

TE KOOP

Oude Pijlsweerdstraat 1

Utrecht



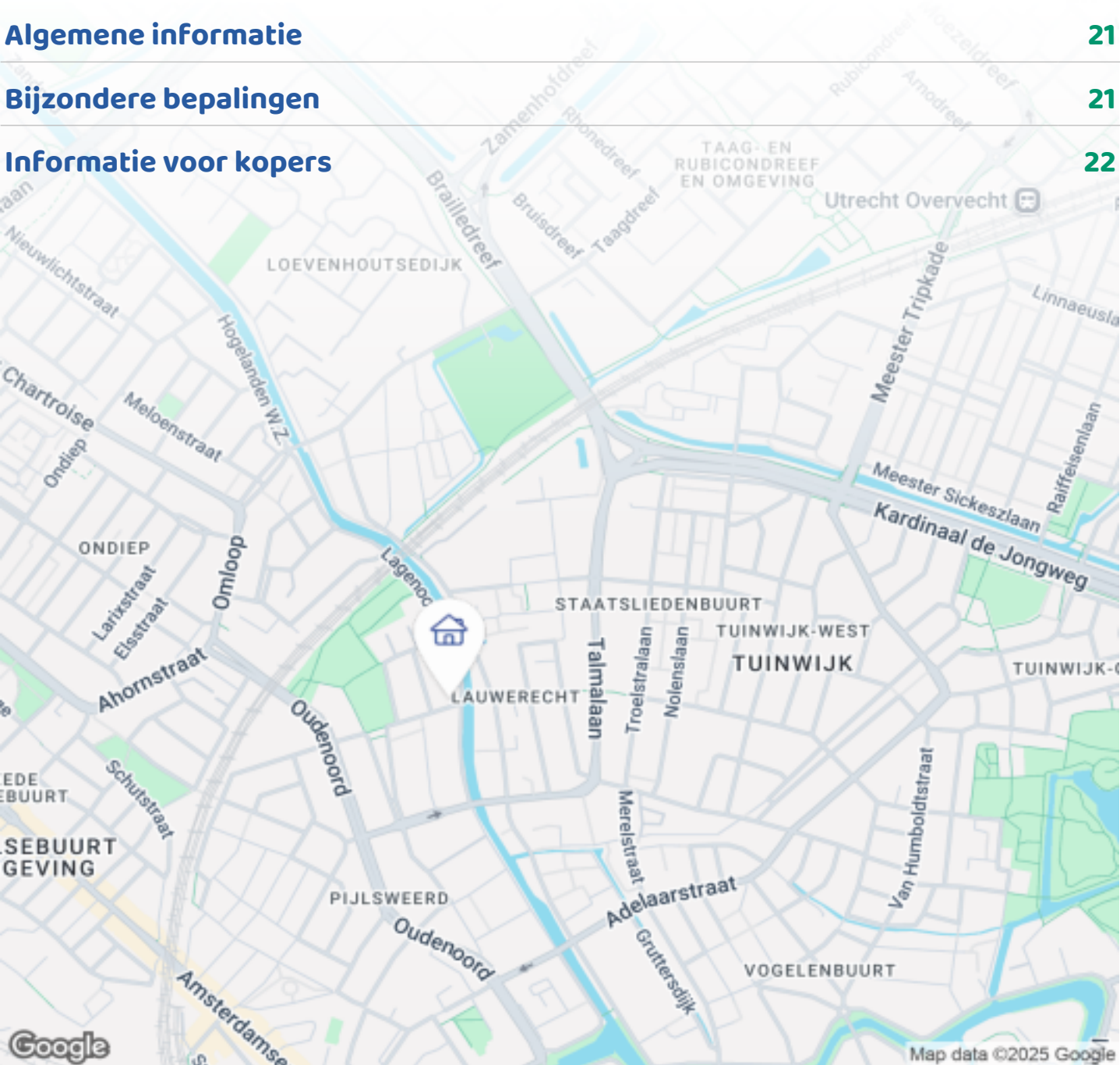
Vraagprijs

€ 595.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	15
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Huis op de kaart	20
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Oude Pijsweerdstraat 1, Utrecht

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



UNIEKE, COMFORTABELE GELIJKVLOERSE WONING
MET INDUSTRIEEL KARAKTER.

In rustige verkeersluwe buurt.

Aan de rand van de oude binnenstad.

Oude Pijlsweerdstraat 1 is in 1986 gebouwd als
bedrijfspand.

In 2006 is het pand gekocht door een architect en
verbouwd tot atelier / bureauimte.

In 2014 heeft het pand een woonbestemming
gekregen en is hiervoor aangepast.(verbouwd)

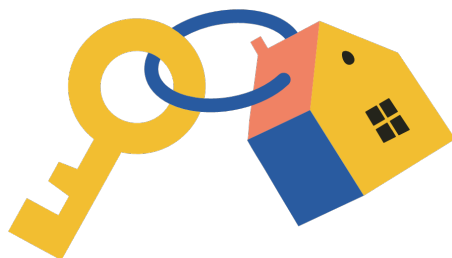
ALGEMEEN

De woning heeft een industrieel karakter, is efficiënt,
strak en grotendeels vrijstaand.

Er is geen buitenruimte.

Dit wordt gecompenseerd door twee grote
openslaande deuren op het zuiden. (Frans balkon)

De voorgevel heeft een groenblijvende geveltuin met
Red Robin struiken.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Op de dakrand staat een bak waarin sedum beplanting

Op 20 meter van de woning is de Vecht en op 100 meter het Noordse park met picknick-, speel- en sportgelegenheid.

Openbaar busvervoer is via de dichtbij gelegen Oudenoord zeer goed geregeld. Het station is in ±9 minuten met de fiets bereikbaar en de Domtoren in ±8 minuten.

Winkels voor dagelijkse boodschappen zijn in de omgeving volop aanwezig. Langs de Vecht en de Oudegracht loop je in 10 minuten naar het bruisende culturele hart van Utrecht. Een buitenberging is niet aanwezig. Fietsenrekken zijn volop aanwezig in de Oude Pijlsweerdstraat. Parkeren is met vergunning mogelijk in de Oude Pijlsweerdstraat en in de omliggende straten. Door het vergunningensysteem zijn parkeerplekken altijd aanwezig. Op dit moment zijn er geen wachttijden voor de vergunning. Bezoek kan parkeren met een voordeelkaart. (zie gemeentelijke regels).

INDELING EN RUIMTEN.

- Gelijkvloerse woning met praktische, overzichtelijke indeling. (levensloop-bestendig).
- Zeer grote woonkamer van ±56m².
- Door deze grootte zijn er ontelbare mogelijkheden v.w.b. indeling en functies.
- Twee ruime slaapkamers.
- Efficiënte, compacte badkamer.
- De woon/slaap/badruimte hebben een vrije hoogte van 3,1 m
- De woning heeft veel vaste kast en bergruimten.
- De keuken heeft de volgende inbouwapparatuur: vaatwasser, combi-oven, elektrische kookplaat, koel/vrieskast en afzuigkap.
- Het 4m lange ceramische keukenblad bevat een dubbele rvs spoelbak.
- De witte keuken heeft veel onder- en bovenkasten.

- De keuken heeft een kombuis-sfeer en is door dubbele deuren afsluitbaar.
- Boven de keukenruimte en de overige kasten en bergingen bevinden zich ruime bovenkasten.(zolders)
- De achtergevel en 2 zijgevels zijn op een vluchtraam na, gesloten. De grote deuren in de voorgevel samen met e 4 grote daklichten zorgen er voor dat de totale binnenruimte licht en helder is.

AFWERKING EN TECHNIEK.

- De woning is voorzien van een industriële gietvloer in een lichtgrijze neutrale kleur.
- Het afwerkingsniveau is goed maar heeft kleine gebruikssporen.
- Veel verlichting is geïntegreerd (inbouw)
- De verwarming is via een cv installatie uit 2023.
- De ventilatie is via een centrale elektrische afzuiging. De keuken heeft een afzonderlijke afzuiging.
- 3 daklichten zijn handmatig te openen. Het daklicht in de rechter slaapkamer heeft een afstandsbediening.
- Op het platte dak liggen 12m² zonnepanelen, zij zorgen voor een aanzienlijke reductie van de electra kosten.
- Aan de buitenzijde van de openslaande deuren in de voorgevel is een elektrisch bedienbaar rolluik bevestigd. (Kan eventueel verwijderd worden).
- De aansluitingen voor elektra, gas en internet bevinden zich in de meterkast grenzend aan de hal.
- De watermeter bevindt zich rechtsvoor in de woonkamer en is in een lage kast weggewerkt.

Meer uitgebreide (technische) informatie over: gevels, dak, vloer, draagconstructie, isolatie, kozijnen, beglazing, energieverbruik e.d. is bij serieuze belangstelling, op te vragen. (Tekeningen en omschrijvingen)

DE GROND IS EIGENDOM (Eeuwigdurend afgekocht,

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

dus geen erfpacht verschuldigd)

DE OPLEVERING VAN DE WONING IS OP KORTE
TERMIJN MOGELIJK.
UITERAARD IN OVERLEG.

KEUZE NOTARIS EVENTUEEL IN OVERLEG.

VAN KOPERS WORDT VERWACHT DAT ZIJ SOCIAAL /
RESPECTVOL MET DE BUURT OMGAAN.
EN OOK DE WONING EN HET VOORGEVEL-GROEN
GOED ONDERHOUDEN.

KAMERVERHUUR EN/OF DUBBELE BEWONING IS
UITGESLOTEN.

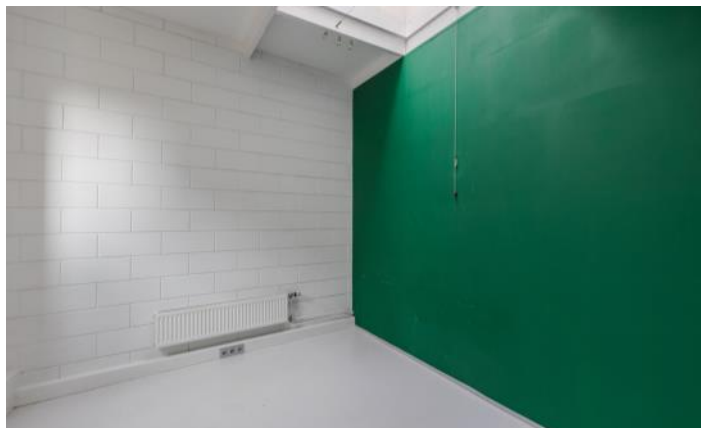
CREATIEVE INVULLING WORDT OP PRIJS GESTELD.

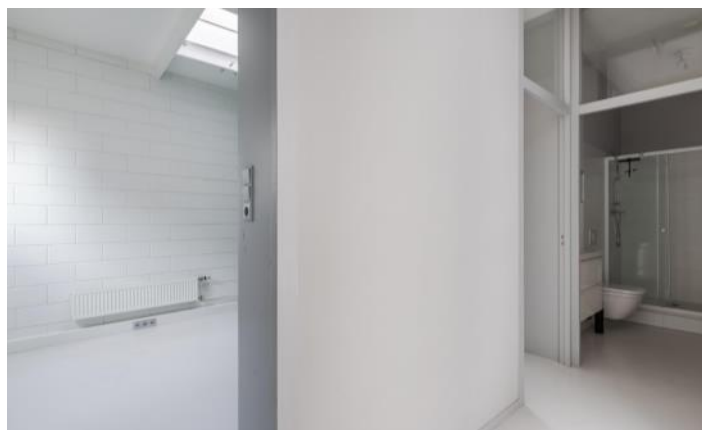
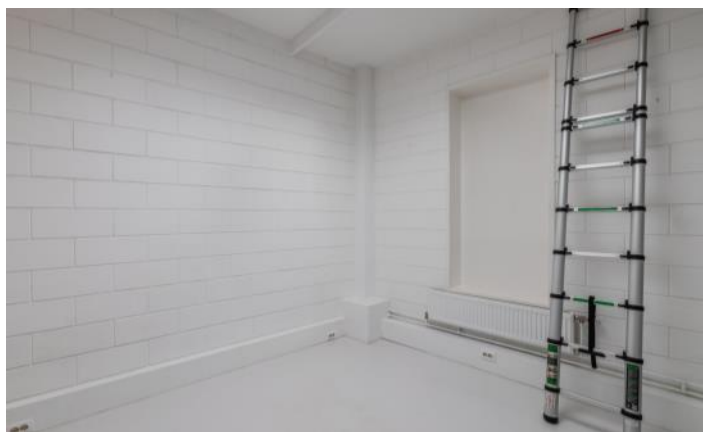


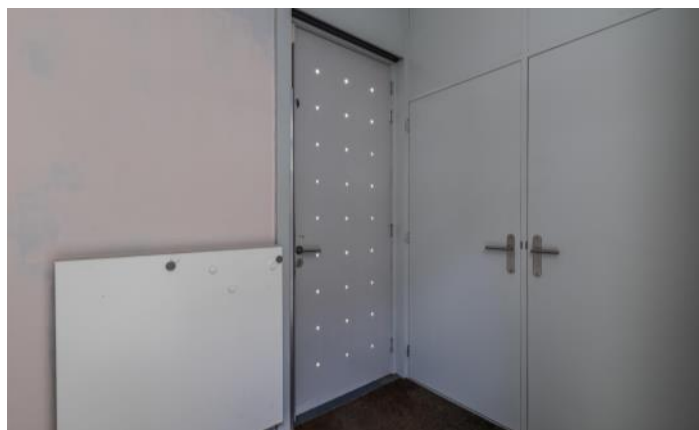


















PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Bungalow, Geschakelde woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1992
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Kunststof, Bitumineuze dakbedekking, Overig

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	119 m ²
Inhoud	407 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	107 m ²
---------------------------	--------------------

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit
Bouwjaar cv-ketel	2023
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
---------	-------------

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Betaald parkeren
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Lauwerecht C 9627

Oppervlakte	109 m ²
Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht

Lauwerecht C 7720

Oppervlakte	10 m ²
Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnen overig	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Boeken-, legplanken	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: JMS



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Lauwerecht
Sectie C
Perceel 9627

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte 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.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.