

TE KOOP

Eelderdiephof 78 te Utrecht

Vraagprijs € 550.000,- KK



EXCLUSIEF EN COMFORTABEL 4-KAMERAPPARTEMENT (CA. 110 M²) OP DE EERSTE VERDIEPING MET ROYAAL BALKONTERRAS (17 M²) EN EIGEN PARKEERPLAATS, GELEGEN IN HET GEWILDE PARKHAVEN

Dit indrukwekkende appartement op de eerste verdieping, is gelegen op een fantastische plek in het razend populaire Parkhaven en maakt onderdeel uit van een fraai, en kleinschalig appartementencomplex. Een unieke kans: appartementen van deze omvang worden zelden te koop aangeboden. Dankzij de hoekligging zijn er veel ramen die zorgen voor een ruimtelijk en vooral licht woongenot. Ook met betrekking tot de kwaliteit zijn er geen concessies gedaan en er zijn tijdens de bouw in 2008 duurzame, onderhoudsarme en hoogwaardige materialen gebruikt.

In het souterrain bevindt zich een eigen parkeerplaats en een ruime berging. Beiden zijn uiteraard (ook) per lift te bereiken. Het royale balkonterras creëert een echt buitengevoel dat u dankzij de grote glazen pui ook binnen ervaart.

DE OMGEVING – Dichterswijk/Parkhaven

De Eelderdiephof ligt in het nieuw ontwikkelde gedeelte van de populaire Dichterswijk. In de buurt vindt u diverse winkels, supermarkten, restaurants, terrassen, scholen, speeltuinen en kinderopvang. Parkhaven kenmerkt zich door haar fraaie en verzorgde uitstraling en is gelegen op korte afstand van het Ledig Erf, Oosterkade en Rotsoord met gezellige grote terrassen, de Twijnstraat met vele leuke winkeltjes, het Centraal Station en het station Vaartsche Rijn. De nieuwe Moreelse Brug verbindt de Dichterswijk met het Utrechtse stadscentrum in enkele fietsminuten. Ook goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen. Parkeren kan op de eigen parkeerplaats in het souterrain maar ook gratis op de openbare weg.

INDELING & VOORZIENINGEN

Begane grond: Entree met video intercom, royaal portiek met lift en trapopgang naar zowel souterrain als de bovenverdiepingen.

1e verdieping: Entree van het appartement, ruime hal, meterkast en zwevend toilet. Vanuit de overloop zijn alle vertrekken van de woning te bereiken - alle verblijfsruimten zijn voorzien van een lichte en sfeervolle (lamel)parketvloer. Alle ramen hebben een handige kiep-kantelfunctionaliteit.

De living beslaat inclusief de keuken zo'n 47 m² en is voorzien van een grote glazen pui die toegang geeft tot het fraaie balkonterras gelegen op het zuidoosten (ca. 17 m²). Daarnaast zorgt de grote raampartij in de pui samen met de vele andere ramen voor een royale hoeveelheid licht.

De luxe open keuken is voorzien van een bargedeelte en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast, oven en magnetron.

Het appartement beschikt maar liefst over 3 slaapkamers (in verschillende afmetingen) waarvan één met een ruime kastenwand.

De badkamer is fraai betegeld en voorzien van een wastafel, ligbad en inloopdouche. In een separate ruimte is de opstelplaats voor de was- en droogmachine gesitueerd en biedt ook opslagruimte.

Souterrain: Ondergrondse parkeergarage en berging.

KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN

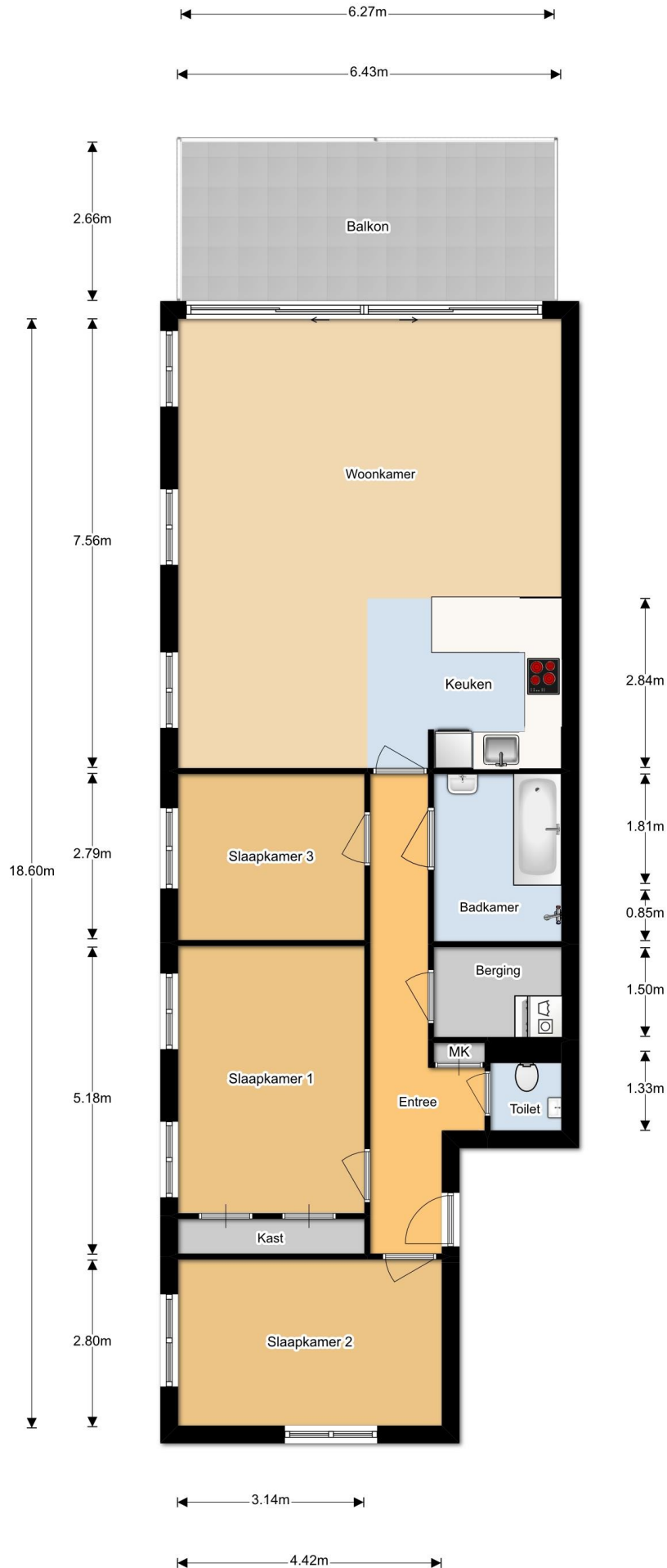
- Woonoppervlak ca.: 110 m²
- Royaal balkonterras van ca. 17 m² (Zuidwest)
- Aantal kamers: 4 (waarvan 3 slaapkamers)
- Fraaie ligging op de eerste verdieping
- Bouwjaar ca.: 2008
- Verwarming en warm water middels centrale voorziening/stadsverwarming
- Goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen en openbaar vervoer (CS op enkele minuten)
- Eigen parkeerplaats en berging in het souterrain
- Gratis vergunning parkeren op de openbare weg
- De erfpachtcanon is eeuwigdurend afgekocht
- VVE is actief en gezond, servicekosten bedragen € 179,- per maand (woning, parkeerplaats en tuinen)
- Oplevering in overleg

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN DICHTERSWIJK/PARKHAVEN

Er zijn plannen om nieuwbouwwoningen te realiseren op het bedrijfsterrein van de soepfabriek (Royco). Door deze positieve ontwikkelingen komt er in de directe omgeving van de Eelderdiephof nóg meer nadruk op wonen en leven.

De huidige plannen laten zien dat de bouwstijl aansluit bij het overige deel van Parkhaven. In het plan is veel ruimte voor openbaar groen d.m.v. een "Groene Laan". Bovendien zal de direct naastgelegen ruimte een groene plek blijven **zonder** bebouwing.

Wilt u meer informatie? Dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen. En voor een uitgebreide bezichtiging maken wij graag een afspraak.



