

# TE KOOP

**Julianaweg 374 Utrecht**

Vraagprijs € 445.000,- KK



## **ROYALE EN SFEERVOLLE JAREN '30 TUSSENWONING MET 5 KAMERS EN HEERLIJKE TUIN MET SCHUUR EN ACHTEROM AAN POPULAIRE JULIANAWEG MET UITZICHT OP GROEN PLANTSOEN**

De woning is goed onderhouden en smaakvol gemoderniseerd. De woonkamer is voorzien van een eikenhouten vloer en heeft een erker aan de voorzijde en openslaande deuren naar de heerlijke ruime tuin op het oosten aan de achterzijde. De bovenverdiepingen zijn voorzien van 4 ruime slaapkamers, een badkamer en veel bergruimte. De 2<sup>e</sup> verdieping is voorzien van een dakkapel. De woning is volledig voorzien van dubbele beglazing en een geïsoleerd dak.

### **DE OMGEVING**

De Julianaweg is een populaire straat in Utrecht Hoograven, mede door de brede groenstrook met diverse speelweiden en goede Zuidwest kant van Utrecht. De straat kenmerkt zich verder door de typische jaren '30 gevels met erkers. In de buurt zijn station Vaartsche Rijn, diverse winkels, supermarkten, restaurants, scholen en kinderopvang gevestigd. Het bruisende Rotsoord, het Ledrig Erf, het Utrechtse stadscentrum en het centraal station zijn op korte fietsafstand gelegen. Tevens goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen. Parkeren kan gratis op de openbare weg. De Julianaweg is een leuke, gezellige, nette en kindvriendelijke straat met goede ligging.

### **INDELING & VOORZIENINGEN**

**Begane grond:** Entree, hal, trapopgang, trapkast, meterkast en toilet met fontein. Woonkamer met eikenhouten vloer, erker aan de voorzijde en openslaande deuren naar de heerlijke achtertuin. Keuken aan de achterzijde met deur naar de tuin. De moderne keuken is uit 2015 en is voorzien van een 4 pits gasfornuis, afzuigkap, combi oven-magnetron, vaatwasser en koelkast.

