

# Voel je thuis in

De makelaar waar  
je je thuis voelt.

HERMAN MODEDSTRAAT 17 UTRECHT



**Ludenhoff**   
makelaars & taxateurs o.g.

030-2368484

utrecht@ludenhoff.nl | [ludenhoff.nl](https://www.ludenhoff.nl)



**Klanten waarderen ons met een ...**

Deze waardering is afkomstig van Funda.



**9,5**

# Welkom

De makelaar waar  
je je thuis voelt.

**Wij zijn Ludenhoff makelaars en taxateurs o.g., de makelaar in Utrecht, Amstelveen en Amsterdam. Met één team van makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs zijn we actief in Utrecht, Zeist, De Bilt en regio Amstelveen en Amsterdam. We zijn een klein en persoonlijk kantoor met een groot werk-gebied en meer dan 50 jaar ervaring.**

Wij weten wat er speelt. In de Nederlandse huizenmarkt én op alle fronten van ons vak. En tegelijkertijd zijn we ook gewoon mensen. We hebben zelf geboden, misgegrepen, gejuicht. In spanning afgewacht, getekend en geproost. Gekocht en verkocht. We weten hoe het voelt. En we weten hoe het werkt.

Zo kunnen we jou als klant zo goed mogelijk helpen als je bijvoorbeeld een huis wil kopen of een huis wil verkopen. Want dat is waar het ons uiteindelijk om gaat. Waarom klanten ons aanbevelen of zelf nog eens terugkeren? We zijn persoonlijk en direct in ons contact, geven eerlijk advies en hebben een flinke dosis kennis en ervaring.

We begeleiden je als verkoopmakelaar en aankoopmakelaar in Utrecht en Amstelveen van A tot Z. Taxeren je huis op de juiste waarde. En voorzien je op onafhankelijke wijze van een passende hypotheek. Pas als jij tevreden bent, zit onze taak erop. Dat is onze belofte.

**Ludenhoff makelaars en taxateurs o.g. De makelaar waar je je thuis voelt.**



## Rob Kok

BEËDIGD MAKELAAR-TAXATEUR O.G.

030-2368484

+31 (0) 653222151

r.kok@ludenhoff.nl

## In contact komen met jouw makelaar in Utrecht

Heb je voornemens een woning te (ver)kopen, wil je je woning laten taxeren of heb je een vraag over jouw hypotheek? Dan gaan we binnenkort graag eens met je in gesprek - natuurlijk geheel vrijblijvend. Je kunt ons bereiken door te bellen naar +31 (0)30-2368484 of een email te sturen naar [utrecht@ludenhoff.nl](mailto:utrecht@ludenhoff.nl). Met al jouw prangende vragen kun je te allen tijde terecht bij Ludenhoff: dé makelaar uit Utrecht, Zeist, De Bilt en omstreken.



## HERMAN MODEDSTRAAT 17 UTRECHT

Kluswoning te koop in het populaire Zuilen.

Deze kluswoning biedt dé mogelijkheid om jouw droomhuis te realiseren! Gelegen in een rustige, groene wijk van Utrecht, combineert deze woning potentie met een ideale locatie. De buurt kenmerkt zich door een vriendelijke sfeer, diverse voorzieningen op loopafstand, en een uitstekende bereikbaarheid. Deze woning biedt alle ruimte om jouw wensen werkelijkheid te maken.

Ben jij klaar om van deze woning jouw droomplek te maken? Grijp nu je kans en kom kijken!

Indeling van de woning:

Bij binnenkomst via de entree waar ook het toilet zit, tref je een hal met toegang tot een lichte en ruime woonkamer met open keuken. Deze kamer biedt genoeg ruimte voor een gezellige zithoek en eetgedeelte. Via de keuken en woonkamer bereik je de achtertuin met bering.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping tref je drie slaapkamers en een badkamer. De grootste slaapkamer (13 m<sup>2</sup>) bevindt zich aan de voorzijde, met voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. Aan de achterzijde vind je twee kamers van respectievelijk 9 m<sup>2</sup> en 5 m<sup>2</sup>, perfect als kinderkamer, thuishok of hobbyruimte. De badkamer (3 m<sup>2</sup>) is voorzien van een douche en wastafel. Ook hier is modernisering gewenst, waardoor je het helemaal naar eigen smaak kunt inrichten.

Tweede verdieping:

De zolderverdieping (18 m<sup>2</sup>) met een nokhoogte van 2,27 meter biedt tal van mogelijkheden. Momenteel toegankelijk via een vaste trap, kan deze ruimte worden ingericht als extra slaapkamer.

