175 jaar met je hart

LAUTESLAGER

Thuis in Utrecht

FERDINAND BOLSTRAAT 9 BS

VRAAGPRIJS € 475.000 K.K.

75 m²

3 (2 Slaapkamers)

KENMERKEN

Overdracht

Koopprijs	€ 475.000 K.K.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Woonoppervlakte	75 m²
Inhoud	283 m³
Type object	Appartement
Soort bouw	Bovenwoning
Bouwjaar	1920

Energielabel	A
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Omschrijving

Veel daglicht, hoge ramen en een open keuken waar koken en gezellig samenzijn vanzelf samenkomen. Aan de Ferdinand Bolstraat 9 BS woon je in een sfeervolle bovenwoning in Utrecht Oost, met een lichte woonverdieping en twee slaapkamers op de bovenliggende verdieping. De woning is in 2022 volledig en op hoogwaardige wijze gerenoveerd, waarbij ook de elektra en verwarmingsinstallaties zijn vernieuwd. Het dak is bovendien voorzien van acht zonnepanelen.

De rustige kleuren, de visgraatvloer in de leefruimte en het zicht op de omliggende straat geven het interieur een warme, uitnodigende uitstraling. De woonkamer biedt een prettige plek om te ontspannen, terwijl je bij de keuken alle ruimte hebt om samen aan tafel te zitten. De ramen aan verschillende zijden zorgen voor een open gevoel en brengen het dagelijkse leven van de buurt subtiel naar binnen.

Boven geven de schuine daklijnen en zichtbare balken de kamers een eigen karakter. Een fijne combinatie van karakter, modern wooncomfort en een plek om je terug te trekken.

Ligging

De Ferdinand Bolstraat ligt in Utrecht Oost, tussen karakteristieke woonstraten en de voorzieningen aan de Adriaen van Ostadelaan. Hier vind je winkels voor je dagelijkse boodschappen, een supermarkt en verschillende adressen voor een kop koffie, een lunch of een avond uit. Het Wilhelminapark ligt in de omgeving en is een heerlijke plek om te wandelen, te sporten of op een zonnige dag in het gras te zitten. Ook de Utrechtse binnenstad is per fiets bereikbaar, met haar winkels, terrassen en culturele voorzieningen.

Voor reizen met het openbaar vervoer zijn er bushaltes in de omgeving met verbindingen richting Utrecht Centraal. Station Vaartsche Rijn is eveneens per fiets bereikbaar. Met de auto rijd je via de Waterlinieweg richting de A12, A27 en A28. Zo combineer je hier het wonen in een vertrouwde stadsbuurt met de bereikbaarheid van de rest van Utrecht en daarbuiten.

Indeling

Entree

Vanaf de entree op straatniveau brengt de trap je naar de woonverdieping. De witte wanden en de met vloerbedekking beklede treden zorgen voor een rustige binnenkomst. Op de overloop vind je de toegang tot de leefruimte en de trap naar de bovenliggende verdieping.

Woonverdieping

In de woonkamer valt meteen de hoeveelheid daglicht op. De hoge ramen met bovenlichten geven zicht op de straat en laten het licht diep de ruimte binnenvallen. De visgraatvloer en zachte wandkleuren vormen een sfeervolle basis voor je eigen inrichting. Er is plaats voor een comfortabel zitgedeelte waar je kunt lezen, ontspannen of samen de avond doorbrengen.

Het eetgedeelte sluit aan op de open keuken. Hier past een eettafel waar je uitgebreid kunt eten, vrienden ontvangt of overdag je laptop neerzet. Doordat de keuken onderdeel is van de leefruimte, blijf je tijdens het koken betrokken bij wat er aan tafel gebeurt.

verhoogde bar met ruimte voor krukken. Een fijne plek voor een snel ontbijt of een gesprek terwijl je het eten voorbereidt. De kookplaat en roestvrijstalen afzuigkap zijn opgenomen in het wandgedeelte; de kasten en laden bieden opbergruimte voor servies en keukengerei. Ook hier zorgen de hoge ramen voor veel licht en zicht op de omgeving.

