
THUIS

BOERHAAVEPLEIN 152 UTRECHT



Karaktervolle jaren '30 woning met vijf slaapkamers!



UTRECHT



WOONOPPERVLAKTE m²

133 m²

INHOUD m³

480 m³

PERCELOPPERVLAKTE m²

97 m²

KAMERS

6

SLAAPKAMERS

5

BOUWJAAR

1936

€ 665.000 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."

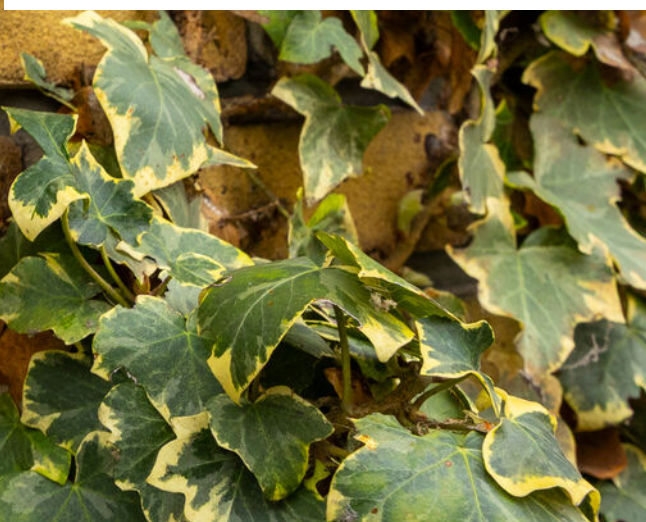
Etienne van Hooff

WELKOM



Een karaktervolle jaren '30 woning met maar liefst vijf slaapkamers, een royale uitbouw uit 2021 én een balkon aan de slaapkamer. Boerhaaveplein 152 combineert authentieke charme met moderne leefruimte op een manier die je zelden zo goed tegenkomt. Glas in lood, een sfeervolle erker, een originele vestibule en aan de achterzijde een lichte, open leefruimte die helemaal van nu is. Hier woon je met ruimte, karakter en comfort.

Aan het sfeervolle Boerhaaveplein woon je in een prettige, rustige woonomgeving met karakteristieke jaren '30 gevels. In de directe omgeving vind je supermarkten, winkels, speciaalzaken en diverse horecagelegenheden. Scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen liggen op korte afstand.



00

BEGANE GROND

Via de authentieke voordeur kom je binnen in de originele vestibule met glas in lood en tegelwerk, een prachtige binnenkomer die direct de sfeer van het huis benadrukt. Vanuit de hal heb je toegang tot het moderne toilet uit 2020, de trapopgang en de leefruimte.





De woonkamer beschikt over een karakteristieke erker.



*Aan de achterzijde
is de woning in
2021 uitgebouwd,
waardoor een
royale eetkamer is
ontstaan.*





De open keuken is strak en functioneel uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

