



**Mark Renkema
Makelaardij**



VRAAGPRIJS € 570.000,- K.K.

**GANSSTRAAT 93
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	1884
Soort	eengezinswoning
Kamers	4
Inhoud	298 m ³
Woonoppervlakte	74 m ²
Perceeloppervlakte	73 m ²
Verwarming	c.v.-ketel, open haard
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel	C

OMSCHRIJVING

Onder architectuur verbouwde monumentale hofjeswoning (woonoppervlak 74 m²) met vier kamers, waarvan drie slaapkamers, met patio en eigen voortuin.

Soms word je verliefd op een huis, omdat werkelijk alles klopt! Dit overkwam verkopers 10 jaar geleden. Met pijn in het hart maar ook met mooie herinneringen is het nu tijd om op zoek te gaan naar een nieuwe eigenaar die met net zoveel liefde en plezier gaat genieten van dit beeldschone huis aan de Gansstraat 93.

Deze oude kerkwoning met een hoog opgetrokken gevel in gotische stijl staat in een historisch en pittoresk hofje, genaamd het Martinushofje. Het oorspronkelijke bouwjaar is 1884. Zowel het hofje als de woningen zijn in 1994 projectmatig gerenoveerd. Het hofje is autovrij, zeer kindvriendelijk en er heerst een bijzonder fijne sfeer. Bij mooi weer ontmoeten burens elkaar aan de voorzijde bij de picknicktafels en spelen de kinderen buiten. Het interieur van deze woning is voorzien van inventieve architectonische oplossingen waarbij met veel respect is omgegaan met authentieke details.

Het Ledig Erf, de Twijnstraat met alle delicatessenwinkels en leuke horeca, Rotsoord, station Vaartsche Rijn, de binnenstad, het is allemaal op loopafstand. Maar ook het buitengebied (Amelisweerd en Rhijnauwen) is zeer nabij. Geliefde basisscholen, middelbare scholen en sportverenigingen vind je op fiets- en loopafstand. Ook de uitvalswegen zijn zeer goed bereikbaar.

Indeling:

Voortuin (eigendom). Hier is het gezellig genieten van koffie of borrelen in de zon!

Begane grond:

Entree, net afgewerkte meterkast in de hal, schuifdeur naar de woonkamer. De woonkamer is voorzien van een stoere eiken houten vloer. In de royale hoge en lichte woonkamer versterkt dit het contrast met de glad gestuukte wanden. In de lange kastenwand (maatwerk) kun je alles opbergen wat je niet wil zien. De haard maakt het helemaal af, prachtig geïntegreerd in het geheel. Op en top rust en een waanzinnig goede basis voor ieders interieur in deze woonkamer!

De keuken (uit 2019) biedt zeven meter aanrechtblad. Smaakvol en enorm praktisch. Alle apparatuur die je nodig hebt is aanwezig; 5-pitsgaskookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, ijskast, vriezer, vaatwasmachine. Je zult verrast zijn hoe plezierig het is dat bijna de gehele keuken bestaat uit lades, zelfs de ijskast! Achter de keuken is een zeer ruime wc-ruimte gecreëerd (2019). Hier is tevens een diepe bergkast. Tussen de keuken en de wc-ruimte is nog een berg/waskast, deze is voorzien van een wasmachine- en drogeraansluiting.

Vanuit de keuken stap je in je eigen patio tuin. Prachtig om zo'n rustig plekje in de stad voor jezelf te hebben!

Eerste verdieping:

De eikenhouten vloer in de woonkamer loopt via de open trap door naar boven en ligt ook op de gehele eerste verdieping. Vanuit de overloop bereik je beide slaapkamers. Deze sfeervolle kamers worden gescheiden door de zoldertrap. De badkamer is voorzien van een wastafelmeubel en een hangtoilet. Het bad, tevens voorzien van een douche, is verzonken in de vloer.

Zolderverdieping:

De eikenhouten vloer op de eerste verdieping is ook doorgelegd op de trap naar zolder. Deze sfeervolle slaapkamer is voorzien van een mooi groot raam van de nok van het huis tot aan de grond. Dit zorgt voor een prachtige lichtinval in de kamer. De geschuurde balken geven je een heerlijk geborgen gevoel.

Bijzonderheden:

- De woning is een rijksmonument, bouwjaar 1884.
- In 1994 is de woning (en het hofje) gerenoveerd; daken, voegwerk, dakgoten en overige casco elementen.
- In 2013 is de woning door een interieur architect (de vorige eigenaar) geheel verbouwd.
- De gehele woning (begane grond, eerste verdieping en de zolder) is voorzien van voorzetwanden.
- De vloer in de woonkamer en de keuken is geschuurd en opnieuw in de olie gezet in 2020.
- Buitenschilderwerk is uitgevoerd in 2025.
- Energielabel C.
- Oplevering kan snel.
- Recht van gunning is aan verkoper.

Afmetingen:

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

In de koopovereenkomst worden de volgende clausules opgenomen:

- Verkopers hebben de woning niet zelf bewoond in de afgelopen jaren.
- Ouderdomsclausule
- Asbestclausule
- Het stellen van een bankgarantie/waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

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

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.

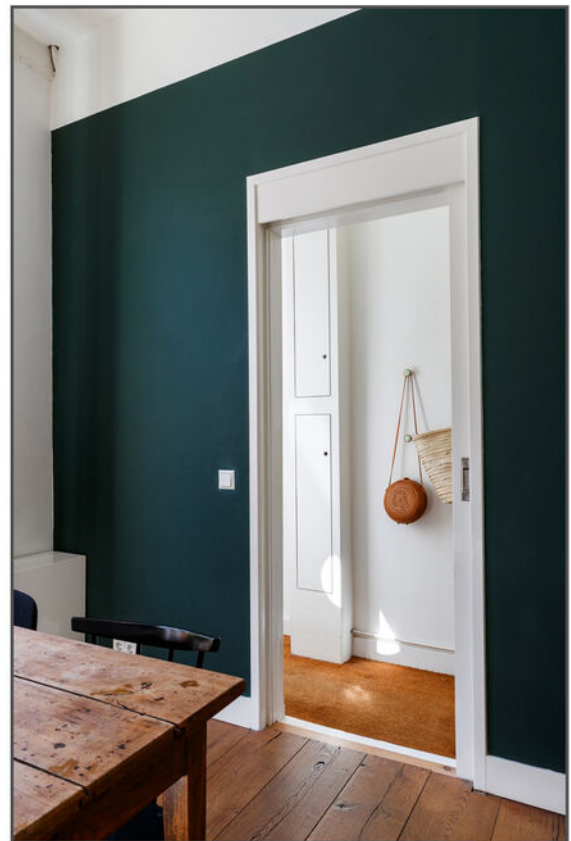




