

Amaliastraat 83 Utrecht

Vraagprijs € 745.000,- k.k.



Omschrijving

Luxe wonen met vier slaapkamers, twee badkamers, een stadstuin én energielabel A, op een steenworp afstand van hartje Utrecht

Stap binnen in deze sfeervolle, luxe afgewerkte en verrassend ruime tussenwoning aan de Amaliastraat 83. Met maar liefst 117 m² woonoppervlakte, vier ruime slaapkamers, twee badkamers, een luxe keuken uit 2022 en een verzorgde stadstuin heeft deze karakteristieke woning uit 1904 veel te bieden. Vier airco's en energielabel A zorgen voor extra wooncomfort, terwijl je hier ook nog eens bijzonder centraal woont: station Vaartsche Rijn, Ledig Erf en Rotsoord liggen op loopafstand. Een compleet en comfortabel gezinshuis op een fijne plek in Utrecht.

Omgeving

De Amaliastraat ligt in de Rivierenwijk van Utrecht, op korte afstand van het centrum. Binnen 5 minuten fietsen bereik je het Museumkwartier en het Ledig Erf en in circa 10 minuten sta je op de Neude. Ook de populaire hotspot Rotsoord en de gezellige Twijnstraat, met diverse cafés, restaurants en winkels, liggen dichtbij.

De bereikbaarheid is uitstekend. Station Vaartsche Rijn ligt op circa 5 minuten lopen en Utrecht Centraal bereik je in ongeveer 5 minuten met de fiets. Ook de A12 en A27 zijn per auto binnen 5 minuten bereikbaar. Daarnaast is er in de omgeving voldoende gelegenheid om te parkeren. De nabijgelegen Jutfaseweg is ingericht als groene fietsstraat en ook diverse scholen bevinden zich in de directe omgeving.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met garderobe en een verzorgd toilet met fonteintje. Een fraaie glazen deur geeft

toegang tot de leefruimte en zorgt direct voor een mooie doorkijk naar de open keuken en de rest van de woning.

Aan de voorzijde bevindt zich de luxe keuken uit 2022. De keuken is modern en stijlvol uitgevoerd met veel kastruimte, een royaal werkblad en een schiereiland met een Bora inductiekookplaat. De keuken is verder voorzien van Siemens inbouwapparatuur (koelkast, vriezer, combi-oven/magnetron met stoomfunctie en vaatwasser), aangevuld met een Quooker. De hoge ramen aan de voorzijde zorgen voor veel natuurlijk licht.

Vanuit de keuken loopt de ruimte op natuurlijke wijze over in het eetgedeelte en vervolgens de woonkamer aan de achterzijde. De lichte houten lamelparketvloer, strak afgewerkte wanden en plafonds en de plafondhoogte van circa 3,05 meter versterken het ruimtelijke karakter. Dankzij de indrukwekkende plafondhoogte, de grote raampartijen en de doorlopende zichtlijn naar de tuin voelt de leefruimte licht, ruim en bijzonder uitnodigend aan. Er is volop plaats voor een grote eettafel en een comfortabele zithoek, terwijl de vaste open kast een sfeervol en praktisch element aan de ruimte toevoegt. Extra bergruimte is beschikbaar in de ruime trapkast.

Aan de achterzijde openen dubbele tuindeuren de woonkamer naar de verzorgde stadstuin. Hierdoor vormt de tuin in de warmere maanden echt een verlengstuk van de leefruimte. De tuin van circa 20 m² is groen en beschut aangelegd, met volwassen klimplanten, borders en een vaste zitbank: een heerlijke plek om midden in de stad rustig buiten te zitten.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee volwaardige slaapkamers en de luxe badkamer. Ook op deze verdieping valt direct

de verzorgde afwerking op, met lichte houten vloeren en veel daglicht dankzij de grote raampartijen.

Aan de voorzijde bevindt zich een royale slaapkamer met twee hoge ramen en een praktische, op maat gemaakte kastenwand over vrijwel de volledige breedte van de kamer. Hierdoor is er volop bergruimte zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijkheid. Deze kamer is net als alle andere slaapkamers voorzien van airconditioning, prettig tijdens warme zomerdagen.

