

**BURGERSDIJK  
MAKELAARS**

BUITENGEWOON  
BETROKKEN



€ 300.000 k.k.

**Leidseweg 83 E**  
UTRECHT



# KENMERKEN

40 m<sup>2</sup>

WOONOPPERVLAKTE

0 m<sup>2</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

134 m<sup>3</sup>

BRUTO INHOUD

1900

BOUWJAAR

2

KAMERS

1

SLAAPKAMERS

AANVAARDING  
SOORT WONING  
BOUWTYPE  
VERWARMING  
WARM WATER

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

LIGGING TUIN  
ISOLATIE  
MERK CV-KETEL  
BOUWJAAR CV-KETEL

**NVT**  
**DAKISOLATIE, MUURISOLATIE,**  
**VLOERISOLATIE, DUBBEL GLAS**  
**NEFIT TOPLINE**  
**2012**



# BESCHRIJVING

## LEIDSEWEG 83 E

Op een buitengewoon fijn plekje aan de Leidsche Rijn, mogen wij dit uitstekend onderhouden appartement aan je laten zien.

De locatie, op de hoek van de Leidseweg/Krugerstraat, is officieel gelegen in het Utrechtse Muntkwartier. Waar vroeger onze Munt werd geslagen, is het er nu een komen en gaan van gezelligheid en jonge mensen. Zowel de Kanaalstraat middenin Lombok, als de historische binnenstad zijn op een paar minuten fietsafstand gelegen. Het Centraal Station ligt op loopafstand en met de auto zit je zo op de ring. Wat wil je nog meer?

In 2012 zijn er in dit indrukwekkende pand aan de Leidseweg 83, 13 unieke en hoogwaardig afgewerkte appartementen gerealiseerd. Alles volgens de huidige maatstaven qua isolatie en comfort maar wel met de sfeer van toen. Eén van deze appartementen mogen wij aan je laten zien. Het appartement met huisletter E, ligt op de tweede verdieping en is klein maar fijn! Bij binnenkomst is dat, naast het vele licht, ook echt iets wat direct opvalt.

De afwerking is netjes en eigenlijk is het appartement direct te betrekken. Aan buitenruimte ook geen gebrek middels het goed bereikbare, gemeenschappelijke dakterras. De gezonde en actieve vereniging van eigenaars draagt zorg voor het gehele pand en alle gemeenschappelijke delen. De maandlasten liggen op ongeveer € 170,- per maand. Zorgeloos wonen is wel zo prettig toch?

Laten we de indeling eens bekijken:

Begane grond: gemeenschappelijke entree met statig trappenhuis naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping: je komt het appartement binnen in de leefruimte met haar hoge plafonds en grote daklicht waardoor er enorm veel licht binnenkomt. De nette open keuken is een fijne plek

om lekker te koken en direct het contact te houden met de rest van de ruimte. De slaapkamer is knus maar biedt wel ruimte voor een tweepersoons bed en een grote kledingkast. Het dakraam geeft de mogelijkheid om lekker te ventileren en daglicht binnen te krijgen. De badkamer is keurig afgewerkt en voorzien van een douche.

Deze badkamer is netjes en voorzien van een heerlijke inloopdouche. De w.c. is apart vanuit de woonruimte te bereiken.

