



OUDEGRACHT 239, 3511 NK UTRECHT

Vraagprijs € 495.000,-- kosten koper

Omschrijving

Unieke historische werfkelder in het centrum van Utrecht

Nergens in Europa zijn er zulke grachten met werven en kelders als in Utrecht. De werfkelders zijn Rijksmonumentaal en de werfmuren zijn eigendom van de gemeente Utrecht. De oude binnenstad van Utrecht staat bekend om zijn karakteristieke werfkelders (totaal 732 stuks) langs de binnengrachten. De kelders ontstonden vanaf 1150 uit particuliere initiatieven. Het geheel van vijf kilometer aan binnenstadsgrachten, werven, werfkelders en bruggen vormde een middeleeuwse stadshaven, uniek in de wereld.

Oorspronkelijk waren de kelders bedoeld als opslag- en doorgangsruijnte voor goederen die daarmee over water gelijkvloers aan- en afgevoerd konden worden. Vanuit het bovenliggende pand op straatniveau kon de kelder vaak nog binnendoor worden bereikt. Tegenwoordig worden de kelders zeer divers ingezet: als atelier/expositieruimte, theater, vergader/cursusruijnte, winkel, restaurant, muziekstudio, bed & breakfast en soms als woning.

De kelder heeft veel mogelijkheden door een gebruikersoppervlakte van maar liefst 129m². De kelder heeft twee toegangsdeuren en is verdeeld over 5 grote kamers. Ook beschikt het object over een toilet. De ligging van het object is ideaal en zeer centraal. U bent in de nabijheid van Hoog Catharijne / het Centraal Station (5 minuten lopen), de Neude, Ledig Erf, Tivoli Vredenburg en de Twijnstraat. Nabij het object kunt u ook een wandeling maken langs de Singel of door het groene Park Servaasbolwerk / Sonnenborgh. Tevens zijn er diverse uitvalswegen waaronder de A2, A12, A27 en A28.

Bijzonderheden

- Uniek object
- Gebruiksoppervlakte van 129m²
- Voorzien van toilet en keuken
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen
- Geen VvE
- Verwarming en warm water door middel van stadsverwarming
- Betreft een recht van opstal
- Notariskeuze keuze verkoper: Hermans & Schuttevaer Notarissen

Toelichtingsclausule 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 verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Vraagprijs € 495.000,-- kosten koper

Kenmerken

Vraagprijs	: € 495.000,-- kosten koper
Soort	: Appartement
Type	: Werfkelder
Aantal kamers	: 5
Inhoud	: 377 m ³
Gebruikersoppervlakte	: 129 m ²
Soort bouw	: Bestaande bouw
Bouwjaar	: 1450
Ligging	: In centrum, aan vaarwater
Verwarming	: Stadsverwarming

Locatie

Oudegracht 239
3511 NK Utrecht



Oudegracht 239 - 3511 NK Utrecht

Lauteslager Makelaars
Catharijnesingel 100
3511 GV, UTRECHT
Tel: 030-2315186
E-mail: info@lauteslager.nl
www.lauteslager.nl

Foto's



Oudegracht 239 - 3511 NK Utrecht

Lauteslager Makelaars
Catharijnesingel 100
3511 GV, UTRECHT
Tel: 030-2315186
E-mail: info@lanteslager.nl
www.lanteslager.nl

Foto's



Foto's



Foto's



Oudegracht 239 - 3511 NK Utrecht

Lautestlager Makelaars
Catharijnesingel 100
3511 GV, UTRECHT
Tel: 030-2315186
E-mail: info@lauteslager.nl
www.lauteslager.nl

