

# TE KOOP

**Noordzeestraat 60 Utrecht**

Vraagprijs € 469.000,-- KK



### **RUIME BOVENWONING (132 M2) MET 4 KAMERS, ROYAAL DAKTERRAS EN BERGING IN POPULAIRE WIJK**

Deze royale hoekwoning is gebouwd in 2009 en combineert het comfort van een appartement en het woongenot van een woonhuis en beschikt over enorm veel lichtinval en vrij uitzicht door de vele ramen. De woonkamer heeft maar liefst een lengte van 14 meter en beschikt over een luxe Bulthaup keuken en openslaande deuren naar het dakterras (ca. 15 m2) die aanvoelt als een stadstuin met veel privacy. Deze woning heeft fraaie overstekken en een karakteristiek aanzicht en is volledig voorzien van een lamel parket vloer en is volledig voorzien van dubbele beglazing, gestucte plafonds, muurisolatie en een geïsoleerd dak.

De gemoedelijke Noordzeestraat is gelegen op korte afstand van alle dagelijkse voorzieningen van gezellige koffietentjes en terrassen tot supermarkten voor de dagelijkse boodschappen. Ook station Vaarsche Rijn en het Centraal Station zijn binnen enkele minuten te bereiken. Er zijn maar weinig eengezinswoningen in de omgeving die meer woonruimte en comfort bieden als deze fraaie bovenwoning. Wij raden u aan dit tijdens een bezichtiging zelf te komen ervaren.

### **DE OMGEVING**

De Noordzeestraat ligt in de wijk Rivierenwijk. Deze vernieuwde straat is in 2009 gerealiseerd in de jaren 30 stijl.

