

Woningbrochure

Bagdaddreef 24 te Utrecht



Vraagprijs € 535.000,-- 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:



vastgoedcert
gecertificeerd



Op zoek naar een modern afgewerkt en sfeervol woonhuis met een doorzon woonkamer, 4 slaapkamers, een luxe keuken met veel inbouwapparatuur, een moderne badkamer, veel bergruimte, een ruime serre, een garage en een zonnige achtertuin met veel privacy? Kom dan gerust kijken bij deze uitstekend onderhouden 6 kamer tussenwoning gelegen op een perceel van 179 m² (eigen grond).

De huidige eigenaren hebben de afgelopen jaren de woning aan de binnenzijde grondig verbouwd en gemoderniseerd. De keuken en badkamer zijn vernieuwd, de wand-, vloer- en plafondafwerking zijn gemoderniseerd en de begane grondvloer en de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming. Daarnaast is het dak van de woning extra geïsoleerd, is de woning in 2016 voorzien van een serre (met dak en veel glas) en zijn er 15 zonnepanelen geplaatst. Deze woning heeft mede daarom nu een energielabel A.

De woning heeft een gunstig ligging nabij Park de Gagel en winkelcentrum De Klop. De wijk is verder ruim opgezet met tussen de bebouwing veel groen. Overvecht biedt veel voorzieningen: meerdere parken, een groot wijkwinkelcentrum, een bibliotheek, en een eigen treinstation. Ook op sport en cultureel gebied biedt Overvecht vele mogelijkheden met een eigen zwembad de Kwakel, schaatsbaan de Vechtsebanen, een groot recreatiegebied de Ruijgenhoek. Aan de rand van Overvecht liggen drie forten die deel uitmaken van de Hollandse Waterlinie: Fort de Gagel, Fort de Klop en Fort Blauwkapel. De ringweg Utrecht snel bereikbaar met goede verbinding naar de snelweg A-27, A2 en doorstroom naar de A-12.

Indeling

Begane grond

Entree, hal met toiletruimte, trapopgang en de meterkast is netjes weggewerkt in de trapkast. De woonkamer (27m²) heeft een goede zithoek en er is voldoende plek voor een ruime eettafel. De woonkamer is voorzien van gestuukte wanden en een plavuizen vloer en de vloerverwarming op deze verdieping maakt de woonkamer heerlijk comfortabel.

De half openkeuken keuken (7 m²) is gelegen aan de achterzijde en deze heeft een modern keukenblok in U vorm, met inbouwapparatuur (o.a. inductiekookplaat, vaatwasmachine, oven, een magnetron, kokend waterkraan en een koelkast). Door de opstelling van de keuken heb je naast een bar ook veel werkruimte: handig als je van koken houdt. Vanuit de keuken heb je toegang tot de serre.

Het vele glas in de pui van de serre maakt deze heerlijk licht. De serre biedt extra leefruimte en zorgt voor een prettige overgang tussen binnen en buiten en kan het hele jaar door gebruikt worden.

1e Verdieping

Ruime overloop met toegang tot de vertrekken. Deze verdieping heeft 3 goede slaapkamers, 1 aan de voorzijde (12m²) en 2 aan de achterzijde van de woning (ca 15m² en 6m²). De luxe badkamer is in 2021 vernieuwd en heeft een douchehoek, een wastafel met meubel en een tweede toilet.

2e Verdieping

Via de overloop is de vierde slaapkamer bereikbaar. De overloop zelf is ruim van opzet en heeft de plaats genoeg voor een wasmachine en wasdroger. In de vaste kast op de overloop tref je de CV ketel. De royale zolderkamer (21m²) kan desgewenst in twee kamers worden opgedeeld. Aan de achterzijde is een grote dakkapel bijna over de gehele breedte van de woning. Meer inpandige bergruimte is er achter de schotten in de slaapkamer.

Tuin

De voortuin geeft de woning veel privacy. De verzorgde achtertuin van 57m² is gelegen op het Noordwesten. Vanwege de diepte en de ligging van de tuin kun je een groot deel van het jaar kiezen of je gaat zitten in een zonnig- of schaduwrijk plekje.

Garage

Achter de tuin heeft de woning ook een garage. Deze is vanaf de straat aan de achterzijde bereikbaar en is voorzien van elektra.

