

TE KOOP

Antonius Matthaeslaan 56

Utrecht



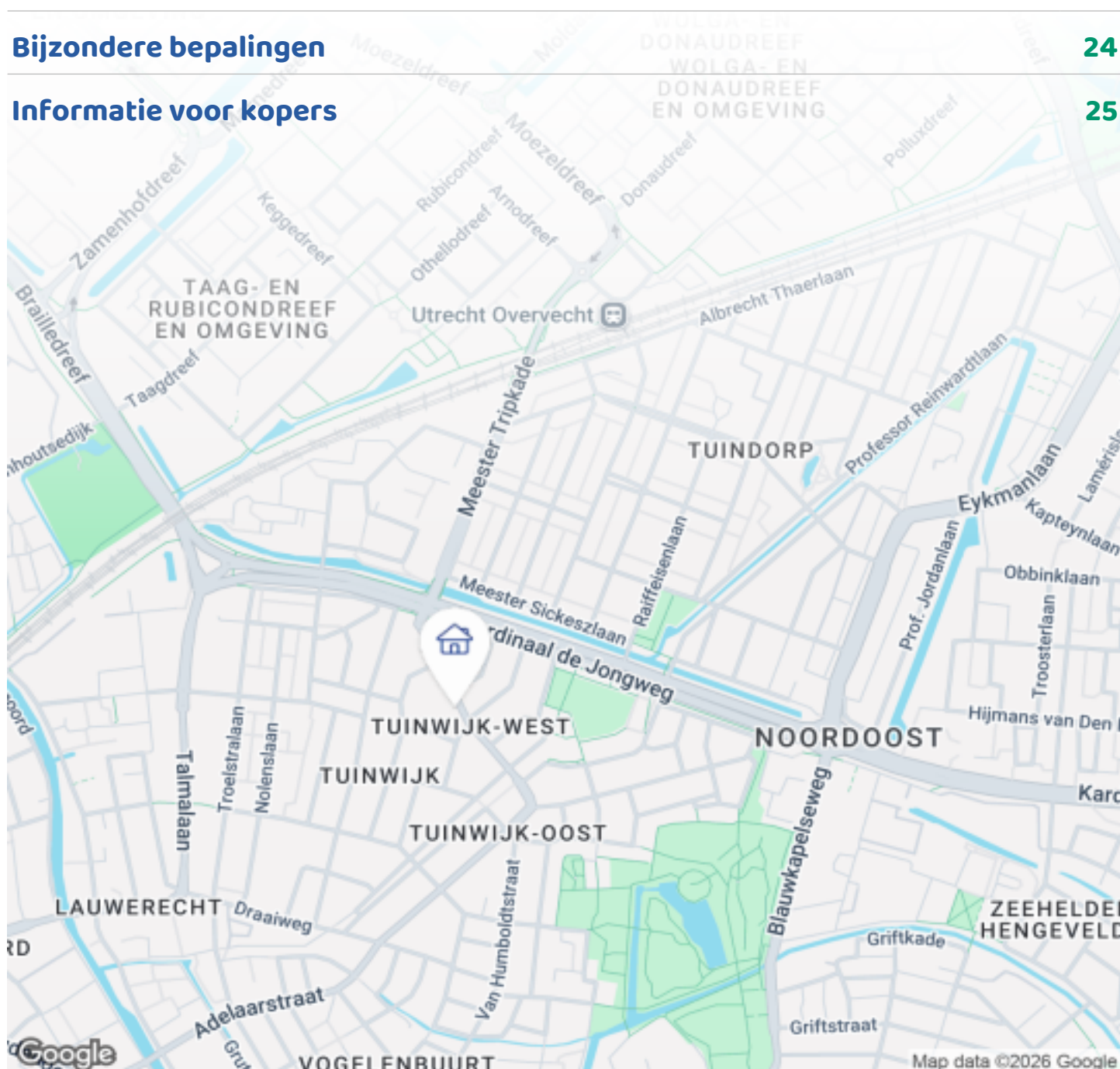
Vraagprijs

€ 690.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	16
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Antonius Matthaeslaan 56, Utrecht

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Riante ready to move in bovenwoning met heerlijk ruim dakterras.

Uitstekend onderhouden jaren '30 ruimte eengezinswoning met een zonnig dakterras op het zuid/westen. Kenmerkend voor deze specifieke woning is het goede afwerkingsniveau, geheel gerenoveerd en gemoderniseerd in 2011 met behoud van karakteristieke elementen.

