



Molenbeek Makelaars

Altijd in de buurt!



Kenmerken

-  114 m²
-  87 m²
-  4 Slaapkamers
-  Catharijne

Welkom in uw
nieuwe thuis

☎ 030 256 88 11
✉ woneninutrecht@molenbeek.nl

www.molenbeek.nl

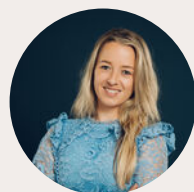
Makassarstraat 16

3531 VN Utrecht | € 695.000,- K.K.





Uw contactpersonen



Dagmar Daae
Makelaar en Taxateur o.z. RM RT

☎ 06 82 54 50 00
✉ daae@molenbeek.nl



Marius Don
Makelaar en Taxateur o.z. RM RT

☎ 06 13 63 19 60
✉ don@molenbeek.nl

Wij maken van deze
woning uw nieuwe
thuis.



Inhoud

- 04** De woning
- 06** Begane grond
- 08** Eerste verdieping
- 10** Tweede verdieping
- 12** Tuin
- 13** Omgeving
- 14** Plattegronden
- 18** Utrecht & omgeving
- 20** De wijk
- 21** Wijkstatistieken
- 22** Extra informatie
- 25** Onze dienstverlening
- 26** Klanttevredenheid
- 27** Ons team

De woning

Wow! Dit denkt en, wie weet, zegt u als u de woning bezichtigd. Totaal gemoderniseerd in 2025 en daarmee tip-top, instapklaar en klaar voor de eerstkomende woonjaren. Dus....verhuisdozen inpakken en verhuizen maar!

Zoals gezegd is de woning in 2025 volledig gerenoveerd en gemoderniseerd. Ook is de woning vergroot. Zo is de bovenste verdieping gerealiseerd, waardoor u een optimaal woonoppervlak heeft. Bent u geen klusser? Geen probleem, want de vorige eigenaar heeft de woning volledig tot in de puntjes aangepakt en met liefde omgetoverd tot een heerlijk gezinshuis!

Het betreft een eengezinswoning, type tussenwoning, met een zeer royaal woonoppervlak. De woning is modern afgewerkt en is voorzien van veel daglicht en comfort: volledige isolatie, dubbelglas, vloerverwarming en instapklaar. Een ideaal gezinshuis op een toplocatie!



Specificaties

Vraagprijs:	€ 695.000,- K.K.	Aantal kamers:	5
Soort woning:	eengezinswoning	Aantal slaapkamers:	4
Bouwjaar:	1928	Aantal woonlagen:	3
Woonoppervlakte:	114 m²	Tuinligging:	zuidoosten
Perceeloppervlakte:	87 m²	Energielabel:	A
Inhoud:	415 m³		

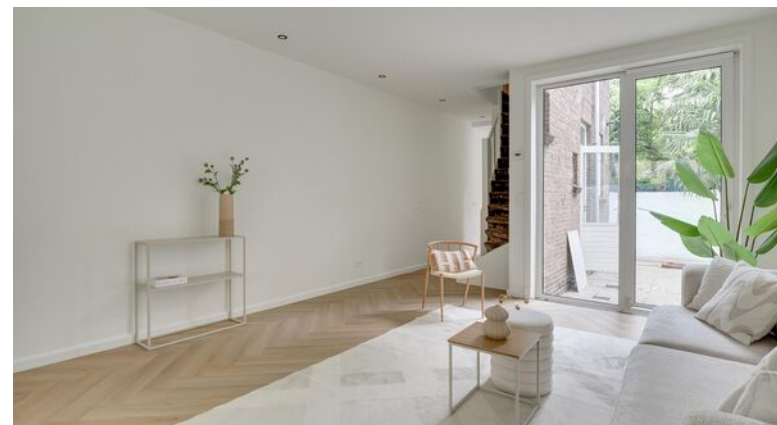


Begane grond

In de woonkamer vallen meteen een paar aspecten op: de prachtige lichtinval door de voor- en achterzijde, de strak gestuukte wanden en plafond en de visgraat vloer die de kamer een warme uitstraling geeft. De hal en de woonkamer worden gescheiden door een deur voorzien van glas, waardoor de hal nog extra licht krijgt. De woonkamer heeft een mooi formaat en een fijne indeling.

