

Pyreneeën 12 Utrecht

Vraagprijs € 595.000,- k.k.



Omschrijving

Lichte gezinswoning met fijne buitenruimte en verrassend veel ruimte

Stap binnen in deze verrassend ruime en goed ingedeelde eindwoning, waar licht, leefruimte en comfort direct opvallen. De woning beschikt over vier volwaardige slaapkamers, een sfeervolle woonkamer met zicht op en toegang tot de tuin en een praktische zolderverdieping. Daarnaast beschikt de woning over een verzorgde voor- en achtertuin en een vrijstaande stenen berging met elektriciteit. Met circa 122 m² woonoppervlakte, verdeeld over drie woonlagen, en een perceel van 155 m² biedt deze woning volop ruimte. Zonnepanelen, goede isolatie en de rustige ligging in het groene Lunetten zorgen hier voor extra wooncomfort.

Omgeving

Wonen in Lunetten: centraal en groen. Aan de zuidkant van Utrecht ligt Lunetten, een wijk die stadse levendigheid combineert met de rust van veel groen. Tussen bomen, parkjes en waterpartijen woon je hier ruim en ontspannen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn. Het winkelcentrum – met onder andere supermarkten – bevindt zich op slechts 3 minuten fietsen. Ook basisscholen, sportverenigingen en station Utrecht Lunetten liggen op loop- of fietsafstand. Daarnaast zijn Amelisweerd en Rhijnauwen vlakbij: ideale plekken om te wandelen, hardlopen of gewoon even de natuur in te trekken. Dankzij de gunstige ligging bij de A12 en A27 én de korte fietsafstand naar de binnenstad, is Lunetten al jaren geliefd bij mensen die rustig willen wonen zonder de stad te missen.

Indeling

Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. Binnenkomend valt direct op hoe prettig de begane grond is ingedeeld. In de hal bevinden zich het moderne toilet, de trapopgang en de toegang tot de woonruimte. Aan de voorzijde ligt de nette keuken, uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Door het grote raam aan de voorzijde is dit ook een fijne, lichte plek met vrij uitzicht op het groen van de voortuin.

De woonkamer is ruim, sfeervol en heerlijk licht dankzij het brede raam en de deur naar de tuin. De huidige indeling laat mooi zien hoeveel leefruimte hier aanwezig is: er is volop plaats voor een royale zithoek én een grote eettafel. De warme houten vloer, de rustige afwerking en de fijne lichtinval geven deze woonlaag direct een verzorgd en uitnodigend karakter. Extra praktisch is de trapkast, ideaal voor provisie en het opbergen van (huishoudelijke)spullen.

Vanuit de woonkamer stap je zo de achtertuin in. Deze is verzorgd aangelegd met een terras direct achter de woning, een gazon, groene borders en een tweede zitplek achter in de tuin. Daardoor is er alle ruimte om zowel te ontspannen als buiten te eten. De tuin heeft een prettige diepte en voelt groen en beschut aan. Achterin bevindt zich bovendien de vrijstaande berging voorzien van elektriciteit. Deze berging is handig voor fietsen, gereedschap en tuinspullen. Daarnaast is er aan de zijkant van de woning extra ruimte voor het opbergen van tuinspullen onder de overkapping. Ook de voortuin draagt bij aan het fijne totaalplaatje: deze zorgt niet alleen voor een vriendelijke entree, maar ook voor extra afstand tot de straat en een aangename, groene uitstraling.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zet de verzorgde uitstraling van de woning zich mooi voort.

Vanaf de overloop zijn drie goed ingedeelde slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Aan de achterzijde bevinden zich twee fijne kamers met prettige lichtinval, geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

Aan de voorzijde ligt de ruime hoofdslaapkamer, met voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De grote ramen zorgen op deze verdieping voor aangenaam daglicht en een rustige sfeer.

Centraal op de verdieping ligt de moderne badkamer. Deze is strak en eigentijds uitgevoerd en beschikt over een ruime inloopdouche, wastafel en toilet. De combinatie van lichte wandafwerking, donkere vloertegels en helder sanitair zorgt voor een frisse en verzorgde uitstraling.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is een verrassend ruime en veelzijdige woonlaag. Op de open voorzolder is plaats voor de wasmachine, de cv-opstelling en extra bergruimte onder de schuine kap. Door de open indeling is dit een praktische verdieping met volop gebruiksmogelijkheden met de mogelijkheid om een dakkapel te plaatsen en extra slaapkamer te creëren.

Aan de achterzijde bevindt zich de vierde slaapkamer. Deze kamer heeft een goed formaat en veel daglicht dankzij de dakramen. Er is voldoende ruimte voor een bed, bureau en kastruimte, waardoor dit een fijne extra kamer is die zich goed leent als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Bijzonderheden

- Ruime gezinswoning met circa 122 m² woonoppervlakte
- Gelegen op een perceel van 155 m²
- Vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Verzorgde voor- en achtertuin

- Achtertuin van circa 53 m² met achterom
- Vrijstaande stenen berging van circa 6 m²
- Energielabel B
- Voorzien van dakisolatie, vloerisolatie en HR ++ glas
- Uitgerust met 8 zonnepanelen
- CV-ketel: Vaillant uit 2015, in eigendom
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Openbaar parkeren in de directe omgeving
- In de koopakte worden een ouderdomsclausule en asbestclausule opgenomen
- Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht (AV 1989)
- Oplevering in overleg, desgewenst op korte termijn

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



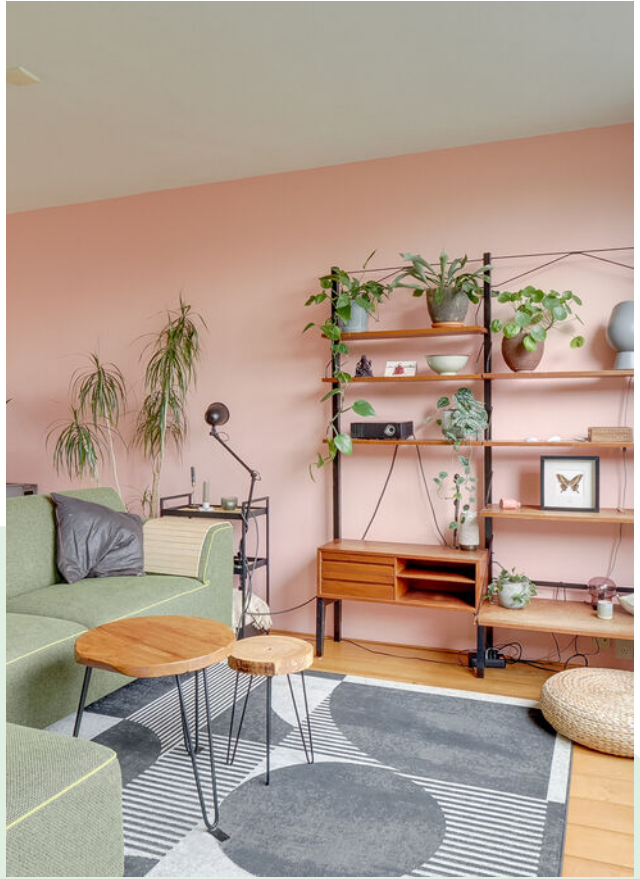
Kenmerken

| | |
|-------------------------|----------------------------|
| Type woning | Eindwoning |
| Woonoppervlakte | 122 m ² |
| Inhoud | 458 m ³ |
| Aantal kamers | 5 |
| Energielabel | B |
| Isolatie | Dakisolatie, vloerisolatie |
| Verwarming / warm water | Cv ketel |
| Buitenruimte | Achtertuintuin, voortuin |
| Berging | Ja |
| Parkeren | Openbaar parkeren |
| Perceeloppervlakte | 155 m ² |
| Bouwjaar | 1978 |