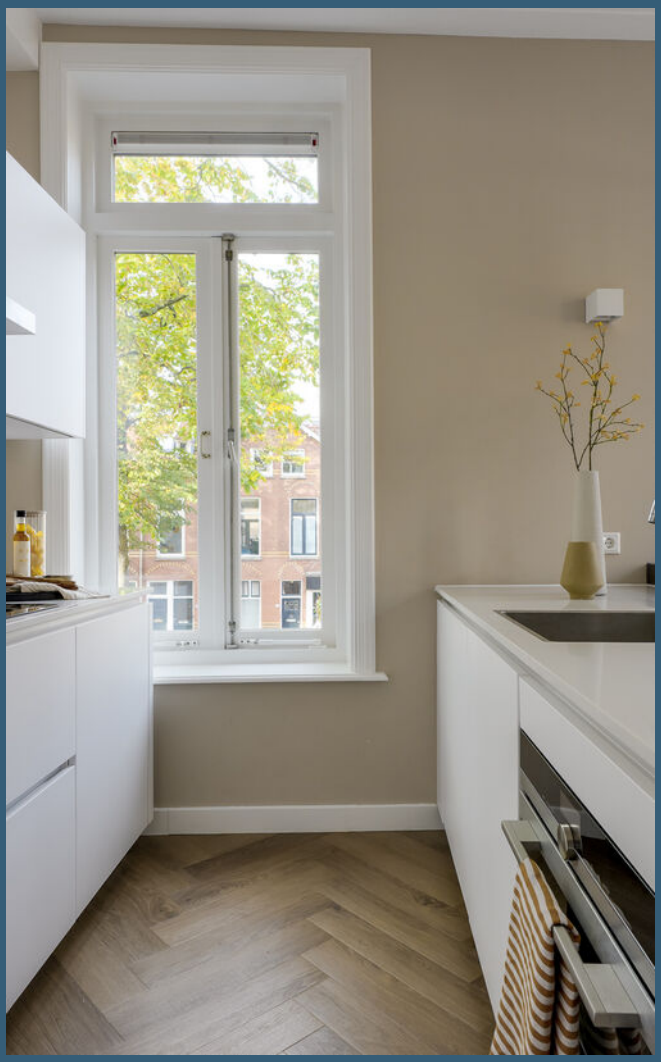
Bovenverdieping:
De vaste trap brengt je naar de bovenverdieping, waar zich twee slaapkamers bevinden. De schuine daklijnen en zichtbare balken geven de vertrekken een eigen karakter, terwijl de ramen voor prettig daglicht zorgen. De lichte wanden en de vloer met houtuitstraling vormen een rustige basis voor je inrichting. De tweede slaapkamer is ook goed te gebruiken als werkruimte of logeerkamer.

