Newtonlaan 115
3584 BH Utrecht

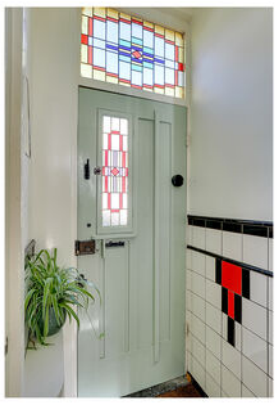
info@stapmakelaars.nl
030 - 207 91 11

# Surinamestraat 128
## Utrecht

Vraagprijs € 485.000,- k.k.









# Omschrijving

Karaktervol, verrassend ingedeeld en maar liefst drie fijne buitenruimtes!

Stap binnen in deze sfeervolle eindwoning uit 1928 en ontdek een huis dat allesbehalve standaard is. De bijzondere, waaiervormige bouw zorgt voor een speelse indeling, verrassende hoeken en een geheel eigen karakter. Het hoekhuis heeft op elke verdieping een eigen buitenruimte: een tuin met berging, een balkon en een dakterras van ruim 15 m² met middag- en avond zon.  Met twee slaapkamers, een lichte woonkamer met open keuken en een extra werkkamer biedt deze woning een fijne combinatie van sfeer en praktisch wooncomfort. De woning is in de loop der jaren op eigentijdse wijze gemoderniseerd, waarbij karakteristieke details en moderne afwerkingen mooi samenkomen. Tel daar de privacy van een hoekhuis en het enige dakterras in de omgeving, de prettige lichtinval en de ligging in het geliefde Lombok bij op en je hebt een woning die absoluut een bezichtiging waard is!

Omgeving
De woning ligt in de populaire Utrechtse wijk Lombok, een gezellige en karaktervolle buurt met volop winkels, speciaalzaken en leuke horecagelegenheden. De Surinamestraat is een gezellige straat met een hele prettige sfeer onder de bewoners. Om de hoek is veel groen, de ijssalon en aan het einde van de straat een aantal lekkere eettentjes. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht aan de nabijgelegen Kanaalstraat, Damstraat en Groeneweg. Ook aan ontspanning geen gebrek, met het wandel- en zwemgebied langs het Merwedekanaal, de bibliotheek en horeca aan de Keulsekade en Strand Oog in Al op korte afstand. Daarnaast fiets je binnen enkele minuten naar de gezellige binnenstad van Utrecht of Utrecht Centraal. Ook met het openbaar vervoer en de auto is de bereikbaarheid goed, met de uitvalswegen richting de A2 en A12 op korte afstand. Er is altijd parkeerplek voor de deur. Zo woon je in een levendige buurt met alle dagelijkse voorzieningen en het centrum van Utrecht dichtbij.

Indeling

Begane grond
Via de voordeur met glas-in-looddetails kom je binnen in de entree, die toegang geeft tot de hal. Hier vallen direct de paneeldeuren, de authentieke wandtegels en de lichte afwerking op, die samen zorgen voor een warm welkom. Vanuit de hal zijn de verschillende vertrekken bereikbaar en wordt meteen duidelijk hoe verrassend deze woning is ingedeeld.

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer. De grote raampartijen met glas-in-loodbovenlichten zorgen voor een prettige lichtinval en geven de kamer extra sfeer. Centraal op deze verdieping ligt de recent gerenoveerde badkamer, voorzien van een inloopdouche, een wastafel en een kast waarin de wasmachine netjes is weggewerkt. Verder in de gang is een toilet, en daarnaast is er volop praktische bergruimte dankzij de verschillende vaste kasten.

Aan de achterzijde ligt de tweede slaapkamer, een fijne en lichte ruimte met eveneens diverse vaste kasten. De openslaande deuren verbinden deze kamer op een mooie manier met de beschutte buitenplaats. Hier geniet je van een rustig plekje in de buitenlucht, met ruimte voor groen en een gezellig zitje. Achterin bevindt zich een riante houten berging, met een werkbank en ruimte voor bijvoorbeeld een vriezer, fietsen enen het opbergen van allerlei spullen.

Eerste verdieping
Via de trap bereik je de eerste verdieping,

waar de open keuken en woonkamer samen een sfeervolle leefruimte vormen. De woonkamer kenmerkt zich door de hoge plafonds met witgeschilderde houten balken, de fraaie lichtinval dankzij de vele raampartijen en een efficiënte houtkachel die zorgt voor extra warmte en gezelligheid. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een eethoek bij het raam.

De op maat gemaakte keuken heeft veel werkruimte en kijkt uit over de woonkamer. De keuken beschikt onder andere over een moderne inductiekookplaat, een recent vernieuwde vaatwasser en diverse opbergmogelijkheden. Het schiereiland met bar biedt een fijne plek om aan te schuiven voor een kop koffie of een gezellig gesprek tijdens het koken.

Aan de achterzijde geven openslaande deuren toegang tot het balkon. Hier is ruimte voor een zitje en kun je met een koffietje buiten genieten van de ochtendzon en het uitzicht over de groene binnentuinen.. Er is genoeg ruimte voor een kruidentuintje en een barbecue. Een fijne aanvulling op deze bijzondere woonverdieping!

Tweede verdieping
Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar in 2014 een opbouw is gerealiseerd met een lichte werkruimte. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en geven deze ruimte een open en aangenaam karakter. Een plek om rustig thuis te werken, maar ook uitstekend geschikt als hobby- of studeerkamer.

