

Woningbrochure

Franz Schubertstraat 40 te Utrecht



Vraagprijs € 995.000,-- k.k.



Kraaijkamp Makelaars
Tulastraat 48
3573 XH Utrecht

T: 030-879 77 70

I: KraaijkampMakelaars.nl

E: info@KraaijkampMakelaars.nl

Kraaijkamp Makelaars is aangesloten bij:



gecertificeerd



Op zoek naar een goed onderhouden 30-er jaren woonhuis met erker, een doorzon woonkamer, 6 slaapkamers, veel privacy en een heerlijke achtertuin met achterom? Kom dan gerust kijken bij deze 7 kamer tussenwoning in het populaire en kindvriendelijke Oog in Al.

Het eerste wat je opvalt in de woning is de ruimte. De woning beschikt over 154 m² woonoppervlakte verdeeld over 3 woonlagen en heeft daarnaast nog een kelder en een ruime vliering. De totale vloeroppervlakte is bijna 200m². Opvallend in de woning zijn verder de grote raampartijen waardoor alle kamers lekker licht zijn. De woning is gelegen op een perceel van 118m² eigen grond.

De huidige eigenaren hebben meer dan 40 jaar met veel plezier gewoond in het huis. Ze hebben de woning met zorg bewoond maar wij denken dat de volgende bewoner de woning gedeeltelijk zal willen moderniseren. Uit het bouwkundig onderzoek blijkt dat er ook sprake is van enig achterstallig onderhoud. Dit bouwkundig onderzoek zal uiteraard gedeeld worden met geïnteresseerden in de woning.

De woning is gelegen in een leuke, rustige buurt die de echte jaren dertig sfeer uitademt. In de wijk is een buurtwinkelcentrum met goede speciaalzaken, een Albert Heijn, een sportschool en meer. In en rondom het Park Oog in Al zijn een aantal gezellige eetcafétjes en ook het leuke stadsstrand SOIA is op 5 minuten fietsen. Eveneens op korte fietsafstand zijn het centraal station en de bruisende binnenstad. Ook ben je snel bij diverse uitvalswegen (A2/A12).

Indeling:

Entree, hal met garderobe, gang met vaste kast met meters, toilet en trapopgang. De lichte en ruime doorzonwoonkamer (ca 37 m²) met parketvloer heeft genoeg ruimte voor een goede zithoek en een lange eettafel. De erker, de paneeldeur en het hoge plafond geven de woonkamer de geliefde sfeer die je zoekt in een dertiger jaren woning. De open keuken is voorzien een eenvoudig keukenblok en enige apparatuur. De woonkamer en keuken zijn lekker licht vanwege de grote raampartijen.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot de vertrekken. De verdieping heeft 3 slaapkamers. De ouderslaapkamer (ca 15 m²) is gelegen aan de achterzijde en geeft toegang tot het balkon. De andere twee slaapkamers (ca 15 m² en 5 m²) zijn gelegen aan de voorzijde. De twee grootste slaapkamers beschikken over vaste kasten. De kleinste slaapkamer wordt vaak gebruikt als babykamer, werkkamer, kastenkamer. De badkamer met origineel tegelwerk is voorzien van een ligbad, het tweede toilet en een wastafel. Via de trap op de overloop is de tweede verdieping bereikbaar.

2e verdieping:

Deze verdieping heeft 3 slaapkamers en een ruime wasruimte. Beide slaapkamers aan de voorzijde hebben een goede afmeting (14 m² en 11 m²) en zijn lekker licht. Doordat de woning aan de achterzijde een grote dakkapel heeft, is de slaapkamer daar van een goede afmeting (8,5m²) en lekker licht. Alle slaapkamers op deze verdieping zijn voorzien van een wastafel. In de wasruimte (12m²) tref je naast de wasmachineaansluiting ook de cv combiketel. De vliering (vloeroppervlakte 26m²) geeft de verdieping veel extra bergruimte.

