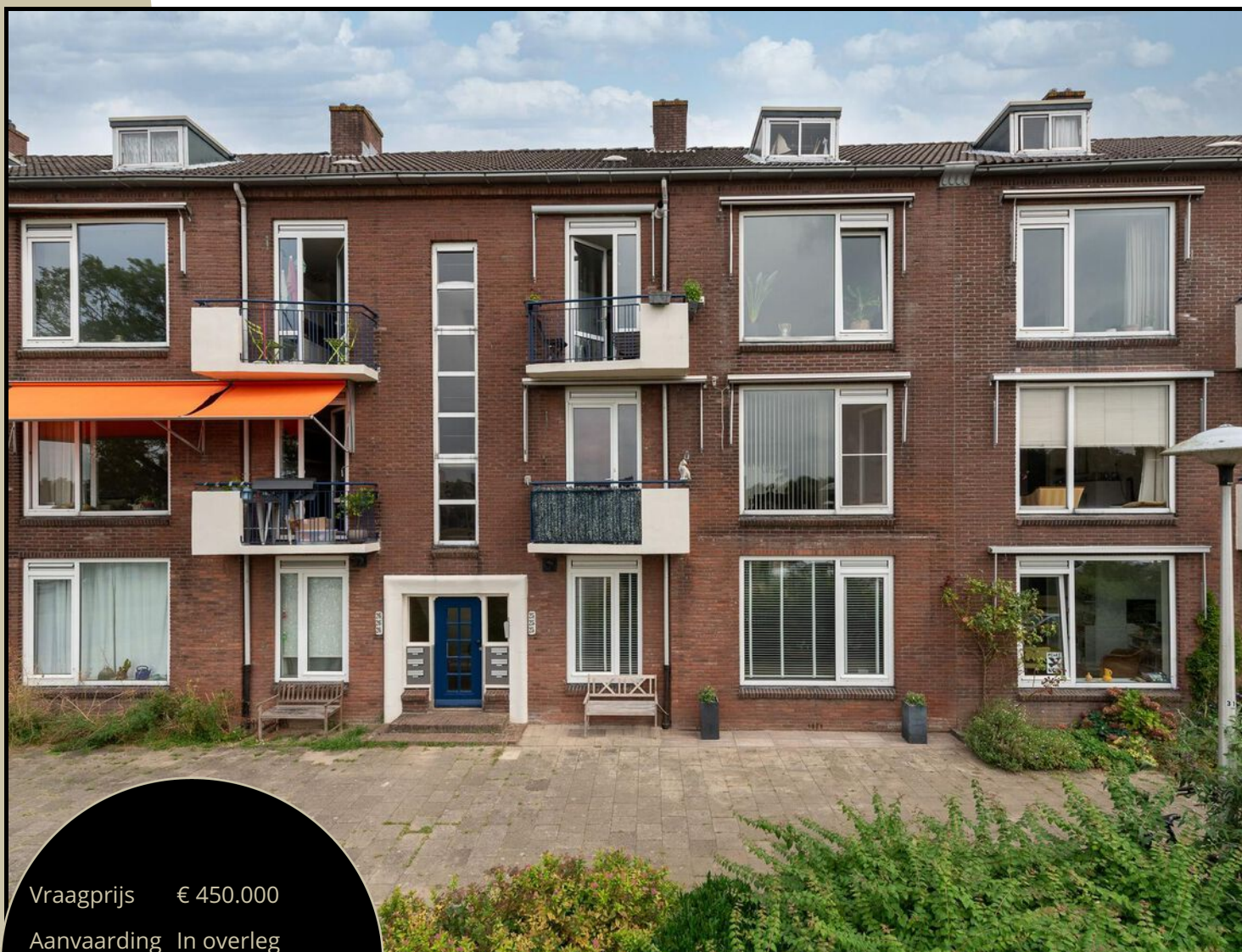


De Keizer; de grootste full service NVM makelaar in de regio met vestigingen in Nieuwegein, Houten, Vleuten, Utrecht, Maarsse en Vianen.



Vraagprijs € 450.000

Aanvaarding In overleg

Energie label C

Johan Wagenaarkade 25
Utrecht



Goed resultaat begint met een persoonlijk plan

— De Keizer —



Wij 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	1951
Woonoppervlakte	79 m ²
Inhoud	310 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Energie label	C



OMSCHRIJVING

Woning



Prachtig 4-kamer appartement met royale tuin in de gewilde wijk Oog in Al

Op zoek naar een sfeervol appartement in een van de meest geliefde wijken van Utrecht? Dit prachtige 4-kamer appartement met een indrukwekkende tuin is precies wat je zoekt! Gelegen in de populaire jaren '30 wijk Oog in Al, bekend om zijn karakteristieke bouwstijl, rustige straten en gunstige ligging ten opzichte van diverse voorzieningen en uitvalswegen.

