
THUIS

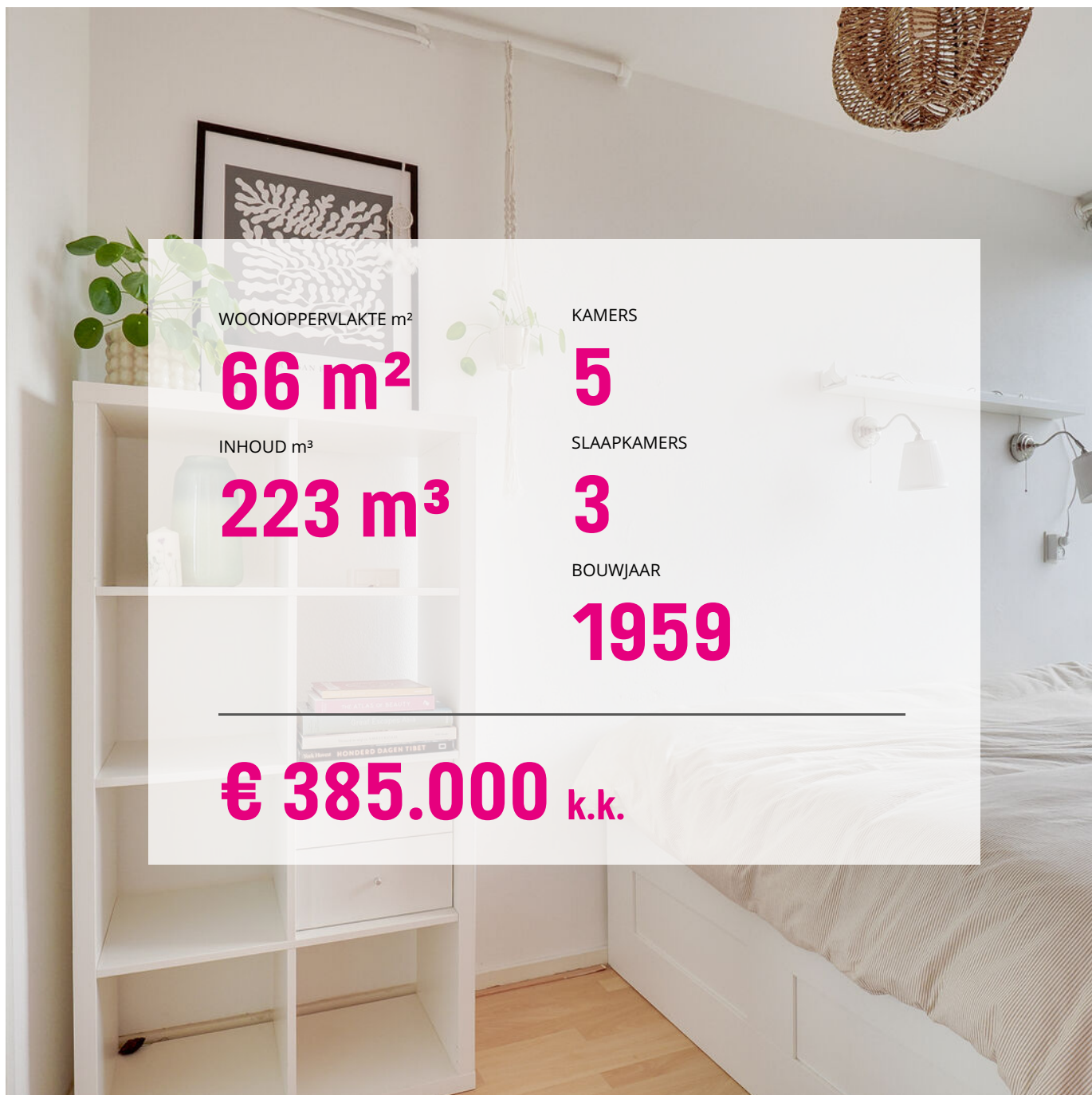
SMARAGDPLEIN 38 UTRECHT



Appartement in de populaire wijk Tolsteeg.