Kelder

Via de trapkast in de gang kom je in de kelder (ca 14m²) met een hoogte van 2.05 meter.

Tuin:

De heerlijke achtertuin (ca. 35 m² inclusief de berging) met achterom is gelegen op het westen. De voortuin geeft veel privacy in de woning.

Afmetingen en bijzonderheden

Maten:

Hal	: 1.71 x 1.56
Gang	: 4.10 x 1.88
Toilet	: 1.06 x 0.87
Woonkamer voorzijde	: 9.87 x 3.77 (breedte deels 4.01)
Keuken	: 2.96 x 1.88
Slaapkamer achter	: 4.08 x 3.79
Slaapkamer voor	: 4.00 x 3.79
Slaapkamer voor	: 2.91 x 1.83
Badkamer	: 3.06 x 1.83
Overloop	: 2.92 x 1.86
Slaapkamer achter	: 3.18 x 2.71
Slaapkamer voor	: 4.00 x 2.76
Slaapkamer voor	: 4.92 x 2.86 (lengte 4.11 op 1.5 meter hoogte)
open ruimte/waskamer	: 4.06 x 2.86
Overloop	: 1.74 x 2.76
Vliering	: 4.66 x 5.77 (gemeten op vloerniveau, zie plattegronden, nokhoogte 1.80)
Kelder	: 7.30 x 1.91 (totale afmetingen, zie plattegronden)
Voortuin	: 3.27 x 6.27
Achtertuint	: 5.83 x 6.27
Berging	: 2.44 x 1.87

Bijzonderheden woning:

- De woning ruim van opzet met een totale vloeroppervlakte van bijna 200 m²
- De woning heeft naast een ruime woonkamer 6 slaapkamers, een wasruimte een vliering en een kelder
- De woning dient gemoderniseerd te worden en er is sprake van achterstallig onderhoud (bouwkundige keuring aanwezig)
- Diverse winkels, restaurants zijn op korte afstand
- De dichtstbijzijnde supermarkt is gelegen op 170 meter van de woning
- De Domtoren is gelegen op 3,5 km (11 minuten fietsen)
- Utrecht CS is gelegen op 2 km (7 minuten fietsen)
- Uitstekende bereikbaarheid met auto en openbaar vervoer

Bijzonderheden algemeen

- Bouwjaar : 1939
- Perceelsgrootte : 118 m²
- Woonoppervlak : ca. 154 m²
- Overige inpandige ruimte : kelder en vliering samen circa 20m², gemeten vanaf 1,5 hoogte
- Inhoud : ca. 614 m³
- Electra : 4 groepen deels met aardlekschakelaar
- Energielabel : C
- Verwarming en warm water : d.m.v. cv combi ketel (2014)
- Isolatie : grotendeels dubbele beglazing (ook deels HR ++), muur- en dakisolatie

Grond eigendom, oplevering in overleg

Interesse in dit huis? Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in.

