

# Van Meursstraat 55 3532 CH UTRECHT



## WWW.VANMEURSSTRAAT55.NL

Koophuis makelaars Leerdam  
0345-611515  
koophuis@storygroep.nl  
www.koophuis.nl

## Inhoudsopgave

|                                            |           |
|--------------------------------------------|-----------|
| Voorblad .....                             | 1         |
| Inhoudsopgave.....                         | 2         |
| Kenmerken en indeling.....                 | 3         |
| Foto's van het pand.....                   | 4 t/m 14  |
| Plattegronden .....                        | 15 t/m 18 |
| Roerende zakenlijst .....                  | 19 en 20  |
| Kadastrale kaart.....                      | 21        |
| Route naar het pand.....                   | 22        |
| Korte begrippenlijst.....                  | 23        |
| Meest gestelde vragen .....                | 24        |
| Aankoopbegeleiding en contactgegevens..... | 25        |
| Story Assurantiën .....                    | 26        |

## Kenmerken

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Vraagprijs            | : € 419.000,00 K.K.  |
| Levering              | : in overleg         |
| Inhoud woning         | : 370 m <sup>3</sup> |
| Vloeroppervlakte      | : 96 m <sup>2</sup>  |
| Bouwjaar              | : 1935               |
| Perceeloppervlakte    | : 113 m <sup>2</sup> |
| Kadastrale informatie | : CATHARIJNE B 7606  |

In Utrecht West, in de geliefde wijk Majella, treft u deze sfeervolle jaren '30 woning met houten berging en achterom aan. Het woonhuis biedt veel leefruimte (met 4 slaapkamers), authentieke details en een eigentijdse afwerking. De erker en de overstekken geven de gevel van het woonhuis een uitstraling die past bij een jaren '30 woning. Aan de binnenzijde treft u onder andere paneeldeuren met glas in lood aan en een statige schouw. Door de openslaande deuren is de tuin met een mooie dag heerlijk bij het huis te betrekken. De woning is gelegen in een rustige buurt, gunstig gesitueerd met op korte afstand van onder andere openbaar vervoer, uitvalswegen, stadscentrum, het Majellapark, scholen en diverse sportvoorzieningen. Kortom: een heerlijke buurt voor jong en oud!

### Indeling:

#### Begane grond:

Entree/ hal met toiletruimte, de meterkast (4 groepen), garderobe, trapopgang naar de verdieping en doorgang naar de woonkamer en keuken. De woonkamer is voorzien van een erker met grote raampartij aan de voorzijde en aan de achterzijde dubbele tuindeuren. Verder is er een schouw met sfeerhaard aanwezig. De gesloten keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een spoelbak, kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vriezer.

#### 1<sup>ste</sup> verdieping:

De verdieping is ingedeeld met een overloop en twee ruime slaapkamers (ca. 10 en 12 m<sup>2</sup>) en een werkkamer die eventueel ook als slaapkamer gebruikt worden. De ook op deze verdieping aanwezige badkamer is van vloer tot plafond betegeld en voorzien van een wastafel, douchegelegenheid en witgoedaansluiting.

#### Zolder verdieping:

Door middel van een vaste trap is de zolderverdieping te bereiken. Hier is een ruime slaapkamer gesitueerd, tevens is er een (berg)ruimte met de opstelling van de CV ketel. Aan de achterzijde van de woning is er een dakkapel aanwezig.

#### Bijzonderheden:

- De woning is geheel voorzien van dubbele beglazing;
- Bouwjaar CV ketel (Nefit Trendline) is van 2015;
- Openslaande tuindeuren naar de onderhoudsarme achtertuin.



**Indruk van de woonkamer:**  
**Aan de achterzijde voorzien van openslaande tuindeuren.**





**Indruk van de woonkamer:**  
**Met erker aan de voorzijde en sfeerhaard in het midden van de ruimte.**





Indruk van de keuken:



Entree/hal/toilet:





**Indruk van de ouderslaapkamer:  
Gesitueerd aan de voorzijde en voorzien van eigen wastafel.**





Indruk van de slaapkamer:



Indruk van de slaap-/werkkamer:





**Indruk van de badkamer:  
Voorzien van douchegelegenheid, wastafel en witgoedaansluiting.**



Indruk van de slaapkamer op de zolder:  
Royale kamer met dakkapel aan de achterzijde.





Indruk van de achtertuin:



