

BERNARD DE WAALSTRAAT 30

3555 BK, UTRECHT

€ 659.000 k.k.



**TE
KOOP**



OVER DE WONING

Deze CHARMANTE JAREN '40 HOEKWONING is gelegen in het geliefde Zuilen en biedt een mooie basis om geheel eigen te maken. De begane grond is voorzien van een lichte woonkamer met halfopen keuken en de 1e verdieping beschikt over 3 slaapkamers en de badkamer. Op de 2e verdieping bevinden zich een overloop met 2e keuken en de 4e slaapkamer. Daarnaast beschikt de woning over een fraai aangelegde achtertuin op het zuidwesten!

Ligging:

De woning is gelegen in de gezellige Utrechtse wijk Zuilen, met veel voorzieningen op korte afstand. Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht bij winkelcentrum Rokade, waar verschillende winkels en supermarkten te vinden zijn. Daarnaast liggen diverse scholen, kinderopvang, sportverenigingen en eetgelegenheden op enkele minuten fietsen. Ook de binnenstad van Utrecht is goed bereikbaar; met ca. 10 minuten fietsen staat u al in het centrum. Kortom, een centrale locatie waar u rustig woont, maar alle voorzieningen en de levendigheid van de stad dichtbij heeft.

Zuilen heeft bovendien een gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen en het openbaar vervoer. Het NS-station van Zuilen biedt verbindingen richting Utrecht en Amsterdam en bushaltes bevinden zich op enkele minuten loopafstand.



Soort woning

Eengezinswoning

Energie label

C

Bouwjaar

1941

Woonoppervlakte

100 m²

Inhoud

353 m³

Perceeloppervlakte

131 m²



OMSCHRIJVING

Indeling:

Begane grond:

Hal:

De hal is verdeeld in 2 delen en voorzien van een tussendeur. Bij binnenkomst is er ruimte voor het opbergen van jassen en schoenen. Het 2e deel van de hal biedt toegang tot de woonkamer, het toilet en de trapopgang naar de 1e verdieping. Daarnaast bevindt zich hier de trapkast met meterkast, extra bergruimte en de aansluiting voor het laadpaalsnoer van een elektrische auto.

Woonkamer:

De lichte woonkamer is voorzien van een eikenhouten vloer en een karakteristieke erker aan de voorzijde. Aan de achterzijde bevindt zich een kunststof schuifpui, die toegang biedt tot de achtertuin. Via een open boog staat de woonkamer direct in verbinding met de keuken.

Keuken:

De halfopen keuken sluit prettig aan op de woonkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel-vriescombinatie, een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap en een combi-oven. Daarnaast beschikt de keuken over een enkele spoelbak met kraan en voldoende bergruimte om de keuken netjes en geordend te houden. Vanuit de keuken heeft u tevens ook toegang tot de achtertuin.

Tuin:

De achtertuin is ca. 13 meter diep en gelegen op het zuidwesten. De tuin is fraai aangelegd met groenperken, een vijver en een pad van sierbestrating dat tussen het groen en de vijver doorloopt. Door de gunstige ligging kunt u hier heerlijk van de zon genieten. Verder is de tuin voorzien van elektra, buitenverlichting, een buitenkraan en 2 zonneschermen. Daarnaast beschikt de achtertuin over een achterom.

Berging:

De vrijstaande stenen berging is voorzien van elektra en biedt praktische bergruimte voor onder andere tuingereedschap en tuinkussens. Dankzij de aanwezige bergplanken kunnen spullen overzichtelijk worden opgeborgen.

OMSCHRIJVING

1e verdieping:

Overloop:

De overloop biedt toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer en een vaste trapopgang naar de 2e verdieping.

Slaapkamers:

Slaapkamer 1:

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is op dit moment in gebruik als was-/kledingruimte. De kamer is voorzien van bergplanken en een kiepraam.

Slaapkamer 2:

De (master)slaapkamer is eveneens gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt over een vaste kast. Via de openslaande deuren met hordeur heeft u toegang tot het balkon.

Balkon:

Het balkon is gelegen op het zuidwesten en biedt met ca. 3 m² ruimte voor een zitje. Een fijne plek om even buiten te zitten en van de zon te genieten.

Slaapkamer 3:

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is op dit moment in gebruik als werkruimte. De kamer beschikt over een vaste kast, 2 draaikiepramen en een nis die momenteel is ingericht met een boekenkast.

Badkamer:

De badkamer is ingericht met een douche, een wastafel, een toilet en vloerverwarming. Daarnaast bevinden zich hier de wasmachine- en drogeraansluiting. Het draaikiepraam met jaloezie zorgt voor natuurlijke lichtinval en ventilatie.

OMSCHRIJVING

2e verdieping:

Via vaste trap bereikbaar en voorzien van een dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde.

Overloop:

De overloop op de 2e verdieping is voorzien van een open boog naar de 4e slaapkamer en beschikt daarnaast over een keuken met inbouwapparatuur. Deze is ingericht met een tafelmodel koelkast, inductiekookplaat met afzuigkap en een enkele spoelbak met kraan. Het draaikiëpraam zorgt voor natuurlijke lichtinval en boven de deur van de trap is extra bergruimte aanwezig.

Slaapkamers:

Slaapkamer 4:

De 4e slaapkamer is voorzien van een dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor er extra ruimte en daglicht ontstaat. Daarnaast is de slaapkamer voorzien van knieschotten voor extra bergruimte.

Oplevering:

In overleg.



BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Charmante hoekwoning
- Lichte woonkamer met halfopen keuken
- Achtertuin op het zuidwesten
- 4 slaapkamers en 1 badkamer
- Balkon op het zuidwesten
- 2e keuken op de tweede verdieping
- De woning is voorzien van kunststof kozijnen (m.u.v. de voordeur en keukendeur)
- Verwarming en warm water via cv-ketel (Remeha, 2023)
- Vloerverwarming (warm water) in de badkamer
- 8 zonnepanelen, geplaatst in 2015
- Energielabel C
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Elektra: meerdere groepen en aardlekschakelaars aanwezig
- Mogelijkheid om een elektrische auto op te laden

Verkoper vertelt:

Ik heb hier met veel plezier gewoond. De ligging is ideaal, met alles op korte afstand. Ook de binnenstad van Utrecht is met ca. 10 minuten fietsen bereikbaar. Dat maakt het wonen hier heel prettig en comfortabel. Nu ik samen met mijn partner onze droomwoning hebben gevonden, is het tijd voor een volgende stap.

Interesse in dit huis?

Schakel uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Gegevens van collega NVM-makelaars in de regio vindt u op [Funda.nl](https://www.funda.nl)















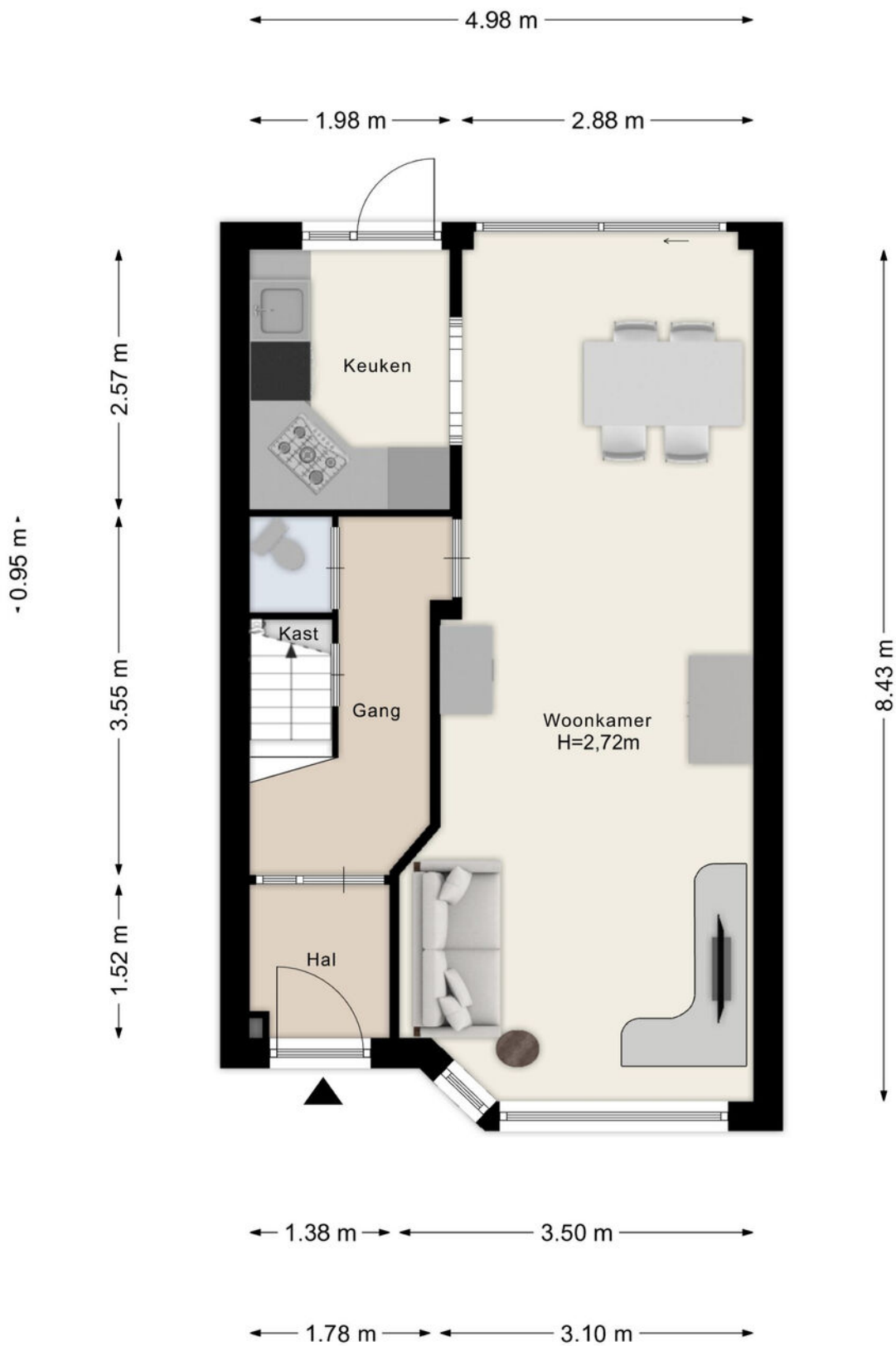








PLATTEGROND

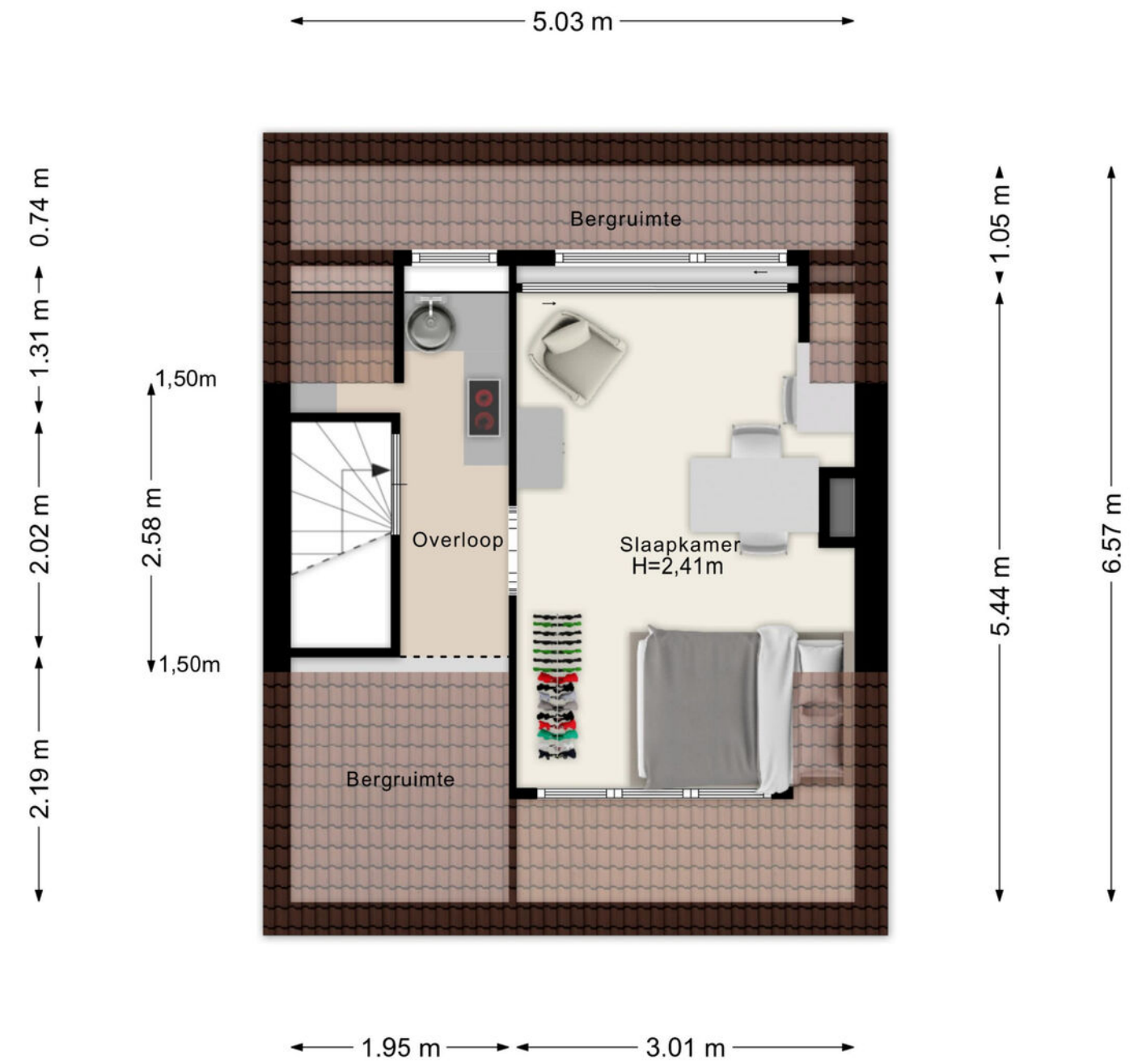


PLATTEGROND



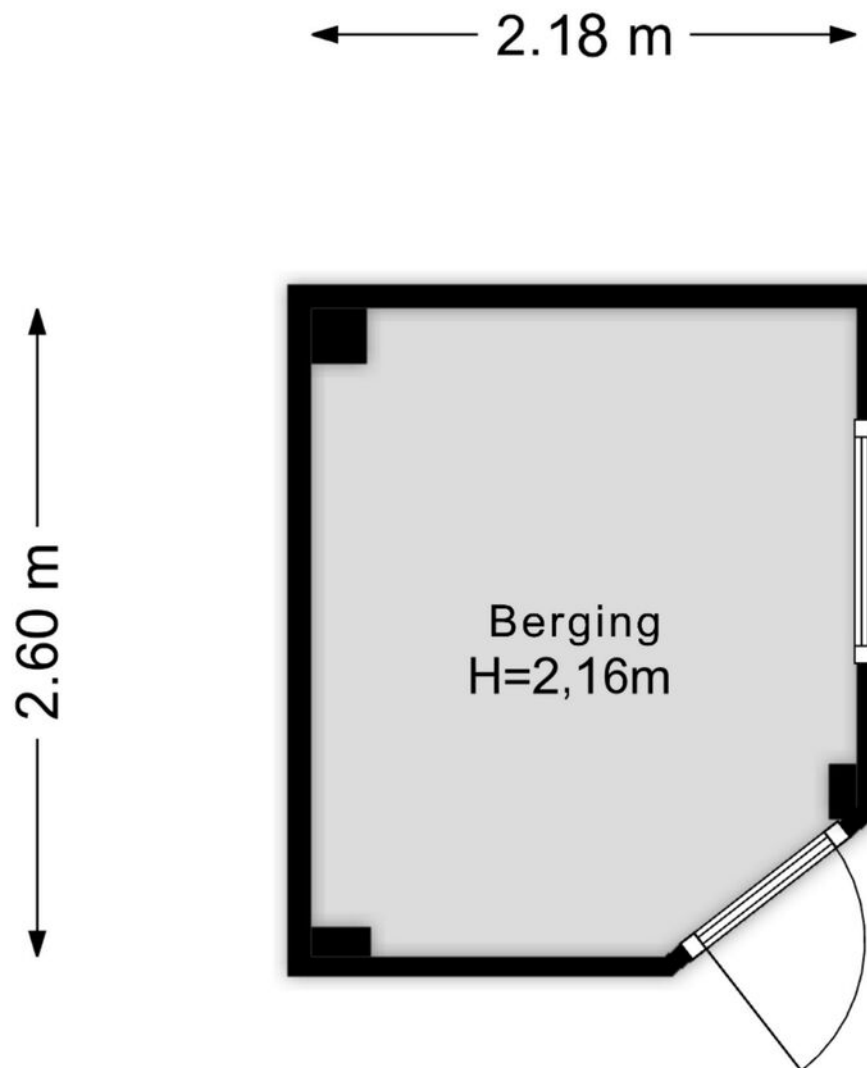
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



