

TE KOOP

Merwedestraat 29 Utrecht

Vraagprijs € 312.000,- KK



SFEERVOLLE TUSSENWONING UIT 1928 MET 3 KAMERS EN HEERLIJKE TUIN OP HET WESTEN IN DE GEWILDE RIVIERENWIJK

Deze gezellige tussenwoning beschikt over een ruime woonkamer met laminaatvloer, schouw en openslaande deuren naar de heerlijke zonnige tuin gelegen op het westen. Vanuit de keuken is er een toegang naar de ruime bijkeuken en naar de tuin. De bovenverdieping beschikt over twee ruime slaapkamers, een moderne badkamer en toegang tot een vliering met veel bergruimte. Deze woning is volledig voorzien van dubbele beglazing en heeft mede dankzij zijn grote ramen bijzonder veel lichtinval.

De combinatie van een goed onderhouden woning, de praktische locatie ten opzichte van diverse voorzieningen en de gemoedelijke en gezellige buurt biedt u een jarenlang woonplezier die ook de huidige bewoners hebben mogen ervaren.

DE OMGEVING

De Merwedestraat ligt in de populaire wijk Rivierenwijk. Vlakbij het Ledig Erf met het Louis Hartlooper Complex en zijn vele terrasjes. In de buurt vind je een bakker, slager, groenteboer, diverse supermarkten, restaurants, scholen en kinderopvang. Ook zijn er steeds meer gezellige koffietentjes.

Het Utrechtse stadscentrum, het station Vaartsche Rijn, Rotsoord en het Centraal Station zijn op korte afstand gelegen. Tevens goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen. Parkeren kan gratis en direct voor de deur op de openbare weg.

INDELING & VOORZIENINGEN

Begane grond: Entree hal met glas-in-lood raam, granitovloer, trapopgang, toilet (uit 2011) en meterkast met slimme meter. Woonkamer met laminaatvloer, schouw en openslaande deuren naar de tuin. De heerlijk zonnige tuin is gelegen op het westen. Keuken met daarachter een bijkeuken en een deur naar de tuin. De keuken is voorzien van een 4 pits gas kookplaat, afzuigkap, combi oven-magnetron, vaatwasser en een koelkast.

De ruime bijkeuken heeft een aansluiting voor wasmachine, veel bergruimte en een deur naar de tuin.

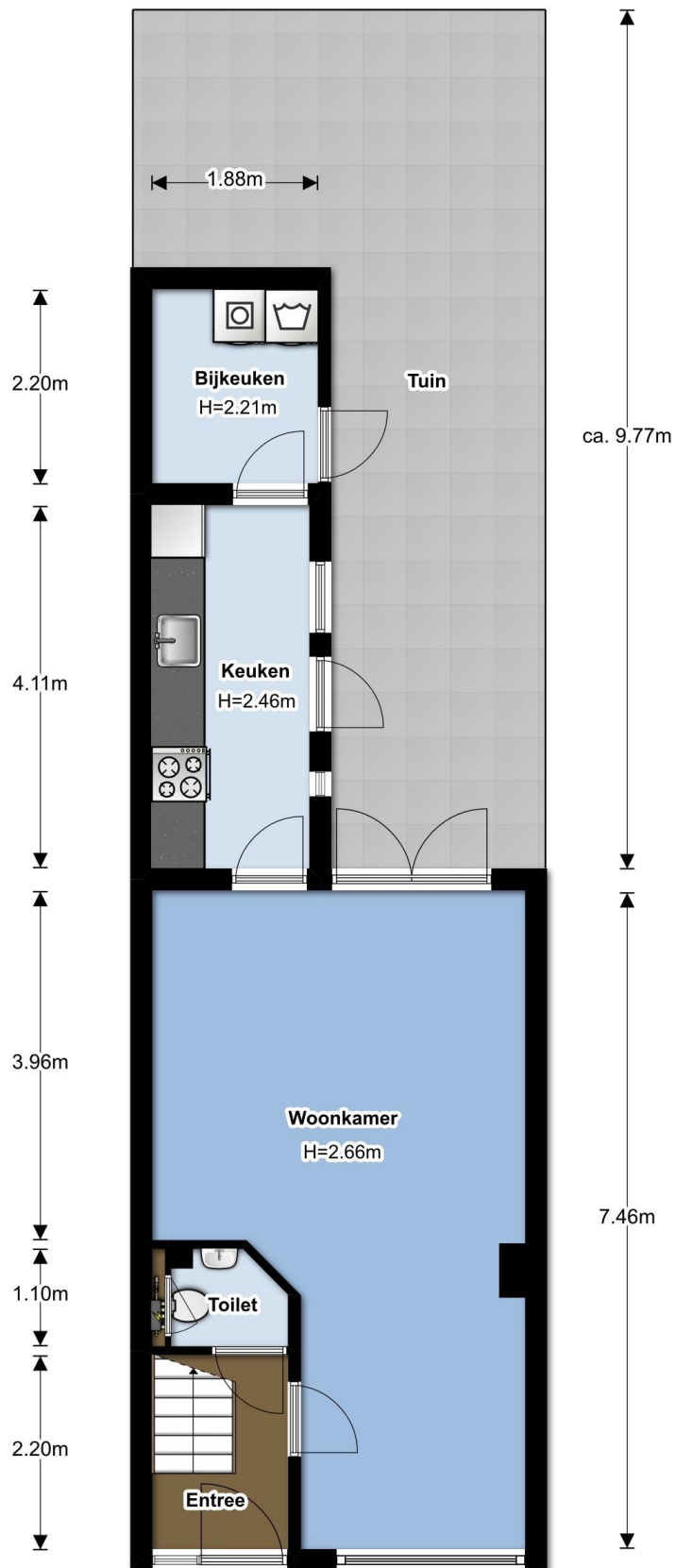
1e verdieping: Overloop met vlizotrap naar de vliering. Ruime slaapkamer aan de voorzijde met grote vaste kast. De moderne badkamer met bad, inloopdouche, wastafel en een tweede toilet is in 2011 aangelegd. Aan de achterzijde is nog een ruime slaapkamer te vinden.