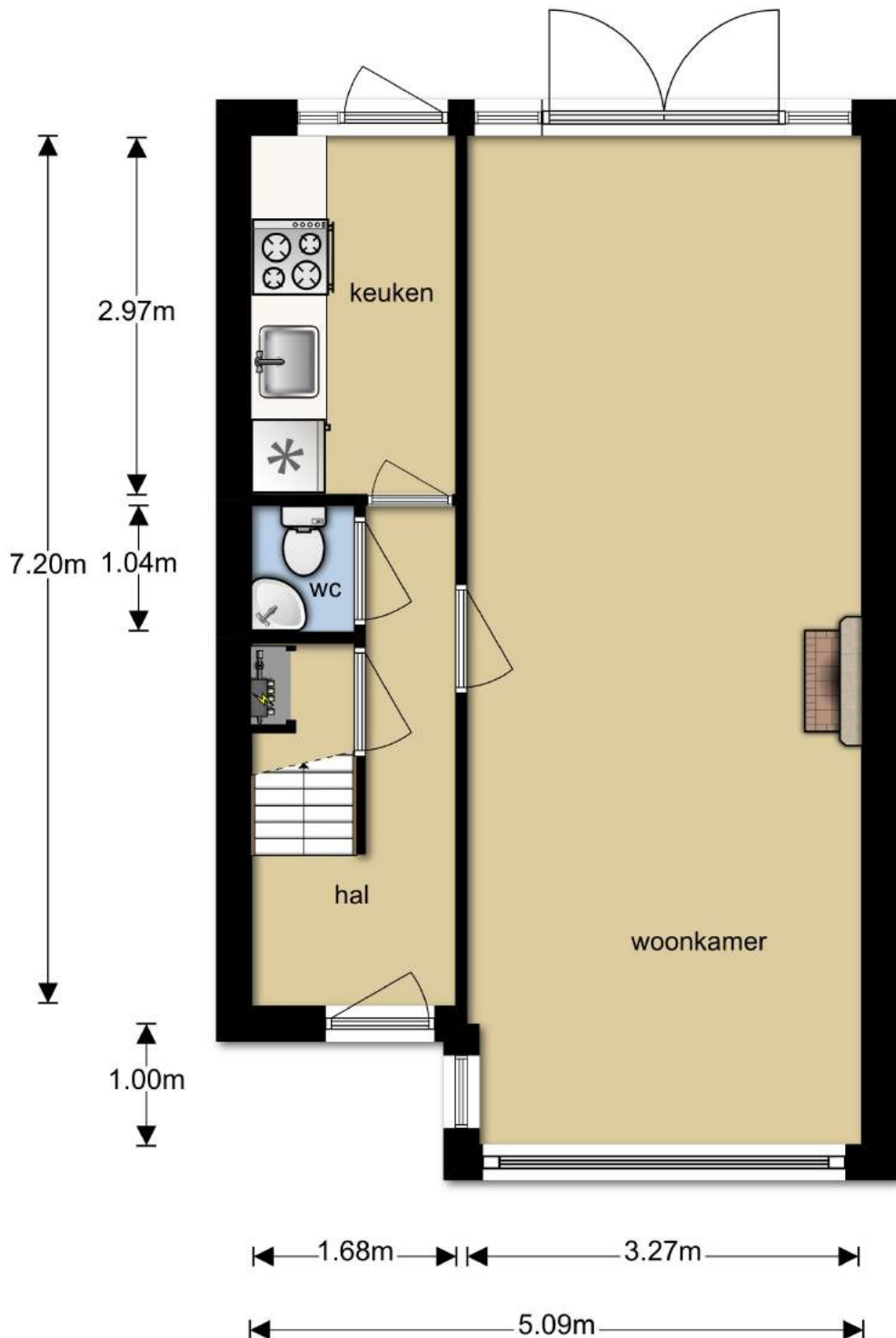


**Indruk van het straatbeeld:  
Met parkeergelegenheid voor de deur.**



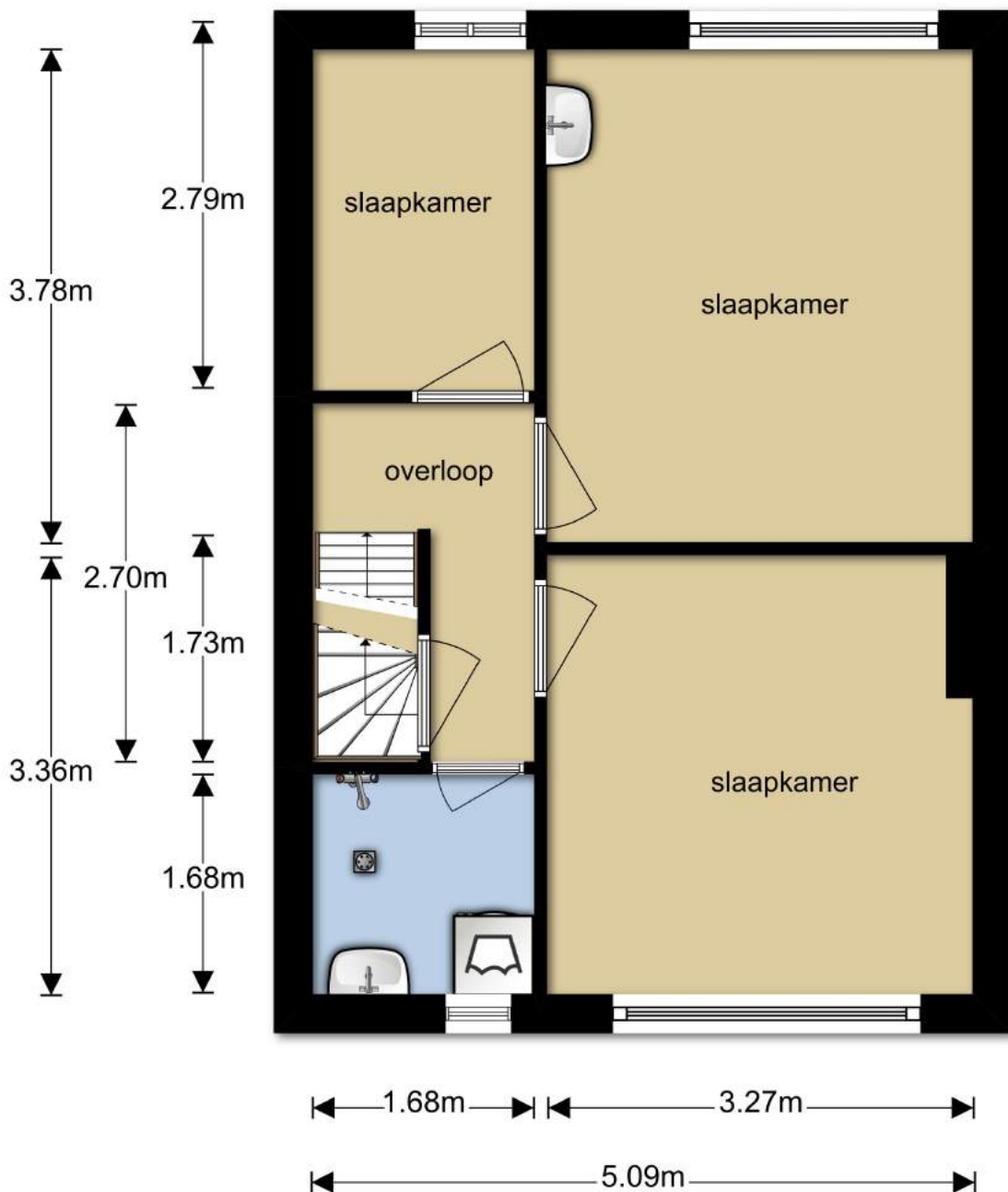


Plattegrond begane grond:



De makelaar staat niet in voor de juistheid en volledigheid van de plattegrond en aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

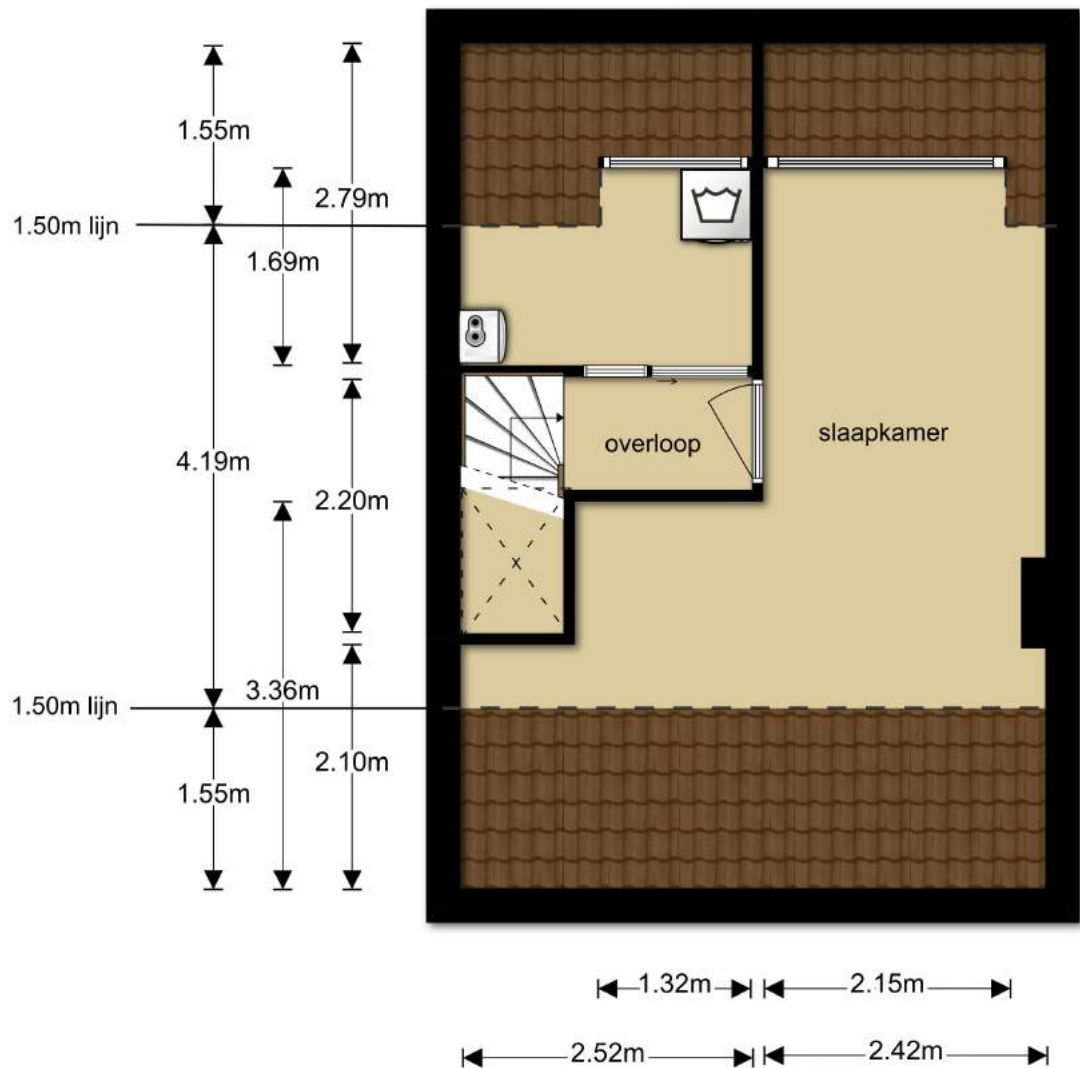
Plattegrond 1<sup>e</sup> verdieping:



De makelaar staat niet in voor de juistheid en volledigheid van de plattegrond en aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

