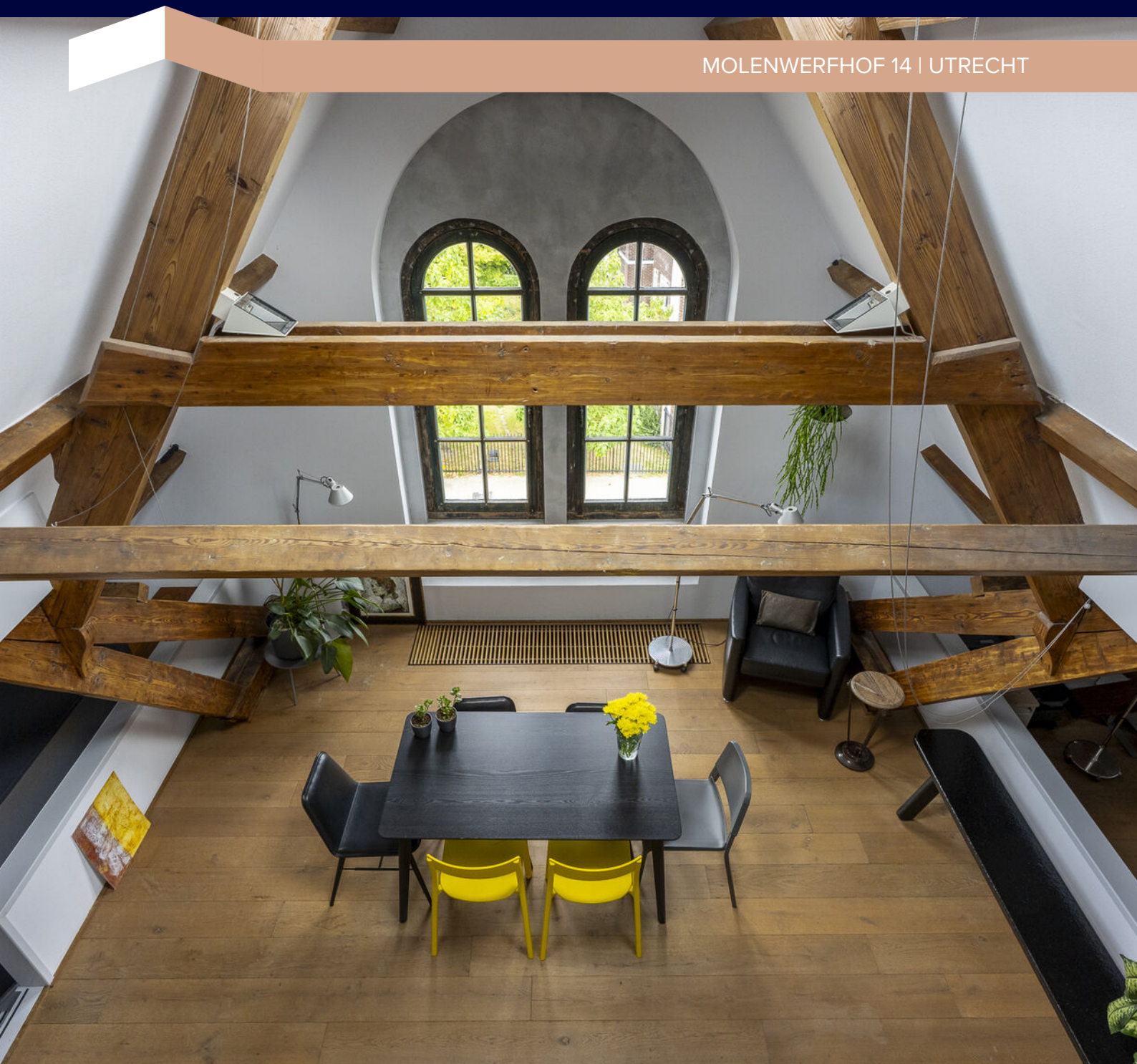




QUALIS

EXCLUSIEF WONEN

MOLENWERFHOF 14 | UTRECHT




MAKELAARSGROEP

wvo.nl

Over ons

QUALIS MAKELAAR

Woningen in het hogere segment vragen om een specifieke aanpak. Daarom is WVO, naast NVM makelaar, ook onderdeel van Qualis, het netwerk voor exclusief wonen.

Makelaars voor het hogere segment

Qualis is het landelijke netwerk van zo'n 50 NVM-makelaarskantoren dat zich toelegt op de aan- en verkoop van huizen en appartementen in het hogere segment. Stuk voor stuk makelaars met een sterke positie en uitstekende reputatie.

Sterk netwerk, regionale marktkennis

Door de bundeling van krachten weten we als Qualis-makelaar wat er in het hogere segment te koop is en komt. De woningen met een bord in de tuin én juist ook de objecten die in de 'stille verkoop' staan. Iets dat steeds gebruikelijker wordt in deze markt. Wij vertellen je graag over de mogelijkheden.

De kracht van de combinatie

- Uitgebreid landelijk netwerk
- Regionale marktkennis
- Expertise in het hogere segment
- Zicht op potentiële kopers
- Inzet van slimme marketingstrategieën
- Kwaliteit gegarandeerd door NVM-label
- (Wereld)wijde aandacht voor de woning
- Stille verkoop als mogelijke verkooptactiek



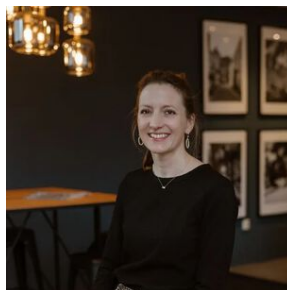
Björn Gerritsen

Beëdigd makelaar /
taxateur (RM/RT)
06 - 22 40 88 76
bjorn@wvo.nl



Bernard Muijsen

Beëdigd makelaar /
taxateur (RM/RT)
06 - 53 77 55 87
bernard@wvo.nl



Sanne Hoffmans

Beëdigd register makelaar
(RM) / Jurist
06 - 21 10 30 64
sanne@wvo.nl



Laura van Kranenburg

Commercieel binnendienst
medewerker
030 - 25 42 209
laura@wvo.nl



Robert Jan Hartman

Bedrijfsmakelaar
06 - 11 45 91 11
hartman@wvo.nl



Christy Collins

Commercieel medewerker
Bedrijfshuisvesting
06 - 15 89 81 58

Omschrijving

Aan de rand van het centrum en direct grenzend aan de Vogelenbuurt ligt dit loft penthouse van circa 180 m², verdeeld over de tweede en derde verdieping van een voormalig schoolgebouw. In 2006 is het schoolgebouw gerenoveerd en zijn, in samenwerking met een binnenhuisarchitect, op de bovenste twee verdiepingen zes appartementen gerealiseerd.

In het appartement dat wordt aangeboden zijn de oorspronkelijke architectuur en hedendaagse ingrepen met elkaar verweven. Staal, hout, beton, maatwerk en het beperkte aantal deuren/afsluitingen geven het interieur een uitgesproken open, stoer en tegelijk comfortabel en prettig karakter. In combinatie met de schuine kap met hoge nok, de originele houten balken, de vele ramen en de royale maatvoering zorgt dit voor een appartement dat zeer ruimtelijk en licht aanvoelt. Op verschillende plekken biedt het appartement verrassende hoogtes en zichtlijnen.

Vanuit het appartement loopt u in enkele minuten naar de historische binnenstad. Daarnaast zijn binnen een straal van 5 minuten lopen vele voorzieningen te vinden; supermarkt, drogist, biologische winkels, apotheek, restaurants, koffietenten, cafés, sportfaciliteiten, school.

Utrecht Centraal station is in circa 25 minuten te voet en iets meer dan 5 minuten per fiets bereikbaar. De bus naar Centraal stopt praktisch voor de deur. Ook met de auto is de ligging praktisch. De eigen parkeerplaats bevindt zich in de afgesloten en overdekte parkeergarage. Vanuit hier rijdt u snel de stad uit en bereikt u eenvoudig de belangrijkste uitvalswegen rond Utrecht. Voor de fiets is er een gezamenlijke afgesloten berging in het gebouw.

Indeling

U komt het gebouw binnen via de gemeenschappelijke entree aan een rustig groen hofje. De hoge plafonds en ruime hal met zijgangen geven direct een indruk van de schaal van het voormalige schoolgebouw. De voormalige klaslokalen op de begane grond en eerste verdieping zijn in gebruik bij kunstenaars en creatievelingen. Dat is ook te zien in de hal. De lift brengt u naar de tweede verdieping en is uitsluitend toegankelijk voor bewoners.

Tweede verdieping

Op deze verdieping bevindt zich de toegang tot het appartement. De ruimte die u binnenloopt is circa 16 meter diep en 7 meter breed en heeft in de nok een hoogte van ongeveer 5 meter. Het appartement is ingericht als één doorlopende leefruimte, met verschillende plekken voor wonen, eten en werken. De vide met hoge ramen en de originele houten balken vormt de basis van de ruimte.

De woonkamer is erg ruim en heeft tegen de gehele zijwand een op maat gemaakte boekenkast, uitgelicht met inbouwspots. Aan de raamkant is indien gewenst volop werkruimte zonder in te leveren op de ruimte van de living.

De eettafel staat op de centrale verhoging, een ontwerpkeuze die al onderdeel was van het oorspronkelijke interieurontwerp. Vanaf deze plek kijkt u zowel naar de living als naar de keuken, en naar buiten door de karakteristieke originele ramen.

De keuken sluit direct aan op het eetgedeelte en beschikt over de gebruikelijke inbouwapparatuur waaronder een koelkast, vriezer, kookplaat en een grote oven. De inbandige berging onder de trap biedt praktische hang en leg ruimte (garderobe, voorraden) en beschikt over een stalen schuifdeur. Op de verdieping is ook een zeer ruim toilet met veel kastruimte.