Foto's

























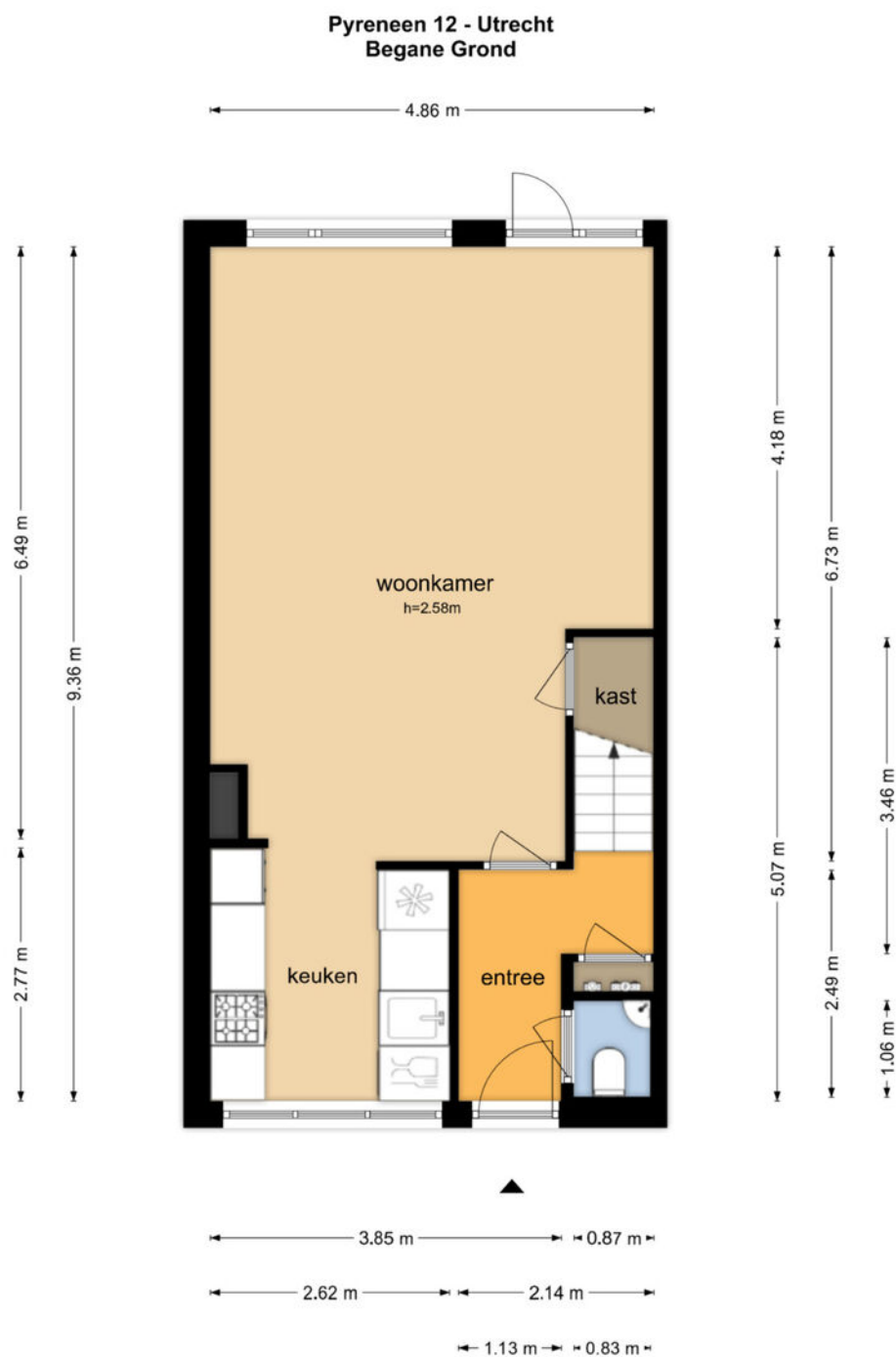






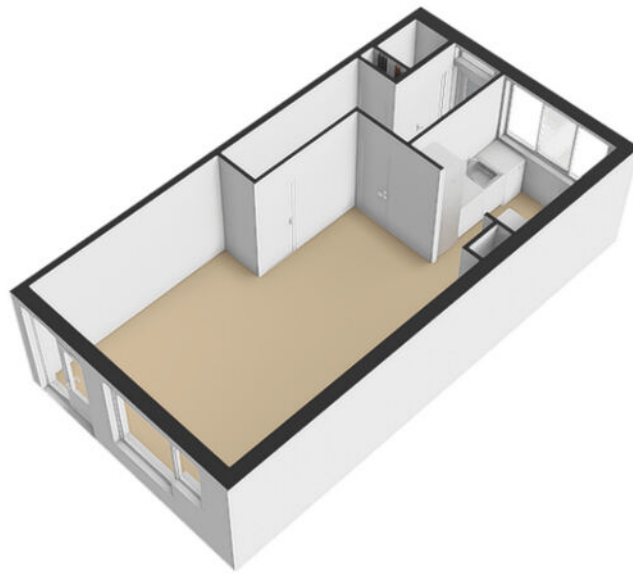


Plattegrond(en)

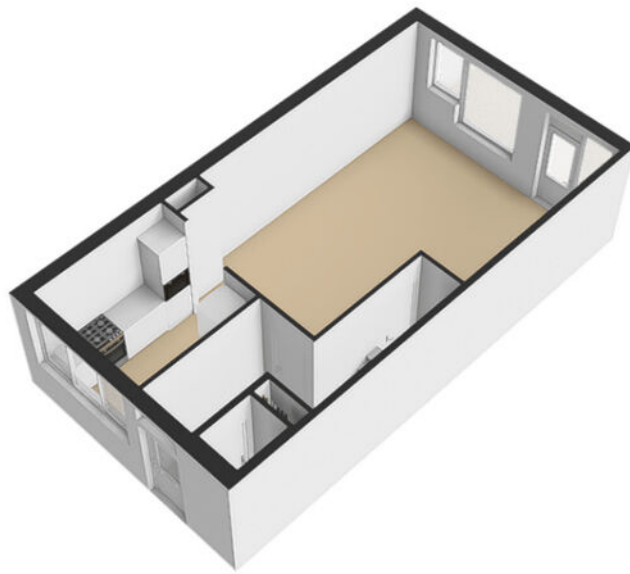


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond(en)

