

WILLEM VAN ABCOUDEPLEIN 5

3515 BW, UTRECHT

€ 975.000 k.k.



TE
KOOP



OVER DE WONING

100 JAAR KARAKTER (1926-2026) | VOLLEDIG HOOGWAARDIG GERENOVEERD |
ENERGIELABEL A | 5 SLAAPKAMERS | TUIN OP HET ZUIDEN

Ben je op zoek naar de karakteristieke sfeer van een exact 100 jaar oude jaren '20 woning, maar wil je absoluut niet klussen en geen onvoorspelbare verbouwingskosten? Dit is je kans. Deze waanzinnig ruime gezinswoning (ca. 137 m²) aan het populaire Willem van Abcoudeplein in Tuinwijk is het afgelopen jaar werkelijk compleet vernieuwd. Alles is nieuw, hoogwaardig en strak afgewerkt en maximaal geïsoleerd naar energielabel A. Meubels neerzetten en direct wonen!



Soort woning

Eengezinswoning

Energielabel

A

Bouwjaar

1926

Woonoppervlakte

137 m²

Inhoud

485 m³

Perceeloppervlakte

91 m²



OMSCHRIJVING

Indeling

Begane grond:

Entree met vernieuwde meterkast en modern toilet. De royale, lichte woonkamer loopt prachtig van de voorzijde helemaal door naar de achterzijde van de woning. Aan de voorzijde bevindt zich een volwaardige eerste slaapkamer. Direct achter deze slaapkamer bevindt zich het handige washok, met daarachter de toegang tot de praktische, geïsoleerde inpandige berging. Aan de achterzijde ligt de moderne, open U-keuken met een gezellig barblad. Vanuit de keuken loop je via de achterdeur direct het zonnige terras op van de strak aangelegde achtertuin op het pure zuiden.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie royale, grote slaapkamers. De twee slaapkamers aan de voorzijde kijken prachtig uit over het groene speelplein voor kinderen, dat direct na de zomer volledig wordt gerenoveerd. Door de gunstige ligging en de daklijn blijft het hier bovendien heerlijk koel met minimale directe zoninval. De kamer aan de achterzijde geniet juist van het lichte uitzicht op de tuin. De moderne, geheel vernieuwde badkamer is strak afgewerkt en voorzien van een douchecabine, een dubbele wastafel en een tweede hangend toilet.

Zolder:

Bereikbaar via de vaste trap. Je komt boven op een royale, multifunctionele overloop die uitstekend geschikt is als kantoor, studie- of rustige thuiswerkplek. Deze etage is hét perfecte domein voor de ouders, met een indeling die rust en privacy biedt ten opzichte van de kinder-slaapkamers op de eerste verdieping. Vanaf de overloop is er direct toegang tot de grote, lichte vijfde slaapkamer met een comfortabele en-suite badkamer. Deze moderne badkamer is strak afgewerkt en voorzien van een inloofdouche, een modern wastafelmeubel en een derde hangend toilet. De overloop biedt daarnaast toegang tot een grote, doorlopende bergruimte die helemaal doorloopt tot achter de slaapkamer.

De verkoper vertelt:

"Ik kijk met veel plezier terug naar het hele proces van de renovatie van deze woning. Ondanks vele tegenslagen zijn we erin geslaagd om 'het oude vrouwtje' om te toveren naar deze prachtige ruime en lichte woning, gelegen in een rustige maar zeer geliefde wijk: Tuinwijk. Een woning met gezellige burens, op 1,8 km afstand van het centrum van Utrecht en 1,4 km afstand van winkelcentrum Overvecht. Ik ben zelf erg content met het eindresultaat en weet zeker dat de nieuwe bewoners er met heel veel plezier zullen wonen en er hun thuis van zullen maken."

