



VRAAGPRIJS € 1.500.000,- K.K.

**WOLTER HEUKELSLAAN 5
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	1885
Soort	herenhuis
Kamers	8
Inhoud	959 m ³
Woonoppervlakte	255 m ²
Perceeloppervlakte	179 m ²
Overige inpandige ruimte	2 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte	21 m ²
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	C

OMSCHRIJVING

Een prachtige kans in Utrecht Oost!

Zeer charmant en uitstekend onderhouden herenhuis (woonoppervlak 255m²) met 8 kamers (5 slaapkamers) en diepe tuin (bijna 20 meter) aan het mooiste stuk van de Wolter Heukelslaan, om de hoek van de Burgemeester Reigerstraat.

Soortgelijke schitterende huizen in Utrecht Oost komen zelden op de markt. Dit is een huis (bouwjaar 1885) met een geschiedenis en wij zijn trots dat wij voor deze bijzondere parel een nieuwe eigenaar mogen vinden.

We nemen je mee in de sfeer van het huis, de tuin, de Wolter Heukelslaan en de fantastische woonomgeving.

Het huis is gebouwd in 1885 aan de huidige Wolter Heukelslaan met de kenmerkende hoge bomen. De authentieke kenmerken in het huis zijn zorgvuldig bewaard gebleven zoals het glas-in-lood, de en-suite deuren en de ornamenten plafonds. Misschien wil je het huis moderniseren, dit kan uiteraard, de basis is uitstekend. Dit is thuishkomen waar je voor de deur je auto kunt parkeren. Om de hoek is de Burgemeester Reigerstraat en hier vind je lopend alle winkels die je nodig hebt en hiernaast ook gezellige horeca. Klinkt als heel stads wonen zul je denken en dit klopt. Totdat je in de tuin staat waar je onder de indruk zult zijn van de ruimte en de stilte. De drukte van de stad en van de dag laat je letterlijk achter je. Dit is oprecht een plek waar je optimaal kunt genieten.

In de buurt vind je verschillende scholen, kinderdagverblijven en sportvoorzieningen zoals hockey, voetbal en tennis. Het is ook heerlijk om de stad uit te fietsen richting Amelisweerd/Rhijnauwen en te genieten van de rust in de natuur. Binnen enkele minuten zijn de auto(snel)wegen bereikbaar en ook de bushalte is om de hoek. Vanuit dit mooie en unieke stukje Oost loop je naar de Stadsschouwburg, de bloemenmarkt op Janskerkhof en naar verschillende musea.

Wolter Heukelslaan 5/5Bis is een pand met twee voordeuren dat kadastraal niet is gesplitst en tevens niet is samengevoegd. Dit houdt in dat er vele mogelijkheden zijn om dit pand te bewonen.

Verschillende opties op een rijtje:

- Het is mogelijk om de benedenwoning zelf te bewonen en het appartement 5Bis te verhuren.
- We kunnen ons ook voorstellen dat het een fantastisch pand is om te bewonen met (studerende) kinderen. Kinderen en ouders hebben dan hun eigen voordeur en appartement.
- Wil je er een zeer royaal gezinshuis van maken en de benedenwoning en het appartement samenvoegen? Het is allemaal mogelijk.
- Of wil je wonen en werken op hetzelfde adres? Ook hier is dit huis buitengewoon geschikt voor.

Namens verkopers mogen wij je uitnodigen dit uitstekend onderhouden en met liefde bewoonde huis te bezichtigen. De ruimte en de mogelijkheden zullen je aangenaam verrassen!

Indeling:

Benedenwoning: entree, hal met meterkast, toegang tot sfeervolle woonkamer en-suite met hoge ornamenten plafonds en gezellige (gas)haard. Inbouwkast en toilet met fontein. Dichte keuken met toegang tot de tuin. Vanuit de hal toegang tot het souterrain: twee royale slaapkamers, badkamer met ligbad, douche, wastafelmeubel en wasmachineaansluiting, ruime bergkast (trapkast) thans in gebruik als klusruimte, inbouwkast en toilet met fontein. Vanuit de hal en vanuit de slaapkamer aan de achterzijde toegang tot het overdekte terras en de tuin.

Appartement 5Bis: entree met meterkast, trap naar de eerste verdieping, overloop, toilet met fontein, toegang tot de lichte vernieuwde keuken (2020) met inbouwapparatuur, zeer royale en lichte woonkamer en-suite met balkon. Tweede verdieping: hier vind je drie ruime slaapkamers. In de garderobekamer is de toegang tot de vliering. Op deze verdieping is een ruime gemoderniseerde badkamer (2020) met ligbad, douche, wastafelmeubel, toilet en wasmachineaansluiting.

Afmetingen:

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

Bijzonderheden:

- Buitenschilderwerk is professioneel uitgevoerd in 2024.
- CV benedenwoning is uit 2011.
- CV bovenwoning is uit 2016.
- De woonkamer (beletage) is voorzien van een mooie parketvloer.
- De (gas)haard met ventilator in de woonkamer op de beletage verwarmt binnen no time de gehele ruimte.
- De trappen in het appartement zijn dieprood gestoffeerd afgewerkt.
- In het appartement ligt een pvc vloer.
- In de koopovereenkomst wordt de niet zelfbewoningsclausule opgenomen.
- In de koopovereenkomst wordt een asbest clausule opgenomen.
- Het pand is recent bouwkundig gekeurd. Tijdens de bouwkundige keuring bleek dat het pand in goede staat van onderhoud is, er zijn geen bijzonderheden aangetroffen.
- Notaris is Van Grafhorst Notarissen te Utrecht, keuze verkopers.
- Recht van gunning is aan verkopers.
- Op het spoor aan de Wolter Heukelslaan rijdt ieder uur (tussen 9 u en 17:30 u) een pendeltrein van Utrecht CS naar

het Spoorwegmuseum. Verder geen treinverkeer op dit spoor.

- Oplevering in overleg, kan spoedig.

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 VIDEO LATEN
MAKEN.

VRIJBLIJVENDE INFORMATIE

Wij danken NIEUWE OOST Interieur (Burgemeester
Reigerstraat 12) heel hartelijk voor het lenen van
accessoires voor de fotoshoot!

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.