Foto's



Oudegracht 239 - 3511 NK Utrecht

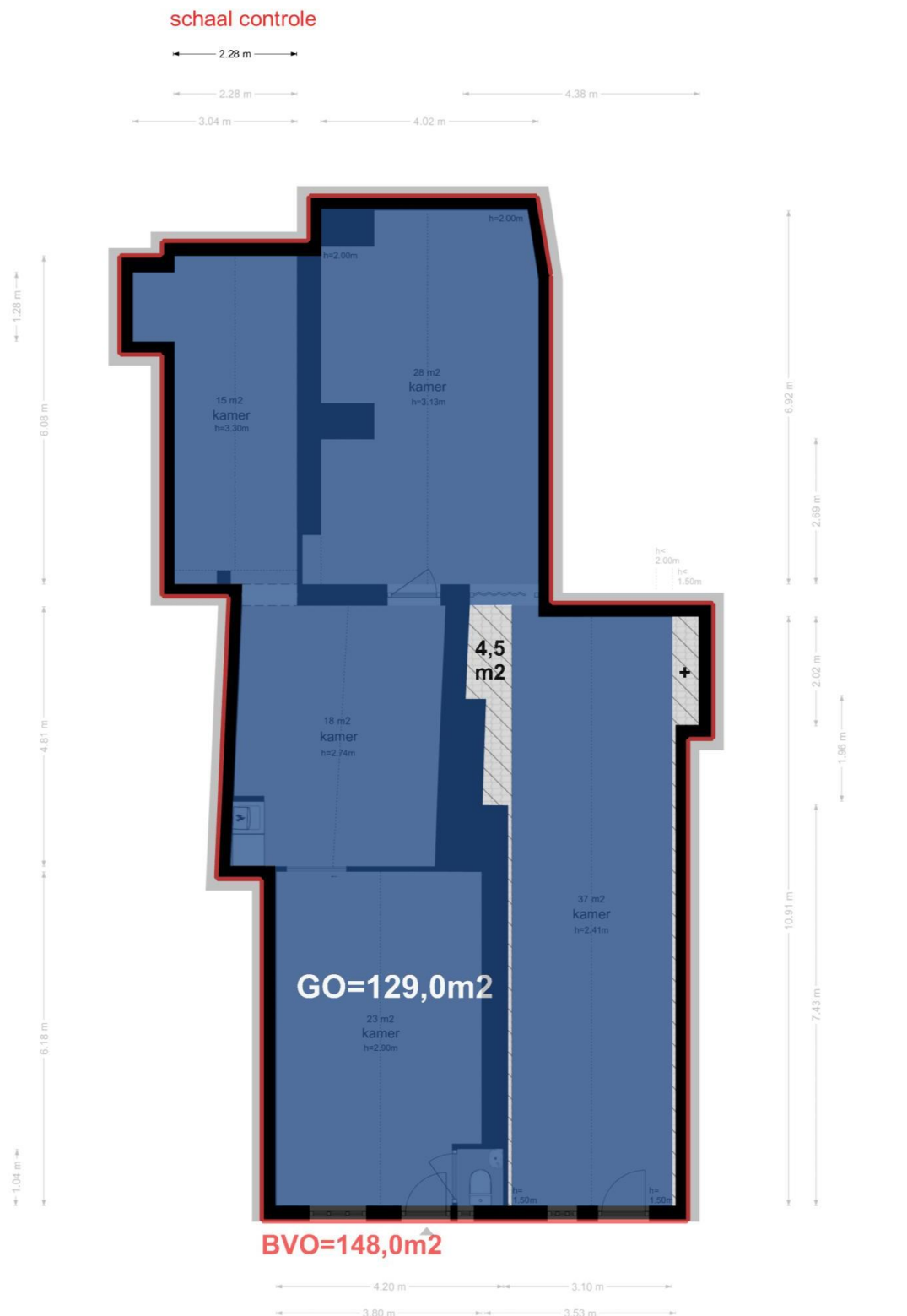
Lauteslager Makelaars
Catharijnesingel 100
3511 GV, UTRECHT
Tel: 030-2315186
E-mail: info@lanteslager.nl
www.lanteslager.nl