UTRECHT



WOONOPPERVLAKTE m²

66 m²

INHOUD m³

223 m³

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

3

BOUWJAAR

1959

€ 385.000 k.k.



LOOP JE MEE?

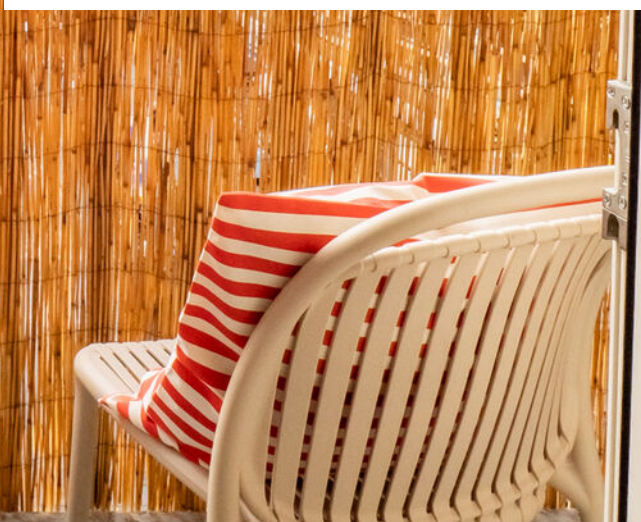
Jouw makelaar bij Van As & Van Hooff makelaar staat voor je klaar! Persoonlijk, betrokken en altijd net een stap verder. Als het even kan denken we met je mee, regelen we snel én op maat met ons netwerk.

"Een huis kopen of verkopen is een grote stap. Wij maken het overzichtelijk, persoonlijk en vooral succesvol."

Etienne van Hooff

WELKOM

Het Smaragdplein ligt in de populaire wijk Tolsteeg in Utrecht. Een buurt die steeds populairder wordt vanwege de gunstige ligging ten opzichte van het centrum, de fijne sfeer en de goede voorzieningen. Op loopafstand vind je winkels, supermarkten en speciaalzaken voor de dagelijkse boodschappen. Ook leuke horecagelegenheden zoals Camping Ganspoort, Klein Berlijn en LE:EN in het bruisende Rotsoord liggen om de hoek. Met de fiets ben je binnen tien minuten in de binnenstad of op Utrecht Centraal Station. De snelwegen A12, A27 en A2 zijn eenvoudig te bereiken waardoor je ook buiten de stad snel onderweg bent.



DERDE VERDIEPING

Je komt binnen in de hal die toegang geeft tot een aantal vertrekken. De woonkamer is licht en ruim en heeft een sfeervolle inrichting met een combinatie van moderne tinten en warme accenten. Grote ramen zorgen voor veel daglicht en een prettig gevoel van ruimte.





Er genoeg plek voor een gezellige zithoek.



*De keuken is
praktisch ingedeeld
en voorzien van
benodigde
inbouwapparatuur.*





*Het appartement beschikt over drie slaapkamers
van verschillende formaten.*



De badkamer is strak afgewerkt en daarnaast zit een apart toilet.



BALKON



Aan de voorzijde bevindt zich het tweede balkon. Dit balkon ligt op het westen, waardoor je hier heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon. Beide balkons bieden een fijn uitzicht op de groene en rustige omgeving.



BIJZONDERHEDEN

- woonoppervlakte: 66 m² (conform NEN 2580);
- definitief energielabel C;
- dubbele beglazing;
- volledig voorzien van kunststof kozijnen;
- kosten parkeervergunning (maximaal 2) ca. € 165,-- per jaar.
- actieve en gezonde vereniging van eigenaren, de maandelijkse VvE kosten bedragen ca. € 174,70 per maand.



