

# Thea Beckmanstraat 1 Utrecht

Vraagprijs € 645.000,- k.k.



# Omschrijving

Ruimte voor het hele gezin, op een plek waar rustig wonen en de stad verrassend dicht bij elkaar liggen.

Stap binnen in deze moderne en energiezuinige eindwoning aan de autovrije Thea Beckmanstraat! Met circa 110 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, vier slaapkamers, een diepe achtertuin met berging en achterom én een eigen parkeerplaats biedt deze woning volop ruimte voor het hele gezin. De woning is gebouwd in 2017, volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel A+. Tel daar de fijne hoekligging en de centrale ligging in 't Zand bij op, met het Máximapark, winkels, scholen en de Utrechtse binnenstad binnen handbereik, en je hebt een bijzonder complete gezinswoning op een aantrekkelijke plek in Leidsche Rijn.

## Omgeving

De Thea Beckmanstraat ligt in de populaire en groene wijk 't Zand in Leidsche Rijn. De straat zelf is autovrij, wat zorgt voor een rustige en prettige woonomgeving. In de directe omgeving zijn diverse speelvoorzieningen, scholen, kinderopvang en sportverenigingen te vinden, terwijl ook het Máximapark en 't Lint dichtbij liggen voor een wandeling, rondje hardlopen of andere recreatie.

Voor de dagelijkse voorzieningen hoef je eveneens niet ver. Zowel winkelcentrum Terwijde als Leidsche Rijn Centrum met een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten en horeca zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Ook Castellum Hoge Woerd en verschillende gezondheidsvoorzieningen bevinden zich in de omgeving.

De ligging is bovendien gunstig ten opzichte van de Utrechtse binnenstad en de belangrijkste uitvalswegen. Met de fiets sta je binnen circa een kwartier in het centrum van Utrecht en vanaf station Terwijde of Utrecht Leidsche Rijn reis je in enkele minuten naar Utrecht Centraal. Met de auto zijn de A2 en

A12 snel bereikbaar.

## Indeling

### Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. Binnen kom je in de lichte hal met meterkast, toiletruimte met fonteintje en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit hier stap je de leefruimte binnen, waar de open indeling en de houten vloer direct voor een rustige en ruimtelijke uitstraling zorgen.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne, strak uitgevoerde keuken. De lange keukenopstelling biedt veel werk- en bergruimte en is compleet uitgerust met een inductiekookplaat, RVS afzuigkap, koelkast, vriezer, combioven/magnetron en vaatwasser. Dankzij het grote raam aan de voorzijde valt hier prettig veel daglicht naar binnen. Aansluitend is volop plaats voor een royale eettafel: een fijne plek voor lange diners, maar net zo praktisch voor het dagelijkse gezinsleven.

Richting de achterzijde gaat de eetkamer naadloos over in de ruime woonkamer. De grote raampartij over vrijwel de volledige breedte en de dubbele openslaande deuren zorgen voor een mooie verbinding met buiten en maken de woonkamer aangenaam licht. Zodra het weer het toelaat, zet je de deuren open en wordt de tuin als vanzelf een verlengstuk van de leefruimte.

De circa 9 meter diepe achtertuin biedt een prettige combinatie van groen en bestrating, met ruimte voor meerdere zitplekken. Zo is er plaats voor een grote eettafel én een aparte loungehoek. Achter in de tuin staat de houten berging met elektra, ideaal voor fietsen en tuingereedschap. Via de eigen achterom is de tuin bovendien praktisch bereikbaar.

### Eerste verdieping

Via de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De slaapkamers zijn stuk voor stuk prettig van formaat en dankzij de grote raampartijen aangenaam licht. De ruime hoofdslaapkamer biedt volop plaats voor een tweepersoonsbed en een grote garderobekast. De twee overige kamers zijn uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. Op de gehele verdieping zorgt de doorlopende houtlook vloer voor een rustige en verzorgde uitstraling.

De badkamer is modern en compleet uitgevoerd in een tijdloze combinatie van witte en grijze tegels. Hier beschik je over een ligbad met glazen douchewand, een regendouche met separate handdouche, een breed wastafelmeubel met veel bergruimte, een grote spiegel en een tweede toilet. De designradiator maakt het geheel compleet.

### Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. De grote dakkapel met brede raampartij zorgt hier voor veel daglicht en creëert bovendien volop bruikbare vloeroppervlakte. De verdieping is momenteel ingericht als multifunctionele ruimte met onder meer een werkplek en sportruimte, maar biedt dankzij het royale formaat verschillende gebruiksmogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan een extra slaap-, werk- of hobbykamer. Ook hier ligt dezelfde fraaie houtlook vloer, waardoor de verdiepingen mooi op elkaar aansluiten.

