TE KOOP



Vraagprijs

€ 580.000

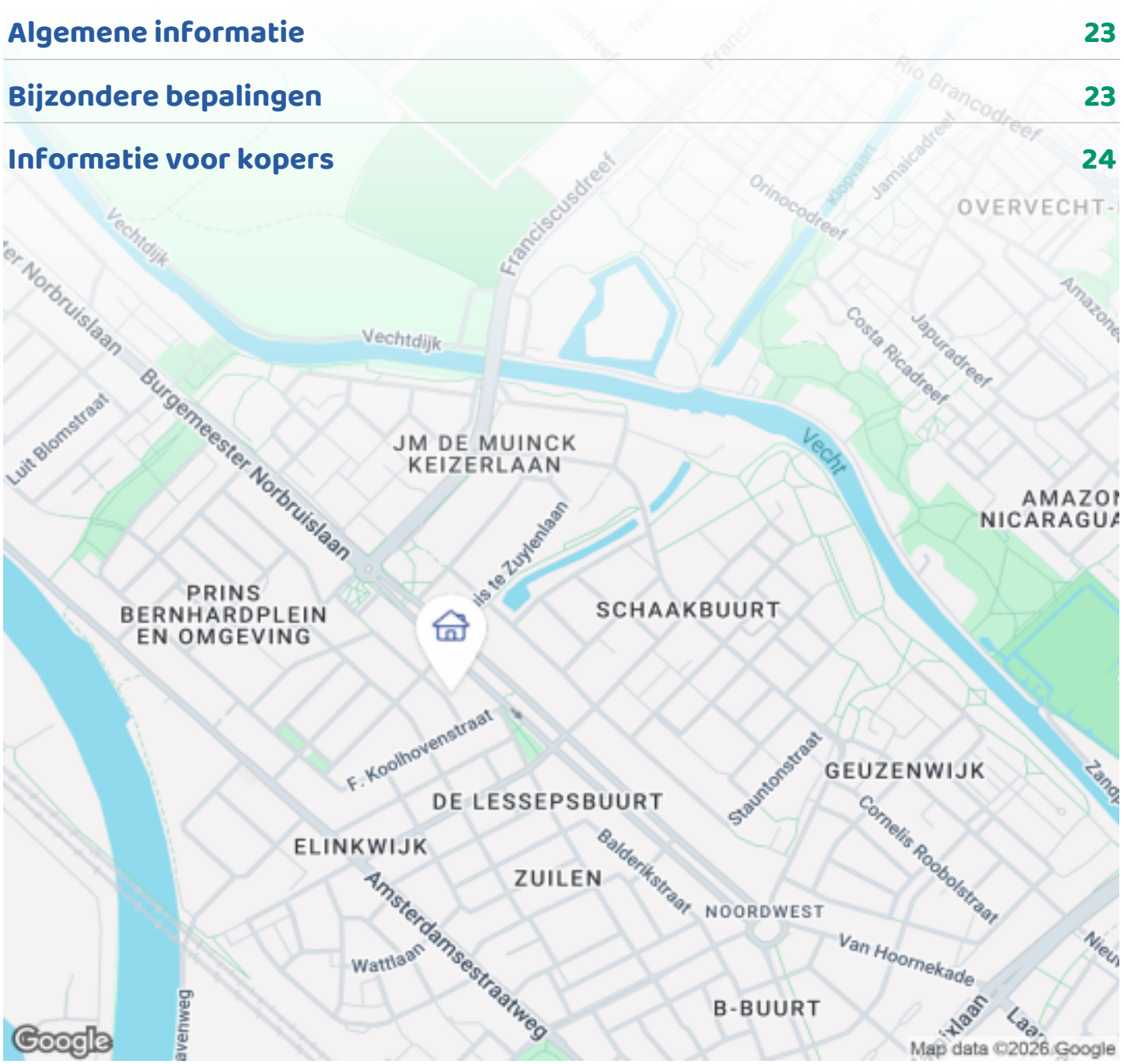
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	13
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Verrassend ruim, modern en met een heerlijke diepe tuin in het gezellige Zuilen!

Ben je op zoek naar een sfeervolle woning waar je eigenlijk zo in kunt trekken? Dan is deze aantrekkelijke middenwoning in Utrecht-Zuilen zeker een kijkje waard! De woning is recent op diverse punten gemoderniseerd en combineert een fijne uitstraling met verrassend veel ruimte. Met een diepe achtertuin van maar liefst circa 16 meter is dit bovendien een heerlijke plek om straks volop van het buitenleven te genieten.

Bij binnenkomst valt direct de verzorgde afwerking op. De woonkamer is voorzien van strak gestuukte wanden en plafonds, een moderne laminaatvloer en een karakteristieke erker aan de voorzijde. Deze erker zorgt niet alleen voor een charmante uitstraling, maar ook voor een heerlijke lichtinval. De open keuken sluit hier prettig op aan en is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een deur naar de tuin. Een fijne



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

leefruimte waar je gezellig samen kunt koken, eten en ontspannen. Aan de achterzijde geven de raampartijen een mooie verbinding met de tuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, een praktische wasruimte en een moderne badkamer. Deze is uitgerust met een inloopdouche, wastafelmeubel en een tweede toilet. Een leuk extraatje is het balkon aan de achterzijde, dat direct vanuit de badkamer bereikbaar is. Ook deze verdieping is netjes afgewerkt met gestuukte wanden en plafonds en een fraaie laminaatvloer.

De tweede verdieping biedt nog meer mogelijkheden. Hier vind je een zeer ruime derde slaapkamer dankzij de recht opgetrokken achtergevel. Daarnaast is er een royale overloop met volop bergruimte, die zich met het plaatsen van een dakkapel eventueel ook uitstekend leent voor het realiseren van een extra slaapkamer. De cv-ketel is in 2024 vernieuwd.

En dan de tuin! Met een diepte van circa 16 meter heb je hier alle ruimte om verschillende gezellige plekjes te creëren. Denk aan een fijne loungehoek, een grote eettafel of een plek waar kinderen heerlijk kunnen spelen. Hier geniet je straks volop van lange zomerdagen en gezellige avonden buiten.

Ook de ligging is een groot pluspunt. Zuilen is een levendige en geliefde wijk met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkelcentrum Rokade en de Amsterdamsestraatweg liggen dichtbij voor de boodschappen. Voor een wandeling, hardlooprondje of een momentje in het groen zijn het Julianapark en de Vecht ideaal. Het centrum van Utrecht bereik je binnen circa tien minuten fietsen. Ook station Zuilen, het openbaar vervoer en de uitvalswegen zijn goed bereikbaar. En voor een gezellig uitstapje zijn Fort aan de Klop en de Werkspoorkathedraal leuke plekken om te ontdekken.

Bijzonderheden:

- Aantrekkelijke middenwoning in Utrecht-Zuilen
- Recent op diverse punten gemoderniseerd
- Drie ruime slaapkamers
- Mogelijkheid tot het realiseren van een vierde slaapkamer
- Circa 16 meter diepe achtertuin met stenen berging met electra
- Karakteristieke erker aan de voorzijde
- Voorzien van vloerisolatie en spouwmuurisolatie, alsmede dubbel glas
- Nette open keuken met diverse inbouwapparatuur en stenen blad
- Moderne badkamer met inloopdouche en tweede toilet
- Kunststof kozijnen gehele woning met uitzondering van de erker
- In plaats van houten verdiepingsvloeren, wat gebruikelijk is in dit bouwjaar, is deze woning voorzien van stenen vloeren (holle baksteenvloeren), wat wel zo comfortabel is
- Nieuwe groepenkast met 7 groepen en aardlekschakelaar
- Recent gestuukte wanden en plafonds
- Nieuwe vloerafwerking
- Radiatoren en leidingwerk vernieuwd en voorzien van thermostaatkranen
- Binnen schilderwerk uitgevoerd (met uitzondering van de tweede verdieping)
- Cv-ketel uit 2024
- Voldoende gratis parkeergelegenheid in de straat

Kortom: een heerlijke woning met een fijne sfeer, een moderne basis, volop mogelijkheden en een fantastische diepe tuin. Een plek waar je je snel thuis voelt en waar je kunt genieten van alles wat het gezellige Zuilen en Utrecht te bieden hebben.

Kom jij de sfeer en mogelijkheden zelf ervaren? We laten je deze leuke woning graag zien!

FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S









FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S















FOTO'S











FOTO'S

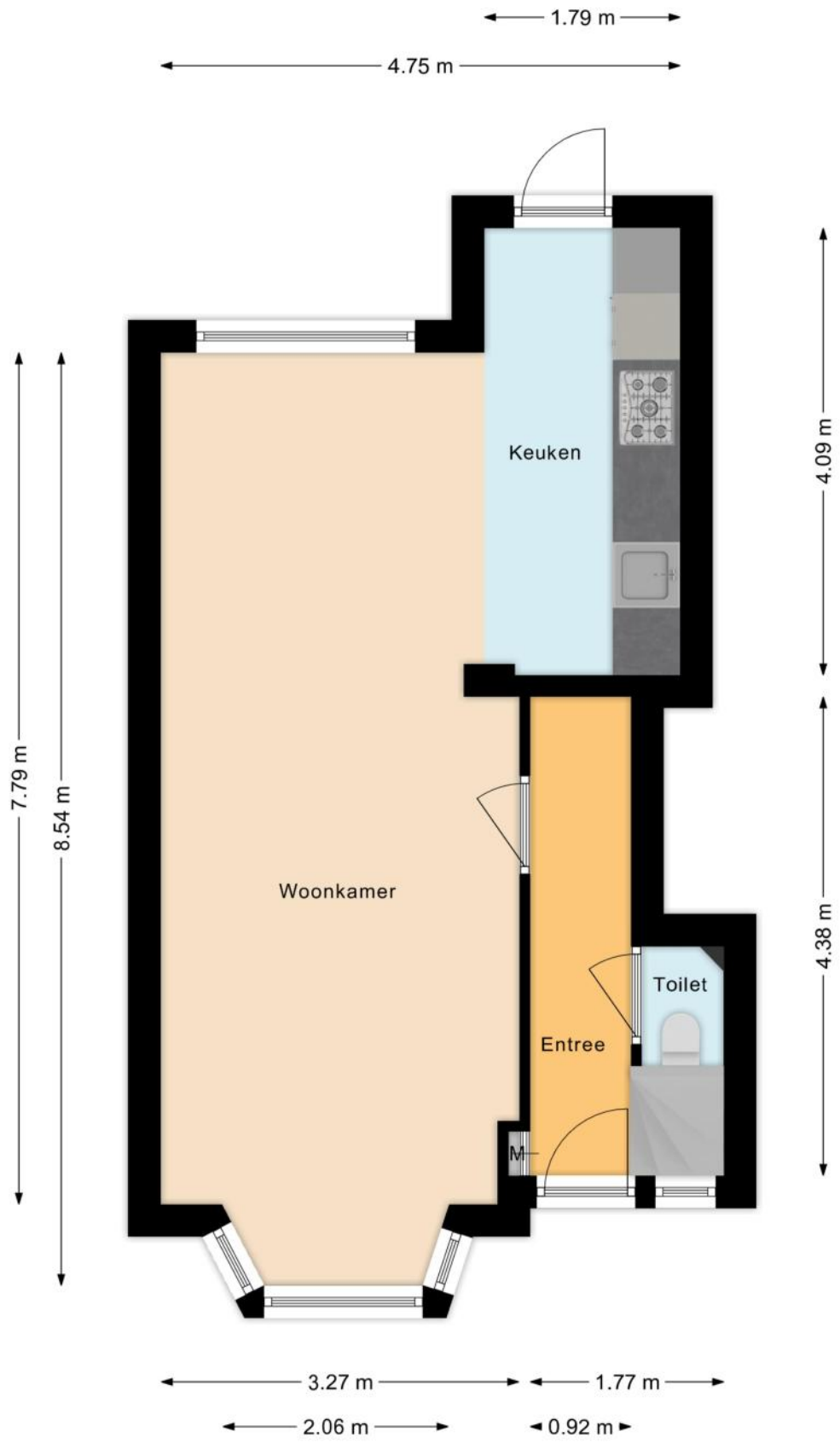




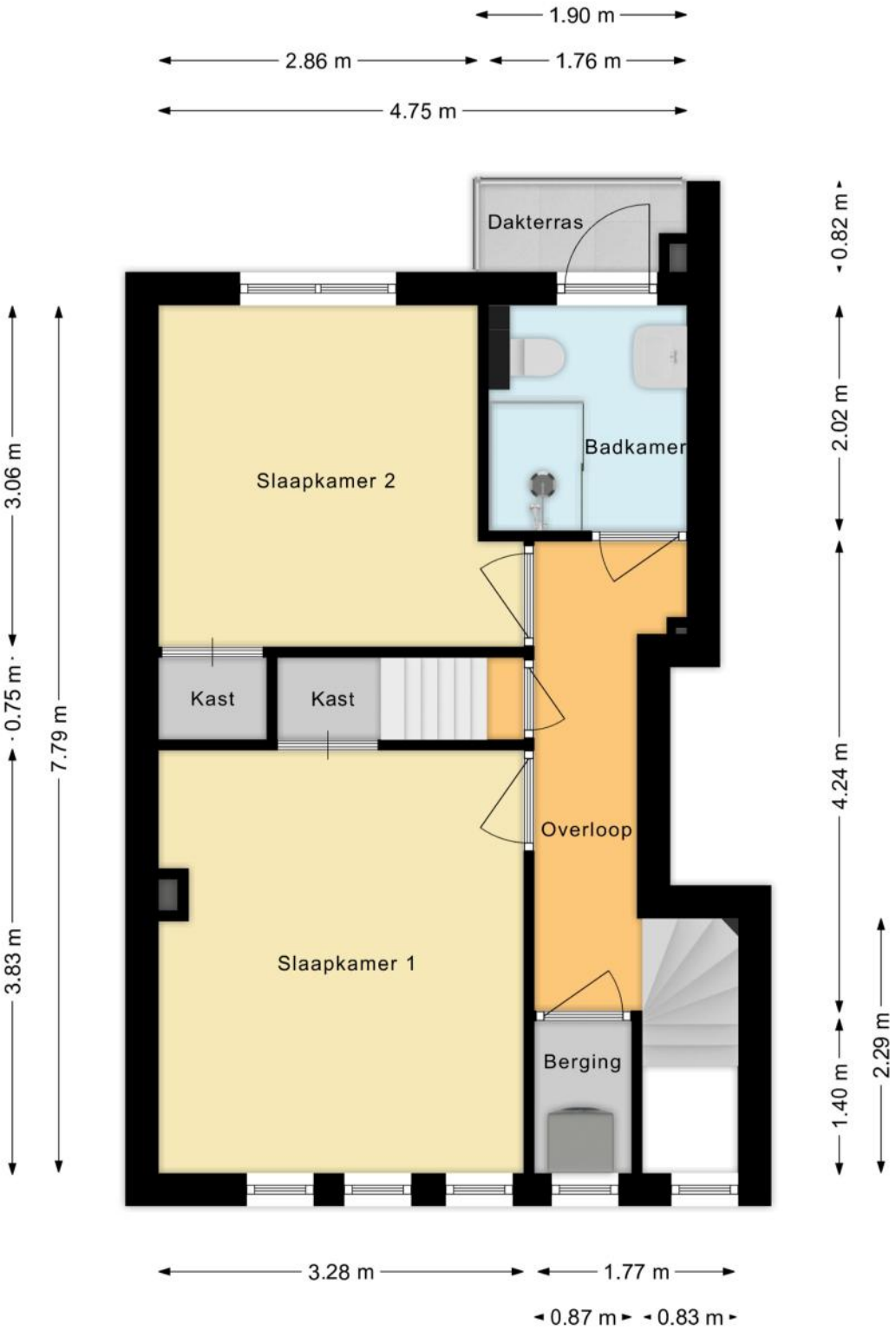




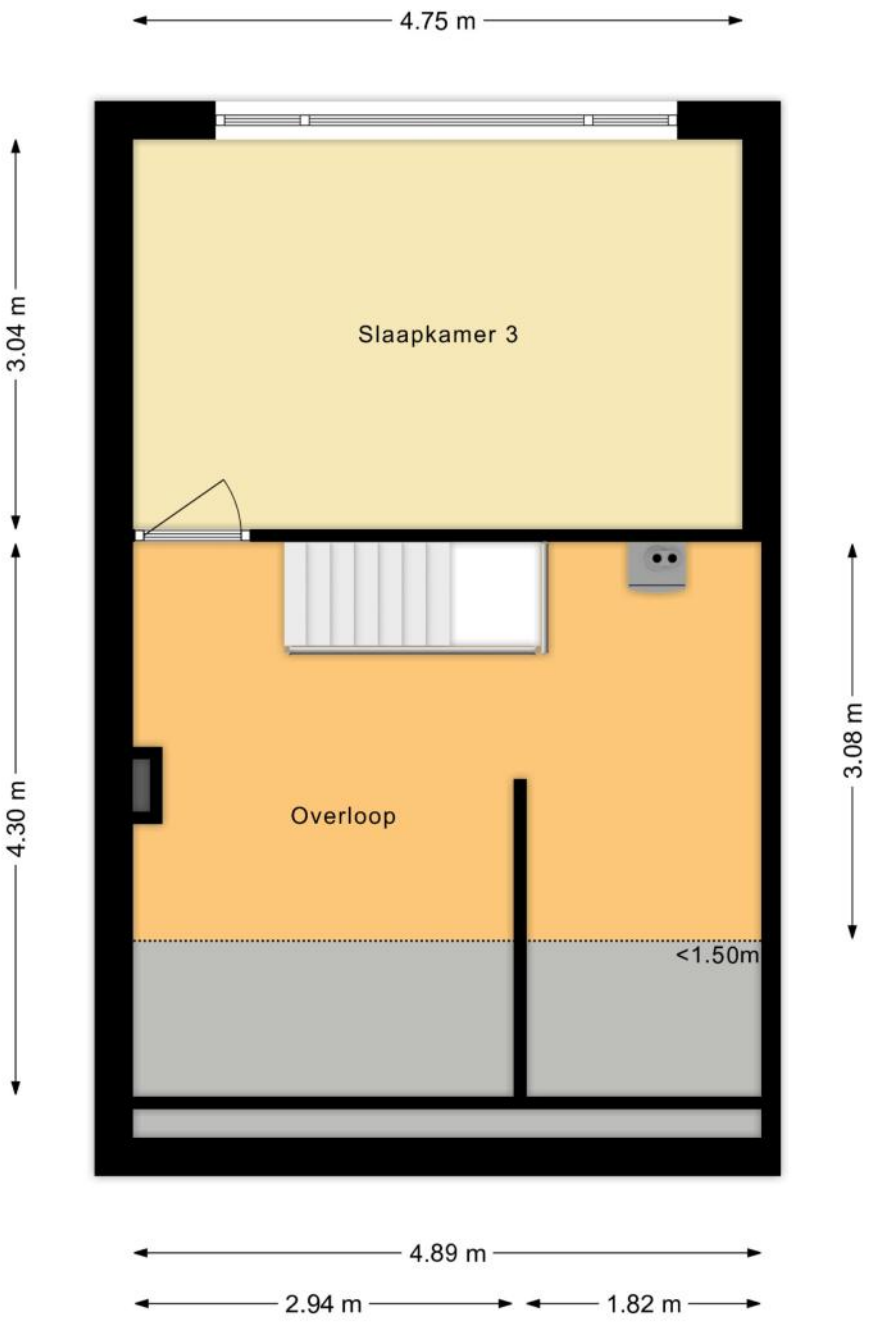
PLATTEGRONDEN



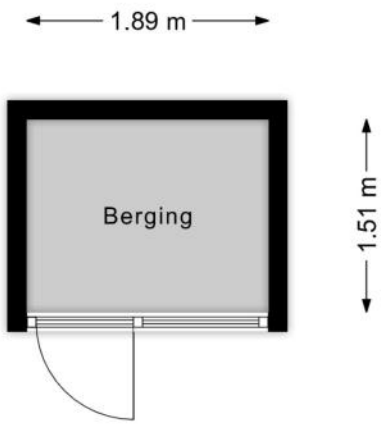
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Tussenwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1941**
Keurmerken	**Energie prestatie advies**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**134 m²**
Inhoud	**395 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**107 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**2 m²**
Externe bergruimte	**3 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	**4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer**
Badkamervoorzieningen	**Toilet, douche, wastafel**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen**
Voorzieningen	**TV kabel, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**C**
Isolatie	**Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas**
Verwarming	**Cv-ketel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Intergas**
Bouwjaar cv-ketel	**2024**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin**
Achtertuin	**80 m² (16m diep en 5m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het noordoosten, bereikbaar via achterom**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand steen**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren**

Kadastrale gegevens

Zuilen C 4338

Oppervlakte	**134 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn gebreken aan de woning.
> Ruiten bovenste verdieping zijn alle lek. Kunststof en ruiten vervangen. Dakrand schuur rot. Er is een bouwtechnische keuring van hun aankoop begin dit jaar.

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:
> Er zijn op de begane grond, verdiepingsvloer en zoldervloer, holle baksteenvloeren toegepast ipv houten vloeren.

ZAKENLIJST

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

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		



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	Zuilen
Sectie	C
Perceel	4338

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 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.

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

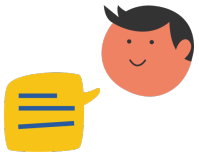
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.