

# WILLEM VAN ABCOUDEPLEIN 5

3515 BW, UTRECHT

€ 975.000 k.k.



TE  
KOOPT



# OVER DE WONING

Deze ZEER RUIME en compleet gerenoveerde TUSSENWONING aan het Willem van Abcoudeplein 5 in Utrecht is volledig vernieuwd en direct instapklaar. Met een woonoppervlakte van circa 137 m<sup>2</sup>, vijf volwaardige slaapkamers en twee moderne badkamers biedt de woning uitzonderlijk veel leefruimte en comfort voor het hele gezin.

De afwerking is strak en eigentijds, met nieuw stucwerk en volledig vernieuwde installaties, waaronder riolering, elektra, radiatoren, cv-leidingen en waterleidingen. Daarnaast is de woning hoogwaardig geïsoleerd, wat bijdraagt aan een aangenaam woonklimaat en energiezuinig gebruik. De gehele woning is bovendien voorzien van één doorlopende, nieuwe laminaatvloer, wat zorgt voor een rustige, uniforme en verzorgde uitstraling.

De fraai aangelegde achtertuin, gunstig gelegen op het zuiden, biedt volop zonuren en is een heerlijke plek om te ontspannen of te genieten van lange zomeravonden. In combinatie met de hoogwaardige afwerking en het moderne wooncomfort maakt dit deze woning tot een bijzonder aantrekkelijke en direct te betrekken woning.



## Soort woning

Eengezinswoning

## Energielabel

A

## Bouwjaar

1926

## Woonoppervlakte

137 m<sup>2</sup>

## Inhoud

485 m<sup>3</sup>

## Perceeloppervlakte

91 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

## Ligging:

De woning is gelegen aan een rustig en groen woonerf in Utrecht, in een prettige en kindvriendelijke woonomgeving. In de directe nabijheid bevinden zich diverse voorzieningen zoals scholen, sportfaciliteiten, winkels en openbaar vervoer. Ook uitvalswegen zijn goed bereikbaar, waardoor omliggende steden eenvoudig te bereiken zijn. Tegelijkertijd woont u hier op korte afstand van het bruisende centrum van Utrecht, waardoor stadse levendigheid en voorzieningen binnen handbereik liggen. De combinatie van rust, groen en alle dagelijkse voorzieningen in de buurt maakt dit een aantrekkelijke en praktische woonlocatie.

## Indeling:

### Begane grond:

#### Entree:

Verzorgde entree met toegang tot de hal.

#### Hal:

De hal beschikt over de trapopgang, een trapkast met meterkast en een separaat toilet met fonteintje. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer en de multifunctionele ruimte.

#### Woonkamer:

De lichte doorzonwoonkamer is voorzien van een erker aan de voorzijde en een open keuken aan de achterzijde. Het plafond is afgewerkt met inbouwspots, wat zorgt voor een moderne en sfeervolle uitstraling. De woonkamer is voorzien van een nieuwe laminaatvloer.

#### Keuken:

De moderne keuken in U-opstelling is voorzien van een inductiekookplaat met afzuiging, combi-oven, koelkast met vriesvak en vaatwasser. Aan de kamerzijde is een gezellige zitplek gecreëerd voor twee krukken. De keuken is daarnaast voorzien van inbouwspots en verlichting onder de kastjes en biedt toegang tot de tuin.

#### Slaapkamer 1 / multifunctionele ruimte:

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een kamer die flexibel te gebruiken is als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Vanuit deze ruimte is de inbandige berging bereikbaar.

#### Berging / wasruimte:

De inbandige berging is zowel via de voorzijde als via de tuin bereikbaar en beschikt over aansluitingen voor wasmachine en droger. Tevens bevindt zich hier de cv-installatie.

#### Tuin:

De zonnige achtertuin, gelegen op het zuiden, is verzorgd aangelegd met een combinatie van gras en bestrating en biedt gedurende de dag volop zon en een prettige buitenruimte.

# OMSCHRIJVING

## 1e verdieping:

### Overloop:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de eerste badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. De gehele verdieping is voorzien van een doorlopende laminaatvloer en strak gestucte wanden.

### Slaapkamers:

Drie slaapkamers, waarvan twee aan de voorzijde en één aan de achterzijde. Alle kamers zijn afgewerkt met dezelfde laminaatvloer en een nette wandafwerking.

### Badkamer 1:

De moderne badkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een dubbele wastafel, verlichte spiegel, douchecabine, zwevend toilet en designradiator. Dankzij het aanwezige raam is er prettig daglicht en natuurlijke ventilatie mogelijk.

## 2e verdieping:

Bereikbaar via vaste trap.

### Overloop:

Zeer ruime en lichte overloop die uitstekend geschikt is als werk- of studieplek. De ruimte is voorzien van meerdere wandcontactdozen, een dakraam en praktische bergruimte achter het knieschot. Ook deze verdieping is afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer.

### Slaapkamer 5:

De vijfde slaapkamer is ruim van opzet en voorzien van een groot dakraam.

### Badkamer 2:

De tweede badkamer is een suite aan de slaapkamer gelegen en beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel met verlichte spiegel en zwevend toilet. Dankzij het dakraam is er prettig daglicht en goede ventilatie.

## Oplevering:

In overleg.

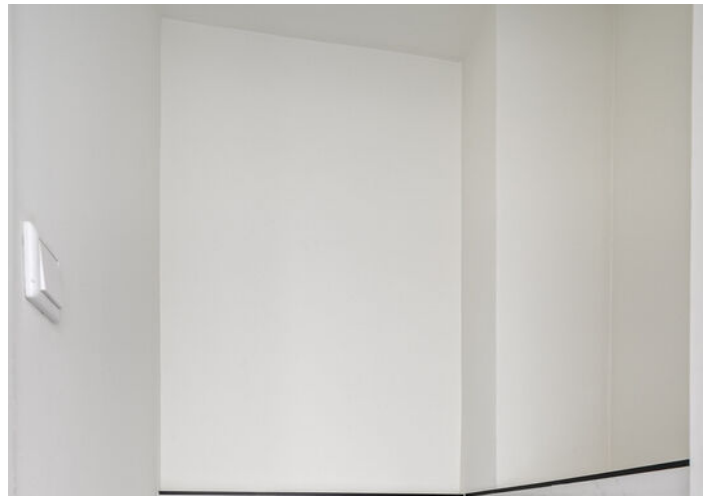
# BIJZONDERHEDEN

- Zeer ruime, volledig gerenoveerde tussenwoning
- Vijf volwaardige slaapkamers
- Twee badkamers en een separaat toilet op de begane grond
- Aparte wasruimte
- Ruime overloop op de tweede verdieping, ideaal als werkplek
- Volledig vernieuwde installaties (elektra, riolering en leidingen)
- Elektra vernieuwd en uitgebreid naar 12 groepen, 3 fase met aardlekschakelaars
- Meterkast voorbereid op de toekomst, inclusief leidingwerk voor zonnepanelen (van meterkast naar tweede verdieping)
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025/2026
- CV-ketel (Intergas Extreme, bouwjaar 2025)
- Energie label A

Verkoper vertelt:

Ik kijk met veel plezier terug, naar het hele proces van de renovatie van deze woning. Ondanks vele tegenslagen zijn we erin geslaagd om "het oude vrouwtje" om te toveren naar deze prachtige ruime en lichte woning, gelegen in een rustige maar zeer geliefde wijk; Tuinwijk. Een woning met gezellige burens, op 1,8 km afstand van het centrum van Utrecht en 1,4 km afstand van winkelcentrum Overvecht. Ik ben zelf erg content met het eindresultaat en weet zeker dat de nieuwe bewoners er met heel veel plezier zullen wonen en er hun thuis van zullen maken.