Woonomgeving:

Oog in Al biedt alles wat je nodig hebt: op loopafstand vind je een compleet winkelcentrum met een supermarkt, bloemenwinkel, opticien, slijterij en bakker. Ook zijn er meerdere basisscholen in de buurt en voor ontspanning ligt Park Oog in Al op een steenworp afstand. Bovendien ben je binnen 10 minuten fietsen in het bruisende hart van Utrecht.

Het appartement:

Bij binnenkomst stap je een grote, lichte woonkamer in, met een stijlvolle indeling die zorgt voor een natuurlijke scheiding tussen het eet- en zitgedeelte. De strak gestuukte wanden en nette vloer dragen bij aan de verzorgde uitstraling. Er zijn twee comfortabele slaapkamers en een moderne, keurige badkamer. De recent vernieuwde keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, wat het koken een plezier maakt.

De tuin - een absolute eyecatcher:

Het absolute pronkstuk van dit appartement is de indrukwekkende tuin van maar liefst circa 80 m². Een heerlijke buitenruimte met overkapping en reeds geplaatste omheining (2023), ideaal voor lange zomeravonden en ontspanning in de buitenlucht. Tevens kun je ook genieten van de ondergaande zon aan de voorzijde op het bankje.

Kortom, een fantastisch appartement op een toplocatie met een buitenruimte waar je echt van zult genieten!

Indeling:

Indeling en leefruimte:

Bij binnenkomst via de ruime hal, uitgerust met een meterkast en garderobekast, treft u de lichte woonkamer (circa 33 m²) met twee karakteristieke schouwen. De woonkamer biedt aan de voorzijde een prachtig uitzicht over het Amsterdam-Rijnkanaal en aan de achterzijde openen de tuindeuren naar de royale achtertuin (circa 80 m²), waar u volop van het buitenleven kunt genieten.



“

Ruime en lichte
woonkamer

BIJZONDERHEDEN

Woning

Keuken en sanitair:

De moderne keuken (circa 7 m²) is voorzien van diverse inbouwapparatuur; Inductie kookplaat, koel/vriescombinatie, oven, en vaatwasser. Vanuit de hal bereikt u de moderne badkamer (circa 3 m²), die is voorzien van een inbouwtoilet, vaste wastafel en een ruime douche.

Slaapkamers en tuin:

Het appartement beschikt over twee slaapkamers (circa 10 en 4 m²), waarbij de kleinere slaapkamer directe toegang biedt tot de achtertuin. Deze riante buitenruimte is dé eyecatcher van het appartement, ideaal voor ontspannen zomeravonden onder de overkapping.

Extra kamers en mogelijkheden:

Uniek aan dit appartement zijn de twee eigen afsluitbare kamers op de bovenste etage van het complex. De grootste kamer is voorzien van een dakkapel en centrale verwarming. Deze ruimtes zijn multifunctioneel te gebruiken: zo kun je gemakkelijk vanuit huis werken, als berging, of logeerkamer, zoals verschillende bewoners reeds hebben gedaan.

In de kelder heeft u ten slotte nog een eigen (fietsen)berging van circa 6 m².

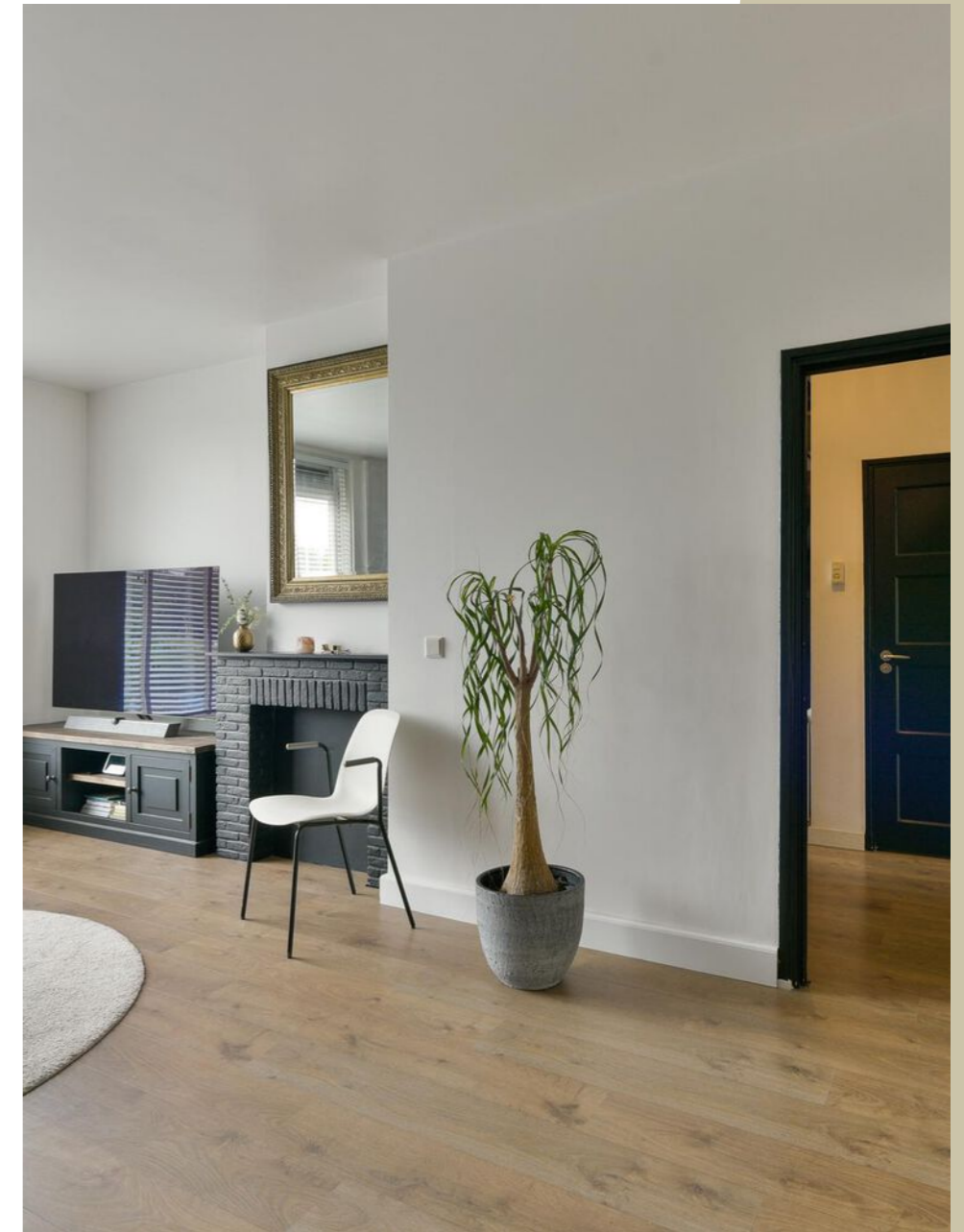
Bijzonderheden:

- oplevering in overleg
- energielabel C
- Ruim en licht appartement
- Gelegen in de gewilde wijk Oog in Al
- Gratis parkeren
- Twee comfortabele slaapkamers
- Royale woonkamer met veel lichtinval
- Grote tuin van circa 80 m²
- Mogelijkheid tot uitbouwen van de achtergevel en/of dakkapel
- Moderne, goed uitgeruste keuken
- Twee eigen afsluitbare kamers op de bovenste etage
- Handige berging in de kelder

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.



“
natuurlijke scheiding
tussen het eet- en
zitgedeelte



GELDXPERT

hypotheken | verzekeringen

**Benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden of second opinion?
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code

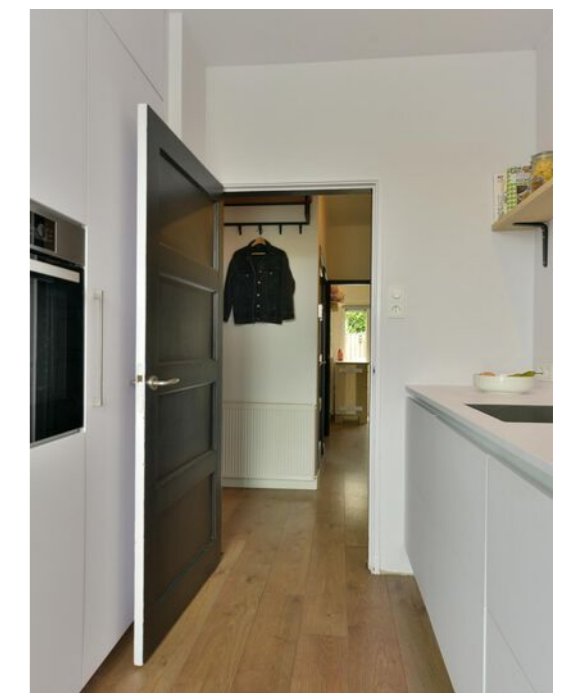
*Op het hypotheekadvies van
GeldXpert kun je bouwen*





KENMERKEN

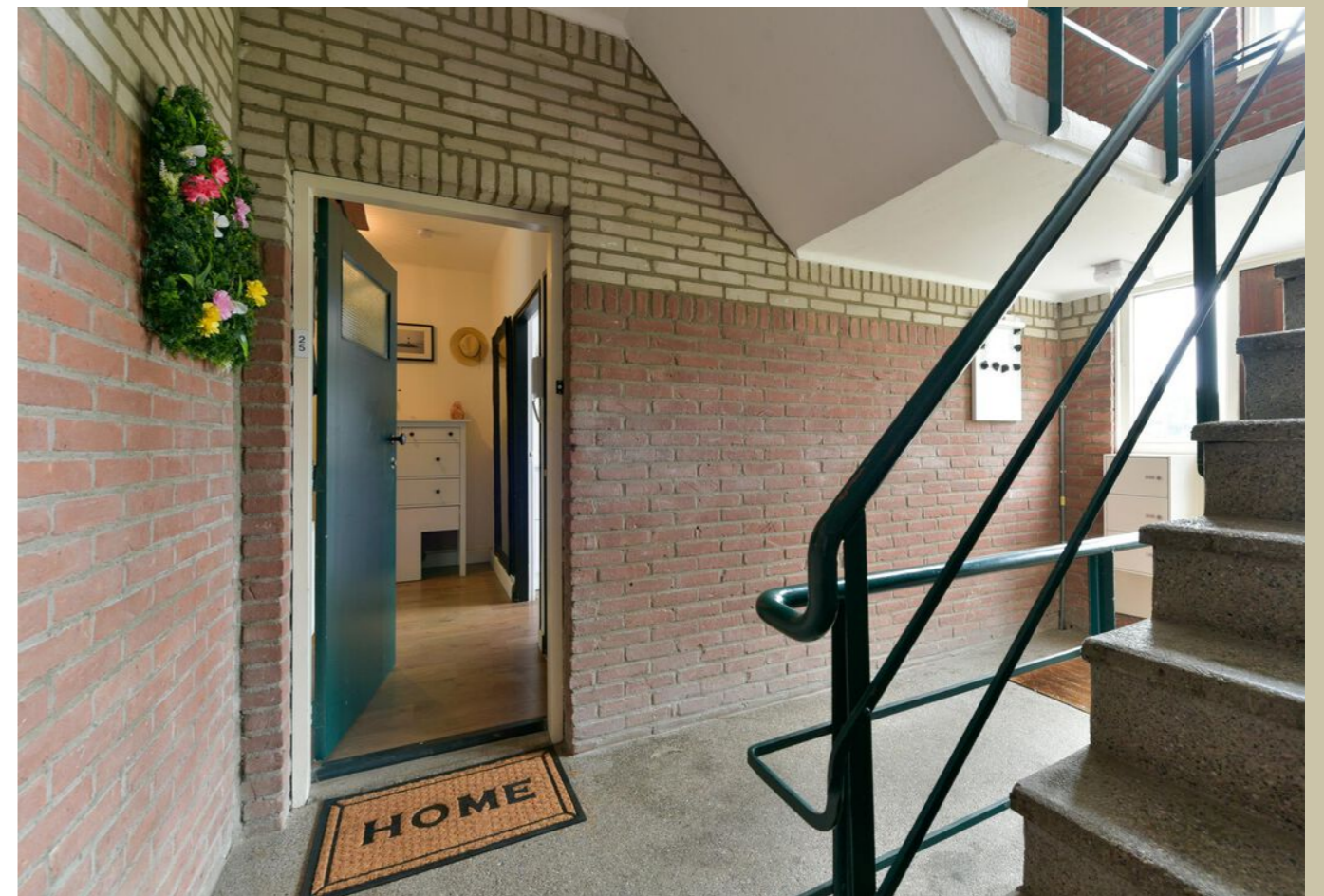
Buitenruimte	21 m ²
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater
Schuur/berging	inpandig
Garage	geen garage
Isolatie	dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel

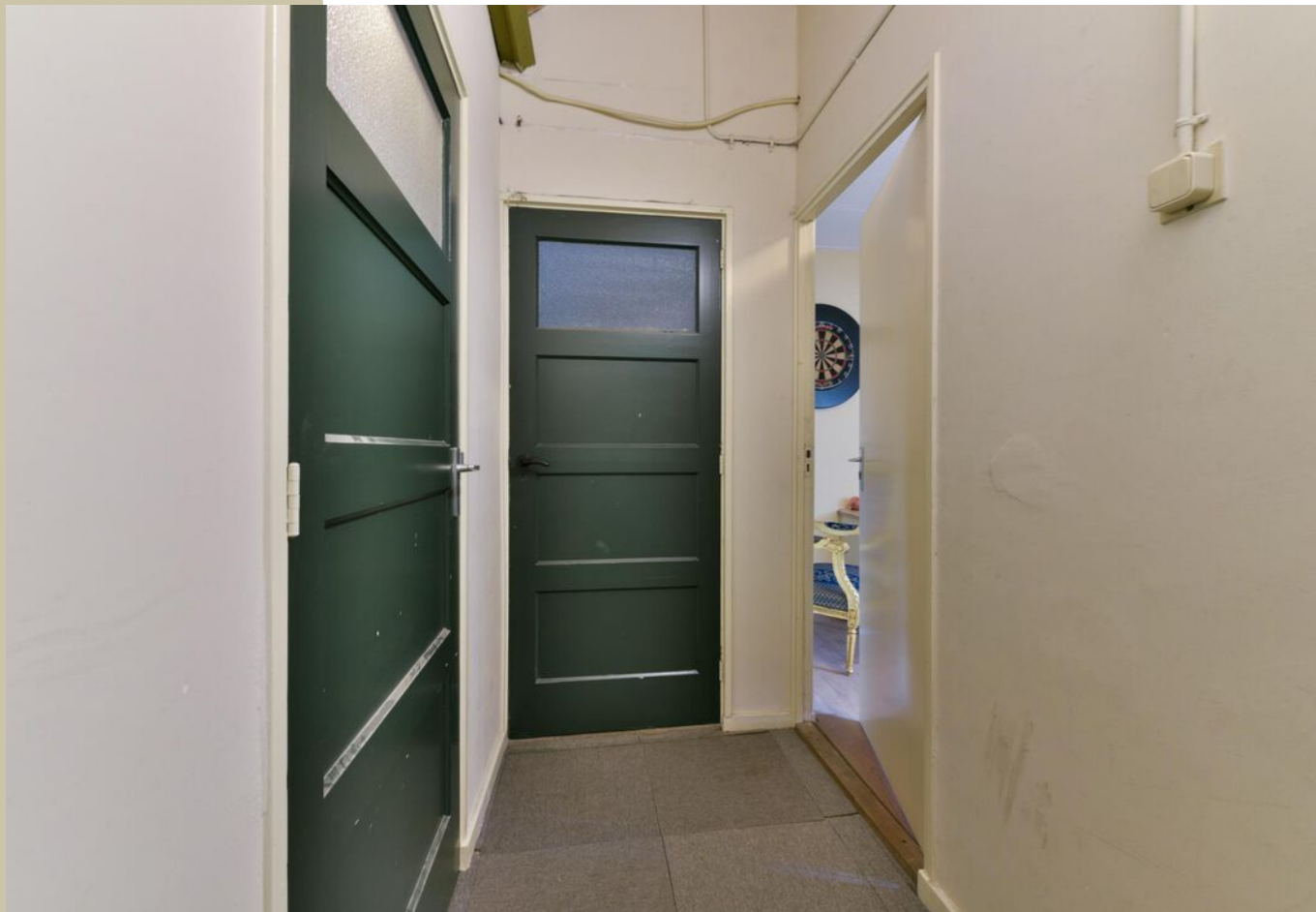
















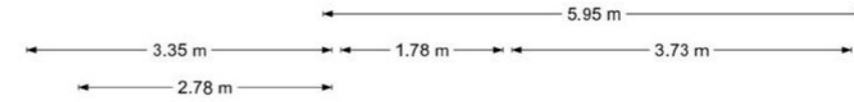




PLATTEGROND

Woning

Johan Wagenaarkade 25 - Utrecht
Begane Grond

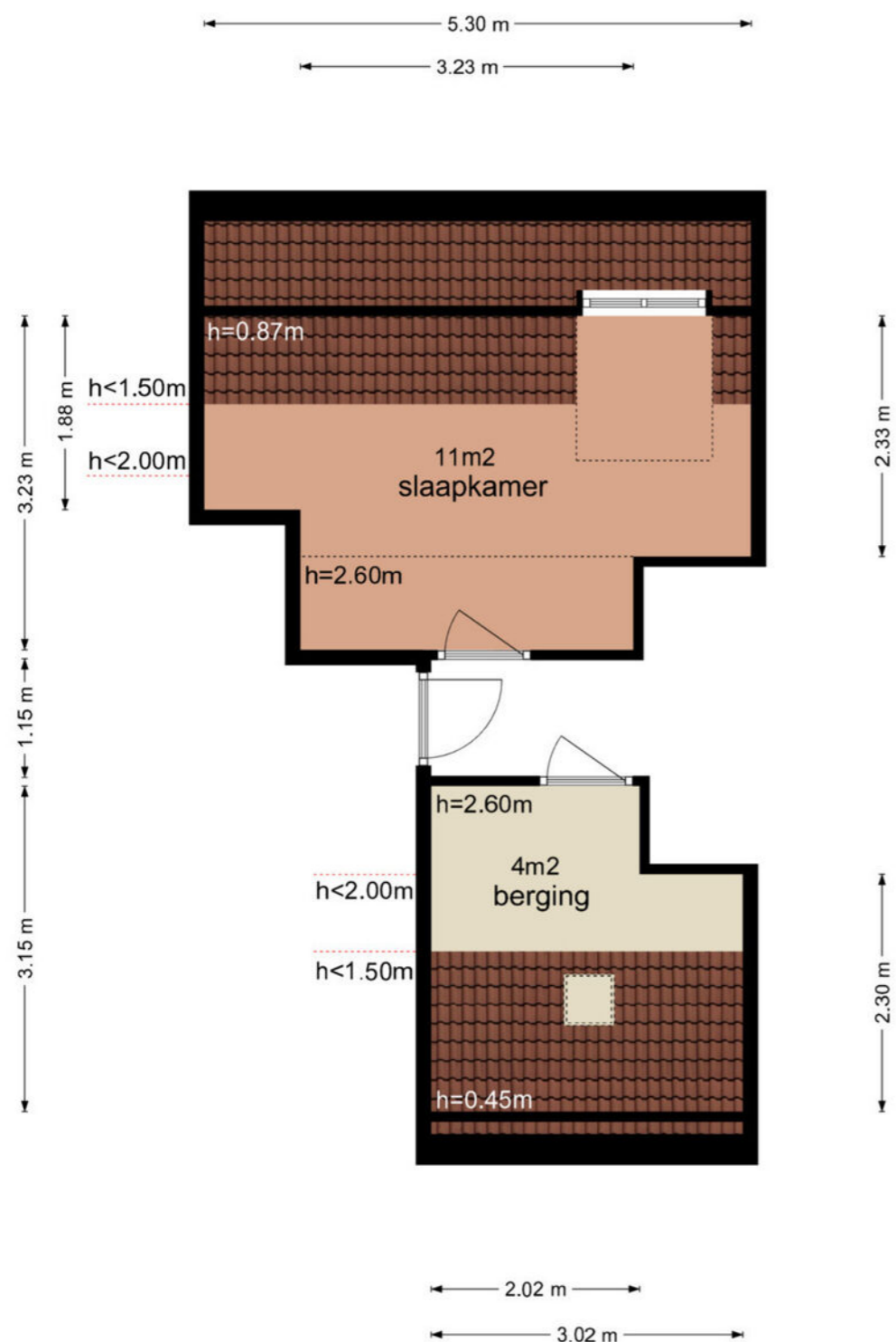


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Johan Wagenaarkade 25 - Utrecht
Derde Verdieping

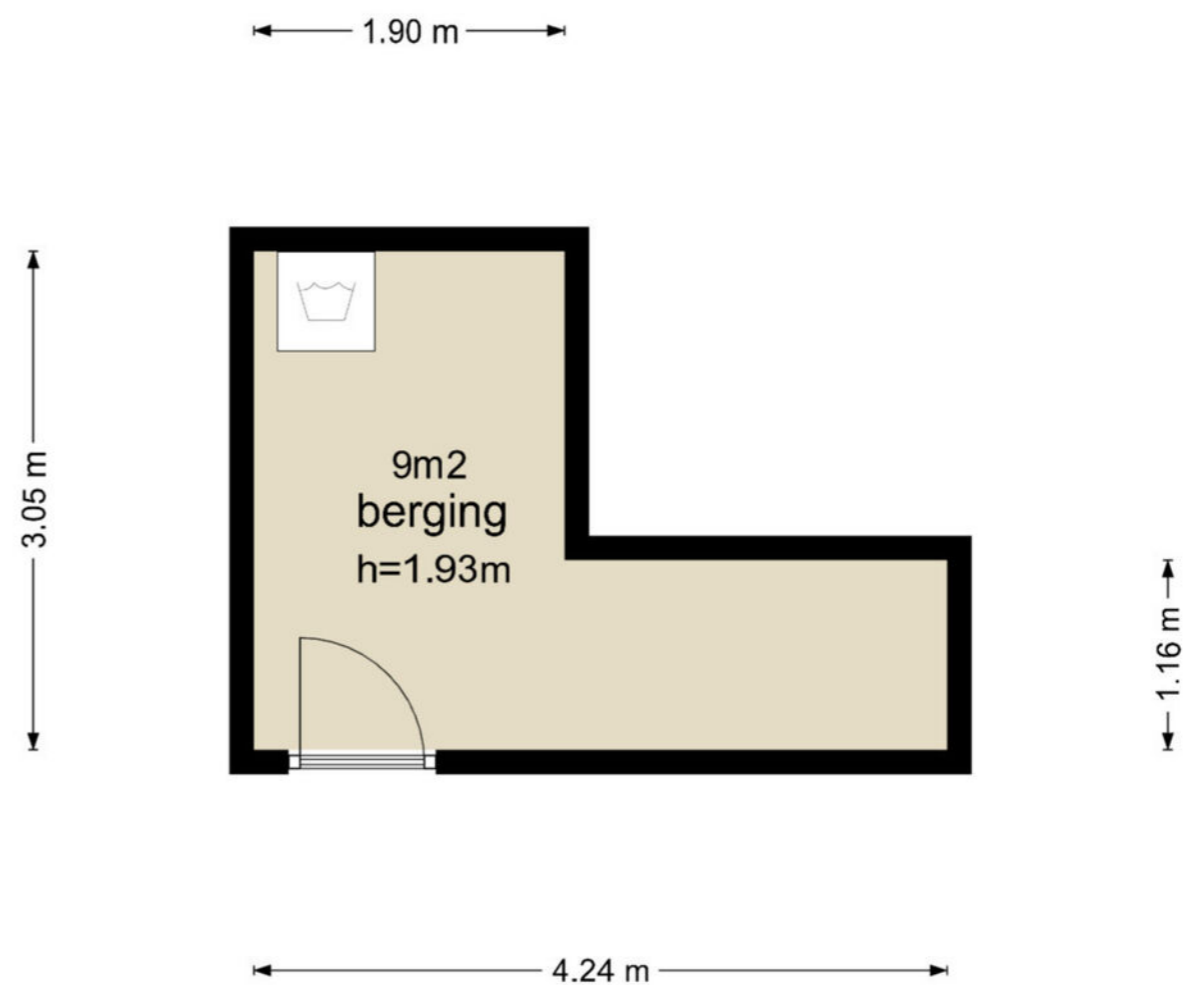


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND

Woning

Johan Wagenaarkade 25 - Utrecht
Berging



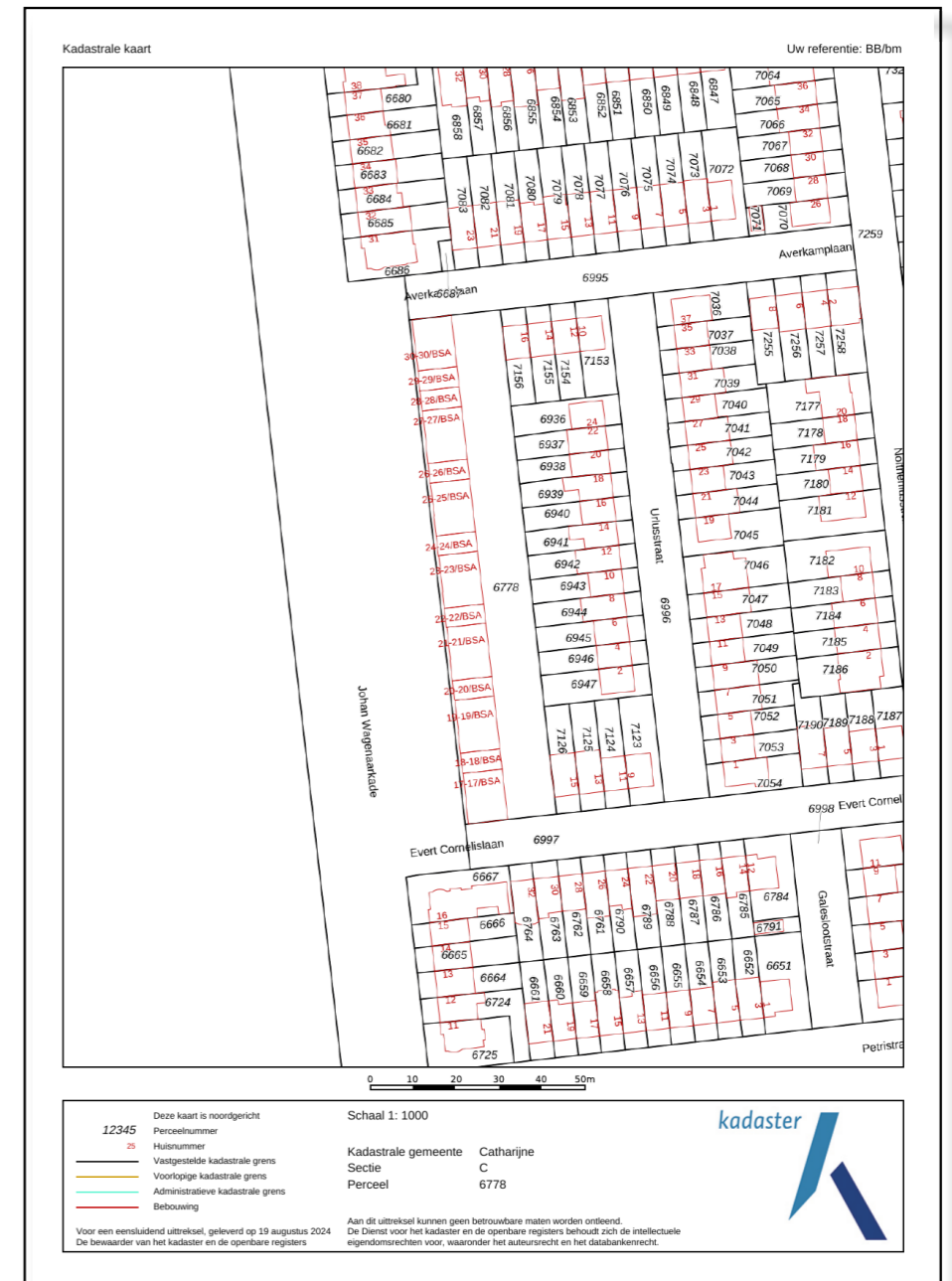
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND *Woning*



