



Julianaweg 285 UTRECHT

€ 725.000,- k.k.



Kenmerken

Type woning	tussenwoning
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1935
Inhoud	425 m ³
Woonoppervlakte	123 m ²
Perceeloppervlakte	140 m ²
Tuinligging	west
Tuin afmetingen	Lengte: 1403 cm, breedte: 518 cm
Aantal kamers	5
Slaapkamers	4
Energie label	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Warm water	c.v.-ketel



Omschrijving

Royale jaren '30 gezinswoning met diepe tuin, uitbouw én opbouw op toplocatie in Utrecht!

Stap binnen in deze charmante en goed onderhouden jaren '30 tussenwoning met maar liefst 123 m² woonoppervlak, vier (mogelijk vijf) slaapkamers, een heerlijke tuin van ruim 14 meter diep op het westen én een uitbouw en dakopbouw uit 2019. De woning is volledig geïsoleerd, beschikt over 9 zonnepanelen en heeft energielabel A – klaar voor de toekomst dus. Gelegen aan de gezellige, groene Julianaweg met brede groenstrook voor de deur in het populaire Hoograven, woon je hier in een rustige straat met volop ruimte, terwijl je binnen vijf minuten fietsen het bruisende stadsleven op het Ledig Erf of Rotsoord induikt.

Omgeving

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 ligt op slechts 3 minuten fietsen en het Hart van Hoograven bereik je lopend in 3 minuten. 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:

Via de authentieke jaren '30 voordeur stap je binnen in een verzorgde hal, waar het originele karakter meteen voelbaar is. De combinatie van stijlvolle patroontegels, strakke afwerking en een praktische indeling – met garderobe, trapkast en modern toilet – vormt een aangename binnenkomer. Vanuit de hal loop je door een prachtige paneeldeur met glas de sfeervolle woonkamer binnen, waar de erker zorgt voor karakter én fijne lichtinval aan de voorzijde.

De houten vloer met vloerverwarming loopt door naar achteren, waar de woning zich opent in een royale leefruimte. De uitbouw met lichtstraat zorgt hier voor een prachtige lichtval. De moderne keuken (2019) is minimalistisch vormgegeven met greepploze fronten, een royaal werkblad en een diepblauwe tegelwand die warmte en contrast brengt. De keuken is uitgerust met een keramische kookplaat, RVS afzuigkap, vaatwasser, combioven, koelkast, vriezer én een Quooker – van alle gemakken voorzien dus. Daarnaast is er een riante, afgesloten voorraadkast die heel praktisch extra opbergruimte biedt voor voorraad, keukenapparatuur of kinderspeelgoed.

Dubbele openslaande deuren verbinden binnen moeiteloos met buiten. De fraai aangelegde achtertuin op het westen is een groene oase in de stad; verrassend diep met meerdere zitplekken, ruimte om te spelen en volop privacy. Achterin staat een ruime berging en de tuin is bereikbaar via een handige achterom. Een heerlijke plek voor lange zomerdagen met familie of vrienden.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, elk met een eigen uitstraling en prettig veel daglicht. De grote slaapkamer aan de voorzijde is ruim van opzet en heeft een sfeervolle uitstraling, mede door het uitzicht op de groene laan en de vrolijke wandbekleding. Aan de achterzijde vind je nog twee fijne kamers: een grote kinderkamer met plek voor een bed, kast en speelhoek, en een derde kamer die nu dienstdoet als babykamer maar zich ook uitstekend leent als werkkamer of inloopkast. De strakke kurkvloer geeft deze verdieping een rustige en natuurlijke uitstraling.

De moderne badkamer is slim ingedeeld en fraai afgewerkt met grote grijze vloertegels en witte wandtegels. Dankzij de twee ramen komt er veel natuurlijk licht binnen. Je vindt hier een strak wastafelmeubel met ruime lades, een zwevend toilet en een royale inloopdouche met glazen wand en regendouche. Een praktische op maat gemaakte stellingkast biedt extra weglegruimte.

Tweede verdieping:

Dankzij de opbouw uit 2019 is deze verdieping verrassend royaal. De achtergevel is recht opgetrokken, waardoor er aan de achterzijde veel praktische ruimte is ontstaan. Aan de voorzijde is het schuine dak behouden gebleven, wat zorgt voor extra sfeer. De afwerking is strak en licht, met een nette laminaatvloer en gestuukte wanden.

De open overloop is voorzien van een wasmachine- en drogeraansluiting, de cv-opstelling én ruimte voor extra kastruimte of opbergmogelijkheden.

De verdieping beschikt momenteel over één ruime slaapkamer over de volledige lengte van de woning. Deze kamer biedt volop ruimte voor een bed, werkplek en kastruimte, en kan desgewenst eenvoudig worden opgedeeld in twee volwaardige kamers.

Bijzonderheden

- Riante jaren '30 gezinswoning met karakter
- Uitbouw én opbouw gerealiseerd in 2019
- Diepe achtertuin van 14 meter op het westen
- Vier slaapkamers, mogelijkheid tot vijf
- Energielabel A, volledig geïsoleerd
- 9 zonnepanelen
- Keuken vernieuwd in 2019
- Praktische bergkast in de keuken
- Vloerverwarming op de begane grond
- Rustige ligging, op 5 minuten fietsen van de binnenstad
- In de koopovereenkomst wordt een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen
- Oplevering in overleg, kan snel

