



VRAAGPRIJS € 430.000 K.K.

**KAREL DOORMANLAAN 181**  
**UTRECHT**



## KENMERKEN

---

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| Bouwjaar                      | 1958                     |
| Soort                         | portiekflat              |
| Kamers                        | 4                        |
| Inhoud                        | 306 m <sup>3</sup>       |
| Woonoppervlakte               | 95 m <sup>2</sup>        |
| Perceeloppervlakte            | 0 m <sup>2</sup>         |
| Gebouw gebonden buiten ruimte | 10 m <sup>2</sup>        |
| Externe bergruimte            | 6                        |
| Verwarming                    | stadsverwarming          |
| Isolatie                      | gedeeltelijk dubbel glas |
| Energielabel                  | C                        |

# OMSCHRIJVING

Aan de rand van Utrecht-Oost in een groene omgeving bieden wij in een karakteristiek en goed onderhouden appartementengebouw op de 5e verdieping een licht 4-kamer appartement met twee balkons en een loggia te koop aan. Het appartement beschikt over een eigen berging in de onderbouw. Vanuit het appartement heeft u een prachtig vrij zicht.

Het gebouw welke is voorzien van een lift is gelegen op korte afstand van de gezellige binnenstad van Utrecht maar ook van De Uithof en een natuurgebied. Het complex heeft een zeer fraai aangelegde gemeenschappelijke tuin aan de achterzijde van het gebouw.

Uitvalswegen, openbaar vervoer, wijkparken en andere belangrijke voorzieningen zijn om de hoek gelegen. De omgeving biedt voldoende parkeermogelijkheden. Het appartement beschikt over twee zonnige balkons, een loggia en een eigen afgesloten berging in de onderbouw.

#### Begane grond:

Fraaie afgesloten centrale lobby-achtige entree met brievenbussen en intercomsysteem. Toegang naar de liftinstallatie en naar de bergingen.

#### 5e verdieping:

Entree, hal, meterkast, bergkast, inbandige badkamer met wastafelmeubel en bad, separate toiletruimte met zwevend toilet en fontein, lichte woonkamer met groot raam en deur naar balkon, dichte keuken met dubbel keukenblok v.v. diverse inbouwapparatuur en deur naar afgesloten buitenruimte (loggia) welke is v.v. een boiler en aansluiting wasmachine, drie mooie ruime slaapkamers waarvan twee met toegang tot balkon en een tevens met vaste wastafel.

#### Afmetingen in meters circa:

Voor de afmetingen verwijzen wij u naar bijgevoegde plattegronden.

#### Bijzonderheden:

- Verwarming d.m.v. stadsverwarming.
- Warm water via elektrische boiler.
- Het appartement is grotendeels voorzien van isolerende beglazing.
- De servicekosten bedragen € 208,44 per maand.
- De woning heeft een energielabel C.
- Het appartement is ook zeer geschikt voor ouders die op zoek zijn naar woonruimte voor hun studerende kind(eren).

#### Aanvullende artikelen:

De koopovereenkomst zal worden voorzien van het BBMI-artikel, de ouderdomsclausule, het niet-zelfbewoningsartikel en het asbestartikel.

BBMI: de Branche Brede Meetinstructie (BBMI) is

gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting

Ouderdomsclausule: In de koopakte zal de volgende ouderdomsclausule worden opgenomen: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 60 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Niet-zelfbewoningsclausule: In de koopakte zal de volgende niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen: Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve 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 de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Asbestclausule: In de koopakte zal de volgende asbestclausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

- Oplevering in overleg, kan vanaf januari 2024.

