

# TE KOOP

**Johan de Meesterstraat 8 Utrecht**

Vraagprijs € 450.000,- KK



## KARAKTERISTIEKE EN SFERVOLLE JAREN '30 WONING MET 5 KAMERS, BALKON EN TUIN IN POPULAIRE WIJK

Deze goed onderhouden woning, is de afgelopen jaren gemoderniseerd, en door de combinatie met de nagenoeg authentieke jaren '30 buitenzijde en zijn gerenoveerde en moderne binnenzijde uniek in zijn soort. Het is een zeer mooie combinatie van hedendaagse en originele, gerenoveerde elementen. De woonkamer heeft een fraaie erker aan de voorzijde, een parketvloer en openslaande deuren naar de heerlijke achtertuin. Zowel aan de voor als achterzijden bevindt zich een balkon en de bovenverdiepingen beschikken over 4 slaapkamers, een badkamer en veel bergruimte. Deze woning is voorzien van glad gestuukte wanden, geïsoleerd dak en is grotendeels voorzien van dubbele beglazing.

### DE OMGEVING

De Johan de Meesterstraat is een rustige, kindvriendelijke straat en ligt in de populaire wijk Nieuw Engeland. Het is een mooi ingerichte, groene en rustige straat en dichtbij de oude binnenstad. Een fijne en kindvriendelijke buurt met leuke en betrokken mensen.

In de buurt zijn diverse winkels, supermarkten, restaurants, scholen, speeltuinen en kinderopvang gevestigd. Het Majellapark, Cultuurcentrum Creolfabriek, het Utrechtse stadscentrum en het Centraal Station zijn op korte afstand gelegen. Tevens goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen. Parkeren kan direct voor de deur met betaald of vergunning op de openbare weg.

### INDELING & VOORZIENINGEN

**Begane grond:** Entree, tochtportaal met originele wand en vloertegels, meterkast. Hal met trapopgang, trapkast en toilet met fontein. Woonkamer met parketvloer, een erker aan de voorzijde en openslaande deuren naar de tuin aan de achterzijde. Moderne open keuken aan de achterzijde voorzien van inbouwapparatuur, zoals 4 pits gas op glas, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. Heerlijke achtertuin gelegen op het westen met schuur en achterom.

**1e verdieping:** Ruime overloop met trapopgang. Grote slaapkamer aan de achterzijde met vaste kast en openslaande deuren naar het balkon. Ruime slaapkamer voorzijde met twee vaste kasten en deur naar balkon. Nog een slaapkamer aan de voorzijde. Moderne badkamer met bad/douche, wastafel en aansluiting voor wasmachine.

**2e verdieping:** Ruime slaapkamer met dakkapel aan de achterzijde, CV-Combiketel en veel bergruimte achter knieschotten en in de aanwezige inbouwkasten.

**Buitenruimte:** De zonnige achtertuin sluit goed aan bij het hedendaagse leven. Er is minimaal onderhoud noodzakelijk, oogt ruim en geeft een bijzonder groene ervaring dankzij de aanwezige klimop-haag rondom. De voortuin is in stijl met de woning uitgevoerd en voorzien van gebakken waaltjes met hardstenen pad. De tuin biedt de mogelijkheid om hier je fiets te plaatsen.

### KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlak ca.: 93 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlak ca.: 100 m<sup>2</sup>
- Aantal kamers: 5
- Bouwjaar ca.: 1935
- Verwarming en warm water middels CV Combiketel
- Elektra bestaat uit 3 groepen en aardlekschakelaar
- In de objectinformatie/brochure is een uitgebreide technische toelichting opgenomen m.b.t. uitgevoerde verbeteringen en renovaties
- Goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen
- Met vergunning parkeren voor de deur op de openbare weg
- Oplevering in overleg

## TECHNISCHE TOELICHTING & BIJZONDERHEDEN

De huidige eigenaren hebben in de voorbije jaren veel verbetering aangebracht en onderhoud gepleegd waardoor de woning in zeer goede conditie verkeert.

- Alle deurbeslag RVS en RVS trapleuningen
- Alle draaiende delen zijn vervangen door hardhout (meranti), v.v. HR+ isolatieglas en degelijk (veiligheids) hang- en sluitwerk.
- Alle ramen verdieping voorzien van ventilatieroosters
- Alle deurbeslag RVS en RVS trapleuningen
- Achterdakvlak vernieuwd
- Schilderwerk in 2019 geheel buiten en binnen begane grond.
- Bijzondere architectonische kwaliteiten, als: glazen woonkamerdeur (1,10 x 2,50m), spiegel toilet en slaapkamer in stucwerk, maatwerk inbouwmeubels, gordijnrails in het plafondstucwerk weggewerkt, schuur met okoume gebeitste platen en gekit structureel glas (naadloos)

### Wijzigingen en verbouwingen (door verkoper)

**2001** CV-ketel; plaatsen nieuwe CV ketel (VR) en deels nieuwe radiatoren

**2002** Dakkapel achter; nieuwe dakkapel (meranti hardhout) op het achterdakvlak. Gehele dak van binnenuit met 120mm min. wol nageïsoleerd en met plafondplaten afgetimmerd.

