



Duifstraat 57 UTRECHT

€ 700.000,- k.k.



De eerste stap

Je eerste huis? Als starter is het fijn als je kunt leunen op de expertise van een ervaren makelaar. Stap Makelaars is er voor jou.



De volgende stap

Groter wonen? Jullie oude huis verkopen, een nieuw huis vinden. Hoe fijn is het als er één brok ervaring met je meedenkt en meedoet?



De noodzakelijke stap

Ervaar je een lastige tijd door een scheiding of het overlijden van een dierbare? Dan wil je een makelaar die je situatie begrijpt, je helpt en ontzorgt.



Een stapje kleiner

Kleiner wonen? Hoe pak je het slim aan? Wat is je huidige huis waard? Waar wil je naar toe? Stap Makelaars pakt de rol die het best bij je past.



Een exclusieve stap

Groots dromen? Groots wonen? Stap Makelaars zoekt met je mee. Naar parels van huizen, die klaar zijn voor een nieuw verhaal. En we denken mee.



De duurzame stap

Je bent vastberaden. Een gewoon huis is niet goed genoeg. Je wil maar één ding en dat is duurzaam wonen. Stap Makelaars begrijpt jou.



Wij zijn Stap Makelaars.

Een woning verkopen of kopen is altijd een grote stap. Hoe fijn is het om dit met een makelaar te doen die oog heeft voor details. Voor jou; voor waar je van houdt en waar je van droomt. En die daarnaast helder is over het proces en kosten. Geen fratsen dus, maar vakmanschap. **Wees welkom bij Stap Makelaars.**

Martijn van Welzenes

Bel ons
030
207 91 11

Wij zien jou, wij zien meer.



Kenmerken

Type woning	appartement
Soort woning	bovenwoning
Bouwjaar	1939
Inhoud	549 m ³
Woonoppervlakte	151 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Tuinligging	zuid
Dakterras	Lengte: 1045 cm, breedte: 393 cm
Aantal kamers	6
Slaapkamers	4
Energielabel	D
Isolatie	dakisolatie
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel



Omschrijving

Stap binnen in deze speelse en verrassend lichte bovenwoning. Deze woning heeft een aparte opgang en bestaat uit twee woonetages met, wie wil dit nou niet, een schitterend dakterras! Wij weten het zeker: als u deze woning ziet, voelt u zich hier meteen thuis!

De woning is door de jaren heen keurig onderhouden door de huidige eigenaar en heeft alles wat een bovenwoning kan bieden: een woonkamer gescheiden door een voor- en achterkamer, een open keuken, een studeerkamer en op de tweede verdieping drie slaapkamers en een badkamer. Tevens heeft u de beschikking over een dakterras met een prachtig zicht over Utrecht én altijd genieten van het zonnetje en uw privacy. Benieuwd? Lees dan snel verder of plan een bezichtiging in.

Kortom: een goed afgewerkte bovenwoning met veel leefruimte en een prettige sfeer!

De omgeving

De bovenwoning ligt op de 1e en 2e verdieping en bevindt zich in de mooie Vogelenbuurt. Een fijne plek om te wonen. Rustig, (kind)vriendelijk en een sfeervolle uitstraling. Vanuit deze wijk loopt u zo het Griftpark in en bent u in een mum van tijd in hartje centrum. De dagelijkse boodschappen kunt u doen om de hoek bij de Albert Heijn of bij één van de leuke buurtwinkels. De bus stopt in de directe omgeving (Adelaarstraat en de Voorstraat) en ook diverse uitvalswegen zijn goed bereikbaar; u zit binnen enkele autominuten op de ring van Utrecht.

Begane grond

Entree met garderobe, meterkast en toegang tot de eerste verdieping.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot de woonkamer, de studeer-/kantoorruimte, de toiletruimte en de tweede verdieping.

Het eerste vertrek is deze gezellige, maar ook lichte woonkamer door de raampartijen aan de voorzijde, waardoor de kamer een optimale lichtinval heeft. De kamer heeft karakteristieke details, waaronder prachtige suitekasten. Deze kasten zorgen ervoor dat de woonkamer is ingedeeld in een voor- en achterkamer. De voorkamer van de kamer is benut als zitkamer en de achterkamer als woonkamer, waar tevens de tv zich bevindt. Ook bevindt zich hier een schouw die de kamer wat "breekt". Niet alleen de suitekasten en de schouw zijn echte jaren '30 details, maar ook prachtige paneeldeuren. De eethoek is bij de keuken geplaatst, zodat er echt een woonkeuken is ontstaan.

