

Wordt dit jouw droom[t]huis?



Royaards van den Hamkade 85

Utrecht

**Ben jij opzoek naar een vier-kamer
eengezinswoning met voor- én
achtertuin in het gezellige Ondiep?
Dan is deze woning aan de Royaards
van den Hamkade 85 in Utrecht
wellicht iets voor jou?**

[T]hui

REINERIE

GARANTIEMAKELAA

MAKELAARDIJ | HYPOTHEKEN | VERZEKERI

Een huis koop
je niet alleen

Wij gaan je daarbij
ondersteunen

de makelaars van Reinerie
staan voor je klaar

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Deze fijne woning ligt in de kindvriendelijke en gezellige wijk Ondiep, tussen De vecht en de Amsterdamsestraatweg. Toen De Vecht nog onbedijkt was, veroorzaakte de rivier 'ondieptes', vandaar de naam Ondiep. De architectuur is dorps en statig, de buurt heeft een gastvrij en beschut karakter, dat past bij een sfeervolle oud-Utrechtse wijk. De wijk is de laatste jaren opgebloeid door vernieuwingen en ontwikkelingen.

Vraagprijs € 430.000 k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1919

Inhoud	256 m ³
Woonoppervlakte	69 m ²
Perceeloppervlakte	83 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	25 m ²

Energie label	C
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2



Omschrijving van de woning

Ben jij opzoek naar een vier-kamer eengezinswoning met voor- én achtertuin in het gezellige Ondiep? Dan is deze woning aan de Royaards van den Hamkade 85 in Utrecht wellicht iets voor jou?

Begane grond:

Via de voortuin stap je binnen in de hal, waar je de trapopgang en een toilet vindt. Aan de voorzijde van de woning ligt de woonkamer, een ruimte die je helemaal naar eigen smaak kunt inrichten. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, uitgerust met een 4-pits gaskookplaat en afzuigkap. Daarnaast is er een koelkast aanwezig en biedt de keuken volop kastruimte. Aangrenzend ligt de aparte eetkamer – een gezellige plek voor ontbijt of diner. Deze eetkamer grenst direct aan de tuin, waardoor je zo naar buiten loopt. Liever een grotere woonkamer? Dan zou je er ook voor kunnen kiezen om de eetkamer bij de woonkamer te betrekken.

Verdiepingen:

Hier vind je twee slaapkamers en een extra ruimte die ideaal is als werkplek. De badkamer is voorzien van een wastafel. Vanaf de overloop leidt een vaste trap naar de zolderverdieping. Op zolder bevindt zich de cv-ketel en heb je volop bergruimte, verdeeld over de gehele verdieping. Ook hier zijn nog diverse mogelijkheden voor verdere invulling.

Tuin:

De achtertuin ligt op het noordoosten en is compact, maar biedt zeker genoeg mogelijkheden om er een fijne buitenplek van te maken. Daarnaast is er een praktische berging en een handige achterom.

Omgeving:

Deze fijne woning ligt in de kindvriendelijke en gezellige wijk Ondiep, tussen De Vecht en de Amsterdamsestraatweg. Toen De Vecht nog onbedijkt was, veroorzaakte de rivier 'ondieptes', vandaar de naam Ondiep. De architectuur is dorps en statig, de buurt heeft een gastvrij en beschut karakter, dat past bij een sfeervolle oud-Utrechtse wijk. De wijk is de laatste jaren opgebloeid door vernieuwingen en ontwikkelingen. Je vindt er veel jong werkenden en gezinnen en toch proef je nog de sociale sfeer tussen burens. Aan de rand van de wijk ligt het Thorbecke Park met onder meer het Sportpark Wesley Sneijder met voetbalvelden en een sportschool. Deze leuke woning is gelegen om de hoek van het prachtige Julianapark. Voor een wandeling of hardlooperondje ben je er binnen 5 minuten. Heb je geen zin om te koken dan zijn er volop restaurantjes en afhaal mogelijkheden op de Amsterdamsestraatweg. Voor je dagelijkse boodschappen kun je naar De Plantage en heerlijk vers brood haal je bij bakker Boonzaaijer. Om de hoek is Moos, Satriales en De Hondekop om heerlijk te dineren of te borrelen. Voor je wekelijkse hardlooperondje of in de zomer een flink stuk roeien ligt de Vecht om de hoek. In dit gezellige straatje vind je rust en binnen 7 minuten fietsen ben je ook zo weer in de gezellige drukte van de stad, of pak de bus op twee minuten lopen! Ook met de auto ben je binnen een kwartier op uitvalswegen zoals de A2, A12 en A27.

Bijzonderheden:

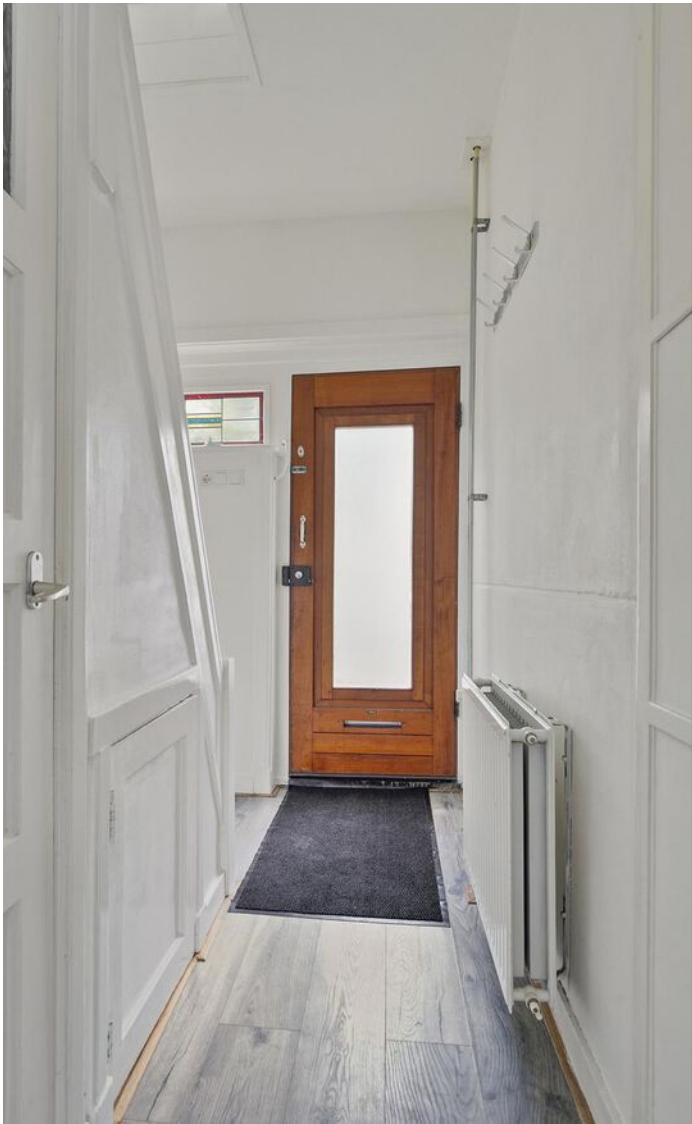
- * 5-kamer woning in het gezellige en centrale Ondiep
- * Zonnige voortuin, fijne achtertuin met berging
- * Nabij OV, winkels, horeca etc
- * Slechts 7 minuten fietsen van het centrum
- * Betaald parkeren van 6:00 tot 11:00 uur 's ochtends, bewonersvergunning mogelijk
- * Energielabel C (2032)
- * Oplevering in overleg
- * Niet-zelfbewonings-, ouderdoms- en asbestclausule van toepassing

PLANNEN, BEZICHTIGEN, WONEN & ...GENIETEN

1. PLANNEN: We nodigen je graag uit om het geheel met eigen ogen te komen bekijken, plan direct een bezichtiging in! TIP: Wist je ook dat je een bezichtiging kan plannen of vraag kan stellen via onze Whatsapp? Stuur ons gerust een appje op 030-6884455.
2. BEZICHTIGEN: Onze enthousiaste makelaars leiden je graag rond door dit woonhuis.
3. WONEN: Wil je kijken wat je hypotheekmogelijkheden zijn om deze woning te kunnen kopen? Maak dan een afspraak met ons hypotheekteam en bekijk of wonen op deze plek mogelijk is!

De informatie op deze website en brochures is uitsluitend bedoeld als algemene informatie. Er kunnen geen rechten aan de informatie op deze website worden ontleend. Hoewel Reinerie Garantiemakelaars zorgvuldigheid in acht neemt bij het samenstellen en onderhouden van deze informatie en daarbij gebruik maakt van bronnen die betrouwbaar geacht worden, kunnen wij niet instaan voor de juistheid, volledigheid en actualiteit van de geboden informatie. Reinerie Garantiemakelaars garandeert niet dat de informatie foutloos is. Reinerie Garantiemakelaars wijst iedere aansprakelijkheid ten aanzien van de juistheid, volledigheid, actualiteit van de geboden informatie en het (ongestoord) gebruik van deze website uitdrukkelijk van de hand.