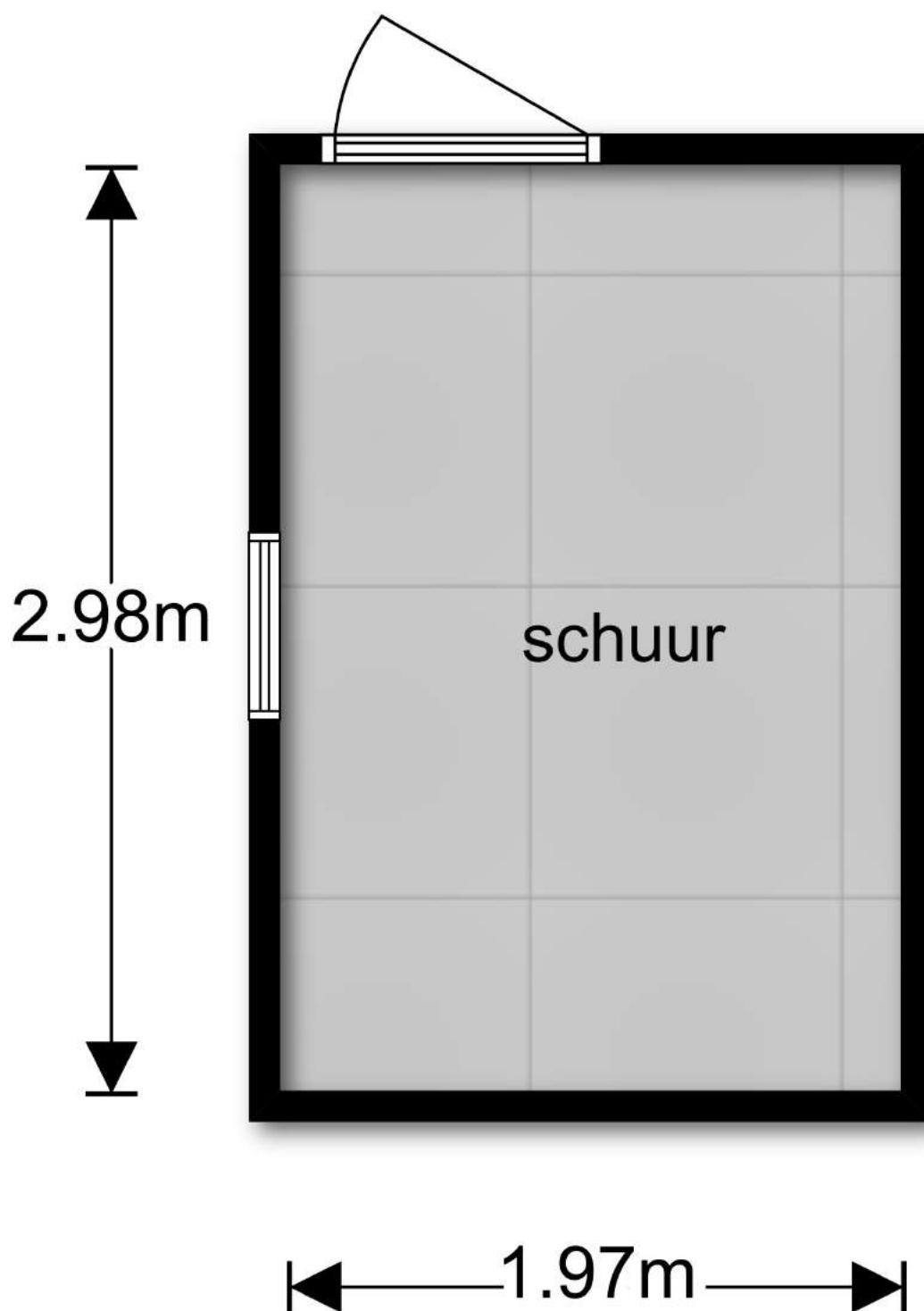


Plattegrond zolder verdieping:



De makelaar staat niet in voor de juistheid en volledigheid van de plattegrond en aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

Plattegrond berging:



De makelaar staat niet in voor de juistheid en volledigheid van de plattegrond en aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

