

Een prachtige authentieke  
bovenwoning met maar  
liefst 42m<sup>2</sup> aan  
buitenruimte!



MAKELAARDIJ

[www.wijmakelaardij.nl](http://www.wijmakelaardij.nl)

[info@wijmakelaardij.nl](mailto:info@wijmakelaardij.nl)

telefoon 030 271 00 04

VBO  MAKELAAR

# Tesselschadestraat 13 bis In Utrecht





## Geniet 's zomer op dit zonovergoten dakterras!

### De woning

Op een fijne locatie in een groene straat in de geliefde Dichterswijk wordt deze goed onderhouden bovenwoning aangeboden. De woning heeft een woonoppervlakte van 90m<sup>2</sup> en beschikt over 42m<sup>2</sup> aan buitenruimte. Glas in lood boven de voordeur, woonkamer en slaapkamer aan de voorzijde, de authentieke voorgevel en de eikenhouten vloeren en de mooie houten balken in de woonkamer maken dat de woning uitstraling en karakter heeft.

Op de eerste verdieping vind je een gezellige, ruime woonkamer met open keuken. De openstaande deuren geven toegang tot het balkon met berging. De tweede verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers (waar drie slaapkamers van te maken zijn), een ruimte voor de wasmachine en een moderne badkamer. Het dakterras heeft twee lagen waardoor je de hele dag van de zon kunt genieten, maar ook ieder moment kunt kiezen voor schaduw.

Kortom, deze bovenwoning combineert ruimte, comfort en een uitstekende locatie. Maak gerust een afspraak om deze instapklare woning zelf te bezichtigen. Wij begeleiden je graag tijdens de rondleiding.



### Dichterswijk

Stap binnen in de bruisende Dichterswijk, een levendige en dynamische buurt tussen twee treinstations in. Hier vind je alles wat je nodig hebt binnen handbereik: lokale winkels, gezellige cafés aan de Veilinghaven en het Ledig Erf, en een scala aan culinaire opties om van te genieten. De wijk is omringd door water, met de Vaartsche Rijn en het Merwedekanaal als natuurlijke grenzen, waardoor een unieke ambiance ontstaat. Ontdek de culturele hotspots, zoals het Louis Hartlooper Complex, dat slechts een korte wandeling verwijderd is, en geniet van de levendige sfeer die de buurt te bieden heeft.

De bereikbaarheid van de wijk is uitstekend, met het nabijgelegen trein- en tramstation Vaartsche Rijn en goede verbindingen met het openbaar vervoer. Voor wie liever fietst, zijn de binnenstad en het Centraal Station slechts een korte rit verwijderd. Maar de charme van de Dichterswijk reikt verder dan alleen de lokale voorzieningen. Met de ontwikkelingen zoals het Ringpark Dichterswijk, dat binnenkort groen en gezelligheid naar de buurt brengt, belooft de toekomst nog meer mogelijkheden en plezier voor jou als bewoner.

Kortom, in deze levendige wijk wacht een unieke kans op een centraal gelegen, dynamisch thuis vol mogelijkheden. Welkom in de Dichterswijk, waar stadse levendigheid en rust harmonieus samenkomen en waar elke dag een nieuw avontuur kan beginnen.

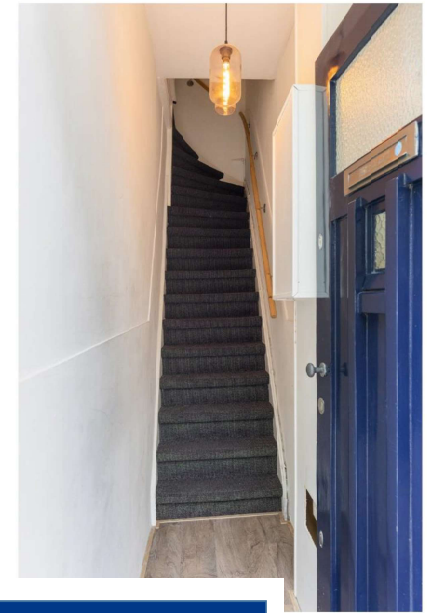
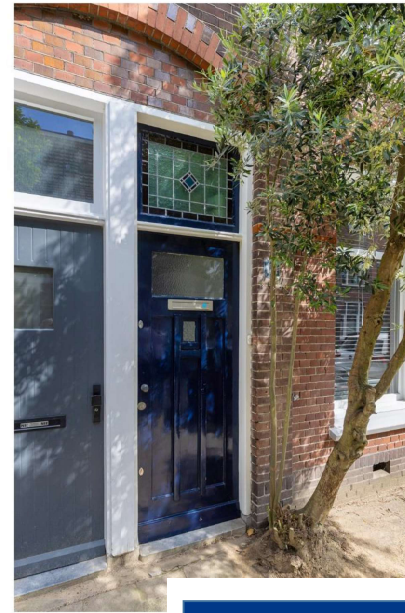


