



VRAAGPRIJS € 550.000 K.K.

MERELSTRAAT 29 BIS
UTRECHT



KENMERKEN

Bouwjaar	1926
Soort	bovenwoning
Kamers	5
Inhoud	366 m ³
Woonoppervlakte	104 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte	8 m ²
Externe bergruimte	1 m ²
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Energielabel	C

OMSCHRIJVING

Aan de noordoostkant van Utrecht ligt de prachtige Vogelenbuurt. Een wijk die bekend staat als een zeer geliefde woonlocatie. Enerzijds loop je zo de oude stad in, anderzijds zit je in een mum van tijd in het buitengebied. In de Merelstraat (nabij de Molen) bieden wij te koop aan een op de eerste en tweede verdieping gelegen bijzonder sfeervol, verrassend ruime 5-kamer bovenwoning (woonoppervlakte 104 m²). Het appartement beschikt over twee balkons en heeft aan de achterzijde mooi uitzicht over de groene Merelhof.

Vanuit de Merelstraat loop je in 5 minuten naar het centrum. Daarnaast zijn er in de Vogelenbuurt zelf veel leuke horecagelegenheden. De Jumbo, een biologische slager, een Turkse groenteboer en bakker, een slijterij en een drogist bevinden zich aan de overkant van de straat. Bushaltes zijn direct om de hoek en ook het Griftpark is op wandelafstand. Huisartsen en fysiotherapie bevinden zich binnen handbereik in deze gezellige buurt. Kortom, alles wat je nodig hebt.

Indeling

Begane grond:
entree, hal en trapopgang naar eerste verdieping.

Eerste verdieping:

hal, toilet met fontein, kamer aan de voorzijde. Toegang tot de lichte sfeervolle woonkamer en suite met mooie schuifdeuren en openslaande deuren naar het balkon. Aan de achterzijde is een heerlijk balkon met mooi uitzicht over een rustig en groen binnenhof. De gehele eerste verdieping is v.v. een eiken plankenvloer. De keuken is voorzien van een net keukenblok met afzuigkap en een gaskookplaat en biedt tevens toegang tot het balkon.

Tweede verdieping:

royale en lichte overloop (met lichtkoepel). Drie slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde heeft vaste kastruimte en biedt middels openslaande deuren toegang tot het balkon. Hiernaast is de badkamer en ook vanuit de badkamer kun je het balkon bereiken. De badkamer is voorzien van hangend toilet, wasmachineaansluiting, wastafelmeubel met dubbele wastafel en een inloofdouche. Aan de voorzijde is een ruime slaapkamer met inbouwkasten en hiernaast een kleinere slaapkamer. Door de hoogte en het licht is dit een zeer aangename en verrassend ruime verdieping.

Afmetingen:

Voor de exacte afmetingen van de diverse ruimtes verwijzen we je graag door naar bijgevoegde plattegronden.

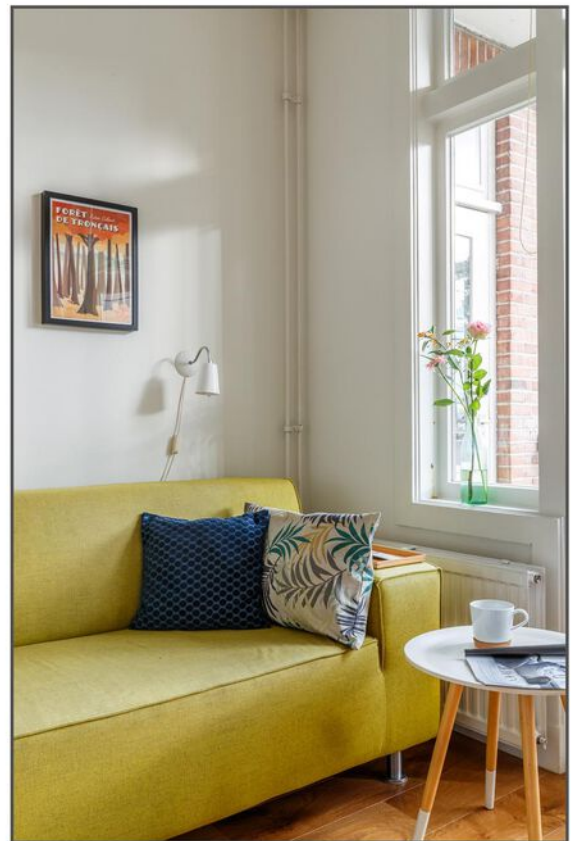
Bijzonderheden:

- De woning verbruikt heel weinig energie (stroom verbruikt 930 kWh, teruglevering 1356 kWh, gas 540 m²).

