




Molenbeek Makelaars


DYNAMIS


Altijd in de buurt!




Kenmerken

 92 m²

 78 m²

 2 slaapkamers

 Oog in Al

Welkom in uw nieuwe thuis

 030 256 88 11

 woneninutrecht@molenbeek.nl

www.molenbeek.nl

Johan Wagenaarkade 53

3533 TG Utrecht | € 500.000 k.k.





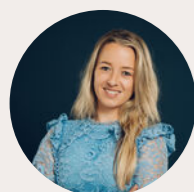
Uw contactpersonen



Teun Baas RM RT
NVM – Register Makelaar en
Taxateur (RM RT)

☎ 06 38 53 87 31

✉ baas@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
- 12 Tuinen en omgeving
- 12 Plattegronden
- 16 Utrecht & omgeving
- 18 De wijk
- 19 Wijkstatistieken
- 20 Extra informatie
- 23 Onze dienstverlening
- 24 Klanttevredenheid
- 25 Wie zijn wij?
- 26 Ons team
- 27 Aantekeningen

De woning

Uitzicht!

U kunt hier wel uren naar buiten kijken vanuit uw woning en genieten van het water en het vrije zicht. Niet alleen het uitzicht is ontzettend fraai, maar ook de mogelijkheden en opties bij de woning. De woning dient nog naar eigen smaak gemoderniseerd te worden, maar zaken zoals omgeving en ligging kunt u niet veranderen. Deze zijn perfect bij deze woning!

Oog in Al kenmerkt zich door zijn kindvriendelijke en dorpse karakter en het vele groen. De straat is ruim opgezet wat zorgt voor een vrij gevoel, zeker met het vrije uitzicht op het kanaal. De woning ligt erg centraal. Met de fiets bent u zo in de binnenstad en op steenworp afstand liggen voorzieningen zoals basisscholen, kinderdagverblijven, een gezondheidscentrum, bibliotheek, cultureel centrum en sportgelegenheden.



Specificaties

Vraagprijs:	€ 500.000,- k.k.	Aantal kamers:	3
Soort woning:	eengezinswoning	Aantal slaapkamers:	2
Bouwjaar:	1954	Aantal woonlagen:	2
Woonoppervlakte:	92 m ²	Tuinligging:	zuid
Perceeloppervlakte:	78 m ²	Energie label:	E
Inhoud:	352 m ³		

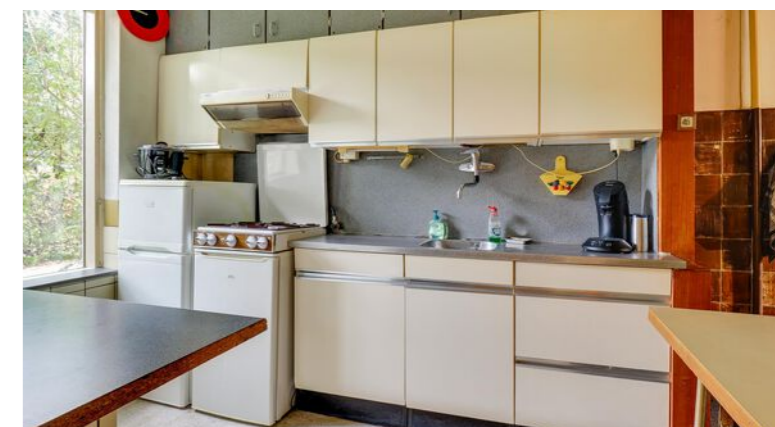
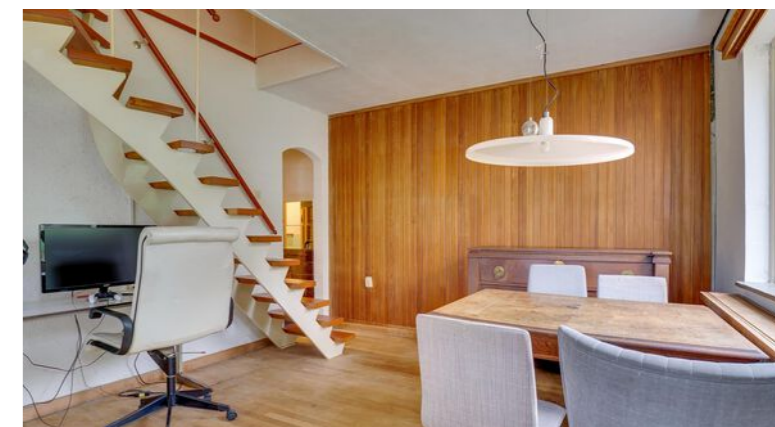


