

# TE KOOP

**Bolksbeekstraat 53 bis Utrecht**

Vraagprijs € 350.000,-- KK



## SFEERVOLLE EN LICHTE BOVENWONING (88 M2) MET 4 KAMERS EN HEERLIJK DAKTERRAS (12 M2)

Deze goed onderhouden bovenwoning, is de afgelopen jaren gemoderniseerd met behoud van originele details zoals glas-in-lood ramen en paneeldeuren. De lichte woonkamer is voorzien van een houten vloer, heeft een hoog plafond en heeft strak gestuukte wanden en plafonds. Vanuit de keuken is er toegang naar het fijne dakterras met berging. De woning is in zijn geheel voorzien van dubbele beglazing en is op een prettige locatie gelegen nabij alle denkbare voorzieningen.

## DE OMGEVING

De Dichterswijk is een populaire kindvriendelijke wijk. De woning ligt nabij de nieuwe wijk Parkhaven gelegen in een prachtig ontwikkeld deel van Utrecht. In de directe omgeving bevinden zich winkels, scholen en gezondheidscentra. Je hebt om de hoek een gezellige haven met authentieke woonschepen, horecagelegenheden, een bioscoop en een levendig kanaal met veel sportgelegenheid. Tevens op loopafstand van het Ledig Erf, Louis Hartlooper Complex, Oosterkade en Rotsoord met zijn grote terrassen, de Twijnstraat met de vele leuke winkeltjes en het Utrechtse stadscentrum. Gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen en alle (OV-)voorzieningen van het Centraal Station en Vaartsche Rijn Station. Parkeren kan direct voor de deur gratis op de openbare weg.

## INDELING & VOORZIENINGEN

**Begane grond:** Entree, hal, meterkast en trapopgang.

**1e verdieping:** Overloop met garderobe nis en toilet met fontein. Woonkamer met houten vloer, glas-in-lood ramen en trapopgang. Moderne open keuken aan de achterzijde met deur naar het dakterras. De keuken is voorzien van inbouwapparatuur, zoals 4 pits gas kookplaat, afzuigkap, combi oven/magnetron, koelkast, vriezer en vaatwasser.

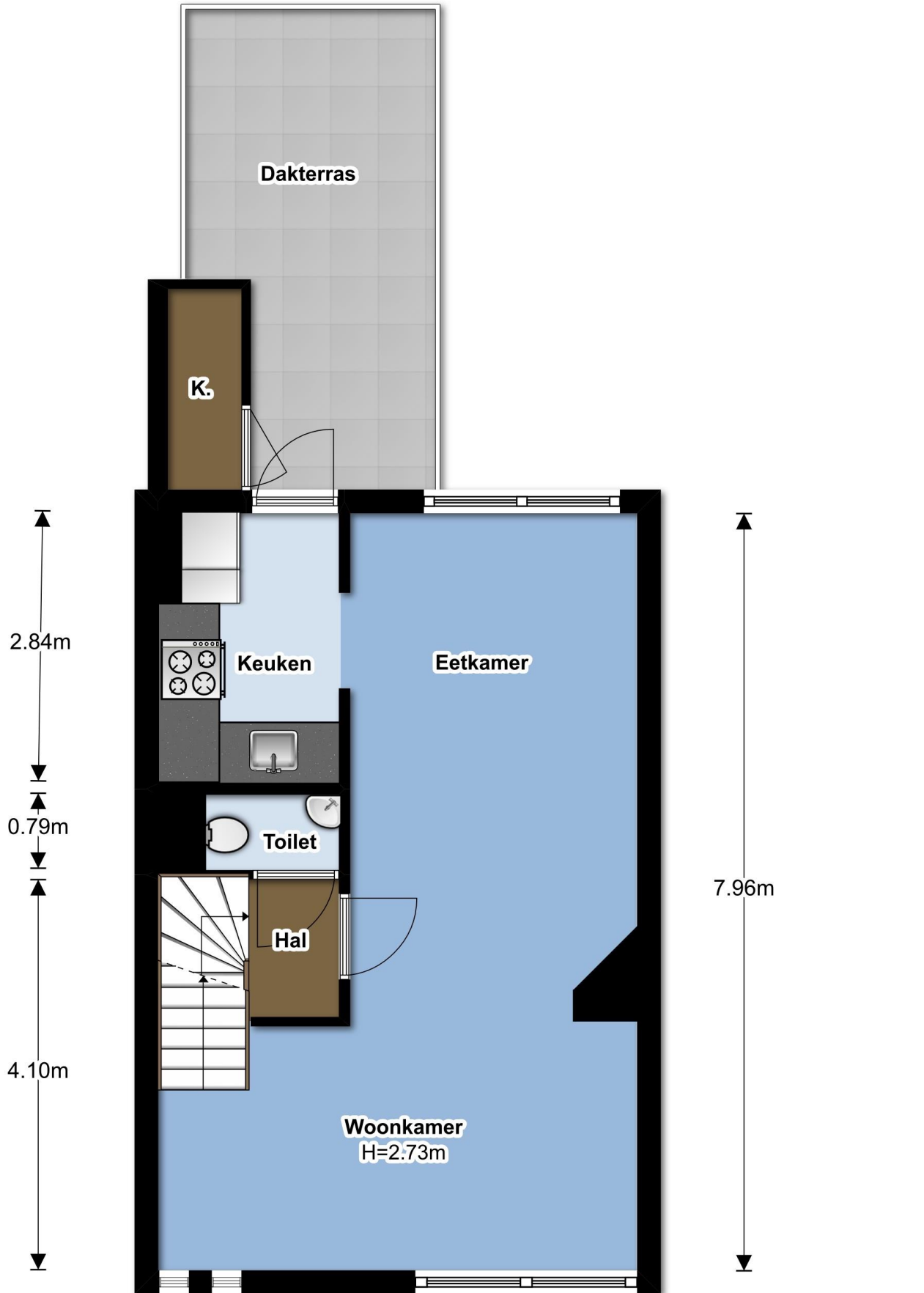
Royaal dakterras gelegen op het noorden met berging.

