VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



JULIANAWEG 364, UTRECHT

€ 775.000 k.k.

NVM funda vastgoedcert gecertificeerd NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS®

WELKOM BIJ JULIANAWEG 364



IK BEN Patricia Bosma - de Munk

NVM Makelaar

Welkom bij **Julianaweg 364** ik neem je graag mee door dit leuke huis.

Misschien heb je het huis al gezien en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.

patricia@vanhuyse.nl

+31 (0)6 221 330 65

Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

KENMERKEN

Bouwjaar	1935
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwvorm	Bestaande bouw
Type woning	Tussenwoning
Inhoud	352 m³
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	5 m²
Energielabel	B
Verwarming	C.v.-ketel
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

Woonoppervlakte
104 m²

Balkon oppervlakte
4 m²

Kamers
6

Slaapkamers
5



OMSCHRIJVING

Jaren-30-charme, vijf slaapkamers en verrassend veel ruimte op een groene plek in Utrecht

Een lichte woonkamer met erker, een fijne open keuken, vijf slaapkamers en een zonnige tuin. Deze karaktervolle jaren-30-woning aan de Julianaweg in Utrecht heeft alles in huis voor comfortabel wonen. Met 104 m² woonoppervlakte en een groene ligging aan de geliefde Julianaweg in Hoograven is dit een plek waar je je snel thuis voelt.

Licht, sfeer en ruimte
De woonkamer ademt de charme van de jaren dertig. De erker, houten vloer en paneeldeuren zorgen voor karakter, terwijl de grote ramen aan beide zijden volop daglicht binnenlaten. Vanuit de woonkamer kijk je uit op het groen aan de voor- en achterzijde.
Aan de achterzijde vind je de fijne open keuken met composiet werkblad en diverse recent vervangen inbouwapparatuur waaronder inductiekookplaat, koelvriezercombinatie, oven en vaatwasser. De keuken sluit mooi aan op het eetgedeelte, waar de openslaande deuren toegang geven tot de tuin. Een heerlijke plek om samen te koken, uitgebreid te tafelen of op een zonnige dag binnen en buiten met elkaar te verbinden.

Twee tuinen, twee momenten van de dag
De achtertuin ligt op het zuidoosten, ideaal voor een ontbijt/lunch of kop koffie in het zonnetje. Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging met elektra en dankzij de achterom is ook de fiets zo gepakt.
Eigenlijk geniet je de hele dag van het zonlicht met de voortuin op het westen. Hier geniet je van het avondzonnetje met uitzicht op de brede groenstrook voor het huis waar veel buren ook samen komen als de kinderen buiten spelen.

Vijf slaapkamers en modern comfort
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan één met balkon en airconditioning. De in 2021 vernieuwde badkamer beschikt over een inloopdouche, 2de toilet en een mooi breed wastafelmeubel met lades.
De tweede verdieping biedt dankzij twee dakkapellen nog eens twee zonnige slaapkamers. Ideaal voor een gezin, een thuiswerkplek of logees.
Ook aan duurzaamheid is gedacht. De woning beschikt over dak-, muur-, bodem- en vloerisolatie, dubbele beglazing, tien zonnepanelen en energielabel B.
De airconditioning in de woonkamer en een slaapkamer zorgt voor extra comfort in zomer en winter.

Hoograven: groen wonen met de stad dichtbij
De Julianaweg is een prettige, rustige woonstraat met karakteristieke jaren-30-woningen en een brede, kilometerslange groenstrook voor de deur. Met speeltuintjes voor de kinderen en zitplekken waar buren kunnen samenkomen, is het een groene en levendige plek waar het buurtgevoel nog echt aanwezig is.
Hier woon je heerlijk rustig, terwijl de levendigheid van de stad verrassend dichtbij is. Om de hoek vind je gezellige koffietentjes en op korte loopafstand ligt het populaire Rotsoord, met hotspots als Pastoe Foodbar, LE:EN, Taplokaal Gist en Klein Berlijn.

