

# De Koning makelaars presenteren

Stijlvol gerenoveerde eindwoning in Utrecht

Woondromen waarmaken



Verenigingstraat 74, Utrecht

€ 575.000 k.k.

De Koning makelaars



## Instapklaar en duurzaam wonen op loopafstand van het centrum

Stap binnen in deze prachtige, volledig verbouwde eindwoning uit 1895 en voel meteen: dit is thuishomen met een grote glimlach. Een karakteristiek pand dat van top tot teen is gemoderniseerd, gasloos, energielabel A en voorzien van alle luxe én sfeer die je maar kunt wensen. Van het glas-in-lood in de entree en de eigen garage, tot het zonnige dakterras waar je de hele dag van de zon geniet; hier woon je stijlvol, duurzaam en midden in het geliefde Lauwerecht, op loopafstand van de bruisende binnenstad!

Bij binnenkomst word je verwelkomd door een sfeervolle entree met origineel glas-in-lood. De woonkamer is een echt juweeltje: speels door het hoogteverschil, heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en een plek waar je tot 's avonds kunt genieten. De sfeervolle keuken is een droom voor elke kookliefhebber; strak, licht door de koepel boven je hoofd en uitgerust met alle inbouwapparatuur die je nodig hebt. Achter de keuken leidt een praktische hal naar de moderne badkamer met inloofdouche en stijlvol wastafelmeubel, plus een separaat toilet.

Via de trap bereik je de verdieping met een tweede separaat toilet, een ruime slaapkamer aan de voorzijde en een royale slaapkamer aan de achterzijde met eigen wastafelmeubel. Vanuit hier stap je zo het riante dakterras op; een plek van rust met de hele dag zon. De warmtepomp-unit is hier netjes weggewerkt.

Extra (berg)ruimte nodig? Deze woning beschikt ook nog eens over een vliering en kelder. De kelderruimte is perfect te gebruiken als bijvoorbeeld werkkamer en is voorzien van een aansluiting voor de wasmachine.

Als kers op de taart beschik je hier ook over een eigen, aangebouwde stenen garage die je ook vanuit de woning kunt bereiken.



## Omgeving & Bijzonderheden op een rij

### Omgeving

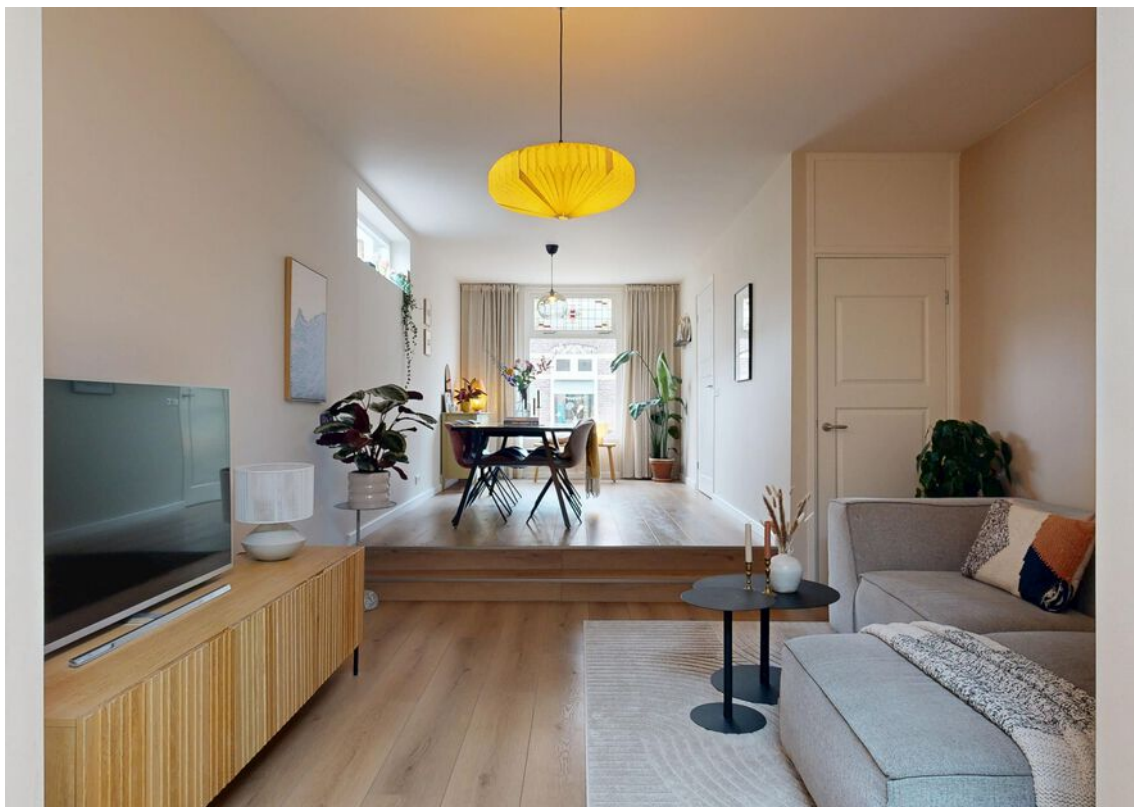
Lauwerecht is een geliefde, groene wijk in Utrecht met een dorpse sfeer en gezellige horecagelegenheden en winkels. Ook scholen en sportfaciliteiten vind je in de buurt, naast natuurlijk de oude binnenstad! De wijk is goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer, de uitvalswegen zijn nabij.

Kortom: hier vind je een unieke combinatie van charme, hedendaags comfort en een toplocatie. Dit is jouw kans!

### Bijzonderheden op een rij:

- Prachtige eindwoning uit 1895, volledig verbouwd met oog voor karakter én moderne luxe;
- Woonoppervlakte: 78 m<sup>2</sup>;
- Gasloze woning met warmtepomp, vloerverwarming en 11 zonnepanelen, energielabel A;
- Eigen garage (steen) met elektrische deur;
- Sfeervolle woonkamer met hoogteverschil en veel daglicht;
- Lichte, luxe keuken met lichtkoepel en hoogwaardige inbouwapparatuur;
- Moderne badkamer met inloopdouche;
- Zowel de badkamer als de keuken zijn in 2023 vernieuwd;
- Twee ruime slaapkamers, waarvan één met wastafelmeubel;
- Groot (vergund) dakterras (38 m<sup>2</sup>) met de hele dag zon;
- Vliering en kelder voor extra berg- en/of werkruimte;
- Perfecte ligging in het gewilde Lauwerecht; stad, winkels en natuur binnen handbereik;
- Klaar voor de toekomst, instapklaar en tot in de puntjes afgewerkt.

