

TE KOOP

Cornelis Roobolstraat 31

Utrecht



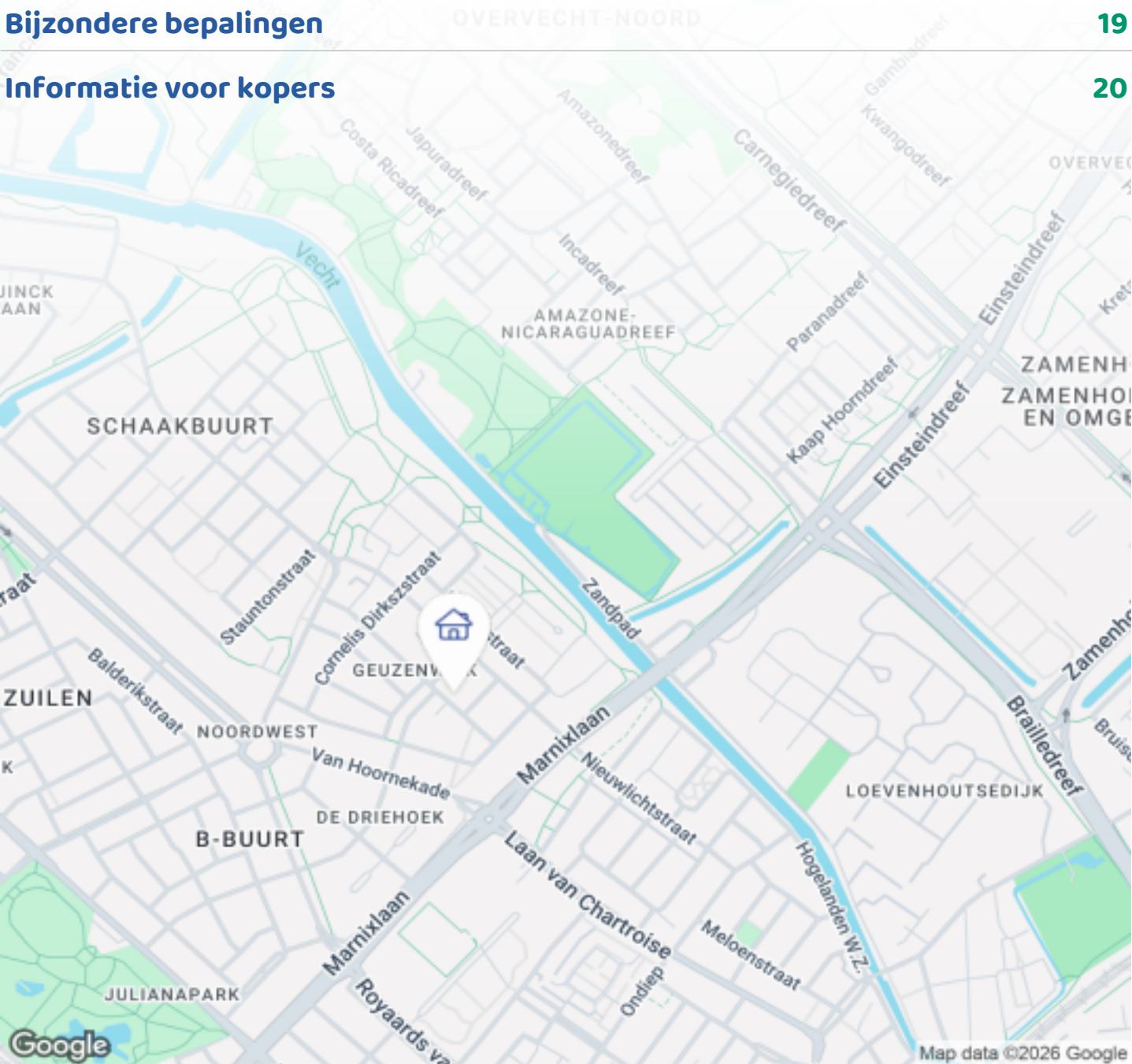
Vraagprijs

€ 389.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	12
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Algemene informatie	19
Bijzondere bepalingen	19
Informatie voor kopers	20



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Welkom in deze charmante, goed onderhouden en instapklare 3-kamer maisonnette aan de Cornelis Roobolstraat 31 in het levendige Zuilen in Utrecht!

