DYNAMIS EXCLUSIEF

DYNAMIS.NL/EXCLUSIEF



Kromme Nieuwegracht 2

3512 HG UTRECHT



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

Huisje van Sluijmer	04
De entree	08
De werfkelder	10
De verdiepingen	14
Dakterras	23
Plattegronden	24
Extra informatie	32
Aantekeningen	35
Onze dienstverlening	36
Aantekeningen	38

‘Geen huis, maar een modern kunstwerk dat toevallig ook bewoond kan worden!’

Sommige woningen onderscheiden zich door hun ligging. Andere door hun architectuur. Heel af en toe komt een woning op de markt die beide in zich verenigt en uitgroeit tot een begrip. Het Huisje van Sluijmer behoort tot die zeldzame categorie.

Op de prestigieuze hoek van de Kromme Nieuwegracht en de Drift, midden in het historische hart van Utrecht, staat een woning die inmiddels een onmiskenbare plaats heeft verworven in de architectuurgeschiedenis van de stad. Waar eeuwenoude gevels, werfkelders en monumentale grachten het straatbeeld bepalen, ontstond aan het begin van deze eeuw een gedurfd idee: het realiseren van een eigentijds woonhuis op een van de meest uitdagende en opvallende locaties van Utrecht.

Het resultaat is niets minder dan een architectonisch meesterwerk. Ontworpen door architectenbureau Sluijmer en Van Leeuwen verrees hier in 2002 een woning die de grenzen van architectuur, ruimtegebruik en wonen verlegt. Achter de ranke gevel van glas en staal schuilt een verrassend woonhuis van circa 118 m² woonoppervlak, verdeeld over zeven niveaus. Een woning die bewijst dat uitzonderlijke architectuur niet wordt bepaald door omvang, maar door visie.



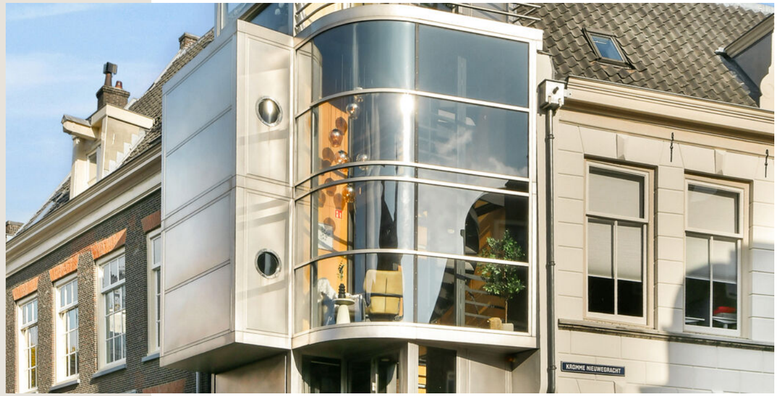


Kenmerken

VRAAGPRIJS:	€ 950.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	7
SOORT WONING:	EENGEZINSWONING	AANTAL SLAAPKAMERS:	4
BOUWJAAR:	2002	AANTAL WOONLAGEN:	7
WOONOPPERVLAKTE:	118 M²	WIJK:	Binnenstad
PERCEELOPPERVLAKTE:	66 M²	ENERGIELABEL:	B
INHOUD:	450 M³		

Inmiddels wordt het Huisje van Sluijmer vaak genoemd als het kleinste huis van Utrecht, maar die omschrijving doet het huis eigenlijk tekort. De woning is zeer opvallend en wordt zeker ook meegenomen in de georganiseerde stadswandelingen. Een internationaal gepubliceerde architectonische prestatie waarin elke vierkante meter met uitzonderlijke precisie is ontworpen. De woning werd gerealiseerd op een kavel van slechts circa drie bij vijf meter, een plek waarvan velen dachten dat bouwen onmogelijk was. Juist daardoor werd de woning een statement.

De realisatie bracht destijds veel discussie teweeg. Een modern huis van staal en glas tussen de historische bebouwing van de Utrechtse binnenstad leek voor velen ondenkbaar. Uiteindelijk kreeg het ontwerp groen licht en bewees de architectuur haar kracht. Wat ooit controversieel was, is uitgegroeid tot een geliefd herkenningspunt in de stad. Een jaar na oplevering werd het ontwerp onderscheiden met de prestigieuze AD/UN Publieksprijs, een erkenning van zowel vakmanschap als publiekswaardering.

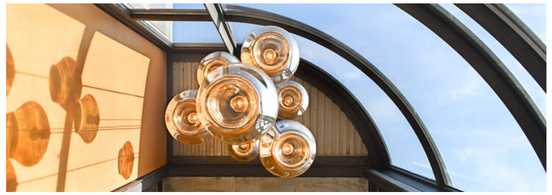




Sluimerhuis







Wat deze woning werkelijk uniek maakt, is de verbinding tussen acht eeuwen Utrechtse geschiedenis en hedendaagse architectuur. Onder het woonhuis bevinden zich namelijk twee authentieke veertiende eeuwse werfkelders. Hier voelt u letterlijk de geschiedenis van de stad. De eeuwenoude bakstenen gewelven vormen een fascinerend contrast met de lichte staalconstructie en de transparante gevels erboven. Nergens wordt de ontmoeting tussen oud en nieuw zo tastbaar als hier.

Het huis opent zich naar de stad. Grote glaspartijen brengen overal daglicht binnen en creëren een voortdurende relatie met de omgeving. Vanaf vrijwel iedere verdieping verandert het perspectief op Utrecht. De grachten, de historische gevels, het levendige straatbeeld en uiteindelijk de skyline van de binnenstad vormen een decor dat nooit verveelt.

De indeling is even bijzonder als de architectuur zelf.

De entree

De entree bevindt zich op straatniveau, waar u een fijne werk- of studeerkamer kunt creëren. Een karakteristieke trap verbindt vervolgens alle woonlagen en vormt letterlijk de ruggengraat van het huis.









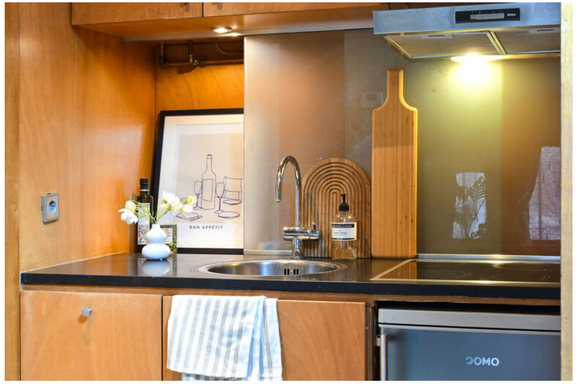
De werfkelder

In de werfkelder bevindt zich een sfeervolle woonruimte met uitzicht op de gracht. De combinatie van historische gewelven, vloerverwarming en een zorgvuldig ontworpen keuken zorgt voor een unieke woonbeleving waarin comfort en historie moeiteloos samengaan.

























De verdiepingen

Verspreid over de verdiepingen bevinden zich zes kamers, drie badkamers met alle drie een toiletvoorziening en twee keukens. Deze bijzondere opzet maakt de woning verrassend praktisch en comfortabel in het dagelijks gebruik.

De hoogste woonlaag vormt zonder twijfel één van de meest bijzondere plekken van het huis. Onder de glazen dakconstructie ervaart u de stad op een manier die maar weinig Utrechters kennen. Overdag stroomt het licht naar binnen, terwijl 's avonds de sterren zichtbaar worden boven de historische binnenstad.

