

**Mark Renkema  
Makelaardij**



VRAAGPRIJS € 450.000,- K.K.

**KRUISDWARSSTRAAT 53  
UTRECHT**

030-30 30 011  
markrenkemamakelaardij.nl

# Goed advies, daar kun je mee verder



## **Mark R. Renkema**

Beëdigd makelaar taxateur

mark@markrenkemamakelaardij.nl  
+31 6 11 56 55 22

## **Brenda Mathijssen A-RMT**

Assistent makelaar taxateur

brenda@markrenkemamakelaardij.nl  
+31 30 30 30 011

De woningmakelaardij is ons specialisme. Graag delen wij onze kennis en ervaring om jou te helpen met alle vragen op het gebied van wonen. Wil je verbouwen of kies je toch voor verhuizen? Wij kijken graag met je mee. Maak vrijblijvend een afspraak: 030 30 30 011

## KENMERKEN

---

Bouwjaar	1910
Soort	benedenwoning
Kamers	2
Inhoud	211 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	63 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	0 m <sup>2</sup>
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energie label	B

# OMSCHRIJVING

Het gevoel van thuishkomen is wat je omarmt als je de voordeur opent en naar binnen stapt....

Een prachtige kans op een bijzonder sfeervol in 2018 volledig gerenoveerde en uitgebouwde benedenwoning (oorspronkelijk bouwjaar 1910) met een heerlijke zonnige buitenruimte. Een ware oase van rust en groen.

Deze charmante woning is gelegen in het gewilde Buiten Wittevrouwen. Op korte afstand van het bruisende stadscentrum, de Schouwborg, en de gezellige Nachtegaalstraat. Hier woon je in een rustige buurt, met openbaar vervoer om de hoek en alle voorzieningen binnen handbereik. Perfect voor de stadsbewoners die rust én levendigheid zoeken.

De huidige eigenaar heeft na het in samenwerking met een aannemer te hebben verbouwd hier een paar jaar met veel plezier gewoond. De liefde riep haar naar Amsterdam. Na het nog een tijdje te hebben verhuurd is dan toch het besluit genomen om definitief afscheid te nemen van haar (t)huis. Tijdens de renovatie was een gezellige grote leefruimte met een echte open haard en veel licht prioriteit. Door de uitbouw aan de achterzijde te voorzien van een hoge pui met openslaande deuren en veel glas is zij hier meer dan in geslaagd. De gemaakte keuzes zorgen voor een sfeerrijk geheel. Bij het renoveren van de woning stond duurzaamheid ook centraal. Het heeft geresulteerd in een energielabel B.

In deze romantische buurt is het zonder meer zeer aangenaam wonen. Een ideale combinatie van sfeer, rust en het goede leven van de binnenstad.

## Indeling

Begane grond:

Entree, hal, meterkast, trapkast met aansluiting voor de wasmachine, toilet met fontein, slaapkamer aan de voorzijde met en-suite badkamer. De badkamer is v.v. een inloophdouche en wastafelmeubel met daarboven een grote spiegel.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de ruime living met open haard. Een heerlijk zitgedeelte rondom het knapperende haardvuur, plek genoeg voor een werkplek en veel ruimte voor een grote eettafel waar je fantastisch met een grote groep kan borrelen en eten.

De keuken is v.v. een lang recht aanrechtblok met veel werk- en bergruimte. De moderne keuken is v.v. diverse inbouwapparatuur zoals een quooker, inductie kookplaat, oven, in het plafond geïntegreerde afzuigschouw, koel-/vriescombinatie en een vaatwasser. Ook is in een van de kasten de c.v.-ketel weggewerkt. Openslaande deuren naar de tuin.

De gehele vloer is v.v. een houten vloer welke recent door een professional een uitgebreide onderhoudsbeurt heeft gehad. De wanden en plafonds zijn alle v.v. glad stucwerk en

in rustige kleuren geschilderd wat zorgt voor een fijne ambiance.

## Afmetingen:

Voor de afmetingen van de diverse ruimtes verwijzen wij je graag door naar bijgevoegde plattegronden.

## Buiten:

De verzorgde achtertuin is zoals al eerder gezegd een ware groene oase van rust en dat midden in de stad. De begroeiende muur met o.a. Toscaanse jasmijn maakt dit een plek waar je na een dag hard werken onder het genot van een goed glas tot rust komt.

