

Woningbrochure

Shetlands 25 te Utrecht



Vraagprijs € 525.000,- 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 woonhuis met een ruime woonkamer, 3 goede slaapkamers, een ruime zolderverdieping (50m²) en een zonnige achtertuin met achterom? Kom dan gerust kijken bij deze ruime (146m²), 3-laagse tussenwoning, gelegen in een rustige, kindvriendelijke straat in de woonwijk Lunetten.

De laatste bewoner heeft meer dan 45 jaar met veel plezier gewoond in het huis. Hij heeft de woning altijd met zorg bewoond maar wij denken dat dat de volgende bewoner de woning grotendeels zal willen moderniseren. De kozijnen aan de achterzijde zijn enkele jaren geleden wel al vervangen en voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing. De woning is gelegen op een perceel van 148m².

In Lunetten woon je in het groen, omgeven door het fraaie park De Koppel. Alle benodigde voorzieningen liggen in de directe nabijheid: openbaar vervoer (o.a. N.S.-station), scholen, sportaccommodaties, centrum voor medische zorg en apotheek, sociaal cultureel centrum, bibliotheek en een winkelcentrum (Winkelcentrum Lunetten). Dit alles op een kwartiertje fietsen van hartje stad Utrecht én Amelisweerd.

De naam van de wijk verwijst naar de in het Beatrixpark aanwezige lunetten: halvemaaanvormige verdedigingswerken die omgeven zijn met water. Deze lunetten behoren tot de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Indeling:

Entree, hal met toilet, meterkast en toegang tot de woonkamer. De heerlijk ruime woonkamer (35m²) in Z vorm heeft fraai lichtinval, een speelse indeling en is voorzien van een parketvloer. Via de woonkamer kom je in de keuken (10m²). De keuken is voorzien van enige apparatuur: onder andere een fornuis, koelkast en een oven. De aansluiting van de vaatwasser is al aanwezig. Veel bergruimte is aanwezig in de vaste kast: altijd handig. Via de trap in de hal is de verdieping bereikbaar.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot de vertrekken. De verdieping heeft 3 ruime slaapkamers. De ouderslaapkamer (17m²) is gelegen aan de voorzijde en heeft een wastafel. De twee andere slaapkamers (12 m² en 11m²) zijn gelegen aan de achterzijde. De badkamer is voorzien van een ligbad, het tweede toilet en een wastafel. De aansluiting van de wasmachine tref je hier ook.

2e verdieping:

De ruime zolderkamer is voorzien van een dakraam en een raam in de zijgevel. De CV ketel en de mechanische ventilatie unit tref je ook aan op deze verdieping. De totale vloeroppervlakte van deze verdieping is meer dan 50m². Vanwege de omvang kun je hier meerdere (goede) slaapkamers creëren.

Tuin:

De voortuin is verzorgd en geeft de woning privacy. Via de keuken kom je in de achtertuin (ca. 45 m²) met terras en ruimte voor groen. De tuin is gelegen op het zuiden waardoor je lang van de zon kunt genieten. In de tuin is een stenen berging en de tuin is ook via de achterom bereikbaar. Op het aangrenzende speelveld kunnen kinderen samen heerlijk veilig spelen.

Afmetingen en bijzonderheden

Maten:

Hal	: 2.70 x 1.10
Woonkamer	: 5.10 x 3.60 en 4.20 x 3.30 (zie plattegrond)
Keuken	: 4.20 x 2.40
Vaste kast	: 2.10 x 0.90
Toilet	: 1.15 x 0.90
Overloop	: 2.00 x 3.70
Slaapkamer voorzijde	: 3.00 x 5.75
Slaapkamer achterzijde	: 4.20 x 3.00
Slaapkamer achterzijde	: 4.20 x 2.70
Badkamer	: 2.00 x 2.00
Zolder	: 9.35 x 5.75 (gemeten op vloerniveau, lengte 6.75 op 1,5 meter hoogte)
Achtertuint	: 9.90 x 6.25 (maximale afmetingen)
Berging	: 2.20 x 2.75

Bijzonderheden woning:

- De woning dient intern gemoderniseerd te worden
- De kozijnen aan de achterzijde zijn vervangen en voorzien van HR++ beglazing
- De woning heeft veel bergruimte, altijd handig
- Vanwege de ligging van de tuin kun je vaak in een zonnig plekje zitten.
- De woning heeft een achterom
- De ligging is kindvriendelijk met diverse speelplekken
- Diverse winkels, restaurants en het Beatrixpark en park De Koppel zijn op korte afstand
- Winkelcentrum Lunetten is gelegen op 650 meter (3 minuten fietsen)
- Station Lunetten is gelegen op 1,0 km (4 minuten fietsen)
- Buslijn 8 (halte 140 m lopen) gaat rechtstreeks naar Utrecht Centraal en hartje Utrecht
- De Dom is gelegen op 3,9 km (13 minuten fietsen)
- In de straat is gratis parkeergelegenheid

Bijzonderheden algemeen

- | | |
|----------------------------|--|
| - Bouwjaar | : 1978 |
| - Perceelsgrootte | : 148 m ² |
| - Woonoppervlakte | : ca. 146 m ² |
| - Vloeroppervlakte | : ca. 160 m ² (zolder gemeten op vloerniveau) |
| - Inhoud | : ca. 455 m ³ |
| - Electra | : 7 groepen met aardlekschakelaar (vernieuwde groepenkast) |
| - Verwarming en warm water | : CV Combiketel (2021) |
| - Energielabel | : C |
| - Isolatie | : gedeeltelijke dubbele beglazing (HR++) |

De erfpachtcanon bedraagt € 1.046,03 per half jaar (bedrag zal per 30 september 2026 worden herzien).

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



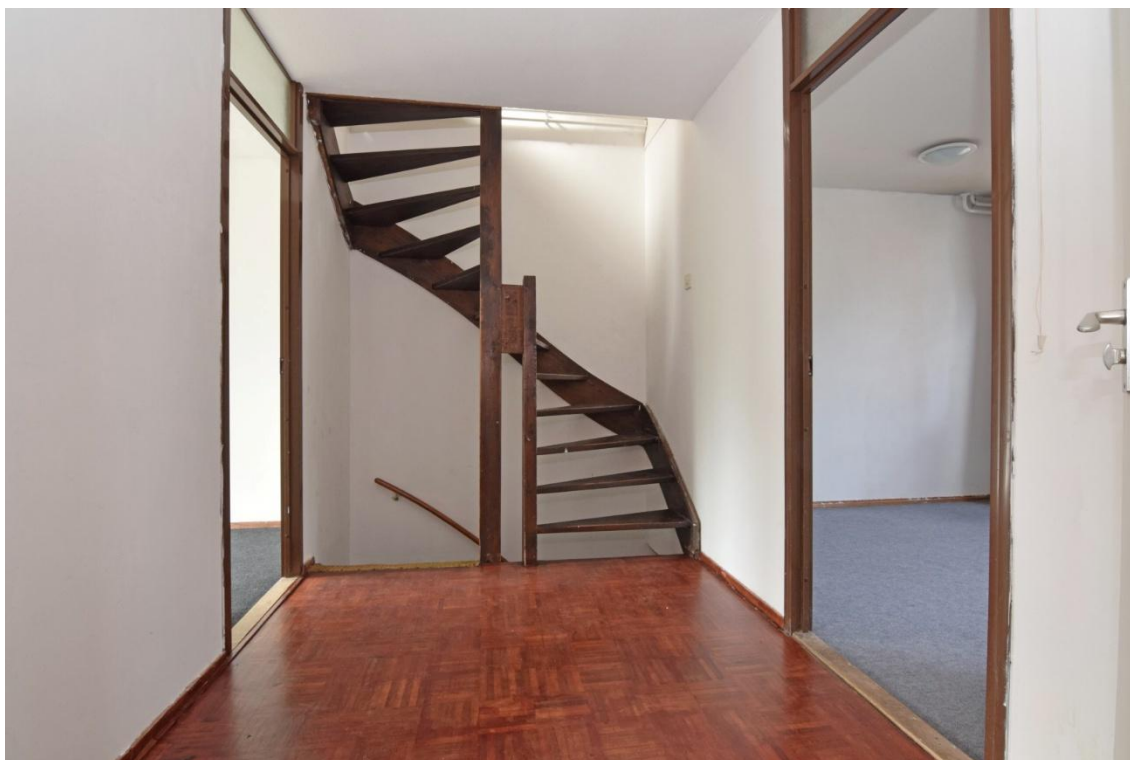
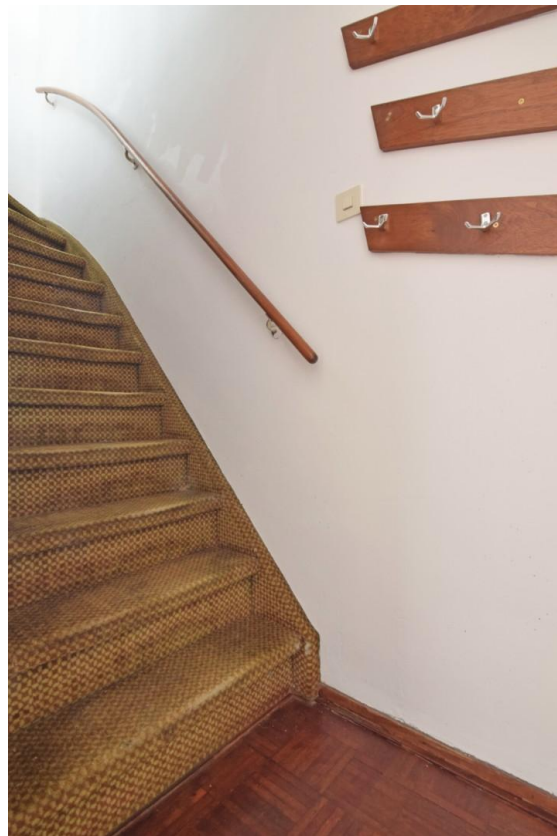


6











10





11





12





13





14





15







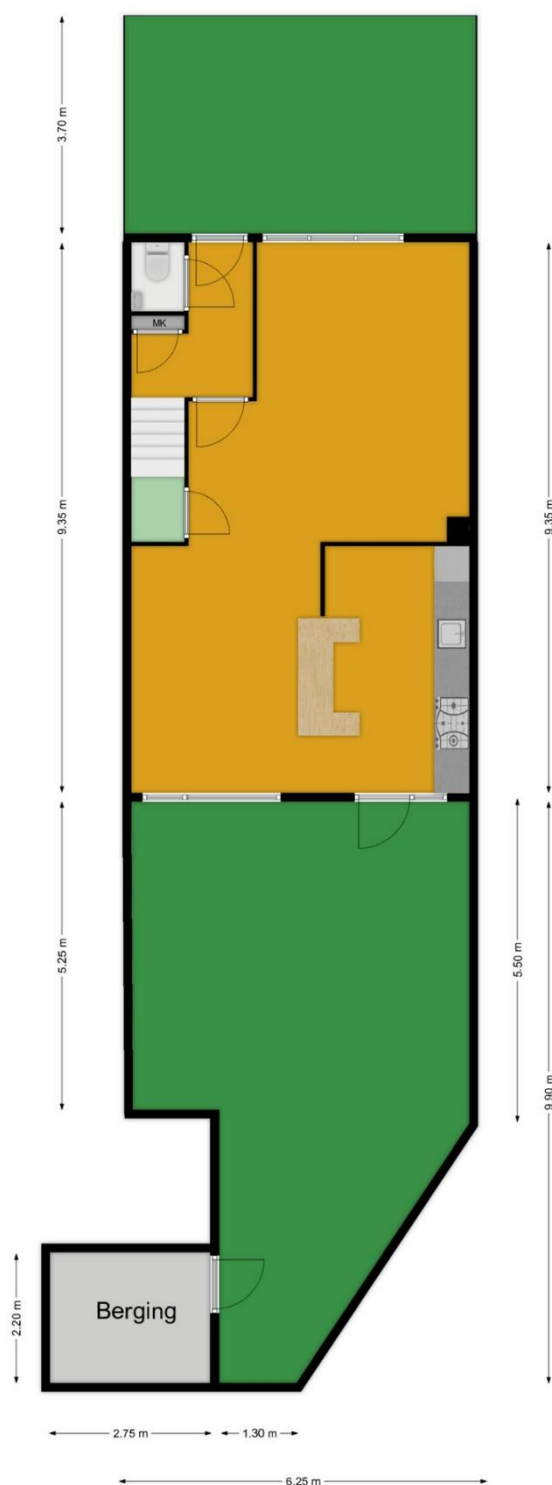
17







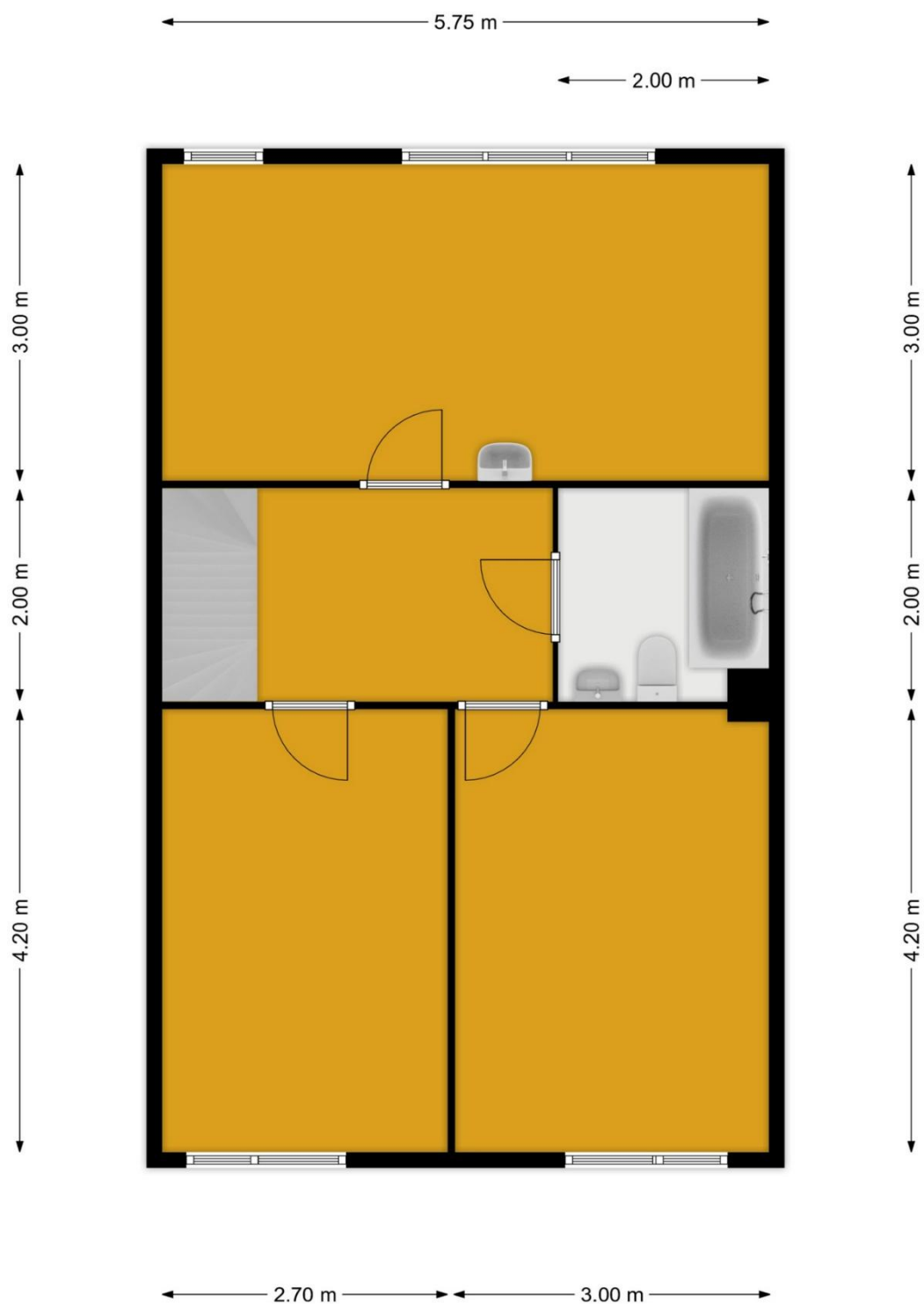
Plattegrond



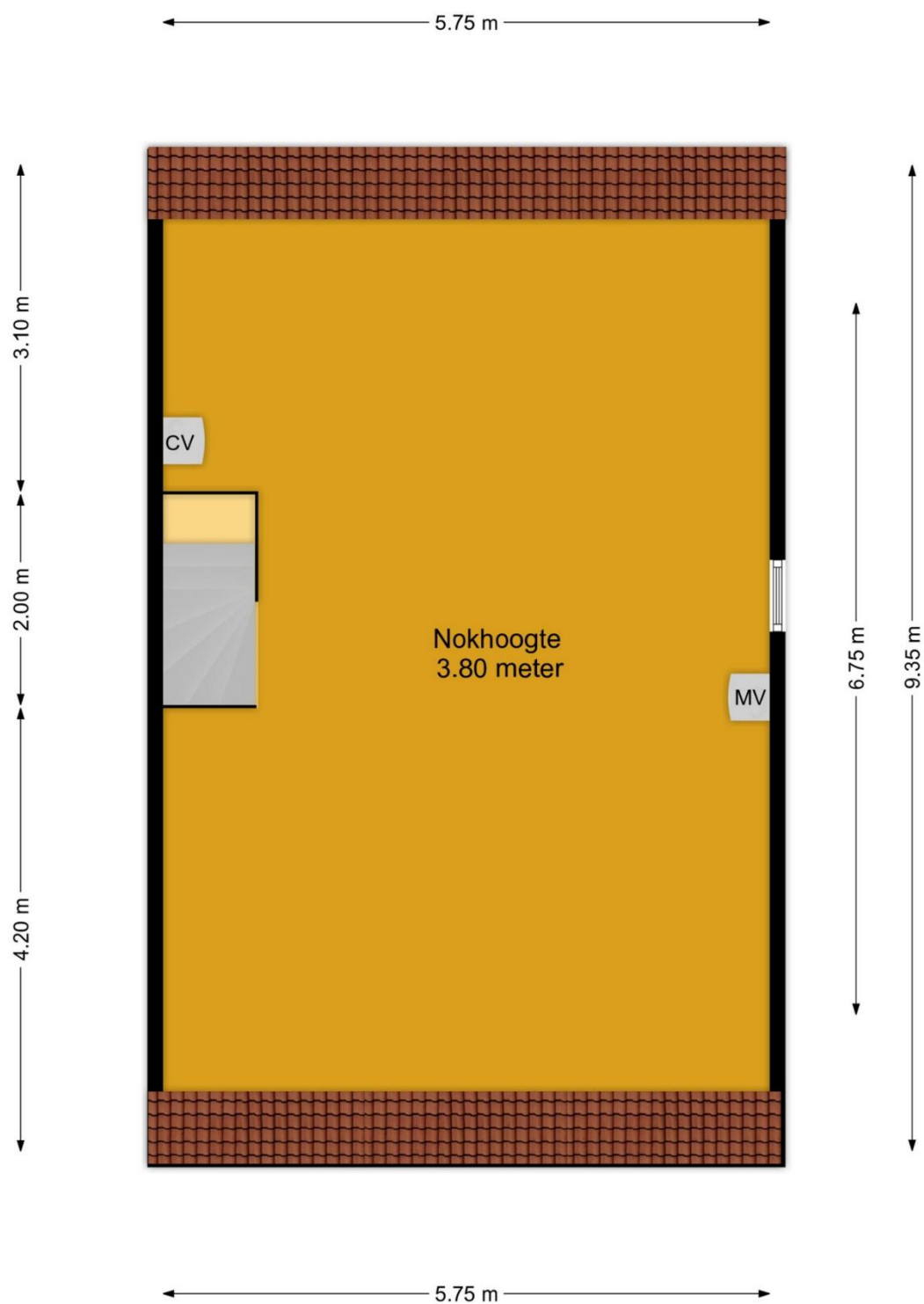
Dit is een schetsmatige weergave van de indeling, hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.



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.

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:				
- trapkast	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
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 ophangstels	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

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/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:				
-	☐	☐	☐	☒

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				
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

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 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 bouw kwaliteit 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.
Erfpacht:	Indien de woning of het appartement is gebouwd op grond die door de gemeente in erfpacht is uit te geven dient koper rekening te houden met de kapitaliseringsfactor over de betaalde erfpachtcanon ten behoeve van de berekening van de overdrachtsbelasting.

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