



TE KOOP  
**Bloesemstraat 26 Utrecht**  
Vraagprijs € 395.000,- k.k.

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



### **MODERN & LICHT 2-KAMERAPPARTEMENT (CA. 53 M<sup>2</sup> + VIDE, ENERGIELABEL A+) MET PRAKTISCHE VIDE, FRAAI HOOG PLAFOND, FIJN LICHTINVAL EN RIANTE RUSTIG GELEGEN ACHTERTUIN IN DE GEZELLIGE BUURT OUDWIJK**

Dit moderne appartement is bijzonder praktisch ingedeeld en voelt dankzij het hoge plafond en grote raampartijen nog ruimer aan dan je op basis van de woonoppervlakte zult vermoeden. De woning is gelegen in een van de populairste wijken van de stad met alle voorzieningen die het stadse leven zo aangenaam maken binnen handbereik. De wijk staat bekend om de sfeervolle straatjes en is op loopafstand van leuke winkels, terrassen en restaurantjes aan de Burgemeester Reigerstraat. Als je toch meer de rust op wil zoeken, dan loop je gemakkelijk naar het Wilhelminapark of langs de Maliesingel naar Park Lepelenburg.

De woning omvat een riante woonkamer met open keuken met inbouwapparatuur. Kenmerkend zijn de bijzonder hoge plafonds en grote raampartijen. De woning ligt aan de achterzijde van het complex en is daardoor verrassend stil. Naast de riante woonkamer is er een praktische en ruime slaapkamer aanwezig alsmede een handige entresol die prima dienst kan doen als logeerplek, werk- of bergruimte. De moderne badkamer biedt plaats aan de douchecabine, toilet, wastafel en aansluiting voor de wasmachine. Vanuit de woonkamer en slaapkamer is de fraaie achtertuin bereikbaar. Dankzij de noordwestelijke ligging kunt u hier in de middag en avond heerlijk van de zon genieten. De bergkast biedt daarbij de nodige ruimte voor opslag en tuingereedschap.

#### **HET COMPLEX**

Het appartement in zijn huidige vorm is ontstaan tijdens een nieuwbouwtransformatie in 2014, waarbij gebruik is gemaakt van hoogwaardige en duurzame materialen. Mede dankzij de aanwezigheid van aluminium kozijnen met HR++-beglazing en de aanwezige dak-, vloer- en gevelisolatie is de woning voorzien van een gunstig en groen energielabel A+.

Het complex bestaat in totaal uit 12 appartementen en verkeert in een goede en verzorgde staat van onderhoud. Naast de eigen privéruimten heb je ook de mogelijkheid gebruik te maken van de verzorgde gezamenlijke binnentuin. De tuin kenmerkt zich door de ruime opzet, groene struiken en zitmogelijkheden.

#### **VERENIGING VAN EIGENAREN**

Recent is ten behoeve van de verkoop een VvE opgericht en geactiveerd. Mede dankzij de goede staat van het appartement en het geringe onderhoud dat daardoor nodig is, bedragen de (te verwachten) servicekosten voor dit appartement tussen de € 70,- en € 90,- per maand. Een opstalverzekering, meerjarenonderhoudsbegroting en professionele beheerder/administrateur maken hiervan onderdeel uit.

#### **DUURZAAMHEID & ENERGIELABEL**

De woning heeft een energielabel A+ en is geldig tot april 2033

#### **DE OMGEVING**

Wonen in Oudwijk betekent dat je alle stadse faciliteiten aan je voeten hebt liggen, maar toch rustig woont. De wijk staat bekend om de sfeervolle straatjes en is op loopafstand van leuke winkels, terrassen en restaurantjes aan de Burgemeester Reigerstraat. Als je toch meer de rust op wil zoeken, dan loop je gemakkelijk naar het Wilhelminapark of langs de Maliesingel naar Park Lepelenburg. Gezellig naar het centrum? Binnen een paar minuten fiets je naar de Neude en sta je op de Oudegracht. De dichtstbijzijnde bushalte ligt om de hoek, aan de Oudwijkerdwarstraat. Het Centraal Station is 8 minuten fietsen en de

### INDELING & VOORZIENINGEN

Begane grond

Via de entree betreed je de woning en kom je direct in de royale leefruimte. De woonkamer valt direct op door de indrukwekkende plafondhoogte van circa 3,78 meter en de brede pui aan de achterzijde, wat zorgt voor een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel.

De zithoek bevindt zich aan de tuinzijde en staat in directe verbinding met de achtertuin. Centraal in de woning ligt de open keuken, uitgevoerd in een lichte opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aan de voorzijde is voldoende ruimte voor een eethoek. Onder de trap bevindt zich een praktische bergkast en daarnaast is er een meterkast aanwezig.

Aan de achterzijde van de woning ligt de slaapkamer, welke eveneens toegang biedt tot de tuin. De badkamer bevindt zich aan de voorzijde en is voorzien van een douche, wastafel en toilet.

Vide / entresol

Via de open trap in de woonkamer bereik je de vide. Deze ruimte (circa 2,37 x 3,04 meter) heeft een beperkte stahoogte van circa 1,53 meter en is daardoor uitermate geschikt als slaapvide of bergruimte. Tevens bevindt zich hier de opstelling van de cv-installatie.

Tuin

De woning beschikt over een achtertuin van circa 5,32 meter breed en 5,33 meter diep, gelegen aan de achterzijde van het complex. De tuin is verzorgd en biedt voldoende ruimte voor een zitgedeelte. In de tuin bevindt zich een berging (circa 2,60 meter diep), ideaal voor het stallen van fietsen en extra opslag. Door de ligging aan de achterzijde geniet je hier van veel rust en privacy.

### KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlak ca.: 53m<sup>2</sup>; Bouwjaar: 1920;
- Aantal kamers: 3 (waarvan 1 slaapkamer, woonkamer en entresol);
- Warm water en verwarming middels Cv-ketel (2014); Energielabel A+;
- Goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen en op korte afstand van het centrum en centraal station;
- Achtertuin op het noordwesten waardoor er vooral in de middag en avond een plekje in de zon te vinden is
- Betaald parkeren of met vergunning op de openbare weg;
- VvE is actief, de servicekosten worden ingeschat tussen thans € 70,- en € 90,- per maand;
- Voor de verkoop wordt gebruik gemaakt van een projectnotaris; Verkoper heeft de woning zelf nooit bewoond en daarvoor zullen aanvullende artikelen worden opgenomen en zijn er specifieke koopvoorwaarden. Deze zijn terug te vinden in jouw move.nl – account ("Nadere informatie koopovereenkomst Bloesemstraat/Oudwijkerdwarstraat") of per mail op te vragen bij ons kantoor. Derhalve is er geen lijst van zaken en vragenlijst aanwezig.

## **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.

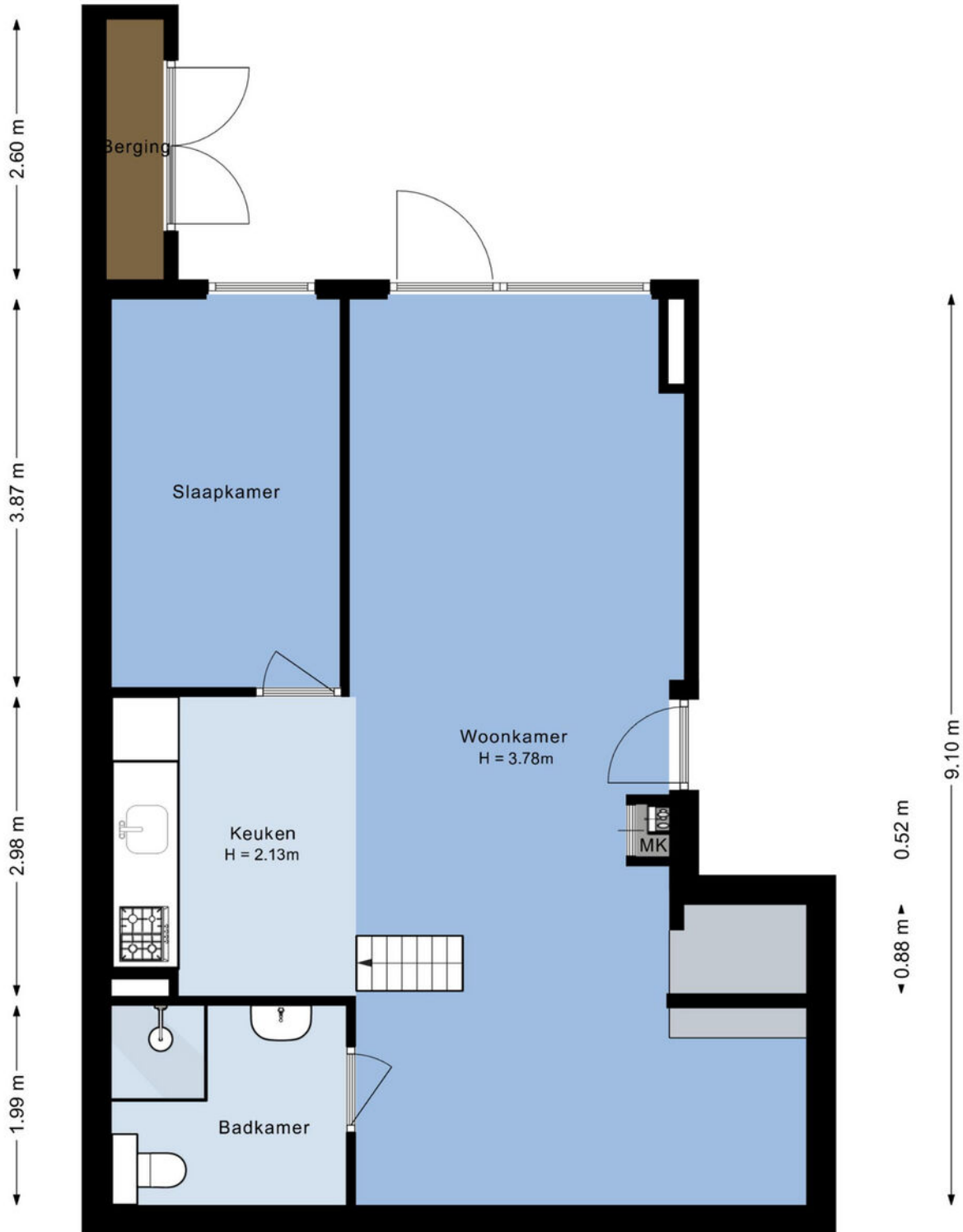
De afgelopen 15 jaren zijn wij uitgegroeid tot een groot kantoor met meerdere vestigingen, 9 medewerkers, 5 makelaars en 4 ondersteunende medewerkers als spin in het web, die ieder moment van de dag paraat staan om de telefoon aan te nemen, afspraken in te plannen en informatie te verschaffen. Waaronder 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!

← 2.30 m →      ← 3.34 m →

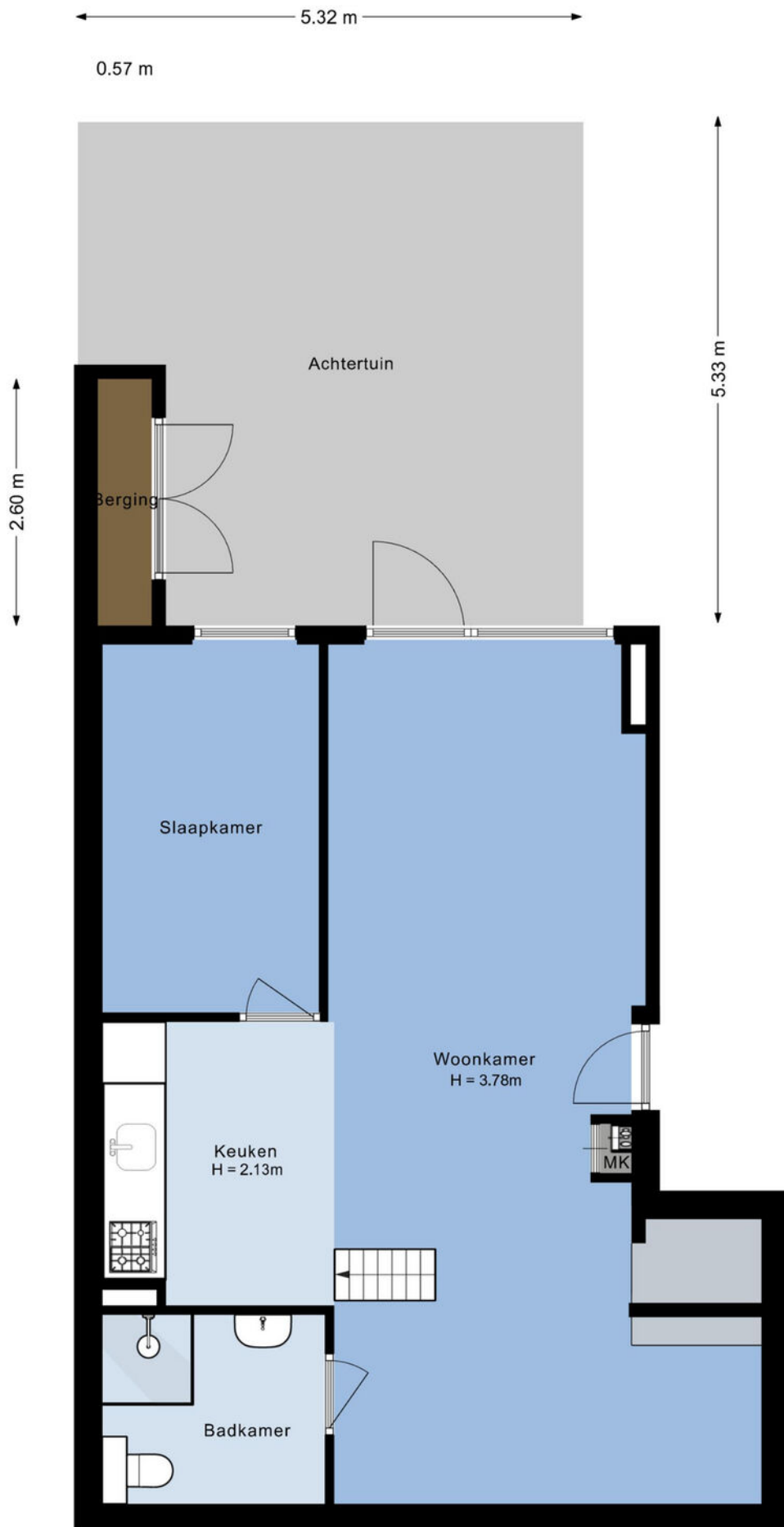
0.57 m



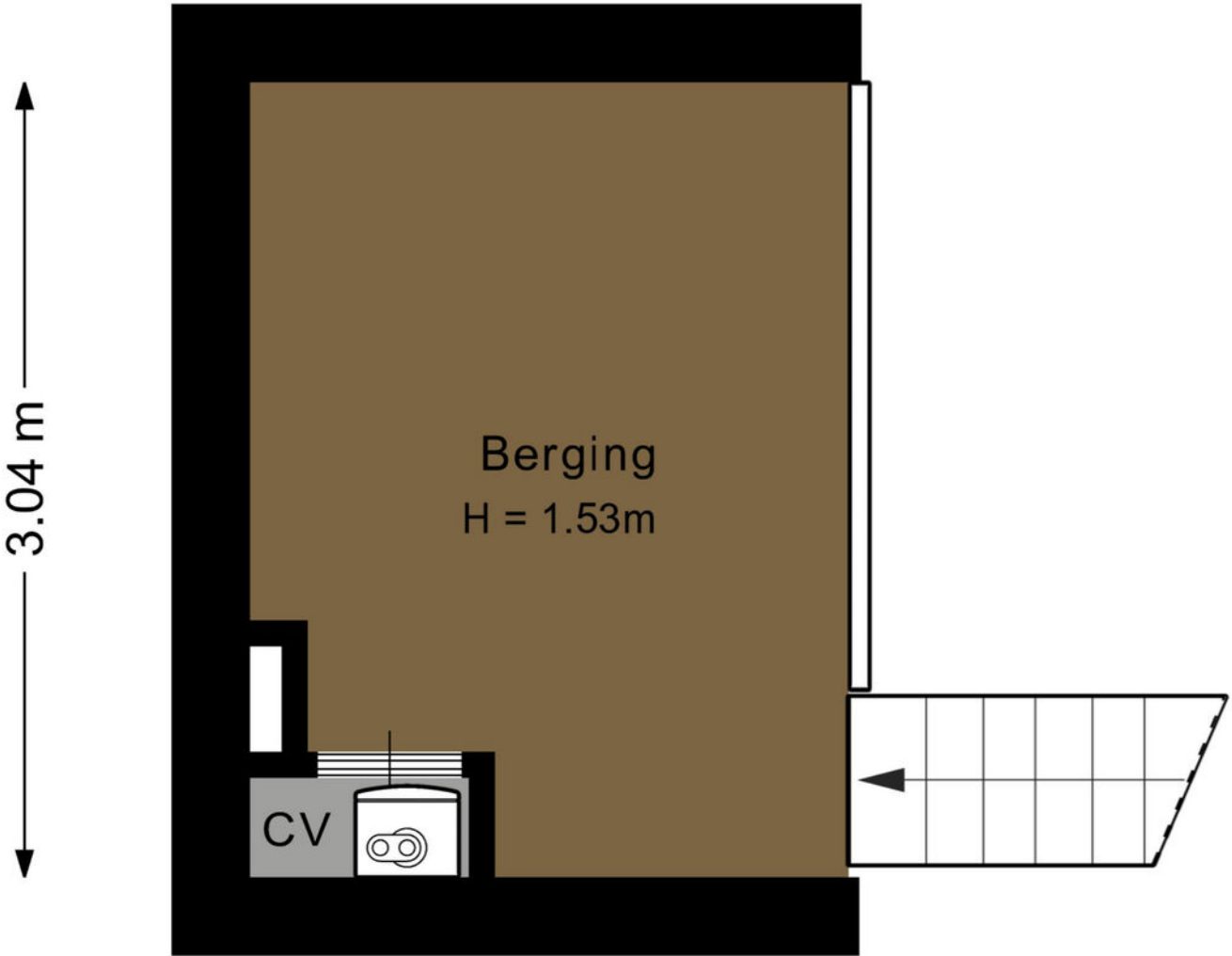
← 2.34 m →

← 5.56 m →      ← 1.22 m →

← 2.44 m →      ← 4.50 m →



← 2.37 m →





























# PEEK & POMPE

MAKELAARS



# PEEK & POMPE

MAKELAARS



# PEEK & POMPE

MAKELAARS



# PEEK & POMPE

MAKELAARS



# PEEK & POMPE

MAKELAARS



### VOORWAARDEN BIJ KOOP VAN EEN APPARTEMENT OF WONING:

<b>Koopakte</b>	Conform NVM-model
<b>Tekenen koop-overeenkomst</b>	Koper verplicht zich tot het ondertekenen en retourneren van de koopovereenkomst binnen een periode van 3 dagen na ondertekening van de verkoper.
<b>Ontbindende voorwaarde financiering, waarborgsom, bouwtechnische keuring</b>	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
<b>Notaris</b>	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.
<b>Plattegronden</b>	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.
<b>Koopakte</b>	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](http://WWW.PEEKENPOMPE.NL)

