

**Verrassend ruim wonen in
het mooiste stuk van Lombok
met veel licht, 8
zonnepanelen, een zonnig
dakterras en energielabel C!**



MAKELAARDIJ

www.wijmakelaardij.nl
info@wijmakelaardij.nl
telefoon 030 271 00 04

VBO  **MAKELAAR**

Abel Tasmanstraat 7 bis In Utrecht





Locatie

Je woont aan de rand van Lombok bij het Muntgebouw; met om de hoek creatief eetcafé “De Zware Jongens”. Tegenover de Munt zit de steiger van het Merwedekanaal waar je in de zomer kunt zwemmen, zonnen en BBQ'en. Iets verder; over de Muntbrug loop je naar park Oog en Al waar je kunt genieten van koffie, lunch of diner in restaurant Landhuis in de stad. Wist je dat dit park oorspronkelijk het landgoed was van dichter en aristocraat Everhard Meijster? Hij liet in 1666 langs de Leidsche Vaart Landgoed Oog in Al aanleggen.



De woning

Wil je heerlijk wonen in het mooiste gedeelte van het bruisende Lombok; dan is dit charmante bovenhuis aan de Abel Tasmanstraat de plek voor jou!

Als je binnenkomt ben je meteen verkocht: via de royale woonkeuken kom je in een diepe en ruime woonkamer met lamelparket en een Frans balkon aan de voorzijde. Woonkamer en keuken zijn voorzien van vier schuiframen die zorgen voor veel natuurlijke lichtinval. De ingang van het huis zit niet aan de voorkant maar aan de Daendelsstraat; hierdoor is de woning niet doorsnee maar blijft hij je verrassen.

Op de eerste verdieping is een ruime werkkamer die ook geschikt is als slaapkamer en op de tweede verdieping tref je nog eens twee slaapkamers aan plus een fijne werkruimte. In de badkamer met Marokkaanse tegeltjes is het heerlijk douchen met uitzicht op de Daendelsstraat. Tot slot tref je hier het zonnige dakterras aan.

In 2012 hebben de bewoners het hele pand gemoderniseerd in de oude stijl van huis. Alle elektra vernieuwd, vintage keuken, antieke schuifdeuren, noem het maar op. Deze vroegere Drogisterij ademt geschiedenis. Sinds 2020 liggen er 8 zonnepanelen, waardoor de stroomrekening nihil was in 2021 en 2022.

Dit bovenhuis, met energielabel C, is goed onderhouden en beschikt over een groot dakterras met veel privacy. Je kunt hier van 's morgens vroeg tot aan het einde van de middag volop van de zon genieten.

Wil je deze woning bezichtigen? Wij plannen graag een afspraak voor je in!

Vraagprijs: € 550.000,- k.k.

Bijzonderheden

- **Bouwjaar** 1920
- **Woonoppervlakte** 106 m²
- **Inhoud** 362 m³
- **Aantal kamers** 4
- **Aantal slaapkamers** 3 (met mogelijkheid voor 4^e slaapkamer)
- **Isolatie** dubbel glas, dakisolatie en gedeeltelijke muurisolatie
- **Voorzieningen** Frans balkon, 8 zonnepanelen (2020) en ruim dakterras
- **Verwarming & warm water** HR cv-combiketel Nefit 2004
- **Energielabel** C
- **VVE** actieve VvE en servicekosten €150,- per maand, met ruime reserve
- **Bijzonderheden**
 - 2004: cascorenovatie Lombok;
 - nieuwe schuiframen;
 - dubbel glas 1^e en 2^e etage;
 - plat dak gerenoveerd en geïsoleerd;
 - gevel gereinigd, geïmpregneerd en gevoegd.
 - 2012: binnenkant woning gestript;
 - gedeeltelijke muurisolatie;
 - nieuwe bedrading 8 groepen en 2 aardlekschakelaars;
 - plafonds 1^e etage vernieuwd;
 - muren gestuukt;
 - nieuwe kamer indeling;
 - nieuwe badkamer en 70s keuken (Bruynzeel Piet Zwart).
 - 2019: honey well zone thermostaat (7 groepen).
- **Oplevering** in overleg



Entree

De voordeur is aan de zijkant van de woning in de Daendelsstraat. Via de entree heb je toegang tot de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.



Hal

De hal (met vliering) geeft je toegang tot het toilet, de slaapkamer, de keuken en de trapopgang naar de tweede verdieping. Boven de hal heb je een opslagruimte. De woonkamer, keuken en gang zijn voorzien van een lamelparket vloer.