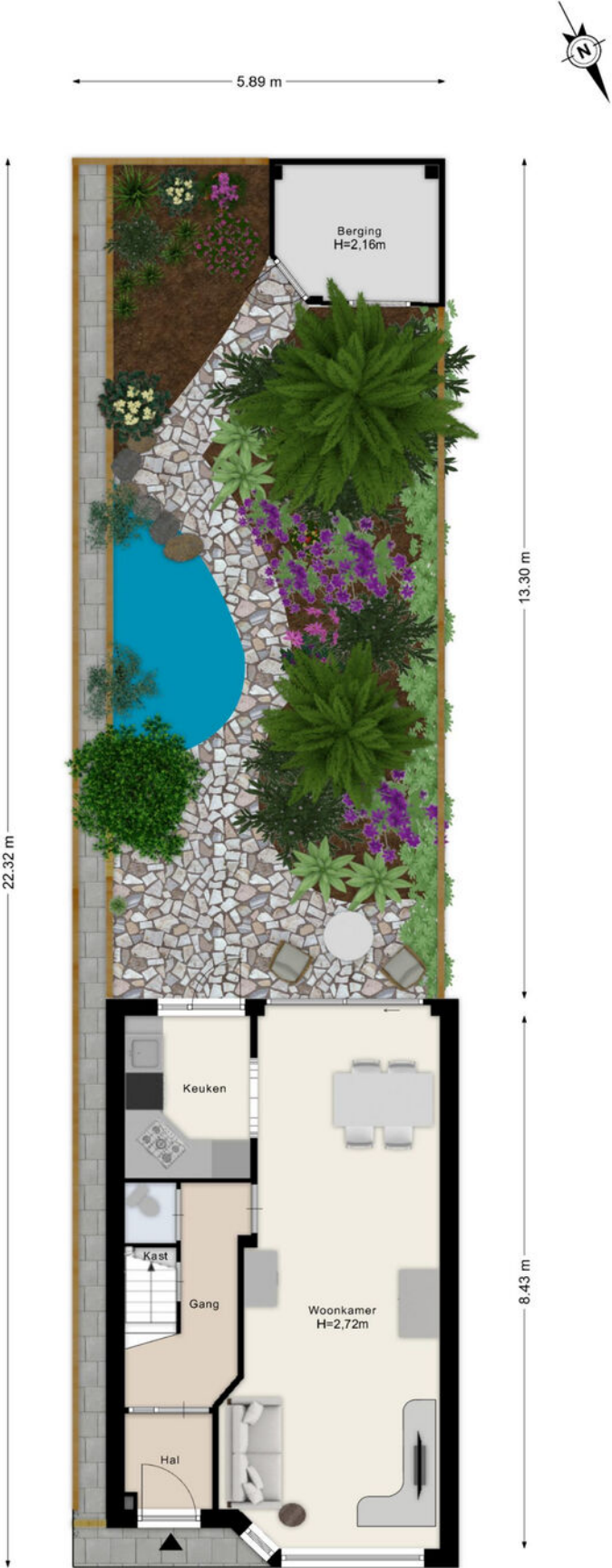
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

