

TE KOOP

Johan Wagenaarkade 33 Utrecht

Vraagprijs € 515.000,- KK



SFEERVOLLE RUIME JAREN '50 GEZINSWONING MET 5 KAMERS EN ROYALE TUIN MET ACHTEROM EN SCHUUR IN POPULAIRE WIJK

Deze goed onderhouden woning, met behoud van karakteristieke details, zoals tochtportaal, wandtegels en paneeldeuren beschikt over een ruime lichte woonkamer met houten vloer en fraai zicht over het Amsterdam-Rijnkanaal. De sfeervolle tuin is gelegen op het oosten en beschikt door zijn diepte over veel zonuren. Deze woning is voorzien van glad gestuukte wanden en is grotendeels voorzien van dubbele beglazing.

DE OMGEVING

De Johan Wagenaarkade ligt in de populaire wijk Oog in Al. Direct gelegen aan het Amsterdam-Rijnkanaal met groenstrook en bomen.

In de buurt zijn diverse winkels, supermarkt, restaurants, scholen en kinderopvang gevestigd. Het Stadstrand is direct in de straat en via de fietsbrug ben je zo in Leidsche Rijn. Het stadscentrum en het Centraal Station zijn op 10 minuten fietsen gelegen. Een bushalte vind men op 3 minuten lopen en de directe uitvalswegen, waaronder de A2 en A12, zijn zeer goed en snel bereikbaar. Parkeren kan direct en gratis voor de deur.

INDELING & VOORZIENINGEN

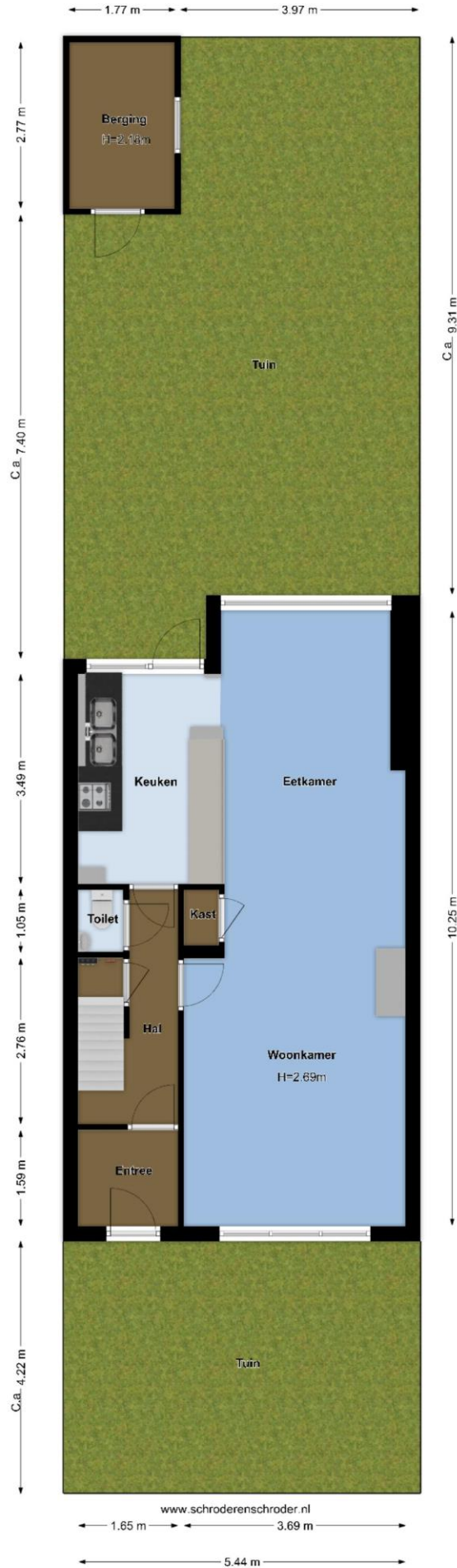
Begane grond: Voortuin, entree, tochtportaal, hal, trapopgang, trapkast met trapje naar de ruime kelder, toilet. Ruime woonkamer met fraai uitzicht over het kanaal, houten vloer en open haard. Nette keuken met deur naar de tuin. De keuken beschikt over losse apparatuur. Fraaie diepe achtertuin gelegen op het oosten met schuur en achterom.

