



PELTLAAN 17 UTRECHT

Royale Middenwoning met
vrijstaande stenen berging.

Vraagprijs € 420.000,- k.k.

 Makelaarskantoor Buitenkamp

 makelaardijbuitenkamp

Stationsstraat 9
8161 CP Epe

e-mail: info@makelaardijbuitenkamp.nl
telefoon: 0578 – 612552



Buitenkamp
woning- en bedrijfsmakelaardij



Royale Middenwoning (4 slaapkamers) met vrijstaande stenen berging.

Gelegen in woonwijk. Het centrum van de stad is direct bereikbaar middels de nabijgelegen halte van de tramverbinding. Indien u de stad uit wilt is ook de ligging vlak bij de oprit naar de A2 en A12 een groot voordeel. Ook is een winkelcentrum in de directe omgeving beschikbaar.

De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. De binnenzijde van de ruime woning (thans een woonopp. van ca. 102 m² met het ombouwen van de zolderverdieping tot woonruimte ca. 122 m²) is uitermate geschikt indien u een woning zoekt waarin u uw eigen smaak nog geheel kunt gaan (laten) uitvoeren. De verwarming is uitgevoerd met gaskachels. Het bijbehorend perceel is groot 139 m².

Indeling:

Begane grond; vestibule 1.98 x 2.08 m., meterkast, gang 3.05 x 1.00 m., kelderkast, woonkamer 8.62 x 3.92/3.30 m opp. ca. 32 m², keuken 3.25 x 2.67 m.

Eerste verdieping; overloop, 4 slaapkamers afm. 3.92 x 2.98, 3.94 x 3.30, 3,25 x 2.67 en 2.98 x 2.05 m., balkon en badkamer 1.91 x 1.35 m.

Tweede verdieping: te bereiken met vlizotrap, royale zolder geschikt voor inbouw/ombouw tot slaapkamer. De hoogte van de zolder is 2.80 m in de nok. Oppervlakte is ca. 20 m².

De achtertuin biedt veel privacy en heeft een totale oppervlakte van ca. 56 m² waarop aanwezig de vrijstaande stenen berging groot ca. 9 m². De tuin is via de achterzijde van het perceel toegankelijk.

De woning dient aan de binnenzijde geheel gemoderniseerd te worden. De vrijstaande berging dient voorzien te worden van

nieuwe dakbedekking en buitendeur. Indien de zolderverdieping als woonruimte gebruikt zou gaan worden dient een vaste trap van de eerste naar de tweede verdieping gemaakt te worden.

Indien u bereid bent nog enige aanpassingen uit te gaan voeren is dit de kans om een ruim huis tegen een betaalbare prijs te kunnen aankopen en is het zeker de moeite waard het huis te komen bezichtigen.