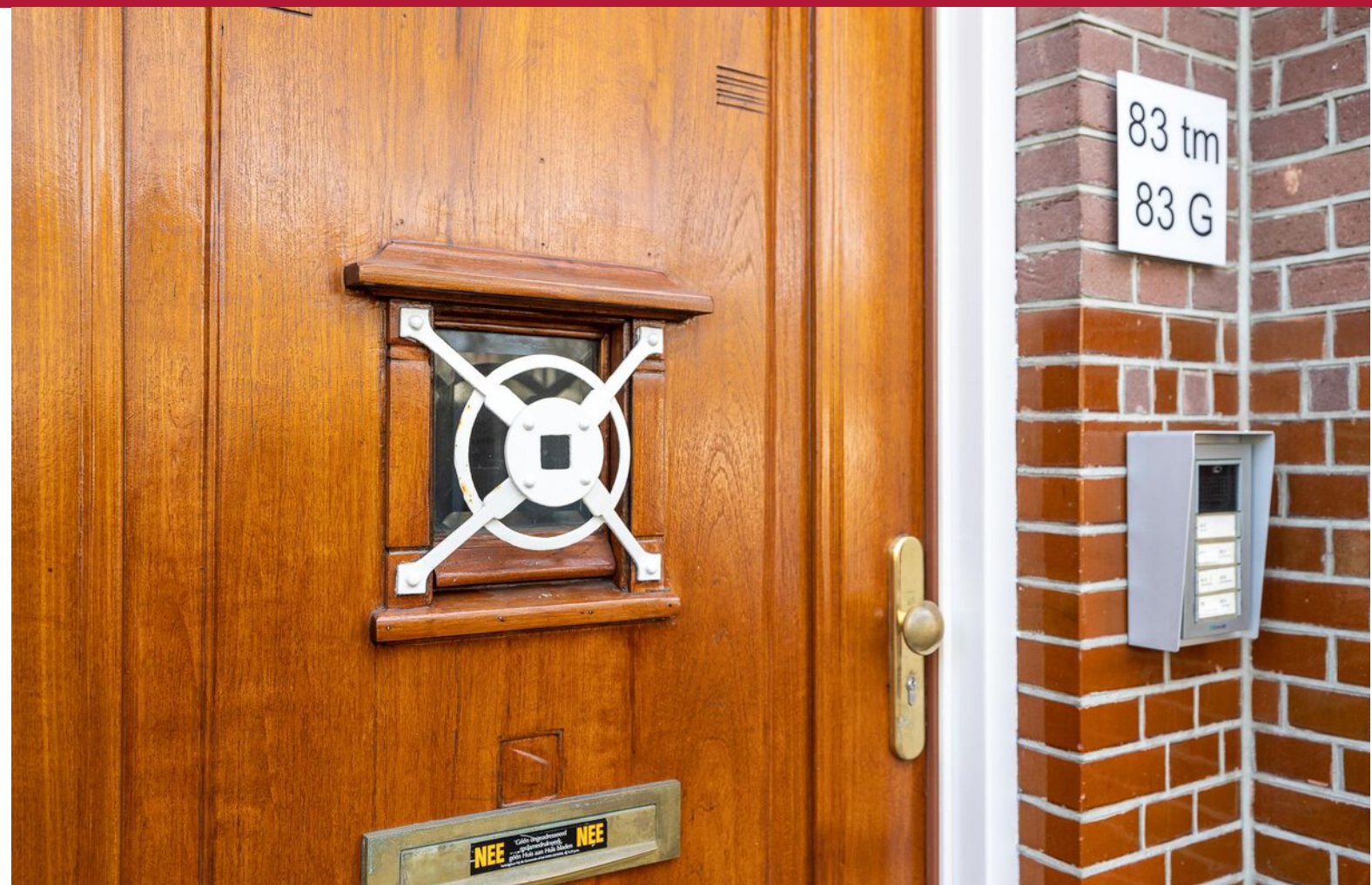
Voor een gedetailleerder beeld van de indeling, verwijzen wij jou graag naar de plattegronden.

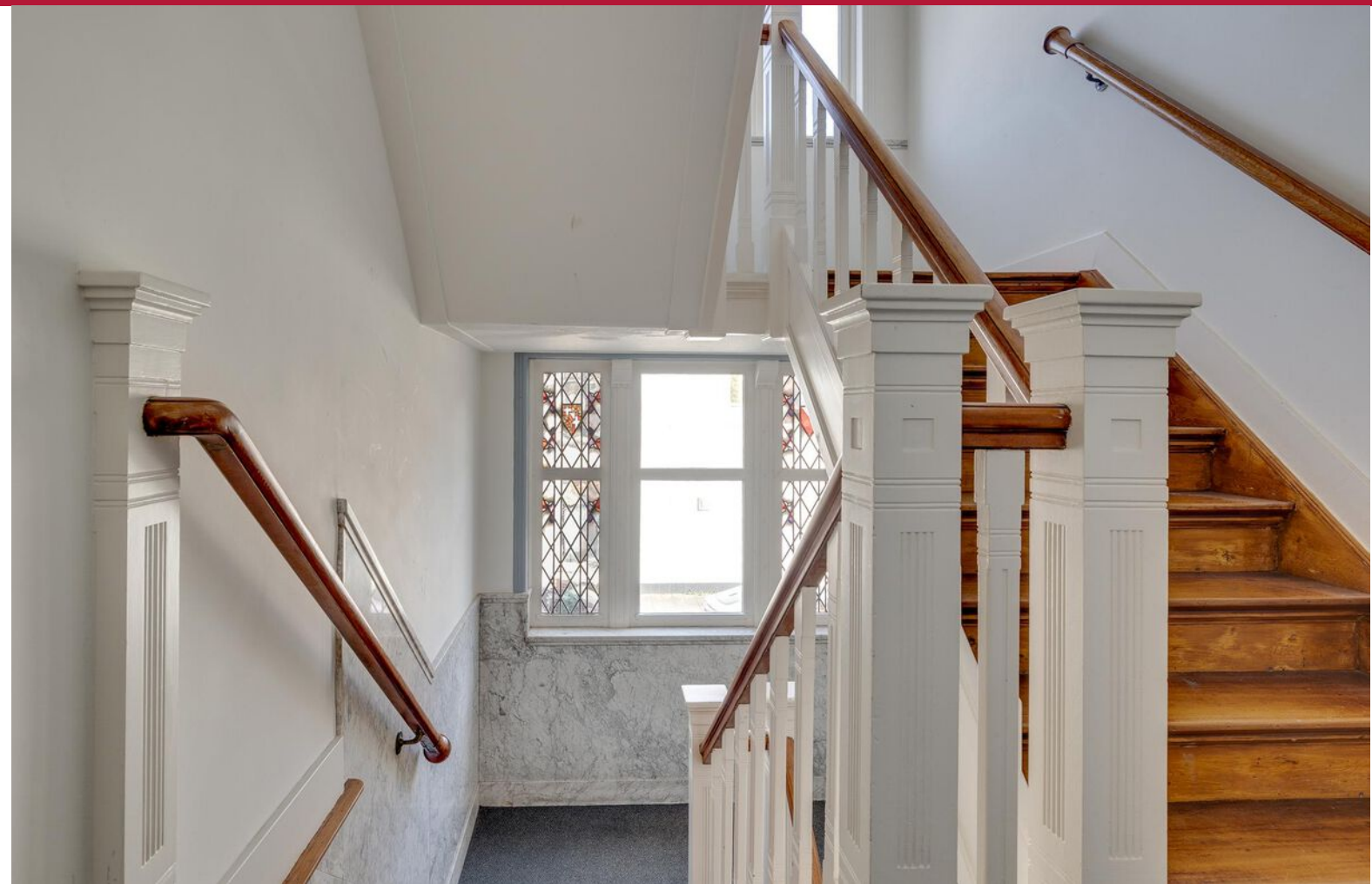
Kortom ben je op zoek naar een uniek appartement loopafstand van het Centraal Station? Dan laten wij je dit appartement aan de Leidseweg 83 H graag een keer zien. Een afspraak is zo gemaakt.