- Verwarming en warm water d.m.v. c.v.-combiketel Nefit Proline Nxt hrc 24 CW4 (Bouwjaar 2018)
- Het appartement heeft in 2021 5 zonnepanelen gekregen.
- Energielabel C.
- Het appartement maakt deel uit van een VvE. De VvE functioneert goed. Er is een gezamenlijke opstalverzekering, een inschrijving bij de KvK en recente notulen. In de notulen is ook de begroting voor 2024 opgenomen. Recent hebben de leden afgesproken dat er een bankrekening op naam van de VvE wordt geopend waar de leden dan ook de maandelijkse servicekosten op gaan storten. De servicekosten worden vanaf 1-1-2024 betaald. De hoogte bedraagt circa € 110 per maand.
- De woning kijkt aan de achterzijde vrij uit over het Merelhof.
- Aanvaarding in overleg.

KIJK OOK OP FUNDA NAAR DE 2-D EN 3-D
PLATTEGRONDEN VOOR EEN NOG BETER BEELD EN
RICHT DE WONING ALVAST IN MET JE EIGEN SPULLEN.
OOK HEBBEN WE VAN DEZE WONING EEN ECHTE VIDEO
LATEN MAKEN.

VRIJBLIJVENDE INFORMATIE

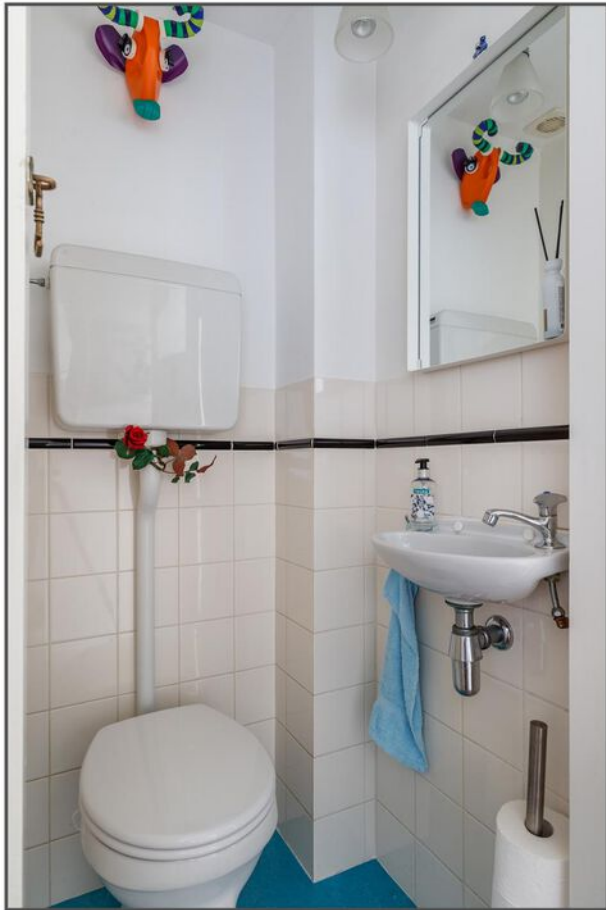






























PLATTEGROND



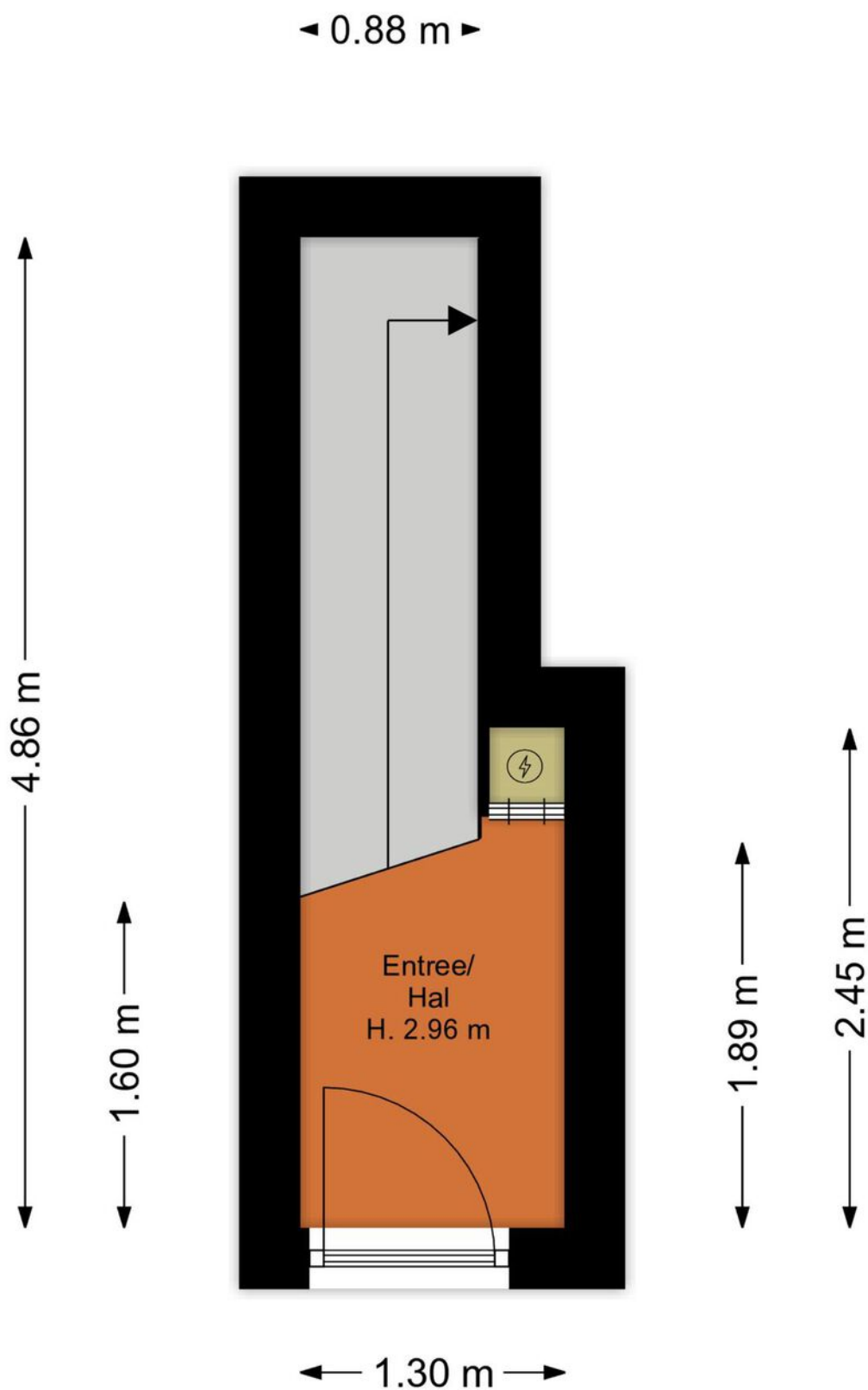
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