OMSCHRIJVING

Of je nu zin hebt in een goede kop koffie, een uitgebreide lunch of een gezellige borrel: je hoeft er de buurt niet voor uit, je loopt of fietst er zo naartoe.

De Utrechtse binnenstad en station Vaartsche Rijn zijn gemakkelijk te voet en op de fiets bereikbaar. Ook de A12 en A27 liggen op korte afstand.

Goed om te weten
Bouwjaar 1935
Woonoppervlakte : ca 104 m²
Vijf slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
Achtertuin op het zuidoosten met achterom en stenen berging
Voortuin op het westen
Praktische open keuken met een composiet werkblad, inductiekookplaat (2023), vaatwasser (2023), oven (2022), magnetron, afzuigkap en koel-vriescombinatie. Ook is er een plintboiler (2021) om snel warm water krijgen
Badkamer vernieuwd in 2021 met inloop douche, tweede toilet, mooie breed wastafelmeubel met 2 laden.
Energielabel B, geldig tot oktober 2036
Dak-, muur-, bodem- en vloerisolatie en dubbele beglazing (HR+ en HR++) door bijna hele huis.
Tien zonnepanelen (2022)
Airconditioning in woonkamer en slaapkamer (2026)
Cv-ketel uit 2020
Eigen grond
Parkeren: met parkeervergunning. Kosten eerste bewonersvergunning € 42,27 per kwartaal (tarieven 2026). Momenteel geen wachtlijst voor de eerste vergunning.

Oplevering tweede helft april 2027, in overleg

Julianaweg 364 biedt een fijne combinatie van sfeer, licht, ruimte en groen. Gewoon zo'n fijne plek om thuis te komen.

De charme van de jaren dertig, het comfort van nu en het Utrechtse stadsleven, alles binnen handbereik!

Kom vooral zelf kijken en ervaar hoe fijn het hier wonen is. Je bent van harte welkom!



Een fijne plek om thuis te komen: Zonlicht, sfeer en ruimte!



























Op 1ste verdieping 3 slaapkamers en goed gerenoveerde badkamer





Ouderslaapkamer met balkon






LOUISIANA
13.9.18
20.1.19
MANEN








BAUHAUS
PLINT











5 kamers te gebruiken als kantoor, atelier, gastenverblijf of speelkamer







Een fijne plek om thuis te komen omringd door rust, ruimte en groen!







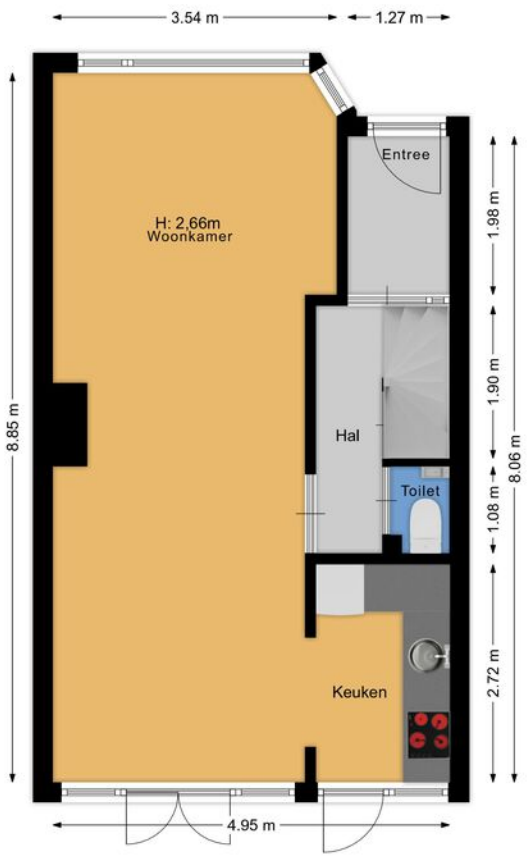




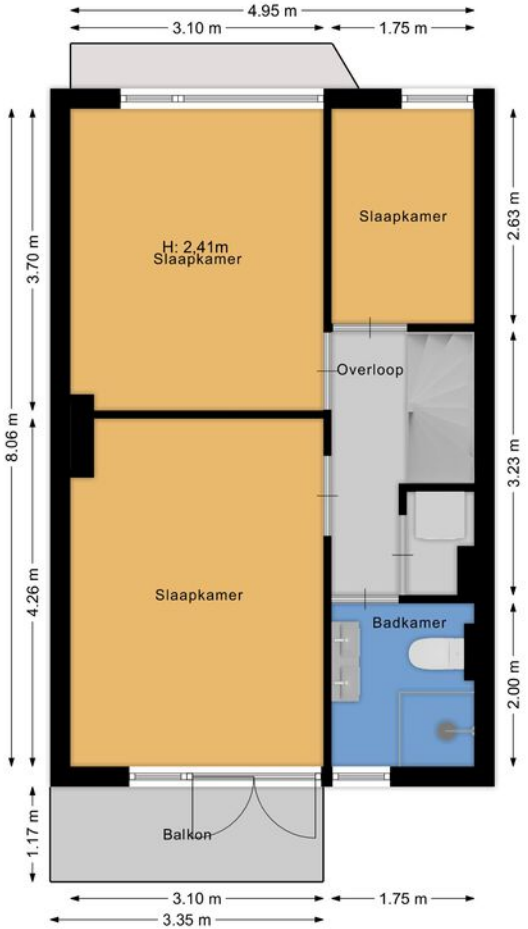
PLATTEGROND -



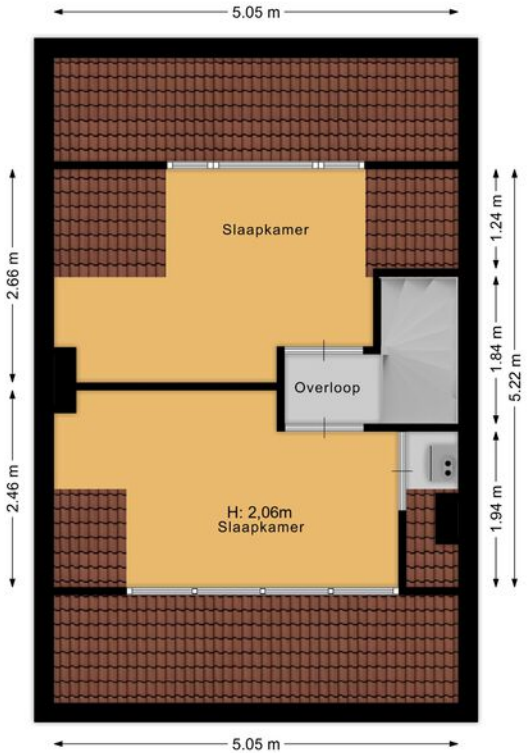
PLATTEGROND -



PLATTEGROND -



PLATTEGROND -



KADASTRALE KAART

KADASTRALE AANDUIDING

Utrecht, 996

EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

KADASTRAAL PERCEEL

2083

KADASTRALE SECTIE

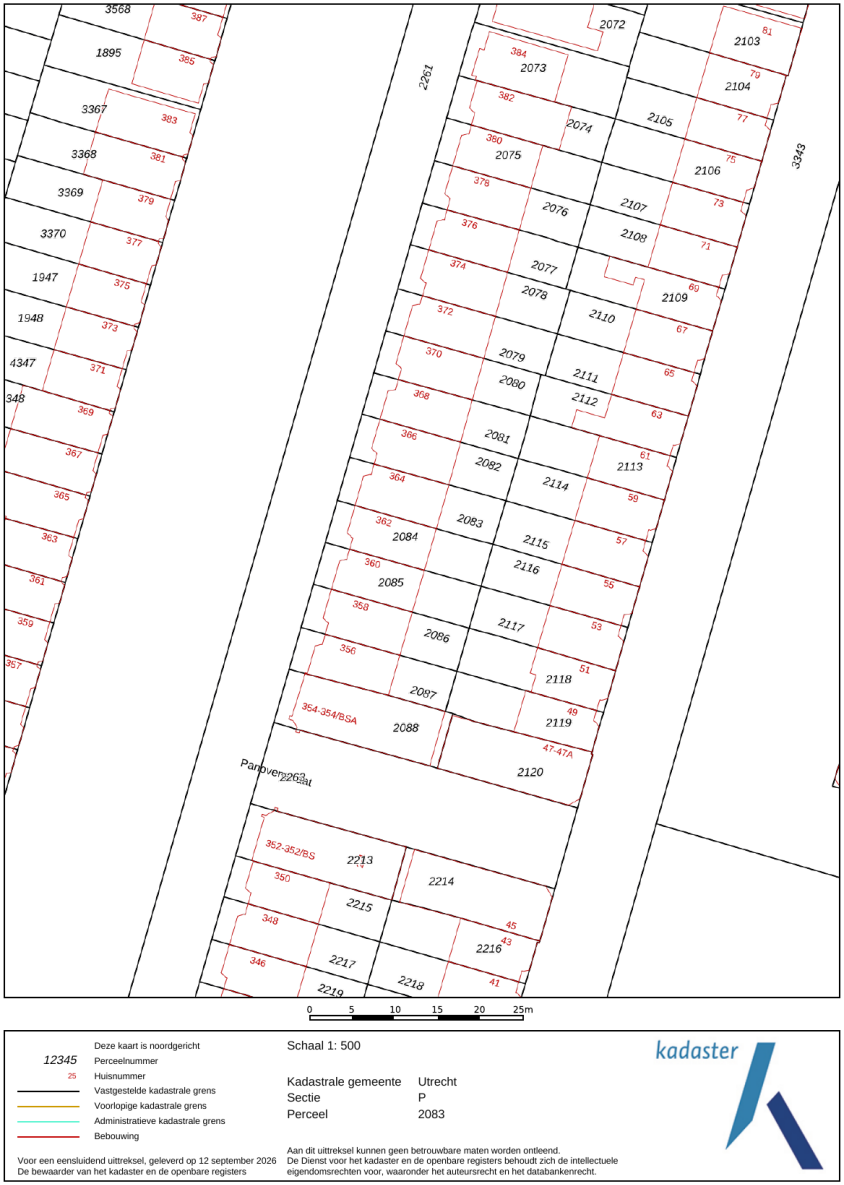
P

GEMEENTE

Utrecht

PERCEELOPPERVLAKTE

98 m²



Clausules

Algemeen voorbehoud

Tijdens de bezichtiging geeft de makelaar een algemene indruk van de juridische en bouwkundige staat van de woning.

De makelaar heeft geen volledig juridisch of planologisch onderzoek uitgevoerd. Dit betekent onder andere dat niet is onderzocht of alle benodigde vergunningen voor het gebruik en eventuele verbouwingen aanwezig zijn. Ook kan de makelaar niet garanderen dat alle bijzondere bepalingen en beperkingen volledig uit de eigendomsakte of openbare registers blijken.

Onderhoudstoestand
De makelaar beoordeelt de onderhoudstoestand van de woning op basis van een visuele inspectie. Hierbij worden niet alle onderdelen afzonderlijk onderzocht en blijven niet-zichtbare onderdelen buiten beschouwing. De makelaar is geen bouwkundige en kan daarom geen garanties geven over de aan- of afwezigheid van gebreken.

Onderzoeksplicht

Eigen onderzoeksplicht van de koper

Kopers worden geadviseerd zelf onderzoek te doen naar de juridische en bouwkundige staat van de woning en waar nodig deskundigen in te schakelen.