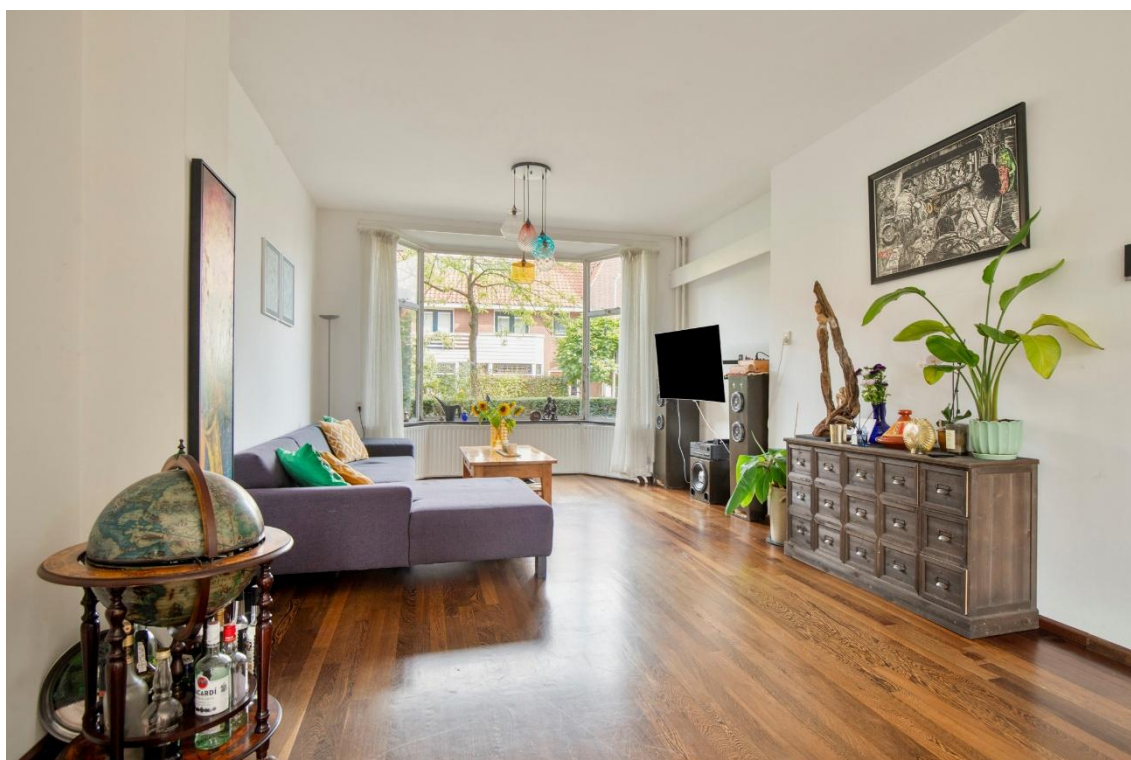
Je NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vind je op Funda

