



**Mark Renkema
Makelaardij**



VRAAGPRIJS € 1.140.000,- K.K.

**VEILINGSTRAAT 135
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	620 m ³
Woonoppervlakte	158 m ²
Perceeloppervlakte	112 m ²
Overige inpandige ruimte	21 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte	12 m ²
Externe bergruimte	1 m ²
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel	A

OMSCHRIJVING

Welkom in ons huis aan de Veilingstraat in 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. In onze tuin staat een vijgenboom, die elk jaar veel heerlijke vijgen produceert. 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 spekkook.

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.

INDELING

Begane grond: Je bereikt het huis via de voordeur in de tuin, of je kan het huis binnenkomen via de garage. Bij binnenkomst sta je gelijk in de keuken. De nieuwe keuken is

in 2024 geplaatst.

Het huis heeft veel traptreden, goed voor de conditie. Via de keuken loop je of naar het souterrain, de garage (met aparte berging) en een van de drie wc's 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 tv/muziekkamer, maar je kunt hier ook een slaapkamer van maken. Of denk aan een eigen kantoor of praktijkruimte? Achter de schuifwand is ruimte voor (boeken)kasten.

Een halve trap naar boven bevindt zich de inpandige garage, waar naast een auto veel ruimte is om spullen op te bergen. Het hek van de garage kun je met een afstandsbediening open en dicht doen. Ook is daar een aparte berging, waar bijvoorbeeld fietsen gestald kunnen worden.

Dan drie trapjes op naar de woonkamer. Hier wordt o.a. televisiegekeken, maar er is ook een ruimte voor een werkplek. Hier is ook een balkon waar je 's ochtends heerlijk in de zon kunt ontbijten.

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

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 ruime dakkapel met uitzicht op de tuin. Achter de wand zit een berging, met stellingskasten waar je veel spullen kunt opslaan. Daarnaast zit hier ook de aansluiting voor de wasmachine. Op deze verdieping bevindt zich ook de tweede badkamer met een wc, wastafel met meubel en een douche. De laatste slaapkamer in de nok van het huis is het meest uniek ... want uitzicht op de Dom vanaf het balkon! Hier bevindt zich ook een hoogslaper. Eén van onze kinderen heeft daar lang op geslapen. Nu slaapt zij in een bed op de grond en wordt de hoogslaper gebruikt als extra bergingruimte.

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.
- Modern keuken (2024) 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.

- Volledig geïsoleerd. De woning heeft een energielabel A.
- De woning is v.v. 6 zonnepanelen (350 Wp per paneel).
- 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 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.

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

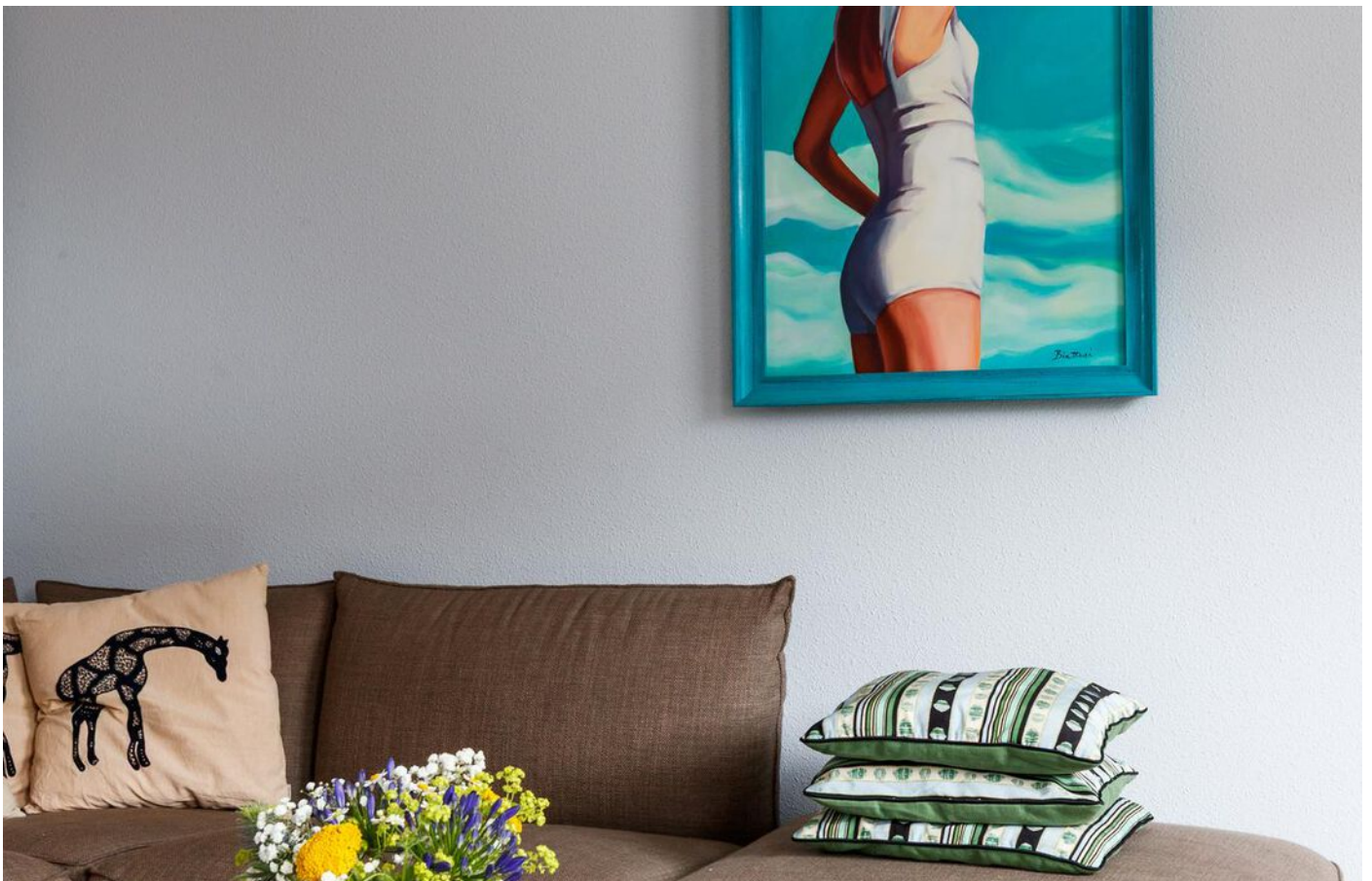
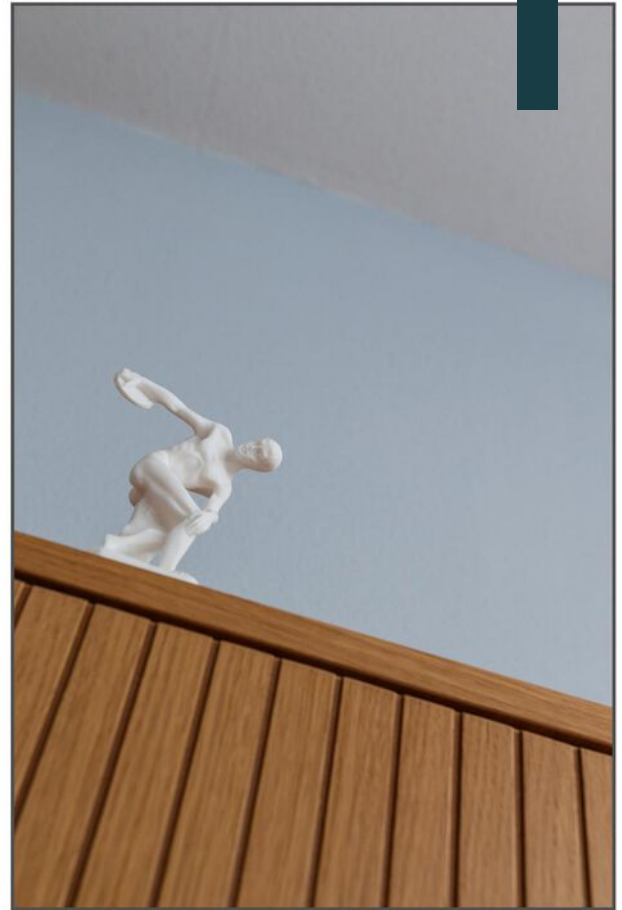