## Bijzonderheden

- Verwarming en warm water d.m.v. een c.v.-combiketel.
- Elektra: uitgebreide moderne groepenkast met aardlekschakelaars.
- Actieve VvE. De VvE is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Er is een gezamenlijke bankrekening en opstalverzekering. Ook zijn er notulen en een begroting beschikbaar. De leden sparen op eigen rekening voor toekomstig onderhoud. Dit omdat er recent veel onderhoud al is uitgevoerd (o.a. vervangen hoofddak en uitvoeren schilderwerk). De servicekosten bedragen € 30 per maand.
- De woning is nagenoeg geheel v.v. dubbele beglazing HR+.
- De woning heeft een energielabel B.
- Het appartementsrecht is volle eigendom. De VvE heeft een paar meter erfpachtgrond. De canon is eeuwigdurend afgekocht.
- Omdat verkoper de laatste jaren feitelijk niet zelf in de woning heeft gewoond zal er een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen.
- Notaris ter keuze verkoper: Van Grafhorst Notarissen te Utrecht
- Oplevering in overleg, kan eventueel snel.

KIJK OOK OP FUNDA NAAR DE 2-D EN 3-D PLATTEGRONDEN VOOR EEN NOG BETER BEELD EN RICHT DE WONING ALVAST IN MET JE EIGEN SPULLEN. OOK HEBBEN WE VAN DEZE WONING EEN ECHTE VIDEO en VIRTUAL TOUR (3-D SCAN) LATEN MAKEN.

## VRIJBLIJVENDE INFORMATIE

# De menselijke woningmakelaar

Omdat daar de mooie verhalen liggen  
en mijn werk echt van betekenis is.

Die zoektocht, die intensieve persoonlijke  
relatie die je aangaat met mensen en  
gezinnen, dat maakt mijn werk ontzettend  
waardevol en leuk.