**Vraagprijs: € 575.000,- k.k.**

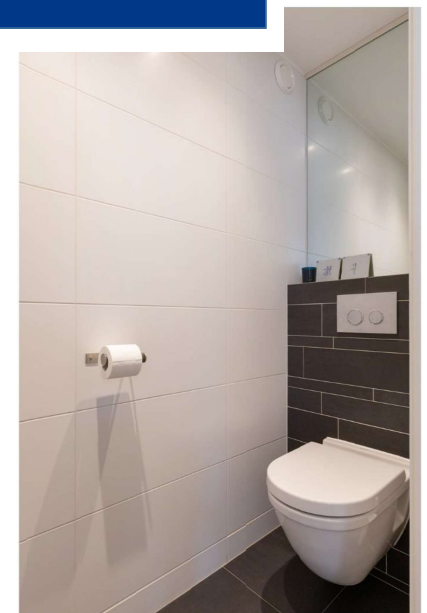
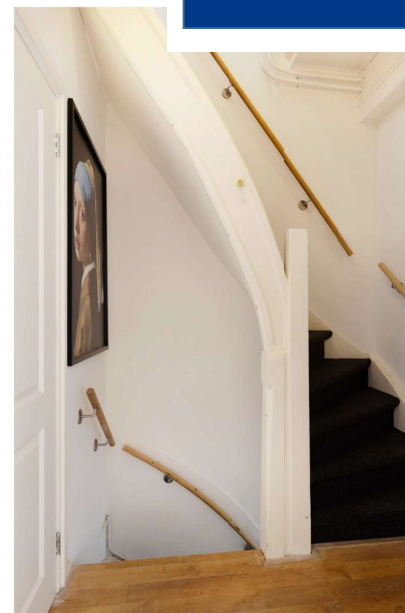
#### Bijzonderheden

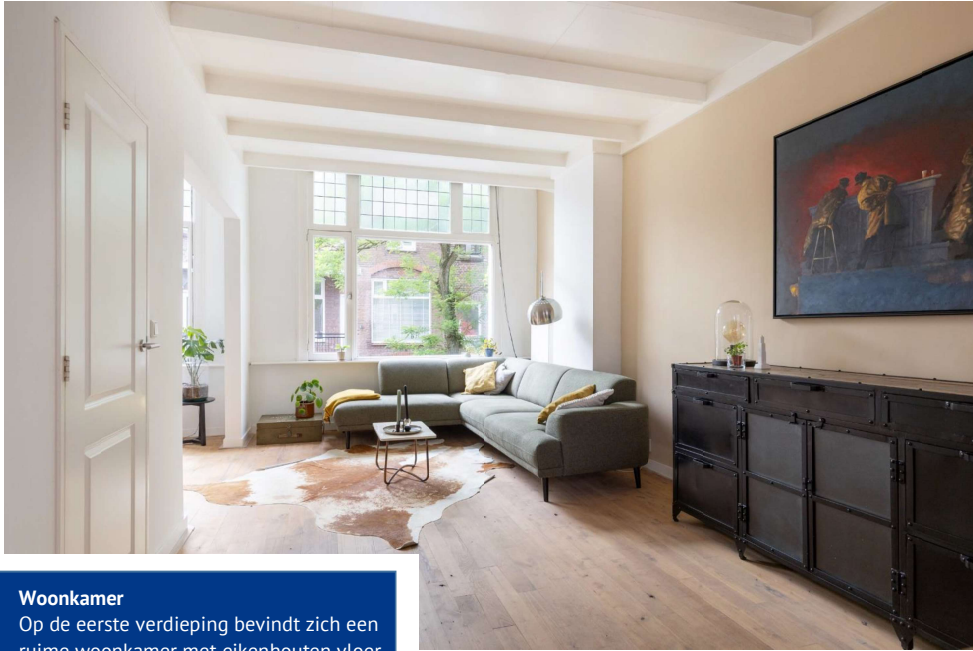
- Bouwjaar
- Woonoppervlakte
- Buitenruimte
- Inhoud
- Aantal kamers
- Aantal slaapkamers
- Isolatie
- Verwarming & warm water
- Vernieuwingen
- Energielabel
- Servicekosten
- Oplevering

1906  
90 m<sup>2</sup>  
42m<sup>2</sup>  
316 m<sup>3</sup>  
3  
2 (makkelijk 3 van te realiseren)  
dubbel glas, dakisolatie  
CV-combiketel 2017  
dak vernieuwd en geïsoleerd 2021  
C  
€100,- per maand  
In overleg (wens verkoper midden oktober)



