

Van Koetsveldstraat 19 Utrecht

# MOVESBY LIVING

*moves*  
BY MAR



**VAN KOETSVELDSTRAAT 19 TE UTRECHT**  
Vraagprijs: € 395.000,- k.k.



**MEEBEWEGEN** OP  
HET **RITME** VAN DE  
**OPDRACHTGEVER**





## Van Koetsveldstraat 19 Utrecht

### Welkom op de Van Koetsveldstraat 19!

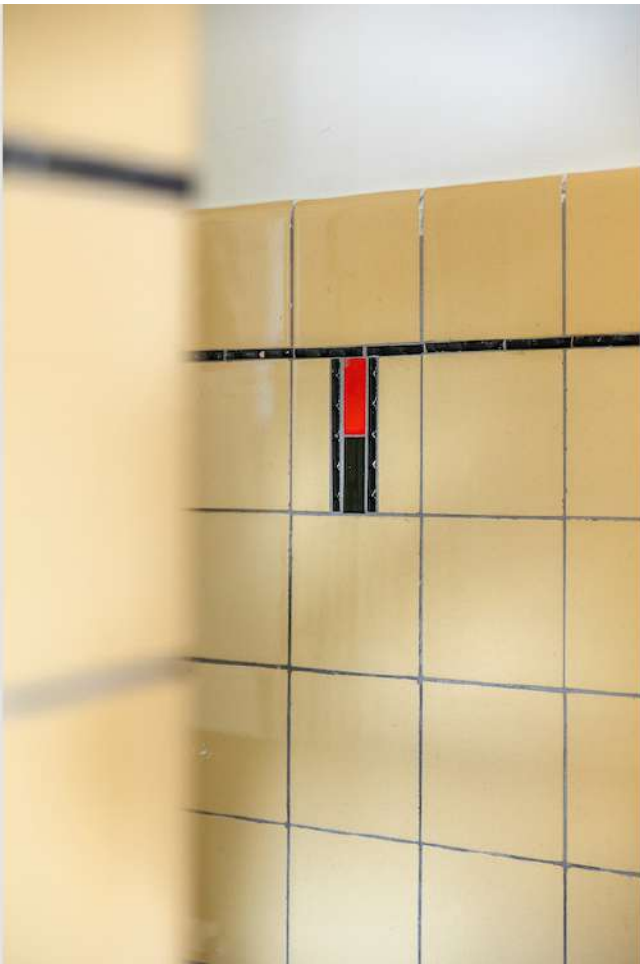
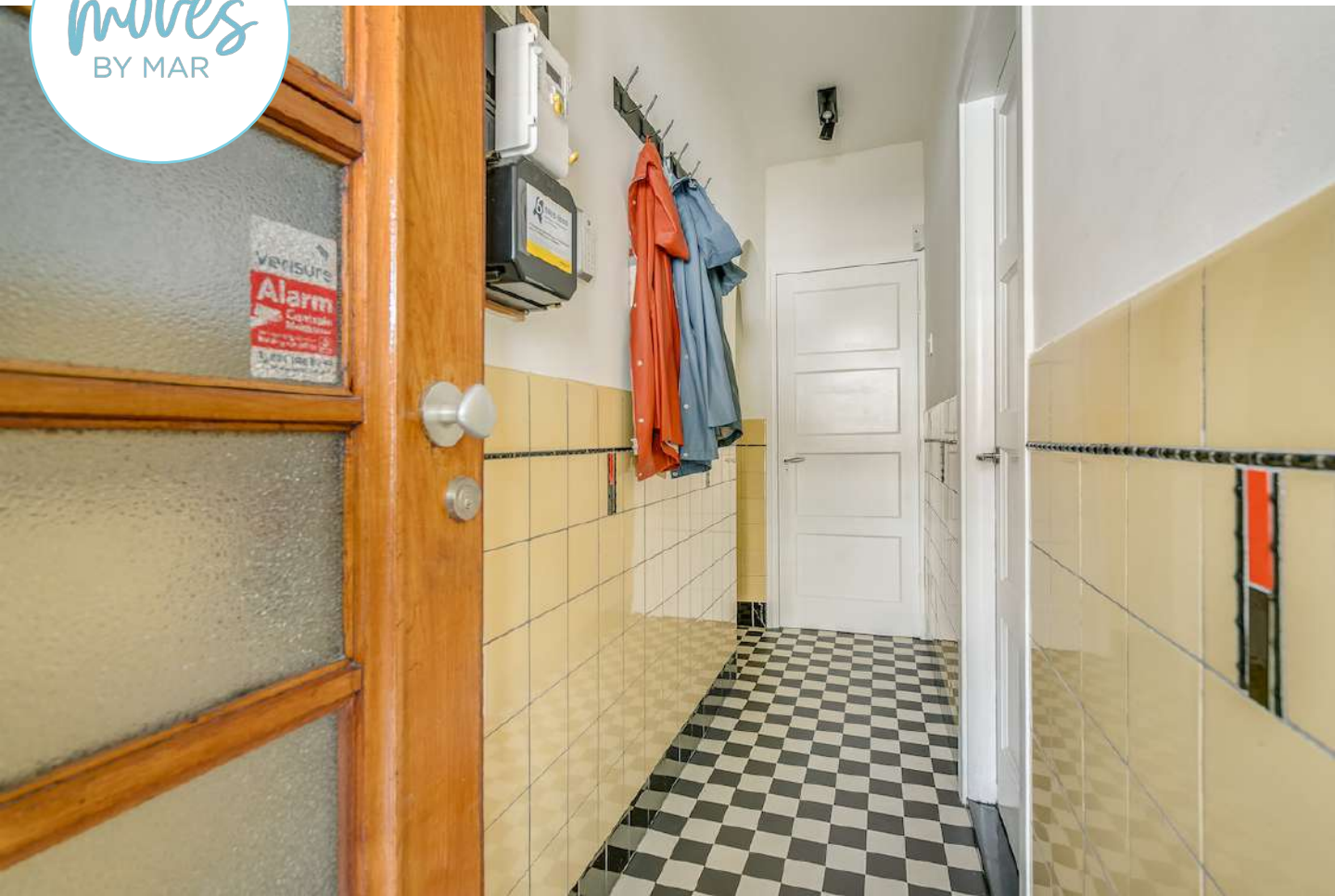
Ben je op zoek naar een huis met een knusse sfeer, een grote tuin, net buiten het drukke stadscentrum van Utrecht en met genoeg ruimte voor bijvoorbeeld alleenstaanden, met z'n tweeën. Een woning die bovendien klaar is om zo in te trekken...

Dan is deze benedenwoning iets voor jou! In de gezellige wijk Nieuw Engeland staat deze leuke jaren '30 hoekwoning te koop, dat alles in zich heeft om jouw fijne nieuwe thuis te worden. De woning beschikt over de jaren '30 uitstraling, met zowel binnen als buiten een nette afwerking, kenmerkende en-suite glas in lood deuren (vernieuwd in 2020), sier-openhaarden, een open keuken en een heerlijke achtertuin.

De woning is gelegen in de buurt Nieuw Engeland, een populaire woonomgeving ten noordwesten van de binnenstad en Centraal Station van Utrecht. De wijk is rustig, maar de drukte en gezelligheid van de stad is makkelijk op te zoeken in zowel het stadscentrum als in de naastgelegen wijk Lombok. In de afgelopen jaren heeft deze kant van Utrecht een flinke opleving doorgemaakt en wordt het nu gekenmerkt door de levendige en diverse gemeenschap. De dagelijkse boodschappen kun je doen bij het nabijgelegen winkelcentrum Haroekoeplein of op de Kanaalstraat (waar je met gemak verse ingrediënten kunt vinden voor heerlijke Marokkaanse, mediterrane en Turkse gerechten) of iets verder rijden, naar stadscentrum Leidsche Rijn. Diverse Eetcafés (waaronder bijvoorbeeld het buurtcafé West op de hoek van de straat), koffietentjes, stadsstrand SOIA, winkels, het Majellapark alsmede Park Oog in Al, speeltuintjes, scholen en kinderdagverblijven bevinden zich in de directe omgeving. Ook een warme bakker en een buurtsuper liggen in de nabijheid.

Als je de stad wil verruilen voor wat meer groen, dan is het Julianapark op korte afstand en ben je op de fiets ook snel bij De Vecht voor een mooie route. Ook de Maarsseveense Plassen zijn in de buurt.

Reis je veel met het openbaar vervoer? Binnen een paar minuten fietsen ben je al op station Utrecht Zuilen of Utrecht Centraal. Diverse uitvalswegen zijn goed bereikbaar en ook is er voldoende (betaald) parkeergelegenheid in de buurt.





### **Indeling:**

De woning is geheel gelegen op de begane grond. Na entree door de beschutte voortuin bevindt zich in de hal toegang tot het toilet, bergruimte, badkamer, deuren naar beide slaapkamers en de woonkamer.

Bij binnenkomst in de woonkamer zorgt de typische jaren '30 indeling van de leefruimtes voor een uitnodigende en knusse sfeer. De woonkamer heeft een grote ramen (aan de voor- en zijkant), waardoor er veel natuurlijk licht binnenvalt. Achter de woonkamer bevindt zich de eetkamer met genoeg ruimte voor een grote eettafel en openslaande deuren naar de tuin. In beide ruimtes is er sfeer toegevoegd door sier-schouwen en zijn er extra opbergkasten die het je gemakkelijk zullen maken om het huis opgeruimd en netjes te houden. De twee ruimtes kunnen van elkaar worden gescheiden met en-suite deuren voorzien van glas-in-lood, die naast dit functionele gebruik ook extra sfeer geven aan de ruimte. De eetkamer is voorzien van een open keuken. Het keukenblok heeft een lichte kleurstelling met een hout-look aanrechtblad. In de keuken beschik je over diverse inbouwapparatuur, te weten een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, combi-oven/magnetron, vaatwasser en een koelkast. Ook beschikt de keuken over een deur naar de achtertuin.

De slaapkamers bevinden zich aan de andere kant van de woning. Beide slaapkamers zijn groot genoeg voor een tweepersoonsbed of twijfelaar, maar kunnen ook gebruikt worden als kinderkamer of thuishkantoor. De slaapkamer aan de achterzijde biedt ruimte, zoals op dit moment ook het geval is, voor een royale kast en openslaande deuren naar de achtertuin, die ook zorgen voor veel natuurlijke lichtinval.

In de hal bevindt zich de toegang tot de badkamer en een apart toilet. Zowel de badkamer en het aparte toilet hebben een hoog afwerkingsniveau. In beide ruimtes is er gekozen voor een combinatie van deels antracietgrijze/deels witte vloer- en wandtegels. De badkamer is efficiënt ingedeeld en beschikt over een wastafelmeubel, ruime (regen-) douche en radiator. In het aparte toilet is er ook extra ruimte waar nu de wasmachine en droger zijn opgesteld. De badkamer en toilet zijn vernieuwd in (november) 2020.

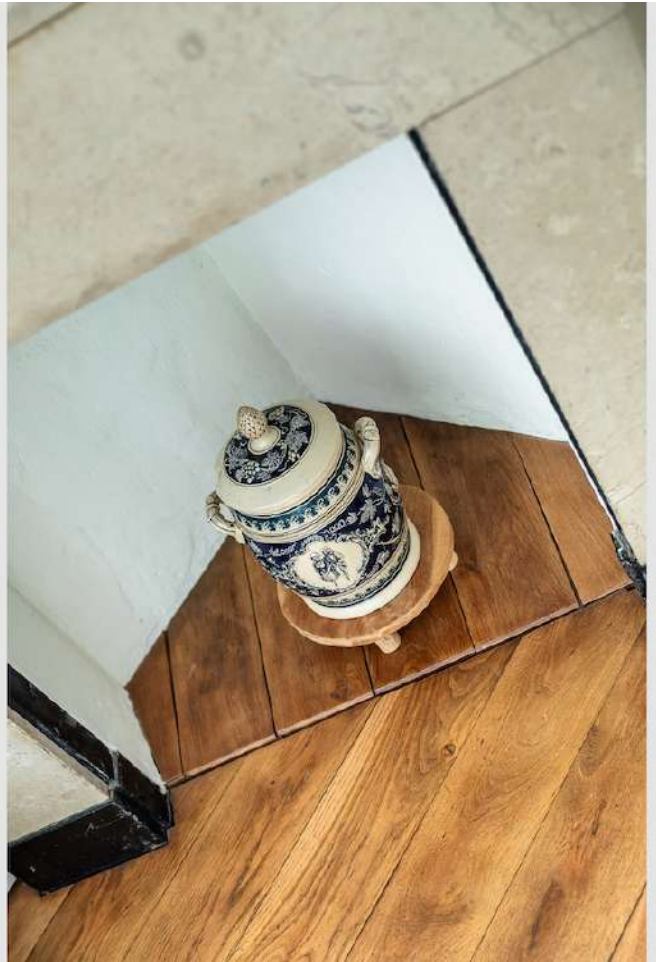


### **Bijzonderheden woning:**

- ❖ Gezellig huis, een fijne sfeer!
- ❖ Hoog afwerkingsniveau van de badkamer en toilet;
- ❖ Een open keuken waardoor de connectie tussen eetkamer en keuken perfect is;
- ❖ Een instapklare klare benedenwoning;
- ❖ Authentieke jaren '30 details;
- ❖ Opbergruimte in hal en meerdere ingebouwde kasten;
- ❖ Volledig gelegen op de begane grond;
- ❖ Twee slaapkamers met optie tot thuishkantoor.























## **Buitenruimte/berging:**

Buiten is er een grote stadstuin van circa 50m<sup>2</sup> over de gehele breedte van het huis, die ruimte biedt voor een lounge set om te relaxen en een grote eettafel om te borrelen of te dineren. Het is een geweldige plek om te ontspannen, met anderen te genieten van de zon (die er door de ligging op het zuidoosten in de zomer vanaf de ochtend tot in de late middag zal zijn!). Bij het verdwijnen van de zon in de achtertuin kan verplaatst worden naar de voortuin waar ruimte is om een zitje te maken om de laatste zonnestrallen van de dag mee te pakken. De tuin is toegankelijk via openslaande deuren vanuit de woonkamer en de slaapkamer en heeft ook een (afgesloten) achterom wat in een fietsstad als Utrecht geen overbodige luxe is! Je rijdt zo met de fiets de achtertuin, of zelfs regelrecht de berging in, en zet deze gelijk veilig weg in de praktische en ruime stenen berging. Deze berging heeft meer dan voldoende opslagruimte.

## **Bijzonderheden buitenruimte/berging:**

- ❖ Grote achtertuin op het zuidoosten en een voortuin op het noordwesten;
- ❖ Een zonnige voor- en achtertuin;
- ❖ Ruime en praktische berging;
- ❖ Achterom ingang door de (afgesloten) poort;
- ❖ Perfecte achtertuin voor ontspanning of gezelligheid.











**Aanvullende informatie:**

- ❖ Bouwjaar circa 1938;
- ❖ Woonoppervlakte: circa 64m<sup>2</sup>;
- ❖ Externe berging (berging): circa 6m<sup>2</sup>;
- ❖ Inhoud: circa 255m<sup>3</sup>;
- ❖ Dubbel glas aanwezig. De woning is voorzien van dubbel glas met uitzondering van de voordeur.
- ❖ Verwarming en warm water via cv-combiketel (bouwjaar circa 2020);
- ❖ Energielabel E (geldig tot 03-08-2028), vanuit de VvE wordt op dit moment de mogelijkheid geboden voor het aanschaffen van zonnepanelen;
- ❖ Actieve VvE met maandelijkse servicekosten van € 142,60. Er is een gemeenschappelijke opstalverzekering, een VvE-rekening, ingeschreven KvK;
- ❖ In de koopovereenkomst zal het meetinstructie-artikel, ouderdomsclausule, notarisartikel opgenomen worden. Deze artikelen zijn terug te lezen in de brochure;
- ❖ Verkoper behoudt zich te allen tijde nadrukkelijk het recht van gunning voor;
- ❖ Oplevering in overleg.

