



Constant Erzeijstraat 23 UTRECHT

€ 550.000,- k.k.



Kenmerken

Type woning
Soort woning
Bouwjaar

tussenwoning
eengezinswoning
1936

Inhoud
Woonoppervlakte
Perceeloppervlakte
Tuinligging
Tuin afmetingen

348 m³
99 m²
92 m²
noordwest
Lengte: 733 cm, breedte: 530 cm

Aantal kamers
Slaapkamers

5
4

Energie label
Isolatie

B
dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie

Warm water
Verwarming

c.v.-ketel
c.v.-ketel



Omschrijving

Stap binnen in deze charmante jaren '30 woning met zonnige tuin, 4 slaapkamers en volop potentieel!

Aan de gezellige Constant Erzeijstraat in Utrecht vind je deze karakteristieke tussenwoning uit de jaren '30. De woning beschikt over drie volwaardige woonlagen inclusief vier slaapkamers. Dankzij de dak-, muur- en vloerisolatie én HR-glas heeft de woning energielabel B. Een riante terrasoverkapping, tuin op het westen met achterom, en de mogelijkheid tot moderniseren maken dit een unieke kans voor gezinnen of stellen die hun droomhuis willen creëren op een toplocatie in Utrecht!

Rustig wonen in Hoograven, nabij het centrum

De woonwijk Hoograven biedt de perfecte combinatie van rust en stedelijke dynamiek. Je woont hier nabij het Tolsteegplantsoen, diverse speeltuinen, een kinderboerderij met theehuis "Nieuw Rotsoord" en het groene Beatrixpark. De binnenstad van Utrecht ligt op slechts vijf minuten fietsen; je staat zo op het Ledig Erf of de Oudegracht. Winkels vind je om de hoek: winkelcentrum Smaragdplein en Albert Heijn aan de Goylaan liggen beide op slechts 3 minuten fietsen. Ook zijn er gezellige horecagelegenheden op Rotsoord, zoals Klein Berlijn en LE:EN. Dankzij de nabijheid van station Vaartsche Rijn, bushaltes en uitvalswegen A2/A12 is de bereikbaarheid uitstekend.

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de verzorgde hal op, met een fraaie combinatie van lichte wandafwerking, tegellambrisering en een praktische plavuizenvloer in groot formaat. De jaren '30 voordeur met rond raam zorgt voor karakter én prettige lichtinval. Hier vind je ook het eenvoudig betegelde toilet en een handige trapkast voor extra bergruimte.

De woonkamer ademt sfeer. Dankzij de erker aan de voorzijde valt er aangenaam daglicht naar binnen, wat het zitgedeelte een warme en uitnodigende uitstraling geeft. De combinatie van een rustige kleurstelling op de wanden en een neutrale, diagonaal gelegde plavuizenvloer zorgt voor een tijdloze basis. De eethoek aan de achterzijde staat in directe verbinding met de tuin via grote raampartijen en een schuifpui, waardoor binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen.

De dichte keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt via een achterdeur toegang tot de tuin. De keuken is voorzien van een keramische kookplaat, oven, afzuigkap en koelkast, en heeft een praktische rechte opstelling met voldoende werk- en opbergruimte. De lichte kastfronten in combinatie met het donkere werkblad geven een neutrale basis die ruimte laat voor eigen smaak. Opvallend is ook het karakteristieke doorkijkje met glas-in-lood look en gemetselde omlijsting, dat een speels accent geeft aan de ruimte.

De achtertuin is gelegen op het westen en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating in een speels patroon. Hier vind je een heerlijke, beschutte zithoek

aan huis én een royale houten overkapping aan de achterzijde van de tuin, compleet met sfeervolle wanddecoratie en verlichting – een ideale plek om te genieten van lange zomerse avonden. Naast de overkapping bevindt zich een stenen berging, perfect voor het stallen van fietsen of het opbergen van tuingereedschap. Via de handige achterom is de tuin ook uitstekend bereikbaar.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft openslaande deuren naar het balkon, dat uitzicht biedt over de achtertuinen. Deze kamer is licht en ruim en voorzien van een inbouwkast voor extra bergruimte.

Aan de voorzijde bevindt zich een tweede ruime slaapkamer, afgewerkt met een laminaatvloer en een grote raampartij die zorgt voor prettige lichtinval. De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde en is compact van formaat – ideaal als babykamer, werkplek of kleedkamer.

De badkamer is modern uitgevoerd in grijstinten met grote wand- en vloertegels, en biedt een comfortabele inloopdouche met glazen wand, een wastafelmeubel en een designradiator. Het raam met matglas zorgt voor natuurlijke lichtinval én privacy.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt een volwaardige woonlaag, bestaande uit een ruime overloop en een royale slaapkamer. Op de overloop bevinden zich de aansluiting voor de wasmachine en de opstelling van de CV-ketel.

De slaapkamer op zolder is verrassend ruim en afgewerkt met een nette laminaatvloer, strakke wanden en plafonds en een grote dakkapel die zorgt voor extra ruimte en daglicht.

Bijzonderheden

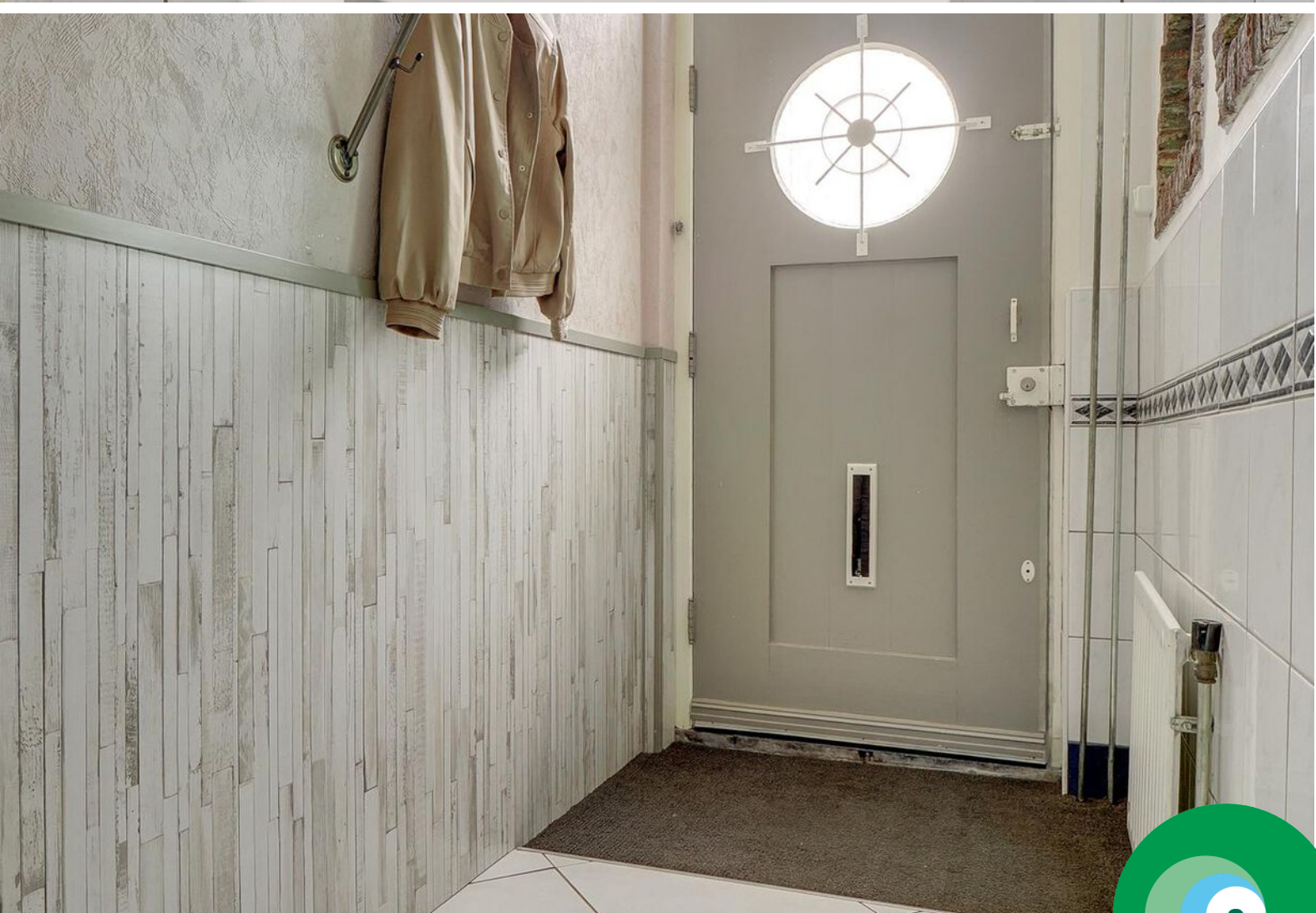
- Riante gezinswoning met 4 slaapkamers
- Centrale ligging ten opzichte van centrum, winkels en uitvalswegen
- Energielabel B
- Dak-, muur- en vloerisolatie + HR glas
- Tuin op het westen met achterom
- Riante berging met overkapping
- Mogelijkheid tot moderniseren en personaliseren

Interesse in deze woning? Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee. Een overzicht van collega NVM makelaars vindt u op Funda.

