

# TE KOOP

**Croeselaan 246 a Utrecht**

Vraagprijs € 325.000,- KK



## **RUIME JAREN '30 BOVENWONING MET 4 KAMERS EN HEERLIJK DAKTERRAS**

Deze goed onderhouden woning is gemoderniseerd met behoud van originele details zoals glas-in-lood ramen. De hoge lichte woonkamer heeft een houten vloer, een schouw met openhaard en openslaande deuren naar het dakterras. De bovenverdieping beschikt over drie ruime slaapkamers, een badkamer en een berg-, en was ruimte. Deze woning is volledig voorzien van dubbele beglazing en is voorzien van dakisolatie.

## **DE OMGEVING**

De Croeselaan ligt in de populaire wijk Dichterswijk. In de buurt zijn diverse winkels, supermarkt, restaurants, scholen en kinderopvang gevestigd. Op loopafstand van Parkhaven, het Ledig Erf, Twijnstraat en Rotsoord, met vele leuke restaurants, terrassen en winkels. Tevens op loopafstand van het centraal station en het nieuwe trein- en tramstation Vaartsche Rijn en nabij de uitvalswegen. Parkeren kan direct gratis voor de deur.

## **INDELING & VOORZIENINGEN**

**Begane grond:** Entree, hal, meterkast, trapopgang en elektrisch bedienbaar rolluik.

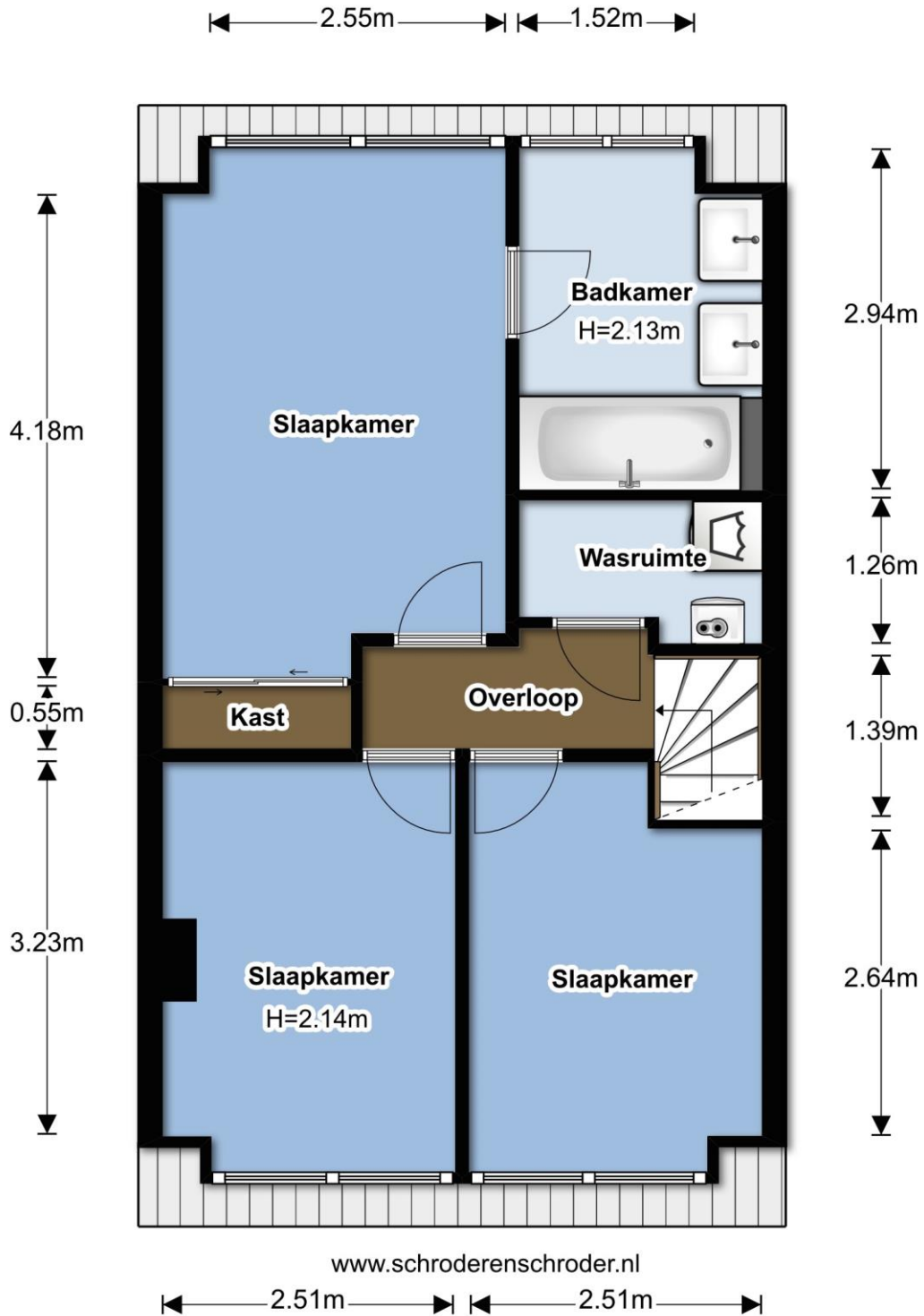
**1e verdieping:** Hal, garderobenis, toilet met fontein en trapopgang. Woonkamer met houten vloer, glas-in-lood ramen en openslaande deuren naar het dakterras. Heerlijk dakterras gelegen op het oosten. Open werkkamer aan de voorzijde met nis voor opslag. Open keuken aan de achterzijde met inbouwapparatuur, zoals 4 pits gas kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vriezer en vaatwasser.