Via de grote glazen schuifpui heb je direct toegang tot het royale dakterras, dat een mooi verlengstuk vormt van de werkruimte. Het terras is voorzien van hardhouten vlonderplanken, een pergola en groene plantenbakken met geheel automatisch irrigatiesysteem die zorgen voor een sfeervolle uitstraling en beschutting. Er is veel ruimte voor een comfortabele loungehoek of een eettafel. Hier kun je in alle rust van de zon genieten, met een vrij uitzicht over de omliggende daken. Een bijzonder fijne buitenplek midden in de stad!

Bijzonderheden
• Karaktervolle eindwoning uit 1928;
• Gelegen in de populaire wijk Lombok;
• Bijzondere waaiervormige bouw met een speelse indeling;
• Twee slaapkamers op de begane grond;
• In dit jaar gerenoveerde badkamer;
• Lichte woonkamer met open keuken op de eerste verdieping;
• Extra werkkamer op de tweede verdieping;
• Drie buitenruimtes: tuin, balkon en royaal dakterras;
• Irrigatiesysteem voor groen op dakterras en geveltuin;
• Veel slimme inbouwkasten;
• Praktische houten berging in de tuin;
• Extra verdieping gerealiseerd in 2014;
• Sfeervolle bamboe houten vloer;
• Cv-ketel uit 2018;
• Dak-, vloer- en gedeeltelijke muurisolatie;
• Voorzien van dubbelglas (met uitzondering van de glas in loodramen op de beganegrond);
• Zonnepanelen aanwezig;
• Buitenschilderwerk deels uitgevoerd in 2023 en 2025;
• Energielabel C;
• Gelegen op eigen grond;
• Oplevering in overleg.

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



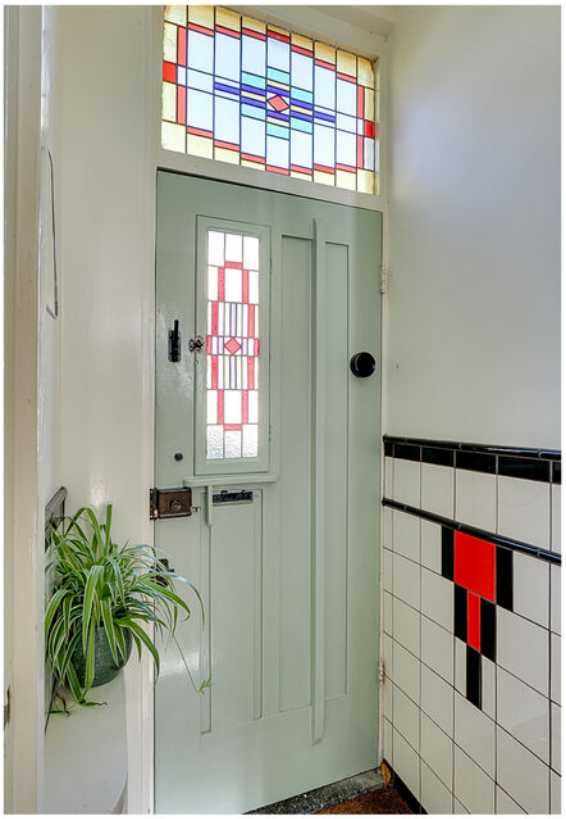
# Kenmerken

| | |
|---|---|
| Type woning | Eindwoning |
| Woonoppervlakte | 74 m² |
| Inhoud | 291 m³ |
| Aantal kamers | 4 |
| Energielabel | C |
| Isolatie | |
| Verwarming / warm water | Cv ketel |
| Buitenruimte | Achtertuin, zonneterras |
| Berging | Ja |
| Parkeren | Openbaar en betaald |
| Perceeloppervlakte | 59 m² |
| Bouwjaar | 1928 |

