

# TE KOOP

**Julianaweg 104 Utrecht**

Vraagprijs € 479.000,- KK



**ROYALE EN SFEERVOLLE JAREN '30 GEZINSWONING (CA 117 m<sup>2</sup>) MET 6 KAMERS, GROOT BALKON EN TUIN MET SCHUUR EN ACHTEROM IN POPULAIRE WIJK**

Aan het breedste deel van de populaire Julianaweg, met voor- en achtertuin, achterom, dakterras en een woonoppervlakte van maar liefst 117m<sup>2</sup> een unieke kans om zeer comfortabel te wonen op vijf fietsminuten van hartje Utrecht. Deze ruime, goed onderhouden woning (bouwjaar 1935) is onlangs gemoderniseerd met behoud van karakteristieke details, zoals wandtegels en paneeldeuren.

De lichte woonkamer heeft een erker aan de voorzijde en de bijzonder ruime woonkeuken (2015) openslaande deuren naar de zonnige achtertuin. De bovenverdiepingen beschikken over 5 ruime slaapkamers, een groot dakterras, een nieuwe badkamer (2017) en veel bergruimte.

De woning is grotendeels voorzien van glad gestuukte wanden en geheel van dubbele beglazing en dakisolatie. De Julianaweg is een zeer gewilde straat bij jonge stellen en gezinnen. Dit volgens velen mooiste deel van de straat is het enige waar de woningen aan beide zijden over een voortuin beschikken.

**DE OMGEVING**

De Julianaweg is een populaire straat in Utrecht Hoograven, mede door de brede groenstrook met diverse speeltuintjes en goede ligging aan de steeds leuker wordende Zuidwest kant van Utrecht. Dit deel van de straat is in 2017 afgesloten voor doorgaand verkeer vanuit de Goylaan dus er rijdt vrijwel uitsluitend bestemmingsverkeer; opstaan met vogelgeluiden in plaats van verkeerslawaaï voor de deur en ook kun je hier je kinderen nog rustig op straat laten spelen. Scholen, kinderopvang, winkels en supermarkten allemaal op loopafstand. Kinderboerderijen en speeltuinen binnen handbereik. Voor een zonnig terrasje strijk je neer bij Op Zuid of een van de horecagelegenheden bij Rotsoord, iets verderop. Station Vaartsche Rijn op een paar fietsminuten. Tevens goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen. Parkeren is hier nog gratis en kan voor de deur.

