

TE KOOP

Javastraat 32 bs

Utrecht



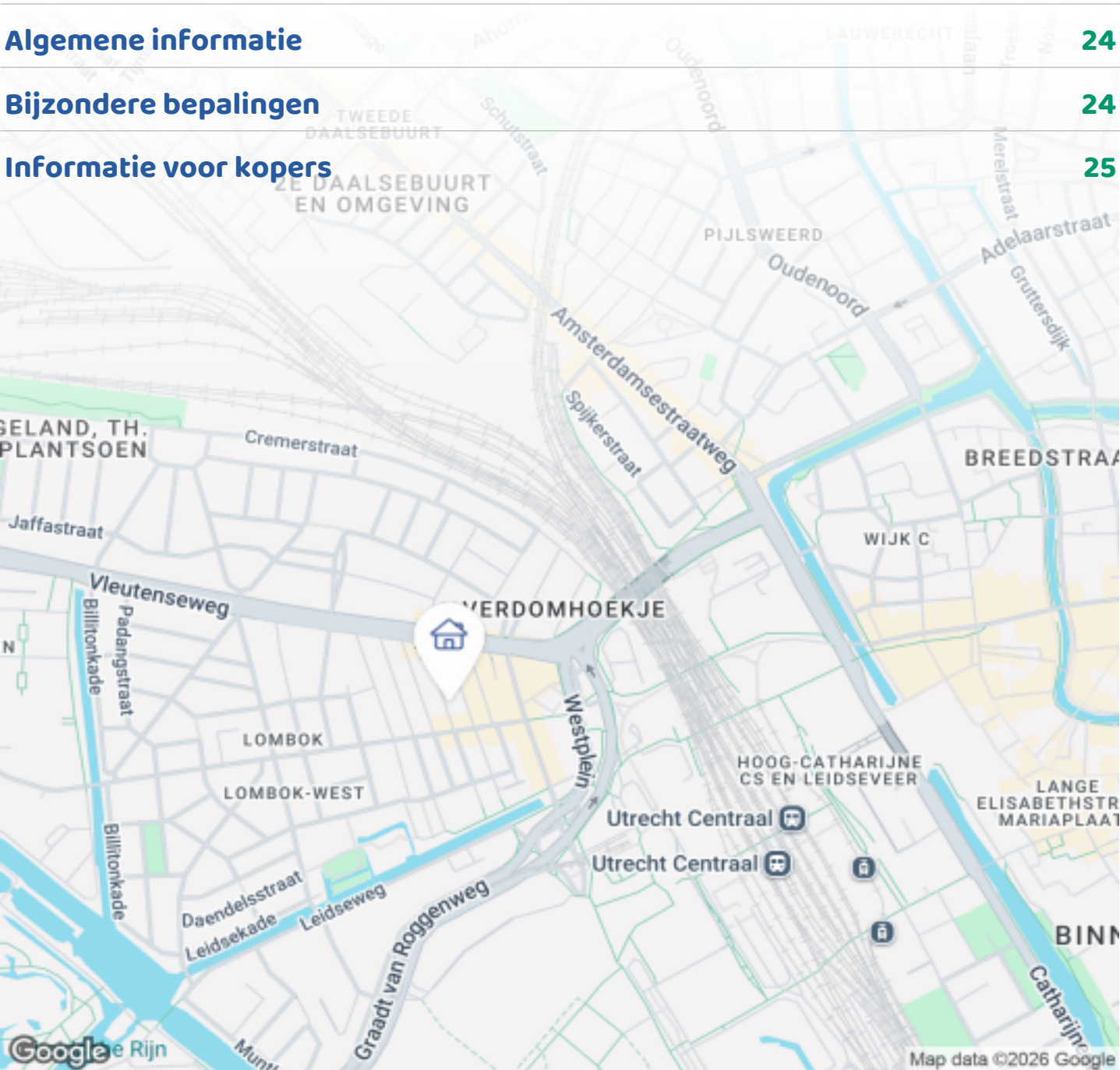
Vraagprijs

€ 495.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	15
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Javastraat 32 bs, Utrecht

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



** English below **

Karakteristieke en moderne woning in het bruisende Lombok, vlakbij Utrecht Centraal

Sfeervolle en goed onderhouden bovenwoning uit 1903, in het bruisende Lombok, dichtbij centrum, Utrecht Centraal station, uitvalswegen, scholen en parkjes. Drie slaapkamers waarbij eenvoudig een vierde te realiseren is.

