

TE KOOP

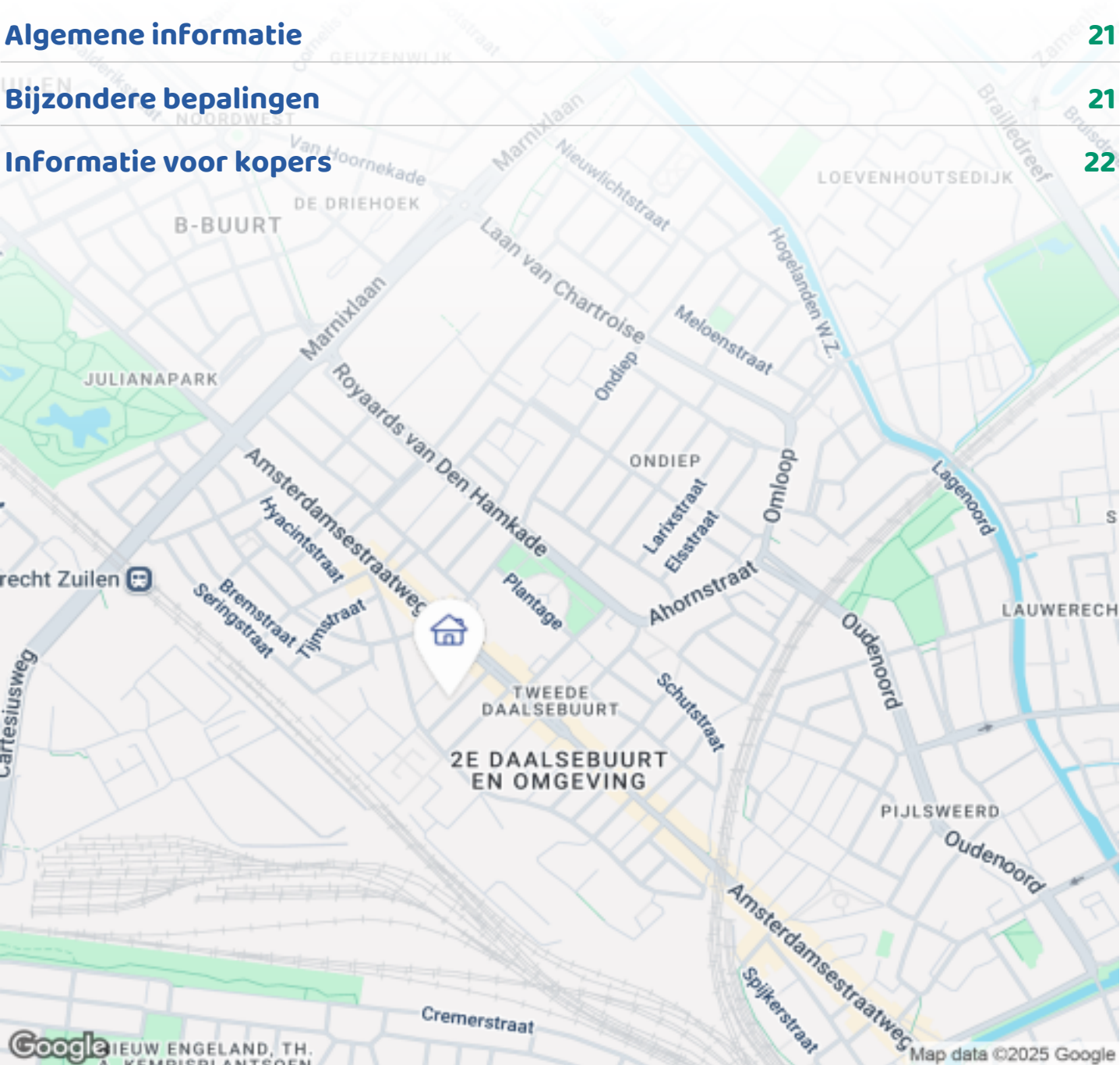
Knopstraat 31

Utrecht



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	12
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Huis op de kaart	20
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Knopstraat 31, Utrecht

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



English version below

Deze uitgebouwde, compleet gemoderniseerde tussenwoning met dakopbouw is instapklaar! Welkom op Knopstraat 31! Deze charmante eengezinswoning uit 1904 is in het afgelopen jaar volledig verbouwd én uitgebreid met een vergunde dakopbouw. Hierdoor zijn er drie volwaardige woonlagen ontstaan. Met op zowel de eerste als tweede verdieping een moderne badkamer, vier ruime slaapkamers en een praktische indeling, is dit een instapklare woning die verrassend veel wooncomfort biedt. Ideaal voor gezinnen, thuiswerkers of iedereen die ruim, centraal én stijlvol wil wonen.

Ideale locatie in Utrecht

De Knopstraat ligt in een rustige straat in de populaire wijk Zuilen, om de hoek van de levendige Amsterdamsestraatweg. Je vindt hier op loopafstand winkels, supermarkten, horecazaken en OV-verbindingen. Met de fiets ben je in 5 tot 10 minuten in



Woningbrochure: Knopstraat 31, Utrecht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

het centrum van Utrecht of op station Utrecht Centraal. Voor ontspanning wandel je in 10 minuten naar het Julianapark. Uitvalswegen zijn goed bereikbaar en parkeren kan met vergunning.

Algemeen:

Bouwjaar: 1904

Inhoud: 413 m³

Woonoppervlakte: 124 m²

Perceeloppervlakte: 81 m²

Voorzien van dak- en vloerisolatie, grotendeels dubbele beglazing en HR++-glas

Verwarming via cv-ketel (Remeha, bouwjaar 2021)

Energie label E (niet vernieuwd na verbouwing)

Indeling:

Begane grond: Entree, meterkast, lichte en sfeervolle woonkamer met laminaatvloer en openslaande deuren naar de plaats. Doorgang naar de nieuwe keuken met diverse inbouwapparaten en deur naar de plaats.

Toegang tot de bijkeuken met toilet en wasmachineaansluiting. Via de plaats is er toegang tot een ruimte die nu als berging wordt gebruikt.

Eerste verdieping: Overloop, twee slaapkamers, moderne badkamer met inloopdouche, toilet, handdoekradiator, wastafelmeubel en wastafel.

Tweede verdieping: Overloop, ruime derde slaapkamer met twee Velux-dakramen aan de voorzijde en een vierde slaapkamer aan de achterzijde. Badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel. Deze verdieping is gerealiseerd in 2024.

Bijzonderheden:

- De woning is volledig verbouwd en gemoderniseerd in 2024
- Dakopbouw gerealiseerd in 2024 (met vergunning en 10 jaar garantie)
- Keuken uitgerust met inductiekookplaat, oven, afzuigkap, vaatwasser en losse koel-vriescombinatie
- Twee badkamers gerealiseerd in 2024 + extra toilet in de bijkeuken
- In totaal 5 kamers, waarvan 4 slaapkamers
- Vloerverwarming op de begane grond
- Nieuwe kozijnen op de eerste verdieping aan de achterzijde

- Parkeren met vergunning
- Niet-zelfbewonings-, asbest- en ouderdomsclausule van toepassing
- Oplevering in overleg, kan snel

Een volledig gemoderniseerde, verrassend ruime woning met hoogwaardige afwerking op een toplocatie in Utrecht. Interesse? Neem snel contact op voor een bezichtiging!

ENGLISH

This extended, fully modernized terraced house with roof extension is move-in ready!

Welcome to Knopstraat 31! This charming family home from 1904 has been completely renovated and expanded in the past year with a fully permitted roof extension. As a result, the house now offers three full floors. With modern bathrooms on both the first and second floors, four spacious bedrooms, and a practical layout, this is a move-in-ready home offering surprising comfort and space. Ideal for families, remote workers, or anyone looking to live spaciously, centrally, and in style.

Prime Location in Utrecht

Knopstraat is a quiet street in the popular Zuilen district, just around the corner from the lively Amsterdamsestraatweg. Shops, supermarkets, restaurants, and public transport are all within walking distance. You can cycle to Utrecht city center or Utrecht Central Station in just 5 to 10 minutes. For relaxation, the beautiful Julianapark is only a 10-minute walk away. Major roads are easily accessible, and parking is available with a permit.

General Information:

Year of construction: 1904

Volume: 413 m³

Living area: 124 m²

Plot size: 81 m² (freehold)

Equipped with roof and floor insulation, mostly double glazing, and HR++ glass

Heating via central heating boiler (Remeha, 2021)

Energy label: E (not updated after renovation)

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Layout:

Ground floor: Entrance hall with meter cupboard, bright and charming living room with laminate flooring and French doors to the courtyard. Open access to the new kitchen with various built-in appliances and another door to the courtyard. Utility room with toilet and washing machine connection. At the rear, accessible from the courtyard, is an additional space currently used for storage.

First floor: Landing, two bedrooms, and a modern bathroom with walk-in shower, toilet, towel radiator, vanity unit, and sink.

Second floor: Landing, spacious third bedroom with two Velux skylights at the front, and a fourth bedroom at the rear. Bathroom with walk-in shower, toilet, and sink. This floor was completed in 2024.

Highlights:

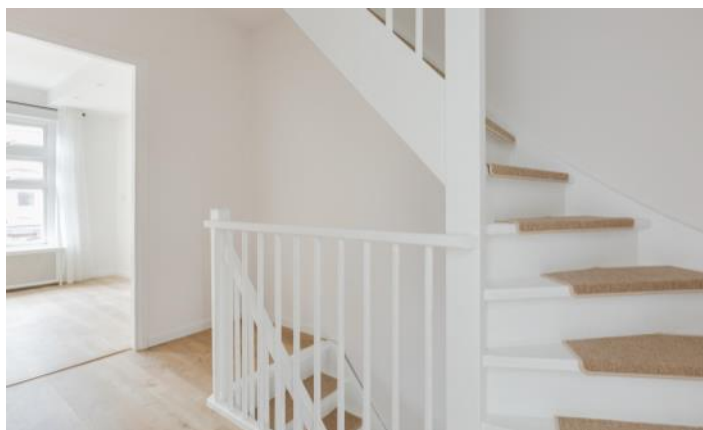
- Fully renovated and modernized in 2024
- Roof extension realized in 2024 (with permit and 10-year warranty)
- Kitchen with induction cooktop, oven, extractor hood, dishwasher, and freestanding fridge-freezer
- Two bathrooms created in 2024 + extra toilet in the utility room
- Total of 5 rooms, including 4 bedrooms
- Underfloor heating on the ground floor
- New window frames on the rear side of the first floor
- Parking via permit system
- Non-owner-occupied, asbestos, and age clauses apply
- Delivery in consultation, can be soon

A fully renovated, surprisingly spacious home with high-quality finishes in a top location in Utrecht. Interested? Contact us now to schedule a viewing!







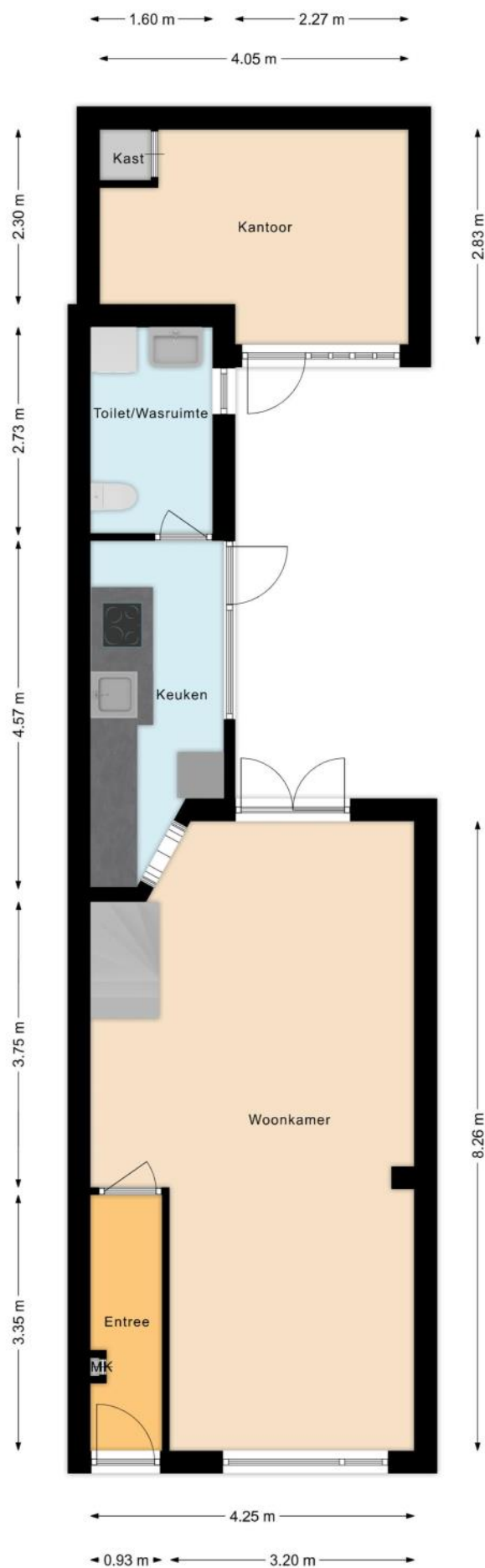




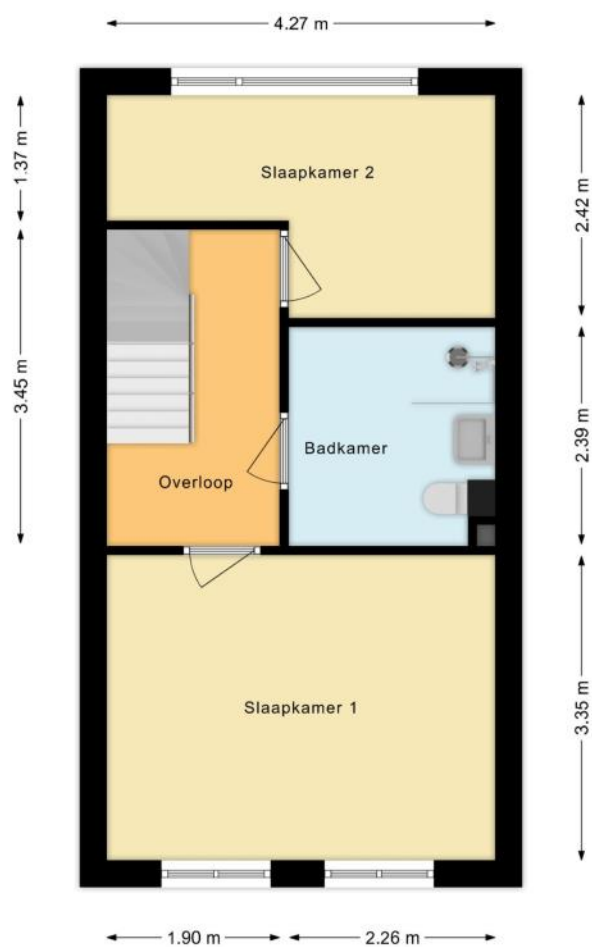




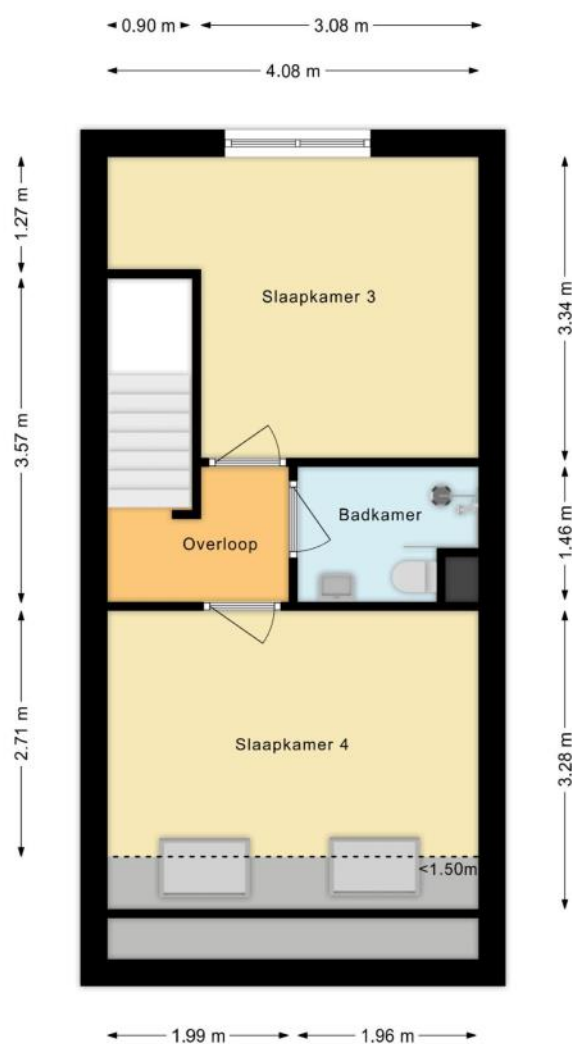
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1904
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	81 m ²
Inhoud	413 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	124 m ²
---------------------------	--------------------

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	3 badkamers
Badkamervoorzieningen	3 toiletten, 3 wastafels, 2 wastafelmeubels, 2 inloopdouches, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	E
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2021
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Plaats
Plaats	14 m² (5,9m diep en 2,4m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordwesten

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra, Voorzien van water
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

Kadastrale gegevens

Catharijne B 3576

Oppervlakte	81 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

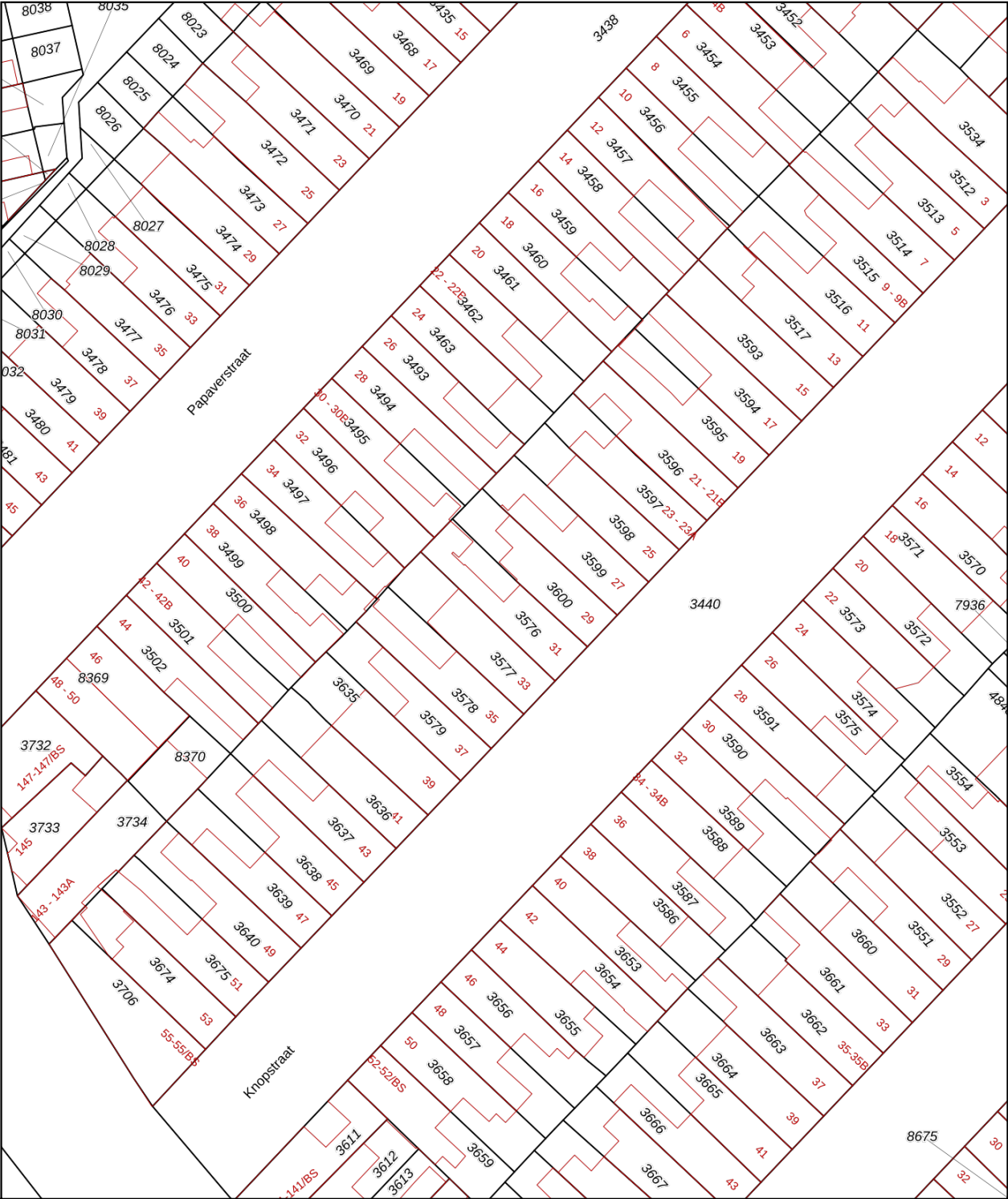


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



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 Catharijne


Sectie B

Perceel 3576

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



ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.