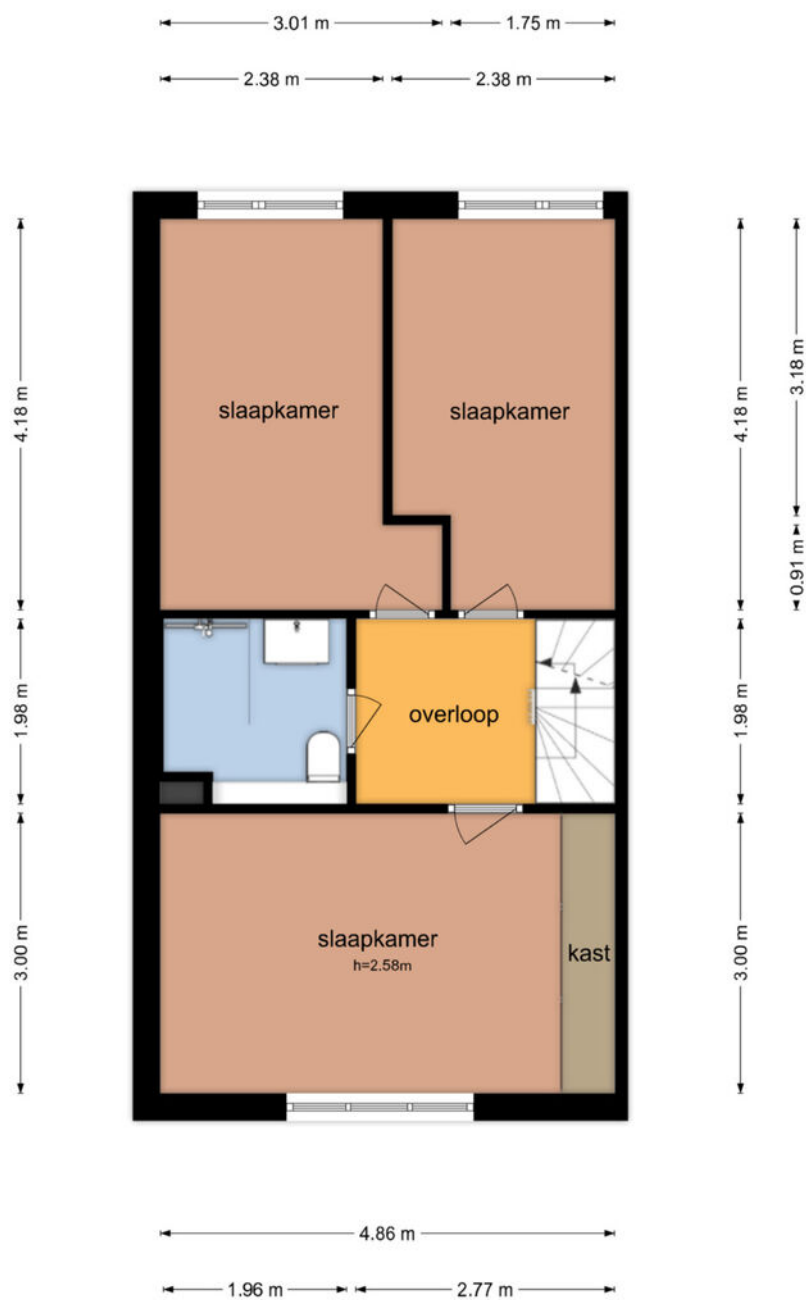


Plattegrond(en)



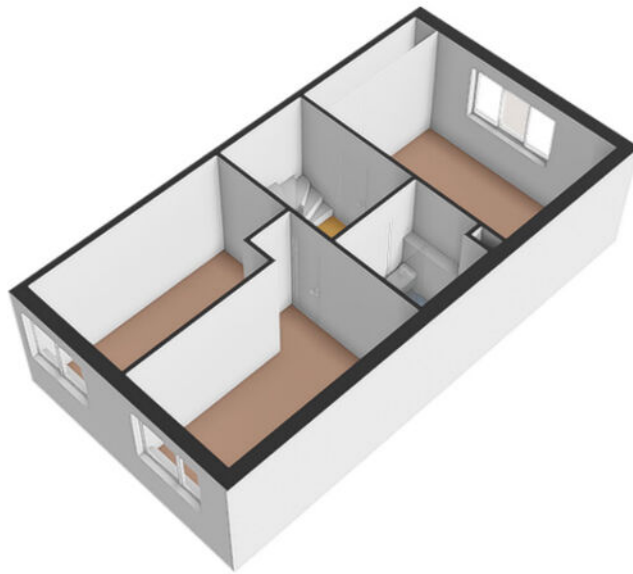
Plattegrond(en)

Pyreeneen 12 - Utrecht Eerste Verdieping

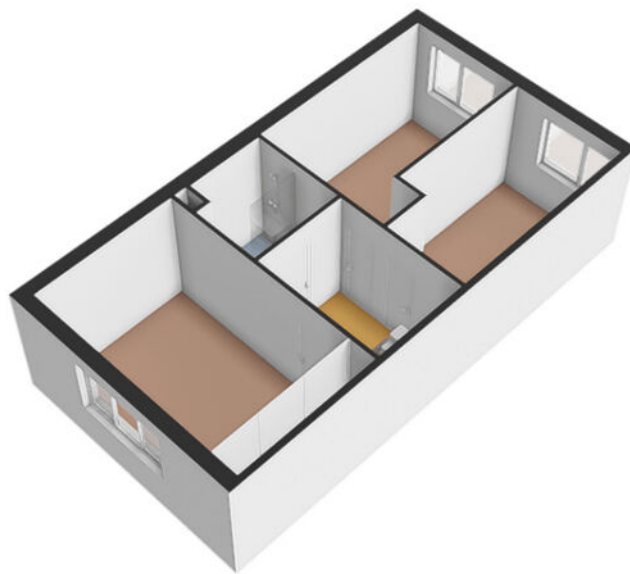


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond(en)

