

TE KOOP

Spiegelstraat 68 Utrecht

Vraagprijs € 525.000,- KK



BIJZONDERE SFEERVOLLE EN ROYALE GEZINSWONING (CA. 135 M2) UIT 1922 MET 6 KAMERS EN RUIMBEMETEN TUIN (ZUIDWEST) MET SCHUUR IN POPULAIRE WIJK

Deze goed onderhouden woning is gelegen op een prettige en rustige locatie in de Dichterswijk. In de voorbije jaren is de woning goed onderhouden en gemoderniseerd zonder de sfeer en het karakter te verliezen. Karakteristieke details zoals paneeldeuren, schouw, granito vloer, glas-in-lood ramen en kamer-en-suite zijn bewaard gebleven.

De bovengemiddelde woonoppervlakte én tuinomvang maken dit een ideaal gezinshuis dat toch op hele korte afstand van het stadscentrum en centraal station is gelegen. De lichte woonkamer heeft een schouw, een houten vloer en openslaande deuren naar de ruime en gunstig gelegen tuin op het zuidwesten. Deze woning is daarnaast ook voorzien van dubbele beglazing en een geïsoleerd dak.

DE OMGEVING

De Spieghelstraat ligt in de populaire wijk Dichterswijk.

In de buurt zijn diverse winkels, supermarkt, restaurants, speeltuinen, scholen en kinderopvang gevestigd. De woning ligt op loopafstand van Parkhaven, het Ledig Erf, Twijnstraat en Rotsoord, met vele leuke restaurants, terrassen en winkels. Tevens op loopafstand van het centraal station en het nieuwe trein- en tramstation Vaartsche Rijn en nabij de uitvalswegen. Parkeren kan direct voor de deur met vergunning op de openbare weg, of gratis in de naastgelegen wijk. De Spieghelstraat is een leuke gezellige nette straat met een uitstekende ligging.

INDELING & VOORZIENINGEN

Begane grond: Entree, hal met fraaie granito vloer en glas-in-lood raam, meterkast, paneeldeuren, toilet en trapopgang.

Ruime lichte woonkamer-en-suite met originele deuren met glas-in-lood, een schouw, massief eiken houten vloer en openslaande deuren naar de ruime tuin. Moderne keuken voorzien van 4 pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, combi oven/magnetron, koelkast met vriesvak en deur naar tuin.

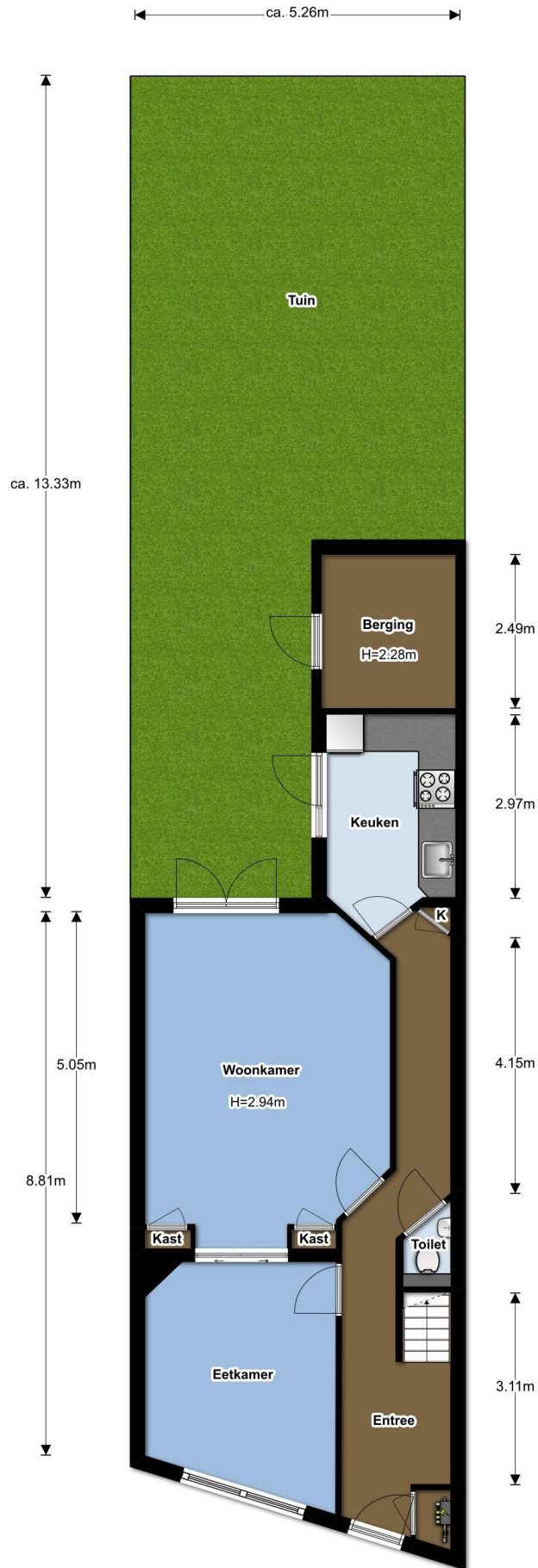
De royale 14-meter diepe tuin ligt op het zuidwesten en voorziet in zonnige uurtjes gedurende de hele dag en begin van de avond. Er is tevens een aangebouwde houten schuur aanwezig.

