

# Een prachtige stijlvolle bovenwoning



MAKELAARDIJ

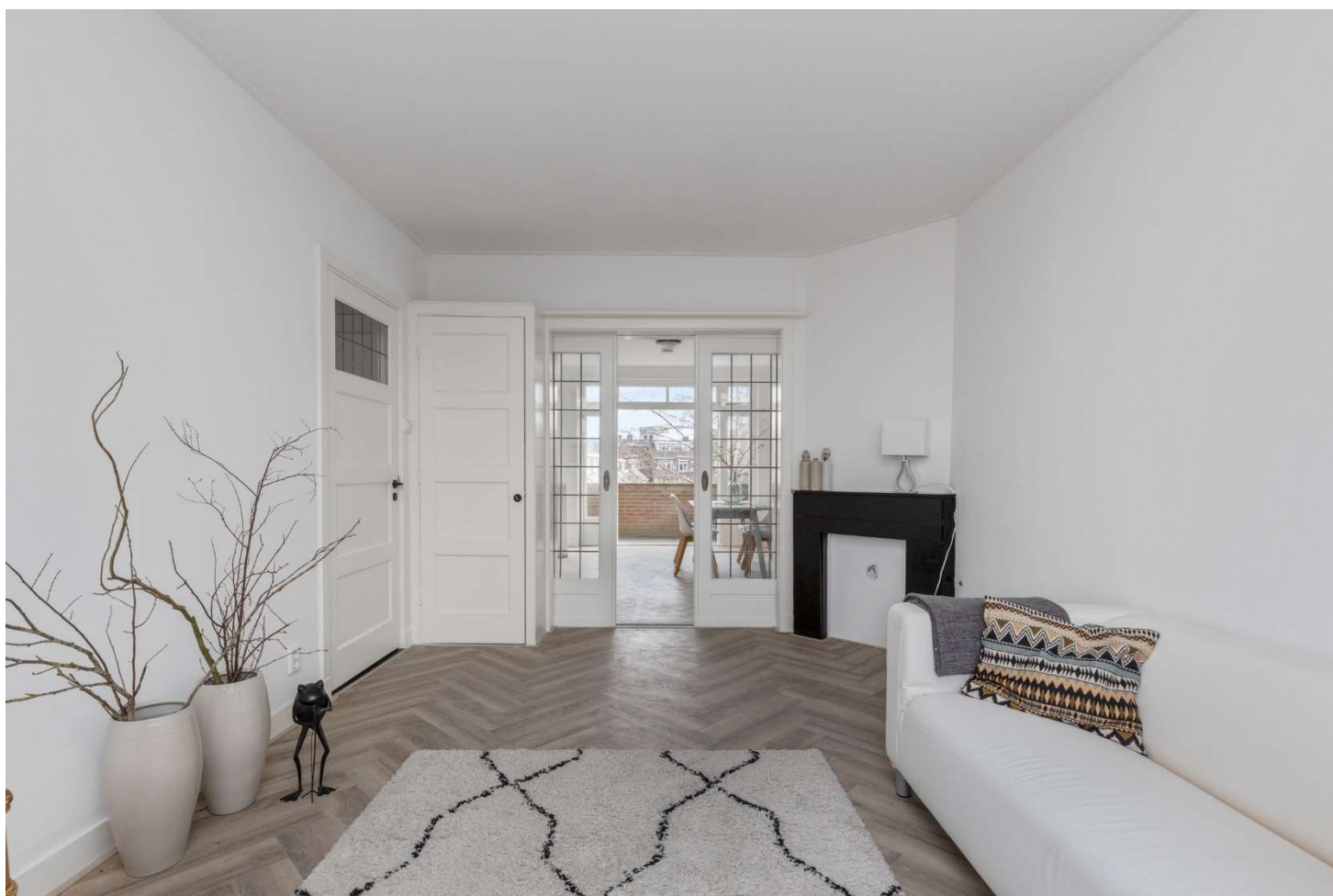
[www.wijmakelaardij.nl](http://www.wijmakelaardij.nl)

[info@wijmakelaardij.nl](mailto:info@wijmakelaardij.nl)

telefoon 030 271 00 04

VBO  MAKELAAR

## Da Costakade 11Bis-A In Utrecht





## De woning

Welkom in deze prachtige bovenwoning, volledig gerenoveerd in de dertiger jaren stijl, waar je een waar thuisgevoel beleeft.

De woning is verdeeld over 2 woonlagen. Bij binnenkomst is er toegang tot de volgende ruimtes, de 1<sup>e</sup> slaapkamer van de in totaal 4 slaapkamers, de badkamer, de woonkamer, de keuken, de 2<sup>e</sup> slaapkamer en het toilet.

