

Dit is een voorbeeldrapport. De woning, de bewoners en alle bedragen zijn verzonnen, zodat je kunt zien hoe een aankooprapport van CoopHuis eruitziet.



AANKOOPRAPPORT · CH-2026-0001

## Voorbeeldstraat 78

3581 AB Utrecht · Wittevrouwen

VRAAGPRIJS

€ 425.000

kosten koper

BEZICHTIGING

29 augustus 2026

VOOR

Sanne Bergsma en Thijs Bergsma

AANKOOPMAKELAAR

Jan Kalverdijk

Je bent op 29 augustus bij deze bovenwoning geweest. Hieronder lees je wat wij hebben uitgezocht, wat het huis volgens ons waard is en welk bod we je adviseren. Neem er rustig de tijd voor. Via het menu links spring je zo naar het stuk dat je zoekt.

### 01 · SAMENVATTING

# In het kort

## DE GROOTSTE KANS

De woning is in 2019 aan de binnenkant grotendeels vernieuwd en de vraagprijs ligt onder wat vergelijkbare woningen in dezelfde straat opbrachten. Er zit ruimte tussen vraagprijs en marktwaarde.

## HET GROOTSTE RISICO

De kozijnen aan de achterzijde hebben beginnend houtrot en het dak gaat via de VvE in 2029 vervangen worden. Reken op zo'n 6.000 euro aan werk in de eerste jaren, bovenop de koopsom.

## 02 · KERNFEITEN

# De woning in cijfers

De harde cijfers van deze woning, uit de verkoopstukken, het kadaster en de gemeente. Wij hebben ze nagelopen.

## WONING

Type woning **Bovenwoning**  
bron: brochure p.1

Bouwjaar **1931**  
bron: BAG

Woonoppervlak **78 m²**  
Gemeten volgens NEN 2580, de landelijke meetstandaard, zodat oppervlakten tussen woningen eerlijk te vergelijken zijn.  
bron: BAG

Inhoud **265 m³**  
bron: brochure p.2

Perceeloppervlak **Gedeeld**  
Bij een appartementsrecht bezit je een aandeel in het gebouw en de grond, geen eigen kavel.

Woonlagen **1 (2e etage)**

## INDELING

Kamers **3**

Slaapkamers **2**

Badkamers **1**

Buitenruimte **Balkon 6 m² (zuidwest)**

Berging **Gedeelde fietsenberging achter**

## INSTALLATIES EN ISOLATIE

Verwarming **Cv-ketel Remeha (2021)**

bron: brochure p.3

Warm water **Via dezelfde cv-ketel**

Ventilatie **Mechanische afzuiging keuken en badkamer**

Isolatie **Vloer en HR++ voorzijde**  
Dak en achterkozijnen zijn nog niet geïsoleerd. Zie hoofdstuk Verduurzaming.

Zonnepanelen **Niet aanwezig**

## VASTE LASTEN PER JAAR

WOZ-waarde **€ 389.000**

Waardepeildatum 1 januari 2025. De gemeente baseert hier de belastingen op.

bron: WOZ-waardeloket

OZB (eigenaarsdeel) **€ 218**

Waterschapslasten **€ 142**

Riool- en afvalstoffenheffing **€ 476**

VvE-bijdrage **€ 1.560**

130 euro per maand. De VvE heeft een meerjarenonderhoudsplan en een reserve van 41.000 euro.

bron: VvE notulen 2025 p.4

## ENERGIE, EIGENDOM EN OPLEVERING

Jaarverbruik **1.640 kWh · 780 m<sup>3</sup> gas**

bron: vragenlijst p.6

Voorschot nutsvoorzieningen **€ 148 p/m**

Eigendomssituatie **Appartementsrecht**

Volle eigendom van het appartementsrecht. De grond is in erfpacht, zie het hoofdstuk Erfpacht.

Kadastrale aanduiding **UTR C 0000 A-2**

bron: kadastraal bericht

Aanvaarding **In overleg**

Verkoper streeft naar overdracht rond 1 december 2026.



**ENERGIELABEL**  
Geldig t/m maart 2031

Het label is in 2021 afgegeven. Daarna is HR++-glas geplaatst en de vloer geïsoleerd, dus de werkelijke prestatie ligt nu vermoedelijk rond label C. Een nieuwe labelopname kost ongeveer 250 euro en kan gunstig uitpakken voor je hypotheekrente.

