

TE KOOP

Croeselaan 102 Utrecht

Vraagprijs € 339.000,- KK



SFEERVOLLE GEMODERNISEERDE JAREN '30 MAISONNETTEWONING MET 3 KAMERS EN ROYALE TUIN IN POPULAIRE WIJK

Deze goed onderhouden woning, is de afgelopen jaren gemoderniseerd en zeer goed onderhouden, het toilet en de badkamer zijn fraai vernieuwd. Vanuit de praktische bijkeuken en de slaapkamer (openslaande deuren) is er toegang naar de gezellige tuin. De woonkamer is voorzien van een Jatoba houten vloer. Deze woning beschikt over twee slaapkamers en is volledig voorzien van glad gestuukte wanden en van dubbele beglazing.

Deze instapklare woning is gelegen op enkele loopminuten van het Centraal Station en uiteraard het gezellige Utrechtse Stadscentrum. Deze woning onderscheidt zich verder vanwege zijn ruime omvang, instapklare afwerking en royale tuin.

DE OMGEVING

De Croeselaan ligt in de populaire wijk Dichterswijk.

In de buurt zijn diverse winkels, supermarkt, restaurants, scholen en kinderopvang gevestigd. Op korte afstand van Parkhaven, het Ledig Erf, Twijnstraat en Rotsoord, met vele leuke restaurants, terrassen en winkels. Tevens op enkele loopminuten van het centraal station en het Utrechtse stadcentrum (via de Rabobrug). Parkeren kan voor de deur met vergunning of iets verderop gratis op de openbare weg.

