

Woningbrochure

Aartsbisschop Romerostraat 371
te Utrecht



Vraagprijs € 395.000,-- 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:



vastgoedcert
gecertificeerd



Op zoek naar een heerlijk lichte woning met een moderne afwerking, een ruime woonkamer, 2 goede slaapkamers, een zonnig balkon en op korte afstand van winkels en het centrum? Kom dan gerust kijken bij dit sfeervolle 3 kamer appartement.

Het appartement is sinds 2014 grotendeels gemoderniseerd en is voorzien van nette vloerafwerking, een moderne keuken met veel inbouwapparatuur (o.a. een afwasmachine) en een moderne badkamer met inloofdouche. Het appartement is gelegen op de 2e verdieping en heeft op de begane grond een eigen berging (4m²).

Voordorp is een relatief jonge wijk in het noordoostelijk deel van Utrecht met winkels (Winkelcentrum De Gaard), scholen en een sportcomplex (tennis, cricket, voetbal en fitness) op korte afstand. De wijk met een dorps karakter ligt op ca. 15 minuten fietsafstand van het centrum en het bos bij Groenekan en heeft een goede busverbinding met het Centraal Station. Naast alle hiervoor genoemde voordelen maken het kindvriendelijke karakter en de ruime parkeergelegenheid de wijk een zeer geliefde woonomgeving.

Algemeen

Het appartement maakt deel uit van een actieve Vereniging van Eigenaars met 46 appartementen. De aanwezigheid van een lift is wel zo prettig. Rondom het gebouw zijn voldoende parkeerplaatsen en in je berging in de onderbouw kun je je fiets veilig stallen.

Indeling:

De ruime hal met fraai betegeld toilet en de meterkast geeft toegang tot de kamers. De heerlijk ruime woonkamer (27m²) met afgescheiden keuken (6 m²) is gelegen aan de voorzijde van het gebouw. De moderne keuken is voorzien van een vaatwasser, oven, gaskookplaat, een afzuigschouw en een koelkast met vriesvak.

Via de woonkamer kun je het zonnige balkon (loggia) bereiken. Vanuit de woonkamer en het balkon heb je leuk uitzicht op de groene omgeving. Omdat het balkon van het appartement is gelegen op het westen kun je in middag en in de avond heerlijk van de zon genieten.

De beide slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde van het gebouw. De badkamer is modern betegeld en voorzien van een inloofdouche, een wastafel met meubel en de wasmachine aansluiting. De woonkamer, hal en beide slaapkamers zijn voorzien van dezelfde laminaatvloer.

Het betreft hier een woning met ruime kamers en een nette afwerking, op een leuke plek in Utrecht, met de winkels om de hoek net als het buitengebied. Met een paar minuten fietsen ben je zo in het centrum.

Afmetingen en bijzonderheden

Maten:

Hal voor	: 6.15 x 1.00 (deels 1.30 lang en 1.85 breed)
Woonkamer	: 5.25 x 4.10 en 2.55 x 2.40
Keuken	: 2.75 x 2.20
Slaapkamer 1	: 4.25 x 3.00
Slaapkamer 2	: 2.85 x 2.20
Badkamer	: 1.70 x 2.15
Toilet	: 1.10 x 0.90
Loggia (in pandig balkon)	: 2.25 x 1.70
Berging begane grond	: 2.60 x 1.50

Bijzonderheden woning:

- De woonkamer, keuken, slaapkamers en hal zijn voorzien van een doorlopende laminaatvloer;
- De moderne keuken is voorzien van veel inbouwapparatuur
- De badkamer en toilet zijn gerust luxe te noemen
- Uitstekende bereikbaarheid met auto en openbaar vervoer
- Voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving (alleen betaald parkeren tussen 06.00 – 11.00 uur op doordeweekse dagen, 2e vergunning mogelijk)
- Diverse sportvoorzieningen vanaf 300 meter afstand van de woning
- Winkelcentrum de Gaard is op 5 fietsminuten van de woning
- De Domtoren is gelegen op 3,9 km (12 minuten fietsen)
- De verkoper is de afgelopen jaren niet woonachtig geweest in de woning en in de koopovereenkomst zal een zogenaamde “niet bewoningsclausule” worden opgenomen.