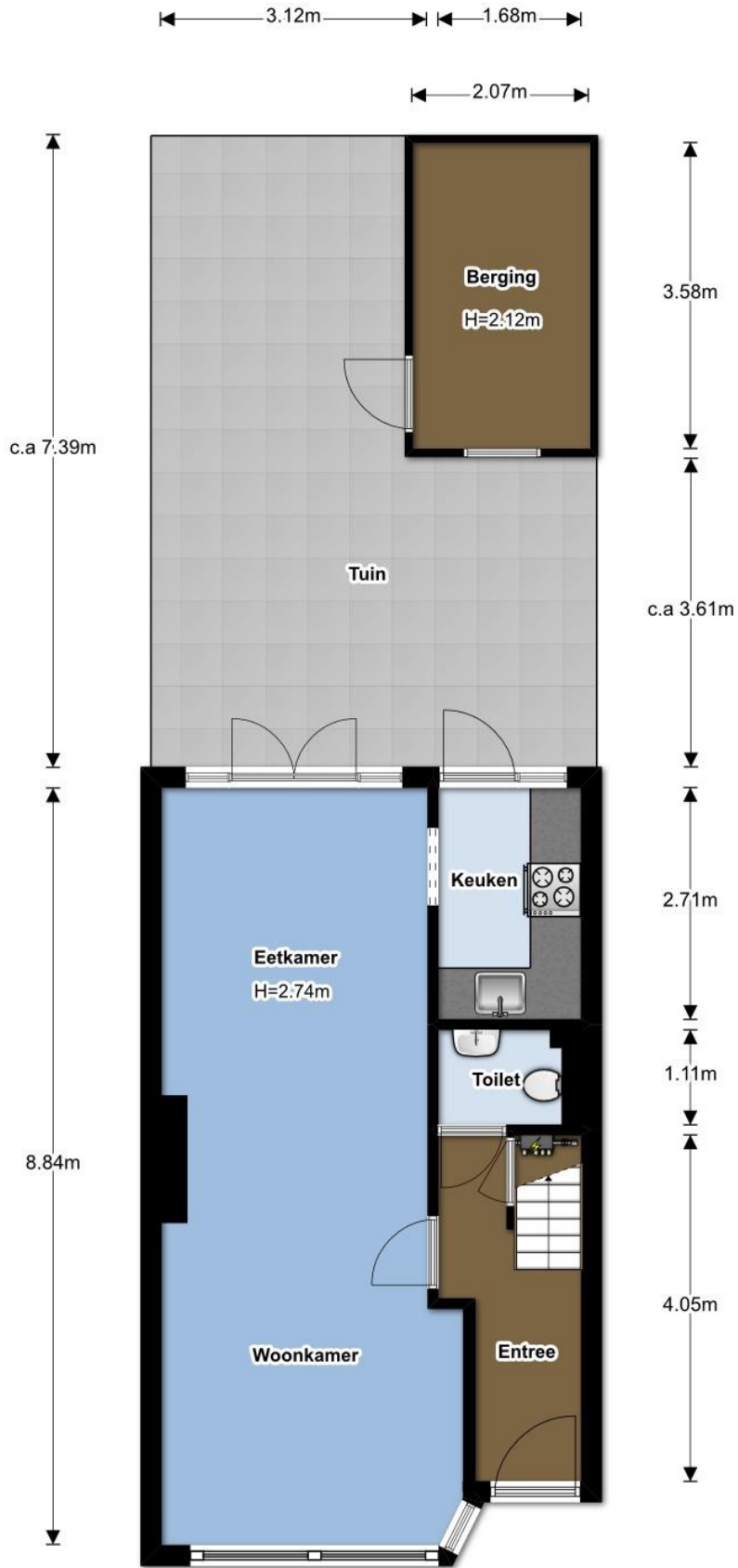
Heerlijke tuin gelegen op het oosten met riante schuur en achterom.

**1e verdieping:** Overloop met trapopgang. Ruime slaapkamer aan de achterzijde met vaste kast en openslaande deuren naar het balkon. Ruime slaapkamer aan de voorzijde. Slaapkamer aan de voorzijde met vaste kast. Moderne badkamer met bad, inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

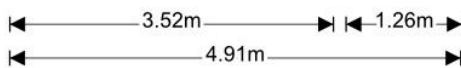
**2e verdieping:** Ruime en lichte kamer met dakkapel aan de achterzijde, veel bergruimte in vaste kasten en aansluiting voor wasmachine en droger.