VISTA VIEW
DIENSTEN VOOR MAKELAARS

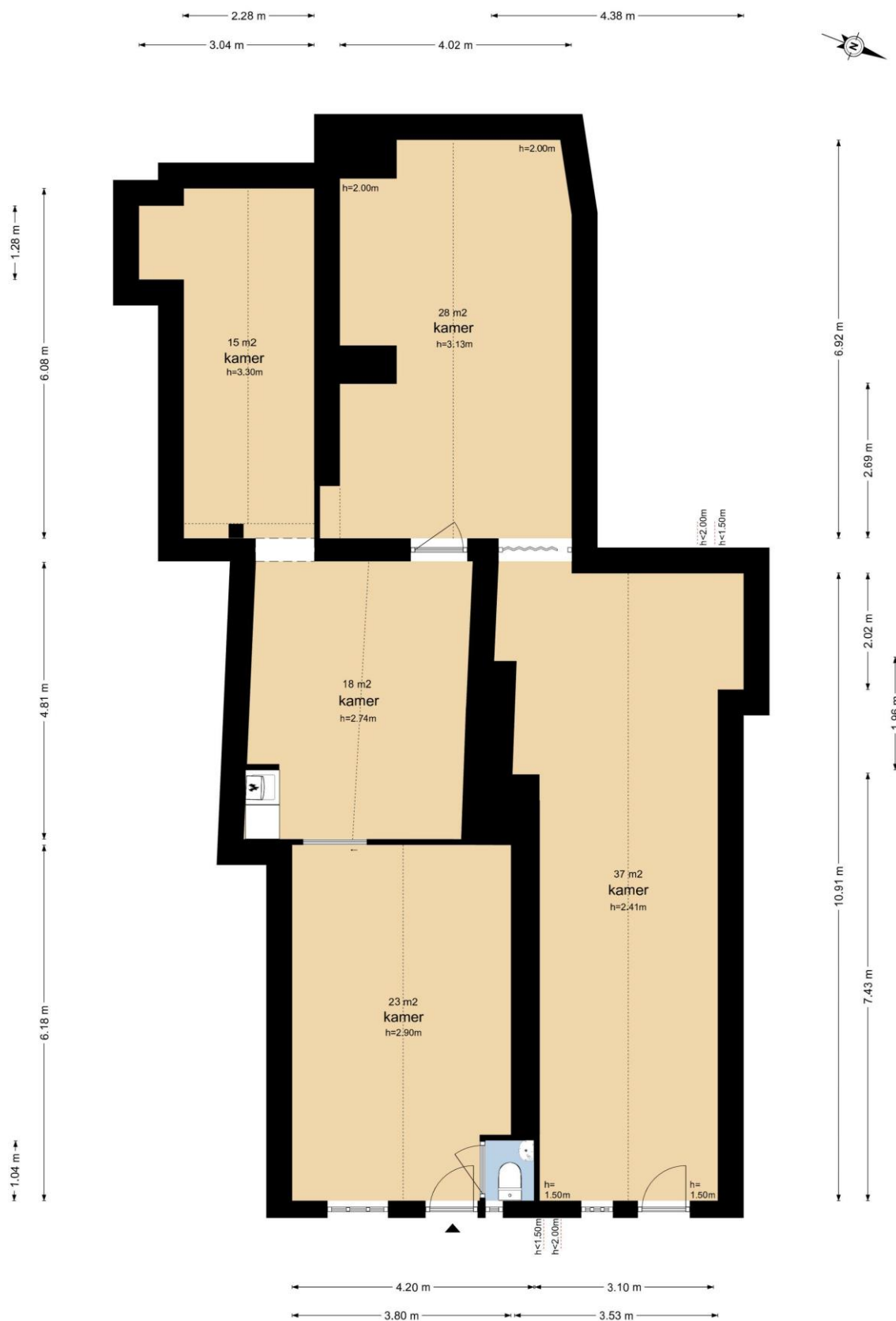
A photograph of a canal in Amsterdam, showing a row of colorful houses (red, white, and blue) along the water. A large, leafless tree stands in the foreground, and a small boat is visible in the canal.