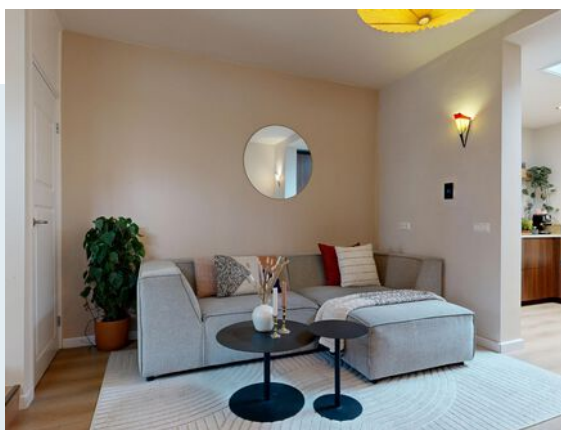
"Een woning kopen? Neem uw eigen NVM-makelaar mee!"

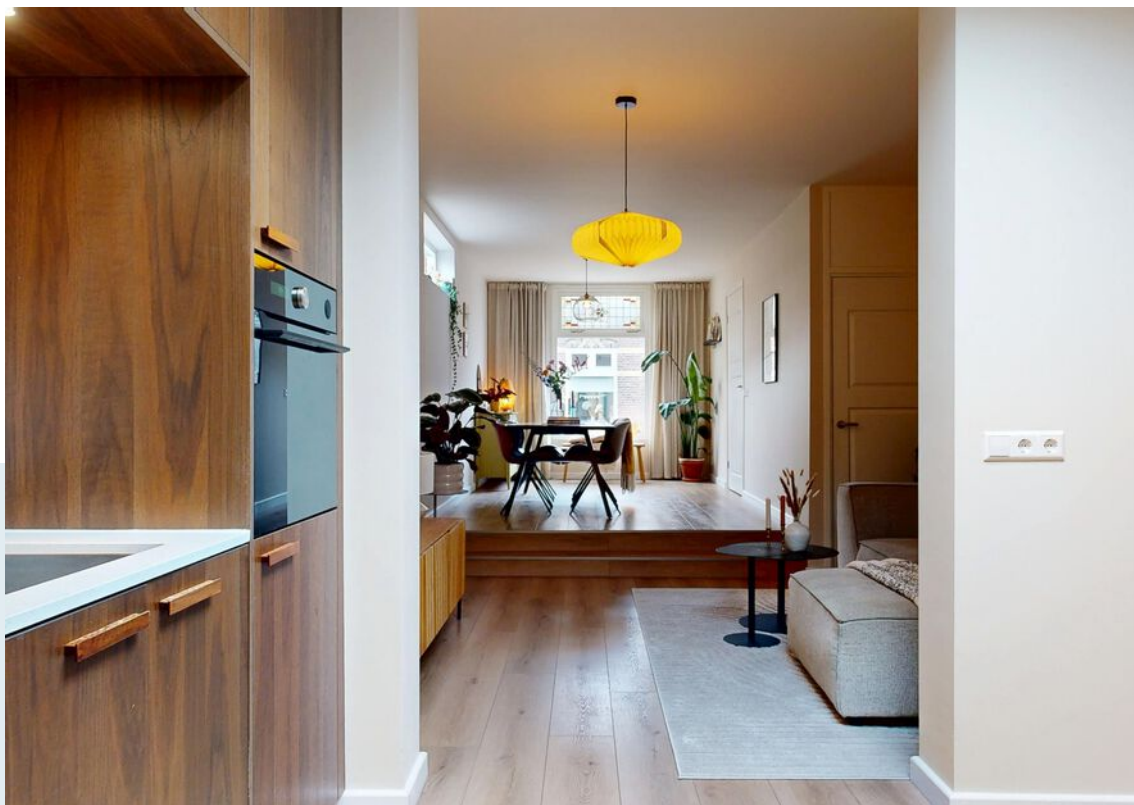
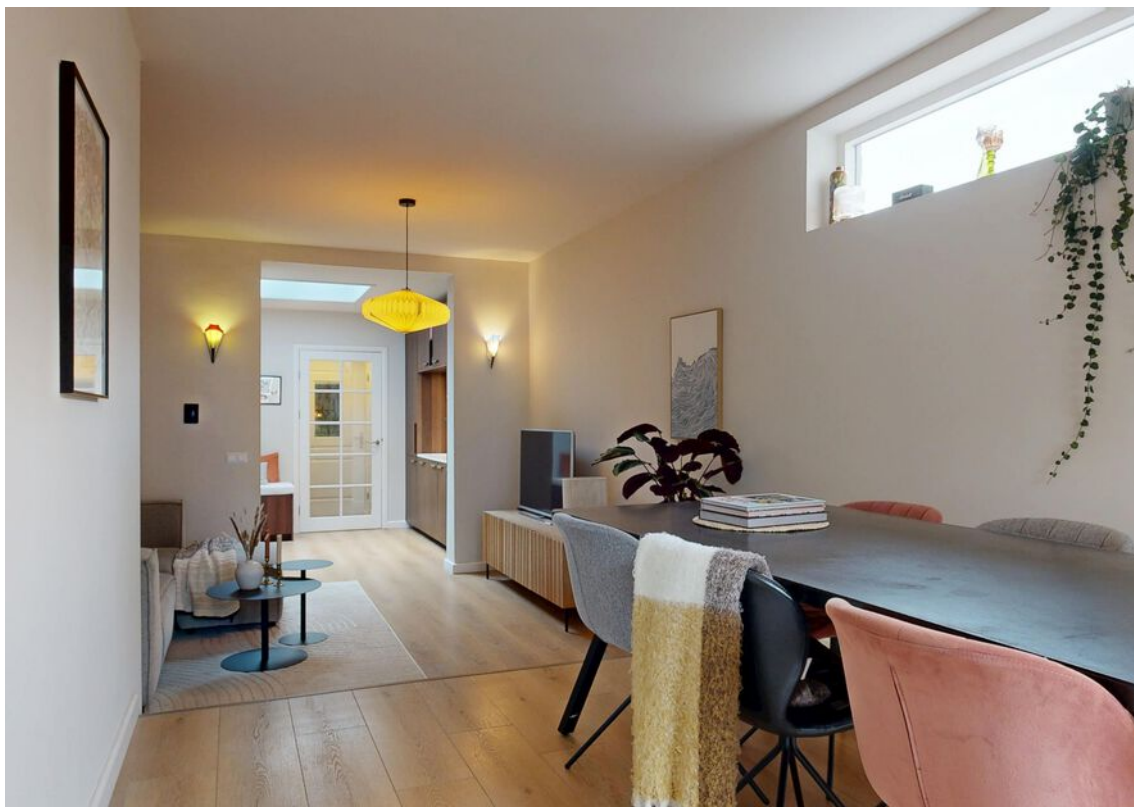


