

Wordt dit jouw droomhuis?



Hof van St.-Jan 10

Utrecht

Op een zeer bijzondere locatie,
middenin het historische centrum van
Utrecht ligt deze **RUIME**
STADSWONING met een geheel vrij
gelegen dakterras.



Moen Garantiemakelaars

Boogstede 1
3431 HH Nieuwegein

030-6076060

nieuwegein@moenmakelaars.nl
www.moenmakelaars.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

De woning is gelegen tussen het Janskerkhof en de Voorstraat. De woning is gesitueerd in een prachtig hofje (1999) middenin de binnenstad.

Bij de woning behoort een zeer ruime berging op de begane grond. Tevens heeft men de beschikking over een eigen parkeerplaats in de ondergelegen afgesloten parkeerkelder, wat uiteraard uniek is in de binnenstad van Utrecht.

Vraagprijs € 825.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1999
Inhoud	379 m ³
Woonoppervlakte	114 m ²
Energie label	A
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

Omschrijving van de woning

Deze woning combineert een karakteristieke gevel met een moderne afwerking, wat zorgt voor een perfecte balans tussen authenticiteit en hedendaags gemak. Met een ruime oppervlakte van 114 m² beschikt het huis over een complete keuken en moderne badkamer, drie comfortabele slaapkamers en een indeling die zowel praktisch als stijlvol is. Dit is uw kans op een prachtige woning waar charme en modern wonen samenkomen!

Het hof is alleen toegankelijk voor bewoners en hun gasten en is daardoor heerlijk rustig. Tussen de verschillende gebouwen werd opvallend veel ruimte vrijgehouden, waar diverse gezamenlijke terrassen en zitjes aanwezig zijn alsmede een jeu de boules baan en een groot binnenplein met kunstwerken. Het hof ligt middenin het centrum van Utrecht. Wonen in de binnenstad van Utrecht biedt een unieke combinatie van historie, sfeer en levendigheid. Midden in het kloppende hart van de stad geniet u van een authentieke stedelijke beleving, omgeven door charmante grachten, monumentale panden en een breed scala aan voorzieningen. Met een divers aanbod aan winkels, restaurants en culturele hotspots binnen handbereik, ervaart u dagelijks het gemak en de dynamiek van het stadsleven. De centrale ligging zorgt bovendien voor uitstekende bereikbaarheid, zowel met het openbaar vervoer als met de fiets. Een woning in Utrecht centrum is niet alleen een investering in een hoogwaardige leefomgeving, maar ook in een unieke levensstijl, waar historie en modern comfort moeiteloos samenkomen.

Kortom, een heerlijk instapklaar woonhuis op een unieke locatie en het genot van vele extra's!

Indeling:

Begane grond:

Entree / hal met meterkast, kleine 1ste badkamer met douchecabine en toilet, separate waskast, royale slaapkamer en trap naar eerste verdieping. De begane grond is keurig afgewerkt.

1e Verdieping:

Overloop voorzien van separaat en modern toilet. De verdieping heeft de beschikking over een 2-tal goede slaapkamers en moderne badkamer. Via 1 slaapkamer is een balkon bereikbaar. De 2de moderne badkamer is de hoofd badkamer en is voorzien van ruime inloopdouche, ligbad en een dubbele vaste wastafel met meubel.

2e Verdieping:

De riante en heerlijke lichte woonkamer biedt volledige privacy en is voorzien van eikenhouten vloerdelen, glad gestucte wanden, bergkast en trapopgang. Houd u van koken? Dan treft u hier een zeer fijne open keuken met stenen aanrechtblad en met diverse inbouwapparatuur, te weten: vaatwasser, combimagnetron, inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast en vriezer. De woonkamer en keuken hebben een gezamenlijk woonoppervlakte van ca. 40m².

3e Verdieping:

Overloop met diverse bergruimte en toegang naar het dakterras.

Dakterras:

Het dakterras is zonder meer de kers op de taart van deze woning. Met zijn royale afmeting, volledige privacy, prachtig uitzicht en een ligging op het zuiden kunt u hier niet anders dan genieten!

