

# TE KOOP

**Pelikaanstraat 45 Utrecht**

Vraagprijs € 225.000,- KK



### **RUIME BENEDENWONING (63 M2) MET 3 KAMERS EN TUIN IN POPULAIRE WATERVOGELBUURT**

Voor wie op zoek is naar een benedenwoning met voldoende ruimte, tuin en mogelijkheden op een gunstige locatie ten opzichte van alle faciliteiten die de Utrechtse binnenstad je te bieden heeft bieden wij de Pelikaanstraat 45 aan. Deze woning voorziet in een praktische indeling met twee slaapkamers, ruime woonkamer met half open keuken en stadstuin.

In de afgelopen jaren zijn er diverse verbeteringen doorgevoerd in de woning zoals het vernieuwen van de C.V. (2015), vernieuwde groepenkast (2007), plaatsen schuifpuien met HR++ glas (2010) en de platte daken van de uitbouw zijn vervangen (2007).

De woning biedt veel potentie om er na gerichte aanpassingen en vernieuwingen hier een heerlijke stek van te maken die voor jarenlang woonplezier zal zorgen.

### **DE OMGEVING**

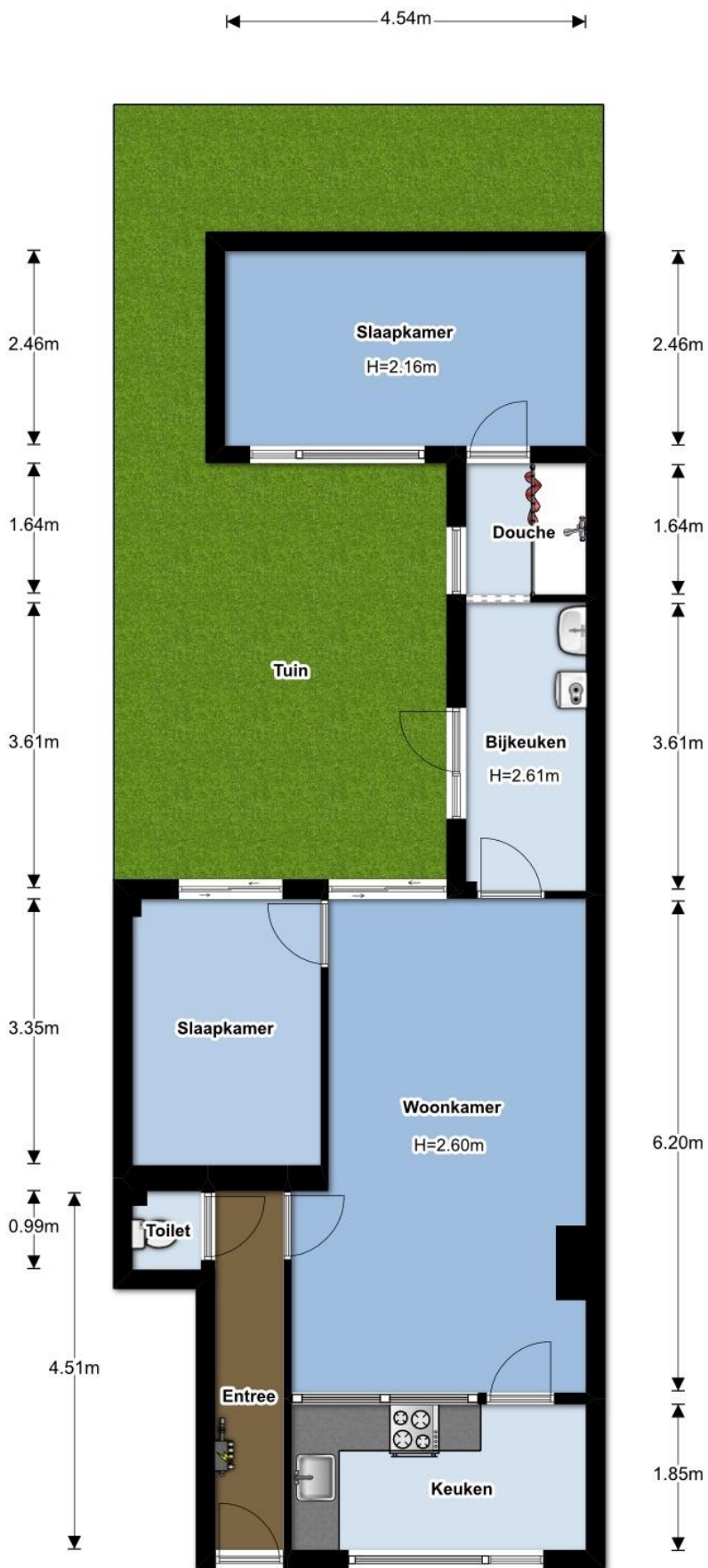
De Pelikaanstraat ligt in de populaire Watervogelbuurt net buiten de Stadsbuitengracht. De Watervogelbuurt is geliefd vanwege de strategische ligging tussen centrum en de Uithof. Met direct om de hoek de Oosterkade en het Ledig Erf met cafés, restaurants en terrassen, de gezellige Twijnstraat met een divers winkelaanbod, en het Louis Hartloopercomplex. Een korte wandeling brengt je in het oude stadscentrum van Utrecht en op de fiets ben je in 10 minuten op De Uithof of in de bossen van Amelisweerd. De wijk is bovendien goed bereikbaar met openbaar vervoer, zo is het nieuwe station Vaartsche Rijn op loopafstand en de aansluiting op diverse snelwegen is aan deze kant van Utrecht uitstekend. Parkeren kan direct voor de deur met vergunning op de openbare weg.