# Foto's







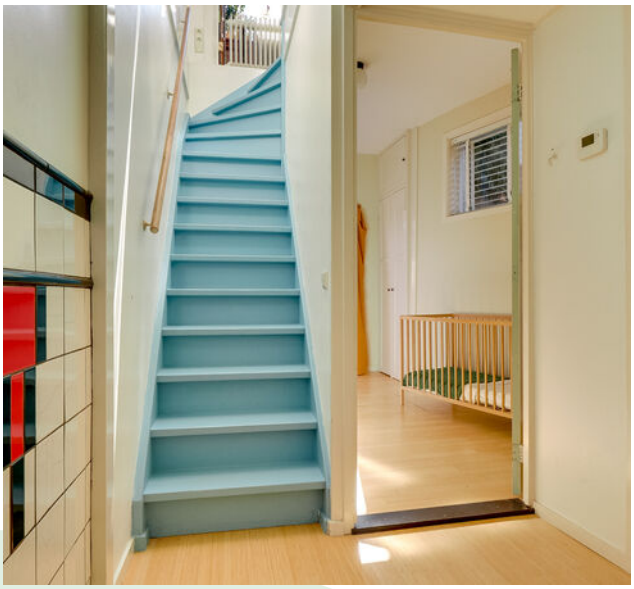




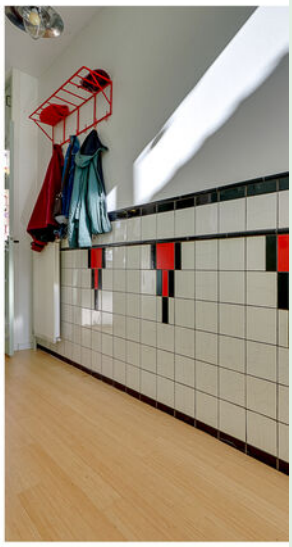














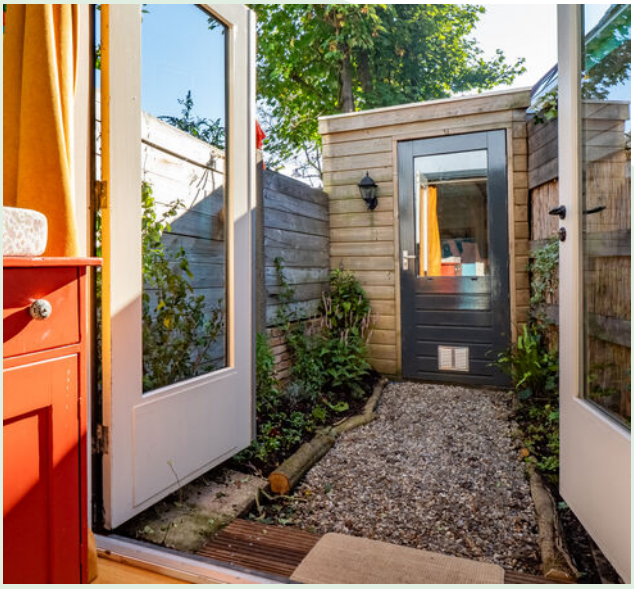




























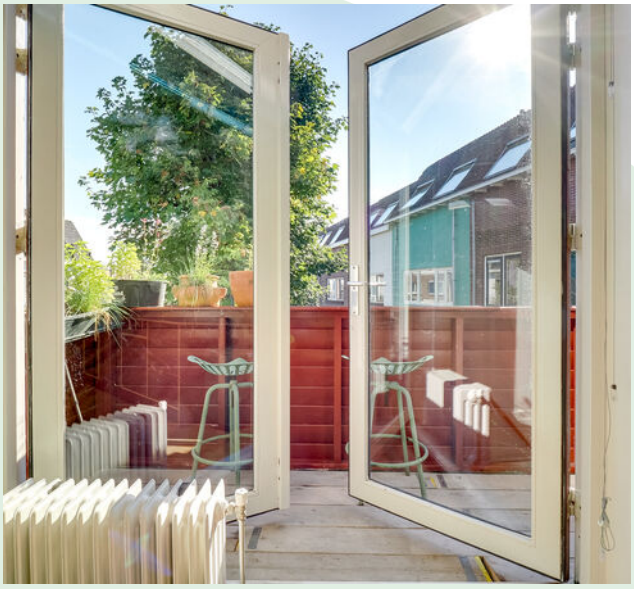









































