

# H. Wijnmalenstraat 52

## Utrecht

---

Dina verkoopt



Vraagprijs € 495.000,-- k.k.

**Dina**  
verkoopt

Karakteristieke jaren '30 eindwoning van ca. 103 m<sup>2</sup> met 4 slaapkamers en achtertuin. De woning ademt de sfeer van de jaren '30 uit maar is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en gerenoveerd. Het woonhuis is dan ook modern afgewerkt en goed onderhouden. Het ligt in een rustige straat in een kindvriendelijk deel van de gezellige woonwijk Zuilen.

#### KENMERKEN:

- Jaren '30 woning
- 3 ruime slaapkamers
- Moderne badkamer
- 103 m<sup>2</sup> woonoppervlak
- In zeer goede staat van onderhoud

#### Locatie

De wijk "Zuilen" ligt in Noordwest Utrecht, dichtbij uitvalsweg A2 met makkelijke verbinding naar de A12 en A27. Je bent in 10/15 minuten in het centrum met de fiets of bus. Zuilen is een gezellige wijk omringd door de Vecht en het Amsterdam Rijnkanaal. Voor de deur kun je gratis parkeren en is een speelveldje voor kids. Op loopafstand van de woning vind je ook diverse basisscholen en kinderopvang locaties.

Voor meer natuur tref je Fort aan de Klop en Slot Zuilen om de hoek! In de directe omgeving vind je het Rokade winkelcentrum, supermarkten, winkels, diverse restaurants en natuurlijk het mooie Julianapark waar je heerlijk kunt relaxen maar waar ook door en voor de buurt veel sportieve en culturele activiteiten worden georganiseerd.





De vernieuwde hal met jaren '30 details geeft toegang tot de trapkast, nieuwe meterkast, diep toilet en de woonkamer.







De woonkamer is een fijne lichte ruimte: aan de voorzijde voorzien van een erker, hier is een gezellige zithoek gecreëerd. Aan de achterzijde tref je de open keuken. De nette keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals koelkast, vaatwasser, combi-oven en 4 pits gasfornuis. Tegenover de keuken is plek voor een grote eettafel. Er ligt een keurige laminaatvloer en alles is glad gestuukt.









Vanuit de openslaande deuren en de deur in de keuken bereik je de gezellige achtertuin. De achtertuin ligt op het noordwesten waardoor je in de middag tot 's avonds een uur of 7 kunt genieten van de zon. De knusse tuin treft een terras, stukje kunstgras en veel groen. Een heerlijke plek om te zitten op de tuinbank die zal achterblijven bij de woning. Er zijn tevens een stenen schuur met elektra en een achterom aanwezig.









Eerste verdieping:

Via de overloop bereik je drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een inbouwkast en geeft toegang tot het balkon. Hier kun je tot laat s'avonds in het zonnetje zitten. Ook deze verdieping is voorzien van keurige laminaatvloer.







De badkamer (vernieuwd in 2021!) is voorzien van een inloopdouche, wastafel en tweede toilet.







#### Tweede verdieping:

Op deze verdieping is een dubbele dakkapel geplaatst. Hierdoor is er naast een grote vierde slaapkamer ook een grote overloop gecreëerd waar zich de opstelplaats voor de wasmachine- en droger bevindt. Hier hangt ook de C.V.-ketel. De vierde slaapkamer is heerlijk licht en ruim en beschikt over eigen sanitair. Er is extra opbergruimte gecreëerd door middel van knieschotten. Een extra diepe bergruimte bereik je via de overloop.



