



VRAAGPRIJS € 390.000 K.K.

H. DIEMERSTRAAT 37
UTRECHT



KENMERKEN

Bouwjaar	1951
Soort	eengezinswoning
Kamers	4
Inhoud	332 m ³
Woonoppervlakte	82 m ²
Perceeloppervlakte	93 m ²
Overige inpandige ruimte	12 m ²
Externe bergruimte	5 m ²
Verwarming	c.v.-ketel, warmtepomp
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel	A

OMSCHRIJVING

Simply Lovely!

Aan de noordwestkant van Utrecht ligt de prachtige wijk Zuilen. De wijk wordt omzoomd door de schilderachtige rivier de Vecht aan de ene zijde en aan de andere zijde vormt het drukbevaren Amsterdam-Rijnkanaal de natuurlijke begrenzing.

In een rustige straat gelegen bieden wij te koop aan een recent volledig gemoderniseerde, uitgebouwde en uiterst sfeervolle tussenwoning (woonoppervlakte 82 m²) met heerlijke zonnige achtertuin. De achtertuin is fraai aangelegd en voorzien van een stenen berging, een overkapping en een achterom. Tijdens de renovatie zijn natuurlijk de keuken, badkamer, sanitair, wanden, plafonds, vloeren etc. vervangen. In 2022 is de woning aan de achterzijde uitgebouwd. Maar is er ook veel aandacht besteed aan de isolatie en energiebesparende voorzieningen. De woning is v.v. 8 zonnepanelen, een c.v.-ketel i.c.m. een warmtepomp (2023), vloerisolatie, dakisolatie en HR++ glas. Het heeft geresulteerd in een energielabel A wat synoniem staat voor lage energiekosten.

De woning is ideaal gelegen; aan de ene kant fiets je met 17 minuten naar de gezellige terrassen van de binnenstad (Neude) en aan de andere kant ben je binnen 12 fietsminuten bij de Maarsseveense Plassen waar je op een zomeravond geweldig kan loungen bij de ondergaande zon. Ook het Vorstelijk Complex met theater en cultuuractiviteiten en het daarin gevestigde restaurant The Colour Kitchen zijn op loopafstand. Dit laatste geldt ook voor buurtmoestuin De Vliegertuin en ijssalon Roma. En parkeren? Gratis voor de deur!

Indeling

Begane grond:

Entree, hal, meterkast, trapopgang, speelse woon-/eetkamer met open keuken, trapkast en toilet. De keuken is v.v. een L-vormig keukenblok met inbouwapparatuur (kookplaat, afzuigkap en vaatwasser) In de hoge kastenwand met veel bergruimte zijn de koel-/vriescombinatie, de oven en magnetron geplaatst. Ook is in het keukengedeelte een prachtige op maat gemaakte vaste kastenwand gemaakt. Via de openslaande deuren bereik je de verzorgde zonnige tuin (zuidoosten) met berging en overkapping. De tuin is v.v. een achterom.

1e verdieping:

Overloop, badkamer met douche en wastafel, slaapkamer aan de achterzijde van de woning met aansluiting voor de wasmachine, twee slaapkamers aan de voorzijde.

2e verdieping:

Via vlizotrap te bereiken zolderverdieping. De verdieping is in gebruik als berging en is onder anderen v.v. een cv-

combiketel. De verdieping heeft voldoende hoogte zodat het tot de mogelijkheden behoort om in de toekomst hier een extra kamer te realiseren.

Afmetingen:

Voor de afmetingen van de diverse ruimtes verwijzen wij je graag door naar bijgevoegde plattegronden.

Algemeen:

- * De woning is voorzien van onderhoudsarme kunststof kozijnen met HR++-glas. De kozijnen zijn gewraapt wat ze een moderne eigentijdse uitstraling geeft.
- * Verwarming en warm water middels hybride warmtepomp i.c.m. een cv-combiketel. Deze zijn in 2023 geplaatst.
- * Elektra: voldoende groepen met aardlekschakelaar, volledig nieuwe groepenkast.
- * Energielabel A.
- * Eigen grond.
- * Kijk ook op funda bij de digitale 2D en 3D plattegronden en maak gebruik van de mogelijkheid om zelf je toekomstige huis in te richten met de Floorplanner.
- * Aanvaarding in overleg.