Omschrijving

Derde verdieping

De derde verdieping staat door de open verbinding en de entresol in contact met de tweede verdieping en vormt zo het vervolg van de woonruimte. De betonnen vloer die doorloopt door over de gehele verdieping en terugkerende stalen elementen verbinden de verschillende functies met elkaar. De houten balken markeren de open structuur.

Met een lengte van circa 25 meter biedt deze verdieping ruimte aan meerdere functies. Aan beide zijdes bevinden zich een slaapkamer en een badkamer. Beide badkamers zijn voorzien van een inloopdouche en wastafel. Er is maatwerk toegepast voor bergruimte. Ook bevinden zich op deze verdieping de toegangsdeuren tot de twee dakterrassen. Het ene terras heeft de ochtendzon, het andere biedt zon vanaf de lunch tot in de avond. Vanwege de beschutte ligging is het al vroeg in het jaar aangenaam buiten zitten. Vanaf het terras kijkt u uit over de omgeving met onder meer zicht op de nabijgelegen stadsmolen.

In het najaar, wanneer de bomen hun blad verliezen, komt vanuit de hoofdslaapkamer de Domtoren in beeld. Deze slaapkamer beschikt (ook) over een op maat gemaakte kledingkast langs de gehele achterwand.

Op de verdieping bevindt zich ook nog een tweede toilet en een washok (wasmachine en droger). De overige ruimte kan gebruikt worden naar eigen behoefte. Op dit moment is deze in gebruik als sport en ontspanningsruimte.

Kenmerken

- Netto woonoppervlak van 180 m² (er is ook nog eens ongeveer 60 m² beschikbaar lager dan 1,5 m die indien gewenst kan worden ingevuld met kastruimte of anderszins).
- Open indeling waardoor alle ruimtes in verbinding staan met elkaar.
- Eigen parkeerplaats in overdekte parkeergarage.
- Gezamenlijke fietsenberging in de onderbouw.
- Authentieke houten details gecombineerd met stalen elementen en betonlook.
- Actieve en gezonde VvE, maandelijkse bijdrage van € 320,- voor het appartement en € 29,05 voor de parkeerplaats.
- Aanvaarding in overleg.

Description

Situated on the edge of the city center and directly bordering the Vogelenbuurt neighborhood, this loft-style penthouse spans approximately 180 m² across the second and third floors of a former school building. The building was renovated in 2006, at which time six apartments were created on the top two floors in collaboration with an interior architect.

The apartment seamlessly blends original architectural features with contemporary design elements. Materials such as steel, wood, and concrete—combined with custom joinery and an open-plan layout with minimal internal partitions—give the interior a distinctive character that is bold yet comfortable and inviting. The pitched roof with its high ridge, original wooden beams, abundant windows, and generous proportions create a sense of spaciousness and light. Throughout the apartment, there are surprising variations in ceiling height and interesting sightlines.

The historic city center is just a short walk away. Additionally, a wide range of amenities - including a supermarket, drugstore, organic shops, pharmacy, restaurants, coffee shops, cafés, sports facilities, and a school - are all within a five-minute walk.

Utrecht Central Station is accessible in about 25 minutes on foot or just over 5 minutes by bike, and the bus to the station stops right outside the door. The location is also convenient for car owners; the apartment includes a dedicated parking space in a secure, covered garage, offering quick access out of the city and easy connections to major arterial roads around Utrecht. Secure communal bicycle storage is available within the building.

Layout

You enter the building via the communal entrance located in a quiet, green courtyard. The high ceilings and spacious hallway, with its side corridors, immediately convey the scale of the former school building. The former classrooms on the ground and first floors are currently used by artists and creative professionals - a fact reflected in the atmosphere of the hallway. An elevator, accessible only to residents, takes you to the second floor.

Second floor

The entrance to the apartment is located on this floor. The space you step into measures approximately 16 meters in length and 7 meters in width, with a ceiling height of around 5 meters at the roof ridge. The apartment is laid out as a single, continuous living area, featuring distinct zones for relaxing, dining, and working. The open-plan space is defined by its high windows and original wooden beams.

The living room is very spacious and features a custom-made bookcase spanning the entire side wall, highlighted by recessed spotlights. On the window side there is ample workspace without encroaching on the living area itself.

The dining table sits on a central raised platform - a design choice carried over from the original interior layout. From this vantage point, you have a view of both the living area and the kitchen, as well as of the outside through the building's characteristic original windows.

The kitchen adjoins the dining area and is equipped with standard built-in appliances, including a refrigerator, freezer, cooktop, and large oven. An internal storage room beneath the stairs - featuring a steel sliding door - provides practical hanging and shelving space (ideal for coats and pantry items). This floor also houses a very spacious restroom with ample cupboard space.

Description

Third Floor

Thanks to the open layout and the mezzanine, the third floor connects directly to the floor below, effectively extending the living area. A continuous concrete floor and recurring steel elements tie the various functional areas together, while exposed wooden beams mark the open structure.