### 03 · REFERENTIEWONINGEN

## Wat betaalden anderen in de buurt?

Recent verkochte, vergelijkbare woningen in de directe omgeving. Dit is de basis onder onze waardering. Zoekstraal 800 meter.

#### Voorbeeldstraat 34

€ 440.000

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| WOONOPP.          | PRIJS / M <sup>2</sup> |
| 76 m <sup>2</sup> | € 5.789                |
| VERKOCHT          | AFSTAND                |
| mei 2026          | 120 m                  |

Zelfde bouwblok en indeling, badkamer ouder.

#### Proefstraat 12 bis

€ 465.000

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| WOONOPP.          | PRIJS / M <sup>2</sup> |
| 84 m <sup>2</sup> | € 5.536                |
| VERKOCHT          | AFSTAND                |
| april 2026        | 340 m                  |

Groter en met dakterras, daarom hoger.

#### Modelstraat 61

€ 412.000

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| WOONOPP.          | PRIJS / M <sup>2</sup> |
| 71 m <sup>2</sup> | € 5.803                |
| VERKOCHT          | AFSTAND                |
| februari 2026     | 510 m                  |

Kleiner, label F, geen buitenruimte.

#### Voorbeeldstraat 102

€ 455.000

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| WOONOPP.          | PRIJS / M <sup>2</sup> |
| 80 m <sup>2</sup> | € 5.688                |
| VERKOCHT          | AFSTAND                |
| juni 2026         | 90 m                   |

Meest vergelijkbaar. Wel op de eerste etage.

Gemiddeld **€ 5.704 per m²** over 4 referenties (laagste € 5.536, hoogste € 5.803). Toegepast op 78 m² komt dat uit op ongeveer **€ 444.902**. Dat is puur rekenwerk. Wat wij er echt van vinden lees je hieronder bij de waardering.

#### 04 · WAARDERING

## Wat is dit appartement echt waard?

### REALISTISCHE MARKTWAARDE

**€ 447.000**

+5,2% t.o.v. de vraagprijs · € 5.731 per m²

### BANDBREEDTE

**€ 438.000 tot € 456.000**

### WAAROM DIT BEDRAG

- De vier referenties liggen tussen 5.540 en 5.800 euro per m². Deze woning zit met 5.730 euro per m² midden in die bandbreedte.
- Plus: gunstige ligging op de tweede etage, balkon op het zuidwesten, keuken en badkamer in 2019 vernieuwd.
- Min: label D, kozijnen aan de achterzijde vragen op korte termijn onderhoud, en de erfpachtcanon drukt de waarde licht.
- De vraagprijs ligt onder onze waardering. Dat wijst op een strategie van de verkopend makelaar om overbieden uit te lokken.

Woningen in dit segment gingen in Wittevrouwen de afgelopen zes maanden gemiddeld 5,5% boven vraagprijs weg.

#### 05 · BIEDADVIES

## Ons biedadvies

Drie bedragen. Jij kiest hoeveel risico je wilt nemen, wij doen de onderhandeling.

#### CONSERVATIEF BOD

€ 438.440

+3,2% t.o.v. vraagprijs

Je betaalt niet meer dan de woning waard is. Reële kans dat je overboden wordt, dus kies dit alleen als deze woning niet je enige optie is.

#### ONS ADVIES

#### GEADVISEERD BOD

€  
452.000

+6,4% t.o.v. vraagprijs

Net boven de marktwaarde en in lijn met wat vergelijkbare woningen hier deden. Dit is volgens ons het bod met de beste verhouding tussen kans en prijs.

#### STERK BOD

€ 465.560

+9,5% t.o.v. vraagprijs

Voor als je deze woning echt niet wil missen. Je betaalt ongeveer 18.000 euro boven marktwaarde en dat verdien je pas na een aantal jaren terug.

Het uiteindelijke bod en de voorwaarden die we daarbij in ons bod opnemen, bespreken we samen in een telefonisch gesprek.

#### BIEDINGSPROCEDURE

Inschrijving. Sluiting vrijdag 25 september 12:00 uur, verkoper behoudt zich de gunning voor. Geen tweede ronde.

#### 06 · KOSTEN EERSTE JAAR

## Wat kost dit appartement je in jaar één?

Wat er bovenop de koopsom nog bij komt.



**Alle bedragen hieronder zijn een indicatie.** Het zijn schattingen, geen offertes. Wat je werkelijk betaalt hangt af van de notaris die je kiest, je hypotheek en je eigen situatie. Reken er dus niet op tot je de echte offertes en de nota van de notaris hebt gezien.

| EENMALIG                                                                                                                       | BEDRAG                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Overdrachtsbelasting<br>2%<br>Over het geadviseerde<br>bod. Alleen van<br>toepassing als je geen<br>startersvrijstelling hebt. | € 9.040                    |
| Notaris leveringsakte                                                                                                          | € 750 – € 1.100            |
| Notaris<br>hypotheekakte                                                                                                       | € 700 – € 1.000            |
| Kadaster en<br>inschrijving                                                                                                    | € 180                      |
| Taxatie                                                                                                                        | € 700                      |
| CoopHuis<br>aankoopbegeleiding                                                                                                 | € 1.250                    |
| Hypotheekadvies<br>Aparte factuur van onze<br>vaste adviseur. Fiscaal<br>aftrekbaar.                                           | € 2.250                    |
| <b>Totaal eenmalig</b>                                                                                                         | <b>€ 14.870 – € 15.520</b> |

| JAARLIJKS                                                                    | BEDRAG         |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| VvE-bijdrage                                                                 | € 1.560        |
| Erfpachtcanon                                                                | € 412          |
| OZB, waterschap en<br>heffingen                                              | € 836          |
| Opstal- en<br>inboedelverzekering                                            | € 320          |
| Gas, water en licht<br>Op basis van het verbruik van<br>de huidige bewoners. | € 1.776        |
| <b>Totaal jaarlijks</b>                                                      | <b>€ 4.904</b> |

Ook de totalen zijn dus indicatief. Ze zijn bedoeld om je een idee te geven van wat er naast de koopsom op je afkomt, niet om mee te rekenen tot op de euro.

## 07 · FINANCIERING

# Deze woning financieren

Dit doen wij niet zelf. Daar hebben we een vaste adviseur voor, met wie we bij elk dossier samenwerken.

Ja, deze woning kunnen we voor je financieren. Het hypotheekadvies loopt niet via ons, maar via onze vaste adviseur. Met die adviseur werken wij bij elk dossier samen, dus je krijgt geen willekeurig kantoor en niet elke keer een ander gezicht.

- Onafhankelijk van de geldverstrekkers. Alle banken worden vergeleken, er is geen binding met één bank.
- Je ziet meteen wat je maandlasten worden.
- Inclusief een check op NHG, erfpacht en de energielabelkorting die sommige banken geven.
- Wij blijven aangehaakt, zodat je bod en je financiering op elkaar blijven aansluiten.

Ook al heb je ergens anders al advies gehad. Het is altijd goed om er een onafhankelijk adviseur naar te laten kijken. Zo weet je zeker dat je de komende twintig tot dertig jaar niet te veel betaalt.

#### WAT JE BETAALT, EN AAN WIE

Aankoopbegeleiding **€ 1.250**  
factuur van CoopHuis

Hypotheekadvies **€ 2.250**  
aparte factuur van onze vaste adviseur

Je krijgt bij pakket 2 twee facturen. Onze aankoopbegeleiding factureren wij, het hypotheekadvies factureert de adviseur rechtstreeks aan jou. Samen is dat het bedrag dat je met ons hebt afgesproken.

**Geen woning gekocht, geen factuur. Ook het hypotheekadvies reken je pas af zodra je hypotheek is aangevraagd en goedgekeurd.**

Nog niet zeker of dit bod binnen je budget past? Doe eerst de gratis quick budget check. Kwartiertje werk, nergens aan vast.

**Vraag een gratis quick budget check aan**

### EÉN VAST AANSPREEKPUNT

Wij werken bij elk dossier met dezelfde adviseur.

Die kent onze rapporten en onze manier van werken, dus jij hoeft niets opnieuw uit te leggen.

### HOE HET LOOPT

- 1 Wij geven je dossier door aan onze vaste adviseur, met dit aankooprapport erbij. Je hoeft je verhaal niet opnieuw te vertellen.
- 2 Je wordt binnen een werkdag uitgenodigd voor een gesprek.
- 3 Het advies en de aanvraag lopen daarna rechtstreeks tussen jou en de adviseur.

