



Molenbeek Makelaars





Altijd in de buurt!



Ketjapweg 12

3541 RH Utrecht | € 695.000 k.k.

Kenmerken

-  115 m²
-  416 m³
-  4 slaapkamers
-  Hoge Weide

**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 Begane grond
- 08 Eerste verdieping
- 10 Tweede verdieping
- 12 Tuin en parkeren
- 14 Plattegronden
- 20 Utrecht & omgeving
- 22 De wijk
- 23 Wijkstatistieken
- 24 Lijst van zaken
- 28 Extra informatie
- 31 Onze dienstverlening
- 32 Klanttevredenheid
- 33 Wie zijn wij?
- 34 Ons team

De woning

De gehele woning is keurig afgewerkt en verzorgd.

De begane grond heeft een ruime living mede door de uitbouw die tijdens de bouw is gerealiseerd. Aansluitend ligt de zonnige tuin op het zuidoosten waar u middels een schuifpui de woonkamer fijn kunt verlengen in de zomer.

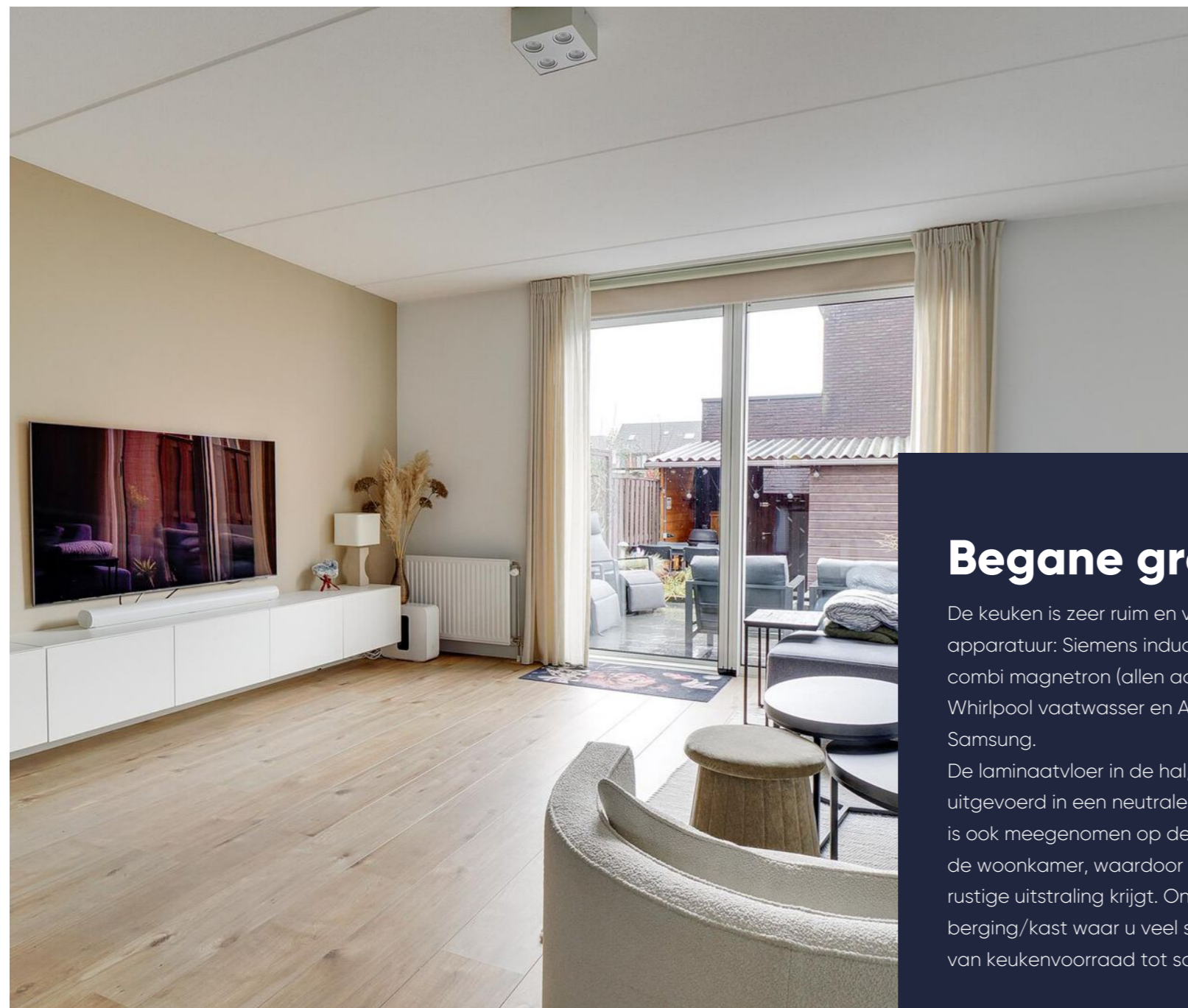
Op de eerste verdieping zijn er twee slaapkamers. De masterbedroom op deze verdieping heeft een royale inloopkast en op de tweede verdieping zit zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde een dakkapel (beide uit 2022), waardoor u op deze verdieping ook het volledige vloeroppervlak kunt gebruiken.