Interesse in dit appartement? Schakel direct jouw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

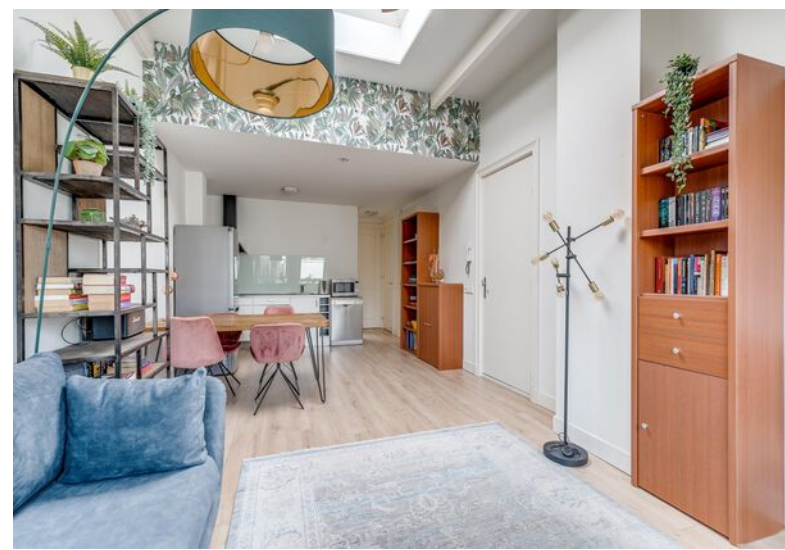
De NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vind je op Funda.





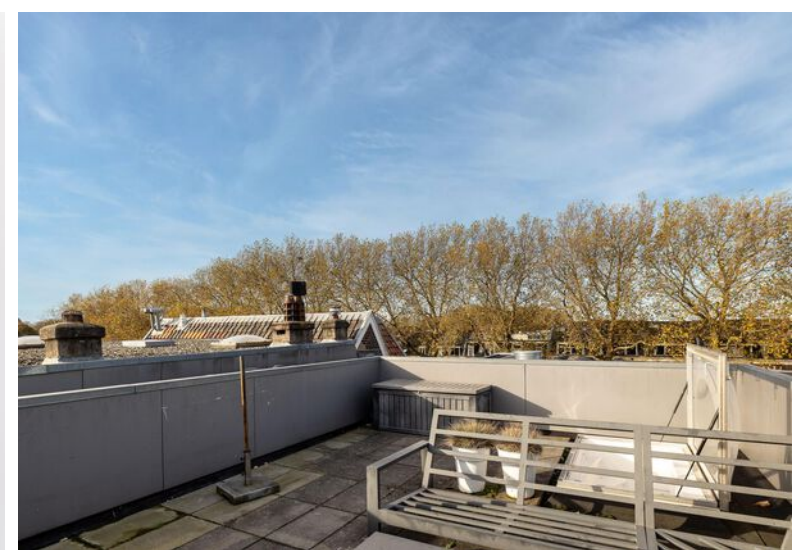
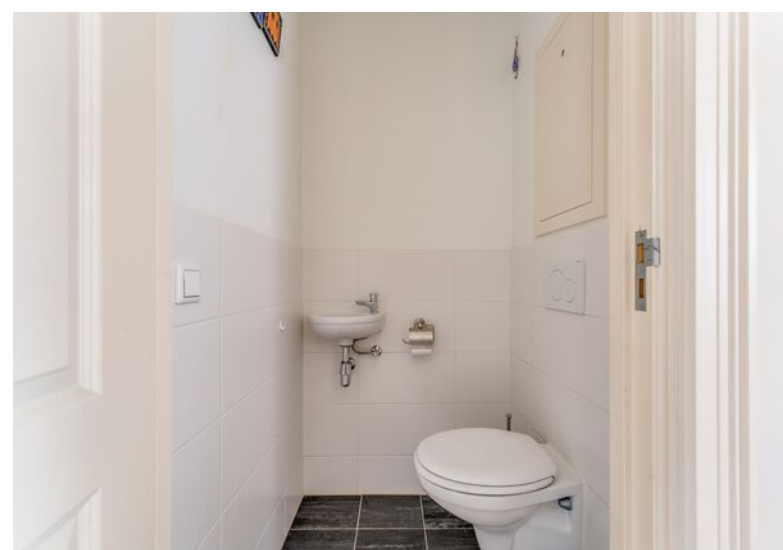
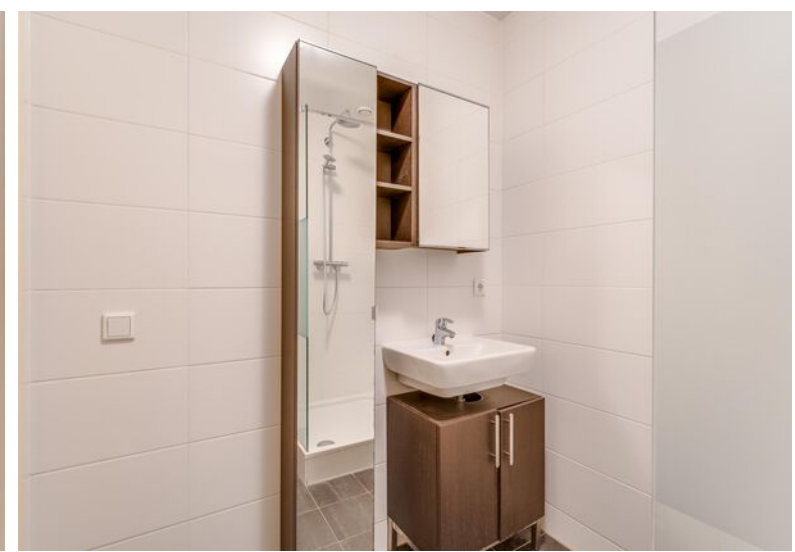