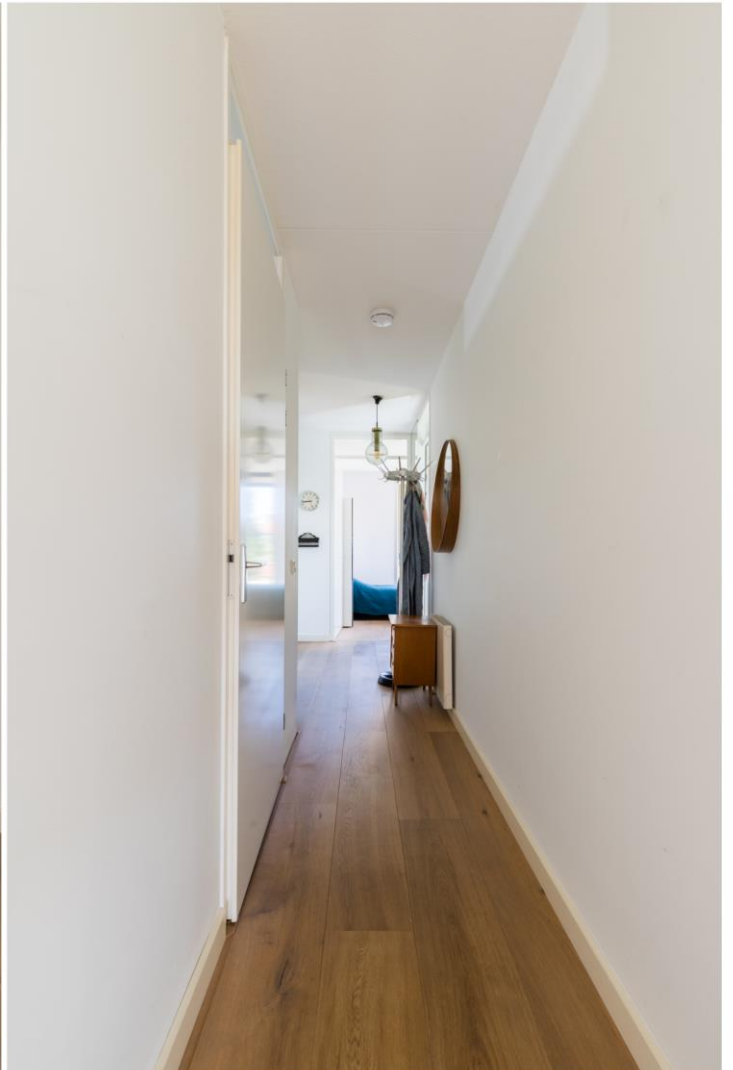








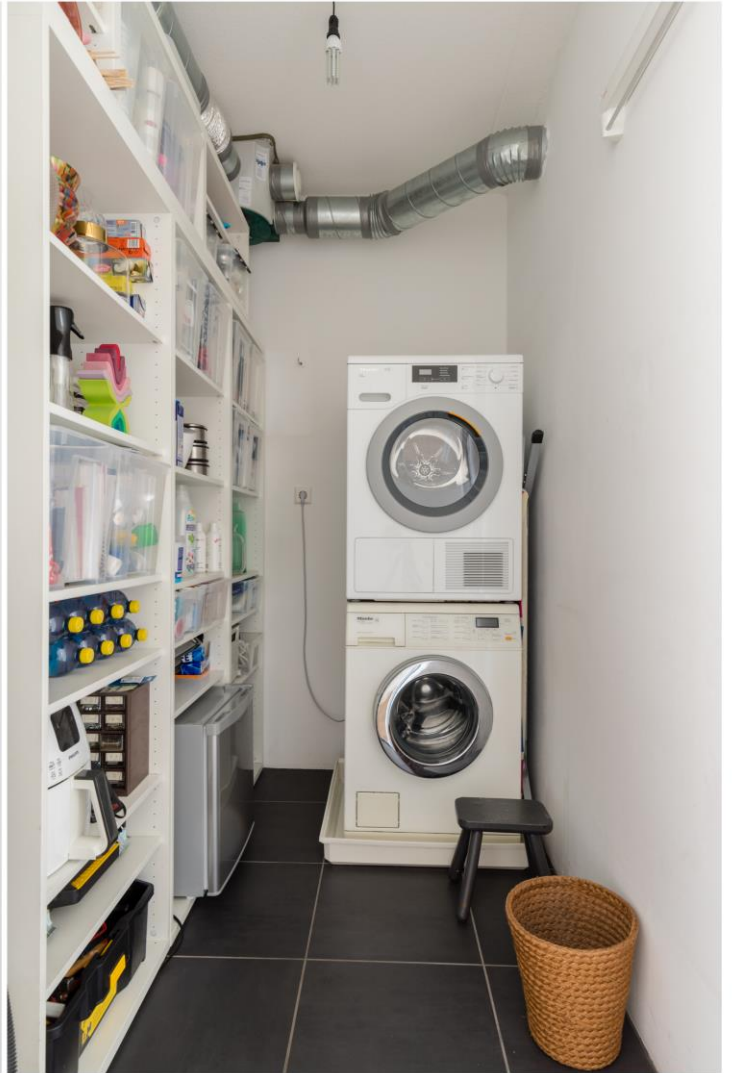