Aan de andere zijde bevinden zich de opstelplaats voor de wasmachine en de mechanische ventilatie. Achter de knieschotten is bovendien praktische bergruimte aanwezig, waardoor spullen netjes uit het zicht kunnen worden opgeborgen.

### Bijzonderheden

- Eindwoning uit 2016 met circa 110 m<sup>2</sup> woonoppervlakte;
- Perceel van 99 m<sup>2</sup>, gelegen op eigen grond;
- Vier slaapkamers verdeeld over de eerste en tweede verdieping;
- Diepe achtertuin van circa 45 m<sup>2</sup> met berging en achterom;
- Voor- én achtertuin;
- Eigen parkeerplaats op een mandelig binnenterrein, kosten circa € 150,- per jaar;
- Gelegen aan een autovrije straat in de wijk 't Zand;
- Energielabel A+, geldig tot 25 september 2036;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR-glas;
- Verwarming en warm water via stadsverwarming;
- Dakkapel op de tweede verdieping;
- Tv-kabel en glasvezelaansluiting aanwezig;
- 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             | Eindwoning                          |
|-------------------------|-------------------------------------|
| Woonoppervlakte         | 110 m <sup>2</sup>                  |
| Inhoud                  | 409 m <sup>3</sup>                  |
| Aantal kamers           | 5                                   |
| Energielabel            | A +                                 |
| Isolatie                | Volledig geïsoleerd                 |
| Verwarming / warm water | Stadsverwarming                     |
| Buitenruimte            | Achtertuint, voortuin               |
| Berging                 | Ja                                  |
| Parkeren                | Openbaar parkeren, op eigen terrein |
| Perceeloppervlakte      | 99 m <sup>2</sup>                   |
| Bouwjaar                | 2016                                |