De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en beschikt eveneens over twee grote ramen, waardoor ook deze kamer aangenaam licht is. De kamer biedt voldoende ruimte voor een bed en aanvullende kasten.

Centraal op de verdieping ligt de luxe en compleet uitgevoerde badkamer. Deze is modern afgewerkt met grote grijze wandtegels en beschikt over een ligbad, een separate inloopdouche met regendouche, een breed wastafelmeubel met veel bergruimte, een spiegelkast met geïntegreerde verlichting en een tweede toilet. Een comfortabele badkamer die helemaal aansluit bij het verzorgde karakter van de woning.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt verrassend veel extra woonruimte en is praktisch ingedeeld met twee slaapkamers en een tweede badkamer. Ook hier is de afwerking verzorgd en vormt de lichte houten vloer een mooie, rustige basis.

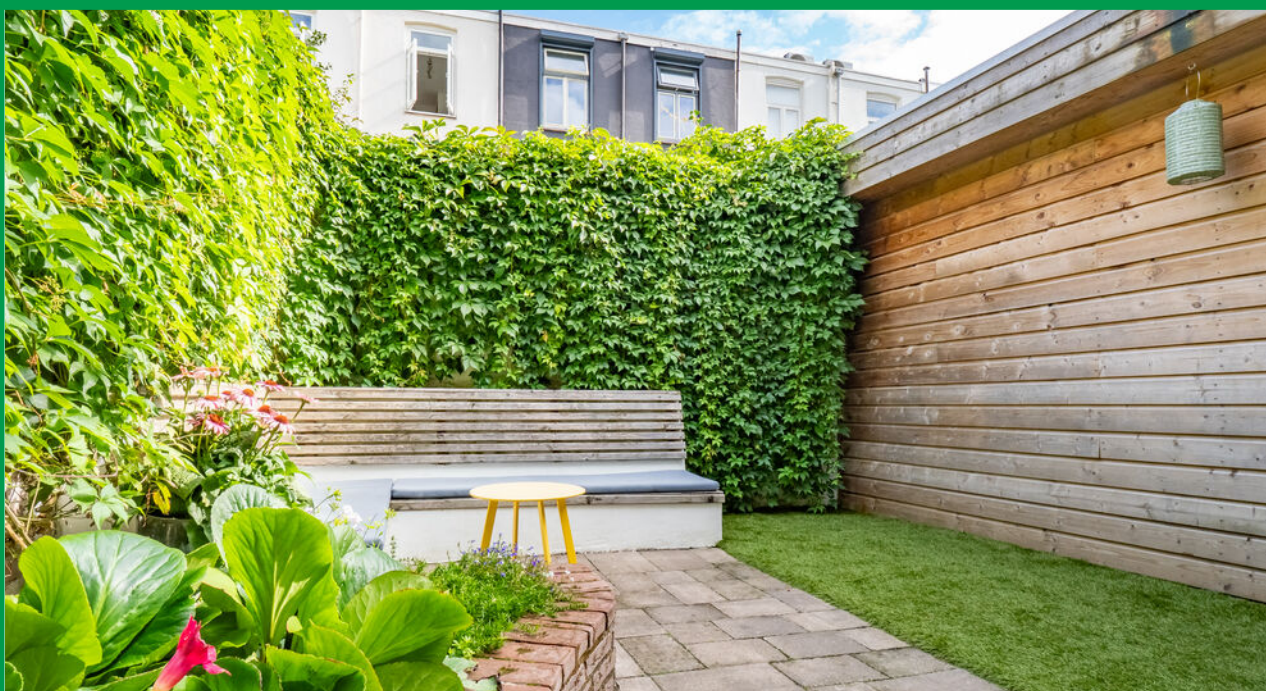
De ruime slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van twee dakramen, waardoor er prettig veel daglicht binnenvalt. Een grote, op maat gemaakte kastenwand biedt volop bergruimte en maakt efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte onder het schuine dak.

Aan de achterzijde bevindt zich de tweede slaapkamer op deze verdieping. Dankzij de meerdere ramen is dit een lichte en prettig bruikbare kamer, die zich uitstekend leent als slaap-, werk- of logeerkamer.

