

Hyacintstraat 28 A

Utrecht

Dina verkoopt



Vraagprijs € 525.000,-- k.k.

Dina
verkoopt

Gave bovenwoning met heel veel licht en ruimte! Het appartement met twee ruime slaapkamers heeft maar liefst twee zonnige dakterrassen en is recent volledig gemoderniseerd!

KENMERKEN:

- In 2021 verbouwd (energielabel A)
- Ruime lichte woonkamer met 4 meter brede harmonica pui
- Moderne, open keuken met bar
- 2 ruime slaapkamers met inbouwkasten
- Moderne badkamer met ligbad en douche
- 2 zonnige dakterrassen

LOCATIE

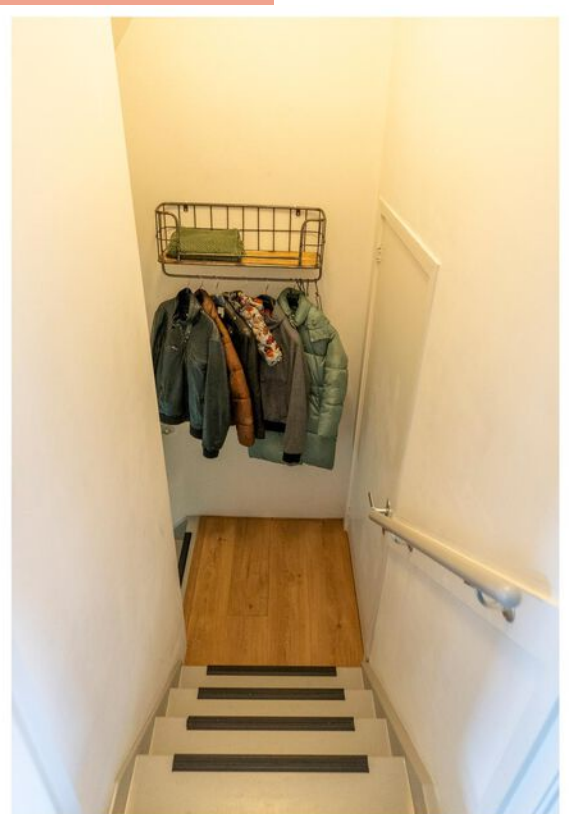
Het appartement ligt in een rustige straat dichtbij de Amsterdamsestraatweg. In minder dan 10 minuten fiets je naar de gezellige terrassen van de binnenstad en aan de andere kant loop je zo naar het Julianapark. Om de hoek vind je leuke restaurantjes zoals de Foodclub en Za'atar. Je dagelijkse boodschappen doe je wandelend bij Albert Heijn, HEMA en Kruidvat. Ook zijn er genoeg leuke speciaalzaakjes op korte afstand zoals Familie van Rijk.

Andere leuke dichtbij gelegen terrasjes zijn te vinden bij de Werkspoorkathedraal, Satriale's, Bagels & Beans en de Nijverheid. De bereikbaarheid is uitstekend: Utrecht Centraal is 5 minuten fietsen en station Zuylen is 5 minuten lopen. Ook met de auto zit je snel op de ring van Utrecht en de snelwegen A2/A12/A27/A28.





De eerste verdieping bereik je via een trap. Aan het eind van de trap tref je het moderne toilet (met keurig weggewerkte CV-ketel) en garderobe.







De prachtige woonkamer heeft hoge plafonds, een grote pui en ramen die je meteen een wauw gevoel geven! Er ligt een lichte PVC vloer in houtlook met vloerverwarming en de wanden en plafonds zijn strak gestuukt en voorzien van spotjes. Aan de voorzijde is ruimte voor een lekkere zithoek en een grote eettafel en aan de achterzijde tref je de grote keuken. Er is een opbergruimte aanwezig voor je stofzuiger en andere spullen.







De moderne keuken is leuk ingedeeld en van alle gemakken voorzien, zoals een Quooker kraan, vaatwasser, een (stoom)oven, een magnetron, Bora inductiekookplaat met afzuiging en een koel/vriescombinatie. Er is veel werkblad, boven de keuken tref je een grote opbergruimte van ongeveer 2 m2 (waar heel veel in kan) en is er een barretje waar je lekker kunt zitten.







