

# TE KOOP

€ 200.000,- k.k.



mitros  
verkoopt  
.nl



## Burgemeester van Tuyllkade

1

3553 AA, Utrecht



gevaert  
makelaars

📏 47m<sup>2</sup> 🏠 Appartement 🚪 3 kamers

# WONINGOMSCHRIJVING

Alleen al om de chique uitstraling van de laan zou je hier willen wonen. Al die mooie oude bomen en de groenstrook aan de voorzijde zijn fantastisch. En weet je wat zo leuk is? Zo'n mooie groene oase kan je ook aan de achterzijde creëren. Deze benedenwoning is namelijk voorzien van een zeer royale achtertuin.

**mitros**  
**verkoopt**  
**.nl**

Ook de locatie van de benedenwoning is prettig te noemen. Winkelcentrum Rokade ligt om de hoek en de reuring van de Amsterdamsestraatweg is snel gezocht. En wil je het grootser hebben? Het gezellige centrum van Utrecht is met zo'n 10 minuten fietsen bereikbaar.

Graag nemen we je mee voor een rondleiding.

Indeling:

Begane grond:

Entree met hal en inbouwkast. Gaan we naar rechts dan komen we in de knusse woonkamer die aan de voorzijde is gelegen. Vanuit deze woonkamer heb je prachtig uitzicht over de groenstrook.

Lopen we verder dan komen we in een tweede halletje. Aan dit halletje zijn diverse vertrekken gelegen zoals de slaapkamer, de badkamer die is voorzien van toilet, douchehoek en wastafel en de keuken. Deze ruimte is voorzien van een eenvoudig keukenblok, opstelling wasmachine en c.v.-combiketel.

De keuken geeft toegang tot de achtertuin. Deze is groots te noemen en hier kan je heerlijk genieten van als het moois dat de zon je te bieden heeft. Achterin de tuin staat tevens de berging.

Kom jij hier wonen?

Bijzonderheden:

- Koper dient de woning zelf te bewonen.
- Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht.
- Notaris ter keuze verkoper, Van Grafhorst Notarissen te Utrecht
- De servicekosten bedragen circa € 61,70 voor het appartement en € 5,37 voor de berging per maand.
- Verkoper beschikt niet over bouwkundige tekeningen, verkoper verwijst hiervoor naar het Utrechts Stadsarchief.
- Indien er een ondergrondse afvalcontainer aanwezig is kunt u hiervoor een afvalpas of -sleutel aanvragen bij de gemeente.
- Op de verkoop zijn aanvullende voorwaarden van toepassing, welke vermeldt staan in deze brochure onder het kopje "Toelichting aanvullende bepalingen Mitros".
- Toelichting NEN2580: 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 verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

De digitale brochure van deze woning is te downloaden.

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.





























# Samen!

Neem je **eigen NVM**  
**aankoopmakelaar** mee om  
je te begeleiden bij de aankoop!











## OVER MITROS

Bij Mitros kunt je altijd uitgaan van een goede begeleiding bij de aankoop van je woning. We kijken gezamenlijk met onze makelaars niet alleen naar de woning zelf, maar ook naar jou! Een passende woning heeft in onze eigen ogen niet alleen te maken met het feit of je de woning kunt betalen, maar ook of je je thuis zult voelen in de wijk of de woning. Daarnaast helpen we je met de aankoop, doordat we precies op de hoogte zijn van alle gemeentelijke regelingen en voorwaarden, die voor jou kunnen gelden.



[facebook.com/MitrosVerkoopt](https://facebook.com/MitrosVerkoopt)



[twitter.com/mitrosverkoopt](https://twitter.com/mitrosverkoopt)

# MITROS- VERKOOPT IS EEN BEGRIP



**mitros  
verkoopt  
.nl**





## GEVAERT MAKELAARS

Al ruim 35 jaar is Gevaert Makelaars actief in de regio Utrecht, Nieuwegein en omgeving. Niet alleen verkopen wij particuliere woningen, maar sinds vele jaren ook ex-huurwoningen van Mitros. Dit zijn leuke en betaalbare woningen: Perfect voor de starters en doorstromers op de woningmarkt.

Wij streven ernaar je niet zomaar een huis te verkopen, maar een heerlijk thuis, want onze mening is: Wonen = Beleven!

Om op de hoogte gehouden te worden van ons aanbod kan je mailen naar [mitros@gevaertmakelaars.nl](mailto:mitros@gevaertmakelaars.nl) of bellen naar 030-6038564.

# MAKELAARS IN UTRECHT NIEUWEGEIN EN OMGEVING





Bij het kopen van een huis komt het nodige kijken. Na het ondertekenen van de koopakte wordt de woning die u heeft gekocht door middel van een akte van levering door een notaris op uw naam gesteld. Veelal zult u tegelijkertijd bij een notaris een hypotheekrecht verlenen indien door u in verband met de aankoop van de woning een hypothecaire geldlening wordt aangegaan. CMS heeft ruime ervaring op dit gebied. U kunt bij ons terecht met al uw vragen over de levering en hypothecaire financiering van uw woning. Voor u als klant van Stichting Mitros verzorgen wij tegen gereduceerd tarief graag alle benodigde werkzaamheden.

Overigens is het goed om daarnaast bij een aantal andere zaken stil te staan, zoals wat er met de woning gebeurt als u komt te overlijden of hoe er dient te worden omgegaan met de (gemeenschappelijke) woning als u getrouwd of samenwonend bent en onverhoopt uit elkaar gaat. Voor nader advies hieromtrent kunnen wij u doorverwijzen naar specialisten op dit gebied.

#### Tarieven levering en hypotheek

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| Honorarium akte van levering (zonder hypotheek)            | € 595,00  |
| Honorarium akte van levering (indien ook hypotheek)        | € 425,00* |
| Honorarium hypotheekakte (indien 1 onderpand)              | € 425,00* |
| Honorarium notariële volmacht                              | € 150,00  |
| Honorarium inschrijven koopovereenkomst                    | € 125,00  |
| Honorarium vervroegde levering (anders dan datum koopakte) | € 75,00   |

\*In het combi-tarief is een bijzondere "Mitros-korting" verwerkt.

Deze tarieven zijn exclusief BTW en exclusief kadastraal recht/leges, de kosten

Bemuurde Weerd oz 19  
3514 AN Utrecht

030 271 92 27

[vangrafhorst.nl](http://vangrafhorst.nl)





# AANVULLENDE BEPALINGEN MITROS NVM-KOOPOVEREENKOMST 2015

**mitros**  
**verkoopt**  
**.nl**

## **In afwijking op artikel 2.1 geldt:**

De notaris voor de levering wordt door Verkoper aangewezen. Dit zal meestal een van de huisnotarissen zijn van Verkoper: notariskantoor Van Grafhorst notaris te Utrecht of Dijkstra Sutter notarissen te Nieuwegein zijn. Koper is gerechtigd een andere notaris te benaderen voor het vestigen van een recht van hypotheek of het verrichten van andere notariële handelingen.

## **In afwijking op artikel 2.2 geldt:**

Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de heffingsgrondslag wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet belastingen rechtsverkeer, zal koper aan verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag door toepassing van artikel 13 Wet belastingen rechtsverkeer en anderzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn met vermindering van de heffingsgrondslag door toepassing van artikel 13 Wet belastingen rechtsverkeer. Indien partijen overeenkomen dat het genoemde verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met betaling van de koopsom plaatsvinden.

## **Keuze: indien levering binnen 2 jaar na ingebruikname**

### **In aanvulling op artikel 2 geldt:**

2.3 De levering geschiedt binnen de termijn van uiterlijk twee jaren na het tijdstip van 1e ingebruikname. De leverings is daarom belast met BTW zoals vermeld in artikel 11 lid 1 sub a Wet op de Omzetbelasting. In dat geval is de BTW voor rekening van Verkoper. Koper is vrijgesteld van overdrachtsbelasting op grond van artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

### **In aanvulling op artikel 4 geldt:**

Koper kan aan Verkoper verzoeken om uitstel van levering. Indien Verkoper ermee akkoord gaat dat juridische levering later plaatsvindt dan de in lid 1 van artikel 4 genoemde datum, dan is Koper een rente over de koopsom van 7 % per jaar verschuldigd. Deze rente dient te worden voldaan gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de oorspronkelijke overeengekomen datum van juridische levering tot de overeengekomen uitgestelde datum van levering. Deze vergoeding is niet verschuldigd, indien Koper momenteel huurder is van de onroerende zaak. Deze vergoeding is tevens niet verschuldigd indien het uitstel van de datum van levering gelegen is in een oorzaak gelegen bij Verkoper. Indien Verkoper niet akkoord gaat met uitstel van levering, danwel indien Verkoper hier wel mee instemt maarop de uitgestelde datum van levering (alsnog) niet wordt nagekomen, dan geldt vanaf dat moment het bepaalde in artikel 11.