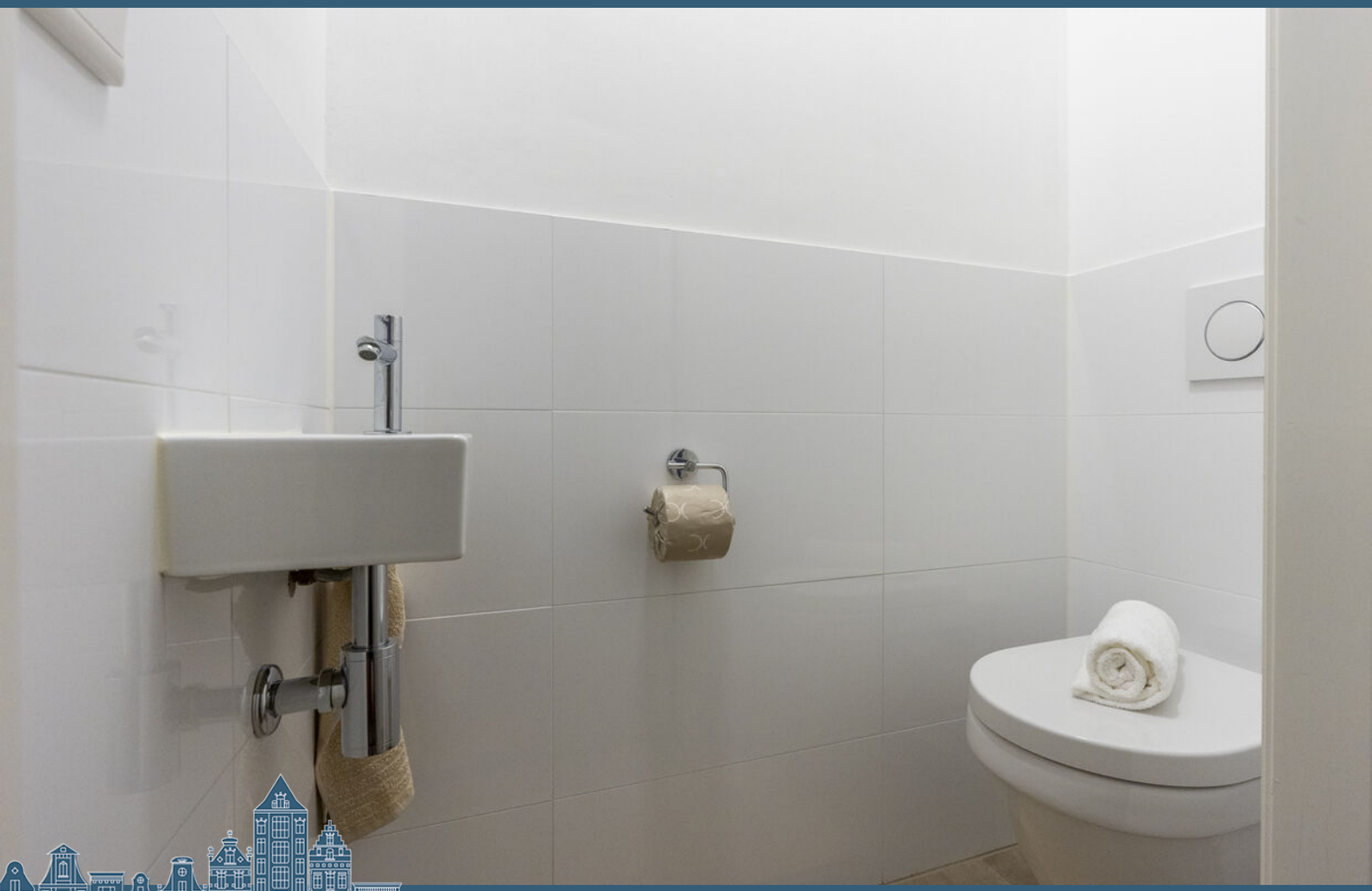
De badkamer heeft een frisse uitstraling, met witte wanden en tegels in een warme tint. Je beschikt hier over een douche met glazen afscheiding, een wastafelmeubel met laden en een spiegel. Het raam zorgt voor daglicht en de handdoekradiator biedt een praktische plek voor je handdoeken. Daarnaast is er een afzonderlijke toiletruimte met wandcloset en fontein.

De hoogwaardige renovatie, de lichte leefruimte en de karaktervolle kamers boven maken deze woning tot een uitnodigende plek voor stellen en stadsliefhebbers. Zie jij jezelf hier al aan de keukentafel zitten of na een wandeling door het Wilhelminapark thuiskomen? Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ervaar de woning zelf.