Een glazen Solarlux harmonica pui van 4 meter geeft toegang tot het dakterras! Deze geeft niet alleen veel lichtinval maar kun je volledig open zetten zodat het dakterras een verlengstuk van je huis wordt. Het terras ligt op het zuiden en je kunt hier overdag heerlijk in de zon zitten.





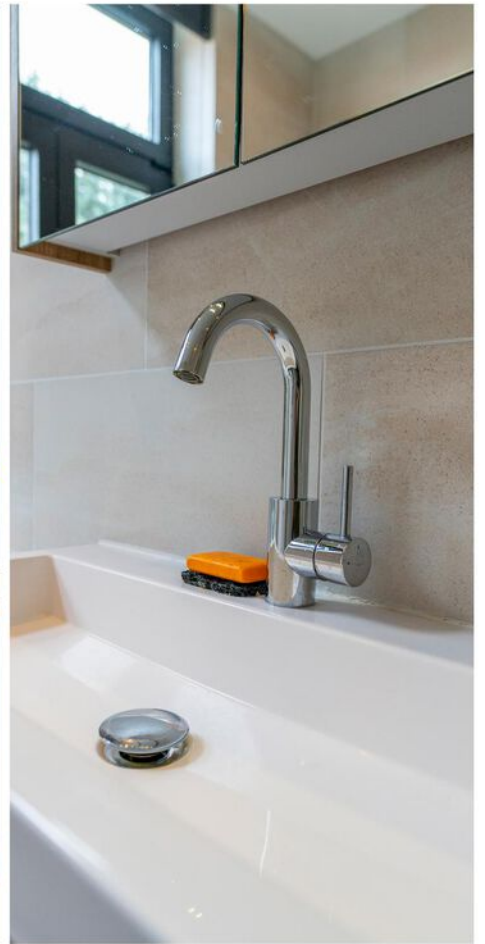


De tweede verdieping bereik je via de glazen stalen deur in de woonkamer. Je treft hier een ruime overloop met veel lichtinval door het glas van het dakluik. Je wasmachine kan je uit het zicht kwijt in een mooi afgetimmerde en geïsoleerde wasmachine kast. De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers! De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is zeer ruim en voorzien van inbouwkasten. De slaapkamer aan de achterzijde is net als de andere slaapkamer heerlijk licht en heeft eveneens twee ruime inbouwkasten.









De luxe badkamer met vloerverwarming is voorzien van een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel, badkamerkast en tweede toilet.







Dan de verdieping waar je de hele zomer wil zijn: Het mega grote dakterras!

Het dakterras bereik je via een makkelijk begaanbare vaste trap en het elektrische dakluik. Het dak is recent volledig voorzien van nieuw bitumen. Er is een mooie stenen vlinder aangebracht op een houten onderconstructie met een stevige pergola om zowel boven je hoofd als aan de zijkanten schaduw te creëren. Het dakterras is van alle gemakken voorzien, want er is zowel water aangelegd als vier elektra punten (handig voor je laptop!). Op het dakterras kun je de hele dag van de zon en het uitzicht over de stad genieten.

In 2021 is de woning integraal verbouwd, waarbij geïnvesteerd is in zo duurzaam mogelijke materialen. Zo hebben de tegels op het dakterras 20 jaar garantie en is een (best in class) Gorter dakluik geïnstalleerd, met een zeer hoge isolatiewaarde. Alle vloeren, elektra, leidingwerk, alle sanitair en de keuken zijn compleet vernieuwd en alle wanden zijn opnieuw gestuct en geverfd. Er is vloerverwarming aangelegd in de badkamer en woonkamer. Ook is het huis energiezuinig, doordat door het hele huis voorzetwanden zijn geplaatst en alle plafonds en daken zijn geïsoleerd. Daarnaast zijn alle kozijnen en de pui aan de achterzijde vervangen en voorzien van HR++ glas en zijn in december 2023 drie zonnepanelen geplaatst, die voorzien in het gebruik van een gemiddeld huishouden van twee personen.