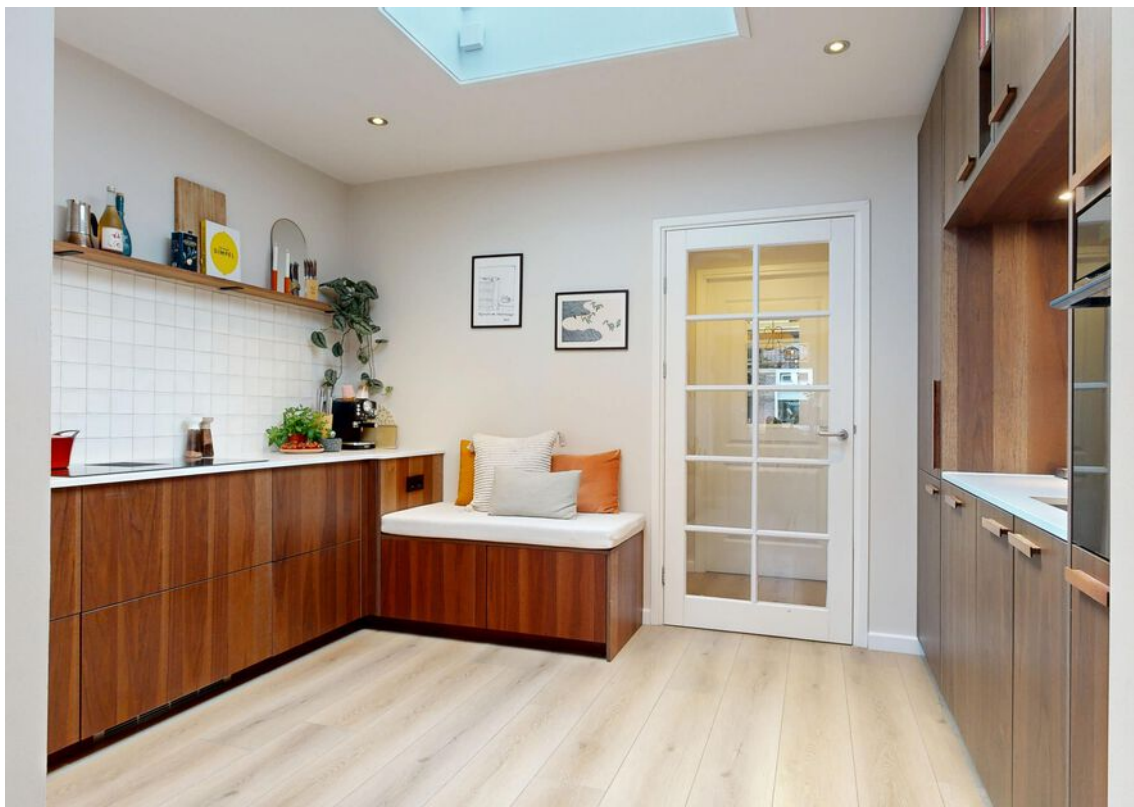


## Wonen & Koken

- Sfeervolle woonkamer met speels hoogteverschil en daglicht tot 's avonds laat
- Genoeg ruimte voor een apart eet- en zitgedeelte
- Origineel glas-in-lood in de entree voor karakter en sfeer
- Strakke, lichte open keuken met lichtkoepel en luxe inbouwapparatuur
- Praktische indeling met directe doorloop naar hal, toilet, badkamer en garage





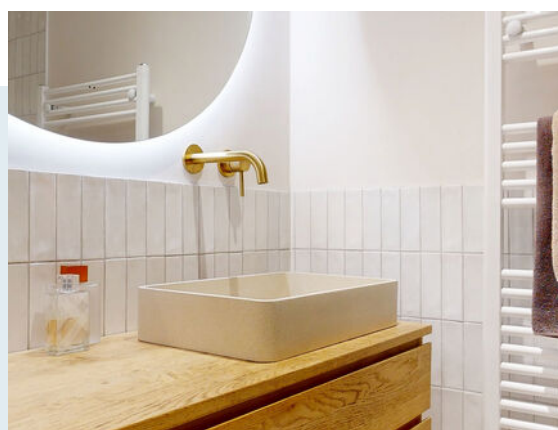






## Badkamer & Toilet

- Moderne badkamer op begane grond met ruime inloofdouche en stijlvol wastafelmeubel
- Separaat toilet op begane grond én op de eerste verdieping
- Alles strak afgewerkt, luxe uitstraling en onderhoudsvriendelijk





## Slaapkamers

- Twee riante slaapkamers met veel licht en ruimte voor een groot bed
- Master bedroom aan de achterzijde met eigen wastafelmeubel en toegang tot het dakterras
- Slaapkamer aan de voorzijde is ook ideaal als kinderkamer, logeerkamer of werkplek
- Beide kamers zijn voorzien van nette afwerking en strakke vloeren