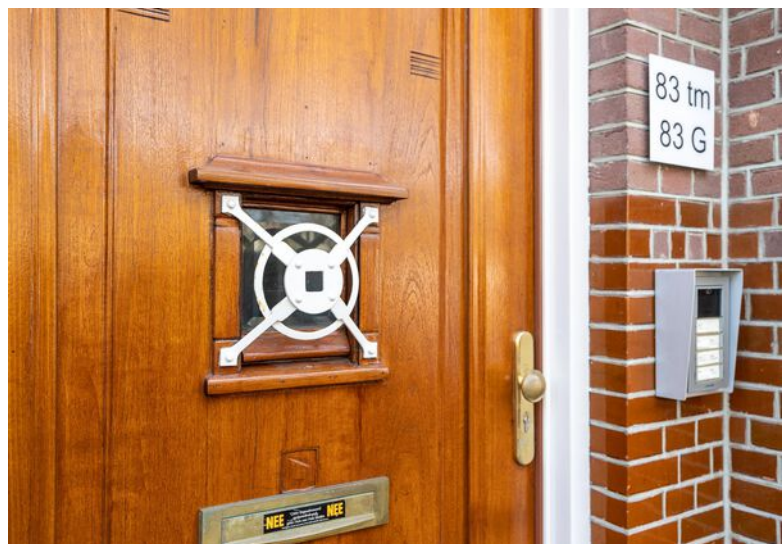






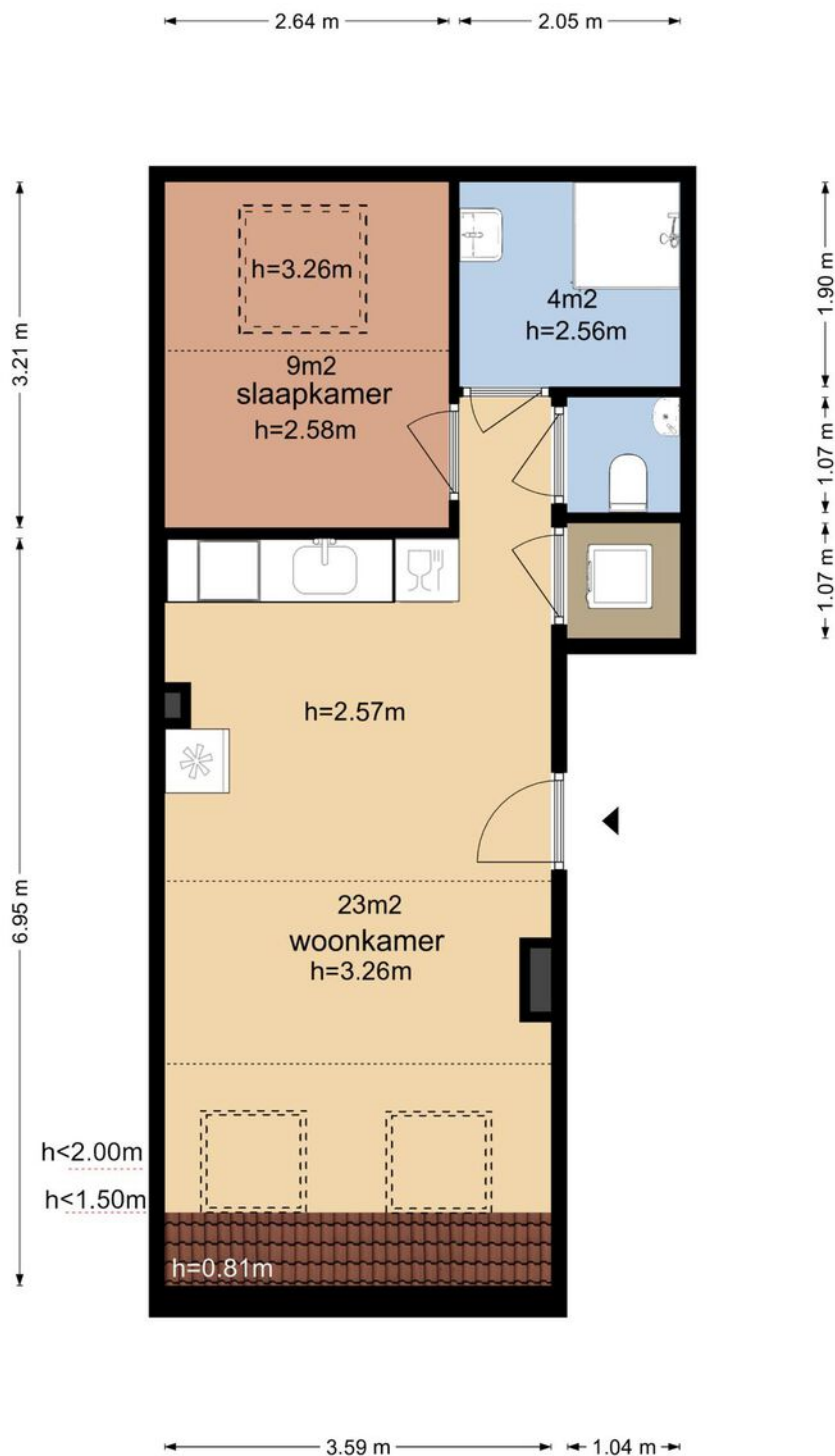


# IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?



# TWEEDE VERDIEPING

## Leidseweg 83 E - Utrecht Tweede Verdieping



# KADASTRALE KAART


GEMEENTE  
SECTIE  
PERCEEL  
EIGENDOM

CATHARIJNE  
D  
10014  
VOLLE EIGENDOM

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nieuwegracht 20 K



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Utrecht	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5319	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 maart 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

**Vraag****Antwoord****Bijzonderheden 1 A.**

Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement?

Nee

Zo ja, welke?

**Bijzonderheden 1 B.**

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

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

**Bijzonderheden 1 C.**

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

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

**Bijzonderheden 1 D.**

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

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

**Bijzonderheden 1 E.**

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

**Bijzonderheden 1 F.**

Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? ('Bijzondere lasten en beperkingen' kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing.)

Nee



**Vraag****Antwoord**

Zo ja, welke?

**Bijzonderheden 1 G.**

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

**Bijzonderheden 1 H.**

Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op het appartement?

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

**Bijzonderheden 1 I.**

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

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

Nee

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

Nee

**Bijzonderheden 1 J.**

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

**Bijzonderheden 1 K.**

Is er sprake van onteigening?

Nee

**Bijzonderheden 1 L.**

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

Nee

Zo ja: Is er een huurcontract?

Welk gedeelte is verhuurd?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?  
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?





**Vraag****Antwoord**

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Ja

Zo ja, welke?

het appartement is momenteel verhuurd maar deze zal zo spoedig mogelijk vertrekken, en zal dus waarschijnlijk leeg zijn ten tijde van de bezichtigingen en zeker voordat de overdracht plaatsvindt,

**Bijzonderheden 1 M.**

Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

**Bijzonderheden 1 N.**

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

**Bijzonderheden 1 O.**

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

Nee

Zo ja, welke?

**Bijzonderheden 1 P.**

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

Zo ja, welke?

**Bijzonderheden 1 Q.**

Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

**Bijzonderheden 1 R.**

**Vraag****Antwoord**

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?  
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Nee

Zo ja, waarom?

**Bijzonderheden 1 S.**

Hoe gebruikt u het appartement nu?  
(Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.)

Tijdelijk verhuur/lening aan een vriendin

**Bijzonderheden 1 T.**

Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan?

Ja

**Bijzonderheden 1 U.**

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

**Gevels 2 A.**

Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Nee

Zo ja, waar?

**Gevels 2 B.**

Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

**Gevels 2 C.**

Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd?

Niet bekend

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?

Niet bekend

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?



**Vraag****Antwoord****Gevels 2 D.**

Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd?

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Tijdens renovatie in 2012. Buitenkant huis geschilderd in 2020.

**Dak(en) 3 A.**

Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex? Platte daken:

2012

Overige daken:

**Dak(en) 3 B.**

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

Zo ja, waar?

**Dak(en) 3 C.**

Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

Nee

Zo ja, waar?

**Dak(en) 3 D.**

Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd?

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

volledige renovatie in 2012

**Dak(en) 3 E.**

Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd?

Niet bekend

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

**Dak(en) 3 F.**

Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

**Dak(en) 3 G.**

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee



**Vraag****Antwoord**

Zo ja, toelichting:

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

Wanneer zijn de (buiten)kozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd?

2020

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Stijlstaart Schilders

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

Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement?

