



TE KOOP
Waalstraat 121 H Utrecht
Vraagprijs € 339.000,- k.k.

PEEK & POMPE
MAKELAARS



MODERN & COMFORTABEL 3-KAMERAPPARTEMENT (CA. 43 M2, ENERGIELABEL A) MET EFFICIENTE INDELING GELEGEN OP KORTE AFSTAND VAN HET CENTRUM IN DE GEWILDE RIVIERENWIJK

Dit appartement ligt op de bovenste verdieping en kenmerkt zich door de efficiënte indeling en hoge plafonds waardoor het ruimer aanvoelt dan je op basis van de woonoppervlakte zult vermoeden. Dankzij de recente transformatie in 2016 biedt de woning een hoge mate van comfort. Recent is er een nieuwe PVC-vloer aangebracht en de plafonds zijn bijzonder hoog. Ben je op zoek naar een comfortabele en rustig gelegen woning op steenworp afstand van het centrum? Dit is jouw kans om op korte termijn zorgeloos een instapklaar en duurzaam appartement te betrekken! Dankzij de ligging op de bovenste verdieping is er een hoge mate van privacy en prettig lichtinval. Behoeftte aan buiten zijn? Deze woning is de ideale uitvalsbasis voor de leukste terrasjes van Utrecht zoals bij Rotsoord of het Ledig erf. Daarnaast kun je heerlijk toeven langs het Merwedekanaal of het park aan het Tolsteegplantsoen.

De Waalstraat is gelegen op een dynamische maar gemoedelijke plek in Rivierenwijk, momenteel een van de populairste wijken van Utrecht, nabij het Merwedekanaal. De populariteit van deze buurt laat zich eenvoudig verklaren. De wijk is relatief ruim en groen opgezet en voorzien van een groot aanbod aan winkels, koffietentjes en leuke (dag)horeca zoals bijvoorbeeld het hippe Rotsoord en Op Zuid. Daarnaast bereik je binnen enkele minuten fietsen het centraal station, station Vaartsche Rijn en het historische stadcentrum van Utrecht.

HET COMPLEX

Het appartement in zijn huidige vorm is ontstaan tijdens een nieuwbouw transformatie in 2016 waarbij gebruik is gemaakt van hoogwaardige en duurzame materialen. Mede dankzij de aanwezigheid van kozijnen met HR++ beglazing en de dak-, vloer- en gevelisolatie is de woning voorzien van een gunstig en groen energielabel A. In totaliteit bestaat het complex uit 8 appartementen en verkeert het in een goede en verzorgde staat van onderhoud.

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, zijn de servicekosten voor dit appartement € 175,18 per maand. Een opstalverzekering, meerjarenonderhouds begroting en professionele beheerder/administrateur maken hiervan onderdeel uit.

DUURZAAMHEID & ENERGIELABEL

Het appartement is volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing. Hierdoor heeft de woning een groen energielabel A welke geldig is tot 2033.

DE OMGEVING

De Waalstraat ligt centraal in de Rivierenwijk, vlak aan het kenmerkende Merwedekanaal. Op korte afstand vind je alle dagelijkse voorzieningen zoals verschillende supermarkten, slager, bakker, maar ook sportfaciliteiten en leuke wandel- en fietsroutes liggen in de directe omgeving. Bij de watertoren (Rotsoord) vind je diverse horecagelegenheden en kan je heerlijk langs het water zitten. In 5 minuten fietsen sta je op het Ledig Erf en fiets je zo de binnenstad in. Voor het openbaar vervoer kan je terecht bij het Vaartsche Rijn Station of uiteraard Utrecht Centraal. Rond het complex zijn er voldoende (openbare) parkeerplaatsen aanwezig. Er geldt betaald parkeren en bewoners komen in aanmerking voor een vergunning.

INDELING & VOORZIENINGEN

Je betreedt de woning via de gezamenlijke entree, die toegang geeft tot de eigen voordeur. De entree van het appartement geeft toegang tot de hal met doorgang naar de badkamer, de woonkamer met open keuken, het apart toilet en de twee slaapkamers. De lichte en ruime woonkamer met open keuken vormt het hart van de woning en biedt voldoende ruimte voor een zit- en eetgedeelte. De keuken is strak afgewerkt en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, combi-oven, gasfornuis, afzuigkap en vaatwasser.

De woning beschikt over twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer is ruim en gelegen aan de achterzijde. De tweede slaapkamer is ideaal als werk-, logeerkamer. De badkamer is praktisch ingericht en voorzien van een douche en een wastafel met meubel. De gehele woning is netjes afgewerkt met frisse wanden en plafonds en voorzien van een moderne PVC-vloer in visgraatmotief, wat zorgt voor een verzorgde en eigentijdse uitstraling.

KENMERKEN & BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlak ca.: 43 m²; Aantal kamers: 3 (waarvan 2 slaapkamer);
- Bouwjaar: 2016 (origineel bouwjaar 1932, maar transformatie heeft plaatsgevonden in 2016);
- Warm water en verwarming middels Cv-ketel (2016);
- Energielabel A, de woning is geheel geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing;
- Goed gesitueerd ten opzichte van het openbaar vervoer (station Vaartsche Rijn & Utrecht Centraal);
- Betaald parkeren of met vergunning op de openbare weg;
- Oplevering in overleg, kan op korte termijn.
- 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 verkoopvoorwaarden. Deze zijn terug te vinden in jouw move.nl – account ("Nadere informatie koopovereenkomst Waalstraat 121") 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



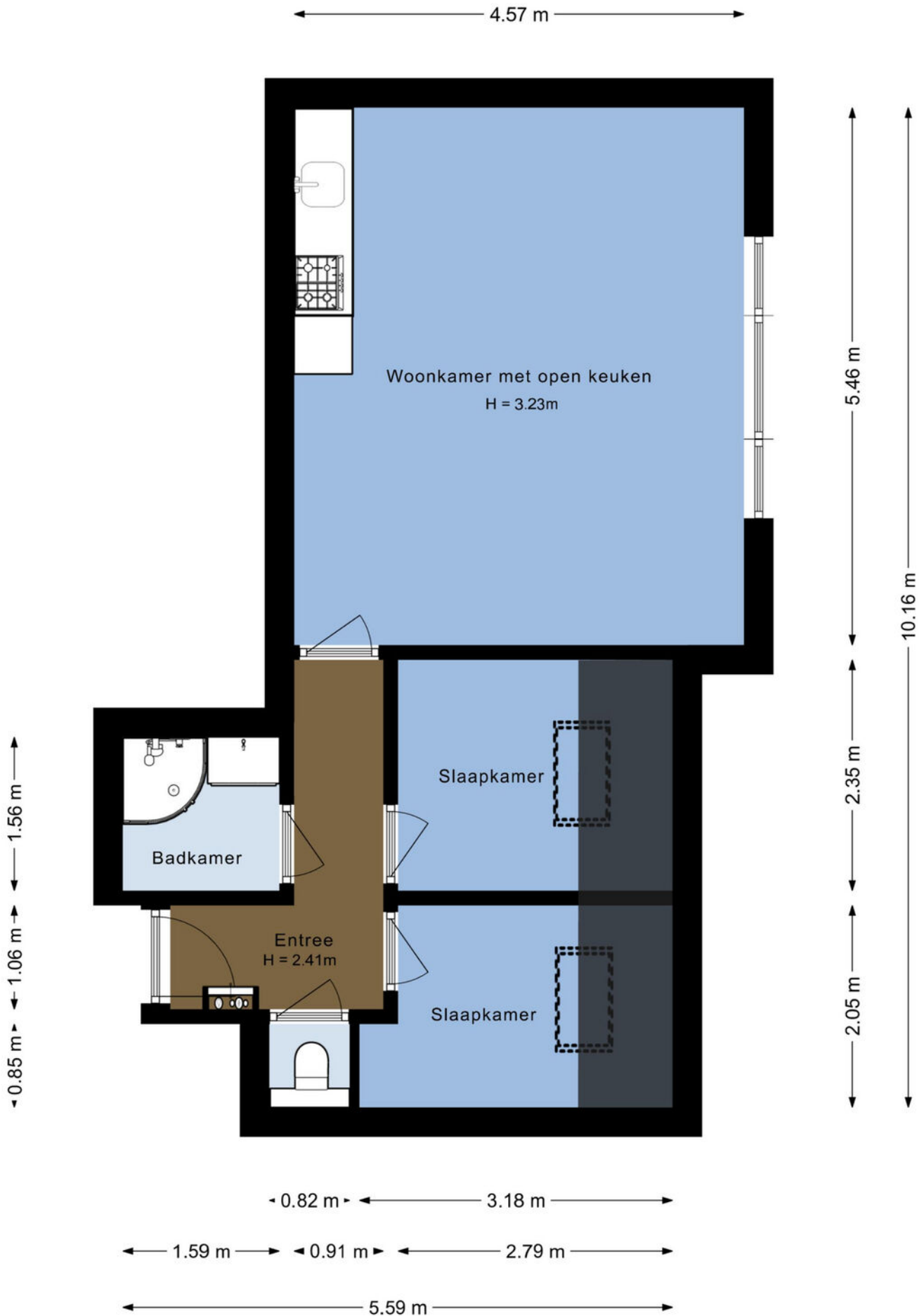
Kantoor Utrecht - Centrum
Croeselaan 249 Utrecht

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!























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 gebruiksooppervlak. 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