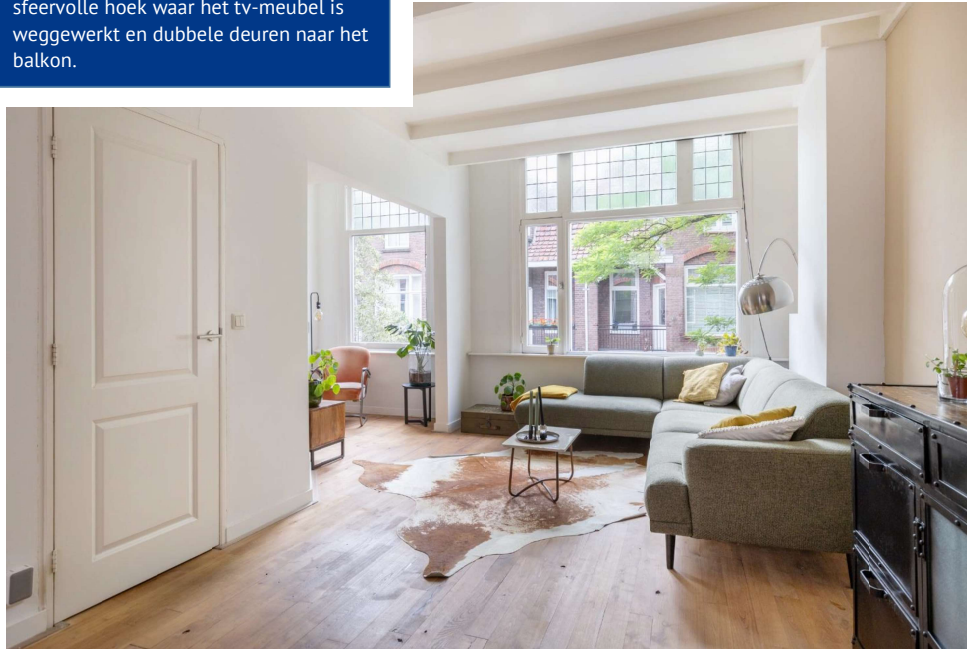
**Entree**  
Bij binnenkomst vind je de meterkast in de entree en loop je via de trapopgang naar de eerste verdieping.

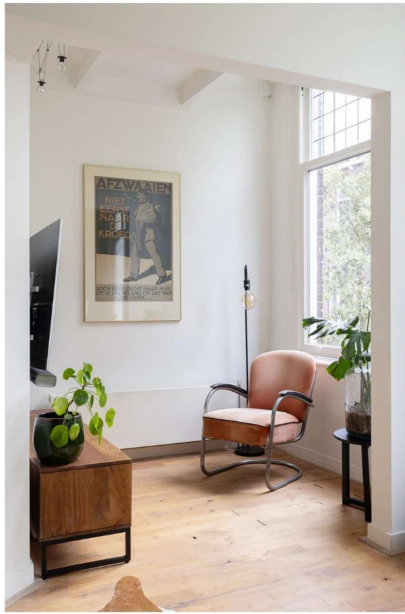
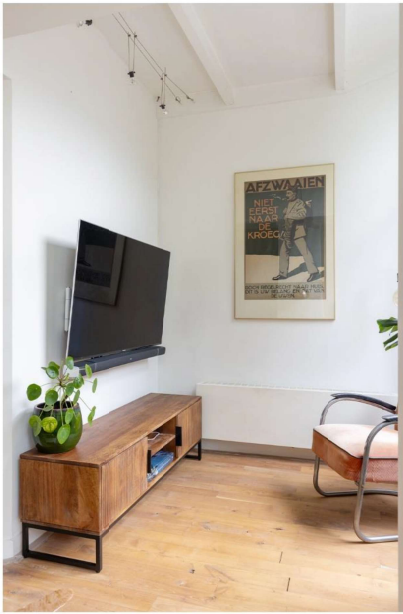


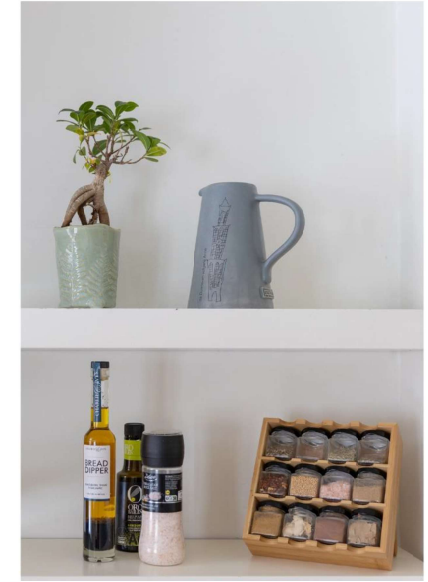


### Woonkamer

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime woonkamer met eikenhouten vloer, open keuken, glas-in-lood ramen, een sfeervolle hoek waar het tv-meubel is weggewerkt en dubbele deuren naar het balkon.

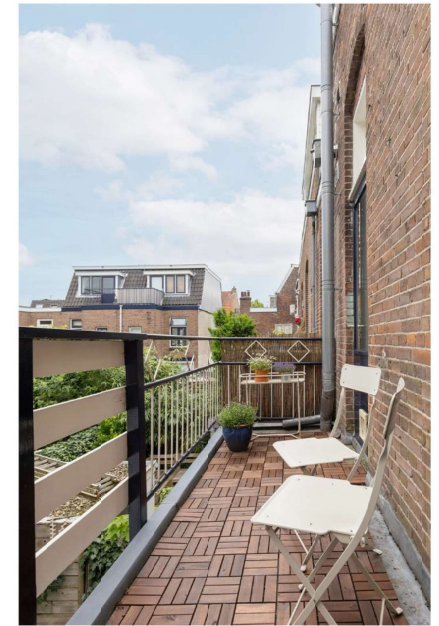
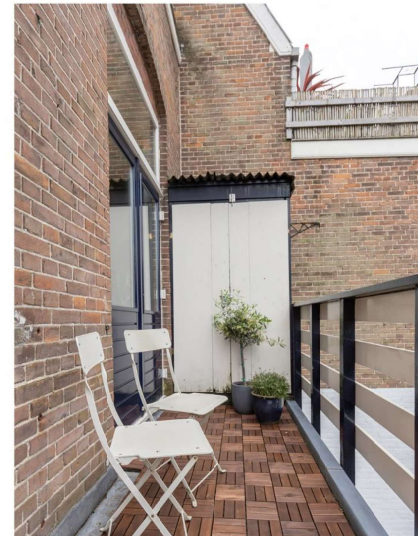




