

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN

€ 1.995.000 k.k.

Kromme Nieuwegracht 15

UTRECHT



KENMERKEN

387 m²

WOONOPPERVLAKTE

144 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

1528 m³

BRUTO INHOUD

1680

BOUWJAAR

10

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

AANVAARDING
SOORT WONING
BOUWTYPE
VERWARMING

IN OVERLEG
GRACHTENPAND
BESTAANDE BOUW
STADSVERWARMING, OPEN
HAARD

WARM WATER

ELEKTRISCHE BOILER EIGENDOM

LIGGING TUIN
ISOLATIE
MERK CV-KETEL
BOUWJAAR CV-KETEL

ENERGIELABEL

ZUID
N.V.T.
N.V.T.
N.V.T.

N.V.T.



BESCHRIJVING

KROMME NIEUWEGRACHT 15

Buitengewoon wonen in een historisch rijksmonument met stadstuin en een werf vanwaar met een bootje alle Utrechtse kanalen, singels en zelfs de Vecht te bevaren zijn.

Aan één van de mooiste grachten van de Utrechtse binnenstad staat een uniek pand met een verhaal: CAMERA OBSCURA. Dit rijksmonument ademt karakter en biedt eindeloze mogelijkheden. Ooit de geboorte- en woonplek van fotograaf Frans Ferdinand van der Werf, die er ook zijn studio had, en herkenbaar aan de bijzondere lantaarn in de vorm van een camera boven de entree.

Dit royale grachtenpand combineert historie, charme én flexibiliteit. Het heeft in de loop der tijd verschillende functies gehad: van familiehuis tot verhuurde etages en van woonhuis tot werkplek. Dat maakt het geschikt voor uiteenlopende woon- én werkplannen: een royaal gezinshuis, samenwonen met familie of vrienden, een plek voor een au pair, of een inspirerende werkruimte aan huis. Maar ook bedrijfsmatig biedt het pand vele mogelijkheden. (Gedeeltelijke) verhuur behoort eveneens tot de opties.

Hier woon je rustig en privé, maar toch midden in de historische binnenstad. Alles is op loopafstand: gezellige kofschepen, restaurants, terrassen, het Zocherpark en Utrecht Centraal. Parkeren in de binnenstad is beperkt, maar er zijn diverse creatieve oplossingen mogelijk.

Indeling

Begane grond

Via de Pietersstraat bereik je het privédek dat leidt naar de imposante voordeur met het opschrift CAMERA OBSCURA. Eenmaal binnen word je ontvangen in een royale entree waar authentieke details direct de toon zetten. De

hoge plafonds, klassieke elementen en de ruime indeling maken indruk vanaf het eerste moment. Aan de achterzijde vind je een heerlijke, grote stadstuin: een zeldzaamheid in de binnenstad. Hier geniet je van beschutting, rust en volop mogelijkheden voor buitenleven midden in de stad.

Eerste verdieping

Vanaf de overloop zijn twee zelfstandige woonunits bereikbaar, beide met een eigen keuken en badkamer. Dankzij de hoge ramen is er natuurlijk licht en geniet je van een fraai uitzicht over de gracht. De indeling kan desgewenst eenvoudig worden aangepast aan persoonlijke woonwensen.

Tweede verdieping

Onder de kap bevindt zich een verrassend ruime verdieping. Aan de voorzijde ligt een royale woon-/slaapkamer met prachtige lichtinval en zicht over de historische straat. Aan de achterzijde een tweede slaapkamer, rustig gelegen en ideaal als master bedroom of logeerkamer. Het hart van deze verdieping wordt gevormd door de grote leefkeuken: een centrale plek voor samenkomen en koken. De badkamer is eenvoudig maar compleet, met mogelijkheden om deze naar eigen wens te moderniseren.

Souterrain

De indeling van het souterrain is in de loop der jaren regelmatig gewijzigd, maar tegenwoordig is deze zeer praktisch. Het biedt de mogelijkheid om als zelfstandige woning te verhuren, of – met een paar aanpassingen – te transformeren tot een prachtige leefkeuken met een gastenverblijf of een kantoor aan huis. Voor ieder wat wils! Vanuit deze ruimte heb je bovendien direct toegang tot buiten, waar je heerlijk aan de gracht kunt zitten.