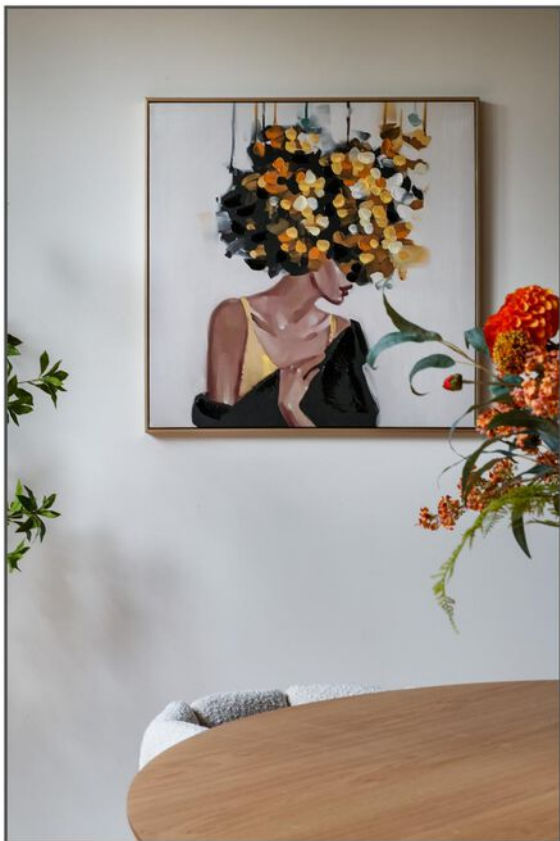


**Foto's**

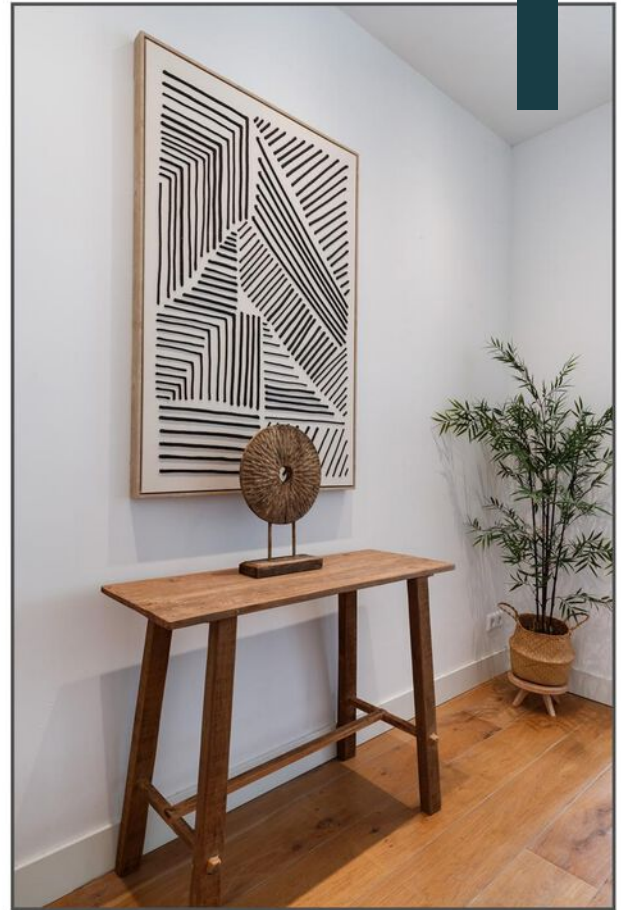








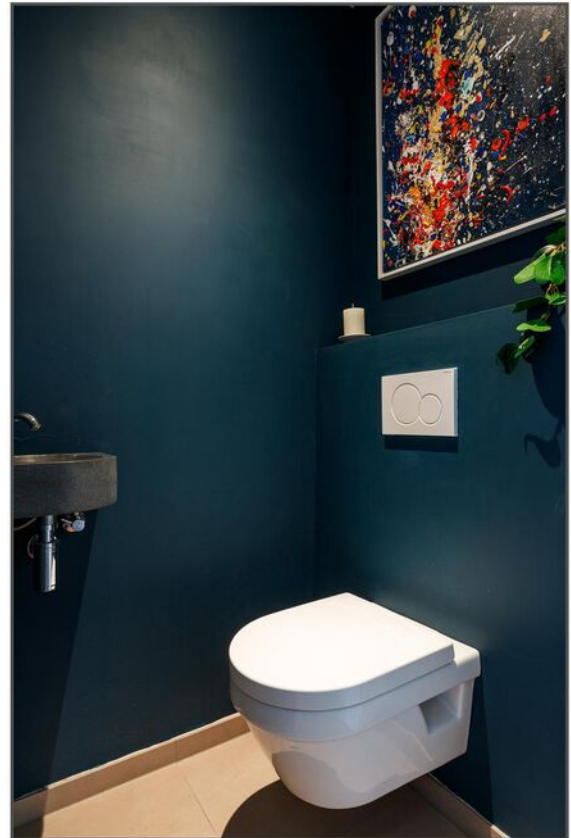


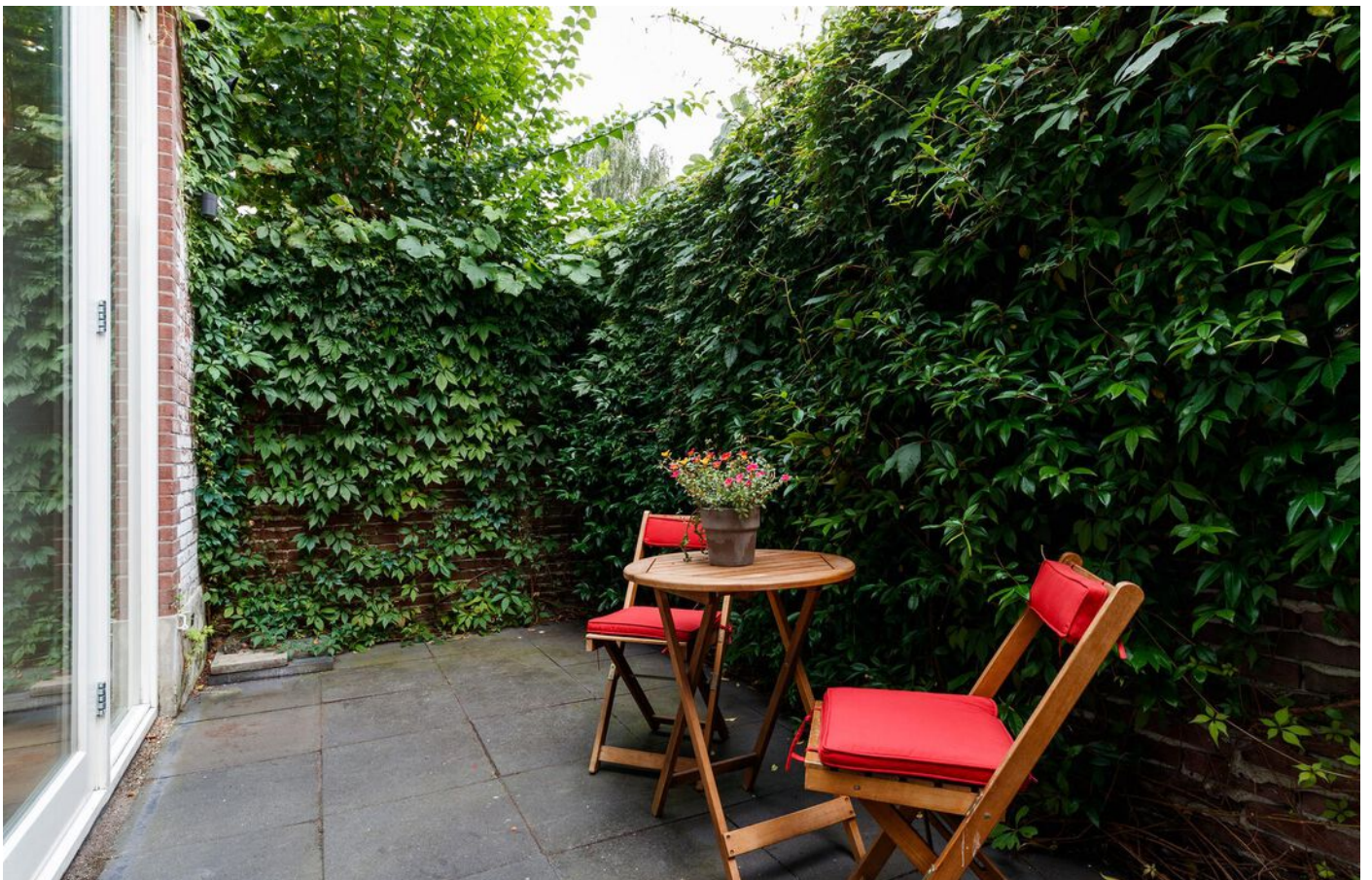














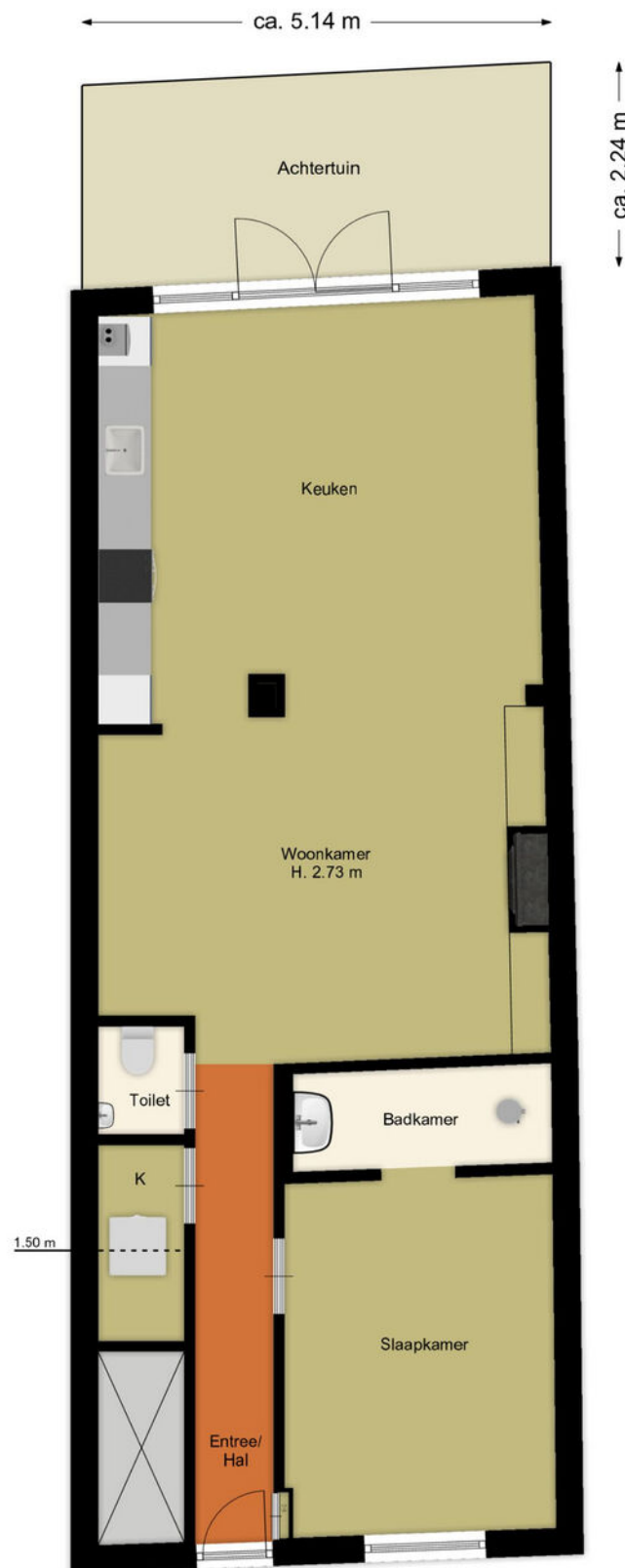
# Plattegronden

# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND

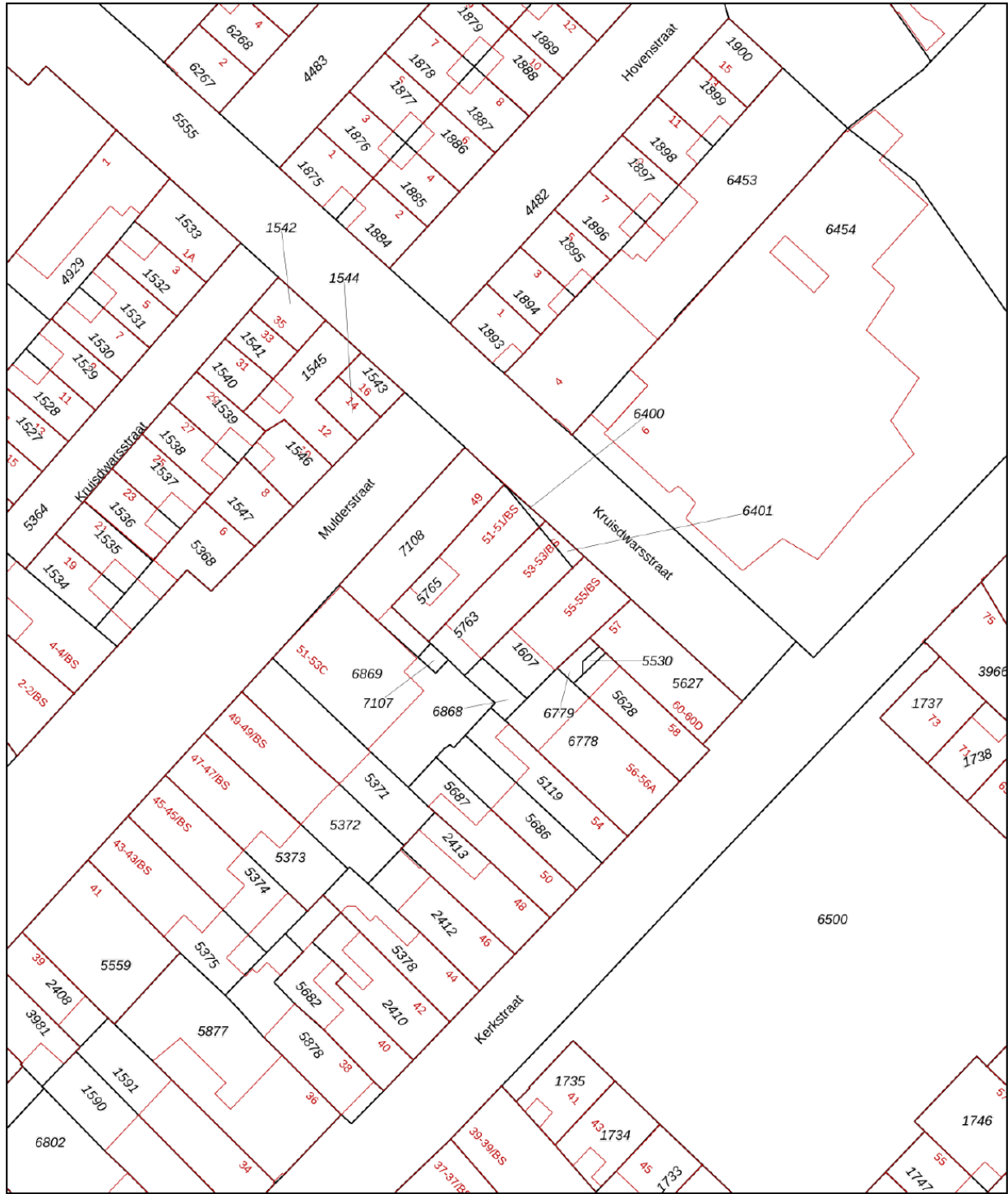



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