De Keizer; de grootste full service NVM makelaar in de regio met vestigingen in Nieuwegein, Houten, Vleuten, Utrecht, Maarssen en Vianen.

DE KEIZER
makelaarsgroep

| | |
|---|---|
| Vraagprijs | € 375.000 k.k. |
| Aanvaarding | In overleg |
| Energielabel | A+ |

# Linnaeusstraat 46
# Utrecht

aankoop | verkoop | taxaties | nieuwbouw | transformaties | hypotheken | verhuur

# Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —

**W**ij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat een woning als thuis voelt. Waar jij je prettig en op je gemak voelt. Een (t)huis waar je vrienden en familie uitnodigt of even ontspannen terug kan trekken met een kopje thee en een goed boek op de bank.

Jij bent op dit moment op zoek naar dat perfecte plekje. Wij zijn blij dat wij jou hiermee kunnen helpen. Een nieuwe woning kopen is namelijk een intensieve spannende periode. Een periode van verandering en wellicht onzekerheid wat veel vragen met zich mee kan brengen.

De woning waarvan jij nu de brochure in handen hebt, is een woning die wij goed kennen. Wij kennen de huidige eigenaar(s), de woning, de buurt, de omgeving en de gemeente. Kortom, de vragen die jij hebt daar hebben wij antwoord op.

Ook kunnen wij jou helpen bij het verstandig financieren van je woning, je verzekeringen en nog veel meer. Onze erkende financiële adviseurs van GeldXpert helpen je aan een hypotheek die bij je past én die je begrijpt. Wonen zonder zorgen!

# KENMERKEN
*Woning*

| | |
|---|---|
| Bouwjaar | 1935 |
| Woonoppervlakte | 51 m² |
| Inhoud | 192 m³ |
| Aantal kamers | 2 |
| Aantal slaapkamers | 1 |
| Energielabel | A+ |

> De woonkamer aan de voorzijde kenmerkt zich door grote raampartijen en een aangename lichtinval

# OMSCHRIJVING *Woning*

Sfeervolle en energiezuinige benedenwoning (energielabel A+) met zowel een voor- als achtertuin, gelegen aan de Linnaeusstraat 46 in Utrecht!

Op een rustige en geliefde locatie in Utrecht ligt deze nette en goed onderhouden benedenwoning. De woning beschikt over een zonnige voor- en achtertuin, een comfortabele slaapkamer en een lichte, ruime woonkamer.

Omgeving en Voorzieningen

In de populaire wijk Zuilen vindt u alles wat u nodig heeft. Geniet van een maaltijd in het gezellige restaurant "De Kleine Baron", haal een snelle snack bij de snackbar, of trakteer uzelf op een ijsje bij IJssalon Roma in de zomer. Voor uw dagelijkse boodschappen kunt u terecht in winkelcentrum Rokade of langs de Amsterdamsestraatweg, die een divers aanbod van winkels en restaurants biedt.

Het nabijgelegen Julianapark, een van de oudste parken van Utrecht, is perfect voor ontspanning en recreatie. Hier vindt u een restaurant, een speeltuin, en een dierenweide, maar ook volop mogelijkheden voor sportactiviteiten zoals hardlopen of bootcampen. Op mooie dagen is het de ideale plek voor een picknick of om simpelweg te ontspannen met een goed boek.

Voor gezinnen zijn er diverse kinderdagverblijven, basisscholen, en huisartsenpraktijken in de buurt, evenals een bibliotheek. De binnenstad en het Centraal Station van Utrecht zijn slechts 10 minuten fietsen, terwijl het NS Station Zuilen op loopafstand ligt. De wijk is goed bereikbaar met de bus en de snelwegen A2, A27, en A28 zijn gemakkelijk bereikbaar.