DERDE VERDIEPING

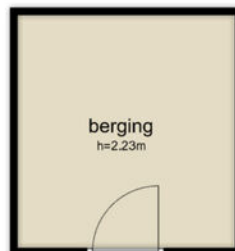


BERGING

Smaragdplein 38 - Utrecht
Berging

2.77 m

2.96 m



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

LIJST VAN ZAKEN

blijft achter

gaat mee

ter overname

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- | | | | |
|--|---|---|--|
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- | | | | |
|-----------------|---|---|--|
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | | X | |
| - overgordijnen | | X | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - jaloezieën | X | | |

Vloerdecoratie, te weten

- | | | | |
|------------|---|--|--|
| - laminaat | X | | |
|------------|---|--|--|

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- | | | | |
|------------------------|---|---|---|
| - kookplaat | X | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - magnetron | X | | |
| - oven | X | | |
| - koel-vriescombinatie | | | X |
| - koffiezetapparaat | | X | |

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- | | | | |
|-------------------------|---|---|--|
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |
| - fontein | X | | |

Badkamer met de volgende toebehoren

LIJST VAN ZAKEN

	blijft achter	gaat mee	ter overname
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		

ALGEMENE INFORMATIE

Overeenkomst; Let op, de overeenkomst is pas definitief als er een koopovereenkomst door beide partijen ondertekend is.

Bankgarantie/Waarborgsom; Tot zekerheid van de nakoming door koper is er een waarborgsom door koper verschuldigd van 10 % van de koopsom. Dit bedrag dient de koper binnen 7 weken na overeenstemming te hebben overgemaakt naar de notaris.

Baten, lasten en canons; Alle baten, lasten en eventuele canons komen voor rekening van koper met ingang van de datum van de feitelijke levering (transportdatum).

Notaris; De koper kiest en betaald de notaris, tenzij anders vermeld.

Inspectie; Zo kort mogelijk voor het transport zullen wij met de koper een inspectie van het pand uitvoeren. Tijdens de inspectie nemen we de meterstanden op en zullen we controleren of alles volgens afspraak wordt geleverd.

Inschrijving koopakte; Wordt gedaan op verzoek van koper, de kosten van de inschrijving zijn dan ook voor de koper.

Lijst van zaken; De woning dient te worden opgeleverd conform de lijst van zaken. Tenzij anders vermeld in de koopovereenkomst of onderling afgesproken.

Nutsbedrijven; Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat uiterlijk twee weken voor de overdracht de energiemaatschappijen op de hoogte dienen te zijn van een opzegging c.q. aanvraag voor levering.

NEN 2580; De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580 norm. Deze meetinstructie is bedoeld om een eenvoudige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte.

Bedenktijd; De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0:00 uur van de dag die volgt op de dag dat de akte door beide partijen getekend is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

In sommige gevallen van toepassing:

Asbest; Het is koper bekend dat, gezien het bouwjaar, in het gebouw asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de eventuele aanwezigheid van asbest kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule; Het is koper bekend dat de woning dateert uit.... Dit brengt met zich mee dat de koper niet mag verwachten dat het verkochte aan de huidige maatstaven voldoet. Eventueel risico hiervoor komt in rekening voor de koper.

Niet bewoningsclausule; Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf heeft bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte. Partijen komen overeen dat deze eventuele gebreken voor rekening van koper komen en dat de koopsom hierop gebaseerd is.