De wijk:

Zuilen, een wijk vol karakter en groene plekken. Op loopafstand vind je het Julianapark, perfect voor een wandeling, sport of ontspanning. Met de fiets ben je in 10 minuten in het centrum van Utrecht of op Utrecht Centraal. Ook het openbaar vervoer en uitvalswegen zoals de A2 en A27 zijn dichtbij.

Zuilen biedt een fijne mix van rust en levendigheid, met winkels, scholen en culturele hotspots zoals de

Werkspoorkathedraal in de buurt. Ideaal voor wie rustig wil wonen, maar toch dicht bij de stad!

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1926;
- Woonoppervlakte 79m<sup>2</sup>;
- Notariskeuze ter verkoper, t.w. Van Grafhorst Notarissen;
- In verband met het te splitsen perceel zullen er extra erfdiensbaarheden worden opgenomen tussen beide percelen. Dit kan van belang zijn als er strijdigheden ontstaan in het kader van het burendrecht, zoals bijvoorbeeld kabels, leidingen in de grond of bebouwing binnen de in de wet genoemde grenzen en recht van overpad;
- Kosten kadaster meting voor koper. De kadasterkosten voor deze inmeting bedragen € 119,00 voor de meting en € 790,00 aan verificatiekosten.;
- Oplevering in overleg;
- In de koopovereenkomst zullen een ouderdoms-, asbest-, niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen.


Belangrijk om te weten:

- Alle moeite is genomen om de informatie in de aankoop zo accuraat en actueel mogelijk weer te geven. Fouten zijn echter nooit uit te sluiten. Vertrouw daarom niet alleen op deze informatie, maar controleer bij de aankoop van deze woning de zaken die uw beslissing zouden kunnen beïnvloeden;
- Verkoper behoudt zich te allen tijde nadrukkelijk het recht van gunning voor;
- We gebruiken voor de koopovereenkomst de NVM-koopakte. Daarin staan soms ook extra clausules.



## Kenmerken



Soort woning	eengezinswoning	Gebruiksoppervlak wonen	97 m
Bouwtype	tussenwoning	Gebouwgebonden buitenruimte	-
Bouwjaar	1915	Externe bergruimte	9 m
Aantal kamers	4	Bruto inhoud	331 m
Slaapkamers	3	Perceeloppervlakte	90 m
Energie label		Tuin oppervlakte	26 m

