

TE KOOP

Rozemarijnsingel 49

Utrecht



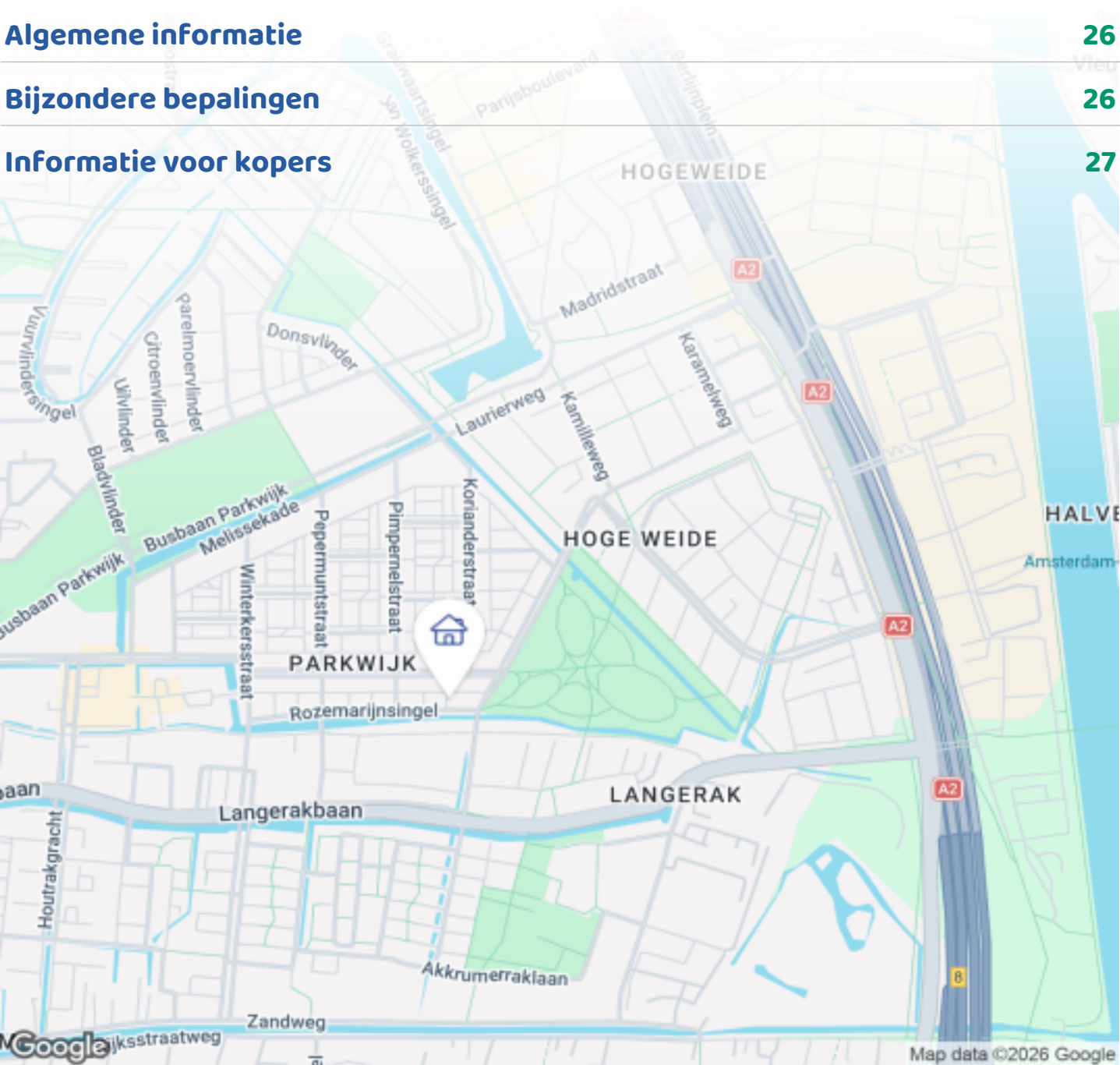
Vraagprijs

€ 795.000

kosten koper

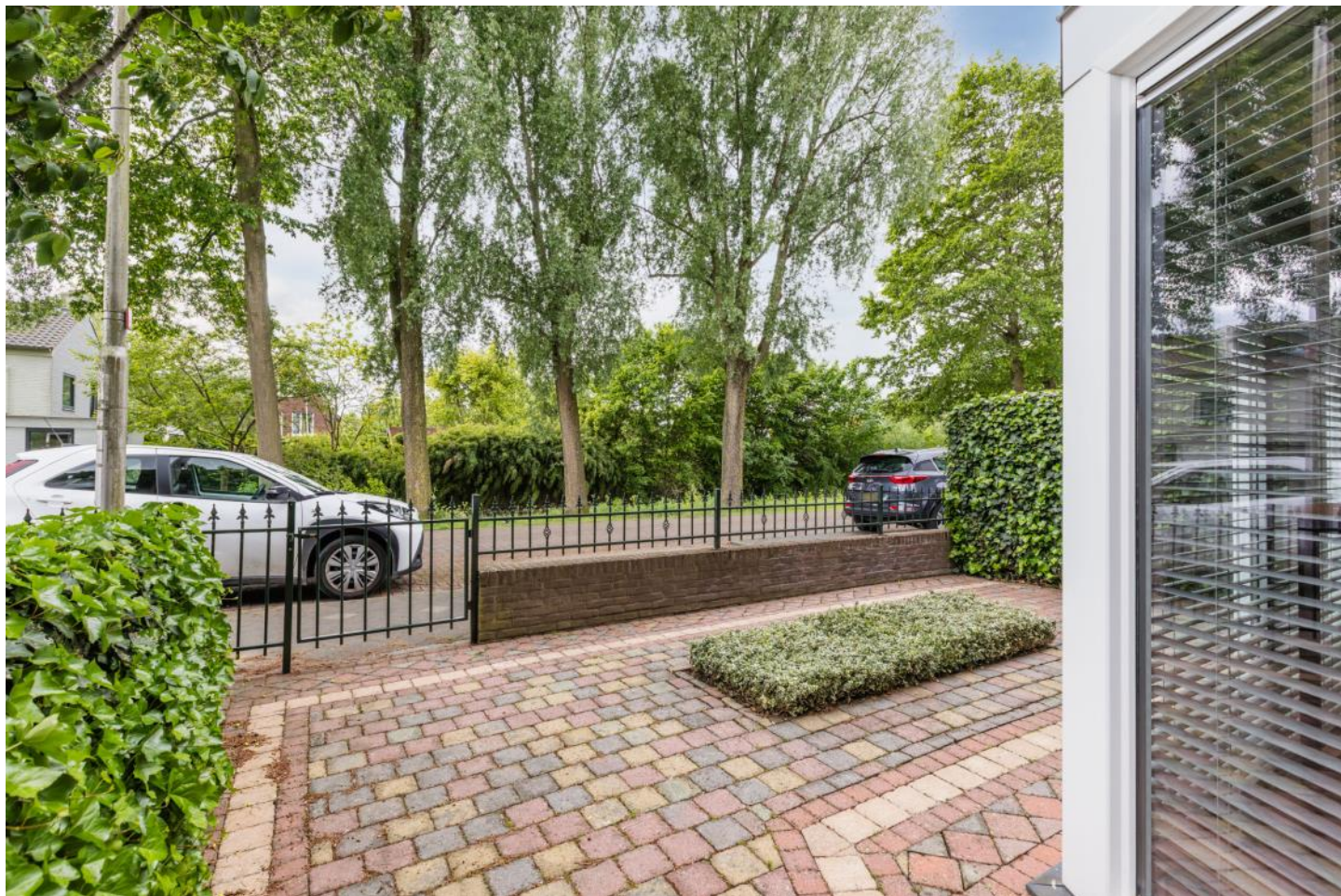
WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	16
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Rozemarijnsingel 49, Utrecht

