

# Van Diemenstraat 5 Utrecht

---

Dina verkoopt



Vraagprijs € 575.000,-- k.k.

**Dina**  
verkoopt

Sfeervolle woning met authentieke details op een toplocatie in de nabijheid van Utrecht Centraal. Deze prachtige woning is voorzien van een ruime woonkamer, keuken in de uitbouw, zonnige stadstuin, keurige badkamer en 3 slaapkamers. De woning is 83 m<sup>2</sup> groot, gelegen in het mooiste deel van de wijk Lombok en op steenworp afstand van de stad. De woning verkeert in goede staat, je kunt er zo intrekken!

#### KENMERKEN:

- Ruime woonkamer met vloerverwarming
- Authentieke en originele details
- 3 slaapkamers
- Knusse stadstuin

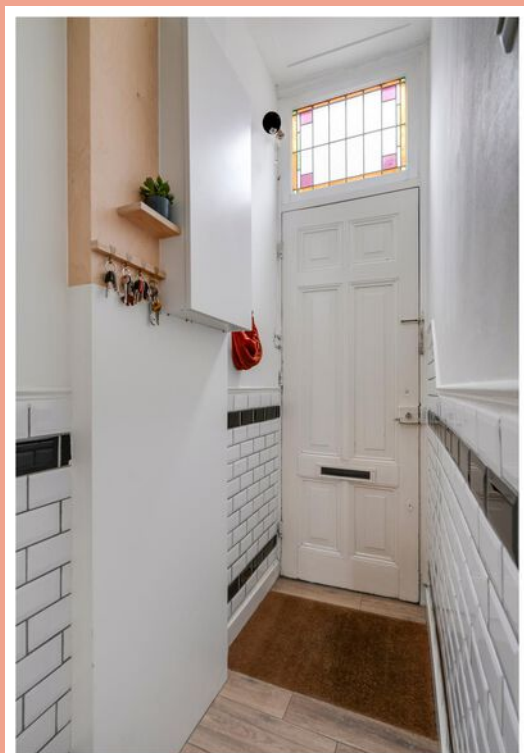
#### LOCATIE

Het huis ligt in een van de mooiste straten van de populaire woonwijk Lombok. Op loopafstand van Park Oog in Al en om de hoek van de Leidsekade en Molen de Ster. In de directe omgeving vind je diverse winkels, hippe restaurantjes, terrasjes en supermarkten. De Kanaalstraat is recent vernieuwd en opnieuw bestraat. Met de fiets sta je binnen 5 minuten op Utrecht Centraal Station en in de binnenstad. Ook ben je met de auto binnen een paar minuten op de snelwegen A12/A2 en A27/A28.





Via de entreehal, voorzien van gave jaren '30 tegeltjes en mooie ombouw om de meterkast, bereik je de sfeervolle woonkamer. De begane grond is voorzien van een betonnen vloer met keramisch parket en vloerverwarming. Onder de trap zit een praktische trapkast.





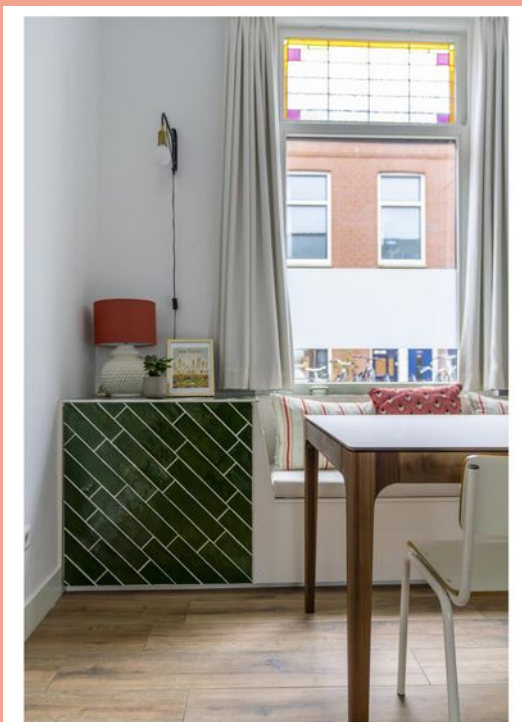


De woonkamer met hoge plafonds en sierlijsten voelt ruim aan. Aan de voorzijde tref je een gezellige eethoek met een op maat gemaakte (venster)bank. In de hal en aan de voor- en achterzijde tref je boven de raampartijen nog het originele glas in lood (met voorzetraam).





