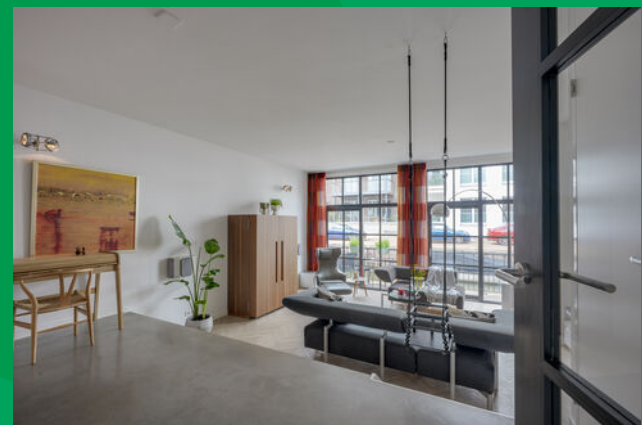
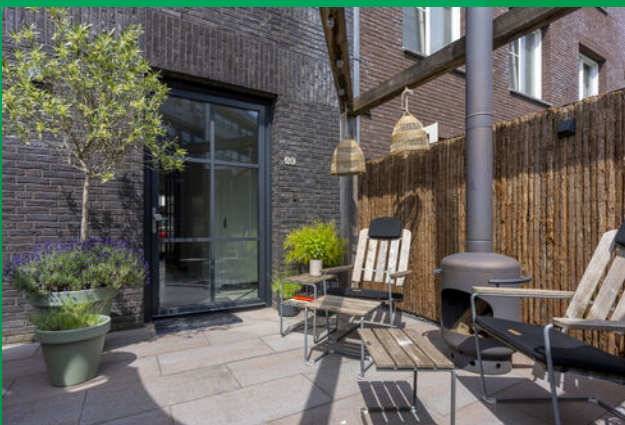


## Dr. R. van Lutterveltstraat 20 Maarsse

Vraagprijs € 998.000,- k.k.



# Omschrijving

Luxe, ruimte, comfort en een unieke ligging aan het water komen samen in dit hoogwaardige grachtenpand in de geliefde wijk Op Buuren.

Stap binnen in deze uitstekend onderhouden woning uit 2013 en ervaar direct de ruimte, het comfort en het hoge afwerkingsniveau. Met maar liefst 198 m<sup>2</sup> woonoppervlakte biedt deze woning alles wat een modern gezin zich kan wensen: vijf slaapkamers, twee luxe badkamers, een stijlvolle Bulthaup leefkeuken met kookeiland, een sfeervolle split-level woonkamer met uitzicht op de gracht en een zonnige tuin op het zuiden. Voeg daar een terras aan het vaarwater en de mogelijkheid tot het kopen van één of twee ligplaatsen aan toe, en het plaatje is compleet.

## Omgeving

De woning ligt in de geliefde en kindvriendelijke wijk Op Buuren, een sfeervolle woonwijk met karakteristieke architectuur, een gracht door de wijk en een prachtige ligging aan de rivier de Vecht. Recht tegenover de woning bevindt zich een kinderspeelplaats, ideaal voor de jongste bewoners. Scholen, kinderopvang, winkels, sportverenigingen en het gezellige centrum van Maarssen-Dorp bevinden zich op korte afstand. Ook de bereikbaarheid is uitstekend met station Maarssen, de A2 en A27 en het centrum van Utrecht binnen handbereik. Bovendien fiets je in circa 20 minuten naar het centrum van Utrecht.

## Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree. De hal is voorzien van een gevulderde betonvloer die de industrieel-strakke basis van het interieur vormt. De betonvloer gaat naadloos over in rustieke eikenhouten traptreden.

Aan de voorzijde bevindt zich de luxe

Bulthaup leefkeuken met royaal kookeiland en hoogwaardige apparatuur. Een heerlijke plek om te koken, te tafelen en samen te komen.

De speelse split-level indeling zorgt voor een verrassend ruimtelijk effect. De overgang van de betonvloer naar de visgraatparketvloer markeert op fraaie wijze het contrast tussen koken en wonen. De woonkamer beschikt over een plafondhoogte van ruim drie meter, markante industriële raampartijen, uitzicht op de gracht en een stijlvolle Stûv designhaard van Piet Boon.

Via de schuifpuien bereikt u de terrasstrook aan het water, waar u geniet van het uitzicht op de gracht en de langsvarende bootjes.

## Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers, een separaat toilet en een luxe badkamer. Op deze verdieping ligt een hoogwaardig massief eikenparket, wat zorgt voor een warme en tijdloze uitstraling.

Aan de grachtzijde bevindt zich een royale slaapkamer. Aan de straatzijde liggen nog twee kamers, waarvan één momenteel is ingericht als walk-in closet.

De badkamer is uitgevoerd in Japandi stijl waarin rust, warmte en minimalisme samenkomen. De ruimte beschikt over een ligbad, een royale inlopdouche, een dubbel wastafelmeubel, designradiator en authentieke Japanse mozaïektegels als bijzonder accent.

## Tweede verdieping

Ook op deze verdieping is het massief eikenparket doorgelegd. Hier bevinden zich een royale slaapkamer aan de grachtzijde, een werkkamer, een tweede luxe badkamer, een separaat toilet en een praktische berging/wasruimte.

De tweede badkamer is uitgevoerd in dezelfde serene Japandi-esthetiek en voorzien van inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en Japanse mozaïektegels.

#### Buitenruimte

De woning beschikt over twee buitenruimtes: een fraai aangelegde en omsloten voortuin op het zuiden én een terras aan de waterzijde. De tuin biedt volop ruimte voor een grote eettafel, terwijl de pergola, parasol en weelderige beplanting zorgen voor een sfeervolle en beschutte buitenruimte. Daarnaast beschikt de woning over een vrijstaande berging en een eigen parkeerplaats.

Mogelijkheid tot aankoop van één of zelfs twee ligplaatsen

Voor liefhebbers van varen biedt deze woning een unieke extra mogelijkheid: de aankoop van één of zelfs twee ligplaatsen direct aan de gracht. Eén ligplaats bevindt zich recht achter de woning, waardoor u vanuit de woonkamer en vanaf het terras uitkijkt op uw eigen boot. De tweede ligplaats ligt direct daarnaast. Een bijzonder voorrecht dat slechts voor een beperkt aantal woningen is weggelegd. Stap aan boord voor een ontspannen tocht over de Vecht of geniet simpelweg van het uitzicht op het water en uw boot voor de deur. Hier wordt het gevoel van wonen aan het water écht onderdeel van het dagelijks leven.