#### VRIJBLIJVENDE INFORMATIE



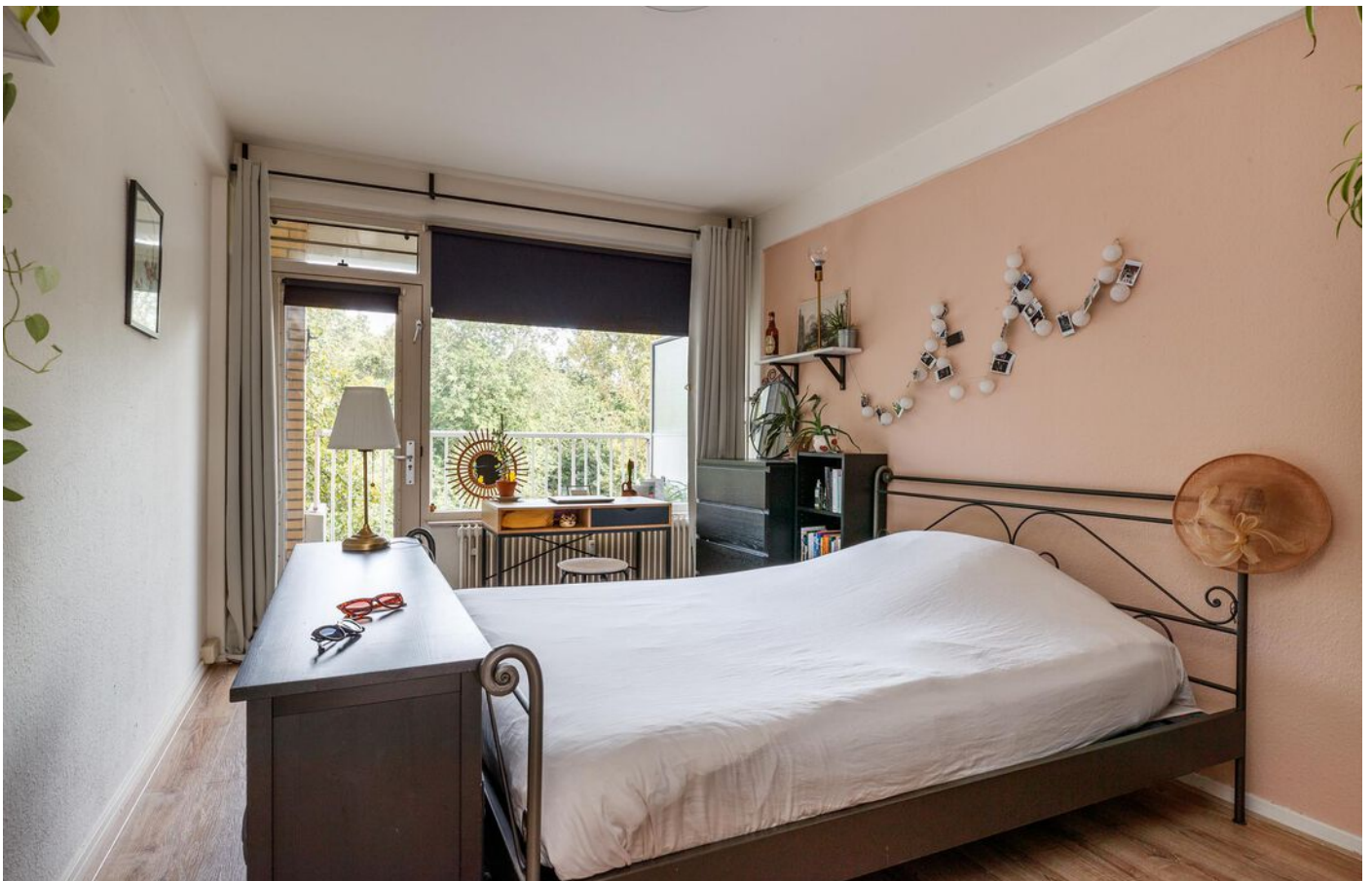








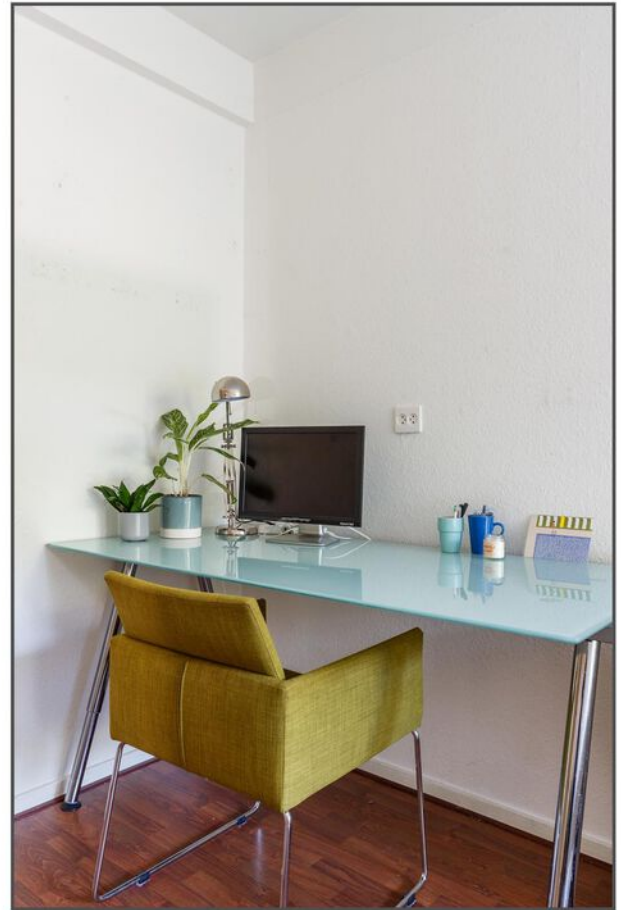














# PLATTEGROND

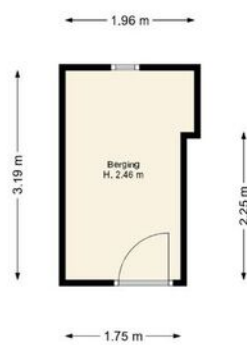


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, ze kunnen echter iets afwijken van de werkelijkheid. Er kunnen op geen enkele wijze rechten aan worden ontleend.

# PLATTEGROND



Die plattegronden zijn generoekend voor productonale doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