### **Ter aanvulling op artikel 6.3 geldt:**

Het is Koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.. Koper is voornemens de onroerende zaak te gebruiken als: .... Het is Koper bekend dat de volgende zaken niet aanwezig zijn: ....

### **Keuze 1: Indien geen verontreiniging bekend dat gebruik belemmert**

#### **Ter vervanging van artikel 6.4.1. geldt:**

Er is in opdracht en voor rekening van Verkoper een omgevingsrapportage bij de gemeente Utrecht / bodemrapportage bij de gemeente Nieuwegein opgevraagd op , welke rapportage is aangehecht als bijlage. Koper is bekend en akkoord met de inhoud van de rapportage. Aan Verkoper is niet bekend dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in lid 3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, danwel het nemen van andere maatregelen. Het risico dat achteraf blijkt dat ten tijde van de levering niet (in het rapport) gesignaleerde verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is is voor rekening van Koper. Het door Verkoper verrichte onderzoek ontslaat Koper niet van zijn eigen onderzoeksplicht.



onroerende zaak die verder geen belemmering vormt voor het door Koper beoogde gebruik. Partijen zijn overeengekomen dat de kosten voor verwijdering van de in deze rapporten gesignaleerde verontreiniging danwel andere belemmering zijn verdisconteerd in de tussen Partijen overeengekomen koopsom. Het risico van de in de rapporten gesignaleerde verontreiniging is voor rekening van Koper. Het door Verkoper verrichte onderzoek ontslaat Koper niet van zijn eigen onderzoeksplicht.

**Keuze 1: Indien geen losgebonden asbest aanwezig**

**In aanvulling op artikel 6.4.3 geldt:**

De onroerende zaak is in opdracht en voor rekening van Verkoper door 'naam onderzoeksbureau' onderzocht op de aanwezigheid van asbest, welk rapport is aangehecht als bijlage <>. Uit deze asbestinventarisatie is gebleken dat er geen losgebonden asbesthoudend materiaal (risicoklasse 3) aanwezig is in de onroerende zaak. Eventuele andere (vormen van) asbest zal niet gesaneerd worden door Verkoper. Het risico dat achteraf blijkt dat ten tijde van de levering niet (in het rapport) gesignaleerde verontreiniging of asbest in de onroerende zaak aanwezig is, is voor rekening van Koper. Het door Verkoper verrichte onderzoek ontslaat Koper niet van zijn eigen onderzoeksplicht.

**Keuze 2: Indien wel losgebonden asbest aanwezig**

**In aanvulling op artikel 6.4.3 geldt:**

De onroerende zaak is in opdracht en voor rekening van Verkoper door 'naam onderzoeksbureau' onderzocht op de aanwezigheid van asbest, welk rapport is aangehecht als bijlage <>.

Uit deze asbestinventarisatie is gebleken dat er losgebonden asbesthoudend materiaal (risicoklasse 3) aanwezig is in de onroerende zaak, welke het beoogde gebruik door Koper belemmert. Partijen zijn overeengekomen dat Verkoper deze asbest voor haar rekening en risico zal saneren voor levering. Bij levering ontvangt Koper een vrijgave verklaring. De kosten voor sanering zijn in de koopsom verdisconteerd. Eventuele andere (vormen van) asbest zal niet gesaneerd worden door Verkoper. Het risico dat achteraf blijkt dat ten tijde van de levering niet (in het rapport) gesignaleerde asbest in de onroerende zaak aanwezig is, is voor rekening van Koper. Het door Verkoper verrichte onderzoek ontslaat Koper niet van zijn eigen onderzoeksplicht.

**In aanvulling op artikel 6 geldt verder:**

**Keuze 1: Indien geen bouwkundig rapport door Mitros**

**Artikel 6.14**

De onroerende zaak is door Verkoper niet onderzocht op de bouwkundige toestand van de onroerende zaak. Koper is hiermee akkoord. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht terzake.

