



**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN

€ 1.845.000 k.k.

F.C. Dondersstraat 115
UTRECHT



KENMERKEN

325 m²

WOONOPPERVLAKTE

0 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

1304 m³

BRUTO INHOUD

1938

BOUWJAAR

7

KAMERS

4

SLAAPKAMERS

AANVAARDING
SOORT WONING
BOUWTYPE
VERWARMING
WARM WATER

IN OVERLEG
DUBBEL BENEDENHUIS
BESTAANDE BOUW
STADSVERWARMING
-

LIGGING TUIN
ISOLATIE
MERK CV-KETEL

WEST
DAKISOLATIE, MUURISOLATIE,
VLOERISOLATIE, GEDEELTELIJK
DUBBEL GLAS
NVT



BESCHRIJVING

F.C. DONDERSSTRAAT 115

UNIEK en ROYAAL wonen aan de F.C. Dondersstraat 115: ca. 325m² woonoppervlakte, een tuin op het westen en TWEE privé-parkeerplaatsen in de parkeergarage: ZO BIJZONDER WOON JE NERGENS!

In het rijksmonument Ooglijdersgasthuis zijn de afgelopen twee jaar fantastische appartementen en woningen gerealiseerd, waarvan de allerlaatste woning nu wordt opgeleverd en in verkoop gaat.

Uw laatste kans om in dit prachtige rijksmonument een werkelijk fantastische en unieke woning te bemachtigen! Zoals dit vindt u geen ander.

Het totale project bestaat uit 55 wooneenheden, waaronder een aantal nieuwgebouwde appartementen en stadsvilla's. Het grootste aantal woningen is gerealiseerd in het monumentale bouwdeel A en B. Bouwdeel A is gebouwd in 1895, bouwdeel B is rond 1938 aangebouwd. Beide bouwdelen hebben de kenmerkende details uit die tijd en zijn zeer herkenbaar. Alle appartementen hebben een parkeerplaats in de parkeergarage en een berging. Ook is er een gemeenschappelijke fietsenstalling en de bewoners kunnen gebruikmaken van de sfeervol aangelegde binnentuin van het project. De binnentuin is volledig afgesloten voor niet-bewoners. Appartement 115 ligt gedeeltelijk in bouwdeel B uit 1938 en is deels nieuw aangebouwd aan het monumentale deel.

F.C. Dondersstraat 115:

Als u vanaf de Biltstraat de F.C. Dondersstraat in komt ziet u aan het einde van de straat het imposante Ooglijdersgasthuis liggen. In het midden van het pand ligt de oorspronkelijke entree van het gebouw. Volgt u aan het einde van de straat rechts en weer links de F.C. Dondersstraat dan komt u bij de ingang voor appartement 115, aan de spoorzijde (de spoorlijn wordt alleen gebruikt voor bezoekers van het Spoorwegmuseum). Hier vindt u ook de bellentableau's en de bievenbussen. Meteen vallen de hoge plafonds op en de statige gangen. Vanuit de hal is de gemeenschappelijke

binnentuin bereikbaar en de bergingen. Via de binnentuin loopt u naar de privéparkeergarage met gemeenschappelijke fietsenstalling.

Voor nummer 115 gaat u bij binnenkomst in de hal rechtsaf, aan het einde van de gang vindt u de voordeur van 115 op de beletage.

Het appartement heeft een woonoppervlakte van maar liefst 325 m², verdeeld over de beletage en het souterrain.

De indeling is als volgt:

Beletage:

Entree met lichte hal en hoog plafond. Vanuit de hal is de trap naar het souterrain en het toilet.

Daarna loopt u meteen de royale zonnige lichte woonkamer in met een plafondhoogte van 3.31m.

Vanuit de woonkamer kunt u middels de openslaande deuren en de stalen trap naar de privétuin gelegen op het Westen, waar u heerlijk tot laat op de dag van de zon kunt genieten en buiten kunt eten.

In de woonkamer is een deur naar de ruime bijkeuken waar ook de WTW installatie van de beletage is gesitueerd.

In dit gedeelte van het Ooglijdersgasthuis ging men vroeger via wat nu de woonkamer is door de 'omloop' naar de operatiekamers. Hier werden de medewerkers en chirurgen voordat zij de operatiekamer in gingen gedesinfecteerd. Deze 'omloop' is monumentaal en behouden gebleven in de woning. Het bestaat uit een stalen pui met veel glas, nu de verbinding tussen de woonkamer en de woonkeuken. Het deel van de woning waarin de woonkeuken zich bevindt is nieuw aangebouwd. Met een waanzinnig hoge nieuwe glazen pui aan de zijde van de F.C. Dondersstraat en de tuinzijde heeft u hier prachtig uitzicht op de platanen en de tuin. De plafondhoogte is hier 3.99m. Vanuit de keuken is de monumentale gevel zichtbaar gebleven met het fraaie metselwerk en de pui van de Omloop. De woning wordt opgeleverd zonder keukeninrichting: alle aansluitpunten zijn wel voorbereid voor alle apparatuur en spoelgedeelte met voorbereiding voor kook-/spoeleiland. Hier is



borrelen.

Vanuit de woonkeuken loopt u aan de voorzijde met een zwart stalen trap met licht eikenhouten treden naar de ruimte in het souterrain.

Souterrain:

Het souterrain bestaat uit vier mooie slaapkamers waarvan een met badkamer en suite (voorzien van inloop-regendouche, toilet en wastafelmeubel). In de gang is de tweede badkamer bereikbaar met vrijstaand bad, wastafelmeubel, inloop-regendouche en 3e toilet. Vanuit de gang is ook de berging gesitueerd met daarin de wasmachine- en drogeraansluiting en de WTW-installatie van het souterrain. De hoogte van het plafond is 2.62m. Nog niet nader beschreven is de royale vrij in te vullen ruimte in het souterrain. De twee slaapkamers die grenzen aan deze ruimte hebben nog de monumentale stalen ramen die de slaapkamers van deze grote ruimte scheiden. De mogelijkheden om aan deze ruimte invulling te geven zijn legio: atelier, bioscoop, privégymp, kantoor, biljartkamer, man's cave, vult u het zelf maar in. De ruimte heeft een afmeting van ca. 6.40x 13.18m en lichtinval vanaf de F.C. Dondersstraat en de tuin. Via de eerdergenoemde stalen trap met licht eikenhouten treden loopt u weer naar boven naar de woonkeuken.

Bijzonderheden:

- Het complex is aangesloten op de stadsverwarming en elk appartement is voorzien van eigen meters voor verbruik van warm water en warmte.
- Het gehele appartement is voorzien van vloerverwarming.
- Omdat het een grote woning betreft is er een separate WTW installatie voor de beletage en voor het souterrain.
- Het appartement wordt verkocht zonder keuken. De plaatsen van de voorzieningen zijn voorbereid in de keukenzone met voorbereidingen voor een kook-/spoeleiland (loze leidingen voor apparatuur, warm en koud water, afvoeren).
- De badkamers zijn opgeleverd met antraciet vloertegels, witte wandtegels, zwevend toilet, wastafelmeubel, regendouches en vrijstaand ligbad.
- Alle wanden en plafonds zijn glad gestuct.
- De genoemde omloop (gelegen binnen in de woning) is monumentaal. Een tweetal ramen is gehandhaafd gebleven die niet optimaal sluiten,

maar vanwege de charme is ervoor gekozen deze niet te vervangen.

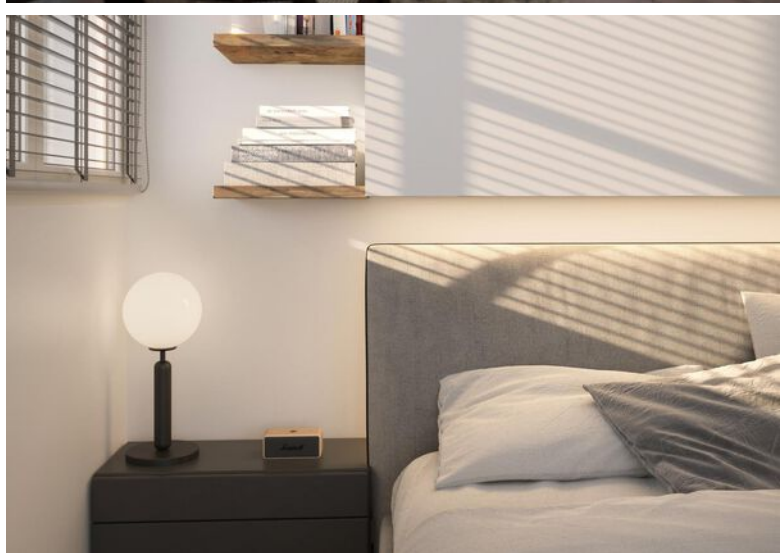
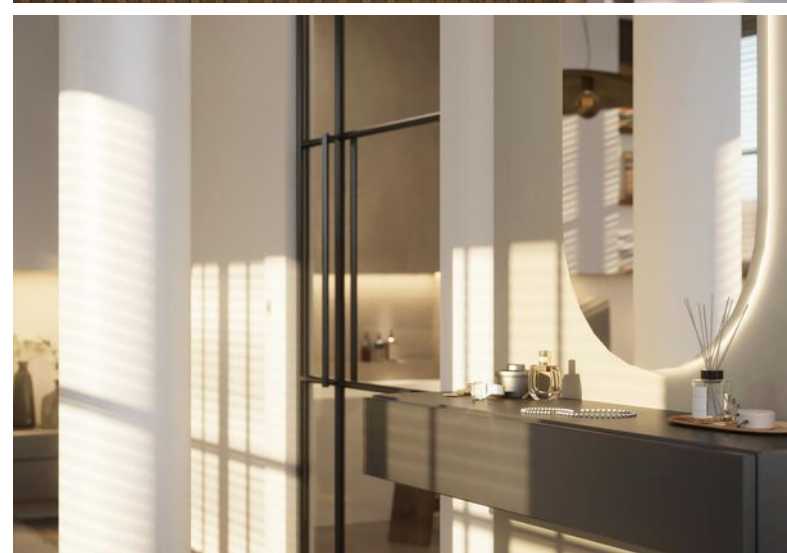
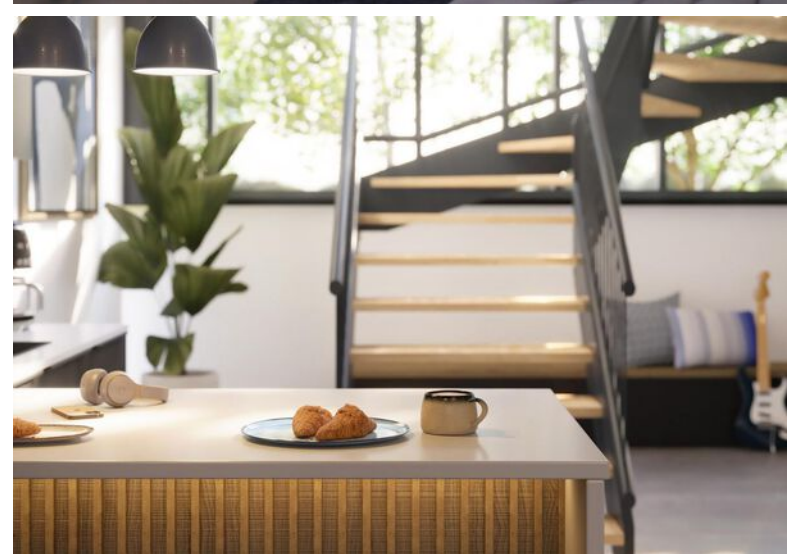
- Het appartement wordt geleverd 'as is', eventuele lichtarmaturen en meubilair geplaatst voor de verkoop zijn niet inbegrepen in de koopsom en zullen worden verwijderd voor overdracht.
- Vanwege de hoge raampartijen zijn er loze leidingen aangebracht om het mogelijk te maken zonwering aan de binnenzijde elektrisch te sluiten.
- De inrit van de parkeergarage (twee lagen) is gelegen aan de spoorzijde van de F.C. Dondersstraat. Hier bevindt zich ook de gemeenschappelijke fietsenstalling. Daarnaast heeft elk appartement nog een privé berging.
- Het spoor langs de F.C. Dondersstraat is niet meer in gebruik, anders dan voor bezoekers van het Spoorwegmuseum.
- De woning maakt deel uit van de Vereniging van Eigenaren. Koper wordt lid van de VvE Bouwdeel A&B, VvE parkeergarage en van de beheervereniging van de binnentuin.
- De servicekosten bedragen € 353,02 per maand
- Het huishoudelijk Reglement is nog niet voorhanden ten tijde van het opstarten van de verkoop. Verkoper zal deze delen met de koper zodra deze gereed is, mocht dit moment voor notariële overdracht zijn.
- De appartementen zijn gebouwd met Woningborg Garantie voor Transformatie. Het gebouw is met de eisen en regelgeving van Erfgoed getransformeerd naar appartementen (Rijksmonument). De eisen die gesteld worden aan de kwaliteit zijn conform de afgegeven omgevingsvergunning (2017) met inachtneming van de regels van Erfgoed.
- Bij verkoop zal de NVM koopakte gehanteerd worden.
- Contractstuk behorende bij de koopovereenkomst zijn de volgende documenten, op te vragen bij de verkopende makelaars: Technische omschrijving, garantieregeling Woningborg voor Transformatie, meetrapport en plattegronden, splitsingsakte en -tekening, stukken Vereniging van Eigenaren/ administrateur.
- Het appartement is gesitueerd in een Rijksmonument. In de koopakte wordt een kwalitatieve verplichting opgenomen dat koper de monumentale status in acht moet nemen en niet zonder meer wijzigingen in het monument mag aanbrengen.
- In de koopovereenkomst wordt een aantal extra



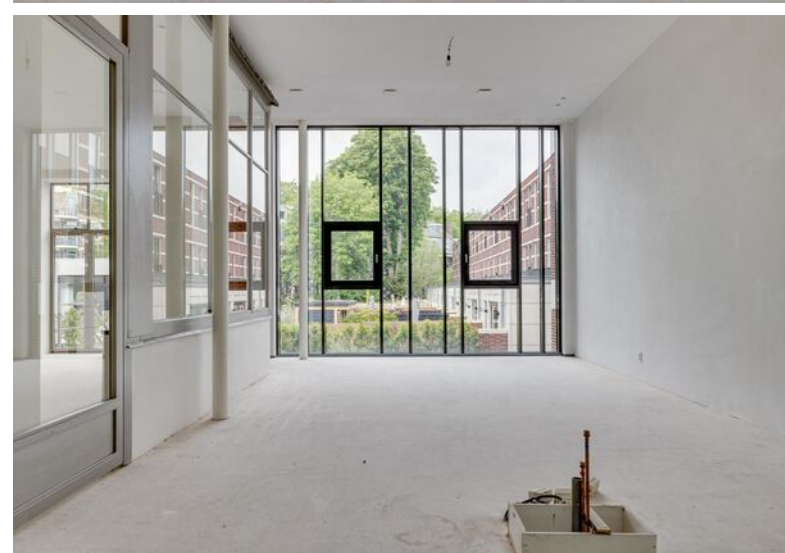


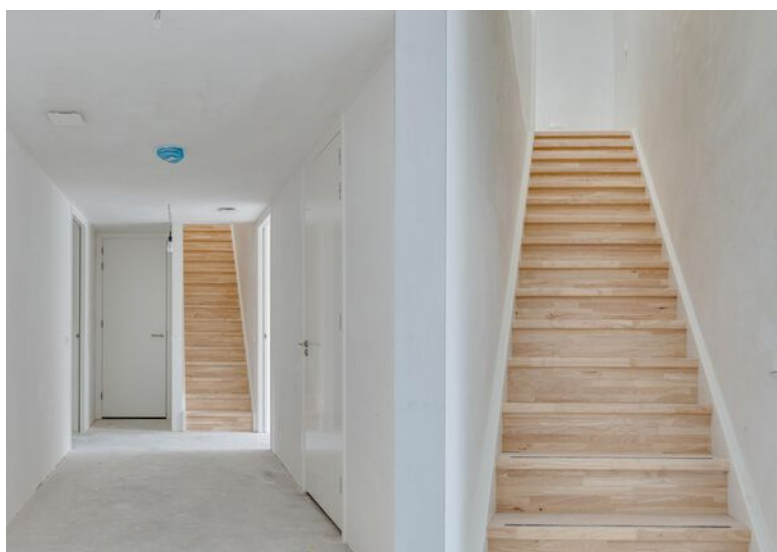
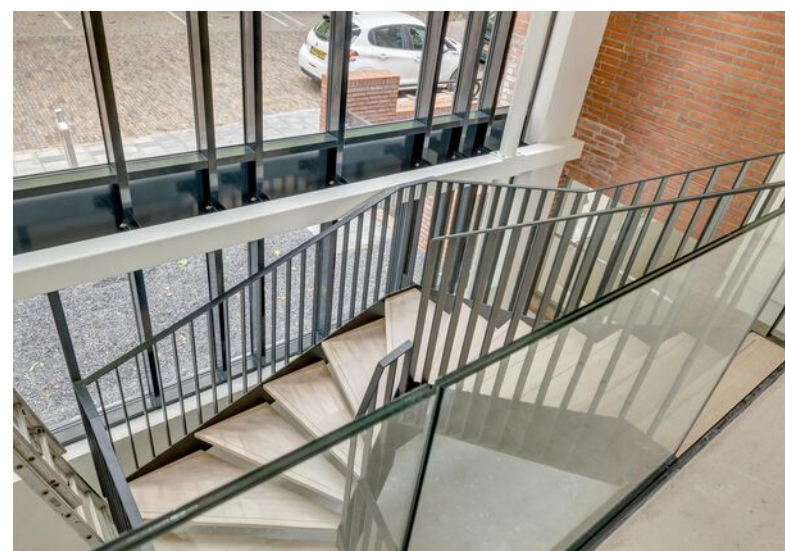


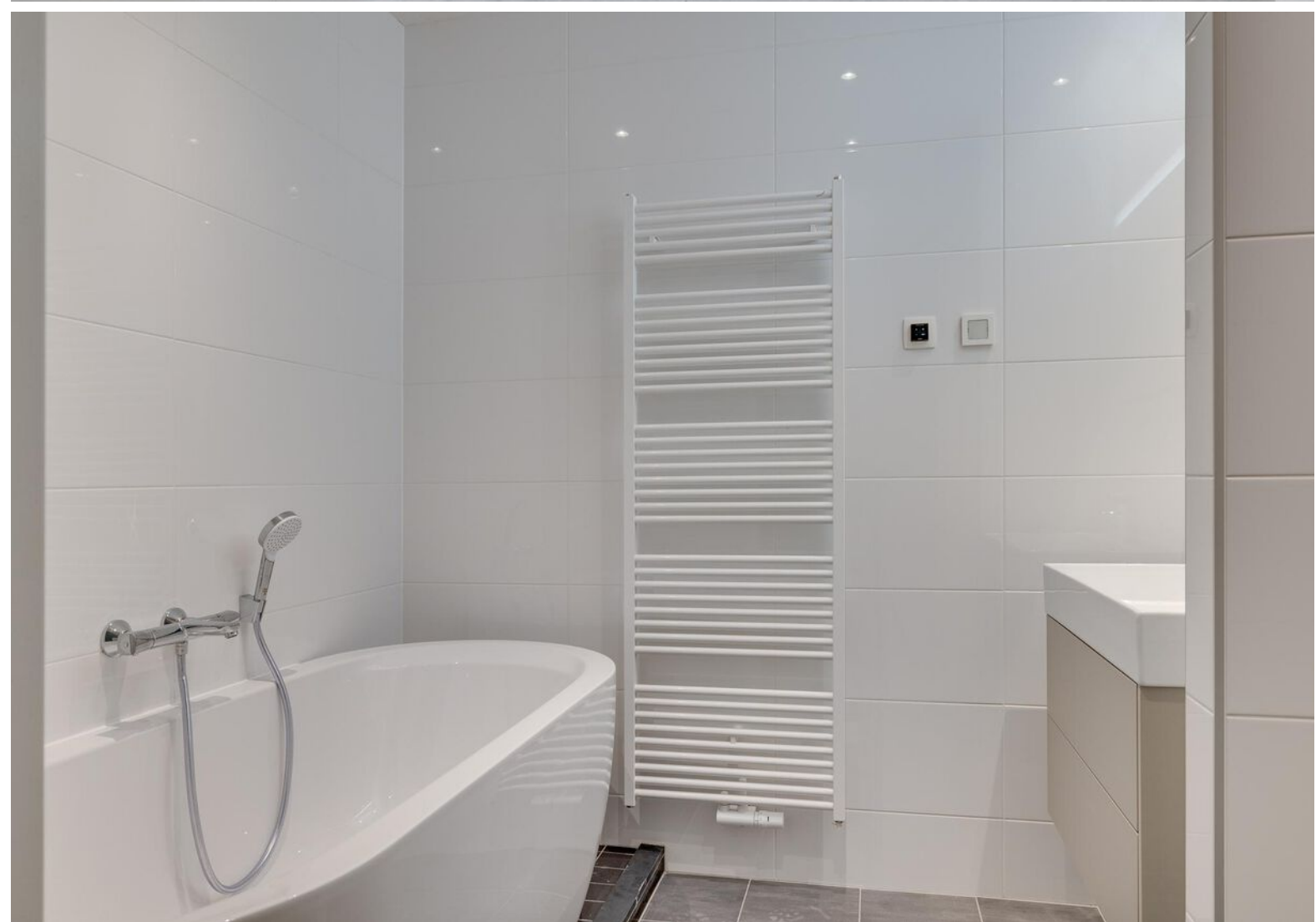






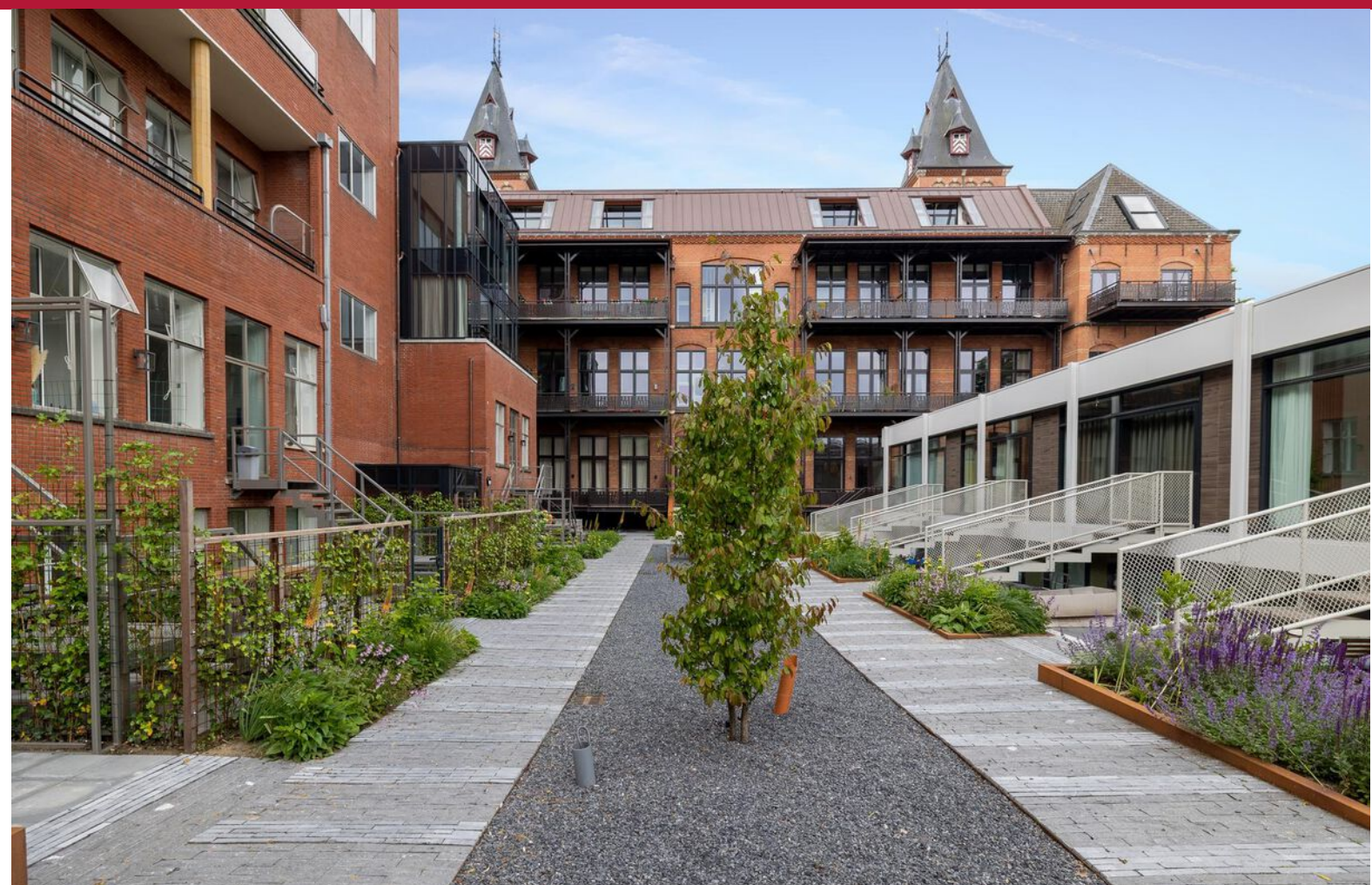










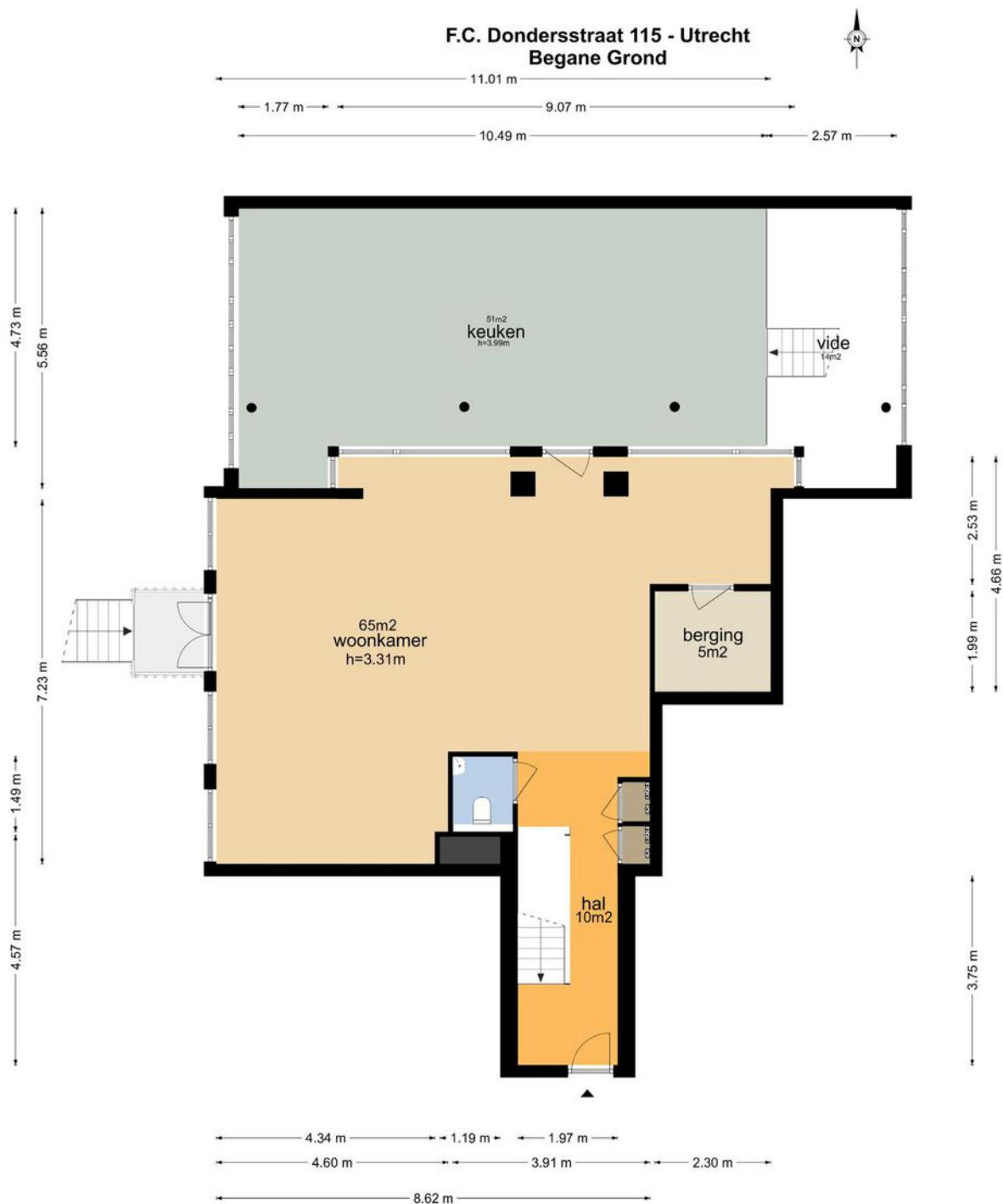




IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?

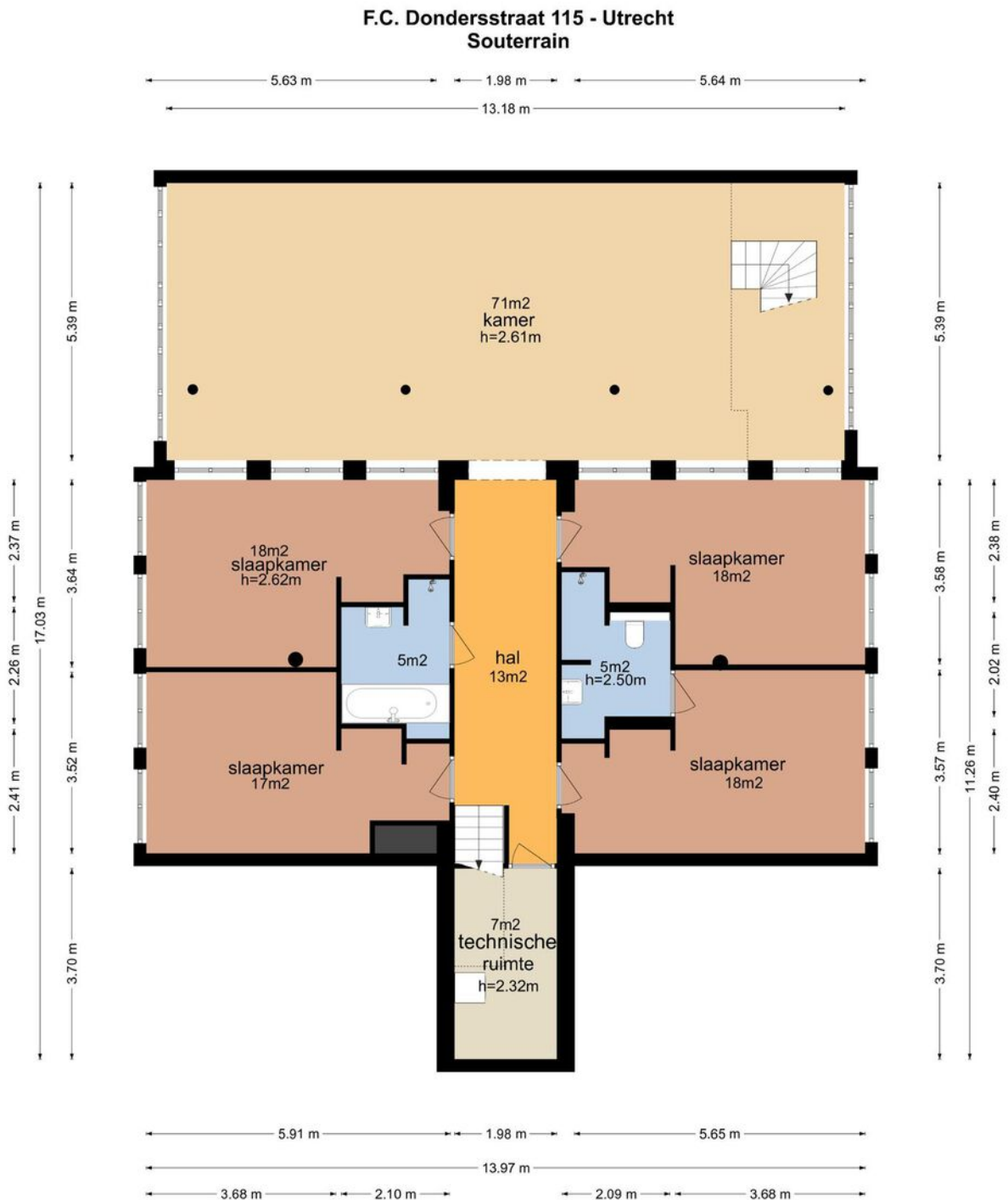


BEGANE GROND



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

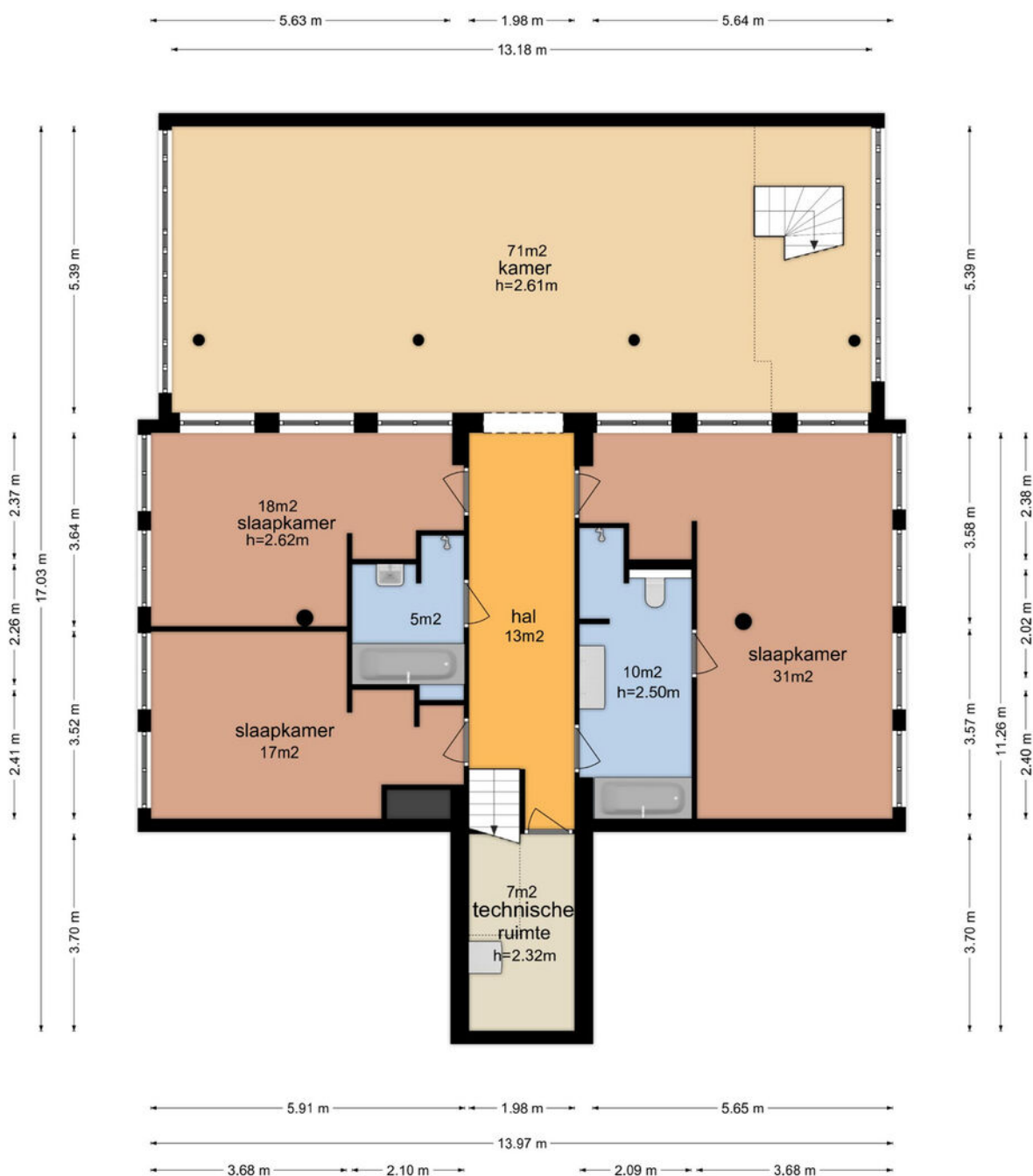
SOUTER- RAIN VERDIEPING



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

ALTER- NATIEF

F.C. Dondersstraat 115 - Utrecht Souterrain

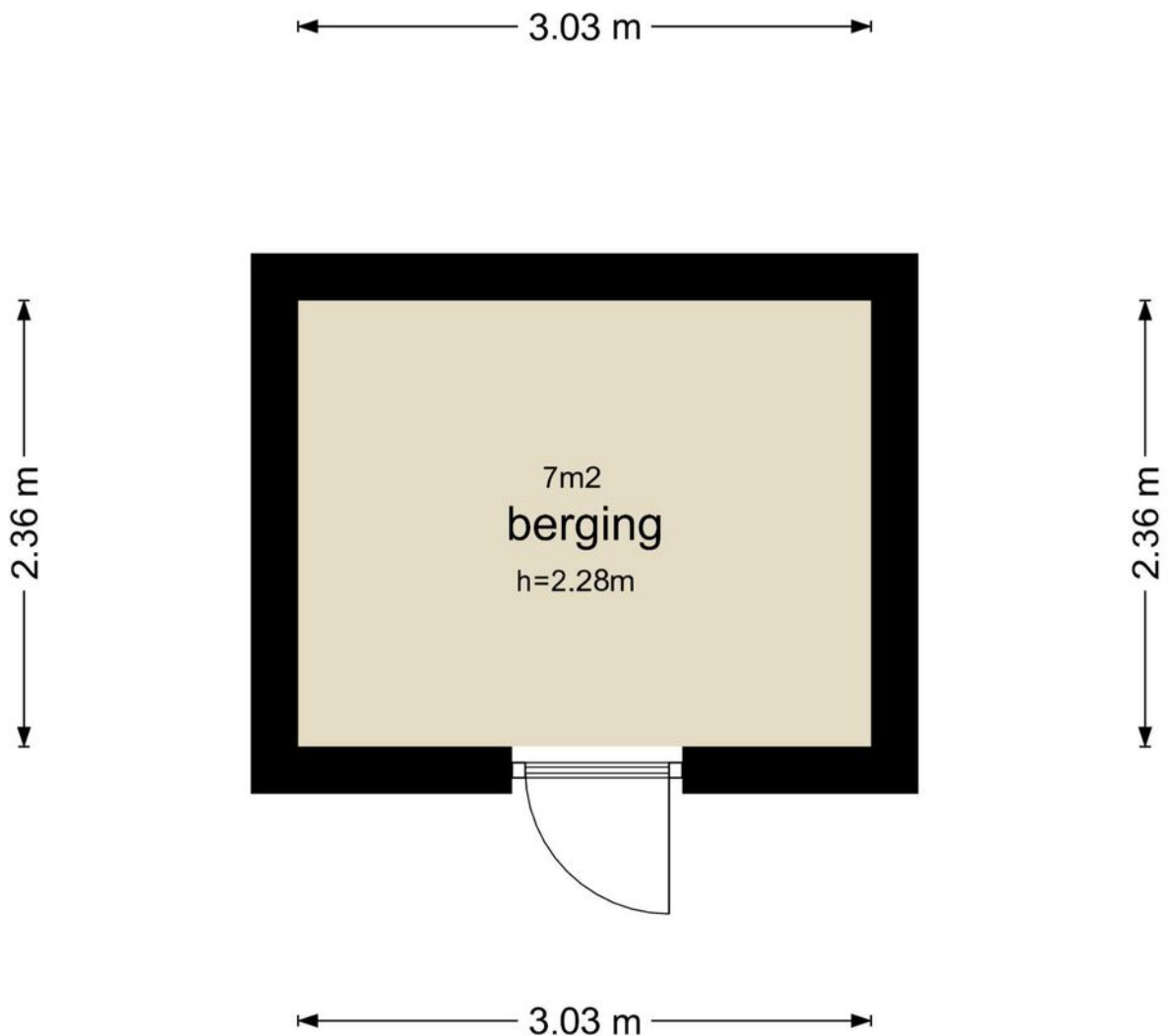


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

BIJGEBOUW

BERGING

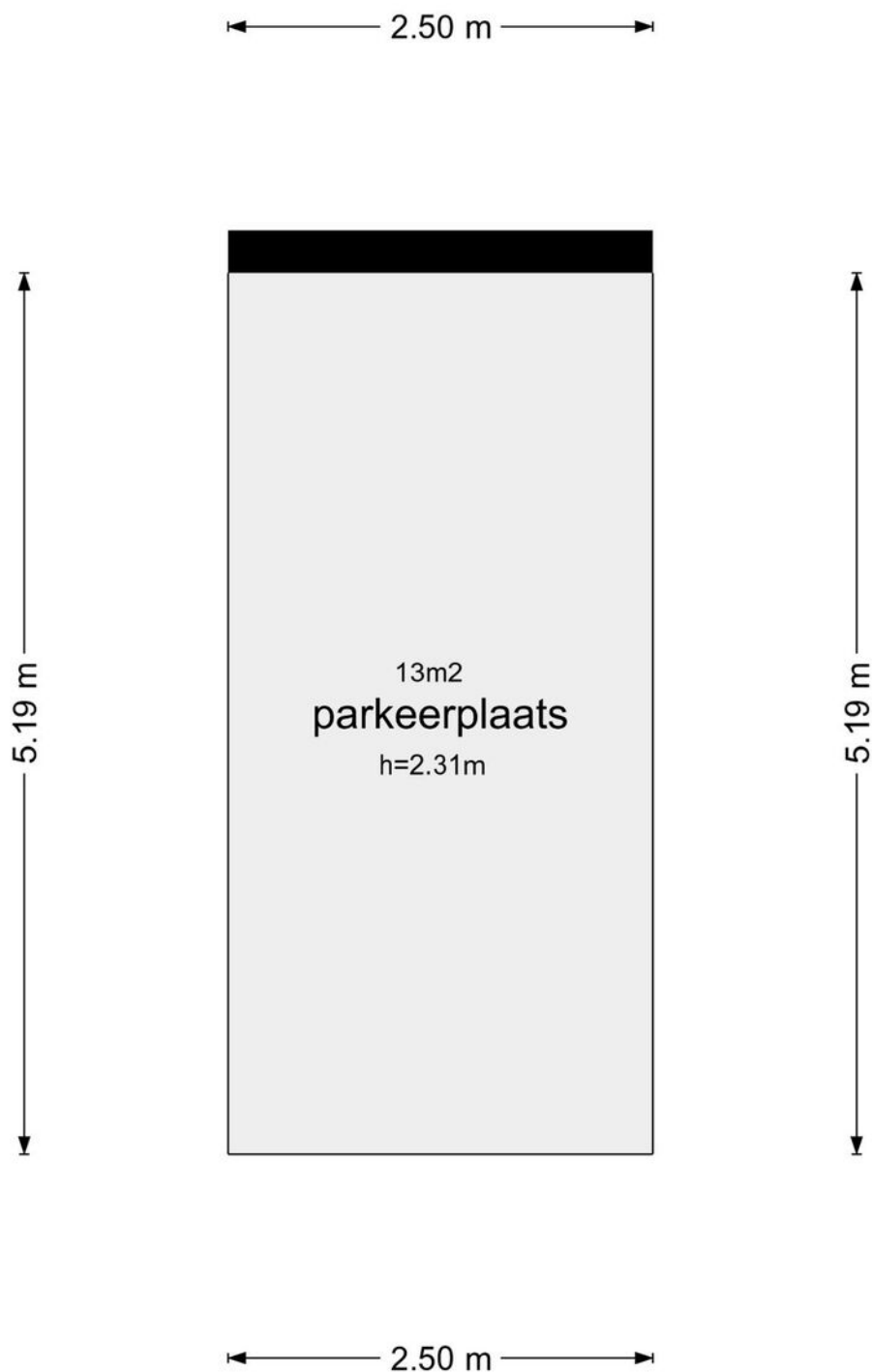
F.C. Dondersstraat 115 - Utrecht Berging



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

2 PARKEER- PLAATSEN

F.C. Dondersstraat 115 - Utrecht Parkeerplaats



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

KADASTRALE KAART

GEMEENTE
SECTIE
PERCEEL
EIGENDOM

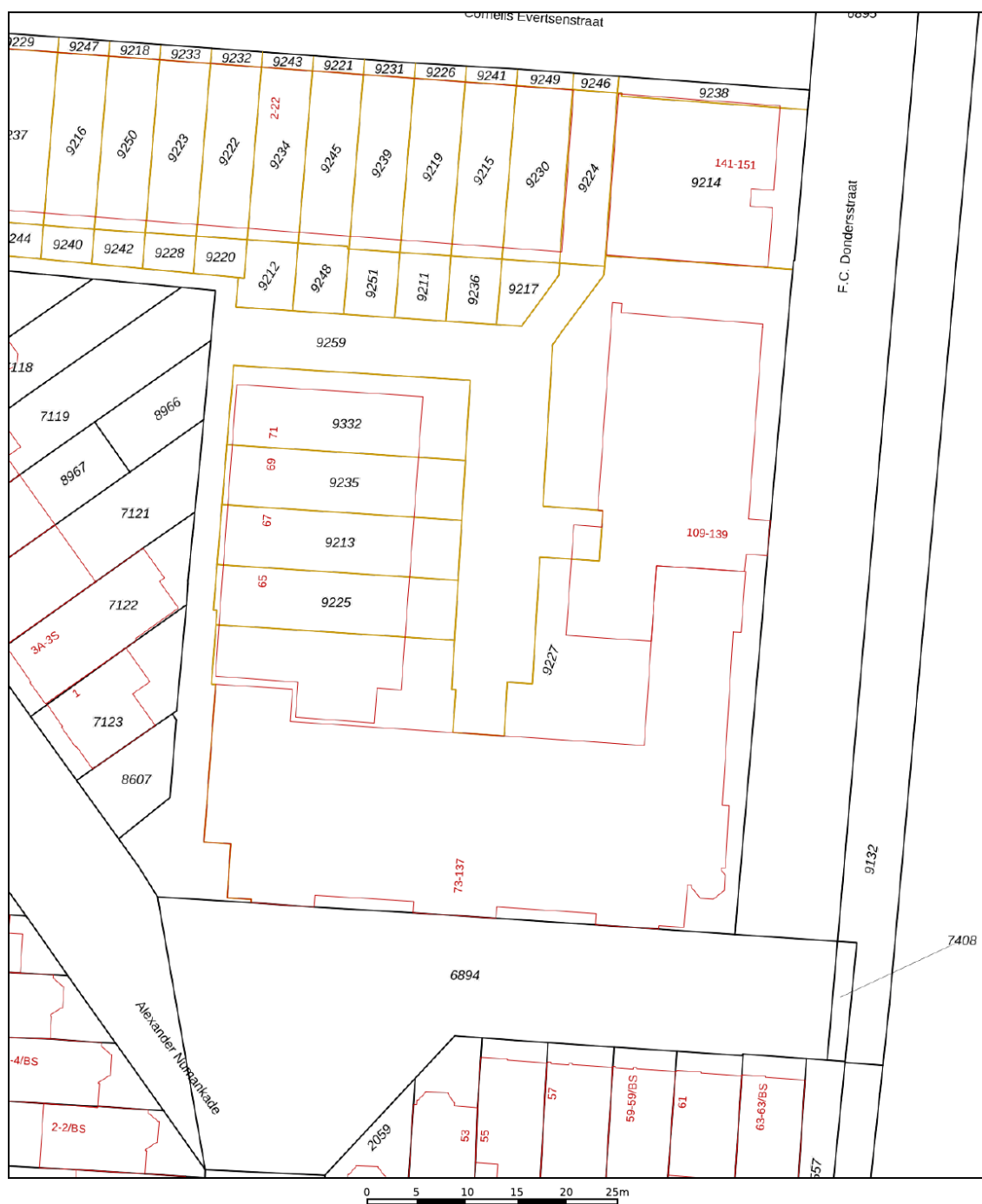
ABSTEDE, ABSTEDE, ABSTEDE
C, C, C

9256, 9258, 9258

**VOLLE EIGENDOM, VOLLE EIGENDOM,
VOLLE EIGENDOM**

Kadastrale kaart

Uw referentie: F.C. Dondersstr 103



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrat

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Absteede

Sectie

Perceel

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.

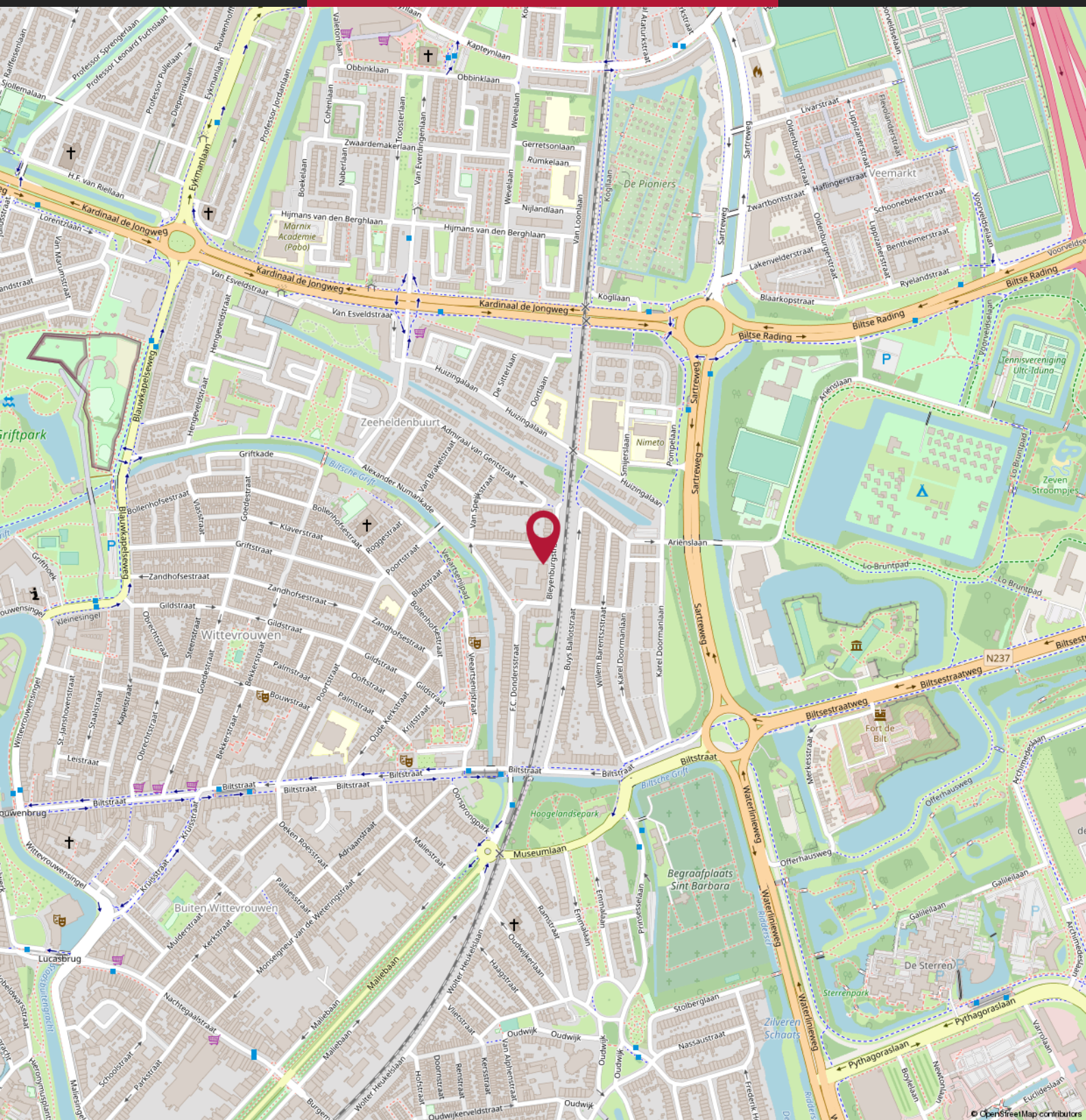
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 december 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



LOCATIE OP DE KAART

UTRECHT



OVER ONS



Bastiaan Jonker, Marion van der Ven, Iris Ockhuizen, Jeanette Loonstra, Dirk Jan Haspels

BURGERSDIJK MAKELAARS UTRECHT

"Burgersdijk zit toch in Bilthoven?" Dit klopt helemaal! Maar we hebben meer vestigingen en sinds de overname van Muus & IJzerman in 2019, zitten wij ook in Utrecht. En dat blijft niet onopgemerkt!

De kruisbestuiving van onze vijf kantoren in en buiten de stad werkt goed. Niet alleen voor onze opdrachtgevers, die profiteren van een enorm netwerk, maar zeker ook voor onszelf. Het resultaat is terug te zien in onze marktpositie die wij in die vier jaar hebben behaald.

Wij nemen de tijd voor onze opdrachtgevers onder het genot van een lekkere koffie doen wij er alles aan om te makelen op het hoogste niveau. Onze ervaring, gedrevenheid en enthousiasme resulteert uiteindelijk in mooie transacties. Of dit nu een nieuw plekje is voor een gezin in een van de buitenwijken van de stad, een startersappartement in het centrum of een prachtig pand in Utrecht Oost. Wij helpen graag.

Met een sterke binnendienst, een ervaren nieuwbouwspecialist en twee ervaren makelaars (K-RMT en RM RT) die beiden reeds 20 jaar ervaring hebben in de Utrechtse makelaardij, staan we ons mannetje. Of het nu gaat om een aankoop, verkoop, taxatie of een nieuwbouwproject/herontwikkeling.

Utrecht dekt samen met onze andere vestigingen in Bilthoven, Den Dolder, Zeist en Baarn-Soest een groot gedeelte van de markt waar wij al ruim 65 jaar zeer actief in zijn.

WONEN IN UTRECHT

Als 4e en tevens snelst groeiende stad van Nederland, is Utrecht niet alleen heel centraal gelegen in het land, maar maakt ook het dorpse karakter de Domstad een hele fijne plek om te wonen. Utrecht is vooral bekend om de Domtoren, de Universiteit en de thuisbasis van grote bedrijven als NS, Prorail en de Rabobank. Maar vergeet ook zeker niet de romantische grachten met haar werven, de vele musea en Utrecht is de geboortestad van Nijntje! Een gezellige studentenstad met de knusheid van een dorp, maar de grootsheid van een stad. Breed aanbod van cultuur, onderwijs, prachtige geschiedenis en goede werkgelegenheid. Kortom de ideale plek om lekker te wonen en je thuis te voelen. En daar helpen wij graag bij!



BUITENGEWOON WONEN



Buitengewoon wonen kan natuurlijk om vele manieren.

Het hoeft geen vrijstaande villa in de bosrijke omgeving van Bilthoven of Zeist te zijn, ook een knus stadsappartement of een jaren '30 tussenwoning kan jouw ideale "thuis" vormen. Wij zijn met onze vijf kantoren in Utrecht, Bilthoven, Baarn-Soest, Den Dolder en Zeist zeer actief met buitengewoon leuke, mooie en vooral fijne huizen.

Een plek om "thuis" te komen is toch uiteindelijk waar het om gaat.

Het team van Burgersdijk Makelaars staat voor je klaar!

MEEST GESTELDE VRAGEN BIJ HET KOPEN VAN EEN WONING

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Meer weten?

Neem dan gerust contact op met één van onze medewerkers.

10 TIPS & TRICKS

VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING

01



Wat is de WOZ-waarde van de woning?

02



Welk isolatiemateriaal is er gebruikt? (extra relevant bij een vrijstaand huis)

03



Hoe lang staat de woning te koop?

04



Wat is de staat van het onderhoud aan de woning?

05



Welk energielabel heeft het te koop staande huis?

06



Wat is de ligging van de tuin?

07



Is er sprake van geluidoverlast (wegen/buren)

08



Hoe zijn de voorzieningen in de buurt (supermarkt, scholen)?

09



Is er een bouwtechnisch rapport?

10



Wat is de kwaliteit van de grond om het huis?



**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

**BUITENGEWOON
BETROKKEN**

BURGERSDIJK BUITENGEWOON

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

**BUITENGEWOON
BETROKKEN**



Maliebaan 48
3581 CS Utrecht
T: 030-2340008
E: utrecht@burgersdijk.com

www.burgersdijk.com Vind ons op:   

