



TE KOOP
Beverstraat 45 Utrecht
Vraagprijs € 695.000,- k.k.

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



CHARMANTE & VOLLEDIG GEMODERNISEERDE TUSSENWONING (CA. 107 M², ENERGIELABEL A+) MET 4 KAMERS (5e MOGELIJK) V.V. HOOGWAARDIG AFWERKINGSNIVEAU EN GEZELLIGE STADSTUIN OP LOOPAFSTAND VAN HET CENTRUM

Deze prachtige tussenwoning vindt zijn oorsprong rond 1900, hetgeen terug te zien is in de authentieke gevel met knipvoeg en het uniforme, charmante straatbeeld. Daarentegen is de woning in de afgelopen periode middels een doordachte en bovenal smaakvolle modernisatie en renovatie getransformeerd tot een duurzame en comfortabele woning met hedendaags wooncomfort. Tevens is de indeling geoptimaliseerd, waardoor de woning nóg ruimer aanvoelt dan de toch al royale woonoppervlakte doet vermoeden. De tweede verdieping biedt de mogelijkheid tot het creëren van een extra slaapkamer, tijdens de renovatie zijn de voorbereidingen hiervoor reeds getroffen. De woning is voorzien van de nodige isolatie en grotendeels triple(!) beglazing, waardoor er een gunstig energielabel A+ aanwezig is. Dat er is gekozen voor een hoogwaardig en duurzaam resultaat, ook "onder de motorkap" blijkt wel uit het feit dat o.a. de begane grond vloer is vernieuwd voor een betonnen variant met vloerverwarming en er gebruik is gemaakt van duurzame materialen. De woning is gelegen aan de Beverstraat, een autoluwe en gemoedelijke straat, op korte afstand (ca. 5 minuten lopen) van het gezellige Utrechtse stadscentrum. Veel bewoners kiezen ervoor om een zitje aan de voorzijde te creëren waardoor er een gezellige dynamiek heerst.

De woning omvat op de begane grond verder een hal met ruim toilet en fontein. Via de glazen deur bereik je de zeer riante woonkamer, welke dankzij de vele en grote raampartijen in combinatie met het hoge plafond een bijzonder lichte en ruimtelijke uitstraling heeft. Er is meer dan voldoende ruimte voor diverse indelingsvarianten met een riante eettafel en ruime zithoek. De half open keuken heeft een smaakvolle en moderne uitstraling en is voorzien van alle faciliteiten die je vandaag de dag mag verwachten zoals o.a. een inductiekookplaat met afzuigstelsel, vaatwasser en een combi-ovenmagnetron. De wastafel en het stenen werkblad zullen op korte termijn nog worden geplaatst (niet zichtbaar op de foto's). Vanuit zowel de keuken als de woonkamer is de gezellige stadstuin bereikbaar, welke is gelegen op het noorden, maar desondanks regelmatig van de zon geniet. De eerste verdieping is voorzien van twee riante slaapkamers, welke zich uitstrekken over de volledige breedte van de woning. Beide kamers bieden meer dan voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, kastruimte en eventueel een overige inrichting. De centraal gelegen badkamer biedt dankzij de efficiënte indeling ruimte aan een ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel. De tweede verdieping betreft een riante open ruimte voorzien van dakkapellen en aansluitingen voor een wasmachine en droger. Er is voldoende ruimte tot diverse indelingsvarianten waarvan één met een voorzolder een twee slaapkamers.

Ben je op zoek naar een duurzaam en degelijke woningen maar wil je niet inboeten op locatie en karakter? Maak direct een afspraak voor de bezichtiging van deze prachtige woning!

DUURZAAMHEID & ENERGIELABEL

De woning heeft een energielabel A+ en is geldig tot 2036. Dit gunstige energielabel komt voort uit het feit dat ramen en kozijnen zijn vernieuwd in 2022 en er voornamelijk gebruik is gemaakt van triple isolatieglas. Waar dit niet aanwezig is, is er HR++ beglazing toegepast. Verder is de vloer geïsoleerd (met vloerverwarming op de begane grond) en is er dakisolatie aanwezig. Warm water en verwarming gaat middels de HR CV-ketel uit 2017.

DE OMGEVING

De Beverstraat is een rustige, halfronde zijstraat van de Amsterdamsestraatweg. Vrijwel alle woningen in de straat dateren uit het begin van de 20e eeuw, wat zorgt voor een charmant en authentiek straatbeeld. Je woont hier verrassend stil, met alle levendigheid van de stad om de hoek. Wandel binnen een paar minuten naar de binnenstad of het centraal station. Voor je dagelijkse boodschappen hoef je ook niet ver: Albert Heijn, Ekoplaza en Kruidvat liggen allemaal om de hoek.

