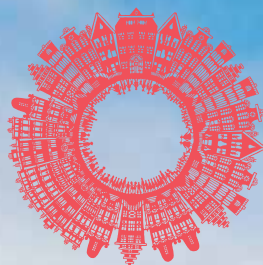


UNIEKE PROPOSITIE



LAUTESLAGER

— Makelaars sinds 1850 —

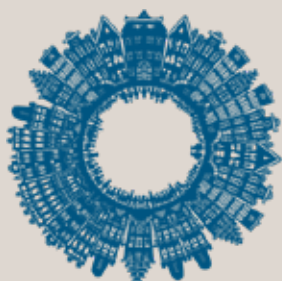


€ 2.400.000 kk

Maliesingel 46 + 46 BIS
3581BM - Utrecht

✕ 396,6 m² (600 m² perceel) 🏠 15 (7 slaapkamers)





LAUTESLAGER

Makelaars sinds 1850

WONEN IN HET HART VAN UTRECHT

Ontdek deze unieke kans om te wonen in dit historisch herenhuis aan het prachtige park "Maliesingel" in het hart van Utrecht nabij het water en met een vrij uitzicht. Deze sfeervolle woning met 15 kamers biedt het beste van twee werelden: een rustige en groene omgeving én alle voorzieningen van de bruisende stad binnen handbereik.

Dankzij zijn karakteristieke uitstraling, te danken aan hoge plafonds, een torentje en talrijke moderne gemakken, is deze woning een plek waar u zich direct thuis zult voelen.

Met een royaal woonoppervlakte van maar liefst 396 vierkante meter biedt de woning bovendien alle ruimte om eindeloos veel mogelijkheden te realiseren.

UW MAKELAAR

Robbert
Dunning

Tel: 06 - 55 33 53 67
Mail: robert@lauteslager.nl











BENEDENWONING

Begane grond

Maliesingel 46 en 46 Bis heeft twee eikenhouten voordeuren met ieder een eigen entree. Bij het betreden van de benedenwoning wordt u -na de hal- direct begroet door de majestueuze woonkamers, een ruimte van 24 vierkante meter en een andere van maar liefst 28 vierkante meter.

Beide woonkamers stralen een sfeer van grandeur uit, met hoge plafonds, verfijnde sierlijsten, kamers en suite, en schitterende kroonluchters.

De eetkamer, met een oppervlakte van 22 vierkante meter, biedt een elegante setting om te genieten van heerlijke diners en waardevolle momenten met familie en vrienden.

Een absolute parel van de benedenwoning is de serre; een ruimte van 13 vierkante die uitnodigt tot ontspanning en trakteert op een fraai uitzicht over de diepe achtertuin. Verder biedt de woning een extra kamer, een keuken en een bijkeuken.









UW EIGEN 'CENTRAL PARK' IN UTRECHT



WIJ ZIJN LAUTESLAGER - Makelaars sinds 1850



OVER DE WONING

Of u nu zoekt naar een prachtige plek om te wonen, werken, investeren, verhuren of een combinatie hiervan, het pand met gemengde bestemming biedt de ruimte en vrijheid om uw dromen te verwezenlijken. Maliesingel 46 en 46 Bis staat te koop voor €2.400.000 en biedt een zeldzame kans om een uniek stukje Utrechtse geschiedenis te bezitten.

Gelegen in het hart van Utrecht en omringd door statige herenhuizen, biedt deze woning de perfecte balans tussen natuurlijke schoonheid en culturele rijkdom. Het bruisende stadscentrum van Utrecht met een overvloed aan stedelijke mogelijkheden, charmante grachten en gezellige terrassen, is op slechts een steenworp afstand.

Voorzieningen als supermarkten, kledingwinkels, een huisarts en sportverenigingen zijn binnen 10 minuten loopafstand. Ook voor gezinnen met kinderen is Maliesingel 46 zeer geschikt: u vindt hier een overvloed aan scholen, variërend van basisscholen tot middelbare scholen en zelfs internationale scholen.