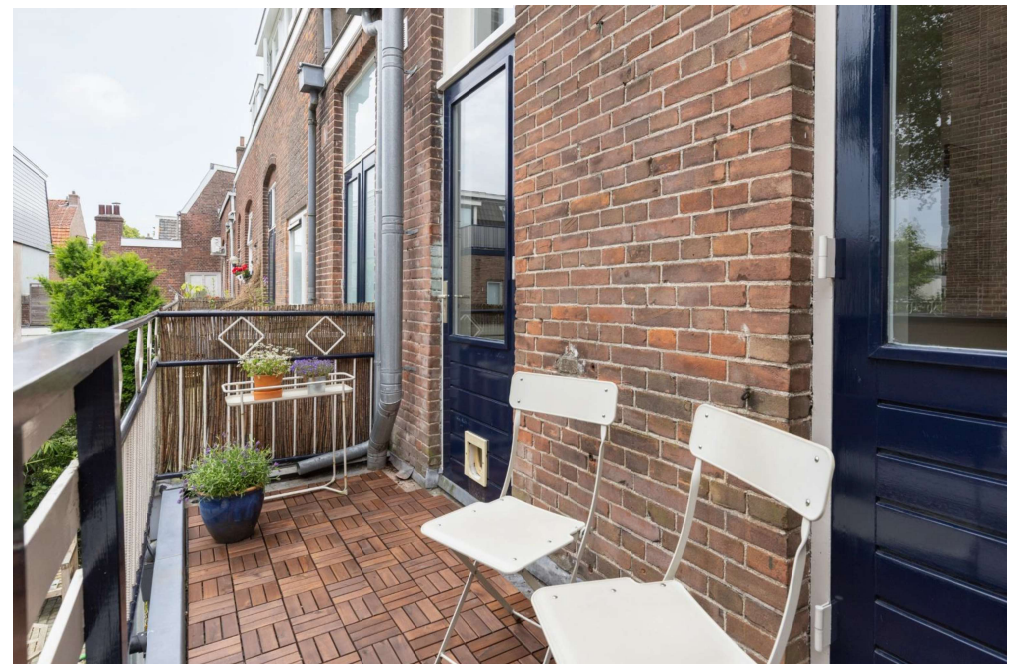


**Keuken**  
De open keuken is voorzien van een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Ook vanuit de keuken is het balkon bereikbaar.





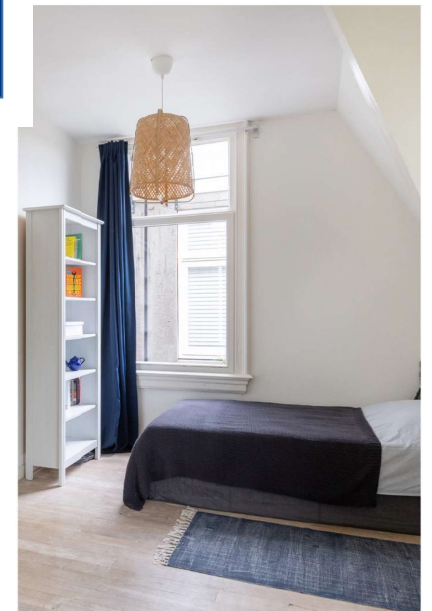
**Balkon**  
Het balkon is gelegen op het westen en is voorzien van een houten berging.



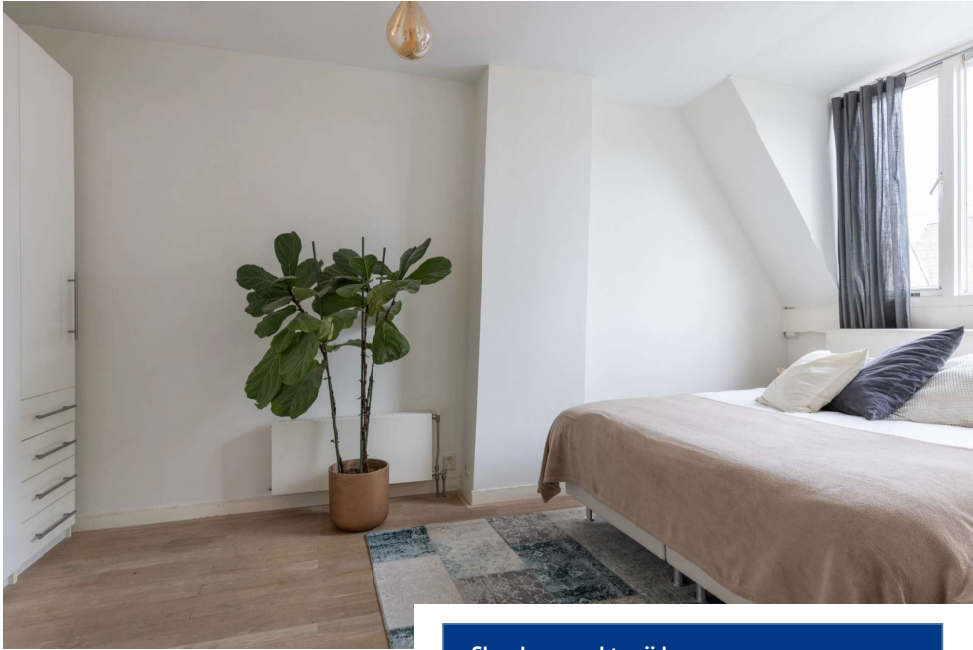


#### Slaapkamer voorzijde

Deze sfeervolle slaapkamer is voorzien van glas-in-lood ramen. Indien gewenst kan deze kamer middels het plaatsen van een muur opgesplitst worden in twee kamers.