VRIJBLIJVENDE INFORMATIE

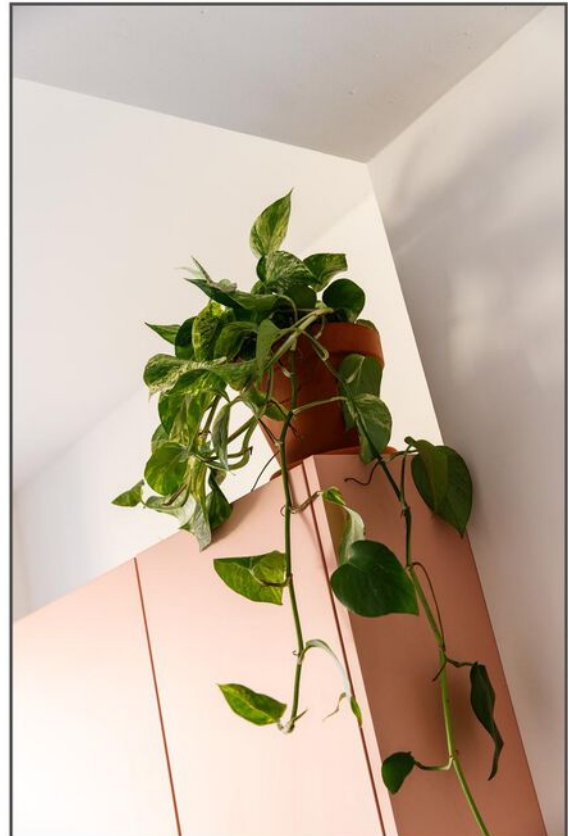


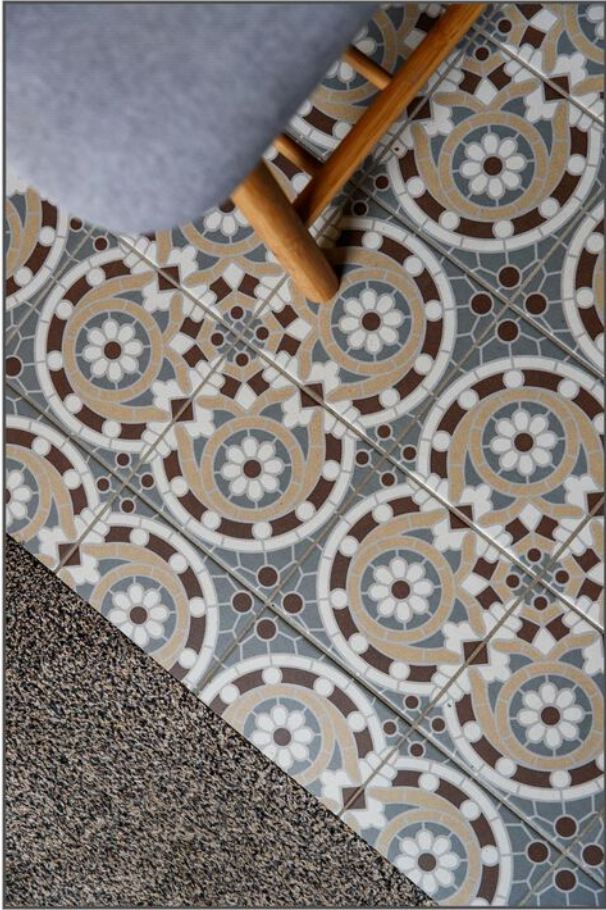


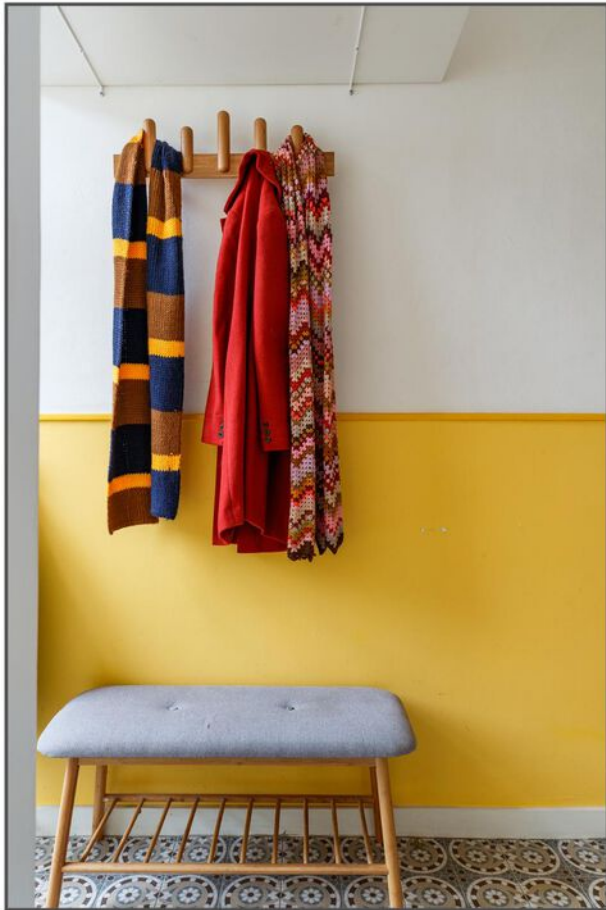






