

## Dr. R. van Lutterveltstraat 24 Maarssen

Vraagprijs € 775.000,- k.k.



# Omschrijving

Sfeervol, ruim en luxe wonen aan het water

Stap binnen in deze strak afgewerkte eindwoning waar licht, ruimte en comfort samenkomen op een bijzondere locatie aan het (vaar)water. Met drie ruime slaapkamers, een royale zolderverdieping met potentie voor twee extra slaapkamers en een tweede badkamer, een luxe leefkeuken, zonnige tuin op het zuiden én twee eigen parkeerplaatsen biedt deze woning alles voor modern woongemak. De combinatie van hoogwaardige afwerking, energiezuinigheid (label A) en de unieke ligging maken dit een zeldzame kans in het geliefde Op Buuren.

## Omgeving

De woning is gelegen in een rustige, doodlopende straat in de populaire en kindvriendelijke wijk Op Buuren. Een speeltuintje in de straat zorgt voor levendigheid en een fijne plek voor jonge kinderen. In de directe omgeving vind je diverse supermarkten, winkels en scholen, en ook het gezellige centrum van Utrecht is verrassend dichtbij. Station Maarssen ligt op fietsafstand en via de Zuilense Ring zijn de A2 en A27 snel bereikbaar. Voor sportliefhebbers zijn er volop mogelijkheden zoals voetbal, hockey en zwemmen in de buurt. Recreëren kan in de groene omgeving van de Maarsseveense Plassen of met een ontspannen wandeling of fietstocht langs de rivier de Vecht.

## Indeling

### Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de hoogwaardige afwerking op: een strakke zwarte deur met glas geeft toegang tot de woonkamer, terwijl de deuren naar het toilet en de trapkast in mat zwart zijn uitgevoerd, een stijlvol contrast binnen het rustige kleurpalet. De gehele begane grond – met uitzondering van het toilet – is voorzien van een naadloos

doorgelegde, lichte betongietvloer met vloerverwarming, wat zorgt voor een strak en samenhangend geheel. Het toilet is modern afgewerkt met een combinatie van grijze en witte wandtegels, strak wit sanitair en een compact fonteintje.

De woonkamer is licht en royaal, met grote ramen en openslaande deuren naar het water, waar een robuuste terrasstrook ligt, geen klassiek terras, maar wél een fijne plek om te zitten en te genieten van het uitzicht op de bootjes die voorbijvaren. De sfeervolle gashaard vormt hier het warme middelpunt, perfect voor knusse avonden thuis.

Aan de voorzijde bevindt zich de open leefkeuken – een ware blikvanger – uitgevoerd in een stijlvolle taupekleur met een robuust stalen aanrechtblad. Dankzij het verdiept werkblad is er niet alleen extra werkruimte, maar ook plaats voor diepe lades met volop opbergcapaciteit. De greeploze fronten en strakke vormgeving versterken het minimalistische karakter. De luxe inbouwapparatuur omvat onder meer een inductiekookplaat die naadloos is geïntegreerd in het blad, twee koelkasten met vriesvak, een combi ovenmagnetron, combi stoomoven en een vaatwasser. De keukenwand blijft luchtig dankzij de open ruimte boven het werkblad, afgewerkt met een wandpaneel waar kookgerei stijlvol aan hangt. Als functioneel én esthetisch element is er daarnaast een grote, vrijstaande servicekast, subtiel aanwezig en fraai in balans met de rest van de ruimte. Aan de voorzijde geven de openslaande deuren toegang tot de zonnige voortuin op het zuiden, een heerlijke plek om in de ochtendzon te genieten van een kop koffie. De deuren vormen niet alleen een praktisch element, maar zorgen ook voor een natuurlijke verbinding tussen binnen en buiten. Zet ze open en de keuken wordt als het ware verlengd met het terras; een fijne

overgang waar binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen. Of je nu buiten zit te borrelen of binnen staat te koken: het voelt als één geheel, met een fijne, open verbinding tussen binnen en buiten.

#### Eerste verdieping

Via de overloop bereik je drie volwaardige slaapkamers, allen voorzien van lamelparketvloer en gestuukte wanden. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde beschikt over een charmant Frans balkon met zicht op het water. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers, waarvan één momenteel is ingericht als royale kleedkamer.

De badkamer is ruim opgezet en modern afgewerkt met strak tegelwerk in grijs en wit. Er is een comfortabele inloopdouche met regendouche, een wastafel en voldoende ruimte. Het separate toilet op de overloop is in dezelfde kleurstelling uitgevoerd en vormt daarmee een stijlvol geheel met de badkamer.

#### Tweede verdieping

De tweede verdieping is momenteel één grote, open ruimte met vloerbedekking en veel lichtinval. Dankzij de royale indeling en de aanwezige hoogte is dit een bijzonder veelzijdige verdieping. Er is volop ruimte om hier twee riante slaapkamers te realiseren én een tweede badkamer. De overloop biedt toegang tot een praktische wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger.