Bewoners aan het woord:

"Het is hier echt fijn wonen! Wanneer de eerste mooie dagen van het jaar zich aandienen in de lente is het al heerlijk vertoeven op het balkon en in de zomer kan je de laatste zonnestralen van de dag nog mee pakken; heerlijk na een dag werken. We fietsen regelmatig naar het centrum voor de markt op zaterdag of een concert in Tivoli Vredenburg, en voor de dagelijkse wandeling lopen we graag langs de Vecht. Waar we voor gevallen zijn, is dat het huis zo heerlijk licht is; dat maakt thuiskomen iedere dag weer fijn."

Je woont hier rustig maar toch centraal: zowel het stadscentrum als Utrecht Centraal bereik je in circa 10 minuten fietsen. Ook station Zuilen, diverse busverbindingen én de uitvalswegen (A2/A27) liggen dichtbij.



Woningbrochure: Cornelis Roobolstraat 31, Utrecht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Voor de dagelijkse boodschappen ligt winkelcentrum Rokade op slechts 2 minuten fietsafstand. Voor een uitgebreider winkelaanbod en gezellige horecagelegenheden kun je terecht bij winkelcentrum Overvecht of de Amsterdamsestraatweg. Julianapark en de Vecht liggen op korte afstand en parkeren kan hier nog gratis in de straat.

In 2019 is de woning grondig verbouwd. Tijdens deze renovatie zijn de keuken en badkamer volledig vernieuwd en is er een extra toilet op de bovenverdieping geplaatst. Hierdoor beschikt de woning nu over een toilet op elke etage. In 2024 is de cv-ketel vervangen.

Dankzij de grote raampartijen is het appartement opvallend licht. Het balkon op het zuidwesten biedt in de zomer zon tot laat in de avond, een heerlijke plek om te ontspannen. De woning is voorzien van dubbel glas, wat zorgt voor een prettig binnenklimaat en lage stookkosten.

Indeling

Entree / woonverdieping:

Via de entree kom je in de hal met toilet. De lichte woonkamer met moderne keuken (2019) vormt een fijne leefruimte met een open en frisse uitstraling. Vanuit de woonkamer is er directe toegang tot het zonnige balkon op het zuidwesten.

Verdieping:

Op de bovenverdieping bevinden zich twee slaapkamers en de vernieuwde badkamer. Ook hier is een toilet aanwezig, wat het comfort compleet maakt.

Bijzonderheden

- Gelegen in de levendige en snel ontwikkelende wijk Zuilen
- Uitstekende bereikbaarheid
- In 2019 gemoderniseerd
- CV ketel uit 2024
- Extra toilet geplaatst op de verdieping (toilet op elke etage)
- Voorzien van dubbel glas

- Lage stookkosten
- Zeer licht appartement
- Balkon op het zuidwesten met zon tot in de avond
- Gratis parkeren in de straat
- Oplevering in overleg
- Verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht van gunning voor
- Alle informatie is met zorg samengesteld; aan onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend
- Koopovereenkomst conform NVM-model, eventueel aangevuld met gebruikelijke clausules

Kortom:

Een lichte, comfortabele en instapklare woning in een populaire Utrechtse wijk, met een zonnig balkon, moderne afwerking en uitstekende bereikbaarheid. Absoluut een bezichtiging waard!

Bright and modern 3-room maisonette with southwest-facing balcony in Utrecht!

Located at Cornelis Roobolstraat 31, this well-maintained and bright 3-room maisonette is situated in the lively and fast-developing district of Zuilen. The neighbourhood offers a pleasant residential atmosphere while remaining highly accessible.