De perceel-plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en slechts ter illustratie. Raadpleeg voor de kadastrale kaart exacte maatvoering. © www.vistaview.nl

KADASTER *Woning*



Gemeente Catharijne
 Sectie | Perceel C | 8577
 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 hypotheekverstrekker 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

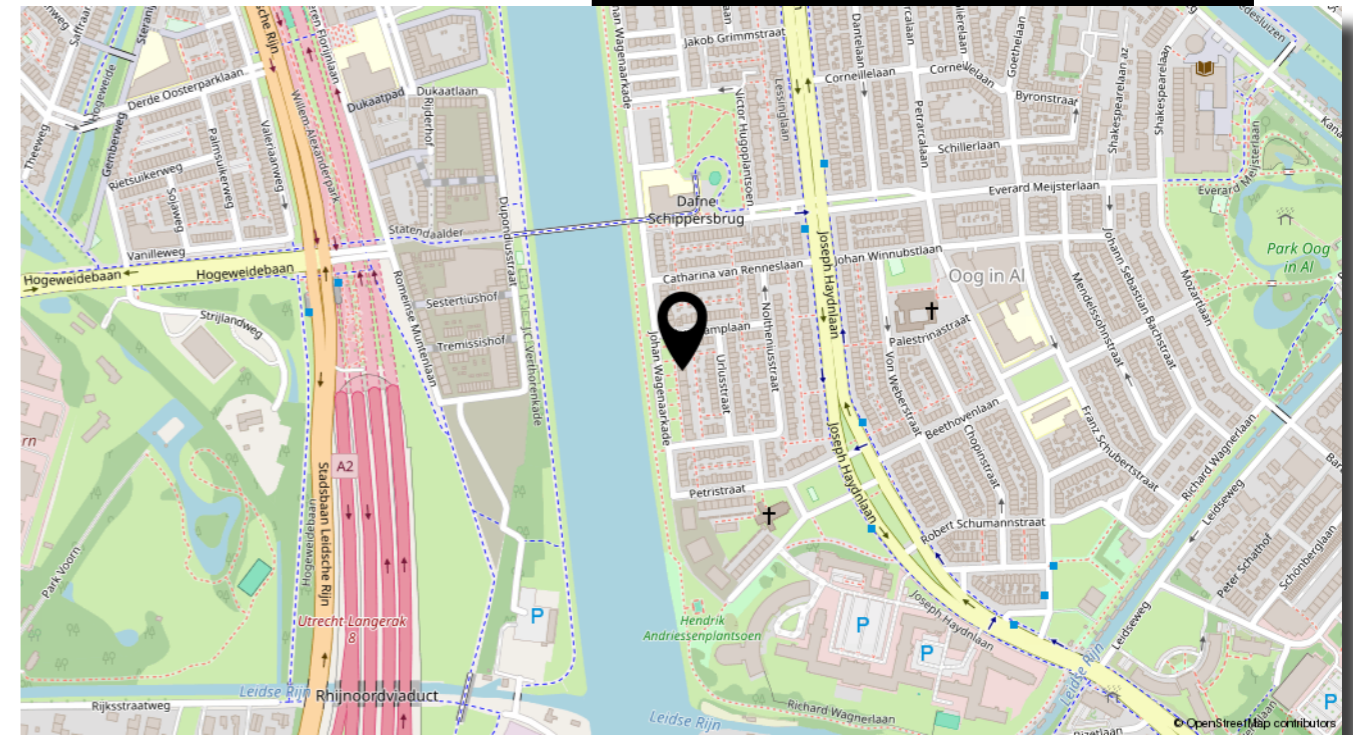
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom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

Oog in Al is een populaire woonwijk in Utrecht, gelegen aan de westkant van het stadscentrum. De wijk is bekend om zijn rustige straten, prachtige huizen en het groene park dat door het midden van de wijk loopt. Het is een zeer gewilde plek om te wonen vanwege de combinatie van het stedelijke leven en de rustige woonomgeving. In Oog in Al zijn er veel voorzieningen voor de bewoners, waaronder supermarkten, bakkerijen, restaurants en cafés. Er zijn ook diverse scholen en sportclubs in de buurt. Voor ontspanning is er het Muntgebouw, een cultureel centrum dat veel evenementen organiseert, en het populaire Oog in Al park, waar in de zomer vaak activiteiten worden georganiseerd. Oog in Al is goed verbonden met het stadscentrum van Utrecht en andere delen van de stad met het openbaar vervoer. Er zijn verschillende bus- en tramlijnen die door de wijk lopen, en het treinstation Utrecht Centraal ligt op slechts een paar kilometer afstand.



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 waardebeoordeling 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 waardebeoordeling?
Neem vrijblijvend contact op**

Scan de QR code



In 10 stappen naar je droomhuis



WIJ | DE KEIZER

50 Jaar

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,
Boris Bijleveld

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