#### Bijzonderheden

- Modern en sfeervol industrieel grachtenpand uit 2013
- Woonoppervlakte ca. 198 m<sup>2</sup>
- Vijf slaapkamers
- Twee luxe badkamers in Japandi-stijl
- Bulthaup leefkeuken met kookeiland
- Hoogwaardige Miele- en Siemens-apparatuur

- Visgraatparket van Di Legno op de woonverdieping
- Massief eikenparket in Engels verband op de slaapverdiepingen
- Stûv designhaard van Piet Boon
- Terras direct aan de gracht en het vaarwater
- Zonnige, omsloten voortuin op het zuiden van ca. 52 m<sup>2</sup>
- Eigen parkeerplaats
- Mogelijkheid tot aankoop van één of twee ligplaatsen
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing
- Energielabel A
- Oplevering in overleg

Een uitzonderlijk compleet familiehuis op een unieke locatie aan het water, waar ruimte, luxe en wooncomfort op hoog niveau samenkomen.



## Kenmerken

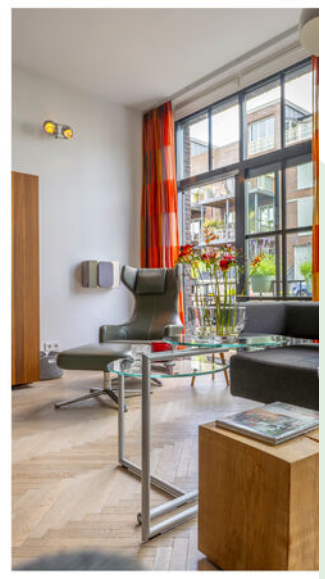
Type woning	Tussenwoning
Woonoppervlakte	198 m <sup>2</sup>
Inhoud	692 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	6
Energie label	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming / warm water	Cv ketel
Buitenruimte	Voortuin
Berging	Ja
Parkeren	Op eigen terrein
Perceeloppervlakte	136 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	2013

