

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



Vraagprijs € 775.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label B

Nieuwe Koekoekstraat 91 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 | 1904 |
| Woonoppervlakte | 127 m ² |
| Inhoud | 438 m ³ |
| Aantal kamers | 5 |
| Aantal slaapkamers | 4 |
| Energielabel | B |



OMSCHRIJVING



Op een super locatie in de geliefde Vogelenbuurt vind je deze bijzonder sfeervolle en ruimtelijke bovenwoning van maar liefst 127 m², welke compleet gerenoveerd is in 2019 en zeer luxe en smaakvol is afgewerkt. Het appartement is verdeeld over 3 woonlagen, heeft 4 slaapkamers en als absolute bonus op iedere verdieping een eigen terras of balkon. Ongeacht het tijdstip van de dag dus altijd de mogelijkheid om lekker buiten van het zonnetje te genieten.

Op zoek naar een instapklaar appartement in een van de leukste buurten van Utrecht? Kom dan gauw kijken!

De ligging is ideaal: om de hoek van het Griftpark, in de straat een eigen bakker en eetcafé (Guusjes) of lekkere koffie bij Møs. In de directe omgeving zijn nog veel meer gezellige koffie- en eettentjes en op loopafstand vind je het stadscentrum met zijn gezellige winkeltjes, terrasjes, cafés, restaurants. In de buurt verder ook supermarkten en andere winkels voor de dagelijkse boodschappen. Bovendien goed gesitueerd ten opzichte van het Centraal Station en uitvalswegen.

Indeling

Begane grond: entree met meterkast en trapopgang naar de 1e verdieping.

1e verdieping: Overloop met toegang tot de ruime woonkamer met halfopen keuken. De woonkamer heeft een plafondhoogte van bijna 3 meter, wat zorgt voor veel licht en een extra ruimtelijk gevoel. De ruimte is voorzien van een eiken houten vloer in visgraat motief en strak gestucte wanden en plafonds. De keuken is gelegen aan de achterzijde van het appartement en beschikt over diverse apparatuur zoals een klassiek Smeg gasfornuis met oven, koelkast, vriezer, vaatwasser, combi oven magnetron en een klimaatkast om wijnflessen op de juiste temperatuur te bewaren.

Vanuit de keuken heb je toegang tot het dakterras gelegen op het zuidoosten.

2e verdieping: Ruime overloop, separaat toilet met fonteintje. Aan weerszijden vind je 2 royale slaapkamers van 14 en 12 m². De slaapkamer aan de achterzijde van het appartement heeft een dakterras, net als op de 1e verdieping gelegen op het zuidoosten.

De luxe badkamer is uitgerust met een dubbele regen- en handdouche, dubbele wastafel en designradiator.

