

TE KOOP

Van Meursstraat 63 Utrecht

Vraagprijs € 450.000,- KK



SFEERVOLLE JAREN '30 WONING MET 5 KAMERS, RUIME TUIN MET SCHUUR EN ACHTEROM OP EEN PRETTIGE LOCATIE IN DE GEZELLIGE WIJK MAJELLA

Deze fraaie en goed onderhouden gezinswoning, van bijna 100 m², is gelegen in een karakteristieke jaren '30 straat in een prettige woonomgeving voor het hele gezin. In de directe omgeving is het Majellapark gesitueerd en binnen enkele fietsminuten zijn het gezellige centrum en centraal station bereikbaar.

De woning is de afgelopen jaren goed onderhouden en gemoderniseerd met behoud van originele details zoals, glas-in-lood raam en paneel deuren. De ruime woonkamer beschikt over een erker aan de voorzijde, een schuifpui aan de achterzijde en is voorzien van een houten vloer. De nette achtertuin beschikt over een schuur en achterom. De bovenverdiepingen beschikken over 4 slaapkamers een badkamer en veel bergruimte.

De plannen voor de toekomstige herinrichting van de westelijke stadsboulevard zullen het woonklimaat van de omgeving nog verdere positief beïnvloeden.

DE OMGEVING

De Van Meursstraat ligt in de populaire wijk Majella (grenzend aan Oog in Al) met voornamelijk (gezins)woningen (rond 1900 tot 1930) in de directe nabijheid van het Majellapark.

In de buurt zijn diverse winkels, supermarkt, restaurants, scholen en kinderopvang gevestigd. Het Utrechtse stadscentrum, het centraal station en station Zuilen zijn op korte afstand gelegen en daardoor zowel per fiets als openbaar vervoer snel te bereiken. Tevens goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen zoals de A2.

TOEKOMSTIGE PLANNEN WESTERLIJKE STADSBULEVARD

Meer informatie is te vinden in onze brochure onder "**REALISATIE/HERINRICHTING WESTELIJKE STADSBULEVARD**".

INDELING & VOORZIENINGEN

Begane grond: Entree, ruime hal, trap opgang, trapkast met groepen/meterkast en toilet met fontein. Ruime en lichte woonkamer met erker aan de voorzijde, openhaard met schouw een schuifpui naar de tuin aan de achterzijde. Keuken aan de achterzijde met deur naar de tuin en veel lichtinval door glazen dakafwerking. De keuken is voorzien van inbouw apparatuur als een 4 pits inductie kookplaat, afzuigkap, magnetron en vaatwasser. Los staat er een koel/vries combinatie en is er een aansluiting voor wasmachine en droger. Ruime achtertuin gelegen op het noorden met een vrijstaande schuur, achterom en heeft dankzij de diepte veel zonnige uurtjes.

1e verdieping: Ruime overloop met trapopgang. Ruime slaapkamer aan de achterzijde met wastafel en vaste kast. Tweede slaapkamer achterzijde. Derde ruime slaapkamer voorzijde. Nette badkamer met douche, douchecabine en wastafel.

2e verdieping: Royale zolderkamer met dakkapel, dakraam en veel bergruimte achter knieshotten.

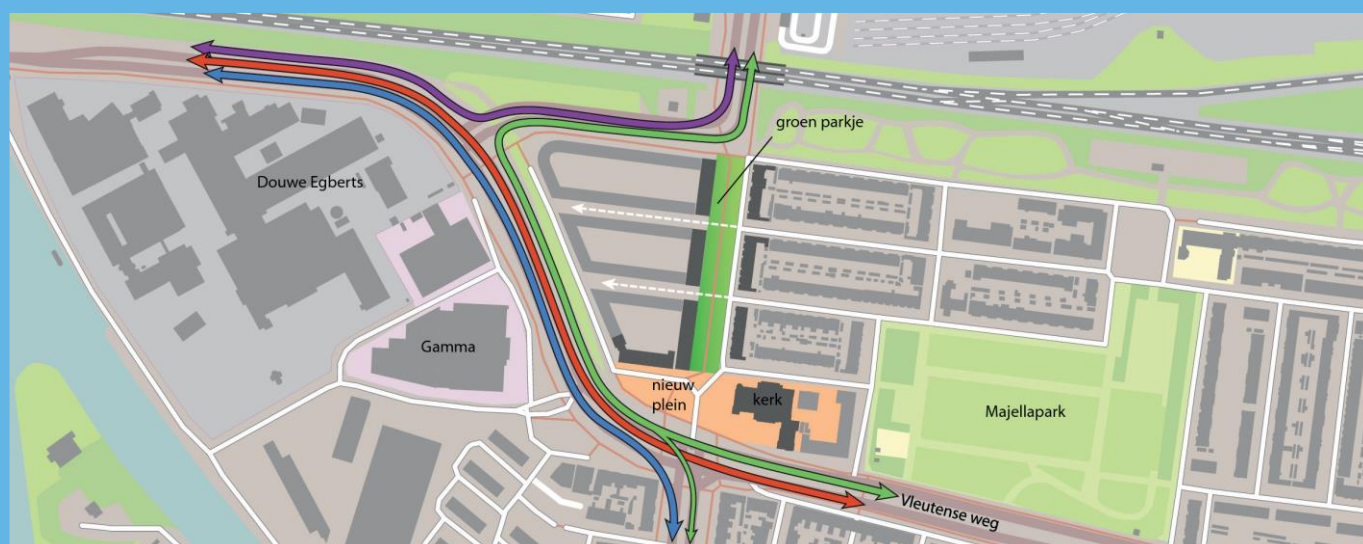
KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlak ca.: 98 m²
- Perceeloppervlak ca.: 113 m²
- Aantal kamers: 5
- Bouwjaar ca.: 1936
- Verwarming en warm water middels CV Combiketel
- Elektra bestaat uit 5 groepen en aardlekschakelaar
- Goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen
- Met vergunning parkeren voor de deur op de openbare weg
- Oplevering in overleg