Spanning approximately 25 meters in length, this floor accommodates multiple functions. A bedroom and bathroom are located at each end; both bathrooms feature a walk-in shower and a washbasin. Custom-built storage solutions have been incorporated. This floor also provides access to the two roof terraces: one enjoys the morning sun, while the other offers sun from lunchtime through evening. Thanks to their sheltered location, sitting outside is pleasant even early in the season. The terraces offer views of the surrounding area, including the nearby city windmill.

In autumn, when the trees shed their leaves, the Dom Tower becomes visible from the master bedroom. This bedroom also features a custom-made wardrobe spanning the entire rear wall.

Also located on this floor are a second toilet and a laundry room (equipped for a washing machine and dryer). The remaining space offers flexibility for various use; it is currently utilized for exercise and relaxation.

Features

- Net living area of 180 m² (plus approximately 60 m² of space with ceiling height less than 1.5 m that can be utilized for storage or other purposes if desired).
- Open-plan layout creating a seamless connection between all areas.
- Private parking space in a covered garage.
- Communal bicycle storage in the basement.
- Authentic wooden details combined with steel elements and concrete(look).
- Active and financially healthy Homeowners' Association (VvE); monthly contribution of €320,- for the apartment and € 29,05 for the parking space.
- Transfer date by mutual agreement.























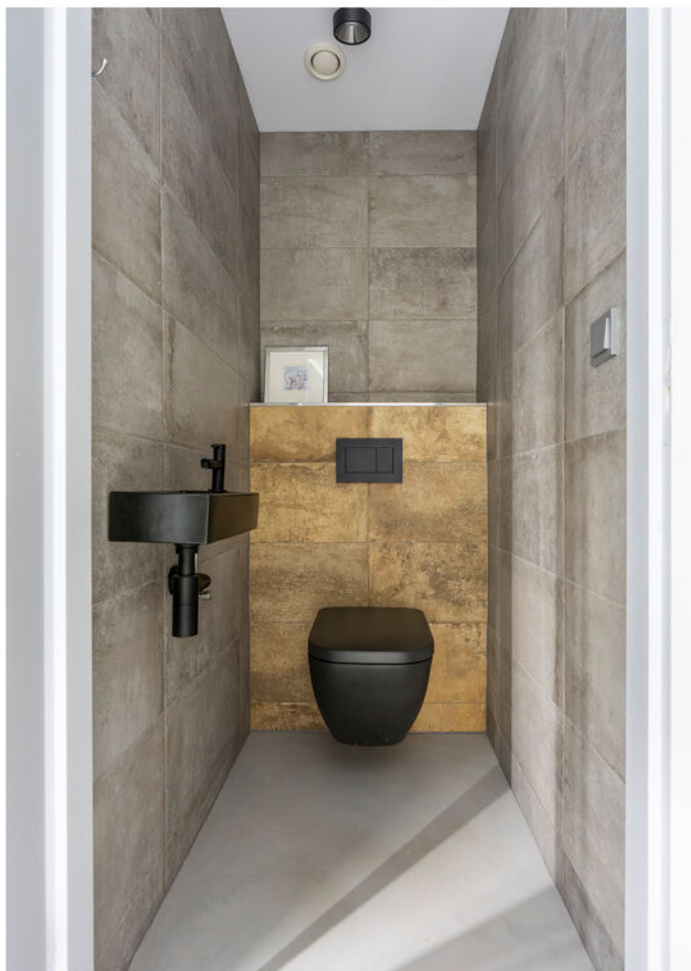
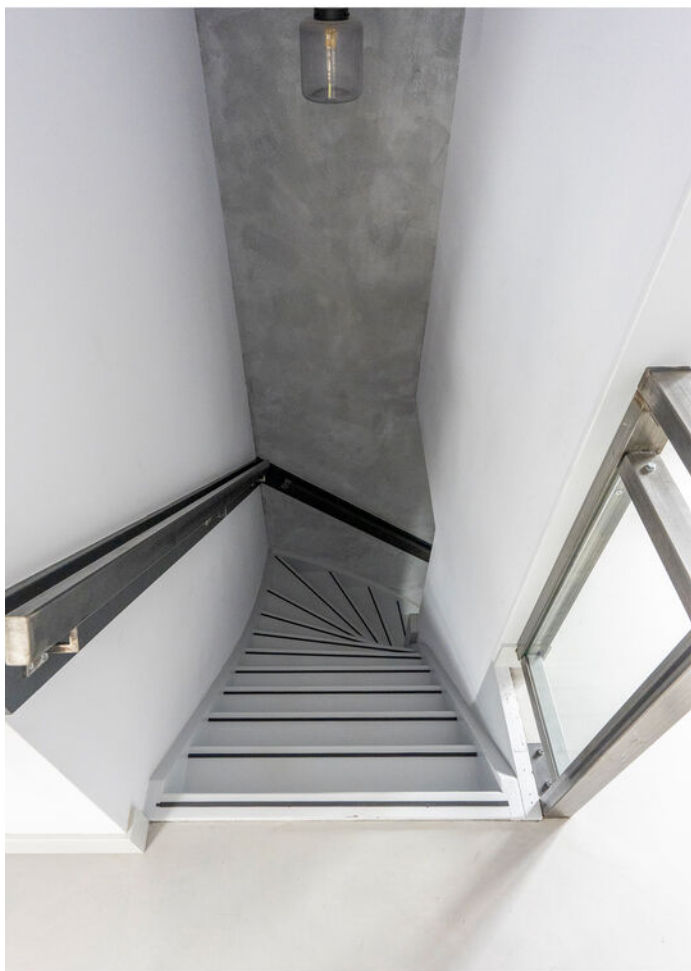
























