

**BURGERSDIJK  
MAKELAARS**

BUITENGEWOON  
BETROKKEN



€ 650.000 k.k.

**Herenweg 72**  
UTRECHT



# KENMERKEN

148 m<sup>2</sup>

WOONOPPERVLAKTE

79 m<sup>2</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

552 m<sup>3</sup>

BRUTO INHOUD

1915

BOUWJAAR

11

KAMERS

5

SLAAPKAMERS

AANVAARDING  
SOORT WONING  
BOUWTYPE  
VERWARMING  
WARM WATER

**IN OVERLEG**  
**HERENHUIS**  
**BESTAANDE BOUW**  
**C.V.-KETEL**  
**C.V.-KETEL**

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



# BESCHRIJVING

## HERENWEG 72

Unieke kans: op een fraaie locatie bieden wij deze kadastraal ongesplitste leeg op te leveren boven- en benedenwoning te koop aan. De woning heeft een mooie karakteristieke voorgevel en biedt totaal 148m<sup>2</sup> woonoppervlakte.

Het gehele pand heeft twee nummers en 3 woonlagen en een zolder.

Herenweg 72:

Een leeg op te leveren benedenwoning met slaapkamer, badkamer, open keuken en tuin met een woonoppervlakte van 55m<sup>2</sup>.

Herenweg 72 BIS:

Op de eerste verdieping, een leeg op te leveren woning met een woonoppervlakte van 55m<sup>2</sup> met een frans balkon en dakterras.

Tweede verdieping is een studio en heeft een eigen woonkamer, een slaapkamer in de nok en een eigen badkamer met wasaansluitingen en aparte keuken. Hier zit tevens het dakterras verbonden aan de keuken. Tweede verdieping is 38m<sup>2</sup>.

De ligging is ideaal: dicht bij het bruisende centrum met de Oudegracht, winkels en hippe restaurants en om de hoek van de levendige

Amsterdamsestraatweg die thans wordt opgeknapt door de Gemeente Utrecht. Winkels voor de dagelijkse boodschappen op loopafstand en voor de lekkerste baksels kun je terecht bij Rose & Vanilla. In Tivoli Vredenburg bezoek je de beste concerten gewoon in je eigen stad en bus, trein en uitvalswegen zijn snel en gemakkelijk bereikbaar.

Indeling benedenwoning:

De benedenwoning heeft een entree in het trappenhuis, woonkamer met half openkeuken, gang en slaapkamer. Badkamer met vaste wastafel en douche. Ruimte voor wasmachine en droger met opstelplaats voor cv-combiketel.

Gang:

Entree met trapopgang naar 1ste verdieping en de

deur naar de benedenwoning.

Eerste verdieping;

Overloop met toegang tot toilet en douchruimte, woonkamer aan de voorzijde, 1 slaapkamers, met deur naar zonnig balkon, keuken.

Tweede verdieping;

Die te bereiken is via een deur in de gang van de woonlaag op de eerste verdieping. Op de tweede verdieping is er een extra woning met een eigen slaapvide, woonkamer, aparte keuken, dakterras en een aparte badkamer. In de badkamer is plek voor de wasmachine.

Bijzonderheden;

- Het betreft een kadastraal ongesplitste boven- en benedenwoning;
- Oplevering geschiedt zonder huurders en in de staat waarin het zich nu bevindt;
- Verwarming en warm water middels 2 cv-ketels;
- Gedeeltelijk voorzien van dubbel glas;
- Energielabel D;
- De woningen hebben een eigen gas en elektra meter, watermeter is gezamenlijk;
- De woning heeft een mooie en karakteristieke gevel;
- Gelegen in een zeer populaire woonomgeving;
- De verkoper behoudt zich te allen tijde nadrukkelijk het recht van gunning voor;
- De woning kan op korte termijn worden opgeleverd.

















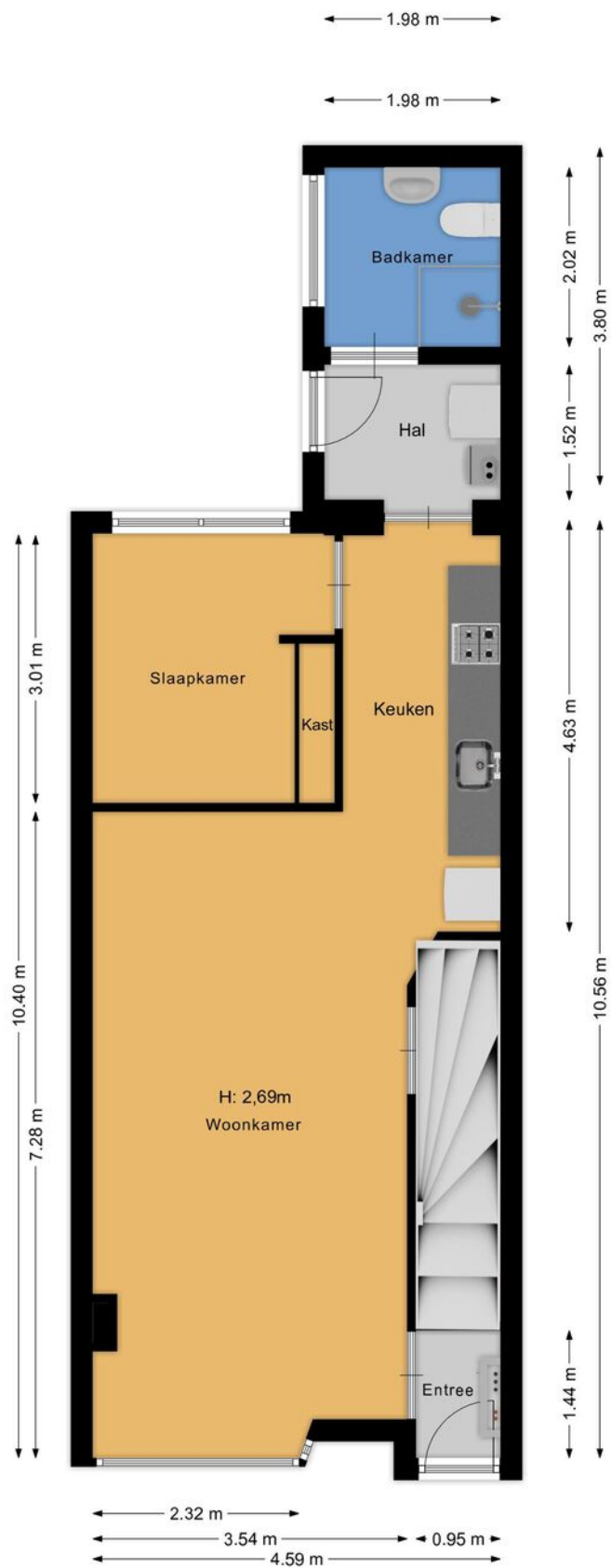




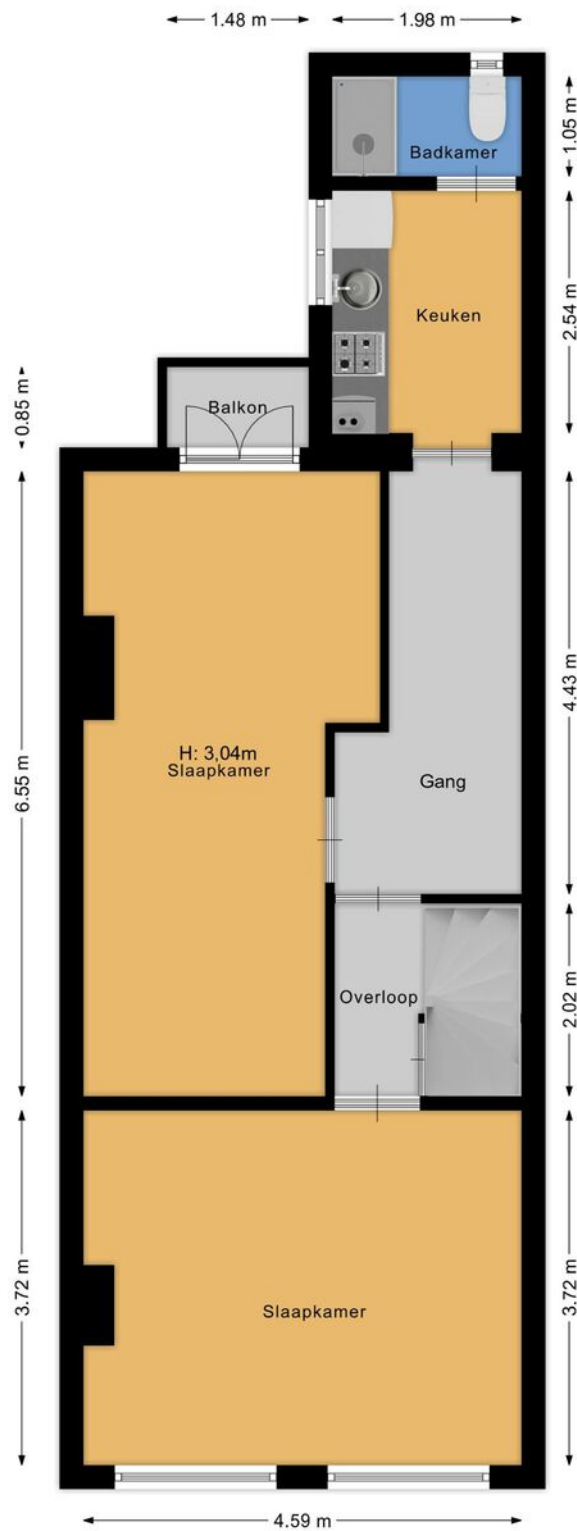
# IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?