# KADASTRALE KAART

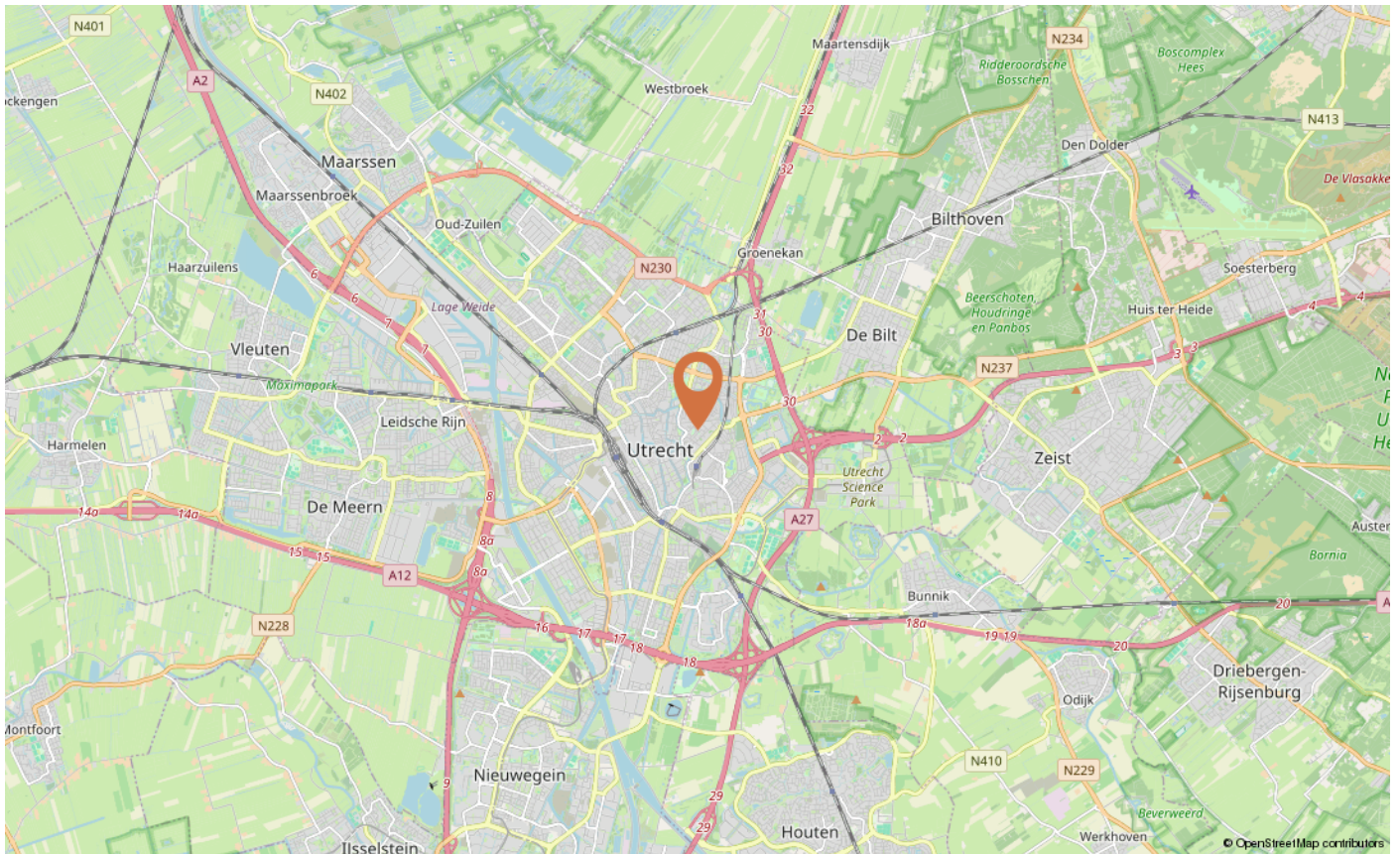
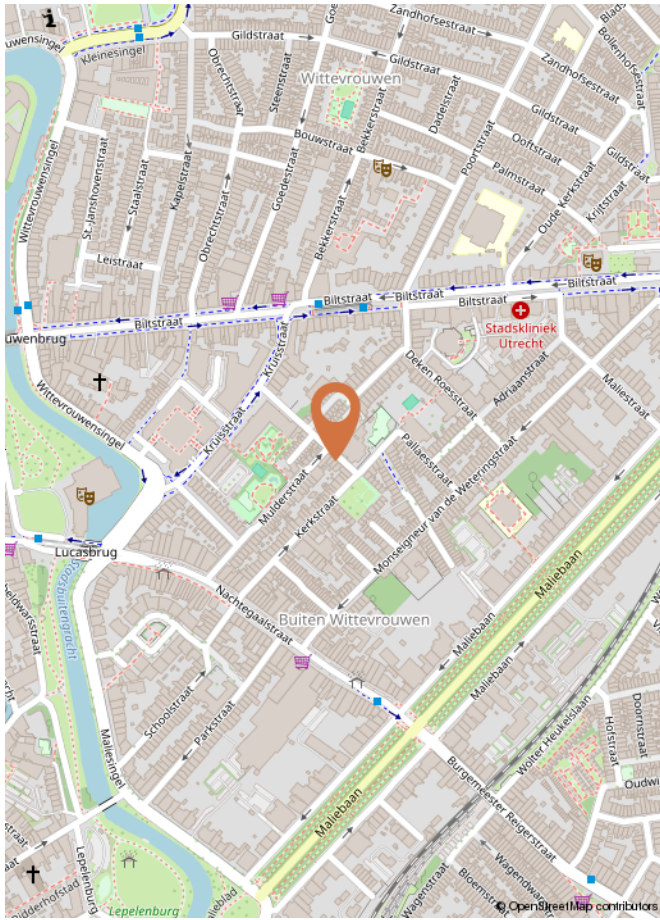
Kadastrale kaart