# Foto's







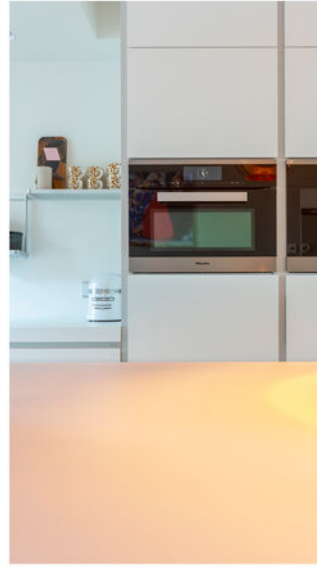


































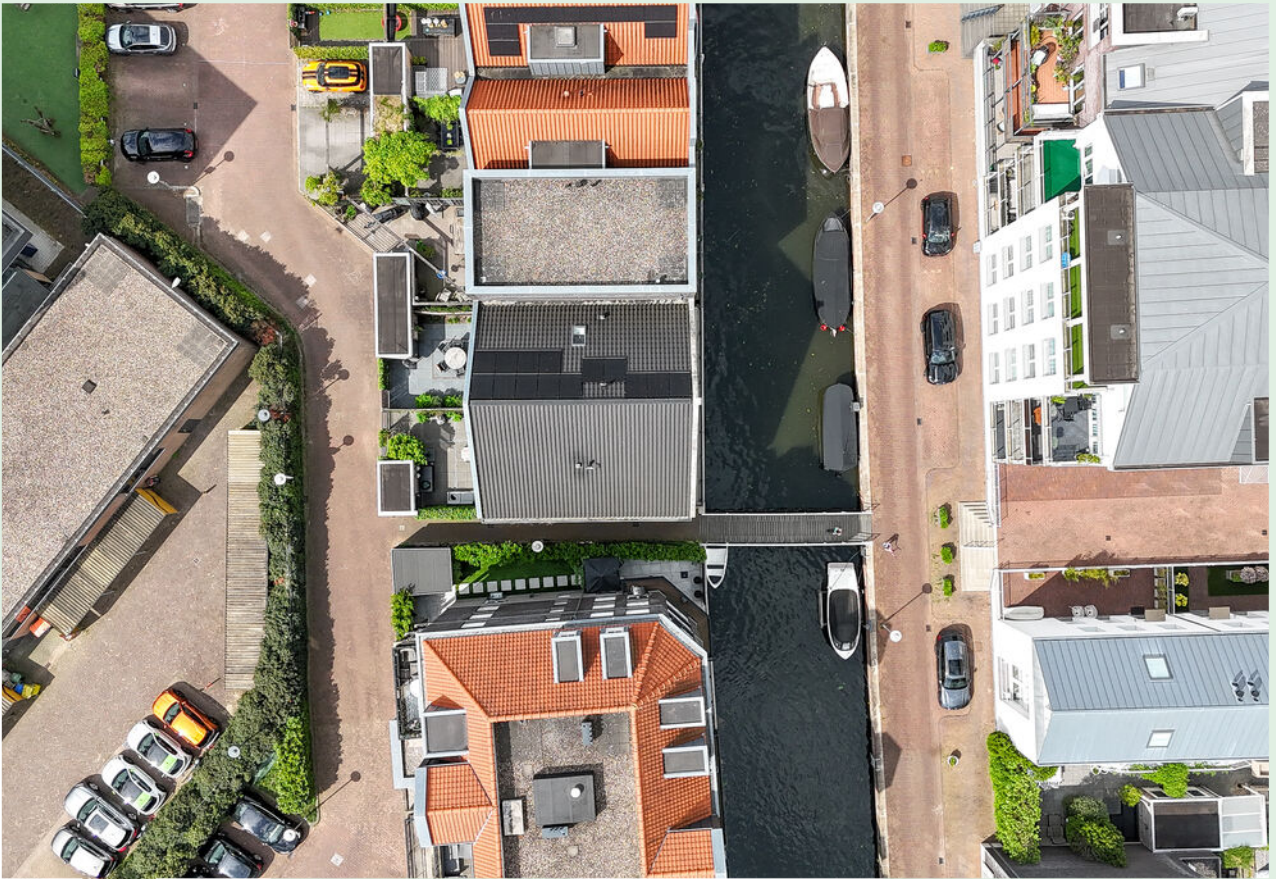








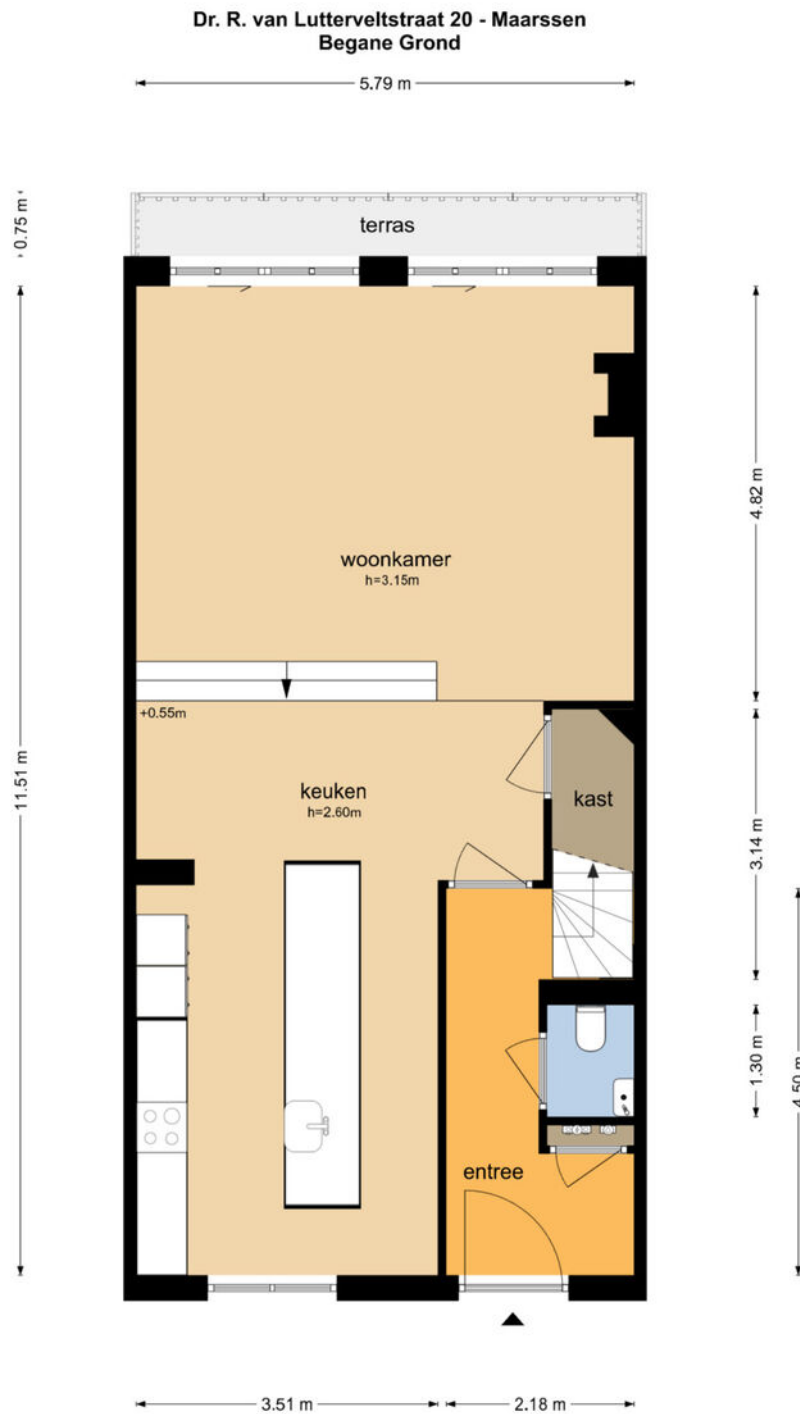








# Plattegrond(en)



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

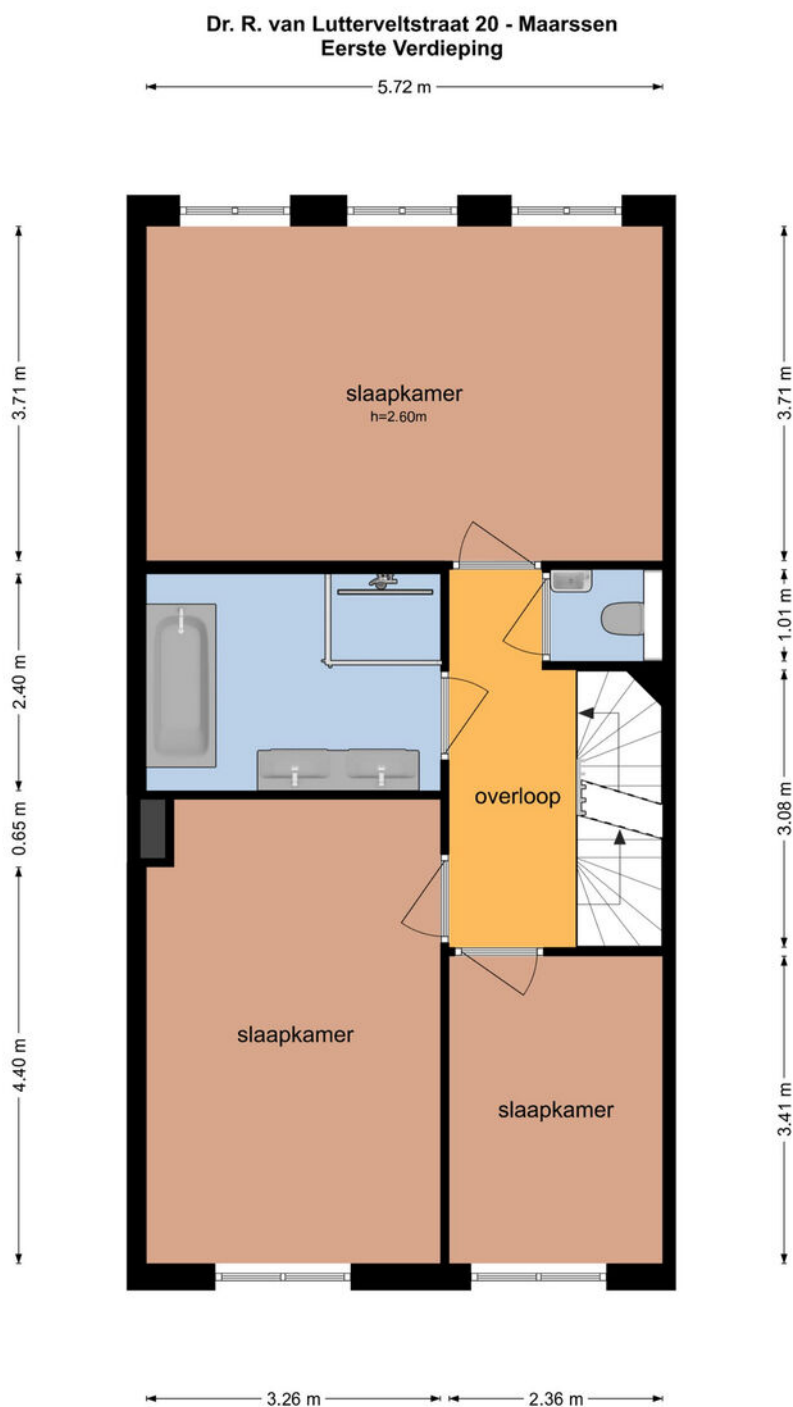
# Plattegrond(en)