Een bijzonder pluspunt op deze verdieping is de tweede badkamer. Deze is modern en praktisch uitgevoerd met een inloopdouche met regendouche, wastafelmeubel en toilet. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger, die praktisch boven elkaar zijn geplaatst. Daarmee is ook aan het dagelijkse gebruiksgemak gedacht.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte circa 117 m²;
- Perceeloppervlakte 76 m²;
- Karakteristieke tussenwoning, oorspronkelijk gebouwd in 1904;
- Volledig gemoderniseerd in 2019, met behoud van karakter;
- Energielabel A;
- Instapklare woning;
- Plafondhoogte begane grond circa 3,05 meter;
- Vier ruime slaapkamers;
- Twee complete badkamers;
- Luxe keuken uit 2022;
- Houten lamelparketvloer;
- Vier airco's in de slaapkamers;
- Verzorgde stadstuin van circa 20 m² op het noordoosten;
- Voorzien van dak- en muurisolatie en HR-glas;
- Remeha cv-combiketel uit 2019, eigendom;
- Gelegen nabij winkels, horeca, openbaar vervoer en uitvalswegen;
- Station Vaartsche Rijn, Ledig Erf en Rotsoord op loopafstand;
- Betaald parkeren in de omgeving (maximaal 2 vergunningen per adres);
- In de koopakte wordt een ouderdomsclausule opgenomen;
- Volle eigendom;



Kenmerken

Type woning	Tussenwoning
Woonoppervlakte	117 m ²
Inhoud	370 m ³
Aantal kamers	5
Energie label	A
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, hr glas
Verwarming / warm water	Cv ketel
Buitenruimte	Achtertuint
Berging	-
Parkeren	Betaald parkeren
Perceeloppervlakte	76 m ²
Bouwjaar	1904