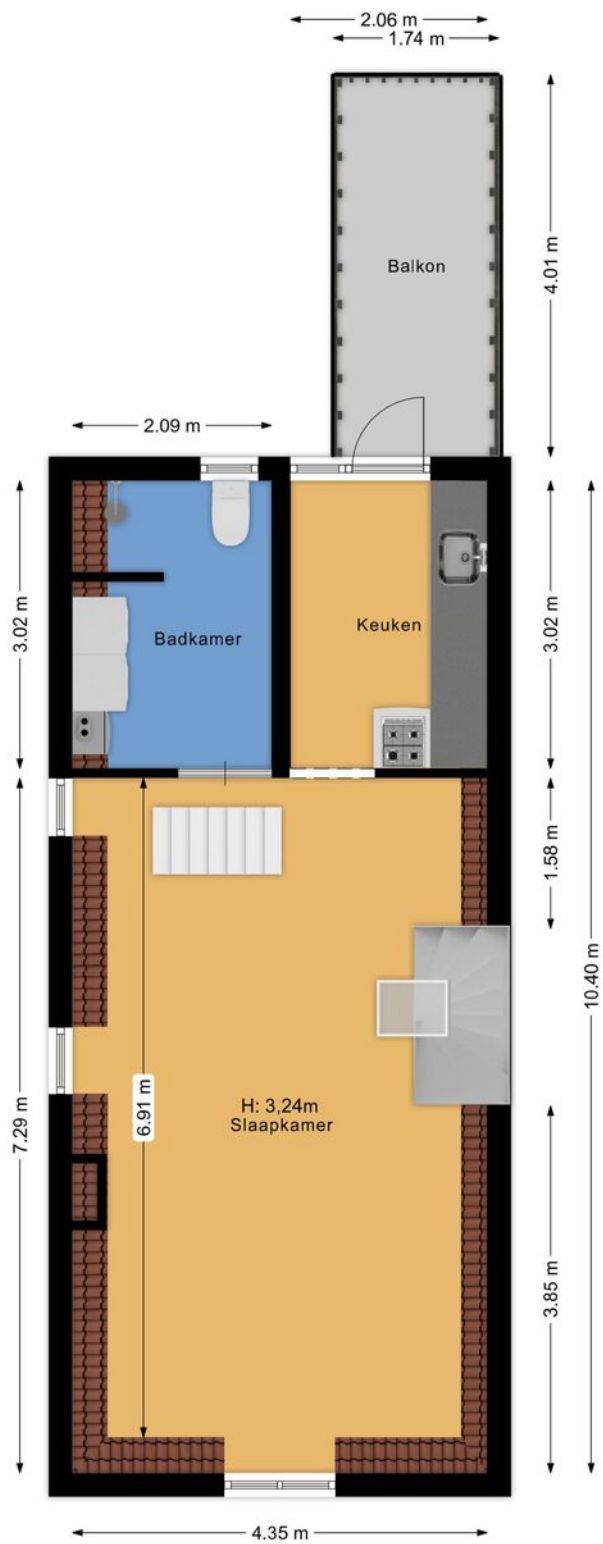
# BEGANE GROND



# EERSTE VERDIEPING

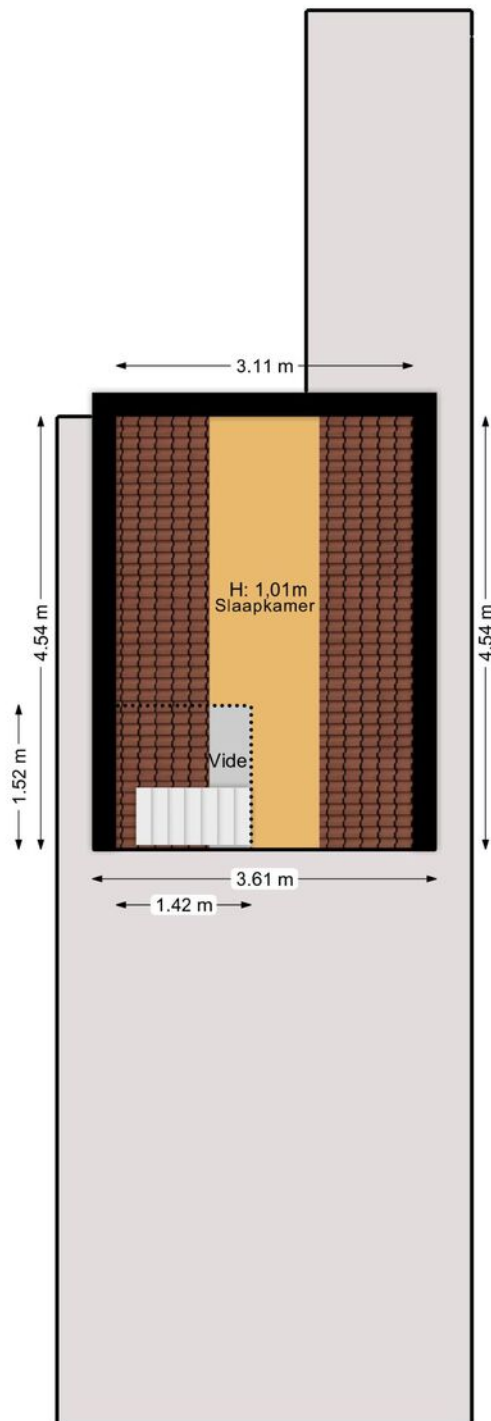


# TWEEDE VERDIEPING



# BIJGEBOUW

## GARAGE