Tot slot zijn hier uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer en de belangrijkste snelwegen. Utrecht Centraal ligt op loopafstand en een aantal buslijnen bevinden zich op enkele minuten. De uitvalswegen A27 en A28 zijn op 10 minuten rijden waardoor u gemakkelijk en snel kunt reizen naar de randstad en andere delen van het land.







BOVENWONING

1^{ste} verdieping

Met niet één, maar twee ruime (woon)kamers, met een oppervlakte van 25 en 28 vierkante meter, is hier meer dan genoeg ruimte om te ontspannen en te genieten. De ruimtes springen direct in het oog door de glas-in-loden ramen, de hoge plafonds en de fraaie sierlijsten.

Deze kamers bieden vele mogelijkheden; creëer uw eigen leeshoek, zet een prachtige vleugel neer, richt een home cinema in of tover de verdieping om tot een ideaal kantoor, de keuze is aan u!

De naastgelegen eetkamer van 22 vierkante meter is perfect voor het ontvangen van gasten. Stap vervolgens de ruime woonkeuken in, met zijn moderne kookeiland met 6-pits gasfornuis en hoogwaardig inbouwapparatuur als een oven, een koelkast, een vriezer, een vaatwasser en een afzuigkap. Ook is op deze verdieping een comfortabele badkamer en een overloop.

Het weergaloze uitzicht over de achtertuin vanaf het balkon en het terras maken deze verdieping helemaal af.













KIJK UIT
UW ERKER,
VANUIT
UW TOREN



WIJ ZIJN LAUTESLAGER - Makelaars sinds 1850



BOVENWONING

2^{de} verdieping

De tweede verdieping beschikt over vier ruime (slaap)kamers van 17, 20, 22 en 22 vierkante meter, een ruime badkamer én een derde keuken.

Hier wordt het statige karakter van de woning uitgedrukt in prachtige houten balken, fraaie raampartijen en een mooie houten vloer.

Ook heeft u hier vanuit het torentje een breed en uitzicht over het water en de oase van groen waar de Maliesingel bekend om staat.









ACHTERTUIN

Als kers op de taart heeft deze droomwoning een zeer groene en diepe achtertuin. Hier is een schuur van 11 vierkante meter om uw fietsen en tuingereedschap op te slaan.

Dineer op het terras met familie en vrienden, wandel langs de vele planten en bomen en geniet van het uitzicht over uw gloednieuwe woning!

De tuin is circa 380^{m²} groot en is te bereiken via de poort aan de zijkant van de woningen, maar ook via een trap vanuit de bovenwoning.





