

Ingrid  
VAN ECK  
MAKELAARDIJ

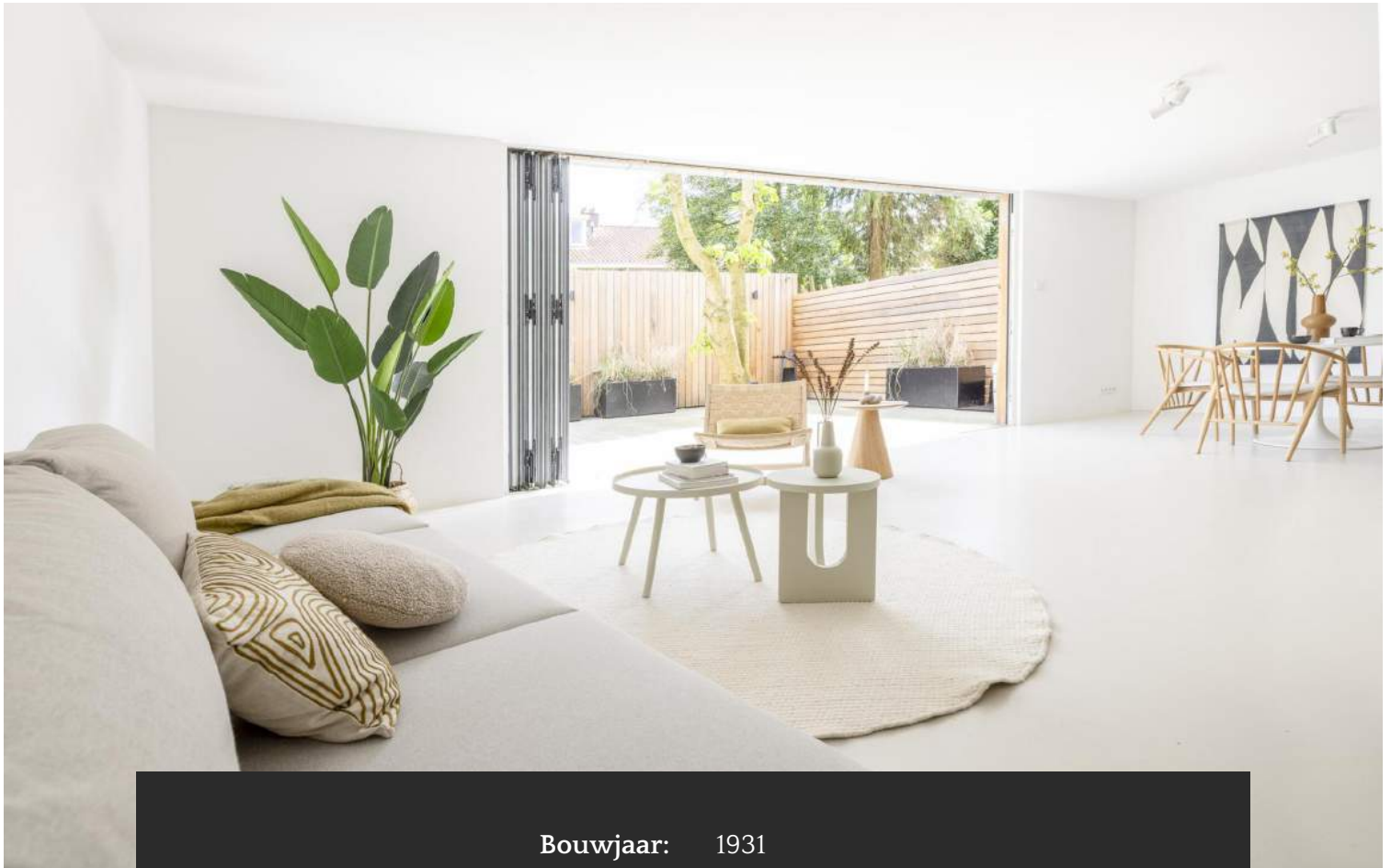


UTRECHT

Merwedekade 225

Vraagprijs € 625.000 k.k.

# Kenmerken & specificaties



|                            |                                    |
|----------------------------|------------------------------------|
| <b>Bouwjaar:</b>           | 1931                               |
| <b>Soort:</b>              | benedenwoning                      |
| <b>Kamers:</b>             | 4                                  |
| <b>Inhoud:</b>             | 389 m <sup>3</sup>                 |
| <b>Woonoppervlakte:</b>    | 111 m <sup>2</sup>                 |
| <b>Perceeloppervlakte:</b> | 0 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Verwarming:</b>         | c.v.-ketel, vloerverwarming geheel |
| <b>Isolatie:</b>           | volledig geïsoleerd                |
| <b>Energie label:</b>      | A                                  |
| <b>Tuin</b>                | Voor en achtertuin                 |





### **LUXE EN GEHEEL VERNIEUWDE 4-KAMER BENEDENWONING AAN DE MERWEDEKADE - DE PERFECTE HARMONIE VAN RUST EN STADSLEVEN**

Een huis waar je je direct thuis in voelt. Op één van de mooiste plekjes aan de Merwedekade, ligt deze goed onderhouden en daarom direct te betrekken benedenwoning. De woning is volledig onder handen genomen. Strakke vloer met vloerverwarming, stijlvolle keuken, luxe badkamer, nieuwe CV ketel, nieuw elektra, mooie tuin..... werkelijk alles is aangepakt om er een fijne woonplek te creëren. Naast de prettige binnenzijde en de gezellige tuin wordt de straat als een gemoedelijke thuisbasis ervaren.

#### **LOCATIE**

Deze benedenwoning is perfect gelegen in de Rivierenwijk met zijn charmante vooroorlogse architectuur, wat een unieke uitstraling geeft aan de hele buurt. Met uitzicht op het Merwedekanaal en het weelderige Merwedeplantsoen als je voortuin,

is het leven in deze benedenwoning een waar genot!