Open keuken

De karakteristieke keuken uit de jaren '70 is een Vintage Piet Zwartkeuken, geplaatst in 2012. Deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gasfornuis, een afzuigkap, een combinatie oven/magnetron, een vaatwasser en een koelkast.



Keuken en woonkamer en suite.





Woonkamer

Via de karakteristieke paneeldeuren krijg je toegang tot de woonkamer en het Frans balkon. Deze is opgedeeld in een zit en eetgedeelte. De woonkamer is op het westen en heeft heerlijke middagzon die door de grote raampartijen naar binnenkomt.





Kantoor/werkkamer op de eerste etage.



Vliering/berging boven hal
bereikbaar via luik in de keuken en
via luik op trap naar boven.





De overloop tweede etage
geeft toegang tot de
wasmachineaansluiting, cv
ketel, badkamer, 2
slaapkamers, ruime
werkkamer en dakterras.





Badkamer



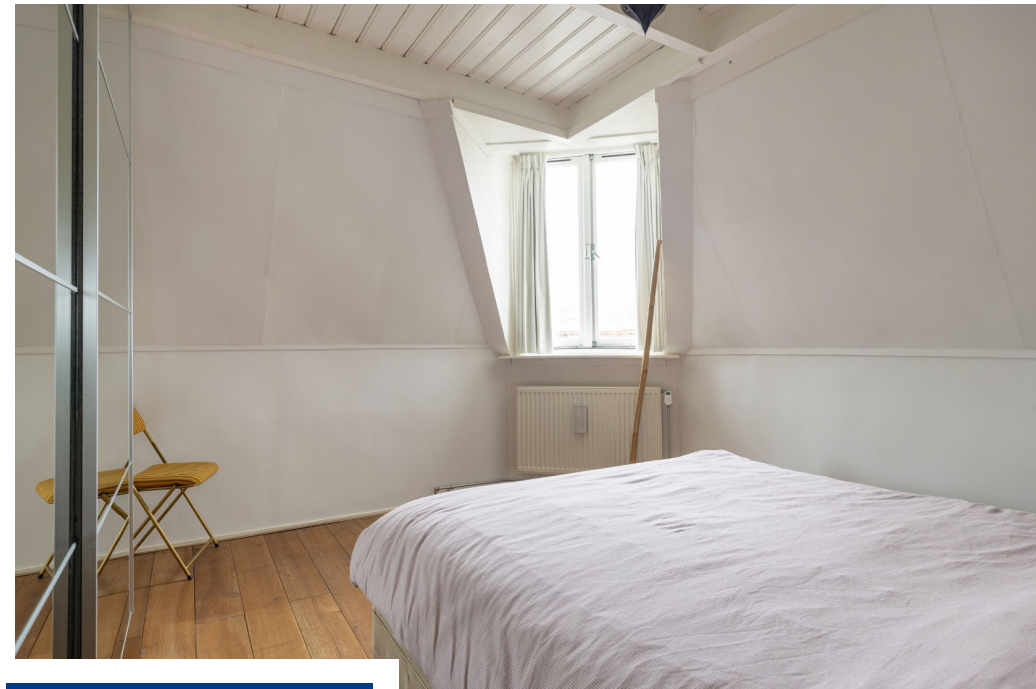
Heerlijk genieten van
de ochtend- en
middagzon op het
dakterras!

Ruim dakterras
gelegen op het
oosten





Open werkkamer (eventueel afsluitbaar) met vaste hoekkast in de gang en doorgang naar de slaapkamer.



Slaapkamer voorkant woning





Park Oog in Al met speelweide en restaurant 'het Landhuis'.

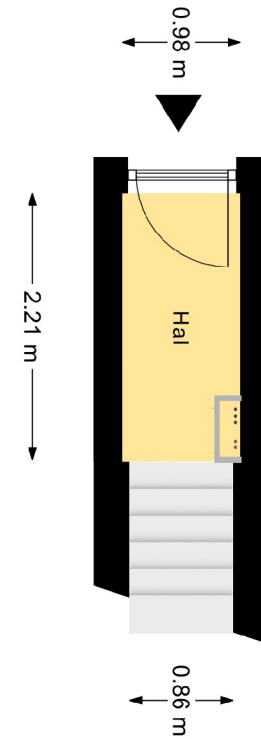


Molenpark met Molen 'de Ster'.

