





MARIUS DON

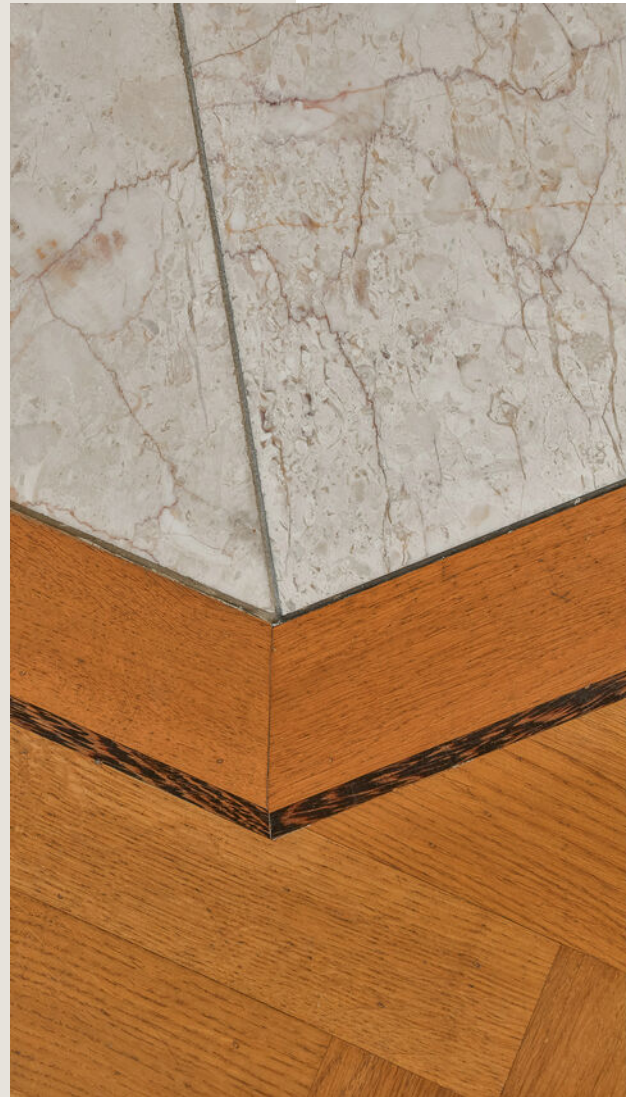
MAKELAAR / TAXATEUR RM RT | PARTNER

don@molenbeek.nl
030 256 88 11

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

— MAKELAAR



INHOUDSOPGAVE

Wonen in Oudwijk 04

Karakter 06

Begane grond 08

Eerste verdieping 12

Tweede verdieping 14

De tuin 16

Plattegronden 18

Extra informatie 22

Onze dienstverlening 26

Aantekeningen 28

Wonen in Oudwijk

Oudwijk behoort al jaren tot de meest geliefde woonwijken van Utrecht. Hier woont u rustig en groen, met de levendigheid van de stad altijd dichtbij. Het Wilhelminapark ligt op loopafstand en ook de Burgemeester Reigerstraat en Nachtegaalstraat met een gevarieerd aanbod aan winkels, speciaalzaken en horeca bevinden zich om de hoek.

Het historische stadscentrum van Utrecht bereikt u binnen enkele minuten fietsen. Voor een wandeling of fietstocht liggen ook Amelisweerd en Rhijnauwen binnen handbereik. Daarnaast zijn openbaar vervoer en de belangrijkste uitvalswegen rondom Utrecht goed bereikbaar.

Kortom: een rustige en groene woonomgeving met alle voorzieningen en de binnenstad op korte afstand.