WAT DE VERKOPER ZEGT:

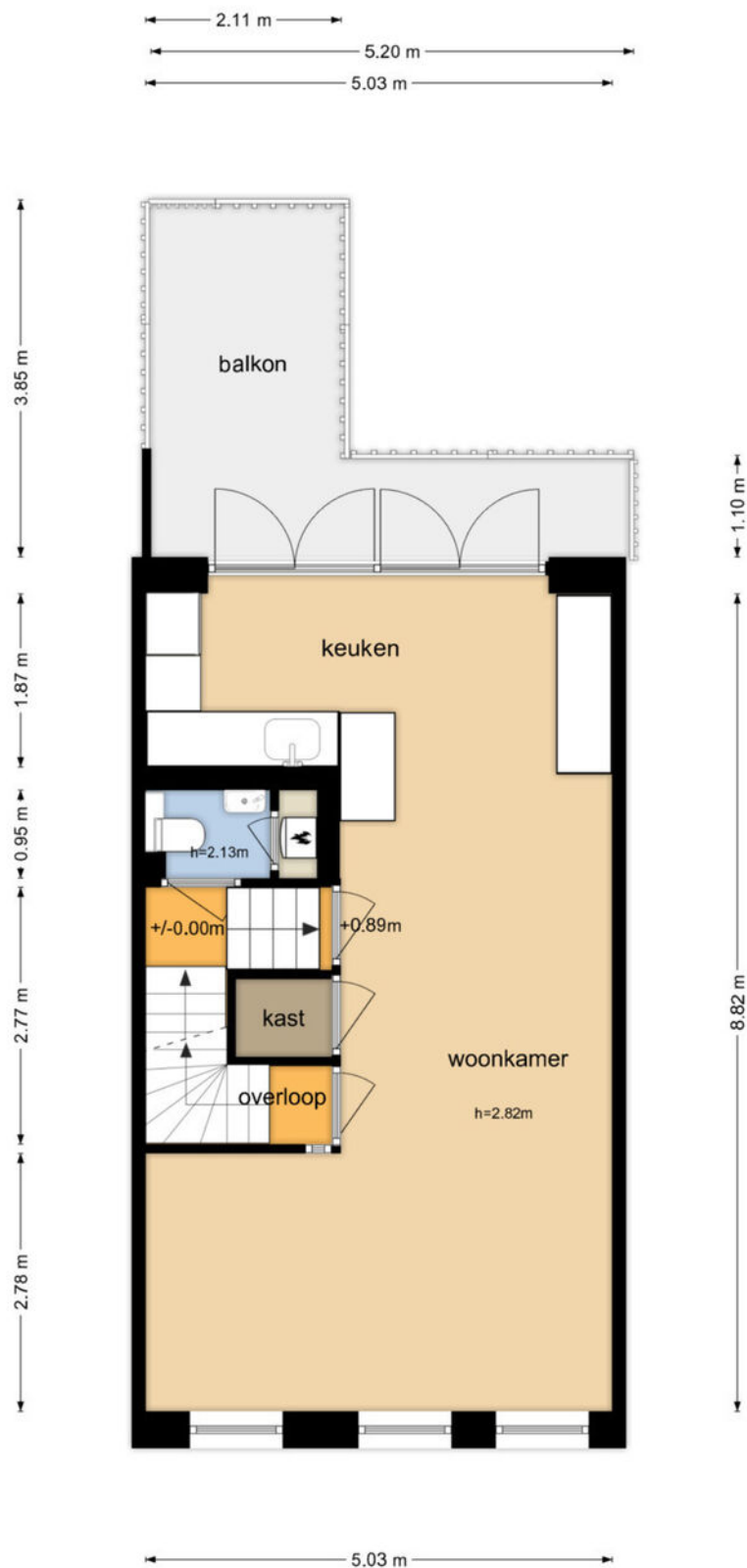
"Het is een heerlijk huis omdat er zo veel lichtinval is. Niet alleen zijn er veel ramen, maar op verdieping 1 is de hele achtergevel van glas. Als deze pui open is, heb je echt een buitengevoel. Op verdieping 2 komt er veel licht binnen door het beglaasde dakluik, waardoor de overloop heel licht is. En met het dakterras bovenop het huis heb je er in feite een verdieping bij, met bovendien de hele dag door zon. Verder is de locatie praktisch: de bereikbaarheid met auto en OV is goed en de Hyacintstraat zelf is nog steeds een rustig straatje omdat er alleen bestemmingsverkeer komt (dus er is ook altijd een parkeerplekje voor de deur). Je staat met een paar minuten in het groen van het Julianapark of loopt of rent een rondje langs de Vecht. Wat je nodig hebt qua winkels ligt letterlijk om de hoek en dat geldt ook voor barretjes, restaurantjes en koffietententjes. Tenslotte is er leuk contact met de mensen in de straat en in de buurt. Zo verzorgen we samen de boomspiegels, borrelen we af en toe en hebben we vorig jaar in de hele straat geveltuintjes aangelegd."