## Foto's























































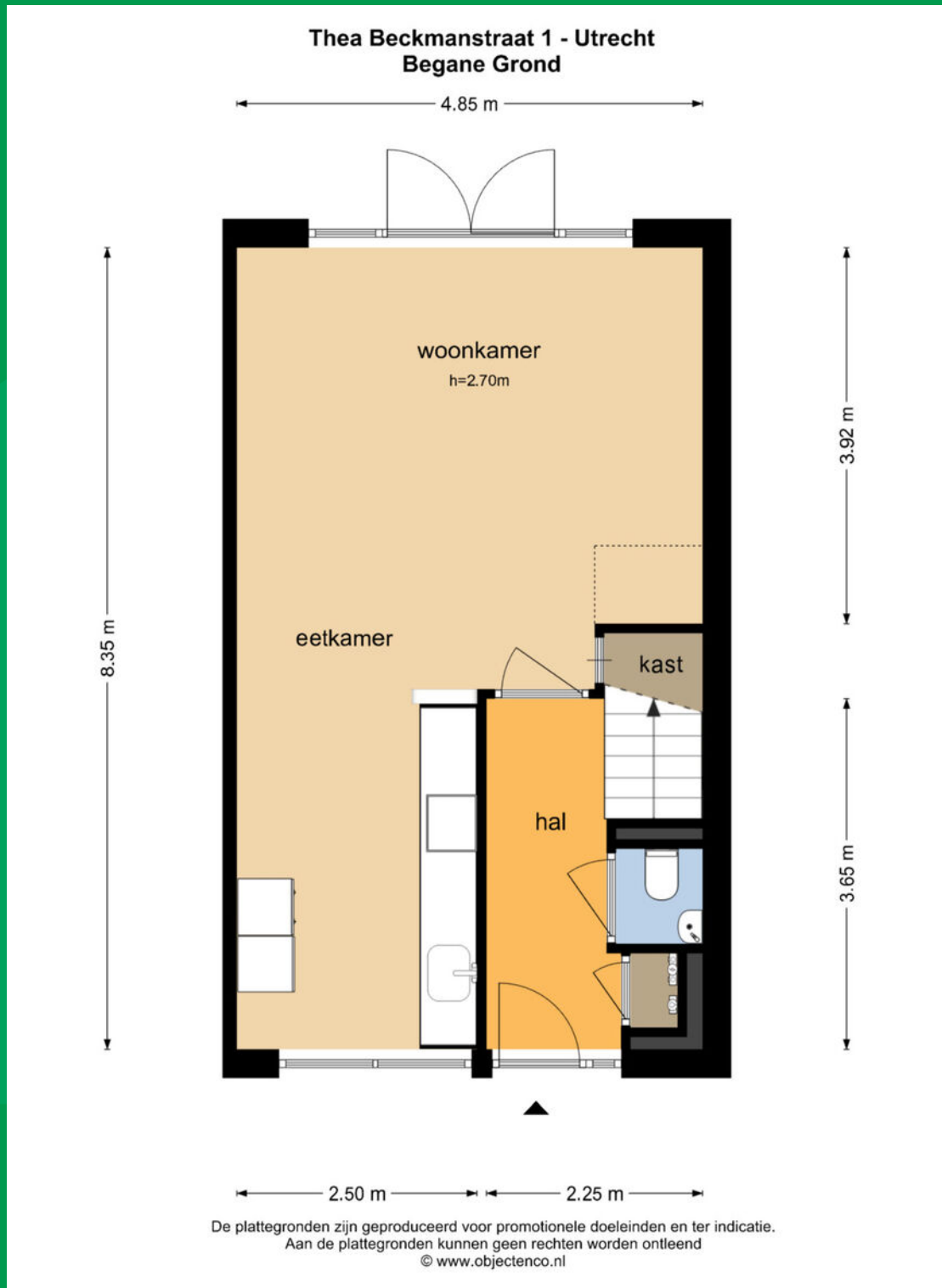




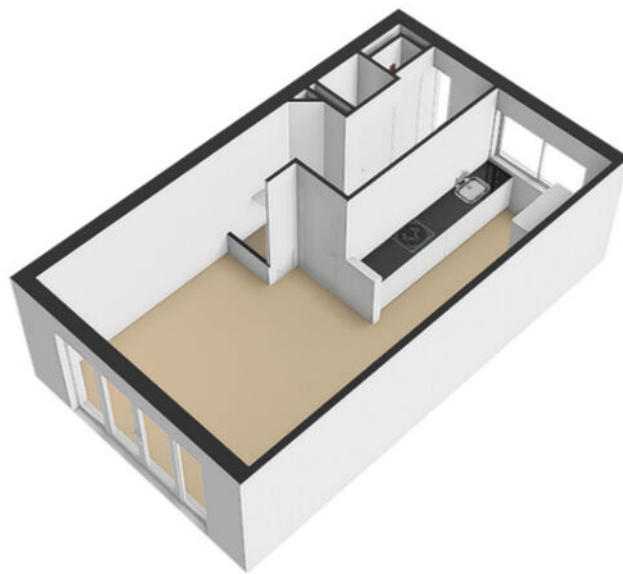




# Plattegrond(en)



# Plattegrond(en)





# Plattegrond(en)

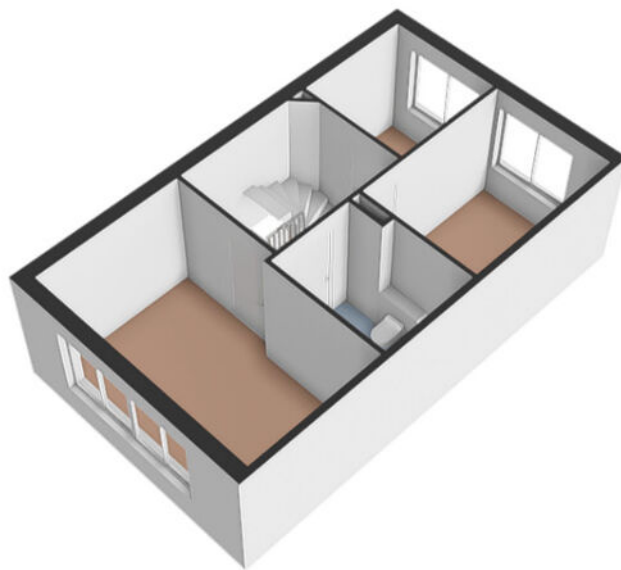