# Plattegrond(en)

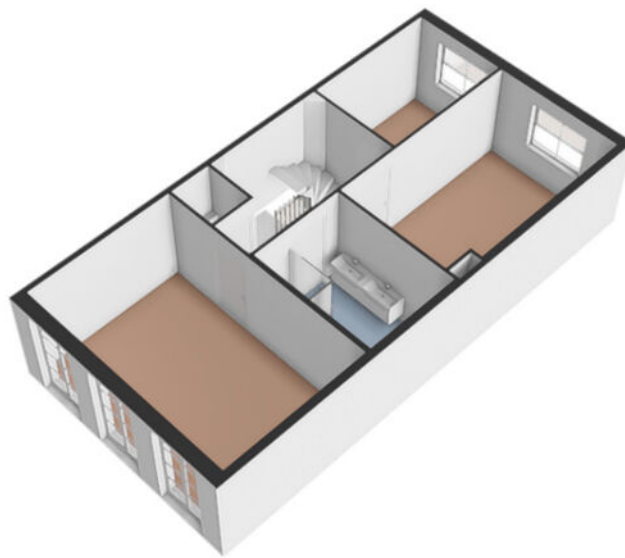


# Plattegrond(en)

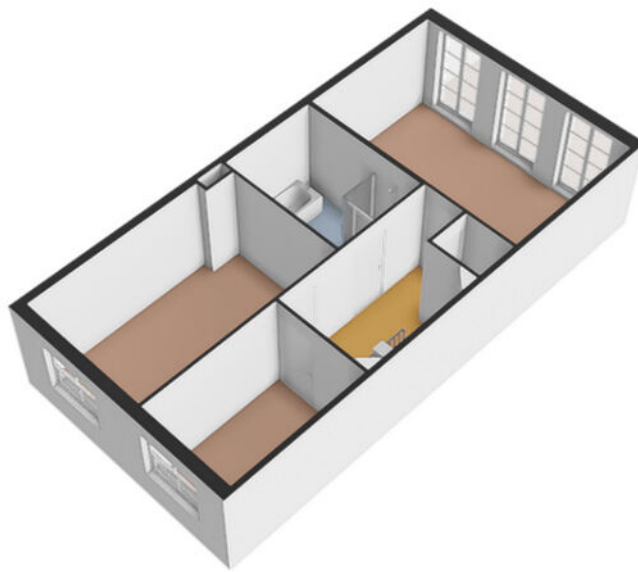


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

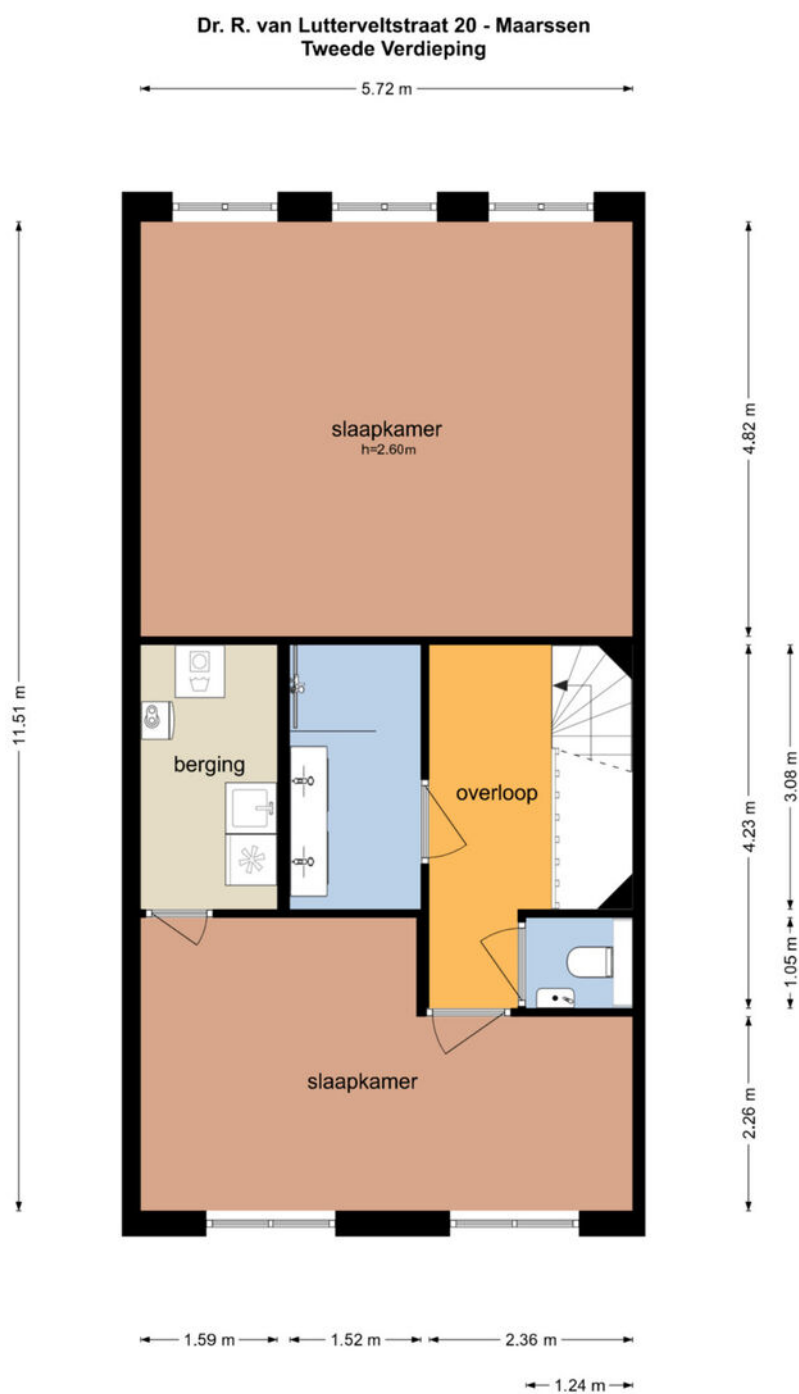
# Plattegrond(en)