Bijzonderheden:
• Energielabel A geldig tot november 2035;
• Servicekosten bedragen € 90,- per maand;
• Bestaande VvE, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en voorzien van een eigen bankrekening en een gezamenlijke opstalverzekering;
• Verwarming en warmwater door middel van een cv combiketel;
• De woning is in 2022 volledig en op hoogwaardige wijze gerenoveerd, inclusief vernieuwing van de elektra en verwarmingsinstallaties;
• Het dak is voorzien van acht zonnepanelen;
• Twee slaapkamers op de bovenste verdieping, met karaktervolle schuine daklijnen en zichtbare balken;
• Gelegen in Utrecht Oost, nabij winkels, horeca, het Wilhelminapark en openbaar vervoer;
• Funderingsklasse: laag: A, B, C;
• Van Grafhorst is de gewenste projectnotaris;
• Verkoper behoudt zich te allen tijde nadrukkelijk het recht van gunning voor;
• De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopovereenkomst, waarin extra clausules kunnen worden opgenomen (indien van toepassing), ouderdomsclausule, voorbehoud financiering, notariskosten. De tekst van de NVM koopovereenkomst, alsmede de extra clausules, zijn op verzoek beschikbaar;
• Verkoper heeft de woning niet zelf bewoond. Daarom wordt een clausule inzake het niet zelf bewonen opgenomen in de koopovereenkomst en is er geen vragenlijst beschikbaar;
• Voor meer informatie over parkeerbeleid / vergunningen in deze omgeving verwijzen wij naar de gemeente Utrecht;
• Alle moeite is genomen om de informatie in de aanmelding zo accuraat en actueel mogelijk weer te geven. Fouten zijn echter nooit uit te sluiten. Vertrouw daarom niet alleen op deze informatie, maar controleer bij de aankoop van deze woning de zaken die uw beslissing zouden kunnen beïnvloeden;
• Indien u de woning niet zelf gaat bewonen, verwijzen wij u naar de regeling van de gemeente Utrecht;
• Oplevering in overleg.

