



LAUTESLAGER

Thuis in Utrecht



AMSTERDAMSESTRAATWEG 538 + 538 A

KOOPSOM € 895.000 k.k.

211 m²

9 (3 Slaapkamers)





KENMERKEN

Overdracht

Koopsom € 895.000,00 k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Woonoppervlakte 94 m²

Praktijkruimte 117 m²

Perceeloppervlakte 398 m²

Inhoud 805 m³

Type object Vrijstaande woning

Bouwjaar 1915

Tuin

Tuintypen Zijtuin

Hoofdtuin Zijtuin

Positie West



OMSCHRIJING

Prachtig vrijstaand, karakteristiek pand uit 1915.

In deze charmante villa was de afgelopen 30 jaar op de begane grond een tandartspraktijk gevestigd met een royale bovenwoning. Het pand heeft derhalve 2 huisnummers maar is niet kadastraal gesplitst.

Het geheel staat op een royaal perceel van circa 398 m². Naast een ruime, besloten tuin en een eigen oprit beschikt het pand over een grote, vrijstaande stenen garage en berging.

Het pand heeft een maatschappelijke bestemming, wat betekent dat onder andere diverse medische praktijken, educatieve instellingen, dienstverlening, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, buurtactiviteiten, winkels en horeca tot en met categorie D2 zijn toegestaan.

Wonen is toegestaan op de eerste en tweede verdieping op grond van het overgangsrecht, mits aan de voorwaarden hiervoor wordt voldaan. De, via de gemeenschappelijke voordeur bereikbare, bovenwoning is jarenlang verhuurd geweest en beschikt over een prachtig dakterras, Zuid-West georiënteerd, van ca. 20 m².

Het pand verkeert bouwtechnisch in goede staat van onderhoud. Het inspectierapport van de Monumentenwacht Utrecht is bij ons ter inzage. Op de begane grond is het pand uitgebouwd en zijn er diverse scheidingswanden geplaatst ten behoeve van de voormalige tandartspraktijk.

Het object wordt verkocht "as is, where is", leeg, vrij van huur en gebruik.

Het object is centraal gelegen in Zuilen-Elinkwijk op een prachtige zichtlocatie en is ideaal voor wie wonen en werken wil combineren. Er zijn diverse parkeerplaatsen op eigen terrein.

INDELING

Via de eigen oprit komt u aan de zijkant van het pand binnen in een ruime centrale hal, die toegang biedt tot de bovenwoning, de kelder, het toilet en diverse (voormalige) behandelkamers met achtergelegen ondersteunende ruimtes en een extra toilet. Vanuit deze kamers leiden openslaande deuren naar de prachtige, besloten tuin.

De 1e verdieping omvat een overloop, drie kamers, toilet met fonteintje, badkamer met douchecabine, twee wastafels en aansluitingen voor een wasmachine en droger. De kleine voorkamer is momenteel in gebruik als keuken. De andere twee royale kamers, waarvan één met openslaande deuren naar een riant dakterras, hebben beiden vrij uitzicht.

De 2e verdieping is bereikbaar met een vaste trap en bevat een kamer met dakkapel met fantastisch weids uitzicht en twee grote bergzolders met stahoogte.

Bijzonderheden:

- Vrijstaand pand met representatieve uitstraling en veel lichtinval;
- Grote kavel met parkeergelegenheid;
- Pand met veel mogelijkheden
- Pand ligt binnen een beschermd stadsgezicht;
- Het buitenschilderwerk is in september 2024 verricht;
- Het pand bevat één cv-installatie, ketel Nefit Proline Next, november 2021;
- De begane grond wordt elektrisch verwarmd/gekoeld middels 5 Panasonic airco's/inverters geplaatst in 2020, laatste onderhoud met rapport;
- Groepenkast boven (10 groepen en tussenmeter) en beneden (25 groepen) in 2021 vernieuwd.





VLOEROPPERVLAKTE

Totaal ca. 211 m² verhuurbaar vloeroppervlak, als volgt verdeeld:

- Ca. 117 m² praktijkruimte op de begane grond;
- Ca. 94 m² woonruimte verdeeld over de 1e en 2e verdieping.

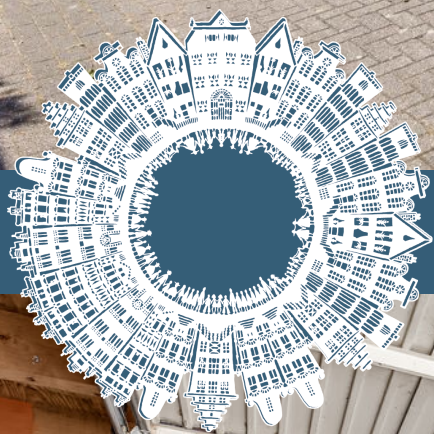
Verder is er een ruim privé dakterras van ca. 20 m², een garage van ca. 21 m², een berging van ca. 11 m² en een kelder van ca. 6 m².

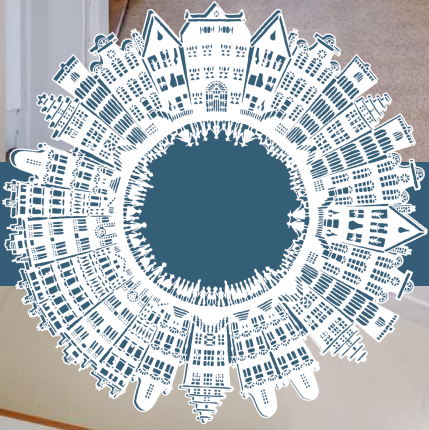
Voor de berekening van de oppervlakten is gebruik gemaakt van de meetnorm conform het normblad NEN 2580. Het meetrapport is op aanvraag beschikbaar.