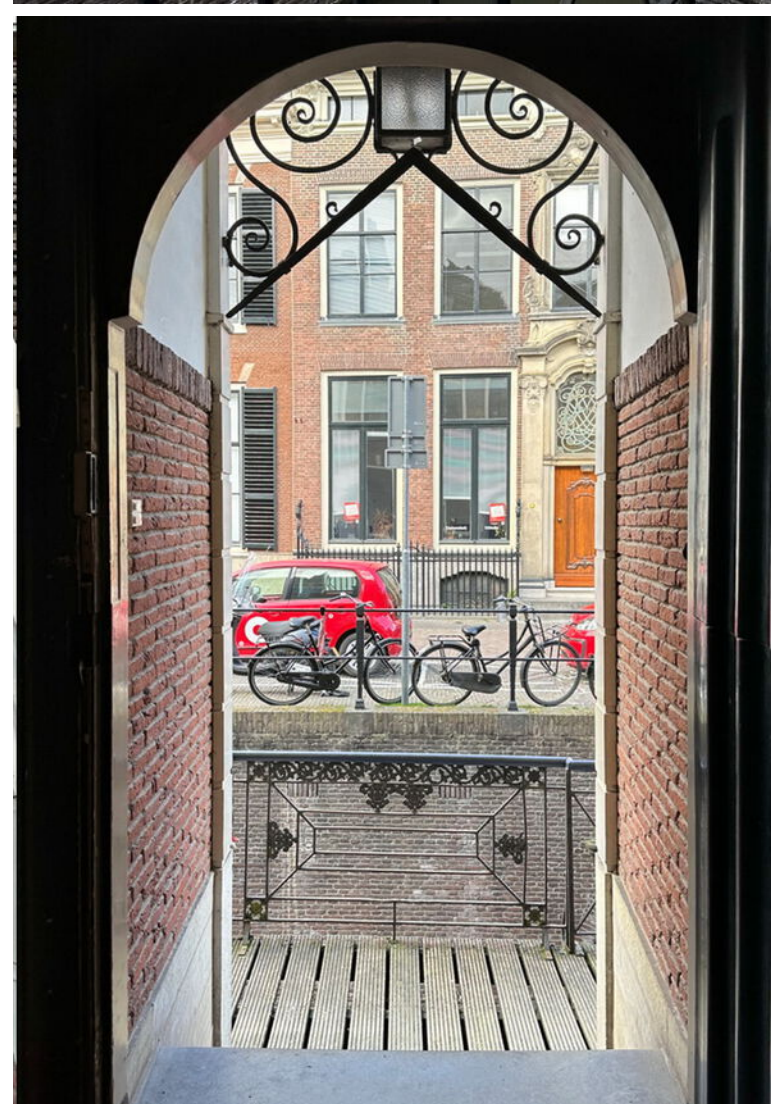
Bijzonderheden

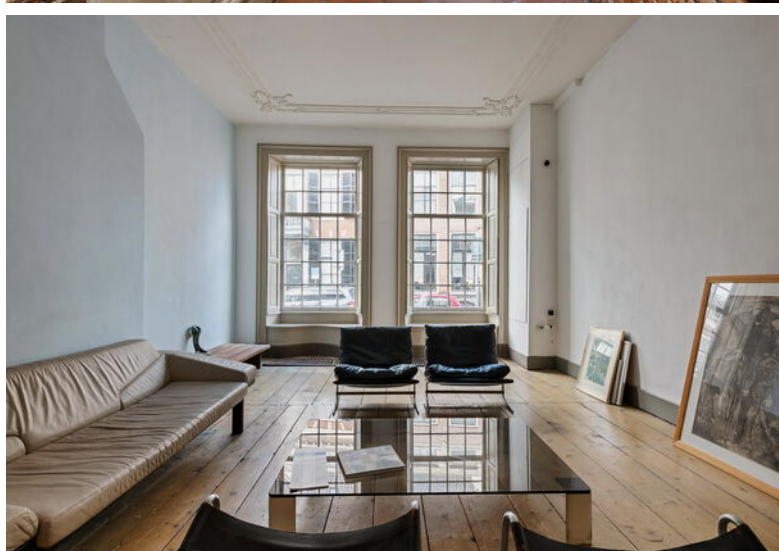
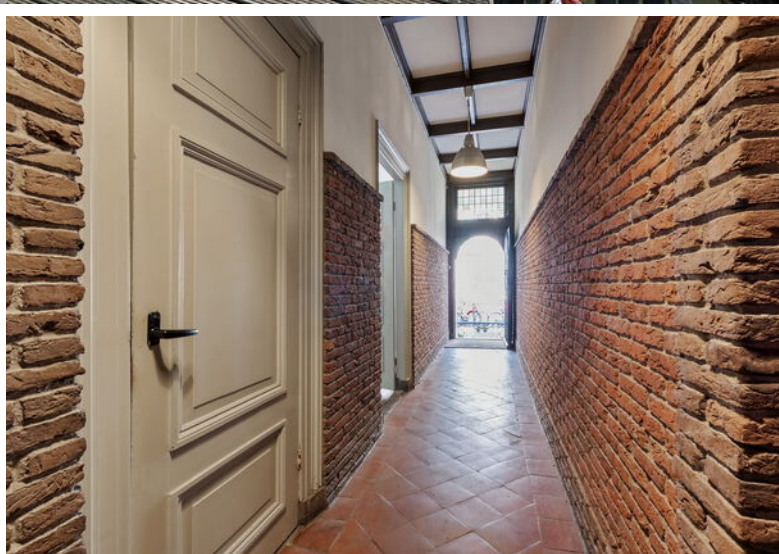
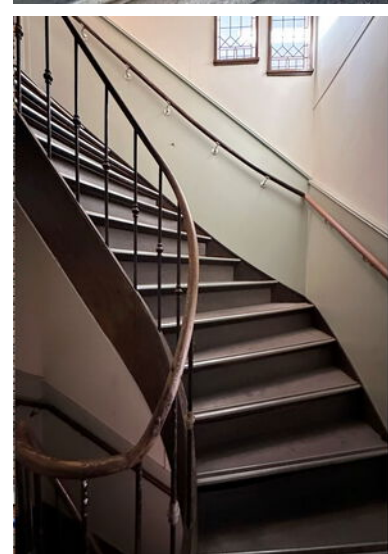
- Rijksmonument met rijke historie
- Woonoppervlakte 387 m2
- Grote stadstuin én toegang tot de gracht
- Volle eigendom
- Veel originele elementen aanwezig
- Tal van mogelijkheden voor wonen, werken, verhuur én bedrijfsmatig gebruik
- Unieke ligging in het hart van Utrecht

