

# TE KOOP

**Hoendiepstraat 21 Utrecht**

Vraagprijs € 329.500,- KK



## MOOIE LICHTE TUSSENWONING UIT 1929 MET 4 KAMERS EN HEERLIJKE TUIN IN POPULAIRE WIJK

De woning ligt in een leuke kindvriendelijke wijk met lekkere diepe tuin en 4 kamers. Het is mogelijk - nu of in de toekomst - de woning verder uit te breiden met een dakopbouw waardoor 2 extra kamers gecreëerd kunnen worden. De woning is goed onderhouden, grotendeels voorzien van glad gestuukte wanden en dubbele beglazing.

## DE OMGEVING

De Hoendiepstraat ligt in de populaire Rivierenwijk.

In de buurt zijn diverse winkels, supermarkten, restaurants, scholen en kinderopvang gevestigd. Het Ledig Erf met het Louis Hartlooper Complex, Rotsoord met meerdere nieuwe hippe restaurants met terrassen aan het water, het Station Vaartsche Rijn, het Utrechtse stadscentrum en het Centraal Station zijn op korte loop-/fiets afstand gelegen. Tevens goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen. Parkeren kan direct voor de deur gratis op de openbare weg.

## INDELING & VOORZIENINGEN

### Begane grond:

Entree, hal, meterkast, trapopgang, trapkast en toilet.

Lichte woonkamer met eikenhouten parketvloer. Keuken met deur naar de heerlijke tuin, gelegen op het Noordoosten met voldoende zon vanwege de diepte van de tuin. De keuken is voorzien van een 4 pits gaskookplaat, afzuigkap, combi oven-/magnetron, vaatwasser en een koelkast met vriesvak. Bijkeuken met Cv-ketel, veel bergruimte en aansluiting voor wasmachine en droger.

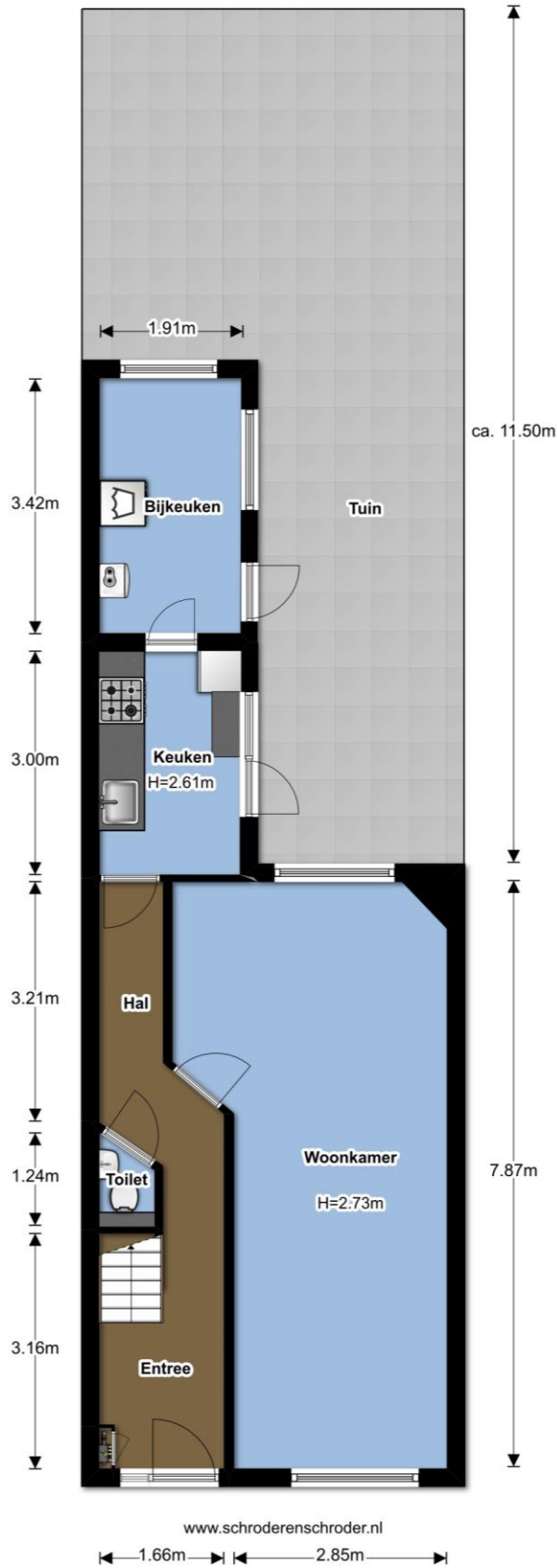
### 1e verdieping:

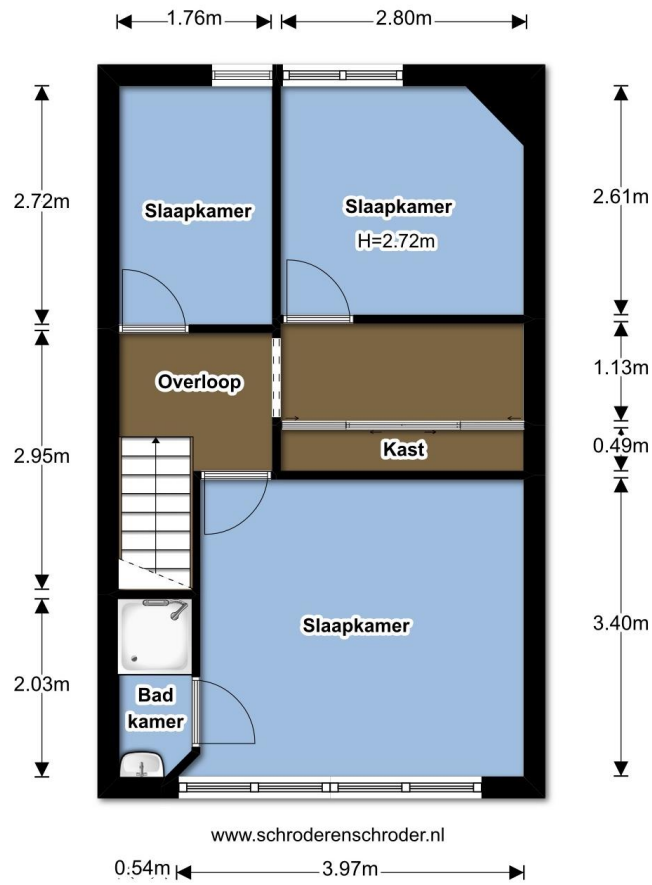
Overloop. Ruime slaapkamer aan de voorzijde. Badkamer met douche en wastafel. Twee slaapkamers aan de achterzijde en een ruime inloopkast met vaste kastenwand. Mogelijkheid om dakopbouw te plaatsen (30m<sup>2</sup> extra ruimte).

## KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlak: ca. 86 m<sup>2</sup> (uit te breiden tot ca. 117m<sup>2</sup>)
- Perceeloppervlak: ca. 102 m<sup>2</sup>
- Aantal kamers: 4 (uit te breiden tot 6)
- Heerlijke tuin
- Bouwjaar: ca.1929
- Verwarming en warm water middels CV-ketel
- Elektra bestaat uit 7 groepen
- Goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen
- Gratis parkeren voor de deur op de openbare weg
- Oplevering in overleg

ca. 4.90m







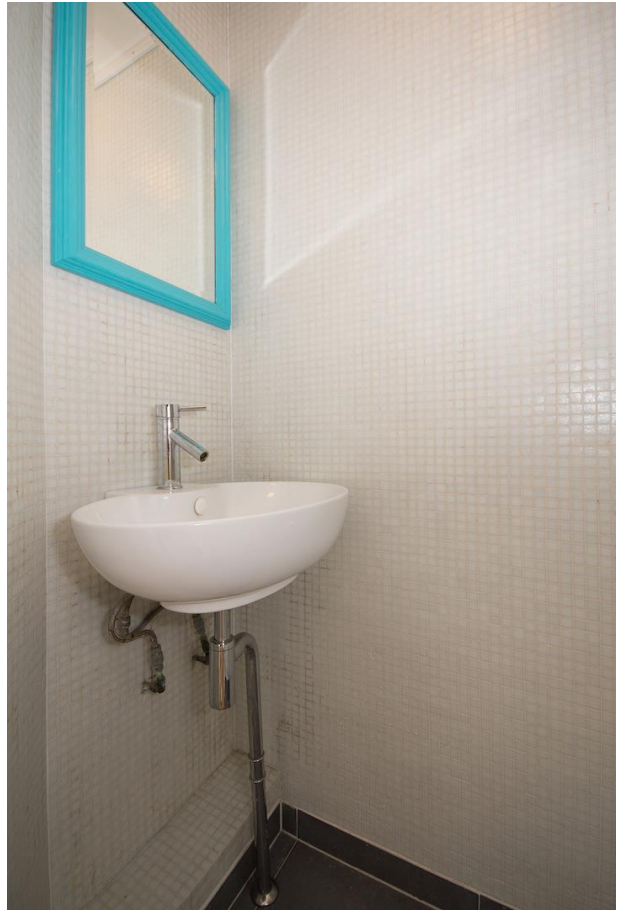




















**Lijst van roerende zaken behorende bij adres: Hoendiepstraat 21**

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			
- veiligheidsslots				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)				
- 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:				

- Dimmer eetkamerlicht	X			
- opbouwverlichting				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:				
-				
-				
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: Hoendiepstraat 21**

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    Achterschutting staat op het terrein van de Boex.....
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 .....

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 **Ramen voorzien van dubbelglas, dak 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?

2001

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? .....

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?

**Goed. Balken in de keuken waren bij aankoop in slechte staat en zijn vervangen.**

27. Hoe is de kwaliteit van het dak? (zijn er daken vernieuwd, zo ja welke en is dit met garantie aangebracht)

Dak van woonhuis en keuken zijn in 2015 vernieuwd. 30 jaar garantie bij Total Roofcare te Zwijndrecht.

28. Wanneer is het schilderwerk aan de buitenzijde voor het laatst gebeurd?

Al het buitenschilderwerk is in september 2017 gedaan.

29. Zijn er in het verleden maatregelen genomen tegen één of meer gebreken?

nee  Ja, namelijk Dak en hemelwaterafvoer is vervangen na lekkage. Kozijn boven voor is vervangen ivm slechte staat.

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?

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 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:	€	281,55	per jaar
belastingjaar:		2019	
verontreinigingsheffing:	€	266	per jaar
waterschapslasten:	€	255,98	per jaar
rioolrechten:	€	214,49	per jaar
gas, elektra:	€	151	per maand
water:	€	34,14	per kwartaal
erfpacht:	€	N.v.t.	per jaar
overige kosten:	€	N.v.t.	per maand of jaar

Overige informatie en/of bijzonderheden:

.....

Handtekening verkoper (s):

## 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 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.
<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

