

# TE KOOP

**Aquamarijnlaan 278 te Utrecht**  
Vraagprijs € 275.000,- KK



## **LICHT EN RUIM GEMODERNISEERD HOEKAPPARTEMENT MET 3 KAMERS, 2 BALKONS EN BERGING IN POPULAIRE WIJK**

Dit goed onderhouden hoekappartement op de 2<sup>e</sup> verdieping is de afgelopen jaren gemoderniseerd. De ruime woonkamer heeft dankzij de hoekligging en de vele raampartijen veel lichtinval. Vanuit de verzorgde keuken is er een deur naar een van de balkons.

Er zijn twee ruime slaapkamers waarvan een toegang geeft naar het tweede balkon. Deze twee balkons zorgen er samen voor dat je de gehele dag van de zon kan genieten. Dit hoekappartement is rustig gelegen en is volledig voorzien van glad gestuukte wanden, een laminaatvloer (2016) en van dubbele beglazing.

## **DE OMGEVING**

De Aquamarijnlaan ligt in de populaire wijk Tolsteeg.

In de buurt het Smaragdplein met diverse winkels, supermarkten en restaurant. Het Tolsteegplantsoen, het Utrechtse stadscentrum, het Ledig Erf, het station Vaartsche Rijn en het centraal station zijn op (korte) fietsafstand 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, brievenbussen, trapopgang, lift en toegang naar.

**2e verdieping:** Entree, tochtportaal, royale hal met toilet, meterkast en toegang naar alle vertrekken. Ruime lichte woonkamer voorzien van elektrische zonneschermen aan beide zijde, laminaatvloer en toegang naar de keuken. Door de woonkamer op te splitsen is het mogelijk een derde slaapkamer te creëren.

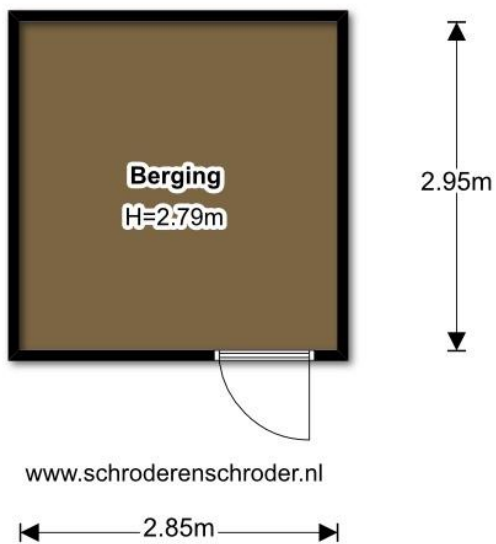
Nette keuken met deur naar het balkon gelegen op het zuidoosten. De keuken is voorzien van een 4 pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en vriezer. Ruime slaapkamer met drie vaste kasten en deur naar het tweede balkon gelegen op het zuiden.

Tweede slaapkamer met inbouwkast. Ruime was- en berg ruimte met aansluiting voor wasmachine en droger. Ruime badkamer met vaste kast voor CV-ketel(2018), douche en wastafel.

## **KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN**

- Woonoppervlak: ca. 89 m<sup>2</sup>
- Aantal kamers: 3
- Actieve Vereniging van Eigenaren, servicekosten bedragen thans € 141,80 per maand
- 2 balkons aanwezig
- Grotendeels voorzien van zonneschermen aan de buitenzijde
- Privé berging van 8 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: ca.1959
- Verwarming en warm water middels CV-ketel (2018)
- Elektra bestaat uit 4 groepen en aardlekschakelaar
- Goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen
- Gratis parkeren voor de deur op de openbare weg (m.u.v. het binnehofje)
- Oplevering in overleg



























### Lijst van roerende zaken behorende bij adres: Aquamarijnlaan 278, 3523 ER Utrecht

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			
- laminaat	x			
- warmwatervoorziening (zoals een boiler)				x
- C.V. met toebehoren	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, te weten:				
- Badkamer en kleine slaapkamer	x			
- opbouwverlichting:				
- spotjes (keuken, hal, halletje, grote slaapkamer)			x	
- vaste kasten	x			
- losse kasten/boeken-/legplanken		x		
- wastafels met accessoires	x			
- toiletaccessoires:				
- toiletrolhouder	x			
- toiletbril	x			
- badkameraccessoires:				
- spiegel	x			
- douchescherm	x			
- wastafelmeubel met kraan	x			
- veiligheidsschakelaar wasautomaat				
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):				
- geen huurcontracten				x
-				
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: Aquamarijnlaan 278, 3523 ER 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, 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 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, namelijk    Geen garantie meer.....
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    Dubbel glas (2001 en 2004), nieuwe ondervloer (2016)
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?                            2018  
Indien er gaskachels aanwezig zijn, wat is het bouwjaar?                            nvt  
Indien er een boiler aanwezig is, wat is het bouwjaar?                            nvt  
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    Dient als woonhuis en 1 avond per week voor naailes.  
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    **Afvoer van afzuigkap is niet aangesloten op buitenruimte. Die mag je nu dus niet aanzetten. Afzuigkap werkt wel, maar moet aangesloten worden.**
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)  
Staat op de planning voor 2019. Maar van de gebreken heb ik geen last (ivm bovenburen).
28. Wanneer is het schilderwerk aan de buitenzijde voor het laatst gebeurd?  
?...
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 De laatste asbestplaten zijn in 2017 verwijderd.

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 Bedrijfspannen op de begane grond worden langzaam omgebouwd tot appartementen. (eerste twee zijn bijna klaar, als modelwoning).

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.)

Gerco van Maanen

( 088 - 0246 999 )

Zomer VVE beheer

Lucas Bolwerk 11 | 3512 EH Utrecht

info@zomervve.nl

(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.) Dhr. Verschuren (Aquamarijnlaan 290, Utrecht)  
tel. 06 21890269

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) Water en opstalverzekering.

46. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen:

• onroerend-zaakbelasting:	€ 178,26	per jaar
• belastingjaar:	2018	
• verontreinigingsheffing:	€ 216,00	per jaar
• waterschapslasten:	€ 194,13	per jaar
• rioolrechten:	€ 214,49	per jaar
• Gas, elektra:	€ 57,00	per maand
• water:	€ <small>Inbegrepen in VVE servicekosten</small>	
• erfpacht:	€ nvt	
• Servicekosten:	€ 141,80	per maand
• overige kosten:	€ nvt	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 notaris kantoren 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



Blauwkapelseweg 13  
3572 KA Utrecht  
030 752 33 30



Nederlands Register  
Vastgoed Taxateurs