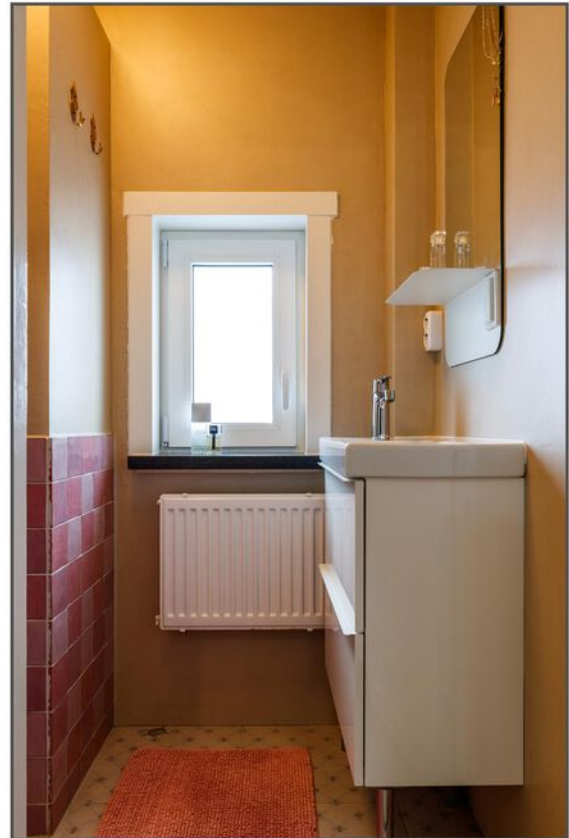
















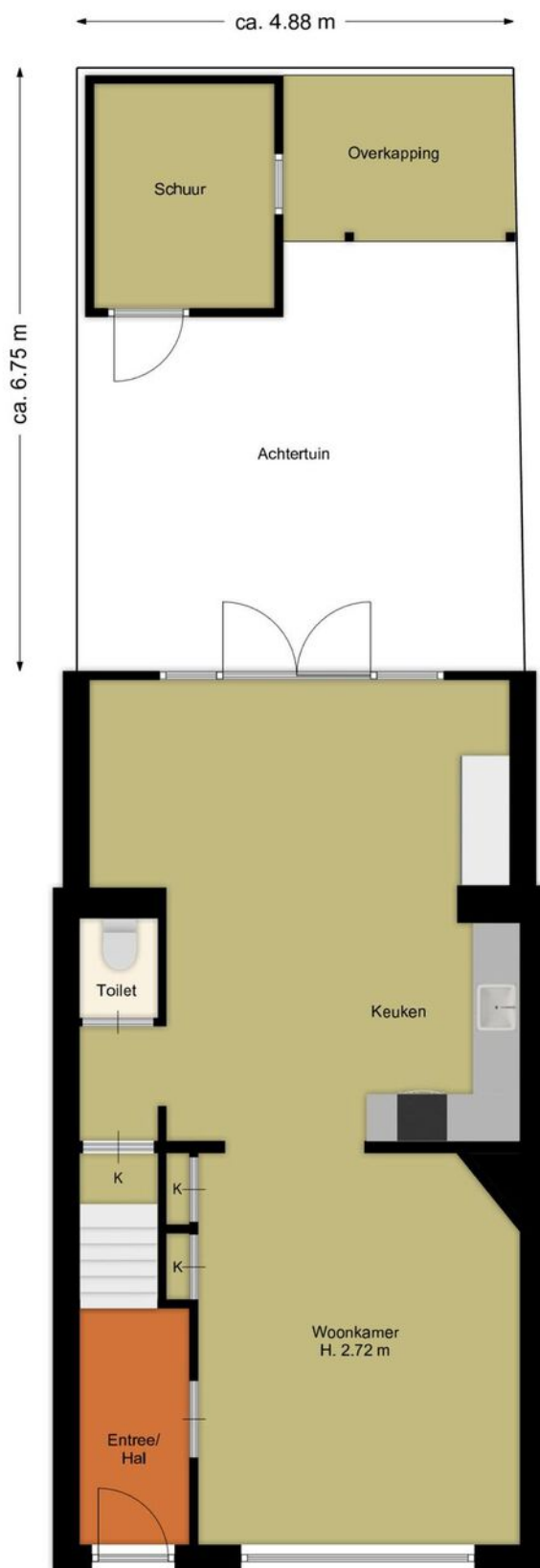


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



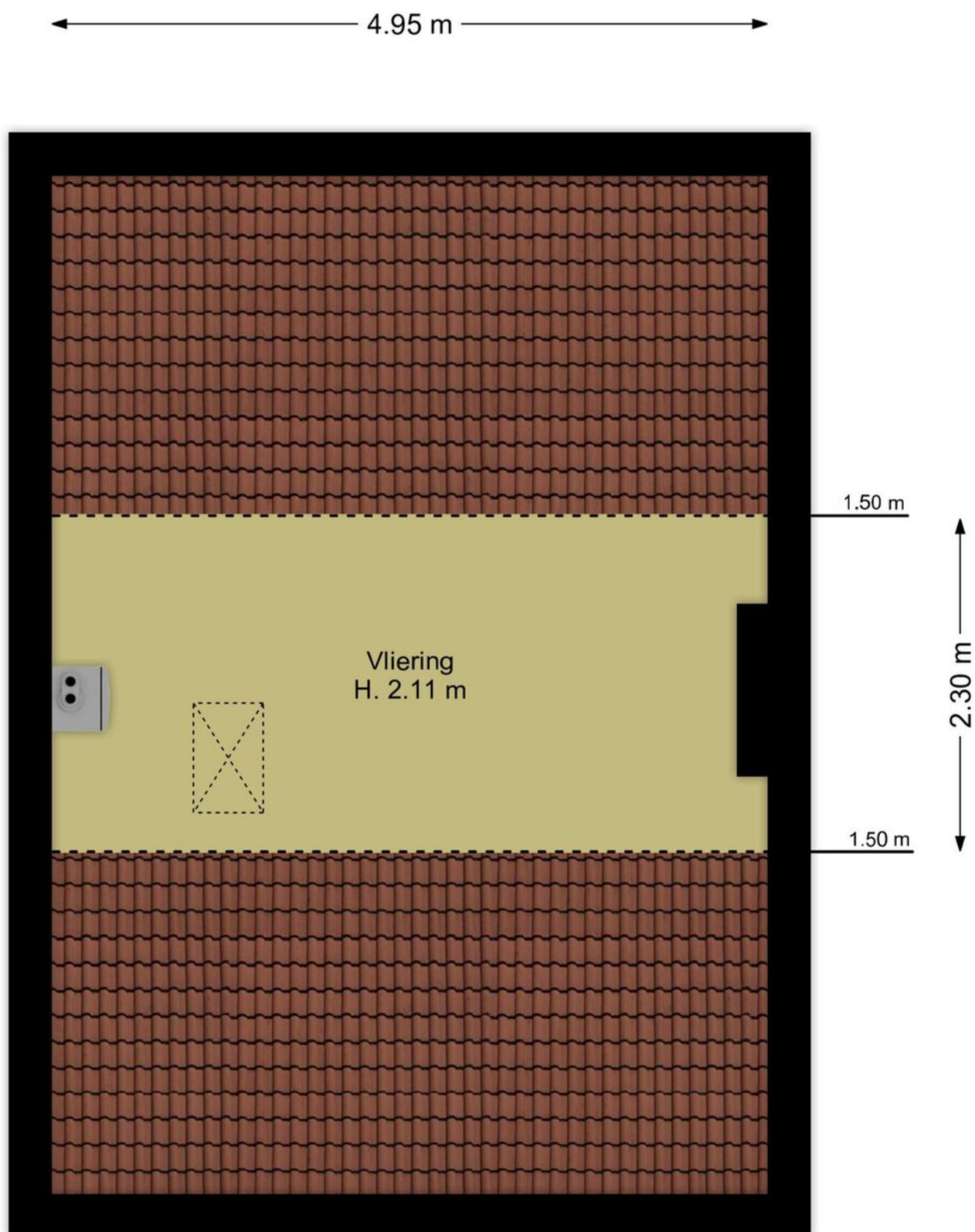
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