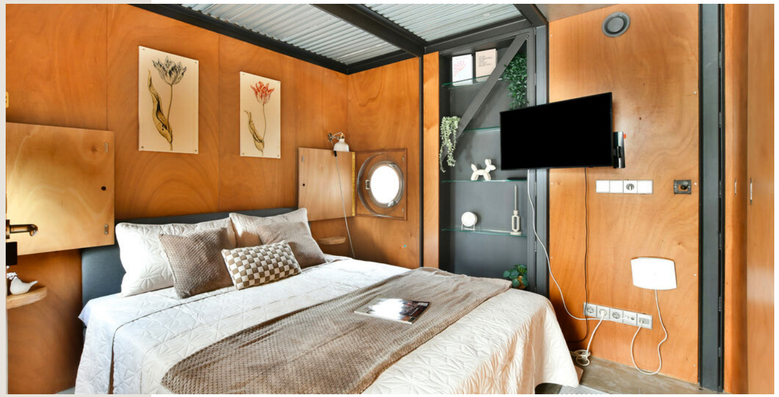














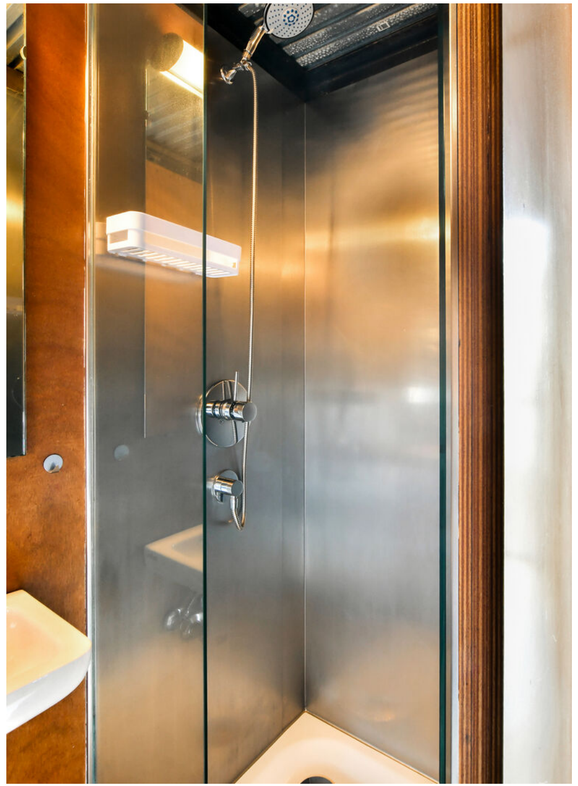










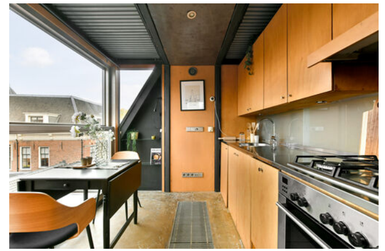







HEMELNAARDE





















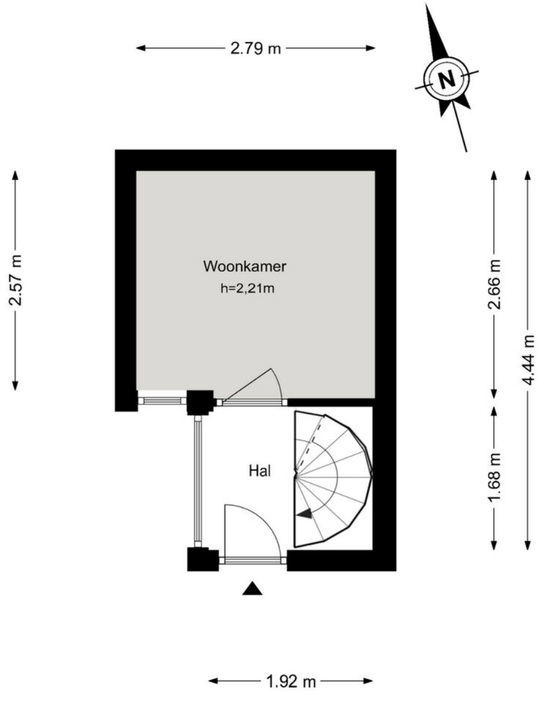
Dakterras

Als kroon op het geheel beschikt de woning over een heerlijk dakterras. Een plek waar rust, privacy en uitzicht samenkomen. Met de Domtoren als vaste blikvanger en de Utrechtse binnenstad aan u voeten ontstaat hier een ervaring die eerder doet denken aan een exclusief stadsobservatorium dan aan een traditioneel woonhuis.

