

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



Vraagprijs € 545.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energielabel C

Catalonië 35
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	1984
Woonoppervlakte	80 m ²
Perceeloppervlakte	321 m ²
Inhoud	358 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Wat een fenomenaal uitzicht! Letterlijk aan de rand van Utrecht, op de mooiste plek van het groene en kindvriendelijke Lunetten, staat deze goed onderhouden, zeer vrij gelegen, half vrijstaande woning op een groot perceel van 321 m² met tuin aan 3 zijden. De zeer ruime achtertuin grenst direct aan park De Koppel en kinderboerderij De Koppelsteede waardoor je een fabuleus groen uitzicht van bijna 180 graden hebt. Je maakt alle seizoenen mee, doordat de woning omgeven is met bomen. Aan de voorzijde kijk je uit op een pleintje van een doodlopend straatje (woonerf); hierdoor heb je zowel voor als achter vrij uitzicht en optimale privacy.

De 2-onder-1-kap woning zelf is verrassend ruim en licht en erg praktisch ingedeeld. De woning is gebouwd in 1984, beschikt over een tuingerichte doorzonkamer, 3 slaapkamers, en een zolder met een zee aan ruimte. Deze is dankzij de vlizotrap eenvoudig bereikbaar. Dankzij dak-, gevel- en vloerisolatie, en dankzij rolluiken bespaar je flink op energieverbruik en blijft het 's zomers lekker koel en 's winters erg aangenaam. Het woonoppervlak kan gemakkelijk uitgebreid worden. Hierbij valt te denken aan een uitbouw van de woonkamer aan de achter- en/of zijkant en dakkapellen om de realisatie van 1 of 2 extra slaapkamers mogelijk te maken.

Indeling

Begane grond: Via de voortuin bereik je de entree van de woning. Hal met toegang tot de woonkamer. De halfopen keuken is aan de voorzijde gesitueerd. De keuken is voorzien van oven, gasfornuis en koelkast met vriesvak. In de woonkamer bevindt zich een ruime trapkast die gebruikt wordt als provisieruimte. Via de achterdeur heb je direct verbinding met het grote zonneterras en de achtertuin.

Vanuit de woonkamer is tevens een toegangsdeur naar de trapopgang naar de 2e verdieping, alsmede naar het toilet met fonteintje.

Op de tweede verdieping bevindt zich een overloop en 3 slaapkamers van respectievelijk 13 m², 8 m² en 4 m². Ook bevindt zich hier een ruime badkamer voorzien van inloophdouche, toilet, wasmachine-aansluiting wastafel en bijzondere waskom. Via de vlizotrap bereik je de zeer ruime bergzolder van 31 m² vloeroppervlakte waarvan 13 m² stahoogte.



“
Aan de groene rand van Lunetten in Utrecht bevindt zich deze 2-onder-1-kap woning met 3 slaapkamers en een grote zolder

BIJZONDERHEDEN

Woning

Buiten: Door de zuidwestligging is er zon vanaf ongeveer 9:30 uur tot zonsondergang. Het achterdakvlak leent zich dan ook uitstekend voor zonnepanelen.

Je hebt in de tuin een handige stenen berging, een groot zonneterras van circa 15 m², en een taps toelopende overkapping voor het stallen van fietsen en containers, alsmede een zitje van 8 m² om vol van het uitzicht te kunnen genieten.

In de wijk zijn op loopafstand 3 goede basisscholen, meerdere kinderopvang- en sportaccommodaties, een scoutingclub, twee volkstuincomplexen, een gezondheidscentrum, een winkelcentrum en een sociaal cultureel centrum.

Bewoners van de wijk zijn bijzonder actief in allerlei initiatieven, waarvan u diverse groepen op de wijkwebsite en op Facebook kunt vinden. Het straatje wordt bewoond door een prettige mix van gezinnen, alleenstaanden en senioren, en er wordt eens per jaar een gezellig straatfeest georganiseerd, waardoor contacten met burens vanzelfsprekend zijn.

De wijk is omgeven met veel groen: de woning grenst aan kinderboerderij Koppelsteede en aan park De Koppel, dat via het prachtige Inundatiekanaal verbonden is met het Beatrixpark, terwijl de Laaggravense Plas met strand en zwemwater op enkele loopminuten en het bos van Amelisweerd op 10 fietsminuten afstand ligt. De wijk heeft vele watergangen en groene straten, met diverse verborgen binnenspeeltuinen. Op circa 20 meter afstand van de woning bevindt zich een grote speelweide. Het stadscentrum ligt op 15 fietsminuten (en 9 busminuten) afstand en op 20 fietsminuten ligt USP/ Uithof. Het NS-station (in de nabije toekomst een IC-station met directe tramverbinding met USP/Uithof) ligt op 5 fietsminuten afstand. Met de auto ben je binnen enkele minuten bij diverse uitvalswegen (A12 / A2 / A27).

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.



“

De halfopen keuken is aan de voorzijde gesitueerd en via de achterdeur heb je direct verbinding met het grote zonneterras en de achtertuin





BIJZONDERHEDEN

Verkoper: 'Mekkerende lammetjes, balkende ezels en pronkende pauwen, in combinatie met zeer fraaie zichtlijnen, doen je je in een landelijke omgeving wanen. We hebben jarenlang genoten van het fenomenale uitzicht, zowel in de zomer als de winter, en de vele soorten vogels in de tuin, waaronder groene specht, boomkruiper, ijsvogel en puttertjes. De lichte woning heeft een prettige sfeer met ruim voldoende leefruimte. Mocht daar behoefte toe bestaan, dan kan naar alle kanten uitgebreid worden. Dan nog heb je hetzelfde prachtige uitzicht en een heel grote tuin.'

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1984;
- Energielabel: C;
- Woonoppervlak: 80 m² met daarbovenop een zeer ruime bergzolder van 31 m² vloeroppervlak (13m² stahoogte);
- Perceeloppervlak: 321 m²;
- Grotendeels dubbel glas, deels HR;
- CV-ketel en rookgasafvoer vernieuwd in 2021;
- Keuken vernieuwd : 2018;
- Ruime provisie(trap)kast : 2018
- Platte dak berging vernieuwd: 2006;
- Badkamer en toilet vernieuwd: 2010;
- Elektrische keukenboiler 10 l : september 2025;
- Boeiboord achterkant : september 2025;
- Buiten schilderwerk : deels 2020, 2024 en 2025;
- inbouwtoilet boven en beneden;
- Rolluiken beneden en aan de achterzijde ook boven;
- Parkeren op eigen terrein mogelijk of gratis in de straat;
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht, AV1989;
- Geen voormalige beleggers- of huurwoning;
- Notaris keuze verkoper: Hoekstra en Partner Notarissen te Utrecht;
- Aanvaarding in overleg.

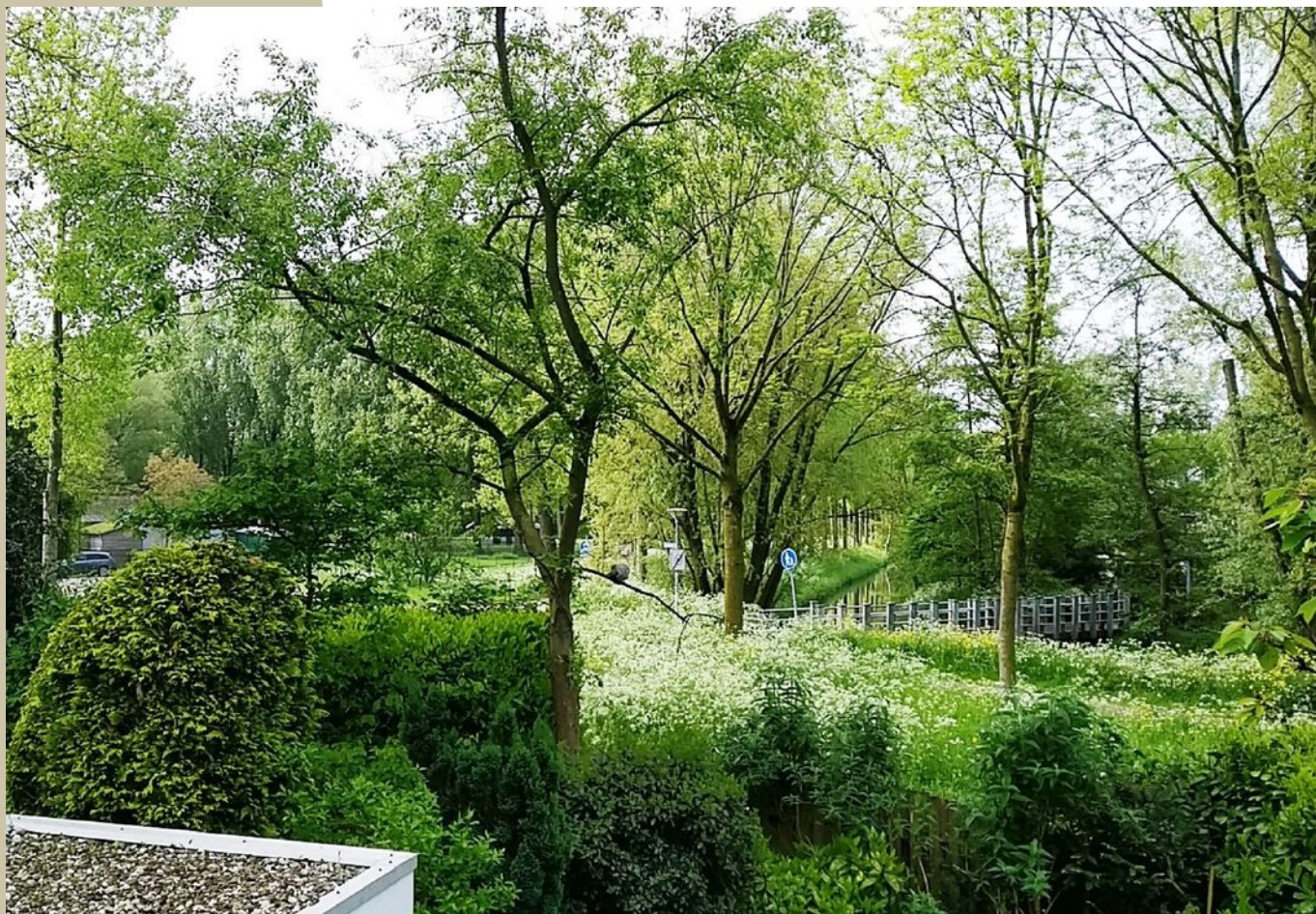
Nieuwsgierig geworden? Bel snel of mail ons voor een bezichtigingsafspraak.

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.



“

Verkoper vertelt: de lichte woning heeft een prettige sfeer met ruim voldoende leefruimte en genoeg uitbreidingsmogelijkheden



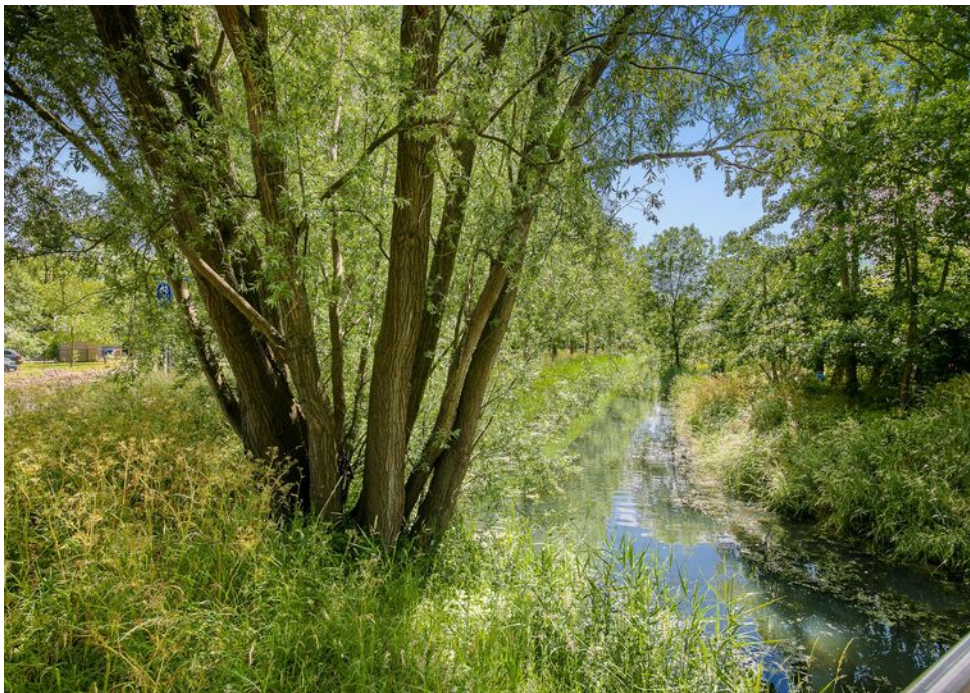






KENMERKEN

Buitenruimte	14 m²
Ligging	aan park, aan rustige weg, in woonwijk
Schuur/berging	aangebouwd steen
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel, elektrische keukenboiler 10 liter eigendom



PLATTEGROND

Woning

Catalonië 35, Utrecht
Begane grond

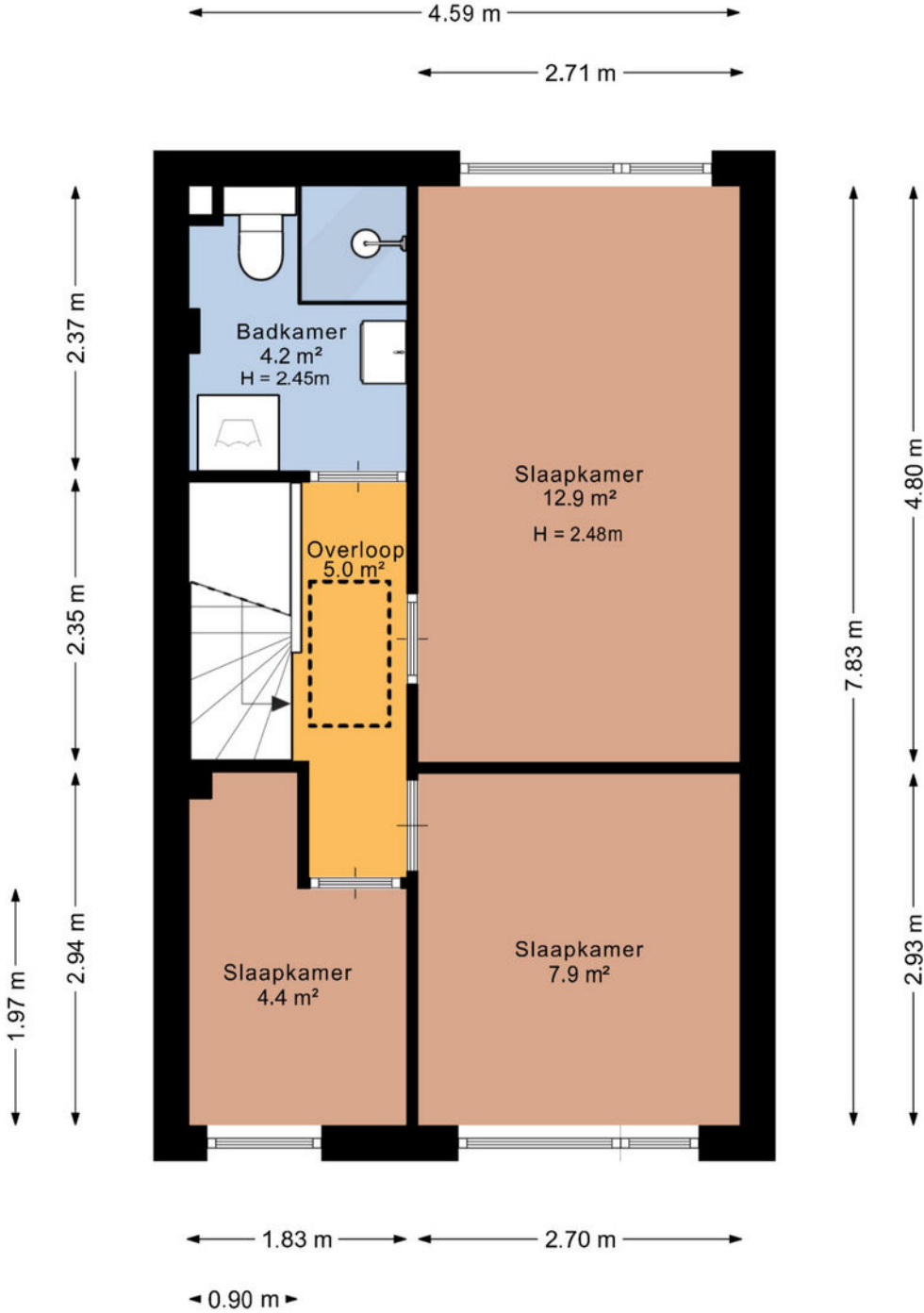


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Catalonië 35, Utrecht
Eerste verdieping

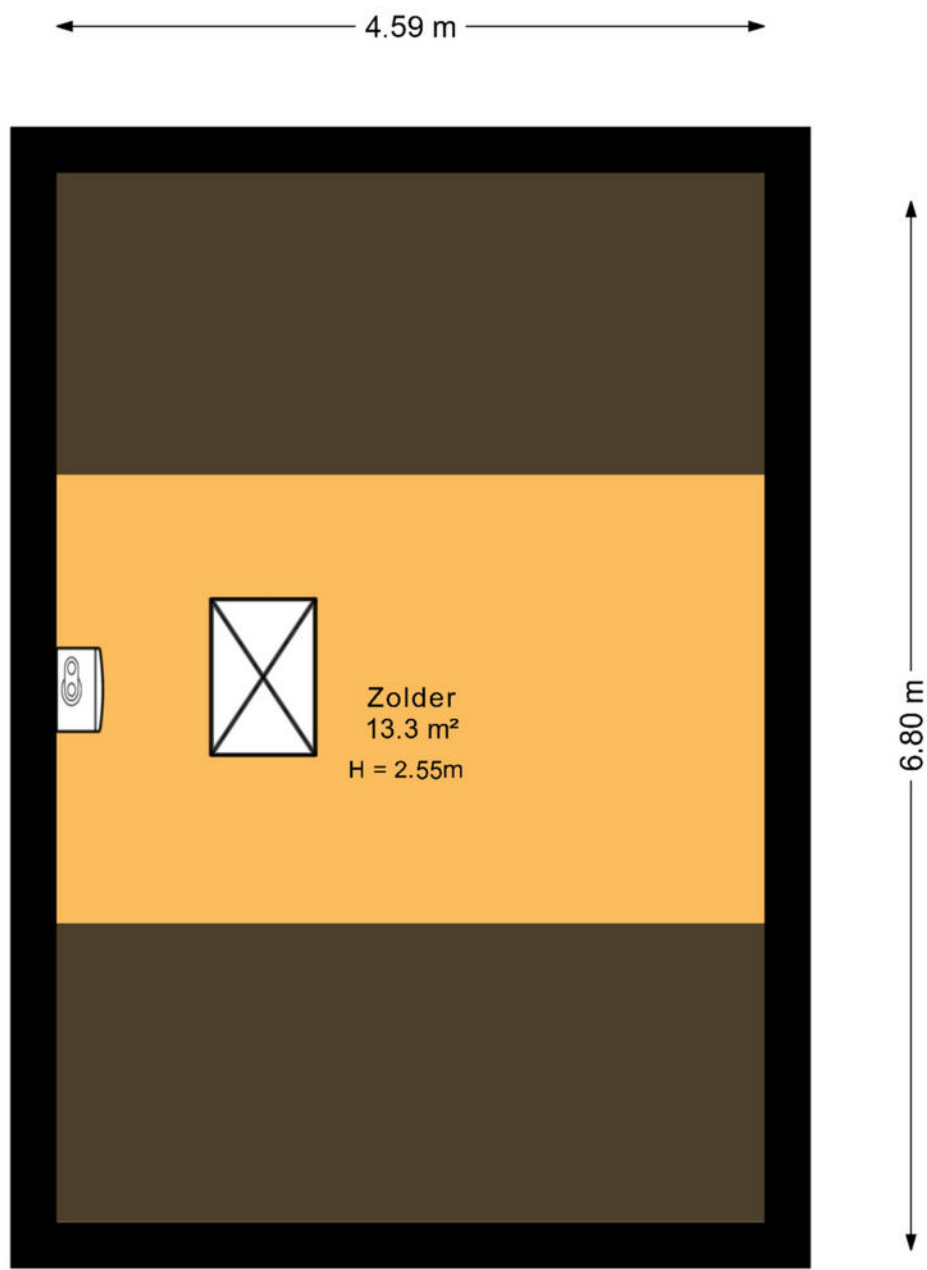


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

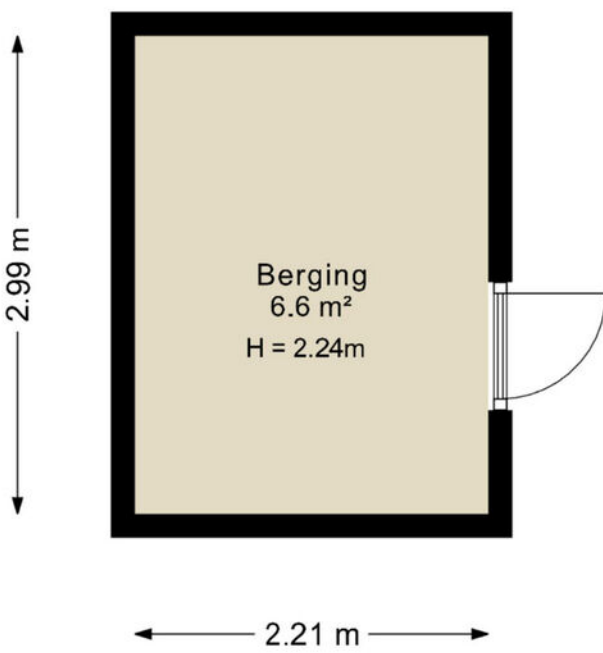
Catalonië 35, Utrecht
Zolder



PLATTEGROND

Woning

Catalonië 35, Utrecht
Berging 1



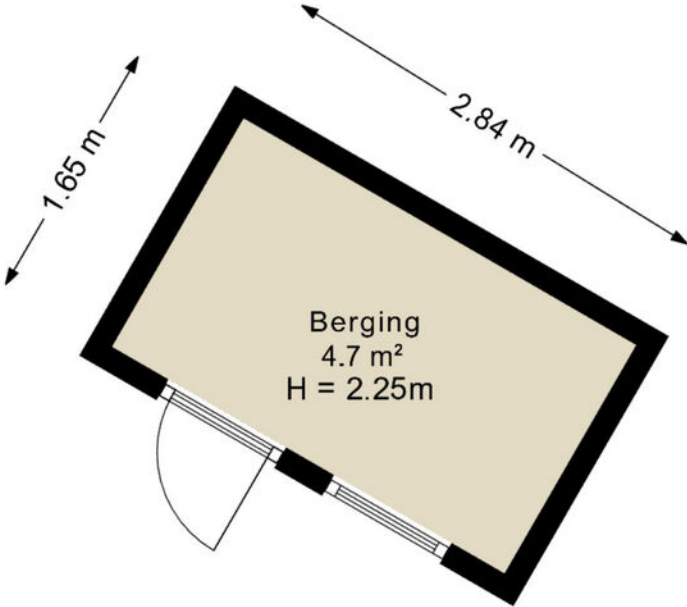
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

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

PLATTEGROND

Woning

Catalonië 35, Utrecht Berging 2



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



Gemeente
Sectie | Perceel
Eigendom

Utrecht
O | 1151
Erfpacht



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 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.

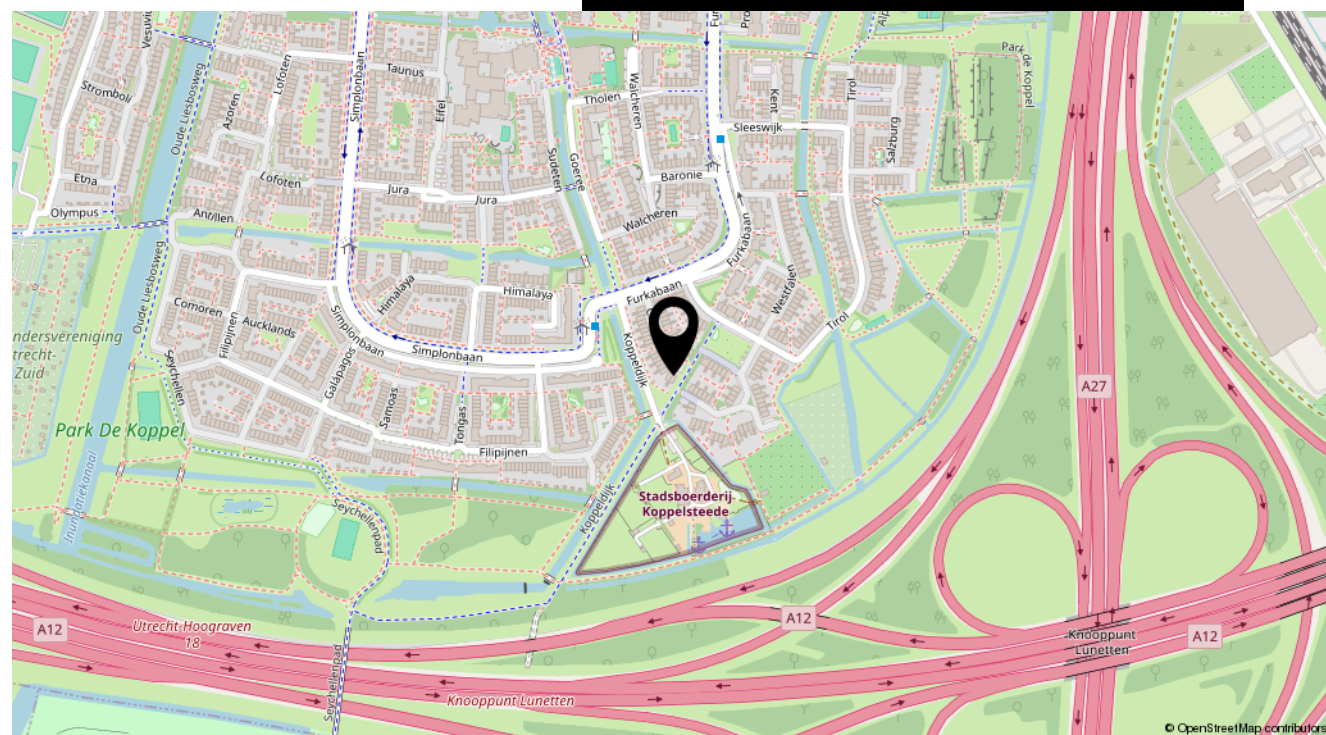
Waarborgsom | Bankgarantie

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



Over de buurt!

Lunetten is een groene en gezellige wijk in het zuidoosten van Utrecht. De wijk is ontworpen in de jaren zeventig en is een van de meest populaire woonwijken van Utrecht. Het is een rustige wijk met veel groen, brede straten en ruime woningen. Lunetten is gebouwd rondom een groot park en heeft veel voorzieningen, zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten. In het centrum van de wijk bevindt zich het winkelcentrum, waar je terecht kunt voor de dagelijkse boodschappen. Ook zijn er verschillende restaurants en cafés in de wijk te vinden. De wijk heeft veel groen en is omringd door water, wat het een aantrekkelijke plek maakt om te wonen. Ook is er in de wijk veel ruimte voor recreatie, zoals het spelen van sporten en wandelen in het park. Lunetten is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Er zijn verschillende buslijnen die door de wijk rijden en het treinstation Utrecht Lunetten ligt op loopafstand van de wijk. Ook met de auto is de wijk goed bereikbaar, de A12 en A27 liggen vlakbij.

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 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.

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,

Manon Roskott



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