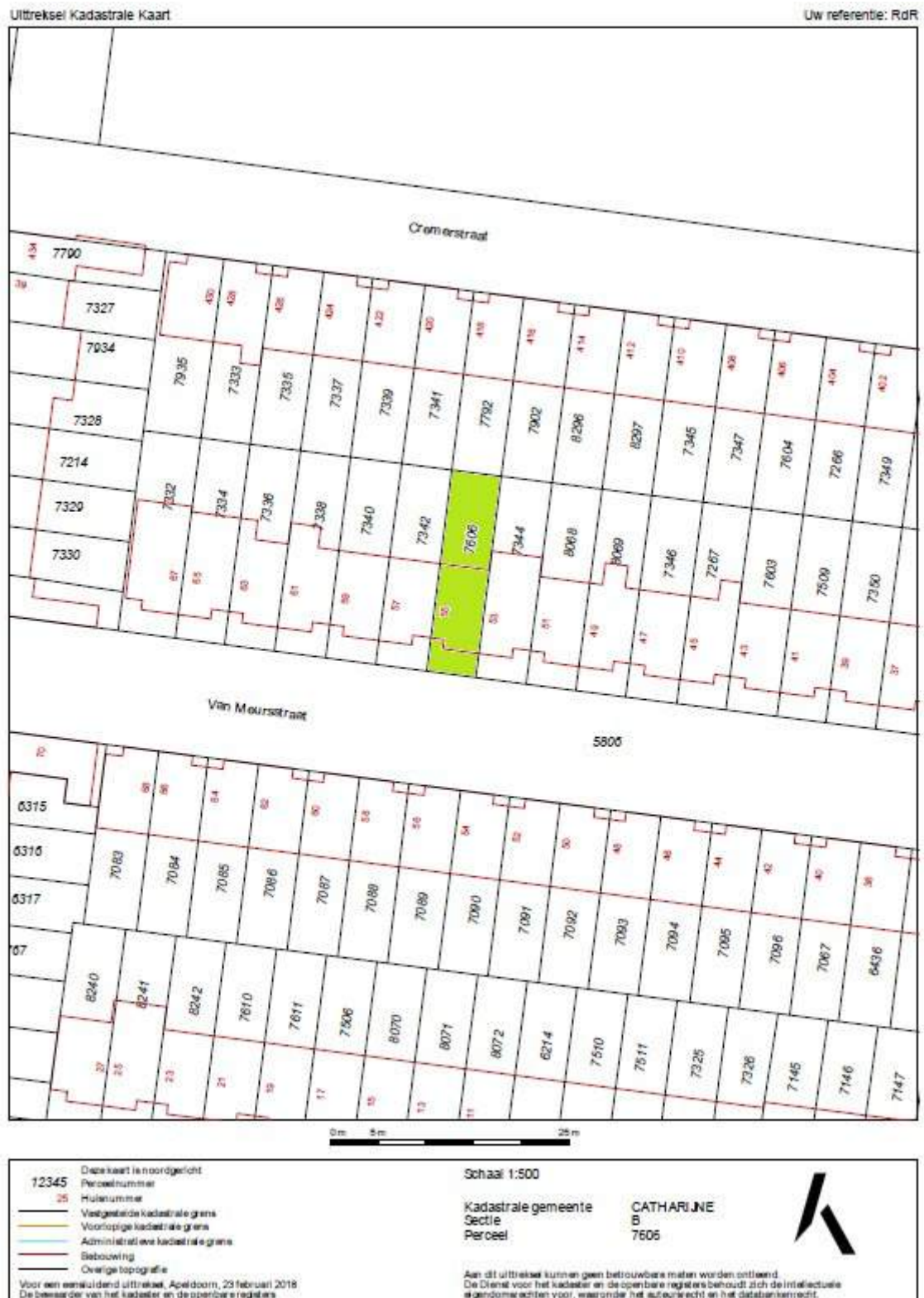


Roerende zakenlijst:

|                                                   | Gaat mee | n.v.t. | Blijft achter | Over te nemen |
|---------------------------------------------------|----------|--------|---------------|---------------|
| tuinaanleg, (sier-) bestrating, beplanting        |          |        | X             |               |
| erfafscheiding, pergola's, tuinschermen           |          |        | X             |               |
| tuinhuisje, buitenberging                         |          | X      |               |               |
| plantenkas                                        |          | X      |               |               |
| bewateringssysteem                                |          | X      |               |               |
| buitenverlichting                                 |          |        | X             |               |
|                                                   |          |        |               |               |
| vlaggenmast                                       |          | X      |               |               |
| (schotel)antenne                                  |          | X      |               |               |
| Satelliet ontvanger                               |          | X      |               |               |
| Brievenbus                                        |          |        | X             |               |
| bel en trafo                                      |          |        | X             |               |
| (veiligheids)sloten (standaard)                   |          |        | X             |               |
|                                                   |          |        |               |               |
| alle sleutels                                     |          |        | X             |               |
| overig hang- en sluitwerk                         |          |        | X             |               |
| alarminstallatie                                  |          | X      |               |               |
| CV-installatie met toebehoren, vulslangset        |          |        | X             |               |
| Open haard/kachel met toebehoren                  |          |        |               |               |
| (klok) thermostaat                                |          |        | X             |               |
| Telefooncentrale / WIFI router                    |          | X      |               |               |
|                                                   |          |        |               |               |
| (voorzet/inzet-)open haard met vuurkorf en aslade |          | X      |               |               |
| warmwatertoestellen                               |          | X      |               |               |
| mechanische afzuiginstallatie                     |          | X      |               |               |
| airco-installatie                                 |          | X      |               |               |
| alle isolatievoorzieningen, voorzetramen          |          | X      |               |               |
| Zonnecellen incl. omvormer en monitor             |          | X      |               |               |
| Zonnecollectoren incl. boiler                     |          | X      |               |               |
|                                                   |          |        |               |               |
| Zonwering buiten                                  |          |        | X             |               |
| Zonwering binnen                                  |          |        | X             |               |
| (rol)luiken                                       |          | X      |               |               |
| veiligheidsschakelaar-wasautomaat                 |          |        | X             |               |
| Schakelmateriaal                                  |          |        |               |               |
| (licht)dimmers                                    |          |        | X             |               |

