

Derk Makelaardij
Schippersgracht 20
3603 BC, MAARSSEN
Tel: 0346-590157
E-mail: info@derkmakelaardij.nl
www.derkmakelaardij.nl



M. van Meelstraat 47, 3555 VW Utrecht

Vraagprijs € 475.000,00 kosten koper

Omschrijving

M. van Meelstraat 47, 3555 VW Utrecht

Wonen in de sfeer van de jaren '30, maar met alle luxe en comfort van vandaag? Dan is deze goed onderhouden, modern afgewerkte en sfeervolle jaren '30 woning in Zuilen Noord iets voor jou!

De lichte woonkamer heeft openslaande deuren naar de tuin. De moderne open keuken, in een origineel jaren 30 ontwerp (Piet Zwart), is van alle gemakken voorzien en boven zijn 4 slaapkamers te vinden. Er zijn authentieke details zoals de leuke blauwe tegels, glas in lood en originele paneeldeuren. De woning is uitermate goed onderhouden met oog voor de authentieke details en recent voorzien van een nieuwe badkamer, keuken en vloerverwarming.

Ligging:

In de buurt is genoeg te beleven. Er zijn diverse restaurants, de werkspoorkathedraal, theater Zimihc en het Julianapark. Voor je boodschappen hoef je ook niet ver, in de directe omgeving zijn meerdere speciaalzaakjes en supermarkten. De Amsterdamse Straatweg is op een steenworp afstand, vanuit hier stap je op de bus of ben je binnen enkele auto minuten op de A2 en A27. Binnen 10 minuten ben je met de fiets in Utrecht Centrum. Ook zijn er basisscholen, sportclubs en een gezondheidscentrum in de buurt.

Indeling:

Begane grond:

Via de entree kom je in de hal met trapkast en toilet. In de woonkamer met openslaande deuren naar de tuin ervaar je gelijk de lichtheid van het pand. Op de vloer is een fraaie houten vloer gelegd, welke van vloerverwarming is voorzien. De open keuken heeft een spoeleiland met kokend water kraan, 5-pits gasstel, afzuigkap, oven en koelkast.

Tuin:

De netjes onderhouden achtertuin biedt plek voor een eettafel en een zit gedeelte. Er is een achterom aanwezig en een berging. Het groen en de bomen zorgen voor privacy.

1e verdieping:

Via de trapopgang kom je op overloop met toegang naar de 3 slaapkamers. De master bedroom heeft openslaande deuren naar een balkon. De badkamer is modern en heeft een dubbele wastafel, een hangend toilet en een ruime douchehoek met twee douchekoppen.

2e verdieping:

Via de vaste trap kom je op de overloop, met ruimte voor een wasmachine/ droger, hier vind je ook de c.v.-ketelopstelling. De zolder heeft dankzij de dakkapel een ruime 4e slaapkamer.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1936
- Energielabel C
- Goede isolatie: muur-, vloer- en dakisolatie, dubbel glas
- CV-ketel: Remeha HR 2008
- Vloerverwarming begane grond

Kenmerken

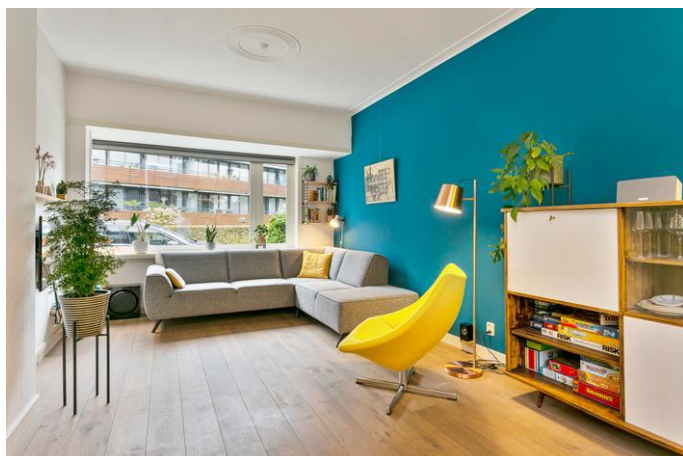
Vraagprijs	: € 475.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 348 m ³
Perceel oppervlakte	: 78 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 95 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1936
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin 78 m ²
Hoofdtuin	: Achtertuin 30 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel
C.V.-ketel	: Remeha HR (Gas gestookt combiketel uit 2008, eigendom)

