



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

## UTRECHT, HUGO DE GROOTSTRAAT 18 BS

Zeer ruime gerenoveerde bovenwoning met A-label

[WWW.DRIEKLOMP.NL](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)

# A-label

Aan deze prachtige rustige, groene oase op steenworp afstand van het centrum van Utrecht, ligt deze volledig gerenoveerde bovenwoning (ca. 179 m<sup>2</sup>) met 3 verdiepingen, 5 slaapkamers, 2 badkamers en een hybride warmtepomp. De woning is recentelijk met behoud van de authentieke details, geheel gemoderniseerd en geïsoleerd en beschikt over 9 zonnepanelen.

De bovenwoning ligt in het statige en populaire Utrecht-Oost, met aan de ene kant de Maliesingel en de andere kant het Spoorwegmuseum met enkel bestemmingsverkeer en vrij uitzicht aan de voorzijde. Met een paar minuten loopt u langs de Singel naar het Lepelenburg park of loopt u zo door de stad in. Gaat u de andere kant op dan komt u bij de vele leuke winkels en restaurants van de Nachtegaalstraat en de Burgemeester Reigerstraat.

Kortom, dit is wonen op een sublieme locatie tegen de binnenstad aan!



Deze wijk is rond 1900 gebouwd en heeft mede door de bouwperiode een zeer rijk en historische uitstraling. Onlangs zijn de Maliesingel en Tolsteegsingel opnieuw ingericht. Het is mooier, groener en ruimer geworden, fietsers en voetgangers hebben meer ruimte gekregen.

Het bouwjaar 1906 kenmerkt zich door mooie details, gelukkig zijn deze ook hier bewaard gebleven gedurende de algehele renovatie van het pand. Het begint al bij de fraaie, houten voordeur met sierwerk. Binnen een prachtige kamer-en-suite, twee zwarte schouwen en ornamenten plafonds, een fraaie serre aan de achterzijde en een mooie zijkamer met erker aan de voorzijde, welke beide gekenmerkt worden door het houtsnijwerk in de raampartijen.





## KENMERKEN

Bouwjaar	1890
Woonoppervlakte	179 m <sup>2</sup>
Inhoud	598 m <sup>3</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	27 m <sup>2</sup>
Energie <span>­</span> label	A



Vraagprijs € 1.050.000,-

# BEGANE GROND

Middels een bordestrap kom je bij de fraaie voordeur met daarachter de trapopgang naar de eerste verdieping. In de hal bevindt zich een modern toilet met een fonteintje, de toegang tot de woonkamer en tot de woonkeuken met serre. De woonkeuken is een fraaie open ruimte met een moderne keuken met kookeiland en voorzien van diverse apparatuur, zoals twee (combi-)ovens, een vaatwasser, een Bosch-inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigstelsel, een Quooker en een koel-vriescombinatie en een mooi marmerlook aanrechtblad. Vanuit de keuken is er een deur naar een gezellig balkon op het westen met uitzicht op de binnentuinen van de omliggende woningen. Tevens is er een prachtige serre voorzien van 3 x openslaande ramen.

Aan de voorzijde van de woning is de woonkamer gelegen. Deze kan door middel van dichte en-suite deuren afgescheiden worden van de woonkeuken. In beide ruimtes zijn de authentieke details bewaard gebleven, zoals ornamenten plafonds, originele en-suite, erker met schuiframen en stenen schouwen. Naast de woonkamer bevindt zich nog een zijkamer, welke zeer geschikt is als werkkamer, hobbykamer of speelkamer voor de kinderen. Ook deze kamer heeft een erker en het prachtige houtsnijwerk zoals bij de serre aan de achterzijde.

Wat bijzonder opvalt in de woning, is het schitterende lichtinval door de oost-west ligging. In de ochtend schijnt de zon door de bomen aan de voorzijde de woning binnen en in de middag kunt u op het balkon of in de serre genieten van de avondzon.