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







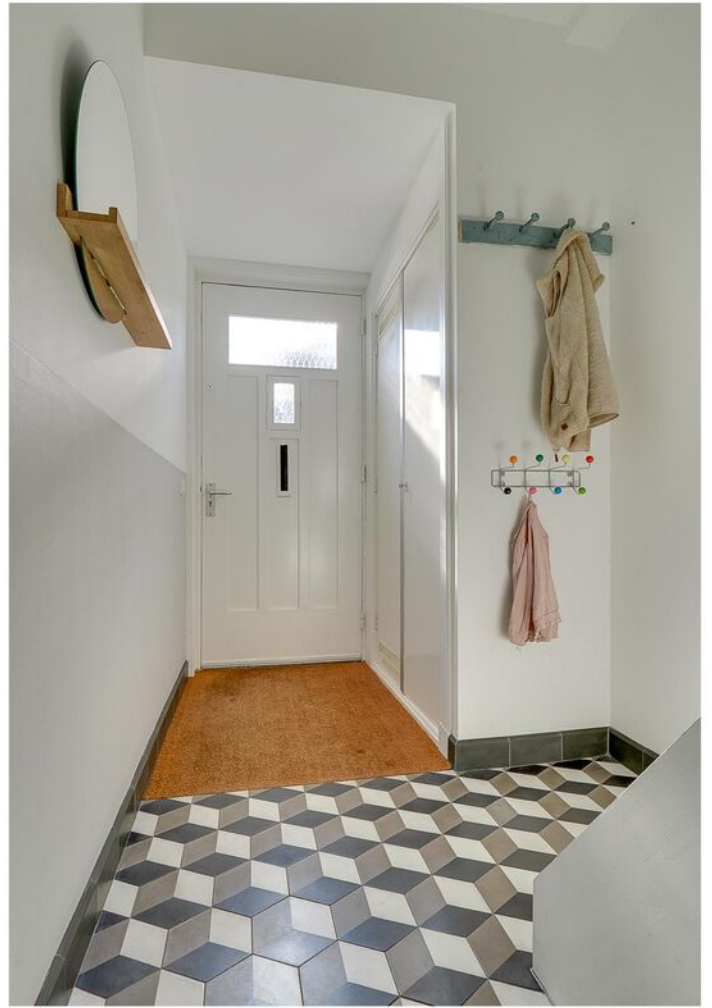


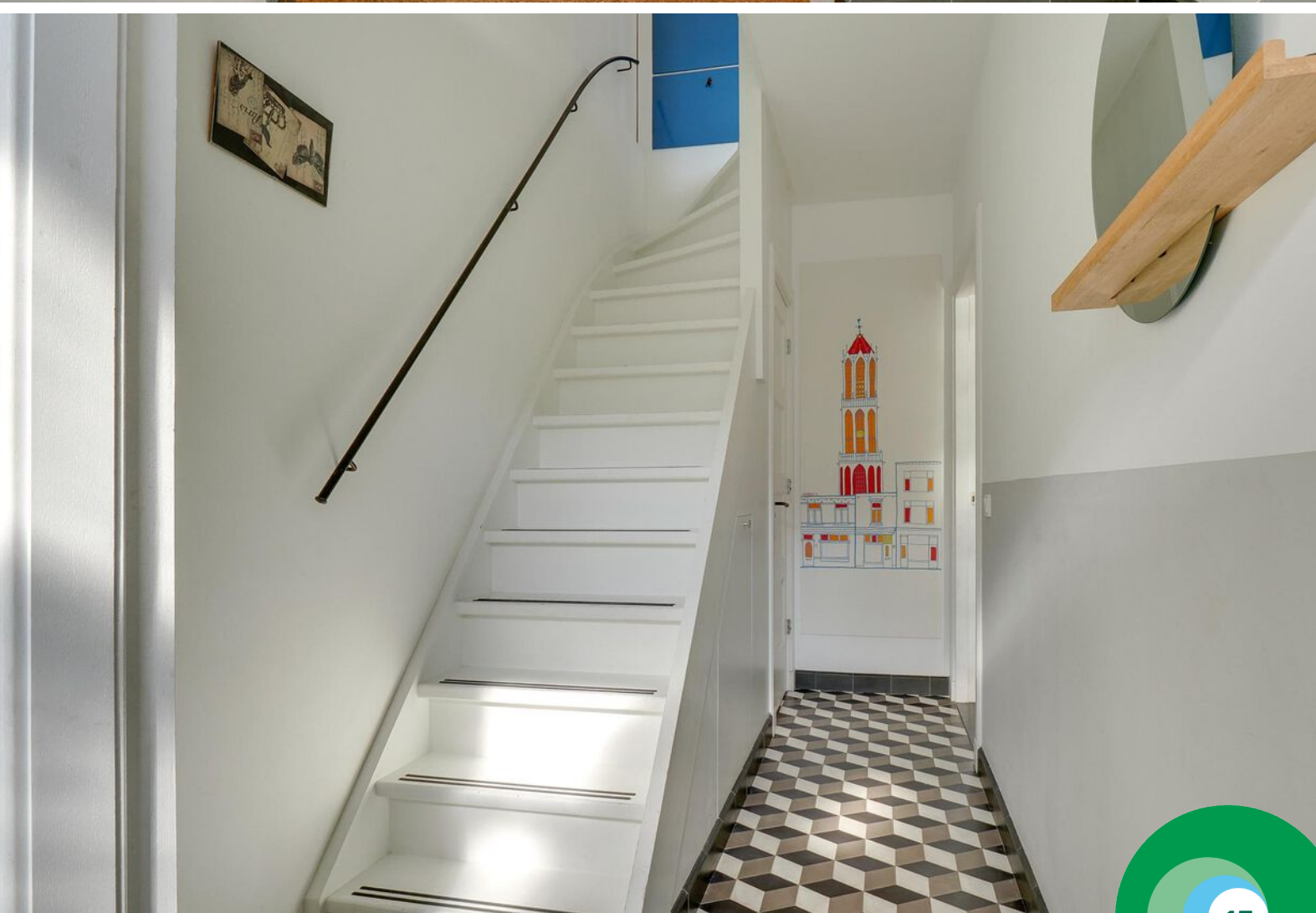


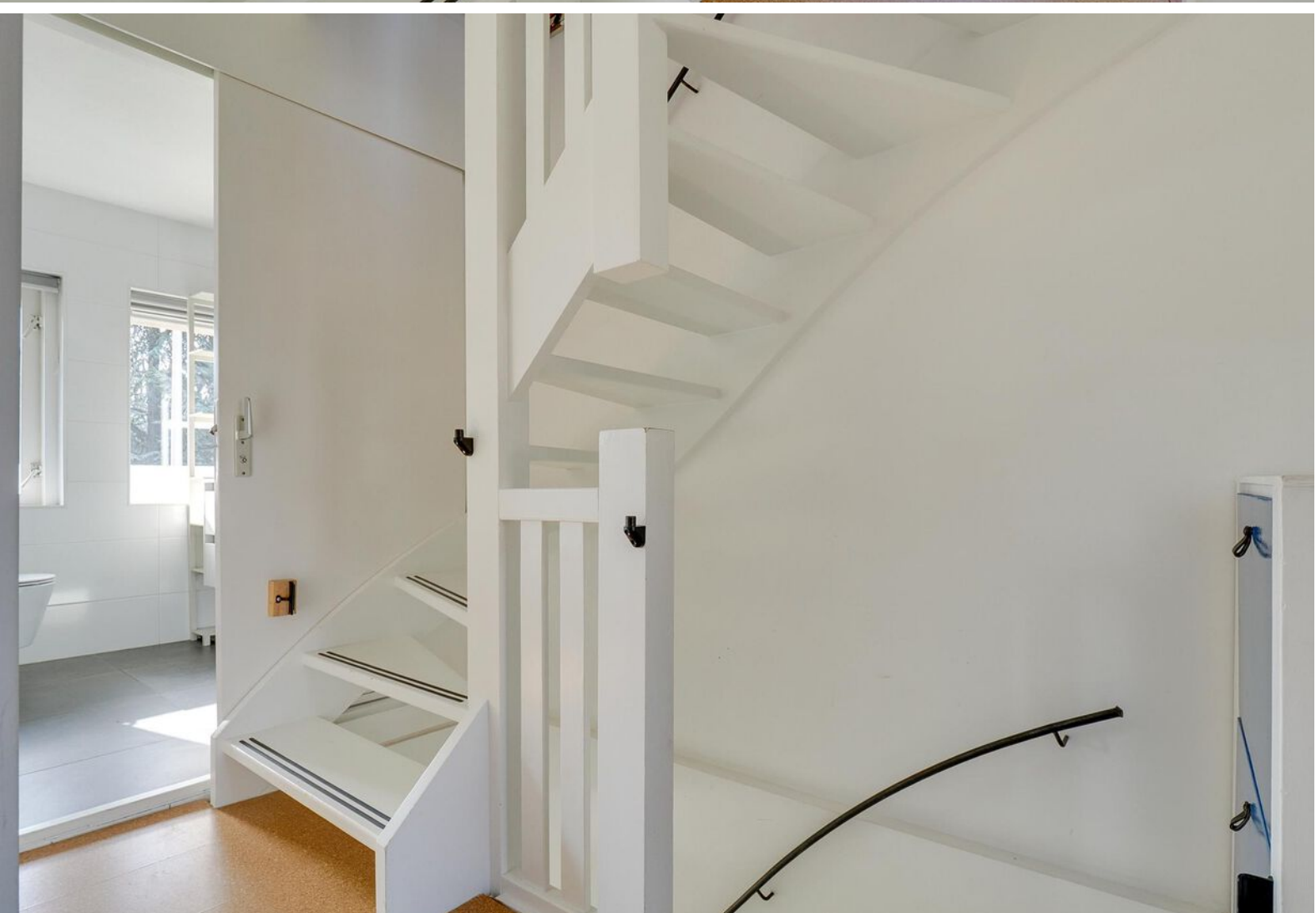












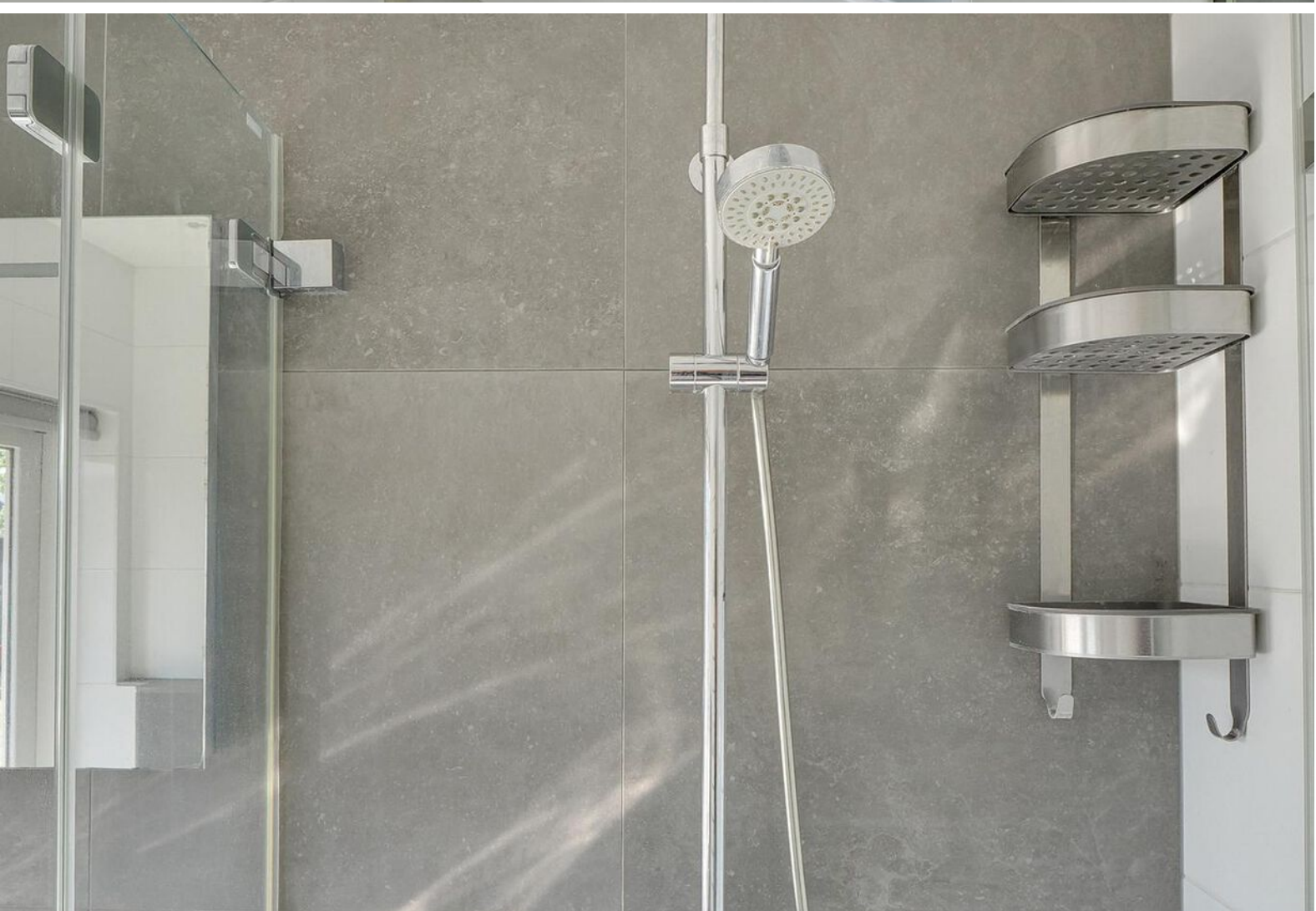
