Begane grond

Entree met toegang tot de hal, meterkast, keuken en slaap- of werkkamer. De keuken biedt tevens toegang door middel van de doorbraak naar de woonkamer, welke ook vanuit de hal toegankelijk is. De woonkamer is erg ruim en licht en biedt een schitterend uitzicht over het Amsterdam Rijn kanaal. De woonkamer beschikt over extra bergruimte door middel van een vaste kast. Tevens bevindt zich hier momenteel de trapopgang naar de eerste verdieping.

De tuin is toegankelijk vanuit de woonkamer. Ook vanuit hier heeft u veel vrijheid en mooi uitzicht over het water. Aan de zijkant van de woning bevindt zich nog een kleine berging.

Dichte keuken





Ruime kamer met mogelijkheden

Eerste verdieping

U komt op de overloop uit welke toegang biedt tot alle vertrekken: twee bergruimtes, de badkamer en de slaapkamer. De slaapkamer is riant en deze gehele verdieping is nog uit te breiden met meerdere dakkapellen. Hierdoor is er een andere indeling te creëren met meerdere slaapkamers. De riante bergingen zorgen nu voor voldoende bergruimte. Op de overloop is de aansluiting voor de wasmachine gesitueerd. De badkamer is eenvoudig en voorzien van een douche, wastafel en Sanibroyeur toilet.