“
Ruime en lichte
woonkamer met een
plafondhoogte van bijna 3
meter



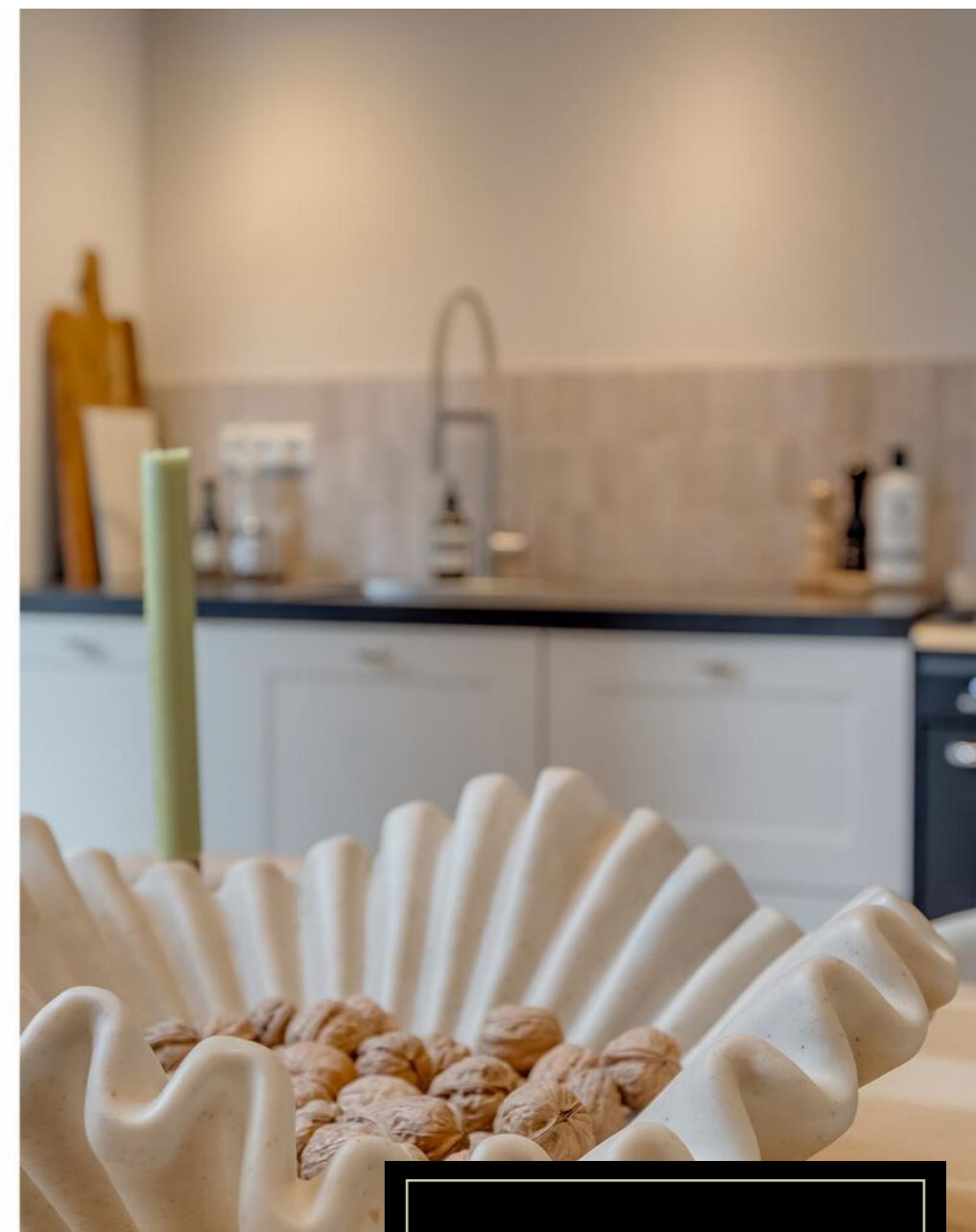
BIJZONDERHEDEN

Woning

3e verdieping: Overloop, met aparte kast voor de CV-ketel, aparte wasruimte met tevens 2e toilet en een wasbak. Ook op deze verdieping vind je weer 2 slaapkamers van 18 en 10 m², waarbij de kamer aan de achterzijde uitzicht heeft op de domtoren. De kamer aan de voorzijde heeft een balkon wat zich over de gehele breedte van de woning bevindt.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1904;
- Energielabel: B;
- Woonoppervlakte: 127 m²;
- Appartement compleet gerenoveerd in 2019;
- Geheel voorzien van dubbel glas (HR+ en HR++);
- Alle vloeren voorzien van eiken houten lamelparket;
- Voorzien van gevelisolatie en isolatie van platte dak;
- Verwarming en warm water middels CV-ketel (Intergas, 2019);
- Parkeren met vergunning in de straat;
- De ouderdoms- en asbestclausule worden opgenomen in de koopakte;
- VvE in oprichting, er is dus nog geen reservefonds of MJOP aanwezig;
- Aanvaarding: in overleg.