**2e verdieping:** Hal met was-, en bergruimte voorzien van CV-ketel en aansluiting voor wasmachine. Ruime slaapkamer met vaste kast aan de achterzijde. Badkamer met bad/douche en twee wastafels. Twee ruime slaapkamers aan de voorzijde met dakkapel.

## **KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN**

- Woonoppervlak: ca. 94 m<sup>2</sup>
- Aantal kamers: 4
- Bouwjaar: ca.1929
- Momenteel is er geen actieve Vereniging van Eigenaren (het geheel bestaat uit 2 appartementsrechten)
- Verwarming en warm water middels CV Combiketel
- Elektra bestaat uit 15 groepen en 2 aardlekschakelaars
- Goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen
- Gratis parkeren voor de deur op de openbare weg
- Oplevering in overleg



























### Lijst van roerende zaken behorende bij adres: Croeselaan 246A.....

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	n.v.t.
- tuinaanleg/(sier-)bestrating/bepanting/erfafscheiding	X			
- buitenverlichting	X			
- tuinhuisje/buitenberging				X
- vlaggenmast				X
- brievenbus	X			
- (voor)deur)bel	X			
- veiligheidssloten	X			
- alarminstallatie				x
- rolluiken/zonwering buiten	X			
- zonwering binnen	X			
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- vitrages	X			
- losse horren/rolhorren				X
- vloerbedekking/linoleum/laminaat/parketvloer/kurkvloer	X			
- warmwatervoorziening (zoals een boiler)				X
- C.V. met toebehoren/stadsverwarming	X			
- klokthermostaat	X			
- (voorzet)open haard met toebehoren	X			
- kachels, te weten:				X
-				
- isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)				X
-				
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	X			
- keuken inbouwapparatuur, te weten:				
- Vaatwasser	X			
- Koelkast	X			
- Gasfornuis	X			
- Afzuigkap	X			
- Vriezer	X			
- Oven/magnetron	X			
- Close-in boiler				X
-				
- inbouwverlichting/dimmers, te weten:	X			
-				
- opbouwverlichting	X			
-				
- vaste kasten	X			
- losse kasten/boeken-/legplanken (kledingkasten in kleine slaapkamer kunnen gratis! worden overgenomen)			X	
- wastafels met accessoires	X			
- toiletaccessoires (toiletrolhouder/toiletbril/spiegel etc.)	X			
-				
- badkameraccessoires (spiegel/kranen/douchescherm/ etc.)	X			
-				
- veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huur(koop)contracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
- CV onderhoudsabonnement			X	
-				
Overige zaken of bijzonderheden:				
-				
-				
Voor akkoord,				
De opdrachtgever/verkoper (en echtgeno(o)t(e)/partner) Plaats/datum en handtekening:		Koper (en echtgeno(o)t(e)/partner) Plaats/datum en handtekening:		