Ja

Zo nee, toelichting:

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

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

Ja

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

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

Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement?

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

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

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

Nee

Zo ja, waar?

**Vloeren, plafonds en wanden 5 A.**

Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar?

**Vloeren, plafonds en wanden 5 B.**

Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Ja



**Vraag****Antwoord**

Zo ja, waar?

Heel licht in badkamer en bij dakramen, maar was weg te krijgen met natte doek

**Vloeren, plafonds en wanden 5 C.**

Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

**Vloeren, plafonds en wanden 5 D.**

Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc)

Nee

Zo ja, waar?

**Vloeren, plafonds en wanden 5 E.**

Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Nee

Zo ja, waar?

**Vloeren, plafonds en wanden 5 F.**

Is er in het appartement sprake van vloerisolatie?

Ja

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

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

Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Nee

Zo ja, waar?

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

Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

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

**Vraag****Antwoord**

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Ja

Zo ja of soms, toelichting:

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

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

Ja

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

Nee

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

overstromingen in de kelder waren waarschijnlijk te wijten aan kapotte boiler. NB het gaat hier om de gemeenschappelijke kelder, niet het appartement zelf. De VvE is hiermee bezig.

**Installaties 7 A.**

Wat voor warmte-installatie is er aanwezig in het appartement?  
(Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.)

CV

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

Nefit Topline HR30 & Nefit Topline HR70

Leeftijd:

1 van de boilers is in 2023 vervangen, de andere is uit 2012

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?

2023

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Scholman BV

**Installaties 7 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)

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

**Installaties 7 C.**

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

**Installaties 7 D.**

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?



**Vraag****Antwoord****Installaties 7 E.**

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

Nee

Zo ja, waar?

**Installaties 7 F.**

Heeft u vloerverwarming in het appartement?

Nee

Zo ja, waar?

**Installaties 7 G.**

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

**Installaties 7 H.**

Heeft het appartementencomplex zonnepanelen?

Nee

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst?  
Jaar:

Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt?  
(Bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten)

**Installaties 7 I.**

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

2012

**Installaties 7 J.**

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

nooit

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Niet bekend

**Installaties 7 K.**

Is de elektrische installatie vernieuwd?

Ja

Zo ja, wanneer?

2012

Zo ja, welke onderdelen?

Alles

**Installaties 7 L.**

**Vraag****Antwoord**

Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?

Nee

Zo ja, welke?

**Sanitair en riolering 8 A.**

Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Nee

Zo ja, welke?

**Sanitair en riolering 8 B.**

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

Ja

Zo nee, welke niet?

**Sanitair en riolering 8 C.**

Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

**Sanitair en riolering 8 D.**

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

Nee

Zo ja, welke?

**Sanitair en riolering 8 E.**

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

Nee

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

**Diversen 9 A.**

Wat is het bouwjaar van het appartement?

2012 (maar pand uit 1912)

**Diversen 9 B.**

Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig?

Nee

Zo ja, welke en waar?

**Diversen 9 C.**



**Vraag****Antwoord**

Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

**Diversen 9 D.**

Is er sprake van loden leidingen in het appartement?

Nee

Zo ja, waar?

**Diversen 9 E.**

Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

N.v.t

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

N.v.t

**Diversen 9 F.**

Is er een olietank aanwezig?

Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

N.v.t

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

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

N.v.t

**Diversen 9 G.**

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement?  
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

**Diversen 9 H.**

Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?

Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

**Diversen 9 I.**

**Vraag****Antwoord**

Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)?  
(betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn.)

Nee

Zo ja, waar?

**Diversen 9 J.**

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

Nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

**Diversen 9 K.**

Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Nee

Zo ja, welke?

**Diversen 9 L.**

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE?

Nee

Zo ja, welke?

**Diversen 9 M.**

Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?

Ja

Zo ja, welke label?

D

**Vaste lasten 10 A.**

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

255

Belastingjaar?

2024

**Vaste lasten 10 B.**

Wat is de WOZ-waarde?

311000

Peiljaar?

2022



**Vraag****Antwoord****Vaste lasten 10 C.**

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

70

Belastingjaar?

2024

**Vaste lasten 10 D.**

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?

246

Belastingjaar?

2023

**Vaste lasten 10 E.**

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

Elektra:

Blokverwarming:

Anders:

samen 120 euro p.m. aan VvE

Te weten:

**Vaste lasten 10 F.**

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Zo ja, welke?

Onderhoudscontracten e.d. worden via de VvE geregeld.

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?

Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:

Duur:

**Vaste lasten 10 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

Is de canon afgekocht?

N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

**Vaste lasten 10 H.**

**Vraag****Antwoord**

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

Ja

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

Nee

Zo ja, hoe hoog?

Zo ja, waarvoor?

**Vaste lasten 10 I.**

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

Ja

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

2

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar?

364

**Garanties 11 A.**

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Ja

Zo ja, welke?

Onderhoudscontracten e.d. worden via de VvE geregeld.

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

Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)?

Ja

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:

57937230

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

Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?

13

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

Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen?