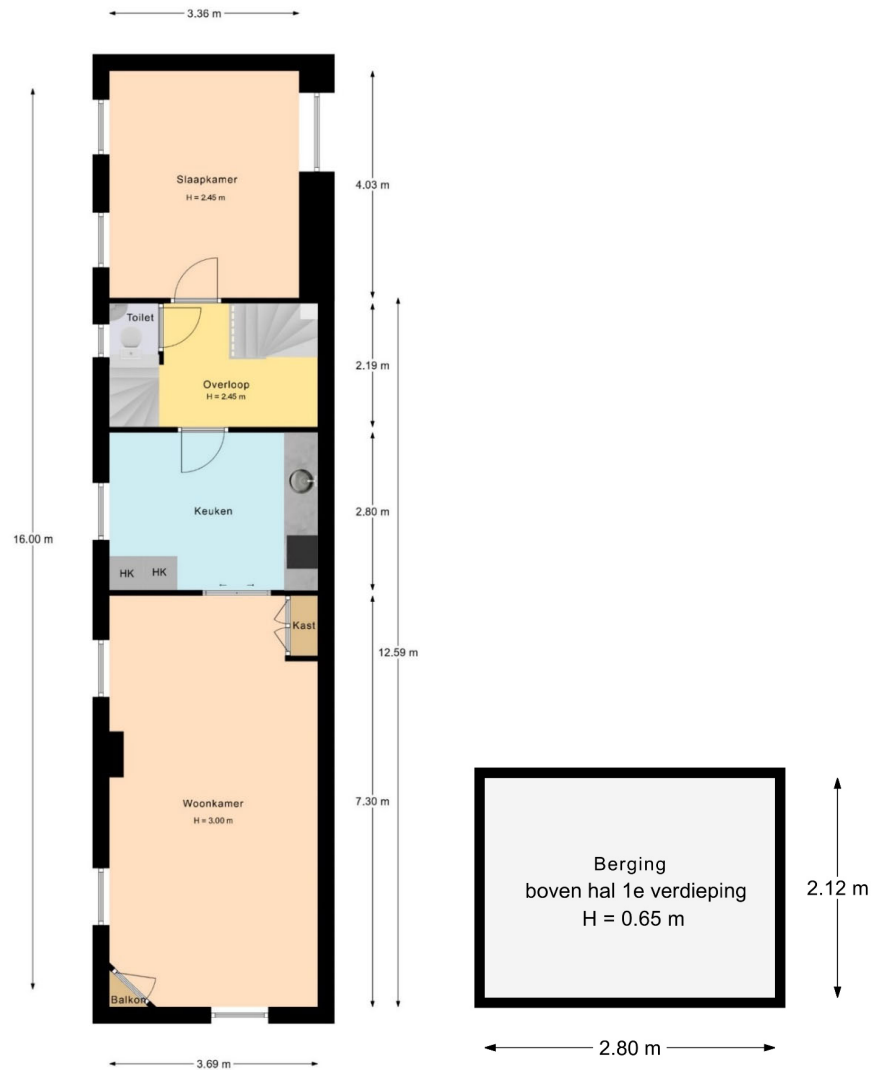
Begane grond



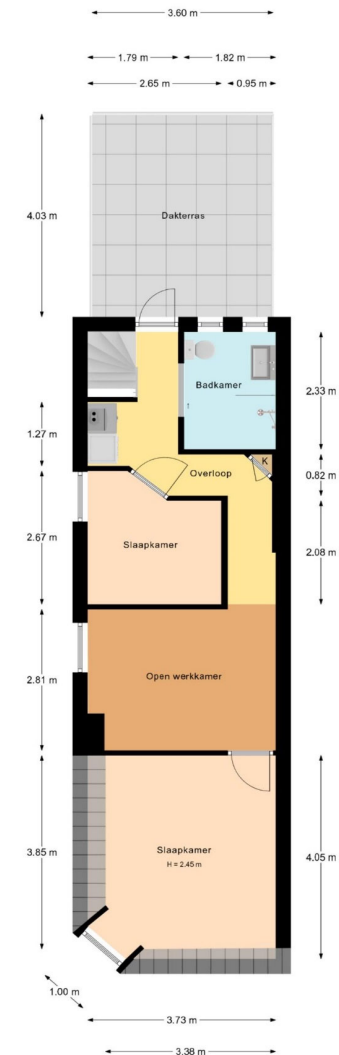
5-mei markt op Abel Tasmanstraat vanaf
het Frans balkon.