D1

VERDIEPING

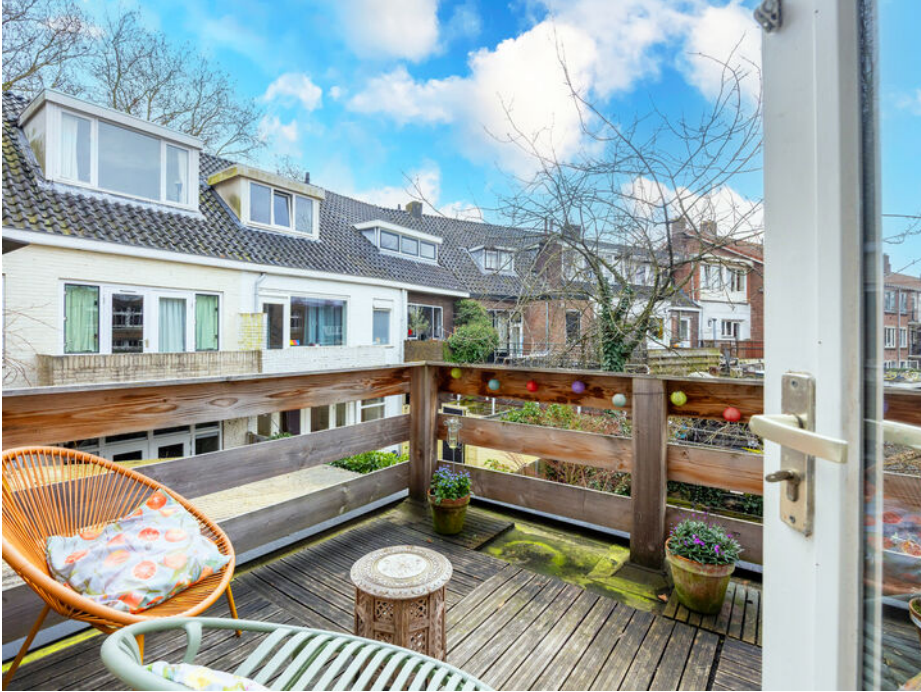
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De ruime hoofdslaapkamer aan de achterzijde heeft directe toegang tot het balkon.

De tweede slaapkamer is geschikt als kinder of werkkamer. De derde, kleinere slaapkamer wordt momenteel gebruikt als praktische wasruimte en is voorzien van aansluitingen voor het witgoed. De badkamer is in 2021 vernieuwd en modern afgewerkt. Licht, fris en comfortabel ingericht.





Een ruime hoofdslaapkamer die directe toegang tot het balkon geeft.



Dit balkon geeft de kamer net dat beetje extra comfort.





*Het perfecte formaat voor
een kinder of werkkamer.*





*Een praktische
wasruimte voorzien
van aansluitingen
voor het witgoed.
Ook geschikt als
eventuele werk of*





Een moderne en vernieuwde badkamer uit 2021.

02

VERDIEPING



De tweede verdieping biedt nog eens twee volwaardige slaapkamers. Beide kamers zijn voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte, daglicht en een prettige stahoogte. Hierdoor voelen deze kamers ruim en comfortabel aan en zijn ze volwaardig te gebruiken als slaapkamers, werkruimtes of hobbykamers. Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig onder de kap. Dankzij de geplaatste dakisolatie in 2021 en de HR++ en HR+ beglazing is het





Een ruime slaapkamer met eigen wastafel!

03

TUIN



De achtertuin is beschut en prettig van formaat. Dankzij de brede schuifpui vormt de tuin een verlengstuk van de eetkamer. Binnen en buiten lopen hier op natuurlijke wijze in elkaar over, ideaal voor de warmere maanden.