BIJZONDERHEDEN

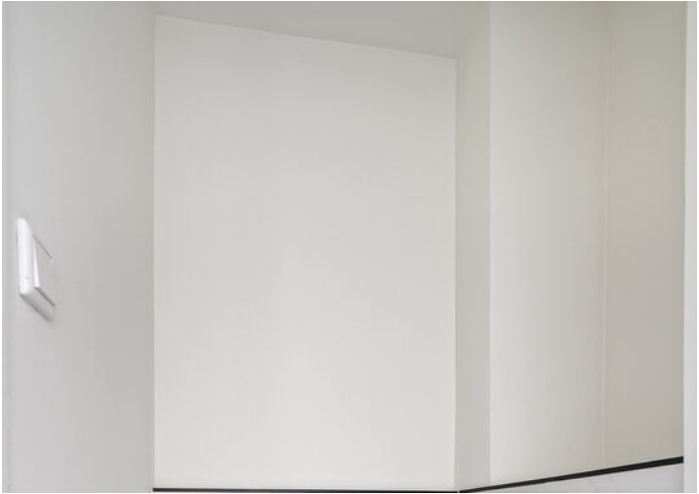
Bijzonderheden

- 100 jaar karakter, modern comfort: De woning viert dit jaar haar 100-jarig bestaan (bouwjaar 1926). Achter de karakteristieke voorgevel schuilt een volledig hoogwaardig en strak vernieuwd interieur.
- Volledige renovatie (2025/2026): Werkelijk alles vanbinnen is vernieuwd, inclusief de complete riolering, leidingen, stucwerk en de elektra (uitgebreid naar 12 groepen met 3-fase).
- Duurzaamheid & Energie: Maximaal geïsoleerd en rondom voorzien van hoogwaardig HR++ glas, resulterend in een zeldzaam gunstig Energielabel A.
- Zonnepanelen: De woning is reeds volledig technisch voorbereid op de installatie van zonnepanelen.
- Unieke ruimte: Maar liefst 5 volwaardige slaapkamers, 2 moderne badkamers en 3 hangende toiletten, perfect verdeeld over de etages.
- Tuin op het Zuiden: Strak aangelegde, onderhoudsvriendelijke achtertuin op het pure zuiden. Door de ligging geniet je hier van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat volop van de zon.
- Toplocatie & Bereikbaarheid: Gelegen aan een rustig, groen en kindvriendelijk plein in Utrecht Noordoost (Tuinwijk). Het speelplein voor de deur wordt direct na de zomer volledig vernieuwd. Bovendien woon je hier super centraal: het bruisende centrum van Utrecht ligt op slechts 1,8 km afstand en winkelcentrum Overvecht op 1,4 km.

Interesse in dit huis?

