



VRAAGPRIJS € 1.195.000,- K.K.

VEILINGSTRAAT 137  
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	2008
Soort	herenhuis
Kamers	8
Inhoud	608 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	162 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	112 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	20 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte	2 m <sup>2</sup>
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel	A+

# OMSCHRIJVING

Rust, ruimte en stadse levendigheid komen samen in deze energiezuinige (A+) familiewoning met zes slaapkamers, zonnige tuin op het zuidwesten én eigen parkeergarage, gelegen in een groen en afgesloten hofje in de Dichterswijk, op loopafstand van hartje Utrecht. Gelegen in een rustig hofje met een prachtig onderhouden gemeenschappelijke binnentuin, biedt deze energiezuinige woning (Label A) een ideale combinatie van ruimte, comfort en een centrale locatie.

De woning bevindt zich in de geliefde Dichterswijk, op korte afstand van zowel de binnenstad als Utrecht Centraal en station Vaartsche Rijn. Deze wijk heeft de afgelopen jaren een frisse en groene impuls gekregen door diverse nieuwbouwprojecten en verbeteringen in de openbare ruimte. Uniek voor deze locatie is de eigen parkeergarage met directe toegang tot de woning. Daarnaast is het mogelijk om een parkeervergunning voor een tweede auto aan te vragen. De zonnige achtertuin op het zuidwesten biedt veel privacy en is ideaal voor lange zomeravonden. De tuin heeft verschillende terrassen waar het heerlijk is om in de zon te borrelen of juist in de schaduw aan tafel te eten. De gemeenschappelijke binnentuin, afgesloten met poorten, wordt uitstekend onderhouden door een actieve tuinvereniging.

De Dichterswijk biedt een perfecte balans tussen rust en gezelligheid. In de directe omgeving zijn diverse restaurants, supermarkten en speciaalzaken te vinden. De buurt biedt volop gezelligheid, met diverse restaurants zoals Beers & Barrels, Fico en Nostro. Je staat binnen 10 minuten lopen op de Mariaplaats in hartje Utrecht, dankzij de Moreelsebrug over de sporen van het Centraal Station. Ook de Twijnstraat is op loop/fietsafstand, een fijne winkelstraat voor o.a. lekkere kaas, brood en bloemen. Er zijn twee supermarkten op loopafstand en sinds kort is er een pretzel bakker aan de overkant van de straat. En vergeet de Toko niet. Binnen een paar stappen in één van de meeste uitgebreide toko's van de stad. Alles voor de meest fantastische Aziatische gerechten, én spekkoek. Andere voorzieningen in de buurt: een basisschool, sportschool, sportvereniging (voetbal, tennis en hockey), zwembad (Merwedekanaal), yogastudio, fietsenmaker, bioscoop, hardloop- en bootcampgroepjes.

Deze royale woning beschikt over zes slaapkamers, een woonkeuken, een ruime woonkamer en twee badkamers. Daarmee is het huis bij uitstek geschikt voor een (groot) gezin of voor wie een thuiswerkplek zoekt. Het hofje wordt 's avonds afgesloten met poorten. De gemeenschappelijke binnentuin is een oase van rust. De bewoners van de binnentuin spreken elkaar in elk geval één keer per jaar tijdens de buurtbarbecue, maar in de praktijk zeer regelmatig om elkaar te helpen, dingen uit te lenen of weg te geven of voor tips.