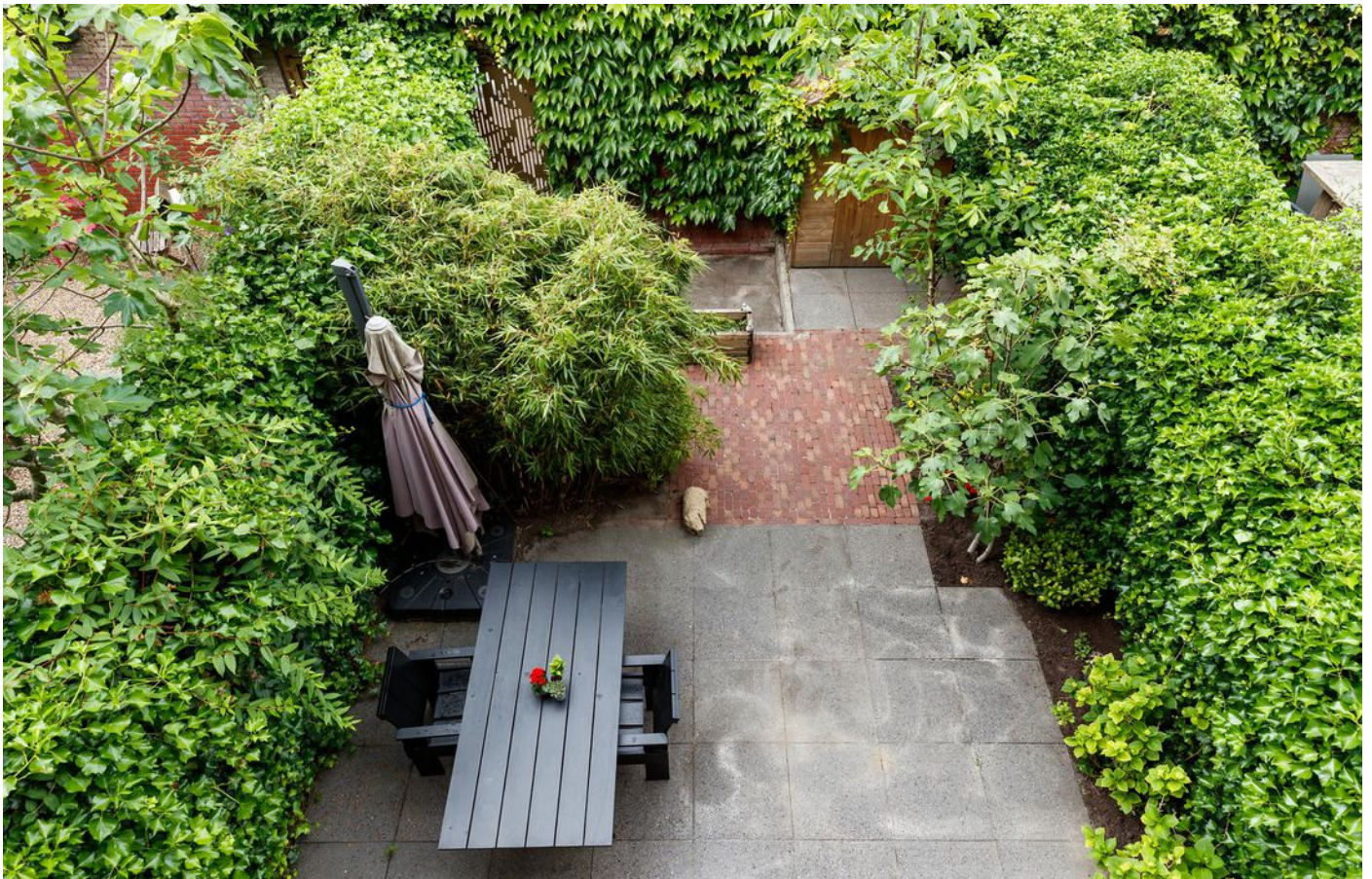
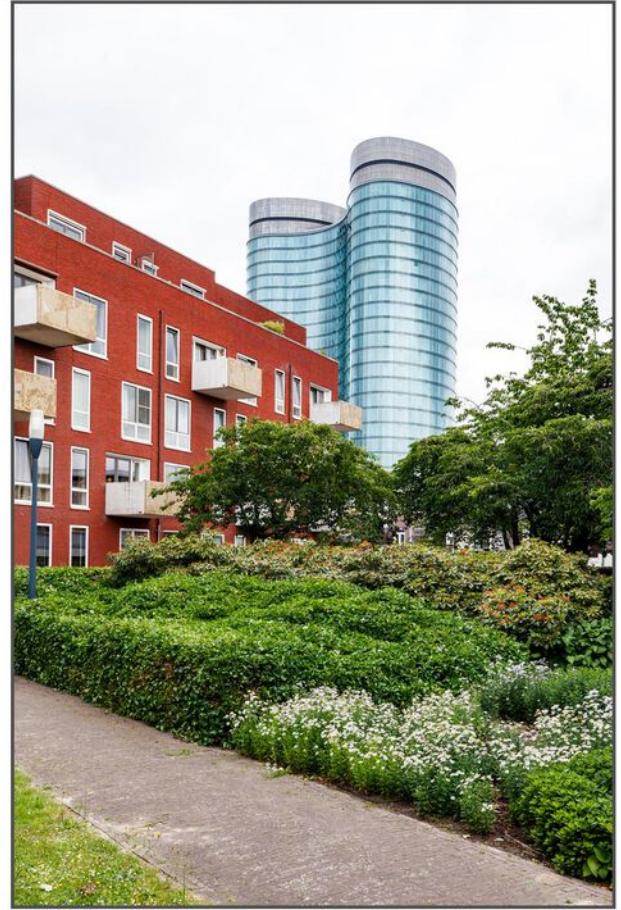






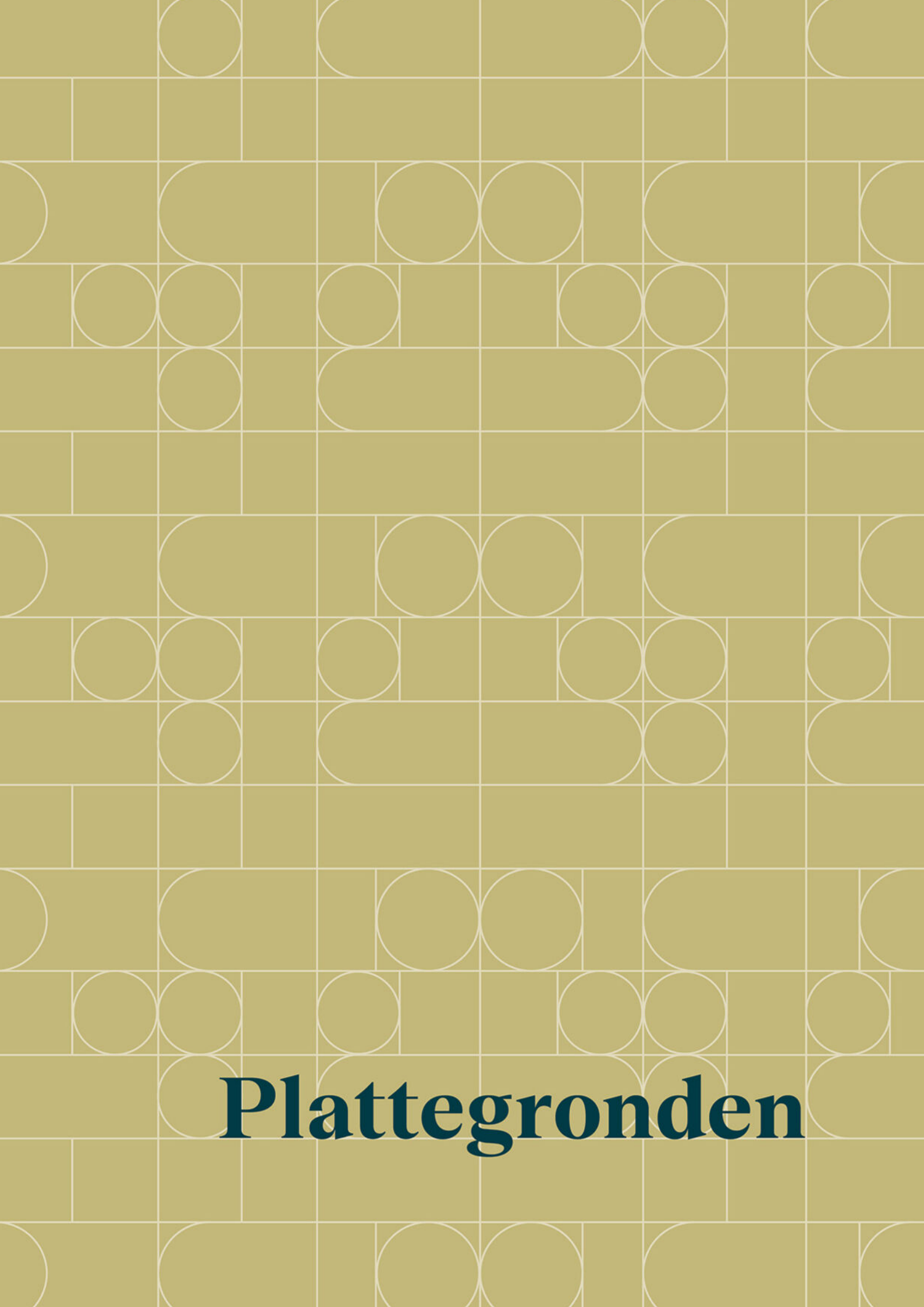






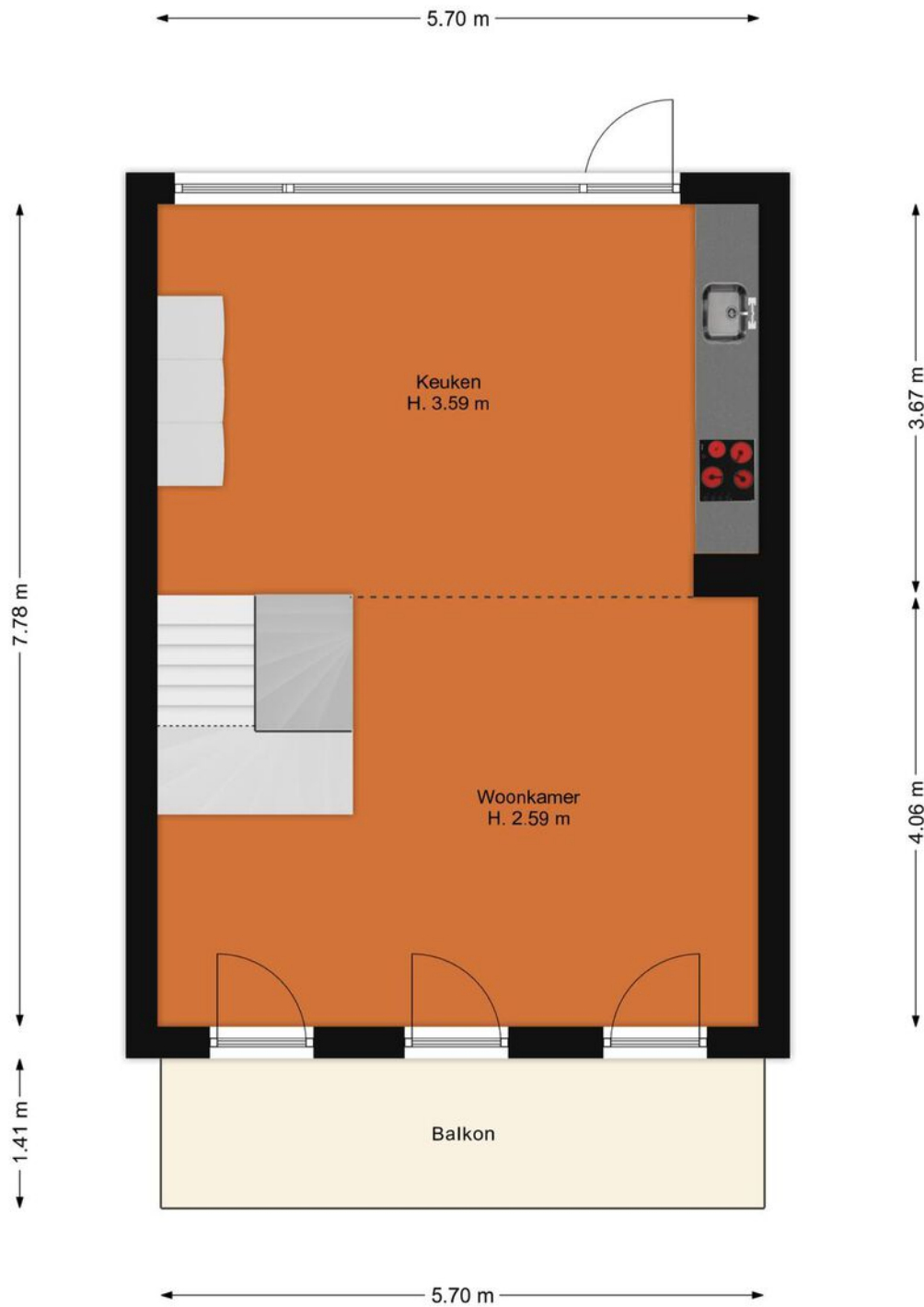




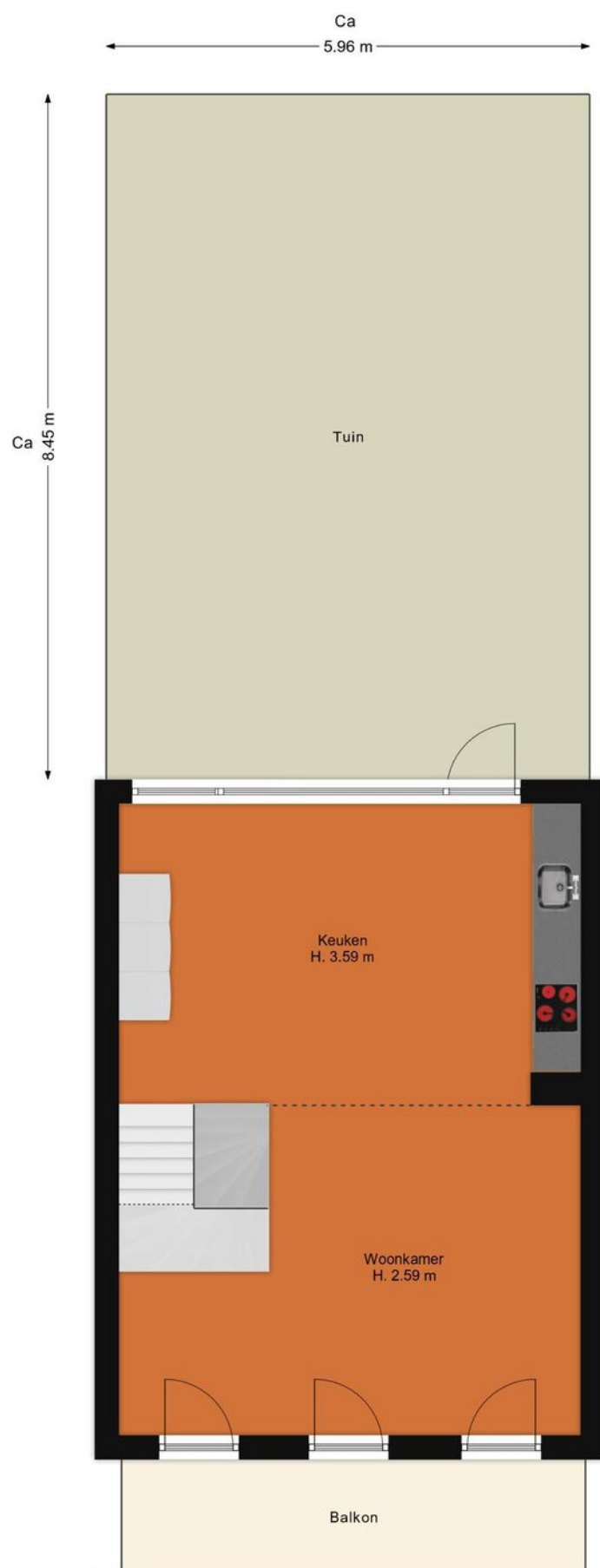


Plattegronden