2e verdieping: Vliering over de hele breedte van de woning die gemakkelijk met de vlizotrap te bereiken is. De vliering biedt veel ruimte voor opslag.

KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlak: ca. 75 m²
- Perceeloppervlak: ca. 81 m²
- Aantal kamers: 3
- Lichte en sfeervolle woonkamer met openslaande deuren
- Ruime slaapkamers
- Veel bergruimte
- Heerlijke zonnige tuin gelegen op het westen
- Bouwjaar: ca. 1928
- Verwarming en warm water middels CV-ketel (2011)
- Elektra bestaat uit 6 groepen en aardlekschakelaar
- Goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen
- Gelegen in populaire wijk
- Gratis parkeren voor de deur op de openbare weg
- Oplevering in overleg

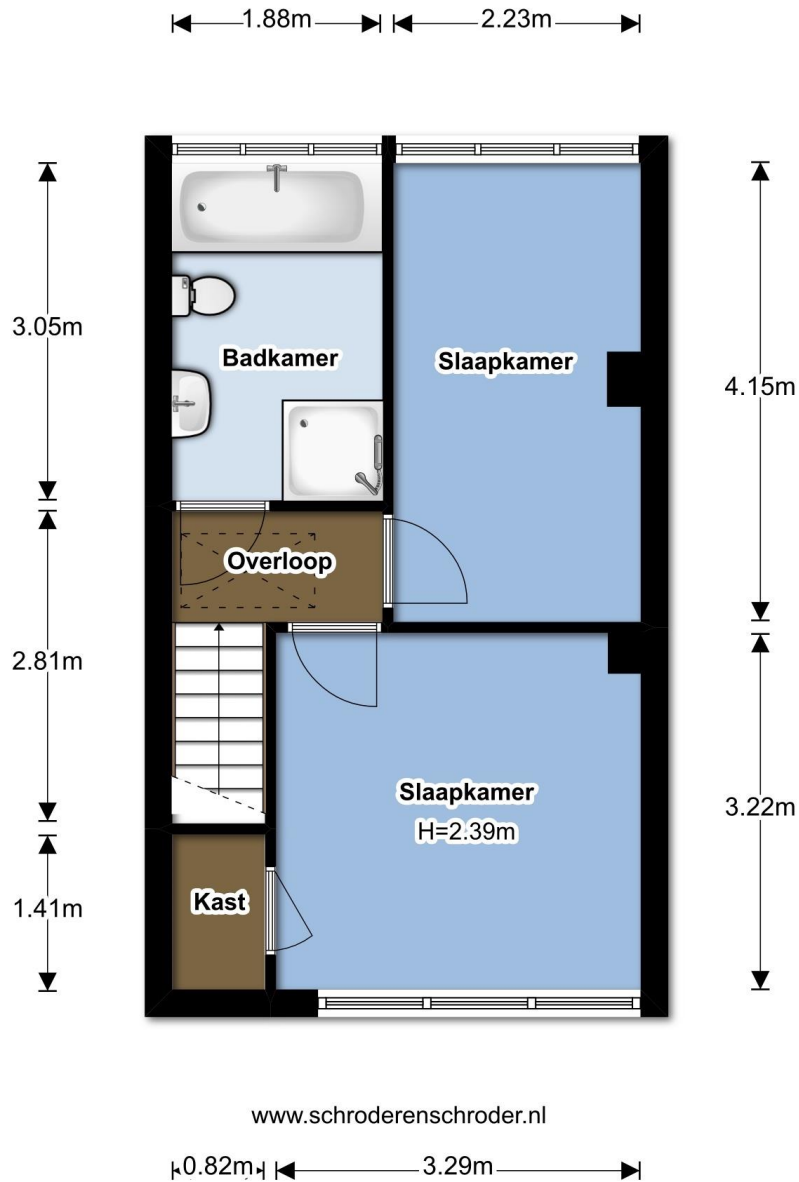
ca. 4.46m



www.schroderenschroder.nl

1.56m 2.53m

0m 1m 2m 3m



















Specifieke informatie omtrent de toestand van de onroerende zaak

Adres: merwedestraat 29

1. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld van het pand?
NEE
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
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
4. Is de Wet voorkeursrecht gemeente van toepassing?
NEE
5. Is er sprake van onteigening?
NEE
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
7. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?
NEE
8. Is het huis/appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?
NEE
9. Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie?
NEE
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
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
12. Zijn er gehuurde of geleasede zaken die in de woning achterblijven? (bijv. c.v.-ketel, boiler, geiser)
NEE
13. Valt uw woning onder een premie- of subsidieregeling?
NEE
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

15. Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd?

NEE

16. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

NEE

17. Is er een verbouwing uitgevoerd of iets aan- of bijgebouwd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente? (bijv. bouwvergunning)

NEE

18. Zijn er isolerende voorzieningen in het pand aangebracht?
(bijv. dubbel glas, dak-, spouw-, muur of vloerisolatie)

dakisolatie.....

JA

.....

19. Is de elektrische installatie vernieuwd?

NEE

20. Indien er een C.V.- ketel aanwezig is, wat is het bouwjaar?2011.....

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

22. Wordt de woning gebruikt voor bewoning?

JA

Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?

JA

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

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 Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen bijv. balkons kunnen aangetast zijn)

