

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



Vraagprijs € 675.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label D

Vleutenseweg 409  
Utrecht



# Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



**W**ij 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           | 1935               |
| Woonoppervlakte    | 119 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 102 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 436 m <sup>3</sup> |
| Aantal kamers      | 6                  |
| Aantal slaapkamers | 4                  |
| Energie label      | D                  |



# OMSCHRIJVING

*Woning*



In de gewilde wijk Nieuw Engeland staat deze uitstekend onderhouden, ruime en karakteristieke jaren '30 tussenwoning. De woning ademt sfeer en authenticiteit dankzij de vele originele elementen, zoals de kamer en suite, glas-in-loodramen, erker, betegelde gang, paneeldeuren en natuurstenen schouwen. De woning beschikt over een royale, zonnige achtertuin (noord) met vrijstaande berging, een achterom en een balkon.

Nieuw Engeland is een levendige en diverse wijk met een breed aanbod aan winkels, supermarkten, koffietentjes en restaurants aan de gezellige Kanaalstraat, allemaal op loopafstand. Binnen vijf minuten fietsen bereikt u het bruisende stadscentrum van Utrecht, het Centraal Station en de Jaarbeurs. Voor de deur stoppen diverse stads- en streekbussen, en met de auto bent u binnen tien minuten op de uitvalswegen. Ook het groene Majellapark ligt op steenworp afstand van de woning.

## Indeling:

### Begane grond

Stap binnen in de sfeervolle vestibule, waar de originele betegeling, terrazzovloer en een prachtige glas-in-looddeur direct de toon zetten. Vanuit de vestibule kom je in de hal, die toegang biedt tot het toilet, de royale kamer en suite én de trapopgang met diepe kelderkast, ideaal voor extra opbergruimte.. De royale kamer en suite met karakteristieke erker aan de voorzijde straalt warmte uit dankzij de natuurstenen schouwen. In de eetkamer vind je een open keuken, compleet met moderne inbouwapparatuur. Via de openslaande deuren stap je zo de diepe zonnige achtertuin in.

### Achtertuin

De meer dan 7 meter diepe achtertuin is gelegen op het noorden. Ondanks de noordelijke ligging profiteer je hier de hele dag van een fijne mix van zon en schaduw, ideaal voor zowel zonzonliefhebbers als schaduwzoekers. In de achtertuin vind je ook een vrijstaande stenen schuur met elektra, perfect voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap of als hobbyruimte. De extra brede achterom maakt de tuin bovendien zeer kindvriendelijk: kinderen kunnen hier veilig spelen en eenvoudig de autoluwe straten achter de Vleutenseweg bereiken.

“

Wonen met karakter en comfort, in een jaren '30 huis vol ziel



# BIJZONDERHEDEN

## Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer van 12 m<sup>2</sup>, naast een derde slaapkamer van 6 m<sup>2</sup>, ideaal als kinder- of werkkamer. Aan de achterzijde ligt een slaapkamer van 14 m<sup>2</sup>, die via openslaande deuren toegang biedt tot het balkon. De luxe badkamer is strak afgewerkt en voorzien van een stijlvol wastafelmeubel, inloopdouche en een tweede toilet. Op de gehele verdieping ligt een parketvloer die prachtig doorloopt in alle kamers. In de grootste slaapkamers zijn handige inbouwkasten geplaatst.

## Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime zolderverdieping. Hier tref je een grote, open ruimte die dienst doet als vierde slaapkamer. Er is voldoende plek voor een wasmachine en droger, en dankzij de dakkapel aan de voorzijde en twee grote Velux dakramen aan de achterzijde geniet je hier volop van daglicht. De CV-ketel is netjes weggewerkt, waardoor je optimaal gebruik kunt maken van de ruimte.

