

Woningbrochure

Nicolaas Sopingiusstraat 21
te Utrecht



Vraagprijs € 375.000,-- k.k.



Kraaijkamp Makelaars
Tulastraat 48
3573 XH Utrecht

T: 030-879 77 70

I: KraaijkampMakelaars.nl

E: info@KraaijkampMakelaars.nl

Kraaijkamp Makelaars is aangesloten bij:



Op zoek naar een uitgebouwde, modern afgewerkte benedenwoning met een ruime woonkamer met moderne keuken, een luxe badkamer, een goede slaapkamer, twee aparte werkplekken, een heerlijke tuin en veel bergruimte? Kom dan gerust kijken bij deze 3 kamer benedenwoning in de woonwijk Zuilen.

Opvallend in de woning zijn verder de grote raampartijen, de hoge plafonds, en de sfeervolle uitstraling van de woning door de gekozen afwerking. De woning is grotendeels gemoderniseerd waardoor de woning ook gerust comfortabel te noemen is, mede door de aanwezige dubbele beglazing (deels HR ++) en centrale verwarming.

De Nicolaas Sopingiusstraat heeft een 30-er jaren uitstraling met gezinswoningen, beneden- en bovenwoningen en de huidige eigenaren hebben hier met heel veel plezier gewoond. Op een paar minuutjes lopen is leuke horeca aanwezig o.a. IJssalon Roma, lunchroom Parkzicht en restaurant De Kleine Baron. Ook op korte afstand van deze leuke woning liggen het winkelcentrum Rokade, de vele winkels aan de Amsterdamsestraatweg en het prachtige Julianapark met grote zonneweide. In de buurt vindt je nu nog gratis parkeergelegenheid en openbaar vervoer is in de onmiddellijke omgeving beschikbaar. Het centrum van Utrecht is minder dan 10 minuten fietsen en de andere kant op ben je snel in een groene omgeving met de Vecht, Fort de Klop en de Maarsseveense plassen.

Algemeen

Het appartement maakt deel uit van een kleinschalige Vereniging van Eigenaren met 2 appartementen.

Indeling:

Entree, lange gang met modern toilet en ruime trapkast (met meterkast en de wasmachine aansluiting). De woonkamer met keuken (samen ca 30m²) heeft genoeg ruimte voor een goede zithoek en een lange eettafel en is voorzien van een fraaie PVC vloer en gestuukte wanden. De moderne keuken is voorzien van veel inbouwapparatuur waaronder een vaatwasser, een gaskookplaat, een oven met magnetronfunctie en een koelkast. De afzuigkap (2024), koelkast (2021) en vaatwasser (2020) zijn de afgelopen jaren vervangen.

De slaapkamer en badkamer vind je terug in de uitbouw. De slaapkamer heeft een goede afmeting en staat in open verbinding met de badkamer. De luxe badkamer is fraai betegeld en voorzien van een inloopdouche en een moderne wastafel met meubel.

Via de hal de badkamer is de derde kamer bereikbaar. De ruimte (met aan 2 kanten indirect lichtinval) is heel geschikt om gebruikt te worden als werk-, hobby- of kastenkamer.

Via de deur in de slaapkamer is de zonnige achtertuin bereikbaar. Vanwege van de tuin op het zuidoosten kan je lang genieten van de zon. Er is ook een berging in de achtertuin en dat is altijd handig.

De berging (ca 12m²) met een totale oppervlakte van is in spouw uitgevoerd en is voorzien van dubbele beglazing, elektra, verwarming en wordt ook gebruikt als werkplek.

Afmetingen en bijzonderheden

Maten:

Hal voor	: 5.40 x 0.90
Woonkamer/keuken	: 8.25 x 3.70
Slaapkamer achterzijde	: 2.45 x 3.45
Werkkamer	: 3.90 x 1.95
Badkamer	: 1.45 x 1.90
Tuin	: 5.05 x 6.05
Werkplekken/Berging	: 2.10 x 5.70

Bijzonderheden woning:

- De woning heeft een goede woonkamer en twee ruime slaapkamers
- De woning is netjes afgewerkt, grotendeels met gestuukte wanden en een PVC Vloer
- De moderne keuken is voorzien van veel apparatuur: vaatwasser, combi-oven magnetron, gaskookplaat, koelkast
- De badkamer is ook gerust luxe te noemen
- Het toilet met fontein zijn vernieuwd in 2025
- De woning is doordacht ingedeeld en heeft veel bergruimte
- De woning heeft een heerlijke tuin en een ruime berging
- De berging wordt deels gebruikt als werkplek en is voorzien van elektra, verwarming en is in spouw uitgevoerd,
- In de straat is gratis parkeergelegenheid
- Diverse winkels, restaurants en het Julianapark zijn op korte afstand
- De dichtstbijzijnde supermarkt is gelegen op 550 meter
- Station Zuilen is gelegen op 1,0 km (4 minuten fietsen)
- De Dom is gelegen op 3,6 km (12 minuten fietsen)

Bijzonderheden algemeen

- | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| - Bouwjaar | : 1919 |
| - Perceelsgrootte vereniging | : 119 m ² |
| - Aandeel in de gemeenschap | : 1/2e |
| - Woonoppervlak | : ca. 58 m ² |
| - Oppervlakte werkplekken in de tuin | : ca 12 m ² |
| - Inhoud | : ca. 220 m ³ |
| - Electra | : 6 groepen met aardlekschakelaar |
| - Verwarming en warm water | : d.m.v. CV combi Remeha Avanta 2014 |
| - Energielabel | : C |
| - Isolatie | : dubbele beglazing, dakisolatie |

Grond eigendom. Actieve vereniging van eigenaren, de Vereniging is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, er is een collectieve opstalverzekering, een MJOP, de Vve beschik over een bankrekening en de maandelijkse bijdrage aan de Vve bedraagt € 57,16.

Oplevering in overleg

Interesse in dit huis? Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in.
Je NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vind je op Funda

Foto's



4









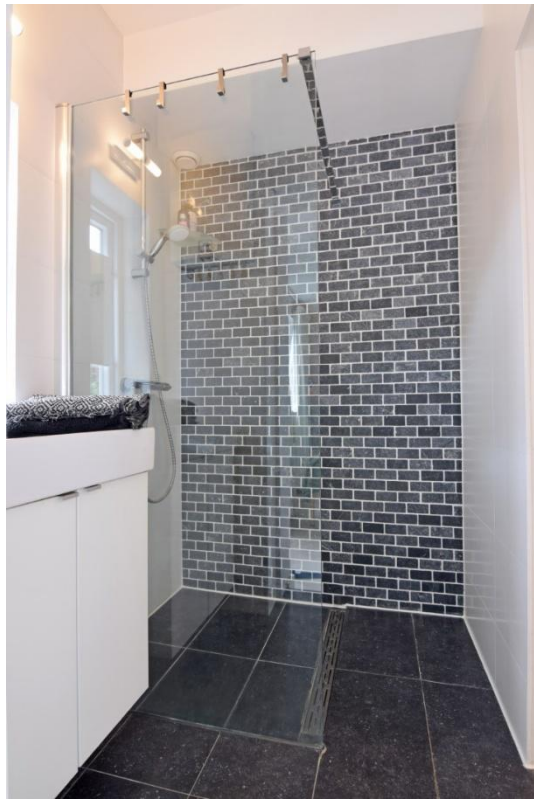






10









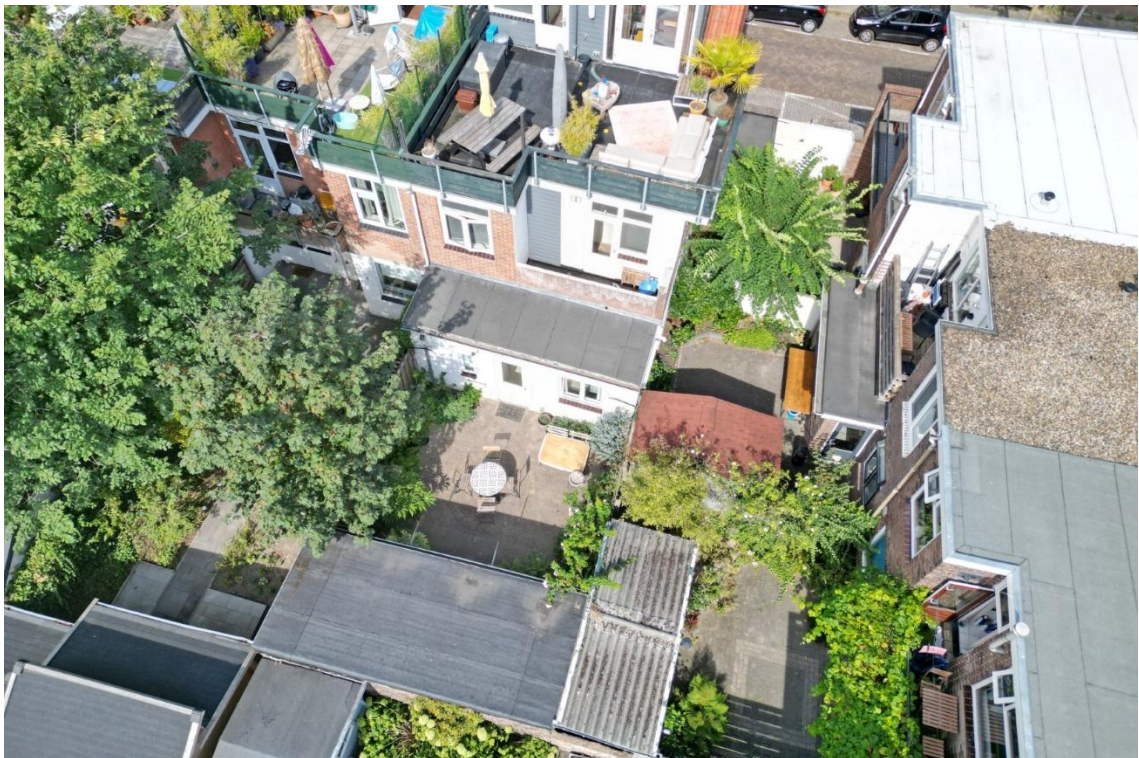
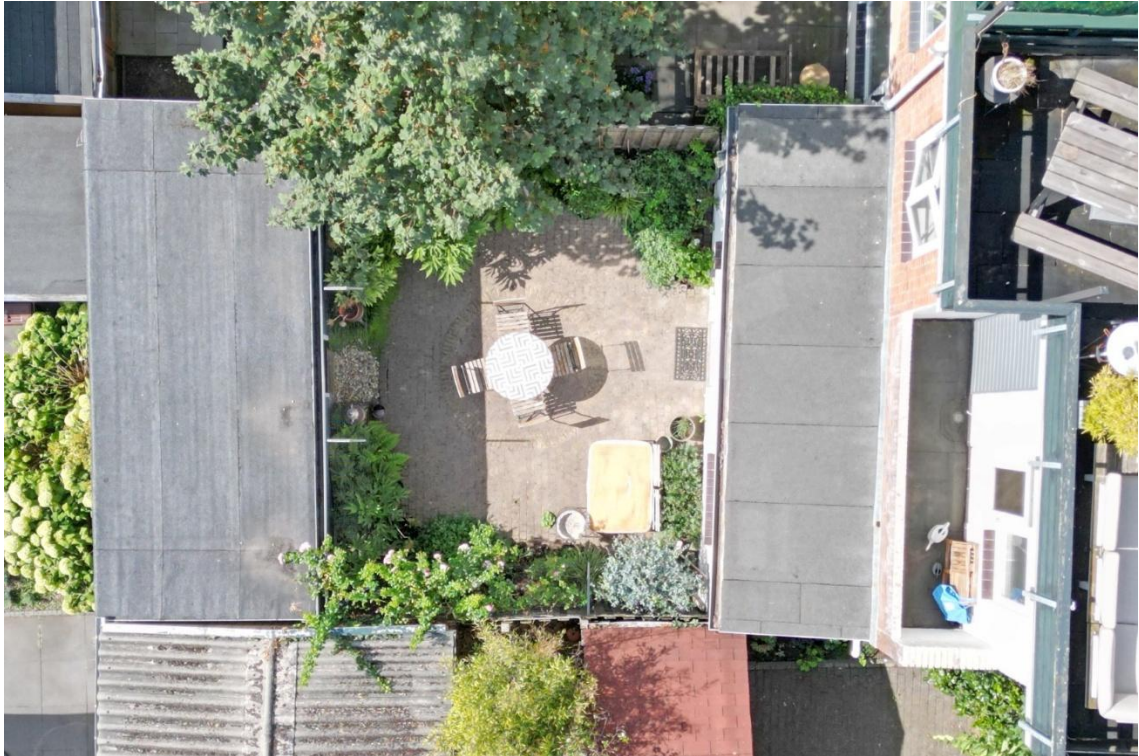
13

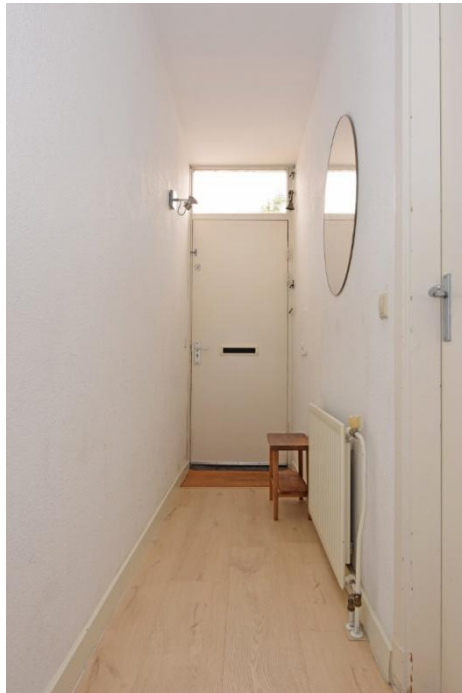




14

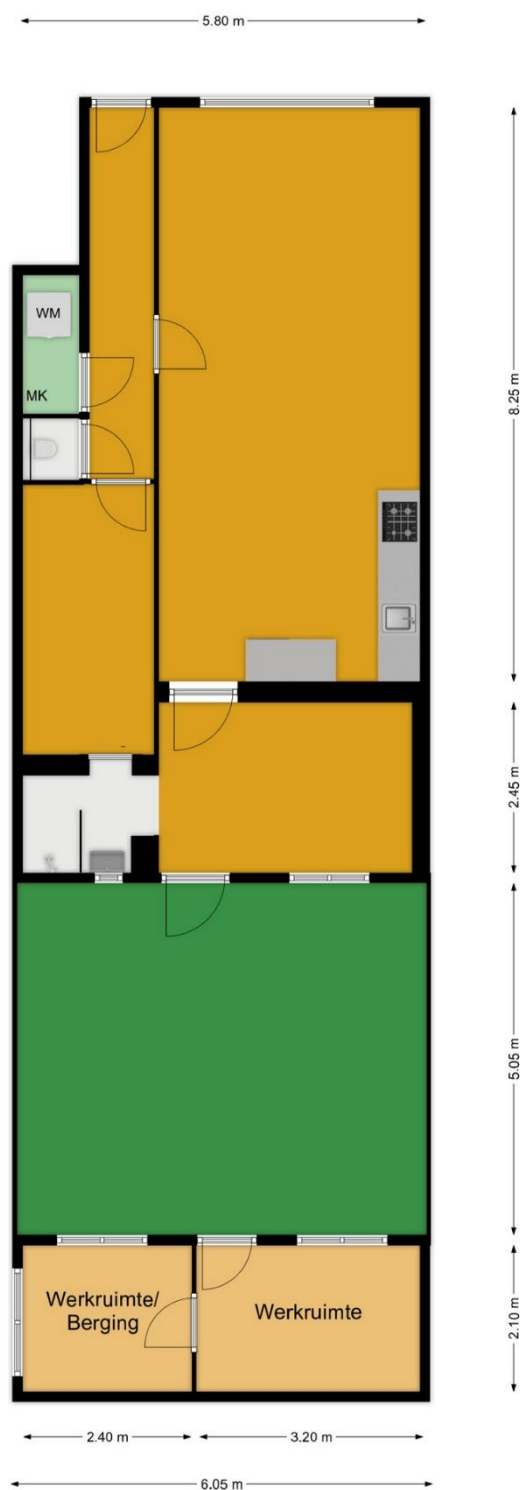




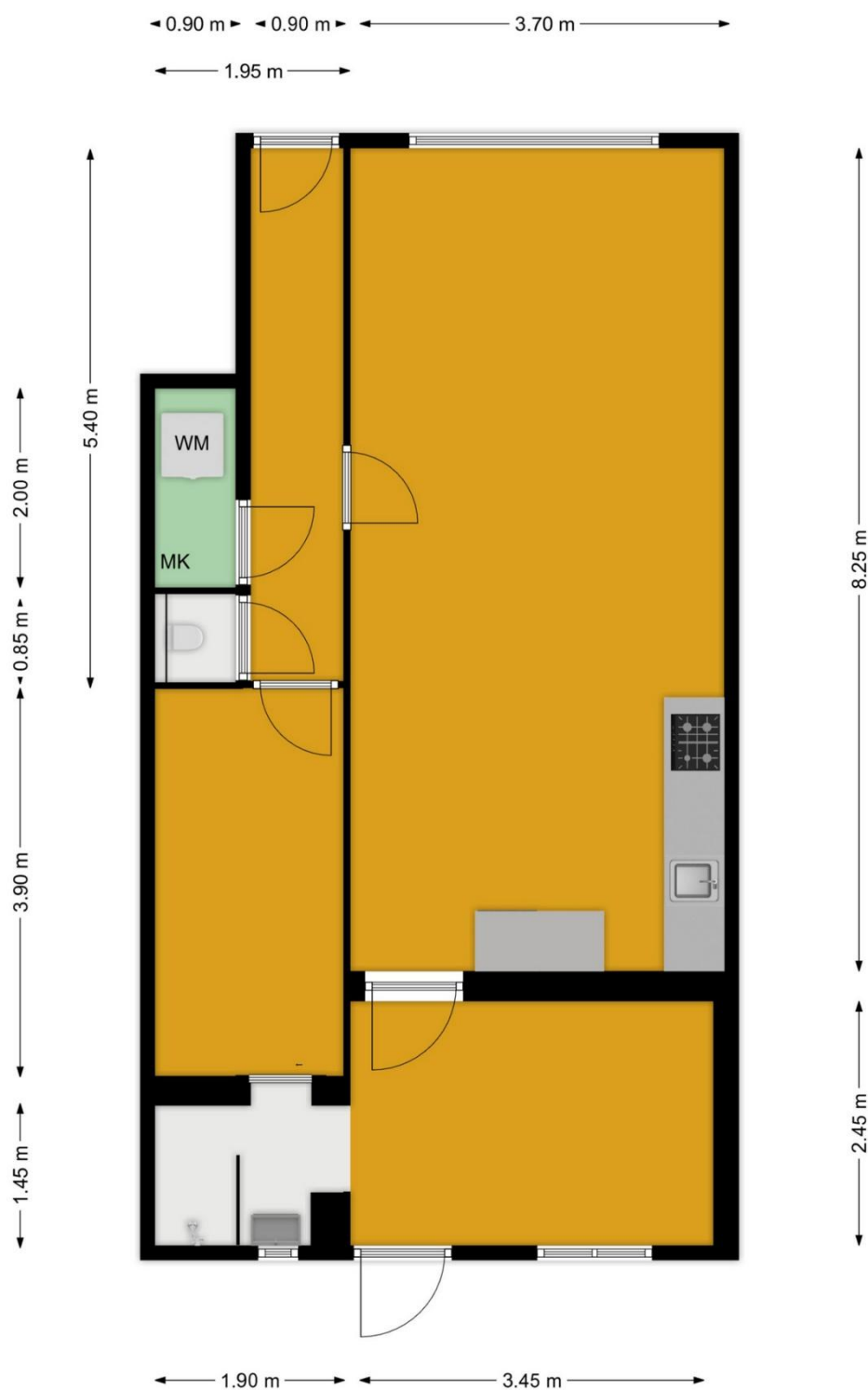




Plattegrond

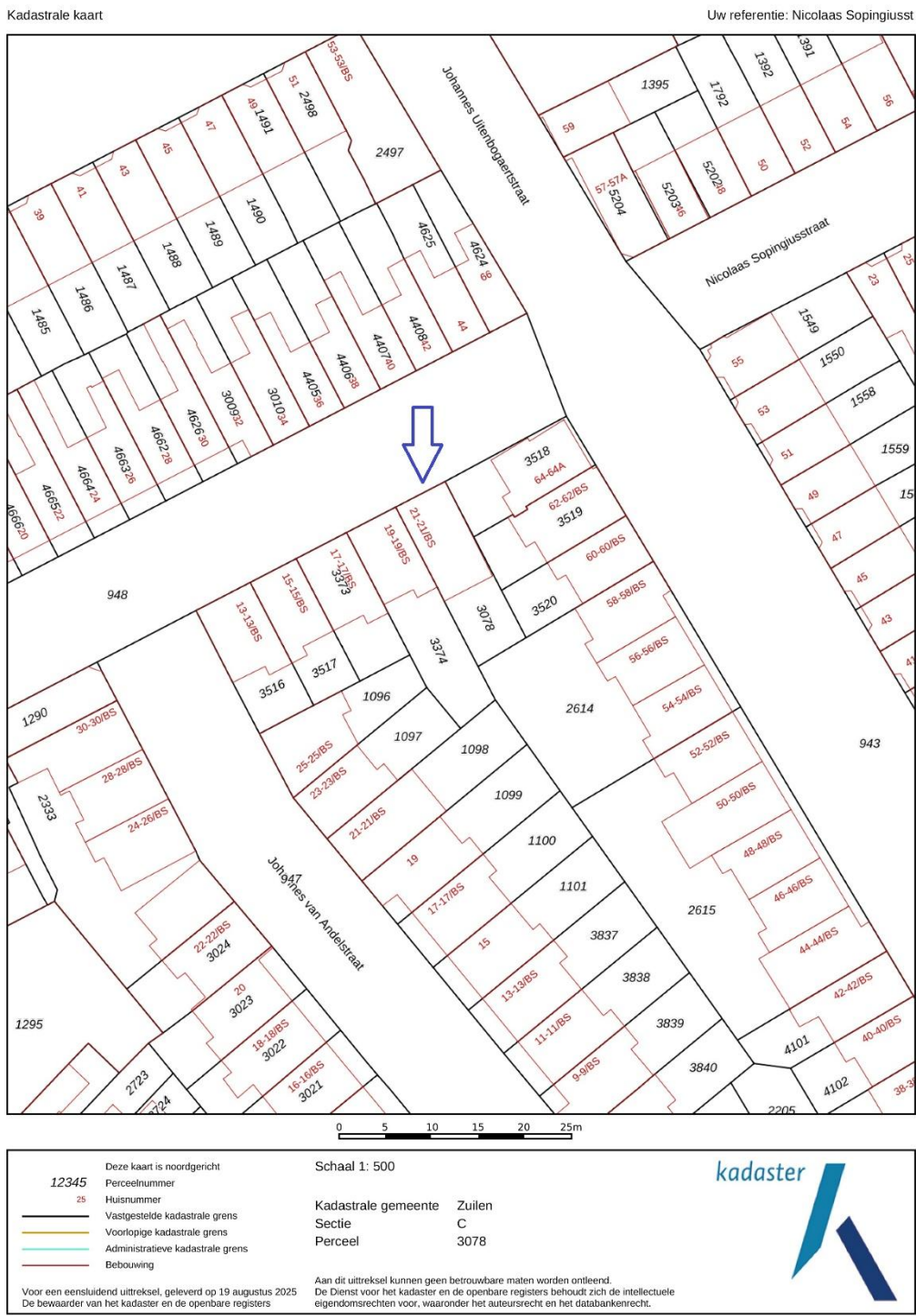


Dit is een schetsmatige weergave van de indeling, hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.



Dit is een schetsmatige weergave van de indeling, hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

kadastrale kaart



Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.

WONING Interieur

Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t
------------------	-------------	---------------------------	-------

Verlichting te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- eettafellamp	☐	☒	☐	☐
- slaapkamer lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- inbouwkast	☒	☐	☐	☐
- roomdivider kast	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	☐	☒	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☐	☐	☐	☒
- plavuizen	☐	☐	☐	☒