De woonkamer en de eetkeuken zijn verbonden door glas-in-lood en suite schuifdeuren. Door de doorlopende visgraat vloer vormt het 1 sreen geheel. De ruime eetkeuken is voorzien van een moderne keuken met spoeliland. De openslaande deuren naar het balkon maken het plaatje compleet om volop te kunnen genieten van deze fijne woning.

De moderne badkamer is fraai betegeld en voorzien van een ligbad, een inloepdouche, een design radiator en een bad meubel met dubbele wastafel. Bij het separate toilet is dezelfde tegelsamenstelling toegepast als in de badkamer.

De 2 slaapkamers zijn ruim en licht, de master-bedroom heeft een deur die toegang biedt tot het balkon en een luik naar de bergzolder. De 2<sup>e</sup> slaapkamer is voorzien van een wastafel.

De trap leidt naar de overloop van de 2<sup>e</sup> woonlaag. Hier is een extra keuken, badkamer en separaat toilet aanwezig waardoor deze woonlaag ook zou kunnen dienen als aparte woonruimte. Ook bevinden zich hier de 2 overige slaapkamers.



Volledig  
gerenoveerde  
bovenwoning,  
jaren-30 stijl.

## Dichterswijk

Stap binnen in de bruisende Dichterswijk, een levendige en dynamische buurt tussen twee treinstations in. Hier vind je alles wat je nodig hebt binnen handbereik: lokale winkels, gezellige cafés aan de Veilinghaven en het Ledig Erf, en een scala aan culinaire opties om van te genieten. De wijk is omringd door water, met de Vaartsche Rijn en het Merwedekanaal als natuurlijke grenzen, waardoor een unieke ambiance ontstaat. Ontdek de culturele hotspots, zoals het Louis Hartlooper Complex, dat slechts een korte wandeling verwijderd is, en geniet van de levendige sfeer die de buurt te bieden heeft.

De bereikbaarheid van de wijk is uitstekend, met het nabijgelegen trein- en tramstation Vaartsche Rijn en goede verbindingen met het openbaar vervoer. Voor wie liever fietst, zijn de binnenstad en het Centraal Station slechts een korte rit verwijderd. Maar de charme van de Dichterswijk reikt verder dan alleen de lokale voorzieningen. Met de ontwikkelingen zoals het Ringpark Dichterswijk, dat binnenkort groen en gezelligheid naar de buurt brengt, belooft de toekomst nog meer mogelijkheden en plezier voor jou als bewoner.