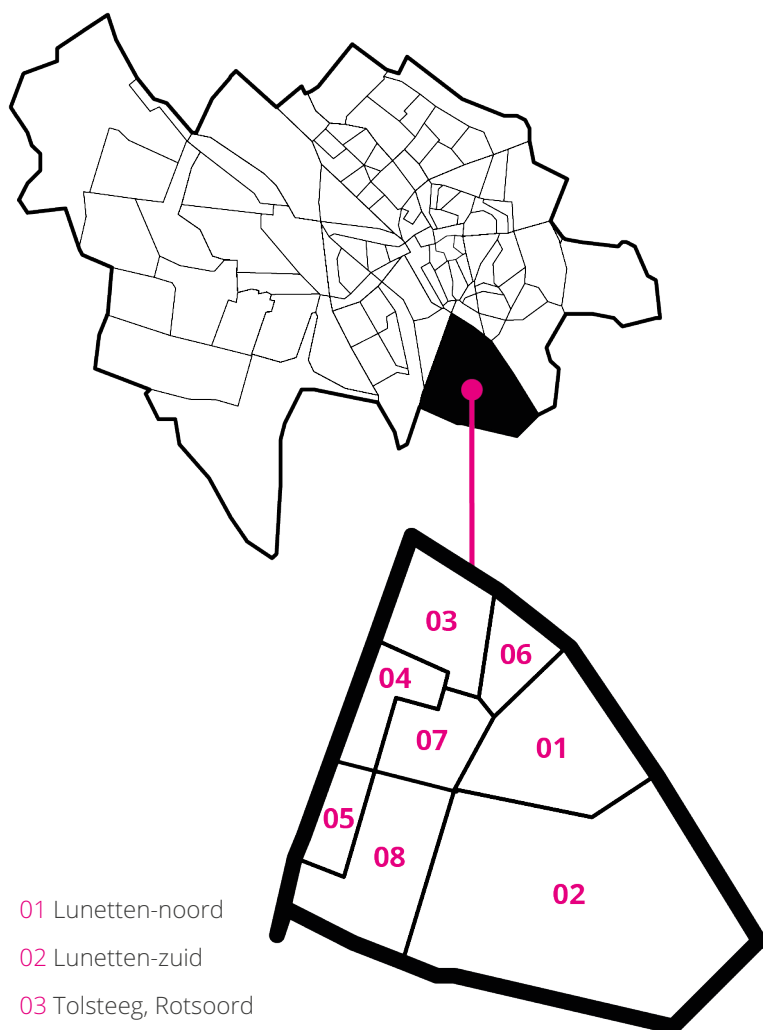
Bouwtechnische keuring; Indien u een bouwtechnische keuring wil laten uitvoeren, dient u dit kenbaar te maken bij de onderhandelingen. Tenzij anders overeengekomen dient de koper de keuring te laten uitvoeren voor of tijdens de drie dagen bedenktijd.

Aantekeningen

UTRECHT ZUID

Zuid is een van de 10 wijken in Utrecht en een populaire woonomgeving voor jonge gezinnen. Niet zo vreemd: de huizen zijn er ruim en betaalbaar en de voorzieningen liggen om de hoek. Bovendien wordt Rotsoord gezien als dé opkomende buurt in de stad Utrecht.

Om je een indruk van Utrecht Zuid te geven, noemen we een paar van onze favoriete plekken. Natuurlijk het voormalig industriegebied Rotsoord. Op deze trendy plek wemelt het nu van de horeca. Ook het gebied rondom het nieuwe station Vaartsche Rijn is een bruisende omgeving. Liefhebbers van groen kunnen hun hart ophalen in een van de vele parken. Zo kun je bijvoorbeeld heerlijk wandelen in het mooie Beatrixpark.



- 01 Lunetten-noord
- 02 Lunetten-zuid
- 03 Tolsteeg, Rotsoord
- 04 Oud Hoograven-Noord
- 05 Oud Hoograven-Zuid
- 06 Bokkenbuurt
- 07 Nieuw Hooraven-Noord
- 08 Nieuw Hoograven-Zuid



ZUID IS EEN VAN DE MEEST
UPCOMING WIJKEN VAN DE
UTRECHTSE WONINGMARKT.

8 uur in Hoograven



Julianaweg en Rotsoord

We beginnen op de Julianaweg; dit is misschien wel de mooiste straat in Hoograven. Je vindt er veel groen en karakteristieke jarendertighuizen. Wandel vanaf winkelcentrum Hart van Hoograven aan 't Goylaan de Julianaweg door richting Rotsoord. Een restaurant waaraan je zeker een bezoekje moet brengen, spot je al van verre. WT Urban Café & Kitchen is gevestigd in een oude watertoren met een geweldig uitzicht over de stad. Andere aanraders zijn Het Ketelhuis, De Zagerij en Klein Berlijn.

Vaartsche Rijn en Ooster- en Westerkade

Via de Albatrosstraat loop je verder naar het nieuwe treinstation Vaartsche Rijn. Zo'n goede treinverbinding in de buurt is zeker een pluspunt. In de toekomst gaat ook de tram van de Uithoflijn hier stoppen. Ze noemen dit station ook wel de poort naar de binnenstad. Vaartsche Rijn ligt midden in een bruisende omgeving. Aan de Ooster- en Westerkade is het een en al gezelligheid. Een greep uit een paar topplekken waar het heerlijk toeven is: Orloff aan de kade, BROEI en Koffie Leute. Loop je ook even bij ons langs? Van As & Van Hooff vind je aan het eind van de Westerkade, op het hoekje bij de Vaartscherijnbrug.



Ledig Erf en Twijnstraat

Aan het eind van de wandeling ben je aanbeland op het Ledig Erf. Een mooi stukje Utrechtse binnenstad tussen de Singel en de Oudegracht. Hier wil iedereen zijn! Je kunt er genieten van een drankje bij Café De Poort, een hapje eten bij De Beren of een film pakken in het Louis Hartlooper Complex. Wandel ook nog even rechtdoor de Twijnstraat in. In deze oudste winkelstraat van Utrecht vind je bijzondere zaakjes zoals lunchroom KEEK, interieurzaak Mooi en Belle, en wijnbar ZIES. Onderaan de werf ligt restaurant De Heeren van Leeuw, waar je sfeervol kunt dineren aan de Oudegracht. Een perfecte afsluiter van je dag.

AANGENAAM!

Een huis kopen is best spannend. Het begint met een zoektocht naar de juiste woning. Als je die dan eenmaal gevonden hebt, komt er veel op je af. Waar begin je? Voor ons is dat zonne-klaar: bij Van As & Van Hooff. Wij nemen je graag alle zorg uit handen voor het hele traject.



Etienne

Etienne is eigenaar en jouw vertrouwde gids in de woningmarkt. Dankzij zijn technische achtergrond ziet hij snel kansen en valkuilen van een woning. Zijn doel? Altijd de beste deal voor jou met eerlijk advies, slimme strategie en scherpe onderhandelingen.



Onze kracht? Middels korte lijnen, vaste contactpersonen en een ijzersterk netwerk zorgen we dat elk detail klopt. Zo hou jij tijd over voor wat echt telt.

KLANTTEVREDENHEID afgelopen jaar



Heb je een vraag? App of bel ons! 030-2210800



ZO DOEN WIJ DAT

Van As & Van Hooff is jouw allround makelaar in Utrecht en omstreken.

Van aankoop tot verkoop, van belegging tot taxatie .

Wij combineren persoonlijke aandacht met slimme oplossingen. Dankzij ons grote netwerk en full-service aanpak hoeft jij nergens meer aan te denken.



Netwerk van partners

VERHUUR

Home to rent verhuurt woonhuizen, appartementen, studio's en kamers. Maakt de juiste match door internationale kennis, ervaring in vastgoed en omgang met mensen. Voor tijdelijke en lange huurperiodes.

DE HYPOTHEKER

De Hypotheker zit onder hetzelfde dak als Van As & Van Hooff en we kunnen meer hypothekeadviseurs adviseren.

FOTOGRAFIE

Bij Object&Co weten ze als geen ander hoe ze jouw woning het beste kunnen

fotograferen. Professionele begeleiding tijdens de foto-opnamen.

NOTARIS

Van Ee & De Jonge is een prettige en professionele partner voor al je notariële zaken. Door de korte lijntjes en goede samenwerking kunnen we snel het transport in orde maken voor de verkoop en/of aankoop van jouw woning.