1e verdieping: Ruime overloop met trapopgang, ruime slaapkamer aan de voorzijde met glas-in-lood ramen, twee slaapkamers aan de achterzijde met glas-in-lood raam. Allen voorzien van een eiken parketvloer. Tevens bevindt zich hier de badkamer met ligbad, separate douche, toilet, wastafel en designradiator, en een aparte wasruimte met ruimte voor wasmachine en droger

2e verdieping: Ruime overloop met kastruimte en toegang tot slaapkamer aan achterzijde met twee velux dakramen en L-vormige kamer aan voorzijde met openslaande deuren naar een ruim balkon.

KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN

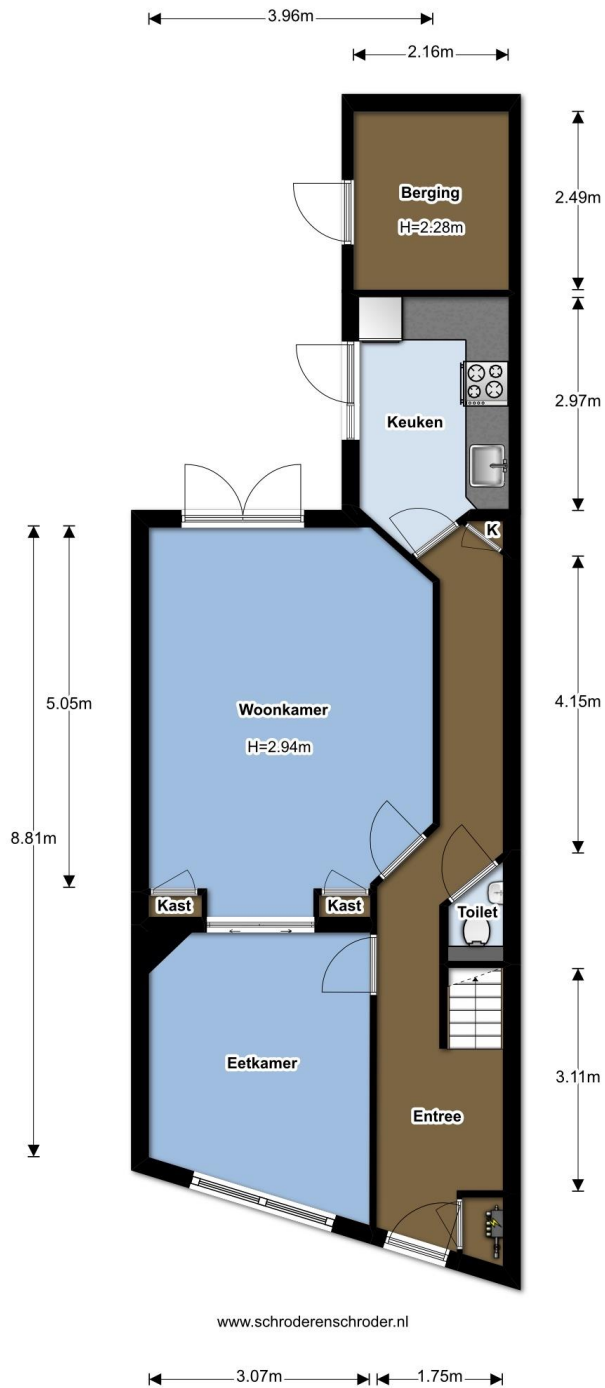
- Woonoppervlak ca.: 135 m²
- Perceeloppervlak ca.: 123 m²
- De tuin beslaat totaal ca. 58 m² (smalle deel 5,5 x 2,8, brede deel 7,8 x 5,23)
- Aantal kamers: 6 (waarvan 5 slaapkamers)
- Bouwjaar ca.: 1922
- Verwarming en warm water middels CV Combiketel (2015)
- Elektra bestaat uit 6 groepen en 2 aardlekschakelaar
- Goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen
- Met vergunning parkeren op openbare weg voor de deur
- Oplevering in overleg