De woning:

Achter de voorgevel van dit karakteristieke pand uit de jaren 30 van de vorige eeuw, gaat een verrassend lichte en ruime bovenwoning schuil. Ruim 112 m² woonoppervlakte verdeeld over 2 woonlagen met 4 kamers. Een sfeervol, goed onderhouden en modern appartement met veel mooie, unieke behouden originele stijkenmerken, zoals glas-in-lood, tegellambrisering, erker en houtwerk in trappenhuis. Opvallend is de royale living met een massief eikenhouten vloer, een mooie natuurstenen schouw,



Woningbrochure: Antonius Mattheuslaan 56, Utrecht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

een erker aan de voorzijde en het originele glas-in-lood ramen zowel aan de voor als achterzijde.

Een ruime strak uitgevoerde moderne keuken voorzien van alle wenselijke inbouwapparatuur, 2 grote (slaap)kamers, een moderne badkamer en het ruime zonnige dakterras op het zuidwesten, tussen veel (groene) bomen waar in alle privacy kan vergeten dat je midden in de stad woont.

De woning is gelegen op een toplocatie in de rustige, groene en kindvriendelijke Tuinwijk. Alle wenselijke voorzieningen bevinden zich op een steenworp afstand, waaronder verschillende supermarkten, meerdere onderwijsvoorzieningen, speeltuinen, sportfaciliteiten, groenvoorzieningen en diverse gezellige horecagelegenheden. Het historische stadscentrum van Utrecht is met een paar minuten fietsen te bereiken. De wijk heeft een uitstekende verbinding met het openbaar vervoer en met de uitvalswegen (A2/A12/A27/A28) en heeft de mogelijkheid tot 2 parkeer vergunningen.

Indeling:

Begane grond

- Ruime entree met originele tegellambrisering, meterkast, tochtgordijn en trapt toegang.

1ste Verdieping

- Overloop met origineel houtwerk, toiletruimte met closet en fonteintje, en toegang tot:
- Een open werkruimte met een massief licht eikenhouten vloer (loopt door in de living) en openslaande deuren, incl glas-in-lood naar het balkon aan de voorzijde.
- Een lichte riante living van ca 39 m² met veel ruimte en een massief licht eikenhouten vloer, een originele natuurstenen schouw, een karakteristieke erker met glas-in-lood aan de voorzijde en glas-in-lood in de ramen aan de achterzijde.
- Een in 2011 helemaal gerenoveerde open complete keuken voorzien van een massief licht eikenhouten vloer (loopt door in de living), 2 strakke werkbladen met veel werkruimte, een 4-pits gas-kookplaat, een afzuigkap, een siemens oven, combi magnetron/oven,

vaatwasser en voldoende kast en opbergruimte.

- Vanuit de keuken krijg je toegang tot een heerlijk, zonnig dakterras (ca. 17 m² / gelegen op het zuidwesten) biedt het een heerlijke plek om lekker buiten te zitten. Het dakterras biedt privacy, groen en zonneshijn. Het dakterras is voorzien van een duurzame en onderhoudsvriendelijkheid TimberStar terrasplanken.

2ste Verdieping

- Ruime overloop met origineel houtwerk en veel natuurlijke lichtinval via de pas vernieuwde lichtstraat, en toegang tot:
- Een laundry tbv de wasmachine en droger, met ruimte voor een droogrek en opberg/rommel kasten, een laminaatvloer en toegang tot het 2de dakterras.
- 1ste slaapkamer (achterzijde) van ruim 15,5 m² met een originele natuurstenen schouw voorzien van een inbouwkast van vloer tot plafond, over de breedte (L324 x H251 x D60 cm), een mooie laminaatvloer en een nette wandafwerking, hor bij de ramen en een uitzicht over de groene stadstuin.
- 2de slaapkamer (voorzijde) van ruim 12,6 m² met een originele natuurstenen schouw voorzien van een inbouwkast van vloer tot plafond, over de breedte (L324 x H251 x D60 cm), een mooie laminaatvloer en een nette wandafwerking en een grote dakkapel met hor voor de ramen.
- Een moderne en complete badkamer (aan de voorzijde) is voorzien van een ligbad, riante inloopdouche met hardglazen deuren, een wastafel, een 2e toilet en een designradiator, een velux dakraam met hor en wand- en vloertegels.