ZONE
30
herhaling

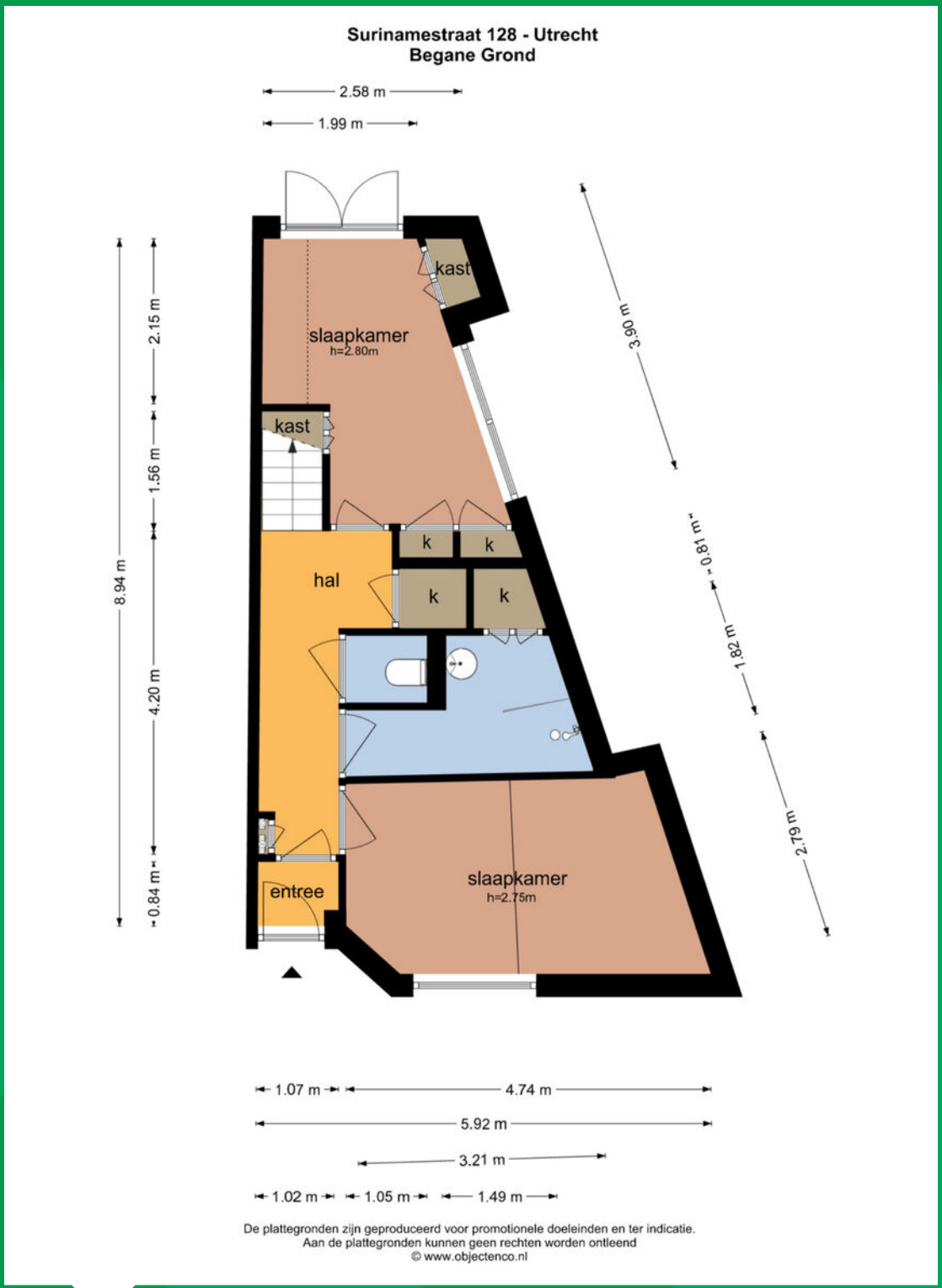




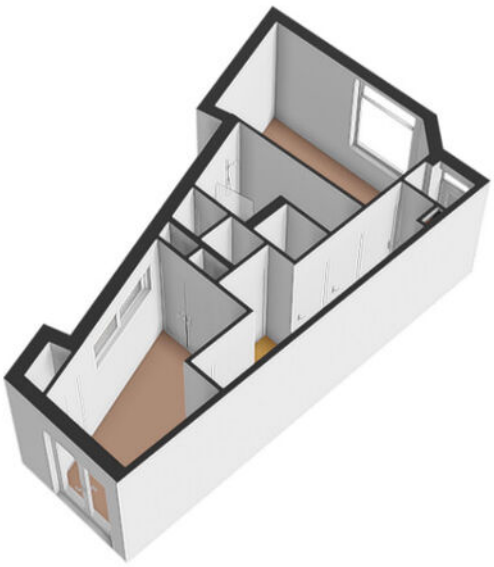




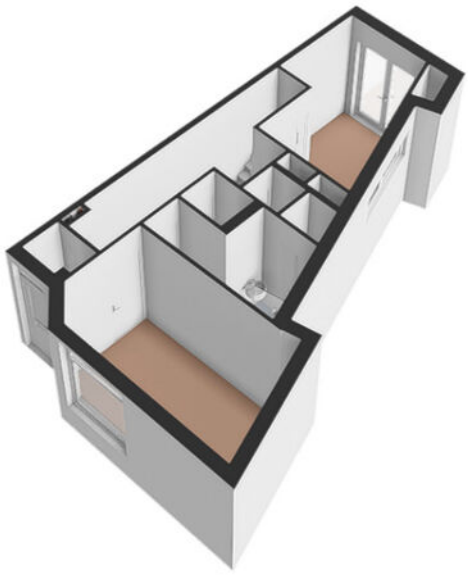
# Plattegrond(en)



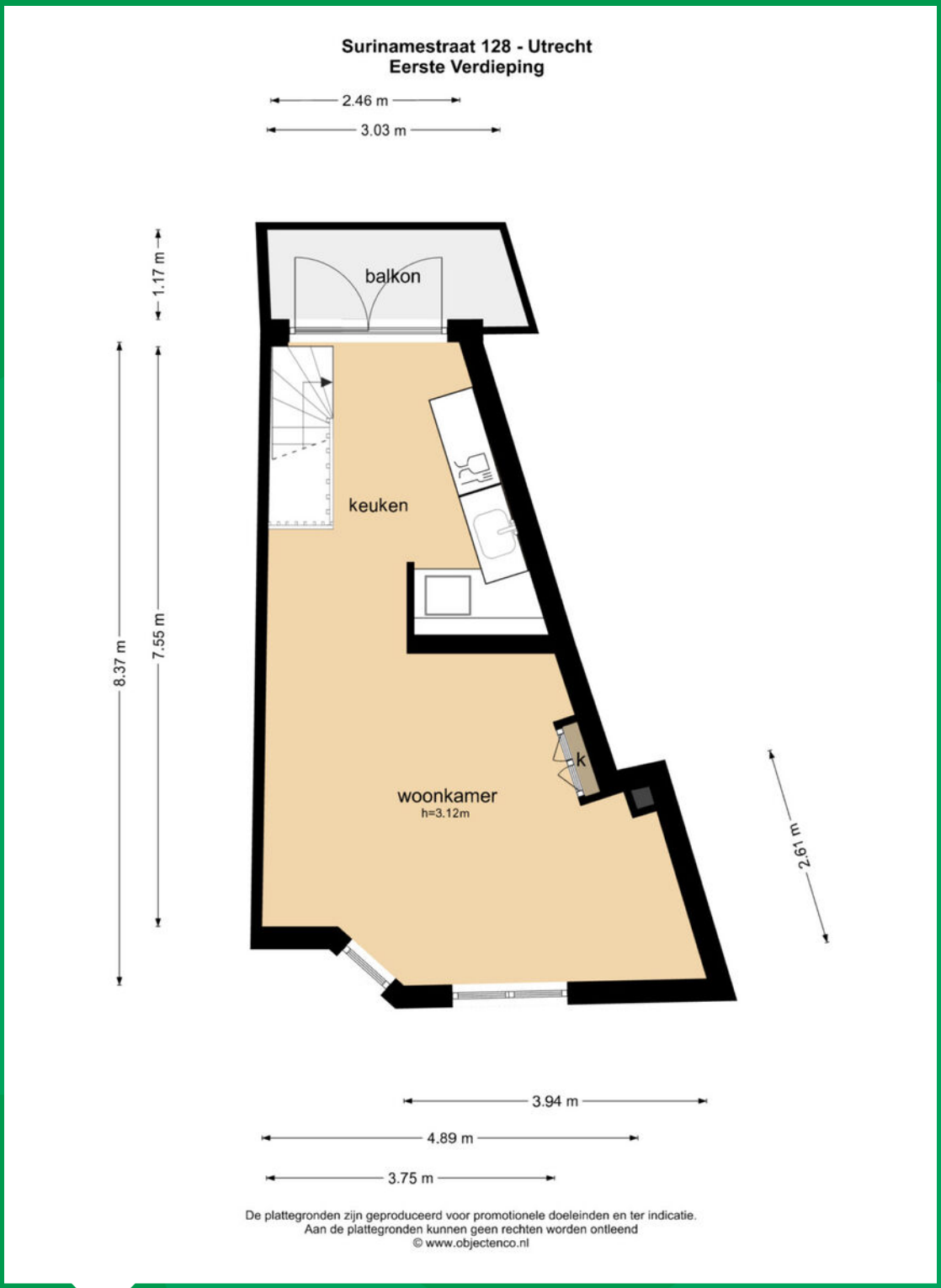
# Plattegrond(en)



