TE KOOP

Goedestraat 96

Utrecht

Vraagprijs

€ 500.000

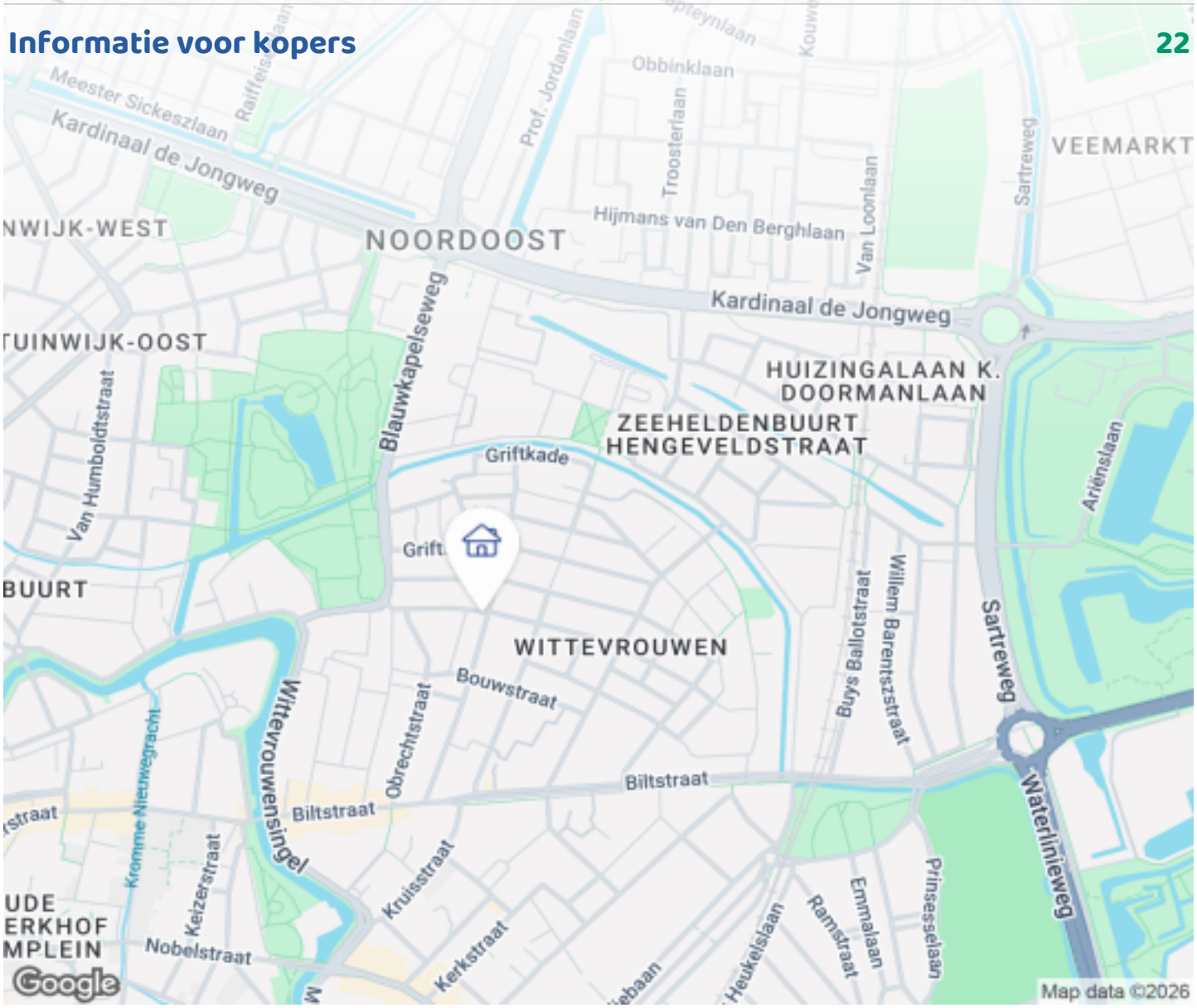
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	13
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Huis op de kaart	20
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



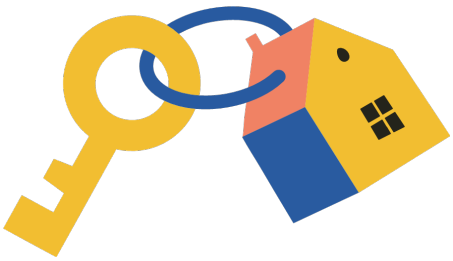
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

GOEDESTRAAT 96 | UTRECHT | KARAKTERVOL WONEN IN WITTEVROUWEN

Een sfeervol thuis met licht, karakter en een heerlijk dakterras, midden in een van de meest geliefde wijken van Utrecht.

Aan de Goedestraat staat deze karakteristieke tussenwoning. Een woning met een fijne combinatie van sfeer en comfort, verdeeld over twee woonlagen. De ruime woonkeuken met bar vormt het hart van het huis, terwijl de grote ramen op de verdieping zorgen voor veel licht en een fraai uitzicht. En dan is er nog het dakterras: een fijne plek om buiten te zijn, zonder dat je daarvoor de deur uit hoeft.

Of je hier nu alleen woont of samen: deze woning biedt een prettige basis voor het stadsleven. Overdag de stad in, thuiswerken aan je eigen plek en aan het einde van de dag nog even met een drankje het dakterras op.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

EEN LICHTE EN SFEERVOLLE BEGANE GROND

Bij binnenkomst valt direct de combinatie van ruimte en sfeer op. De ruime woonkeuken is het centrale punt van de woning. De keuken beschikt over een bar en volop opbergruimte en vormt een fijne plek om te koken, uitgebreid te tafelen of gewoon even de dag door te nemen.

Het licht valt mooi de woning binnen en geeft de ruimte een prettige, open uitstraling.

Op de begane grond bevinden zich verder een praktische bergruimte onder de trap, een zitkamer met lichtkoepel en een toilet in de hal.

RUIMTE EN LICHT OP DE EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping voelt verrassend ruim aan. De slaapkamer is royaal en dankzij de grote ramen bijzonder licht. Er is voldoende ruimte voor een groot bed, kledingkasten en een werkplek.

Een leuk extraatje is dat deze ruimte zich met een relatief eenvoudige ingreep laat verdelen, waardoor een tweede slaapkamer kan worden gerealiseerd. Daarmee kun je de woning eenvoudig aanpassen aan een veranderende woonwens.

De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Daarnaast is er een aparte ruimte met wasmachineaansluiting en een raam.

BUITEN ZIJN OP JE EIGEN DAKTERRAS

Midden in de stad een eigen buitenruimte hebben: dat voelt iedere dag als een extraatje.

Het dakterras is zo'n plek waar je vanzelf wat langer blijft zitten. Met een kop koffie in de ochtend, een goed boek in de middag of een drankje wanneer de laatste zonnestralen van de dag zich laten zien. Je hoeft alleen maar naar boven.

WITTEVROUWEN: STADS EN SFEERVOL

Wittevrouwen is een wijk met een geheel eigen karakter. De Goedestraat ligt tussen sfeervolle straten met karakteristieke bebouwing en op korte afstand van het levendige stadscentrum.

Voor een dagelijkse boodschap, koffie of een hapje en drankje kun je in de wijk terecht. En wil je de binnenstad in? Dan pak je eenvoudig de fiets. De ligging maakt het gemakkelijk om Utrecht echt als stad te beleven, terwijl je thuis geniet van de sfeer van een karakteristieke woonwijk.

Ook groen is dichtbij. Het Griftpark biedt ruimte om te wandelen, sporten, ontspannen of gewoon even buiten te zijn. Het park is dagelijks toegankelijk en beschikt onder meer over grasvelden, een vijver, sportvoorzieningen en horecagelegenheid.

GOEDE BEREIKBAARHEID

Ook qua bereikbaarheid zit je hier goed. De binnenstad en het Centraal Station zijn goed per fiets bereikbaar en in de omgeving zijn diverse mogelijkheden voor openbaar vervoer.

Met de auto zijn de uitvalswegen van Utrecht eveneens goed bereikbaar. Via de omliggende wegen bereik je onder andere de aansluitingen richting de A27 en A28.

Maar misschien past juist de fiets hier wel het beste. Vanuit de Goedestraat fiets je gemakkelijk de stad in en heb je Utrecht letterlijk binnen handbereik.

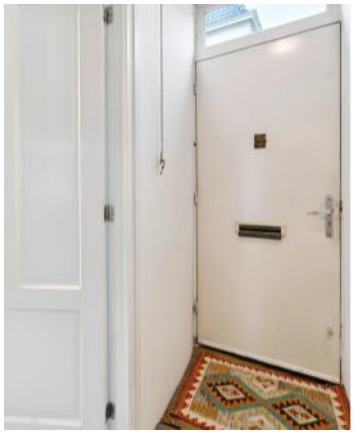
KOM KIJKEN

Goedestraat 96 is een woning voor wie houdt van de sfeer van een karakteristiek Utrechts huis, maar ook waarde hecht aan comfort en een eigen buitenruimte.

Een lichte slaapkamer, een gezellige woonkeuken, een fijn dakterras en Wittevrouwen als je achtertuin. Misschien is dit wel jouw nieuwe plek in Utrecht.

FOTO'S

FOTO'S



FOTO'S

FOTO'S

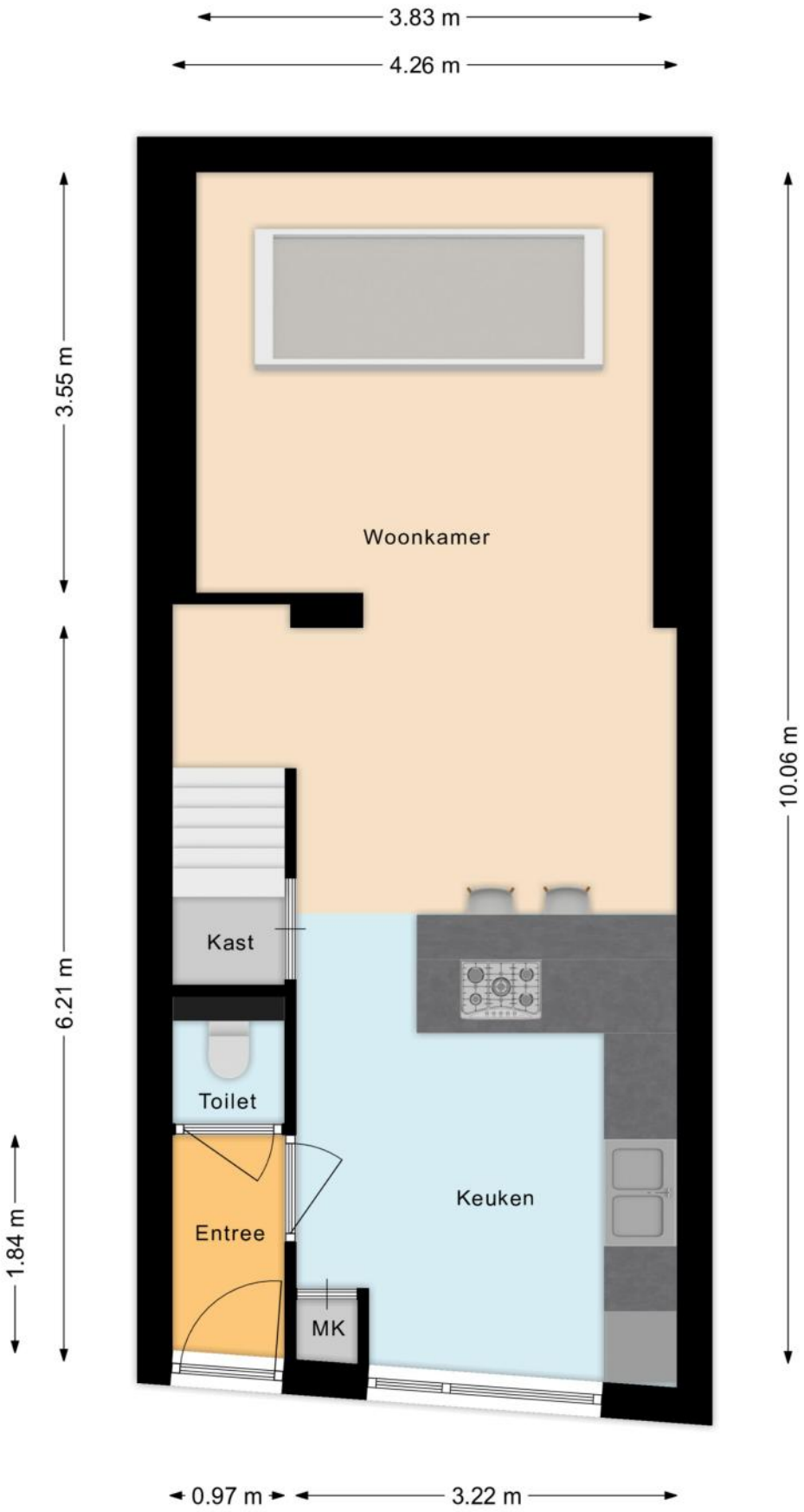
FOTO'S

FOTO'S

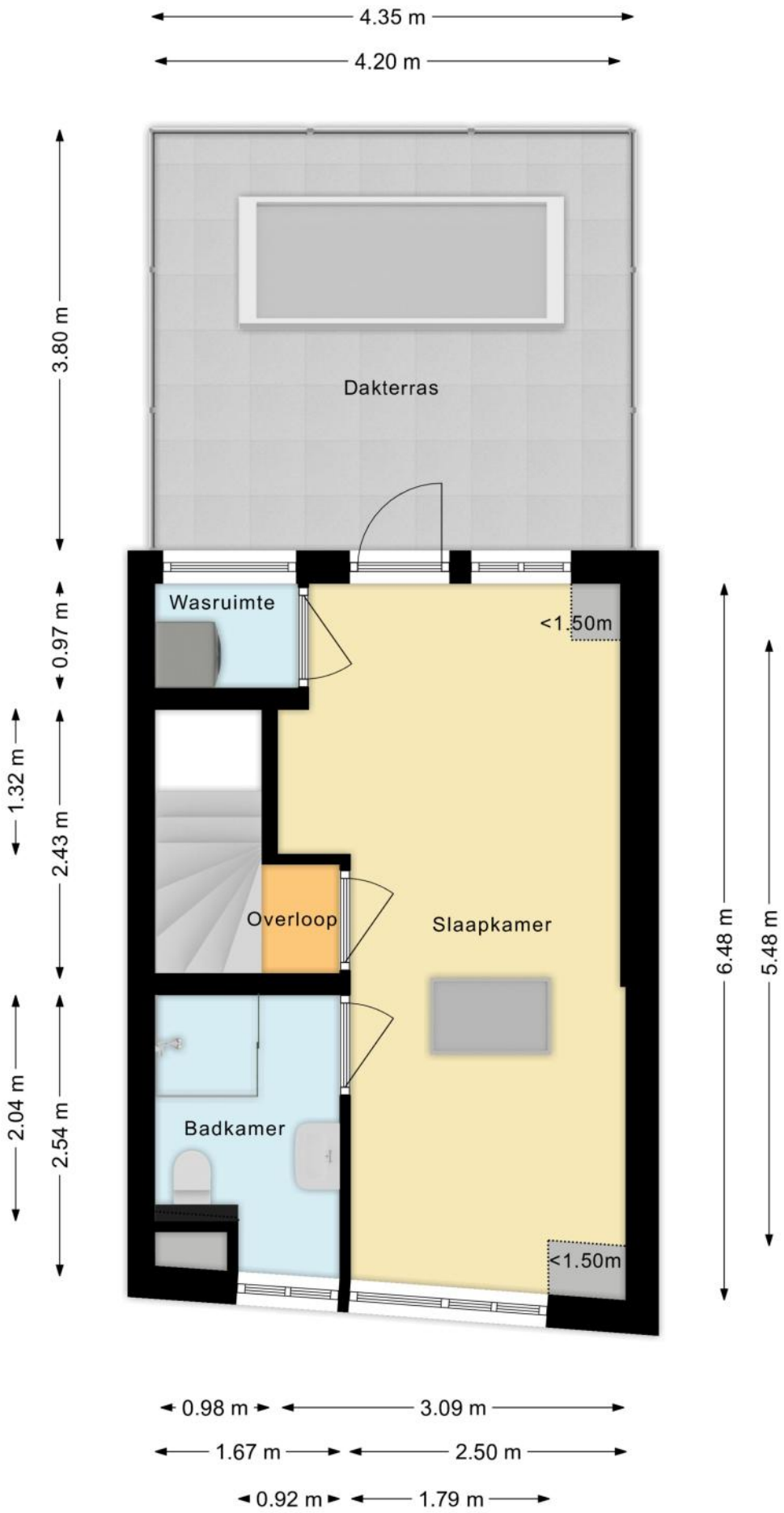
FOTO'S

FOTO'S

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Tussenwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1860**
Soort dak	**Mansardedak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**50 m²**
Inhoud	**327 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**67 m²**

*** 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	**2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche**
Aantal woonlagen	**2 woonlagen en een zolder**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, Dakraam, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**C**
Isolatie	**Dakisolatie, Dubbel glas, HR-glas**
Verwarming	**Cv-ketel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Remeha**
Bouwjaar cv-ketel	**2021**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**In woonwijk**

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeervergunningen**

Kadastrale gegevens

Abstede B 448

Oppervlakte	**50 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er is sprake van een (ver)bouw(ing) zonder meldingsplicht en/of omgevingsvergunning.
> Tegels op het platte dak achter. Geen formeel dakterras, geen omheining. Bij definitief maken is een omheining en een vergunning noodzakelijk.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		

ZAKENLIJST

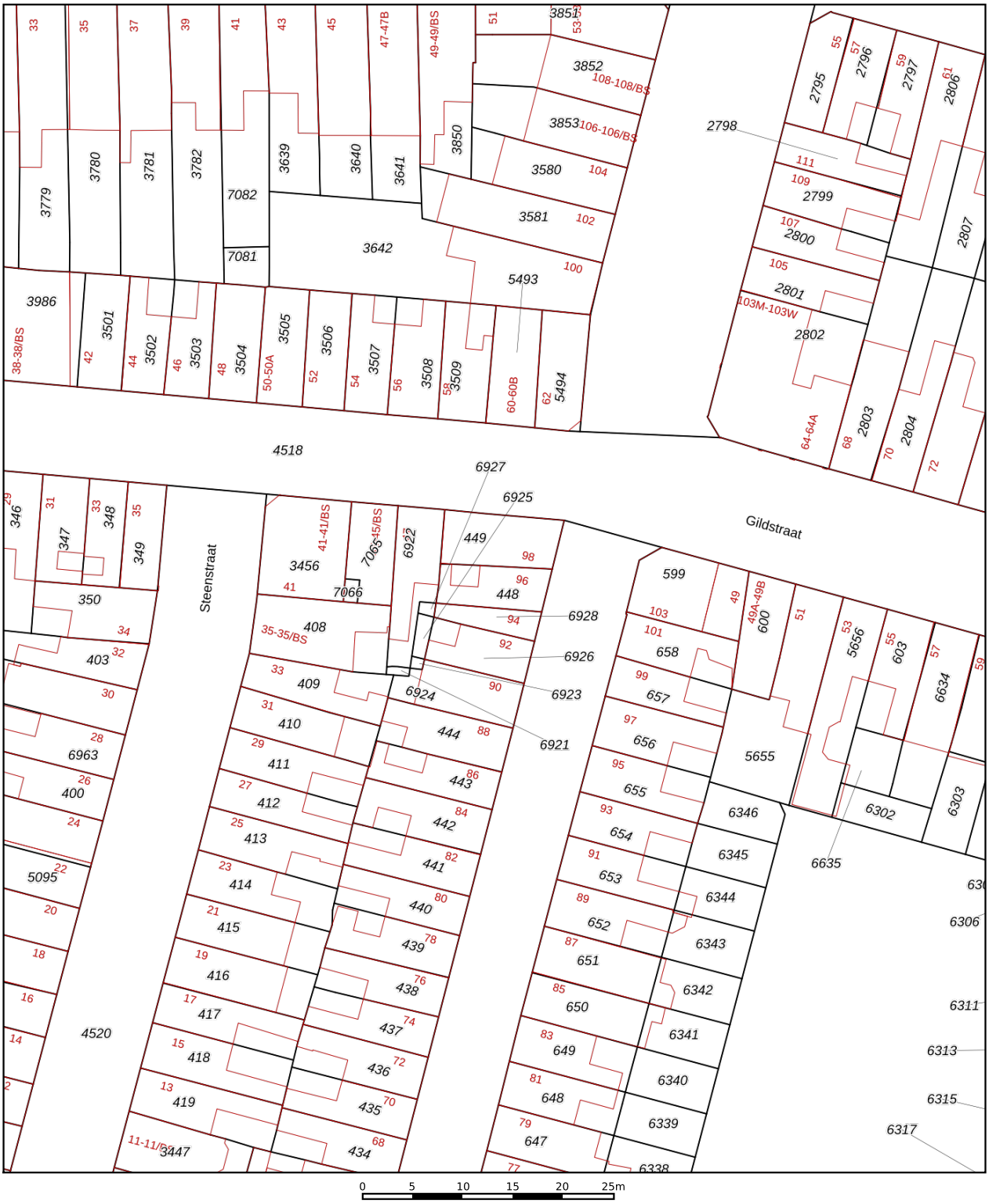
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

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



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Abstede
Sectie	B
Perceel	448

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 oktober 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.

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 welover-wogen 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

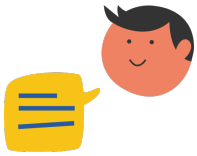
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.

Energielabel

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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.