**2005** Badkamer verbouwing; douchebad met maatwerk rvs meubel (met wasmachine).

**2005** Pui met openslaande deuren; exact als oorspronkelijk (glas in ramen i.p.v. direct i.h. kozijn) en convectorput.

**2005** Doorbraken; woonkamer-keuken (open keuken), woonkamer-hal

**2006** Plafond en stucwerk: nieuw stucplafond en stucwerk op wanden

**2006** Toilet; geheel vernieuwd en vergroot

**2006** Voorportaal; maatwerk garderobekast in voorportaal.

**2008** Achtertuinverandering; nieuwe maatwerk houten schuur (okoume gevelpl. gebeitst).

**2014** Nieuwe keuken met inbouwapparatuur en acryl composiet (Hi-Macs) aanrechtblad.

**2014** Nieuw kozijn met grote woonkamerdeur (1,10x2,50m).

**2014** Deur + raam + isolatieglas; nieuw balkondeur, nieuw raam, plaatsen HR+ isolatieglas

**2017** Lood- en zinkwerk geïnspecteerd en indien nodig herstelt cq. vervangen.

**2017** Balkon voor- en achter, deels nieuw opgemetseld met originele stenen.

**2017** Voortuinverandering, keramische waaltjes i.c.m. hardsteen

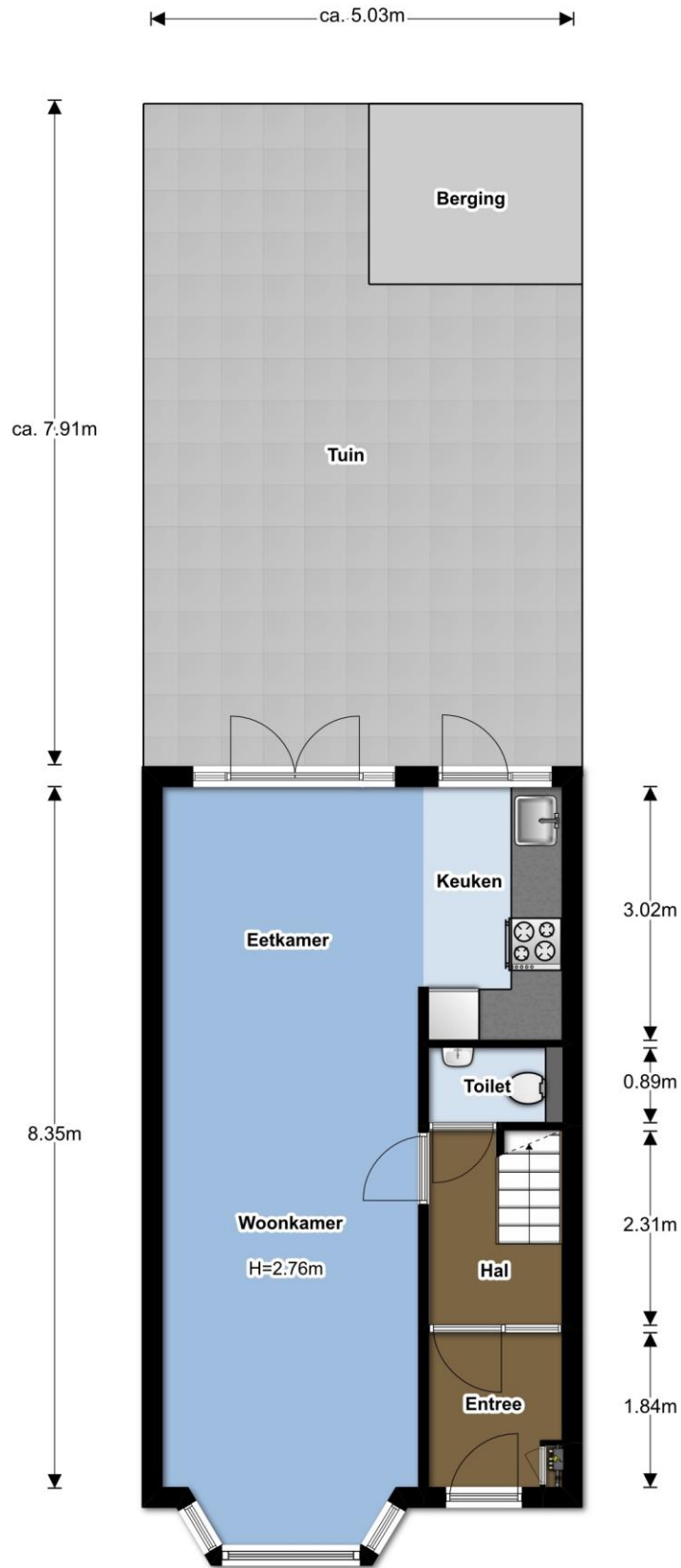
**2018** Dakkapel voor: In 2018 is een (omgevingsvergunning) verleend voor het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde.