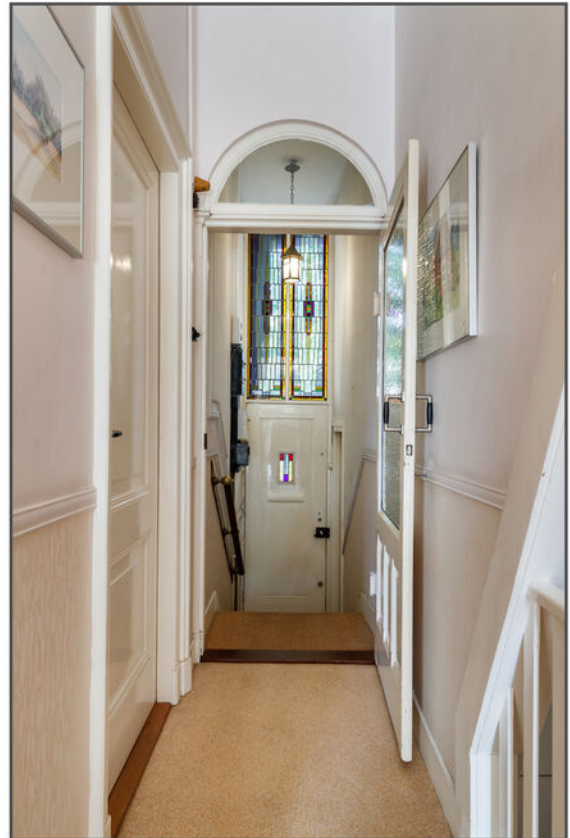




Foto's







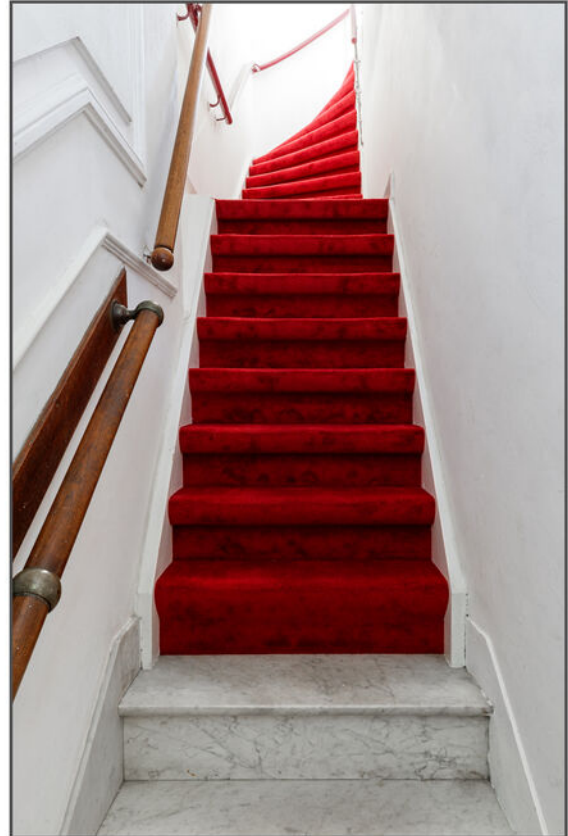
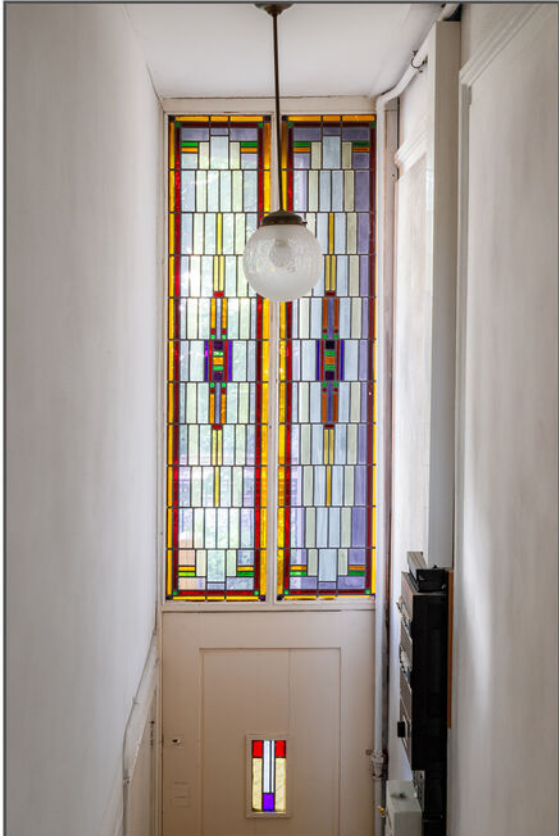






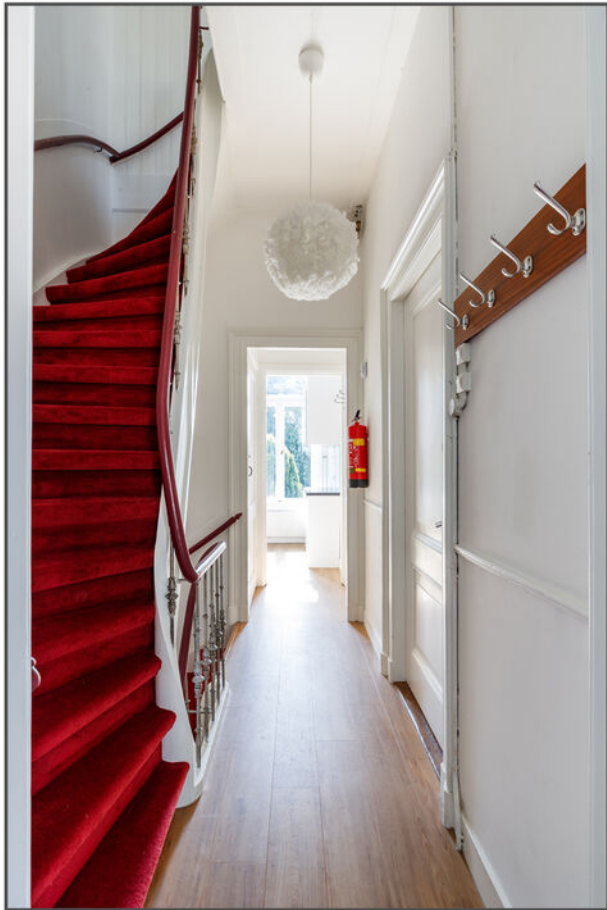












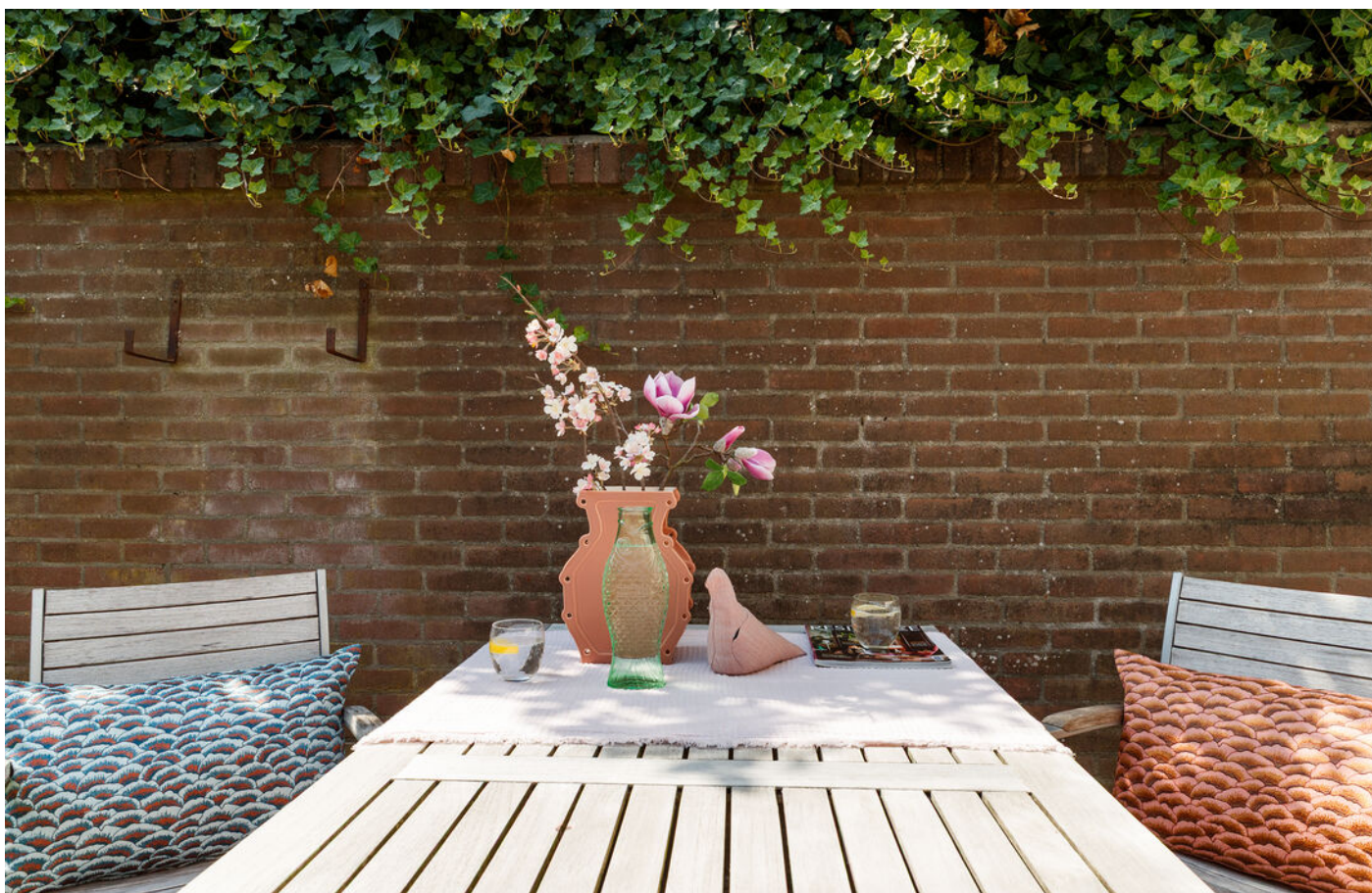














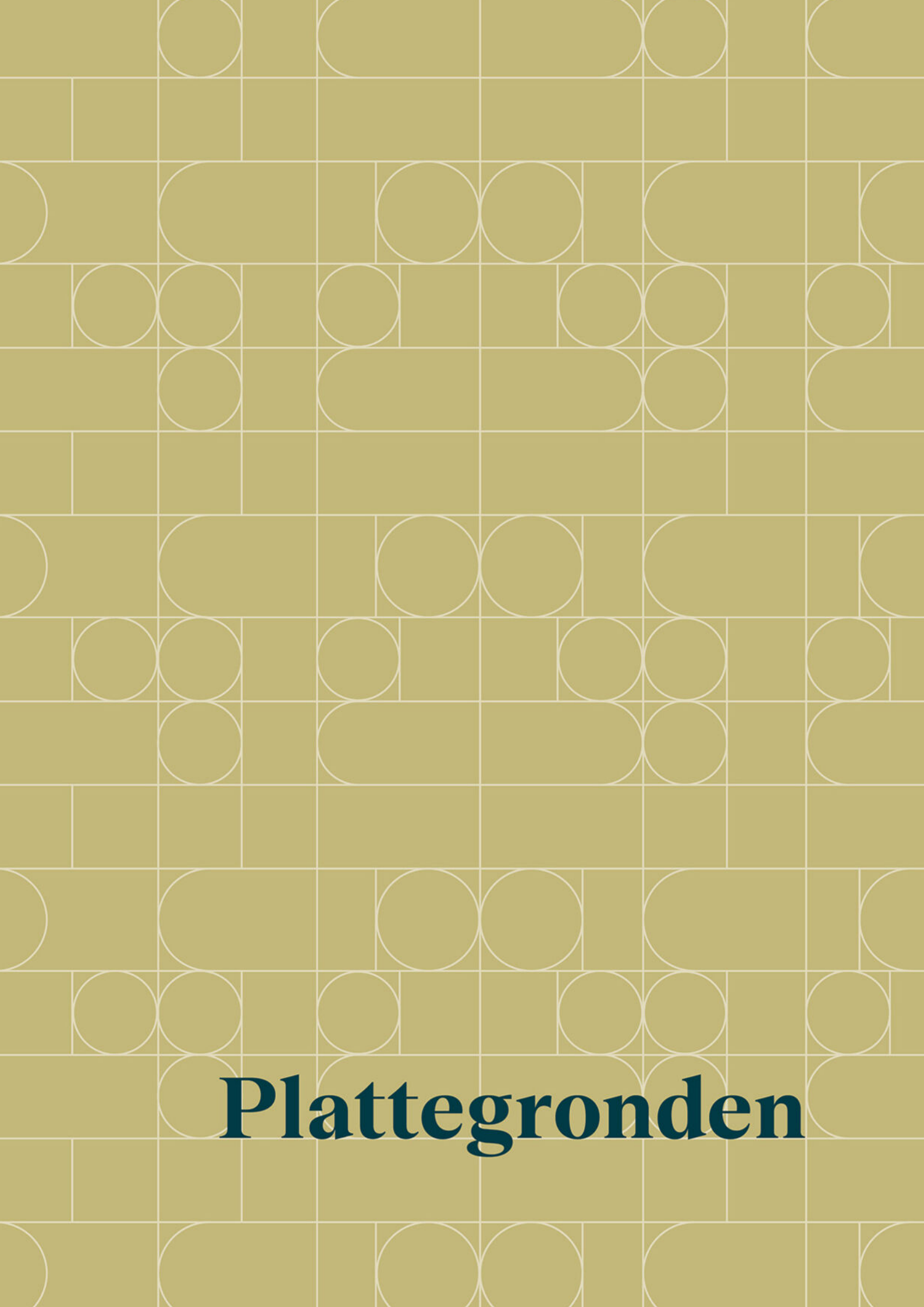












