

TE KOOP

Johan de Meesterstraat 103 Utrecht
Vraagprijs € 350.000,- KK



BIJZONDER SFEERVOL EN LICHT APPARTEMENT, RUSTIG GELEGEN MET 3 KAMERS, RUIM BALKON EN OVERDEKTE PARKEERPLAATS IN POPULAIRE WIJK NIEUW ENGELAND

Goed onderhouden woning uit 2006 met 3 kamers en woonoppervlak van ca. 88 m². Deze woning is enorm licht door de grote ramen tot aan de grond in iedere kamer. Weids uitzicht op de ruime gezamenlijke binnentuin en de Dom Toren. Vanuit de woonkamer en beide slaapkamers is toegang tot het zonnige balkon van ca. 11m². Het appartement heeft glad gestuukte wanden en is geheel voorzien van dubbele beglazing.

DE OMGEVING

Het appartement bevindt zich in de populaire wijk Nieuw Engeland tussen de Vleutenseweg en het Cremerplein. Op steenworp afstand liggen het gezellige eetcafé West, het nieuwe winkelcentrum Groeneweg en het Majellapark. Het centrum van Utrecht en het Centraal Station zijn op de fiets binnen 10 minuten te bereiken. De A2 en A12 liggen op 5 à 10 minuten rijden. Het appartement is opgenomen in een bijzonder complex dat in 2006 is gerealiseerd naar het ontwerp van de gerenommeerde architect Jo Crepain.

INDELING & VOORZIENINGEN

Begane grond: Centrale entree, hal, trapopgang, ruime lift en toegang naar afgesloten en overdekte fietsenstalling en garage op afgesloten privé terrein.

3e verdieping: Entree, hal met toegang tot alle vertrekken, meterkast en separaat toilet. Een ruime lichte woonkamer met moderne open keuken, afgescheiden door een bar met veel opbergruimte en voorzien van inbouwapparatuur, zoals 5 pits gasfornuis, afzuigkap, stoomoven, combi-oven, vaatwasser en koelkast. Gehele appartement is voorzien van een houten vloer. Bergruimte met CV combiketel, aanrecht met wasbak en aansluiting voor wasmachine en droger. Grote slaapkamer met deur naar balkon. Tweede slaapkamer ook met deur naar balkon. Nette badkamer met ligbad, douchecabine, wastafelmeubel en aansluiting voor wasmachine. Balkon gelegen op het zuidoosten met weids en groen uitzicht.

KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlak ca.: 88 m²
- Aantal kamers: 3
- Bouwjaar ca.: 2006
- Verwarming en warm water middels CV Combiketel
- Elektra bestaat uit 5 groepen en 2 aardlekschakelaars
- Goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen
- Gratis parkeren op bijbehorende parkeerplek
- Afgesloten overdekte fietsenstalling
- VVE is actief, servicekosten €125,- per maand, inclusief water
- Oplevering in overleg



www.schroderenschroder.nl

















Lijst van roerende zaken behorende bij adres: Johan de Meesterstraat 103

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	n.v.t.
- tuinaanleg/(sier-)bestrating/beplanting/erfafscheiding				x
- buitenverlichting	x			
- tuinhuisje/buitenberging	x			
- vlaggenmast				
- brievenbus	x			
- (voor deur)bel	x			
- veiligheidssloten	x			
- alarminstallatie				x
- rolluiken/zonwering buiten				x
- zonwering binnen				
- 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				
- Koelkast				
- Gasfornuis				
- Afzuigkap				
- stoomoven				
- Oven/magnetron				
- inbouwverlichting/dimmers, te weten:	x			
-				
- opbouwverlichting		x		
-				
- vaste kasten	x			
- losse kasten/boeken-/legplanken				
Kast in kleine slaapkamer blijft achter Interlubke		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:				
-Velux			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: Johan de Meesterstraat 103, 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 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 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 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, 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, namelijkcv ketel....denk ik
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 ...alles.....
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?2012.....
 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 voorzover u bekend sprake van chlorideschade (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 voorzover 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.....
27. Hoe is de kwaliteit van het dak? (zijn er daken vernieuwd, zo ja welke en is dit met garantie aangebracht)
 goed.....
28. Wanneer is het schilderwerk aan de buitenzijde voor het laatst gebeurd?
 2017 of 18.....
29. Zijn er in het verleden maatregelen genomen tegen één of meer gebreken?
 nee ja, namelijk
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 (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, namelijk
36. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VVE?
37. Is er sprake van een collectieve opstalverzekering?
 nee ja
38. Is er sprake van een actieve Vereniging van Eigenaars?
 nee ja
(indien nee, vraag 38 t/m 45 kunt u overslaan)
38. Is er een bestuurder van de VVE?
 nee ja, namelijk (naam, adres, tel.)Zie de Libertijn.....
- (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
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)

46. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen:

- | | | |
|----------------------------|--------|------------------------------|
| • onroerend-zaakbelasting: | €273,- | per jaar |
| • belastingjaar: | 2019 | |
| • verontreinigingsheffing: | €210,- | per jaar (éénpersoons, 2019) |
| • waterschapslasten: | €195,- | per jaar (éénpersoons, 2019) |
| • rioolrechten: | €214 | per jaar (2019) |
| • Gas, elektra: | € | per maand |
| • water: | € | per maand |
| • erfpacht: | € - | per jaar |
| • Servicekosten: | € - | per maand |
| • overige kosten: | € - | per maand of jaar |

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