

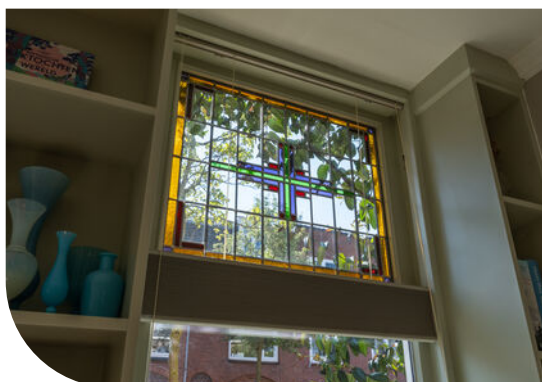
# Voel je thuis in

ABEL TASMANSTRAAT 82 UTRECHT

De makelaar waar  
je je thuis voelt.



*Bijscript*



**Ludenhoff**   
makelaars & taxateurs o.g.

030-2368484

utrecht@ludenhoff.nl | [ludenhoff.nl](https://ludenhoff.nl)



**Klanten waarderen ons met een ...**

Deze waardering is afkomstig van Funda.



**9,8**

# Welkom

De makelaar waar  
je je thuis voelt.

**Wij zijn Ludenhoff makelaars en taxateurs o.g., de makelaar in Utrecht, Amstelveen en Amsterdam. Met één team van makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs zijn we actief in Utrecht, Zeist, De Bilt en regio Amstelveen en Amsterdam. We zijn een klein en persoonlijk kantoor met een groot werk-gebied en meer dan 50 jaar ervaring.**

Wij weten wat er speelt. In de Nederlandse huizenmarkt én op alle fronten van ons vak. En tegelijkertijd zijn we ook gewoon mensen. We hebben zelf geboden, misgegrepen, gejuicht. In spanning afgewacht, getekend en geproost. Gekocht en verkocht. We weten hoe het voelt. En we weten hoe het werkt.

Zo kunnen we jou als klant zo goed mogelijk helpen als je bijvoorbeeld een huis wil kopen of een huis wil verkopen. Want dat is waar het ons uiteindelijk om gaat. Waarom klanten ons aanbevelen of zelf nog eens terugkeren? We zijn persoonlijk en direct in ons contact, geven eerlijk advies en hebben een flinke dosis kennis en ervaring.

We begeleiden je als verkoopmakelaar en aankoopmakelaar in Utrecht en Amstelveen van A tot Z. Taxeren je huis op de juiste waarde. En voorzien je op onafhankelijke wijze van een passende hypotheek. Pas als jij tevreden bent, zit onze taak erop. Dat is onze belofte.

**Ludenhoff makelaars en taxateurs o.g. De makelaar waar je je thuis voelt.**



**Rob Kok**  
BEËDIGD MAKELAAR-TAXATEUR O.G.

030-2368484  
+31 (0) 653222151  
r.kok@ludenhoff.nl

## In contact komen met jouw makelaar in Utrecht

Heb je voornemens een woning te (ver)kopen, wil je je woning laten taxeren of heb je een vraag over jouw hypotheek? Dan gaan we binnenkort graag eens met je in gesprek - natuurlijk geheel vrijblijvend. Je kunt ons bereiken door te bellen naar +31 (0)30-2368484 of een email te sturen naar [utrecht@ludenhoff.nl](mailto:utrecht@ludenhoff.nl). Met al jouw prangende vragen kun je te allen tijde terecht bij Ludenhoff: dé makelaar uit Utrecht, Zeist, De Bilt en omstreken.



## Omschrijving

# ABEL TASMANSTRAAT 82 UTRECHT

Welkom aan de Abel Tasmanstraat 82, een sfeervolle en karakteristieke gezinswoning in het geliefde Lombok.

In deze charmante woning uit 1906 woon je in een rustige en kindvriendelijke straat, op korte afstand van het centrum van Utrecht. De woning combineert authentieke details met hedendaags wooncomfort en beschikt over een fijne tuin op het noordwesten, een moderne afwerking en energielabel A. Een ideale plek voor wie karaktervol wil wonen zonder in te leveren op comfort en duurzaamheid. De woning ligt in een brede en prettige straat in Lombok, een van de meest geliefde wijken van Utrecht. Hier woon je op loopafstand van gezellige koffiebars, restaurants, speciaalzaken en supermarkten. Ook Utrecht Centraal en de historische binnenstad zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Daarnaast geniet je in deze buurt van een fijne combinatie tussen levendigheid en rust, met diverse speeltuinen, parken en groene plekken in de directe omgeving.