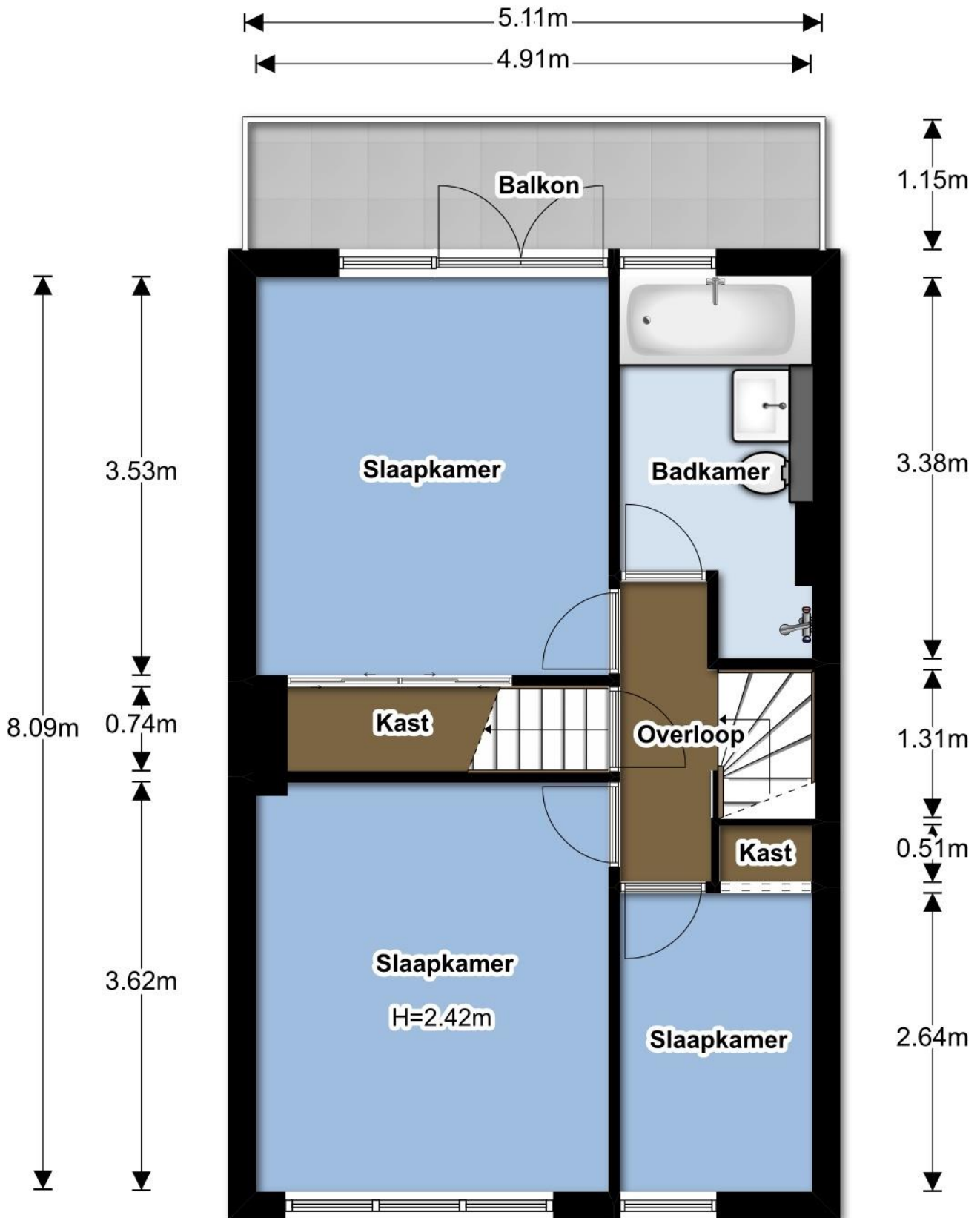
### **KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN**

- Woonoppervlak ca.: 100 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlak ca.: 101 m<sup>2</sup>
- Aantal kamers: 5
- Bouwjaar ca.: 1930
- Verwarming en warm water middels CV Combiketel (2004)
- Elektra bestaat uit 8 groepen en 2 aardlekschakelaars
- Goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen
- Gratis parkeren voor de deur op de openbare weg
- Oplevering in overleg



