

TE KOOP

Vleutenseweg 84

Utrecht



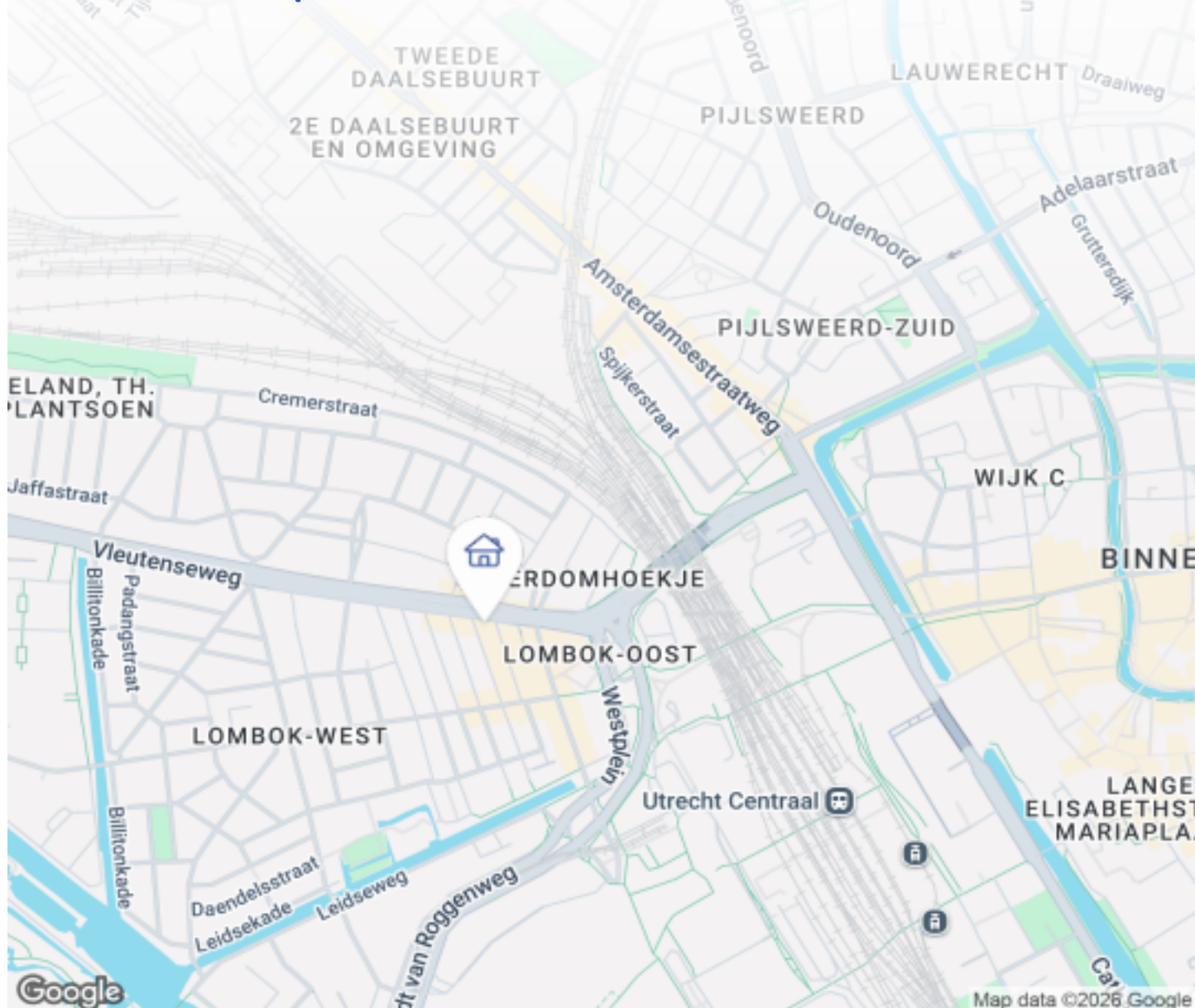
Vraagprijs

€ 450.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	12
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Algemene informatie	19
Bijzondere bepalingen	19
Informatie voor kopers	20



Woningbrochure: Vleutenseweg 84, Utrecht

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Karakteristieke bovenwoning | 106 m²
woonoppervlakte | Twee woonlagen | Aan mooie laan
op loopafstand van binnenstad en Utrecht CS.