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Lijst van zaken

Ingevuld door verkoper(s)

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Alle losse planken, plankjes en losse kasten	☐	☒	☐	☐
- Stellingkast in werkkamer met zijwand	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

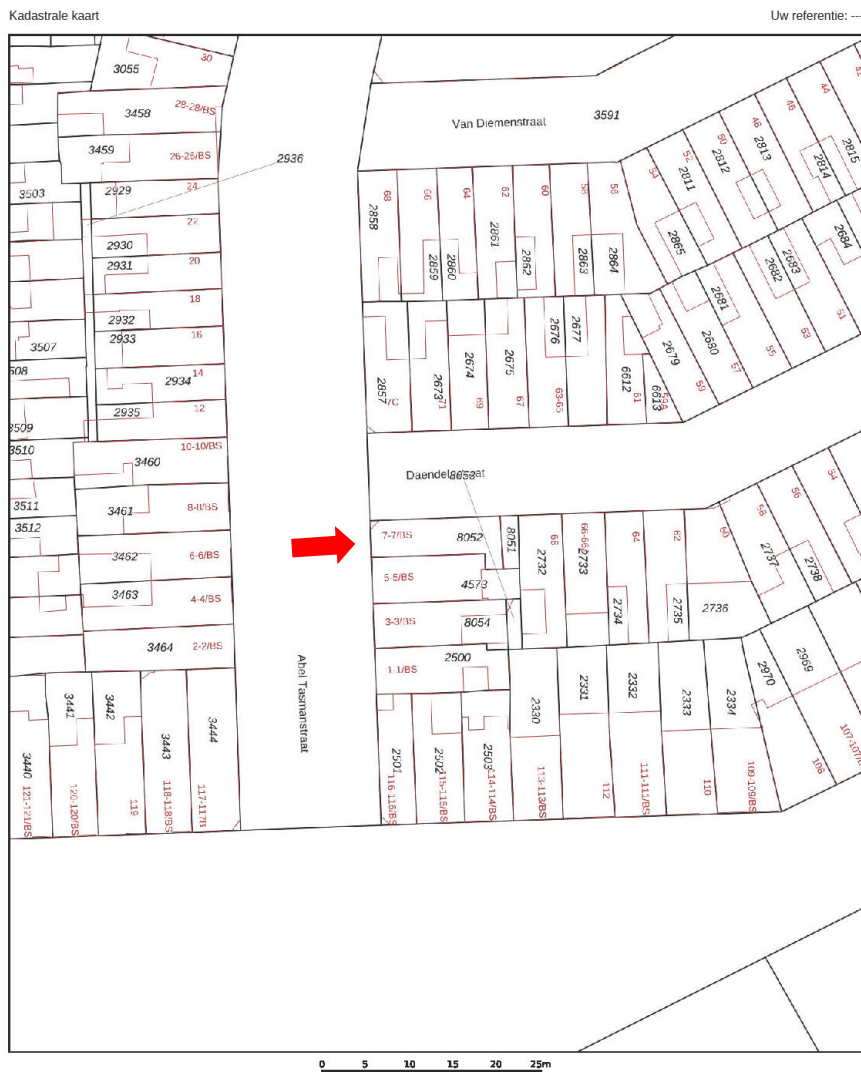
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
<i>Keuken</i>				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
- Bamboe Kruidenrek	☐	☒	☐	☐
- Messenstrip	☒	☐	☐	☐
- Hangbuis	☒	☐	☐	☐
- Ledlampstrip onder kastjes	☒	☐	☐	☐
- Wandplanken	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
<i>Sanitair/sauna</i>				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☐	☐	☐	☒
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☒	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☒	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- Radiatorfolie	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Tuin</i>				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Beplanting	☐	☐	☐	☒
Clematis, rodondenron, braam aan de straat	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
- Schuifladder	☐	☒	☐	☐
- IJzeren kast dakterras	☒	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Kadastrale kaart

Gemeente **Catharijne**, sectie **C**, nummer **8449, A2**
Ontstaan uit **C 8052**



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
Huisnummer	Perceelnummer		
Kadastrale gemeentegrens	Catharijne		
Voorlopige kadastrale grens	Sectie C		
Administratieve kadastrale grens	Perceel 8052		
Bebouwing			
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 maart 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Wij zijn Wij Makelaardij



Gerrit Jan van der Sluijs

Makelaar

gj@wijmakelaardij.nl

06 - 20 39 30 14



Kyras Dimitouplos

Makelaar

kyras@wijmakelaardij.nl

06 - 19 67 93 88



Arnoud Jonkers

Makelaar

arnoud@wijmakelaardij.nl

06 - 23 90 29 86



Denise Guldemond

Office Manager

denise@wijmakelaardij.nl

030 - 271 00 04



Marylène Kemp

Office Manager

marylene@wijmakelaardij.nl

030 - 271 00 04



Notities

[illegible][illegible]

Algemene informatie

Indien u overeenstemming bereikt over de koopsom, opleverdatum en overige voorwaarden, wordt een koopakte opgesteld waarin de gemaakte afspraken worden vastgelegd.