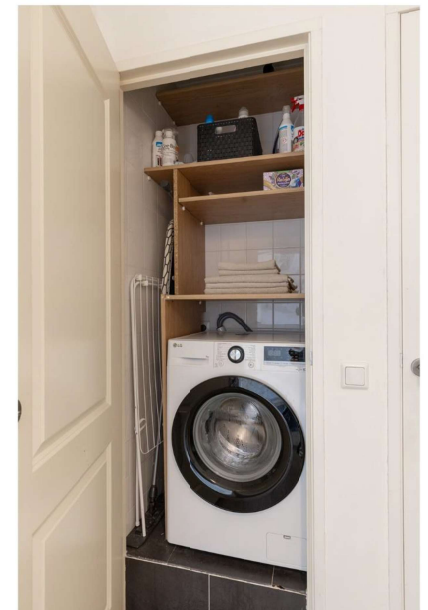
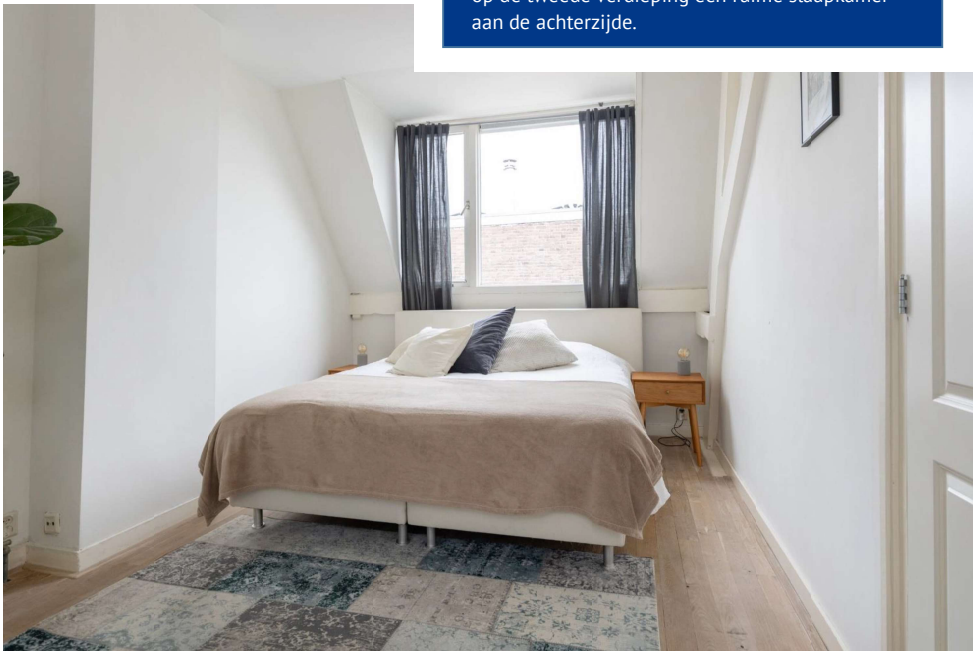






**Slaapkamer achterzijde**

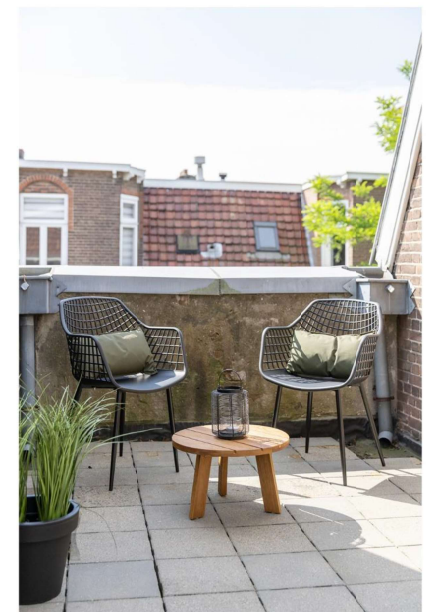
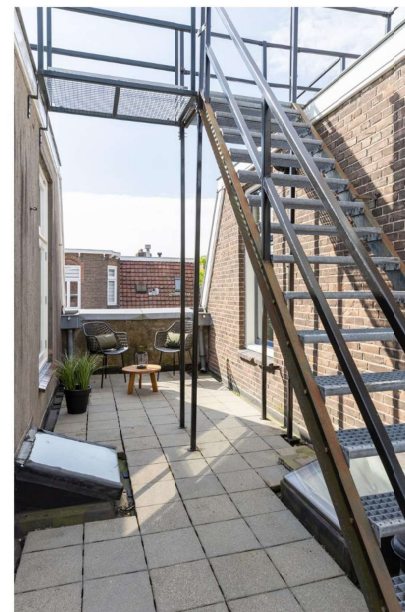
Naast een ruime slaapkamer aan de voorzijde is er op de tweede verdieping een ruime slaapkamer aan de achterzijde.

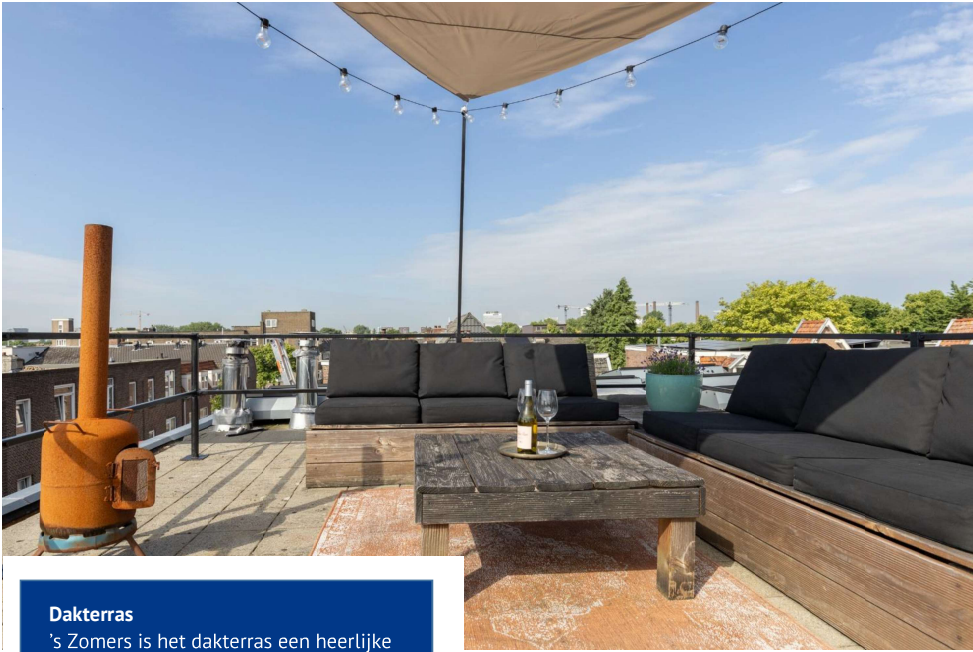




**Badkamer**

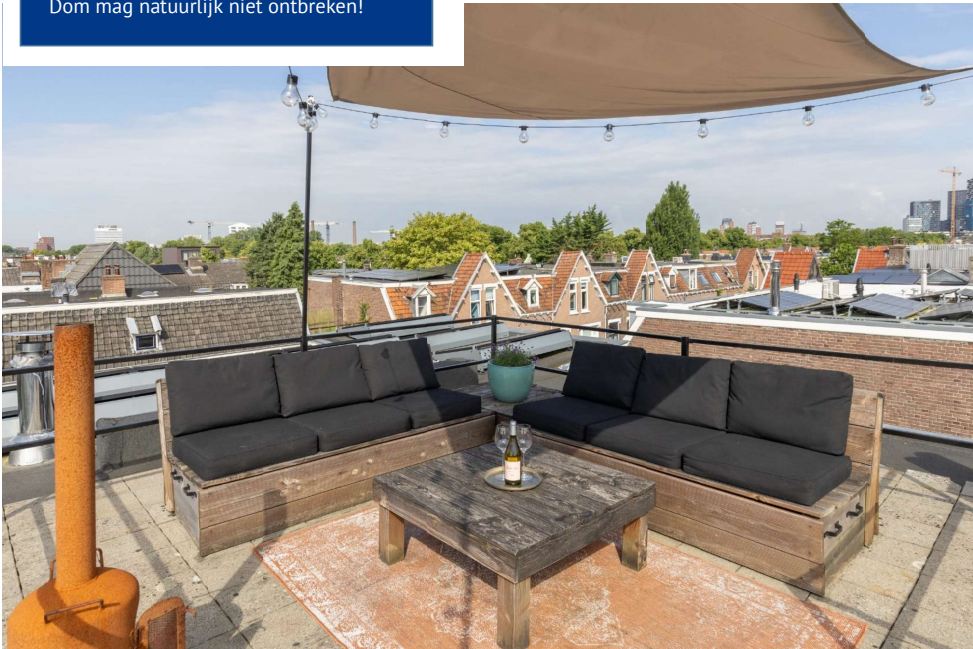
De badkamer is voorzien van een inloepdouche en wastafelmeubel. Via de badkamer heb je toegang tot het dakterras.





### Dakterras

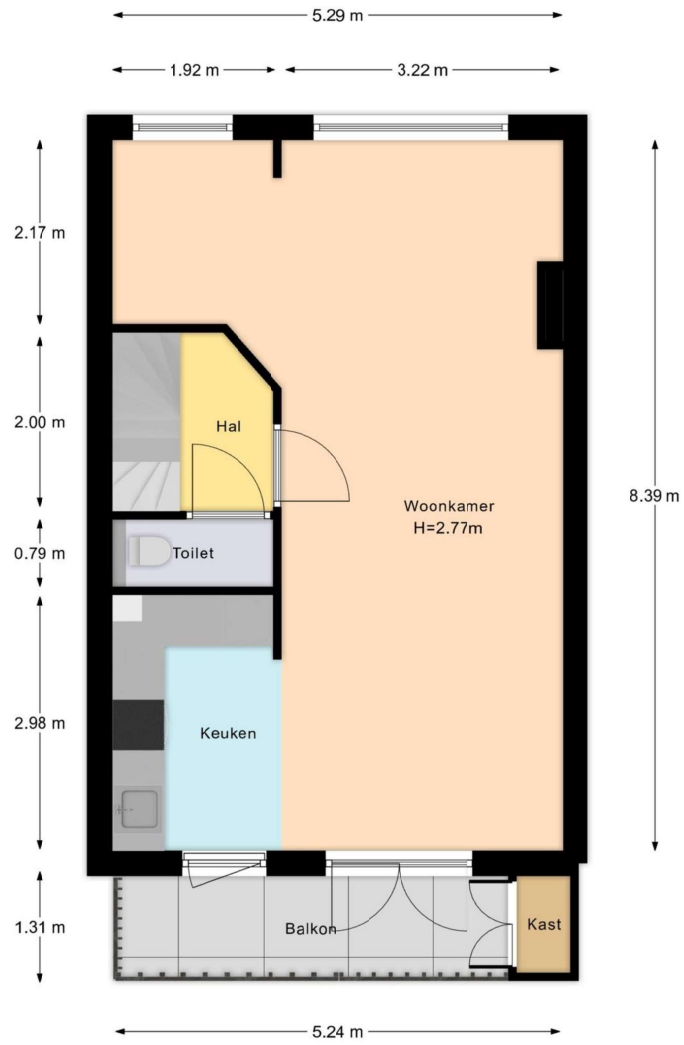
's Zomers is het dakterras een heerlijke plek om te ontspannen. Je hebt hier de gehele dag zon én het uitzicht op de Dom mag natuurlijk niet ontbreken!







