

UNIEKE WONING IN HARTJE WITTEVROUWEN

In een gewilde straat in de populaire wijk Wittevroutwen is deze volledig gerenoveerde bel-etage/souterrainwoning (± 238 m²) met terras en achtertuin gelegen. Een unieke woning die u moet hebben gezien!

In samenwerking met **BYTR Architecten** is deze prachtige woning gerealiseerd in 2016. Het afwerkingsniveau is subliem mede dankzij het gebruik van hoogwaardige materialen en het inzicht van alle partijen die dit project tot een bijzonder resultaat hebben gebracht. Woorden schieten te kort om de ruimte en ruimtelijkheid van deze woning te beschrijven. Stelt u zich maar eens een woonkamer voor van maar liefst 17 meter diep met openslaande deuren naar een terras van circa 20 m² en aansluitend de achtertuin van circa 33 m²...

De woning is voorzien van een opvallende corridor die de bel-etage op een fraaie wijze verbind met het achterhuis en het souterrain. Op de bel-etage zijn naast de royale woonkamer met luxueuze open keuken een ruime slaapkamer met luxueuze badkamer gecreëerd. In totaal beschikt de woning over 4 slaapkamers. Een zee van ruimte efficiënt optimaal ingedeeld over 2 verdiepingen.

De woning is in 2016 gerenoveerd. Hierbij zijn o.a. alle installaties voor gas, water, elektra en riolering vernieuwd. Alle kozijnen zijn vernieuwd en uitgevoerd in hardhout met HR++ glas. De luxueuze keuken, uitgevoerd in L-vorm met schiereiland, is voorzien van *Siemens* apparatuur, een *Quooker Fusion*, een composiet aanrechtblad en greeploze lades. De luxueuze badkamers zijn beide o.a. voorzien van een *Villeroy & Boch* ligbad, een inloopdouche en *Hans Grohe* kranen. De gehele beletage is uitgevoerd met een eikenhouten lamelparketvloer (afwerking: geolied) die dremeploos de verschillende ruimtes verbind. Het souterrain is voorzien van een nieuwe gewapende betonvloer met vloerverwarming en afgewerkt met een PVC-vloer. De prachtige paneeldeuren met fraaie architraven en bijpassend hang- en sluitwerk maken het plaatje compleet. Vanzelfsprekend is de gehele woning voorzien van nieuw stuc- en schilderwerk.

HOOG VOORZIENINGENNIVEAU

De wijk Wittevroutwen wordt begrensd door de Biltse Grift in het noorden en oosten, de Biltstraat in het zuiden en de Wittevroutwensingel en het Griftpark in het westen. De wijk grenst direct aan de binnenstad en aan de buurten Buiten-Wittevroutwen in de wijk Oost, Zeeheldenbuurt en de Vogelenubuurt aan de andere zijde van het Griftpark.

De woning is gelegen in een geliefde en courante straat in de wijk Wittevroutwen. Prettig en gunstig gelegen ten opzichte van diverse en leuke voorzieningen (*Koffie75*, *Roberto's*, *Goesting*, *Gastmaal Café*), een warme bakker verderop in de wijk, de Biltstraat of de groenteboer en een buurtsuper voor de dagelijkse boodschappen. Diverse restaurantjes zijn eveneens in de buurt gelegen en het Griftpark aan het einde van de straat. Het oude centrum is op wandelafstand gelegen. Reist u veel met het openbaar vervoer? Het Centraal Station is per fiets of met diverse busverbindingen goed bereikbaar. Het is een gevarieerde, rustige en prettige woonomgeving.

BEZICHTIGINGSDAGEN

U kunt de woning, op afspraak, met uw aankopend makelaar bezichtigen op **vrijdag 15 april tussen 15:00 - 17:30**. Indien u geen aankopend makelaar heeft, dan bent u, op afspraak, welkom op **zaterdag 16 april tussen 11:00 - 14:00**.



VRAAGPRIJS | € 725.000,- k.k.