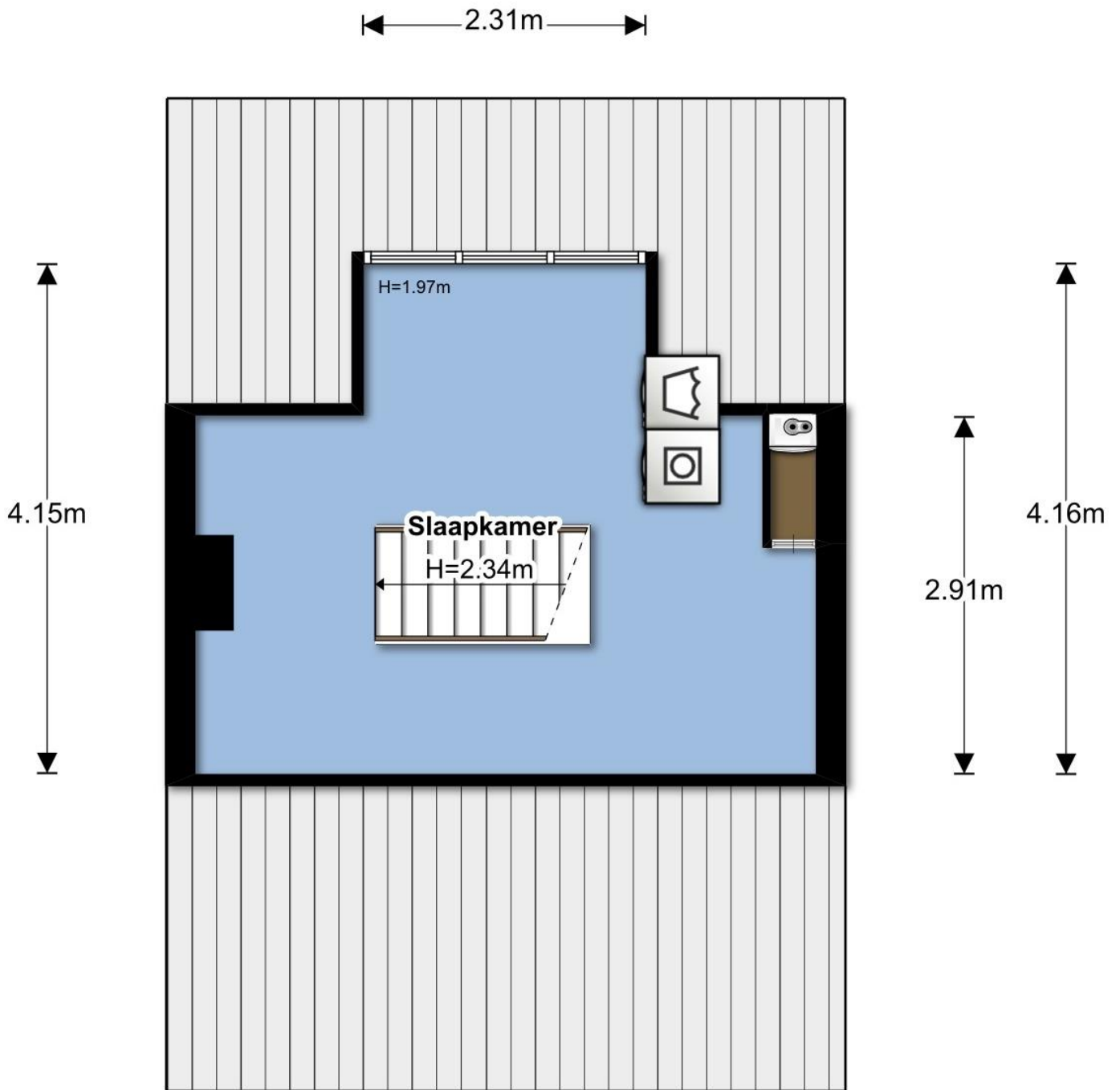
[www.schroderenschroder.nl](http://www.schroderenschroder.nl)





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





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

5.07m

0m

2m







































## Lijst van roerende zaken behorende bij adres: Julianaweg 374

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	n.v.t.
- tuinaanleg/(sier-)bestrating/beplanting/erfafscheiding	x	Planten in losse potten		
- buitenverlichting	x			
- tuinhuisje/buitenberging	x			
- brievenbus	X			
- (voordeur)bel	X			
- veiligheidssloten	X			
- alarminstallatie				x
- rolluiken/zonwering buiten				X
- zonwering binnen				
- Op maat gemaakte plisse gordijnen van Luxaflex in erker			X	
- Op maat gemaakte rolgordijnen 1 <sup>e</sup> verdieping			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		plafondlamp keuken gaat wel mee		
	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:				
- spotjes keuken	x			
- opbouwverlichting	X			
- lampen in badkamer blijven achter. Andere lampen nemen we mee	X	X		
- vaste kasten				
- op maat gemaakte inbouw kledingkast slaapkamer (incl verlichting)	X			
	x			
- losse kasten/boeken-/legplanken		x		
- wastafels met accessoires	X			
- toiletaccessoires (toiletrolhouder/toiletbril/spiegel etc.)		X spiegel toilet gaat mee		
	x			
- badkameraccessoires (spiegel/kranen/douchescherm/ etc.) - Spiegel badkamer blijft achter	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):				
- Onderhoudscontract CV Eneco	x			
- Garantie keukenapp Whirlpool	X			
Overige zaken of bijzonderheden:				
- Eettafel en 6 stoelen			X	
- 2 smalle kastjes woonkamer achterzijde			X	
- schuifkast slaapkamer voorzijde			x	
- wandsteun tv slaapkamer	x			