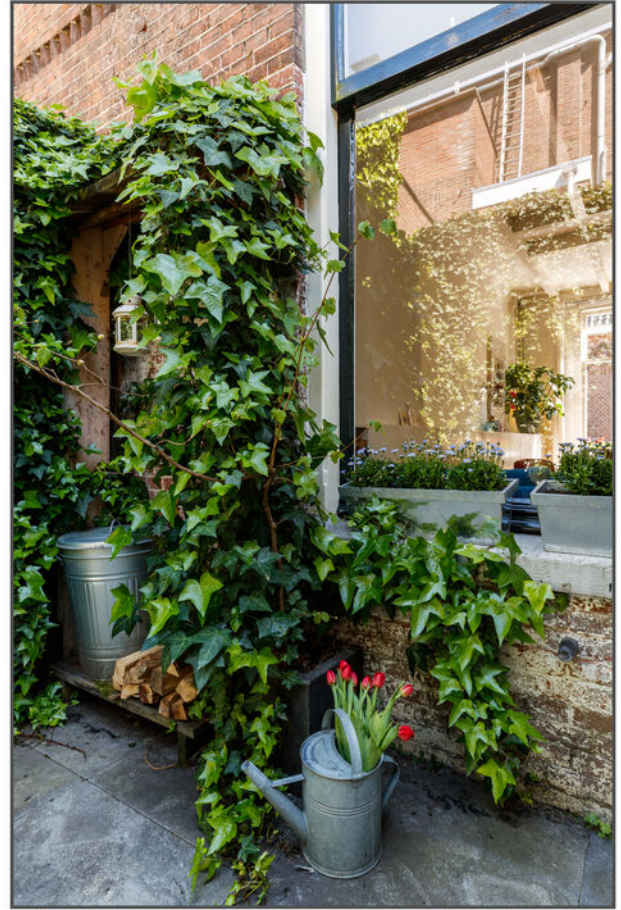
Foto's



























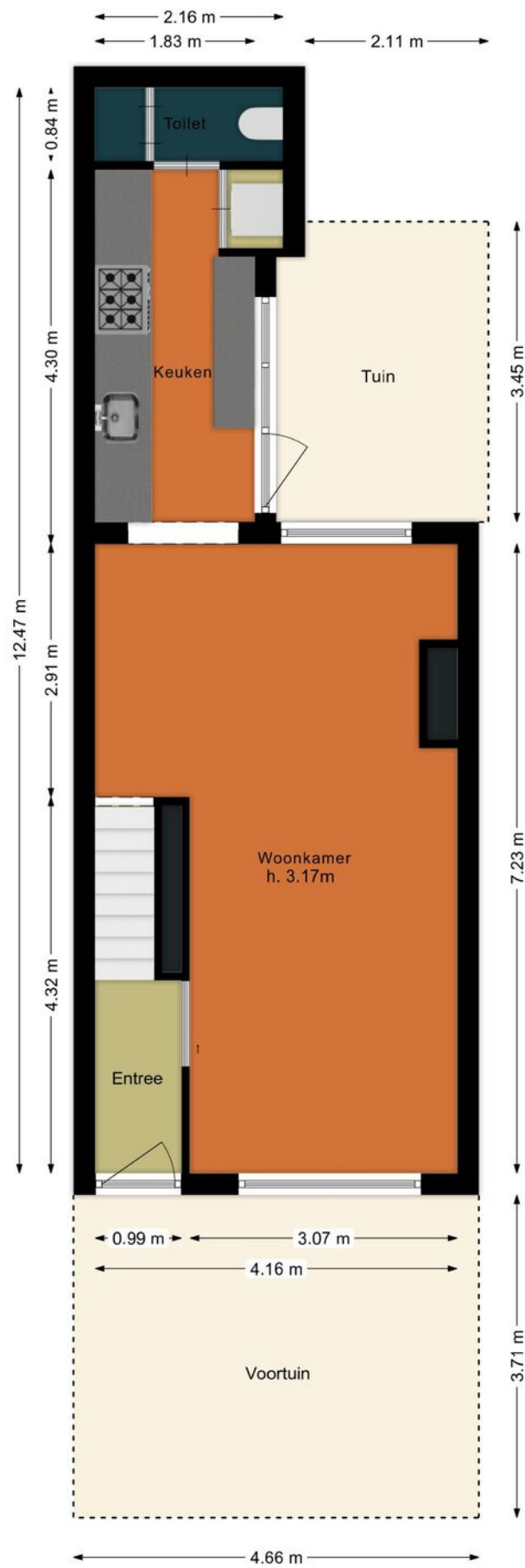




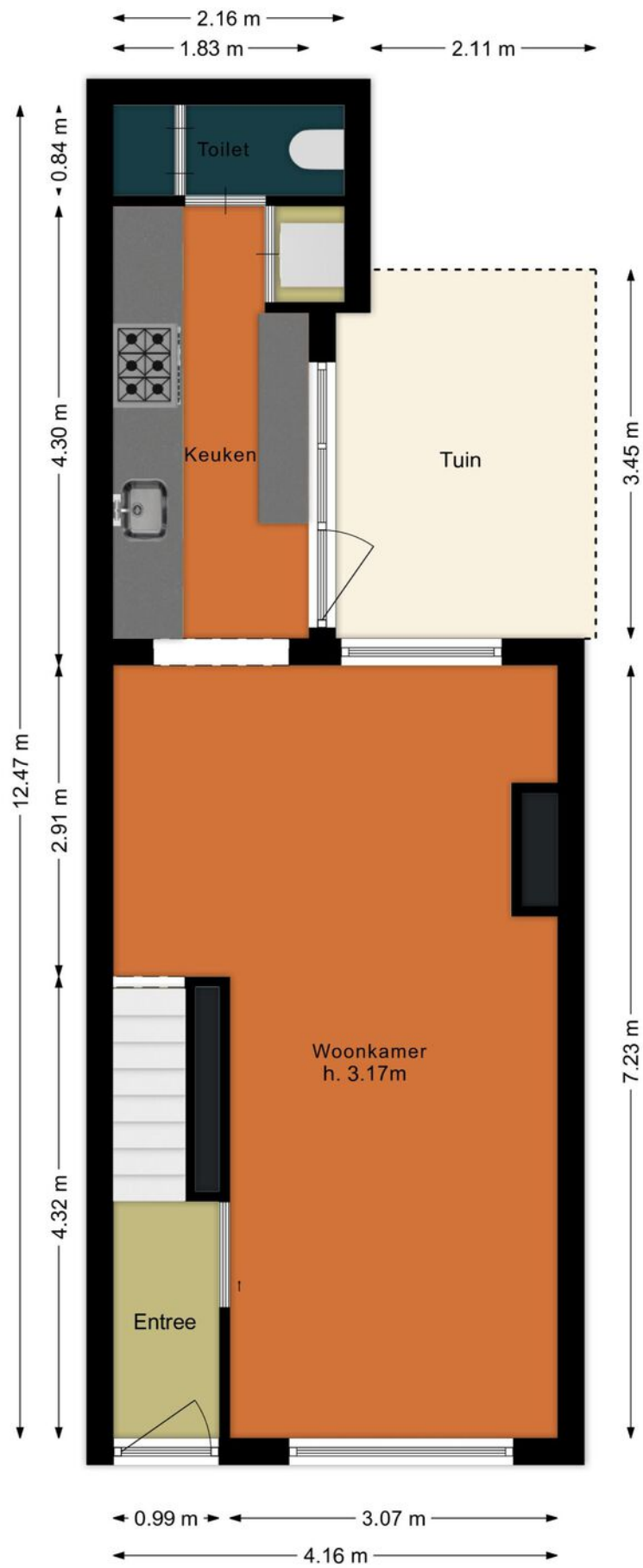


Plattegronden

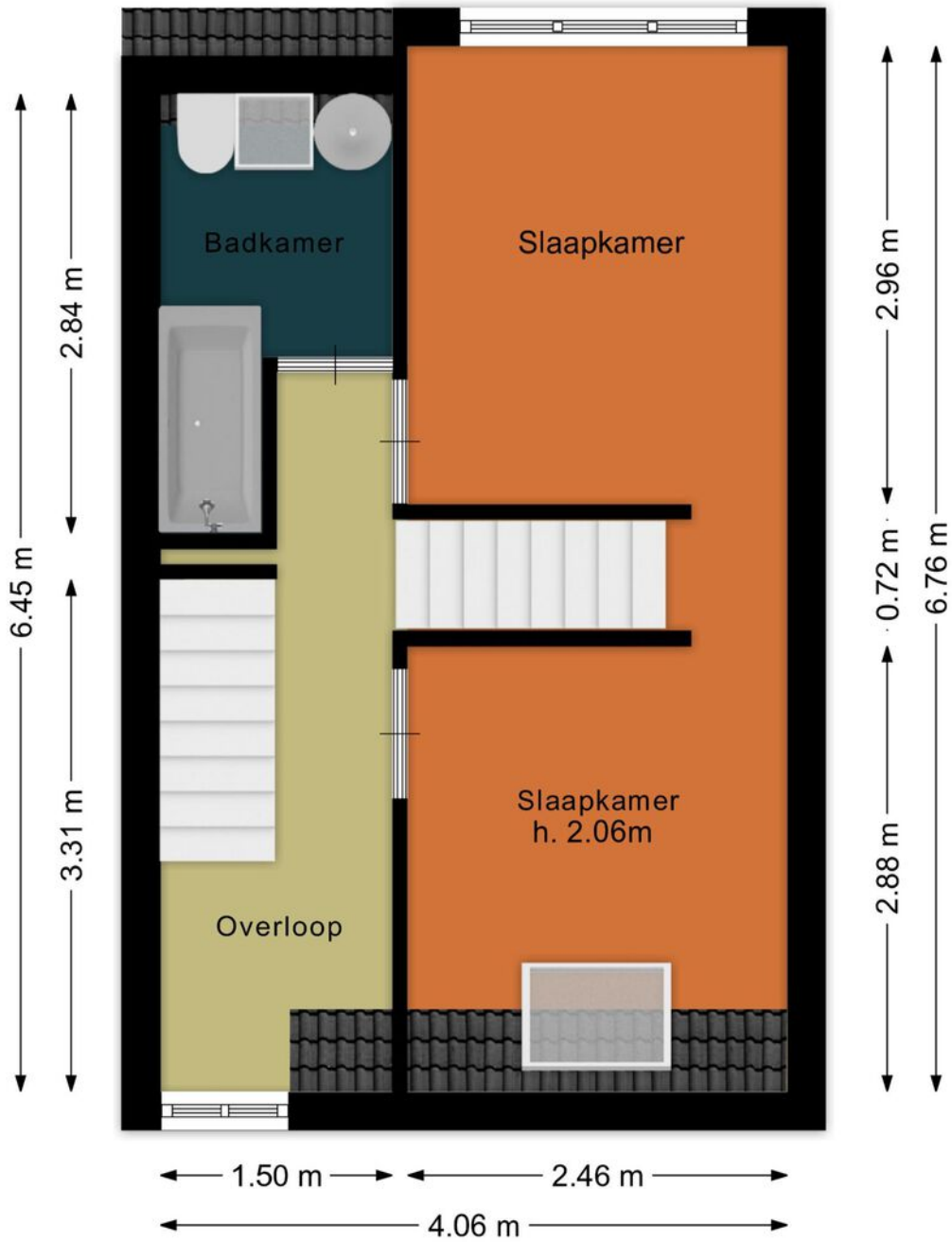
PLATTEGROND



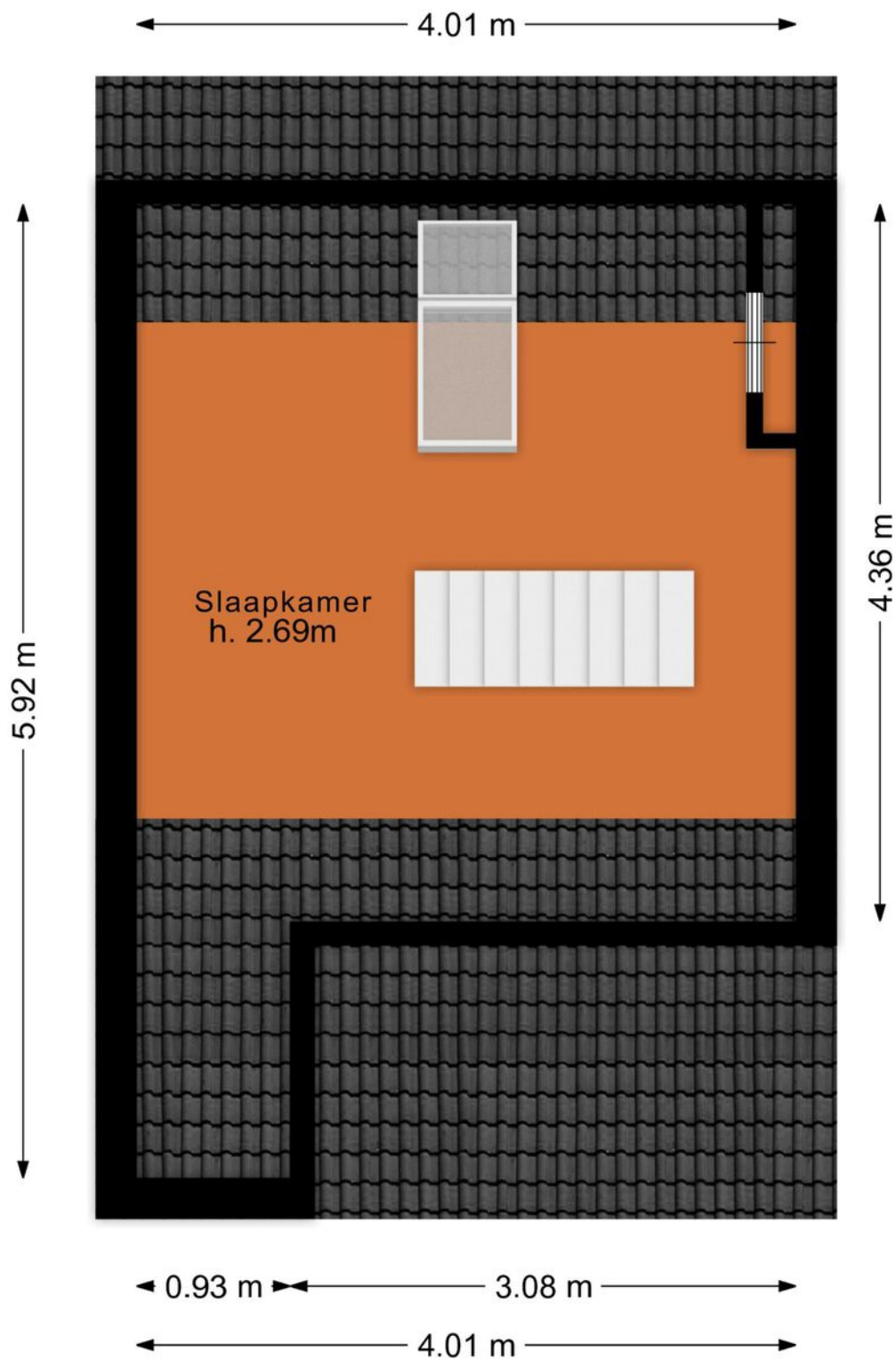
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

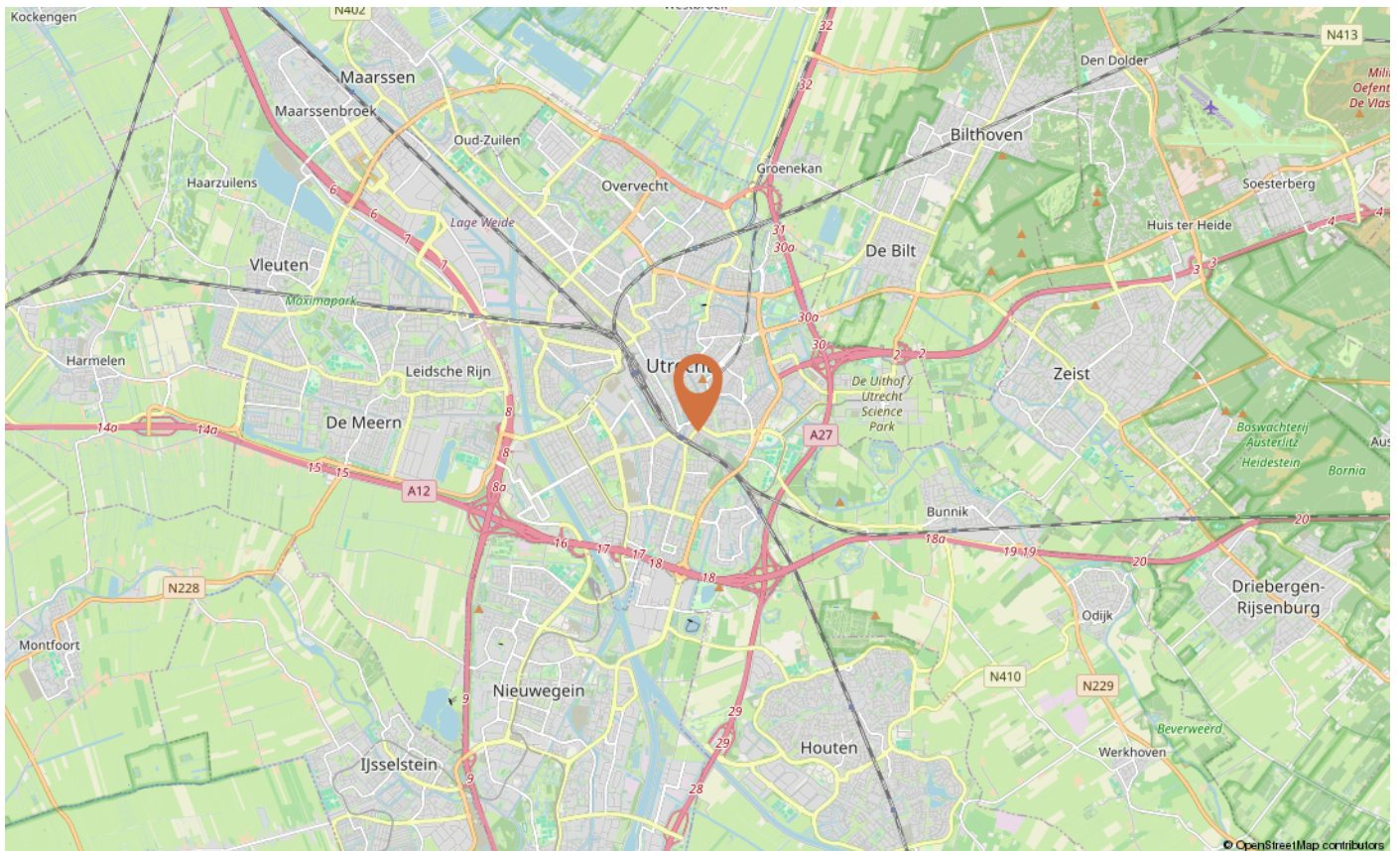
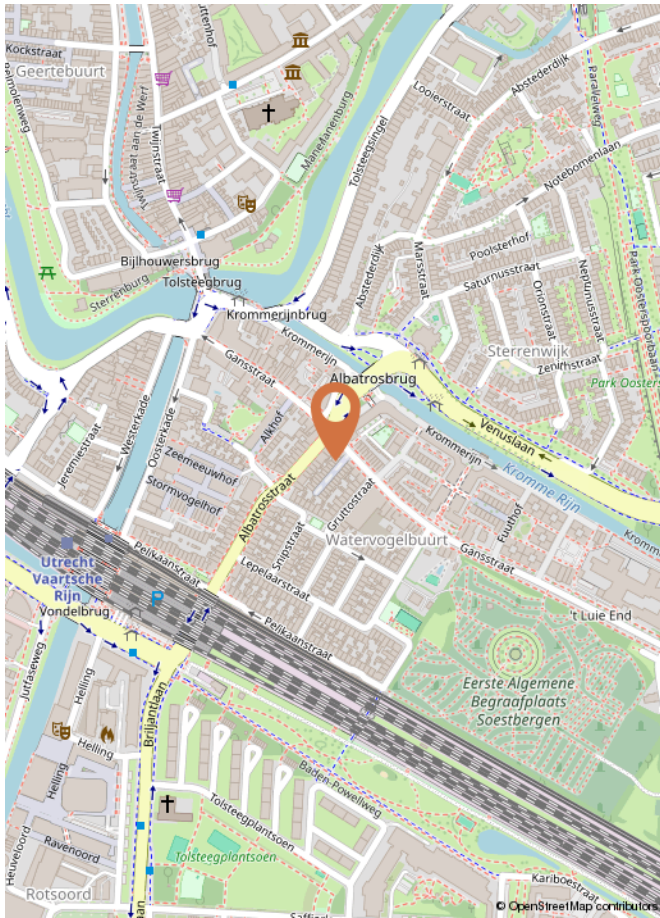
Kadastrale kaart

Uw referentie: Gansstraat 93



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tolsteeg</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2483</p> <p>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.</p>	
---	--	---

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 verkocht 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.

Wilt u meteen een afspraak maken ga dan naar 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



GANSSTRAAT 93
UTRECHT

Koningin Wilhelminalaan 3, 3527 LA Utrecht | 030-30 30 011
info@markrenkemamakelaardij.nl | www.markrenkemamakelaardij.nl