### De woning

Bij binnenkomst valt direct de warme en karaktervolle sfeer op. De woning beschikt over diverse authentieke elementen zoals glas-in-loodramen, houten vloeren en paneeldeuren, die zorgen voor een sfeervolle uitstraling. Tegelijkertijd is de woning de afgelopen jaren op veel punten vernieuwd en verduurzaamd, waardoor je hier geniet van modern wooncomfort in een karakteristiek jasje.

De woonkamer is een fijne en lichte leefruimte waar je gemakkelijk een gezellige zithoek en ruime eethoek creëert. Dankzij de brede opzet van de straat en de grote raampartijen valt er veel natuurlijk licht naar binnen, wat zorgt voor een prettig en open gevoel in huis.

De keuken is in 2021 vernieuwd en modern uitgevoerd. De ruimte is praktisch ingericht met voldoende werk- en opbergruimte en vormt een natuurlijke verbinding met de leefruimte. Hierdoor ontstaat een fijne plek waar koken en samenzijn moeiteloos samenkomen.

Ook de badkamer is vernieuwd in 2021 en modern afgewerkt. De woning is daardoor instapklaar en verzorgd onderhouden.

Verdeeld over meerdere verdiepingen beschikt de woning over veel ruimte. Met circa 102 m<sup>2</sup> woonoppervlakte biedt

het huis volop mogelijkheden voor gezinnen, thuiswerkers of mensen die graag extra kamers tot hun beschikking hebben.

De tuin op het noordwesten vormt een heerlijke verlenging van de leefruimte. Hier geniet je van rust en privacy en heb je alle ruimte om buiten te eten, te ontspannen of gezellig met vrienden en familie samen te komen tijdens zonnige dagen. Wat de tuin bijzonder fijn maakt is de afstand tot de achterburen. Ook bevindt zich in de tuin de toegang tot schuur van ca 5m<sup>2</sup>.

Ook op technisch vlak is de woning de afgelopen jaren flink aangepakt.

In 2021 is een complete dakopbouw gerealiseerd waarbij zowel het platte dak als de schuine dakdelen volledig zijn vernieuwd en geïsoleerd. Daarnaast zijn delen van de gevels geïsoleerd, is de woning volledig voorzien van HR++ glas, is de elektra volledig vernieuwd en zijn in 2022 zes zonnepanelen geplaatst. Dankzij deze verduurzamingen beschikt de woning over energielabel A, wat zorgt voor comfortabel en energiezuinig wonen.