- pvc vloer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t
------------------	-------------	---------------------------	-------

(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
- kattenkrappaal	☐	☒	☐	☐
- kattenluik	☒	☐	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- magnetron	☐	☐	☐	☒
- oven	☐	☐	☐	☒
- combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- koelkast	☒	☐	☐	☐
- vriezer	☐	☐	☐	☒
- koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t
------------------	-------------	---------------------------	-------

Badkamer met de volgende toebehoren:				
- ligbad	☐	☐	☐	☒
- jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- wastafel	☒	☐	☐	☐
- wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- planchet	☒	☐	☐	☐
- toiletkast	☐	☐	☐	☒
- toilet	☐	☐	☐	☒
- toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
- toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonneschermb	☒	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☐	☐	☐	☒
- close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie	☒	☐	☐	☐
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren aantal:)	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

23

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t
--	------------------	-------------	---------------------------	-------

Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐

Tuin

Inrichting, te weten:				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
ProtectaPet Kattennet	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties, te weten:				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
Bebouwing, te weten:				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
tuinhuis tafels	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
(sier)hek	☒	☐	☐	☐
Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
tuintafel	☐	☒	☐	☐
(boeken)kast tuinhuis	☒	☐	☐	☐

Overig

Overige, te weten				
2 keukenlampen	☒	☐	☐	☐
Regenton	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een huur- of leasecontract?

Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				

VOORWAARDEN BIJ KOOP VAN EEN APPARTEMENT EN/OF WONING

De koopakte is gebaseerd op het meest recente model koopovereenkomst, welke is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, Consumentenbond en derden.

Notaris:	Koper heeft het recht binnen twee weken zelf een notaris aan te wijzen die de overdracht (akte van levering) zal verzorgen. Indien koper binnen genoemde termijn geen keuze heeft gemaakt zal verkoper zelf de notaris aanwijzen. Indien de koper een Notaris buiten de betreffende gemeente heeft verkozen en de verkoper wenst een notariële volmacht voor de akte van levering, dan zijn de eventuele kosten hiervan voor rekening van de koper. Indien de kosten die door de notaris in rekening worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypotheek(en) die op het verkochte rust(en) inclusief telefonische overboekingen meer bedragen dan € 250,00 inclusief BTW per akte van gedeeltelijke of gehele doorhaling dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Ook extra kosten zoals administratiekosten, kantoorkosten, beheerkosten, e.d. ter zake van de levering zal de notaris op de afrekening direct doorberekenen aan de koper.
Voorbehouden:	Indien het verkrijgen van een hypotheek als voorwaarde bedongen wordt bij de overeenkomst zal hieraan een termijn van maximaal 5 weken verbonden worden. Indien een bouwkundige keuring als voorwaarde wordt bedongen bij de overeenkomst zal de navolgende clause worden opgenomen: “ Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk op (datum), koper door middel van een rapport van een bouwtechnokeuring van een erkend bouw bureau aantoont, dat er sprake is van ernstige gebreken van constructieve aard en of de kosten voor direct noodzakelijk te verhelpen achterstallig onderhoud een bedrag van € *** exclusief btw te boven gaat. Het achterstallig onderhoud en/of gebreken die tijdens de bezichtigingen redelijkerwijs zichtbaar waren dan wel gemeld zijn voor het tot stand komen van deze overeenkomst vallen hier buiten. Partijen verplichten zich over en weer aan het laten uitvoeren van de hierboven bedoelde keuring mee te werken.”
Waarborgsom:	Uiterlijk 6 weken na de mondelinge overeenstemming is koper verplicht bij de notaris bankgarantie af te geven ten bedrage van 10% van de koopsom of een waarborgsom voor hetzelfde bedrag te storten.
Ouderdomsclausule:	Het is koper bekend dat als de onroerende zaak meer dan 15 jaar oud is, dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper, zulks onverminderd de verplichting van verkoper om koper op de hoogte te stellen van gebreken waarvan hij behoort te weten dat ze voor koper van belang zijn en waarvan hij weet of vermoedt te weten dat koper ze niet kent. Anderzijds moet koper bij twijfel vragen stellen en/of zelf onderzoek (laten) verrichten.
Asbest:	Tot 1993 is asbest een toegepast materiaal in bouwstoffen in de woningbouw in Nederland. Bij verkoop van een van onze woningen zullen wij u attenderen op de aangetroffen asbest. Ondanks onze zorgvuldige werkwijze is het altijd mogelijk dat in huizen/appartementen gebouwd/verbouwd in de periode vóór 1993 asbesthoudende materialen verwerkt zijn die door ons niet te constateren zijn. In de voorkomende gevallen zal in de overeenkomst hiervoor een bepaling worden opgenomen.

Deze informatiebrochure is door Kraaijkamp Makelaars met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Door ons wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

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.

Voor meer informatie of het maken van een bezichtigingsafpraak kun je contact met ons opnemen.

Kraaijkamp Makelaars
Tulastraat 48
3573 XH Utrecht

T: 030-879 77 70

I: KraaijkampMakelaars.nl

E: info@KraaijkampMakelaars.nl