

TE KOOP

Julianaweg 43 Utrecht
Vraagprijs € 425.000,- KK



ROYALE EN SFEERVOLLE JAREN '30 TUSSENWONING MET 6 KAMERS EN HEERLIJKE TUIN MET SCHUUR EN ACHTEROM IN POPULAIRE WIJK

Goed onderhouden, met behoud van karakteristieke details, zoals paneeldeuren, glas-in-lood ramen en wandtegels. De woonkamer is voorzien van een houten vloer, een schouw en heeft een erker met glas-in-lood aan de voorzijde en openslaande deuren naar de heerlijke ruime tuin aan de achterzijde. De bovenverdiepingen zijn voorzien van 5 ruime slaapkamers, een badkamer en veel bergruimte. De 2^e verdieping is voorzien van een royale dakopbouw. De gehele woning is grotendeels voorzien van dubbele beglazing.

DE OMGEVING

De Julianaweg is een populaire straat in Utrecht Hoograven, mede door de brede groenstrook met diverse speelweiden en goede ligging aan de steeds leuker wordende Zuidwest kant van Utrecht. De straat kenmerkt zich verder door de typische jaren '30 gevels met erkers. In de buurt zijn station Vaartsche Rijn, diverse winkels, supermarkt, restaurants, scholen en kinderopvang gevestigd. Het Utrechtse stadscentrum en het centraal station zijn op korte fietsafstand gelegen. Tevens goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen. Parkeren kan gratis op de openbare weg. De Julianaweg is een leuke, gezellige, nette en kindvriendelijke straat met goede ligging.

INDELING & VOORZIENINGEN

Begane grond: Entree, hal met originele wandtegels, trapopgang, trapkast met meterkast en toilet. Woonkamer met houten vloer, schouw, erker aan de voorzijde met glas-in-lood ramen en openslaande deuren aan de achterzijde. Open keuken met deur naar de tuin en vaste kast met daarin de CV-ketel. De keuken is voorzien van een 5 pits Smeg fornuis met twee ovens, afzuigkap, vaatwasser, magnetron, vriezer en koelkast. Achter de keuken is een berg-, en wasruimte.

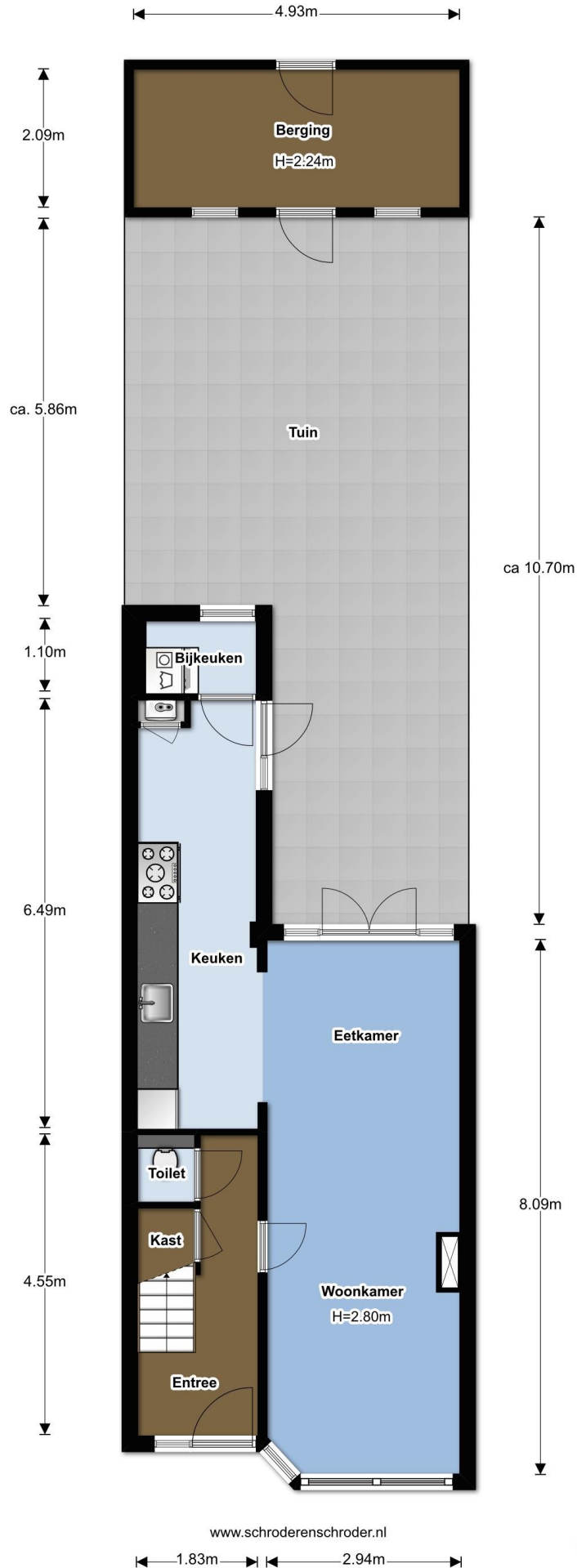
Heerlijke diepe tuin gelegen op het westen met schuur en achterom.