Bijzonderheden algemeen

- Bouwjaar : 1991
- Perceelsgrootte vereniging : 1480 m²
- Aandeel in de gemeenschap : 1/46
- Woonoppervlak : ca. 67 m²
- Inhoud : ca. 205 m³
- Electra : 5 groepen deels met aardlekschakelaar
- Verwarming en warm water : cv-combiketel 2019
- Isolatie : HR++ glas (na de aanpassingen in 2026)
- Energielabel : C
- Oplevering : in overleg

De huidige eigenaar heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de oude erfpachtvoorwaarden om te zetten naar de meest moderne versie van de gemeente Utrecht (AV 1989). Totdat het openstaande bedrag van € 8.902,34 betaald is moet rente worden betaald aan de gemeente Utrecht (€ 445,12 per jaar), welke rente fiscaal aftrekbaar is (net als hypotheekrente). Je mag zelf bepalen wanneer en of je het openstaand bedrag betaald.

Bijdrage aan de Vve € 251,73 per maand. Actieve vereniging van eigenaren. Het genoemde bedrag is inclusief de rente en aflossing lening warmtefonds voor grootonderhoud/verduurzaming door Biltz welke in 2026 zal worden uitgevoerd. Onder andere wordt het originele glas vervangen door HR ++ beglazing.