Begane grond
Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van deze charmante woning. In de hal ervaar je direct een prettige binnenkomst, met toegang tot de lichte en ruime woonkamer. De woonkamer aan de voorzijde kenmerkt zich door grote raampartijen en een aangename lichtinval. Hier is volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek. De dubbele openslaande deuren verbinden de woonkamer naadloos met de achtertuin en versterken het gevoel van ruimte en licht.

# BIJZONDERHEDEN
*Woning*

De keuken is praktisch en efficiënt ingedeeld en voorzien van diverse inbouwapparatuur, ideaal voor dagelijks gebruik. De aangrenzende badkamer is netjes afgewerkt en beschikt over een douche, toilet en wastafel.

Aan de rustige achterzijde van de woning bevindt zich de slaapkamer. Deze is gelegen aan de tuinzijde en biedt een fijne, stille plek om tot rust te komen. Dankzij de dubbele openslaande deuren heb je direct toegang tot de achtertuin, wat zorgt voor een heerlijk binnen-buiten gevoel.

Voor- en achtertuin
De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin. De achtertuin biedt veel privacy en is een heerlijke plek om te ontspannen, te tuinieren of gezellig buiten te zitten. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische berging en een overkapping, waardoor je extra opbergruimte hebt. De voortuin zorgt voor een prettige afstand tot de straat en geeft de woning een verzorgde en uitnodigende uitstraling.

Bijzonderheden:
- Energielabel A+;
- Warmtepomp 2025;
- Zonnepanelen;
- Benedenwoning;
- Voor- en achtertuin;
- Gelegen in een rustige straat;
- Actieve VvE, servicekosten € 67,- per maand;
- In de koopovereenkomst worden een ouderdoms-, niet-zelfbewonings- en asbestclausule opgenomen;
- Oplevering, in overleg.

"

Sfeervolle en energiezuinige benedenwoning

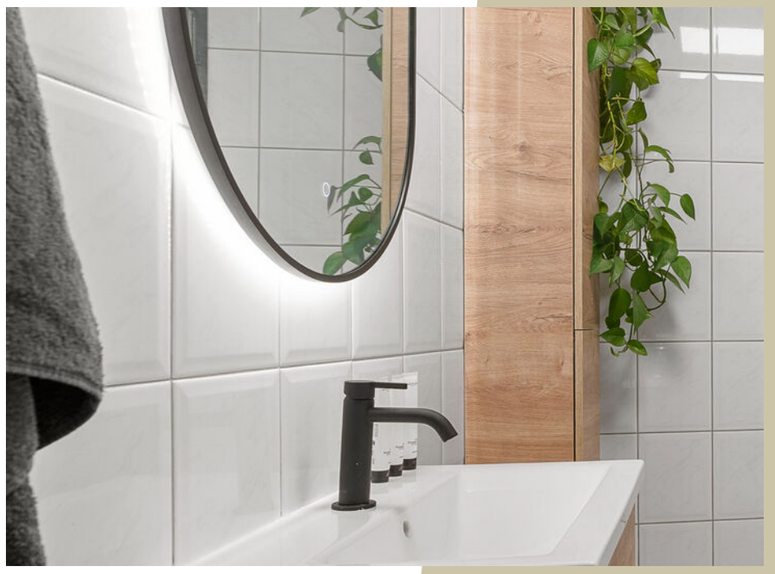
***H***oewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens kunnen er aan de verstrekte informatie/brochure geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.

GELDXPERT
hypotheken | verzekeringen

**Benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden of second opinion? Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code

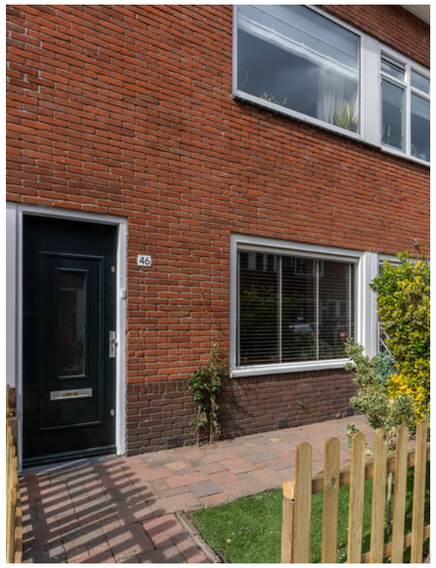
*Op het hypotheekadvies van GeldXpert kun je bouwen*



