

TE KOOP

Jadelaan 80 Utrecht

Vraagprijs € 245.000,- KK



GOED ONDERHOUDEN 4 KAMERHOEKAPPARTEMENT (67 M2) MET 2 BALKONS MET EEN FRAAI UITZICHT OP EEN PRETTIGE LOCATIE IN HET GEWILDE TOLSTEEG

Dit fijne appartement is gelegen op de hoek van de bovenste verdieping dat zich kenmerkt door zijn vele en grote ramen in nagenoeg alle vertrekken. Naast dat dit zorgt voor een lichte woning met een vrij gevoel is ook het uitzicht natuurlijk veel waard! De woning is netjes bewoond en onderhouden. De afgelopen jaren zijn onder andere de badkamer, toilet en CV-ketel vernieuwd.

De woning maakt onderdeel uit van een betrokken, actieve en gezonde VVE. Dankzij de korte afstand tot het gezellige Utrechtse stadscentrum en de ontplooiing van steeds meer horeca en winkels in de directe omgeving wordt de populariteit van deze wijk groter en groter.

DE OMGEVING

De Wijk Tolsteeg is een populaire wijk met veel groen, gebouwd in de jaren vijftig. De ligging is optimaal met aan het eind van de straat winkelcentrum Smaragdplein voor de dagelijkse boodschappen. Op ongeveer 5 minuten loopafstand zijn het hippe Rotsoord, de binnenstad (Ledig Erf, Oudegracht) en openbaar vervoer (o.a. het nieuwe N.S.-station Vaartsche Rijn) te bereiken. De Uithof, Rhijnauwen en Amelisweerd zijn op korte fietsafstand bereikbaar. De wijk is tevens goed gesitueerd ten opzichte van de uitvalswegen. Parkeren kan betaald of met vergunning op de openbare weg.

INDELING & VOORZIENINGEN

Begane grond: Gezamenlijk entree met intercom en toegang naar de onderbouw. Berging van ca. 7 m2. Gezamenlijke binnentuin voor gemeenschappelijk gebruik met picknicktafels.

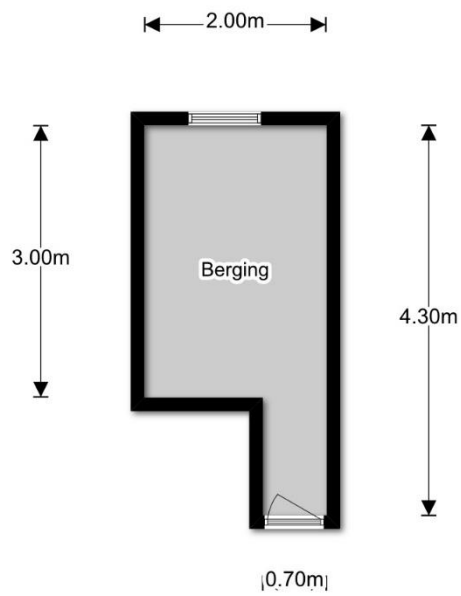
4e verdieping: Entree/hal, meterkast en toegang tot ruime woonkeuken met keukenblok in L-opstelling. Deze nette keuken is uitgevoerd met divers inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, gaskookplaat, oven en afzuigkap. Daarnaast biedt deze ruimte plaats aan een vaste kast, vrijstaande koel-/vriescombinatie, en wasmachine. Balkon op het westen.

De ruime en lichte woonkamer is voorzien van een nette laminaat vloer en sfeervolle schouw en geeft tevens toegang tot de grote slaapkamer met balkon. Via een hal zijn de tweede slaapkamer, moderne badkamer en toilet te bereiken.

KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlak ca.: 67 m2
- Aantal kamers: 4
- Bouwjaar ca.: 1956
- Verwarming en warm water middels CV Combiketel (2015)
- Goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen
- Gelegen op prettige locatie nabij winkels en het hippe Rotsoord
- Op enkele fietsminuten bij station Vaartsche Rijn én het Ledig Erf
- Met vergunning parkeren voor de deur op de openbare weg
- VVE is actief, servicekosten €143,- per maand, inclusief het verbruik voor water
- Oplevering in overleg































Specifieke informatie omtrent de toestand van de onroerende zaak

Adres: Jadelaan 80, 3523 CW 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 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 Alle VVE-regelingen zoals gebruik en onderhoud gezamenlijke tuin
3. Rusten er voorzover 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
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 Keukenapparatuur, koelvriescombinatie, wasmachine
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 HR dubbel glas, dakisolatie
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? 2015
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)
Dak is in 2017 vernieuwd. Er is garantie. Is allemaal via de VVE gegaan.
28. Wanneer is het schilderwerk aan de buitenzijde voor het laatst gebeurd?
2014
29. Zijn er in het verleden maatregelen genomen tegen één of meer gebreken?
☒ nee ☐ ja, namelijk Niet sinds wij hier wonen
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 Niet dat wij weten
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? 40 appartementen, 4 garageboxen

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.)