Peltlaan 17 Utrecht



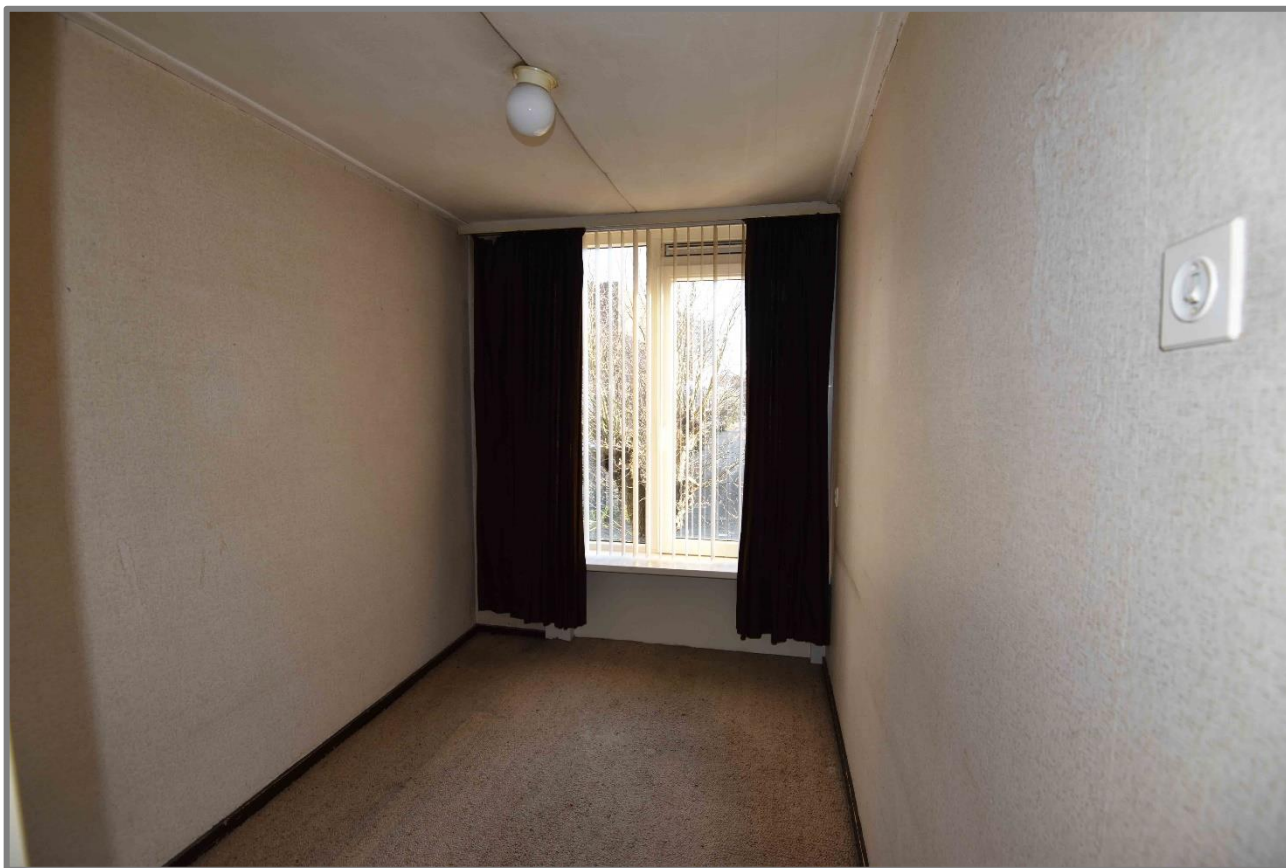


Peltlaan 17 Utrecht









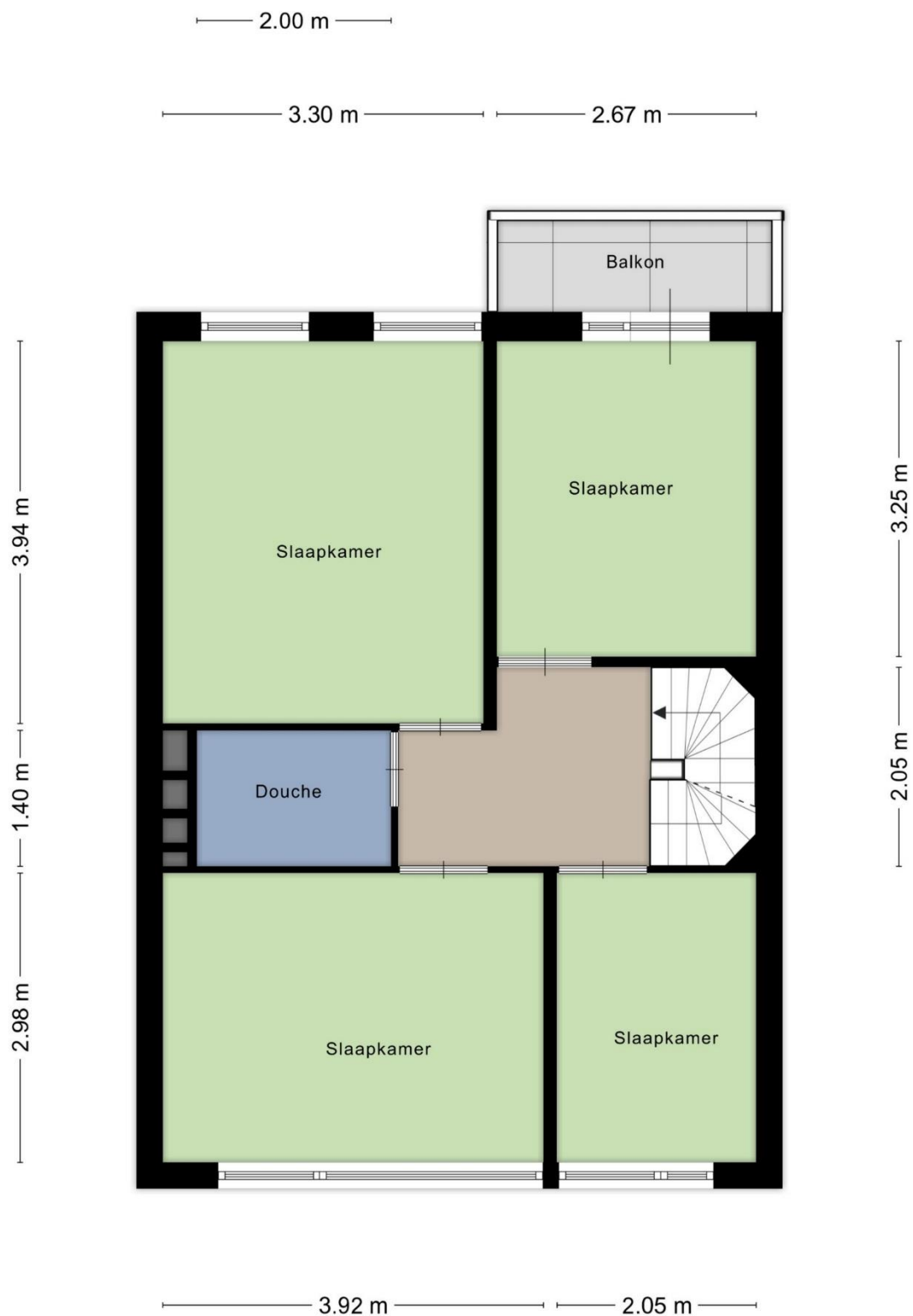