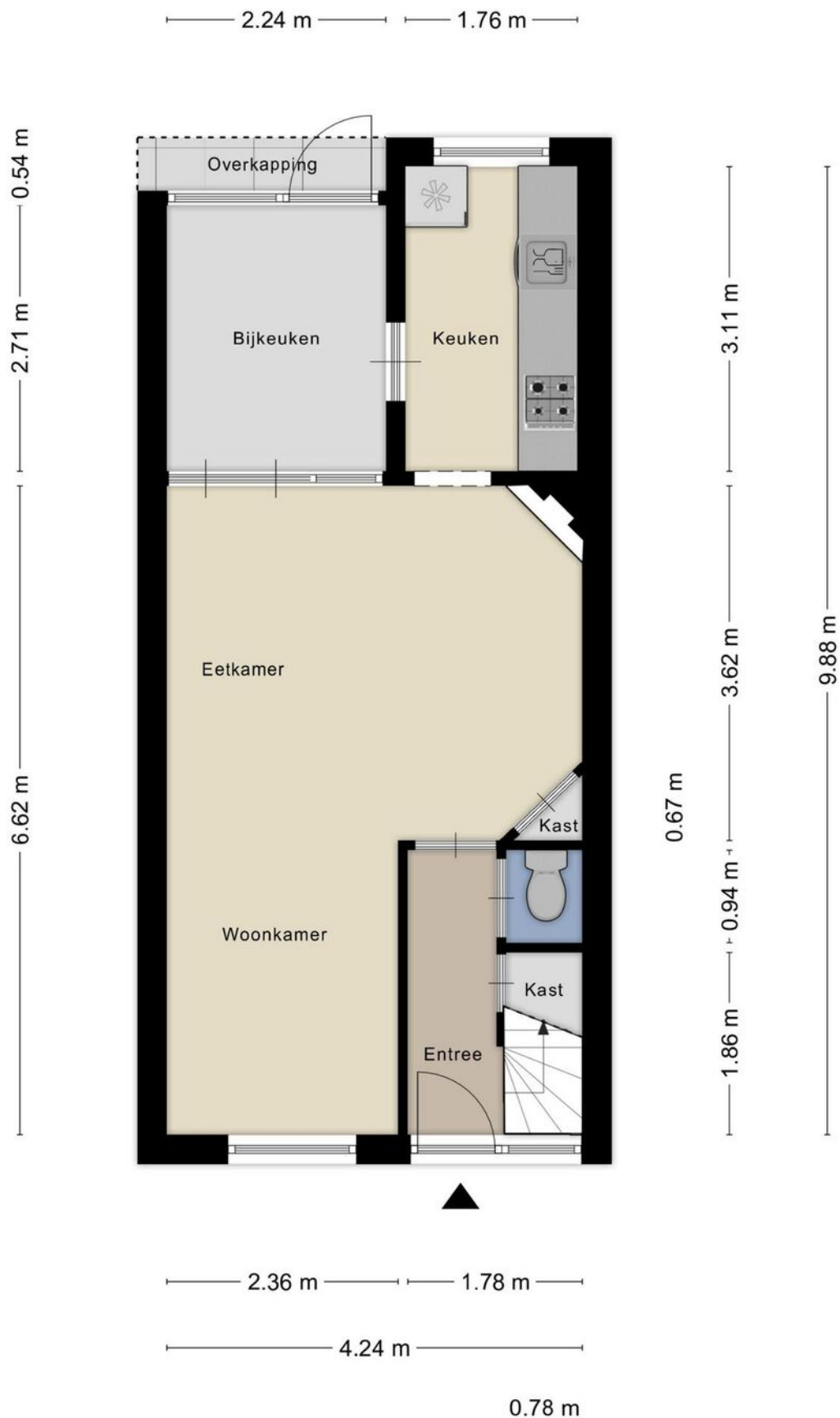






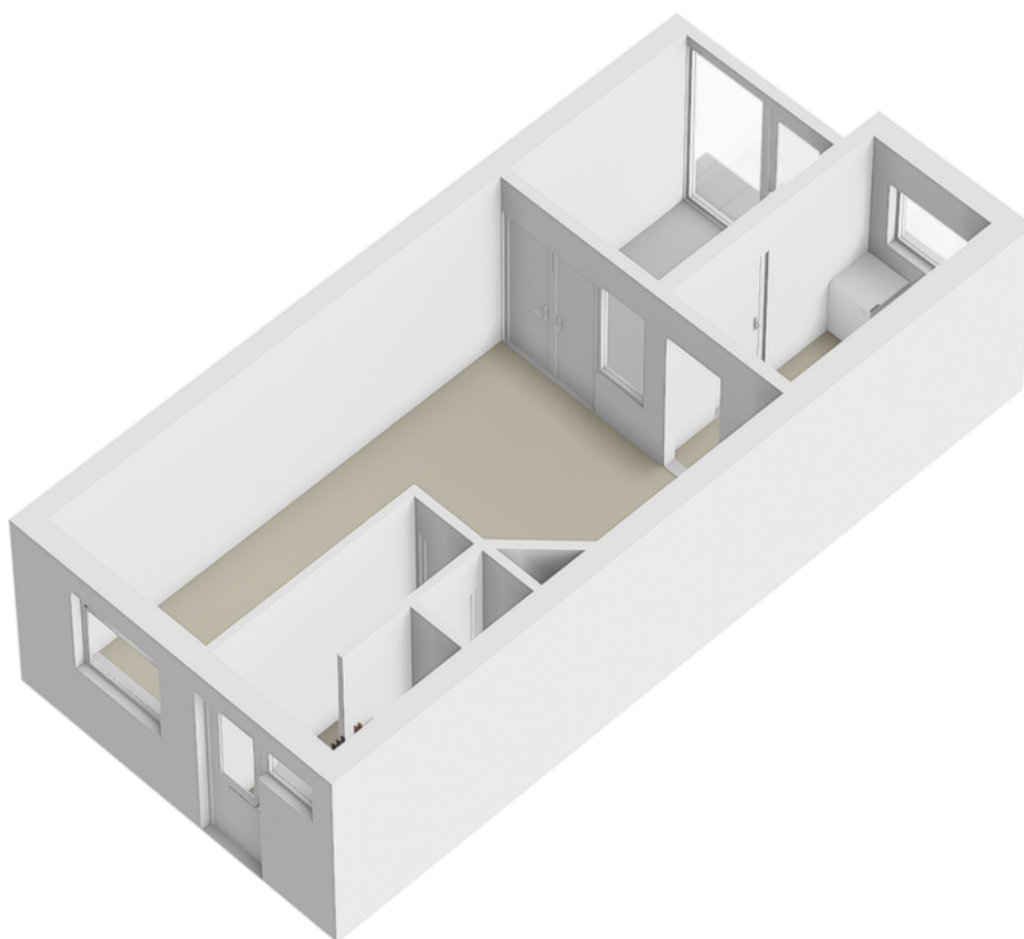


Plattegrond Begane Grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 3D Begane Grond