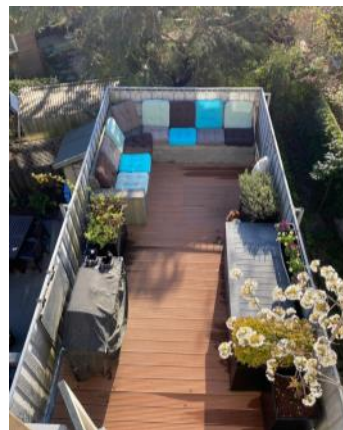
Bijzonderheden / overige informatie:

- Gemoderniseerd met behoud van originele details.
- Woonoppervlakte: ca. 112 m².
- Inhoud: 409 m³.
- Zonneterras: 17 m².
- Bouwjaar: medio 1932.
- Woning geheel gerenoveerd in 2011.
- Schilderwerk: Buitenschilderwerk uitgevoerd medio 2020.
- Verwarming en warm water via CV ketel (merk: Intergas / bouwjaar: 2021).

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

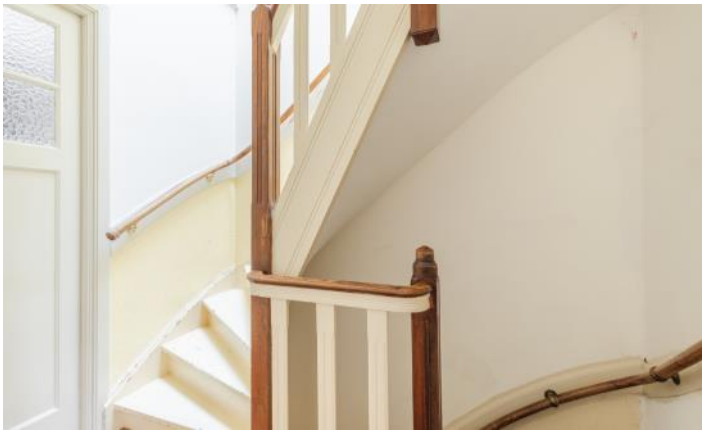
- Elektra: 8 groepen + aardlekschakelaar, de bedrading in het hele huis is in 2011 vervangen.
- Actieve gezonde VvE, kosten € 100,- per maand, gezamenlijke opstalverzekering en gemeenschappelijk hogedruk reiniger, ingeschreven bij de KvK (totaal 2 leden).
- Energielabel: C.
- 12 zonnepanelen (3200 Wp) in eigendom.
- Oplevering in overleg.















FOTO'S



FOTO'S



Woningbrochure: Antonius Mattheuslaan 56, Utrecht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