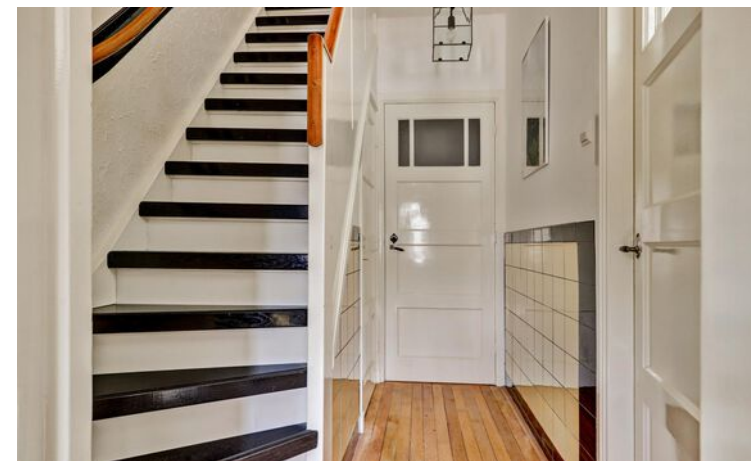
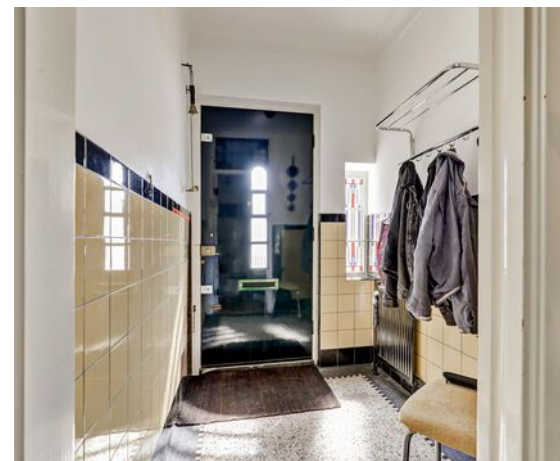
## Bijzonderheden:

- Karaktervolle jaren '30 woning met veel authentieke details;
- Moderne badkamer en keuken;
- Terrazzo vloer in vestibule;
- Hardhouten vloer op de begane grond;
- Gelegen nabij het Majellapark;
- Asbest- en ouderdomsclausule zullen in de koopakte worden opgenomen;
- Notaris aangewezen door verkoper, Van Grafhorst Notarissen, Utrecht;
- Oplevering in overleg.

## Aankoopmakelaar inschakelen:

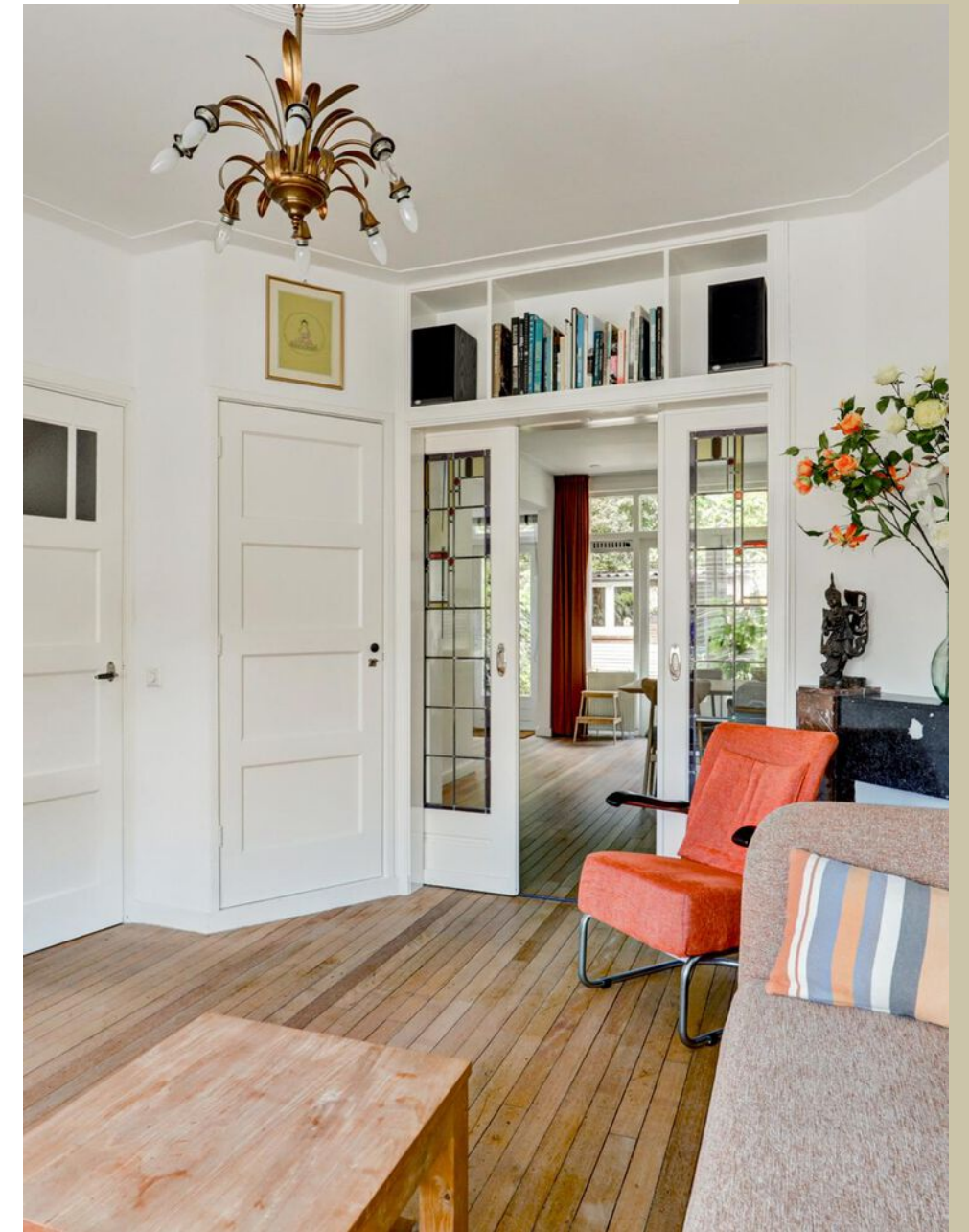
Een NVM-aankoopmakelaar behartigt uw belangen en helpt u bij de aankoop. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vindt u op Funda.

**H**oewel 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.



“

Authentieke details geven  
dit huis zijn hart



# 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*

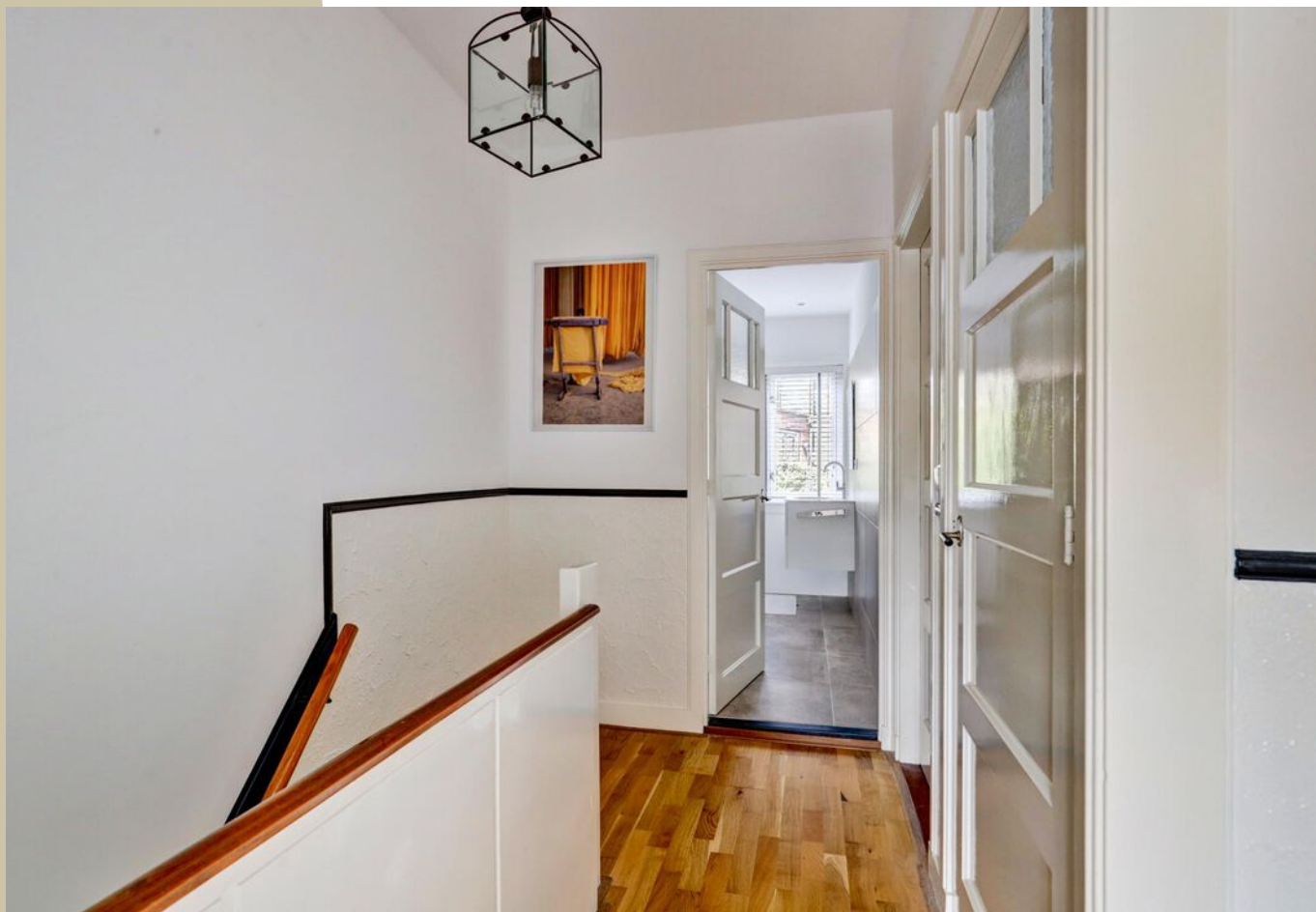




# KENMERKEN

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Buitenruimte   | 3 m²             |
| Ligging        | in woonwijk      |
| Schuur/berging | vrijstaand steen |
| Verwarming     | c.v.-ketel       |
| Warmwater      | c.v.-ketel       |















# PLATTEGROND

*Woning*



Begane Grond

# PLATTEGROND

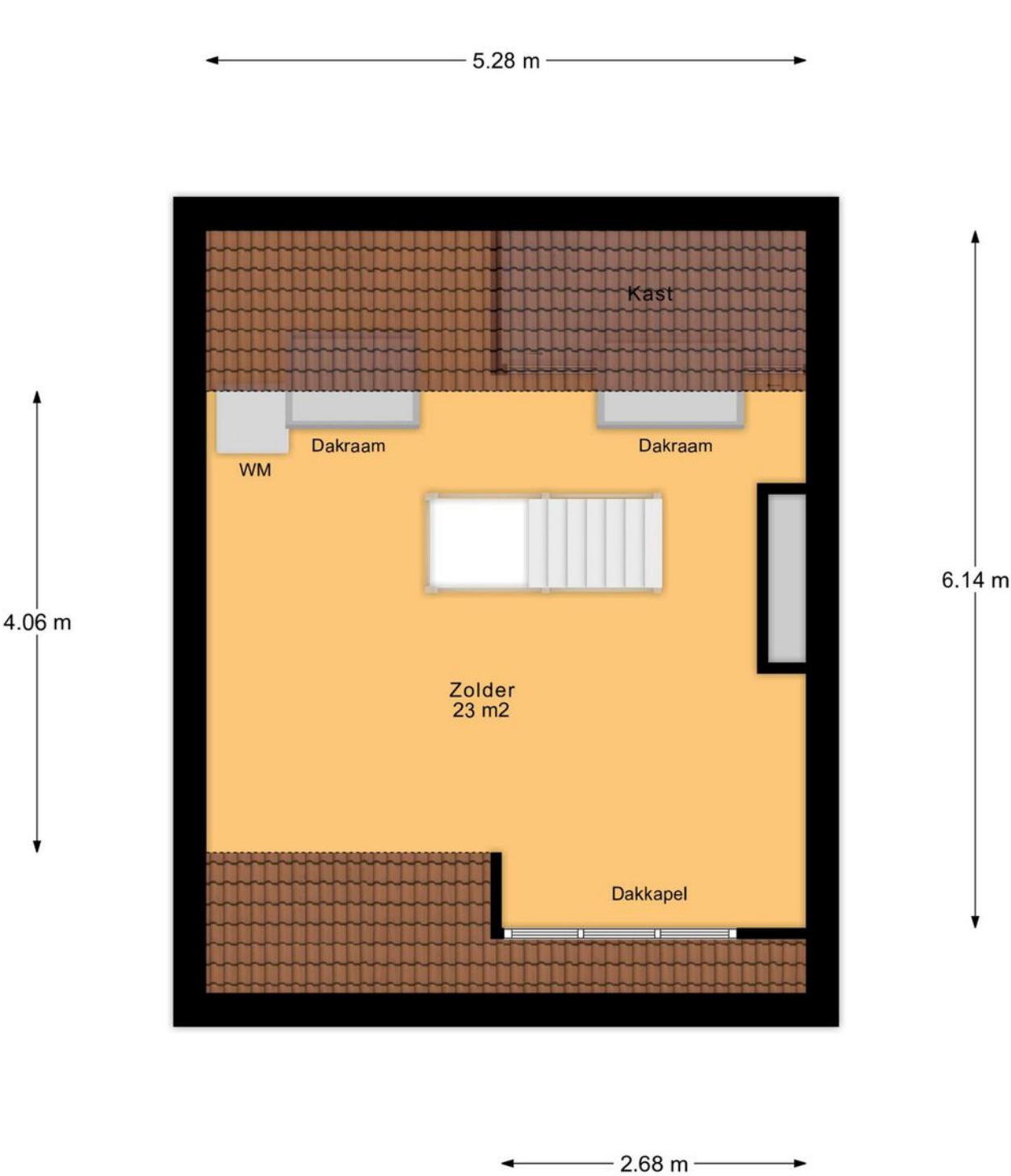
*Woning*



1e Verdieping

PLATTEGROND

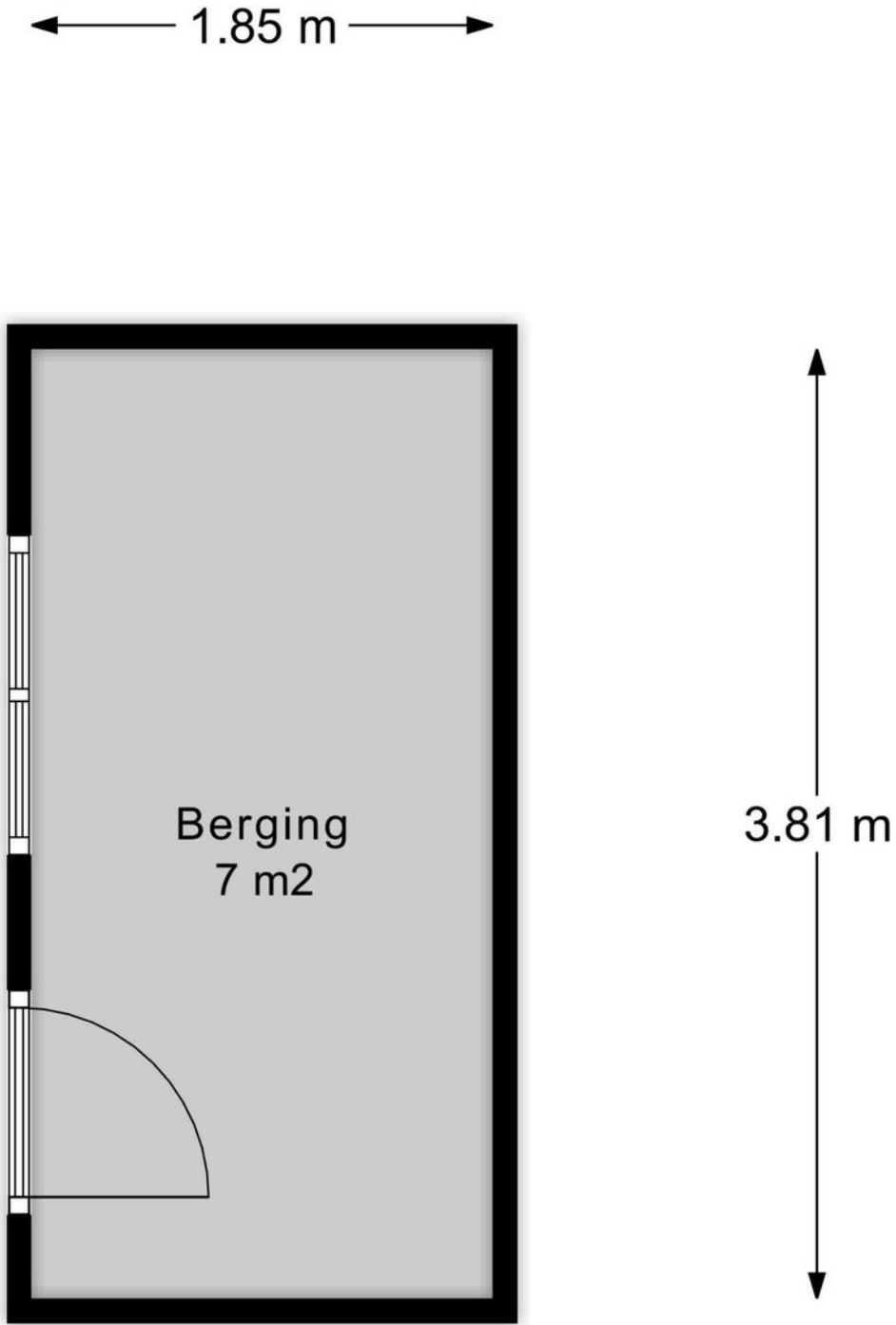
*Woning*



Zolder

PLATTEGROND

*Woning*



Berging

# PLATTEGROND

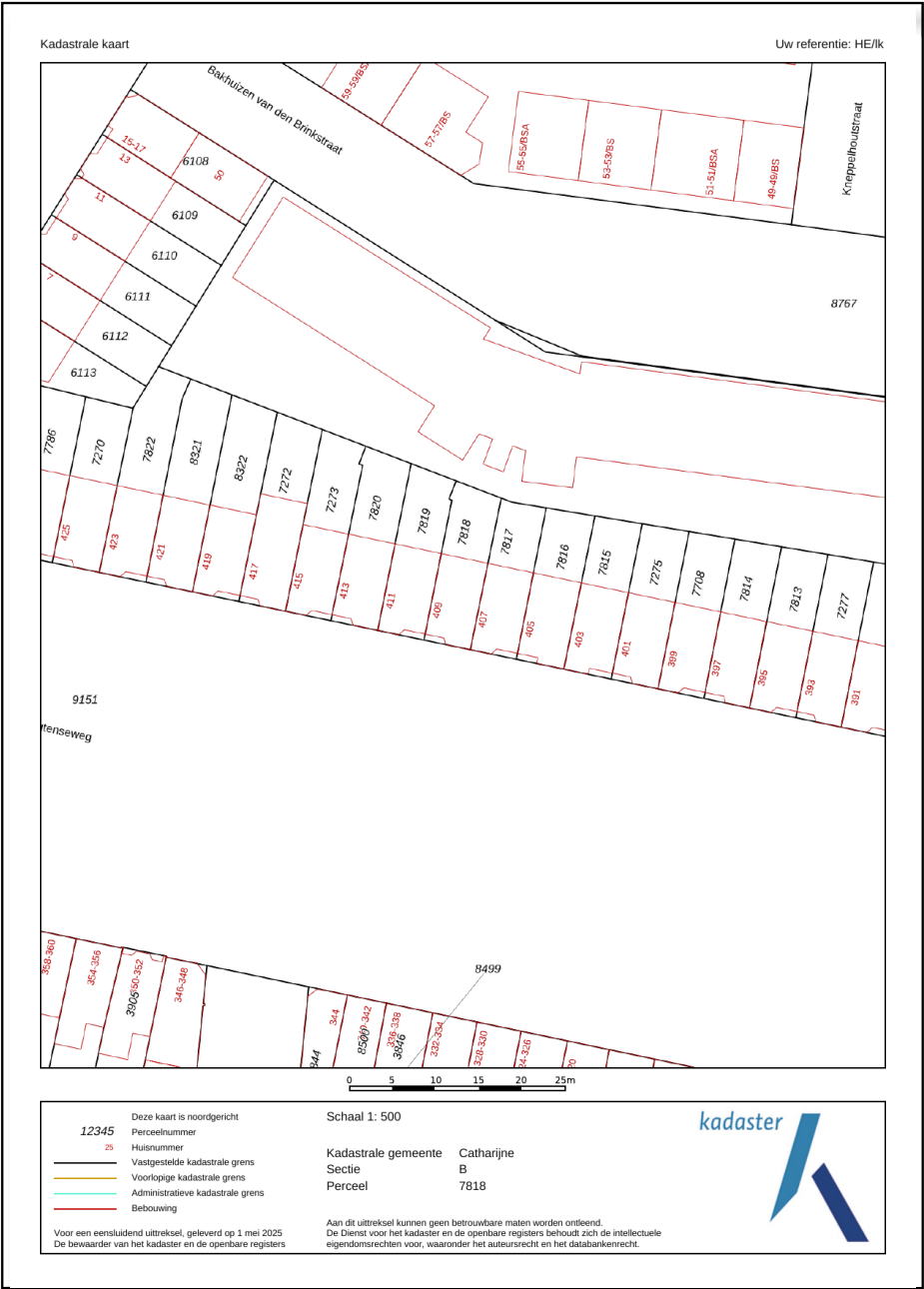
*Woning*



Begane Grond Tuin

# KADASTER

*Woning*



Gemeente Catharijne  
Sectie | Perceel B | 7818  
Eigendom Volle eigendom



# AANVULLENDE

Informatie

## 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'.

## Bedenktime

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 herstellkosten (zoals lekkages, rotte kozijnen etc.). Mocht blijken dat de herstellkosten hoger uitvallen dan kan je binnen de afgesproken tijd afzien van de koop.

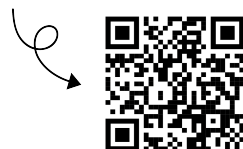
Mocht je de woning wel bouwkundig willen keuren maar neem je dit niet op als voorbehoud dan mag de keuring na de drie dagen bedenktijd worden uitgevoerd.

## 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.

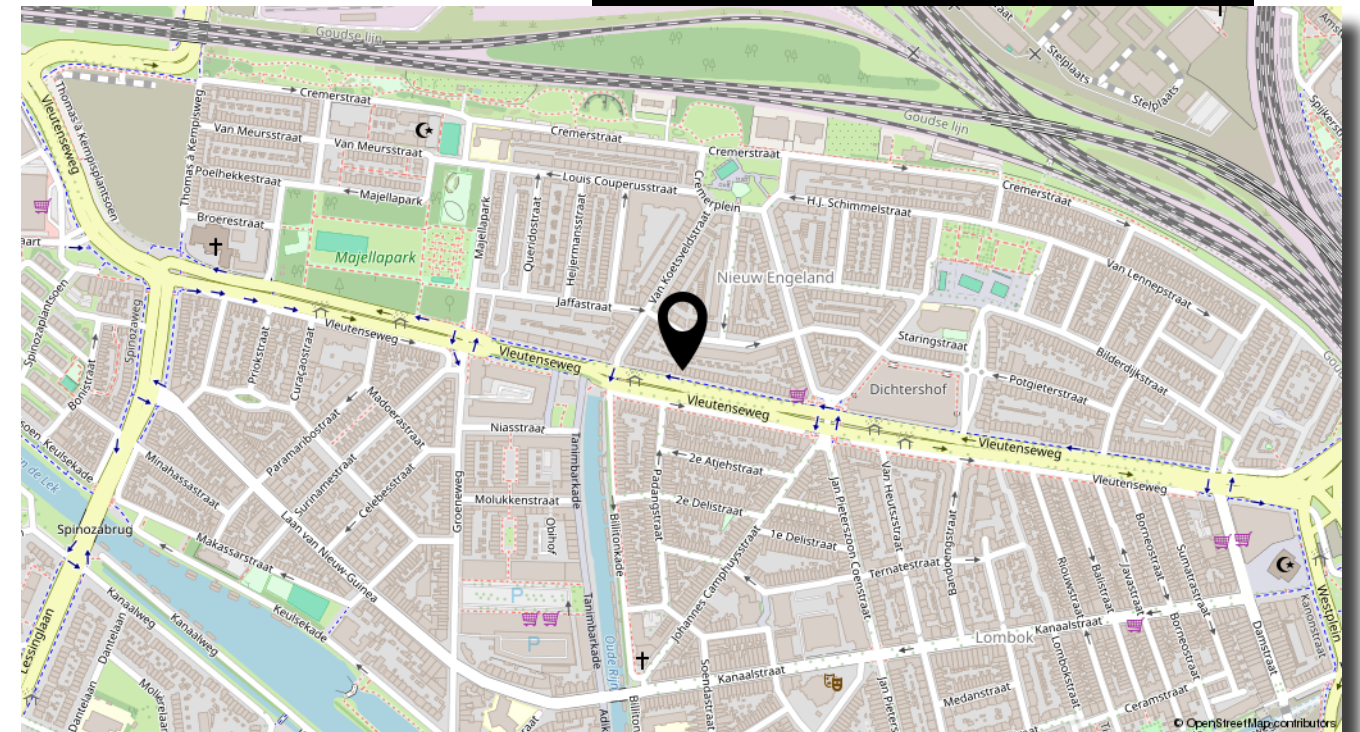
## Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ



# LOCATIE

Woning



Over de buurt!

Nieuw Engeland is een wijk in Utrecht-West, gelegen nabij het centrum van Utrecht en naast de wijk Lombok. De wijk kenmerkt zich door de vele historische panden en de gezellige sfeer. Het is een populaire wijk onder studenten, starters en jonge gezinnen vanwege de relatief betaalbare woningen en de centrale ligging. In Nieuw Engeland vind je een mix van woningen: van grote herenhuizen tot kleine appartementen. Naast de mooie woningen heeft Nieuw Engeland ook veel te bieden op het gebied van voorzieningen. Zo vind je er diverse supermarkten, winkels en horecagelegenheden. Ook ben je zo in het centrum van Utrecht met al haar winkels, restaurants en cafés. Daarnaast zijn er in de wijk diverse parken te vinden, zoals het Majellapark, Julianapark en Park Oog in Al. De wijk is goed bereikbaar met zowel de fiets, het openbaar vervoer als met de auto. Met de fiets ben je binnen enkele minuten in het centrum van Utrecht en Leidsche Rijn Centrum.



# LEER DE KEIZER KENNEN

*Alles onder een dak*

**D**e 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.

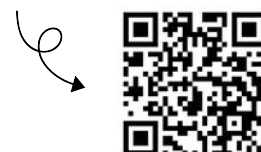
*De Keizer is groots  
door lokaal klein te blijven*

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



## In 10 stappen naar je droomhuis



# WIJ | DE KEIZER

## 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 waardebeoordeling 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.

**Interesse?**  
**Neem vrijblijvend contact op**  
Scan de QR code



## 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](mailto:klanten@geldxpert.nl)

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

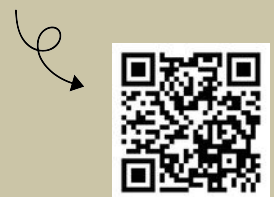


Biltstraat 113B, 3572 AN Utrecht  
[utrecht@dekeizer.nl](mailto:utrecht@dekeizer.nl) | 030 275 90 40 | [dekeizer.nl](https://dekeizer.nl)

Volg jij ons al?



**Maak kennis met ons team**  
Scan de QR code



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