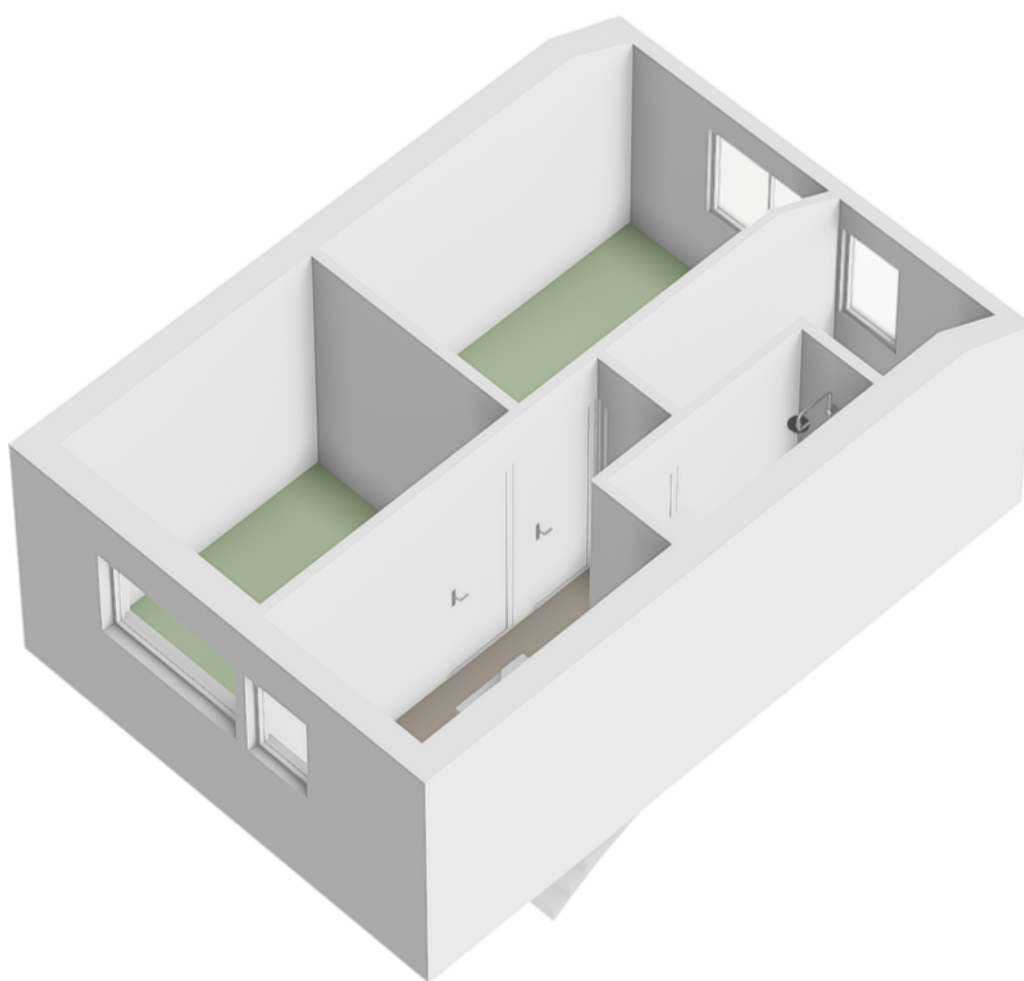


Plattegrond Eerste Verdieping

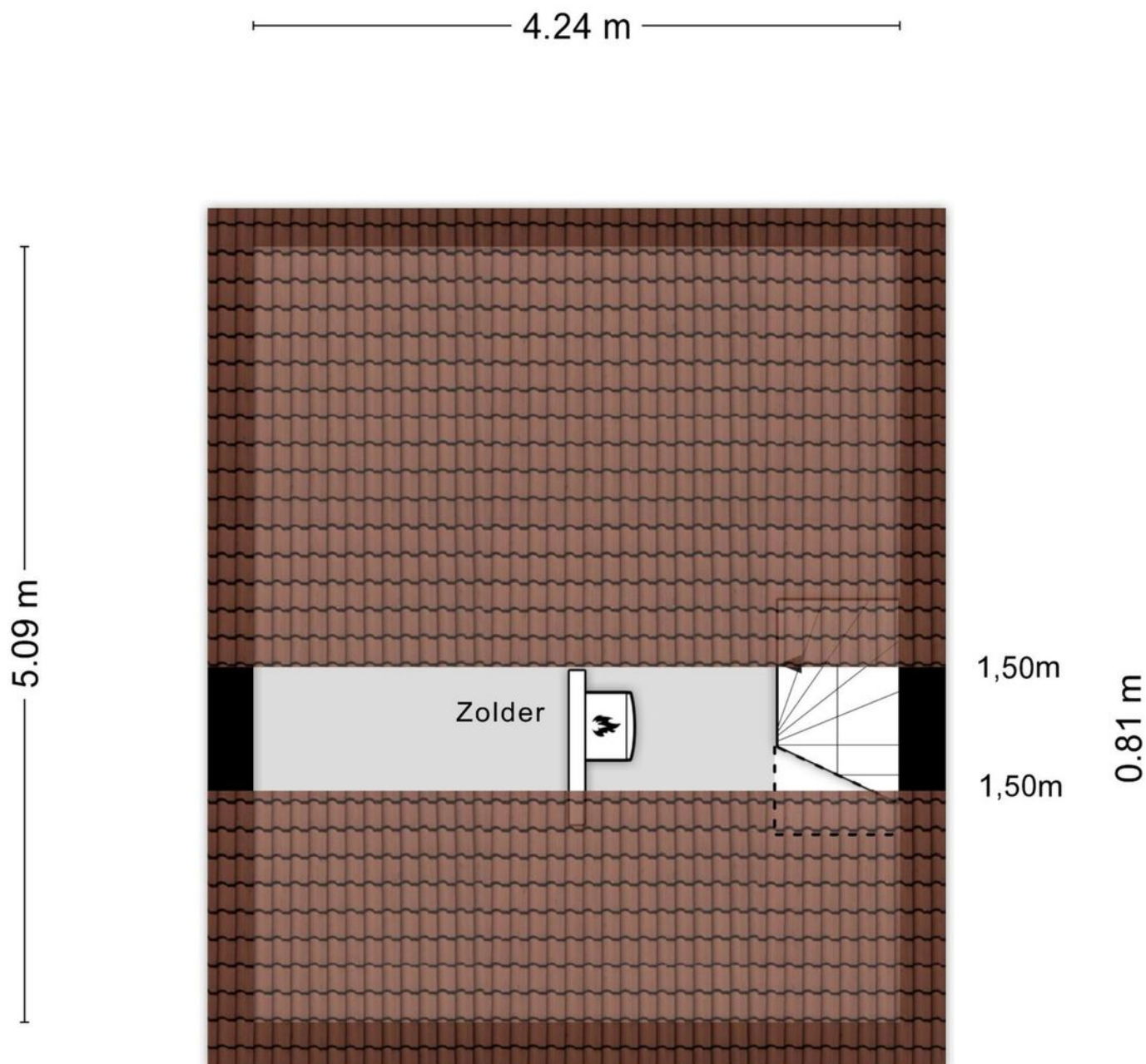


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 3D Eerste Verdieping

