utrecht

Datum: 18-06-2022

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 achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☐	☒	☐
– Plissé gordijnen	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– Parketvloer	☒	☐	☐	☐
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
Houtkachel	☐	☒	☐	☐
Overige, te weten:				
– Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
<i>Keuken</i>				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☒	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☒	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:

– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☐	☒	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Badkamer met de volgende toebehoren:

– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☐	☒	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☒	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Thermostaat wordt verwisseld voor de originele instelbare thermostaat.	☐	☐	☐	☒



Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
Overkapping met zonneshutters	☐	☐	☒	☐

Overig

Overige tuin, te weten:

– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

Ja Nee Gaat mee Moet worden overgenomen

CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

-

-



Versie juli 2019

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: Jule Stynestraat 90, 3543 DS 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.)

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



- e Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- 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)
- g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee
- h Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? ☐ ja ☒ nee
- 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
- 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
- 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.)
- n Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee
- o Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee



p Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee

q Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee

r Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) ☐ ja ☒ nee

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

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

2. Gevels

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

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

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

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

d Zijn de gevels ooit gereinigd? ☐ ja ☒ nee

3. Dak(en)

a Hoe oud zijn de daken? Platte daken: : Betreft originele daken

Overige daken: :

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

Zo ja, waar? : Bij de nokpannen.

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



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? : Nokpannen. Deze zijn door de stormen in Q1 2022 beschadigd geraakt/verschoven waardoor lekkage ontstond. Dak is daarna door dakdekkersbedrijf hersteld.

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

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

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

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

4. Kozijnen, ramen en deuren

a Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren : 2021/2022
voor het laatst geschilderd?

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

Zo ja, door wie? : Bewoners

b Functioneren alle scharnieren en sloten? ☒ ja ☐ nee

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

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



5. Vloeren, plafonds en wanden

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

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

Zo ja, waar? : In de badkamer

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

Zo ja, waar? : Keukenwand (met apparatuur) bevat een scheur op de hoek

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

Zo ja, waar? : Een tegel op de achterwand van de douche heeft losgezeten met vochtproblemen in achterwand tot gevolg. Tegels is opnieuw gezet en gevoegd.

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

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

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

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

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

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

7. Installaties

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

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

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

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

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

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

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

Zo ja, welke? : Zolder - daar zijn geen radiatoren

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

k Is de elektrische installatie vernieuwd? ☐ ja ☒ nee

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

8. Sanitair en riolering

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

Zo ja, welke? : regulier gebruiksschade

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 gemeentelijk riool? ☒ ja ☐ nee

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

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

9. Diversen

a Wat is het bouwjaar van de woning? : 2007

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

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

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

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

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

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)



j Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☐ ja ☒ nee

k Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

l Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke label? : A

10. Vaste lasten

a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 418,-

Belastingjaar? : 2022

b Wat is de WOZ-waarde? € 548.000,-

Peiljaar? : 2021

c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 403,-

Belastingjaar? : 2022

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

Belastingjaar? : 2022

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

Elektra: €.....

Blokverwarming: €.....

Anders: : Eneco - stroom + warmte: € 347 p/m

Te weten: €.....

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

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 ☐ 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?

: € 17,50 p/m onderhoud binnentuin

i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

☐ ja ☒ nee

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?

: Alarminstallatie - onderhoud - en meldkamercontract

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.



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

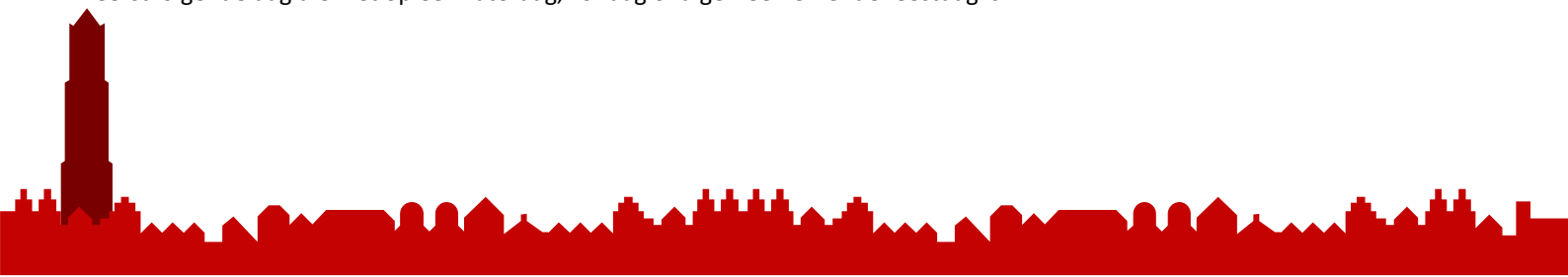
Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (ofwel bankgarantie) bedraagt 10% van de koopsom en dient 5 weken na overeenstemming 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 notaris kantoor 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