Ben je op zoek naar een bijzonder grachtenpand met een verhaal én oneindige mogelijkheden? Dan nodigen wij je van harte uit voor een uitgebreide bezichtiging van Kromme Nieuwegracht 15.

Interesse? Schakel je eigen NVM-aankoopmakelaar in.

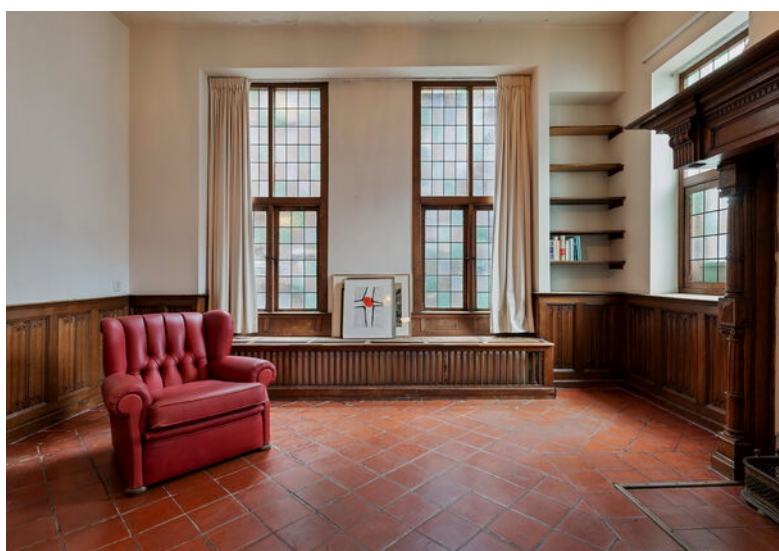