PARKEERGELEGENHEID

Er is ruime parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's. Parkeren op de openbare weg is gratis.

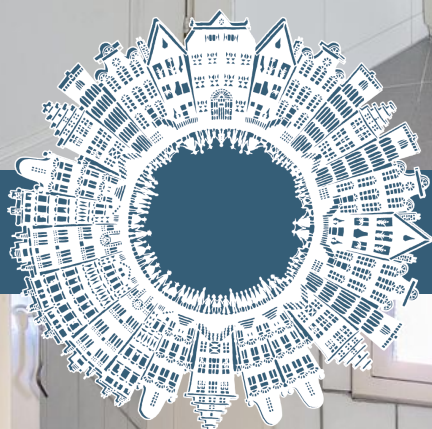




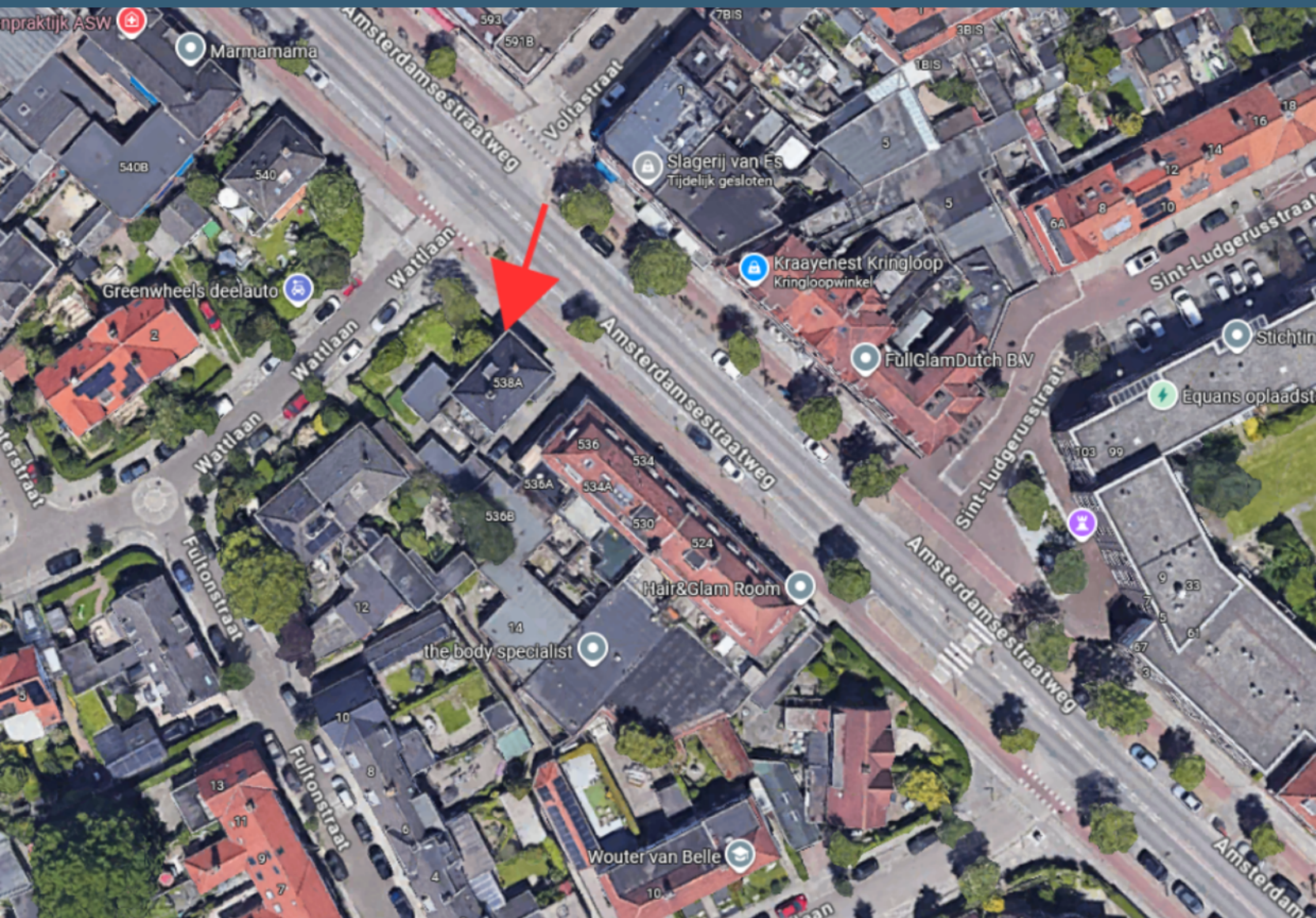








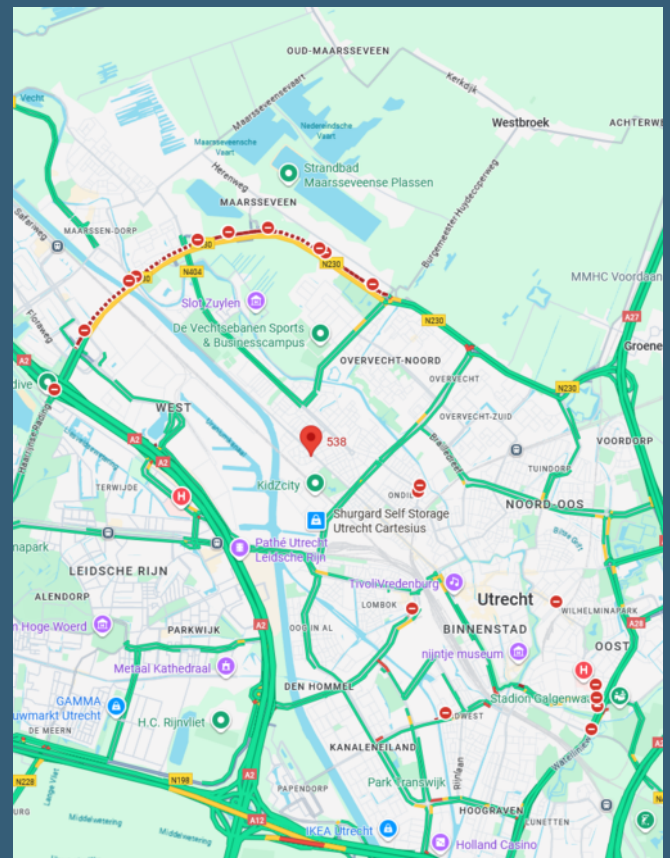




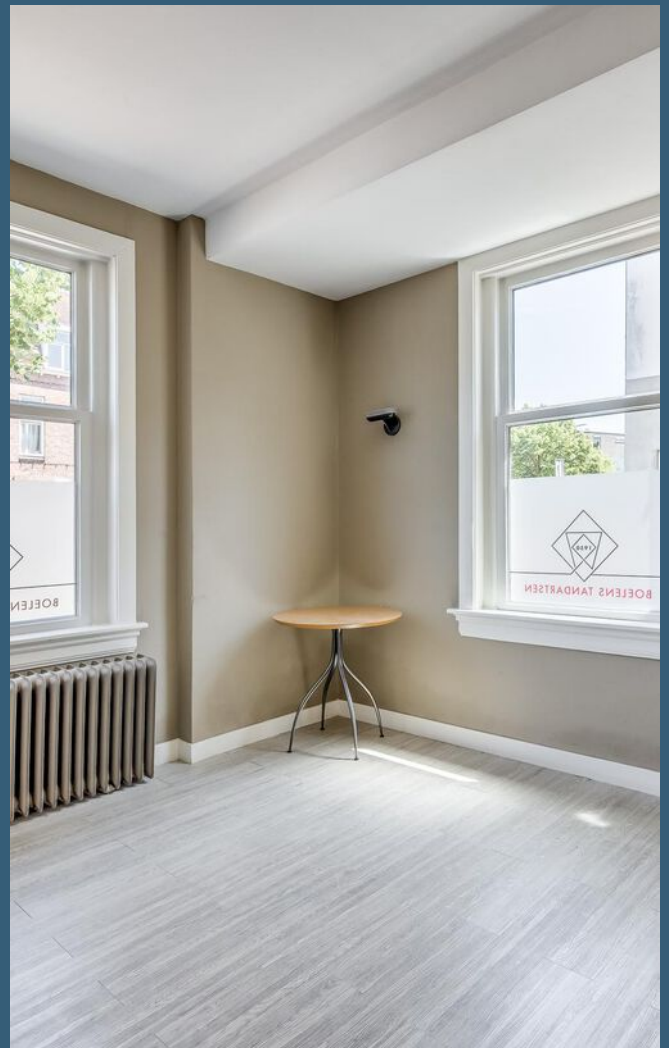
LOCATIE EN BBEREIKBAARHEID

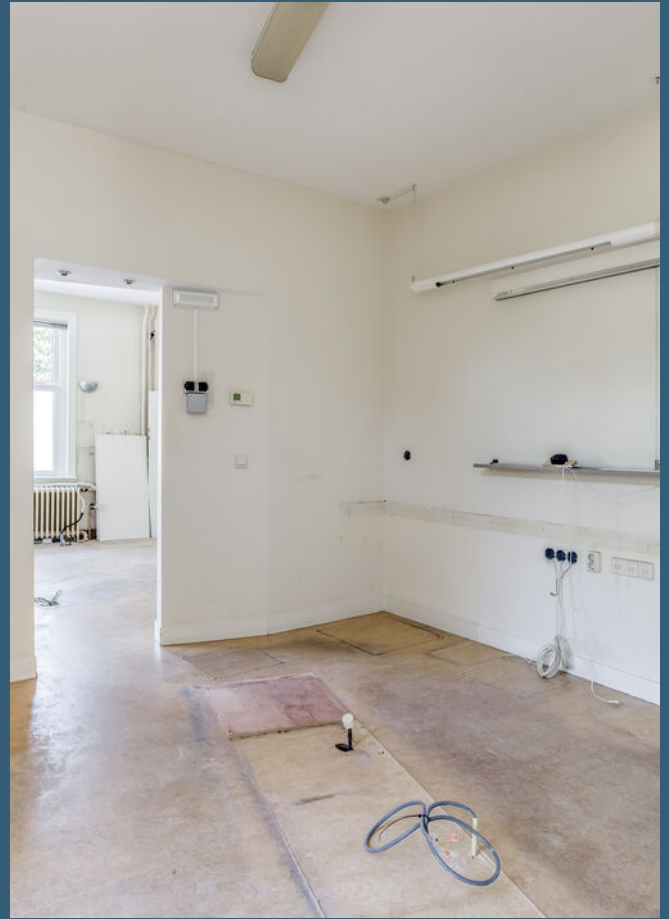
Het object is gelegen nabij het Julianapark en het centrum van Utrecht. Utrecht is dankzij de centrale ligging in het land, op het knooppunt van de snelwegen A2, A12, A27 en A28 een zeer gewilde vestigingsplaats.

Het object is met het openbaar vervoer goed te bereiken. Er bevindt zich een bushalte vlakbij het object. Het NS-station Zuilen ligt op 5 minuten fietsafstand.