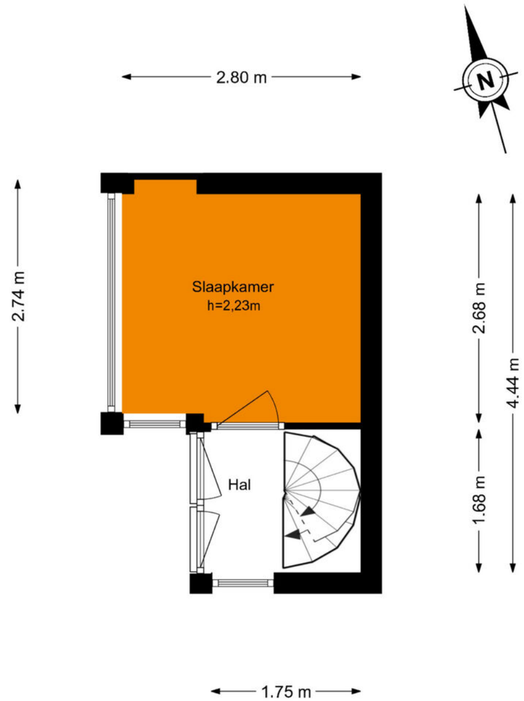
Souterrain



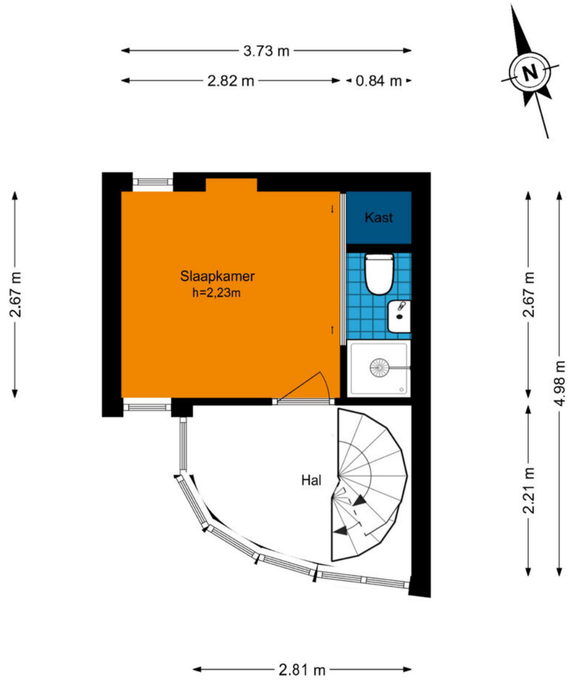
Begane grond



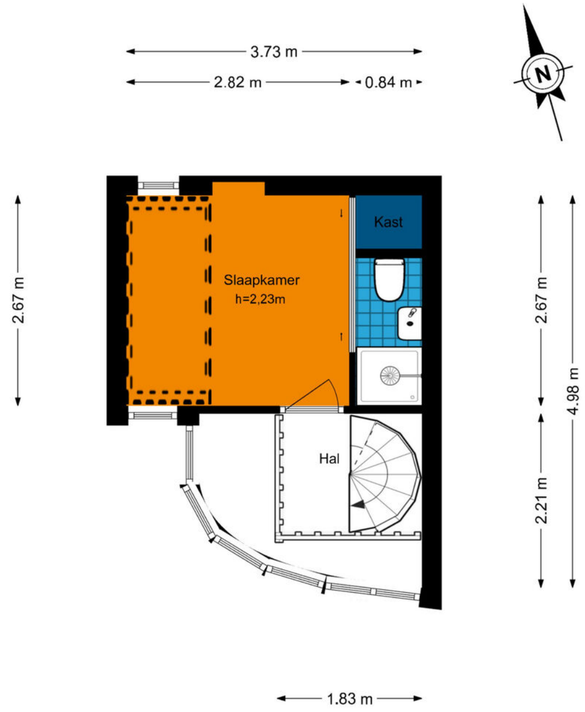
Eerste verdieping



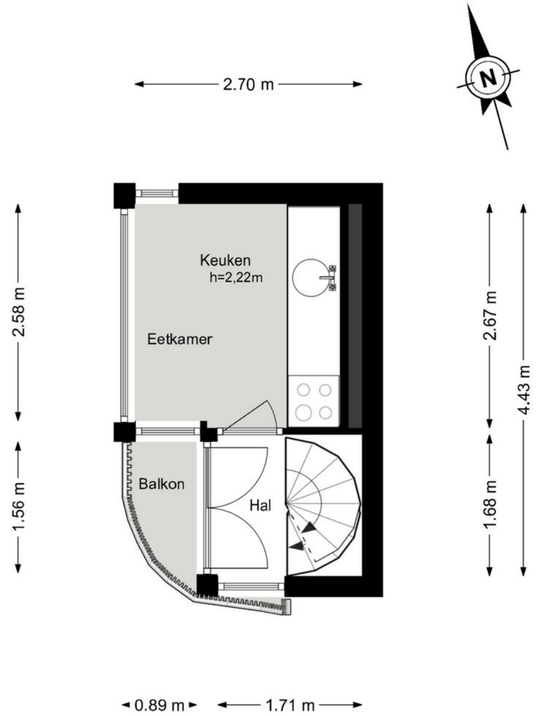
Tweede verdieping



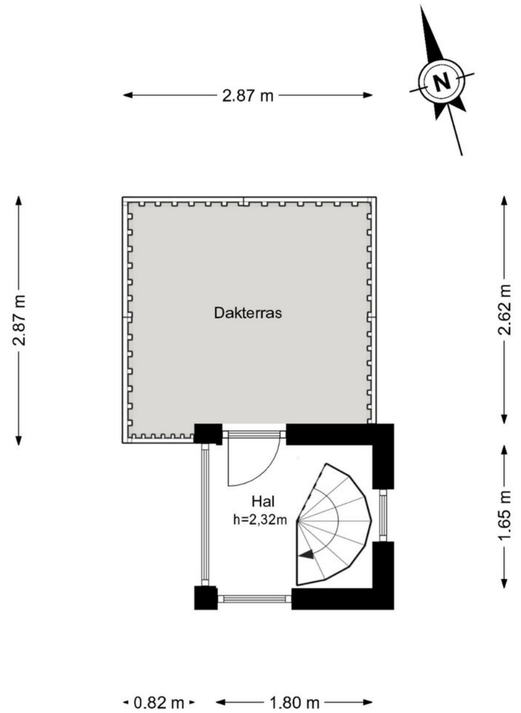
Derde verdieping



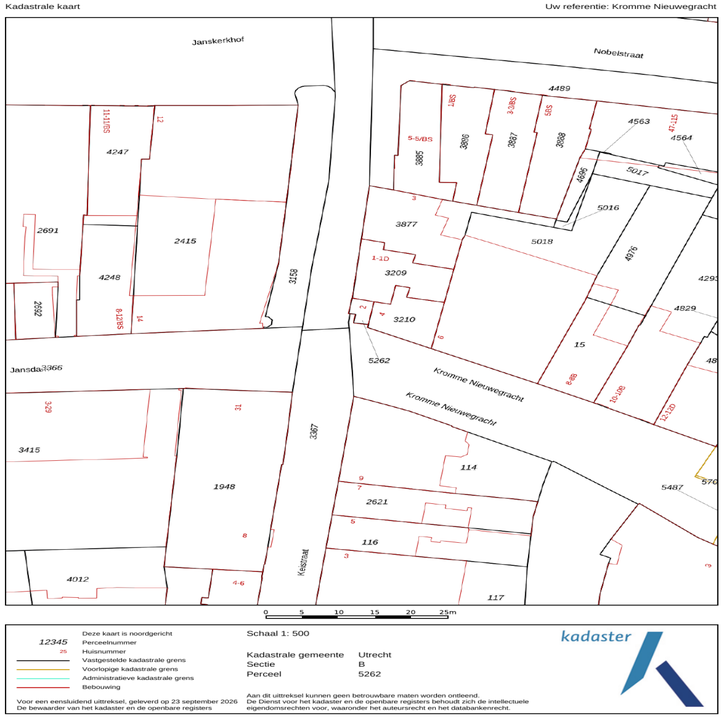
Vierde verdieping



Dakterras



Kadastrale kaart



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 mogelijkerwijs 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 voelsprieten 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.

Aantekeningen

Aantekeningen

PLAN EEN BEZICHTIGING

UW EXCLUSIEF SPECIALIST

MOLENBEEK MAKELAARS UTRECHT

EMMALAAN 39

3581 HP UTRECHT

030- 256 88 11

woneninutrecht@molenbeek.nl

MOLENBEEK.NL/EXCLUSIEF