De woning is door het A++ energielabel goed geïsoleerd en daarnaast is de woning keurig onderhouden, waardoor het een instapklaare woning is.



Specificaties

Vraagprijs:	€ 695.000,- k.k.	Aantal kamers:	5
Soort woning:	eengezinswoning	Aantal slaapkamers:	4
Bouwjaar:	2015	Aantal woonlagen:	3
Woonoppervlakte:	115 m ²	Tuinligging:	zuidoost
Perceeloppervlakte:	111 m ²	Energielabel:	A++
Inhoud:	416 m ³		



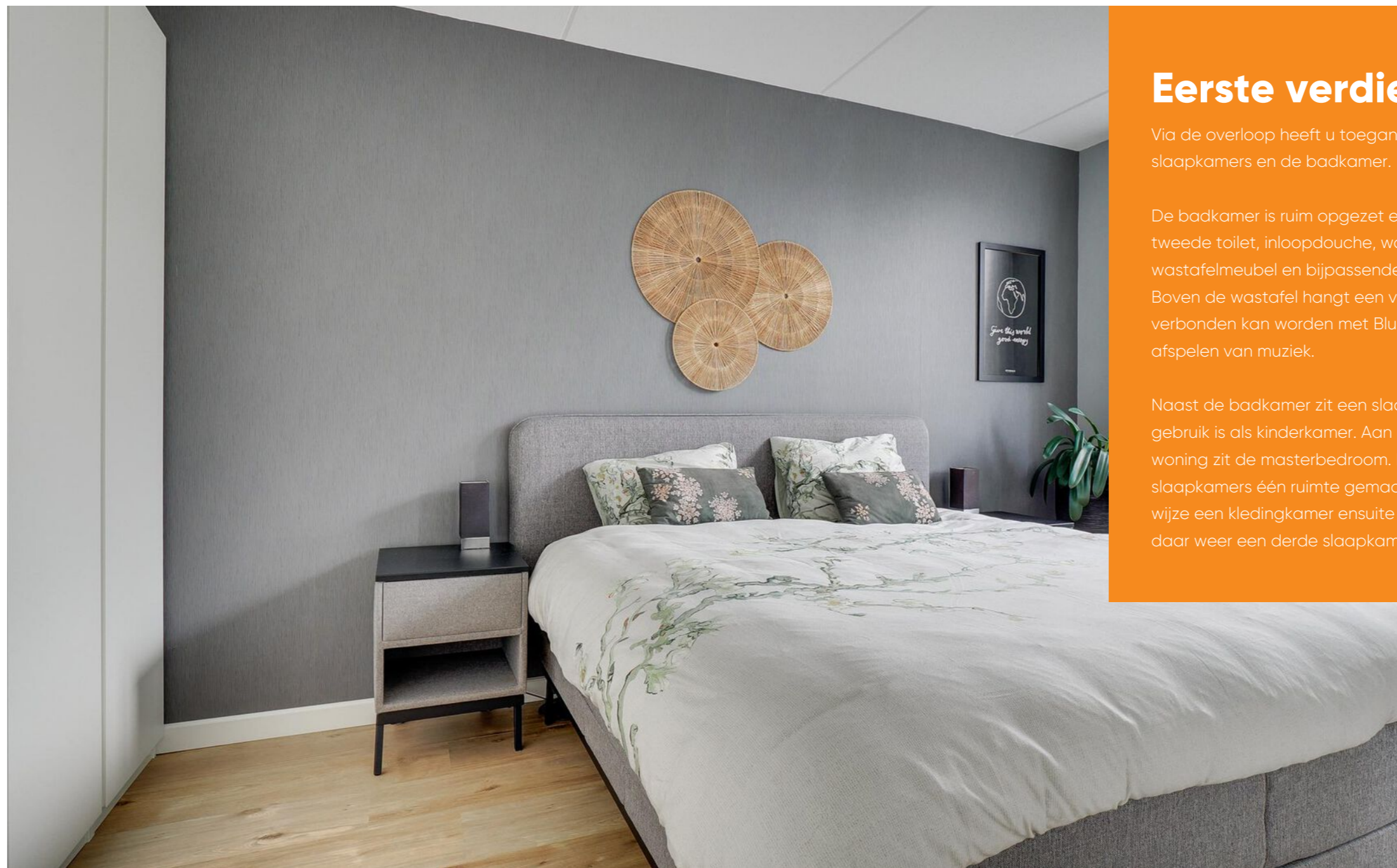
Lichte woonkamer

Begane grond

De keuken is zeer ruim en voorzien van de volgende apparatuur: Siemens inductiekookplaat, combi oven, combi magnetron (allen aangeschaft in 2023), Whirlpool vaatwasser en Amerikaanse koelkast van Samsung.

De laminaatvloer in de hal, woonkamer en keuken is uitgevoerd in een neutrale eikenhouten kleur. Deze tint is ook meegenomen op de muur en in de gordijnen in de woonkamer, waardoor het geheel een ruimtelijke en rustige uitstraling krijgt. Onder de trap zit een ruime berging/kast waar u veel spullen in op kunt bergen, van keukenvoorraad tot schoonmaakspullen.





Eerste verdieping

Via de overloop heeft u toegang tot beide slaapkamers en de badkamer.

De badkamer is ruim opgezet en voorzien van een tweede toilet, inloopdouche, wastafel met wastafelmeubel en bijpassende hoge opbergkast. Boven de wastafel hangt een verlichte spiegel die verbonden kan worden met Bluetooth voor het afspelen van muziek.

Naast de badkamer zit een slaapkamer die nu in gebruik is als kinderkamer. Aan de voorzijde van de woning zit de masterbedroom. Hier is van twee slaapkamers één ruimte gemaakt en zo is er op slimme wijze een kledingkamer ensuite gemaakt. Eenvoudig is daar weer een derde slaapkamer van te maken.

