
Kluswoning

KOVELAARSTRAAT 21 UTRECHT



Tussenwoning met veel mogelijkheden!



VAN AS
VAN HOOFT



UTRECHT

WOONOPPERVLAKTE m²

83 m²

KAMERS

3

INHOUD m³

350 m³

SLAAPKAMERS

2

PERCEELOPPERVLAKTE m²

67 m²

BOUWJAAR

1920

€ 395.000 k.k.



LOOP JE MEE?

Naast je vaste contactpersoon staat ons hele team voor je klaar om je daarbij te helpen. Met jouw wensen als uitgangspunt. Als het even kan, denken we met je mee en doen we het op jouw manier. Samen met ons netwerk kunnen we alles tot in de puntjes voor je regelen.

WELKOM



Deze charmante KLUSwoning met 2 slaapkamers is nu beschikbaar in een zeer kenmerkend vooroorlogs straatje. Gelegen in een doodlopende straat in Utrecht-Oost, ademen de meeste huizen hier de sfeer van de late 19e en vroege 20e eeuw uit, vol met karakter.

Als je op zoek bent naar een huis waar je volledig je eigen stempel op kunt drukken, nodigen we je uit om deze uitgebouwde tussenwoning in Utrecht-Oost te komen bekijken. De woning is aan de achterzijde uitgebreid en beschikt over 2 slaapkamers, een ruime achtertuin met achterom. Er is ook de mogelijkheid om direct achter de woning een garagebox te huren, wat een aanzienlijk voordeel biedt, vooral als je met de auto achterom wilt komen.

00

BEGANE GROND

Hal met meterkast, toegang tot de lichte woonkamer met open trap. Open keuken met toegangsdeur naar de achtertuin. Achter de keuken bevindt zich een hal met toilet en vaste kast.





Open keuken met doorloop naar het toilet.

D1

VERDIEPING

Overloop, 2 slaapkamers, badkamer met douche, toilet en wastafel.





Tweede slaapkamer.



Ruime achtertuin met
achterom.





*Ruime garagebox te
huur direct achter
de woning € 170,--
per maand.*



BIJZONDERHEDEN

- bouwjaar 1920 (Bron: BAG);
- woonoppervlakte: 83 m²
- inhoud: 350m³;
- er is geen vragenlijst en lijst van zaken beschikbaar.
- mogelijkheid tot het huren van de garage achter het perceel € 170,- per maand;
- in de koopovereenkomst zullen de as it is where it is- en niet zelf bewoningsclausule worden opgenomen.



BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING

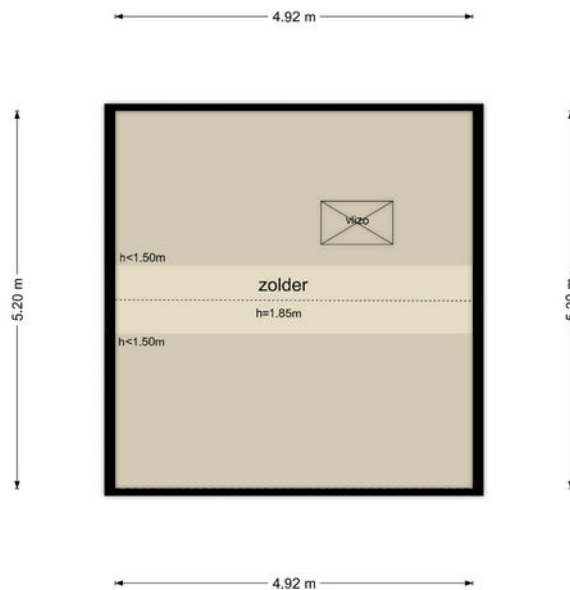


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

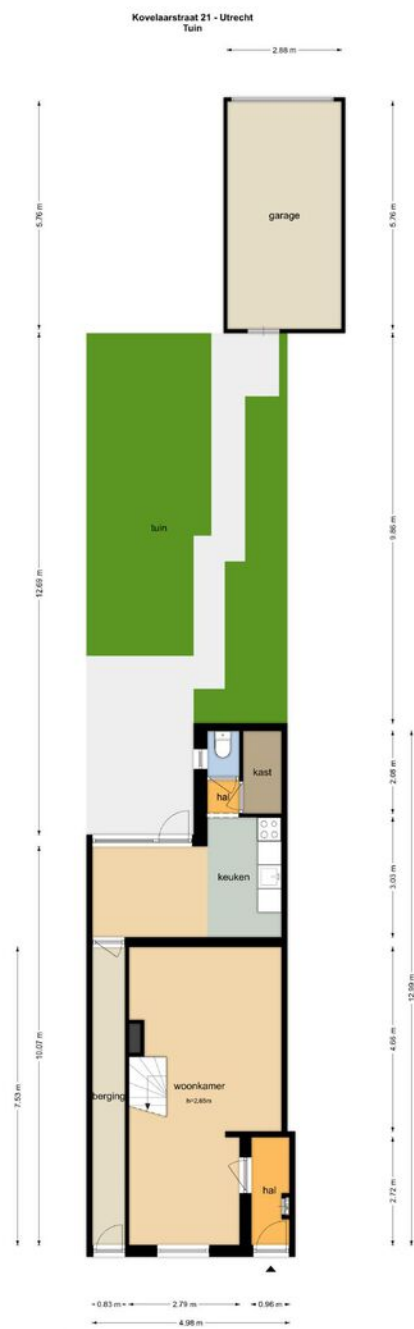
TWEEDE VERDIEPING



Kovelaarstraat 21 - Utrecht
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



ALGEMENE INFORMATIE

Overeenkomst; Let op, de overeenkomst is pas definitief als er een koopovereenkomst door beide partijen ondertekend is.

Bankgarantie/Waarborgsom; Tot zekerheid van de nakoming door koper is er een waarborgsom door koper verschuldigd van 10 % van de koopsom. Dit bedrag dient de koper binnen 7 weken na overeenstemming te hebben overgemaakt naar de notaris.

Baten, lasten en canons; Alle baten, lasten en eventuele canons komen voor rekening van koper met ingang van de datum van de feitelijke levering (transportdatum).

Notaris; De koper kiest en betaalt de notaris, tenzij anders vermeld.

Inspectie; Zo kort mogelijk voor het transport zullen wij met de koper een inspectie van het pand uitvoeren. Tijdens de inspectie nemen we de meterstanden op en zullen we controleren of alles volgens afspraak wordt geleverd.

Inschrijving koopakte; Wordt gedaan op verzoek van koper, de kosten van de inschrijving zijn dan ook voor de koper.

Lijst van zaken; De woning dient te worden opgeleverd conform de lijst van zaken. Tenzij anders vermeld in de koopovereenkomst of onderling afgesproken.

Nutsbedrijven; Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat uiterlijk twee weken voor de overdracht de energiemaatschappijen op de hoogte dienen te zijn van een opzegging c.q. aanvraag voor levering.

NEN 2580; De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580 norm. Deze meetinstructie is bedoeld om een eenvoudige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte.

Bedenktijd; De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0:00 uur van de dag die volgt op de dag dat de akte door beide partijen getekend is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

In sommige gevallen van toepassing:

Asbest; Het is koper bekend dat, gezien het bouwjaar, in het gebouw asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de eventuele aanwezigheid van asbest kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule; Het is koper bekend dat de woning dateert uit.... Dit brengt met zich mee dat de koper niet mag verwachten dat het verkochte aan de huidige maatstaven voldoet. Eventueel risico hiervoor komt in rekening voor de koper.

Niet bewoningsclausule; Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf heeft bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte. Partijen komen overeen dat deze eventuele gebreken voor rekening van koper komen en dat de koopsom hierop gebaseerd is.

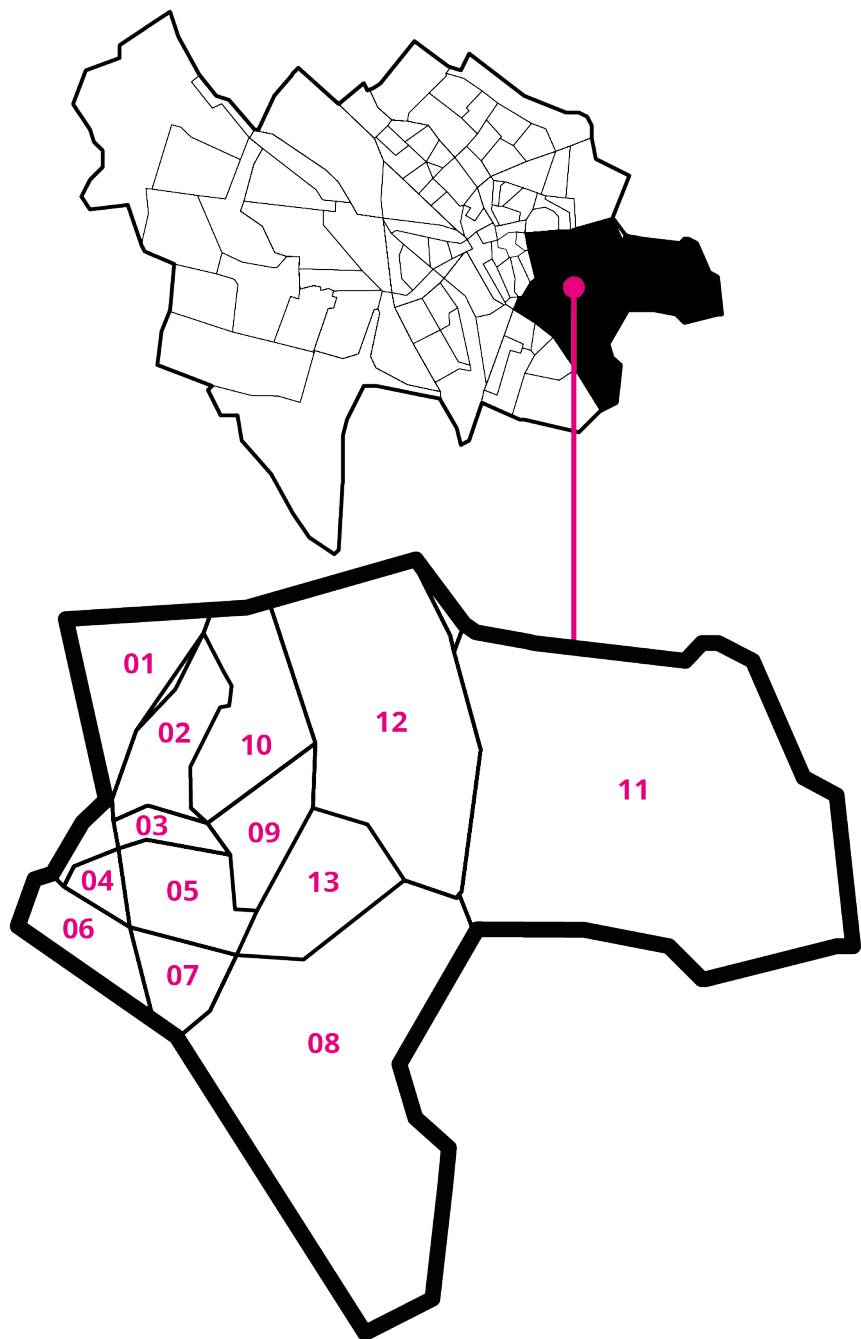
Bouwtechnische keuring; Indien u een bouwtechnische keuring wil laten uitvoeren, dient u dit kenbaar te maken bij de onderhandelingen. Tenzij anders overeengekomen dient de koper de keuring te laten uitvoeren voor of tijdens de drie dagen bedenktijd.

Aantekeningen

UTRECHT OOST

Oost is een van de 10 wijken in Utrecht en een zeer gewilde plek om te wonen. En dat is goed te begrijpen: de huizen zijn er mooi en karakteristiek, de voorzieningen liggen om de hoek en je struikelt er zowat over de hotspots en leuke tentjes.

Om je een indruk van Utrecht Oost te geven, noemen we een paar van onze favoriete plekken. Natuurlijk het Wilhelminapark waar je met zonnig weer fantastisch kunt picknicken met familie of vrienden. In de Stadsschouwburg kun je altijd terecht voor een goed toneelstuk, een dansvoorstelling of cabaret. Houd je van winkelen? In de Burgemeester Reigerstraat en de Nachtegaalstraat vind je bijzondere delicatessenwinkels en speciaalzaken. In deze gezellige straten kun je bovendien heel goed eten.



- 01 Buiten Wittevrouwen
- 02 Oudwijk
- 03 Abstede, Tolsteegsingel e.o.
- 04 Sterrenwijk
- 05 Rubenslaan e.o.
- 06 Watervogelbuurt
- 07 Lodewijk Napoleonplantsoen e.o.
- 08 Maarschalkerweerd, Mereveld
- 09 Schildersbuurt
- 10 Wilhelminapark e.o.
- 11 De Uithof
- 12 Rijnsweerd
- 13 Galgenwaard



UTRECHT OOST IS EEN PLEK OM
VERLIEFD OP TE WORDEN EN
DAT VOOR ALTIJD TE BLIJVEN.

8 uur in de Watervogelbuurt



Kromme Rijn en Gansstraat

Langs de grens van de Watervogelbuurt stroomt de Kromme Rijn. Als je het leuk vindt, kun je met een kano of een bootje vanaf de Oudegracht helemaal naar het natuurgebied Rhijnauwen peddelen. Heerlijk op een zomerse dag! Maar nu wandel je de andere kant op, richting de binnenstad. Begin in de Gansstraat: een lange, oude straat die evenredig loopt aan de Kromme Rijn. Stap op de hoek van de Albatrosstraat even het leuke tentje FREEM bikes&coffee binnen. Een bijzondere fietsenwinkel waar je ook kunt genieten van een goede bak koffie.

Vaartsche Rijn en Ooster- en Westerkade

Via de Albatrosstraat loop je verder naar het nieuwe treinstation Vaartsche Rijn. Zo'n goede treinverbinding in de buurt is zeker een pluspunt. In de toekomst gaat ook de tram van de Uithoflijn hier stoppen. Ze noemen dit station ook wel de poort naar de binnenstad. Vaartsche Rijn ligt midden in een bruisende omgeving. Aan de Ooster- en Westerkade is het een en al gezelligheid. Een greep uit een paar topplekken waar het heerlijk toeven is: Orloff aan de kade, BROEI en Koffie Leute. Loop je ook even bij ons langs? Van As & Van Hooff vind je aan het eind van de Westerkade,



Ledig Erf en Twijnstraat

Aan het eind van de wandeling ben je aanbeland op het Ledig Erf. Een mooi stukje Utrechtse binnenstad tussen de Singel en de Oudegracht. Hier wil iedereen zijn! Je kunt er genieten van een drankje bij Café De Poort, een hapje eten bij De Beren of een film pakken in het Louis Hartlooper Complex. Wandel ook nog even rechtdoor de Twijnstraat in. In deze oudste winkelstraat van Utrecht vind je bijzondere zaakjes zoals lunchroom KEEK, interieurzaak Mooi en Belle, en wijnbar ZIES. Onderaan de werf ligt restaurant De Heeren van Leeuw, waar je sfeervol kunt dineren aan de Oudegracht. Een perfecte afsluiter van je dag.

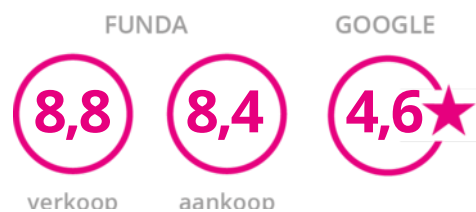
AANGENAAM!

Een huis kopen is best spannend. Het begint met een zoektocht naar de juiste woning. Als je die dan eenmaal gevonden hebt, komt er veel op je af. Waar begin je? Voor ons is dat zonne-klaar: bij Van As & Van Hooff. Wij nemen je graag alle zorg uit handen voor het hele traject.



Etienne

KLANTTEVREDENHEID atgelopen jaar



Eigenaar. Kan door zijn technische achtergrond goed de mogelijkheden van een huis inschatten. Wil altijd de beste deal voor de klant sluiten.



Heb je een vraag? App ons! 06-20208202



VAN AS
VAN HOOFF

UTRECHT:

Een stad in beweging

6.000

woningen in de
Merwedekanaalzone

Tussen de Europalaan en het Merwedekanaal worden minimaal 6.000 woningen gebouwd. Het gaat om koop- en huurappartementen maar ook eengezinswoningen. Daarnaast komen in deze nieuwe wijk ook scholen voor het voortgezet- en basisonderwijs, winkels en bedrijven.

250

HOTELKAMERS

330

woningen bij
Utrecht Centraal

In Utrecht valt het voor studenten niet altijd mee om huisvesting te vinden. Gelukkig komen er tot en met 2021 ruim 3.800 studentenwoningen bij. De grootste projecten vind je bij de Archimedeslaan, naast winkelcentrum Overvecht en op de locatie van Ziekenhuis Oudenrijn.

3.800

nieuwe
studentenwoningen

Aan het Jaarbeursplein komt in 2021 een luxe viersterrenhotel met zo'n 250 kamers. Daarbovenop komen 22 verdiepingen met appartementen, huurwoningen, studio's en penthouses. Bewoners kunnen parkeren in de kelder van het gebouw. Bezoekers van het hotel en de woningen zijn aangewezen op de Jaarbeurspleingarage.

