

Woningbrochure

Adriaen van Ostadelaan 52 te Utrecht



Vraagprijs € 545.000,-- k.k.



Kraaijkamp Makelaars
Tulastraat 48
3573 XH Utrecht

T: 030-879 77 70

I: KraaijkampMakelaars.nl

E: info@KraaijkampMakelaars.nl

Kraaijkamp Makelaars is aangesloten bij:



gecertificeerd



Op zoek naar een uitgebouwde, netjes onderhouden benedenwoning (84m²) met veel sfeer, een heerlijk ruime en lichte woonkamer met half open keuken, twee badkamers, twee goede slaapkamers, een heerlijke tuin (52m²) en veel bergruimte? Kom dan gerust kijken bij deze 3 kamer benedenwoning in Utrecht Oost.

De huidige eigenaresse heeft sinds 2023 de woning aan de binnenzijde grondig verbouwd en gemoderniseerd. De keuken en de badkamer op de begane grond dateren beiden uit 2023. De woonkamer, keuken en de slaapkamer op de begane grond zijn voorzien van een laminaatvloer en de meeste wanden in de woning zijn gestuukt. Ook is een nieuwe uitgebreide elektrische installatie aangebracht.

De Adriaen van Ostadelaan is gelegen in de populaire Schilders buurt (Utrecht Oost), op korte afstand van het stadscentrum van Utrecht, en biedt allerlei voorzieningen in de directe omgeving. De straat kenmerkt zich door de sfeervolle bouwstijl van rond 1900. Op loopafstand vind je de diverse winkels en restaurants, maar ook leuke delicatessen zaken. Ook het prachtige Wilhelminapark bereik je met een paar minuten lopen. De Utrechtse binnenstad en Centraal Station zijn in ongeveer 10 minuten fietsen te bereiken. Daarnaast is er een uitstekende verbinding met de verschillende uitvalswegen (A27, A12, A28). Dit alles maakt het voor jong en oud een zeer aantrekkelijke en geliefde wijk om in te wonen.

Algemeen

Het appartement maakt deel uit van een kleinschalige Vereniging van Eigenaren met 2 appartementen.

Indeling:

Entree, hal met toegang tot de inpandige berging en de woonkamer. De uitgebouwde woonkamer (ca 37m²) met laminaatvloer en gestuukte wanden heeft genoeg ruimte voor een goede zithoek en een lange eettafel. De keuken heeft ook een goede afmeting (6m²) en het keukenblok is voorzien van een vaatwasser, een kookplaat, een oven en een afzuigkap, ook heb je voldoende ruimte voor extra losse apparatuur. Via de keuken is de inpandige berging (4m²) ook bereikbaar.

De slaapkamer (ca 12m²) op de begane grond is gelegen aan de achterzijde van de woning. De inpandige badkamer met douchehoek, wastafel met meubel en het toilet is voorzien van modern tegelwerk en is gerust luxe te noemen. De wasmachine aansluiting tref je hier ook aan.

In de tussenhal is de trapopgang naar de verdieping met de tweede slaapkamer (ca 8m²), welke uiteraard ook als werkkamer gebruikt kan worden. De tweede badkamer is op deze verdieping en deze is voorzien van een ruime douchehoek en een wastafel met meubel.

Via de openslaande deuren in de uitbouw is de achtertuin (ca 52m²) bereikbaar. Door de oostelijke ligging heb je al vroeg de zon in de tuin en vanwege de diepte kun je zomers een groot deel van de dag kiezen of je in de zon of in de schaduw wilt zitten.