**Specifieke informatie omtrent de toestand van de onroerende zaak**

**Adres: Croeselaan 246A.....**

1. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld van het pand?  
 nee     ja, namelijk .....
2. Zijn er voorzover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?  
(denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van bijv. poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen)  
 nee     ja, namelijk .....
3. Rusten er voorzover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.?  
 nee     ja, namelijk .....
4. Is de Wet voorkeursrecht gemeente van toepassing?  
 nee     ja
5. Is er sprake van onteigening?  
 nee     ja
6. Wijken de huidige tereinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen?  
(denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens)  
 nee     ja, namelijk .....
7. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?  
 nee     ja, namelijk .....
8. Is het huis/appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?  
 nee     ja, namelijk .....
9. Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie?  
 nee     ja, namelijk .....
10. Is u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit genomen is tot een aanwijzing van uw pand als beschermd monument, tot beschermd stads- of dorpsgezicht, gemeentelijk monument of "beeldbepalend pand"?  
 nee     ja, namelijk .....
11. Zijn uw onderhoudscontracten en/of garantieregelingen bekend van goederen die meeverkocht worden, en zijn daarvan contracten of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?  
(bijv. GIW-garantie, c.v.-ketelonderhoudsabonnement, garantie over keukenapparatuur, boiler)  
 nee     ja, namelijk    CV onderhoud.....
12. Zijn er gehuurde of geleasede zaken die in de woning achterblijven? (bijv. c.v.-ketel, boiler, geiser)  
 nee     ja, namelijk .....
13. Valt uw woning onder een premie- of subsidieregeling?  
 nee     ja, namelijk .....
14. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd?  
(bijv. subsidies voor onderhoud, verbouwing, isolatie. Deze gelden vooral bij monumenten)  
 nee     ja, namelijk .....
15. Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd?  
 nee     ja, namelijk .....
16. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?  
 nee     ja
17. Is er een verbouwing uitgevoerd of iets aan- of bijgebouwd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente?  
(bijv. bouwvergunning)  
 nee     ja  
zo ja, heeft de gemeente toestemming gegeven?



