

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN



€ 595.000 k.k.

Cornelis Mertensstraat 35 BS
UTRECHT



KENMERKEN

113 m²

WOONOPPERVLAKTE

0 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

371 m³

BRUTO INHOUD

1926

BOUWJAAR

6

KAMERS

2

SLAAPKAMERS

AANVAARDING
SOORT WONING
BOUWTYPE
VERWARMING
WARM WATER

IN OVERLEG
BOVENWONING
BESTAANDE BOUW
C.V.-KETEL
C.V.-KETEL

LIGGING TUIN
ISOLATIE -
MERK CV-KETEL -
BOUWJAAR CV-KETEL -
ENERGIELABEL E



BESCHRIJVING

CORNELIS MERTENSSSTRAAT 35 BS

Uniek stijlvol wonen met ruimte, licht en drie terrassen in Utrecht! Cornelis Mertensstraat 35 BS

In het zeer geliefde opkomende Zuilen, op een rustige locatie, vind je deze unieke charmante bovenwoning met twee woonlagen en maar liefst drie terrassen. Met twee ruime slaapkamers, een prachtige werkkamer, twee balkons én een indrukwekkend dakterras van maar liefst 25 m², biedt deze woning alles wat je zoekt in een stadswoning met comfort en karakter. Inclusief gratis parkeren voor de deur!

Ligging: De straat is vernoemd naar de Utrechtse predikant Cornelis Mertenss. De Cornelis Mertensstraat ligt tussen de kruising van de Amsterdamsestraatweg en de Marnixlaan, in de wijk Zuilen, op een steenworp afstand van het Julianapark.

De Amsterdamsestraatweg ligt om de hoek en biedt een keur aan winkels en restaurantjes.

De bruisende binnenstad ligt op ongeveer 5 minuten fietsen.

Indeling

Begane grond: Entree, hal met meterkast en trap naar de eerste verdieping.

1e verdieping: Overloop met toiletruimte en toegang tot de ruime lichte living en de werkkamer. De living heeft een open keuken aan de voorzijde en een ruime woonkamer aan de achterzijde met een schuifpui naar het balkon.

De keuken is voorzien van een gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser en een koel/vriescombinatie. Een fraaie houten vloer zorgt op de gehele eerste verdieping een warme sfeer.

2e verdieping: Een vaste trap leidt naar de overloop op tweede verdieping, met een tweede toiletruimte, en lekker veel ruimte voor de wasmachine/drogeropstelling. Aan zowel de voor-

als de achterzijde een ruime slaapkamer. De badkamer is voorzien van bad, inloopdouche en een wastafelmeubel. Ook op deze verdieping ligt dezelfde prachtige houten vloer. En dan het dakterras: een uniek pluspunt van deze woning. Vanuit de overloop is via een vaste trap het grote dakterras bereikbaar.

Deze biedt volop privacy, rust, zon en een prachtig uitzicht naar alle windstreken van de stad: genieten! Bijzonderheden: - Bovenwoning met twee verdiepingen - Twee ruime slaapkamers en een ruime werkkamer - Licht en goed ingedeeld - 2 balkons én royaal dakterras van 25 m² - Gratis Parkeren - Gelegen in het populaire Zuilen - Nabij winkels, horeca en het Julianapark.

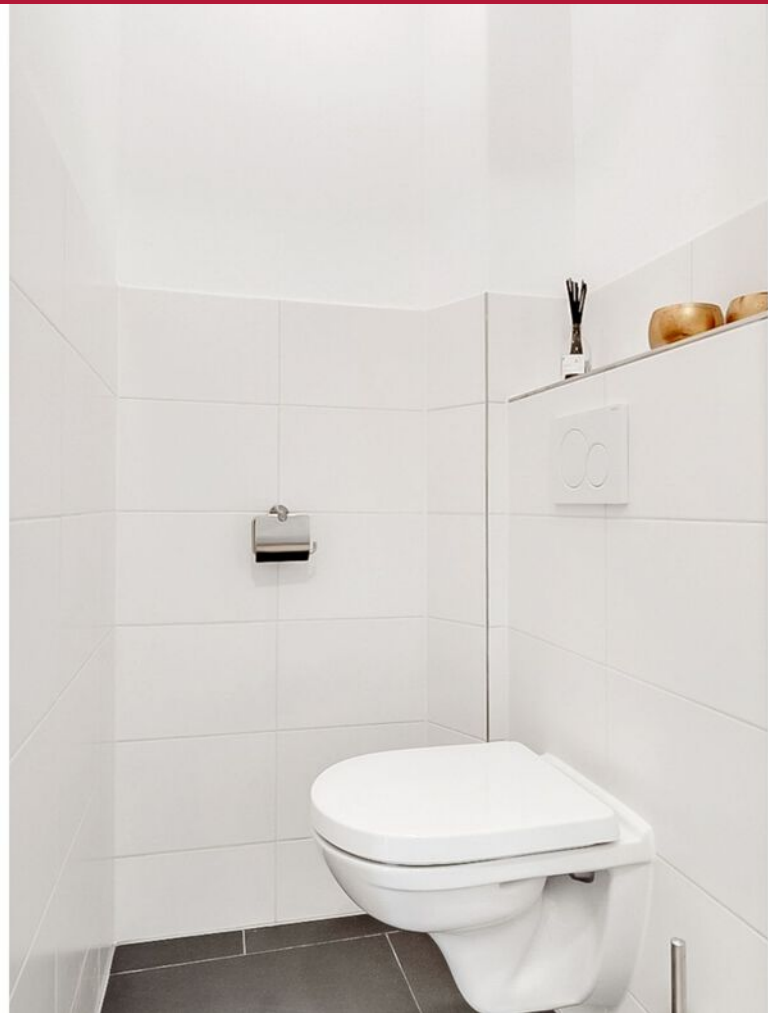






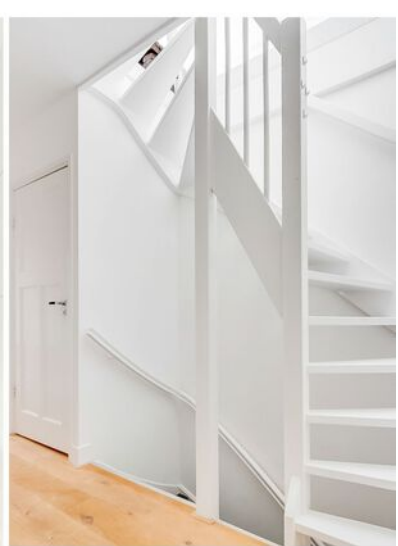


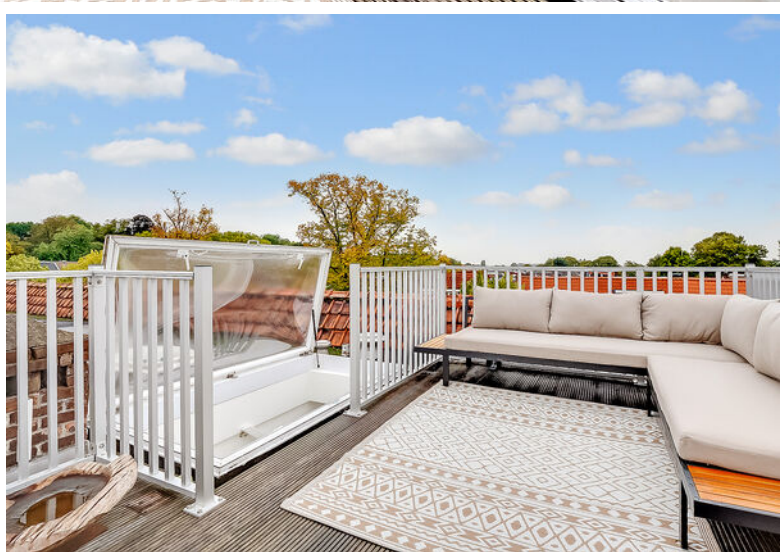












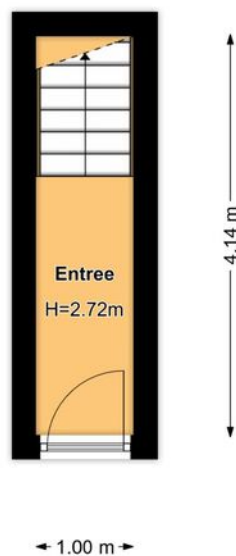


IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?