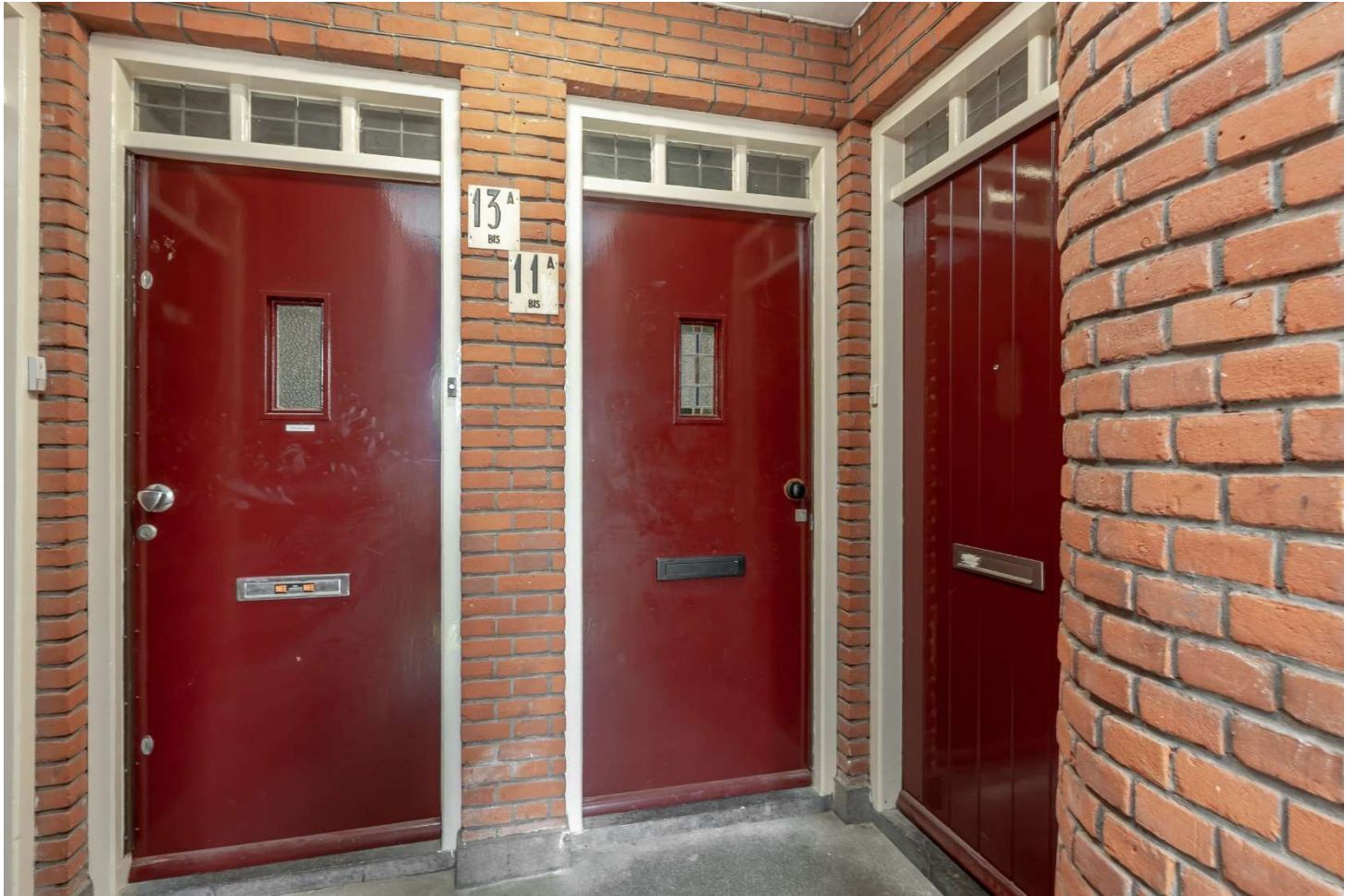
Kortom, in deze levendige wijk wacht een unieke kans op een centraal gelegen, dynamisch thuis vol mogelijkheden. Welkom in de Dichterswijk, waar stadse levendigheid en rust harmonieus samenkomen en waar elke dag een nieuw avontuur kan beginnen.



**Vraagprijs: € 650.000,- k.k.**

Bijzonderheden

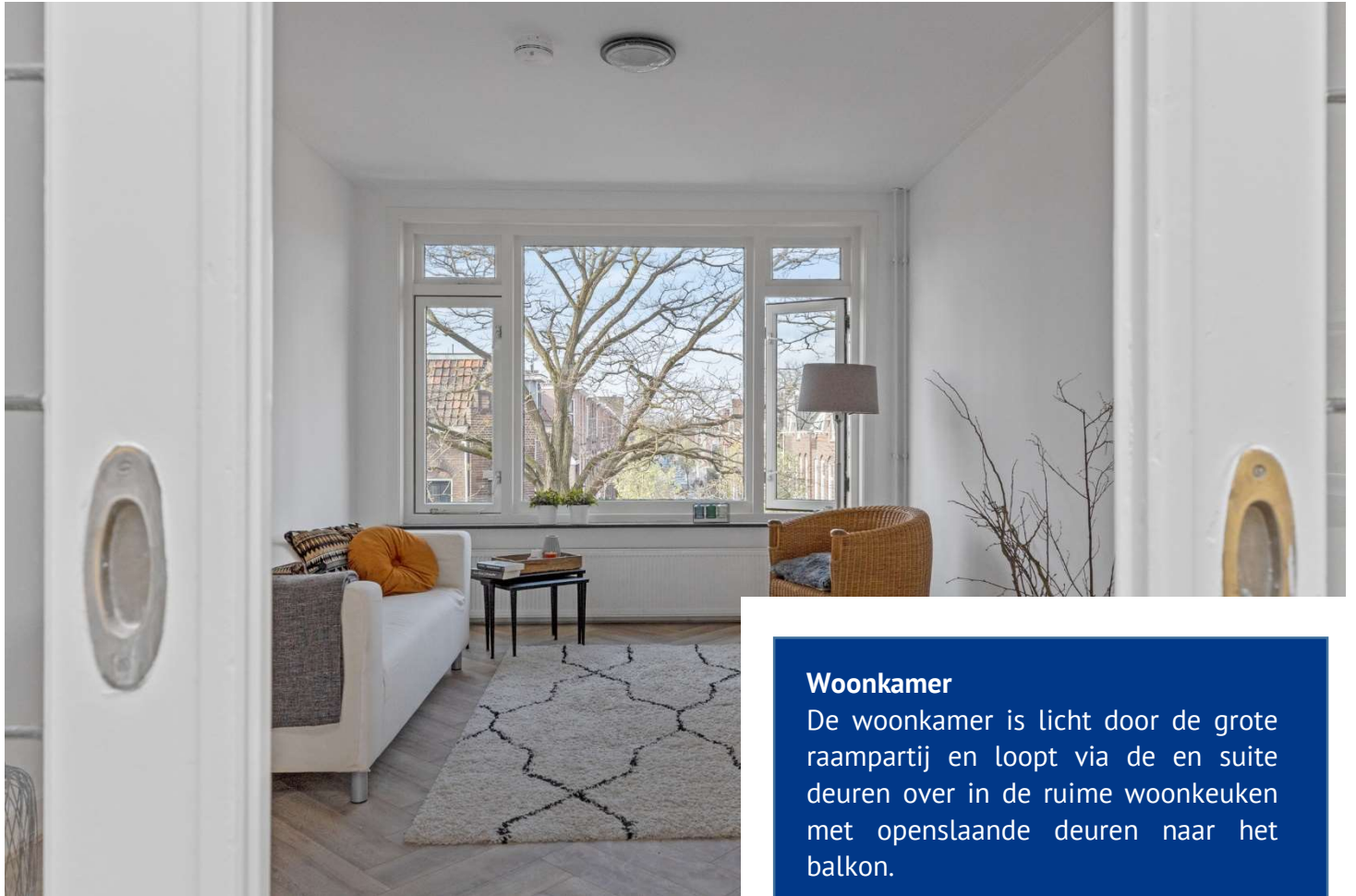
- Bouwjaar **1938**
- Woonoppervlakte **131 m<sup>2</sup>**
- Balkon **7m<sup>2</sup>**
- Inhoud **498 m<sup>3</sup>**
- Aantal kamers **5**
- Aantal slaapkamers **4**
- Isolatie **Grotendeels dubbel glas**
- Verwarming & warm water **CV-combiketel 2021**
- Vernieuwingen **renovatie binnenzijde 2021-2022, dakkapel 2022**
- Energielabel **E**
- Servicekosten **€172,- per maand**
- Oplevering **In overleg**
- Overig **Niet-zelfbewoningsclausule**