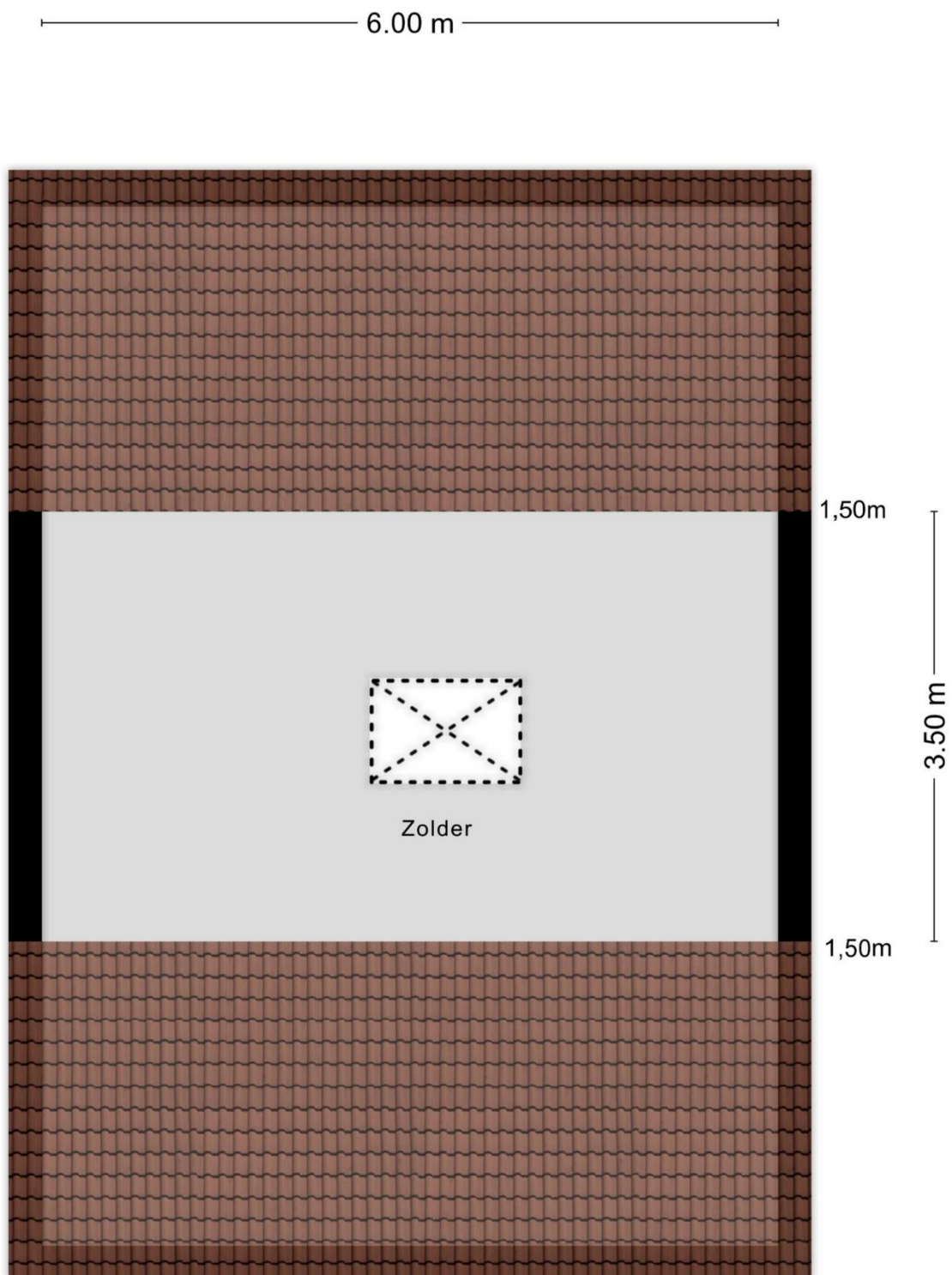
Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale gegevens

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Utrecht S 374](#)

Kadastrale objectidentificatie: 028530037470000

Locatie Peltlaan 17
3527 EA Utrecht

BAG identificatie: [0344010000136184](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 139 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 134726 - 454397

Omschrijving Wonen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Utrecht

Sectie S

Perceel 374



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.

Omgevingsplan



Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk
Bestemmingsplan - Gemeente Utrecht

meer kenmerken ▼
vastgesteld 23-01-2025 - vastgesteld

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (1) ^

- Wonen** >

Gebiedsaanduidingen (2) ^

- overige zone - archeologische verwachting 5 >
- overige zone - bouwen >

Artikel 20 Wonen

Kenmerken en kaartgegevens tonen

20.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Wonen zijn bedoeld voor woningen met de daarbij horende voorzieningen.

20.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals de activiteiten die passen in een woning, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen en erven, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterberging, toegangspaden, ontsluitingswegen.
2. In een woning met de aanduiding 'zorgwoning' is ook het wonen waarbij zorg verleend wordt, toegestaan.
3. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gezondheidszorg' is ook gezondheidszorg toegestaan.
4. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – beperkte detailhandel en horeca' zijn op de begane grond ook de volgende activiteiten toegestaan:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
 - b. dienstverlening;
 - c. bedrijven in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving;
 - d. op de locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 1' het gebruiken van ruimtes voor winkels, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 17 winkels worden gevestigd, en;
 - e. op de locaties met de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel – 1' het uitoefenen van een horecabedrijf in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 10 horecabedrijven in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten worden gevestigd.
5. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' zijn op de begane grond ook de volgende activiteiten toegestaan, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat deze activiteiten worden uitgeoefend op een bruto vloeroppervlakte van in totaal maximaal 500 m²:
- a. het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden;
 - b. dienstverlening, en;
 - c. bedrijven in categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving.
6. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' zijn op de begane grond ook de volgende activiteiten toegestaan:
- a. dienstverlening;
 - b. het uitoefenen van een bedrijf in horecacategorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten, als wordt voldaan aan de voorwaarde dat niet meer dan 4 horecabedrijven in categorie B van de Lijst van Horeca-activiteiten worden gevestigd.
7. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wijkfunctie' is het ook toegestaan om maximaal 600 m² bruto vloeroppervlakte voor maatschappelijke voorzieningen te gebruiken.
8. Op de locatie met de aanduiding 'garagebox' zijn uitsluitend de bestaande garages of bergingen toegestaan voor het parkeren van auto's, het stallen van fietsen en opslag van andere goederen die voor het huishouden gebruikt worden.
9. Op de locatie met de aanduiding 'detailhandel' is op de begane grond het gebruiken van ruimtes voor winkels toegestaan.
10. Op de locatie met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – categorie D1' is op de begane grond ook het uitoefenen van een horecabedrijf toegestaan in categorie D1 van de Lijst van Horeca-activiteiten.

11. Op de locatie met de aanduiding 'kantoor' is ook het gebruiken van ruimtes voor administratieve werkzaamheden toegestaan.

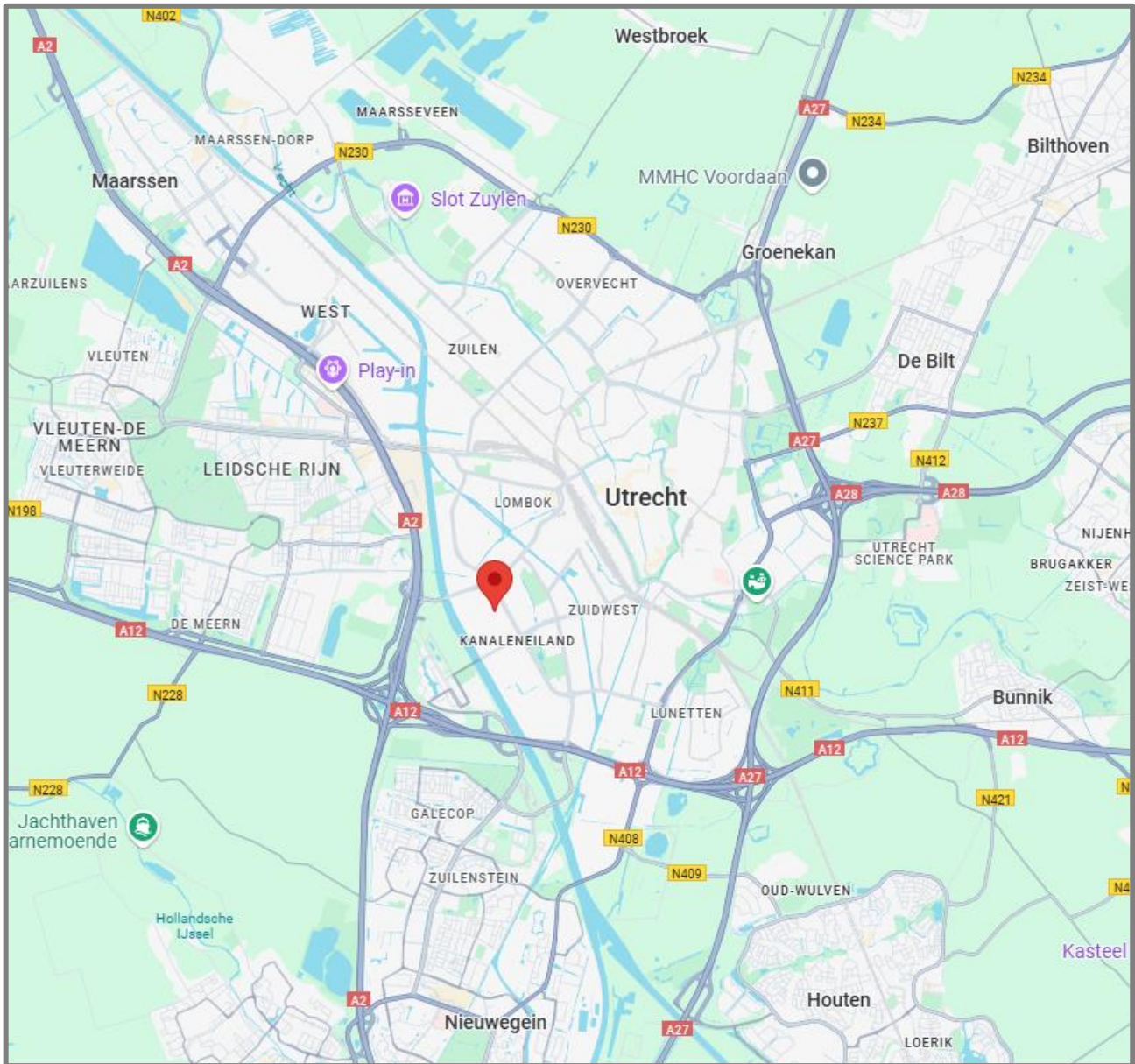
20.3 Activiteiten die niet mogen

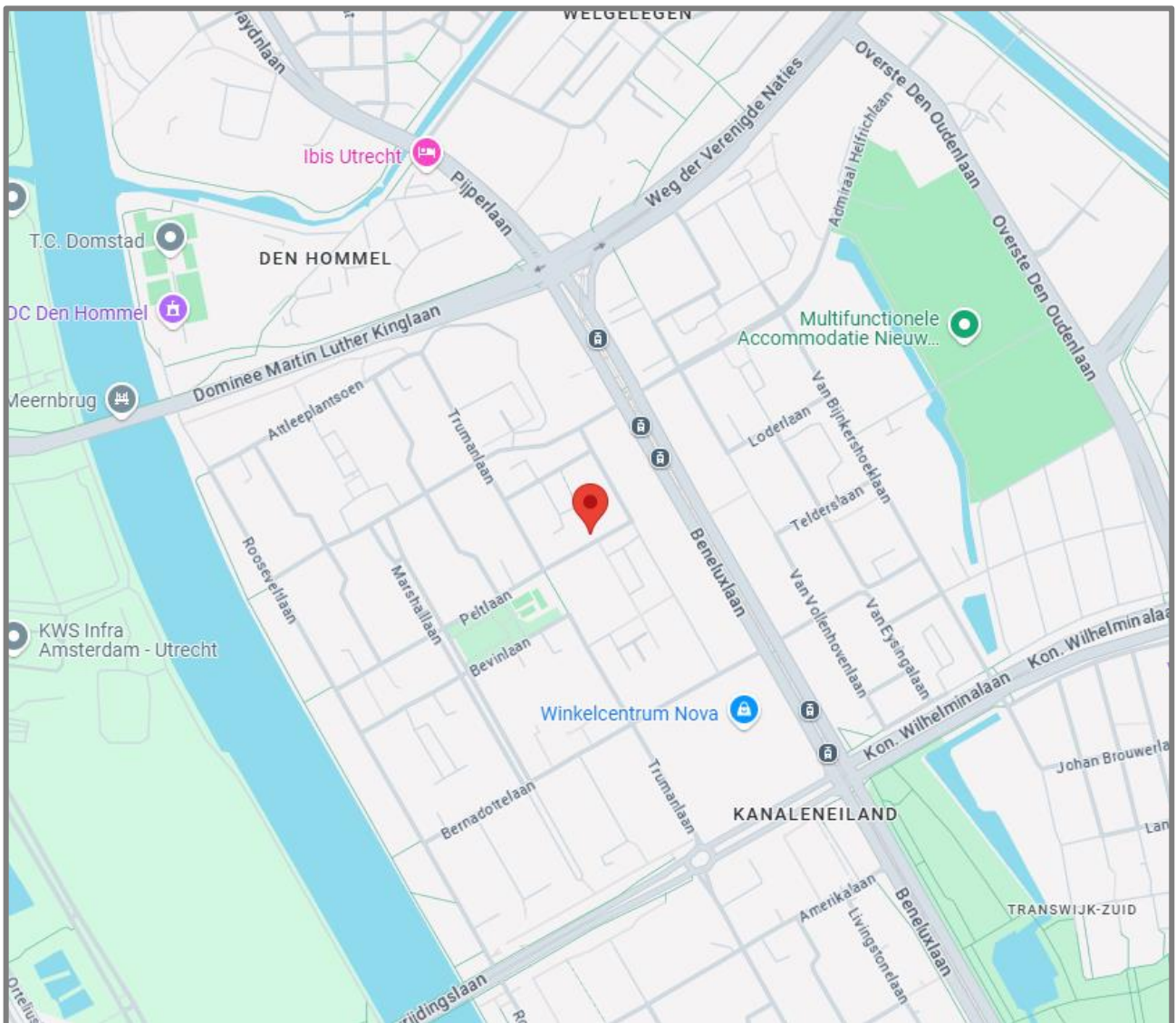
Het opheffen van bestaande parkeerplaatsen op het eigen perceel is verboden.

