Monumentaal

GRACHTENPAND

in het centrum van Utrecht

NIEUWEGRACHT 52



NIEUWEGRACHT 52 UTRECHT



LAUTESLAGER MAKELAARS

WONEN AAN DE GRACHT
GRACHTENPAND

Natuurlijk kan van alle panden aan de historische Nieuwegracht gezegd worden dat ze bijzonder zijn, maar dit rijksmonument uit 1650 bevindt zich toch echt in ‘a league of its own’. Het afwerkingsniveau is buitengewoon hoog en het heeft alles wat een grachtenpand zo aantrekkelijk maakt. Een witgepleisterde lijstgevel en zadeldak. Houten luiken binnen en buiten voor de grote ramen met roedeverdeling. Een sfeervolle stadstuin. Hoge, bewerkte plafonds en indrukwekkende schouwen. Veel kamers en veel vierkante meters woonoppervlak. En, zo kenmerkend voor Utrecht, een werfkelder met uitgang naar de gracht.







KENMERKEN

Soort	stadswoning	**Ligging**	aan stadsgracht
Type	grachtenpand	**Tuin**	achtertuin
Aantal kamers	10 kamers, waarvan 5 slaapkamers	**Berging**	separaat in tuin
Inhoud	1.372 m^3 (bruto)	**Isolatie**	dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Woonopp.	390 m^2 (netto)	**Verwarming**	cv-combiketel, 2011
Bouwjaar	1650		


NIEUWEGRACHT 52 UTRECHT
LAUTESLAGER MAKELAARS

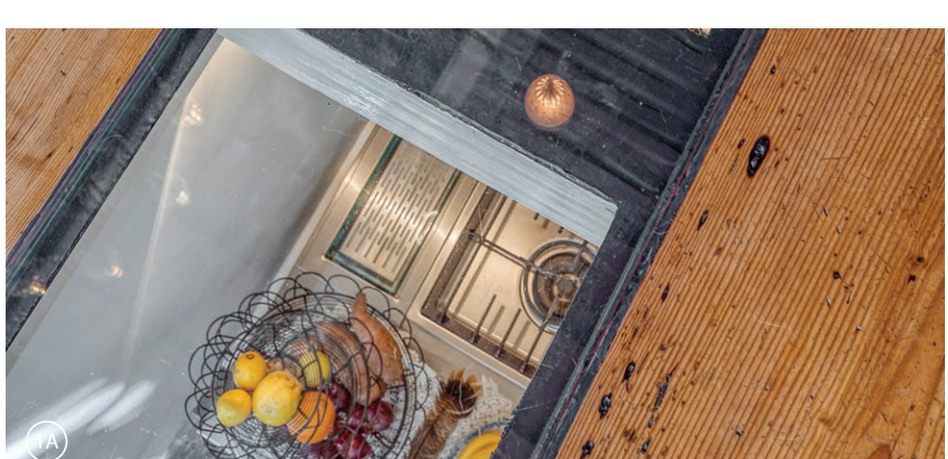
DE BEGANE GROND

Twee treden scheiden het straatniveau van een monumentale voordeur met sierlijke smeedijzeren elementen. Deze opent naar een hal met marmeren vloerplaten en dito plinten. Door het gedeeltelijk doorbreken van een muur is de hal extra royaal en licht geworden. De garderoberuimte die daarnaast is gecreëerd geeft toegang tot het luxe toilet en een berging.





Ingenieus is de glazen lichtgoot in de vloer waar de ondergelegen keuken van profiteert.





NIEUWEGRACHT 52 UTRECHT

LAUTESLAGER MAKELAARS

Oude planken vloeren van Amerikaans eiken vormen door vrijwel de hele woning een basis die elk soort interieur kan dragen en verdragen.







De stijlvolle voorkamer profiteert van een goede lichtinval door de hoge schuiframen met daaronder vensterbanken in de oorspronkelijke zin van het woord; houten banken met gedetailleerd houtsnijwerk. Centraal in dit vertrek staat de haard met marmerenspekstenen schouw.


WONDERPLANTS

Aan de overzijde van de hal is er een royale pantry ingericht, met prachtige lichtinval via het dak. Het moderne keukenblok contrasteert mooi met de granito vloer, de historische witjes in de kelder met oude voorstellingen en andere stijlelementen.






NIEUWEGRACHT 52 UTRECHT
LAUTESLAGER MAKELAARS



In de sfeervolle achterkamer wordt de haard geflankeerd door twee vaste kasten. Het licht stroomt hier naar binnen door de openslaande deuren naar de tuin: een groene oase met berging, terrassen en looppaden van beton en klinkers, een vijvertje en overvloedig groen in de borders.





