

TE KOOP

Croeselaan 234 Utrecht

Vraagprijs € 550.000,- KK



KARAKTERISTIEKE TUSSENWONING UIT 1905 MET 6 KAMERS EN HEERLIJKE TUIN

Deze goed onderhouden woning is fraai gerenoveerd met behoud van originele details als glas-in-lood ramen en paneeldeuren. De hoge (2,8m) lichte woonkamer-en-suite heeft glas-in-lood ramen en openslaande deuren naar de fraaie tuin. Deze woning is volledig voorzien van dubbele beglazing, glad gestucte wanden en is volledig geïsoleerd.

DE OMGEVING

De Croeselaan ligt in de populaire wijk Dichterswijk.

In de buurt zijn diverse winkels, supermarkt, restaurants, scholen en kinderopvang gevestigd. Op loopafstand van Parkhaven, het Ledig Erf, Twijnstraat en Rotsoord, met vele leuke restaurants, terrassen en winkels. Tevens op loopafstand van het nieuwe trein- en tramstation Vaartsche Rijn en nabij de uitvalswegen. Parkeren kan direct gratis voor de deur.

INDELING & VOORZIENINGEN

Begane grond:

Authentiek tochtportaal met gezandstraalde deur en glaspartij, gang met trapopgang, kelderkast onder trap, toilet. Uitgebouwde keuken met paneeldeuren, Belgisch hardstenen blad, 5-pits gaskookplaat met grillplaat, inbouwapparatuur (vaatwasser, heteluchtoven, koelkast + vriezer met 3 laden) Woonkamer-en-suite met twee schouwen, glas-in-lood schuifdeuren, openslaande deuren naar de achtertuin, ornamenten plafonds en houten vloerdelen.

1e verdieping:

Keurige en qua ruimte vernuft opgezette badkamer met duo ligbad, aparte douche, wastafel en toilet, riante slaapkamer aan de voorzijde (met authentieke schouw, houten vloer en inbouwkast, overloop, kledingkamer, slaapkamer achterzijde met schouw, inbouwkast en houten vloerdelen.

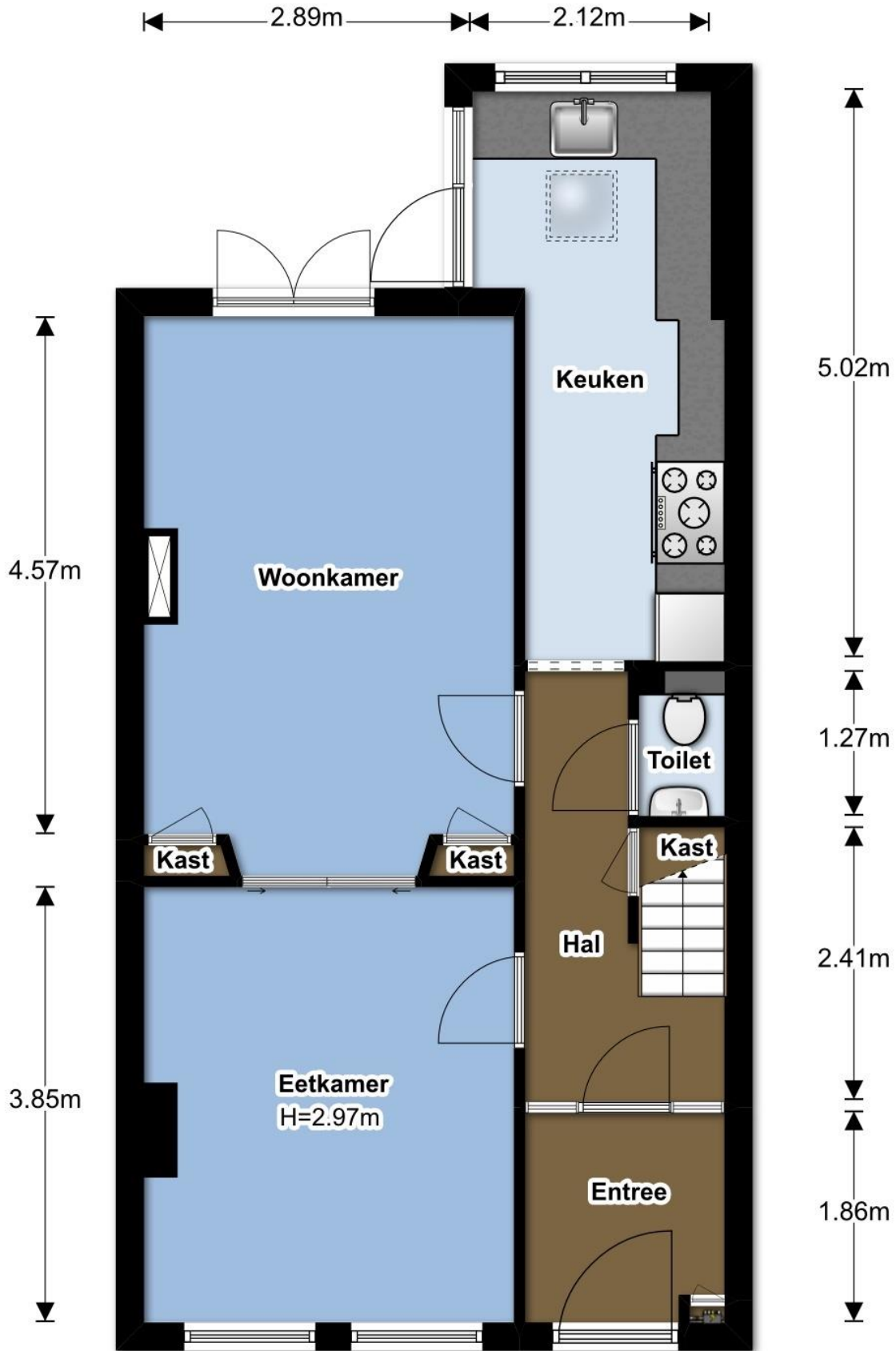
2e verdieping:

Riante overloop, grote slaapkamer aan de voorzijde voorzien van houten vloerdelen, wastafel en twee dakkapellen, aparte ruimte voor wasmachine en droger, 3e toilet, eventuele aansluiting voor extra douche, slaapkamer achterzijde voorzien van houten vloerdelen en dakkapel.

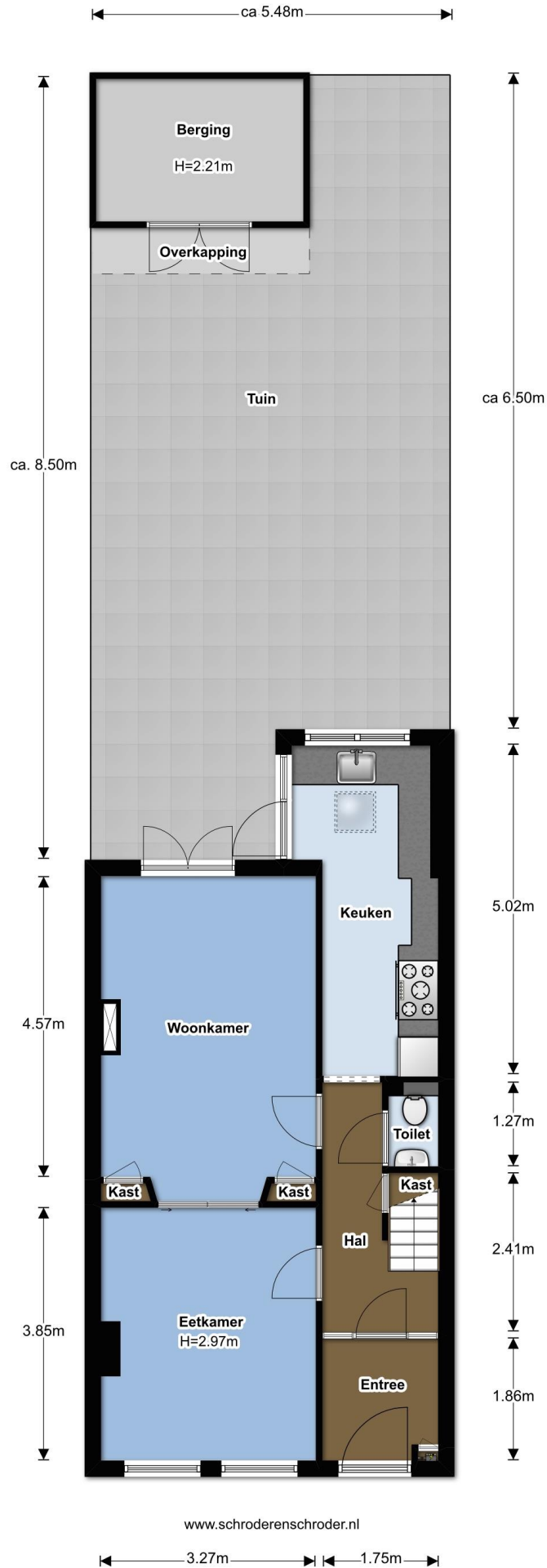
Mooi aangelegde achtertuin gelegen op noordoosten, met duurzaam houten tuinhuis en dito tuinscheiding.

KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN

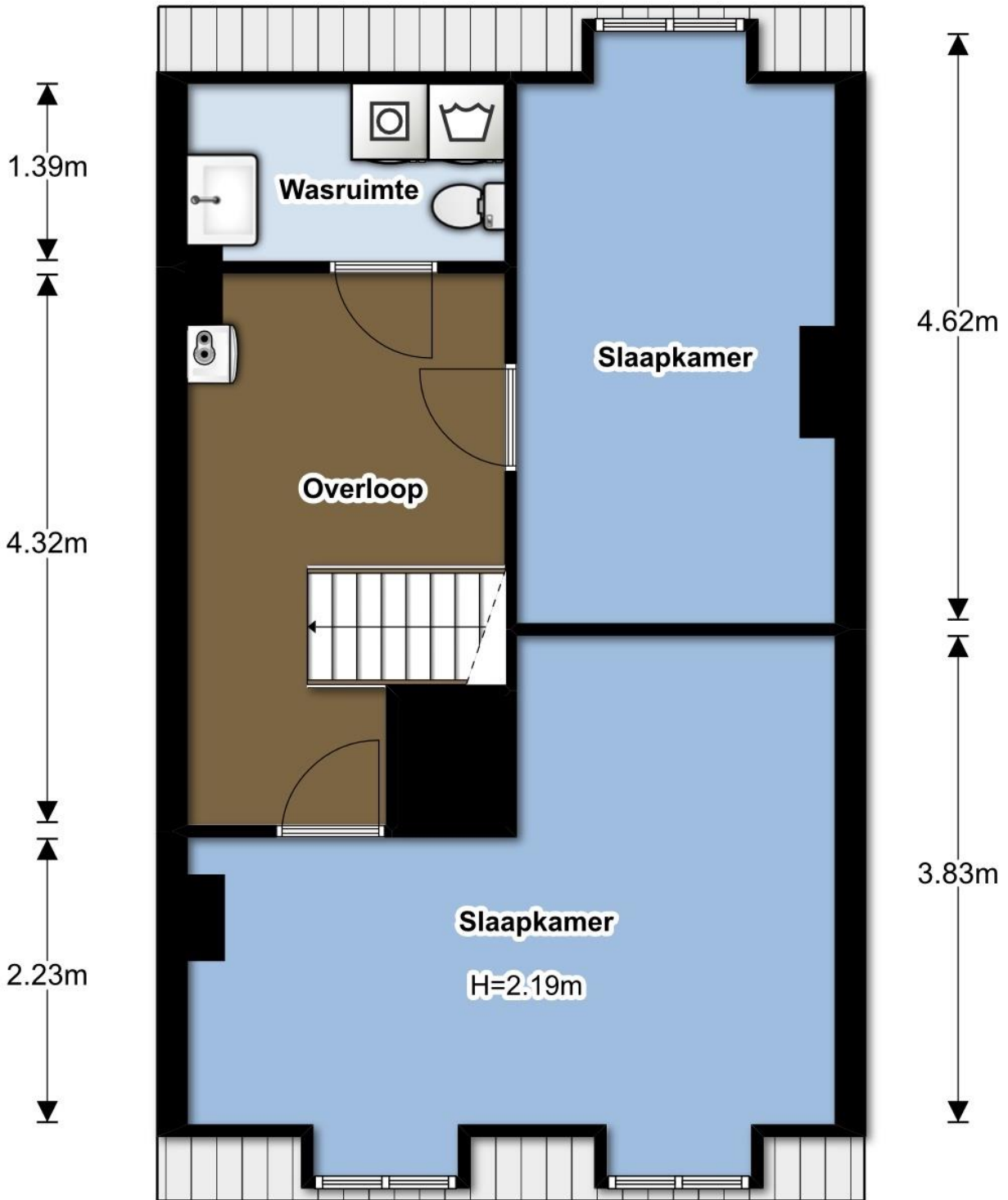
- Bouwjaar circa 1905
- Woonoppervlakte circa 135m²; perceel 97m²
- Onderhoud binnen en buiten uitstekend
- Geheel voorzien van glad gestuukte wanden en plafonds
- Paneeldeuren met karakteristiek beslag
- Het hele huis is voorzien van dubbel glas
- Gratis parkeren voor de deur op de openbare weg
- Elektra bestaat uit 7 groepen en aardlekschakelaar
- Oplevering in overleg