#### Bijzonderheden

- Eindwoning aan (vaar)water in rustige, kindvriendelijke straat
- Luxe Bulthaup leefkeuken in taupekleur met verdiept stalen werkblad en hoogwaardige Bora en Siemens apparatuur
- Zonnige voortuin op het zuiden, ca. 38 m<sup>2</sup>
- Sfeervolle woonkamer met gashaard en openslaande deuren naar het water en voortuin

- Drie volwaardige slaapkamers en royale open zolder met mogelijkheid voor twee extra kamers én tweede badkamer
- Badkamer met regendouche en separaat toilet in bijpassende stijl
- Betongietvloer met vloerverwarming op de begane grond
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ glas
- Energielabel A
- Twee eigen parkeerplaatsen op afgesloten binnenterrein
- Eigen laadpaal op parkeerplaats
- Oplevering in overleg

Kortom: een compleet en sfeervol gezinshuis op een unieke plek aan het water.



## Kenmerken

| Type woning             | Eindwoning                          |
|-------------------------|-------------------------------------|
| Woonoppervlakte         | 174 m <sup>2</sup>                  |
| Inhoud                  | 671 m <sup>3</sup>                  |
| Aantal kamers           | 5                                   |
| Energielabel            | A                                   |
| Isolatie                | Volledig geïsoleerd                 |
| Verwarming / warm water | Cv ketel                            |
| Buitenruimte            | Voortuin                            |
| Berging                 | Ja                                  |
| Parkeren                | Openbaar parkeren, op eigen terrein |
| Perceeloppervlakte      | 143 m <sup>3</sup>                  |
| Bouwjaar                | 2013                                |