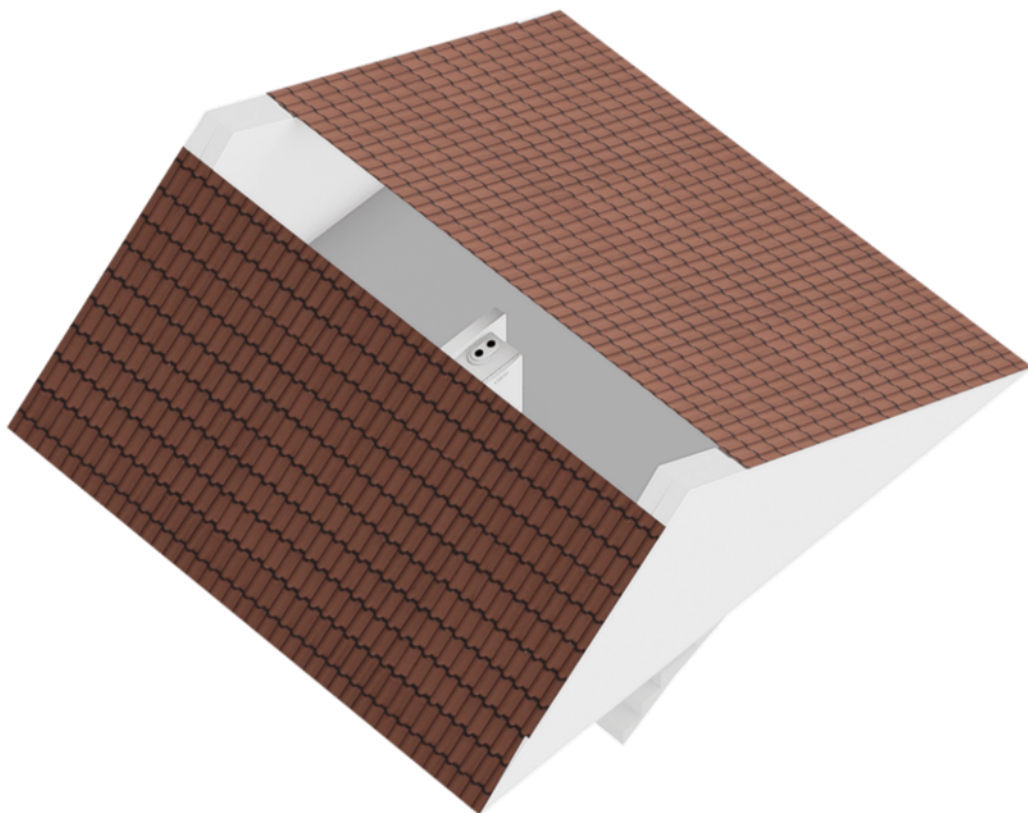


Plattegrond Zolder

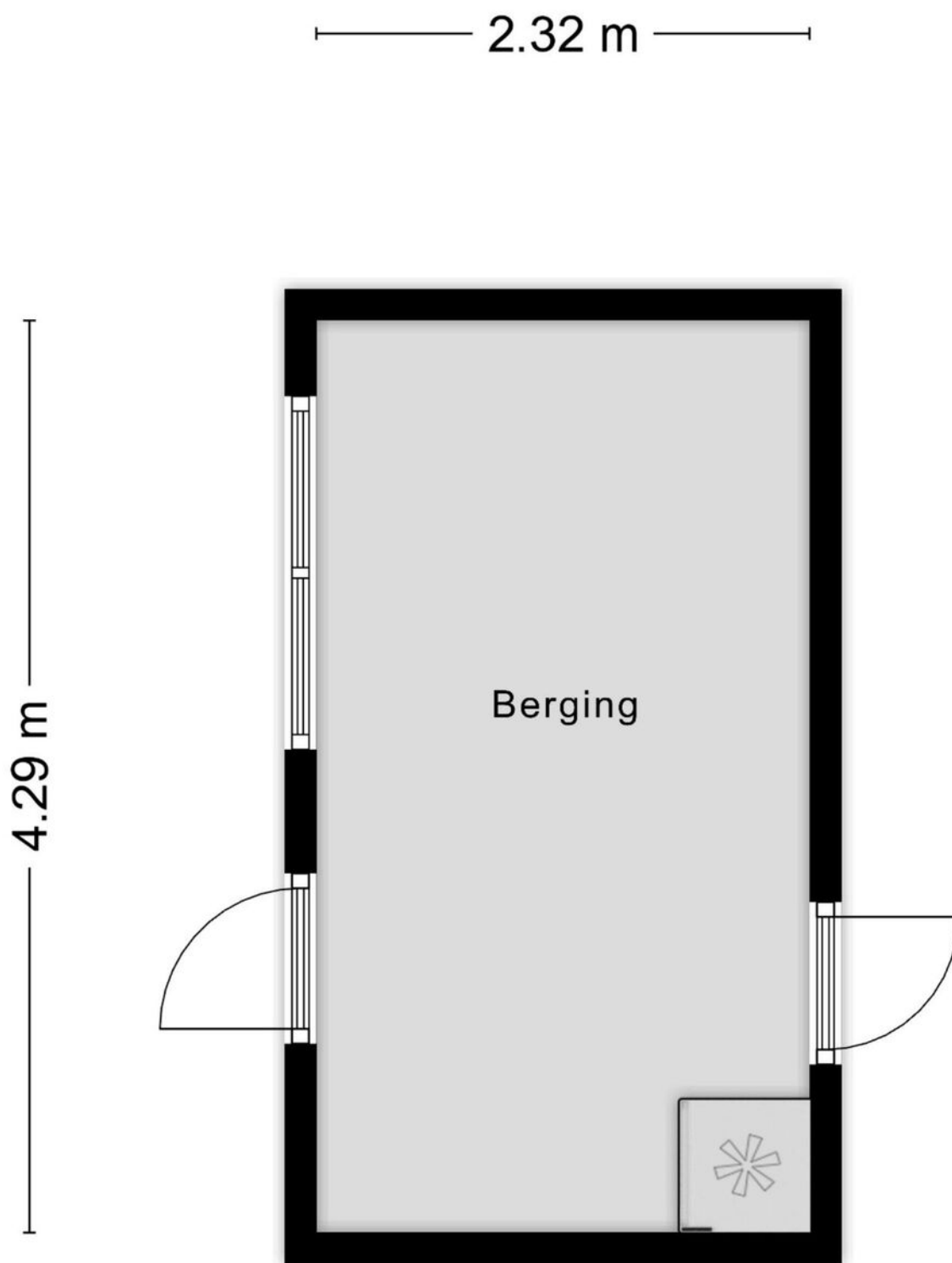


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 3D Zolder