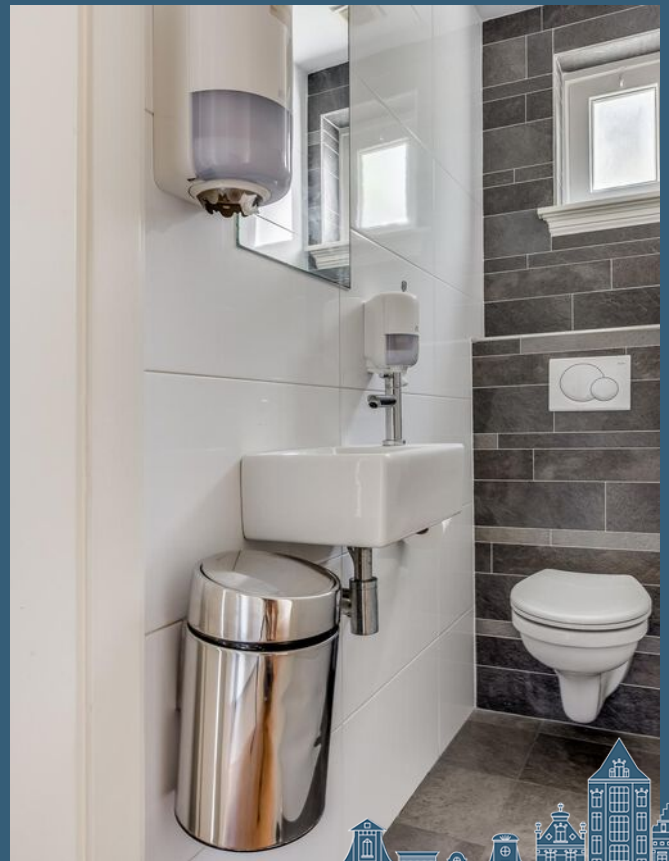


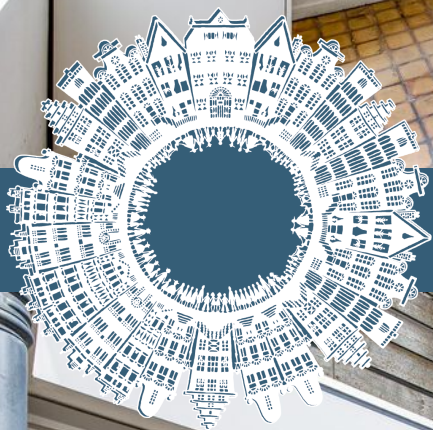


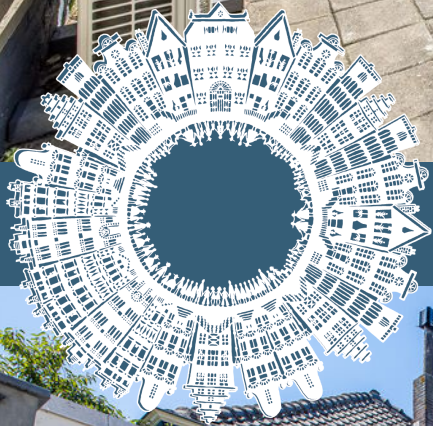














KOOPCONDITIES

KOOPSOM

€ 895.000,= kosten koper.

KOSTEN KOPER

Voor rekening van koper komt o.a. de overdrachtsbelasting. Alle overige kosten verband houdende met de levering zijn tevens voor rekening van koper.

WAARBORG SOM

Er zal door koper een waarborgsom worden gestort c.q. een bankgarantie worden afgegeven ter grootte van 10% van de koopsom.

OPLEVERING

De objecten worden geleverd in de staat waarin ze zich bevinden ten tijde van het tekenen van de koopovereenkomst "as is, where is" met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken. De aflevering (feitelijke levering) van het object zal plaatsvinden in dezelfde feitelijke staat "as is, where is".

TRANSPORT

In overleg.

NOTARIS

Ter keuze van verkoper.

KOOPOVEREENKOMST

Er wordt een koopovereenkomst gehanteerd die is- wordt opgesteld door Oranjeborch Bedrijfsmakelaars. In de koopovereenkomst zullen ter zake de oplevering van het object, zijnde "as is, where is" bijzondere bepalingen worden opgenomen.

CLAUSULES KOOPOVEREENKOMST

In de koopovereenkomst kunnen extra clausules worden opgenomen (indien van toepassing). De navolgende clausules zouden worden opgenomen in de koopovereenkomst:

- De niet-zelfbewoningsclausule;
- De ouderdomsclausule;
- De asbest clausule.

BATEN EN LASTEN

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en-of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

VOORBEHOUD

Verkoper behoudt zich alle rechten voor en heeft op geen enkele wijze verplichtingen jegens een gegadigde die in de gelegenheid is gesteld om een bieding uit te brengen. Verkoper is derhalve ook vrij om zonder opgaaf van redenen de verkoopprocedure te wijzigen dan wel te beëindigen en-of niet op een bieding in te gaan en-of een bieding wel of niet te accepteren, ongeacht of deze de hoogst voorgestelde koopprijs inhoudt, alsmede het evalueren c.q. beoordelen van condities en voorwaarden van enige bieding.

ENERGIELABEL

Energietabel praktijk en wonen - G



KADASTRALE GEGEVENS

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente: Zuilen

Sectie:C

Nummer: 468

Eigen grond: Ja

Grotte: 398 m²

Bestemming en gebruik

Koper dient zich ervan te vergewissen dat het object de eigenschap bezit, benodigd voor het door hem beoogde gebruik en dat het beoogde gebruik past binnen het vigerende bestemmingsplan. Een bestemming kan aan verandering onderhevig zijn. Raadpleeg derhalve voor actuele gegevens de website omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart, de website van de betreffende gemeente of neem contact op met de betreffende gemeente.

De Verklaringen Bestemming en Gebruik van de onroerende zaak zijn op aanvraag beschikbaar.