Foto's



4





5







7

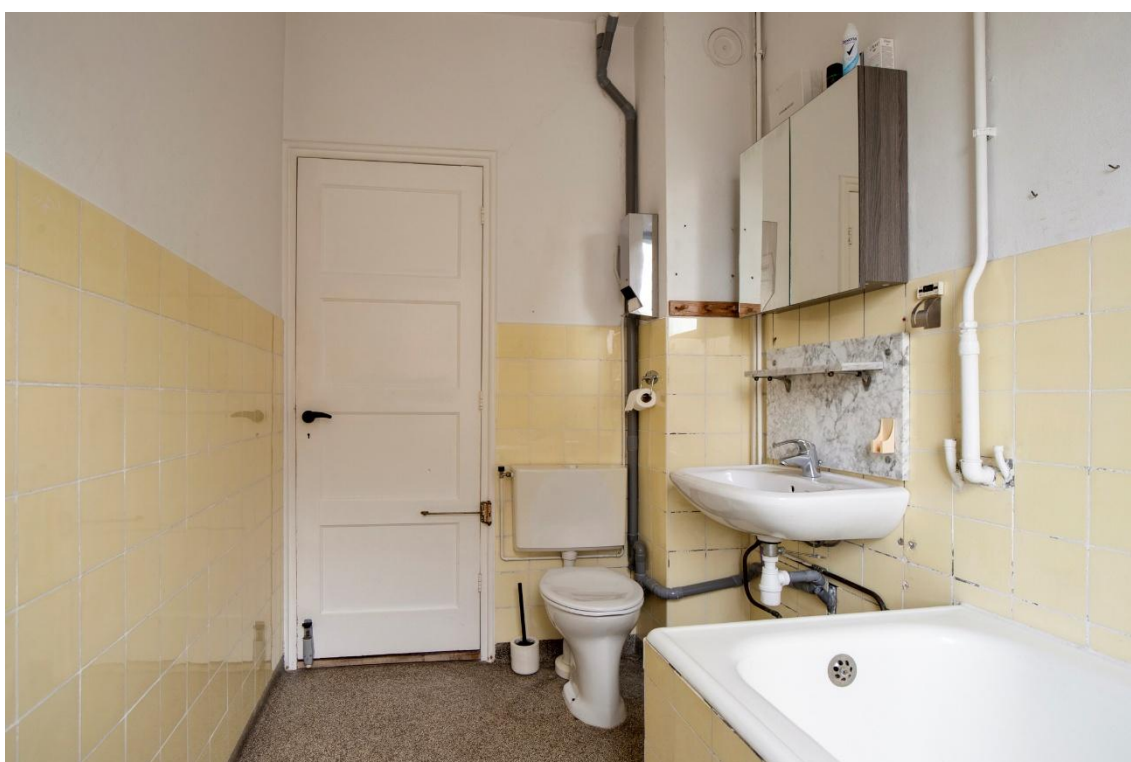








10







12





13





14





15





16





17





18



Franz Schubertstraat 40 te Utrecht

