

TE KOOP

Croeselaan 210 Utrecht

Vraagprijs € 549.000,- KK



KARAKTERISTIEKE EN MONUMENTALE TUSSENWONING UIT 1913 MET 5 KAMERS EN HEERLIJKE TUIN

Deze goed onderhouden monumentale woning, is recent volledig fraai gerenoveerd met behoud van originele details, zoals glas-in-lood raam en paneeldeuren. De hoge lichte woonkamer heeft aan de achterzijde een grote lichte uitbouw met moderne nieuwe keuken en openslaande deuren naar de fraaie tuin. De 1^e verdieping - met plafondhoogte van 3 meter - heeft een moderne badkamer en twee ruime slaapkamers. De 2^e verdieping beschikt ook over twee slaapkamers, een aparte wasruimte en een werkkamer. De woning is nagenoeg voorzien van dubbele beglazing, glad gestucte wanden en is volledig geïsoleerd.

DE OMGEVING

De Croeselaan ligt in de populaire Dichterswijk, tegen het centrum aan. In de buurt zijn diverse winkels, supermarkten, restaurants, scholen en kinderopvang gevestigd. Op loopafstand van Parkhaven, het Ledig Erf, Twijnstraat en Rotsoord, met vele leuke restaurants, terrassen en winkels. Via de Moreelsebrug ben je binnen 5 a 10 minuten in de binnenstad. Tevens op loopafstand van het nieuwe trein- en tramstation Vaartsche Rijn of het centraal station en nabij diverse uitvalswegen. Parkeren kan gratis direct voor de deur.

INDELING & VOORZIENINGEN

Begane grond: Entree, hal met glas-in-lood raam, meterkast, toilet met fontein, een garderobenis en trapopgang. Hoge lichte woonkamer met laminaat vloer, ruime lichte uitbouw met lichtkoepel, fraaie open keuken met openslaande deuren naar de heerlijke tuin. De fraaie nieuwe open keuken (2016) is voorzien van inbouwapparatuur, zoals 5 pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, Quooker, koelkast, vriezer, oven, combi-oven en boiler. Heerlijke zonnige achtertuin gelegen op het noordoosten.

1e verdieping: Overloop met trapopgang. Ruime slaapkamer aan de voorzijde met een deur naar het balkon aan de voorzijde. Slaapkamer achterzijde. Badkamer met douche, wastafelmeubel, toilet en deur naar het dakterras.

2e verdieping: Ruime hal met fraaie schuifdeuren. Twee slaapkamers aan de achterzijde. Was- en bergruimte met aansluiting voor wasmachine en droger. Daarnaast is er ook een werkkamer aanwezig. De gehele verdieping is in 2013 uitgebouwd en vernieuwd.