**INDELING & VOORZIENINGEN**

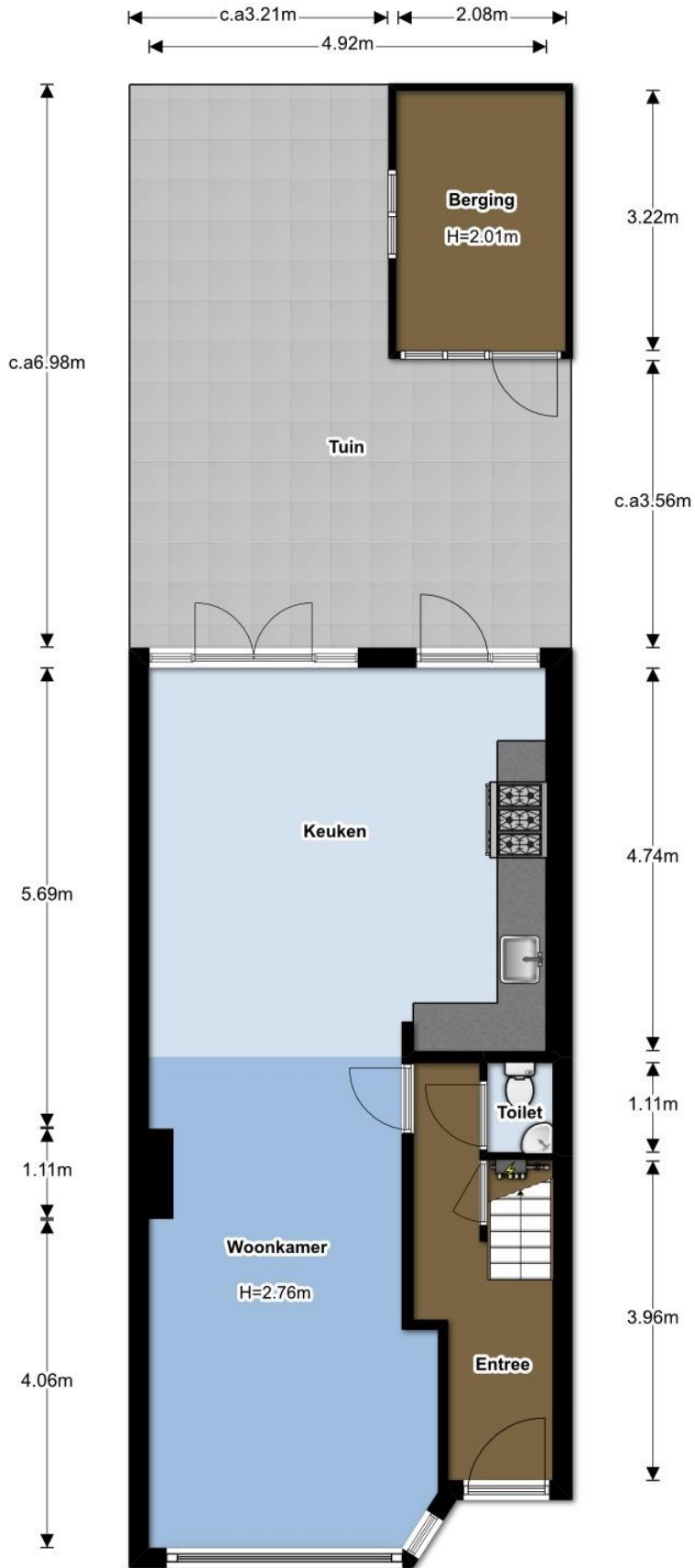
**Begane grond:** entree, hal met originele vloer en wandtegels, trapkast, trapopgang en toilet met fontein. Woonkamer met eikenhouten vloer een erker aan de voorzijde. Moderne, sfeervolle open woonkeuken met openslaande deuren naar de tuin. De keuken is voorzien van een inbouwvaatwasser, een 6-pits Smeg fornuis met twee ovens, afzuigkap, koelkast, vriezer. De gezellige achtertuin is gelegen op het oosten met schuur en afgesloten achterom.

**1e verdieping:** Ruime overloop met trapopgang en vaste kast met wasmachine en -drogeraansluiting. Grote slaapkamer aan de achterzijde met openslaande deuren naar het ruime balkon en vaste kast. Balkon gelegen op het oosten. Ruime slaapkamer aan de voorzijde met vaste kast. De derde slaapkamer, ook aan de voorzijde gelegen, is momenteel in gebruik als walk in closet. Moderne badkamer met bad-douche, toilet en wastafelmeubel.

**2e verdieping:** Overloop. Ruime slaapkamer met dakkapel aan de voorzijde en bergruimte achter schotten. Ruime slaapkamer aan de achterzijde met dakkapel, bergruimte achter schotten. Berging met een CV-ketel.

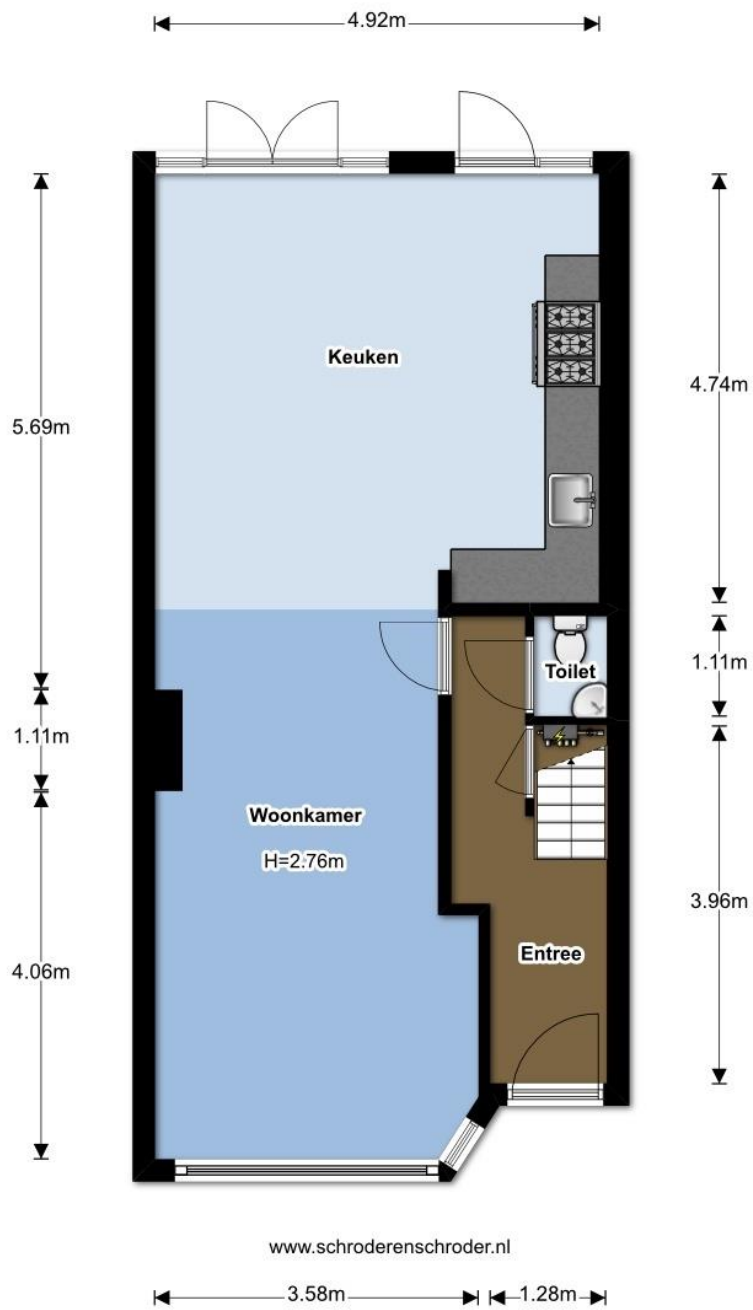
**KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN**

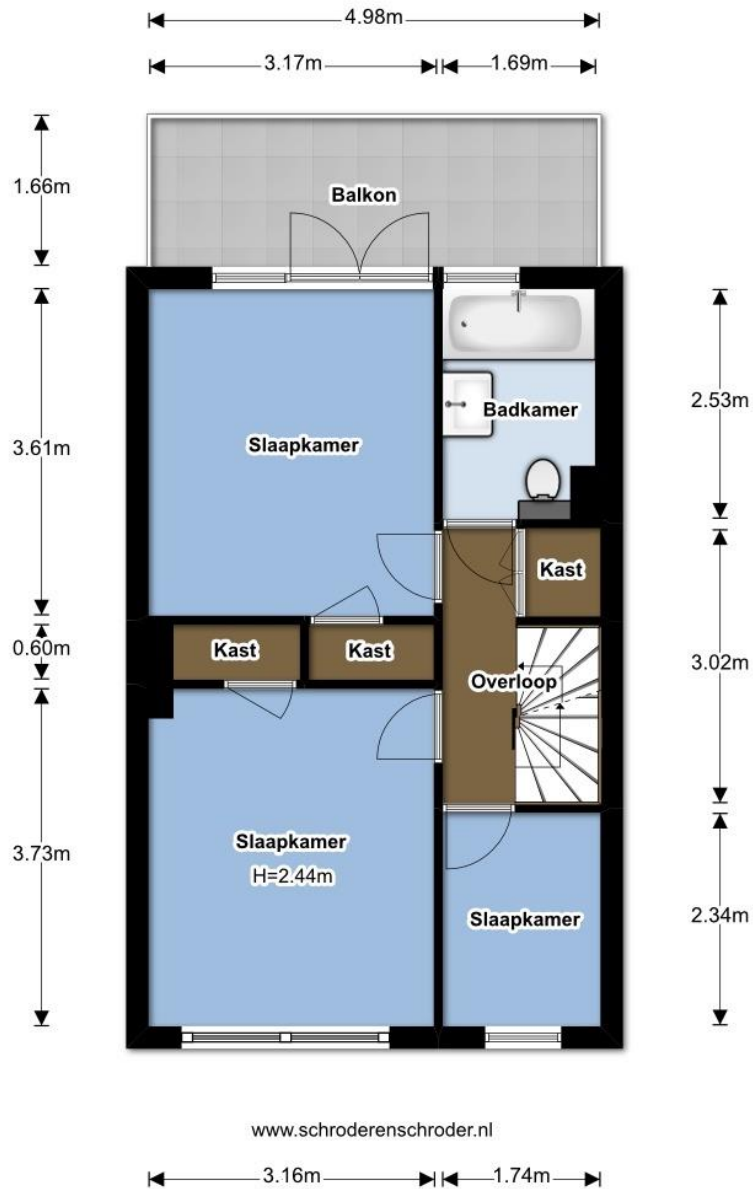
- Woonoppervlak: ca. 117 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlak: ca. 106 m<sup>2</sup>
- Aantal kamers: 6
- Ruime achtertuin met achterom en berging (ca. 6.7 m<sup>2</sup>)
- Bouwjaar: ca.1935
- Verwarming en warm water middels CV Combiketel
- Elektra bestaat uit 11 groepen en 2 aardlekschakelaars
- Goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen
- Gratis parkeren voor de deur op de openbare weg
- Oplevering in overleg

