



Molenbeek Makelaars





Altijd in de buurt!



Theemsdreef 408

3562 ER Utrecht | € 300.000 k.k.

Kenmerken

-  90 m²
-  279 m³
-  2 slaapkamers
-  Zamenhofdreef e.o.

Welkom in uw nieuwe thuis

-  030 256 88 11
-  woneninutrecht@molenbeek.nl

www.molenbeek.nl





Uw contactpersonen



Marius Don
Makelaar en Taxateur o.z. RM RT

☎ 06 13 63 19 60
✉ don@molenbeek.nl



Dagmar Daae
Makelaar en Taxateur o.z. RM RT

☎ 06 82 54 50 00
✉ daae@molenbeek.nl

Wij maken van deze
woning uw nieuwe
thuis.



Inhoud

- 04 De woning
- 06 Wonen en koken
- 08 Slapen en douchen
- 10 Balkon
- 11 Omgeving
- 13 Plattegronden
- 16 Utrecht & omgeving
- 18 De wijk
- 19 Wijkstatistieken
- 20 Lijst van zaken
- 24 Extra informatie
- 27 Onze dienstverlening
- 28 Klanttevredenheid
- 29 Ons team
- 30 Wie zijn wij?
- 31 Aantekeningen

De woning

Sfeervol en goed ingedeeld 3-kamerappartement op de vijfde verdieping!

Dit lichte appartement biedt een royale en zonnige woonkamer, een ruime woonkeuken, een zonnig balkon (zuidoosten) en twee ruime slaapkamers.

Oorspronkelijk waren er drie slaapkamers, maar de indeling is aangepast om een prachtige woonkeuken te creëren. De woonkamer is heerlijk licht, maar dankzij de recent geplaatste screens kunt u de zon ook temperen in de zomer.

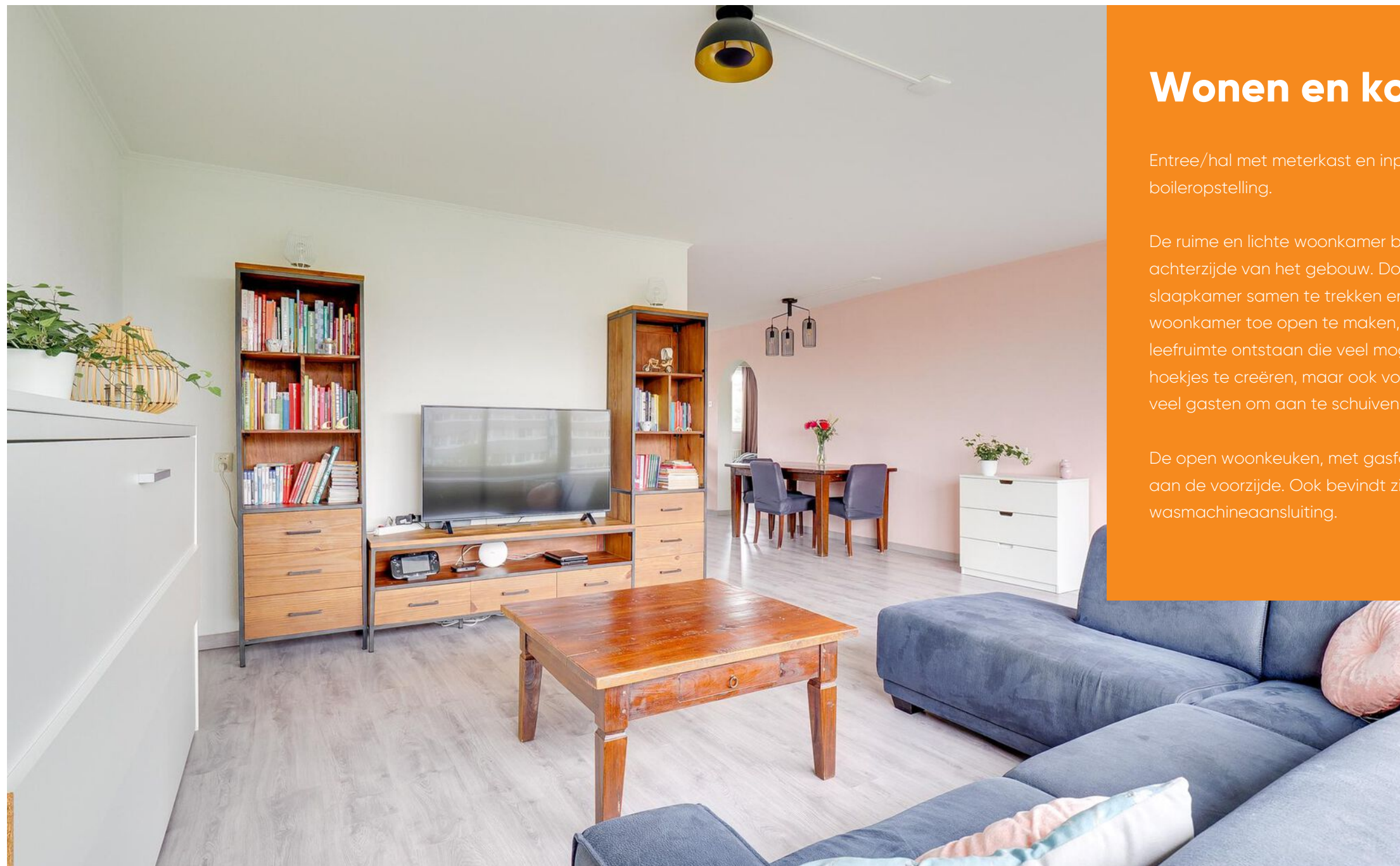
In 2022 is de woning gemoderniseerd: er zijn nieuwe deuren en kozijnen geplaatst, het plafond is gestuct en zowel de badkamer als het toilet zijn volledig vernieuwd.