Object opgesplitst per bouwlaag	PRE BVO AFTREK		BVO		BVO AFTREK		POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE		INHOUD	
	Vides/Schalmgat > 4 m2 A	Bruto vloer- oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m2) (B+C+D+E+F+G+H)	Tarra oppervlakte (BVO-NVO) B		Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m C	Verticaal Verkeer > 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten D	Woornruimte GO E	Overige in pandige ruimte GOOI F	Gebouwgebonden buitenruimte GOGB G	Externe beigruimte OEBR H	Bruto inhoud M3 I				
Begane grond	0,00	148,00	14,50	4,50	0,00	129,00	0,00	0,00	0,00	0,00	377,48				
Woon-/werkruimte	-	148,00	14,50	4,50	-	129,00	-	-	-	-	377,48				
Procentueel tov BVO		100%	9,80%	3,04%	0,00%	87,16%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%					
Totaal Woning		148,00		T.b.v. Funda opgave in rood →		129,00	0,00	0,00	0,00	0,00	377,48				

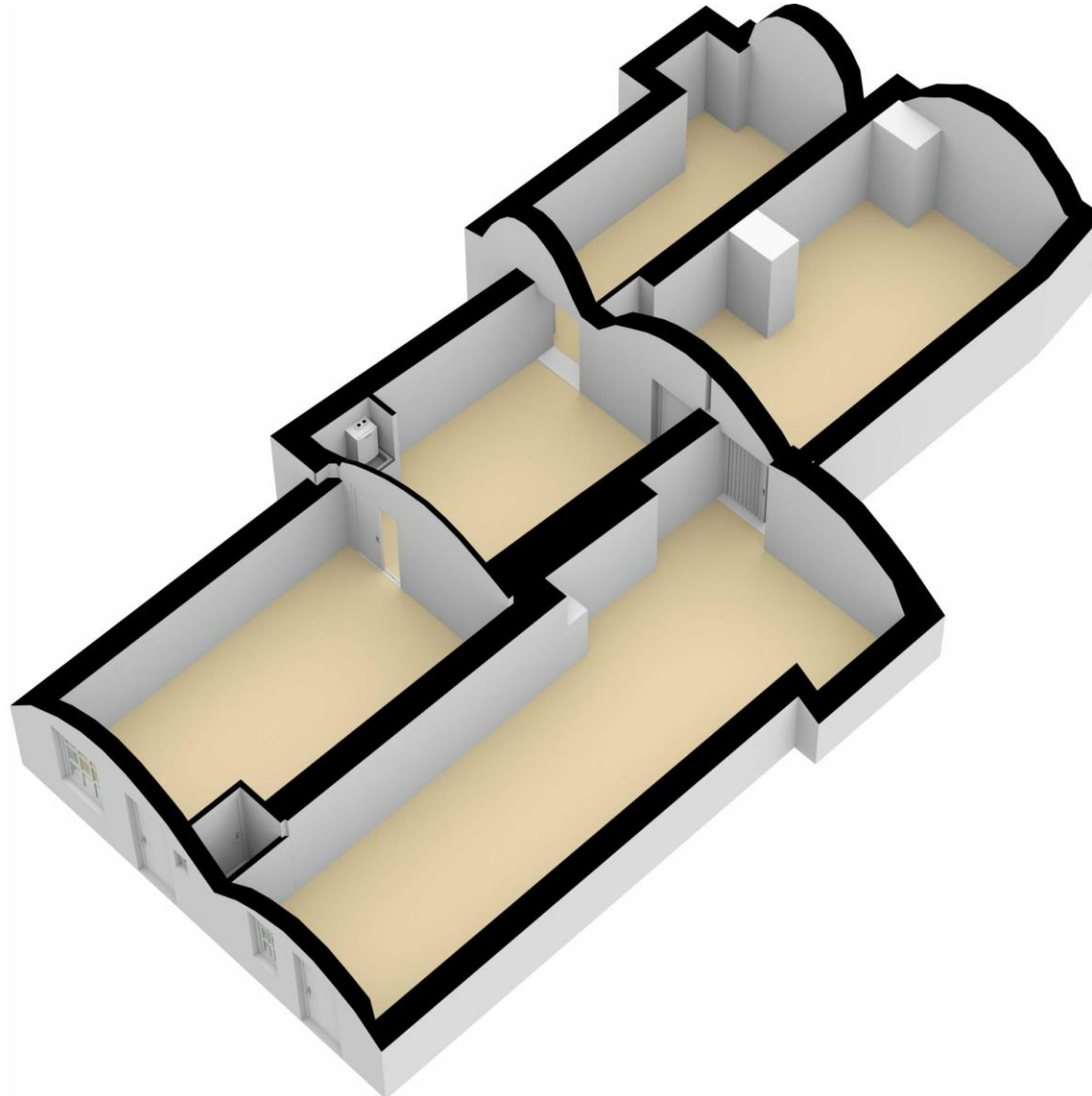
Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, ofwel na schriftelijke toestemming van VistaView.