# KENMERKEN

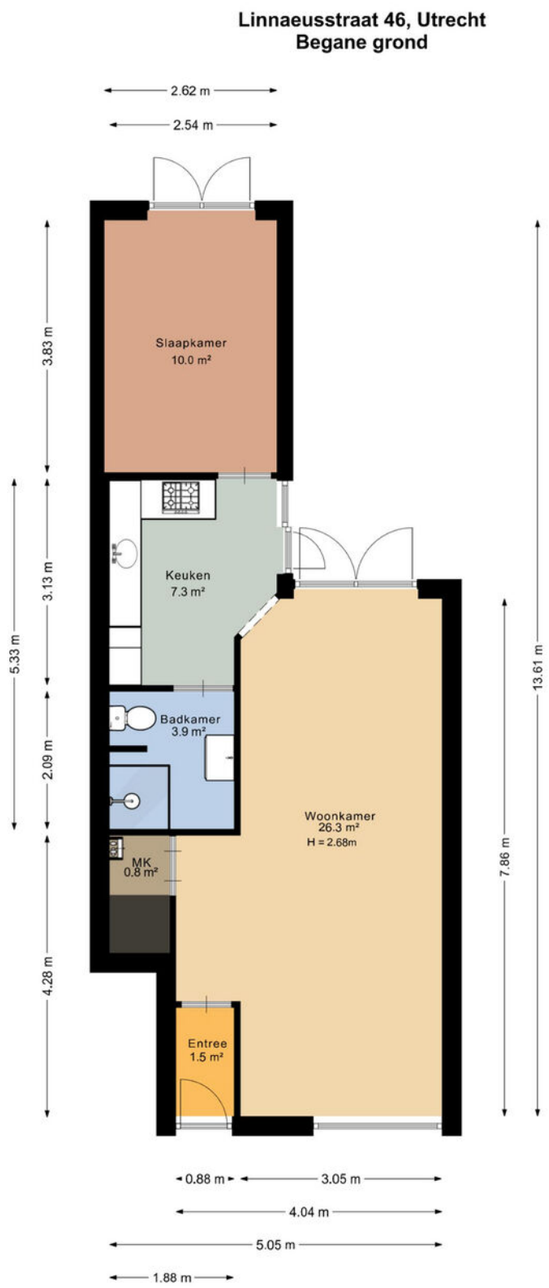
*Woning*

| | |
|---|---|
| Ligging | aan rustige weg, in woonwijk |
| Schuur/berging | vrijstaand steen |
| Isolatie | volledig geisoleerd |
| Verwarming | c.v.-ketel |
| Warmwater | c.v.-ketel |