- ja     nee, namelijk niet voor .....
18. Zijn er isolerende voorzieningen in het pand aangebracht?  
(bijv. dubbel glas, dak-, spouw-, muur of vloerisolatie)  
 nee     ja, namelijk    Dubbel glas, dakisolatie.....
19. Is de elektrische installatie vernieuwd?  
 nee     ja, namelijk in het jaar    +/- 2006.....    geheel/gedeeltelijk/alle groepen
20. Indien er een C.V.-ketel aanwezig is, wat is het bouwjaar?    ...2010.....  
Indien er gaskachels aanwezig zijn, wat is het bouwjaar?    .....  
Indien er een boiler aanwezig is, wat is het bouwjaar?    .....  
Indien er een geiser aanwezig is, wat is het bouwjaar?    .....  
Indien er een moederhaard aanwezig is, wat is het bouwjaar?    ...werkende haard aanwezig, 2 jaar geleden voor het  
laatst schoorsteenveger langs geweest .....
21. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?  
(bijv. omdat het een voormalig bedrijfs-onroerendgoed is, of een woonhuis met praktijkgedeelte, of omdat u pas  
ingrijpend verbouwd hebt)  
 nee     ja
22. Wordt de woning gebruikt voor bewoning?  
 ja     nee, namelijk (ook) als .....
- Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?  
 ja     nee
23. Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties?  
(bijv. leidingen voor gas, water en elektriciteit, geiser, c.v., mechanische ventilatie, deurbel, telefoon/intercom,  
keukenapparatuur, zonneschermen, thermostaat, kachels etc.)  
 nee     ja, namelijk .....
24. Is er voorzover u bekend sprake van chlorideschade (betonrot)?  
(betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die zijn v.v. van betonnen  
vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen bijv. balkons kunnen aangetast zijn)  
 nee     ja, namelijk .....
25. Is het pand voorzover u bekend aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels?  
 nee     ja, namelijk .....
26. Hoe is de kwaliteit van de vloer op de begane grond?  
Parket vloer bevat door gebruik (lichte) krassen. Kan evt opgeschuurd worden. (Pas 1 keer opgeschuurd in 2009)  
.....
27. Hoe is de kwaliteit van het dak? (zijn er daken vernieuwd, zo ja welke en is dit met garantie aangebracht)  
Bij inspectie dak tijdens werkzaamheden 2011 in orde.  
.....
28. Wanneer is het schilderwerk aan de buitenzijde voor het laatst gebeurd?  
Voor in 2015, achter in 2011.....
29. Zijn er in het verleden maatregelen genomen tegen één of meer gebreken?  
 nee     ja, namelijk    Verhelpen lekkage. Lekkage gedicht en nieuwe goten voor en achter  
aangebracht
30. Zijn u nog andere gebreken of bezwaren bekend die voor een koper van belang kunnen zijn bij het nemen van een  
koopbeslissing?  
 nee     ja, namelijk    Van de dubbele stopcontacten bgg is er telkens 1 werkzaam (altijd  
geweest) .....
31. Is voorzover u bekend de bodem verontreinigd of is er reden om te vermoeden dat de bodem verontreinigd is?  
 nee     ja, namelijk .....
- Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?  
 nee     ja
- Is er zover u bekend een olietank in de grond aanwezig?  
 nee     ja
- zo ja, is deze geleegd of geschoond?  
 nee     ja

32. Is voorzover u bekend de gevel ooit gereinigd?  
 nee     ja, namelijk in het jaar .....
33. Zijn er voorzover u bekend in het pand en/of in een bijgebouw eternietplaten, asbestcementplaten of ander asbesthoudende materialen aanwezig?  
 (eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve cm dik, grijskleurig indien ze ongeverfd zijn)  
 nee     ja, namelijk .....
- Blijft er in het pand "zeil" achter, al of niet vastgelijmd, dat aangeschaft is tussen 1960 en 1982?  
 nee     ja, namelijk .....
34. Is uw huis aangesloten op het gemeente riool en zo ja hoe?  
 nee     ja, namelijk via (bijv. pvc/gresbuis/gietijzer)  
 geen idee hoe  
 zo nee, op welke wijze vindt de afvoer van afvalstoffen dan plaats? .....  
 Is er voorzover u bekend een septictank in het perceel aanwezig?  
 nee     ja
35. Bent u bekend met verbouwingsplannen aangaande aangrenzende percelen en/of directe omgeving?  
 nee     ja, namelijk .....
36. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VVE? ...2.....
37. Is er sprake van een collectieve opstalverzekering?  
 nee     ja
38. Is er sprake van een actieve Vereniging van Eigenaars?  
 nee     ja  
**(indien nee, vraag 38 t/m 45 kunt u overslaan)**
38. Is er een bestuurder van de VVE?  
 nee     ja, namelijk (naam, adres, tel.) .....  
 (Vroeger was de wettelijke term voor bestuurder "administrateur". Het bestuur beheert de middelen en zorgt voor uitvoering van de besluiten van de vergadering)
39. Is de bestuurder lid van de VVE?  
 nee     ja
40. Wordt er tenminste één maal per jaar vergaderd?  
 nee     ja  
 Wordt de vergadering door een voorzitter geleid?  
 nee     ja, namelijk (naam, adres, tel.) .....  
 Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar?  
 nee     ja
41. Is er een exploitatierekening beschikbaar niet ouder dan 18 maanden?  
 (een exploitatierekening ook wel winst- en verliesrekening genoemd, geeft een overzicht van de omzet, de kosten en de winst met betrekking tot een bepaalde periode, meestal een jaar)  
 nee     ja
42. Is er een balans beschikbaar niet ouder dan 18 maanden?  
 (een balans geeft een overzicht op een bepaald moment van de bezittingen enerzijds en het eigen vermogen en de schulden anderzijds)  
 nee     ja
43. Is er een schriftelijk plan voor het onderhoud van de komende jaren?  
 nee     ja, namelijk .....
44. Is er sprake van een eigen bijdrage voor komend onderhoud?  
 nee     ja, namelijk .....
45. Zijn er naast reservering voor onderhoud nog andere kosten opgenomen in de servicekosten?  
 nee     ja, namelijk (bijv. stookkosten, opstalverzekering, water) .....
46. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen:  
 • onroerend-zaakbelasting: € 229 per jaar