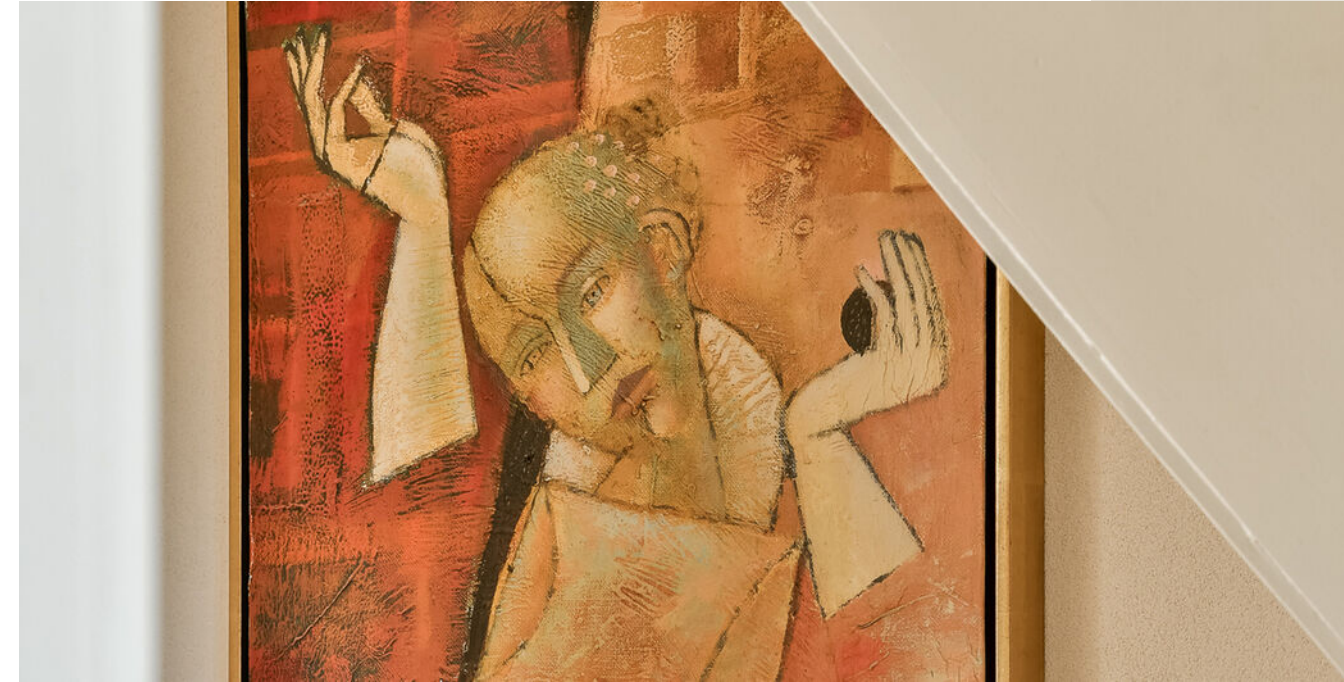
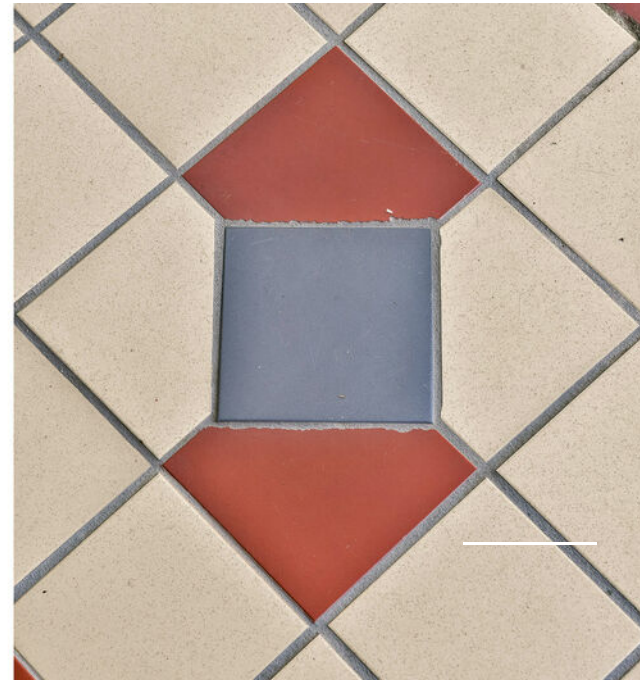
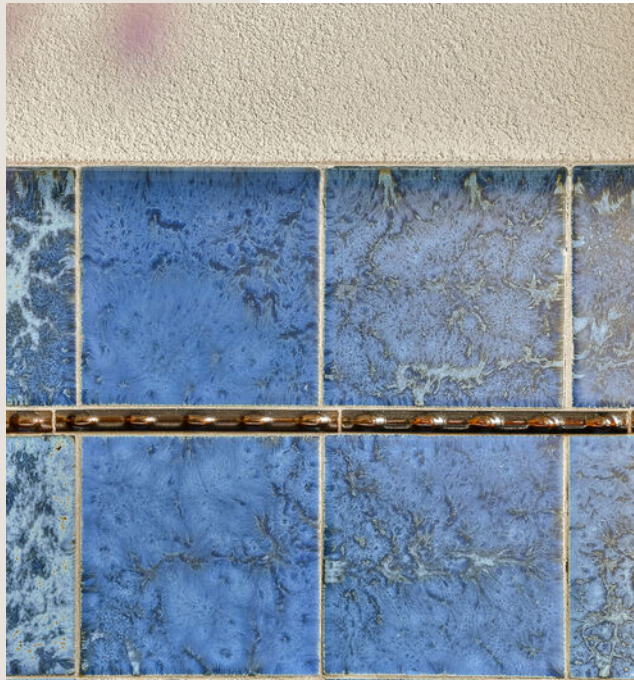
Kenmerken