## Foto's





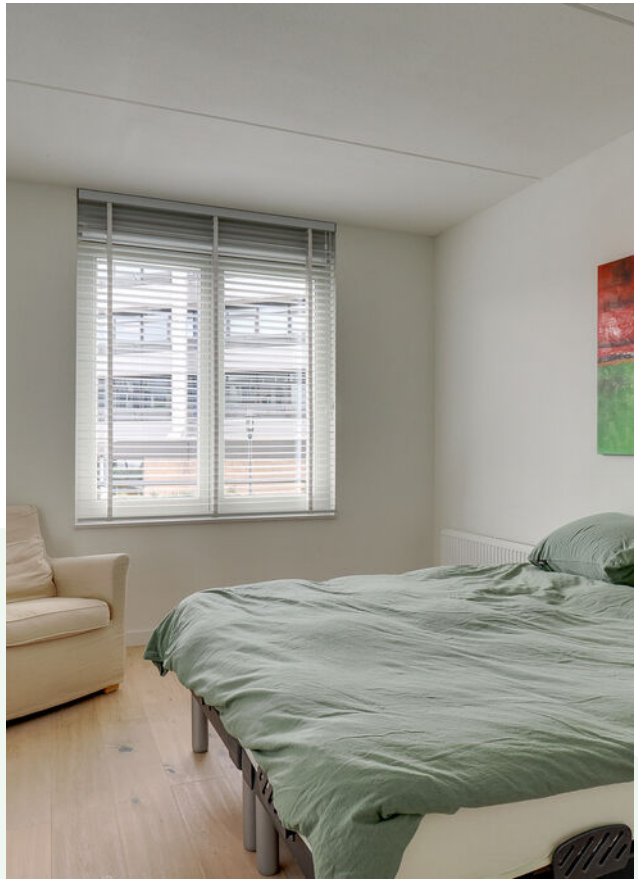




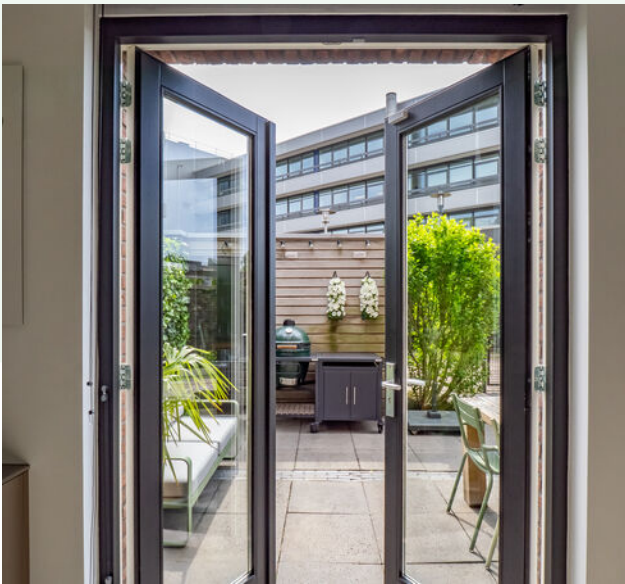






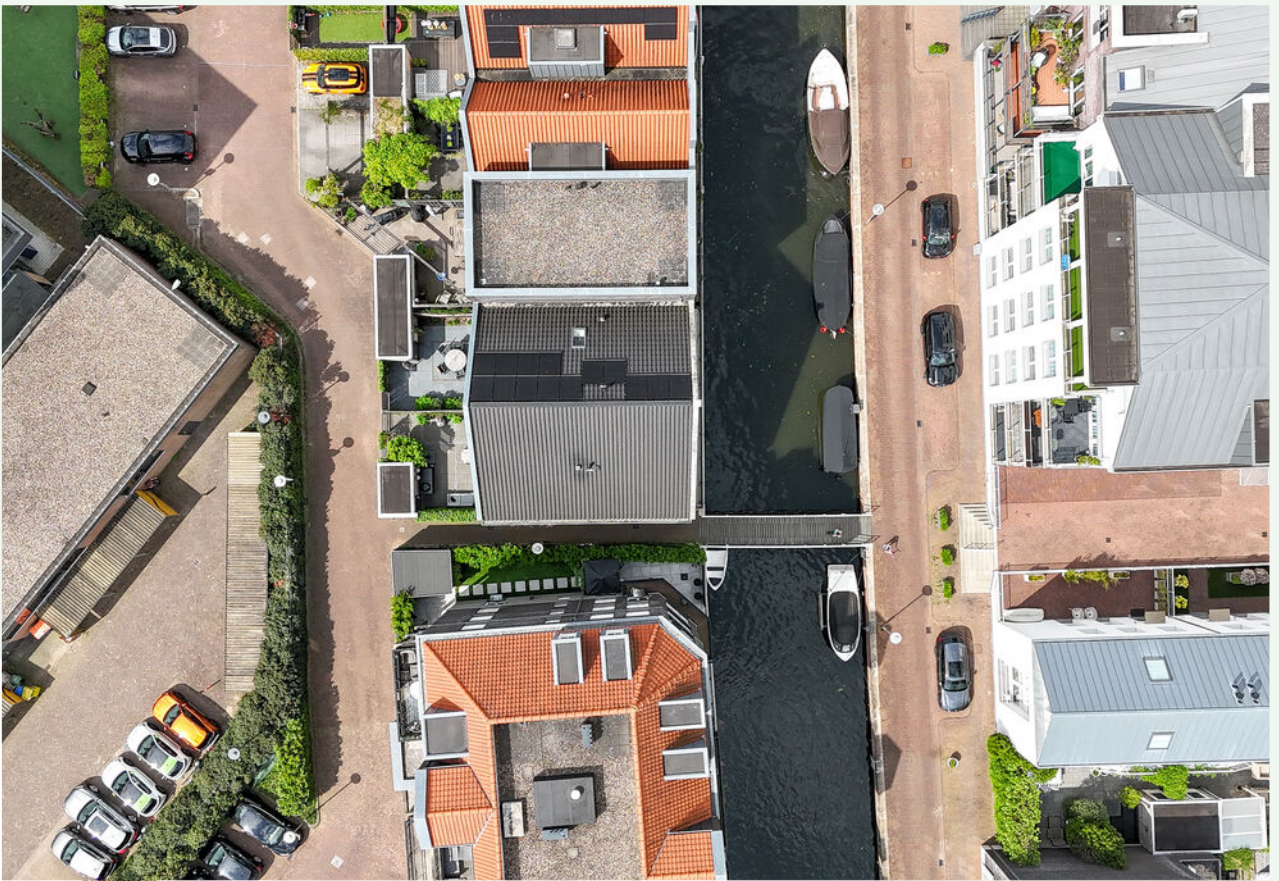


















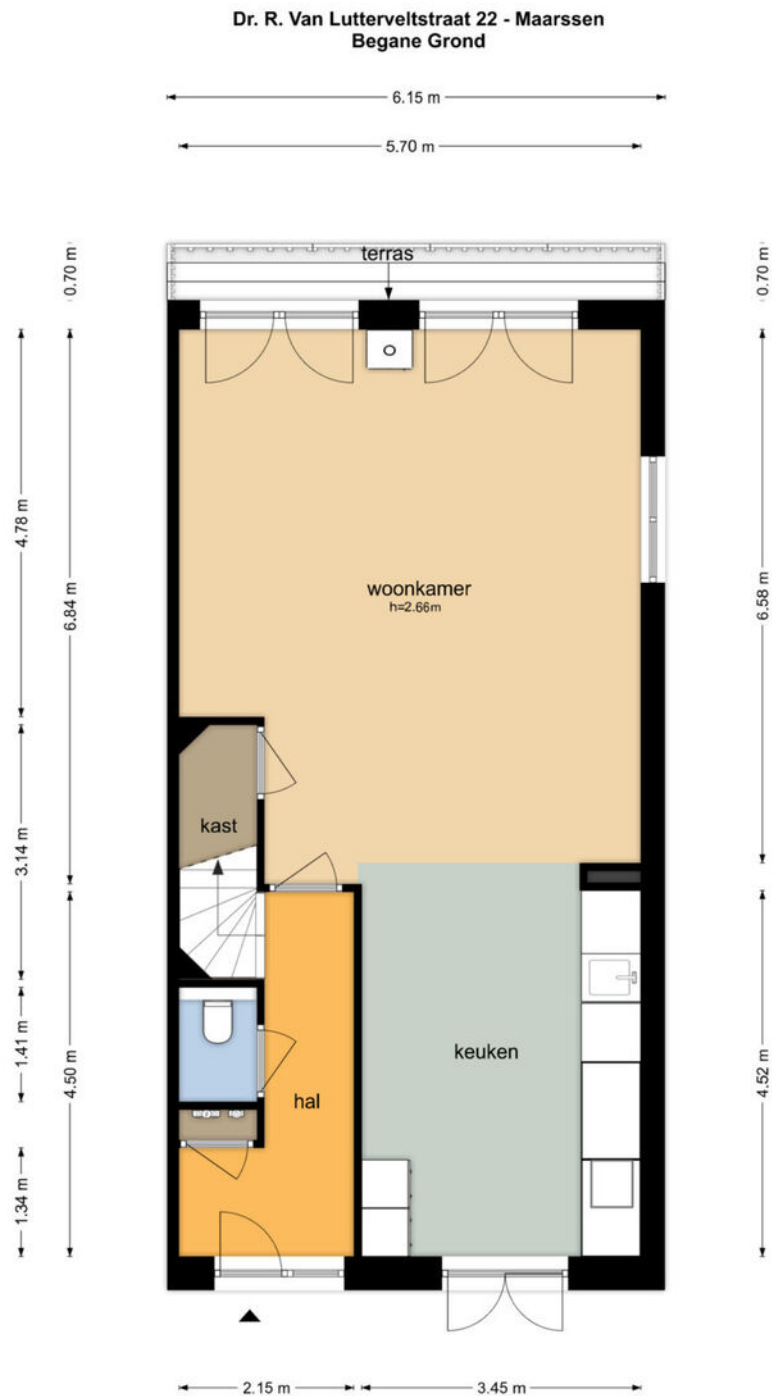






