






**Weerdsingel O.Z. 33 B BS**

3514 AC Utrecht | € 825.000 k.k.

## Kenmerken

 157 m<sup>2</sup>

 50 m<sup>2</sup>

 4 slaapkamers

 Vogelenbuurt

**Welkom in uw  
nieuwe thuis**

 030 256 88 11

 [woneninutrecht@molenbeek.nl](mailto:woneninutrecht@molenbeek.nl)

[www.molenbeek.nl](http://www.molenbeek.nl)







Wij maken van deze woning uw nieuwe thuis.

#### Uw contactpersonen



**Marius Don**  
Makelaar en Taxateur o.z. RM RT

☎ 06 13 63 19 60  
✉ don@molenbeek.nl



**Teun Baas RM RT**  
NVM - Register Makelaar en  
Taxateur (RM RT)

☎ 06 38 53 87 31  
✉ baas@molenbeek.nl



## Inhoud

- 04 De woning
- 06 Eerste verdieping
- 08 Tweede verdieping
- 10 Derde verdieping
- 12 Garage en buurt
- 14 Plattegronden
- 20 Utrecht & omgeving
- 22 De wijk
- 23 Wijkstatistieken
- 24 Extra informatie
- 27 Onze dienstverlening
- 28 Klanttevredenheid
- 29 Ons team
- 30 Wie zijn wij?
- 31 Aantekeningen



## De woning

Geheel pand; garage op de begane grond en bovenwoning bestaande uit drie woonlagen!

Grijpt u deze unieke kans om dit indrukwekkende pand naar eigen smaak in te delen?

De luxe van een eigen garage voor uw auto midden in de binnenstad, een vrij uitzicht op de singel en 157m<sup>2</sup> aan woonruimte. Een zee aan mogelijkheden om deze zeer ruime woning om te toveren in een paleis!

### Indeling

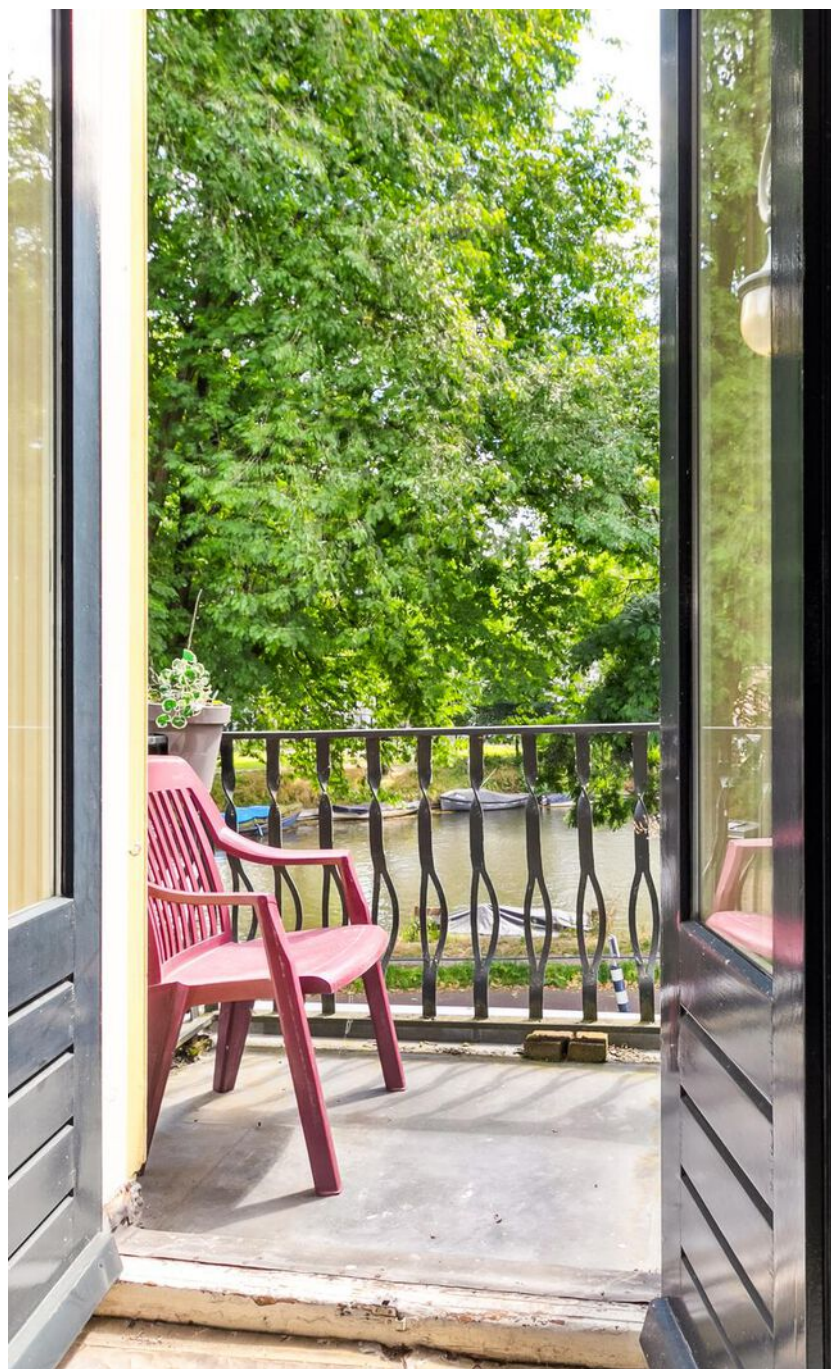
De woning is voorheen verhuurd geweest in drie verdiepingen. Iedere verdieping beschikt over eenvoudige voorzieningen met onder andere een keukenblok, badkamer, woon- en slaapkamer. Echter is het pand inmiddels niet meer als zodanig in gebruik en zal worden verkocht als enkele (boven) woning met garage op de begane grond. De hierna genoemde indeling beschrijft de indeling die wij zouden kiezen en welke ook goed te realiseren is.



