Newtonlaan 115
3584 BH Utrecht

info@stapmakelaars.nl
030 - 207 91 11

Adelaarstraat 92
Utrecht

Vraagprijs € 625.000,- k.k.







Omschrijving

NVM Open Huizen Dag – zaterdag 3 oktober

Van plan om deze woning tijdens de Open Huizen Dag te bekijken? Laat dan alvast je gegevens achter. Wij geven je vervolgens toegang tot Move, zodat je de verkoopdocumentatie en aanvullende informatie over de woning alvast rustig kunt bekijken.

Karakteristieke benedenwoning met maar liefst drie slaapkamers, een royale tuin én balkon in de geliefde Vogelenbuurt!

Stap binnen in deze karakteristieke benedenwoning met verrassend veel leefruimte en heerlijke buitenruimtes in de geliefde Vogelenbuurt. Verdeeld over twee woonlagen biedt de woning circa 107 m² woonoppervlakte, een lichte woonkamer, een separate keuken, drie volwaardige slaapkamers, een complete badkamer én een verzorgde achtertuin van circa 37 m². Dankzij de praktische indeling en de centrale ligging, op korte afstand van de Utrechtse binnenstad, is dit een woning waar ruimte, comfort en het stadsleven perfect samenkomen.

Omgeving
De woning is gelegen in de populaire Vogelenbuurt, een levendige en karaktervolle wijk op korte afstand van de Utrechtse binnenstad. In de directe omgeving vindt u een gevarieerd aanbod aan gezellige koffiebars, restaurants, buurtwinkels en supermarkten, waardoor alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Voor ontspanning of een wandeling ligt het Griftpark op loopafstand, terwijl ook het historische stadscentrum eenvoudig te voet of per fiets bereikbaar is. Daarnaast is de ligging bijzonder gunstig ten opzichte van openbaar vervoer, Utrecht Centraal, het Science Park en diverse uitvalswegen, waardoor de wijk niet alleen sfeervol maar ook uitstekend bereikbaar is.

Indeling

Beletage
Via het karakteristieke trappetje aan de voorzijde bereik je de eigen entree van de woning. Je komt binnen in de hal met toegang tot het toilet, de woonkamer en de trap naar het souterrain.

De woonkamer en eetkamer vormen samen een heerlijke leefruimte met een prettige, open indeling. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet je hier de hele dag van een fijne hoeveelheid natuurlijk licht. Aan de voorzijde kijk je niet alleen uit over de sfeervolle Adelaarstraat, maar ook vrij weg richting de Koekoekstraat, waardoor je een ruimtelijk gevoel ervaart en er geen bebouwing direct tegenover de woonkamer staat. De hoge plafonds en de karakteristieke schouw geven de ruimte extra sfeer, terwijl de aanwezige airconditioning zorgt voor een aangenaam binnenklimaat tijdens warme zomerdagen.

De eetkamer staat in open verbinding met de woonkamer en biedt volop ruimte voor een royale eettafel. Via de grote schuifpui stap je zo het balkon op, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen. De dichte keuken grenst aan de eetkamer en is uitgevoerd in een neutrale kleurstelling. De keuken beschikt over diverse onder- en bovenkasten, een royaal 6-pits gasfornuis met oven, een afzuigkap, spoelbak en voldoende werk- en bergruimte.

Het balkon vormt een fijne verlenging van de leefruimte en is een heerlijke plek om 's ochtends rustig van een kop koffie te genieten of op een warme zomeravond buiten te eten. Via de houten trap bereik je de fraai aangelegde, groene achtertuin. Door de combinatie van het balkon en de tuin heb

je altijd een fijne plek om te ontspannen, te genieten van het buitenleven of gezellig met familie en vrienden te zitten. De tuin biedt bovendien volop privacy en vormt een oase van rust midden in de stad.

Souterrain
Via de vaste trap in de hal bereik je het souterrain. Deze verdieping beschikt daarnaast over een eigen entree aan de voorzijde, waardoor het souterrain ook uitstekend geschikt is voor bijvoorbeeld een praktijk of kantoor aan huis. Dankzij de grote raampartijen aan de tuinzijde voelt deze verdieping verrassend licht en ruim aan.

Aan de voorzijde bevindt zich een royale multifunctionele kamer. Deze ruimte is momenteel ingericht als werkkamer, maar is ook uitstekend te gebruiken als hobbyruimte, tv-kamer of extra slaapkamer. De karakteristieke gewelfde nissen geven de ruimte een sfeervolle en authentieke uitstraling.

Vanuit de hal bereik je de moderne badkamer. Deze is compleet uitgevoerd met een ligbad, ruime inloopdouche, dubbel wastafelmeubel met natuurstenen waskommen en een designradiator. Aangrenzend bevindt zich een praktische wasruimte met de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Aan de achterzijde ligt de royale hoofdslaapkamer. Deze kamer biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote garderobekast. Dankzij de brede schuifpui valt veel daglicht naar binnen en heb je een prachtig zicht op het groen van de achtertuin. Op warme dagen zet je de schuifpui eenvoudig open, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen en je zo de tuin in stapt. De slaapkamer is bovendien voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort gedurende het hele jaar.

Grenzend aan de hoofdslaapkamer bevindt zich nog een tweede slaapkamer. Deze kamer is ideaal als kinder-, logeer- of werkkamer en maakt deze verdieping compleet.

Bijzonderheden
• Karakteristieke benedenwoning verdeeld over twee woonlagen;
• Woonoppervlakte circa 107 m²;
• Drie volwaardige slaapkamers;
• Royale achtertuin van circa 37 m² op het noordwesten;
• Balkon met directe trap naar de tuin;
• Lichte woonkamer met schuifpui naar het balkon;
• Complete badkamer met ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel;
• Airconditioning aanwezig;
• Verwarming en warm water via een Remeha Avanta CV-ketel (2008);
• Voorzien van dubbel glas;
• Energielabel D;
• Gelegen in de populaire Vogelenbuurt, nabij winkels, horeca, Utrecht Centraal en de binnenstad;
• Busstation op 50 meter afstand
• Ruim aanbod van elektrische laadpunten in de omgeving
• Actieve VvE met maandelijkse bijdrage van € 193,66;
• In de koopakte worden een ouderdoms- en asbestclausule opgenomen;
• Oplevering in overleg.