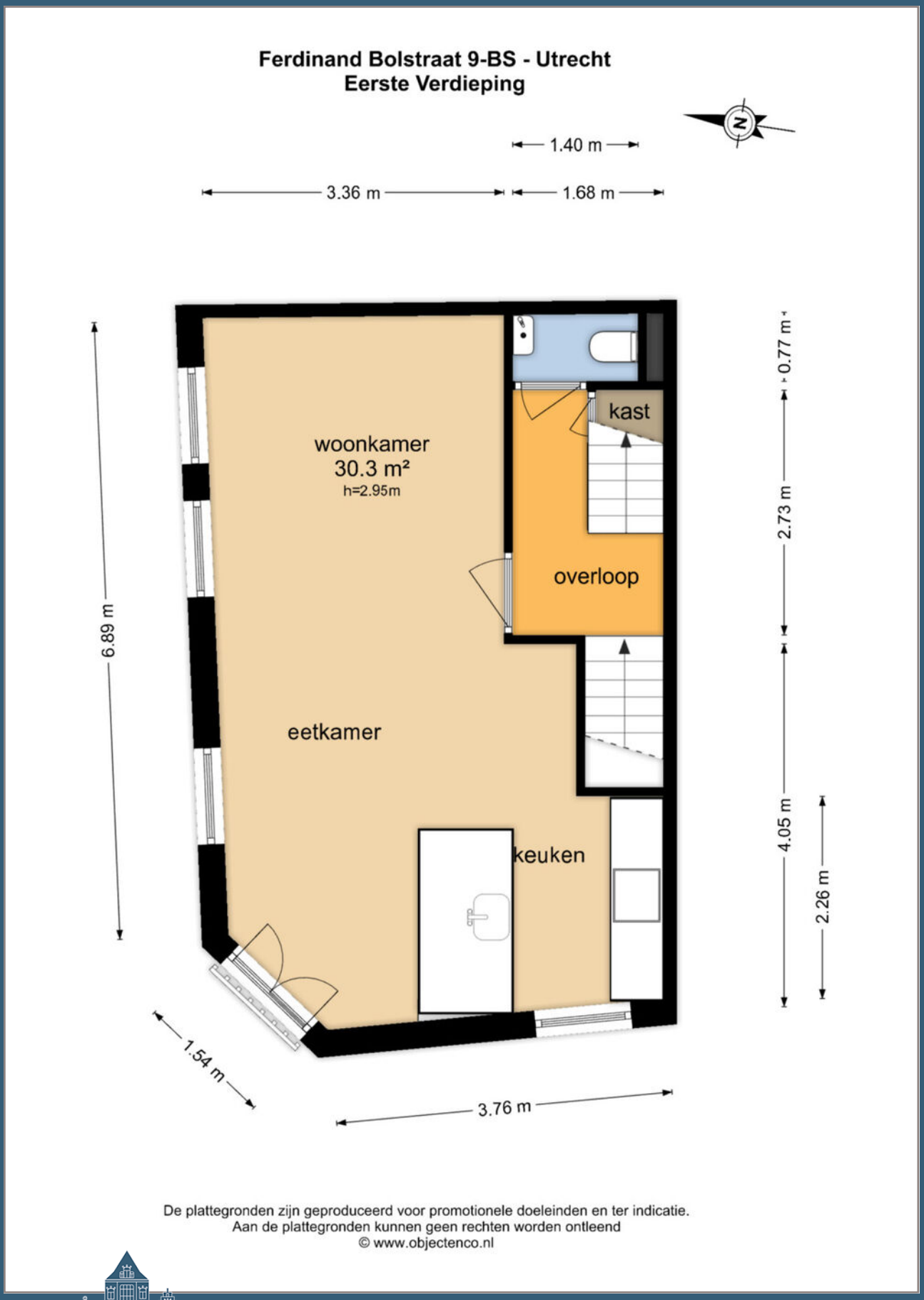
Cort





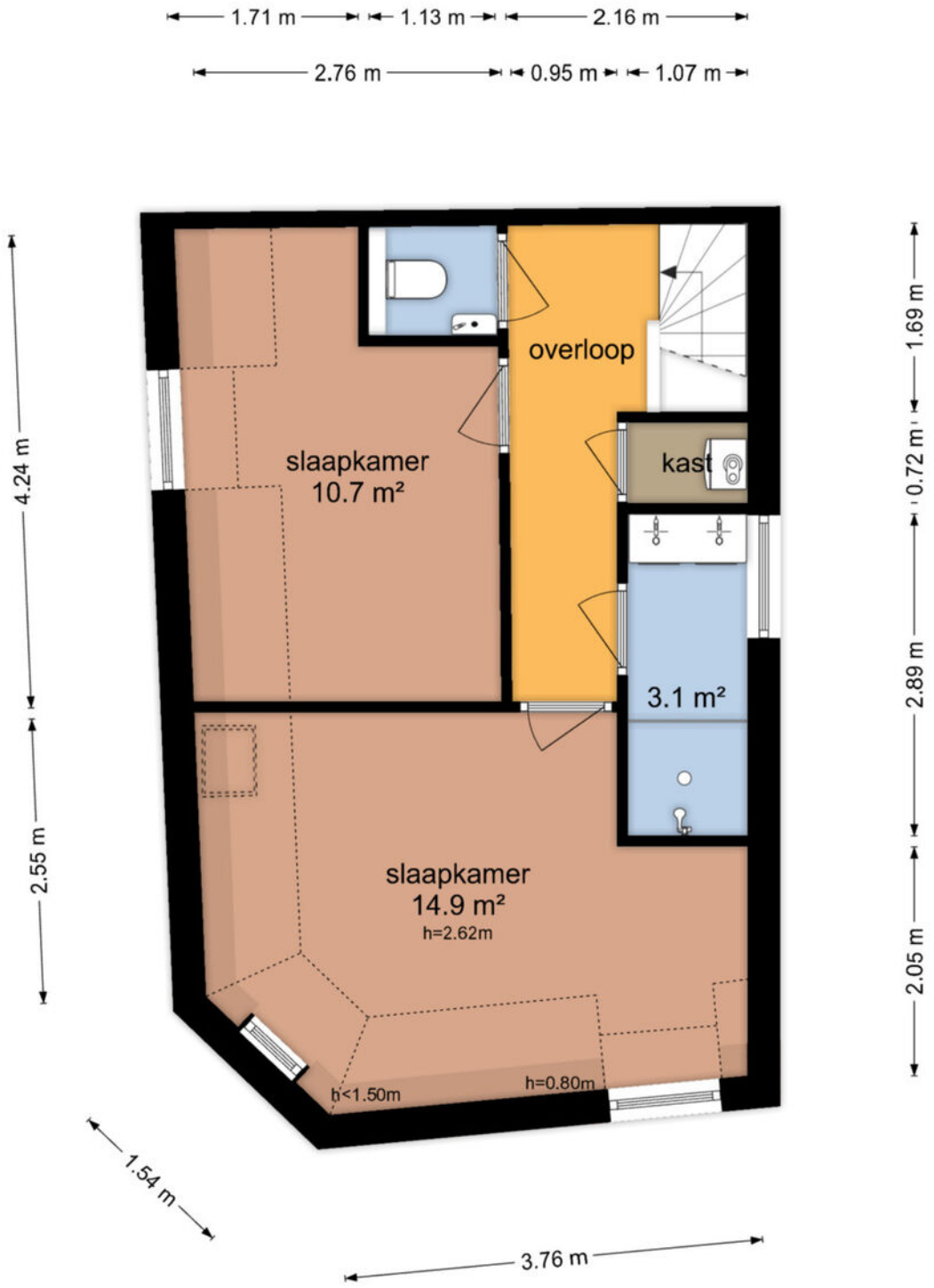
SPAGHETTERIA
VGW
group

PLATTEGROND



PLATTEGROND

Ferdinand Bolstraat 9-BS - Utrecht
Tweede Verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ferdinand bol. 9bs

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	D
Perceel	2340

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 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.

ONS TEAM

Robert Dunning

Ben Steegenga
06-51821853

Martijn van Eyk
06-31978096

Diederick van Griethuysen
06-52889969

Eric Anker
06-51821853

Jenny Boey
030-2315186

Sonja Werkhoven
06-52553345

Karin Oelssen
030-2322034

Jolanda van Diepen
030-2315186

Stan van Staa
030-2315186

Marly van Rooijen
030-2315186

Melanie Hoek
030-2315186

Marjolein Lens-Alberti
030-2315186

Aleksandra Kulik
030-2315186

Frank van Elst
030-2322034

Kelly van der Landen
030 231 51 86

DIENSTEN

Verkoopbegeleiding

Met onze ervaring sinds 1850, kennis en expertise weten wij precies de juiste potentiële huizenkopers te bereiken. Wij gaan er immers voor dat jij blij bent met de verkoop en de koper blij is met een prachtig nieuw stulpje. En dat in de Utrechtse Binnenstand, Wittevrouwen, Vogelenbuurt, Oudwijk, Wilhelminapark, Rivierenwijk, Oog in Al, Tuindorp en omstreken.

Nieuwbouw

Wij zijn vaak de schakel tussen particulieren en projectontwikkelaars en weten daarbij de woonwensen van potentiële kopers te vertalen naar een juist advies en concrete producten. En dat begint al bij de eerste schets, vaak het moment dat wij betrokken raken bij een project.