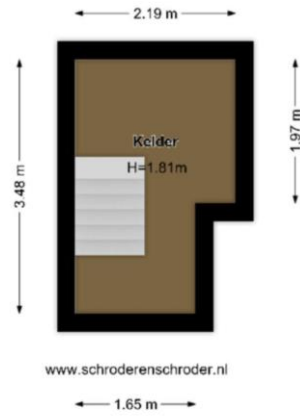
1e verdieping: Ruime overloop met toilet en trapopgang. Grote slaapkamer aan de voorzijde met fraai uitzicht over het kanaal. Twee ruime slaapkamers aan de achterzijde waarvan 1 met deur naar het balkon die verder voorzien is van een kurkvloer. Nette badkamer met bad/douche en wastafel. De overige slaapkamers zijn voorzien van een houten vloer.

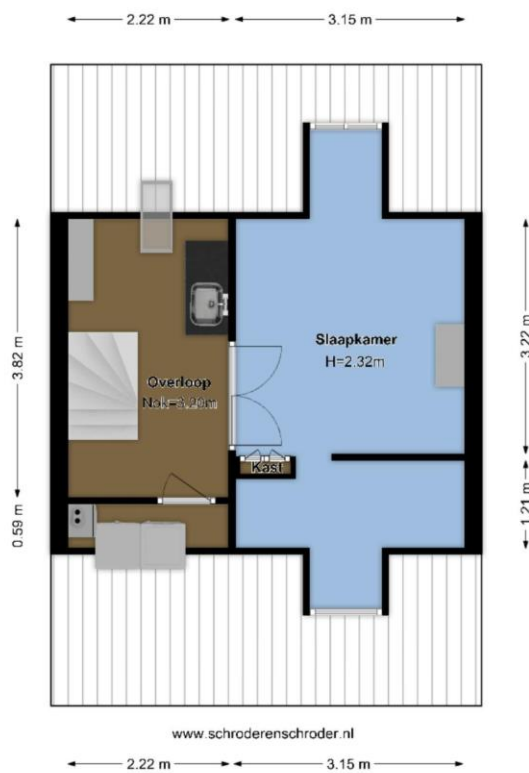
2e verdieping: Ruime overloop met dakraam, opberg en was ruimte met aansluiting voor wasmachine en droger, keukenblok met wastafel, voorzien van een close-in boiler en veel bergruimte. Royale slaapkamer met laminaatvloer en twee dakkapellen.

KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlak ca.: 125 m²
- Perceeloppervlak ca.: 142 m²
- Aantal kamers: 5
- Bouwjaar ca.: 1951
- Verwarming en warm water middels CV Combiketel
- Warm water keuken middels een gehuurde geiser
- Elektra bestaat uit 9 groepen en 2 aardlekschakelaars
- Goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen
- Gratis parkeren voor de deur op de openbare weg
- Oplevering in overleg



































Lijst van roerende zaken behorende bij adres: Johan Wagenaarkade 33

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	n.v.t.
- tuinaanleg/(sier-)bestrating/bepanting/erfafscheiding	x			
- Losse tuinpotten plus planten		x		
- buitenverlichting achter	x			
- buitenverlichting voor		x		
- tuinhuisje/buitenberging				x
- Steigerhouten opbergkast		x		
- Haspel met tuinslang		x		
- vlaggenmast	x			
- brievenbus	x			
- (voor)deur)bel	x			
- veiligheidssloten	x			
- alarminstallatie				x
- zonwering achter buiten	x			
- zonwering binnen (luxaflex zolder en voorslaapkamer, rolgordijn badkamer)	x			
- gordijnrails	x			
- gordijnen		x		
- vitrages		x		
- losse horren/rolhorren				x
- vloerbedekking/linoleum/laminaat/parketvloer/curkvloer	x			
- warmwatervoorziening (boiler in keukenblok op zolder)	x			
- C.V. met toebehoren	x			
- klokthermostaat	x			
- open haard met toebehoren	x			
- kachels, te weten:				x
- isolatievoorzieningen	x			
- keukenblok met bovenkasten	x			
- keuken inbouwapparatuur, te weten:				
- Vaatwasser	x			
- Koelkast	x			
- Gasfornuis	x			
- Afzuigkap	x			
- Vriezer (staat in kelder)		x		
- Oven/magnetron		x		
- inbouwverlichting/dimmers, te weten:				x
- opbouwverlichting (armaturen, opbouwspots, lampen, dimmers)		x		
- Losse hanglampen		x		
Kasten				
- Inbouwkast huiskamer	x			
- Spiegelkast slaapkamer voorzijde	x			
- Grijs kast met deuren zolderkamer	x			
- Witte kast en houten planken kelder	x			
- Kasten en planken aan de muur in schuur	x			
- Kapstok in hal	x			
- losse kasten/boeken-/legplanken/meubels rest woning		x		
- wastafels met accessoires	x			
- toiletaccessoires (toiletrolhouder/toiletbril/spiegel etc.)	x			
- Toiletborstels		x		
- badkameraccessoires (spiegel/kranen/douchescherm/ etc.)	x			
- Keukenblok zolder met kraan	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):				
- Geiser keuken (achter kruidenkastje) huur bij Eneco			x	
-				
Overige zaken of bijzonderheden:				
-CV ketel abonnement eventueel over te nemen			x	

