

# TE KOOP

**Bolksbeekstraat 46 bis Utrecht**

Vraagprijs € 365.000,- KK



### **SFEERVOLLE EN LICHTE JAREN '30 BOVENWONING MET 6 KAMERS EN HEERLIJK BALKON OP HET ZUIDEN**

Deze ruime bovenwoning is in 2009 volledig gerenoveerd en gemoderniseerd en sindsdien zeer goed onderhouden. De lichte woonkamer met erker is voorzien van een massief houten vloer en heeft openslaande deuren naar het balkon. Alle kamers hebben glad gestuukte wanden en het huis is voorzien van sfeerdetails zoals paneeldeuren, muurplinten en plafondlijsten. De badkamer is ruim en compleet, alle keukenapparatuur is recent vernieuwd en er is een balkon op het zuiden.

### **DE OMGEVING**

De Dichterswijk is een populaire kindvriendelijke wijk. De Bolksbeekstraat is een sfeervolle straat nabij de nieuwe wijk Parkhaven en is gelegen in een prachtig ontwikkeld deel van Utrecht. In de directe omgeving vind je winkels, scholen en gezondheidscentra. Je hebt om de hoek een gezellige haven met authentieke woonschepen, horecagelegenheden, een bioscoop en een levendig kanaal met veel sportgelegenheid. De woning ligt ook op loopafstand van het Ledig Erf, Louis Hartlooper Complex, Oosterkade en Rotsoord met zijn grote terrassen, de Twijnstraat met vele leuke winkeltjes en het Utrechtse stadscentrum. Gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen en de stations Utrecht Centraal en Vaartsche Rijn, waar binnenkort de Uithoflijn gaat rijden. Parkeren kan direct voor de deur gratis op de openbare weg.

### **INDELING & VOORZIENINGEN**

**Begane grond:** Entree, hal, meterkast en trapopgang.

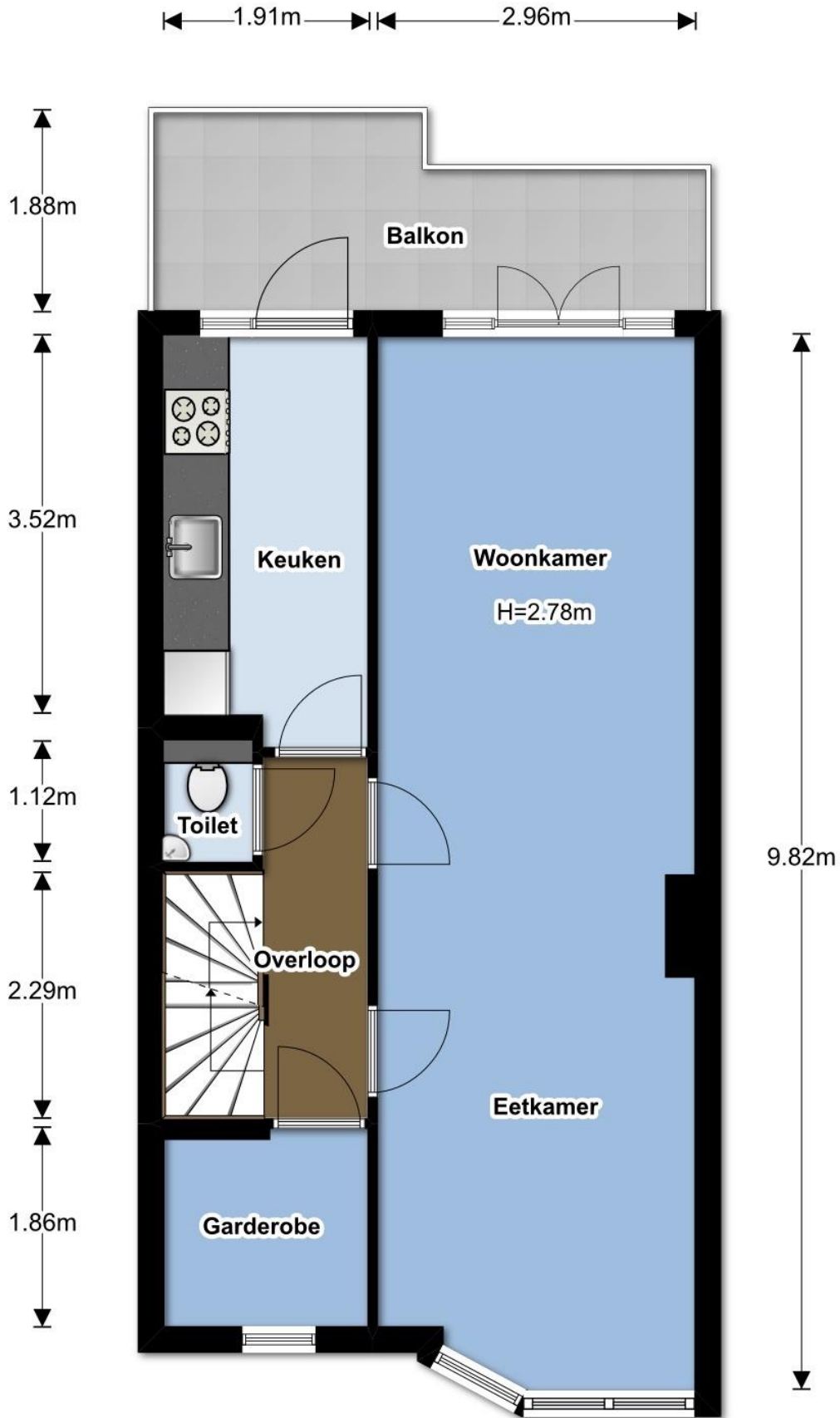
**1e verdieping:** Overloop met voorkamer, trapopgang en toilet. Ruime en lichte woonkamer met massief houten vloer, een erker aan de voorzijde en openslaande deuren naar het balkon aan de achterzijde. In het midden van de woonkamer zit een schouw met de mogelijkheid om een (hout)kachel te installeren. Moderne keuken aan de achterzijde, volledig voorzien van nieuwe apparatuur (2017 tot 2019) en deur naar het balkon. De keuken heeft een 4 pits fornuis met wokbrander, oven, afzuigkap, koelkast, vriezer en vaatwasser. Heerlijk balkon op het zuiden met de hele dag zon.