In de hal en aan de voor- en achterzijde tref je boven de raampartijen nog het originele glas in lood (met voorzetraam).







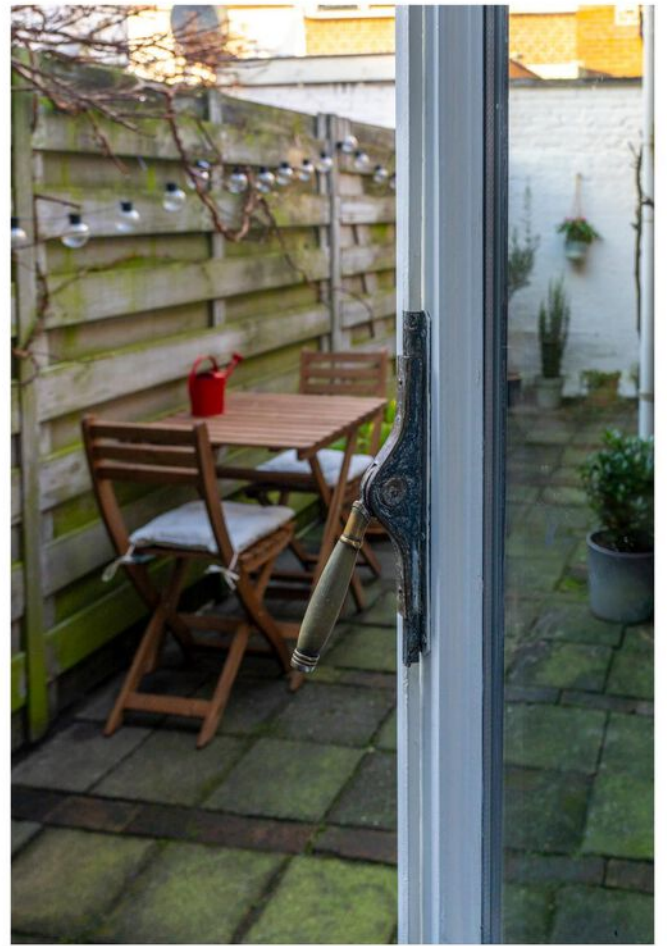
Aan de achterzijde van de woning is ruimte voor een lekkere zithoek. In de uitbouw bevindt zich de keuken, deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een gasfornuis met oven, koelkast en vaatwasser. Achterin de woning tref je tevens een bijkeuken met ruimte voor de wasmachine en droger en een separaat toilet.











Via de openslaande deuren aan de achterzijde bereik je de zonnige stadstuin. Deze is gelegen op het noordwesten.

