



TE KOOP
Lepelaarstraat 33 BS Utrecht
Vraagprijs € 395.000,- k.k.

PEEK & POMPE
M A K E L A A R S



ROYALE, KARAKTERISTIEKE JAREN '30 BOVENWONING (CA. 91 M²) MET VEEL POTENTIE OM NAAR EIGEN SMAAK TE MODERNISEREN, GELEGEN IN DE POPULAIRE WIJK WATERVOGELNBUURT

Klussers opgelet! Een woning met volop kansen in de populaire wijk Watervogelenbuurt! De woning dient gemoderniseerd te worden, maar biedt juist een mooie kans om deze volledig naar eigen smaak te verbouwen en in te richten.

De woning is verdeeld over twee woonlagen. Op de eerste verdieping bevinden zich een woonkamer, een ruime keuken, een bijkeuken, een apart toilet en een balkon. Op de tweede verdieping is een grote ruimte die opnieuw kan worden ingedeeld, evenals een extra kamer en een badkamer.

De woning ligt in de Watervogelenbuurt en is gelegen in een heerlijke wijk om thuis te komen. De wijk heeft een gunstige ligging ten opzichte van het openbaar vervoer, met zowel Utrecht Centraal als station Vaartsche Rijn in de nabijheid. In de omgeving vind je veel gezellige restaurants en levendigheid, zoals bij het Ledig Erf en de sfeervolle Oosterkade.

Parkeren is betaald, maar verder is alles binnen handbereik. Zie jij mooie uitdaging om aan de slag te gaan? Dan laten we jou graag de woning zien!

DUURZAAMHEID & ENERGIELABEL

De bovenwoning is voorzien van een energielabel G, die geldig is tot april 2036.

DE OMGEVING

De Lepelaarstraat is gelegen op een centrale locatie! Op loopafstand vind je het Ledig Erf, NS-station Vaartsche Rijn en de Ooster- en Westerkade. De afgelopen jaren zijn de kades volledig herontwikkeld en naast het brugwachterhuis op de Oosterkade ligt een mooie ruime steiger en is het heerlijk toeven aan het water. Aan de Oosterkade is vooral wandel- en fietsverkeer met af en toe een auto. Het NS-station Vaartsche Rijn ligt in het verlengde van de Oosterkade en heeft in de plint o.a. een supermarkt, fietsenstalling en een parkeergarage. Leuke horeca is hier volop! Aan zowel de Ooster- als Westerkade heb je leuke restaurants en koffietentjes zoals Broei, Spice Monkey, Orloff aan de Kade, Kounosuke en Koffie Leute Brauhaus. Maar ook in de directe omgeving van het appartement ben je op steenworp afstand van leuke horecavoorzieningen aan het Ledig Erf en het Rotsoord. Vanuit het Ledig Erf loop je via de gezellige Twijnstraat (de oudste winkelstraat van Utrecht) het historische centrum van Utrecht in. Verder zijn scholen, kinderdagverblijven, speeltuinen en sportscholen in de buurt. Kortom, de perfecte plek voor een fijn en centraal leven!

INDELING & VOORZIENINGEN

Begane grond:

Achter de voordeur bevindt zich direct de trap naar boven. Op deze verdieping is de entree naar de daadwerkelijke woning te vinden.

Eerste verdieping:

De woning is gelegen op de eerste en tweede verdieping. Via de hal, waar zich het toilet bevindt, kom je in de woonkamer, die is voorzien van een laminaatvloer en gestucte wanden.

De nette keuken is uitgerust met een gaskookplaat en afzuigkap en biedt toegang tot het zonnige balkon. Op deze verdieping bevindt zich tevens een slaapkamer, die ook gebruikt kan worden als studeer- of werkkamer.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar je toegang hebt tot de slaapkamer en de badkamer. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en wasmachineaansluiting.

De verdieping is momenteel één grote open ruimte, die eenvoudig kan worden opgesplitst om twee slaapkamers te creëren.