# Plattegrond(en)

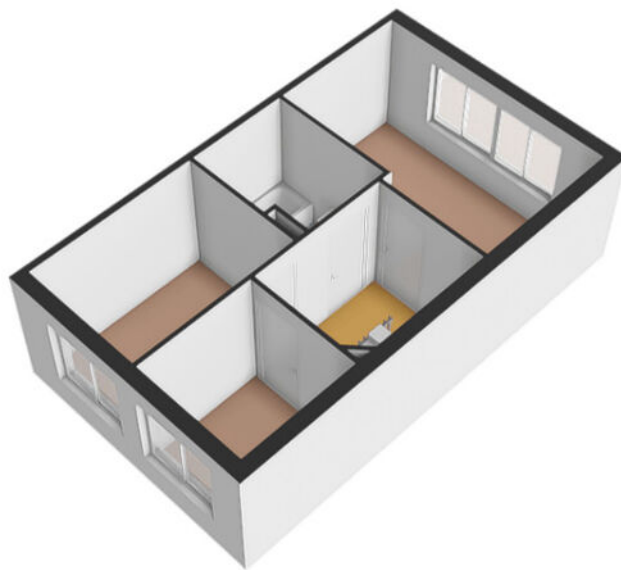




# Plattegrond(en)



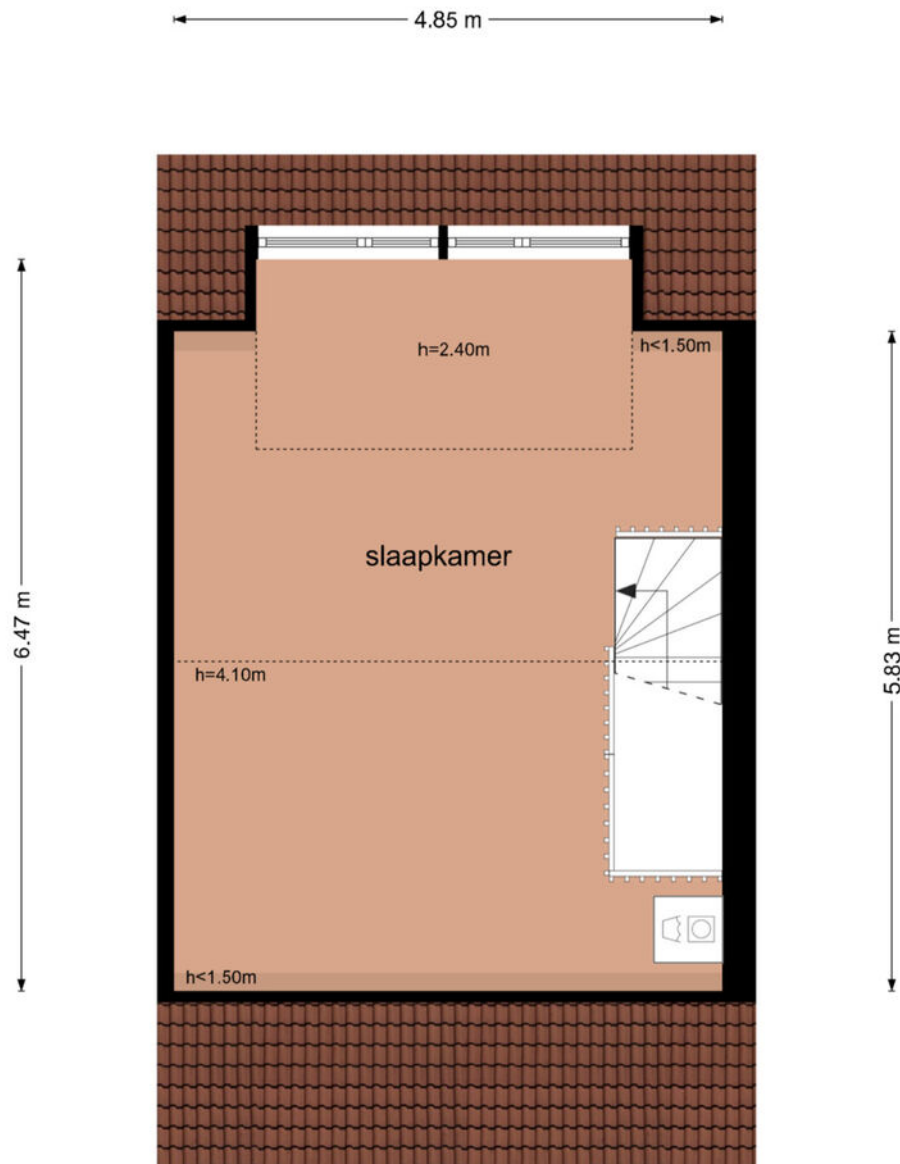
# Plattegrond(en)





# Plattegrond(en)

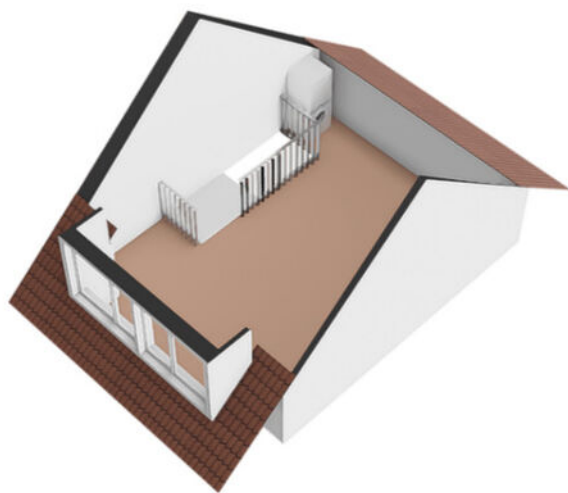
## Thea Beckmanstraat 1 - Utrecht Tweede Verdieping