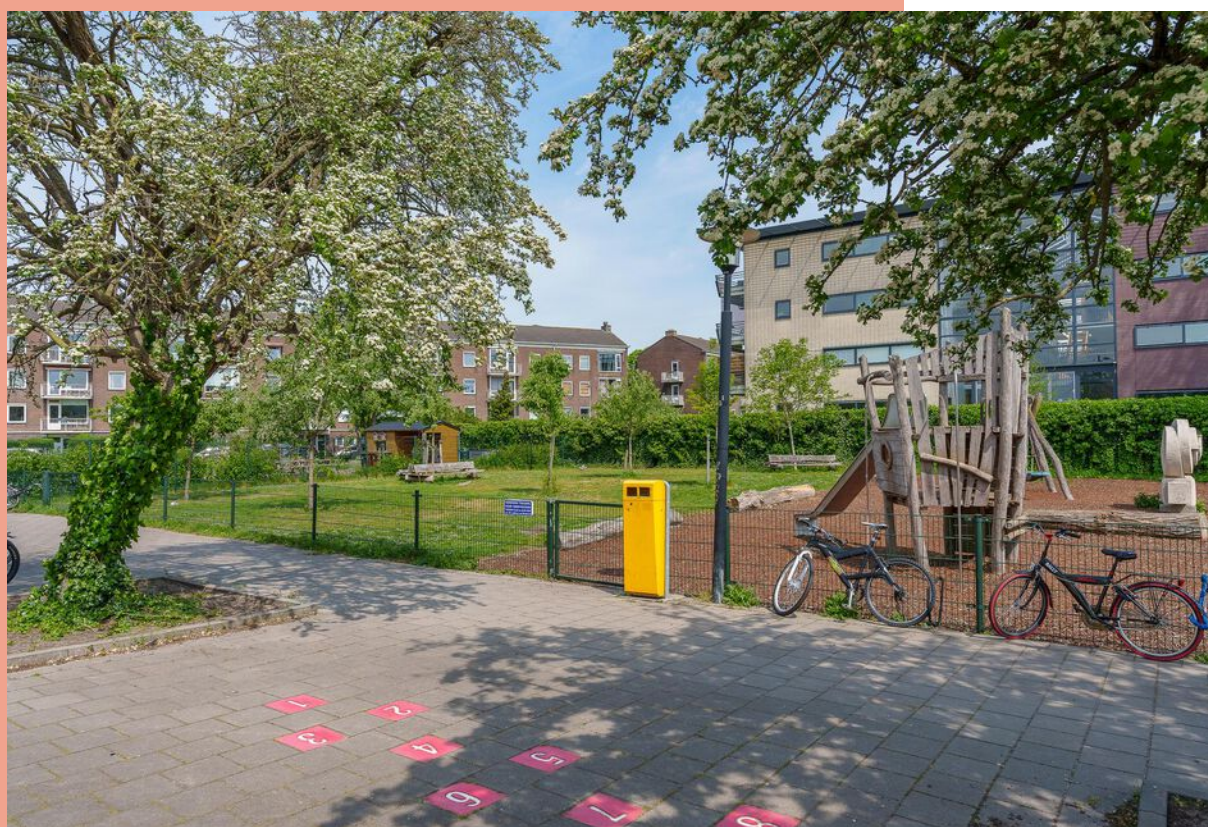




Goed om te weten:

In het huis zijn recent flink wat werkzaamheden uitgevoerd zoals:

- De badkamer is vernieuwd (2021)
- Buitenschilderwerk (2020)
- De begane grond vloer is in zijn geheel vervangen (zowel de constructie (isolatie vloer) als de dekvloer (2018))
- Het pannendak is vernieuwd en geïsoleerd (2014)
- Twee kunststof dakkapellen (2014)



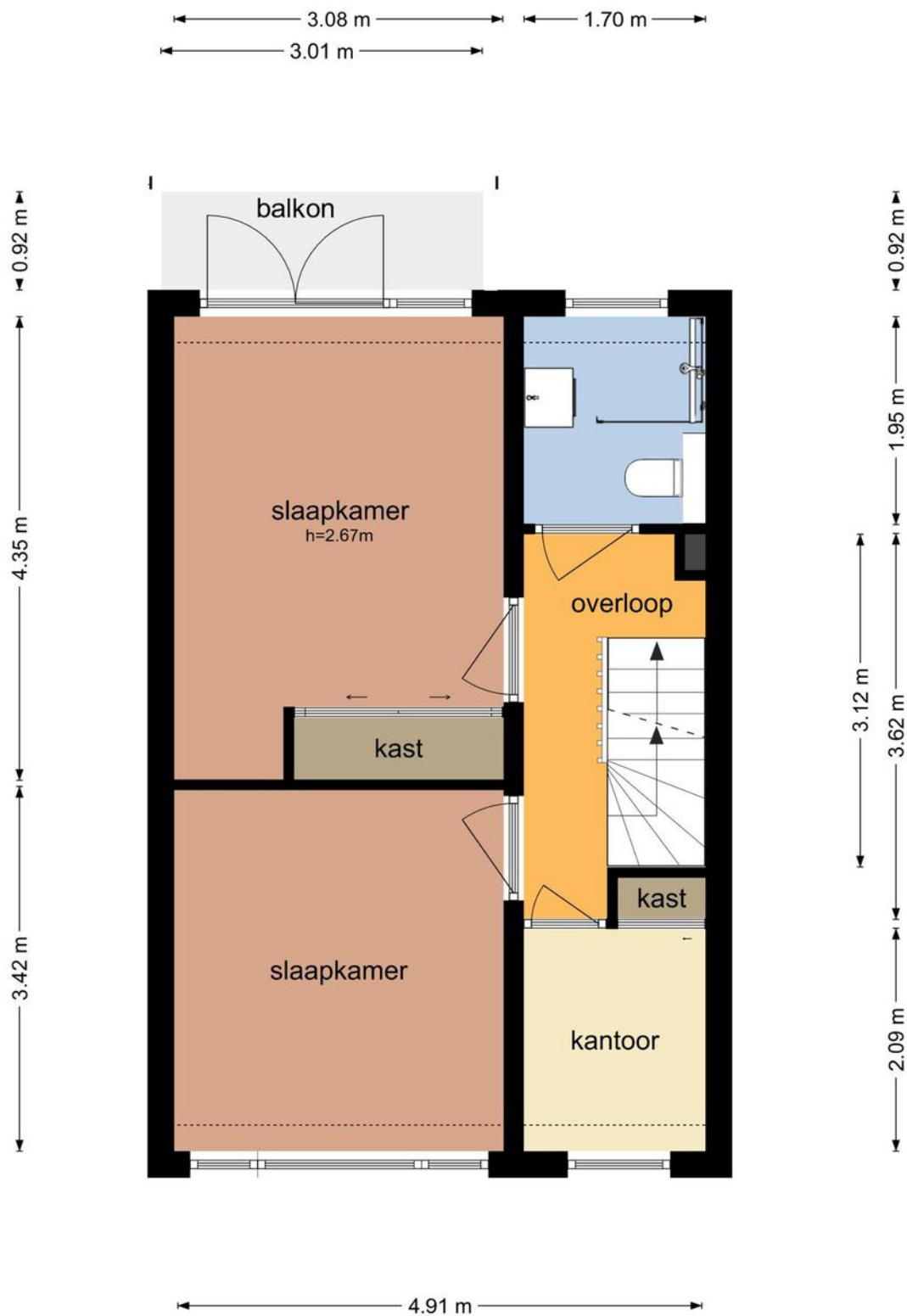


H. Wijnmalenstraat 52 - Utrecht  
Begane Grond



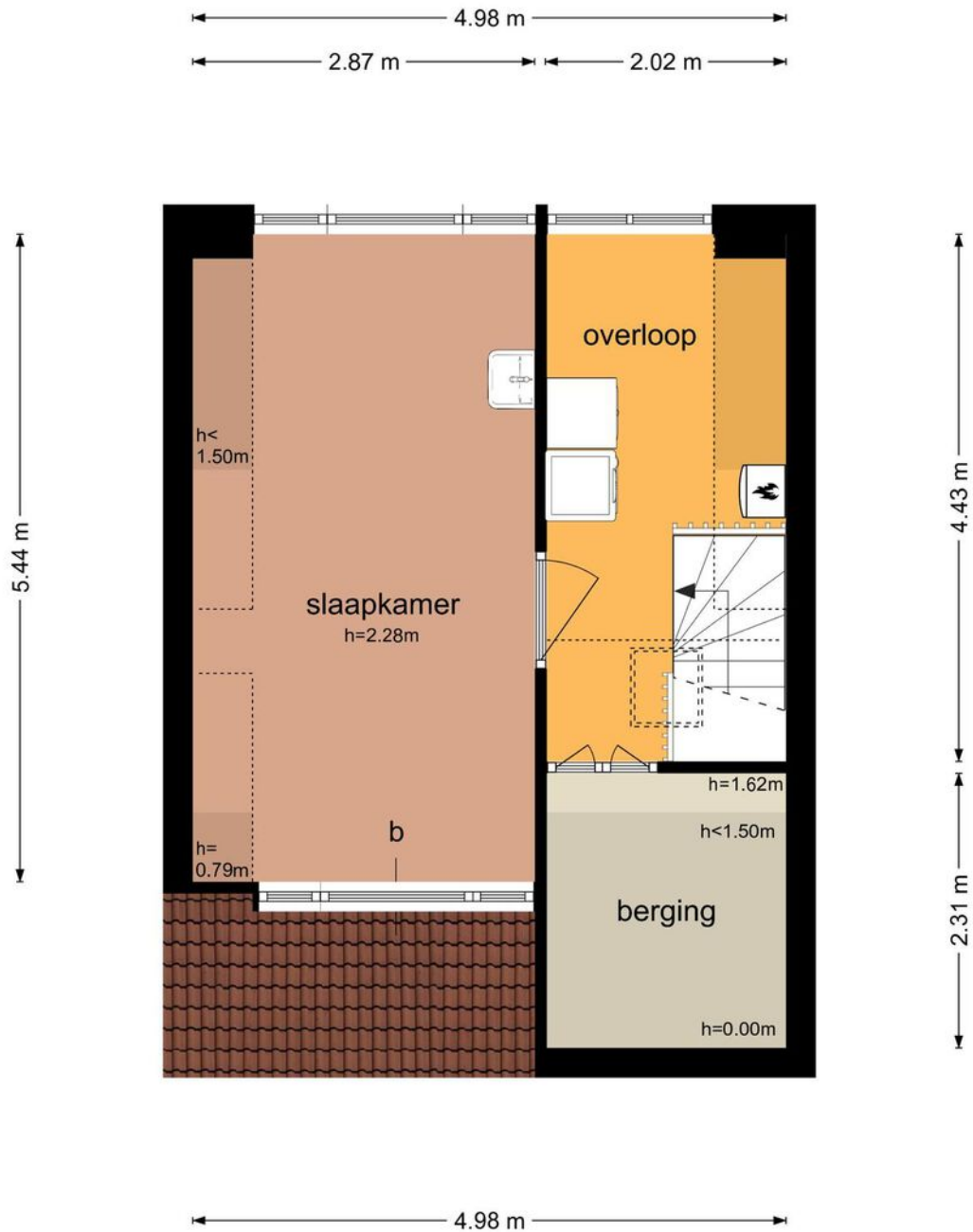
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# H. Wijnmalenstraat 52 - Utrecht Eerste Verdieping