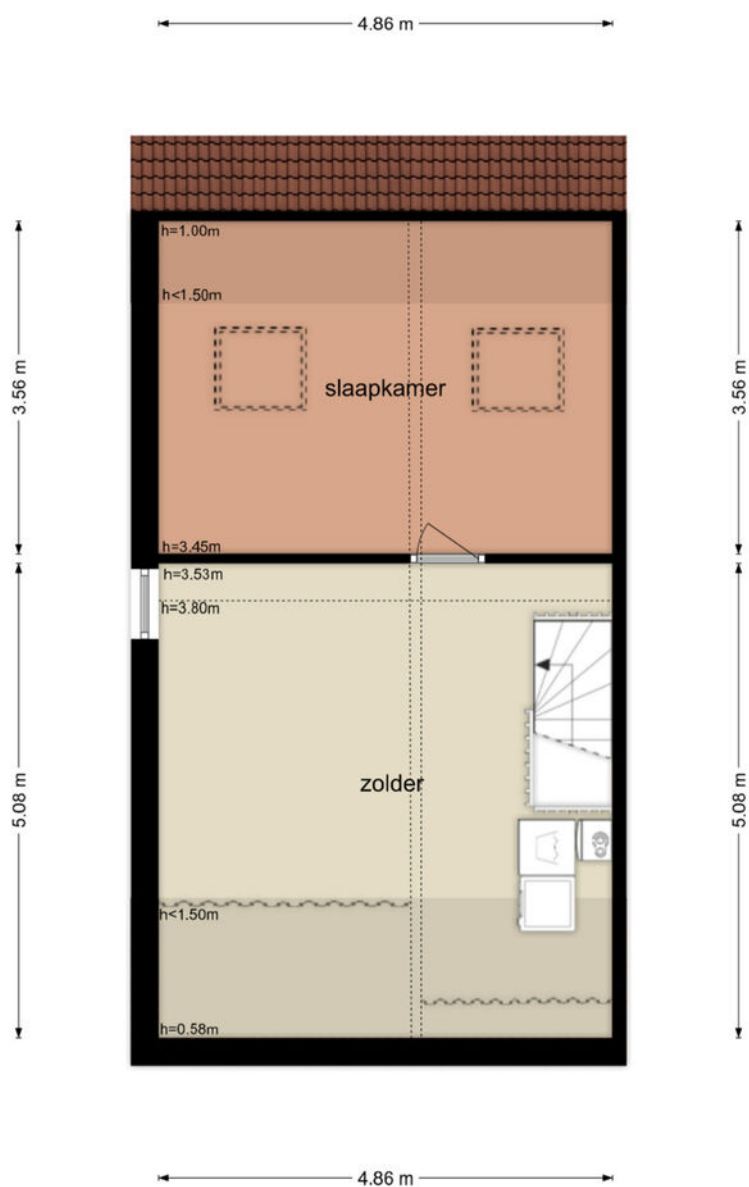


Plattegrond(en)



Plattegrond(en)

Pyreeneen 12 - Utrecht
Tweede Verdieping



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

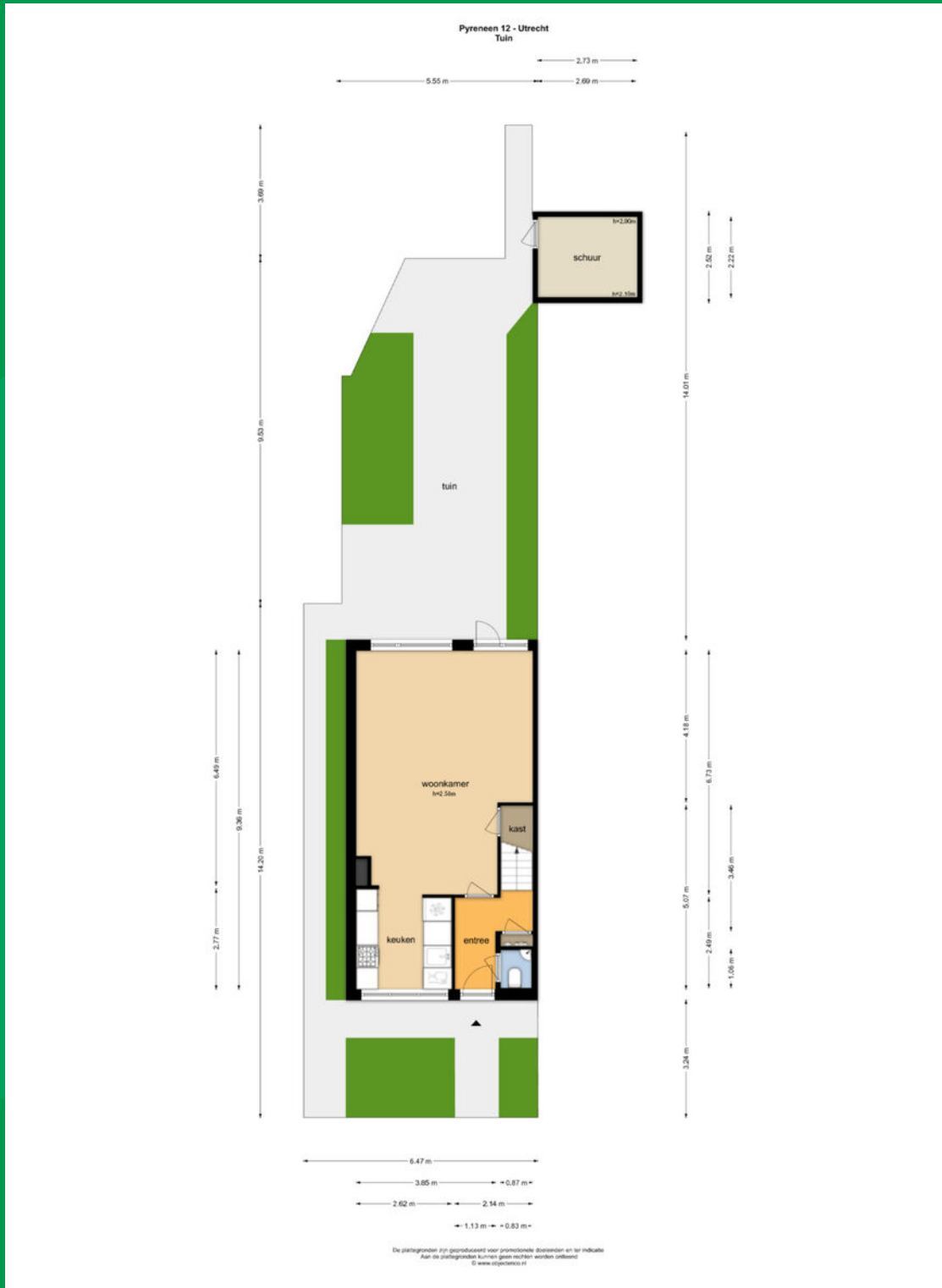
Plattegrond(en)