Financieel advies

Wij zijn een onafhankelijk intermediair en niet verbonden aan één bepaalde maatschappij. Bij vragen over uw pensioen, krediet of bancaire zaken kunt u bij ons terecht voor een gedegen financieel advies. Wij stellen u als klant centraal waardoor ons advies specifiek is afgestemd op uw persoonlijke situatie.

Verhuur

Als dienstverlener en adviseur in verhuur helpen wij jou met het professioneel onder de aandacht brengen van jouw woning of pand en leiden wij potentiële huurders rond. Daarnaast helpen we bij het opstellen van het huurcontract en assisteren wij bij de eindinspectie – we nemen jouw zorgen graag zoveel mogelijk uit handen. Twijfel wij over jouw potentiële kandidaat? Wij hebben de mogelijkheid tot een NVM-woontoets, waarbij we een potentiële huurder kunnen screenen.

Aankoopbegeleiding

Als jouw aankoopmakelaar duiken wij in de informatie die van belang is bij een aankoop van een woning. We kijken naar de bouwkundige constructie, eventuele ontwikkelingen in de omgeving en erfdienstbaarheden. Zo hoef jij niet al te veel uit te zoeken en kom je niet voor verrassingen te staan.

Lauteslager Bedrijfsmakelaars

Naast een makelaardij voor de gewone particulier, is Lauteslager Makelaars ook bedrijfsmakelaar. En dat komt samen met onze ervaring en kennis sinds 1850 van de vastgoedmarkt in en rondom Utrecht goed van pas.