## 08 · ERFPACHT

# Erfpachtbeoordeling

Erfpacht betekent dat de grond niet van jou is, maar van de gemeente. Je huurt die grond en betaalt daarvoor jaarlijks een bedrag: de canon.

#### Jaarlijkse canon

**€ 412**

Wordt jaarlijks geïndexeerd met de inflatie.

bron: erfpachtake art. 4

#### Looptijd

**t/m 31 december 2071**

bron: erfpachtake art. 2

#### Eerstvolgende herziening

**1 januari 2041**

Bij een herziening kan de canon opnieuw worden vastgesteld en dus stijgen.

#### Afkoop mogelijk

**Ja, indicatie € 9.800**

Eeuwigdurende afkoop: je betaalt eenmalig, daarna nooit meer canon. Meestal niet mee te financieren in de hypotheek.

#### Beoordeling CoopHuis

**Acceptabel**

Een lage canon met een lange looptijd. Geen reden om van deze woning af te zien.

## 09 · BOUWKUNDIG

# Hoe de woning erbij staat

We lopen elk onderdeel van de woning langs op basis van jouw checklist en de stukken die zijn aangeleverd. Zie je hieronder een aandachtspunt of een probleem staan? Laat er dan een bouwkundige naar kijken voordat de koop definitief wordt.

## Dak

### • AANDACHTSPUNT

Bitumen dakbedekking uit ongeveer 2008. Nog waterdicht, maar in de tweede helft van zijn levensduur. Vervanging valt onder de VvE.

In het meerjarenonderhoudsplan van de VvE staat dakvervanging gepland voor 2029.

**Indicatie kosten: € 3.400 (jouw aandeel via de VvE)**

checklist punt 8

bron: VvE MJOP 2024-2034 p.7

## Gevel, kozijnen en glas

### • AANDACHTSPUNT

Voorzijde HR++-glas uit 2019, in orde.

Achterzijde nog enkel glas in houten kozijnen, met beginnend houtrot bij twee onderdorpels.

Onderdorpel is de onderste horizontale balk van een kozijn. Daar blijft water het langst staan.

**Indicatie kosten: € 2.100 – € 2.800**

checklist punt 7, 9, 19

bron: checklist punt 9

## Fundering en kruipruimte

### • GEEN BIJZONDERHEDEN

Fundering op houten palen, geen scheurvorming of verzakking zichtbaar. Kruipruimte droog en geventileerd, vloer in 2019 geïsoleerd.

De kruipruimte is de lage lege ruimte onder de begane grondvloer. Vocht daar is een veelvoorkomende bron van schimmel en kou.

checklist punt 20, 30

## Installaties

### • GEEN BIJZONDERHEDEN

Cv-ketel Remeha uit 2021 met onderhoudscontract. Groepenkast met aardlekschakelaars, zes groepen. Geen oude bedrading gezien.

checklist punt 21, 22, 23

### Afwerking

• GEEN BIJZONDERHEDEN

Keuken en badkamer uit 2019, in goede staat. Vloeren en wanden netjes, geen vochtplekken of scheuren van betekenis.

checklist punt 16, 26, 27, 28

### Asbest

• GOED OM TE WETEN

De woning is uit 1931. In woningen van voor 1994 is vaak asbest gebruikt, dus het kan zijn dat er ergens in deze woning asbest is verwerkt.

Asbest dat met rust wordt gelaten is niet gevaarlijk. Het wordt pas een risico als het beschadigt, of als je erin gaat boren of zagen bij een verbouwing.

Alles bij elkaar opgeteld: **€ 5.500 tot € 6.200**. Een inschatting, op basis van jouw checklist en de aangeleverde stukken.

## 10 • FUNDERING

### Hoe staat deze woning erbij?

Bij een ouder pand is dit de post waar je het hardst op kunt uitglijden. Daarom kijken we er apart naar.

#### RISICO-INSCHATTING

## Laag risico

Het KCAF zet deze woning in de laagste risicoklasse. De palen staan het hele jaar door onder water, de bodem zakt hier nauwelijks en in dit bouwblok is nog nooit iets aan een fundering gedaan. En in jouw checklist staat niets dat de andere kant op wijst. De kans is groot dat de fundering gewoon in orde is.

