# Voel je thuis in

De makelaar waar je je thuis voelt.

## ESDOORNSTRAAT 52 UTRECHT







Ludenhoff
makelaars & taxateurs o.g.

030-2368484
utrecht@ludenhoff.nl | ludenhoff.nl



**Klanten waarderen ons met een ...**
Deze waardering is afkomstig van Funda.

**9,8**

funda

# 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. Met al jouw prangende vragen kun je te allen tijde terecht bij Ludenhoff: dé makelaar uit Utrecht, Zeist, De Bilt en omstreken.

NVM · REGISTER TAXATEUR · vastgoedcert gecertificeerd · NWWI

## *Omschrijving*

# ESDOORNSTRAAT 52 UTRECHT

Sfeervolle en royale tussenwoning met zonnige tuin op het zuiden in de geliefde 2e Daalsebuurt

Op een prachtige locatie in de populaire 2e Daalsebuurt mogen wij deze karakteristieke, verrassend ruime en lichte tussenwoning aanbieden. De woning beschikt over maar liefst 117 m² woonoppervlak, vier slaapkamers, een vernieuwde keuken en een heerlijke tuin op het zuiden.

De woning is gelegen aan de rustige en sfeervolle Esdoornstraat, op korte afstand van de levendige Amsterdamsestraatweg. Hier vind je een gevarieerd aanbod aan winkels, speciaalzaken, restaurants en gezellige horecagelegenheden. Ook de Utrechtse binnenstad en het Centraal Station zijn binnen circa vijf minuten fietsen bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging zijn bovendien de belangrijkste uitvalswegen snel te bereiken. Ook op het gebied van groen en ontspanning zit je hier goed. Het geliefde Julianapark en het nabijgelegen Rode Touwenpark liggen op korte afstand en bieden volop mogelijkheden om even aan de drukte van de stad te ontsnappen.
Een fijne combinatie van karakter, ruimte, comfort en een uitstekende ligging!

Indeling:

Begane grond
Via de entree kom je in de hal met toegang tot de ruime en lichte woonkamer. De woonkamer beschikt over een praktische inbouwkast en openslaande deuren naar de zonnige achtertuin. De open keuken is in 2026 vernieuwd en vormt een mooi geheel met de leefruimte. Deze is voorzien van o.a. een koel- en vrieskast, vaatwasser, afzuigkap en vrijstaand gasfornuis met oven. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met extra bergruimte en een aansluiting voor de wasmachine alsmede afgesloten toilet.

Eerste verdieping
De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers en een separaat toilet. De moderne badkamer is voorzien van een ligbad, douche en wastafelmeubel.

Tweede verdieping
Dankzij de in 2017 gerealiseerde dakopbouw beschikt de woning over een volwaardige extra verdieping. Hier bevinden zich, te bereiken via een overloop, twee ruime en lichte slaapkamers, beide voorzien van dakramen. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt daarnaast over een eigen wastafel. Aan de achterzijde is nu een ruime kast geplaatst. Op de overloop bevindt zich een kast met de opstelling van de cv-ketel.

Bijzonderheden
• Gelegen in de geliefde 2e Daalsebuurt, nabij de Amsterdamsestraatweg.
• Woonoppervlakte circa 117 m².
• Inhoud circa 408 m³.
• Perceeloppervlakte 81 m².
• Vier ruime slaapkamers.
• Vernieuwde keuken.
• Begane grond is voorzien van laminaat en plavuizen.
• CV-combiketel.
• Heerlijke achtertuin op het zuiden.
• Dakopbouw gerealiseerd in 2017, waardoor een volwaardige extra verdieping is ontstaan.
• Vloerconstructie op de begane grond vervangen in 2019.
• Voorzien van dakisolatie, vloerisolatie en dubbele beglazing.
Er wordt een asbest-, ouderdoms- en niet zelfbewoningsclausule opgekomen

Kortom: een karakteristieke en verrassend ruime stadswoning met vier slaapkamers, een vernieuwde keuken en een zonnige tuin, gelegen op een heerlijke plek in Utrecht. Een woning waar je je direct thuis voelt!



