

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



Vraagprijs € 525.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label D

Merelstraat 31 BS
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	1926
Woonoppervlakte	102 m ²
Inhoud	383 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Energie label	D



OMSCHRIJVING

Woning



Wonen in de geliefde Vogelenbuurt met karakter, comfort en stadse charme.

Aan de noordoostkant van Utrecht ligt de populaire en sfeervolle Vogelenbuurt, een wijk waar historie, gezelligheid en het stadsleven moeiteloos samenkomen. Vanuit de rustige Merelstraat wandel je binnen vijf minuten het bruisende centrum in, terwijl je ook zo in het groen van het buitengebied of het nabijgelegen Griftpark bent.

In deze karakteristieke straat, vlak bij de oude molen Rijn en Zon, bieden wij een verrassend ruime en sfeervolle 6-kamer bovenwoning aan. De woning beslaat de eerste en tweede verdieping en heeft een woonoppervlakte van 104 m². Met twee balkons en een vrij uitzicht op het groene binnenhof aan de achterzijde, is dit een heerlijk lichte en comfortabele plek om thuis te komen.

De Vogelenbuurt biedt alles wat je nodig hebt op loopafstand: gezellige cafés, diverse speciaalzaken, een Jumbo, biologische slager, bakker, drogist en slijterij, alles letterlijk aan de overkant van de straat. Ook zijn er uitstekende openbaar vervoerverbindingen, en huisartsen en fysiotherapeuten zijn nabij.

Kortom, een unieke kans om te wonen op een toplocatie in Utrecht, met alle gemakken binnen handbereik.

Indeling:

Begane grond

Via de entree stap je in de hal met trapopgang naar de eerste verdieping. Een prettige binnenkomst in deze karaktervolle woning.

Eerste verdieping

Op de overloop vind je het toilet en een kamer aan de voorzijde van 6 m², ideaal als werkkamer, speelruimte of hobbyplek.

Aan de voorzijde bevindt zich de lichte en sfeervolle woonkamer van 12 m². Oorspronkelijk een kamer en suite, compleet met klassieke schuifdeuren en een charmante schouw. De originele indeling is eenvoudig te herstellen door één tussenwand te verwijderen.

Aansluitend aan de achterzijde ligt de royale slaapkamer van 15 m² met openslaande deuren naar het balkon. Deze ruimte ademt rust en comfort.

“

Wonen met karakter en comfort op steenworp van het centrum.



BIJZONDERHEDEN

Woning

Aan de achterzijde bevindt zich een heerlijk balkon met uitzicht op een groen en rustig binnenhof, een perfecte plek om te ontspannen. De keuken is voorzien van een net keukenblok, een vrijstaand fornuis, en biedt eveneens directe toegang tot het balkon.

Tweede verdieping

De tweede verdieping verrast met een royale overloop van 6 m², extra verlicht door een mooie lichtkoepel.

Er zijn drie slaapkamers aanwezig. De slaapkamer aan de achterzijde is 14 m² groot, beschikt over vaste kastruimte en heeft openslaande deuren naar een balkon van 5 m².

Naast deze kamer bevindt zich een tweede keuken van 7 m² voorzien van een keukenblok en een vrijstaand fornuis. Deze ruimte leent zich uitstekend om te worden omgebouwd tot een royale badkamer, geheel naar eigen wens in te richten.

Aan de voorzijde vind je een ruime slaapkamer van 12 m² met praktische inbouwkasten, en daarnaast een knusse derde slaapkamer van 6 m², perfect als kinderkamer of thuiswerkplek.

Dankzij de hoge plafonds en overvloedige lichtinval voelt deze verdieping buitengewoon ruim, licht en comfortabel aan.

Bijzonderheden:

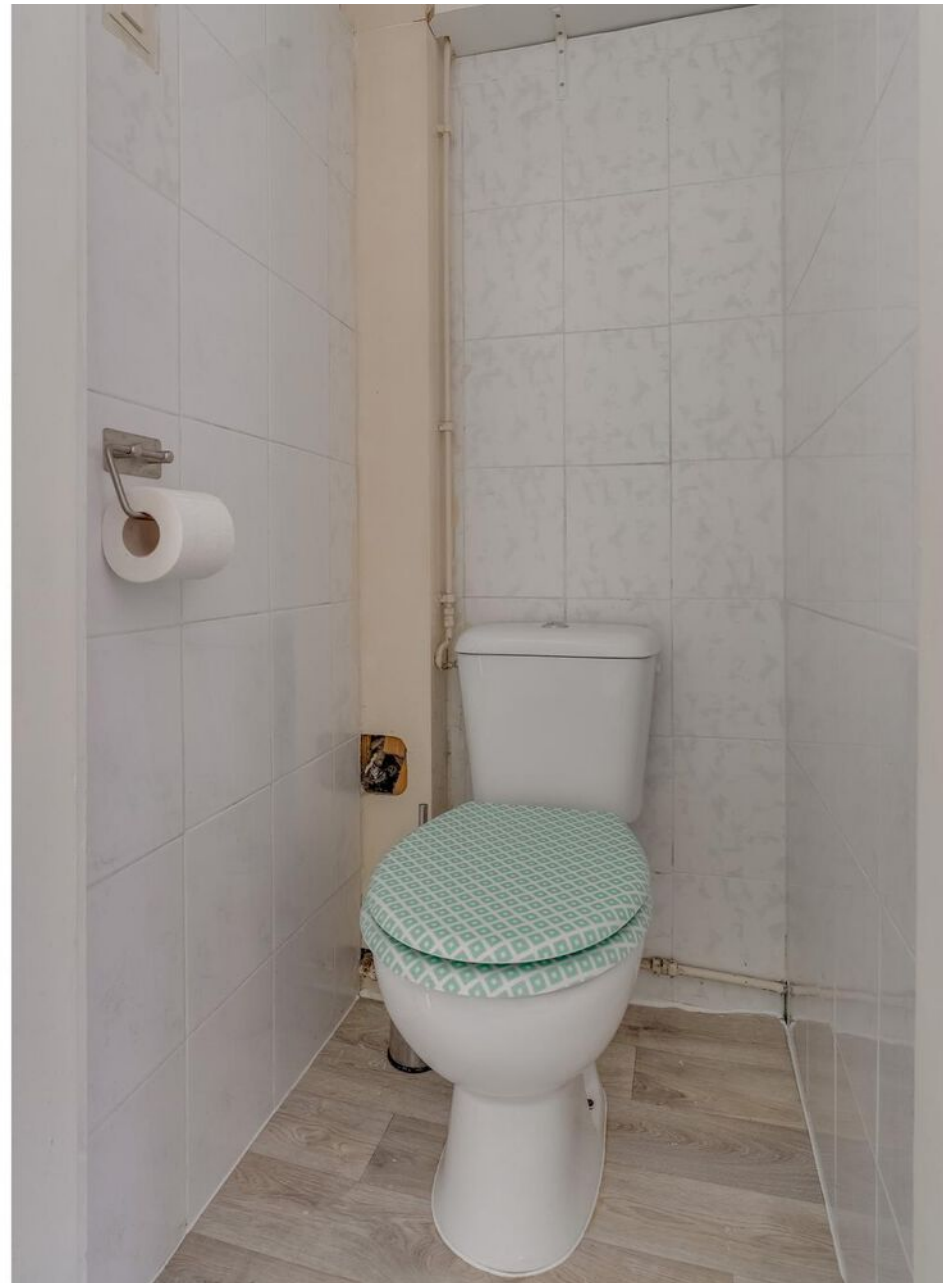
- energielabel D;
- de woning kijkt aan de achterzijde vrij uit over het Merelhof;
- de splitsingsvergunning is aangevraagd zodoende is er nog geen actieve VvE;
- er is een onderhoudsrapport aanwezig van Bouwadvies Mur B.V. d.d. 17-02-2025, op aanvraag beschikbaar;
- de 'as is, where is' clause wordt opgenomen in de koopovereenkomst;
- notaris keuze verkoper: Van Grafhorst Notarissen te Utrecht;

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.



“

Unieke kans in Utrecht: zes kamers & twee balkons.



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
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel



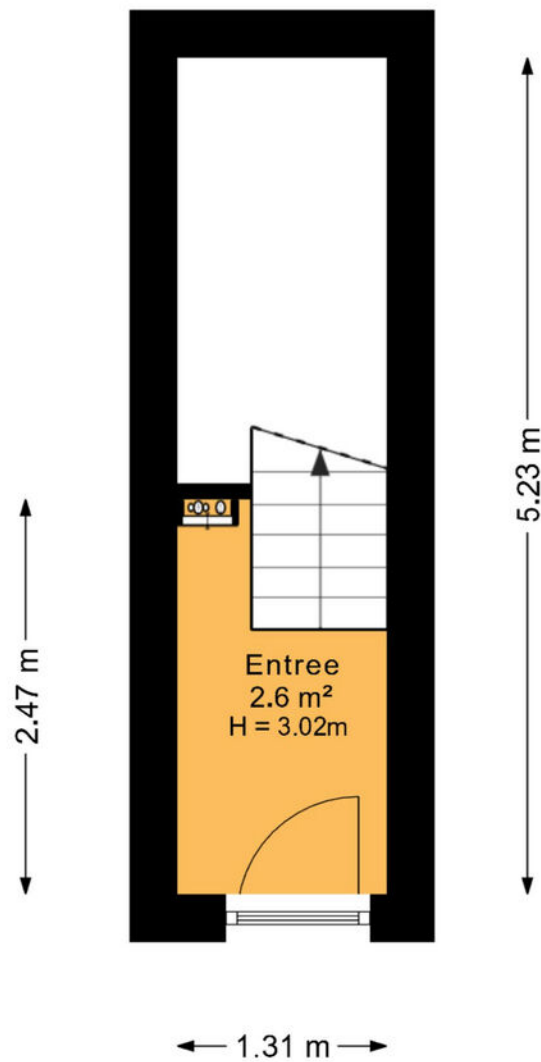




PLATTEGROND

Woning

Merelstraat 31 Utrecht
Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Merelstraat 31 Utrecht
Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

KADASTER

Woning



Gemeente
Sectie | Perceel
Eigendom

Lauwerecht
C | 6328
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 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 inroepen 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

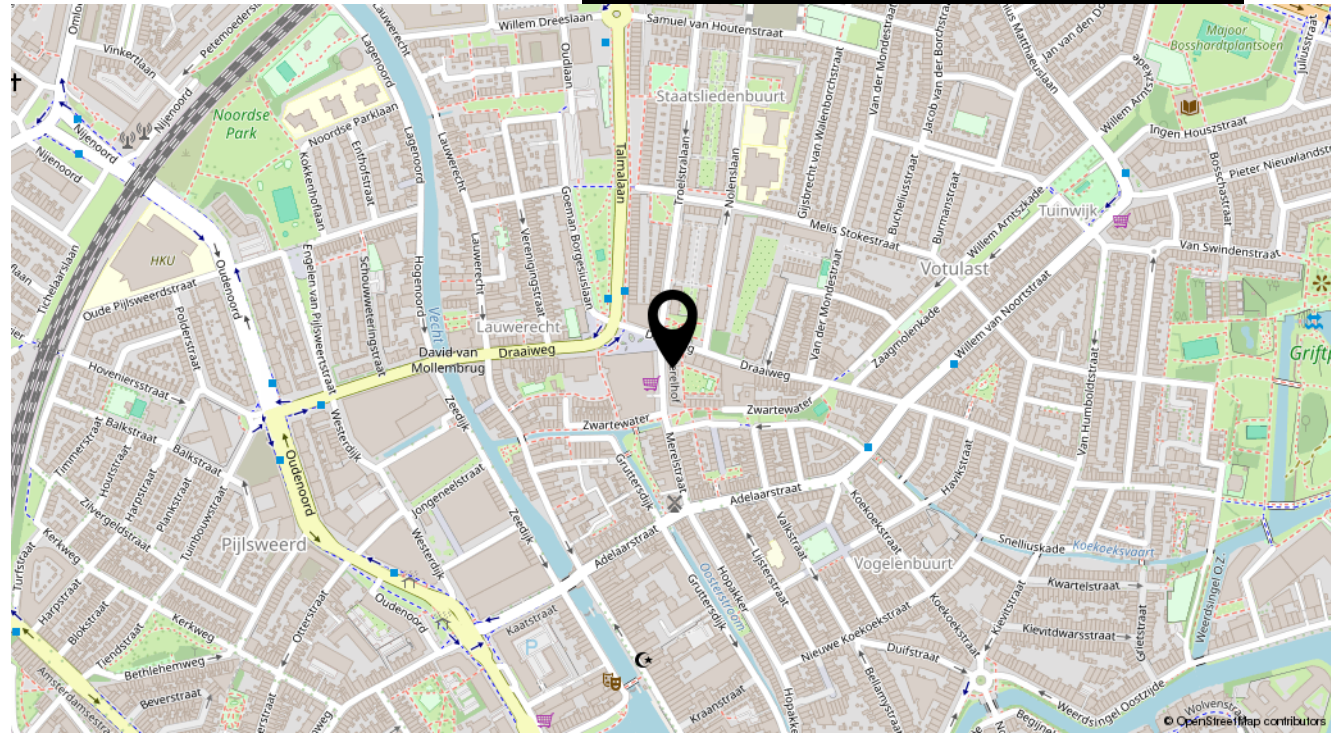
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom 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



Over de buurt!

De Vogelenbuurt is een van de bekendste wijken in Utrecht en staat bekend om zijn karakteristieke woningen uit de jaren 20 en 30 van de vorige eeuw. De wijk is gelegen ten noordoosten van het historische centrum van Utrecht en wordt begrensd door de Amsterdamsestraatweg, de spoorlijn Utrecht-Amsterdam, de Kardinaal de Jongweg en de Adriaan van Bergenstraat. Het grootste deel van de woningen bestaat uit de typische Utrechtse arbeiderswoningen, die vaak gerenoveerd zijn en nog steeds veel authentieke details bevatten. De huizen zijn gebouwd in de bekende Utrechtse stijl, met rode bakstenen, schuine daken en houten luiken voor de ramen. Naast de karakteristieke woningen is de Vogelenbuurt ook bekend om zijn gezellige sfeer en het gevoel van gemeenschapszin. In de wijk zijn er ook tal van kleine winkels, cafés en restaurants te vinden. Het historische centrum van Utrecht is op loopafstand te bereiken en ook het centraal station ligt op korte fietsafstand.



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



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.

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

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



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