Interesse in deze woning? Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee. Een overzicht van collega NVM makelaars vindt u op Funda.



Kenmerken

Type woning	Appartement
Woonoppervlakte	107 m²
Inhoud	354 m³
Aantal kamers	4
Energielabel	D
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming / warm water	Cv ketel
Buitenruimte	Achtertuin
Berging	-
Parkeren	Betaald parkeren
Perceeloppervlakte	-
Bouwjaar	1903

Foto's









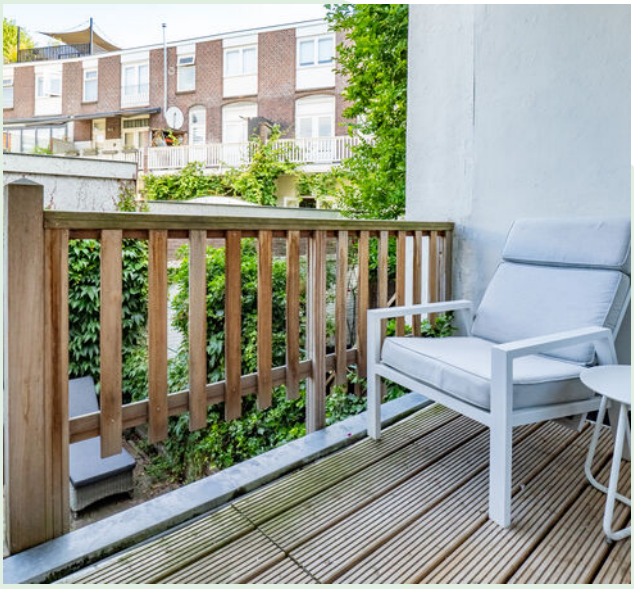