www.schroderenschroder.nl



2.50m 2.49m



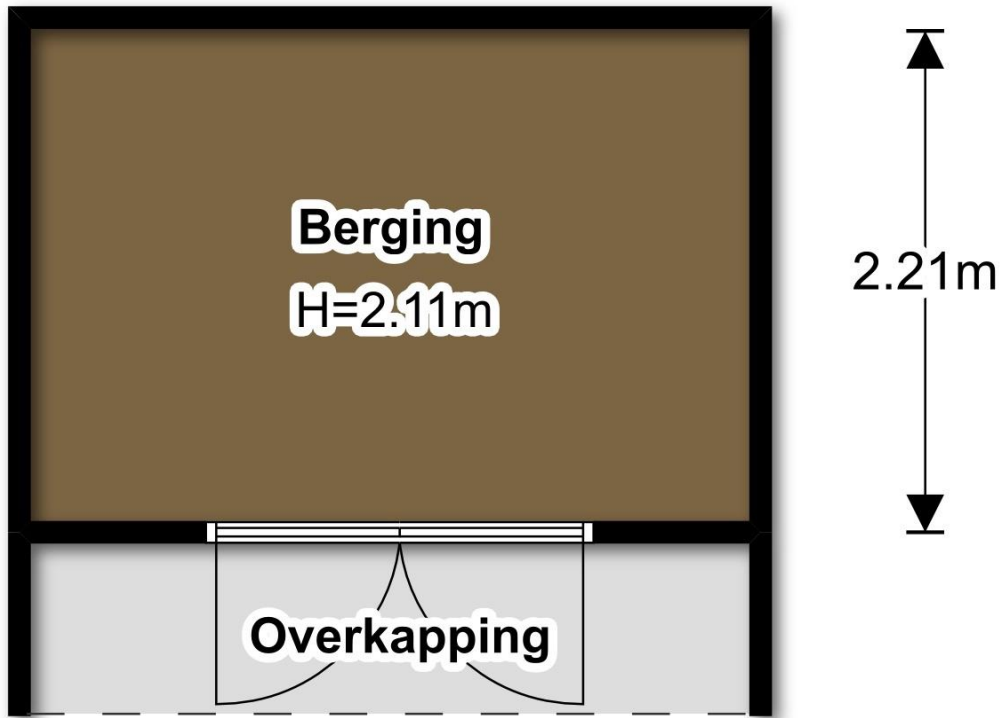
www.schroderenschroder.nl

0m

2m

5.08m





www.schroderenschroder.nl

3.16m

0m

1m





























Lijst van roerende zaken behorende bij adres: Croeselaan 234 Utrecht

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	n.v.t.
- tuinaanleg/(sier-)bestrating/beplanting/erfafscheiding	x			
- beplanting in potten		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			
- badkamer, bedlampjes, zolderverdieping, keuken en WC	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:				x
-				
-				
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:			

Specifieke informatie omtrent de toestand van de onroerende zaak

Adres: Croeselaan 234 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 Onderhoud CV-ketel
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 Dak en vloer geïsoleerd en voorzien van dubbel glas
19. Is de elektrische installatie vernieuwd?
 nee ja, namelijk in het jaar 1999 – 8 groepen
en geheel/gedeeltelijk/alle groepen
aardlekschakelaar
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? 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
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 Kwacitaal 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?
Uitstekend
27. Hoe is de kwaliteit van het dak? (zijn er daken vernieuwd, zo ja welke en is dit met garantie aangebracht)
Goed, schuine dag vervangen in 2006, platte daken vervangen in 2008
28. Wanneer is het schilderwerk aan de buitenzijde voor het laatst gebeurd? 2016
29. Zijn er in het verleden maatregelen genomen tegen één of meer gebreken?
 nee ja, namelijk Woning in 2006 en 2008 volledig gerenoveerd binnen en buiten
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?
2008
 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) 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. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen:
- | | | | |
|----------------------------|---|--------|-------------------|
| • onroerend-zaakbelasting: | € | 386,69 | per jaar |
| • belastingjaar: | | 2018 | |
| • verontreinigingsheffing: | € | 253,00 | per jaar |
| • waterschapslasten: | € | 381,00 | per jaar |
| • rioolrechten: | € | 214,49 | per jaar |
| • gas, elektra: | € | 160,80 | per maand |
| • water: | € | 16,71 | per maand |
| • erfpacht: | € | n.v.t. | per jaar |
| • overige kosten: | € | - | per maand of jaar |

VOORWAARDEN BIJ KOOP VAN EEN APPARTEMENT OF WONING:

Koopakte	Conform NVM-model
Tekenen koopovereenkomst	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 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