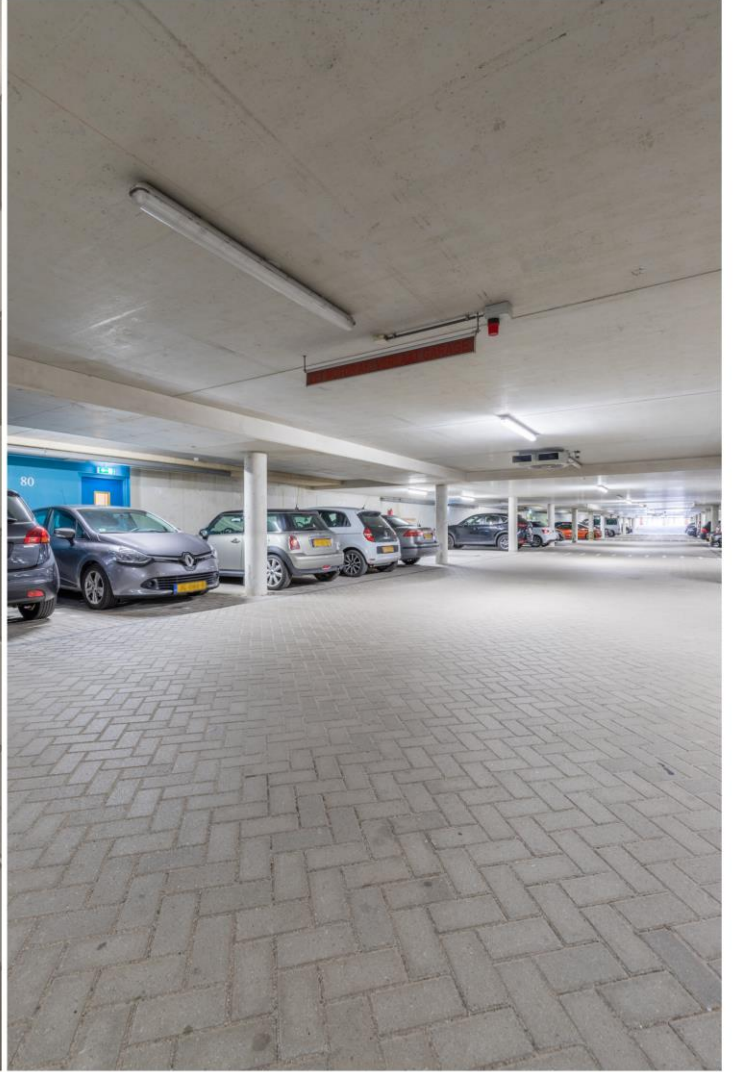
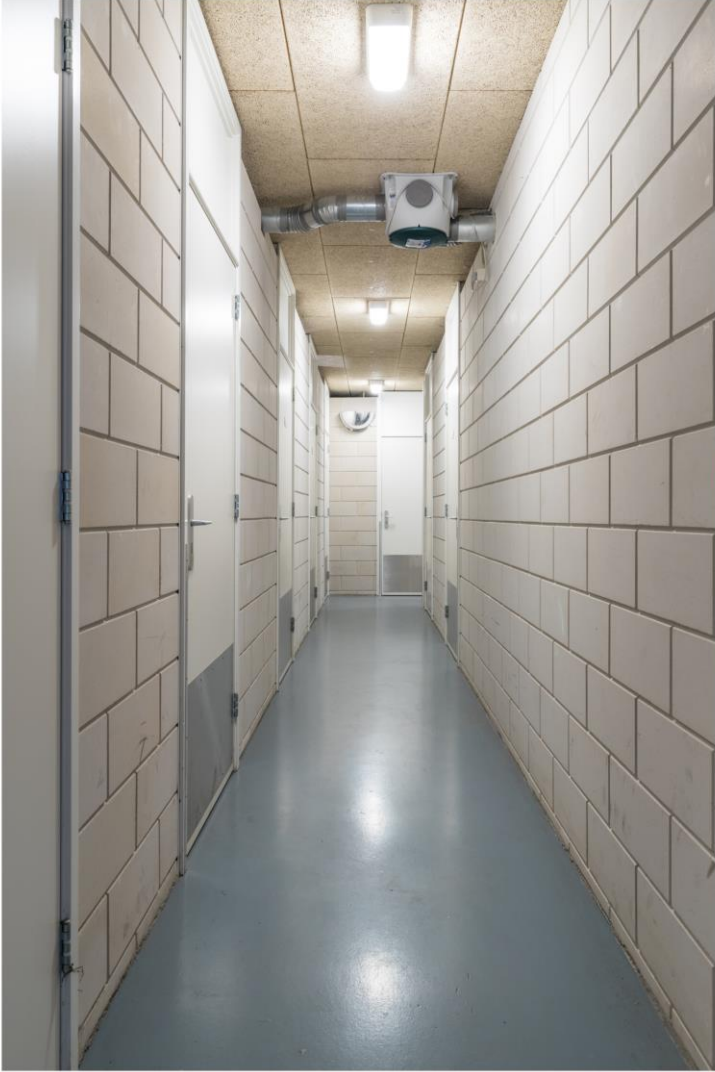