## WAT HET KCAF LAAT ZIEN

### KCAF-risicoklasse

De landelijke indicatie van het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek, op basis van bouwjaar, funderingstype, grondsoort en grondwaterstand. Een indicatie per gebied, geen onderzoek van dit specifieke pand.

**Laag risico**

bron: KCAF funderingsviewer

### Funderingstype

Tot ongeveer 1970 werd er in west-Nederland op houten palen gefundeerd. Die gaan probleemloos honderden jaren mee zolang ze onder de grondwaterstand blijven staan.

**Houten palen**

bron: KCAF - bouwkundig rapport p.9

### Bouwjaar

**1931**

bron: BAG

### Grondsoort

Deze grond klinkt veel minder in dan veen. Daardoor blijft de bodem rondom de woning stabiel.

**Zandige klei**

bron: KCAF

### Grondwaterstand

Dit is de belangrijkste factor. Staat de paalkop nooit droog, dan kan de paal niet gaan rotten.

**Stabiel, palen permanent onder water**

bron: KCAF

### Bodemdaling in de buurt

**Minder dan 1 mm per jaar**

bron: KCAF

### Herstel in de straat

In dit bouwblok is nooit funderingsherstel uitgevoerd. Panden in één blok delen vaak dezelfde fundering en dezelfde bodem, dus dat is een gunstig teken.

**Nee, geen enkel pand**

bron: KCAF funderingsviewer

### Funderingsonderzoek beschikbaar

Niet nodig gebleken. Zie ons advies hieronder.

**Nee**

## ONS ADVIES

Een apart funderingsonderzoek is hier wat ons betreft niet nodig. De bouwkundige keuring die we je sowieso aanraden kijkt ook naar de fundering, en bij dit beeld is dat genoeg.

Gegevens uit de funderingsviewer van het KCAF, het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek, aangevuld met jouw bezichtigingschecklist. Het KCAF geeft een indicatie per gebied en bouwperiode,

geen uitspraak over dit specifieke pand. Volledige zekerheid geeft alleen een funderingsonderzoek.

## 11 · VERDUURZAMING

# Wat je aan dit appartement kunt verduurzamen

Nu geïsoleerd: de vloer (2019) en HR++-glas aan de voorzijde. Niet geïsoleerd: de achterkozijnen met enkel glas, en het dak. Daar zit de meeste winst, en samen met de VvE is dat efficiënt aan te pakken.

### MAATREGELEN DIE HIER VOOR DE HAND LIGGEN

HR++-glas achterzijde (4 ramen)

Dakisolatie **VIA VVE**

Loopt via de VvE.

Zonnepanelen op het platte dak **VIA VVE**

Toestemming van de VvE nodig.

Hybride warmtepomp

Deze lijst komt voort uit de kenmerken van de woning en het energielabel. Zie het als een richting, niet als advies. Wat in jouw geval echt de moeite waard is, en wat het kost en oplevert, hoor je van een energieadviseur. Laat het daarom altijd eerst door zo iemand bekijken voordat je aan de slag gaat.