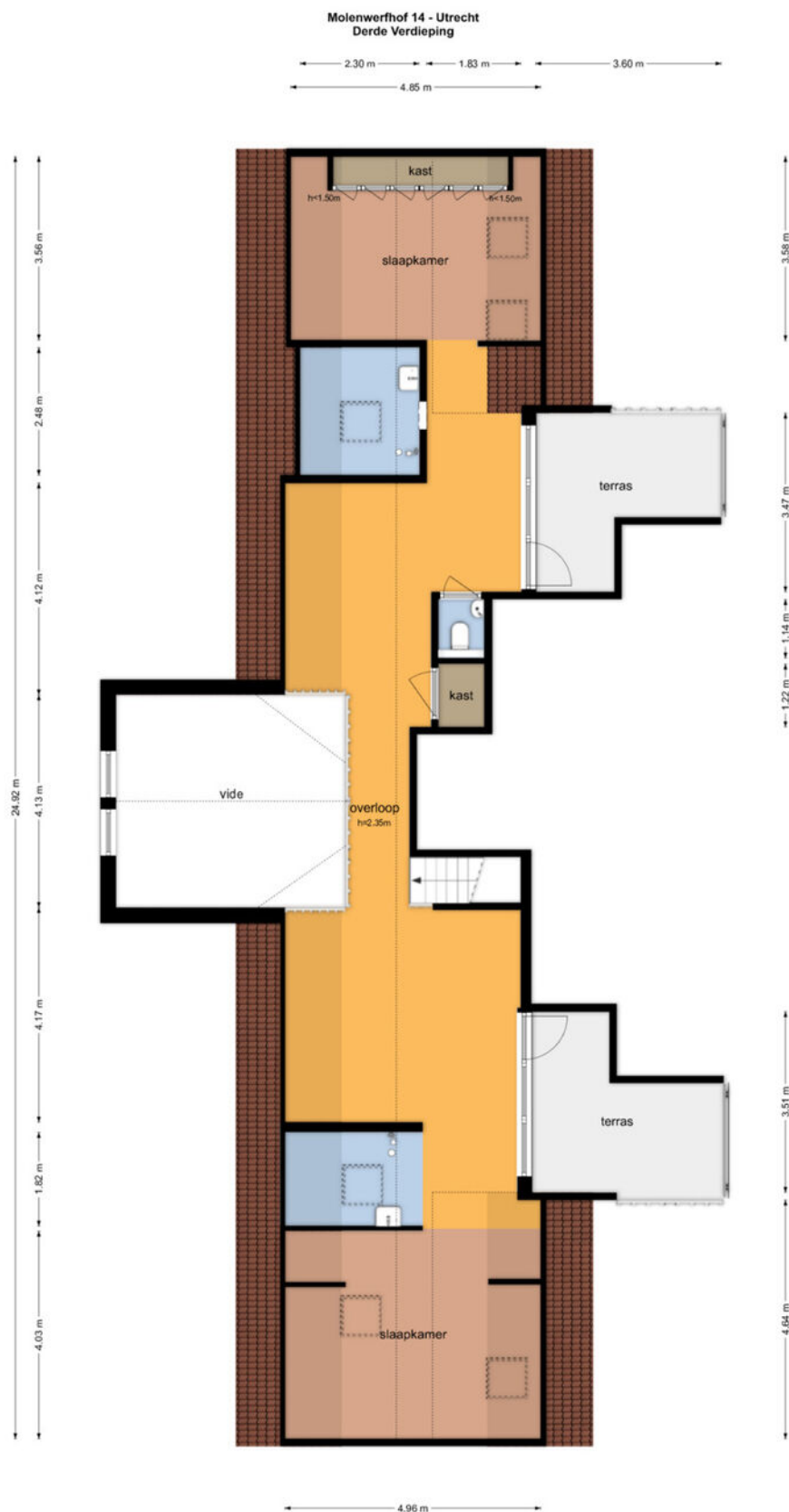


Plattegrond



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

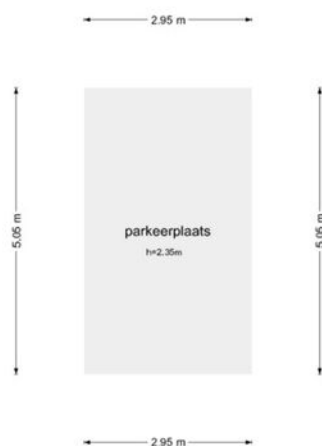
Plattegrond



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

Plattegrond

Molenwerfhof 14 - Utrecht Parkeerplaats



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Molenwerfhof 14



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Lauwerecht

Sectie C

Perceel 8612

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 augustus 2026
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.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- de zwarte plafond spots in toilet beneden en hal, tolomeo spot bij bureau en de losse staande lampen gaan mee. Alle andere (inbouw en opbouw) spots en hanglampen blijven	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- de eikenhouten design kast bestaande uit 3 delen die in de woonkamer staat kan worden overgenomen. Legplanken boven en kledingkast boven op overloop blijven achter			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- sunscreens (buiten) blijven achter	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
- Idem toilet boven	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Vragenlijst

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.)	Niet bekend
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?	Niet bekend
Zo ja, graag nader toelichten:	
Bijzonderheden 1 E.	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Niet bekend
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.)	Ja
Zo ja, welke?	parkeerplek in garage hoort bij appartement, kan niet los worden verkocht
Bijzonderheden 1 G.	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
Bijzonderheden 1 H.	
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement?	Nee

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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?

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/ gebruiksovereenkomst?

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

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?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 M.

Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement? (Het komt regelmatig voor dat een in gebruik zijnde berging/garage/ parkeerplaats niet de berging is die volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om wat voor reden dan ook de berging geruild. Het is van belang om de berging/garage/parkeerplaats welke conform de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen)

Ja

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Bijzonderheden 1 N.	
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 O.	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Ja
Zo ja, toelichting:	Heb tegen de aanslag 2023 bezwaar gemaakt om belasting zo laag mogelijk te houden. Is destijds gedeeltelijk toegekend
Bijzonderheden 1 P.	
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 Q.	
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 R.	
Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 S.	
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 T.	
Hoe gebruikt u het appartement nu? (Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.)	bewoning
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?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	Ja
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Niet bekend
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	
Gevels 2 D.	
Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd?	Ja
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	Methode niet bekend (bij groot onderhoud in 2024 zijn alle buitengevels van hele pand nagelopen en schoongemaakt. Niets specifiek op mijn appartement voor zover ik weet)
Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken:	2006 is pand gesplitst en zijn de appartementen gecreëerd. Neem aan dat toen ook dak ook is gedaan.
Overige daken:	Zie boven
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

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, waar?	
Dak(en) 3 D.	
Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Er zijn wel eens dakpannen vervangen meen ik De specie bij de nokvorsten is deels vergaan. Dat moet worden vervangen als onderdeel van MJOP. Met DPM is besproken dat dat moet worden opgepakt
Dak(en) 3 E.	
Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Ja
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?	Neem aan in 2006 bij splitsing van het pand
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	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