NEE

25. Is het pand voor zover u bekend aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels?

Bij bouwtechnische keuring in 2011 werden oude sporen gezien van houtworm in vloerplanken (niet in balken).

Geen actie nodig en nooit last van gehad/nieuwe sporen gezien. Stabiele vloer.

JA

.....

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.....
28. Wanneer is het schilderwerk aan de buitenzijde voor het laatst gebeurd?
2012.....
29. Zijn er in het verleden maatregelen genomen tegen één of meer gebreken?
JA Daklekkage, verholpen in 2015.....
30. Zijn u nog andere gebreken of bezwaren bekend die voor een koper van belang kunnen zijn bij het
nemen van een koopbeslissing?
JA Zettingsscheur in muur van de keuken en buitengevel,
onveranderd sinds 2011
31. Is voorzover u bekend de bodem verontreinigd of is er reden om te vermoeden dat de bodem
verontreinigd is?
NEE
- Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?
NEE
- Is er zover u bekend een olietank in de grond aanwezig?
NEE
32. Is voorzover u bekend de gevel ooit gereinigd?
NEE
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
- Blijft er in het pand "zeil" achter, al of niet vastgelijmd, dat aangeschaft is tussen 1960 en 1982?
NEE
34. Is uw huis aangesloten op het gemeente riool en zo ja hoe?
JA Via PVC.....
- Is er voorzover u bekend een septictank in het perceel aanwezig?
NEE
35. Bent u bekend met verbouwingsplannen aangaande aangrenzende percelen en/of directe
omgeving?
NEE
36. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen:
- onroerend- € 258 per jaar
zaakbelasting:
 - belastingjaar: 2018
 - verontreinigingsheffing: € 266 per jaar
 - waterschapslasten: € 349 per jaar
 - rioolrechten: € 214 per jaar
 - gas, elektra: € 86 per maand
 - water: € 47 per maand
 - erfpacht: € - per jaar
 - overige kosten: € per maand of jaar

Lijst van roerende zaken behorende bij adres: Merwedestraat 29 te Utrecht

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	n.v.t. (potten gaan mee)
- 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:				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			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):				
-				X
Overige zaken of bijzonderheden:				
wasmachine		X		
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:			

VOORWAARDEN BIJ KOOP VAN EEN APPARTEMENT OF WONING:

Koopakte	Conform NVM-model
Tekenen koopovereenkomst	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 notaris kantoren 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 30



Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs