Woningbrochure

Kemal Atatürkstraat 104
te Utrecht



Vraagprijs € 750.000,-- k.k.

Makelaars Kraaijkamp
zoveel makelaar als je zelf wilt!

Kraaijkamp Makelaars
Tulastraat 48
3573 XH Utrecht

T: 030-879 77 70
I: KraaijkampMakelaars.nl
E: info@KraaijkampMakelaars.nl

Kraaijkamp Makelaars is aangesloten bij:

NVM funda NWWI vastgoedcert gecertificeerd

Zo nu en dan verschijnt er een woning op de markt die gelegen is op een locatie die bij velen een 'Wauw!' ontlokt. Een dergelijke plek is dit deel van de Kemal Atatürkstraat, waar de achtertuinen aan het water grenzen en je uitzicht hebt op groen. Ben je dus op zoek naar een woning gelegen op een fantastische locatie, met een ruime en zonnige tuingerichte (uitgebouwde) woonkamer, 4 goede slaapkamers, een moderne keuken met veel inbouwapparatuur en moderne badkamer met inloopdouche en 2e toilet, veel bergruimte, zonnepanelen en een tuin met veel zon, maar ook op korte afstand van het centrum? Kom dan gerust kijken bij deze sfeervolle woning in de woonwijk Voordorp.

Goed om te weten is dat de erfpacht eeuwigdurend is afgekocht. De woning is ook goed onderhouden en de afgelopen jaren is de woning voorzien van zonnepanelen, is de dakbedekking in 2021 vervangen en zijn eerder de keuken en de badkamer gemoderniseerd.

De eigenaren vertellen:

Op Kemal Atatürkstraat 104 was hebben we zoveel woongeluk ervaren dat het waarachtig niet makkelijk is er afscheid van te nemen. Waarom? Als je de straat binnenkomt valt al gauw op de bijzondere sfeer, de pastel getinte, mediterraan aanvoelende huizen, de straat waarin amper auto's rijden en de buren die hier op een fijne manier bij elkaar betrokken zijn.

De ligging is voor ons altijd goud geweest. Aan de achterkant van het huis zit je in lente en zomer tot in de avond in het zonnetje op het terras (in juni tot 19.30) aan het water te genieten van een vrij uitzicht. Schaduwplekje zijn er ook de hele dag wel te vinden. Het zicht is groen en prachtig, vooral in voor- en najaar. Alsof je het perfecte vakantiehuis hebt kunnen scoren alleen woon je er nu in, zo voelt het De stilte kun je er ook genieten, je hoort niets van de straat, van de lieve buren heb je geen enkele last, daarmee is desgewenst juist wel een prettig contact. Je achterburen: dat zijn futen en eenden die in het brede water achter je terras zwemmen. Je zou hier nooit weg willen als hiertoe geen noodzaak is maar die noodzaak is er voor ons nu wel. Het biedt de kans voor de opvolger om te gaan wonen in dit huis met echt een fantastische ligging.

De woning is gelegen in een deel van de wijk met veel groen. Omdat de woning in de herfst verkocht wordt is de woonomgeving nu niet op zijn mooist. Aan de presentatie zijn daarom ook foto´s toegevoegd die in de zomermaanden zijn gemaakt zodat iedereen kan zien hoe bijzonder de plek is.

Het ontwerp van de woningen in dit deel van de wijk is ook beloond met de Rietveldprijs voor architectuur. De gemeente heeft recent besloten dit deel van Voordorp een monumentale status te geven onder andere in verband met de kenmerkend gepleisterde gevels in de lichte tinten.

Voordorp is een relatief jonge woonwijk in het noordoostelijk deel van Utrecht met scholen en een sportcomplex (tennis, cricket, voetbal en badminton) in de wijk. Winkelcentrum De Gaard is op een paar fietsminuten gelegen en is de afgelopen jaren vernieuwd en uitgebreid. Vanuit de wijk zijn de snelwegen aan de oostelijke kant van Utrecht goed bereikbaar. De wijk met een dorps karakter ligt op ca. 15 minuten fietsafstand van het centrum en het bos bij Groenekan en heeft een goede busverbinding met het Centraal Station. Naast alle hiervoor genoemde voordelen maken het kindvriendelijke karakter en de voldoende parkeergelegenheid de wijk een zeer geliefde woonomgeving.

Indeling
Entree met hal, meterkast, trapkast en toilet. De tuingerichte en uitgebouwde woonkamer (ca 48m2) heeft meer dan genoeg ruimte voor een goede zithoek en een ruime eettafel. In de uitbouw (met vloerverwarming) zijn nu 2 werkplekken gecreëerd, maar deze ruimte kan natuurlijk op verschillende manieren gebruikt worden. De woonkamer is voorzien van een parket vloer en de grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval. De half open keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning. De moderne keuken met natuurstenen aanrechtblad is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, een 6 pits gasfornuis (Boretti) met grote oven, een afzuigschouw, een koel-/vriezercombinatie en ook een elektrische oven met magnetron functie. De ruime berging aan de voorzijde van de woning en de trapkast geven de begane grond samen veel bergruimte.

1e Verdieping
Overloop met toegang tot de vertrekken. Deze verdieping heeft 3 goede slaapkamers, 1 aan de voorzijde (12m2) en 2 aan de achterzijde van de woning (9 m2 en 6,5 m2). De moderne badkamer heeft een ruime inloopdouche, een tweede toilet en een wastafel met meubel. Bergruimte op deze verdieping tref je aan in de trapkast. Via de slaapkamer aan de voorzijde is het dakterras bereikbaar.

2e verdieping
Deze verdieping heeft een grote en lichte zolderkamer met een boogvormige plafond. Je kijkt fraai weg over het groen in de straat en de achterzijde. De cv combiketel is netjes weggewerkt in een vaste kast. Er is extra bergruimte gecreëerd boven de trapopgang. De aansluiting van de wasmachine tref je hier ook aan.

Tuin
De voortuin geeft veel privacy in de woning en hier kan je je fiets stallen in de overdekte fietsenstalling. De achtertuin is gelegen op het noordoosten, met de mogelijkheid een groot deel van de dag van de zon te genieten. Vanwege de diepte en de ligging van de tuin kun je in de tuin vaak kiezen of je gaat zitten in een zonnig- of schaduwrijk plekje. De tuin grenst aan water en heeft uitzicht op het groen en de dierenweide van tuinenpark “Ons Buiten”, het groenste deel van de wijk. Genieten tot laat van de zon met vrij uitzicht op water en groen, kan hier in je eigen achter tuin.

Maten:

Hal voor	: 3.50 x 1.00
Woonkamer	: 7.20 x 4.85 (lengte deels 6.90)
Uitbouw	: 2.95 x 4.45
Keuken	: 3.10 x 2.75
Slaapkamer voor	: 3.10 x 3.85
Slaapkamer achter	: 3.75 x 2.65
Slaapkamer achter	: 3.10 x 2.10
Badkamer	: 2.25 x 1.95
Overloop	: 2.90 x 2.75
Slaapkamer 2e verdieping	: 2.85 x 3.85
Achtertuin	: 9.50 x 5.00
Voortuin	: 5.00 x 5.00 (maximale afmetingen)
Berging	: 3.50 x 2.00 (breedte aflopend, zie plattegrond)

Bijzonderheden woning:

- Het betreft een uitgebouwde 5 kamer tussenwoning met een nette afwerking, op een bijzondere locatie
- De keuken is voorzien van (inbouw)apparatuur o.a. vaatwasser en een 6 pits fornuis
- De badkamer heeft onder andere een inloopdouche en een tweede toilet
- Voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving (betaald parkeren tussen 06.00 – 11.00 uur op doordeweekse dagen)
- Diverse speelplekken en een kinderboerderij in de wijk
- Er zijn diverse basisscholen op loopafstand van de woning
- Diverse sportvoorzieningen vanaf 400 meter afstand van de woning
- Winkelcentrum de Gaard is op 2 fietsminuten van de woning
- De Domtoren is gelegen op 3,2 km (10 minuten fietsen)

Bijzonderheden algemeen

-	Bouwjaar	: 1990
-	Perceelsgrootte	: 144 m²
-	Woonoppervlakte	: ca. 125 m²
-	Inhoud	: ca. 495 m³
-	Electra	: 7 groepen met aardlekschakelaar
-	Verwarming en warm water	: d.m.v. centrale verwarming
-	Energielabel	: A
-	Zonnepanelen	: 8 panelen, 365 WP (opbrengst 2025: 1734 KWH)
-	Isolatie	: dubbele beglazing (deels HR++), vloer-, muur- en dakisolatie

Grond: voortdurende erfpacht gemeente Utrecht 1989 (AV 1989), de erfpachtcanon is eeuwigdurend afgekocht,

Oplevering in overleg

Interesse in dit huis? Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in.
Je NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.
Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vind je op Funda

Foto’s









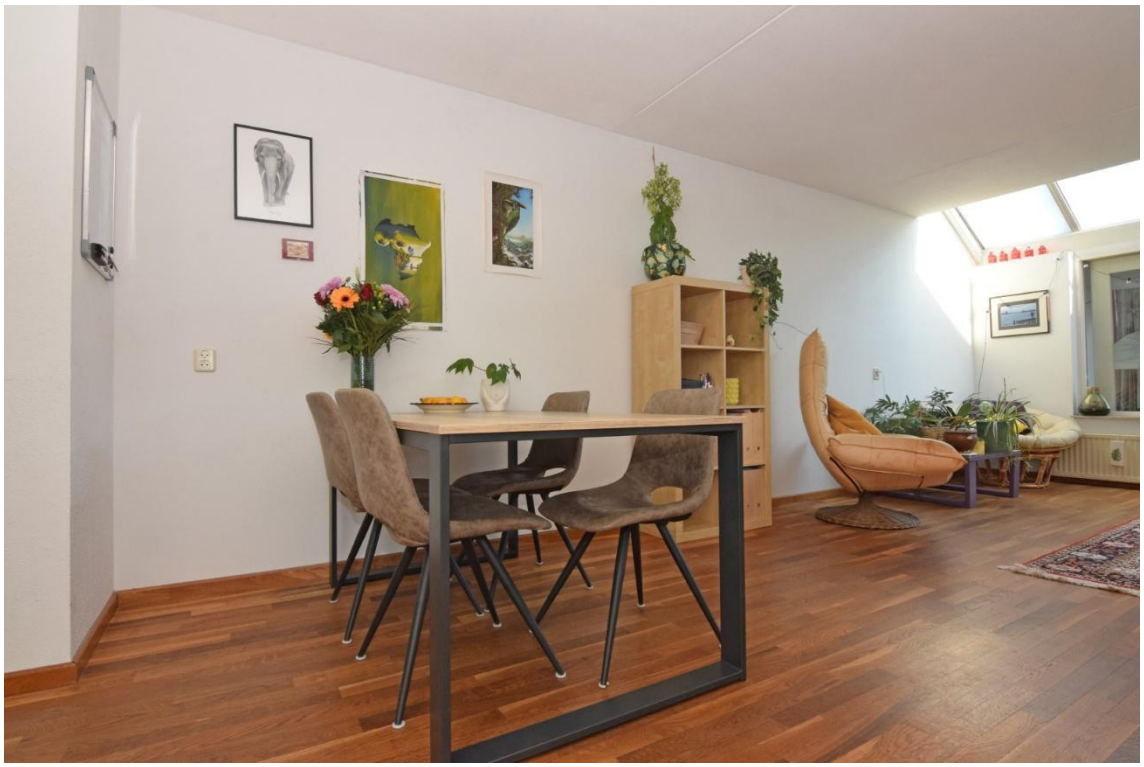