1e verdieping: Overloop met trapopgang en vaste kast. Ruime slaapkamer aan de achterzijde met vaste kast. Ruime slaapkamer aan de voorzijde met vaste kast. Slaapkamer aan de voorzijde. Moderne badkamer met bad, douchecabine, wastafelmeubel en toilet.

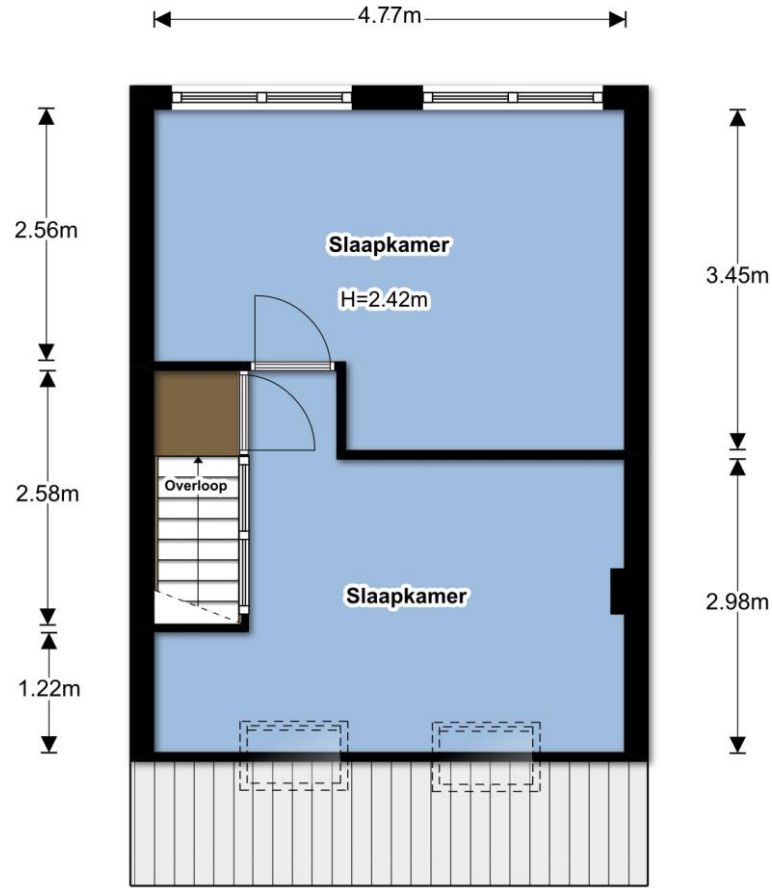
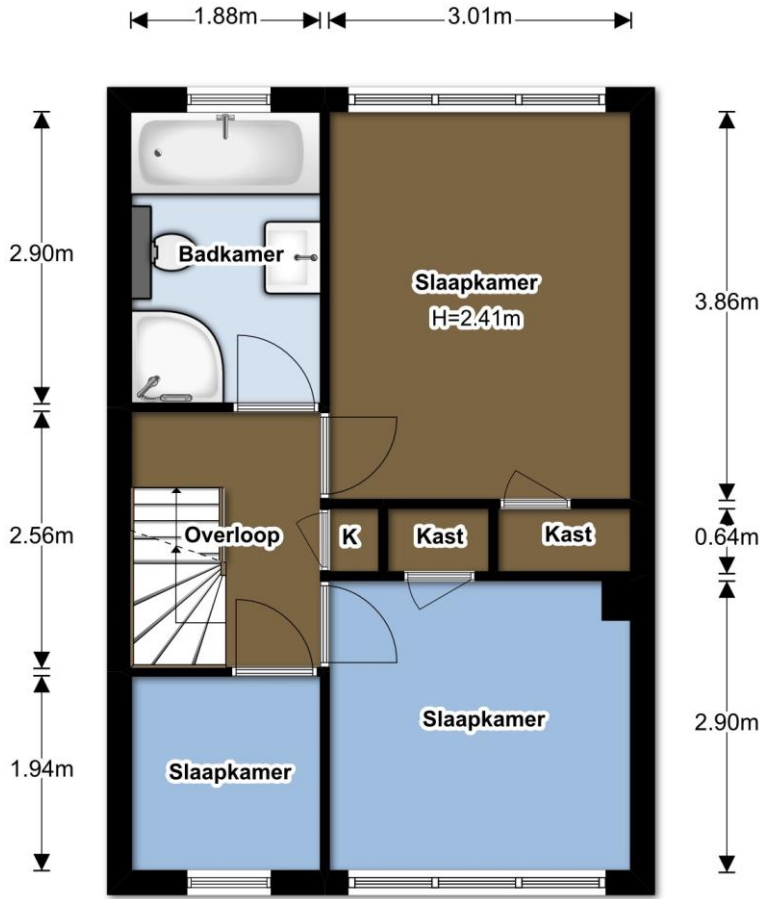
2e verdieping: Ruime en lichte verdieping door volledige dakopbouw. Ruime slaapkamer aan de achterzijde met veel lichtinval door grote raampartijen. Ruime slaapkamer aan de voorzijde met twee dakramen.

KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlak: ca. 116 m²
- Perceeloppervlak: ca. 123 m²
- Aantal kamers: 6
- Bouwjaar: ca.1935
- Verwarming en warm water middels CV Combiketel
- Elektra bestaat uit 8 groepen en 2 aardlekschakelaars
- Goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen
- Gratis parkeren voor de deur op de openbare weg
- Oplevering in overleg



www.schroderenschroder.nl

























Lijst van roerende zaken behorende bij adres: Julianaweg 43, Utrecht

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	n.v.t.
- tuinaanleg/(sier-)bestrating/beplanting/erfafscheiding	x	Deel beplanting		
- buitenverlichting	x			
- tuinhuisje/buitenberging	x			
- vlaggenmast				x
- brievenbus	x			
- (voordeur)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			
- Folie cv voorzijde woonkamer, zolder voor/achter	x			
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	x			
- keuken inbouwapparatuur, te weten:	x			
- Vaatwasser	x			
- Koelkast	x			
- Gasfornuis Smeg 5-pits	x			
- Afzuigkap	x			
- Vriezer	x			
- Oven/magnetron	x			
- Close-in boiler				x
- inbouwverlichting/dimmers, te weten:	x			
- Tweede verdieping voor- en achterzijde	x			
- opbouwverlichting				x
- vaste kasten	x			
- losse kasten/boeken-/legplanken		x		
- legplanken schuur	x			
- wastafels met accessoires	x			
- toiletaccessoires (toiletrolhouder/toiletbril/spiegel etc.)	x			
- Alle toiletaccessoires badkamer + wc	x			
- badkameraccessoires (spiegel/kranen/douchescherm/ etc.)	x			
- Alle badkameraccessoires	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):				
-				
Overige zaken of bijzonderheden:				
- Regenton blijft				
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: Julianaweg 43, Utrecht