### **INDELING & VOORZIENINGEN**

**Begane grond:** Entree, hal, meterkast, toilet. Woonkamer met schouw en schuifdeur naar de tuin. Ruime tuin gelegen op het noordoosten. Eenvoudige keuken aan de voorzijde met 4 pits gasfornuis. Slaapkamer met schuifdeur naar de tuin. Bijkeuken met deur naar de tuin. Tweede ruime slaapkamer.

### **KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN**

- Woonoppervlak ca.: 63 m<sup>2</sup>
- Aantal kamers: 3 (waarvan 2 slaapkamers)
- Bouwjaar ca.: 1930
- VVE bestaat uit twee leden, thans worden er geen maandelijkse servicekosten gerekend
- Er is een gezamenlijke opstalverzekering aanwezig
- Tuin gelegen op het noordoosten
- Verwarming en warm water middels CV Combiketel (2015)
- Goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen
- Met vergunning parkeren voor de deur op de openbare weg
- Oplevering in overleg
- In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule worden opgenomen



www.schroderenschroder.nl

0.87m 3.70m

0m 1m 2m 3m

















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

**Adres: Pelikaanstraat 45 te 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 .....
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 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 (verlengde) garantie op CV-ketel bij firma Scholman. Gaat over op nieuwe eigenaar.
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    Dubbele beglazing, dakisolatie bij uitbouw.
19. Is de elektrische installatie vernieuwd?  
 nee     ja, namelijk in het jaar    2007    ~~geheel/gedeeltelijk~~/alle groepen
20. Indien er een C.V.-ketel aanwezig is, wat is het bouwjaar?    2015  
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    (in het verleden is er houtworm bestreden)
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)  
Platte daken uitbouw vernieuwd in 2007
28. Wanneer is het schilderwerk aan de buitenzijde voor het laatst gebeurd?  
Schilderwerk deels in 2018 gedaan
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    Tegels doucheruimte laten los
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 In 2007 is er asbest verwijderd, aanwezige zeil is getest en betreft geen asbest.  
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 septictank in het perceel aanwezig? **Ja, het huis is aangesloten op de riolering. Volgens opgave van de vorige eigenaar is er een oude septictank, die is volgestort met zand. Ik ben het ding nooit tegengekomen, dus ik zou niet weten waar hij zit.**  
 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.) Eigenaar Pelikaanstraat 45 bis  
(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 .....
44. Is er sprake van een eigen bijdrage voor komend onderhoud?  
 nee  ja, namelijk .....
45. Zijn er naast reservering voor onderhoud nog andere kosten opgenomen in de servicekosten?  
 nee  ja, namelijk (bijv. stookkosten, opstalverzekering, water) .....

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