Begane grond: je bereikt het huis via de voordeuren in de

tuin die uitkomt in de hal of in de keuken. Of je kan het huis binnenkomen via de garage. Bij binnenkomst sta je gelijk in de keuken. De keuken bestaat enerzijds uit een kastenwand met diverse inbouwapparatuur. Anderzijds heb je een keukenblok met veel aanrechtblad, spoelgedeelte, kookgedeelte en veel opbergruimte. De hal is een ideale plek om de jassen op te hangen en de schoenen op te ruimen. Het huis heeft veel traptreden, goed voor de conditie. Via de keuken loop je of naar het souterrain, de garage en één van de drie toiletten in het huis, of je loopt naar de woonkamer. We beginnen beneden in het souterrain, met een hoog plafond. Het souterrain kan je op verschillende manieren inrichten. Nu is het een game/TV-kamer. Maar een slaapkamer zou ook een ideale bestemming voor deze kamer zijn. Of denk je aan een eigen kantoor, praktijkruimte of muziekkamer? Achter de schuifwand is ruimte voor (boeken)kasten. Onder de trap is nog een extra bergkast. Dan weer drie trapjes op naar de woonkamer. De woonkamer is uitgebouwd en maakt gelijk dat je een heel royale woonkamer hebt. Hier kom je 's avonds op de bank heerlijk toe rust maar er is ook ruimte voor een werkplek.

Eerste verdieping: via (weer) een trap in de woonkamer kom je op de eerste verdieping met een ruime overloop met toegang tot een ruime badkamer en drie (slaap)kamers. De badkamer heeft een toilet, wastafel met meubel, een ligbad en een inlopdouche. Een van de slaapkamers is geschikt voor een tweepersoonsbed. De andere twee kamers zijn bijvoorbeeld kinderkamers, een walk-in closet of een werkkamer. Alle kamers op de eerste verdieping hebben een royale inbouwkast.

Tweede verdieping: weer een trap op, en je komt op de tweede verdieping, of de zolder. Hier bevindt zich een ruime (ouder)slaapkamer met een eigen badkamer. In deze kamer bevindt zich ook een sauna, nu verstopt achter een kledingkast en een wand waarachter een berging zit met een boiler voor de badkamer. De dakkapel is groot en je kijkt zo over het hofje heen. De badkamer heeft een eigen toilet, een wastafel met meubel en een inlopdouche en aansluitingen voor de wasmachine en droger. De laatste slaapkamer in de nok van het huis is het meest uniek ... want uitzicht op de Dom! Over de breedte van de deze kamer zit een vliering met veel bergruimte bereikbaar met een vlizotrap.

Afmetingen: Voor de afmetingen van de verschillende ruimtes verwijzen we je graag door naar de bijgevoegde plattegronden.

Bijzonderheden:

- Zeer zonnige vrij gelegen tuin.
- Gelegen aan een hofje dus autovrij.
- Moderne keuken met luxe inbouwapparatuur
- Eigen parkeerplaats onder het huis, bereikbaar via de

Fruitstraat, met directe toegang tot het huis.

- In de garage zit een aparte berging en een laadpaal.
- Volledig geïsoleerd. De woning heeft een energielabel A+.
- De woning is v.v. 6 zonnepanelen.
- De grond is uitgegeven in erfpacht, de canon is eeuwigdurend afgekocht. Er zijn dus geen financiële verplichtingen.
- Verwarming d.m.v. stadsverwarming en warm water via centrale voorziening.
- Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht.
- Kosten Vereniging van Beheer (o.a. binnentuin) bedragen € 25 per maand.
- Aanvaarding in overleg.

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  
LATEN MAKEN.

Algemeen: Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Aan deze informatie kunnen echter geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De oppervlakten zijn gemeten conform de Branche Brede Meetinstructie (BBMI), die is gebaseerd op de NEN2580 norm. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. De makelaar treedt op als adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft ten aanzien van de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, wordt u geacht zelf voldoende deskundig te zijn om alle relevante zaken te kunnen beoordelen. De NVM-voorwaarden zijn van toepassing.

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**



















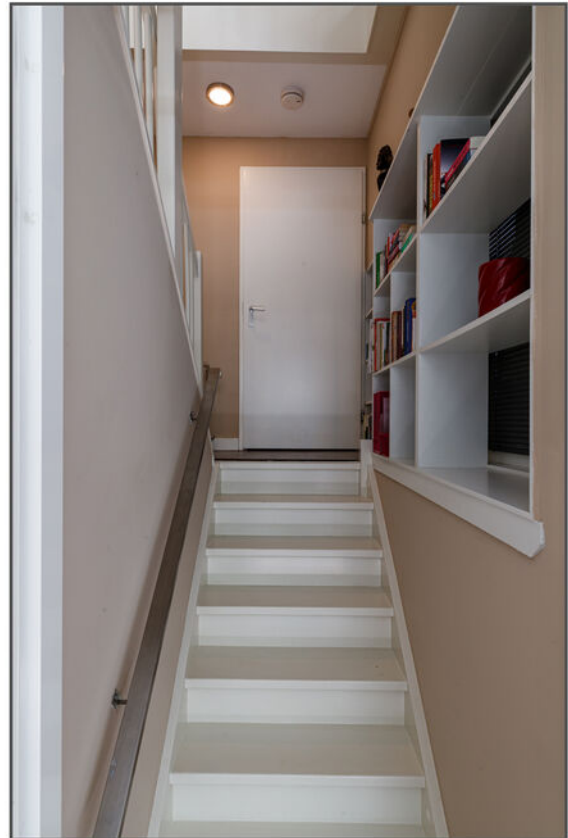
















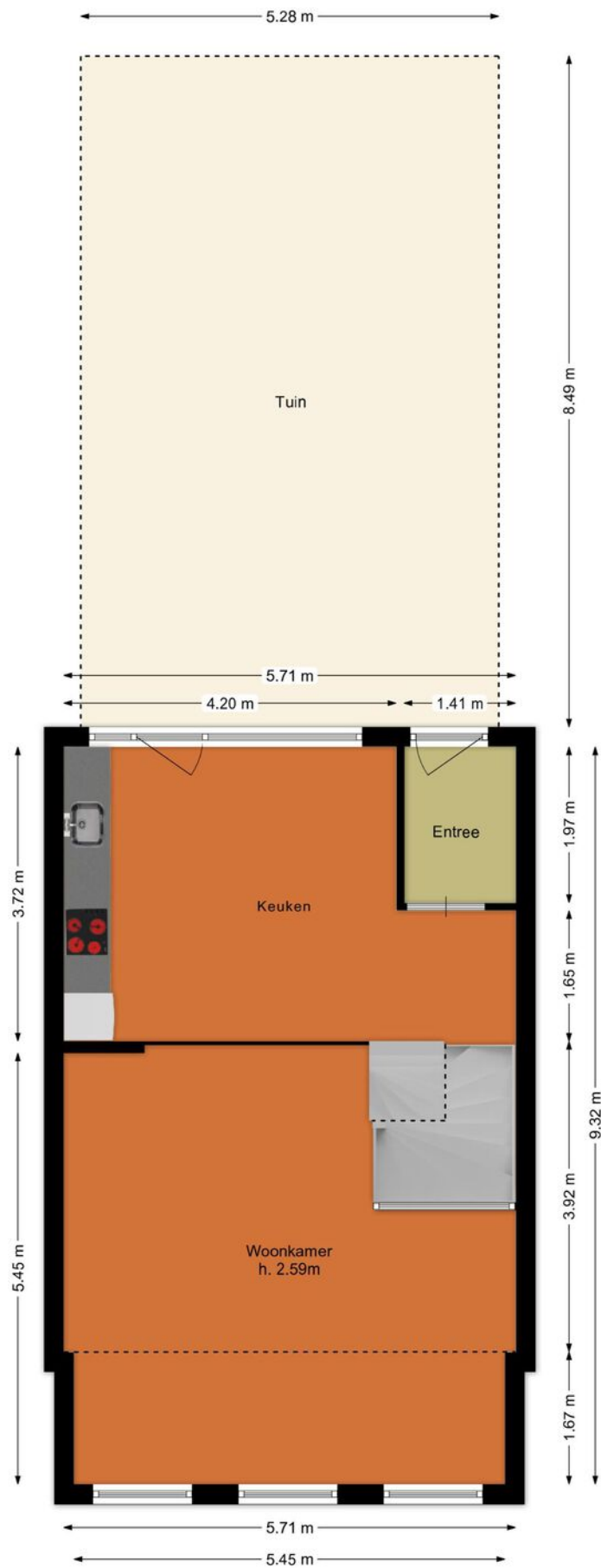






# Plattegronden

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



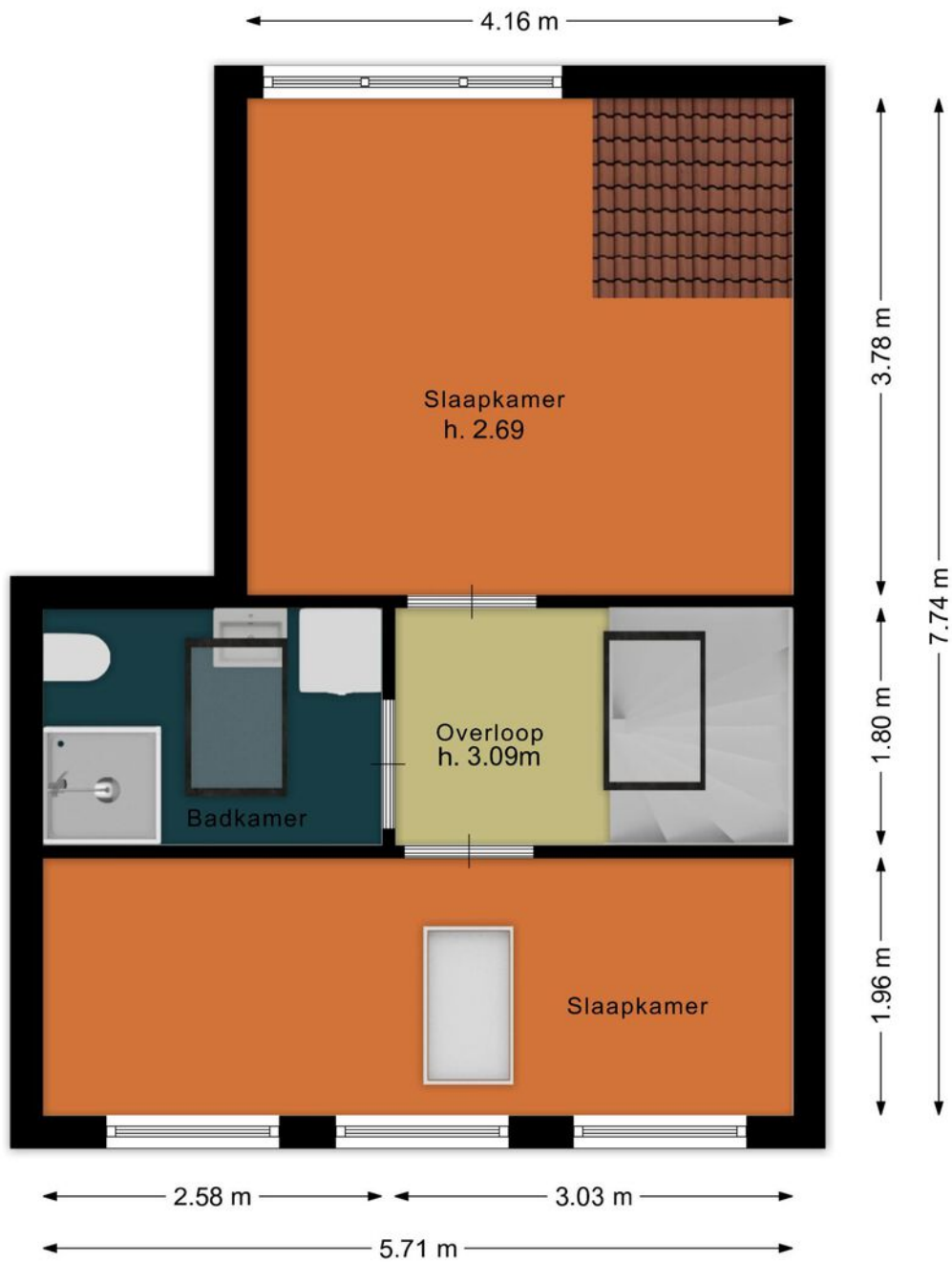
# PLATTEGROND



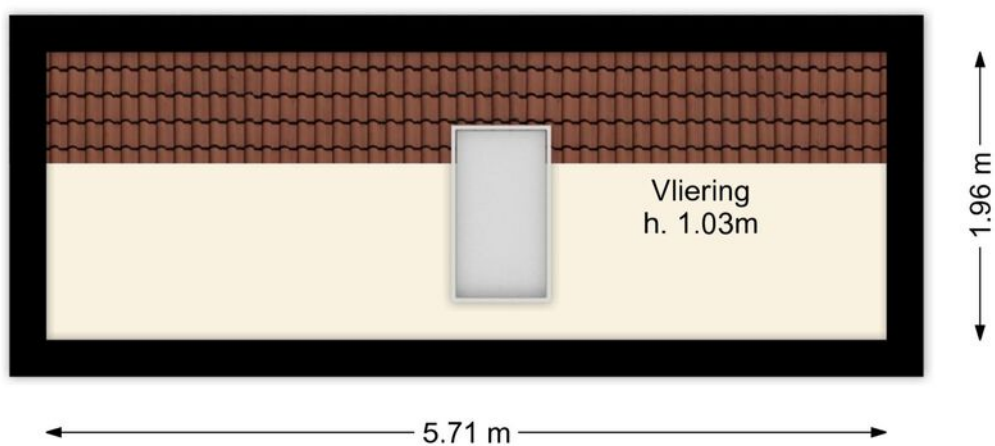
