

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



Vraagprijs € 575.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label C

Hubert Duyfhuysstraat 33
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	90 m ²
Perceeloppervlakte	85 m ²
Inhoud	335 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Woning



Prachtig gerenoveerde jaren '30 eengezinswoning met zonnige tuin in hartje Zuilen.

Op een rustige locatie in de geliefde wijk Zuilen staat deze volledig gerenoveerde jaren '30 eengezinswoning te koop. Deze woning combineert het karakter van een jaren '30 huis met modern comfort: drie slaapkamers, een ruime open keuken, een strakke badkamer en twee royale dakkapellen maken dit een instapklare woning waar je direct verliefd op wordt.

Op slechts een steenworp afstand van het historische Julianapark biedt deze woning een perfecte mix van rust en ruimte, terwijl het stadsleven binnen handbereik is. Met veel zorg gerenoveerd en volledig instapklaar, inclusief de fraai aangelegde zonnige tuin, is dit echt een plek om je direct thuis te voelen.

Bij binnenkomst via de hal valt meteen de warme en uitnodigende sfeer op. Strak gestucte wanden, een brede moderne houten vloer en grote raampartijen zorgen voor een lichte en open uitstraling. Onder de trap is extra opbergruimte gecreëerd, en het moderne zwevende toilet maakt de hal compleet.

De woonkamer van 26 m² is een heerlijke leefruimte, met hoge openslaande deuren die de kamer verbinden met de op het zuidoosten gelegen achtertuin. Hier lopen binnen en buiten naadloos in elkaar over: een perfecte plek voor een kop koffie in de ochtendzon, een gezellige lunch of een zomers diner met vrienden. Achterin de tuin zijn meerdere zithoekjes gecreëerd, waardoor er altijd een rustige plek is om te ontspannen.

De open keuken aan de voorzijde is modern en praktisch ingericht, voorzien van inbouwapparatuur, veel werkruimte en kastruimte, een plek waar koken en samenzijn echt plezierig wordt.

De zonnige achtertuin van 37 m² is met veel zorg aangelegd, met onderhoudsvriendelijke materialen en natuurlijke accenten die warmte en stijl uitstralen. Dankzij de ligging op het zuidoosten en de indeling geniet je hier van volle privacy, ideaal voor ontspannen ochtenden, rustige middagen of gezellige avonden met vrienden en familie. Tegen de woning aan bevindt zich een praktische, aangebouwde stenen berging, perfect voor het opbergen van spullen. In deze berging zijn tevens de tweede aansluitingen voor wasmachine en droger geplaatst, wat extra gemak en functionaliteit biedt.

“

Instapklaar, karaktervol en tot in de puntjes gerenoveerd.



OMSCHRIJVING

Woning

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en een luxe badkamer. Aan de voorzijde ligt een slaapkamer van 8 m², terwijl aan de achterzijde de royale slaapkamer van 11 m² is gesitueerd. De strak afgewerkte badkamer is voorzien van een inloofdouche, stijlvol wastafelmeubel en een tweede toilet. Overal op deze verdieping ligt dezelfde hoogwaardige houten vloer, wat eenheid en warmte geeft.

De tweede verdieping voelt verrassend ruim en licht aan, mede dankzij de twee grote dakkapellen. Vanaf de praktische overloop, met een cv-ketel en aansluitingen voor wasmachine en droger, stap je zo de royale slaapkamer binnen met nokhoogte, waardoor de ruimte extra luchtig en sfeervol aanvoelt. Deze kamer is perfect in te richten als master bedroom, werkruimte of hobbykamer. Het overvloedige daglicht en het ruime formaat maken de kamer bijzonder uitnodigend en aangenaam om te verblijven.

Wonen in Zuilen betekent leven in een buurt waar groen, rust en stedelijke voorzieningen samenkomen. Het Julianapark, een van de oudste stadsparken van Utrecht, ligt om de hoek. Hier vind je oude bomen, een dierenweide met damherten, speeltuin en een gezellig parkrestaurant.

Voor dagelijkse boodschappen zijn winkelcentrum Rokade en de vernieuwde Amsterdamsestraatweg met een breed aanbod aan winkels, cafés, restaurants en ijssalons dichtbij. De wijk biedt daarnaast meerdere kinderdagverblijven, basisscholen, huisartspraktijken en een bibliotheek. Station Zuilen is op loopafstand, het centrum van Utrecht en Centraal Station zijn in slechts 10 minuten per fiets bereikbaar, en voor een dagje natuur fiets je in 15 minuten naar de Maarsseveense Plassen. De A2, A27 en A28 zorgen voor snelle verbindingen met de rest van Nederland.

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.



“

Een huis om direct verliefd
op te worden.

BIJZONDERHEDEN

Bijzonderheden:

- Karaktervolle jaren '30 woning met veel authentieke details;
- Volledig gerenoveerd in 2018;
- Tuin recent met zorg aangelegd;
- Energielabel C;
- Asbest- en ouderdomsclausule zullen in de koopakte worden opgenomen;
- Gratis parkeren voor de deur;
- CV-ketel in 2022 geplaatst
- Oplevering in overleg.



“

Drie slaapkamers, twee dakkapellen en een strakke badkamer – alles wat je nodig hebt.



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 | Tuin |
| Ligging | in woonwijk |
| Schuur/berging | aangebouwd steen |
| Verwarming | c.v.-ketel |
| Warmwater | c.v.-ketel |











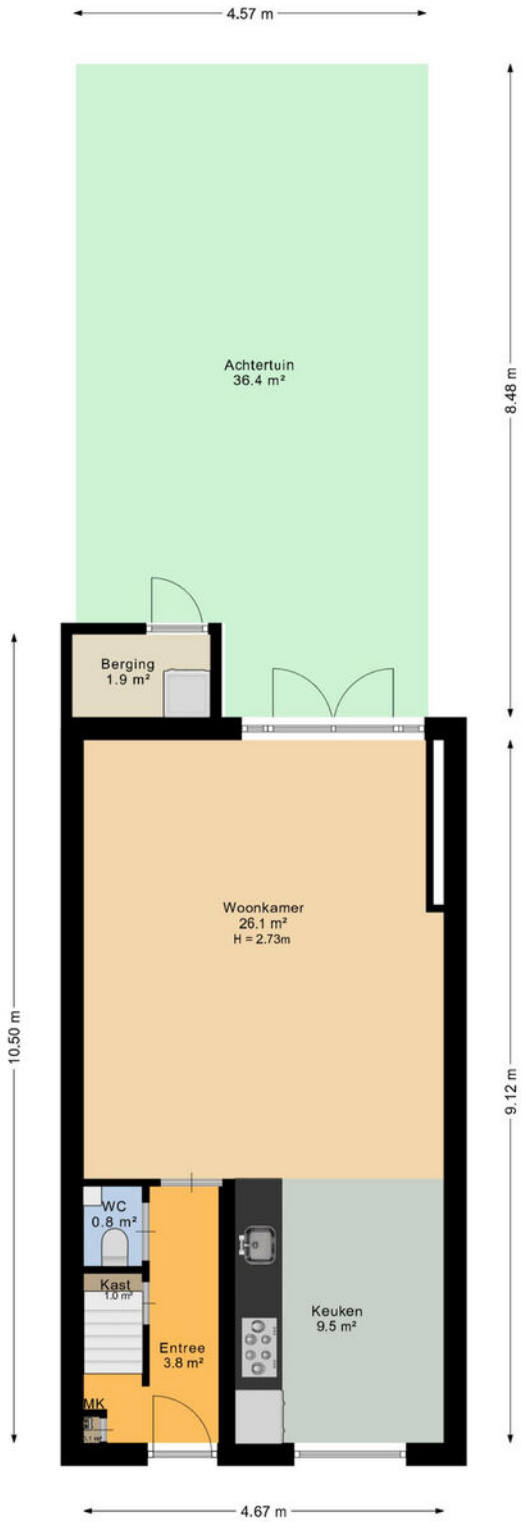


PLATTEGROND

Woning



Hubert Duyfhuysstraat 33 - Utrecht
Situatie

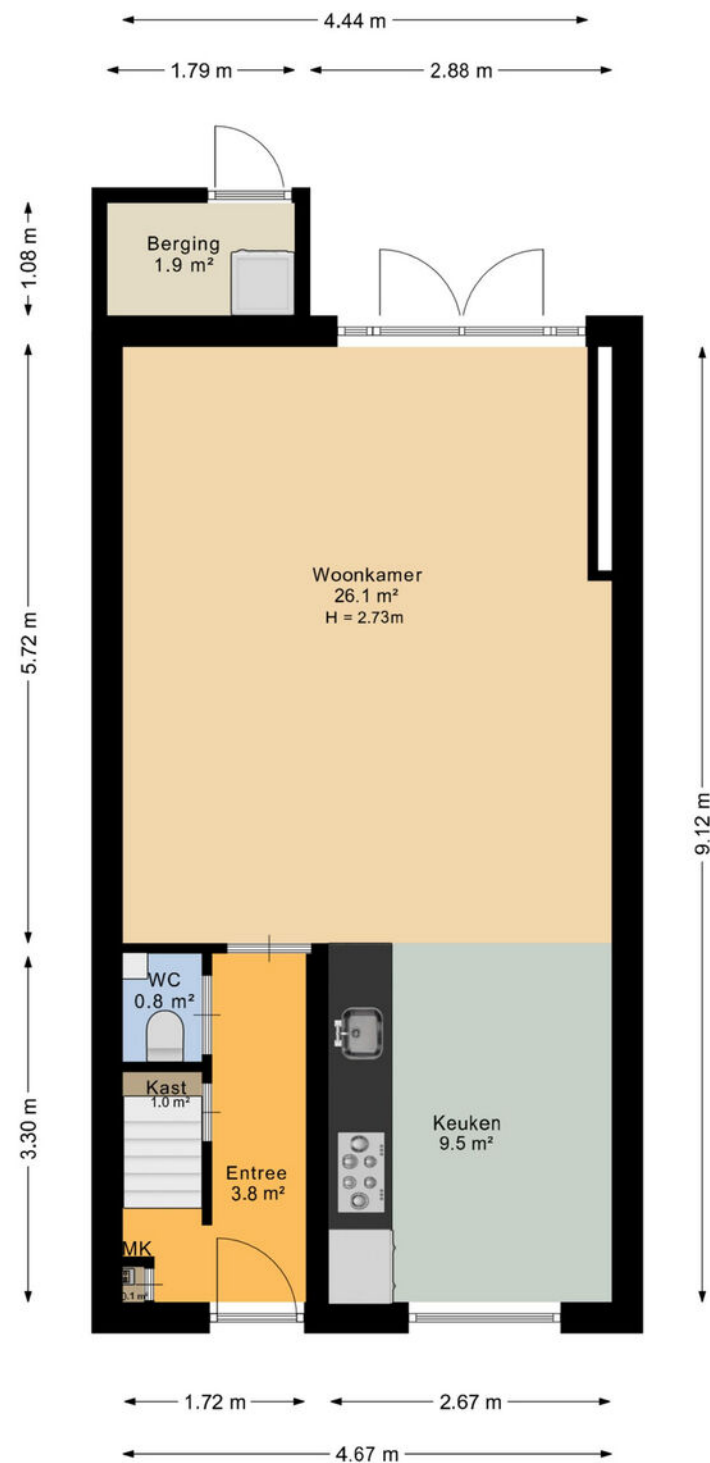


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Hubert Duyfhuysstraat 33 - Utrecht
Begane grond

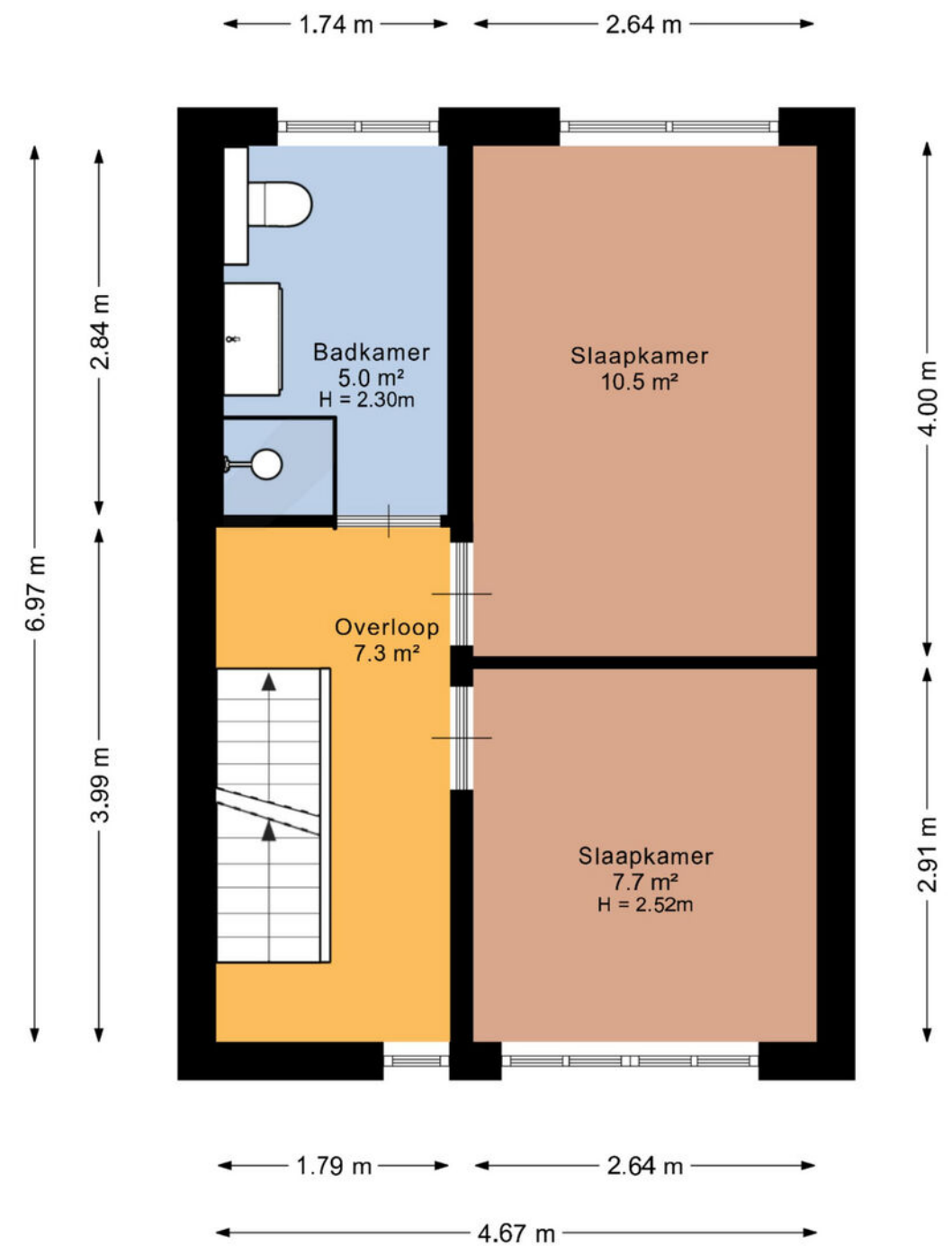


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Hubert Duyfhuysstraat 33H Utrecht
Eerste verdieping

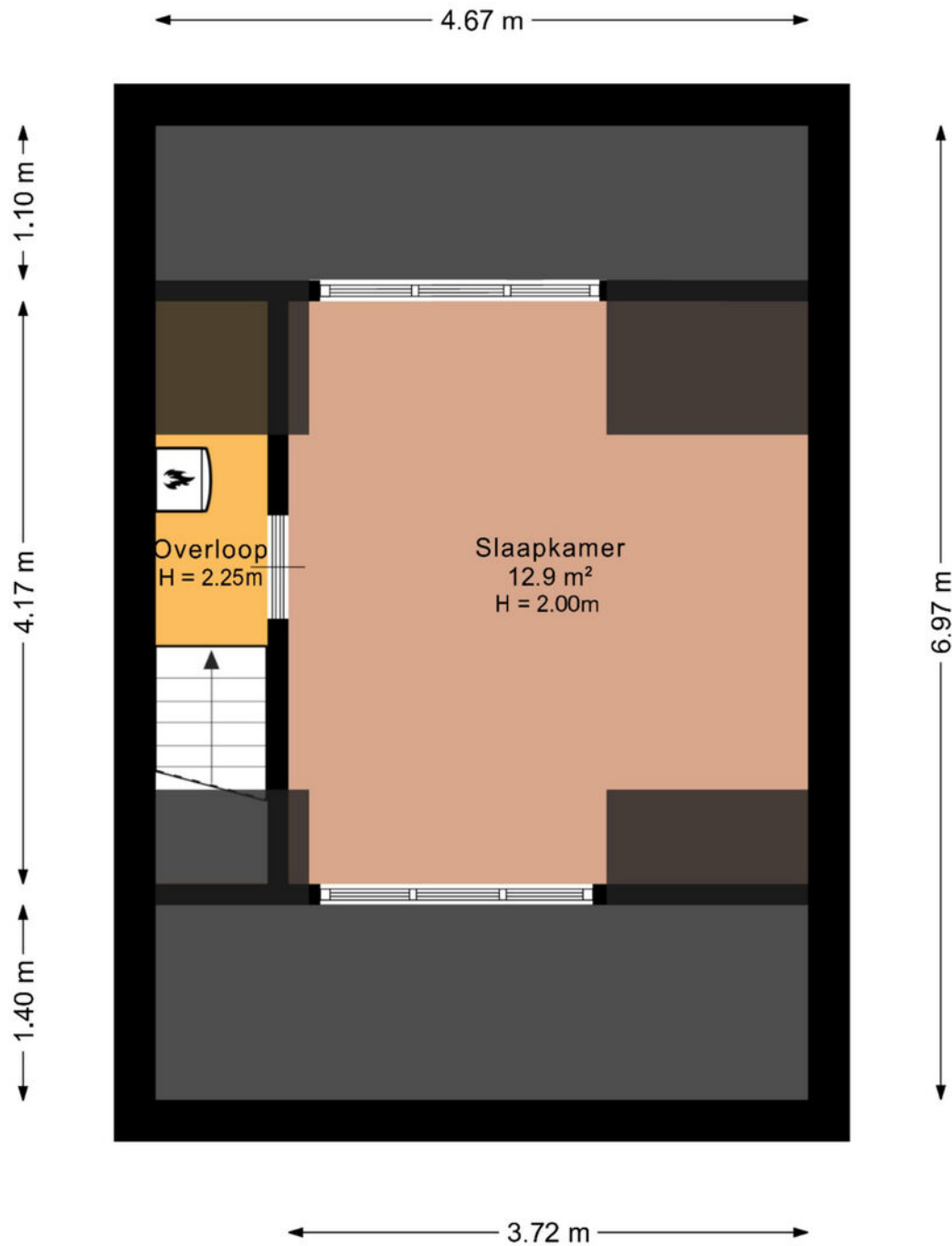


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Hubert Duyfhuysstraat 33H Utrecht Tweede verdieping



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

Zuilen
C | 2540
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.

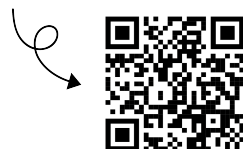
Mocht je de woning wel bouwkundig willen keuren maar neem je dit niet op als voorbehoud dan mag de keuring na de drie dagen bedenktijd worden uitgevoerd.

Waarborgsom | Bankgarantie

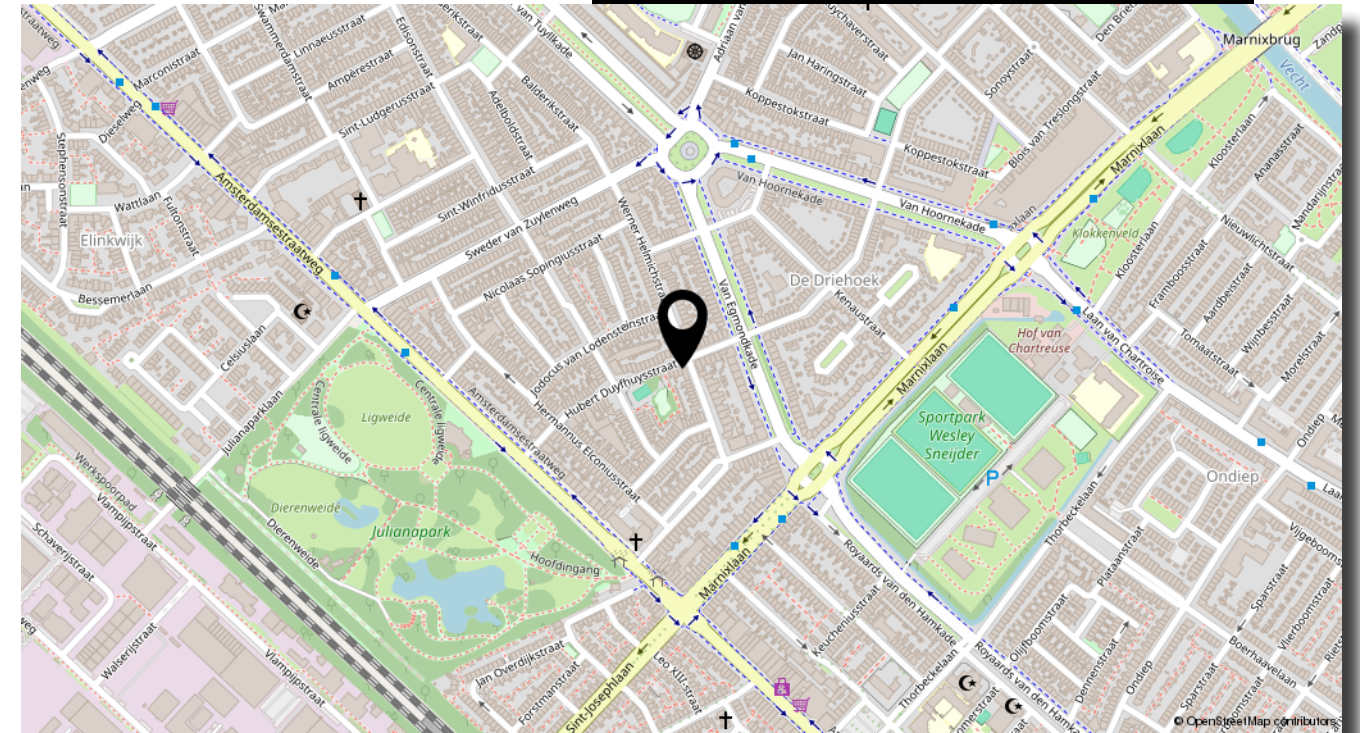
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom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



Over de buurt!

Wonen in Zuilen, een karakteristieke wijk in Utrecht, is zeer geliefd onder jonge gezinnen, studenten en creatievelingen. De wijk heeft een rijke geschiedenis en is de afgelopen jaren flink opgeknapt. De wijk heeft een mix van oude en nieuwe huizen en wordt gekenmerkt door veel groen en waterpartijen. Het Julianapark is een prachtig park waar veel bewoners graag komen om te wandelen, picknicken of te sporten. Daarnaast heeft Zuilen verschillende buurtmoestuinen en zijn er veel speelplekken voor kinderen. Zuilen heeft een gevarieerd aanbod aan winkels en restaurants. In de Amsterdamsestraatweg vind je bijvoorbeeld veel Turkse, Marokkaanse en Surinaamse eetgelegenheden en winkels met bijzondere producten. Daarnaast zijn er ook gezellige cafés en restaurants te vinden in de wijk zelf. De bereikbaarheid van Zuilen is goed. Met de fiets ben je binnen 10 minuten in het centrum van Utrecht en het openbaar vervoer is goed geregeld.



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