



Hyacintstraat 7 3551 GV UTRECHT

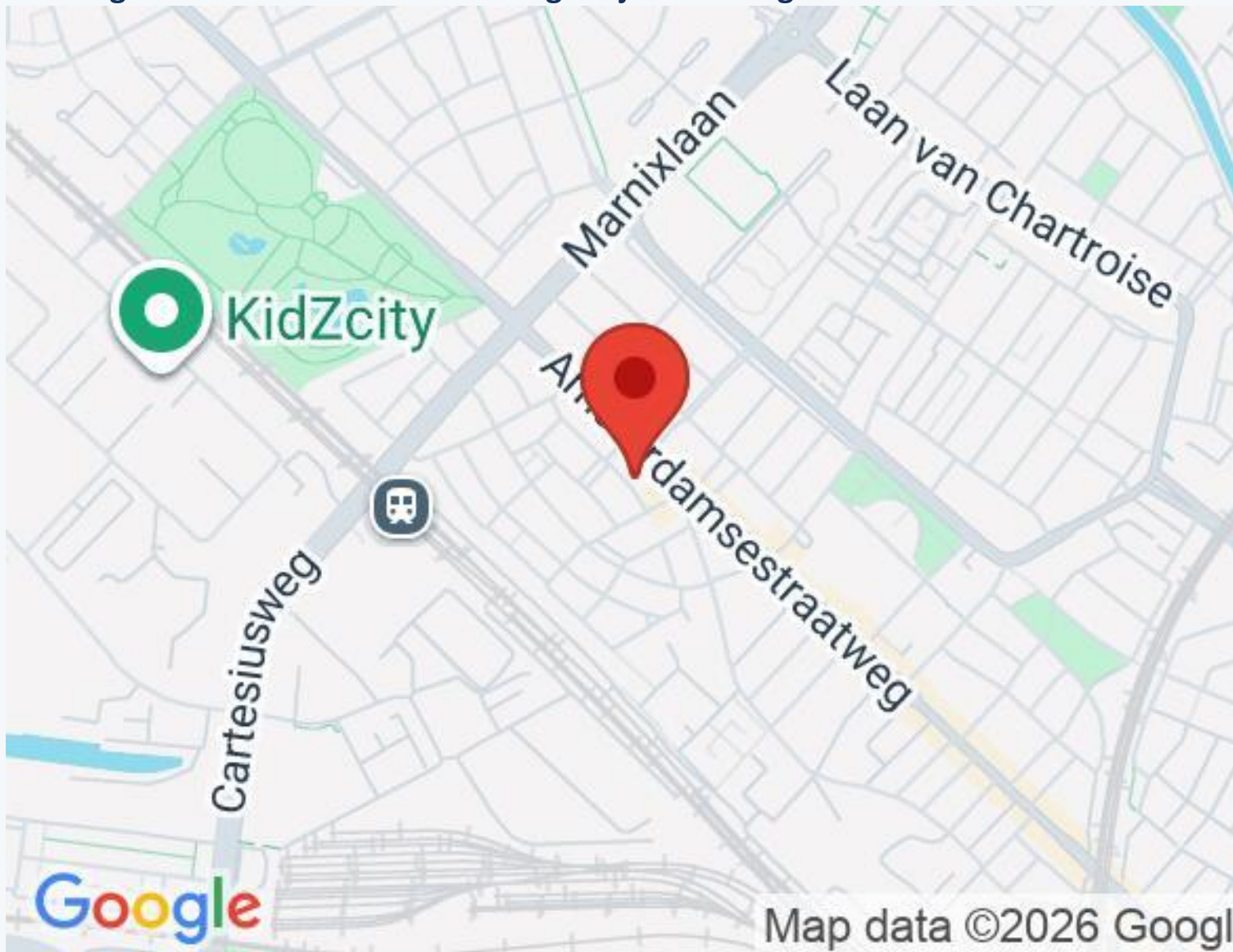


Verrassend ruim wonen naast de karakteristieke watertoren! Een sfeervolle en goed ingedeelde woning met een royale leefruimte, drie slaapkamers en een fijne tuin. De combinatie van de karakteristieke gevel, de moderne uitbouw en de lichte afwerking maakt dit een huis waarin je je snel thuis zult voelen.

€ 550.000,- k.k.

Ligging

Aan een sfeervolle straat met karakteristieke jaren '20-bebouwing staat deze aantrekkelijke eindwoning met een bijzonder ruime leefruimte, drie slaapkamers en een beschutte achtertuin. De woning is in 2013 ingrijpend gerenoveerd en aan de achterzijde uitgebouwd. Dankzij de brede glazen pui, de open indeling en het vele daglicht is een comfortabel en eigentijdse woning ontstaan.