**2019** Gasleiding: Koppelingen v.d. gasleiding gecontroleerd en waar nodig hersteld

**2019** Dak achterdakvlak (west); waterdichting d.m.v. waterkerende en dampdoorlatende spinvliesfolie op het beschot. Alle dakaansluitingen t.p.v. schoorstenen en dakkapellen waterdicht afgeplakt, nieuw lattenwerk en dakpannen uitgesorteerd en herplaatst. De betimmering a.d. onderzijde van het overstek achter is grotendeels vervangen.

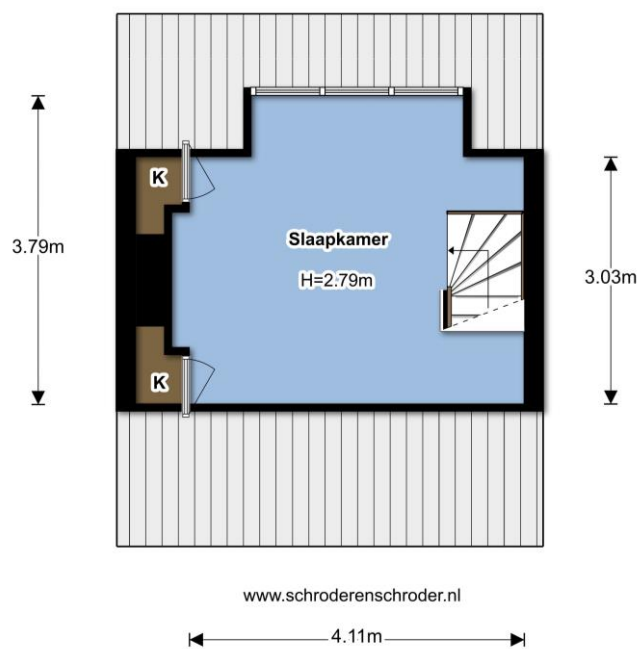
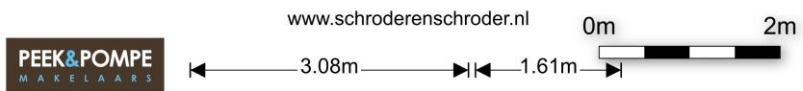
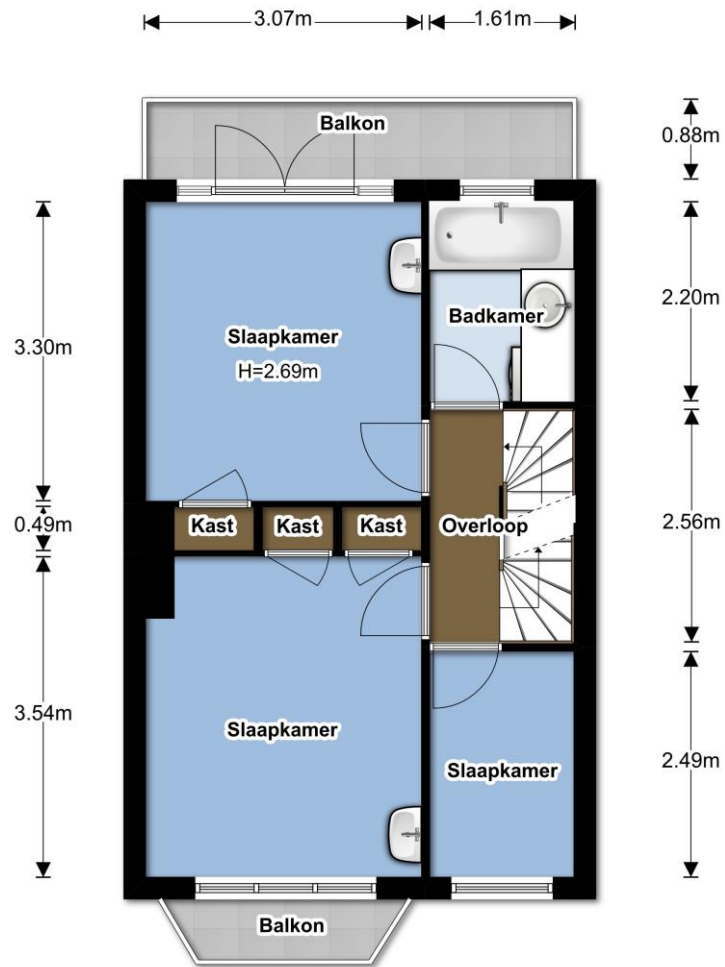
**2019** Voegwerk; geheel nagezien en waar nodig hersteld

