

Woningbrochure

Impalastraat 63 te Utrecht



Vraagprijs € 625.000,-- 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:



Woninginformatie

Op zoek naar een modern afgewerkt, lichte woning met een uitgebouwde woonkamer, 3 goede slaapkamers, een werkplek, strakke vloer- en wandafwerking, een moderne keuken met veel inbouwapparatuur, een riante, luxe badkamer en een zonnige achtertuin? Kom dan gerust kijken bij deze 4 kamer eindwoning, die is gelegen op korte afstand van het centrum.

De woning is altijd met zorg bewoond en goed onderhouden. Een van de absolute eyecatchers zijn de tuindeuren die over de volledige achtergevel geopend kunnen worden, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen en een zee van ruimte ontstaat. In 2023 is de woning voorzien van zonnepanelen.

De in 1995 gebouwde woning, ligt in het rustige, kindvriendelijke deel van "De Bokkenbuurt" ingeklemd tussen Tolsteeg en het fraaie Beatrixpark. De buurt is met de auto alleen toegankelijk via het Houtensepad (een fietsstraat waar de auto te gast is) en daardoor autoluw.

De locatie is geweldig! Op loopafstand van het levendige en gezellige Ledig Erf, het station Vaartsche Rijn, de hippe horeca op het Rotsoord en de Ooster- en Westerkade. Tegelijkertijd woon je in een rustige straat en in een groene omgeving! Meerdere supermarkten en andere winkels en voorzieningen bevinden zich op loopafstand. De woning ligt bovendien ideaal ten opzichte van de toegang tot de belangrijkste snelwegen A12, A27/28. Binnen een paar minuten fietsen ben je op Station Vaartsche Rijn, binnen 10 minuten fietsen ben je op het Centraal Station.

Indeling

Entree met hal, meterkast en toilet. Het eerste wat in de woonkamer opvalt is de ruimte. Door de uitbouw is de woonkamer meer dan 35m² en je hebt hierdoor ook verschillende indelingsmogelijkheden. De grote raampartijen en de lichtkoepels in de uitbouw zorgen voor veel lichtinval en de trapkast geeft de begane grond veel bergruimte. De tuingerichte woonkamer is voorzien van een houtenvloer en strakke wandafwerking.

De half open keuken met eetbar is gelegen aan de voorzijde van de woning. De moderne Siematic keuken is voorzien van veel inbouwapparatuur zoals een vaatwasser (2023), een 5 pits gaskookplaat, inbouwkoelkast met vriesvak (2024), een oven en een stoomoven. Door de lengte en de opstelling van de keuken heb je veel werkruimte: handig als je van koken houdt.

1e Verdieping

Ruime overloop met toegang tot de vertrekken. Deze verdieping heeft twee goede slaapkamers (10m² en 8,5m²) maar ook ruimte voor een werkplek of extra kastruimte. De riante, zeer luxe badkamer (13m²) heeft een ligbad, een inloofdouche, een dubbele wastafel met meubel, inbouwspots en een afgesloten tweede toilet.

2e verdieping

Via een vaste trap te bereiken. De C.V. ketel (hybride 2025) en de aansluiting van de wasapparatuur tref je aan op de overloop van deze verdieping. De zolderkamer heeft een goed formaat (13m²) en is voorzien van een laminaatvloer en nette wandafwerking. De grote vaste kast geeft deze verdieping ook veel bergruimte.

Tuin

De tuin is bereikbaar via de openslaande deuren in de woonkamer. De achtertuin met berging en achterom is ontworpen door een tuinarchitect en is gelegen op het noordwesten, met een middag en avondzon.

Afmetingen en bijzonderheden

Maten:

Hal	: 2.40 x 2.35 (maximale afmetingen)
Toilet	: 1.25 x 0.90
Woonkamer	: 7.05 x 4.85 (lengte deels 6.40m, breedte uitbouw 4.80)
Keuken	: 3.50 x 2.40
Slaapkamer achterzijde	: 3.95 x 2.58
Slaapkamer achterzijde	: 3.95 x 2.17
Werkplek	: 2.10 x 1.05
Badkamer	: 2.75 x 4.85
Overloop	: 2.10 x 2.15
Overloop tweede verdieping	: 2.60 x 2.35
Slaapkamer	: 4.20 x 3.65 (lengte deels 1.55m en breedte deel 2.40m)
Achtertuint	: 6.90 x 5.00
Berging	: 2.85 x 2.60

Bijzonderheden woning:

- De grote raampartij en de dakramen in de uitbouw (2012) maken de woonkamer heerlijk licht
- De woning is voorzien van nette wand en vloerafwerking
- De luxe keuken is voorzien van veel inbouwapparatuur
- De luxe badkamer (2015) heeft een fraai ligbad, een inloofdouche, een dubbele wastafel en een afgesloten 2^e toilet
- De achtertuin met berging en achterom is gelegen op het noordwesten
- Het Ledig Erf is gelegen op 1,6 km van de woning (6 minuten fietsen)
- De dichtstbijzijnde supermarkt is gelegen op 1,1 km van de woning
- De Domtoren is gelegen op 3,5 km (11 minuten fietsen)
- Station Vaartsche Rijn is gelegen op 1,1 km afstand
- Utrecht CS is gelegen op 2,8 km (9 minuten fietsen)

Bijzonderheden algemeen

- | | |
|----------------------------|---|
| - Bouwjaar | : 1995 |
| - Perceelsgrootte | : 120 m ² |
| - Woonoppervlakte | : ca. 120 m ² |
| - Inhoud | : ca. 385 m ³ |
| - Electra | : 10 groepen met aardlekschakelaar |
| - Verwarming en warm water | : d.m.v. hybride centrale verwarming (2025) |
| - Zonnepanelen | : 9 zonnepanelen (opbrengst 2024: 2809 KWH) |
| - Energielabel | : A |
| - Isolatie | : dubbele beglazing, muur-, dak- en vloerisolatie |

Grond: voortduurende erfpacht, de erfpachtcanon is eeuwigduurend afgekocht,
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





5







7













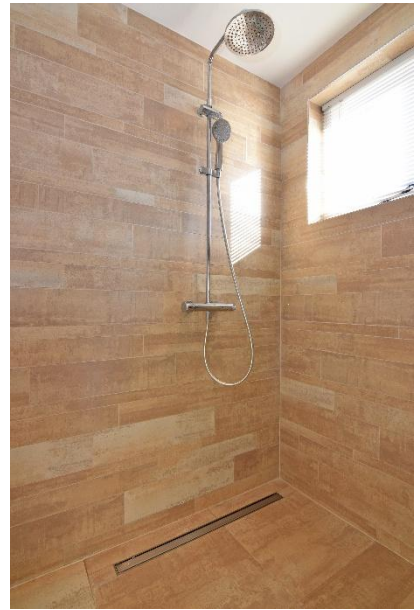
12





13







15







17







19

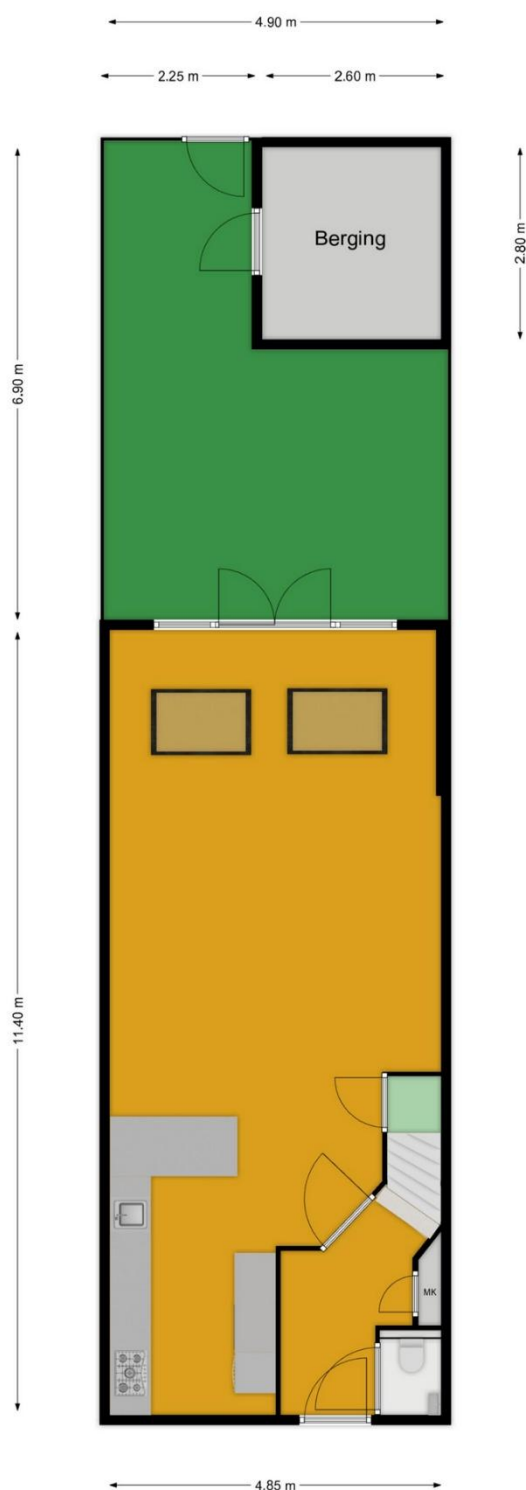




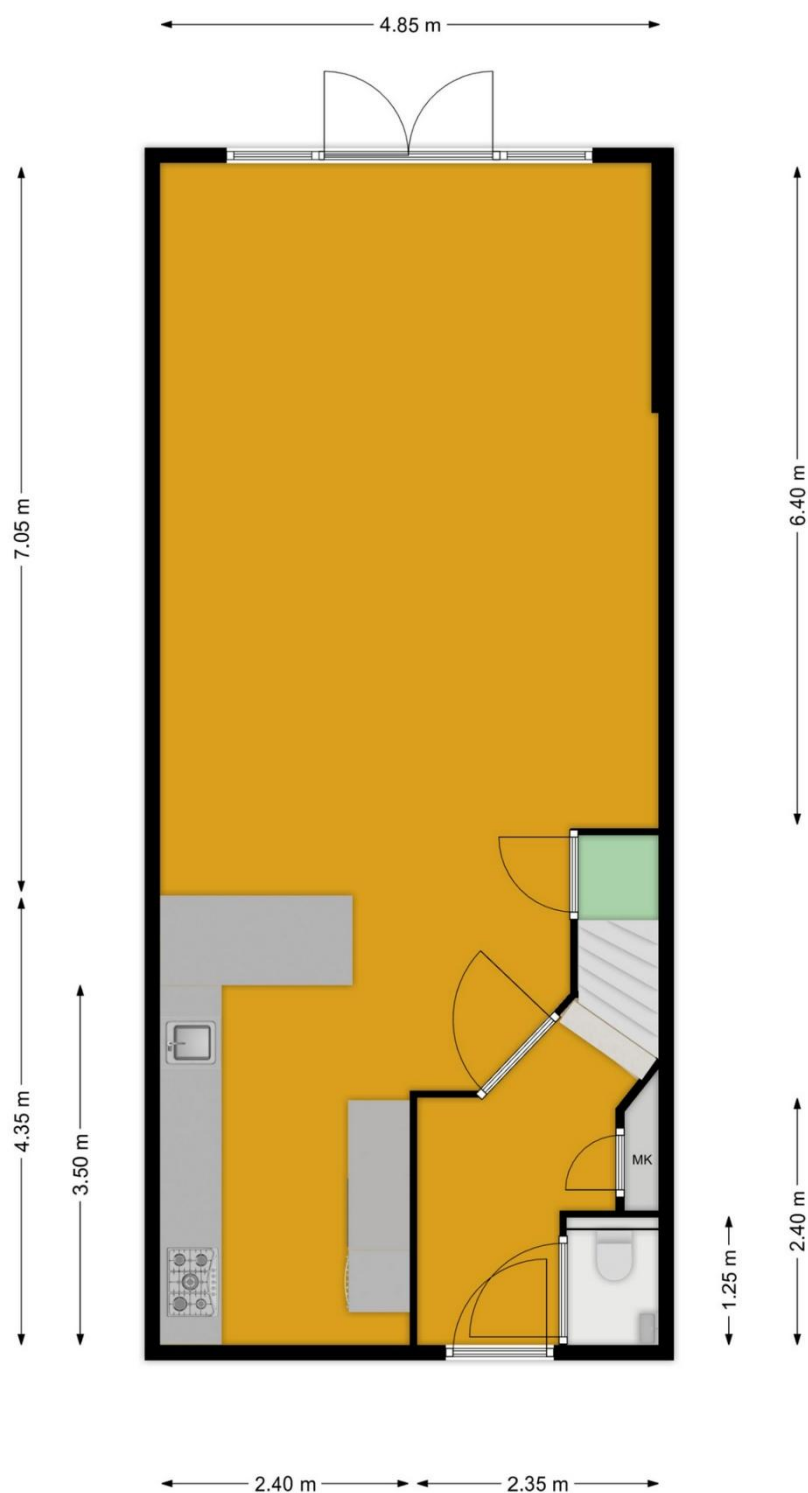
20



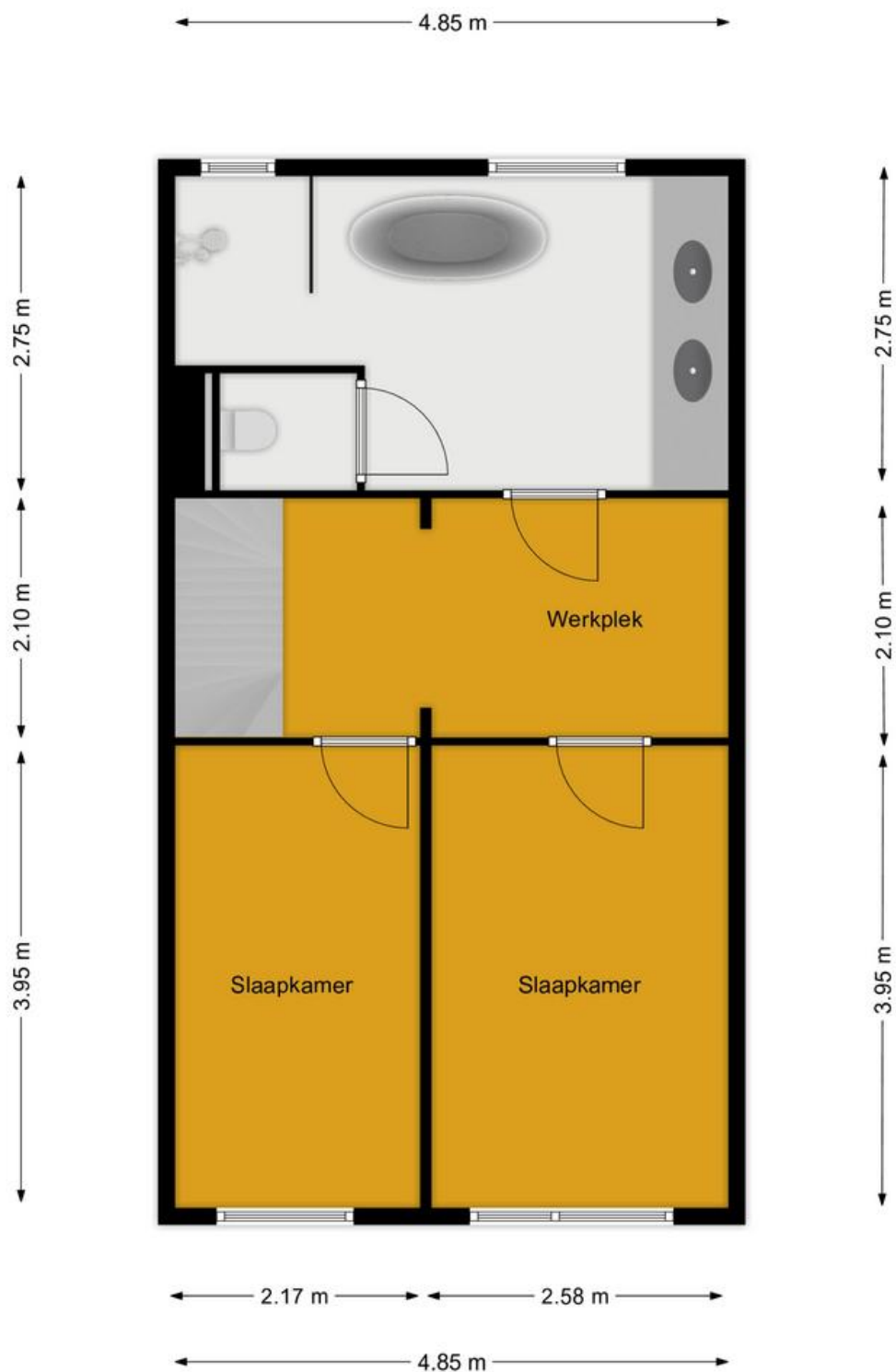
Plattegrond



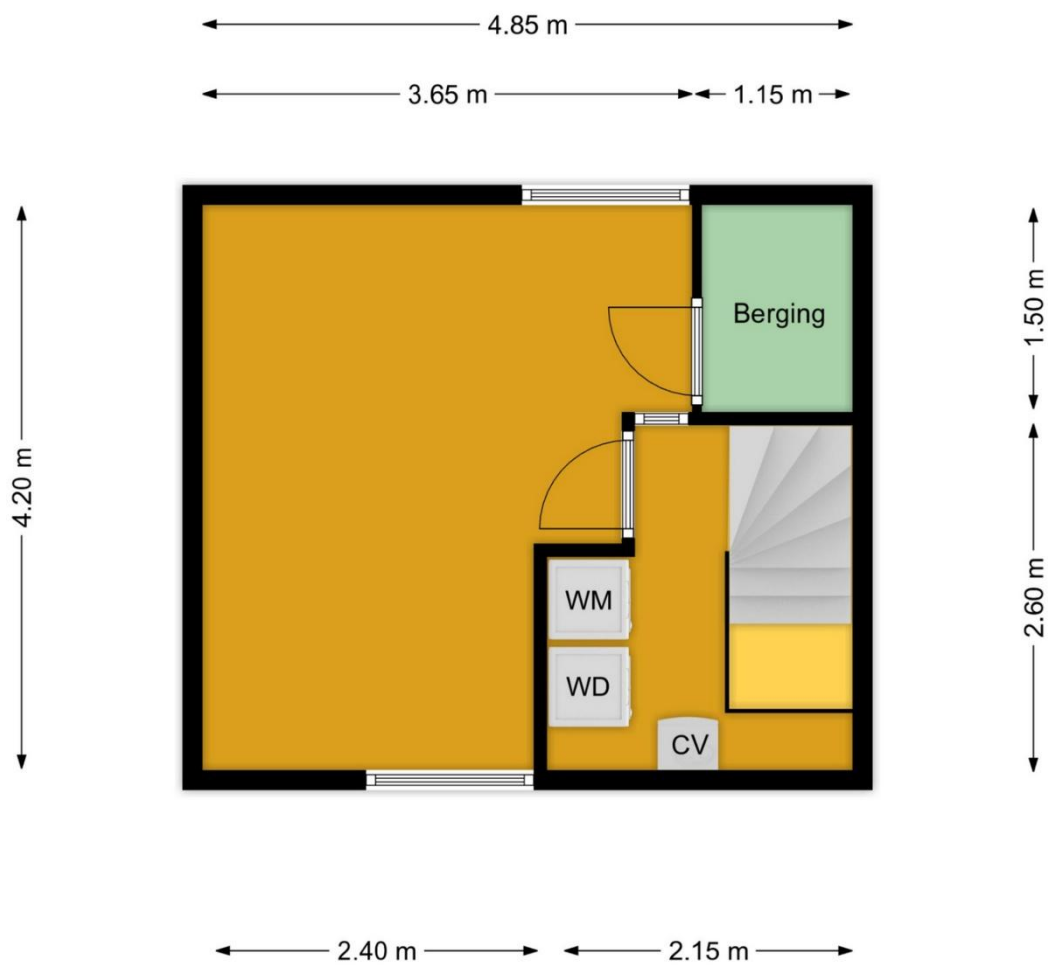
Dit is een schetsmatige weergave van de indeling, hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.



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.



24

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	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Kast in berging	☒	☐	☐	☐
- Kast in opbergruimtes op zolder	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☒	☐	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer	☒	☐	☐	☐
- houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

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	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

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	☐	☒	☐	☐
- stoomoven	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires				
- Handzeep op rol	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

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/scherf)	☒	☐	☐	☐
- 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	☐	☐	☐	☒
Zonnescherf	☐	☐	☐	☒
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:				
- Radiatorfolie benedenverdieping	☒	☐	☐	☐

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	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
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)	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Overig

Overige, te weten				
Vriezer in berging	☐	☐	☒	☐
Kapstok	☐	☐	☒	☐
Barkrukken	☐	☐	☒	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

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.

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