20.4 Activiteiten met een vergunning

12. In aanvulling op de regels in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag op een locatie met de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte', 'maximum goothoogte' of 'maximum bouwhoogte' het hoofdgebouw tot de maximum aangegeven goot- en/of bouwhoogte worden gebouwd.
13. In aanvulling op de regels in Hoofdstuk 3 Bouwen en slopen mag het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' (%) niet worden overschreden.

LIGGING





Informatie en meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Makelaarskantoor Buitenkamp is gespecialiseerd in de begeleiding van de verkoop en aankoop van woningen, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder vindt u eerst wat belangrijke informatie voor u, voordat u in onderhandeling gaat. Daarna beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u in onderhandeling gaat, om zo huis van uw dromen aan te kopen.

Van toepassing zijn de:

1. Ouderdomsclausule

Bij aankoop van een oudere woning vanaf \pm 40 jaar nemen wij standaard in de koopovereenkomst de ouderdomsclausule op, welke luidt als volgt: " Het is koper bekend dat de onroerende zaak grotendeels meer dan \pm ... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW 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. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de funderingen, leidingen voor de elektriciteit, water en gas, de riolering, aantasting van de onroerende zaak door houtverniers(boktor/houtworm etc.)en de aanwezigheid van doorslaand of optrekken vocht. Verkoper staat er voorts niet voor in dat het verkochte de eigenschappen heeft die de koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten."

2. Niet-Zelfbewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3., 6.4., 6.4.2 en 6.4.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

3. Asbestclausule

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

Informatieplicht

De verkoper heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken en eventuele gebreken die hem bekend zijn en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Deze zaken dienen door een verkoper ingevuld te worden in een *Vragenlijst bij de verkoop van een woning*, waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. Wanneer u belangstelling heeft in de woning, is het verstandig om ons te vragen naar een kopie hiervan en een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo o.a. inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast kunt u de *Lijst van zaken* opvragen om te weten te komen welke zaken wel of niet in de woning worden achtergelaten.

Onderzoeksplicht

De koper heeft op zijn of haar beurt een onderzoeksplicht. Het is belangrijk dat u als koper aangeeft wat uw speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht u verbouwingsplannen hebben, adviseren wij u bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de Gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”, die de belangen van u als koper behartigt.

Na afloop van een bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt, wil de verkoper dat graag weten. Eventueel kunnen wij in een gesprek met u, u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. U kunt zich bijvoorbeeld gratis inschrijven als zoeker en op die manier een jaar lang op de hoogte blijven van nieuw bij ons in de verkoop gekomen woningen. Tevens kunt u ons als aankoopmakelaar inschakelen. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Onderhandelen en de koopakte

Wanneer u alle benodigde informatie heeft over de door u bekeken woning en u wilt deze aankopen, kunt u contact met ons makelaarskantoor opnemen. De snelste manier voor u is om dit telefonisch te doen of dit mondeling op kantoor door te geven. Mocht u uw bod toch per e-mail willen doorgeven, dan adviseren wij u tevens mondeling aan ons te melden dat u deze e-mail heeft gestuurd, zodat wij daarvan op de hoogte zijn. Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een door de NVM opgestelde koopovereenkomst. Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst, die door verkoper en koper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, ‘onder bod’ is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een

koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin 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 dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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.

Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

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 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 niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM 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 financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Onze vrijblijvende brochures worden met de grootste zorg gemaakt. Het kan voorkomen dat er onjuistheden in staan. Wij aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid.