



## **Rachmaninoffplantsoen 19, 3533 JW Utrecht**

**Vraagprijs € 300.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

### Rachmaninoffplantsoen 19, 3533 JW Utrecht

Een ruim 3-kamerappartement (v/h 4-kamer) op de 4e etage met een mooi uitzicht en voldoende parkeergelegenheid direct voor deur. Het appartement is licht en ruim (92 m<sup>2</sup> !). Door de twee (eventueel 3) redelijk gelijkwaardige slaapkamers is het appartement voor verschillende doelgroepen geschikt. De badkamer en keuken zijn eenvoudig maar neutraal.

In de onderbouw heeft dit appartement een eigen berging en daarnaast een gemeenschappelijke fietsenberging.

Het complex bestaat uit 60 appartementen en ligt in de wijk "Welgelegen". Er zijn twee liften, twee trappenhuizen en in totaal twaalf verdiepingen. De wijk Welgelegen ligt aan de rand van Oog in Al. De boodschappen, restaurantjes, koffietentjes en park Oog in Al zijn op loopafstand bereikbaar. De A-2 bereik je met de auto binnen 3 minuten en het openbaar vervoer naar het centrum en het station is snel en goed geregeld.

#### Indeling:

Gemeenschappelijke entree: lift naar de vierde verdieping.

Vierde verdieping: eigen entree, gang, toilet met fontein, hal met toegang tot de keuken, woonkamer en overloop. De keuken is eenvoudig en aansluitend is er nog een ruime bijkeuken met opstelplaats voor wasmachine/droger, ideaal voor de voorraad of als opbergruimte. De zeer ruime L-vormige woonkamer is groot en heeft toegang tot het zonnige balkon. Vanuit de overloop heb je toegang tot de twee slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, 2e toilet en een wastafelmeubel.

#### Bijzonderheden:

- Maar liefst 92 m<sup>2</sup> woonopp.
- Energielabel C (geldig tot 03-02-2033)
- De woning is voorzien van houten (deels aluminium) kozijnen met dubbel glas;
- De woning wordt verwarmd door middel van stadsverwarming;
- Qua indeling leent de woning zich ook voor (ouders van) studerende kinderen;
- Direct voor de deur is veel parkeergelegenheid met vergunning (deze is aan te vragen bij de gemeente).
- De servicekosten bedragen € 240,- per maand;
- Verwarmd dmv. cv-blokverwarming;
- De woning beschikt over een eigen berging (nr 32) en een gemeenschappelijke fietsenberging;
- De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte, waarin extra clausules worden opgenomen onder andere (indien van toepassing) inzake: zelf nooit bewoond, ouderdomsclausule, latere juridische levering, nutsbedrijven en eventueel voorbehoud financiering.
- Oplevering in overleg, kan snel.

Interesse in deze woning? Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee.

Aankoopmakelaar inschakelen: Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op [nvmaankoopmakelaarinutrecht.nl](http://nvmaankoopmakelaarinutrecht.nl).

## Kenmerken

|                                 |                                    |
|---------------------------------|------------------------------------|
| Vraagprijs                      | : € 300.000,00 kosten koper        |
| Soort                           | : Appartement                      |
| Open portiek                    | : Nee                              |
| Aantal kamers                   | : 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s) |
| Inhoud woning                   | : 290 m <sup>3</sup>               |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 92 m <sup>2</sup>                |
| Soort appartement               | : Galerijflat                      |
| Bouwjaar                        | : 1968                             |
| Ligging                         | : In woonwijk, vrij uitzicht       |
| Tuin                            | : Geen tuin                        |
| Garage                          | : Geen garage                      |
| Energielabel                    | : C                                |
| Verwarming                      | : Stadsverwarming                  |
| Isolatie                        | : Dubbel glas                      |