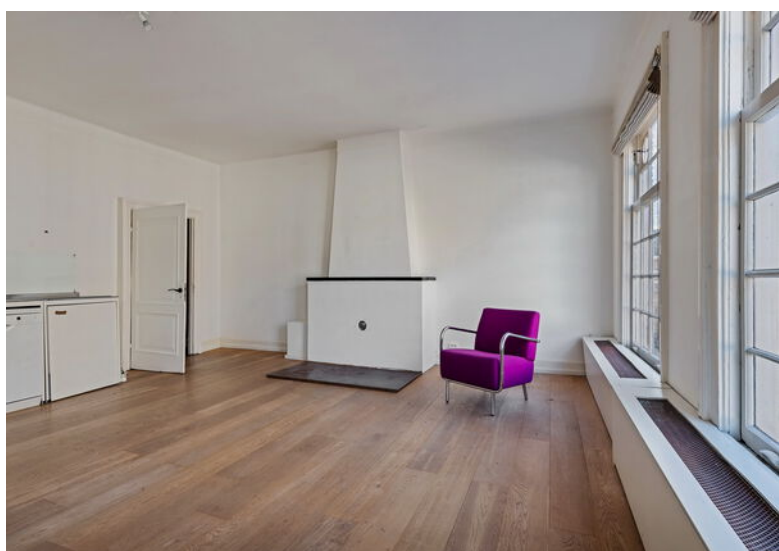




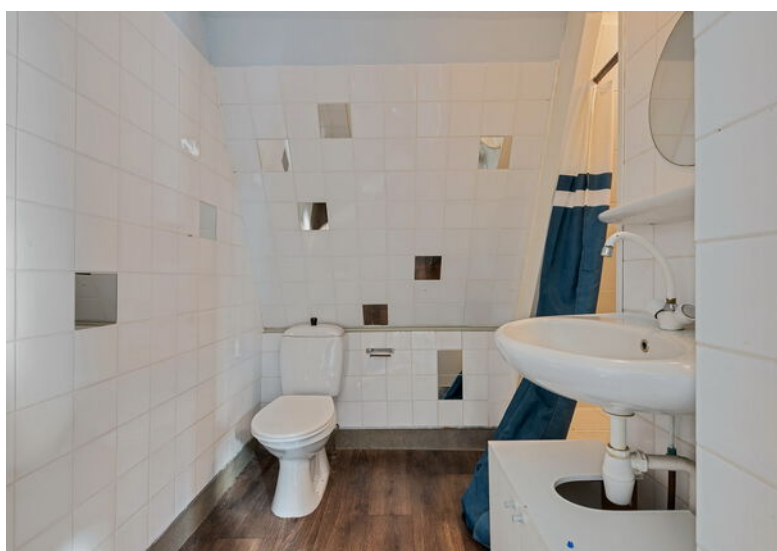




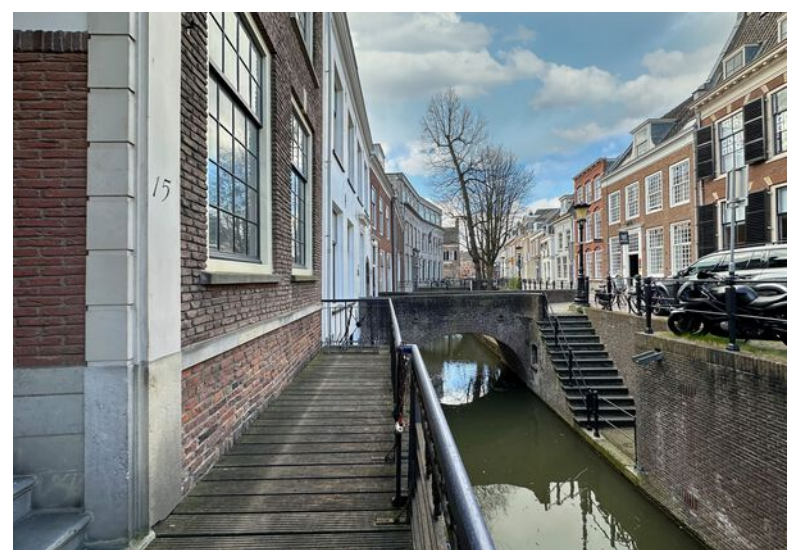










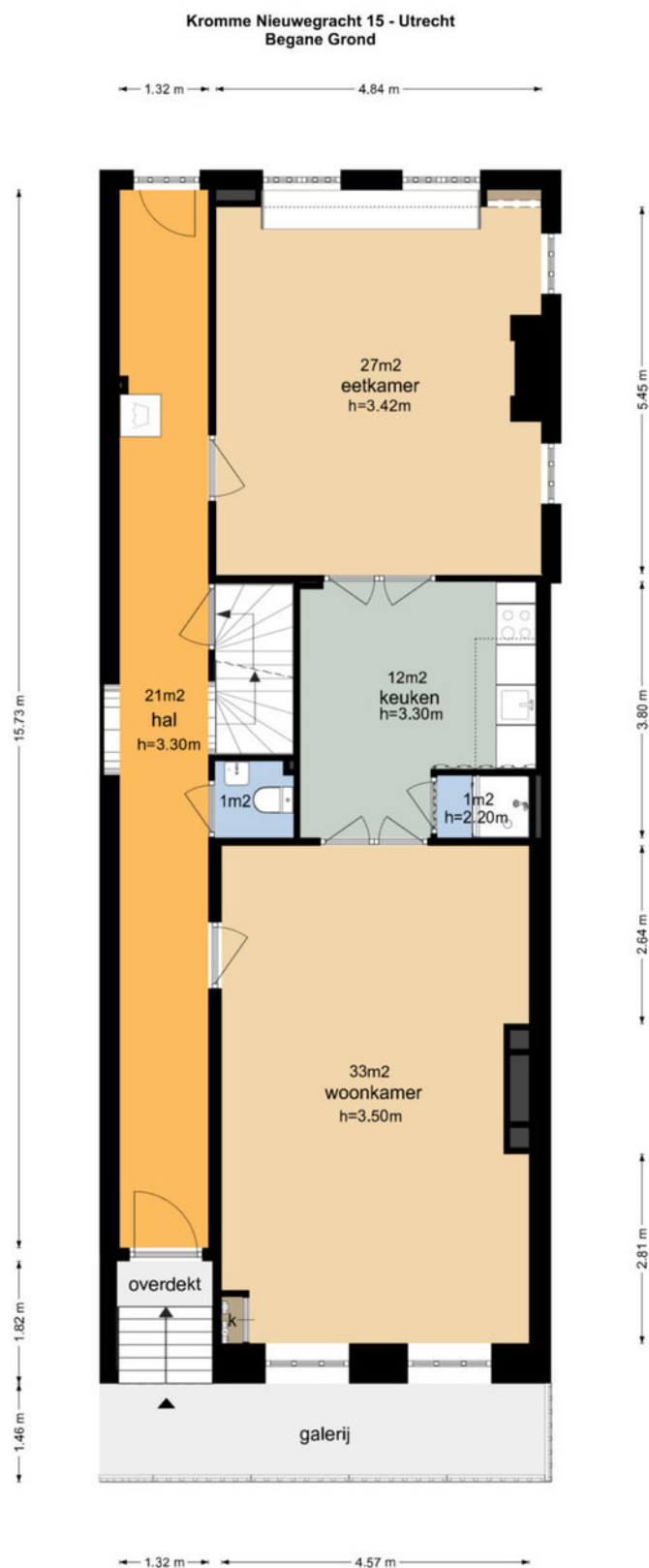




IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?

