

Een bovenwoning nu  
ingedeeld in twee mooie  
appartementen!



MAKELAARDIJ

[www.wijmakelaardij.nl](http://www.wijmakelaardij.nl)  
[info@wijmakelaardij.nl](mailto:info@wijmakelaardij.nl)  
telefoon 030 271 00 04

VBO  MAKELAAR

# Jan van den Doemstraat 107

## In Utrecht





## Een jaren '30 bovenwoning met een balkon

### De woning

Achter de gevel van dit karakteristieke hoekpand uit de jaren '30 van de vorige eeuw gaan 2 appartementen verdeeld over 2 woonlagen, schuil.

Het appartement op de eerste etage heeft een oppervlakte van 38 m<sup>2</sup> met een balkon dat via de openslaande deuren vanuit de woonkamer met open keuken bereikbaar is. Op deze etage vindt men een fijne lichte slaapkamer met vaste kast alsmede een moderne badkamer met douche, toilet en wastafel. Via de trap gaat u naar de tweede etage. Hier is het tweede appartement met een woonoppervlakte van 34 m<sup>2</sup> gesitueerd. Er bevindt zich een woonkamer met open keuken, het dakraam zorgt voor extra veel licht in deze ruimte. Tevens bevinden zich hier de slaapkamer en een moderne badkamer met douche, toilet en wastafel.

Ben je benieuwd naar de woning? Dan laten wij de woning graag aan jou zien!



### Tuinwijk

Tuinwijk wordt gezien als een van de meest aantrekkelijke woonwijken van Utrecht. Het is een ruim opgezette wijk met veel groenvoorziening. Dit maakt het een ideale locatie voor kinderen om op te groeien. De supermarkt, eetcafé Guusjes of Willem, basisscholen, naschoolse opvanglocaties, het Majoor Bosshardtplantsoen (inclusief speeltuin en bibliotheek) en natuurlijk het Griftpark zijn op loopafstand van de woning aanwezig. Met de fiets ben je in vijf minuten in het midden van Utrechts' oude stadscentrum. Daarnaast is de wijk goed bereikbaar met het openbaar vervoer en is de aansluiting op diverse snelwegen uitstekend.



**Vraagprijs: € 450.000,- k.k.**

### Bijzonderheden

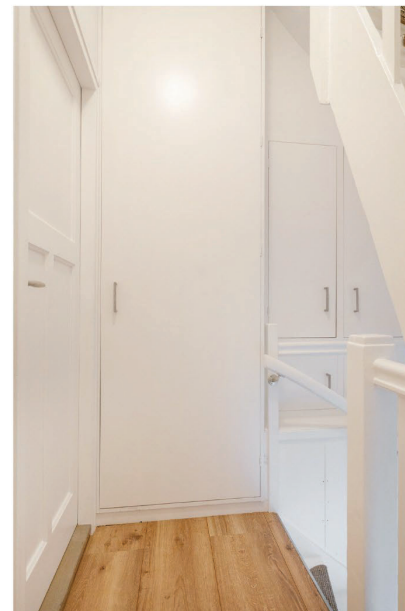
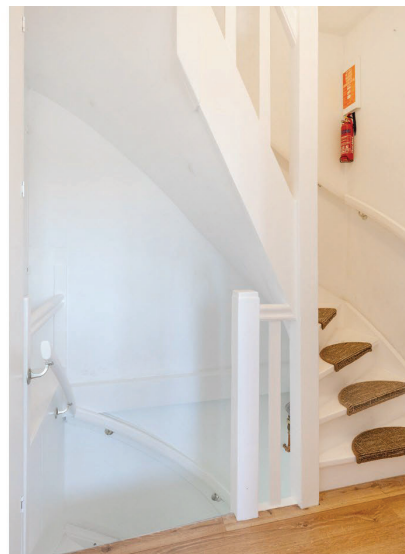
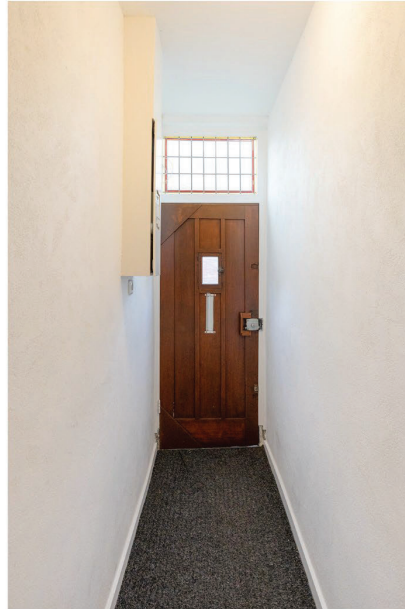
- Bouwjaar 1931
- Woonoppervlakte 72 m<sup>2</sup>
- Inhoud 261 m<sup>3</sup>
- Aantal kamers 4
- Aantal slaapkamers 2
- Isolatie dakisolatie
- VVE inschrijving KvK en opstalverzekering
- Servicekosten €150,- per maand
- Verwarming & warm water cv-combiketel Intergas Kompakt HRE (2012)
- Energielabel G
- Elektra 7 groepen + 2 aardlekschakelaars

**wij**  
MAKELAARDIJ



#### Entree/hal

Je komt binnen bij de entree met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de overloop op de eerste verdieping bereik je de woonkamer met aansluitend een open keuken.



#### Keuken

De open keuken is voorzien van een 5-pits gasfornuis met afzuigkap, een magnetron, een vaatwasser en een combinatie koelkast-vriezer.





#### Woonkamer

Er is veel lichtinval door de grote raampartij en de openslaande deuren in de woonkamer, dit zorgt voor een ruimtelijk gevoel. De woonkamer met open keuken geeft via de openslaande deuren toegang tot het balkon. De gehele eerste verdieping is voorzien van een laminaatvloer.





### Balkon

Op het balkon, gelegen op het noorden, is het heerlijk vertoeven in de zomer.





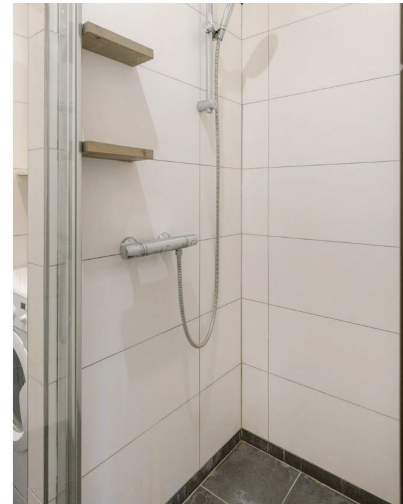
### Slaapkamer

Door de grote raampartij is de slaapkamer lekker licht.



### Badkamer

De moderne badkamer is voorzien van een inlopdouche, toilet, designradiator, wastafel met spiegel en wasmachine-aansluiting.



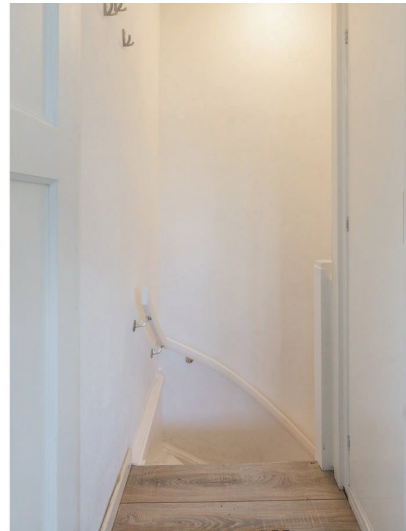


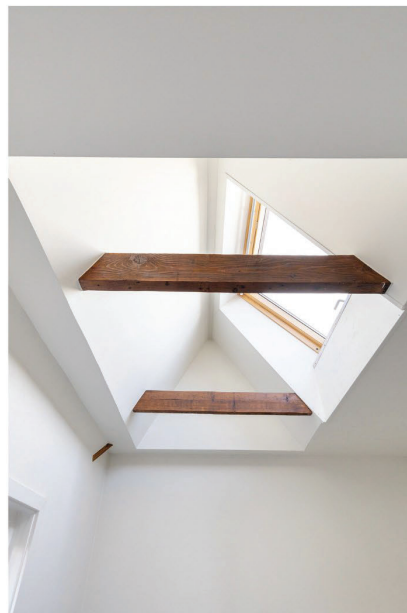
#### Woonkamer

De woonkamer is compact maar volledig met ruimte voor een zithoek en een eethoek. De strak afgewerkte woonkamer heeft extra lichtinval door het dakraam. Middels een vlizotrap heb je toegang tot de extra bergruimte op de vloering.