GOED OM TE WETEN:

- Dakterras vergund en aangelegd in 2021.
- VvE bestaat uit 2 leden.
- VVE bijdrage bedraagt € 135,-- .
- Onder het huidige meerjarenonderhoudsplan (loopt tot juli 2025) zijn o.a. de volgende werkzaamheden verricht: Buiten schilderwerk (2024), vernieuwing boeilijsten met onderhoudsvrije trespa (2021), vernieuwing bitumen platte daken (2016).
- Het is aan de VvE om een nieuw meerjarenonderhoudsplan af te spreken per juli 2025.

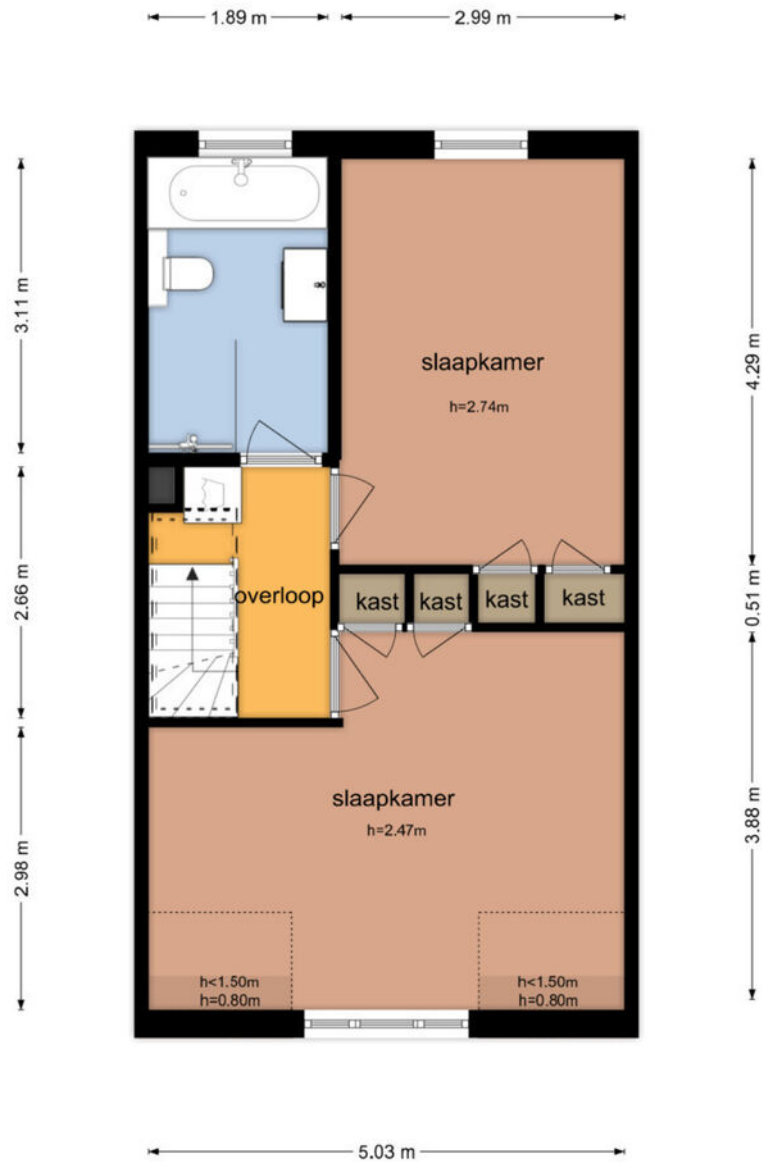


Hyacintstraat 28A - Utrecht
Eerste Verdieping



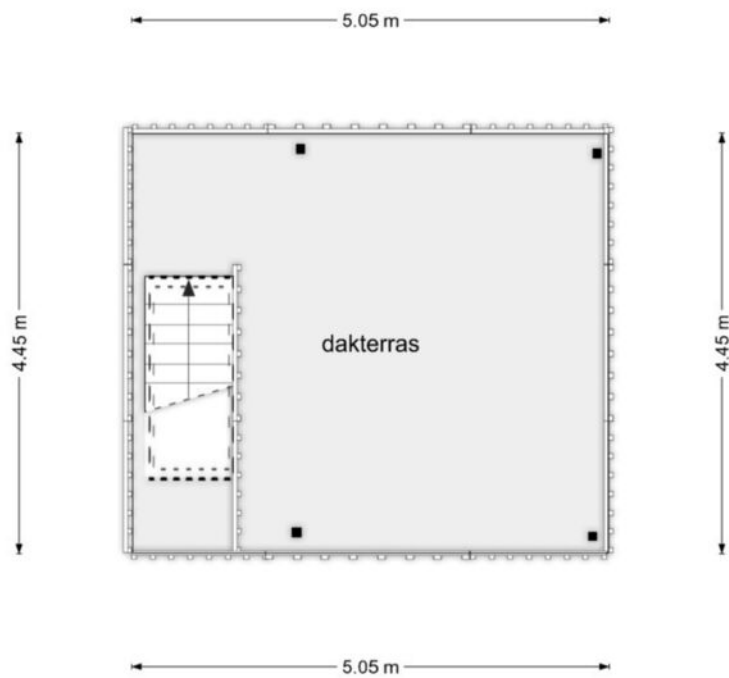
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Hyacintstraat 28A - Utrecht
Tweede Verdieping