INDELING & VOORZIENINGEN

Begane grond:

Via de entree betreed je de hal met meterkast en toegang tot het moderne toilet met fontein. Vanuit de hal kom je in de royale, lichte woonkamer die zich kenmerkt door de strakke afwerking, hoge plafonds en fraaie pvc-visgraatvloer met vloerverwarming. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken, uitgevoerd in een moderne opstelling met veel kastuimte en een stijlvol werkblad. De keuken is voorzien van een volwaardige koelkast, vrieskast, vaatwasser en inductiekookplaat met ingebouwd afzuigstelsel. Grote raampartijen en de openslaande deur zorgen voor een prettige lichtinval en een directe verbinding met de tuin.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot twee goed bemeten slaapkamers en de moderne badkamer. De slaapkamers zijn licht en praktisch in te delen, met grote raampartijen die zorgen voor een fijne sfeer. De badkamer is strak afgewerkt en voorzien van een ligbad met douche, wastafelmeubel en een toilet. Voor extra comfort is er ook in de badkamer gekozen voor (elektrische) vloerverwarming.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is een volwaardige woonlaag en biedt een ruime derde slaapkamer met veel lichtinval dankzij de dakkapellen en dakramen. Tevens is hier een praktische ruimte aanwezig met opstelling voor de cv-installatie en extra bergruimte. Deze verdieping leent zich uitstekend als hoofdslaapkamer, werkruimte of multifunctionele ruimte en is desgewenst ruim genoeg om op te splitsen.

Tuin:

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek. Dankzij de beschutte ligging is het hier heerlijk rustig en privé genieten. De tuin vormt een fijne verlenging van de woonkamer en is ideaal voor ontspanning of een gezellige borrel.

KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlak ca.: 107m²;
- Perceeloppervlak ca.: 60 m² (eigen grond);
- Aantal kamers: 4 (waarvan 3 slaapkamers);
- Bouwjaar: 1900, grote renovatie/modernisatie in 2026;
- Warm water en verwarming middels Cv-ketel (circa 2017);
- Energielabel A+, woning is voorzien van vloer- en dakisolatie alsmede triple en HR++ beglazing;
- Goed gesitueerd ten opzichte van uitvalswegen en op korte afstand van het centrum en centraal station;
- Achtertuin op het noorden en mogelijkheid tot plaatsen (gevel)bankje voor de woning op het zuiden;
- Betaald parkeren of met vergunning op de openbare weg;
- 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



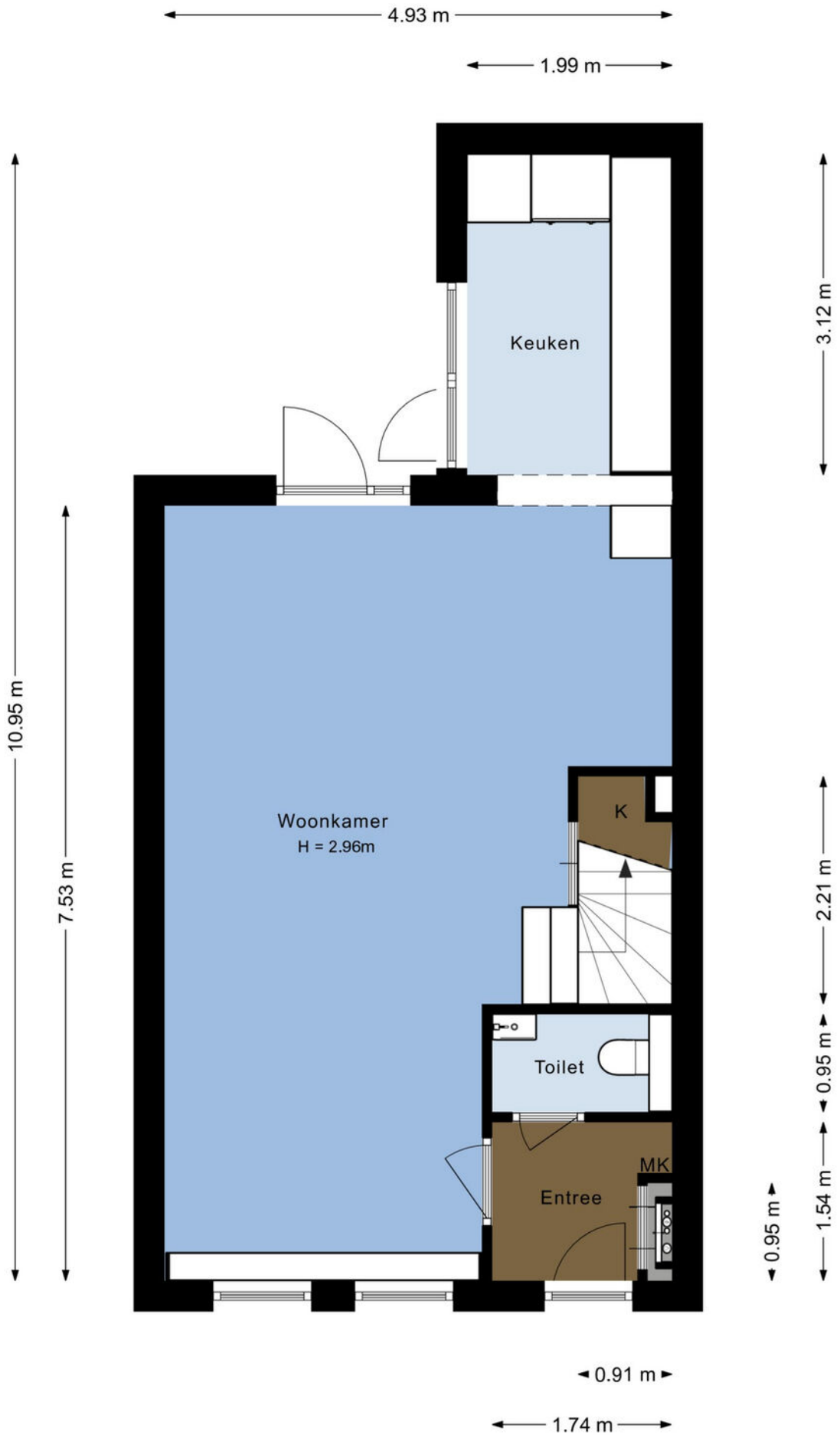
Kantoor Utrecht - Centrum
Croeselaan 249 Utrecht

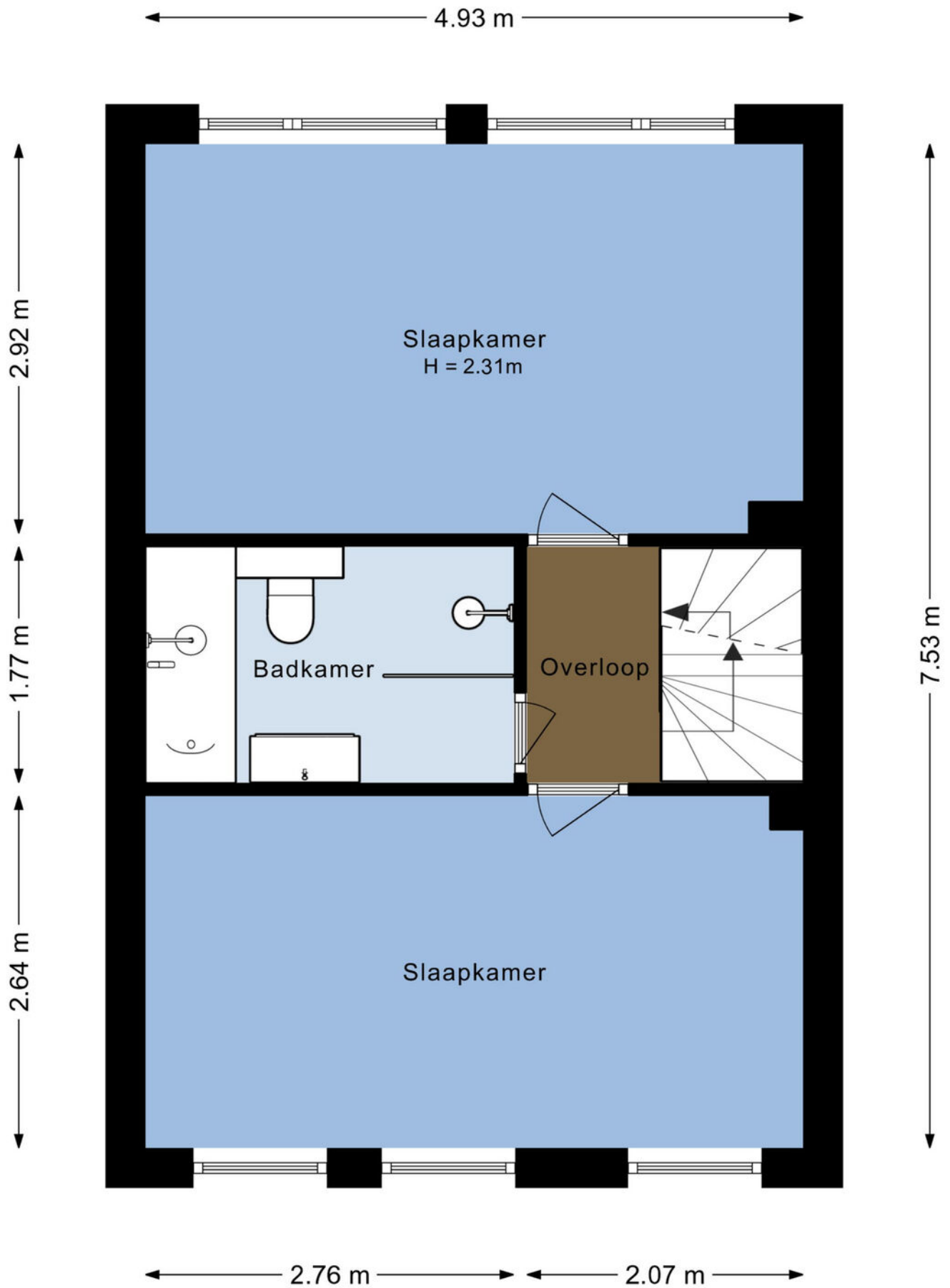
Wij zijn dagelijks actief vanuit Utrecht, Leidsche Rijn en Maarsse.

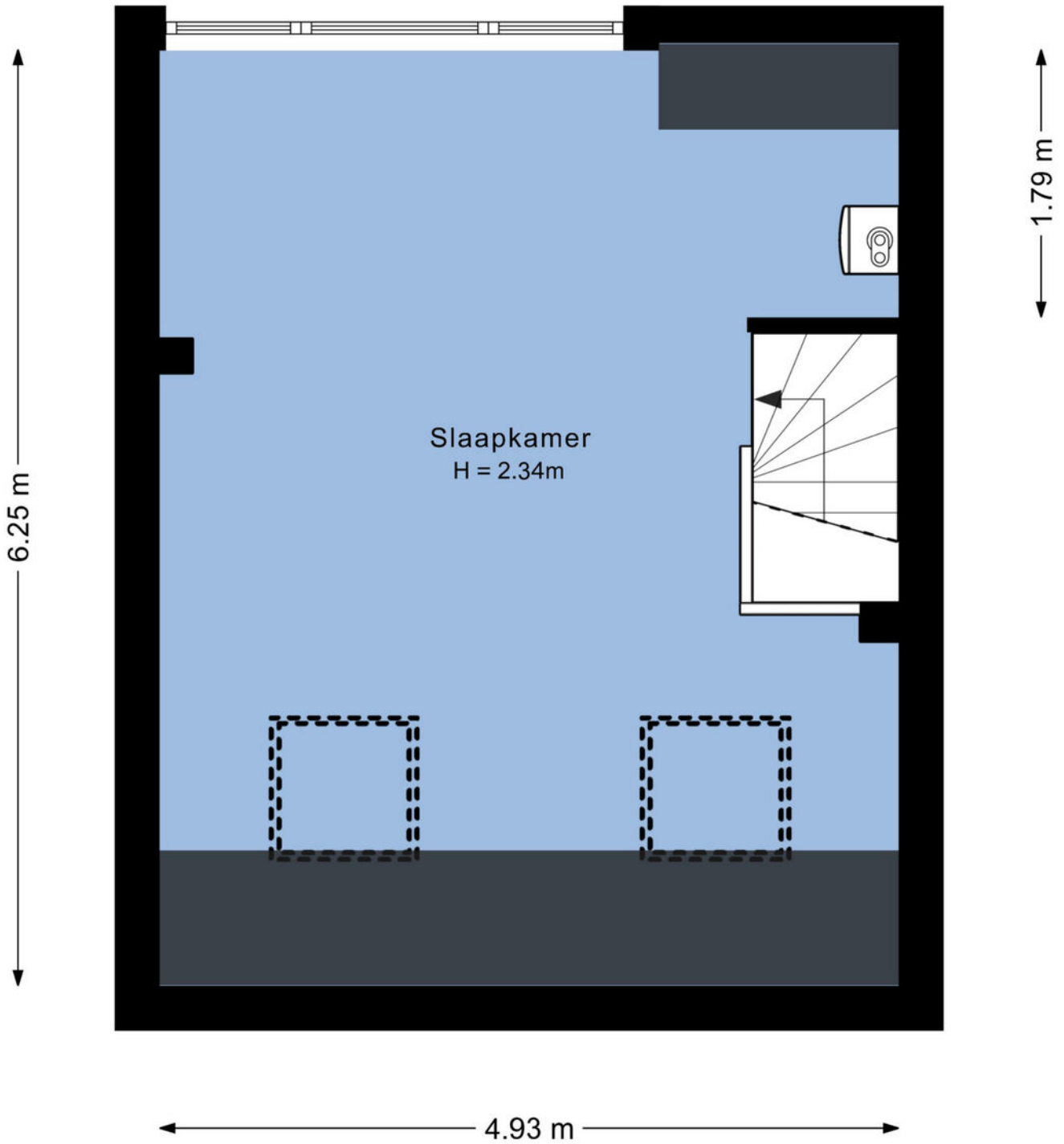
De afgelopen 15 jaren zijn wij uitgegroeid tot een groot kantoor met meerdere vestigingen, 9 medewerkers, 5 makelaars en 4 ondersteunende medewerkers als spin in het web, die ieder moment van de dag paraat staan om de telefoon aan te nemen, afspraken in te plannen en informatie te verschaffen. Waaronder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

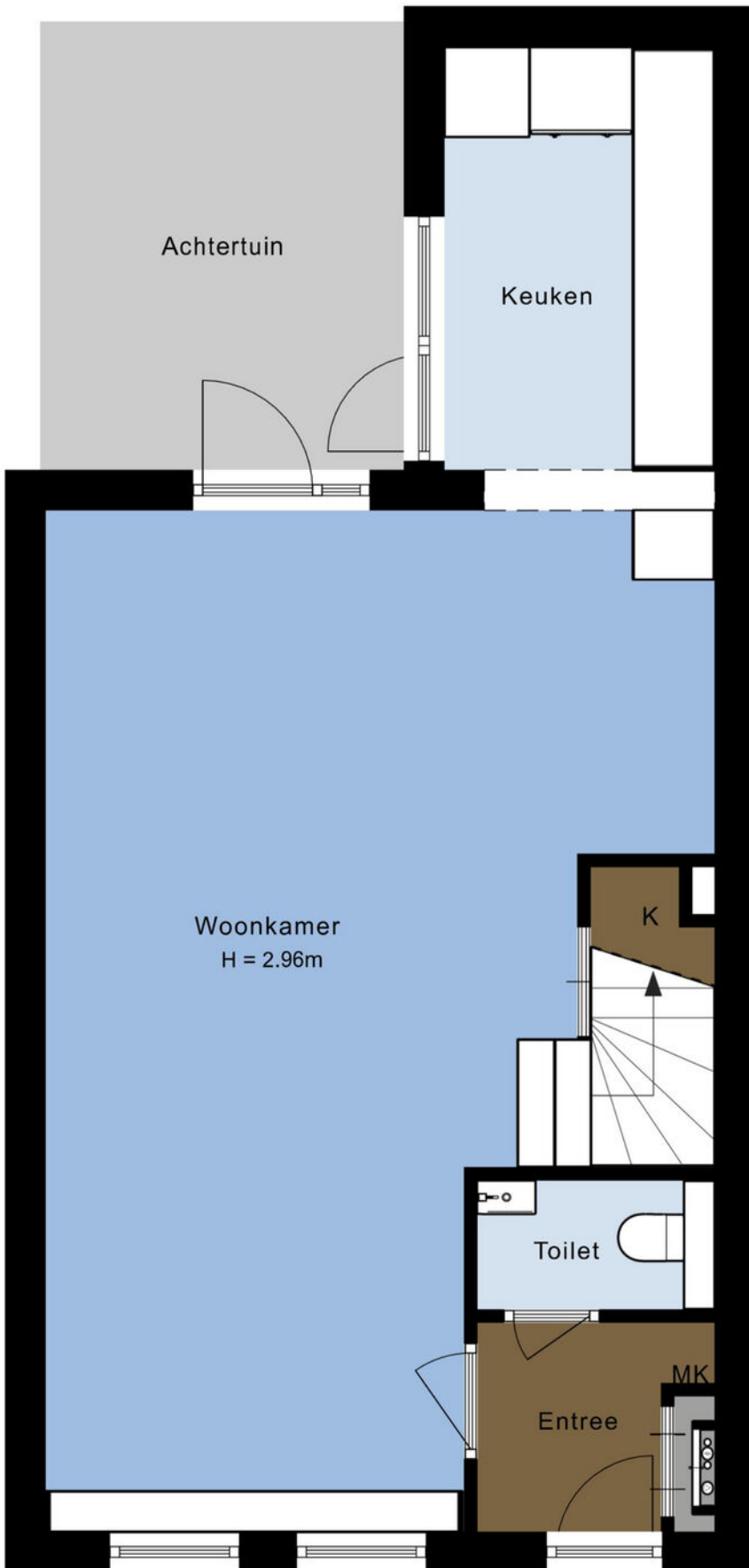






2.68 m

3.31 m





















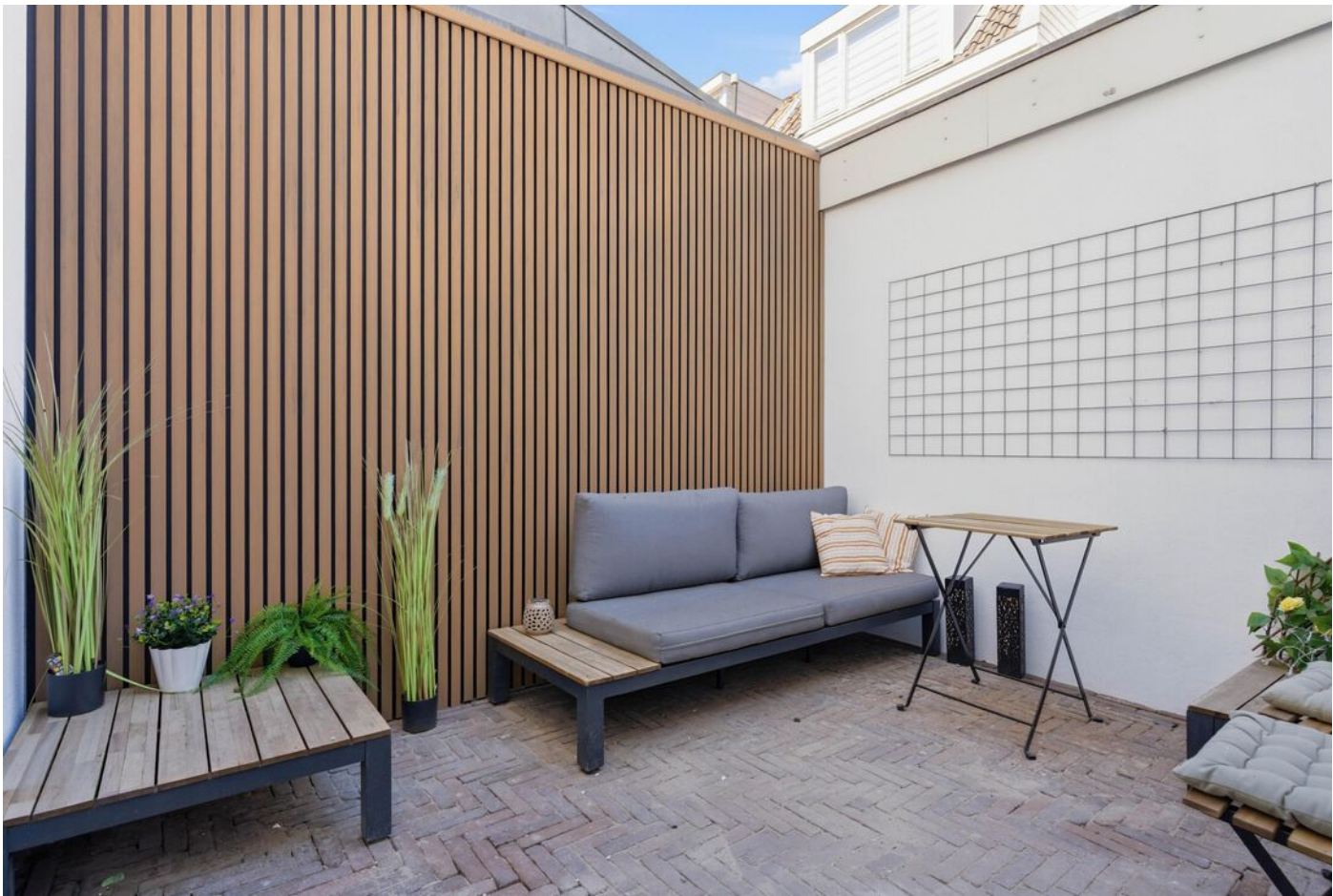
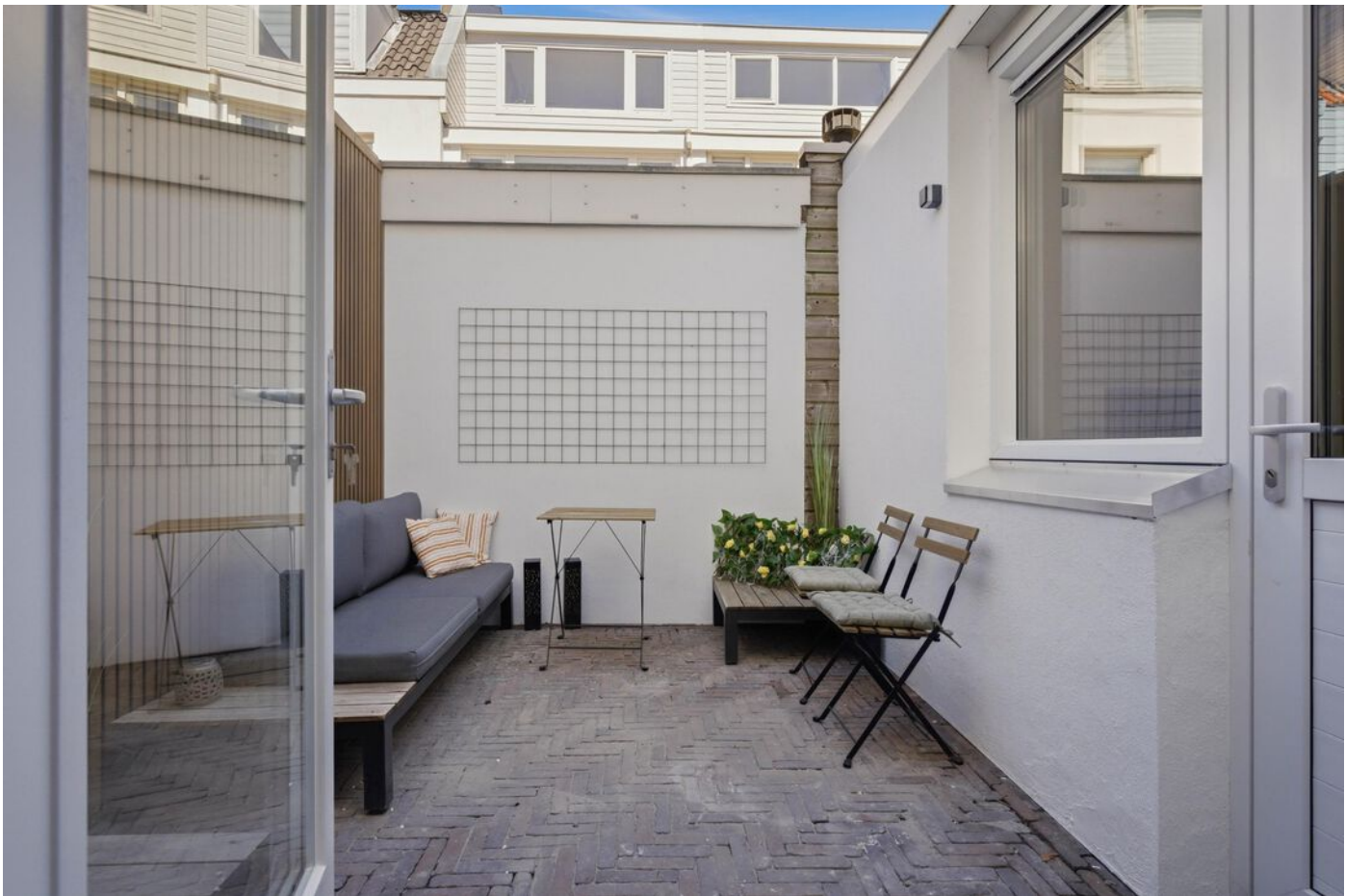


