

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



Vraagprijs € 350.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label C

Albatrosstraat 26  
Utrecht



# Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



**W**ij weten als geen ander hoe belangrijk het is om in een woning te wonen dat je thuis is. 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	55 m <sup>2</sup>
Inhoud	219 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Energielabel	C



# OMSCHRIJVING

*Woning*



Op een toplocatie staat een sfeervolle benedenwoning van 55 m<sup>2</sup> met riante achtertuin van 32 m<sup>2</sup> te koop in de populaire Watervogelenbuurt. Zie jij jezelf hier al wonen? Deze woning is ideaal voor starters of eenpersoonshuishoudens.

De wijk staat bekend om haar gunstige ligging. Het centrum bevindt zich op loopafstand van het gezellige en levendige Ledig Erf, waar diverse restaurantjes, winkeltjes en het Louis Hartlooper Complex zijn gesitueerd. Ook het Museumkwartier, de Oosterkade en het hippe Rotsoord liggen op loopafstand. Daarnaast kun je je gemakkelijk verplaatsen met het openbaar vervoer dankzij de nabijgelegen bushaltes en het NS-station Vaartsche Rijn. Met de auto is de wijk goed bereikbaar via de verbindingsweg Waterlinieweg naar de snelwegen A12, A2 en A27.

Indeling:

Begane grond

Bij binnenkomst word je ontvangen in de hal, waar zich een inbouwkast en een toilet bevinden. Vanuit de hal stap je direct de ruime woon- en eetkamer van maar liefst 28 m<sup>2</sup> binnen. Hier voel je meteen de warme sfeer, versterkt door de karakteristieke schouw en de overvloed aan daglicht dat door de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterkant naar binnen stroomt. Terwijl je verder de woonkamer inloopt, ontdek je de moderne, strak afgewerkte keuken die volledig is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur.

De keuken biedt, net als de naastgelegen slaapkamer, directe toegang tot de zonnige achtertuin, gelegen op het zuidoosten. Deze tuin is de perfecte plek om in alle rust van je ochtendkoffie te genieten. Aangrenzend aan de keuken vind je de moderne badkamer, die niet alleen is voorzien van royale opbergkasten, maar ook een handige aansluiting heeft voor de wasmachine en de CV-ketel. De slaapkamer, met een comfortabele oppervlakte van 8 m<sup>2</sup>, biedt dankzij de openslaande deuren een directe verbinding met de tuin. Het is een heerlijke ruimte om de dag ontspannen te beginnen, met het zonlicht dat zachtjes de kamer binnenvalt.

De achtertuin is een ware oase van rust en ontspanning, waar je heerlijk kunt neerstrijken en volop kunt genieten. Hier kun je met gemak een gezellige zithoek creëren voor lange zomeravonden of een luie middag in de zon.



“  
Ruime woon- en eetkamer  
van maar liefst 28 m<sup>2</sup>”

# BIJZONDERHEDEN

*Woning*

De houten schuur biedt een praktische plek om al je tuingereedschap, fietsen, of andere spullen netjes op te bergen. Het is een tuin waar je de luxe hebt om even te ontsnappen aan de drukte van alledag en helemaal tot jezelf te komen.

Bijzonderheden:

- Energie label C;
- Woonoppervlakte 55 m<sup>2</sup>;
- Achtertuin 32 m<sup>2</sup>;
- Hoofddak vernieuwd eind 2023;
- Parkeren middels parkeervergunning;
- Asbest- en ouderdomsclausule worden in de koopovereenkomst opgenomen;
- Oplevering in overleg.

Ben je enthousiast geworden? Vergeet niet om je eigen NVM-aankoopmakelaar mee te nemen voor deskundig advies.



**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.

“

Grote raampartijen aan  
zowel de voor- als  
achterkant



# 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

Ligging	in centrum, in woonwijk
Schuur/berging	vrijstaand hout
Tuin	achtertuin
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel









# PLATTEGROND *Woning*

Albatrosstraat 26 - Utrecht  
Begane Grond



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



Gemeente Tolsteeg  
 Sectie | Perceel B | 2670  
 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.

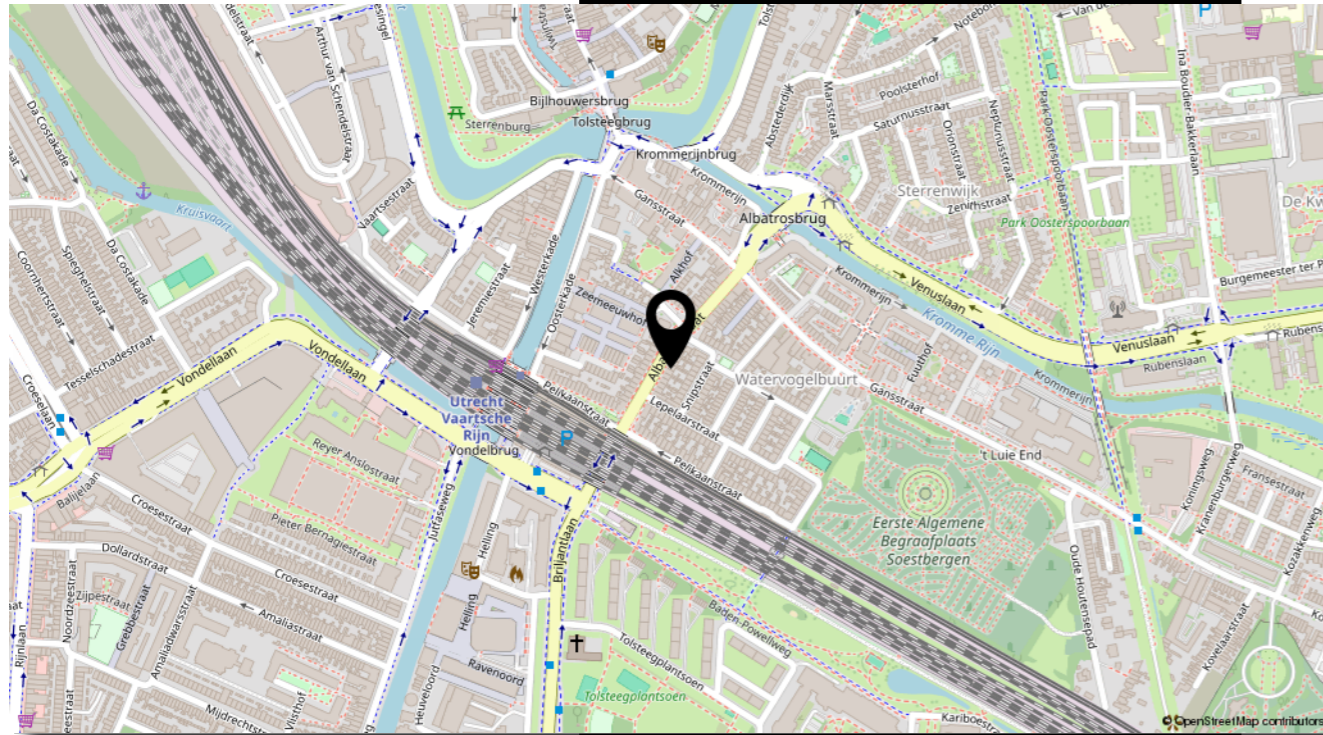
## Waarborgsom | Bankgarantie

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





## *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*

**D**e Keizer makelaarsgroep heeft 7 vestigingen in de regio Utrecht. Je kunt ons vinden in Nieuwegein, Houten, Vleuten-De Meern, Utrecht, Maarsssen 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](mailto: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