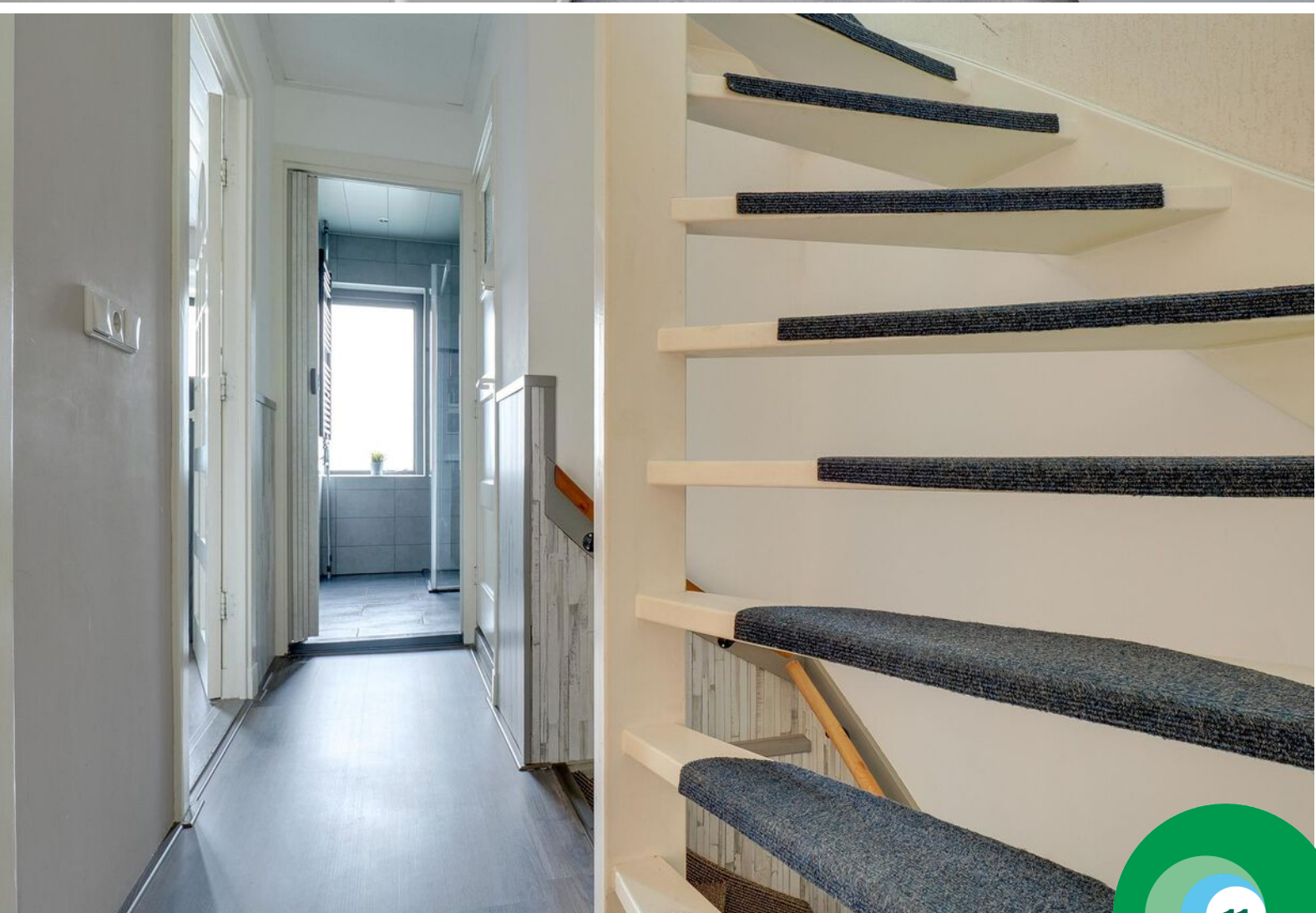






























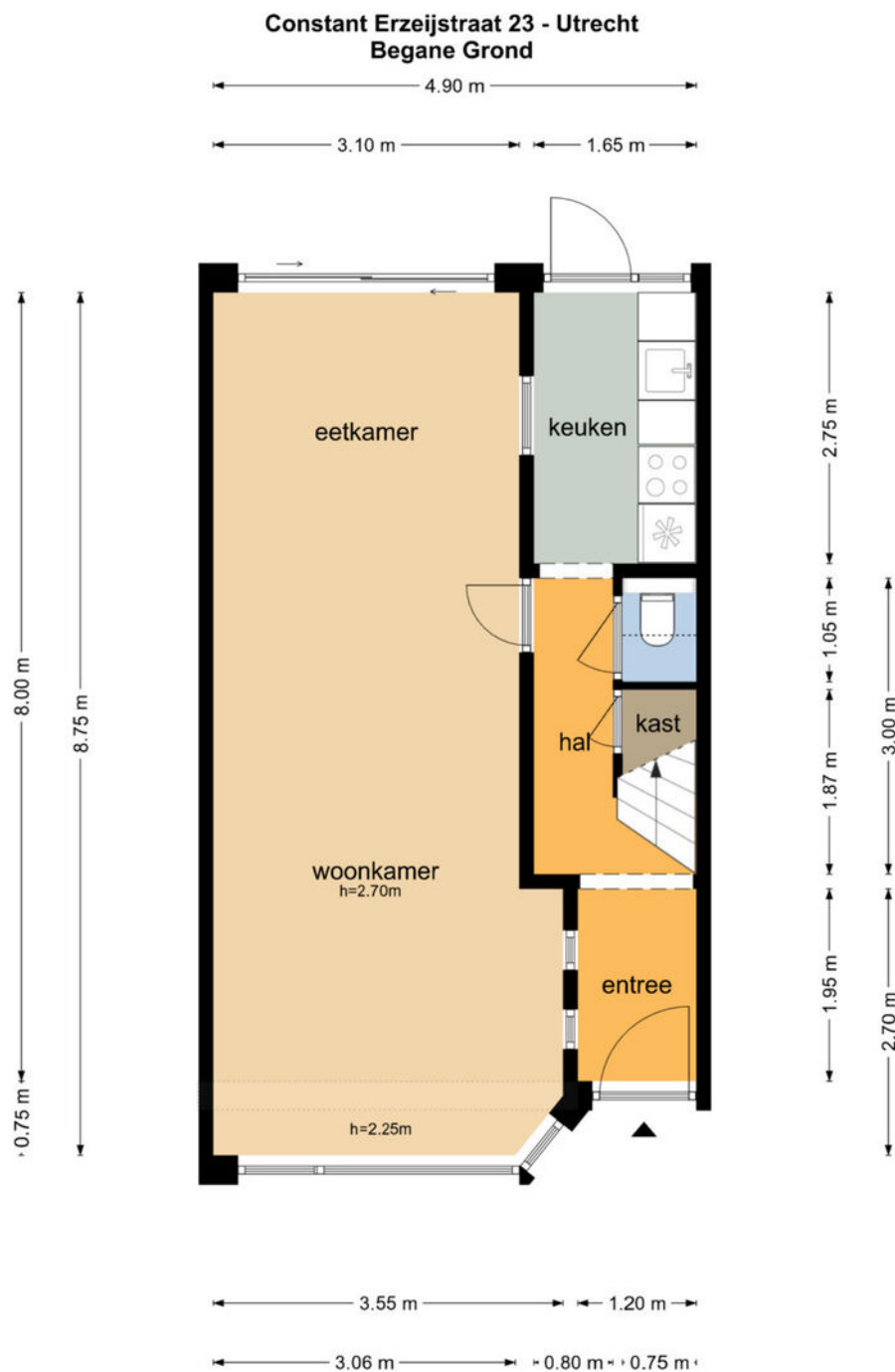








Plattegrond

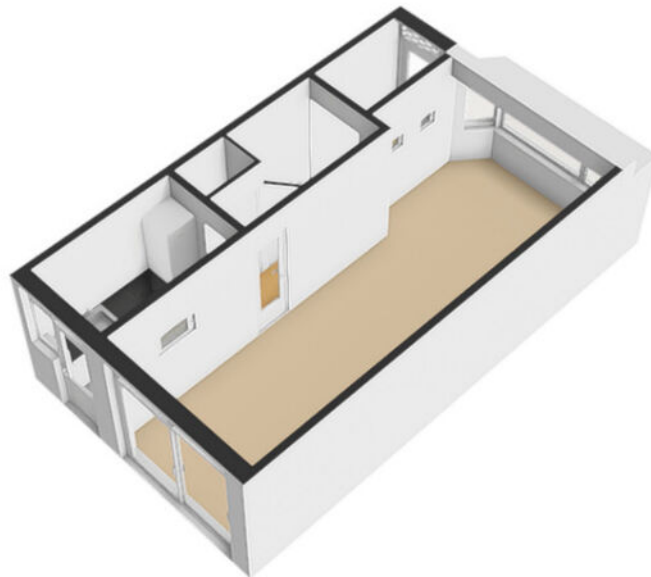


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond

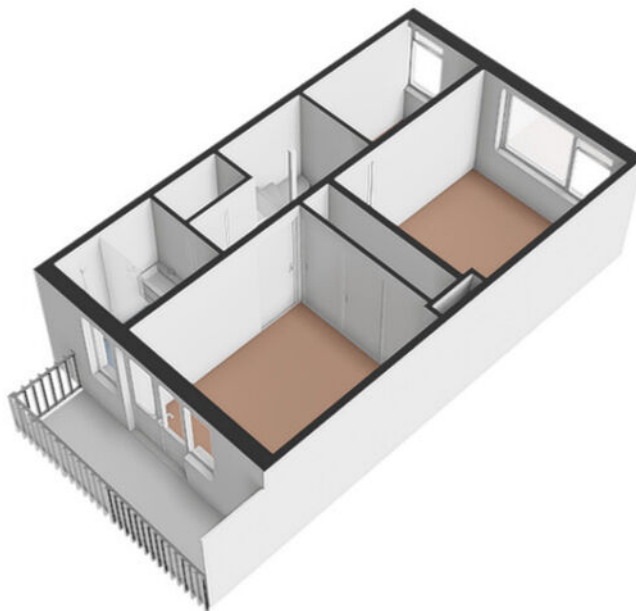


Plattegrond

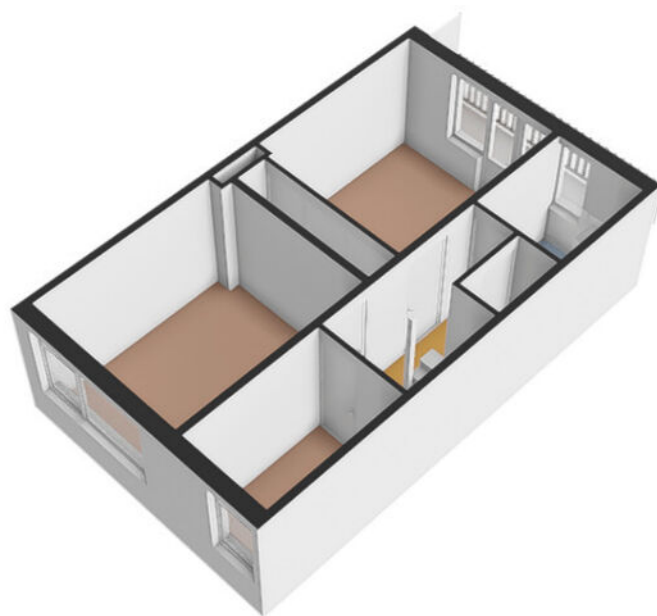


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

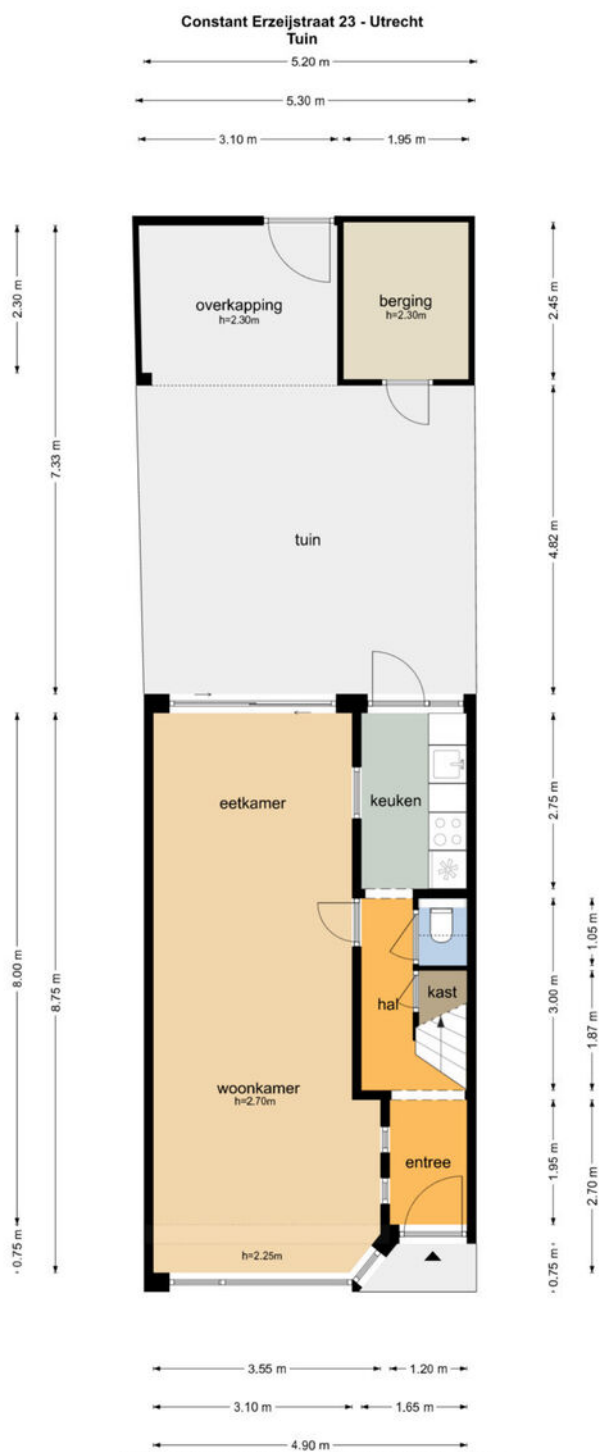
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

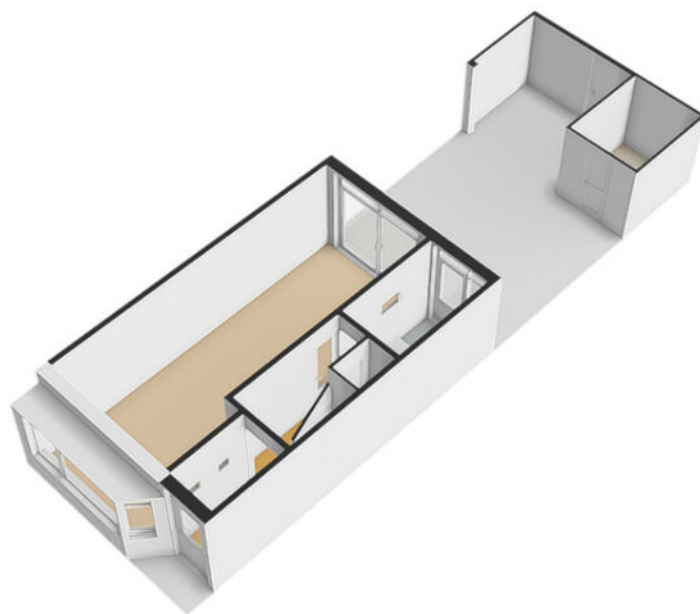


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

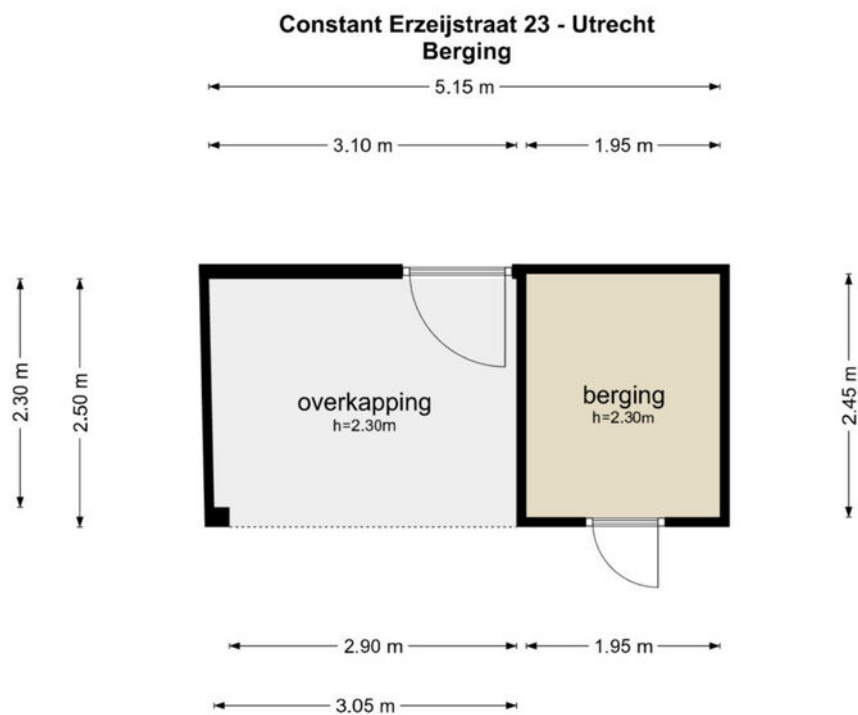
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

Plattegrond



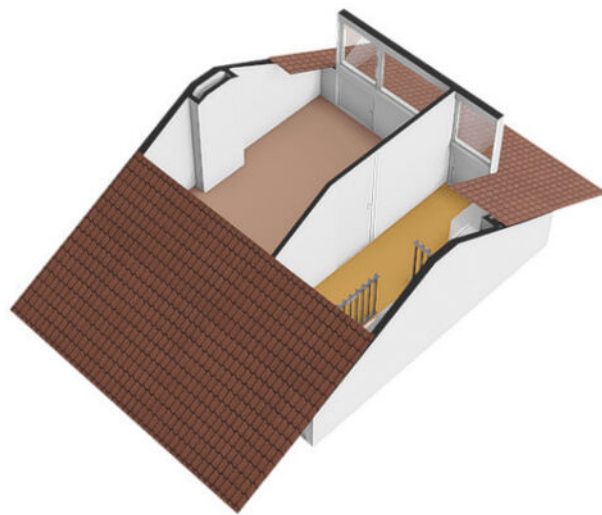
Plattegrond



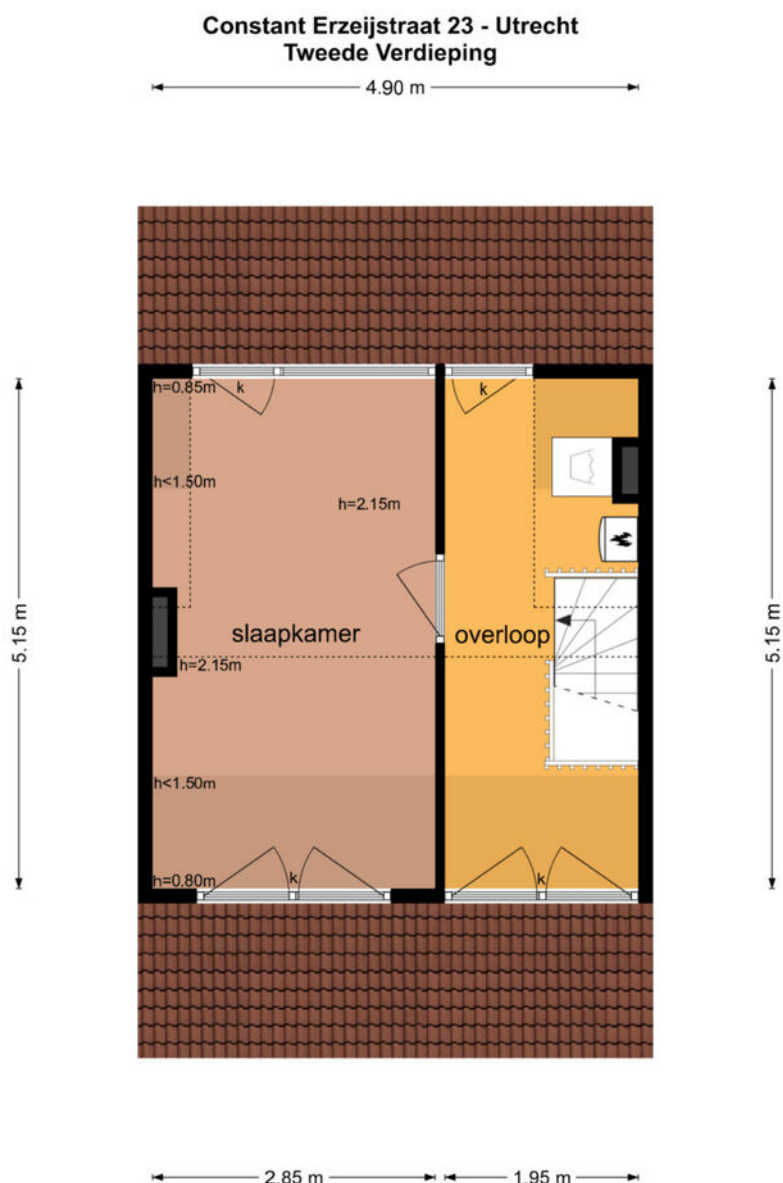
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

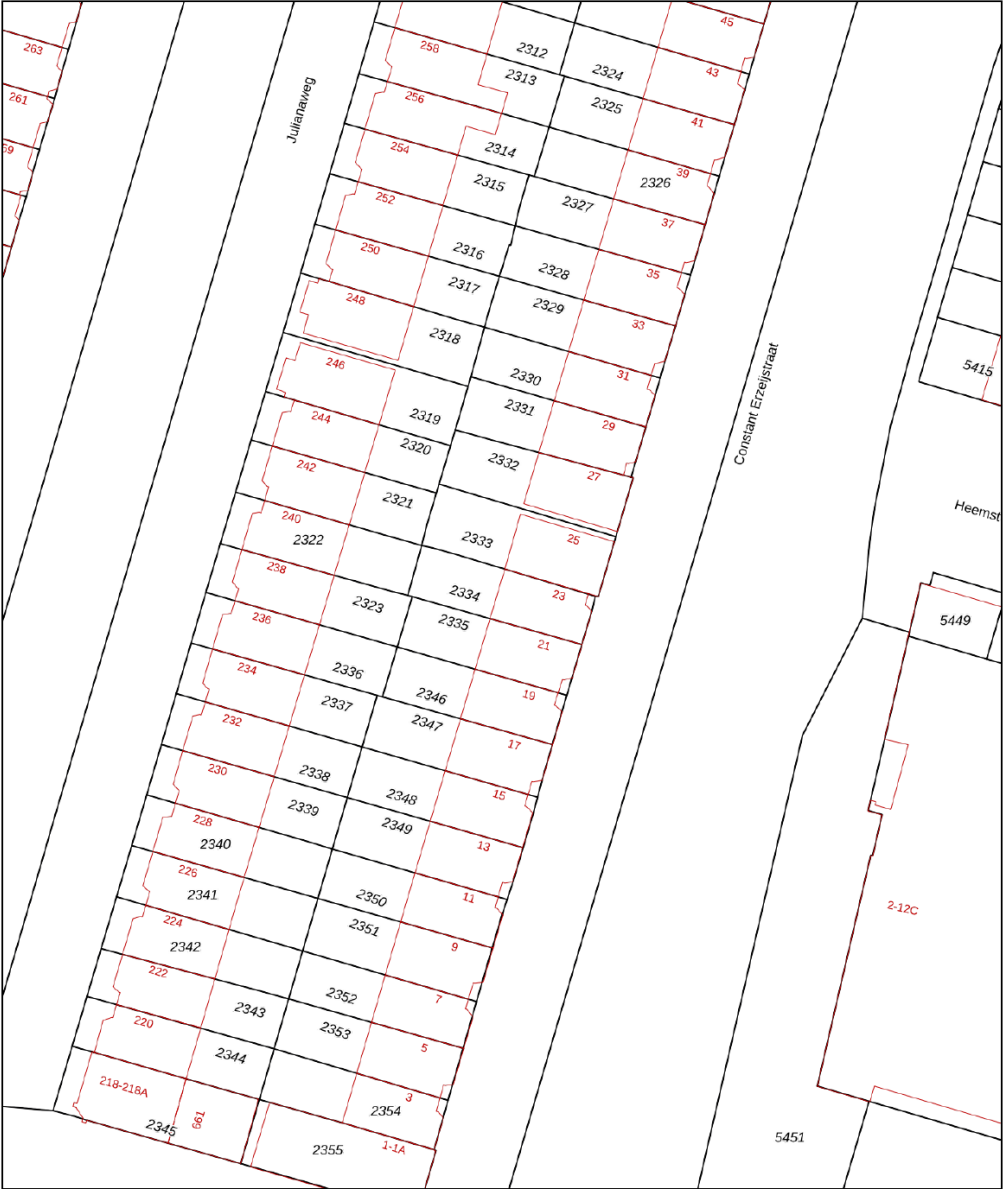


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: constanterzeijstr23



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Utrecht

Sectie P

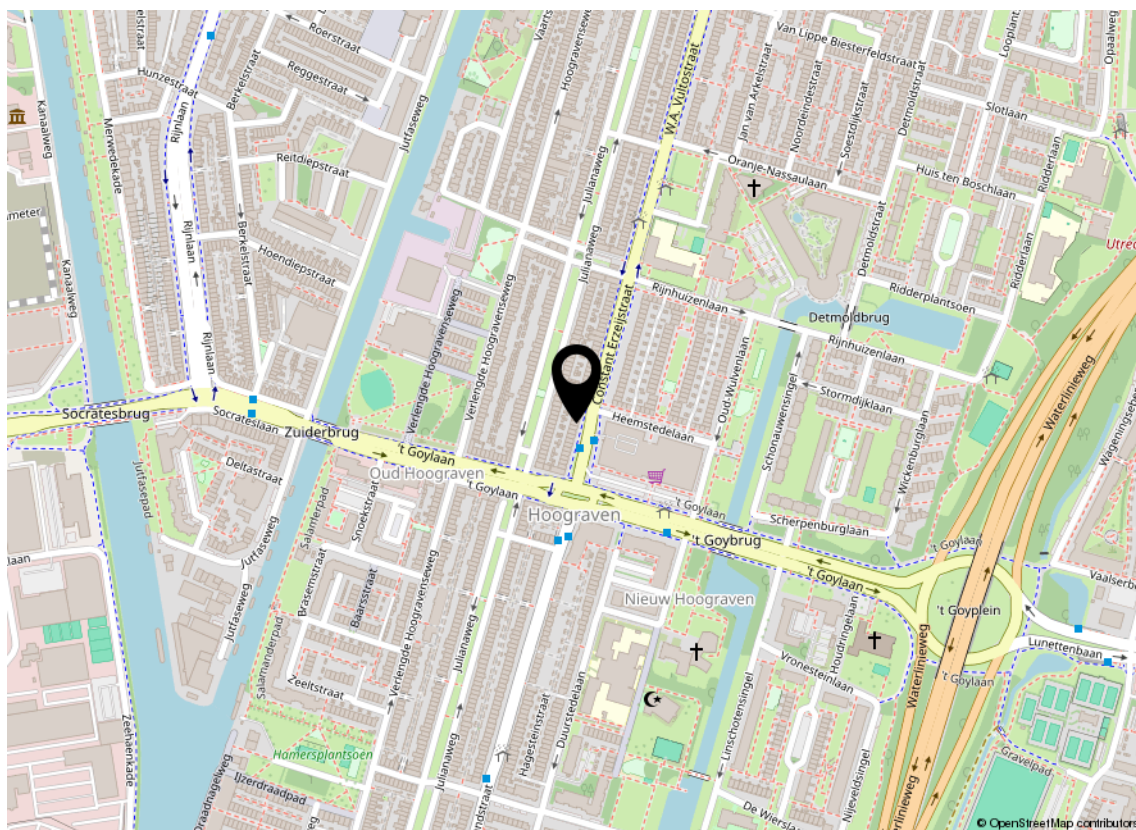
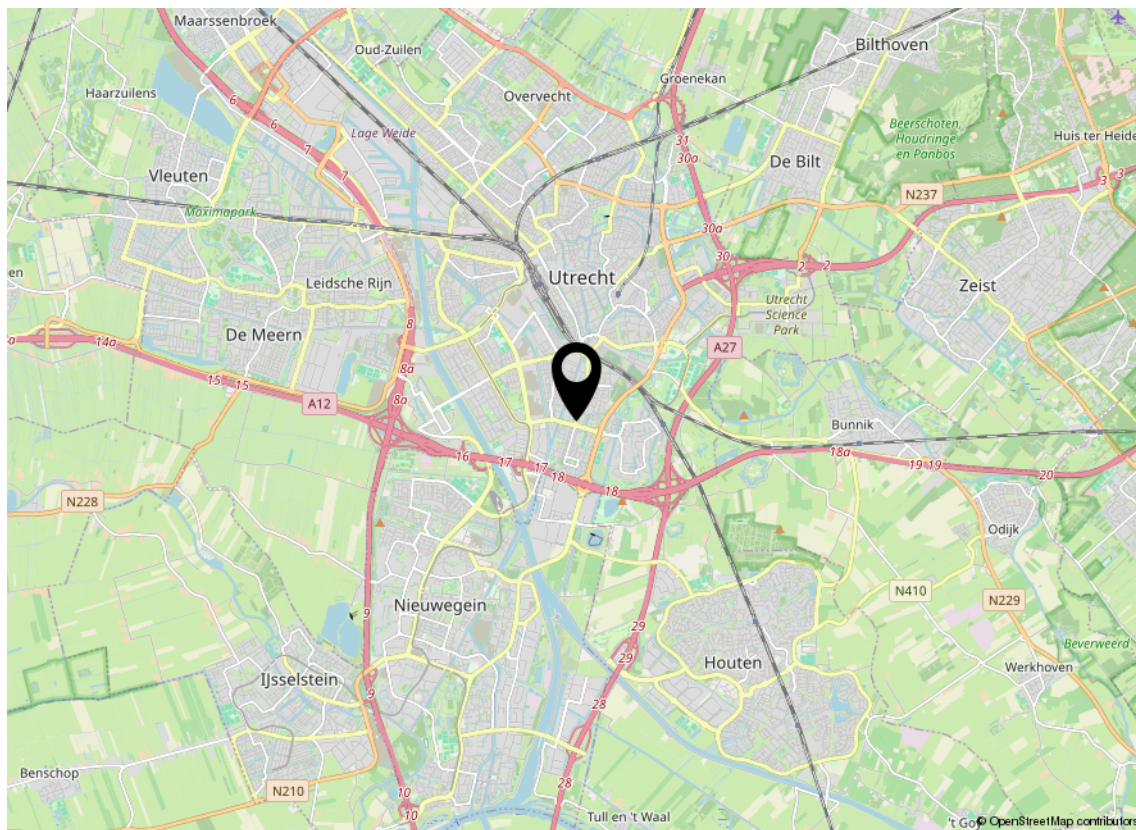
Perceel 2334

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 mei 2025
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 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	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- lepelrek aan wand	X		
- glazen plateau 2x	X		
- wit houten kastje	X		
- keukenrol houder	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- HR-CV ketel	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
prullenbak buiten	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	---------------	----------	--------------

Tuin - Bebouwing			
-------------------------	--	--	--

Tuinhuis/buitenberging	X		
------------------------	---	--	--

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
-------------------------------------	---	--	--

Tuin - Overig			
----------------------	--	--	--

Overige tuin, te weten			
------------------------	--	--	--

- vlaggenmast(houder)	X		
-----------------------	---	--	--

- 2 aluminium ladders hangen in de poort aan de muur tussen nummer 25 en 27	X		
--	---	--	--

Buurtinformatie - Utrecht / Oud Hoograven-Noord

Leeftijd



0 - 14: 24%

15 - 24: 10%

25 - 44: 38%

45 - 64: 19%

65+: 9%

Huishoudens



Eenpersoons: 36%

Zonder kinderen: 25%

Met kinderen: 38%

Koop / huur



Koop: 80%

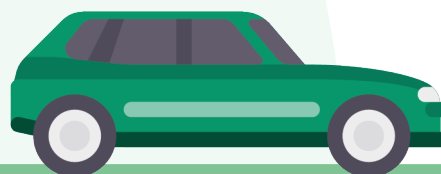
Huur: 20%

49%
man

51%
vrouw

Gemiddelde woningwaarde

-



0,7 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. Financieringsvoorboud.
- 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.