

TE KOOP

Lauwerecht 231 Utrecht

Vraagprijs € 265.000,- KK



KARAKTERISTIEKE EN SFEERVOLLE BENEDENWONING (CA. 63 M2) MET SOUTERRAIN EN STADSTUIN OP FRAAIE LOCATIE AAN DE LAUWERECHT

Deze goed onderhouden benedenwoning, gelegen op een prachtige locatie aan de Vecht, is zeer praktisch en speels ingedeeld. De afwerking is bijzonder sfeervol en het geheel verkeert in goede staat van onderhoud. Zo is de Cv-ketel recentelijk vernieuwd (2018) en zijn alle ramen voorzien van dubbele beglazing.

Het woongedeelte heeft een speelse indeling en is fraai afgewerkt, strak gestuukte wanden en plafond. De slaapkamer, met daglichttoetreding, is gelegen in het souterrain en heeft een vaste kastenwand en sierlijk balkenplafond. Via de functionele keuken is de stadstuin toegankelijk die tevens beschikt over een achterom.

Met slechts 10 fietsminuten bereik je het gezellige stadscentrum en het centraal station.

DE OMGEVING

De Lauwerecht ligt in de wijk Lauwerecht direct aan de Vecht en vlakbij het oude stadscentrum met zijn mooie grachten. Tevens in de buurt diverse supermarkten, scholen en gezellige restaurantjes. De Weerdsingel, het stadscentrum en het Centraal Station zijn op korte afstand gelegen. Ook station Overvecht en het mooie wandelgebied bij Oud Zuilen zijn binnen 10 minuten te bereiken. Tevens goed gesitueerd ten opzichte van diverse uitvalswegen. Parkeren kan gratis voor de deur op de openbare weg.

INDELING & VOORZIENINGEN

Begane grond: Entree, hal, meterkast en kast. Woonkamer-en-suite met fraaie glas-in-lood deuren en houten vloer.

Nette keuken aan de achterzijde met deur naar de stadstuin welke is voorzien van losse apparatuur, zoals 4 pits gas kookplaat en koelkast. Moderne badkamer met bad/douche, wastafel en toilet.

Achtertuintje gelegen op het noordoosten met berging en achterom.

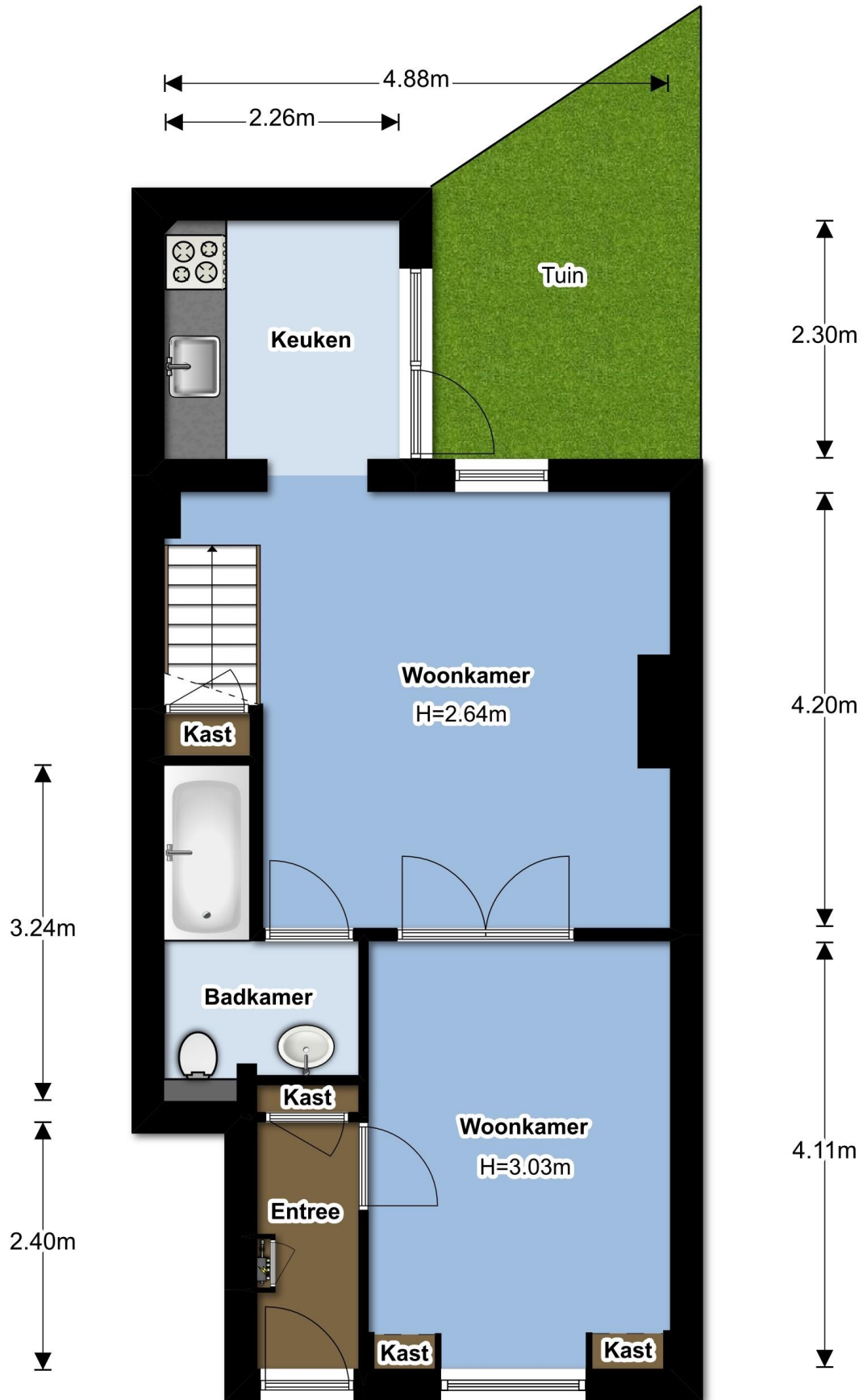
Souterrain: Grote slaapkamer met raam, een vaste kastenwand en vaste kast met daarin aansluiting voor wasmachine.

KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN

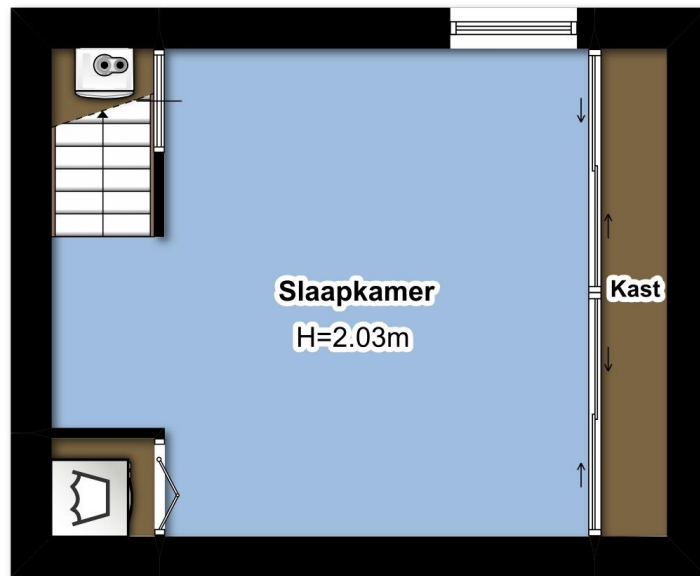
- Woonoppervlak ca.: 63 m²
- Aantal kamers: 2
- Bouwjaar ca.: 1904
- Verwarming en warm water middels CV Combiketel (2018)
- Gunstige ligging ten aanzien van openbaar vervoer, centrum en centraal station
- De woning heeft een goede staat van onderhoud
- Goed gesitueerd ten opzichte van diverse uitvalswegen
- Gratis parkeren voor de deur op de openbare weg
- Oplevering in overleg

VERENIGING VAN EIGENAREN

Onlangs is er door de VVE besloten deze nieuw leven in te blazen en te activeren. Hierbij is unaniem de intentie uitgesproken een gezamenlijke opstalverzekering af te sluiten, een rekening te openen, een onderhoudsplan op te (laten) stellen en geld te gaan reserveren voor dit onderhoud.



4.21m



3.80m

www.schroderenschroder.nl

0.81m 3.33m 0.53m

















Specifieke informatie omtrent de toestand van de onroerende zaak

Adres: Lauwerecht 231

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 Er is recht van overpad, dit is opgenomen in de akte.
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 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
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 Overal dubbelglas behalve de keukendeur.
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? 2018 (2 jaar garantie)
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?
Vloer is in een prima staat, zou eventueel kunnen worden opgeschuurd. (parketolie blijft achter)
27. Hoe is de kwaliteit van het dak? (zijn er daken vernieuwd, zo ja welke en is dit met garantie aangebracht)
Keuken dak is in 2019 vernieuwd, geen garantie aanwezig.
28. Wanneer is het schilderwerk aan de buitenzijde voor het laatst gebeurd?
In 2017
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 Boeibord aan de zijde noord oost kant is aan vervanging toe.
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) Niet bekend.
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 appartementsen
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.)
(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)

46. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen:

• onroerend-zaakbelasting:	€ 148,66	per jaar
• belastingjaar:	2018	
• verontreinigingsheffing:	€ -	per jaar
• waterschapslasten:	€ 324,26	per jaar
• rioolrechten:	€ 214,49	per jaar
• Gas, elektra:	€ 98,-	per maand
• water:	€ 6,40	per maand
• erfpacht:	€ -	per jaar
• Servicekosten:	€ -	per maand
• overige kosten:	€ -	per maand of jaar

Overige informatie en/of bijzonderheden:.....

Lijst van roerende zaken behorende bij adres: Lauwerecht 231 te Utrecht

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
- (voordeur)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
-				
- isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)				X
-				
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	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
-				
- 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):				
-				
-				
Overige zaken of bijzonderheden:				
-				
-				

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 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 waarderen 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
kantoor tijden: maandag t/m vrijdag van 9.00 tot 17.30 uur, daarbuiten op afspraak

PEEKENPOMPE.NL 030 752 33 33