Master bedroom met
inloopkast





Twee slaapkamers

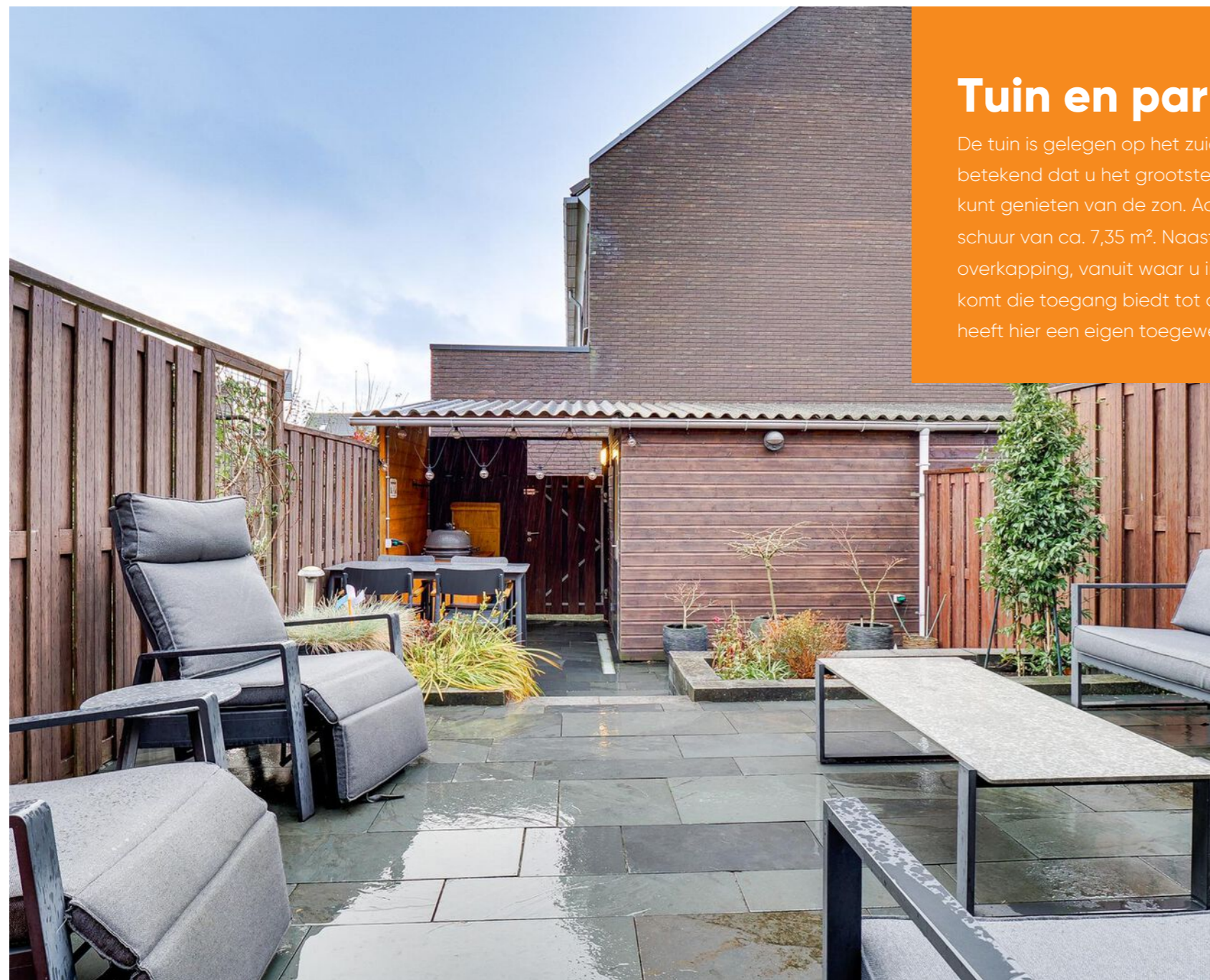
Tweede verdieping

Door de plaatsing van een dakkapel aan de voorzijde en achterzijde (in 2022) bevinden zich op deze verdieping nog eens twee slaapkamers.

Daarnaast is er voldoende ruimte voor de wasmachine en droger.

Er is boven het trappengat een vliering gecreëerd voor het bergen van spullen.



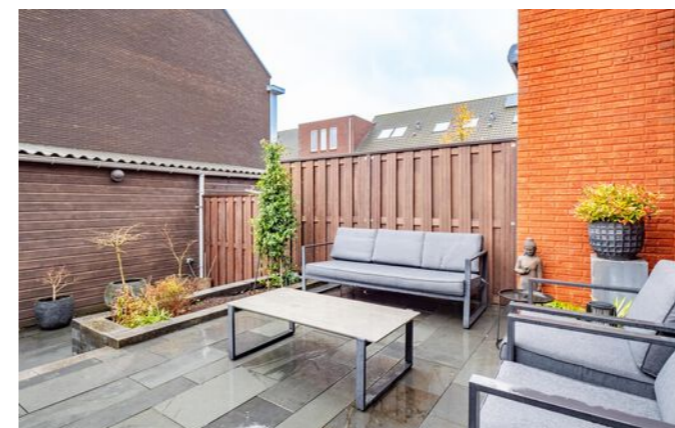


Tuin en parkeren

De tuin is gelegen op het zuidoosten, dus dat betekent dat u het grootste gedeelte van de dag kunt genieten van de zon. Achterin de tuin staat de schuur van ca. 7,35 m². Naast de schuur zit een overkapping, vanuit waar u in een poort terecht komt die toegang biedt tot de het parkeerplein. U heeft hier een eigen toegewezen parkeerplaats.