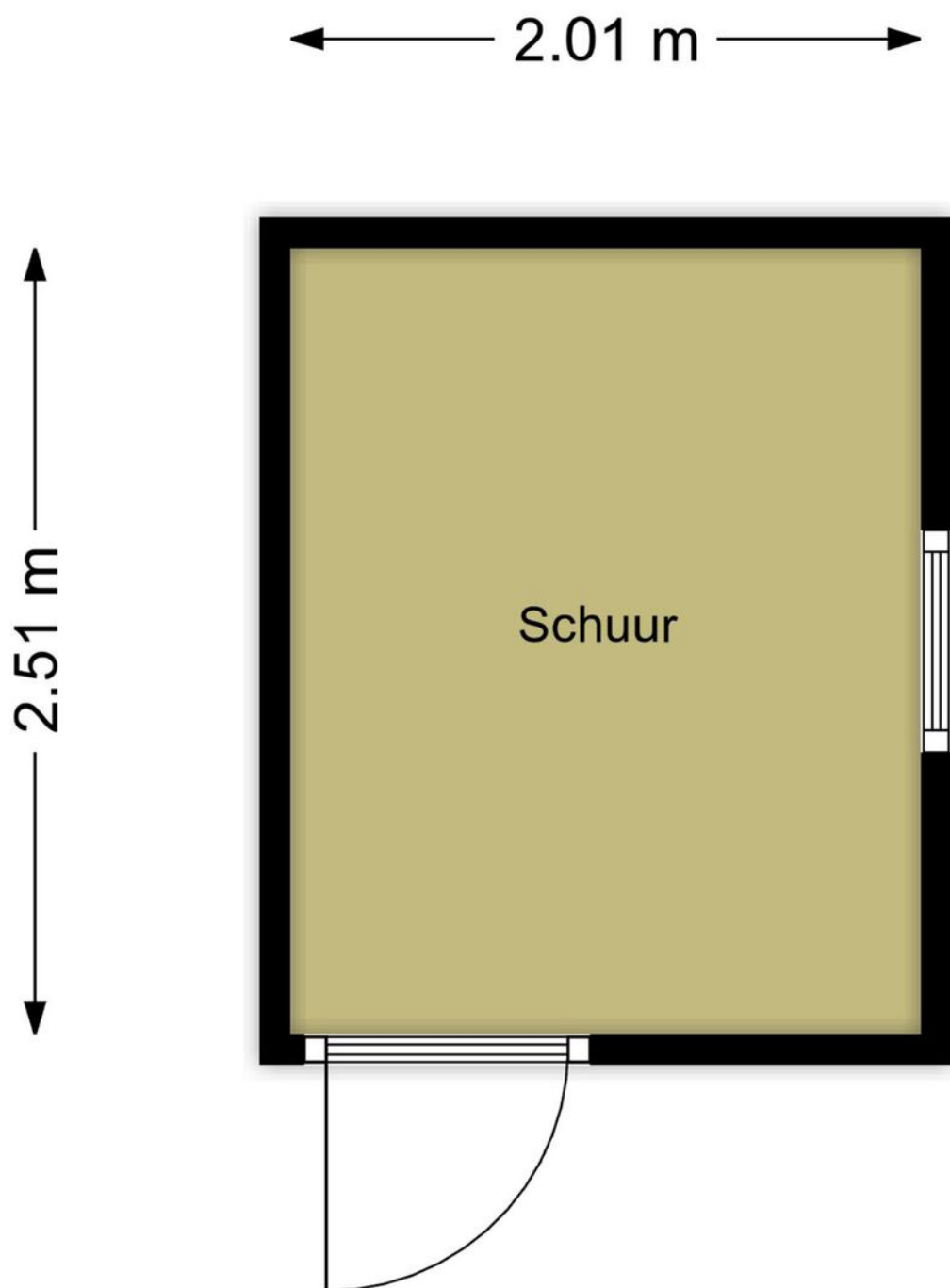
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