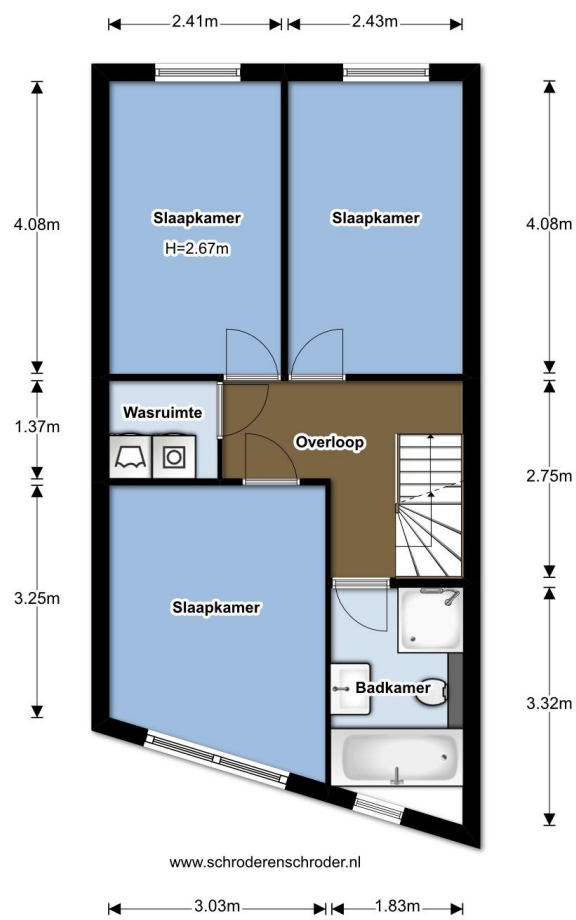


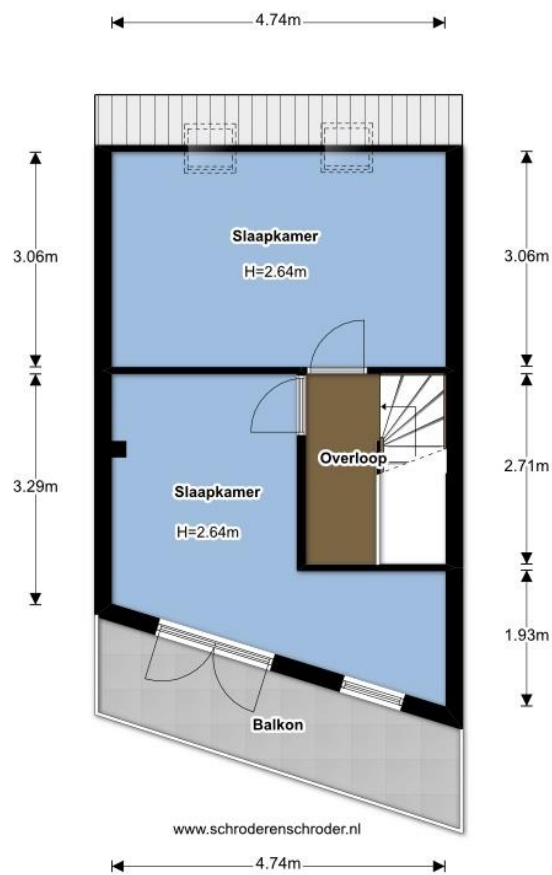
www.schroderenschroder.nl

3.07m 1.75m

0m 1m 2m 3m 4m

































Lijst van roerende zaken behorende bij adres: Spiegelstraat 69, Utrecht

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	n.v.t.
- tuinaanleg/(sier-)bestrating/bepanting/erfafscheiding	x			
- speelhuisje	x			
- laurierboompje		x		
- peren lei boom		x		
- buitenverlichting (lamp schuurtje gaat mee)		x		x
- tuinhuisje/buitenberging	x			
- vlaggenmast				x
- brievenbus				x
- (voordeur)bel	x			
- veiligheidsloten	x			
- alarminstallatie				x
- rolluiken/zonwering buiten				x
- zonwering binnen				x
- gordijnrails	x			
- gordijnen		x		
- Behalve gordijnen woonkamer	x			
- vitrages				x
- losse horren/rolhorren				x
- vloerbedekking/linoleum/laminaat/parketvloer/kurkvloer	x			
- warmwatervoorziening (Grohe Red, waterkookkraan, 8l reservoir)			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			
- inbouwverlichting/dimmers, te weten:				
-keuken boven aanrecht	x			
- opbouwverlichting				
-lamp boven eettafel		x		
-plafondlamp woonkamer		x		
-rode wandlamp woonkamer			x	
-plafondlampen gang (3)		x		
-plafondlamp keuken		x		
-plafondlamp hal 1 ^e verdieping		x		
-plafondlamp slaapkamer voor 1 ^e verdieping			x	
-plafondlamp slaapkamer achter links 1 ^e verdieping	x			
-plafondlamp slaapkamer achter rechts 1 ^e verdieping		x		
-plafondlamp badkamer			x	
-plafondlamp hal 2 ^e verdieping		x		
-plafondlamp kamer voor 2 ^e verdieping		x		
-plafondlamp kamer achter 2 ^e verdieping			x	
- vaste kasten (kasten gang beneden, ensuite kasten woonkamer)	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):				

Specifieke informatie omtrent de toestand van de onroerende zaak

Adres: Spiegelstraat 48, 3521 XP 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 burenen, toezeggingen, erfafscheidingen)
