

**BURGERSDIJK  
MAKELAARS**

BUITENGEWOON  
BETROKKEN



€ 450.000 k.k.

**Zuilenstraat 2 D**  
UTRECHT





# KENMERKEN

57 m<sup>2</sup>

WOONOPPERVLAKTE

0 m<sup>2</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

205 m<sup>3</sup>

BRUTO INHOUD

1913

BOUWJAAR

3

KAMERS

1

SLAAPKAMERS

AANVAARDING  
SOORT WONING  
BOUWTYPE  
VERWARMING  
WARM WATER

**IN OVERLEG**  
**PORTIEKFLAT**  
**BESTAANDE BOUW**  
**BLOKVERWARMING**  
**CENTRALE VOORZIENING**

LIGGING TUIN  
ISOLATIE  
MERK CV-KETEL  
BOUWJAAR CV-KETEL

ENERGIELABEL

**NVT**  
**ONBEKEND**  
**ONBEKEND**  
**ONBEKEND**

**E**



# BESCHRIJVING

## ZUILENSTRAAT 2 D

In het hart van het Museumkwartier bieden wij dit stijlvolle en lichte appartement op de eerste verdieping in de karakteristieke Zuilenstraat aan. Dit appartement is in 2008 ontstaan toen het gebouw werd gesplitst en gerestaureerd. De praktische indeling en de rustige locatie in het historische hart van het Museumkwartier is wel uniek te noemen en maken dit appartement zeer aantrekkelijk. In het weekend vers brood halen bij bakkerij Moolenbeek, een hapje eten in één van de vele restaurants in de buurt of een vrijdagmiddag borrel doen bij Wim van 'Rubens Proeflokaal'? Het zal ongetwijfeld bij de wekelijkse rituelen gaan horen. Als je de straat uitloopt kun je genieten van het vele groen van Park Lepelenburg en het Zocherpark of lekker wandelen langs de singel. Op de fiets ben je zo op het Centraal Station, het Sciencepark of bij de vele leuke winkels en restaurantjes die Utrecht rijk is. Parkeren gaat via een vergunning en er zijn ook diverse (particuliere) aanbieders van parkeergarages in de directe nabijheid.

### Indeling:

Begane grond: gezamenlijke entree met brievenbussen, trap naar eerste verdieping:

1e Verdieping: entree, hal met vaste kast, WC met fonteintje, glazen deur naar keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en fraaie stenen vloer. Karakteristieke schuifdeuren met glas-in-lood naar de zitkamer met visgraat parket en vaste kasten. Aansluitend slaapkamer met half open badkamer voorzien van vaste wastafel en inloopdouche. Vanuit de slaapkamer toegang tot een hoekbalkon dat uitkijkt op de prachtige St. Catharinakathedraal.

### Bijzonderheden:

Het appartement is onderdeel van een actieve Vereniging van Eigenaren, waarbij de servicekosten € 115,- per maand bedragen en € 85,- voorschot verwarming.

Verwarming en warm water worden verzorgd door middel van een cv-combiketel;

Oplevering vindt plaats in overleg, kan snel;

In de koopakte zal de "niet zelfbewoningsclausule" worden opgenomen.

Kortom, ben je op zoek naar een sfeervol appartement op een fraaie locatie, met alle gemakken binnen handbereik? Dan nodigen we je graag uit om de charme van Zuilenstraat 2 D zelf te ervaren. Maak vandaag nog een afspraak voor een bezichtiging.

Interesse in deze woning? Schakel direct jouw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

De NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Utrecht vind je op Funda. Een afspraak is zo gemaakt.