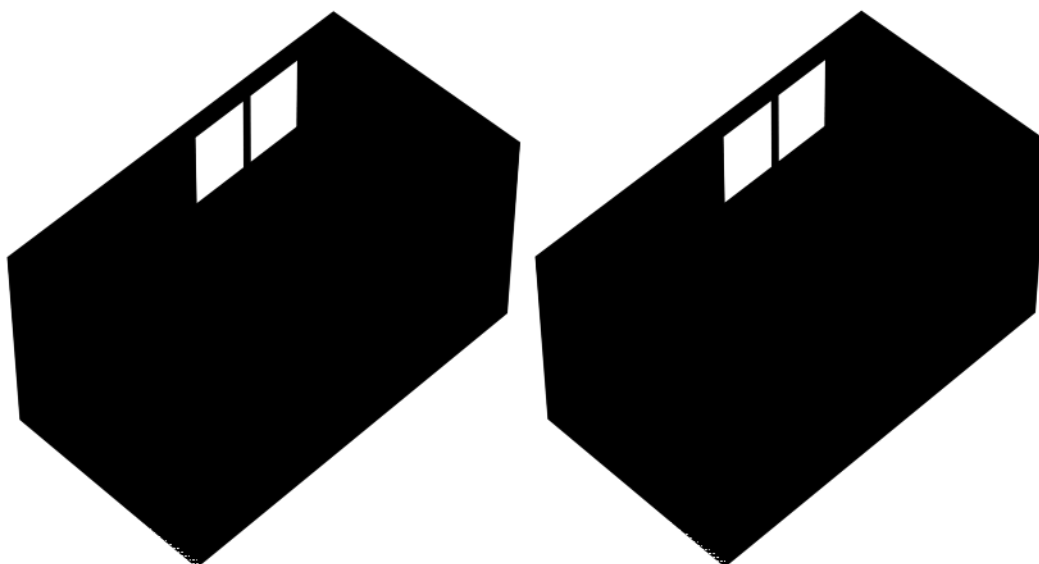


Plattegrond Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 3D Berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