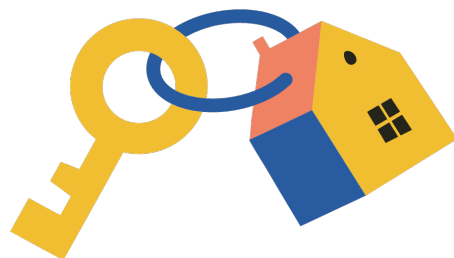
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



ENGLISH TRANSLATION BELOW

Aan de rustige en geliefde Rozemarijnsingel in Utrecht staat deze royale uitgebouwde hoekwoning met maar liefst 155 m² woonoppervlakte op een perceel van 218 m² eigen grond. De woning combineert ruimte, comfort en duurzaamheid op een uitstekende manier en is volledig instapklaar. Met vier ruime slaapkamers, een luxe vernieuwde woonkeuken, moderne afwerking, vloerverwarming, 12 zonnepanelen en energielabel A+ is dit een ideale gezinswoning voor wie zorgeloos wil wonen. Dankzij de grote raampartijen geniet u van veel natuurlijke lichtinval en een heerlijk ruimtelijk gevoel. Daarbij woont u op een fijne locatie nabij park Hoge Weide, winkelcentrum Parkwijk, scholen, openbaar vervoer, diverse uitvalswegen en is het centrum van Utrecht in 20 minuten per fiets bereikbaar. Kortom: een moderne en uitstekend onderhouden woning op een toplocatie in Utrecht.

Algemeen:



Woningbrochure: Rozemarijnsingel 49, Utrecht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Bouwjaar: 2000
- Woonoppervlakte: 155 m²
- Perceel: 218 m², eigen grond
- Verwarming middels stadsverwarming
- Volledig geïsoleerd
- Energielabel: A+

Indeling:

Begane grond:

Via de entree bereikt u de hal met meterkast, modern toilet met fonteintje en trapopgang naar de verdiepingen. Vanuit de hal heeft u toegang tot de ruime uitgebouwde woonkamer, die dankzij de grote raampartijen heerlijk licht is. De schuifpui biedt direct toegang tot de achtertuin en zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. De grote woonkeuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt volop ruimte om uitgebreid te koken en gezellig te tafelen. De gehele begane grond is afgewerkt met een moderne pvc-vloer, comfortabele vloerverwarming en strak gestuikte muren, wat de woning een verzorgde en eigentijdse uitstraling geeft.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot twee royale slaapkamers. De complete badkamer is voorzien van een toilet, dubbele wastafel, ligbad en een aparte douchecabine met regendouche en handdouche.

Tweede verdieping:

Via de overloop bereikt u nog eens twee slaapkamers en een aparte wasruimte. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een praktische kastenwand. Door de dakkapel aan de achterzijde is een royale extra slaapkamer gerealiseerd. De dakkapel is bovendien voorzien van een rolluik.

Tuin:

De achtertuin is gelegen op het noorden en beschikt over een berging en een handige achterom. Een fijne plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.

Ligging:

De woning is gelegen aan de mooie en rustige

Rozemarijnsingel, op korte afstand van park Hoge Weide met diverse speelgelegenheden. Winkelcentrum Parkwijk, basisscholen en andere voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. Daarnaast zijn er goede openbaar vervoersverbindingen en een snelle ontsluiting naar de A2, waardoor de woning uitstekend bereikbaar is.