Foto's























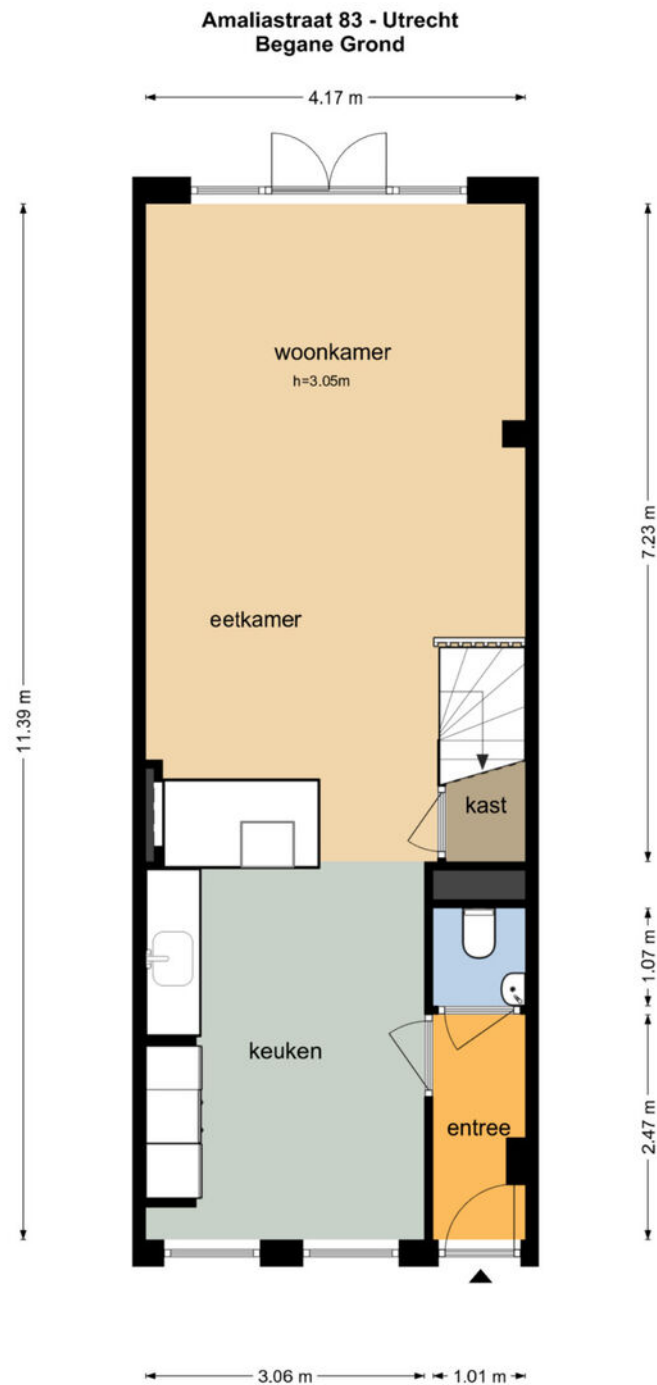








Plattegrond(en)

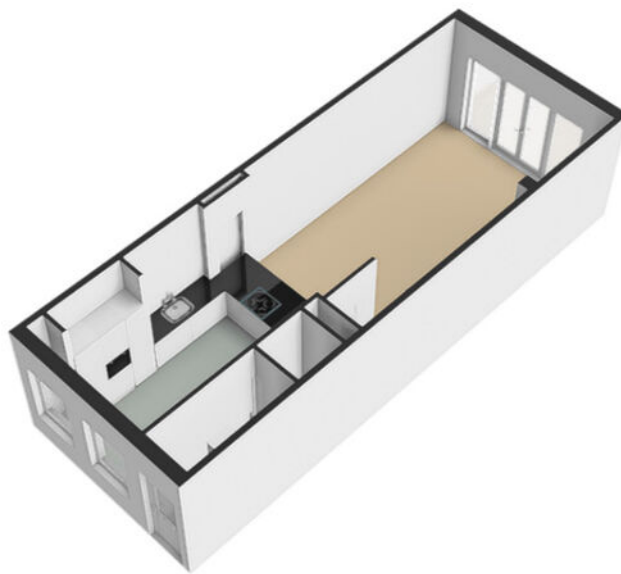


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

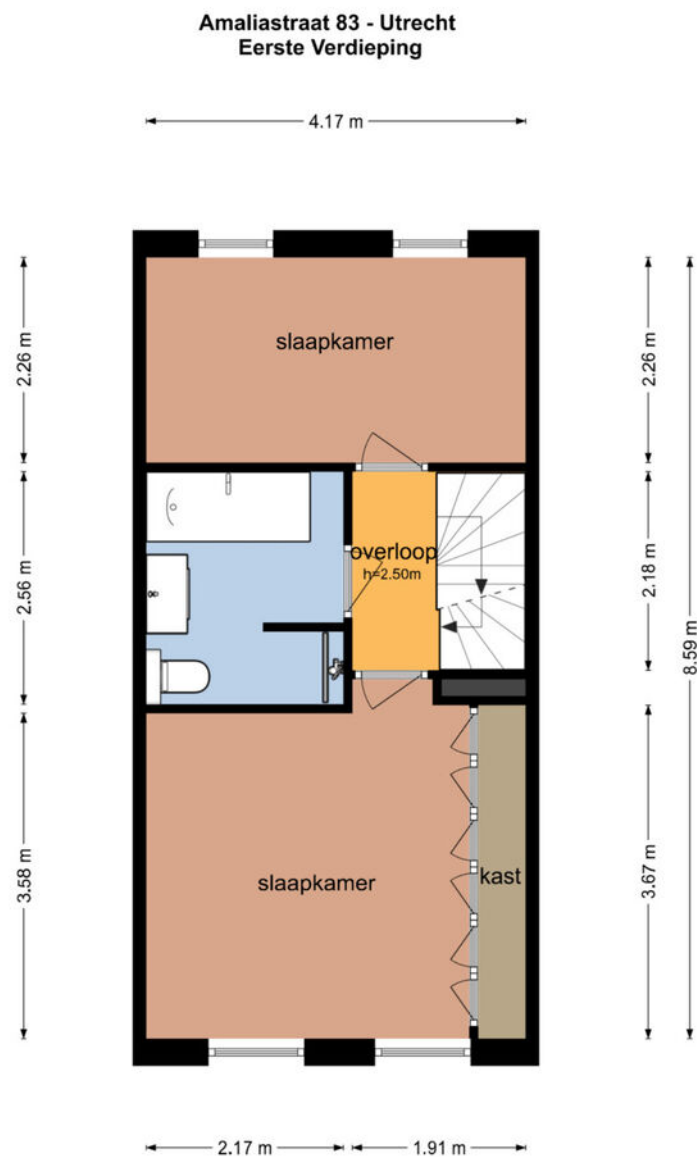
Plattegrond(en)



Plattegrond(en)

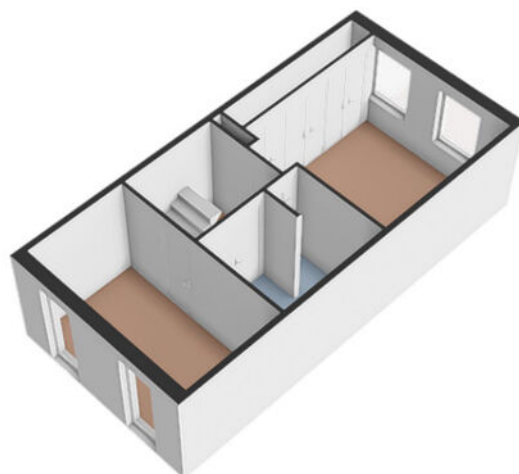


Plattegrond(en)



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

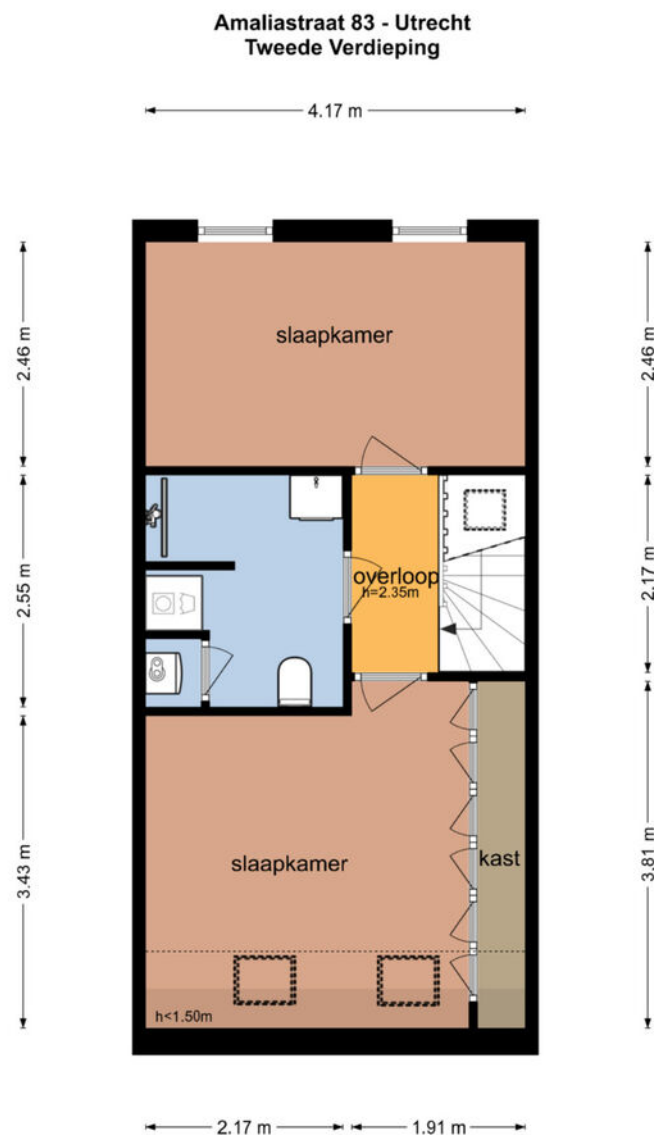
Plattegrond(en)



Plattegrond(en)

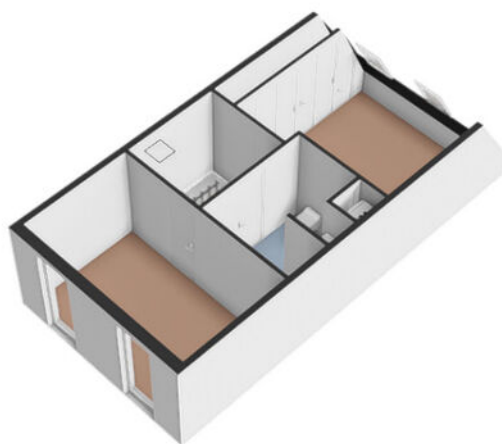


Plattegrond(en)



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)

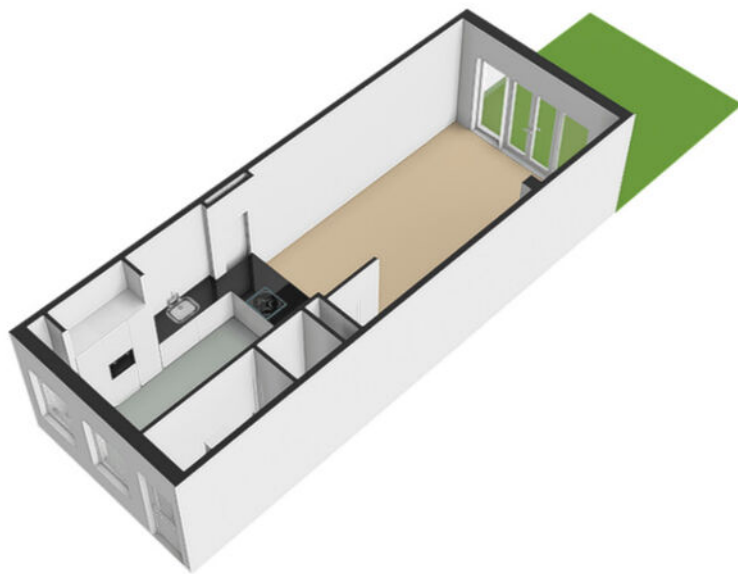


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond(en)



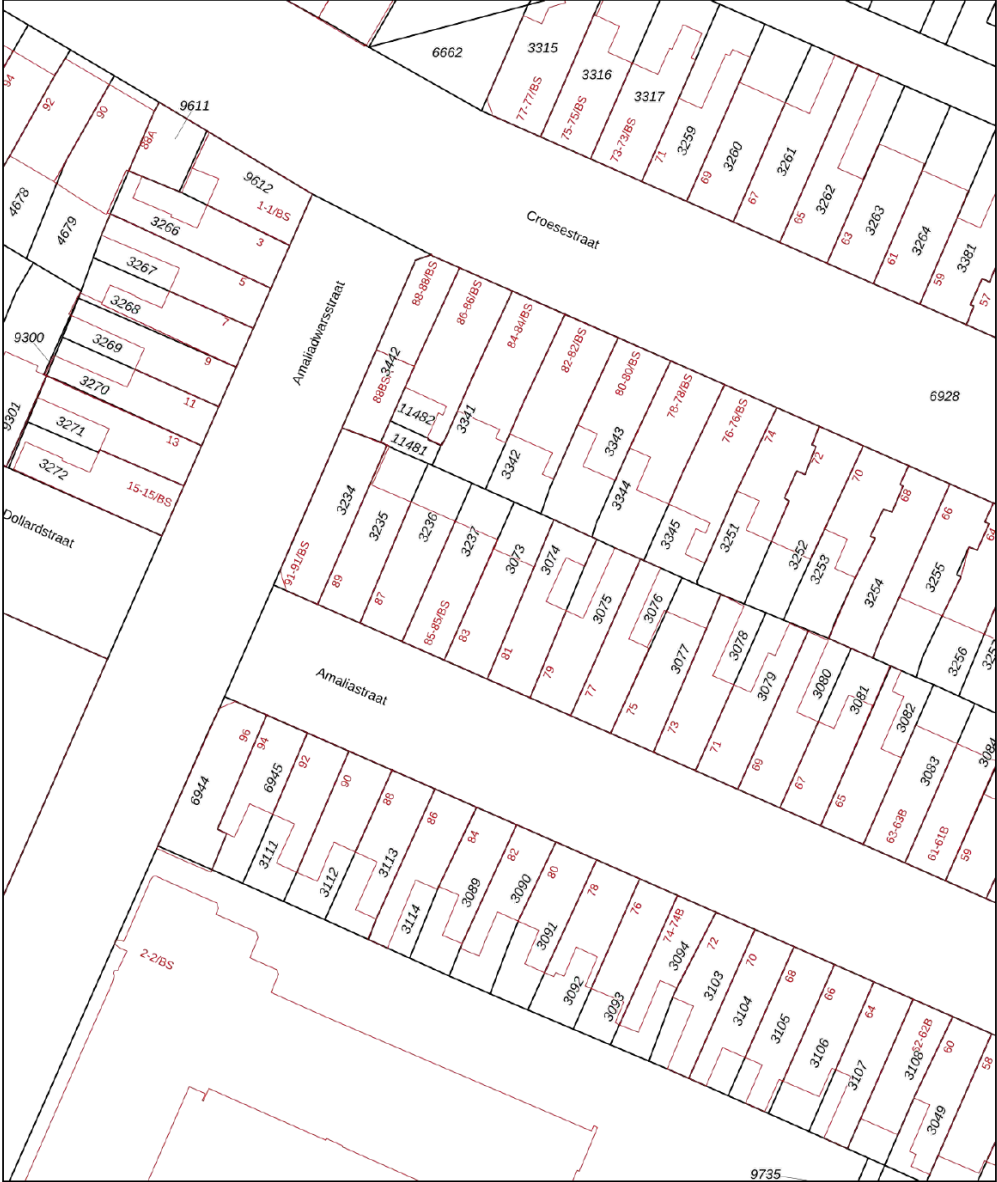
Plattegrond(en)



