

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



Vraagprijs € 425.000 k.k.

Aanvaarding In overleg

Energie label C

Merwedekade 135  
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. Dat geeft rust!

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	1906-1930
Woonoppervlakte	87 m <sup>2</sup>
Woonkamer	30 m <sup>2</sup>
Inhoud	358 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Energie label	C



## OMSCHRIJVING

*Woning*

Fraai en rustig gelegen in de populaire Rivierenwijk, het zuidelijke deel van de stad Utrecht, ligt deze gezellige benedenwoning aan het Merwedekadeplantsoen. Officieel een appartementsrecht maar door de drie woonlagen voelt het echt als een volwaardig huis. De woning is gelegen nabij het centrum, Centraal Station, uitvalswegen, winkels en de gezellige restaurants met terrassen aan Parkhaven, Ledig Erf en Twijnstraat.

De Merwedekade is een brede straat naast de Merwedekadeplantsoen, je loopt er zo naar toe! Er is een fijne groenstrook met speeltuin. Je kunt hier met lekker weer heerlijk genieten van bijvoorbeeld een picknick. De bereikbaarheid van de woning is uitzonderlijk goed, zowel met openbaar vervoer als met eigen vervoer. Het oude stadscentrum en het Centraal Station liggen op ca. 10 minuten fietsafstand, het Station Vaartsche Rijn is ca. 5 minuten fietsen. Op steenworp afstand vind je verschillende restaurants, een Albert Heijn, slager, bakker, boekwinkel en overige 'handige' winkels voor de dagelijkse boodschappen. Centraal station, bushalte en uitvalswegen liggen ook 'om de hoek'.



//

De ruime lichte woonkamer  
van 30 m<sup>2</sup>

# Indeling

## Woning

### Begane grond:

Fraaie voortuin op het westen, ruime entree, separaat toilet, berging, trap naar de bovenverdiepingen en toegang tot de ruime lichte woonkamer van 30 m<sup>2</sup>. Aan de achterzijde van de woning is de keuken gesitueerd die beschikt over 4-pits gasfornuis en meerdere opbergkastjes. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken van 8 m<sup>2</sup> waar tevens ook de opstelling voor de CV-ketel te vinden is. De badkamer is gelegen op de begane grond en voorzien van een douche en een wastafel.

### Achtertuint:

De zonnige achtertuin op het oosten is te bereiken via zowel de keuken middels één openslaande deur als de woonkamer middels twee openslaande deuren. De afgesloten tuin is meer dan 11 meter diep, net aangelegd en beschikt over een houten berging voor extra opslag. Door bomen en struiken heb je hier veel privacy.

### 1e verdieping:

Overloop met toegang tot de slaapkamer van 9 m<sup>2</sup>. De slaapkamer beschikt over een vaste kast en geeft toegang tot het balkon van 6 m<sup>2</sup> gelegen op het oosten.

### 2e verdieping:

Overloop met vaste kast en toegang tot de tweede slaapkamer van 9 m<sup>2</sup>. De tweede slaapkamer beschikt ook over een vaste kast.



“

De zonnige achtertuin op het oosten is te bereiken middels de twee openslaande deuren



De afgesloten tuin is meer dan 11 meter diep



# 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*

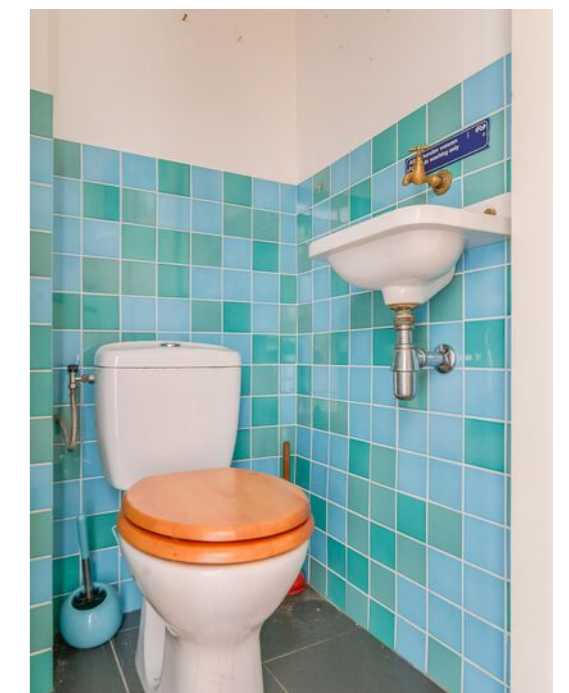




## KENMERKEN

Buitenruimte 11 m<sup>2</sup>  
Ligging aan water, aan park, in woonwijk, vrij uitzicht  
Schoor/berging aangebouwd hout