Locatie

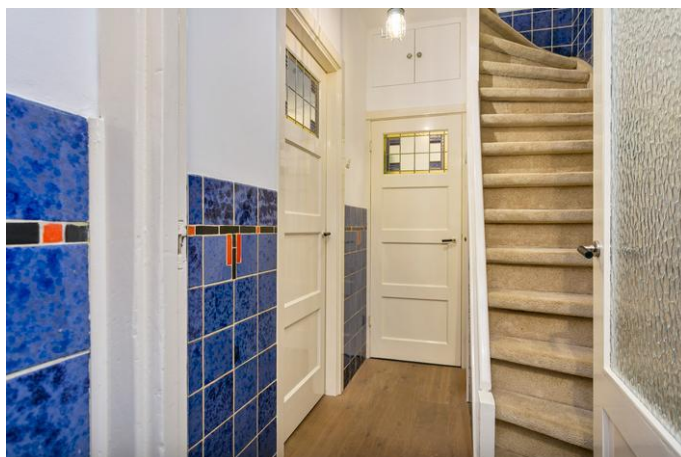
M. van Meelstraat 47
3555 VW UTRECHT



Foto's



Foto's



Foto's



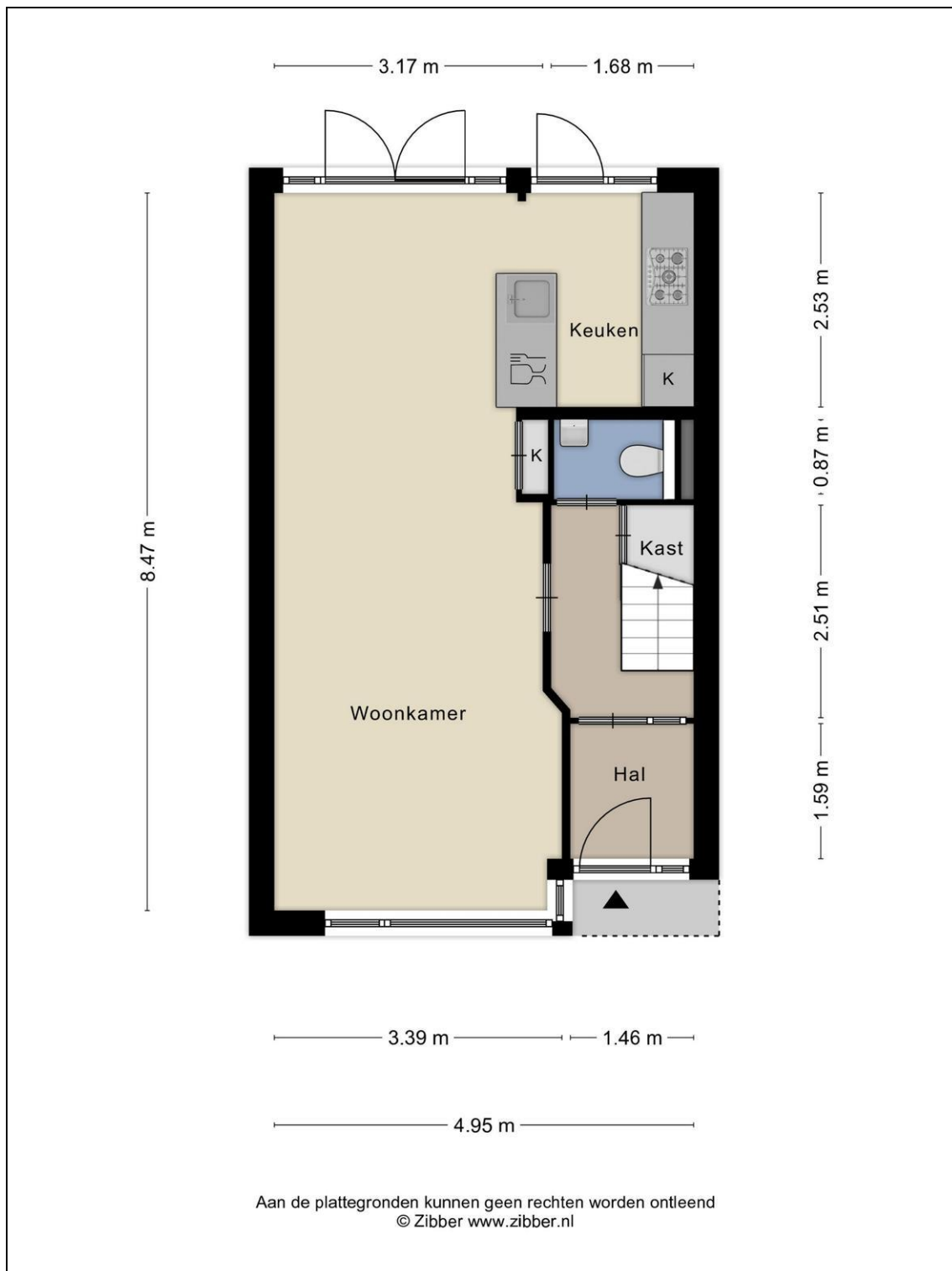
Foto's



Plattegrond



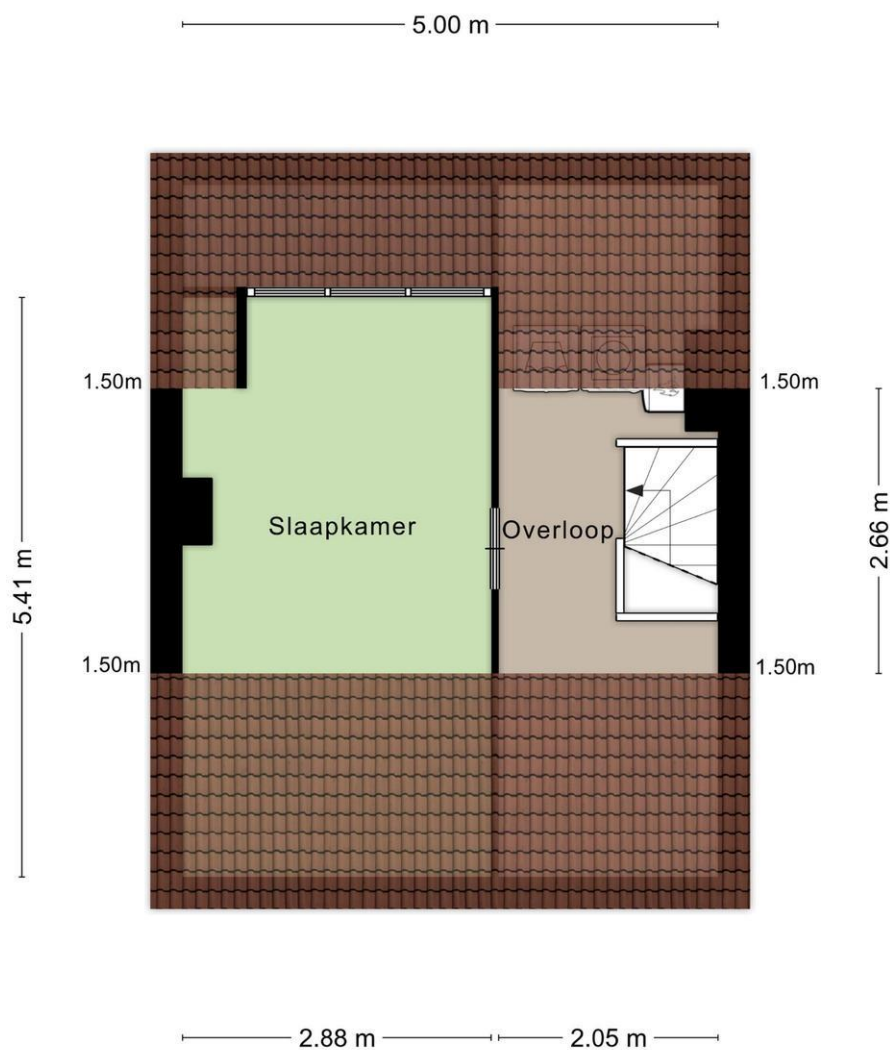
Plattegrond



Plattegrond

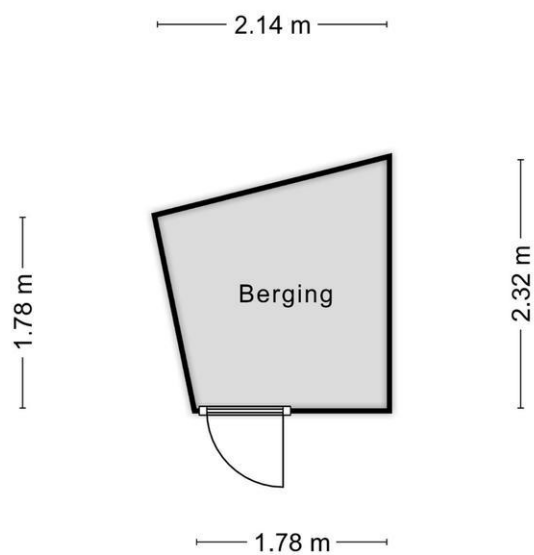


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Vragenlijst over de woning



Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over de woning wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

Gegevens over de woning

Adres te verkopen woning:

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? ja nee
Zo ja, welke?

- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (*denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen*)? niet bekend ja nee
Zo ja, welke zijn dat?

- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen 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*)? niet bekend ja nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

- d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? niet bekend ja nee
Zo ja, graag nader toelichten:

- e. Heeft u grond van derden in gebruik? niet bekend ja nee
Zo ja, welke grond?

- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (*Bijzondere lasten en beperkingen' kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing*) ja nee
Zo ja, welke?

- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ja nee

- h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? ja nee
Zo ja, hoe lang nog?

- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ja nee
 Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ja nee
 Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ja nee
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ja nee
 Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ja nee
 Zo ja, hoeveel en voor hoe lang?
 Bedrag:
 Duur:
- k. Is er sprake van onteigening? ja nee
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? n.v.t. ja nee
 Zo ja:
 - is er een huurcontract? ja nee
 - welk gedeelte is verhuurd?
 - welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?
 - welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming (*bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen*)?
 - heeft de huurder een waarborgsom gestort? ja nee
 Zo ja, hoeveel?
 - heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ja nee
 Zo ja, welke?
- m. Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie (*bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.*)? ja nee
 Zo ja, welke is/zijn dat?
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ja nee
 Zo ja, toelichting:
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ja nee
 Zo ja, welke?
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ja nee
 Zo ja, welke?
- q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ja nee
 Zo ja, waarom?

- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)? ja nee
Zo ja, waarom?

- s. Hoe gebruikt u de woning nu (bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag)?

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ja nee
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? n.v.t. ja nee
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ja nee
Zo ja, waar?
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ja nee
Zo ja, waar?
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? niet bekend ja nee
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? niet bekend ja nee

Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? ja nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken:
Overige daken:
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ja nee
Zo ja, waar?
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ja nee
Zo ja, waar?
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ja nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

- | | | | | |
|----|--|-------------|----|-----|
| e. | Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? | niet bekend | ja | nee |
| | Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? | niet bekend | ja | nee |
| | Is er sprake van volledige isolatie? | niet bekend | ja | nee |
| | Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? | | | |

- | | | | | |
|----|---|--|----|-----|
| f. | Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? | | ja | nee |
| | Zo ja, toelichting: | | | |
| g. | Zijn de dakgoten lek of verstopt? | | ja | nee |
| | Zo ja, toelichting: | | | |

4. Kozijnen, ramen en deuren

- | | | | | |
|----|--|--|----|-----|
| a. | Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? | | | |
| | Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? | | ja | nee |
| | Zo ja, door wie? | | | |
| b. | Functioneren alle scharnieren en sloten? | | ja | nee |
| | Zo nee, toelichting: | | | |
| c. | Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? | | ja | nee |
| | Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? | | | |
| d. | Is er sprake van isolerende beglazing? | | ja | nee |
| | Is er sprake van volledige isolatie? | | ja | nee |
| | Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? | | | |
| e. | Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (<i>denk aan lekkende ruiten</i>)? | | ja | nee |
| | Zo ja, waar? | | | |

5. Vloeren, plafonds en wanden

- | | | | | |
|----|---|--|----|-----|
| a. | Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? | | ja | nee |
| | Zo ja, waar? | | | |
| b. | Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? | | ja | nee |
| | Zo ja, waar? | | | |
| c. | Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? | | ja | nee |
| | Zo ja, waar? | | | |

- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)? ja nee
Zo ja, waar?
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ja nee
Zo ja, waar?
- f. Is er sprake van vloerisolatie? niet bekend ja nee
Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? niet bekend ja nee
Zo ja, waar?
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? ja nee
Is de kruipruimte droog? meestal ja nee
Zo nee of meestal, toelichting:
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? soms ja nee
Zo nee of soms, toelichting:
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ja nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? n.v.t. ja nee
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig (*bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem*)?
- Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze?
Merk:
Leeftijd:
- Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?
Datum:
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ja nee
Zo ja, door wie?
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie (*bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden*)? ja nee
Zo ja, wat is u opgevallen?

- | | | | | |
|----|--|-------------|------------------------|------------|
| c. | Zijn er radiatoren die niet warm worden?
Zo ja, welke? | | ja | nee |
| d. | Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?
Zo ja, waar en welke? | | ja | nee |
| e. | Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?
Zo ja, waar? | | ja | nee |
| f. | Heeft u vloerverwarming in de woning?
Zo ja, waar? | | ja | nee |
| g. | Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?
Zo ja, welke? | | ja | nee |
| h. | Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? | n.v.t. | nader overeen te komen | ja
nee |
| | Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd?
Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? | | ja
ja | nee
nee |
| | In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
Jaar:
Installateur: | | | |
| | Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? | | ja | nee |
| | Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
Jaar:
Aantal kWh:
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? | | | |
| | Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? | n.v.t. | ja
ja | nee
nee |
| i. | In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? | | | |
| j. | Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? | | | |
| | Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? | niet bekend | ja | nee |
| k. | Is de elektrische installatie vernieuwd?
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? | | ja | nee |
| l. | Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?
Zo ja, welke? | niet bekend | ja | nee |

8. Sanitair en riolering

- | | | | |
|----|---|----|-----|
| a. | Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?
Zo ja, welke? | ja | nee |
| b. | Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?
Zo nee, welke niet? | ja | nee |
| c. | Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? | ja | nee |
| d. | Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?
Zo ja, welke? | ja | nee |
| e. | Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? | ja | nee |

9. Diversen

- | | | | |
|----|---|-------------------------------------|--------------------------------|
| a. | Wat is het bouwjaar van de woning? | | |
| b. | Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?
Zo ja, welke en waar? | niet bekend | ja nee |
| c. | Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?
niet bekend | ja | nee |
| d. | Is er sprake van loden leidingen in de woning?
Zo ja, waar? | niet bekend | ja nee |
| e. | Is de grond verontreinigd?
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? | niet bekend
n.v.t.
n.v.t. | ja nee
ja nee
ja nee |
| f. | Is er een olietank aanwezig?
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? | niet bekend
n.v.t.

n.v.t. | ja nee
ja nee

ja nee |
| g. | Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (<i>denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.</i>)?
Zo ja, waar? | ja | nee |
| h. | Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?
Zo ja, waar? | niet bekend | ja nee |
| | Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?
Zo ja, wanneer en door welk bedrijf? | n.v.t. | ja nee |

- i. Is er sprake van chlorideschade (betonrot) (*betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn*)? niet bekend ja nee
Zo ja, waar?
- j. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ja nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
- k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? niet bekend ja nee
Zo ja, welke?
- l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? ja nee
Zo ja, welke label?

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?
Belastingjaar:
- b. Wat is de WOZ-waarde?
Peiljaar:
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?
Belastingjaar:
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?
Belastingjaar:
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas:
Elektra:
Blokverwarming:
Anders:
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (*bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*)? ja nee
Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? *Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contract op met de betreffende leverancier.* ja nee

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?
Afkoopsom:
Duur:

- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht:
Hoe hoog is dan de canon per jaar?
Heeft u alle canons betaald? n.v.t. ja nee
Is de canon afgekocht? n.v.t. ja nee
Zo ja, tot wanneer?



h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ja nee
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ja nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ja nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper (*zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.*)? ja nee
Zo ja, welke?

12. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):



INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart de woning tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Naam:

Plaats:

Datum:

Naam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

Handtekening:

.....

Gegevens NVM-makelaar

Kantoor naam:

Adresgegevens:

Telefoonnummer:

E-mailadres: