

**BURGERSDIJK  
MAKELAARS**

BUITENGEWOON  
BETROKKEN



€ 995.000 k.k.

**Van Lidth de Jeudestraat 19 19B**  
UTRECHT





# KENMERKEN

249 m<sup>2</sup>

WOONOPPERVLAKTE

129 m<sup>2</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

1102 m<sup>3</sup>

BRUTO INHOUD

1930

BOUWJAAR

13

KAMERS

9

SLAAPKAMERS

AANVAARDING  
SOORT WONING  
BOUWTYPE  
VERWARMING  
WARM WATER

**IN OVERLEG**  
**HERENHUIS**  
**BESTAANDE BOUW**

-  
-

LIGGING TUIN  
ISOLATIE  
MERK CV-KETEL  
BOUWJAAR CV-KETEL

ENERGIELABEL

**ZUIDWEST**  
**GEEN ISOLATIE**

-  
-  
-



# BESCHRIJVING

## VAN LIDTH DE JEUDESTRAAT 19 19B

Zeer fraai en robuust herenhuis uit 1930, gelegen in een rustige straat, op een geweldige en centrale plek in Utrecht. Deze zeer ruime en opvallend lichte woning heeft een gebruiksoppervlakte van maar liefst meer dan 300m<sup>2</sup>! En kan naar eigen inzichten en ideeën worden getransformeerd tot een fijn familiehuis op een absolute toplek. Doordat er eveneens een onherroepelijke vergunning is afgegeven door de Gemeente Utrecht, is het eveneens mogelijk om, indien gewenst, hier drie fraaie zelfstandige ruime woonappartementen te realiseren.

Op slechts een paar minuten loopafstand gelegen van de Stadsschouwburg, de gezellige winkels van de Nachtegaalstraat/Burgemeester Reigerstraat en het oude stadscentrum van Utrecht. Ook bevindt zich, voor een rustige wandeling, de Singel of het groene Park Servaasbolwerk / Sonnenborgh op loopafstand. Veel mooier en rustiger kunt u (bijna) niet wonen in Utrecht.

### Indeling

Entree, ruime dubbele entree met aan de rechterzijde de opgang naar de drie verdiepingen en de linker entree biedt toegang tot een viertal leef- en woonruimten met bijna 3 meter hoge plafonds, vaste kasten en suite deuren. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime casco keukenruimte en een ruime bijkeuken met doorloop naar de achterste woonkamer met openslaande deuren tot een overdekte plaats van 10m<sup>2</sup> met achterom.

Vanuit de ruime hal zijn tenslotte een aparte toilet, aparte doucheruimte en toegang tot een tweetal provisie-/wijnkelders samen 18m<sup>2</sup> bereikbaar.

### Eerste verdieping:

Overloop met tweede toilet, tweede eenvoudige keuken met doorloop naar een uitgebouwde serre van 17m<sup>2</sup> met openslaande deuren naar het zonnige dakterras van 28m<sup>2</sup> op het zuidwesten. Tevens bevinden zich op deze verdieping een

drietal, in grootte variërende, ruime slaapkamers met vaste kasten en suite deuren. Doordat het een hoekpand betreft betreft dit een heerlijke ruime en lichte verdieping met een plafondhoogte van maar liefst 2.80m!

### Tweede verdieping:

Overloop met derde toilet, eenvoudige badkamer met ligbad en wastafel en een drietal, in grootte variërende, slaapkamers met vaste kasten.

### Derde verdieping/zolder:

Via vaste trap naar de hoogste verdieping met veel bergruimte en nog eens twee ruime slaapkamers voorzien van dakramen rondom en veel vaste kastruimte. Doordat de huidige hoogte hier < 2 meter (1.90m) is worden deze woonmeters niet meegenomen in het netto gebruiksoppervlakte.