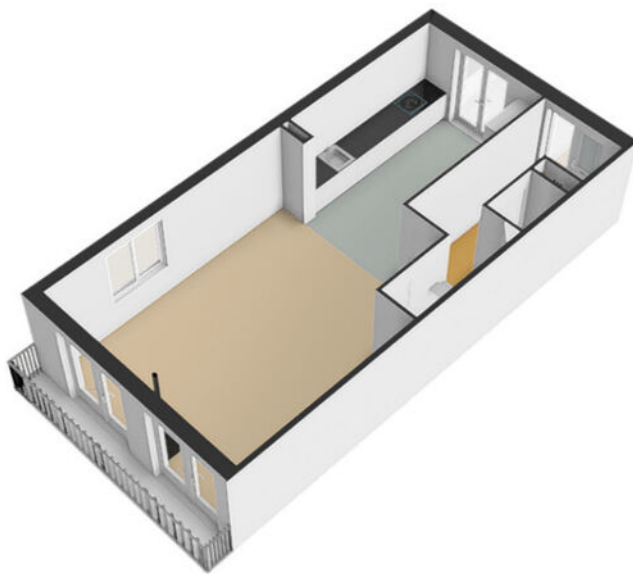


# Plattegrond(en)



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

# Plattegrond(en)

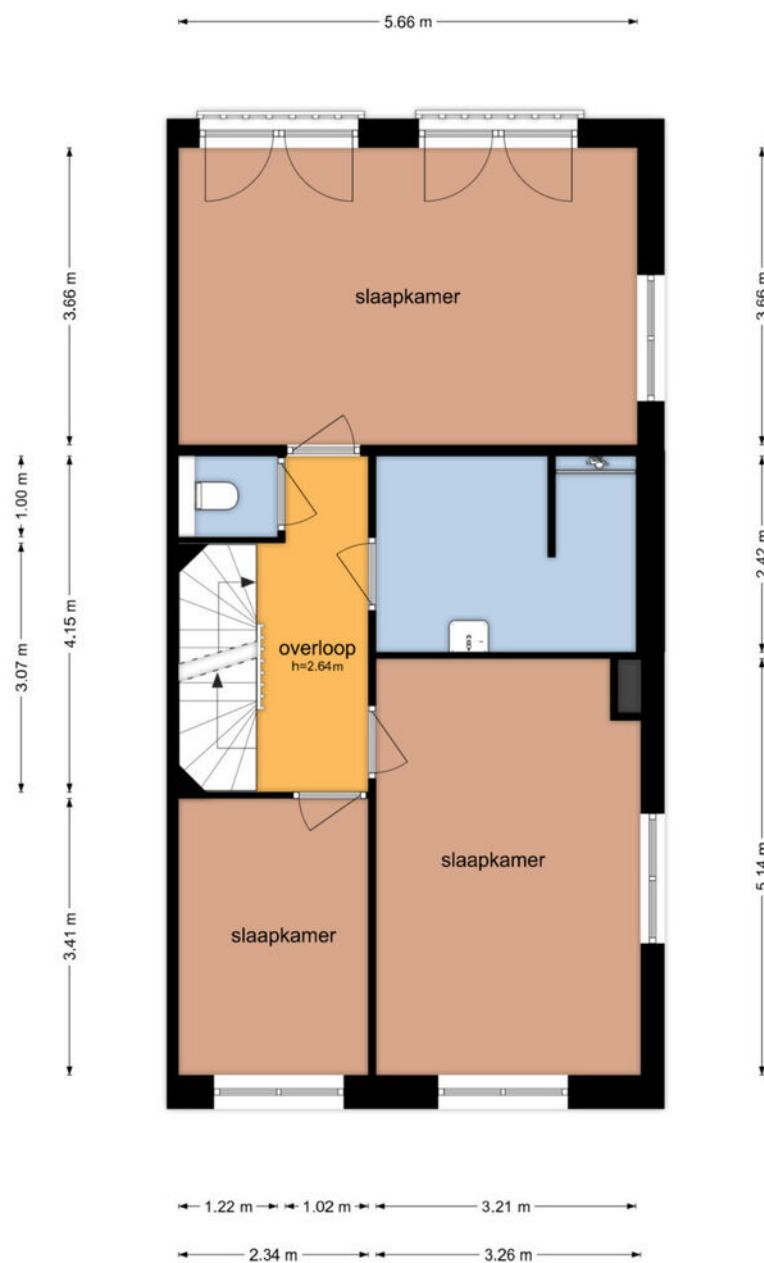


# Plattegrond(en)



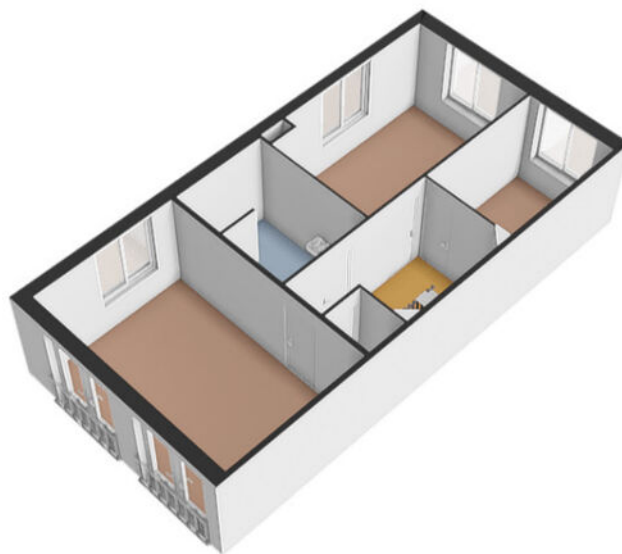
# Plattegrond(en)

Dr. R. Van Lutterveltstraat 22 - Maarssen  
Eerste Verdieping



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

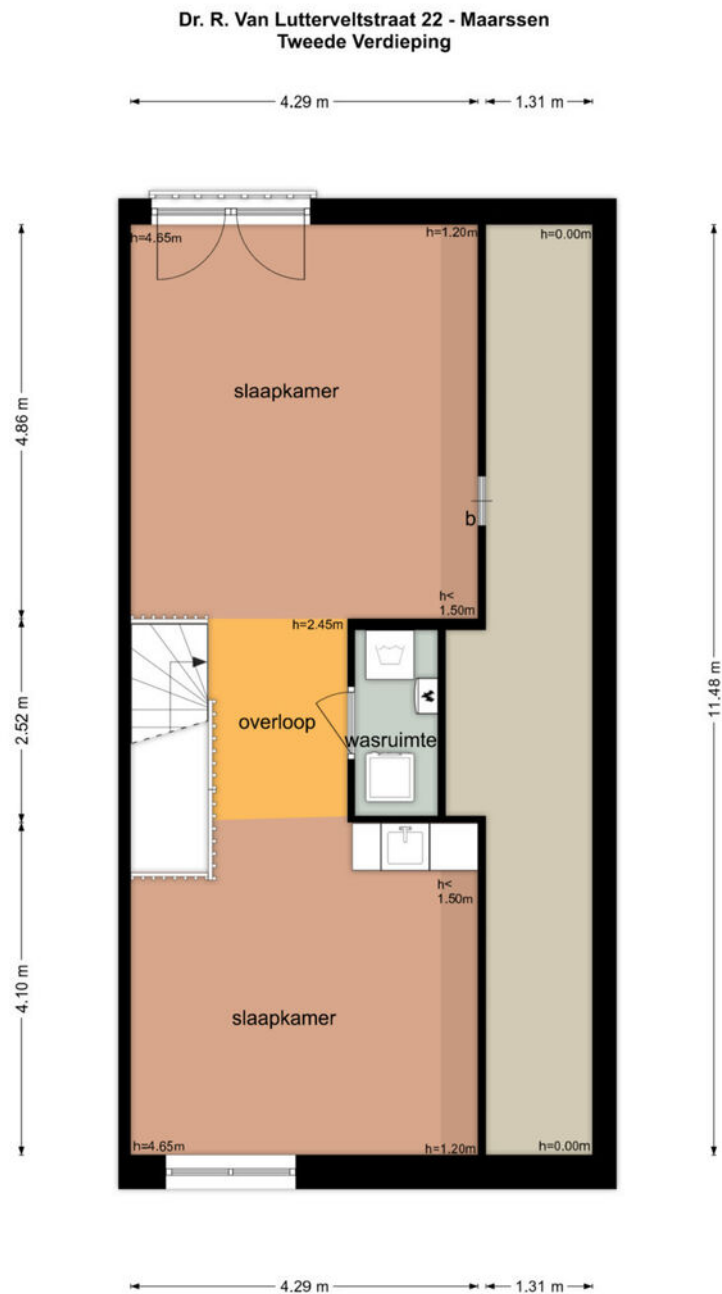
# Plattegrond(en)