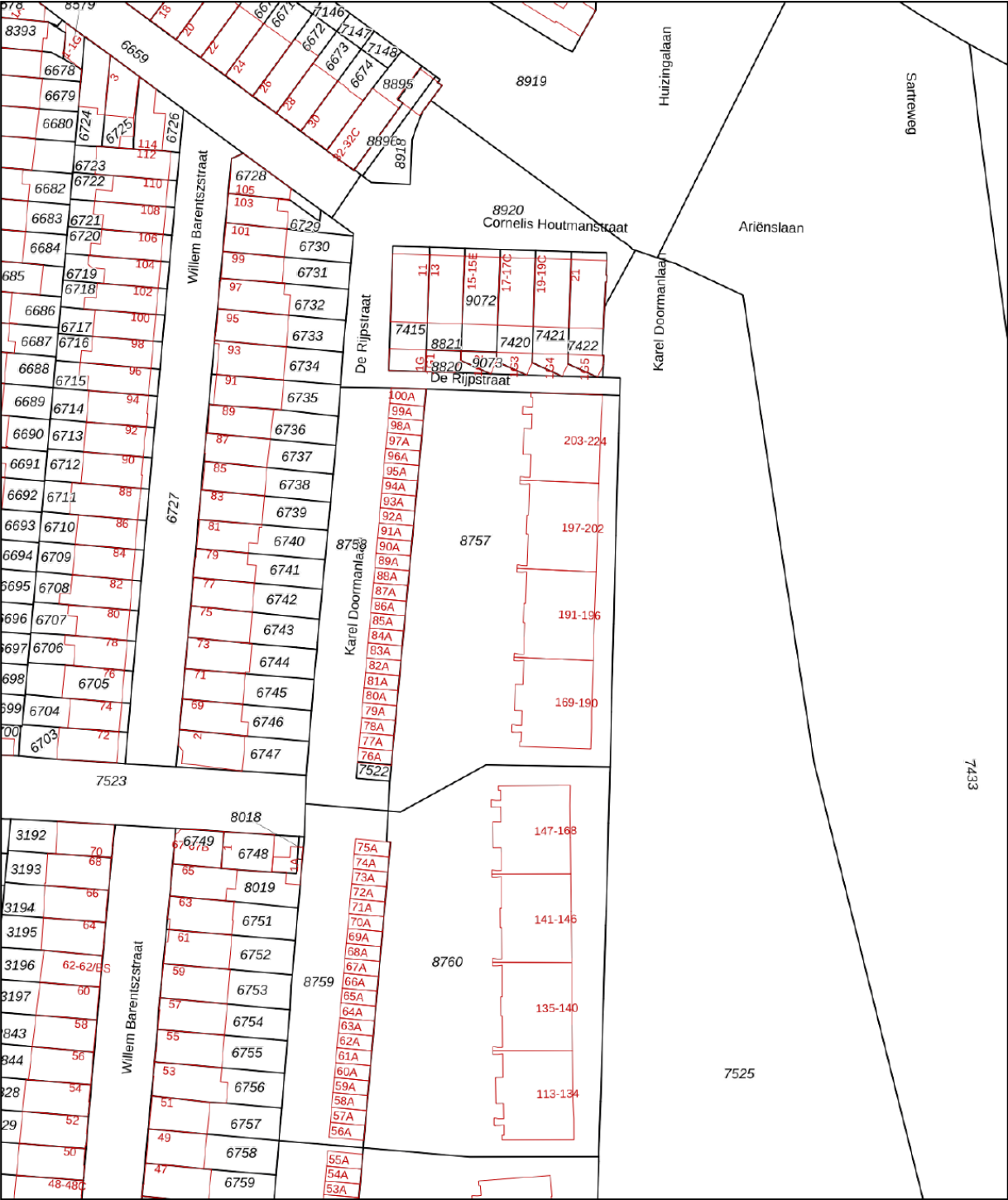


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, ze kunnen echter iets afwijken van de werkelijkheid. Er kunnen op geen enkele wijze rechten aan worden ontleend.