Afmetingen en bijzonderheden

Maten:

Hal	: 1.30 x 0.95
Woonkamer	: 9.45 x 3.35 (uitbouw 1.40 x 2.50)
Inpandige berging	: 2.00 x 1.95
Keuken	: 2.95 x 1.95
Tussenhal	: 2.45 x 0.75 (maximale afmeting)
Slaapkamer begane grond	: 4.50 x 2.75
Badkamer begane grond	: 1.65 x 1.85
Slaapkamer verdieping	: 2.95 x 2.55
Badkamer verdieping	: 2.45 x 1.65 (lengte deels 1.50 en breedte deels 1.30)
Tuin	: 11.90 x 5.75 (lengte deels 6.60 en breedte deels 2.60)

Bijzonderheden woning:

- De woning heeft een goede woonkamer en twee ruime slaapkamers
- De woning is netjes afgewerkt met gestuukte wanden en een laminaatvloer
- De keuken is in 2023 vervangen
- De badkamer op de begane grond is ook in 2023 vervangen
- De badkamer boven is ongeveer 10 jaar oud
- De woning is doordacht ingedeeld en heeft veel bergruimte
- De woning heeft een heerlijke tuin
- Diverse winkels, restaurants en het Wilhelminapark zijn op korte afstand
- De dichtstbijzijnde supermarkt is gelegen op 70 meter
- Het centraal station is gelegen op 3,1 km (11 minuten fietsen)
- De Dom is gelegen op 2,1 km (8 minuten fietsen)

Bijzonderheden algemeen

- Bouwjaar : 1915
- Perceelgrootte vereniging : 137 m²
- Aandeel in de gemeenschap : 4/9e
- Woonoppervlak : ca. 84 m²
- Inhoud : ca. 319 m³
- Electra : 10 groepen met aardlekschakelaar
- Verwarming en warm water : CV Combiketel (2009)
- Energielabel : E
- Isolatie : dubbele beglazing

Grond eigendom. Actieve vereniging van eigenaren, de Vereniging is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, er is een collectieve opstalverzekering, de Vve beschik over een bankrekening en de maandelijkse bijdrage aan de Vve bedraagt € 64,18

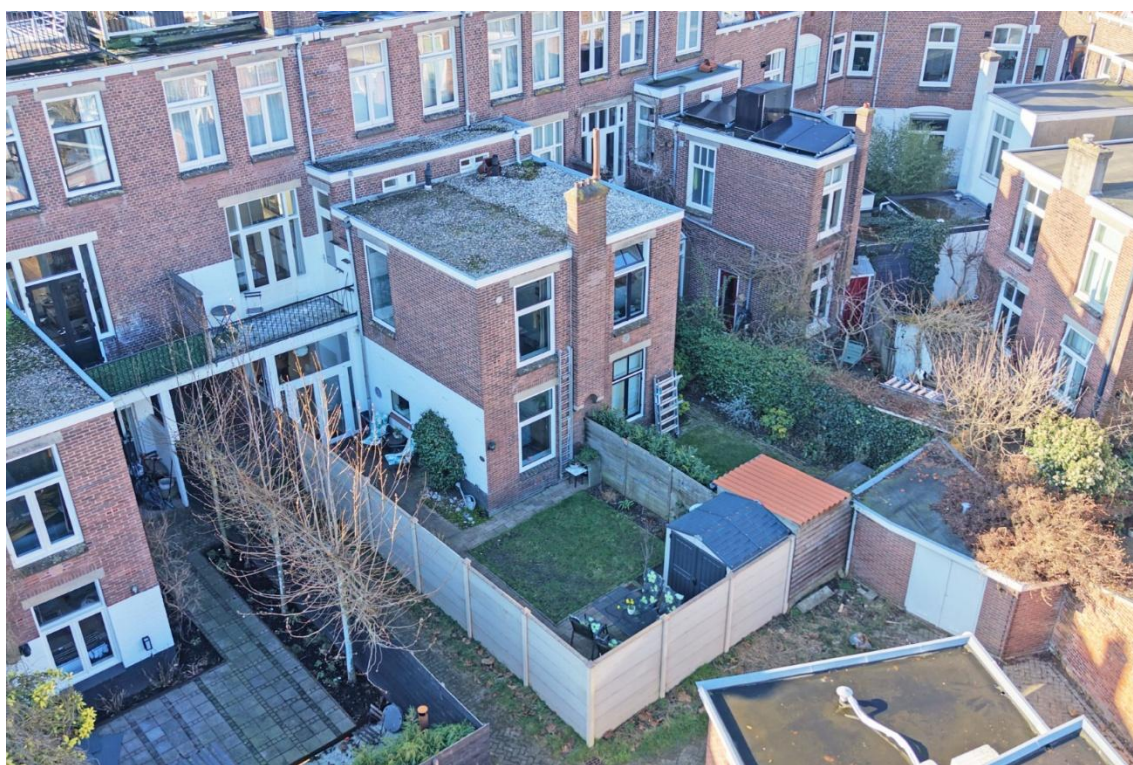
Oplevering: in overleg.

