

De Keizer; de grootste full service NVM makelaar in de regio met vestigingen in Nieuwegein, Houten, Vleuten, Utrecht, Maarssen en Vianen.



Vraagprijs € 425.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label A

Lepelaarstraat 21
Utrecht



Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat een woning als thuis voelt. Waar jij je prettig en op je gemak voelt. Een (t)huis waar je vrienden en familie uitnodigt of even ontspannen terug kan trekken met een kopje thee en een goed boek op de bank.

Jij bent op dit moment op zoek naar dat perfecte plekje. Wij zijn blij dat wij jou hiermee kunnen helpen. Een nieuwe woning kopen is namelijk een intensieve spannende periode. Een periode van verandering en wellicht onzekerheid wat veel vragen met zich mee kan brengen.

De woning waarvan jij nu de brochure in handen hebt, is een woning die wij goed kennen. Wij kennen de huidige eigenaar(s), de woning, de buurt, de omgeving en de gemeente. Kortom, de vragen die jij hebt daar hebben wij antwoord op.

Ook kunnen wij jou helpen bij het verstandig financieren van je woning, je verzekeringen en nog veel meer. Onze erkende financiële adviseurs van GeldXpert helpen je aan een hypotheek die bij je past én die je begrijpt. Wonen zonder zorgen!





KENMERKEN

Bouwjaar	1931
Woonoppervlakte	57 m ²
Inhoud	222 m ³
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Energie label	A



OMSCHRIJVING

Woning



Op een fantastische locatie in de geliefde Watervogelenbuurt staat deze sfeervolle benedenwoning van 57 m² met een voor- en riante achtertuin van 29 m² te koop. Een plek waar charme en comfort samenkomen! Zie jij jezelf hier al genieten van de tuin en de levendige sfeer van de buurt? Dit is jouw kans om een echt thuis te creëren!

De woning ligt op 5 minuten lopen van het gezellige uitgaansgebied Het Ledig Erf met zijn café's en bioscoop het Louis Hartloopercomplex. Iets verderop ligt de Twijnstraat, een van de oudste en leukste winkelstraten van Utrecht met een gevarieerd aanbod van winkels, een grote supermarkt en eetgelegenheden. Ook op loopafstand bevindt zich het museumkwartier, de Oosterkade en het populaire Rotsoord met poppodium de Helling.

Ook wat betreft andere voorzieningen is de woning bijzonder gunstig gelegen, meerdere bushaltes garanderen een snelle verbinding met Utrecht Science Park en het Centraal Station. Bovendien stoppen de tram en trein bij station Vaartsche Rijn, dat zich in de Pelikaanstraat bevindt. Met de auto zijn de uitvalswegen, zoals de A12, A2 en A27 eenvoudig en snel te bereiken via de Waterlinieweg.

Begane grond

Bij binnenkomst in de woning word je verwelkomd in een hal met meterkast, vanwaar je direct toegang hebt tot de royale woonkamer. Via een tweede hal bereik je het keurig afgewerkte toilet met fonteintje, de eerste slaapkamer van 8 m² met openslaande deuren naar de serre, en de kast waarin de wasmachine en droger zijn geplaatst.

De sfeervolle woonkamer van maar liefst 28 m² baadt in natuurlijk licht dankzij de grote ramen aan de voorzijde en de aangebouwde glazen serre aan de achterzijde. De brede laminaatvloerdelen versterken het ruimtelijke gevoel. Via de dubbele openslaande deuren bereik je de serre van 9 m², waar je al snel kunt genieten van de eerste zonnestralen in de achtertuin. Deze opzet zorgt voor een prachtige lichtinval en creëert een naadloze overgang tussen binnen en buiten.

//

Een woonkamer met karakter, licht en ruimte



BIJZONDERHEDEN

Woning

De achtertuin van 25 m² is zorgvuldig aangelegd en dankzij de gunstige zuidwestelijke ligging kun je hier van de vroege middag tot in de avond volop van de zon genieten. Deze tuin biedt de perfecte plek om tot rust te komen, of je nu een gezellige zithoek wilt creëren voor lange zomeravonden of gewoon wilt ontspannen in het groen. In de gedeeltelijk betegelde voortuin is voldoende ruimte om meerdere fietsen veilig te stallen.

