

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN



€ 489.000 k.k.

St.-Winfridusstraat 20
UTRECHT



KENMERKEN

78 m²

WOONOPPERVLAKTE

76 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

311 m³

BRUTO INHOUD

1919

BOUWJAAR

5

KAMERS

3

SLAAPKAMERS

AANVAARDING
SOORT WONING
BOUWTYPE
VERWARMING
WARM WATER

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

LIGGING TUIN
ISOLATIE
MERK CV-KETEL
BOUWJAAR CV-KETEL

NOORDWEST
DAKISOLATIE, VLOERISOLATIE,
DUBBEL GLAS
INTERGAS HR
2017



BESCHRIJVING

ST.-WINFRIDUSSTRAAT 20

Sfeervolle woning met karakter in het geliefde Zuilen

In de populaire wijk Zuilen staat deze goed onderhouden woning met zowel een voortuin als een besloten achtertuin. De karakteristieke voorgevel springt direct in het oog en draagt bij aan het charmante en gevarieerde straatbeeld.

De woning beschikt bovendien over circa 9 m² extra gebruiksruimte die niet is opgenomen in het vermelde woonoppervlak. Deze fraaie zolderverdieping is bereikbaar via een vlizotrap en mag volgens de meetinstructie daarom niet worden meegerekend als woonoppervlakte.

Ook de locatie heeft veel te bieden. Zuilen combineert het levendige stadsleven met de rust van een groene, karaktervolle woonwijk. De sfeervolle jaren '30-straten, het vele groen en de prettige buurtvoorzieningen zorgen voor een bijna dorpse sfeer.

Op loopafstand vind je horeca, diverse scholen en kinderopvanglocaties en het geliefde Julianapark, met onder meer een dierenweide, speeltuin en ruime grasvelden. In de wijk en verder langs de Amsterdamsestraatweg vind je een gevarieerd aanbod aan gezellige koffiebars, ambachtelijke bakkers, restaurants en winkels. Binnen tien minuten fiets je naar de Utrechtse binnenstad en ook station Utrecht Zuilen en de Ring Utrecht Noord zijn snel bereikbaar.

Indeling:

Begane grond

Entree, hal met trapkast en toilet. De lichte en gezellige woonkamer staat in verbinding met de halfopen keuken, die is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aansluitend bevindt zich de moderne badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De onderhoudsvriendelijke achtertuin biedt een fijne plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers van verschillende afmetingen, waarvan één is voorzien van een praktische inbouwkast.

Tweede verdieping

Bereikbaar via een vlizotrap. Hier bevindt zich een verrassend ruime (werk)kamer met daarnaast volop bergruimte. Ook de cv-ketel is op deze verdieping geplaatst.