**Keuze 2: Indien wel bouwkundig rapport door Mitros**

**Artikel 6.14**

De onroerende zaak is in opdracht en voor rekening van Verkoper door 'naam onderzoeksbureau' onderzocht op de bouwkundige toestand van de onroerende zaak. Koper is bekend met de inhoud van dit bouwkundige rapport en gaat hiermee akkoord. Het door Verkoper verrichte onderzoek ontslaat Koper niet van zijn eigen onderzoeksplicht.

**Keuze: Indien gebrek in bouwkundige toestand niet door Mitros hersteld**

Uit voornoemd rapport is gebleken dat er sprake is van een of meerdere gebreken in de bouwkundige toestand van de onroerende zaak. Partijen zijn overeengekomen dat de kosten voor herstel zijn verdisconteerd in de tussen Partijen overeengekomen koopsom. Het risico van de in het rapport gesignaleerde gebreken is voor rekening van Koper. Het risico dat achteraf blijkt dat er ook andere dan in bedoeld rapport gesignaleerde bouwkundige gebreken aanwezig zijn, is tevens voor risico van Koper.

**Keuze: Indien gebrek in bouwkundige toestand door Mitros hersteld**

Verkoper verklaart voor haar rekening en risico de volgende in het rapport gesignaleerde gebreken voor levering aan Koper te herstellen: <invullen te herstellen gebreken>. Verkoper zal de in bijlage <> genoemde werkzaamheden daartoe uitvoeren. De kosten met betrekking tot bedoelde werkzaamheden zijn in de koopsom verdisconteerd. Het risico dat achteraf blijkt



dat andere dan in bedoeld rapportesignaleerde bouwkundige gebreken aanwezig zijn, is voor risico van Koper.

**Keuze: Indien bouwkundig onderzoek door Koper en verschil onderzoek Mitros**

Koper heeft zelf tevens de mogelijkheid een bouwkundig onderzoek te laten verrichten. Koper heeft hier gebruik van gemaakt. Uit het rapport van Koper blijken gebreken die niet in het rapport van Verkoper voorkomen. Dit betreft de volgende gebreken: <>. Partijen komen over deze gebreken het volgende overeen: <>

**Keuze: Indien nog bestemmingswijziging erfpacht nodig (ivm bestemming sociale huur)  
Artikel 6.15**

Op de onroerende zaak zullen van toepassing zijn de "Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989)". Verkoper verbindt zich jegens Koper voor rekening van Verkoper zorg te dragen voor de bestemmingswijziging van de onroerende zaak van (sociale) huurwoning naar koopwoning. Terzake deze bestemmingswijziging is Koper noch aan Verkoper noch aan de gemeente Utrecht een vergoeding verschuldigd, behoudens de eventuele doorberekening aan Koper van de door Verkoper eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting voor de bestemmingswijziging conform artikel 13 Wet belastingen rechtsverkeer.

**Artikel 12/15 (appartement): energielabel**

**Keuze 1:** Verkoper heeft een energieprestatiecertificaat, danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in het besluit energieprestatie gebouwen aan Koper overhandigd.

**Keuze 2:** Verkoper zal een energieprestatiecertificaat, danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in het besluit energieprestatie gebouwen uiterlijk bij levering aan Koper overhandigen.

**In aanvulling op artikel 16 lid 1 (woning)/ op artikel 19 lid 1 (appartement) gelden tevens de navolgende ontbindende voorwaarden**

Met betrekking tot lid 1 sub b geldt aanvullend dat het bedrag niet hoger mag zijn dan het wettelijk percentage voor een maximale hypotheek.

**keuze indien erfpachtwijziging nog moet plaatsvinden:**

Deze overeenkomst kan daarnaast tevens door ieder der partijen worden ontbonden indien:  
- Op de datum van levering geen bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden zoals in artikel 6.15 is opgenomen

Verder worden de navolgende artikelen toegevoegd:

**Artikel 21: kadastrale kosten**

De werkelijke kosten m.b.t. de kadastrale uitmeting van het perceel zijn voor rekening van Koper. Deze kosten worden bij levering verrekend bij de notaris.

**Artikel 22: te vestigen erfdienstbaarheid**

In de notariële akte van levering, zullen indien Verkoper eigenaar/ gerechtigde is tot naburige percelen de navolgende erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van de onroerende zaak en ten behoeve en ten laste van de naburige percelen worden gevestigd: Al die erfdienstbaarheden waardoor de toestand, waarin die percelen en de daarop gestichte opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van bovengrondse en ondergrondse leidingen, afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën door rioleringswerkzaamheden, voetpaden of anderszins, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of verbouwen.

