

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



Vraagprijs € 695.000 k.k.

Aanvaarding 10 maart 2025

Energie label B

Thomas a Kempisweg 29  
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	1936
Woonoppervlakte	99 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	97 m <sup>2</sup>
Inhoud	358 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energie label	B



# OMSCHRIJVING

*Woning*



Wonen in het hart van vernieuwing met een prachtig park op komst!

Deze charmante eengezinswoning uit 1936, gelegen aan de rand van de levendige wijk Nieuw Engeland, biedt alles wat je zoekt. Modern, luxe afgewerkt en klaar voor de toekomst! Geniet van vier slaapkamers, een inloopkast, een ruime zolder en een heerlijke, zonnige tuin, zonwering en ruime schuur. Er is een (afgesloten) achterom voor de fiets. Bovendien draagt het energielabel B bij aan duurzaam wonen, dankzij zonnepanelen en spouw- en vloerisolatie.

Wat deze woning uniek maakt? De directe omgeving ondergaat een transformatie: de Gemeente Utrecht werkt momenteel hard aan de realisatie van de Westelijke Stadsboulevard waarbij er voor de woning een stadspark gerealiseerd wordt. De auto's maken plaats voor groen en rust, want de Thomas à Kempisweg wordt omgetoverd tot een park vol natuur en ontspanning. Volop ruimte om te genieten van het buitenleven, midden in de stad! Zie artist impressions bij de foto's.

Deze woning hoort bij de gezellige straten net achter het Majellapark in de wijk Nieuw Engeland. Het Majellapark is de uitvalsbasis voor ontmoeting, sport en ontspanning. Scholen, winkels, restaurants en cafés zijn op loopafstand, Het Leidsche Rijn Centrum, de Utrechtse binnenstad en het Centraal Station liggen op circa 5 à 10 minuten fietsen en vanaf de Vleutenseweg vertrekken diverse buslijnen. Met de auto ben je zo op de A2. Dit is wonen in een rustige, vriendelijke wijk, maar toch met alles binnen handbereik!

Pak nu je kans om te wonen op een locatie waar groen en stad samenkomen. Dit huis biedt niet alleen comfort en ruimte, maar ook een toekomst vol ontspanning en recreatie dankzij het nieuwe stadspark.

## Indeling

Begane grond: Entree, trapopgang naar de 1e verdieping, trapkast en toilet met fonteintje. Toegang tot de woonkamer met erker aan de voorzijde en openslaande deuren naar de tuin. De muur tussen de keuken en de woonkamer is reeds weggehaald, waardoor de keuken nu onderdeel uitmaakt van de woonkamer. De keuken, gebouwd in L-opstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vaatwasser en een kokend water systeem.



“

Ruime woonkamer met openslaande deuren naar de tuin

# BIJZONDERHEDEN

*Woning*

1e verdieping: Overloop, 3 slaapkamers van 12 m<sup>2</sup>, 6 m<sup>2</sup> en 5 m<sup>2</sup>. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning heeft een aangrenzende inloopkast. Badkamer voorzien van inloopdouche, wastafel met meubel, toilet en designradiator.

2e verdieping: Voorzolder met 3e toilet en ruimte voor de wasmachine, droger en CV-ketel. De ruime verdieping met een dakkapel beschikt over een werkkamer van 10 m<sup>2</sup>. Indien gewenst, is het eenvoudig om een extra slaapkamer van 7 m<sup>2</sup> op deze verdieping te realiseren. Op deze etage vind je ook voldoende bergruimte dankzij de vaste kasten en ruimte achter de knieschotten.

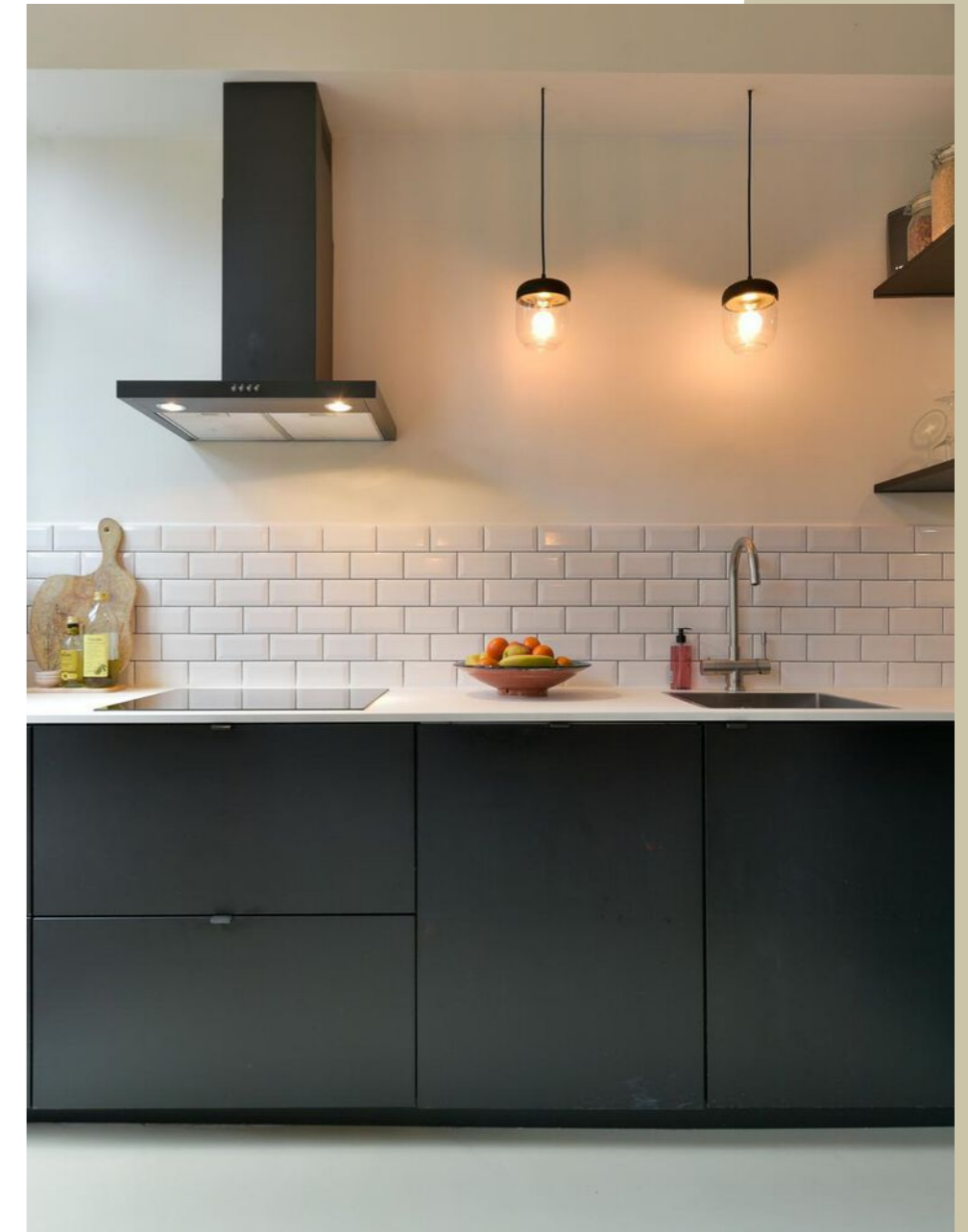
## Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1936;
- Woonoppervlakte: 99 m<sup>2</sup>
- Energielabel: B;
- Verwarming en warm water middels CV-ketel (Remeha, bouwjaar 2009);
- Geheel voorzien van dubbelglas, met uitzondering van de keukendeur en de glas in lood ramen boven de terrasdeuren;
- Voorzien van vloer- en spouwisolatie;
- Op het dak liggen 11 stuks zonnepanelen;
- Schuur voorzien van elektra, water, gasaansluiting en een vliering;
- Parkeren met vergunning, 2e vergunning mogelijk;
- Ouderdoms- en asbestclausule zullen in de koopakte worden opgenomen;
- Oplevering 10 maart 2025.



**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.

“  
Heerlijke, zonnige tuin met  
zonwering en een ruime  
schuur



# GELDXPERT

hypotheken | verzekeringen

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

Scan de QR code

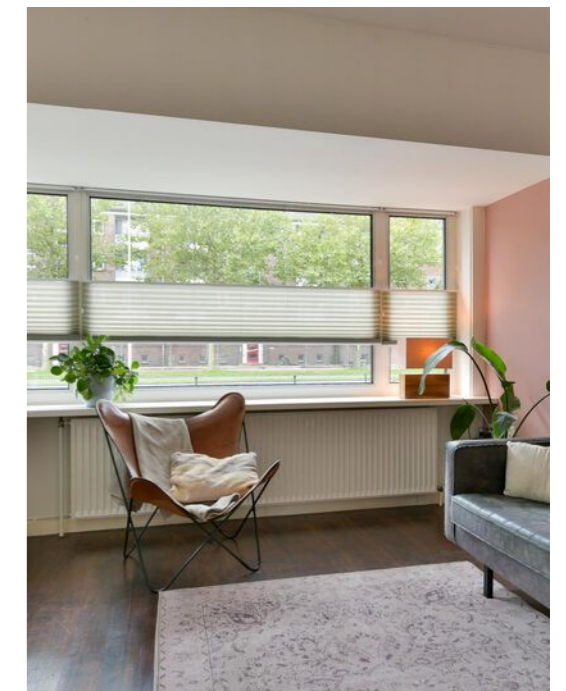
*Op het hypotheekadvies van GeldXpert kun je bouwen*





## KENMERKEN

Ligging	in woonwijk
Schuur/berging	vrijstaand steen
Buitenzonwering	aanwezig
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel (douche), close-in boiler (keuken)

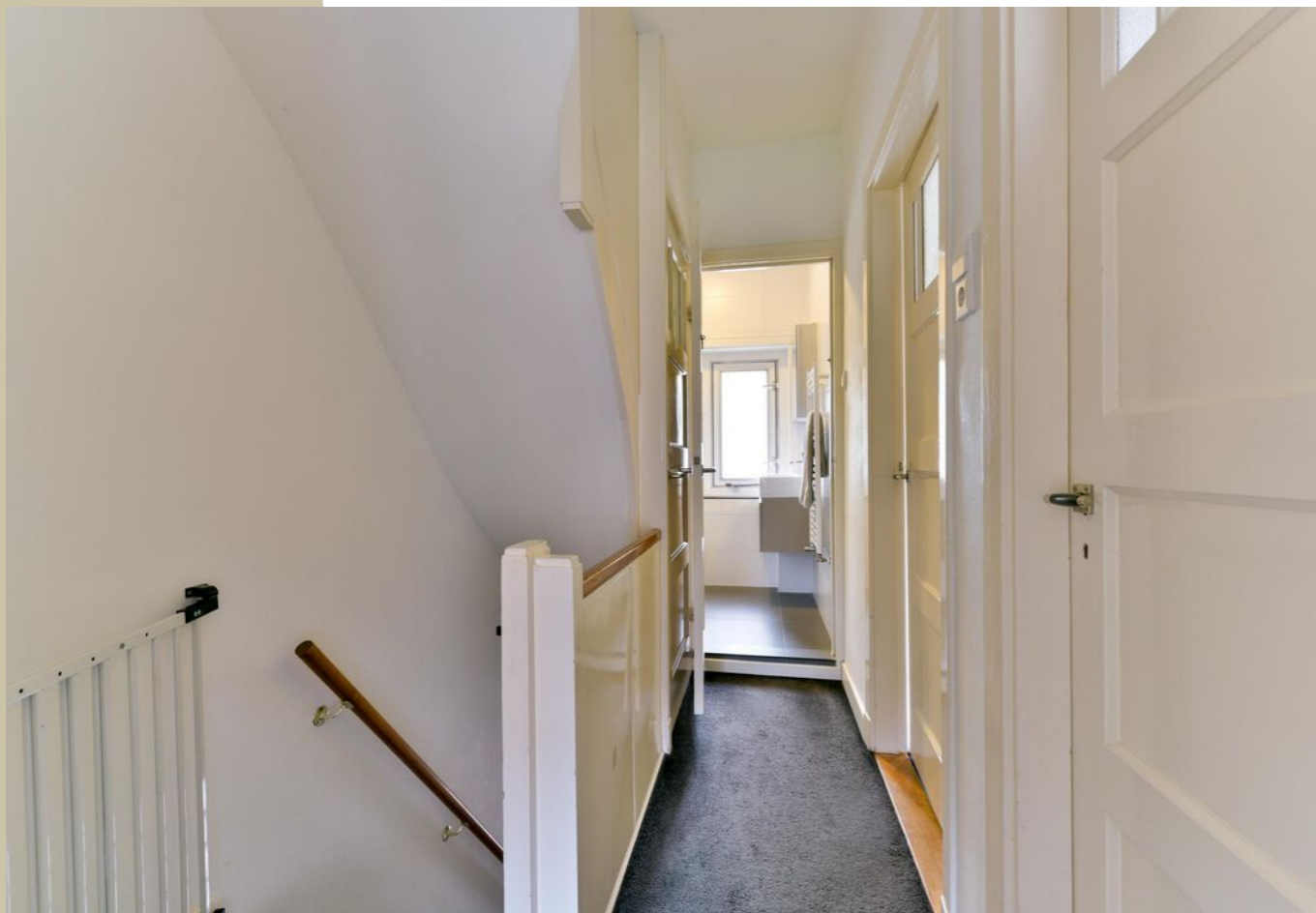


















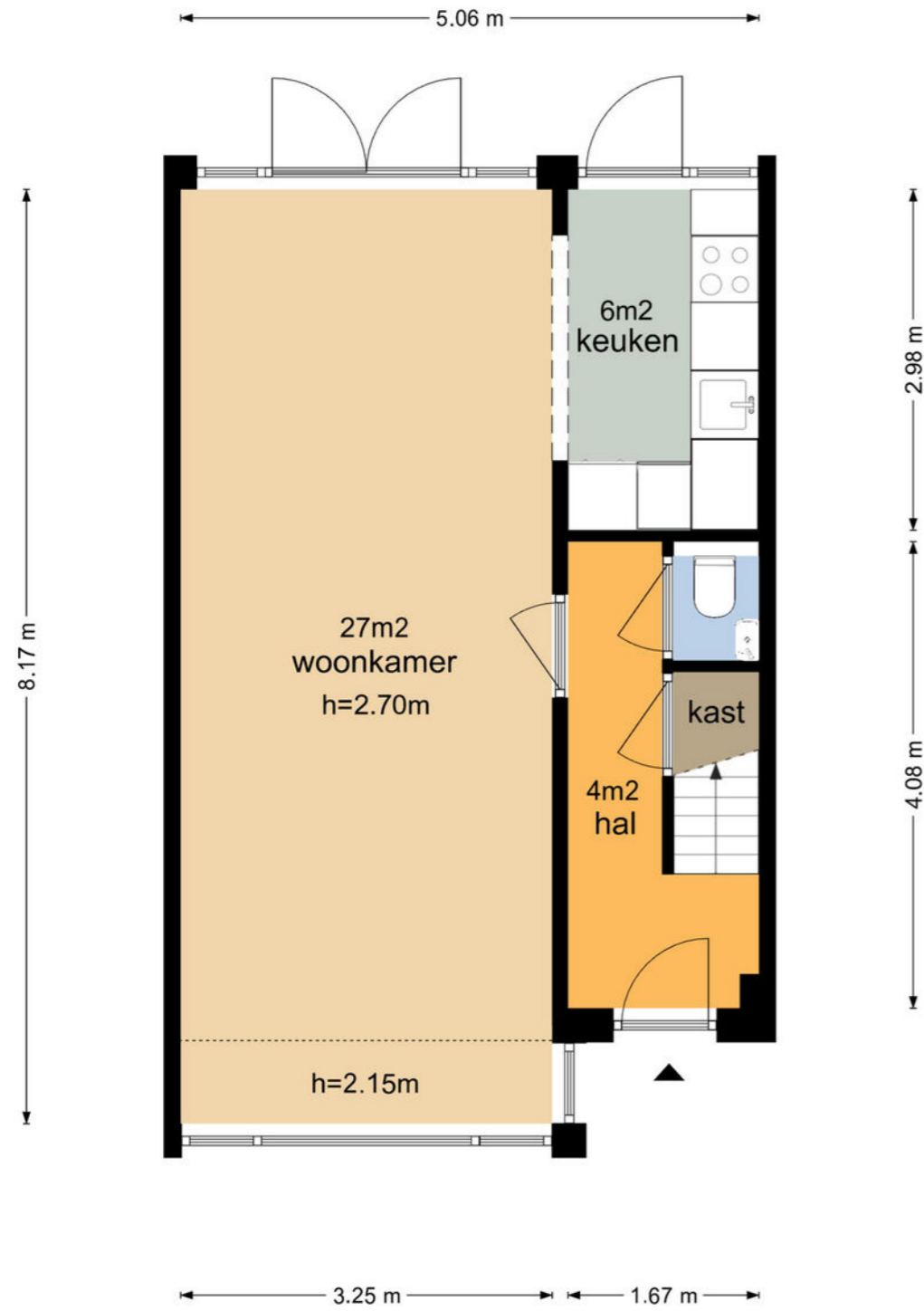


Scan de QR-code om het  
park vanuit de woonkamer te zien

# PLATTEGROND

*Woning*

Thomas à Kempisweg 29 - 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*

Thomas à Kempisweg 29 - Utrecht  
Eerste Verdieping



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

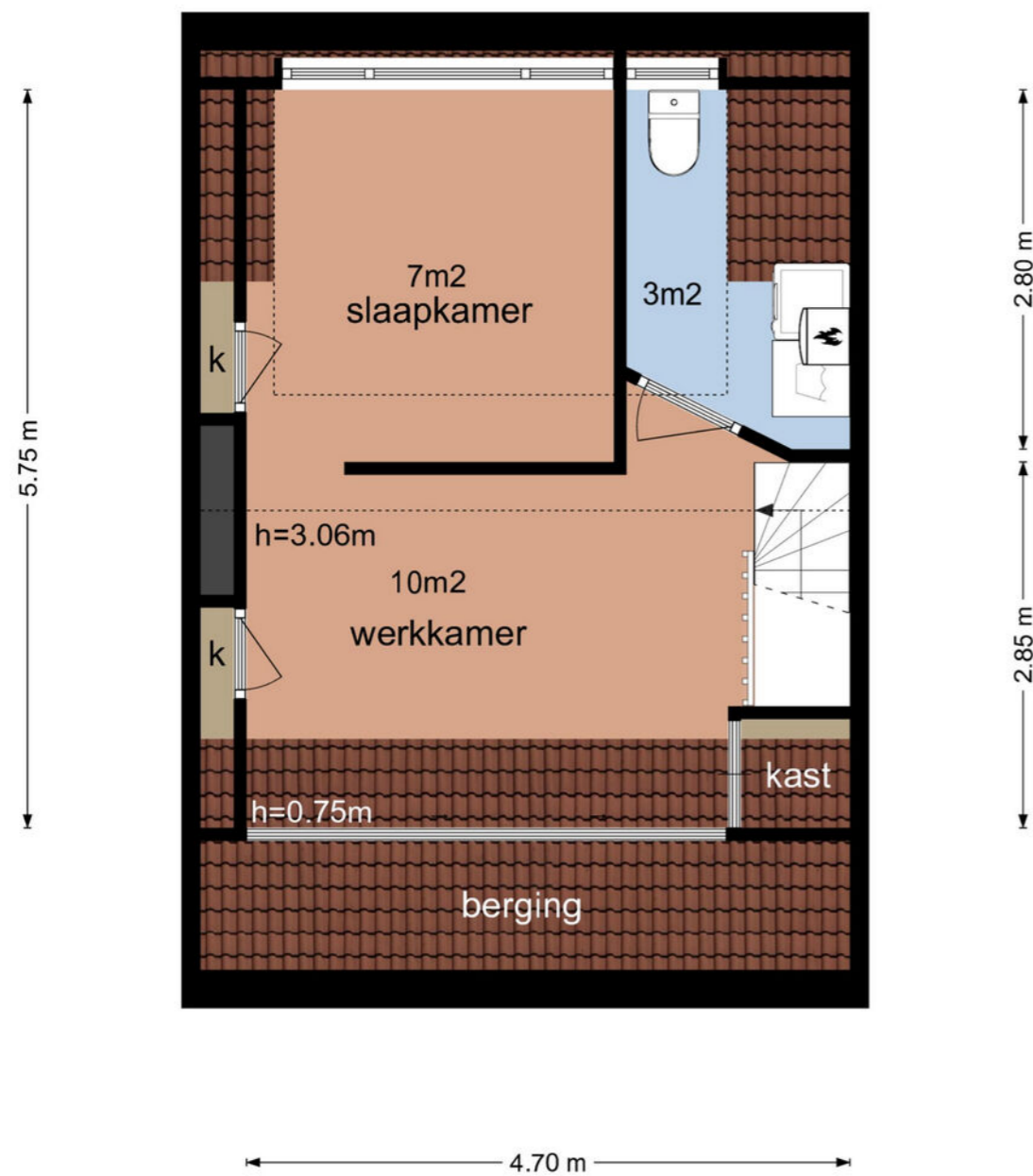


# PLATTEGROND

Woning

Thomas à Kempisweg 29 - Utrecht  
Tweede Verdieping

2.90 m 1.74 m



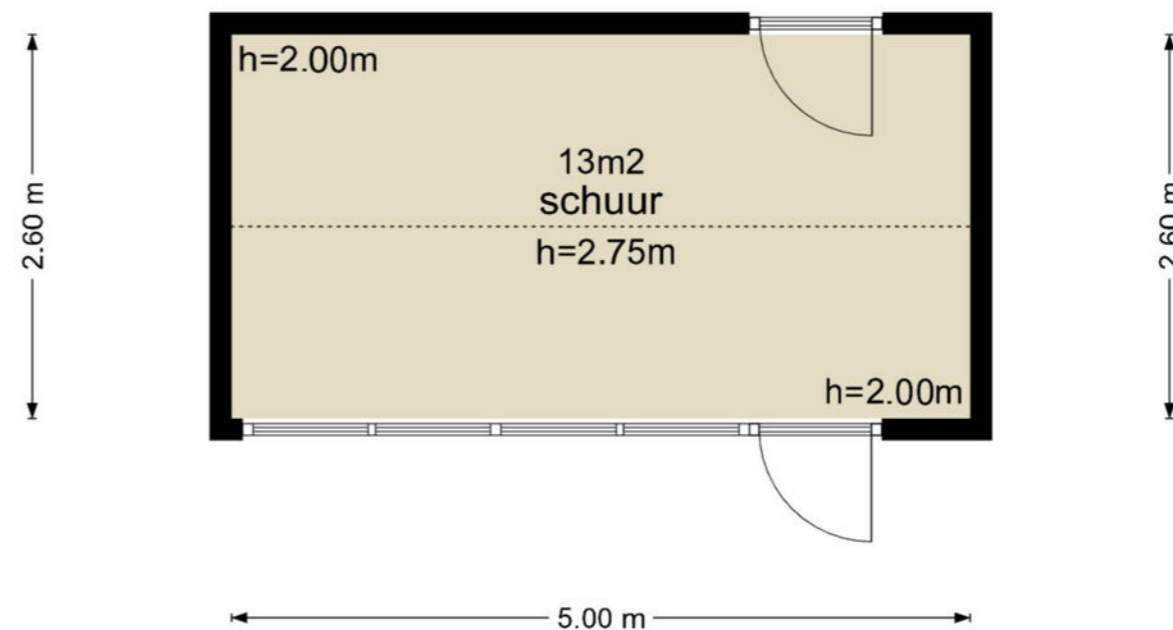
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl

# PLATTEGROND

Woning

Thomas à Kempisweg 29 - Utrecht  
Schoor

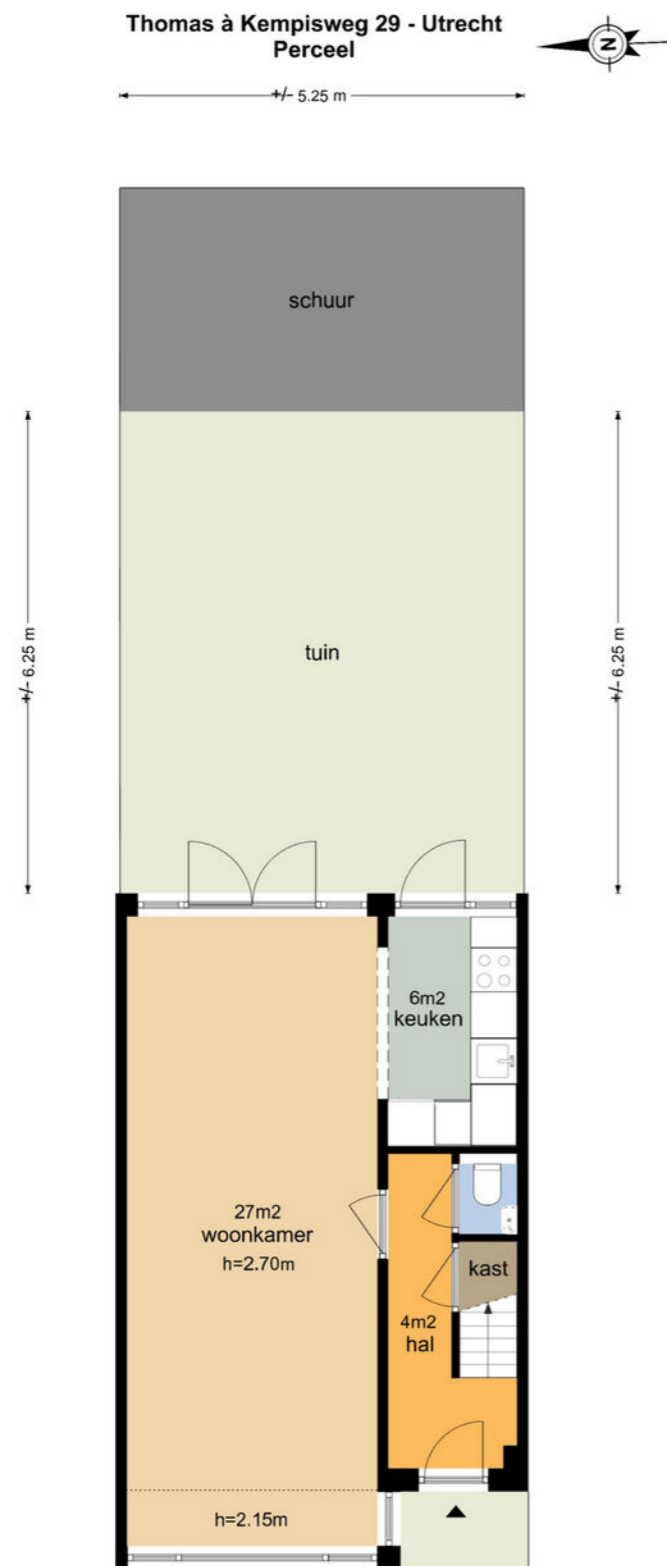
5.00 m



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

# PLATTEGROND *Woning*

# KADASTER *Woning*



Gemeente  
Sectie | Perceel  
Eigendom

Catharijne  
B | 7330  
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'.

## Bedenkijd

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 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

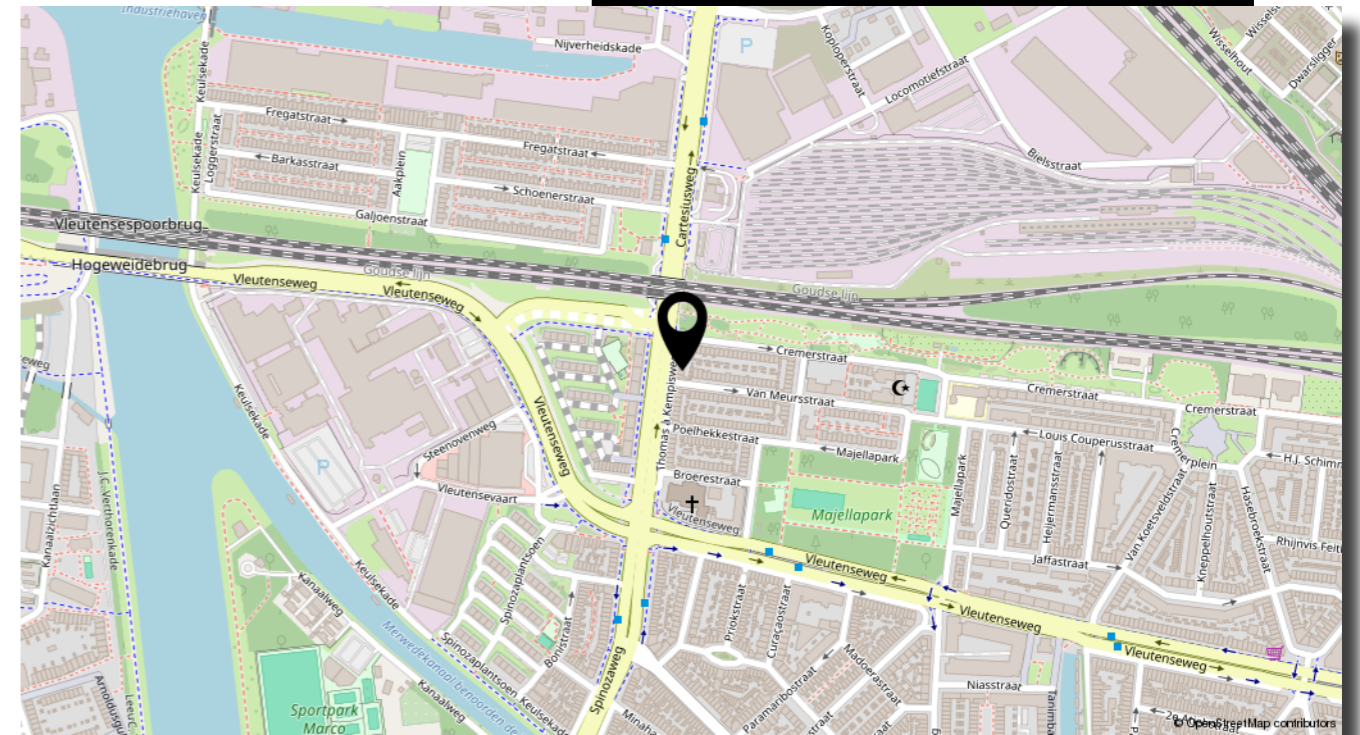
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming, een waarborgsom groot 10% van de koopsom geldig tot een maand na de overeengekomen transportdatum in handen van de notaris gestort dan wel gesteld. In plaats van een waarborgsom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



## Over de buurt!

Nieuw Engeland is een wijk in Utrecht-West, gelegen nabij het centrum van Utrecht en naast de wijk Lombok. De wijk kenmerkt zich door de vele historische panden en de gezellige sfeer. Het is een populaire wijk onder studenten, starters en jonge gezinnen vanwege de relatief betaalbare woningen en de centrale ligging. In Nieuw Engeland vind je een mix van woningen: van grote herenhuizen tot kleine appartementen. Naast de mooie woningen heeft Nieuw Engeland ook veel te bieden op het gebied van voorzieningen. Zo vind je er diverse supermarkten, winkels en horecagelegenheden. Ook ben je zo in het centrum van Utrecht met al haar winkels, restaurants en cafés. Daarnaast zijn er in de wijk diverse parken te vinden, zoals het Majellapark, Julianapark en Park Oog in Al. De wijk is goed bereikbaar met zowel de fiets, het openbaar vervoer als met de auto. Met de fiets ben je binnen enkele minuten in het centrum van Utrecht en Leidsche Rijn Centrum.



# 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, 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](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](mailto:utrecht@dekeizer.nl) | 030 275 90 40 | [dekeizer.nl](http://dekeizer.nl)

Volg jij ons al?



Maak kennis met ons team  
Scan de QR code