### Bijzonderheden:

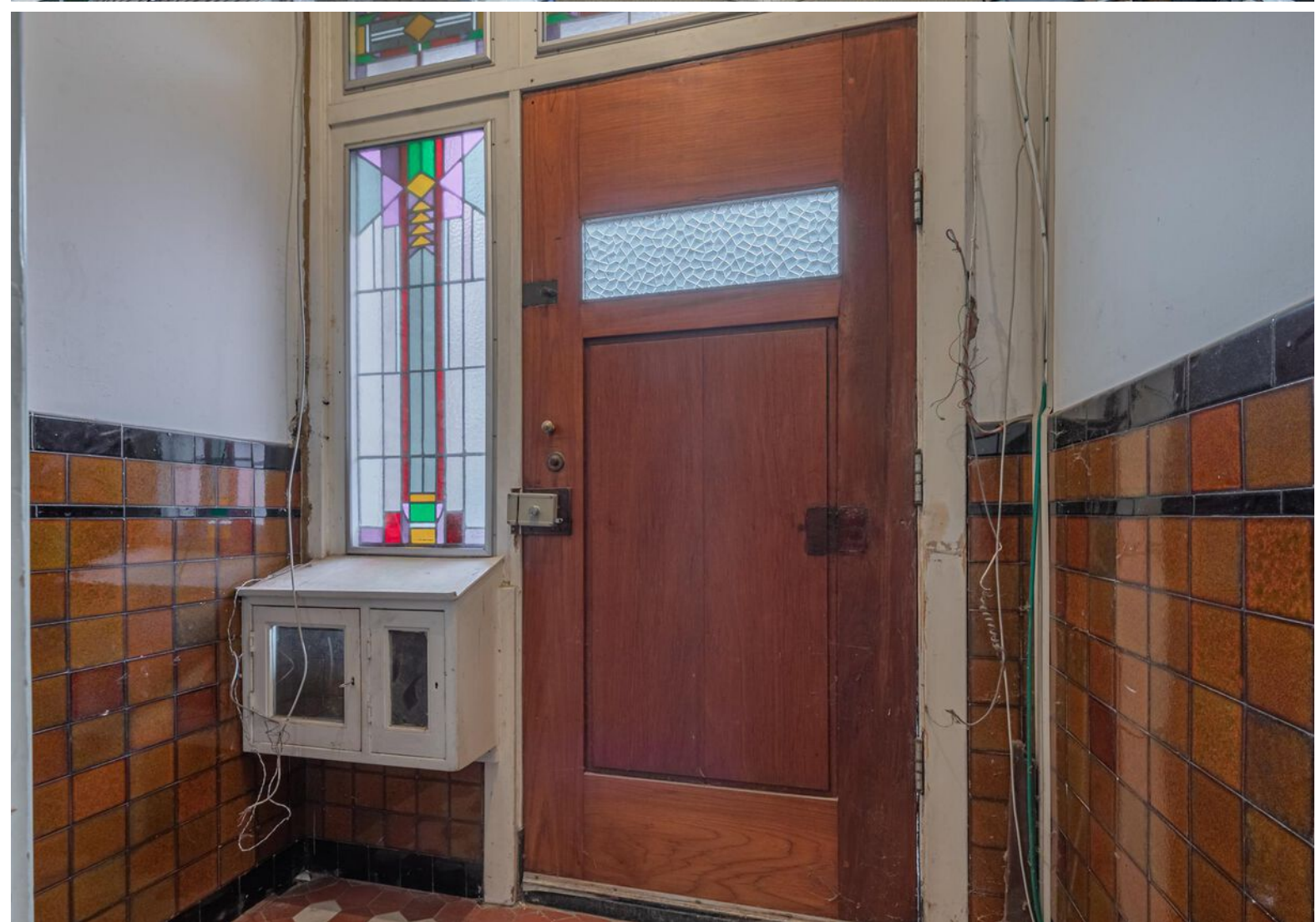
- \* Woonoppervlakte (inclusief de 29m<sup>2</sup> oppervlakte overig inpandig m<sup>2</sup> op de derde verdieping). Het totaal bedraagt bijna 280m<sup>2</sup>!
- \* De woning is casco gemaakt door de huidige eigenaar mede vanwege het laten saneren van de asbest. De aanwezige asbest is reeds volledig gesaneerd door een gespecialiseerd bedrijf.
- \* In de koopakte zullen een niet eigen bewoning, ouderdomsclausule worden opgenomen. De woning wordt opgeleverd "as is where is verkocht"!
- \* Vergunning voor het realiseren van 3 zelfstandige appartementen aanwezig inclusief huisnummerbesluit.
- \* Oplevering in overleg.

### Toelichtingsclausule NEN2580

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.



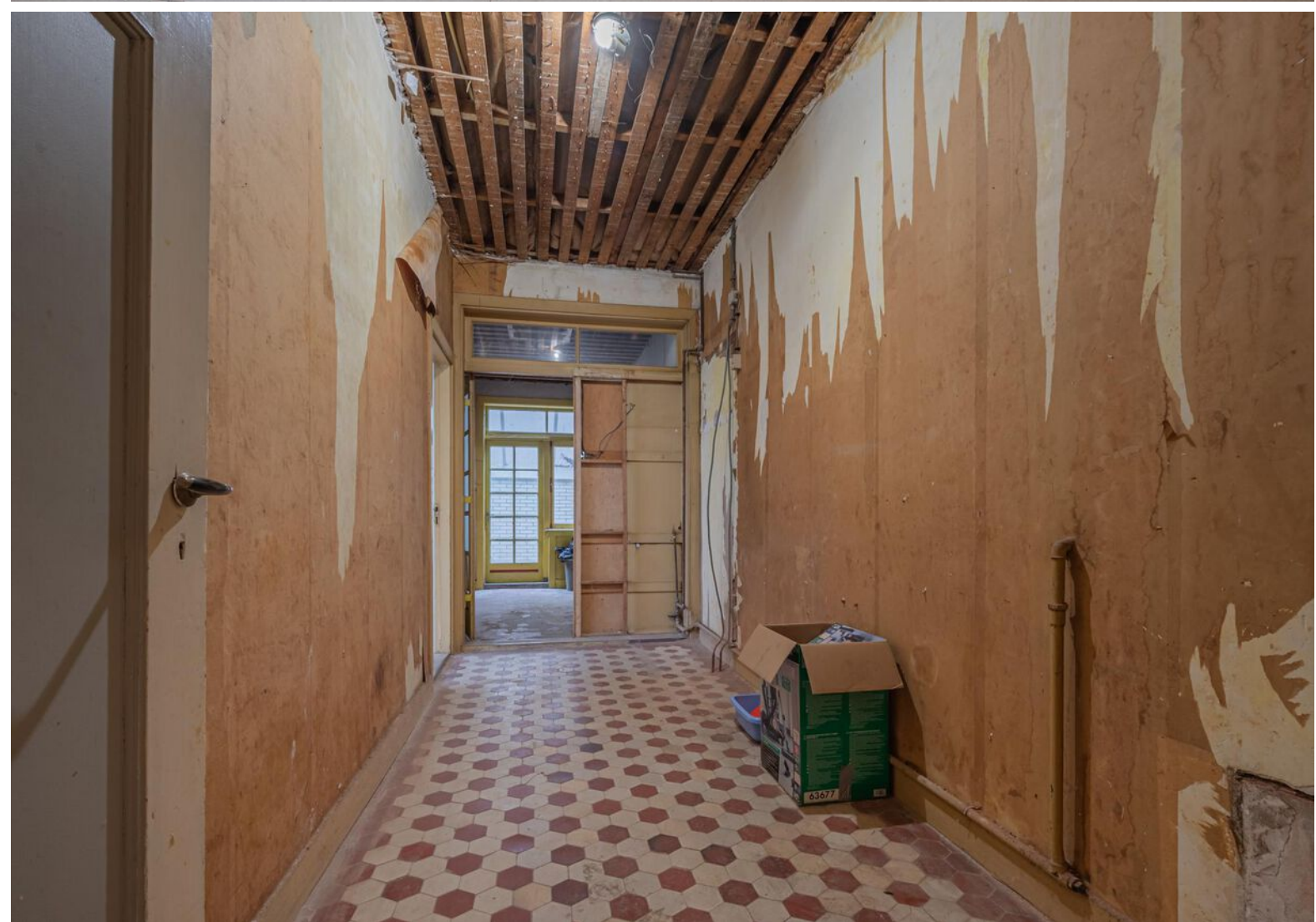