Vraagprijs:	€ 1.395.000 k.k.	Aantal kamers:	7
Soort woning:	Eengezinswoning	Aantal slaapkamers:	6
Bouwjaar:	1929	Aantal woonlagen:	3
Woonoppervlakte:	181 m²	Tuinligging:	Zuid
Perceeloppervlakte:	177 m²	Wijk:	Oost
Inhoud:	666 m³	EnergieLabel:	B

KARAKTER

Deze woning uit 1929 heeft veel oorspronkelijke details behouden die herinneren aan de bouwperiode. Al bij binnenkomst vallen de klassieke blauwe wandtegels met bijpassende tegelbies in de hal op. Ook elders in de woning zijn karakteristieke elementen bewaard gebleven, waaronder de kamer-en-suite met originele schuifdeuren en vaste kasten, de erker aan de voorzijde van de woonkamer, de functionerende open haard en de sierlijke plafonddetails.

Deze oorspronkelijke kenmerken worden gecombineerd met de verbeteringen die door de jaren heen zijn aangebracht. Zo is de woning in 2002 grondig gemoderniseerd, waarbij de karaktervolle uitstraling behouden is gebleven. Het resultaat is een huis waarin authentieke details een belangrijke rol spelen in de sfeer en uitstraling van de woning.



BEGANE GROND

Via de vestibule met garderobe bereikt u de centrale hal. Hier vallen direct de klassieke blauwe wandtegels met bijpassende tegelbies op, een detail dat goed past bij de bouwperiode van de woning. Vanuit de hal zijn het toilet, de kelder, de woonkamer en de eerste verdieping bereikbaar. De kelder biedt praktische bergruimte en huisvest onder andere de meterkast en de omvormer van de zonnepanelen.

De woonkamer is verdeeld in een voor- en achterkamer door de oorspronkelijke kamer- en-suite met schuifdeuren en vaste kasten. Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek met erker en functionerende open haard. Grote raampartijen aan weerszijden zorgen voor veel daglicht en geven zicht op zowel de straat als de tuin.





Aan de achterzijde van de woning ligt het eetgedeelte, dat direct aansluit op de keuken. Dankzij de uitbouw over de volle breedte is hier een ruime plek ontstaan waar met gemak een grote eettafel kan worden geplaatst. De schuifpui en grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en maken de tuin nadrukkelijk onderdeel van het dagelijks gebruik van deze ruimte. De halfopen keuken is van twee zijden toegankelijk en voorzien van een 4-pits kookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Via zowel de schuifpui als een afzonderlijke loopdeur is de tuin bereikbaar.



EERSTE VERDIEPING

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers, de badkamer en het separate toilet bereikbaar. Zowel aan de voor- als achterzijde bevindt zich een slaapkamer van ruim formaat, waardoor u zelf kunt bepalen welke kamer het beste als hoofdslaapkamer past.

De slaapkamer aan de voorzijde biedt ruimte aan een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. Een bijzonder detail is de oorspronkelijke stenen schouw, die herinnert aan de bouwperiode van de woning. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een vaste kast en geeft via openslaande deuren toegang tot het balkon met vaste zonwering. De derde slaapkamer ligt eveneens aan de voorzijde en is geschikt als kinder-, werk- of studeerkamer. Vanuit deze kamer kijkt u uit over de rustige straat.