#### Overloop tweede verdieping

De overloop op de tweede verdieping geeft je toegang tot de woonkamer met aansluitend de open keuken.





**Keuken**  
De open keuken is voorzien van een 4-pits gasfornuis met afzuigkap, een magnetron, een vaatwasser en een combinatie koelkast-vriezer.

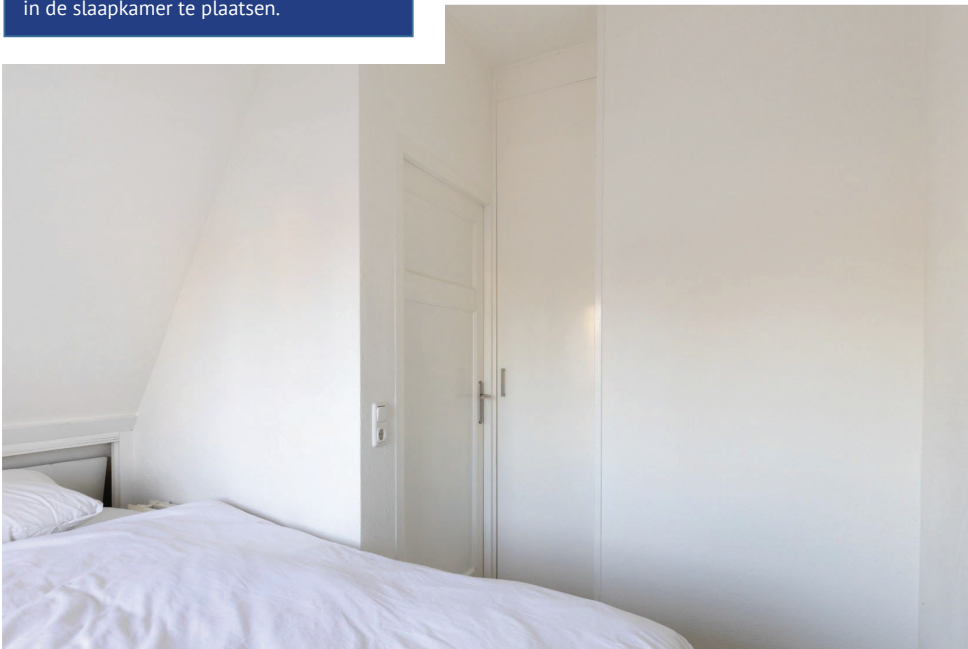






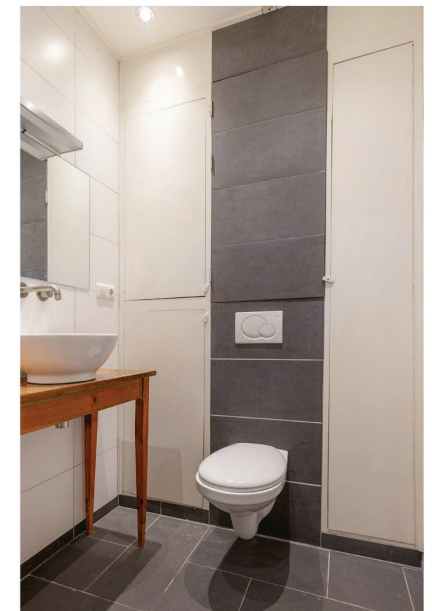
### Slaapkamer

Het is mogelijk om een tweepersoonsbed in de slaapkamer te plaatsen.