REALISATIE/HERINRICHTING WESTELIJKE STADSBOULEVARD

De gemeenteraad is akkoord gegaan met het plan voor de Westelijke Stadsboulevard. Dat is het plan van de bewoners (Fris Alternatief). De Thomas a Kempisweg wordt auto / busvrij en ingericht als als groene zone voor fietsers en voetgangers .

Voor meer informatie kunt u terecht bij ons kantoor of bij de gemeente Utrecht.

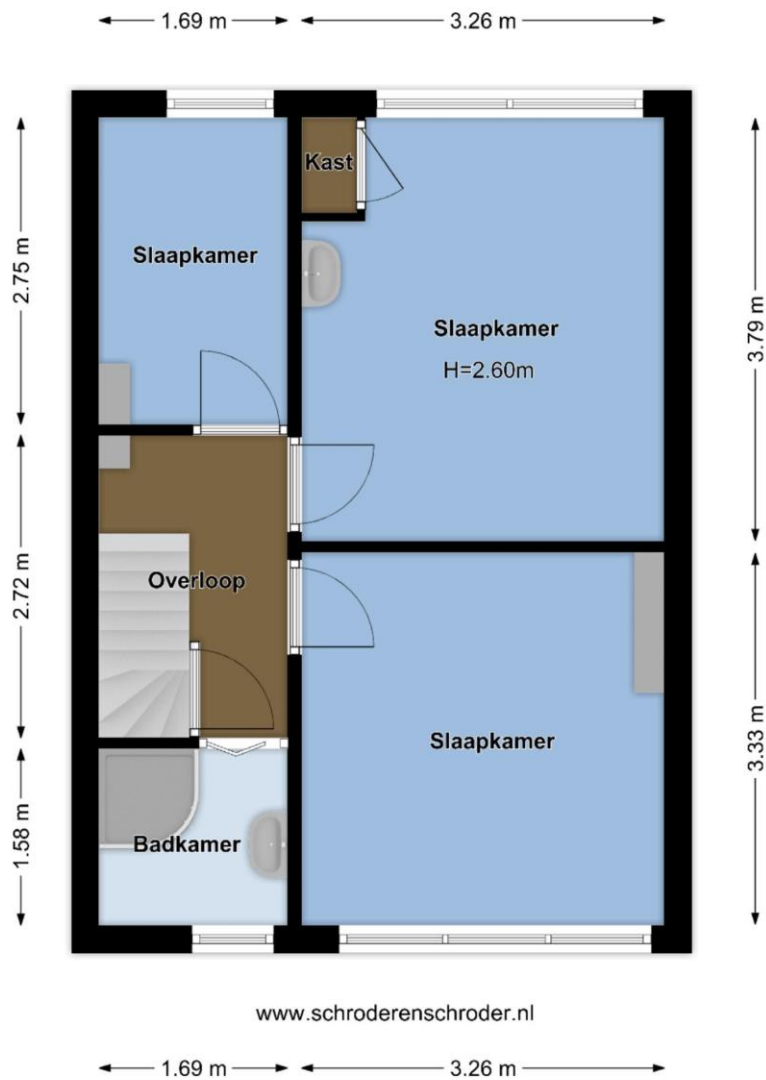


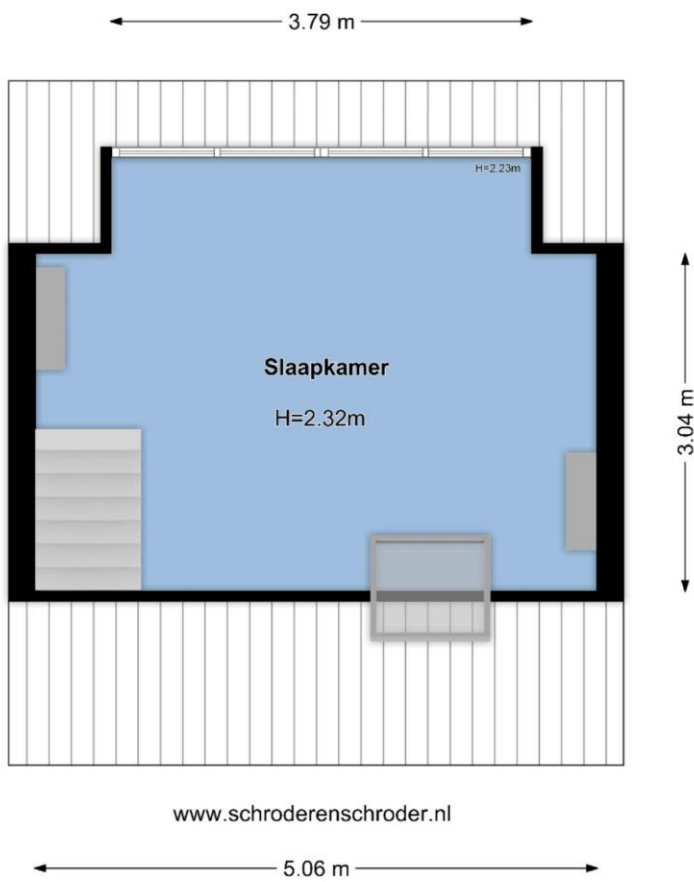
1.71 m 3.24 m



1.69 m 3.24 m





























Specifieke informatie omtrent de toestand van de onroerende zaak

Adres: van Meursstraat 63 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 voor zover 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 **Recht van overpad in de achterom**
3. Rusten er voor zover 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 burens)
 nee ja, namelijk Een aansluitende driehoekige stoeptegels als onderdeel van de 'oprit' ligt in de voortuin van de burens na goed overleg
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 **ketelonderhoud**
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 Alle ramen dubbel glas m.u.v. de twee driehoekige ramen in de uitbouw achter de keuken. Dak is geïsoleerd
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? 2006~~
- ~~21. 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?~~
22. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?
 (bijv. omdat het een voormalig bedrijfs-onroerend goed is, of een woonhuis met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)
 nee ja
23. Wordt de woning gebruikt voor bewoning?
 ja nee, namelijk (ook) als
 Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?
 ja nee
24. 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 Geen perilex aansluiting voor de elektrische kookplaat
25. 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
26. Is het pand voor zover u bekend aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels?
 nee ja, namelijk
27. Hoe is de kwaliteit van de vloer op de begane grond?
 Goed, al veert de vloer iets