# Kenmerken



**Vraagprijs**

**€ 650.000 k.k.**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Soort woning | Eengezinswoning | Gebruiksoppervlak wonen | 117 m2 |
| Bouwjaar | 1913 | | |
| Aantal kamers | 5 | Bruto inhoud | 408 m3 |
| Slaapkamers | 4 | Perceeloppervlakte | 81 m2 |

E







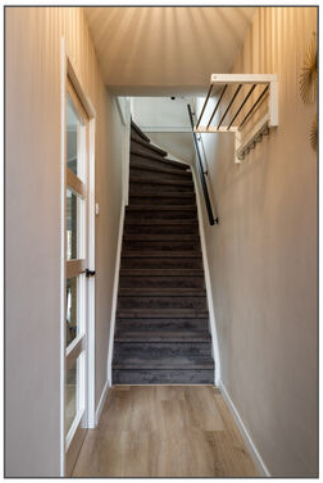


























































# Plattegrond



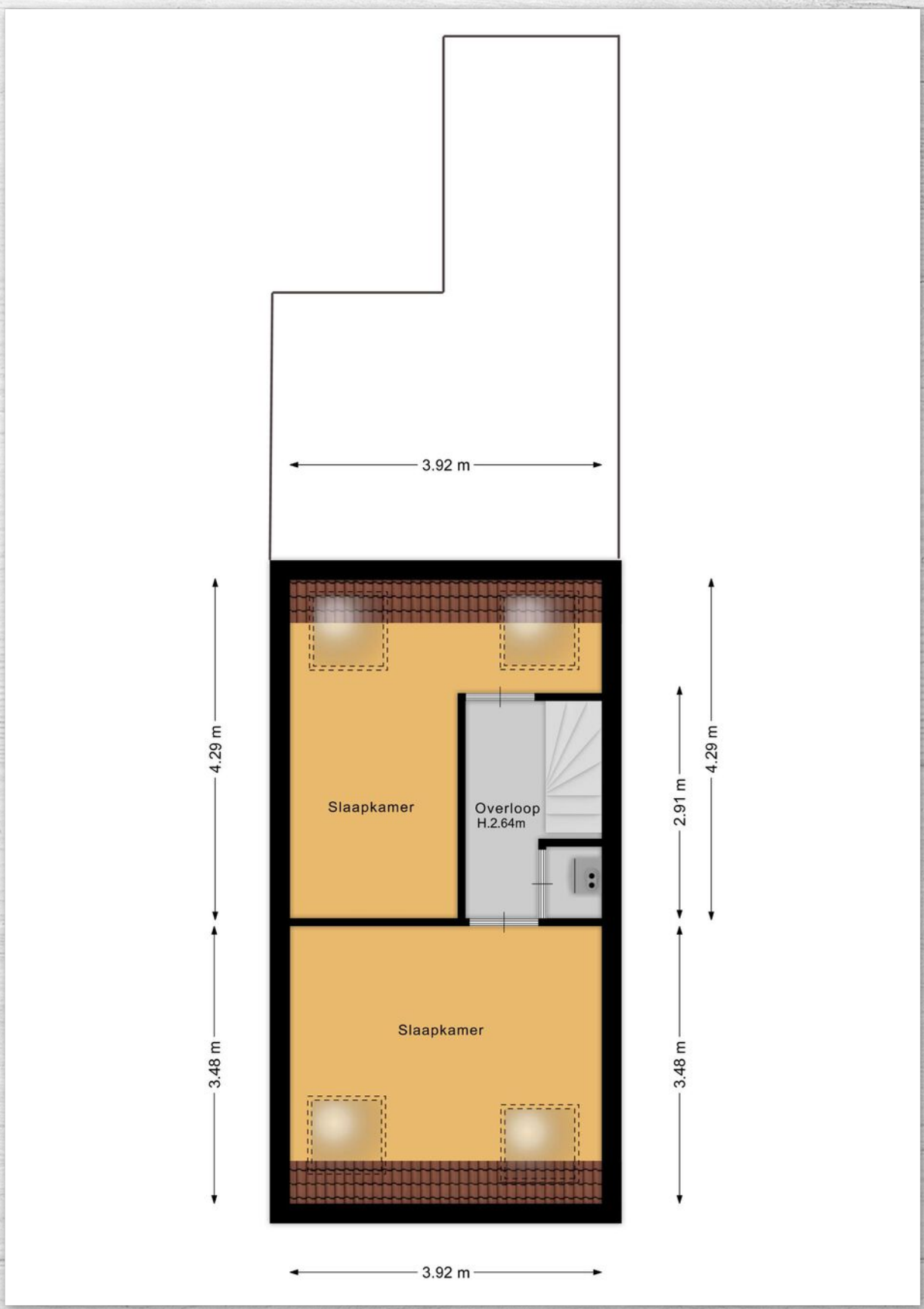
# Plattegrond



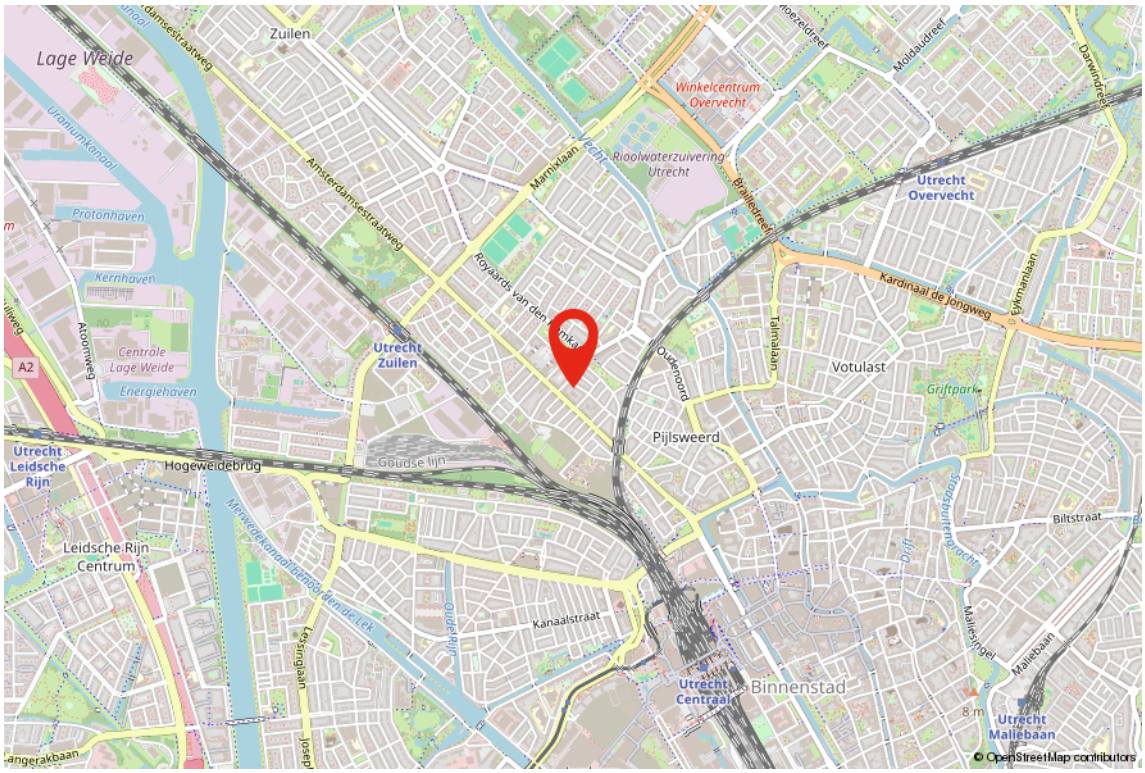
# Plattegrond

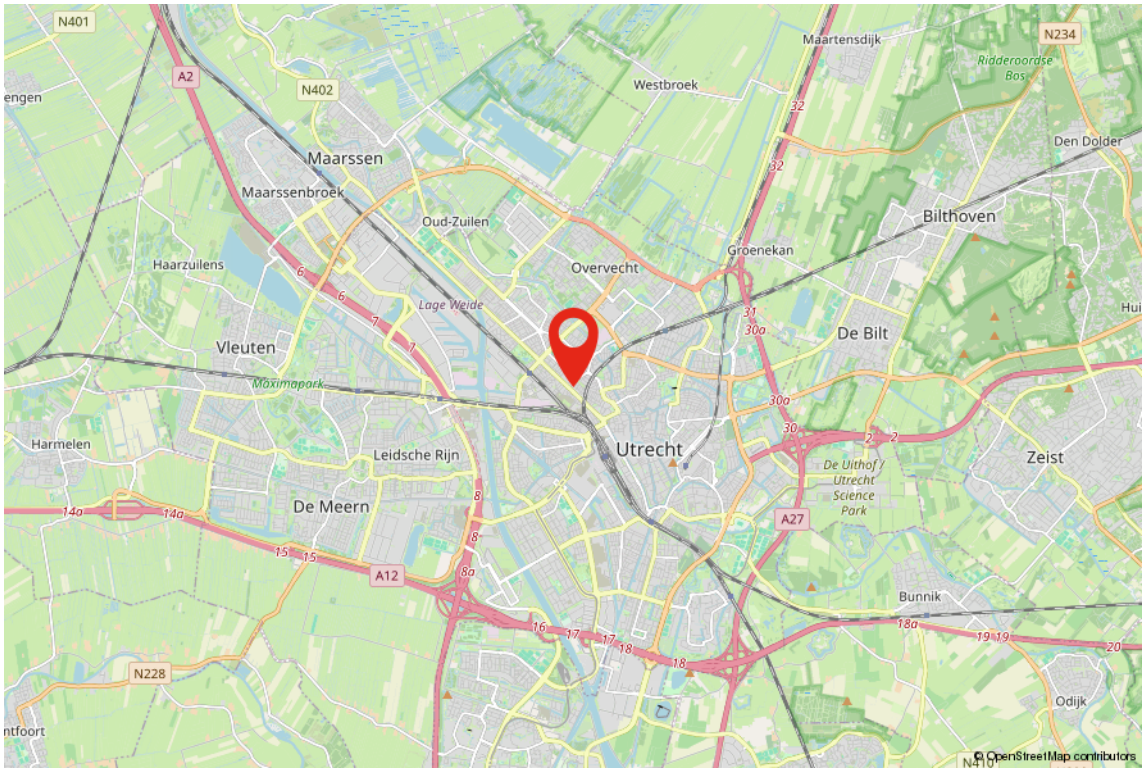


# Plattegrond



# Locatie


Lage Weide
Zuilen
Winkelcentrum Overvecht
Rioolwaterzuivering Utrecht
Utrecht Overvecht
Amsterdamsestraatweg
Marnixlaan
Vecht
Uraniumkanaal
Protonhaven
Kernhaven
Centrale Lage Weide
Energiehaven
A2
Utrecht Zuilen
Royaards van den Hamkade
Kardinaal de Jongweg
Eykmanlaan
Votulast
Griftpark
Pijlsweerd
Utrecht Leidsche Rijn
Hogeweidebrug
Goudse lijn
Leidsche Rijn Centrum
Kanaalstraat
Utrecht Centraal
Binnenstad
Biltstraat
Maliebaan
Utrecht Maliebaan
© OpenStreetMap contributors


N401
A2
N402
Westbroek
Maartensdijk
N234
Ridderoordse Bos
Maarssen
Maarssenbroek
Oud-Zuilen
Haarzuilens
Overvecht
Groenekan
Bilthoven
Den Dolder
Lage Weide
Vleuten
De Bilt
Harmelen
Leidsche Rijn
Utrecht
De Meern
A12
A27
De Uithof / Utrecht Science Park
Zeist
Bunnik
N228
Odijk
© OpenStreetMap contributors

# 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 erfdienstbaarheden, 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-/kredietverstrekkende 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 zin 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