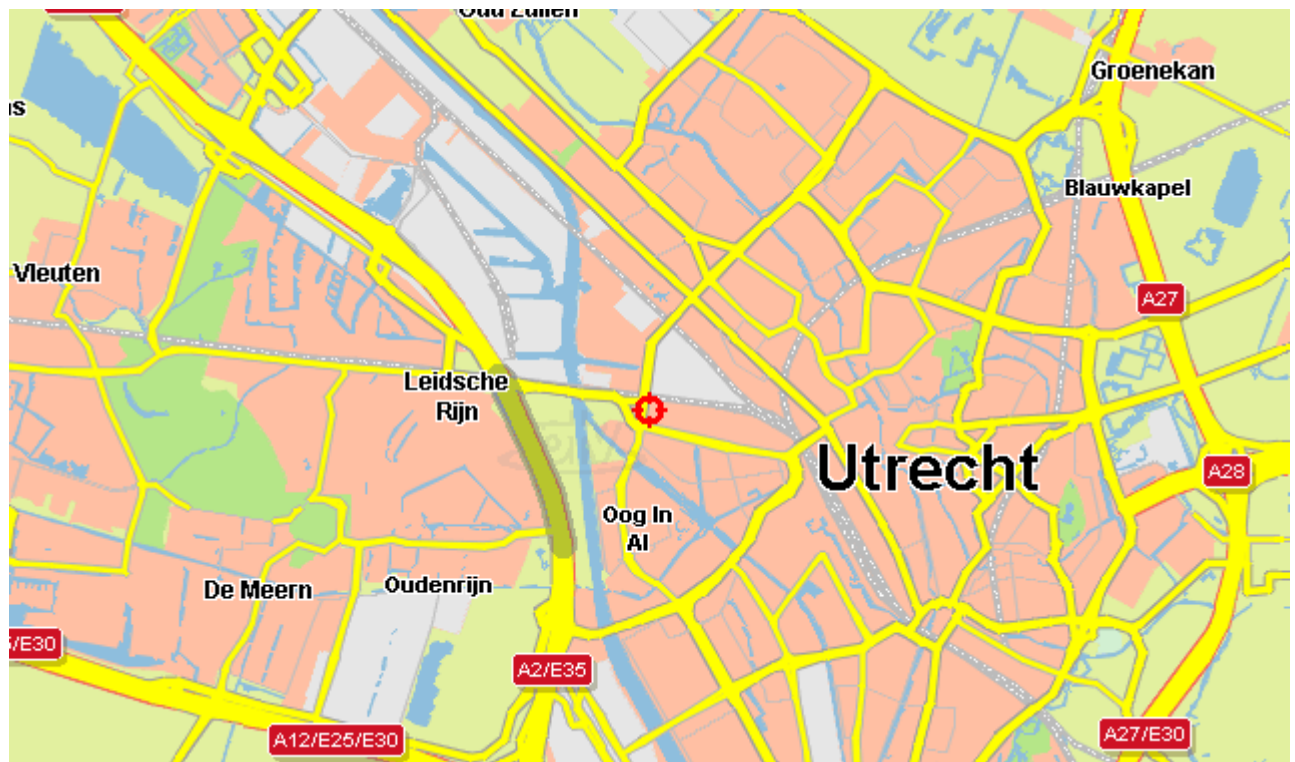
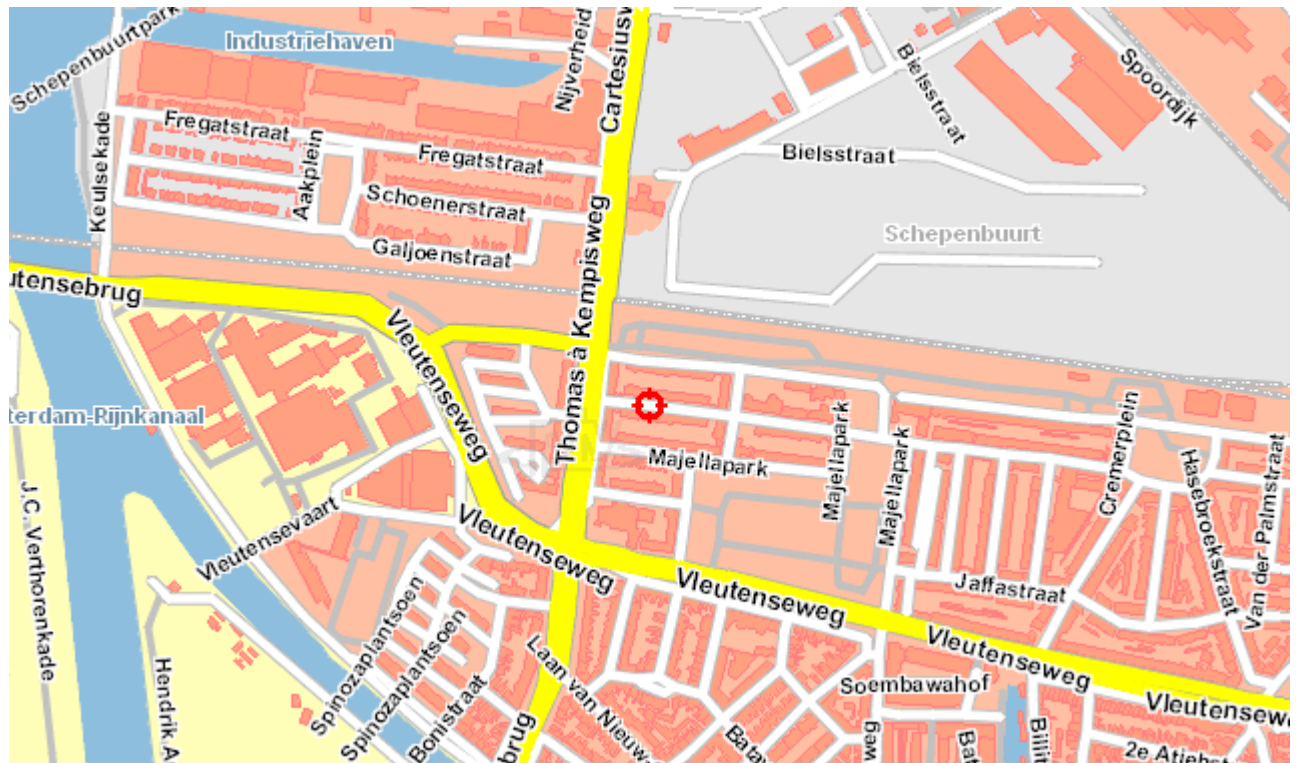
|                                                                  | Gaat mee | n.v.t. | Blijft achter | Over te nemen |
|------------------------------------------------------------------|----------|--------|---------------|---------------|
| Inbouwverlichting                                                |          | X      |               |               |
| Gordijnrails                                                     |          |        | X             |               |
| losse horren/rolhorren                                           |          | X      |               |               |
| Gordijnen (deels)                                                |          |        |               |               |
| Vitrages (deels)                                                 |          |        |               |               |
| rolgordijnen                                                     |          |        | X             |               |
| bekabeling en leidingen                                          |          |        | X             |               |
| tuinverlichting                                                  |          |        | X             |               |
| tap- en stopkranen                                               |          |        | X             |               |
| wasmachinekraan (met beluchter)                                  |          |        | X             |               |
|                                                                  |          |        |               |               |
| Thermostaatkranen                                                |          |        | X             |               |
| badkameraccessoires, planchets, spiegels                         |          |        | X             |               |
| douche/badschermb                                                |          | X      |               |               |
| wastafel(s) met accessoires                                      |          |        | X             |               |
| Wastafelverlichting                                              |          |        | X             |               |
| toilet met accessoires/toiletbril/toiletrolhouder                |          |        | X             |               |
| sauna met toebehoren                                             |          | X      |               |               |
|                                                                  |          |        |               |               |
| keukenblok met onder- en bovenkasten, incl. verlichting          |          |        | X             |               |
| keuken apparatuur                                                |          |        | X             |               |
| Parketvloer, laminaatvloer                                       |          |        | X             |               |
| Kurkvloer                                                        |          | X      |               |               |
| Vloerbedekking                                                   |          |        | X             |               |
| Zeil                                                             |          |        | X             |               |
| Vensterbanken                                                    |          |        | X             |               |
| kledingkasten                                                    |          |        | X             |               |
| door derden beschikbaar gestelde zaken, behorend bij het object: |          |        |               |               |
| - milieubox                                                      |          |        | X             |               |
| - vuilcontainer(s)                                               |          |        | X             |               |
| - buitenbrievenbus                                               |          |        | X             |               |