De badkamer is uitgevoerd in een neutrale kleurstelling en voorzien van een ligbad, douchecabine, dubbele wastafel en radiator. Ook bevinden de aansluitingen voor de wasmachine en droger zich hier.

TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is eveneens een volwaardige verdieping met veel ruimte en nog een vliering. Vanaf de overloop, waar een lichtkoepel voor een prettige natuurlijke lichtinval zorgt, zijn twee slaapkamers met dakkapel en een multifunctionele ruime voorkamer bereikbaar. Ook op deze verdieping bevindt zich een separaat toilet. De ruime voorkamer beschikt eveneens over een dakkapel en over een vaste kast, pantry en douchecabine. Er is ook nog een vlizo trap die toegang geeft tot de bergvliering.



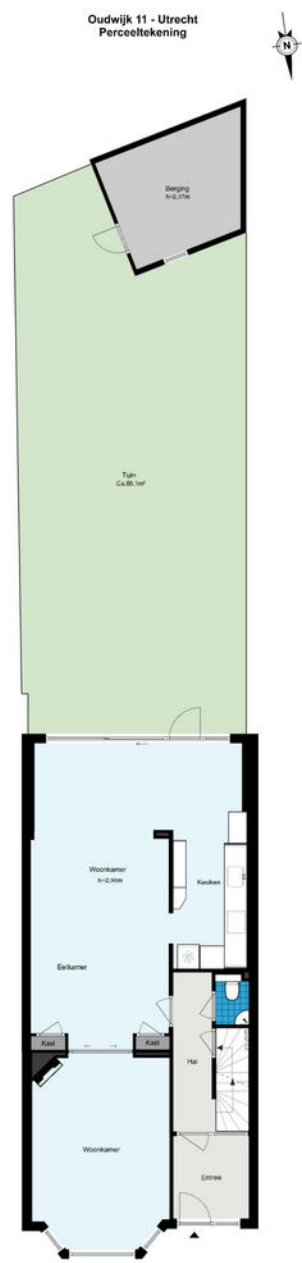
DE TUIN

Via zowel een loopdeur als de schuifpui bereikt u de achtertuin. En die tuin mag zeker genoemd worden. De diepe achtertuin ligt heerlijk op het zuiden en is ingericht met een terrasgedeelte met vaste zonwering, gazon en vaste beplanting. Door de gunstige ligging kunt u hier gedurende een groot deel van de dag van de zon genieten.

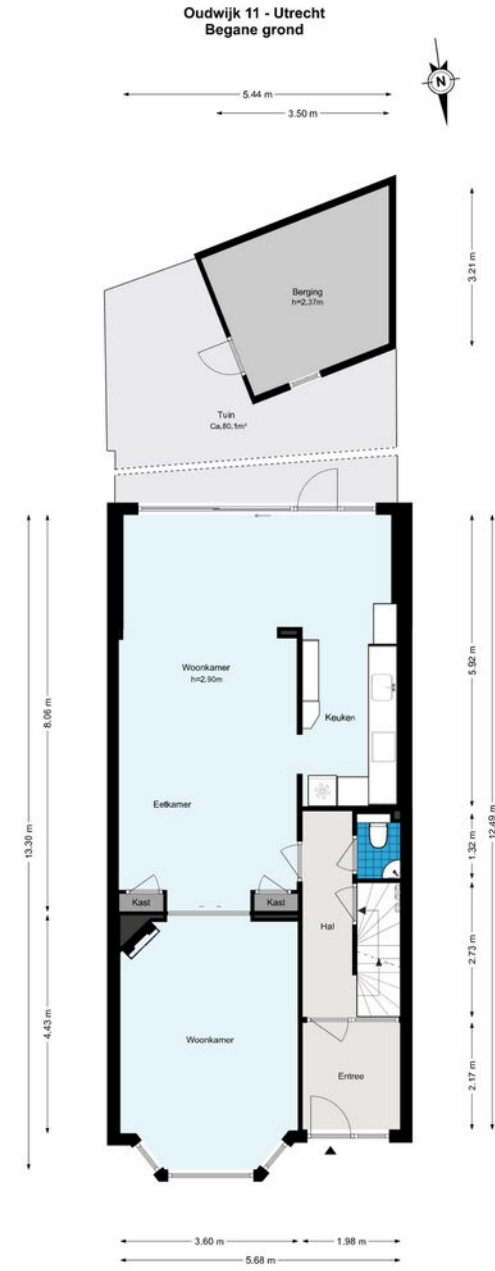
Achter in de tuin staat een ruime eigen berging, geschikt voor onder andere fietsen, tuingereedschap en overige opslag. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische eigen achterom.



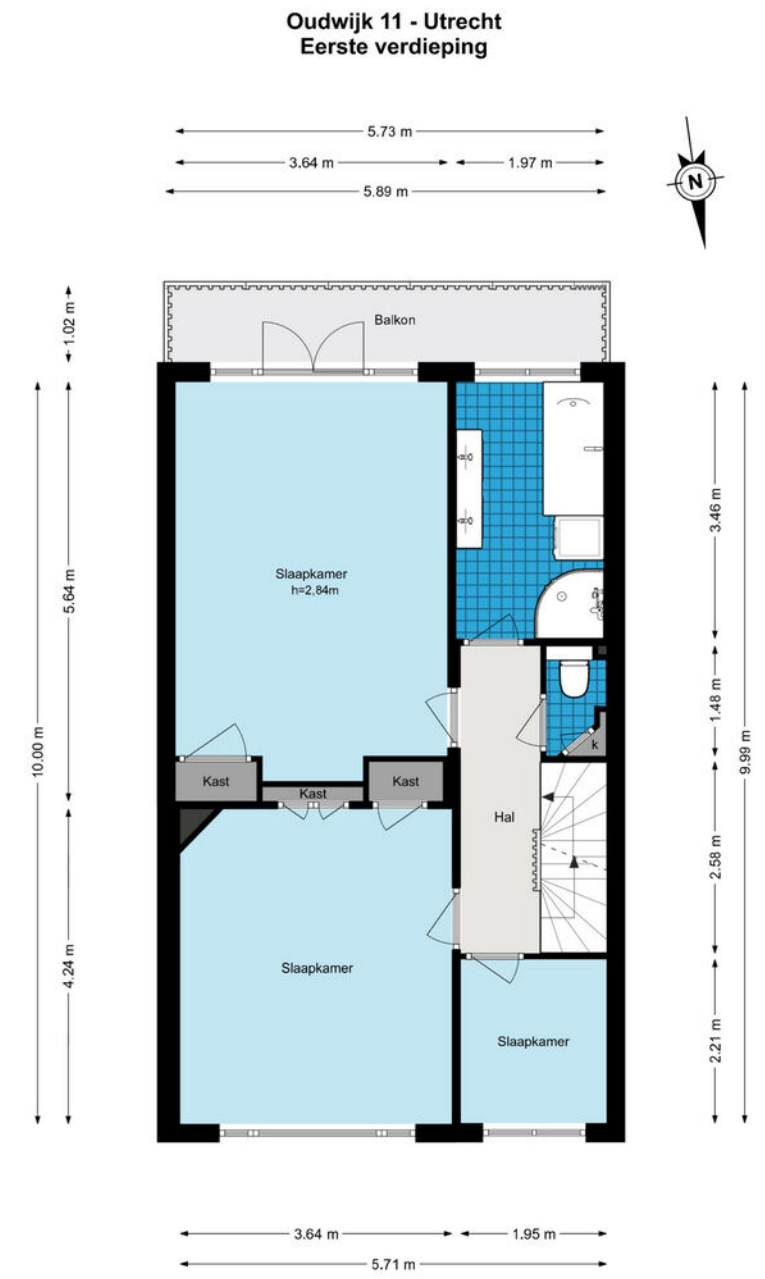
PLATTEGRONDEN



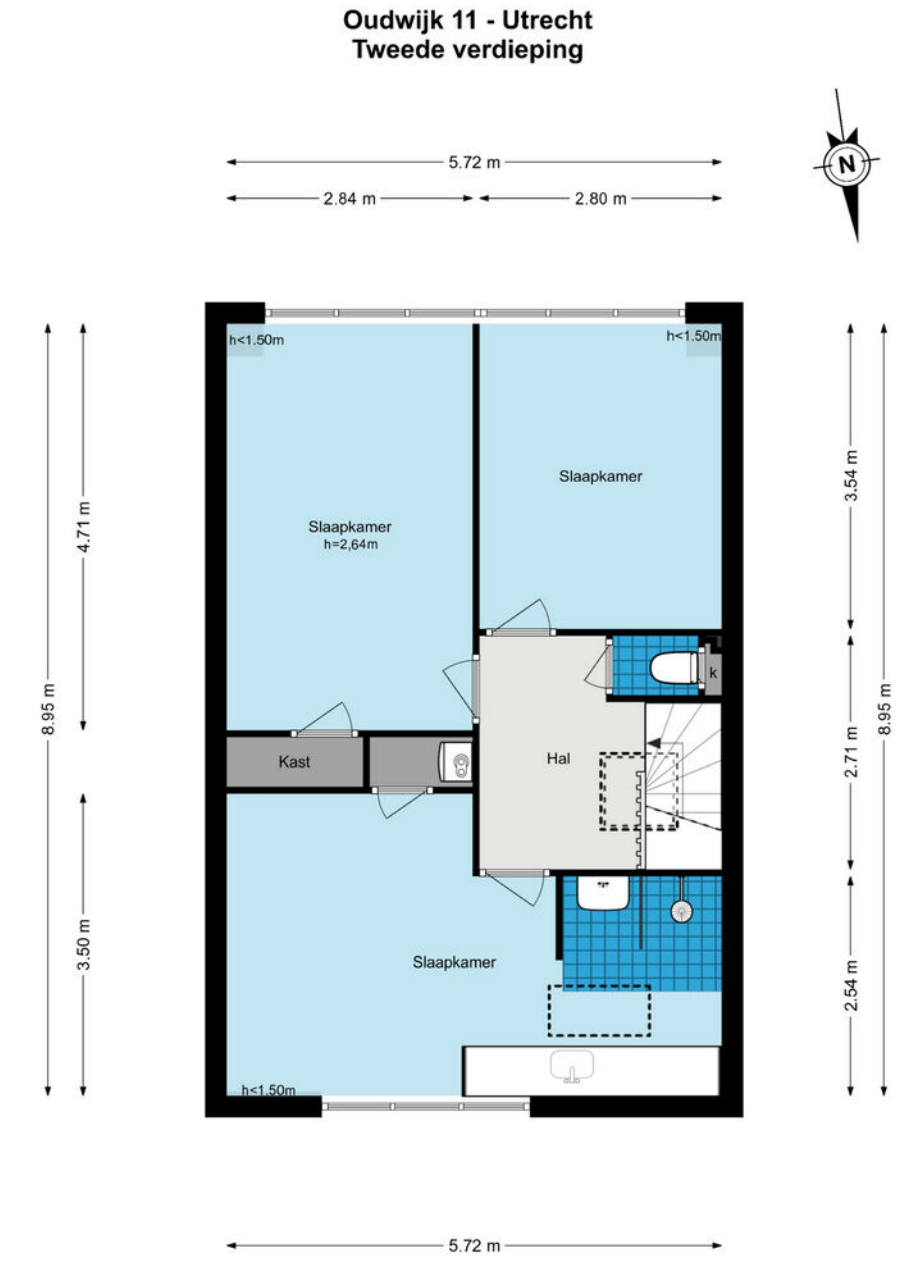
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSP LICHT VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSP LICHT KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

■ BOUWKUNDIGE RISICO’S

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

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.

■ NOTARISKEUZE KOPER

Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

■ KOOP ONROERENDE ZAKEN EN AANNEMING VAN WERK

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld.

De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

■ DE WET IDENTIFICATIEPLICHT BIJ DIENSTVERLENING

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

■ DISCLAIMER FUNDERINGSRISICO-INDICATOR

Aan deze woning kan in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) zijn toegekend. Indien een funderingsrisico-indicator beschikbaar is, wordt deze uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF).

Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en/of de door FunderMaps gebruikte data. De funderingsrisico-indicator is uitsluitend informatief en indicatief van aard, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Indien geen funderingsrisico-indicator beschikbaar is, kan daaruit evenmin worden afgeleid dat geen sprake is van funderingsproblematiek. Aan het al dan niet aanwezig zijn van een funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend.

Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

MOLENBEEK MAKELAARS UTRECHT

EMMALAAN 39

3581 HP UTRECHT

☎ 030- 256 88 11

✉ woneninutrecht@molenbeek.nl

[MOLENBEEK.NL/EXCLUSIEF](https://molenbeek.nl/exclusief)