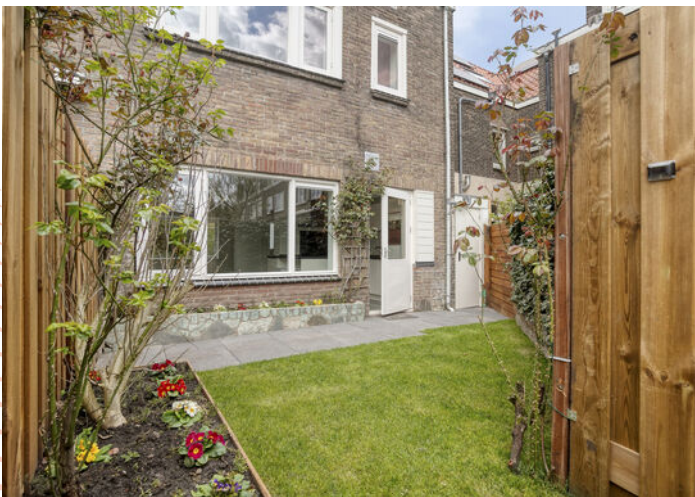




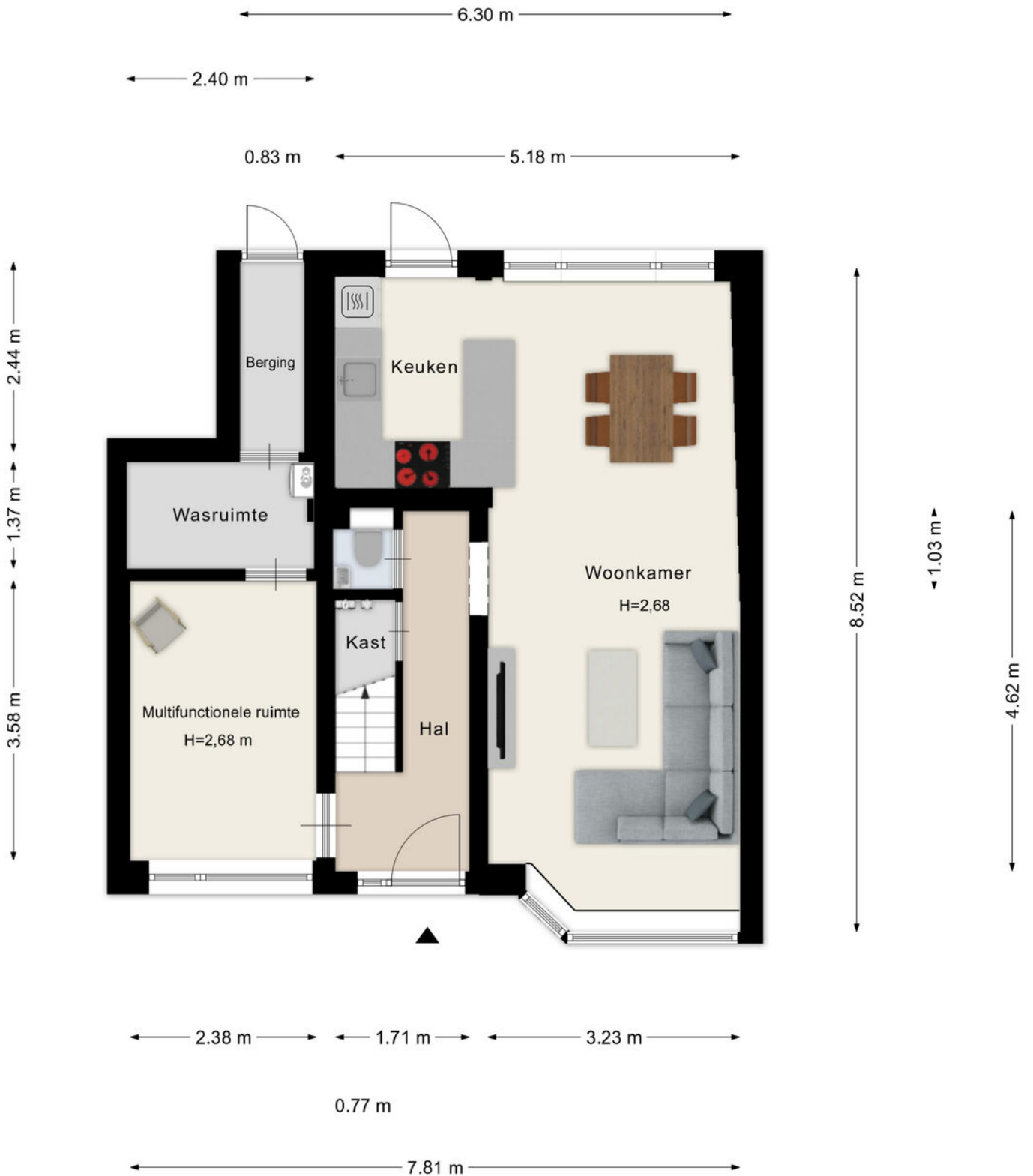




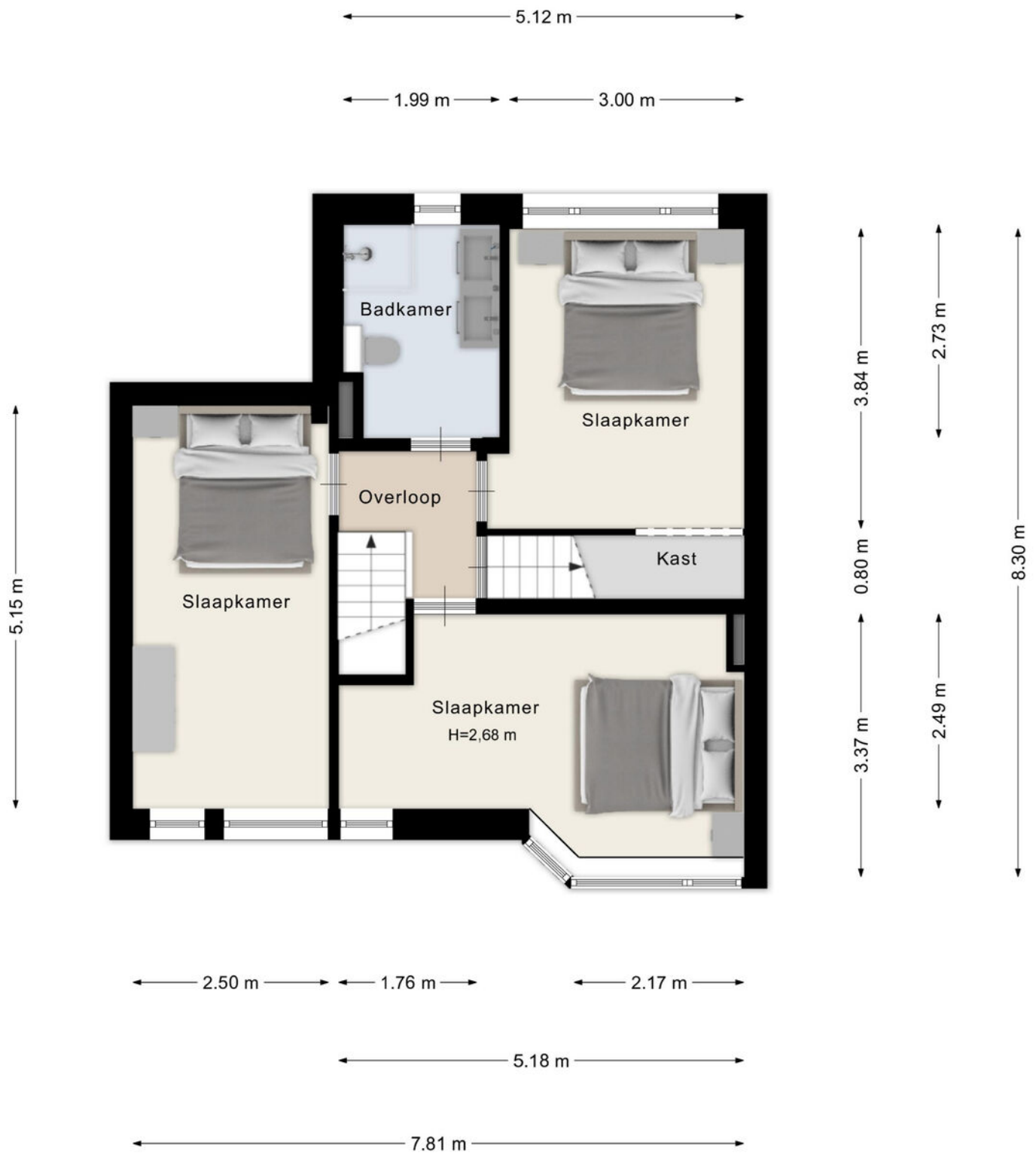




# PLATTEGROND

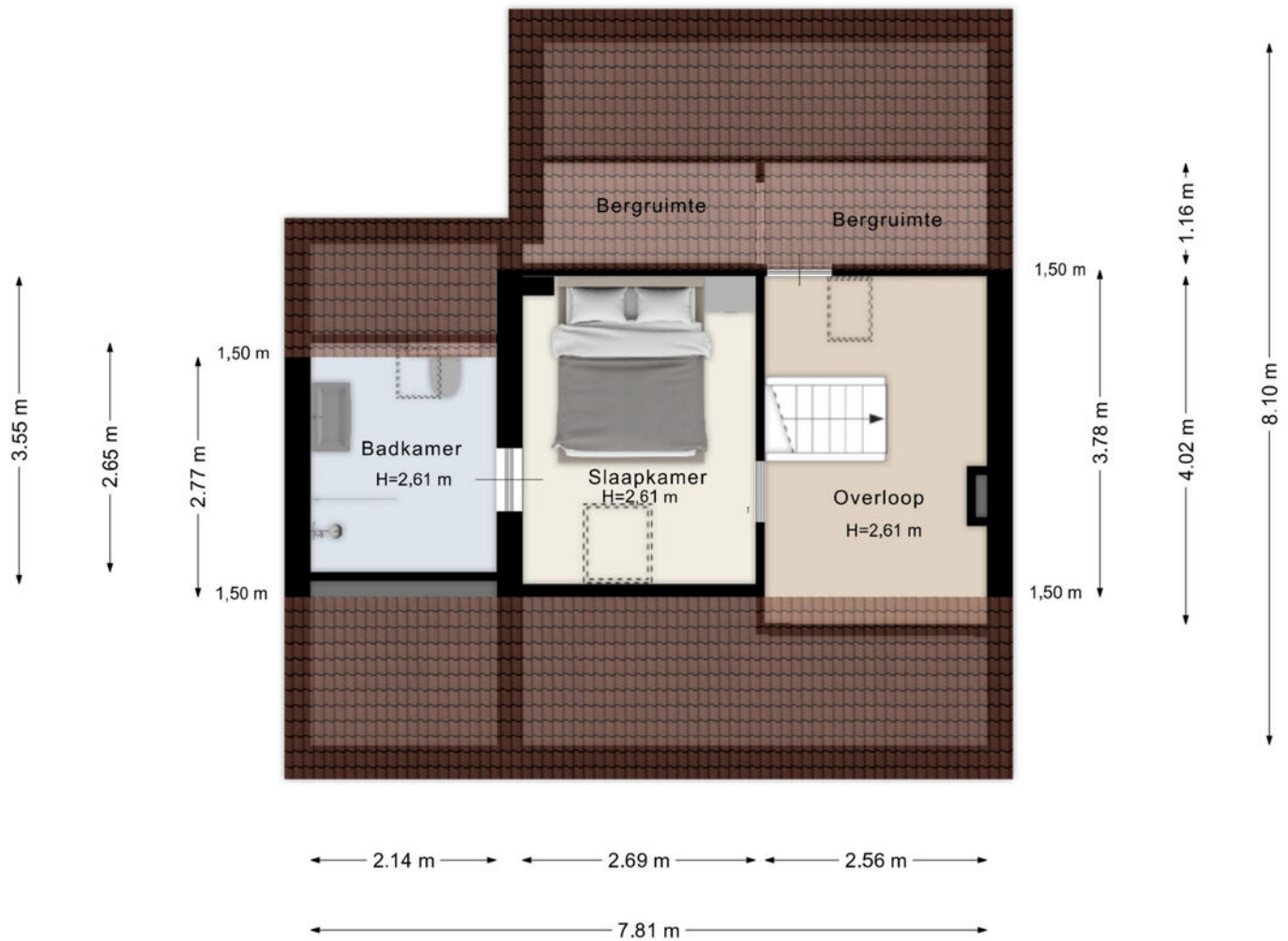


# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



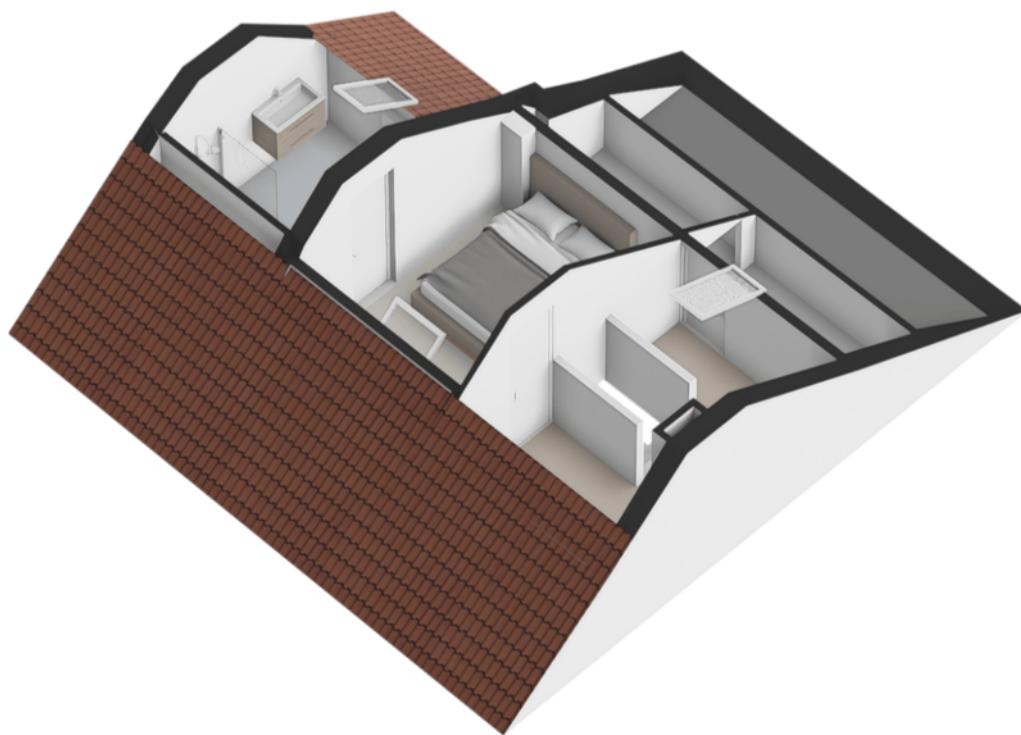
# PLATTEGROND



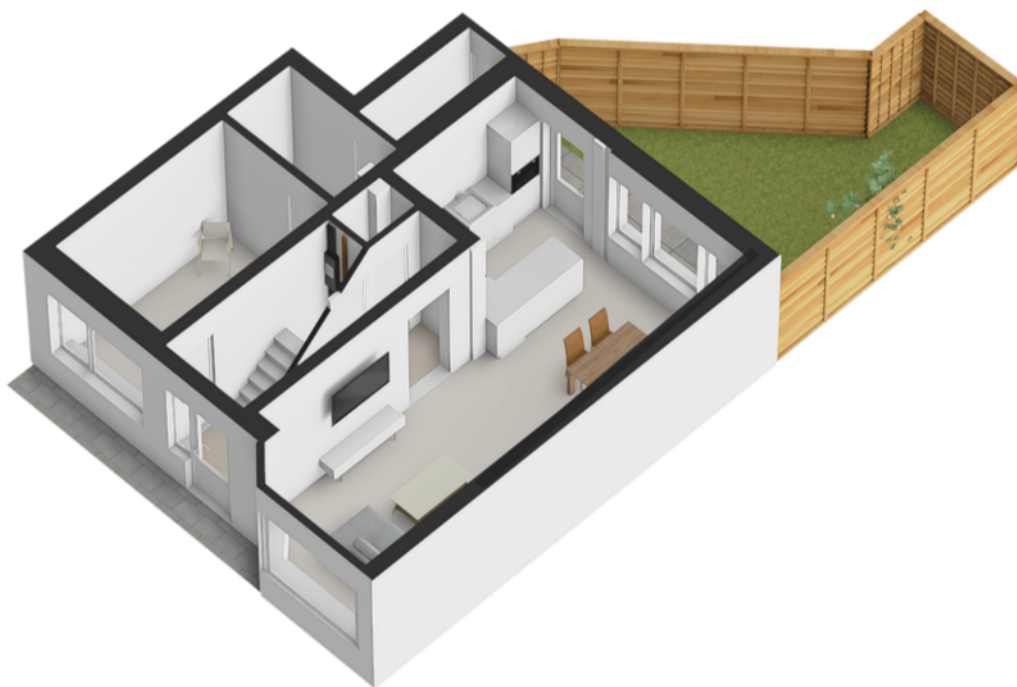
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebauwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Lauwerecht</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 6000</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 augustus 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.

# LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- 2 barkrukken			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			

# LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

# OVER ONS



De koop of verkoop van een huis is een hele stap. Daarbij wilt u niet over één nacht ijs gaan. Neem daarom een deskundige in de arm! Kiezen voor ERA Ritter Makelaardij betekent kiezen voor kennis en visie. De juiste vraagprijs, een strategisch verkoopplan en een optimale presentatie zijn van doorslaggevend belang. Wij lopen voorop met nieuwe ontwikkelingen in marketing en social media.

Persoonlijk en kleinschalig ... Ons kantoor ERA Ritter Makelaardij is inmiddels al bijna 20 jaar gevestigd in Maarsse-dorp. Wij werken met een ervaren en compact team onder leiding van beëdigd makelaar Erwin Ritter. Onze aanpak is persoonlijk, actief en resultaatgericht. Al onze medewerkers hebben een passie voor wonen en zijn pas tevreden als u dat bent!

... ondersteund door een wereldwijd netwerk Ons kantoor maakt onderdeel uit van ERA. Hierdoor weet u dat u te maken heeft met een organisatie van geselecteerde kwaliteitsmakelaars over de hele wereld. De makelaars van ERA zijn betrouwbaar, deskundig en pro-actief. U profiteert van een groot en breed netwerk. Ons kantoor bevindt zich bovendien in de top van de ERA-kantoren in Nederland, de Leader Circle kantoren.



# VOORWAARDEN EN BELANGRIJKE ZAKEN

## Schriftelijkheidsvereiste

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden er is geen verkoop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige verkoop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de overeenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 BW. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per mail of toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

## Koopakte

Conform NVM-model, op te maken door ERA Ritter Makelaardij.

## Notaris

Door de koper aan te wijzen. Indien koper een notaris kiest buiten een straal van 10 kilometer afstand van onderhavige woning en verkoper wenst een volmacht voor de akte van levering dan zijn de hieraan verbonden kosten voor rekening van koper.

## Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 7 weken na overeenstemming, een waarborgsom op rekening van de notaris gestort groot 10% van de koopsom.

## Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende/leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

## Baten en lasten

Alle baten en lasten en eventuele verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

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

### **Onderzoeksplicht koper**

Een koper heeft onderzoekplicht. Daarom adviseren wij een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen. Wanneer u als koper bouw- of verbouwplannen heeft, bent u zelf verantwoordelijk om de juiste informatie over de mogelijkheden hiervan bij de daarvoor aangewezen instanties te achterhalen.

### **Asbest in woningen voor 1990**

In woningen gebouwd tot ca. 1990 kunnen mogelijk asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Om die reden wordt in onze koopakte standaard een asbestclausule opgenomen. Koopt u een jongere woning dan is deze clausule niet van toepassing.

### **Oudere woningen**

In het algemeen geldt dat eisen die aan de bouwkwaliteit van oudere woningen worden gesteld lager liggen dan bij nieuwe woningen.

### **Legitimatie**

Op grond van de WWFT zijn koper en verkoper verplicht zich te legitimeren.

### **Woonvergunning**

Voor sommige gemeenten is huisvestigingsvergunning vereist en/of geldt er een zelfbewoningsplicht. Meer informatie hierover vindt u bij ons op kantoor.

### **De bezichtiging**

De eigenaar van de woning is erg benieuwd naar uw reactie. Fijn als u ons dit laat weten. Indien deze woning niet geheel voldoet aan uw wensen kunt u op onze site onder het kopje woonwens vrijblijvend uw wensen achterlaten.

## **Kosten bij aankoop van een woning**

### **Kosten koper (KK)**

Bij een kooptransactie is het gebruikelijk dat de kosten van eigendomsoverdracht voor rekening van de koper komen. Deze eenmalige kosten bestaan onder andere uit.

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten
- Kadastrale kosten

### **Financieringskosten**

In de meeste gevallen zal men ook een hypotheek afsluiten. Hiervoor worden door de geldverstrekker advieskosten in rekening gebracht. De geldverstrekker eist tevens dat er voor het aangekochte woonhuis een taxatierapport wordt overlegd. Dit taxatierapport wordt door een onafhankelijke taxateur gemaakt en zal deze hiervoor taxatiekosten in rekening brengen. De hypotheek wordt bij de eigendomsoverdracht ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers bij het Kadaster.

Kortom, bij een koopsom moet rekening gehouden worden met

- Kosten koper (overdrachtsbelasting en notariskosten)
- Financieringskosten (taxatiekosten, afsluitprovisie en inschrijving hypotheek)
- Eventuele makelaarskosten (in het geval u een eigen aankoopmakelaar inschakelt)

De kosten voor de financiering zijn fiscaal aftrekbaar.



  
**MOVE UP**



# OP MAAT SCHOOLDERMAN

## NIEUWEGEIN

**Maak voor een passend hypotheekadvies een afspraak met erkende-, en onafhankelijke hypotheekadviseur Ron Schoolderman van Opmaat Schoolderman Nieuwegein.**

### Onafhankelijk hypotheekadviseur

Opmaat Schoolderman Nieuwegein is volledig onafhankelijk. Financieeladviseur Ron Schoolderman vergelijkt bij een hypotheekadvies ongeveer 40 aanbieders op basis van rente en voorwaarden. Hierdoor heeft u de zekerheid dat u naast een passend advies, ook een voorstel krijgt met de laagste rente met daarbij best passende voorwaarden.

### Krijg inzicht inzake uw mogelijkheden van een hogere hypotheek betreffende energiebesparende maatregelen

Een duurzaam huis kan u veel opleveren. Een lagere energierekening, meer wooncomfort en heel belangrijk, u draagt bij aan een beter milieu. Verduurzamen van uw woning vraagt echter ook grote investeringen. U kunt als huiseigenaar en huizenkoper, mogelijk een hogere hypotheek krijgen als u energiebesparende maatregelen treft. Hoeveel u extra kunt lenen, hangt o.a. af van welke maatregelen u treft. Ron schoolderman adviseert u bij een hypotheekafspraken ook over uw mogelijkheden en de voorwaarden betreffende uw hypotheek, bij bepaalde energiebesparende maatregelen welke getroffen worden.

Voor een vrijblijvende afspraak voor een passend hypotheekadvies:

[www.opmaatschoolderman.nl](http://www.opmaatschoolderman.nl)

ERA Ritter Makelaardij

Nassastraat 14  
3601 BG Maarssen  
0346 585 030  
ritter@era.nl  
www.eraritter.nl

