

WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS



**A.H.G. Fokkerstraat 49**  
**Utrecht (Zuilen)**

**Goed onderhouden gezinswoning (opgebouwd en uitgebouwd) met ruime woonkamer, eetkamer/eetkeuken, drie slaapkamers en twee badkamers.**

### WIJK EN LIGGING VAN DE WONING

De woning is gelegen in de wijk Zuilen, een populaire en karakteristieke wijk in het noorden van Utrecht. De buurt staat bekend om haar jaren dertig woningen, brede straten en het groene karakter. Op korte afstand bevinden zich diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen, onder andere aan de Amsterdamsestraatweg en winkelcentrum Rokade. Ook zijn er verschillende horecagelegenheden, sportvoorzieningen en scholen in de directe omgeving aanwezig.

Voor ontspanning en recreatie liggen het Julianapark en de Vecht op korte afstand, waar u heerlijk kunt wandelen, sporten of genieten van het groen. Het centrum van Utrecht is binnen circa 10 minuten fietsen bereikbaar en ook het openbaar vervoer is goed geregeld. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de A2 en A27 snel en eenvoudig te bereiken.

### INDELING

Entree, hal (circa 5 m<sup>2</sup>) met trapopgang naar de eerste verdieping, praktische trapkast met wasmachineaansluiting en toilet. Vanuit de hal toegang tot de ruime woonkamer van ca. 27 m<sup>2</sup> met voldoende plek voor een gezellige zithoek. Dankzij de grote raampartijen is dit een lichte en aangename leefruimte. Aan de achterzijde bevindt zich de sfeervolle eetkamer (circa 14 m<sup>2</sup>) met openslaande deuren naar de achtertuin. Aansluitend ligt de keuken (circa 5 m<sup>2</sup>).

### EERSTE VERDIEPING

Overloop (circa 4 m<sup>2</sup>) met toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde is circa 12 m<sup>2</sup> groot. De tweede slaapkamer aan de voorzijde heeft een oppervlakte van circa 15 m<sup>2</sup>. De badkamer is voorzien van een douche, dubbele wastafel en tweede toilet.

### TWEEDE VERDIEPING

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime zolderkamer (circa 22 m<sup>2</sup>) met een dakkapel aan de voorzijde, wat zorgt voor extra ruimte en licht. Op deze verdieping is tevens een tweede badkamer aanwezig, voorzien van een douche en wastafel. Daarnaast bevinden zich hier de CV-opstelling en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

### TUIN

De woning beschikt over een achtertuin gelegen op het zuidoosten van circa 32 m<sup>2</sup>.

### BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1936;
- Woonoppervlakte van circa 118 m<sup>2</sup> en inhoud van circa 414 m<sup>3</sup>;
- Perceel eigen grond 97 m<sup>2</sup>;
- Energielabel C;
- Woning is voorzien van dubbel glas;
- Verwarming en warm water d.m.v. nieuwe CV-combiketel;
- Gratis parkeren.

### OPLEVERING

In overleg.

# WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS

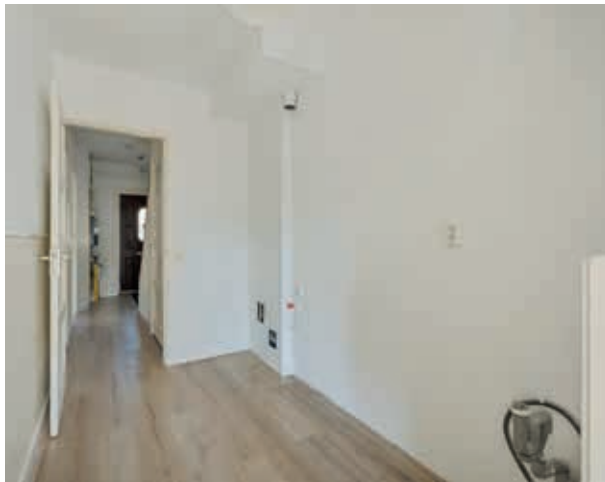


# WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS

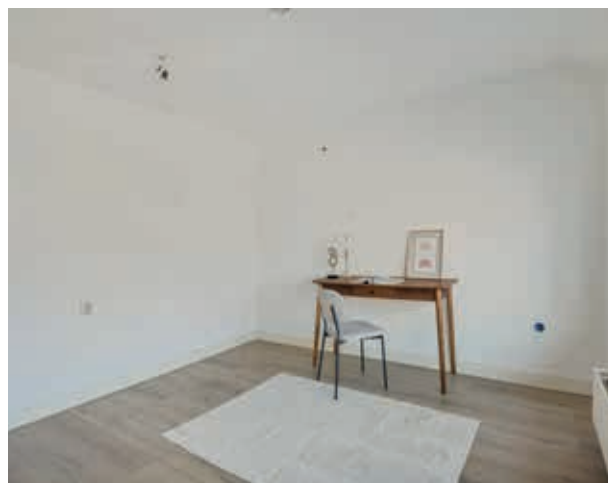
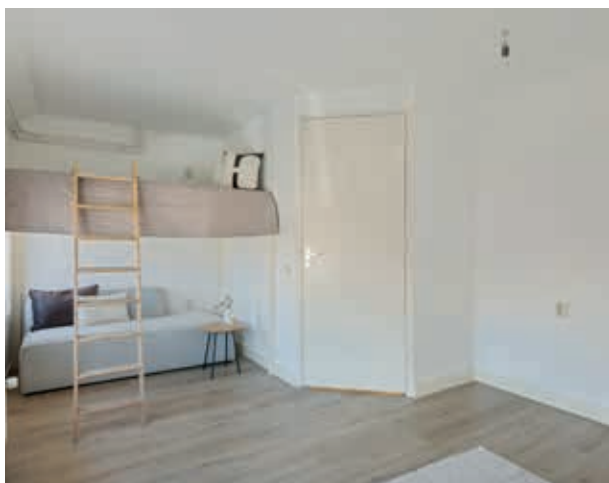


WILLEMS & STEINVOORT  
MAKELAARS



# WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS



# WILLEMS & STEINVOORT

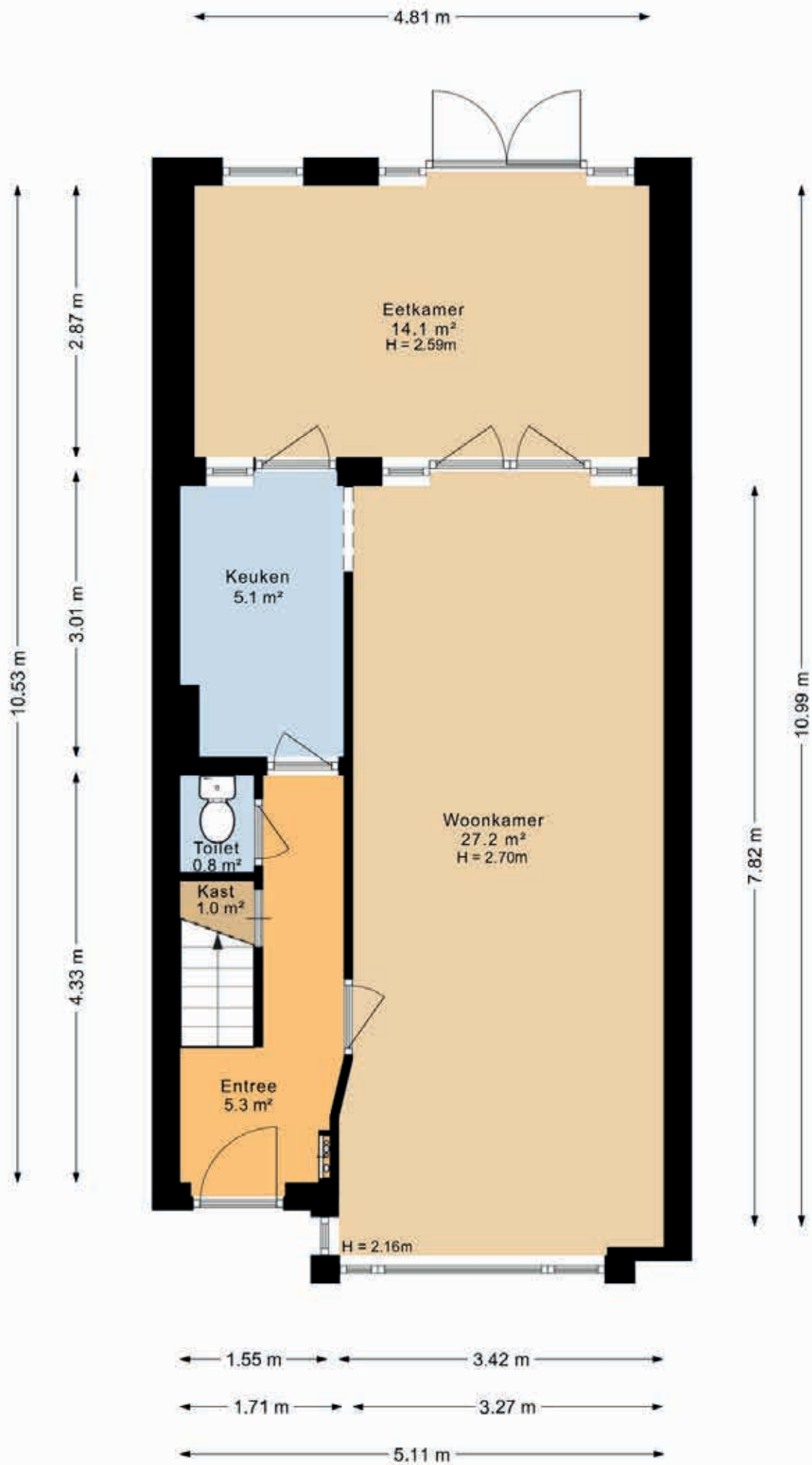
MAKELAARS



# WILLEMS & STEINVOORT

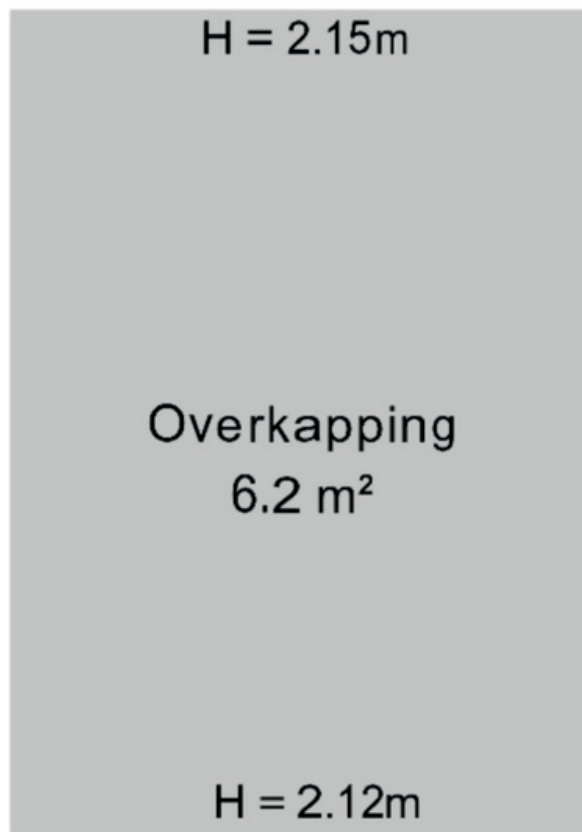
MAKELAARS

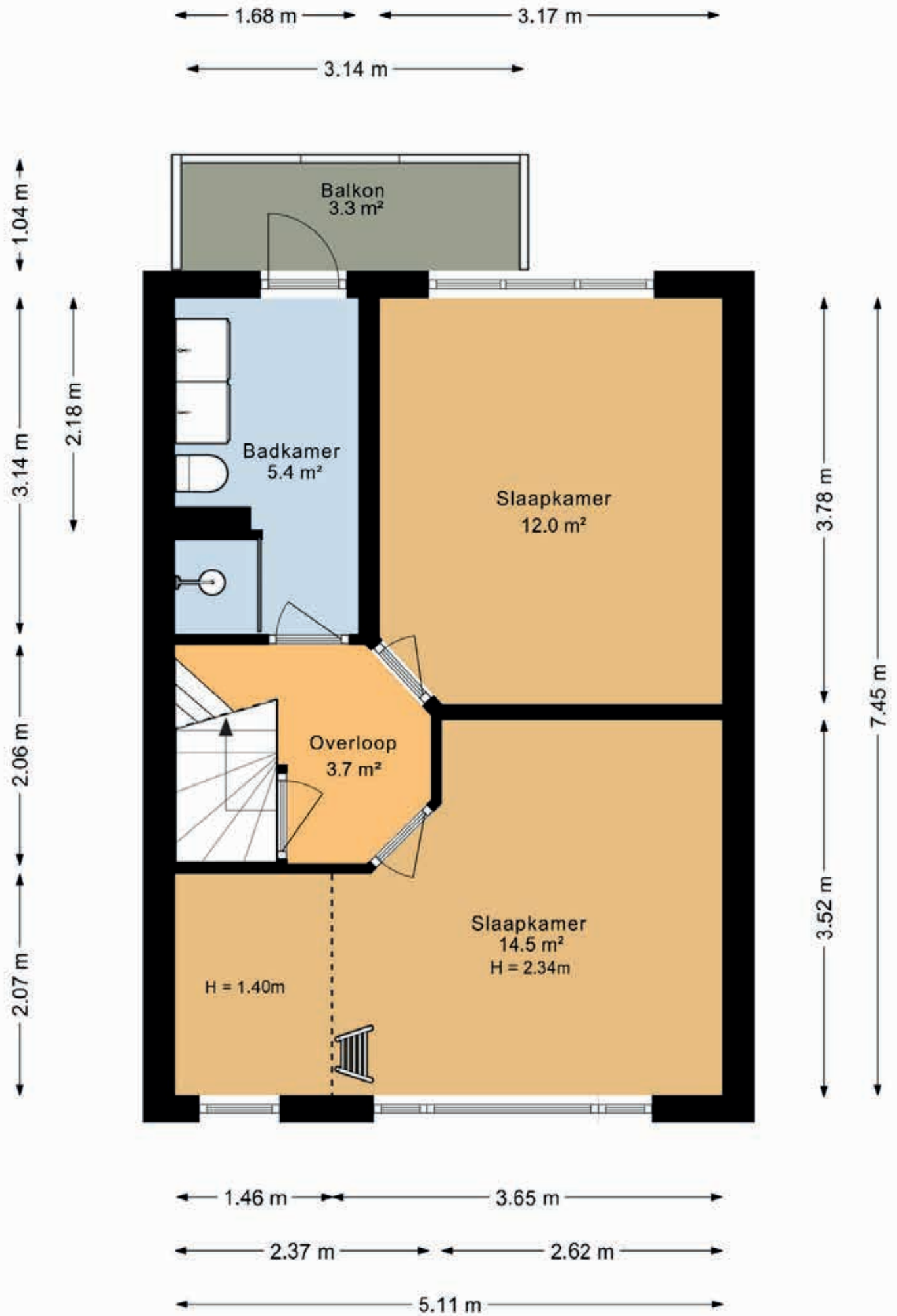




