



woonin

Kanaalweg 81

3533HG Utrecht

€ 650.000 k.k. • Eengezinswoning • 101m²

Meer weten? Neem contact op met Blauwe Eik Makelaardij

Inhoudsopgave

Beschrijving	3
Foto's	6 t/m 10
Kenmerken	11

Beschrijving

Karaktervolle twee-onder-een-kapwoning (Rijksmonument) met bijgebouw en ongekeende mogelijkheden!

Aan de sfeervolle Kanaalweg in Utrecht ligt deze zéér karakteristieke twee-onder-een-kapwoning uit 1904. Met een woonoppervlakte van circa 101 m² en een royaal perceel van 325 m² biedt deze woning niet alleen volop ruimte, maar vooral een unieke kans voor de liefhebber van renovatie, creativiteit en authentieke architectuur.

Deze woning maakt deel uit van een ensemble van voormalige dienstwoningen en is aangewezen als Rijksmonument. Het pand is een goed voorbeeld van sobere maar zorgvuldig uitgevoerde dienstwoningen, herkenbaar aan het fraaie metselwerk, mansardekap met dakkapellen, houten windveren en karakteristieke schuiframen met luiken. De woning is van zowel architectuurhistorisch als stedenbouwkundig belang vanwege de ligging bij het Merwedekanaal en de historische relatie met het sluizencomplex.

De woning verkeert in een te renoveren staat, wat betekent dat je het geheel vanaf de basis kunt opbouwen en vormgeven naar jouw eigen woonwensen. Oude details zoals de oorspronkelijke gevels en indeling bieden een prachtige basis om het authentieke karakter te behouden en te combineren met hedendaags comfort.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is het vrijstaande bijgebouw in de tuin. Of je nu droomt van een atelier, thuishkantoor, gastenverblijf of mantelzorgwoning – de mogelijkheden zijn eindeloos. Dankzij de ruimte op het perceel is uitbreiding of herinrichting goed denkbaar, uiteraard binnen de geldende monumentale en stedenbouwkundige richtlijnen.

Kanaalweg 81 is centraal gelegen in Utrecht, op fietsafstand van het centrum, met voorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen nabij. En voor wie graag wandelt of fietst: de ligging langs het kanaal biedt groene rust midden in de stad.

Indeling:

Begane grond:

De entree bevindt zich aan de zijkant van de woning welke direct doorgang biedt naar de woonkamer. De woonkamer is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en biedt fraai uitzicht over het water. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, badkamer, toilet en een achterdeur met doorgang naar het bijgebouw. Vanuit de keuken is eveneens de trapopgang naar de eerste verdieping.

Beschrijving

Eerste verdieping:

Vanaf de ruime overloop zijn drie riante slaapkamers te bereiken. Een van de drie slaapkamers ligt boven de begane grond van de aangrenzende woning.

Bijgebouw:

Er is op het terrein een grote houten schuur gesitueerd, de staat van deze schuur is slecht maar biedt wel volop mogelijkheden voor renovatie en kent nu een oppervlakte van ca. 65 m².

Ben je op zoek naar een kluswoning die je naar hartenlust geheel kunt verbouwen naar eigen smaak? Dan is dit je kans! Maak snel een afspraak, wij vertellen je graag meer over deze unieke woning en de mogelijkheden.

Bijzonderheden:

- Rijksmonument met architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarde;
- Bouwjaar 1904;
- Woonoppervlak ca. 101 m²;
- Gelegen op een perceel grond van ca. 325 m²;
- Grond is uitgegeven in een voortdurend/ eeuwigdurend recht van erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht (AV1989);
- Er is geen werkende verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening aanwezig;
- Er rust een recht van overpad met de naastgelegen woning;
- Bouwtechnisch keuringsrapport aanwezig in de verkoopdocumentatie;
- Asbestinventarisatie rapport aanwezig in de verkoopdocumentatie;
- Energielabel: G;
- Woning is geheel naar eigen smaak te verbouwen;
- 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 van toepassing;

Beschrijving

- De woning wordt verkocht met een 'As is-where is' clause;
- 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 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



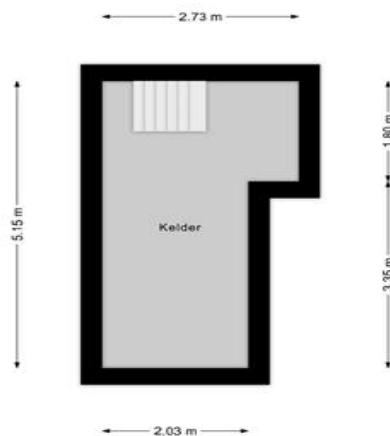
Foto's



Foto's



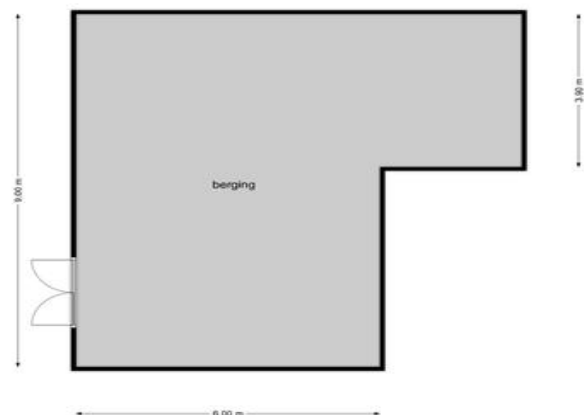
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



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



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	€ 650.000 kosten koper
Type	Eengezinswoning
Bouwjaar	1904
Energielabel	G
Energielabel geldig tot	30 January 2035
Kamers	4
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	101 m ²
Woninginhoud	430 m ³