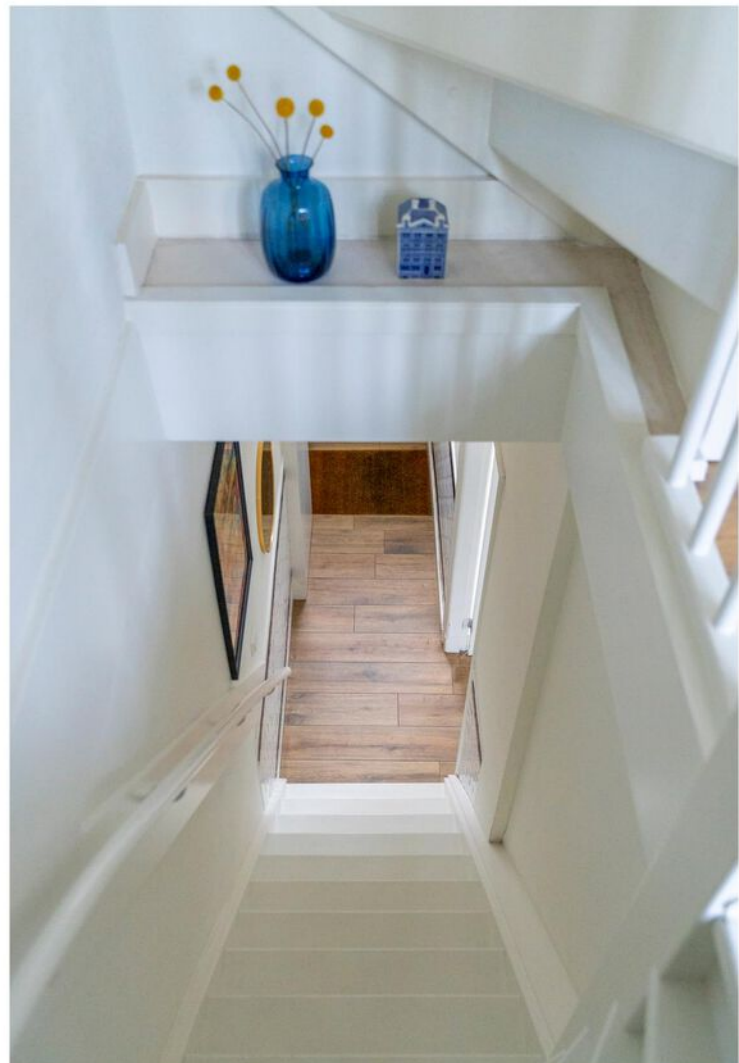




De knusse tuin is volledig bestraat, toch voorzien van groen in de vorm van klimmers (waaronder een mooie druif) en heeft een houten schuur. Vanwege de ligging kun je hier bijna de hele dag van het zonnetje genieten.















Op de eerste verdieping tref je twee ruime slaapkamers en een keurige badkamer.





De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een wastafel en inloopdouche.





De derde slaapkamer vind je op de tweede verdieping, dit betreft een lichte open ruimte. Achter een ingebouwde kast hangt de C.V.-ketel. Ook is er voldoende opbergruimte achter de op maat gemaakte schotten.





#### WAT DE VERKOPER ZEGT OVER DE WONING:

"Wat gaan we de Van Diemenstraat 5 en haar omgeving ontzettend missen! In deze rustige straat woon je tussen leuke burens. Binnen 15 minuten lopen sta je op het perron van Utrecht Centraal of in het centrum, ideaal! Ook is het genieten van alle sfeervolle plekken die de wijk te bieden heeft: Molen de Ster, het Muntgebouw, de bruggetjes en natuurlijk Park Oog in Al (met Landhuis in de Stad en Buurten in de Fabriek). Voor boodschappen kan je terecht op de vernieuwde Kanaalstraat of het Haroekoeplein (met o.a. een delicatessenwinkel, slager en goede bakker). Kortom, de Van Diemenstraat 5 wordt voor haar nieuwe bewoners een heerlijk (t)huis in een geweldige omgeving."

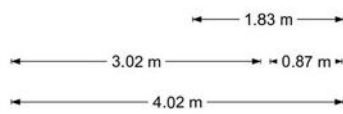
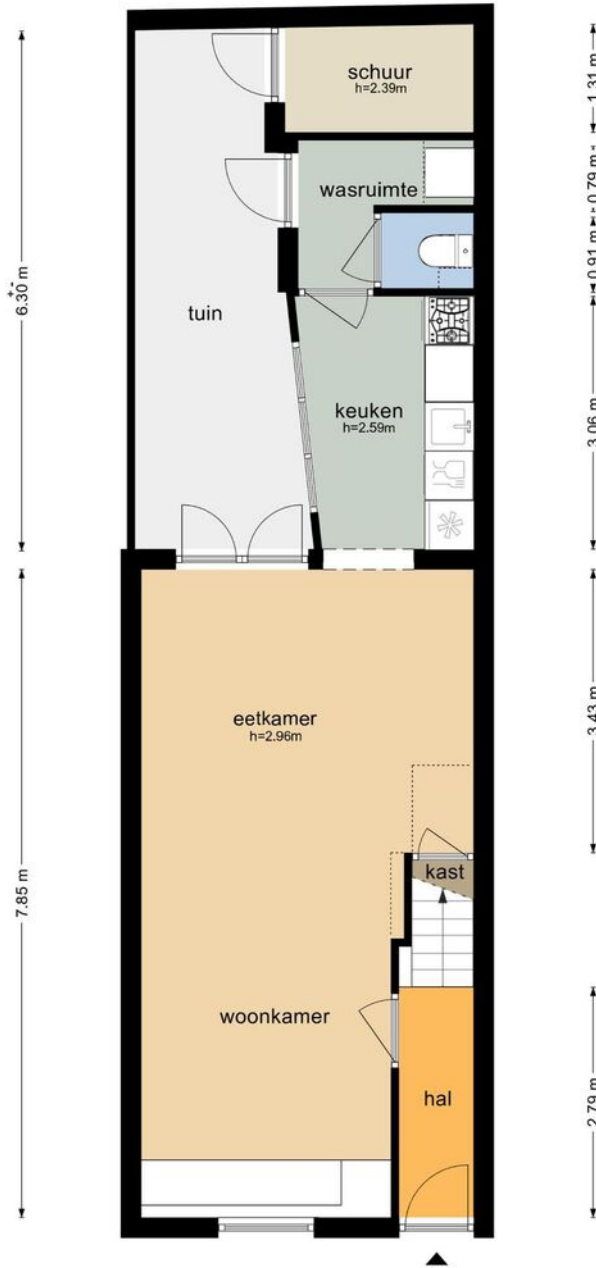
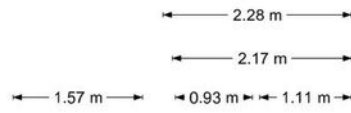


#### GOED OM TE WETEN:

- Volgens de huidige NEN-2580 norm is het woonoppervlakte op dit moment 74 m<sup>2</sup>. De zolder van 8,6 m<sup>2</sup> is namelijk niet meegerekend als woonoppervlakte. De zolder is te gebruiken als volwaardige slaapkamer danwel thuishkantoor;
- Unieke traplades en trapkast;
- De woning wordt verwarmd door middel van een C.V.-ketel (bouwjaar december 2017);
- Nieuwe meterkast (april 2022);
- Nieuwe bitumen dakbedekking uitbouw en 1e verdieping (augustus 2023);
- Schilderwerk buiten (september 2023);
- Binnenkort aangesloten op glasvezel;
- Energielabel C;
- Oplevering in overleg;



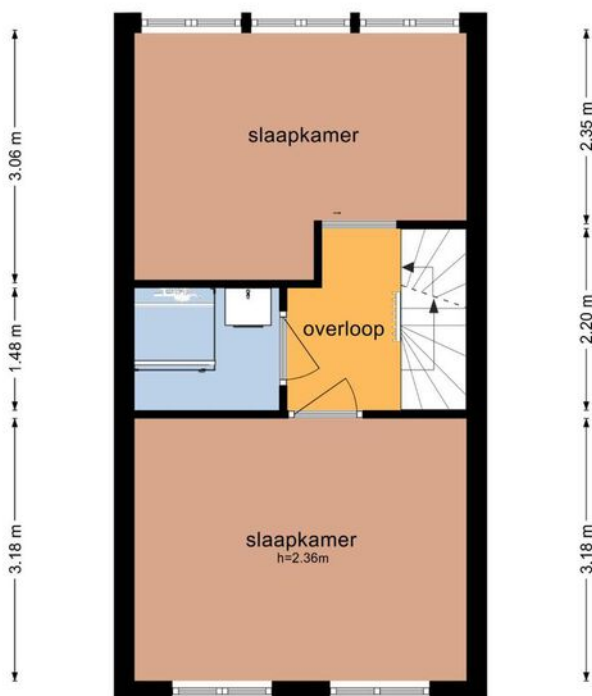
Van Diemenstraat 5 - Utrecht  
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

**Van Diemenstraat 5 - Utrecht  
Eerste Verdieping**

← 2.09 m → | ← 1.75 m →



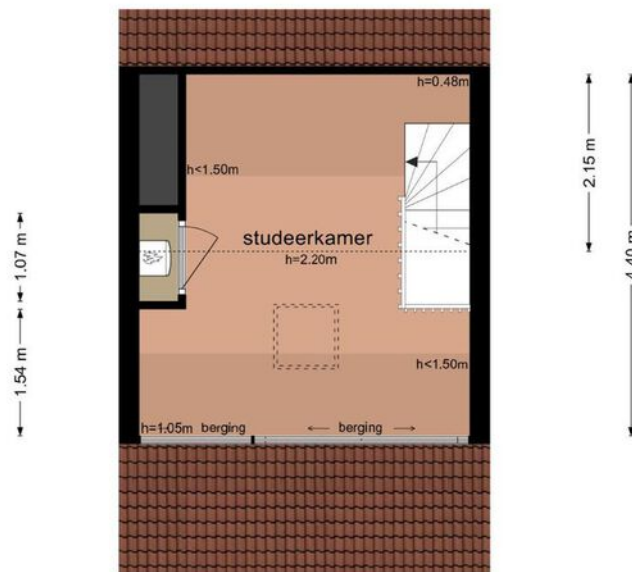
← 1.75 m → | ← 2.16 m →  
← 3.98 m →

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



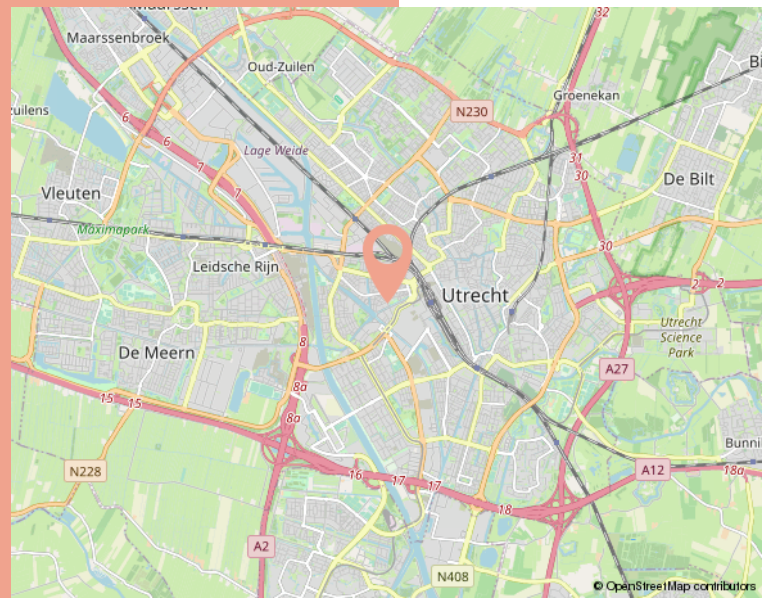
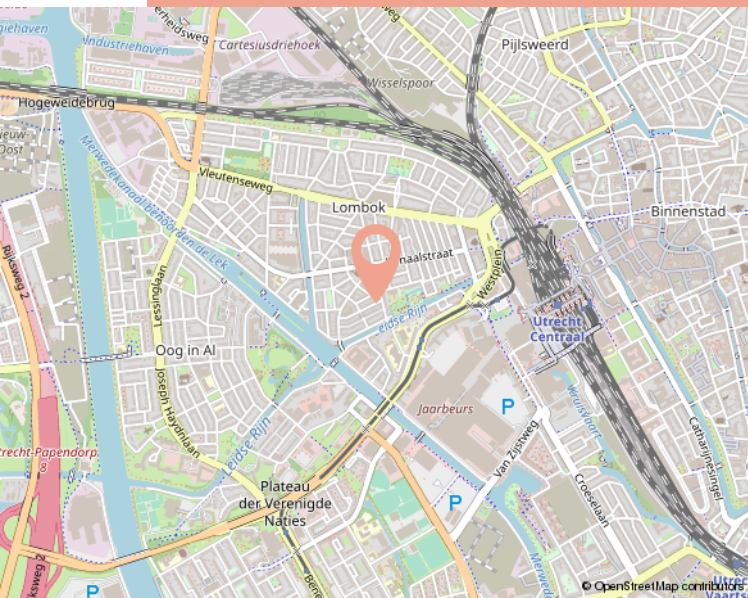
Van Diemenstraat 5 - Utrecht  
Tweede Verdieping

3.45 m



4.01 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# Locatie

VAN DIEMENSTRAAT 5  
Utrecht

# Lijst van zaken

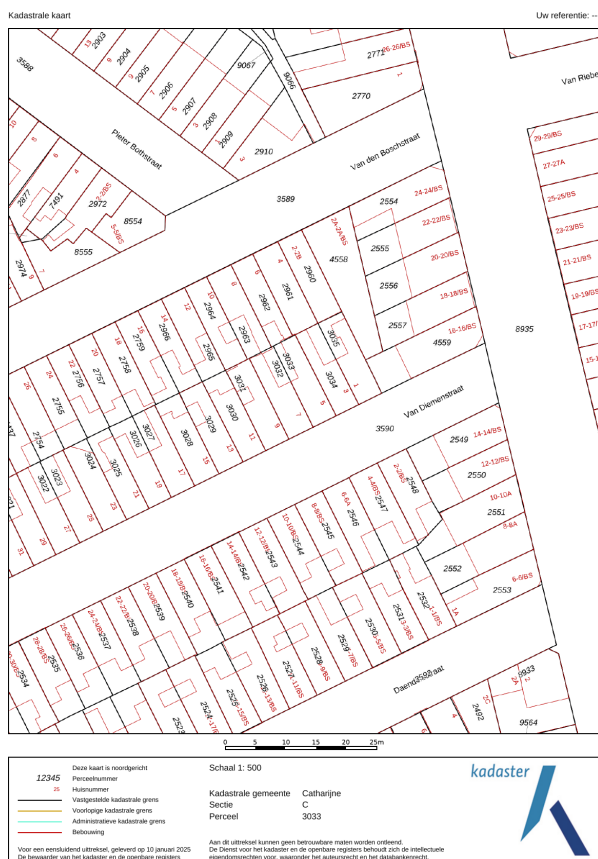
|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - kledingkast grote slaapkamer           |               |          | X            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              |               | X        |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - keramieken vloer                       | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - schilderij ophangstelsel               | X             |          |              |
| - Spiegel badkamer                       | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vriezer                                | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toilethouder                           | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  |               | X        |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                 | X             |          |              |
| - wastafel                               | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                         | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel  | X             |          |              |
| Rookmelders  |               | X        |              |
| (Klok)thermostaat  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating  | X             |          |              |
| Beplanting   | X             |          |              |
|  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>  |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging   | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                | X             |          |              |

# ALGEMENE VOORWAARDEN

Van Diemenstraat 5



|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| <b>Oppervlakten en inhoud</b> |                    |
| Gebruikersoppervlak wonen     | 83 m <sup>2</sup>  |
| Overige inpandige ruimte      | 12 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud woning                 | 320 m <sup>3</sup> |
| Externe bergruimte            | -                  |
| Gebouwgebonden buitenruimte   | -                  |
| Bouwjaar                      | 1921               |

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Indeling woning</b> |   |
| Aantal kamers          | 4 |
| Aantal slaapkamers     | 3 |

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| <b>Kadaster informatie</b> |                   |
| Kadastrale gemeente        | Catharijne        |
| Sectie                     | C                 |
| Nummer                     | 3033              |
| Omvang                     | 64 m <sup>2</sup> |
| Volledig eigendom          |                   |

## DISCLAIMER

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de in deze brochure getoonde foto's en informatie, verstrekt door de makelaar. Notariskeuze door koper te bepalen. Indien koper een notaris kiest buiten een straal van 20 kilometer afstand van onderhavige woning en verkoper wenst een notariële volmacht voor de akte van levering dan zijn de hieraan verbonden kosten voor rekening van koper. Bij bovenmatige kosten voor aflossing en roeyement hypotheek dient koper deze voorzijn rekening te nemen. Er zal een ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen, wat inhoudt dat de onroerende zaak meer dan 104 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwamiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. Tevens zal een asbestclausule worden opgenomen.

## DINA VERKOOPT

Adres: Willem Frederik Hermansstraat 350  
3544 KP Utrecht

Email: info@dinaverkoopt.nl  
Tel. nummer 030 - 22 70 145





**HOI, Wij zijn Dina, Inge en Machteld!**  
Kom jij bezichtigen bij dit leuke huis? Dan zullen we elkaar waarschijnlijk daar ontmoeten!

Als verkopend makelaar laten wij je graag het huis zien. Wij vertellen je alles over het huis, het onderhoud en de buurt. Maar ook hoe de verkoper(s) hier gewoond hebben.

Wij vinden het leuk je te leren kennen en denken graag met je mee. En mocht dit niet het juiste huis voor je zijn? Misschien krijgen wij dan nog wel wat anders leuks in de aanbieding of zouden onze collega's van Thomas de aankoop-makelaar je verder kunnen helpen met de zoektocht!

### Wat wij leuk vinden aan

- Mensen helpen
- Elke dag met huizen bezig zijn
- Zoveel verschillende mensen en huizen ontmoeten
- Een onderdeel zijn van een grote beslissing
- Samenwerken



## Waar wij voor staan?

### - Duidelijkheid:

We hanteren een vast tarief (zie onze website).

### - Laagdrempeligheid:

We gaan het samen doen!

### - Plezier en contact:

Makelaardij is mensenwerk, daar krijgen wij energie van.

### - Specialisme:

Allebei ons eigen vak, doen waar je het beste in bent.



## ONS KANTOOR Dina verkoopt & Thomas de Aankoopmakelaar.

Als we later groot zijn, dan gaan we voor onszelf beginnen. . . .

Die tijd kwam sneller dan gedacht. Inmiddels werken Thomas & ik al jaren samen!

### Hoe werken wij samen?

Thomas en ik werken samen, eten samen en wonen zelfs samen. de makelaardij is onze grote gezamenlijke passie, hierin hebben we allebei onze eigen expertise. Wij vinden verkoop en aankoop namelijk een heel ander vak. Het vergt andere kwaliteiten en wij vullen hierin elkaar feilloos aan. Waar Thomas aankoopklanten keer op keer ontmoet, geduldig en zeer kritisch is, haal ik veel plezier uit een huis verkoopklaarmaken en tijdens korte ontmoetingen kandidaat kopers enthousiast maken voor het huis. Wij weten constant van elkaar wat er speelt, wat essentieel is als je bezig bent een huis te kopen en ondertussen ook je eigen huis verkoopt.

### We komen samen bij je langs: Relaxed verhuizen

Wanneer je nog helemaal in de startfase staat dan is overzicht en duidelijkheid heel belangrijk. Omdat we samen bij je langskomen op gesprek kunnen we de aankoop en de verkoop perfect op elkaar af stemmen, wij helpen je op weg en weten waar je moet beginnen.

Tijdens een vrijblijvend gesprek komen alle facetten van aankoop en verkoop aan bod. Zo weet je na het gesprek waar je aan toe bent en hoe je 'de verhuizing' het beste kunt aanpakken.