4.85 m

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

# Plattegrond(en)

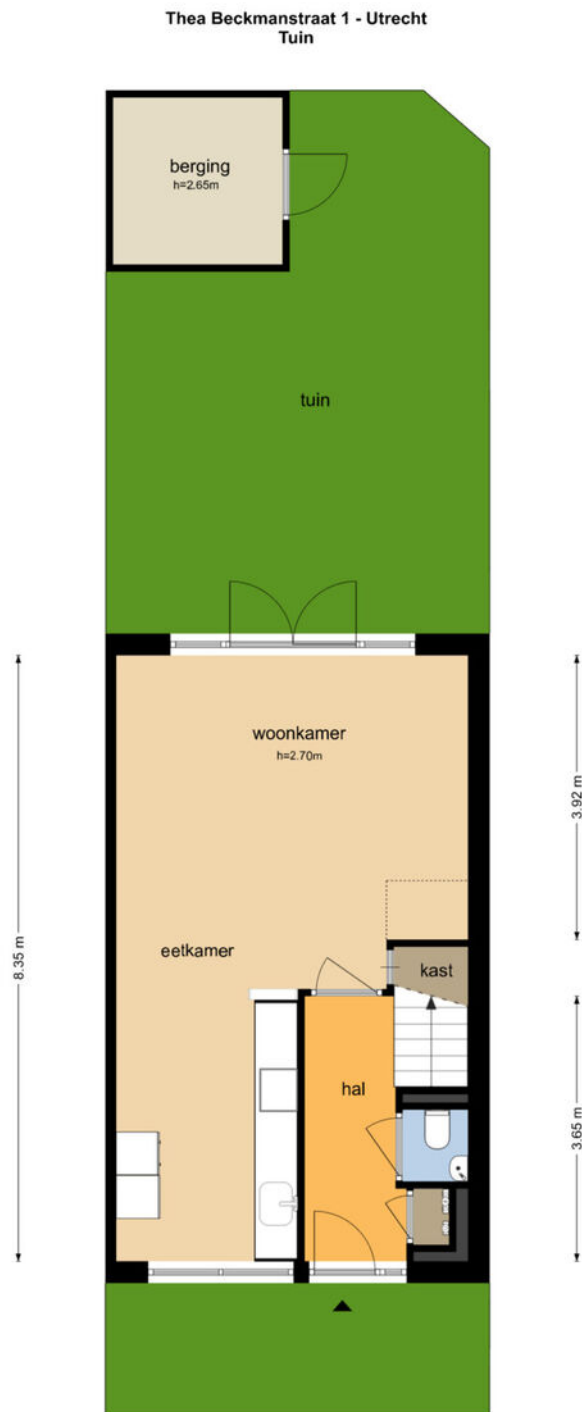




# Plattegrond(en)



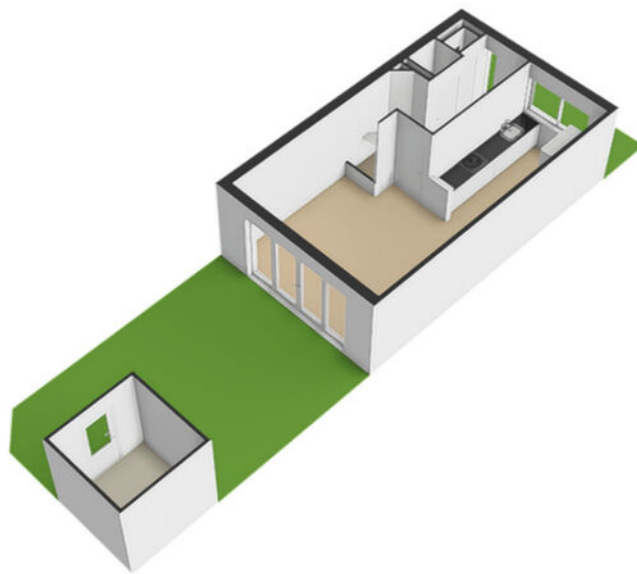
# Plattegrond(en)



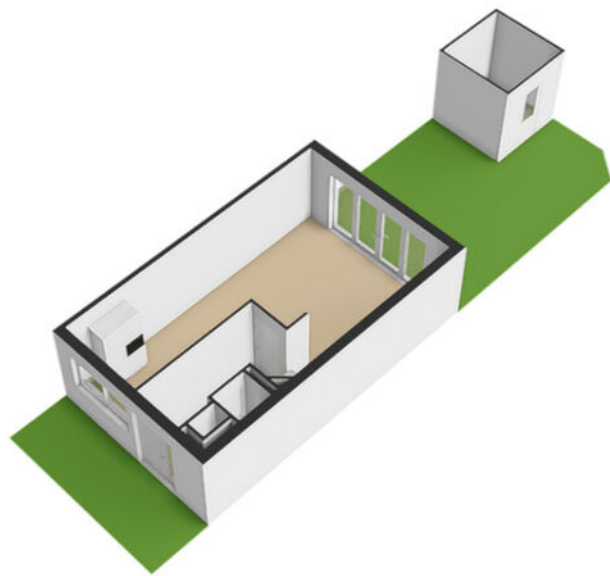
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# Plattegrond(en)



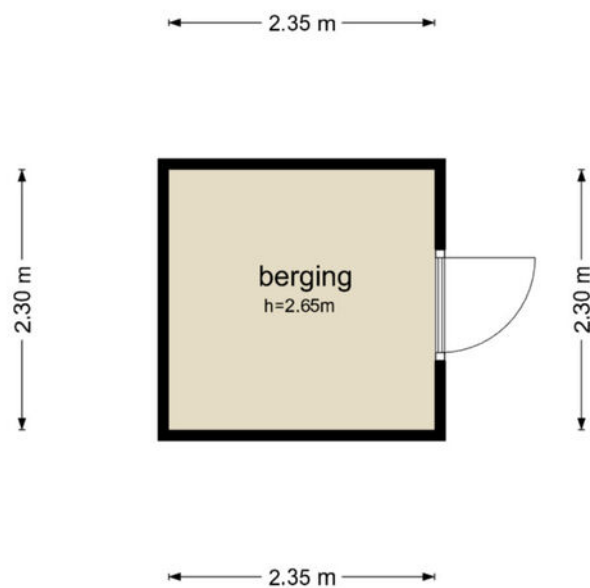
# Plattegrond(en)





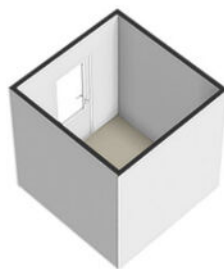
# Plattegrond(en)

## Thea Beckmanstraat 1 - Utrecht Berging

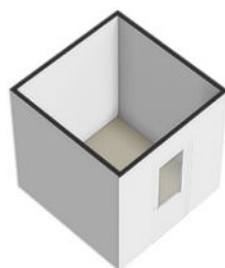


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© [www.objectenco.nl](http://www.objectenco.nl)

# Plattegrond(en)



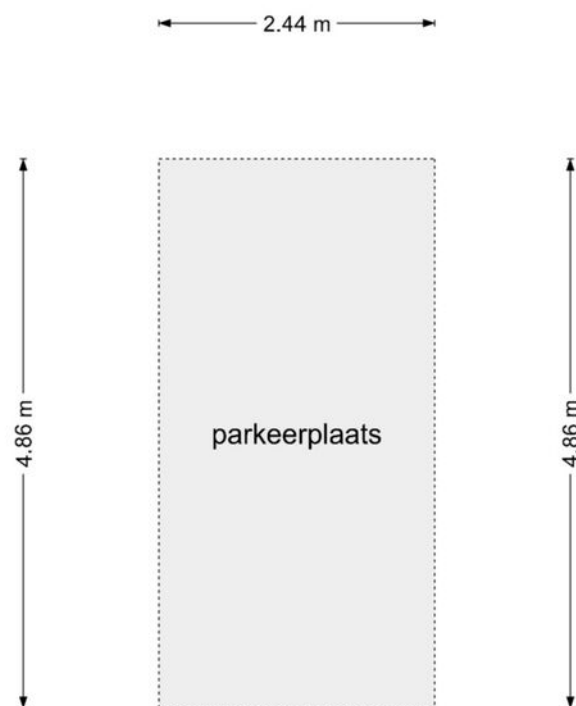
# Plattegrond(en)





