TE KOOP

Arthur van Schendelstraat 635

Utrecht

Vraagprijs

€ 495.000

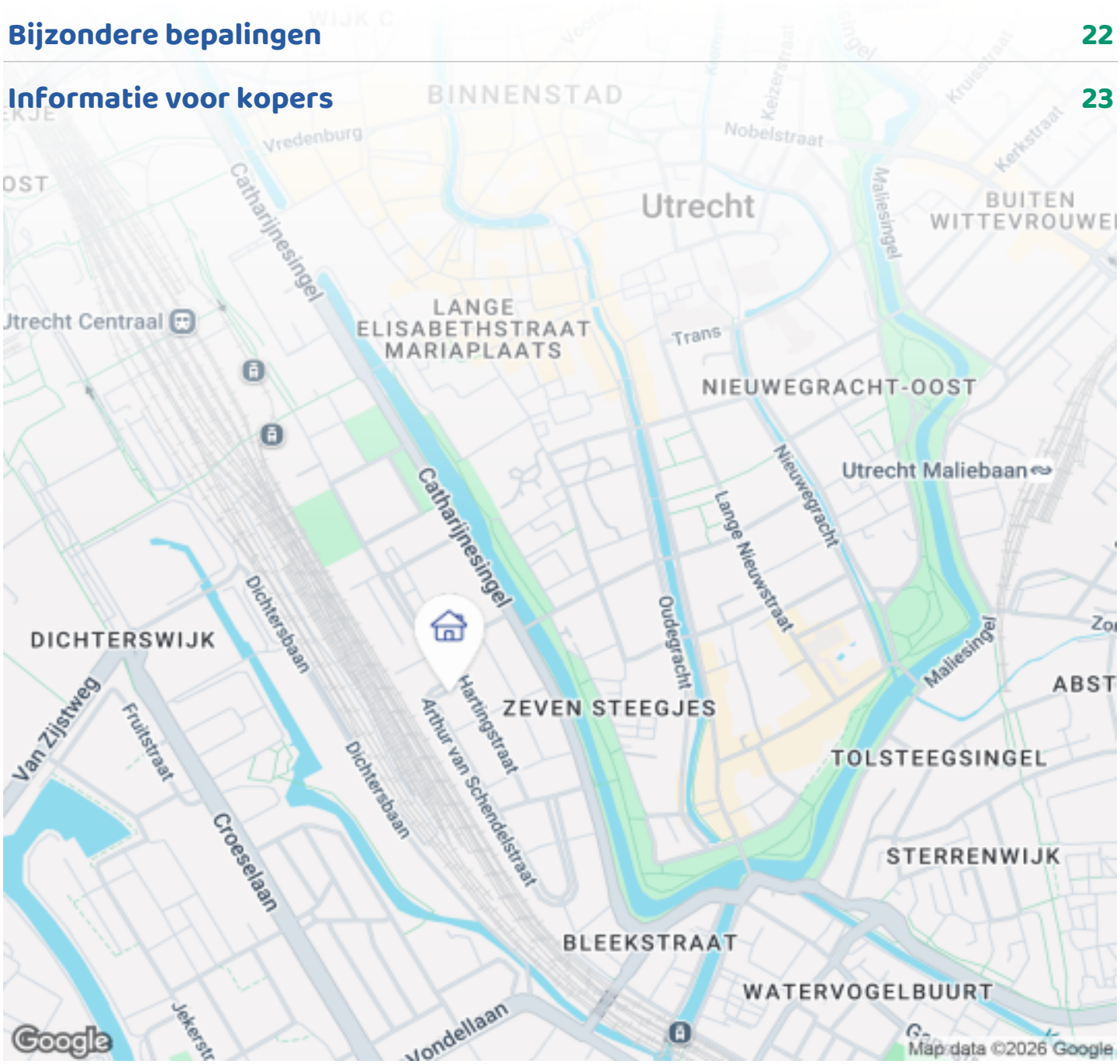
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	15
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