Verdeeld over twee woonlagen en een vide. De woning heeft een woonoppervlakte van circa 93 m².

Indeling:

Begane grond: entree met trap naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping: lichte woonkamer en eetkamer, gescheiden door ensuite deuren, een keuken (2019 vernieuwd), een slaapkamer/werkkamer en een losse wc.

Tweede verdieping: een zeer grote multifunctionele



Woningbrochure: Javastraat 32 bs, Utrecht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

kamer met prachtige houten vloer en vide, met eigen kitchenette. Deze ruimte is uitermate flexibel: te gebruiken als slaapkamer, werkruimte, hobbyruimte, gastenverblijf of zelfs op te splitsen in meerdere kamers. Daarnaast bevinden zich op deze verdieping de badkamer en een slaapkamer, beiden met dakraam.

De woning beschikt over energielabel B, volledig HR++ glas, 11 zonnepanelen en digitale e-Twist thermostaat waardoor de energiekosten laag blijven. Daarnaast is er een snelle glasvezel aansluiting. Verwarming en warm water worden verzorgd door een Remeha cv-ketel uit 2023.

Het Franse balkon, de hoge plafonds en meerdere dakramen zorgen voor een ruimtelijk gevoel en veel natuurlijk licht.

De woning ligt op een zeer handige en centrale locatie: winkels, horeca, openbaar vervoer en het centrum van Utrecht zijn op loopafstand, het treinstation Utrecht Centraal ligt op slechts 7 minuten lopen. Parkeren voor de deur is mogelijk via het vergunningensysteem. De eerste uitvalsweg is binnen 5 minuten bereikbaar.

De omgeving maakt het helemaal af: gezellige groenten- en fruitwinkeltjes, multiculturele eetgelegenheden met Marokkaans, Surinaams en Italiaans eten binnen handbereik, en aan het einde van de straat ons favoriete koffietentje 'Koffie en Ik'. Aan de andere kant van de straat ligt een parkje, perfect voor picknicks, met een molen en kinderboerderij – ideaal voor kinderen en een ontspannen moment in de buitenlucht.

Dankzij de herontwikkeling van Westplein en Smakkelaarspark wordt de woning bovendien nog mooier verbonden met de binnenstad.

De VvE is actief; de maandelijkse bijdrage bedraagt € 105,- inclusief opstalverzekering.

Recent is de woning nog keurig onderhouden: het buitenschilderwerk en het schilderwerk aan de binnenzijde van de dakkapel zijn in 2025 volledig uitgevoerd.

Kortom: een instapklare bovenwoning met karakter, hoge plafonds, ensuite deuren, houten vloer, volledig HR++ glas, meerdere dakramen voor veel licht, een multifunctionele zolderkamer die ook als slaapkamer kan dienen of in meerdere kamers kan worden gesplitst, lage energielasten en een uitstekende ligging, op een centrale en levendige locatie in Utrecht, met alles wat de buurt zo geliefd maakt letterlijk om de hoek.

De notariële afhandeling van de koop en levering zal plaatsvinden bij Grafhorst Notarissen te Utrecht; deze notaris is reeds door verkoper aangewezen.

Characteristic and modern home in vibrant Lombok, near Utrecht Central Station

Atmospheric and well-maintained upstairs apartment dating from 1903, located in the lively Lombok neighborhood, close to the city center, Utrecht Central Station, main roads, schools, and parks. The home offers three bedrooms, with the possibility to easily create a fourth.

Spread over two floors and a mezzanine, the property has a living area of approximately 93 m².

Layout:

Ground floor: entrance with staircase to the first floor.

First floor: bright living room and dining room

separated by ensuite doors, a kitchen (renovated in 2019), a bedroom/study, and a separate toilet.

Second floor: a very large multifunctional room with a beautiful wooden floor and mezzanine, including its own kitchenette. This space is extremely flexible and can be used as a bedroom, workspace, hobby room, guest accommodation, or even divided into multiple rooms. This floor also features the bathroom and an additional bedroom, both with skylights.

The home has energy label B, fully insulated HR++ double glazing, 11 solar panels, and a digital e-Twist thermostat, keeping energy costs low. There is also a

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

fast fiber-optic internet connection. Heating and hot water are provided by a Remeha central heating boiler from 2023.

The French balcony, high ceilings, and multiple skylights create a spacious feel and plenty of natural light.

The property is in a very convenient and central location: shops, restaurants, public transport, and Utrecht's city center are within walking distance, Utrecht Central Station is just a 7-minute walk away, and the nearest main road can be reached within 5 minutes.

The surroundings complete the picture: cozy greengrocers, multicultural eateries offering Moroccan, Surinamese, and Italian cuisine within easy reach, and at the end of the street our favorite coffee spot, "Koffie en Ik." Across the street there is a small park, perfect for picnics, featuring a windmill and a petting zoo – ideal for children and relaxing outdoors.

Thanks to the redevelopment of Westplein and Smakkelaarspark, the home will also be even better connected to the city center.

The homeowners' association (VvE) is active; the monthly contribution is €105, including building insurance. Parking in front of the property is available via the permit system.

The property has recently been carefully maintained: exterior painting and the interior painting of the dormer were fully completed in 2025.

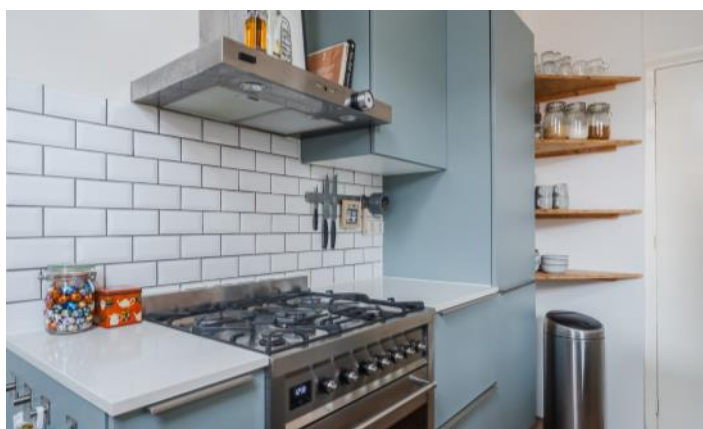
In short: a move-in ready upstairs apartment with character, high ceilings, ensuite doors, wooden floors, fully insulated HR++ glazing, multiple skylights for abundant light, a multifunctional attic room that can serve as a bedroom or be divided into multiple rooms, low energy costs, and an excellent location in a central and lively part of Utrecht, with everything that makes the neighborhood so popular literally around the corner.

The notarial handling of the purchase and transfer will take place at Grafhorst Notarissen (in Utrecht); this notary has already been designated by the seller.





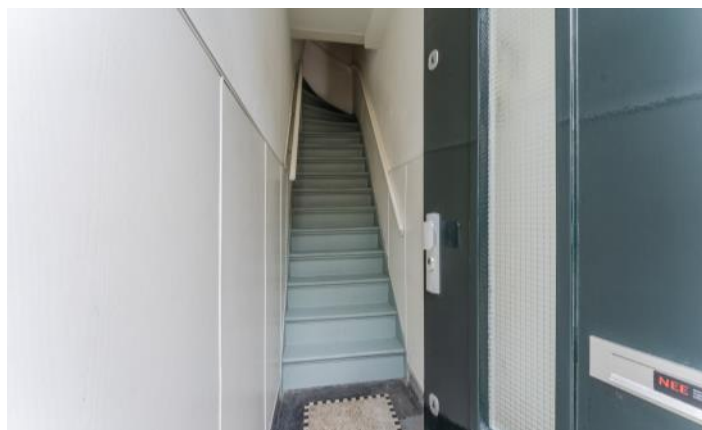








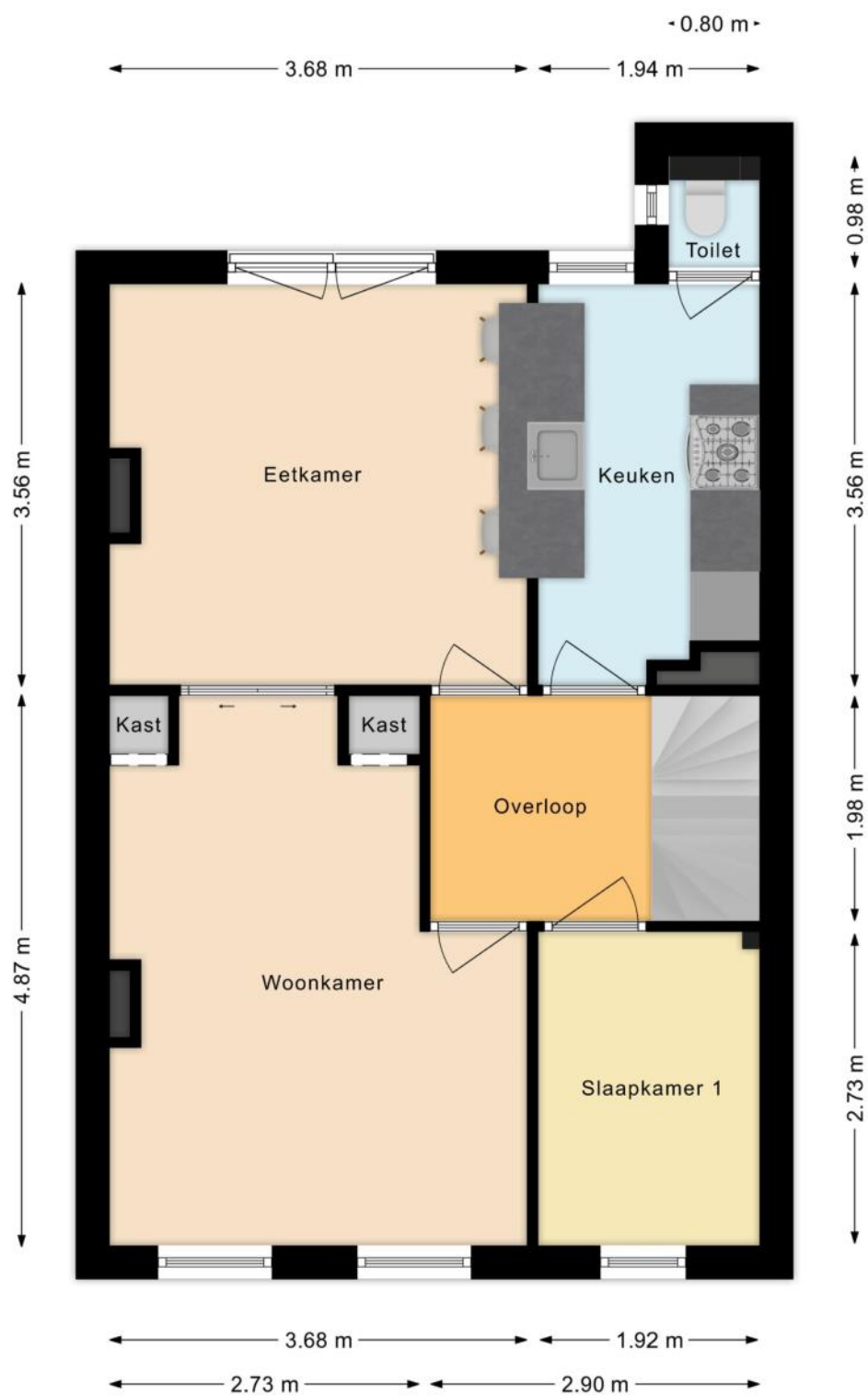








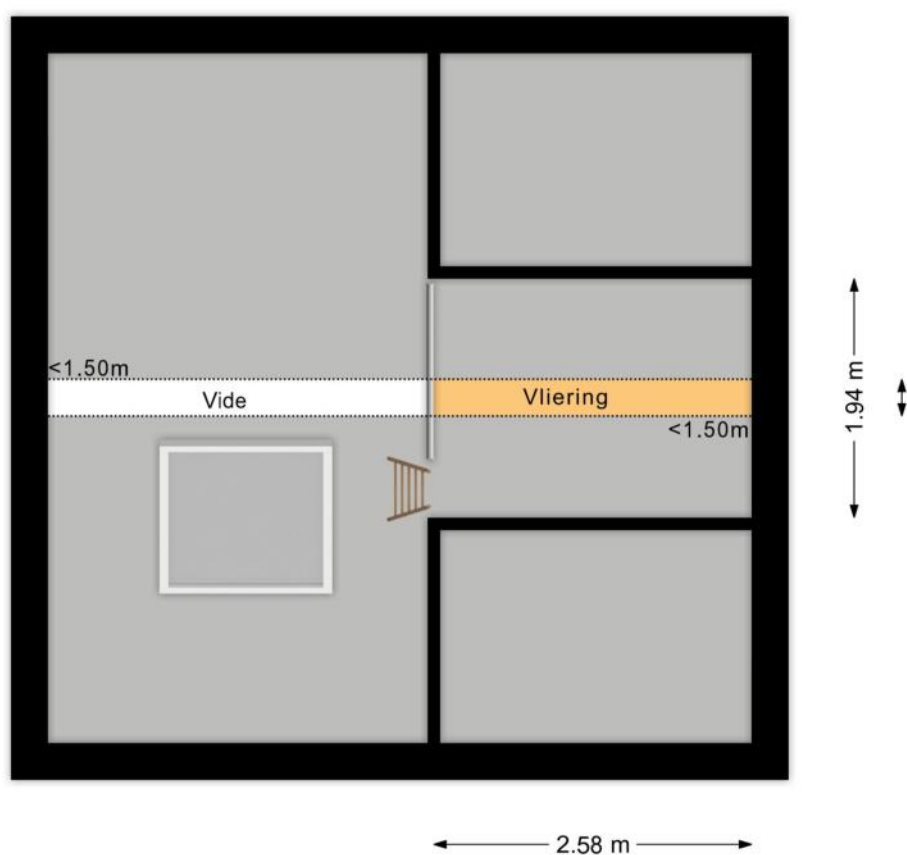
PLATTEGROND



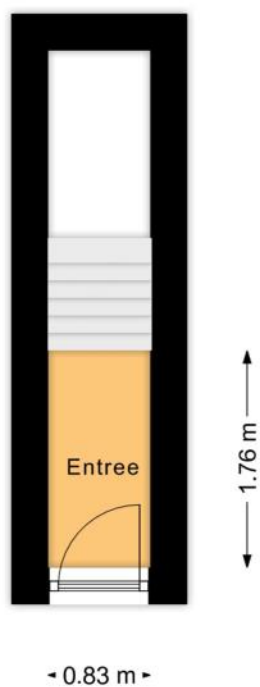
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1918
Soort dak	Mansardedak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	358 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	94 m ²
Overige inpandige ruimte	1 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	5 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een vliering
Gelegen op woonlaag	2
Voorzieningen	TV kabel, Frans balkon, Dakraam, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Avanta 28 C ACE CW 4
Bouwjaar cv-ketel	2023
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Balkon/Dakterras	Frans balkon aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 105 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Catharijne C 7885 2

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

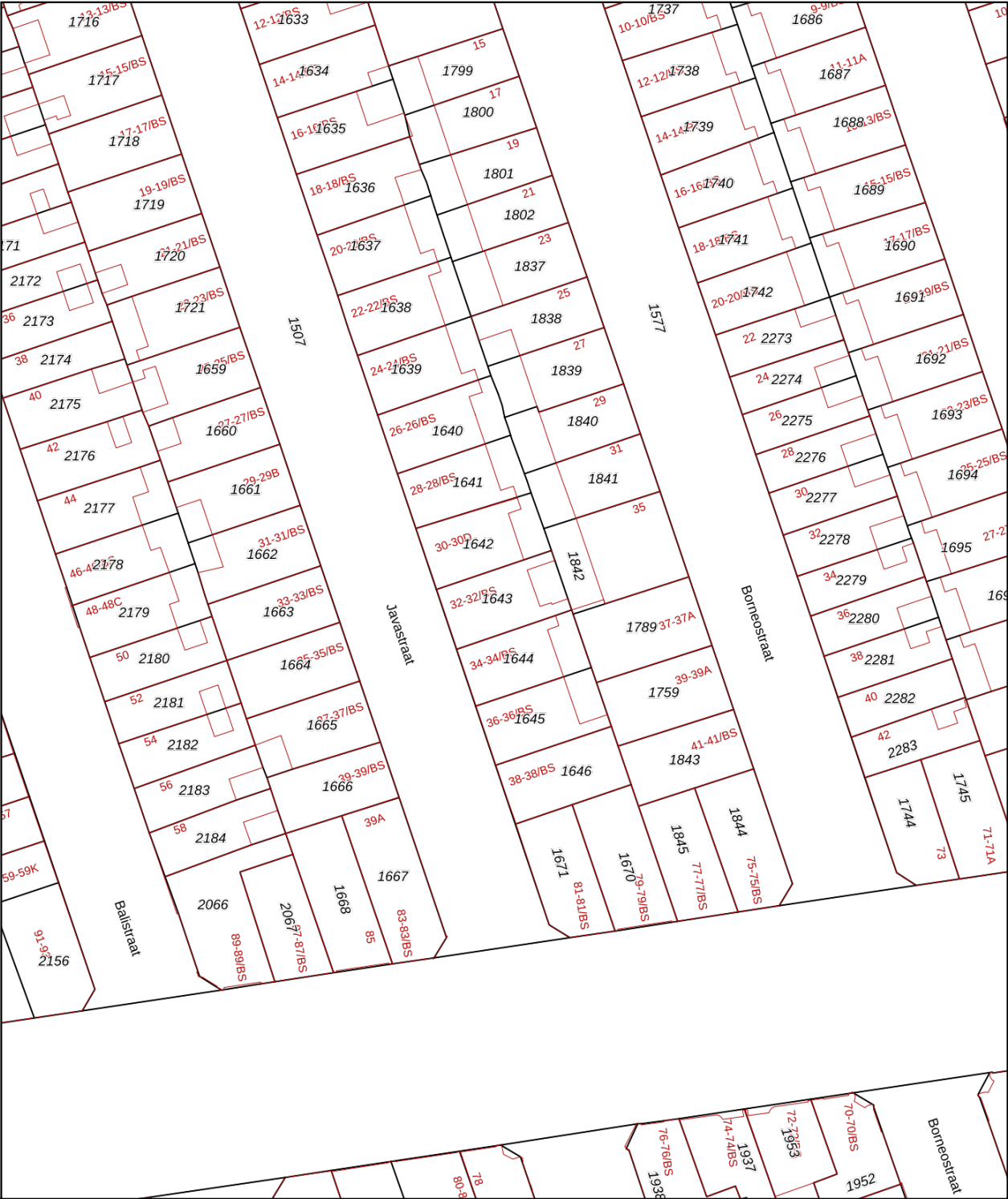
ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron			●
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Catharijne

Sectie C

Perceel 1643

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



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Energielabel

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.