Uw referentie: Kruisdwarsstraat 53



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Abstede
—	Huisnummer	Sectie		B
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	6401	
—	Voorlopige kadastrale grens	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.		
—	Administratieve kadastrale grens	De voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juli 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		
—	Bebouwing			

# LOCATIE



# 100% Woon diensten

**Woningmakelaar pur sang.**

Geen winkel- of kantoorpanden, maar gewoon kwalitatief hoogwaardige woondiensten om samen met jou de strijd aan te gaan op de Utrechtse woningmarkt.



# **Verkoopvoorwaarden**

# VERKOOPVOORWAARDEN

LET OP! Bij het uitbrengen van een bod op één van onze woningen wordt u geacht met onderstaande voorwaarden bekend te zijn en daarmee akkoord te zijn.

## BANKGARANTIE/WAARBORG SOM

De koper dient tot zekerheid voor de nakoming van zijn/haar verplichtingen binnen de in de koopovereenkomst vast te leggen termijn een onvoorwaardelijke en door een in Nederland gevestigde bankinstelling verstrekte bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris af te (laten) geven. In plaats van de bankgarantie kan de koper ook een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris (laten) voldoen.

## BATEN/LASTEN

Alle baten en lasten komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht waarbij de lopende baten, lasten en dergelijke, tussen verkoper en koper naar (tijds-)levenredigheid zullen worden verdeeld. Deze verrekening vindt gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaats bij de notariële eigendomsoverdracht.

## BOUWKUNDIGE KEURING

Indien een bouwkundige keuring is overeengekomen wordt het volgende artikel toegevoegd aan de koopovereenkomst: Verkoper gaat ermee akkoord dat koper voor eigen rekening de woning aan een bouwkundige keuring, door een daartoe bevoegde instantie, laat onderwerpen. Indien uit het bouwtechnisch rapport blijkt dat de woning ernstige bouwkundige gebreken vertoont, kan de koper de koopovereenkomst kosteloos, boetevrij en zonder gerechtelijke tussenkomst ontbinden, mits hij dit binnen de drie dagen wettelijke bedenktijd, met bewijs van ontvangst aan de verkopend makelaar kenbaar heeft gemaakt, onder overlegging van bewijsstukken.

Onder bouwkundige gebreken worden nadrukkelijk geen zichtbaar achterstallig onderhoud (bijvoorbeeld slecht schilderwerk), materiaalveroudering (bijvoorbeeld een oude cv-ketel) en / of keuken- en / of badinrichting verstaan. Daarnaast worden van de bouwkundige gebreken uitgesloten die zaken die expliciet door de verkoper aan de koper kenbaar zijn gemaakt.

## ASBESTCLAUSULE

Deze clausule kan per woning bedongen worden. Of deze clausule van toepassing is kunt u nalezen in de verkoopbrochure.

Aan de verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien. Bij aanwezigheid van asbest in de woning zal de volgende tekst van toepassing

zijn: aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

## KOOPOVEREENKOMST

Zodra er overeenstemming is over de prijs, opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden, zal door de verkopend makelaar een koopovereenkomst worden opgemaakt conform het NVM-model en onder andere op basis van de op deze pagina vermelde informatie

## LIJST VAN ZAKEN

De bijgevoegde lijst van zaken geldt, tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen.

## NOTARISKEUZE

De koper is in principe vrij een notaris te kiezen (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure) mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 10 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. De reden hiervoor is dat de verkoper en diens makelaar graag aanwezig zijn bij de eigendomsoverdracht en dat direct daaraan voorafgaand met koper en verkoper een inspectie en meterstandenopname wordt uitgevoerd in het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt overeengekomen gelden de volgende voorwaarden:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van de benodigde volmachten voor verkoper indien verkoper niet aanwezig is bij de overdracht;
- Indien de verkoper wél aanwezig is, is koper gehouden tot de vergoeding door de gemaakte reiskosten van verkoper op basis van € 0,19 per kilometer;
- De makelaar zal in dat geval de inspectie van de woning en de meterstandenopname verzorgen maar niet bij de overdracht aanwezig zijn;
- De door koper en verkoper eventueel verschuldigde kosten zullen door de notaris bij de eigendomsoverdracht tussen koper en verkoper worden verrekend. Onverminderd het hiervoor gestelde geldt het volgende: Indien echter de kosten voor het royeren van een hypotheek, vermeerderd met eventueel daarvoor in rekening te brengen administratiekosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 200,- incl. BTW zal het meerdere boven voornoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht. Koper verplicht zich om bij het opvragen van een offerte aan een notaris tevens ook de voornoemde kosten op te vragen.