Interesse in dit huis? Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in.
Je NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vind je op Funda

Foto's



4



Adriaen van Ostadelaan 52 te Utrecht



5





6











10









13





14



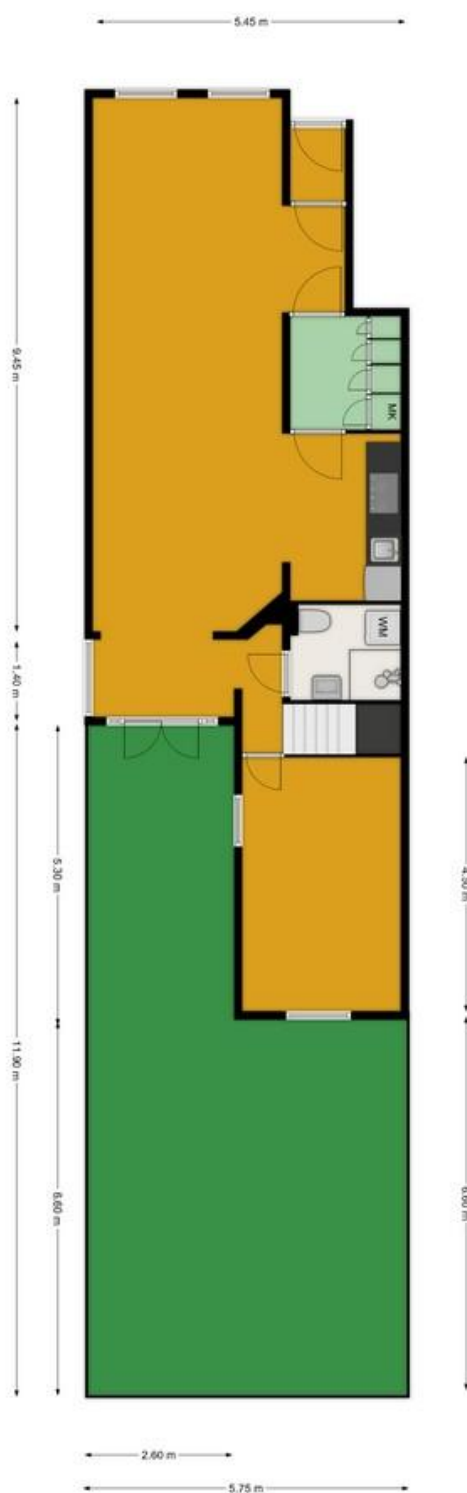


15





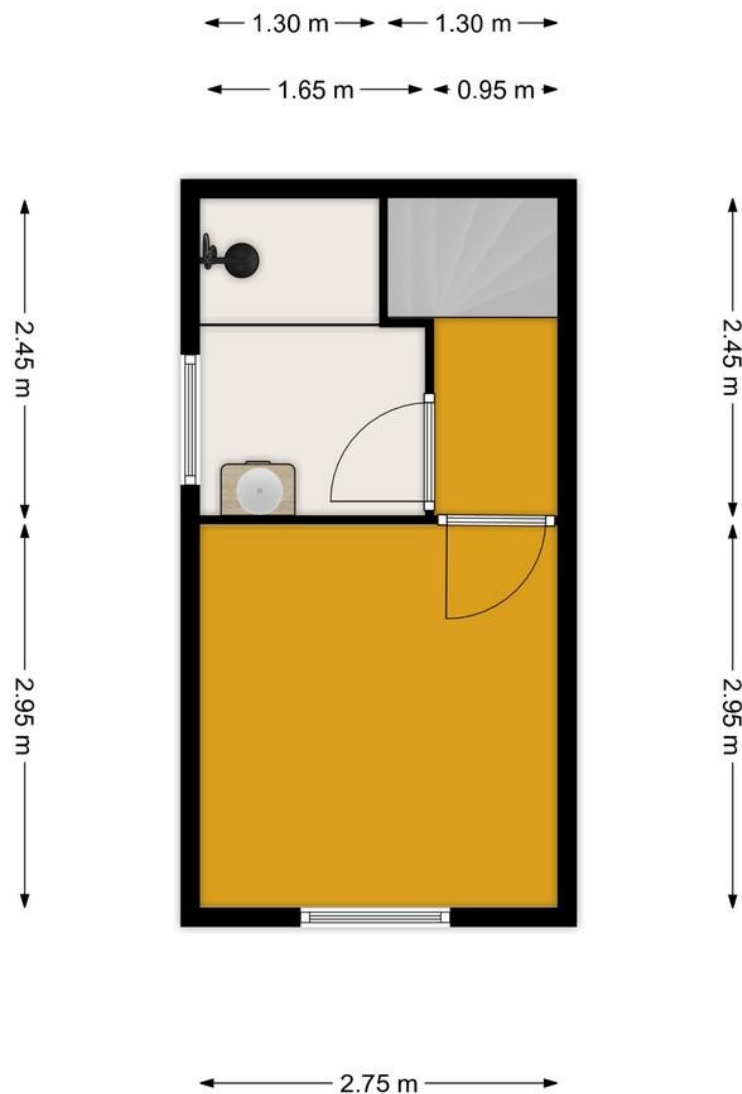
Plattegrond



Dit is een schetsmatige weergave van de indeling, hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