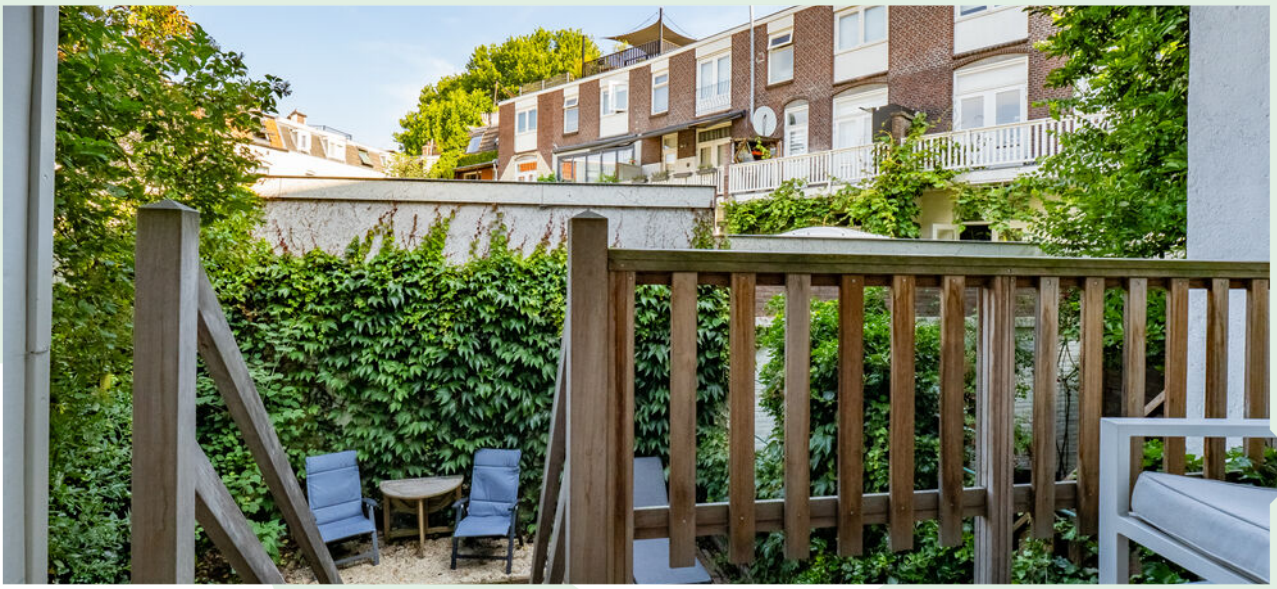

AMERIKA

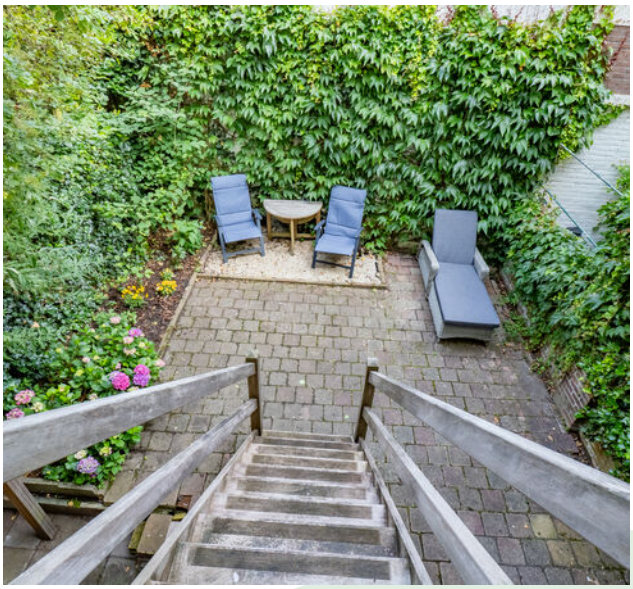












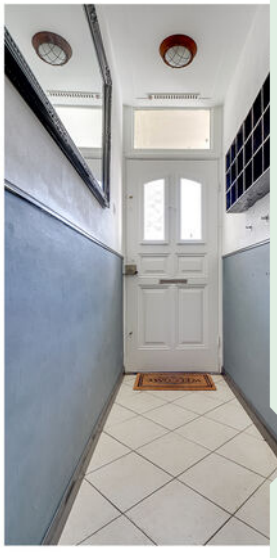




























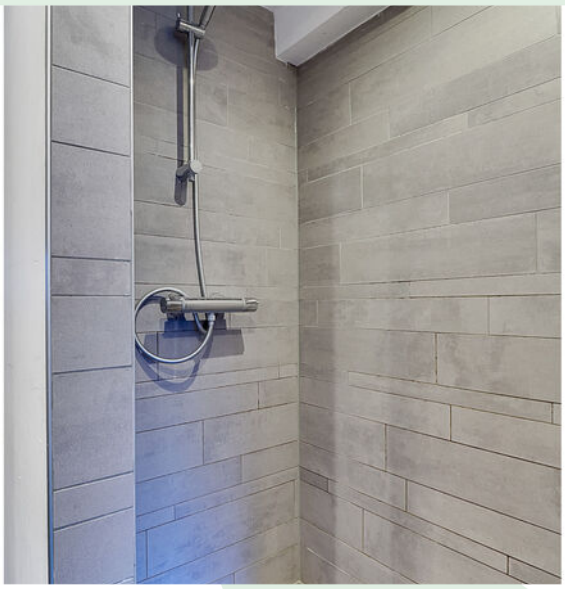













































Admiraalstraat






Adelaarstraat

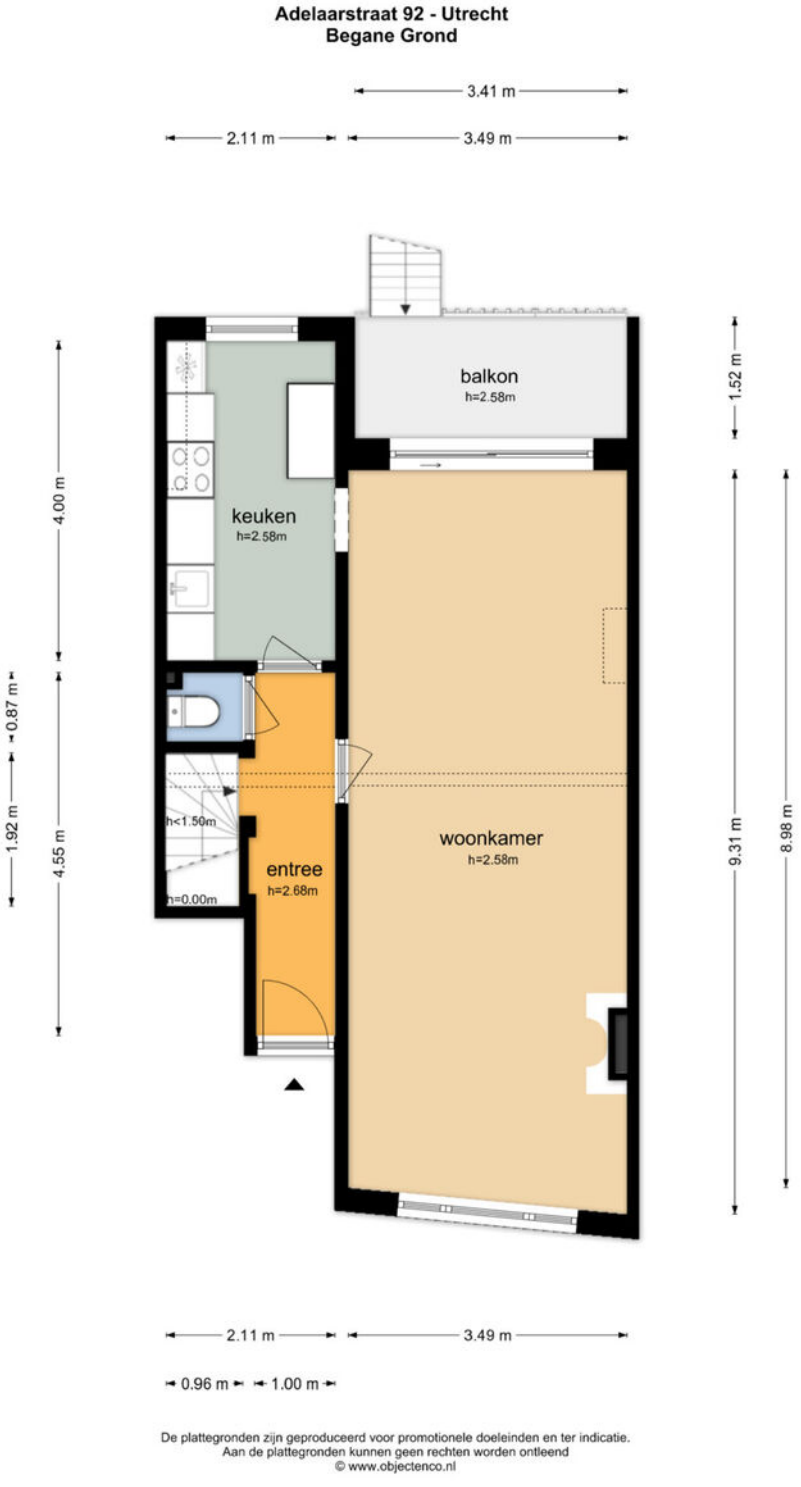







Odin

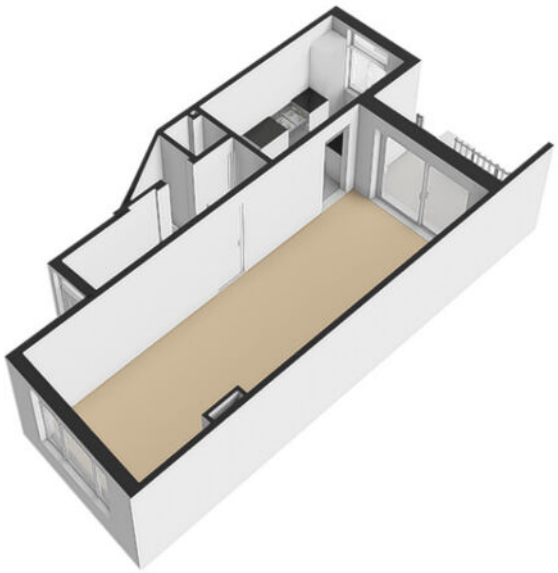
Plattegrond(en)



Plattegrond(en)



Plattegrond(en)