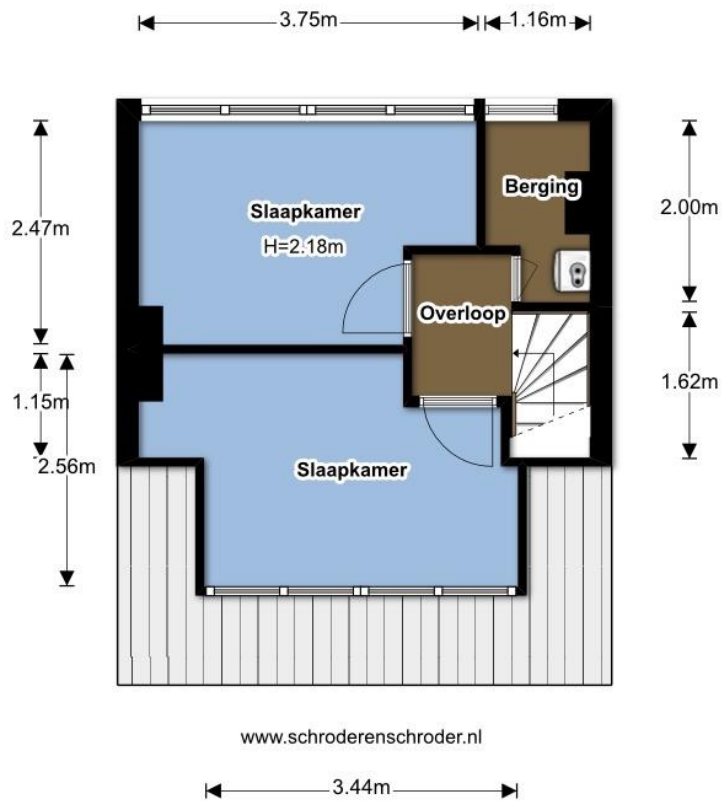


[www.schroderenschroder.nl](http://www.schroderenschroder.nl)



































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

**Adres: Julianaweg 104, 3525 VJ 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, 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 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 .....
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 .....
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? 2009  
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 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 .....
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, geen gebreken bekend.
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?  
Voorzijde 2014, achterzijde 2008
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
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 geleeegd 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 Op schuurtje

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) .....

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: | € 374,02 | per jaar          |
| • belastingjaar:           | 2019     |                   |
| • verontreinigingsheffing: | € 266,-  | per jaar          |
| • waterschapslasten:       | € 383,-  | per jaar          |
| • rioolrechten:            | € 214,-  | per jaar          |
| • gas, elektra:            | € 230,-  | per maand         |
| • water:                   | € 19,68  | per maand         |
| • erfpacht:                | €        | per jaar          |
| • overige kosten:          | €        | per maand of jaar |

Overige informatie en/of bijzonderheden:

.....

Handtekening verkoper (s):

## Lijst van roerende zaken behorende bij adres: Julianaweg 104,3525VJ 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.)				
-				
- 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):				
-			x	
-				
Overige zaken of bijzonderheden:				
-				
-				
Voor akkoord, De opdrachtgever/verkoper (en echtgeno(o)t(e)/partner) Plaats/datum en handtekening:		Koper (en echtgeno(o)t(e)/partner) Plaats/datum en handtekening:		

## VOORWAARDEN BIJ KOOP VAN EEN APPARTEMENT OF WONING:

<b>Koopakte</b>	Conform NVM-model
<b>Tekenen koopovereenkomst</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)



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