





DAGMAR DAAE

MAKELAAR / TAXATEUR RM RT

daae@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

De woning	04
Karakter	06
Begane grond	08
Eerste verdieping	10
Tweede verdieping	12
Derde verdieping	14
De tuin	16
Plattegronden	18
Lijst van zaken	24
Extra informatie	29
Aantekeningen	33
Onze dienstverlening	34

OVER DEZE WONING

Dit herenhuis aan de Mauritsstraat werd gebouwd in 1903 en beschikt over circa 298 m² woonoppervlakte, verdeeld over vier woonlagen. De woning heeft zeven slaapkamers, twee badkamers, een kelder, drie balkons en een achtertuin op het westen.

De begane grond biedt ruimte aan de woonkamers, serre en keuken. Op de eerste en tweede verdieping bevinden zich meerdere slaap- en werkkamers, twee badkamers en diverse balkons. De derde verdieping bestaat uit een open zolderruimte met zichtbaar balkenwerk en een extra kamer. Neem alvast een kijkje en ontdek de verschillende woonlagen en karaktervolle details van dit herenhuis.

De woning ligt aan één van de meest geliefde lanen van Utrecht Oost, op loopafstand van het Wilhelminapark, het Rosarium en de voorzieningen aan de Burgemeester Reigerstraat en Nachtegaalstraat.



KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.995.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	9
SOORT WONING:	HERENHUIS	AANTAL SLAAPKAMERS:	7
BOUWJAAR:	1903	AANTAL WOONLAGEN:	4
WOONOPPERVLAKTE:	298 M²	TUINLIGGING:	WEST
PERCEELOPPERVLAKE:	174 M²	WIJK:	Oost
INHOUD:	1207 M³	ENERGIELABEL:	C

KARAKTER



De woning heeft verschillende oorspronkelijke details behouden die herinneren aan de bouwperiode. Al in de vestibule vallen het glas-in-lood en de historische wandtegels op. In de hal komen deze samen met de granieten vloer, de houten trap met zwarte looper en de bewerkte trappaal in de vorm van een leeuw.

Ook in de overige vertrekken zijn oorspronkelijke elementen aanwezig. De woonkamers worden van elkaar gescheiden door suitedeuren met glas-in-loodramen en vaste kasten. Daarnaast beschikt de woning over schouwen, hoge ornamentenplafonds en meerdere glas-in-loodramen. Deze details keren op verschillende verdiepingen terug en laten de oorspronkelijke opzet van het herenhuis nog duidelijk zien.

