

# TE KOOP

**Paranadreef 79 Utrecht**

Vraagprijs € 245.000,- KK



## **ROYAAL EN COMFORTABEL 3-KAMERAPPARTEMENT (CA. 82 M2) OP DE DERDE VERDIEPING MET RUIM BALKON, EIGEN BERGING EN BIJZONDER VRIJ UITZICHT NABIJ DE VECHT**

Dit fraaie appartement op de derde verdieping is gelegen op een mooie locatie aan de rand van Overvecht, en maakt onderdeel uit van een verzorgd en comfortabel appartementencomplex. Dankzij de hoekligging zijn er veel ramen die zorgen voor een ruimtelijk en vooral licht woongenot met een bijzonder fraai uitzicht. Het appartement is zichtbaar met veel zorg onderhouden en bewoond. Zo is het appartement voorzien van een stijlvolle laminaatvloer en is er een gezellig bargedeelte gecreëerd aan de keuken.

Mede dankzij de actieve en gezonde VVE verkeert het complex in zeer goede staat van onderhoud. Het schilderwerk aan de buitenzijde is in 2019 reeds volledig vernieuwd.

In de onderbouw is een privé berging aanwezig. Uiteraard is elke verdieping, naast per trap, ook per lift te bereiken. In de directe omgeving is er onlangs een prachtige nieuwbouwwijk ontwikkeld, zijn er diverse winkels en is er openbaar vervoer aanwezig. Op slechts 100 meter afstand is er volop gelegenheid om heerlijk te lopen of joggen langs de Vecht.

Enthousiast geworden? Neem direct contact op met ons kantoor om een bezichtiging in te plannen!

## **DE OMGEVING**

De Paranadreef ligt in de populaire wijk Overvecht direct, tegenover zwembad de Kwakel. In de buurt zijn diverse winkels, supermarkten, restaurants, scholen en kinderopvang gevestigd. Op korte afstand van het station- en winkelcentrum Overvecht. De wijk grenst aan het buitengebied Noorderpark met het Gagelbos gelegen aan de Vecht. Parkeren kan direct gratis voor de deur.

## **INDELING & VOORZIENINGEN**

**Begane grond:** Gezamenlijk entree, hal, brievenbussen, trapopgang, lift en toegang naar berging.

**3e verdieping:** Entree, royale hal met meterkast, vaste kast en toilet met fontein. De ruime woonkamer is voorzien van grote raampartijen die zorgen voor veel lichtinval en een fraai en vrij uitzicht wat uiteraard ook wordt ervaren vanaf het balkon.

De nette open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een 5 pits gas kookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser. De keuken is uitgevoerd met een gezellig en ruim bargedeelte dat van koken een sociale aangelegenheid maakt. Aan zowel de voor- als achterzijde is een ruime slaapkamer gesitueerd. Moderne badkamer met douchecabine met regendouche, wastafelmeubel en aansluiting voor wasmachine en droger.

Het gehele appartement is fraai afgewerkt met lichte wanden en plafonds, en een mooie laminaatvloer

## **KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN**

- Woonoppervlak ca.: 82 m<sup>2</sup>
- Aantal kamers: 3
- Bouwjaar ca.: 1991
- Verwarming en warm water middels CV Combiketel (2015)
- De erfpachtcanon is in januari 1990 voor 50 jaar afgekocht (AV 1983), jaarlijkse canon is €11,34
- Er is een actieve en gezonde VVE, de maandelijkse servicekosten bedragen thans € 150,-.
- Elektra bestaat uit 6 groepen en 2 aardlekschakelaar
- Goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen
- Gratis parkeren op openbare weg
- Oplevering in overleg





































## Lijst van roerende zaken behorende bij adres: Paranadreef 79

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			
- veiligheidssloten	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(incl vriezer)			x	
- Gasfornuis	x			
- Afzuigkap	x			
- Vriezer				x
- Oven/magnetron	x			
- Close-in boiler				x
-				
- inbouwverlichting/dimmers, te weten:				
- lampjes in keukenkastje boven aanrecht	x			
- opbouwverlichting				
- led lamp onder keukenkastje boven aanrecht	x			
- vaste kasten (gangkast incl planken)	x			
- losse kasten/boeken-/legplanken				
- Hoekkast		x		
- Kledingkast	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:				
- Kluis in gangkast	x			
- Bar	x			
- Barkrukken			x	