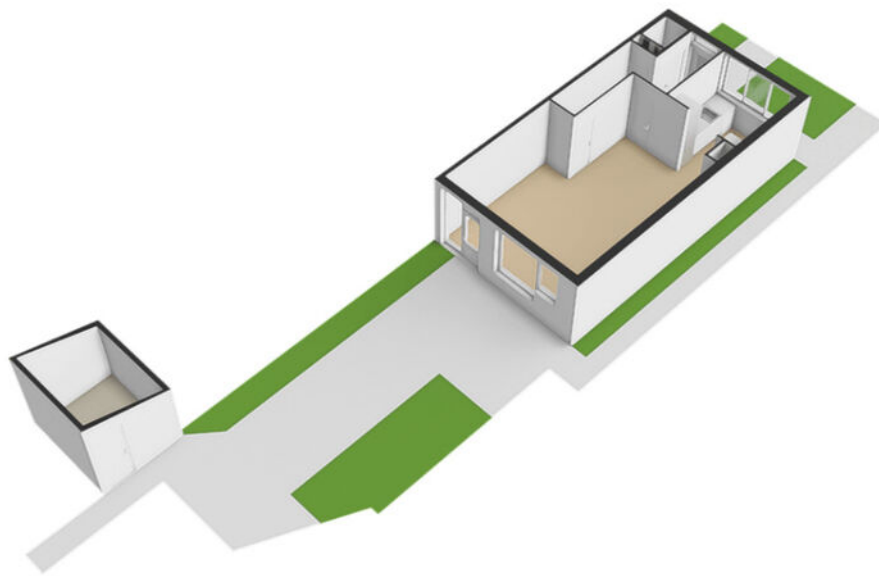
Plattegrond(en)



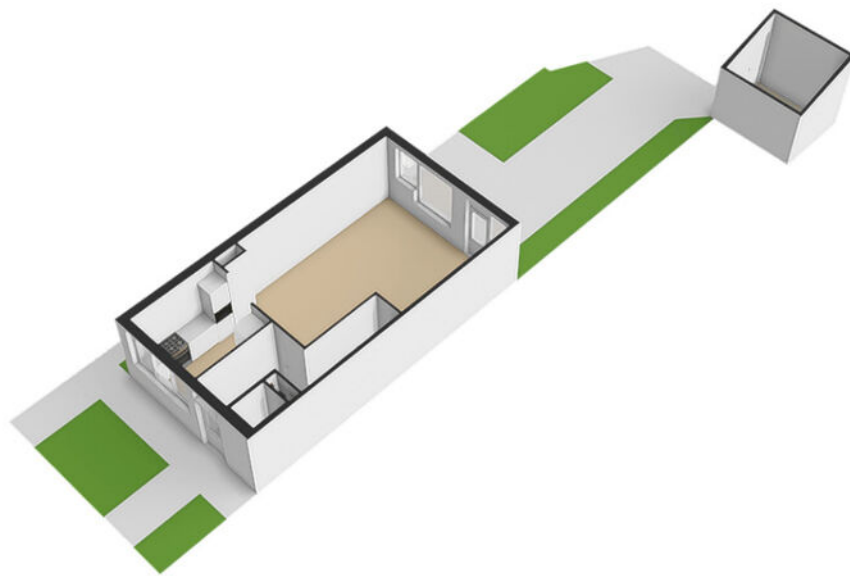
Plattegrond(en)



Plattegrond(en)

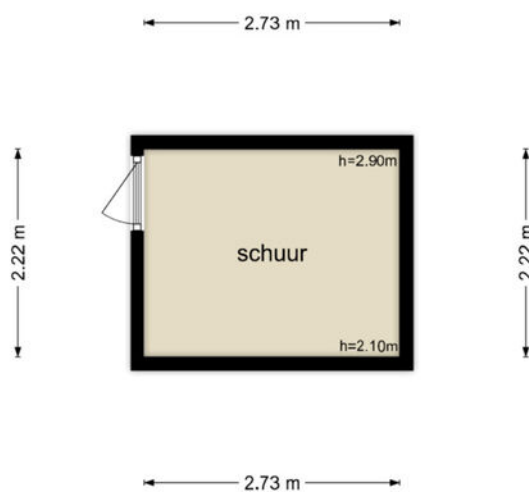


Plattegrond(en)



Plattegrond(en)

Pyreeneen 12 - Utrecht Schuur

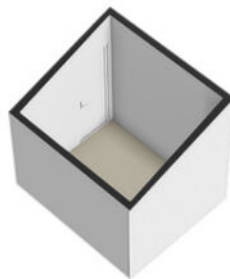


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond(en)




Plattegrond(en)



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: Pyreneeën12



| | | |
|---|--|---|
| <p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Utrecht</p> <p>Sectie U</p> <p>Perceel 1341</p> <p>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.</p> |  |
|---|--|---|

Lijst van zaken

| Omschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Inbouwspots/dimmers | x | | |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | x | |
| Losse (hang)lampen | | x | |
| Planken in voorraadkast | x | | |
| kledingkast met paneelgordijnen slaapkamer | | x | |
| Gordijnrails | x | | |
| Gordijnen | | x | |
| Rolgordijnen | x | | |
| Parketvloer | x | | |
| Laminaat | x | | |
| Designradiator(en) | x | | |
| | | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | x | | |
| (Gas) fornuis | x | | |
| Afzuigkap | x | | |
| Oven | x | | |
| Combi-oven/combimagnetron | x | | |
| Koel-vriescombinatie | x | | |
| Vaatwasser | x | | |
| Elektrische boiler | x | | |
| | | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet | x | | |
| Toiletrolhouder | | x | |
| Toiletborstel(houder) | | x | |