INTERIEURSTYLING

Hebben we in house en kan op verzoek worden ingezet met tips en trucs, volledige meubilering. We kunnen alles regelen en hebben een styliste in ons team !

BOUWKUNDIGE KEURING

Q-keur en of Perfect Keur controleert de bouwkundige staat van de woning. Staat garant voor kwaliteit, vakkennis, deskundigheid en integriteit.

ENERGIELABEL Energielabelmeesters.nl voorziet woningen van een energielabel. Dit doen we met een team van ervaren energieadviseurs.

UTRECHT:

Een stad in beweging

6.000

woningen in de
Merwedekanaalzone

Tussen de Europalaan en het Merwedekanaal worden minimaal 6.000 woningen gebouwd. Het gaat om koop- en huurappartementen maar ook eengezinswoningen. Daarnaast komen in deze nieuwe wijk ook scholen voor het voortgezet- en basisonderwijs, winkels en bedrijven.

250

HOTELKAMERS

330

woningen bij
Utrecht Centraal

In Utrecht valt het voor studenten niet altijd mee om huisvesting te vinden. Gelukkig komen er tot en met 2021 ruim 3.800 studentenwoningen bij. De grootste projecten vind je bij de Archimedeslaan, naast winkelcentrum Overvecht en op de locatie van Ziekenhuis Oudenrijn.

3.800

nieuwe
studentenwoningen

Aan het Jaarbeursplein komt in 2021 een luxe viersterrenhotel met zo'n 250 kamers. Daarbovenop komen 22 verdiepingen met appartementen, huurwoningen, studio's en penthouses. Bewoners kunnen parkeren in de kelder van het gebouw. Bezoekers van het hotel en de woningen zijn aangewezen op de Jaarbeurspleingarage.

450

TOT

600

woningen in
Kruisvaartkwartier

In 2020 komen bij de Dichterswijk op het voormalig expeditieknooppunt van NS nieuwe huizen te staan. Er komen zowel huur- als koopwoningen die zonder gasaansluiting worden opgeleverd. Het Kruisvaartkwartier moet een energieneutrale stadswijk worden. Er zal ook plaats zijn voor horecazaken.

Fietsers en voetgangers kunnen straks de nieuwe wijk in en uit via de Jan van Foreeststraat, die te renoveren hefbrug en de nieuw aan te leggen verbinding bij de Da Costakade langs het Trimbos-instituut. Auto's moeten via de Jan van Foreeststraat. Veel plek voor parkeren is er niet. Daarom is gekozen om dit ondergronds op te lossen.

GOED OM TE WETEN OVER DE REGIO UTRECHT

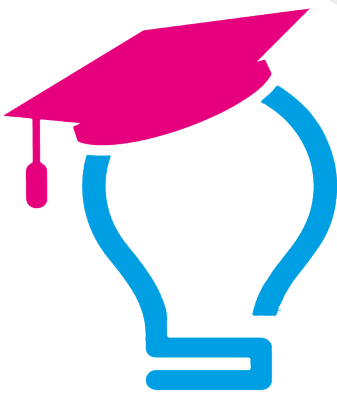
ECONOMISCHE REGIO

Utrecht is een economisch sterke regio. Door de centrale ligging van de provincie is de rest van Nederland altijd binnen handbereik. Na Noord-Holland kent de provincie Utrecht in 2015 het hoogste Bruto Binnenlands Product (BBP), namelijk 46.747 euro per inwoner. Met ruim 68% van de potentiële beroepsbevolking (15-75 jaar) heeft Utrecht in 2015 de hoogste netto arbeids-participatie van alle Nederlandse provincies.



PROGNOSE BEVOLKINGSGROEI

Op 1 januari 2017 telde de gemeente Utrecht 343.134 inwoners. Naar verwachting komen we in 2025 boven de 400.000 uit. In de hele provincie komen er mensen bij. Woonden er in 2016 ongeveer 1,3 miljoen mensen, in 2040 zullen dat er zo'n 160.000 meer zijn.