LAUTESLAGER MAKELAARS


NIEUWEGRACHT 52 UTRECHT
LAUTESLAGER MAKELAARS

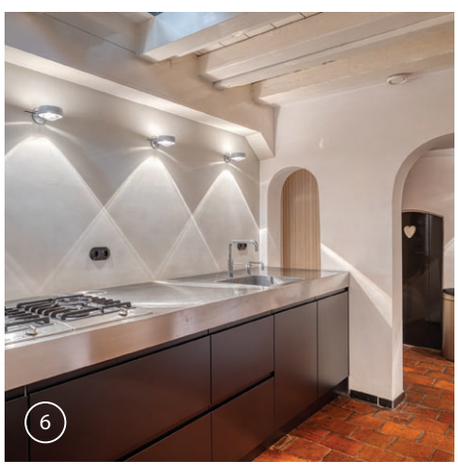


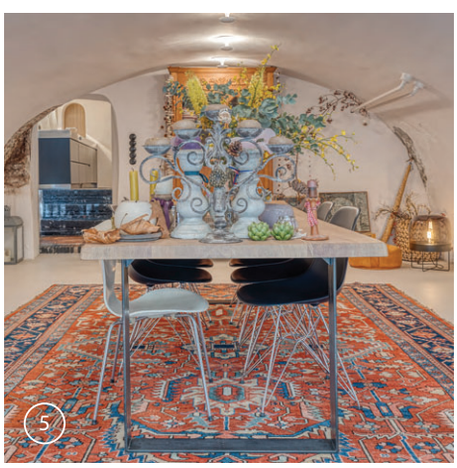


DE WERFKELDER

De originele werfkelder, ooit onderdeel van de middeleeuwse haven van Utrecht, is op een fraaie wijze compleet gerestaureerd. Op de oude plavuizen vloer treft u een luxe en strak vormgegeven keuken aan met roestvrijstalen werkbladen en hoogwaardige apparatuur. Aangrenzend bevindt er zich een sfeervolle eetkamer onder de gewelven, die met gemak kan fungeren als een goede vergaderruimte.







De dikte van de muren is hier duidelijk waar te nemen in de boogramen met spijlen. Het gewelf is glad gestuct, maar er zijn ook doorkijkjes naar het verleden aanwezig.

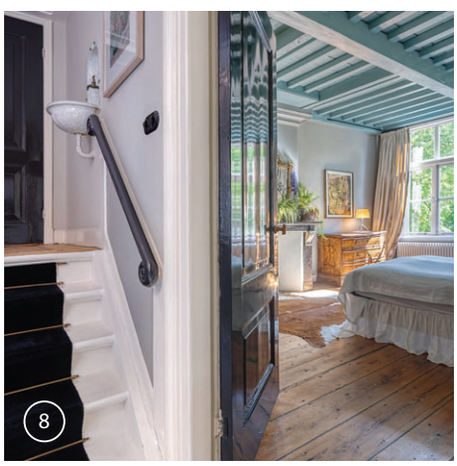
Achterin ligt nog een wijnkelder terwijl u aan de voorzijde een uitgang hebt naar de werf en gracht. Een heerlijke plek om te genieten van de bijzondere sfeer en ‘s zomers van de schaduw van de hoge bomen die daar staan.




NIEUWEGRACHT 52 UTRECHT
LAUTESLAGER MAKELAARS

1E VERDIEPING

Een fraaie trappartij met houtsnijwerk en smeedijzeren spijlen leidt naar de eerste verdieping. Het sierlijk vormgegeven marmeren wasbakje aan de muur is een mooi detail dat daar bewaard is gebleven.







Aan de voorzijde bevindt zich een dubbel vertrek dat perfect geschikt is om dienst te doen als slaapkamer met aangrenzende kleed-/garderobekamer. Er is een en-suite badkamer met doucheruimte gemaakt van uiterst luxe materialen en met design sanitair.





NIEUWEGRACHT 52 UTRECHT

LAUTESLAGER MAKELAARS



De separate toiletruimte vindt u in de hal.
Aan de achterzijde treft u een tweede kamer van royale afmetingen aan, met houten vloeren en plafond.







2E VERDIEPING

Ook deze etage is in riante kamers opgedeeld. Aan de voorzijde bevindt zich een prachtig multifunctioneel vertrek met verhoogde werkruimte. De houten spantconstructie is hier goed zichtbaar en beeldbepalend. Op diverse plekken zijn ramen aangebracht die zorgen voor voldoende lichtinval. Een trap leidt naar een extra slaapverdieping onder de hanebalken.





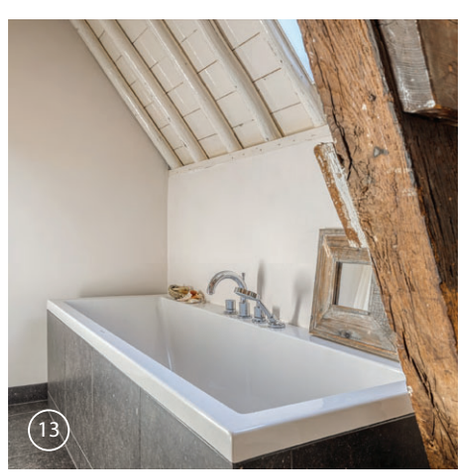


De slaapkamer aan de achterzijde heeft een warme sfeer en diverse vaste kasten plus een toegang naar de bergvliering.





Er is ook een luxe en meer dan royale badkamer gecreëerd met dubbele wastafels, wc, inloopdouche en een design ligbad met uitzicht op de hemel boven Utrecht. De moderne vormgeving combineert fraai met de oude balken en andere authentieke elementen.