In de onderbouw bevinden zich de gezamenlijke fietsenberging en de privéberging. Ideaal voor spullen die u niet dagelijks nodig heeft en voor het stallen van fietsen.



Specificaties

Vraagprijs:	€ 300.000- k.k.	Aantal kamers:	3
Soort woning:	galerijflat	Aantal slaapkamers:	2
Bouwjaar:	1966	Aantal woonlagen:	1
Woonoppervlakte:	90 m ²	Balkonligging:	zuidoost
Inhoud:	279 m ³	Energie label:	C



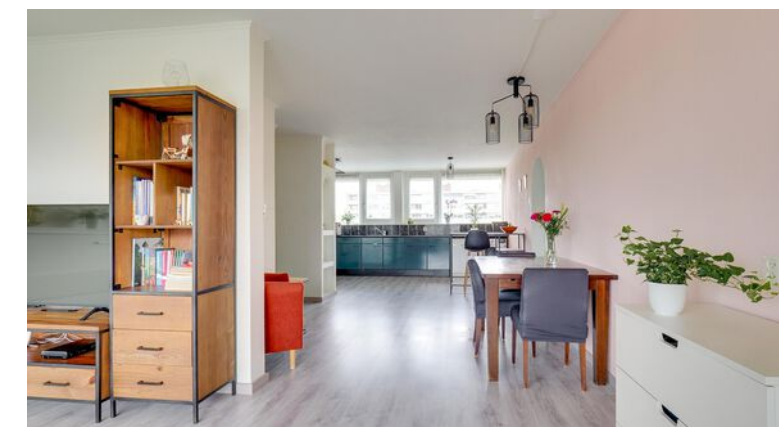
Wonen en koken

Entree/hal met meterkast en inpanndige berging met boileropstelling.

De ruime en lichte woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van het gebouw. Door de keuken en een slaapkamer samen te trekken en deze ook naar de woonkamer toe open te maken, is er een ruime leefruimte ontstaan die veel mogelijkheden biedt om hoekjes te creëren, maar ook voor een lange tafel met veel gasten om aan te schuiven.