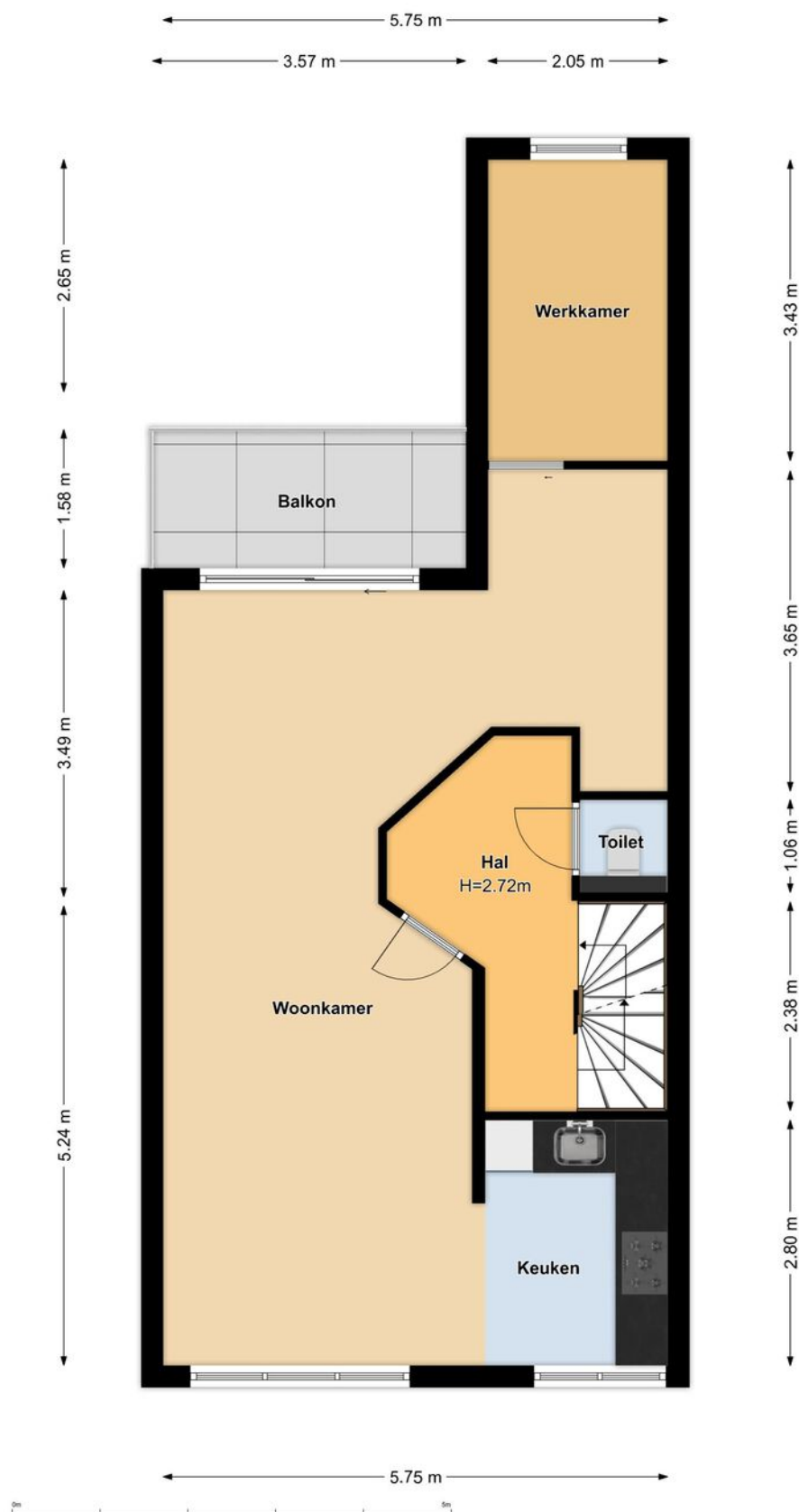


BEGANE

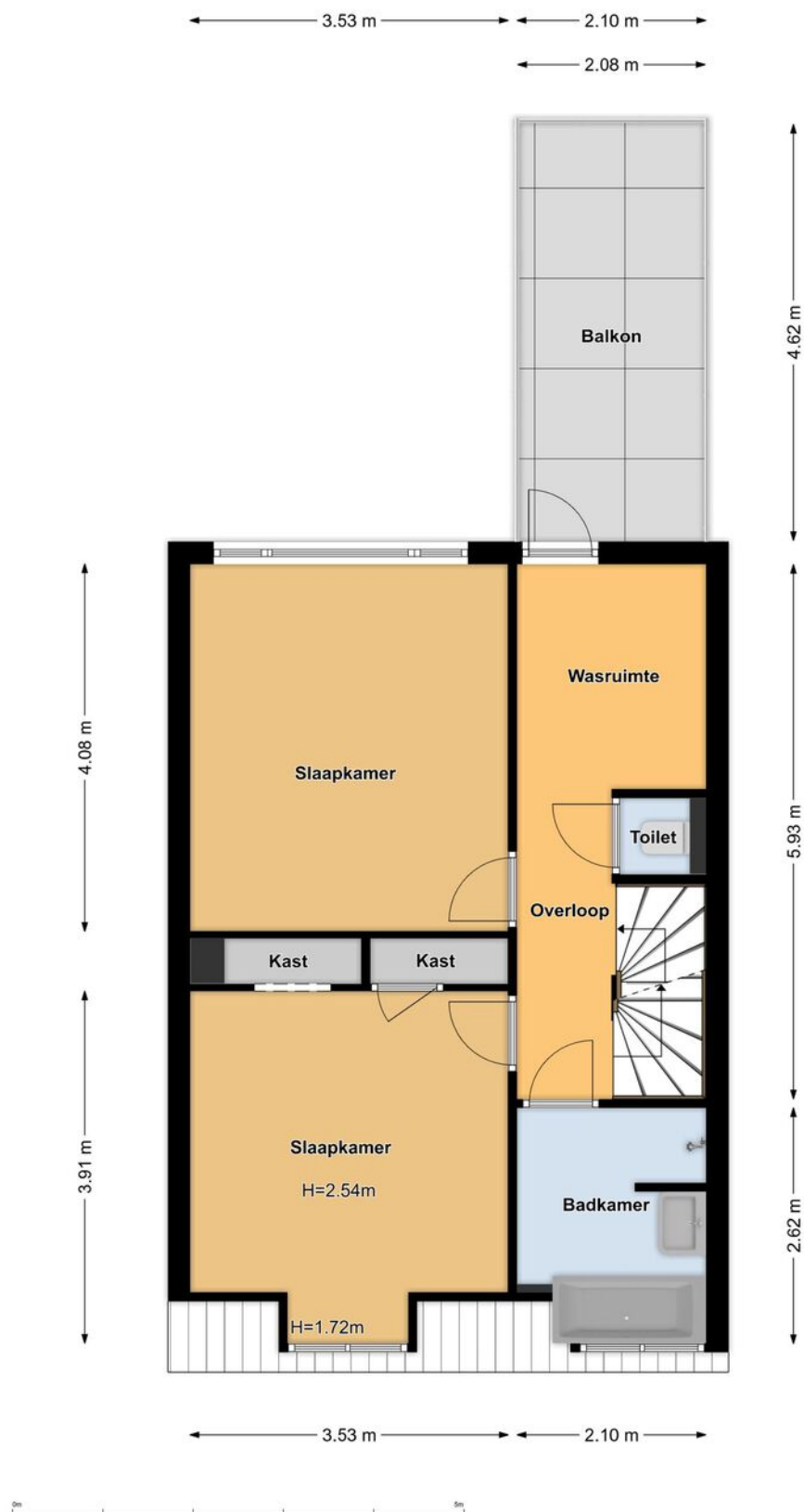
GROND



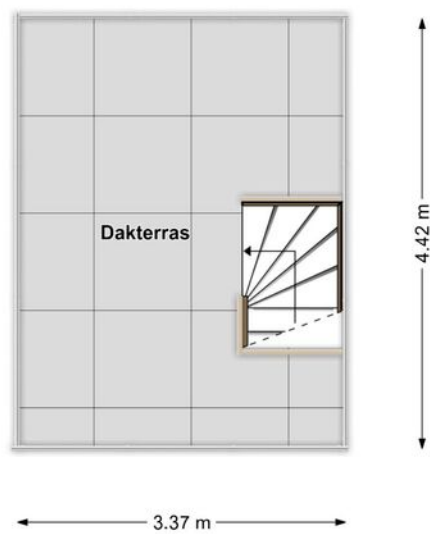
EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