## Specifieke informatie omtrent de toestand van de onroerende zaak

**Adres: Julianaweg 374, 3523 XL 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
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)  
 ja, namelijk **Gebruik van de brandgang achter de achtertuinten op de Julianaweg door de bewoners van de W.A. Vultostraat (en die van de Julianaweg)**
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
4. Is de Wet voorkeursrecht gemeente van toepassing?  
 nee
5. Is er sprake van onteigening?  
 nee
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
7. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?  
 nee
8. Is het huis/appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?  
 nee
9. Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie?  
 nee
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
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)  
 ja, namelijk **CV ketel onderhoudscontract (Eneco) en garantie keukenapparatuur (Whirlpool)**
12. Zijn er gehuurde of geleasde zaken die in de woning achterblijven? (bijv. c.v.-ketel, boiler, geiser)  
 nee
13. Valt uw woning onder een premie- of subsidieregeling?  
 nee
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
15. Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd?  
 nee
16. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?  
 nee
17. Is er een verbouwing uitgevoerd of iets aan- of bijgebouwd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente? (bijv. bouwvergunning)

nee

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 .....

19. Is de elektrische installatie vernieuwd?

ja, namelijk in het jaar 2012 alle groepen

20. Indien er een C.V.-ketel aanwezig is, wat is het bouwjaar? 2004

Indien er gaskachels aanwezig zijn, wat is het bouwjaar? nvt

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

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

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

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

22. Wordt de woning gebruikt voor bewoning?

ja

Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?

ja

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

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

25. Is het pand voor zover u bekend aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels?

nee

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? 2015

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

nee

30. Zijn u nog andere gebreken of bezwaren bekend die voor een koper van belang kunnen zijn bij het nemen van een koopbeslissing?

nee

31. Is voorzover u bekend de bodem verontreinigd of is er reden om te vermoeden dat de bodem verontreinigd is?

nee

Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

nee

Is er zover u bekend een olietank in de grond aanwezig?

nee

zo ja, is deze geleegd of geschoond?

nee  ja



32. Is voorzover u bekend de gevel ooit gereinigd?

onbekend

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)

ja, namelijk 3 dakplaten van de schuur bevatten asbest maar mag je zelf verwijderen

Blijft er in het pand "zeil" achter, al of niet vastgelijmd, dat aangeschaft is tussen 1960 en 1982?

nee

34. Is uw huis aangesloten op het gemeente riool en zo ja hoe?

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?

nee

35. Bent u bekend met verbouwingsplannen aangaande aangrenzende percelen en/of directe omgeving?

nee

36. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen:

- |                            |       |                   |
|----------------------------|-------|-------------------|
| • onroerend-zaakbelasting: | € 372 | per jaar          |
| • belastingjaar:           | 2019  |                   |
| • verontreinigingsheffing: | € 266 | per jaar          |
| • waterschapslasten:       | € 382 | per jaar          |
| • rioolrechten:            | € 214 | per jaar          |
| • gas, elektra:            | € 120 | per maand         |
| • water:                   | € 35  | per kwartaal      |
| • erfpacht:                | € 0   | per jaar          |
| • overige kosten:          | € 0   | per maand of jaar |

Overige informatie en/of bijzonderheden:

.....

Handtekening verkoper (s):

## 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)



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