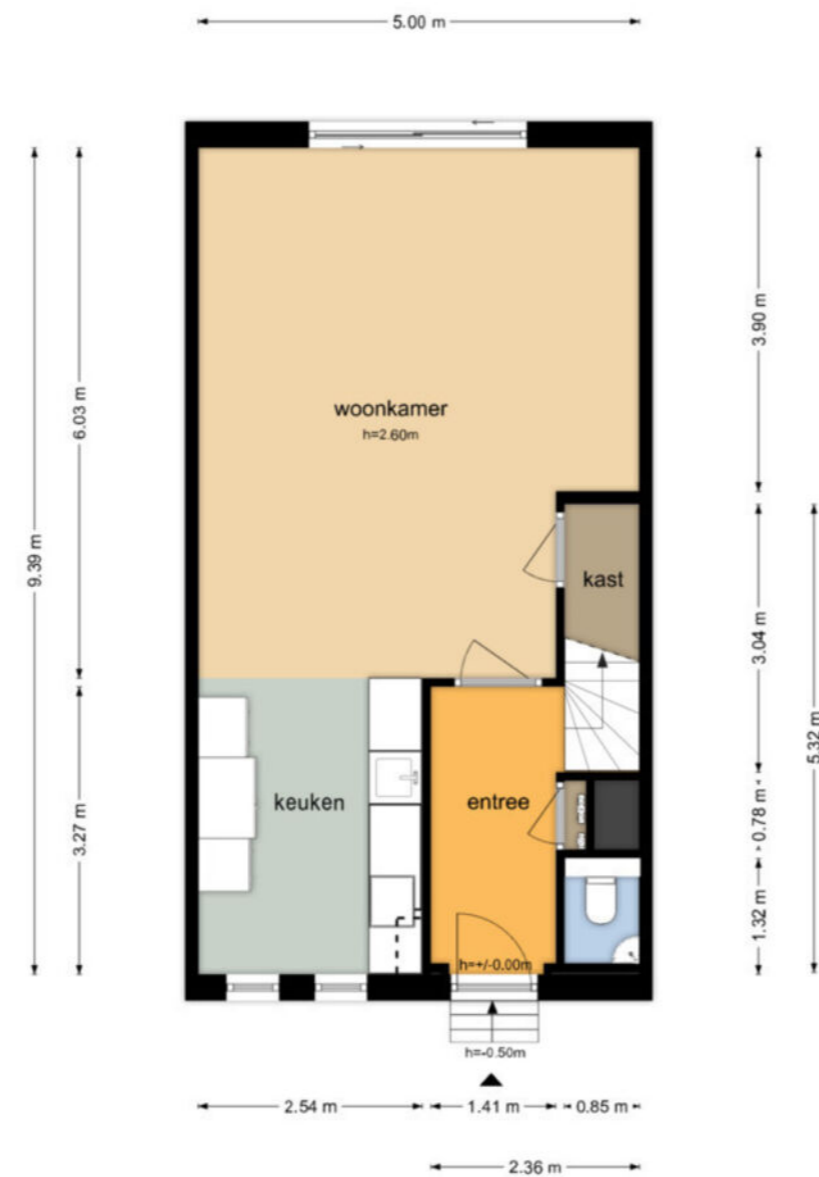


Tuin op het zuidoosten



Plattegrond

Begane grond



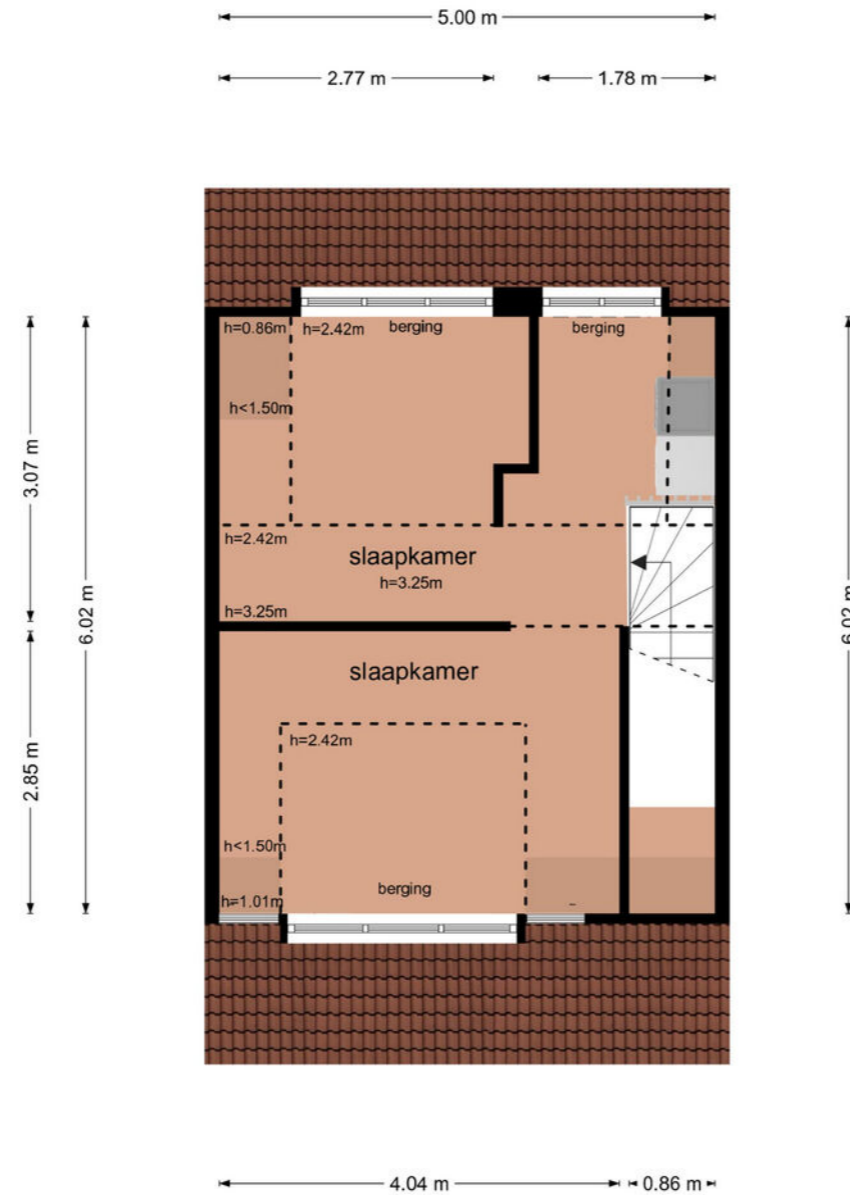
Plattegrond

Eerste verdieping



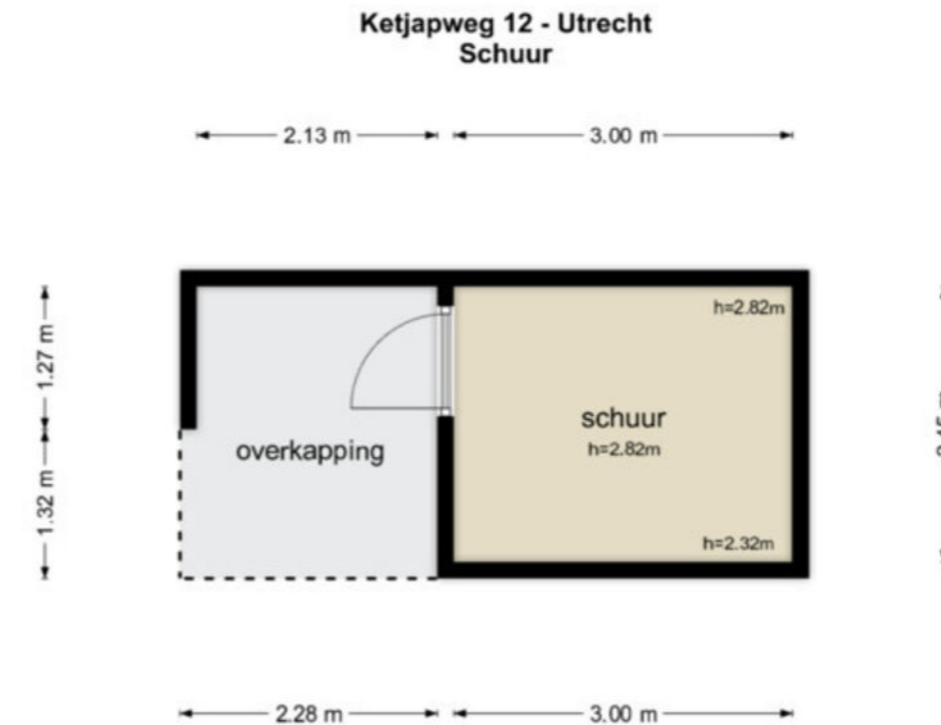
Plattegrond

Tweede verdieping

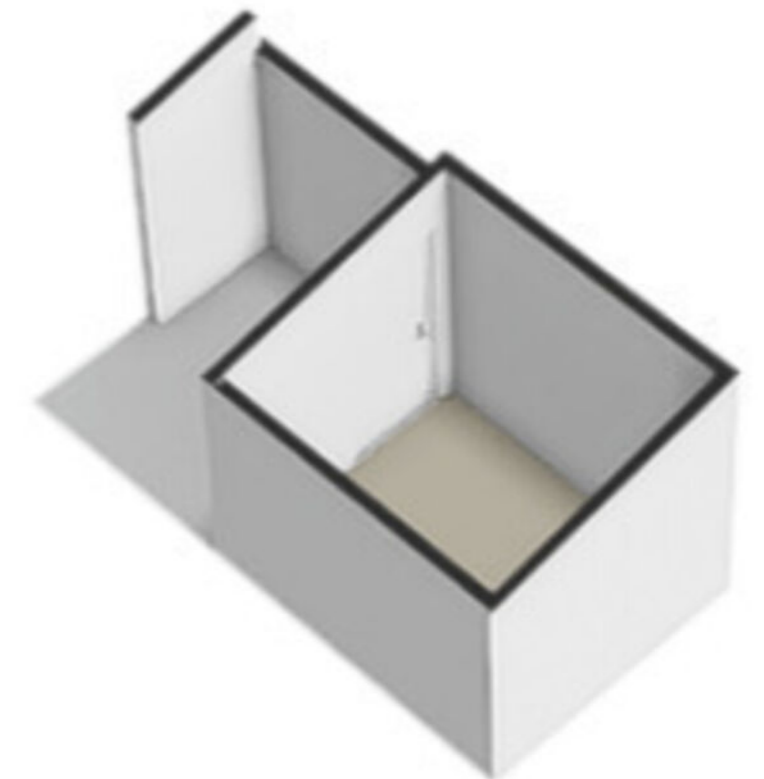


Plattegrond

Schuur met overkapping



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





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

Leidsche Rijn