Maten:

Hal voor : 4.10 x 2.20 (breedte deels 1.20 en deels 1.05)
Woonkamer : 7.45 x 3.70
Keuken : 3.30 x 2.30

Slaapkamer voor : 3.20 x 3.70
Slaapkamer achter : 4.20 x 3.70
Slaapkamer achter : 2.80 x 2.20
Badkamer : 2.00 x 1.95
Overloop : 2.45 x 2.20 (maximale afmetingen)

Zolderkamer : 4.40 x 3.70 en 2.20 x 2.15
Bergruimte : 2.15 x 3.70 (gemeten op vloerniveau)
Overloop : 3.00 x 2.20

Achtertuin : 9.05 x 6.30
Voortuin : 5.00 x 6.30
garage : 5.70 x 2.90

Bijzonderheden woning:

- De grote raampartijen in de woning maken deze heerlijk licht
- De woning is voorzien van strakke wand en vloerafwerking
- De moderne keuken in U vorm is voorzien van diverse apparatuur
- De luxe badkamer heeft een inloopdouche, een wastafel en een 2^e toilet
- Beide toiletten zijn voorzien van een bidetfunctie
- De begane grond en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming
- De achtertuin met garage is gelegen op het noordwesten
- De dichtstbijzijnde supermarkt is gelegen op 900 m van de woning
- De Domtoren is gelegen op 5,2km (16 minuten fietsen)
- Station Overvecht is gelegen op 2,6 km (17 minuten fietsen)
- Utrecht CS is gelegen op 5,0 km (17 minuten fietsen)

Bijzonderheden algemeen

- Bouwjaar : 1968
- Perceelsgrootte : 179 m²
- Woonoppervlakte : ca. 119 m²
- Oppervlakte Serre : ca 19 m²
- Inhoud : ca. 485 m³
- Electra : 7 groepen met aardlekschakelaar (groepenkast vernieuwd in 2023)
- Verwarming : d.m.v. centrale verwarming (2020)
- Warm water : d.m.v. centrale verwarming en kokend waterkraan in de keuken
- Zonnepanelen : 15 zonnepanelen (opbrengst 2025 tot 13 november : 4735 KWH)
- Energielabel : A
- Isolatie : dubbele beglazing (deels HR++), extra dakisolatie

Grond eigendom. 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



5







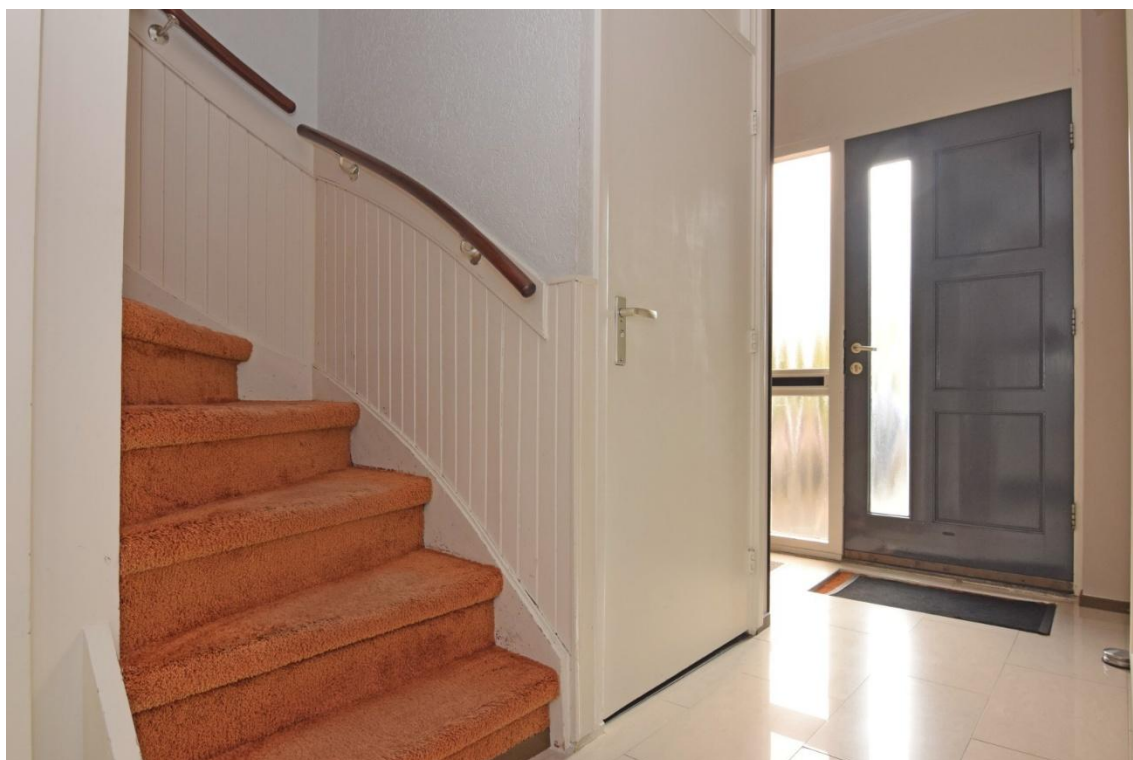






10







12





13





14





15







17





18







20



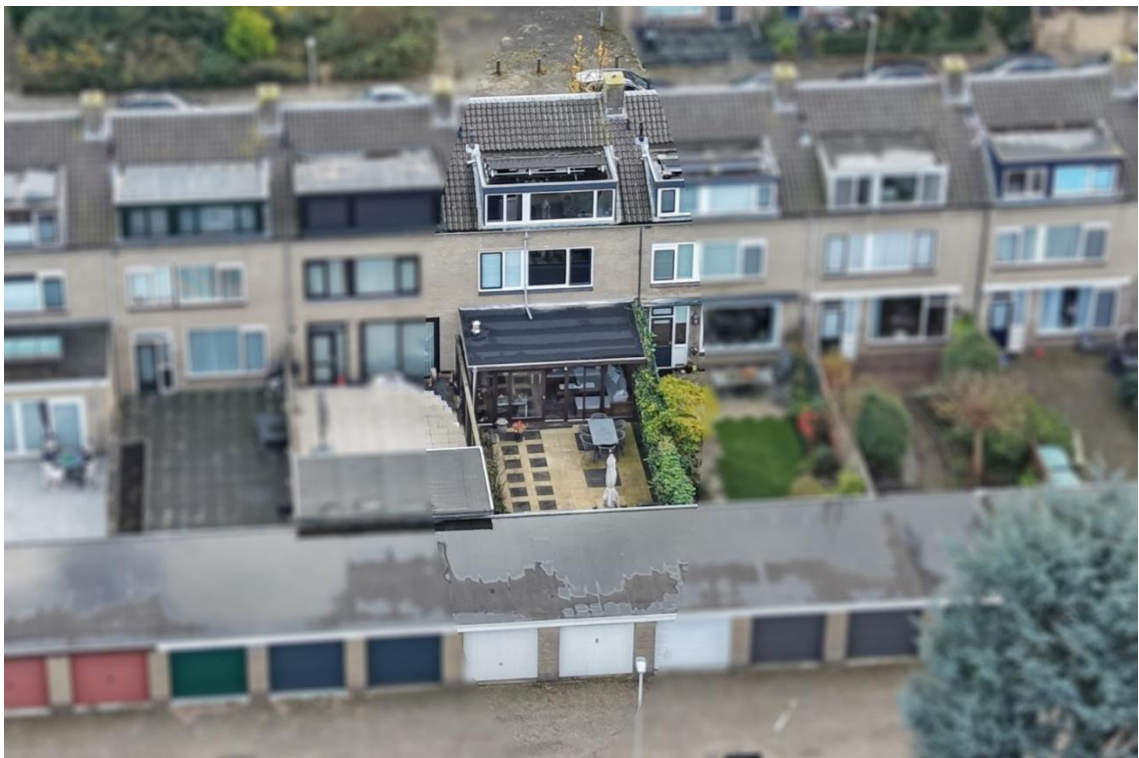