De open woonkeuken, met gasfornuis en afzuigkap, ligt aan de voorzijde. Ook bevindt zich hier de wasmachineaansluiting.

Open woonkeuken



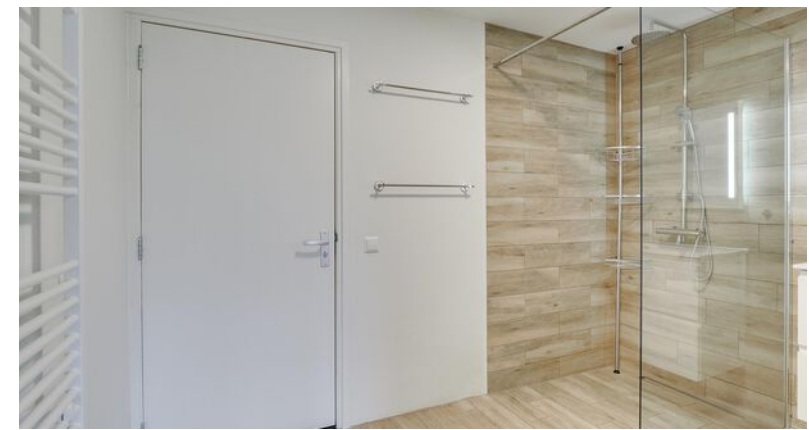


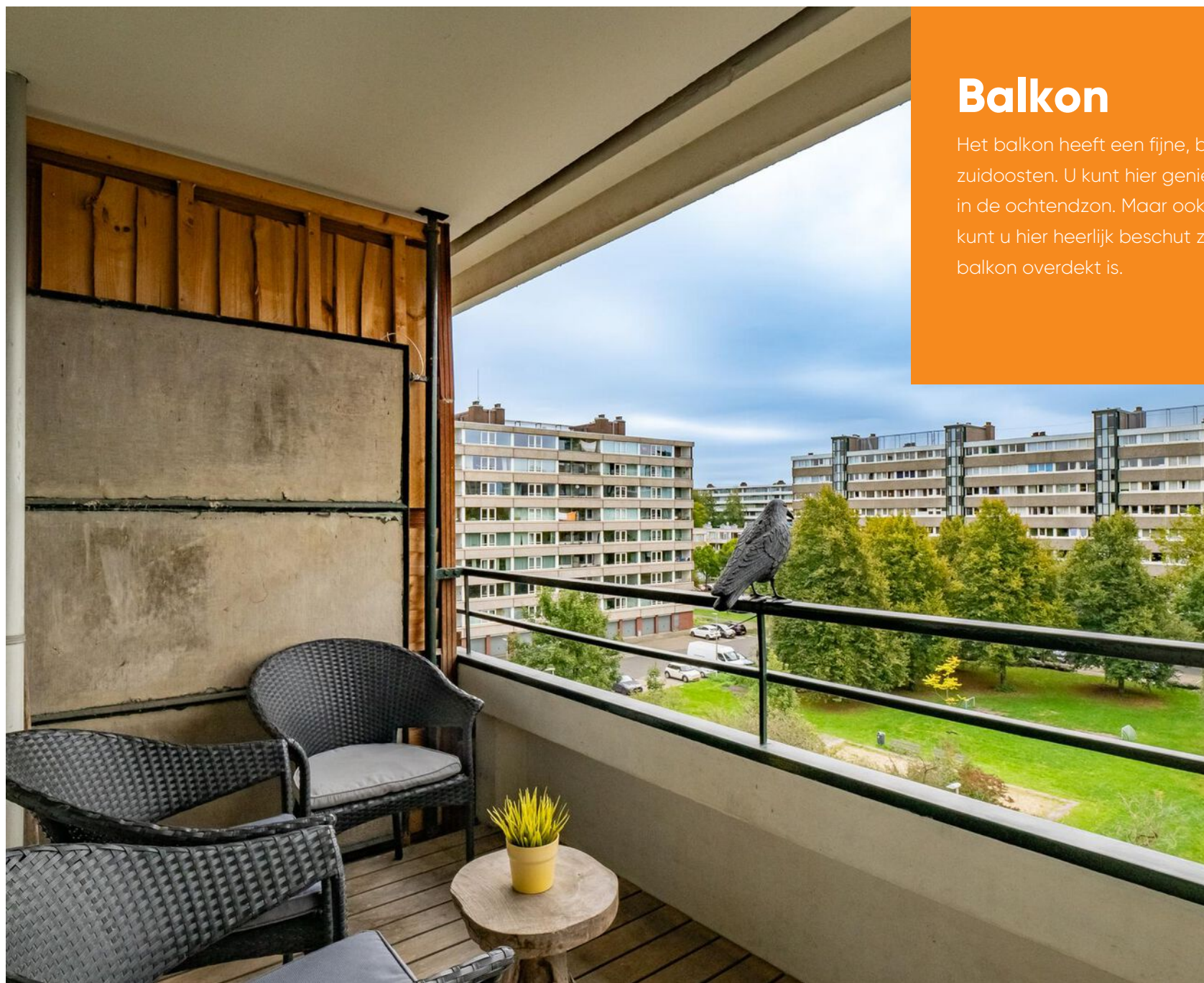
Slaapkamer
achterzijde

Slapen en douchen

Via de tussenhall heeft u toegang tot het toilet, de slaapkamer aan de voorzijde en de moderne badkamer met wastafelmeubel en inloopdouche.

De tweede slaapkamer, met balkon, is toegankelijk vanuit zowel de badkamer als de woonkamer.