**Artikel 23: eigen bewoning**

1. Koper verklaart de onroerende zaak te gebruiken als (koop) woning met aan- en toebehoren voor bewoning door hemzelf danwel één of meer van zijn bloed- of aanverwanten in de eerste graad, al dan niet met gezinsleden, levensgezel en/of een of meer (betalende) inwonende huisgenoten voor een periode van tenminste drie jaar na levering.

2. Het is Koper verboden de onroerende zaak te gebruiken voor bewoning op andere wijze dan genoemd in lid 1 op straffe van een boete van € 100.000,- ter zake van iedere overtreding.
3. Verkoper kan op verzoek van Koper in bepaalde gevallen besluiten een (tijdelijke) ontheffing van het gestelde in lid 1 en 2 verlenen.
4. Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de onroerende zaak, danwel vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht volgend op onderhavige leveringsakte dienen in de leveringsakte of de akte van vestiging van het zakelijke recht de in lid 1, 2 en 3 gemelde verplichting cq verbod, alsmede deze bepaling en onderstaand boetebeding in hun geheel aan elke opvolger van de onroerende zaak of rechthebbende op het zakelijk gebruiks- of genotsrecht te worden opgelegd en te worden bedongen en aangenomen ten behoeve van Stichting Mitros, casu quo haar rechtsopvolger(s) onder algemene titel.
5. Ingeval van niet nakomen of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het hiervoor bepaalde verbeurt degene die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van Stichting Mitros of haar rechtsopvolgers onder algemene titel een niet voor matiging vatbare boete van € 100.000,-. Deze boete wordt vanwege inflatie gecorrigeerd middels de volgende indexering: het bedrag zal elk jaar worden verhoogd of verlaagd met een percentage dat gelijk is aan dat waarmee het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie alle huishoudens (reeks 1995 = 100), zoals gepubliceerd door het CBS, is gestegen of gedaald, gerekend vanaf de datum van levering en tot de datum van overtreding of niet of niet-behoorlijke nakoming als hiervoor bedoeld. De boete is direct opeisbaar en verschuldigd zonder enige ingebrekestelling, aanmaning of rechterlijke tussenkomst, onverminderd het recht van Mitros casu quo haar eventuele rechtsopvolgers onder algemene titel om nakoming en schadevergoeding te vragen boven op de boete. De kosten voor invordering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt. Iedere overtredende of niet-nakomende (nieuwe) gerechtigde tot het gekochte is hoofdelijk aansprakelijk voor de in deze bepalingen vervatte verplichtingen en de hiervoor gemelde boete met eventueel aanvullende schadevergoeding.
6. De onder de vorige leden genoemde verplichtingen vervallen drie jaar na datum van de juridische levering van onderhavige leveringsakte.

**Artikel 24: verbod doorverkoop voor levering en verhuur**

Het is Koper verboden, zonder voorafgaande toestemming van Verkoper, op enige dag voorafgaande aan het transport het verkochte middels (een) openbare bekendmaking(en), zoals bijvoorbeeld advertenties, internet, mailings en/of brochures aan derden te koop of te huur aan te (laten) bieden, op straffe van verbeurte van een boete van € 10.000,- ter zake van iedere overtreding per soort bekendmaking.

**Keuze: indien verkoop appartement****Artikel 28: administratiekosten VvE**

De beheerder van de VvE brengt € 193,60 (VP&A) of € 90,75 (VVE Partner) administratiekosten in rekening bij Koper. Koper verplicht zich deze kosten bij de levering te voldoen via de afrekening bij de notaris.

**Keuze: indien verkoop met Koopvoorrang Artikel: KoopVoorrang**

1. Koper verklaart thans een woning van verkoper te huren, niet zijnde het verkochte. Koper en verkoper komen overeen dat de huurovereenkomst met betrekking tot de huurwoning aan de \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ uiterlijk 2 maanden na de datum van levering van het gekochte met wederzijds goedvinden wordt beëindigd en ondertekent daartoe bijgaand formulier. Op de in het opzeggingsformulier vermelde einddatum huur zal de gehuurde woning leeg, ontruimd, vrij van huur, andere gebruiksrechten en eventuele andere aanspraken wegens huurbescherming worden opgeleverd aan verhuurder/verkoper.
2. De in lid 1 bedoelde huurovereenkomst zal niet worden beëindigd indien de levering niet wordt geëffectueerd.