DAKTERRAS



KADASTRALE KAART

GEMEENTE
SECTIE
PERCEEL
EIGENDOM

ZUILEN
C
5639
VOLLE EIGENDOM



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Zuilen

C

1972

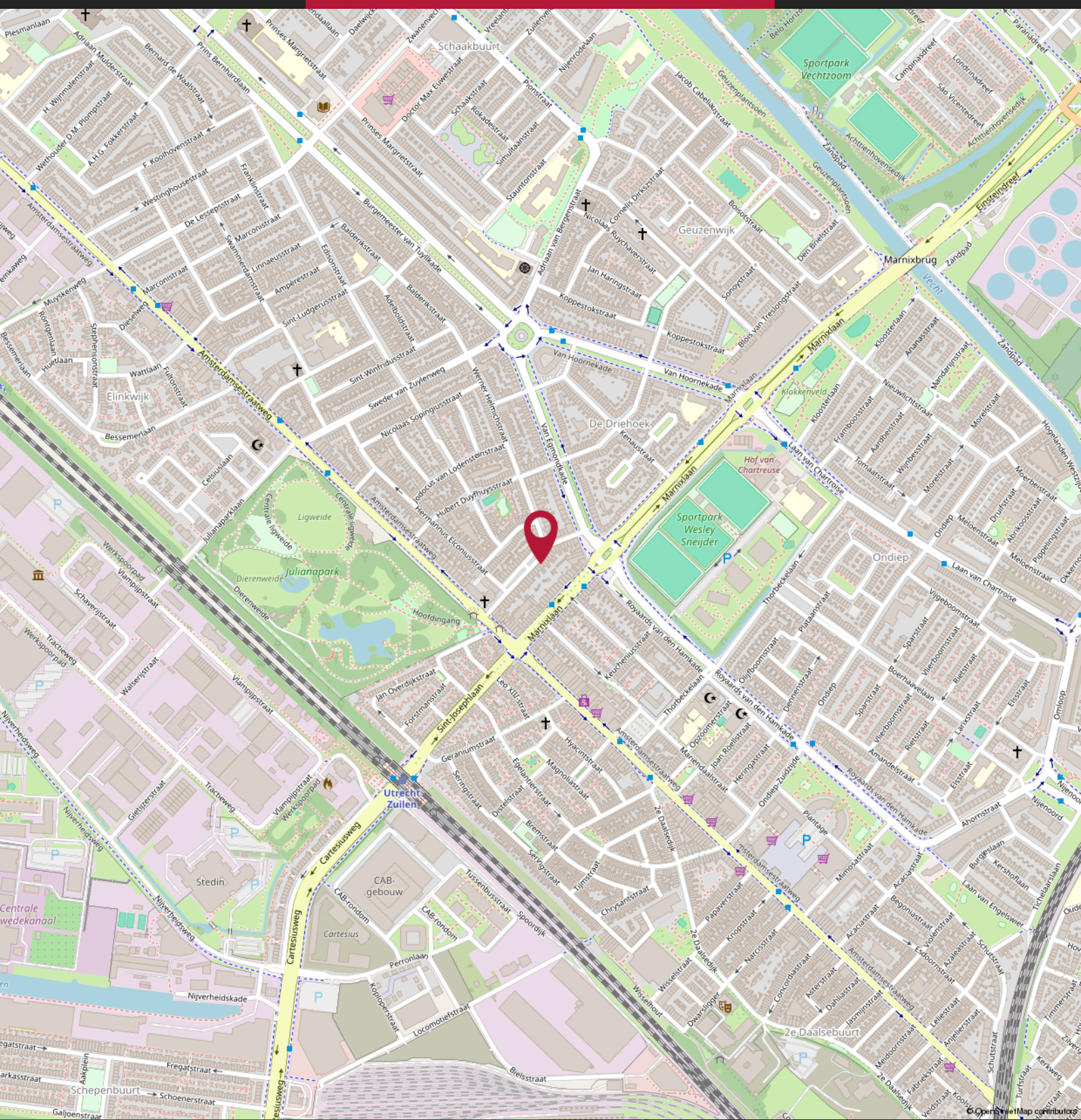
kadaster

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 27 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART

UTRECHT



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



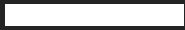
Hoe lang staat de woning te koop?

04



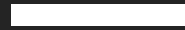
Wat is de staat van het onderhoud aan de woning?

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?

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

Paduaweg 1A
3734 CG Den Dolder
T: 030-2291379
E: dendolder@burgersdijk.com

www.burgersdijk.com Vind ons op: [f](#) [t](#) [@](#)