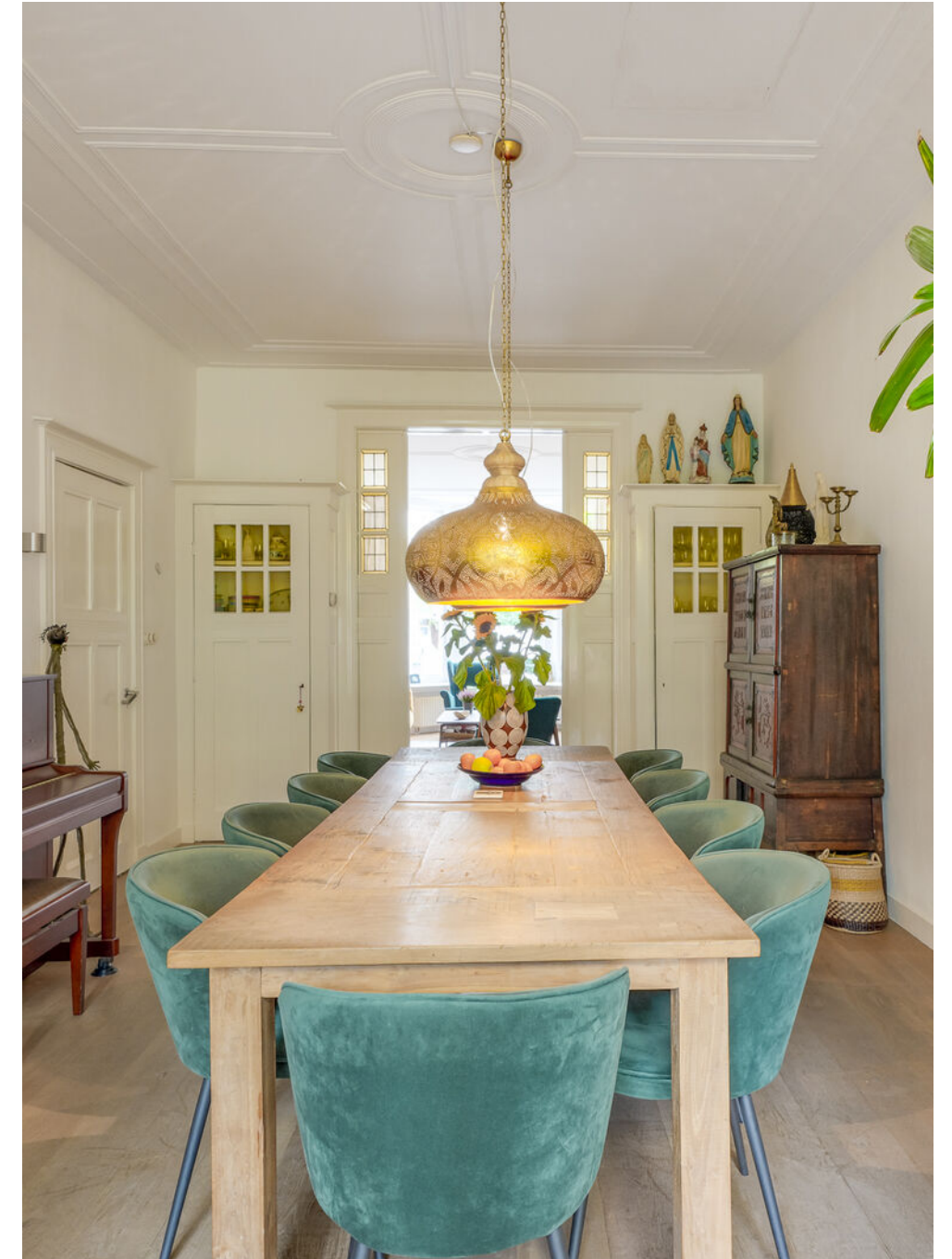


BEGANE GROND

Via de voortuin bereikt u de vestibule en aansluitend de centrale hal. Vanuit de hal zijn de woonkamers, het toilet, de kelder en de trap naar de verdiepingen bereikbaar. De granieten vloer loopt door richting de keuken en vormt samen met de houten trap en de oorspronkelijke details een herkenbaar geheel.

De woonkamer bestaat uit een voor- en achterkamer, gescheiden door originele suitedeuren met glas-in-loodramen en vaste kasten. Aan de voorzijde ligt de zitkamer met erker, schouw en open gashaard. De achterkamer biedt plaats aan een ruime eettafel en grenst aan de serre, die bijvoorbeeld als werk-, lees- of speelruimte kan worden gebruikt.

De keuken is royaal van opzet en combineert een tijdloze uitstraling met veel werk- en bergruimte. De witte greeploze fronten, het natuurstenen werkblad en de granieten vloer vormen samen een stijlvol geheel. Vanuit de keuken kijkt u uit over de achtertuin.



EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping beschikt over drie kamers, een luxe badkamer en een separaat toilet.

De royale slaapkamer aan de achterzijde heeft openslaande deuren naar het balkon en wordt gekenmerkt door de fraaie glas-in-lood bovenramen. Aan de voorzijde bevindt zich een prachtige kamer met erker, die momenteel in gebruik is als werkkamer. Oorspronkelijk vormen deze vertrekken samen een klassieke en-suite kamer, waarbij de authentieke suitedeuren en vaste kasten volledig behouden zijn gebleven. De derde kamer is ideaal als slaap-, werk- of studeerkamer.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel en designradiator. Dankzij het aanwezige raam beschikt de ruimte over prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.





TWEEDE VERDIEPING

Ook deze verdieping biedt verrassend veel ruimte. Hier bevinden zich drie slaapkamers, een tweede badkamer en een separate toiletruimte.

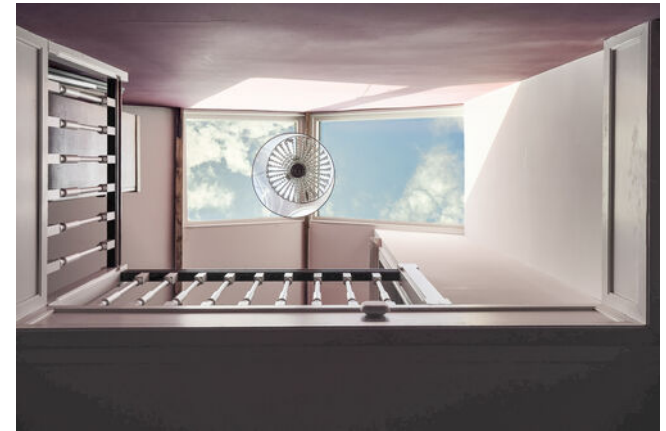
De twee grote kamers aan de resp. voor-/ en achterzijde beschikken over originele suitekasten en worden met elkaar verbonden door stijlvolle suitedeuren. De kamer aan de voorzijde heeft een klein balkon. De derde kamer, gelegen aan de voorzijde, is eveneens van goed formaat en geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer.