Plattegrondtekeningen

De in deze brochure opgenomen plattegrondtekening(en) zijn van indicatieve aard. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Wwft

Ons kantoor en onze dienstverlening vallen onder de Wwft (wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme). Wij dienen daardoor van iedere koper verplicht de identiteit vast te stellen en te verifiëren alsmede de herkomst van het vermogen te onderzoeken alvorens een onderhandeling aan te kunnen gaan.

Bijzonderheden

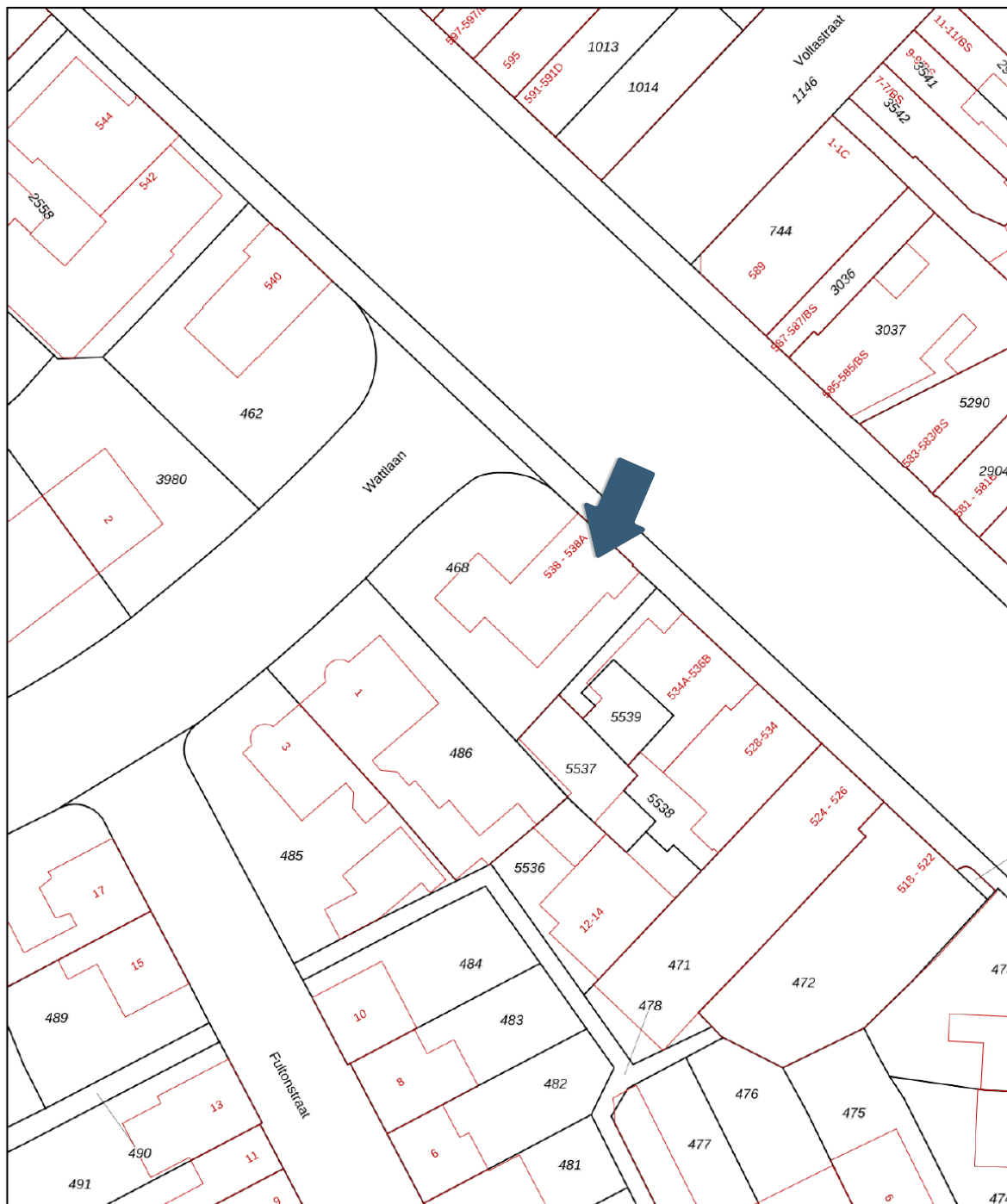
Het object wordt collegiaal verkocht met Oranjeborch.




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MAL



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zuilen Sectie C Perceel 468</p> <p>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.</p>	
---	---	---