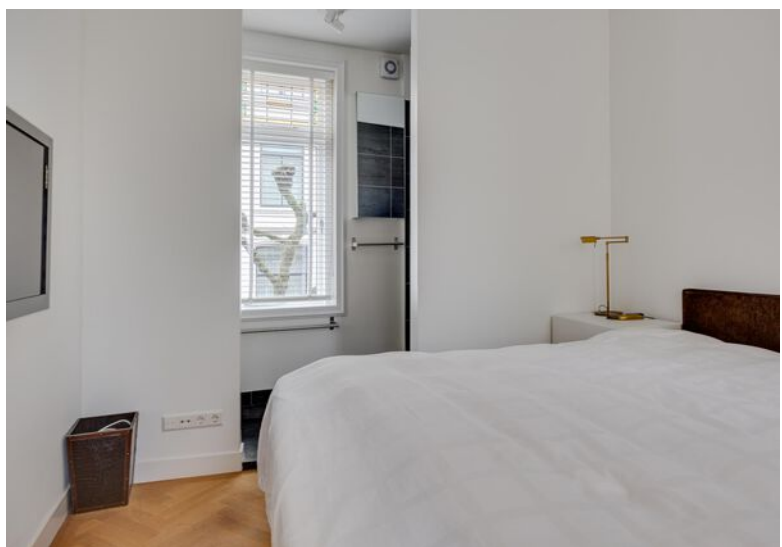
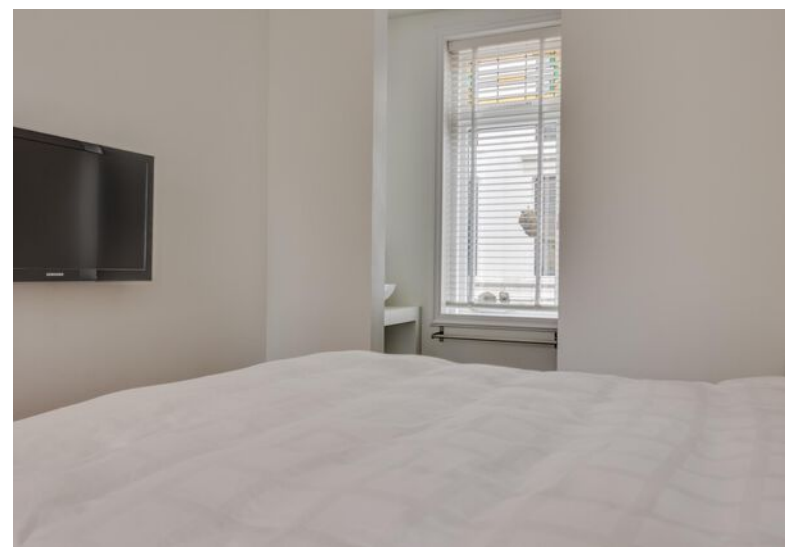




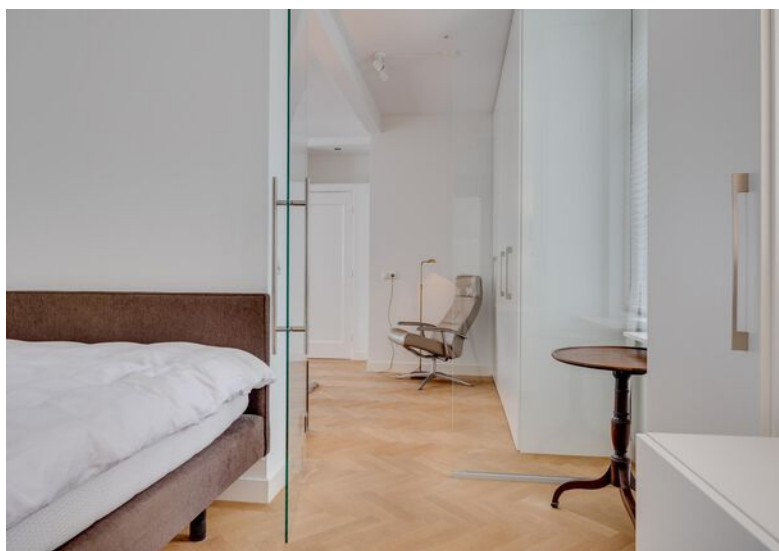












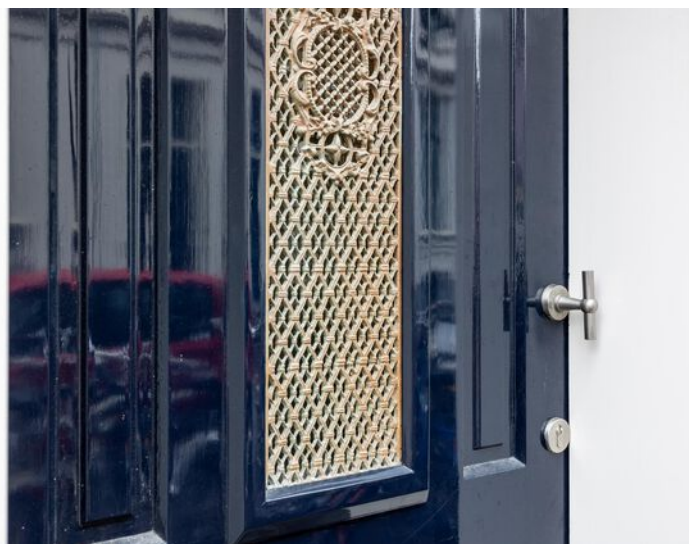




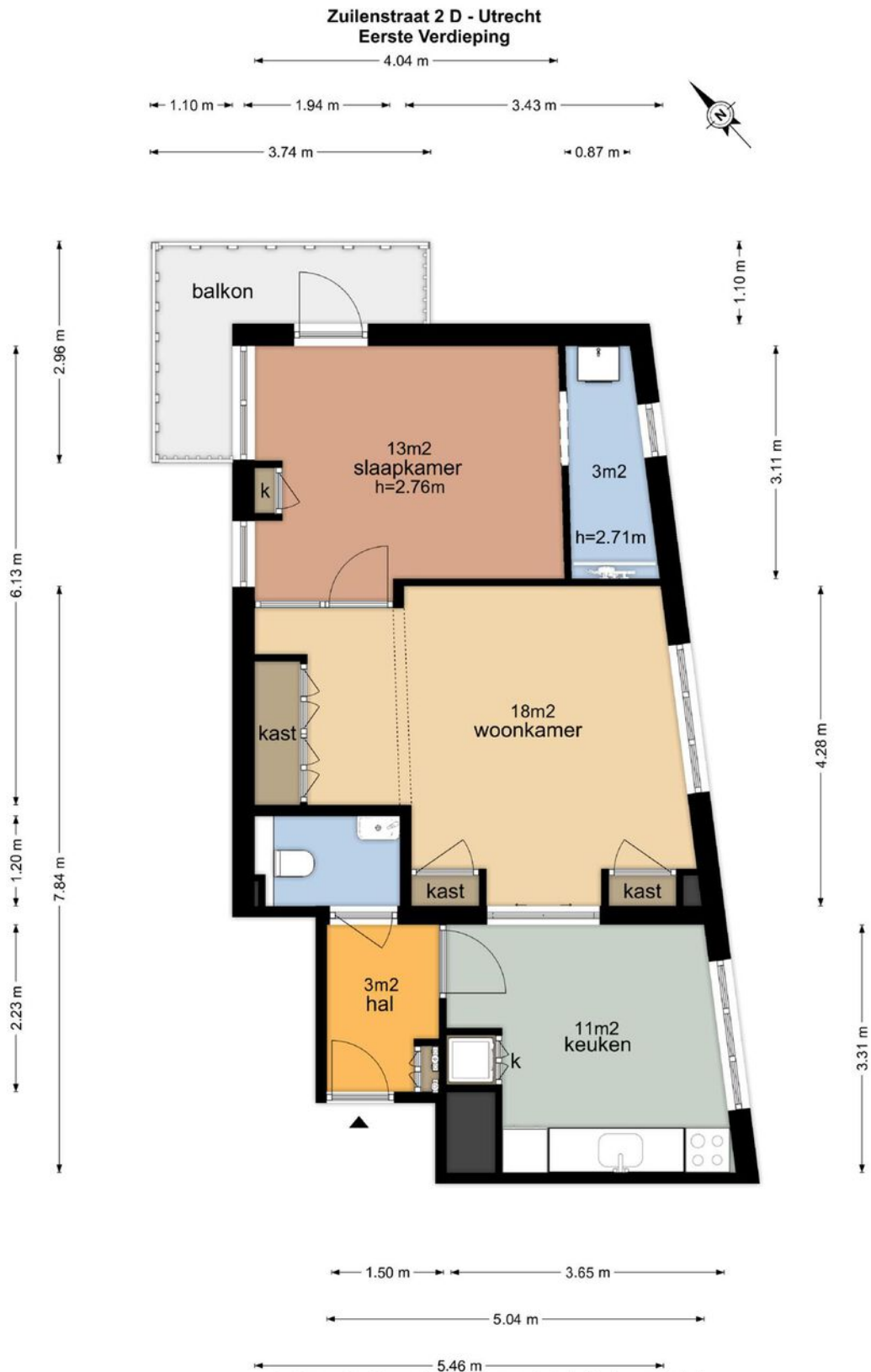




# IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?



# EERSTE 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

UTRECHT  
B  
5397  
VOLLE EIGENDOM

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zuijlenstraat 2 D



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Utrecht	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5388	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 januari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