Bijzonderheden:

- Ruime uitgebouwde gezinswoning op een rustige en geliefde locatie
- Het grootste deel van de kozijnen is vervangen door stijlvolle houtlook kunststof kozijnen met HR++ beglazing (2021 en 2025)
- Voorzien van glasvezelaansluiting
- Trap naar de eerste verdieping vernieuwd
- Moderne keuken vernieuwd (2021)
- Luxe keuken voorzien van Siemens inbouwapparatuur, waaronder een grote stoomoven, combi-oven, warmhoudlade, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, grote koelkast, grote vriezer en Quooker
- Begane grond voorzien van vloerverwarming en een moderne pvc-vloer
- Grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijke lichtinval
- Wanden op de begane grond strak gestuukt
- Dakbedekking en regenpijpen van de uitbouwen vernieuwd (2024)
- Voorzien van 12 zonnepanelen
- Royale dakkapel aan de achterzijde voorzien van elektrisch rolluik
- Bijna gehele woning voorzien van slimme Philips Hue verlichting (dimbaar, tevens eenvoudig bedienbaar met telefoon, voice control)
- Gelegen nabij park Hoge Weide, winkelcentrum Parkwijk, basisscholen, openbaar vervoer en uitvalswegen richting de A2 en A12
- Eeuwigdurend recht van erfpacht, eeuwigdurend afgekocht
- Oplevering in overleg

ENGLISH TRANSLATION

Located on the quiet and popular Rozemarijnsingel in

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Utrecht, this spacious extended corner house offers no less than 155 m² of living space on a plot of 218 m² of private land. The home combines space, comfort, and sustainability in an excellent way and is completely move-in ready. With four spacious bedrooms, a luxurious renovated eat-in kitchen, modern finishes, underfloor heating, 12 solar panels, and an A+ energy label, this is an ideal family home for those who want to live a carefree life. Thanks to the large windows, you enjoy plenty of natural light and a wonderful sense of spaciousness. Furthermore, you live in a pleasant location near Hoge Weide Park, Parkwijk shopping center, schools, public transport, and various arterial roads, and the center of Utrecht is reachable by bicycle in 20 minutes. In short: a modern and excellently maintained home in a prime location in Utrecht.

General:

- Year of construction: 2000
- Living area: 155 m²
- Plot: 218 m²
- Heating via district heating
- Fully insulated
- Energy label: A+

Layout:

Ground floor:

Through the entrance, you reach the hall containing the meter cupboard, a modern toilet with a washbasin, and the staircase to the upper floors. From the hall, you have access to the spacious extended living room, which is wonderfully bright thanks to the large windows. The sliding doors provide direct access to the backyard and create a pleasant connection between indoors and outdoors. The large eat-in kitchen is equipped with various built-in appliances and offers plenty of space for extensive cooking and convivial dining. The entire ground floor is finished with modern PVC flooring, comfortable underfloor heating, and sleek plastered walls, giving the home a well-maintained and contemporary appearance.

First floor:

The landing provides access to two spacious bedrooms. The complete bathroom is equipped with a

toilet, double washbasin, bathtub, and a separate shower cabin with both rainfall and handheld showerhead.

Second floor:

Via the landing, you reach two more bedrooms and a separate laundry room with a basin. The bedroom at the front features a practical built-in wardrobe. Thanks to the dormer window at the rear, a spacious extra bedroom has been created. The dormer is also equipped with an electric roller shutter.

Garden:

The backyard faces north and features a storage shed and a convenient back entrance. A lovely spot to enjoy the outdoors in peace and quiet.

Location:

The home is situated on the beautiful and quiet Rozemarijnsingel, a short distance from Hoge Weide Park with various playgrounds. Parkwijk Shopping Centre, primary schools, and other amenities are located in the immediate vicinity. Additionally, there are good public transport connections and quick access to the A2 and A12 motorway, making the home easily accessible.

Special features:

- Spacious extended family home in a quiet and sought-after location
- The majority of the window frames have been replaced with stylish wood-look synthetic frames with HR++ glazing (2021 and 2025)
- Equipped with a fiber optic connection
- Staircase to the first floor renewed
- Modern kitchen renewed (2021)
- Luxury kitchen equipped with Siemens built-in appliances, including a large steam oven, combination oven, warming drawer, induction hob with integrated extractor hood, large refrigerator, large freezer, and Quooker
- Ground floor equipped with underfloor heating and a modern PVC floor
- Large windows provide plenty of natural light
- Walls on the ground floor smoothly plastered