450

TOT

600

woningen in
Kruisvaartkwartier

In 2020 komen bij de Dichterswijk op het voormalig expeditieknooppunt van NS nieuwe huizen te staan. Er komen zowel huur- als koopwoningen die zonder gasaansluiting worden opgeleverd. Het Kruisvaartkwartier moet een energieneutrale stadswijk worden. Er zal ook plaats zijn voor horecazaken.

Fietsers en voetgangers kunnen straks de nieuwe wijk in en uit via de Jan van Foreeststraat, die te renoveren hefbrug en de nieuw aan te leggen verbinding bij de Da Costakade langs het Trimbos-instituut. Auto's moeten via de Jan van Foreeststraat. Veel plek voor parkeren is er niet. Daarom is gekozen om dit ondergronds op te lossen.

GOED OM TE WETEN OVER DE REGIO UTRECHT

ECONOMISCHE REGIO

Utrecht is een economisch sterke regio. Door de centrale ligging van de provincie is de rest van Nederland altijd binnen handbereik. Na Noord-Holland kent de provincie Utrecht in 2015 het hoogste Bruto Binnenlands Product (BBP), namelijk 46.747 euro per inwoner. Met ruim 68% van de potentiële beroepsbevolking (15-75 jaar) heeft Utrecht in 2015 de hoogste netto arbeids-participatie van alle Nederlandse provincies.



PROGNOSE BEVOLKINGSGROEI

Op 1 januari 2017 telde de gemeente Utrecht 343.134 inwoners. Naar verwachting komen we in 2025 boven de 400.000 uit. In de hele provincie komen er mensen bij. Woonden er in 2016 ongeveer 1,3 miljoen mensen, in 2040 zullen dat er zo'n 160.000 meer zijn.



Sterke kennisregio

In de provincie Utrecht vind je grote kennisinstellingen als UMC Utrecht, Universiteit Utrecht, Hogeschool Utrecht en Nyenrode Business Universiteit. Bovendien vind je er 10 mbo-instellingen. De beroepsbevolking is hoog opgeleid. In de gemeente Utrecht bestaat zelfs de helft van de bevolking uit hoogopgeleiden.

TREK NAAR DE STAD

Net als in de rest van Nederland trekken mensen in de provincie Utrecht steeds meer naar de stad. Naar verwachting krijgt de provincie er tot 2040 160.000 nieuwe inwoners bij. Het merendeel (8 van de 10) zal zich vestigen in de steden Utrecht en Amersfoort.





Groene woningen

De energietransitie is in volle gang. Nieuwbouwwijken worden bij voorkeur zonder gasaansluiting opgeleverd. Goede alternatieven zijn zonnepanelen of een waterpomp. Met bijbehorende fiscale voordelen!

EENPERSOONS-HUISHOUDEN

Door de verschillende huishoudensvormen zijn nu andere woningtypen nodig zijn dan we vroeger gewend waren. Zo is in de gemeente Utrecht bijvoorbeeld meer dan de helft van alle huishoudens een eenpersoonshuishouden.



HOGЕ АRBEIDSPARTICIPATIE

Veel mensen werken in de kenniseconomie. Vooral de sectoren detailhandel, zorg en zakelijke diensten zijn groot in Utrecht. De werkloosheid is over het algemeen relatief laag.



LEGE KANTOOR- OF WINKELPANDEN

Vanwege de goede ligging worden leegstaande panden minder vaak gesloopt. De keuze valt nu vaker op transformatie tot woningen.



BEPERKTE WINKELLEEGSTAND

De winkelleegstand is in de provincie Utrecht relatief laag. In 2016 staat iets meer dan 6% van de totale winkelvloeroppervlakte in de provincie leeg, waar dit landelijk 10% is.

Utrecht
Science
Park



Het Utrecht Science Park is het grootste kenniscentrum van Nederland. Kennisinstellingen, toonaangevende onderzoeksinstituten en bedrijven werken er samen om nieuwe oplossingen te vinden voor een langer en gezonder leven, nu en in de toekomst.

Regels en *vergunningen*



PARKEREN

Woon je in een betaald parkeergebied in Utrecht, dan kun je een parkeervergunning aanvragen. De kosten variëren per zone van € 24,36 per kwartaal tot € 69,21 per kwartaal. Een 2e vergunning is ongeveer twee keer zo duur.