De nabijheid van diverse voorzieningen versterkt deze bijzondere locatie. Op een steenworp afstand vind je diverse winkels, een supermarkt, uitstekende eetgelegenheden, scholen en kinderopvang. Binnen handbereik liggen ook het gezellige Ledig Erf met zijn vele terrassen, de levendige Twijnstraat, Rotsoord, het historische stadscentrum en het station Vaartsche Rijn, allemaal op loopafstand.

De ligging is ook gunstig voor reizen buiten de stad, met goede verbindingen naar de belangrijkste uitvalswegen. Bovendien is de straat uitzonderlijk rustig, zowel overdag als 's nachts, vanwege het beperkte bestemmingsverkeer.

Dit is een zeldzame vondst in een bruisende stad als Utrecht!



## INDELING

Entree, slaapkamer aan de voorzijde, ruime hal met diepe berging, modern toilet en berging v.v. CV ketel (2023) en ruimte voor wasmachine en droger opstelling. Luxe wellness badkamer in aardetinten met zwarte kranen en v.v. een inloofdouche, wastafelmeubel met dubbele wasbak, inbouwspiegel met opbergruimte, 2e toilet, grote design radiator en mechanische ventilatie. Slaap/werkkamer in het midden van de woning welke voorzien is van een stalen wand met glas. Deze wand is eenvoudig te verwijderen zodat deze ruimte bij de woonkamer getrokken kan worden. Master bedroom inclusief walk-in closet aan de voorzijde van de woning. Ruime open keuken met kookeiland en v.v. inbouwapparatuur en veel handige bergruimte. Ruime en lichte woonkamer met glazen (harmonica) pui van 5 meter naar de fraaie achtertuin.

## TUIN

Betreed de tuin via de harmonica-pui die de grens tussen binnen en buiten vervaagt. Deze prachtige tuin is omringd door een robuuste Western Red Cedar houten schutting met luxe up en down

verlichting die privacy biedt en een gevoel van geborgenheid creëert. Het buitenparadijs is verfraaid met grote Basalt natuurstenen terrastegels, 3 grote plantenbakken, buitenkraan, 4 dubbele buiten stopcontacten en een adembenemende muurschildering die een vleugje kunst en persoonlijkheid toevoegt aan de omgeving.

## BIJZONDERHEDEN

- Geheel gemoderniseerde benedenwoning;
- Achtergevel v.v. harmonica-pui;
- Betonvloer met vloerverwarming door gehele woning;
- Energielabel A;
- Gezonde en actieve VvE, servicekosten € 172,95 per maand;
- Ideale ligging, met winkels, restaurants, openbaar vervoer, CS en uitvalswegen in de buurt;
- Rotsoord en het Ledig Erf op loopafstand;
- Verkoper is geen bewoner;
- Oplevering in overleg, kan snel;
- Voor indeling en maatvoering, zie plattegronden;
- **Wij laten u deze woning graag zien. Een afspraak is zo gemaakt!;**















































*Langs het Merwedekanaal — dat rechts achter de boomen stroomt — vindt men natuurlijk de Merwedekade. Het lijkt wel of zij elk jaar een stukje langer wordt, ze heeft nu tenminste al een respectabele lengte. Zon en frissche lucht is hier in overvloed voorhanden; men woont hier in de stad en toch buiten!*









# Plattegrond





# Plattegrond

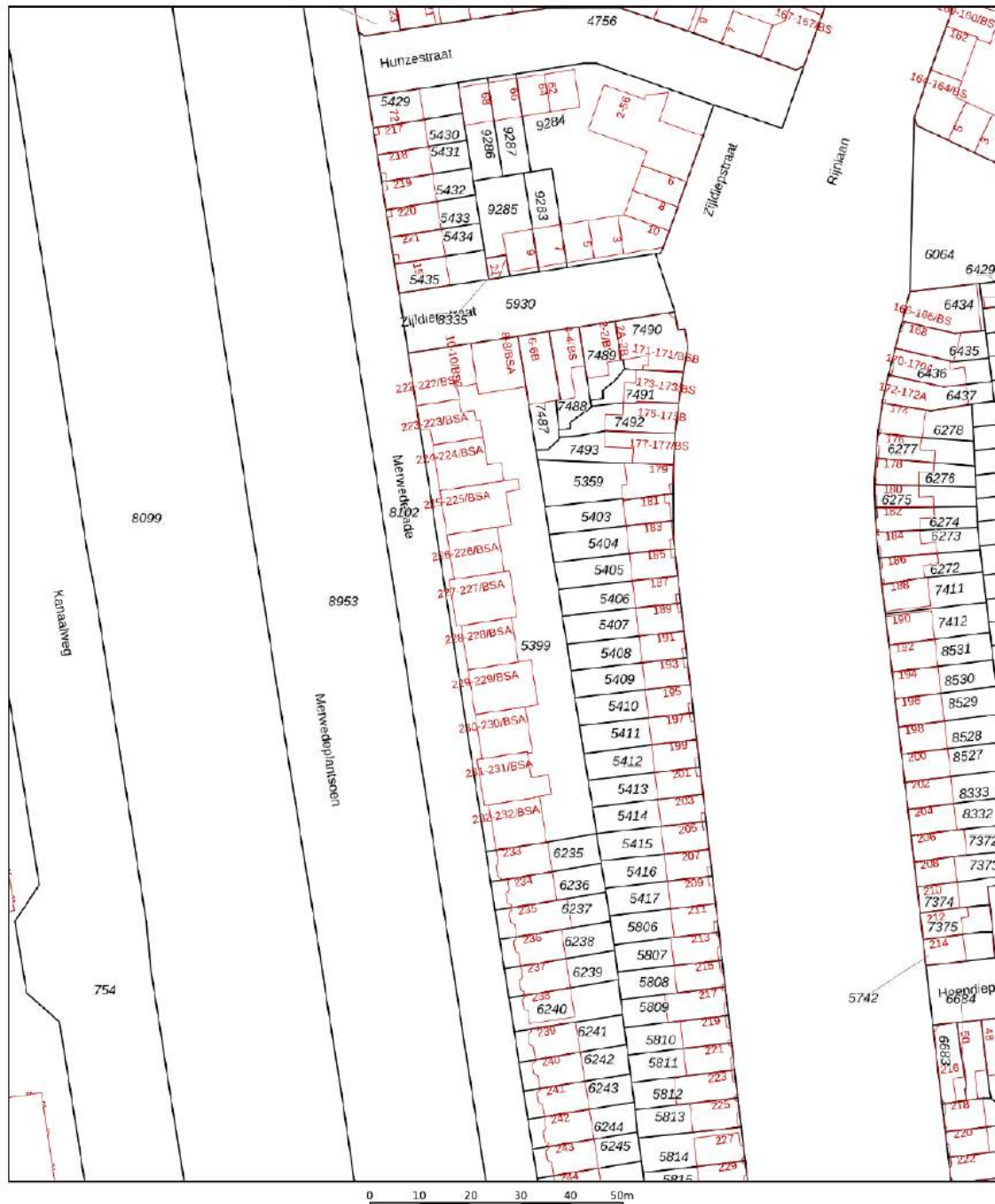


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.cbjtenco.nl

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

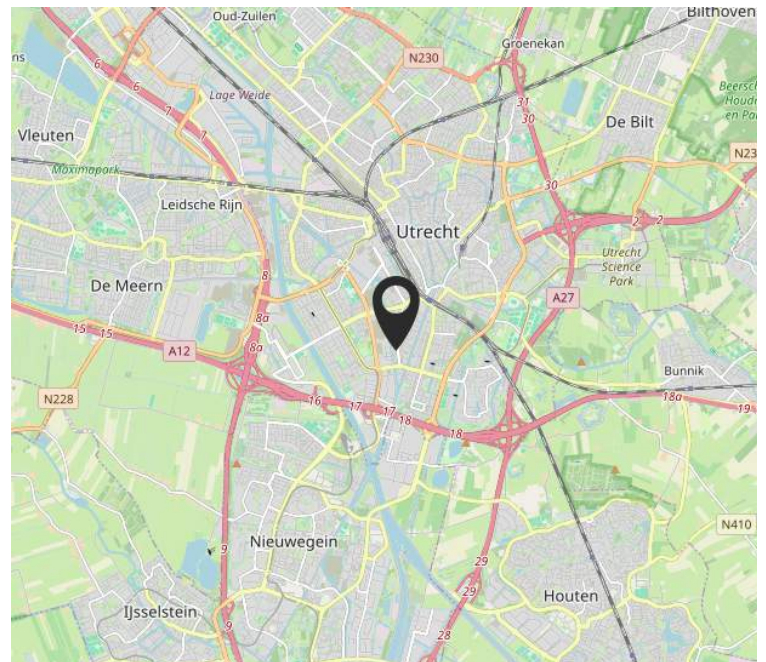
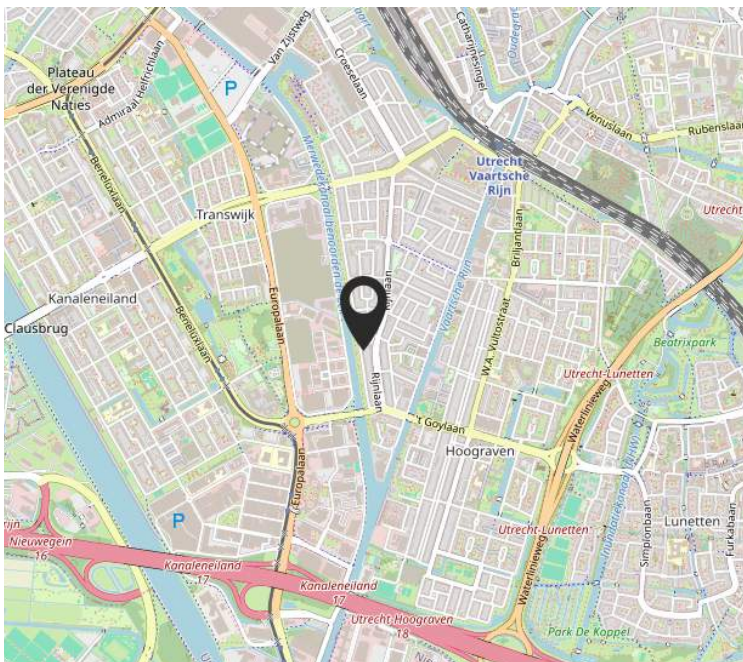
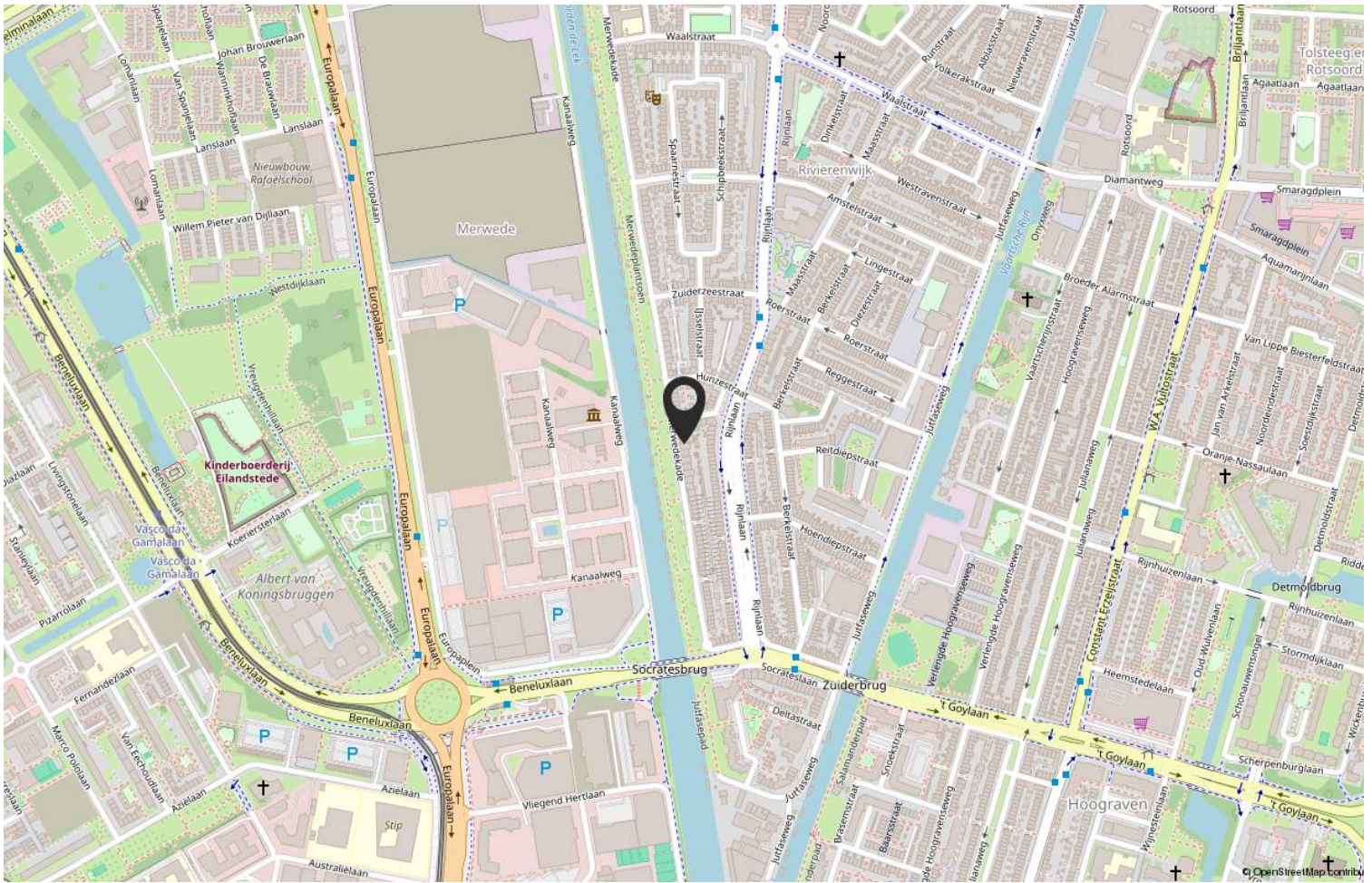
Uw referentie: Merwedekade 225