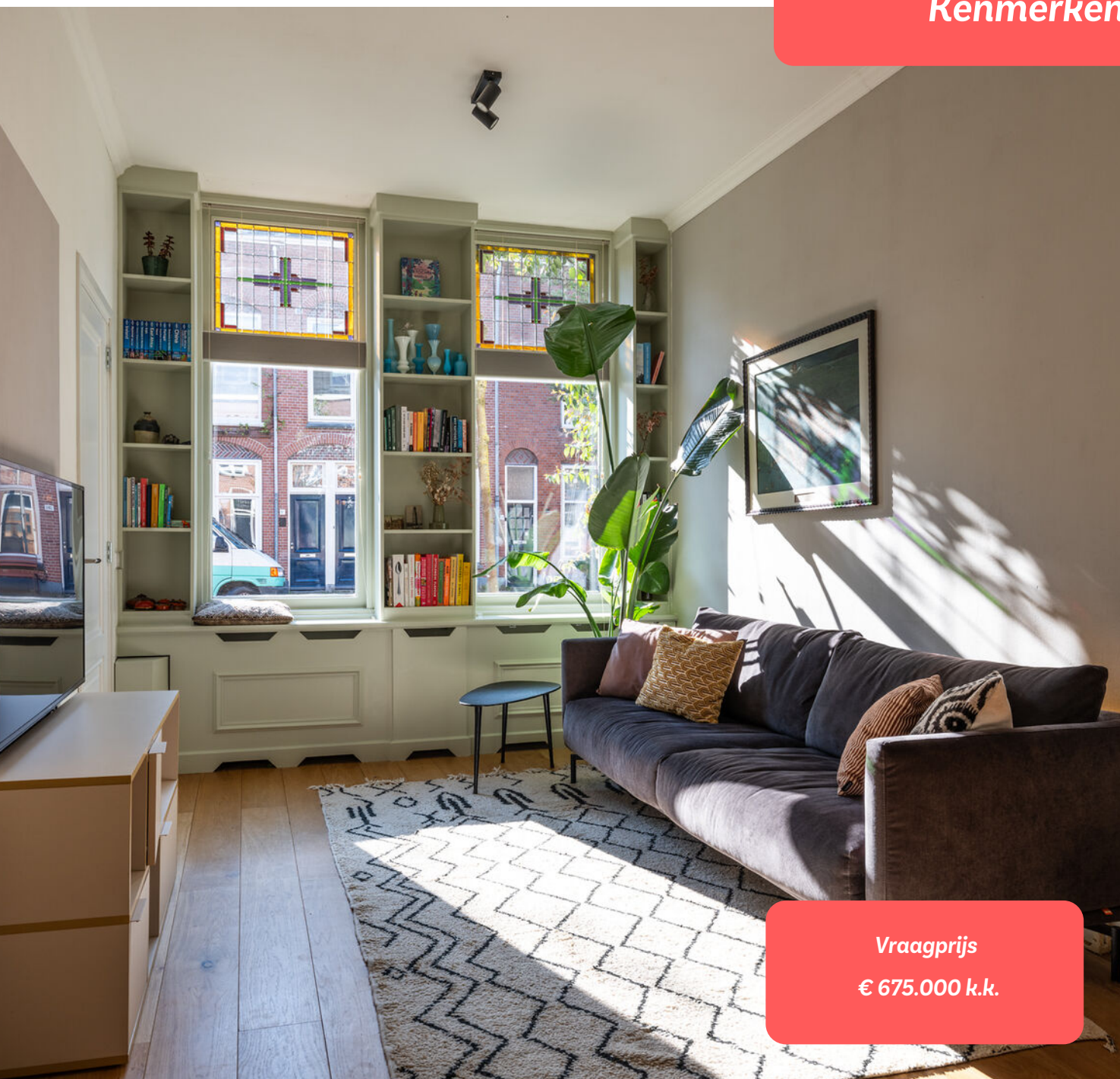
### Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1906
- Woonoppervlakte circa 102 m<sup>2</sup>
- Energietabel A
- Gelegen in de populaire wijk Lombok
- Tuin op het noordwesten
- Authentieke details zoals glas-in-lood, houten vloeren en paneeldeuren
- Keuken vernieuwd in 2021
- Badkamer vernieuwd in 2021
- Dakopbouw gerealiseerd in 2021
- Dak volledig vernieuwd en geïsoleerd in 2021
- Volledig voorzien van HR++ glas
- Gevelisolatie aanwezig
- Vloerisolatie aanwezig
- Zes zonnepanelen geplaatst in 2022
- Elektra volledig vernieuwd in 2021
- CV-ketel ATAG uit 2012, onderhouden in 2025
- Kindvriendelijke en rustige straat
- Nabij Utrecht Centraal, horeca, winkels en parken
- Parkeervergunning mogelijk (maximaal 2 vergunningen)
- Reeds voorzien van een 3 fase aansluiting.
- Oplevering in overleg

In de koopovereenkomst worden een ouderdoms- en



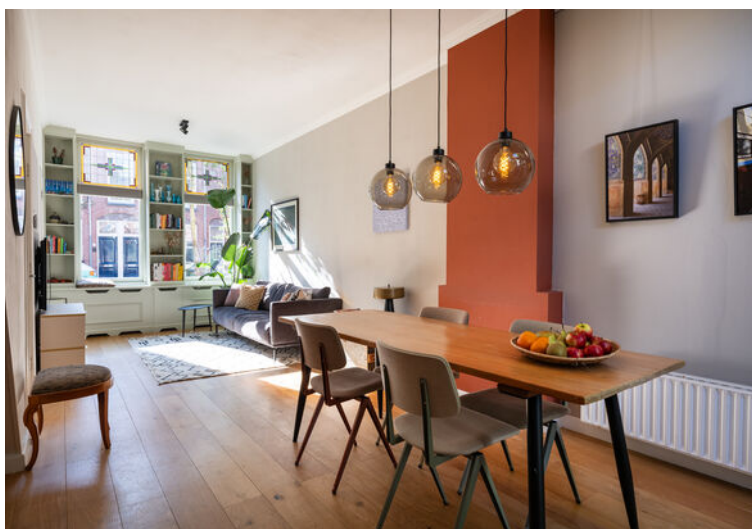
## Kenmerken

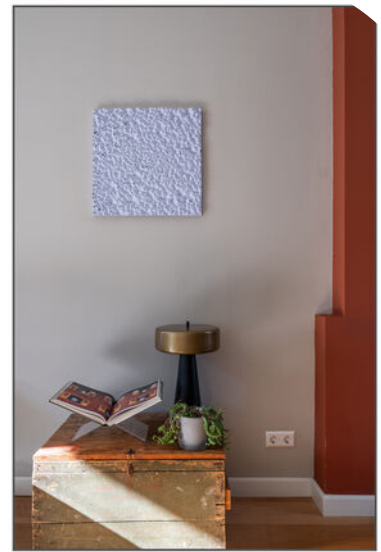


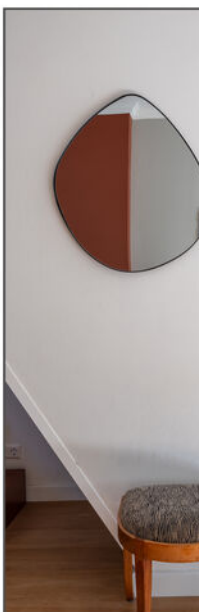
Vraagprijs  
€ 675.000 k.k.

