

# BINNENKIJKEN



**HUBERT DUYFHUYSSTRAAT 50  
UTRECHT**

Vraagprijs € 335.000 k.k.

D

**ERA** De Bree  
REAL ESTATE MAKELAARS

# OVER ERA

ERA is een internationaal samenwerkingsverband van kwaliteitsmakelaars.

ERA-makelaars werken volgens een uitgekiend geïntegreerd marketingsysteem. Daardoor weten zij de meeste en meest hechte relaties met woonconsumenten tot stand te brengen. ERA-makelaars zijn empatisch. Ze werken vanuit de behoefte van de opdrachtgever, maar ook vanuit hun eigen gedrevenheid om full service te bieden. Als opdrachtgever wordt al het werk u uit handen genomen. U kunt zich richten op de volgende fase in uw leven.

## De meerwaarde van een ERA-makelaar

Een huis verkopen tegen het beste resultaat is vakwerk. Vooraf is het een kwestie van vertrouwen, achteraf heeft u het bewijs. ERA-makelaars leggen u vooraf uitgebreid uit wat er komt kijken bij de verkoop van een huis. Bovendien maken zij inzichtelijk, aan de hand van uw behoeften, wat het voordeel is van de individueel op maat gemaakte dienstverlening van ERA. Sterk door Service! is ons motto.

## De voordelen van een ERA-makelaar

Om maar een paar te noemen van de 10 voordelen van het (ver)kopen van uw huis met een ERA-makelaar: het levert u gemak, tijd, zekerheid, gemoedsrust, effect en veiligheid op. De ERA-makelaar loopt voorop met innovatieve methoden om uw huis te verkopen. Hij is daarbij gefocust op uw behoeften en het behalen van het hoogst haalbare resultaat, namelijk de beste prijs. Bovendien geniet je als koper van een huis met ERA garantie van de zekerheid van kostendekkende reparaties op installaties en apparatuur. ERA-makelaars waarderen hun klanten en blijven bij met de markt. Anders dan andere makelaars, verkopen ERA-makelaars de helft van hun huizen binnen zes maanden dankzij een efficiënt verkoopactieplan en een unieke marketingmix.

# ERA. STERK DOOR SERVICE



# KENMERKEN

Soort woning	eengezinswoning
Bouwtype	tussenwoning
Status	in aanmelding
Bouwjaar	1931-1944
Energie label	D
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Woonoppervlakte	122 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	97 m <sup>2</sup>
Inhoud	405 m <sup>3</sup>
Totaal aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Tuin	noordoost





# OMSCHRIJVING

## TUSSENWONING MET TUIN EN BERGING

Gunstig gelegen ruime tussenwoning welke grotendeels dient te worden gerenoveerd. Tevens dient de uitbouw aan de achterzijde te worden afgebroken omdat deze in zeer slechte staat is en een uitbouw op de 1e verdieping niet is toegestaan. De ruimte, ligging en lichtinval maken deze woning extra aantrekkelijk.

Er is een onafhankelijk bouwkundig rapport opgesteld. Deze kunnen wij u op aanvraag toezenden. De directe onderhoudskosten worden door de bouwkundige geschat op ca. € 135.500,-.

## LIGGING

"Zuilen" is een woonwijk in Noordwest Utrecht. Gelegen op loopafstand van allerlei voorzieningen zoals het winkelcentrum Rokade en de winkels aan de Amsterdamsestraatweg zoals: Albert Heijn, Kruidvat, Hema, warme bakker en de slager. In de directe omgeving vindt u het station Zuilen. Het prachtige Julianapark, en De Vecht zijn op korte (loop)afstand gelegen. Er wordt in het Julianapark veel leuks georganiseerd: van een wereldmuziekfestival tot hardloop-clinics. Uitgaansgelegenheden zoals: DBase/Oproercafé en Werkspoorcafé zijn eveneens dichtbij. Binnen 10 minuten bent u op de fiets in het centrum en de diverse uitvalswegen zijn snel bereikbaar.

## INDELING

Begane grond: entree/gang, trapkast en toilet en douche; woonkamer met open keuken en toegang naar achtertuin en ruime berging.

1e Verdieping: overloop en toegang naar badkamer met 2e toilet, wastafel en douche; slaapkamer aan de voorzijde en slaapkamer aan de achterzijde met open keuken.

2e Verdieping: overloop en ruime zolderkamer met dakramen, keuken en badkamer.

## OVERIG

Woonoppervlakte is een weergave van de huidige situatie en kan mogelijk na renovatie afwijken.

Er is geen vragenlijst deel B en lijst van roerende zaken.

Clausules koopovereenkomst: ouderdomsclausule en "as is where is".

Woning dient te worden gerenoveerd.

Er is een bouwkundig rapport ter inzage.

Oplevering in overleg.

Vrijblijvende en indicatieve informatie.

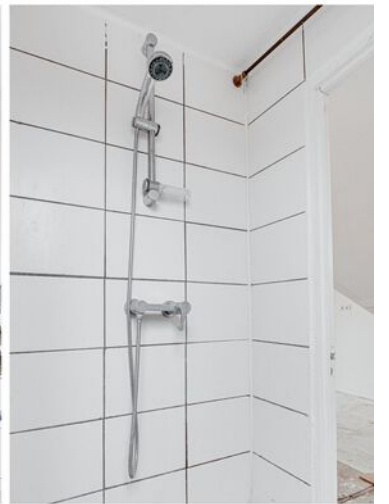










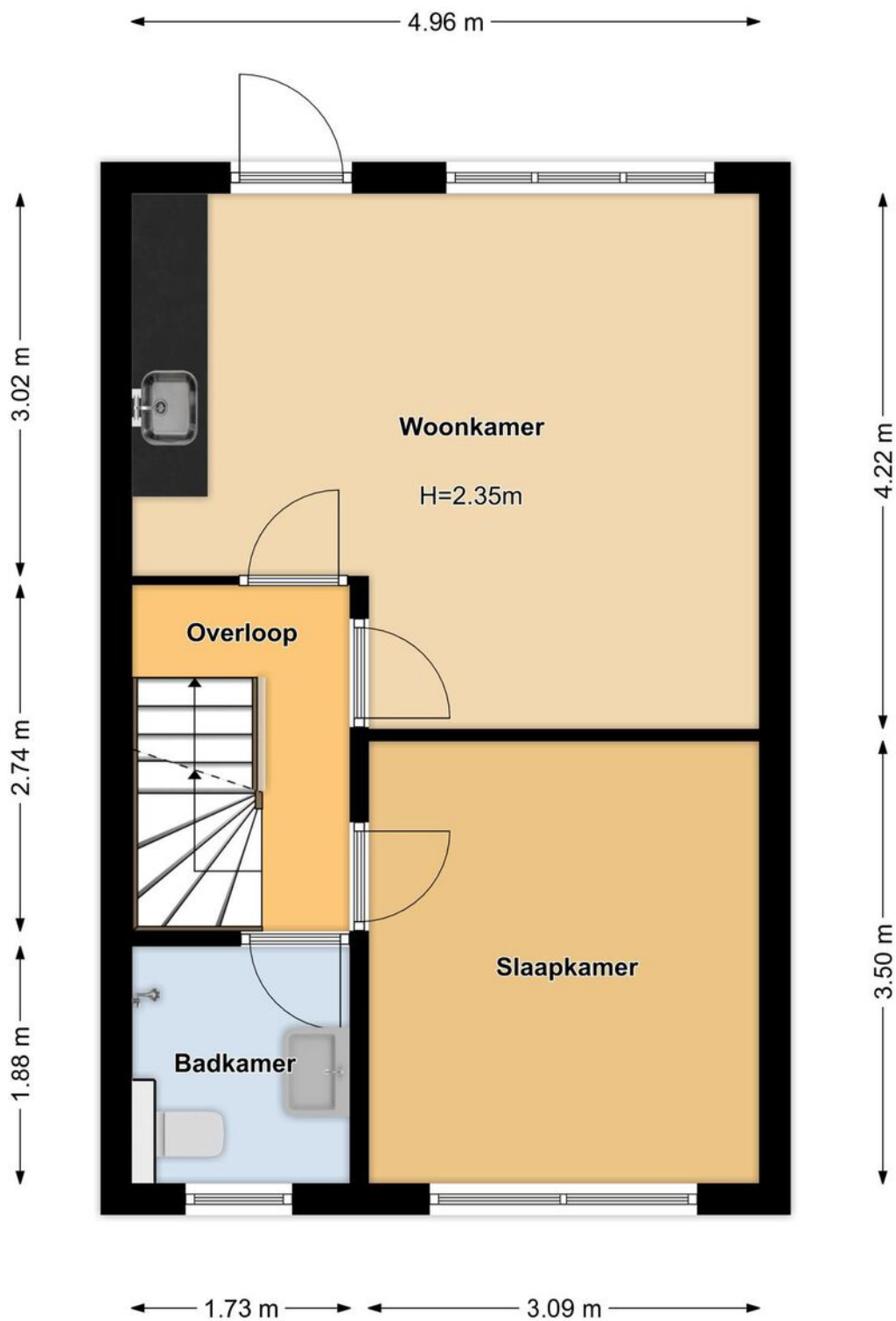




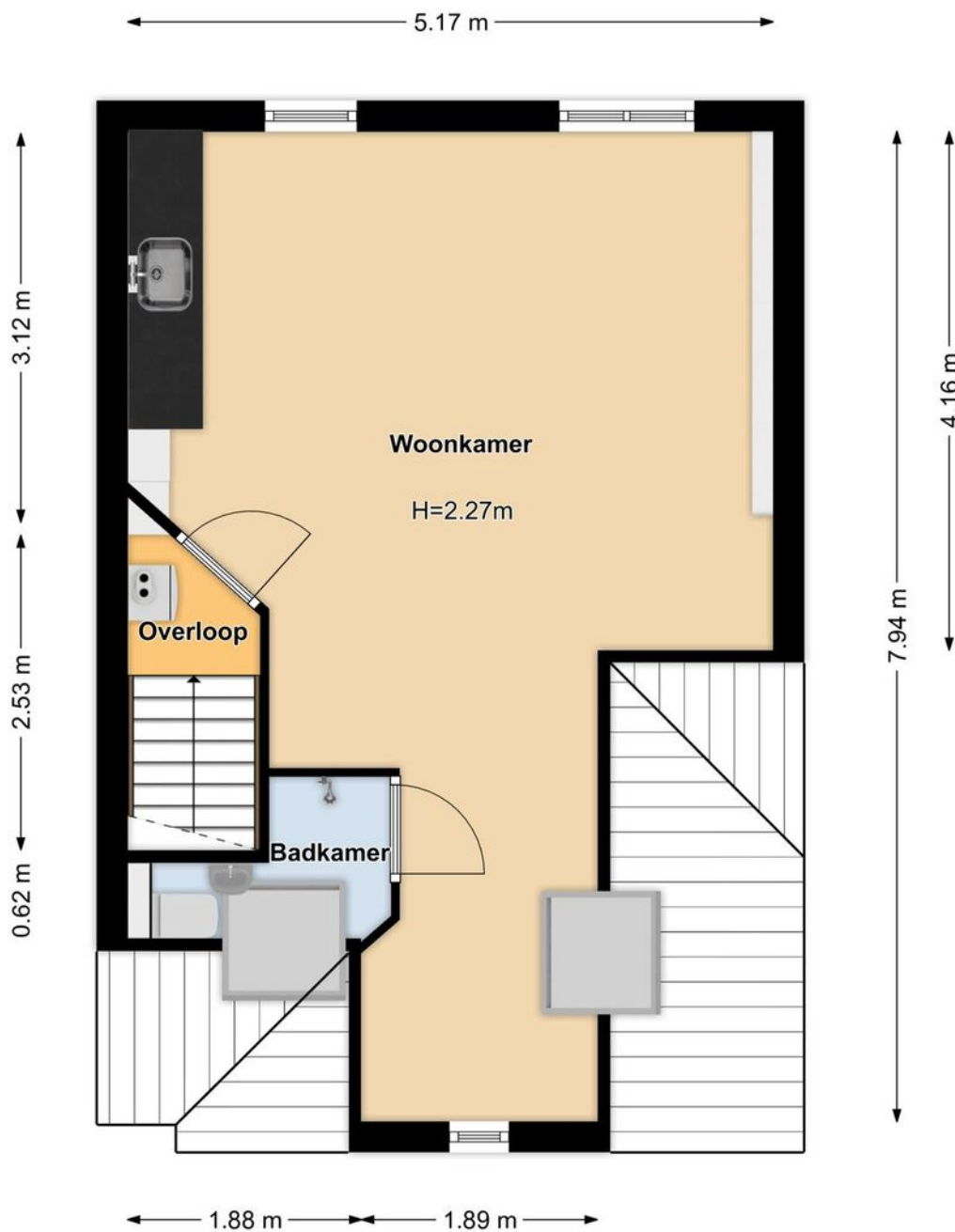
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



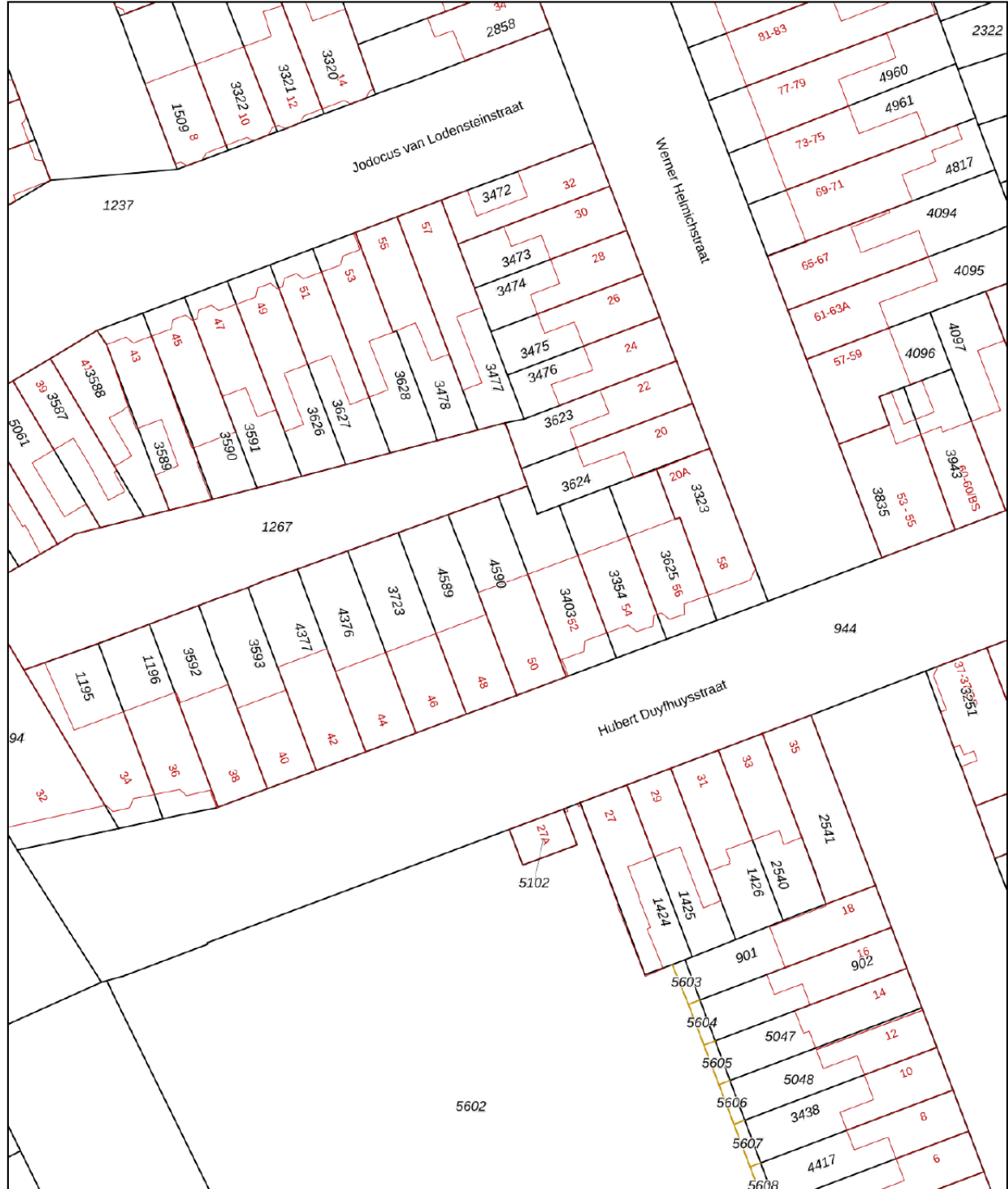
# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: HBD 50



0 5 10 15 20 25m

12345

- Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 januari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zuiln  
Sectie C  
Perceel 4590

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.



# KANTOORGEGEVENS



## Vestiging Utrecht

Biltstraat 473  
3572 AX Utrecht  
**030-2317041**  
[info@debreemakelaars.nl](mailto:info@debreemakelaars.nl)

## Vestiging Amersfoort

Stationsplein 13A  
3818 LE Amersfoort  
**033-7810007**  
[info@debreemakelaars.nl](mailto:info@debreemakelaars.nl)