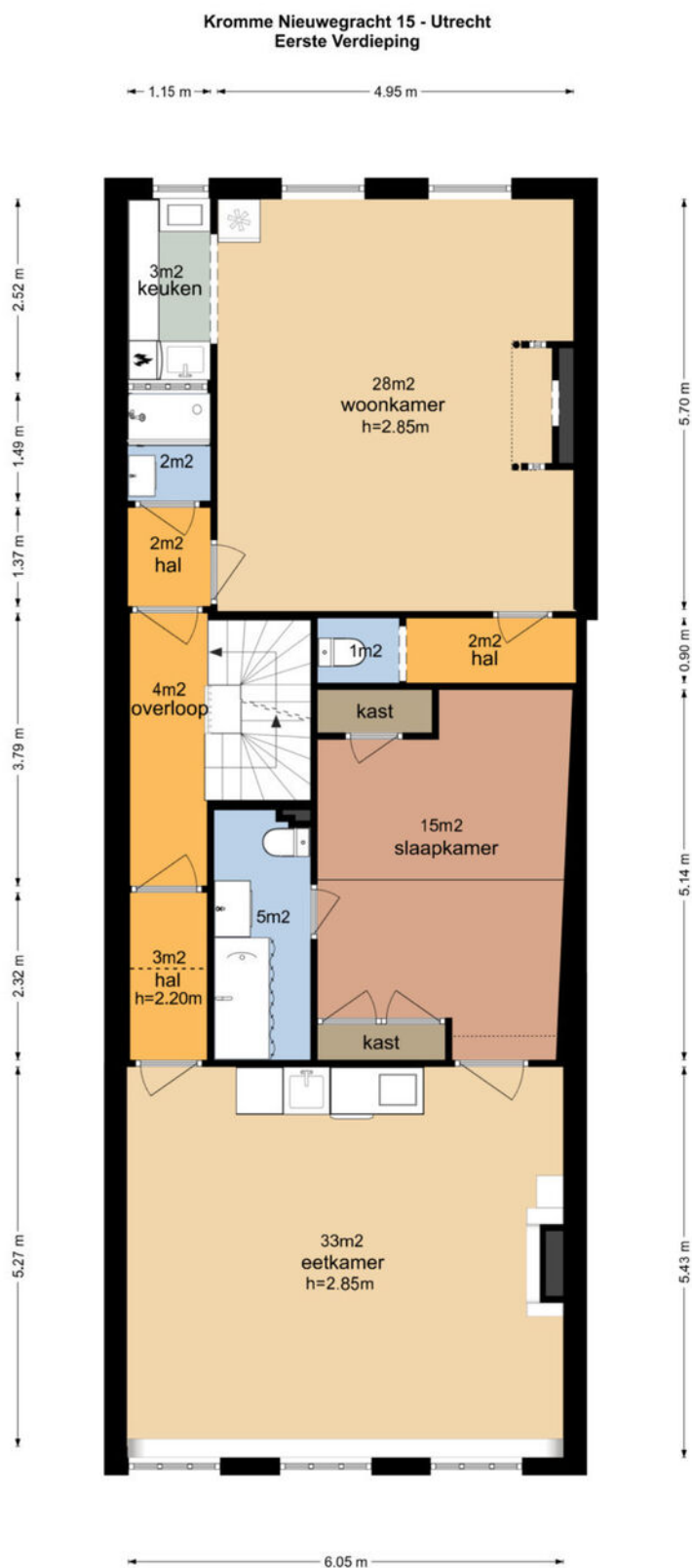


BEGANE GROND



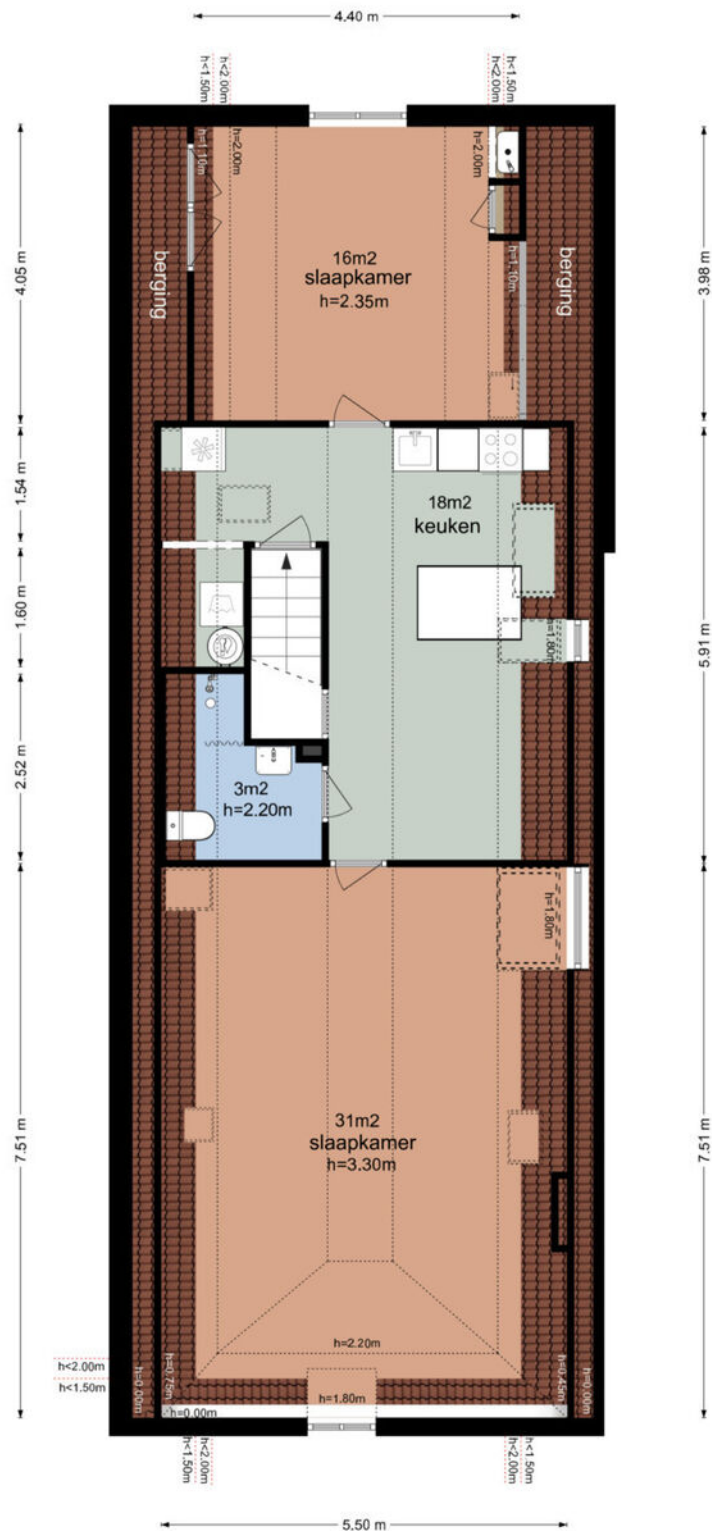
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.vistaview.nl