Leidsche Rijn ligt in het zuidwesten van Utrecht. Het is het jongste stadsdeel van Utrecht en tevens de grootste Vinexlocatie van Nederland. In dit gebied komen oud en nieuw samen. Steeds is er gekeken hoe archeologische vondsten, oude laantjes en sloten, bomen en monumentale boerderijen kunnen worden ingebed in de bouwplannen. Zo krijgt iedere buurt een eigen identiteit en sfeer. De naam van de wijk is afgeleid van de Leidse Rijn. De rivier heette vroeger de Leidse Vaart. De Leidse Rijn is gegraven tussen 1662 en 1665, ter vervanging van de Oude Rijn en Vleutense Wetering, die te kronkelig waren geworden. Leidsche Rijn bestaat uit verschillende buurten.

Leidsche Rijn is een wijk waar veel jonge gezinnen en starters wonen. In een mediterrane sfeer met boulevards en promenades is Leidsche Rijn Centrum het kloppend hard van de wijk. Er zijn terrassen, winkels, grand cafés en restaurants, van exclusief diner tot snelle hap.

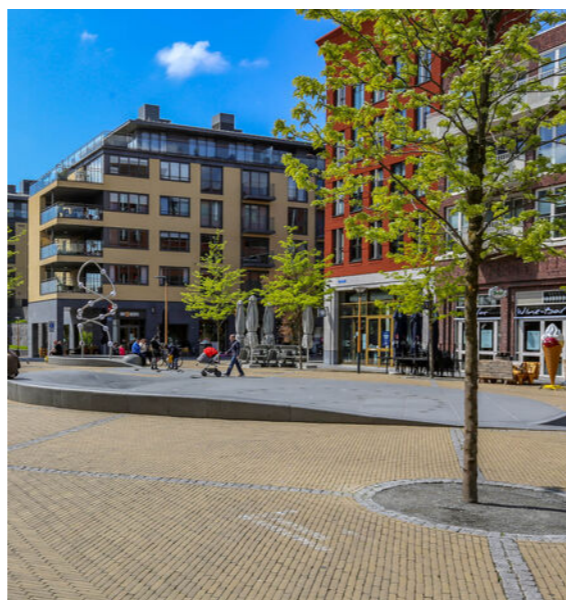
Leidsche Rijn; een stad op zich in de stad Utrecht.



”

Wonen, winkelen
en werken in het 2e
stadscentrum van
Utrecht

- Dagmar Daae



Wijkstatistieken

Buurtinformatie - Utrecht / Leidsche Rijn-Centrum



Mannelijke inwoners
53%



Auto(s) per inwoner
1,3 per huishouden



Middelbare school
500 m



De huisarts
850 m



Vrouwelijke inwoners
47%



De school
400 m



De supermarkt
1 km



Leeftijd

0 - 14: 7% 15 - 24: 9% 25 - 44: 63%
45 - 64: 12% 65+: 9%



Huishoudens

Eenpersoons: 46% Zonder kinderen: 42%
Met kinderen: 12%



Koop / huur

Koop: 28% Huur: 72%

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT	
Woning - Interieur					
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X	- overgordijnen
Allesbrander				X	- vitrages
Houtkachel				X	- rolgordijnen
(Gas)kachels				X	- lamellen
Designradiator(en)				X	- jaloezieën
Radiatorafwerking				X	- (losse) horren/rolhorren
Verlichting, te weten					-
- inbouwspots/dimmers	X				-
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X			Vloerdecoratie, te weten
- losse (hang)lampen		X			- vloerbedekking
-				X	- parketvloer
-				X	- houten vloer(delen)
					- laminaat
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- plavuizen
- IKEA PAX kasten in de kastenkamer en hoofdslaapkamer kunnen overgenomen worden.			X		-
- Grijs opbergkast op zolder en opbergkasten in de schuur kunnen overgenomen worden.			X		Overig, te weten
					- spiegelwanden
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten					- schilderij ophangstelsysteem
- gordijnrails	X				- Ophangstelsysteem woonkamer gaat mee. Ophangstelsysteem slaapkamer blijft achter.
- gordijnen			X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT	
-				X	-
-				X	-
-				X	-
					-
Woning - Keuken					-
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-
- kookplaat	X				-
- (gas)fornuis				X	-
- afzuigkap	X				Woning - Sanitair/sauna
- magnetron				X	Sauna met toebehoren
- oven				X	
- combi-oven/combimagnetron	X				
- koelkast	X				
- vriezer				X	Toilet met de volgende toebehoren
- koel-vriescombinatie				X	- toilet
- vaatwasser	X				- toiletrolhouder
- Quooker				X	- toiletborstel(houder)
- koffiezetapparaat				X	- fontein
- Koelkast schuur		X			-
-				X	-
Keukenaccessoires, te weten					Badkamer met de volgende toebehoren
					- ligbad

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- jacuzzi/whirlpool				X	Airconditioning				X
- douche (cabine/scherm)	X				Screens				X
- stoomdouche (cabine)				X	Rolluiken	X			
- wastafel	X				Zonwering buiten	X			
- wastafelmeubel	X				Telefoonaansluiting/internet aansluiting	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
-				X					X
-				X					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								

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten					Overige tuin, te weten				
-				X	- (sier)hek	X			
-				X	- vlaggenmast(houder)	X			
					- Camera achterzijde		X		
					-				X
Tuin - Inrichting									
Tuinaanleg/bestrating	X				Overig - Contracten				
Bepplanting	X				CV: Nee				
Jasmijn plant gaat mee naar nieuwe woning		X			Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
Tuin - Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	X								
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X					
Phillips Hue buitenlamp tuin (onder zonnescherm)		X							
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging	X								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X						
(Broei)kas				X					
				X					
				X					
Tuin - Overig									

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



"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

funda

aankoop

9,2

Gemiddelde op basis van
37 reviews

funda

Wie zijn wij?

Graag nemen wij de vrijheid om ons voor te stellen:

Met 3 kantoren, 25 specialisten en een historie van ruim 65 jaar is Molenbeek Makelaars een toonaangevende speler in de gehele provincie Utrecht en het Gooi. Wij zijn een full service kantoor met woningmakelaars, taxateurs, bedrijfsmakelaars, beleggingsmakelaars en consultants en daarom dé samenwerkingspartner voor al uw vastgoedvraagstukken. Het gemak voor de klant staat voorop, wij kunnen u alles uit handen nemen.

Ons kantoor is partner in Dynamis. Dynamis is de overkoepelende serviceorganisatie voor onze 13 vastgoedpartners. Met 50 vestigingen en ruim 550 medewerkers opereren wij zowel landelijk als regionaal. Met recht worden wij de 'Local Heroes' genoemd in de markt voor wonen, bedrijfsverkoop, goed, taxaties en financiële dienstverlening. De kracht van verbinding in een groep, gecombineerd met de expertise van de individuele partners: dat is Dynamis. Daarmee zijn wij de grootste full service speler op de Nederlandse vastgoedmarkt die zowel lokaal, regionaal als landelijk werkzaam is.

Betrouwbaar, oprecht, uitstekende marktkennis en volledige ontzorging



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