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



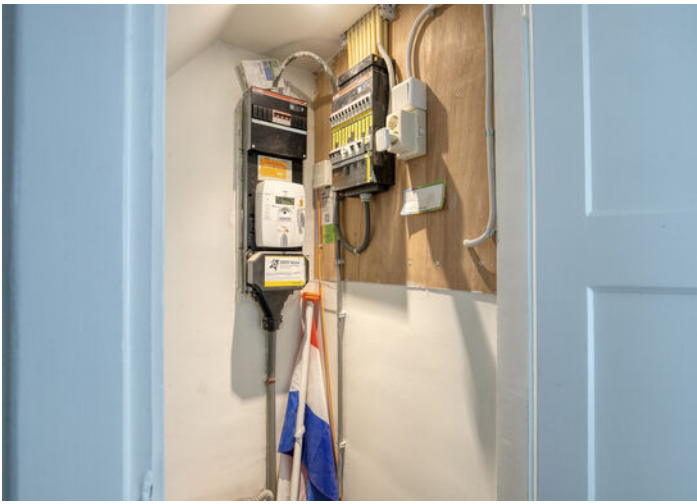










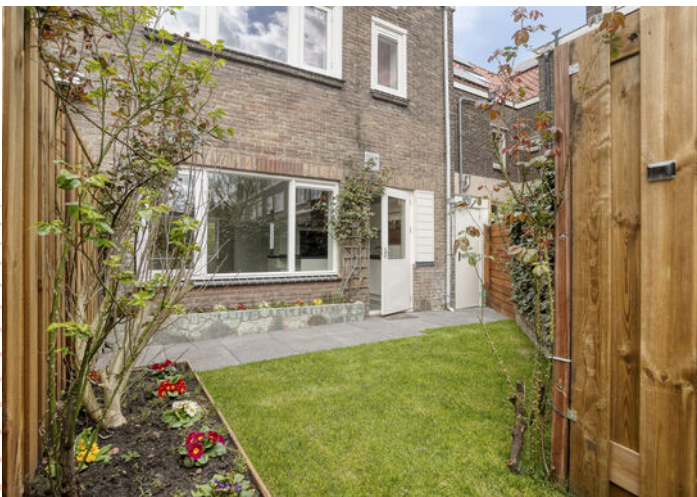




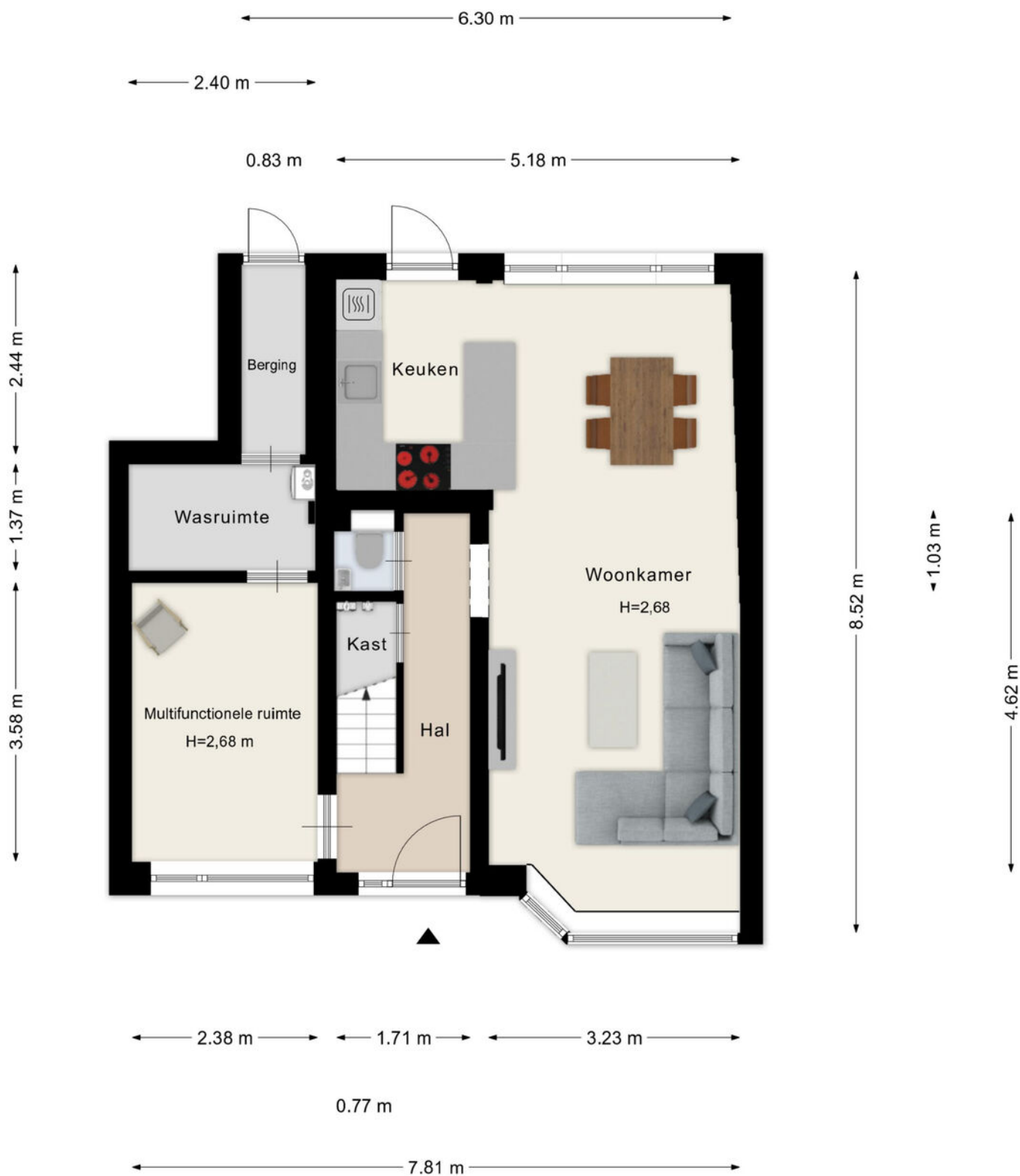




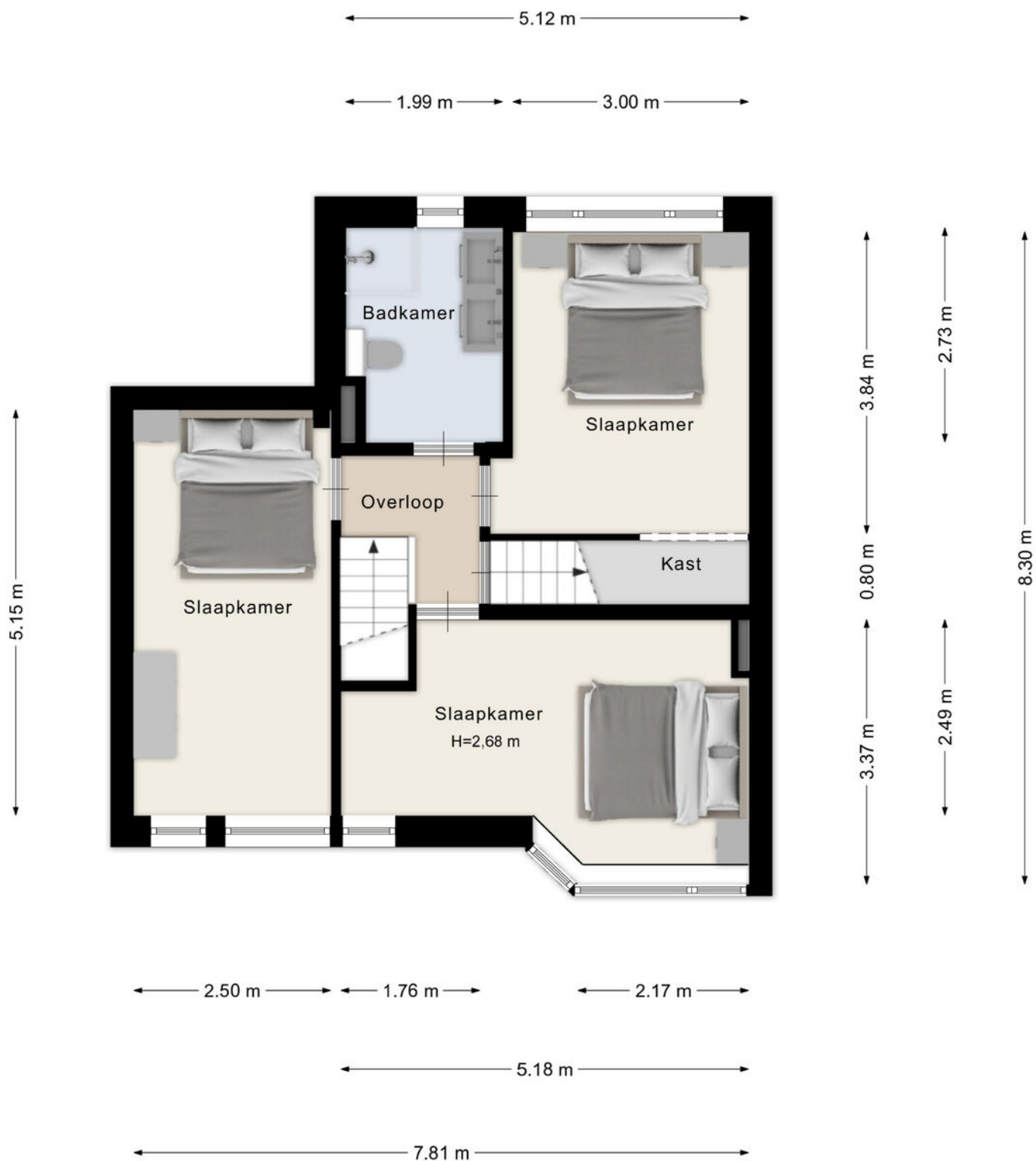




PLATTEGROND

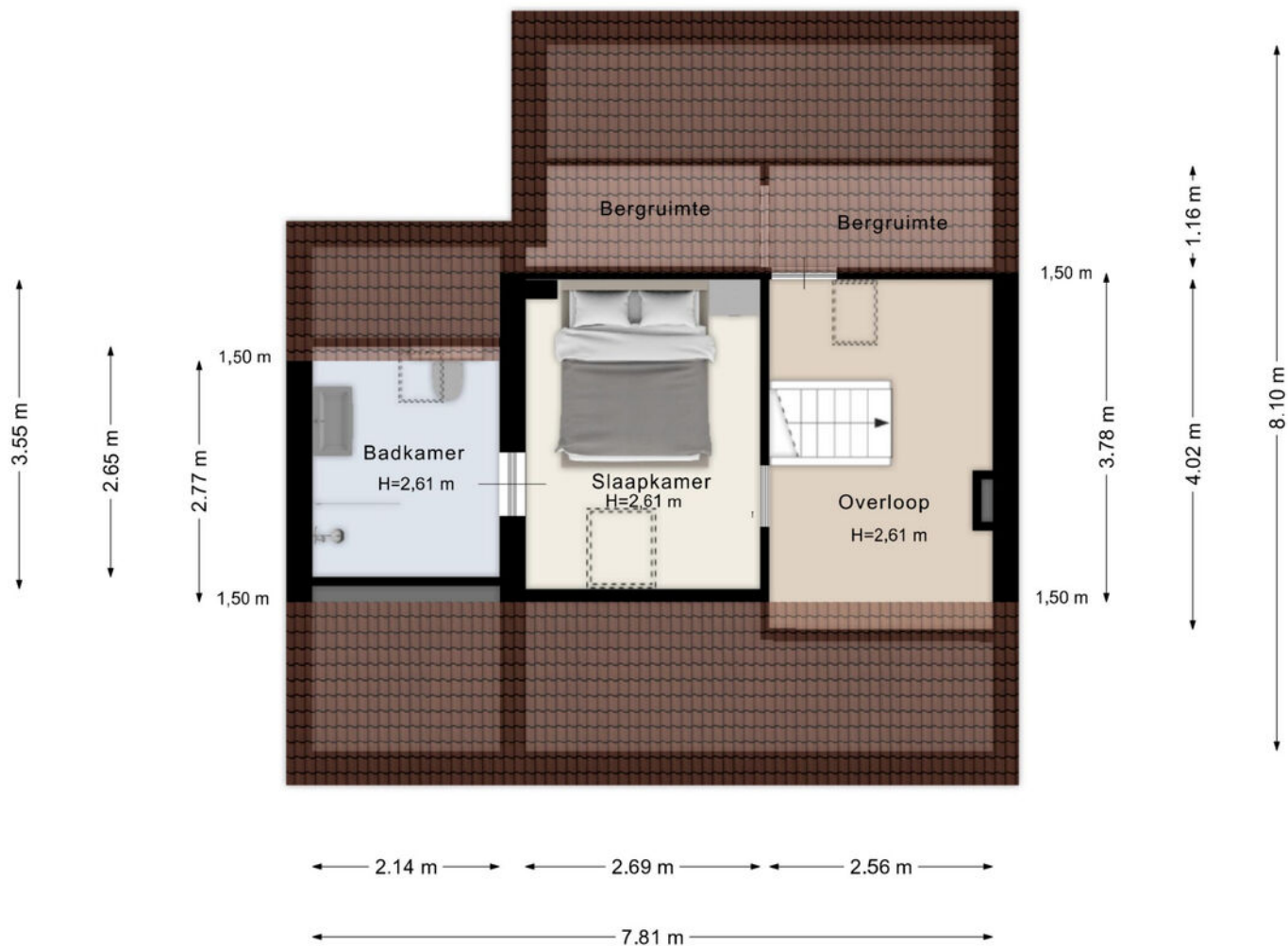


PLATTEGROND