Nee

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

Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: Woning:

45/586

Berging:

Parkeerplaats:



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

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

Aantal stemmen voor dit appartement:	1
--------------------------------------	---

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

Is er een professionele bestuurder?	Nee
-------------------------------------	-----

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

Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE?	Ja
--	----

**De vergadering van eigenaars 14 A.**

Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd?	Ja
---	----

**De vergadering van eigenaars 14 B.**

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

**De vergadering van eigenaars 14 C.**

Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten?	Nee
---	-----

Zo ja, om welke besluiten gaat het?

**Verzekeringen 15 A.**

Is er een collectieve opstalverzekering?	Ja
--	----

**Verzekeringen 15 B.**

Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen?	Ja
---	----

**Verzekeringen 15 C.**

Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering?	Nee
---	-----

**Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 A.**

Is er een reservefonds?	Ja
-------------------------	----

Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag:	8100
--	------

Datum:	09-06-2023
--------	------------



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

Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig?

Ja

Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar:

2021

Periode:

2021-2035

**Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 C.**

Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud?

**Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 D.**

Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal:  
Waarvan:

171

Exploitatiekosten (servicekosten)

Reservering voor onderhoud

Stookkosten (voorschot)

**Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 E.**

Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd?

Nee

Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer moeten deze worden betaald?

Bedrag:

Te voldoen per:

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

Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald?

Ja

Zo nee, welke niet?

**Nadere informatie 17 A.**

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



**Woning - Interieur**

Verlichting, te weten

- losse (hang)lampen X
- plafondlampen X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kledingkast in slaapkamer X
- badkamermeubel X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- rolgordijnen X
- jaloezieën X
- elektronisch bestuurbare zonwering/gordijn in slaapkamer raam X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat X

**Woning - Keuken**

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X
- afzuigkap X
- koelkast X
- vaatwasser X

**Woning - Sanitair/sauna**

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X
- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm) X
- wastafel X
- wastafelmeubel X