# Plattegrond(en)

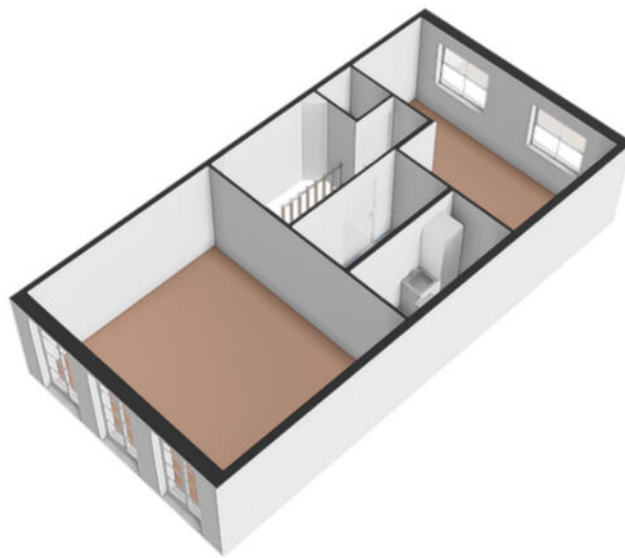


# Plattegrond(en)

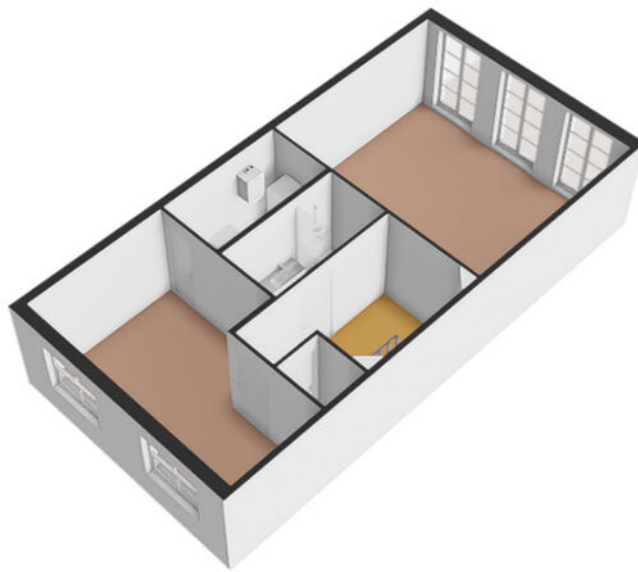


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

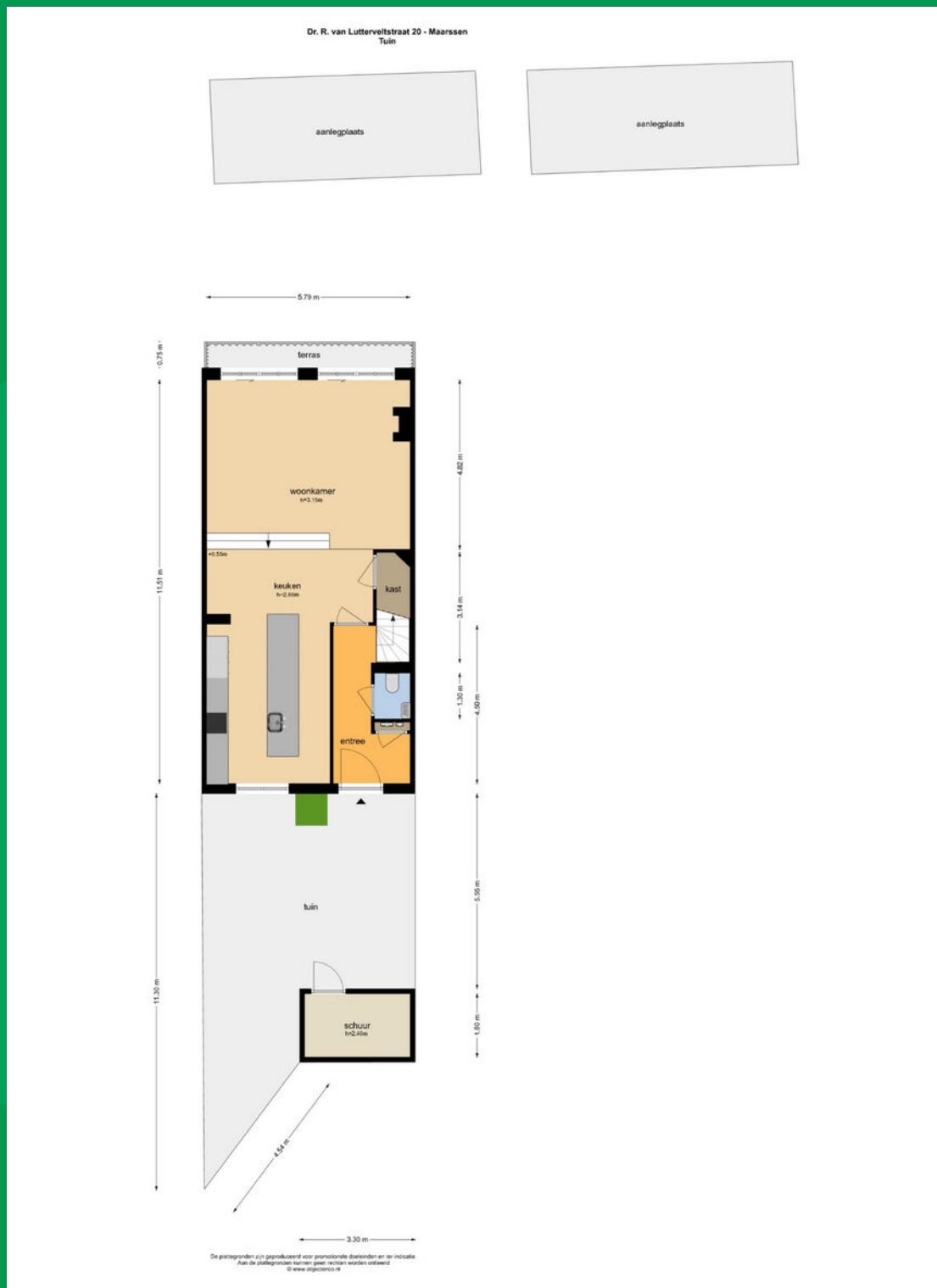
# Plattegrond(en)



