

TE KOOP

Blokstraat 22

Utrecht



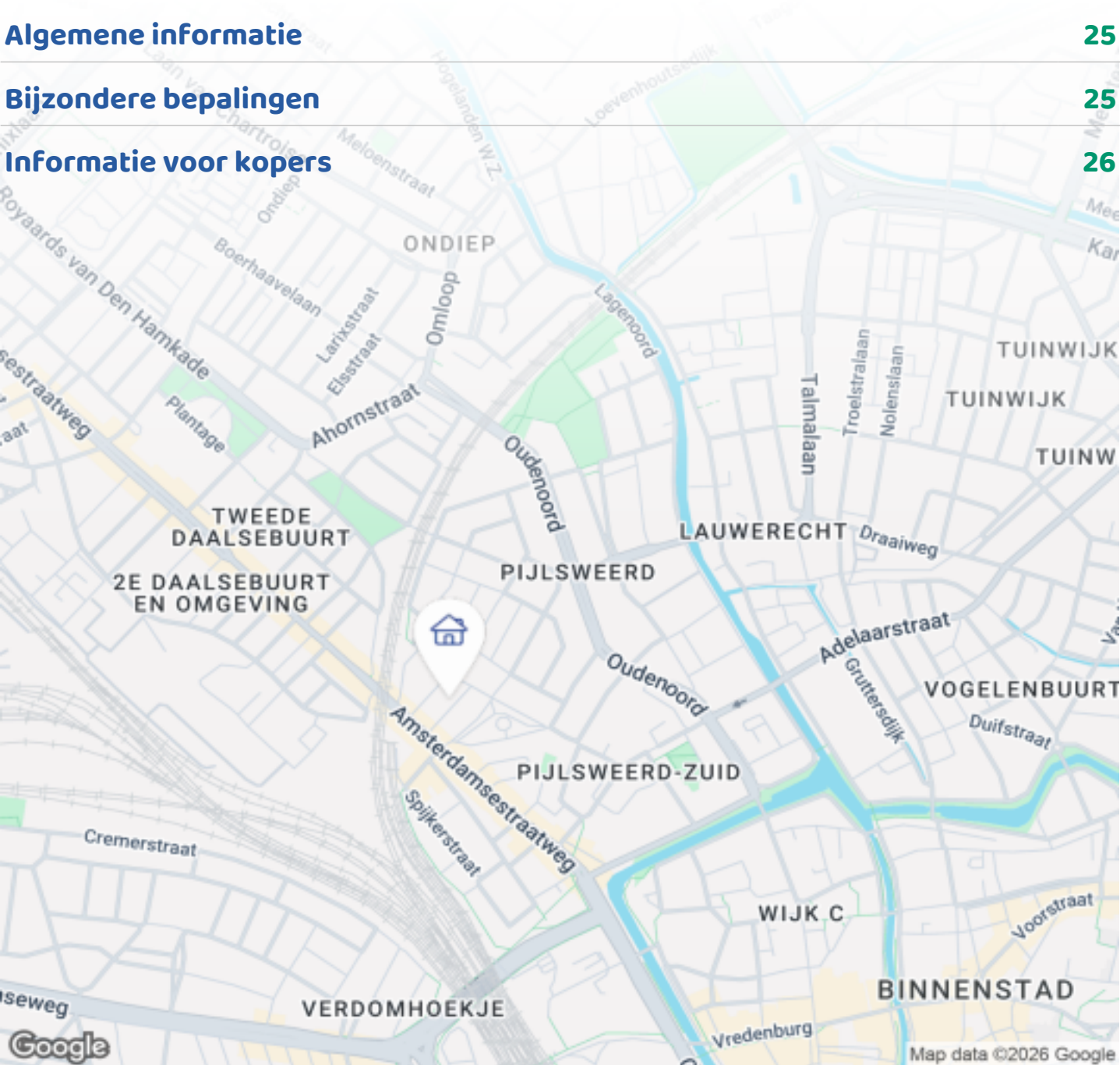
Vraagprijs

€ 495.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	15
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Bijzondere bepalingen	25
Informatie voor kopers	26



Woningbrochure: Blokstraat 22, Utrecht

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Wonen met de stad om de hoek en de rust van een groene achtertuin
Sommige plekken voelen meteen goed. Dit is zo'n plek.

Aan de Blokstraat 22 woont u in een rustig en gemoedelijk straatje, terwijl het bruisende centrum van Utrecht en Utrecht Centraal op loopafstand liggen. Een fijne combinatie van stadse levendigheid en thuiskomen in alle rust. Achter de woning wacht bovendien een verrassend groene en beschutte tuin, waar u op zonnige dagen heerlijk kunt ontspannen.

Deze sfeervolle stadswoning is door de jaren heen met veel aandacht verduurzaamd en biedt daardoor het comfort van modern en energiezuinig wonen. De woning is volledig gasloos, beschikt over energielabel A+ en is voorzien van 22 zonnepanelen. Verwarming en koeling zijn efficiënt geregeld met airconditioning en infraroodpanelen. Zo woont u comfortabel én met oog voor de toekomst.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Een lichte plek om thuis te komen

Via de entree komt u in de hal met garderobe, meterkast en trapopgang. De ruime en hoge doorzonwoonkamer is een heerlijke leefruimte met veel licht en een prettig uitzicht op de rustige woonstraat. Door de ramen valt het daglicht mooi naar binnen en kijkt u aan de voorzijde uit op groen, waaronder de eigen blauwe regen en passieflora.

De woonkamer loopt natuurlijk over in de keuken. De afsluitbare keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur en een hoogwaardig granieten werkblad. Een fijne plek om samen te koken.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met ruimte voor de wasmachine en droger, extra bergruimte en het toilet. Vanuit hier loopt u zo de tuin in.

Twee fijne slaapkamers en een comfortabele badkamer

Op de eerste verdieping bevinden zich twee lichte slaapkamers, aan de voor- en achterzijde van de woning. Beide kamers beschikken over grote ramen en zijn voorzien van stille airconditioning en infraroodpanelen.

De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een ligbad, wastafelmeubel, dubbele spiegelkasten, inbouwspots, ventilatie en een designradiator.

Via een vlizoluik is de ruime zolder bereikbaar. Deze biedt volop bergruimte en praktische mogelijkheden voor de toekomst. De huidige indeling kan desgewenst verder worden benut of aangepast, bijvoorbeeld door het realiseren van een extra kamer.

De tuin: misschien wel de grootste verrassing
Achter de woning ligt een zonnige, weelderige tuin op het noordwesten. Door de beschutte ligging en de groene inrichting ontstaat hier een heerlijke plek om buiten te zijn.

Borders, vaste planten en fruitbomen zorgen voor een groene en ontspannen sfeer. Er is ruimte voor een

parasol, terras en een fijne zitplek, waardoor u op de dag heerlijk buiten kunt zijn.

Over de volle breedte van de tuin staat een ruime schuur. Ideaal voor fietsen, gereedschap en andere spullen. Er is elektra aanwezig en ook de digitale infrastructuur is doorgetrokken naar de schuur. Extra prettig is de achterom via de Harpstraat, waardoor u met de fiets gemakkelijk de tuin en schuur bereikt.

Stadse ligging, dorps gevoel

De ligging is bijzonder prettig. U woont in een rustige, sociaal betrokken buurt, maar bent tegelijkertijd binnen enkele minuten in de Utrechtse binnenstad. Winkels, cafés, restaurants, cultuur en Utrecht Centraal zijn allemaal dichtbij.

Juist die combinatie maakt deze woning zo aantrekkelijk: 's ochtends even de stad in voor een koffie, overdag genieten van het gemak van Utrecht en 's avonds thuiskomen in de rust van uw eigen groene tuin.

Comfortabel en klaar voor de toekomst

De woning is sinds 2016 volledig gasloos en is voorzien van een uitgebreide duurzame installatie met 22 zonnepanelen. De combinatie van goede isolatie, energiezuinige verwarming en koeling en de zonnepanelen zorgt voor een comfortabel en toekomstgericht huis.

Ook op digitaal gebied is de woning goed uitgerust, met UTP-bekabeling naar de verschillende verdiepingen en de schuur en een uitstekende internetvoorziening.

De woning biedt daarnaast interessante mogelijkheden voor verschillende levensfasen: als fijne stadswoning voor uzelf, of bijvoorbeeld voor uw studierend kinderen.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte circa 66 m², met mogelijkheden om deze in de toekomst te vergroten
- Energielabel A+

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Volledig gasloos en all-electric
- 22 zonnepanelen (circa 7 kWp)
- Energiezuinige airconditioning en infraroodverwarming
- Twee slaapkamers
- Ruime zolder met uitbreidingsmogelijkheden
- Zonnige, groene en beschutte achtertuin
- Ruime schuur over de volle breedte
- Achterom via de Harpstraat
- Veel privacy
- Uitgebreide UTP- en WiFi-infrastructuur
- Parkeervergunning(-en) direct aan te vragen
- Centrum en Utrecht Centraal op loopafstand

Een huis dat niet alleen praktisch klopt, maar vooral een fijne plek is om te wonen.

Kom de sfeer zelf ervaren en ontdek waarom juist de combinatie van rust, groen, licht en de nabijheid van de Utrechtse binnenstad deze woning zo bijzonder maakt. We nodigen u graag uit voor een bezichtiging.

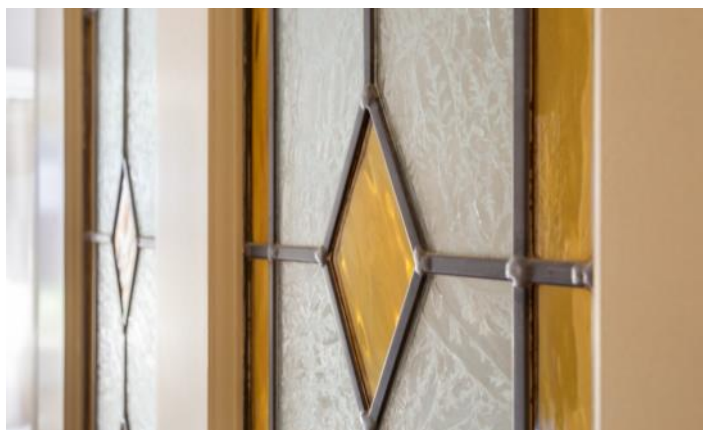












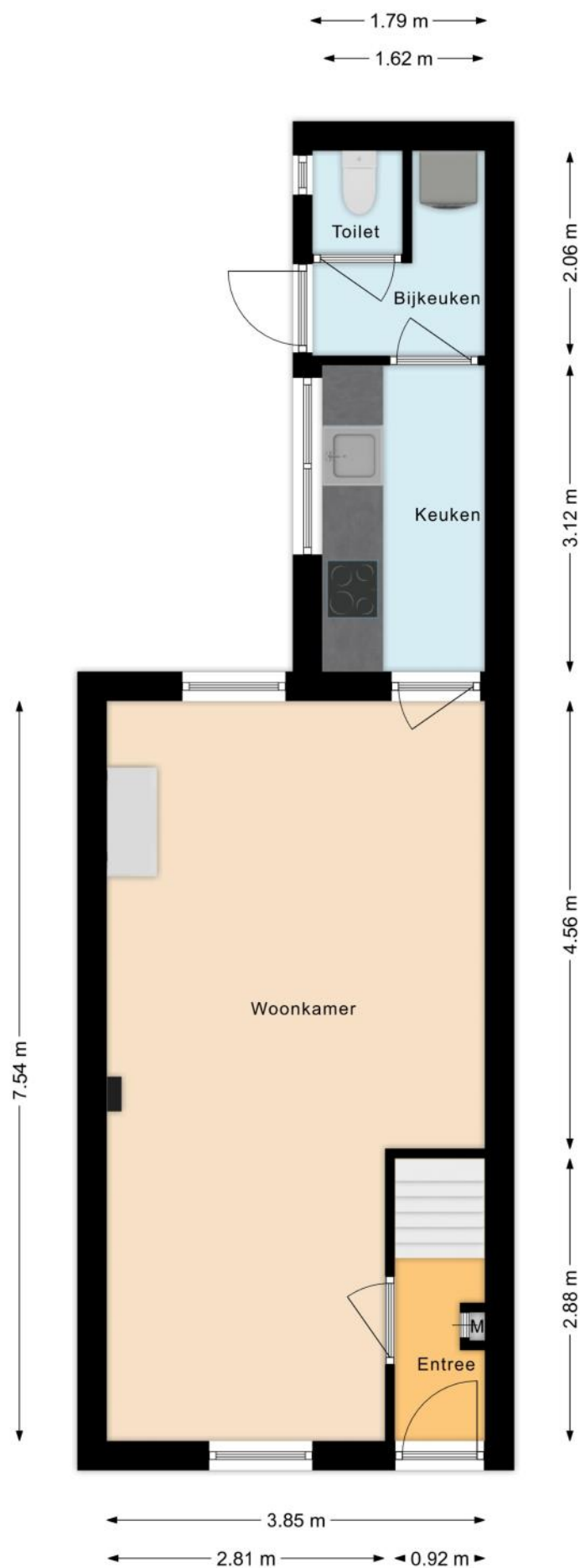




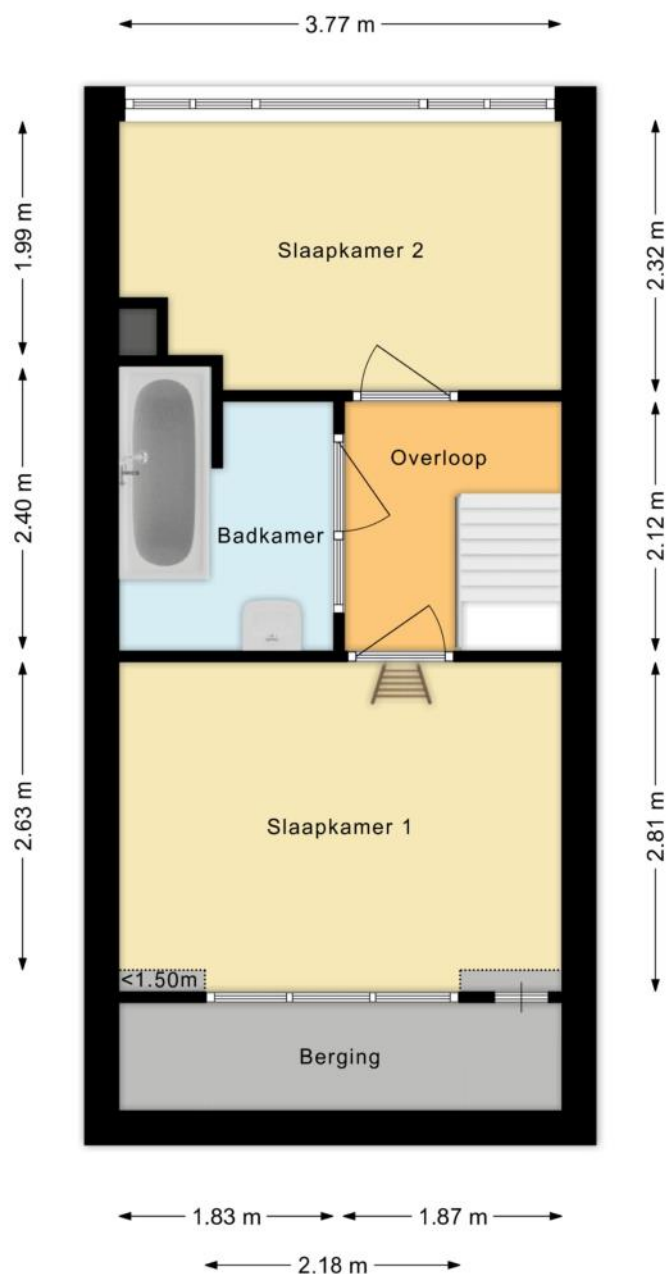




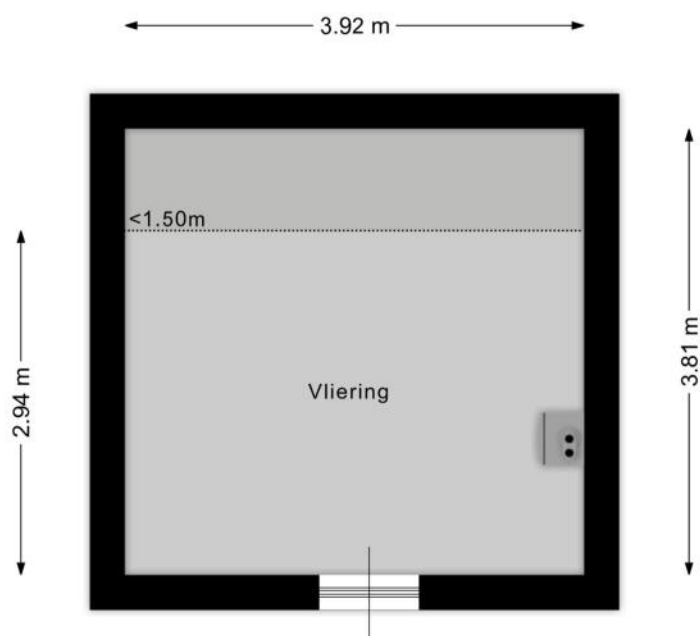
PLATTEGRONDEN



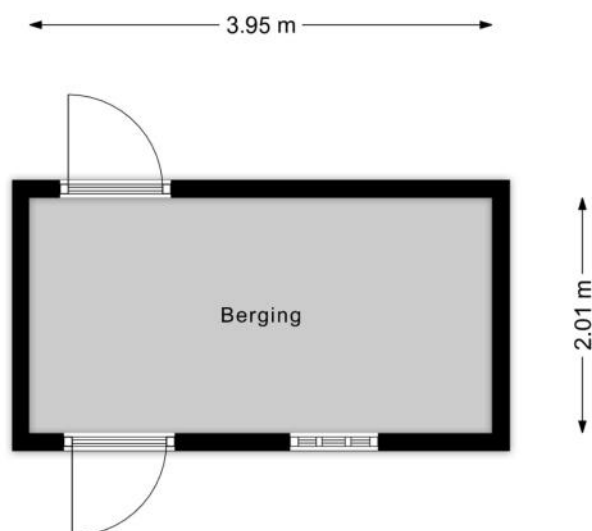
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1920
Soort dak	Mansardedak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	81 m ²
Inhoud	276 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	66 m ²
Externe bergruimte	8 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	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	A+
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas
Verwarming	Elektrische verwarming
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	38 m² (9,2m diep en 4,1m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordwesten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

Kadastrale gegevens

Lauwerecht B 713

Oppervlakte	59 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Lauwerecht B 5725

Oppervlakte	22 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast			●
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur			●
Binnenverlichting			●
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires			●
Plavuizen	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Tevens blijven achter in de woning:

- kledingkast in de slaapkamer
- trapkast (verschuifbaar) in de woonkamer

Extra mogelijk ter overname:

- boekenkast in de slaapkamer
- vriezer in de berging

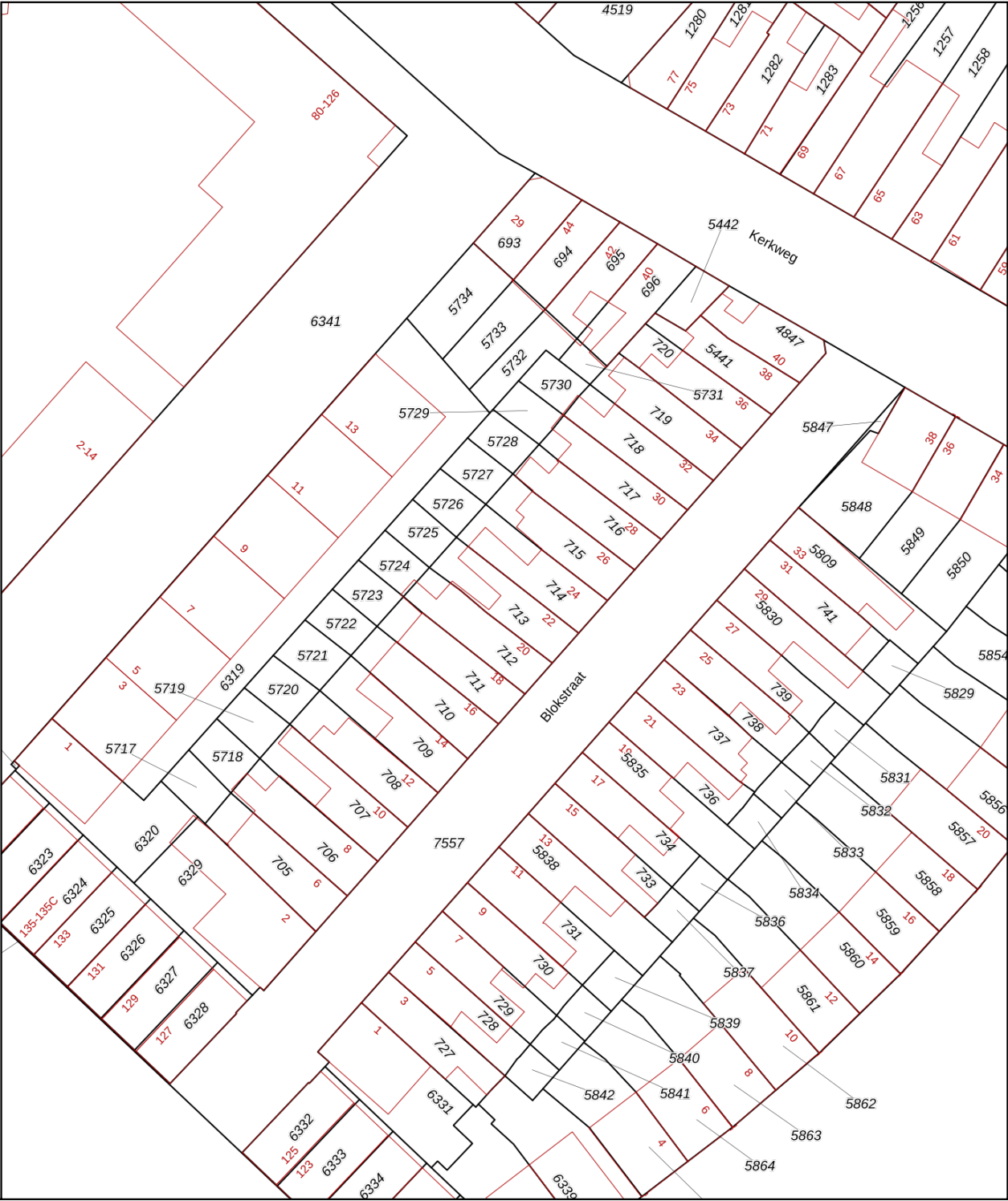


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Lauwerecht
Sectie B
Perceel 713

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.

kadaster

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

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

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.