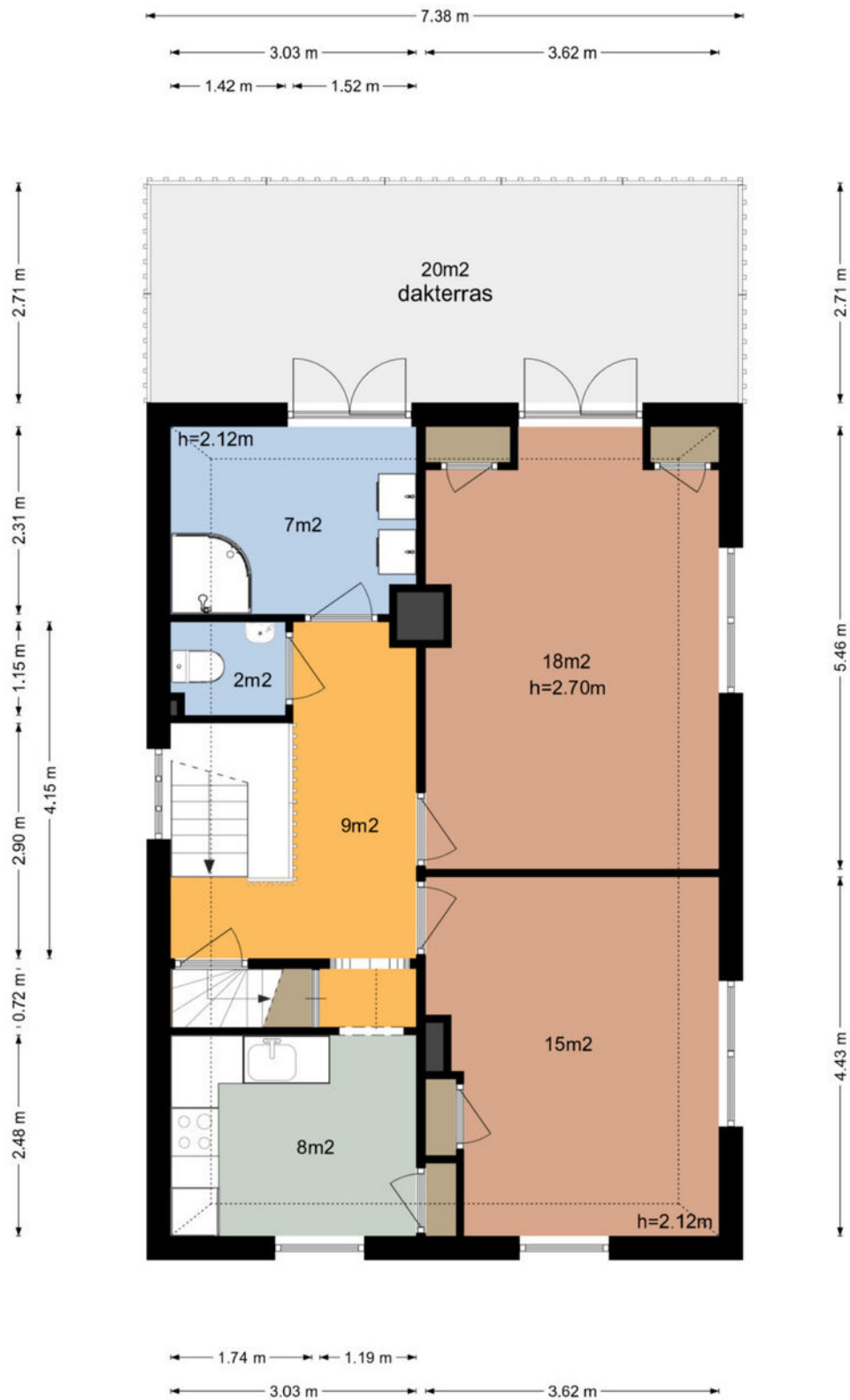


PLATTEGROND



PLATTEGROND

Amsterdamsestraatweg 538 - Utrecht Eerste Verdieping

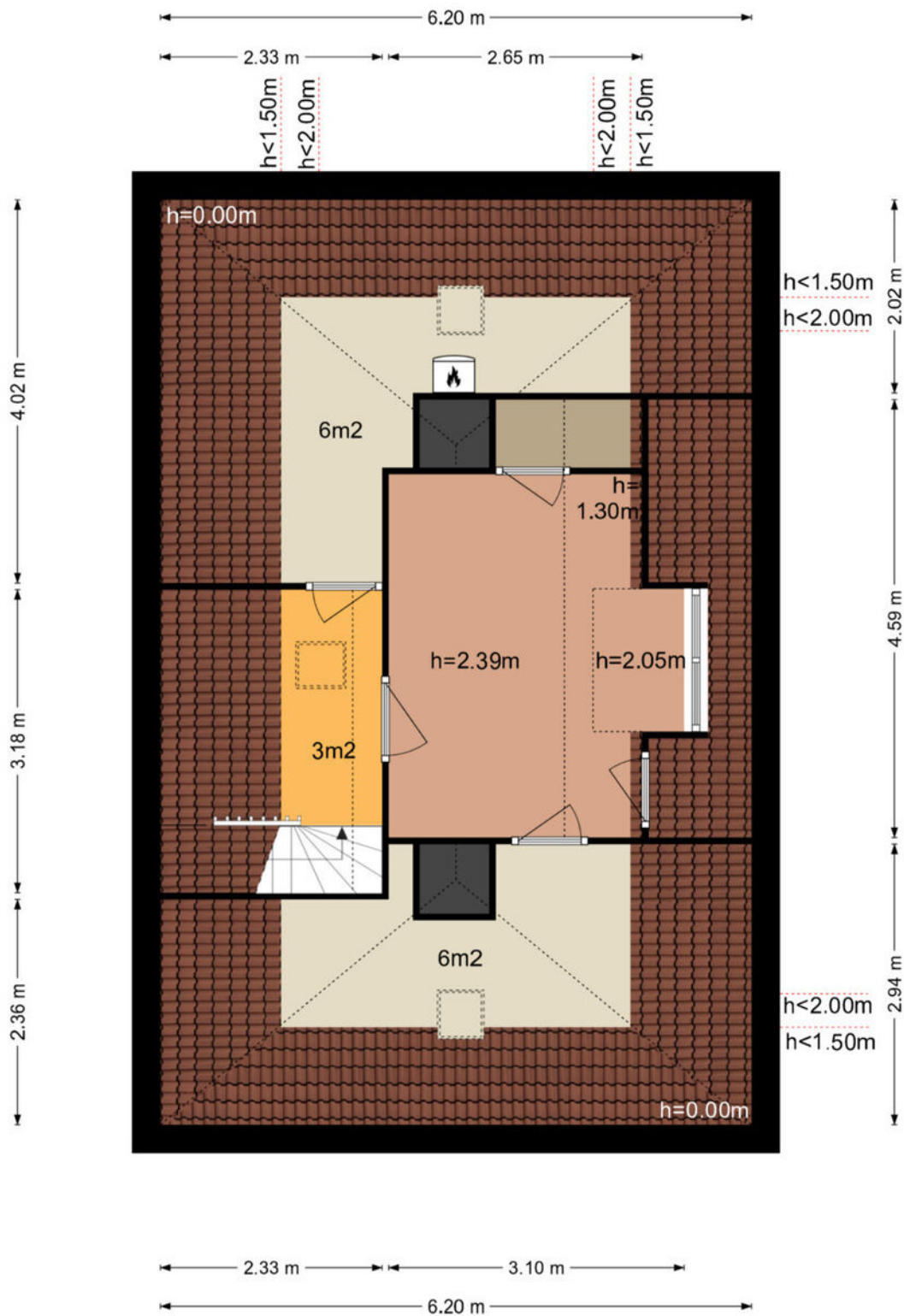


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl



PLATTEGROND

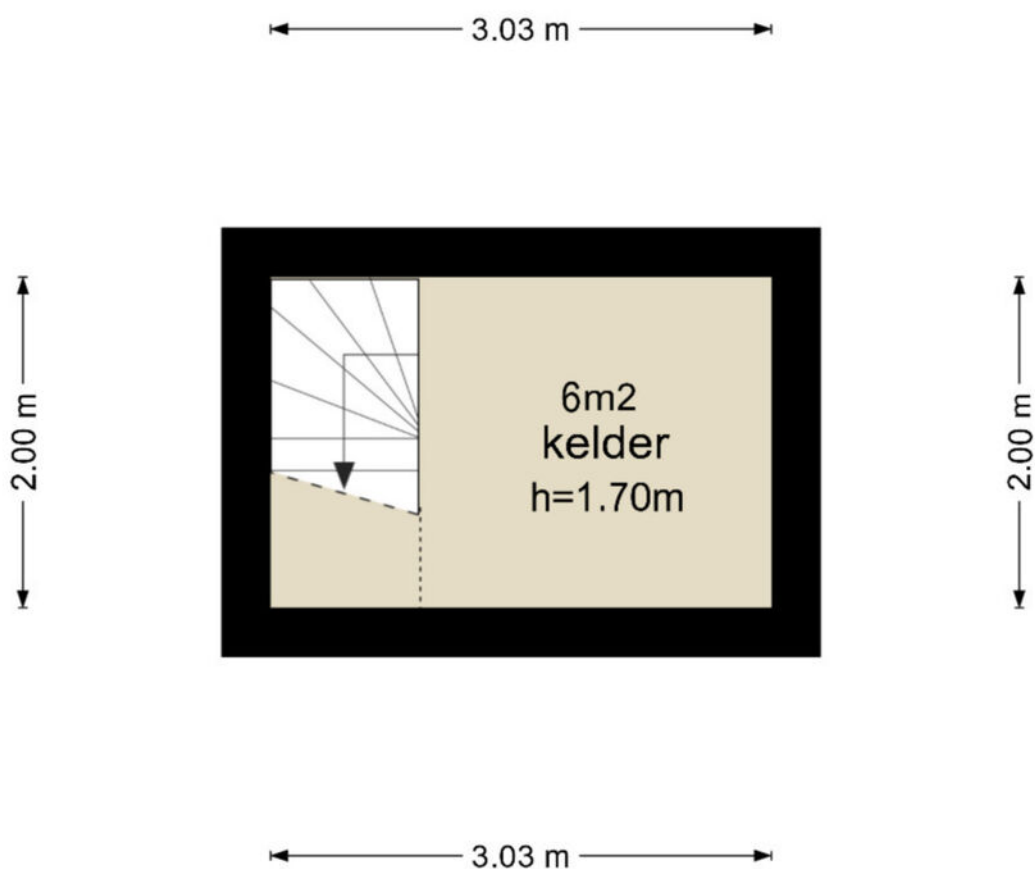
Amsterdamsestraatweg 538 - Utrecht Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

