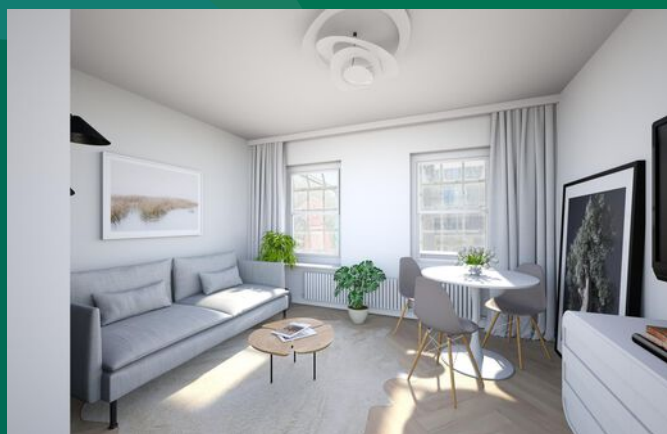




Veenhof 4
UTRECHT
€ 210.000,- k.k.

Kenmerken

Type woning	appartement
Soort woning	bovenwoning
Bouwjaar	1920

Inhoud	74 m ³
Woonoppervlakte	22 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Tuinligging	

Aantal kamers	1
Slaapkamers	1

Energie label	G
Isolatie	dakisolatie
Warm water	c.v.-ketel
Verwarming	c.v.-ketel



Omschrijving

Studio met karakter op toplocatie in Utrecht

Stap binnen in deze charmante studio aan de Veenhof 4 in Utrecht, een unieke kans voor wie compact, centraal en sfeervol wil wonen. Gelegen in een karakteristiek pand uit 1920, vind je hier op ca. 22 m² alles wat je nodig hebt: een slimme indeling, hoge ramen met veel lichtinval, een gemeenschappelijk dakterras én uitzicht op de groene binnentuin aan de Vecht. Een heerlijke plek voor starters, een studerende zoon of dochter, of als pied-à-terre in de stad.

Wonen in het charmante Lauwerecht

De Veenhof ligt in de wijk Lauwerecht, nét ten noorden van de Utrechtse binnenstad. Binnen enkele minuten wandel je langs de Vecht naar de Oudegracht of fiets je in 5 minuten naar de Neude. Ook Utrecht Centraal bereik je eenvoudig binnen 5 à 10 minuten. Met de auto ben je via de uitvalswegen A2, A12 en A27 zo onderweg, en in de wijk zelf vind je voldoende parkeermogelijkheden (onbetaald parkeren op 5 minuten lopen).

In de directe omgeving zijn alle voorzieningen binnen handbereik. Voor je dagelijkse boodschappen loop je zo naar de Jumbo of Kruidvat, en voor ontspanning zijn er volop horecagelegenheden zoals restaurant Blij, Bij Guusjes en ijssalon Il Mulino. Ook sportfaciliteiten en het groene Griftpark liggen dichtbij. Zo woon je aan een rustige binnentuin, maar met de dynamiek van de stad om de hoek.

Indeling

Via de trap vanaf de tuinzijde bereik je het gemeenschappelijke dakterras op de eerste verdieping. Hier bevindt zich de entree van de woning. Eenmaal binnen stap je de hal in, met recht vooruit de deur naar de compacte maar strak afgewerkte badkamer uit 2024. Deze ruimte is volledig betegeld in wit en grijs, en voorzien van een moderne inloofdouche met glazen wand, een stijlvol wastafelmeubel met spiegel, een hangtoilet.

Rechts loop je de slaap-/woonkamer in, een open en lichte ruimte van bijna 16 m², met twee grote ramen aan de voorzijde die zorgen voor een prettige lichtinval. De ruimte is rechthoekig en eenvoudig van opzet, wat zorgt voor flexibiliteit in gebruik. Je kunt hier moeiteloos een zithoek en slaapgedeelte combineren, terwijl er ook ruimte overblijft voor een kleine eettafel.

Aan de rechterzijde van de kamer bevindt zich de keukenopstelling: een praktische wandkeuken met bovenkasten, spoelbak en een losstaand 4-pits gasfornuis. Er is ruimte voor een compacte koelkast en eventueel een extra kast of plank voor meer opbergmogelijkheden, en aansluiting voor de wasmachine. De keuken ligt gunstig aan de zijde van het dakterras en profiteert van natuurlijk licht via het raam.

De woning is afgewerkt met een lichte laminaatvloer en glad gestucte wanden, wat een frisse basis biedt voor uiteenlopende interieurstijlen. In de toegevoegde artist impressions zie je hoe de ruimte kan worden ingericht als moderne,

comfortabele studio met zachte kleuren, eigentijds meubilair en een slimme indeling.

De binnentuin van de Veenhof

Een bijzonder pluspunt van wonen aan de Veenhof is de gezamenlijke binnentuin. Deze groene oase ligt direct aan de Vecht en wordt door de bewoners zelf onderhouden. Het resultaat is een sfeervolle plek waar bloemen, kruiden en bomen het hele jaar door zorgen voor een levendig en groen aanzicht. In de lente verandert de binnentuin in een kleurrijk panorama en in de zomer is er ruimte om samen te tuinieren of gewoon te genieten van de zon. Het toegangshek wordt 's nachts afgesloten en is alleen met een code te openen, waardoor de tuin een veilige en besloten plek blijft. Een unieke combinatie van rust, natuur en stadse levendigheid, midden in Utrecht.

Verbeterplannen VvE

Binnen de Vereniging van Eigenaren wordt gesproken over het stapsgewijs verbeteren en verduurzamen van het complex. In de eerste fase gaat het onder andere om het vernieuwen en isoleren van de kozijnen in de voorgevel aan de Veenhof-zijde. De huidige plannen voorzien in vervanging van de houten kozijnen door kunststof varianten. De kosten hiervoor zijn geraamd op circa € 6.000 per appartement. De verwachting is dat deze werkzaamheden bijdragen aan een beter energielabel. De financiering kan mogelijk via de VvE worden georganiseerd (bijvoorbeeld door middel van een verduurzamingslening). Mocht dit niet haalbaar zijn, dan wordt gedacht aan een eenmalige bijdrage per woning. Er zijn echter nog geen definitieve besluiten genomen.

Bijzonderheden

- Charmante studio in karakteristiek pand uit 1920
- Uitzicht op de groene binnentuin aan de Vecht
- Gemeenschappelijk dakterras (ca. 40 m²) op het westen
- Slimme indeling met hoge ramen en veel lichtinval
- Gestuukte wanden en nette laminaatvloer
- Moderne en strak afgewerkte badkamer, vernieuwd in 2024
- Cv-ketel (Remeha Calenta, 2011)
- Energielabel G (verbetering te verwachten bij geplande VvE-werkzaamheden)
- Erfpacht (AV 1989), canon eeuwigdurend afgekocht
- VvE-bijdrage: € 88,- per maand, waarvan € 50,- voorschot stookkosten
- Oplevering in overleg, kan snel
- Centrale ligging: binnen 5 minuten fietsen naar Neude en 8 minuten naar Utrecht CS

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



































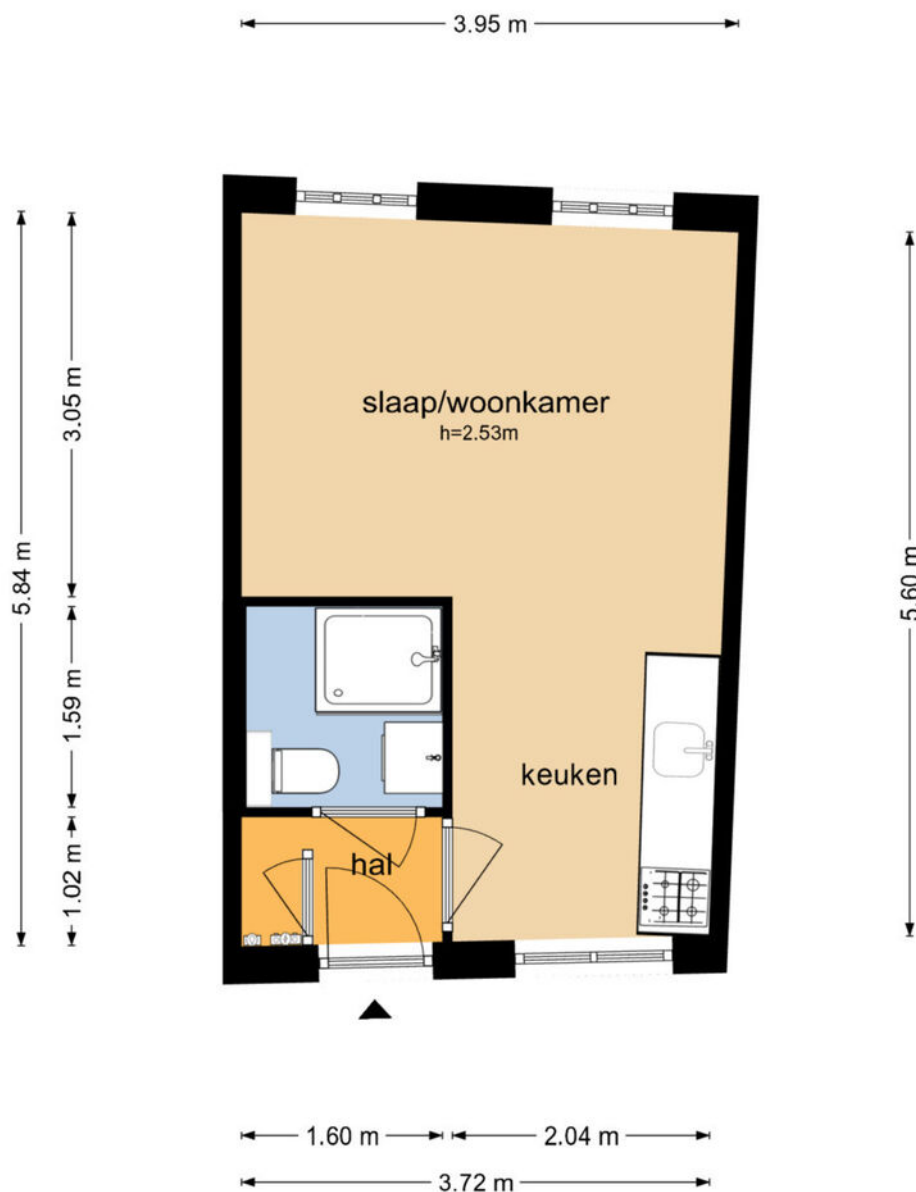






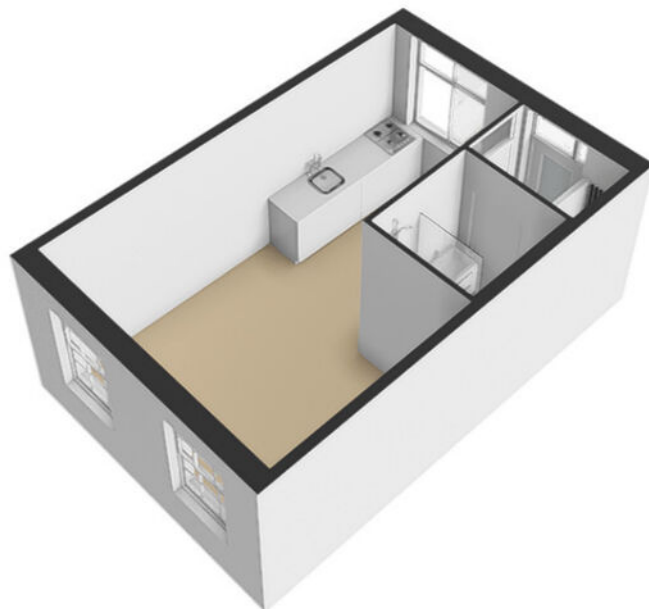
Plattegrond

Veenhof 4 - Utrecht Eerste Verdieping

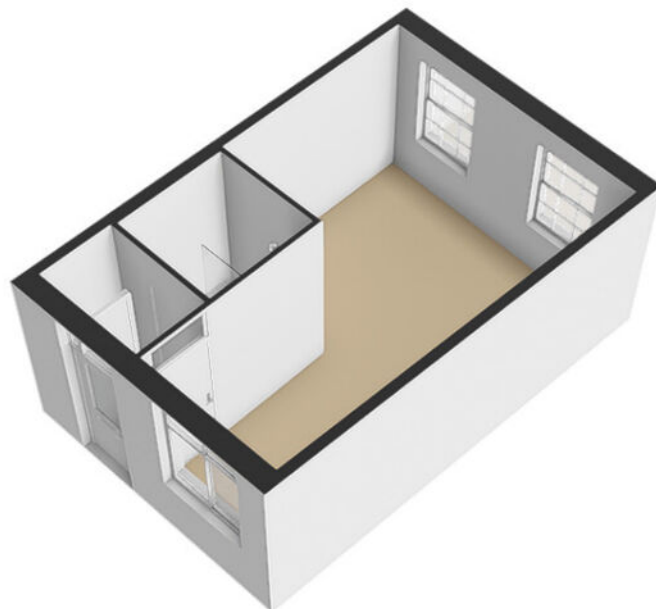


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

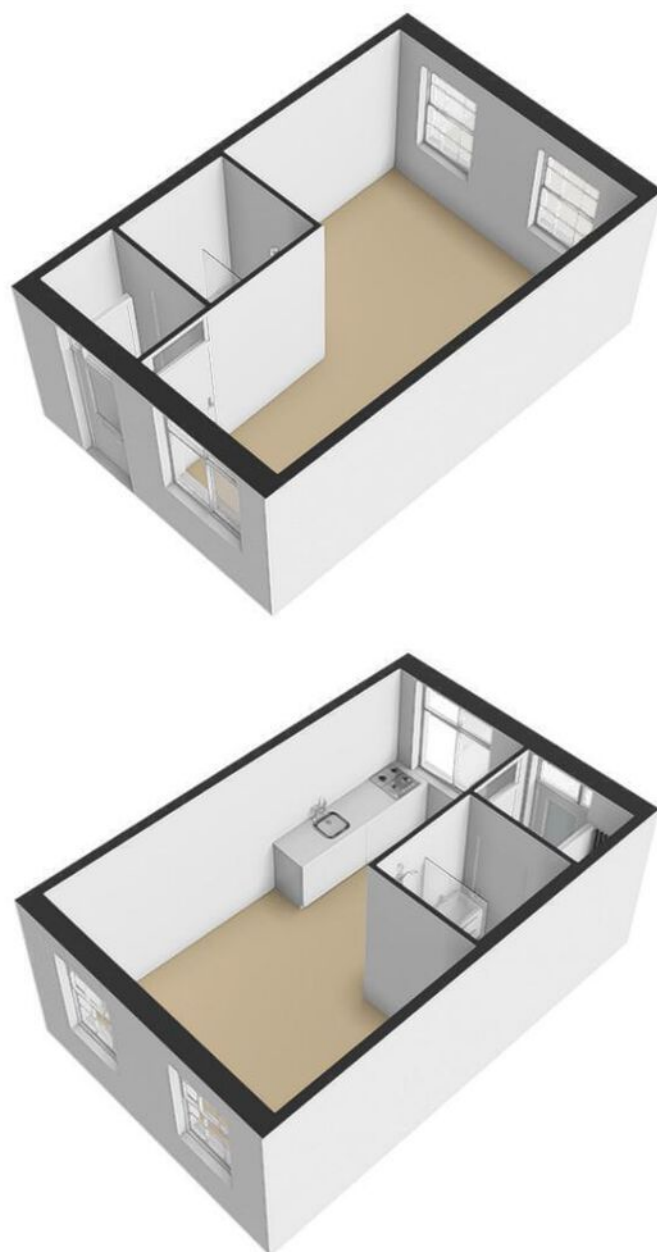
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: veenhof4



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Lauwerecht

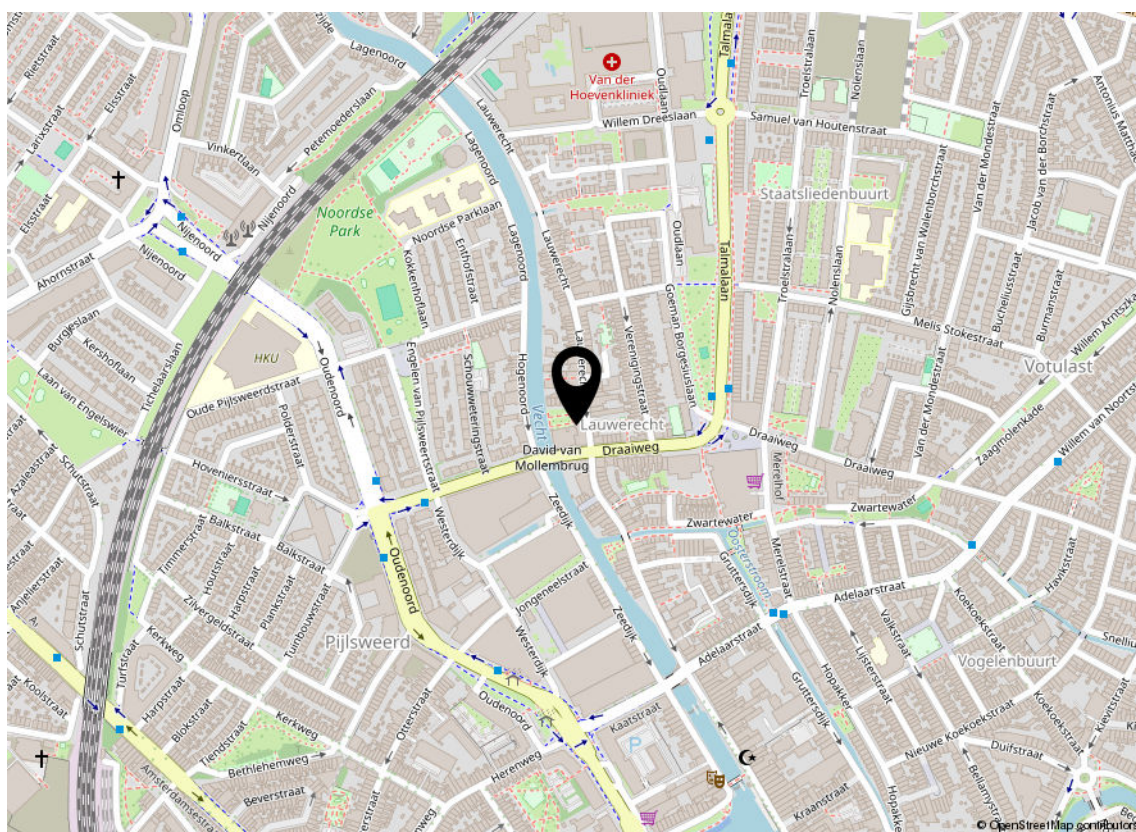
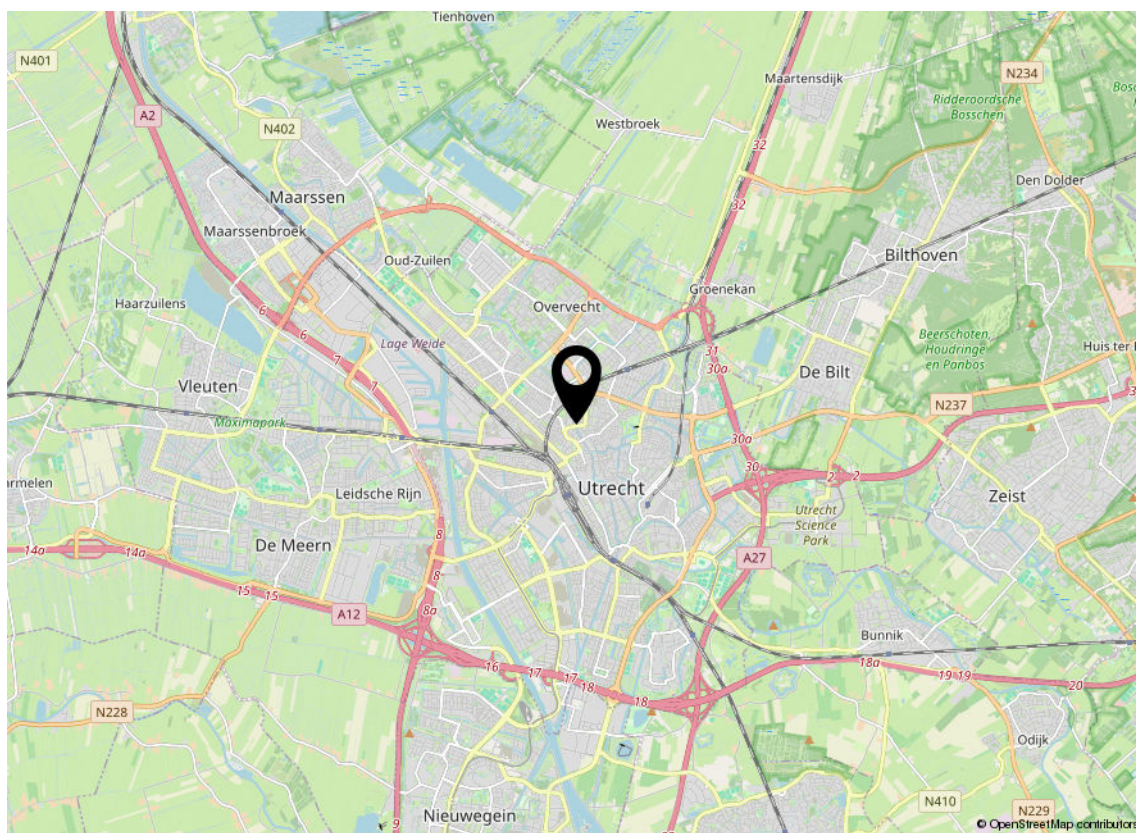
Sectie C

Perceel 8515

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 augustus 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			
---------------------------	--	--	--

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
--	--	--	--

- gordijnrails	X		
----------------	---	--	--

- gordijnen	X		
-------------	---	--	--

- rolgordijnen	X		
----------------	---	--	--

Vloerdecoratie, te weten			
--------------------------	--	--	--

- laminaat	X		
------------	---	--	--

Woning - Keuken			
------------------------	--	--	--

Keukenblok (met bovenkasten)	X		
------------------------------	---	--	--

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
-------------------------------------	--	--	--

- kookplaat	X		
-------------	---	--	--

Woning - Sanitair/sauna			
--------------------------------	--	--	--

Toilet met de volgende toebehoren			
-----------------------------------	--	--	--

- toilet	X		
----------	---	--	--

- toiletrolhouder	X		
-------------------	---	--	--

- fontein	X		
-----------	---	--	--

Badkamer met de volgende toebehoren			
-------------------------------------	--	--	--

- douche (cabine/scherf)	X		
--------------------------	---	--	--

- wastafel	X		
------------	---	--	--

- wastafelmeubel	X		
------------------	---	--	--

Buurtinformatie - Utrecht / Lauwerecht

Leeftijd



0 - 14: 8%

15 - 24: 16%

25 - 44: 50%

45 - 64: 19%

65+: 6%

Huishoudens



Eenpersoons: 70%

Zonder kinderen: 18%

Met kinderen: 13%

Koop / huur



Koop: 40%

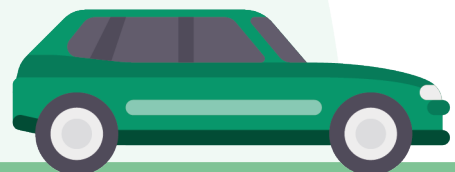
Huur: 60%

52%
man

48%
vrouw

Gemiddelde woningwaarde

-



0,4 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. 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.