Specifieke informatie omtrent de toestand van de onroerende zaak

Adres: Johan Wagenaarkade 33

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 **Acte van levering na verdeling (06-09-2004)**
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 **.....afgesloten poort achter wordt gebruikt door 3 huishoudens**
3. Rusten er voorzover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, 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 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 **cv ketelonderhoudsabonnement**
12. Zijn er gehuurde of geleasde zaken die in de woning achterblijven? (bijv. c.v.-ketel, boiler, geiser)
 nee ja, namelijk **Geiser (abonnement via Eneco)**
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)
dubbel isolatieglas in keuken en aangebouwde kamer 1^e verdieping,
 nee ja, namelijk gelaagdglas (2 lagen glas met plastic ertussen) alle ramen voorzien,
voorzetraam achter beneden, dubbel glas dakkapel voorzien
19. Is de elektrische installatie vernieuwd?
 nee ja, namelijk in het jaar 1999 geheel/gedeeltelijk/alle groepen
20. Indien er een C.V.-ketel aanwezig is, wat is het bouwjaar? Vaillant HR uit 2002...
Indien er gaskachels aanwezig zijn, wat is het bouwjaar?nvt.....
Indien er een boiler aanwezig is, wat is het bouwjaar? ...voor 1999.....
Indien er een geiser aanwezig is, wat is het bouwjaar? ...2003.....
Indien er een moederhaard aanwezig is, wat is het bouwjaar? ...voor 1999.....
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.)
CV moet frequent aangevuld met water, maar recent (januari 2020)
 nee ja, namelijk gecontroleerd en aantal onderdelen vervangen. Wel oud, maar kan nog mee
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 Kwacitaal 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?
Goed, comfortabel.....
27. Hoe is de kwaliteit van het dak? (zijn er daken vernieuwd, zo ja welke en is dit met garantie aangebracht)
Kwaliteit dak vraagt aandacht. In 2004 zijn alle dakpannen en daklatten vervangen (2^e hands pannen),
In 2011 lekkage verholpen en o.a. daknokpannen vervangen, februari 2020 kleine lekkage verholpen.
Balkondak goed, geheel vervangen in 2011
Dakgoten voor en achter vervangen in 2010
Bekleding dakkapel achter vervangen in 2011
28. Wanneer is het schilderwerk aan de buitenzijde voor het laatst gebeurd? Deel 2015, sommige delen 2019 of 2020
29. Zijn er in het verleden maatregelen genomen tegen één of meer gebreken?
 nee ja, namelijk lekkage dak verholpen, WC's vernieuwd, afvoer keuken gemoderniseerd
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 Staat van kozijnen dakkapellen vraagt aandacht
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 .en onbekend materiaal (voor 1999)

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:	€ 442	per jaar
• belastingjaar:		
• verontreinigingsheffing:	€	per jaar
• waterschapslasten:	€ 129	per jaar
• rioolrechten:	€ 214	per jaar
• gas, elektra:	€ 160	per maand
• water:	€ 9,69	per maand
• erfpacht:	€ -	per jaar
• overige kosten:	€	per maand of jaar

Overige informatie en/of bijzonderheden:

Staat van de pergola in de achtertuin is gammel. Deze houdt echter een hele mooie oude blauwe regen in de lucht. Wij laten graag aan de kopers het besluit de pergola te vervangen of de blauwe regen (inclusief) uit de tuin te verwijderen.

.....

VOORWAARDEN BIJ KOOP VAN EEN APPARTEMENT OF WONING:

Koopakte	Conform NVM-model
Tekenen koop-overeenkomst	Koper verplicht zich tot het ondertekenen en retourneren van de koopovereenkomst binnen een periode van 3 werkdagen 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 Meetinstructie (gebaseerd op NEN2580). De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van het gebruiksoppervlak. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet (volledig) uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.
Ouderdomsclausule	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.

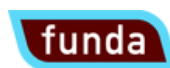
WONING AANKOPEN/VERKOPEN, TAXATIE OF HYPOTHEEKADVIES NODIG?



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



Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

Croeselaan 249, 3521 BR Utrecht, 030 752 33 33
kantoorijden: maandag t/m vrijdag van 9.00 tot 17.30 uur, daarbuiten op afspraak

PEEKENPOMPE.NL 030 752 33 33