## Locatie

Rachmaninoffplantsoen 19  
3533 JW UTRECHT





## Foto's

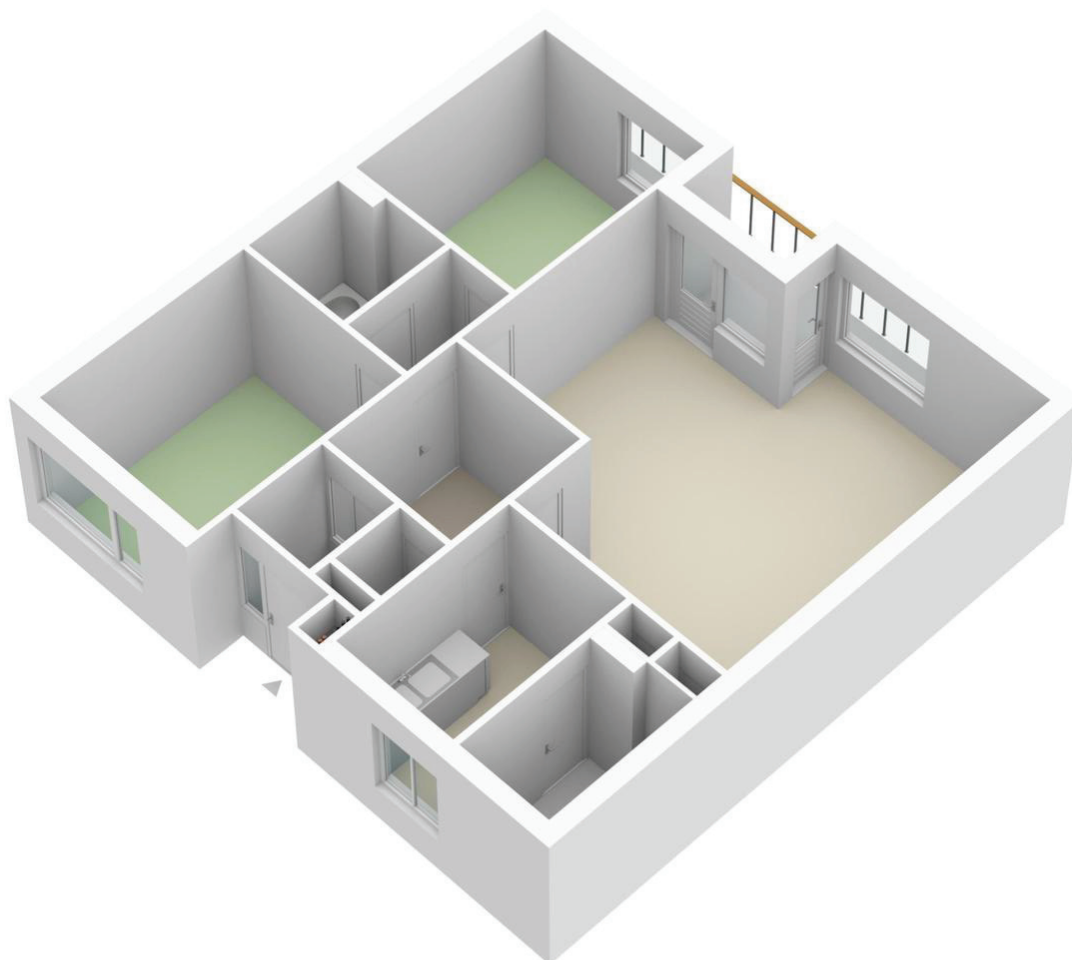




## Foto's



## Plattegrond



## Plattegrond



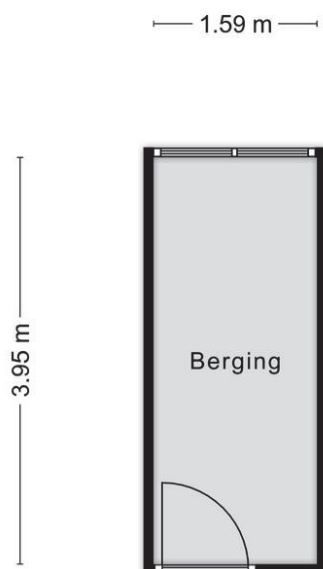
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond

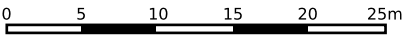
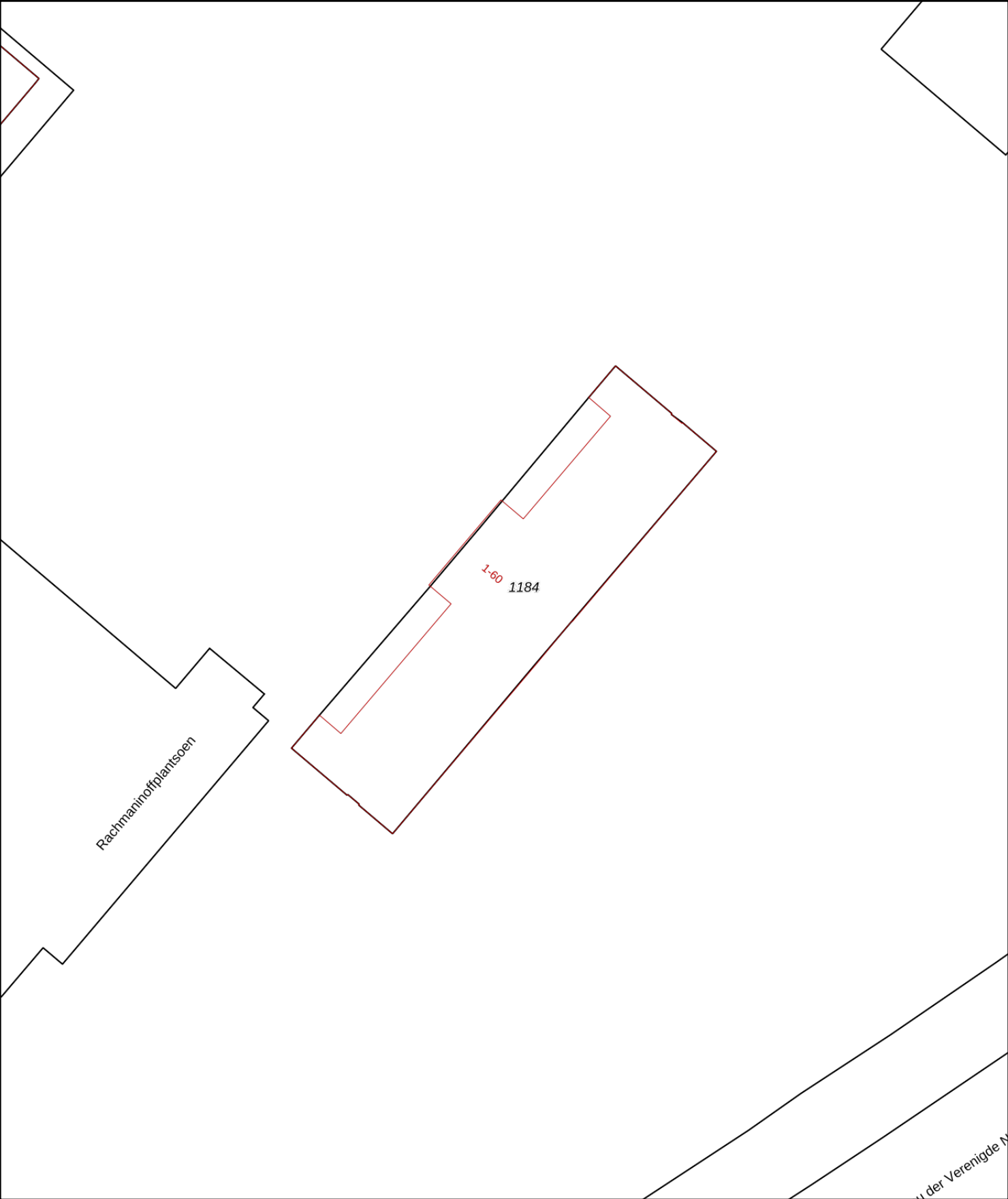




## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente    Utrecht

Sectie    S

Perceel    1184

**kadaster**



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 februari 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.

Meetstaat

| Zibber <sup>®</sup>             | BVO                    | TO                | GO                        | OI                       | GGB                         | EB                 | vv                                                                | h < 1.50m                              | vide                                | BI                          |
|---------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
|                                 | Bruto vloeroppervlakte | Tarra oppervlakte | Gebruiksoppervlakte Wonen | Overige Inpandige Ruimte | Gebouwgebonden Buitenruimte | Externe Bergruimte | Verticaal Verkeer > 4 m <sup>2</sup> & niet toegankelijke ruimten | Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m | Vides/Schalimgat > 4 m <sup>2</sup> | Bruto inhoud m <sup>3</sup> |
| Object opgesplitst per bouwlaag |                        |                   |                           |                          |                             |                    |                                                                   |                                        |                                     |                             |
| Appartement                     | 109,90                 | 10,80             | 90,50                     | 0,30                     | 8,30                        | 0,00               | 0,00                                                              | 0,00                                   | 0,00                                | 290,45                      |
| Woon-/werkruimte                | 100,10                 | 9,60              | 90,50                     | -                        | -                           | -                  | -                                                                 | -                                      | -                                   | 289,29                      |
| MK                              | 0,40                   | 0,10              | -                         | 0,30                     | -                           | -                  | -                                                                 | -                                      | -                                   | 1,16                        |
| Balkon (Niet overdekt)          | 9,40                   | 1,10              | -                         | -                        | 8,30                        | -                  | -                                                                 | -                                      | -                                   | -                           |
| Extra                           | 7,40                   | 1,10              | 0,00                      | 0,00                     | 0,00                        | 6,30               | 0,00                                                              | 0,00                                   | 0,00                                | 21,39                       |
| Berging (EXT)                   | 7,40                   | 1,10              | -                         | -                        | -                           | 6,30               | -                                                                 | -                                      | -                                   | 21,39                       |
| Totalen (incl. bijgebouwen)     | 117,30                 | 11,90             | 90,50                     | 0,30                     | 8,30                        | 6,30               | 0,00                                                              | 0,00                                   | 0,00                                | 311,83                      |
| Procentueel tov BVO             | 100%                   | 10,14%            |                           | 0,26%                    | 7,08%                       | 5,37%              |                                                                   |                                        |                                     |                             |
| Totalen (alleen woning)         | 100,50                 |                   |                           |                          |                             |                    |                                                                   |                                        |                                     | 290,45                      |



## WOONLASTEN IN UTRECHT 2023

### Gemeentelijke belastingen

#### Onroerende zaakbelasting

Met ingang van 2009 is er een wijziging in de tariefstelling van de OZB. De tarieven zijn nu een percentage van de waarde in het economische verkeer van uw onroerende zaak:

|                   | Woning     | Niet-woning |
|-------------------|------------|-------------|
| Eigenarenheffing  | 0,07900%   | 0,42700%    |
| Gebruikersheffing | afgeschaft | 0,34490%    |

#### Rioolheffing

Deze belasting bedraagt per woning jaarlijks € 237,00

#### Afvalstoffenheffing

|                             | Eenpersoonshuishouden | Meerpersoonshuishouden |
|-----------------------------|-----------------------|------------------------|
| Kosten per perceel per jaar | € 314,50              | € 366,25               |

#### Hondenbelasting

Per hond bedraagt dit jaarlijks € 89,04

#### *Voor meer informatie:*

*Gemeente Utrecht, Dienst Burgerzaken en  
Gemeentebelastingen, Stadsplateau 1 in Utrecht, telefoon  
030-286 0000, [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl), [ww.bghu.nl](http://ww.bghu.nl)*

#### Waterschapsheffing

Iedereen die afvalwater loost op het riool, betaalt zuiveringsheffing. Met dit geld betaalt het waterschap de kosten voor het zuiveren van het afvalwater. Iedereen die direct op het oppervlaktewater loost, betaalt verontreinigingsheffing. Met deze belasting wordt onder andere de controle op lozingen betaald.

|                                 |                                                        |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Tarief per vervuilingseenheid   | € 63,94 per jaar (meerpersoonshuishouden = 3 eenheden) |
| Watersysteemheffing ingezetenen | € 98,99 per jaar                                       |

#### *Voor meer informatie:*

*Hoofdkantoor Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden,  
Poldermolen 2 in Houten, telefoon 030-634 57 00  
[www.hdsr.nl](http://www.hdsr.nl) / [ww.bghu.nl](http://ww.bghu.nl)*

### UW TIEN VRAGEN

Over bezichtigingen, onderhandelingen, koopovereenkomsten en meer...

#### **1. 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. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

#### **2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden 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 onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

#### **3. Kan 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 (zie ook vraag 5), 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 wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als 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.

#### **4. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en 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 voor de financiering, dit moet u 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 een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie 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 deze 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.

#### **5. 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 een woongids 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 makelaar een tegenbod laat doen.

### UW TIEN VRAGEN

#### **6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. Één 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 eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

#### **7. De makelaar vraagt een 'belachelijk' 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 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.

#### **8. 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 voorwaarde 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 NVM-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 financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

#### **9. 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 NVM-makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?**

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

#### **10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Neen. 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 NVM-makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de NVM-makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De door de verkoper ingeschakelde NVM-makelaar dient vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen NVM-makelaar in te schakelen.

### OVERIGE INFORMATIE

#### **De koopovereenkomst**

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

#### **Baten, lasten en verschuldigde canons**

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, met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

#### **Waarborgsom of bankgarantie**

Ter zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is 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.

#### **Overdracht binnen 6 maanden**

Indien de waarde waarover koper overdrachtsbelasting is verschuldigd wegens overdracht binnen zes maanden een voorgaande overdracht resp. (op)levering kan worden verminderd met de waarde waarover bij die eerdere overdracht overdrachtsbelasting tegen het normale tarief, dan wel (niet-afrekbare) omzetbelasting was verschuldigd een en ander conform artikel 13 Wet op Belastingen van Rechtsverkeer en koper derhalve niet de onder normale omstandigheden verschuldigde overdrachtsbelasting hoeft te voldoen, zal koper aan verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

#### **Wat is kosten koper?**

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. De kosten koper is ongeveer 6 % van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

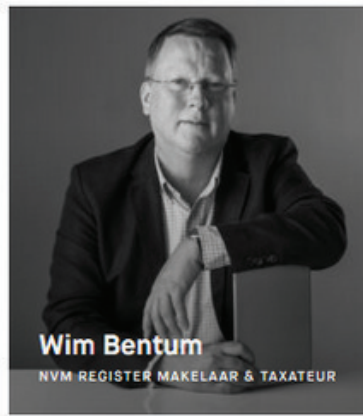


# ONS TEAM

## Even voorstellen

Al meer dan 135 jaar zijn wij als full-service makelaarskantoor actief in de regio Utrecht. Of je nu een huis wilt kopen, verkopen of verhuren, een vrijblijvende waardebeoordeling van je huis wilt ontvangen, een taxatie of hypotheekadvies nodig hebt.

Onze verkoopmakelaars Rutger Kanters en Wim Bentum hebben jarenlange ervaring in de makelaardij kennen alle woningen, straten en wijken in regio Utrecht.



📞 06-31684297

@ r.kanters@waltmann.nl

📞 06-21296672

@ w.bentum@waltmann.nl

📞 030-2313035

@ info@waltmann.nl

📞 030-2313035

@ marketing@waltmann.nl

## Neem vrijblijvend contact met ons op

Plan direct een afspraak in of laat je gegevens achter.  
We nemen snel contact met je op om kennis te maken.

**CONTACT OPNEMEN**



# HYPOTHEEKSHOP

## Even voorstellen

Jeroen



Roland



Bianca



Reinier



Laura



Vivian



Maurice



Anouck



**Maak een afspraak**

Alle informatie is geheel vrijblijvend. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroeps-aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.



**Waltmann Makelaars**  
**Maliebaan 71**  
**3581 CG, UTRECHT**  
**Tel: 030-231 30 35**  
**Fax: 030-231 23 74**  
**E-mail: [info@waltmann.nl](mailto:info@waltmann.nl)**