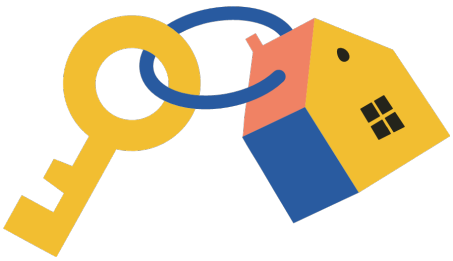
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Licht, groen en verrassend rustig wonen midden in Utrecht

In het centrum wonen en thuiskomen in het groen? Aan de Arthur van
Schendelstraat 635 kan het. Dit lichte en moderne appartement op de begane
grond combineert een ruime leefruimte met een zonnig balkon op het zuidwesten en een prachtige gemeenschappelijke binnentuin. Centraal wonen, op loopafstand van Station Utrecht, terwijl je geniet van rust en ruimte.
Het appartement heeft een woonoppervlakte van circa 71 m², energielabel A, een geveltuin en is in 2024 gemoderniseerd. Een fijne, veelzijdige en comfortabele plek.

De woning

Via de groene en goed verzorgde gemeenschappelijke binnentuin bereik je de entree van het appartement.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Zodra je hier binnenstapt, valt de lichte en moderne uitstraling op. Vanuit de hal geeft een eigentijdse zwarte glazen deur toegang tot de woonkamer. Het glas vormt een sfeervol detail en zorgt ervoor dat het daglicht mooi door het gehele appartement valt.

De ruime woonkamer is zonder twijfel het hart van de woning. De grote schuifpui, die van vloer tot plafond loopt, zorgt voor een prachtige hoeveelheid licht en versterkt daarmee het ruimtelijke gevoel. Hierdoor staat de woonkamer op een mooie manier in verbinding met buiten. De in 2025 aangelegde geveltuin zorgt dat ook de straatkant een groen doorkijkje wordt.

Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel. De open keuken sluit hier naadloos op aan. Door het gedeeltelijk verwijderen van een tussenmuur is een ruime en prettige leefruimte ontstaan, waar koken, eten en ontspannen vanzelf samenkomen. De keuken is praktisch ingericht en voorzien van een inbouwkoelkast met vriesvak, oven en vaatwasmachine.

Via de hal zijn de twee ruime kamers bereikbaar. Beide kamers hebben een prettige maatvoering en zijn flexibel in te delen. Uiteraard zijn ze uitstekend geschikt als slaapkamers, maar kunnen ook worden ingericht als thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer.

De badkamer en het separate toilet zijn in 2024 geheel vernieuwd. De eigentijdse badkamer beschikt over een comfortdouche, wastafel en natuurlijk vloerverwarming. In de hal bevinden zich een ruime garderobe en een kast met plaats voor een was-/droogcombinatie.

In de kelder bevindt zich een afgesloten privé berging van maar liefst 16,5 m3.
Ook op technisch gebied is de woning in 2024 volledig aangepakt. De elektra is vernieuwd en voorzien van nieuwe geaarde aansluitingen. Alle stroompunten zijn op plinthoogte gebracht. De plinthoogte is aangepast naar ca. 10 cm.

Daarnaast zijn de wanden en plafonds opnieuw gestuct, waardoor het hele appartement een luxe en verzorgde uitstraling heeft. Het energielabel A maakt het geheel compleet.

Buitenleven in de stad

De groene gemeenschappelijke binnentuin is een heel bijzonder pluspunt van deze woning. De tuin is een groene oase waar je heerlijk rustig kunt zitten, ontspannen of een boek kunt lezen.

In de ochtend en tot en met de lunch geniet je hier van de zon. Aansluitend verplaatst de zon zich naar het balkon op het zuidwesten, waardoor je ook in de middag en avond nog lekker buiten kunt genieten.

Juist deze combinatie maakt de woning zo bijzonder: middenin Utrecht, maar zodra je de binnentuin inloopt, laat je de hectiek van de stad achter je.