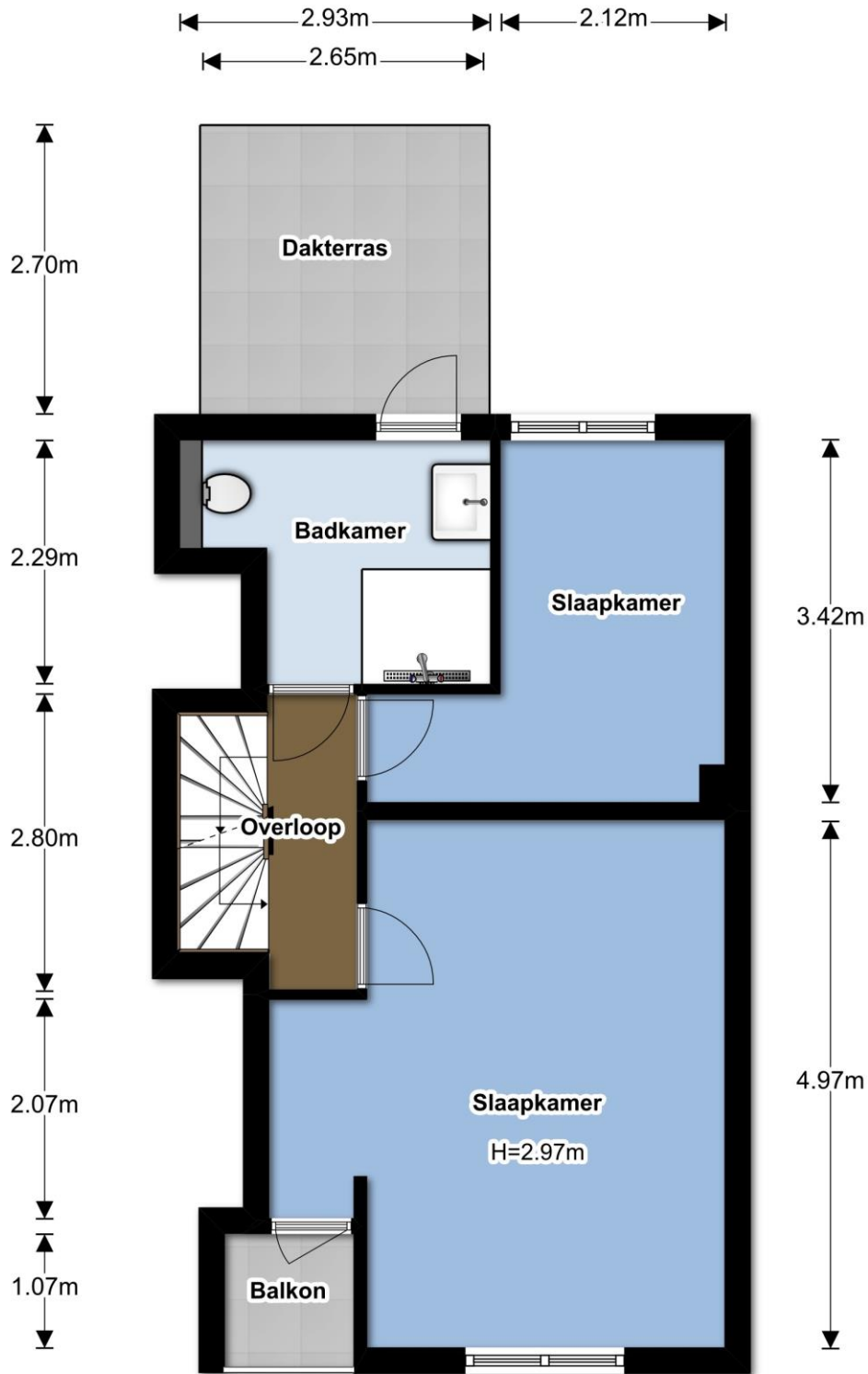
KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN

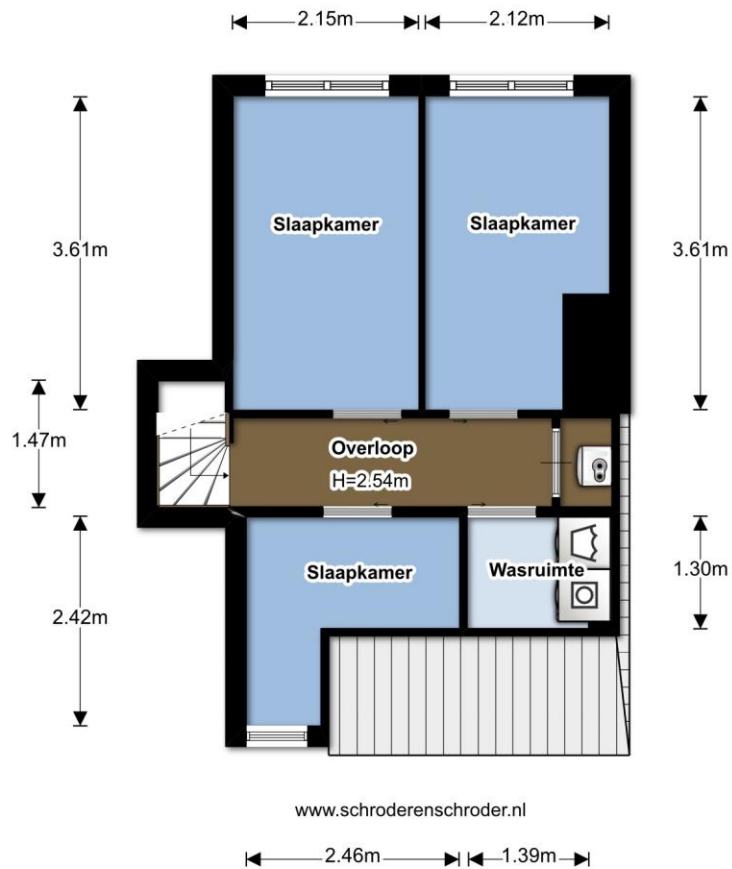
- Woonoppervlak ca.: 119 m²
- Perceeloppervlak ca.: 90 m²
- Aantal kamers: 5
- Bouwjaar ca.: 1913
- Verwarming en warm water middels CV Combiketel
- Elektra bestaat uit 13 groepen en aardlekschakelaar
- Goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen
- Gratis parkeren voor de deur op de openbare weg
- Oplevering in overleg



www.schroderenschroder.nl

































Lijst van roerende zaken behorende bij adres: Croeselaan 210

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			
- (voor deur)bel	X			
- veiligheidsloten	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:				
- 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			Ouderslaapkamer kan worden overgenomen	
- 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:				
- Op maat gemaakte bank bij de eettafel			X	
-				

Specifieke informatie omtrent de toestand van de onroerende zaak

Adres: Croeselaan 210

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 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
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, namelijkhet is een gemeentelijk monument.....
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, namelijkdubbel glas, bij zolderverbouwing deel dak

19. Is de elektrische installatie vernieuwd?
 nee ja, namelijk in het jaar Nieuwe groep bij
 verbouwing
 keuken geheel/gedeeltelijk/alle groepen
 2016.....
20. Indien er een C.V.- ketel aanwezig is, wat is het bouwjaar? 2013.....
 Indien er gaskachels aanwezig zijn, wat is het bouwjaar? nvt.....
 Indien er een boiler aanwezig is, wat is het bouwjaar? cooker met boiler 2016.....
 Indien er een geiser aanwezig is, wat is het bouwjaar?nvt...
 Indien er een moederhaard aanwezig is, wat is het bouwjaar?nvt
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?
 ...vermoedelijk goed, eind 2018 nieuw laminaat gelegd.....
27. Hoe is de kwaliteit van het dak? (zijn er daken vernieuwd, zo ja welke en is dit met garantie aangebracht)
in 2013 is de achterzijde volledig vernieuwd.
28. Wanneer is het schilderwerk aan de buitenzijde voor het laatst gebeurd? ...
 2019, op een paar punten na.....
29. Zijn er in het verleden maatregelen genomen tegen één of meer gebreken?
 ...er bleek geen draagconstructie in de aanbouw beneden te zitten,
 nee ja, namelijk hebben we aan laten
 brengen.....
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 Stucwerk buitenzijde voorkant boven balkon wordt nog vernieuwd
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 ...voorzijde in 2009.....

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)

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, namelijknvt.....

36. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen:

• onroerend-zaakbelasting:	€		per jaar
• belastingjaar:			
• verontreinigingsheffing:	€		per jaar
• waterschapslasten:	€		per jaar
• rioolrechten:	€		per jaar
• gas, elektra:	€	190	per maand
• water:	€	13	per maand
• erfpacht:	€	nvt	per jaar
• overige kosten:	€		per maand of jaar

Overige informatie en/of bijzonderheden:

BGHU 123,- per maand.....

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 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



Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

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