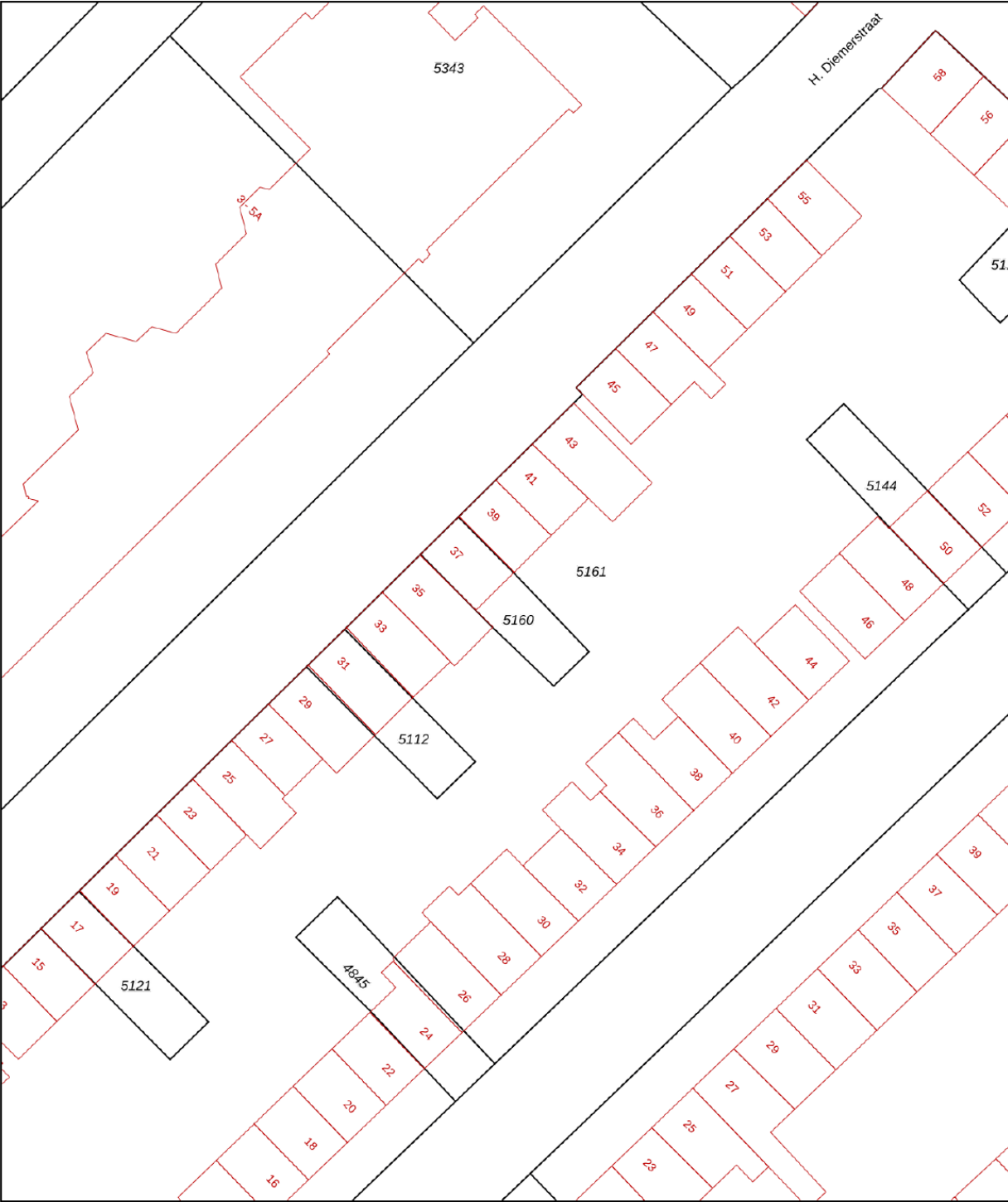


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: H. Diemerstr 37



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zuilen

Sectie B

Perceel 5160

kadaster



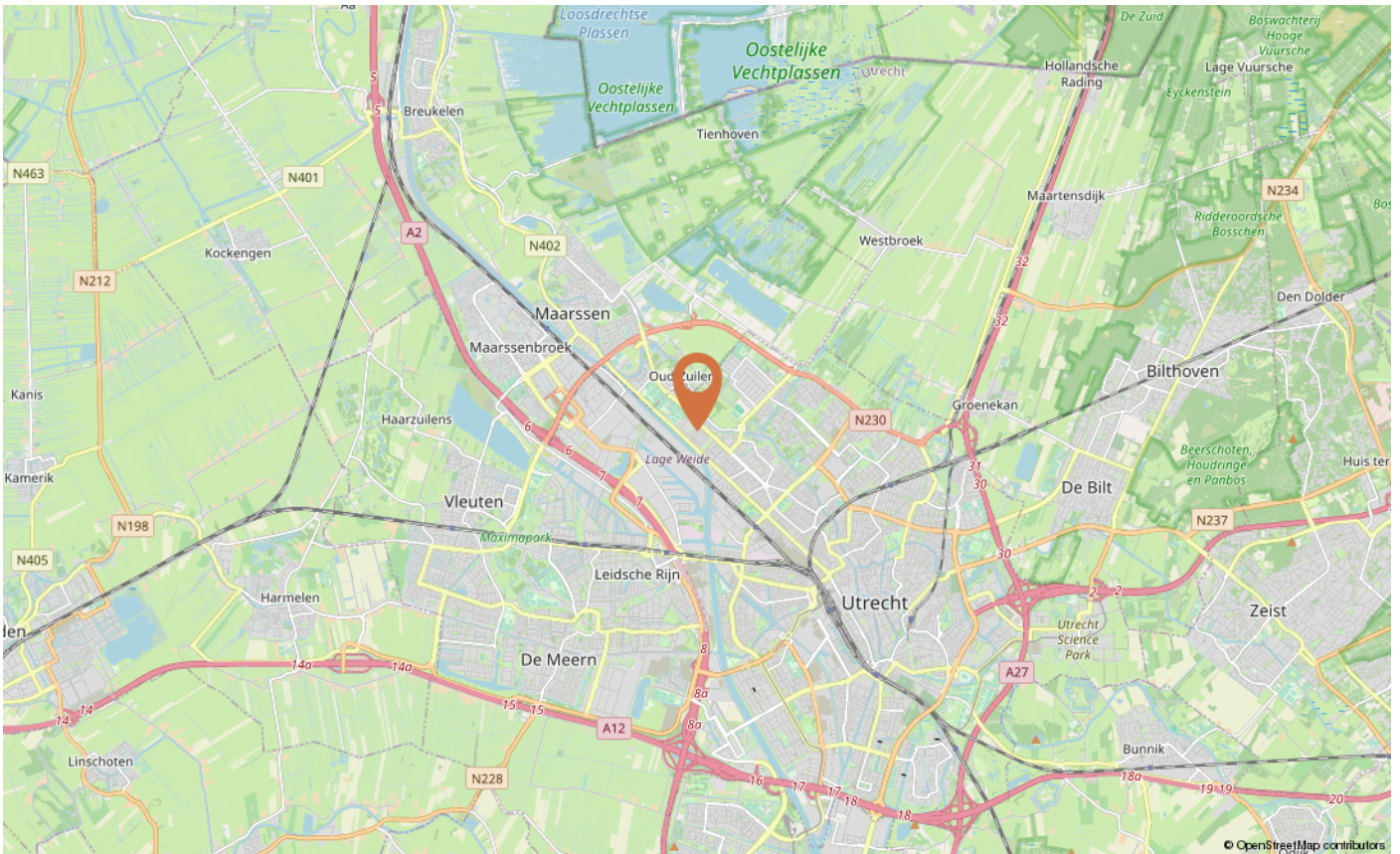
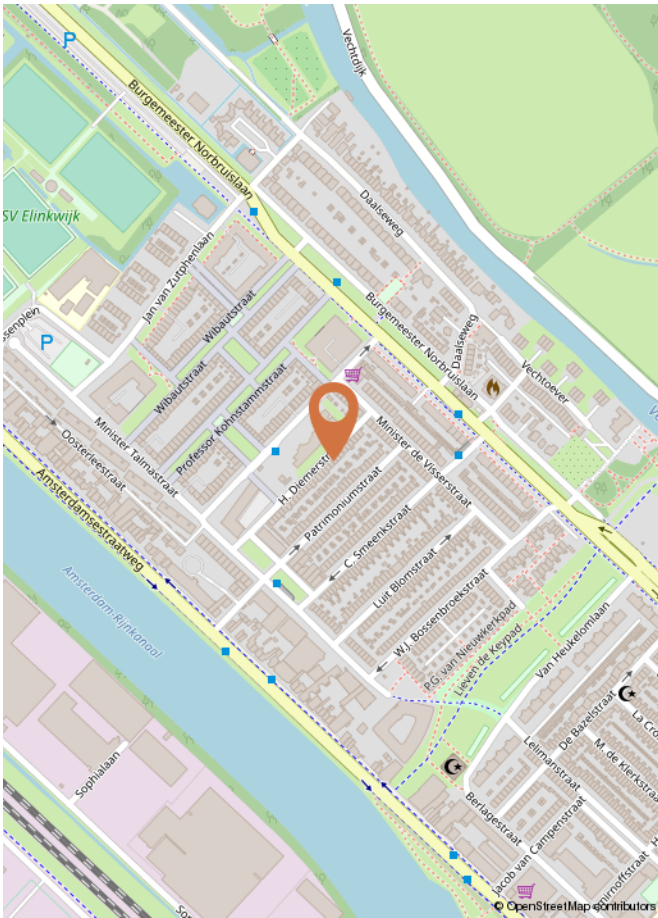
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 oktober 2023

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

LOCATIE



Ons team

Mark Renkema
Beedigd makelaar taxateur
lid NVM



VERKOOPVOORWAARDEN

LET OP! Bij het uitbrengen van een bod op één van onze woningen wordt u geacht met onderstaande voorwaarden bekend te zijn en daarmee akkoord te zijn.

BANKGARANTIE/WAARBORG SOM

De koper dient tot zekerheid voor de nakoming van zijn/haar verplichtingen binnen de in de koopovereenkomst vast te leggen termijn een onvoorwaardelijke en door een in Nederland gevestigde bankinstelling verstrekte bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris af te (laten) geven. In plaats van de bankgarantie kan de koper ook een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris (laten) voldoen.

BATEN/LASTEN

Alle baten en lasten komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht waarbij de lopende baten, lasten en dergelijke, tussen verkoper en koper naar (tijds-)levenredigheid zullen worden verdeeld. Deze verrekening vindt gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaats bij de notariële eigendomsoverdracht.