28. Hoe is de kwaliteit van het dak? (zijn er daken vernieuwd, zo ja welke en is dit met garantie aangebracht)
 Welloodslab aan rand van de dakkapel is gerepareerd.
29. Wanneer is het schilderwerk aan de buitenzijde voor het laatst gebeurd? 2018
30. Zijn er in het verleden maatregelen genomen tegen één of meer gebreken?
 nee ja, namelijk
31. 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 de kruipruimte was in 2002 geheel droog, maar door nieuwe riolering is het grondwater stand iets veranderd, waardoor bij langdurige regenval de kelder vochtig wordt
32. 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
33. Is voor zover u bekend de gevel ooit gereinigd?
 nee ja, namelijk in het jaar Voor 2002
34. Zijn er voor zover 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

35. Is uw huis aangesloten op het gemeente riool en zo ja hoe?

nee ja, namelijk via (bijv. pvc/gresbuis/gietijzer) gietijzer

~~zo nee, op welke wijze vindt de afvoer van afvalstoffen dan plaats?~~

Is er voor zover u bekend een septictank in het perceel aanwezig?

nee ja

36. Bent u bekend met verbouwingsplannen aangaande aangrenzende percelen en/of directe omgeving?

nee ja, namelijk Herinrichting Thomas a Kempisweg tot parkachtig geheel

37. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen:

- onroerend-zaakbelasting: Bghu € 102 x 12 per jaar
- belastingjaar: 2019
- verontreinigingsheffing: € Zit in Bghu per jaar
- waterschapslasten: € 195 per jaar (eenpersoonshuishouden)
- rioolrechten: € Zit in Bghu per jaar
- gas, elektra: € 98 per maand. Wordt minder omdat er altijd te hoog maandbedrag wordt gerekend en ik jaarlijks circa vijfhonderd teveel betaal.

- water: € 93 per maand
- erfpacht: € 0 per jaar
- overige kosten: € per maand of jaar

Overige informatie en/of bijzonderheden:

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 3 werkdagen 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



Croeselaan 249, 3521 BR Utrecht, 030 752 33 33
kantoorijden: maandag t/m vrijdag van 9.00 tot 17.30 uur, daarbuiten op afspraak