|       |                                  |  |  |
|-------|----------------------------------|--|--|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 1000   |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Catharijne   |  |
| —     | Huisnummer                       | Sectie D   |  |
| —     | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 5399   |  |
| —     | Voorlopige kadastrale grens      | 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. |  |
| —     | Administratieve kadastrale grens | Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 november 2023. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers  |  |
| —     | Bebouwing                        |  |  |



# Locatie op de kaart





# Lijst van zaken

|  | Blijft<br>achter | Gaat mee | Ter<br>overname |
|--|------------------|----------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>  |                  |          |                 |
| Verlichting, te weten  |                  |          |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                             | X                |          |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |                  |          |                 |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |                  |          |                 |
| - toilet   | X                |          |                 |
| - fontein  | X                |          |                 |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |                  |          |                 |
| - douche (cabine/scherm)   | X                |          |                 |
| - wastafel   | X                |          |                 |
| - wastafelmeubel   | X                |          |                 |
| - toilet   | X                |          |                 |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                  |          |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X                |          |                 |
| (Klok)thermostaat  | X                |          |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |                  |          |                 |
| - CV-installatie   | X                |          |                 |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |                  |          |                 |
| Tuinaanleg/bestrating  | X                |          |                 |
| Beplanting   | X                |          |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |                  |          |                 |
| Buitenverlichting  | X                |          |                 |



# NVM vragenlijst

| Vraag   | Antwoord |
|---|----------|
| <b>Bijzonderheden 1 A.</b>  |          |
| 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?   |          |
| <b>Bijzonderheden 1 B.</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?  |          |
| <b>Bijzonderheden 1 C.</b>  |          |
| 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?   |          |
| <b>Bijzonderheden 1 D.</b>  |          |
| Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?   | Nee      |
| Zo ja, graag nader toelichten:  |          |
| <b>Bijzonderheden 1 E.</b>  |          |
| Heeft u grond van derden in gebruik?  | Nee      |
| Zo ja, welke grond?   |          |
| <b>Bijzonderheden 1 F.</b>  |          |

# NVM vragenlijst

| Vraag  | Antwoord |
|--|----------|
| 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      |
| Zo ja, welke?  |          |
| <b>Bijzonderheden 1 G.</b>   |          |
| Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?   | Nee      |
| <b>Bijzonderheden 1 H.</b>   |          |
| Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement?   | Nee      |
| Zo ja, hoe lang nog?   |          |
| <b>Bijzonderheden 1 I.</b>   |          |
| 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      |
| <b>Bijzonderheden 1 J.</b>   |          |
| Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?  | Nee      |
| Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?  | Nee      |
| Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:   |          |
| Duur:  |          |
| <b>Bijzonderheden 1 K.</b>   |          |
| Is er sprake van onteigening?  | Nee      |



# NVM vragenlijst

| Vraag   | Antwoord |
|---|----------|
| <b>Bijzonderheden 1 L.</b>  |          |
| Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?   | Nee      |
| Zo ja: Is er een huurcontract/<br>gebruiksovereenkomst?   |          |
| Indien er geen contract of overeenkomst is,<br>beschrijf hieronder wat (mondeling) met de<br>huurder/ gebruiker is afgesproken:   |          |
| Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik<br>gegeven?   |          |
| Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?   |          |
| Welke zaken zijn van de huurder en mag hij<br>verwijderen bij ontruiming?<br>(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen)  |          |
| Heeft de huurder een waarborgsom gestort?   |          |
| Zo ja, hoeveel?   |          |
| Heeft u nog andere afspraken met de huurders<br>gemaakt?  |          |
| Zo ja, welke?   |          |
| <b>Bijzonderheden 1 M.</b>  |          |
| Behoort de gebruikte berging (of een andere<br>ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats)<br>ook volgens de splitsingsakte en de<br>splitsingstekening bij het appartement? (Het<br>komt regelmatig voor dat een in gebruik zijnde<br>berging/garage/parkeerplaats niet de berging<br>is die volgens de splitsingsakte en de<br>splitsingstekening bij het appartement hoort.<br>Men heeft om wat voor reden dan ook de<br>berging geruimd. Het is van belang om de<br>berging/garage/parkeerplaats welke conform<br>de splitsingsakte en de splitsingstekening bij<br>het appartement hoort te verkopen) | N.v.t    |
| <b>Bijzonderheden 1 N.</b>  |          |
| Is er over het appartement een geschil/<br>procedure gaande, al dan niet bij de rechter,<br>huurcommissie of een andere instantie?<br>(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens,<br>zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad,<br>erfafscheidingen e.d.)  | Nee      |
| Zo ja, welke is/zijn dat?   |          |
| <b>Bijzonderheden 1 O.</b>  |          |

# NVM vragenlijst

| Vraag  | Antwoord |
|--|----------|
| Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?  |          |
| Zo ja, toelichting:  |          |
|  |          |
| <b>Bijzonderheden 1 P.</b>   |          |
| Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?   | Nee      |
| Zo ja, welke?  |          |
|  |          |
| <b>Bijzonderheden 1 Q.</b>   |          |
| 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?  |          |
|  |          |
| <b>Bijzonderheden 1 R.</b>   |          |
| Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?  | Nee      |
| Zo ja, waarom?   |          |
|  |          |
| <b>Bijzonderheden 1 S.</b>   |          |
| 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?   |          |
|  |          |
| <b>Bijzonderheden 1 T.</b>   |          |
| Hoe gebruikt u het appartement nu? (Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.)   | Wonen    |
| Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan?   | Ja       |
| 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?  |          |



# NVM vragenlijst

| Vraag   | Antwoord   |
|---|--|
| <b>Gevels 2 A.</b>  |  |
| Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?<br>Zo ja, waar?   | Nee  |
| <b>Gevels 2 B.</b>  |  |
| Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?<br>Zo ja, waar?   | Nee  |
| <b>Gevels 2 C.</b>  |  |
| Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd?<br>Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?<br>Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | Ja<br><br>Voorgevel isolatie en uitbouw geïsoleerd |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?  | Ja   |
| Is er sprake van volledige isolatie?<br>Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?  | Ja   |
| <b>Gevels 2 D.</b>  |  |
| Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd?<br>Zo ja, volgens welke methode en wanneer?  | Niet bekend  |
| <b>Dak(en) 3 A.</b>   |  |
| Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken:<br>Overige daken:  | Hoofddak zie VVE, Dak uitbouw 2023                 |
| <b>Dak(en) 3 B.</b>   |  |
| Heeft u last van daklekkages (gehad)?<br>Zo ja, waar?   | Nee  |
| <b>Dak(en) 3 C.</b>   |  |

# NVM vragenlijst

| Vraag  | Antwoord  |
|--|---|
| 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?   |   |
| <b>Dak(en) 3 D.</b>  |   |
| Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd?   | Ja  |
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?  | Daken zijn in de afgelopen 100 jaar zeker al eens vervangen, VVe is nu aan het inventariseren wat te doen met de daken. Zie stukken VVE |
| <b>Dak(en) 3 E.</b>  |   |
| Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:  | Niet bekend   |
| Overige daken:   | Ja  |
| Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:  |   |
| Overige daken:   |   |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?   | 2023 uitbouw  |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?   | Ja  |
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:   |   |
| Overige daken:   | Niet bekend   |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?   |   |
| <b>Dak(en) 3 F.</b>  |   |
| Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt?  | Nee   |
| Zo ja, toelichting:  |   |
| <b>Dak(en) 3 G.</b>  |   |
| Zijn de dakgoten lek of verstopt?  | Nee   |
| Zo ja, toelichting:  |   |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 A.</b>  |   |



# NVM vragenlijst

| Vraag   | Antwoord   |
|---|--|
| Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?<br>(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)                     | Voorzijde kunststof 2023, achterzijde Aluminium pui. |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 B.</b>   |  |
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd?  | NVT  |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?  |  |
| Zo ja, door wie?  |  |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 C.</b>   |  |
| Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement?   | Ja   |
| Zo nee, toelichting:  |  |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 D.</b>   |  |
| Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?  | Ja   |
| Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?   |  |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 E.</b>   |  |
| Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement?   | Ja   |
| Zo ja, welk type glas?<br>(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst) | Alles is dubbel glas                                 |
| Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement?  | Ja   |
| Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?   |  |
| <b>Kozijnen, ramen en deuren 4 F.</b>   |  |
| Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?<br>(Denk aan lekkende ruiten.)   | Nee  |
| Zo ja, waar?  |  |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 A.</b>   |  |

# NVM vragenlijst

| Vraag  | Antwoord  |
|--|---|
| Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?   | Nee   |
| Zo ja, waar?   |   |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 B.</b>  |   |
| Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?  | Nee   |
| Zo ja, waar?   |   |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 C.</b>  |   |
| Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?   | Nee   |
| Zo ja, waar?   |   |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 D.</b>  |   |
| Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen?<br>(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc) |   |
| Zo ja, waar?   | De woning was oud en is daarom volledig gerenoveerd |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 E.</b>  |   |
| 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?   |   |
| <b>Vloeren, plafonds en wanden 5 F.</b>  |   |
| Is er in het appartement sprake van vloerisolatie?   | Ja  |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?  |   |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?   | Ja  |
| Is er sprake van volledige isolatie?   | Ja  |