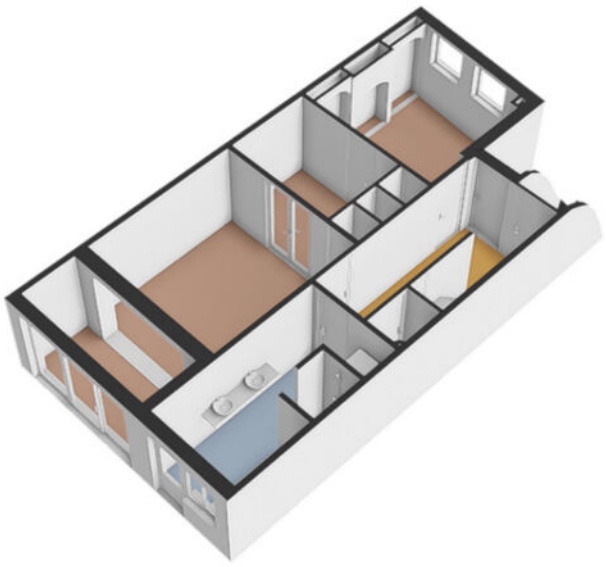
Plattegrond(en)



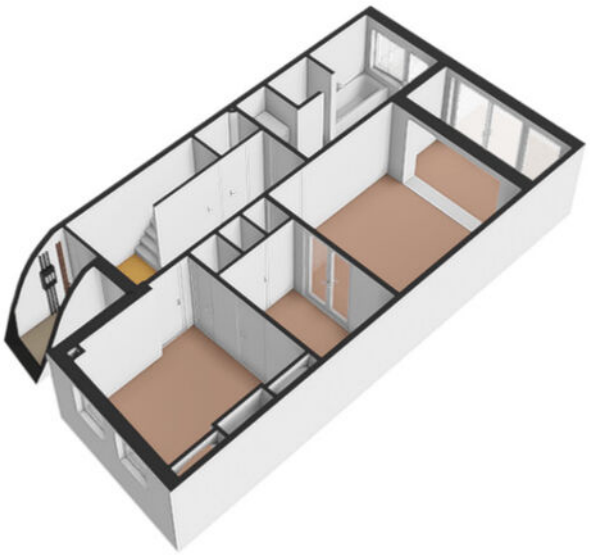
Plattegrond(en)



Plattegrond(en)



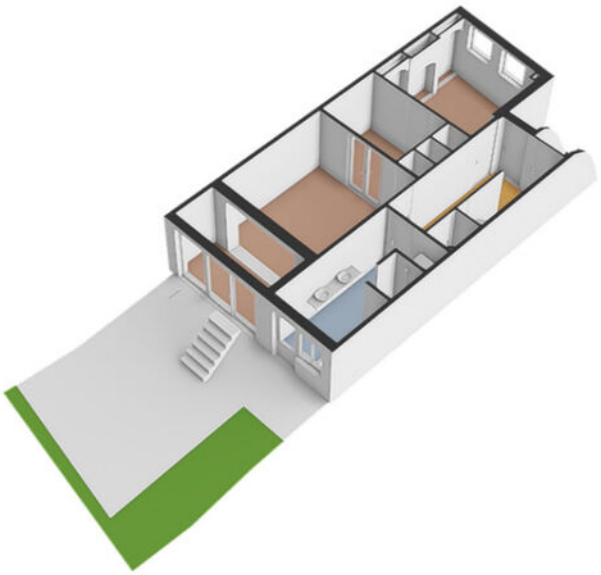
Plattegrond(en)



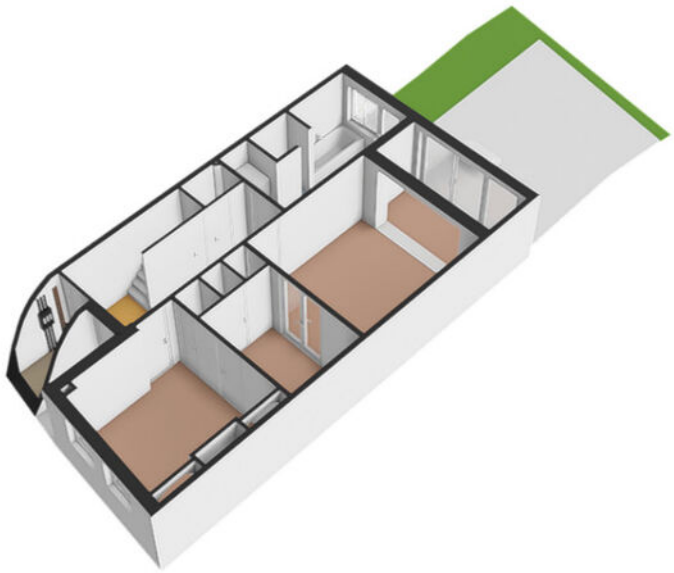
Plattegrond(en)



Plattegrond(en)