**Specifieke informatie omtrent de toestand van de onroerende zaak**

**Adres:** .....

1. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld van het pand?  
 nee .....
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 .....
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.?  
 ja, namelijk Erfpacht, afgekocht tot 2040, jaarlijkse administratiekosten 11,34
4. Is de Wet voorkeursrecht gemeente van toepassing?  
 nee .....
5. Is er sprake van onteigening?  
 nee .....
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 .....
7. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?  
 nee .....
8. Is het huis/appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?  
 nee .....
9. Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie?  
 nee .....
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 .....
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 .....
12. Zijn er gehuurde of geleasede zaken die in de woning achterblijven? (bijv. c.v.-ketel, boiler, geiser)  
 nee .....
13. Valt uw woning onder een premie- of subsidieregeling?  
 nee .....
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 .....
15. Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd?  
 nee .....
16. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?  
 nee .....
17. Is er een verbouwing uitgevoerd of iets aan- of bijgebouwd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente?  
 (bijv. bouwvergunning)  
 nee .....
18. Zijn er isolerende voorzieningen in het pand aangebracht?



(bijv. dubbel glas, dak-, spouw-, muur of vloerisolatie)

ja, namelijk Dubbel glas.....

19. Is de elektrische installatie vernieuwd?

ja, namelijk in het jaar tussen 2012/2013 ~~geheel/gedeeltelijk~~/alle groepen

20. Indien er een C.V.-ketel aanwezig is, wat is het bouwjaar?

nov 2015.....

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

22. Wordt de woning gebruikt voor bewoning?

ja .....

Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?

ja

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 .....

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 .....

25. Is het pand voorzover u bekend aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels?

nee .....

26. Hoe is de kwaliteit van de vloer op de begane grond?

Appartement op 3e verdieping.....

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

Goed, inspectie nov 2019.....

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

2019.....

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

nee

30. Zijn u nog andere gebreken of bezwaren bekend die voor een koper van belang kunnen zijn bij het nemen van een koopbeslissing?

nee .....

31. Is voorzover u bekend de bodem verontreinigd of is er reden om te vermoeden dat de bodem verontreinigd is?

nee .....

Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

nee

Is er zover u bekend een olietank in de grond aanwezig?

nee

zo ja, is deze geleegd of geschoond?

nee  ja

32. Is voorzover u bekend de gevel ooit gereinigd?

nee .....

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 .....

Blijft er in het pand "zeil" achter, al of niet vastgelijmd, dat aangeschaft is tussen 1960 en 1982?

nee .....

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

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 septic tank in het perceel aanwezig?

nee

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

nee .....

36. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VVE? 65.....

37. Is er sprake van een collectieve opstalverzekering?

ja

38. Is er sprake van een actieve Vereniging van Eigenaars?

ja

**(indien nee, vraag 38 t/m 45 kunt u overslaan)**

38. Is er een bestuurder van de VVE?

ja, namelijk (naam, adres, tel.)

Starrip, Dorpsstraat 21 1182JA Amstelveen,  
0206410946

(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

40. Wordt er tenminste één maal per jaar vergaderd?

nee

Wordt de vergadering door een voorzitter geleid?

ja, namelijk (naam, adres, tel.) P.H.M. Schmitz Paranadreef 99, 06-52490963

Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar?

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)

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)

ja

43. Is er een schriftelijk plan voor het onderhoud van de komende jaren?

ja, namelijk t/m 2029.....

44. Is er sprake van een eigen bijdrage voor komend onderhoud?

nee .....

45. Zijn er naast reservering voor onderhoud nog andere kosten opgenomen in de servicekosten?

ja, namelijk (bijv. stookkosten, opstalverzekering, water) Water, opstalverzekering



46. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen:

• onroerend-zaakbelasting:	€	155,77	per jaar
• belastingjaar:		2019	
• verontreinigingsheffing:	€	n.v.t.	
• waterschapslasten:	€	319,14	per jaar (voor 2 personen)
• rioolrechten:	€	214,49	per jaar
• Gas, elektra:	€	69,-	per maand
• water:	€	(zit bij vve servicekosten in)	per maand
• erfpacht:	€	11,34	per jaar
• Servicekosten:	€	150,-	per maand
• overige kosten: afvalstoffenheffing	€	266	per jaar (voor 2 personen)

Overige informatie en/of bijzonderheden:

<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 3 werkdagen 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 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.
<b>Ouderdomsclausule</b>	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](http://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