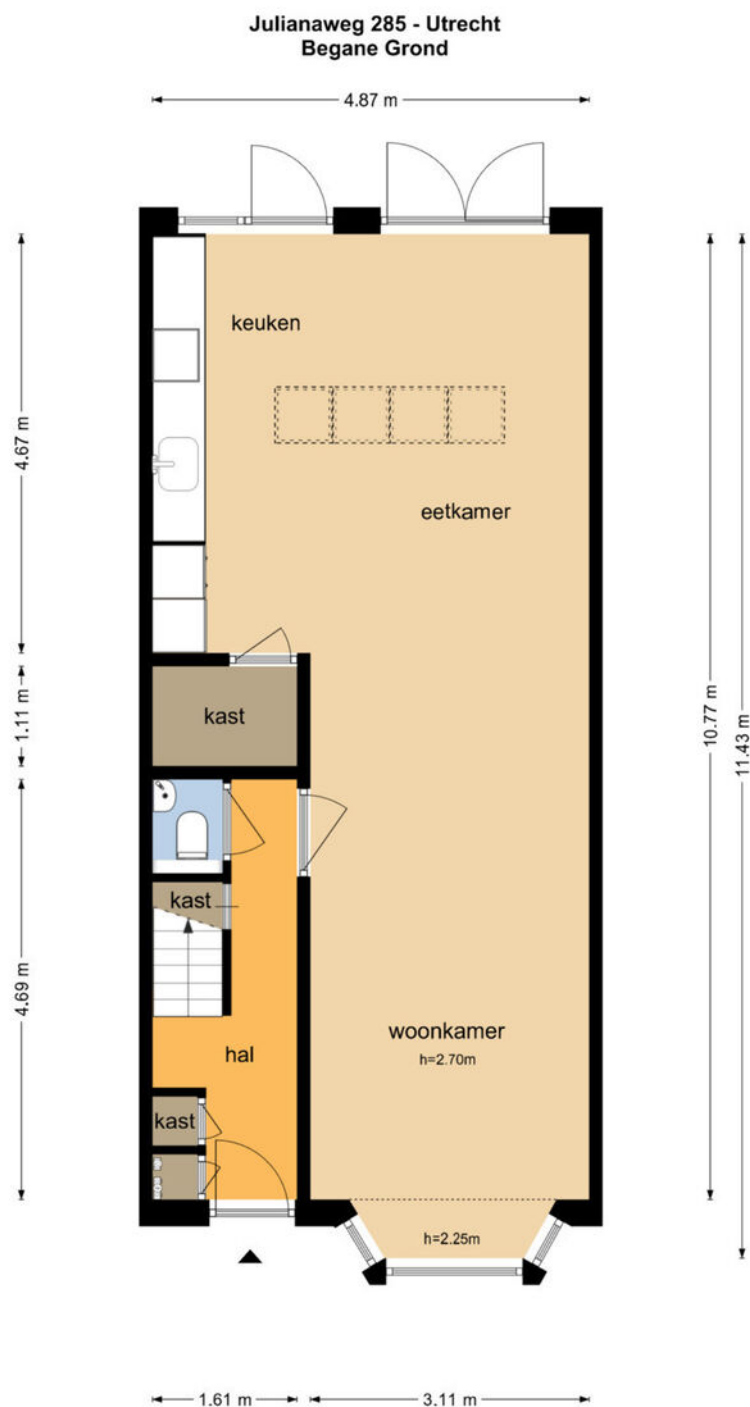






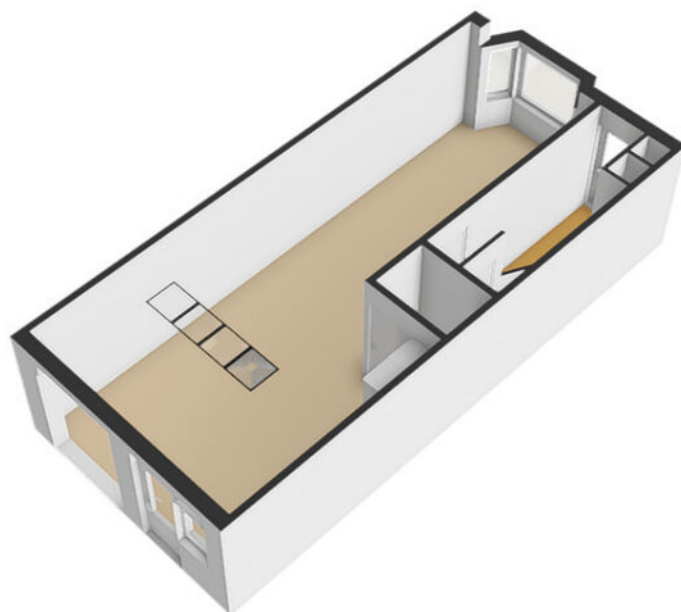


Plattegrond

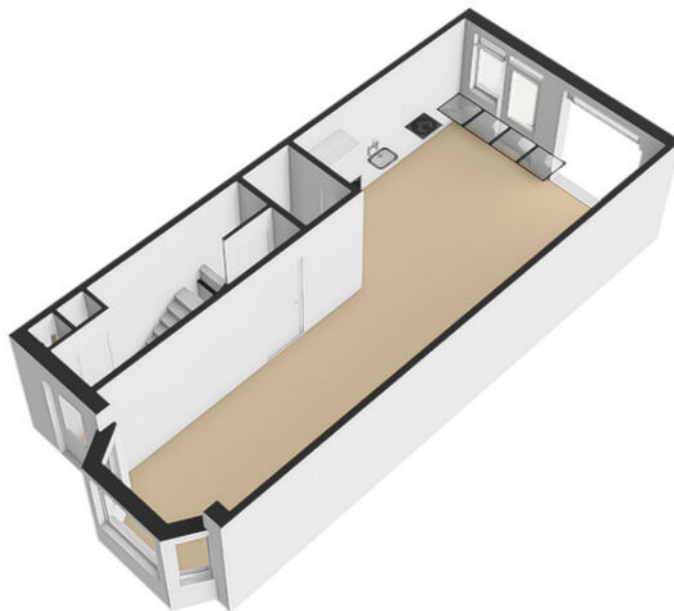


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

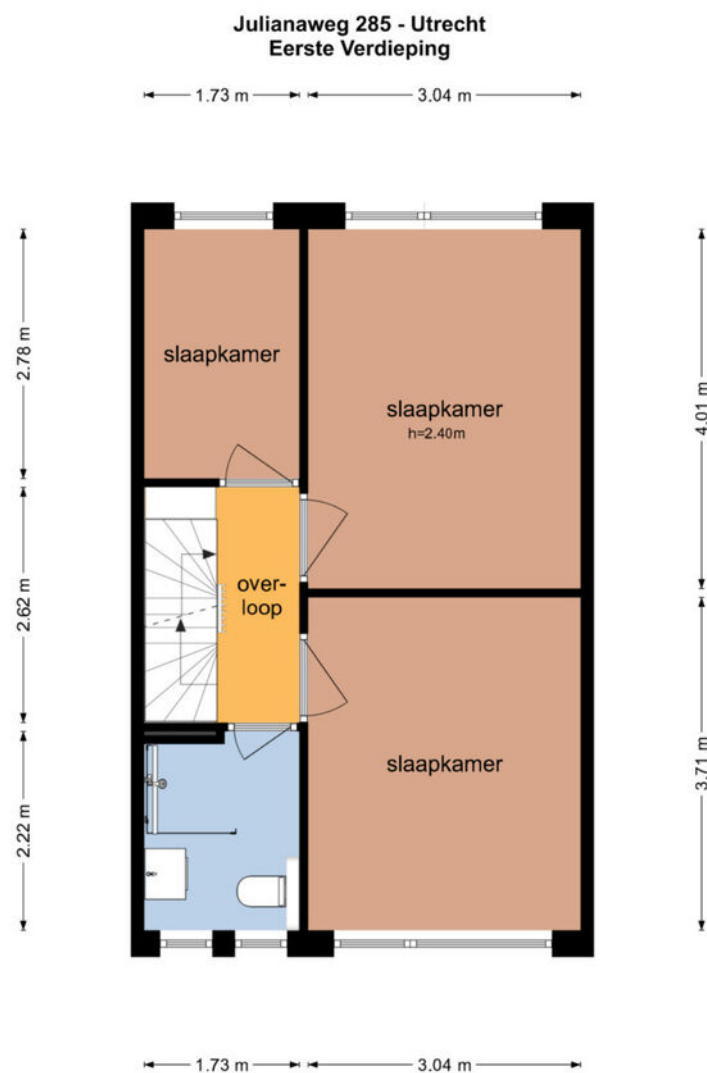
Plattegrond



Plattegrond

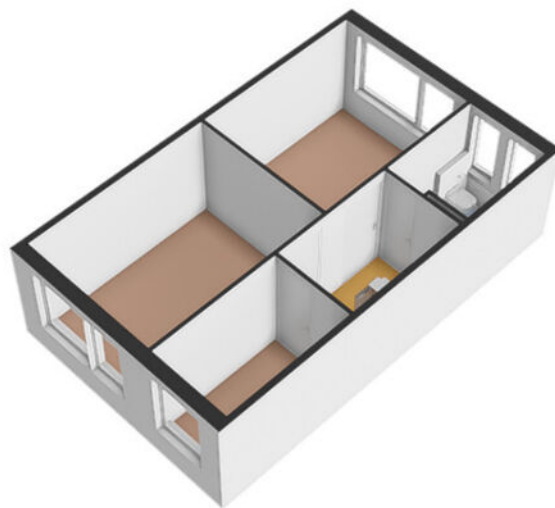


Plattegrond

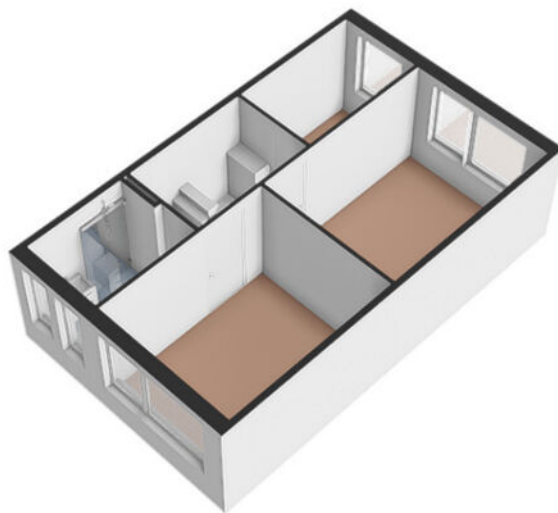


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

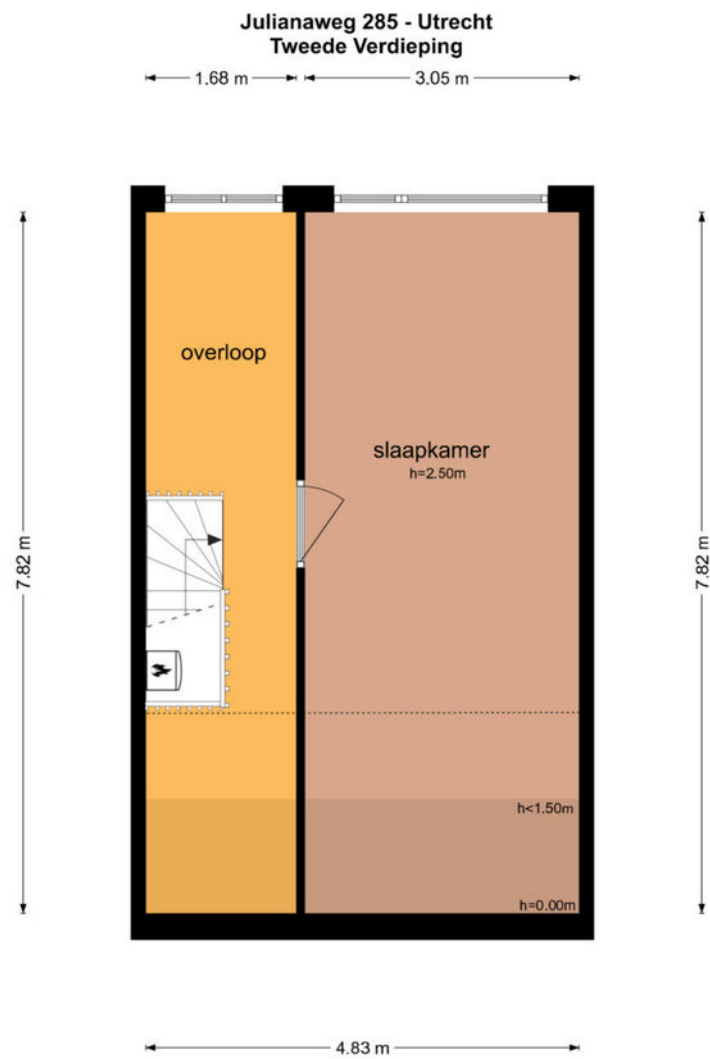
Plattegrond



Plattegrond

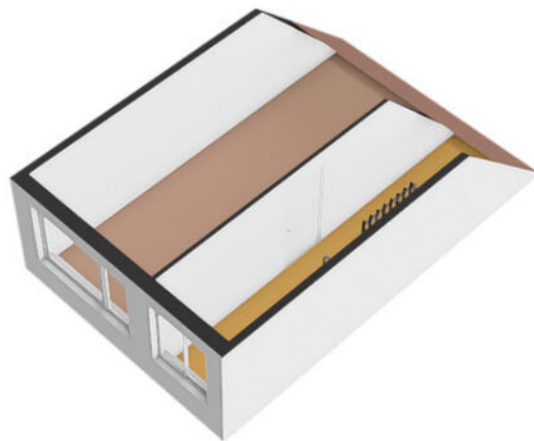


Plattegrond

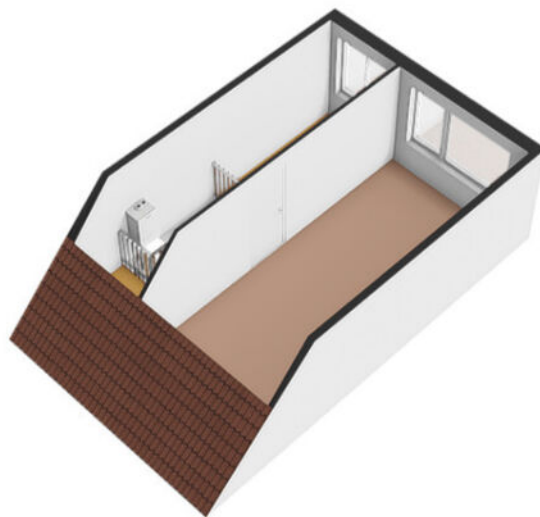


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

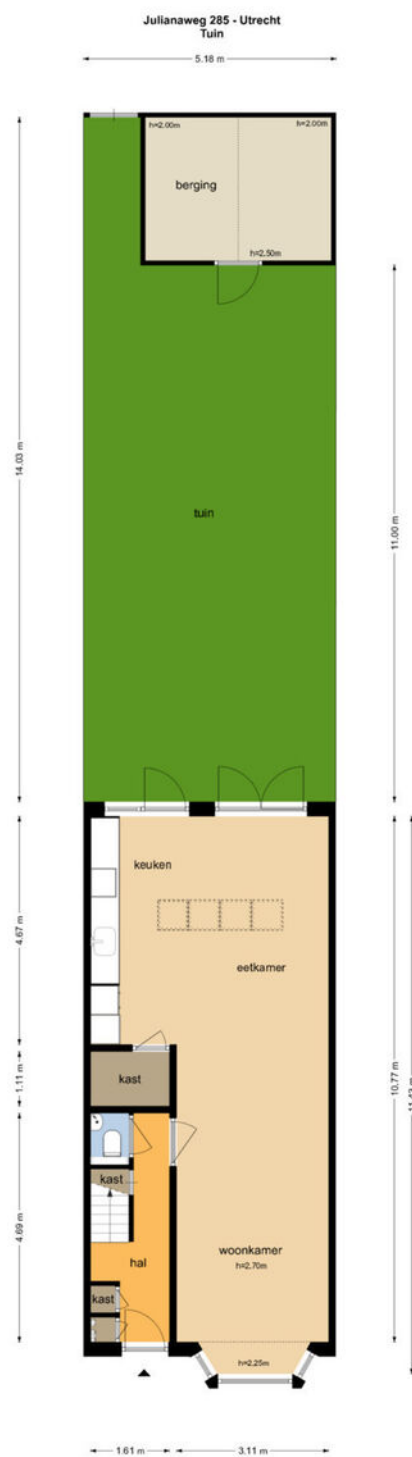
Plattegrond



Plattegrond

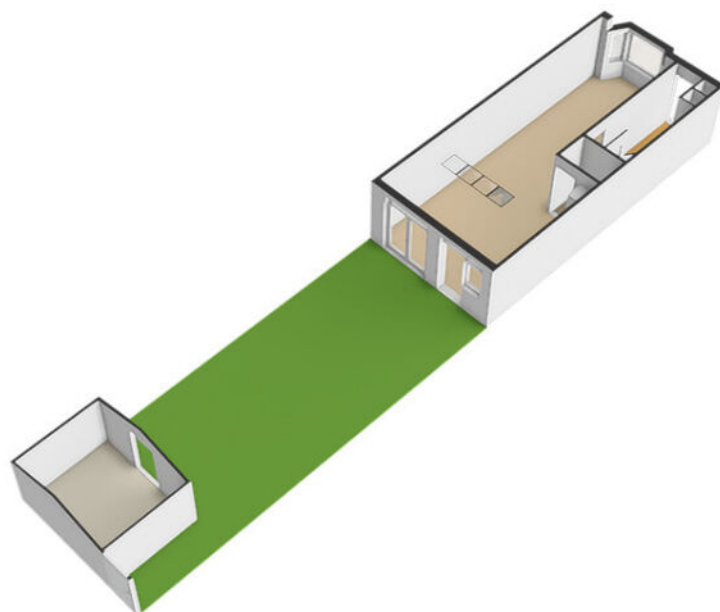


Plattegrond

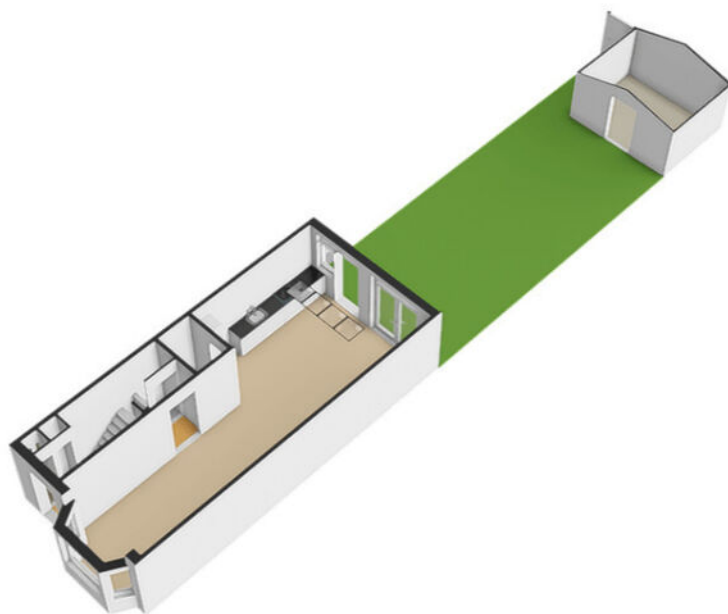


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

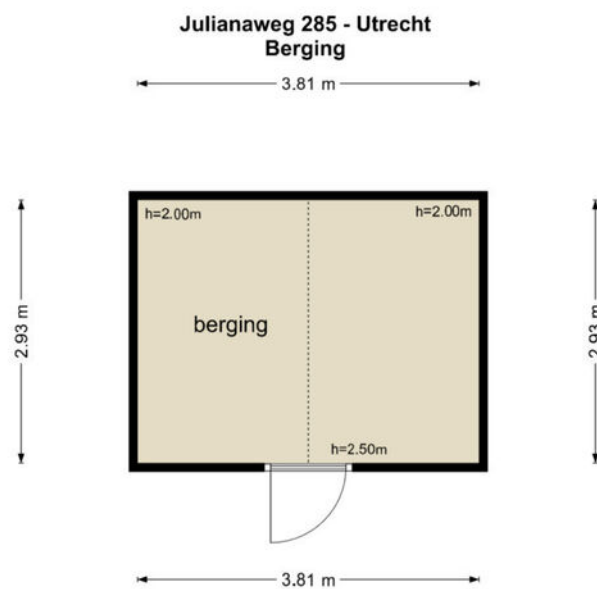
Plattegrond



Plattegrond

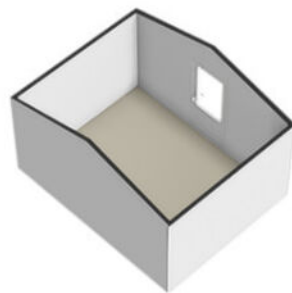


Plattegrond

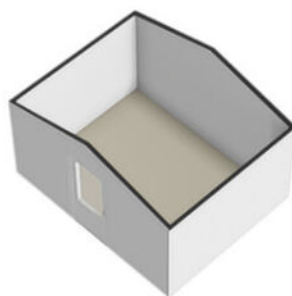


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



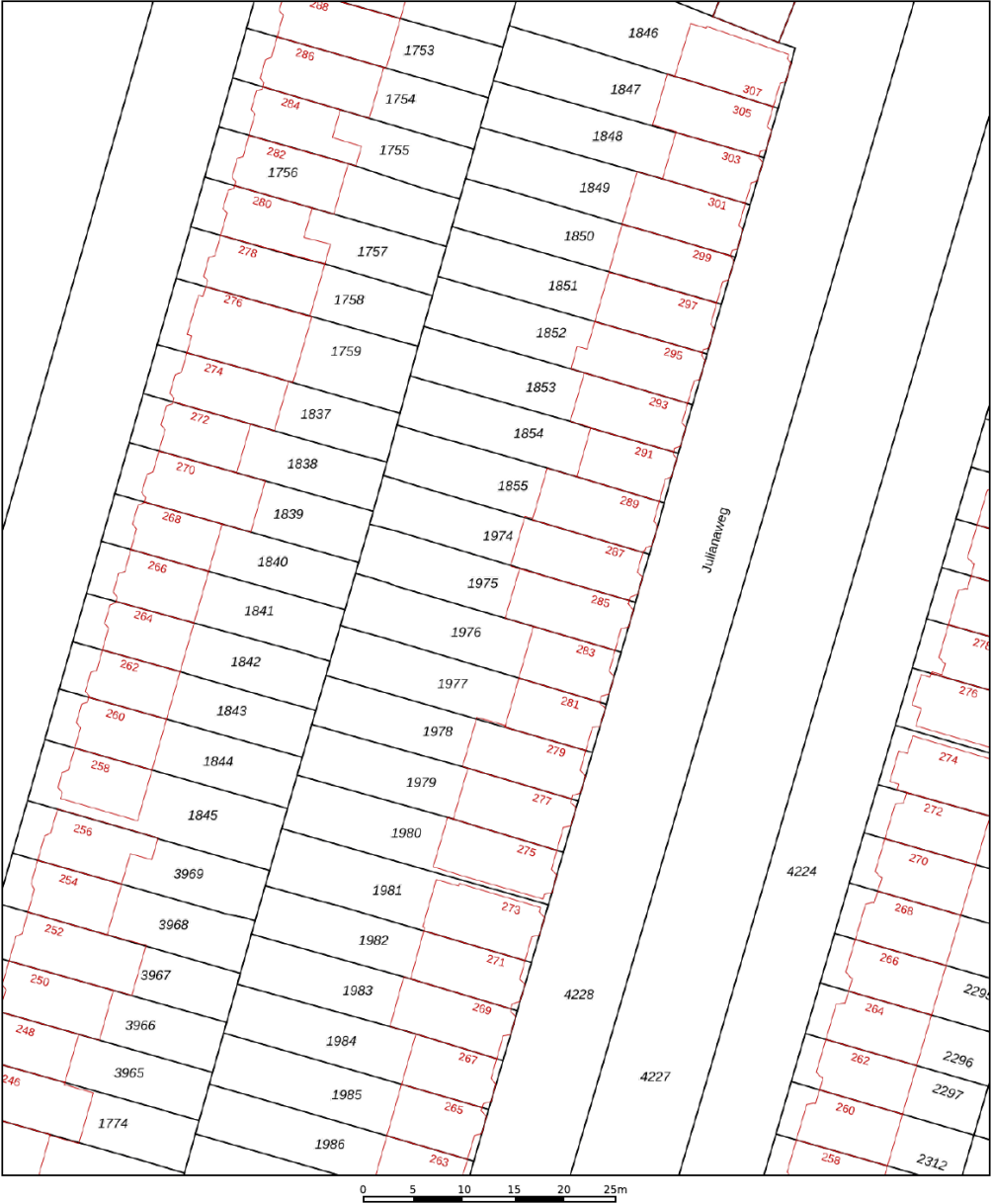
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: julianaweg285



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

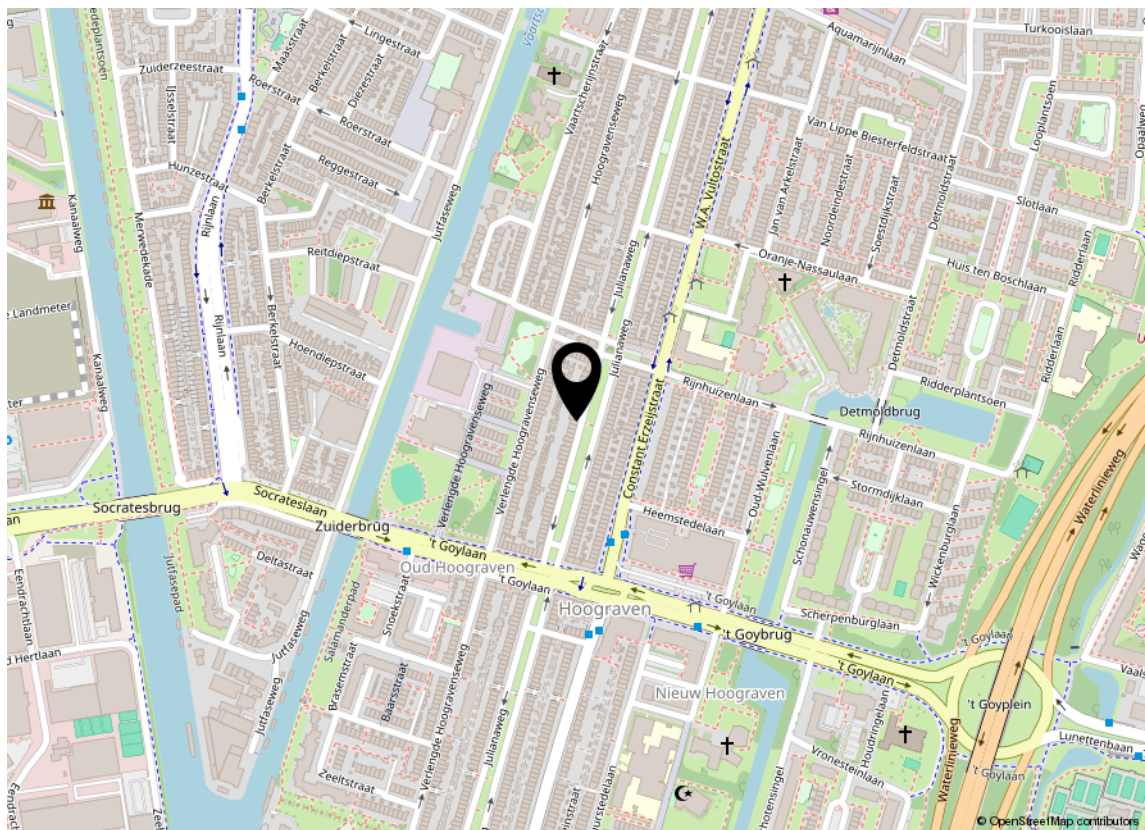
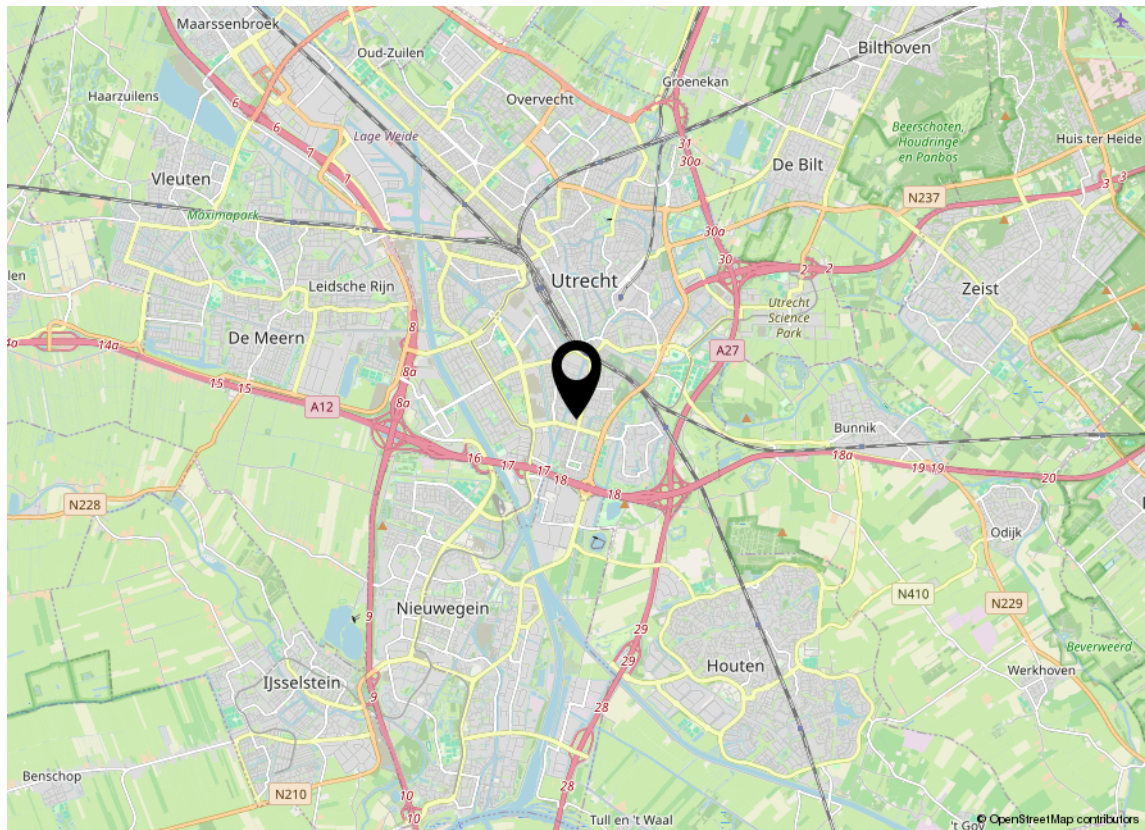
Kadastrale gemeente Utrecht
Sectie P
Perceel 1975

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 op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast bovenaan trap	X		
- Kledingkast (wit) op zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- Plisségordijnen erker	X		
- Witte gordijnen benedenverdieping	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- Kurkvloer eerste verdieping	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Ledspots bovenkastje	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Op maat gemaakte badkamerkast	X		
- Designradiator	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Pergola	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		

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%

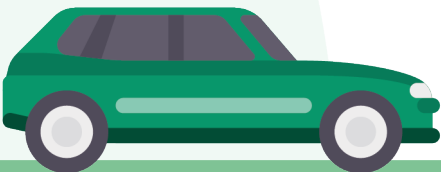
Huur: 20%

49%
man

51%
vrouw

Gemiddelde woningwaarde

-



0,7 per huishouden

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.