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Roof covering and downpipes of the extensions renewed (2024)
- Equipped with 12 solar panels
- Spacious dormer window at the rear equipped with an electric roller shutter
- Equipped with Philips Hue smart lighting throughout almost the entire property (dimnable and easily controlled via phone or through voice command)
- Located near Hoge Weide Park, Parkwijk shopping center, primary schools, public transport, and access roads towards the A2 and A12
- Perpetual right of leasehold, perpetually redeemed
- Delivery by mutual agreement

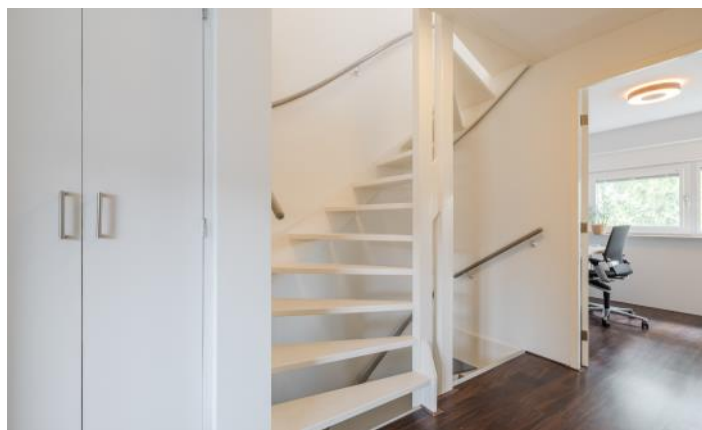




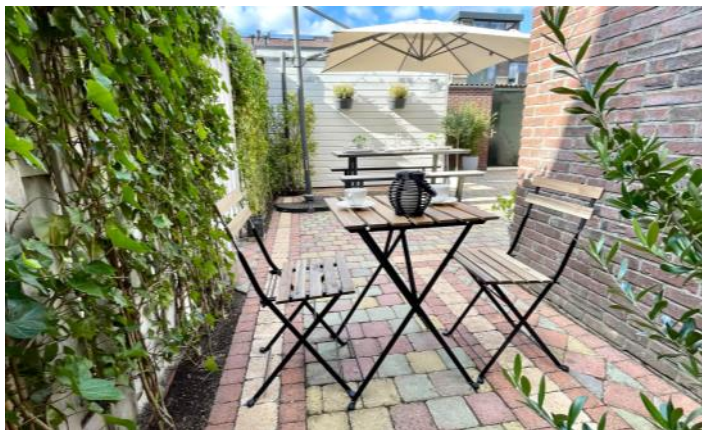








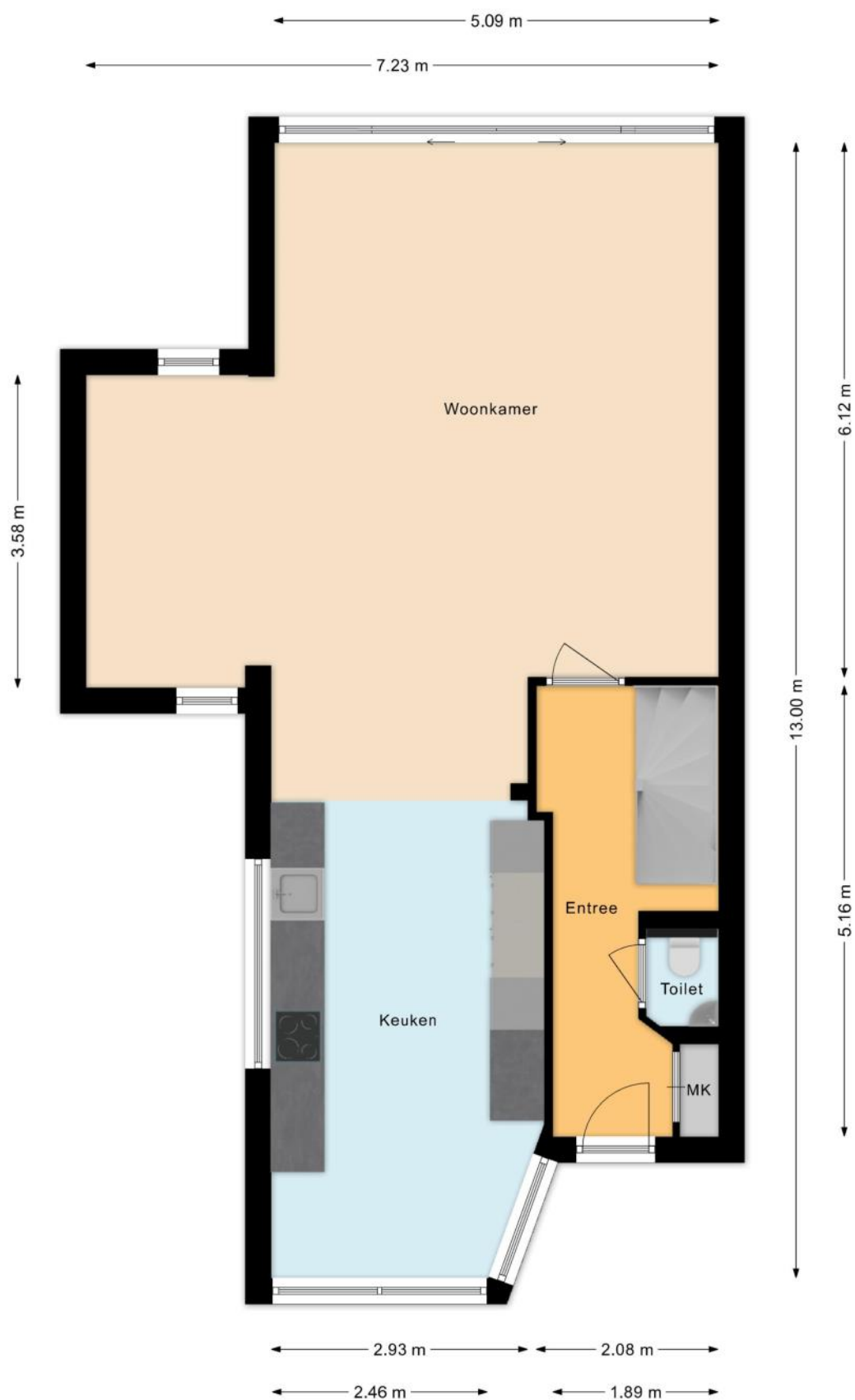




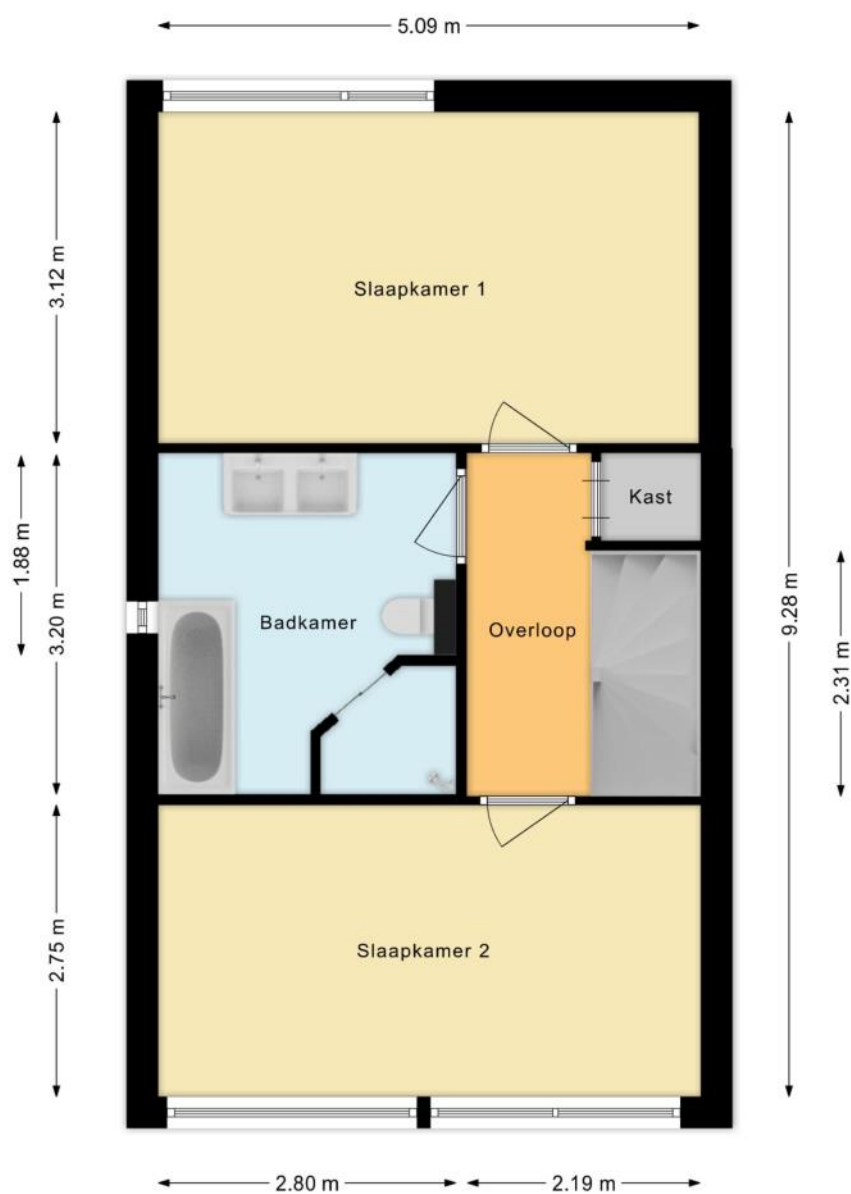




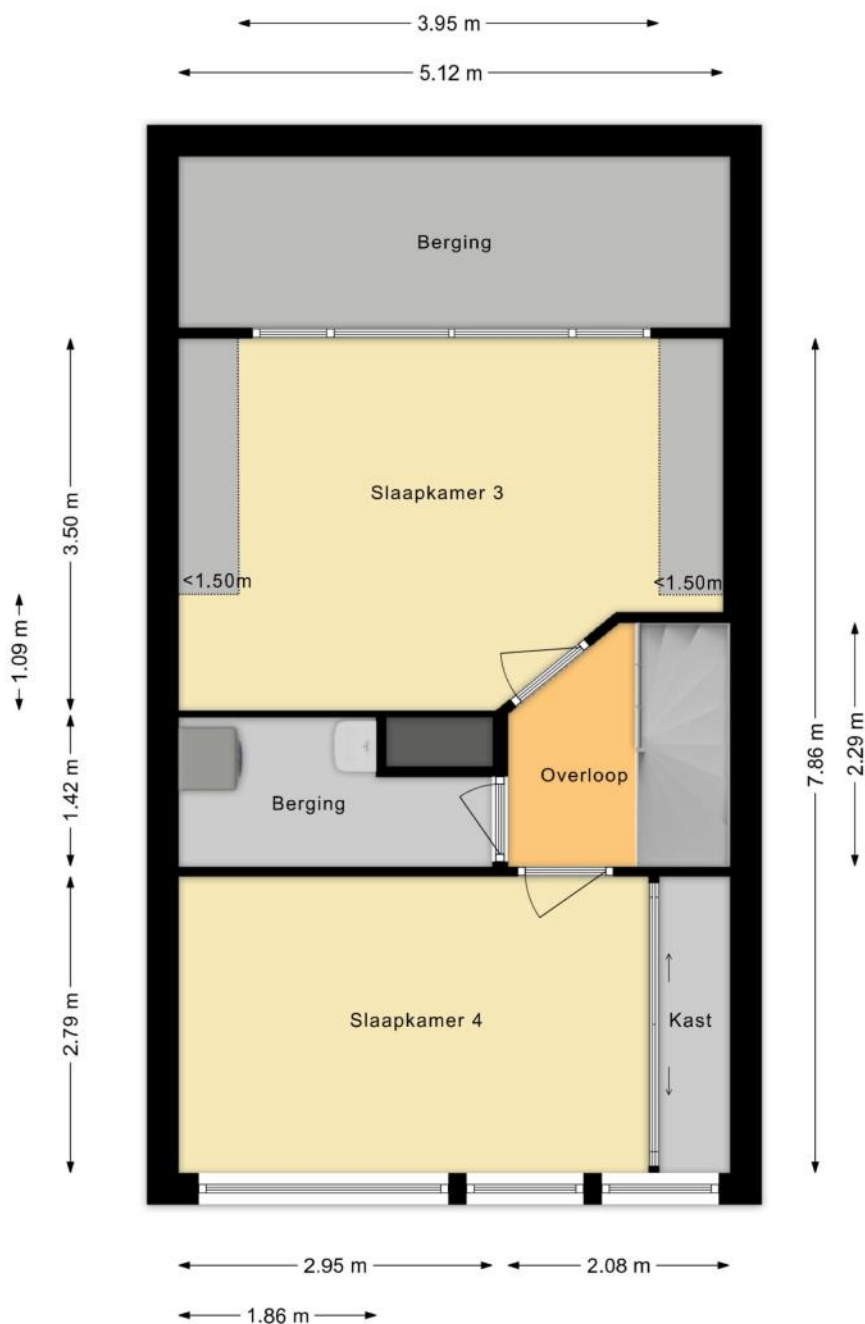
PLATTEGRONDEN



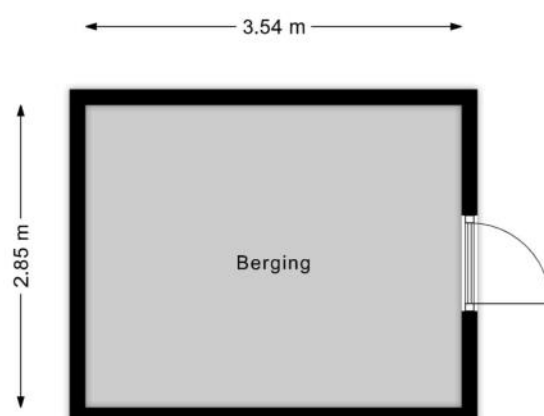
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2000
Soort dak	Lessenaarsdak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	218 m ²