# Plattegrond(en)

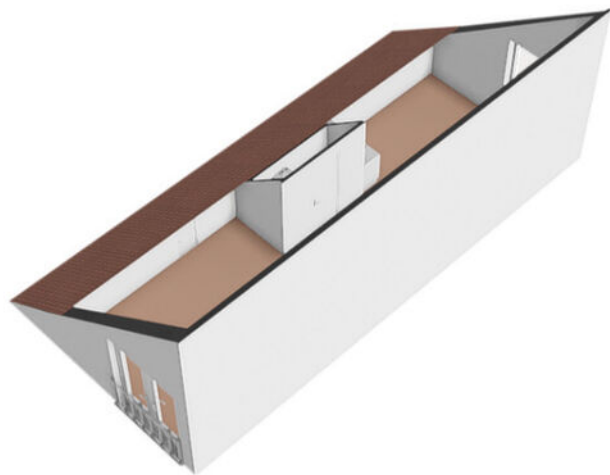


# Plattegrond(en)

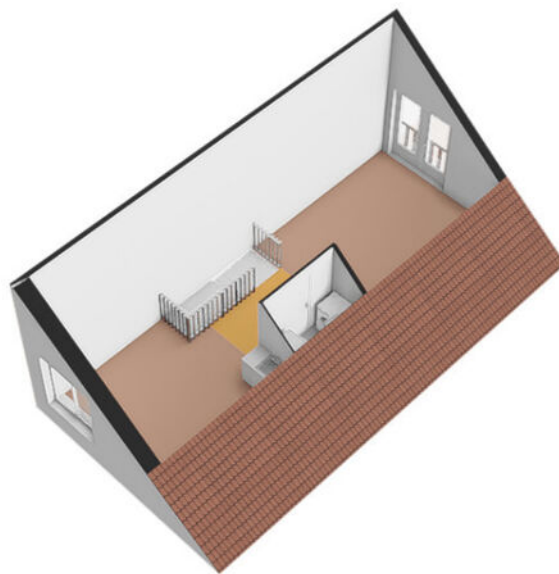


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond(en)