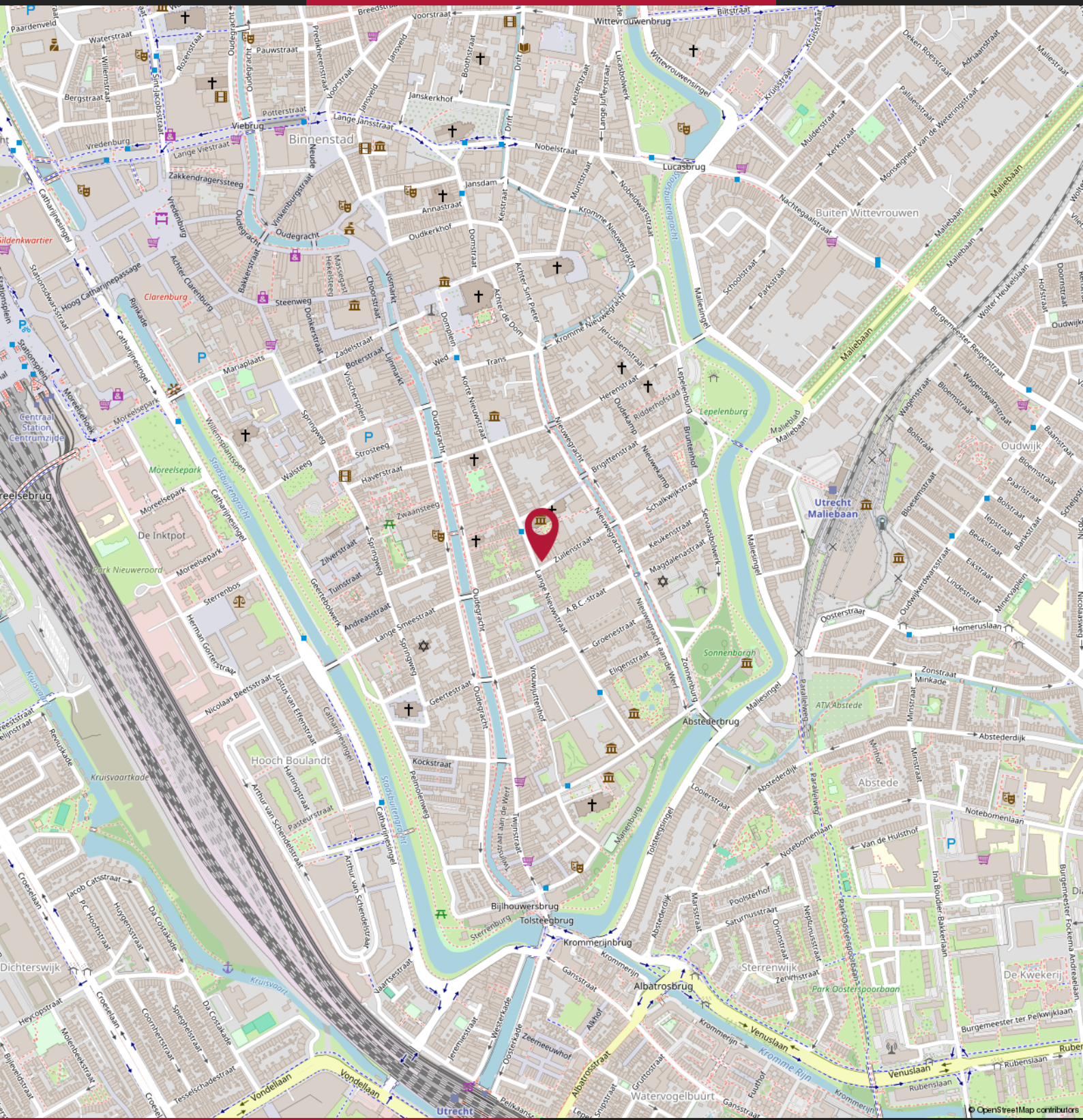
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# LOCATIE OP DE KAART



## UTRECHT





Blijft achter      Gaat mee      Ter overname

### Woning - Interieur

Radiatorafwerking X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- 3 kledingkasten in de woonkamer X

- 1 kledingkast in de woonkamer en 1 ladekast in slaapkamer X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- jaloezieën X

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer X

- plavuizen X

Overig, te weten

- spiegelwanden X

### Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

- (gas)fornuis X

- afzuigkap X

- oven X

- combi-oven/combimagnetron X

- koelkast X

- koel-vriescombinatie X

- vaatwasser X

- koffiezetapparaat X

### Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X

- toiletrolhouder X





**Blijft achter**      **Gaat mee**      **Ter overname**

- fontein      X

Badkamer met de volgende toebehoren

- wastafel      X

- wastafelmeubel      X

- toiletkast      X

**Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/  
energiebesparing**

Telefoonaansluiting/internetaansluiting      X

**Overig - Contracten**

CV: Moet worden overgenomen



# 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.



# 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 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?



**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:   