NIEUWEGRACHT 52 UTRECHT
LAUTESLAGER MAKELAARS

DE LOCATIE

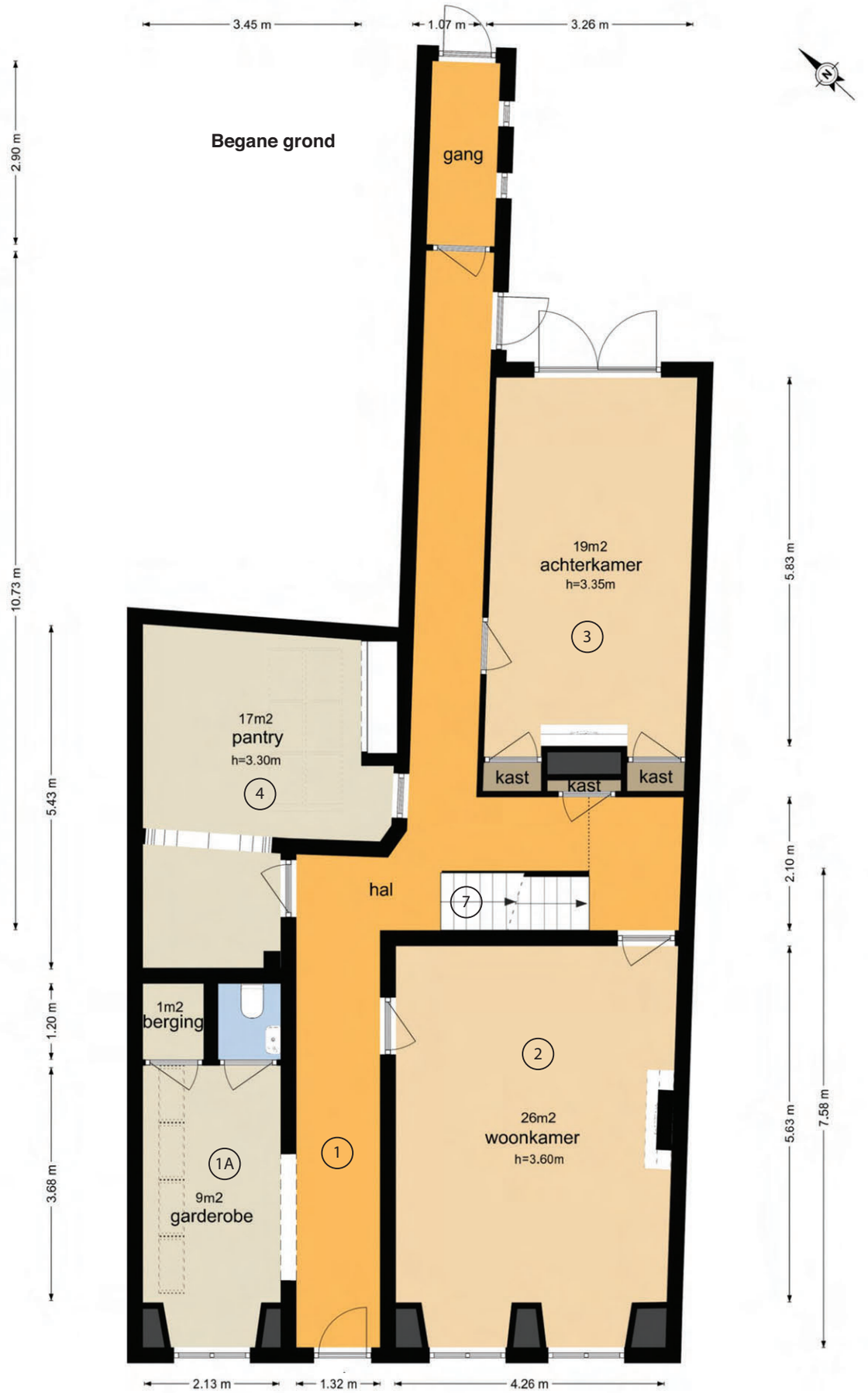
De Nieuwegracht is de rustige van de twee belangrijkste grachten van Utrecht. Van oudsher wordt hier ‘op stand’ gewoond en gewerkt, terwijl men op de Oudegracht winkelt en anderszins consumeert. Aan de Nieuwegracht geniet u meer privé van de historische sfeer, de werven en het water, terwijl u alle geneugten die de binnenstad biedt onder handbereik hebt.



Als u vermoedt dat dit prachtige grachtenpand wel eens aan uw hoge wooneisen en -wensen zou kunnen voldoen, aarzel dan niet om contact met ons op te nemen.



NIEUWEGRACHT 52 UTRECHT



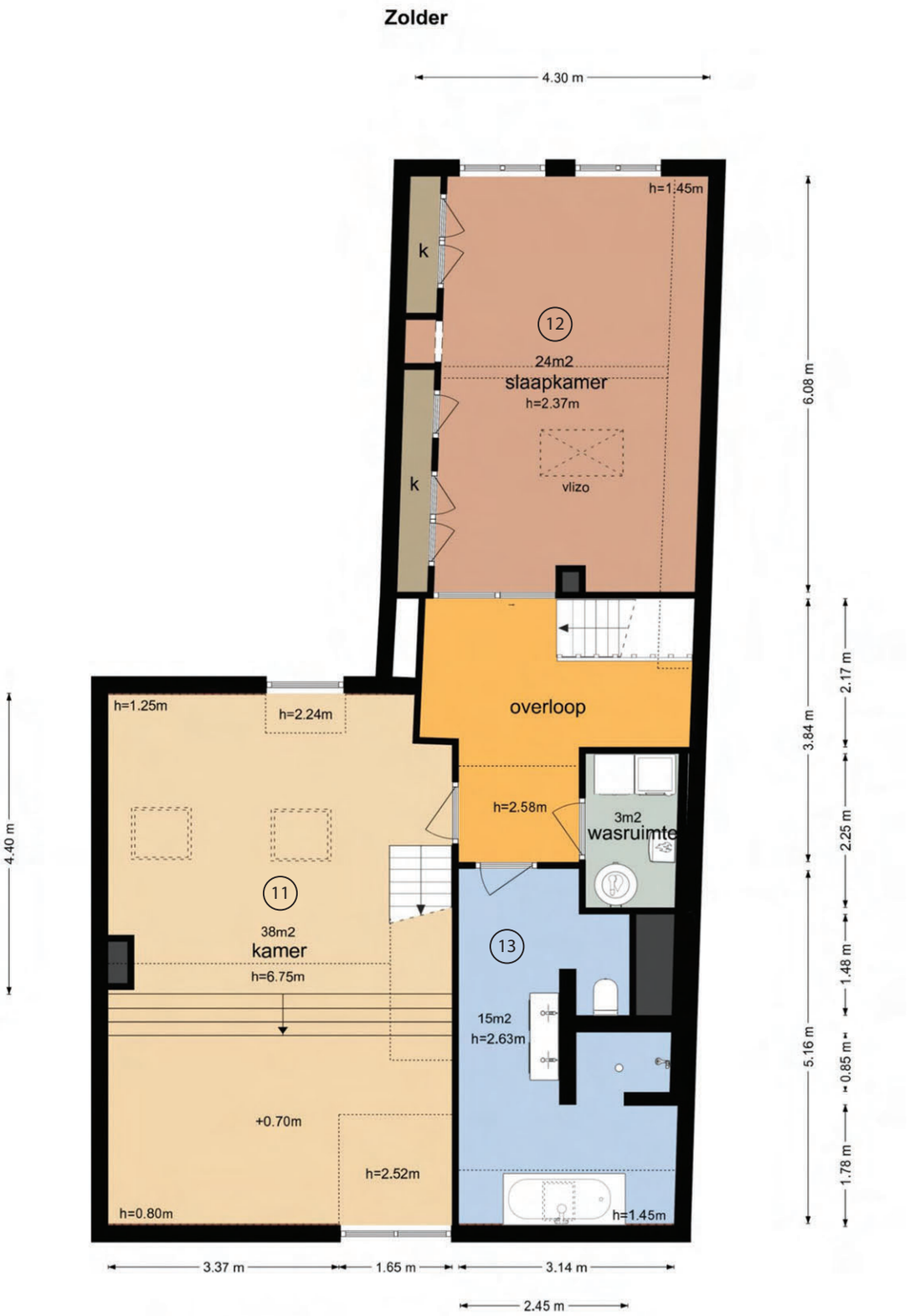
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