Balkon:

Via de keuken is het balkon bereikbaar. Het balkon ligt op het zonnige zuiden en is vanaf het einde van de ochtend tot zonsondergang een heerlijke plek om te verblijven.

KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlak ca.: 91 m²;
- Aantal kamers: 5 (waarvan 2 slaapkamers);
- Bouwjaar: 1930;
- Warm water en verwarming middels geiser en gaskachel;
- Energielabel G;
- Goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen, openbaar vervoer en op korte afstand van het centrum en centraal station;
- Balkon op het zuiden waardoor er altijd een plek in de zon én schaduw te vinden is;
- Betaald parkeren of met vergunning op de openbare weg;
- VvE is niet actief.
- Oplevering in overleg.

PEEK&POMPE MAKELAARS is de verkopend makelaar van deze woning.

Graag leiden we je rond door de woning en voorzien wij je van alle nodige informatie. Mocht er iets ontbreken, laat het ons weten. Zorg dat je tijdig een afspraak plant en het is aan te raden je eigen aankoopmakelaar in te schakelen.



Kantoor Utrecht - Leidsche Rijn
Willem Frederik Hermansstraat 698 Utrecht



Kantoor Utrecht - Centrum
Croeselaan 249 Utrecht

Wij zijn dagelijks actief vanuit Utrecht, Leidsche Rijn en Maarsse.

De afgelopen 15 jaren zijn wij uitgegroeid tot een groot kantoor met meerdere vestigingen, 9 medewerkers, 5 makelaars en 4 ondersteunende medewerkers als spin in het web, die ieder moment van de dag paraat staan om de telefoon aan te nemen, afspraken in te plannen en informatie te verschaffen. Waaronder ook een ervaren professionele fotograaf die snel en flexibel kan plannen en in direct contact met de makelaar staat.

Naast verkoop zijn wij gespecialiseerd in aankoop. Maak gerust een afspraak om vrijblijvend te bespreken hoe wij je in deze markt kunnen helpen om je kansen te vergroten op het kopen van de ideale woning tegen de beste prijs en de minste risico's. Verder hebben wij 2 ervaren register makelaar-taxateurs, dus kunnen wij altijd snel en vakkundig je woning taxeren t.b.v. aankoop, verbouwing of renteaanpassing, met uitgebreide kennis van de regio. Tips voor financieel/hypotheekadvies, bouwkundige keuring en notaris krijg je er gratis bij.

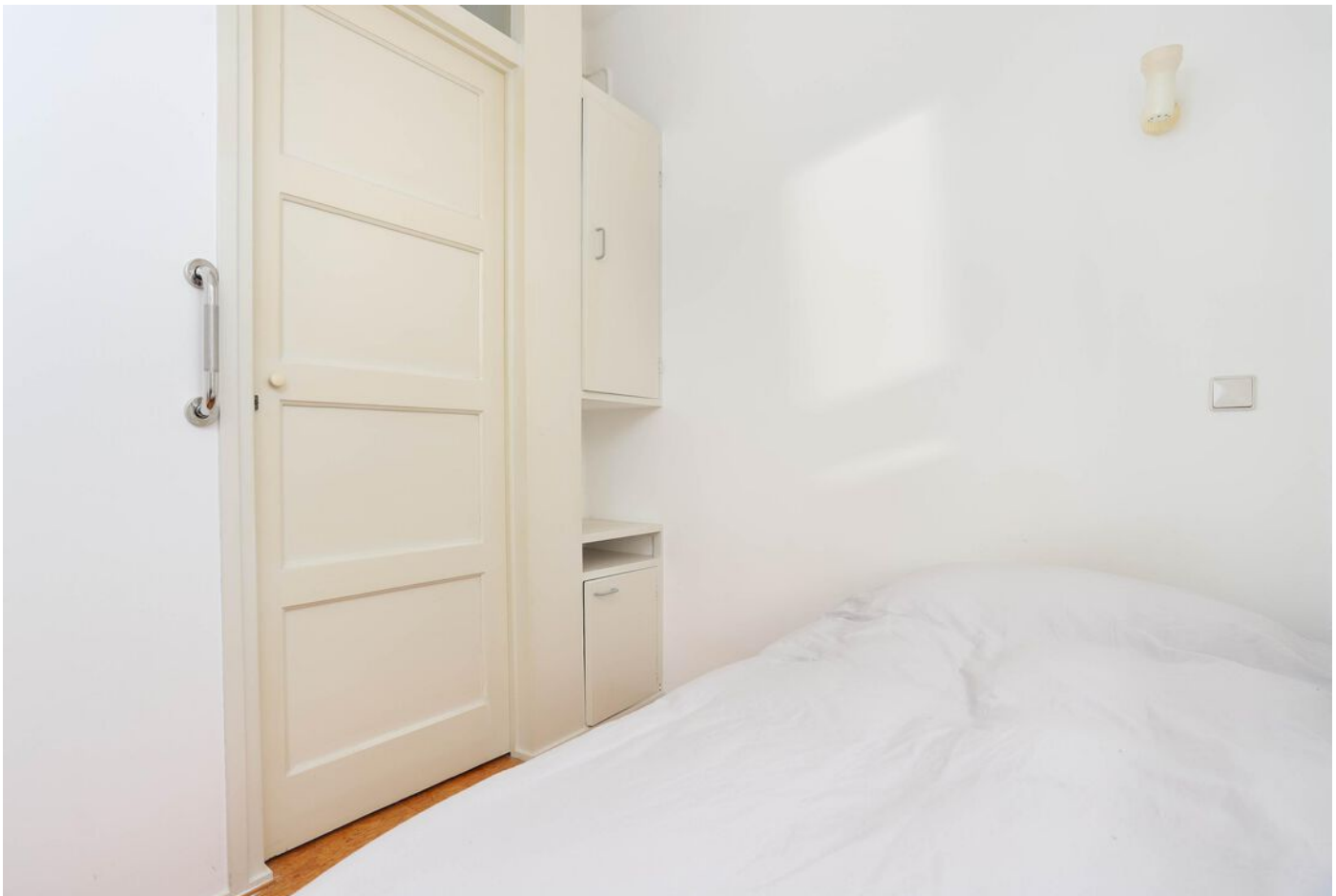
Succes, en graag tot snel!





















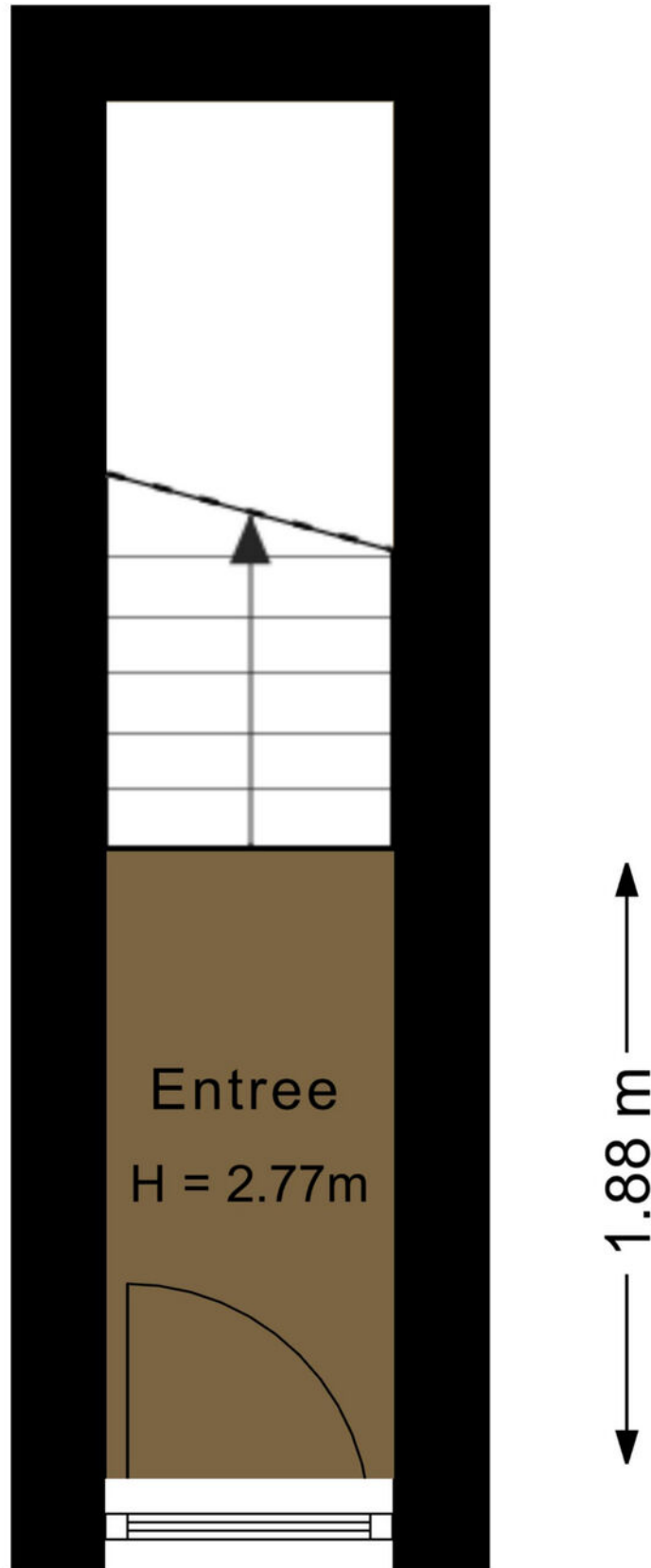




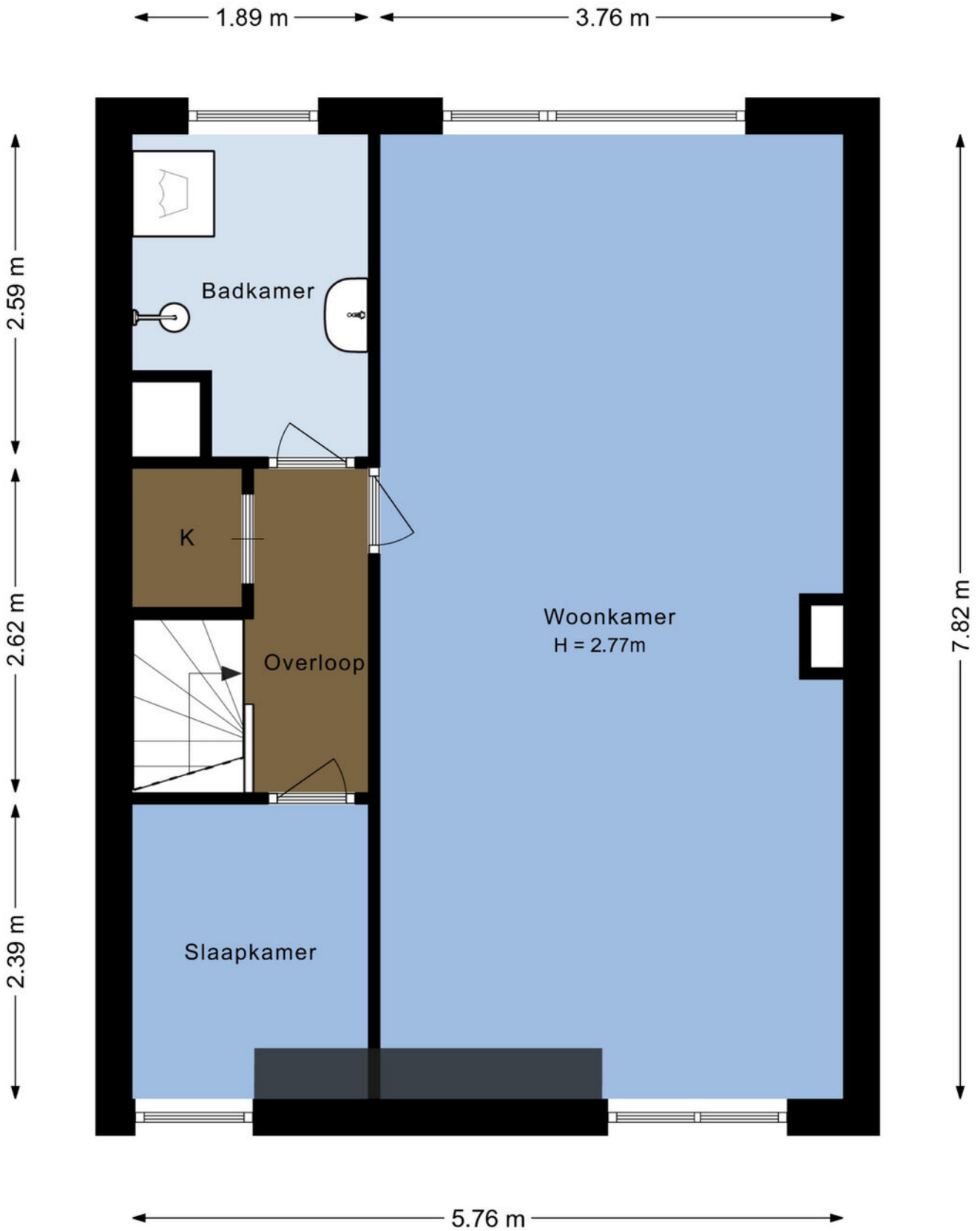




◀ 0.90 m ▶







Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser	X			
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				
Geiser		Ja		

VOORWAARDEN BIJ KOOP VAN EEN APPARTEMENT OF WONING:

Koopakte	Conform NVM-model
Tekenen koop-overeenkomst	Koper verplicht zich tot het ondertekenen en retourneren van de koopovereenkomst binnen een periode van 3 dagen na ondertekening van de verkoper.
Ontbindende voorwaarde financiering, waarborgsom, bouwtechnische keuring	In geval van ontbindende voorwaarde financiering geldt een termijn van maximaal 5 weken na mondelinge overeenkomst. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen maximaal 6 weken na overeenstemming een waarborgsom in handen van de notaris gestort, groot 10% van de koopsom, dan wel een bankgarantie afgegeven. Bij een eventuele ontbindende voorwaarde bouwtechnische keuring gaat het om direct noodzakelijk herstel van constructieve gebreken (exclusief regulier schilderwerk) en geldt een termijn van maximaal 1,5 week na mondelinge overeenkomst