Lijst van zaken

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:				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 (slaapkamer 2)	X			
- losse kasten/boeken-/legplanken (slaapkamer 1&3, wasruimte)			X	
- wastafels met accessoires	X			
- toiletaccessoires (toiletrolhouder/toiletbril/spiegel etc.)	X			
- badkameraccessoires (spiegel/kranen/douchescherm/ etc.)	X			
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Overige zaken of bijzonderheden:				
- Lundia stellingkasten in de kelderberging			X	

Specifieke informatie omtrent de toestand van de onroerende zaak

Adres: Eelderdiephof 78, 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 burenen, 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 burenen)
 nee ja, namelijk
7. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burenen 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. ~~GW-garantie~~, c.v.-ketelonderhoudsabonnement, garantie over keukenapparatuur, boiler)
 nee ja, namelijk
12. Zijn er gehuurde of geleaste 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

(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) Standaard, modern

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 Toekomstige ontwikkeling Royco-soep terrein

36. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VVE?

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.) Gerrit Dijk van nr 80

(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 Lange termijn (MJOP) en via gewone vergadering

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

nee ja, namelijk Onderhoudskosten zijn geheel in de maandelijkse bijdrage aan de VVE opgenomen

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:	€	411	per jaar
• belastingjaar:		2019	
• verontreinigingsheffing:	€	266	per jaar
• waterschapslasten:	€	394	per jaar
• rioolrechten:	€	214	per jaar
• Stookkosten, elektra:	€	141	per maand
• water:	€	15	per maand

- erfpacht: € - per jaar
- Servicekosten: € 179 per maand
- overige kosten: € - per maand of jaar

Overige informatie en/of bijzonderheden:

Servicekosten = VVE Boeg 130 p.m., VBBE 27 pm (tuin), parkeergarage 22 pm.

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 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 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



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