# NVM vragenlijst

| Vraag  | Antwoord                                      |
|--|---|
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?   |   |
| <b>Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.</b>   |   |
| Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?   | Nee   |
| Zo ja, waar?   |   |
| <b>Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.</b>   |   |
| Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk?  | Nee   |
| Is de kruipruimte droog?   |   |
| Zo nee of meestal, toelichting:  |   |
| <b>Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.</b>   |   |
| Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?   |   |
| Zo ja of soms, toelichting:  |   |
| <b>Kelder, kruipruimte en fundering 6 D.</b>   |   |
| Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?  | Nee   |
| Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?  | N.v.t   |
| Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?  |   |
| <b>Installaties 7 A.</b>   |   |
| Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement?<br>(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) | CV combi Ketel 2023 Intergas HRE A label pomp |
| Is/zijn de installatie(s) eigendom?  | Ja  |
| Zo nee, toelichting:<br>(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)   |   |
| Merk van de installatie(s):  | Intergas                                      |
| Type(nummer) van de installatie(s):  |   |
| Installatiedatum van de installatie(s):  | 2023  |

# NVM vragenlijst

| Vraag   | Antwoord  |
|---|---|
| Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?   | 2023  |
| Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?  | Ja  |
| Zo ja, door wie?  | De Ketelman 0654677744  |
| <b>Installaties 7 B.</b>  |   |
| Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?<br>(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed) | Nee   |
| Zo ja, wat is u opgevallen?   |   |
| <b>Installaties 7 C.</b>  |   |
| Zijn er radiatoren die niet warm worden?  | Nee   |
| Zo ja, welke?   | Vloerverwarming, er zijn geen radiatoren, behalve in de badkamer een design radiator. Alle ruimtes zijn afzonderlijk regelbaar. |
| <b>Installaties 7 D.</b>  |   |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?  | Nee   |
| Zo ja, waar en welke?   |   |
| <b>Installaties 7 E.</b>  |   |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?  | Nee   |
| Zo ja, waar?  |   |
| <b>Installaties 7 F.</b>  |   |
| Heeft u vloerverwarming in het appartement?   | Ja  |
| Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?<br>Elektrisch:  | Nee   |
| warm water:   | Ja  |
| overig, namelijk  | Aangesloten op CV ketel, vloerverwarming op warm water.   |
| Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?   | nergens   |
| Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?  | gehele woning   |



# NVM vragenlijst

| Vraag   | Antwoord                                    |
|---|---|
| Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?   |   |
| <b>Installaties 7 G.</b>  |   |
| Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?   | Nee   |
| Zo ja, welke?   |   |
| <b>Installaties 7 H.</b>  |   |
| Heeft het appartementencomplex zonnepanelen?  | Nee   |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst?<br>Jaar:   |   |
| Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt?<br>(Bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten)                          |   |
| <b>Installaties 7 I.</b>  |   |
| In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?  | nvt   |
| <b>Installaties 7 J.</b>  |   |
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?   |   |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?   | Niet bekend                                 |
| <b>Installaties 7 K.</b>  |   |
| Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) | Ja  |
| Zo ja, wanneer en welke onderdelen?   | 2023 gehele installatie inclusief meterkast |
| Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?  | Nee   |
| Zo ja, welke?   |   |
| <b>Installaties 7 L.</b>  |   |
| Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?  | Nee   |

# NVM vragenlijst

| Vraag   | Antwoord   |
|---|--|
| Zo ja, waar bevindt deze zich?  |  |
| Blijft deze achter?   |  |
| <b>Installaties 7 M.</b>  |  |
| Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?   | Ja   |
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?   | Ja   |
| Zo nee, toelichting:  |  |
| Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?   | 2023, afzuigkap afvoer keuken en mechanise ventilatie badkamer en toilet |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer?  | 2023   |
| <b>Installaties 7 N.</b>  |  |
| Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) | Nee  |
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?   |  |
| Zo nee, toelichting:  |  |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer?  |  |
| <b>Installaties 7 O.</b>  |  |
| Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?  | Nee  |
| Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?  | nvt  |
| <b>Sanitair en riolering 8 A.</b>   |  |
| Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?  | Nee  |
| Zo ja, welke?   |  |
| <b>Sanitair en riolering 8 B.</b>   |  |
| Hoe oud is de badkamer ongeveer?  | 2023   |
| <b>Sanitair en riolering 8 C.</b>   |  |
| Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door?   | Ja   |
| Zo nee, welke niet?   |  |



# NVM vragenlijst

| Vraag   | Antwoord   |
|---|--|
| <b>Sanitair en riolering 8 D.</b>   |  |
| Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool?  | Ja   |
| <b>Sanitair en riolering 8 E.</b>   |  |
| Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? | Nee  |
| Zo ja, welke?   | Oude riolering is verwijderd en vervangen door PVC riool |
| <b>Sanitair en riolering 8 F.</b>   |  |
| 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?   |  |
| <b>Sanitair en riolering 8 G.</b>   |  |
| Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?   | NVT, kopers kiezen zelf hun keuken uit                   |
| <b>Sanitair en riolering 8 H.</b>   |  |
| Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?   |  |
| Functioneert alle inbouwapparatuur?   |  |
| Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?  |  |
| <b>Sanitair en riolering 8 I.</b>   |  |
| Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)                    | Nee  |
| Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?                                |  |
| <b>Diversen 9 A.</b>  |  |
| Wat is het bouwjaar van het appartement?  | 1920/1930  |
| <b>Diversen 9 B.</b>  |  |

# NVM vragenlijst

| Vraag  | Antwoord |
|--|----------|
| Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/ gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)         | Nee      |
| Zo ja, welke en waar?  |          |
| <b>Diversen 9 C.</b>   |          |
| Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?   | Nee      |
| <b>Diversen 9 D.</b>   |          |
| Is er sprake van loden leidingen in het appartement?   | Nee      |
| Zo ja, waar?   |          |
| <b>Diversen 9 E.</b>   |          |
| Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) | Nee      |
| <b>Diversen 9 F.</b>   |          |
| Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)  | Nee      |
| <b>Diversen 9 G.</b>   |          |
| Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd?  | Nee      |
| Zo ja, is er een onderzoeksrapport?  |          |
| Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?   | N.v.t    |
| <b>Diversen 9 H.</b>   |          |
| Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?   | Nee      |
| Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?   | N.v.t    |

# NVM vragenlijst

| Vraag   | Antwoord   |
|---|--|
| Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?   |  |
| Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?  | N.v.t  |
| <b>Diversen 9 I.</b>  |  |
| Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement?<br>(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)  |  |
| Zo ja, waar?  |  |
| <b>Diversen 9 J.</b>  |  |
| Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?   | Nee  |
| Zo ja, waar?  |  |
| Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?  | N.v.t  |
| Zo ja, wanneer?   |  |
| Zo ja, door welk bedrijf?   |  |
| <b>Diversen 9 K.</b>  |  |
| Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)?<br>(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?  |  |
| <b>Diversen 9 L.</b>  |  |
| Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden?  |  |
| Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?   | Volledige woning is verbouwd in 2023                                 |
| Zo ja, in welk jaartal?   | 2023   |
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?  | V3 verbouwingen, Jema Multiservice, De Ketelman en Flex installaties |
| <b>Diversen 9 M.</b>  |  |
| Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?   | Nee  |



# NVM vragenlijst

| Vraag  | Antwoord  |
|--|---|
| Zo ja, welke?  | Uitbouw is vergunningsvrij en de interne verbouwing ook. Toestemming VvE zie bijlage.   |
| <b>Diversen 9 N.</b>   |   |
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE?                      | Nee   |
| Zo ja, welke?  |   |
| <b>Diversen 9 O.</b>   |   |
| Is er sprake van glasvezel internet?   | Nee   |
| <b>Diversen 9 P.</b>   |   |
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?                                       | Ja  |
| Zo ja, welke label?  | A   |
| <b>Vaste lasten 10 A.</b>  |   |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?  | 428   |
| Belastingjaar?   | 2023  |
| <b>Vaste lasten 10 B.</b>  |   |
| Wat is de WOZ-waarde?  | 555000  |
| Peiljaar?  | 2022  |
| <b>Vaste lasten 10 C.</b>  |   |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?  | 116   |
| Belastingjaar?   | 2023  |
| <b>Vaste lasten 10 D.</b>  |   |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) | 237   |
| Belastingjaar?   | 2023. Woning was voorheen verhuurd, zodoende kwamen een aantal heffingen voor rekening huurder. deze bedragen zijn mij niet bekend. |
| <b>Vaste lasten 10 E.</b>  |   |

# NVM vragenlijst

| Vraag   | Antwoord  |
|---|---|
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:  |   |
| Elektra:  |   |
| Water:  |   |
| Stadsverwarming:  |   |
| Anders:   | Energie stond op naam van de huurder. Daarbij is de woning volledig geïsoleerd en van een (vermoedelijk) G naar een A label gegaan. bedragen geven dus geen goed beeld, als ik die al zou hebben. |
| Te weten:   |   |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):   |   |
| Elektriciteit hoog (kWh):   |   |
| Elektriciteit laag (kWh):   |   |
| Elektriciteit totaal (kWh):   |   |
| Water (m <sup>3</sup> ):  |   |
| Stadsverwarming (GJ):   |   |
| Anders:   |   |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:  | 4 huurders  |
| <b>Vaste lasten 10 F.</b>   |   |
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)  | Nee   |
| Zo ja, welke?   |   |
| 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:   |   |
| <b>Vaste lasten 10 G.</b>   |   |
| 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?   |   |

# NVM vragenlijst

| Vraag  | Antwoord  |
|--|---|
| <b>Vaste lasten 10 H.</b>  |   |
| 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?   |   |
| <b>Vaste lasten 10 I.</b>  |   |
| Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?   | Ja  |
| Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?   | alleen voor de ochtend is het betaald parkeren. |
| Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar?   |   |
| <b>Garanties 11 A.</b>   |   |
| Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?<br>(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.) | Ja  |
| Zo ja, welke?  | Kozijnen, CV Ketel, badkamer, elektra.          |
| <b>De VvE en onderlinge verhoudingen 12 A.</b>   |   |
| Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)?  | Ja  |
| Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:  |   |
| <b>De VvE en onderlinge verhoudingen 12 B.</b>   |   |
| Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?  | zie stukken VVE                                 |
| <b>De VvE en onderlinge verhoudingen 12 C.</b>   |   |
| Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen?   | Nee   |
| <b>De VvE en onderlinge verhoudingen 12 D.</b>   |   |
| Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: Woning:   | zie splitsingsakte                              |



# NVM vragenlijst

| Vraag  | Antwoord           |
|--|--------------------|
| Berging:   | nvt                |
| Parkeerplaats:   | nvt                |
| <b>De VvE en onderlinge verhoudingen 12 E.</b>   |                    |
| Aantal stemmen voor dit appartement:   | zie splitsingsakte |
| <b>De bestuurder(s) ('het bestuur') 13 A.</b>  |                    |
| Is er een professionele bestuurder?  | Ja                 |
| <b>De bestuurder(s) ('het bestuur') 13 B.</b>  |                    |
| Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE?   |                    |
| <b>De vergadering van eigenaars 14 A.</b>  |                    |
| Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd?  | Ja                 |
| <b>De vergadering van eigenaars 14 B.</b>  |                    |
| Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar? | Ja                 |
| <b>De vergadering van eigenaars 14 C.</b>  |                    |
| Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten?  | Nee                |
| Zo ja, om welke besluiten gaat het?  |                    |
| <b>Verzekeringen 15 A.</b>   |                    |
| Is er een collectieve opstalverzekering?   | Ja                 |
| <b>Verzekeringen 15 B.</b>   |                    |
| Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen?  | Ja                 |
| <b>Verzekeringen 15 C.</b>   |                    |
| Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering?  |                    |
| <b>Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 A.</b>                                |                    |

# NVM vragenlijst

| Vraag   | Antwoord                   |
|---|----------------------------|
| Is er een reservefonds?   | Ja                         |
| Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag:                      |                            |
| Datum:  |                            |
| <b>Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 B.</b>     |                            |
| Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig?                                       | Ja                         |
| Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar: | Zie uitgebreid verslag VVE |
| Periode:  |                            |
| <b>Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 C.</b>     |                            |
| Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud?  |                            |
| <b>Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 D.</b>     |                            |
| Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal:                                    | 168                        |
| Waarvan:  |                            |
| Exploitatiekosten (servicekosten)   |                            |
| Reservering voor onderhoud  |                            |
| Stookkosten (voorschot)   |                            |
| <b>Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 E.</b>     |                            |
| 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:   |                            |
| <b>Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16 F.</b>     |                            |
| Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald?                              | Ja                         |

# NVM vragenlijst

**Vraag**

**Antwoord**

Zo nee, welke niet?

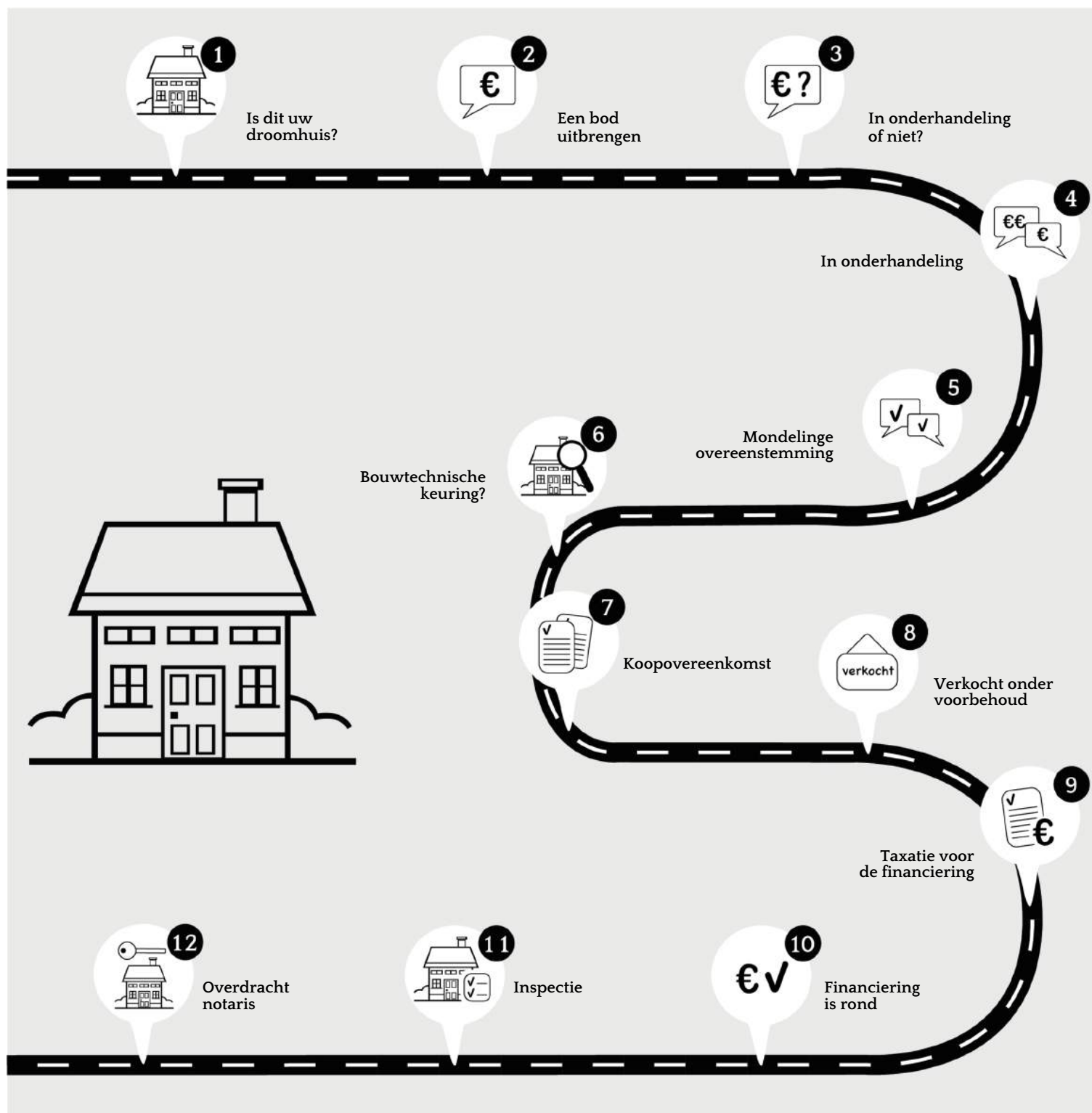
**Nadere informatie 17 A.**

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



# De reis naar... de koop van uw woning!

Ingrid  
VAN ECK  
MAKELAARDIJ



De door Ingrid van Eck Makelaardij en verkoper verstrekte vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

Hoewel de informatie met de meeste zorg is samengesteld, wordt noch door Ingrid van Eck Makelaardij noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte, nog te verstrekken of vermelde gegevens.

Koopovereenkomst conform NVM model. Notaris ter keuze van de kopende partij. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen één week na verstrijken van de ontbindende voorwaarden een waarborgsom (of bankgarantie) in handen van de notaris gestort groot 10% van de koopsom. Alle baten, lasten en verschuldigde canons waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor kosten koper.



*Ingrid*  
VAN ECK  
MAKELAARDIJ

Niasstraat 1  
3531 WR Utrecht

06 402 363 34  
[info@ingridvaneckmakelaardij.nl](mailto:info@ingridvaneckmakelaardij.nl)  
[www.ingridvaneck.nl](http://www.ingridvaneck.nl)