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**

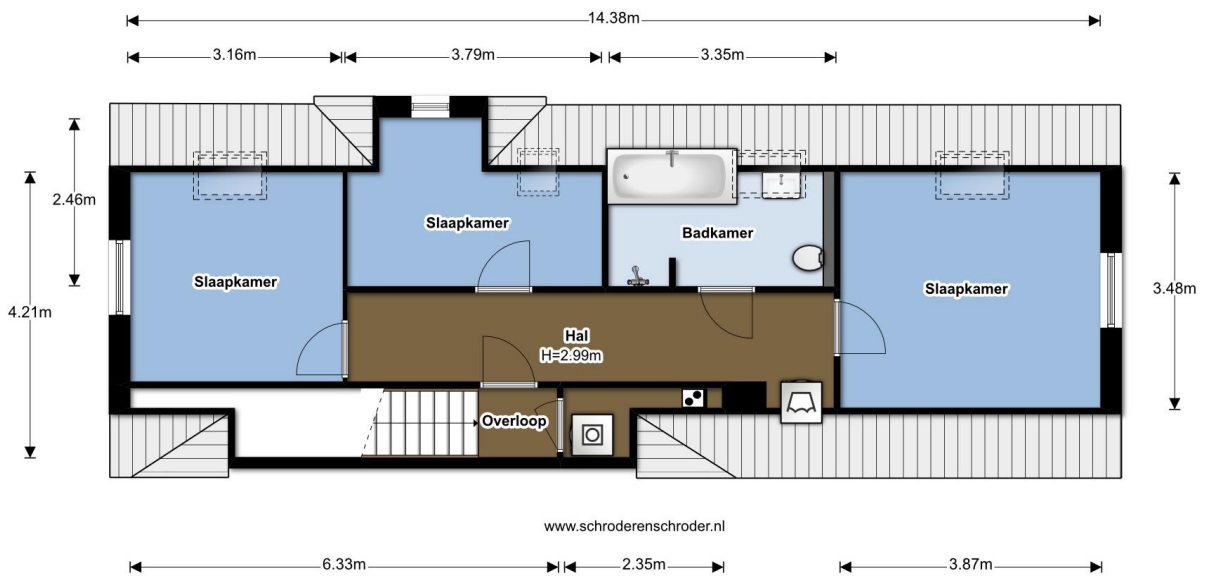
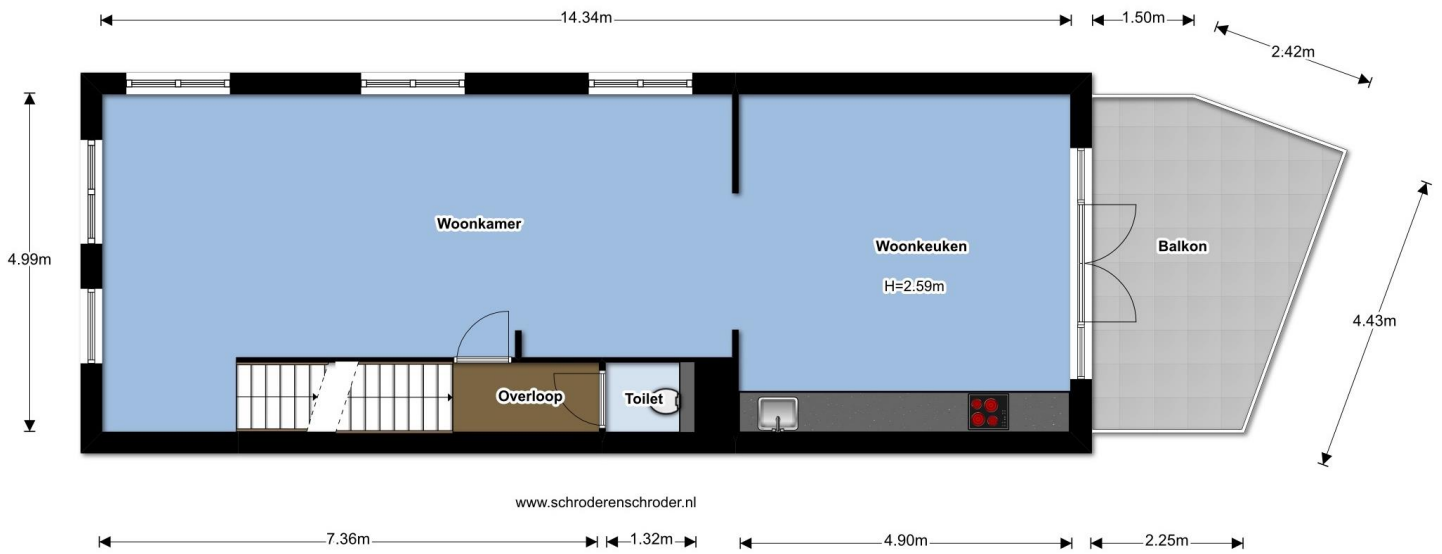
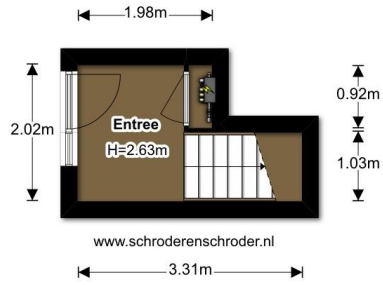
**Begane grond:** Entree met elektrisch veiligheidsslot, intercom met camera, hal, meterkast en trapopgang. Op straatniveau is er tevens een separate berging aanwezig.

**1e verdieping:** Hal met toilet. Royale lichte woonkamer met houten lamelparket vloer, trapopgang en openslaande deuren naar het dakterras. Moderne Bulthaup keuken aan de achterzijde voorzien van inbouwapparatuur, zoals inductie kookplaat, afzuigkap, combi stoom-oven, twee maal een koelkast, en vaatwasser (2008). Heerlijk dakterras gelegen op het oosten.

**2e verdieping:** Overloop met berging met aansluiting voor droger. Royale hal met aansluiting voor wasmachine en droger. Grote slaapkamer aan de achterzijde. Slaapkamer voorzijde. Slaapkamer middenzijde. Moderne badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafel en zwevend toilet. De gehele verdieping heeft een plafondhoogte van 3 meter.