Zo ja, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 A.	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	Ramen midvoor bij eetgedeelte = hout. Velux ramen = hout. Dakkapellen = aluminium/kunststof
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd?

Alles wat buiten te schilderen valt is meegenomen bij schilderwerk groot onderhoud in 2023

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Art-2-Be

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement?

Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

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

Ja

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

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement?

Ja

Zo ja, welk type glas?

(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

Dubbel glas

Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement?

Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Alle ramen zijn dubbel glas behalve de 2 karakteristieke ramen midvoor bij het eetgedeelte

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

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?

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Vragenlijst

Vraag

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

Zo ja, waar?

Antwoord

Ja

Er zit een vochtplek in de vloer in de woonkamer omdat er net toen ik had gekocht lekkage was ontstaan bij de 3 ketels van DPM (het ketelhok staat boven die plek). De 3 ketels van DPM zijn vervangen in 2023. De 6 ketels van de Bewoners zijn vervangen in 2024.

Er zit een kleine vochtplek in de hoek rechtsonder van het linker velux dakraam boven het eetgedeelte. Het raam zal tzt (moeten) worden vervangen. Dat kan meegenomen bij onderhoud werkzaamheden aan het dak. Het dakraam is een VvE post

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)

Zo ja, waar?

Nee

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?

Zo ja, waar?

Nee

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er in het appartement sprake van vloerisolatie?

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Is er sprake van volledige isolatie?

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Nee

bij splitsing van het pand in 2006

Nee

Niet bekend

Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.

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

Zo ja, waar?

Nee

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.

Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk?

Nee

Is de kruipruimte droog?

Zo nee of meestal, toelichting:

Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

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?

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

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

Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

cv-installatie

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja

Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s):

intergas extreme 30 cw4

Type(nummer) van de installatie(s):

intergas extreme 30 cw4

Installatiedatum van de installatie(s):

april 2024

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

April 2026

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Feiken Verwarming

Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed)

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 D.

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

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, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

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?

nvt

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

nvt

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)

Nee

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?

Nee

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, welke?	
Installaties 7 L.	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	
Installaties 7 M.	
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?	onbekend
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	vermoedelijk 2006
Installaties 7 N.	
Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticsysteem 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?	
Installaties 7 O.	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	Ik heb ze vernieuwd. 2023 meen ik
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.	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	4/5 jaar
Sanitair en riolering 8 C.	
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 D.	