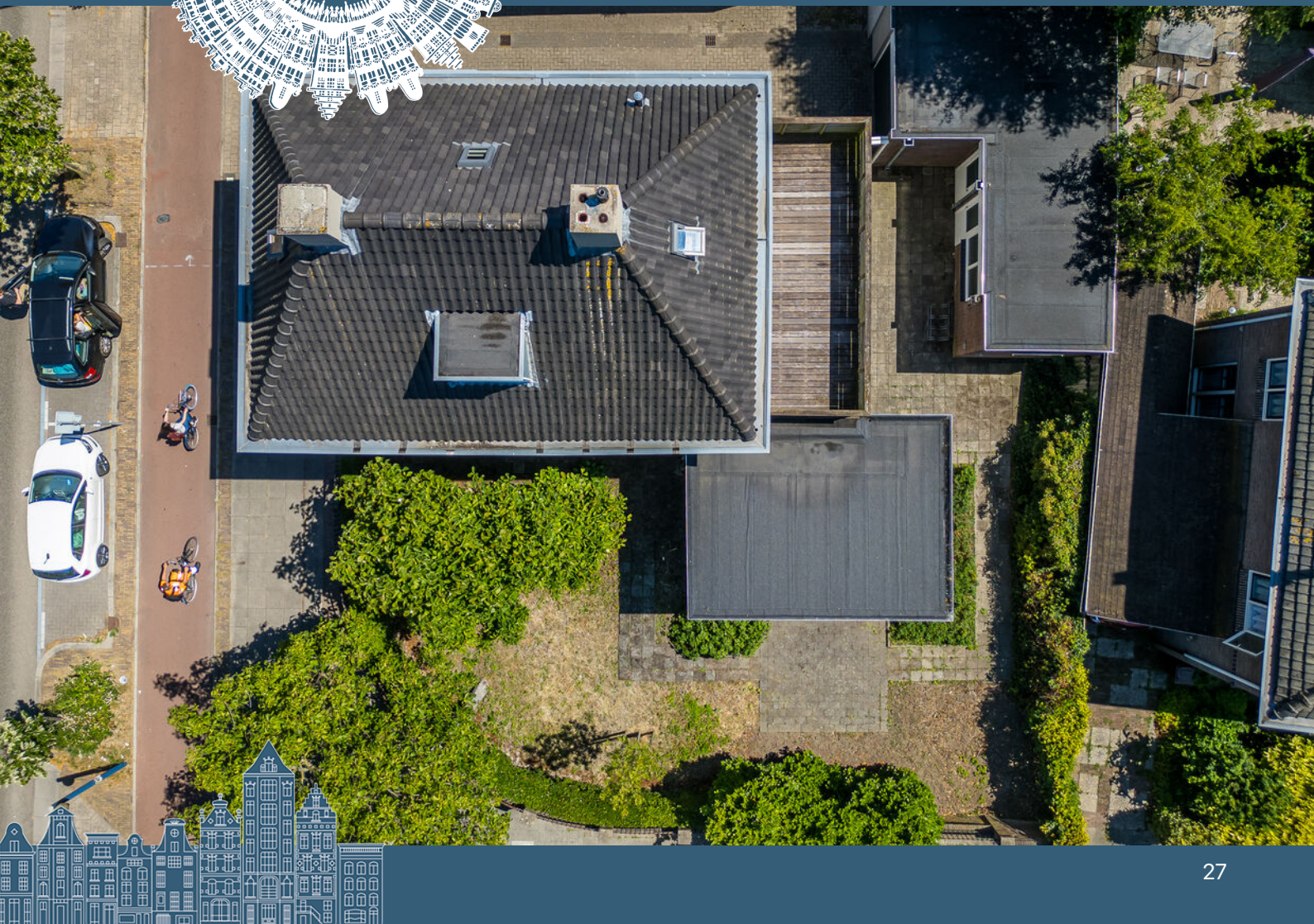


Amsterdamsestraatweg 538 - Utrecht Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl





UW TIEN VRAGEN

Uw tien vragen over bezichtigingen, onderhandelingen en koopovereenkomsten en meer. "Word ik koper als ik de vraagprijs bied" en "Wanneer komt de koop tot stand?", zijn vragen waar veel misverstanden over bestaan. In deze brochure krijgt u antwoord op deze vragen en nog meer veel voorkomende onduidelijkheden in het traject van uw interesse in een woning tot en met het bod dat u doet op een woning. Lees deze informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen.

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet

dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn bijvoorbeeld de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn 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 belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, 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.



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

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollège, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn NVM-makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar –natuurlijk in overleg met de verkoper- besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag acht en negen). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

De makelaar vraagt een ‘belachelijke’ hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken –roerende zaken bijvoorbeeld- pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

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 al 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 wordt vaak ten onrechte het begrip ‘optie’ gebruikt. In deze context betekent dit dat een verkopende makelaar bepaalde toezeggingen kan doen aan een belangstellende koper. De makelaar 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 financierings- of in gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Zit de makelaarscourtage in de ‘kosten koper’?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid ‘hangt’ aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.



WOONLASTEN IN UTRECHT 2025

Gemeentelijke belastingen

Onroerende zaakbelasting

De tarieven OZB 2025 zijn een percentage van de waarde in het economische verkeer van uw onroerende zaak. Voor woningen gelden andere tarieven dan voor niet-woningen.

Eigenaar woning	0,0895%
Eigenaar niet-woning	0,5150%
Gebruiker niet-woning	0,4159%

Afvalstoffenheffing

Het tarief voor een eenpersoonshuishouden is vastgesteld op € 313,05 het tarief voor een tweepersoonshuishouden op € 400,80 het tarief voor een driepersoonshuishouden € 477,20 en het tarief voor huishouden van 4 of meer personen op € 542,55.

Rioolrecht

Per rioolaansluiting bedraagt deze belasting jaarlijks € 254,13

Inlichtingen:
Tel.: 030-286 21 00
www.utrecht.nl

Nutsvoorzieningen

U kunt zelf kiezen bij welke aanbieder u uw energie afneemt (m.u.v. stadsverwarming).
Via www.energieprijzen.nl kunt u alle aanbieders in Nederland vergelijken.

Water

Vitens
Tel.: 0900-0650
www.vitens.nl

Parkeervergunning

Zone A1: 1ste	€ 160,80	per kwartaal
Zone A2: 1ste	€ 95,01	per kwartaal
Zone A2: 2de	€ 237,54	per kwartaal
Zone B1: 1ste	€ 41,37	per kwartaal
Zone B2: 2de	€ 103,44	per kwartaal

Inlichtingen:
Tel.: 030-286 00 00
www.utrecht.nl



ALGEMENE INFORMATIE

Zodra er een overeenstemming is over de prijs, opleveringsdatum en andere voorwaarden zal door Lauteslager Makelaars een koopovereenkomst worden opgemaakt conform het model van de NVM, met de gebruikelijke voorwaarden, onder meer bevattende de navolgende clausules:

Notaris:

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld)

Energielabel:

De woning zal - indien mogelijk - met energielabel geleverd worden.

Nutsbedrijven:

Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat 14 dagen voor eigendomoverdracht de mutatie moet worden gemeld bij de nutsbedrijven.

Waarborgsom:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt uiterlijk binnen 5 weken na het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom gestort bij de notaris een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Oplevering:

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten:

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Bedenktijd en ondertekenen koopovereenkomst:

Koper verplicht zich tot het ondertekenen van de koopovereenkomst binnen een periode van 5 dagen nadat de verkoper de akte heeft ondertekend.





LAUTESLAGER

— Makelaars sinds 1850 —

Catharijnesingel 100

3511 GV - Utrecht

030-2315186

info@louteslager.nl

louteslager.nl