21



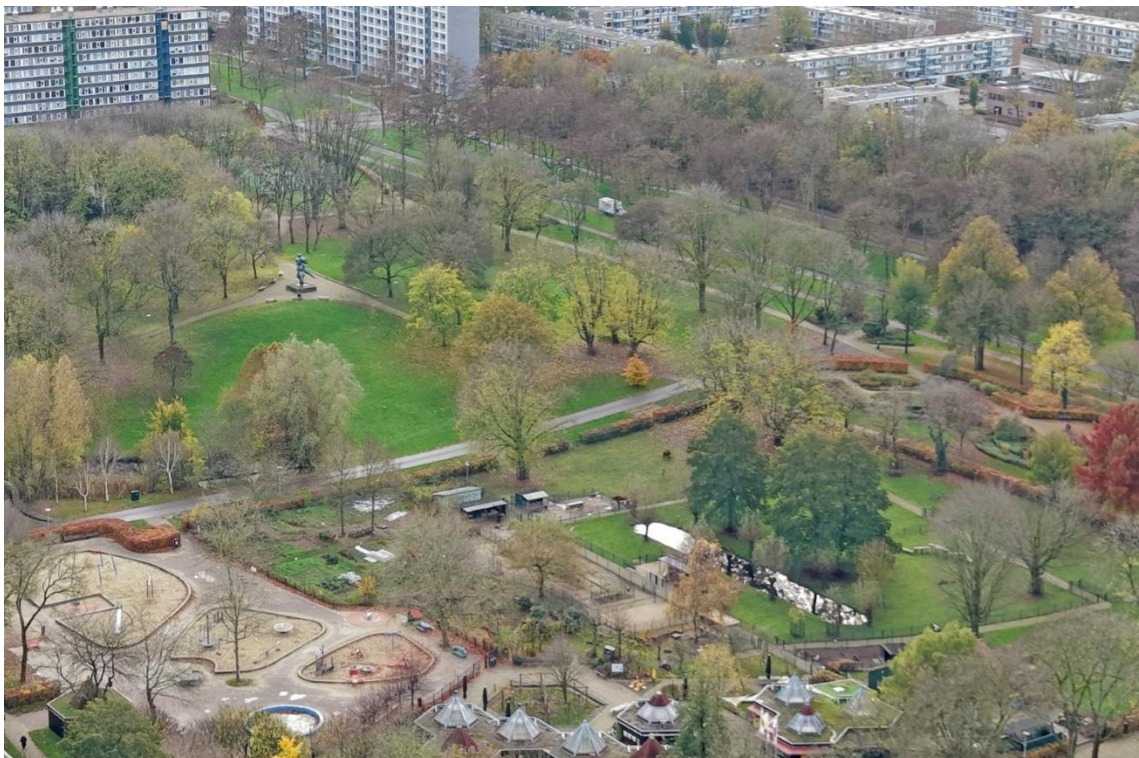




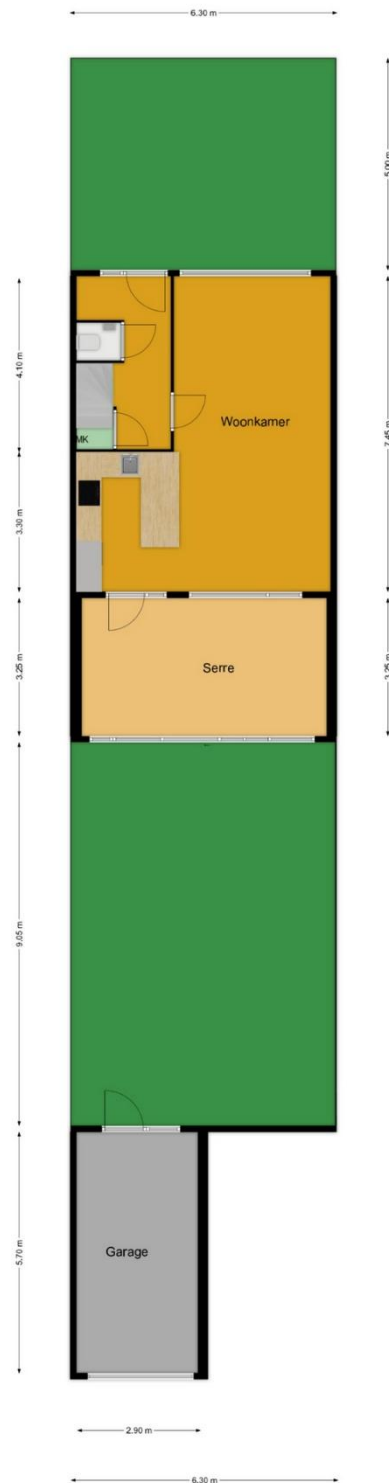