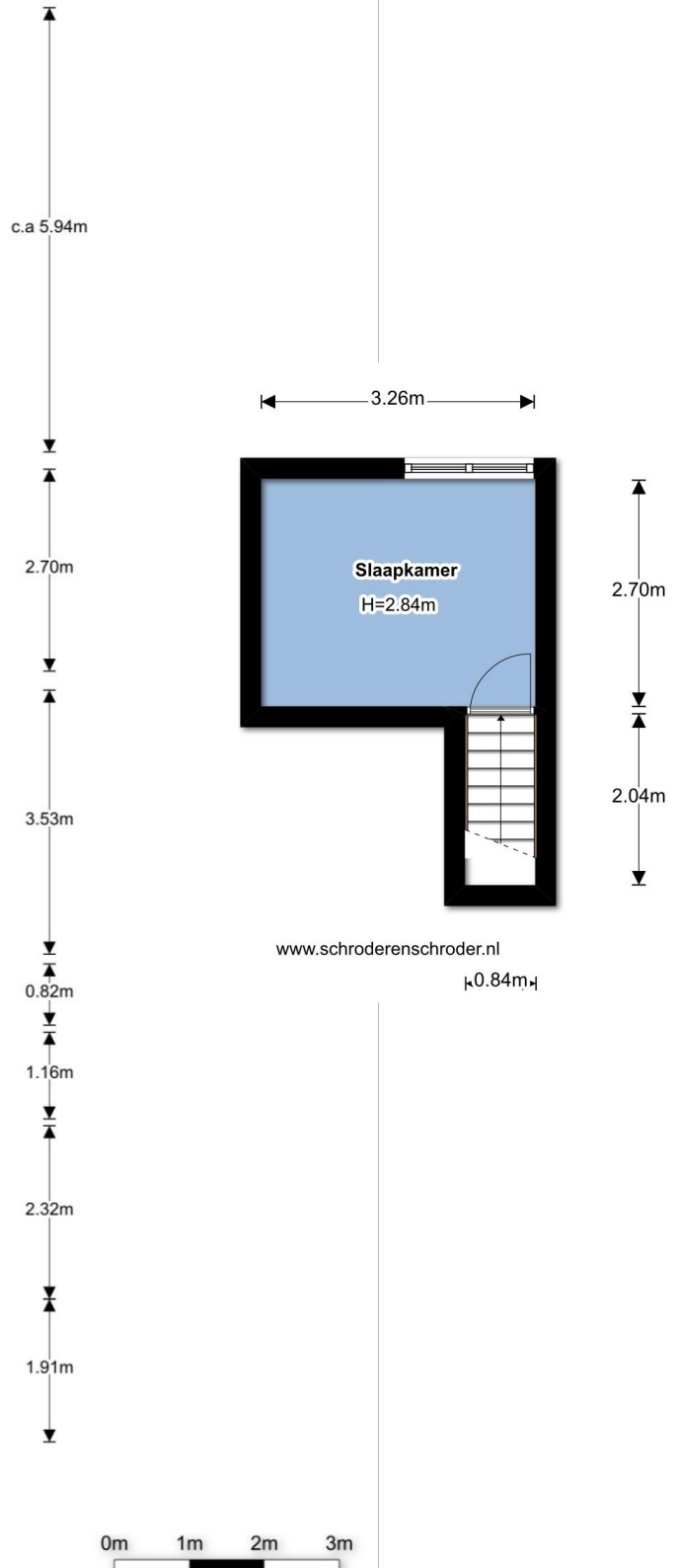
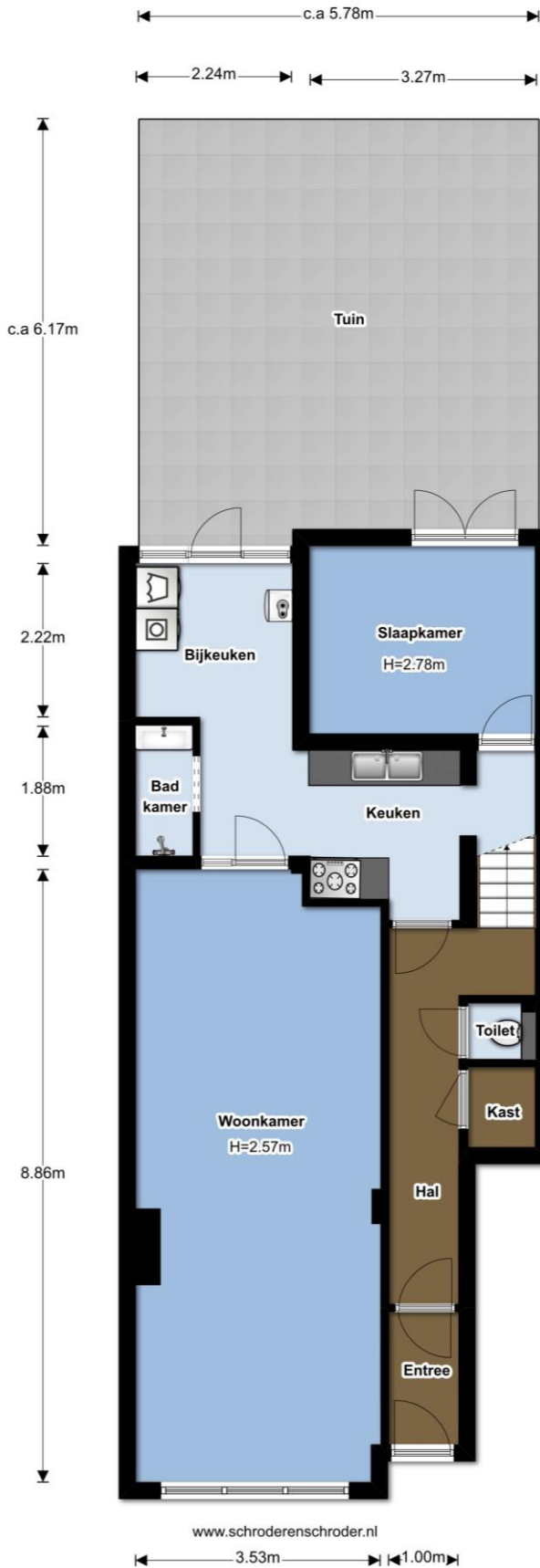
INDELING & VOORZIENINGEN