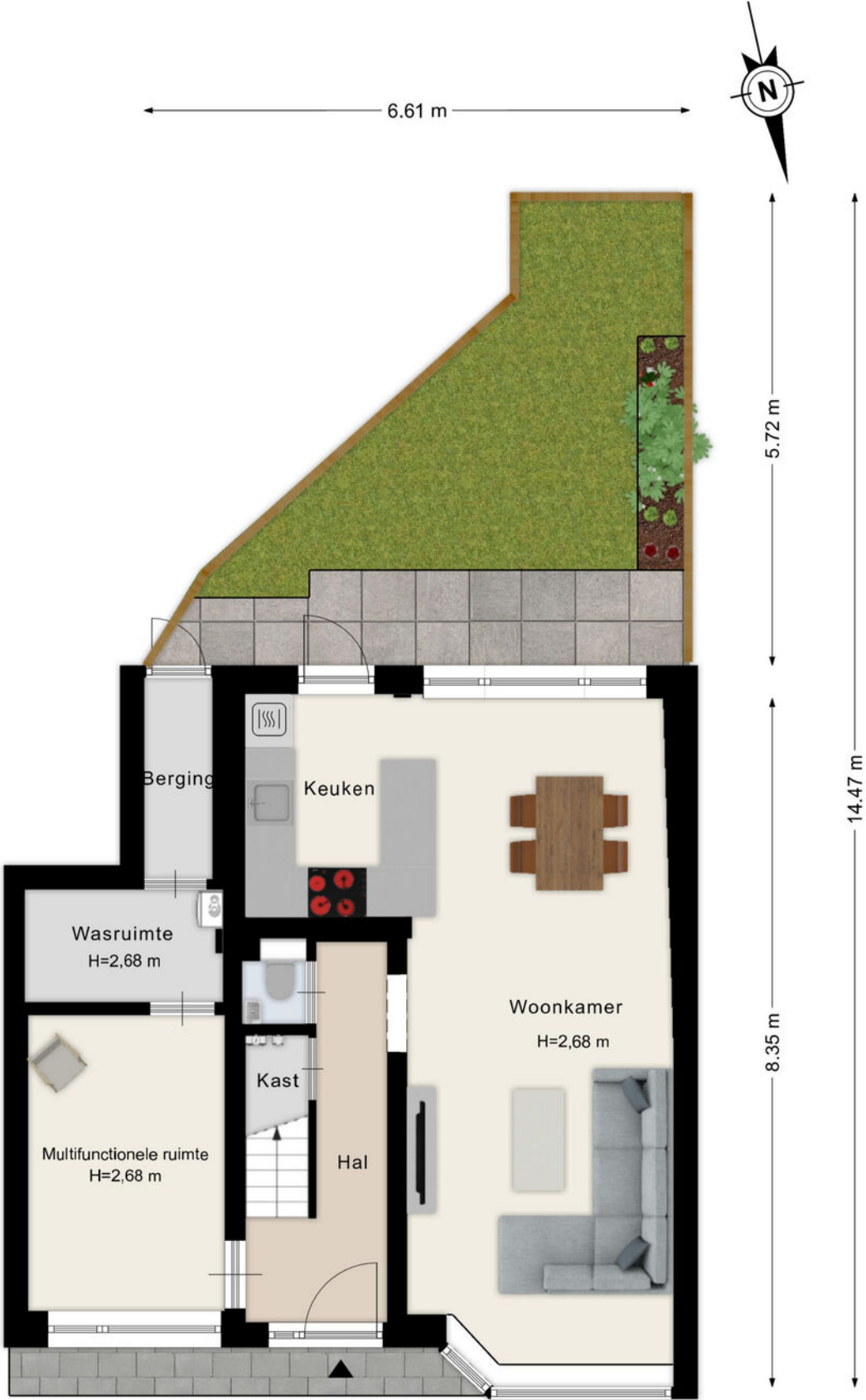
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