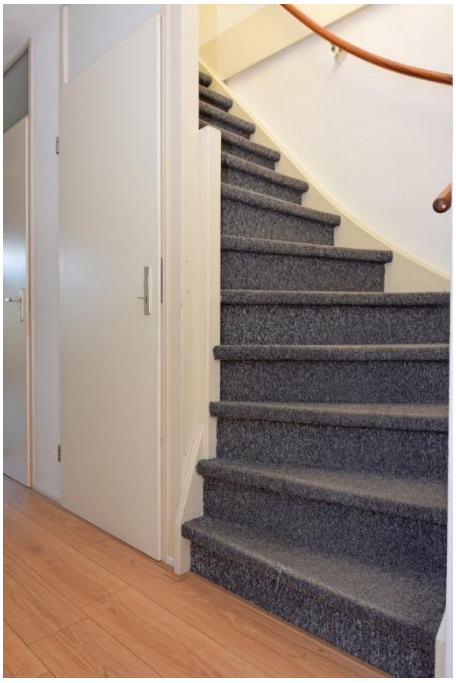






























































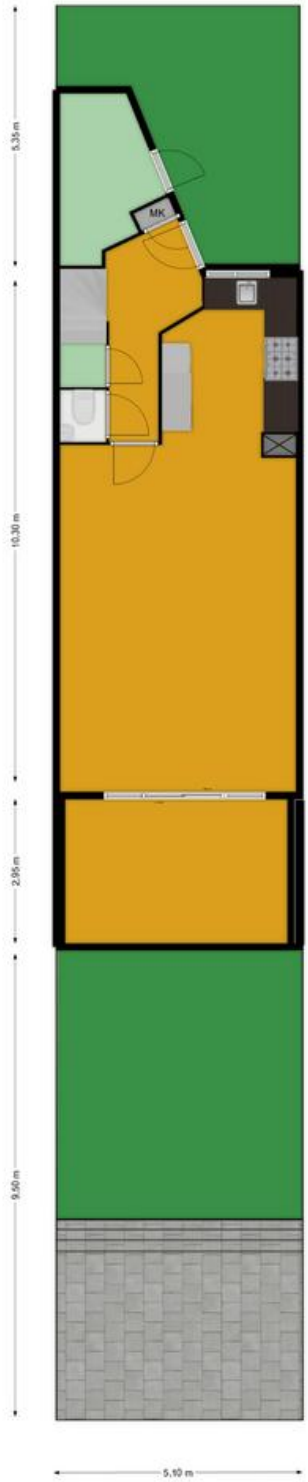




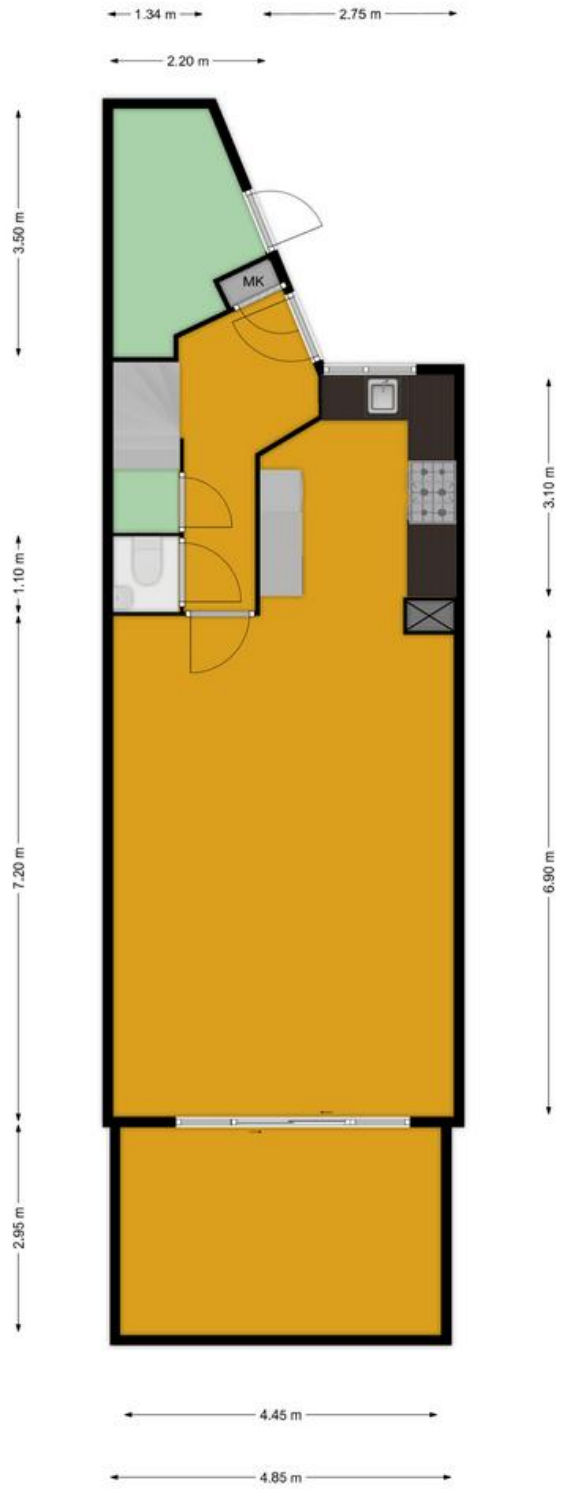



DE GAARD

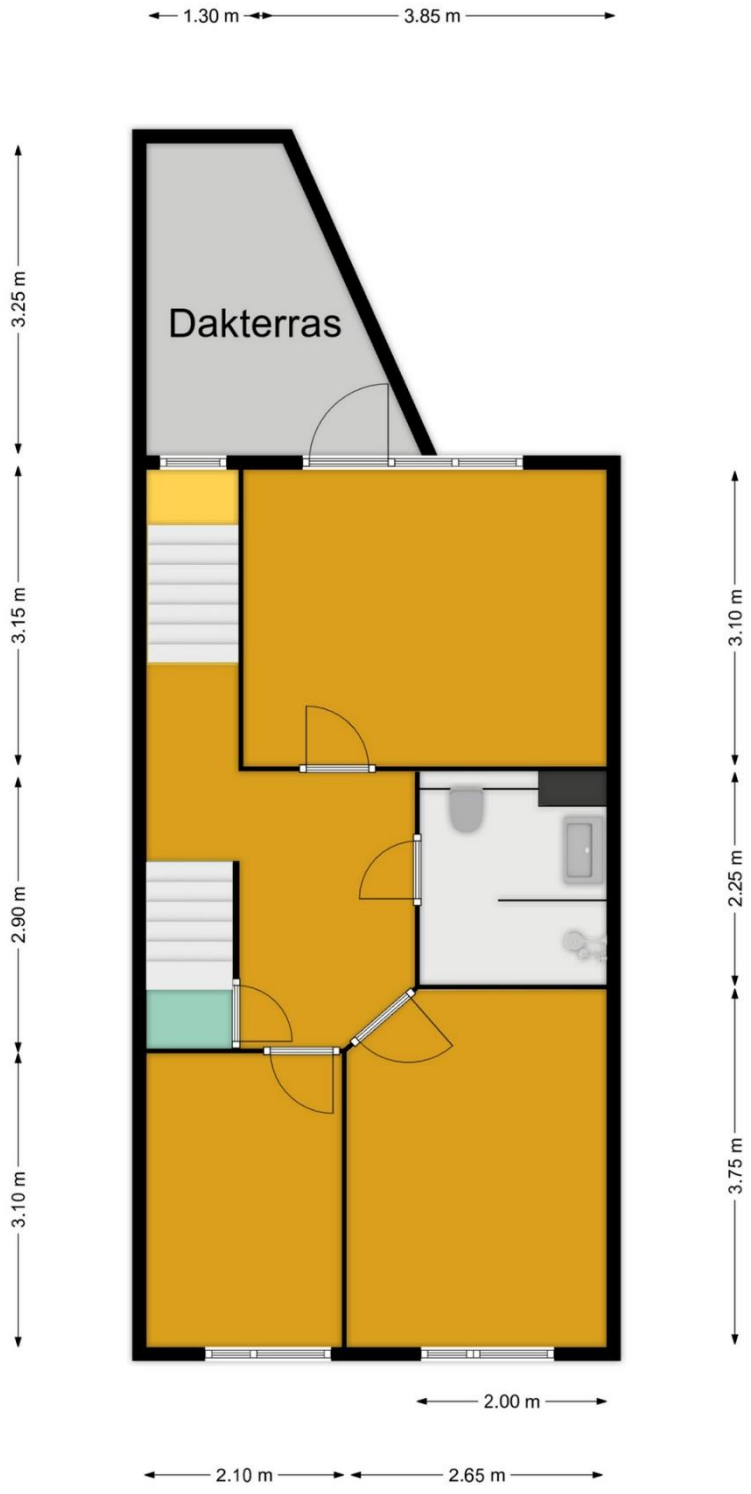
Plattegrond



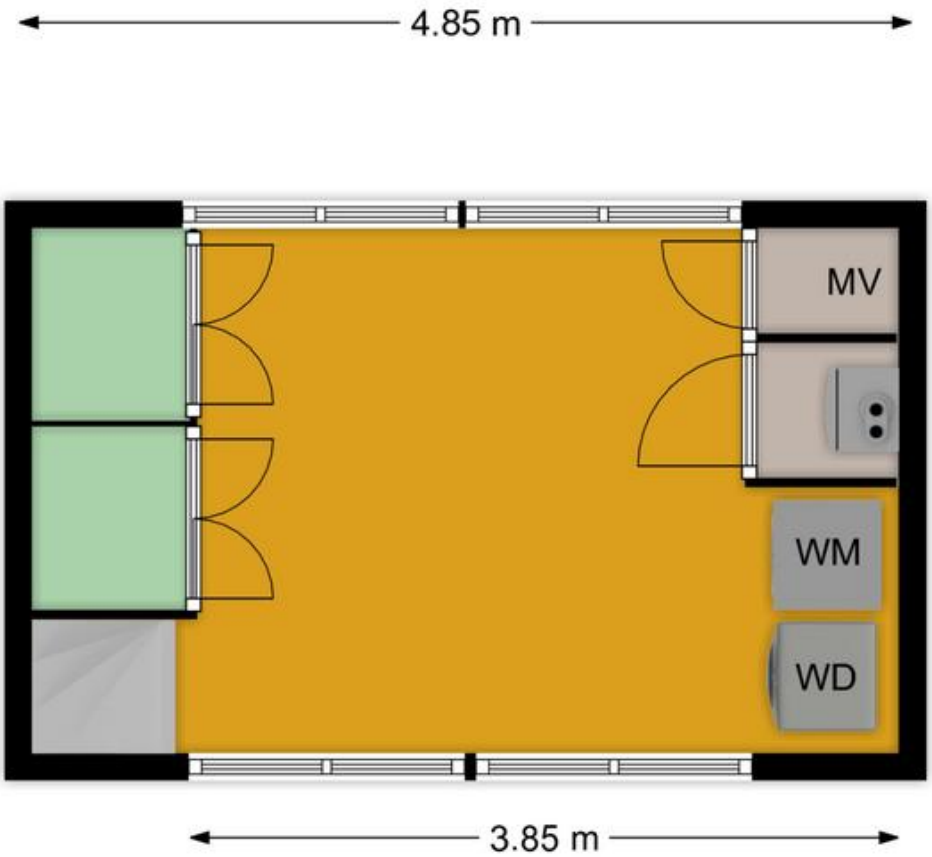
Dit is een schetsmatige weergave van de indeling, hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.



Dit is een schetsmatige weergave van de indeling, hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.



Dit is een schetsmatige weergave van de indeling, hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.



Dit is een schetsmatige weergave van de indeling, hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

kadastrale kaart



Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.

WONING
Interieur

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t
Verlichting te weten:				
– inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– planken in bergruimtes, schuur, tuinkast	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten:				
– gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– gordijnen	☒	☐	☐	☐
– overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– vitrages	☐	☐	☐	☒
– rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– lamellen	☒	☐	☐	☐
– jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten				
– vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– parketvloer	☒	☐	☐	☐
– houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– laminaat	☒	☐	☐	☐
– plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
– spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– kookplaat	☐	☐	☐	☒
– (gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
– afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– magnetron	☐	☐	☐	☒
– oven	☐	☐	☐	☒
– combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– koelkast	☐	☐	☐	☒
– vriezer	☐	☐	☐	☒
– koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires				
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– toilet	☒	☐	☐	☐
– toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– ligbad	☐	☐	☐	☒
– jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☐
– douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– wastafel	☒	☐	☐	☐
– wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– planchet	☐	☐	☐	☒
– toiletkast	☒	☐	☐	☐
– toilet	☒	☐	☐	☐
– toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☐

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonnescherm	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– boiler	☐	☐	☐	☒
– close-in boiler	☐	☐	☐	☒
– geiser	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie	☒	☐	☐	☐
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren aantal:)	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐

Tuin

Inrichting, te weten:				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Verlichting/installaties, te weten:				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
Bebouwing, te weten:				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
(sier)hek	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Overig

Overige, te weten				
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een huur- of leasecontract?

Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				

VOORWAARDEN BIJ KOOP VAN EEN APPARTEMENT EN/OF WONING

De koopakte is gebaseerd op het meest recente model koopovereenkomst, welke is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, Consumentenbond en derden.

Notaris:	Koper heeft het recht binnen twee weken zelf een notaris aan te wijzen die de overdracht (akte van levering) zal verzorgen. Indien koper binnen genoemde termijn geen keuze heeft gemaakt zal verkoper zelf de notaris aanwijzen. Indien de koper een Notaris buiten de betreffende gemeente heeft verkozen en de verkoper wenst een notariële volmacht voor de akte van levering, dan zijn de eventuele kosten hiervan voor rekening van de koper. Indien de kosten die door de notaris in rekening worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) die op het verkochte rust(en) inclusief telefonische overboekingen meer bedragen dan € 200,00 inclusief BTW per akte van gedeeltelijke of gehele doorhaling dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Ook extra kosten zoals administratiekosten, kantoorkosten, beheerkosten, e.d. ter zake van de levering zal de notaris op de afrekening direct doorberekenen aan de koper.
Voorbehouden:	Indien het verkrijgen van een hypotheek als voorwaarde bedongen wordt bij de overeenkomst zal hieraan een termijn van maximaal 5 weken verbonden worden. Indien een bouwkundige keuring als voorwaarde wordt bedongen bij de overeenkomst zal de navolgende clausule worden opgenomen: “ Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk op (datum), koper door middel van een rapport van een bouwtechnokeuring van een erkend bouwbureau aantoont, dat er sprake is van ernstige gebreken van constructieve aard en of de kosten voor direct noodzakelijk te verhelpen achterstallig onderhoud een bedrag van € *** exclusief btw te boven gaat. Het achterstallig onderhoud en/of gebreken die tijdens de bezichtigingen redelijkerwijs zichtbaar waren danwel gemeld zijn voor het tot stand komen van deze overeenkomst vallen hier buiten. Partijen verplichten zich over en weer aan het laten uitvoeren van de hierboven bedoelde keuring mee te werken.’
Waarborgsom:	Uiterlijk 6weken na de mondelinge overeenstemming is koper verplicht bij de notaris bankgarantie af te geven ten bedrage van 10% van de koopsom of een waarborgsom voor hetzelfde bedrag te storten.
Ouderdomsclausule:	Het is koper bekend dat als de onroerende zaak meer dan 15 jaar oud is, dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW 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, zulks onverminderd de verplichting van verkoper om koper op de hoogte te stellen van gebreken waarvan hij behoort te weten dat ze voor koper van belang zijn en waarvan hij weet of vermoedt te weten dat koper ze niet kent. Anderzijds moet koper bij twijfel vragen stellen en/of zelf onderzoek (laten) verrichten.

Deze informatiebrochure is door Kraaijkamp Makelaars met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Door ons wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Voor meer informatie of het maken van een bezichtingsafspraak kun je contact met ons opnemen.

Kraaijkamp Makelaars
Tulastraat 48
3573 XH Utrecht

T: 030-879 77 70
I: KraaijkampMakelaars.nl
E: info@KraaijkampMakelaars.nl