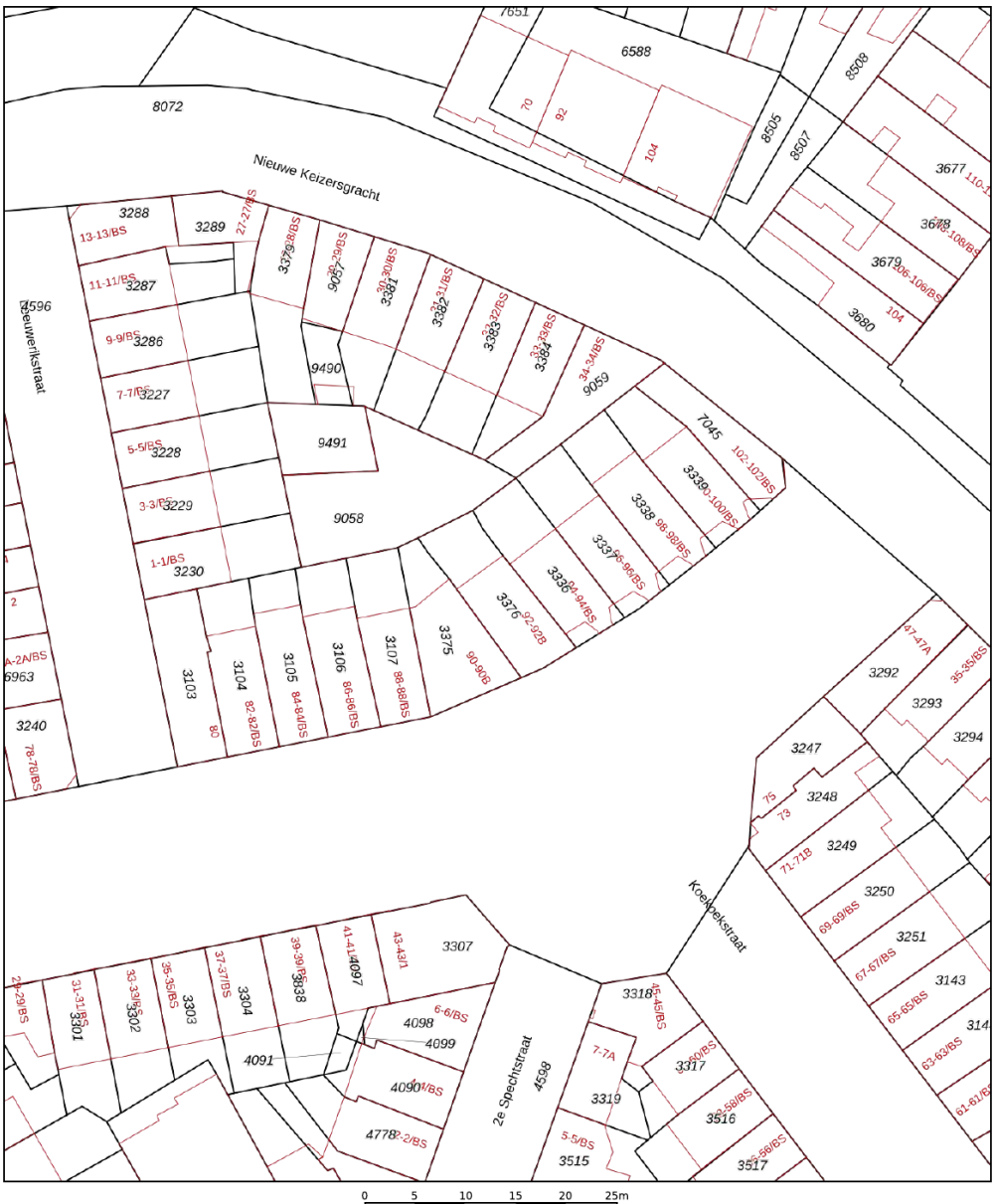
Plattegrond(en)



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Adelaarstr92



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Lauwerecht
Sectie	C
Perceel	3376

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.

kadaster

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
(/losse) kasten, legplanken			
Kasten kunnen eventueel worden meegenomen, zoals de slaapkamerkast en servieskas			x
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Overige			

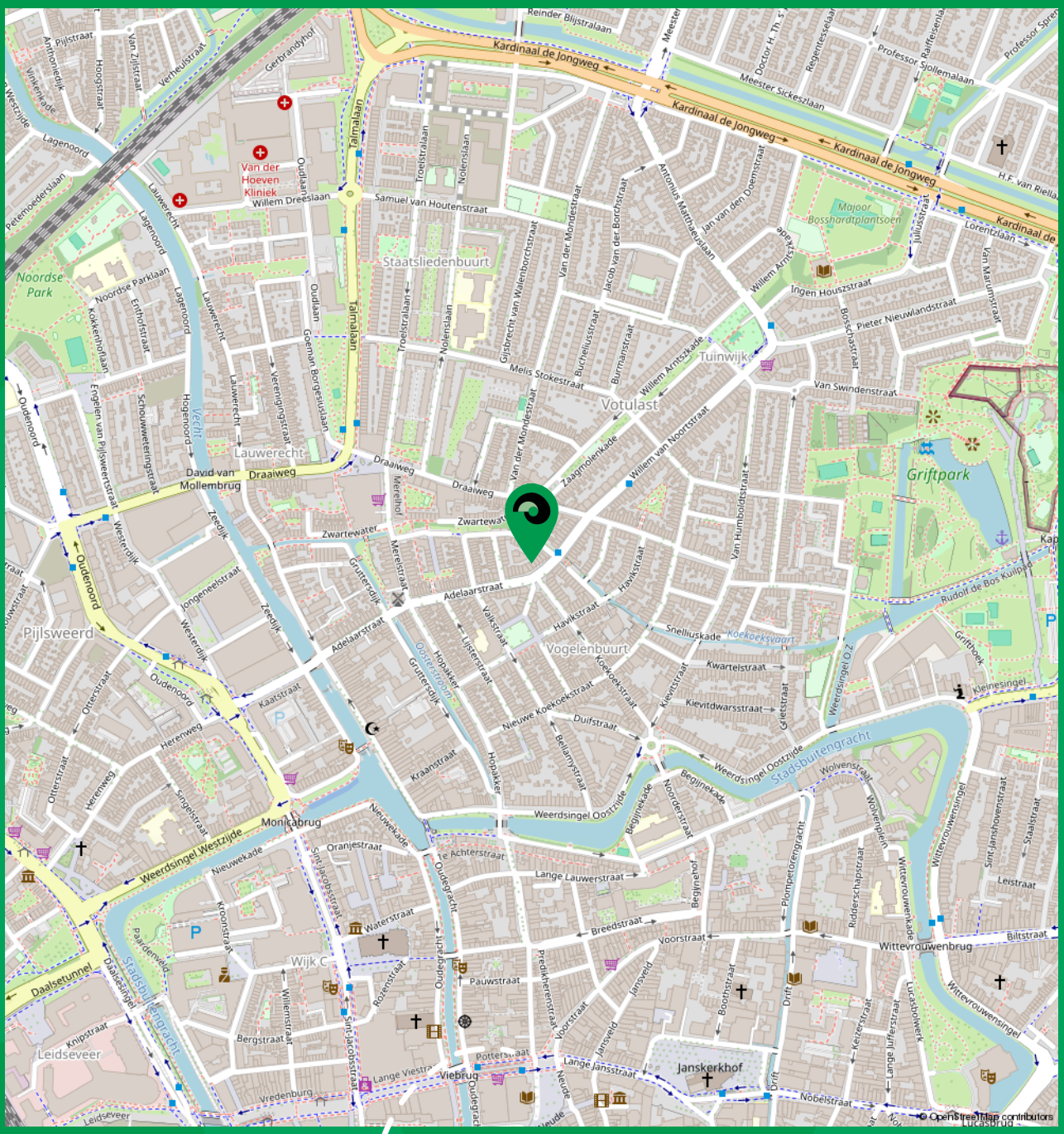
Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Spiegelwanden		x	
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron		x	
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder		x	
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletkast			x
Toilet	x		
Toiletrolhouder		x	
Toiletborstel(houder)		x	
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		

Locatie op de kaart
Adelaarstraat 92, Utrecht



woon jij binnenkort op deze locatie?