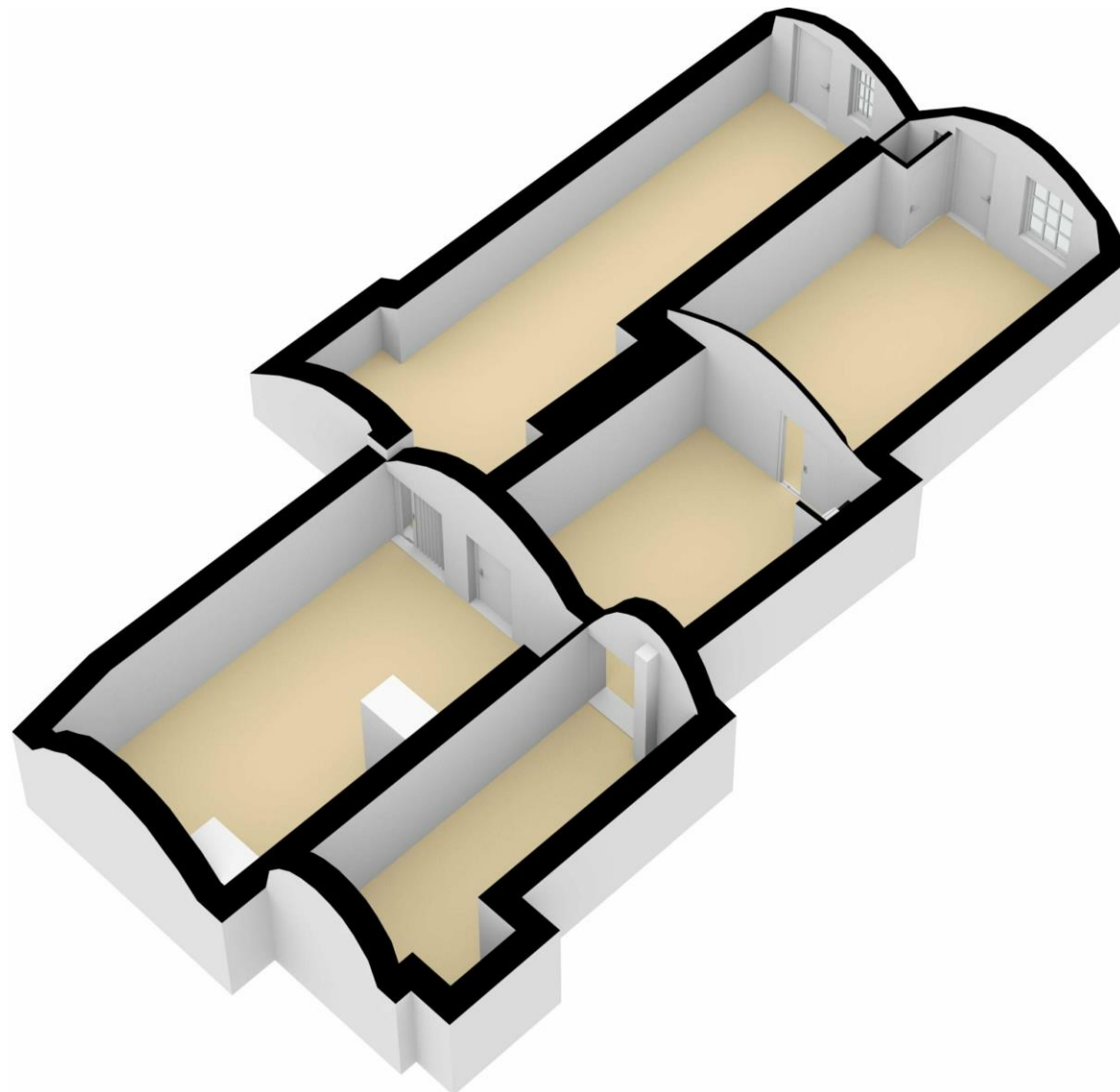

Legenda vlakkentekening:

	VIDES / SCHALMGAT > 4 m ²		BRUTOVLOER- OPPERVLAKTE		TARRA OPPERVLAKTE		RUIMTE MET BEPERKTE STAHOOGTE < 1,50 m		VERTICAL VERKEER > 4 m ² & NIET TOEGANKELIJKE RUIMTE
	GEBRUIKS- OPPERVLAKTE WONEN		GEBRUIKS- OPPERVLAKTE OVERIGE INPANDIGE RUIMTE		GEBRUIKS- OPPERVLAKTE GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE		OPPERVLAKTE EXTERNE BERGRUIMTE		

Oudegracht 239 - 241 - Utrecht
 Begane Grond


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





Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp
vermelden

Geachte heer [REDACTED],

U heeft een Verklaring Bestemming en Gebruik aangevraagd voor het pand met het adres Oudegracht 239 te Utrecht. U vindt deze verklaring hieronder.

Uw aanvraag

Op het aanvraagformulier heeft u ingevuld dat u het pand gebruikt als meubelmakerij. U bent wellicht van plan het gebruik te wijzingen. U wilt het pand gaan gebruiken als woning.

Conclusie

U mag het pand gebruiken ten behoeve van een meubelmakerij en voor wonen. De woonfunctie is toegestaan voor één huishouden. Meervoudige bewoning (zoals bij kamerverhuur en/of woningvorming) is niet toegestaan. Hiervoor is een planologische afwijkingsvergunning vereist. Wij lichten de verklaring hieronder toe.