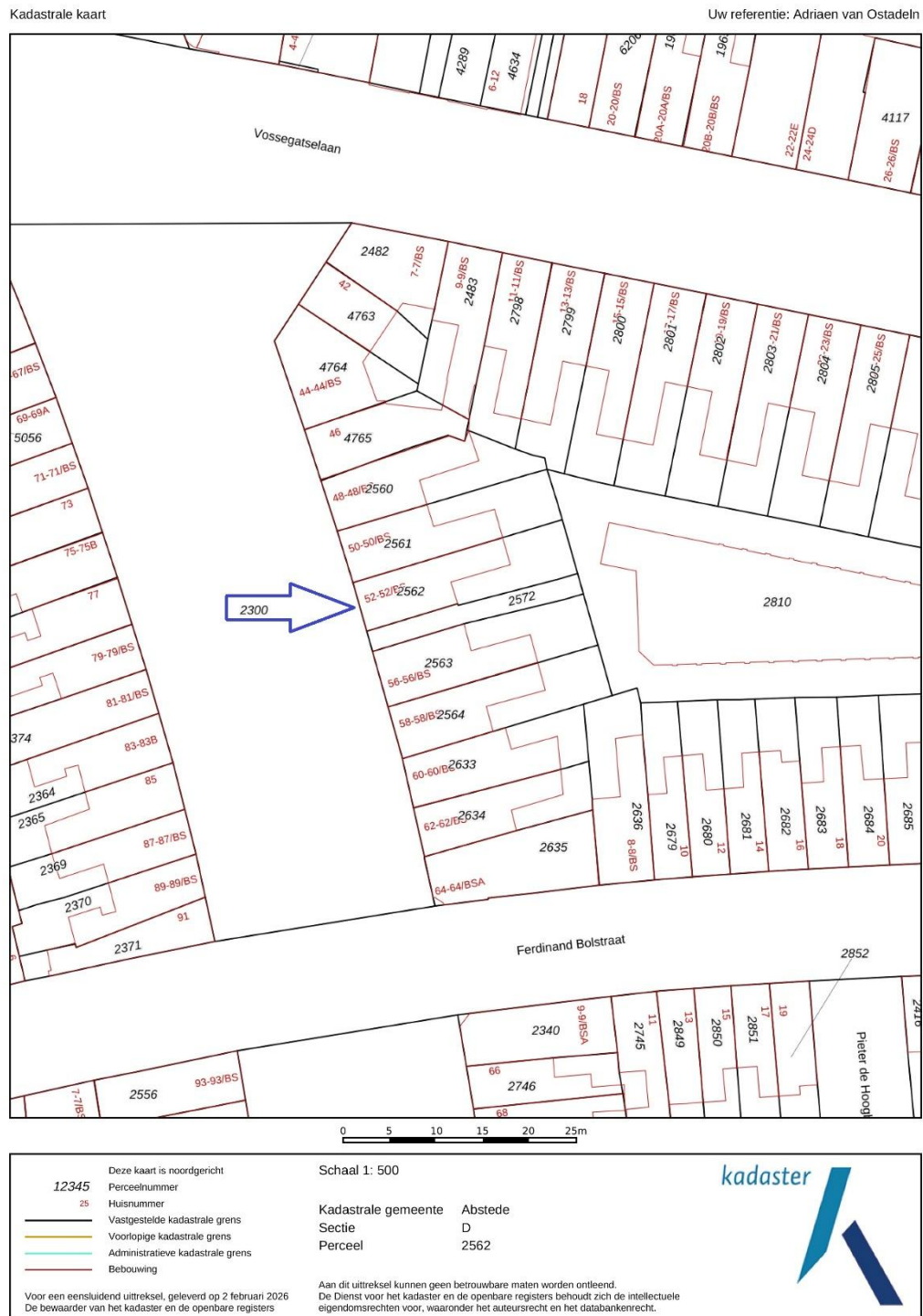


Dit is een schetsmatige weergave van de indeling, hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.



Dit is een schetsmatige weergave van de indeling, hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

kadastrale kaart



Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.

WONING Interieur

Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t
------------------	-------------	---------------------------	-------

Verlichting te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☒
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t
------------------	-------------	---------------------------	-------

(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- schilderij ophangstels	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- magnetron	☐	☐	☐	☒
- oven	☒	☐	☐	☐
- combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- koelkast	☐	☐	☐	☒
- vriezer	☐	☐	☐	☒
- koel-vriescombinatie	☐	☐	☒	☐
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Keukenaccessoires				
- rolwagentje	☒	☐	☐	☐
- voorraadkastje	☒	☐	☐	☐

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- fontein	☒	☐	☐	☐
- spiegel met verlichting	☒	☐	☐	☐

Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t
------------------	-------------	---------------------------	-------

Badkamer met de volgende toebehoren:				
- ligbad	☐	☐	☐	☒
- jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- wastafel	☒	☐	☐	☐
- wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- planchet	☒	☐	☐	☐
- toiletkast	☐	☐	☐	☒
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- spiegel met verlichting	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonnescherf	☒	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☐	☐	☐	☒
- close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren aantal:)	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☒	☐	☐	☐

Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t
------------------	-------------	---------------------------	-------

Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐

Tuin

Inrichting, te weten:				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Verlichting/installaties, te weten:				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing, te weten:				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
bloempotten	☐	☒	☐	☐
Overig, te weten:				
(sier)hek	☒	☐	☐	☐
Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
tuinmeubelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

24

Overig

Overige, te weten				
wasmachine/droger	☐	☐	☒	☐
eettafel, groot, tropisch hout	☐	☐	☒	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een huur- of leasecontract?

Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				

VOORWAARDEN BIJ KOOP VAN EEN APPARTEMENT EN/OF WONING

De koopakte is gebaseerd op het meest recente model koopovereenkomst, welke is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, Consumentenbond en derden.

- Notaris:** Koper heeft het recht binnen twee weken zelf een notaris aan te wijzen die de overdracht (akte van levering) zal verzorgen. Indien koper binnen genoemde termijn geen keuze heeft gemaakt zal verkoper zelf de notaris aanwijzen. Indien de koper een Notaris buiten de betreffende gemeente heeft verkozen en de verkoper wenst een notariële volmacht voor de akte van levering, dan zijn de eventuele kosten hiervan voor rekening van de koper. Indien de kosten die door de notaris in rekening worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypotheek(en) die op het verkochte rust(en) inclusief telefonische overboekingen meer bedragen dan € 250,00 inclusief BTW per akte van gedeeltelijke of gehele doorhaling dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Ook extra kosten zoals administratiekosten, kantoorkosten, beheerkosten, e.d. ter zake van de levering zal de notaris op de afrekening direct doorberekenen aan de koper.
- Voorbehouden:** Indien het verkrijgen van een hypotheek als voorwaarde bedongen wordt bij de overeenkomst zal hieraan een termijn van maximaal 5 weken verbonden worden. Indien een bouwkundige keuring als voorwaarde wordt bedongen bij de overeenkomst zal de navolgende clause worden opgenomen:
" Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk op (datum), koper door middel van een rapport van een bouwtechnokeuring van een erkend bouw bureau aantoont, dat er sprake is van ernstige gebreken van constructieve aard en of de kosten voor direct noodzakelijk te verhelpen achterstallig onderhoud een bedrag van € *** exclusief btw te boven gaat. Het achterstallig onderhoud en/of gebreken die tijdens de bezichtigingen redelijkerwijs zichtbaar waren danwel gemeld zijn voor het tot stand komen van deze overeenkomst vallen hier buiten. Partijen verplichten zich over en weer aan het laten uitvoeren van de hierboven bedoelde keuring mee te werken."
- Waarborgsom:** Uiterlijk 6 weken na de mondelinge overeenstemming is koper verplicht bij de notaris bankgarantie af te geven ten bedrage van 10% van de koopsom of een waarborgsom voor hetzelfde bedrag te storten.
- Ouderdomsclausule:** Het is koper bekend dat als de onroerende zaak meer dan 15 jaar oud is, dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper, zulks onverminderd de verplichting van verkoper om koper op de hoogte te stellen van gebreken waarvan hij behoort te weten dat ze voor koper van belang zijn en waarvan hij weet of vermoedt te weten dat koper ze niet kent. Anderzijds moet koper bij twijfel vragen stellen en/of zelf onderzoek (laten) verrichten.
- Asbest:** Tot 1993 is asbest een toegepast materiaal in bouwstoffen in de woningbouw in Nederland. Bij verkoop van een van onze woningen zullen wij u attenderen op de aangetroffen asbest. Ondanks onze zorgvuldige werkwijze is het altijd mogelijk dat in huizen/appartementen gebouwd/verbouwd in de periode vóór 1993 asbesthoudende materialen verwerkt zijn die door ons niet te constateren zijn. In de voorkomende gevallen zal in de overeenkomst hiervoor een bepaling worden opgenomen.

Deze informatiebrochure is door Kraaijkamp Makelaars met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Door ons wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Voor meer informatie of het maken van een bezichtigingsafpraak kun je contact met ons opnemen.

Kraaijkamp Makelaars
Tulastraat 48
3573 XH Utrecht

T: 030-879 77 70

I: KraaijkampMakelaars.nl

E: info@KraaijkampMakelaars.nl