Aan de achterzijde van de woning is de goednieuwe keuken geplaatst. Een L-opstelling een een matte taupe kleur afgewerkt met een marmerkleurig blad. De keuken is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: een 40-pits inductiekookplaat, afzuiging, combi-magnetron, koelkast en een vaatwasser (45 cm). Doordat de keuken onder- en bovenkasten heeft, heeft

Ruime woonkamer





Moderne badkamer

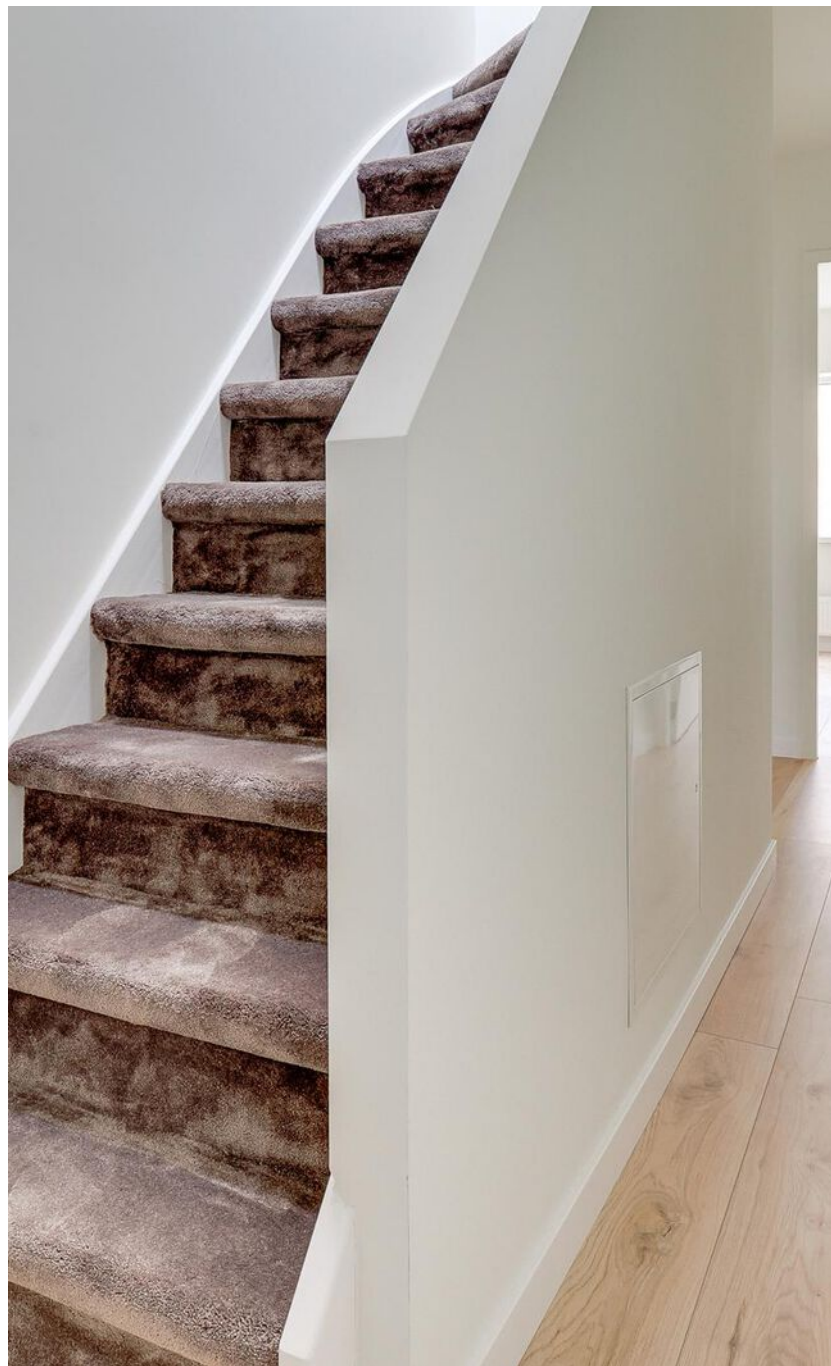
Eerste verdieping

De overloop biedt u toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. Ook heeft u de beschikking over een trapkast voor bergruimte, maar ook de wasmachine.

De hoofdslaapkamer is aan de voorzijde gelegen en is een ontzettende royale ruimte met volop plek voor een ruim tweepersoonsbed en een kledingkast. De kamer heeft zicht op de straat, maar ondanks dat een rustige ligging, omdat de straat enkel wordt gebruikt door bestemmingsverkeer. De andere kamer bevindt zich aan de achterzijde en is een perfecte studeer- of hobbykamer.

De badkamer, u treft hier een inloop-/regendouche met handdouche, een fraai wastafelmeubel met stenen kom, een ronde spiegel met verlichting en een wandcloset.





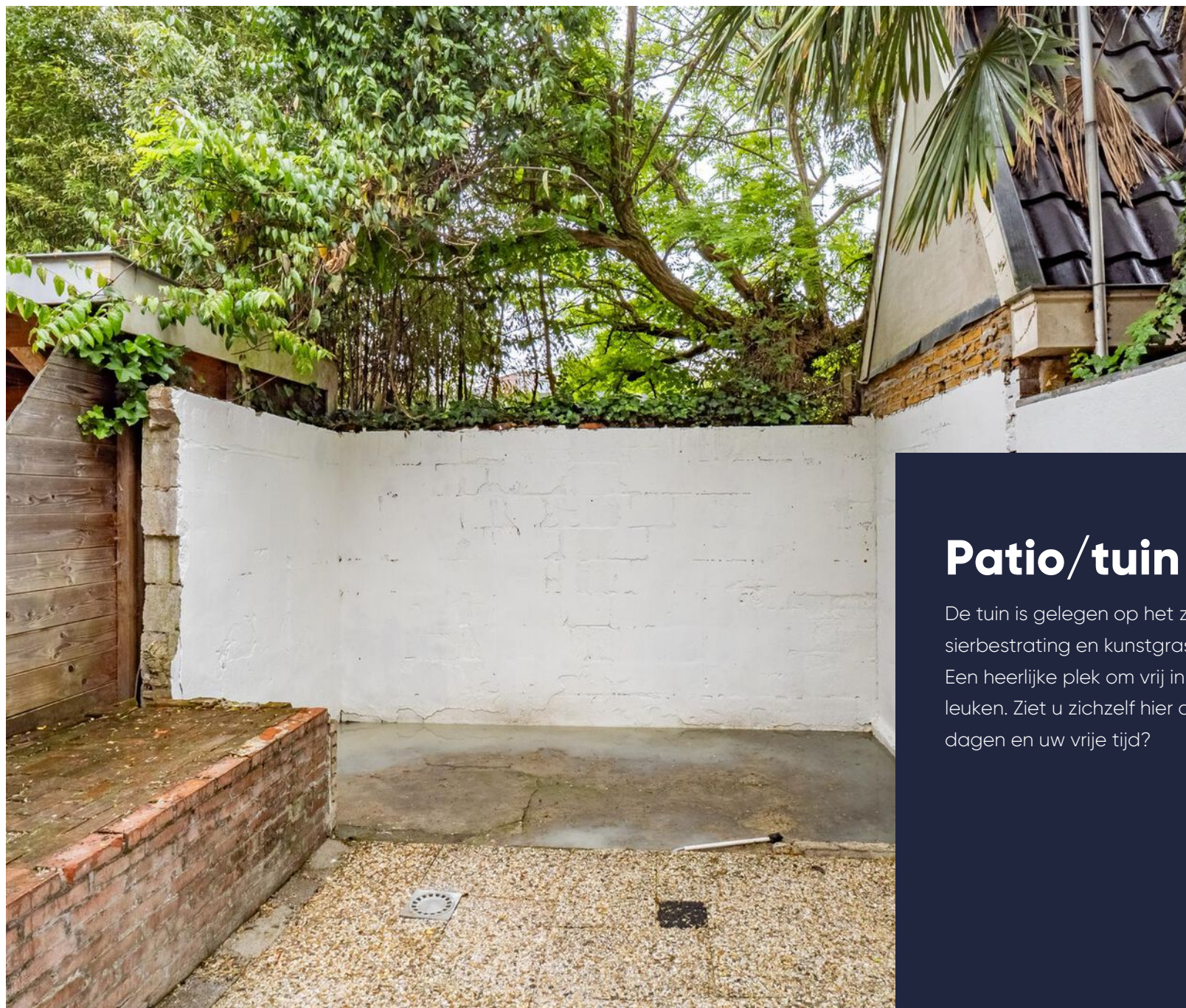
Tweede verdieping

Overloop met een prachtige lichtinval via het dakraam aan de achterzijde. U treft op de overloop een cv-ketel en de installatie van de mechanische ventilatie. Vanaf de overloop heeft u toegang tot twee heerlijke slaapkamers.

De grootste slaapkamer is aan de voorzijde gesitueerd. De kamer is voorzien van twee dakramen, waardoor deze kamer zeker niet donker is. Een heerlijke lichte kamer met volop leefruimte en mogelijkheden qua inrichting. De andere kamer is aan de achterzijde gelegen en kan gebruikt worden voor verschillende doeleinden: eenpersoonkamer, babykamer of een ruime studeerkamer. Ook deze kamer heeft een dakraam voor voldoende licht.

Ruime slaapkamer





Gelegen op het
zuidoosten

Patio/tuin

De tuin is gelegen op het zuidoosten en is voorzien van sierbestrating en kunstgras helemaal achterin de tuin. Een heerlijke plek om vrij in te delen en nog op te leuken. Ziet u zichzelf hier al genieten van de mooie dagen en uw vrije tijd?



Omgeving

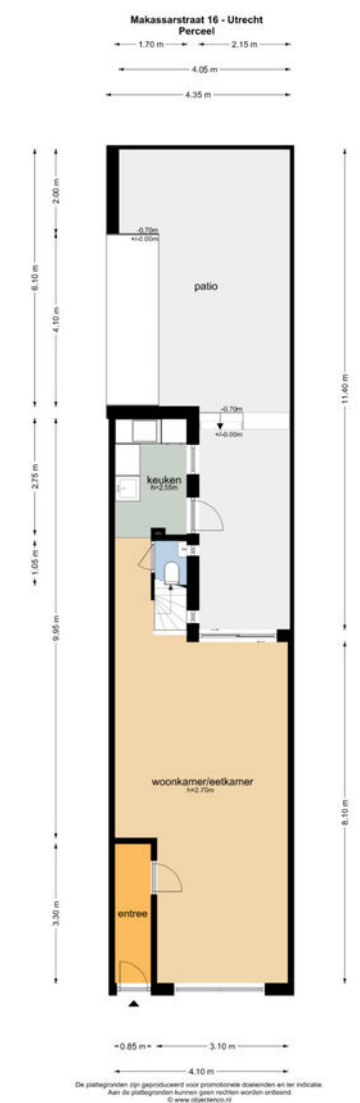
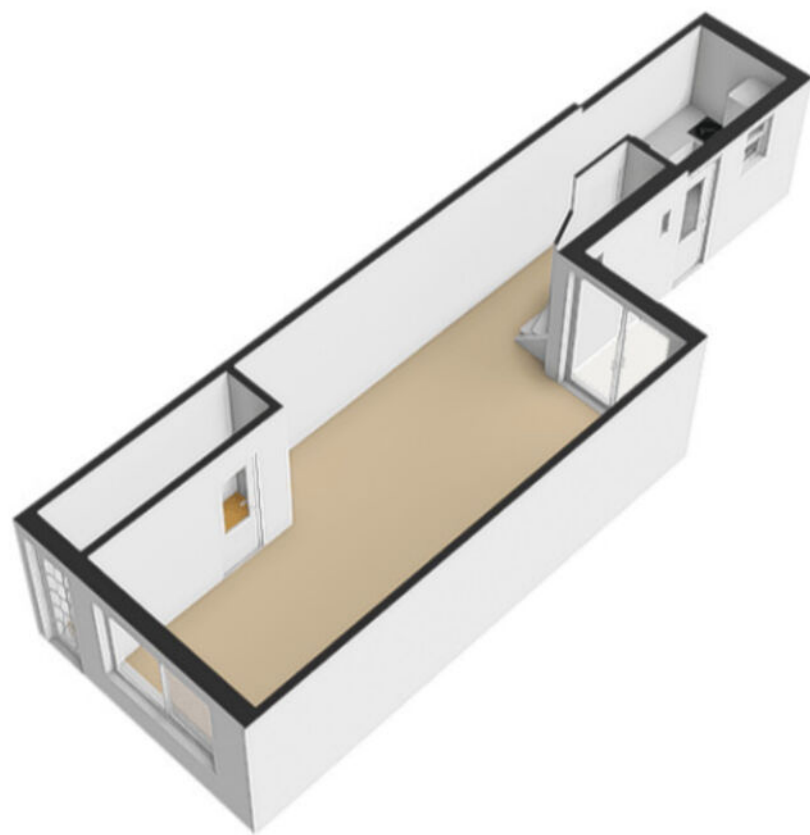
De woning is gelegen in een multiculturele, populaire buurt aan de westkant van Utrecht. Het betreft een jonge wijk, gelegen op fietsafstand van het centrum (binnen 10 minuten staat u met de fiets op de Oudegracht) en op 6 minuten loopafstand van winkelcentrum Groeneweg.



Groene omgeving

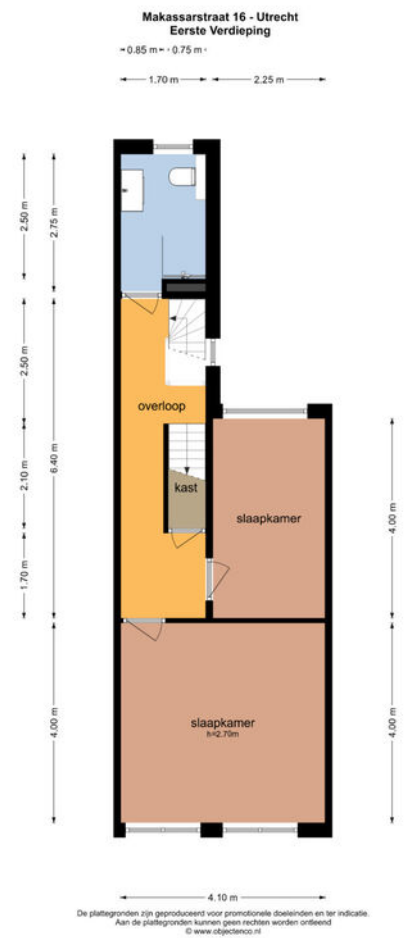
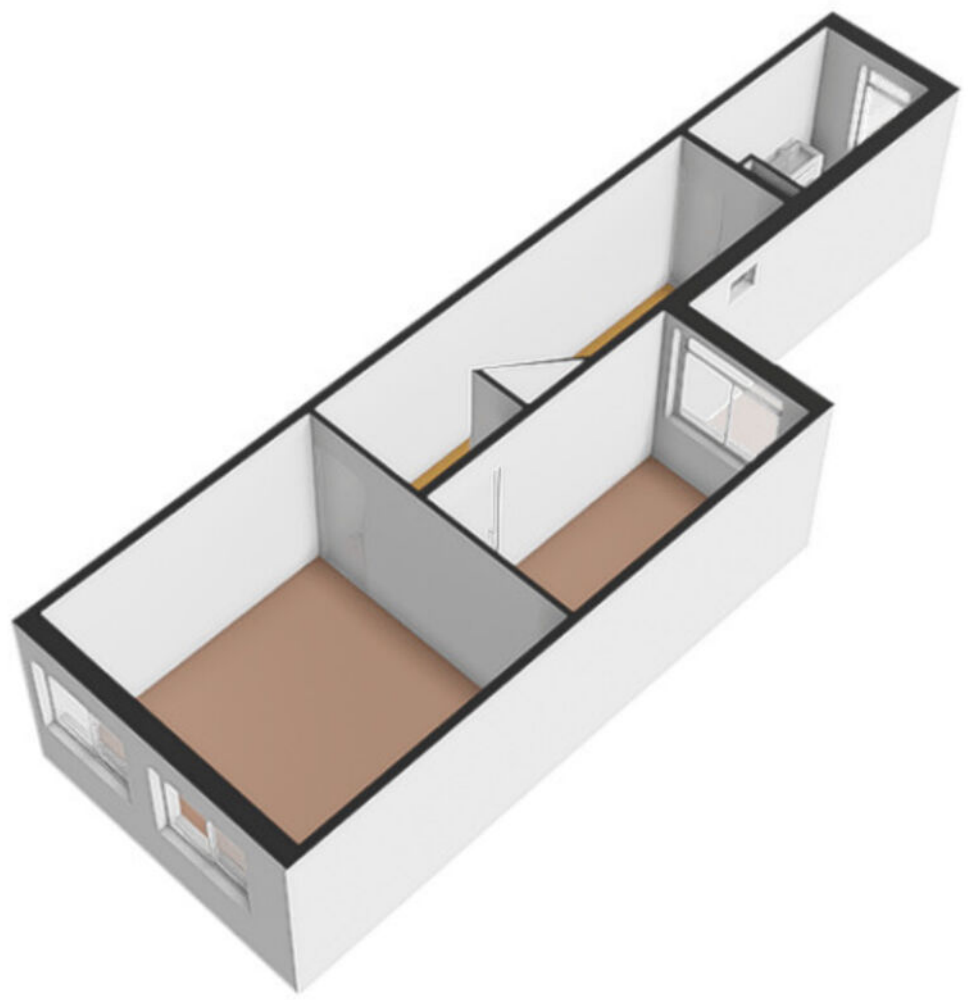
Plattegrond

Begane grond



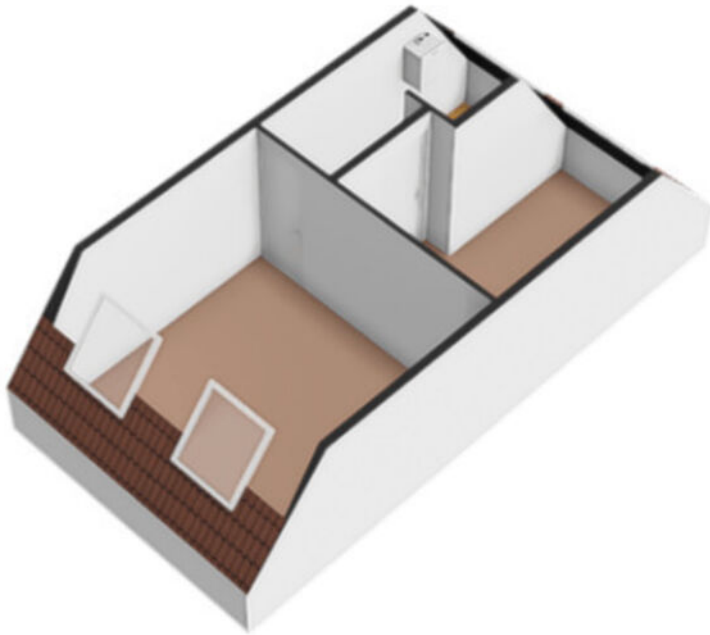
Plattegrond

Eerste verdieping

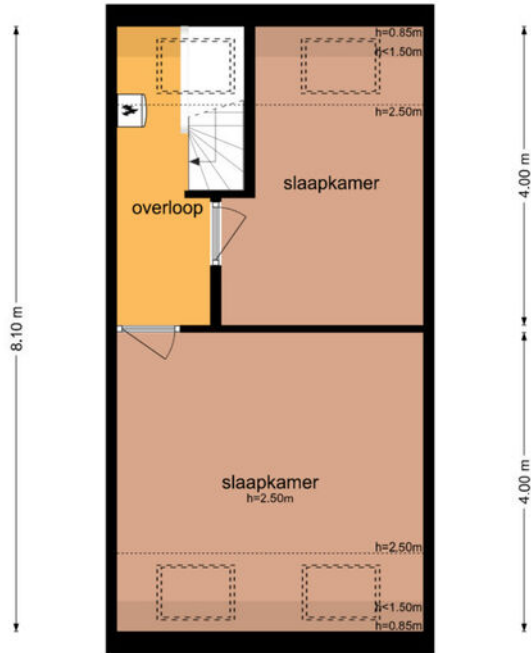


Plattegrond

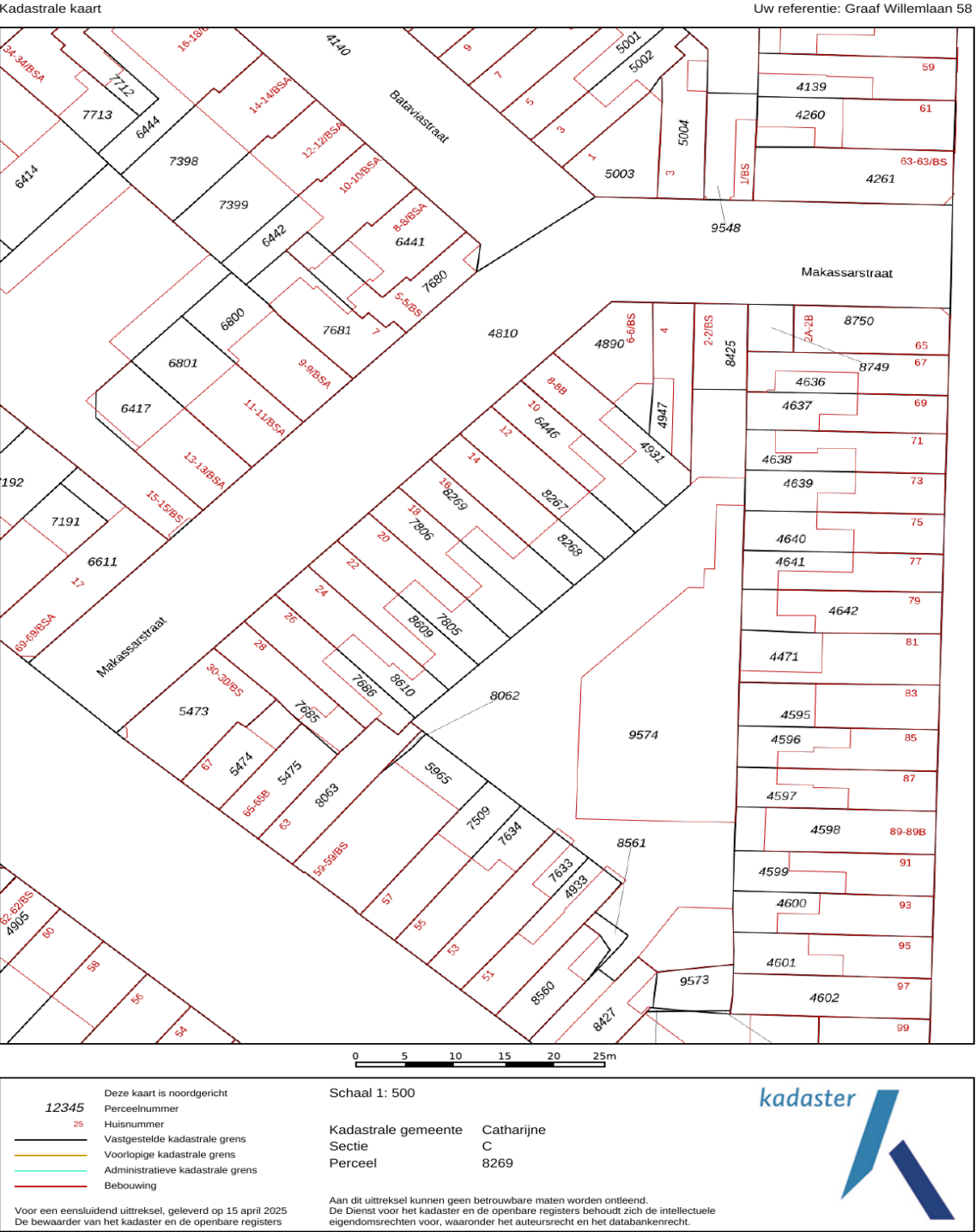
Tweede verdieping



Makassarstraat 16 - Utrecht
Tweede Verdieping



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



Plattegrond

Kadastrale kaart

Gemeente: Catharijne

Sectie: C

Huisnummer: 16

Perceelnummer: 8269

Grootte: 87 m²



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

Lombok

Lombok en Leidseweg is een subwijk in de wijk West in Utrecht. De demografische samenstelling van de wijk is het afgelopen decennium flink veranderd. De wijk is voor de jonge stedeling in trek vanwege de karakteristieke straatjes en strategische ligging nabij het centrum. In navolging daarvan hebben diverse cafés en restaurantjes zich in en om de wijk gevestigd. Ondanks de nieuwe instroom in de wijk wonen er ook nog steeds veel nationaliteiten in de wijk, met name in de deelwijk Lombok-oost.

De subwijk bestaat uit de buurten Lombok-West, Lombok-Oost en Leidseweg en Omgeving. Lombok is gebouwd tussen 1886 en 1920 als typische arbeiderswijk. Lombok staat bekend als een multiculturele wijk, met name vanwege de vele multiculturele winkels. Lombok heeft een rijke historie gezien de toentertijd gevestigde industrieën. Tevens had de wijk een verbindingsfunctie met de Kanaalstraat en de Vleutense Vaart, later Vleutenseweg, met het 'achterland', de agrarische gebieden van De Meern en Vleuten.



” Een wijk met karakteristieke straatjes! – Marius Don



Wijkstatistieken

Buurtinformatie – Utrecht / Laan van Nieuw-Guinea, Spinozaweg e.o.



Mannelijke inwoners
48%



Auto(s) per inwoner
0,5 per huishouden



Middelbare school
1 km



De huisarts
2,4 km



Vrouwelijke inwoners
52%



Basisschool
260 m



De supermarkt
290 m



Leeftijd

0 - 14: 10% 15 - 24: 15% 25 - 44: 48%

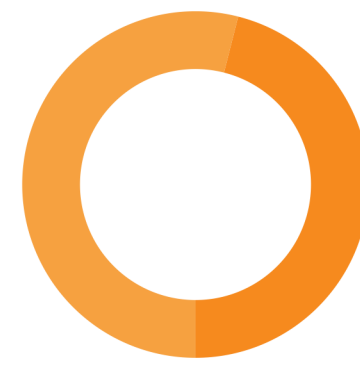
45 - 64: 18% 65+: 8%



Huishoudens

Eenpersoons: 55% Zonder kinderen: 27%

Met kinderen: 18%



Koop / huur

Koop: 46% Huur: 54%

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
- ✓ Kleinere 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



"Na eerdere zeer goede ervaring met deze makelaar, wederom voor hen gekozen en dat was weer een heel prettige samenwerking"

10 Een Funda gebruiker
Geschreven op
7 november 2024

"Molenbeek was op ieder moment van de dag bereikbaar. Alle vragen die ik had hebben ze keurig beantwoord. Alles wat betreft aankoop hebben ze voor mij geregeld."

9,5 Een Funda gebruiker
Geschreven op
11 september 2024

verkoop

9,2

Gemiddelde op basis van
110 reviews



aankoop

9,2

Gemiddelde op basis van
37 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

molenbeek.nl