## Begane grond









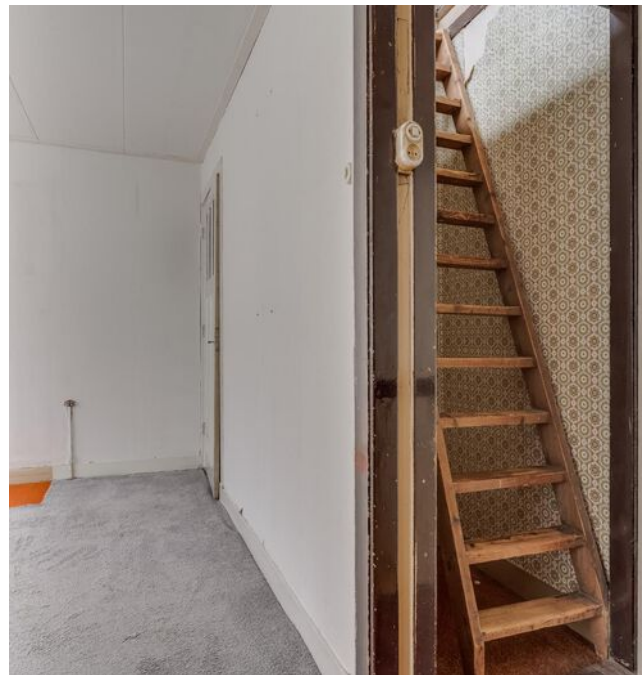


## 1e verdieping



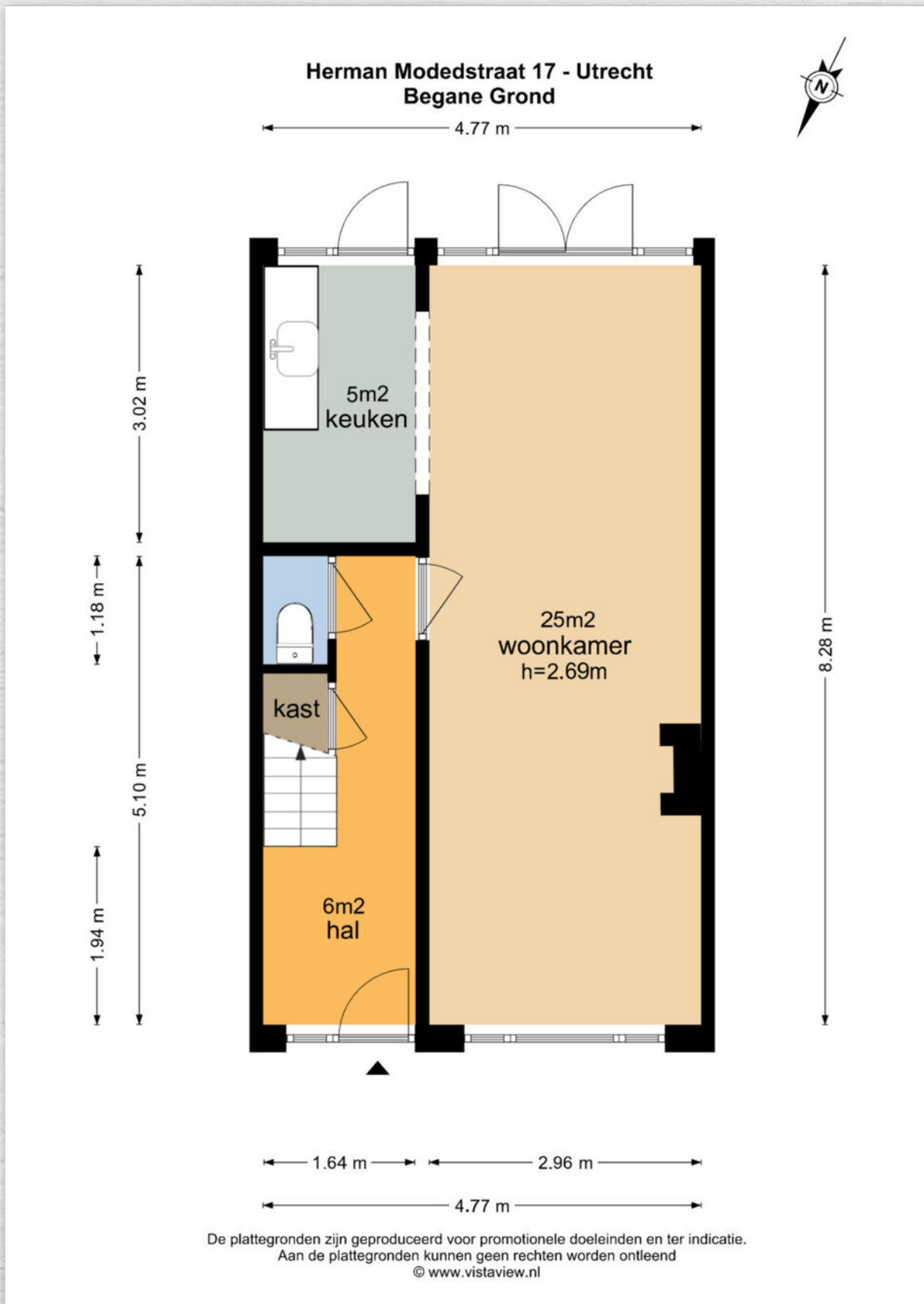


# Titel

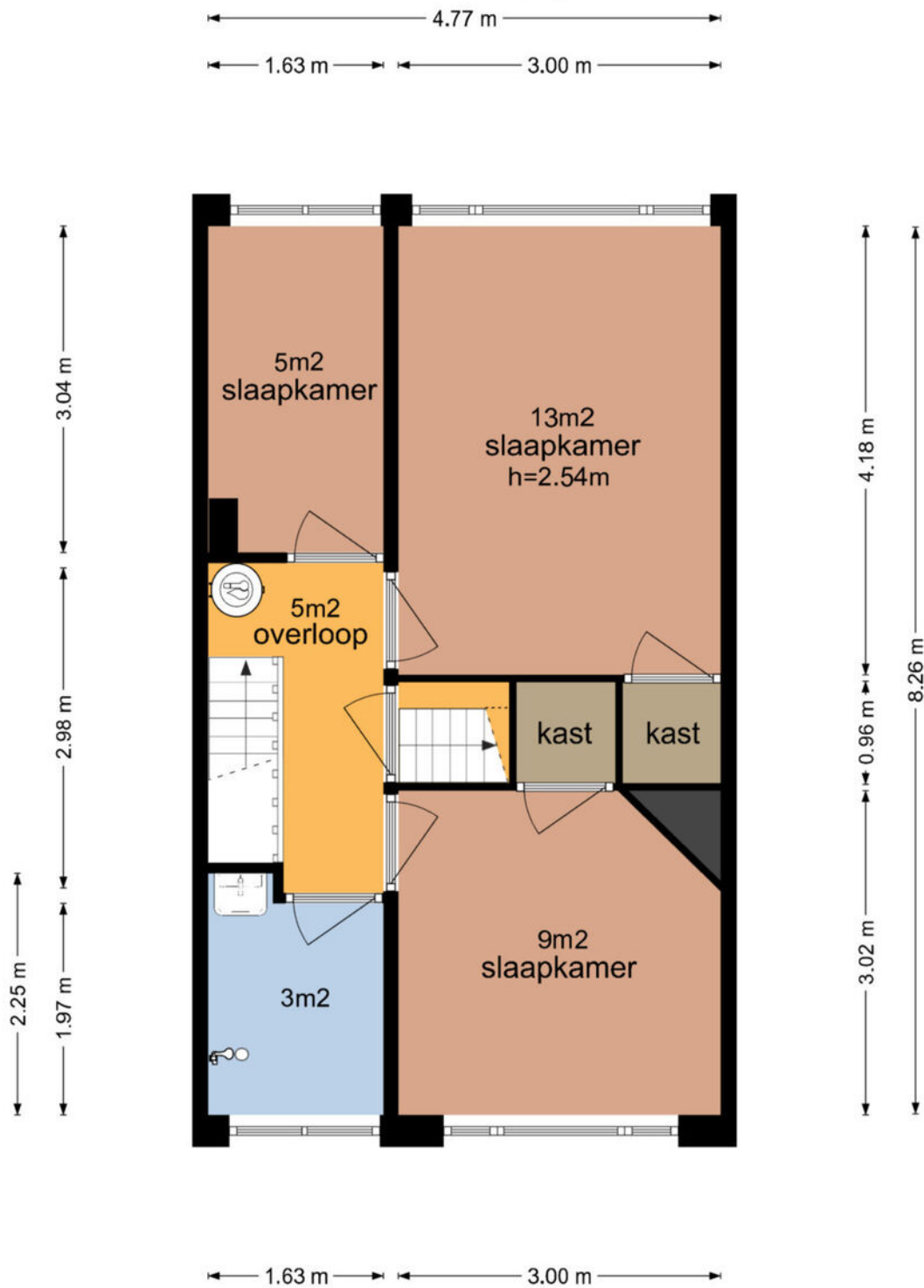




# Plattegrond

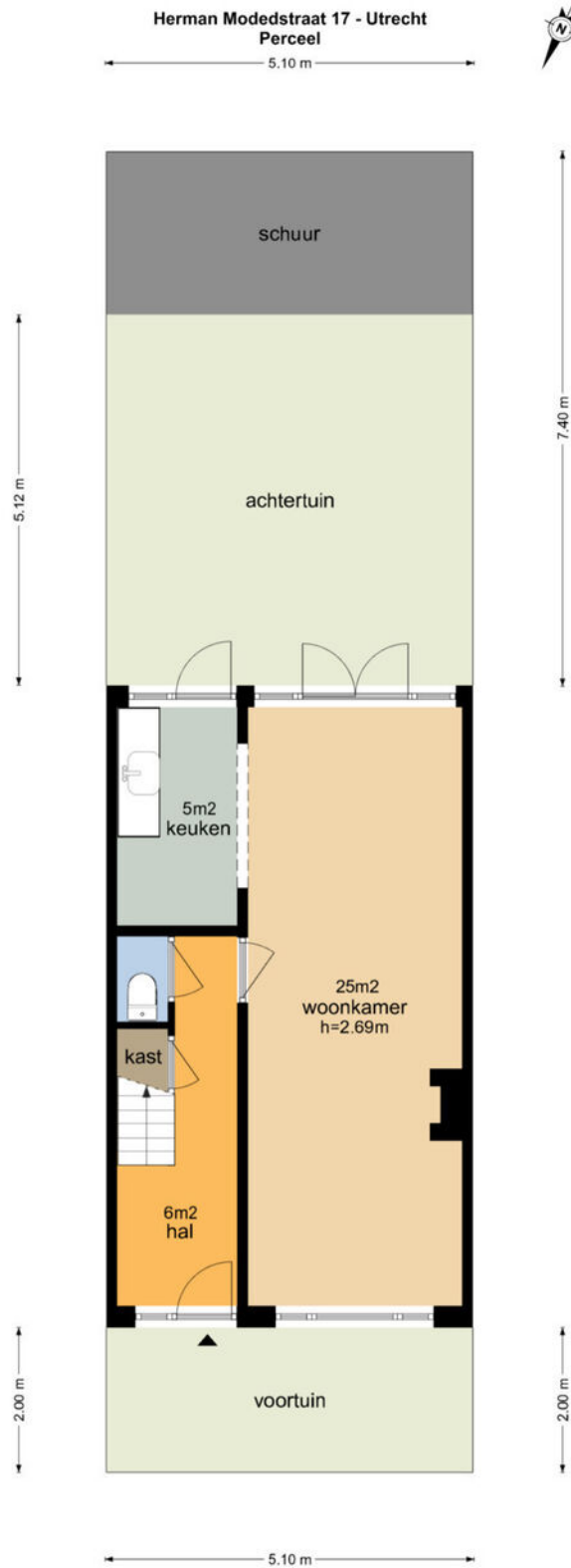


## Herman Modedstraat 17 - Utrecht Eerste Verdieping



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

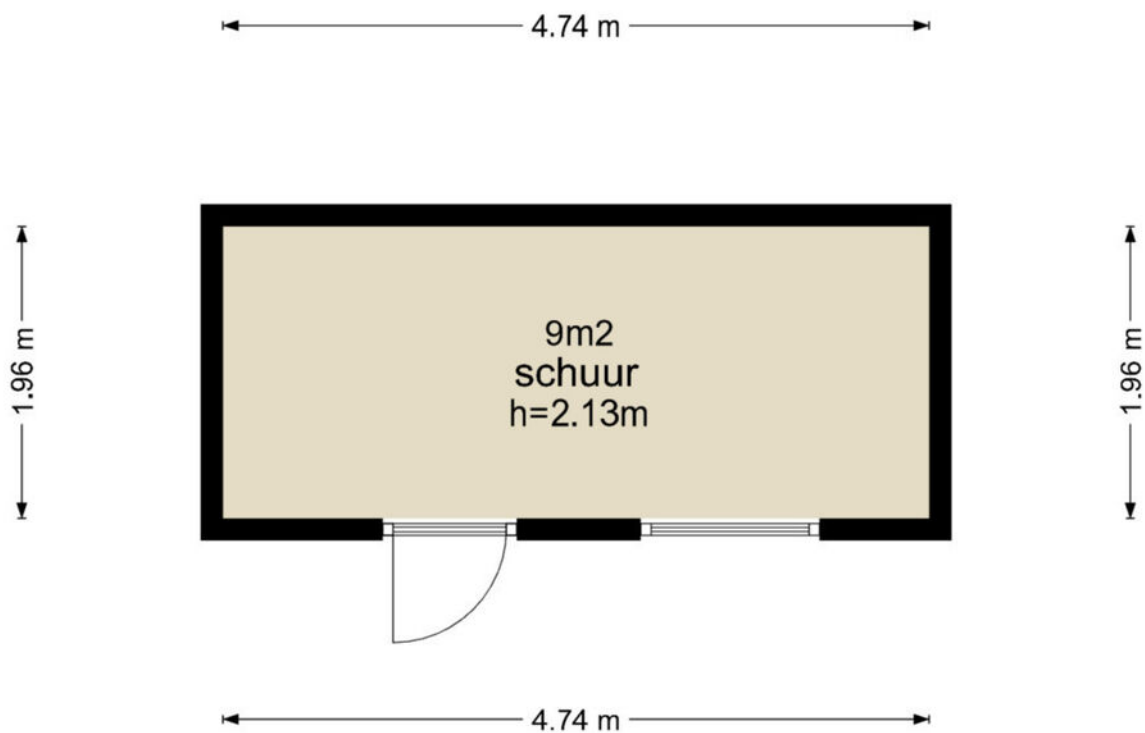
# Plattegrond



De perceel-plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en slechts ter illustratie.  
Raadpleeg de kadastrale kaart voor exacte maatvoering.  
© www.vistaview.nl



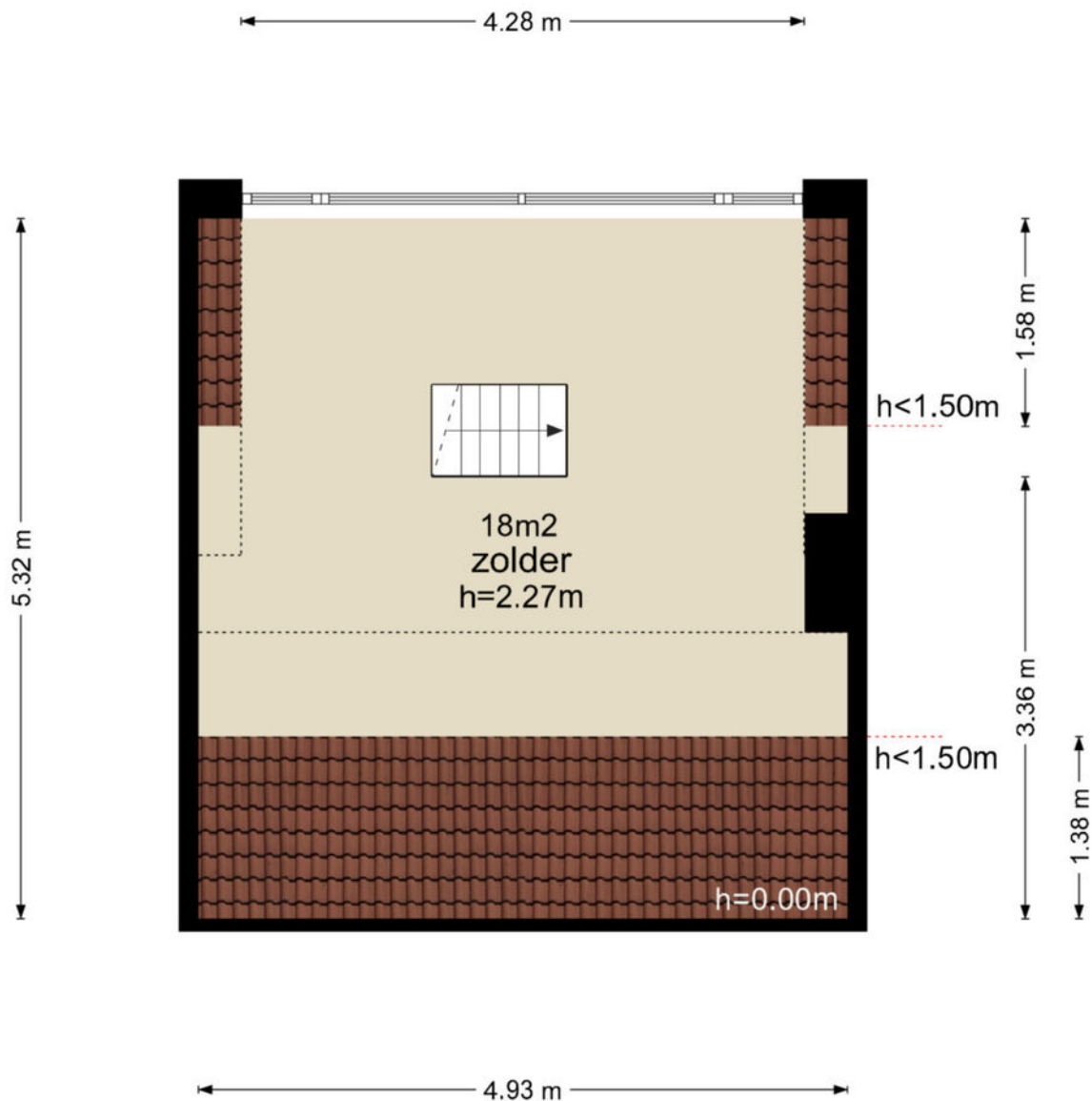
Herman Modedstraat 17 - Utrecht  
Schoor



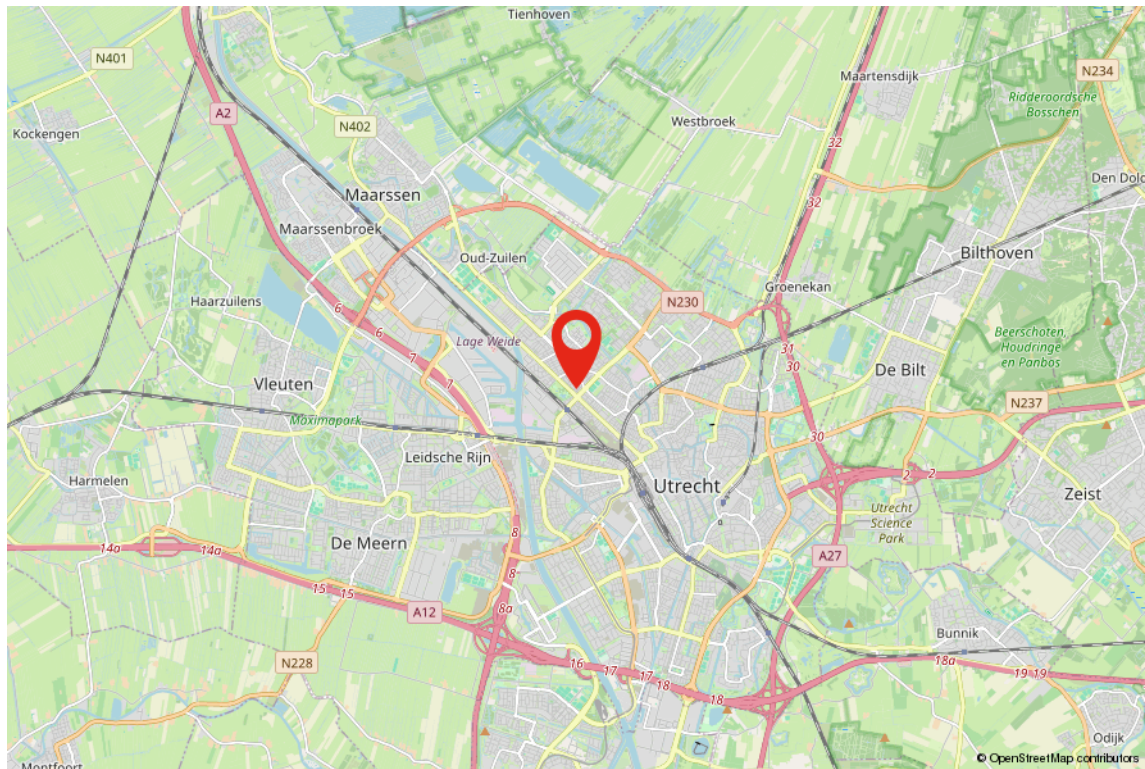
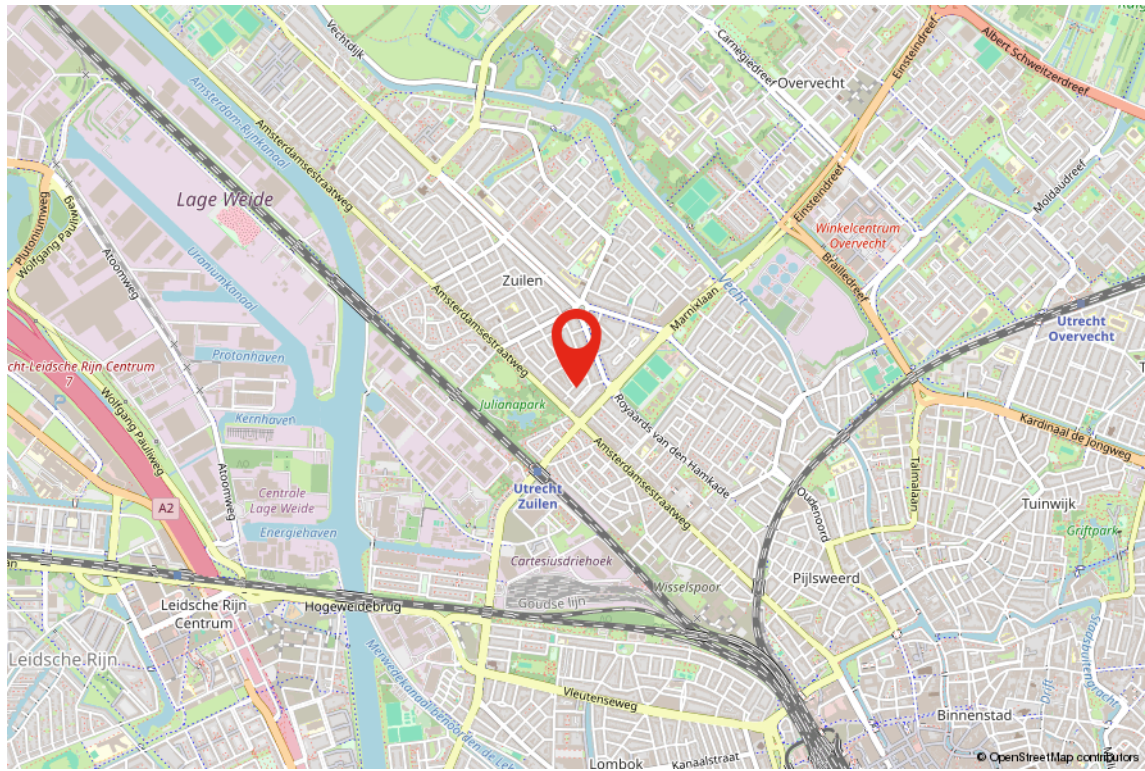
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl

# Plattegrond

## Herman Modedstraat 17 - Utrecht Tweede Verdieping



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



## Ons team



### Ludenhoff makelaars en taxateurs o.g.

BILTSTRAAT 445, 3572 AW UTRECHT | 030-2368484 | UTRECHT@LUDENHOFF.NL



#### Rob Kok

BEËDIGD MAKELAAR-TAXATEUR O.G.

030-2368484  
+31 (0) 653222151  
r.kok@ludenhoff.nl



#### Geert Siereveld

KANDIDAAT REGISTERMAKELAAR - TAXATEUR O.G.

030-2368484  
+31 (0) 682944933  
g.siereveld@ludenhoff.nl



#### Merlijn Nieland

VASTGOEDADVISEUR

030-2368484  
+31 (0) 624166400  
m.nieland@ludenhoff.nl



#### Wendy van Beek

OFFICE MANAGER

030-2368484  
w.vanbeek@ludenhoff.nl



#### Monique Klunder

OFFICE MANAGER

030-2368484  
m.klunder@ludenhoff.nl

# Algemene voorwaarden

## 1. Algemeen

Deze brochure is met zorg samengesteld. Nadrukkelijk wordt vermeld dat de bijgaande algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn en dat aan deze objectinformatie en plattegronden indicaties zijn waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Deze objectinformatie geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

## 2. Koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

## 3. Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt uiterlijk binnen 5 weken na het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom gestort bij de notaris, een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

## 4. Oplevering

Het pand wordt opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/lijdende erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij.

## 5. Notariskeuze

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld). Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers' hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan: € 10,00 per telefonische overboeking;  
€ 40,00 voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek-/kredietverstreckende instantie(s) per aflossing;  
€ 120,00\*) per akte van gehele doorhaling;  
€ 150,00\*) per akte van gedeeltelijke doorhaling (alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht), dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen.

Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden.

Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde gedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper. \*) kosten van inschrijving ad € 7,97 (wordt niet belast met BTW) niet inbegrepen

## 6. Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 35 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de staat van o.a. de elektriciteits-, gas-, (CV-) en waterinstallatie, niet voor de riolering/afvoeren, noch voor de staat van de fundering, het dak/de daken, de muren/gevels, de schoorstenen, de goten, de vloeren, de plafonds, het houtwerk van kozijnen, ramen en deuren, de beglazing, het sanitair en de keuken. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, noch voor de afwezigheid van enig ongedierte/schimmels (houtworm, boktor, zwam, etc.). (Eventuele) bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopovereenkomst omschreven gebruik.

## 7. Asbest (indien van toepassing)

Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw c.q. renovatie van het verkochte normale praktijk was asbest c.q. asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van asbest in het verkochte. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheden die uit de aanwezigheid van enig asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Vanaf 2024 komt er een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten. Particulieren en bedrijven mogen die dan niet meer bezitten. Bedrijven kunnen gebruik maken van subsidieregelingen voor de verwijdering van asbest.

Voor meer informatie over de subsidieregelingen verwijzen wij u naar de overheid. Particulieren moeten de kosten voor het verwijderen van asbest zelf betalen. Koper verklaart bekend te zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

### **8. Bedenktijd**

Een aspirant koper, die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0:00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24:00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

### **9. Nutsbedrijven**

Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat 14 dagen voor de eigendomsoverdracht de mutatie moet worden doorgegeven bij de nutsbedrijven.

### **10. Bouwtechnische keuring**

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten van deze keuring komen voor rekening van de koper.

### **11. Verkoper heeft het pand niet zelf bewoond**

Verkoper heeft uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken van / aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeen gekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopprijs hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige keuring te doen uitvoeren

### **12. Meetinstructie**

Deze woning is ingemeten volgens de Meetinstructie. 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 verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben opgemeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Nog verkoper nog de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.

De makelaar waar  
je je thuis voelt.



WIJ HELPEN JE GRAAG BIJ

### Verkoop

Soepel verloop,  
goede afloop.

### Aankoop

Een huis kopen  
waar je je thuis  
voelt.

### Taxatie

Zeker weten waar  
je aan toe bent.

### Hypotheek

Samen maken we  
het mogelijk.

**Meer weten over onze diensten of ons aanbod?  
Neem dan telefonisch contact met ons op of stuur  
een mailtje. **We staan voor je klaar.****

**Ludenhoff**   
makelaars & taxateurs o.g.

Biltstraat 445, 3572 AW Utrecht  
030-2368484 | utrecht@ludenhoff.nl

[ludenhoff.nl](https://www.ludenhoff.nl)