# Plattegrond(en)



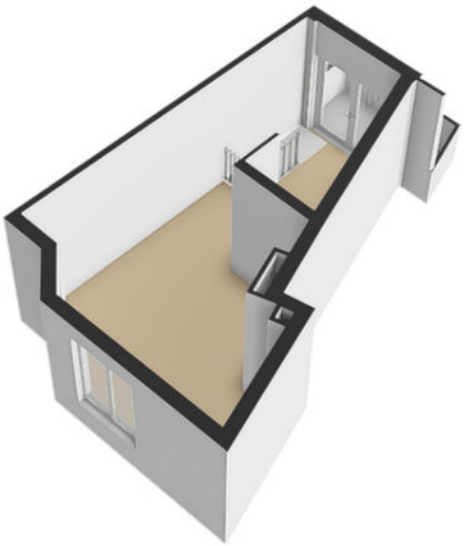
# Plattegrond(en)



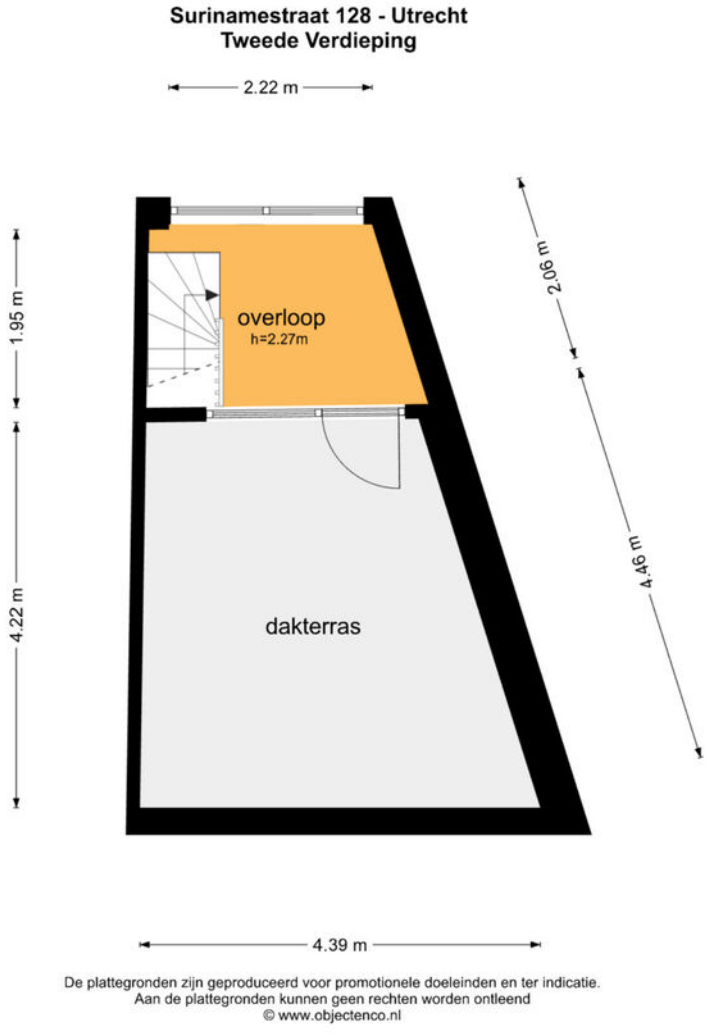
# Plattegrond(en)