Foto's



4





5













10







12





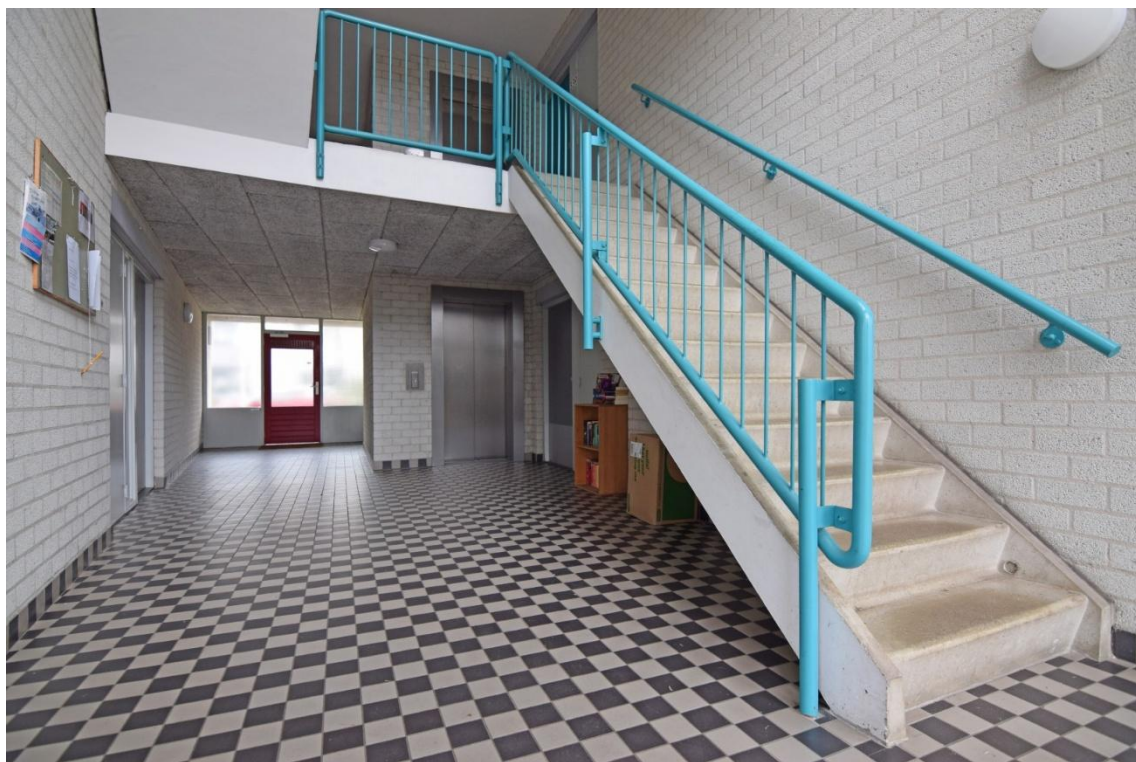
13



Aartsbisschop Romerostraat 371 te Utrecht









16





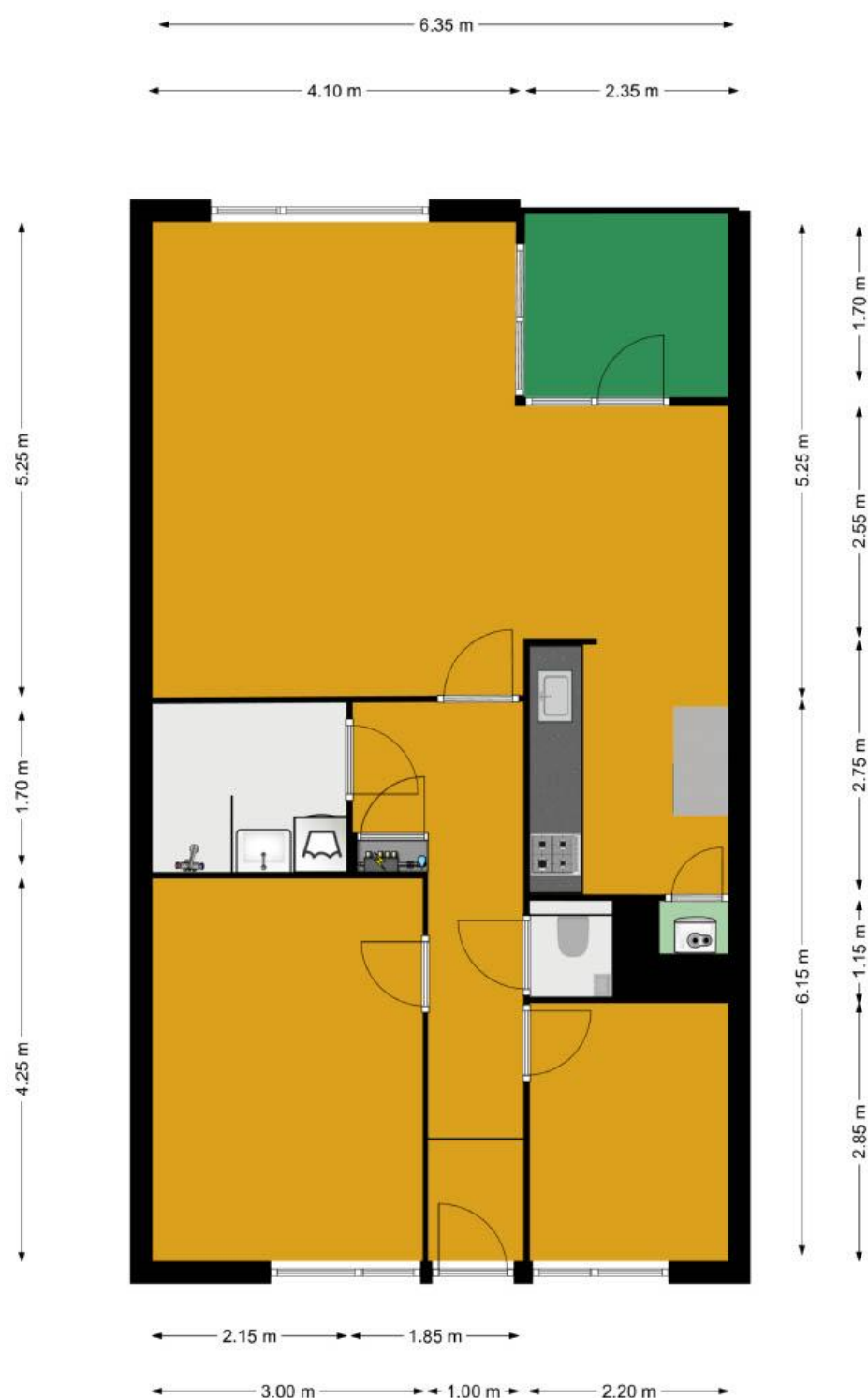
17







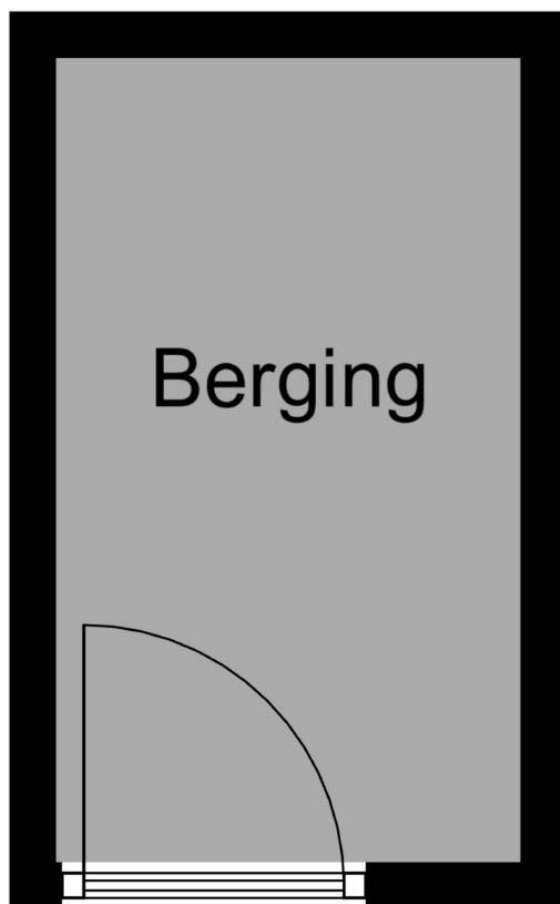
Plattegrond



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

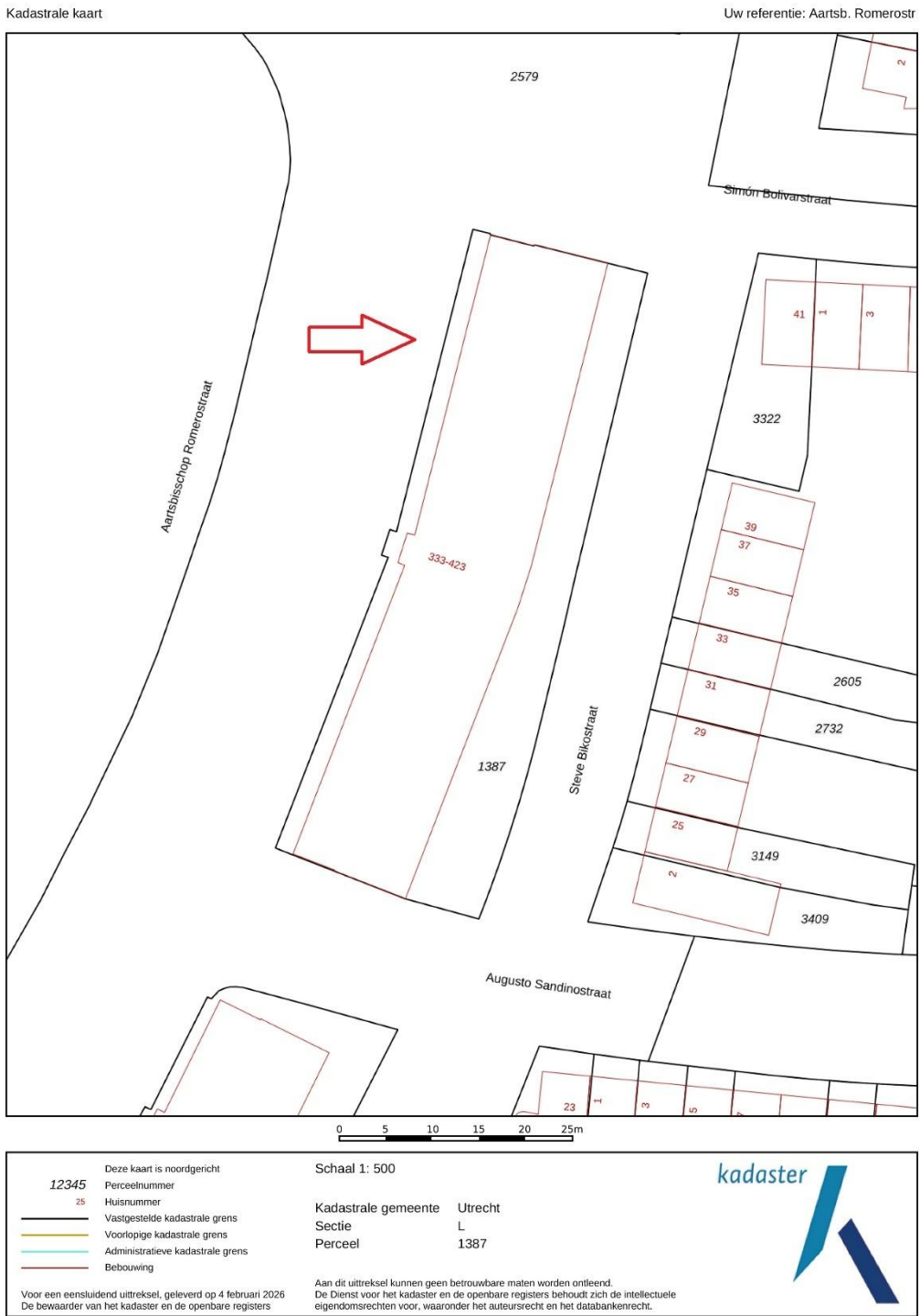
← 1.50 m →

↑
2.60 m
↓



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 ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

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				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Sanitair/sauna

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

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)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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:				
-	☐	☐	☐	☒

25

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	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
(sier)hek	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

26

Overig

Overige, te weten				
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

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.
- Vorbehouden:** 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 dan wel 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.

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 bezichtingsafpraak 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