EERSTE VERDIEPING



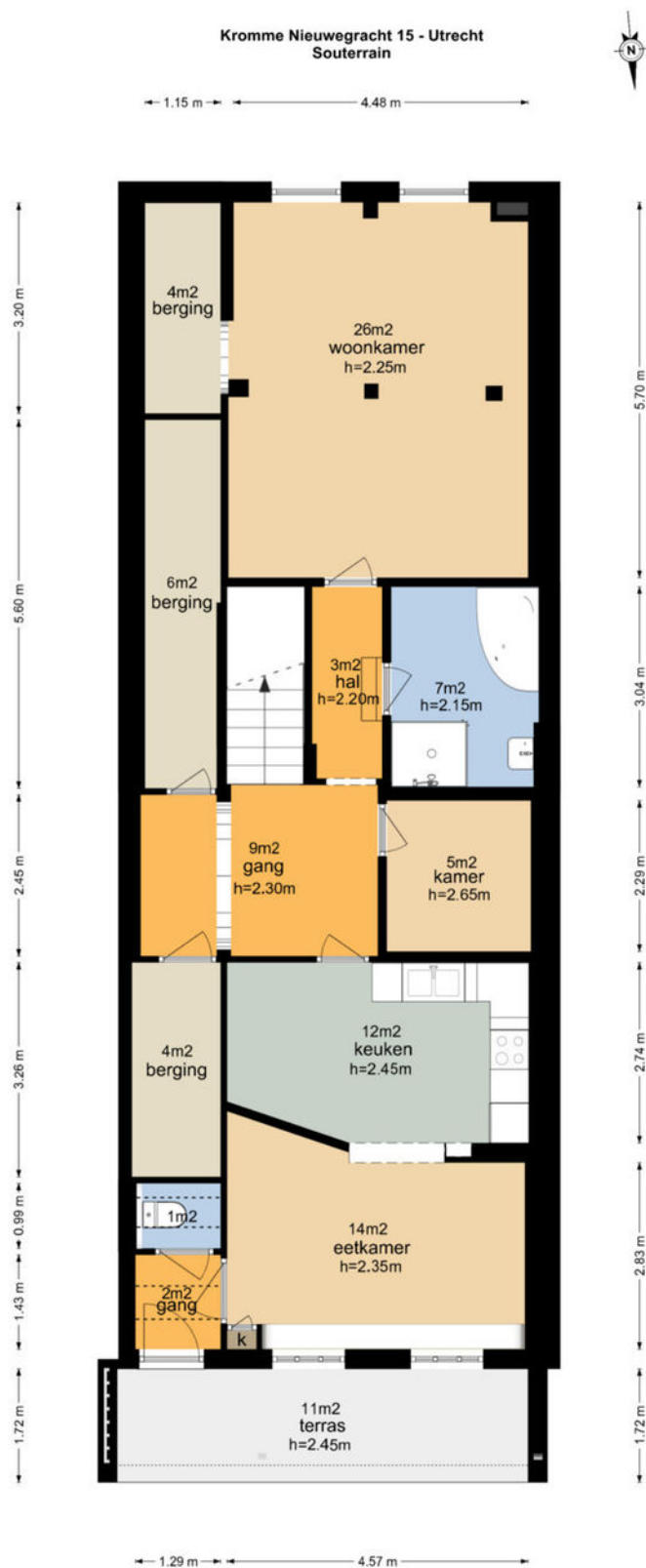
TWEEDE VERDIEPING

Kromme Nieuwegracht 15 - Utrecht
Tweede Verdieping

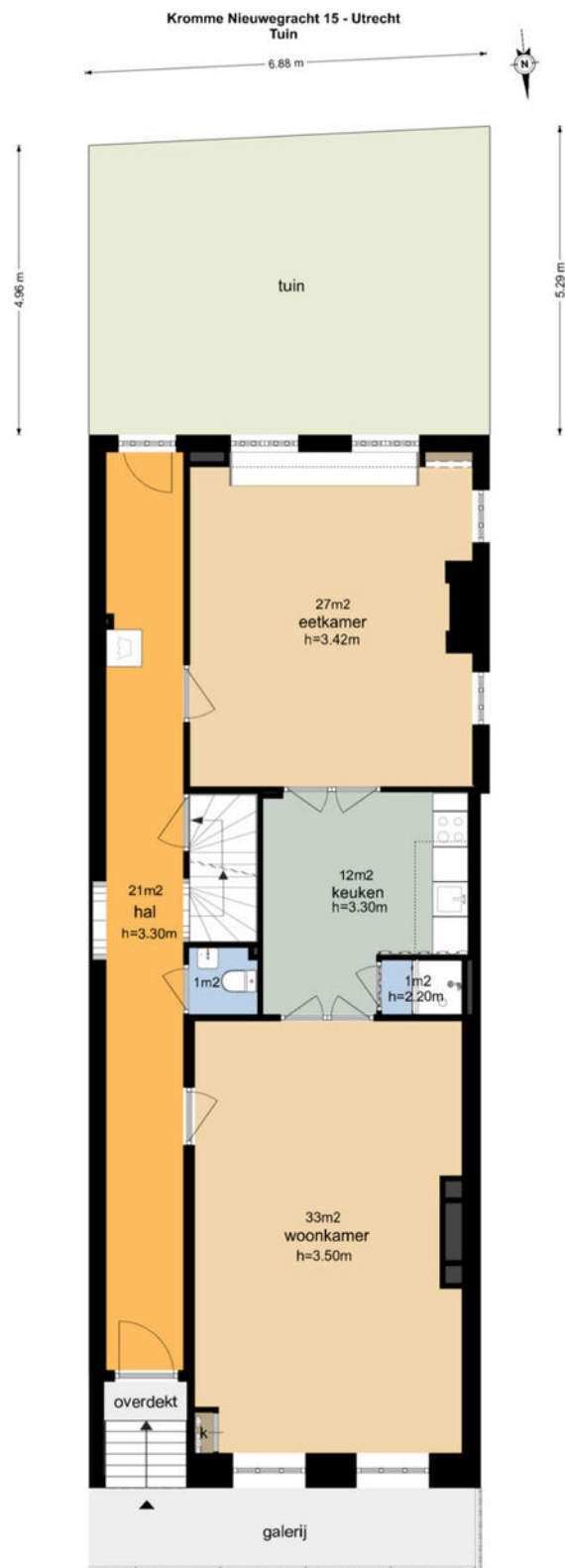


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl

SOUTERRAIN

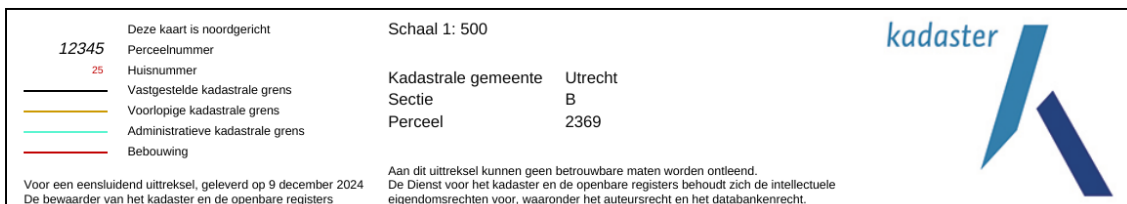


SITUATIE



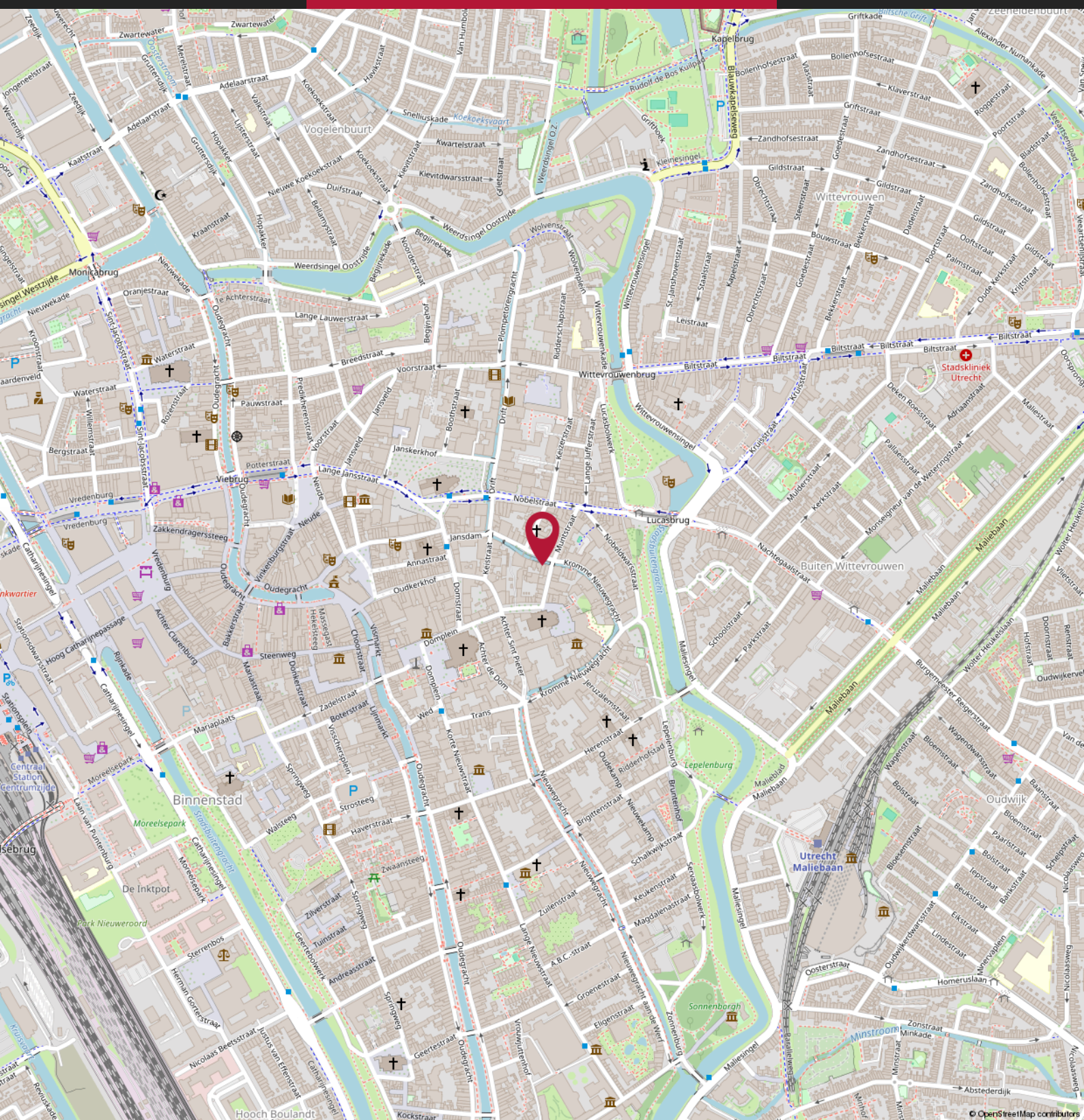
UTRECHT
B
2369
VOLLE EIGENDOM

Uw referentie: Kromme Nieuwe 15



LOCATIE OP DE KAART

UTRECHT



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!



OVER ONS



Dirkjan Haspels, Marion van der Ven, Bastiaan Jonker, Tijmen Heusinkveld, Jeannette Loonstra

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 (NVM Makelaar/taxateur en NVM Makelaar) 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 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**



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

www.burgersdijk.com Vind ons op:   