**2e verdieping:** Ruime overloop. Grote slaapkamer aan de voorzijde met vaste kast. Slaapkamer achterzijde. Moderne badkamer met ligbad, douche, wastafelmeubel, toilet en designradiator. Overloop en tevens berg- en wasruimte met trapopgang en aansluiting voor wasmachine en droger.

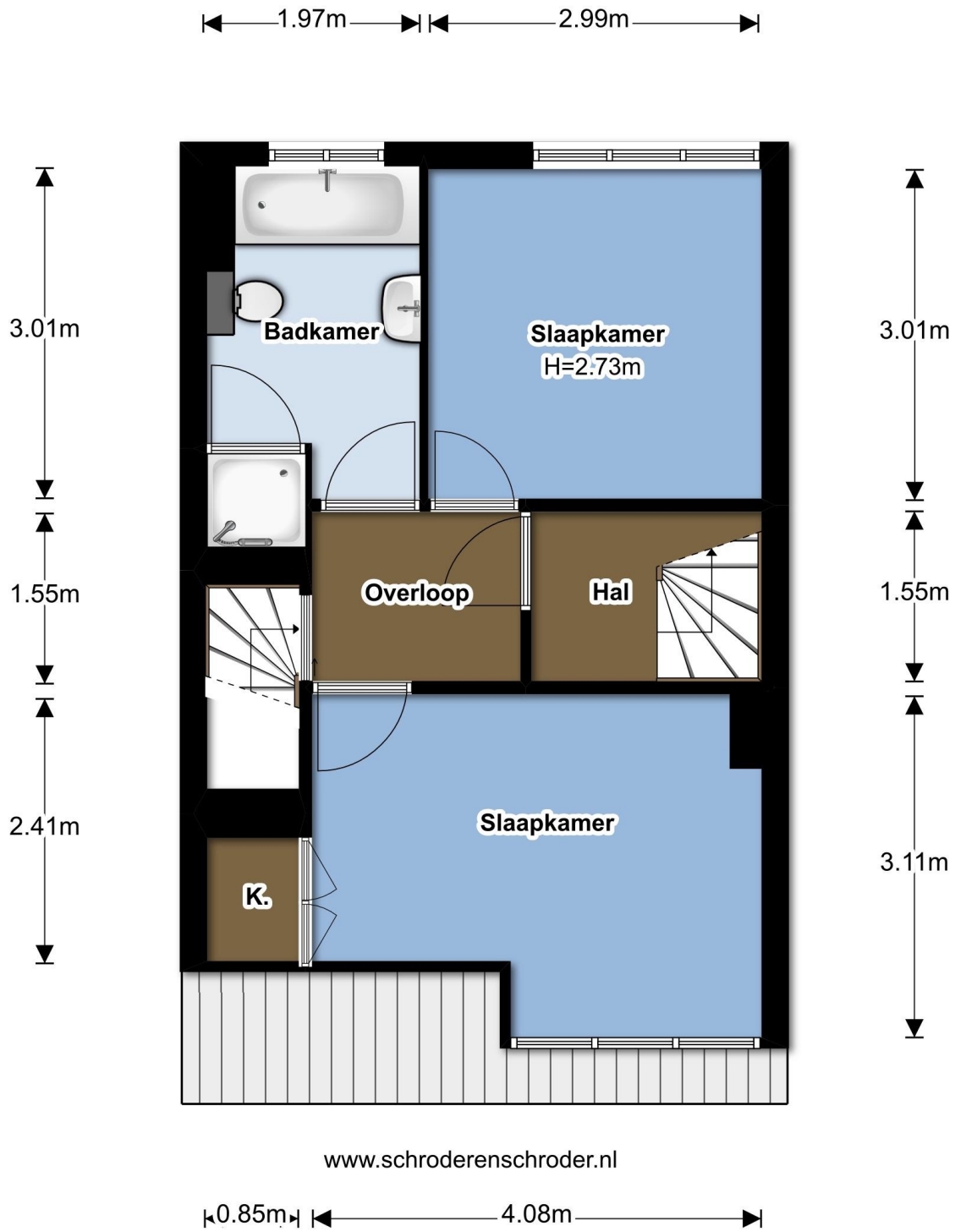
**3e verdieping:** Ruime bergzolder met dakraam, veel bergruimte achter knieschotten, aansluiting voor wasmachine en droger en CV combiketel.

