

# woonin

## TE KOOP

€ 869.000 k.k.



**Woonin**  
opentdeuren

## Mozartlaan 33

3533 GB, Utrecht

 129 m<sup>2</sup>

 tussenwoning

 4



## Meer informatie?

Neem contact op met Blauwe Eik Makelaardij

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

 030 889 333 0

  
**BLAUWE EIK**  
makelaardij



Grijp nu je kans! Direct aan het prachtige park, in de populaire wijk Oog in Al, staat deze riante en zeer interessante gezinswoning! Dit monumentale herenhuis uit 1924 biedt de mogelijkheid om jouw woondromen op korte nog waar te maken. Deze fraaie tussenwoning is gebouwd in 1924 en beschikt over een gemeentelijke monumentale status. De woning heeft een woonoppervlak van maar liefst ca. 129 m<sup>2</sup> en is gelegen op een perceel (uitgegeven in erfpacht) van ca. 157 m<sup>2</sup> op een centrale locatie in de zeer populaire en groene wijk Oog in Al. Het souterrain van ca. biedt tal van mogelijkheden om de woonruimte verder uit te breiden.

De architect van dit bijzondere herenhuis is de heer Klarhamer. Hij is een leerling van H.P. Berlage geweest en een leermeester van G. Rietveld. Deze stijlen zijn overal in het huis terug te vinden. Andere karakteristieke elementen zijn de bakstenen schoorstenen en het gebruik van stalen kozijnen met veel glas.

Kortom: ben je op zoek naar een woning die je geheel naar eigen smaak kan verbouwen op een zeer unieke locatie? Kom dan zeker een kijkje nemen op de Mozartlaan 33 in Utrecht om de mogelijkheden verder door te nemen!

#### Indeling:

Begane grond:

Entree, hal, meterkast, toiletruimte v.v. staand toilet met fonteintje, trap naar het souterrain, toegang tot de eet-/ woonkamer en toegang tot de dichte keuken. De woonkamer is licht en ruim met aan de voorzijde. Aan de achterzijde een fijne eethoek met uitzicht op de achtertuin. De dichte keuken is ook aan de achterzijde van de woning gesitueerd. Deze keuken is eenvoudig qua uitvoering. De keuken beschikt niet over (inbouw)apparatuur. De tuin is bereikbaar middels de toegangsdeur in de keuken, maar ook via de openslaande deuren aan de achterzijde van de woonkamer. De begane grond is voorzien van een houten vloer constructie met deels plavuizen en deels lamelparket vloerafwerking. Middels artist impressions laten we zien wat de potentie is van de woning om het afwerkingsniveau naar een hoger niveau te tillen. Bijvoorbeeld een moderne, open en luxe keuken. De lichte woonkamer is ingericht met een zitgedeelte aan de voorzijde en een eetgedeelte naast de keuken. Zo creëer je een echte leef keuken!

#### Tuin

:De achtertuin is ruim en gelegen op het westen. In deze heerlijke tuin kun je van de middag tot en met de avond van de zon genieten. Verder is de tuin voorzien van een achterom. De voortuin kan een heerlijke plek gecreëerd worden waar je in de ochtend kan genieten van de zon (oost-ligging).

#### Eerste verdieping:

Overloop, welke toegang geeft tot de badkamer en 3 multifunctionele (slaap)kamers. Twee slaapkamers zijn aan de voorzijde gesitueerd en de meest riante slaapkamer aan de achterzijde. De twee slaapkamers aan de voorzijde beschikken grote raampartijen, waardoor de kamers heerlijk licht zijn. De slaapkamer aan de achterzijde is over de gehele breedte (totale oppervlakte is ca. 17 m<sup>2</sup>), deze kan eenvoudig gesplitst worden in twee slaapkamers. Vanuit deze kamer is het balkon te bereiken.

De inpandige badkamer is voorzien van een douche, toilet en een wastafel. Je kunt besluiten om de huidige badkamer te verbouwen, zoals de "artist impressions" laten zien, tot een gave badkamer.

De eerste verdieping is voorzien van een houten vloerconstructie en bekleed met vloerbedekking.

#### Tweede verdieping:

De 2de verdieping is geheel naar eigen smaak in te richten. Zo kunnen er bijvoorbeeld twee slaapkamers gesitueerd worden. Ook is er voldoende opbergruimte te creëren. De tweede verdieping is voorzien van een houten vloer constructie.

#### Souterrain:

Het riante souterrain biedt tal van mogelijkheden, denk aan een prettige werk- en/of studie ruimte, muziekkamer of die wijnkelder waar je al lang van droomde. Het souterrain is voorzien van daglicht door ramen aan de voor- en achterzijde van de woning. Het souterrain is vanuit de hal te bereiken middels een vaste trap en middels de toegangsdeur vanuit de achtertuin.



## Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1924;
- Woonoppervlak ca. 129 m<sup>2</sup> (excl. Het souterrain van ca. 50 m<sup>2</sup>);
- Gelegen op een perceel grond van ca. 157 m<sup>2</sup>;
- Grond is uitgegeven in een eeuwigdurend recht van erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht;
- De woning is een gemeentelijk monument;
- Verwarming en warmwatervoorziening geschiedt middels een CV-installatie;
- Bouwtechnisch keuringsrapport aanwezig in de verkoopdocumentatie;
- Asbestinventarisatie rapport aanwezig in de verkoopdocumentatie;
- Energielabel: D;
- Woning is geheel naar eigen smaak te verbouwen;
- In de woning zijn de volgende zaken niet aanwezig: (inbouw)apparatuur in de keuken;
- Koper dient de woning zelf te bewonen;
- Notaris ter keuze verkoper, Van Grafhorst Notarissen;
- Verkoper beschikt niet over bouwkundige tekeningen, verkoper verwijst hiervoor naar het Utrechts Stadsarchief;
- Op de verkoop zijn aanvullende voorwaarden van toepassing, welke vermeldt staan in deze brochure onder het kopje "Toelichting aanvullende bepalingen Woonin";
- Toelichting NEN2580: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting;
- NVM Asbestclausule en Ouderdomsclausule van toepassing;
- Niet-bewoningsclausule van toepassing;
- Wij hebben er alles aan gedaan om de informatie over deze woning zo accuraat en actueel mogelijk weer te geven;
- Fouten zijn nooit uit te sluiten, dus controleer bij de aankoop van deze woning de zaken die je beslissing zouden kunnen beïnvloeden.
- Oplevering uiterlijk december 2024.

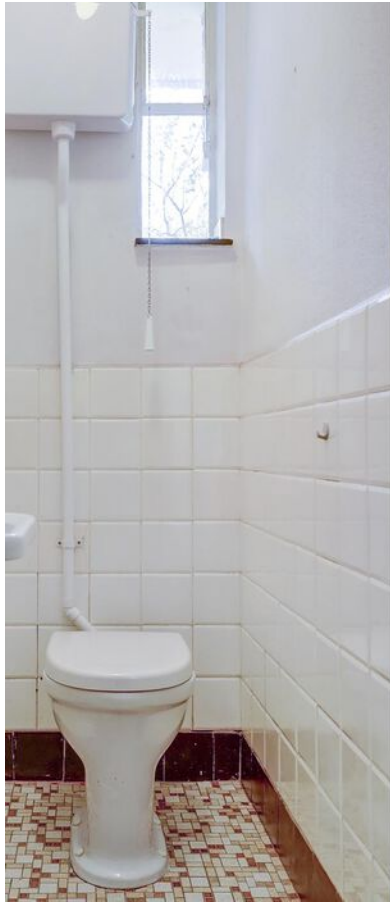
## Particularities:

- Buyer must occupy the home theirself;
- The seller chooses the notary's office;

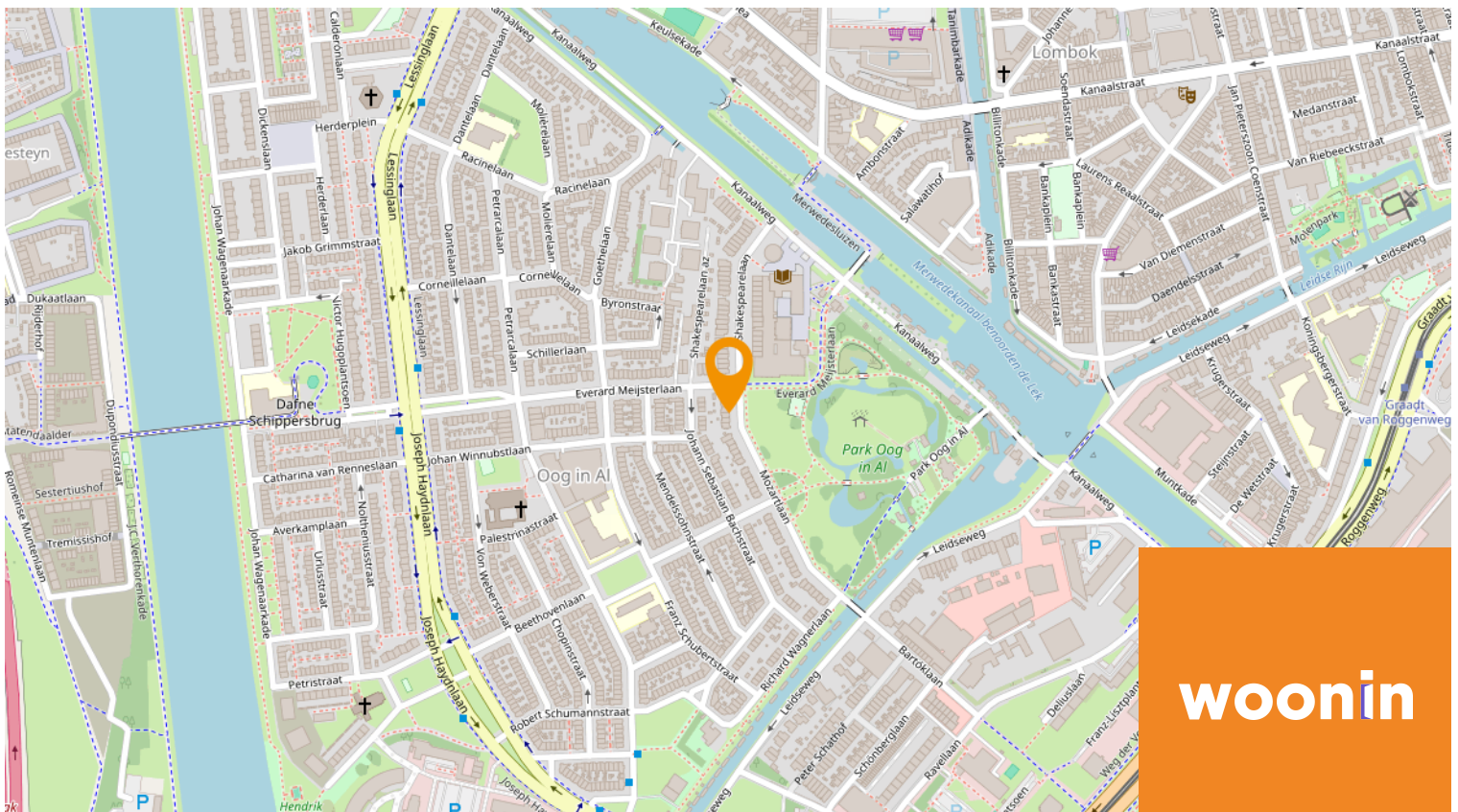
- The seller does not have architectural drawings, the seller refers to the Utrecht City Archives for this;
- Additional conditions apply to the sale, which are stated in this brochure under the tab "Explanation of additional provisions Woonin";
- Explanation of NEN2580: The Measurement Instruction is based on NEN2580. The Measuring Instruction is intended to apply a more unambiguous method of measuring to provide an indication of the usable surface. The Measurement Instruction does not completely exclude different measurement results, for example due to differences in interpretation or limitations when carrying out the measurement;
- NVM Asbestos Clause and Old Age Clause apply;
- The 'Non-occupancy' clause applies;
- We have done everything we can to display the information about this property as accurately and up-to-date as possible;
- Errors can never be ruled out, so when purchasing this home, check the matters that could influence your decision.

# Mozartlaan 33

3533 GB Utrecht

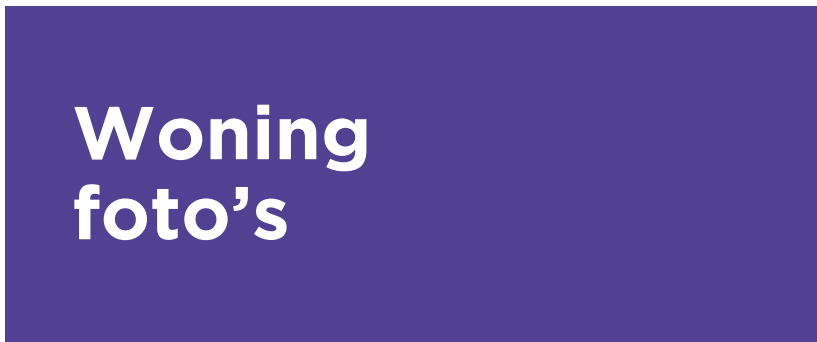


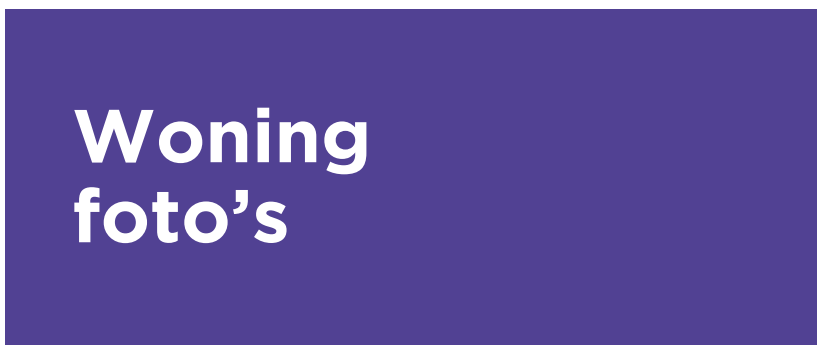
Blauwe Eik Makelaardij ☎ 030 889 333 0 ✉ info@blauweeik.nl

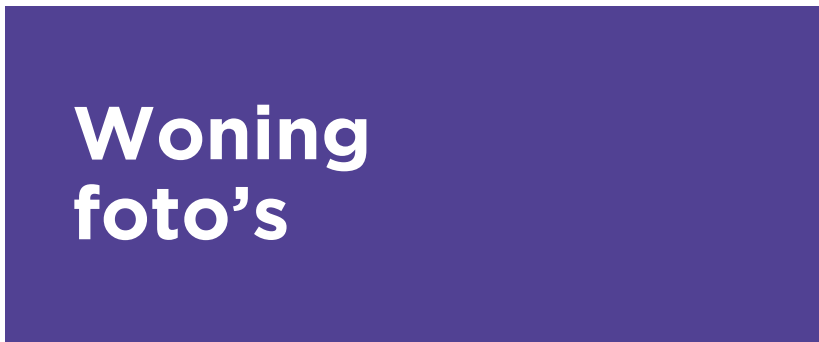


woonin

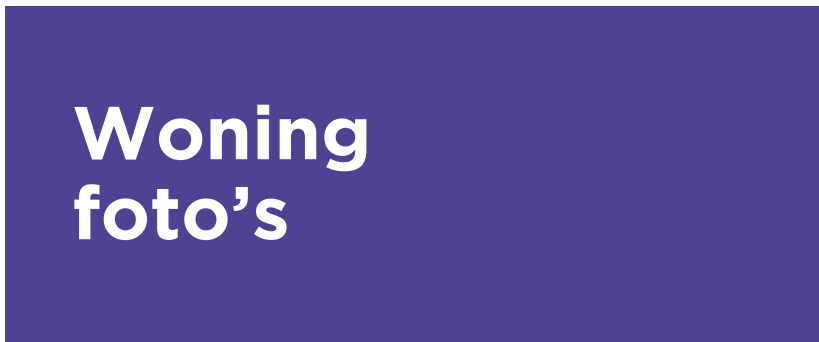


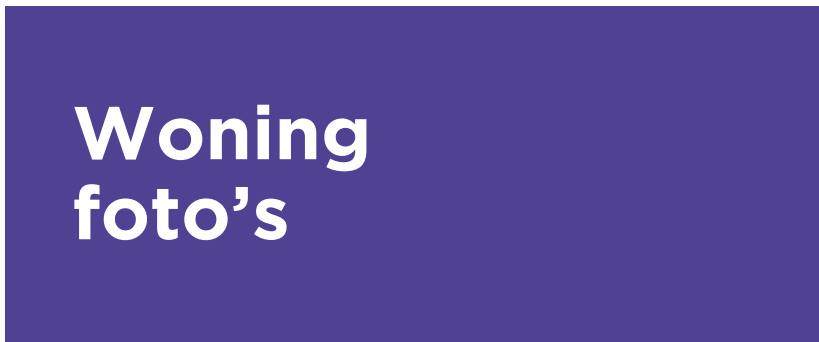


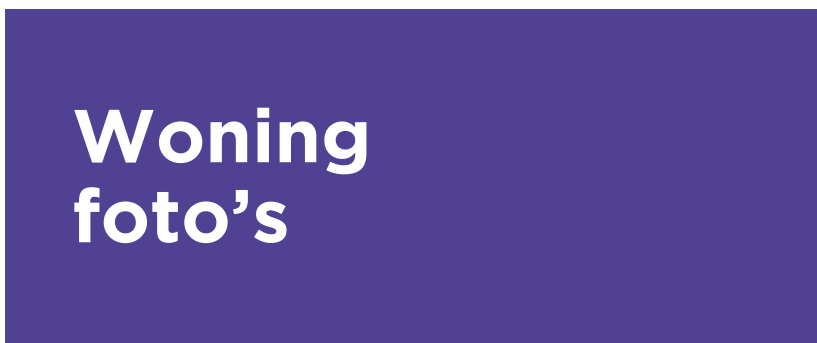














woonin



**EXACT GEMETEN!**

Deze woning is gemeten  
volgens de branchebrede  
meetinstructie

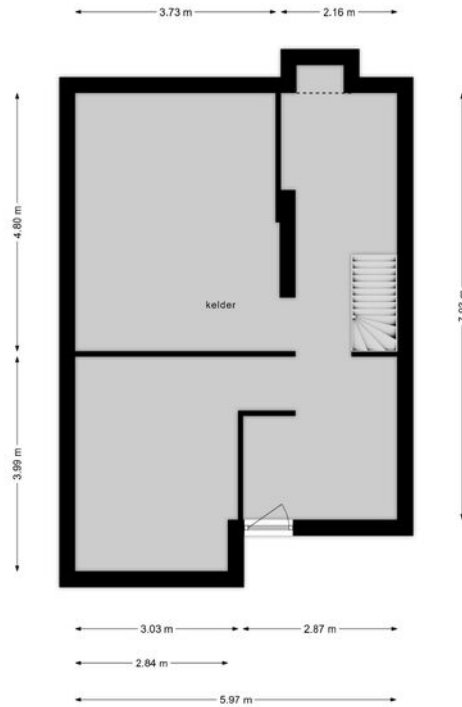


**SAMEN!**

Neem je eigen NVM  
aankoopmakelaar mee om je  
te begeleiden bij de aankoop



**Woning  
foto's**



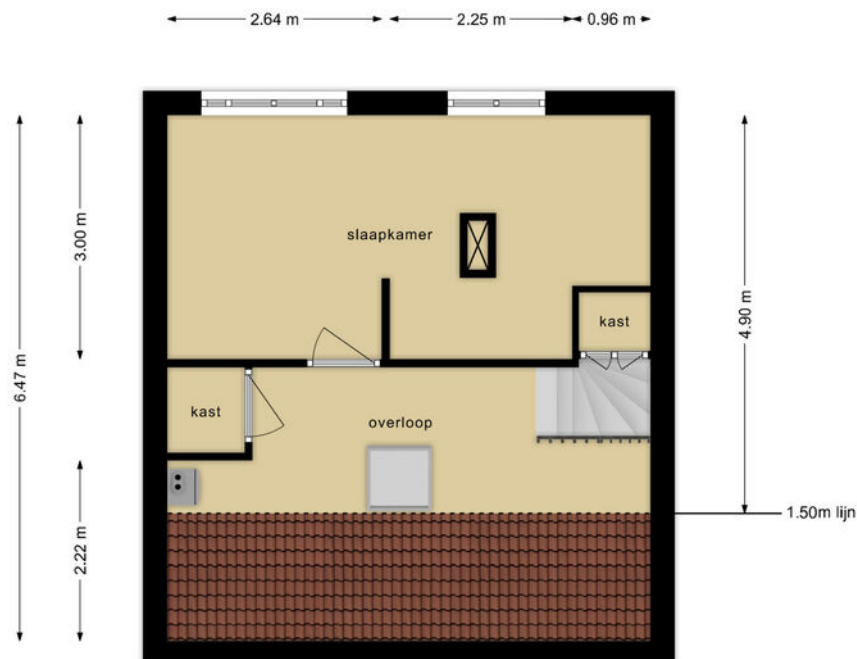
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



## Over ons

Bij Woonin kun je altijd uitgaan van een goede begeleiding bij de aankoop van je woning. We kijken gezamenlijk met onze makelaars niet alleen naar de woning zelf, maar ook naar jou! Een passende woning heeft in onze eigen ogen niet alleen te maken met het feit of je de woning kunt betalen, maar ook of je je thuis zult voelen in de wijk of de woning. Daarnaast helpen we je met de aankoop, doordat we precies op de hoogte zijn van alle gemeentelijke regelingen en voorwaarden, die voor jou kunnen gelden. De Woonin makelaars zoeken jouw nieuwe (t)huis in Utrecht, Nieuwegein, Wijk bij Duurstede en Houten.

**Wij helpen  
je aan je  
nieuwe  
(t)huis.**

## Meer informatie?

Neem contact op met Woonin

✉ [verkoop@woonin.nl](mailto:verkoop@woonin.nl)

☎ 030 880 33 00

**woonin**



## Blauwe Eik Makelaardij

Een huis aankopen doe je niet elke dag. Je wilt dan kunnen vertrouwen op iemand voor wie dat wel dagelijkse kost is. Iemand die jouw belang voorop stelt en zijn netwerk en expertise actief voor je inzet. Blauwe Eik is de partner voor de verkoop en aankoop van jouw huis.

Zo geven wij altijd eerlijke adviezen. Blauwe Eik Makelaardij is stevig geworteld in de regio Utrecht. We zijn actief in Utrecht-stad en in alle dorpen en steden in de regio Utrecht. Ook voldoen we aan alle eisen om ons beëdigd NVM-makelaar te mogen noemen.

Ben je benieuwd wat je kunt lenen voor de financiering? Wat wil je kwijt zijn aan maandlasten? Welk budget beschikbaar is voor verduurzamen? Neem dan contact op met Blauwe Eik Hypotheken, we zijn je graag van dienst. Wij zijn bereikbaar op 030 889 333 0  
Info@blauweeik.nl

**Je huis is het  
hart van je  
leven**

## Meer informatie?

Neem contact op met Blauwe Eik Makelaardij

✉ info@blauweeik.nl

☎ 030 889 333 0





woonin

# Het kopen van een huis van Woonin

U heeft een woning van Woningstichting Woonin gekocht. Wij willen u van harte feliciteren met deze aankoop.

De makelaar zal voor u de koopovereenkomst opstellen. Nadat zowel u als Woonin de koopovereenkomst heeft getekend, zal de makelaar de koopovereenkomst naar de notaris verzenden. De notaris zal aan de hand van de koopovereenkomst een akte opstellen, op grond waarvan u de eigendom geleverd krijgt. Ons kantoor is door Woonin aangewezen als het notariskantoor dat de leveringsakte maakt. Woonin heeft ten behoeve van u een vast tarief voor de leveringsakte bedongen.

Voor de aankoop van de woning zult u waarschijnlijk een lening bij de bank aangaan. De bank wil tegenover het verstrekken van de lening graag zekerheid krijgen dat u de lening (en rente) terugbetaalt. De bank wil dan ook dat

u een hypotheekrecht op de woning vestigt. Ook voor het vestigen van een hypotheekrecht is een notariële akte noodzakelijk. Uiteraard kunnen wij ook deze hypotheekakte voor u verzorgen.

Indien u samen met een partner de woning aankoopt en u bent niet gehuwd, is het raadzaam om een samenlevingscontract af te sluiten. Om alles perfect te regelen kan in aanvulling op het samenlevingscontract een testament gemaakt worden. Bent u reeds gehuwd of koopt u de woning alleen aan, dan is het wellicht toch raadzaam een testament te maken.

Wordt het samenlevingscontract en/of testament tegelijk met de leverings- en hypotheekakte getekend, kunnen wij u een aantrekkelijke korting op de kosten van deze akten geven.



## Meer informatie?

Als u naar aanleiding van het voorgaande vragen heeft, aarzel dan niet om contact met ons op te nemen.

Bemuurde Weerd oostzijde 19  
3514 AN Utrecht

T 030 2719227

info@vangrafhorst.nl  
www.vangrafhorst.nl

KvK 30266604

### Tarieven levering en hypotheek

Honorarium akte van levering (zonder hypotheek)	€ 695,00
Honorarium akte van levering (indien ook hypotheek)	€ 495,00*
Honorarium hypotheekakte (indien ook 1 onderpand)	€ 495,00*
Honorarium notariële volmacht	€ 125,00
Honorarium inschrijven koopovereenkomst	€ 475,00
Honorarium vervroegde levering (anders dan datum koopakte)	€ 125,00

\*In het combi-tarief is een bijzondere "Woonin-korting" verwerkt.

Deze tarieven zijn exclusief BTW en exclusief kadastraal recht/leges, de kosten.

## Aanvullende bepalingen op de NVM-koopovereenkomst

De model koopovereenkomst van de NVM gaat uit van een soort standaard situatie. Omdat geen enkele situatie precies gelijk is, hanteert Woonin naast de NVM-overeenkomst haar eigen (aanvullende) bepalingen. De bepalingen zijn soms een wijziging op een artikel uit de NVM-koopovereenkomst en soms een aanvulling.

**Wat voor zaken wij bijvoorbeeld regelen middels deze aanvullingen en wijzigingen op de standaard NVM-overeenkomst;**

- De notaris voor de levering wordt door Verkoper aangewezen.
- Als de eigendomsoverdracht later plaats zal vinden dan in de koopovereenkomst overeengekomen brengen wij een boeterente in rekening. Het is daarom ook belangrijk dat u goed nadenkt over de datum van eigendomsoverdracht.
- Als de woning op erfpachtgrond staat zal Woonin de erfpachtcanon eeuwigdurend afkopen.
- Artikel over een eventueel uitgevoerd asbestonderzoek.
- Het wel of niet aanwezig zijn van een bouwkundige keuring en de eventuele inhoud van het bouwkundige rapport.
- Het perceel van de woning dient doorgaans ingemeten te worden om de kadastrale grenzen te bepalen. De kosten hiervan worden aan u doorberekend. Dit doen wij conform de tarieven zoals het Kadaster in jaar van eigendomsoverdracht hanteert.
- De koper dient de gekochte woning zelf te gebruiken voor de duur van 4 jaar vanaf de eigendomsoverdracht.
- Het is verboden de woning voor de eigendomsoverdracht door te verkopen of te verhuren.
- Bij de verkoop van appartementen geven wij aan welke administratiekosten de beheerder van de VvE in rekening brengt als zijnde administratiekosten.

**\* De uitgebreide aanvullende bepalingen kun je bij de makelaar opvragen. Uiteraard zijn tussentijdse wijzigingen en typfouten voorbehouden.**



### Meer informatie?

Neem contact op met Blauwe Eik Makelaardij

✉ [info@blauweeik.nl](mailto:info@blauweeik.nl)

☎ 030 889 333 0

**woonin**

# woonin

Wij  
brengen  
je **thuis**

Interesse in deze woning?

**Mozartlaan 33**

3533 GB, Utrecht

**Meer informatie?**

Neem contact op met Blauwe Eik Makelaardij

✉ [info@blauweeik.nl](mailto:info@blauweeik.nl)

☎ 030 889 333 0



**BLAUWE EIK**  
makelaardij



De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.