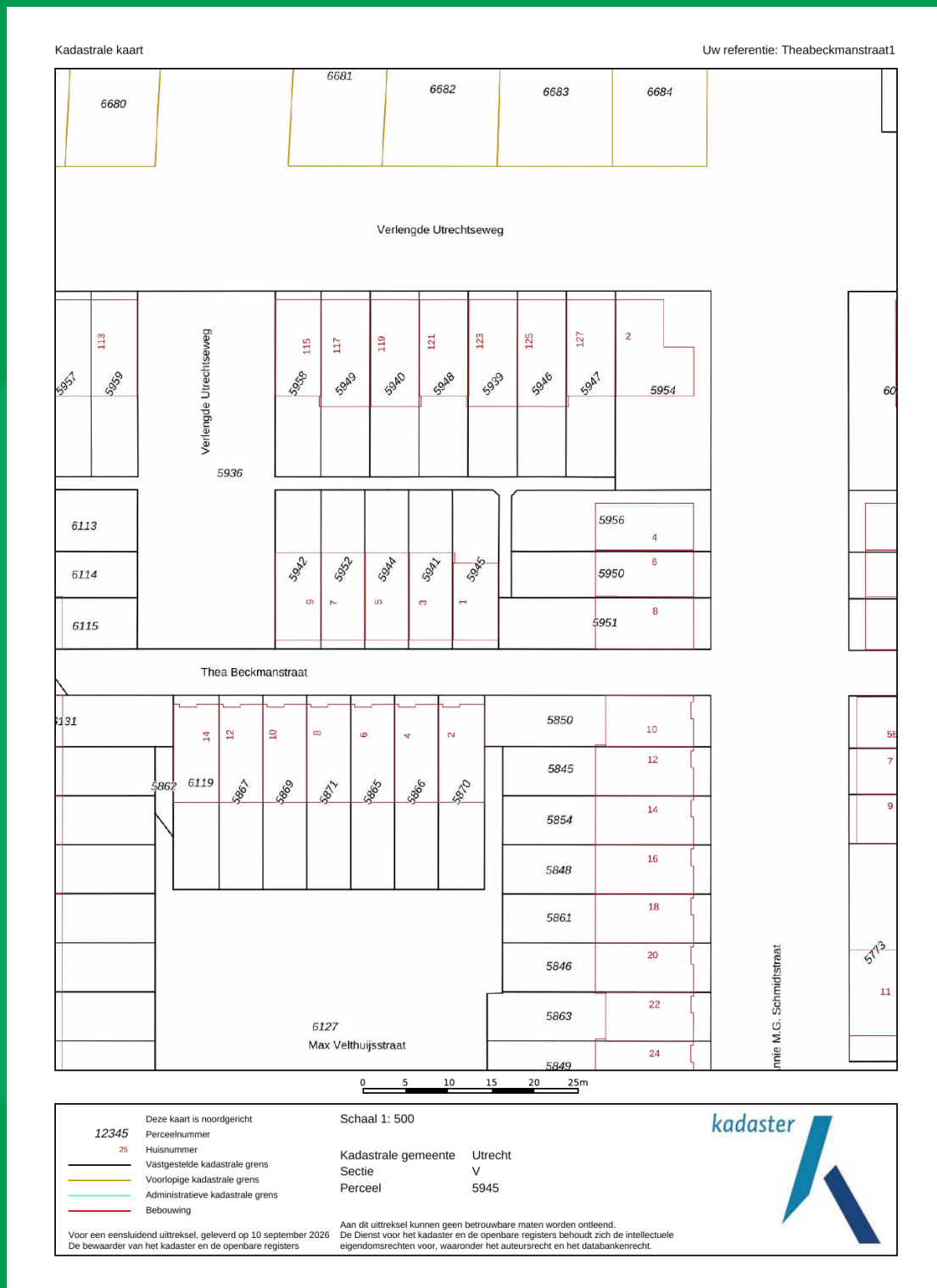
# Plattegrond(en)