**2e verdieping:** Overloop met trapopgang en kast met daarin aansluiting voor wasmachine en droger. Ruime slaapkamer aan de voorzijde met dakkapel. Grote slaapkamer achterzijde, in de huidige opstelling met inloopkast. Moderne badkamer met ligbad, douchecabine met regendouche, toilet, designradiator en dubbele wastafel met veel kastruimte. Werk-/Babykamer aan de voorzijde met groot Velux dakraam.

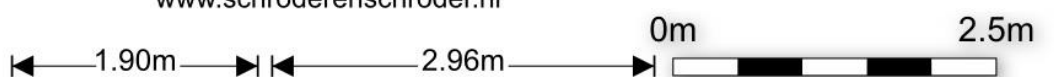
**3e verdieping:** Ruime slaapkamer met groot Velux dakraam, bergruimte achter knieschotten en kast met CV combiketel.

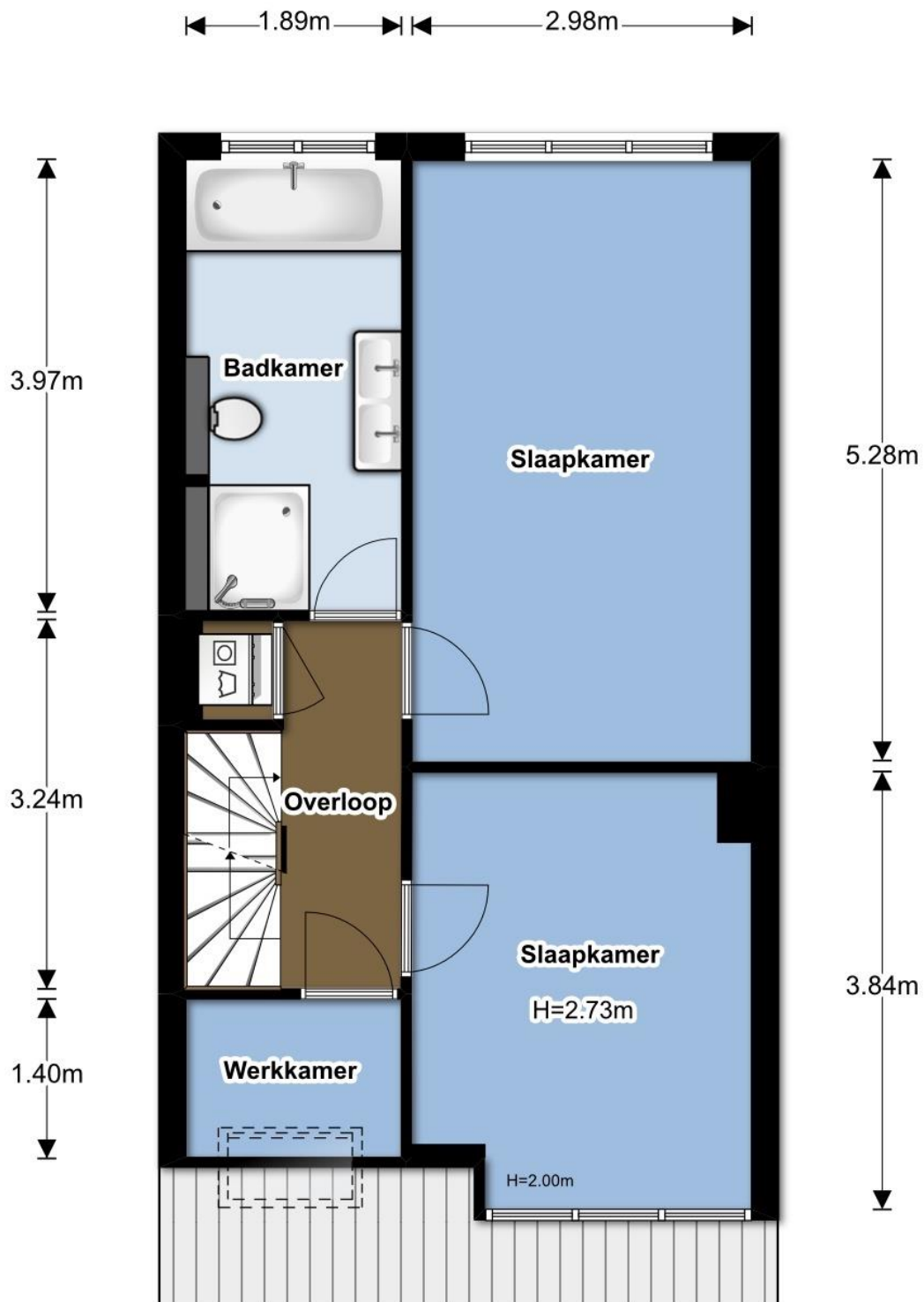