ERFPACHT

Als erfpachter krijg je het gebruiksrecht van de grond: het erfpachtrecht. De vergoeding die je hiervoor betaalt, noemen we de erfpachtcanon. In Utrecht bestaan 3 soorten erfpachtrechten:

- Eeuwigdurend: De waarde van de grond is in één keer afbetaald. Je hoeft geen erfpachtcanon meer te betalen.
- Voortdurend: Je betaalt een jaarlijkse canon die om de 10 jaar wordt herzien. Je kunt ook de erfpachtcanon voor 50 jaar afkopen.
- Tijdelijk: Deze erfpachtrechten hebben een einddatum. Je betaalt een jaarlijkse canon.

Tijdelijke en voortdurende erfpachtrechten kun je eeuwigdurend afkopen door één keer een afkoopsom aan de gemeente te betalen via de notaris.

Financieren

Als erfpacht voor een bepaald tijdsvak is afgekocht, worden er bij het aflopen van de erfpachtcanon nieuwe afspraken gemaakt. Is de grondwaarde gestegen, dan kan de canon stijgen. Dit kan je financiële positie en de waarde van het pand verslechteren. Zo is het lastiger om een hypotheek te krijgen als het tijdsvak van de erfpacht binnen de helft van de looptijd van de hypotheek afloopt (bij een looptijd van 30 jaar dus binnen 15 jaar). Heb je te maken met een jaarlijkse erfpachtcanon? Dan heeft dat gevolgen voor jouw maximale leencapaciteit. Een veilig ezelsbruggetje is dat je ongeveer twintigmaal de jaarlijkse canon minder kan lenen.

MONUMENTEN

In Utrecht staan ongeveer 3000 beschermde monumenten. Je herkent rijks- en gemeentelijke monumenten aan een roodwit schildje met de hoofdletter M. Een blauwwit schildje is een internationaal symbool. Bij het opknappen of verbouwen van een monument heb je te maken met speciale regels en vergunningen. Het Nationaal Restauratiefonds weet alles over financiering van (het restaureren van) monumenten. Zij hebben ook verschillende leningen met een lage rente.





SPLITSIN IN APPARTEMENTEN

Wil je jouw woning/gebouw splitsen in zelfstandige appartementen? Dan is de eerste stap een omgevings-vergunning voor de activiteit bouwen. Bij een WOZ-waarde van de oorspronkelijke woning lager dan € 305.000 moet je verder een vergunning tot woningsvorming hebben om de appartementen te verhuren of verkopen. Wil je de appartementen los van elkaar verkopen? Dan heb je ook een kadastrale splitsingsvergunning nodig.

VERHUUR VAN KAMERS OF WONINGEN

Als je kamers in een woning wilt verhuren, moet je een bestaande zelfstandige woonruimte omzetten in onzelfstandige woonruimten. De huurders delen dan de douche, wc en keuken. Ze hebben geen eigen ingang met een eigen, door de gemeente toegekend, huisnummer. Is de WOZ-waarde van de woning lager dan € 305.000 en ga je verhuren aan meer dan 2 personen? Dan heb je hiervoor een omzettings-vergunning nodig. Ouders die voor hun studerende kind en medestudenten een huis willen kopen, kunnen een tijdelijke omzettingsvergunning voor maximaal 5 jaar aanvragen.



TRANSFORMATIE NAAR WONINGEN

Denk je erover om bijvoorbeeld een voormalig kantoor, ziekenhuis of school te gaan gebruiken als woning of voorziening? De gemeente Utrecht stimuleert het hergebruiken (transformeren) van leegstaande panden.



Van As & Van Hooff Makelaars is gevestigd in een karakteristiek pand aan de Westerkade, aan de rand van de levendige Utrechtse binnenstad. Onze locatie is goed bereikbaar. Als je met de trein reist, stap dan uit op Station Utrecht Vaartsche Rijn en wandel in een paar minuten naar ons toe. Kom je met de auto? Parkeergarage Vaartsche Rijn ligt op slechts een steenworp afstand.

www.vanasenvanhooff.nl

030-2210800

GRATIS

WAARDEBEPALING

*Weten wat uw
woning waard is?*

Bel ons voor een afspraak en
wij bepalen geheel vrijblijvend
de waarde van uw woning.

Van As & Van Hooff Makelaars

Westerkade 1, 3511HA Utrecht

E-mail: info@vanasenvanhooff.nl



VAN AS

VAN HOOFF