Centrale ligging

De Arthur van Schendelstraat ligt zeer centraal. In de wijk binnenstad. Het historisch centrum en Utrecht Centraal bevinden zich op korte afstand en zijn gemakkelijk te voet of per fiets bereikbaar. In de directe omgeving vind je supermarkten, winkels, restaurants, cafés, bioscopen en andere dagelijkse voorzieningen. In de binnentuin hoor je, in de verte, zelfs de klokken van de Dom.

Ook de bereikbaarheid met het openbaar vervoer is uitstekend. Voor bewoners is parkeren mogelijk met een parkeervergunning; voor zover bekend is er momenteel geen wachtlijst. Er is ruim voldoende parkeergelegenheid.

Een comfortabel en compleet appartement met veel mogelijkheden.
Of je nu op zoek bent naar je eerste koopwoning, een

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

fijne plek voor jezelf, een
appartement om samen te wonen of een woning die flexibel kan worden gebruikt.

Veel licht, twee ruime (slaap/werk)kamers, een royale woonkamer, een zonnig
balkon, een unieke groene binnentuin en de stad letterlijk om de hoek. Voeg
daar de luxe afwerking en het energielabel A aan toe en je hebt een fantastisch
appartement dat ook nog eens instap klaar is.

Kom kijken en ontdek zelf de combinatie van stadse levendigheid en groen
wonen aan de Arthur van Schendelstraat.

Bijzonderheden:
- Begane-grondappartement
- Woonoppervlakte circa 71 m²
- Twee ruime kamers
- Royale woonkamer met open keuken
- Grote raampartijen van vloer tot plafond
- Brede schuifpui
- Balkon op het zuidwesten
- Toegang via en gebruik van, de groene gemeenschappelijke binnentuin
- Eigen berging in de kelder
- Energielabel A
- Verwarming middels warmtenet met afleverset in eigen bezit
- Woning gemoderniseerd in 2024:
- Badkamer en toilet vernieuwd in 2024
- Volledig vernieuwde, geaarde elektra
- Wanden en plafonds nieuw gestuct
- Badkamer voorzien van vloerverwarming en comfortdouche
- Keuken voorzien van inbouwkoelkast met vriesvak, oven en vaatwasmachine
- Historisch centrum en Utrecht Centraal op korte afstand
- Parkeren mogelijk met parkeervergunning; voor zover bekend geen wachtlijst
- Erfpachtvoorwaarden 1983 van toepassing
- Mogelijkheid tot omzetting naar erfpachtvoorwaarden 1989
- Erfpachtcanon afgekocht tot 2040, behoudens een niet-herzienbare canon van € 11,34 per jaar
- VvE-bijdrage € 158,95 per maand
- Oplevering in overleg