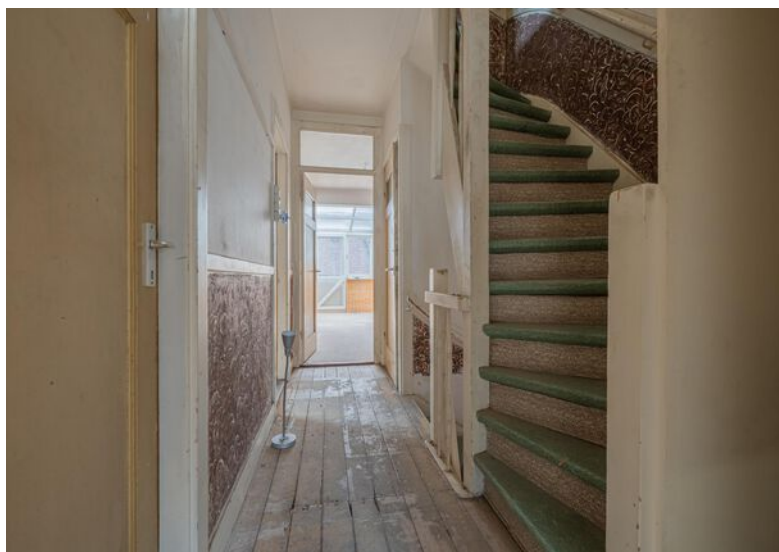












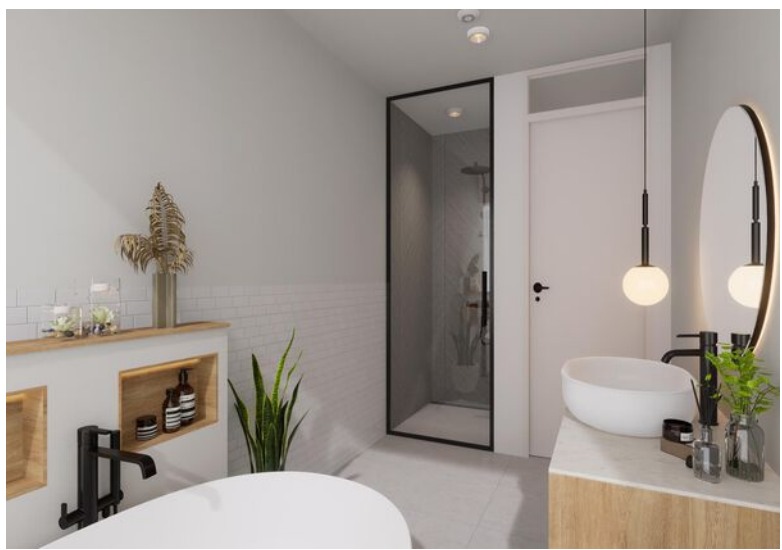
























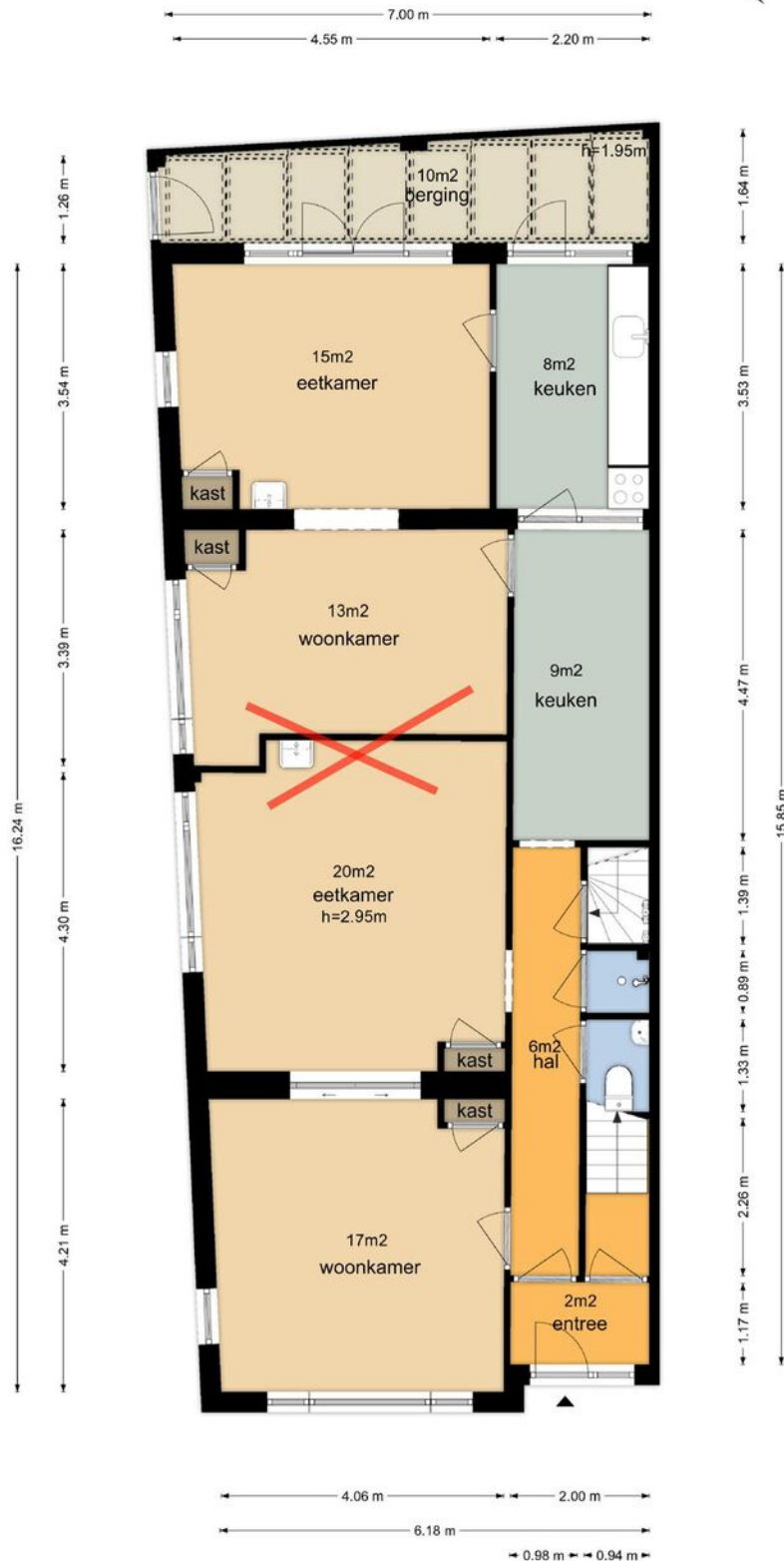
# IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?