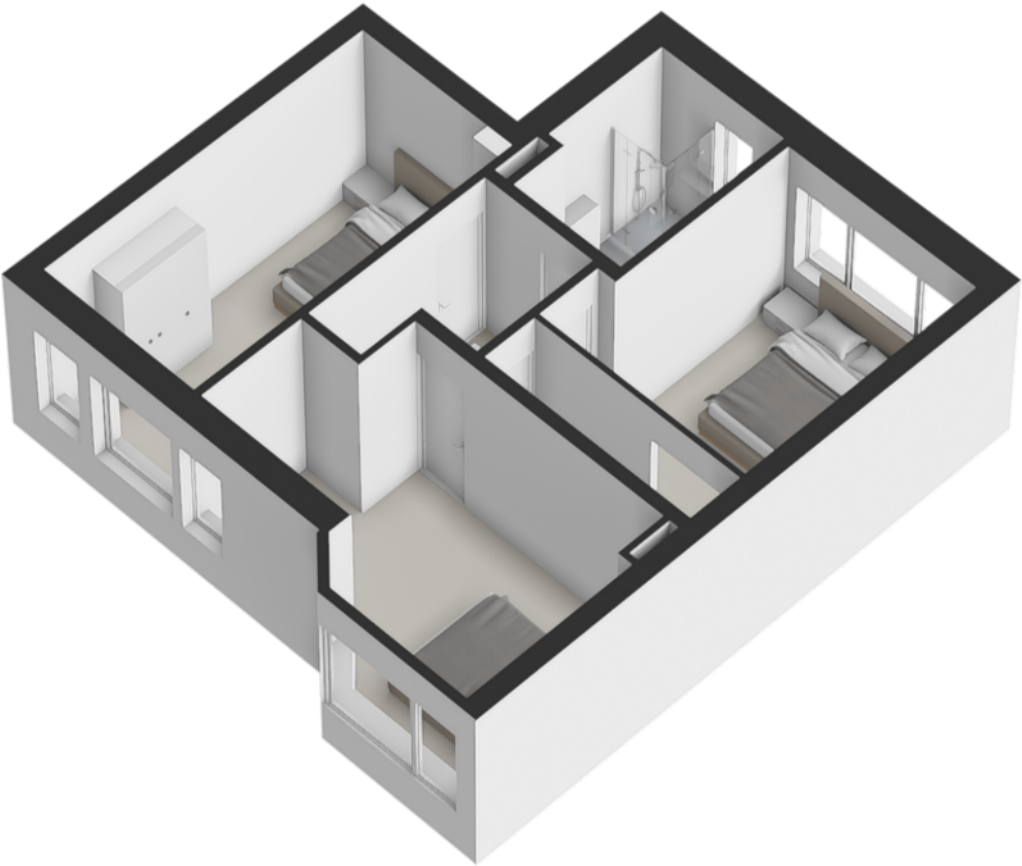
PLATTEGROND



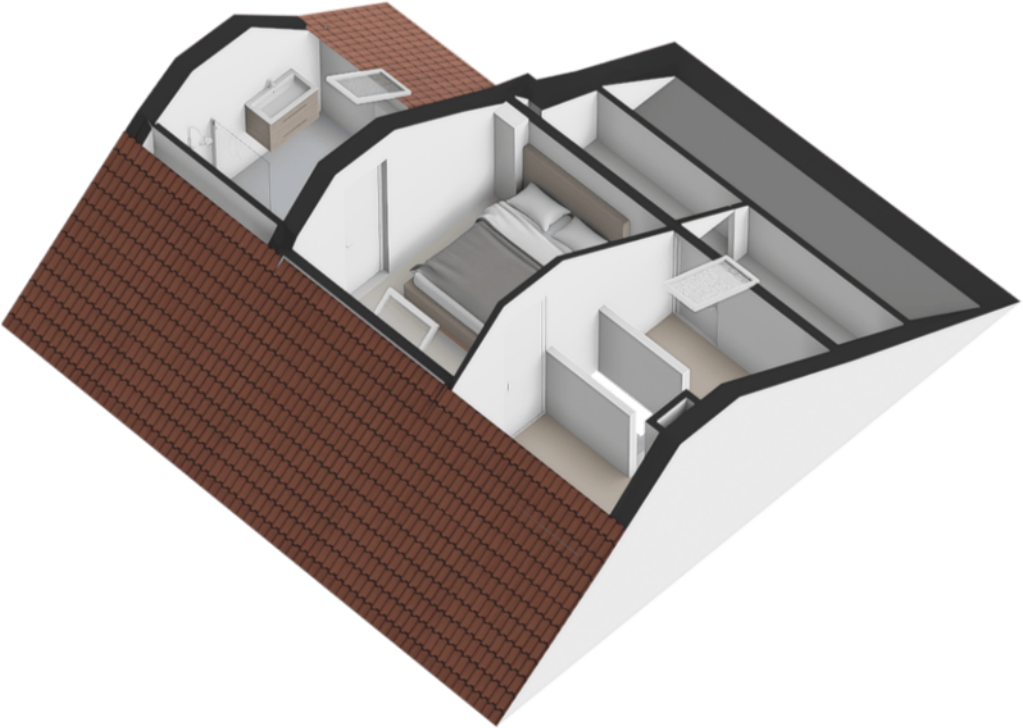
PLATTEGROND



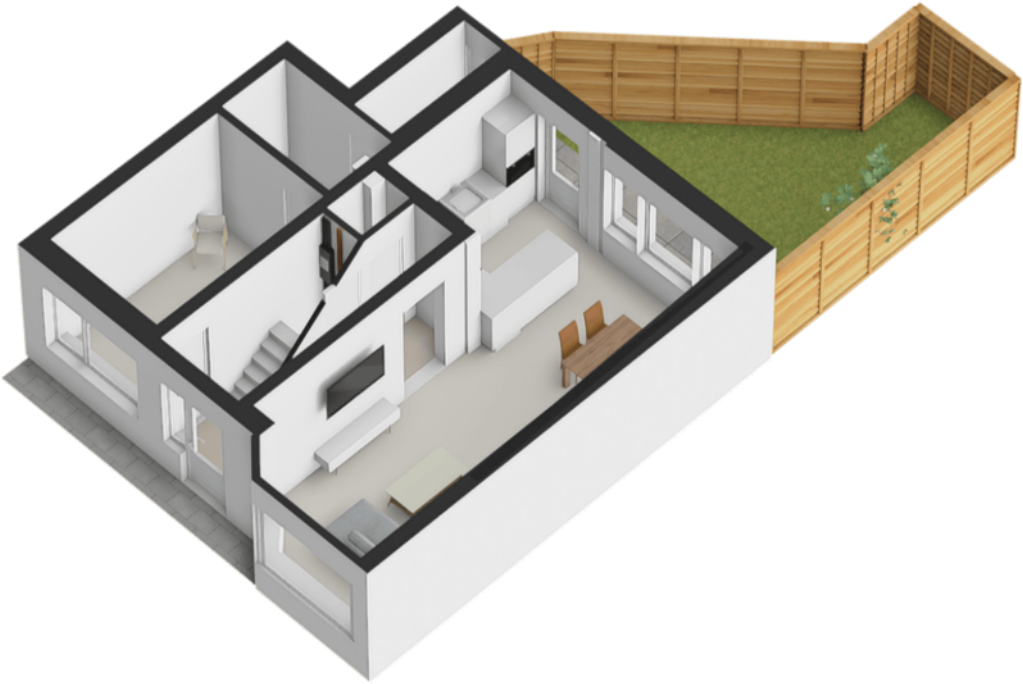
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige
Administrati
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Lauwerecht

Sectie

Perceel

Lauwerecht

C

6000

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- 2 barkrukken			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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.

AANTEKENINGEN



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.




MOVE UP

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. The background shows a large window with sheer curtains and a small vase with dried flowers on a side table.

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 585 030

ritter@era.nl

www.eraritter.nl

