

# TE KOOP

**Ravellaan 145 Utrecht**

Vraagprijs € 165.000,- KK



## **LICHT EN COMFORTABEL 2 KAMER APPARTEMENT MET BALKON (ZUIDOOST) EN BERGING OP FIJNE LOCATIE AAN DE RAND VAN OOG IN AL**

Dit gezellige en knusse appartement is goed onderhouden en is gelegen op de 5e verdieping van het verzorgde complex. De lichte woonkamer is voorzien van een laminaat vloer en heeft veel lichtinval door de grote raampartijen. De woning bestaat uit een ruime slaapkamer, een half open keuken, een heerlijk balkon op het zuidoosten en een badkamer. Daarnaast is er veel bergruimte beschikbaar in de berging op de begane grond. Mede dankzij de actieve en gezonde VVE verkeert het complex in een goede staat van onderhoud.

De omgeving is aangenaam en gemoedelijk en het stadscentrum en centraal station zijn op fietsafstand. Tevens is het appartement gunstig gelegen ten aanzien van diverse uitvalswegen.

Enthousiast geworden? Neem direct contact op met ons kantoor om een bezichtiging in te plannen!

## **DE OMGEVING**

Aan de rand van Oog in Al ligt de Ravellaan. In de buurt zijn diverse winkels (Händelstraat), stadsparken, scholen en restaurants te vinden, alsmede een zwembad, tennisclub, hockeyclub, gezondheidscentrum en tandarts. Direct in de buurt zijn restaurant Kantien en restaurant Buurten met groot terras.

Het oude Utrechtse stadscentrum (10 min fietsen) en het centraal station (6 min fietsen) liggen dichtbij. Tevens goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen A2/A12 voor de auto (Amsterdam 25min en Den Haag/Rotterdam 35min). Parkeren kan op het eigen parkeerterrein van het appartementencomplex.

## **INDELING & VOORZIENINGEN**

**Begane grond:** Entree met nachtslot, hal, trapopgang, liften en toegang naar privé berging van 1,94 x 1,81.

**5e verdieping:** Entree, hal, meterkast en toegang naar alle vertrekken. De lichte woonkamer geniet veel lichtinval dankzij de grote raampartij en de deur naar het balkon. De woonkamer is uitgevoerd met een laminaatvloer. De half open keuken is voorzien van losse apparatuur en een aansluiting voor wasmachine en gasfornuis. Heerlijk balkon gelegen op het zuidoosten. Ruime slaapkamer aan de voorzijde met wastafel en rolluik. Badkamer voorzien van inloopdouche en toilet.

## **KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN**

- Woonoppervlak ca.: 37 m<sup>2</sup>
- Aantal kamers: 2
- Bouwjaar ca.: 1960
- Verwarming via centrale voorziening (stadsverwarming) en warm water middels huurboiler
- Elektra bestaat uit 5 groepen en aardlekschakelaar
- Goed gesitueerd ten opzichte van centrum en uitvalswegen
- Gratis parkeren op eigen parkeerterrein en openbare weg voor de deur
- Oplevering in overleg































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

**Adres: Ravellaan 145 .....**

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. 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    Mogelijk een boiler .....
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    Muurisolatie .....
19. Is de elektrische installatie vernieuwd?  
 nee     ja, namelijk in het jaar    2010/2011.....    geheel/gedeeltelijk/alle groepen
20. Indien er een C.V.- ketel aanwezig is, wat is het bouwjaar? .....  
 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?  
 .....
27. Hoe is de kwaliteit van het dak? (zijn er daken vernieuwd, zo ja welke en is dit met garantie aangebracht)  
 Goed, dakbedekking dit jaar vernieuwd.....
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?  
 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 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    Wordt met enige regelmaat gedaan door VvE
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)  
 Er is asbest aanwezig. > Nabij de bergingen zijn enkele leidingen en leidingpakkingen mogelijk asbesthoudend verdacht. Dit geldt ook voor de rookgasafvoer van de (niet meer gebruikte) kachel aansluiting in de woonkamer

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)

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 Aan achterzijde en zijkant worden nieuw woningen gebouwd.....

Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VVE? 1104/1174 gedeelte en een appartement bestaande uit het garagecomplex voor 70/1174 gedeelte;.....

36. Is er sprake van een collectieve opstalverzekering?

nee  ja

37. 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.) Bloemendal VVE beheer.....

(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.) de heer van Rossum

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

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

nee  ja, namelijk 109,52.....

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

water.....

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

46. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen:

• onroerend-zaakbelasting:	€	118,29
• belastingjaar:		
• verontreinigingsheffing:	€	Afvalstoffenheffing: 216.00 per jaar
• waterschapslasten:	€	176,56 per jaar
• rioolrechten:	€	214,49 per jaar
• Gas, elektra:	€	66 per maand
• water:	€	Inbegrepen in vve
• erfpacht:	€ -	nvt
• Servicekosten:	€ -	109,54
• overige kosten:	€ -	Verwarming 53 per maand

Overige informatie en/of bijzonderheden:



**Lijst van roerende zaken behorende bij adres: Ravellaan 145...**

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)				
- 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):				
- Huur elektrische boiler 70ltr Aquasafe (warm water)				
-				
Overige zaken of bijzonderheden:				
- Rolluik	x			
-				

## VOORWAARDEN BIJ KOOP VAN EEN APPARTEMENT OF WONING:

<b>Koopakte</b>	Conform NVM-model
<b>Tekenen koopovereenkomst</b>	Koper verplicht zich tot het ondertekenen en retourneren van de koopovereenkomst binnen een periode van 3 werkdagen 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)



Croeselaan 249, 3521 BR Utrecht, 030 752 33 33  
kantoorijden: maandag t/m vrijdag van 9.00 tot 17.30 uur, daarbuiten op afspraak