PLATTEGROND



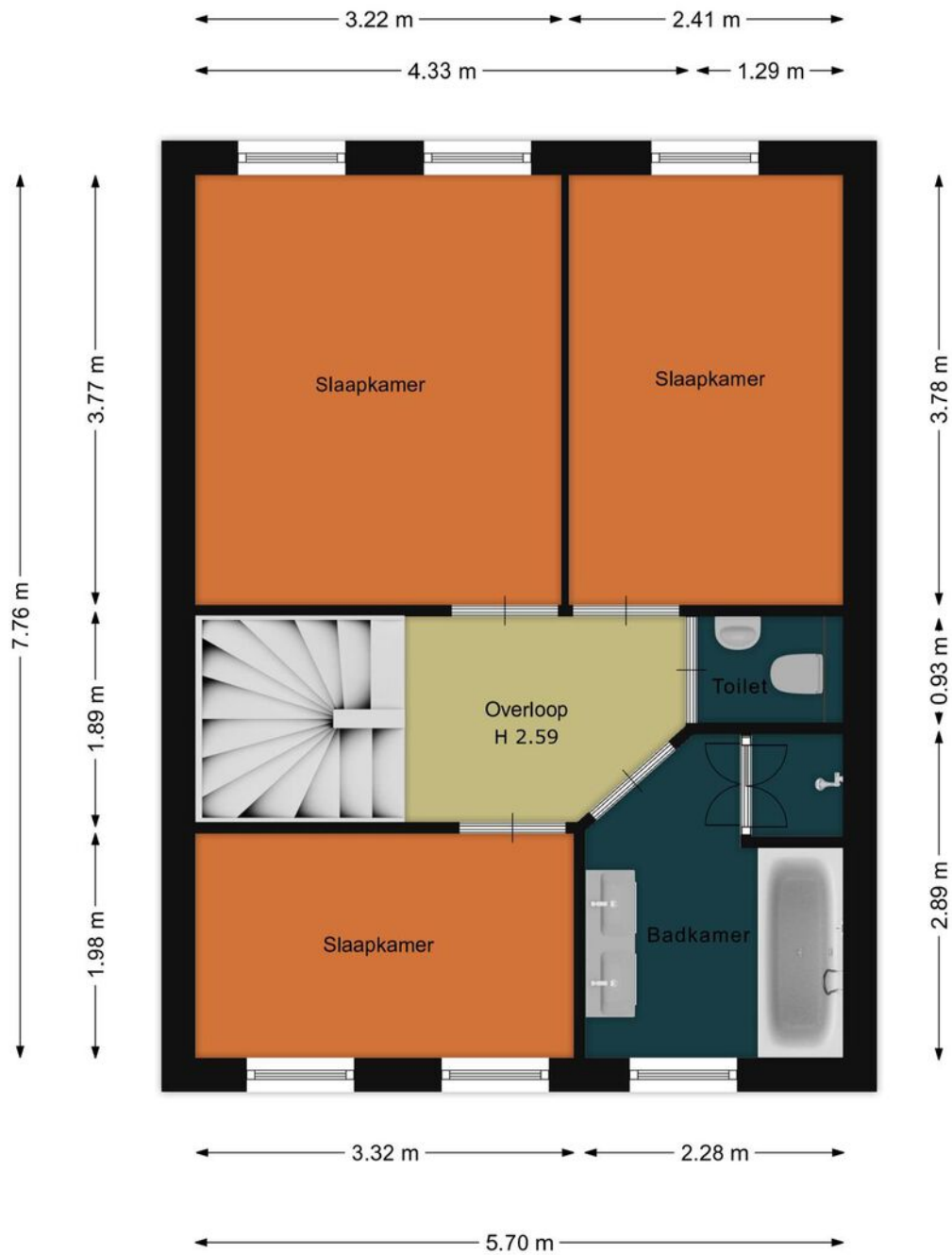
PLATTEGROND



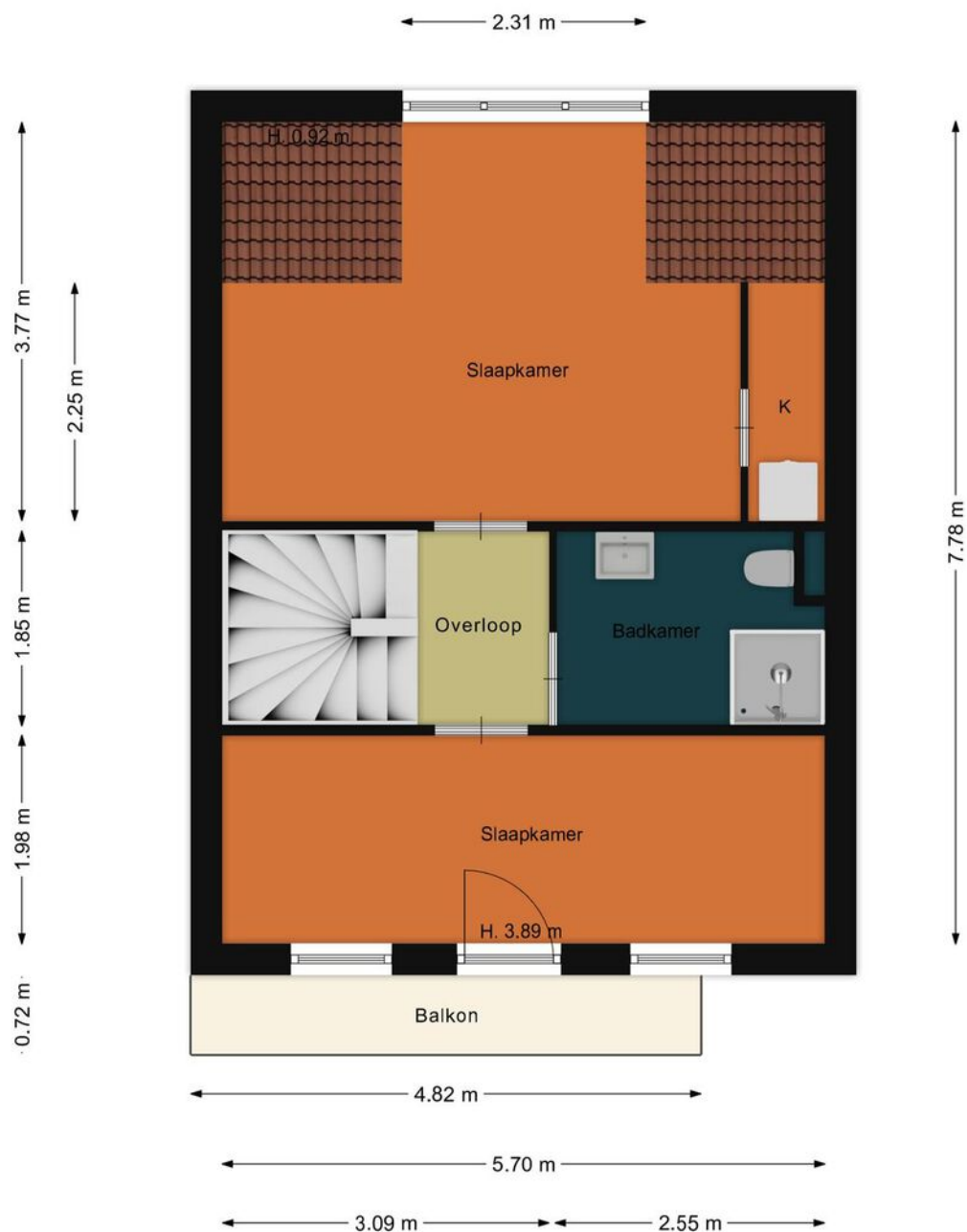
PLATTEGROND



