



woonin

# Richard Wagnerlaan 8

## 3533GC Utrecht

€ 715.000 k.k.

• Eengezinswoning

• 95m<sup>2</sup>

Meer weten? Neem contact op met Blauwe Eik Makelaardij

# Inhoudsopgave

|                     |          |
|---------------------|----------|
| <b>Beschrijving</b> | 3        |
| <b>Foto's</b>       | 7 t/m 14 |
| <b>Kenmerken</b>    | 15       |

# Beschrijving

Ben je op zoek naar een karakteristieke jaren 30-woning die je volledig naar eigen smaak kunt moderniseren? Dan biedt deze ruime eindwoning in het geliefde Oog in Al volop mogelijkheden. De woning beschikt over een lichte woonkamer, een eenvoudige dichte keuken, drie slaapkamers op de eerste verdieping, een zolderverdieping met extra kamer en een verrassend ruime kelder.

Met circa 95 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, een perceel van circa 187 m<sup>2</sup> en een kelder van ongeveer 26 m<sup>2</sup> is er meer ruimte dan de voorgevel in eerste instantie doet vermoeden. De woning is gedateerd en vraagt om renovatie, maar vormt juist daardoor een uitstekende basis voor kopers die hun eigen woonideeën willen realiseren. Denk aan het openen van de keuken, het moderniseren van het sanitair of het creëren van extra slaapkamers.

De ligging is ideaal. De Richard Wagnerlaan bevindt zich in de populaire en centraal gelegen wijk Oog in Al, op korte afstand van Park Oog in Al, winkels, horecagelegenheden, scholen, kinderopvang en openbaar vervoer. Ook de uitvalswegen zijn snel bereikbaar. Met de fiets sta je binnen circa tien minuten in de Utrechtse binnenstad of op Utrecht Centraal.

Een woning met karakter, ruimte en volop potentie, gelegen op een geliefde plek in Utrecht. Kom kijken aan de Richard Wagnerlaan 8 en ontdek wat je hier allemaal kunt realiseren.

## Indeling

### Kelder

Vanuit de begane grond is de bijzonder ruime kelder bereikbaar. Met een oppervlakte van circa 26 m<sup>2</sup> biedt deze verdieping volop mogelijkheden voor opslag, een werkruimte, hobbyruimte of provisiekelder. De kelder bestaat uit meerdere gedeelten en beschikt over daglichttoetreding.

### Begane grond

Entree in de diepe hal met toegang tot het toilet, de meterkast, de kelder, de woonkamer en de keuken.

De lichte doorzonwoonkamer strekt zich uit over vrijwel de volledige lengte van de woning. Dankzij de grote ramen aan de voor- en achterzijde valt er veel natuurlijk licht naar binnen. De ruimte biedt een goede basis voor het creëren van een royale zit- en eethoek.

Aan de achterzijde bevindt zich de dichte keuken. De keuken is uitgevoerd in een eenvoudige, gedateerde opstelling met veel kastruimte, een lang werkblad en een dubbele spoelbak. De ruimte

# Beschrijving

vraagt om modernisering en biedt mogelijkheden voor een nieuwe keukenopstelling of een meer open verbinding met de woonkamer. Vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.

## Tuin

De groene achtertuin is gelegen op het noordwesten. Hier kun je aan het einde van de middag en in de avond van de zon genieten. De tuin biedt voldoende ruimte voor een terras, beplanting en een speel- of zithoek. Ook de voortuin vormt een prettige plek om gedurende de middag buiten te zitten.

## Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet.

Aan de achterzijde ligt een royale slaapkamer over vrijwel de gehele breedte van de woning. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers van circa 6 m<sup>2</sup> en 9 m<sup>2</sup>. Deze kamers zijn geschikt als kinder-, werk-, logeer- of hobbykamer.

De eenvoudige badkamer is voorzien van een douche en een wastafel. Het separate toilet bevindt zich aan de achterzijde van de verdieping. Zowel de badkamer als het toilet bieden volop mogelijkheden voor een eigentijdse herindeling en afwerking.

## Tweede verdieping

Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar. Hier bevinden zich een overloop, een extra kamer en diverse bergruimtes onder de schuine dakvlakken. De zichtbare houten balken en het dakraam geven deze verdieping een karakteristieke uitstraling.

Met een nieuwe indeling en eventueel het plaatsen van één of meerdere dakkapellen kan hier een volwaardige extra slaapkamer, werkkamer of comfortabele ouderslaapkamer worden gecreëerd. De aanwezige bergruimte maakt de verdieping bovendien praktisch in gebruik.

## Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1923;
- Woonoppervlak ca. 95 m<sup>2</sup>;
- Gelegen op een perceel grond van ca. 187 m<sup>2</sup>;
- Gemeentelijk monument;

# Beschrijving

- Perceel is uitgegeven in een eeuwigdurend recht van erfpacht waarbij de erfpachtcanon eeuwigdurend is afgekocht (AV1989);
- Warmwater geschiedt middels CV-ketel;
- Bouwtechnisch keuringsrapport aanwezig in de verkoopdocumentatie;
- Asbestinventarisatie rapport aanwezig in de verkoopdocumentatie;
- Energielabel F;
- Woning is geheel naar eigen smaak te verbouwen;
- In de woning zijn de volgende zaken niet aanwezig: (inbouw)apparatuur in de keuken.
- Koper dient de woning zelf te bewonen;
- Notaris ter keuze verkoper, Van Grafhorst Notarissen;
- Verkoper beschikt niet over bouwkundige tekeningen, verkoper verwijst hiervoor naar het Utrechts Stadsarchief;
- Op de verkoop zijn aanvullende voorwaarden van toepassing, welke vermeldt staan in deze brochure onder het kopje "Toelichting aanvullende bepalingen Woonin";
- Toelichting NEN2580: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting;
- NVM Asbestclausule en Ouderdomsclausule van toepassing;
- Niet-bewoningsclausule van toepassing;
- Wij hebben er alles aan gedaan om de informatie over deze woning zo accuraat en actueel mogelijk weer te geven;
- Fouten zijn nooit uit te sluiten, dus controleer bij de aankoop van deze woning de zaken die je beslissing zouden kunnen beïnvloeden.
- Oplevering in overleg.

## Particularities:

- Buyer must occupy the home themselves;
- The seller chooses the notary's office;
- The seller does not have architectural drawings, the seller refers to the Utrecht City Archives for this;
- Additional conditions apply to the sale, which are stated in this brochure under the tab "Explanation of additional provisions Woonin";
- Explanation of NEN2580: The Measurement Instruction is based on NEN2580. The Measuring Instruction is intended to apply a more unambiguous method of measuring to provide an indication

# Beschrijving

of the usable surface. The Measurement Instruction does not completely exclude different measurement results, for example due to differences in interpretation or limitations when carrying out the measurement;

- NVM Asbestos Clause and Old Age Clause apply;
- The 'Non-occupancy' clause applies;
- We have done everything we can to display the information about this property as accurately and up-to-date as possible;
- Errors can never be ruled out, so when purchasing this home, check the matters that could influence your decision.

# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Foto's



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Kenmerken

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| Vraagprijs              | € 715.000 kosten koper |
| Type                    | Eengezinswoning        |
| Bouwjaar                | 1923                   |
| Energielabel            | F                      |
| Energielabel geldig tot | 10 June 2036           |
| Kamers                  | 5                      |
| Slaapkamers             | 4                      |
| Woonoppervlakte         | 95 m <sup>2</sup>      |
| Woninginhoud            | 459 m <sup>3</sup>     |