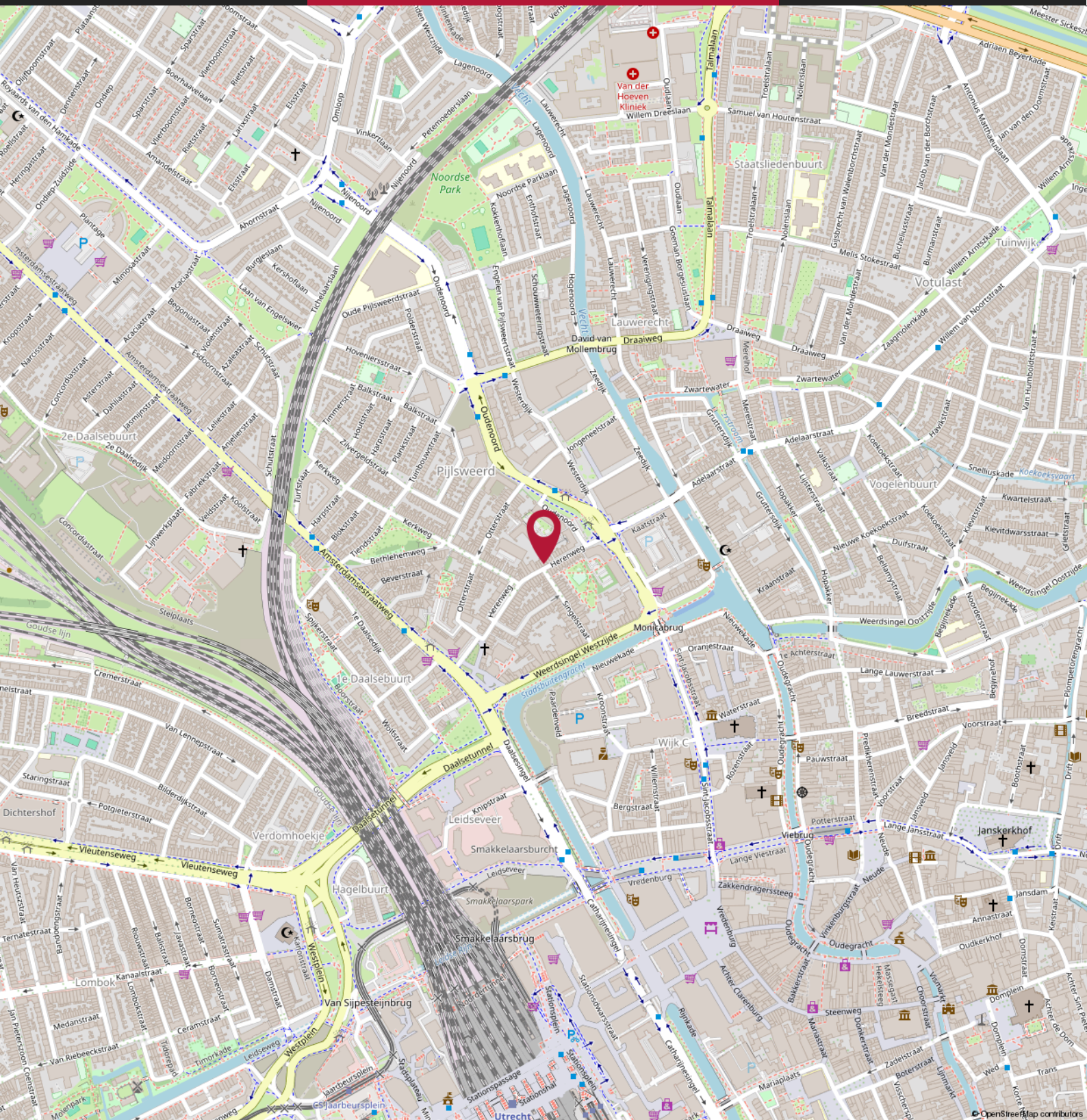




# LOCATIE OP DE KAART



## 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 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.