### **KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN**

- Woonoppervlak ca.: 132 m<sup>2</sup>
- Aantal kamers: 4 (waarvan 3 slaapkamers)
- Bouwjaar : 2009
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming
- Juridisch een appartement maar dankzij alle voorzieningen gevoelsmatig meer een royale hoekwoning
- Elektra bestaat uit 11 groepen en 3 aardlekschakelaars
- Goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen
- Actieve VVE met lage kosten (mede dankzij recente bouwjaar en onderhoudstoestand)
- Erfpacht voor onbepaalde tijd met eeuwigdurend afgekochte erfpachtcanon
- Met vergunning parkeren voor de deur op de openbare weg
- Oplevering in overleg





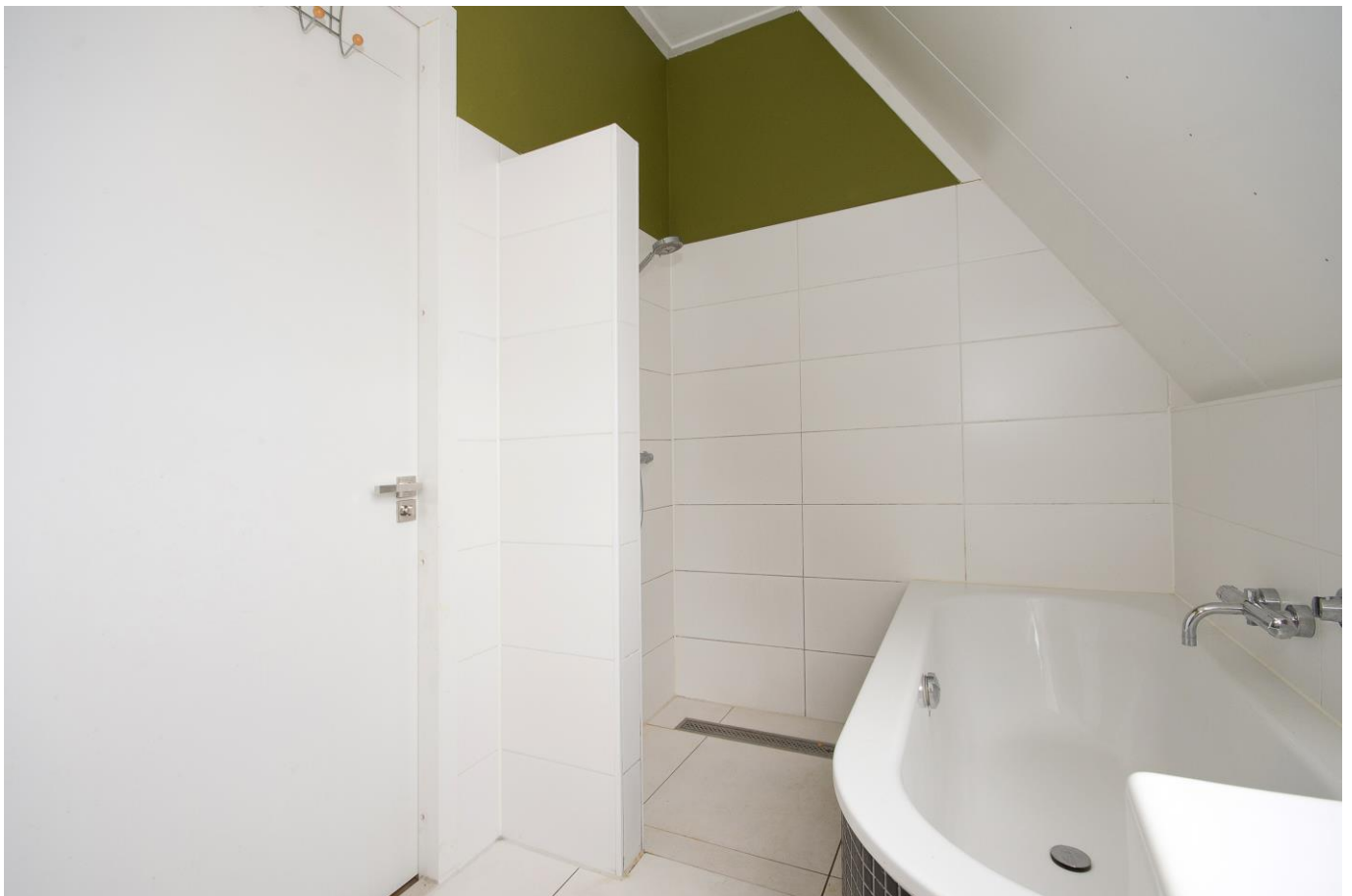




















Lijst van roerende zaken behorende bij adres: .....

| ZAKEN  | blijft achter | gaat mee | kan worden overgenomen | n.v.t. |
|--|---------------|----------|------------------------|--------|
| - tuinaanleg/(sier-)bestrating/beplanting/erfafscheiding   | x             |          |                        |        |
| - buitenverlichting  | x             |          |                        |        |
| - tuinhuisje/buitenberging   |               |          |                        |        |
| - vlaggenmast  |               |          |                        |        |
| - brievenbus   | x             |          |                        |        |
| - (voor deur)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 2x  | x             |          |                        |        |
| - inductie Kookplaat   | x             |          |                        |        |
| - Afzuigkap  | x             |          |                        |        |
| - Vriezer  |               |          |                        | x      |
| - Oven/magnetron   | x             |          |                        |        |
| - Close-in boiler quooker aanwezig, maar defect  | x             |          |                        |        |
| -  |               |          |                        |        |
| - inbouwverlichting/dimmers, te weten: 4 spots incl dimmer   | 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:   |               |          |                        |        |
| -  |               |          |                        |        |
| -  |               |          |                        |        |