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

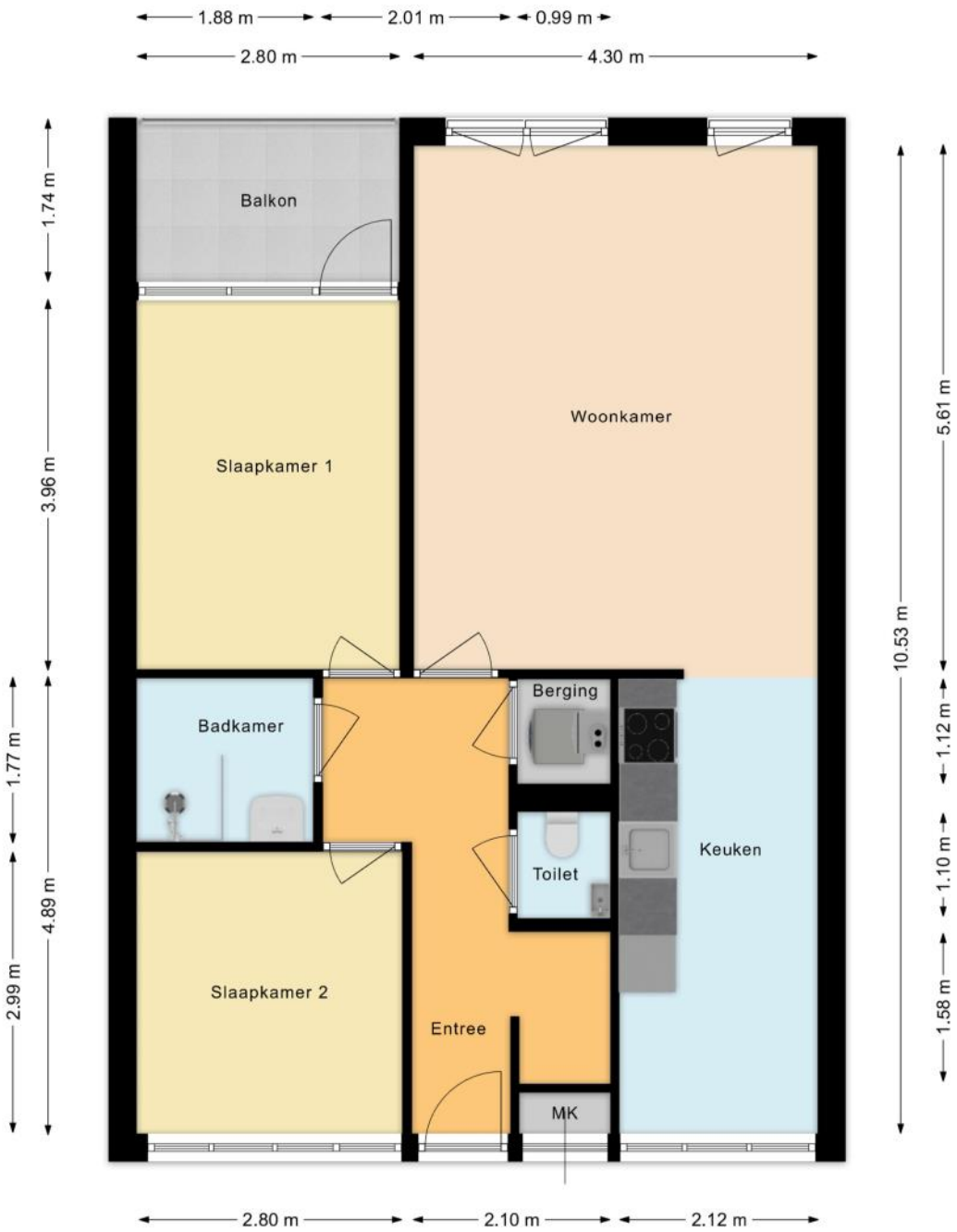
FOTO'S

FOTO'S

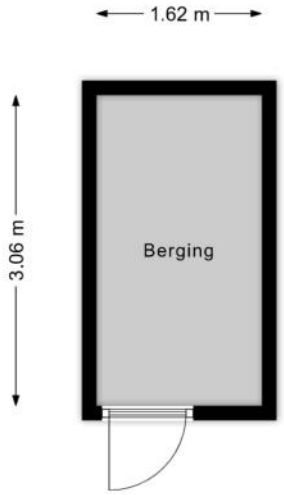
FOTO'S

FOTO'S

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	**Galerijflat, Appartement**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1992**
Keurmerken	**Energie prestatie advies**
Soort dak	**Plat dak**
Materiaal dak	**Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	**249 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**71 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**5 m²**
Externe bergruimte	**5 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	**3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche**
Aantal woonlagen	**1 woonlaag**
Gelegen op woonlaag	**1**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, TV kabel, Lift, Schuifpui, Frans balkon, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**A**
Isolatie	**Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas**
Verwarming	**Stadsverwarming**
Warm water	**Centrale Voorziening**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**In centrum, In woonwijk**
Balkon/Dakterras	**Balkon aanwezig, frans balkon aanwezig**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Inpandig**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeervergunningen**

Servicekosten

Bijdrage VvE	**€ 159 per maand**

Kadastrale gegevens

Catharijne D 8540 4

Eigendomssituatie	**Erfpachtsrecht**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Rookmelder		●	
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat			●
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Mechanische ventilatie	●		

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

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 welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

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

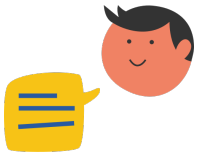
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.

Energielabel

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.