# PLATTEGROND



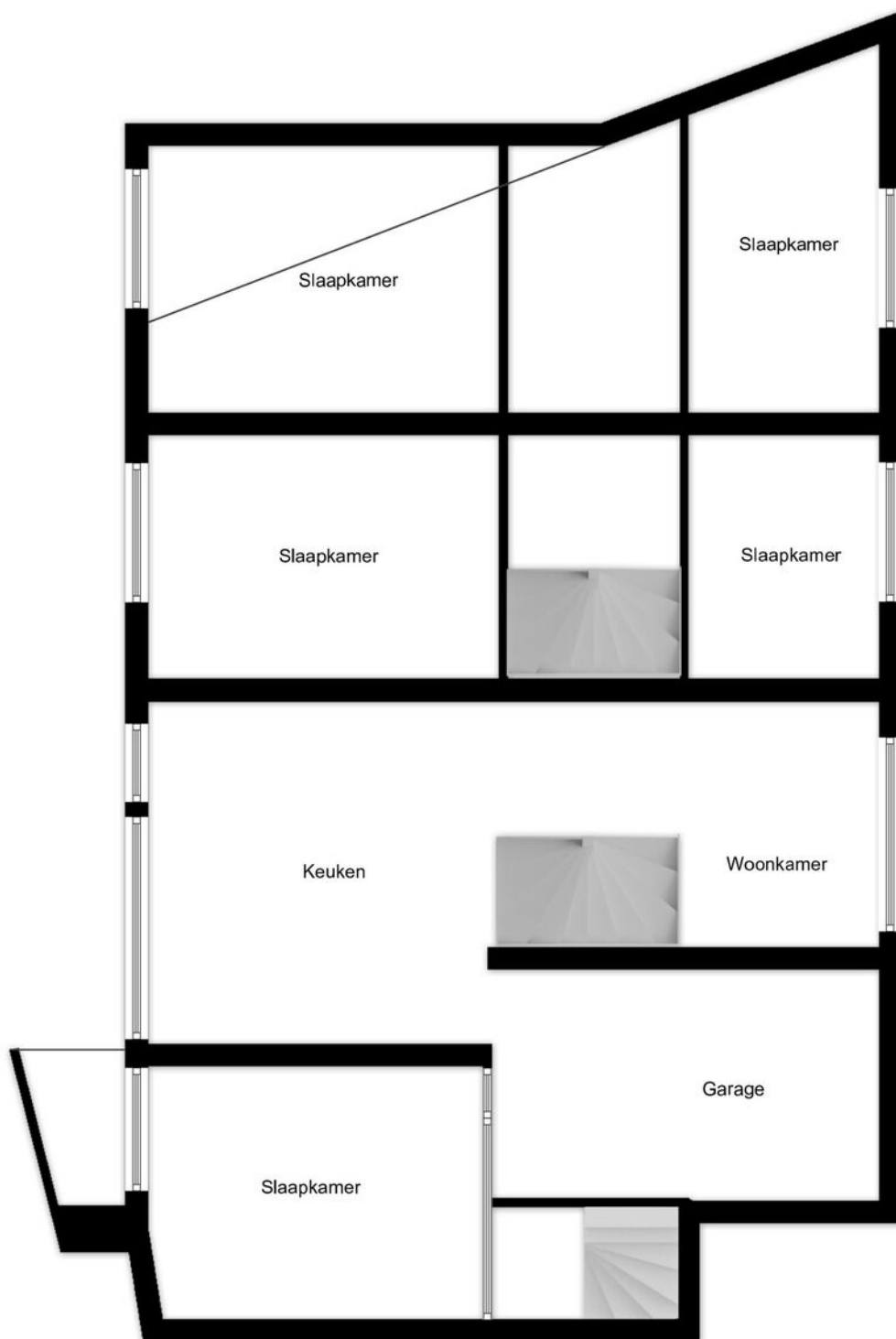
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Veilingstraat 137