**Kadaster:**

Gemeente Catharijne, sectie B, nummer 7885 A-12  
Aandeel: 19/2.174

**Interesse in deze leuke woning?**

**Neem een NVM-aankoopmakelaar mee.**

**Deze aanbieding is vrijblijvend, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.**



# Van Koetsveldstraat 19 - Utrecht Perceel

+/- 8.30 m



De perceel-plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en slechts ter illustratie.  
Raadpleeg de kadastrale kaart voor exacte maatvoering.

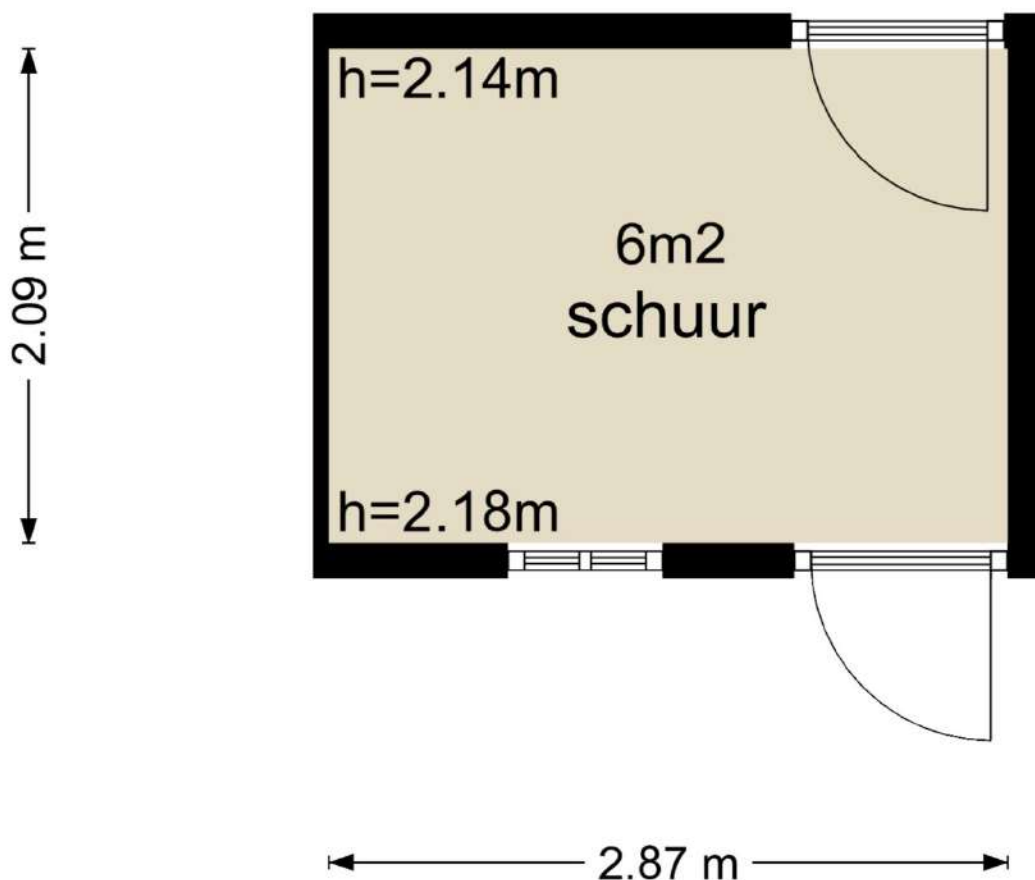
© www.vistaview.nl

**Van Koetsveldstraat 19 - Utrecht**  
**Begane Grond**



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

## Van Koetsveldstraat 19 - Utrecht Schuur



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



## **Algemene verkoopvoorwaarden**

### **Algemeen**

Deze brochure is met zorg samengesteld. Nadrukkelijk wordt vermeld dat de bijgaande algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn en dat aan deze objectinformatie en plattegronden indicaties zijn waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Deze objectinformatie geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

### **Koopovereenkomst**

De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

### **Waarborgsom**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt uiterlijk binnen 6 weken na het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom gestort bij de notaris, een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

### **Oplevering**

Het pand wordt opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/lijdende erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### **Notariskeuze**

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

In de koopovereenkomst wordt het volgende artikel opgenomen:

De notariskeuze is aan koper. Indien koper zijn notariskeuze niet uiterlijk 7 werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst kenbaar heeft gemaakt bij verkopend makelaar, staat de verkoper vrij zelf de notaris te kiezen. Indien de koper een notariskantoor verder dan 10 kilometer buiten de stad Utrecht kiest, dan komen de kosten voor een (eventuele) volmacht voor rekening van koper.



## **Bedenktijd**

Een aspirant koper, die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0:00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24:00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

## **Nutsbedrijven**

Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat 14 dagen voor de eigendomsoverdracht de mutatie moet worden bij de nutsbedrijven.

## **Bouwtechnische keuring**

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten van deze keuring komen voor rekening van de koper.

## **Meetinstructie**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

In de koopovereenkomst wordt het volgende artikel opgenomen:

Deze woning is ingemeten volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel de woning met veel zorg is opgemeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden als zuiver indicatief gezien. Indien de exacte maatvoering voor koper van belang is, wordt aangeraden aan koper de maten zelf te (laten) meten.





## **Kadastrale inschrijving van de koopovereenkomst**

Met ingang van 1 september 2003 kunnen koopovereenkomsten bij het kadaster worden ingeschreven. Gedurende de drie dagen bedenktijd kan de inschrijving echter alleen plaatsvinden als de koopakte is opgesteld en mede is ondertekend door een notaris. Het voordeel is dat de koper beschermd wordt tegen calamiteiten van de kant van de verkoper, zoals levering van de woning aan een hogere bidder, faillissement van de verkoper, schuldsanering of dreigende beslagen. Nadat de koopovereenkomst is ingeschreven moet de levering binnen zes maanden plaatsvinden, anders verliest de inschrijving met terugwerkende kracht haar werking. De koopovereenkomst blijft dan wel geldig, maar de voordelen van inschrijving vervallen.

## **Asbest**

In de koopovereenkomst wordt het volgende artikel opgenomen:

Partijen verklaren er voorts mee bekend te zijn, dat mogelijk (nog meer) asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden

## **Ouderdomsclausule**

In de koopovereenkomst wordt het volgende artikel opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de staat van o.a. de elektriciteits-, gas-, (CV-) en waterinstallatie, niet voor de riolering/afvoeren, noch voor de staat van de fundering, het dak/de daken, de muren/gevels, de schoorstenen, de goten, de vloeren, de plafonds, het houtwerk van kozijnen, ramen en deuren, de beglazing, het sanitair en de keuken.

Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, noch voor de afwezigheid van enig ongedierte/schimmels (houtworm, boktor, zwam, etc.). (Eventuele) bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopovereenkomst omschreven gebruik.

Van Koetsveldstraat 19 Utrecht

*moves*  
BY MAR



**CONTACT:**

**Movesby**  
**Maliebaan 98**  
**3581 CZ Utrecht**

**030 . 899 4620**  
**[welkom@movesby.nl](mailto:welkom@movesby.nl)**

**KVK: Utrecht 69845689**

**MEEBEWEGEN** OP  
HET **RITME** VAN DE  
**OPDRACHTGEVER**