**2019** Schilderwerk geheel buiten en binnen begane grond.



[www.schroderenschroder.nl](http://www.schroderenschroder.nl)

3.05m 1.59m





























**Lijst van roerende zaken behorende bij adres: Johan de Meesterstraat 8, Utrecht**

| ZAKEN  | blijft achter | gaat mee | kan worden overgenomen | n.v.t. |
|--|---------------|----------|------------------------|--------|
| - tuinaanleg/(sier-)bestrating/bepanting/erfafscheiding  | x             |          |                        |        |
| - buitenverlichting  | x             |          |                        |        |
| - tuinhuisje/buitenberging   | x             |          |                        |        |
| - vlaggenmast  |               |          |                        | x      |
| - brievenbus   |               |          |                        | x      |
| - (voor)deur)bel   | x             |          |                        |        |
| - veiligheidsloten   | 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:   |               |          |                        |        |
| - Dimmers aanrecht en badkamer   | x             |          |                        |        |
| - opbouwverlichting  |               |          |                        |        |
| - Wandlamp woonkamer   |               | x        |                        |        |
| - Wandlamp aanrecht  | x             |          |                        |        |
| - 3x glazen bollen bg portaal en hal en overloop verd.   | x             |          |                        |        |
| - "Losse" verlichting  |               | 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:   |               |          |                        |        |

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

**Adres:** Johan de Meesterstraat 8 , 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 burens, 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    Helft v.d. breedte achterpad is eigendom met recht van overpad.
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 burens)  
 nee     ja, namelijk .....
7. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens 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                      In 2018 is (omgevings)vergunning verleend voor plaatsen dakkapel voor.

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 HR++ en HR + isolatieglas  
Dakisolatie ca. 100-120 mm min. wol (Rd ca = 3,2)

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?

2001

Indien er gaskachels aanwezig zijn, wat is het bouwjaar?

N.v.t. ....

Indien er een boiler aanwezig is, wat is het bouwjaar?

N.v.t. ....

Indien er een geiser aanwezig is, wat is het bouwjaar?

N.v.t. ....

Indien er een moederhaard aanwezig is, wat is het bouwjaar?

N.v.t. ....

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 (2019 Koppelingen v.d. gasleiding gecontroleerd en waar nodig hersteld)

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  ja, namelijk .....

25. Is het pand voor zover 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?

Prima .....

27. Hoe is de kwaliteit van het dak? (zijn er daken vernieuwd, zo ja welke en is dit met garantie aangebracht)

Prima.

2019 Achterdakvlak met nieuwe spinvliesfolie waterdicht en dampdoorlatend gemaakt. Alle aansluitingen afgeplakt.

Nieuw lattenwerk en dakpannen gesorteerd en herplaatst. Voorzijde gecontroleerd en hersteld indien nodig.

2017 Lood- en zinkwerk geïnspecteerd en indien nodig herstelt cq. vervangen.

28. Wanneer is het schilderwerk aan de buitenzijde voor het laatst gebeurd? 2019

29. Zijn er in het verleden maatregelen genomen tegen één of meer gebreken?

nee  ja, namelijk Zie lijst "Wijzigingen en verbouwingen"

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)    Gres en pvc.....
- 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 .....
36. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen:
- |                            |   |        |                   |
|----------------------------|---|--------|-------------------|
| • onroerend-zaakbelasting: | € | 323,20 | per jaar          |
| • belastingjaar:           |   | 2019   |                   |
| • verontreinigingsheffing: | € | 266,00 | per jaar          |
| • waterschapslasten:       | € | 368,18 | per jaar          |
| • rioolrechten:            | € | 214,49 | per jaar          |
| • gas, elektra:            | € | 143,00 | per maand         |
| • water:                   | € | 18,16  | per maand         |
| • erfpacht:                | € |        | per jaar          |
| • overige kosten:          | € |        | per maand of jaar |

Overige informatie en/of bijzonderheden:

## 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 bouwkwaliiteit 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.

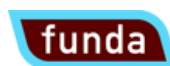
## WONING AANKOPEN/VERKOPEN, TAXATIE OF HYPOTHEEKADVIES NODIG?



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)



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