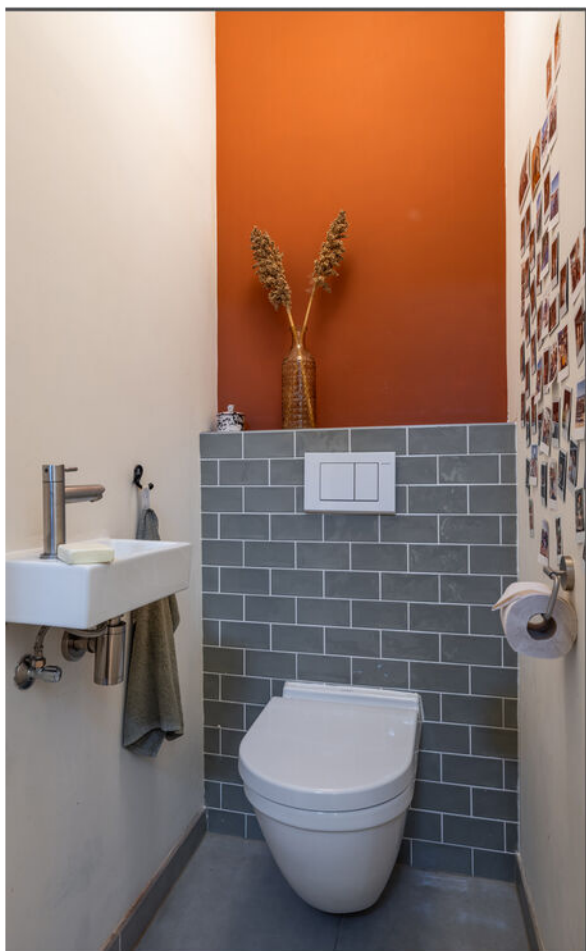
|               |                 |                         |       |
|---------------|-----------------|-------------------------|-------|
| Soort woning  | eengezinswoning | Gebruiksoppervlak wonen | 102 m |
| Bouwtype      | tussenwoning    |                         |       |
| Bouwjaar      | 1920            |                         |       |
| Aantal kamers | 4               | Bruto inhoud            | 355 m |
| Slaapkamers   | 3               | Perceeloppervlakte      | 63 m  |
| Energie label | <b>A</b> ++++   | Tuin oppervlakte        | 15 m  |

## Begane grond

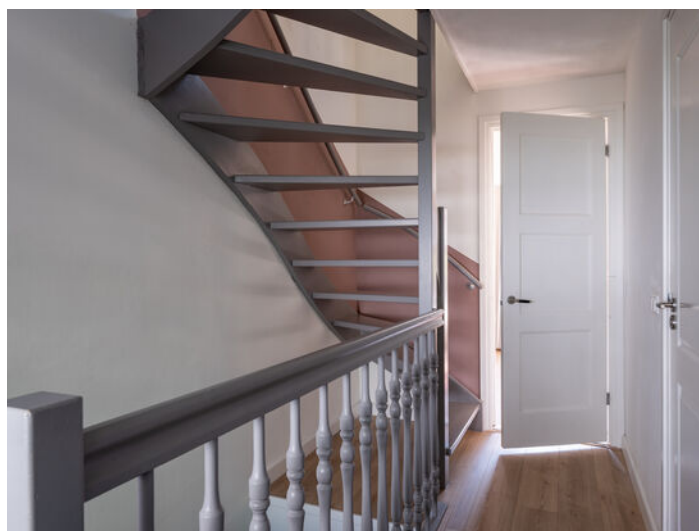
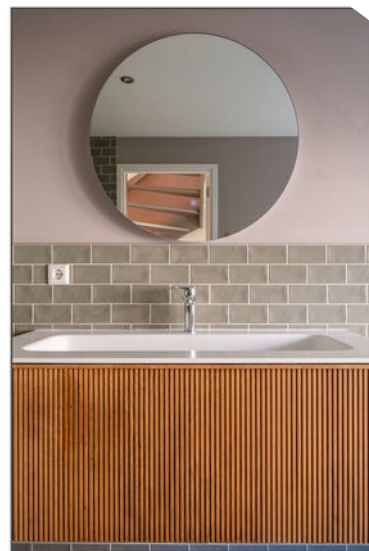
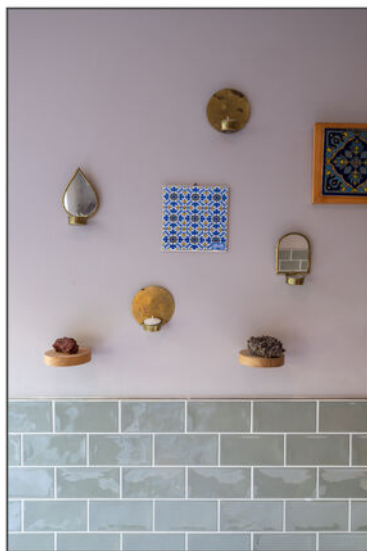
