## Specificaties

<b>Vraagprijs:</b>	€ 825.000,-	<b>Aantal kamers:</b>	5
<b>Soort woning:</b>	herenhuis	<b>Aantal slaapkamers:</b>	4
<b>Bouwjaar:</b>	1920	<b>Aantal woonlagen:</b>	5
<b>Woonoppervlakte:</b>	157 m <sup>2</sup>	<b>Balkonligging:</b>	zuid
<b>Perceeloppervlakte:</b>	50 m <sup>2</sup>	<b>Energie label:</b>	E
<b>Inhoud:</b>	900 m <sup>3</sup>		

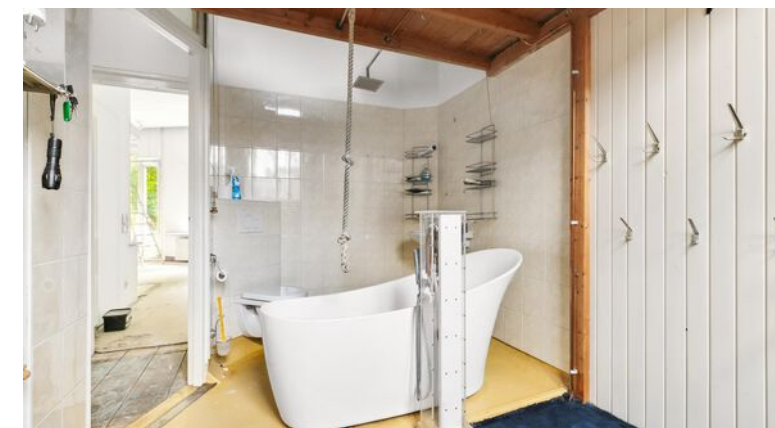
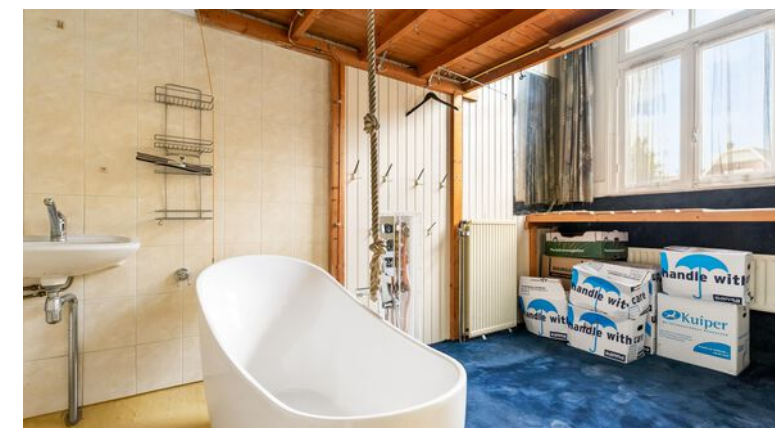




## Eerste verdieping

Op deze verdieping bevindt zich aan de voorzijde de woonkamer met balkon. Vanaf het balkon heeft u een mooi uitzicht over de singel. Aan de achterzijde van de verdieping bevinden zich een badkamer en een keuken. De gehele eerste verdieping leent zich uitstekend om een mooie woonkeuken van te maken. Een gezellige kamer die ruimte biedt om na een lange dag werken lekker te koken of te borrelen met vrienden en familie.

Keuken aan de achterzijde





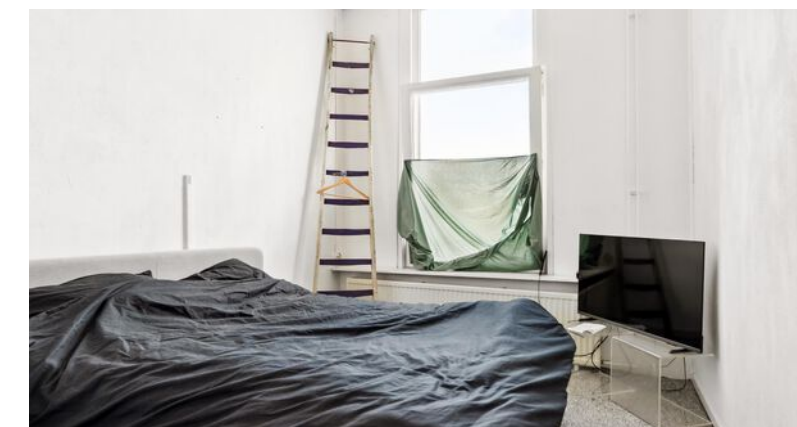


Woon- of  
slaapkamer

## Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich aan de voorzijde van de woning een grote slaapkamer, aan de achterzijde nog een kleine slaapkamer met douchegelegenheid en een aparte keuken met een Frans balkon.

U kunt, zoals u op de plattegrond ziet, op deze verdieping twee fijne slaapkamers maken en dan is er nog genoeg ruimte voor een goede badkamer. Echter zou u hier ook een mooie living van kunnen maken, zodat u naast de fijne woonkeuken ook een woonkamer heeft waar u gezellig voor de tv kunt kruipen.



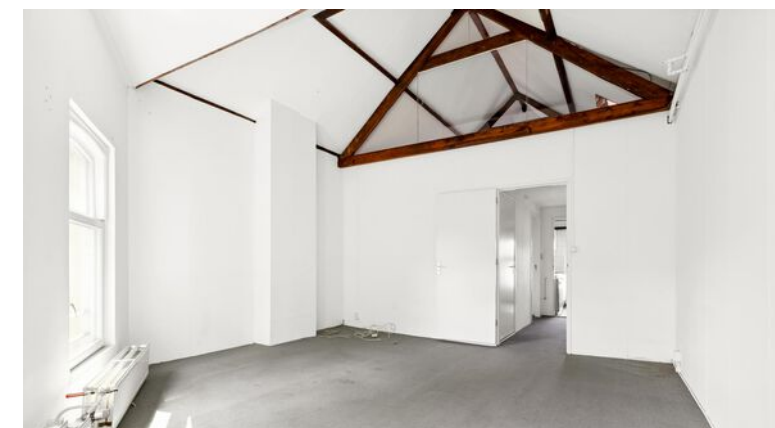




## Derde verdieping

De bovenste verdieping is misschien ook wel de mooiste van allemaal. Doordat de volledige nokhoogte zichtbaar is, krijgt u hier een fijn ruimtelijk gevoel. De oude balken en het vrije (groene) uitzicht maken het plaatje hier helemaal af. De indeling is hetzelfde als op de tweede verdieping. Aan de voorzijde van de verdieping bevindt zich een grote slaapkamer en aan de achterzijde van de woning bevindt zich een kleinere slaapkamer, met een trap naar de vloering boven de voorkamer, en een keuken met Frans balkon. Ziet u zich hier al wakker worden, met zowel naar boven een mooi uitzicht op de balkpartij als naar buiten op de groene bomen en de singel. Of misschien een extra zolderkamer door een plafond aan te brengen en hiermee een zeer ruime vierde verdieping/zolder te creëren.

  
2e slaapkamer met  
trap naar de vloering





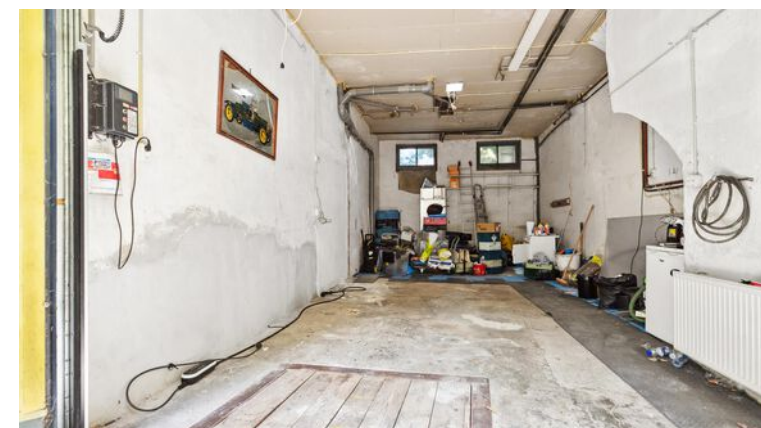


Maar liefst 50m

## Garage + buurt

De garage biedt ruimte voor een auto en opslag, maar ook geschikt voor kantoor aan huis of andere hobby's. Vanuit de garage kunt u doorlopen naar de eerste verdieping zonder eerst weer naar buiten te hoeven. Wat een luxe!

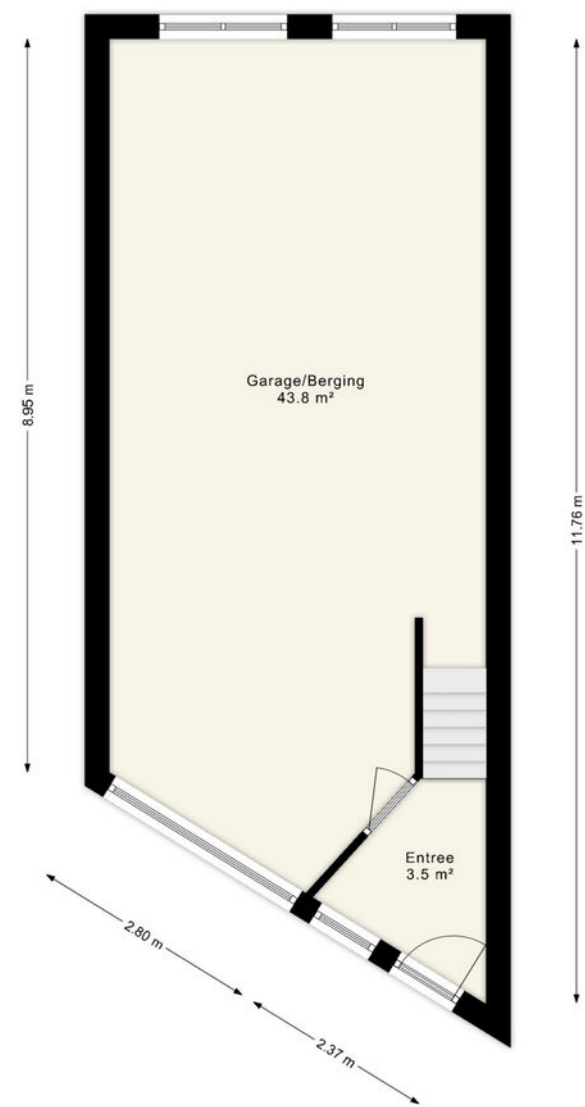
De ligging van de woning is geweldig. Precies in een bocht aan de singel. Dit zorgt voor een extra wijds uitzicht over het water, de kade, de watertoren en zelfs de Domtoren die nu prachtig zichtbaar uit de steigers is gekropen. De woning ligt in de Vogelenbuurt, aan de rand van het centrum. In de Vogelenbuurt wonen veel gezinnen, maar ook starters en studenten.





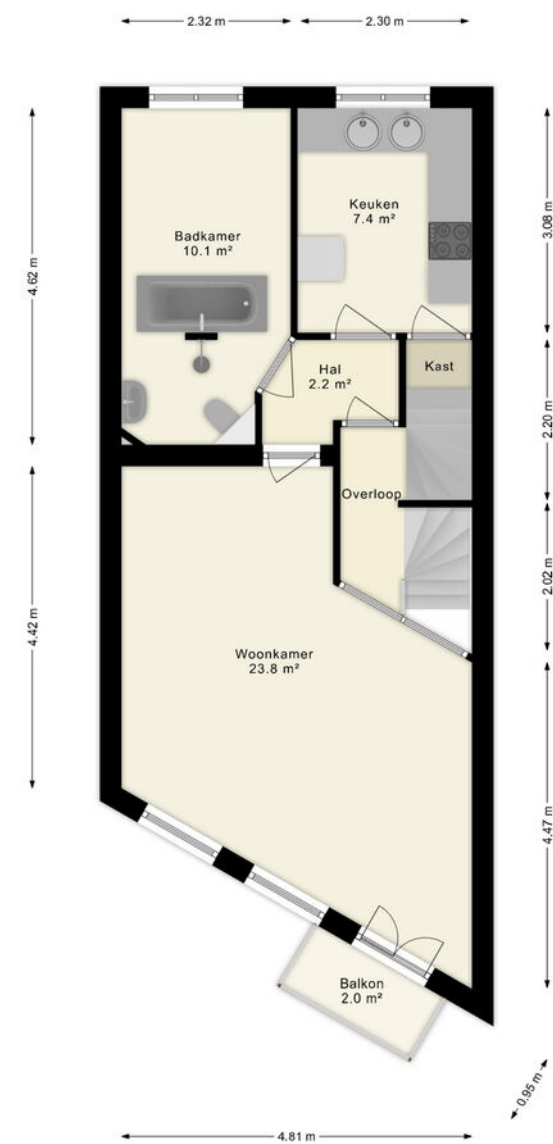
# Plattegrond

Begane grond



# Plattegrond

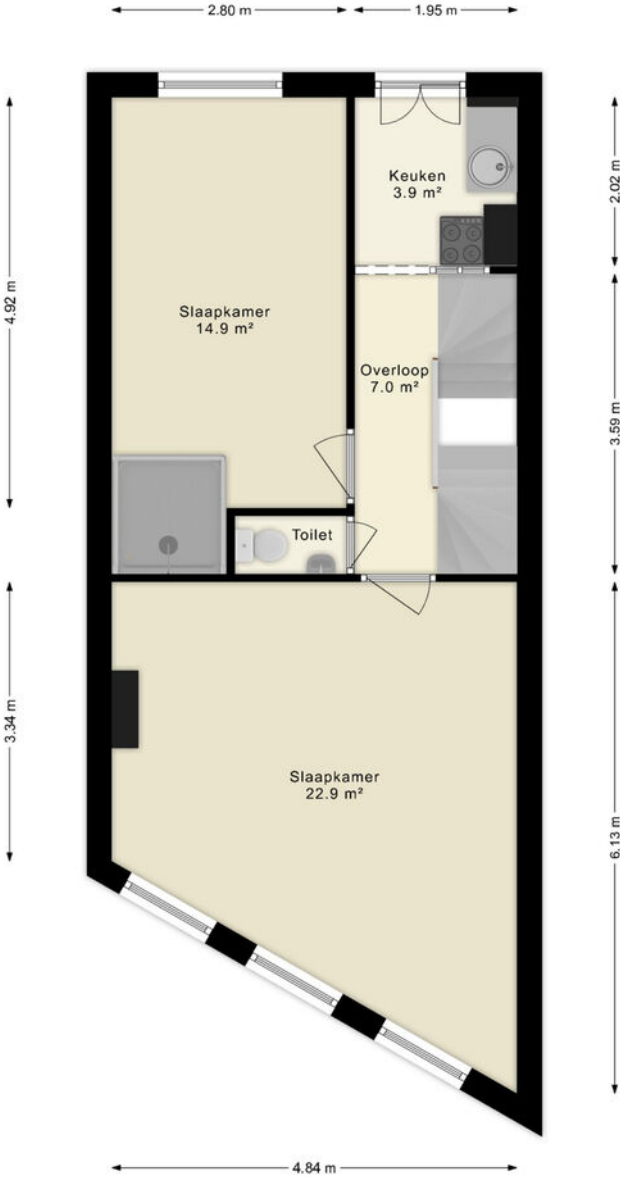
Eerste verdieping





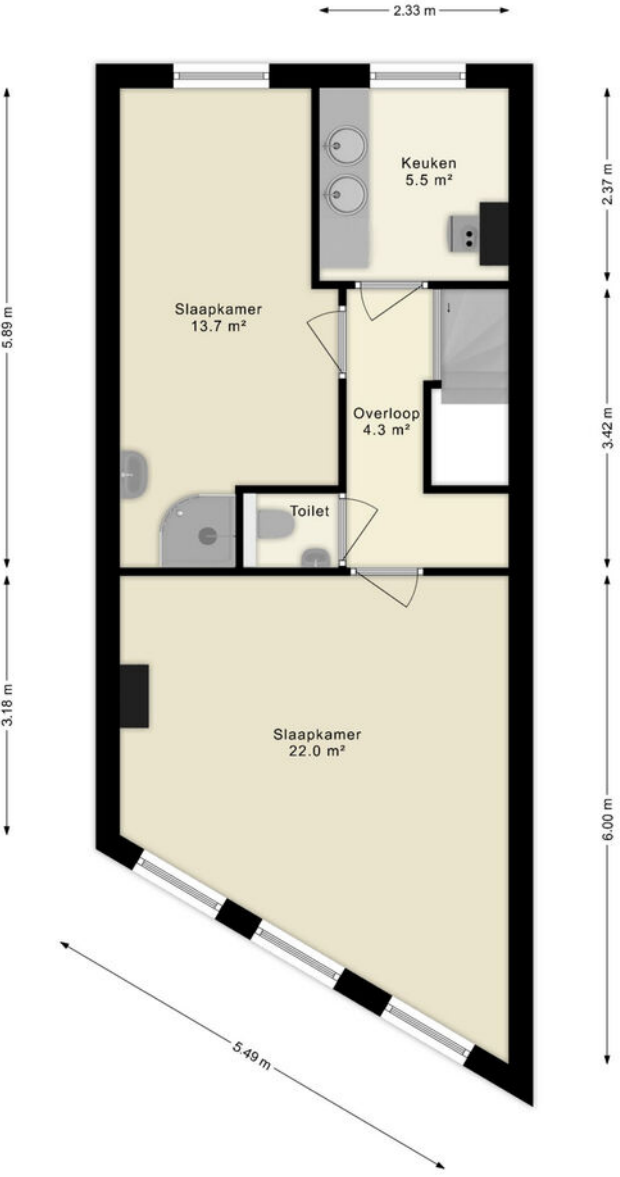
# Plattegrond

Tweede verdieping



# Plattegrond

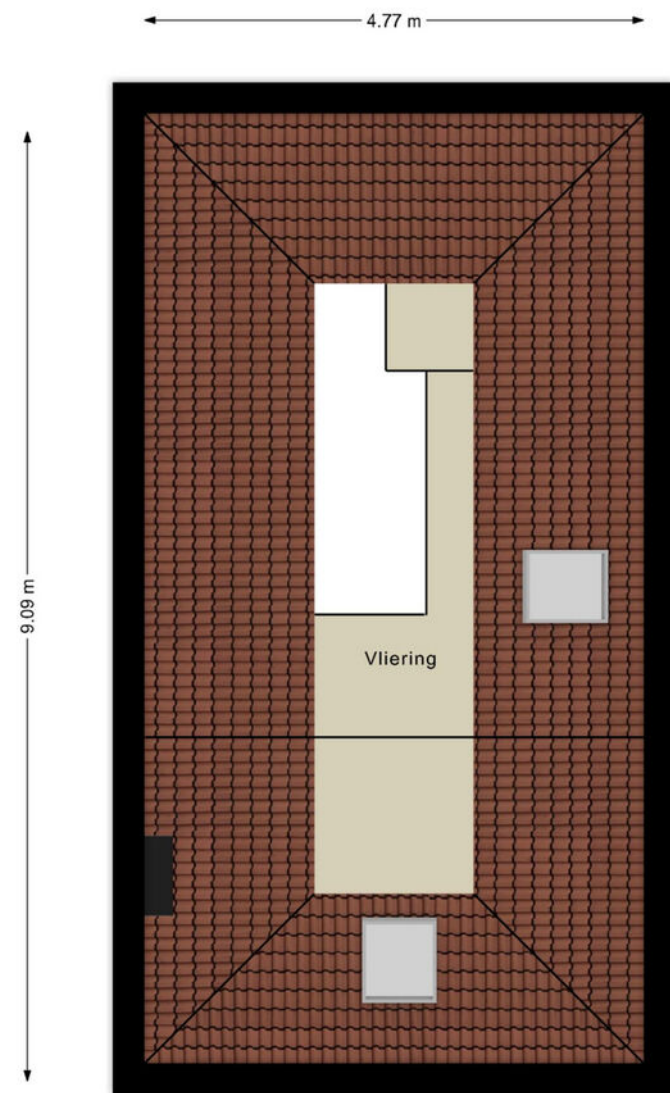
Derde verdieping





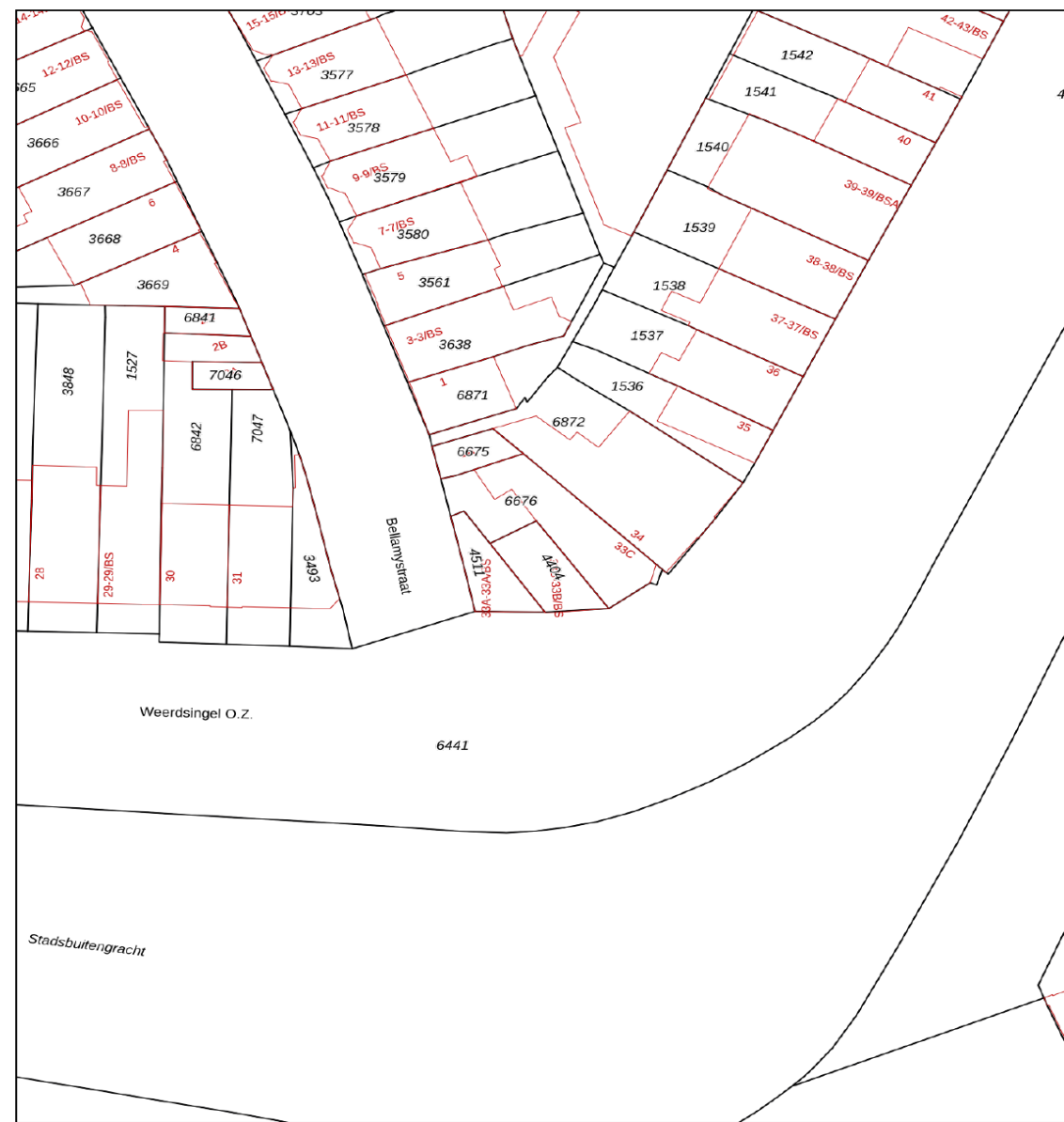
# Plattegrond

Vliering



Kadastrale kaart

Uw referentie: Weerdsingel O.Z. 33



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 C  
Perceel 4404

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 juli 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.

kadaster



# Plattegrond

Kadastrale kaart

Gemeente: Lauwerecht  
Sectie: C  
Huisnummer: 33 B BS  
Perceelnummer: 4404  
Grootte: 50 m<sup>2</sup>





# 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

## Vogelenbuurt

De Vogelenbuurt is gelegen in de wijk Noordoost Utrecht. De wijk wordt in het zuiden begrensd door de Weerdsingel-Oostzijde, in het westen door de Hopakker en de Merelstraat in het noorden door de Draaiweg met in het verlengde daarvan de Johannes de Bekastraat, de Van 's Gravensandsestraat en de Menno van Coehoornstraat en in het oosten door de Van der Heijdenstraat en de Grietstraat. In de Middeleeuwen lag de Vogelenbuurt, wat toen nog de Vogelenwijk heette, in de polders. Ten behoeve van de afwatering van de veengronden werd de Veengracht afgegraven. Deze gracht liep langs de Keizersgracht, Zaagmolenkade en kwam uit bij de Prof. Jordanlaan. Vanwege zijn belang voor de turfvaart werd deze gracht het Zwarte Water genoemd. In de omgeving stonden molens, watergebonden bedrijfjes en boerderijen.

In de Vogelenbuurt wonen veel gezinnen, maar ook starters en studenten. De Vogelenbuurt is een gezellige wijk. Er zijn veel gezellige speelpleintjes. De Vogelenbuurt en Wittevrouwen wordt gescheiden door het Griftpark, een ruim opgezet stadspark.



”

Singels, Griftpark,  
horeca en sfeer,  
Utrecht bij uitstek!

Marius Don



# Wijkstatistieken

## Buurtinformatie - Utrecht / Vogelenbuurt



Mannelijke inwoners  
**48%**



Auto(s) per inwoner  
**0,4 per huishouden**



Middelbare school  
**300 m**



De huisarts  
**290 m**



Vrouwelijke inwoners  
**52%**



De school  
**290 m**



De supermarkt  
**500 m**



Leeftijd

0 - 14: 12%

15 - 24: 19%

25 - 44: 41%

45 - 64: 20%

65+: 8%

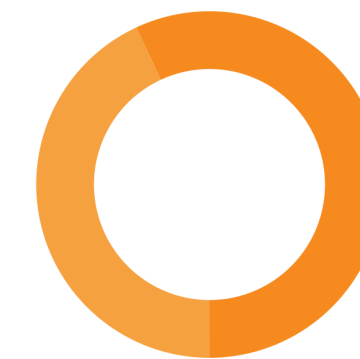


Huishoudens

Eenpersoons: 58%

Zonder kinderen: 24%

Met kinderen: 18%



Koop / huur

Koop: 57%

Huur: 43%



# 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 mogelijkwerijs 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










**Molenbeek Makelaars**

# 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](mailto:woneninutrecht@molenbeek.nl)

## Andere vestigingen

### Molenbeek Woudenberg

De Nieuwe Poort 20  
3931 JK Woudenberg

 033 286 44 11  
 [woudenberg@molenbeek.nl](mailto:woudenberg@molenbeek.nl)

### Molenbeek Zeist

Antonlaan 600  
3707 KD Zeist

 030 692 02 04  
 [zeist@molenbeek.nl](mailto:zeist@molenbeek.nl)

[molenbeek.nl](http://molenbeek.nl)