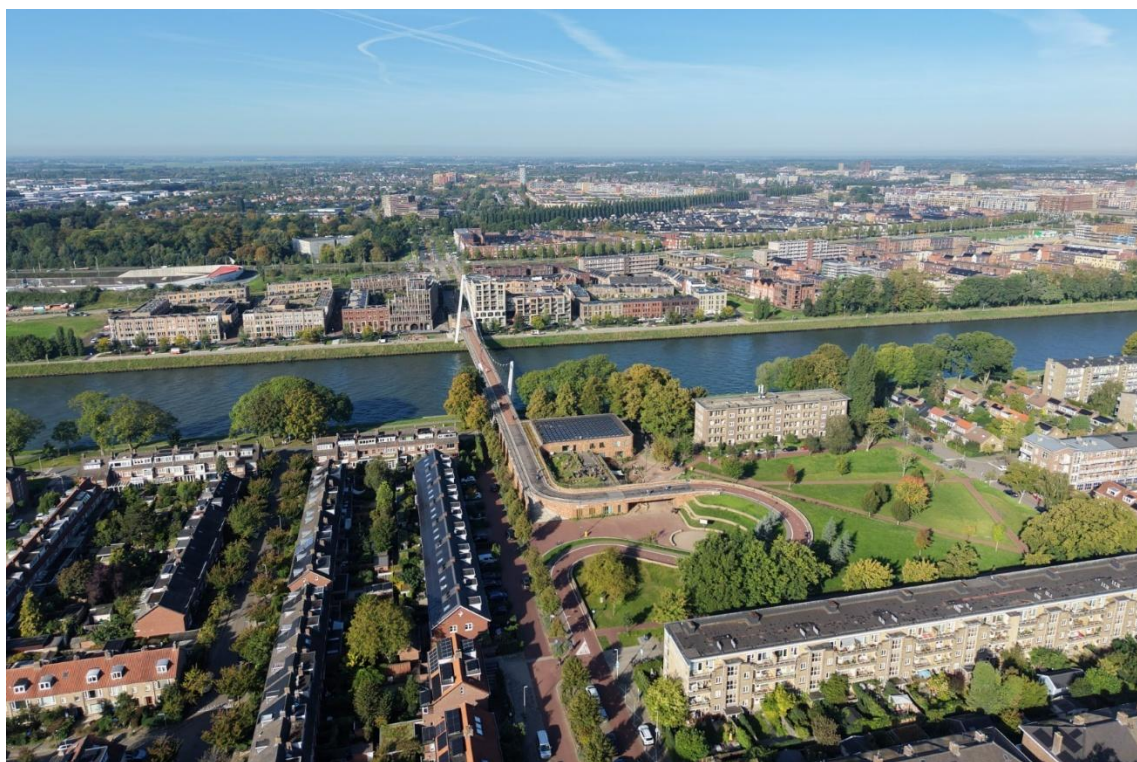






20







Plattegrond



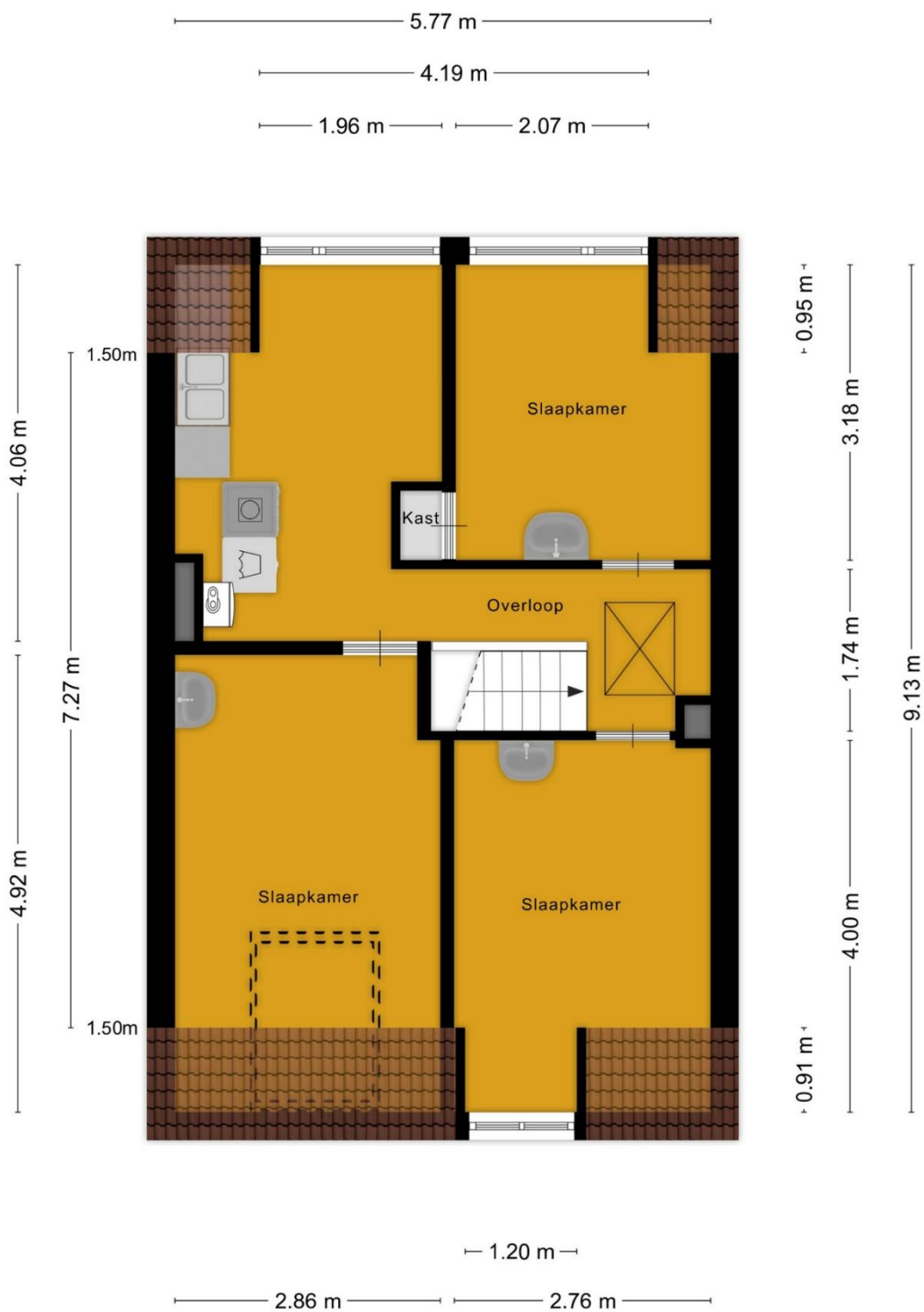
Dit is een schetsmatige weergave van de indeling, hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.



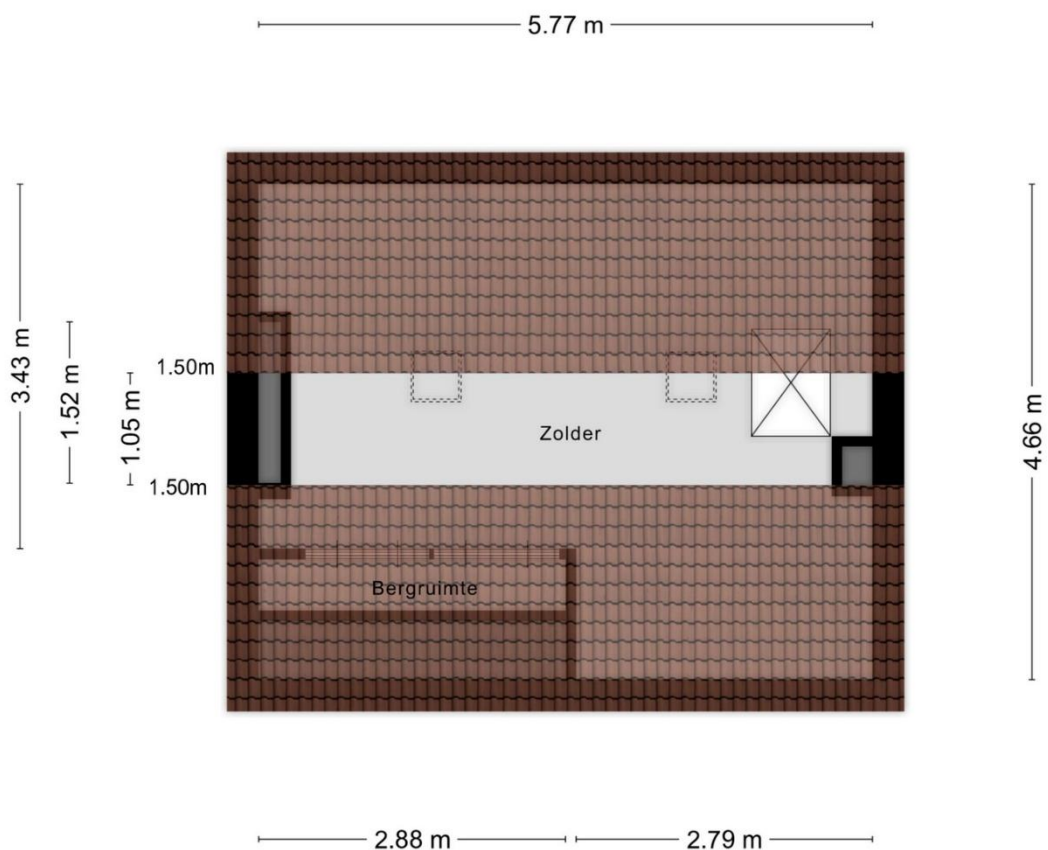
Dit is een schetsmatige weergave van de indeling, hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.



Dit is een schetsmatige weergave van de indeling, hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