# PLATTEGROND

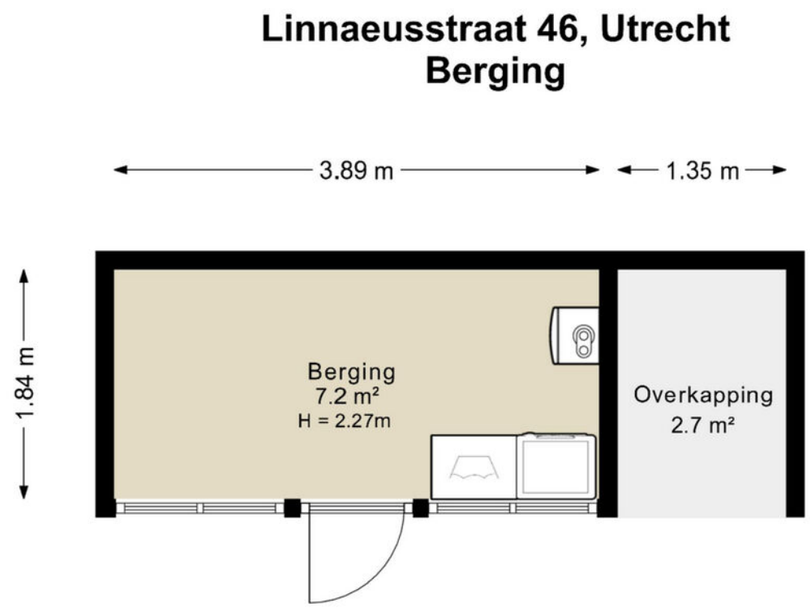
Woning




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

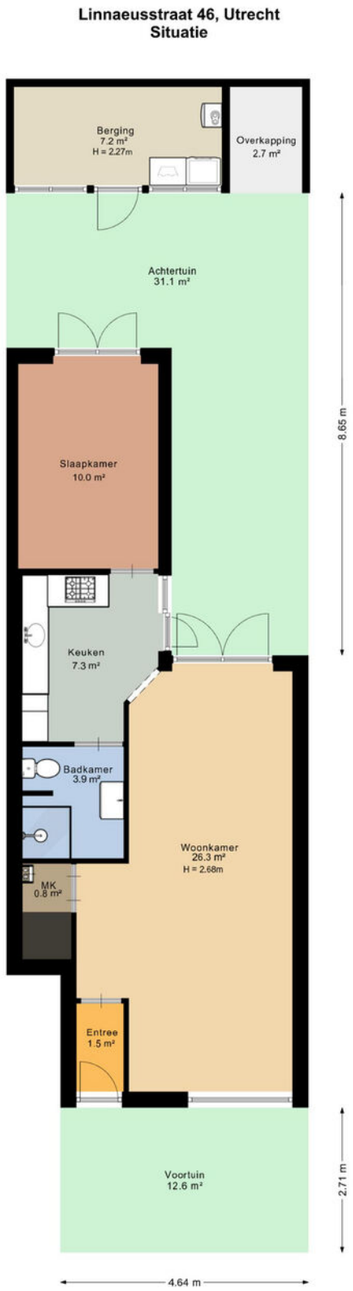
Woning




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

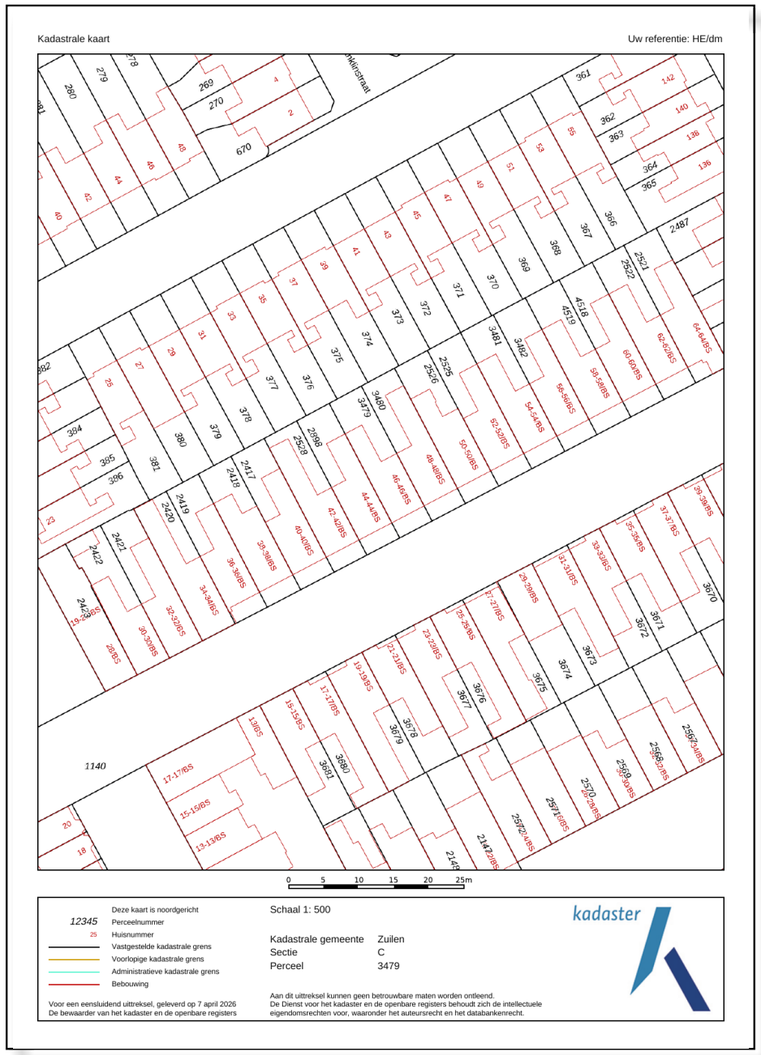
*Woning*




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

# KADASTER

*Woning*




| | |
|---|---|
| Gemeente | Zuilen |
| Sectie \| Perceel | C \| 4091 |
| Eigendom | Volle eigendom |

# AANVULLENDE *Informatie*

### Onderzoeksplicht koper
De informatie die is vermeld in deze brochure is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft de bedoeling om jou als (mogelijke) koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft.
Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige in te schakelen zoals een aankopend makelaar.

### Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen
Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen zijn verbonden. Deze worden aan elk opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs.

### Procedure bij biedingen
Heb je interesse in de woning dan kan je een bod uitbrengen via move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden zoals een voorbehoud van financiering en/of bouwkundige keuring.

### Rechtsgeldige koopovereenkomst
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. De koop kan nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 email of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### Bedenktijd
De 3 dagen bedenktijd gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper is overgedragen. Dit betekent dat op dat moment de koopovereenkomst dus door zowel koper als verkoper is ondertekend. Na deze 3 dagen is de koop definitief, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. Maak je als koper dus geen gebruik