De keuken is functioneel en stijlvol ingericht, voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, combimagnetron en vaatwasser. Ook vanuit de keuken heb je toegang tot de achtertuin via de serre.

Grenzend aan de keuken bevindt zich de badkamer, uitgerust met een inloopregendouche, een stijlvol wastafelmeubel en een tweede toilet. Via de badkamer bereik je de tweede slaapkamer/werkkamer van 5 m², die aan de tuin grenst en een rustige, sfeervolle plek biedt om te ontspannen. Ook hier zorgen de ramen en de deur voor direct contact met de tuin en een frisse start van de dag.

Een heerlijke woning waarin binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen!

Bijzonderheden:

- Warmtepomp, geïnstalleerd eind mei 2025;
- 5 zonnepanelen, geïnstalleerd eind mei 2025;
- Energielabel: A;
- Serre van glas 9 m²;
- Actieve VvE, servicekosten bedragen € 101,- per maand;
- Daken zijn eind 2024/begin 2025 gerenoveerd;
- Parkeren met vergunning in de straat;
- Niet-zelfbewonings- ouderdoms- en asbestclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst;
- Oplevering in overleg.

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens kunnen er aan de verstrekte informatie/brochure geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.



“

Comfort, ruimte en ligging –
deze woning heeft het



GELDXPERT

hypotheken | verzekeringen

**Benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden of second opinion?
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code