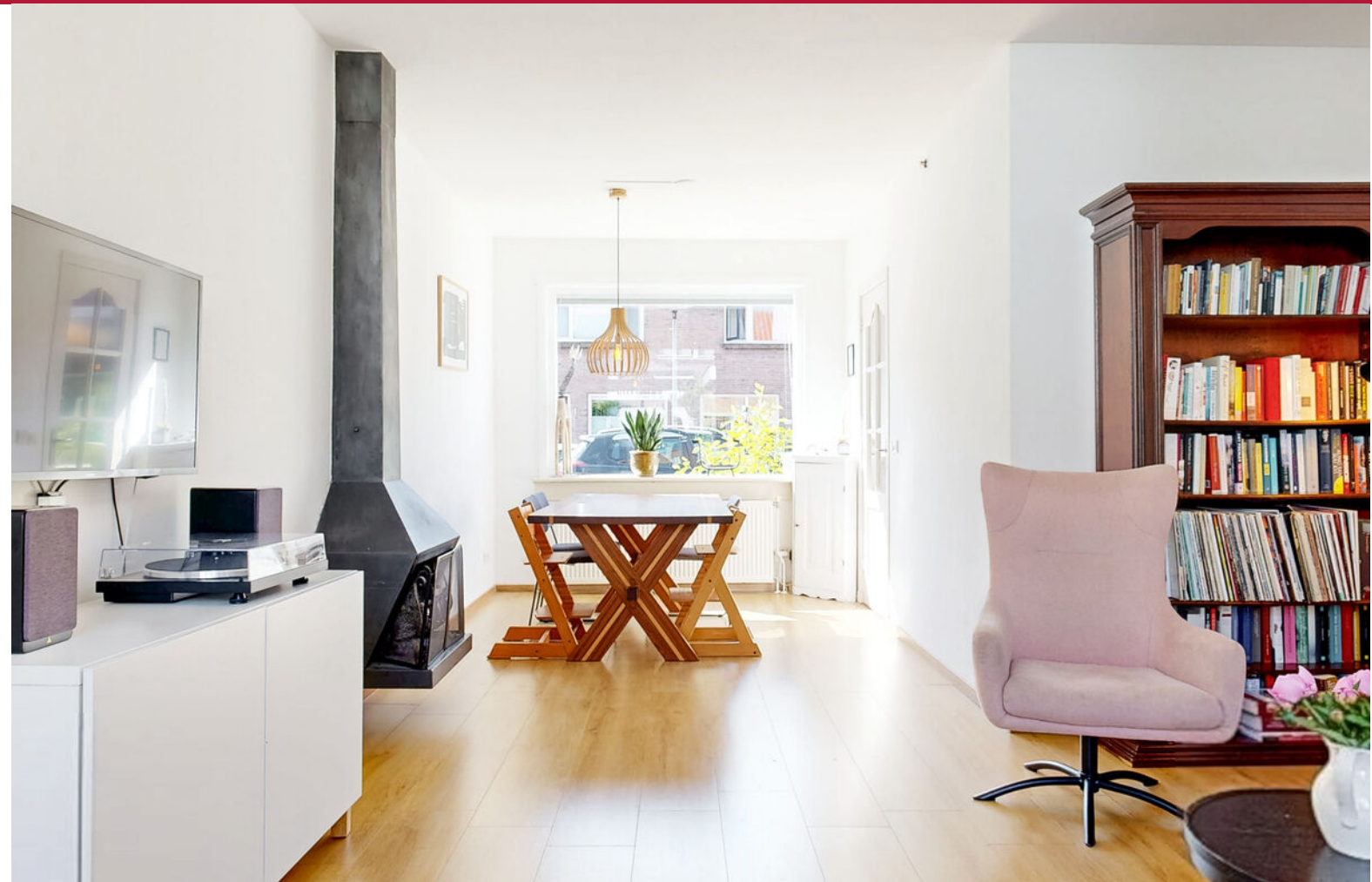
Ben je op zoek naar een sfeervolle starterswoning op een fijne locatie in een kindvriendelijke straat? Dan is dit huis absoluut een bezichtiging waard.

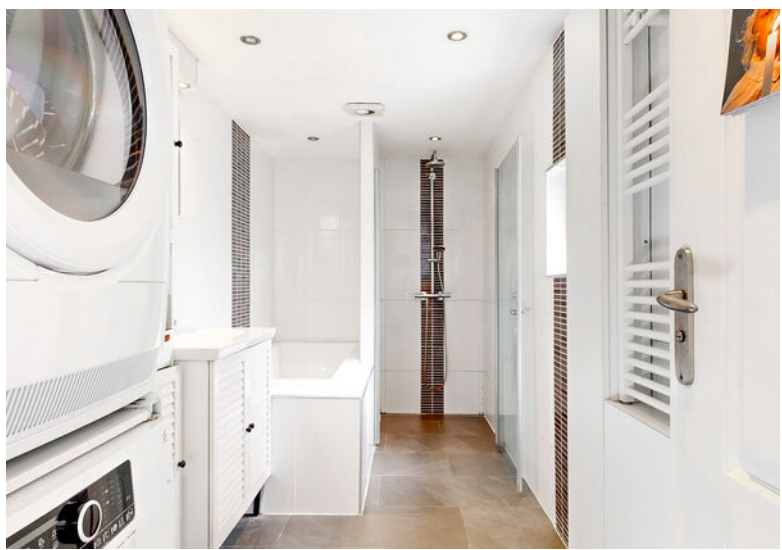
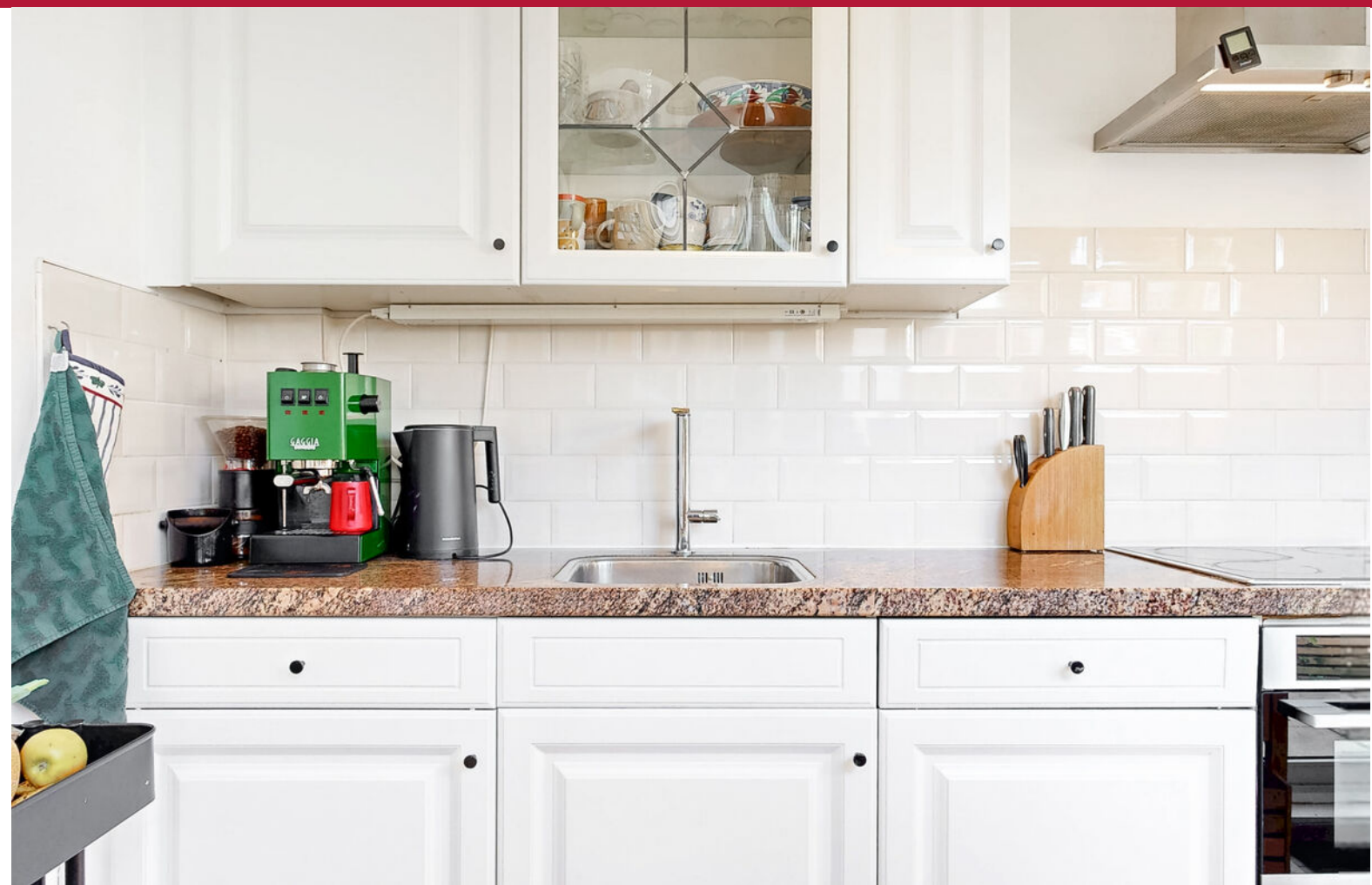
Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1919
- Gebruiksoppervlakte wonen circa 78 m²
- Zolderverdieping circa 9 m² extra gebruiksruimte
- Dakpannen zijn recentelijk vervangen
- Centrale verwarming Intergas HR (2017)
- Vloer- en dakisolatie (2020)
- Boeiboorden en dakleer platte daken (2022)
- Schilderwerk buiten (2024)
- Geheel voorzien van dubbel glas (m.u.v. badkamerraam)
- Asbest- en ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopakte

















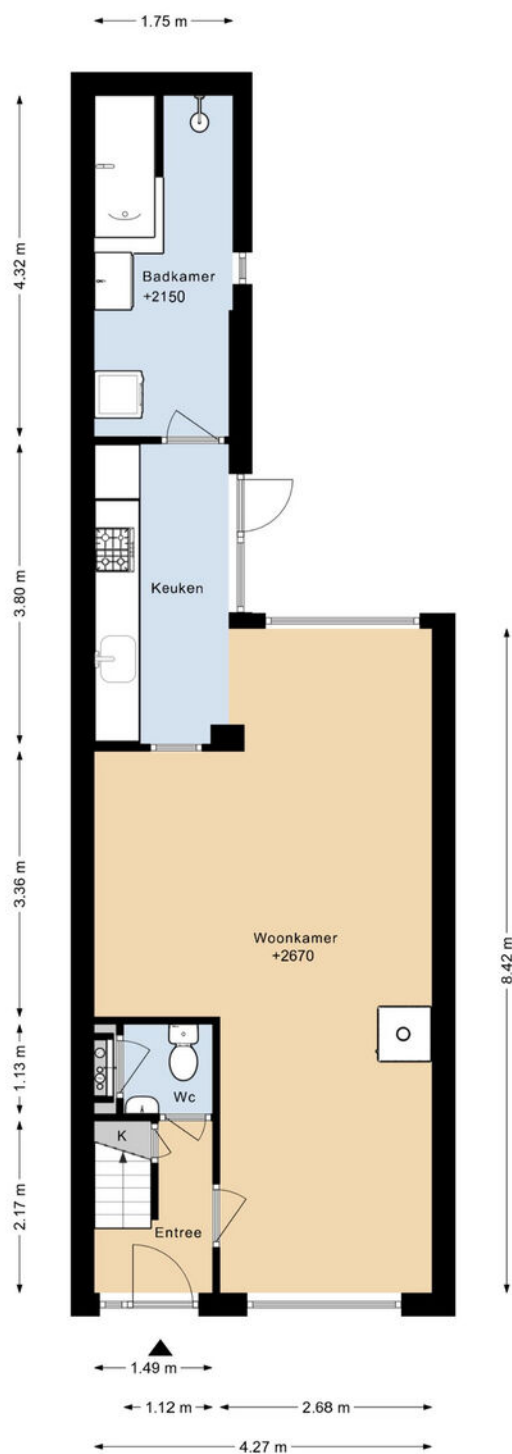


IS DIT BINNENKORT UW NIEUWE WONING?