### Entree/hal

De hal geeft toegang tot de moderne keuken, de woonkamer twee slaapkamer, de badkamer, het toilet met fontein en de trapgang naar de tweede verdieping.





### Woonkamer

De woonkamer is licht door de grote raampartij en loopt via de en suite deuren over in de ruime woonkeuken met openslaande deuren naar het balkon.









### Keuken

De keuken is voorzien van een recirculatie afzuigkap, 5-pits gasstel, koelkast, vaatwasser en spoeliland welke zo is geplaatst dat er ook middels enkele krukken aan ontbeten kan worden.



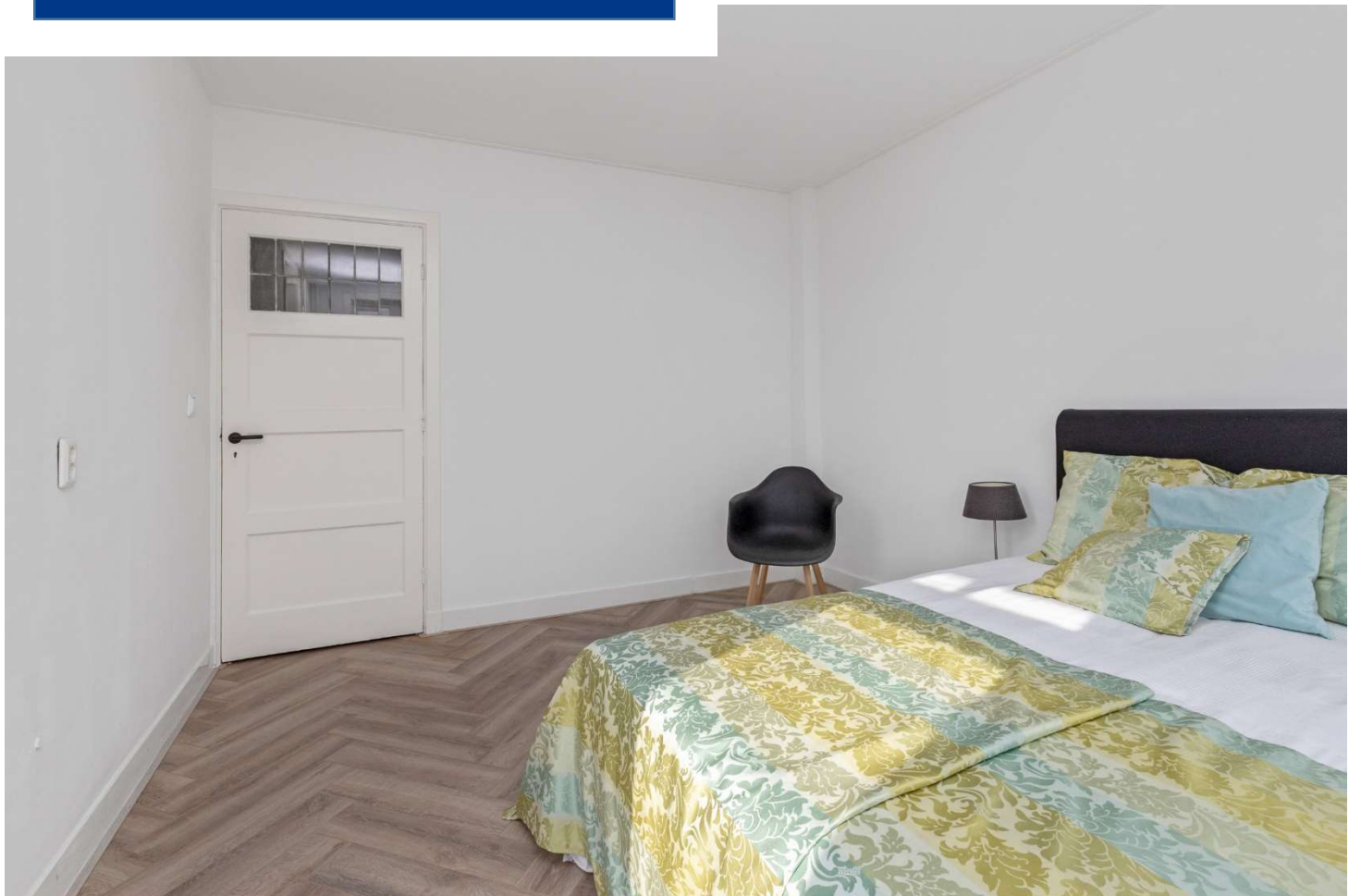






### Master bedroom

Fijne lichte slaapkamer met grote raampartij en deur met glasdeel naar het balkon.





### **Tweede slaapkamer**

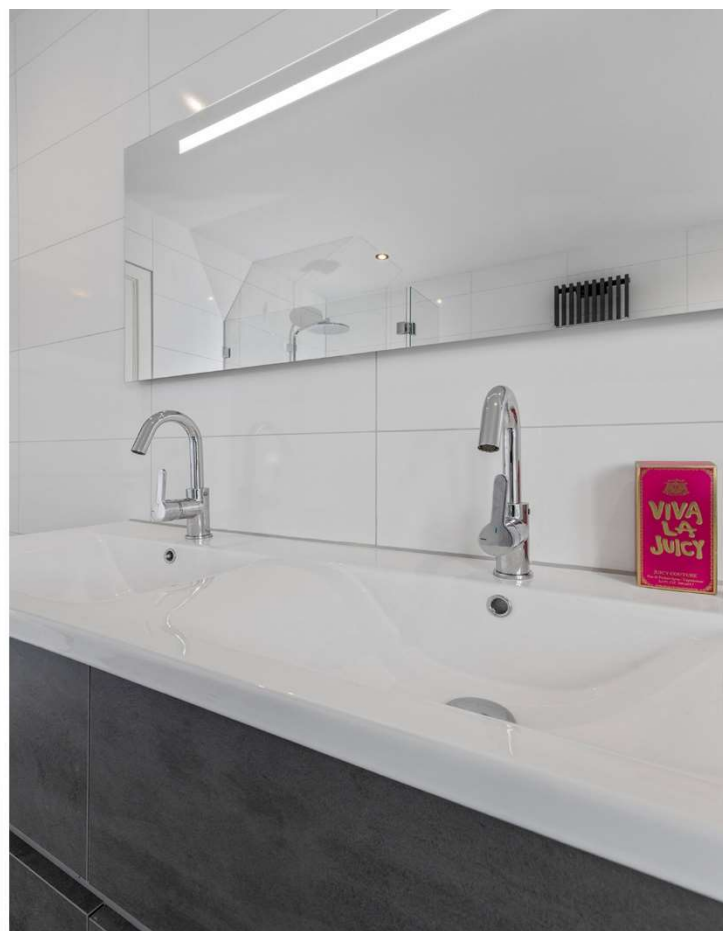
Ook hier een grote raampartij die zorgt voor veel lichtinval. In deze slaapkamer is een wastafel aanwezig





### Badkamer

De badkamer beschikt over een duo-ligbad, ruime inloopdouche met drain. Een dubbele wastafel met Led verlichting, de kranen en regendouche zijn van het merk HANSGROHE.