Buurtinformatie - Utrecht / Vogelenbuurt

Leeftijd



0 - 14: 11%
15 - 24: 19%
25 - 44: 40%
45 - 64: 20%
65+: 9%

Huishoudens



Eenpersoons: 61%
Zonder kinderen: 23%
Met kinderen: 17%

Koop / huur



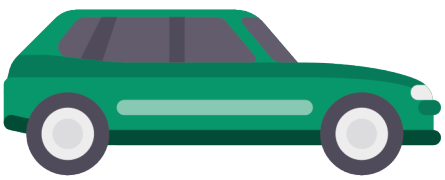
Koop: 61%
Huur: 39%

48% man

52% vrouw

Gemiddelde woningwaarde

€ 566.000



0,4 per huishouden

Veelgestelde **vragen**

1. Wat betekent de vraagprijs?
De vraagprijs is een uitnodiging om een bod te doen. De verkoper kan besluiten het bod te accepteren, af te wijzen of een tegenvoorstel te doen. Soms wordt een woning verkocht voor de vraagprijs, maar vaak ook daarboven of daaronder. Het is dus een startpunt voor onderhandelingen, geen vaste verkoopprijs.

2. Hoe gaat het biedproces in zijn werk?
Alle biedingen verlopen via Move.nl, het digitale biedplatform dat we gebruiken bij de verkoop van woningen. Hierin leg je jouw bod vast, inclusief eventuele voorwaarden zoals opleverdatum of financieringsvoorbehoud. Het systeem houdt alle biedingen transparant bij met datum, tijd en voorwaarden, en geeft de verkoper direct inzicht. Na afloop kun je als bieder een geanonimiseerd overzicht opvragen.

Er zijn twee manieren om te bieden: bij regulier onderhandelen doe je via Move.nl een bod dat je kunt aanpassen of intrekken zolang er nog geen definitieve koopovereenkomst is gesloten. Bij een inschrijving plaats je via Move.nl uiterlijk op de sluitingsdatum en -tijd jouw eindvoorstel, dat je tot dat moment nog kunt wijzigen of intrekken. Daarna worden alle biedingen tegelijk aan de verkoper voorgelegd. Dankzij dit digitale proces is het biedproces eerlijk, overzichtelijk en verloopt alle communicatie via één centraal en controleerbaar systeem.

3. Wanneer mag ik ervan uitgaan dat we in onderhandeling zijn?
Je bent pas in onderhandeling wanneer de verkoper inhoudelijk reageert op je bod met een tegenbod. Alleen het vragen naar de vraagprijs, het plannen van een bezichtiging of het uitbrengen van een openingsbod betekent nog niet dat er onderhandelingen gaande zijn.

4. Kan iemand anders een bod uitbrengen terwijl ik in onderhandeling ben?
Ja, dat mag. De verkoper mag met meerdere geïnteresseerden gesprekken voeren. Wel word je geïnformeerd als er nieuwe biedingen worden ontvangen, zodat je weet waar je staat in het proces.

5. Wat is het schriftelijkheidsvereiste?
Een koopovereenkomst voor een woning is pas geldig als deze schriftelijk is vastgelegd én door koper en verkoper is ondertekend. Een mondeling akkoord is dus nog geen definitieve koop. Tot dat moment zijn beide partijen nog vrij om af te zien van de koop.

6. Wanneer is de koop definitief?
De koop is definitief zodra koper en verkoper beiden de koopovereenkomst hebben ondertekend én eventuele ontbindende voorwaarden zijn verlopen, zoals een financieringsvoorbehoud of bouwkundige keuring. Vanaf dat moment is de koop bindend voor beide partijen.

7. Kan de prijs wijzigen tijdens onderhandelingen?
Ja. Zolang er nog geen definitieve koopovereenkomst is getekend, kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen, of de woning uit de verkoop te halen.

8. Wat zijn ontbindende voorwaarden en hoe werken die?
Ontbindende voorwaarden zijn afspraken die je beschermen als niet aan een vooraf afgesproken voorwaarde wordt voldaan, waardoor je de koop kosteloos kunt annuleren. Veelvoorkomende voorbeelden zijn het voorbehoud van financiering of een bouwkundige keuring. Deze voorwaarden moeten altijd in je bod worden opgenomen en vooraf door koper en verkoper zijn overeengekomen. Als koper ben je zelf verantwoordelijk om, indien nodig, tijdig en aantoonbaar gebruik te maken van deze voorwaarden.

9. Wat is een NVM No-Risk clausule?
Met de NVM No-Risk clausule kun je een woning kopen onder voorbehoud van de verkoop van je eigen huis. Verkoop je je woning niet binnen de afgesproken termijn, dan mag je de koop annuleren. Deze clausule moet vooraf met de verkoper worden overeengekomen.

10. Hoe werkt de wettelijke bedenktijd?
Een particuliere koper heeft drie dagen wettelijke bedenktijd. Deze gaat in op de dag nádat de koper een door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. De bedenktijd eindigt om 24.00 uur op de derde dag. Valt de laatste dag in het weekend of op een feestdag, dan loopt de termijn door tot 24.00 uur van de eerstvolgende werkdag. Voor zakelijke kopers geldt deze bedenktijd niet.

11. Wat is het biedlogboek?
Het biedlogboek is een digitaal overzicht van alle biedingen die tijdens het verkoopproces zijn uitgebracht, met vermelding van het tijdstip van bieding. Na afloop van de verkoop kan iedere bieder het biedlogboek inzien, conform de landelijke richtlijnen.