Utrecht lover opgelet! Er staat een stijlvolle stadswoning voor je klaar op een gedroomde locatie. Welkom aan de Vleutenseweg 84. Achter deze karakteristieke gevel in het populaire Lombok gaat een ruime bovenwoning schuil met hoge plafonds, grote raampartijen en maar liefst 106 m² woonoppervlakte, verdeeld over twee woonlagen. Deze woning uit 1904 is sinds 1999 in gebruik geweest als studentenhuis, in het begin door mijn kinderen. Door regelmatig onderhoud is het huis bouwkundig in goede staat maar het heeft nu wel een renovatie nodig. Op de onderste verdieping tref je 3 kamers, keuken en toilet aan. Op de bovenste verdieping nog eens 3 kamers en een doucheruimte. Tel daar de uitstekende locatie bij op en je begrijpt: hier moet het gaan gebeuren.

Levendig Lombok



Woningbrochure: Vleutenseweg 84, Utrecht

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De Vleutenseweg groeit steeds meer uit tot een stijlvolle 'avenue' met leuke tentjes. Je hebt het stadsleven letterlijk voor de deur. Om de hoek ligt de levendige Kanaalstraat, bekend om haar gevarieerde aanbod aan verswinkels, streetfood en lokale hotspots. De historische binnenstad en Utrecht Centraal zijn in een wip te bereiken. En dan verandert het Westplein ook nog eens van een druk verkeersknooppunt in een nieuw stukje stad met woningen, groen en water: het Lombokplein. Dus, zodra het zonnetje zich laat zien gaan we jou daar vinden.

We gaan het huis door

Onderverdieping

Via de eigen voordeur en trapopgang kom je in de centrale gang die toegang biedt naar de diverse vertrekken. Aan de voorzijde van het huis tref je een kleine gezellige kamer aan (6 m²) met groot raam waarin je je kunt terugtrekken om bijvoorbeeld wat bureauwerk te doen, of te lezen. Hier troffen de bewoners elkaar altijd na een dag 'hard' studeren om met elkaar te eten en drinken of spelletjes te doen. De kamer heeft een grote inbouwkast. Naast deze kamer tref je de grote voorkamer aan (17,5 m²) met veel licht vanwege de grote schuiframen. Het zicht op de weg verveelt nooit. De originele schouw is nog aanwezig. Terug in de gang gaan we naar de grote achterkamer (17,5 m²) met uitzicht op de binnenplaatsen van de achterliggende woningen. Ook hier weer een groot raam. Terug in de gang vinden we recht voor ons het toilet met wastafel en links de keuken (6 m²). Achter in de keuken geeft een deur je toegang tot een bergruimte waarin ook de CV ketel hangt.

Bovenverdieping

Via de stijlvolle oorspronkelijke trap gaan we naar de bovenste verdieping. Boven aan de trap lopen we langs een kantelraam dat veel licht op de overloop werpt. Rechts treffen we deuren naar twee kamers (beide 10 m² woonopp., 13 m² vloeropp.). Beide kamers hebben een groot kantelraam. Vanwege de knik in het dak gaat

er niet veel ruimte verloren. Links op de overloop treffen we de deur naar 'hoofdslaapkamer' (15m² woonopp., 22 m² vloeropp.) over de gehele breedte van de woning. Deze kamer heeft een kleine dakkapel en aan weerszijden grote uitzet-kantelramen. Terug op de overloop vinden we aan het einde een deur waarachter de ruime doucheruimte.

Staat van onderhoud

Tot 2023 zijn de volgende grotere renovatiewerkzaamheden uitgevoerd:

Volledige isolatie van dak en muren van de bovenste verdieping.

Vernieuwing van kantelramen in kamers achterzijde.

Vernieuwing van dakgoten van voor naar achter tussen de woningen.

Dakkapel geïsoleerd, voorzien van isolatieglas en zinken buitenafwerking.

Dak geschouwd, pannen vervangen en vastgezet, controle van dakaansluitingen.

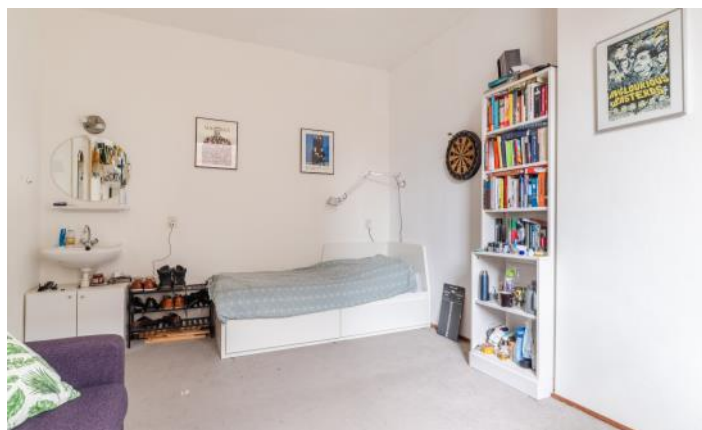
Vervanging van VR-ketel door Bosch HR-ketel met koolmonoxide alarmering.

Eigenaar aan het woord

"In 1999 gekocht voor mijn studerende kinderen. Maar toen die het huis verlieten was ik ineens huisbaas. Ik wist niet dat ik het kon maar wat heb ik veel meegemaakt met alle studenten die hier volwassen werden. Goede tijden, slechte tijden. Maar meestal goed. Nu is het mooi geweest en gaat het boek dicht. Eind september zwaai ik de laatste bewoners uit en is de woning leeg. Ik hoop dat de nieuwe bewoners er iets moois van maken en hier fijn zullen wonen".

Zie jij het wel zitten om op deze plek in Utrecht je droomhuis waar te maken? Neem dan snel contact op voor een bezichtiging van deze spannende woning.





FOTO'S

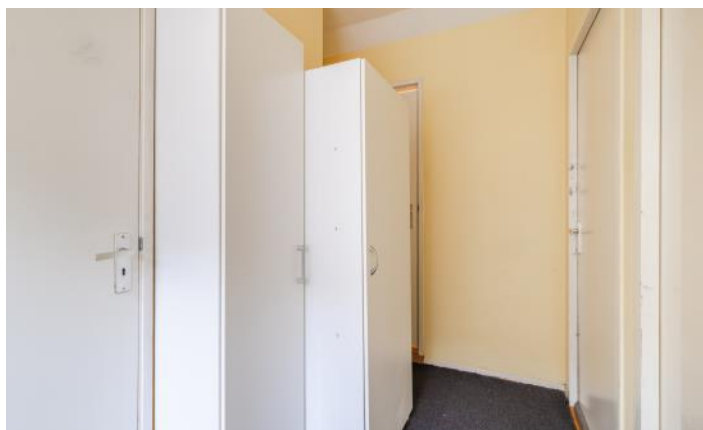


Woningbrochure: Vleutenseweg 84, Utrecht

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

FOTO'S





FOTO'S



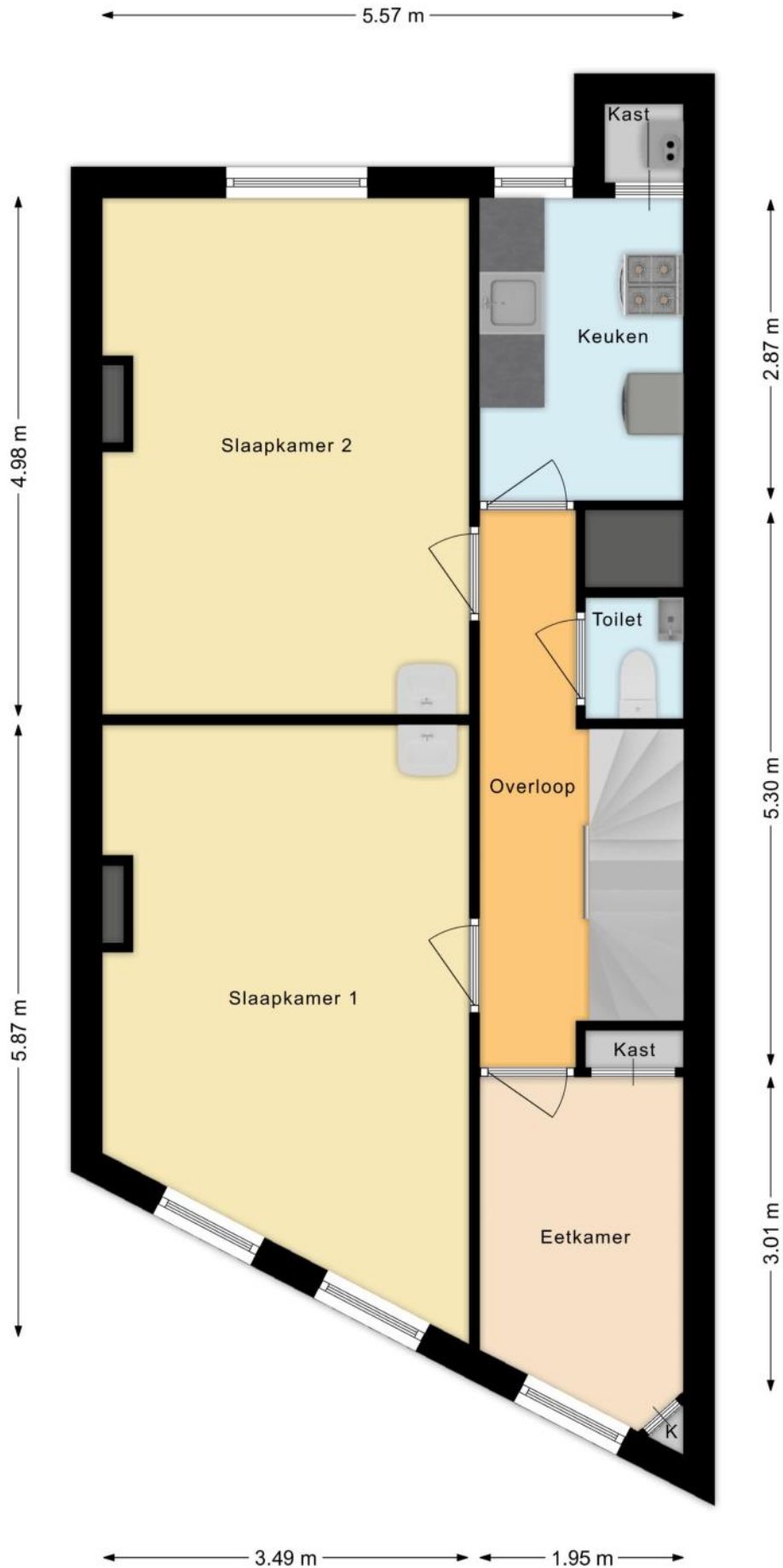
Woningbrochure: Vleutenseweg 84, Utrecht

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

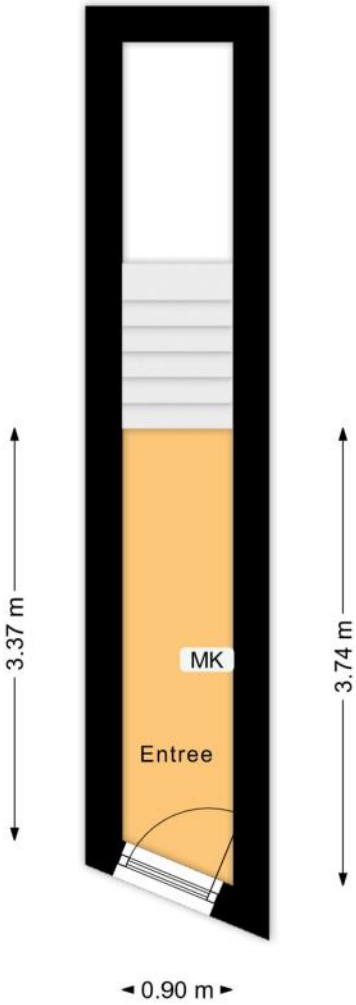
FOTO'S



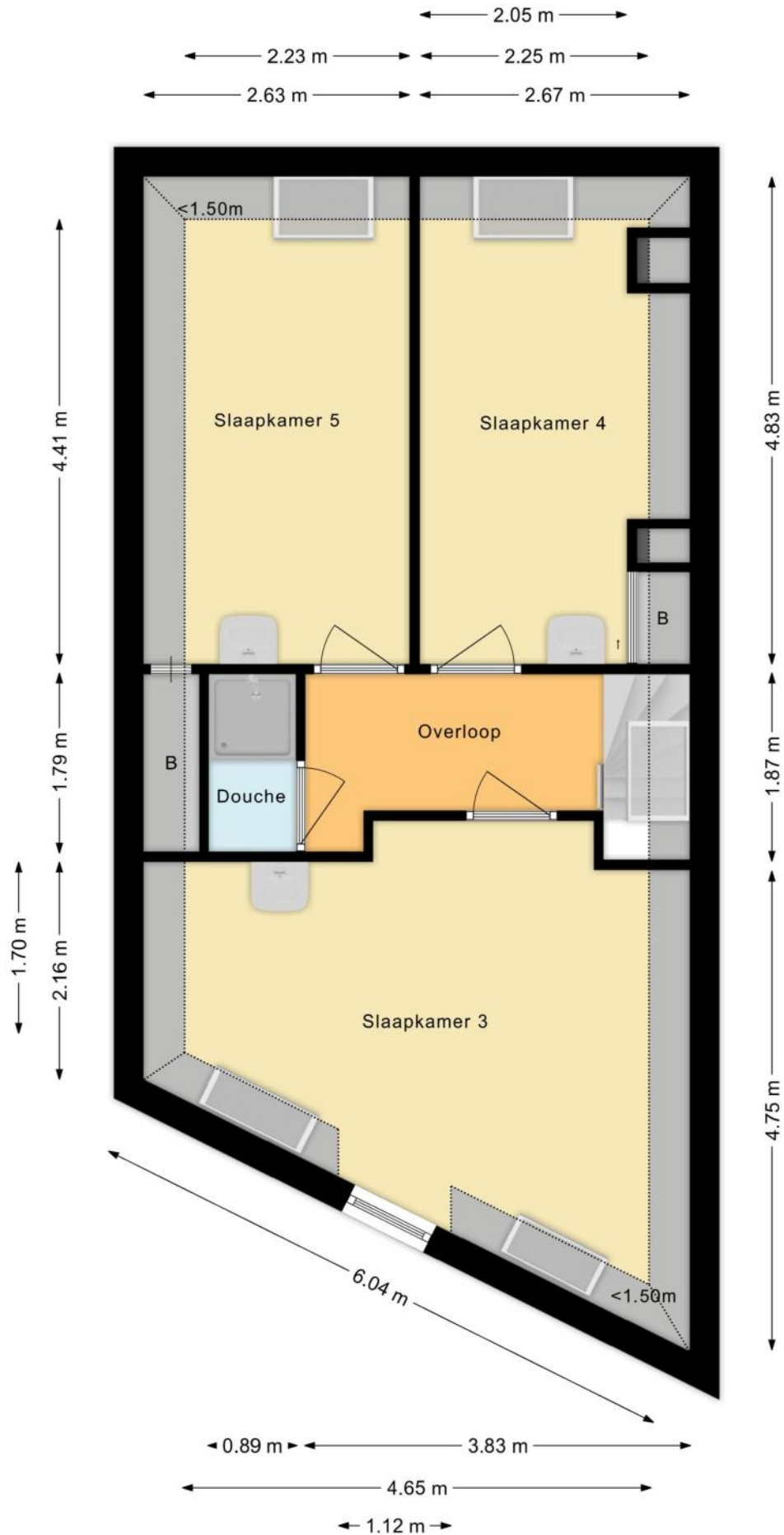
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1904
Specifiek	Kluswoning
Soort dak	Schilddak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	394 m³
--------	--------------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	106 m²
---------------------------	--------------------------

* 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	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Douche
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	2
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam

Energie

Energie label	D
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Bosch
Bouwjaar cv-ketel	2006
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan drukke weg, In woonwijk
---------	------------------------------------

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

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

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 21 per maand
--------------	----------------

Kadastrale gegevens

Catharijne C 8508 2

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Afzuigkap	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie			●
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		



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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.