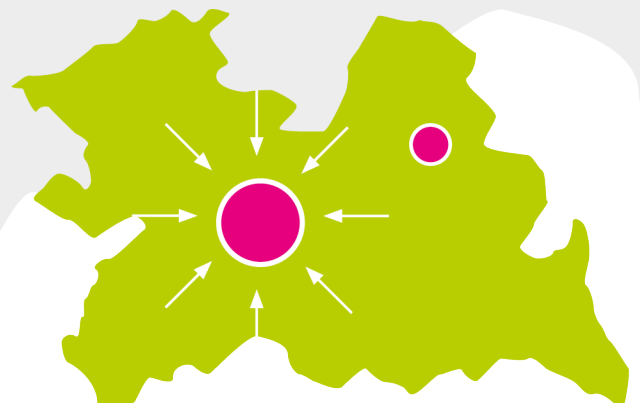


Sterke kennisregio

In de provincie Utrecht vind je grote kennisinstellingen als UMC Utrecht, Universiteit Utrecht, Hogeschool Utrecht en Nyenrode Business Universiteit. Bovendien vind je er 10 mbo-instellingen. De beroepsbevolking is hoog opgeleid. In de gemeente Utrecht bestaat zelfs de helft van de bevolking uit hoogopgeleiden.

TREK NAAR DE STAD

Net als in de rest van Nederland trekken mensen in de provincie Utrecht steeds meer naar de stad. Naar verwachting krijgt de provincie er tot 2040 160.000 nieuwe inwoners bij. Het merendeel (8 van de 10) zal zich vestigen in de steden Utrecht en Amersfoort.





Groene woningen

De energietransitie is in volle gang. Nieuwbouwwijken worden bij voorkeur zonder gasaansluiting opgeleverd. Goede alternatieven zijn zonnepanelen of een waterpomp. Met bijbehorende fiscale voordelen!

EENPERSOONS-HUISHOUDEN

Door de verschillende huishoudensvormen zijn nu andere woningtypen nodig zijn dan we vroeger gewend waren. Zo is in de gemeente Utrecht bijvoorbeeld meer dan de helft van alle huishoudens een eenpersoonshuishouden.



HOGЕ АRBEIDSPARTICIPATIE

Veel mensen werken in de kenniseconomie. Vooral de sectoren detailhandel, zorg en zakelijke diensten zijn groot in Utrecht. De werkloosheid is over het algemeen relatief laag.



LEGE KANTOOR- OF WINKELPANDEN

Vanwege de goede ligging worden leegstaande panden minder vaak gesloopt. De keuze valt nu vaker op transformatie tot woningen.



BEPERKTE WINKELLEEGSTAND

De winkelleegstand is in de provincie Utrecht relatief laag. In 2016 staat iets meer dan 6% van de totale winkelvloeroppervlakte in de provincie leeg, waar dit landelijk 10% is.

Utrecht
Science
Park



Het Utrecht Science Park is het grootste kenniscentrum van Nederland. Kennisinstellingen, toonaangevende onderzoeksinstituten en bedrijven werken er samen om nieuwe oplossingen te vinden voor een langer en gezonder leven, nu en in de toekomst.

Regels en *vergunningen*



PARKEREN

Woon je in een betaald parkeergebied in Utrecht, dan kun je een parkeervergunning aanvragen. De kosten variëren per zone van € 24,36 per kwartaal tot € 69,21 per kwartaal. Een 2e vergunning is ongeveer twee keer zo duur.

ERFPACHT

Als erfpachter krijg je het gebruiksrecht van de grond: het erfpachtrecht. De vergoeding die je hiervoor betaalt, noemen we de erfpachtcanon. In Utrecht bestaan 3 soorten erfpachtrechten:

- Eeuwigdurend: De waarde van de grond is in één keer afbetaald. Je hoeft geen erfpachtcanon meer te betalen.
- Voortdurend: Je betaalt een jaarlijkse canon die om de 10 jaar wordt herzien. Je kunt ook de erfpachtcanon voor 50 jaar afkopen.
- Tijdelijk: Deze erfpachtrechten hebben een einddatum. Je betaalt een jaarlijkse canon.