4-10-2023

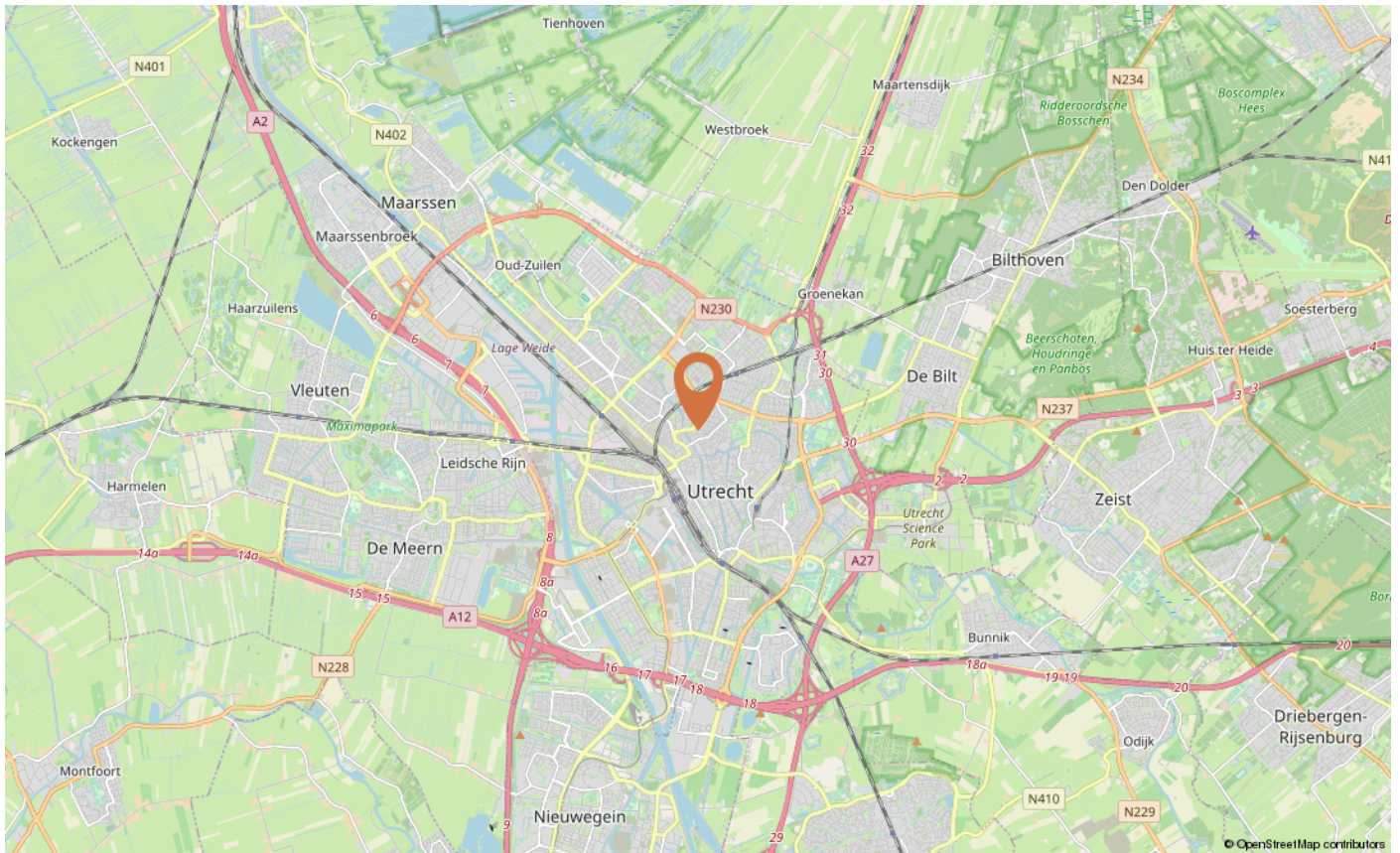
Kadastrale kaart van Merelstraat 29-BS, 3514CM Utrecht

Referentie: W3514CM29BS_1



6329	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Lauwrecht
29-BS	Huisnummer	Gemeentecode:	LWR01
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	C
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	6329
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	102
	Bebouwing		
	Overige topografie		

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 4-10-2023 09:36.



Ons team

Mark Renkema
Beedigd makelaar taxateur
lid NVM



VERKOOPVOORWAARDEN

LET OP! Bij het uitbrengen van een bod op één van onze woningen wordt u geacht met onderstaande voorwaarden bekend te zijn en daarmee akkoord te zijn.

BANKGARANTIE/WAARBORG SOM

De koper dient tot zekerheid voor de nakoming van zijn/haar verplichtingen binnen de in de koopovereenkomst vast te leggen termijn een onvoorwaardelijke en door een in Nederland gevestigde bankinstelling verstrekte bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris af te (laten) geven. In plaats van de bankgarantie kan de koper ook een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris (laten) voldoen.

BATEN/LASTEN

Alle baten en lasten komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht waarbij de lopende baten, lasten en dergelijke, tussen verkoper en koper naar (tijds-)levenredigheid zullen worden verdeeld. Deze verrekening vindt gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaats bij de notariële eigendomsoverdracht.