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

Sanitair en riolering 8 E.

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

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair en riolering 8 F.

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?

Sanitair en riolering 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

Zat er in toen ik het appartement kocht in 2021.
Heb geschilderd

Sanitair en riolering 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

Zat er in toen ik het kocht in 2021

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Sanitair en riolering 8 I.

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?

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van het appartement?

2006

Diversen 9 B.

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.)

Niet bekend

Zo ja, welke en waar?

Diversen 9 C.

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?

Niet bekend

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

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

Diversen 9 F.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)

Ja

Diversen 9 G.

Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd?

Niet bekend

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

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

Diversen 9 H.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Niet bekend

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

N.v.t

Diversen 9 I.

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 J.

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

Niet bekend

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

Diversen 9 K.

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.)

Niet bekend

Zo ja, waar?

Diversen 9 L.

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	gipswand muurtjes verwijderd (halletje, badkamer, slaapkamer). Stalen deurconstructie berging opgehangen. Stalen constructie boksak opgehangen, paal neer gezet (alles wat van staal is toegevoegd), badkamers verbouwd, nieuwe wc en wastafel in beide toiletten, vloer (behalve de houten vloer in woonkamer)
	Ter zijde: Paar vragen hierboven wordt gevraagd naar lekkage. Ik had al eerder in de lijst vermeld dat er een lekkage was ontstaan bij de CV ketels van DPM waardoor er in mijn appartement waterschade was. De ketels zijn daarna vervangen
Zo ja, in welk jaartal?	2021 en 2022
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	HBF Bouw
Diversen 9 M.	
Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	
Diversen 9 N.	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE?	Nee
Zo ja, welke?	
Diversen 9 O.	
Is er sprake van glasvezel internet?	Nee
Diversen 9 P.	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	D
Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	758
Belastingjaar?	2026

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

941000

Peiljaar?

01-01-2025

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

0

Belastingjaar?

In feb 2025 ontving ik een aanslag bghu met:
rioolheffing: 254,13
afvalstoffenheffing: 313,05
watersysteemheffing
gebouwd: 202,21
watersysteemheffing
ingezetenen: 117,23
zuiveringsheffing: 73,65
(en de bevestiging van de WOZ waarde en de OZB
maar die heb ik al elders in deze vragenlijst bevestigd)

In feb 2026 ontving ik een aanslag bghu met alleen:
watersysteemheffing: 212
(naast de bevestiging van de WOZ waarde en de OZB;
die heb ik al elders in deze vragenlijst bevestigd)

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)

Belastingjaar?

In feb 2025 ontving ik een aanslag bghu met:
rioolheffing: 254,13
afvalstoffenheffing: 313,05
watersysteemheffing
gebouwd: 202,21
watersysteemheffing
ingezetenen: 117,23
zuiveringsheffing: 73,65
(en de bevestiging van de WOZ waarde en de OZB
maar die heb ik al elders in deze vragenlijst bevestigd)

In feb 2026 ontving ik een aanslag bghu met alleen:
watersysteemheffing: 212
(naast de bevestiging van de WOZ waarde en de OZB
maar die heb ik al elders in deze vragenlijst bevestigd)

Vaste lasten 10 E.

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	
Elektra:	
Water:	9
Stadsverwarming:	0
Anders:	Vanaf juli 2026 betaal ik EUR 183 per maand als termijnbedrag voor gas en elektra samen. Er staat geen onderverdeling bij. In het voorgaande jaar betaalde ik EUR 177 per maand en kreeg EUR 216,17 terug bij de jaarafrekening. Zie ook Vattenfall jaaroverzicht waarop staat hoe het verbruik zich verhoudt tot gemiddeld verbruik in NL
Te weten:	
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	866
Elektriciteit hoog (kWh):	
Elektriciteit laag (kWh):	
Elektriciteit totaal (kWh):	1.835
Water (m ³):	28
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	1
Vaste lasten 10 F.	
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:	
Vaste lasten 10 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
Is de canon afgekocht?	Ja
Zo ja, tot wanneer?	voor de gehele duur, betreft erfpacht 1989
Vaste lasten 10 H.	

Vragenlijst

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?

Heb parkeerplek in de garage

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar?

Garanties 11 A.

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

Nee

Zo ja, welke?

De VvE en onderlinge verhoudingen 12 A.

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

Ja

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:

Er zijn meerdere VvEs:
-Draaiweg 51: 30272615
-Woningen Draaiweg 51: 50560476
-Parkeerplaatsen Bovenhuizen: 30260117

Ook nog: Bovenhuizen (hele pand): 303260125

De VvE en onderlinge verhoudingen 12 B.

Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?

VvE Draaiweg: 2, A1 & A2.
DPM = A1. A1 is gesplitst in 2 appartementen. De 6 woningen zijn (onder)appartementsrechten van A2
VvE Woningen: 6

Bij de Bovenhuizen (hele pand): 61 woningen, 110 parkeerplaatsen, 14 commerciële ruimten (zie akte hoofdsplitsing)

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.

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: Woning:	1/6
Berging:	Er is een gedeelde berging op de begane grond onder de trap en er is een gedeeld fietsenhok bij de nooduitgang die uitkomt naast het pand (1/6). Daarnaast is er eigen berging in het appartement
Parkeerplaats:	eigen parkeerplaats in garage (nr 3)
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?	Ja
De bestuurder(s) ('het bestuur') 13 B.	
Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE?	
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?	Ja
Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16	
Is er een reservefonds?	Ja

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

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

92000

Datum:

31-12-2025

Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16

Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig?

Ja

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

VvE Draaiweg MJOP is uit 2019 (plan voor 10 jaar en voor 25 jaar). Aan nieuwe versie wordt gewerkt

VvE Woningen: Geen officieel MJOP. Hebben wel een lijst van werkzaamheden. Grootste post bij de Bewoners is de lift, en een keer in de zoveel jaar een keer schilderwerk op de gangen van 2 & 3e verdieping. Voor de lift is er een onderhoudscontract. In de praktijk wordt bij het onderhoud vastgesteld of onderdelen moeten worden vervangen en als dat nodig is dan gebeurt dat

Bij de VvE Woningen zit ongeveer EUR 15.000 in de reserve groot onderhoud en nog eens ongeveer EUR 22.000 in de algemene reserve (zie jaarrekening 2025). Bij de VvE Draaiweg zit ongeveer EUR 77.000 in de reserve groot onderhoud en een kleine EUR 4.000 in de algemene reserve (zie jaarrekening 2025)

Periode:

Maandelijks VvE bijdrage: Ieder appartement betaalt EUR 320 per maand aan de VvE Woningen. Daarvan is een deel voor dagelijkse kosten, gaat een deel naar de reserves van VvE Woningen, en er gaat een deel naar VvE Draaiweg. Bij VvE Draaiweg betalen de 6 appartementen samen 3/10e van de kosten en DPM betaalt 7/10. De dotatie aan de onderhoudsreserve is daar EUR 17.000 per jaar. Daarnaast: parkeerplaats is EUR 29,05 per maand

Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16

C.

Vragenlijst

Vraag

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

Antwoord

Alle 6 appartementen betalen EUR 320 per maand aan de VvE Bewoners. Daarvan gaat een deel naar reserves en dagelijkse kosten van de VvE Bewoners en een deel naar de VvE Draaiweg. In de VvE Draaiweg betaalt DPM 7/10 van de kosten en de 6 appartementen samen 3/10. Ik betaal 29,05 EUR per maand voor de parkeerplaats

Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE 16

D.
Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal:
Waarvan:

320

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.

Vragenlijst

Vraag

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

Antwoord

-Er is geen glasvezel internet in appartement maar de aansluiting voor het gebouw is wel aangelegd (in 2026) dus kan doorgetrokken indien gewenst
-De camera van de intercom/deur-opensysteem vanuit apt werkt niet goed, en installatie is sowieso verouderd. Wordt in september vervangen bij alle 6 appartementen
-De CV ketels van de Bewoners zijn twee jaar geleden vervangen. Omdat alle Bewoners er belang bij hebben dat de ketels goed worden onderhouden is besloten dat het CV ketel onderhoud een VvE item is

Extra informatie

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod. Dit is het geval als de verkoper een tegenbod doet, maar ook wanneer deze expliciet aangeeft dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure indien u óók een bod wenst uit te brengen.

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

Nee, de verkoper is niet verplicht om de woning dan aan u te verkopen. De vraagprijs moet gezien worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt kan de verkoper nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling wijzigen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht om uw bod tijdens de onderhandelingen te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet vervalt namelijk uw eerdere bod.

Mag een makelaar 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. Op dat moment kan de verkoper - op advies van zijn makelaar - besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Wat is een optie?

In juridische zin geeft een optie een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet. Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken: onder andere prijs, overdrachtsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn: financieringsvoorbehoud, het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie, een negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring of een No-Risk clause. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Extra informatie

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan u ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen: de overdrachtsbelasting en de notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende makelaar in te schakelen.

Heeft u ergens anders een leuke woning gezien?

Informeer naar de mogelijkheden van aankoopbemiddeling, bel met ons kantoor in Utrecht of Zeist of loop gewoon even binnen!

Meetinstructie

De eventuele vermelde meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Onderhoud

De staat van onderhoud en de beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van de woning. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de koper.

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan ervan uit dat u, vóór dat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze presentatie zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.



VESTIGINGEN

Utrecht

Jan van Scorelstraat 30
3583 CP Utrecht
030 - 25 42 209
utrecht@wvo.nl

Zeist

2e Hogeweg 12
3701 AZ Zeist
030 - 69 20 304
zeist@wvo.nl

Bilthoven

Maartensdijkseweg 12
3723 MC Bilthoven
030 - 72 10 974
bilthoven@wvo.nl