Schriftelijke overeenkomst/koopovereenkomst

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze overeenkomst ondertekenen. De koopovereenkomst wordt opgemaakt volgens het standaard model koopovereenkomst door Wij Makelaardij of door de aangewezen notaris.

Bankgarantie/waarborsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, komen partijen overeen dat koper verplicht wordt een waarborgsom te storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze waarborgsom dient binnen 7 weken na het overeenkomen op de derdengeldrekening van de notaris te zijn bijgeschreven. In plaats van een waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en afgegeven door een erkende in Nederland gevestigde bankinstelling.

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons en dergelijke komen voor rekening van koper met ingang van de datum van de feitelijke levering (transportdatum). De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaak belasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Notaris

De notaris wordt betaald door koper, dus is het gebruikelijk dat koper de notaris kiest, tenzij vooraf anders is overeengekomen.

Kosten koper (k.k.)

Bij (ver)koop van een woning komen de kosten van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper. Deze eenmalige kosten bestaan onder andere uit de overdrachtsbelasting (2% van de koopsom) en de notariskosten en worden bij de notariële overdracht van de woning (ook genoemd levering of transport) verrekend.

Financiering

In de meeste gevallen wordt door koper een hypotheek afgesloten. Hiervoor wordt 6 weken opgenomen in de koopovereenkomst. De geldverstrekker verlangt dat er voor het aangekochte woonhuis een taxatierapport wordt overlegd. Dit rapport wordt door een onafhankelijke (niet bij de transactie betrokken) makelaar gemaakt. Deze makelaar zal hiervoor taxatiekosten in rekening brengen. Alle kosten voor de financiering zijn fiscaal aftrekbaar.

Verzekering

Vanaf de dag dat de woning feitelijk aan u wordt overgedragen (sleuteloverdracht, vindt meestal plaats op dezelfde dag als het notariële transport), draagt u ook het risico van de woning. U moet dus zelf op tijd zorgen voor een opstalverzekering voor de woning.

Nutsvoorzieningen

Huiseigenaren hebben de mogelijkheid zelf een energieleverancier te kiezen voor gas en elektra. In verband hiermee verzoeken leveranciers nieuwe bewoners zich uiterlijk 3 weken voor de transportdatum bij hen te melden. Doet u dit niet dan bestaat de kans dat uw nutsvoorzieningen worden afgesloten en dat later de aansluitkosten bij u in rekening worden gebracht.

Algemene informatie

Onderzoeksplicht

In het burgerlijk wetboek is vastgesteld dat verkoper informatieplicht heeft en koper onderzoeksplicht. Het onderzoeksplicht voor koper houdt onder meer in dat koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van de staat van het onderhoud en of het object de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft.

Energielabel

Vanaf 1 november 2021 dient bij verkoop of verhuur van woningen een energielabel aanwezig te zijn. Met het energielabel krijgt de nieuwe gebruiker van een gebouw vooraf inzicht in het energiegebruik van het gebouw. Bij verkoop of verhuur is een definitief label verplicht op straffe van een boete van maximaal 435 euro.

Inspectie

Zo kort mogelijk voor het transport zullen wij met koper nog een inspectie van het pand uitvoeren, waarbij tevens de meterstanden van gas, water en elektra zullen worden genoteerd op de daarvoor bestemde mutatieformulieren van de nutsbedrijven. Deze formulieren moeten door beide partijen, koper en verkoper, voor akkoord worden ondertekend.

Plattegronden/tekeningen/brochure

De gegevens in deze brochure kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Alle informatie is met zorg samengesteld en betrokken uit ons inziens betrouwbare bronnen. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De aangeboden informatie is geheel vrijblijvend.

WOONLASTEN UTRECHT 2023

Onroerende zaakbelasting (OZB)

De tarieven zijn een percentage van de waarde in het economisch verkeer van uw onroerende zaak:

Woningen	Percentage
Eigenarenheffing	0,07900%

Niet woningen	Percentage
Eigenarenheffing	0,42700%
Gebruikersheffing	0,34490%

Rioolrechten

- eigenaar per aansluiting per jaar € 228,32

Afvalstoffenheffing

- eenpersoonshuishouden per perceel per jaar € 303,85
- meerpersoonshuishouden per perceel per jaar € 353,85

(bron: www.bghu.nl)



Wij zeggen wat wij doen en wij doen wat wij zeggen

Neem gerust contact met ons op voor een kennismaking!



VERKOPEN



KOPEN



VERHUREN



TAXEREN

Antonius Matthaesuslaan 19
3515 AN Utrecht
030 – 271 00 04
info@wijmakelaardij.nl