De keuken is open en heeft een L-opstelling. Opvallend is de leuke opvallende tegeltjes op van de achterwand: fris groene "witjes". De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: 5-pits gasfornuis van het merk SMEG met een geïntegreerde oven, afzuiging, koel-/vriescombinatie, magnetron en een vaatwasser. De keuken heeft een lichte kleurstelling door de wit matte frontjes en het donker stenen (composiet) aanrechtblad. Daarnaast biedt de keuken veel

opbergruimte door de onder- en bovenkasten. Vanuit de keuken kijkt u leuk weg over de straat.

Via de overloop komt u in de studeer-/kantoorruimte. Deze kamer is een fijne plek om thuis te werken. Middels een deur komt u op het balkon dat u deelt met uw burens.

De gehele verdieping is voorzien van een houten vloer die in de lengte is gelegd voor een ruimtelijk effect. De wanden en het plafond zijn gestuukt voor een strakke afwerking.

Tweede verdieping

Overloop met toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer en, de eye-catcher, het dakterras.

De ouderslaapkamer is gelegen aan de voorzijde en biedt ruimte genoeg voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. Vanuit deze kamer kijkt u heerlijk weg over de straat. Een rustige ligging, omdat door de straat enkel bestemmingsverkeer rijdt.

De andere twee slaapkamers zijn aan de achterzijde gesitueerd en zijn in gebruik als kinderkamer en studeerkamer. Multifunctionele kamers voor het doeleinde wat u maar wenst.

Een moderne badkamer voorzien van een ligbad, een inloopdouche, een wastafel met dubbele kraan met daarboven een spiegelkast en een designradiator. Kortom: een sanitaire ruimte van alle gemakken voorzien. Het plafond is verlaagd en voorzien van spotjes, waardoor u een fijn en goed licht heeft in dit vertrek. De betegeling is modern: antracietkleurige vloertegels en een lichtere tint qua wandtegel.

Ook deze verdieping is voorzien van een houten vloer voor een warme uitstraling.

Dakterras

Een heerlijk dakterras gelegen op de bovenste verdieping, te bereiken middels een vaste trap. Altijd genieten van de zon en tevens van een prachtig ver zicht! Ziet u zichzelf hier al relaxen?

Bijzonderheden

- De keuken is gemoderniseerd in 2016;
- In 2016 is de badkamer gemoderniseerd;
- De woning is volledig voorzien van dubbelglas;
- Verwarming en warmwater middels cv-ketel (Valliant, 2016);
- In 2023/2024 is het hoofddak vervangen;
- Er is een actieve VvE aanwezig. Met een maandelijkse inleg van € 135,42;
- Energielabel D (geldig tot 7 juni 2034);
- Oplevering in overleg









