



DYNAMIS
EXCLUSIEF

DYNAMIS.NL/EXCLUSIEF



HUIZINGALAAN 189

3572 LL UTRECHT



MARIUS DON

MAKELAAR / TAXATEUR RM RT | PARTNER

don@molenbeek.nl
030 256 88 11

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

— MAKELAAR



INHOUDSOPGAVE

Dingemanshuys	04
De stadsvilla	05
Historie	06
De omgeving	07
Indeling	08
Bijzonderheden	09
Plattegronden	12
Extra informatie	14
Aantekeningen	17
Onze dienstverlening	18

DINGEMANSHUYS

Het Dingemanshuys is ontworpen en gebouwd in de jaren '60 als vrijstaande villa met kantoor, door en voor de familie Dingemans. De tweede generatie Dingemans heeft het pand inmiddels verlaten en de monumentale voormalige woon-/werkvilla zal worden herontwikkeld. In het oude gedeelte van het pand komen drie stadsvilla's, bestaande uit twee verdiepingen. Op de verdieping zal het oorspronkelijke appartement geheel worden gemoderniseerd met behoud van de monumentale elementen. Kenmerkend voor het gebouw is de toren die het pand een unieke uitstraling geeft.



KANTOOR EN WOONHUIS IR. P.H. DINGEMANS

DE STADSVILLA

De stadsvilla bestaat uit twee verdiepingen: het souterrain en de bel-etage.

Weliswaar de kleinste woning binnen dit kleinschalige project maar misschien wel de leukste? Met zijn 120 m² woonoppervlak is hij niet bepaald klein en de ligging in een prachtige hoek (zuid) van het gebouw met vrij uitzicht over het water maakt hem uniek. Een zeer complete afwerking, energielabel A+++ gecombineerd met een fraaie woonkamer (27 m²), woonkeuken met balkon aan het water (zuid), drie slaapkamers, twee badkamers en een tweede vlonderterras maken dat dit simpelweg een hele fraaie en bijzondere woning is.



HISTORIE

Over de woning is indertijd veel geschreven en gesproken. Eén ding was zeker, het ontwerp was zijn tijd ver vooruit, een markant woonhuis aan de rand van Utrecht. Vierkant, sterk als een heel oude burcht opgetrokken uit grote B-2 blokken, de moderne versie van de middeleeuwse rotsblokken, compleet met een "uitzichttoren"! Naast het wonen, werken en leven onder één dak waren de ontwerpen van alle ruimtes baanbrekend. Een half open keuken, grote raampartijen en alles voorzien van dubbelglas waren een eye opener. De "open" keuken moest dienen als verzamelplaats voor het gezin, een doorkijkhaard die naast sfeer geven ook functioneel was, waarbij het uiteindelijke comfort verzorgd moest worden door de stadsverwarming. Geheel drempelloos en natuurlijk veel bergruimte door de geïntegreerde bergingen en diverse vaste kasten in de woning. Dat het een tijdloos ontwerp is, wordt ondersteund bij het opnieuw indelen van het pand. Hierbij is het woonhuis geheel gerespecteerd omdat dit ook vandaag de dag nog voldoet aan de moderne eisen van ruimte en beleving. Technisch is het pand nog geheel bruikbaar gebleken, alleen de voormalige kantoorruimte en directiekamer moeten ruimte maken voor een nieuwe indeling om meerdere woningen te kunnen realiseren.

DE OMGEVING

De Huizingalaan biedt de perfecte combinatie van een rustige woonwijk en een stadse omgeving. Het groen om de hoek van de Voorveldse Polder en het watertje dat achter de woning stroomt. Iets verderop ligt het mooie Griftpark waar u zowel van het park kunt genieten als van een drankje, een heerlijke lunch of diner in Peter's Bistro. Het stadse opzoeken kan al lopend. De winkeltjes en horecavoorzieningen aan de Biltstraat of in de buurt "Wittevrouwen" zijn per voet te bereiken. De supermarkt ligt op 3 minuten fietsen aan de Biltstraat of bezoek de supermarkt in De Gaard (Voordorp) op dezelfde afstand. Met de fiets bent u binnen vijf minuten in hartje stad! In de nabijheid zijn diverse scholen gesitueerd. Dankzij de aansluiting op de A27 (afslag de Bilt) is er binnen drie minuten toegang tot alle uitvalswegen. In de straat is er bovendien volop ruimte om te parkeren middels parkeervergunningen of betaald parkeren. Een bruisende locatie op een centrale locatie met een hoog voorzieningenniveau.



INDELING

Beletage: Toegang tot de hoofdentree middels de monumentale trap aan de voorzijde. Centrale hal met de drie voordeuren. Entree van de eigen woning, hal met meterkast en een toilet met fonteintje. Toegang tot een open tussenshal die links toegang biedt tot de verhoogd gelegen woonkamer en rechts stapt u binnen in de woonkeuken. Deze is luxe uitgevoerd en compleet voorzien van inbouwapparatuur en beschikt over openslaande deuren die toegang geven tot het balkon (ca. 8 m²) gelegen op het zuiden. Aan de andere zijde van de woonkeuken is een doorgang naar een tussenshal met de trap naar het souterrain, een grote inbandige berging met wasmachine- en drogeropstelling en er is toegang tot de hoofdslaapkamer (17 m²) met ensuite badkamer voorzien van inloopdouche, wastafel en tweede toilet.

Souterrain: Het souterrain wordt bereikt via de trap in de hal. Deze hal biedt toegang tot de tweede badkamer met wastafel en inloopdouche en twee slaapkamers die beiden toegang hebben tot het tweede terras. Dit tweede terras is een grote vlonder aan het water van ca. 15 m².

In een centrale al aan de andere zijde van het gebouw bevindt zich nog een eigen (fietsen) berging die vanaf buiten toegankelijk is.



BIJZONDERHEDEN EN OPLEVERING

- Energielabel: A+++.
- Woonkamer, woonkeuken en masterbedroom met ensuite badkamer gelegen op de bel-etage.
- 3 slaapkamers en twee badkamers.
- Toegang via de gemeenschappelijke hoofdentree ten behoeve van drie woningen middels de kenmerkende monumentale trap.
- Beschikking over een balkon op de beletage en een vlonder in het souterrain.
- Separate afgesloten (fietsen) berging.
- Volledig (na) geïsoleerd, wanden en vloeren.
- Volledig voorzien van vloerverwarming.
- Verwarming en warmwater middels warmtepomp installatie gecombineerd met boiler.
- Eigen zonnepanelen gelegen op het hoofddak.
- Mechanische ventilatie systeem C (co2 gestuurd).
- Buitenramen en kozijnen uitgevoerd in aluminium voorzien van dubbele beglazing.
- Vloeren: betonvloeren voorzien van vloerverwarming geen vloerbedekking, wel plintafwerking ca. 5 cm.
- Plafonds, glad afgewerkt en gesausd (wit)
- Wandafwerking, gladde afwerking (sausklaar).
- Keuken, complete luxe keuken voorzien van inbouwapparatuur, stelpost ca. € 17.100,-
- Sanitair: compleet uitgevoerd stelpost: € 17.800,-

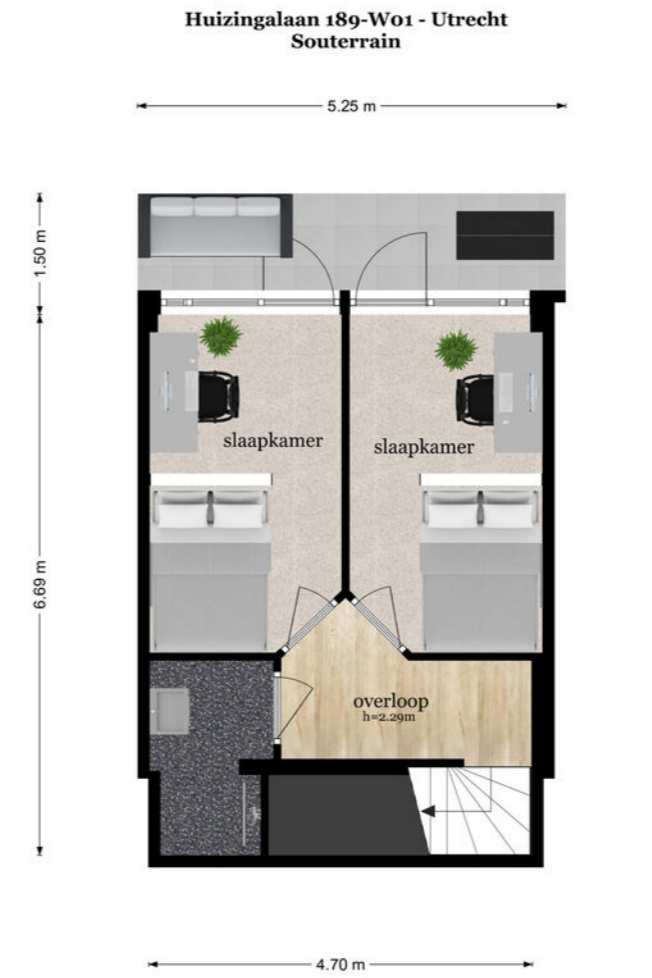


PLATTEGRONDEN



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

PLATTEGRONDEN



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

EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSP LICHT VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSP LICHT KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

■ BOUWKUNDIGE RISICO'S

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

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.

■ NOTARISKEUZE KOPER

Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

■ KOOP ONROERENDE ZAKEN EN AANNEMING VAN WERK

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld.

De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

■ DE WET IDENTIFICATIEPLICHT BIJ DIENSTVERLENING

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

AANTEKENINGEN

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelsprietten in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.


PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

MOLENBEEK MAKELAARS UTRECHT

EMMALAAN 39

3581 HP UTRECHT

 030- 256 88 11

 woneninutrecht@molenbeek.nl

[MOLENBEEK.NL/EXCLUSIEF](https://molenbeek.nl/exclusief)



DYNAMIS

Molenbeek Makelaars