BEGANE GROND

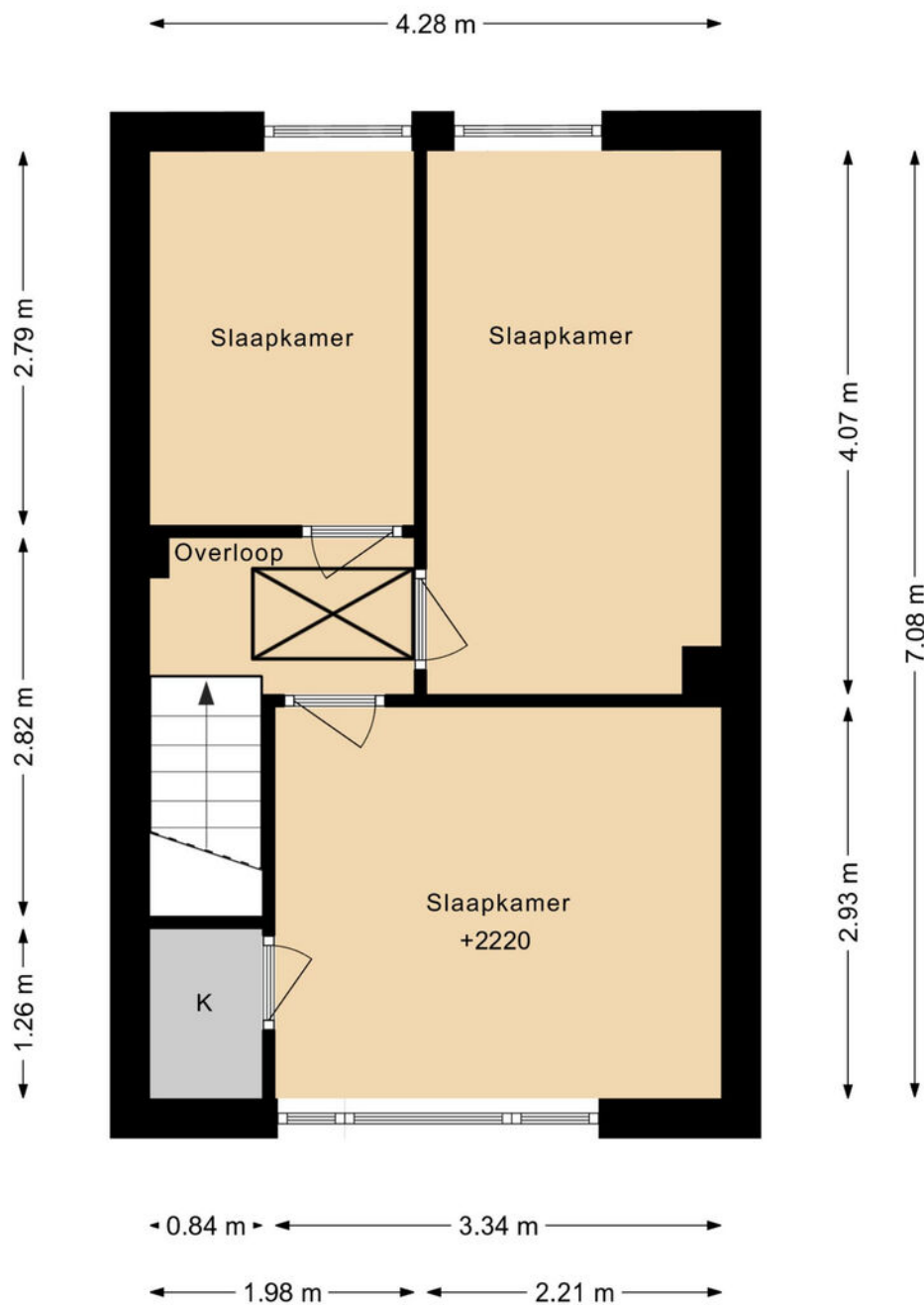
ST.-WINFRIDUSSTRAAT 20 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

EERSTE VERDIEPING

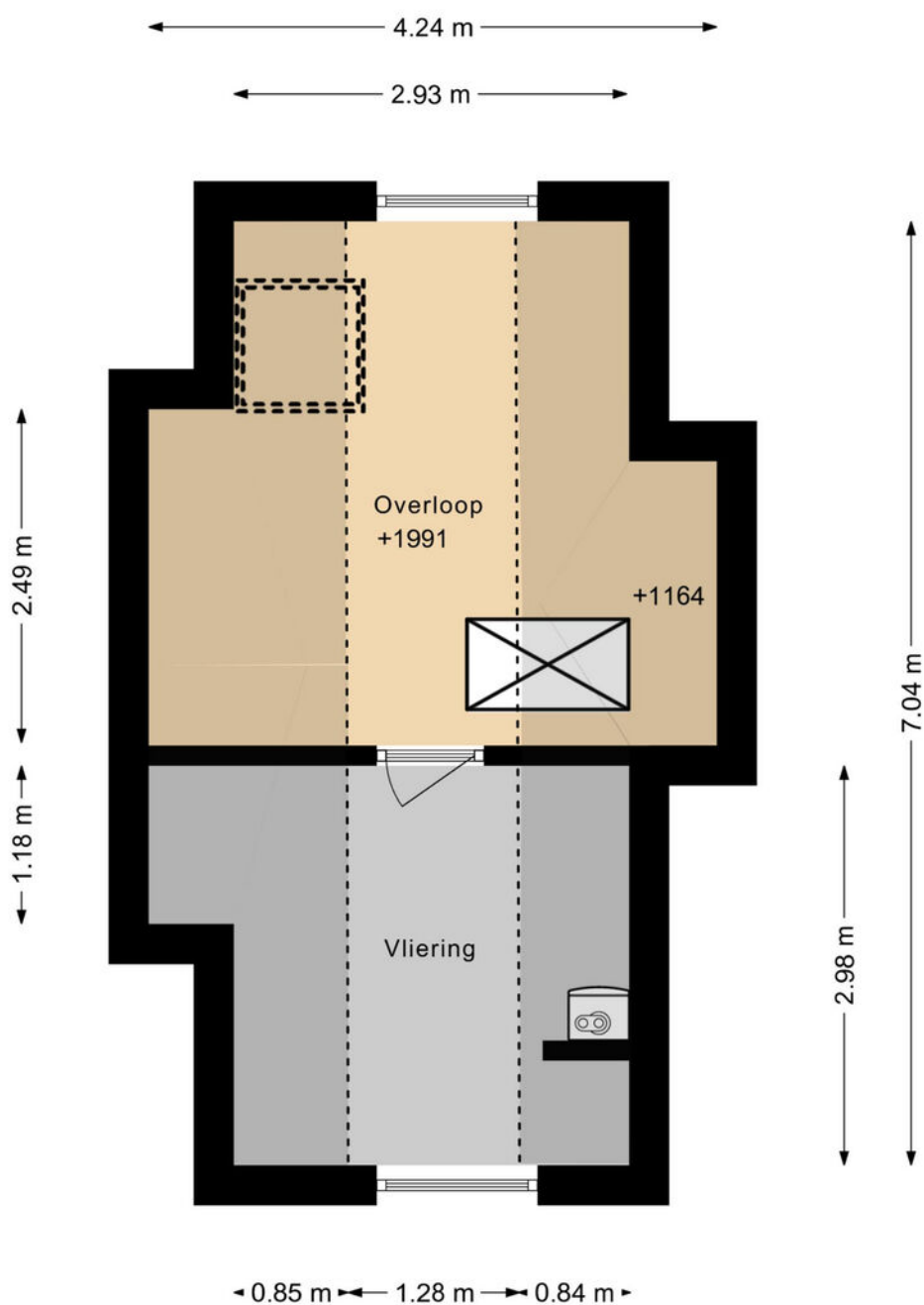
ST.-WINFRIDUSSTRAAT 20 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