12. Wat valt er onder 'kosten koper'?
Onder 'kosten koper' vallen de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor de eigendomsoverdracht. Daarnaast komen ook de kosten voor de hypotheekakte en advies- of bemiddelingskosten voor rekening van de koper. In sommige gevallen kan een koper (gedeeltelijke) vrijstelling van overdrachtsbelasting krijgen, bijvoorbeeld starters die aan bepaalde voorwaarden voldoen.

13. Wie kiest de notaris?
In de regel kiest de koper de notaris, tenzij hierover vooraf andere afspraken zijn gemaakt. Wordt gekozen voor een notaris buiten een straal van 15 kilometer van het verkochte object en is hiervoor een volmacht nodig, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van de koper.

14. Wat betekent de ouderdomsclausule?
Bij woningen van 25 jaar of ouder geldt vaak een ouderdomsclausule. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. Eventuele gebreken komen in beginsel voor rekening van de koper, tenzij de verkoper deze schriftelijk heeft gegarandeerd. Een uitgebreidere toelichting staat in de algemene verkoopvoorwaarden in deze brochure en de volledige, officiële tekst van de clausule is bij ons op te vragen.

15. Wat houdt de asbestclausule in?
Bij woningen gebouwd vóór 1993 kan asbest aanwezig zijn. Als dit wordt aangetroffen, moeten er bij verwijdering speciale voorzorgsmaatregelen worden genomen. De kosten en risico's hiervan liggen bij de koper, tenzij anders overeengekomen. Meer informatie vind je in de algemene verkoopvoorwaarden in deze brochure en de volledige, officiële tekst van de clausule is bij ons op te vragen.

16. Welke algemene voorwaarden gebruiken jullie?
Wij hanteren de Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij 2018 van de NVM. Deze voorwaarden zijn opgesteld in samenwerking met de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en branchepartijen, en beschrijven de rechten en plichten van makelaar en cliënt. Je kunt ze inzien via onze website.

17. Waar kan ik jullie privacyverklaring vinden?
Wij behandelen je persoonsgegevens met de grootst mogelijke zorg en conform de geldende privacywet (AVG). Onze privacyverklaring, inclusief uitleg over welke gegevens we verwerken en waarom, is beschikbaar op onze website.

18. Wat houdt de AVG (privacywetgeving) in voor mij als klant?
Onder de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) heb je meerdere rechten, zoals inzage, rectificatie en verwijdering van je persoonsgegevens. Als makelaar verwerken wij alleen informatie die nodig is voor onze dienstverlening, treffen passende beveiligingsmaatregelen en informeren je helder over het gebruik van je gegevens.

Algemene **Verkoopvoorwaarden**

Koopovereenkomst
De koopovereenkomst wordt opgesteld conform het meest recente model van de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze overeenkomst kunnen aanvullende voorwaarden en clausules worden opgenomen, zoals beschreven in deze verkoopvoorwaarden. Deze maken, indien van toepassing, integraal deel uit van de koopovereenkomst. De teksten in deze verkoopvoorwaarden zijn beknopte en toegankelijke weergaven. De volledige, officiële teksten van alle van toepassing zijnde clausules én het complete model van de NVM-koopovereenkomst zijn op verzoek bij ons in te zien.

Waarborgsom
Ter zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom gestort bij de notaris. Deze waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. In plaats van een waarborgsom mag de koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Bouwtechnische keuring
De koper heeft het recht om de woning te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau. Dit kan dienen om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, of om de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of verontreiniging van de grond. De kosten voor deze keuring zijn voor rekening van de koper. Indien partijen dit vooraf overeenkomen, wordt de keuring als ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst opgenomen, zodat de koper bij bepaalde bevindingen de overeenkomst kan ontbinden.

Oplevering
De woning wordt opgeleverd in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van overeenstemming, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken (zoals erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen) en vrij van hypotheken en beslagen. De roerende zaken die achterblijven, worden vermeld in de bijgevoegde lijst van zaken. Zaken die onderdeel zijn van de koopprijs of apart zijn gekocht, worden geleverd in de overeengekomen staat. Zaken die “om niet” (gratis) achterblijven, worden geleverd in de staat van overdracht, zonder garantie of aansprakelijkheid voor verkoper. Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen vanaf het moment van juridische overdracht voor rekening van de koper. Lopende baten en lasten worden naar rato tussen partijen verrekend door de notaris.

Notaris
De notaris wordt gekozen door de koper, tenzij anders is overeengekomen. Indien de koper een notaris kiest buiten een straal van 15 kilometer van het verkochte object en de verkoper hiervoor een notariële volmacht moet afgeven voor de akte van levering, komen de eventuele kosten hiervan voor rekening van de koper.

Ouderdomsclausule
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning meer dan 25 jaar oud is, waardoor de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan uitdrukkelijk schriftelijk heeft gegarandeerd, staat de verkoper niet in voor de kwaliteit van onder andere vloeren, leidingen voor elektriciteit, water en gas, riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Eventuele bouwkundige gebreken worden niet geacht belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopovereenkomst en in artikel 7:17 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek omschreven gebruik.

Asbestclausule
Bij woningen die vóór 1993 zijn gebouwd, kan asbest aanwezig zijn. Indien dit het geval is, kunnen bij verwijdering van asbesthoudende materialen bijzondere voorzorgsmaatregelen nodig zijn. De kosten en risico’s hiervan komen volledig voor rekening van de koper. Verkoper is niet aansprakelijk voor de eventuele aanwezigheid van asbest in de woning.

Bedenktijd
Een particuliere koper heeft een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Deze gaat in op de dag die volgt op de dag waarop de koper een door beide partijen ondertekende koopakte, of een afschrift daarvan, heeft ontvangen. Valt het einde van de bedenktijd op een zaterdag, zondag of erkende feestdag, dan loopt de termijn tot 24.00 uur op de eerstvolgende werkdag.

Biedlogboek
Bij de verkoop van woningen en appartementen wordt een digitaal biedlogboek gebruikt, conform de richtlijnen van de NVM, VBO en Vastgoedpro. Hierin worden alle biedingen vastgelegd en kan de koper na afloop inzage krijgen, voor zover dit past binnen de geldende regels.