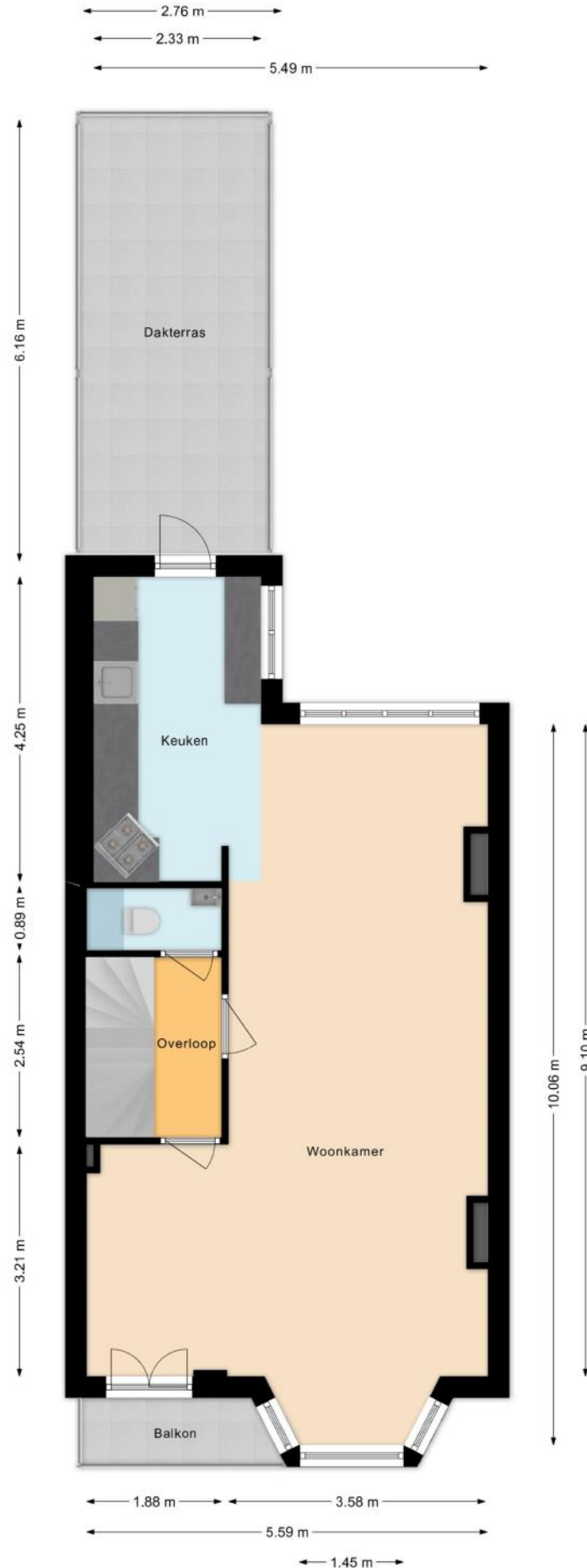
FOTO'S



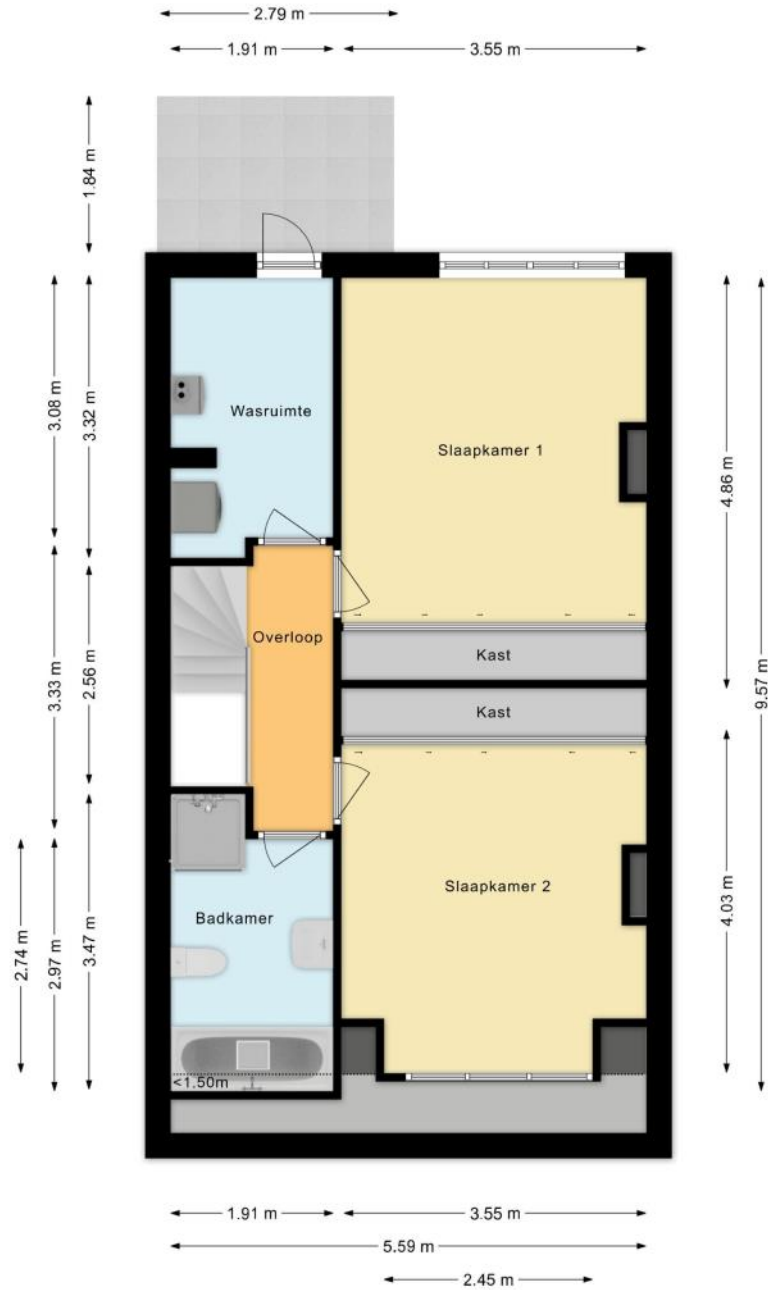
FOTO'S



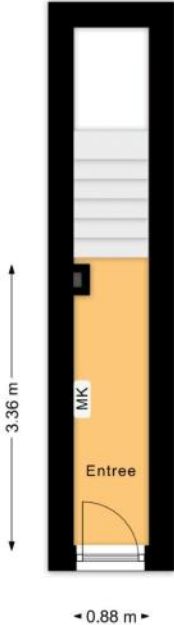
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Maisonnette, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1930
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	409 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	112 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	20 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	2
Voorzieningen	TV kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas, Voorzetramen
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2021
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Zonneterras
Zonneterras	17 m ² (6,1m diep en 2,8m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig, balkon aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 100 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Lauwerecht C 7422 2

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast			●
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

een voor het huis op maat gemaakte zithoek, incl ingebouwde wijnkast.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

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. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte 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.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.