Taxaties

Onze taxateurs (RMT) taxeren jouw woning op de juiste waarde, waarbij we rekening houden met locatie, perceeloppervlakte, woonoppervlakte en de staat van het pand. Met deze taxatie stellen onze experts een gevalideerd rapport op. Naast onze kennis in NWWI-rapporten, is Lauteslager Makelaars ook bevoegd voor het opstellen van taxatierapporten voor de Rabobank, het NIBC en het RNHB.

Als je meer wilt weten, scan dan de **QR-code**

UW TIEN VRAGEN

Uw tien vragen over bezichtigingen, onderhandelingen en koopovereenkomsten en meer. "Word ik koper als ik de vraagprijs bied" en "Wanneer komt de koop tot stand?", zijn vragen waar veel misverstanden over bestaan. In deze brochure krijgt u antwoord op deze vragen en nog meer veel voorkomende onduidelijkheden in het traject van uw interesse in een woning tot en met het bod dat u doet op een woning. Lees deze informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?
U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen.
Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn bijvoorbeeld de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule.
Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn NVM-makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?
Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar –natuurlijk in overleg met de verkoper- besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag acht en negen). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

De makelaar vraagt een 'belachelijke' hoge prijs voor een woning. Mag dat?
De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken –roerende zaken bijvoorbeeld- pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. In deze context betekent dit dat een verkopend makelaar bepaalde toezeggingen kan doen aan een belangstellende koper. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financierings- of in gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?
Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?
Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

WOONLASTEN IN UTRECHT 2026

Gemeentelijke belastingen

Onroerende zaakbelasting

De tarieven OZB 2026 zijn een percentage van de waarde in het economische verkeer van uw onroerende zaak. Voor woningen gelden andere tarieven dan voor niet-woningen.

Eigenaar woning	0,08060%
Eigenaar niet-woning	0,51400%
Gebruiker niet-woning	0,41510%

Afvalstoffenheffing

Het tarief voor een eenpersoonshuishouden is vastgesteld op € 346,25 het tarief voor een tweepersoonshuishouden op € 443,30 het tarief voor een driepersoonshuishouden € 527,80 en het tarief voor huishouden van 4 of meer personen op € 600,05.

Rioolrecht

Per rioolaansluiting bedraagt deze belasting jaarlijks € 247,27

Inlichtingen:
Tel.: 030-286 21 00
www.utrecht.nl

Nutsvoorzieningen

U kunt zelf kiezen bij welke aanbieder u uw energie afneemt (m.u.v. stadsverwarming).
Via www.energieprijzen.nl kunt u alle aanbieders in Nederland vergelijken.

Water

Vitens
Tel.: 0900-0650
www.vitens.nl

Parkeervergunning

Zone A1: 1ste	€ 164,34	per kwartaal
Zone A2: 1ste	€ 97,11	per kwartaal
Zone A2: 2de	€ 242,76	per kwartaal
Zone B1: 1ste	€ 42,27	per kwartaal
Zone B2: 2de	€ 105,72	per kwartaal

Inlichtingen:
Tel.: 030-286 00 00
www.utrecht.nl

ALGEMENE INFORMATIE

Zodra er een overeenstemming is over de prijs, opleveringsdatum en andere voorwaarden zal door Lauteslager Makelaars een koopovereenkomst worden opgemaakt conform het model van de NVM, met de gebruikelijke voorwaarden, onder meer bevattende de navolgende clausules:

Notaris:

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld)

Energielabel:

De woning zal - indien mogelijk - met energielabel geleverd worden.

Nutsbedrijven:

Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat 14 dagen voor eigendomoverdracht de mutatie moet worden gemeld bij de nutsbedrijven.

Waarborgsom:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt uiterlijk binnen 5 weken na het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom gestort bij de notaris een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Oplevering:

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten:

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Bedenktijd en ondertekenen koopovereenkomst:

Koper verplicht zich tot het ondertekenen van de koopovereenkomst binnen een periode van 5 dagen nadat de verkoper de akte heeft ondertekend.

175 jaar

LAUTESLAGER

Makelaars sinds 1850

Catharijnesingel 100

3511 GV - Utrecht

030-2315186

info@lauteslager.nl

lauteslager.nl