## 12 · WIJK

# De buurt: Wittevrouten

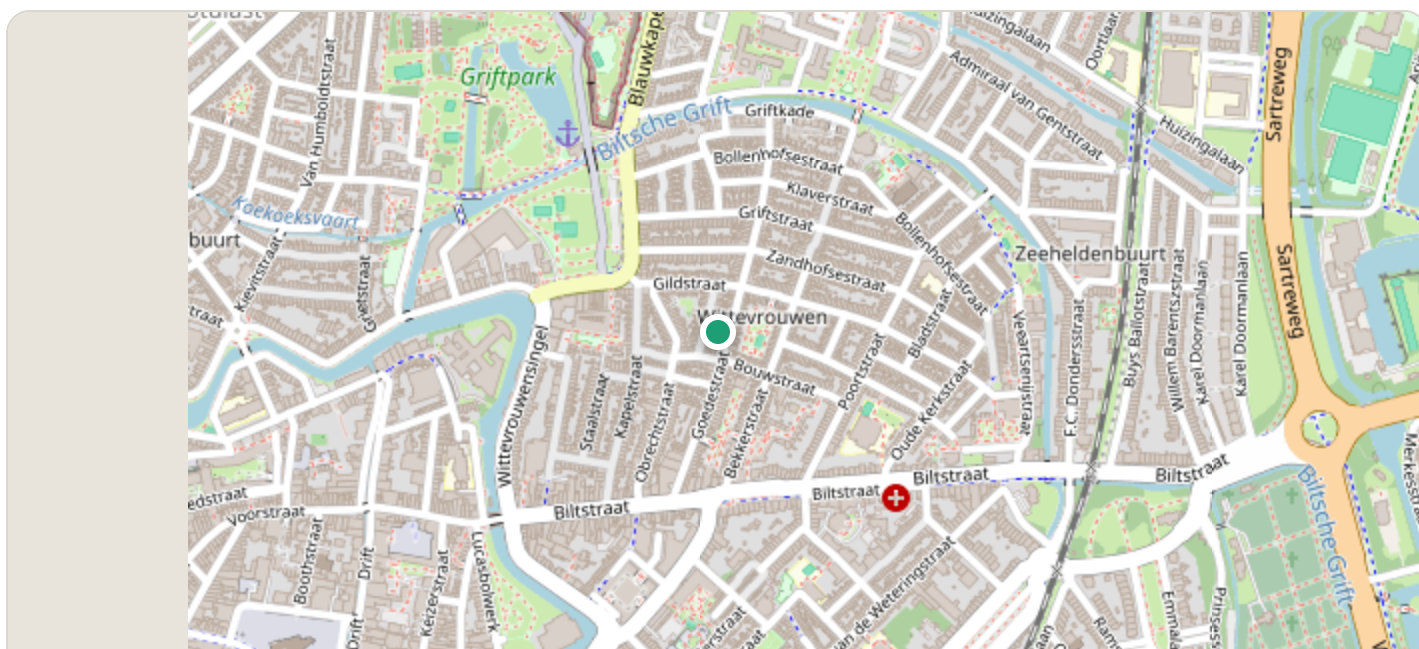
Cijfers van het CBS, peiljaar 2025.

## SAMENSTELLING

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| Inwoners                   | 6.940     |
| Huishoudens met kinderen   | 31%       |
| Gemiddelde leeftijd        | 37 jaar   |
| Aandeel 25 tot 45 jaar     | 42%       |
| Koopwoningen               | 58%       |
| Gemiddelde WOZ in de buurt | € 402.000 |

## VOORZIENINGEN EN BEREIKBAARHEID

- Supermarkt op 300 meter, weekmarkt op woensdag aan de Nachtegaalstraat.
- Twee basisscholen binnen 600 meter, kinderdagverblijf op 250 meter.
- Utrecht Centraal op 12 minuten fietsen, bushalte met lijn 8 op 150 meter.
- Uitvalsweg A27 op 8 minuten rijden. Betaald parkeren zone B, wachttijd vergunning ongeveer vier maanden.
- Griftpark op 700 meter, huisartsenpraktijk en apotheek op 400 meter.



Locatie van de woning in Wittevrouwen

Kaartdata © OpenStreetMap-bijdragers

# Juridische aandachtspunten

- **Splitsingsakte gecontroleerd**

Geen afwijkende regels over verhuur of gebruik. Verhuren aan derden is toegestaan met instemming van de VvE.

bron: splitsingsakte art. 12

- **Ouderdomsclausule in de conceptakte** • LET OP

De verkoper sluit aansprakelijkheid voor gebreken door ouderdom uit. Gebruikelijk bij een woning uit 1931, maar het maakt de bouwkundige keuring belangrijker.

bron: concept koopakte art. 6

- **Recht van overpad naar de fietsenberging**

Geen erfdienstbaarheden of voorkeursrechten die je beperken. Wel een gedeeld recht van overpad naar de berging achter. Vastgelegd en normaal voor dit blok.

bron: eigendomsakte

## 14 · OPENSTAAND

# Wat we nog navragen

Deze vragen zetten wij uit bij de verkopend makelaar. Jij hoeft er niets mee.

- De VvE-notulen van 2024.

bij: verkopend makelaar

- Wanneer het laatste onderhoud aan de woning is uitgevoerd.

bij: verkopend makelaar

- Of de VvE toestemming geeft voor zonnepanelen op het dak.

bij: VvE

- De reden van verkoop.

bij: verkopend makelaar



OPGESTELD DOOR

**Jan Kalverdijk**

k- Register Makelaar Taxateur

info@coophuis.nl

---

CoopHuis · aankoopbegeleiding in heel Nederland

Rapportdatum 14 september 2026 · versie 1 · coophuis.nl