# BEGANE GROND

Van Lidth de Jeudestraat 19 - Utrecht  
Begane Grond



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



# EERSTE VERDIEPING

Van Lidth de Jeudestraat 19 - Utrecht  
Eerste Verdieping



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



# TWEEDE VERDIEPING

Van Lidth de Jeudestraat 19 - Utrecht  
Tweede Verdieping

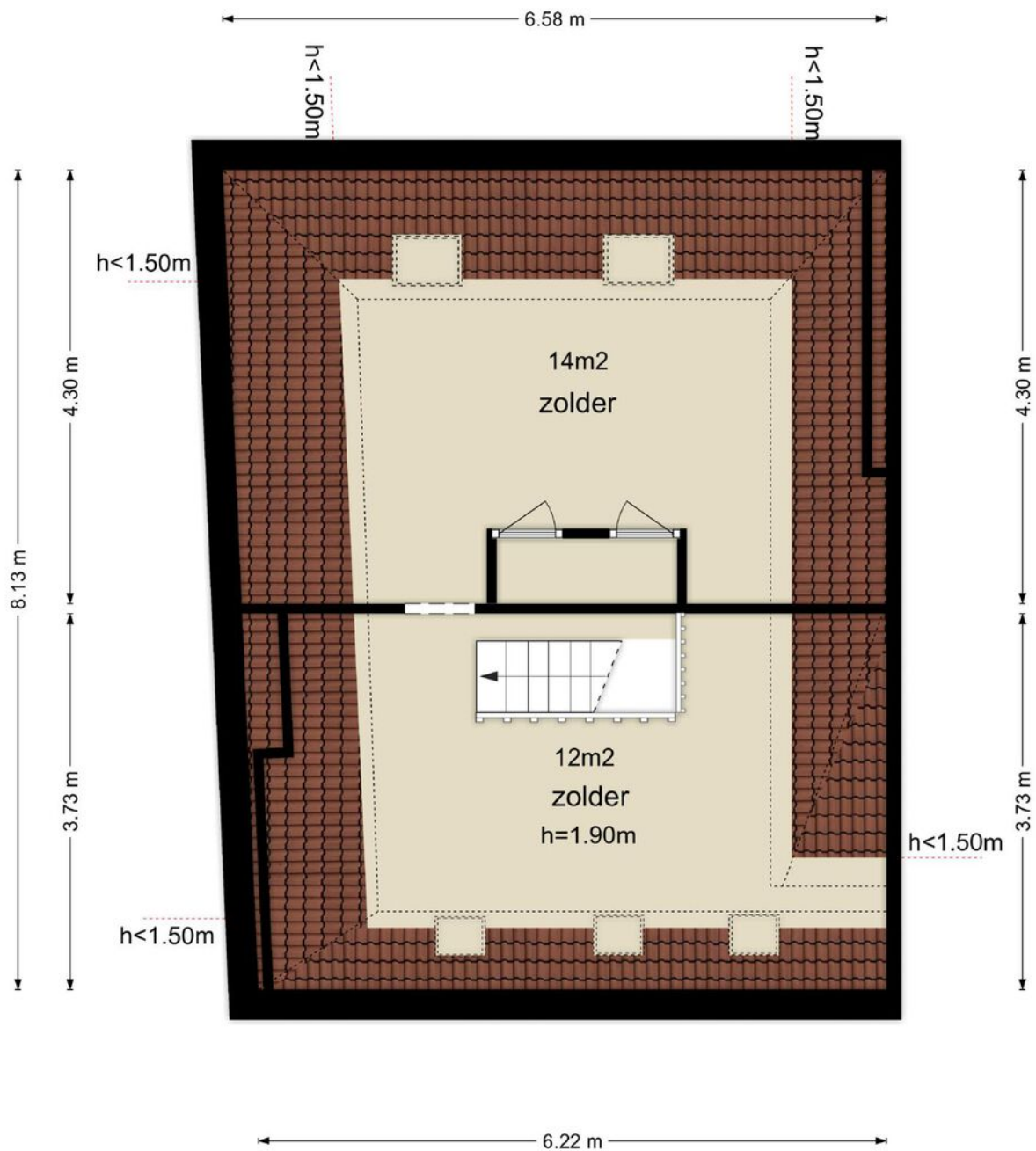


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
A© www.vistaview.nl



# Zolder

## Van Lidth de Jeudestraat 19 - 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


GEMEENTE  
SECTIE  
PERCEEL  
EIGENDOM

ABSTEDE  
B  
5239  
VOLLE EIGENDOM

Kadastrale kaart