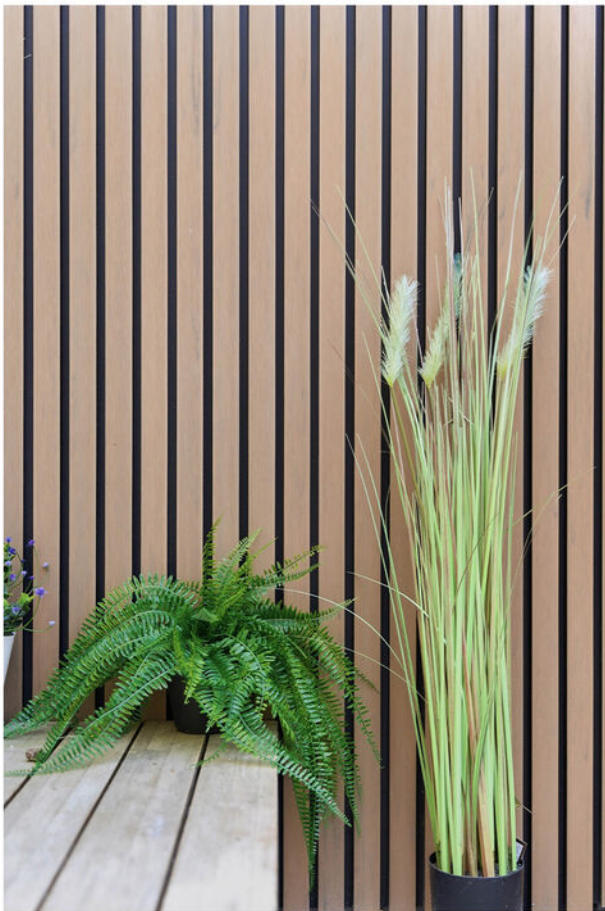












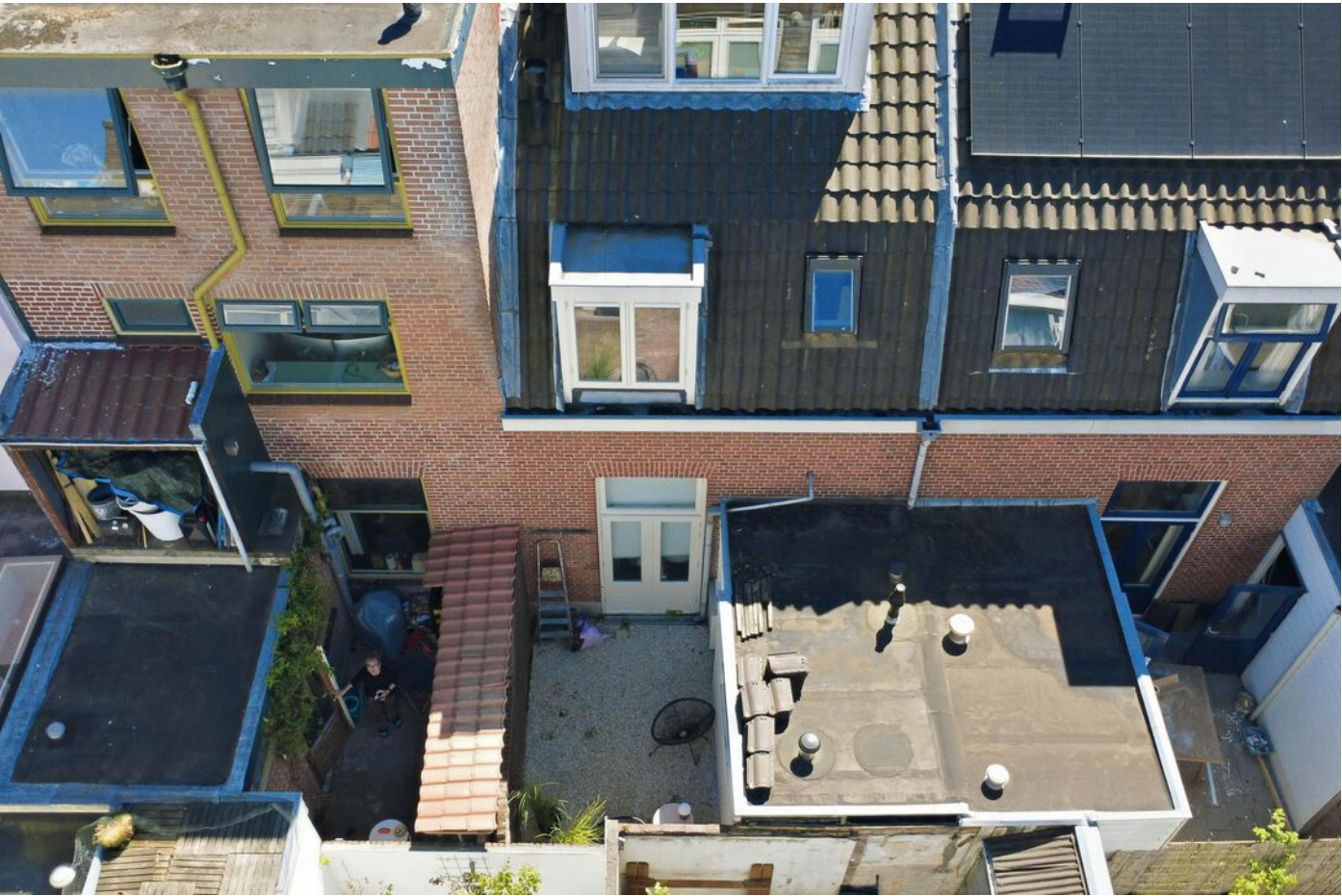


PEEK & POMPE

MAKELAARS









PEEK & POMPE

MAKELAARS



PEEK & POMPE

MAKELAARS



PEEK & POMPE

MAKELAARS



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