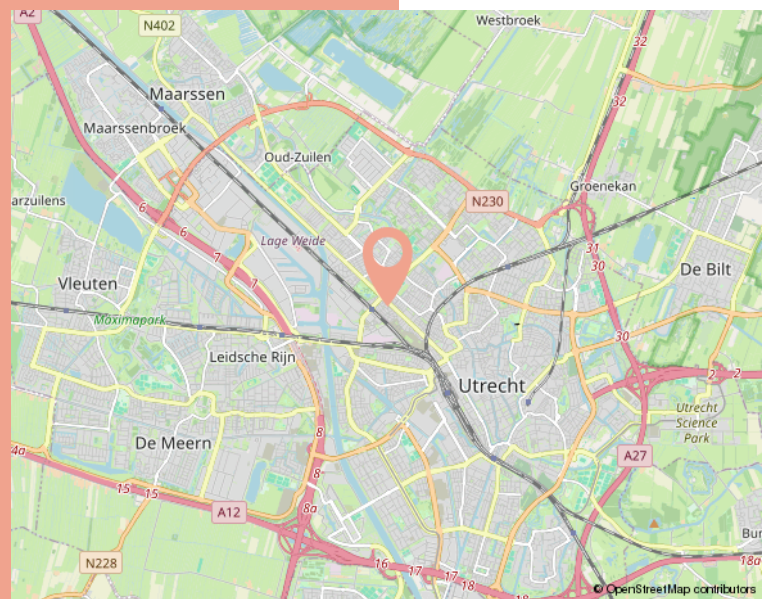
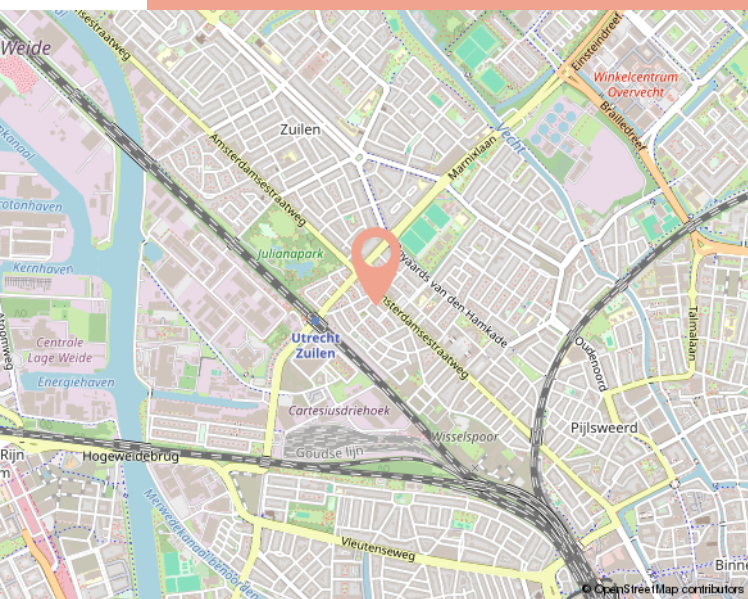
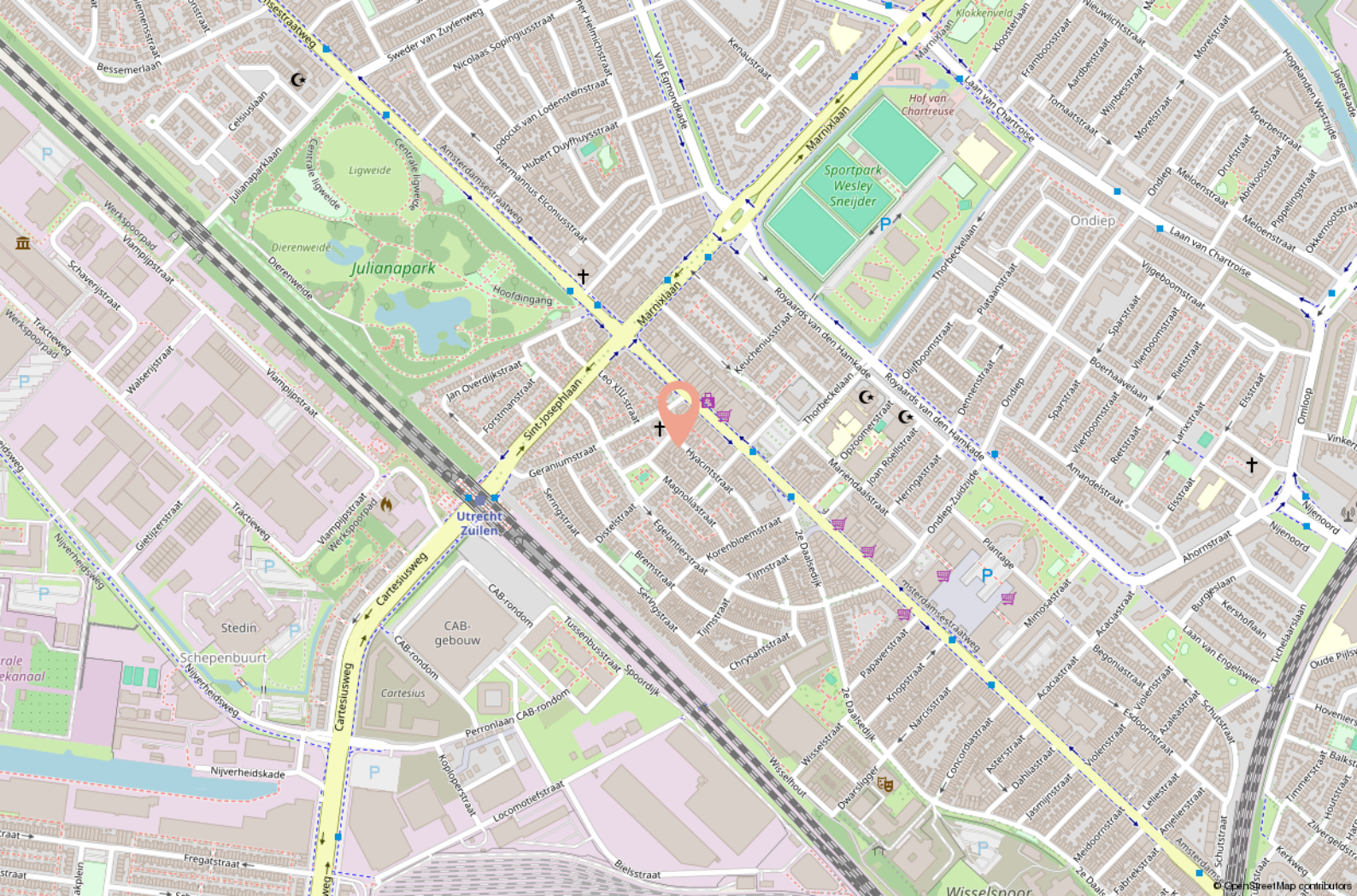


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Hyacintstraat 28A - Utrecht
Derde Verdieping



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



Locatie

HYACINTSTRAAT 28 A
Utrecht

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers		X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- Plissés		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer Floorify Cognac F019 (door hele huis) https://www.portal.floorify.com/en/vinyl-vloer/vinyl-planken/product/f019-cognac-3736#attr=	X		
- Vloertegels Villeroy & Boch (badkamer en wc) 60 x 60 cm Tabacco nat/ret	X		
Overig, te weten			
-			X
-			X
-			X
-			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- magnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Siemens iQ700 Multifunctionele oven en stoomoven https://www.siemens-home.bsh-group.com/nl/nl/product/koken-en-bakken/bakovens/compacte-bakovens/CS736G1B2	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

Lijst van zaken

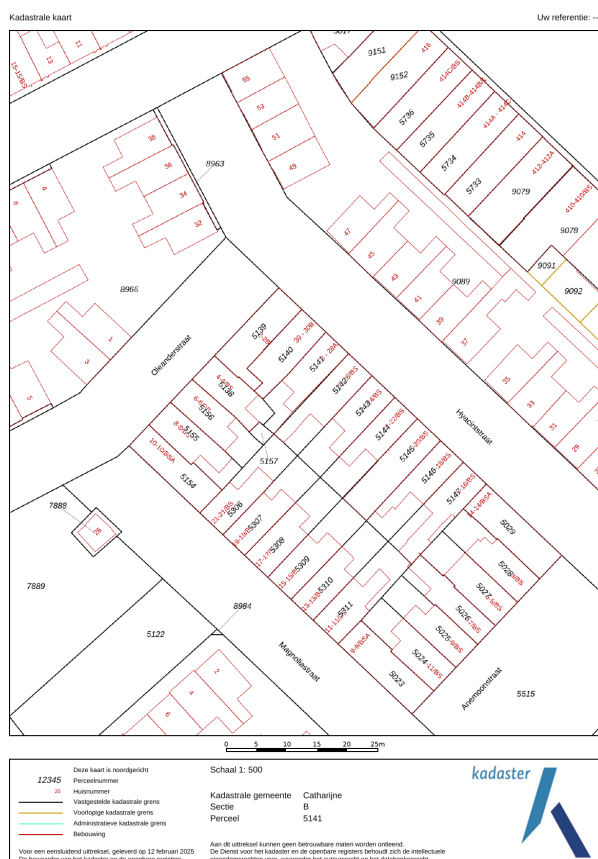
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Inbouwreservoir of "glijbaantje" tbv toiletblokjes in toilet (verdieping 1)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Screens		X	
Zonwering buiten		X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Nesling Coolfit harmonica doek + beschermhoes (bovenkant pergola dakterras) - 2,9 x 4,0 meter (B x L) https://www.nesling.nl/assortiment/coolfit-harmonicadoek		X	
Nesling Coolfit rolgordijn 1 en 2 (zijkant pergola dakterras) - 1.98 x 2.4 meter (B x L) https://www.nesling.nl/assortiment/coolfit-rolgordijn		X	
Nesling Coolfit rolgordijn groot (zijkant pergola dakterras) 2.96 x 2.4 meter (B x L) https://www.nesling.nl/assortiment/coolfit-rolgordijn		X	
Gorter Elektronisch Dakluik HR+++ https://www.gortergroup.com/nl/producten/dakluiken/rhtg-beglaasd/standaard/	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie slaapkamer voorgevel	X		
Tuin - Inrichting			
Beplanting		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Fonteyn opbergbox bruin (dakterras verdieping 3) - https://www.fonteyn.nl/fonteyn-hobbybox-1450l-antraciet		X	
Grote houten balk ingebouwd in stalen dwarsligger bovenop pui keuken tbv toekomstige installatie zonnescerm (voldoende hout ("vlees") ter bevestiging) + electriciteitspunt	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
-		X	

ALGEMENE VOORWAARDEN

Hyacintstraat 28 A



Oppervlakten en inhoud

Gebruikersoppervlak wonen	90 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Inhoud woning	315 m ³
Externe bergruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	34 m ²
Bouwjaar	1915

Indeling woning

Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2

Kadaster informatie

Kadastrale gemeente	Catharijne
Sectie	B
Nummer	8747 - A2
Volledig eigendom	

DISCLAIMER

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de in deze brochure getoonde foto's en informatie, verstrekt door de makelaar. Notariskeuze door koper te bepalen. Indien koper een notaris kiest buiten een straal van 20 kilometer afstand van onderhavige woning en verkoper wenst een notariële volmacht voor de akte van levering dan zijn de hieraan verbonden kosten voor rekening van koper. Bij bovenmatige kosten voor aflossing en roeyement hypotheek dient koper deze voorzijn rekening te nemen. Er zal een ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen, wat inhoudt dat de onroerende zaak meer dan 110 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. Tevens zal een asbestclausule worden opgenomen.

DINA VERKOOPT

Adres: Willem Frederik Hermansstraat 350
3544 KP Utrecht

Email: info@dinaverkoopt.nl
Tel. nummer 030 - 22 70 145

Dina
verkoopt



HOI, Wij zijn Dina, Inge en Machteld!
Kom jij bezichtigen bij dit leuke huis? Dan zullen we elkaar waarschijnlijk daar ontmoeten!

Als verkopend makelaar laten wij je graag het huis zien. Wij vertellen je alles over het huis, het onderhoud en de buurt. Maar ook hoe de verkoper(s) hier gewoond hebben.

Wij vinden het leuk je te leren kennen en denken graag met je mee. En mocht dit niet het juiste huis voor je zijn? Misschien krijgen wij dan nog wel wat anders leuks in de aanbieding of zouden onze collega's van Thomas de aankoop-makelaar je verder kunnen helpen met de zoektocht!

Wat wij leuk vinden aan

- Mensen helpen
- Elke dag met huizen bezig zijn
- Zoveel verschillende mensen en huizen ontmoeten
- Een onderdeel zijn van een grote beslissing
- Samenwerken



Waar wij voor staan?

- Duidelijkheid:

We hanteren een vast tarief (zie onze website).

- Laagdrempeligheid:

We gaan het samen doen!

- Plezier en contact:

Makelaardij is mensenwerk, daar krijgen wij energie van.

- Specialisme:

Allebei ons eigen vak, doen waar je het beste in bent.



ONS KANTOOR Dina verkoopt & Thomas de Aankoopmakelaar.

Als we later groot zijn, dan gaan we voor onszelf beginnen. . . .

Die tijd kwam sneller dan gedacht. Inmiddels werken Thomas & ik al jaren samen!

Hoe werken wij samen?

Thomas en ik werken samen, eten samen en wonen zelfs samen. de makelaardij is onze grote gezamenlijke passie, hierin hebben we allebei onze eigen expertise. Wij vinden verkoop en aankoop namelijk een heel ander vak. Het vergt andere kwaliteiten en wij vullen hierin elkaar feilloos aan. Waar Thomas aankoopklanten keer op keer ontmoet, geduldig en zeer kritisch is, haal ik veel plezier uit een huis verkoopklaarmaken en tijdens korte ontmoetingen kandidaat kopers enthousiast maken voor het huis. Wij weten constant van elkaar wat er speelt, wat essentieel is als je bezig bent een huis te kopen en ondertussen ook je eigen huis verkoopt.

We komen samen bij je langs: Relaxed verhuizen

Wanneer je nog helemaal in de startfase staat dan is overzicht en duidelijkheid heel belangrijk. Omdat we samen bij je langskomen op gesprek kunnen we de aankoop en de verkoop perfect op elkaar af stemmen, wij helpen je op weg en weten waar je moet beginnen.

Tijdens een vrijblijvend gesprek komen alle facetten van aankoop en verkoop aan bod. Zo weet je na het gesprek waar je aan toe bent en hoe je 'de verhuizing' het beste kunt aanpakken.