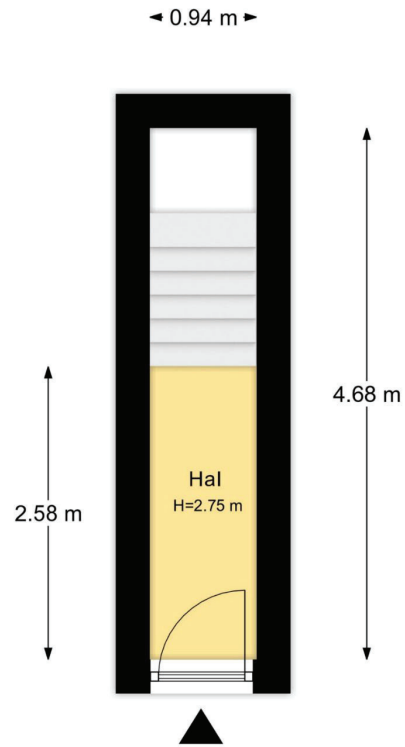
### Badkamer

De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, toilet, designradiator, wastafel met spiegel en wasmachine-aansluiting.

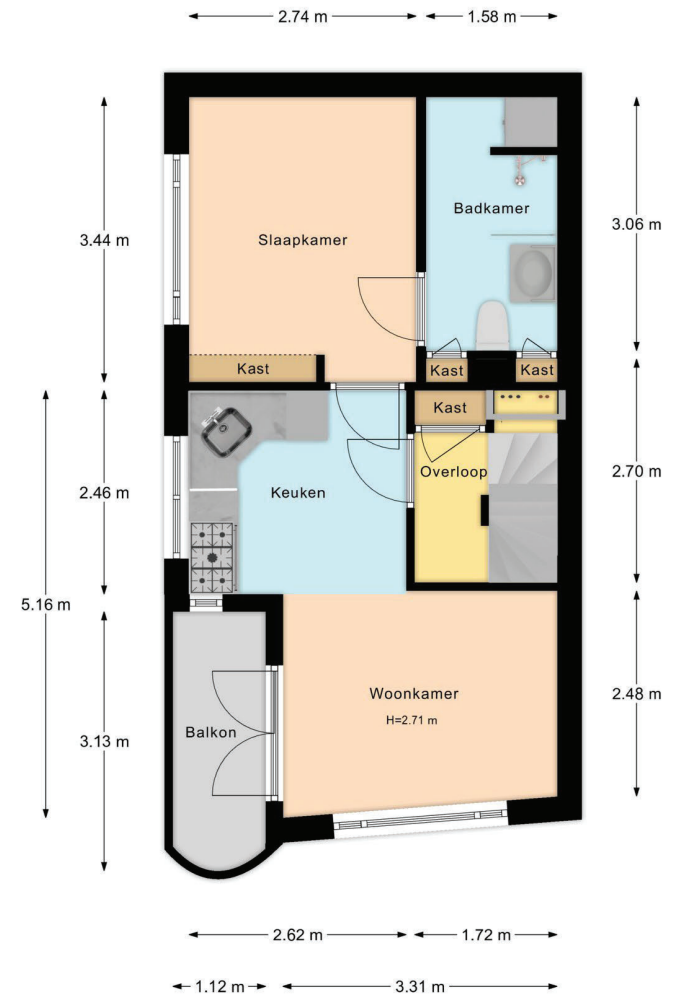




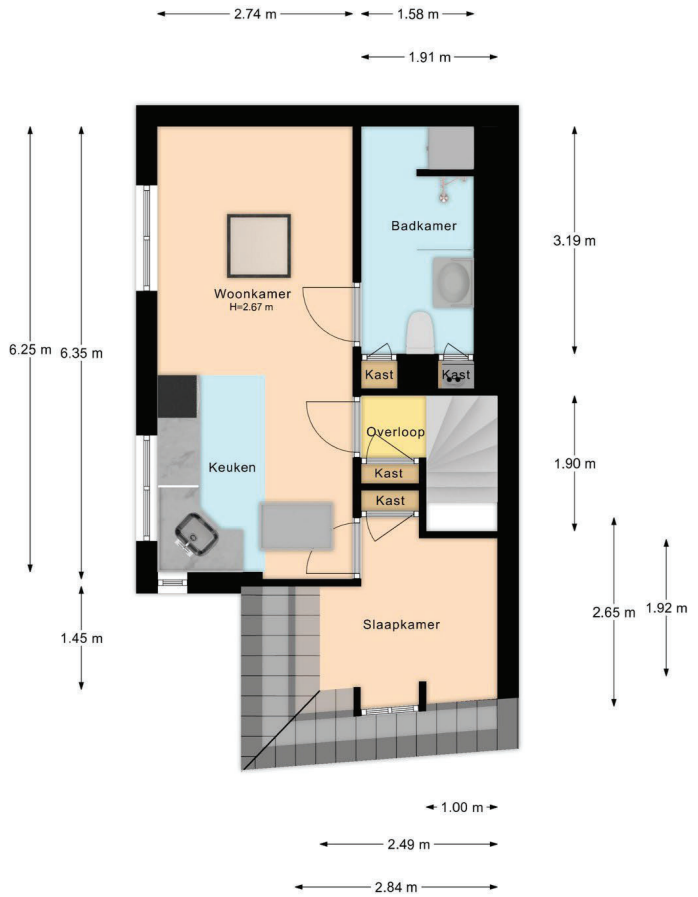
# Begane grond



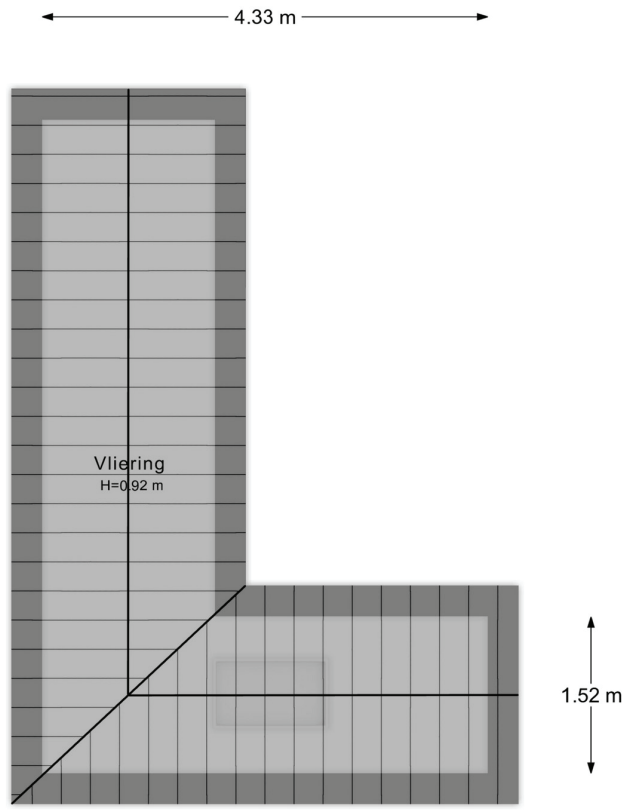
# Eerste verdieping



# Tweede verdieping



# Vliering



# Kadastrale kaart

Gemeente **Lauwerecht**, sectie **C**, nummer **7232 A3**

Ontstaan uit **6854**



12345 Perceelnummer	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Kadastrale gemeente Lauwerecht	
— Vastgestelde kadastrale grens	Sectie C	
— Voorlopige kadastrale grens	Perceel 6854	
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		

Voor een eenduidig uitspraak, gelteerd op 7 december 2023  
De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Aan dit uitspraak 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 databankrecht.

## Wij zijn Wij Makelaardij



**Gerrit Jan van der Sluijs**  
Makelaar  
gj@wijmakelaardij.nl  
06 – 20 39 30 14



**Kyras Dimitopoulos**  
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 0



# 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/waarborgsom

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 2024

### Onroerende zaakbelasting (OZB)

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

<u>Woningen</u>	<u>Percentage</u>
Eigenarenheffing	0,08440%

<u>Niet woningen</u>	<u>Percentage</u>
Eigenarenheffing	0,45160%
Gebruikersheffing	0,36470%

### Rioolrechten

- eigenaar per aansluiting per jaar € 245,77

### Afvalstoffenheffing

- eenpersoonshuishouden per perceel per jaar € 313,00
- meerpersoonshuishouden per perceel per jaar € 442,20

(bron: [www.bghu.nl](http://www.bghu.nl))

Hoewel deze brochure zorgvuldig is opgemaakt, kunnen aan de vermelde gegevens geen rechten worden ontleend.



## 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](mailto:info@wijmakelaardij.nl)