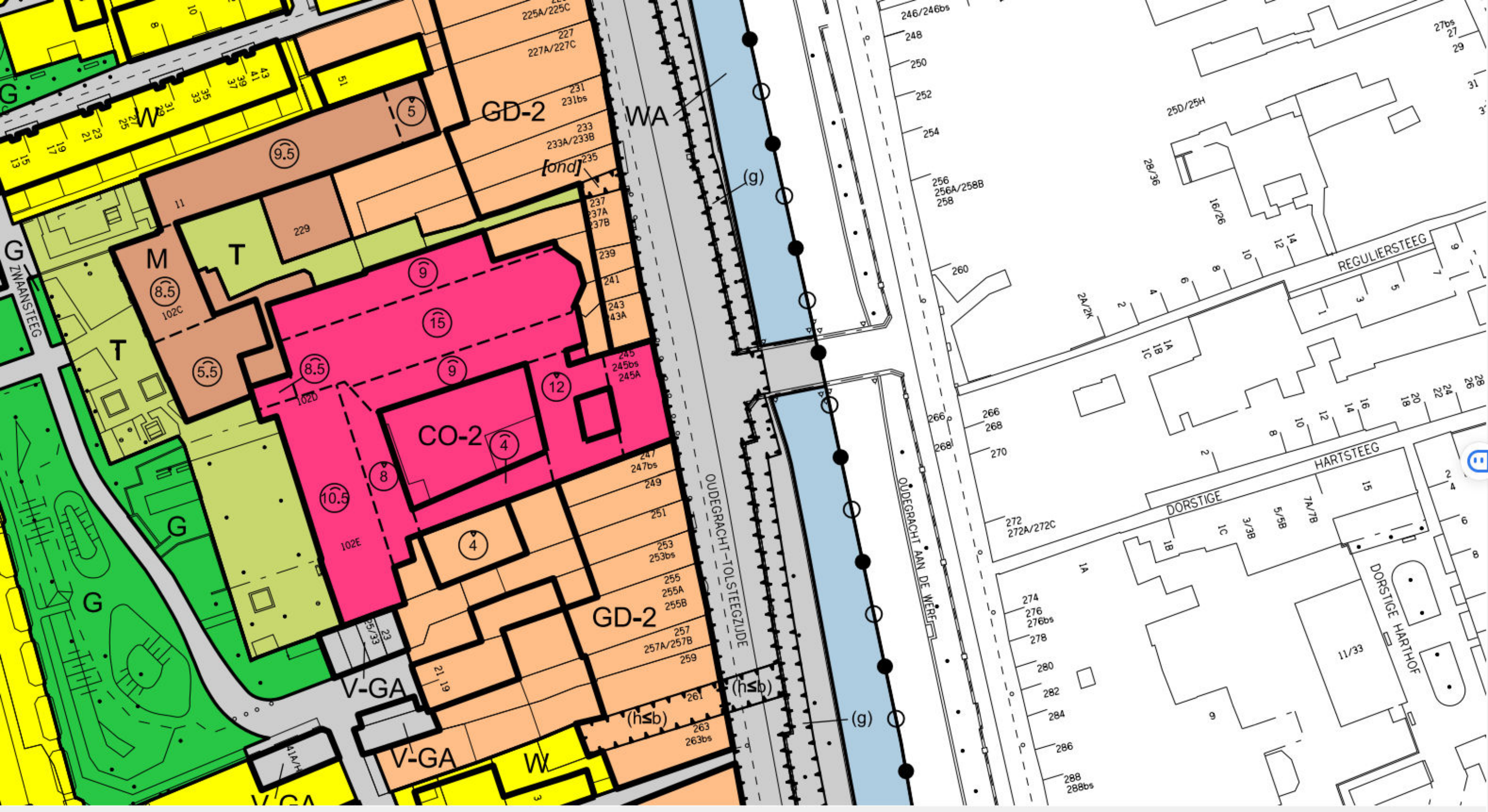
Planologie

Bestemmingsplan 'Binnenstad'

Voor het pand geldt het bestemmingsplan 'Binnenstad'. Het perceel heeft de bestemming 'Gemengde doeleinden 2' (artikel 10 van de regels). Op grond van artikel 10.1 onder a van de regels zijn bedrijven die in Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie A, B1 en B2 toegestaan op de begane grond/kelders. Een meubelmakerij kan worden aangemerkt als bedrijfsactiviteit wat valt onder deze categorieën. Daarnaast is wonen toegestaan op zowel de begane grond als de verdiepingen.

Bestemmingsplan Crisis- en herstelwet algemene regels over bouwen en gebruik

Op 30 november 2017 is het bestemmingsplan **Chw algemene regels over bouwen en gebruik** vastgesteld door de gemeenteraad. Uit het plan volgt onder andere dat het veranderen, vervangen of vergroten van een woning niet mag leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming



Voor de panden Oudegracht 239 en 241 geldt het bestemmingsplan 'Binnenstad'. Het perceel heeft de bestemming 'Gemengde doeleinden 2'. Hierin is opgenomen dat wonen is toegestaan op zowel de begane grond als de verdiepingen.