Uw referentie: Burgersdijk



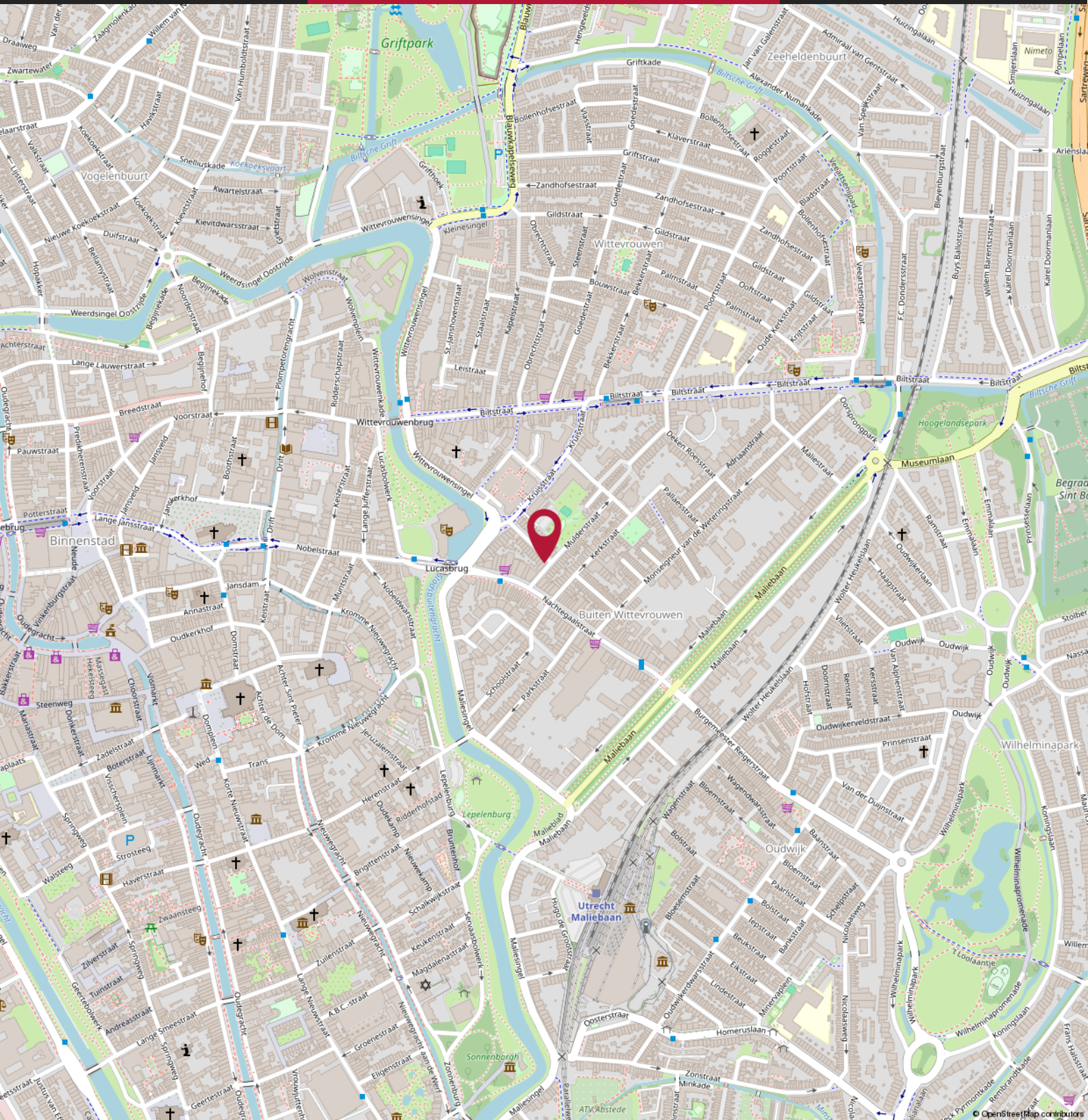
<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Abstede</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 5239</p> <p>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.</p>	
---	---	---



# LOCATIE OP DE KAART



## UTRECHT





# OVER ONS



**Bastiaan Jonker, Marion van der Ven, 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.



# 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 geluidsoverlast (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?



# 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.





**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:   