## ONTBINDENDE VOORWAARDE FINANCIERING

Het is voor de koper mogelijk om een ontbindende voorwaarde ten behoeve van de financiering op te nemen in de koopovereenkomst. Tenzij anders overeengekomen, bedraagt de standaard duur van de termijn van deze voorwaarden 4 weken na mondelinge overeenstemming.



### **WAARBORG SOM / BANKGARANTIE**

Tot zekerheid van nakoming van zijn verplichtingen zal koper, tenzij anders overeengekomen, uiterlijk 5 weken na mondelinge overeenstemming zorgen voor een waarborgsom van 10% van de koopsom dan wel een gelijkwaardige bankgarantie bij de notaris.

### **OVEREENSTEMMING**

Er is sprake van een onherroepelijke koopovereenkomst als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. In het geval dat er in de precontractuele fase (dus voordat de koopakte door beide partijen is ondertekend) een situatie ontstaat die ten nadele strekt van de verkoper heeft de verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden. De gebruikelijke ontbindende voorwaarden financiering valt buiten het bereik van deze verkoopvoorwaarde.

### **NIET ZELF-BEWONING**

Deze clausule kan per woning bedongen worden. Of deze clausule van toepassing is kunt u nalezen in de verkoopbrochure. Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en daardoor koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

**Hoe ga ik mijn  
nieuwe thuis  
financieren?**



# Milko Perdijk

hypotheekadviseur

## 5 redenen waarom de keuze voor Perdijk Advies de juiste is:

**Onafhankelijk advies:** wij werken samen met meer dan 30 verschillende banken;

**Snel:** Samen met u zorgen we ervoor dat er snel acceptatie van uw dossier plaatsvindt;

**Flexibel:** Adviesgesprek kan bij u thuis, 's avonds en in het weekend, maar ook op afstand;

**Kwaliteit:** Wij kijken naar de hypotheek die het beste bij u past, uiteraard tegen zo gunstig mogelijke voorwaarden;

**Communicatie:** Duidelijk communicatie, korte lijnen.

Neem daarom dan ook vrijblijvend contact op met ons kantoor voor een gratis eerste adviesgesprek. Het verplicht u tot niets. Ik verzeker u, u wordt er absoluut wijzer van!

**Bel 0182-519665 of stuur een mail naar: [info@perdijk-advies.nl](mailto:info@perdijk-advies.nl).**

Wilt u meteen een afspraak maken ga dan naar [perdijk-advies.nl/hypotheekadvies](https://perdijk-advies.nl/hypotheekadvies) en plan zelf een afspraak in mijn agenda.

“Omdat je toch ook niet gaat winkelen als je niet weet wat er in je portemonnee zit?”

En zo moet het ook zijn als je een huis gaat kopen. Laat je dus in ieder geval eerst goed voorrekenen maar bovenal goed voorlichten over de mogelijkheden op het gebied van hypotheek. Dat is toch een veel fijnere manier van huizen zoeken.

Kijken hoeveel hypotheek je kan krijgen is niet iets van simpelweg op een online tool je salaris invullen en op de knop drukken. Mijn advies aan mijn klanten is altijd: Kijk niet naar wat je kunt lenen maar wat je wilt lenen. Ik bespreek dus niet alleen de hypotheek. Mijn doel is om een helder inzicht in uw toekomstige financiële situatie te verschaffen. Samen kijken we naar zaken die geregeld moeten worden om risico's te voorkomen.

Mijn naam is Milko Perdijk en ik ben al ruim 25 jaar actief als financieel adviseur. Dat doe ik met ontzettend veel plezier. Ik ben er enorm trots op dat mijn klanten mij op Advieskeuze.nl gemiddeld met een **9.9** waarderen. Graag adviseer ik ook u bij het maken van de juiste financiële beslissingen.

# INTERESSE IN DEZE WONING

Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor  
030-30 30 011 of [info@markrenkemamakelaardij.nl](mailto:info@markrenkemamakelaardij.nl)



KRUISDWARSSTRAAT 53  
UTRECHT

Koningin Wilhelminalaan 3, 3527 LA Utrecht | 030-30 30 011  
[info@markrenkemamakelaardij.nl](mailto:info@markrenkemamakelaardij.nl) | [www.markrenkemamakelaardij.nl](http://www.markrenkemamakelaardij.nl)



**Mark Renkema  
Makelaardij**