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers.

Op te nemen voorbehouden c.q. ontbindende voorwaarden

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van een hypotheek en/of nationale hypotheekgarantie, bouwtechnische keuring of verkoop eigen woning) worden alleen in de koopovereenkomst opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen of het biedingsproces zijn afgesproken.

Indien een partij o.b.v. een afgesproken voorbehoud de ontbinding inroept, dient deze er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de 1e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen. Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden.

Model koopovereenkomst NVM

Behoudens andere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in het meest recente model koopovereenkomst zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar en Vereniging Eigen Huis. Dit model zal worden aangevuld met de in deze brochure opgenomen bepalingen en clausules.

Clausules

Meetinstructie NEN 2580

De vermelde gebruiksoppervlakte en inhoud van de woning zijn vastgesteld volgens de branchebrede meetinstructie, gebaseerd op de NEN 2580-norm.

Deze meetinstructie zorgt voor een uniforme wijze van meten. Ondanks zorgvuldige metingen kunnen kleine verschillen ontstaan door afrondingen, interpretatieverschillen of praktische beperkingen.

De opgegeven maten zijn daarom indicatief en vormen geen garantie. Kopers wordt geadviseerd de maatvoering zelf te controleren indien deze voor hen van belang is.

Clausule inzake fundering en casco

De woning is door de jaren heen met zorg onderhouden en waar nodig gerenoveerd en verbeterd. Voor zover bij verkoper bekend, zijn er geen aanwijzingen voor gebreken aan de fundering of de dragende constructie (het casco).

Gezien de leeftijd van de woning kunnen de oorspronkelijke bouwmethoden en constructies afwijken van de huidige bouwnormen. Er heeft geen specifiek funderings- of constructief onderzoek plaatsgevonden, waardoor de exacte technische staat van deze onderdelen niet kan worden gegarandeerd.

Kopers wordt geadviseerd zich, indien gewenst, nader te laten informeren over de bouwkundige staat van de woning.

In de koopovereenkomst zal een funderings- en cascoclausule worden opgenomen.

Asbestclausule

Gezien het bouwjaar van de woning kan niet worden uitgesloten dat in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Asbest werd in het verleden veelvuldig toegepast in bouwmaterialen, waaronder dakbedekking, leidingisolatie, vloerafwerking en andere bouwkundige onderdelen.

Ook wanneer in de loop der jaren renovaties en verbeteringen zijn uitgevoerd, kan de aanwezigheid van asbest niet volledig worden uitgesloten.

Kopers wordt geadviseerd zich hierover goed te informeren en, indien gewenst, een gespecialiseerd bedrijf een asbestinventarisatie te laten uitvoeren.

In de koopovereenkomst zal een asbestclausule worden opgenomen.

Ouderdomsclausule

Gezien de leeftijd van de woning dient de koper rekening te houden met het feit dat de bouwkwaliteit en de technische staat kunnen afwijken van de eisen die tegenwoordig aan nieuwbouwwoningen worden gesteld.

Ondanks eventueel uitgevoerde renovaties en verbeteringen kunnen ouderdomsgebreken aanwezig zijn, onder meer aan fundering, dak, gevels, vloeren, leidingen en installaties.

Kopers wordt geadviseerd zich goed te informeren over de bouwkundige en onderhoudstechnische staat van de woning en, indien gewenst, een bouwkundige keuring te laten uitvoeren.

In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule worden opgenomen.

Clausules

Op te nemen voorbehouden c.q. ontbindende voorwaarden

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van een hypotheek en/of nationale hypotheekgarantie, bouwtechnische keuring of verkoop eigen woning) worden alleen in de koopovereenkomst opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen of het biedingsproces zijn afgesproken.

Indien een partij o.b.v. een afgesproken voorbehoud de ontbinding inroept, dient deze er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de 1e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen. Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden.