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: KDL181



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Abstede

Sectie

C

Perceel

8757

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

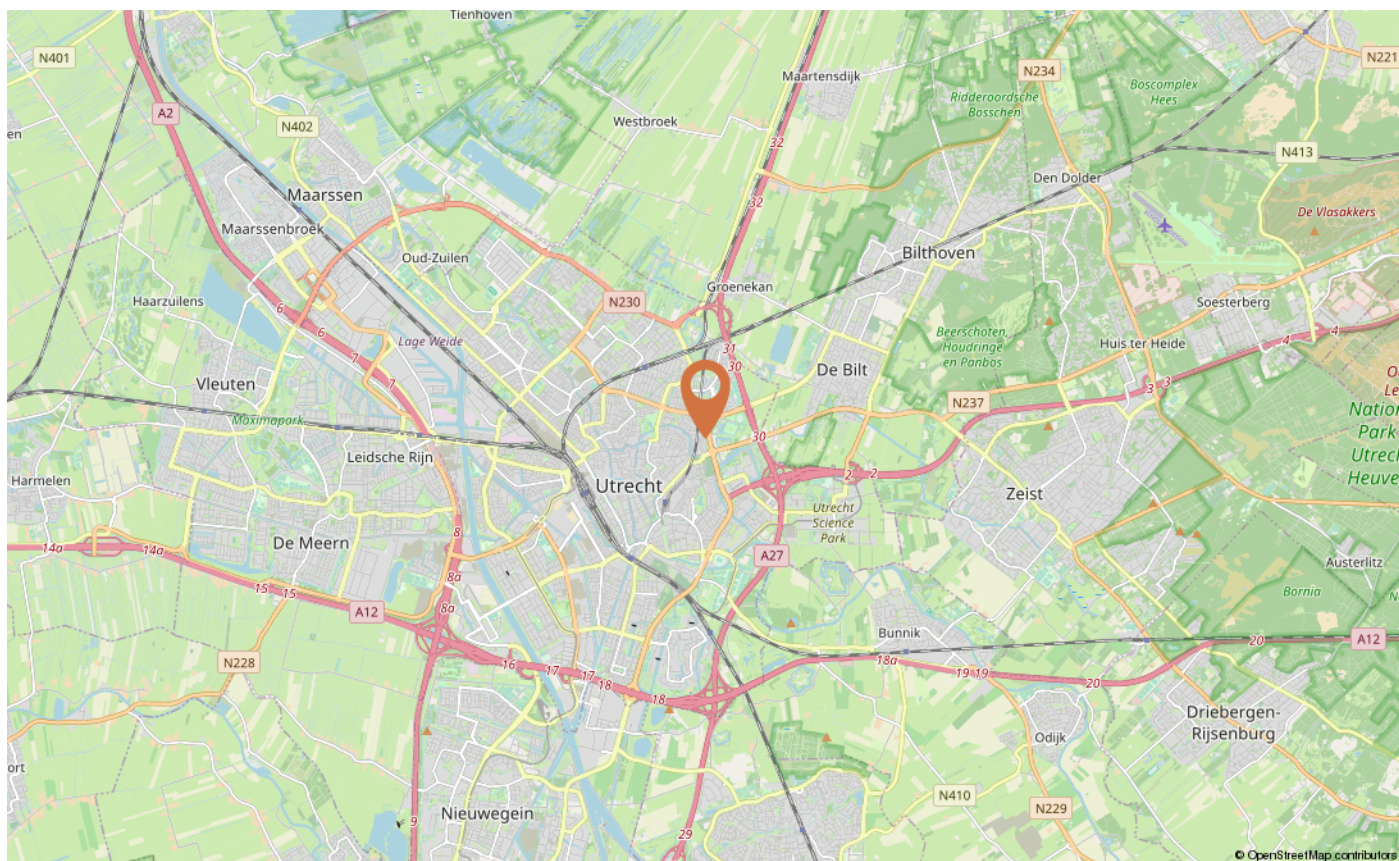
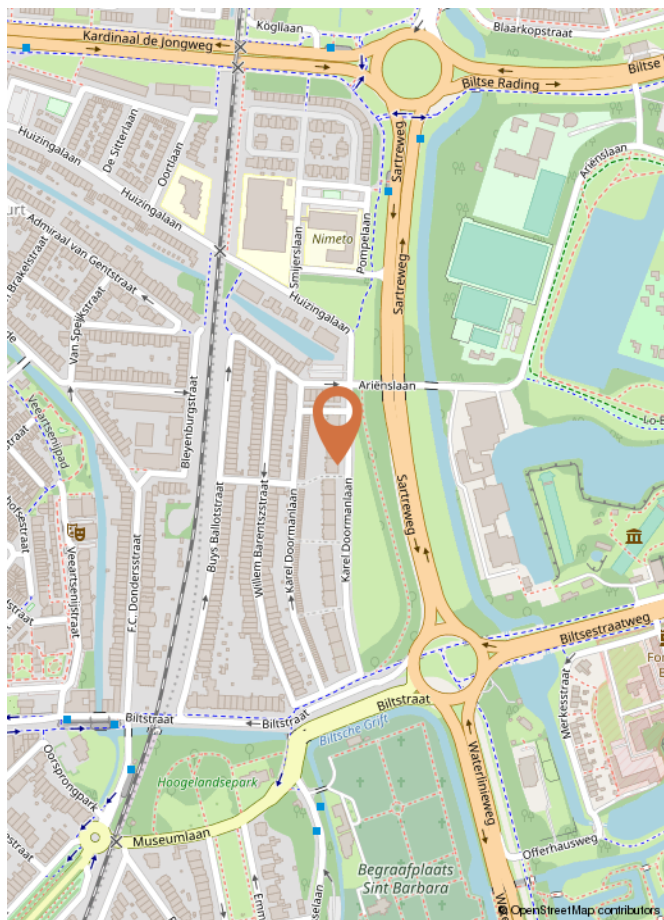
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 augustus 2023

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

# LOCATIE



## 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)**