OBRECHTSTRAAT 43



OBRECHTSTRAAT 43



HEERLIJKE DOORKIJK
OPVALLEND LICHTINVAL



SUBLIEME AFWERKING
BIJZONDERE INDELING

OBRECHTSTRAAT 43



SIEMENS APPARATUUR



QUOOKER FUSION



LUXUEUZE OPEN KEUKEN
SIEMENS APPARATUUR
COMPOSIT AANRECHTBLAD
GREEPLOZE LADES

OBRECHTSTRAAT 43



LUXUEUZE BADKAMERS
VILLEROY & BOCH LIGBADEN
FRAAIE INLOOPDOUCHES
HANS GROHE KRANEN



VOLLEDIG BETEGELD
FRAAIE WANDTEGELS
ANTRACIET VLOERTEGELS



OBRECHTSTRAAT 43



BIJZONDERE
ARCHITECTONISCHE
CORRIDOR MET
VEEL LICHTINVAL



RUIME SLAAPKAMER
LUXUEUZE BADKAMER
OPENSLAANDE DEUREN
NAAR DE ACHTERTUIN



PRACHTIGE HOOGTE



OBRECHTSTRAAT 43



OBRECHTSTRAAT 43



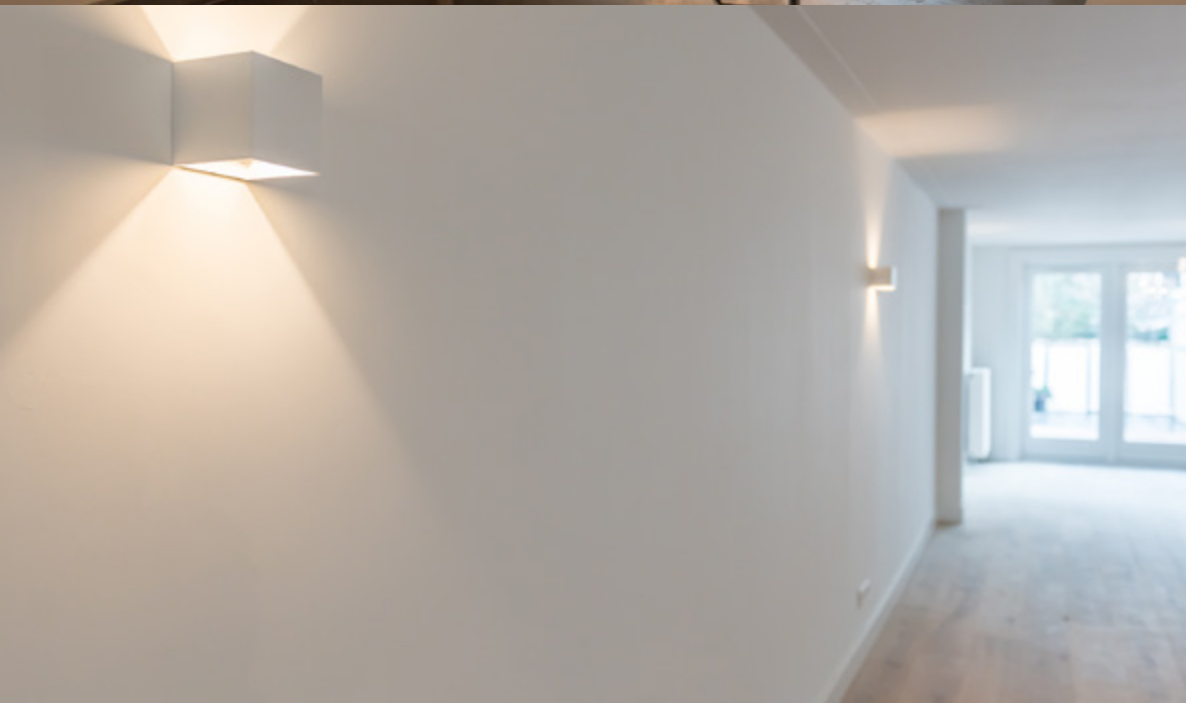
GOEDE PLAFONDHOOGTE
3 SLAAPKAMERS IN HET SOUTERRAIN
LUXUEUZE BADKAMER
VOLOP BERGRUIMTE

OBRECHTSTRAAT 43



GOEDE PLAFONDHOOGTE
3 SLAAPKAMERS IN HET SOUTERRAIN
LUXUEUZE BADKAMER
VOLOP BERGRUIMTE

OBRECHTSTRAAT 43



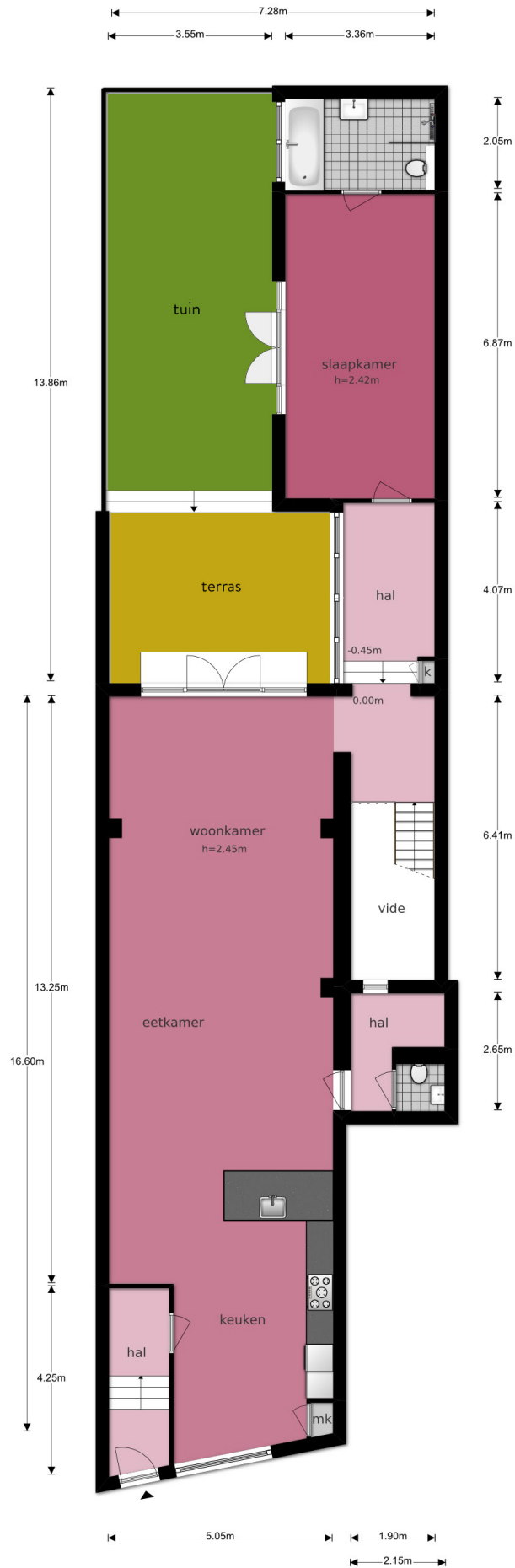
OBRECHTSTRAAT 43



HEERLIJK CENTRAAL GELEGEN
CENTRUM OP WANDELAFSTAND
LEUKE RESTAURANTS IN DE WIJK
GRIFTPARK OM DE HOEK



Obrechtstraat 43 - Utrecht
Begane Grond



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

Obrechtstraat 43 - Utrecht
Souterrain



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

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

STAAT VAN ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Verkoper heeft voor zover ons bekend voldaan aan zijn meldingsplicht.

AANSPRAKELIJKHEID

Deze brochure is slechts een globale omschrijving van het object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt, maar kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Het staat koper vrij om voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud. De bouwkundige inspecteurs en adviseurs dienen aangesloten te zijn bij een erkend bouwkundig instituut.

MAATVOERING

Deze woning is ingemeten volgens de *Meetinstructie*. De *Meetinstructie* is gebaseerd op de NEN2580. De *Meetinstructie* sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben opgemeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

KOOPOVEREENKOMST

Bij het bereiken van de wilsovereenstemming zal door Van Doorn makelaardij de koopovereenkomst opgesteld worden conform de model koopovereenkomst van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (model 2014, NVM, vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis).

NOTARIS

Het notaris kantoor is ter keuze van verkoper. Van Grafhorst notarissen zal de eigendomsoverdracht verzorgen.



van **Grafhorst** notarissen

Van Grafhorst notarissen
Bemuurde Weerd oostzijde 19
3514 AN Utrecht
T 030 2719227
E info@vangrafhorst.nl
W www.vangrafhorst.nl

NIET-BEWONINGSCLAUSULE

Het volgende artikel zal worden opgenomen in de koopovereenkomst: "Verkoper heeft de onroerende zaak niet zelf feitelijk gebruikt of bewoond en kan koper derhalve niet informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de onroerende zaak, waarvan hij mogelijk op de hoogte was geweest als hij de onroerende zaak zelf feitelijk had gebruikt of bewoond. Partijen komen overeen dat dergelijke eigenschappen voor rekening en risico van koper zijn. Verkoper aanvaardt derhalve geen enkele aansprakelijkheid voor bestaande of niet bekende gebreken die kenbaar zouden zijn geweest indien verkoper het verkochte wel zelf zou hebben gebruikt of bewoond."

VOORDEEL OVERDRACHTSBELASTING

Het voordeel van de overdrachtsbelasting komt ten gunste van verkoper en zal als zodanig worden opgenomen in de koopovereenkomst.

ONTBINDENDE VOORWAARDE(N)

De termijn die wordt opgenomen voor een eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarde met betrekking tot de financiering bedraagt 5 weken tellende vanaf de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden (zgn. wilsovereenstemming). Bij een opgenomen ontbindende voorwaarde ten aanzien van een bouwkundige keuring bedraagt die termijn minimaal 1 week en maximaal 2 weken tellende vanaf datum wilsovereenstemming.

ZEKERHEIDSTELLING

De waarborgsom of bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient de waarborgsom of bankgarantie binnen 6 weken na datum wilsovereenstemming af te geven of te deponeren bij Van Grafhorst notarissen.

OVERDRACHT

Op de dag van de eigendomsoverdracht wordt u kort voor de eigendomsoverdracht op dezelfde dag in de gelegenheid gesteld om het gekochte te inspecteren. Deze inspectie is bedoeld om te controleren of de woning nog in dezelfde staat verkeert als bij het tot stand komen van de overeenstemming. Ten tijde van deze eindinspectie zullen de meterstanden worden genoteerd.

ALGEMENE INFORMATIE

KENMERKEN

Bouwjaar:	Omstreeks 1860, herontwikkeld 2016
Gebruiksoppervlakte:	circa 223 m ²
Perceeloppervlakte:	circa 215 m ²
Overige inpandige ruimte:	circa 14 m ²
Inhoud:	circa 810 m ³

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is actief en gevestigd te Utrecht. De Vereniging van Eigenaars is genaamd 'Vereniging van Eigenaars Frederikastraat 13 – Obrechtstraat 43-43BS'.

Vereniging van Eigenaars:	Actief
Servicekosten:	€ 100,= per maand
Aandeel:	9/20ste
Opstalverzekering:	Collectief
KvK inschrijving:	Ja, onder dossiernummer 302 777 77

VOORZIENINGEN

Verwarming:	C.V.-installatie
Warm water:	C.V.-installatie
Vloerverwarming:	Souterrain
Merk C.V.-ketel:	Remeha
Bouwjaar:	2016 (Indicatief)
Pomp:	SFA, type: Sanicubic 1 Expert-Line

De *Sanicubic 1 Expert-line* is een multifunctionele compacte éénpomps afvalwater opvoerinstallatie en voert moeiteloos het huishoudelijk afvalwater en fecaliën af van een badkamer, keuken of wasruimte van een complete woonunit en is zeer geschikt om in de kelder te installeren. De *Sanicubic 1 Expert-line* heeft een vermogen van 1500 W en verpompt fecaliënhoudend/-vrij afvalwater met een temperatuur van 35°C en kortstondig 70°C.

KADASTRALE INFORMATIE

Gemeente:	Abstede
Sectie:	B
Nummer:	6301A-3

GARANTIE

Fabrieksgarantie (in totaal 2 jaar) op de inbouwapparatuur en C.V.-ketel;
Garantie op de dakbedekking uitbouw (in totaal 10 jaar garantie);
Garantie op het interne en externe schilderwerk (in totaal 4 jaar garantie).



Van Doorn Makelaardij

Poortstraat 49, 3572 HC Utrecht
030 – 276 90 00

info@van-doorn.nl | www.van-doorn.nl



BYTR architecten

Utrecht | Kanaalweg 22B, 3526 KM Utrecht
030-8792706

Rotterdam | Aleidisstraat 3B, 3021 SB
Rotterdam | 010-4777580

Postbus 24030, 3007 DA Rotterdam
mail@bytr.nl | <http://www.bytr.nl>

O B R E C H T S T R A A T 43

DISCLAIMER

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Deze informatie is geheel vrijblijvend en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door makelaarskantoor Van Doorn Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Niets uit deze presentatiebrochure mag worden gepubliceerd, gefotokopieerd, of vermenigvuldigd, anders dan na schriftelijke toestemming van Van Doorn Makelaardij. Aan de verstrekte informatie in deze presentatiebrochure kunnen geen rechten worden ontleend.