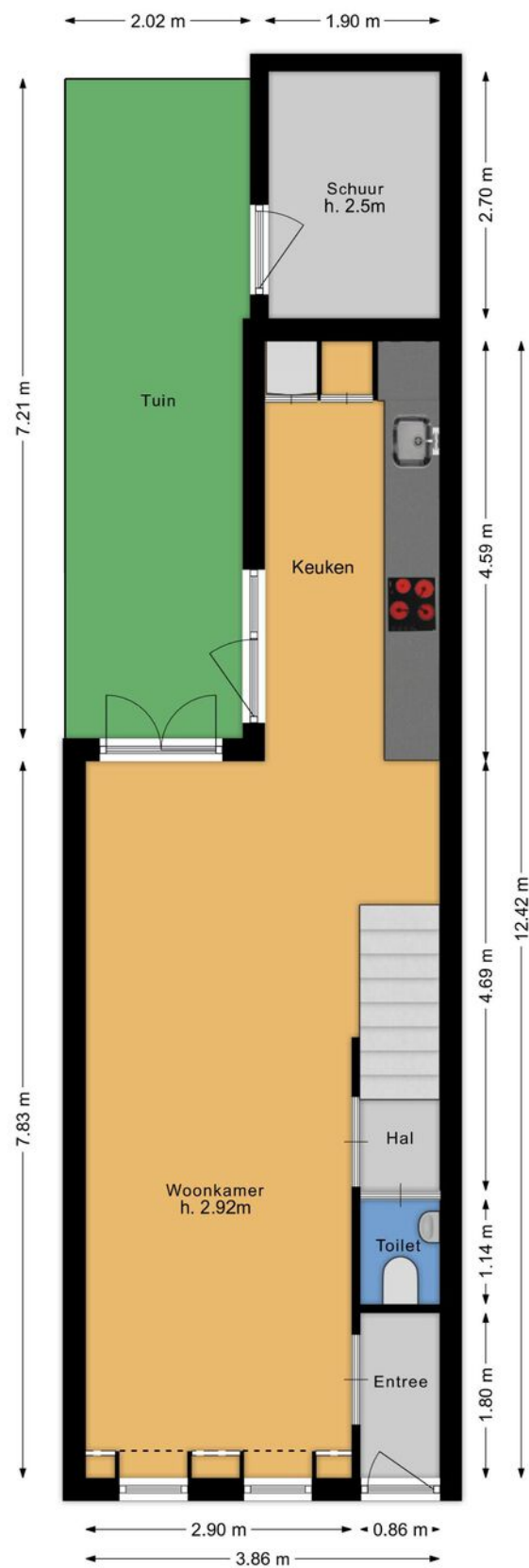




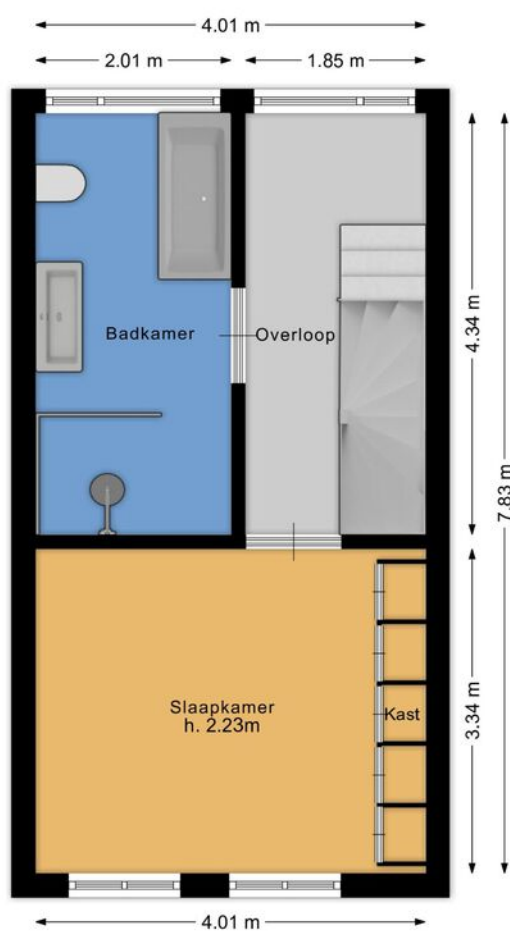




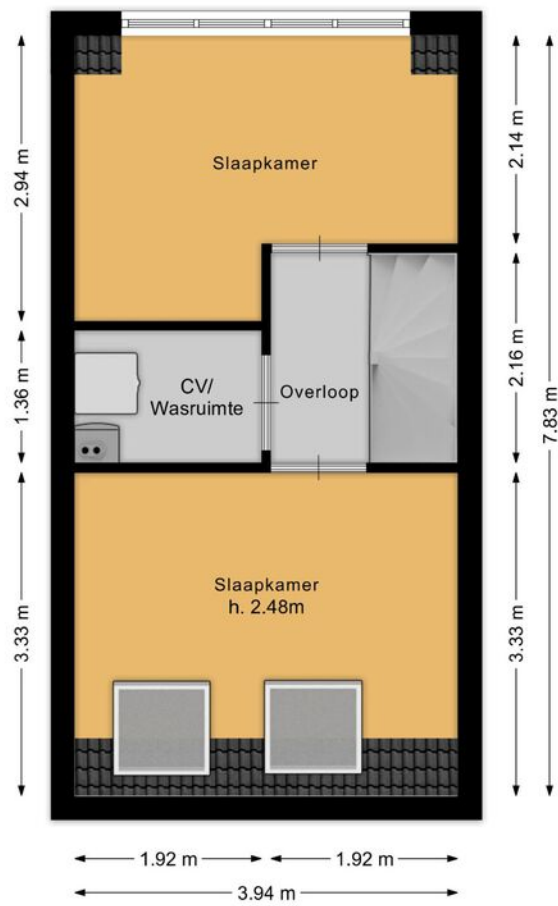
# Plattegrond

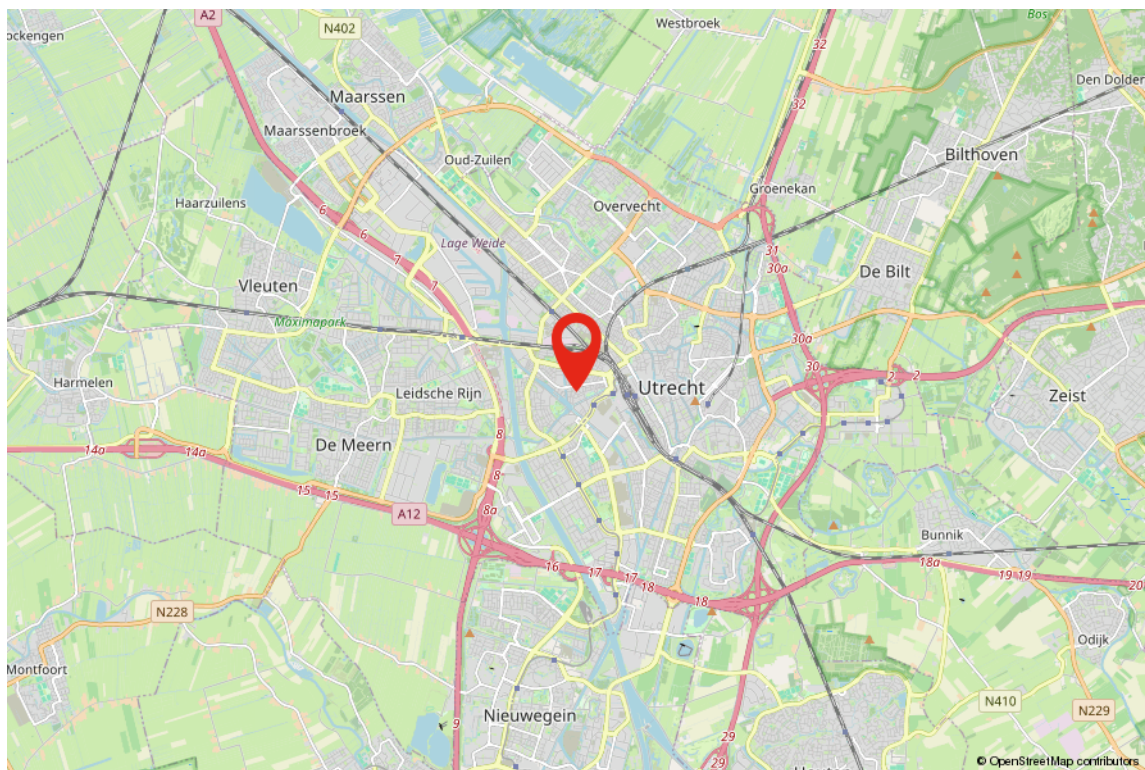
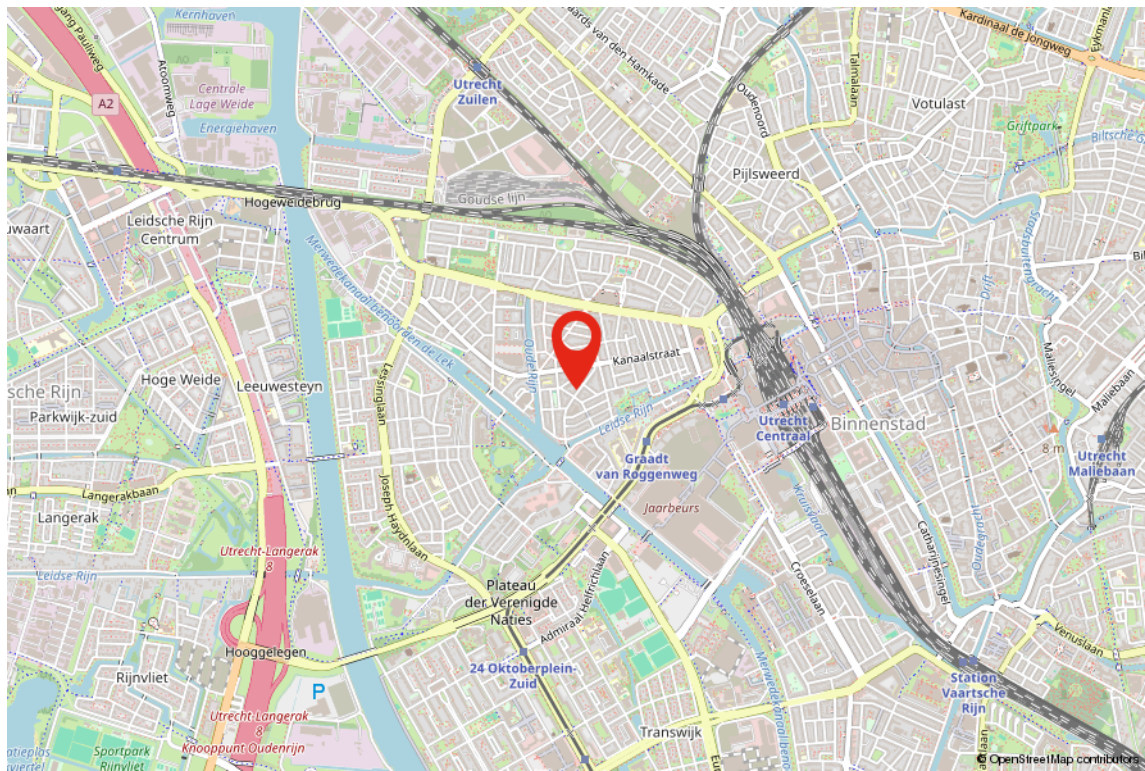


## Plattegrond



## Plattegrond





## Lijst van zaken

| Beschrijving                                           | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                              |               |          |              |
| Radiatorafwerking                                      | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                                  |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                  | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                 |               |          | X            |
| - losse (hang)lampen                                   |               |          | X            |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                    |               |          |              |
| - Kast in slaapkamer eerste etage                      |               | X        |              |
| - Kast/planken in washok op tweede etage               | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten               |               |          |              |
| - gordijnrails                                         | X             |          |              |