## TWEEDE VERDIEPING

Overloop met een separaat toilet, moderne badkamer met een wastafelmeubel met dubbele wastafel, een zeer ruime inloofdouche met een dubbele douche en een heerlijk ligbad. De badkamer is voorzien van vloerverwarming. Op deze verdieping bevinden zich 3 slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde heeft openslaande deuren naar een ruim balkon, een schouw en een vaste kast, de slaapkamer aan de voorzijde heeft eveneens een schouw en openslaande deuren naar een klein balkon aan de voorzijde voor een heerlijk kopje koffie in de ochtendzon. Alle kamers zijn voorzien van spots in het plafond. Tevens is er aan de voorzijde nog een kleinere (slaap)kamer met openslaande deuren naar een balkon.







## DERDE VERDIEPING

De bovenste etage is verrassend ruim. Hier treft u nog eens 2 ruime slaapkamers met dakramen en een moderne badkamer met een inloopdouche, een toilet en een wastafelmeubel. Aan de voorzijde bevindt zich kamer waar de CV-ketel, de hybride lucht/water warmtepomp en de boiler zijn gesitueerd. Tevens een prima kamer om als bergruimte te gebruiken.





## BIJZONDERHEDEN

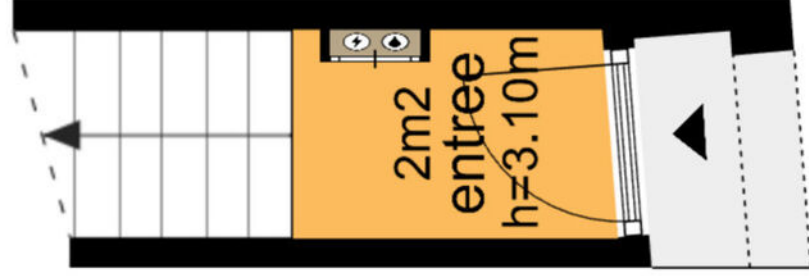
- De woning is recentelijk geheel gerenoveerd en voorzien van een nieuwe keuken en twee nieuwe badkamers.
- Geheel geïsoleerd en voorzien van een hybride split lucht/water warmtepomp en 9 zonnepanelen.
- De woonkeuken, woonkamer en werkkamer zijn geheel voorzien van vloerverwarming.
- De Vereniging van Eigenaren dient nog door verkoper opgericht te worden.
- In de koopovereenkomst zullen verschillende artikelen worden opgenomen, waaronder een niet-zelfbewoningsclausule en een ouderdomsclausule.
- Er zijn geen vragenlijst en lijst van zaken van deze woning aanwezig.