Kadastrale kaart:





Route:



### Korte begrippenlijst:

#### ***Bankgarantie/Waarborgsom***

De bankgarantie/waarborgsom (doorgaans 10% van de koopsom) geldt als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper. De bankgarantie is een door een bank (vaak hypotheekverstrekker) afgegeven verklaring waarin de bank zich verplicht om aan een schuldeiser van de koper een bepaald bedrag uit te keren. Het bedrag waarvoor de bankgarantie dan wel de waarborgsom is gesteld hoeft pas te worden uitgekeerd wanneer koper niet aan zijn verplichtingen kan voldoen.

#### ***Bod***

Een bedrag dat door een serieuze gegadigde wordt geboden met daarbij behorende eventuele ontbindende voorwaarden, opleveringsdatum en opsomming van roerende en onroerende zaken die bij dit bod behoren.

#### ***Erfdienstbaarheid***

Een zakelijk recht dat een ander dan de eigenaar kan hebben op een onroerende zaak. Bijvoorbeeld een recht van overpad; een ander heeft het recht om via jouw erf zijn woning te bereiken.

#### ***Kosten koper***

Onder deze kosten vallen de kosten voor de notaris voor het opstellen van de akte van eigendomsoverdracht, de kadastrale kosten en de overdrachtsbelasting.

#### ***Ontbindende voorwaarden***

Voorwaarden in een koopakte, waarbij gesteld wordt dat de koop kan worden ontbonden als bijvoorbeeld de koper zijn financiering niet rond krijgt, of als er ernstige constructieve gebreken worden geconstateerd tijdens een bouwkundige keuring. Let op ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk door koper gesteld te worden reeds tijdens de onderhandelingen !

#### ***Ouderdomsclausule***

Clausule welke opgenomen kan worden in de koopakte met de volgende omschrijving; Indien van toepassing verklaart koper ermee bekend te zijn dat de woning bijvoorbeeld meer dan 30 jaar oud is, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in de koopakte omschreven woongebruik.

#### ***Eigendomsoverdracht***

De overdracht van het eigendom van de woning bij de notaris middels een notariële akte en inschrijving daarvan op het kadaster.

### **Meest gestelde vragen:**

#### ***Wanneer ben ik in onderhandeling?***

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod. Dus als de verkopende partij een tegenbod doet. U bent dus niet in onderhandeling wanneer de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen. Tijdens de onderhandeling mag de makelaar ook doorgaan met bezichtigen. Hij dient dan wel aan te geven dat hij met een andere partij in onderhandeling is over de woning. Degene die geïnteresseerd zijn in de woning mogen wel een bod doen, maar hiermee mag niet in onderhandeling worden getreden totdat de onderhandelingen met de andere partij zijn afgerond. De biedingen mogen ook niet openbaar gemaakt worden teneinde het tegen elkaar uitspelen van de partijen te voorkomen.

#### ***Moet de verkoper de woning aan mij verkopen wanneer ik de vraagprijs bied ?***

De vraagprijs is slechts een uitnodiging tot het doen van een bod, aldus de Hoge Raad in een vonnis. Wanneer u de vraagprijs biedt, doet u dus een bod. De verkoper kan dan nog steeds beslissen of hij een tegenbod doet of dat hij het bod wel of niet aanvaardt.

Verkoper is zelfs gerechtigd om tijdens de onderhandeling de vraagprijs te verhogen dan wel te verlagen. Zolang er geen overeenstemming is over de prijs, is verkoper vrij om zijn systeem van verkoop te wijzigen.

#### ***Wat is een optie ?***

Een optie (puur juridisch) betekent dat er reeds overeenstemming bestaat over de prijs e.d. maar dat de koper nog een bedenktijd heeft waarbinnen hij alsnog kan afzien van de koop. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Echter bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Wanneer een koper een optie vraagt aan de verkopende partij, wil hij een paar dagen de tijd om na te denken over een mogelijk bod. De koper verwacht dan dat er in de tussentijd geen onderhandeling wordt aangegaan met een andere partij en dat hij een beter inzicht zal verkrijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u als potentiële koper niet eisen. Daarnaast verplicht het de koper ook tot niets. Na verloop van de afgesproken optietermijn is koper niet verplicht een bieding te doen.

#### ***Is een mondelinge overeenkomst bindend ?***

Vanaf 1 september 2003 is er een nieuwe wet in werking getreden. Deze wet eist voor de totstandkoming van een koopovereenkomst dat deze schriftelijk wordt vastgelegd. Dit wil echter niet zeggen dat bij het ontbreken van een schriftelijke overeenkomst de verkoper zich zomaar mag terugtrekken.

#### ***Hoe komt de koop tot stand ?***

Zodra koper en verkoper overeenstemming hebben bereikt over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift hiervan heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de koop.



## **ALGEMENE INFORMATIE**

### **Vrijblijvende aanbieding**

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat daarom slechts een vrijblijvende aanbieding.

Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

### **Onderzoeksplicht en meldingsplicht.**

Deze object informatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken van de onroerende zaak. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek, rust er op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning die eigenschappen zal bezitten die hij redelijkerwijs mag verwachten. Voor onder andere technische vraagstukken verdient het dan ook een aanbeveling een ter zake bouwkundig deskundige in te schakelen.

### **Aankoopbegeleiding**

Koophuis Makelaars Leerdam is u graag van dienst bij de aankoop/aanhuur van een woning/bedrijfspannd bij een collega makelaar. U kunt zich laten adviseren en begeleiden tijdens het gehele aankoop/aanhuur traject. Hierbij krijgt u een helder inzicht in de waarde van de woning/bedrijfspannd, juridische bijkomstigheden en bouwkundige aspecten die aan de orde komen aan de hand van een uitgebreide bouwkundige keuring. Mocht u besluiten tot aankoop/aanhuur over te willen gaan, dan voeren wij op een vakkundige wijze de prijsonderhandelingen en dragen zorg voor de administratieve afhandeling. Voor meer informatie bent u van harte welkom op ons kantoor.

### **VastgoedPRO**

Koophuis Makelaars Leerdam is aangesloten bij beroepsvereniging VastgoedPRO. VastgoedPRO is de eerste beroepsorganisatie voor professionals in vastgoed in Nederland die de uniciteit van makelaars en taxateurs erkent en herkent en deze verbindt aan integriteit en onafhankelijkheid van dienstverlening. De objectieveerbare deskundigheid van aangesloten leden staat centraal voor een garantie middels een keurmerk op het gebied van dienstverlening voor opdrachtgevers waarvoor elk individueel lid bereid is zich extern en onafhankelijk te laten toetsen. Daar waar makelaars en taxateurs dit in ondernemerschap ten toon spreiden, zal VastgoedPRO als kwaliteitsbewaker en deskundigheid toetsende organisatie optreden teneinde de belangen van de beroepsgroep in breder verband te borgen alsmede de positie van de opdrachtgever te ondersteunen, zonder daadwerkelijk in de bedrijfsvoering van de onderneming te interveniëren. Dit kenmerkt zich in VastgoedPRO.

Voor meer informatie over de VastgoedPRO verwijzen wij u naar het onderstaande adres.

De Schans 19-41  
8231 KA Lelystad  
T. (0320) 71 45 00  
F. (0320) 71 45 01  
[info@vastgoedpro.nl](mailto:info@vastgoedpro.nl)  
[www.vastgoedpro.nl](http://www.vastgoedpro.nl)

erkend lid van  
**vastgoedpro** 



U bent op zoek naar een andere of nieuwe woning, in de hoop dat u straks volop kunt genieten van al het moois dat uw droomhuis u biedt. Om er zeker van te zijn dat uw droomhuis ook werkelijk het woongenot geeft, waar u naar op zoek bent, helpen wij u graag bij het in beeld brengen van uw nieuwe financiële situatie.

Als onafhankelijk advieskantoor bieden wij u de mogelijkheid om u met maatwerk van dienst te zijn. Vanwege de ruime keuze uit alle hypotheekverstrekkers in Nederland, gaan wij niet alleen voor u op zoek naar de aanbieder met de goedkoopste rente, maar zoeken wij ook naar de best bij uw wensen en doelen passende oplossing. Hierdoor wordt de kans dat uw woonwensen worden verwezenlijkt, u het ultieme woongenot ervaart én een onbezorgd leven leidt, sterk vergroot.



Met de deskundigheid en ruime ervaring van onze erkende financieel adviseurs kunt u rekenen op een persoonlijk advies, waarbij uw wensen en belang voorop staan. In een kosteloos en vrijblijvend oriëntatiegesprek nemen onze adviseurs uw mogelijkheden graag met u door.

Niet alleen voor onafhankelijk advies op het gebied van hypotheek, maar ook voor leven- en schadeverzekeringen, pensioenvoorzieningen en financiële planning staan wij graag tot uw beschikking.



**Story Assurantiën B.V.**  
Vlietskant 37  
4141 CK Leerdam  
Telefoon (0345) 68 13 82  
[hypotheken@storygroep.nl](mailto:hypotheken@storygroep.nl)  
[www.storygroep.nl](http://www.storygroep.nl)