### **KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN**

- Woonoppervlak ca.: 103 m<sup>2</sup>
- Aantal kamers: 6 (waarvan 3 slaapkamers)
- Heerlijk balkon gelegen op het zuiden
- Bouwjaar ca.: 1926
- Verwarming en warm water middels CV Combiketel uit 2016
- Elektra bestaat uit 8 groepen en 2 aardlekschakelaars
- Goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen en OV verbinding
- Gratis parkeren voor de deur op de openbare weg
- VVE is actief, servicekosten bedragen 120,36 per maand
- Oplevering in overleg



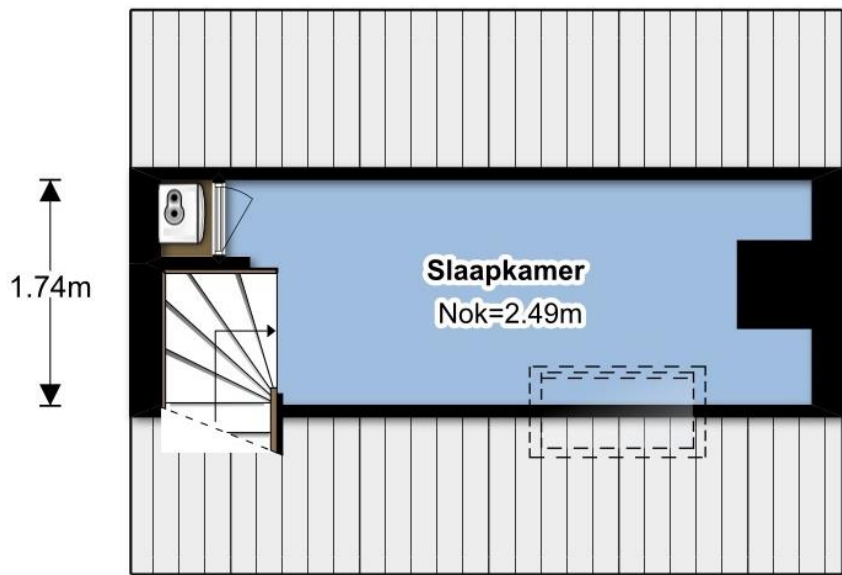
[www.schroderenschroder.nl](http://www.schroderenschroder.nl)