Wwft – Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme
De makelaar is verplicht om, conform de Wwft, de identiteit van koper en verkoper vast te stellen en een cliëntenonderzoek uit te voeren. Dit omvat onder meer het verifiëren van persoonsgegevens, het vastleggen van de herkomst van de middelen en het beoordelen van mogelijke risico's.

Meetinstructie NEN 2580
De opgegeven maten en oppervlakten zijn gemeten volgens de NEN 2580-meetinstructie. Door onder andere interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het meten kunnen afwijkingen ontstaan ten opzichte van de werkelijke maten; koper kan hieraan geen rechten ontlenen.

Overdracht binnen 6 maanden
Indien de juridische levering van de woning plaatsvindt binnen zes maanden na de datum waarop de verkoper deze zelf heeft verkregen, kunnen er bijzondere fiscale bepalingen gelden, zoals afwijkende regels voor overdrachtsbelasting of een btw-plichtige levering. Eventuele daaruit voortvloeiende gevolgen zijn voor rekening en risico van de koper, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

Niet-zelfbewoning
Verkoper verklaart dat hij de woning niet zelf feitelijk heeft bewoond. Hierdoor kan hij koper niet informeren over eigenschappen of gebreken die bij normaal gebruik bekend zouden zijn. Koper vrijwaart verkoper voor eventuele aanspraken ter zake en aanvaardt dat hij zelf onderzoek moet doen naar alle voor hem relevante aspecten van de woning.

Disclaimer
Deze brochure is met grote zorg samengesteld om een duidelijk en volledig beeld van de woning te geven. Aan de inhoud kunnen echter geen rechten worden ontleend. De feitelijke situatie, de NVM-koopakte en de akte van levering zijn altijd leidend. Wijzigingen en verkoop voorbehouden.

Over ons
Stap Makelaars

Bij Stap Makelaars draait alles om persoonlijke aandacht, duidelijke afspraken en het beste resultaat. Wij combineren meer dan 15 jaar ervaring in de Utrechtse woningmarkt met een frisse, no-nonsense aanpak. Of je nu verkoopt, koopt of een taxatie nodig hebt: je kunt rekenen op deskundig advies en een doordachte strategie.

We geloven in transparantie en werken daarom met een vast all-in tarief. Zo weet je vooraf precies waar je aan toe bent, zonder verrassingen achteraf. Onze aanpak is volledig afgestemd op jouw situatie en woning, waarbij we altijd gaan voor maximale opbrengst of het vinden van jouw ideale thuis.

Klanten waarderen ons met een 9,5 op Funda en Google. Niet alleen om de resultaten die we behalen, maar ook om onze korte lijnen, het snelle schakelen en de manier waarop we meedenken in elke stap. We luisteren, geven eerlijk advies en nemen je zoveel mogelijk werk uit handen. Met oprechte betrokkenheid en altijd een vast aanspreekpunt maken we het proces helder, efficiënt én prettig, van eerste kennismaking tot eindresultaat.



Topservice voor een topprijs

De makelaar met een helder plan en een eerlijk advies

Verkoop
Jouw huis verkopen met Stap Makelaars

Je huis verkopen is een belangrijke stap. Met meer dan 15 jaar ervaring in de Utrechtse woningmarkt weten we precies hoe we jouw woning optimaal in de markt zetten voor het beste resultaat. We starten met een gratis waardebepaling en bespreken samen je wensen, de actuele markt en een verkoopstrategie op maat. Je ontvangt een transparant plan met vaste all-in prijs, zodat je vooraf precies weet waar je aan toe bent.

Daarna verzorgen wij de complete presentatie en verkoop. Van professionele fotografie en pakkende teksten tot maximale zichtbaarheid via Funda, social media en ons netwerk: we trekken de juiste kopers aan. Wij begeleiden de bezichtigingen, voeren de onderhandelingen en regelen alle juridische stappen tot aan de notaris. Jij blijft op de hoogte, wij nemen je het werk uit handen. Met korte lijnen, eerlijk advies en volledige ontzorging maken we het verkoopproces helder, efficiënt en succesvol.

Aankoop
Samen naar jouw nieuwe thuis

Een huis kopen in Utrecht is vaak spannend én uitdagend. Met onze begeleiding sta je sterker in elke fase. Als NVM-aankoopmakelaar hebben we toegang tot het grootste woningaanbod, vaak al voordat het op Funda staat. We gaan mee naar bezichtigingen, beoordelen de woning objectief en adviseren over een realistisch en strategisch bod. Alles begint met een kennismaking waarin we jouw wensen, budget en kansen helder in beeld brengen.

Van eerste selectie tot sleuteloverdracht regelen wij de details. We onderhandelen stevig namens jou, controleren alle juridische documenten en zorgen dat niets over het hoofd wordt gezien. Zo koop je niet alleen met gevoel, maar ook met zekerheid. Dankzij onze korte lijnen, deskundigheid en betrokkenheid maken we jouw aankoopproces helder, efficiënt en succesvol.

Taxatie
Betrouwbaar en snel geregeld

Heb je een officieel taxatierapport nodig voor een hypotheek of andere financiële zaken? Onze erkende NWWI-taxateur levert binnen drie tot vijf werkdagen een gevalideerd rapport dat door alle geldverstrekkers wordt geaccepteerd. We werken volgens strikte richtlijnen en plannen meestal binnen 24 uur een afspraak.

Je ontvangt een compleet en objectief rapport, inclusief opname van de woning, marktvergelijking en validatie door het NWWI. Met meer dan 15 jaar ervaring, een vaste prijs en duidelijke communicatie weet je precies waar je aan toe bent. Snel, deskundig en betrouwbaar.

Gratis waardebepaling
Ontdek wat je huis waard is

Overweeg je je woning te verkopen? Met onze gratis waardebepaling krijg je direct inzicht in de actuele marktwaarde, je overwaarde en een realistische inschatting van de verkoopopbrengst. We vergelijken met recente verkopen in de buurt en kijken naar de unieke kenmerken van jouw woning.

Deze waardebepaling is bedoeld voor wie serieus verkoop overweegt. Je ontvangt naast de waarde ook advies over een passende vraagprijs en verkoopstrategie, plus antwoord op al je vragen over het verdere traject. Zo weet je precies waar je aan toe bent als je de stap naar verkoop zet.



stapmakelaars.nl