Eerste Verdieping



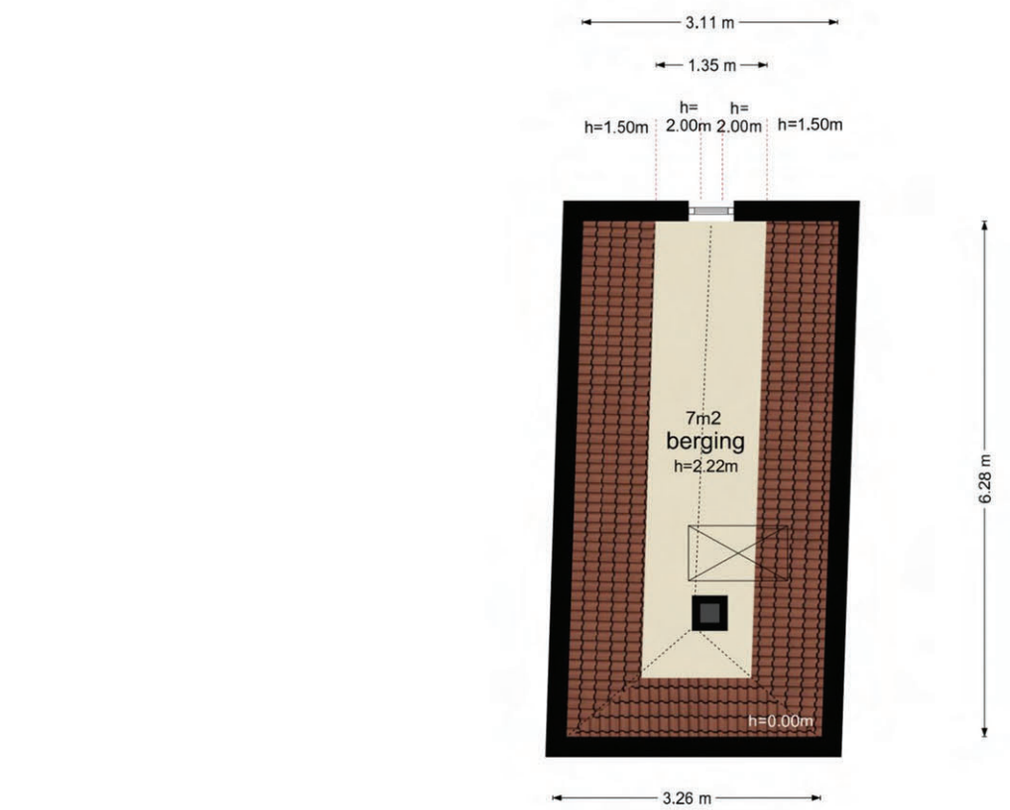
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

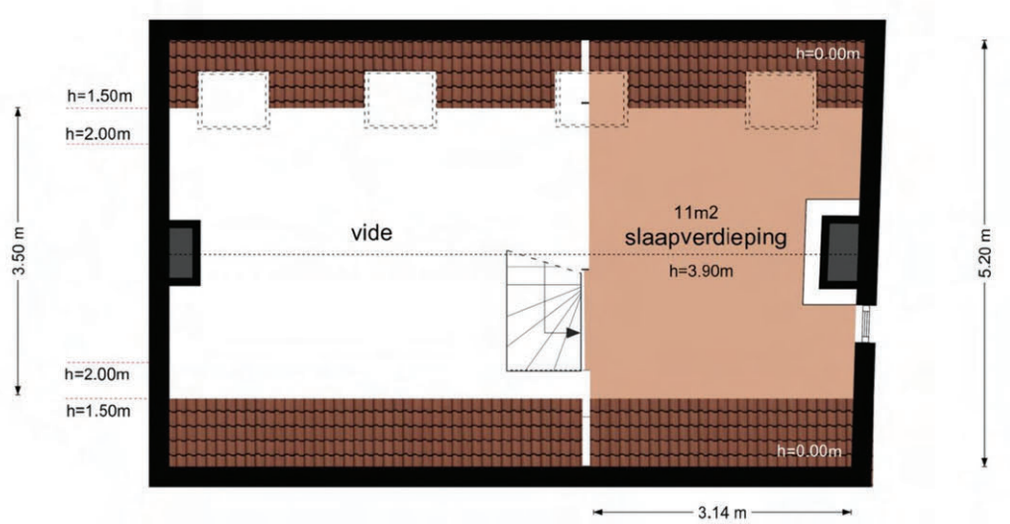
Zolder



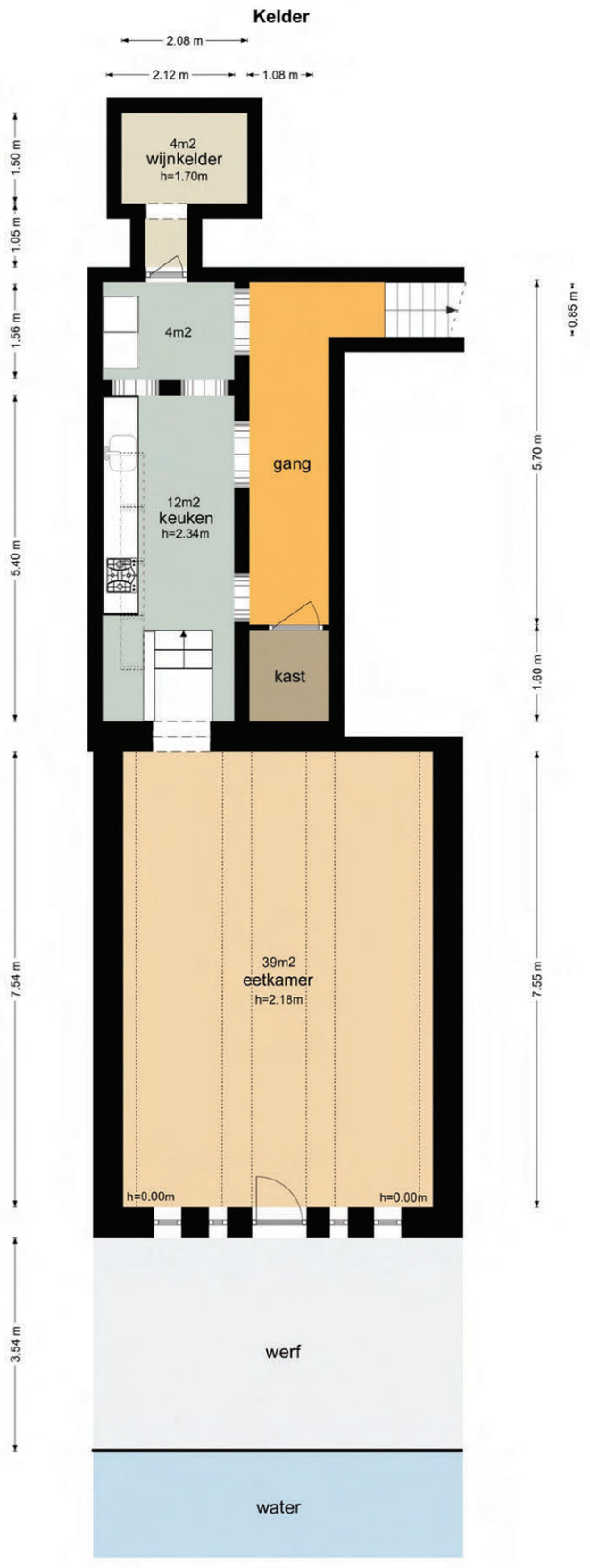
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

Vliering



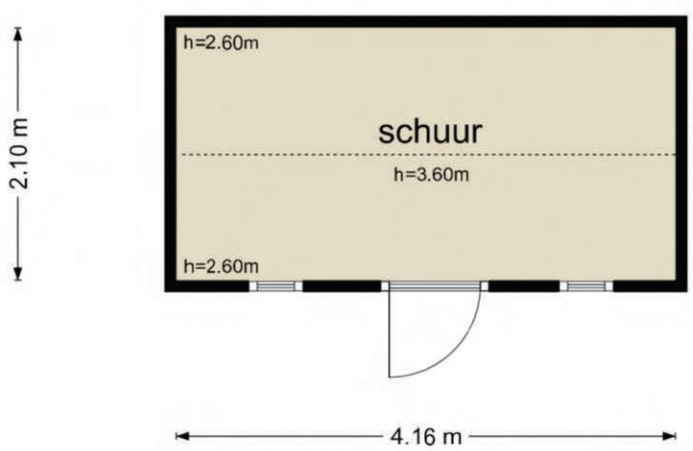


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl



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

Schuur



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

NIEUWEGRACHT 52 UTRECHT

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: AvH



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing
	Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 7 juli 2014
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	UTRECHT
Sectie	B
Perceel	458

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.



VISTA VIEW
DIENSTEN VOOR MAKELAARS

MEETCERTIFICAAT

EXACT GEMETEN

Datum Meetopname	7 juni 2021	*Meetbedrijf*	VistaView
Datum Meetrapport	11 juni 2021	*Opsteller*	R. Meijer
MeetrapportnrVV	VV-2021-17217	*Opnemer*	H. Kolijn
Meetcertificaat Type		*Status*	Definitief

Object type	Woning
Adres	**Nieuwegracht 52**
Postcode/Plaats	**3512LT Utrecht**

Opdrachtgever	Lauteslager Makelaars B.V.
Adres	Catharijnesingel 100
Postcode/Plaats	3511 GV Utrecht

Al onze metingen zijn verricht op basis van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen voor gebruiksoppervlakte woningen en bruto inhoud woningen. Door interpretatieverschillen, afrondingen en beperkingen bij het uitvoeren van metingen, worden verschillen in niet geheel uitgesloten.
Op dit meetrapport zijn de algemene voorwaarden van Vistaview van toepassing.