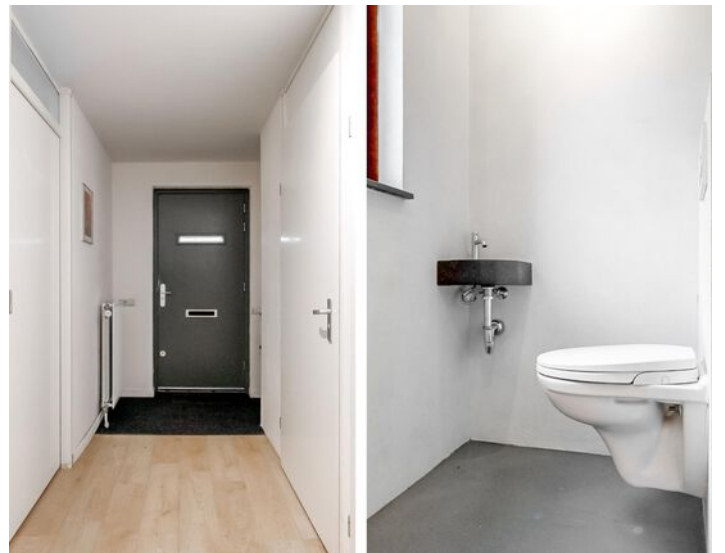
Oplevering in overleg

Vraagprijs € 825.000,- k.k.

Bijzonderheden:

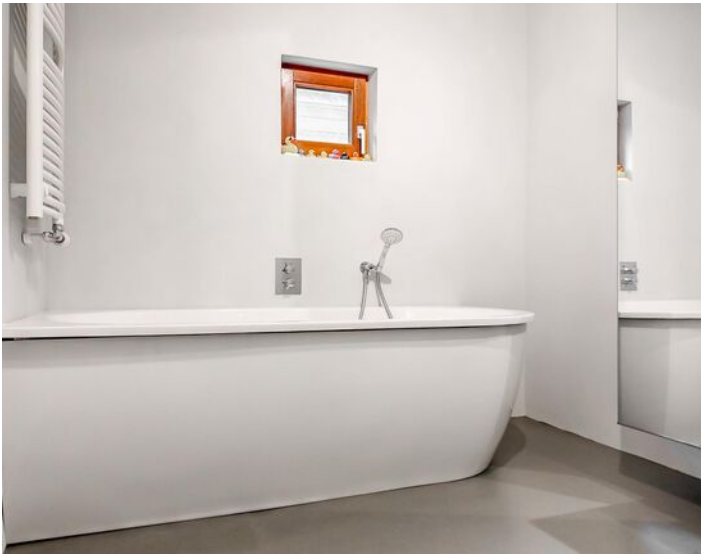
- Zeer goed onderhouden en modern uitgevoerde woning
- Energiezuinige woning met een A-label
- Woonoppervlakte circa 114 m² en buitenruimte circa 41 m²
- In de onderbouw achter de woning ligt de eigen (fietsen)berging van circa 9m²
- Verwarming en warm water door middel van stadsverwarming (GASLOOS)
- Beide badkamers en toilet hebben vloerverwarming
- De servicekosten voor het onderhoud van de gemeenschappelijke zaken en ruimten bedraagt ca. € 96,- per maand
- Parkeren op uw eigen plek in de ondergrondse parkeergarage
- Bijzonder wonen middenin het prachtige stadshart van Utrecht

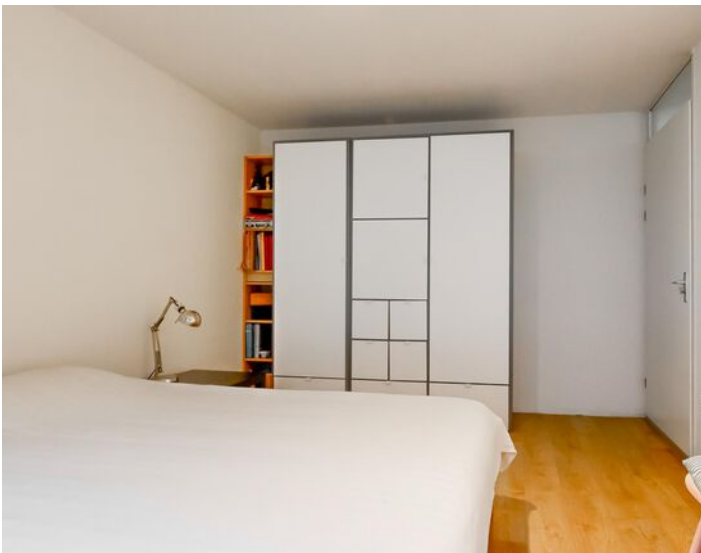


















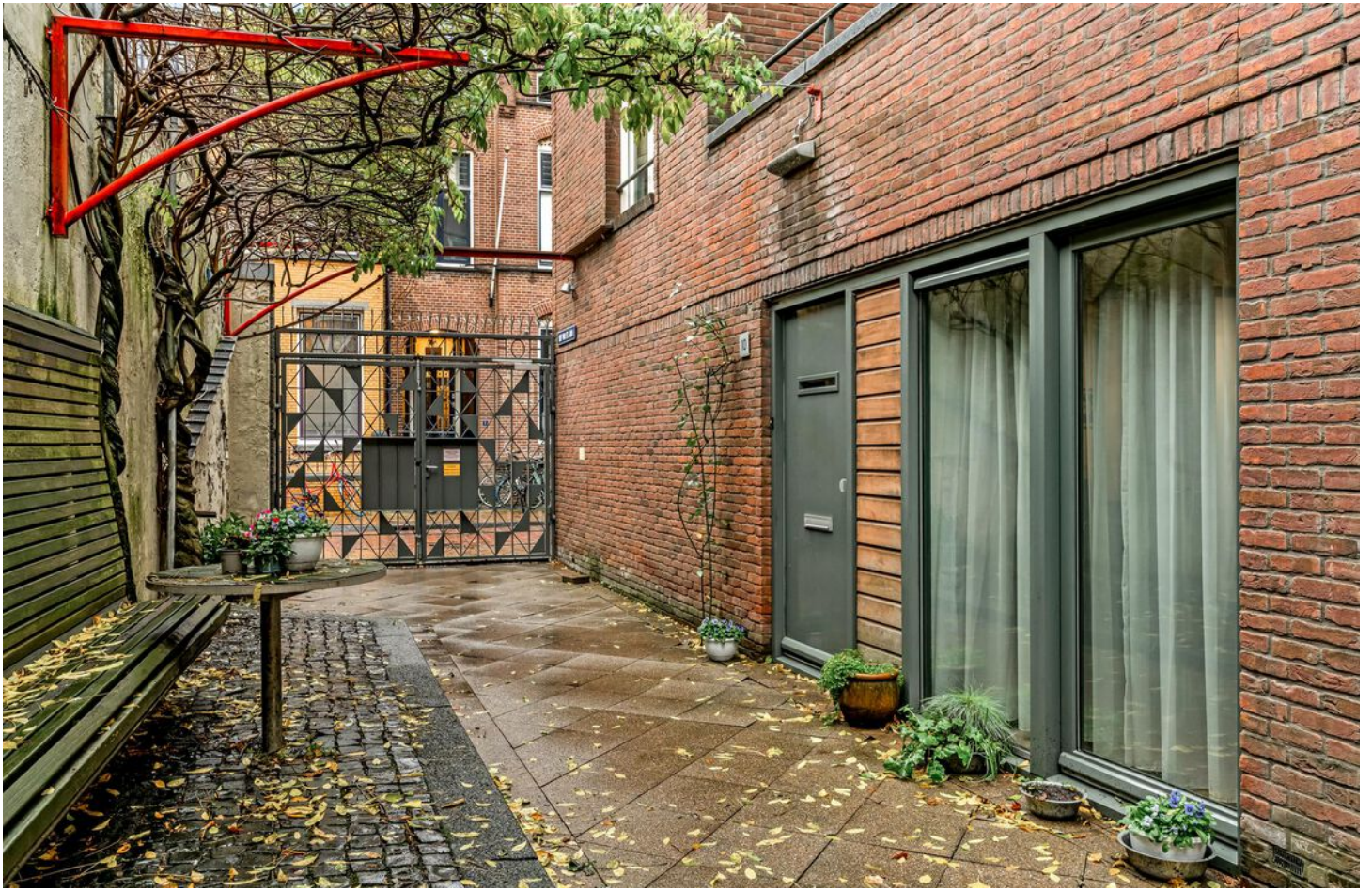












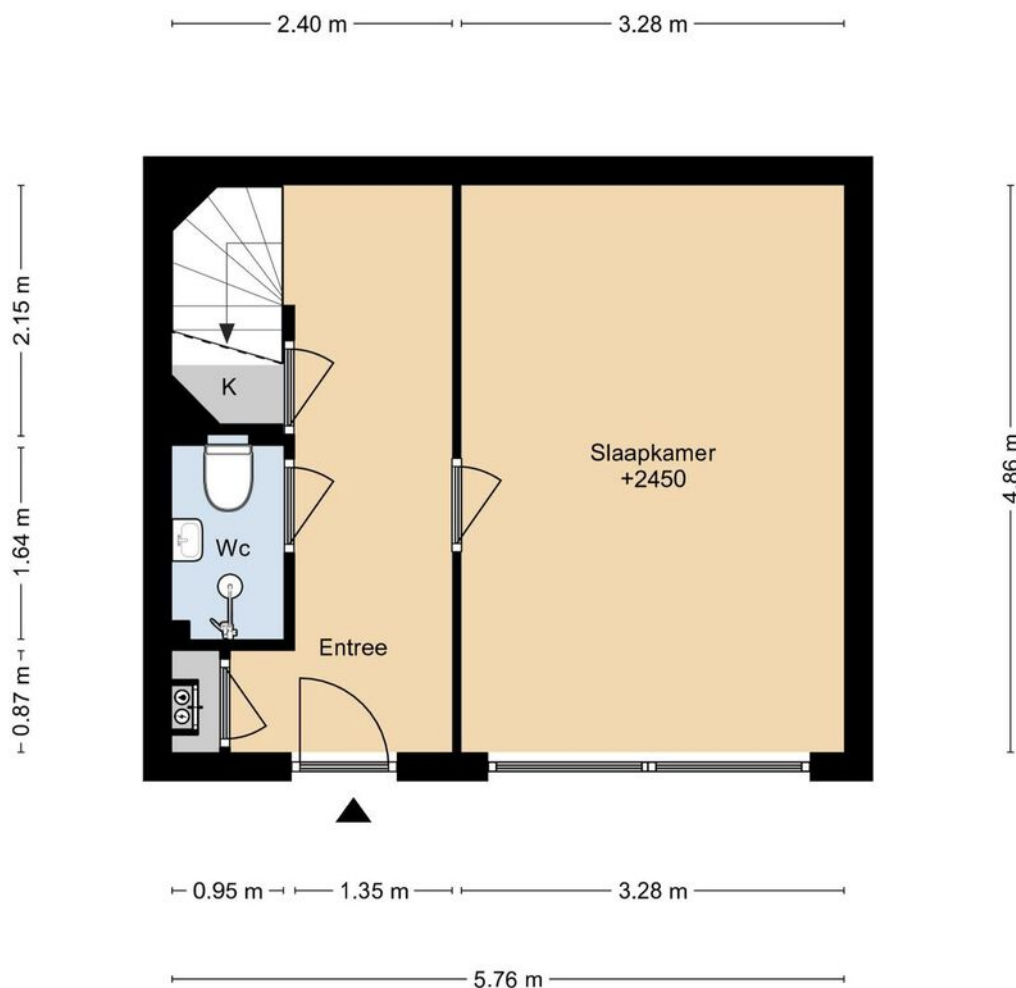






Plattegrond

HOF VAN ST.-JAN 10 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond

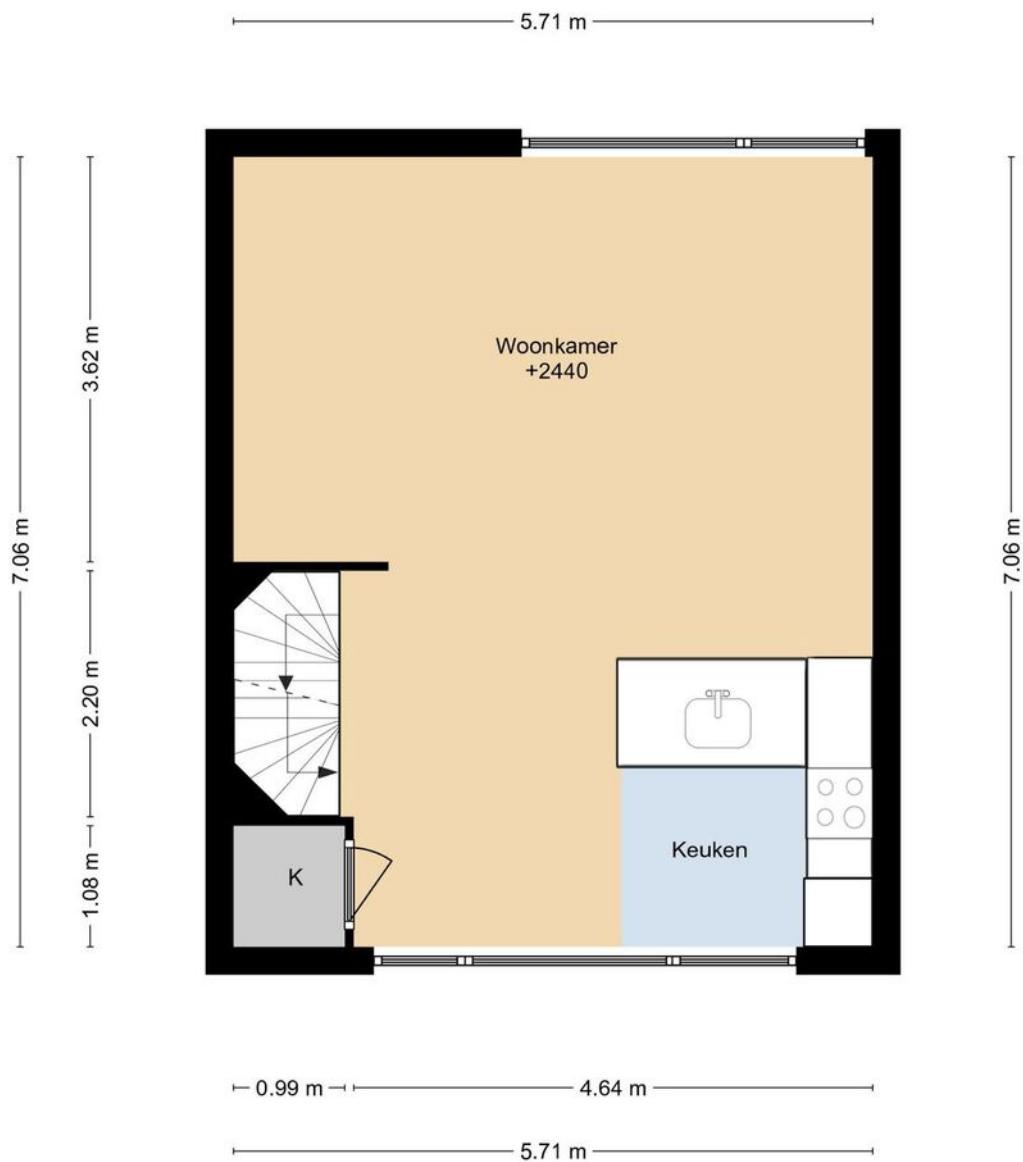
HOF VAN ST.-JAN 10 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond

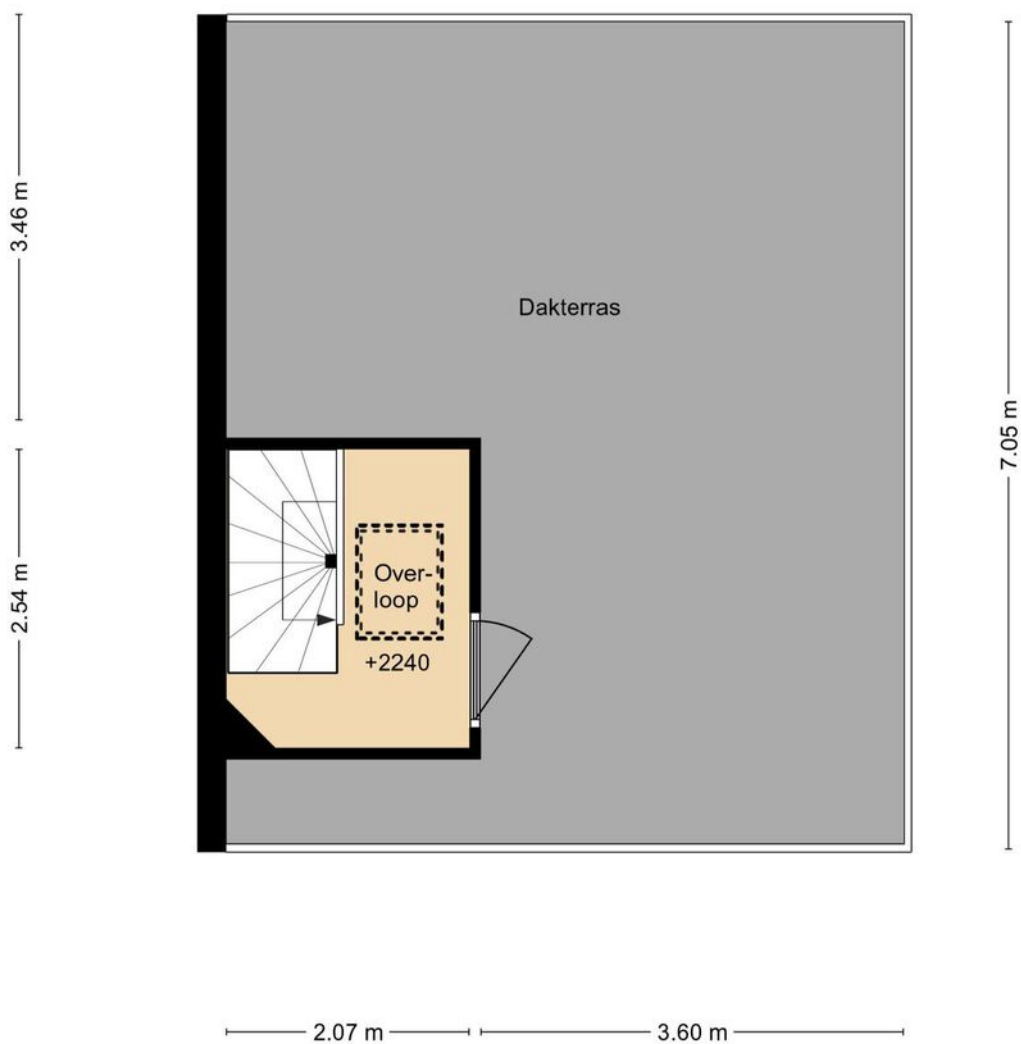
HOF VAN ST.-JAN 10 2E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond

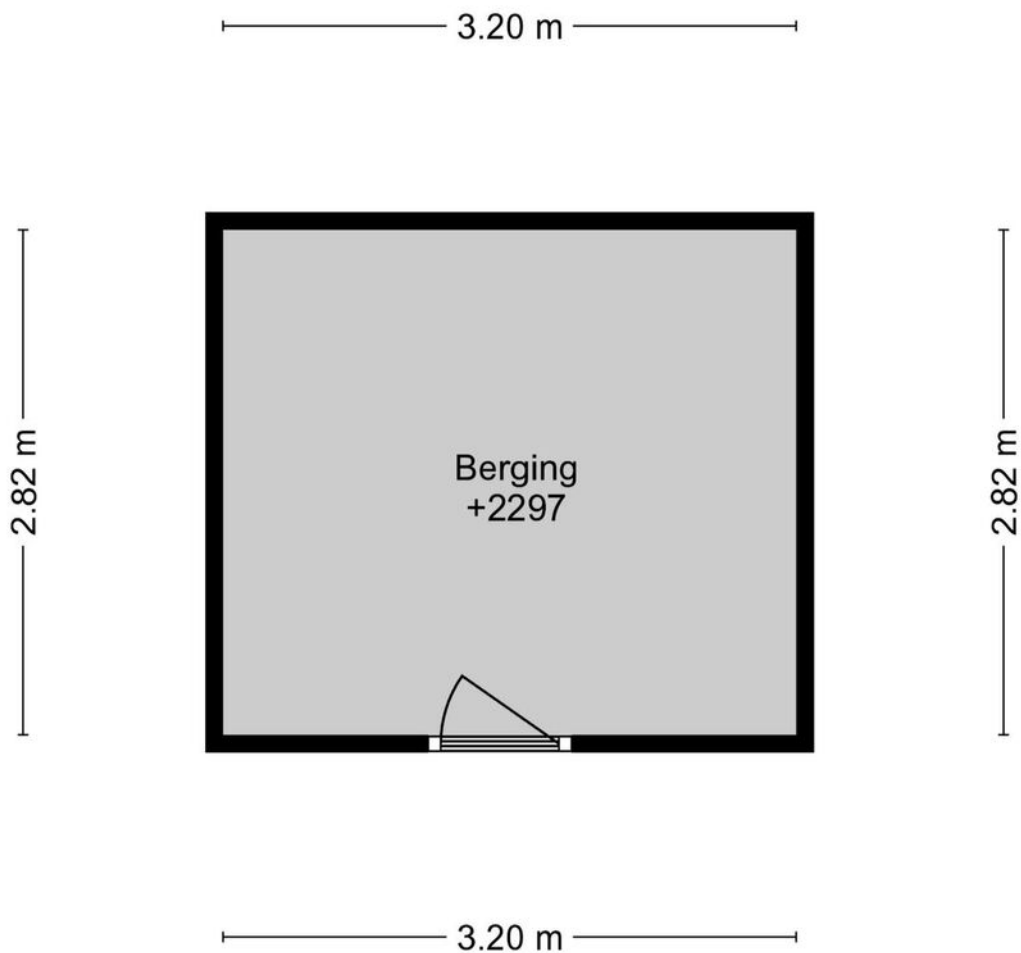
HOF VAN ST.-JAN 10 3E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond

HOF VAN ST.-JAN 10 BERGING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

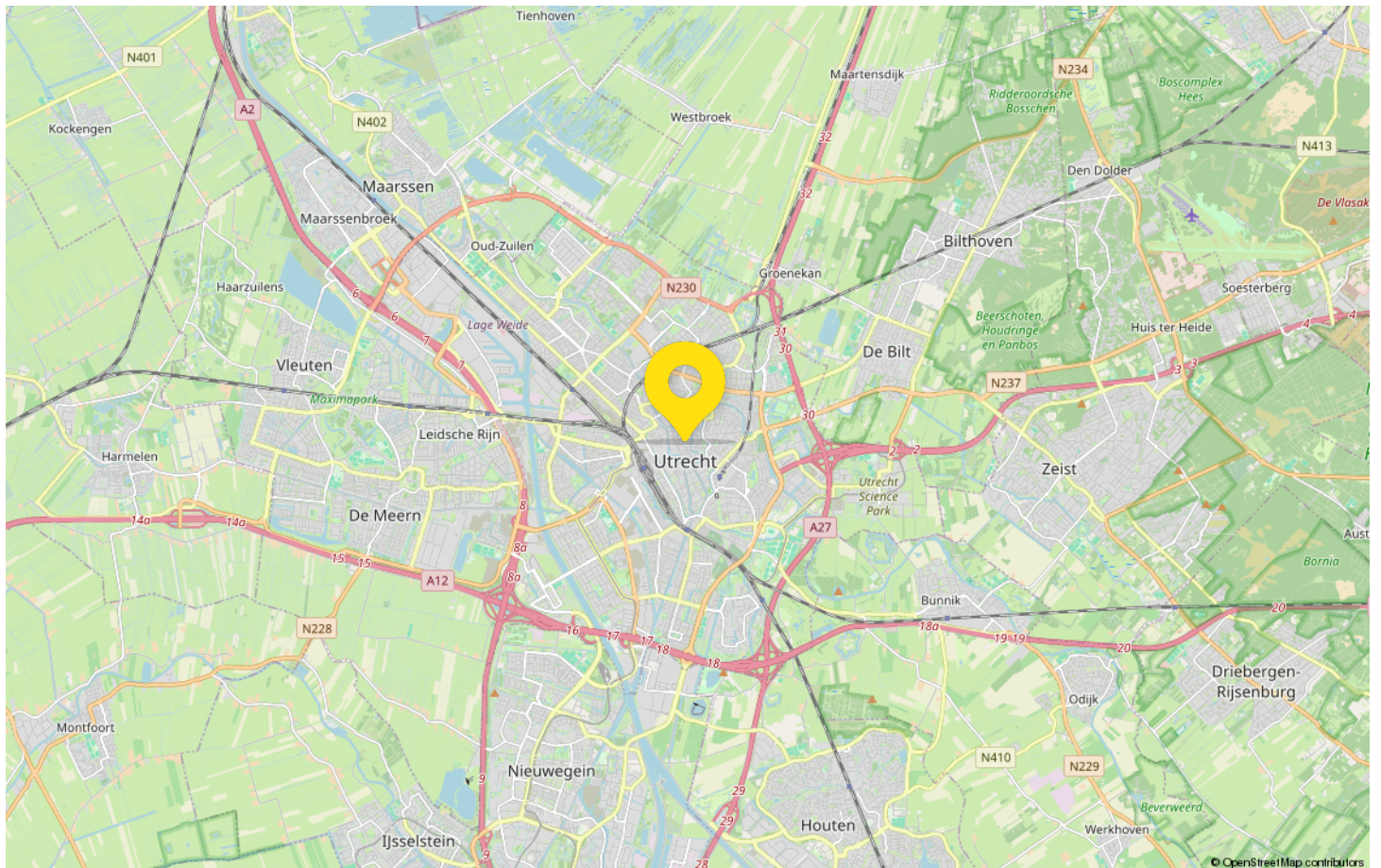
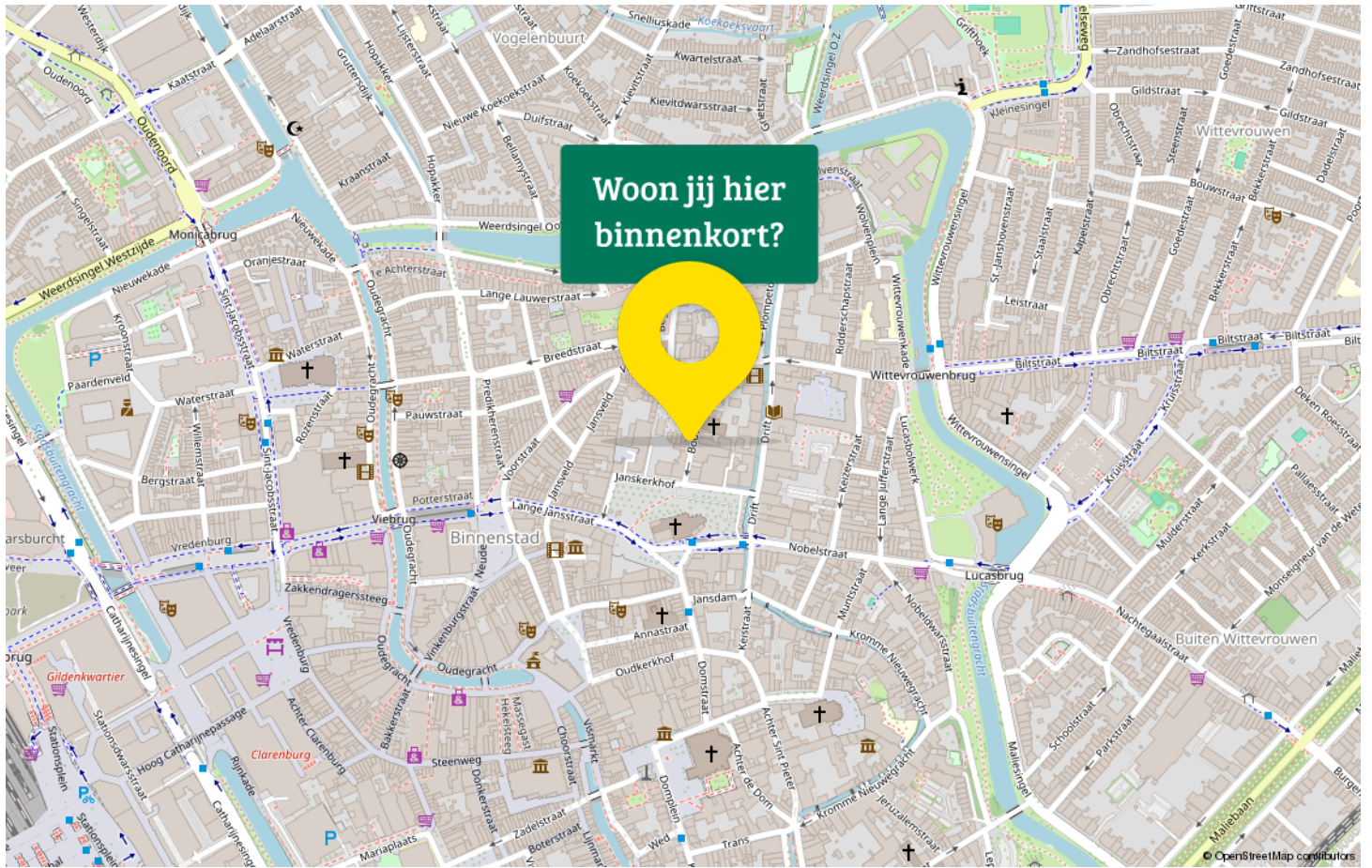
Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Utrecht</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 2441</p>	<p>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.</p>	
--	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 november 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart





Moen jouw Garantiemakelaar

Jouw huis ... jouw plek waar je graag bent om te ontspannen. En de plek waar jij mooie herinneringen maakt. Eigenlijk is jouw huis dus gewoon jouw (thuis)basis. En dat begrijpen wij als geen ander. Het gaat namelijk niet alleen om de stenen, maar ook over jou. En daarom verdien je een goede en soepele samenwerking met je makelaar en een mooi resultaat!

Onze enorme passie en jarenlange ervaring in verkoop, aankoop en taxatie van woningen vormt onze basis. Daarbovenop komt het feit dat als je zaken met ons doet, je ervan op aan kunt dat afspraken worden nagekomen, wij altijd goed bereikbaar zijn en met plezier investeren in persoonlijk persoonlijke aandacht. Want we geloven dat wij alleen zo succesvol voor je kunnen zijn.

Ons team heeft een enorme schat aan ervaring en een frisse en moderne blik op ons vak. Jouw woonomgeving heeft voor ons geen geheimen. Wij zijn geboren in de regio en wonen waar wij werken, dus wij weten wat er speelt. Inmiddels hebben wij een uitgebreid en actief netwerk. En dat alles zetten wij natuurlijk graag voor je in.

Je klopt bij ons aan voor het kopen en verkopen van je woning, de verhuur van je woning, een taxatie en een hypotheekadvies. Kortom: wij zijn jouw woningmakelaar in Maarssen en Nieuwegein en alles wat daar tussen en omheen ligt. Je ziet ons dus in Nieuwegein, Maarssen, Utrecht, Vleuten, De Meern, IJsselstein, Benschop, Lopik, Vianen, Houten en Breukelen.

Naast NVM makelaar zijn wij ook Garantiemakelaar met een groot landelijk groen/geel netwerk. Vanuit ons kantoor op Cityplaza in Nieuwegein en het centrum van Maarssen zijn wij je graag van dienst.

Wanneer spreken wij af?

Warme groet, Rob Moen en Dennis Wentink



Adresgegevens

Boogstede 1
3431 HH Nieuwegein

Wij zijn bereikbaar via:

030-6076060
nieuwegin@moenmakelaars.nl
www.moenmakelaars.nl

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

030-6076060

nieuwegein@moenmakelaars.nl

www.moenmakelaars.nl



Moen Garantiemakelaars
Boogstede 1
3431 HH Nieuwegein

030-6076060
nieuwegein@moenmakelaars.nl
www.moenmakelaars.nl

