

# TE KOOP

**Oudegracht 227 A te Utrecht**

Vraagprijs € 250.000,-- KK



### **BIJZONDERE SFEERVOL RUIM 2-KAMERAPPARTEMENT IN DE BINNENSTAD MET UITZICHT OP DE GRACHT**

Als je dan toch in de binnenstad gaat wonen waarom dan niet direct aan de Oudegracht!?! Dit fraaie appartement is gelegen in een karakteristiek grachtenpand (Rijksmonument) en kenmerkt zich door zijn hoge plafonds en grote raampartijen die zorgen voor een bijzonder ruimtelijk gevoel. Het unieke uitzicht op de gracht maakt dit object extra bijzonder.

De woning heeft de huidige bewoners jarenlange woonplezier bezorgd en daarbij is de woning netjes onderhouden waarbij de gehele woning in 2007 nog volledig is gemoderniseerd.

### **DE OMGEVING**

De Oudegracht is gelegen op een unieke locatie in het levendige Utrechtse Stadscentrum. In de directe omgeving bevinden zich vele aansprekende winkels en boetiekjes maar uiteraard ook horeca in de meest brede zin van het woord. Het centraal station is op korte afstand gelegen. Tevens goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen.

### **INDELING & VOORZIENINGEN**

**Begane grond:** Entree en trapopgang.

**1e verdieping:** Entree, kast met cv en wasmachine, ruime en lichte woonkamer met sfeervolle houten vloer en een open keuken voorzien van apparatuur. Fraai betegelde badkamer met inloopdouche, wastafel en toilet.

Via de woonkamer is de royale slaapkamer te bereiken, tevens met veel lichtinval.

### **KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN**

- Woonoppervlak ca.: 52 m<sup>2</sup>
- Aantal kamers: 2
- Er is een separate berging aanwezig (ca. 1,43 x 2,46 m)
- Bouwjaar ca.: 1904
- Verwarming en warm water middels CV Combiketel (2007)
- Goed gesitueerd in het centrum van Utrecht
- Gelegen op toplocatie met uitzicht op de Oudegracht
- Het object is aangemerkt als Rijksmonument
- VVE is actief, servicekosten zijn thans € 12.02 per maand maar zullen nog nader worden bepaald aan de hand van het MJOP, verwachte bijdrage bedraagt € 70,- per maand
- De woning is in 2007 volledig gemoderniseerd
- In de koopovereenkomst zal een zgn. "ouderdomsclausule" worden opgenomen
- Oplevering in overleg

































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

**Adres: Oudegracht 227-A**

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    Buitengang heet recht op doorgang naar Oudegracht 229
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    Erfpacht is eeuwig durig afgekocht
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 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    RijksMonument
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



(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) Ik denk 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? 4.....

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.) Dhr. B. Verkrujssen Oudegracht 227C, 3511NJ Utrecht  
[0644474261](tel:0644474261)

(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.) VVE Partner Winthontlaan 200, 3526 KV Utrecht

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 Plan wordt opgemaakt Besluit 06-02-2019

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) Elektra...

46. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen:

• onroerend-zaakbelasting:	€	188,78	per jaar
• belastingjaar:		2018	
• verontreinigingsheffing:	€	197,40 (3 pers)	per jaar
• waterschapslasten:	€	324,08	per jaar
• rioolrechten:	€	214,49	per jaar
• Gas, elektra:	€	107	per maand
• water:	€	15,-	per maand

- erfpacht: € nvt per jaar
- Servicekosten: € 12,02 per maand
- overige kosten: € nvt per maand of jaar

Overige informatie en/of bijzonderheden:

.....

Handtekening verkoper (s):

### Lijst van roerende zaken behorende bij adres: Oudegracht 227-A

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:	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 slaapkamer/woonkamer			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:				
-				
-				
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 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 notaris kantoren 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 Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is 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. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben opgemeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de 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.

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?



Croeselaan 393  
3521 BZ Utrecht  
030 752 33 33

PEEK&POMPE MAKELAARS staat al jaren in de top 5-10 van Utrechtse makelaars. Jaarlijks waarderen onze 3 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**

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



Blauwkapelseweg 13  
3572 KA Utrecht  
030 752 33 30



Nederlands Register  
Vastgoed Taxateurs