Isolatie muurisolatie, dubbel glas  
Verwarming c.v.-ketel  
Warmwater c.v.-ketel







## Bijzonderheden

*Woning*

### Bijzonderheden:

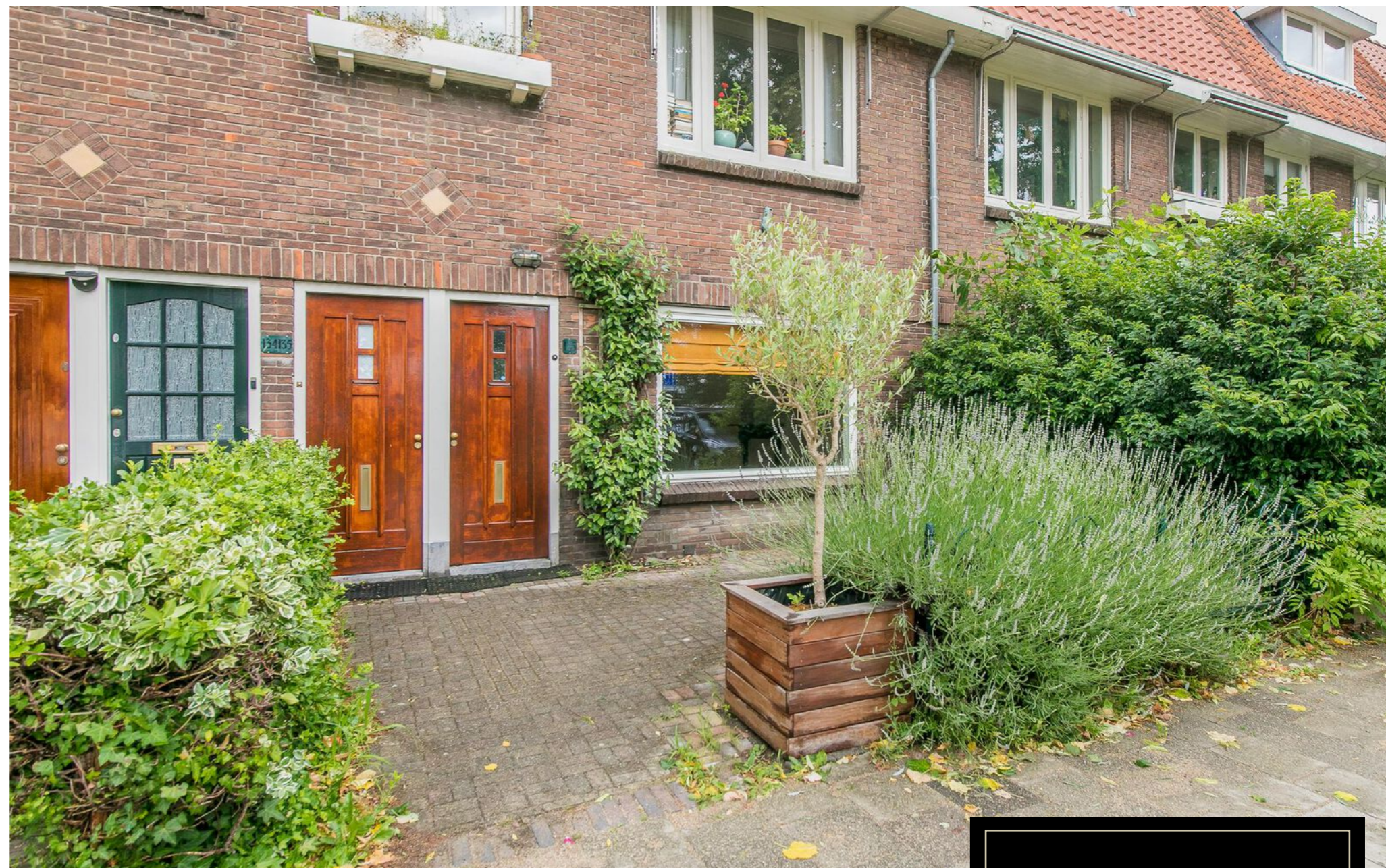
- Woonoppervlakte 87 m<sup>2</sup>;
- Bouwperiode 1906-1930;
- Energielabel C;
- Woning beschikt over 2 slaapkamers;
- Zonnig balkon, voor- en achtertuin gelegen op het oosten en westen;
- In de koopovereenkomst wordt asbest- ouderdoms- en niet zelfbewoningsclausule opgenomen;
- Betaald parkeren in de straat mogelijk;
- Goede gesitueerd ten opzichte van het centrum en het station;
- Kindvriendelijk gelegen op loopafstand van basisscholen, kinderdagverblijven en speeltuin(en);
- Oplevering in overleg.