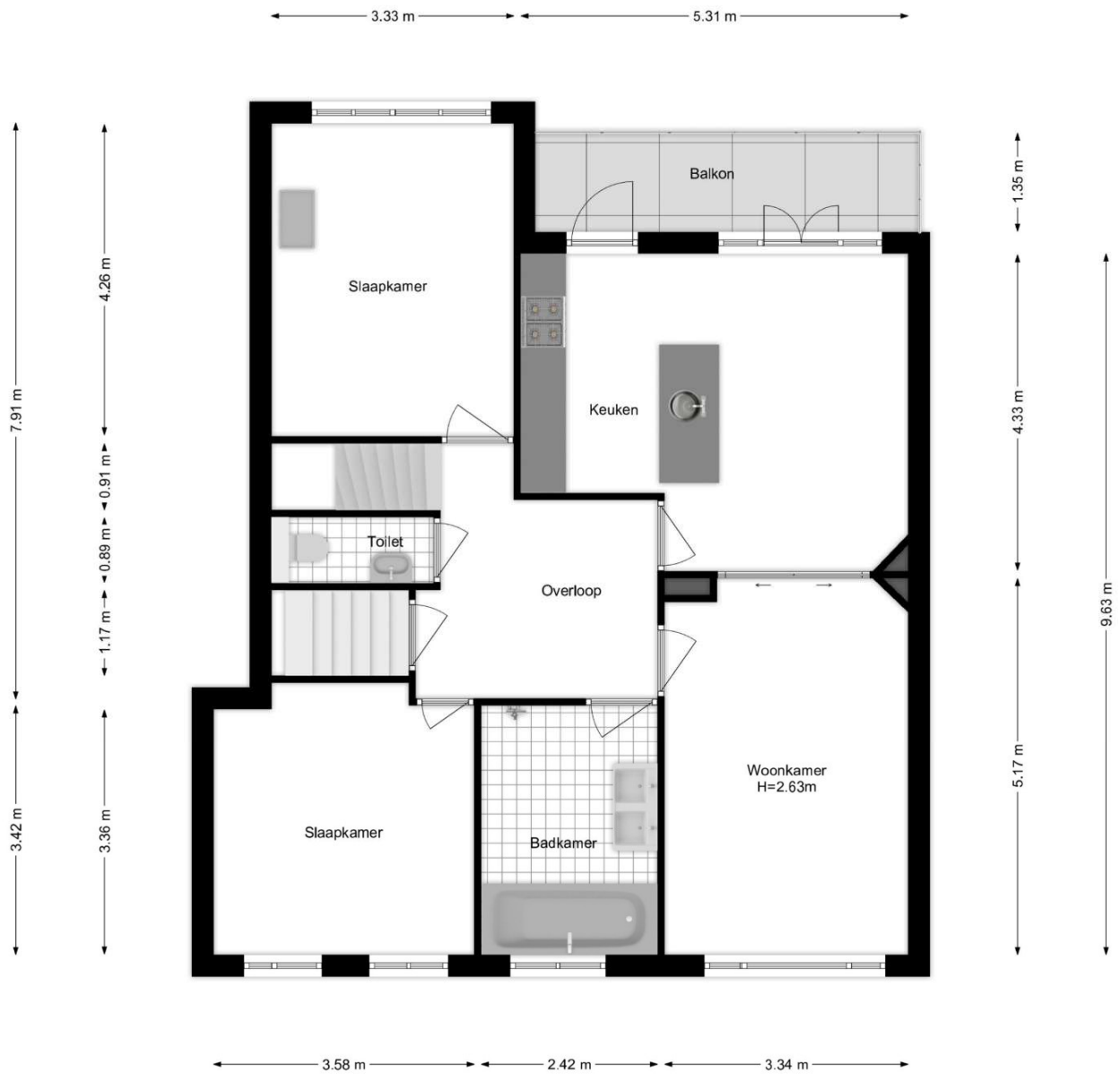


### Slaapkamers tweede woonlaag

Bij deze slaapkamers zijn de originele houten dakspanten geaccentueerd wat direct voor sfeer zorgt. Door de dakramen komt er voldoende licht binnen.