De tweede badkamer is voorzien van een ligbad met whirlpool, wastafelmeubel en designradiator. Via openslaande deuren heeft u toegang tot het derde balkon, met een fraai uitzicht over de achtertuin.

DERDE VERDIEPING

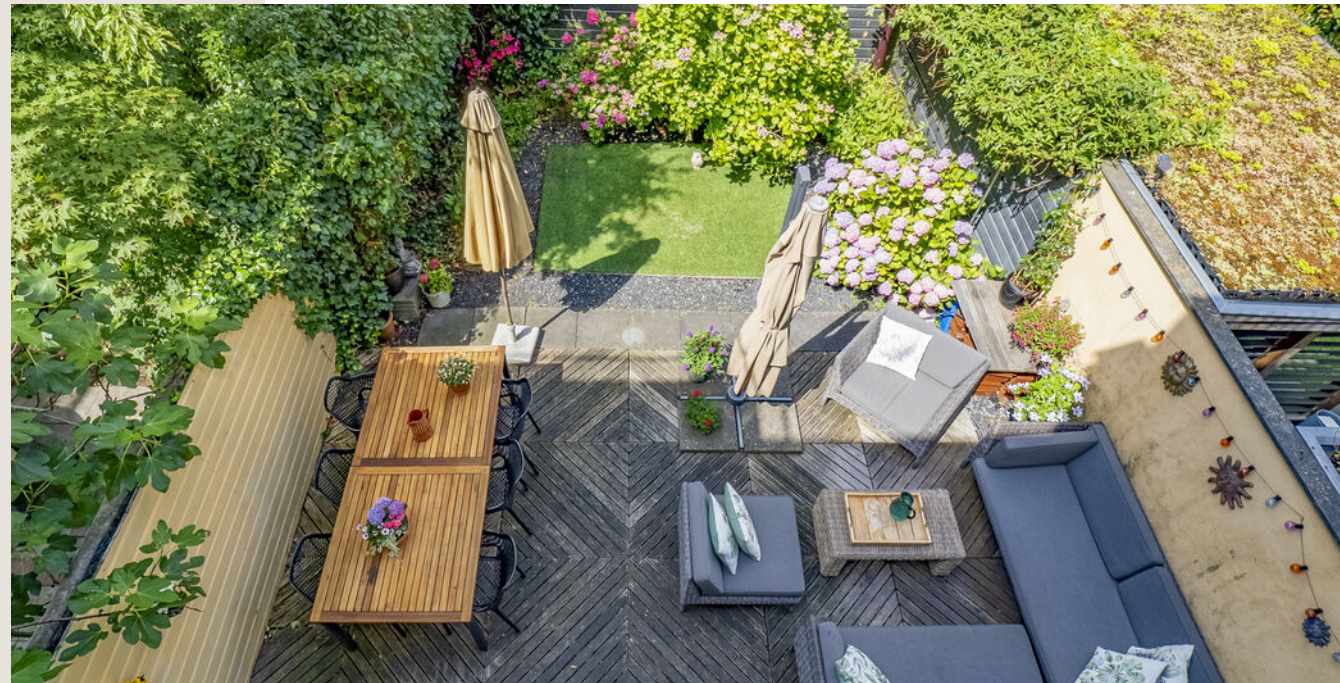
Een bijzondere verdieping die direct sfeer oproept. De grote open zolderruimte wordt gekenmerkt door de prachtige zichtbare houten balkenconstructie en een prettige hoeveelheid daglicht dankzij de dakramen.

Aansluitend bevindt zich een extra kamer voorzien van airconditioning, die uitstekend geschikt is als slaapkamer, studio of thuiswerkplek. Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig.



DE TUIN

De fraai aangelegde achtertuin is gelegen op het westen en biedt een uitstekende balans tussen zon en schaduw. Met een groot terras, groenvoorzieningen en veel privacy vormt dit een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van lange zomeravonden.