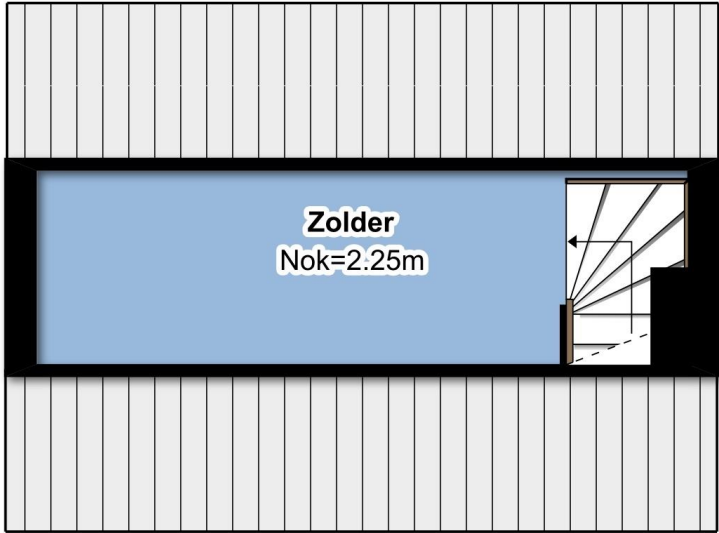
## KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlak ca.: 88 m<sup>2</sup>
- Aantal kamers: 4
- Groot dakterras (ca. 12 m<sup>2</sup>) met berging
- Bouwjaar ca.: 1930
- Verwarming en warm water middels CV Combiketel
- Elektra bestaat uit 6 groepen en 2 aardlekschakelaar
- Goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen
- Gratis parkeren voor de deur op de openbare weg
- VVE is actief, servicekosten 60 per maand
- Oplevering in overleg



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





1.47m

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

5.03m



































## Lijst van roerende zaken behorende bij adres: Bolksbeekstraat 53bis 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			
- veiligheidsslotten				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:	x			
- 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				
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:				
- Airco			x	
- Bank			X	
- Televisiemeubel			X	
- Eetkamer hanglamp boven eettafel	x			
- Kast woonkamer	x			



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

**Adres: Bolksbeekstraat 53bis te 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 burens, 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 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 **Woning geheel voorzien van dubbelglas (op glas in lood na) en dakbeschot is geïsoleerd**
19. Is de elektrische installatie vernieuwd?  
 nee  ja, namelijk in het jaar **2006** geheel
20. Indien er een C.V.- ketel aanwezig is, wat is het bouwjaar? **2006**  
 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?  
**Goed**
27. Hoe is de kwaliteit van het dak? (zijn er daken vernieuwd, zo ja welke en is dit met garantie aangebracht)  
**Voor zover wij weten goed. Platte dak achterzijde boven de badkamer is in 2009 vernieuwd. Platte dak aan de voorzijde is vernieuwd in 2013. Platte dak onder dakterras vervangen in 2015. Reservedakpannen aanwezig in kruipruimte.**
28. Wanneer is het schilderwerk aan de buitenzijde voor het laatst gebeurd?  
**2007 ramen/kozijnen. 2016 voordeur.**
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 geleegd of geschoond?  
 nee  ja
32. Is voorzover u bekend de gevel ooit gereinigd?  
 nee  ja, namelijk in het jaar **2016, voorgevel**
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) Binnenriolering is 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  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: 53 en 53bis
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.) Cindy Hoogteijling, Bolksbeekstraat 53bis, 3521 CP Utrecht, 06-11516322  
 (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.) Cindy Hoogteijling  
 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 66 euro per maand aan servicekosten
45. Zijn er naast reservering voor onderhoud nog andere kosten opgenomen in de servicekosten?  
 nee  ja, namelijk (bijv. stookkosten, opstalverzekering, water) opstalverzekering
46. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen (allen 2019):
- |                            |   |        |                   |
|----------------------------|---|--------|-------------------|
| • onroerend-zaakbelasting: | € | 232,41 | per jaar          |
| • verontreinigingsheffing: | € | 266,00 | per jaar          |
| • waterschapslasten:       | € | 341,59 | per jaar          |
| • rioolrechten:            | € | 214,49 | per jaar          |
| • Gas, elektra:            | € | 207    | per maand         |
| • water:                   | € | 16,49  | per maand         |
| • erfpacht:                | € | 0      | per jaar          |
| • Servicekosten:           | € | 66     | per maand         |
| • overige kosten:          | € | 0      | per maand of jaar |

## 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)



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