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Amaliastraat83



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Catharijne

Sectie

D

Perceel

3073

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 juni 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.

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x
Losse (hang)lampen		x	
Hue spots en schakelaars			x
(/losse) kasten, legplanken			
Inbouwkasten slaapkamers	x		
Paxkast kantoor/logeerkamer	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Plisségordijnen	x		
Vloerdecoratie			
Parketvloer	x		
Interieur			
Designradiator(en)	x		
Overige			
Lage (kinder)tafel woonkamer	x		
Interieur kinderkamers (bedden, commodes, kast, boekenplanken)			x
Eettafel			x

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Bank			x

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	x		
------------------------------	---	--	--

Keuken (inbouw)apparatuur

Kookplaat	x		
-----------	---	--	--

Combi-oven/combimagnetron	x		
---------------------------	---	--	--

Koelkast	x		
----------	---	--	--

Vriezer	x		
---------	---	--	--

Vaatwasser	x		
------------	---	--	--

Quooker	x		
---------	---	--	--

Koffiezetapparaat		x	
-------------------	--	---	--

Toilet

Toilet	x		
--------	---	--	--

Toiletrolhouder	x		
-----------------	---	--	--

Toiletborstel(houder)		x	
-----------------------	--	---	--

Fontein	x		
---------	---	--	--

Badkamer

Ligbad	x		
--------	---	--	--

Douche (cabine/scherf)	x		
------------------------	---	--	--

Wastafel	x		
----------	---	--	--

Wastafelmeubel	x		
----------------	---	--	--

Toiletkast	x		
------------	---	--	--

Toilet	x		
--------	---	--	--

Toiletrolhouder	x		
-----------------	---	--	--

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletborstel(houder)		x	
Wasmachine			x
Droger			x

Sanitair/sauna

Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(Voordeur)bel		x	
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		