Fotoimpressie











Indeling

Via de entree kom je binnen in de verzorgde hal met garderoberuimte, praktische kasten, meterkast, toiletruimte en trapopgang. Achter de hal opent zich de verrassend lange en lichte leefruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, uitgevoerd in een rustige kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. De keuken staat in directe verbinding met het eetgedeelte, waar volop ruimte is voor een royale eettafel. De woonkamer ligt aan de tuinzijde en is door de uitbouw heerlijk ruim. De grote glazen pui met dubbele deuren zorgt voor veel licht en een fraai zicht op de achtertuin. De hoge plafonds, lichte wandafwerking en ingebouwde houten kasten geven de ruimte een warme en eigentijdse uitstraling. Wonen, koken en eten lopen hier op een prettige manier in elkaar over.

1^e verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een afzonderlijke wasruimte met CV ketel. De twee grootste slaapkamers liggen aan de voor- en achterzijde van de woning en bieden goede mogelijkheden als hoofd-, kinder- of werkkamer. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde. De badkamer is praktisch ingedeeld met een douche, wastafelmeubel en tweede toilet.

Buitenruimte

Vanuit de woonkamer stap je rechtstreeks de beschutte achtertuin in. De tuin biedt veel privacy en is ingericht met terrassen en groenblijvende beplanting. Hierdoor is het een fijne plek om rustig buiten te zitten, te eten of van de zon te genieten.

Omgeving

De woning ligt aan het einde van het bouwblok, direct naast de markante watertoren. Dit geeft de woning een herkenbare en bijzondere ligging. Voor het terrein rondom de watertoren bestaan bouwplannen; nadere informatie hierover is opgenomen in de verkoopdocumentatie via Move.