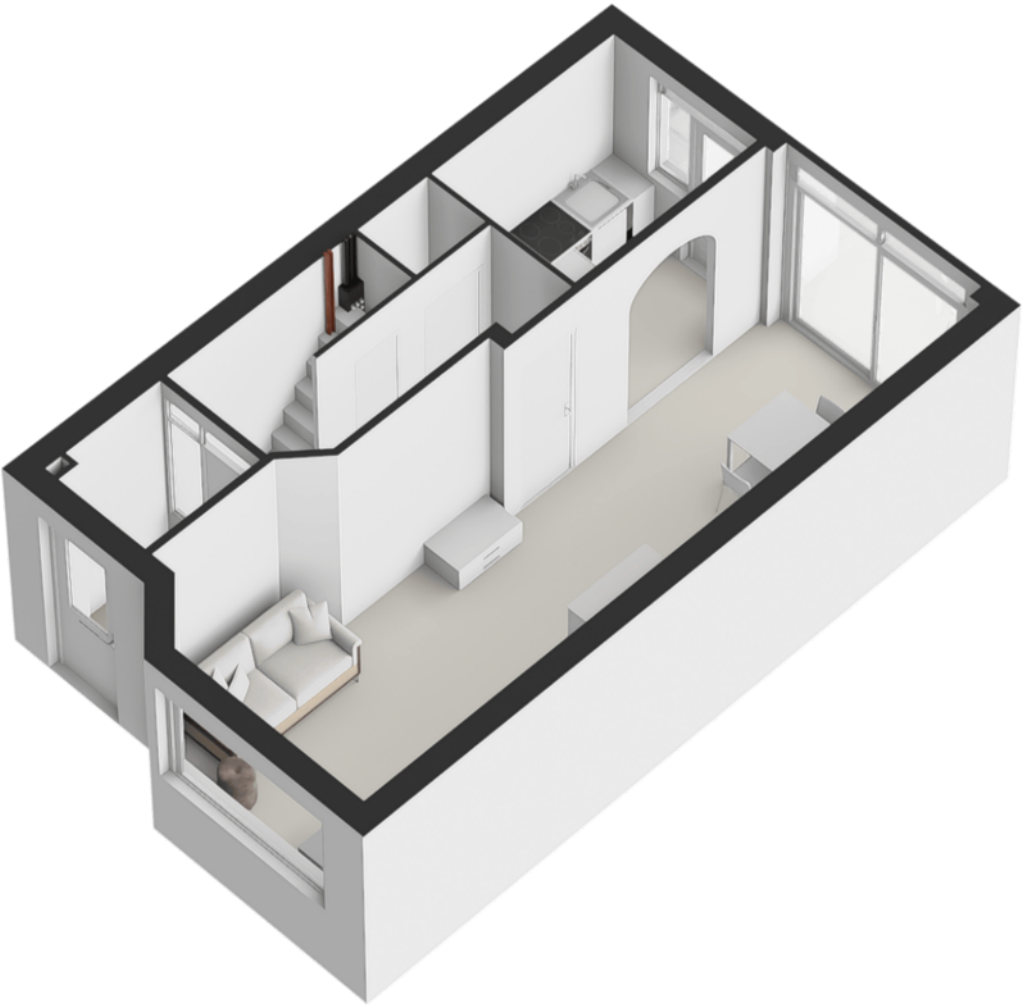


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



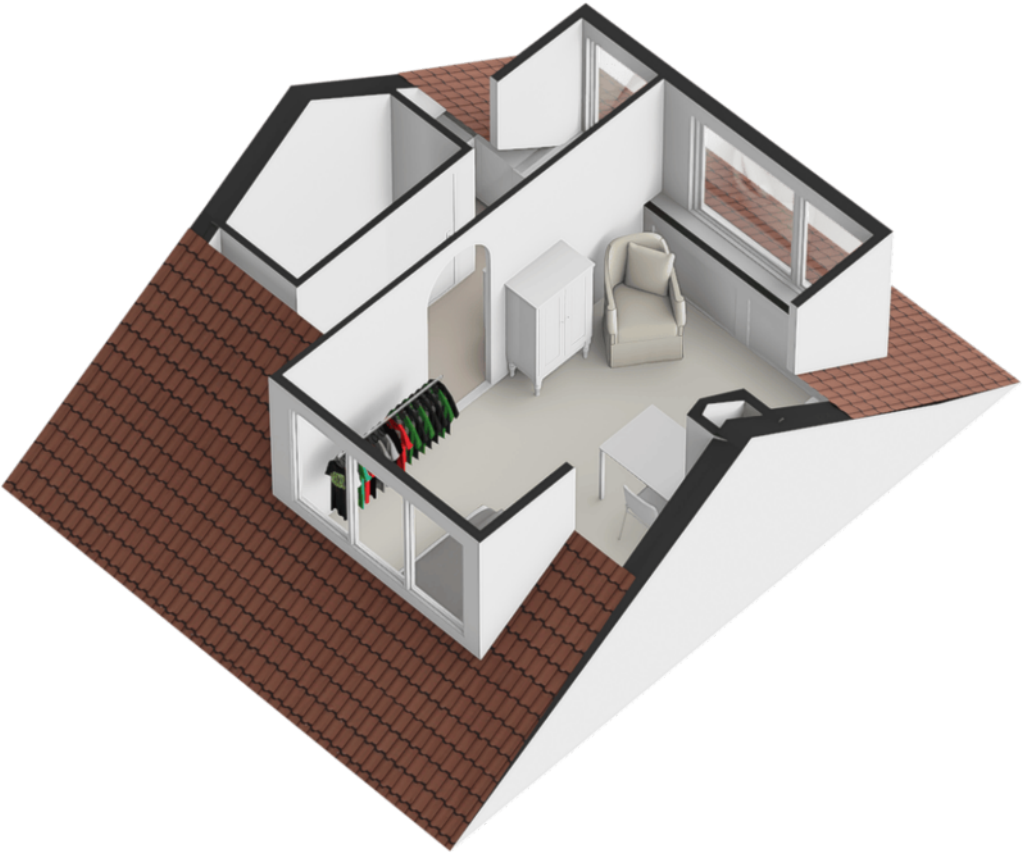