Both Utrecht city centre and Utrecht Central Station can be reached within approximately 10 minutes by bicycle. Station Zuilen, several bus lines and easy access to the A2 and A27 motorways ensure excellent connectivity within the city and beyond.

Daily shopping is convenient with Rokade shopping centre just a 2-minute bike ride away. For a broader selection of shops, cafés and restaurants, Overvecht shopping centre and the Amsterdamsestraatweg are nearby. Green spaces such as Julianapark and the Vecht are within easy reach, offering great opportunities for walking and outdoor recreation. Free street parking is available in the area.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

In 2019, the apartment was renovated, including a new kitchen and bathroom and the addition of an extra toilet on the upper floor. The property now features a toilet on each level, adding to the overall comfort.

Thanks to large windows, the apartment benefits from plenty of natural light. The southwest-facing balcony enjoys sunshine until late in the evening during summer. The apartment is nearly fully equipped with double glazing, contributing to a pleasant indoor climate and low heating costs.

Layout

Living floor

Entrance hall with toilet. Bright living room with modern open kitchen (2019) and direct access to the southwest-facing balcony.

Upper floor

Two bedrooms and a modern bathroom. A second toilet is located on this floor.

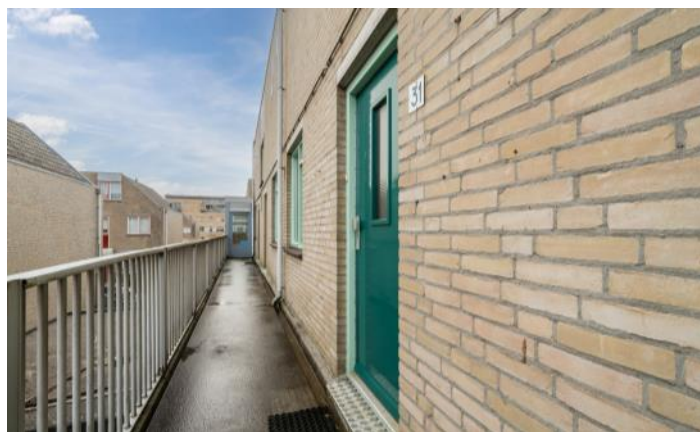
Key features

- Located in the fast-developing district of Zuilen, Utrecht
- Approx. 10 minutes by bike to city centre and Utrecht Central Station
- Excellent public transport and motorway access (A2 and A27)
- Renovated in 2019
- Two toilets (one on each level)
- (Nearly) fully double-glazed
- Bright apartment with large windows
- Southwest-facing balcony with evening sun
- Free street parking
- Delivery in consultation

In short:

A bright, modern and energy-efficient maisonette in a popular Utrecht neighbourhood, offering comfort, excellent accessibility and a sunny outdoor space: ideal for international buyers.



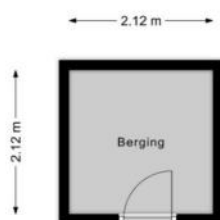




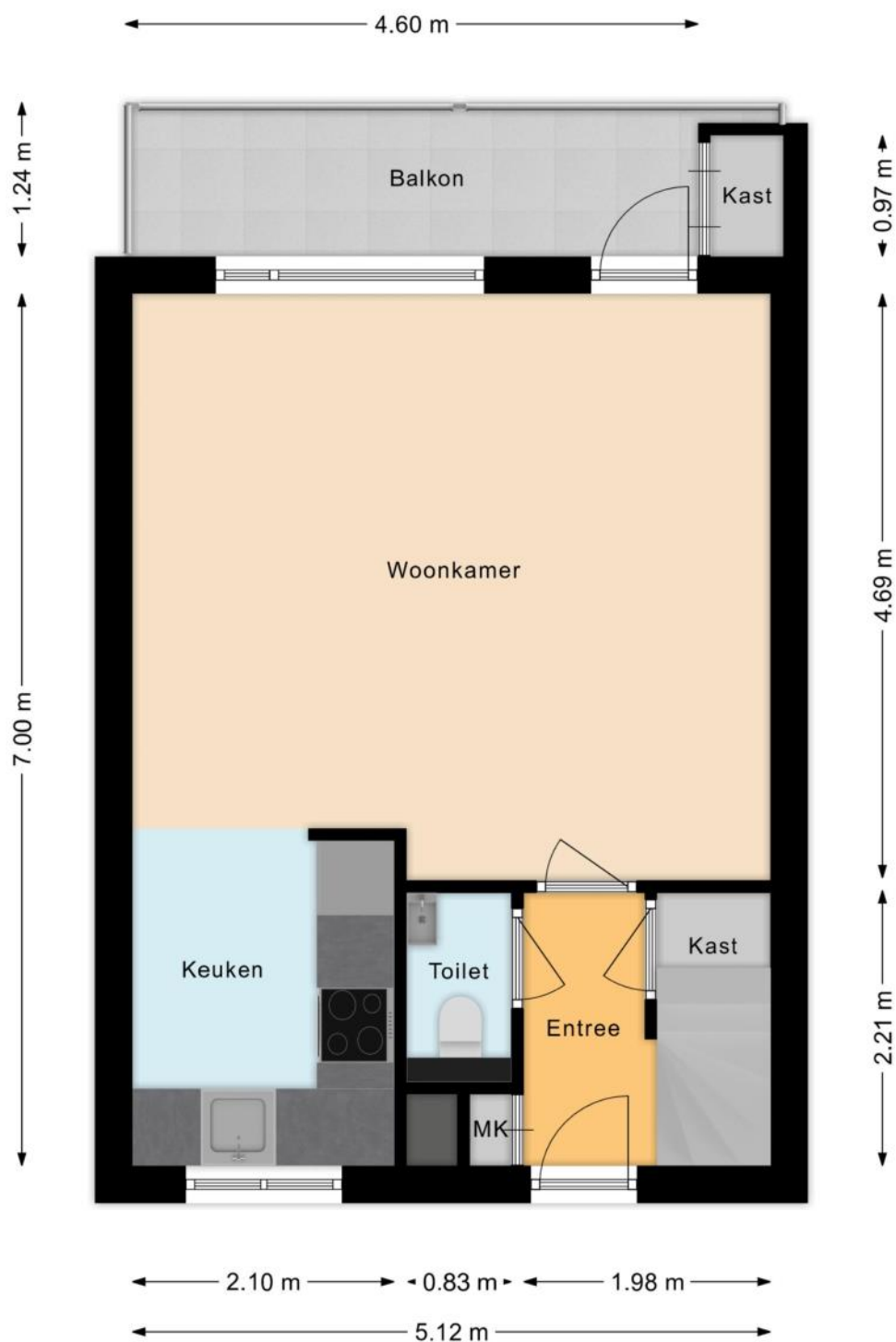




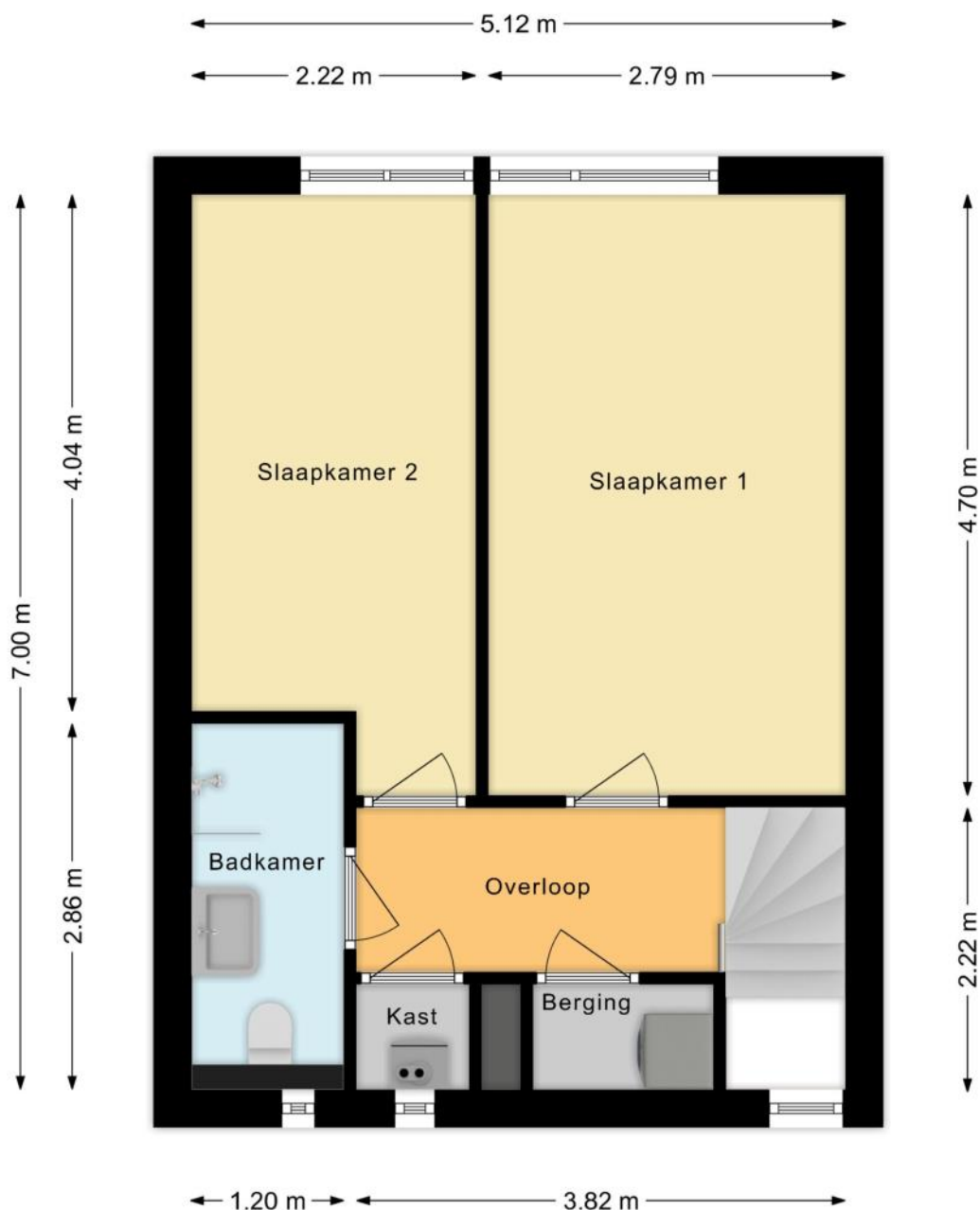




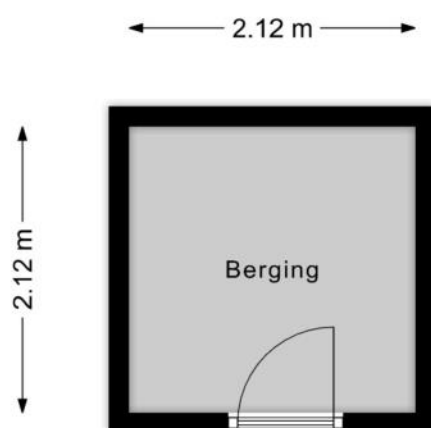
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Maisonnette, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1985
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	245 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	72 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	7 m ²
Externe bergruimte	5 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	2
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Grotendeels dubbelglas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit
Bouwjaar cv-ketel	2024
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Zonneterras
Zonneterras	6 m² (1,2m diep en 5,1m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Box
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 196 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Lauwerecht B 6656 18

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

Lauwerecht B 6656 48

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Wasmachine + droger combinatie, ter overname

Balkonkast, blijft achter

Palletbank (buiten) + kussens, blijft achter

Verduistering raam boven deuren slaapkamers, blijft achter

Zonwerende folie op ramen, blijft achter

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 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 de 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.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.