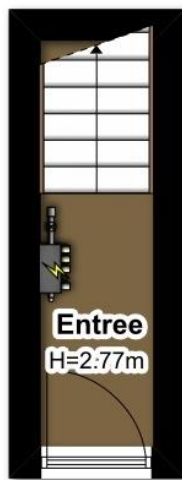
[www.schroderenschroder.nl](http://www.schroderenschroder.nl)





[www.schroderenschroder.nl](http://www.schroderenschroder.nl)

5.06m



3.15m

[www.schroderenschroder.nl](http://www.schroderenschroder.nl)

0.87m























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

**Adres: Bolksbeekstraat 46 BIS**

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 .....
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 .....
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 .....
19. Is de elektrische installatie vernieuwd?  
 nee       ja, namelijk in het jaar ..... geheel/gedeeltelijk/alle groepen
20. Indien er een C.V.-ketel aanwezig is, wat is het bouwjaar?      2016  
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? .....
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?  
Goed.
27. Hoe is de kwaliteit van het dak? (zijn er daken vernieuwd, zo ja welke en is dit met garantie aangebracht)  
Goed, wordt regelmatig gecheckt vanuit de VVE
28. Wanneer is het schilderwerk aan de buitenzijde voor het laatst gebeurd?  
2015 (voorzijde) - 2013 (achterzijde) en zal in 2020 weer gebeuren.
29. Zijn er in het verleden maatregelen genomen tegen één of meer gebreken?  
 nee       ja, namelijk      Vervanging van balken en bestrijding van zwam in de kruipruimte in 2019. Dit vond over de breedte van de VVE plaats.
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 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) pvc

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? 20

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.) M. Jansen, Bolksbeekstraat 58 BIS, Utrecht.

(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.) J. Verstraten, Bolksbeekstraat 52 BIS, Utrecht.

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 Meerjarenplan

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:	€ 236,57	per jaar
• belastingjaar:	2019	
• verontreinigingsheffing:	€ 266	per jaar
• waterschapslasten:	€ 342,81	per jaar
• rioolrechten:	€ 214,49	per jaar
• Gas, elektra:	€ 125	per maand
• water:	€ 15	per maand
• erfpacht:	€ -	per jaar
• Servicekosten VVE:	€ 120,36	per maand
• overige kosten:	€ -	per maand of jaar

Overige informatie en/of bijzonderheden:

**Lijst van roerende zaken behorende bij adres: Bolksbeekstraat 46 BIS**

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	n.v.t.
- tuinaanleg/(sier-)bestrating/beplanting/erfafscheiding	X			
- buitenverlichting	X			
- tuinhuisje/buitenberging				X
- vlaggenmast				X
- brievenbus	X			
- (voor deur)bel	X			
- veiligheidsloten	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:	X			
- 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			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):				
-				
-				
Overige zaken of bijzonderheden:				
-				
-				

## 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 branche brede meetinstructie, gebaseerd op de NEN2580 en 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. De koper wordt in de gelegenheid gesteld om de woning zelf op te meten.
<b>Ouderdomsclausule</b>	Indien de woning ouder is dan 25 jaar, zullen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

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?



PEEK&POMPE MAKELAARS staat al jaren in de Top 10 van Utrechtse makelaars. Jaarlijks waarden onze 4 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](http://WWW.PEEKENPOMPE.NL)



Nederlands Register  
Vastgoed Taxateurs

Croeselaan 393, 3521 BZ Utrecht, 030 752 33 33  
kantoorijden: maandag t/m vrijdag van 9.00 tot 17.30 uur, daarbuiten op afspraak