PLATTEGROND



PLATTEGROND



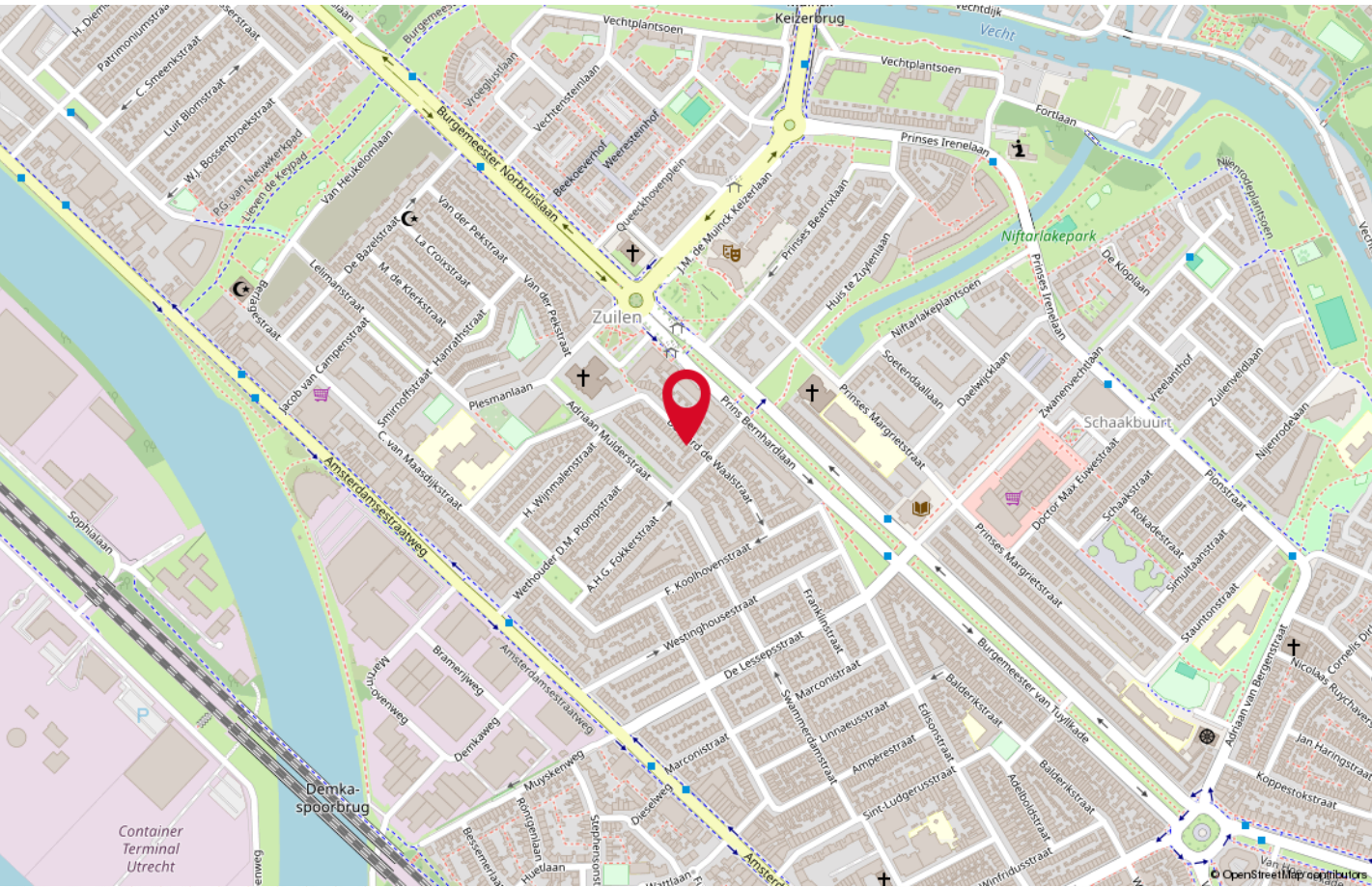
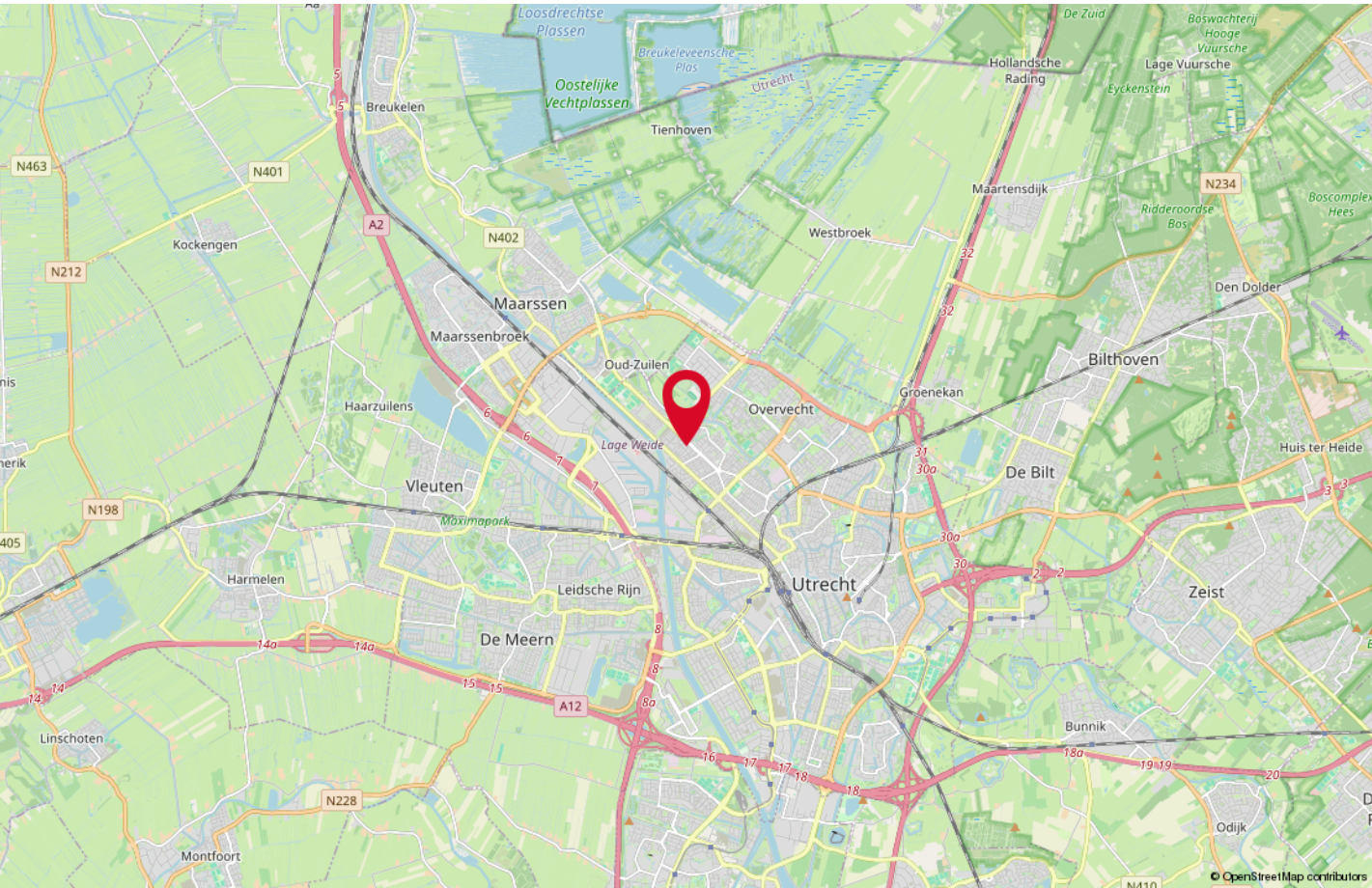
PLATTEGROND