# Hugo de Grootstraat 18 bis - Utrecht

## Begane Grond

↔ 1.01 m ↔



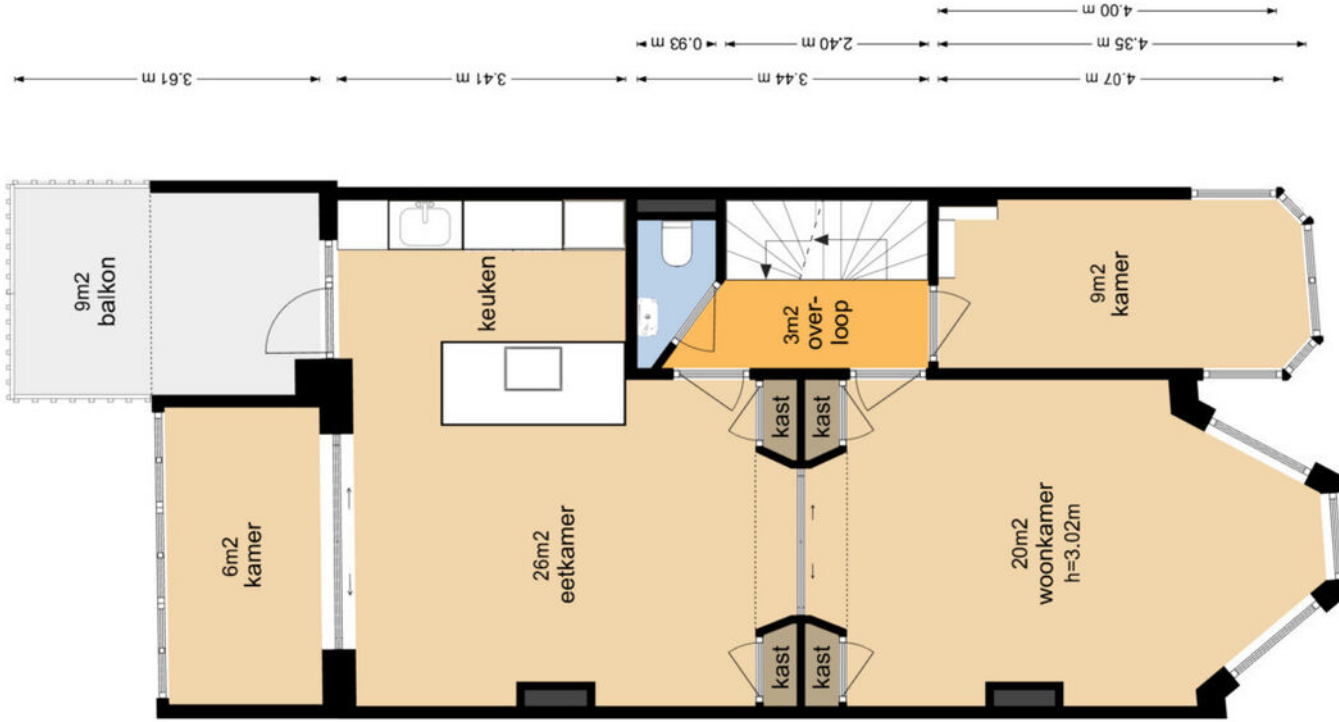
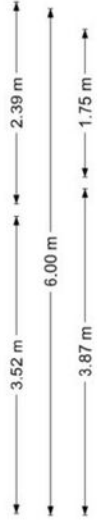
↔ 1.57 m ↔

↔ 1.49 m ↔

↔ 1.01 m ↔

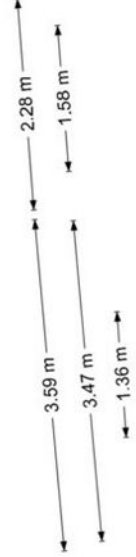
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© [www.vistaview.nl](http://www.vistaview.nl)

Hugo de Grootstraat 18 bis - Utrecht  
Eerste Verdieping



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

Hugo de Grootstraat 18 bis - Utrecht  
Tweede Verdieping



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

## Hugo de Grootstraat 18 bis - Utrecht Derde Verdieping



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

# KADASTRALE KAART



## VOORWAARDEN

### **INFORMATIEPLICHT**

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

### **ONDERZOEKSP LICHT**

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

### **TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580**

De gebruiksoppervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### **FINANCIERING/HYPOTHEEK**

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

### **NA DE BEZICHTIGING**

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.



## VOORWAARDEN

### **ONDERHANDELEN**

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven.

Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden\* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. \*Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

### **KOOPOVEREENKOMST**

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop.

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 e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### **WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE**

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeen- gekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via [info@drieklomp.nl](mailto:info@drieklomp.nl)

*Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan uit het gebruik van gegevens van de brochure en wijst hierbij alle aansprakelijkheid voor schade ten gevolge van het gebruik van deze gegevens af. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief. Nadere informatie is te verkrijgen via [info@drieklomp.nl](mailto:info@drieklomp.nl).*



## CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

### **DRIEKLOMP ZEIST**

Laan van Beek en Royen 30

3701 AJ Zeist

☎ 030 - 692 0714

✉ [zeist@drieklomp.nl](mailto:zeist@drieklomp.nl)

# GEREGISSEERD EN GEREgeld

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.





# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WONINGMAKELAARS

AGRARISCH MAKELAARS

FINANCIEEL ADVISEURS

MAKELAARS IN BUSINESS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORSEL | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

[WWW.DRIEKLOMP.NL](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)