• belastingjaar:			
• verontreinigingsheffing:	€	253	per jaar
• waterschapslasten:	€	336	per jaar
• rioolrechten:	€	215	per jaar
• Gas, elektra:	€	142	per maand
• water:	€	21	per maand
• erfpacht:	€	-	per jaar
• Servicekosten:	€	-	per maand
• overige kosten:	€	-	per maand of jaar

Overige informatie en/of bijzonderheden:

.....

Handtekening verkoper (s):

## VOORWAARDEN BIJ KOOP VAN EEN APPARTEMENT OF WONING:

<b>Koopakte</b>	Conform NVM-model
<b>Tekenen koop-overeenkomst</b>	Koper verplicht zich tot het ondertekenen en retourneren van de koopovereenkomst binnen een periode van 5 dagen na ondertekening van de verkoper.
<b>Ontbindende voorwaarde financiering, waarborgsom, bouwtechnische keuring</b>	In geval van ontbindende voorwaarde financiering geldt een termijn van maximaal 5 weken na mondelinge overeenkomst. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen maximaal 6 weken na overeenstemming een waarborgsom in handen van de notaris gestort, groot 10% van de koopsom, dan wel een bankgarantie afgegeven. Bij een eventuele ontbindende voorwaarde bouwtechnische keuring gaat het om direct noodzakelijk herstel van constructieve gebreken (exclusief regulier schilderwerk) en geldt een termijn van maximaal 1,5 week na mondelinge overeenkomst.
<b>Notaris</b>	Ter keuze kopende partij (tenzij anders wordt aangegeven), mits binnen twee weken na tekenen van de akte bekendgemaakt aan de makelaar. De kosten die aan de verkoper worden doorbelast, mogen maximaal conform de standaard tarieven van notariskantoren in Utrecht stad zijn. Bij keuze van notaris buiten de plaats van de desbetreffende woning, zullen kosten voor eventuele volmacht voor rekening van koper komen.
<b>Plattegronden</b>	Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. 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. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben opgemeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

De in deze brochure verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. het uitbrengen van een bod. Alle gegevens zijn met grote zorg samengesteld en uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid van deze informatie kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

## WONING AANKOPEN/VERKOPEN, TAXATIE OF HYPOTHEEKADVIES NODIG?



Croeselaan 393  
3521 BZ Utrecht  
030 752 33 33

PEEK&POMPE MAKELAARS staat al jaren in de top 5-10 van Utrechtse makelaars. Jaarlijks waarderen onze 3 makelaars ruim 1.000 woningen ten behoeve van aankoop, verkoop en taxatie.

Met onze ruime ervaring kunnen wij onze klanten goed adviseren en begeleiden bij aankoop en verkoop. Met succes!

**WWW.PEEKENPOMPE.NL**

kantoor tijden: maandag t/m vrijdag van 9.00 tot 17.30 uur, daarbuiten op afspraak



Blauwkapelseweg 13  
3572 KA Utrecht  
030 752 33 33



Nederlands Register  
Vastgoed Taxateurs