Artikel 10 Gemengd-2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de hierna genoemde doeleinden op de hierbij aangegeven

doeleinden
detailhandel
publieksgerichte dienstverlening
horeca in de categorie d2 tot en met a
horeca in de categorie d2 tot en met b
horeca in de categorie d2 tot en met c
horeca in de categorie d2 tot en met d1
horeca in de categorie d2
maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikt
horeca
cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikt additioneel
zakelijke dienstverlening
bedrijven, die in de van deze regels deel uitmakende bijlage
Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie A, B1 en B2.
plaats bezien naar hun gevolgen voor de omgeving redelijkerwijs
zodanig kunnen worden aangemerkt
ateliers
wonen
1 ter plaatse van de aanduiding is maximaal één vestiging toegestaan, waarbij tevens geldt
horeca in de kelders <u>niet</u> is toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 24.1.
2 behoudens legale, bestaande, op de bestaande plaats en in de bestaande omvang

Oudegracht 239 en 241 hebben tevens de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – werfkelders'. De gronden met deze aanduiding mogen worden gebruikt overeenkomstig het gebruik dat is toegestaan voor de aan de verkeersbestemming grenzende bijbehorende hoofdbebouwing, alsmede als: a. berging, b. detailhandel, c. atelier, d. maatschappelijke voorzieningen; e. hotel met ten hoogste 2 kamers, etc.

24.3 Specifieke gebruiksregel

24.3.1 Gebruik werfkelders

De gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van gemeenschappelijk gebruik' zijn bestemd voor het gebruik dat is toegestaan voor de aan de hoofdbebouwing, alsmede als:

- a. berging,
- b. detailhandel,
- c. atelier,
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. hotel met ten hoogste 2 kamers;
- f. bedrijven die deel uitmaken van de bijlage Lijst van Bedrijven

270 Bestemmingsplan "Binnenstad" (vastgesteld)

StadsOntwikkeling

B1 en B2

- g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' in de categorie d1 tot en met d2 toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' in de categorie d2 tot en met b toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' in de categorie d2 tot en met d1 toegestaan;

Dit houdt in dat u de werfkelders gebruikt mogen worden overeenkomstig het gebruik dat is toegestaan voor de aan de verkeersbestemming grenzende bijbehorende hoofdbebouwing.

Het is mogelijk dat u wel vergunningen nodig heeft voor eventueel verbouwen (het is tevens een monumentaal pand, dit mag niet zomaar verbouwd worden) of om af te wijken van de bestemming. Ook indien u het pand wilt splitsen in meerdere appartementen dient u vergunningen aan te vragen. Hierover kunt u meer informatie vinden op onze website: [Product - Splitsen woning in meerdere woningen of woonruimten, vergunning aanvragen - Online loket \(utrecht.nl\)](#). U zult dan een omgevingsvergunning moeten aanvragen voor het afwijken van de bestemming en een woningvormingsvergunning indien u de appartementen wilt verhuren, of een kadastrale splitsingsvergunning indien u de appartementen wilt verkopen.

Volledigheidshalve wijzen wij u er daarnaast op dat sinds 18 maart 2022 de opkoopbescherming in de gehele gemeente Utrecht van kracht is. Voor meer informatie kunt u onze website raadplegen: [Wonen | Gemeente Utrecht](#). In de hele stad is vanaf 18 maart 2022 verboden om een huis met een WOZ-waarde tot en met € 440.000 na de koop te verhuren. Vanaf 1 juli 2022 geldt dit voor huizen met een WOZ-waarde tot € 487.000.

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 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 hypotheken, 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 10 dagen nadat de verkoper de akte heeft ondertekend.



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 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.