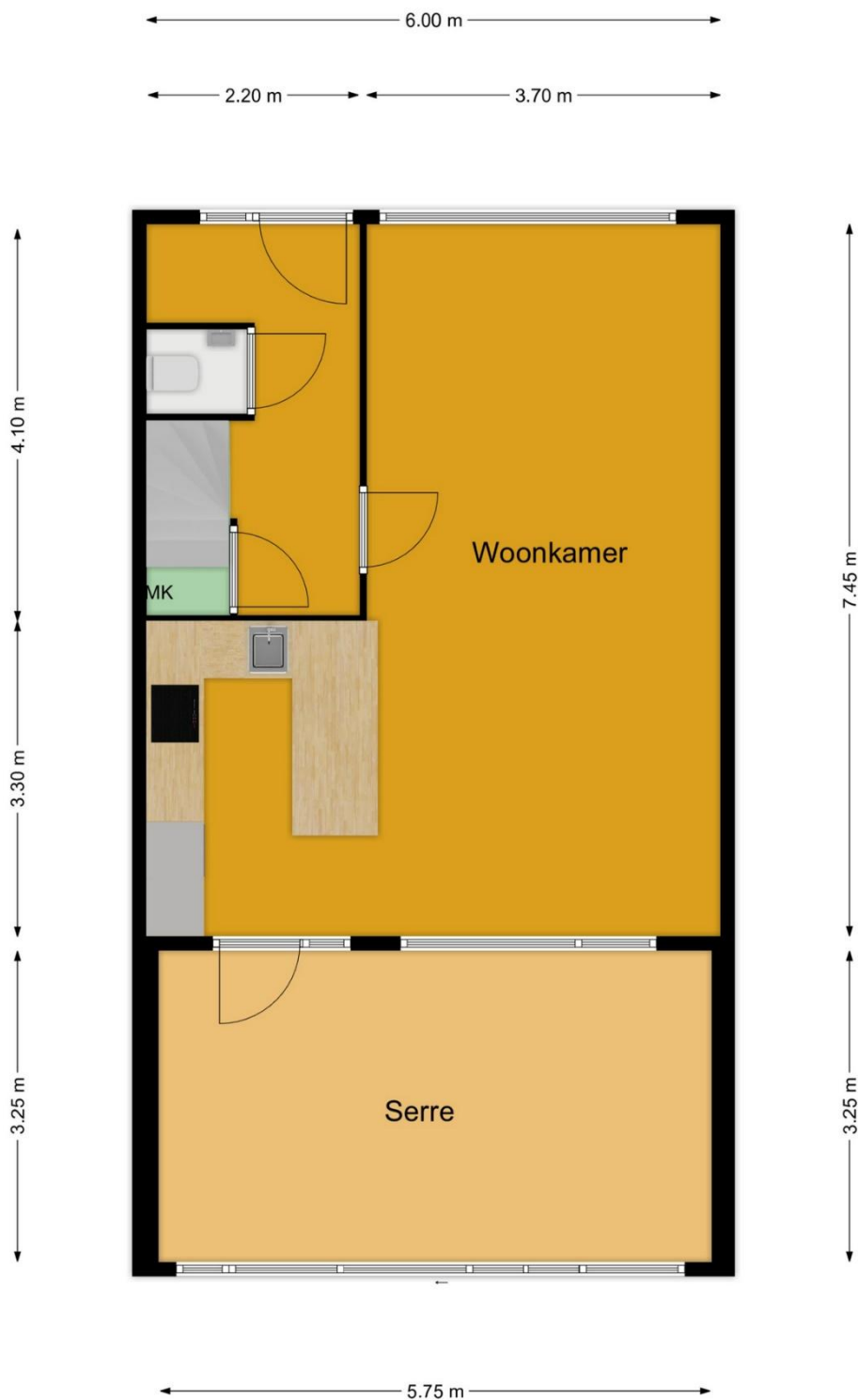
25



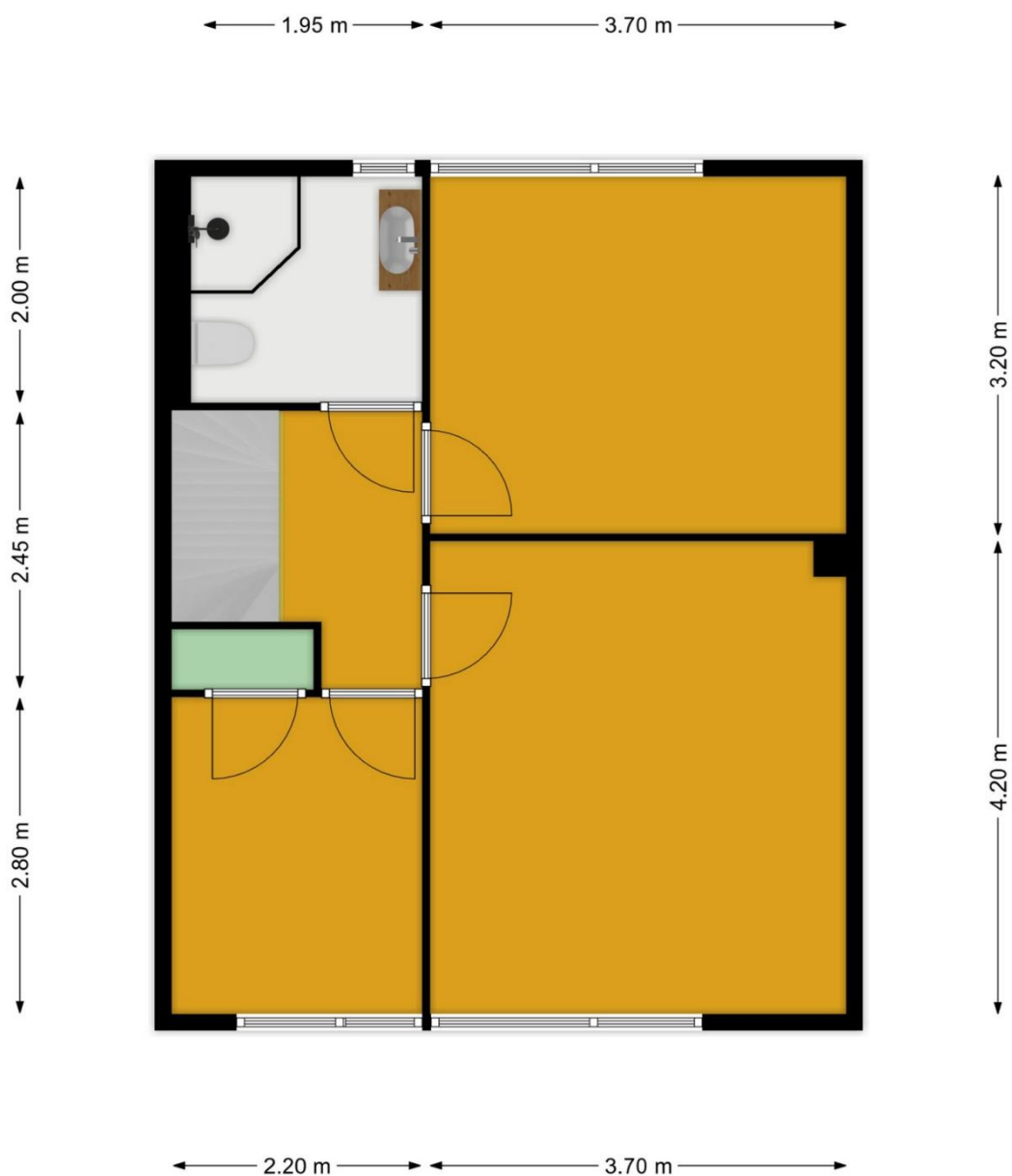
Plattegrond



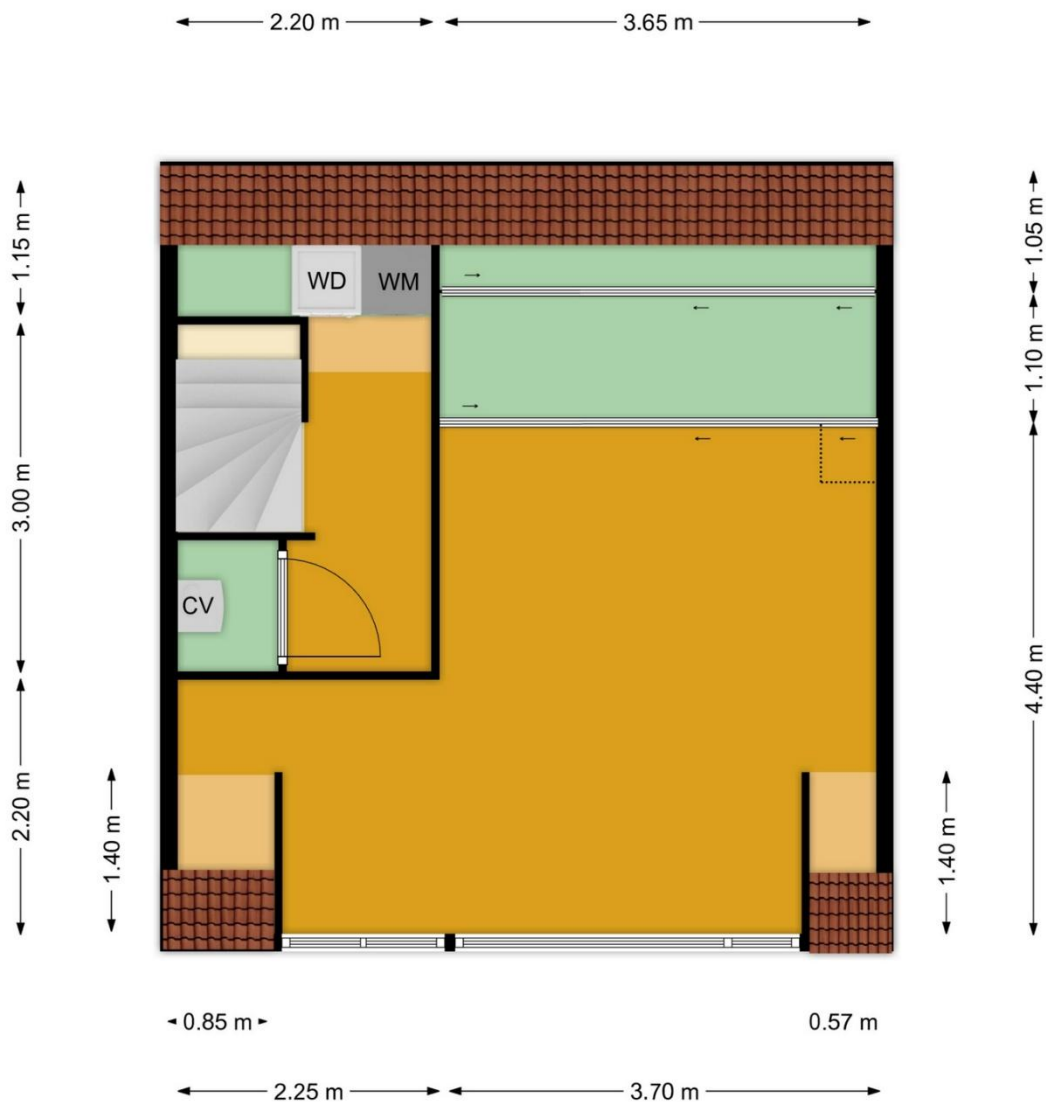
Dit is een schetsmatige weergave van de indeling, hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.