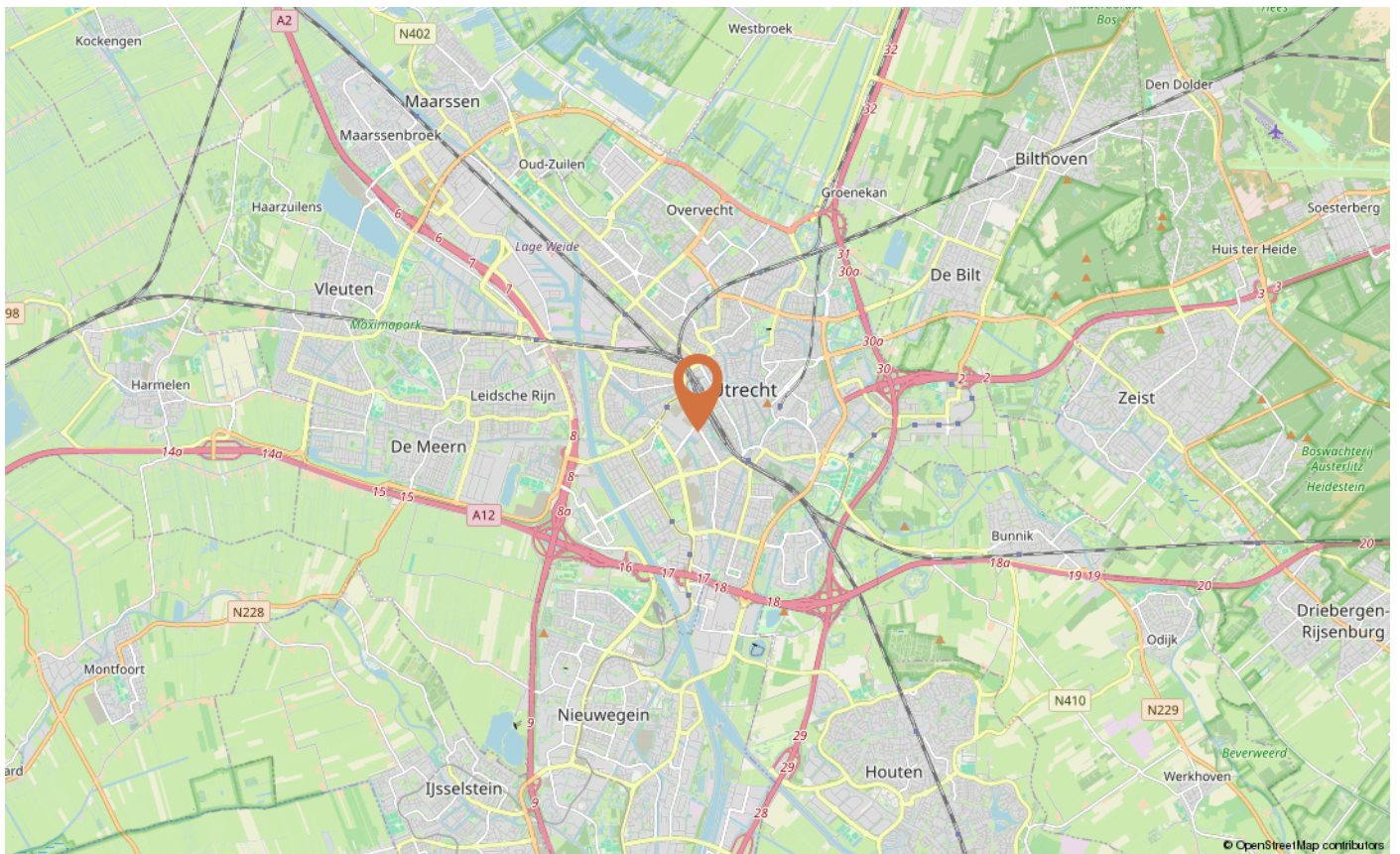
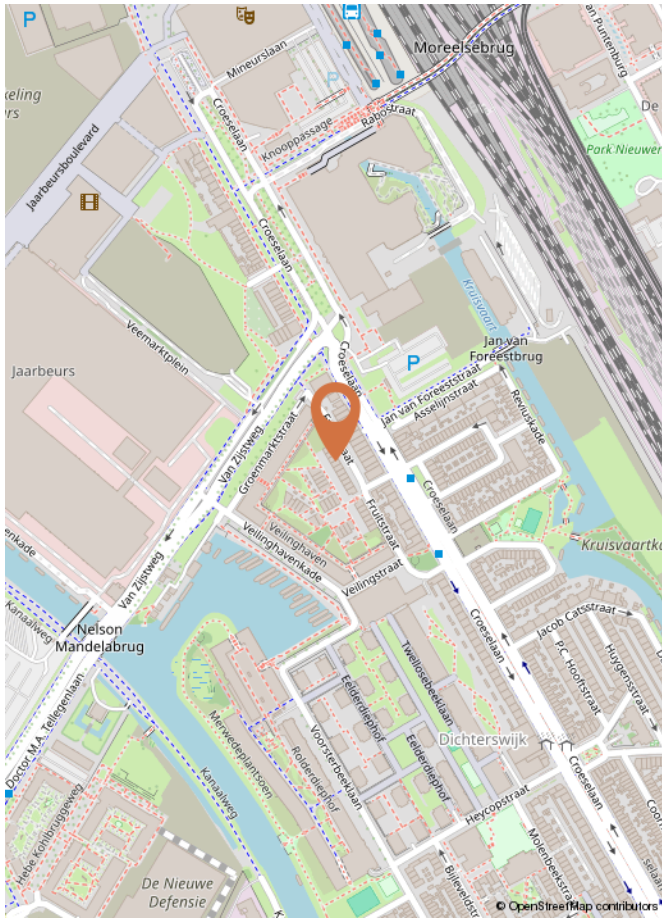


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Catharijne Sectie D Perceel 9795</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



# 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 clause kan per woning bedongen worden. Of deze clause 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)



VEILINGSTRAAT 137  
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)