BOUWKUNDIGE KEURING

Indien een bouwkundige keuring is overeengekomen wordt het volgende artikel toegevoegd aan de koopovereenkomst: Verkoper gaat ermee akkoord dat koper voor eigen rekening de woning aan een bouwkundige keuring, door een daartoe bevoegde instantie, laat onderwerpen. Indien uit het bouwtechnisch rapport blijkt dat de woning ernstige bouwkundige gebreken vertoont, kan de koper de koopovereenkomst kosteloos, boetevrij en zonder gerechtelijke tussenkomst ontbinden, mits hij dit binnen de drie dagen wettelijke bedenktijd, met bewijs van ontvangst aan de verkopend makelaar kenbaar heeft gemaakt, onder overlegging van bewijsstukken.

Onder bouwkundige gebreken worden nadrukkelijk geen zichtbaar achterstallig onderhoud (bijvoorbeeld slecht schilderwerk), materiaalveroudering (bijvoorbeeld een oude cv-ketel) en / of keuken- en / of badinrichting verstaan. Daarnaast worden van de bouwkundige gebreken uitgesloten die zaken die expliciet door de verkoper aan de koper kenbaar zijn gemaakt.

ASBESTCLAUSULE

Deze clausule kan per woning bedongen worden. Of deze clausule van toepassing is kunt u nalezen in de verkoopbrochure.

Aan de verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien. Bij aanwezigheid van asbest in de woning zal de volgende tekst van toepassing

zijn: aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

KOOPOVEREENKOMST

Zodra er overeenstemming is over de prijs, opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden, zal door de verkopend makelaar een koopovereenkomst worden opgemaakt conform het NVM-model en onder andere op basis van de op deze pagina vermelde informatie

LIJST VAN ZAKEN

De bijgevoegde lijst van zaken geldt, tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen.

NOTARISKEUZE

De koper is in principe vrij een notaris te kiezen (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure) mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkocht object is gelegen dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 10 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. De reden hiervoor is dat de verkoper en diens makelaar graag aanwezig zijn bij de eigendomsoverdracht en dat direct daaraan voorafgaand met koper en verkoper een inspectie en meterstandenopname wordt uitgevoerd in het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt overeengekomen gelden de volgende voorwaarden:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van de benodigde volmachten voor verkoper indien verkoper niet aanwezig is bij de overdracht;
- Indien de verkoper wél aanwezig is, is koper gehouden tot de vergoeding door de gemaakte reiskosten van verkoper op basis van € 0,19 per kilometer;
- De makelaar zal in dat geval de inspectie van de woning en de meterstandenopname verzorgen maar niet bij de overdracht aanwezig zijn;
- De door koper en verkoper eventueel verschuldigde kosten zullen door de notaris bij de eigendomsoverdracht tussen koper en verkoper worden verrekend. Onverminderd het hiervoor gestelde geldt het volgende: Indien echter de kosten voor het royeren van een hypotheek, vermeerderd met eventueel daarvoor in rekening te brengen administratiekosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 200,- incl. BTW zal het meerdere boven voornoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht. Koper verplicht zich om bij het opvragen van een offerte aan een notaris tevens ook de voornoemde kosten op te vragen.

ONTBINDENDE VOORWAARDE FINANCIERING

Het is voor de koper mogelijk om een ontbindende voorwaarde ten behoeve van de financiering op te nemen in de koopovereenkomst. Tenzij anders overeengekomen, bedraagt de standaard duur van de termijn van deze voorwaarden 4 weken na mondelinge overeenstemming.

WAARBORG SOM / BANKGARANTIE

Tot zekerheid van nakoming van zijn verplichtingen zal koper, tenzij anders overeengekomen, uiterlijk 5 weken na mondelinge overeenstemming zorgen voor een waarborgsom van 10% van de koopsom dan wel een gelijkwaardige bankgarantie bij de notaris.

OVEREENSTEMMING

Er is sprake van een onherroepelijke koopovereenkomst als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. In het geval dat er in de precontractuele fase (dus voordat de koopakte door beide partijen is ondertekend) een situatie ontstaat die ten nadele strekt van de verkoper heeft de verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden. De gebruikelijke ontbindende voorwaarden financiering valt buiten het bereik van deze verkoopvoorwaarde.

NIET ZELF-BEWONING

Deze clausule kan per woning bedongen worden. Of deze clausule van toepassing is kunt u nalezen in de verkoopbrochure. Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en daardoor koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.



INTERESSE IN DEZE WONING?

**NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR
030-30 30 011 OF [INFO@MARKRENKEMAMAKELAARDIJ.NL](mailto:info@markrenkemamakelaardij.nl)**