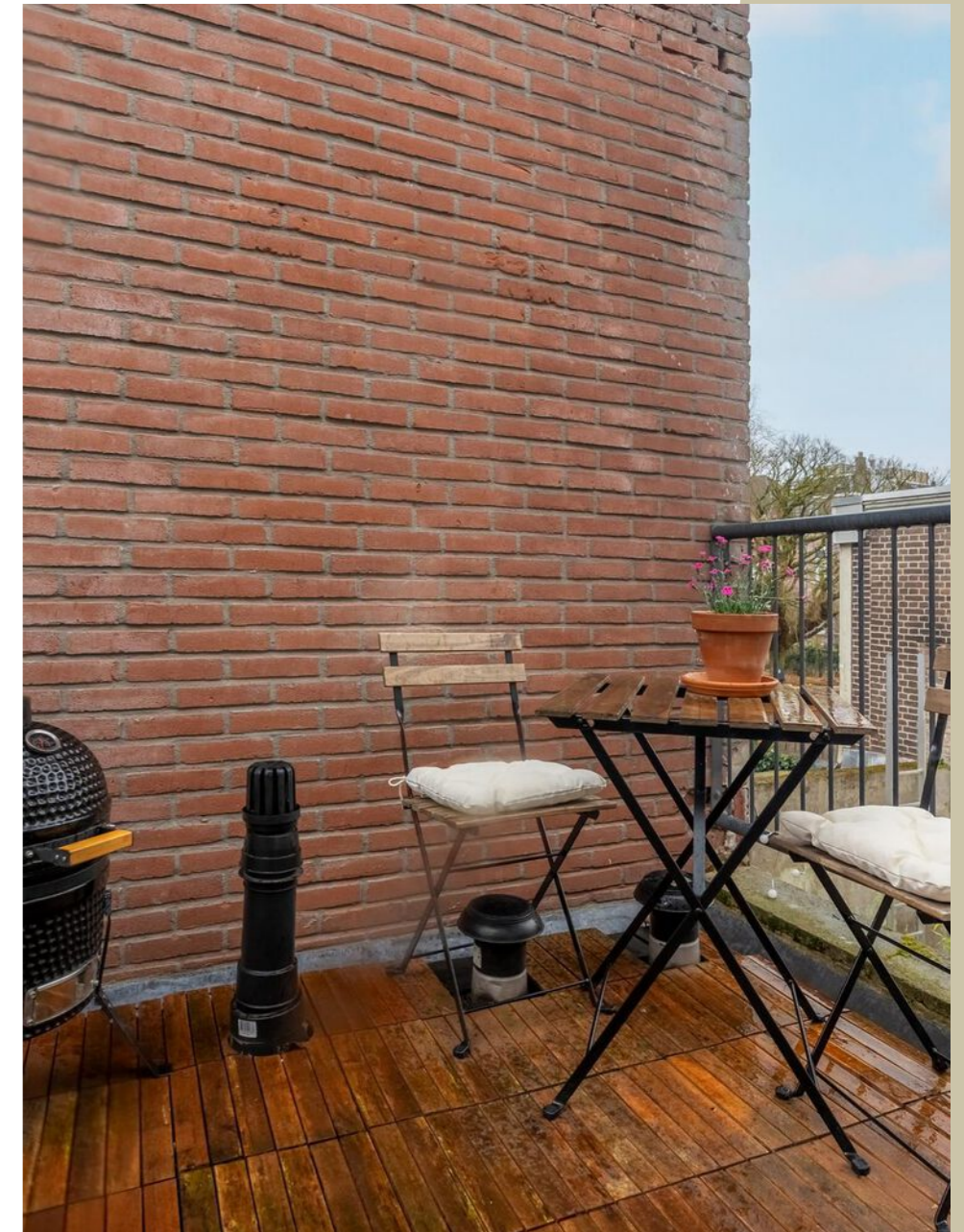


Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens kunnen er aan de verstrekte informatie/brochure geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Voor de afmetingen en indeling zie onze gedetailleerde plattegrond.



“

Halfopen keuken gelegen
aan de achterzijde van het
appartement



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*





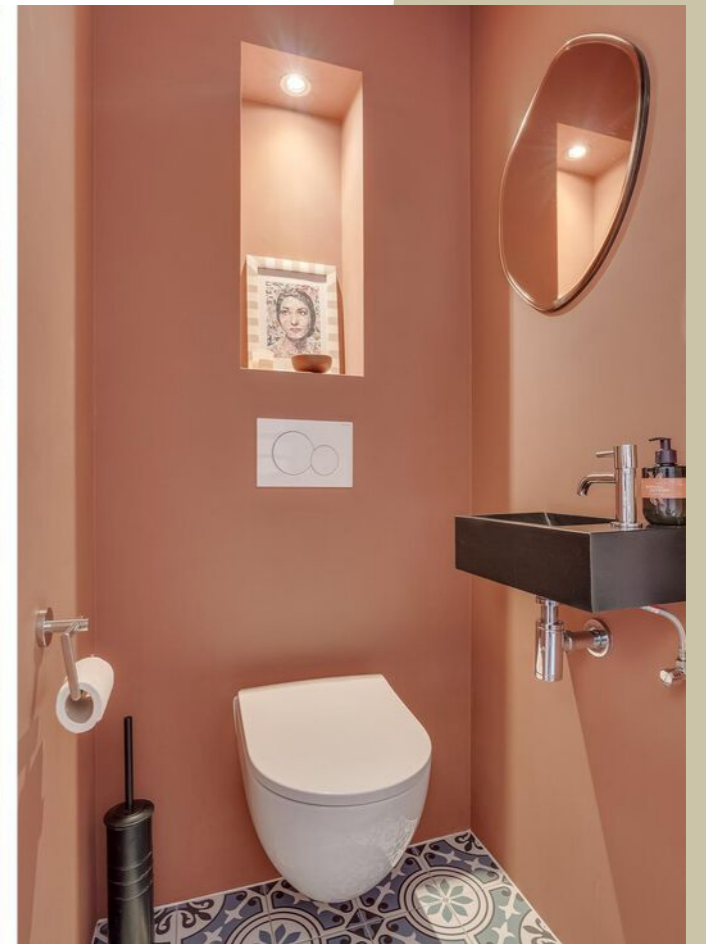
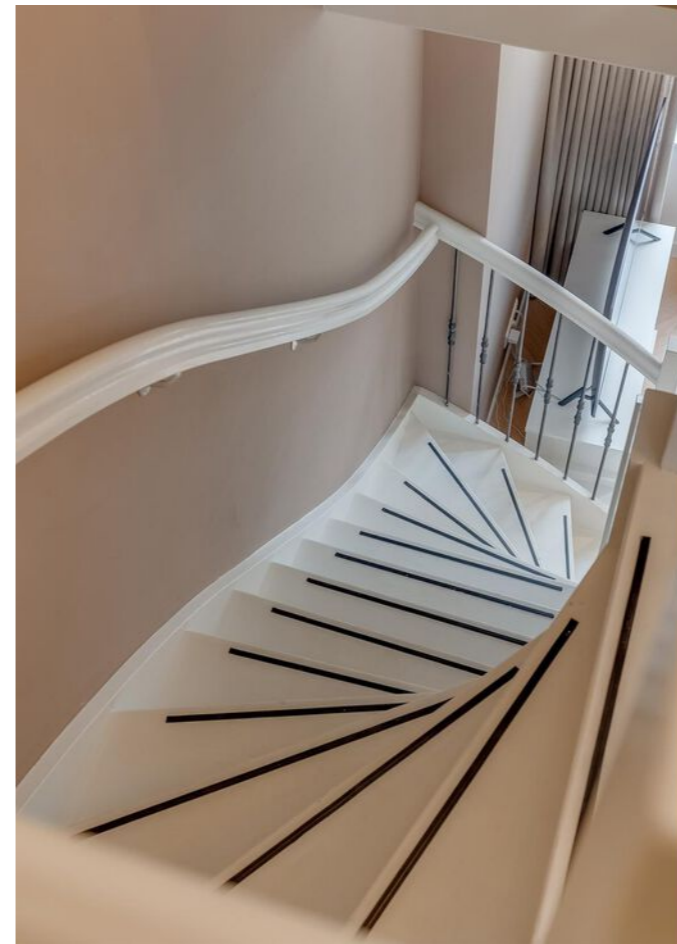
KENMERKEN

| | |
|--------------|--|
| Buitenruimte | 20 m ² |
| Ligging | aan rustige weg, in woonwijk |
| Isolatie | dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas |
| Verwarming | c.v.-ketel |
| Warmwater | c.v.-ketel |