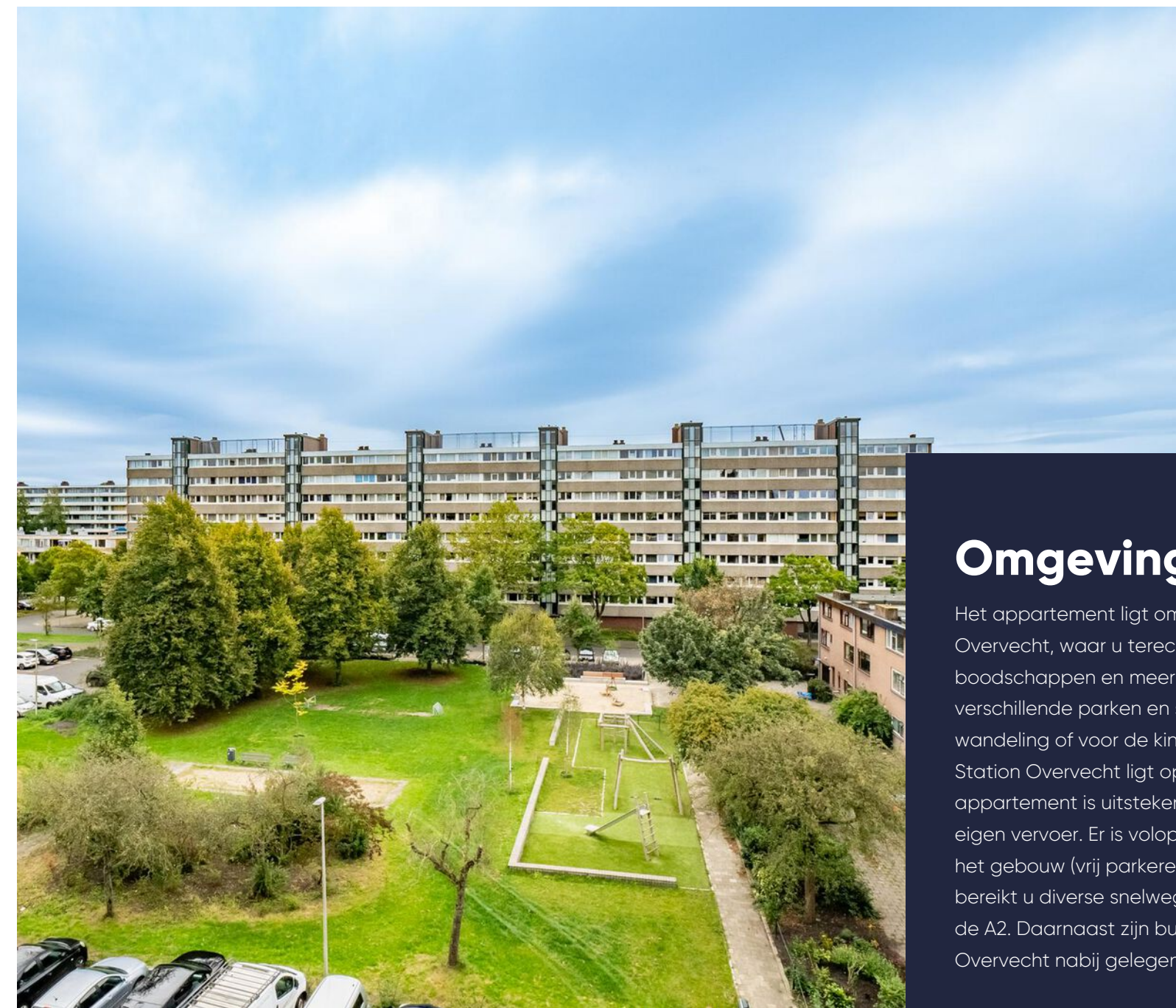


Balkon

Het balkon heeft een fijne, beschutte ligging op het zuidoosten. U kunt hier genieten van een kop koffie in de ochtendzon. Maar ook wanneer het regent kunt u hier heerlijk beschut zitten, aangezien het balkon overdekt is.



Balkon met zonnige ligging



Wijds uitzicht vanaf het balkon

Omgeving

Het appartement ligt om de hoek van winkelcentrum Overvecht, waar u terecht kunt voor uw dagelijkse boodschappen en meer. Verspreid in de wijk zijn er verschillende parken en sportvelden, ideaal voor een wandeling of voor de kinderen om te spelen. Station Overvecht ligt op loopafstand en het appartement is uitstekend bereikbaar per zowel OV als eigen vervoer. Er is volop parkeergelegenheid rondom het gebouw (vrij parkeren). Binnen enkele autominuten bereikt u diverse snelwegen waaronder de A27, A28 en de A2. Daarnaast zijn bushaltes en het treinstation Overvecht nabij gelegen.



Plattegrond

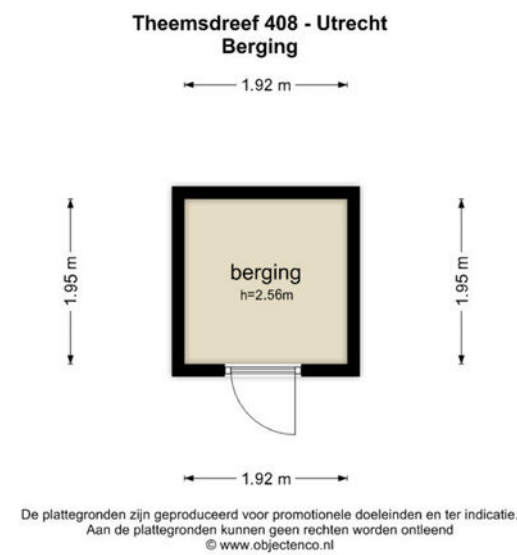
Vijfde verdieping



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

Plattegrond

Berging



Kadastrale kaart

Uw referentie: Theemsdreef 408



<ul style="list-style-type: none"> 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing 	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Utrecht</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 648</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 januari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Plattegrond

Kadastrale kaart

Gemeente: Utrecht

Sectie: H

Huisnummer: 408

Perceelnummer: 1123



Wonen in Utrecht

Utrecht + omgeving

Utrecht is een stad en gemeente in Nederland en de hoofdstad van de provincie Utrecht. Met 361.924 inwoners (31 januari 2022) is Utrecht de vierde stad van Nederland naar inwonertal. De stad is centraal gelegen op een knooppunt van wegen, spoorwegen en waterwegen, waardoor het het hardst groeiende economische centrum van zowel de Randstad als Nederland is.

Molenbeek Makelaars richt zich niet alleen op de plaats Utrecht. Wij zijn ook actief in de omliggende plaatsen: De Meern, Zeist, De Bilt, Bilthoven, Maartensdijk, Maarssen, Groenekan, Bunnik, Austerlitz, Huis ter Heide, Den Dolder, Odijk, Soesterberg, Woudenberg, Maarn, Maarsbergen, Scherpenzeel, Leusden-Zuid en Houten.



De wijk

Overvecht

Overvecht is een wijk gelegen in het noorden van Utrecht. Het gebied behoort aan de Gemeente Maartensdijk, Achttienhoven en Westbroek toe. Pas in 1954 na de gemeentelijke herindeling behoorde het tot Utrecht. Door de grenswijziging werd de bouw van de wijk Overvecht mogelijk. Tot 1960 was de wijk Overvecht weiland.

Stedenbouwkundige Wissing en Hanekroot maakten een plan voor Overvecht. Er werden relatief veel flats gebouwd en relatief weinig eengezinswoningen. Tussen de flats en eengezinswoningen kwamen brede wegen en grote parken. Aan de rand van Overvecht liggen drie forten die deel uit maken van de Hollandse Waterlinie: Fort de Gagel, Fort de Klop en Fort Blauwkapel. Alle forten zijn Rijksmonumenten.

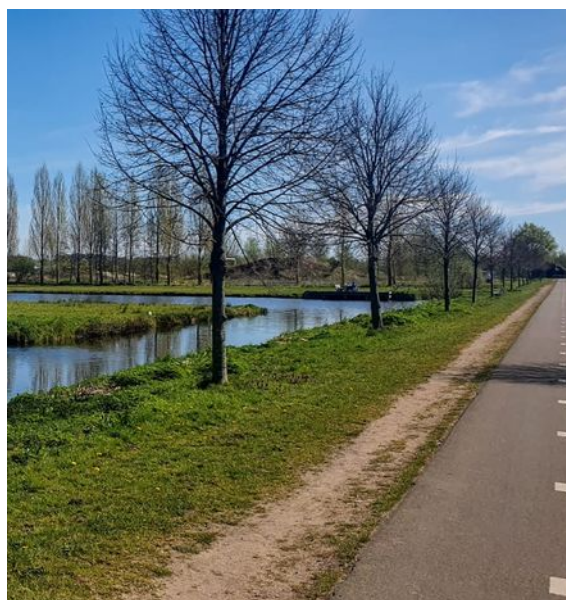
Overvecht is een multiculturele wijk. Vanuit Overvecht draai je zo de snelweg op naar Amsterdam maar ben je ook met 15 minuten fietsafstand in het centrum. Overvecht heeft een mooi en groot shoppingcenter met een verscheidenheid aan winkels. In de wijk vind je veel lokale ondernemers met verschillende specialiteiten van over de hele wereld. Bewoners zijn betrokken bij hun straat, buurt of wijk en zetten zich hiervoor in. Het gevoel van veiligheid stijgt in de wijk. Overvecht is de groenste wijk van Utrecht. De wijk kent veel parken met water en brede groenstroken.



”

Een ruim opgezette en groene naoorlogse hoogbouwwijk.

- Dagmar Daae



Wijkstatistieken

Buurtinformatie - Utrecht / Zamenhofdreef en omgeving



Mannelijke inwoners
49%



Auto(s) per inwoner
0,4 per huishouden



Middelbare school
700 m



De huisarts
400 m



Vrouwelijke inwoners
51%



De school
750 m



De supermarkt
350 m



Leeftijd

0 - 14: 8% 15 - 24: 22% 25 - 44: 44%
45 - 64: 15% 65+: 12%



Huishoudens

Eenpersoons: 65% Zonder kinderen: 24%
Met kinderen: 11%



Koop / huur

Koop: 23% Huur: 77%

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- douche (cabine/scherm)	X				Screens	X			
- stoomdouche (cabine)				X	Rolluiken				X
- wastafel				X	Zonwering buiten				X
- wastafelmeubel	X				Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
- planchet				X	Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
- toiletkast				X	Waterslot wasautomaat				X
- toilet				X	Zonnepanelen				X
- toiletrolhouder				X	Oplaadpunt elektrische auto				X
- toiletborstel(houder)				X					X
- kast, kledinghaakje en handdoekrekken	X				bel met intercom en beeldscherm	X			
- elektrische design radiator	X								X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing					Warmwatervoorziening, te weten				
Schotel/antenne				X	- CV-installatie	X			
Brievenbus				X	- boiler	X			
Kluis				X	- geiser				X
(Voordeur)bel	X				-				X
Alarminstallatie				X	-				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X				-				X
Rookmelders				X					
(Klok)thermostaat				X	Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Airconditioning				X					

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X	- vlaggenmast(houder)				X
-				X	-				X
-				X	-				X
Tuin - Inrichting					Overig - Contracten				
Tuinaanleg/bestrating				X	CV: Moet worden overgenomen				
Beplanting				X	Boiler: Moet worden overgenomen				
				X	Zonnepanelen: Nee				
Tuin - Verlichting/installaties									
Buitenverlichting				X					
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X					
				X					
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging				X					
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X					
(Broei)kas				X					
				X					
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek				X					

Extra informatie

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Lijst van zaken

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen

voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en

wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Extra informatie

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Bouwkundige risico's

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

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 meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Notariskeuze koper

Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

Koop onroerende zaken en aanneming van werk

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

Onze dienstverlening



Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Lokale en landelijke dekking en marketing



Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- ✓ Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch woonadvies
- ✓ Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- ✓ Tijdig advies en raad op de juiste momenten



Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- ✓ Tegen een aantrekkelijk tarief!

Klanttevredenheid



"Zeer competent, snel, vriendelijk en beschikt over de juiste marktkennis. Communicatie verloopt vlot, duidelijk en doelgericht. Zeer aanbevelenswaardig."

10 Een Funda gebruiker
Geschreven op 21 augustus 2023

"Het contact liep boven verwachting goed. De makelaar stond te allen tijden voor ons klaar en was zeer betrokken."

9,2 Een Funda gebruiker
Geschreven op 23 juni 2023

verkoop

9,2

Gemiddelde op basis van 157 reviews



aankoop

9,2

Gemiddelde op basis van 79 reviews



Ons team Molenbeek Utrecht



Marius Don
(partner)
Makelaar en Taxateur o.z. RM RT
☎ 06 13 63 19 60
✉ don@molenbeek.nl



Dagmar Daae
Makelaar en Taxateur o.z. RM RT
☎ 06 82 54 50 00
✉ daae@molenbeek.nl



Teun Baas
Makelaar en Taxateur o.z. RM RT
☎ 06 38 53 87 31
✉ baas@molenbeek.nl



Miranda Bookholt
Assistent Register Makelaar Taxateur ARMT
☎ 030 256 88 24
✉ woneninutrecht@molenbeek.nl



Jan Leendert Donker
Commercieel binnendienst medewerker
☎ 030 256 88 17
✉ woneninutrecht@molenbeek.nl



Maaïke Beijen
Assistent Register Makelaar Taxateur ARMT
☎ 030 256 88 19
✉ woneninutrecht@molenbeek.nl



Wordt dit uw nieuwe (t)huis?

Neem contact op met Molenbeek Utrecht!

Molenbeek Utrecht

Emmalaan 39
3581 HP Utrecht

☎ 030 256 88 11
✉ woneninutrecht@molenbeek.nl

Andere vestigingen

Molenbeek Woudenberg

De Nieuwe Poort 20
3931 JK Woudenberg

☎ 033 286 44 11
✉ woudenberg@molenbeek.nl

Molenbeek Zeist

Antonlaan 600
3707 KD Zeist

☎ 030 692 02 04
✉ zeist@molenbeek.nl