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



**Blijft achter**

**Gaat mee**

**Ter overname**

Brievenbus

X

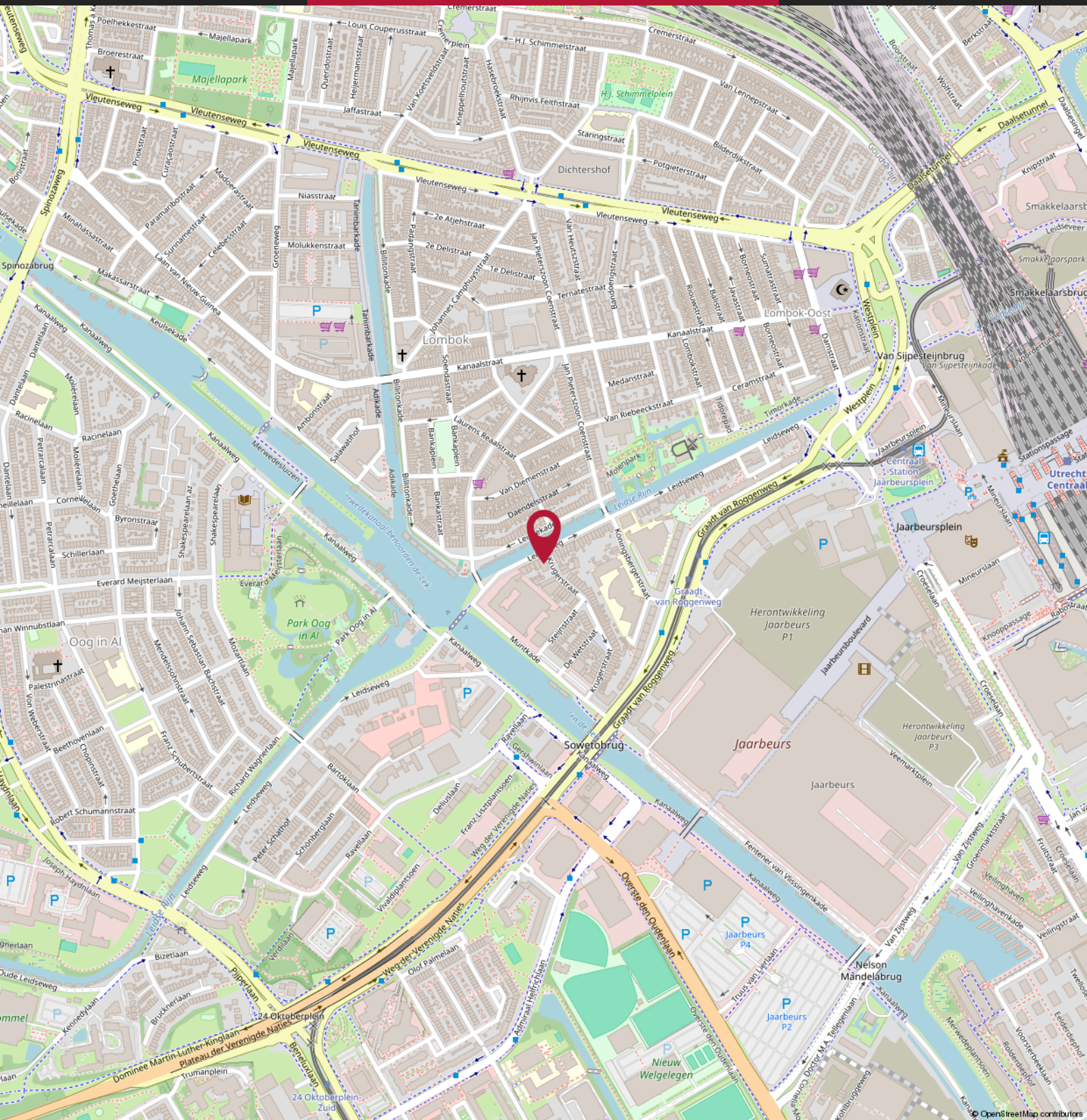




# LOCATIE OP DE KAART



## UTRECHT



# OVER ONS



**Bastiaan Jonker, Marion van der Ven, Jeanette Loonstra, Dirk Jan Haspels**

## **BURGERSDIJK MAKELAARS UTRECHT**

"Burgersdijk zit toch in Bilthoven?" Dit klopt helemaal! Maar we hebben meer vestigingen en sinds de overname van Muus & IJzerman in 2019, zitten wij ook in Utrecht. En dat blijft niet onopgemerkt!

De kruisbestuiving van onze vijf kantoren in en buiten de stad werkt goed. Niet alleen voor onze opdrachtgevers, die profiteren van een enorm netwerk, maar zeker ook voor onszelf. Het resultaat is terug te zien in onze marktpositie die wij in die vier jaar hebben behaald.

Wij nemen de tijd voor onze opdrachtgevers onder het genot van een lekkere koffie doen wij er alles aan om te makelen op het hoogste niveau. Onze ervaring, gedrevenheid en enthousiasme resulteert uiteindelijk in mooie transacties. Of dit nu een nieuw plekje is voor een gezin in een van de buitenwijken van de stad, een startersappartement in het centrum of een prachtig pand in Utrecht Oost. Wij helpen graag.

Met een sterke binnendienst, een ervaren nieuwbouwspecialist en twee ervaren makelaars (K-RMT en RM RT) die beiden reeds 20 jaar ervaring hebben in de Utrechtse makelaardij, staan we ons mannetje. Of het nu gaat om een aankoop, verkoop, taxatie of een nieuwbouwproject/herontwikkeling.

Utrecht dekt samen met onze andere vestigingen in Bilthoven, Den Dolder, Zeist en Baarn-Soest een groot gedeelte van de markt waar wij al ruim 65 jaar zeer actief in zijn.

# WONEN IN UTRECHT

Als 4e en tevens snelst groeiende stad van Nederland, is Utrecht niet alleen heel centraal gelegen in het land, maar maakt ook het dorpse karakter de Domstad een hele fijne plek om te wonen. Utrecht is vooral bekend om de Domtoren, de Universiteit en de thuisbasis van grote bedrijven als NS, Prorail en de Rabobank. Maar vergeet ook zeker niet de romantische grachten met haar werven, de vele musea en Utrecht is de geboortestad van Nijntje! Een gezellige studentenstad met de knusheid van een dorp, maar de grootsheid van een stad. Breed aanbod van cultuur, onderwijs, prachtige geschiedenis en goede werkgelegenheid. Kortom de ideale plek om lekker te wonen en je thuis te voelen. En daar helpen wij graag bij!