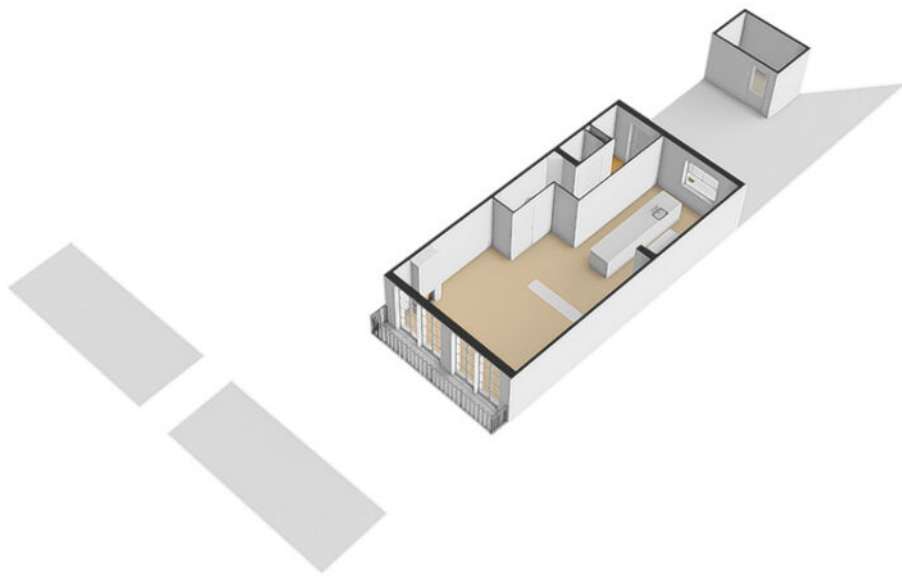
# Plattegrond(en)



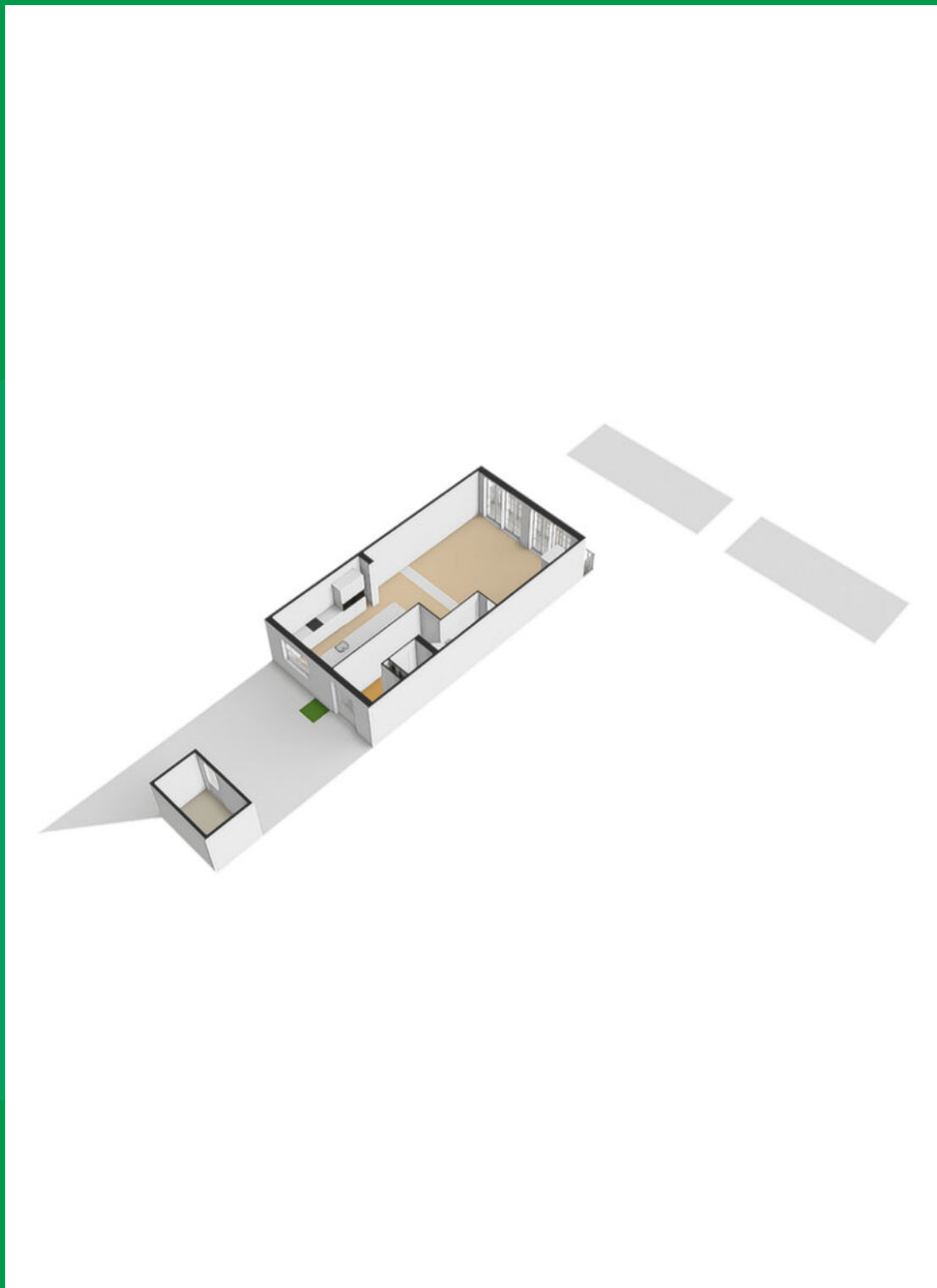
# Plattegrond(en)