## Thea Beckmanstraat 1 - Utrecht Parkeerplaats



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

## Kadastrale kaart



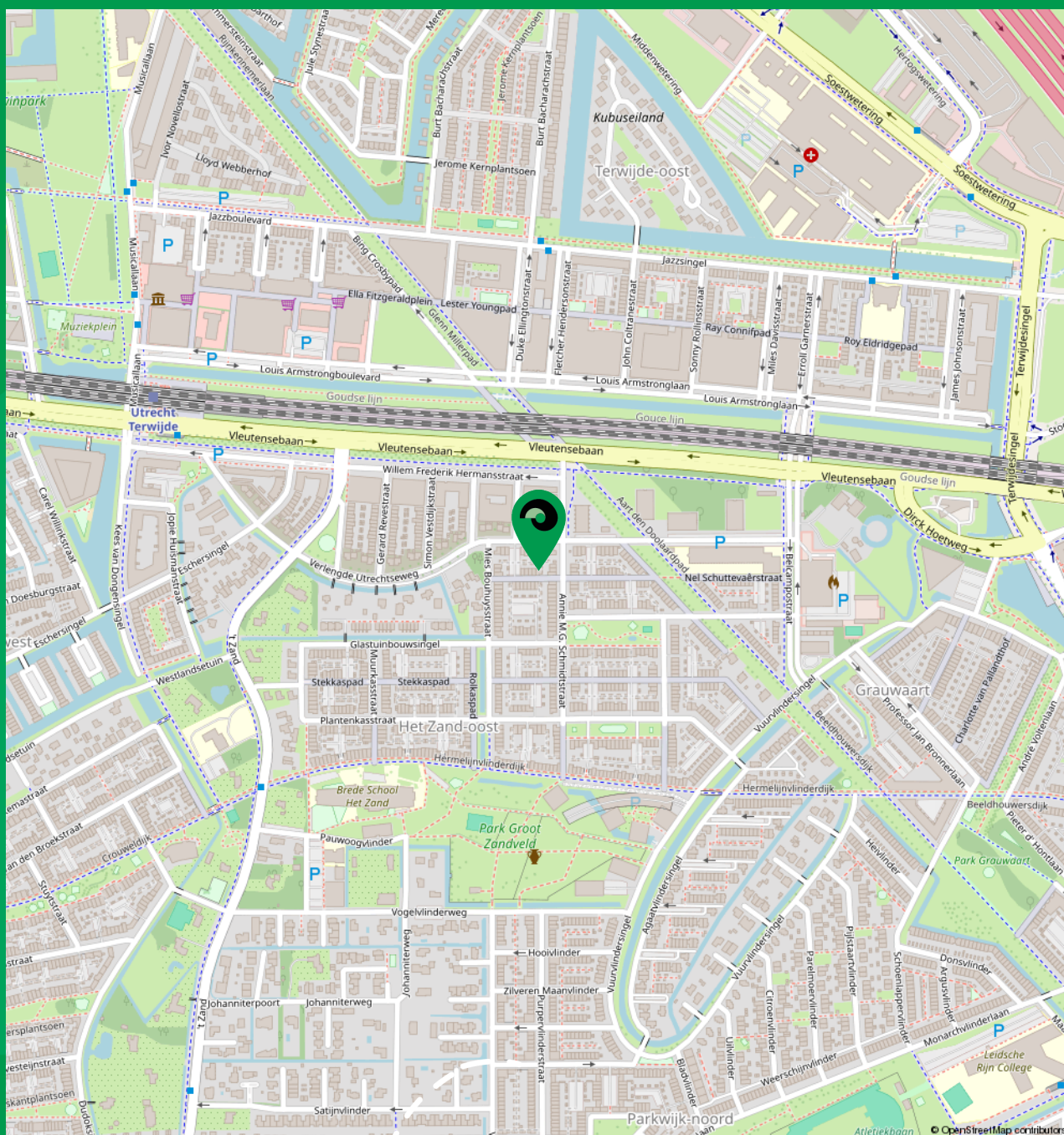
# Lijst van zaken

| Omschrijving                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Verlichting</b>                    |               |          |              |
| Losse (hang)lampen                    |               | x        |              |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen</b> |               |          |              |
| Gordijnrails                          | x             |          |              |
| Jaloezieen                            | x             |          |              |
| (Losse) horren/rolhorren              | x             |          |              |
| <b>Vloerdecoratie</b>                 |               |          |              |
| Parketvloer                           | x             |          |              |



# Locatie op de kaart

## Thea Beckmanstraat 1, Utrecht



woon jij binnenkort op deze locatie?

# Buurtinformatie - Utrecht / Het Zand

## Leeftijd



0 - 14: 27%

15 - 24: 11%

25 - 44: 36%

45 - 64: 22%

65+: 5%

## Huishoudens



Eenpersoons: 23%

Zonder kinderen: 23%

Met kinderen: 54%

## Koop / huur



Koop: 53%

Huur: 47%

**51%**

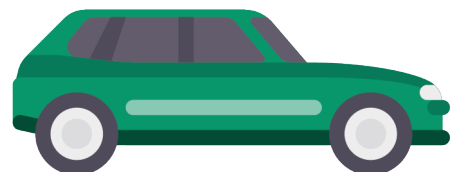
man

**49%**

vrouw

Gemiddelde woningwaarde

**€ 623.000**



**1,0 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 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 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)**