Notaris	Ter keuze kopende partij (tenzij anders wordt aangegeven), mits binnen twee weken na tekenen van de akte bekendgemaakt aan de makelaar. De kosten die aan de verkoper worden doorbelast, mogen maximaal conform de standaard tarieven van notariskantoren in Utrecht stad zijn. Bij keuze van notaris buiten de plaats van de desbetreffende woning, zullen kosten voor eventuele volmacht voor rekening van koper komen.
Plattegronden	Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie (gebaseerd op NEN2580). De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van het gebruiksoppervlak. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet (volledig) uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.
Koopakte	Indien de woning ouder is dan 25 jaar, zullen de eisen die aan de bouwkwaliiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

WONING AANKOPEN/VERKOPEN, TAXATIE OF HYPOTHEEKADVIES NODIG?



PEEK&POMPE MAKELAARS staat al jaren in de Top 10 van Utrechtse makelaars. Jaarlijks waarderen onze 4 makelaars ruim 1.000 woningen ten behoeve van aankoop, verkoop en taxatie. Met onze ruime ervaring kunnen wij onze klanten goed adviseren en begeleiden bij aankoop en verkoop. Met succes!



WWW.PEEKENPOMPE.NL



Croeselaan 249, 3521 BR Utrecht
PEEKENPOMPE.NL 030 752 33 33