04

BIJZONDERHEDEN

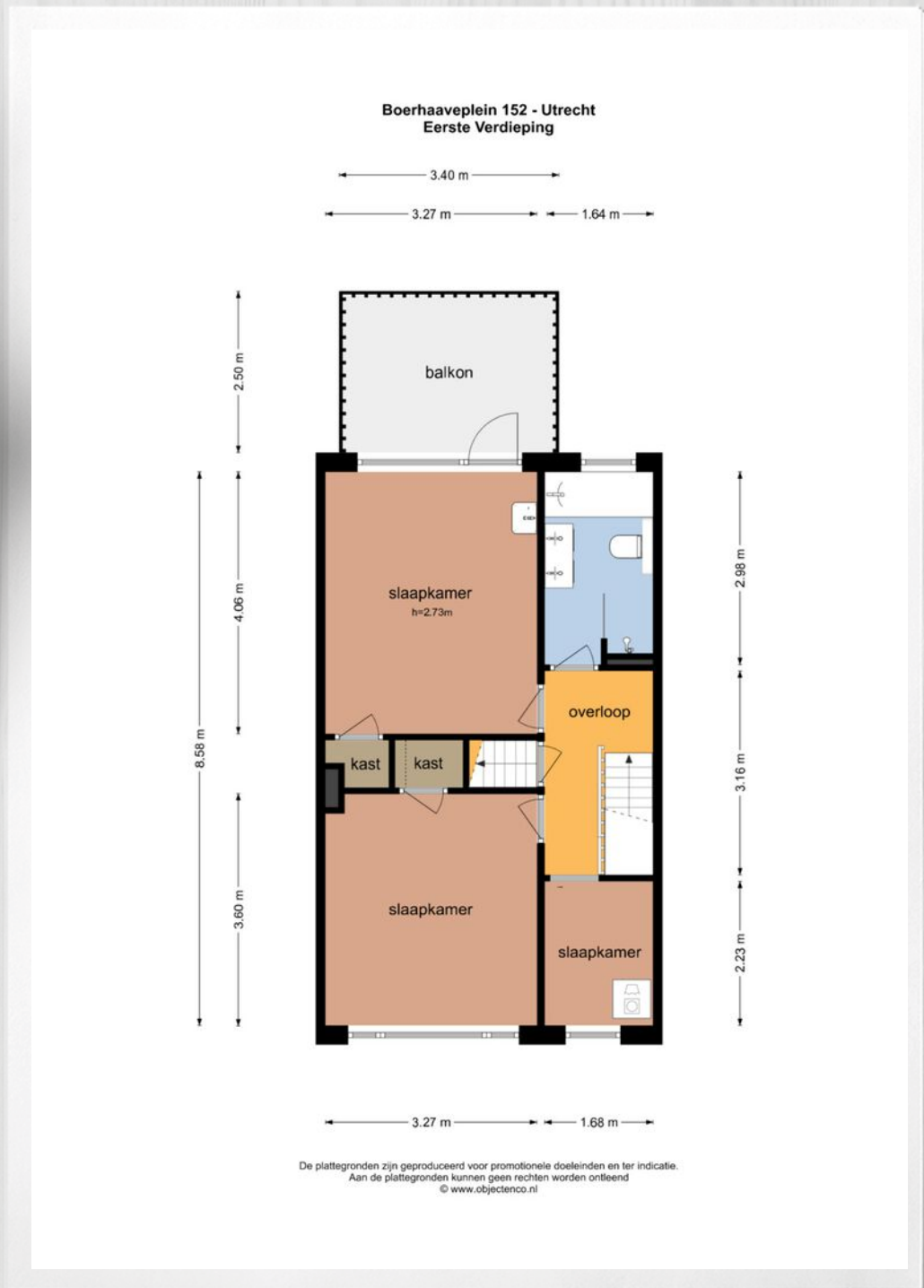
platte daken vervangen in 2021;
dakisolatie geplaatst in 2021;
HR ++ en HR + beglazing;
badkamer en aanbouw in 2021;
toilet 2020;
vaatwasser vernieuwd in 2021;
kosten parkeervergunning € 42,- per jaar;
mogelijkheid voor een tweede parkeervergunning;
oplevering in overleg;



BEGANE GROND



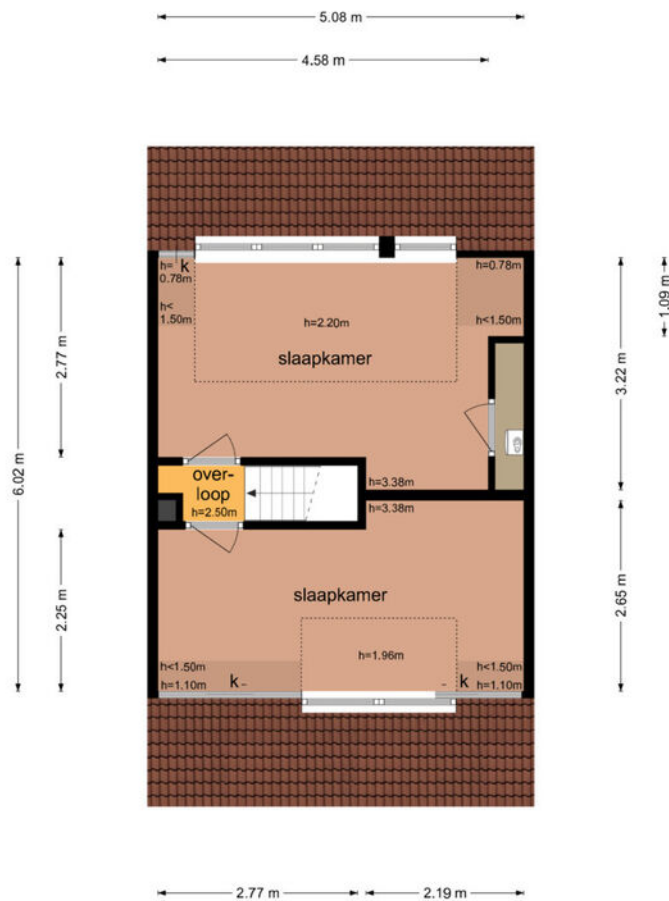
EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING

VAN AS
VAN HOOFF

Boerhaaveplein 152 - Utrecht
Tweede Verdieping



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 | | | |
| Designradiator(en) | X | | |
| Radiatorafwerking | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| | | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Groene inbouwkast in de woonkamer | X | | |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | | X | |
| - Plisseegordijnen begane grond voor en achter en op zolder | | | X |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - parketvloer | X | | |
| - laminaat | X | | |
| - PVC vloer | X | | |
| | | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - magnetron | | X | |
| - oven | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - koel-vriescombinatie | | X | |
| - vaatwasser | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |
| | | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |

LIJST VAN ZAKEN

| | blijft achter | gaat mee | ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - toiletrolhouder | | | X |
| - toiletborstel(houder) | | | X |
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | | | X |
| - toiletborstel(houder) | | | X |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Rookmelders | | X | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| - boiler | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | | | X |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | | | 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:

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, de 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

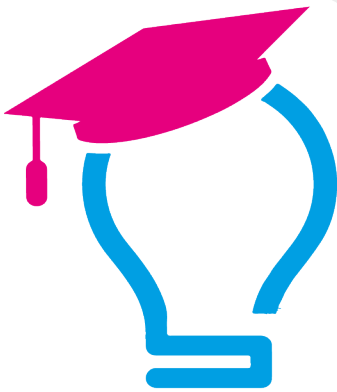
ECONOMISCHE REGIO

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 arbeidsparticipatie 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.

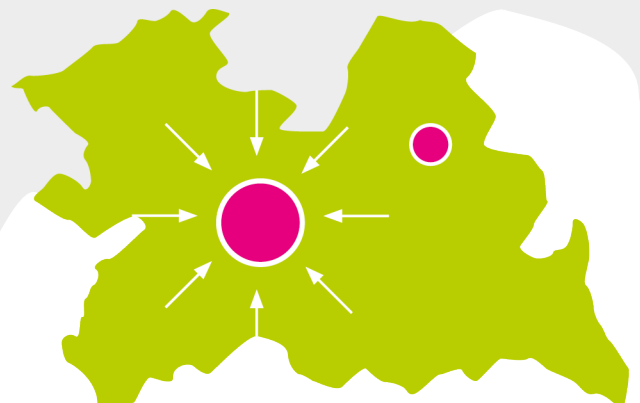


Sterke kennisregio

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.



HOGE ARBEIDSPARTICIPATIE

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 ca € 42,27 per kwartaal tot ca € 164,34 per kwartaal. Een 2e vergunning is ongeveer twee keer zo duur en niet overal mogelijk.

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 of gebouw splitsen in meerdere zelfstandige appartementen? In Utrecht moet je altijd eerst een omgevingsvergunning aanvragen voor de activiteit bouwen als je bijvoorbeeld muren opent, ingangen maakt of installaties aanpast. Neem altijd eerst contact op met de Gemeente voor de omgevingsvergunning, kadastrale splitsingsvergunning of dit past in het bestemmingsplan.

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. Voor de regels voor het omzetten en of verhuren van je woning kijk op de site van de Gemeente Utrecht of de gemeente waar je woont.



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