# Plattegrond(en)



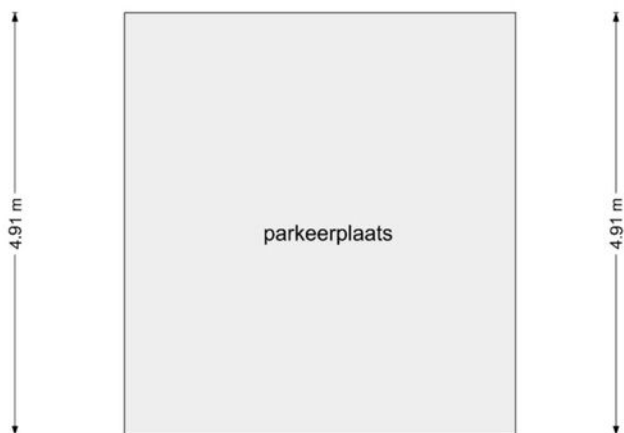
# Plattegrond(en)



# Plattegrond(en)

Dr. R. van Lutternelstraat 20 - Maarsse  
Parkeerplaats

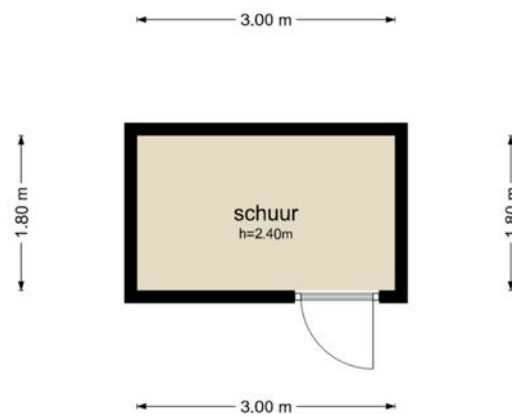
4,56 m



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

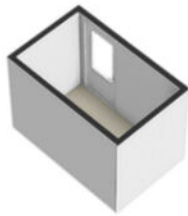
# Plattegrond(en)

## Dr. R. van Luttermatstraat 20 - Maarsse Schuur



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

# Plattegrond(en)



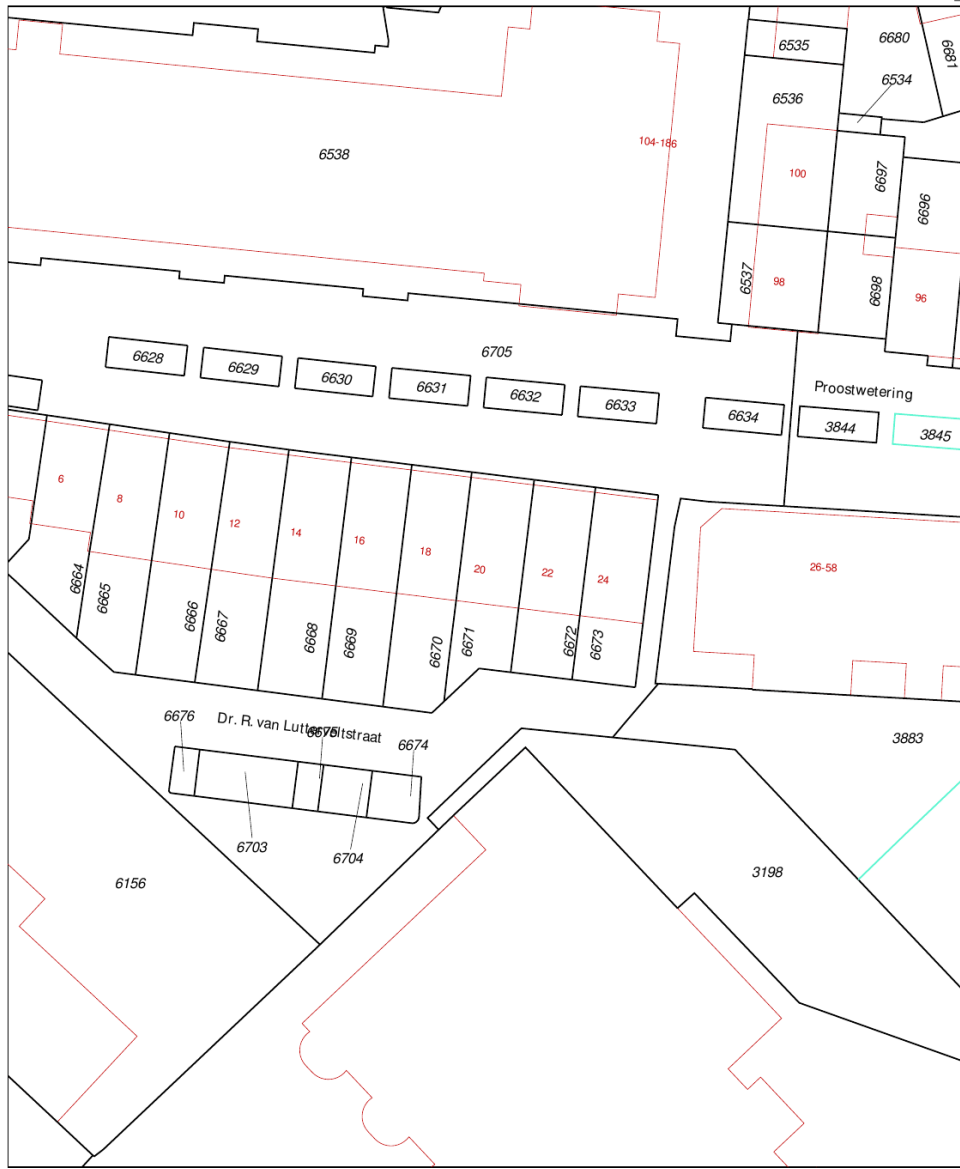
# Plattegrond(en)



# Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: W3604DL20\_2



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 1 april 2018</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente MAARSSSEN</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 6671</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>
---	--	--

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers			x
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Bulthaup kast		x	
Kledingkasten			x
Gordijnrails		x	
Gordijnen			x
Jaloezieen			x
Gordijnen Master Bedroom		x	
Parketvloer	x		
Houtkachel		x	
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat	x		
Koel Vries combinatie 2e verdieping		x	
B3 Rail met accessoires		x	

# Lijst van zaken

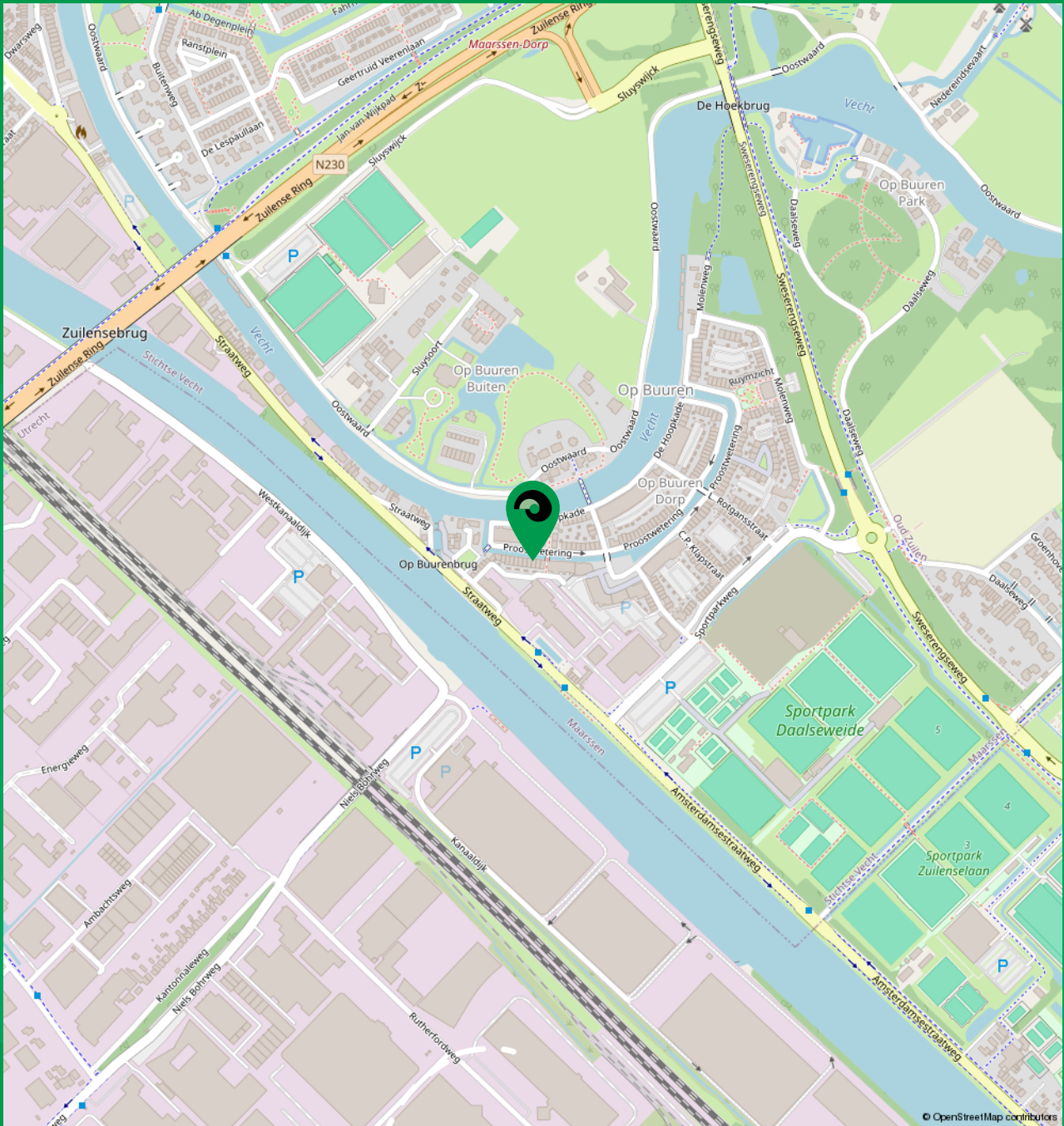
Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting		x	
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	x		

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

Locatie op de kaart

**Dr. R. van Lutterveltstraat 20, Maarsssen**



woon jij binnenkort op deze **locatie**?

# Buurtinformatie - Stichtse Vecht / Op Buuren

## Leeftijd



0 - 14: 23%

15 - 24: 9%

25 - 44: 27%

45 - 64: 28%

65+: 13%

## Huishoudens



Eenpersoons: 27%

Zonder kinderen: 27%

Met kinderen: 45%

## Koop / huur



Koop: 76%

Huur: 24%

**50%**

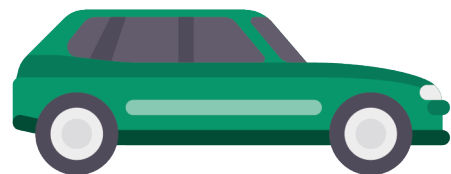
man

**50%**

vrouw

Gemiddelde woningwaarde

**€ 676.000**



**1,2 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 financieringsvoorbewoud. 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 wordt 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 financieringsvoorbewoud 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 clause?

Met de NVM No-Risk clause 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 clause 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 iedereieder 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 erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen) en vrij van hypotheek 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 ontleen.

### **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 waardebeoordeling 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 waardebeoordeling** **Ontdek wat je huis waard is**

Overweeg je je woning te verkopen? Met onze gratis waardebeoordeling 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 waardebeoordeling 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](https://stapmakelaars.nl)