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

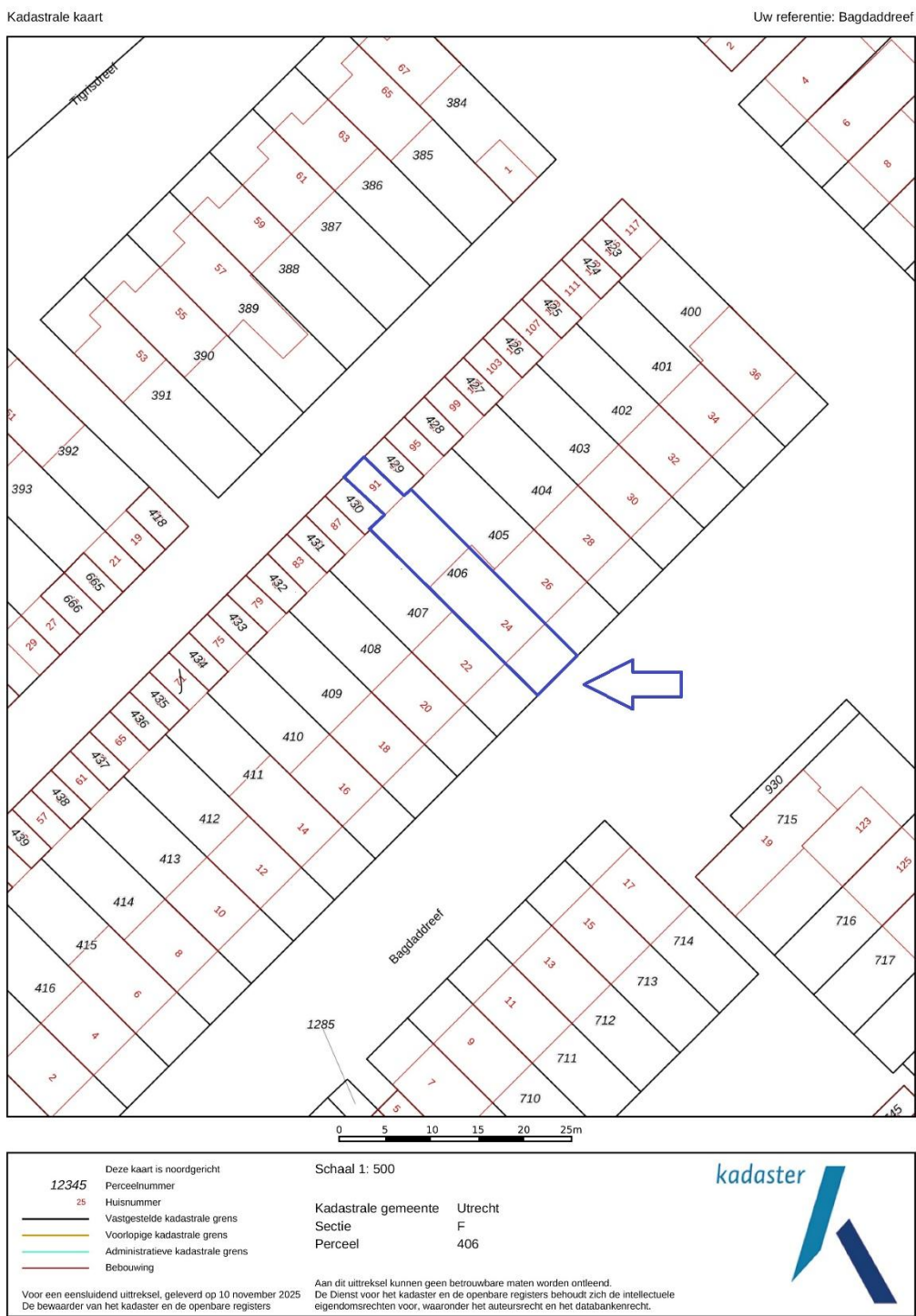


Dit is een schetsmatige weergave van de indeling, hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.



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.

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

WONING Interieur

Verlichting te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Inloopkast zolder	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☐	☐	☒	☐
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten				
- Vloerbedekking (vloerkleden)	☐	☒	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
- trapbekleding	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Blijft
achterGaaf
meeKan worden
overgenomen

n.v.t

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

Keuken

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

Sanitair/sauna

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

Blijft
achterGaaf
meeKan worden
overgenomen

n.v.t

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

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonnescherm	☒	☐	☐	☐
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:				
-	☐	☐	☐	☒

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	☒	☐	☐	☐
Veranda	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties, te weten:				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
Bebouwing, te weten:				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
(sier)hek	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
Op maat gemaakte bank en tafel in veranda	☐	☐	☒	☐
	☐	☐	☐	☐

Overig

Overige, te weten				
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

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.
- Vorbehouden:** 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 clausule 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 bezichtingsafpraak 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