# 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

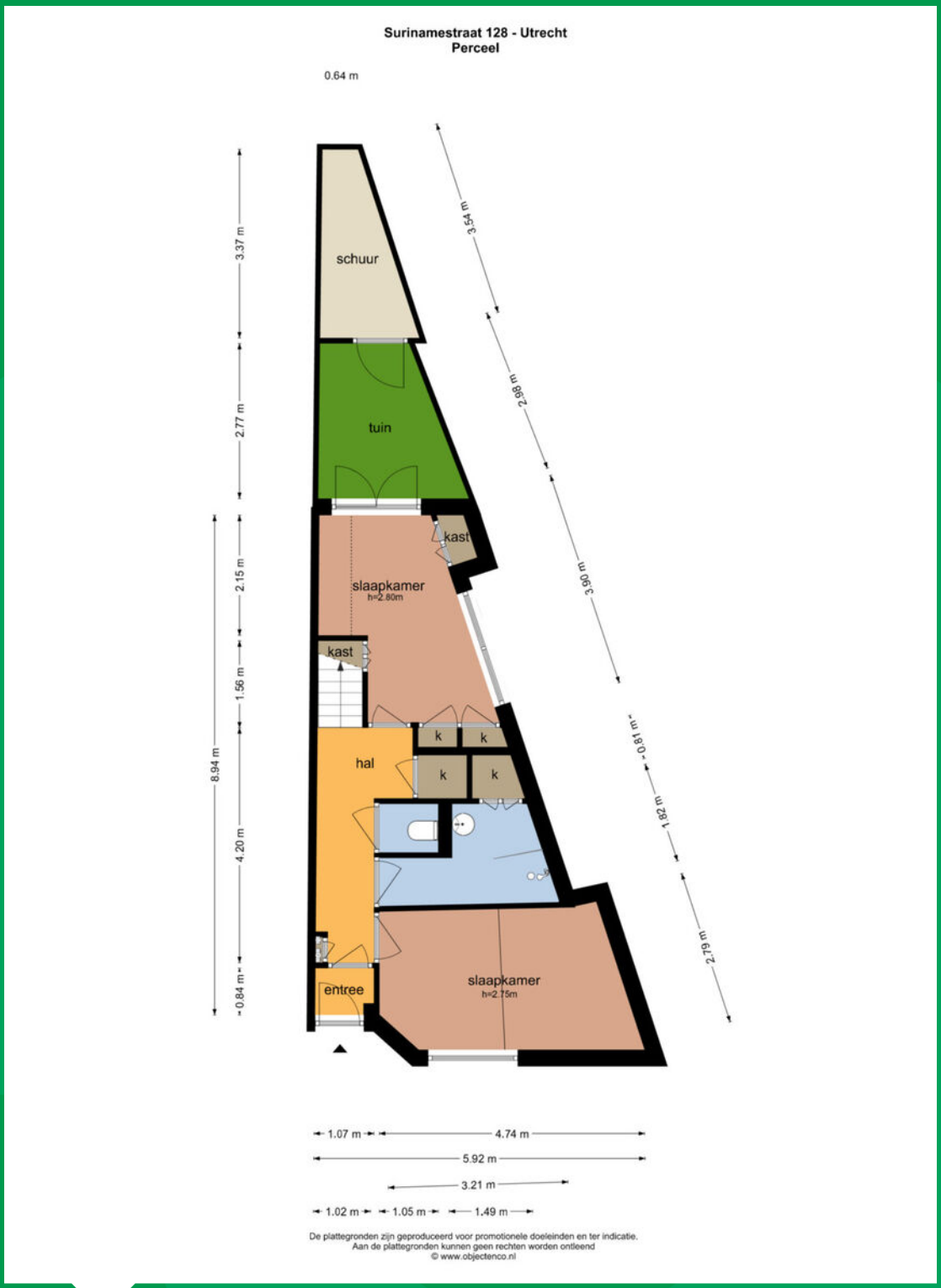
# Plattegrond(en)



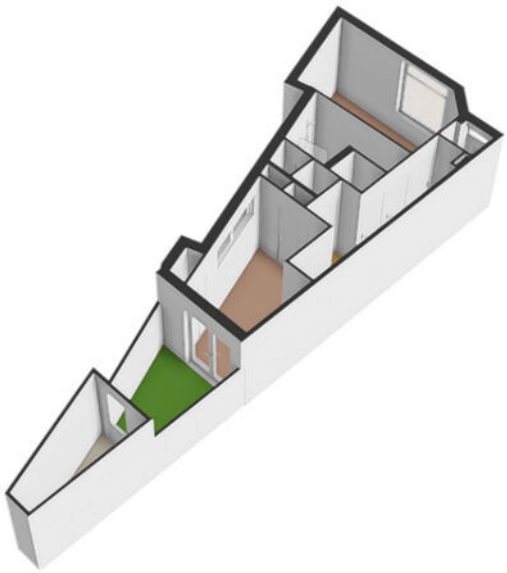
# Plattegrond(en)



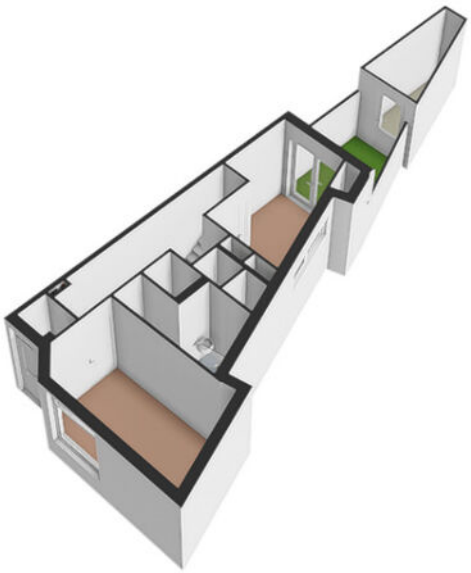
# Plattegrond(en)



# Plattegrond(en)

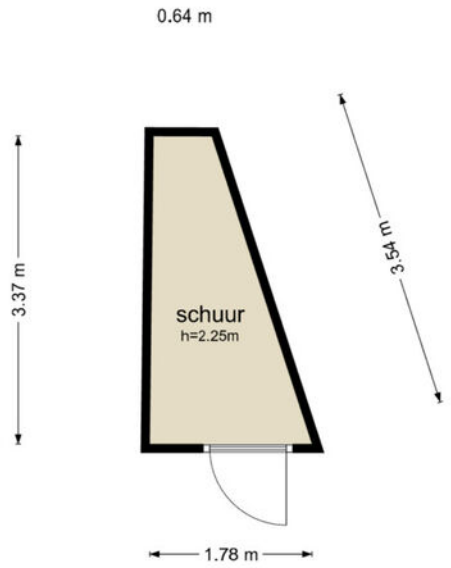


# Plattegrond(en)



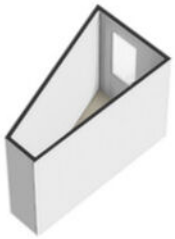
# Plattegrond(en)