Tijdelijke en voortdurende erfpachtrechten kun je eeuwigdurend afkopen door één keer een afkoopsom aan de gemeente te betalen via de notaris.

Financieren

Als erfpacht voor een bepaald tijdsvak is afgekocht, worden er bij het aflopen van de erfpachtcanon nieuwe afspraken gemaakt. Is de grondwaarde gestegen, dan kan de canon stijgen. Dit kan je financiële positie en de waarde van het pand verslechteren. Zo is het lastiger om een hypotheek te krijgen als het tijdsvak van de erfpacht binnen de helft van de looptijd van de hypotheek afloopt (bij een looptijd van 30 jaar dus binnen 15 jaar). Heb je te maken met een jaarlijkse erfpachtcanon? Dan heeft dat gevolgen voor jouw maximale leencapaciteit. Een veilig ezelsbruggetje is dat je ongeveer twintigmaal de jaarlijkse canon minder kan lenen.

MONUMENTEN

In Utrecht staan ongeveer 3000 beschermde monumenten. Je herkent rijks- en gemeentelijke monumenten aan een roodwit schildje met de hoofdletter M. Een blauwwit schildje is een internationaal symbool. Bij het opknappen of verbouwen van een monument heb je te maken met speciale regels en vergunningen. Het Nationaal Restauratiefonds weet alles over financiering van (het restaureren van) monumenten. Zij hebben ook verschillende leningen met een lage rente.





SPLITSEN IN APPARTEMENTEN

Wil je jouw woning/gebouw splitsen in zelfstandige appartementen? Dan is de eerste stap een omgevings-vergunning voor de activiteit bouwen. Bij een WOZ-waarde van de oorspronkelijke woning lager dan € 305.000 moet je verder een vergunning tot woningsvorming hebben om de appartementen te verhuren of verkopen. Wil je de appartementen los van elkaar verkopen? Dan heb je ook een kadastrale splitsingsvergunning nodig.

VERHUUR VAN KAMERS OF WONINGEN

Als je kamers in een woning wilt verhuren, moet je een bestaande zelfstandige woonruimte omzetten in onzelfstandige woonruimten. De huurders delen dan de douche, wc en keuken. Ze hebben geen eigen ingang met een eigen, door de gemeente toegekend, huisnummer. Is de WOZ-waarde van de woning lager dan € 305.000 en ga je verhuren aan meer dan 2 personen? Dan heb je hiervoor een omzettings-vergunning nodig. Ouders die voor hun studerende kind en medestudenten een huis willen kopen, kunnen een tijdelijke omzettingsvergunning voor maximaal 5 jaar aanvragen.



TRANSFORMATIE NAAR WONINGEN

Denk je erover om bijvoorbeeld een voormalig kantoor, ziekenhuis of school te gaan gebruiken als woning of voorziening? De gemeente Utrecht stimuleert het hergebruiken (transformeren) van leegstaande panden.



Van As & Van Hooff Makelaars is gevestigd in een karakteristiek pand aan de Westerkade, aan de rand van de levendige Utrechtse binnenstad. Onze locatie is goed bereikbaar. Als je met de trein reist, stap dan uit op Station Utrecht Vaartsche Rijn en wandel in een paar minuten naar ons toe. Kom je met de auto? Parkeergarage Vaartsche Rijn ligt op slechts een steenworp afstand.

www.vanasenvanhooff.nl

030-2210800

GRATIS

WAARDEBEPALING

*Weten wat uw
woning waard is?*

Bel ons voor een afspraak en
wij bepalen geheel vrijblijvend
de waarde van uw woning.

Van As & Van Hooff Makelaars

Westerkade 1, 3511HA Utrecht

info@vanasenvanhooff.nl

www.vanasenvanhooff.nl



**VAN AS
VAN HOOFF
MAKELAARS**