Inhoud	529 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	155 m ²
Externe bergruimte	10 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

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

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, stoomcabine, dubbele wastafel, wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Rolluiken, Schuifpui, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label	A+
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Stadsverwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Stadsverwarming

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuint
Achtertuint	61 m² (8m diep en 7,6m breed)
Ligging tuint	Gelegen op het noorden, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Catharijne F 491

Oppervlakte	218 m ²
Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		

Overige zaken

Opmerking m.b.t. Binnenverlichting:
- opbouwspots en lampen gaan mee

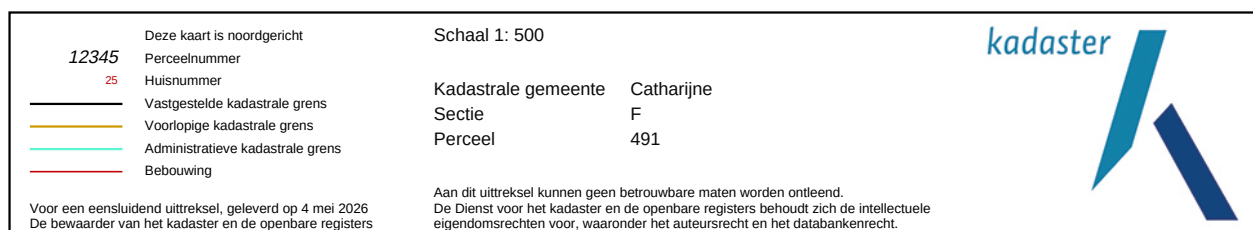


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.