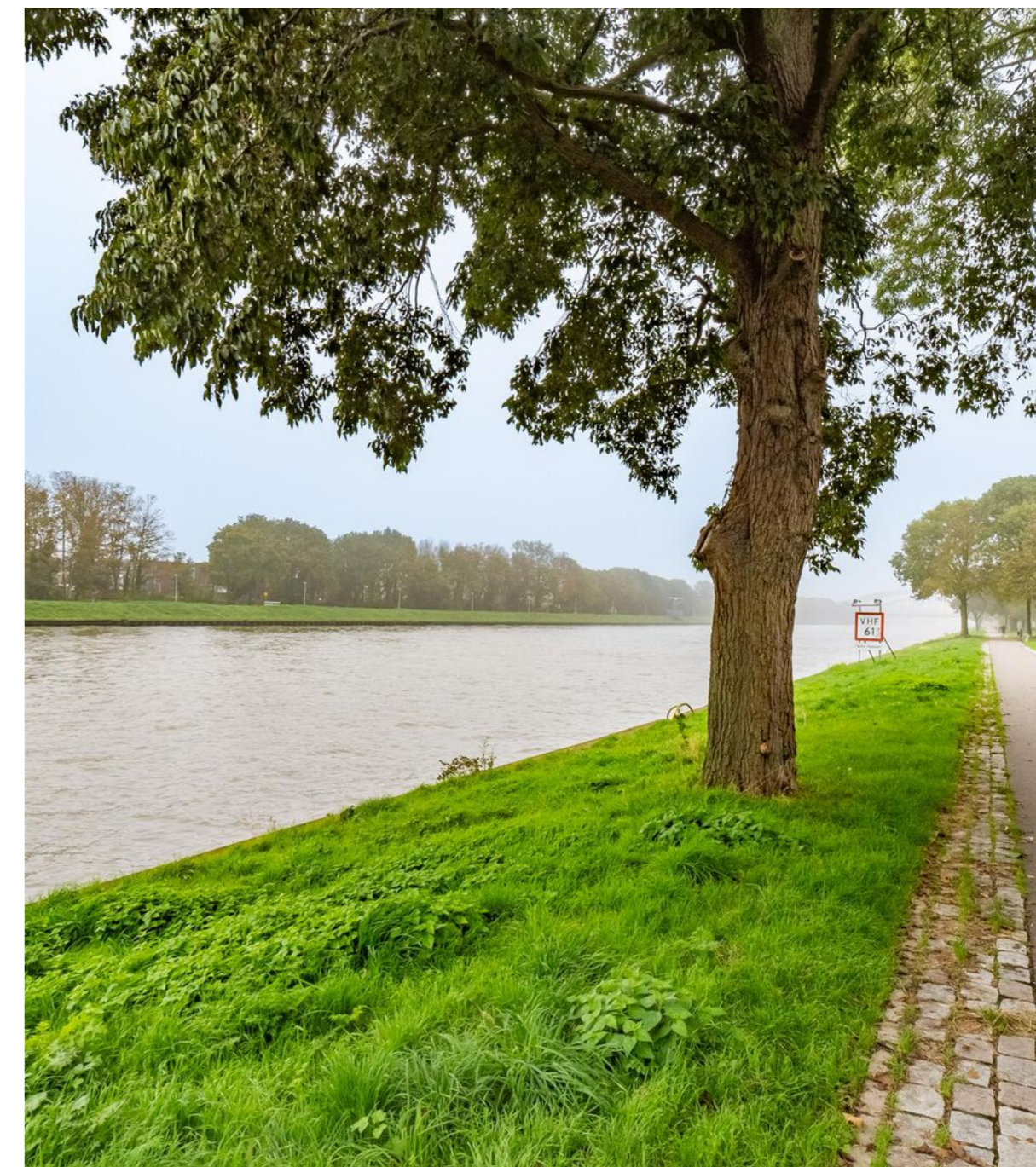


Uitzicht aan de
achterzijde

Tuinen en omgeving

De voor-, zij- en achtertuin zijn deels in eigendom van de gemeente Utrecht maar in gebruik bij de eigenaar om niet. Door deze ligging heeft u altijd wel een plekje in de zon of juist de schaduw.

De dagelijkse boodschappen kunt u doen in de Händelstraat en met de fiets bent u zo in Leidsche Rijn Centrum, waar u tal van winkels kunt bezoeken. Lekker de natuur in? Dat kan in onder andere park Oog in Al. Bushaltes zijn op loopafstand gelegen en uitvalswegen zoals de A2 en A12 dichtbij. In de straat kan vrij geparkeerd worden.



Plattegrond

Situatie



Johan Wagenaarkade 53 - Utrecht Begane Grond



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

Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

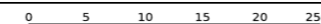
Eerste verdieping



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: ASW 538



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Catharijne Sectie C Perceel 7223	
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>	

Plattegrond

Kadastrale kaart

Gemeente: Catharijne
Sectie: C
Huisnummer: 53
Perceelnummer: 7223
Grootte: 78 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

Oog in Al

Oog in Al is gelegen in Utrecht West. De buurt wordt ten westen begrensd door de wijk Halve Maan, in het noordoosten door het Merwedekanaal en in het zuiden door Leidsche Rijn. De wijk wordt in het westen begrensd door een met hoge bomen omgezoomde route. De uitbreiding van de stad buiten de middeleeuwse omwalling begon in Utrecht vanaf 1860. In de eerste decennia werd vooral gebouwd langs de bestaande wegen en andere structuren. De uitbreidingen vonden met name aan de west- en zuidzijde plaats. Tussen 1910 en 1930 werd Oog in Al als onderdeel van het uitbreidingsplan van Berlage gebouwd. Tussen 1941 en 1954 werd de wijk opgevuld met woningen gebouwd onder de naoorlogse architectuur. Hiervoor werden een aantal vernieuwende architecten ingezet. De waterlopen in en rond Oog in Al hebben een belangrijke invloed op de beleving van de wijk. Er zijn drie opvallende waterlopen het Amsterdam-Rijnkanaal, het Merwedekanaal en de Leidsche Rijn. Oog in al is een typische jaren '30 buurt. Ruim opgezet veel groen en gewaardeerd door de bewoners.



”

Een leuke woonwijk met fijne plekken en leuke hotspots!

- Dagmar Daae



Wijkstatistieken

Buurtinformatie - Utrecht / Oog in Al



Mannelijke inwoners
50%



Auto(s) per inwoner
0,9 per huishouden



Middelbare school
1,8 km



De huisarts
700 m



Vrouwelijke inwoners
50%



De school
550 m



De supermarkt
600 m



Leeftijd

0 - 14: 25% 15 - 24: 11% 25 - 44: 24%
45 - 64: 28% 65+: 12%



Huishoudens

Eenpersoons: 21% Zonder kinderen: 25%
Met kinderen: 54%



Koop / huur

Koop: 89% Huur: 11%

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, bedrijfsnonroerend-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



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

Aantekeningen

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