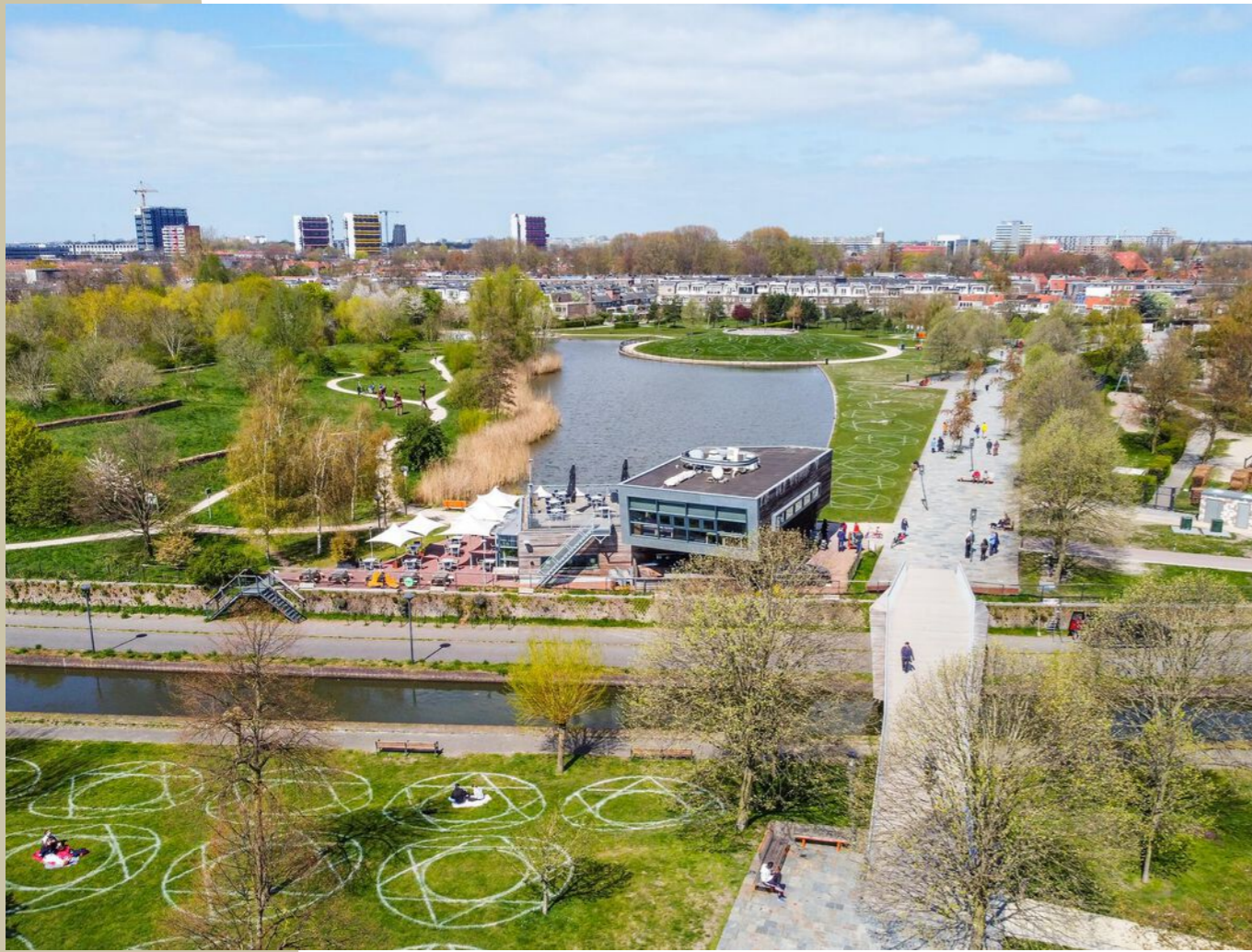








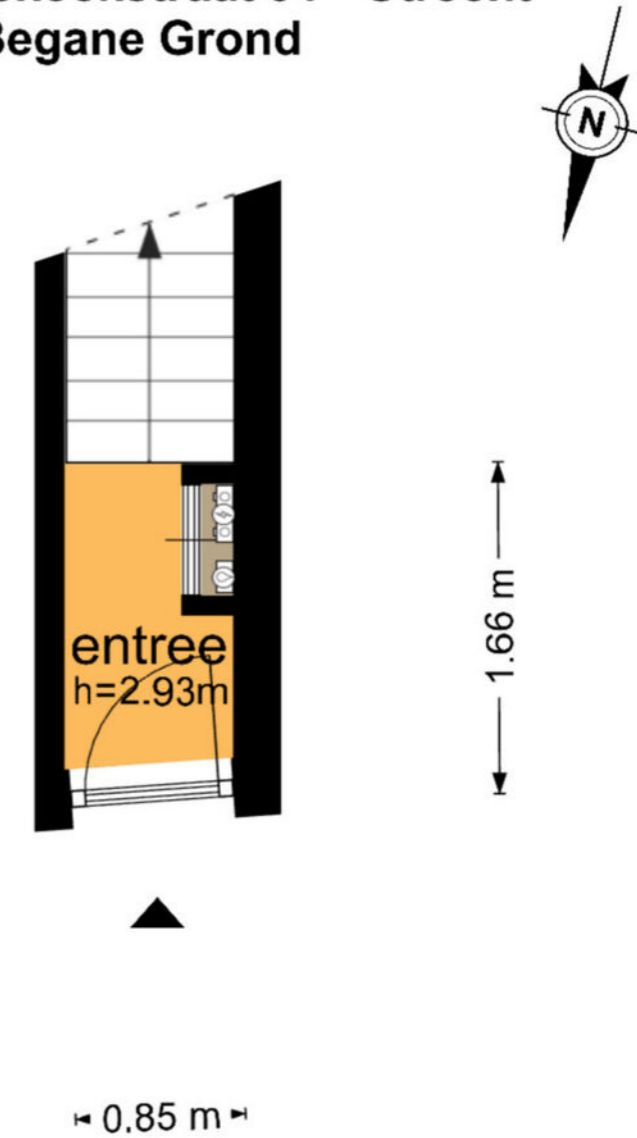






PLATTEGROND

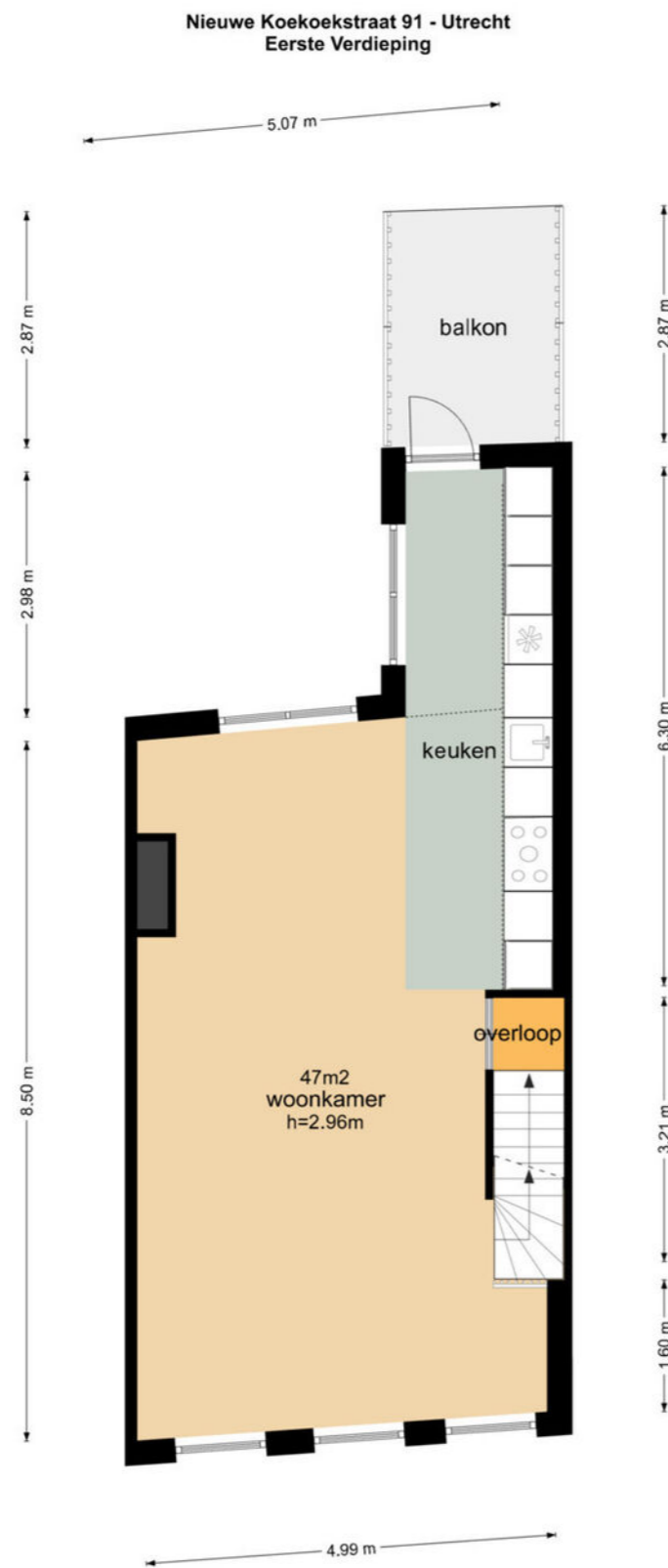
Nieuwe Koekoekstraat 91 - Utrecht Begane Grond



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

PLATTEGROND

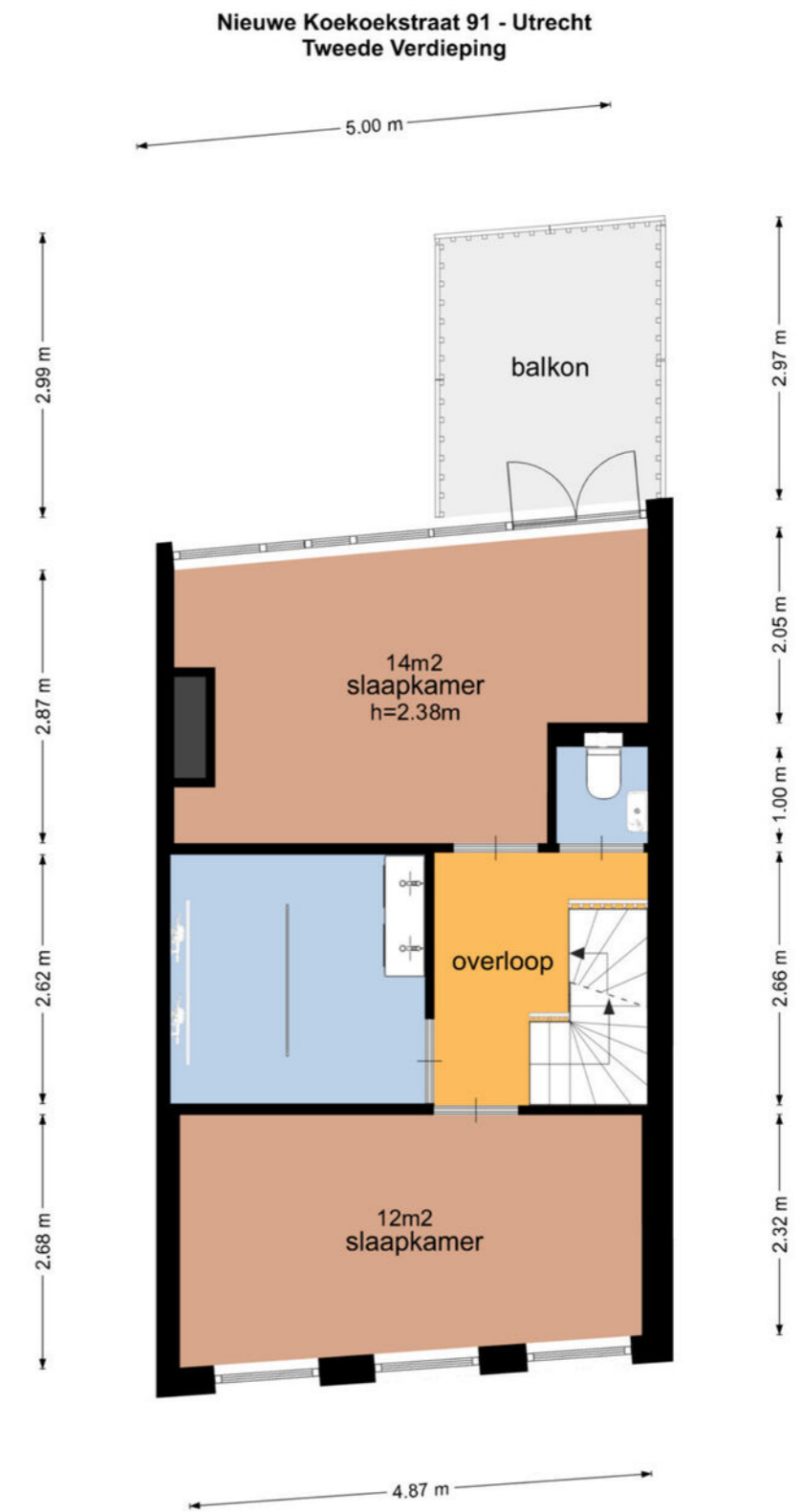
Woning



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

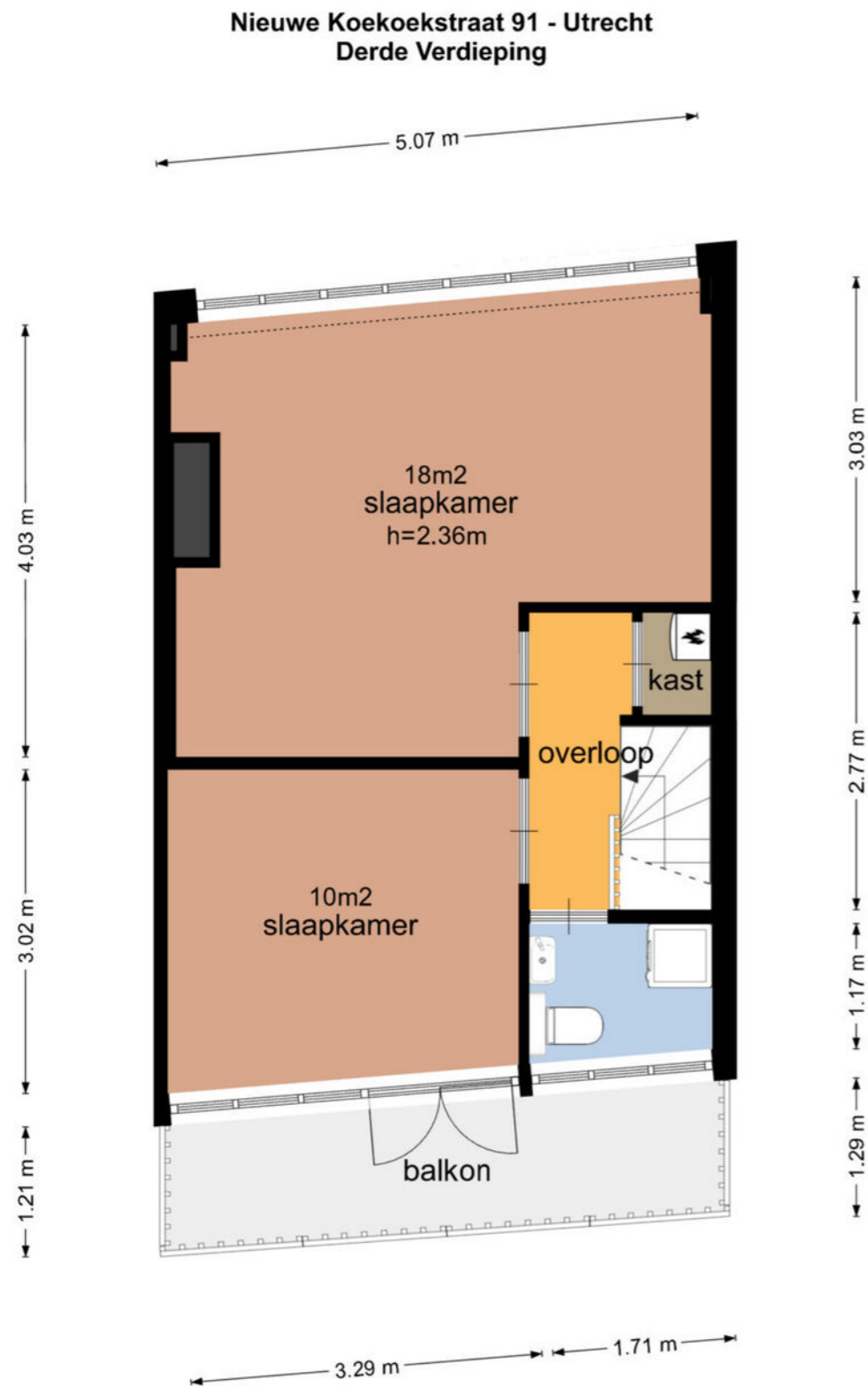
PLATTEGROND

Woning



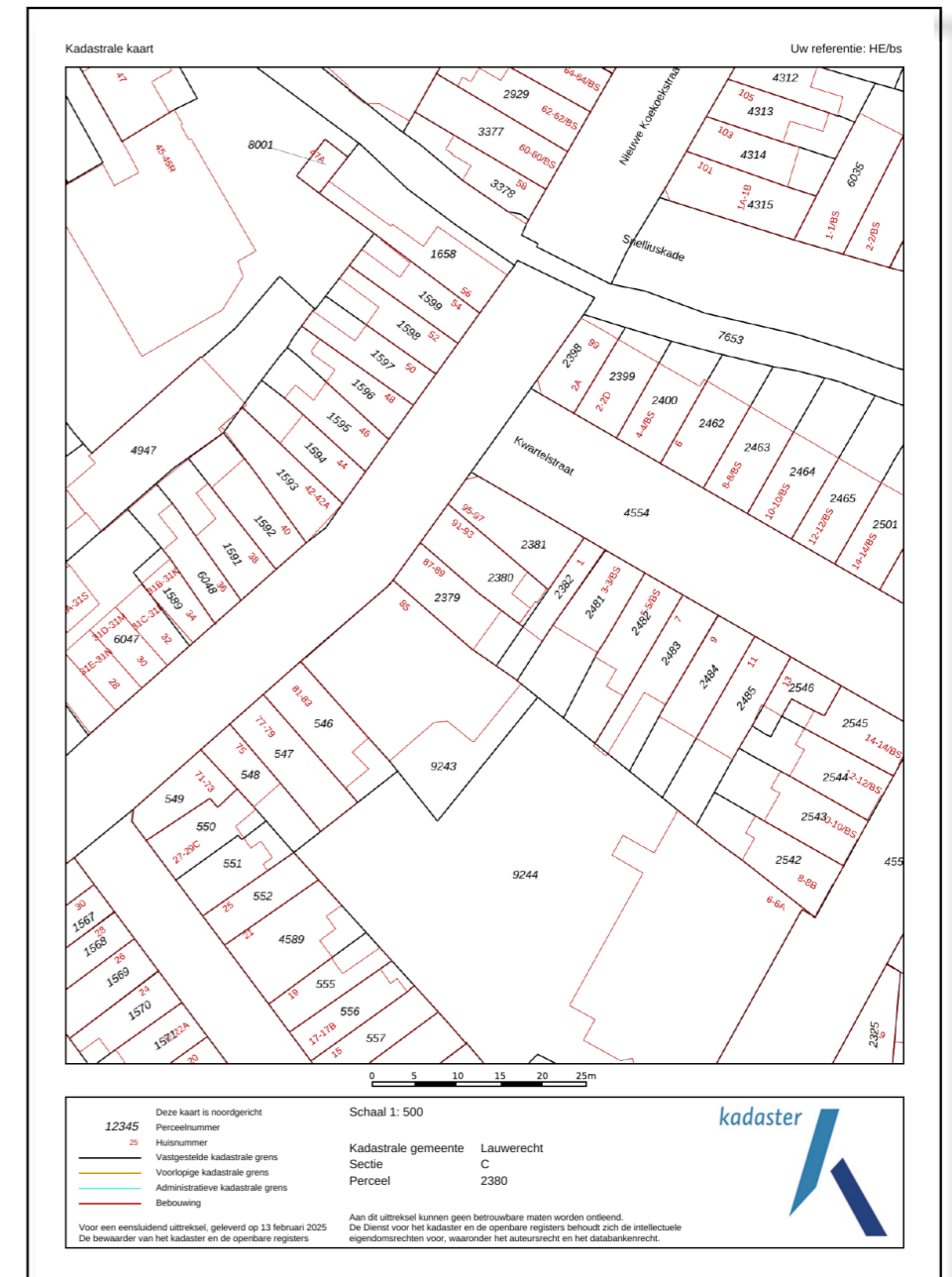
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