Begane grond: Goed onderhouden benedenwoning met besloten fraai aangelegde tuin. Entree met glas-in-lood raam, tochtportaal, hal, meterkast, trapkast, toilet en trapopgang. Ruime woonkamer met Jatoba houten vloer. Moderne nette keuken voorzien van inbouwapparatuur, zoals 5 pits gas fornuis met oven en afzuigkap. Badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel. Bijkeuken met deur naar de tuin. De ruime bijkeuken is voorzien van een losse koelkast, CV-ketel en aansluiting voor wasmachine en droger. Gezellige royale achtertuin gelegen op het noordoosten. Slaapkamer aan de achterzijde met openslaande deuren naar de tuin.

1e verdieping: Overloop met praktische opbergruimte. Slaapkamer aan de achterzijde met royaal raampartij.

KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlak ca.: 82 m²
- Aantal kamers: 3
- Bouwjaar ca.: 1930
- Verwarming en warm water middels CV Combiketel
- Goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen
- Iets verderop gratis parkeren op de openbare weg
- Appartementsrecht op eigen grond
- VVE is actief
- Oplevering in overleg























Lijst van roerende zaken behorende bij adres: Croeselaan 102

| 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 | | | |
| - (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 |
| - | | | | |
| - schoolbord gang | | x | | |
| - isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.) | | | | x |
| - | | | | |
| - keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting | x | | | |
| - los keukenblad boven wasmachine bijkeuken | x | | | |
| - los kastje bij gasfornuis | 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 | | x |
| - losse hanglampen | | x | | x |
| - | | | | |
| - vaste kasten | | | | x |
| - losse kasten/boeken-/legplanken | | x | | |
| - wastafels met accessoires | x | | | |
| - toiletaccessoires (toiletrolhouder/toiletbril/ etc.) | x | | | |
| -spiegel toilet | | x | | |
| - fontein | x | | | |
| - badkameraccessoires (spiegel/kranen/douchescherm/ etc.) | x | | | |
| -douche opbergkast/spiegel met bijbehorende lamp | 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: | | | | |
| 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: | |

Specifieke informatie omtrent de toestand van de onroerende zaak

Adres: Croeselaan 102

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 CV ketelonderhoud
12. Zijn er gehuurde of geleasede 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 dubbelglas medio 2007
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? 2008
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)
Goede staat
28. Wanneer is het schilderwerk aan de buitenzijde voor het laatst gebeurd?
1,5 jaar geleden, alleen boven slaapkamer niet.
29. Zijn er in het verleden maatregelen genomen tegen één of meer gebreken?
 nee ja, namelijk Riolering in kruipruimte vervangen, dakterras bovenburen opnieuw bedekt in 2016.
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) 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?

Gebouwenverzekering 310 euro

Aansprakelijkheidsverzekering 88,31

Hiervan betaald de bewoner van de Croeselaan 102 1/3 deel

Hiervan betaald de bewoner van de Croeselaan 102Bis 2/3 deel

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.) Bram van der Valk

(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 via mail correspondentie

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 via Meerjaren onderhoudsplan

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

in de nabije toekomst is dit 90 euro, waarbij er een verdeling plaats

nee ja, namelijk vindt van 2/3 (60 euro) voor Croeselaan 102Bis en 1/3 (30 euro) voor Croeselaan 102

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: € 228 per jaar
- belastingjaar: 2018

| | | | |
|----------------------------|---|-----|-------------------|
| • verontreinigingsheffing: | € | 253 | per jaar |
| • waterschapslasten: | € | 140 | per jaar |
| • rioolrechten: | € | 214 | per jaar |
| • Gas, elektra: | € | 140 | per maand |
| • water: | € | 19 | per maand |
| • erfpacht: | € | - | per jaar |
| • Servicekosten: | € | 30 | per maand |
| • overige kosten: | € | - | per maand of jaar |

Overige informatie en/of bijzonderheden:

.....

Handtekening verkoper (s):

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