 nee ja, namelijk
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 burenen)
 nee ja, namelijk
7. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burenen 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 Vaatwasser, koelkast
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 Dubbel glas, dakisolatie.
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? 2015
Indien er gaskachels aanwezig zijn, wat is het bouwjaar?
Indien er een boiler aanwezig is, wat is het bouwjaar? Close-in 2014
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 Combimagnetron draaischijf defect (combi werkt prima)
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 Was het geval, professioneel gerepareerd in 2011
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.
27. Hoe is de kwaliteit van het dak? (zijn er daken vernieuwd, zo ja welke en is dit met garantie aangebracht)
Goed, 2005
28. Wanneer is het schilderwerk aan de buitenzijde voor het laatst gebeurd?
2011 (boeidelen voor+achter, 2018 deurkozijn, 2016 voordeur)
29. Zijn er in het verleden maatregelen genomen tegen één of meer gebreken?
 nee ja, namelijk Lekkage douche -> opgelost
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 Enkele muren hebben een scheuring, enkele deuren zijn krom.
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) onbekend

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: € 431 per jaar
- belastingjaar:
- verontreinigingsheffing: € 266 per jaar
- waterschapslasten: € 400 per jaar
- rioolrechten: € 214 per jaar
- gas, elektra: € 188 per maand
- water: € 10 per maand
- erfpacht: € x per jaar
- overige kosten: € x per maand of jaar

Overige informatie en/of bijzonderheden:

Stopcontacte op ooghoogte groene kinderkamer 1^e verdieping is decoratief en functioneert niet. Overige 6 stopcontacten op enkelhoogte werken wel.

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