**Surinamestraat 128 - Utrecht**
**Schuur**

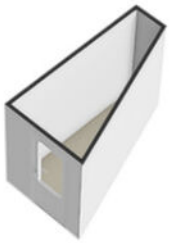



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

# Plattegrond(en)



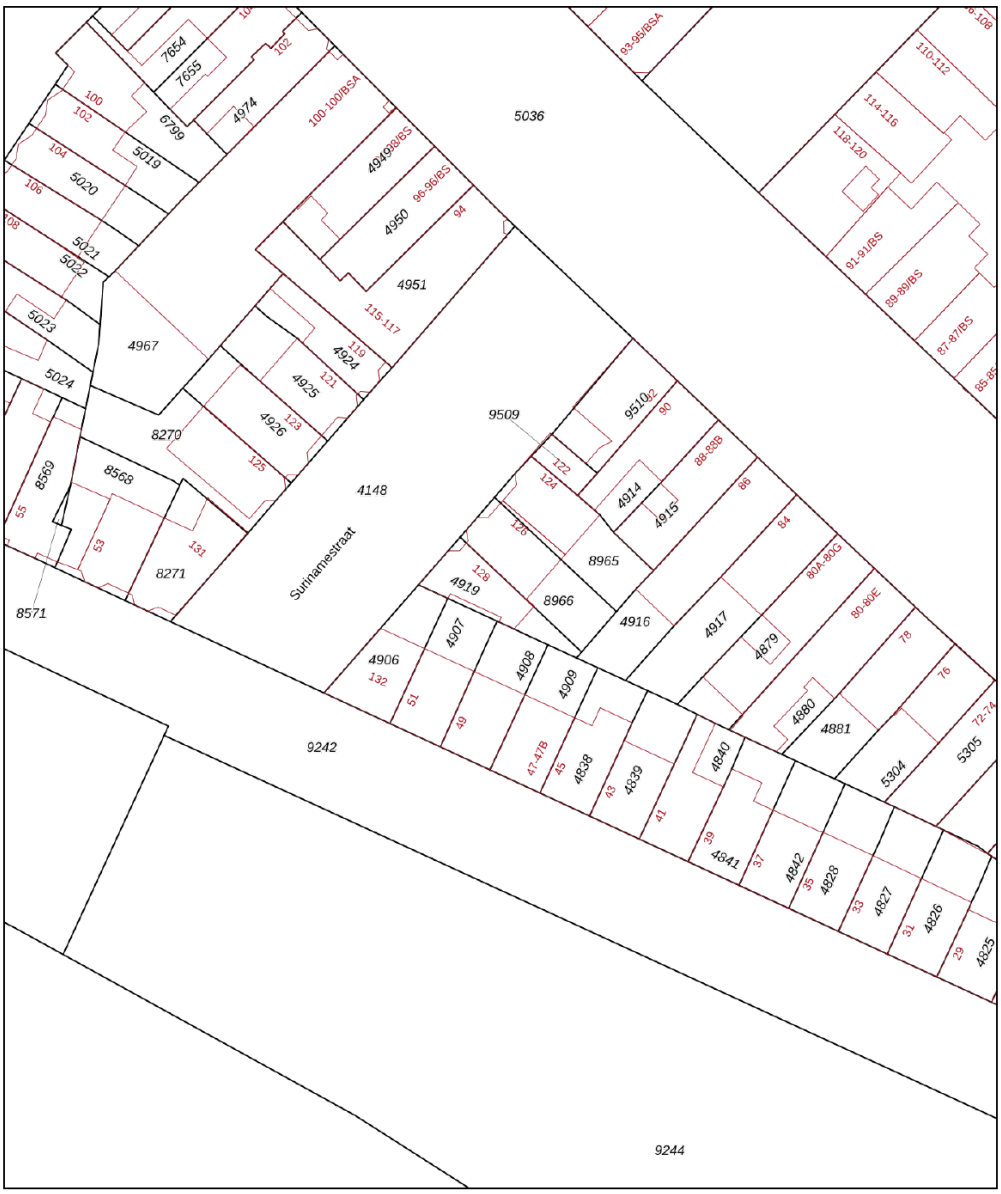
# Plattegrond(en)



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Surinamestraat128




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Catharijne |
| Sectie | C |
| Perceel | 4919 |

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** | | | |
| Boekenplanken hoek woonkamer | x | | |
| Inbouwkasten bed voorkamer | x | | |
| | | | |
| **Raamdecoratie/zonwering binnen** | | | |
| Gordijnrails | x | | |
| Gordijnen | | | x |
| Jaloezieen | x | | |
| | | | |
| **Vloerdecoratie** | | | |
| Houten vloer(delen) | x | | |
| | | | |
| **Interieur** | | | |
| Houtkachel | x | | |
| | | | |
| **Overige** | | | |
| Bedframe voorkamer | x | | |
| | | | |
| **Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | x | | |
| | | | |
| **Keuken (inbouw)apparatuur** | | | |

