



Opaalweg 79 UTRECHT

€ 325.000,- k.k.



Kenmerken

Type woning appartement
Soort woning portiekflat
Bouwjaar 1959

Inhoud 201 m³

Woonoppervlakte 62 m²

Perceeloppervlakte 0 m²

Tuinligging

Tuin afmetingen Lengte: undefined cm, breedte:
undefined cm

Aantal kamers 2

Slaapkamers 1

Energielabel C

Isolatie dakisolatie, muurisolatie, dubbel
glas

Warm water c.v.-ketel



Omschrijving

Een licht en fraai hoekappartement op toplocatie in Tolsteeg – met vrij uitzicht en zonnig balkon.

Stap binnen in dit fijne 2-kamerappartement, gelegen op de tweede verdieping in de populaire wijk Tolsteeg. Met een zonnig balkon op het westen, vrij uitzicht aan de voor- én achterzijde en volop lichtinval dankzij de hoekligging, is het heerlijk licht en aangenaam wonen. De woning beschikt over één slaapkamer, maar biedt mogelijkheden tot het creëren van extra kamers. Een verzorgde afwerking, energielabel C, een eigen berging op de begane grond en een actieve VvE maken dit tot een comfortabel appartement op een geliefde locatie in Utrecht.

Omgeving

De Opaalweg ligt in de geliefde wijk Tolsteeg van Utrecht. Museumkwartier en het Ledig Erf bevinden zich op slechts 5 minuten fietsen. Binnen 10 minuten bereik je het bruisende Neude. De verbinding met de Waterlinieweg en 't Goylaan is uitstekend; je zit binnen 5 à 10 minuten op de A27 of A12. Station Vaartsche Rijn ligt op slechts 5 minuten loopafstand en Utrecht Centraal is slechts 10 minuten fietsen. In de directe omgeving tref je alle stadsgemakken: populaire hotspot Rotsoord, de gezellige Twijnstraat en het Ledig Erf met haar cafés en restaurants liggen op steenworp afstand. Openbaar vervoer is op loopafstand en voor je dagelijkse boodschappen wandel je in ca. 5 minuten naar winkelcentrum Smaragdplein.

Indeling

Tweede verdieping

Via het verzorgde trappenhuis bereik je de entree van het appartement op de tweede verdieping. Je komt binnen in een centrale hal met toegang tot alle vertrekken.

De woonruimte is ruim opgezet en vormt een doorzonkamer met aan de voorzijde een gezellige zithoek en aan de achterzijde een lichte eetkamer. Grote raampartijen aan beide zijden zorgen voor een prettige lichtinval en geven de ruimte een open en luchtige sfeer. De muren zijn licht afgewerkt en de gehele woning is voorzien van een nette, doorgelegde laminaatvloer in een warme houttint, wat zorgt voor een rustige en samenhangende uitstraling.

De keuken aan de achterzijde is uitgevoerd in lichte kleuren en voorzien van een 4-pits gasfornuis. Er is plaats voor een losse koel-/vriescombinatie. De wand boven het werkblad is afgewerkt met decoratieve wandbekleding met een tegelmotief, aangebracht over de oorspronkelijke wandtegels – dit geeft de keuken een frisser en eigentijdser aanzicht. Vanuit de keuken stap je zo het balkon op – een fijne plek op het westen waar je 's middags en aan het eind van de dag kunt genieten van de zon. Op het balkon bevindt zich een praktische opbergkast waarin ook de cv-ketel (2021) is geplaatst.

De slaapkamer is aan de voorzijde gelegen en voelt ruim aan, mede dankzij het grote raam dat uitzicht biedt op het groen. De kamer is voorzien van een eigen

wastafel en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte.

De badkamer is netjes afgewerkt en voorzien van een douchecabine. Het separate toilet is uitgevoerd in lichte tegels met een accentband in warm oranje – eenvoudig maar verzorgd.

Begane grond

Op de begane grond beschik je over een eigen (fietsen)berging, ideaal voor het opbergen van spullen of je fiets.

Bijzonderheden

- Centrale ligging in populaire wijk Tolsteeg
- Zonnig balkon op het westen
- Vrij uitzicht aan voor- en achterzijde
- Hoekappartement met veel lichtinval
- Energielabel C
- CV-ketel (Atag, 2021)
- Eigen berging op begane grond
- Actieve en gezonde VvE, maandelijkse bijdrage € 112,-
- Betaald parkeren voor de deur
- Mogelijkheid tot creëren van extra slaapkamer(s)
- Oplevering in overleg

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



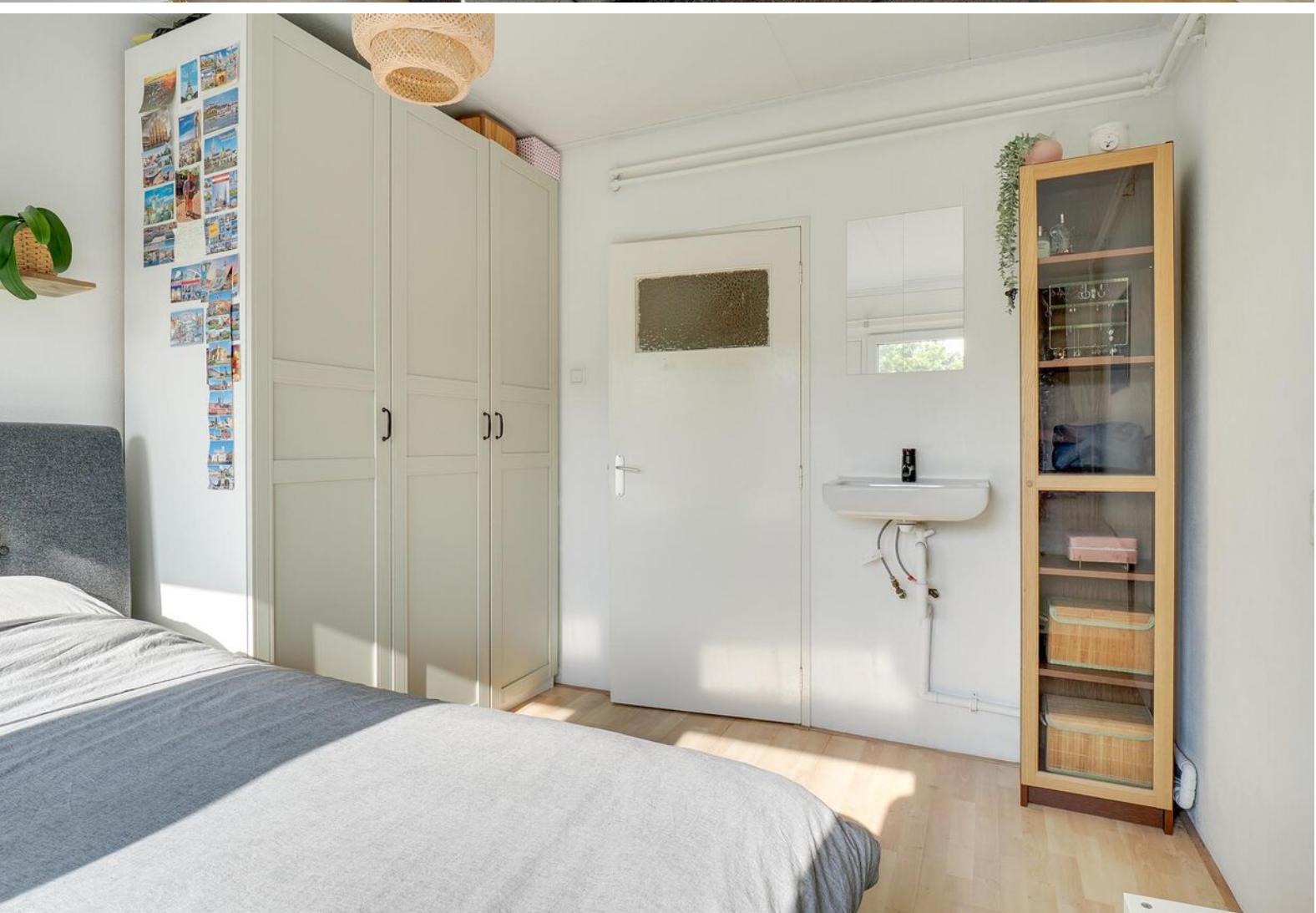


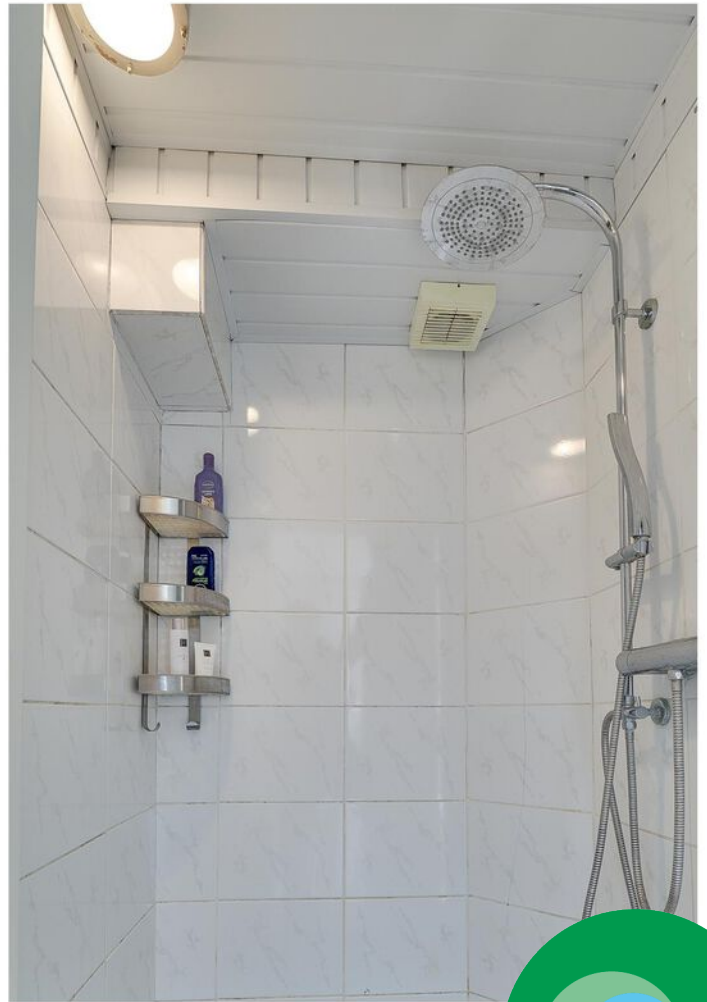


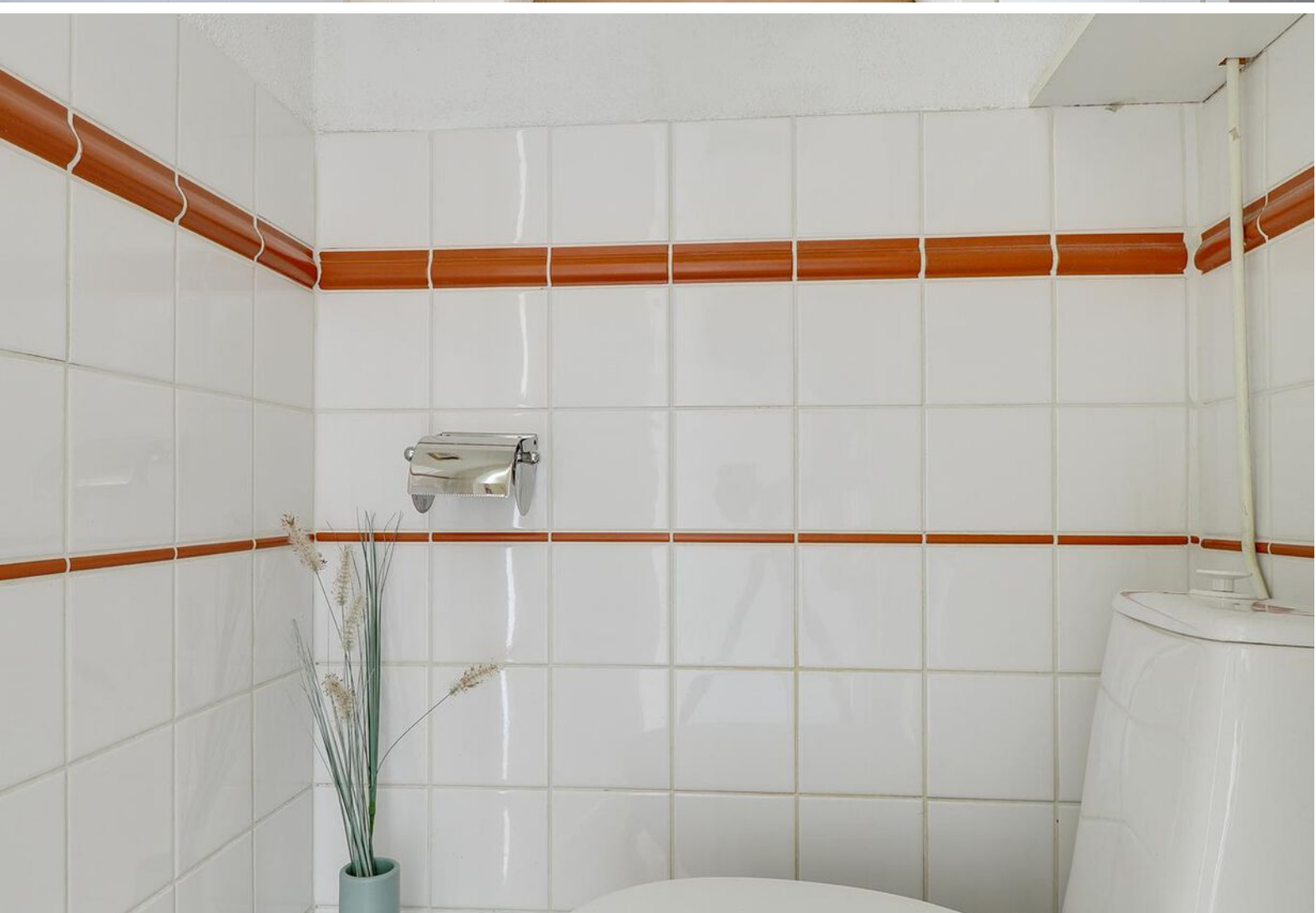


























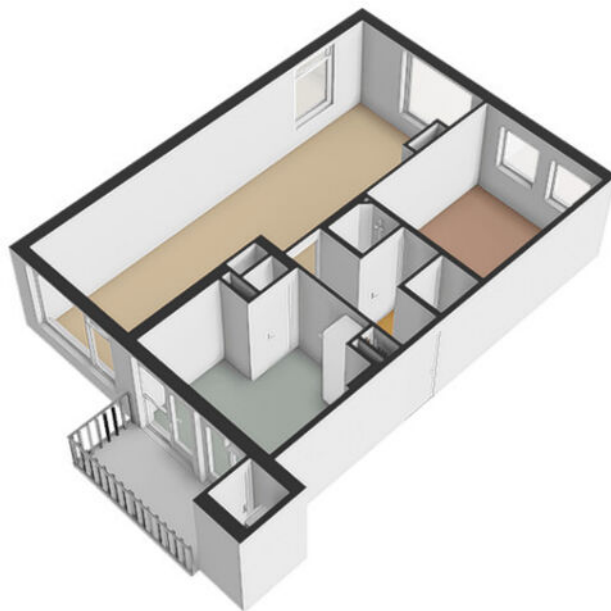


Plattegrond



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

Plattegrond

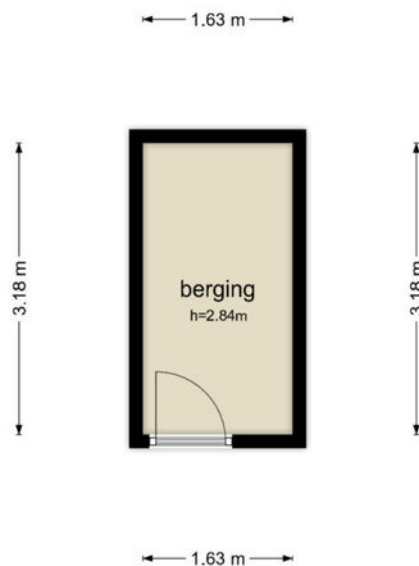


Plattegrond



Plattegrond

Opaalweg 79 - Utrecht Berging



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: opaalweg79



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tolsteeg

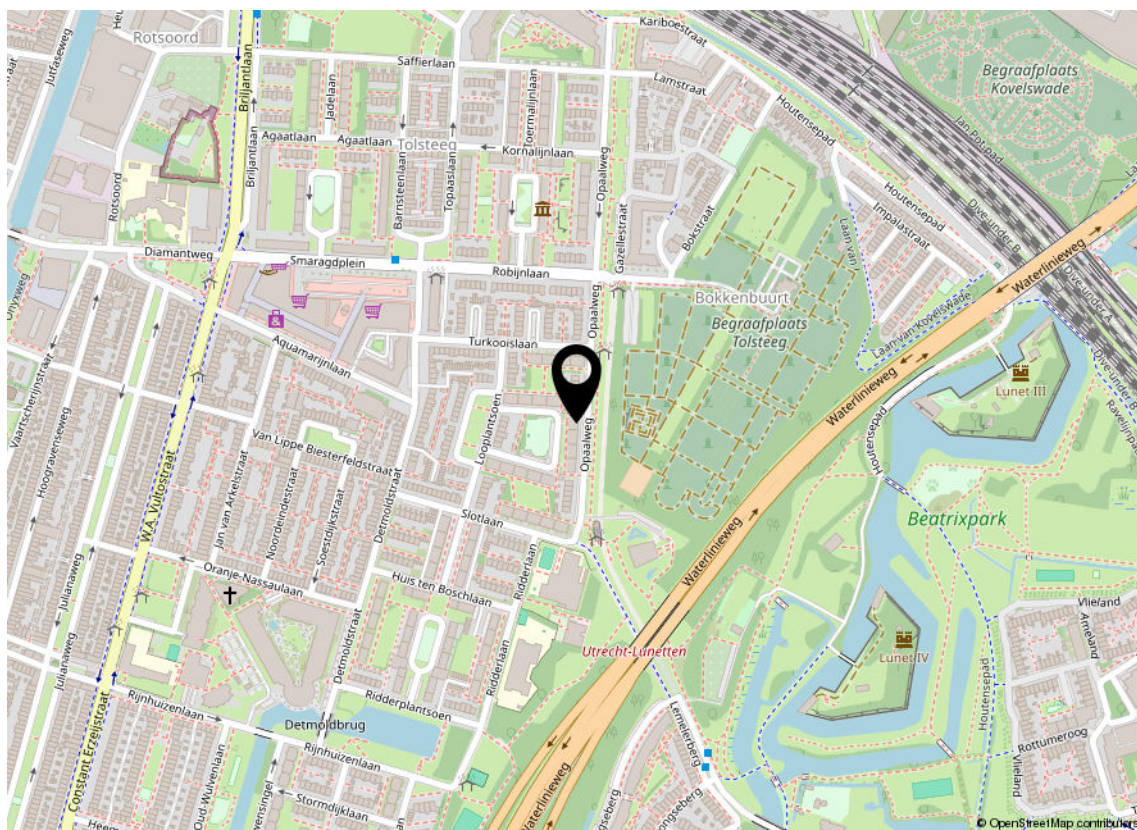
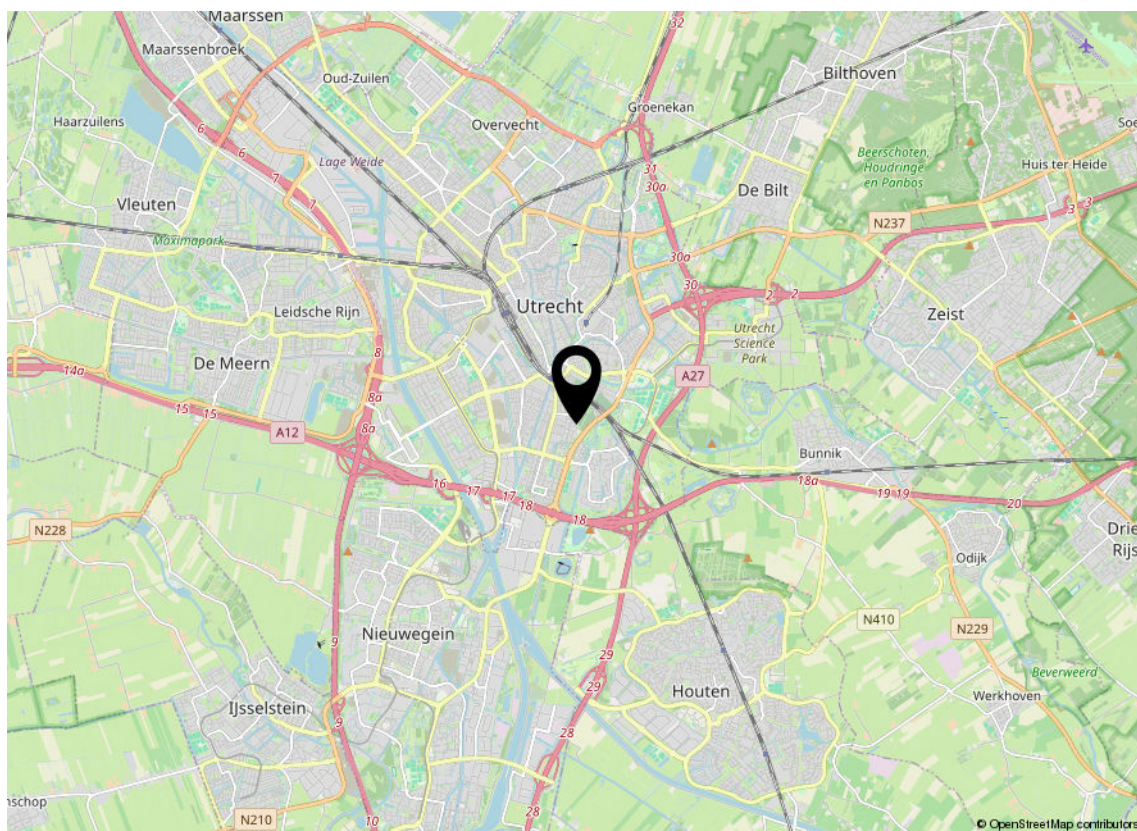
Sectie B

Perceel 2160

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			
- losse (hang)lampen		X	
- Lamp eetkamer en woonkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- lamellen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- combi-oven/combimagnetron			X
- koel-vriescombinatie			X
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	

Buurtinformatie - Utrecht / Tolsteeg en Rotsoord

Leeftijd



0 - 14: 8%

15 - 24: 20%

25 - 44: 53%

45 - 64: 12%

65+: 7%

Huishoudens



Eenpersoons: 66%

Zonder kinderen: 24%

Met kinderen: 10%

Koop / huur



Koop: 29%

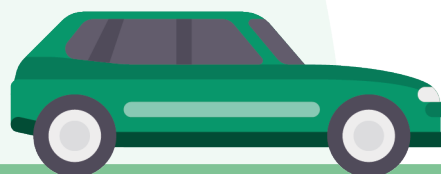
Huur: 71%

46%
man

54%
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.