# BUITENGEWOON WONEN



Buitengewoon wonen kan natuurlijk om vele manieren.

Het hoeft geen vrijstaande villa in de bosrijke omgeving van Bilthoven of Zeist te zijn, ook een knus stadsappartement of een jaren '30 tussenwoning kan jouw ideale "thuis" vormen. Wij zijn met onze vijf kantoren in Utrecht, Bilthoven, Baarn-Soest, Den Dolder en Zeist zeer actief met buitengewoon leuke, mooie en vooral fijne huizen.

Een plek om "thuis" te komen is toch uiteindelijk waar het om gaat.

Het team van Burgersdijk Makelaars staat voor je klaar!

# MEEST GESTELDE VRAGEN BIJ HET KOPEN VAN EEN WONING

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

## 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## **6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

## **7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## **8. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

# Meer weten?

Neem dan gerust contact op met één van onze medewerkers.

# 10 TIPS & TRICKS VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING

**01**

---

Wat is de WOZ-waarde van de woning?

**02**

---

Welk isolatiemateriaal is er gebruikt? (extra relevant bij een vrijstaand huis)

**03**

---

Hoe lang staat de woning te koop?

**04**

---

Wat is de staat van het onderhoud aan de woning?

**05**

---

Welk energielabel heeft het te koop staande huis?

**06**

---

Wat is de ligging van de tuin?

**07**

---

Is er sprake van geluidsoverlast (wegen/buren)

**08**

---

Hoe zijn de voorzieningen in de buurt (supermarkt, scholen)?

**09**

---

Is er een bouwtechnisch rapport?

**10**

---

Wat is de kwaliteit van de grond om het huis?



**BURGERSDIJK  
MAKELAARS**

**BUITENGEWOON  
BETROKKEN**

# BURGERSDIJK BUITENGEWOON

**BURGERSDIJK  
MAKELAARS**

**BUITENGEWOON  
BETROKKEN**



Maliebaan 48  
3581 CS Utrecht  
T: 030-2340008  
E: utrecht@burgersdijk.com

www.burgersdijk.com Vind ons op:   