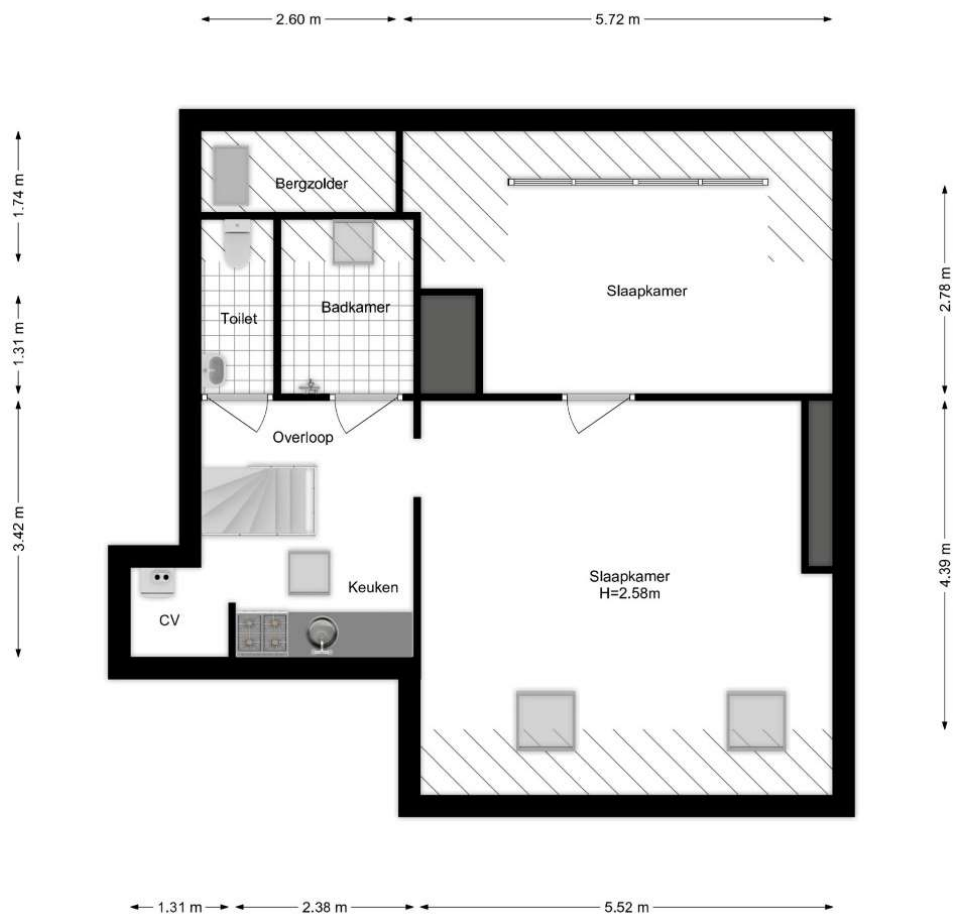


# 1<sup>e</sup> verdieping





# 2e verdieping



# Kadastrale kaart

Gemeente **Catharijne**, sectie **D**, nummer **8010**

Appartementsindex **16**



<b>12345</b> 20 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
— Vastgestelde kadastrale grens	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Catharijne	
— Voorlopige kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie D	
— Administratieve kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 7984	
— Bebouwing	Bebouwing		
Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 13 februari 2024. De bevrager van het kadaster en de openbare registers		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 databankrecht.	

# Wij zijn Wij Makelaardij



**Gerrit Jan van der Sluijs**

Makelaar

[gj@wijmakelaardij.nl](mailto:gj@wijmakelaardij.nl)

06 – 20 39 30 14



**Kyras Dimitopoulos**

Makelaar

[kyras@wijmakelaardij.nl](mailto:kyras@wijmakelaardij.nl)

06 – 19 67 93 88



**Arnoud Jonkers**

Makelaar

[arnoud@wijmakelaardij.nl](mailto:arnoud@wijmakelaardij.nl)

06 – 23 90 29 86

**Moniek Pouls en Lieke Gorter**

Office Manager

[info@wijmakelaardij.nl](mailto:info@wijmakelaardij.nl)

030 – 271 00 04



# Algemene informatie

Indien u overeenstemming bereikt over de koopsom, opleverdatum en overige voorwaarden, wordt een koopakte opgesteld waarin de gemaakte afspraken worden vastgelegd.

## Schriftelijke overeenkomst/koopovereenkomst

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze overeenkomst ondertekenen. De koopovereenkomst wordt opgemaakt volgens het standaardmodel koopovereenkomst door Wij Makelaardij of door de aangewezen notaris.

## Bankgarantie/waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, komen partijen overeen dat koper verplicht wordt een waarborgsom te storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze waarborgsom dient binnen 7 weken na het overeenkomen op de derdengeldrekening van de notaris te zijn bijgeschreven. In plaats van een waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en afgegeven door een erkende in Nederland gevestigde bankinstelling.

## Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons en dergelijke komen voor rekening van koper met ingang van de datum van de feitelijke levering (transportdatum). De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## Notaris

De notaris wordt betaald door koper, dus is het gebruikelijk dat koper de notaris kiest, tenzij vooraf anders is overeengekomen.

## Kosten koper (k.k.)

Bij (ver)koop van een woning komen de kosten van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper. Deze eenmalige kosten bestaan onder andere uit de overdrachtsbelasting (2% van de koopsom) en de notariskosten en worden bij de notariële overdracht van de woning (ook genoemd levering of transport) verrekend.

## Financiering

In de meeste gevallen wordt door koper een hypotheek afgesloten. Hiervoor wordt 6 weken opgenomen in de koopovereenkomst. De geldverstrekker verlangt dat er voor het aangekochte woonhuis een taxatierapport wordt overlegd. Dit rapport wordt door een onafhankelijke (niet bij de transactie betrokken) makelaar gemaakt. Deze makelaar zal hiervoor taxatiekosten in rekening brengen. Alle kosten voor de financiering zijn fiscaal aftrekbaar.

## Verzekering

Vanaf de dag dat de woning feitelijk aan u wordt overgedragen (sleuteloverdracht, vindt meestal plaats op dezelfde dag als het notariële transport), draagt u ook het risico van de woning. U moet dus zelf op tijd zorgen voor een opstalverzekering voor de woning.

## Nutsvoorzieningen

Huiseigenaren hebben de mogelijkheid zelf een energieleverancier te kiezen voor gas en elektra. In verband hiermee verzoeken leveranciers nieuwe bewoners zich uiterlijk 3 weken voor de transportdatum bij hen te melden. Doet u dit niet dan bestaat de kans dat uw nutsvoorzieningen worden afgesloten en dat later de aansluitkosten bij u in rekening worden gebracht.

# Algemene informatie

## Onderzoeksplicht

In het burgerlijk wetboek is vastgesteld dat verkoper informatieplicht heeft en koper onderzoeksplicht. Het onderzoeksplicht voor koper houdt onder meer in dat koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van de staat van het onderhoud en of het object de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft.

## Energielabel

Vanaf 1 november 2021 dient bij verkoop of verhuur van woningen een energielabel aanwezig te zijn. Met het energielabel krijgt de nieuwe gebruiker van een gebouw vooraf inzicht in het energieverbruik van het gebouw. Bij verkoop of verhuur is een definitief label verplicht op straffe van een boete van maximaal 435 euro.

## Inspectie

Zo kort mogelijk voor het transport zullen wij met koper nog een inspectie van het pand uitvoeren, waarbij tevens de meterstanden van gas, water en elektra zullen worden genoteerd op de daarvoor bestemde mutatieformulieren van de nutsbedrijven. Deze formulieren moeten door beide partijen, koper en verkoper, voor akkoord worden ondertekend.

## Plattegronden/tekeningen/brochure

De gegevens in deze brochure kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Alle informatie is met zorg samengesteld en betrokken uit onzes inziens betrouwbare bronnen. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De aangeboden informatie is geheel vrijblijvend.

## WOONLASTEN UTRECHT 2024

### Onroerende zaakbelasting (OZB)

De tarieven zijn een percentage van de waarde in het economisch verkeer van uw onroerende zaak:

<u>Woningen</u>	<u>Percentage</u>
Eigenarenheffing	0,08440%

<u>Niet woningen</u>	<u>Percentage</u>
Eigenarenheffing	0,45160%
Gebruikersheffing	0,36470%

### Rioolrechten

- eigenaar per aansluiting per jaar € 245,77

### Afvalstoffenheffing

- eenpersoonshuishouden per perceel per jaar € 313,00
- meerpersoonshuishouden per perceel per jaar € 442,20

(bron: [www.bghu.nl](http://www.bghu.nl))

Hoewel deze brochure zorgvuldig is opgemaakt, kunnen aan de vermelde gegevens geen rechten worden ontleend.



# NOTITIES

A series of 25 horizontal dotted lines spaced evenly down the page, intended for taking notes.



## Wij zeggen wat wij doen en wij doen wat wij zeggen

Neem gerust contact met ons op voor een kennismaking!



VERKOPEN



KOPEN



VERHUREN



TAXEREN

Antonius Matthaesuslaan 19  
3515 AN Utrecht030 – 271 00 04  
[info@wijmakelaardij.nl](mailto:info@wijmakelaardij.nl)