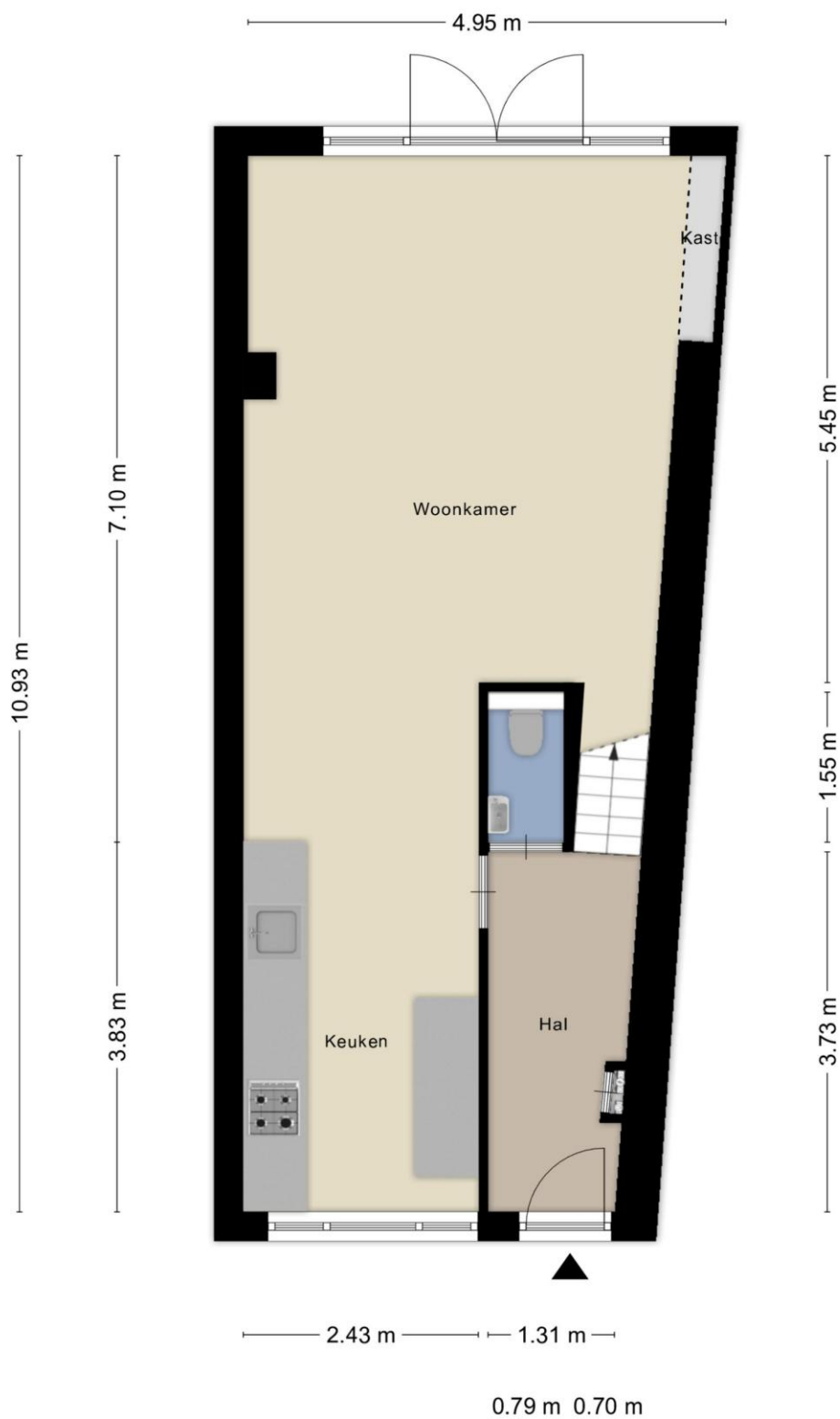
Kenmerken

Soort woning	: eengezinswoning, eindwoning
Bouwjaar	: 1922 (volgens BAG-viewer)
Woonoppervlakte	: Circa 83 m ²
Inhoud	: Circa 294 m ³
Perceeloppervlakte	: 91 m ²
Totaal aantal kamers	: 4
Slaapkamers	: 3
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: achtertuin, ca. 36 m ²
Parkeren	: openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Energielabel	: C
Informatieplicht	: De woning ligt aan het einde van het bouwblok, direct naast de markante watertoren. Dit geeft de woning een herkenbare en bijzondere ligging. Voor het terrein rondom de watertoren bestaan bouwplannen; nadere informatie hierover is beschikbaar via Move.

Bijzonderheden

- circa 83 m² woonoppervlakte;
- circa 294 m³ inhoud;
- in 2013 gerenoveerd en uitgebouwd;
- ruime en lichte woonkamer;
- open keuken;
- drie slaapkamers;
- badkamer met douche en tweede toilet;
- beschutte achtertuin;
- cv-ketel Intergas, onderhouden in 2026;
- energielabel C;
- gelegen naast de karakteristieke watertoren.
- In de koopakte zal de ouderdomsclausule worden opgenomen.

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Overzichtstekening



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Extra informatie

- Aansprakelijkheid** Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.
- Onderzoeksplicht van de koper** De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.
- Bouwregelgeving** Verkoper is niet bekend met afwijkingen van bouwregelgeving. Mocht later blijken dat er toch afwijkingen van de bouwregelgeving zijn, dan zijn deze expliciet voor rekening van koper.
- Woonoppervlakte** Verkoper beschikt over een meetcertificaat volgens de NEN 2580. 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 gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper gaat er mee akkoord dat de maten genoemd in deze brochure ca. maten zijn. Koper mag voor zijn kosten alsnog een eigen meetcertificaat aanvragen bij een gecertificeerd bedrijf. Verkoper zal zijn medewerking daaraan verlenen.
- Overeenkomst en koopakte** De overeenkomst tussen koper en verkoper komt tot stand onder uitdrukkelijke voorwaarde dat beide partijen de akte ondertekenen. De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.
- Bedenktijd** De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00:00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.
- Ontbinding** De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 3 tot 4 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.
- Uitstel ontbindende voorwaarden** In overleg met verkoper kan uitstel (overeengekomen) ontbindende voorwaarden worden afgesproken. Voor zowel de ontbinding als uitstel van de ontbindende voorwaarde zal koper het volledig aanvraagformulier van de hypotheek overleggen.
- Zekerheidsstelling** De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 4 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.
- Aanvulling bankgarantie/ waarborgsom 4.4** Indien de koper op de in de akte onder artikel 4.1 genoemde datum de waarborgsom, dan wel een bankgarantie, niet in handen van de notaris heeft gesteld, is de notaris reeds gemachtigd om koper namens de verkoper met betrekking tot deze verplichting na 2 werkdagen in gebreke te stellen.

**Bodem-
verontreiniging**

Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele verontreiniging niets anders bekend is dan de informatie die wordt weergegeven op de kaart van het Bodemloket (www.bodemloket.nl) welke wordt aangestuurd door de Provincie als zijnde het bevoegd gezag. Elke aansprakelijkheid, ook buitencontractuele aansprakelijkheid van de verkoper voor de bodem en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten.

**Ouderdoms-
clausule**

Het is koper bekend dat het verkochte dateert uit 1922. De ouderdom van het verkochte brengt mee dat koper niet mag verwachten dat het verkochte (bijvoorbeeld technische installaties) aan de huidige maatstaven voldoet. In afwijking van artikel 5.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorde van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

**Wwft (Wet ter
voorkoming van
witwassen en
financieren van
terrorisme)**

Ons kantoor en onze dienstverlening vallen onder de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme). Wij dienen daardoor van iedere koper verplicht de identiteit vast te stellen en te verifiëren alsmede de herkomst van het vermogen te onderzoeken alvorens een onderhandeling aan te kunnen gaan. Bij een bieding van een natuurlijk persoon ontvangen wij dan ook graag een kopie legitimatiebewijs en een verklaring omtrent de herkomst van het vermogen. Bij een bieding van een rechtspersoon ontvangen wij graag een recent uittreksel Kamer van Koophandel, UBO verklaring, verklaring herkomst vermogen en de identiteitsbewijzen van alle UBO('s). Wij zijn verplicht een cliëntonderzoek uit te voeren naar alle UBO's alvorens biedingen in behandeling te kunnen nemen.

Contactgegevens

VeldhuizenKoot
Park Voorn 1
3544 AC UTRECHT
030 - 23 67 000
info@veldhuizenkoot.nl
www.veldhuizenkoot.nl