| - gordijnen                                            |               | X        |              |
| - rolgordijnen                                         | X             |          |              |
| - Plisségordijn in badkamer en gang eerste etage       | X             |          |              |
| - Vouwgordijn en verduisterend rolgordijn tweede etage | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                               |               |          |              |
| - parketvloer                                          | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                                  | X             |          |              |
| - laminaat                                             | X             |          |              |
| Overig, te weten                                       |               |          |              |
| - schilderij ophangstelsel                             |               | X        |              |
| - Bank woonkamer                                       |               |          | X            |
| <b>Woning - Keuken</b>                                 |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                           | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                    |               |          |              |
| - kookplaat                                            | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                                         | X             |          |              |
| - afzuigkap                                            | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                            | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                                 | X             |          |              |

## Lijst van zaken

| Beschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - vaatwasser                                                       | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                                                |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            |               | X        |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            |               | X        |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | X             |          |              |

## Lijst van zaken

| Beschrijving           | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Tuin - Overig</b>   |               |          |              |
| Overige tuin, te weten |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)  | X             |          |              |

## Ons team



### Ludenhoff makelaars en taxateurs o.g.

BILTSTRAAT 445, 3572 AW UTRECHT | 030-2368484 | UTRECHT@LUDENHOFF.NL



#### Rob Kok

BEËDIGD MAKELAAR-TAXATEUR O.G.