	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
	Vides/Schalmgat	Bruto vloer-oppervlakte	Tarra oppervlakte	Ruimte met beperkte stahoogte	Verticaal Verkeer	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwgebonden buitenruimte	Externe bergruimte	Bruto inhoud
Object opgesplitst per bouwlaag	> 4 m2	(excl. Vides etc. > 4 m2)	(BVO-NVO)	< 1,50 m	> 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten	GO	GOOI	GOGB	OEBR	M3
	A	*(B+C+D+E+F+G+H)*	*B*	*C*	*D*	*E*	*F*	*G*	*H*	*I*
Kelder	**0,00**	**85,90**	**16,40**	**0,00**	**0,00**	**69,50**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**241,51**
Woon-/werkruimte	-	85,90	16,40	-	-	69,50	-	-	-	241,51
Begane Grond	**0,00**	**128,70**	**12,40**	**0,00**	**0,00**	**116,30**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**487,43**
Woon-/werkruimte	-	128,70	12,40	-	-	116,30	-	-	-	487,43
Eerste Verdieping	**0,00**	**107,00**	**9,30**	**0,00**	**0,00**	**97,70**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**353,10**
Woon-/werkruimte	-	107,00	9,30	-	-	97,70	-	-	-	353,10
Zolder	**0,00**	**106,70**	**10,00**	**1,50**	**0,00**	**95,20**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**289,68**
Woon-/werkruimte	-	106,70	10,00	1,50	-	95,20	-	-	-	289,68
Vliering	**26,60**	**47,30**	**11,10**	**17,50**	**0,00**	**11,20**	**7,50**	**0,00**	**0,00**	**143,59**
Woon-/werkruimte	26,60	22,80	6,20	5,40	-	11,20	-	-	0,00	111,15
Berging	-	24,50	4,90	12,10	-	-	7,50	-	0,00	32,44
Extra	**0,00**	**10,00**	**1,30**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**8,70**	**34,00**
Woon-/werkruimte	-	10,00	1,30	-	-	-	-	-	8,70	34,00
Procentueel tov BVO		100%	12,46%	3,91%	0,00%	80,29%	1,54%	0,00%	1,79%	
Totalen Woning		**428,30**		**T.b.v. Funda opgave in rood →**		**389,90**	**7,50**	**0,00**	**8,70**	**1371,72**

© 2021 - VistaView - www.vistaview.nl

Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, ofwel na schriftelijke toestemming van VistaView.

LIJST VAN ROERENDE ZAKEN

Begane grond / appartement / werfkelder	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Niet van toepassing
Veiligheidssloten	☒	☐	☐	☐
Rolluiken buiten	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☐	☒	☐	☐
Losse horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
Vloerbedekking/linoleum	☒	☐	☐	☐
Parketvloer/laminaat/plavuizen	☒	☐	☐	☐
Losse kasten, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Boeken- en legplanken, te weten:				
- *Boekenkast bibliotheek*	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Kachel	☒	☐	☐	☐
Keukenblok met bovenkasten incl verlichting	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- *Oven, ijskast, stoomoven*	☒	☐	☐	☐
- *Waterontharder*	☒	☐	☐	☐
- *Quooker*	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Verlichting/dimmers, te weten:				
- *Verlichting gangen en keuken*	☐	☒	☐	☐
- *Plafondverlichting werf*	☒	☐	☐	☐
- *Badkamerverlichting*	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorziening, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Toiletaccessoires, te weten:				
- *WC's*	☒	☐	☐	☐
- *Badkamer*	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

LIJST VAN ROERENDE ZAKEN

Verdieping	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Niet van toepassing
Rolluiken buiten	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Vitrage	☐	☐	☐	☒
Losse horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
Vloerbedekking/linoleum	☒	☐	☐	☐
Parketvloer/kurkvloer/plavuizen	☒	☐	☐	☐
Losse kasten, te weten:				
- *Boekenkast slaapkamer*	☒	☐	☐	☐
- *Kledingkast*	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Boeken- en legplanken, te weten:				
- *Studeerkamers 1e en 2e verdieping*	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Toiletaccessoires, te weten:				
- *Badkamers en wc's*	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires, te weten:				
-	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Warmtevoorziening				
C.V. met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Kamer/klokthermostaat	☒	☐	☐	☐
Boiler/geiser	☒	☐	☐	☐
Extern				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur-) bel	☒	☐	☐	☐
Overig				
- *Lamp bovenlicht voordeur*	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

OBJECT GEGEVENS

Dit is bedoeld om u te helpen bij het verzamelen van informatie over het huis en zal t.z.t. als bijlage bij de koopovereenkomst worden gevoegd. Vul de lijst zo volledig mogelijk en naar waarheid in.

	JA	NEE	
Bijzonderheden			
Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventueel aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld van de woning?	☐	☒	Zo ja, dan graag een kopie van de betreffende overeenkomst aan de makelaar overhandigen.
Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (bijv. met betrekking tot de erfafscheiding(en), gebruik van schuur of tuin etc?)	☐	☒	Zo ja, welke zijn dat:
Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Bijv. stukjes grond die u van de gemeente in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de buren)	☐	☒	Zo ja, waaruit bestaat die afwijking:
Is een gedeelte van uw woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom?	☐	☒	Zo ja, dan graag nader toelichten:
Heeft u grond van derden in gebruik?	☐	☒	Zo ja, welke:
Rusten er voorzover u weet rechten op het perceel zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, concurrentiebedingen etc.?	☐	☒	Zo ja, welke:
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	☐	☒	
Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning?	☐	☒	Zo ja, hoelang nog?
Is of wordt het pand aangewezen als:			
a. als beschermd monument; *Rijksmonument*	☒	☐	
b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht;	☐	☐	
c. gemeentelijk monument;	☐	☐	
d. "beeldbepalend pand."	☐	☐	
Is er sprake van ruilverkaveling?	☐	☒	Zo ja, moet u hiervoor ruilkavelings-rente betalen? Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: € Duur:
Is er sprake van onteigening?	☐	☒	