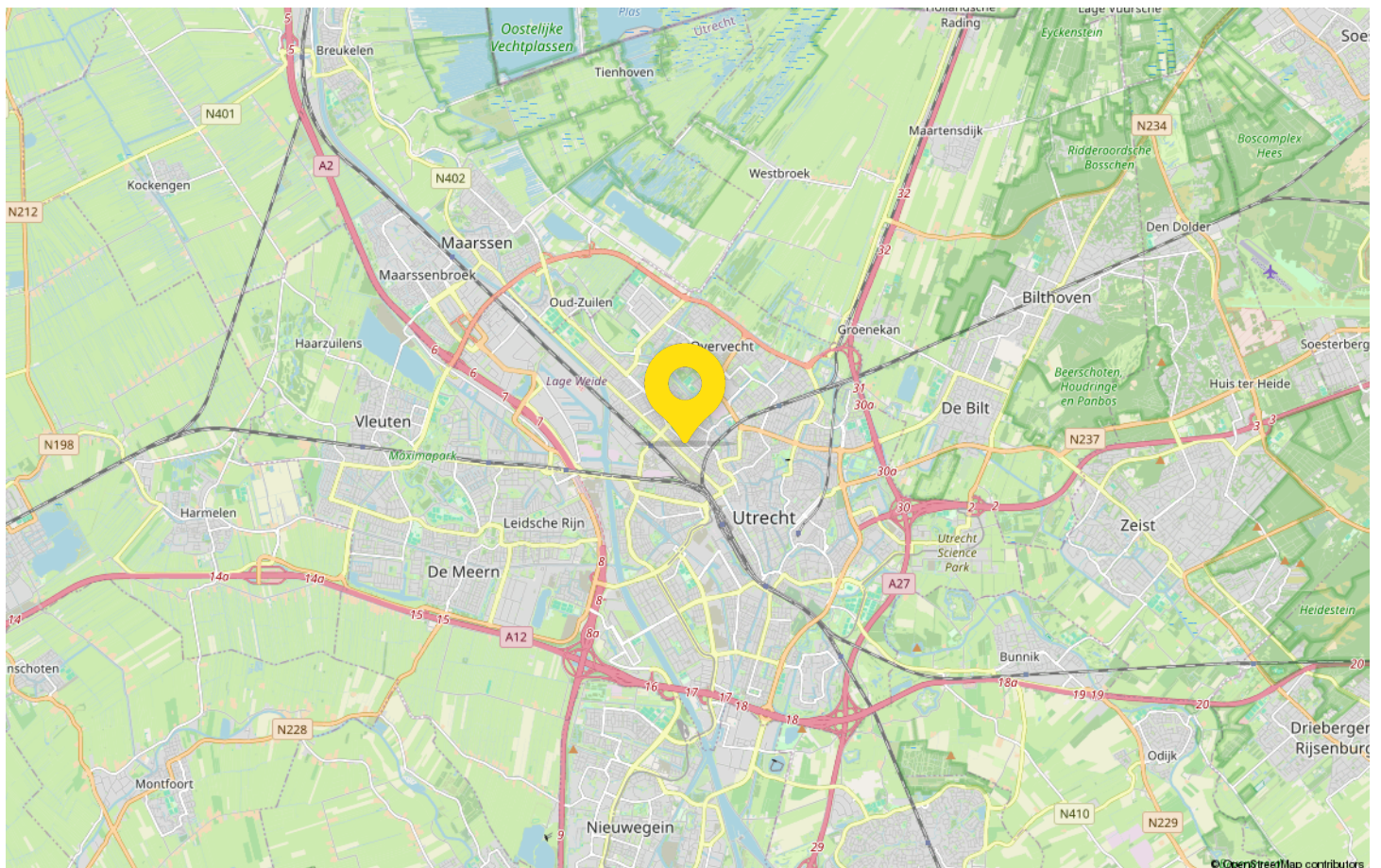
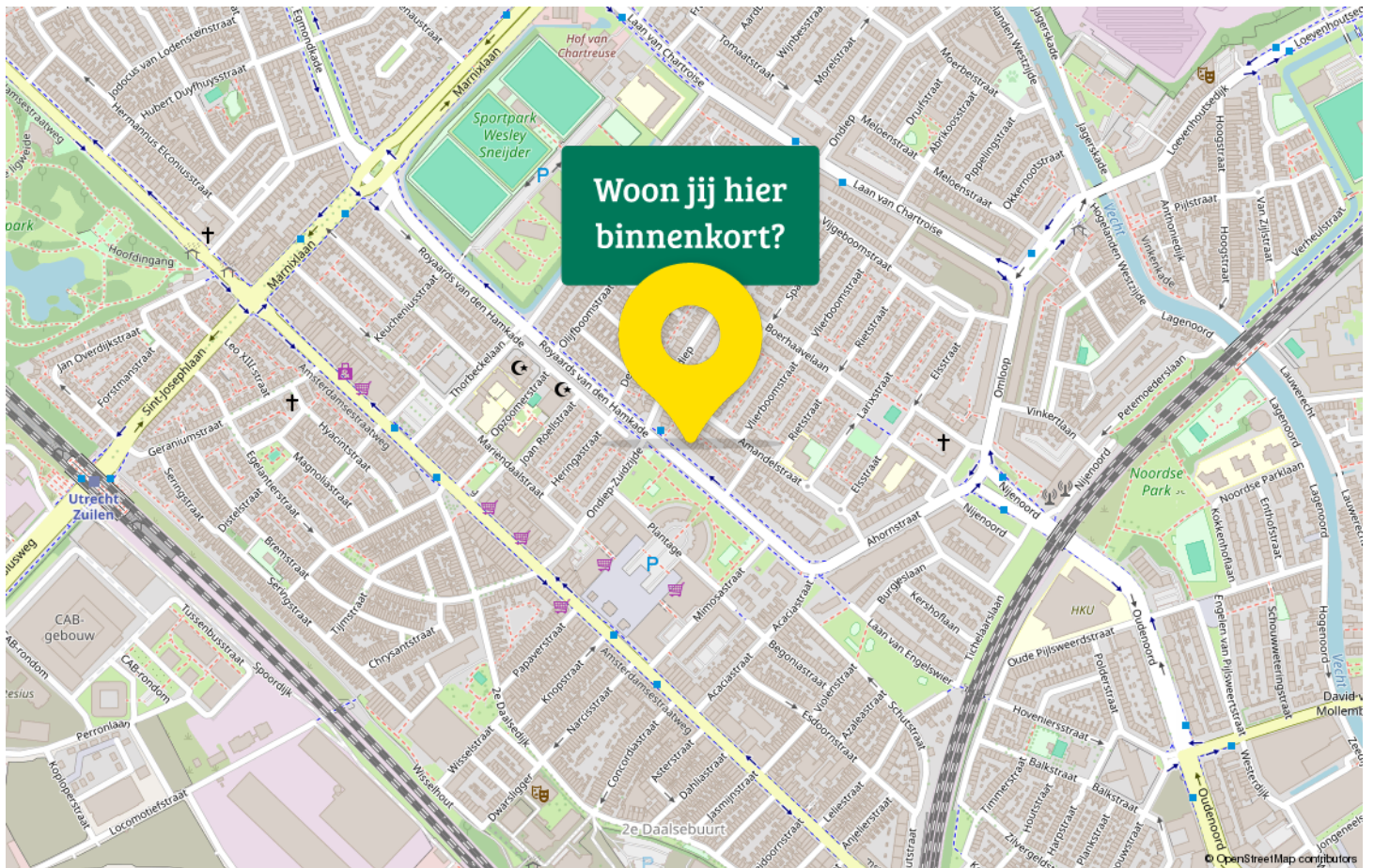
Kadastrale gemeente Lauwerecht
Sectie B
Perceel 4301

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.

kadaster

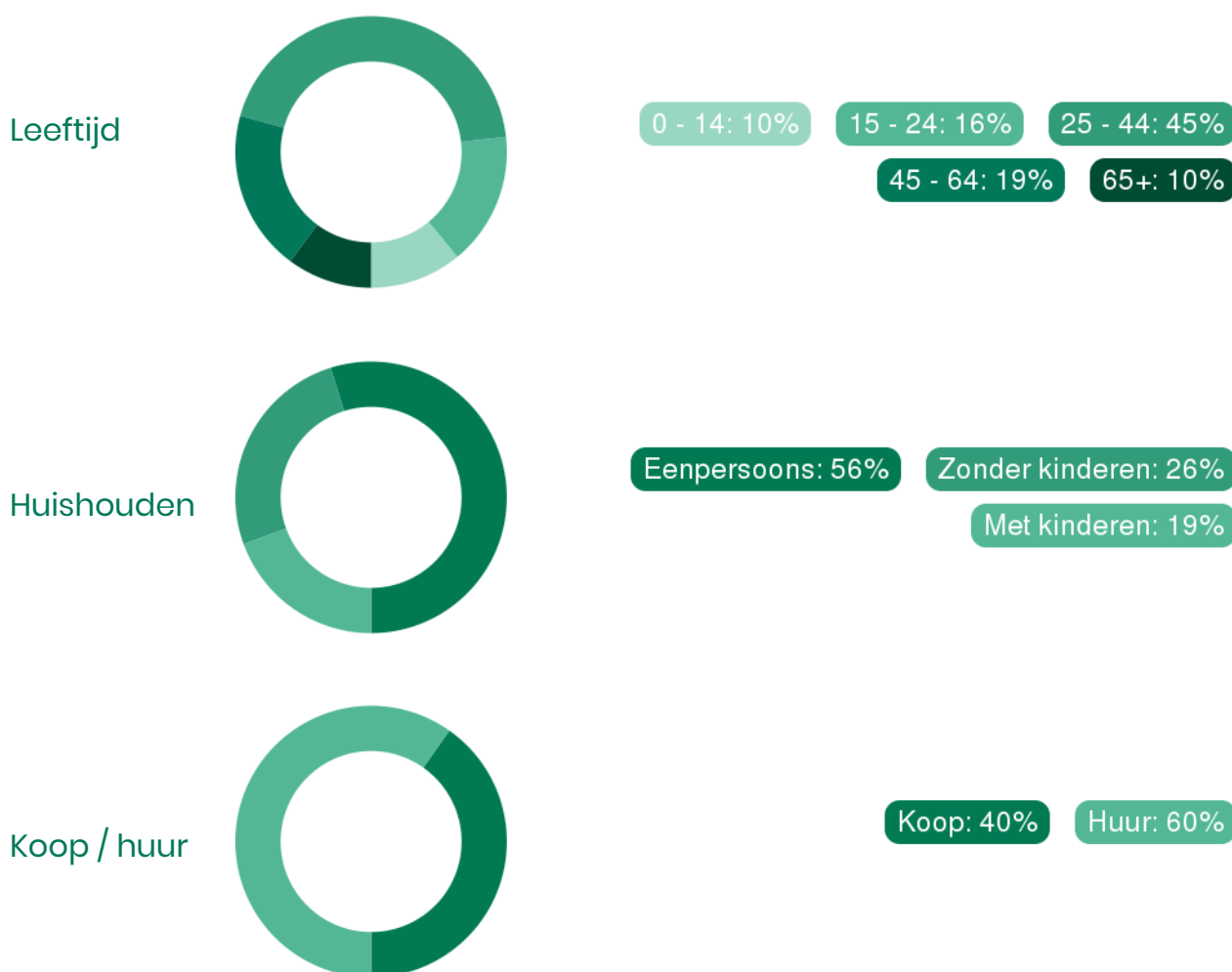
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie – Utrecht / Egelantierstraat,



48%

man

52%

vrouw



0,5 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

—



Reinerie Garantiemakelaars

jouw Garantiemakelaar

Reinerie Garantiemakelaars

ONZE MISSIE: IEDEREEN EEN [T]HUIS 'omdat een huis meer is dan een stapel stenen'.

Het gaat om het gevoel dat een huis je geeft.

Thuis is de plek waar je droomt en herinneringen maakt, daarom wil je een makelaar die je een goed gevoel geeft, die je bij staat met de verkoop van je eigen plek én je helpt jouw nieuwe [t]huis te vinden!

Hoe wij dat doen?

Door te ontdekken wie jij bent en wat jij belangrijk vindt in het leven. Wij willen namelijk het beste voor jou, zodat jij je ook bij ons '[t]huis' voelt.

Want wij zien je graag terug wanneer je toe bent aan je volgende stap! Zo maken we samen jouw dromen waar.

Reinerie Hypotheken

Wanneer je uitkijkt naar een nieuw [t]huis is het prettig om te weten wat er financieel mogelijk is. Ben je benieuwd naar jouw maandlasten voor een bepaalde woning? Of wil je oversluiten? Wim en Marcus van Reinerie Hypotheken vertellen het je graag! Wim is erkend Hypothecair Planner en Marcus is financieel adviseur en geven je beiden graag een vrijblijvend en onafhankelijk advies over de verschillende hypotheek mogelijkheden.

Nieuwsgierig naar je hypotheekmogelijkheden?

Bel, mail of app ons via de onderstaande gegevens en wij plannen graag een eerste vrijblijvende afspraak met je in!



Wij zijn [t]huis op:

Benschopperstraat 37
3401 DG, IJsselstein Ut

Wij zijn bereikbaar via:

030-6884455
info@reinerie.nl
www.reinerieijsselstein.nl

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.

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 eerste bidder 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 [t]huis 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.

[illegible]



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

030-6884455

info@reinerie.nl

www.reinerieijsselstein.nl