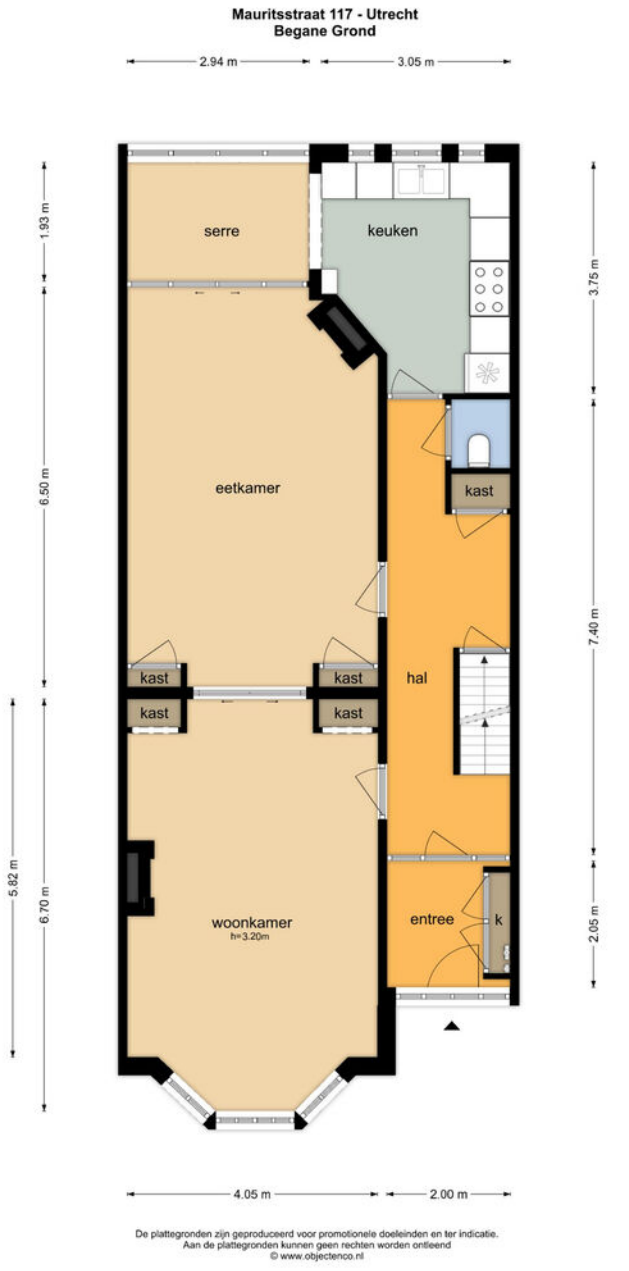
PLATTEGRONDEN

Situatie



PLATTEGRONDEN

Begane grond



PLATTEGRONDEN

Eerste verdieping



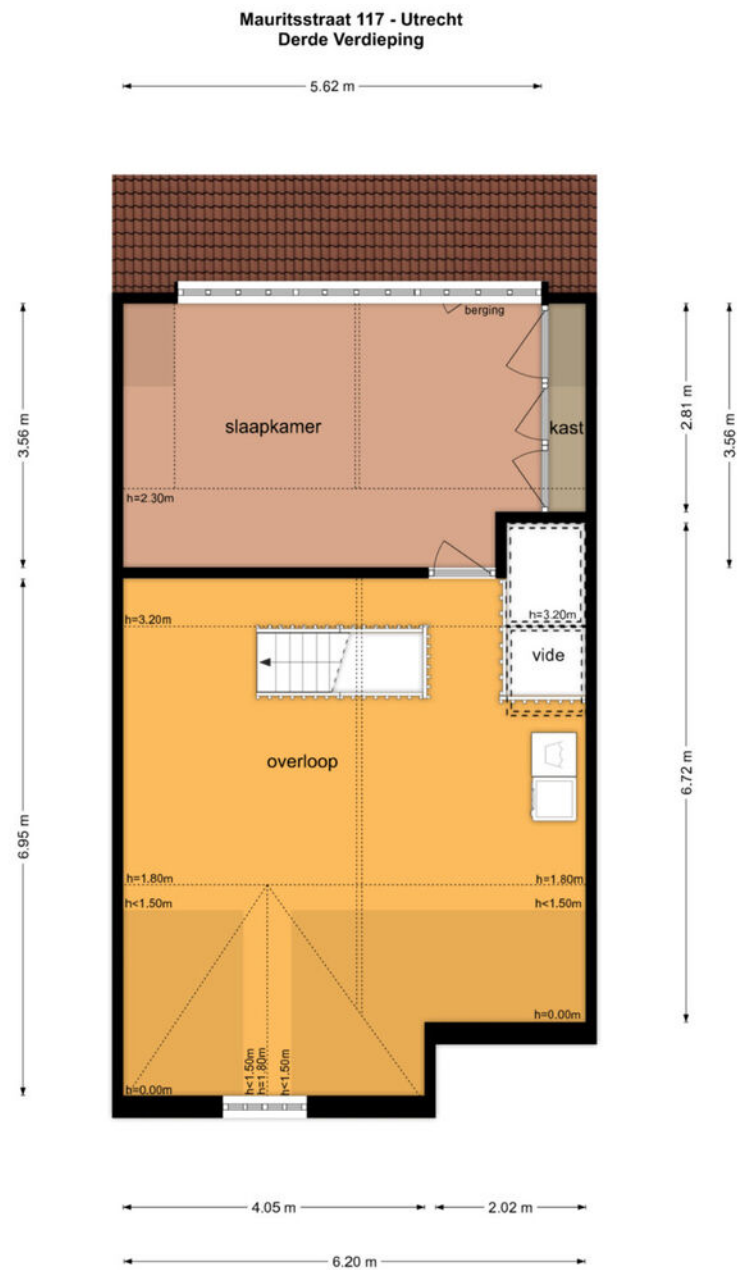
PLATTEGRONDEN

Tweede verdieping



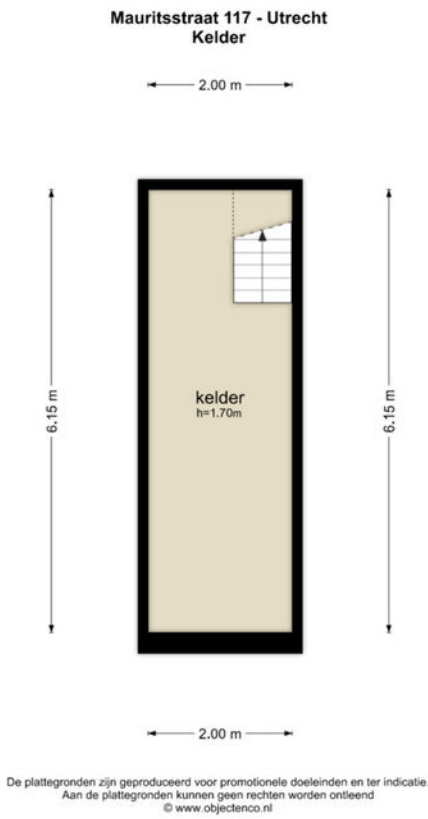
PLATTEGRONDEN

Derde verdieping



PLATTEGRONDEN

Kelder



	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Woning - Interieur					Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten					-				X	- oven				X
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X				- gordijnrails	X				-				X	- combi-oven/combimagnetron				X
Allesbrander				X	- gordijnen			X							- koelkast				X
Houtkachel				X	- overgordijnen				X	Overig, te weten					- vriezer				X
(Gas)kachels				X	- vitrages				X	- spiegelwanden				X	- koel-vriescombinatie			X	
Designradiator(en)	X				- rolgordijnen	X				- schilderij ophangstelsel				X	- vaatwasser	X			
Radiatorafwerking				X	- lamellen				X	-				X	- Quooker				X
Verlichting, te weten					- jaloezieën				X	-				X	- koffiezetapparaat				X
- inbouwspots/dimmers	X				- (losse) horren/rolhorren				X	-				X	- Wijnkoelkast in kelder	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X		-				X	-				X	-				X
- losse (hang)lampen				X	-				X										
-				X						Woning - Keuken					Keukenaccessoires, te weten				
-				X	Vloerdecoratie, te weten					Keukenblok (met bovenkasten)	X				-				X
					- vloerbedekking	X				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- parketvloer	X				- kookplaat				X	-				X
-				X	- houten vloer(delen)	X				- (gas)fornuis	X				-				X
-				X	- laminaat	X				- afzuigkap				X	-				X
					- plavuizen				X	- magnetron				X	-				X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	X				Overig - Contracten				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X	CV: Nee				
				X	Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging				X					
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X					
(Broei)kas				X					
				X					
				X					
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek	X								
- vlaggenmast(houder)	X								
-				X					
-				X					

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.

Onderzoeksplicht 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.

Onderzoeksplicht 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 mogelijkwerwijs 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 FUNDINGSRISICO-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.

AANTEKENINGEN

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)



MOLENBEEK

MAKELAARS | TAXATEURS | HYPOTHEKEN | VASTGOEDBEHEER