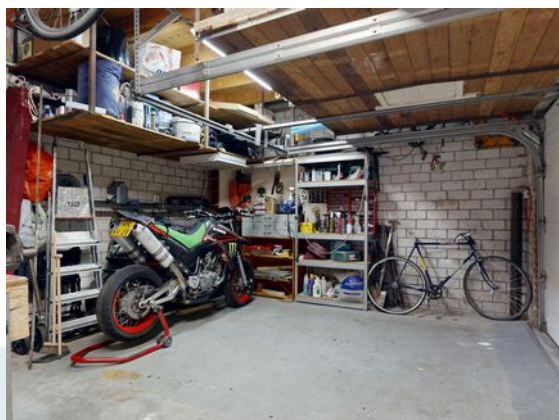
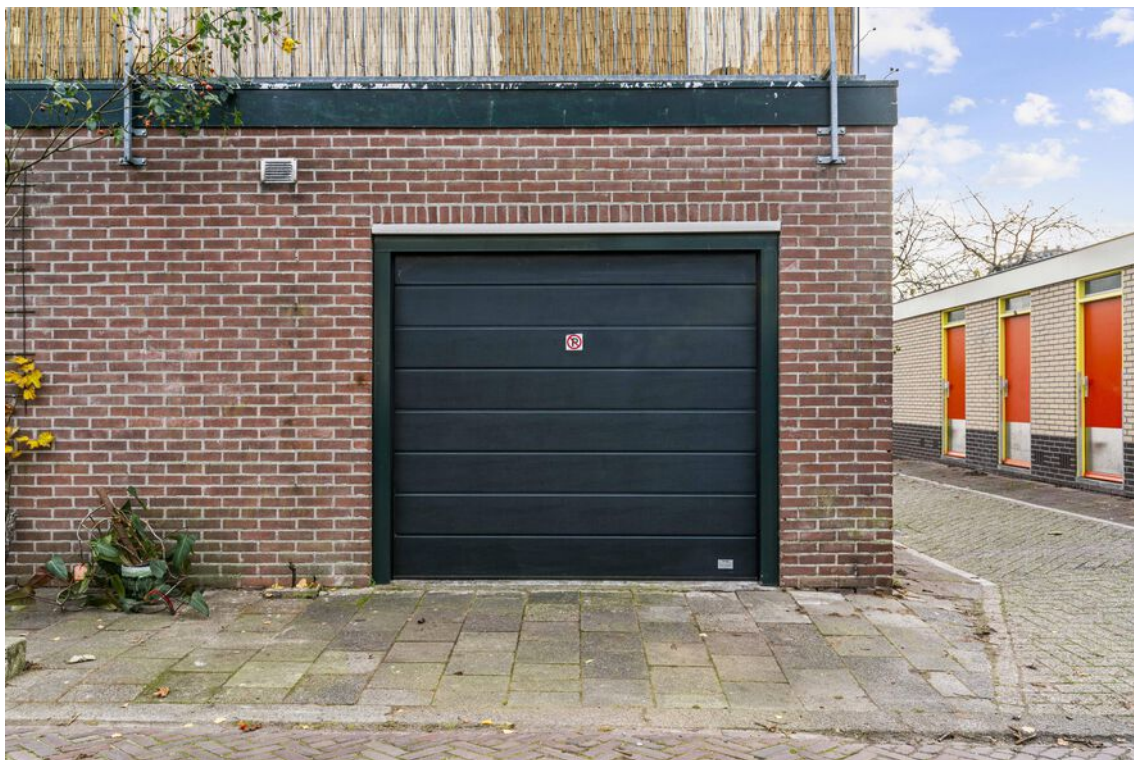




## Dakterras

- Vergund dakterras van maar liefst 38 m<sup>2</sup> met de hele dag zon
- Warmtepomp-unit netjes weggewerkt; geen storend zicht of geluid
- Perfect voor lange zomeravonden, bbq'en of om te relaxen





## Garage

- Eigen stenen garage, aangebouwd en bereikbaar vanuit de woning
- Elektrische garagedeur voor extra gemak
- Ideaal voor auto, fietsen, motor of als extra opslag







## Wonen in Lauwerecht; hartje Utrecht!

- Geliefde wijk met dorpse sfeer én stad op loopafstand
- Binnen 10 minuten fietsen sta je op de Neude of in de Twijnstraat
- Gezellige horeca en winkels in de buurt
- Goede scholen, sportvelden en parkjes in de directe omgeving
- Uitstekend bereikbaar met auto (uitvalswegen dichtbij) en OV (bushalte op 2 min)





## Kenmerken

Vraagprijs  
Aanvaarding

€ 575.000 k.k.  
in overleg

### Bouw

Type object  
Bouwjaar  
Isolatievormen  
Energie label

Bestaande bouw  
1895  
muurisolatie vloerisolatie, dakisolatie, HR++,  
volledig geïsoleerd  
A

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte  
Gebruiksoppervlakte wonen  
Inhoud  
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

73 m<sup>2</sup>  
79 m<sup>2</sup>  
394 m<sup>3</sup>  
38 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal woonlagen  
Aantal kamers