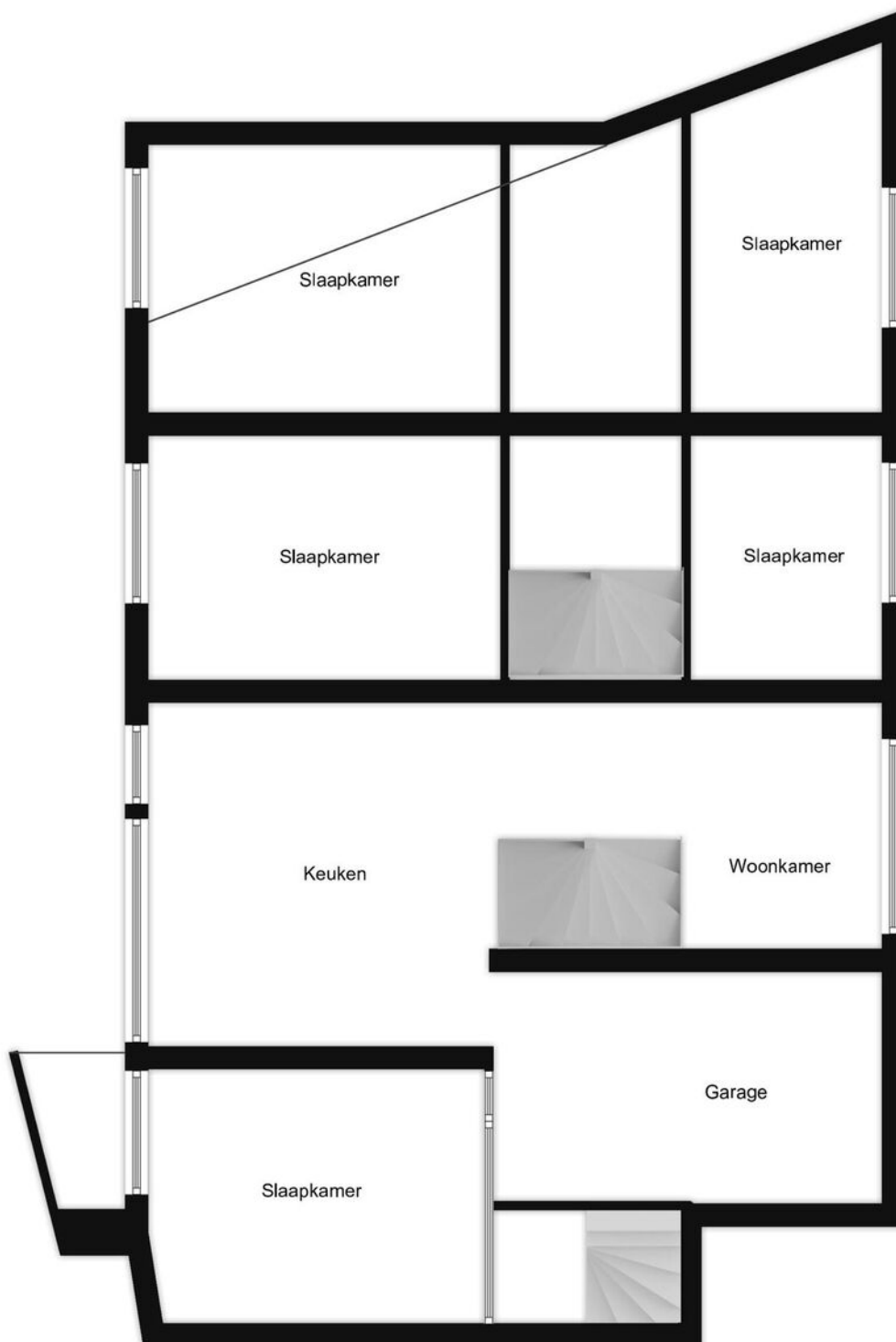
PLATTEGROND



PLATTEGROND

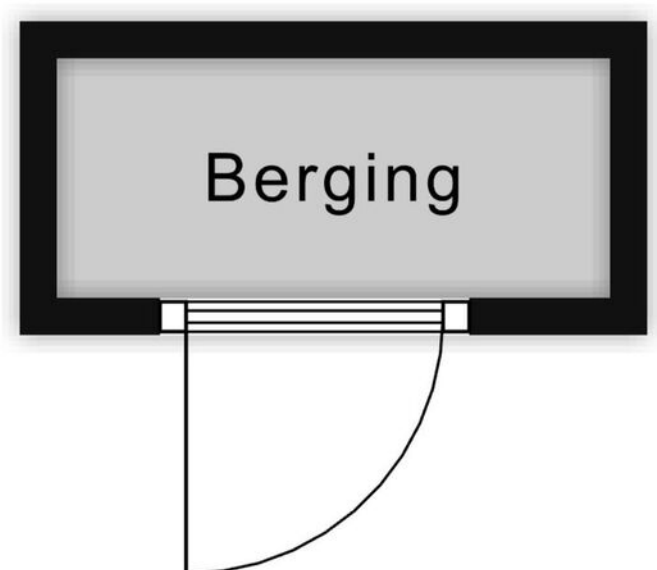


PLATTEGROND



PLATTEGROND

← 1.48 m →



0.64 m

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Veilingstraat 135



A horizontal scale bar with markings at 0, 5, 10, 15, 20, and 25m.

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Catharijne

D

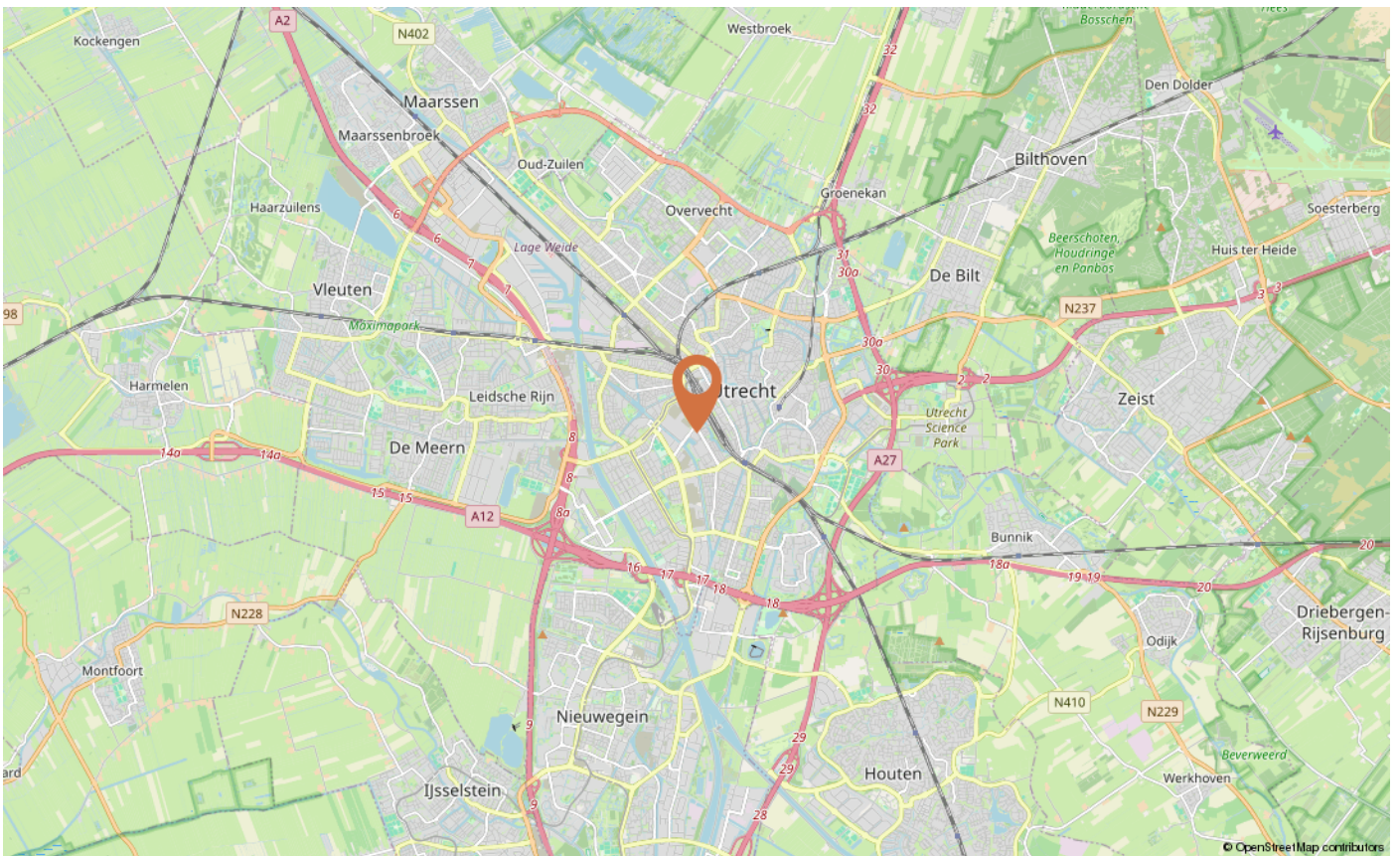
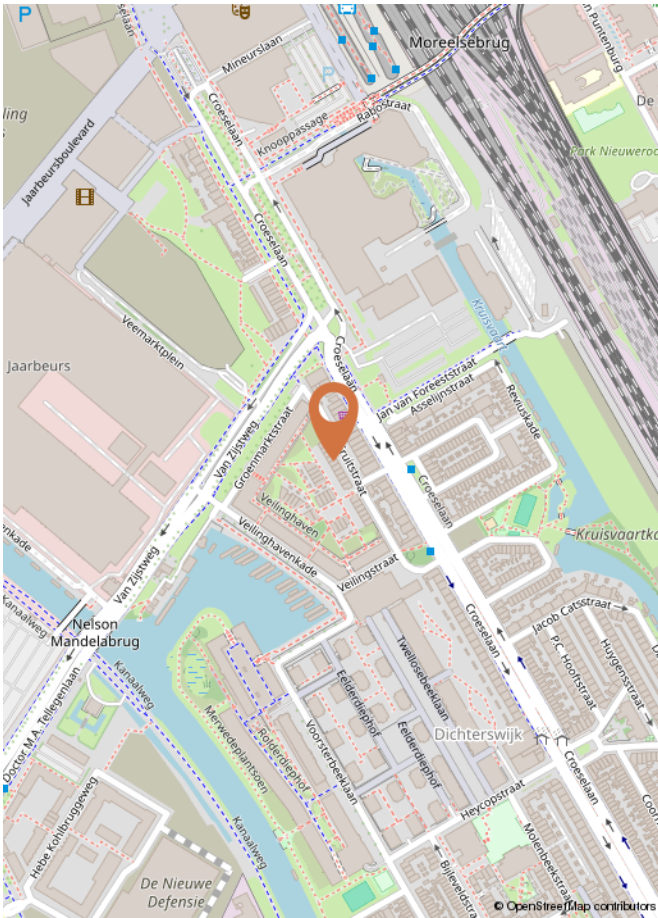
9796

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.

kadaster



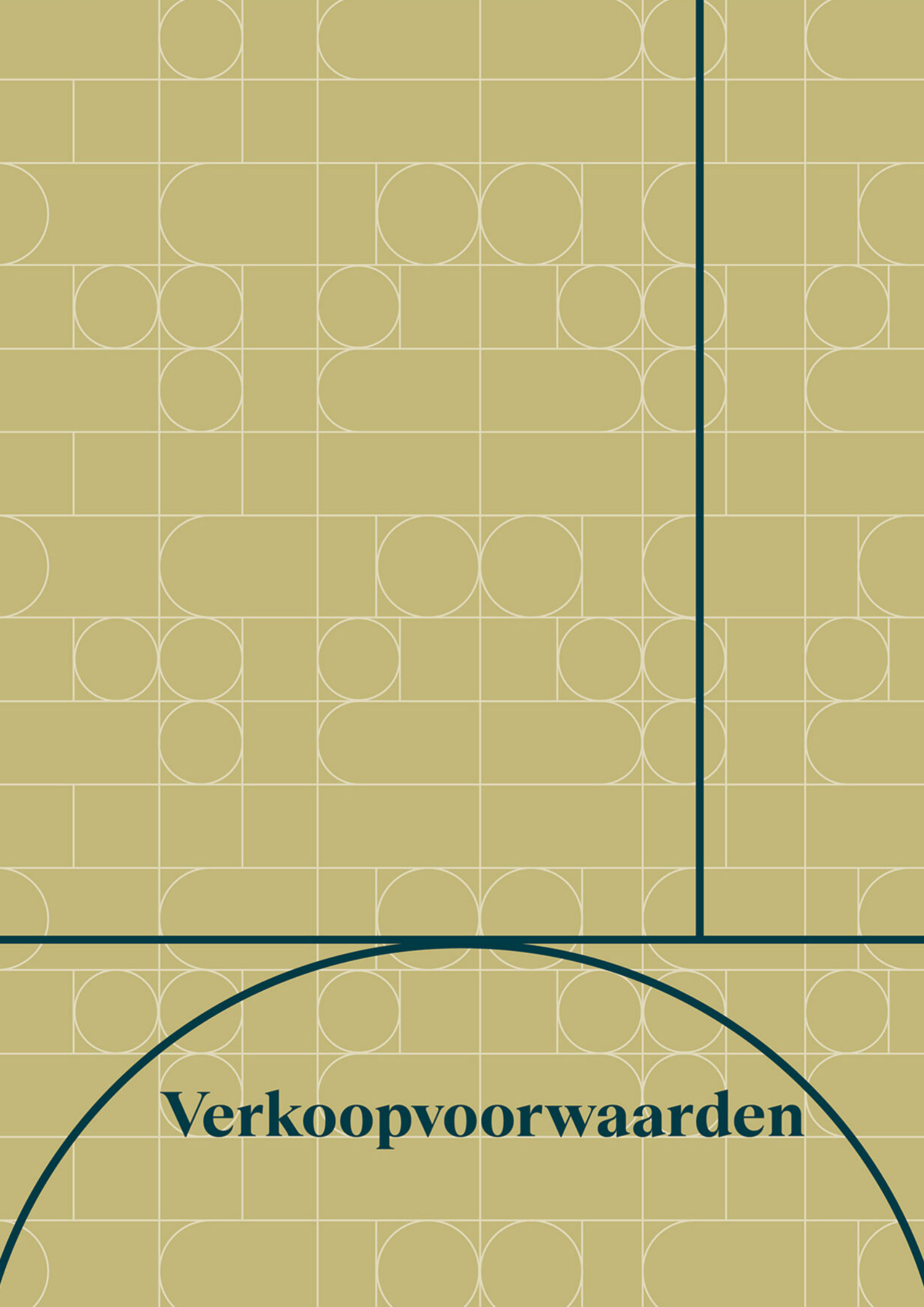
LOCATIE



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 hypotheeken. 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



VEILINGSTRAAT 135
UTRECHT

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



**Mark Renkema
Makelaardij**