van de wettelijke bedenktijd of ben je te laat met het inroepen van de bedenktijd, dan ben je verplicht om de woning te kopen en ben je de verkoper de aankoopprijs verschuldigd. Behalve als je een beroep kan doen op één van de ontbindende voorwaarden, mits deze zijn afgesproken in de koopovereenkomst.

### Voorbehoud financiering
Door een voorbehoud op je financiering op te nemen geef je aan dat je de woning koopt mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling kunt verkrijgen. In de koopovereenkomst wordt hier vaak een periode van 5 weken voor opgenomen na overeenstemming. Indien je kan aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om binnen de vastgestelde periode de koop te ontbinden.

### Voorbehoud Bouwkundige keuring
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstelkosten (zoals lekkages, rotte kozijnen etc.). Mocht blijken dat de herstelkosten hoger uitvallen dan kan je binnen de afgesproken tijd afzien van de koop. Mocht je de woning wel bouwkundig willen keuren maar neem je dit niet op als voorbehoud dan mag de keuring na de drie dagen bedenktijd worden uitgevoerd.

### Waarborgsom | Bankgarantie
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom kan kopende partij ook een schriftelijke bankgarantie stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling. Het bedrag wordt door de notaris bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

**Nog vragen?**
Scan de QR code voor onze FAQ

# LEER DE KEIZER KENNEN *Alles onder een dak*

**D**e Keizer makelaarsgroep heeft 7 vestigingen in de regio Utrecht. Je kunt ons vinden in Nieuwegein, Houten, Vleuten-De Meern, Utrecht, Maarssen en op twee locaties in Vianen. Vanuit deze kantoren bedienen we de lokale markt. Het goed bereikbare kantoor in Nieuwegein is al ruim 50 jaar ons hoofdkantoor.

De regio Utrecht is een van de meest dynamische plekken om als makelaar te werken. Sinds 1973 hebben wij onze professionele roots in dit gebied. Voor ons hebben de plaatsen daaromheen geen geheimen. We kennen de gehele markt en hebben een prachtig netwerk opgebouwd met vastgoedexperts, particuliere klanten en zakelijke partners.

*De Keizer is groots door lokaal klein te blijven*

De Keizer makelaarsgroep heeft een vast professioneel en gecertificeerd team. Onze makelaars, marketingspecialisten en backofficemedewerkers werken vaak al jaren bij ons. En nog belangrijker, ze kennen de regio Utrecht op hun duimpje en die kennis zetten ze graag voor je in.

Door ons complete pakket aan diensten kunnen we je van A tot Z helpen. Van een gratis waardebepaling tot een taxatie en van de aankoop van een droomhuis tot de verkoop van je oude thuis. Ook voor een gedegen financieel advies en hypotheekaanvraag bij onze erkende adviseurs van GeldXpert kun je bij ons kantoor terecht.

**Gratis waardebepaling?**
**Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code

# WIJ | DE KEIZER

*50 Jaar*

## In 10 stappen naar je droomhuis

**STAP 1** Onderzoek wat jouw budget is

Zoek in het aanbod **STAP 2**

**STAP 3** Plan een bezichtiging in

Onderzoek de buurt en de straat van het huis **STAP 4**

**STAP 5** Doe een bod en onderhandel

Check het koopcontract en teken **STAP 6**

**STAP 7** Kies een notaris voor transport

Laat een taxatierapport op-maken voor de hypotheekver-strekker **STAP 8**

**STAP 9** Maak je hypotheek in orde

Eindinspectie op de dag van levering **STAP 10**

## *Leuk!*

Je overweegt een bestaand huis te kopen. Dat betekent dat je een bijzondere tijd tegemoet gaat waarin je huizen bekijkt, onderzoek doet, keuzes maakt, een financiering regelt en ga zo maar door.

Wij zijn ervaren in het kopen van huizen. Laat ons je begeleiden met tips en informatie. Maak het jezelf makkelijk en vertrouw op onze expertise.

## *Samen!*

Heb je al een koopwoning? Laat dan bepalen wat je bestaande huis waard is. Dat kan eventueel met een gratis en geheel vrijblijvende waardebepaling door ons kantoor. Vervolgens kun je met een financieel adviseur in gesprek om te achterhalen hoeveel hypotheek je kunt krijgen.

Met deze informatie start je heel gericht je zoektocht. Plaats een gratis zoekopdracht voor het vinden van je droomhuis bij ons of laat een aankoopmakelaar je begeleiden naar jouw ideale huis.

## *Handig!*

Onze erkende adviseurs van GeldXpert zorgen voor een zorgeloze woonsituatie. Nemen de tijd voor een hypotheek die bij je past en die je begrijpt.

Ook je verzekeringen worden besproken zodat je zeker weet dat alles goed geregeld is en jou de ruimte geeft om je te focussen op het aankopen van je droomwoning.

030 600 82 33 | klanten@geldxpert.nl

**Interesse?**
**Neem vrijblijvend contact op**
Scan de QR code

Hartelijk dank voor de getoonde interesse in deze woning! Heb je na het bekijken van de woningpresentatie of bezichtiging nog vragen? Bel ons gerust, ons team staat graag voor je klaar

Groet,

*Huib Eijlander*

De Keizer; altijd een vestiging bij jou in de buurt

De Keizer; marktleider én de meeste volgers op social media regio Utrecht

De Keizer; al ruim 50 jaar een begrip in de regio Utrecht

Biltstraat 113B, 3572 AN Utrecht
utrecht@dekeizer.nl | 030 275 90 40 | dekeizer.nl

**Volg jij ons al?**

**Maak kennis met ons team**
Scan de QR code

DE KEIZER
makelaarsgroep

aankoop | verkoop | taxaties | nieuwbouw | transformaties | hypotheken | verhuur