TWEEDE VERDIEPING

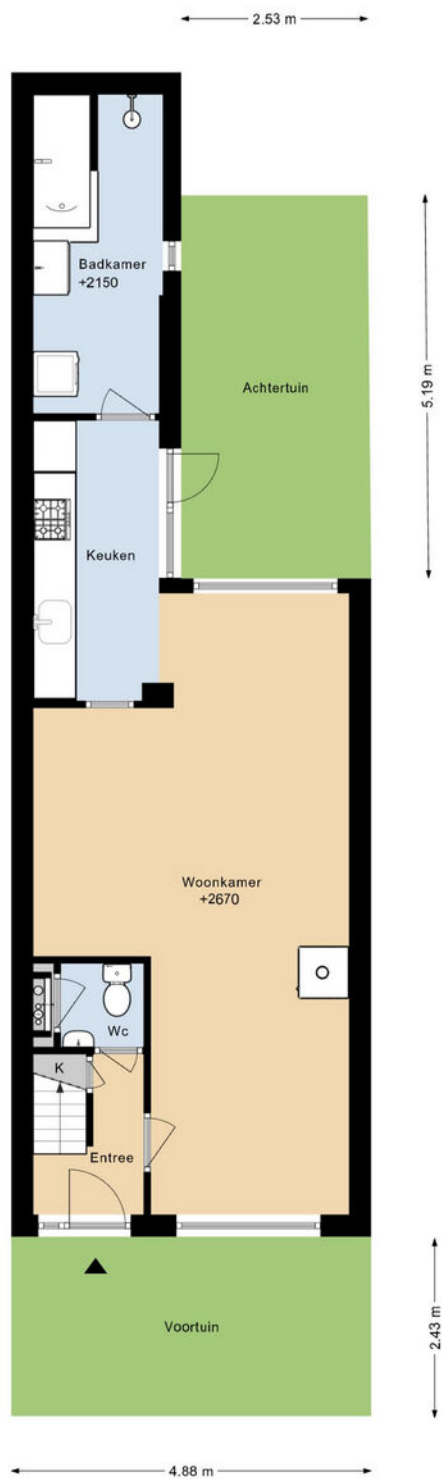
ST.-WINFRIDUSSTRAAT 20 2E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

GEHEEL PERCEEL

ST.-WINFRIDUSSTRAAT 20 SITUATIE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