Secretaris: Loes Veeneman, Jadelaan 64.

Bestuur.jadelaan@gmail.com

(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.)

Wim Schellekens, eigenaar Jadelaan 52.

Bestuur.jadelaan@gmail.com

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 MJOP voor de komende 24 jaar.

44. Is er sprake van een eigen bijdrage voor komend onderhoud?

☒ nee ☐ ja, namelijk Niet bovenop de maandelijkse bijdrage van €143 per maand

45. Zijn er naast reservering voor onderhoud nog andere kosten opgenomen in de servicekosten?

☐ nee ☒ ja, namelijk (bijv. stookkosten, opstalverzekering, water)

Water, glazenwasser, schoonmaak

46. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen:

• onroerend-zaakbelasting:	€ 151,61	per jaar
• belastingjaar:	2019	
• verontreinigingsheffing:	€ 266	per jaar
• waterschapslasten:	€ 317,92	per jaar
• rioolrechten:	€ 214,49	per jaar
• Gas, elektra:	€ 95	per maand

• water:	€	0 (zit in VVE-bijdrage)	per maand
• erfpacht:	€	0	per jaar
• Servicekosten:	€	143 (VVE-kosten totaal)	per maand
• overige kosten:	€	0	per maand of jaar

Overige informatie en/of bijzonderheden:

Mogelijk staat hierboven niet alles bij de juiste post. De jaarlijkse aanslag van BGHU was in 2019 in totaal 950,02 (zie overzicht hieronder).

Naam	AM Aukema	Dagtekening	28-02-2019
Adres	Jadelaan 80	Belastingjaar	2019
Postcode + Woonplaats	3523CW Utrecht	Totaalbedrag	€ 950,02
Klantnummer	3493592	bezwaar indienen	
Burgerservicenummer	167571813	termijnen overschrijving	

[download aanslagregels \(.CSV\)](#)

[download aanslagregels \(.XML\)](#)

Aanslag

soort belasting	periode	heffingsmaatstaf	omschrijving belastingobject	tarief	bedrag (€)
WOZ-beschikking Eigenaar	01-01-2019 / 31-12-2019	182000	Jadelaan 80 Utrecht Waardepeildatum 01-01-2018 WOZ-waarde: 182.000 euro.	0	0,00
OZB Eigenaar	01-01-2019 / 31-12-2019	182000	Jadelaan 80 Utrecht Economische waarde: 182.000 euro (woning)		151,61
Rioolheffing Eigenaar	01-01-2019 / 31-12-2019	1	Jadelaan 80 Utrecht Aant.aansl: 1, aansl.code 74999404	214.49	214,49
Afvalstoffenheffing	01-01-2019 / 31-12-2019	2	Jadelaan 80 Utrecht Meerpersoonshuishouden AFV 77965511	266	266,00
WaterSysteemHeffing Eigenaren	01-01-2019 / 31-12-2019	182000	Jadelaan 80 Utrecht Waarde 182000[G]04S		44,41
WaterSysteemHeffing Gebruikers	01-01-2019 / 31-12-2019		Jadelaan 80 Utrecht gebruiker: Aukema, AM	76.11	76,11
Zuiveringsheffing Woonruimten	01-01-2019 / 31-12-2019	3	Jadelaan 80 Utrecht	65.8	197,40

Lijst van roerende zaken behorende bij adres: Jadelaan 80

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			
- (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:				
- Centrale verwarming	X			
- isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)				X
-				
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	X			
- keuken inbouwapparatuur, te weten:				
- Vaatwasser	X			
- Koelkast met vriezer			X	
- Gasfornuis	X			
- Afzuigkap	X			
- Magnetron		X		
- Oven	X			
-				
-				
- inbouwverlichting/dimmers, te weten:	X			
-				
- opbouwverlichting	X			
- lampenkappen		X		
- vaste kasten				
- inbouwkasten keuken, woonkamer, kleine slaapkamer	X			
- slaapkamer	X			
- keuken tussen koelkast en wasmachine	X			
- losse kasten/boeken-/legplanken		X		
- wastafels met accessoires	X			
- bovenkastje wastafel met spiegel	X			
- toiletaccessoires (toiletrolhouder/toiletbril/spiegel etc.)	X			
- fonteintje toilet	X			
- badkameraccessoires (spiegel/kranen/douchescherm/ etc.)	X			
- wasmachine met droogfunctie	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:

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 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.
Ouderdomsclausule	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 waarderen 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



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