Warmwatervoorziening

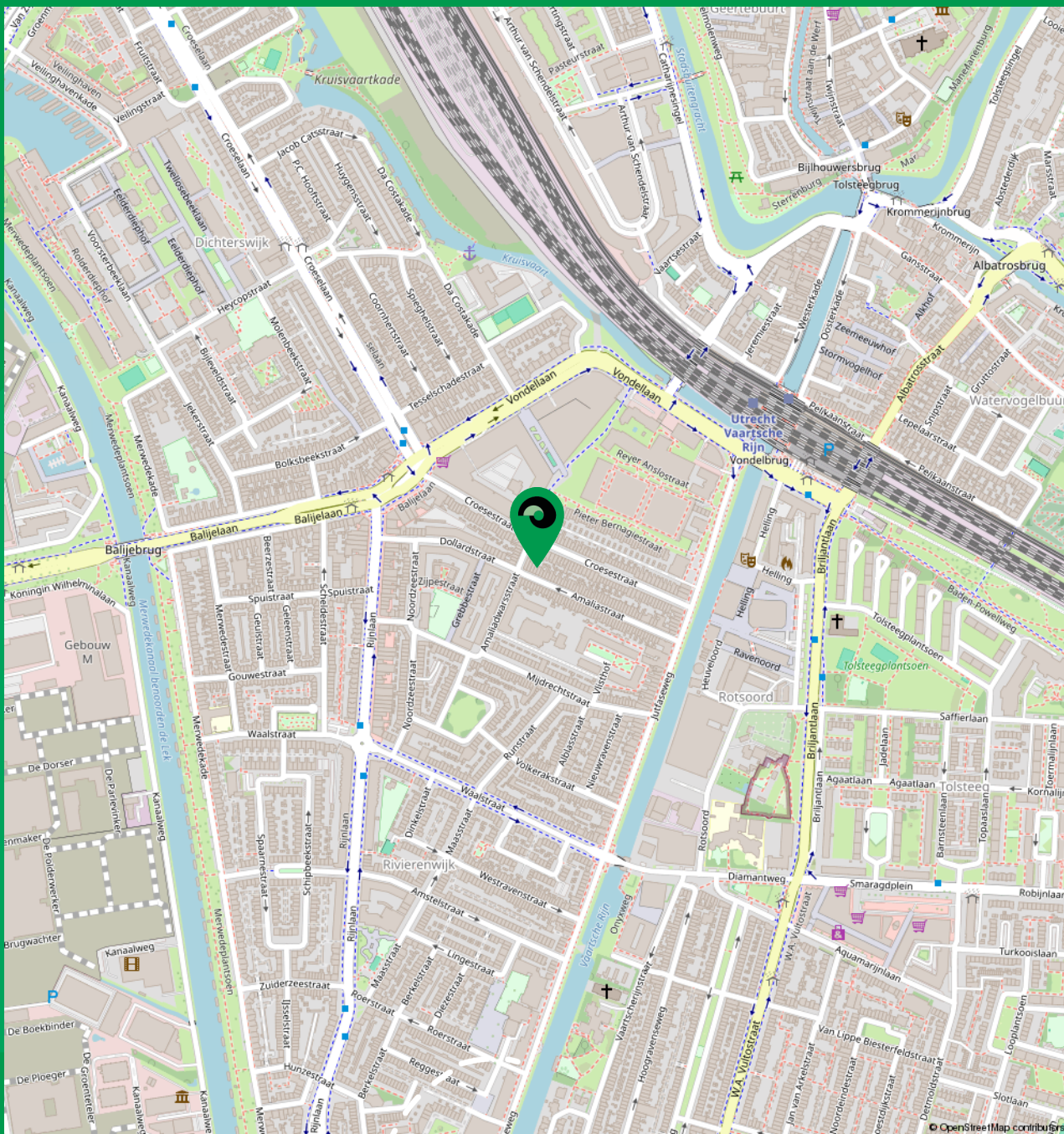
CV-installatie	x		

Tuin

Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Kamada (BBQ)			x

Locatie op de kaart

Amaliastraat 83, Utrecht



woon jij binnenkort op deze **locatie**?

Buurtinformatie - Utrecht / Rivierenwijk

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 12%

25 - 44: 38%

45 - 64: 23%

65+: 12%

Huishoudens



Eenpersoons: 49%

Zonder kinderen: 25%

Met kinderen: 26%

Koop / huur



Koop: 46%

Huur: 54%

49%

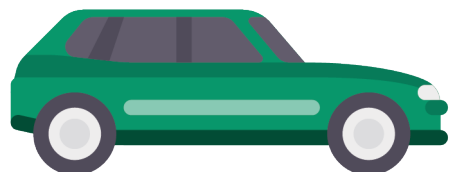
man

51%

vrouw

Gemiddelde woningwaarde

€ 487.000



0,6 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 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 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 bouwkwiteit 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 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 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 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