Voorbehoud van financiering

Ingeval ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud dienen er, naast de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen en de afwijzing van een erkende geldverstrekkende bankinstelling, documenten overlegd te worden waarmee de (hypothecaire) geldlening is aangevraagd. Hieronder zijn in ieder geval doch niet uitsluitend begrepen: de offerte en de inkomensgegevens (werkgeversverklaringen c.q. jaarcijfers) van de aanvrager(s). Deze documenten dienen eveneens uiterlijk de 1e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is, door de wederpartij of diens makelaar te zijn ontvangen. Koper zal vanaf de dag van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de dag van eigendomsoverdracht geen andere financiële verplichting(en) (leningen) aangaan dan ten behoeve van de financiering van de woning tenzij deze financiële verplichting(en) niet aan de financiering van de woning in de weg staat. Indien er 2 of meer kopers zijn, zullen de inkomens van alle kopers in de financiering worden betrokken tenzij kopers dit ten tijde van de onderhandelingen uitdrukkelijk anders hebben bedongen.

Voorbehoud bouwtechnische keuring

Om een goed beeld van de (bouwkundige) staat van de woning te krijgen, staat het u als (aspirant-)koper vrij de woning bouwtechnisch te laten keuren door een bouwkundige. Indien u geen gebruik maakt van een eigen (aankoop)makelaar en uzelf niet over voldoende kennis en/of ervaring beschikt met betrekking tot technische/ bouwkundige zaken, adviseren wij u dringend een bouwkundig keuring te laten uitvoeren.

Clausules

Wettelijke bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notariskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan koper.
Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Gunning

Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht voor om de te verkopen onroerende zaak te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Verkoopprocedure - Bieden - Onderhandelen

Een bod uitbrengen:
Een bod kan uitsluitend bij de verkopend makelaar worden uitgebracht bij voorkeur via uw move.nl account.

Een bod bevat in ieder geval de volgende onderdelen:
- de prijs;
- de eventuele voorbehouden/voorwaarden die aan de koop verbonden worden;
- de datum van oplevering/sleuteloverdracht en of deze datum flexibel is;
- opmerking/akkoord betreffende de lijst van zaken

Het zgn. 'Amsterdamse systeem'

Indien er een openingsbod is uitgebracht dan wel een onderhandeling gaande is staat het de verkopende partij vrij om door te gaan met bezichtigingen. Mocht een andere partij(en) (2e, 3e etc.) ook geïnteresseerd zijn om een bod uit te brengen ontstaat de volgende situatie:

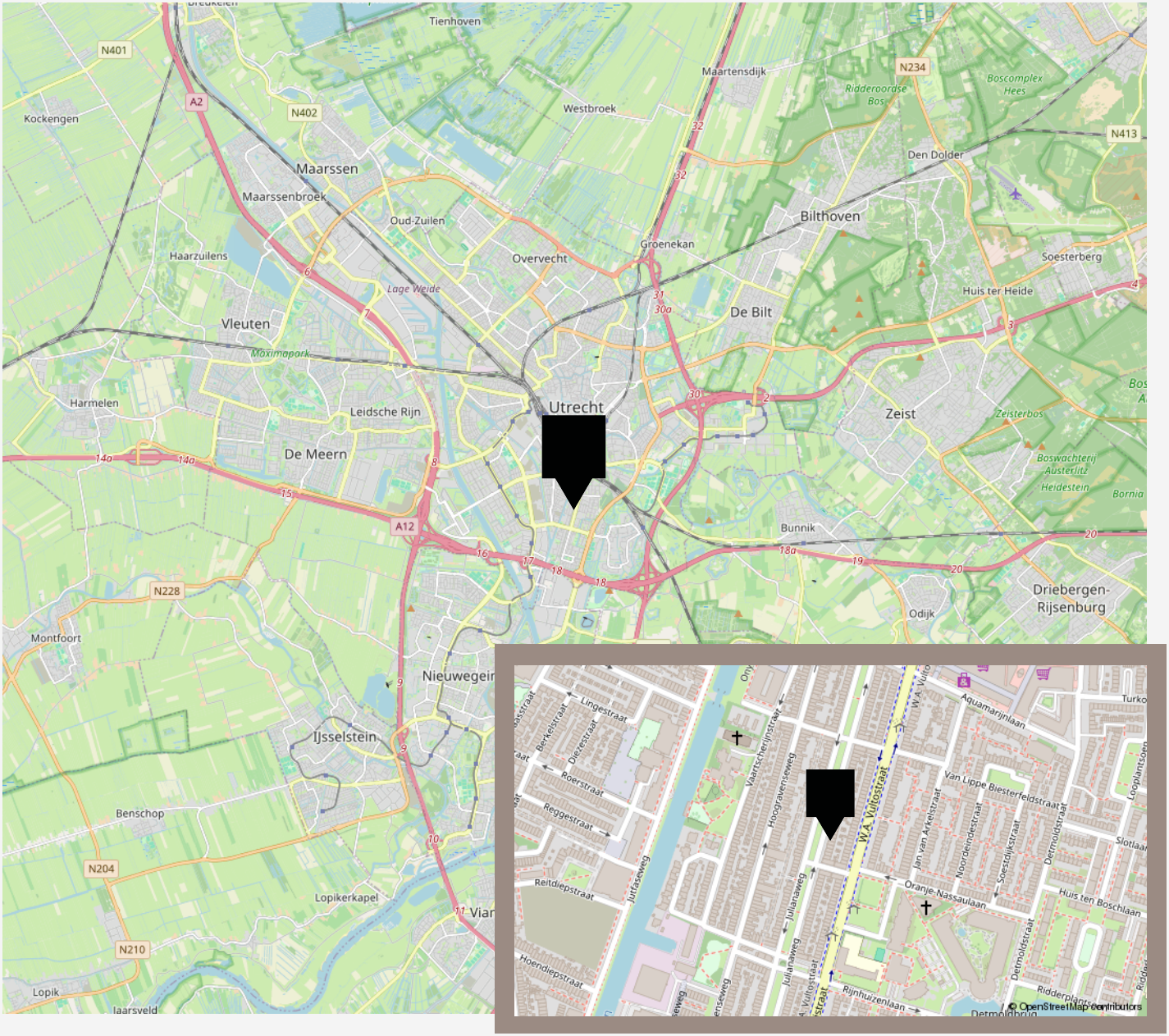
Andere koopgegadigden krijgen de mogelijkheid om éénmalig een bod uit te brengen. Dit betekent dat zij direct hun maximale aankoopsom dienen aan te geven, een zgn. 'uiterst voorstel' bestaande uit de hiervoor genoemde onderdelen t.w. prijs, voorwaarden, oplevering en roerende zaken.

Deze andere koopgegadigden zijn niet op de hoogte van het voorstel dat door de eerste bieder dan wel andere partijen is uitgebracht;

Zodra de verkopende partij een 'uiterst voorstel' van een andere koopgegadigde heeft ontvangen stelt de verkoper de 1e bieder in de gelegenheid om, binnen een door de verkoper te bepalen termijn, ook een 'uiterst voorstel' uit te brengen. Verkoper zal de 1e bieder niet inlichten over de hoogte/inhoud van door de andere koopgegadigde(n) uitgebrachte bod/biedingen.

Verkoper zal uit de uitgebrachte biedingen een keuze maken met welke partij c.q. welk voorstel hij in zee wenst te gaan.

LOCATIE OP KAART



VANHUYSE

De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



PARTNERS IN WONEN

Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.





Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check www.vanhuyseplanten.nl

PARTNERS IN WONEN

Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheken, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.

PARTNERS IN WONEN

VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.





De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.



AANTEKENINGEN



NVM funda vastgoedcert gecertificeerd vidua wonen NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS®

VANHUYSE

partner in wonen

www.vanhuyse.nl