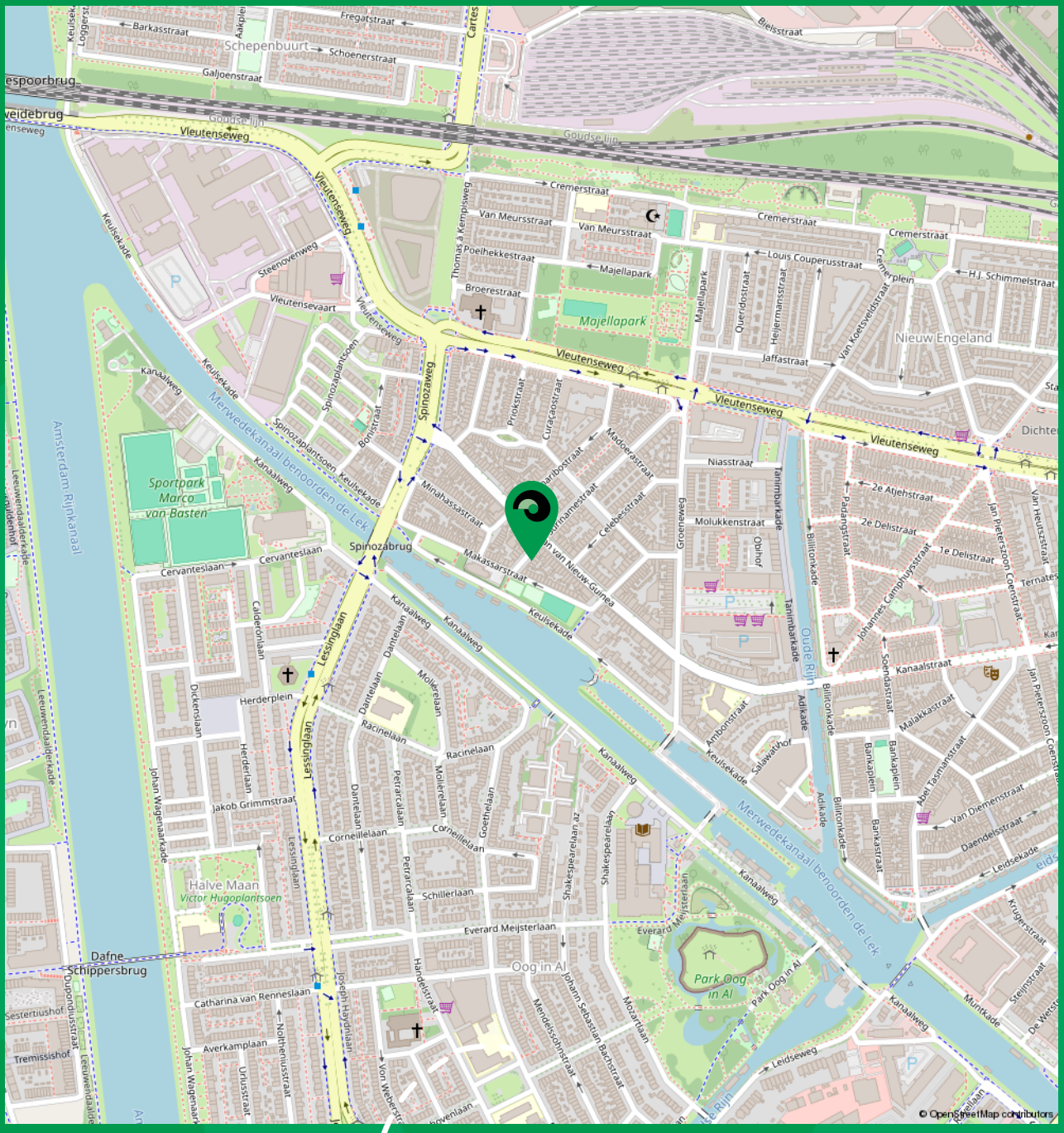
# Lijst van zaken

| Omschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| Kookplaat | x | | |
| Oven | | | x |
| Koelkast | | | x |
| Vriezer | | x | |
| Vaatwasser | x | | |
| | | | |
| **Toilet** | | | |
| Toilet | x | | |
| Fontein | x | | |
| | | | |
| **Badkamer** | | | |
| Douche (cabine/scherm) | x | | |
| Wastafel | x | | |
| Wastafelmeubel | x | | |
| Toiletkast | x | | |
| Toilet | x | | |
| Toiletrolhouder | x | | |
| Toiletborstel(houder) | | x | |
| | | | |
| **Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing** | | | |
| (Voordeur)bel | x | | |
| (Klok)thermostaat | x | | |
| Zonwering buiten | x | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | x | | |
| Zonnepanelen | x | | |
| | | | |
| **Warmwatervoorziening** | | | |

# Lijst van zaken

| Omschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| CV-installatie | x | | |
| | | | |
| **Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.)** | | | |
| Radiatorfolie | x | | |
| | | | |
| **Tuin** | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | x | | |
| Beplanting | x | | |
| Houten lounge set dakterras | x | | |
| Buitenverlichting | x | | |
| Tuinhuis/buitenberging | x | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | x | | |
| Vlaggenmast(houder) | x | | |
| Planten in kleine potten | | x | |
| Irrigatiesysteem dakterras en voortuin | x | | |

# Locatie op de kaart
## **Surinamestraat 128, Utrecht**




*woon jij binnenkort op deze locatie?*

# Buurtinformatie - Utrecht / Lombok

**Leeftijd**



0 - 14: 12%
15 - 24: 14%
25 - 44: 46%
45 - 64: 20%
65+: 8%

**Huishoudens**



Eenpersoons: 58%
Zonder kinderen: 23%
Met kinderen: 19%

**Koop / huur**



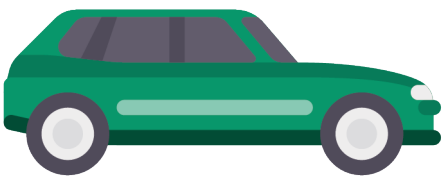
Koop: 47%
Huur: 53%

**49%** man

**51%** vrouw

Gemiddelde woningwaarde

**€ 450.000**



**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