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN UW WONING

	JA	NEE	
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	☐	☒	
Zo ja;			
Is er een huurcontract?			
Welk gedeelte is verhuurd?	☐	☒	
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?			
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?			
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	☐	☒	Zo ja, hoeveel?
Hebt u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	☐	☒	Zo ja, welke:
Zijn er over de woning procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie?	☐	☒	Zo ja, welke:
Is er bezwaar gemaakt tegen de beschikking WOZ?	☐	☒	Zo ja, toelichting:
Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd?	☐	☒	Zo ja, welke:
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	☐	☒	
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	☐	☒	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? *(Bijv. omdat het een voormalig bedrijfs onroerend goed is of een woonhuis met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)*	☐	☒	
Hoe gebruikt u de woning nu? *(Bijv. woning, praktijk, winkel, opslag)*			*Woning*
Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?	☒	☐	

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN UW WONING

	JA	NEE	
Gevels			
Is er sprake geweest van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	☐	☒	Zo ja, waar:
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	☐	☒	Zo ja, waar:
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	☐	☒	
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?	☐	☒	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	☐	☐	Zo ja, volgens welke methode:
Dak(en)			
Indien er sprake is van platte daken (uitbouwen, garages, bergingen etc.), hoe oud zijn deze daken?	☐	☒	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	☐	☒	Zo ja, waar:
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	☐	☒	Zo ja, waar:
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	☒	☐	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?	☐	☒	
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?	☒	☐	
Zijn de regenwaterafvoeren in orde?	☒	☐	Zo nee, toelichting:
Zijn de dakgoten in orde (Bijv. lekkage)?	☒	☐	Zo nee, toelichting:
Kozijnen, ramen en deuren			
Wanneer zijn de kozijnen voor het laatst geschilderd?			Jaar: *2019*
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	☒	☐	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	☒	☐	
Is er sprake van isolerende beglazing?	☒	☐	Zo ja, volledig/gedeeltelijk *Behalve ramen straatzijde beg. grond*
Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	☐	☒	Zo ja, waar:

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN UW WONING

	JA	NEE	
Vloeren, plafonds en wanden			
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht in vloeren, plafonds en/of wanden?	X		Zo ja, waar: *Achtergang begane grond*
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming in de vloeren, plafonds en/of wanden?		X	Zo ja, waar:
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	X		Zo ja, waar: *aantal kleine scheuren aanwezig geheel conform bouwjaar van woning*
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (bijv. loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk etc.)		X	Zo ja, waar: *enkele plek loszittend stucwerk werfkelder*
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?		X	Zo ja, waar:
Waar bestaat de ondervloer uit op de begane grond?			Beton/hout
Waar bestaat de ondervloer uit op de verdieping(en)			Beton/hout
Is er sprake van vloerisolatie?	X		
Kelder, kruipruimte en fundering			
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?		X	Zo ja, waar:
Is de kruipruimte toegankelijk?			*Geen kruipruimte*
Is de kruipruimte droog?	X		*Werfkelder is droog*
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	X		
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?		X	Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruip-ruimte/kelder?

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN UW WONING

	JA	NEE	
Installaties			
Is er een CV-installatie aanwezig?	☒	☐	Zo ja, welk type en uit welk bouwjaar: *Combiketel: Remeha Quinta Pro, 2011*
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?			*30/10/2020*
Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk?	☐	☒	Zo ja, hoe vaak:
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	☐	☒	Zo ja, welke:
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	☐	☒	Zo ja, waar:
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	☐	☒	Zo ja, waar:
Zij er vertrekken die niet (goed) warm worden?	☐	☒	Zo ja, welke:
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?			
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	☒	☐	
Is de elektrische installatie vernieuwd?	☒	☐	Zo ja, wanneer en welke onderdelen:
Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties?	☐	☒	Zo ja, welke
Zijn er installaties met problemen?	☐	☒	Zo ja, welke en welke bijzonderheden
Sanitair en roilering			
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	☐	☒	Zo ja, welke: *deukje aanrecht bgg, kleine beschadiging stenen plaat badk. meubel*
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	☒	☐	Zo nee, welke niet:
Is de woning aangesloten op het gemeentelijk riool?	☒	☐	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages etc.	☐	☒	Zo ja, welke:
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of gootstenen dergelijk aanwezig?	☐	☒	Zo ja, te weten:

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN UW WONING

Diversen	JA	NEE	
Wat is het bouwjaar van de woning?	1650		
Zijn er voor zover u bekend in de woning en/of in een bijgebouw (denkt u hierbij aan een berging, garage etc.) eternietplaten, asbest-cementplaten of ander asbesthoudende materiaal aangebracht? (eternietplaten zijn harde platen, ongeveer een halve centimeter dik, grijskleurig indien ze ongeverfd zijn).	☐	☒	Zo ja, waar:
Blijft er in de woning "zeil" achter, al of niet vastgelijmd, dat aangeschaft is tussen 1960 en 1982?	☐	☒	
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	☐	☒	Zo ja, waar:
Is de grond voor zover bekend verontreinigd?	☐	☒	Zo ja;
Is er een onderzoeksrapport?	☐	☒	
Heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	☐	☒	
Is er voor zover bekend een olietank aanwezig?	☐	☒	Zo ja;
Is deze gesaneerd/verwijderd?	☐	☐	
Is er een kiwa-certificaat aanwezig?	☐	☐	
Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (muizen, ratten, kakkerlakken etc.)	☐	☒	
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	☐	☒	Zo ja;
Is deze aantasting al eens behandeld?	☐	☐	Zo ja, door welk bedrijf:
Is er sprake van betonrot?	☐	☒	
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden en/of om de woning?	☐	☒	Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder bouwvergunning?	☐	☒	
Bent u in het bezit van een energiecertificaat/energielabel?	☐	☒	Zo ja, welk label:

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN UW WONING

	JA	NEE	
Vaste lasten			
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag OZB? Belastingjaar 2020			€ 1.299,28
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? Belastingjaar 2020			€ 678,31
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? Belastingjaar 2020			€ 221,89
Welke voorschotbedragen betaald u maandelijks aan de nutsbedrijven en bij welke aanbieder zit u			
Gas			€ 479,- aanbieder: Eneco
Elektra			€ aanbieder:
Blokverwarming			€ aanbieder:
Water			€ 23,90 aanbieder: Vitens
Zijn er leasecontracten (Bijv. keuken, cv ketel etc.)?	☐	☒	Zo ja, welke:
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan koper? (denk aan dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	☐	☐	Zo ja, welke:
Tot wanneer lopen deze contracten?			
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht, hoe hoog is (dan) de canon per jaar?	☐	☐	€ n.v.t.
Heeft u alle canons betaald?	☐	☐	
Is de canon afgekocht?	☐	☐	Zo ja, tot wanneer?
Heeft u het aanbod van de gemeente Utrecht om uw erfpachtcanon af te kopen vastgeklikt?	☐	☐	Graag uw aanbod overhandigen aan de makelaar
Heeft u alle gemeentelijke belastingen betaald?	☒	☐	
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen	☐	☒	Zo ja, hoe hoog en waarvoor?
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	☒	☐	Zo ja, wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar: € 442,08

VRAGENLIJST VOOR DE VERKOOP VAN UW WONING

Overige zaken die van belang kunnen zijn voor kijker/koper

Kunt u in het kort aangeven wat uw woning zo speciaal maakt?

Het huis ligt op mooiste plek Utrecht. Hele fijne buurt, met sociale cohesie en aardige mensen.

Rustig door afwezigheid horeca op de Nieuwegracht, maar vlakbij de reuring van de Oudegracht.

Het is onder architectuur zeer smaakvol en met liefde en oog voor detail verbouwd in 2011 met handhaving originele elementen en ook eigentijdse uitstraling.

Zonnige kamers met hoge ramen. Heerlijke zolder! Vliering voor berging.

Hoge kwaliteit van afwerking en verfwerk.

Alle inbouwapperatuur is van Miele
(2 koel/vries combinaties, 2 afwasmachine, oven en hoge druk stoomoven, fornuis)

Twee Arclinea keukens. Ingebouwde afzuiginstallatie. Waterontharder.

Sproeiinstallatie, tuinverlichting.

Dimmers. Vloerverwarming in werfkelder en badkamers.

Ruime hoeveelheid inbouwkasten.

Aparte garderobe kamer, Schuur, berghok.

Tuin stil en verrassend zonnig voor stadstuin. Oase. Geen inkijk, vijver geeft verkoeling. Erg groen.

Vanuit keuken, ontbijt/diner aan de werf!

ALGEMENE INFORMATIE

Zodra er een overeenstemming is over de prijs, opleveringsdatum en andere voorwaarden zal door Lauteslager Makelaars een koopovereenkomst worden opgemaakt conform het model van de NVM, met de gebruikelijke voorwaarden, onder meer bevattende de navolgende clausules:

Notaris	Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld)
Energielabel	De woning zal - indien mogelijk - met energielabel geleverd worden.
Nutsbedrijven	Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat 14 dagen voor eigendomoverdracht de mutatie moet worden gemeld bij de nutsbedrijven.
Waarborgsom	Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt uiterlijk binnen 5 weken na het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom gestort bij de notaris een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.
Oplevering	In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
Baten en lasten	Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.
Bedenktijd	Wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend, heeft de koper na de datum van ondertekening een bedenktijd van 3 dagen. Minimaal 2 van de 3 dagen dienen werkdagen te zijn.
Ondertekenen koopovereenkomst	De koper verplicht zich tot het ondertekenen van de koopovereenkomst binnen een periode van 10 dagen nadat de verkoper de akte heeft ondertekend.

UW TIEN VRAGEN

Uw tien vragen over bezichtigingen, onderhandelingen en koopovereenkomsten en meer. “Word ik koper als ik de vraagprijs bied” en “Wanneer komt de koop tot stand?”, zijn vragen waar veel misverstanden over bestaan. In deze brochure krijgt u antwoord op deze vragen en nog meer veel voorkomende onduidelijkheden in het traject van uw interesse in een woning tot en met het bod dat u doet op een woning. Lees deze informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?
U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.
Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet “onder bod” is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder “Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?”), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen.
Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen “naar elkaar toekomen” in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn bijvoorbeeld de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule.
Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn NVM-makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?
Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar –natuurlijk in overleg met de verkoper- besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag acht en negen). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

De makelaar vraagt een 'belachelijke' hoge prijs voor een woning. Mag dat?
De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken –roerende zaken bijvoorbeeld- pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. In deze context betekent dit dat een verkopend makelaar bepaalde toezeggingen kan doen aan een belangstellende koper. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financierings- of in gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?
Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?
Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.



BOUWKUNDIGE EN TECHNISCHE DETAILS

- Volledig onder architectuur verbouwd met veel oog voor authentieke details;
- Zinkwerk goten en lood-werk dak vernieuwd met extra zwaar zink en lood;
- Dak compleet gerenoveerd, inclusief alle schoorstenen, nokvorsten en dakkapellen;
- Werfkelder versterkt en compleet gerenoveerd;
- Elektrische installatie vernieuwd met ruim voldoende groepen en aardlekschakelaars;
- Verwarming door middel van cv gas;
- Waterontharder aanwezig;
- Vloerverwarming in de beide badkamers;
- Sproeinstallatie in de achtertuin.

Er is een Monumentenwacht-rapport met de bouwkundige staat. De verkoper heeft nagenoeg alle adviezen uitgevoerd.


PRODUCTIE: VISTAVIEW - FOTOGRAFIE: PAUL MASSAUT
LAUTESLAGER MAKELAARS
WWW.LAUTESLAGER.NL