# 1<sup>e</sup> verdieping



# 2<sup>e</sup> verdieping



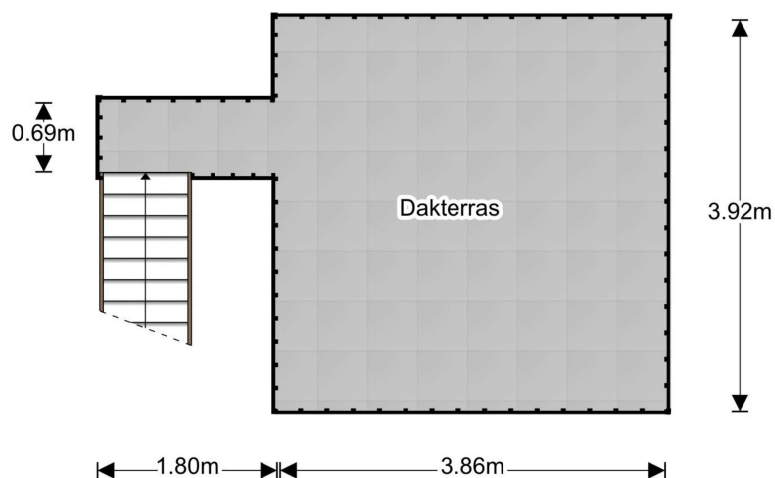
# Optioneel 1: 2<sup>e</sup> verdieping



# Optioneel 2: 2<sup>e</sup> verdieping

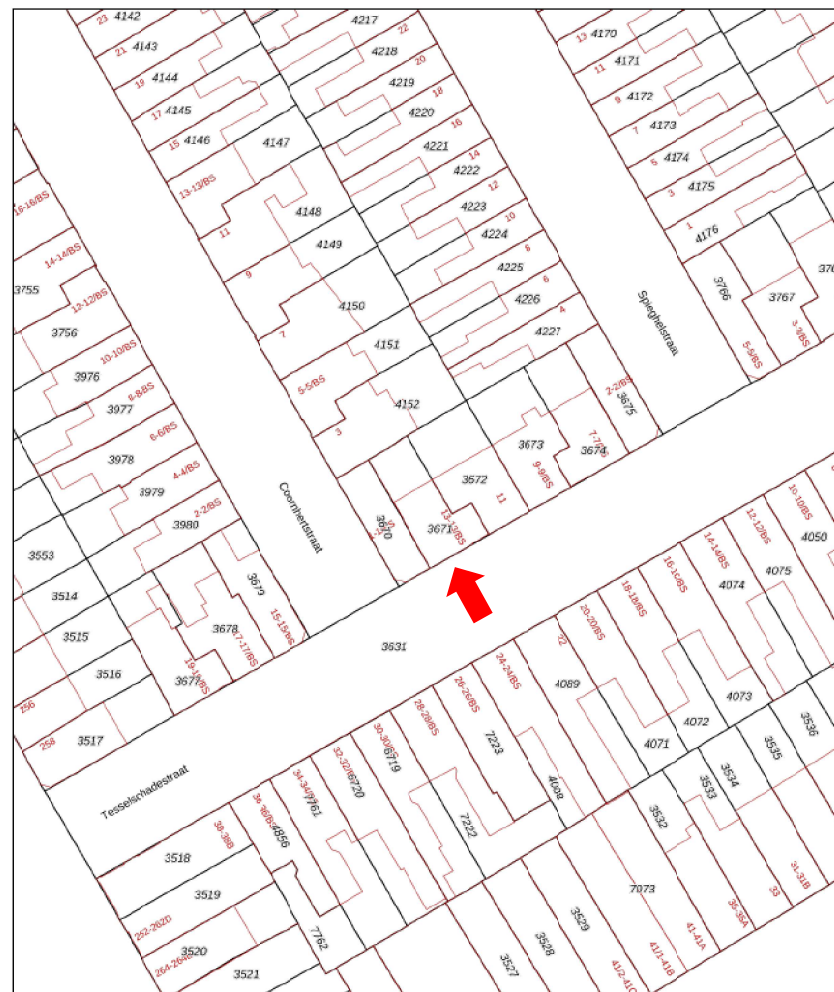


# Dakterras



# Kadastrale kaart

Gemeente Catharijne, sectie D, nummer 9129  
 Appartementindex 2, ontstaan uit 3671



<p>12345                  25                  — Vastgestelde kadastrale grens                  — Voorlopige kadastrale grens                  — Administratieve kadastrale grens                  — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht                  Perceelnummer                  Huisnummer                  Vastgestelde kadastrale grens                  Voorlopige kadastrale grens                  Administratieve kadastrale grens                  Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500                  Kadastrale gemeente Catharijne                  Sectie D                  Perceel 3671</p>	
---	---	--	--

Voor een aanvullend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2021. De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers.

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



## Wij zijn Wij Makelaardij



**Gerrit Jan van der Sluijs**  
Makelaar  
gj@wijmakelaardij.nl  
06 – 20 39 30 14



**Kyras Dimitopoulos**  
Makelaar  
kyras@wijmakelaardij.nl  
06 – 19 67 93 88



**Arnoud Jonkers**  
Makelaar  
arnoud@wijmakelaardij.nl  
06 – 23 90 29 86

**Moniek Pouls en Lieke Gorter**  
Office Manager  
info@wijmakelaardij.nl  
030 – 271 00 04



## Algemene informatie

Indien u overeenstemming bereikt over de koopsom, opleverdatum en overige voorwaarden, wordt een koopakte opgesteld waarin de gemaakte afspraken worden vastgelegd.

### Schriftelijke overeenkomst/koopovereenkomst

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze overeenkomst ondertekenen. De koopovereenkomst wordt opgemaakt volgens het standaardmodel koopovereenkomst door Wij Makelaardij of door de aangewezen notaris.

### Bankgarantie/waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, komen partijen overeen dat koper verplicht wordt een waarborgsom te storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze waarborgsom dient binnen 7 weken na het overeenkomen op de derdengeldrekening van de notaris te zijn bijgeschreven. In plaats van een waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en afgegeven door een erkende in Nederland gevestigde bankinstelling.

### Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons en dergelijke komen voor rekening van koper met ingang van de datum van de feitelijke levering (transportdatum). De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

### Notaris

De notaris wordt betaald door koper, dus is het gebruikelijk dat koper de notaris kiest, tenzij vooraf anders is overeengekomen.

### Kosten koper (k.k.)

Bij (ver)koop van een woning komen de kosten van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper. Deze eenmalige kosten bestaan onder andere uit de overdrachtsbelasting (2% van de koopsom) en de notariskosten en worden bij de notariële overdracht van de woning (ook genoemd levering of transport) verrekend.

### Financiering

In de meeste gevallen wordt door koper een hypotheek afgesloten. Hiervoor wordt 6 weken opgenomen in de koopovereenkomst. De geldverstrekker verlangt dat er voor het aangekochte woonhuis een taxatierapport wordt overlegd. Dit rapport wordt door een onafhankelijke (niet bij de transactie betrokken) makelaar gemaakt. Deze makelaar zal hiervoor taxatiekosten in rekening brengen. Alle kosten voor de financiering zijn fiscaal aftrekbaar.

### Verzekering

Vanaf de dag dat de woning feitelijk aan u wordt overgedragen (sleuteloverdracht, vindt meestal plaats op dezelfde dag als het notariële transport), draagt u ook het risico van de woning. U moet dus zelf op tijd zorgen voor een opstalverzekering voor de woning.

### Nutsvoorzieningen

Huiseigenaren hebben de mogelijkheid zelf een energieleverancier te kiezen voor gas en elektra. In verband hiermee verzoeken leveranciers nieuwe bewoners zich uiterlijk 3 weken voor de transportdatum bij hen te melden. Doet u dit niet dan bestaat de kans dat uw nutsvoorzieningen worden afgesloten en dat later de aansluitkosten bij u in rekening worden gebracht.





## Wij zeggen wat wij doen en wij doen wat wij zeggen

Neem gerust contact met ons op voor een kennismaking!



VERKOPEN



KOPEN



VERHUREN



TAXEREN

Antonius Matthaesuslaan 19  
3515 AN Utrecht030 – 271 00 04  
[info@wijmakelaardij.nl](mailto:info@wijmakelaardij.nl)