



Nicolaasweg 66 BSA, 3581 VK Utrecht

Vraagprijs € 695.000,- k.k.

Covers Wonen
Nieuwegracht 26
3512 LS, UTRECHT
Tel: 030-2520500
E-mail: info@coverswonen.nl
www.coverswonen.nl



Omschrijving

Bijzonder sfeervolle, ruim bemeten (104 m²) en prachtige verbouwde bovenwoning met een zonnig, groen en vrij gelegen terras op het oosten in één van de leukste straten van Oudwijk met uitzicht op de Dom en om de hoek van het Wilhelminapark. Naast het riante terras heeft deze woning nog 3 balkons!

De woning is in 2017/2018 volledig gemoderniseerd met behoud van authentieke details zoals terrazzovloer, paneeldeuren, authentieke schuifdeuren en een kamer en-suite. De gezellige woonkamer is zelfs voorzien van een inbouwhaard (merk Brunner).

De moderne, open keuken met veel bergruimte in verborgen wandkasten, een luxe werkblad van natuursteen en hoogwaardige merkapparatuur en de moderne badkamer zorgen voor optimaal wooncomfort.

Het grote terras aan de achterzijde vormt een oase van rust en heeft een heerlijk vrij en groen uitzicht.

Deze royale bovenwoning, verscholen achter een fraaie gevel, biedt uitstekende buitenruimtes en een rustige woonomgeving met alle voorzieningen van Utrecht- Oost binnen handbereik.

Indeling

Begane grond:

Entree met goed bewaarde terrazzovloer en sfeervol, authentiek tegelwerk. Er is een praktische bergruimte onder de trap aanwezig, wat uniek is voor een bovenwoning.

Vanuit de ruime hal met goede garderobe mogelijkheden is er een stijfvolle met sisal loper beklede houten trap naar de 1e verdieping.

Eerste verdieping:

Overloop, toilet en doorloop naar de moderne open keuken voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, kookplaat, spoelbak, afzuigkap, koelkast en vriezer. Vanuit de keuken is er een aparte enkele deur naar het fraaie zonneterras.

De gezellige woonkamer- en suite is te bereiken via de overloop en de keuken.

De lichte woonkamer heeft fijne hoogte, super veel natuurlijke lichtinval, een haard en in het (eetgedeelte) openslaande deuren naar het super ruime terras met extra berging.

De kamer en-suite met authentieke schuifdeuren biedt extra sfeer en ruimte. Het terras aan de achterzijde is een rustige buitenruimte met veel privacy.

Aan de straatzijde (voorzijde) is nog een klein balkon gelegen.

De trap naar de tweede verdieping is tevens van hout en bekleed met een stijfvolle sisal loper.

Tweede verdieping:

Ruime, lichte overloop met twee royale slaapkamers (met een eigen balkon) en een kleinere studeer/logeerkamer. De luxe badkamer is keurig afgewerkt en voorzien van een inloopdouche, grote wastafel, zwevend toilet en een handdoekenradiator.

Onderhoud en duurzaamheid

De woning heeft in 2017 een grote verbouwing ondergaan, het houtwerk aan de buitenzijde is in 2024 geschilderd en er zijn zes zonnepanelen geplaatst. Het dak is in 2018 geheel vervangen. De CV- ketel is geplaatst in 2017.



Vereniging van Eigenaars (VvE)

De VvE bestaat uit 4 appartementen plus de garage beneden. Er is een KvK-registratie en een eigen bankrekening aanwezig. Er wordt circa één keer per jaar vergaderd. De kozijnen zijn door de bewoners zelf onderhouden en hiervoor dragen zij zelf de kosten. Deze woning heeft de komende jaren geen groot onderhoud nodig.

Bijzonderheden:

- Aanvaarding: in overleg;
- Perfect afgewerkte bovenwoning met meerdere buitenruimtes;
- Er is nog een extra bergruimte grenzend aan het dakterras (te zien op de plattegrond);
- De vloeren van het terras en de balkons zijn gemaakt van een hoge kwaliteit steensoort (Grauwacke);
- De bovenwoning is extra breed en heeft een uniek vrij uitzicht aan de achterzijde met volop privacy.

This exceptionally charming, spacious (104 m²) and beautifully renovated upper-level apartment features a sunny, green, and secluded east-facing terrace in one of Oudwijk's most charming streets, overlooking the Dom Tower and Wilhelmina Park just around the corner.

In addition to the expansive terrace, this apartment boasts three balconies!

The apartment was fully modernized in 2017/2018, retaining authentic details such as terrazzo flooring, paneled doors, authentic sliding doors, and an en-suite bedroom. The cozy living room even features a built-in Brunner fireplace.

The modern, open-plan kitchen with ample storage space in concealed wall units, a luxurious natural stone countertop, and high-quality brand-name appliances, along with the modern bathroom, ensures optimal living comfort.

The large terrace at the rear is an oasis of tranquility and offers wonderful unobstructed, green views. This spacious upper-level apartment, nestled behind a beautiful facade, offers excellent outdoor spaces and a peaceful living environment with all the amenities of Utrecht East within easy reach.

Layout

Ground floor:

Entrance with well-preserved terrazzo flooring and attractive, authentic tiling. There is practical storage space under the stairs, which is unique for an upstairs apartment.

From the spacious hall with ample wardrobe space, a sturdy wooden staircase covered with sisal carpet leads to the first floor.

First floor:

Landing, toilet, and access to the modern open-plan kitchen equipped with built-in appliances, including a dishwasher, cooktop, sink, extractor hood, refrigerator, and freezer. A separate single door from the kitchen leads to the beautiful sun terrace.

The cozy living room/ensuite is accessible via the landing and the kitchen.

The bright living room has a pleasant ceiling height, plenty of natural light, a fireplace, and French doors in the dining area leading to the extremely spacious terrace with additional storage.

The ensuite bedroom with authentic sliding doors offers additional ambiance and space. The terrace at the rear is a peaceful outdoor space with plenty of privacy.

A small balcony is located on the street side (front). The stairs to the second floor are also made of wood and covered with a thick sisal runner.



Second floor:

Spacious, bright landing with two generous bedrooms (with private balconies) and a smaller study/guest room. The luxurious bathroom is neatly finished and equipped with a walk-in shower, large sink, wall-hung toilet, and a heated towel rail.

Maintenance and sustainability

The house underwent a major renovation in 2017. The exterior woodwork was painted in 2024, and six solar panels were installed. The roof was completely replaced in 2018. The central heating boiler was installed in 2017.

Homeowners' Association (VvE)

The Homeowners' Association consists of four apartments plus the downstairs garage. It is registered with the Chamber of Commerce (KvK) and has its own bank account. Meetings are held approximately once a year. The residents have maintained the window frames themselves, and they cover the costs themselves. This house will not require any major maintenance in the coming years.

Details:

- Acceptance: negotiable;
- Perfectly finished upper apartment with multiple outdoor spaces;
- There is an additional storage room adjacent to the roof terrace (shown in the floor plan);
- The terrace and balcony floors are made of high-quality stone (Grauwacke);
- The upper apartment is extra wide and offers a unique unobstructed view at the rear with plenty of privacy.

Kenmerken

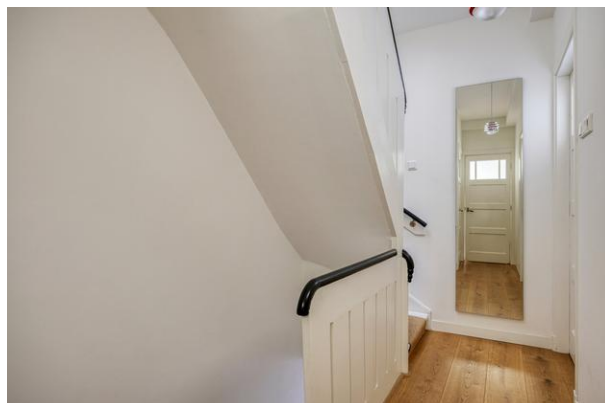
Vraagprijs	: € 695.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 345 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 104 m ²
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1913
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Zonneterras
Hoofdtuin	: Zonneterras 30 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel
C.V.-ketel	: HR 107 (Gas gestookt uit 2017, eigendom)

Locatie

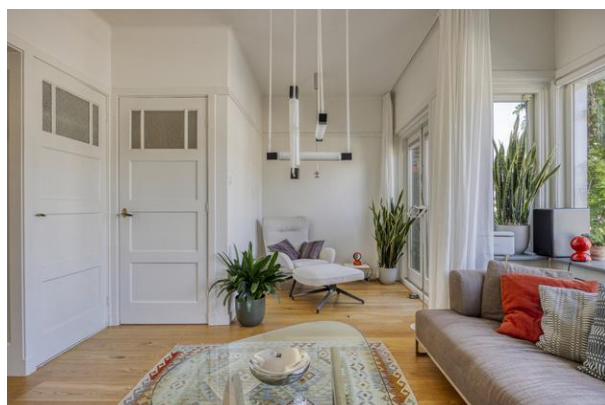
Nicolaasweg 66 BSA
3581 VK UTRECHT



Foto's



Foto's



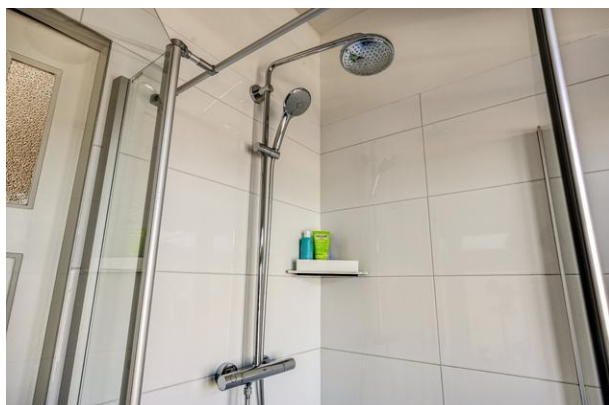
Foto's



Foto's



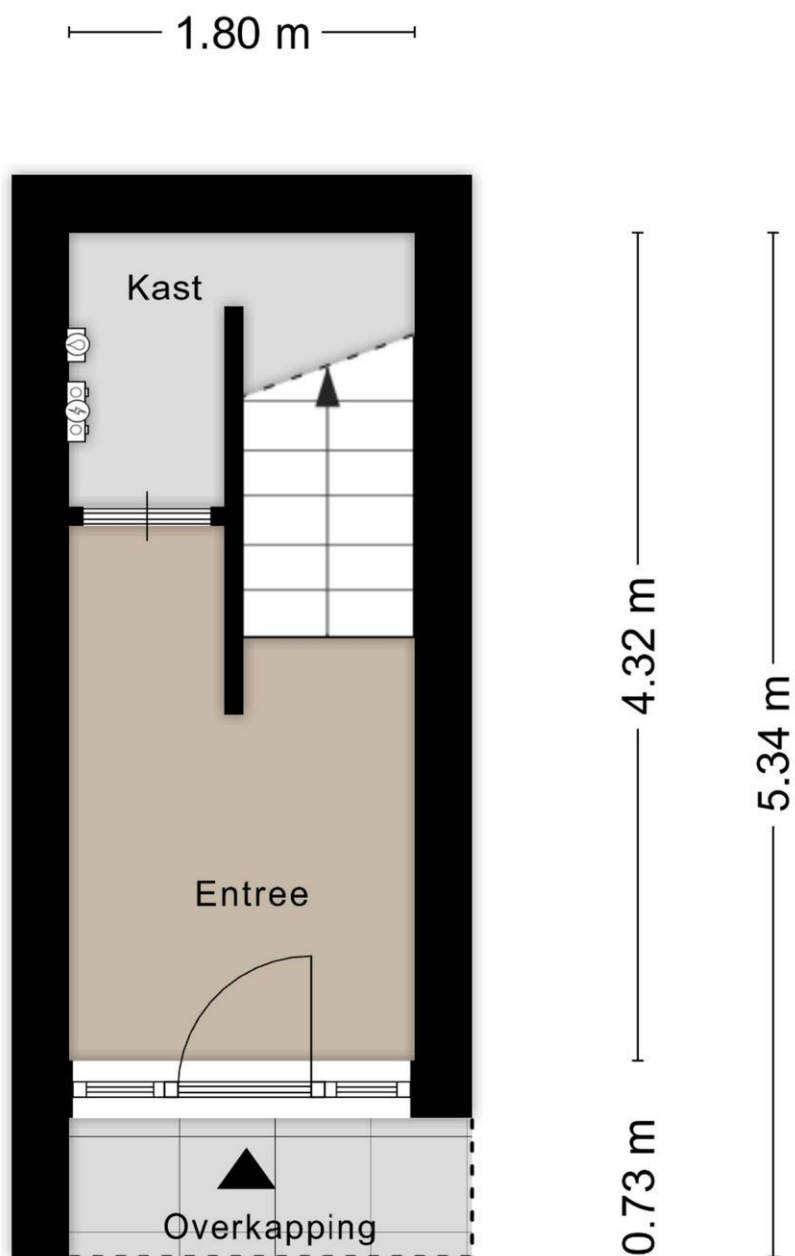
Foto's



Foto's



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Extra informatie

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod. Dit is het geval als de verkoper een tegenbod doet, maar ook wanneer deze expliciet aangeeft dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht om de woning dan aan u te verkopen. De vraagprijs moet gezien worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt kan de verkoper nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling wijzigen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht om uw bod tijdens de onderhandelingen te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet vervalt namelijk uw eerdere bod.

Mag een 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.

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 de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Wat is een optie?

In juridische zin geeft een optie een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij 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.

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 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 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 makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken: onder andere prijs, overdrachtsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken dan legt de verkopende 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 u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u 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: financieringsvoorbehoud, het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie, een negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring of een No-Risk clause. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. 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. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u 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 u 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 makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen: de overdrachtsbelasting en de 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. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende makelaar in te schakelen.

Heeft u ergens anders een leuke woning gezien? Informeer naar de mogelijkheden van aankoopbemiddeling, bel met ons kantoor in Utrecht of loop gewoon even binnen!

Meetinstructie

De eventuele vermelde meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Onderhoud

De staat van onderhoud en de beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van de woning. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de koper.

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan ervan uit dat u, vóór dat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze presentatie zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij, noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.