

TE KOOP

Rolderdiephof 215 Utrecht

Vraagprijs € 419.000,- KK



FRAAI EN RUIM APPARTEMENT MET PRACHTIG VRIJ UITZICHT OVER HET MERWEDEKANAAL, 3 KAMERS, BALKON OP HET ZUIDWESTEN MET PARKEERPLAATS EN BERGING IN DE ONDERLIGGENDE PARKEERGARAGE IN DICHTERSWIJK, PARKHAVEN.

Zeer goed onderhouden appartement uit 2012 met 3 kamers en een woonoppervlak van 87 m². Dit comfortabele en lichte appartement heeft een woonkamer met prachtig vrij uitzicht over het Merwedekanaal, een massief houten vloer, een fraaie moderne keuken met kookeiland en een deur naar het zonnige balkon. Het appartement is geheel voorzien van hardhouten kozijnen en energiezuinig HR++ glas en is gelegen op de vierde verdieping (bereikbaar met lift of trap).

DE OMGEVING

Parkhaven gelegen op het voormalige veilinghaventerrein en een populair en rustige wijk met veel fraai aangelegde plantsoenen en ruime binnentuinen. De haven met oude (woon)schepen en omliggende restaurants met terrassen geven een fraai beeld en fijne uitgaansgelegenheid. In de buurt zijn diverse winkels, supermarkt, restaurants, speelvelden, scholen en kinderopvang gevestigd. Het Utrechtse stadscentrum, het Ledig erf en het centraal station zijn op korte afstand gelegen. De nieuwe fiets-/loopbrug ("Rabobrug") verbindt de wijk direct met het centrum. Tevens is dit appartement goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen. Parkeren kan op een eigen parkeerplek in een afgesloten garage.

INDELING & VOORZIENINGEN

Begane grond: Entree, video intercom, hal, trapopgang, lift, toegang naar afgesloten parkeergarage en berging van 2,62 x 1,85 in de kelder.

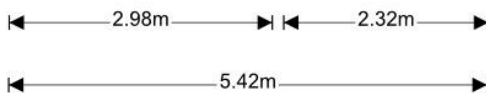
4e verdieping: Entree, royale hal met meterkast, kast, toiletruimte voorzien van zwevend toilet en fontein, ruime berging met aansluiting voor wasmachine en droger en toegang naar alle slaapvertrekken. Woonkamer met massief houten vloer, ruim vrij uitzicht over het Merwedekanaal en deur naar het zonnige balkon op het zuidwesten. Fraaie moderne open keuken met openslaande deuren naar Frans balkon en ruime vastekast. De keuken is voorzien van inbouw apparatuur, zoals inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer, combi-magnetron, Quooker en koffiemachine. Royale slaapkamer. Fraaie moderne badkamer met bad, inloopdouche en dubbele wastafel. Tweede slaapkamer.

KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlak ca.: 87 m²
- Aantal kamers: 4
- Bouwjaar ca.: 2012
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming
- Elektra bestaat uit 11 groepen en 3 aardlekschakelaars
- Goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen
- Gratis parkeren op eigen parkeerplek in afgesloten garage
- VVE is actief, servicekosten €123,- per maand
- Oplevering in overleg



www.schroderenschroder.nl























Lijst van roerende zaken behorende bij adres: Rolderdiephof 215, 3521 DD Utrecht

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	n.v.t.
- buitenverlichting (bevestigd aan muur)	X			
- Terrasverwarming	X			
- brievenbus				X
- (voordeur)bel				X
- veiligheidssloten	X			
- rolluiken/zonwering buiten	X			
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- vitrages	X			
- vloerbedekking/linoleum/laminaat/parketvloer/kurkvloer	X			
- C.V. met toebehoren/stadsverwarming	X			
- klokthermostaat NEST		X		
- klokthermostaat Honeywell	X			
- stellingkasten berging (verdieping)		X		
- stellingkasten berging (kelder)	X			
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	X			
- keuken inbouwapparatuur, te weten:				
- Vaatwasser	X			
- Koelkast	X			
- Kookplaat	X			
- Afzuigkap	X			
- Vriezer	X			
- Oven/magnetron	X			
- Quooker	X			
- Espressomachine	X			
- inbouwverlichting/dimmers, te weten:				
- Badkamer	X			
- Toilet	X			
- opbouwverlichting, te weten:				
- Woonkamer / keuken	X			
- Overige ruimtes		X		
- vaste kasten (slaapkamer)	X			
- losse kasten/boeken-/legplanken		X		
- wastafels	X			
- toiletaccessoires (toiletrolhouder/toiletbril/spiegel etc.)	X			
- badkameraccessoires (spiegel/kranen/douchescherm/ etc.)	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):				
-				X
Overige zaken of bijzonderheden:				
- Volledige SONOS installatie		X		
- Luidsprekers plafond badkamer	X			

Specifieke informatie omtrent de toestand van de onroerende zaak

Adres: Rolderdiephof 215, 3521 DD 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, 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 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 SWK garantieregeling (05-08-2010)
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

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. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VVE? 20
37. Is er sprake van een collectieve opstalverzekering?
 nee ja
38. Is er sprake van een actieve Vereniging van Eigenaars?
 nee ja
1) VVE t.b.v. appartementen
2) VVB t.b.v. parkeergarage, binnentuin en bergingen
(indien nee, vraag 38 t/m 45 kunt u overslaan)
38. Is er een bestuurder van de VVE?
 nee ja, namelijk (naam, adres, tel.)

(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.)
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 MJOP voor zowel VVE als VVB
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) Zie jaarrekeningen van VVE en VVB
46. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen:
• onroerend-zaakbelasting: € 308,00 per jaar
• belastingjaar: 2019 (waarde-peildatum 1-1-2018)

• verontreinigingsheffing:	€ 266,00	per jaar
• waterschapslasten:	€ 364,00	per jaar
• rioolrechten:	€ 214,00	per jaar
• Gas, elektra:	€ 200,00	per maand
• water:	€ 25,00	per maand
• erfpacht:	€ 0,00	per jaar
• Servicekosten:	€ 123,00	per maand
• Huur warmteset t.b.v stadsverwarming Eneco:	€ 15,00	per maand

Overige informatie en/of bijzonderheden:.....

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



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