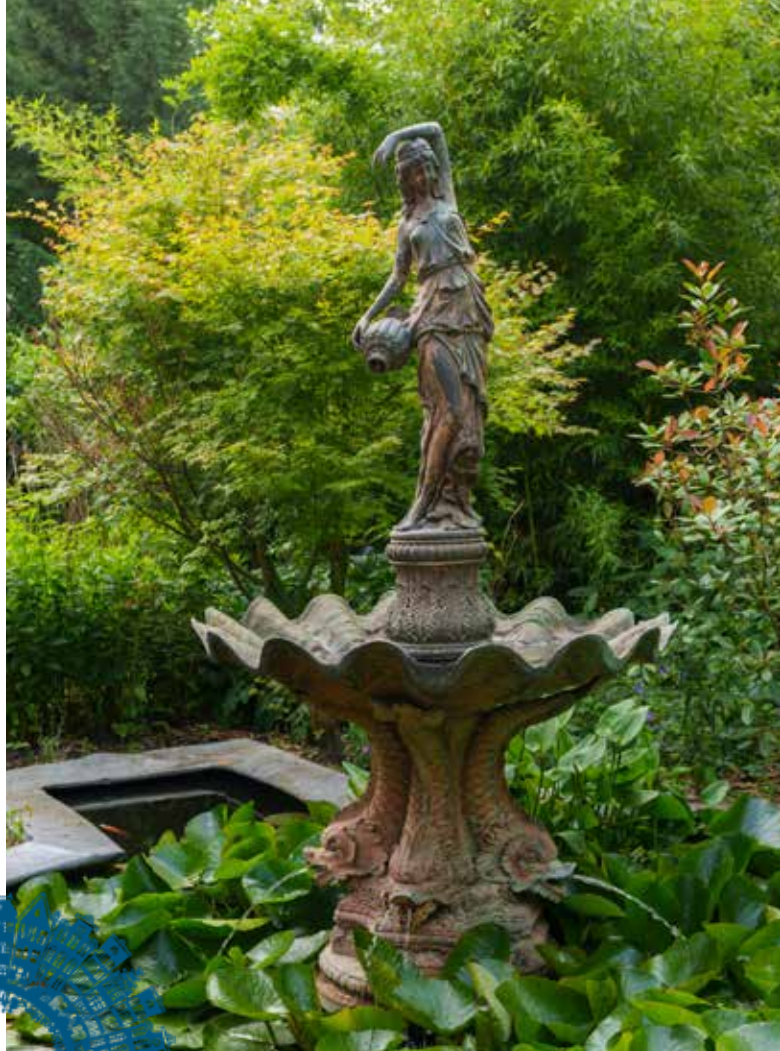
VANUIT
UW SERRE,
RUST IN UW
STADSTUIN



WIJ ZIJN LAUTESLAGER - Makelaars sinds 1850











LAUTESLAGER

Makelaars sinds 1850

BIJZONDERHEDEN

- Unieke woning vlakbij het Zocherplantsoen in het hart van Utrecht, nabij het water en met een vrij uitzicht.
- Dubbele woning, gemengde bestemming met twee voordeuren en bijna 400 vierkante meter aan wooncomfort.
- Royaal woon en perceeloppervlakte.
- Karakteristieke elementen als hoge plafonds, kamers en suite en een torentje.
- Veel mogelijkheden zoals verhuur of het realiseren van kantoorruimtes.
- Diepe stadstuin.
- Het pand is zeer goed onderhouden van buiten, inclusief de bovenwoning. De onderwoning dient opgefrist te worden.
- Er is hier de mogelijkheid om de woning als kangoeroewoning te gebruiken.
- Mogelijkheid tot gescheiden wonen en werken.







12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Afstede

C

3297

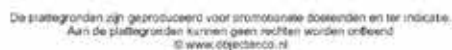
kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 juni 2023
De bewaarder 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 databankenrecht.



Figure 1 shows the dimensions of the test structure. The total width is 11.45 m. The top section has a width of 4.00 m and a height of 2.75 m. The bottom section has a width of 4.33 m and a height of 2.96 m. The distance between the top and bottom sections is 0.89 m. The total height is 1.00 m. The distance from the left edge to the center of the top section is 1.72 m, and the distance from the center of the top section to the right edge is 1.91 m.



Maliesingel 46-46bis - Utrecht
Eerste Verdieping



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



Malliesingel 46-46bis - Utrecht
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objector.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 eersteieder 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 rechtscollege, 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 verkopend 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 2023

Gemeentelijke belastingen

Onroerende zaakbelasting : De tarieven OZB 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	0,0790%
Eigenaar niet-woning	0,4270%
Gebruiker niet-woning	0,3449%

Afvalstoffenheffing : Het tarief voor een eenpersoonshuishouden is vastgesteld op € 314,50 en het tarief voor meerspersoonshuishoudens op € 366,25.

Rioolrecht : Per riolaansluiting bedraagt deze belasting jaarlijks € 237,00.

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; 1 ^{ste}	€ 144,48	per kwartaal
Zone A2; 1 ^{ste}	€ 85,38	per kwartaal
Zone A2; 2 ^{de}	€ 213,45	per kwartaal
Zone B1; 1 ^{ste}	€ 37,17	per kwartaal
Zone B2; 2 ^{de}	€ 92,94	per kwartaal

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

Woonlasten per 1 januari 2023.
Wijzigingen voorbehouden.

Aan bovenstaande tekst kunnen geen rechten worden ontleend.



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)

Energie label

De woning zal - indien mogelijk - met energie label geleverd worden.

Nutsbedrijven

Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat 14 dagen voor eigendomsoverdracht 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.

Bedenk tijd 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.