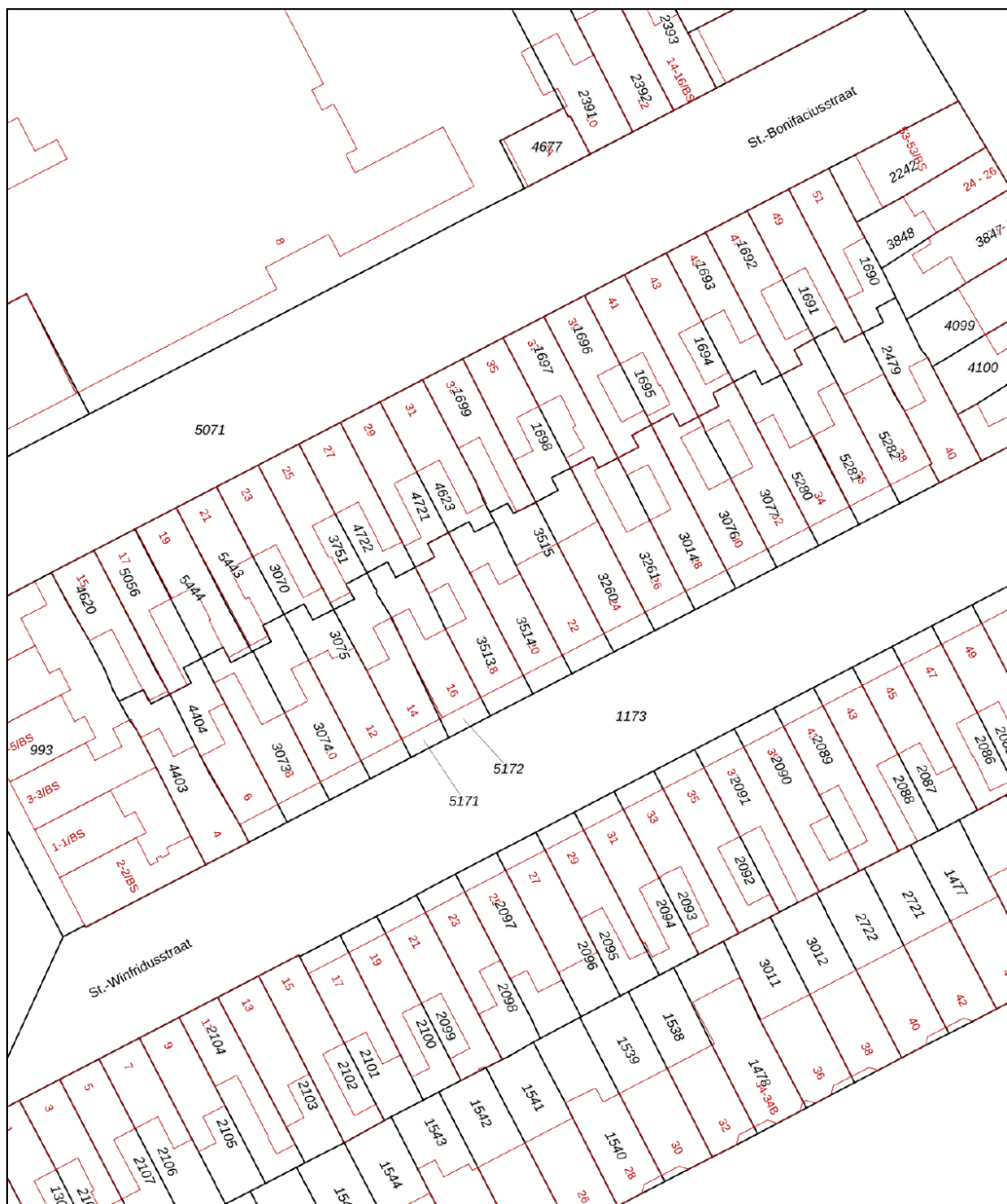
KADASTRALE KAART

GEMEENTE
SECTIE
PERCEEL
EIGENDOM

ZUILEN
C
3514
VOLLE EIGENDOM

Kadastrale kaart

Uw referentie: St.-Winfridusstraat



12345 Deze kaart is noordgericht
 25 Perceelnummer
 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juni 2026
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