PLATTEGROND *Woning*



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

Lauwerecht
C | 7494
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 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

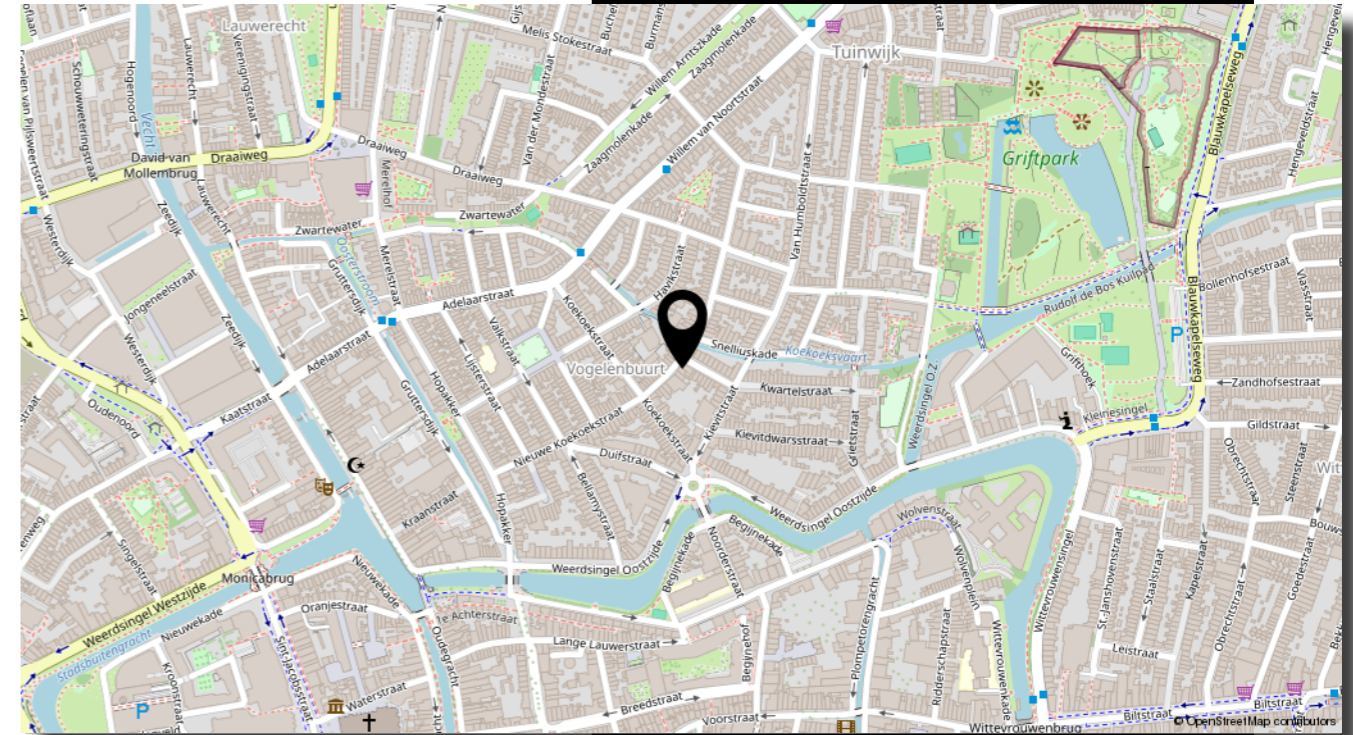
Neem je dit voorbehoud op dan geef je aan dat je de woning wil laten keuren door een professionele partij. Deze keuring zal binnen een bepaalde termijn moeten plaatsvinden. Deze datum wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Daarnaast kan je ook een maximaal bedrag opnemen voor directe herstellkosten (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.

LOCATIE *Woning*



Over de buurt!

De Vogelenbuurt is een van de bekendste wijken in Utrecht en staat bekend om zijn karakteristieke woningen uit de jaren 20 en 30 van de vorige eeuw. De wijk is gelegen ten noordoosten van het historische centrum van Utrecht en wordt begrensd door de Amsterdamsestraatweg, de spoorlijn Utrecht-Amsterdam, de Kardinaal de Jongweg en de Adriaan van Bergenstraat. Het grootste deel van de woningen bestaat uit de typische Utrechtse arbeiderswoningen, die vaak gerenoveerd zijn en nog steeds veel authentieke details bevatten. De huizen zijn gebouwd in de bekende Utrechtse stijl, met rode bakstenen, schuine daken en houten luiken voor de ramen. Naast de karakteristieke woningen is de Vogelenbuurt ook bekend om zijn gezellige sfeer en het gevoel van gemeenschapszin. In de wijk zijn er ook tal van kleine winkels, cafés en restaurants te vinden. Het historische centrum van Utrecht is op loopafstand te bereiken en ook het centraal station ligt op korte fietsafstand.

Nog vragen?

Scan de QR code voor onze FAQ





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

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,
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