BOUWKUNDIGE KEURING

Indien een bouwkundige keuring is overeengekomen wordt het volgende artikel toegevoegd aan de koopovereenkomst: Verkoper gaat ermee akkoord dat koper voor eigen rekening de woning aan een bouwkundige keuring, door een daartoe bevoegde instantie, laat onderwerpen. Indien uit het bouwtechnisch rapport blijkt dat de woning ernstige bouwkundige gebreken vertoont, kan de koper de koopovereenkomst kosteloos, boetevrij en zonder gerechtelijke tussenkomst ontbinden, mits hij dit binnen de drie dagen wettelijke bedenktijd, met bewijs van ontvangst aan de verkopend makelaar kenbaar heeft gemaakt, onder overlegging van bewijsstukken.

Onder bouwkundige gebreken worden nadrukkelijk geen zichtbaar achterstallig onderhoud (bijvoorbeeld slecht schilderwerk), materiaalveroudering (bijvoorbeeld een oude cv-ketel) en / of keuken- en / of badinrichting verstaan. Daarnaast worden van de bouwkundige gebreken uitgesloten die zaken die expliciet door de verkoper aan de koper kenbaar zijn gemaakt.

ASBESTCLAUSULE

Deze clausule kan per woning bedongen worden. Of deze clausule van toepassing is kunt u nalezen in de verkoopbrochure.

Aan de verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien. Bij aanwezigheid van asbest in de woning zal de volgende tekst van toepassing

zijn: aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

KOOPOVEREENKOMST

Zodra er overeenstemming is over de prijs, opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden, zal door de verkopend makelaar een koopovereenkomst worden opgemaakt conform het NVM-model en onder andere op basis van de op deze pagina vermelde informatie

LIJST VAN ZAKEN

De bijgevoegde lijst van zaken geldt, tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen.

NOTARISKEUZE

De koper is in principe vrij een notaris te kiezen (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure) mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkocht object is gelegen dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 10 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. De reden hiervoor is dat de verkoper en diens makelaar graag aanwezig zijn bij de eigendomsoverdracht en dat direct daaraan voorafgaand met koper en verkoper een inspectie en meterstandenopname wordt uitgevoerd in het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt overeengekomen gelden de volgende voorwaarden:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van de benodigde volmachten voor verkoper indien verkoper niet aanwezig is bij de overdracht;
- Indien de verkoper wél aanwezig is, is koper gehouden tot de vergoeding door de gemaakte reiskosten van verkoper op basis van € 0,19 per kilometer;
- De makelaar zal in dat geval de inspectie van de woning en de meterstandenopname verzorgen maar niet bij de overdracht aanwezig zijn;
- De door koper en verkoper eventueel verschuldigde kosten zullen door de notaris bij de eigendomsoverdracht tussen koper en verkoper worden verrekend. Onverminderd het hiervoor gestelde geldt het volgende: Indien echter de kosten voor het royeren van een hypotheek, vermeerderd met eventueel daarvoor in rekening te brengen administratiekosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 200,- incl. BTW zal het meerdere boven voornoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht. Koper verplicht zich om bij het opvragen van een offerte aan een notaris tevens ook de voornoemde kosten op te vragen.

ONTBINDENDE VOORWAARDE FINANCIERING

Het is voor de koper mogelijk om een ontbindende voorwaarde ten behoeve van de financiering op te nemen in de koopovereenkomst. Tenzij anders overeengekomen, bedraagt de standaard duur van de termijn van deze voorwaarden 4 weken na mondelinge overeenstemming.

WAARBORGSMOM / BANKGARANTIE

Tot zekerheid van nakoming van zijn verplichtingen zal koper, tenzij anders overeengekomen, uiterlijk 5 weken na mondelinge overeenstemming zorgen voor een waarborgsom van 10% van de koopsom dan wel een gelijkwaardige bankgarantie bij de notaris.

OVEREENSTEMMING

Er is sprake van een onherroepelijke koopovereenkomst als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. In het geval dat er in de precontractuele fase (dus voordat de koopakte door beide partijen is ondertekend) een situatie ontstaat die ten nadele strekt van de verkoper heeft de verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden. De gebruikelijke ontbindende voorwaarden financiering valt buiten het bereik van deze verkoopvoorwaarde.

NIET ZELF-BEWONING

Deze clausule kan per woning bedongen worden. Of deze clausule van toepassing is kunt u nalezen in de verkoopbrochure. Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en daardoor koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.



INTERESSE IN DEZE WONING?

**NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR
030-30 30 011 OF [INFO@MARKRENKEMAMAKELAARDIJ.NL](mailto:info@markrenkemamakelaardij.nl)**



**Mark Renkema
Makelaardij**