2  
4

### Energieverbruik

Warm water  
Verwarmingssysteem  
Eigendom

warmtepomp  
warmtepomp, gedeeltelijk vloerverwarming  
ja

### Zonneterras

Type  
Ligging tuin

zonneterras  
zuidwest

### Garage en Parkeergelegenheid

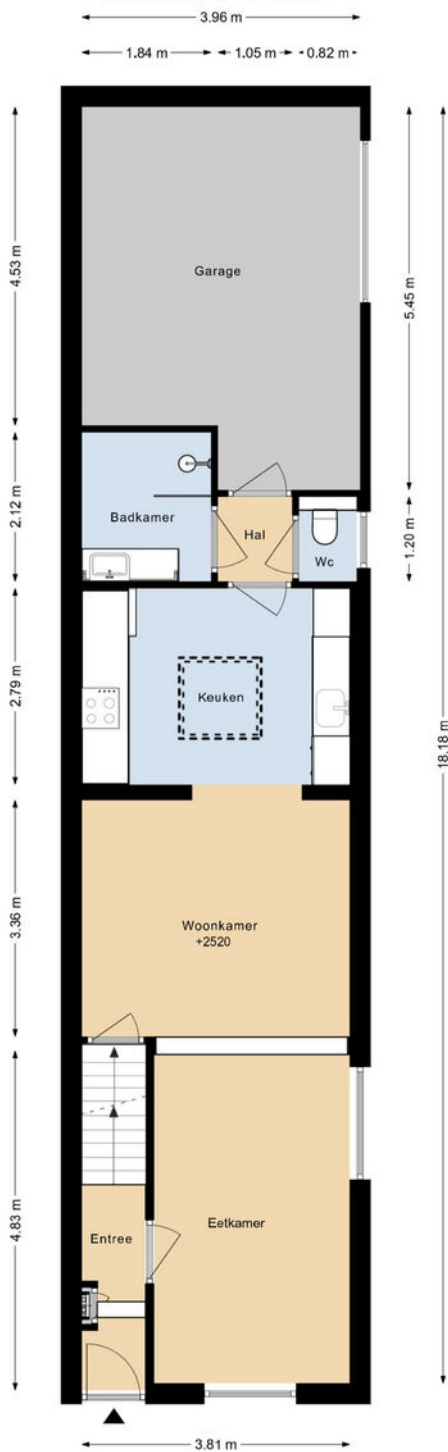
Garage  
Soort parkeren

geschikt voor 1 auto, voorzien van elektra en water  
in eigen garage, openbaar parkeren, betaald parkeren