Plattegronden

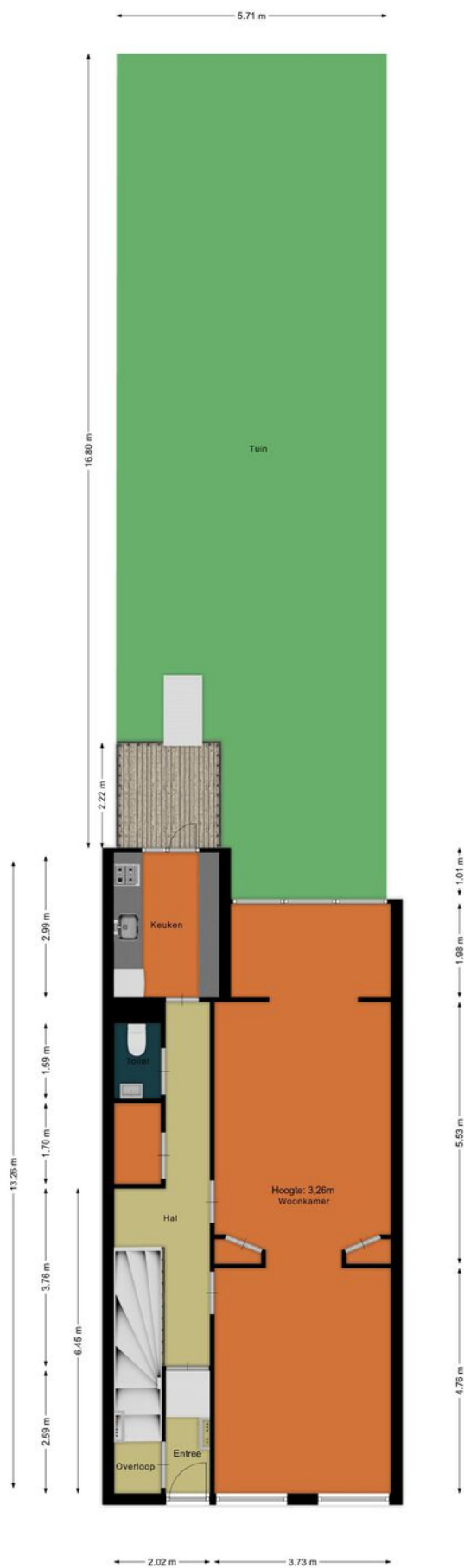
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



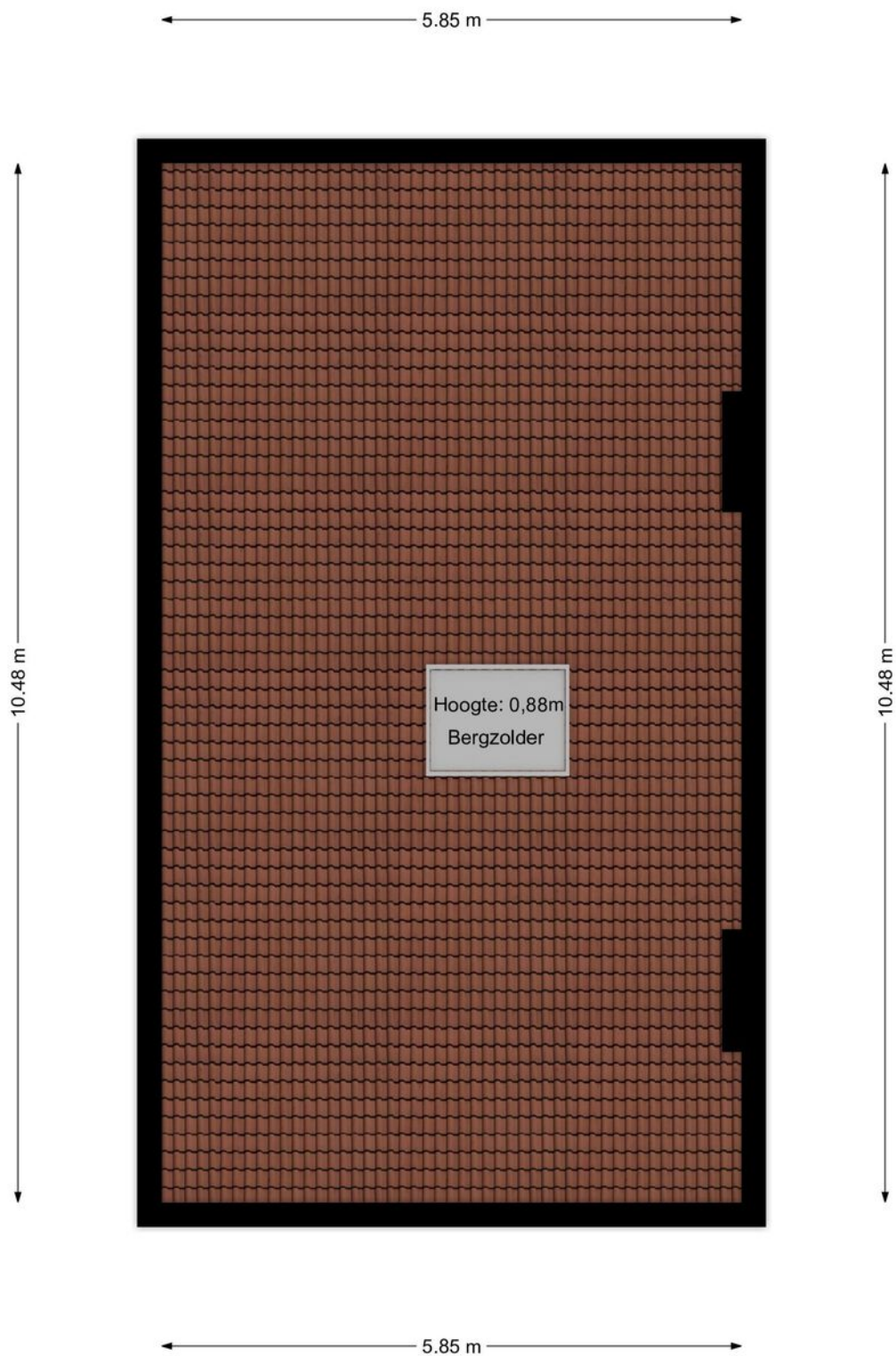
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

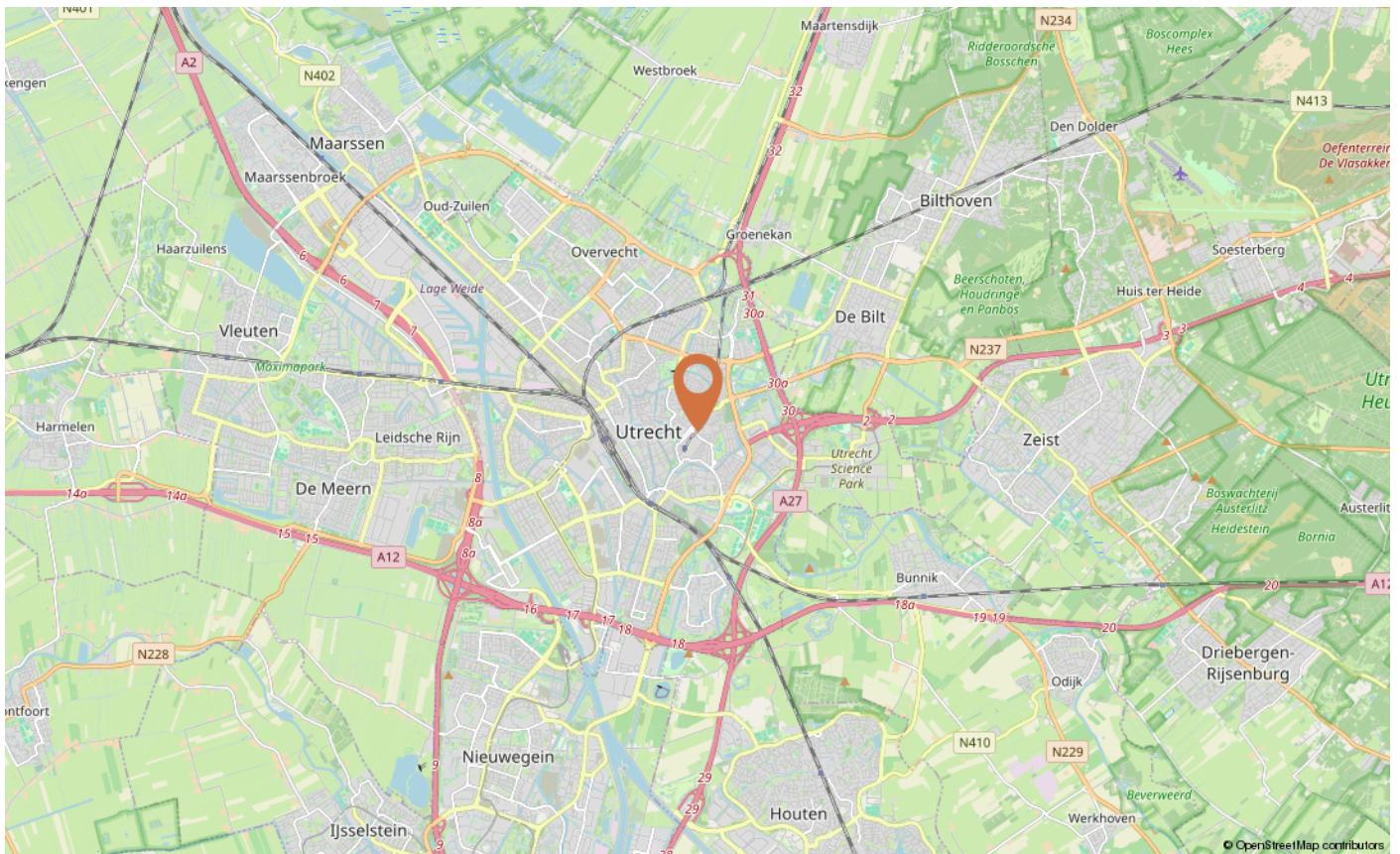
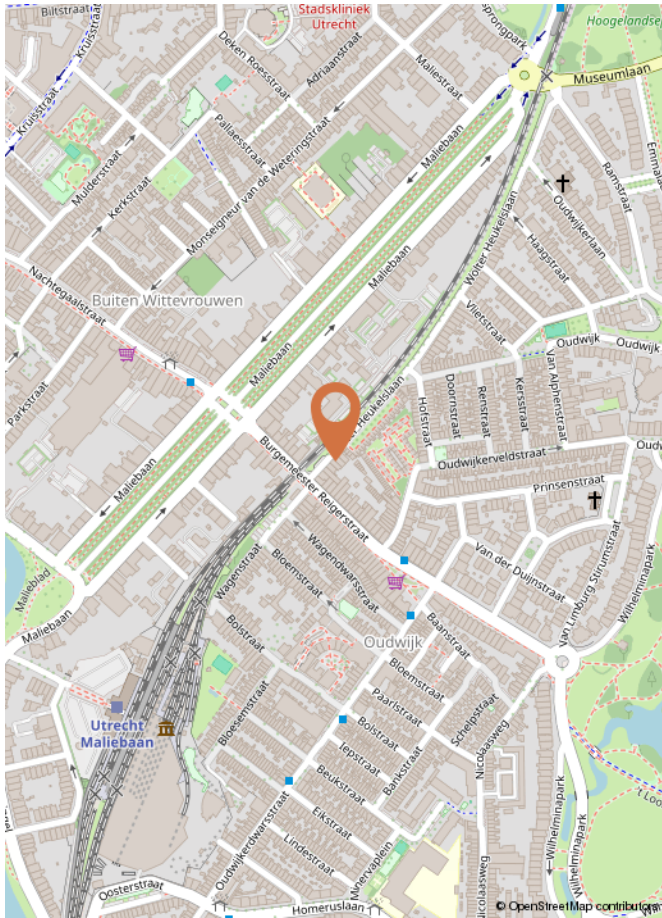


Uw referentie: Wolter Heukelslaan 5



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Schaal 1: 500 Abstede C 7816	kadaster 
---	--	--	---

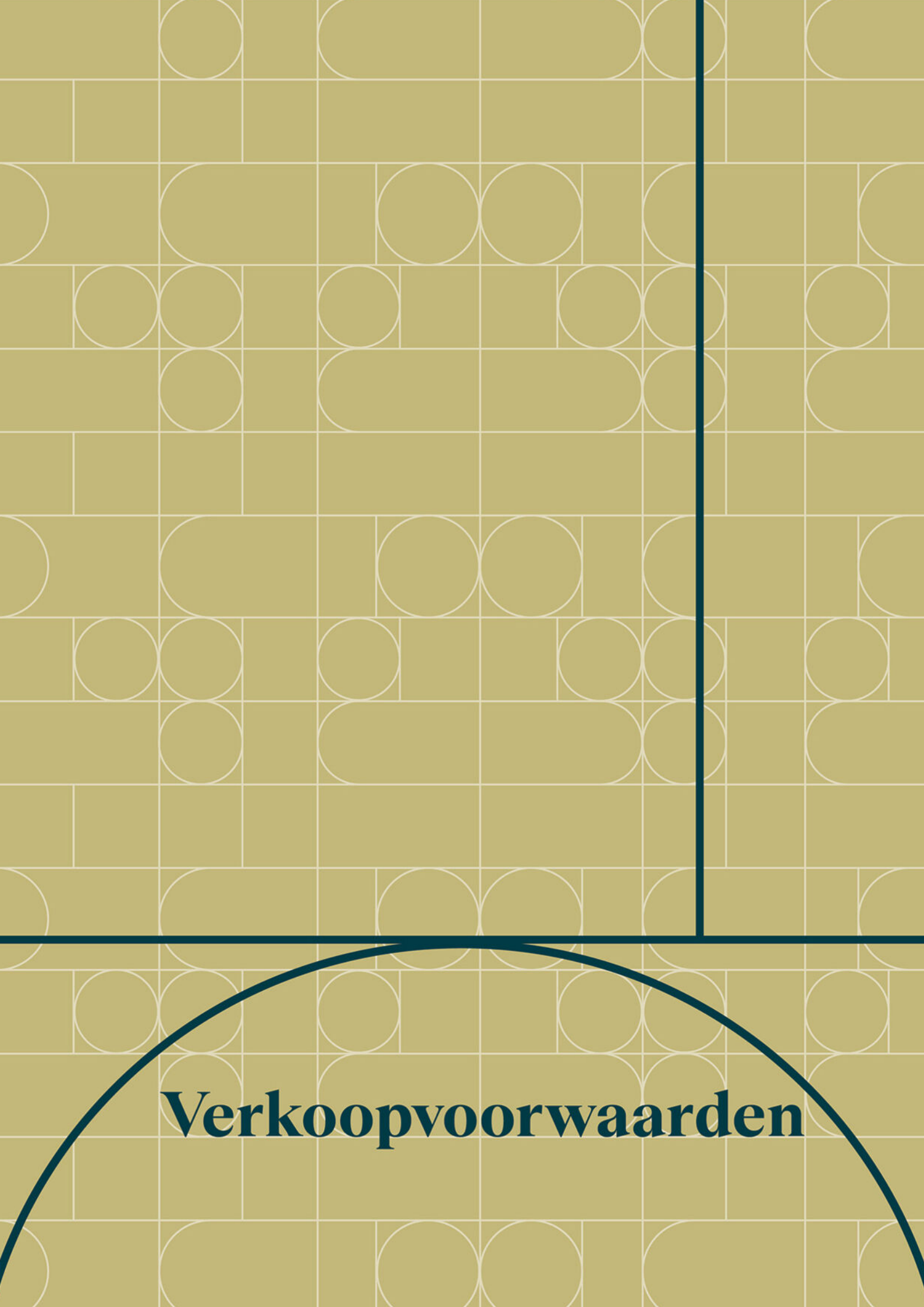
LOCATIE



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 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



WOLTER HEUKELSLAAN 5
UTRECHT

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



**Mark Renkema
Makelaardij**