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

## H. Wijnmalenstraat 52 - Utrecht Tweede Verdieping



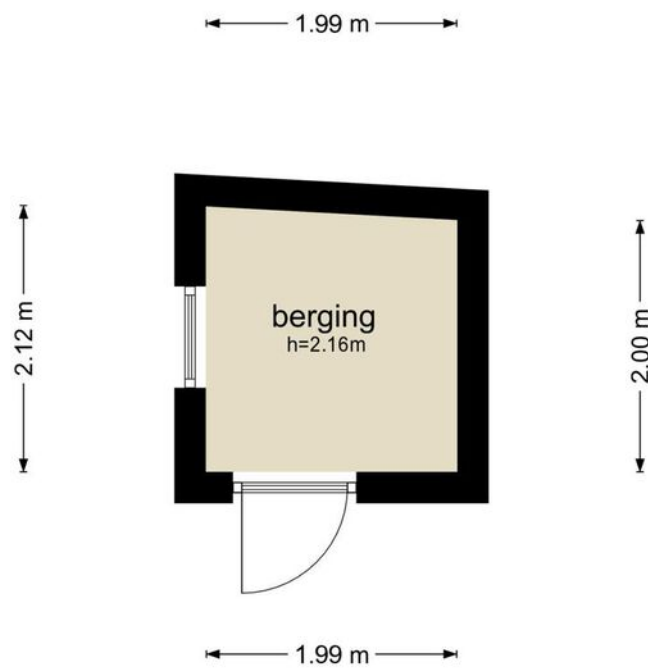
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

H. Wijnmalenstraat 52 - Utrecht  
Tuin

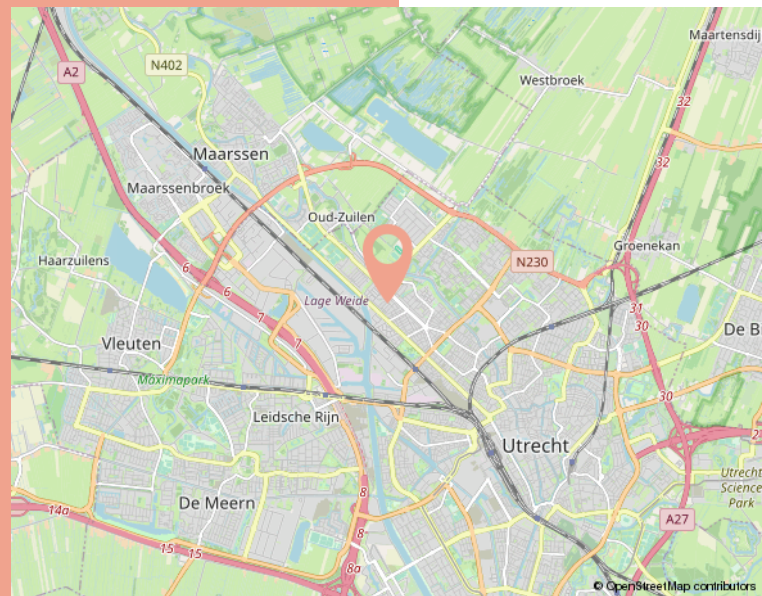
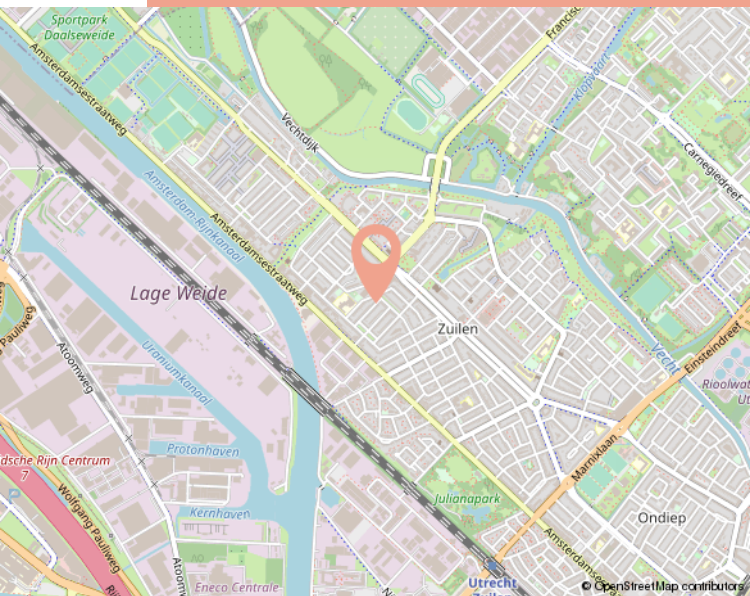
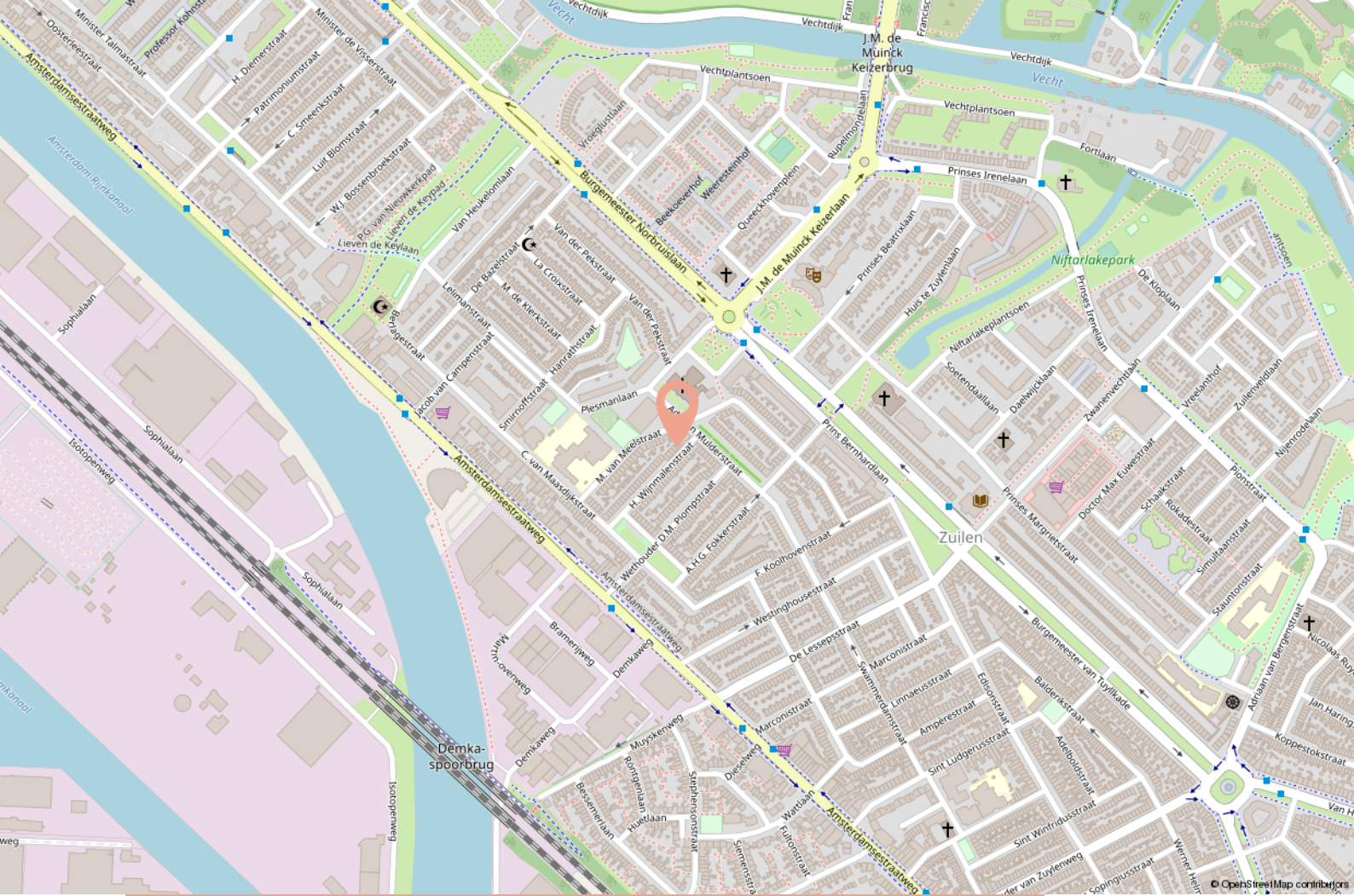


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

## H. Wijnmalenstraat 52 - Utrecht Berging



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



# Locatie

H. WIJNMALENSTRAAT 52  
Utrecht

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

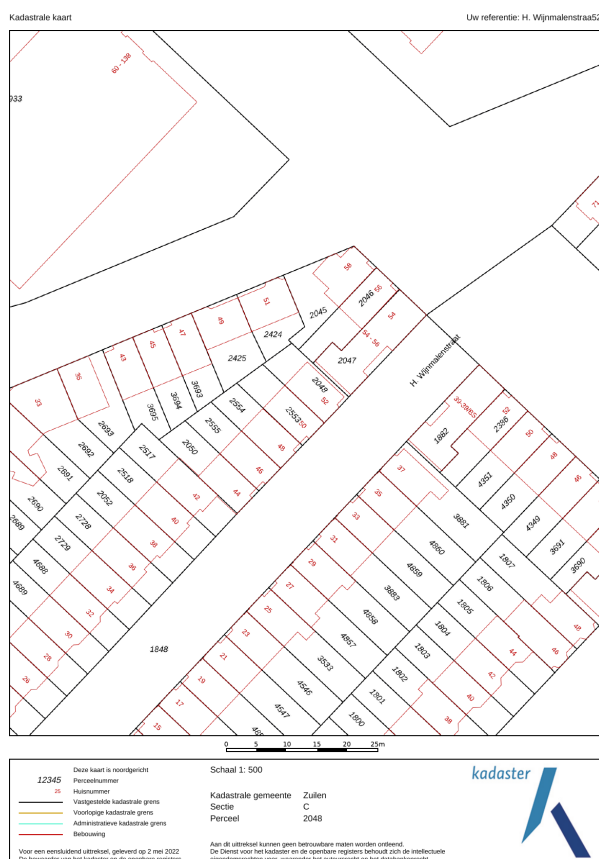
# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- Spiegel met ingebouwde verlichting	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Kunstgras en bank zithoek	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



# ALGEMENE VOORWAARDEN

H. Wijnmalenstraat 52



## Oppervlakten en inhoud

Gebruikersoppervlak wonen	103 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	-
Inhoud woning	367 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte	4 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1936

## Indeling woning

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4

## Kadaster informatie

Kadastrale gemeente	Zullen
Sectie	C
Nummer	2048
Omvang	80 m <sup>2</sup>
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 10 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 voorzigtig rekening te nemen. Er zal een ouderdomsclausule in de koop akte worden opgenomen, wat inhoudt dat koper ermee bekend is dat de onroerende zaak meer dan 85 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij een nieuwe woning.

## DINA VERKOOPT

Adres: Kaap Hoordreef 78  
3563 AW Utrecht

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

**Dina**  
verkoopt



## HOI, IK BEN DINA

Kom jij bezichtigen bij dit leuke huis? Dan zullen we elkaar waarschijnlijk daar ontmoeten!

Als verkopend makelaar laat ik je graag het huis zien. Ik vertel je over het huis, het onderhoud en de buurt. Maar ook hoe de verkoper(s) hier gewoond hebben.

Ik vind het leuk je te leren kennen en denk graag met je mee. En mocht dit niet het juiste huis voor je zijn? Misschien krijg ik dan nog wel wat anders leuks in de aanbieding of zou mijn collega Thomas de aankoopmakelaar 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 web-site).

### - 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 was 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 lang: 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.