## Specifieke informatie omtrent de toestand van de onroerende zaak

Adres: ...Noordzeestraat 60 , 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 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 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 .....
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    Reeds bij nieuwbouw aangebracht . Dubbel glas , spouw isolatie dak  
 isolatie.....
19. Is de elektrische installatie vernieuwd?  
 nee     ja, namelijk in het jaar    NVT redelijk nieuw  
 alles.....    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    Quooker is defect.... Op dit moment is er ook glasbreuk in raam slaapkamer,  
 wordt vervangen 19 juli  
 2019.....
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.....
28. Wanneer is het schilderwerk aan de buitenzijde voor het laatst gebeurd?  
 Bij oplevering nieuwbouw.....
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 .....



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) Ik denk pvc, .....  
zo nee, op welke wijze vindt de afvoer van afvalstoffen dan plaats? .....  
Is er voorzover u bekend een septic tank 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? ...2.....
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.) Jens Groot, adres  
onbekend.....  
(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 .....MJOP.....
44. Is er sprake van een eigen bijdrage voor komend onderhoud?  
 nee  ja, namelijk In overleg met nieuwe eigenaren en huidige bewoners van ondergelegen  
appartement.....
45. Zijn er naast reservering voor onderhoud nog andere kosten opgenomen in de servicekosten?  
 nee  ja, namelijk (bijv. stookkosten, opstalverzekering, water) ...Opstal  
verzekering.....
46. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen:
- onroerend-zaakbelasting: € 389,84 per jaar
  - belastingjaar: 2018
  - verontreinigingsheffing: € 266 per jaar

|                      |          |                   |
|----------------------|----------|-------------------|
| • waterschapslasten: | € 190,30 | per jaar          |
| • rioolrechten:      | € 214,49 | per jaar          |
| • Gas, elektra:      | € 48     | per maand         |
| • water:             | € 60     | per maand         |
| • erfpacht:          | € -      | per jaar          |
| • Servicekosten:     | € -      | per maand         |
| • overige kosten:    | € -      | per maand of jaar |

Overige informatie en/of bijzonderheden:

.....verwarming via stadsverwarming 145 € per maand...

## 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)



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