# Plattegrond(en)

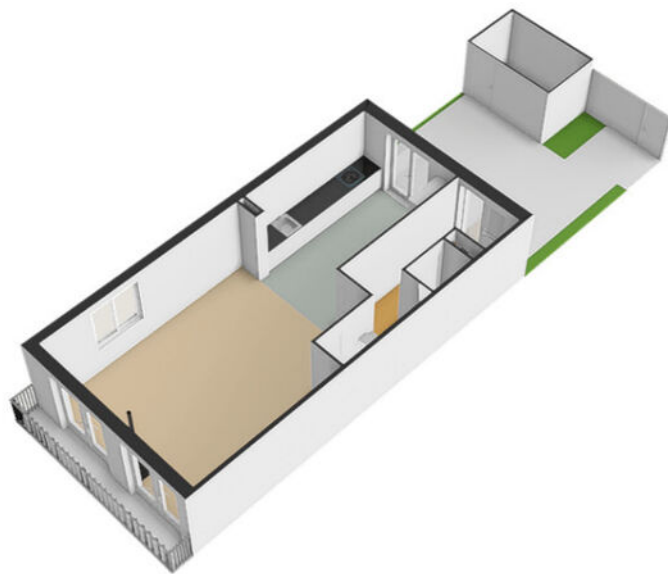


## Plattegrond(en)



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

# Plattegrond(en)

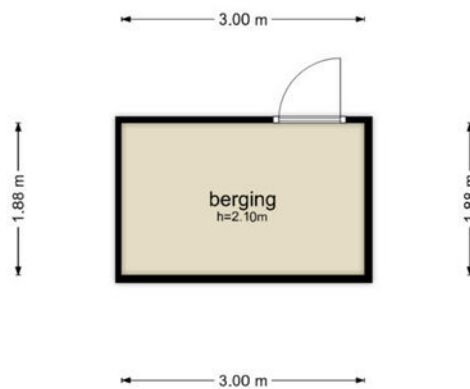


# Plattegrond(en)



# Plattegrond(en)

## Dr. R. Van Lutterveltstraat 22 - Maarssen Berging

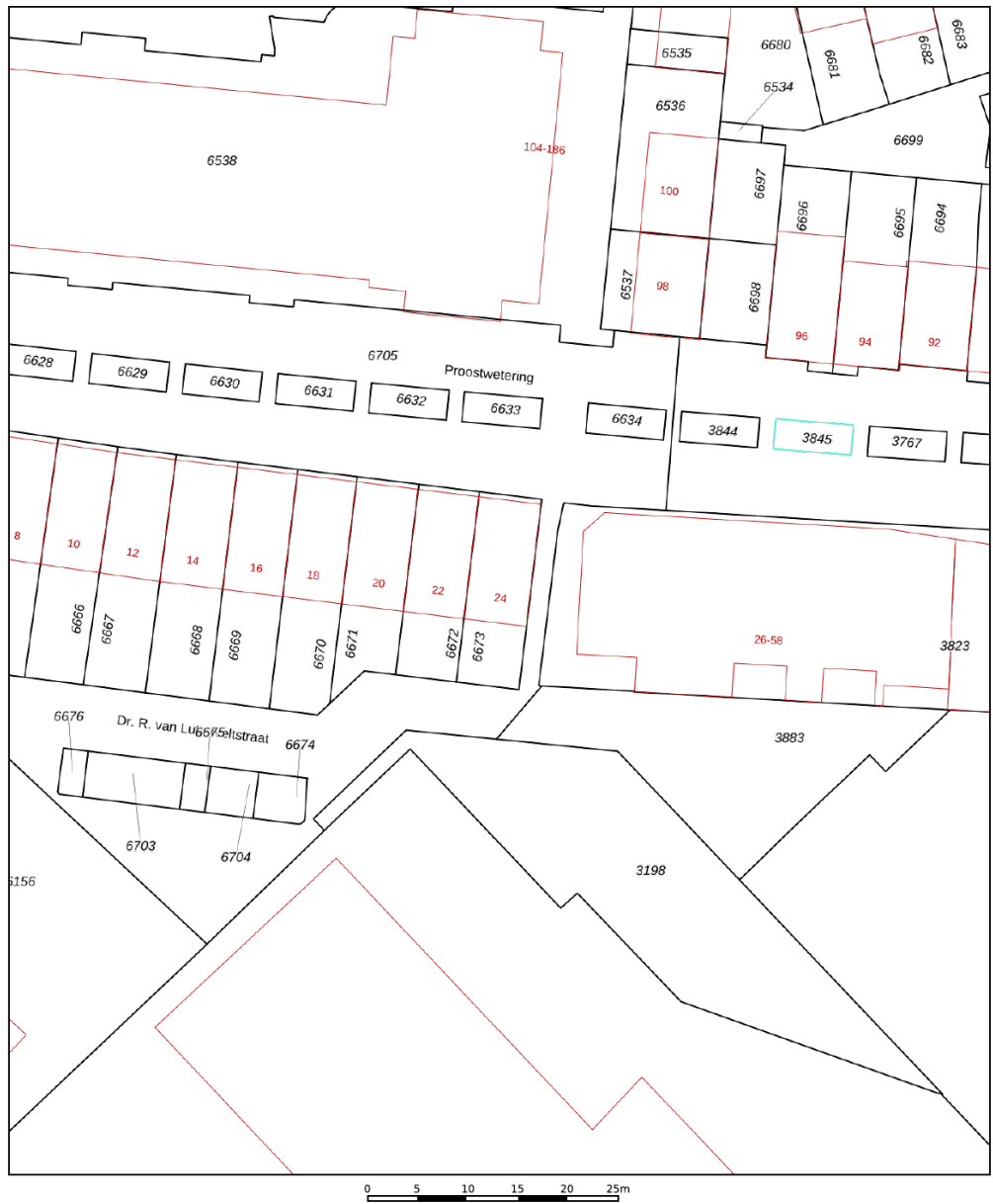


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: dr. r. v luttervlt24



12345  
25

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 september 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maarssen  
Sectie A  
Perceel 6673

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

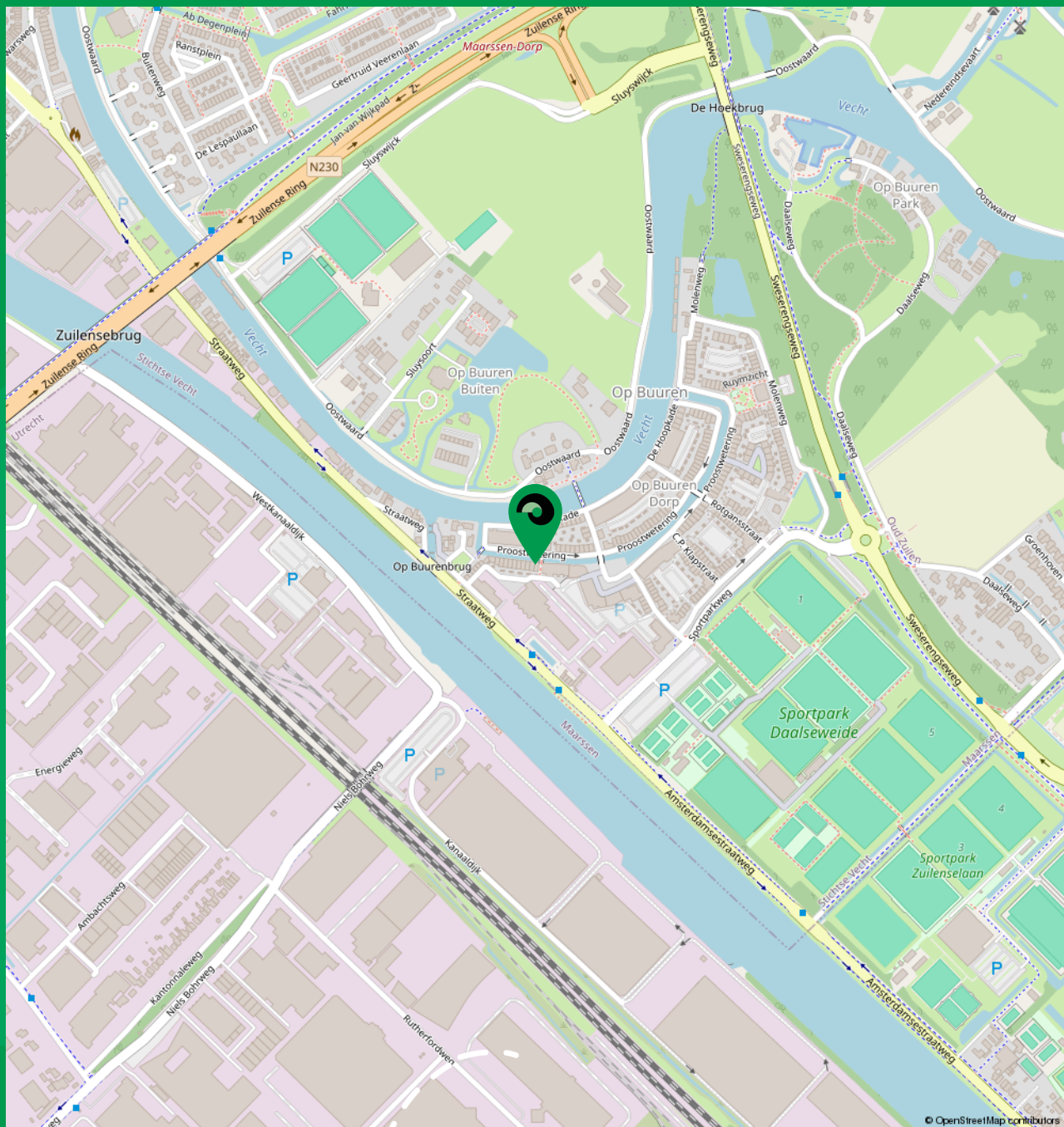
| Omschrijving                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>             |               |          |              |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers  |               |          | x            |
| Kledingkasten kledingkamer            | x             |          |              |
| Kledingkasten voorkamer 1e verdieping | x             |          |              |
| Jaloezieën                            | x             |          |              |
| Vloerbedekking                        | x             |          |              |
| lamelparket 1e verdieping             | x             |          |              |
| (Gas)kachels                          | x             |          |              |
| TV meubel                             |               |          | x            |
| Losse boekenplanken                   |               |          | x            |
|                                       |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)          | x             |          |              |
| Kookplaat                             | x             |          |              |
| Combi-oven/combimagnetron             | x             |          |              |
| Koelkast                              | x             |          |              |
| Vaatwasser                            | x             |          |              |
| Quooker                               | x             |          |              |
| Combi-oven/stoomoven                  | x             |          |              |
| Bulthaup werkkast (servicekast)       |               |          | x            |
| Wandpaneel (boven de keuken)          | x             |          |              |
| Losse elementen wandpaneel            |               |          | x            |
|                                       |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>        |               |          |              |
| Toilet                                | x             |          |              |
| Toiletrolhouder                       | x             |          |              |
| Toiletborstel(houder)                 | x             |          |              |

# Lijst van zaken

| Omschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Fontein                                                            | x             |          |              |
| Wastafel                                                           | x             |          |              |
| Planchet                                                           | x             |          |              |
| Badkamer Spiegel                                                   | x             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | x             |          |              |
| Alarminstallatie                                                   | x             |          |              |
| Rookmelders                                                        | x             |          |              |
| CV-installatie                                                     | x             |          |              |
| Honeywell Evohome Wi-Fi slimme theromstaat 4 zones                 | x             |          |              |
| Oplaadpunt elektrische auto                                        |               |          | x            |
| Waterontharder                                                     | x             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin</b>                                                        |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | x             |          |              |
| Beplanting                                                         | x             |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | x             |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | x             |          |              |
| Eettafel met vier stoelen                                          |               |          | x            |
| Tuinbankje                                                         |               |          | x            |

Locatie op de kaart

**Dr. R. van Lutterveltstraat 24, Maarssen**



*Sfeervol, ruim en luxe wonen aan het water*

# Buurtinformatie - Stichtse Vecht / Op Buuren

## Leeftijd



0 - 14: 25%

15 - 24: 7%

25 - 44: 30%

45 - 64: 27%

65+: 11%

## Huishoudens



Eenpersoons: 28%

Zonder kinderen: 28%

Met kinderen: 44%

## Koop / huur



Koop: 77%

Huur: 23%

**50%**

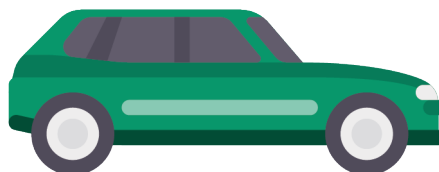
man

**50%**

vrouw

Gemiddelde woningwaarde

-



**1,1 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 Voorkoopvoorwaarden

## 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](https://stapmakelaars.nl)**