← 2.08 m →

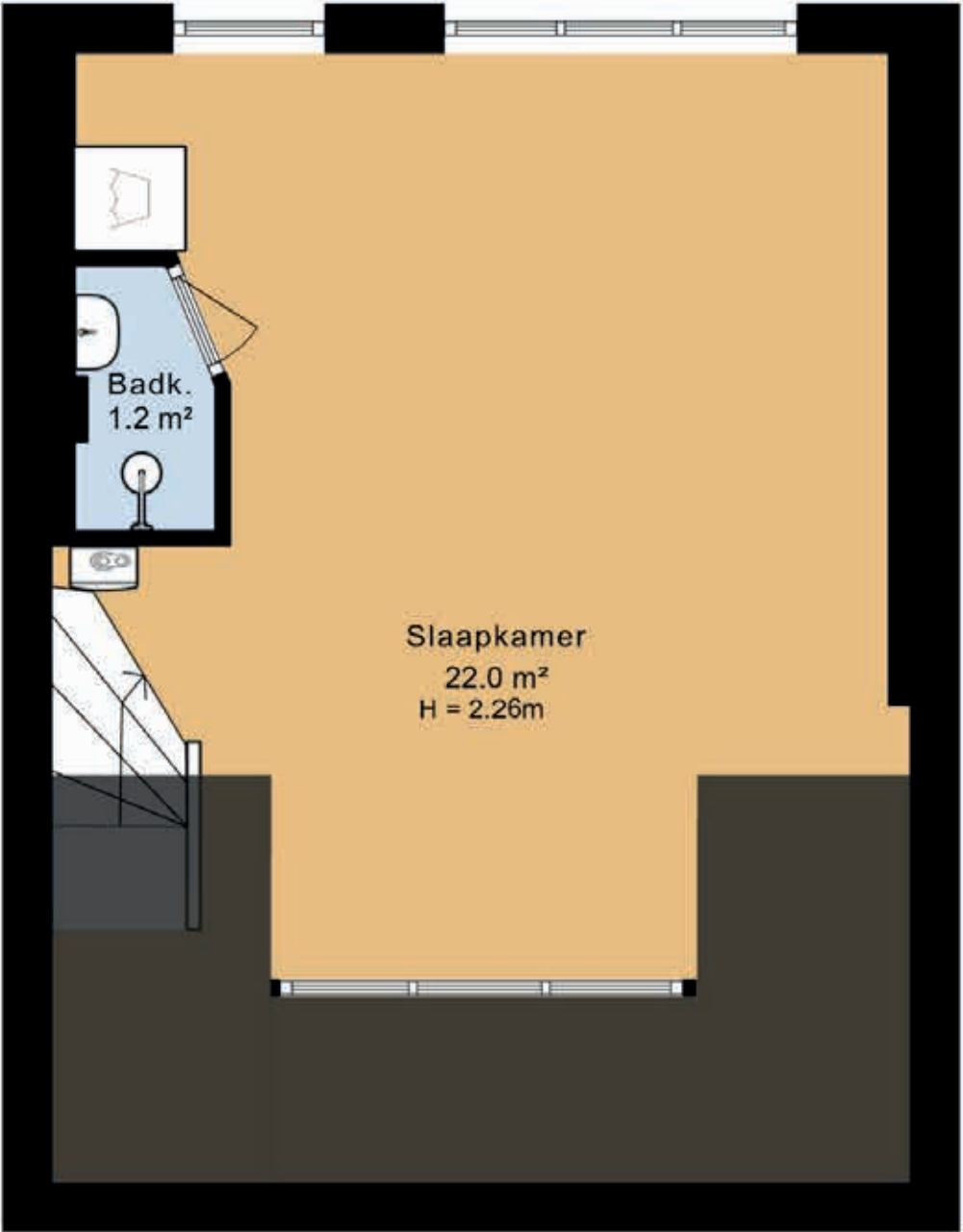
↑ 2.97 m ↓





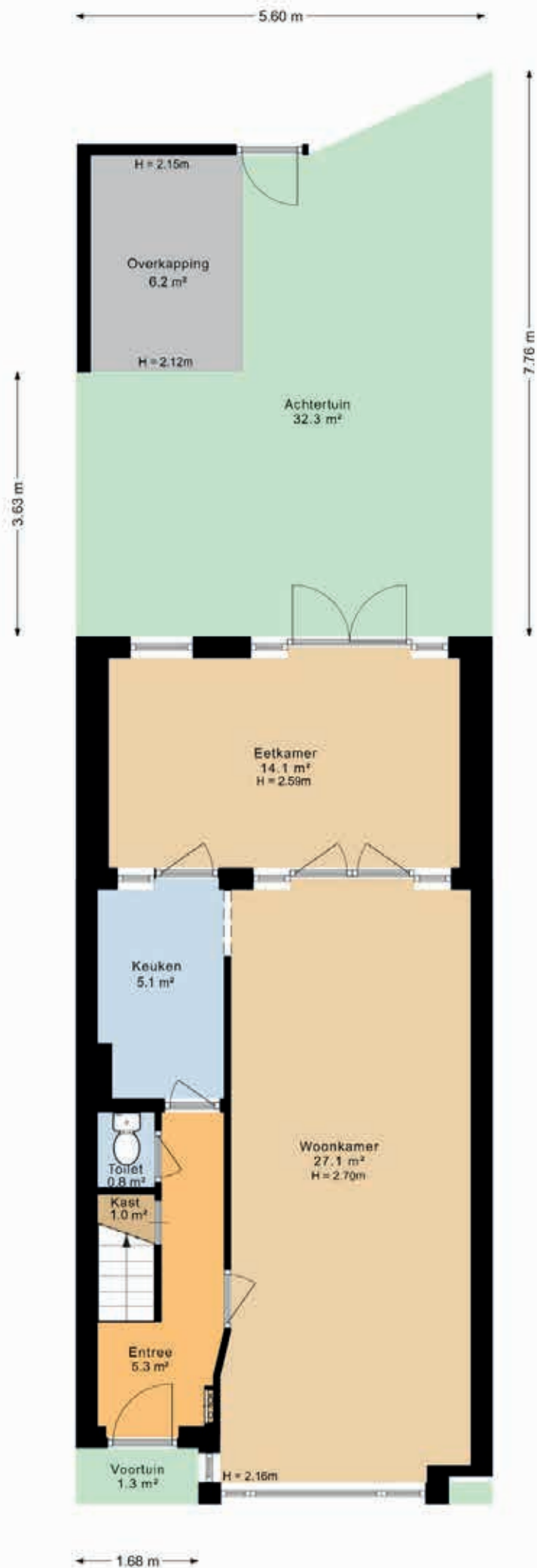
4.84 m  
3.95 m

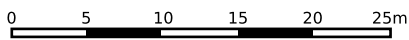
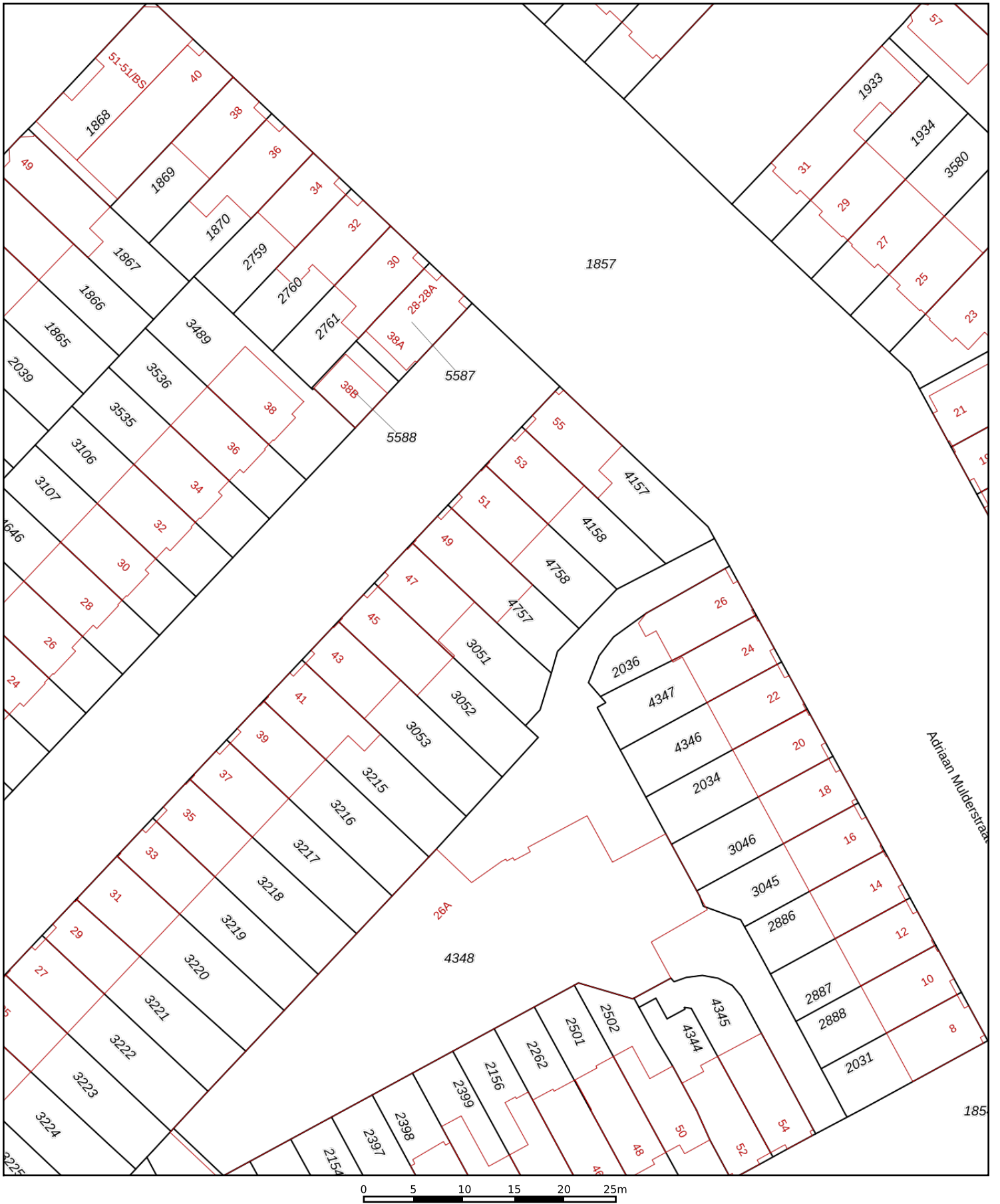
5.53 m  
1.20 m  
1.57 m  
3.76 m




4.30 m  
2.43 m  
6.73 m

1.27 m  
2.52 m  
1.24 m  
5.11 m





<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Zuilen</p> <p>Sectie    C</p> <p>Perceel    4757</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 juli 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Meetcertificaat

## Conform Branchebrede meetinstructies

De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

Object	Woning
Adres	A H G Fokkerstraat 49
Plaats	Utrecht
Opdrachtgever	Willems & Steinvooort
Datum opmaak meetrapport	09-03-2026

Wonen (GOW)	117,67 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte (GOOI)	0,00 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	3,27 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte (GOEB)	0,00 m <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	414,35 m <sup>3</sup>

# Deze woning heeft energielabel

# C



## Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen		+/-	+	++
3 Daken		+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

## Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

## Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

### Warmtebehoefte in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

### Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Laag

Hoog

### Aandeel hernieuwbare energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

A.H.G. Fokkerstraat 49  
3555BB Utrecht

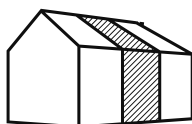
BAG-ID: 0344010000052286

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1936  
Compactheid 1,74  
Vloeroppervlakte 116m<sup>2</sup>

### Woningtype

Tussenwoning



## Opnamedetails

### Naam

R.P.W. Hermanns

### Certificaathouder

EP Certificatie B.V.

### Inschrijfnummer

EPG2020-54

### Certificerende instelling

EPG-Certificering

### Soort opname

Basisopname

### Vakbekwaamheidsnummer

55151977

### KvK-nummer

87870258



## Woonlasten in Utrecht 2026

### Gemeentelijke belastingen

Afvalstoffenheffing	eenpersoonshuishouden	€ 346,25
	tweepersoonshuishouden	€ 443,30
	driepersoonshuishouden	€ 527,80
	Vier of meerpersoonshuishouden	€ 600,05
Onroerendzaakbelasting	Eigendom woning *Van de WOZ waarde	0,08060% *
Hondenbelasting	Eerste hond	€ 101,20
Rioolrechten	Eigendom	€ 247,27
Zuiveringsheffing	Per vervuilingseenheid Alleenstaand 1x Twee of meer personen 3x	€ 78,48
Watersysteem ingezetenen	Per woonruimte	€ 126,98

Bron: [bghu.nl/tarieven](https://bghu.nl/tarieven)

Inlichtingen: BghU 088-0640200 (werkdagen van 9.00 uur tot 17.00 uur)

### Water

Vitens levert water in alle gemeenten in de provincie Utrecht.

Vastrecht		€ 56,68
Prijs drinkwater	Per 1.000 liter (1m <sup>3</sup> )	€ 1,34
Belasting op leidingwater	Per 1.000 liter (1m <sup>3</sup> )	€ 0,477

Bron: [vitens.nl/tarieven-en-voorwaarden](https://vitens.nl/tarieven-en-voorwaarden)

Inlichtingen: Vitens 0900-0650 (werkdagen van 08:00 uur tot 17:00 uur)

### Parkeren

Inlichtingen: <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/parkeren/>

## **Disclaimer**

Deze informatie is door ons met de 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.

## **Bankgarantie/ waarborgsom**

Bij het sluiten van de koopovereenkomst zal tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden gevraagd.

## **Toelichtingsclausule NEN2580**

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.

De plattegronden zijn gemaakt voor een commerciële presentatie en zijn derhalve geen bouwtekeningen.

## **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## **Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend van welk bouwjaar de onroerende zaak dateert. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. 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 komt voor rekening en risico van koper.

### **Asbestclausule**

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal een clausule worden opgenomen waarin de koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en bekend te zijn met de regelgeving omtrent eventuele wijzigingen en afvoer daarvan.

### **Niet zelf-bewoningsclausule**

In sommige situaties komt het voor dat een verkoper het verkochte nooit zelf heeft bewoond. In de koopakte zal in deze gevallen een clausule worden opgenomen waarin staat dat de koper ermee bekend is dat de verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. Zulke eigenschappen of gebreken komen voor risico van de koper en bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden.

### **Onderzoek plicht koper**

Als koper heb je een onderzoek plicht. Dit houdt in dat wij ervan uit gaan dat de koper een gedegen onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die van belang zijn bij het nemen van een beslissing om een woning te kopen. Denk hierbij onder andere aan het bestuderen van alle aangeboden informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente, een financieel onderzoek (hypotheek) en een bouwkundig onderzoek.