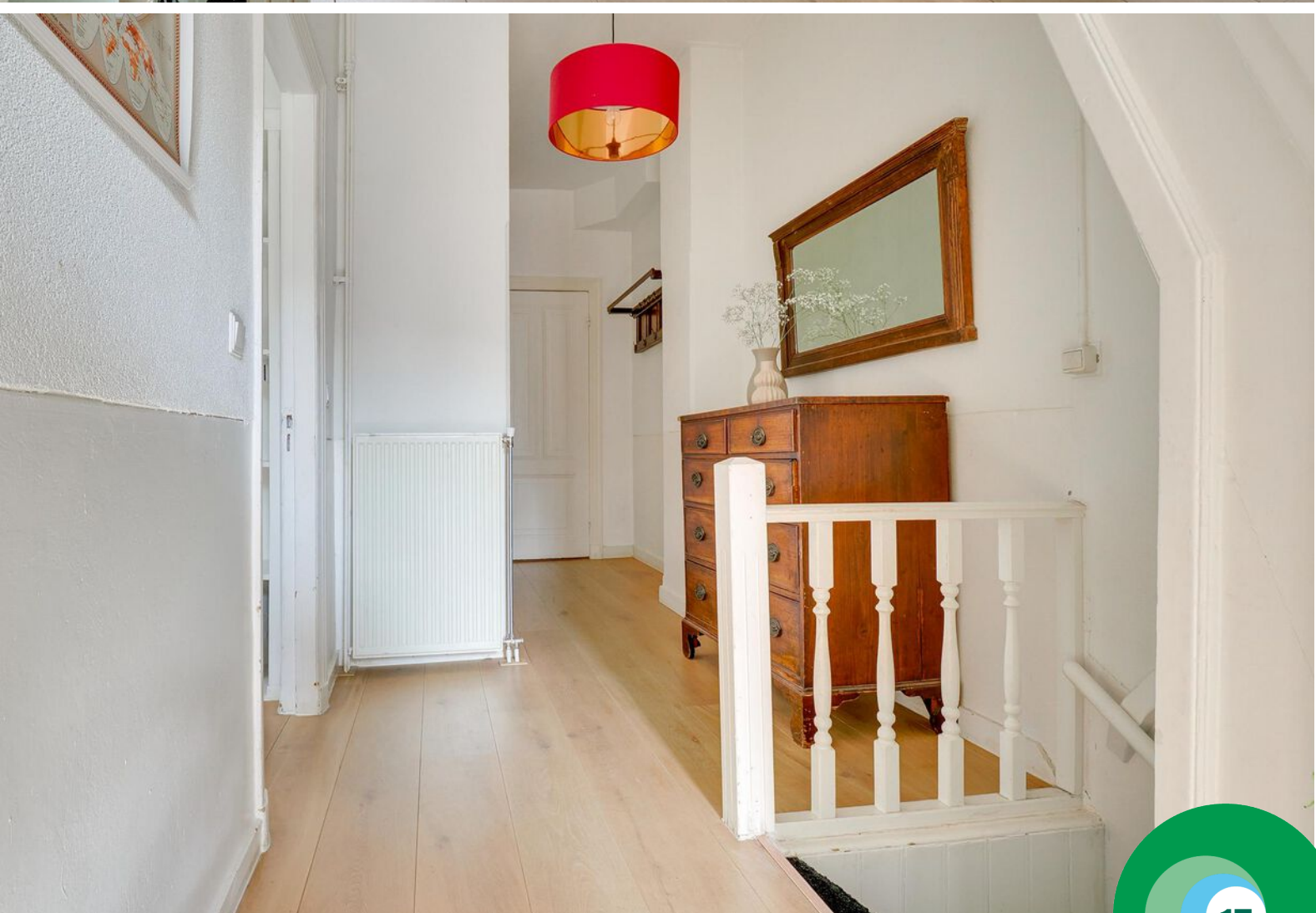








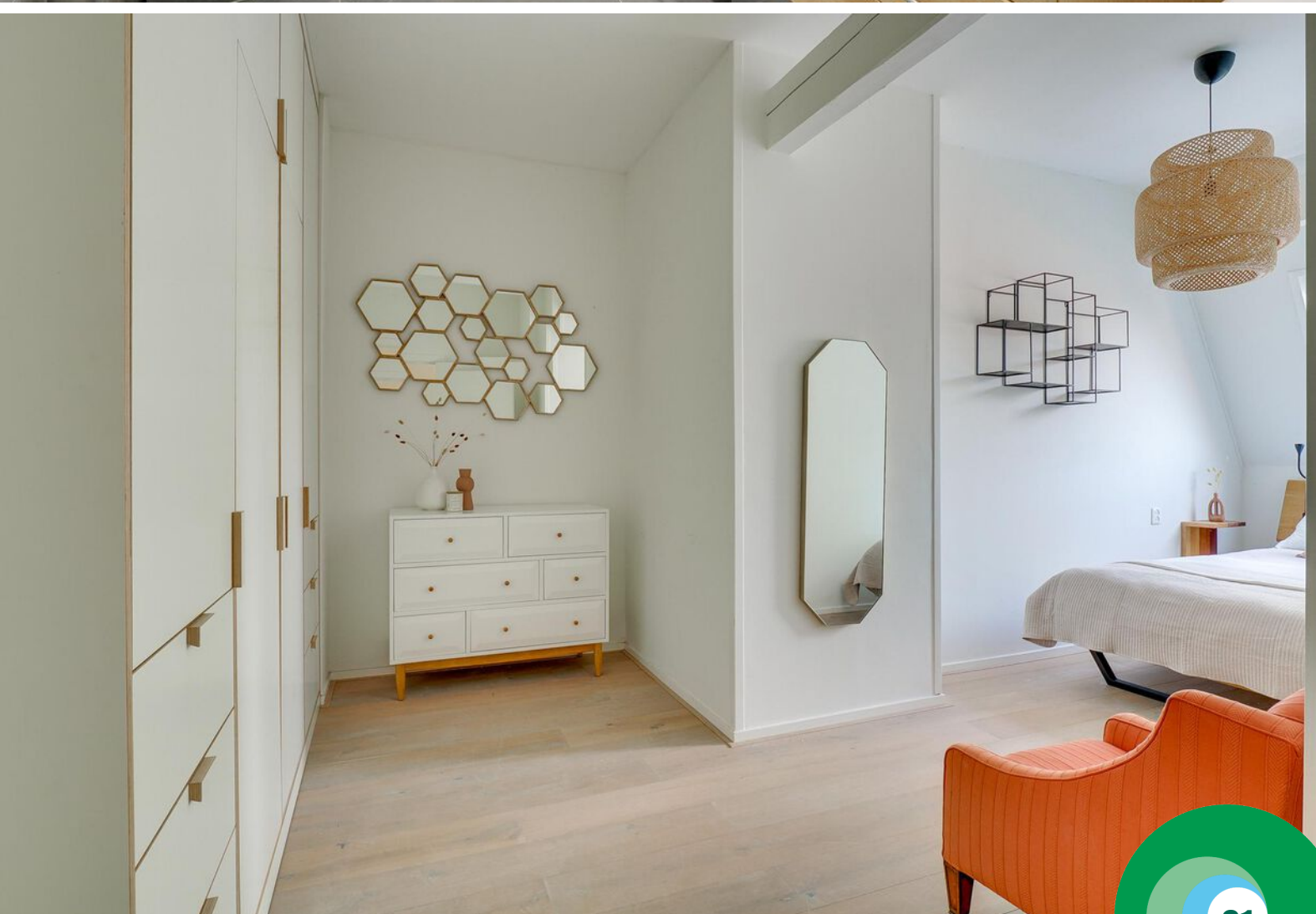






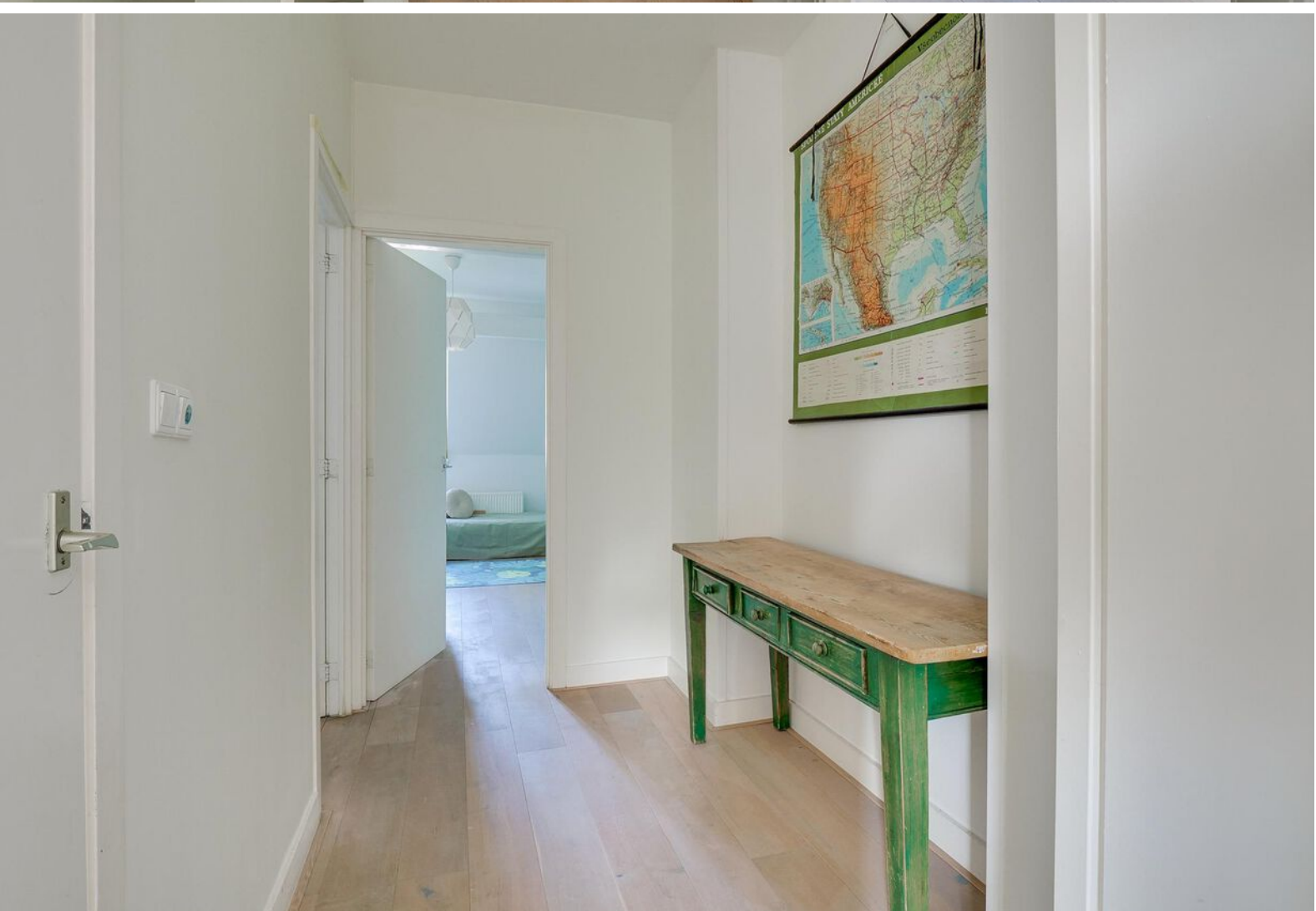


















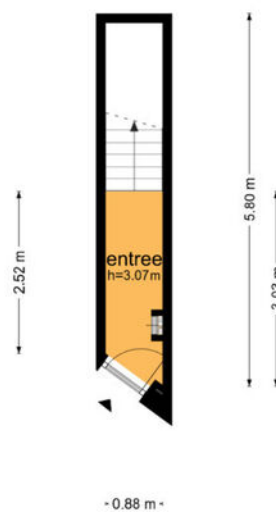






Plattegrond

Duifstraat 57 - Utrecht
Begane Grond



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

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

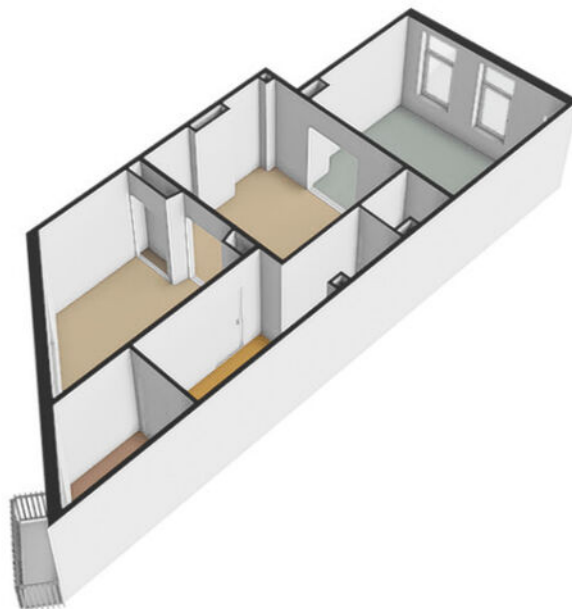


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

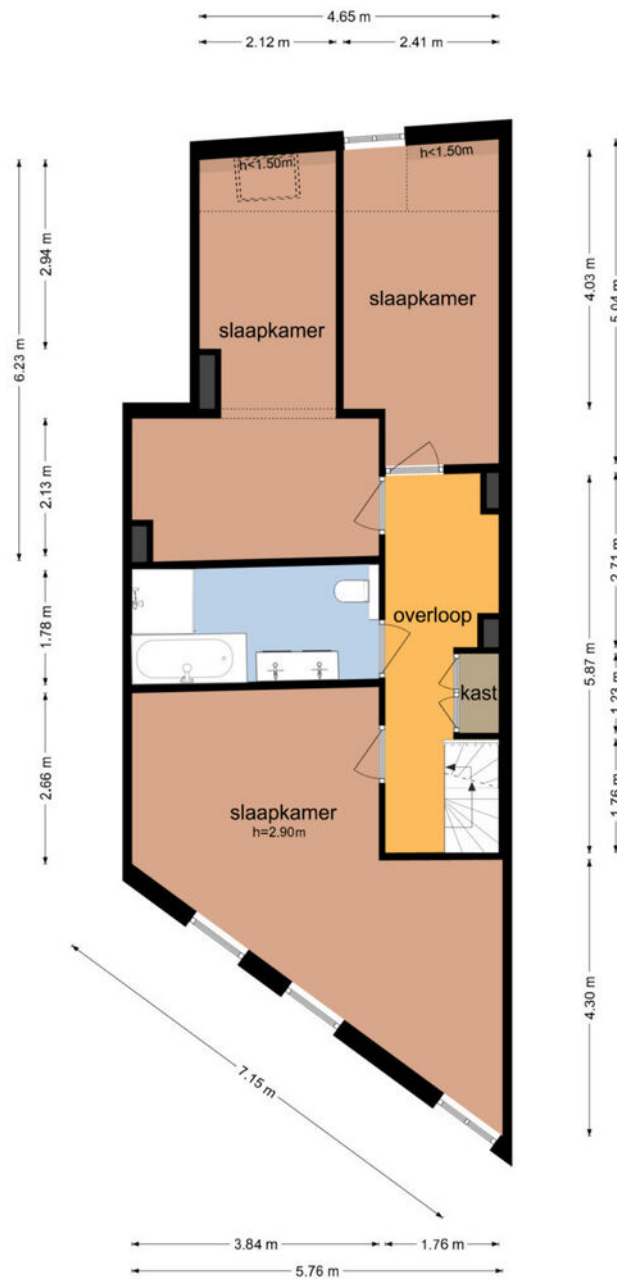


Plattegrond



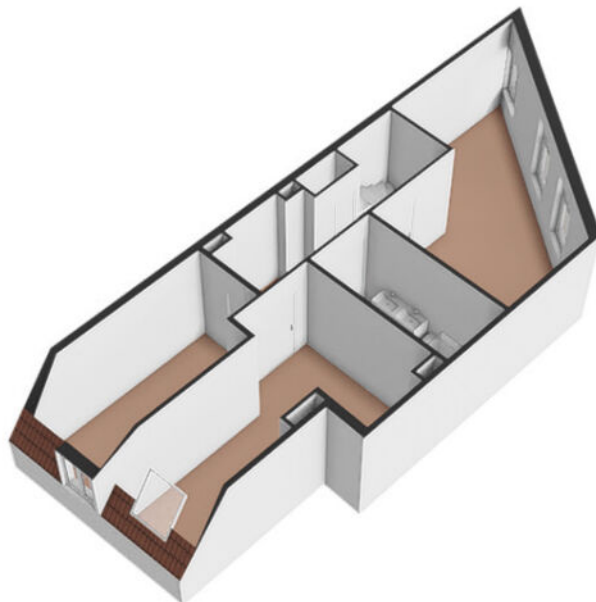
Plattegrond

Duifstraat 57 - Utrecht
Tweede Verdieping

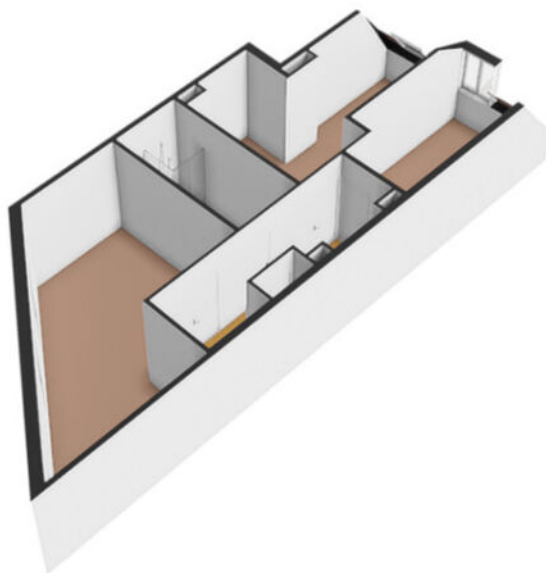


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

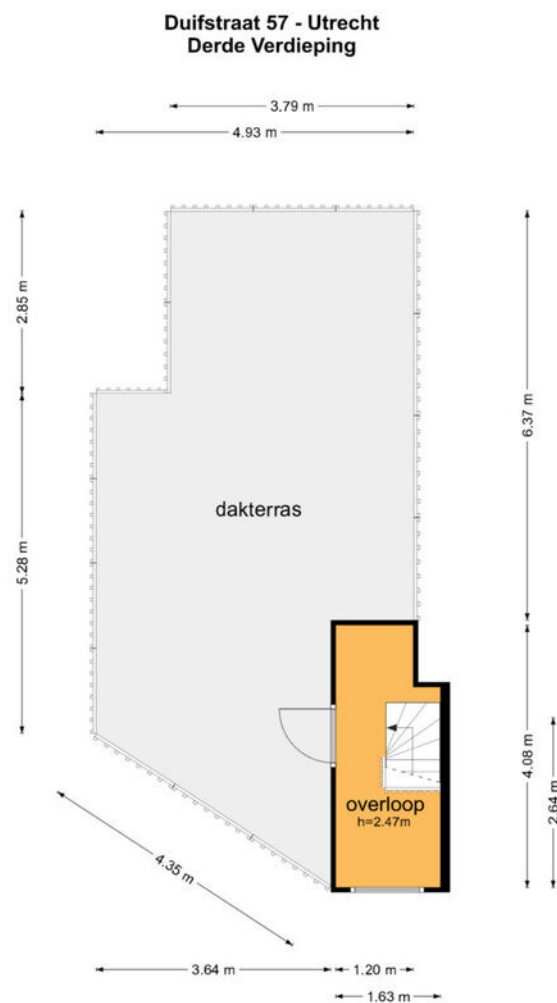
Plattegrond



Plattegrond

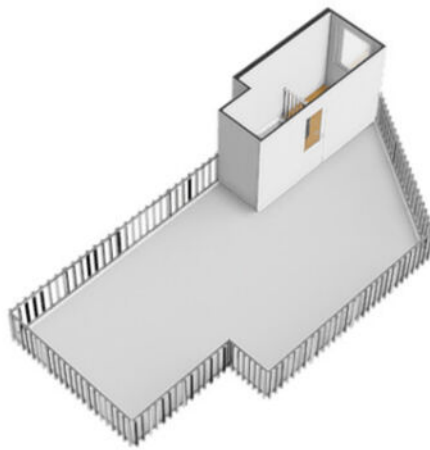


Plattegrond

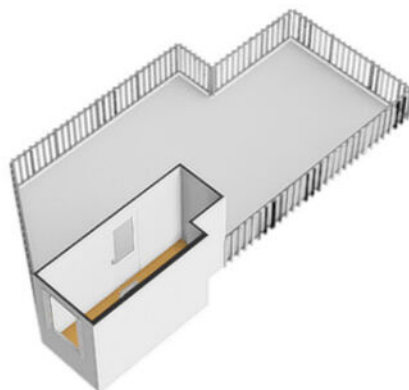


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



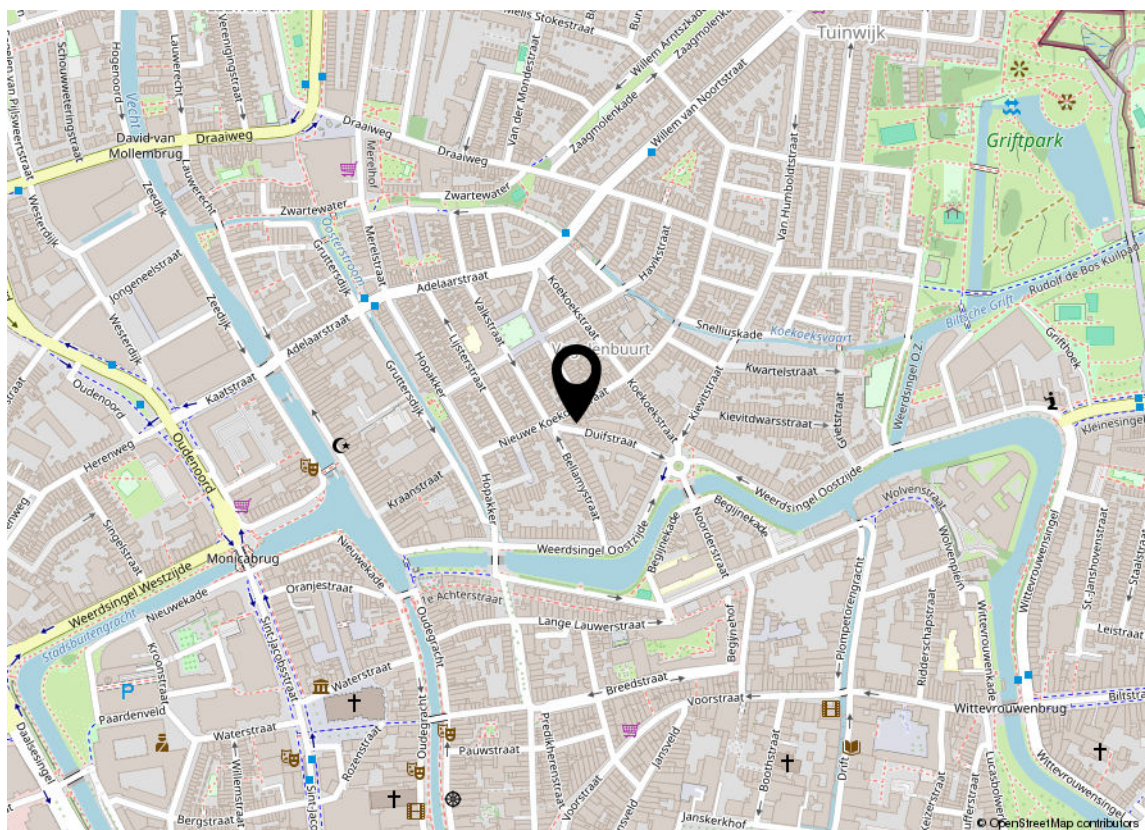
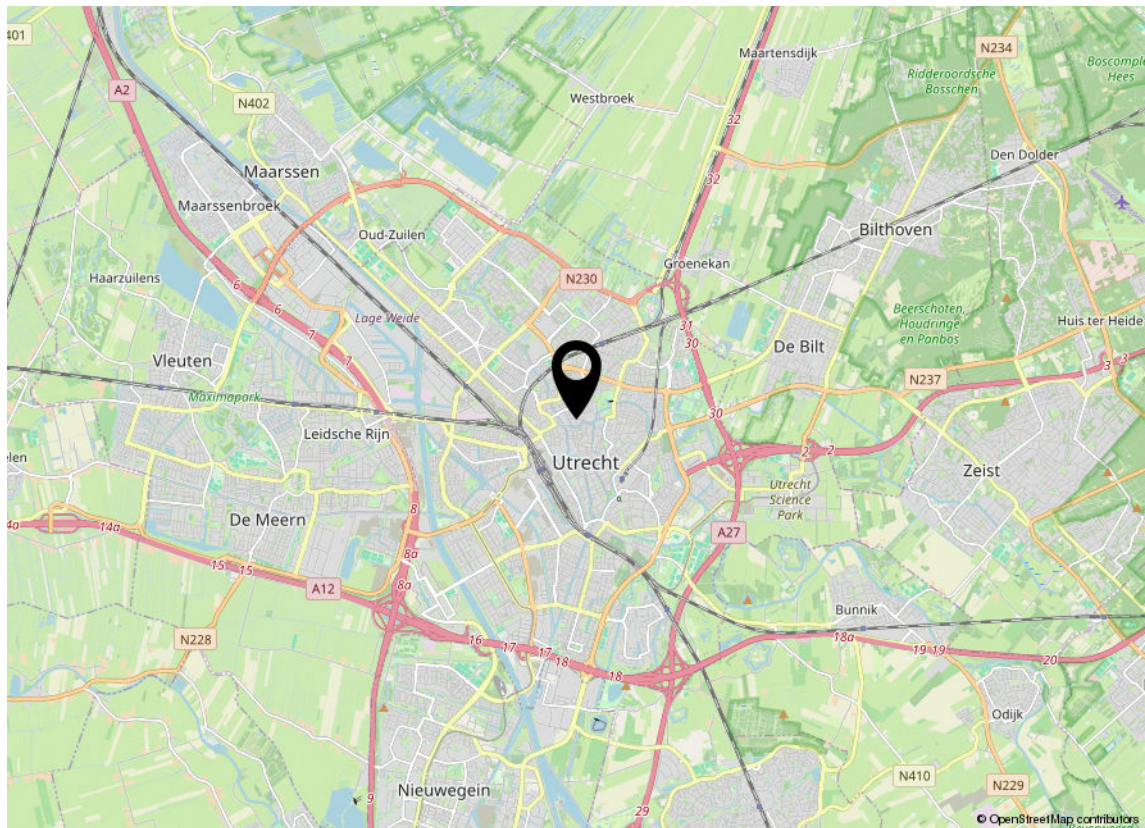
Plattegrond



Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Keukenaccessoires in overleg			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Hekwerk en vlonders dakterras	X		
- Meubels dakterras	X		

Buurtinformatie - Utrecht / Vogelenbuurt

Leeftijd



0 - 14: 12%

15 - 24: 19%

25 - 44: 41%

45 - 64: 20%

65+: 8%

Huishoudens



Eenpersoons: 58%

Zonder kinderen: 24%

Met kinderen: 18%

Koop / huur



Koop: 57%

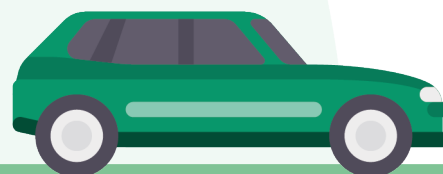
Huur: 43%

48%
man

52%
vrouw

Gemiddelde woningwaarde

-



0,4 per huishouden

Wonen in Utrecht

Utrecht: een
gezonde stad van
en voor iedereen



Steeds meer mensen kiezen voor Utrecht. Het is een aantrekkelijke en centraal gelegen stad. Prettig om in te wonen, met veel groen en natuur. Een stad waar iedereen zich thuis voelt en je jezelf kunt zijn.

Meest gestelde vragen

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken –, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- 1. Financieringsvoorzehoud.
- 2. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

Meest gestelde vragen (vervolg)

8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces.

Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a)** Overdrachtsbelasting.
- b)** Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

11. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

12. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen woning verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn woning te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van de reeds verkochte woning. Vindt de verkoper een andere koper, die in zijn ogen onder gunstigere voorwaarden de woning wil kopen, zonder de No-Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens de woning aan de tweede koper.



Weten wat je woning waard is?

Neem contact met ons op en vraag gratis een vrijblijvende waardecheck aan.



Scan deze code en voer je adres in om de waardecheck te ontvangen.

Newtonlaan 115, 3584 BH Utrecht
info@stapmakelaars.nl | 030-207 91 11
stapmakelaars.nl

Wij zien jou, wij zien meer.