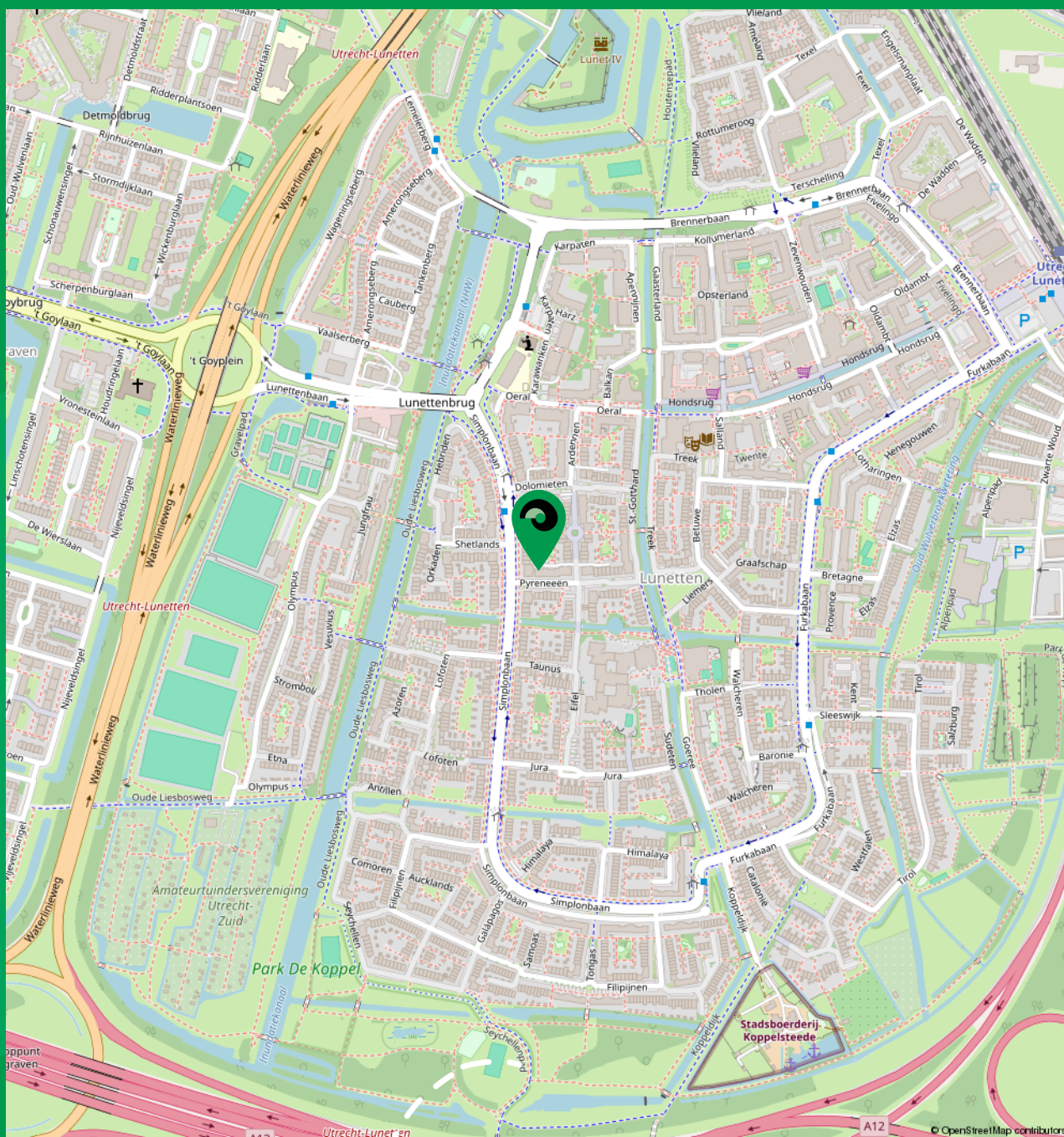
Lijst van zaken

| Omschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Fontein | x | | |
| Douche (cabine/scherm) | x | | |
| Wastafel | x | | |
| Planchet | x | | |
| Badkamer Toilet | x | | |
| Badkamer Toilethouder | | x | |
| Badkamer Toiletborstel(houder) | | x | |
| Badkamer Infrarood verwarmingsspiegel | | | x |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing | | | |
| Brievenbus | x | | |
| (Voordeur)bel | x | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | x | | |
| Rookmelders | x | | |
| (Klok)thermostaat | x | | |
| CV-installatie | x | | |
| Boiler | x | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | x | | |
| Zonnepanelen | x | | |
| Tuin | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | x | | |
| Beplanting | x | | |
| moestuin/fruitplanten en potplanten | | x | |
| Buitenverlichting | | x | |
| Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder | | x | |

Lijst van zaken

| Omschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| vaste moestuinbak (evt met klimrek) | x | | |
| Tuinhuis/buitenberging | x | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | x | | |
| Overkapping met planken (zijkant) | x | | |
| (Sier)hek | x | | |
| Compostbak | x | | |
| Regenton voorzijde | x | | |

Locatie op de kaart Pyreneeën 12, Utrecht



woon jij binnenkort op deze **locatie**?

Buurtinformatie - Utrecht / Lunetten

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 13%

25 - 44: 32%

45 - 64: 27%

65+: 14%

Huishoudens



Eenpersoons: 50%

Zonder kinderen: 22%

Met kinderen: 28%

Koop / huur



Koop: 50%

Huur: 50%

51%

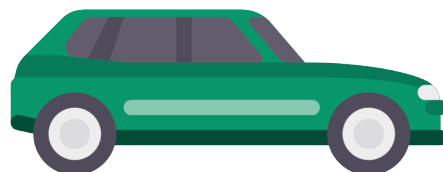
man

49%

vrouw

Gemiddelde woningwaarde

€ 422.000



0,6 per huishouden

Veelgestelde vragen

1. Wat betekent de vraagprijs?

De vraagprijs is een uitnodiging om een bod te doen. De verkoper kan besluiten het bod te accepteren, af te wijzen of een tegenvoorstel te doen. Soms wordt een woning verkocht voor de vraagprijs, maar vaak ook daarboven of daaronder. Het is dus een startpunt voor onderhandelingen, geen vaste verkoopprijs.

2. Hoe gaat het biedproces in zijn werk?

Alle biedingen verlopen via Move.nl, het digitale biedplatform dat we gebruiken bij de verkoop van woningen. Hierin leg je jouw bod vast, inclusief eventuele voorwaarden zoals opleverdatum of financieringsvoorbewoud. Het systeem houdt alle biedingen transparant bij met datum, tijd en voorwaarden, en geeft de verkoper direct inzicht. Na afloop kun je als bieder een geanonimiseerd overzicht opvragen.

Er zijn twee manieren om te bieden: bij regulier onderhandelen doe je via Move.nl een bod dat je kunt aanpassen of intrekken zolang er nog geen definitieve koopovereenkomst is gesloten. Bij een inschrijving plaats je via Move.nl uiterlijk op de sluitingsdatum en -tijd jouw eindvoorstel, dat je tot dat moment nog kunt wijzigen of intrekken. Daarna worden alle biedingen tegelijk aan de verkoper voorgelegd. Dankzij dit digitale proces is het biedproces eerlijk, overzichtelijk en verloopt alle communicatie via één centraal en controleerbaar systeem.

3. Wanneer mag ik ervan uitgaan dat we in onderhandeling zijn?

Je bent pas in onderhandeling wanneer de verkoper inhoudelijk reageert op je bod met een tegenbod. Alleen het vragen naar de vraagprijs, het plannen van een bezichtiging of het uitbrengen van een openingsbod betekent nog niet dat er onderhandelingen gaande zijn.

4. Kan iemand anders een bod uitbrengen terwijl ik in onderhandeling ben?

Ja, dat mag. De verkoper mag met meerdere geïnteresseerden gesprekken voeren. Wel wordt je geïnformeerd als er nieuwe biedingen worden ontvangen, zodat je weet waar je staat in het proces.