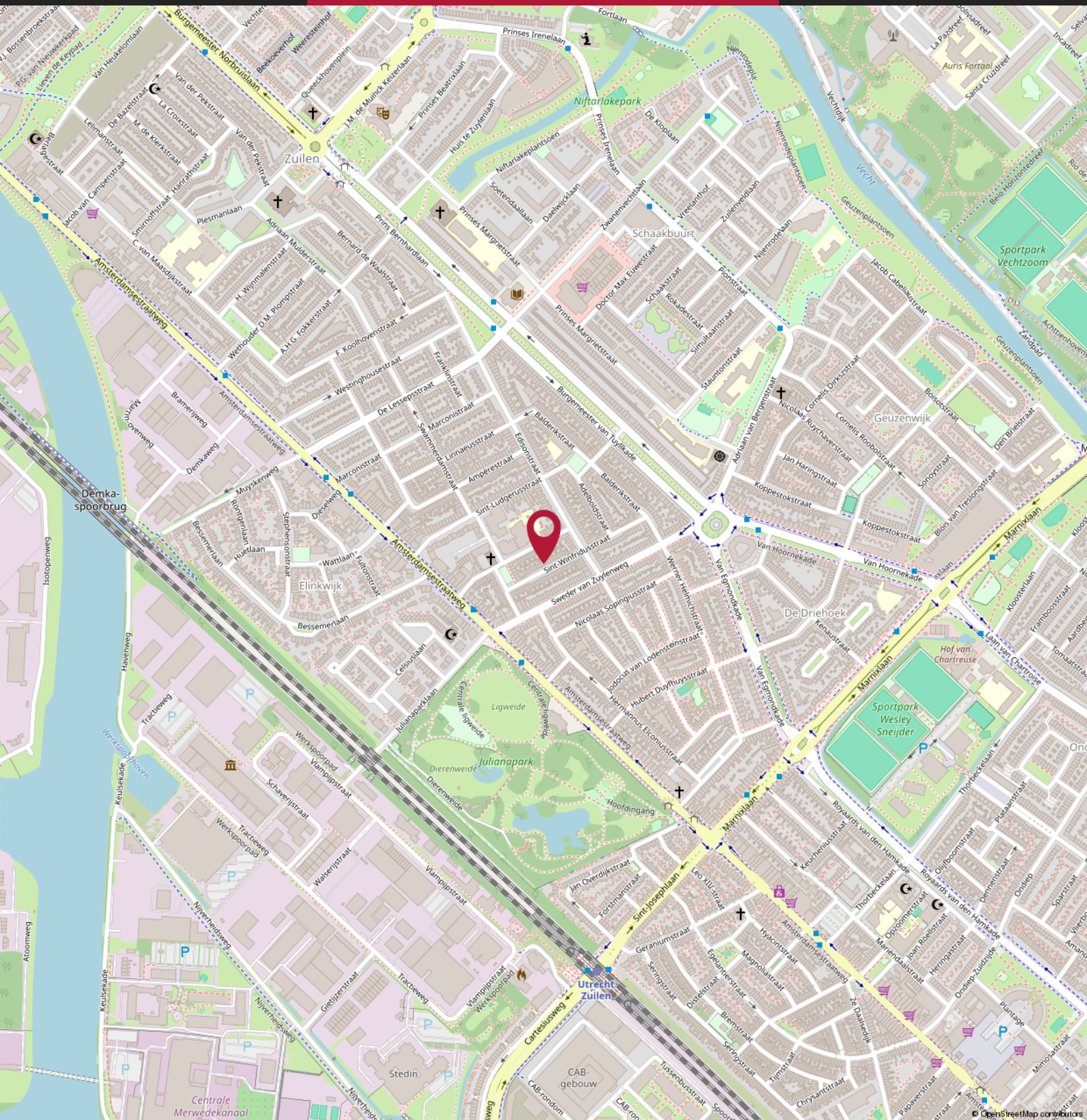
Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente Zuilen
 Sectie C
 Perceel 3514



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



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.



**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN

BURGERSDIJK BUITENGEWOON

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN



Slotlaan 66
3701 GN Zeist Zeist
T: 030-6933222
E: zeist@burgersdijk.com

www.burgersdijk.com Vind ons op:   