PLATTEGROND



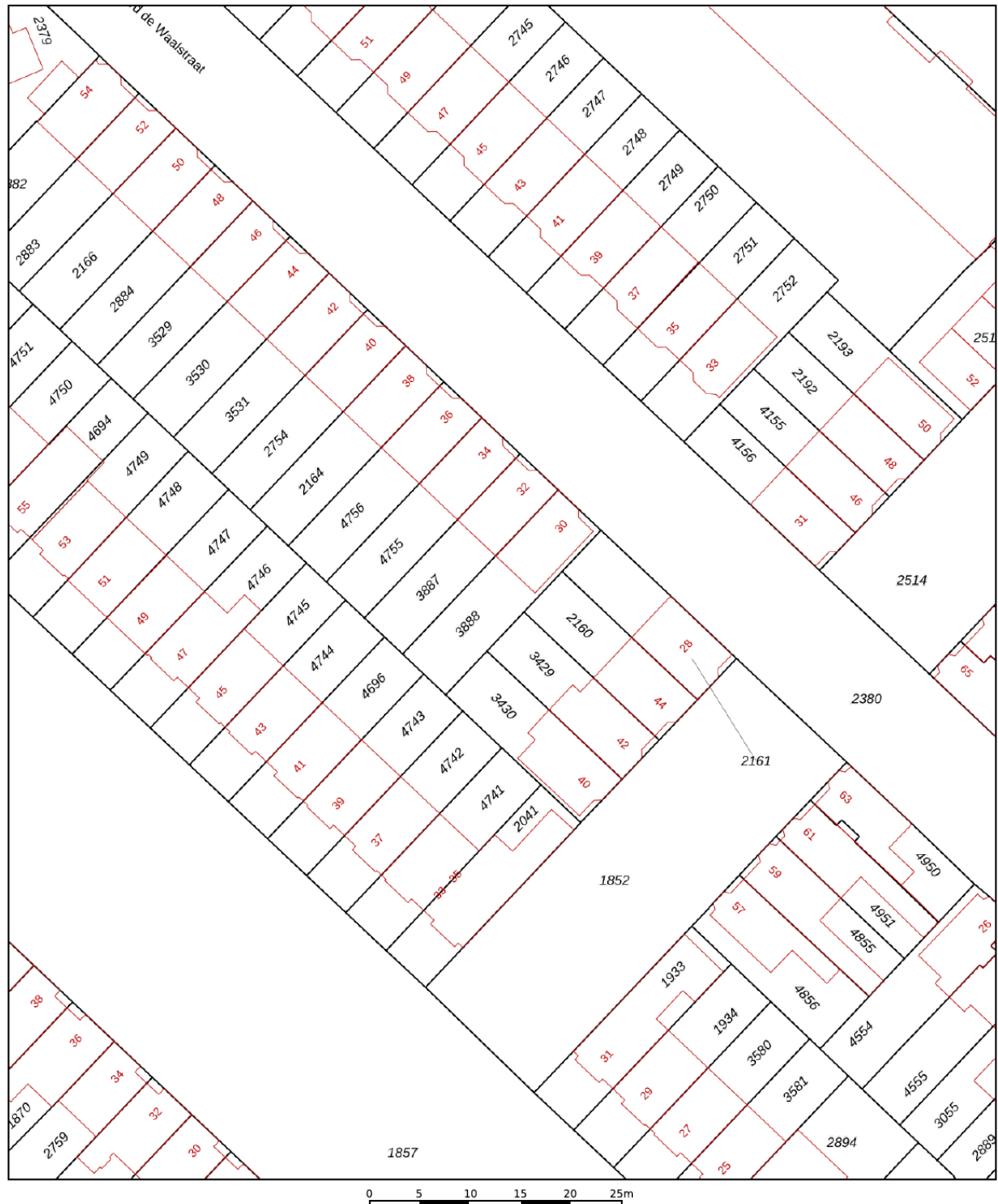
LOCATIE OP DE KAART



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer			
— Vastgestelde kadastrale grens			
— Voorlopige kadastrale grens			
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 juli 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	

Kadastrale gemeente Zuilen
Sectie C
Perceel 3888

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

OVER ONS



De koop of verkoop van een huis is een hele stap. Daarbij wilt u niet over één nacht ijs gaan. Neem daarom een deskundige in de arm! Kiezen voor ERA Ritter Makelaardij betekent kiezen voor kennis en visie. De juiste vraagprijs, een strategisch verkoopplan en een optimale presentatie zijn van doorslaggevend belang. Wij lopen voorop met nieuwe ontwikkelingen in marketing en social media.

Persoonlijk en kleinschalig ... Ons kantoor ERA Ritter Makelaardij is inmiddels al bijna 20 jaar gevestigd in Maarssen-dorp. Wij werken met een ervaren en compact team onder leiding van beëdigd makelaar Erwin Ritter. Onze aanpak is persoonlijk, actief en resultaatgericht. Al onze medewerkers hebben een passie voor wonen en zijn pas tevreden als u dat bent!