030-2368484  
+31 (0) 653222151  
r.kok@ludenhoff.nl



#### Geert Siereveld

KANDIDAAT REGISTERMAKELAAR - TAXATEUR O.G.

030-2368484  
+31 (0) 682944933  
g.siereveld@ludenhoff.nl



#### Merlijn Nieland

VASTGOEDADVISEUR

030-2368484  
+31 (0) 624166400  
m.nieland@ludenhoff.nl



#### Wendy van Beek

OFFICE MANAGER

030-2368484  
w.vanbeek@ludenhoff.nl



#### Monique Klunder

OFFICE MANAGER

030-2368484  
m.klunder@ludenhoff.nl

# Algemene voorwaarden

## 1. Algemeen

Deze brochure is met zorg samengesteld. Nadrukkelijk wordt vermeld dat de bijgaande algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn en dat aan deze objectinformatie en plattegronden indicaties zijn waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Deze objectinformatie geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

## 2. Koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

## 3. 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.

## 4. Oplevering

Het pand wordt opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij.

## 5. Notariskeuze

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld). Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers' hypotheek(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan: € 10,00 per telefonische overboeking;  
€ 40,00 voor het opvragen van (een) aflossingsnota(s) bij de hypotheek-/kredietverstrekende instantie(s) per aflossing;  
€ 120,00\*) per akte van gehele doorhaling;  
€ 150,00\*) per akte van gedeeltelijke doorhaling (alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht), dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen.

Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden.

Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde gedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

\*) kosten van inschrijving ad € 7,97 (wordt niet belast met BTW) niet inbegrepen

## 6. Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 35 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de staat van o.a. de elektriciteits-, gas-, (CV-) en waterinstallatie, niet voor de riolering/afvoeren, noch voor de staat van de fundering, het dak/de daken, de muren/gevels, de schoorstenen, de goten, de vloeren, de plafonds, het houtwerk van kozijnen, ramen en deuren, de beglazing, het sanitair en de keuken. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, noch voor de afwezigheid van enig ongedierte/schimmels (houtworm, boktor, zwam, etc.). (Eventuele) bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopovereenkomst omschreven gebruik.

## 7. Asbest (indien van toepassing)

Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw c.q. renovatie van het verkochte normale praktijk was asbest c.q. asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van asbest in het verkochte. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheden die uit de aanwezigheid van enig asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Vanaf 2024 komt er een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten. Particulieren en bedrijven mogen die dan niet meer bezitten. Bedrijven kunnen gebruik maken van subsidieregelingen voor de verwijdering van asbest.

Voor meer informatie over de subsidieregelingen verwijzen wij u naar de overheid. Particulieren moeten de kosten voor het verwijderen van asbest zelf betalen. Koper verklaart bekend te zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

## **8. Bedenktijd**

Een aspirant koper, die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0:00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24:00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

## **9. Nutsbedrijven**

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

## **10. Bouwtechnische keuring**

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten van deze keuring komen voor rekening van de koper.

## **11. Verkoper heeft het pand niet zelf bewoond**

Verkoper heeft uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken van / aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeen gekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopprijs hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige keuring te doen uitvoeren

## **12. Meetinstructie**

Deze woning is ingemeten volgens de Meetinstructie. 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 de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben opgemeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Nog verkoper nog de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

De makelaar waar  
je je thuis voelt.



WIJ HELPEN JE GRAAG BIJ

### Verkoop

Soepel verloop,  
goede afloop.

### Aankoop

Een huis kopen  
waar je je thuis  
voelt.

### Taxatie

Zeker weten waar  
je aan toe bent.

### Hypotheek

Samen maken we  
het mogelijk.

**Meer weten over onze diensten of ons aanbod?**  
**Neem dan telefonisch contact met ons op of stuur**  
**een mailtje. *We staan voor je klaar.***

**Ludenhoff**   
makelaars & taxateurs o.g.

Biltstraat 445, 3572 AW Utrecht  
030-2368484 | [utrecht@ludenhoff.nl](mailto:utrecht@ludenhoff.nl)

[ludenhoff.nl](https://ludenhoff.nl)