*Op het hypotheekadvies van
GeldXpert kun je bouwen*

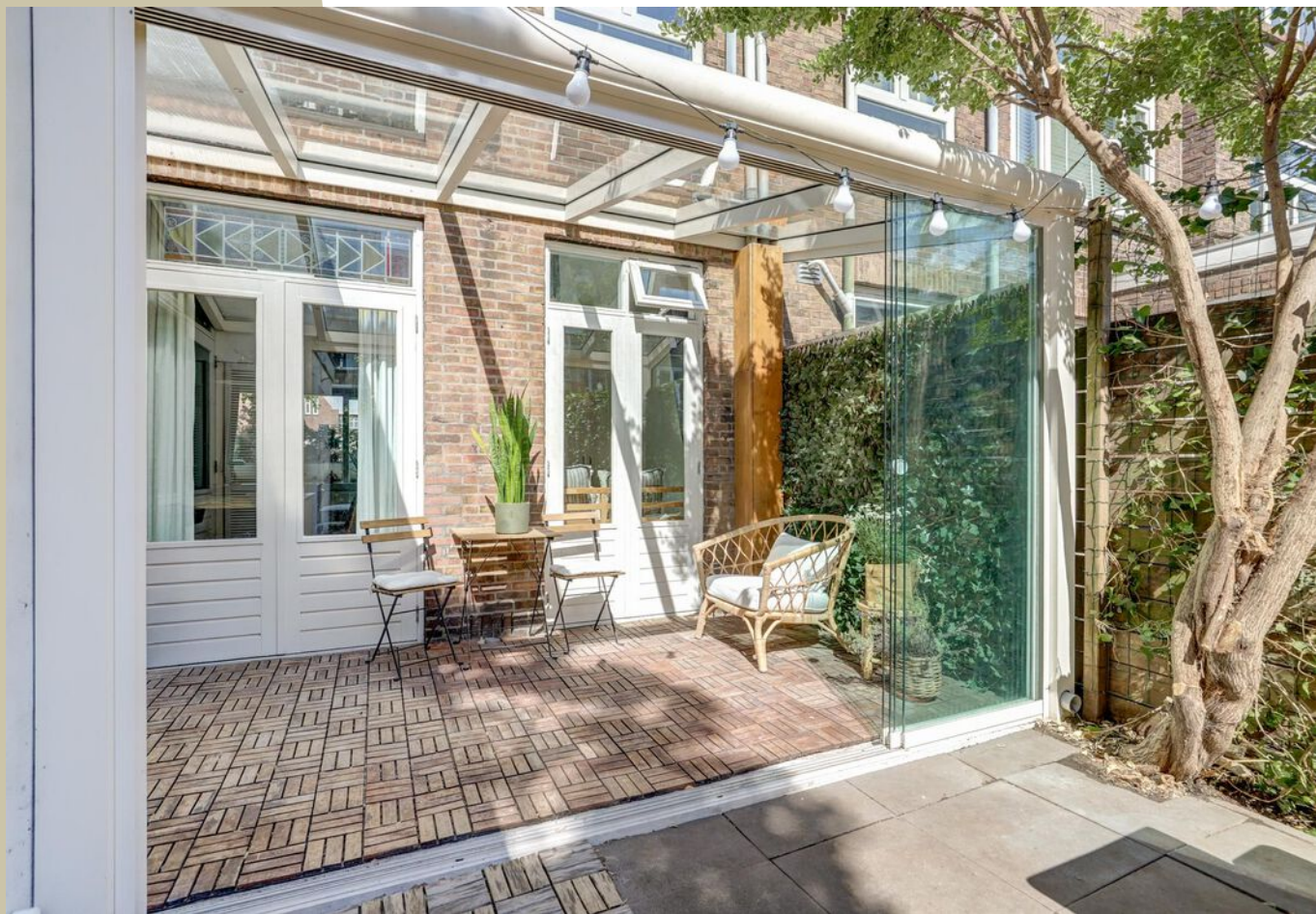




KENMERKEN

Buitenruimte	9 m²
Ligging	in woonwijk
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, warmtepomp
Warmwater	c.v.-ketel



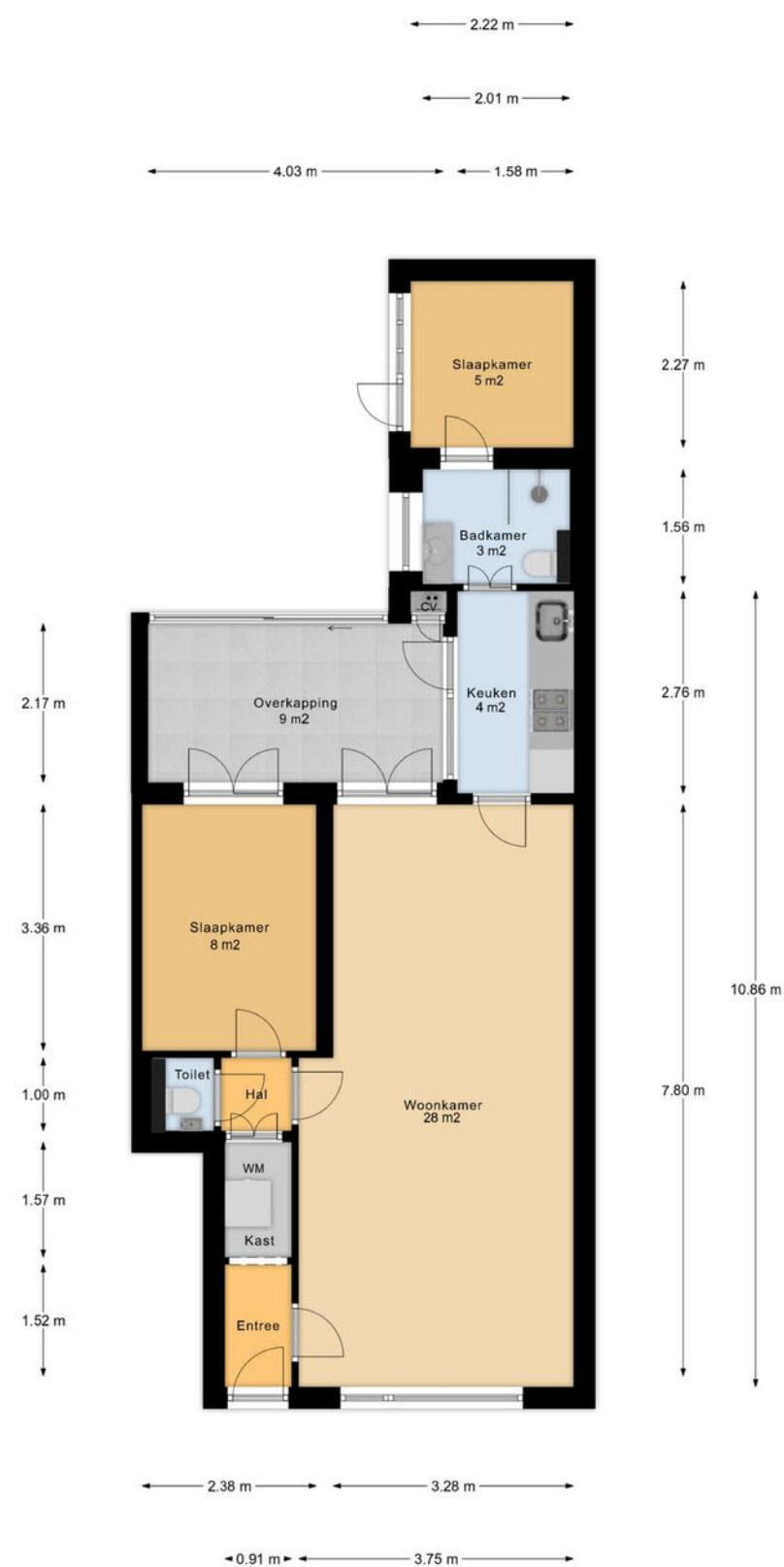






PLATTEGROND

Woning



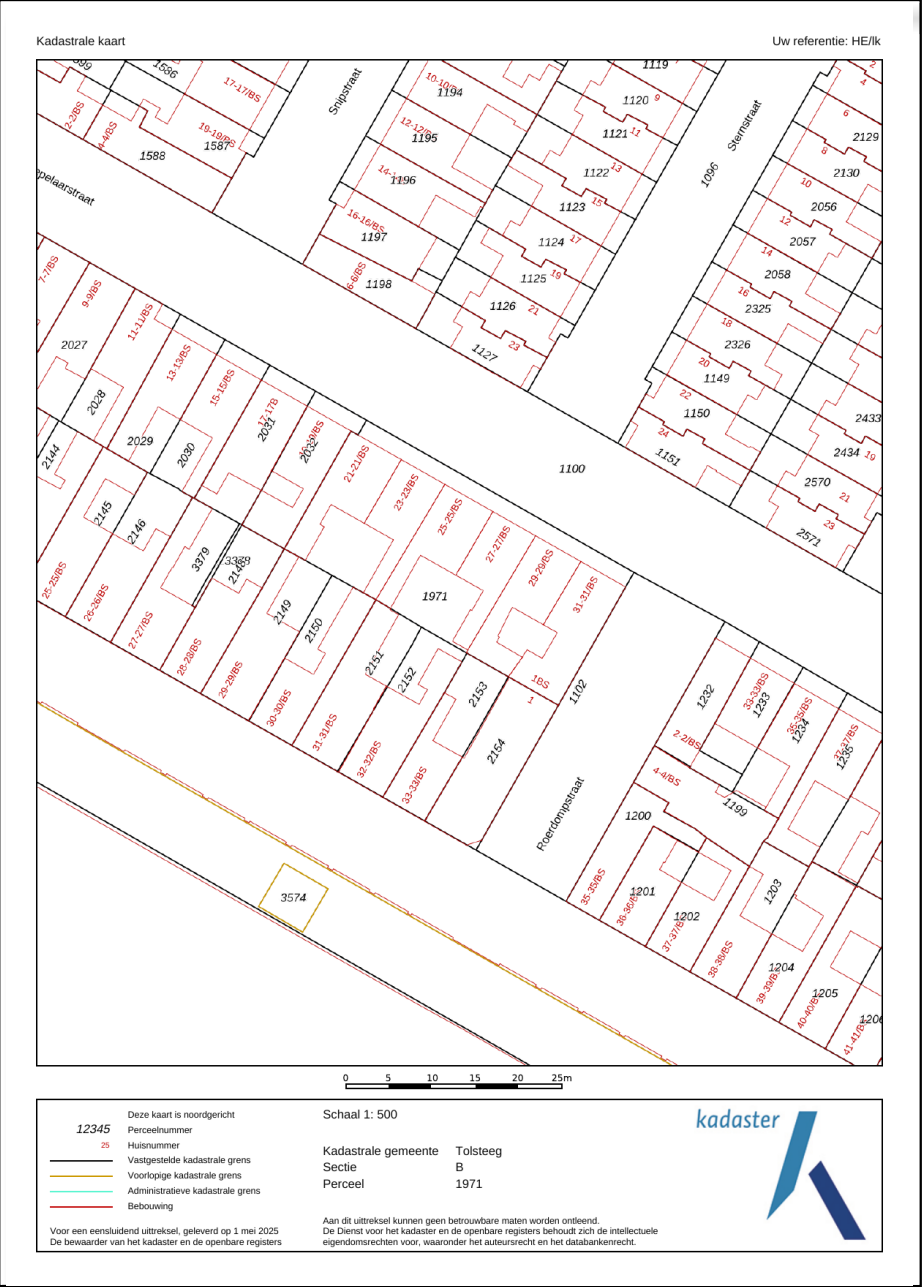
Begane Grond

PLATTEGROND

Woning



Begane Grond Tuin



Gemeente Tolsteeg
Sectie | Perceel B | 2367
Eigendom Volle eigendom



Onderzoeksplicht koper
De informatie die is vermeld in deze brochure is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft de bedoeling om jou als (mogelijke) koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige in te schakelen zoals een aankopend makelaar.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen
Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen zijn verbonden. Deze worden aan elk opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs.

Procedure bij biedingen
Heb je interesse in de woning dan kan je een bod uitbrengen via [move.nl](https://www.move.nl) op de pagina van de desbetreffende woning. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden zoals een voorbehoud van financiering en/of bouwkundige keuring.

Rechtsgeldige koopovereenkomst
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. De koop kan nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 email of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bedenktijd
De 3 dagen bedenktijd gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper is overgedragen. Dit betekent dat op dat moment de koopovereenkomst dus door zowel koper als verkoper is ondertekend. Na deze 3 dagen is de koop definitief, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. Maak je als koper dus geen gebruik van de wettelijke bedenktijd of ben je te laat met het invoeren van de bedenktijd, dan ben je verplicht om de woning te kopen en ben je de verkoper de aankoopprijs verschuldigd. Behalve als je een beroep kan doen op één van de ontbindende voorwaarden, mits deze zijn afgesproken in de koopovereenkomst.

Voorbehoud financiering
Door een voorbehoud op je financiering op te nemen geef je aan dat je de woning koopt mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling kunt verkrijgen. In de koopovereenkomst wordt hier vaak een periode van 5 weken voor opgenomen na overeenstemming. Indien je kan aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om binnen de vastgestelde periode de koop te ontbinden.

Voorbehoud Bouwkundige keuring
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstelkosten (zoals lekkages, rotte kozijnen etc.). Mocht blijken dat de herstelkosten hoger uitvallen dan kan je binnen de afgesproken tijd afzien van de koop.

Mocht je de woning wel bouwkundig willen keuren maar neem je dit niet op als voorbehoud dan mag de keuring na de drie dagen bedenktijd worden uitgevoerd.

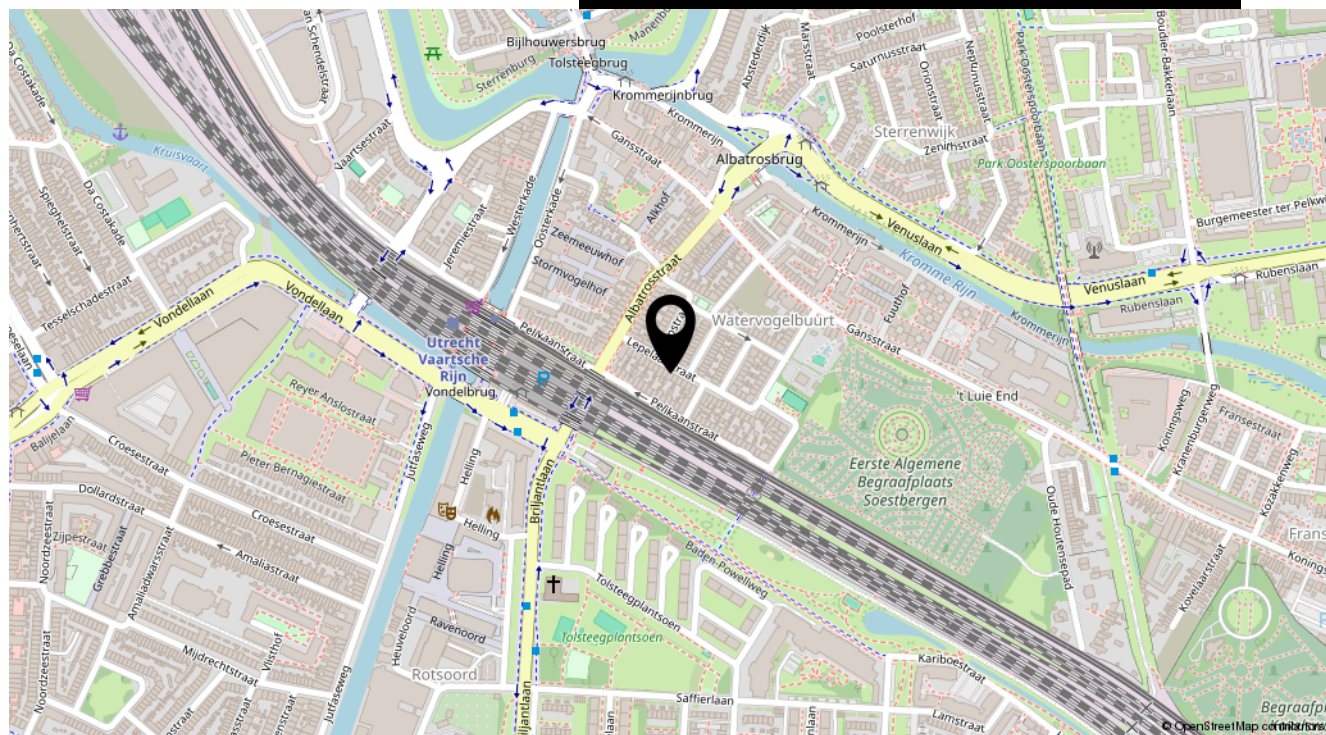
Waarborgsom | Bankgarantie
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom kan kopende partij ook een schriftelijke bankgarantie stellen mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling. Het bedrag wordt door de notaris bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

Nog vragen?
Scan de QR code voor onze FAQ



LOCATIE

Woning



Over de buurt!

De Watervogelbuurt is vernoemd naar de verschillende watervogels die vroeger in de nabijgelegen vijvers en sloten leefden. De Watervogelbuurt heeft veel groen en water, wat de wijk een rustige uitstraling geeft. In de buurt is het Griftpark, een groot park waar je heerlijk kunt wandelen, picknicken of sporten. De wijk heeft een gevarieerd woningaanbod met vooral appartementen en eengezinswoningen. In de Watervogelbuurt zijn verschillende voorzieningen te vinden, zoals een supermarkt, diverse winkels en restaurants. Ook is er een bibliotheek en een gezondheidscentrum. Verder zijn er diverse basisscholen en kinderdagverblijven in de buurt. De Watervogelbuurt is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Er zijn diverse buslijnen die door de wijk rijden en u binnen enkele minuten naar het centrum van Utrecht kunnen brengen. Ook zijn er diverse uitvalswegen in de buurt, waaronder de A27 en A28.

LEER DE KEIZER KENNEN

Alles onder een dak

De Keizer makelaarsgroep heeft 7 vestigingen in de regio Utrecht. Je kunt ons vinden in Nieuwegein, Houten, Vleuten-De Meern, Utrecht, Maarssen en op twee locaties in Vianen. Vanuit deze kantoren bedienen we de lokale markt. Het goed bereikbare kantoor in Nieuwegein is al ruim 50 jaar ons hoofdkantoor.

De regio Utrecht is een van de meest dynamische plekken om als makelaar te werken. Sinds 1973 hebben wij onze professionele roots in dit gebied. Voor ons hebben de plaatsen daaromheen geen geheimen. We kennen de gehele markt en hebben een prachtig netwerk opgebouwd met vastgoedexperts, particuliere klanten en zakelijke partners.

*De Keizer is groots
door lokaal klein te blijven*

De Keizer makelaarsgroep heeft een vast professioneel en gecertificeerd team. Onze makelaars, marketingspecialisten en backofficemedewerkers werken vaak al jaren bij ons. En nog belangrijker, ze kennen de regio Utrecht op hun duimpje en die kennis zetten ze graag voor je in.

Door ons complete pakket aan diensten kunnen we je van A tot Z helpen. Van een gratis waardebepaling tot een taxatie en van de aankoop van een droomhuis tot de verkoop van je oude thuis. Ook voor een gedegen financieel advies en hypotheekaanvraag bij onze erkende adviseurs van GeldXpert kun je bij ons kantoor terecht.

**Gratis waardebepaling?
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code





WIJ | DE KEIZER

In 10 stappen naar je droomhuis



Leuk!

Je overweegt een bestaand huis te kopen. Dat betekent dat je een bijzondere tijd tegemoet gaat waarin je huizen bekijkt, onderzoek doet, keuzes maakt, een financiering regelt en ga zo maar door.

Wij zijn ervaren in het kopen van huizen. Laat ons je begeleiden met tips en informatie. Maak het jezelf makkelijk en vertrouw op onze expertise.

Samen!

Heb je al een koopwoning? Laat dan bepalen wat je bestaande huis waard is. Dat kan eventueel met een gratis en geheel vrijblijvende waardebepaling door ons kantoor. Vervolgens kun je met een financieel adviseur in gesprek om te achterhalen hoeveel hypotheek je kunt krijgen.

Met deze informatie start je heel gericht je zoektocht. Plaats een gratis zoekopdracht voor het vinden van je droomhuis bij ons of laat een aankoopmakelaar je begeleiden naar jouw ideale huis.

Handig!

Onze erkende adviseurs van GeldXpert zorgen voor een zorgeloze woonsituatie. Nemen de tijd voor een hypotheek die bij je past en die je begrijpt.

Ook je verzekeringen worden besproken zodat je zeker weet dat alles goed geregeld is en jou de ruimte geeft om je te focussen op het aankopen van je droomwoning.

030 600 82 33 | klanten@geldxpert.nl

Interesse?
Neem vrijblijvend contact op
Scan de QR code



Hartelijk dank voor de getoonde interesse in deze woning! Heb je na het bekijken van de woningpresentatie of bezichtiging nog vragen? Bel ons gerust, ons team staat graag voor je klaar

Groet,
Huib Eijlander



De Keizer; altijd een
vestiging bij jou in de buurt

De Keizer; marktleider én
de meeste volgers op social
media regio Utrecht

De Keizer; al ruim 50 jaar
een begrip in de regio
Utrecht



Biltstraat 113B, 3572 AN Utrecht
utrecht@dekeizer.nl | 030 275 90 40 | dekeizer.nl

Volg jij ons al?



Maak kennis met ons team

Scan de QR code



aankoop | verkoop | taxaties | nieuwbouw | transformaties | hypotheek | verhuur