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 voor zover 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 voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.?
 nee ja, namelijk Gang achterom gedeeld gebruik en eigendom.....
4. Is de Wet voorkeursrecht gemeente van toepassing?
 nee ja
5. Is er sprake van onteigening?
 nee ja
6. Wijken de huidige terreinafscheidingen 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 dakopbouw.....
12. Zijn er gehuurde of geleasde 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 plaatsing slimme meter.....
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 dakopbouw
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, vloerisolatie, dakisolatie tweede verdieping en uitbouw
.....
19. Is de elektrische installatie vernieuwd?
 nee ja, namelijk in het jaar 2007..... geheel/**gedeeltelijk**/alle groepen
20. Indien er een C.V.-ketel aanwezig is, wat is het bouwjaar? 2015 of 2016...
Indien er gaskachels aanwezig zijn, wat is het bouwjaar? ...nvt.....
Indien er een boiler aanwezig is, wat is het bouwjaar? nvt.....
Indien er een geiser aanwezig is, wat is het bouwjaar? nvt.....
Indien er een moederhaard aanwezig is, wat is het bouwjaar? nvt...
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 voor zover u bekend sprake van chloridenschade (betonrot)?
(betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die zijn v.v. van betonnen vloerelementen van het merk Kwacitaal of Manta. Ook andere betonelementen bijv. balkons kunnen aangetast zijn)
 nee ja, namelijk
25. Is het pand voor zover 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?
goed.....
27. Hoe is de kwaliteit van het dak? (zijn er daken vernieuwd, zo ja welke en is dit met garantie aangebracht)
Dak dakopbouw sinds 2010, garantie tot 2020. Nokvorsten in 2019 gerepareerd ivm doorslag bij schoorsteen. Dak uitbouw vervangen in 2019, inclusief omljstng.
28. Wanneer is het schilderwerk aan de buitenzijde voor het laatst gebeurd?
2017.....
29. Zijn er in het verleden maatregelen genomen tegen één of meer gebreken?
Lekkage badkamer verholpen 2018, doorslag bij schoorsteen verholpen 2019. Dak serre vervangen ivm lekkage, voegreparatie en gevelimpregnatie rondom ivm doorslag achterzijde bij tuindeuren in 2012.....
- nee ja, namelijk
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
31. Is voor zover 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 voor zover u bekend de gevel ooit gereinigd?

nee ja, namelijk in het jaar 2014.....

33. Zijn er voor zover 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) gresbuis.....

zo nee, op welke wijze vindt de afvoer van afvalstoffen dan plaats?

Is er voor zover u bekend een septic tank in het perceel aanwezig?

nee ja

35. Bent u bekend met verbouwingsplannen aangaande aangrenzende percelen en/of directe omgeving?

nee ja, namelijk

36. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen:

• onroerend-zaakbelasting:	€	364,80	per jaar
• belastingjaar:		2018	
• verontreinigingsheffing:	€	253	per jaar
• waterschapslasten:	€	374,84	per jaar
• rioolrechten:	€	214,49	per jaar
• gas, elektra:	€	158	per maand
• water:	€	17,27	per maand
• erfpacht:	€	Nvt	per jaar
• overige kosten:	€	Nvt	per maand of jaar

Overige informatie en/of bijzonderheden:

.....

Handtekening verkoper (s):

VOORWAARDEN BIJ KOOP VAN EEN APPARTEMENT OF WONING:

Koopakte	Conform NVM-model
Tekenen koop-overeenkomst	Koper verplicht zich tot het ondertekenen en retourneren van de koopovereenkomst binnen een periode van 5 dagen na ondertekening van de verkoper.
Ontbindende voorwaarde financiering, waarborgsom, bouwtechnische keuring	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.
Notaris	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.
Plattegronden	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