... ondersteund door een wereldwijd netwerk Ons kantoor maakt onderdeel uit van ERA. Hierdoor weet u dat u te maken heeft met een organisatie van geselecteerde kwaliteitsmakelaars over de hele wereld. De makelaars van ERA zijn betrouwbaar, deskundig en pro-actief. U profiteert van een groot en breed netwerk. Ons kantoor bevindt zich bovendien in de top van de ERA-kantoren in Nederland, de Leader Circle kantoren.

VOORWAARDEN EN BELANGRIJKE ZAKEN

Schriftelijkheidsvereiste

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden er is geen verkoop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige verkoop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de overeenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 BW. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per mail of toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

Koopakte

Conform NVM-model, op te maken door ERA Ritter Makelaardij.

Notaris

Door de koper aan te wijzen. Indien koper een notaris kiest buiten een straal van 10 kilometer afstand van onderhavige woning en verkoper wenst een volmacht voor de akte van levering dan zijn de hieraan verbonden kosten voor rekening van koper.

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 7 weken na overeenstemming, een waarborgsom op rekening van de notaris gestort groot 10% van de koopsom.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende/leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten en lasten en eventuele verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

NEN2580

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 gebruikersoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Onderzoeksplicht koper

Een koper heeft onderzoekplicht. Daarom adviseren wij een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen. Wanneer u als koper bouw- of verbouwplannen heeft, bent u zelf verantwoordelijk om de juiste informatie over de mogelijkheden hiervan bij de daarvoor aangewezen instanties te achterhalen.

Asbest in woningen voor 1990

In woningen gebouwd tot ca. 1990 kunnen mogelijk asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Om die reden wordt in onze koopakte standaard een asbestclausule opgenomen. Koopt u een jongere woning dan is deze clausule niet van toepassing.

Oudere woningen

In het algemeen geldt dat eisen die aan de bouwkwaliteit van oudere woningen worden gesteld lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Legitimatie

Op grond van de WWFT zijn koper en verkoper verplicht zich te legitimeren.

Woonvergunning

Voor sommige gemeenten is huisvestigingsvergunning vereist en/of geldt er een zelfbewoningsplicht. Meer informatie hierover vindt u bij ons op kantoor.

De bezichtiging

De eigenaar van de woning is erg benieuwd naar uw reactie. Fijn als u ons dit laat weten. Indien deze woning niet geheel voldoet aan uw wensen kunt u op onze site onder het kopje woonwens vrijblijvend uw wensen achterlaten.

Kosten bij aankoop van een woning

Kosten koper (KK)

Bij een kooptransactie is het gebruikelijk dat de kosten van eigendomsoverdracht voor rekening van de koper komen. Deze eenmalige kosten bestaan onder andere uit.

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten
- Kadastrale kosten

Financieringskosten

In de meeste gevallen zal men ook een hypotheek afsluiten. Hiervoor worden door de geldverstrekker advieskosten in rekening gebracht. De geldverstrekker eist tevens dat er voor het aangekochte woonhuis een taxatierapport wordt overlegd. Dit taxatierapport wordt door een onafhankelijke taxateur gemaakt en zal deze hiervoor taxatiekosten in rekening brengen. De hypotheek wordt bij de eigendomsoverdracht ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers bij het Kadaster.

Kortom, bij een koopsom moet rekening gehouden worden met

- Kosten koper (overdrachtsbelasting en notariskosten)
- Financieringskosten (taxatiekosten, afsluitprovisie en inschrijving hypotheek)
- Eventuele makelaarskosten (in het geval u een eigen aankoopmakelaar inschakelt)

De kosten voor de financiering zijn fiscaal aftrekbaar.

A man and a woman are sitting on a light-colored sofa in a bright, modern living room. The man is holding a tablet and pointing at the screen, while the woman looks on with a smile. A small vase with dried flowers sits on a table to the left.

OP MAAT SCHOOLDERMAN

NIEUWEGEIN

Maak voor een passend hypotheekadvies een afspraak met erkende-, en onafhankelijke hypotheekadviseur Ron Schoolderman van Opmaat Schoolderman Nieuwegein.

Onafhankelijk hypotheekadviseur

Opmaat Schoolderman Nieuwegein is volledig onafhankelijk. Financieeladviseur Ron Schoolderman vergelijkt bij een hypotheekadvies ongeveer 40 aanbieders op basis van rente en voorwaarden. Hierdoor heeft u de zekerheid dat u naast een passend advies, ook een voorstel krijgt met de laagste rente met daarbij best passende voorwaarden.

Krijg inzicht inzake uw mogelijkheden van een hogere hypotheek betreffende energiebesparende maatregelen

Een duurzaam huis kan u veel opleveren. Een lagere energierekening, meer wooncomfort en heel belangrijk, u draagt bij aan een beter milieu. Verduurzamen van uw woning vraagt echter ook grote investeringen. U kunt als huiseigenaar en huizenkoper, mogelijk een hogere hypotheek krijgen als u energiebesparende maatregelen treft. Hoeveel u extra kunt lenen, hangt o.a. af van welke maatregelen u treft. Ron schoolderman adviseert u bij een hypotheekafspraken ook over uw mogelijkheden en de voorwaarden betreffende uw hypotheek, bij bepaalde energiebesparende maatregelen welke getroffen worden.

Voor een vrijblijvende afspraak voor een passend hypotheekadvies:

www.opmaatschoolderman.nl

ERA Ritter Makelaardij

Nassastraat 14

3601 BG Maarssen

0346-585030

ritter@era.nl

www.eraritter.nl