“

De tweede slaapkamer van ca. 9 m<sup>2</sup> beschikt over een vaste kast.

## Woning



**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.

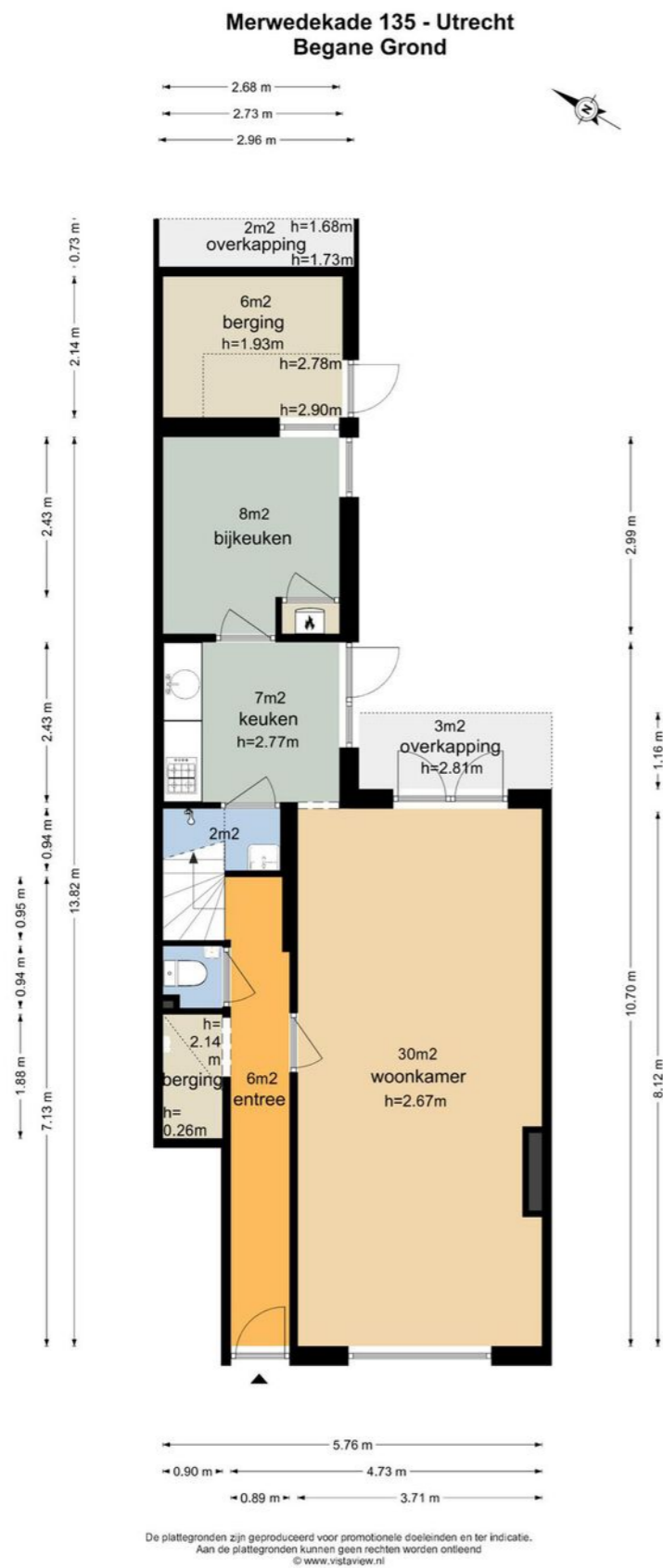


“

Is deze woning iets voor jou? Neem dan contact met ons op om een afspraak in te plannen!

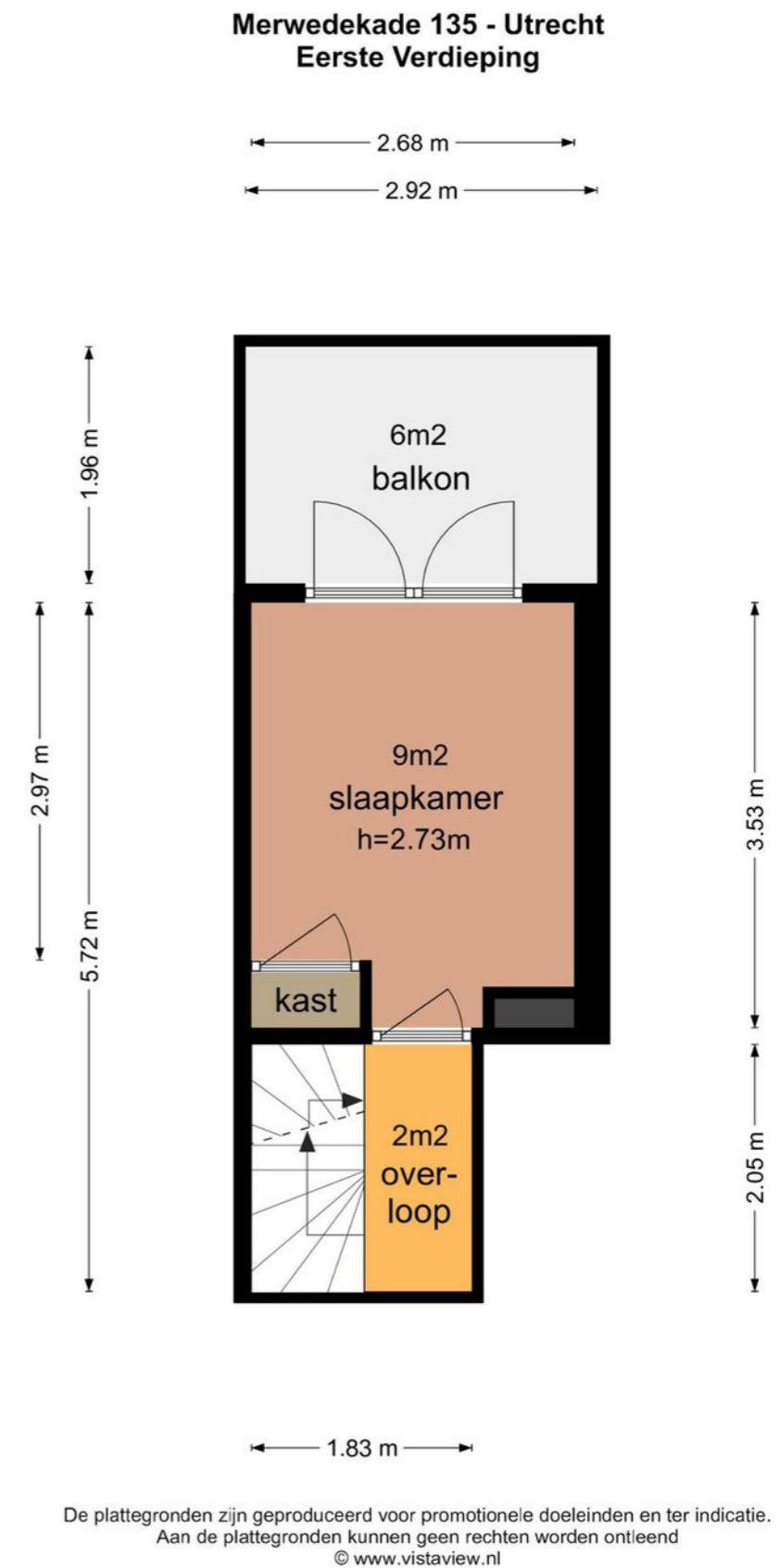
# PLATTEGROND

*Woning*



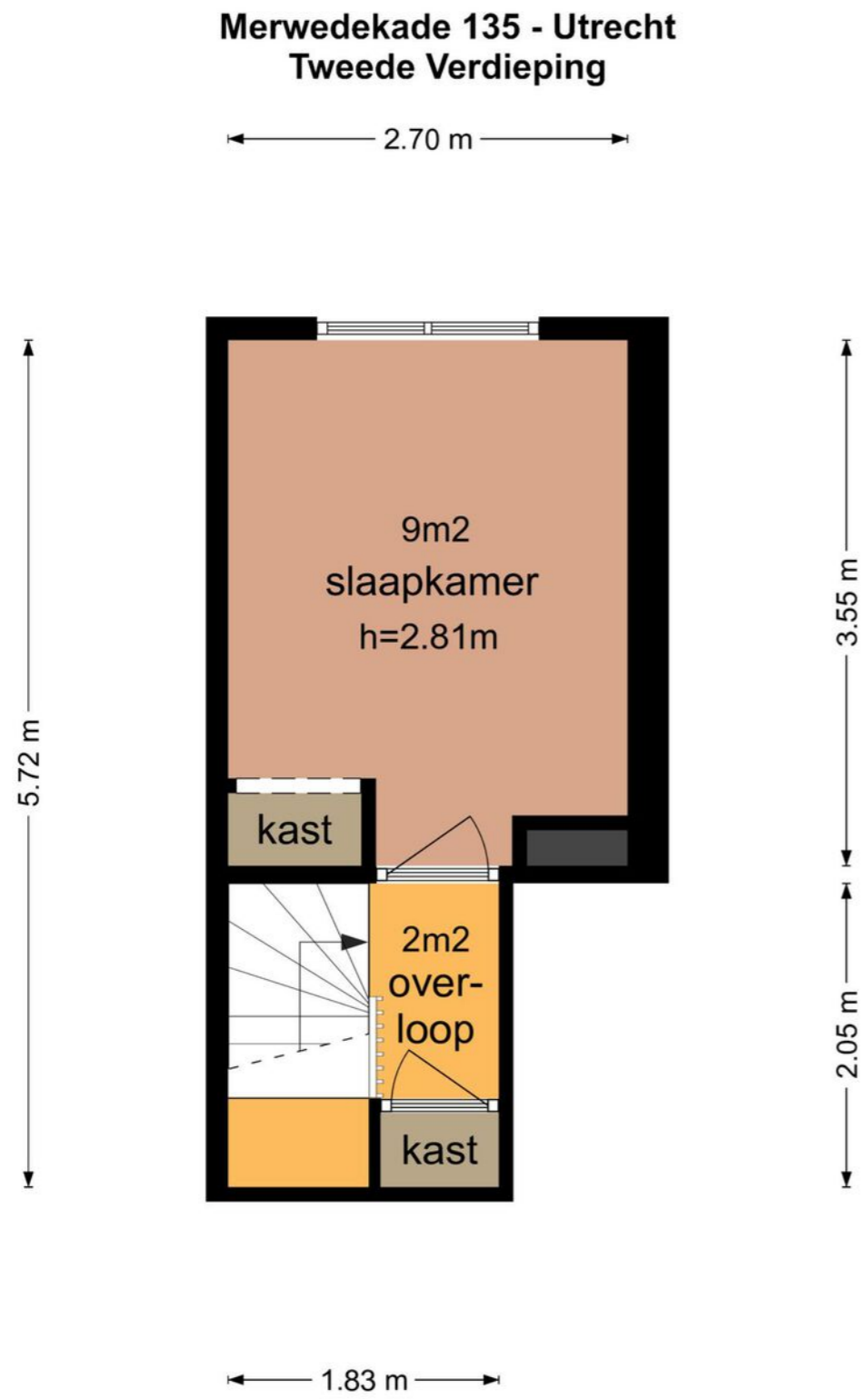
# PLATTEGROND

*Woning*



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



Gemeente  
Sectie | Perceel  
Eigendom

Catharijne  
D | 10619  
Volle eigendom

## Onderzoeksplicht koper

De informatie die is vermeld in deze brochure is verkregen van de eigenaar/verkoper 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 Burgelijk 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 Burgelijk 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 aankoop prijs 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 4 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 geeft 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.

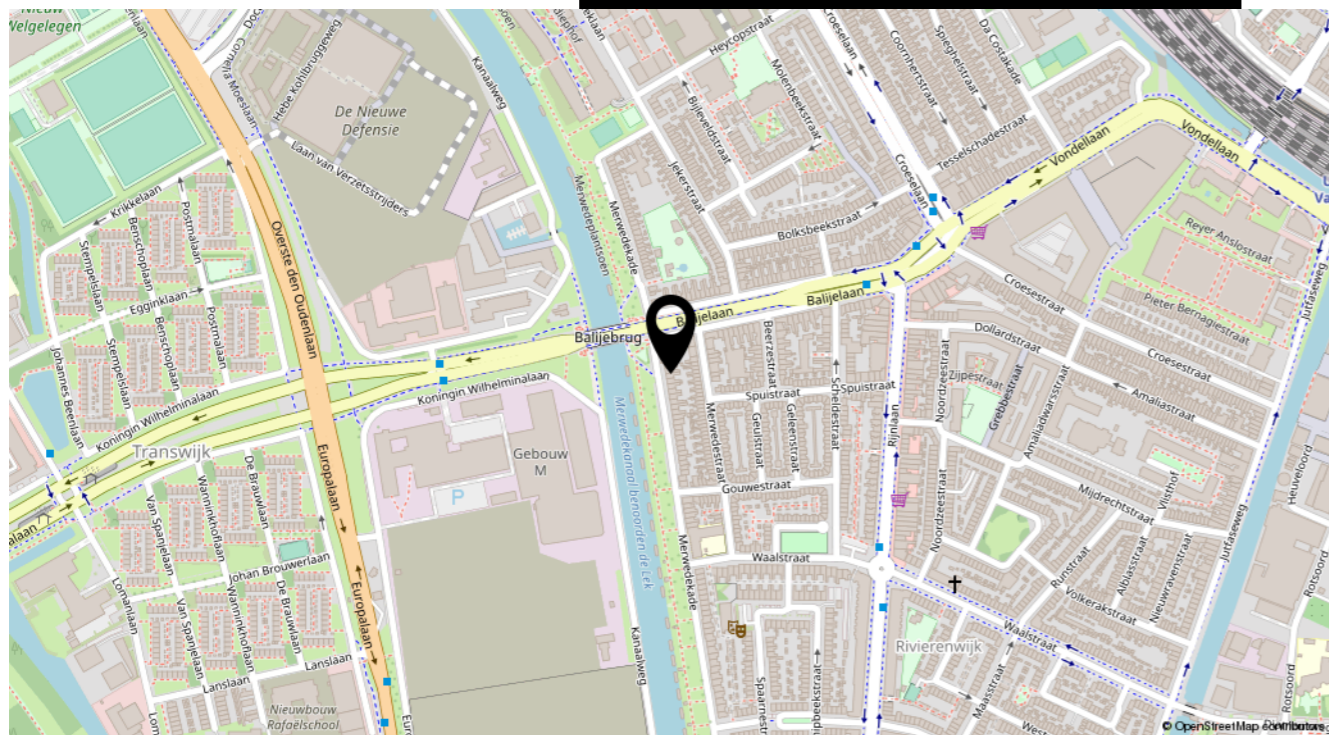
## Waarborgsom | Bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij wordt door kopende partij binnen 5 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!*

Rivierenwijk is een gezellige, diverse buurt in het zuiden van Utrecht, gelegen langs de oevers van de Kromme Rijn. Het is een van de oudere wijken van de stad en heeft een rijke geschiedenis. De buurt heeft een gevarieerd aanbod aan woningen, van karakteristieke jaren '30 woningen tot moderne appartementencomplexen. Het centrum van de wijk wordt gevormd door het Rijnveldpark, een groene oase van rust in het drukke stadsleven. Ook het populaire park Oog in Al is op loopafstand te vinden. In de wijk zijn er verschillende leuke winkeltjes en gezellige cafés te vinden. Een ander groot voordeel van wonen in de Rivierenwijk is de goede bereikbaarheid. Met de fiets ben je binnen enkele minuten in het centrum van Utrecht en ook met het openbaar vervoer is de wijk goed bereikbaar. Er zijn diverse bushaltes en het treinstation Utrecht Vaartsche Rijn is op loopafstand.

## 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 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.

**Interesse?**  
Neem vrijblijvend contact op  
Scan de QR code



### 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)

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



Richterslaan 66, 3431AK Nieuwegein  
nieuwegin@dekeizer.nl | 030 603 13 00 | dekeizer.nl

Volg jij ons al?



**Maak kennis met ons team**

Scan de QR code



aankoop | verkoop | taxaties | nieuwbouw | transformaties | hypotheek | verhuur