5. Wat is het schriftelijkheidsvereiste?

Een koopovereenkomst voor een woning is pas geldig als deze schriftelijk is vastgelegd én door koper en verkoper is ondertekend. Een mondeling akkoord is dus nog geen definitieve koop. Tot dat moment zijn beide partijen nog vrij om af te zien van de koop.

6. Wanneer is de koop definitief?

De koop is definitief zodra koper en verkoper beiden de koopovereenkomst hebben ondertekend én eventuele ontbindende voorwaarden zijn verlopen, zoals een financieringsvoorbewoud of bouwkundige keuring. Vanaf dat moment is de koop bindend voor beide partijen.

7. Kan de prijs wijzigen tijdens onderhandelingen?

Ja. Zolang er nog geen definitieve koopovereenkomst is getekend, kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen, of de woning uit de verkoop te halen.

8. Wat zijn ontbindende voorwaarden en hoe werken die?

Ontbindende voorwaarden zijn afspraken die je beschermen als niet aan een vooraf afgesproken voorwaarde wordt voldaan, waardoor je de koop kosteloos kunt annuleren. Veelvoorkomende voorbeelden zijn het voorbehoud van financiering of een bouwkundige keuring. Deze voorwaarden moeten altijd in je bod worden opgenomen en vooraf door koper en verkoper zijn overeengekomen. Als koper ben je zelf verantwoordelijk om, indien nodig, tijdig en aantoonbaar gebruik te maken van deze voorwaarden.

9. Wat is een NVM No-Risk clause?

Met de NVM No-Risk clause kun je een woning kopen onder voorbehoud van de verkoop van je eigen huis. Verkoop je je woning niet binnen de afgesproken termijn, dan mag je de koop annuleren. Deze clause moet vooraf met de verkoper worden overeengekomen.

10. Hoe werkt de wettelijke bedenktijd?

Een particuliere koper heeft drie dagen wettelijke bedenktijd. Deze gaat in op de dag nádat de koper een door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. De bedenktijd eindigt om 24.00 uur op de derde dag. Valt de laatste dag in het weekend of op een feestdag, dan loopt de termijn door tot 24.00 uur van de eerstvolgende werkdag. Voor zakelijke kopers geldt deze bedenktijd niet.

11. Wat is het biedlogboek?

Het biedlogboek is een digitaal overzicht van alle biedingen die tijdens het verkoopproces zijn uitgebracht, met vermelding van het tijdstip van bieding. Na afloop van de verkoop kan iedereieder het biedlogboek inzien, conform de landelijke richtlijnen.

12. Wat valt er onder 'kosten koper'?

Onder 'kosten koper' vallen de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor de eigendomsoverdracht. Daarnaast komen ook de kosten voor de hypotheekakte en advies- of bemiddelingskosten voor rekening van de koper. In sommige gevallen kan een koper (gedeeltelijke) vrijstelling van overdrachtsbelasting krijgen, bijvoorbeeld starters die aan bepaalde voorwaarden voldoen.

13. Wie kiest de notaris?

In de regel kiest de koper de notaris, tenzij hierover vooraf andere afspraken zijn gemaakt. Wordt gekozen voor een notaris buiten een straal van 15 kilometer van het verkochte object en is hiervoor een volmacht nodig, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van de koper.

14. Wat betekent de ouderdomsclausule?

Bij woningen van 25 jaar of ouder geldt vaak een ouderdomsclausule. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. Eventuele gebreken komen in beginsel voor rekening van de koper, tenzij de verkoper deze schriftelijk heeft gegarandeerd. Een uitgebreidere toelichting staat in de algemene verkoopvoorwaarden in deze brochure en de volledige, officiële tekst van de clausule is bij ons op te vragen.

15. Wat houdt de asbestclausule in?

Bij woningen gebouwd vóór 1993 kan asbest aanwezig zijn. Als dit wordt aangetroffen, moeten er bij verwijdering speciale voorzorgsmaatregelen worden genomen. De kosten en risico's hiervan liggen bij de koper, tenzij anders overeengekomen. Meer informatie vind je in de algemene verkoopvoorwaarden in deze brochure en de volledige, officiële tekst van de clausule is bij ons op te vragen.

16. Welke algemene voorwaarden gebruiken jullie?

Wij hanteren de Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij 2018 van de NVM. Deze voorwaarden zijn opgesteld in samenwerking met de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en branchepartijen, en beschrijven de rechten en plichten van makelaar en cliënt. Je kunt ze inzien via onze website.

17. Waar kan ik jullie privacyverklaring vinden?

Wij behandelen je persoonsgegevens met de grootst mogelijke zorg en conform de geldende privacywet (AVG). Onze privacyverklaring, inclusief uitleg over welke gegevens we verwerken en waarom, is beschikbaar op onze website.

18. Wat houdt de AVG (privacywetgeving) in voor mij als klant?

Onder de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) heb je meerdere rechten, zoals inzage, rectificatie en verwijdering van je persoonsgegevens. Als makelaar verwerken wij alleen informatie die nodig is voor onze dienstverlening, treffen passende beveiligingsmaatregelen en informeren je helder over het gebruik van je gegevens.

Algemene 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 erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen) en vrij van hypotheek en beslagen. De roerende zaken die achterblijven, worden vermeld in de

bijgevoegde lijst van zaken. Zaken die onderdeel zijn van de koopprijs of apart zijn gekocht, worden geleverd in de overeengekomen staat. Zaken die “om niet” (gratis) achterblijven, worden geleverd in de staat van overdracht, zonder garantie of aansprakelijkheid voor verkoper. Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen vanaf het moment van juridische overdracht voor rekening van de koper. Lopende baten en lasten worden naar rato tussen partijen verrekend door de notaris.

Notaris

De notaris wordt gekozen door de koper, tenzij anders is overeengekomen. Indien de koper een notaris kiest buiten een straal van 15 kilometer van het verkochte object en de verkoper hiervoor een notariële volmacht moet afgeven voor de akte van levering, komen de eventuele kosten hiervan voor rekening van de koper.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning meer dan 25 jaar oud is, waardoor de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan uitdrukkelijk schriftelijk heeft gegarandeerd, staat de verkoper niet in voor de kwaliteit van onder andere vloeren, leidingen voor elektriciteit, water en gas, riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Eventuele bouwkundige gebreken worden niet geacht belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopovereenkomst en in artikel 7:17 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek omschreven gebruik.

Asbestclausule

Bij woningen die vóór 1993 zijn gebouwd, kan asbest aanwezig zijn. Indien dit het geval is, kunnen bij verwijdering van asbesthoudende materialen bijzondere voorzorgsmaatregelen nodig zijn. De kosten en risico's hiervan komen volledig voor rekening van de koper. Verkoper is niet aansprakelijk voor de eventuele aanwezigheid van asbest in de woning.

Bedenktijd

Een particuliere koper heeft een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Deze gaat in op de dag die volgt op de dag waarop de koper een door beide partijen ondertekende koopakte, of een afschrift daarvan, heeft ontvangen. Valt het einde van de bedenktijd op een zaterdag, zondag of erkende feestdag, dan loopt de termijn tot 24.00 uur op de eerstvolgende werkdag.

Biedlogboek

Bij de verkoop van woningen en appartementen wordt een digitaal biedlogboek gebruikt, conform de richtlijnen van de NVM, VBO en Vastgoedpro. Hierin worden alle biedingen vastgelegd en kan de koper na afloop inzage krijgen, voor zover dit past binnen de geldende regels.

Wwft – Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme

De makelaar is verplicht om, conform de Wwft, de identiteit van koper en verkoper vast te stellen en een cliëntenonderzoek uit te voeren. Dit omvat onder meer het verifiëren van persoonsgegevens, het vastleggen van de herkomst van de middelen en het beoordelen van mogelijke risico's.

Meetinstructie NEN 2580

De opgegeven maten en oppervlakten zijn gemeten volgens de NEN 2580-meetinstructie. Door onder andere interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het meten kunnen afwijkingen ontstaan ten opzichte van de werkelijke maten; koper kan hieraan geen rechten ontleen.

Overdracht binnen 6 maanden

Indien de juridische levering van de woning plaatsvindt binnen zes maanden na de datum waarop de verkoper deze zelf heeft verkregen, kunnen er bijzondere fiscale bepalingen gelden, zoals afwijkende regels voor overdrachtsbelasting of een btw-plichtige levering. Eventuele daaruit voortvloeiende gevolgen zijn voor rekening en risico van de koper, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

Niet-zelfbewoning

Verkoper verklaart dat hij de woning niet zelf feitelijk heeft bewoond. Hierdoor kan hij koper niet informeren over eigenschappen of gebreken die bij normaal gebruik bekend zouden zijn. Koper vrijwaart verkoper voor eventuele aanspraken ter zake en aanvaardt dat hij zelf onderzoek moet doen naar alle voor hem relevante aspecten van de woning.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld om een duidelijk en volledig beeld van de woning te geven. Aan de inhoud kunnen echter geen rechten worden ontleend. De feitelijke situatie, de NVM-koopakte en de akte van levering zijn altijd leidend. Wijzigingen en verkoop voorbehouden.

Over ons

Stap Makelaars

Bij Stap Makelaars draait alles om persoonlijke aandacht, duidelijke afspraken en het beste resultaat. Wij combineren meer dan 15 jaar ervaring in de Utrechtse woningmarkt met een frisse, no-nonsense aanpak. Of je nu verkoopt, koopt of een taxatie nodig hebt: je kunt rekenen op deskundig advies en een doordachte strategie.

We geloven in transparantie en werken daarom met een vast all-in tarief. Zo weet je vooraf precies waar je aan toe bent, zonder verrassingen achteraf. Onze aanpak is volledig afgestemd op jouw situatie en woning, waarbij we altijd gaan voor maximale opbrengst of het vinden van jouw ideale thuis.

Klanten waarderen ons met een 9,5 op Funda en Google. Niet alleen om de resultaten die we behalen, maar ook om onze korte lijnen, het snelle schakelen en de manier waarop we meedenken in elke stap. We luisteren, geven eerlijk advies en nemen je zoveel mogelijk werk uit handen. Met oprechte betrokkenheid en altijd een vast aanspreekpunt maken we het proces helder, efficiënt én prettig, van eerste kennismaking tot eindresultaat.



*Topservice voor
een topprijs*

De makelaar met een *helder plan* en een *eerlijk advies*



Verkoop

Jouw huis verkopen met Stap Makelaars

Je huis verkopen is een belangrijke stap. Met meer dan 15 jaar ervaring in de Utrechtse woningmarkt weten we precies hoe we jouw woning optimaal in de markt zetten voor het beste resultaat. We starten met een gratis waardebeoordeling en bespreken samen je wensen, de actuele markt en een verkoopstrategie op maat. Je ontvangt een transparant plan met vaste all-in prijs, zodat je vooraf precies weet waar je aan toe bent.

Daarna verzorgen wij de complete presentatie en verkoop. Van professionele fotografie en pakkende teksten tot maximale zichtbaarheid via Funda, social media en ons netwerk: we trekken de juiste kopers aan. Wij begeleiden de bezichtigingen, voeren de onderhandelingen en regelen alle juridische stappen tot aan de notaris. Jij blijft op de hoogte, wij nemen je het werk uit handen. Met korte lijnen, eerlijk advies en volledige ontzorging maken we het verkoopproces helder, efficiënt en succesvol.

Aankoop

Samen naar jouw nieuwe thuis

Een huis kopen in Utrecht is vaak spannend én uitdagend. Met onze begeleiding sta je sterker in elke fase. Als NVM-aankoopmakelaar hebben we toegang tot het grootste woningaanbod, vaak al voordat het op Funda staat. We gaan mee naar bezichtigingen, beoordelen de woning objectief en adviseren over een realistisch en strategisch bod. Alles begint met een kennismaking waarin we jouw wensen, budget en kansen helder in beeld brengen.

Van eerste selectie tot sleuteloverdracht regelen wij de details. We onderhandelen stevig namens jou, controleren alle juridische documenten en zorgen dat niets over het hoofd wordt gezien. Zo koop je niet alleen met gevoel, maar ook met zekerheid. Dankzij onze korte lijnen, deskundigheid en betrokkenheid maken we jouw aankoopproces helder, efficiënt en succesvol.

Taxatie

Betrouwbaar en snel geregeld

Heb je een officieel taxatierapport nodig voor een hypotheek of andere financiële zaken? Onze erkende NWWI-taxateur levert binnen drie tot vijf werkdagen een gevalideerd rapport dat door alle geldverstrekkers wordt geaccepteerd. We werken volgens strikte richtlijnen en plannen meestal binnen 24 uur een afspraak.

Je ontvangt een compleet en objectief rapport, inclusief opname van de woning, marktvergelijking en validatie door het NWWI. Met meer dan 15 jaar ervaring, een vaste prijs en duidelijke communicatie weet je precies waar je aan toe bent. Snel, deskundig en betrouwbaar.

Gratis waardebeoordeling

Ontdek wat je huis waard is

Overweeg je je woning te verkopen? Met onze gratis waardebeoordeling krijg je direct inzicht in de actuele marktwaarde, je overwaarde en een realistische inschatting van de verkoopopbrengst. We vergelijken met recente verkopen in de buurt en kijken naar de unieke kenmerken van jouw woning.

Deze waardebeoordeling is bedoeld voor wie serieus verkoop overweegt. Je ontvangt naast de waarde ook advies over een passende vraagprijs en verkoopstrategie, plus antwoord op al je vragen over het verdere traject. Zo weet je precies waar je aan toe bent als je de stap naar verkoop zet.



stapmakelaars.nl