## Plattegrond

Woondromen waarmaken

### VERENIGINGSTRAAT 74 BEGANE GROND

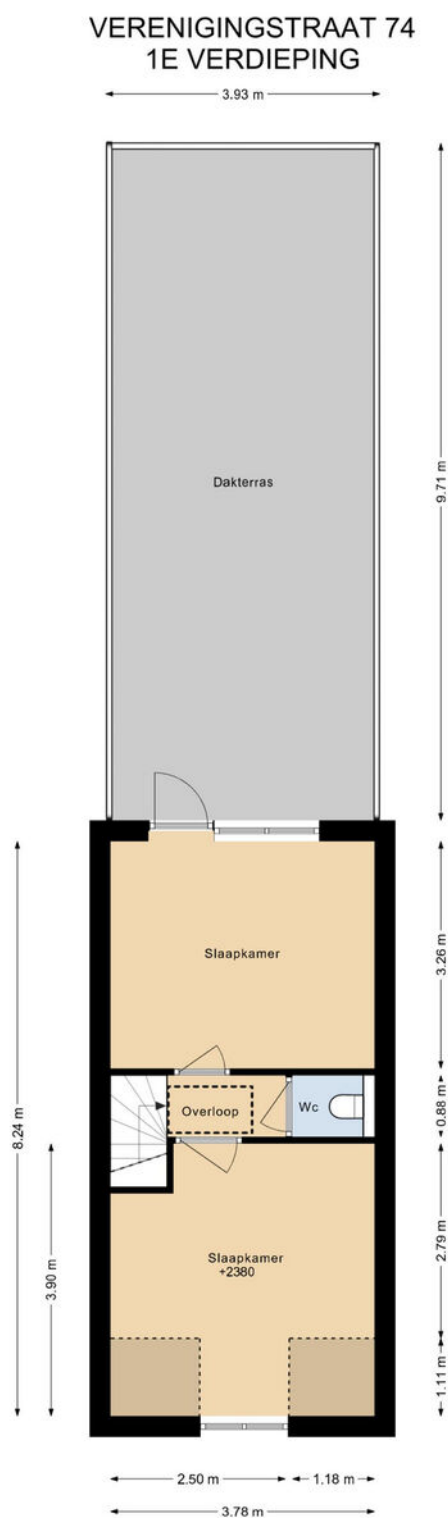


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

De Koning makelaars

## Plattegrond

Woondromen waarmaken



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

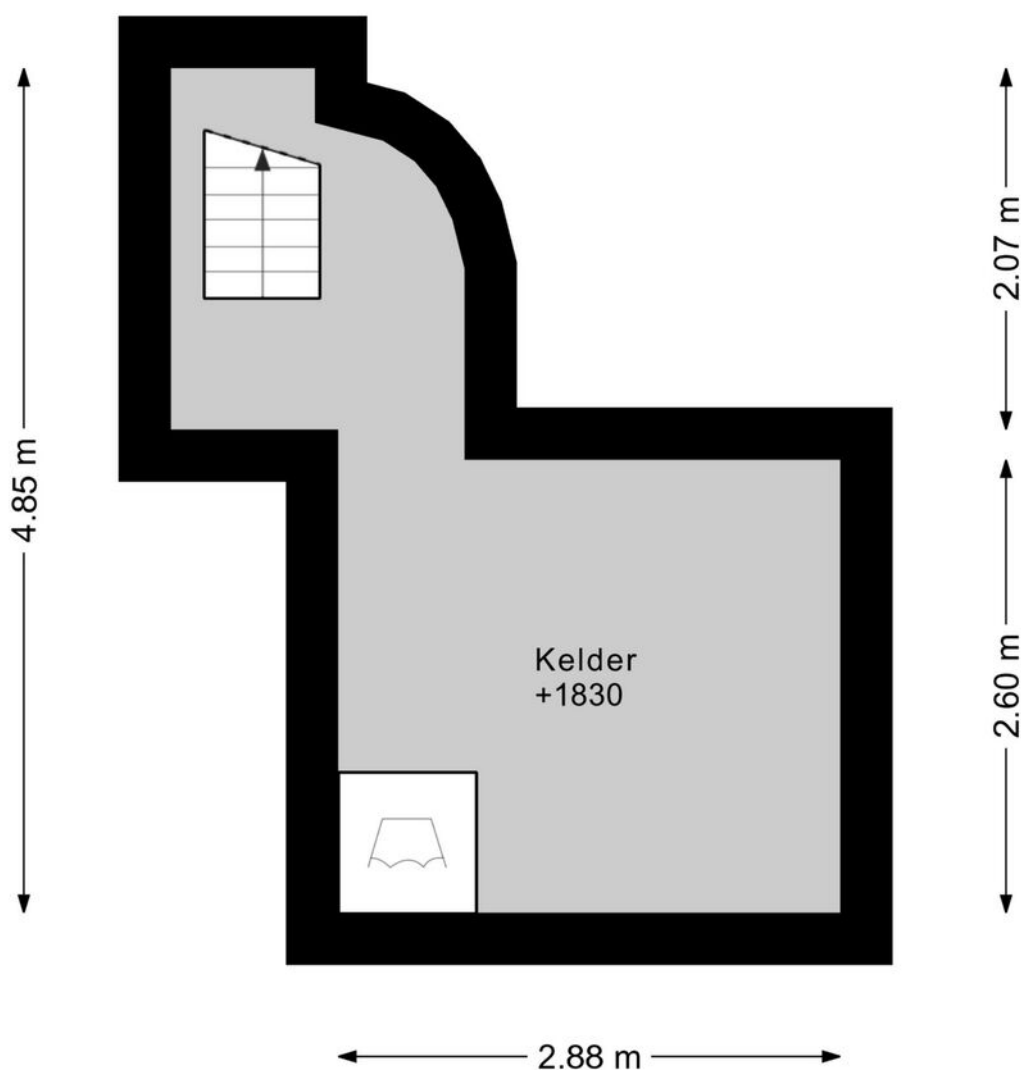
De Koning makelaars

## Plattegrond

# VERENIGINGSTRAAT 74 KELDER

3.84 m

1.68 m

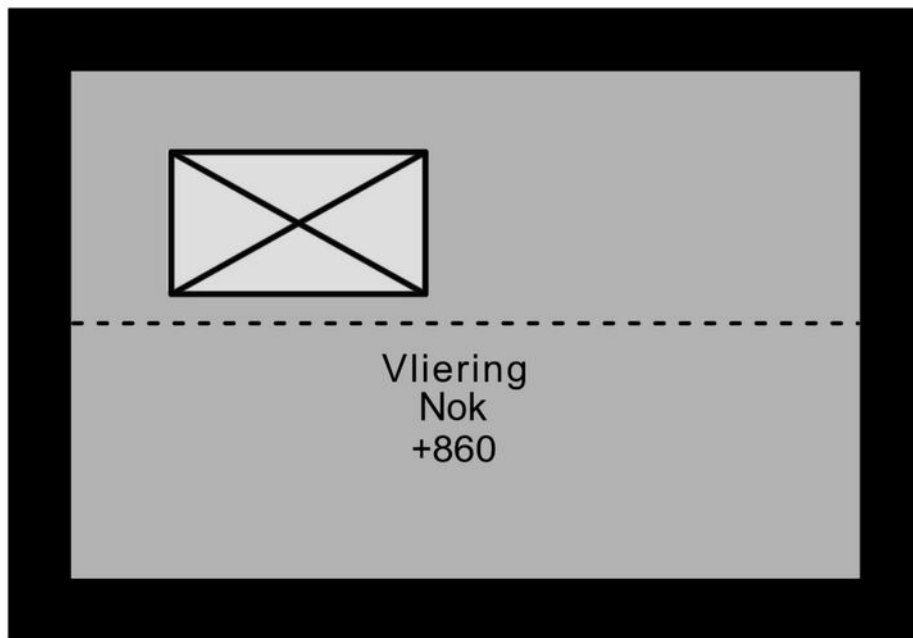


Woondromen waarmaken

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

De Koning makelaars

# VERENIGINGSTRAAT 74 VLIERING



2.41 m

3.74 m

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

## Lijst van zaken

|                                          | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | NVT |
|------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |             |                 |     |
| Designradiator(en)                       | X                |             |                 |     |
| Verlichting, te weten                    |                  |             |                 |     |
| - inbouwspots/dimmers                    | X                |             |                 |     |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X                |             |                 |     |
| - losse (hang)lampen                     |                  | X           |                 |     |
|                                          |                  |             |                 |     |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |                 |     |
| - gordijnrails                           | X                |             |                 |     |
| - gordijnen                              |                  | X           |                 |     |
| - rolgordijnen                           | X                |             |                 |     |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |                  |             |                 |     |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X                |             |                 |     |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |                  |             |                 |     |
| - kookplaat                              | X                |             |                 |     |
| - (gas)fornuis                           | X                |             |                 |     |
| - afzuigkap                              | X                |             |                 |     |
| - oven                                   | X                |             |                 |     |
| - koelkast                               | X                |             |                 |     |
| - vriezer                                | X                |             |                 |     |
| - vaatwasser                             | X                |             |                 |     |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |                  |             |                 |     |
| Toilet met de volgende toebehoren        |                  |             |                 |     |
| - toilet                                 | X                |             |                 |     |
| - toiletrolhouder                        |                  | X           |                 |     |
| - toiletborstel(houder)                  |                  | X           |                 |     |
|                                          |                  |             |                 |     |

## Lijst van zaken

|                                                                         | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname | NVT |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-----|
| Badkamer met de volgende toebehoren                                     |                  |             |                 |     |
| - douche (cabine/scherf)                                                | X                |             |                 |     |
| - wastafel                                                              | X                |             |                 |     |
| - wastafelmeubel                                                        | X                |             |                 |     |
|                                                                         |                  |             |                 |     |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b> |                  |             |                 |     |
| Rookmelders                                                             | X                |             |                 |     |
|                                                                         |                  |             |                 |     |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                                |                  |             |                 |     |
| Tuinaanleg/bestrating                                                   | X                |             |                 |     |
|                                                                         |                  |             |                 |     |
| <b>Tuin - Overig</b>                                                    |                  |             |                 |     |
| Overige tuin, te weten                                                  |                  |             |                 |     |
| - (sier)hek                                                             | X                |             |                 |     |
|                                                                         |                  |             |                 |     |



## Welkom in de gemeente Utrecht!

**Utrecht: een stad vol inspiratie, constant in beweging en waar ontzettend veel georganiseerd wordt**

Utrecht is de hoofdstad van de gelijknamige provincie en is centraal gelegen in het midden van het land. Een van de oudste steden, al ruim 2000 jaar oud, en qua grootte de vierde stad van Nederland. In Utrecht treft u een diversiteit aan voorzieningen zoals; vele winkels, horecagelegenheden, theaters, musea, parken, diverse basis- en middelbare scholen, de universiteit, sportgelegenheden, ziekenhuizen, gerenommeerde bedrijven, et cetera. Ontdek de unieke sfeer van winkelen in Hoog Catharijne en laat u verrassen door al het leuks dat u tegenkomt.

Doordat Utrecht in het midden van het land ligt, is het uitstekend bereikbaar. Niet voor niets wordt Utrecht de best bereikbare winkelstad van Nederland genoemd. Niet alleen van diverse uitvals- en verbindingswegen waaronder de A2, A12, A27 en A28 is het zeer gunstig gelegen, maar ook per trein zijn de overige steden in het land goed te bereiken. Station Utrecht centraal is hiervoor dé plek waar de trein, bus en tram naadloos op elkaar aansluiten. Er zijn goede bus- en tramverbindingen naar de omliggende steden en dorpen.

Utrecht is het bruisende en kloppende hart van Nederland, een eeuwenoude universiteitsstad gebouwd rondom de Domtoren.

Daarnaast staat Utrecht bekend om haar binnenstad met werfkelders langs de grachten vol cafés en terrassen. Een gezellig stadscentrum met daaromheen diverse woonwijken met veelal hun eigen identiteit. Kenmerkend voor Utrecht:

- De best bereikbare winkelstad van Nederland.
- In Utrecht worden regelmatig festivals en andere feesten georganiseerd.
- Geniet in de zomer van de vele sfeervolle terrassen aan de grachten van Utrecht.
- Utrecht heeft een historisch centrum en een bruisend winkelhart.

### Wonen in de omgeving van Utrecht

De stad Utrecht wordt omringd door o.a. De Meern, Vleuten, Haarzuilens en Leidsche Rijn.

#### De Meern

De Meern is gelegen in het midden van de VINEX-locatie Leidsche Rijn en voorzien van een groot aantal voorzieningen waaronder scholen, winkels, gezondheidscentra, sportverenigingen, parken en goede busverbindingen. Beeldbepalend is de rivier de Leidse Rijn die dwars door het dorp stroomt en waaraan De Meern een belangrijk deel van haar rijke historie ontleent. In de Romeinse tijd liep de noordelijke grens van het Romeinse Rijk door het grondgebied van het huidige De Meern. Hier vindt u ook het 'Romeinse Limespad', welke sinds 2021 behoort tot de werelderfgoedlijst van UNESCO.

### Vleuten

In Vleuten treft u een diversiteit aan bebouwing met een dorps karakter. Dat karakter is behouden, ook al zijn er in de loop van de tijd steeds meer huizen om het dorp heen gebouwd. De nieuwbouw heeft door de ruime opzet een kindvriendelijk en groen karakter. Het moderne winkelcentrum Vleuterweide, met een breed assortiment aan winkels, ligt in het hart van Vleuten en brengt onderwijs, retail, horeca, sport, werken, gezondheidszorg en cultuur bij elkaar. Station Vleuten ligt aan de spoorlijn van Utrecht naar Woerden, waarmee u binnen tien minuten op Utrecht Centraal staat. Naast een NS-station en het populaire winkelcentrum beschikt Vleuten over diverse scholen, (sport)verenigingen en zwembad Fletiomare.

Aan de noordwestkant van Vleuten is het immense Máximapark gelegen; met een oppervlakte van 300 ha is dit een van de grootste stadsparken van Nederland. Een rustgevend en tegelijkertijd levendig park.

### Haarzuilens

Haarzuilens is een klein dorp aan de rand van de gemeente Utrecht met circa 550 inwoners. Haarzuilens is vooral bekend door 'Kasteel de Haar', met haar prachtige tuinen is dit het grootste kasteel van Nederland. Beeldbepalend voor het dorp zelf is 'De Brink', het plein in het midden van het dorp. Vanuit de drukte bent u in een oogwenk in de natuur, geniet van het weidelandschap en wandel of fiets kilometerslang door de natuur.



### Maximapark

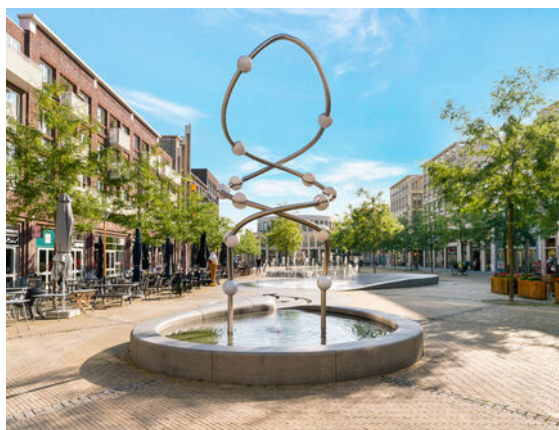
Met een oppervlakte van 300 ha een van de grootste stadsparken in Nederland. Ter vergelijking; dit is bijna net zo groot als de binnenstad van Utrecht en het Central Park in New York! In het park kunt u wandelen, hardlopen, skeeleren, spelen, fietsen, picknicken en nog veel meer. Een rustgevende omgeving die door zowel de bewoners in de buurt als mensen van buitenaf goed bezocht wordt.

### Leidsche Rijn

Utrecht aan de westelijke kant van het Amsterdam Rijnkanaal. Gebouwd op grondgebied van Utrecht, Nieuwegein, De Meern en Vleuten. De stad Utrecht heeft ruim 360.000 inwoners en circa 100.000 hiervan wonen in Leidsche Rijn.

Naast de vele woningen zijn alle voorzieningen die je bij een stad van deze omvang verwacht gerealiseerd. Zo kan er onder andere gewinkeld worden in winkelcentrum Parkwijk en Terwijde. Het splinternieuwe Leidsche Rijn centrum is volop in gebruik. Verder treft u in Leidsche Rijn het nieuwe St. Antonius Ziekenhuis, het uitgestrekte Maximapark, diverse scholen, gezondheidscentra, sportverenigingen, goede openbaar vervoer verbindingen met NS-station TerWeijde, Vleuten en Leidsche Rijn en de aansluiting op de rijkswegen A2 en A12.

Meer informatie over de gemeente Utrecht kunt u vinden op [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl) en voor Leidsche Rijn is er een speciale website [www.leidscherijn.nl](http://www.leidscherijn.nl).





## Kent u al uw financiële kansen en mogelijkheden?

En? Is dit de woning van uw dromen? We zijn benieuwd! Of uw woondroom haalbaar is, weet u als u een helder overzicht heeft van uw financiële mogelijkheden. Want welke hypotheek past er eigenlijk het beste bij uw situatie?

Wat gebeurt er als u een nieuwe woning koopt, terwijl uw huidige woning nog niet is verkocht? Wat zijn de mogelijkheden als u nog geen vaste aanstelling heeft, of zzp-er bent? Kunnen die verbouwingskosten nu wel of niet bij de hypotheek worden opgenomen, en hoe zit het ook al weer met de hypotheekrenteaftrek?

Veel vragen waar Opmaat financieel adviseur René Verlaan het antwoord op heeft. Hij staat voor u klaar om u te helpen uw financiële toekomstperspectief in kaart te brengen. Er is wellicht meer mogelijk dan u in eerste instantie denkt!

Neemt u gerust contact op met René voor een vrijblijvend adviesgesprek, vertrouwd op kantoor bij De Koning makelaars.

Zandweg 141, 3454 HA De Meern  
T. 030 - 30 30 657  
[info@opmaatfinancieeladviseurs.nl](mailto:info@opmaatfinancieeladviseurs.nl)  
[www.opmaatfinancieeladviseurs.nl](http://www.opmaatfinancieeladviseurs.nl)

# Vol vertrouwen naar de toekomst

Opmaat **financieel adviseurs**



## Heeft u interesse in deze woning?

Er komt heel wat kijken bij het kopen van een woning. Een aantal zaken hebben wij alvast voor u op een rij gezet. Heeft u vragen? De Koning makelaars staan voor u klaar. Aarzel niet contact met ons op te nemen, we helpen u graag.

### Een bod uitbrengen

U kunt mondeling of schriftelijk een bod uitbrengen bij de makelaar. Uw bieding is bindend wanneer deze wordt geaccepteerd door de verkopende partij. Het is ook mogelijk dat uit de bieding een onderhandeling volgt.

### Vaak gestelde vragen:

#### **Ik ben de eerste geïnteresseerde. Is de makelaar verplicht als eerste met mij in onderhandeling te gaan?**

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de makelaar de verkoopprocedure. De makelaar heeft wel de verplichting u hierover te informeren.

#### **Ik bied de vraagprijs, ben ik dan ook automatisch de koper?**

Nee, nog niet. Het aanbod van een verkoper in een advertentie, internetpublicatie of verkoopbrochure is wettelijk een uitnodiging aan een koper tot het doen van een bieding. Als u een bieding wilt uitbrengen, doet u dat bij de makelaar. Hij zal uw bieding met de verkoper bespreken en daar zo snel mogelijk bij u op terug komen. Tijdens de onderhandelingen kan een andere geïnteresseerde een afwijkend (tegen)bod doen. De verkoper heeft dan de mogelijkheid om zonder opgaaf van redenen de onderhandelingen met u af te breken. Het is ook mogelijk dat de verkoper alsnog besluit over te gaan tot een inschrijvingsprocedure, bijvoorbeeld als hij meerdere biedingen tegelijk krijgt. Een aanbod gedaan voor een bepaalde termijn is, voor diegene die het aanbod heeft gedaan, onherroepelijk.

### Hoe zit het met de ontbindende voorwaarden?

Wanneer u ontbindende voorwaarden wilt opnemen in de koopakte, dan moet u deze tijdens de onderhandelingen doorgeven. De verkoper moet uw voorwaarden wel willen accepteren. Een veel voorkomend voorbehoud is het verkrijgen van financiering.

### Is bedenktijd en een waarborgsom altijd van toepassing?

Indien u een woning koopt om zelf te bewonen, heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend. U kunt dan kosteloos van de koop afzien. De verkoper is aan de afspraken met u gehouden vanaf het moment dat hij de koopakte heeft getekend (schriftelijkheidsvereiste). Tot die tijd is een mondelinge overeenkomst met de verkoper niet bindend. Vaak geldt voor kopers een voorbehoud voor het verkrijgen van financiering. De overdracht van de woning zal vaak nog een paar maanden duren. Om de wederzijdse verplichtingen te waarborgen is het gebruikelijk dat u kort na het verstrijken van het voorbehoud financiering (uiterlijk een week later) een bankgarantie stelt of een waarborgsom stort van 10 procent van de koopprijs op de rekening van de notaris. Voor alle transacties waarin wij bemiddelen en als niet anders is overeengekomen, geldt deze regeling.

### Waarom zou ik mijn eigen NVM-makelaar meenemen?

Het is verstandig om uw eigen NVM-makelaar mee te nemen naar de bezichtiging. Hij komt op voor uw belangen, bekijkt samen met u de woning en geeft u een waarde-advies. Daarnaast voert hij voor u op professionele wijze de onderhandelingen, en adviseert hij u over de voorbehouden van de koop. Ook bij de inspectie en overdracht staat de NVM-makelaar u terzijde.



## Meer informatie?

### Wij staan voor u klaar

**Iris Franck, Jelle Koenekoop, Els Boogerd, Daan Groenen, Nathalie Allard en Dirk-Jan van Zijtveld staan voor u klaar.**

Zandweg 141, 3454 HA De Meern

**T** 030 - 666 11 05

**E** [demeern@dekoningswonen.nl](mailto:demeern@dekoningswonen.nl)

**W** [dekoningswonen.nl](http://dekoningswonen.nl)

**f** [dekoningsmakelaarsdemeern](https://www.facebook.com/dekoningsmakelaarsdemeern)

**@** [dekoningsmakelaarsdemeern](https://www.instagram.com/dekoningsmakelaarsdemeern)

## De Koning makelaars maken uw woondromen waar

We zijn benieuwd, is dit de woning van uw dromen? U heeft uw ideeën over de manier waarop u wilt wonen en leven, en welk thuis daarbij past. De Koning makelaars noemen dit woondromen. Wij zetten ons in om uw woondromen waar te maken. Vertel ons over uw plannen en ideeën. We luisteren goed naar u en samen brengen we uw woondromen in kaart.

Als we uw motivatie kennen en uw drijfveren begrijpen, kunnen wij u op de juiste manier begeleiden bij de verkoop en/of aankoop van uw huis of appartement wijzen. Welke reden u ook heeft om te verhuizen, we laten u graag zien dat er meer mogelijk is dan u wellicht in eerste instantie denkt.

Wij werken samen met Fides makelaars in Leiden. Naast bestaande bouw zijn wij ook gespecialiseerd in nieuwbouw. Deze informatie is door ons met nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds 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 Koning makelaars



**De Koning makelaars**