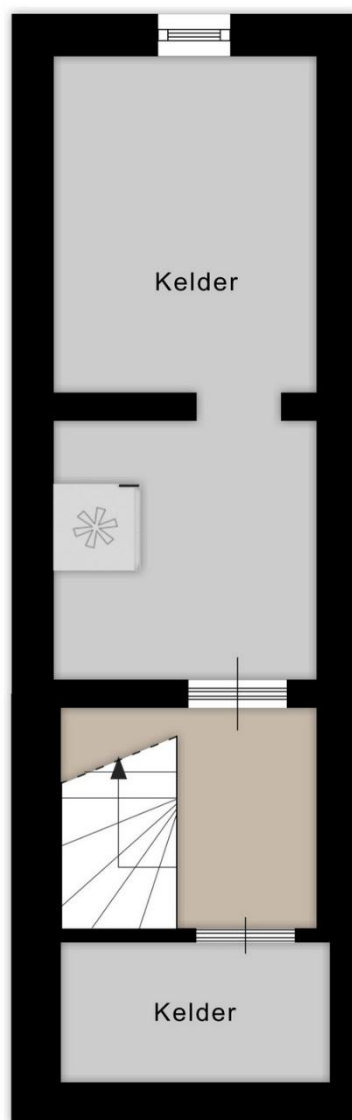


Dit is een schetsmatige weergave van de indeling, hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.



Dit is een schetsmatige weergave van de indeling, hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

1.86 m



2.40 m

1.84 m

1.57 m

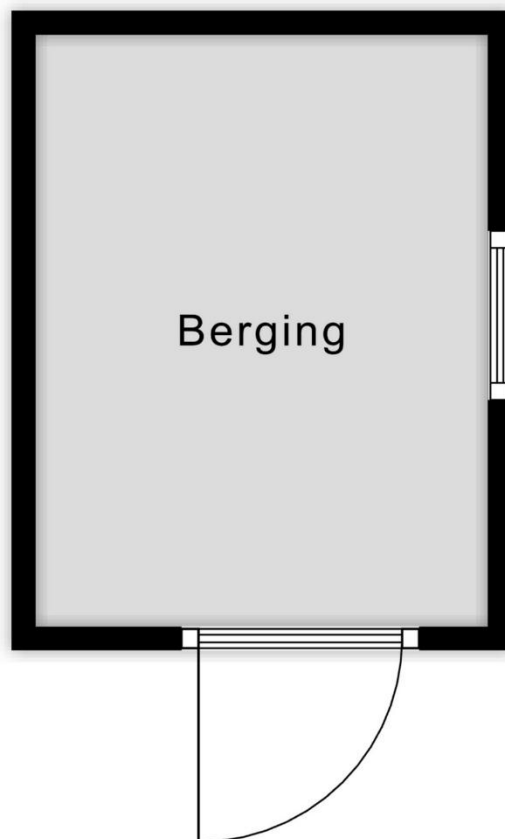
1.00 m

7.30 m

1.91 m

Dit is een schetsmatige weergave van de indeling, hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

1.87 m



2.44 m

Dit is een schetsmatige weergave van de indeling, hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t
WONING				
Interieur				

Verlichting te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- TL balk boven TV en in slaapkamer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- kast in hal	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☐
- vitrages	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer	☒	☐	☐	☐
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☐	☐	☐	☒
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
- linoleum	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t
------------------	-------------	---------------------------	-------

(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- kookplaat	☐	☒	☐	☐
- (gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- magnetron	☐	☐	☐	☒
- oven	☐	☐	☐	☒
- combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- koelkast	☒	☐	☐	☐
- vriezer	☐	☐	☐	☒
- koel-vriescombinatie	☐	☒	☐	☐
- vaatwasser	☐	☐	☐	☒
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t
------------------	-------------	---------------------------	-------

Badkamer met de volgende toebehoren:				
- ligbad	☒	☐	☐	☐
- jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- douche (cabine/scherm)	☐	☐	☐	☒
- stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- wastafel	☒	☐	☐	☐
- wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- planchet	☐	☐	☐	☐
- toiletkast	☒	☐	☐	☐
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☐

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonnescherm	☒	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☐	☐	☐	☒
- close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren aantal:)	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☒	☐	☐	☐

Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t
------------------	-------------	---------------------------	-------

Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐

Tuin

Inrichting, te weten:				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Verlichting/installaties, te weten:				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bebouwing, te weten:				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
(sier)hek	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Overig

Overige, te weten				
boekenplanken slaapkamer voorzijde	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een huur- of leasecontract?

Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				

VOORWAARDEN BIJ KOOP VAN EEN APPARTEMENT EN/OF WONING

De koopakte is gebaseerd op het meest recente model koopovereenkomst, welke is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, Consumentenbond en derden.

- Notaris:** Koper heeft het recht binnen twee weken zelf een notaris aan te wijzen die de overdracht (akte van levering) zal verzorgen. Indien koper binnen genoemde termijn geen keuze heeft gemaakt zal verkoper zelf de notaris aanwijzen. Indien de koper een Notaris buiten de betreffende gemeente heeft verkozen en de verkoper wenst een notariële volmacht voor de akte van levering, dan zijn de eventuele kosten hiervan voor rekening van de koper. Indien de kosten die door de notaris in rekening worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypotheek(en) die op het verkochte rust(en) inclusief telefonische overboekingen meer bedragen dan € 250,00 inclusief BTW per akte van gedeeltelijke of gehele doorhaling dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Ook extra kosten zoals administratiekosten, kantoorkosten, beheerkosten, e.d. ter zake van de levering zal de notaris op de afrekening direct doorberekenen aan de koper.
- Voorbehouden:** Indien het verkrijgen van een hypotheek als voorwaarde bedongen wordt bij de overeenkomst zal hieraan een termijn van maximaal 5 weken verbonden worden. Indien een bouwkundige keuring als voorwaarde wordt bedongen bij de overeenkomst zal de navolgende clausule worden opgenomen:
“ Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk op (datum), koper door middel van een rapport van een bouwtechnokeuring van een erkend bouw bureau aantoont, dat er sprake is van ernstige gebreken van constructieve aard en of de kosten voor direct noodzakelijk te verhelpen achterstallig onderhoud een bedrag van € *** exclusief btw te boven gaat. Het achterstallig onderhoud en/of gebreken die tijdens de bezichtigingen redelijkerwijs zichtbaar waren dan wel gemeld zijn voor het tot stand komen van deze overeenkomst vallen hier buiten. Partijen verplichten zich over en weer aan het laten uitvoeren van de hierboven bedoelde keuring mee te werken.”
- Waarborgsom:** Uiterlijk 6 weken na de mondelinge overeenstemming is koper verplicht bij de notaris bankgarantie af te geven ten bedrage van 10% van de koopsom of een waarborgsom voor hetzelfde bedrag te storten.
- Ouderdomsclausule:** Het is koper bekend dat als de onroerende zaak meer dan 15 jaar oud is, dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW 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, zulks onverminderd de verplichting van verkoper om koper op de hoogte te stellen van gebreken waarvan hij behoort te weten dat ze voor koper van belang zijn en waarvan hij weet of vermoedt te weten dat koper ze niet kent. Anderzijds moet koper bij twijfel vragen stellen en/of zelf onderzoek (laten) verrichten.
- Asbest:** Tot 1993 is asbest een toegepast materiaal in bouwstoffen in de woningbouw in Nederland. Bij verkoop van een van onze woningen zullen wij u attenderen op de aangetroffen asbest. Ondanks onze zorgvuldige werkwijze is het altijd mogelijk dat in huizen/appartementen gebouwd/verbouwd in de periode vóór 1993 asbesthoudende materialen verwerkt zijn die door ons niet te constateren zijn. In de voorkomende gevallen zal in de overeenkomst hiervoor een bepaling worden opgenomen.

Deze informatiebrochure is door Kraaijkamp Makelaars met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Door ons wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

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.

Voor meer informatie of het maken van een bezichtigingsafpraak kun je contact met ons opnemen.

Kraaijkamp Makelaars
Tulastraat 48
3573 XH Utrecht

T: 030-879 77 70

I: KraaijkampMakelaars.nl

E: info@KraaijkampMakelaars.nl