



Molenbeek Makelaars

Altijd in de buurt!



# 2e Spechtstraat 1

3514 TW Utrecht | € 369.000,- k.k.

## Kenmerken

-  85 m<sup>2</sup>
-  334 m<sup>3</sup>
-  3 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)







## 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

Wij maken van deze  
woning uw nieuwe  
thuis.



## Inhoud

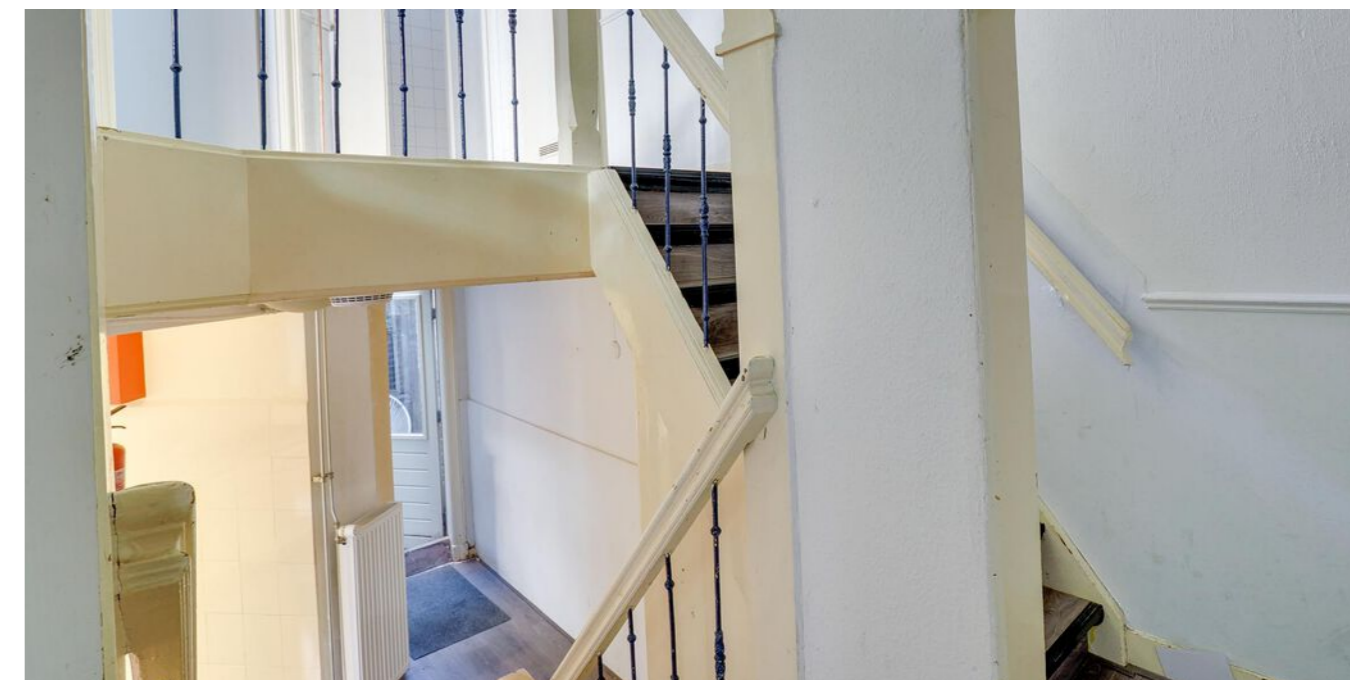
- 04 De woning
- 06 Begane grond + vide
- 08 Souterrain
- 10 Eerste verdieping
- 12 Omgeving
- 13 Plattegronden
- 18 Utrecht & omgeving
- 20 De wijk
- 21 Wijkstatistieken
- 22 Lijst van zaken
- 26 Extra informatie
- 29 Onze dienstverlening
- 30 Klanttevredenheid
- 31 Ons team



## De woning

Op een prachtige plek in de gewilde Vogelenbuurt nabij het centrum van Utrecht bevindt zich dit ruime 3 kamer appartement met een woonoppervlak van 85 m<sup>2</sup>, een vliering van 16 m<sup>2</sup> en een patiotuin.

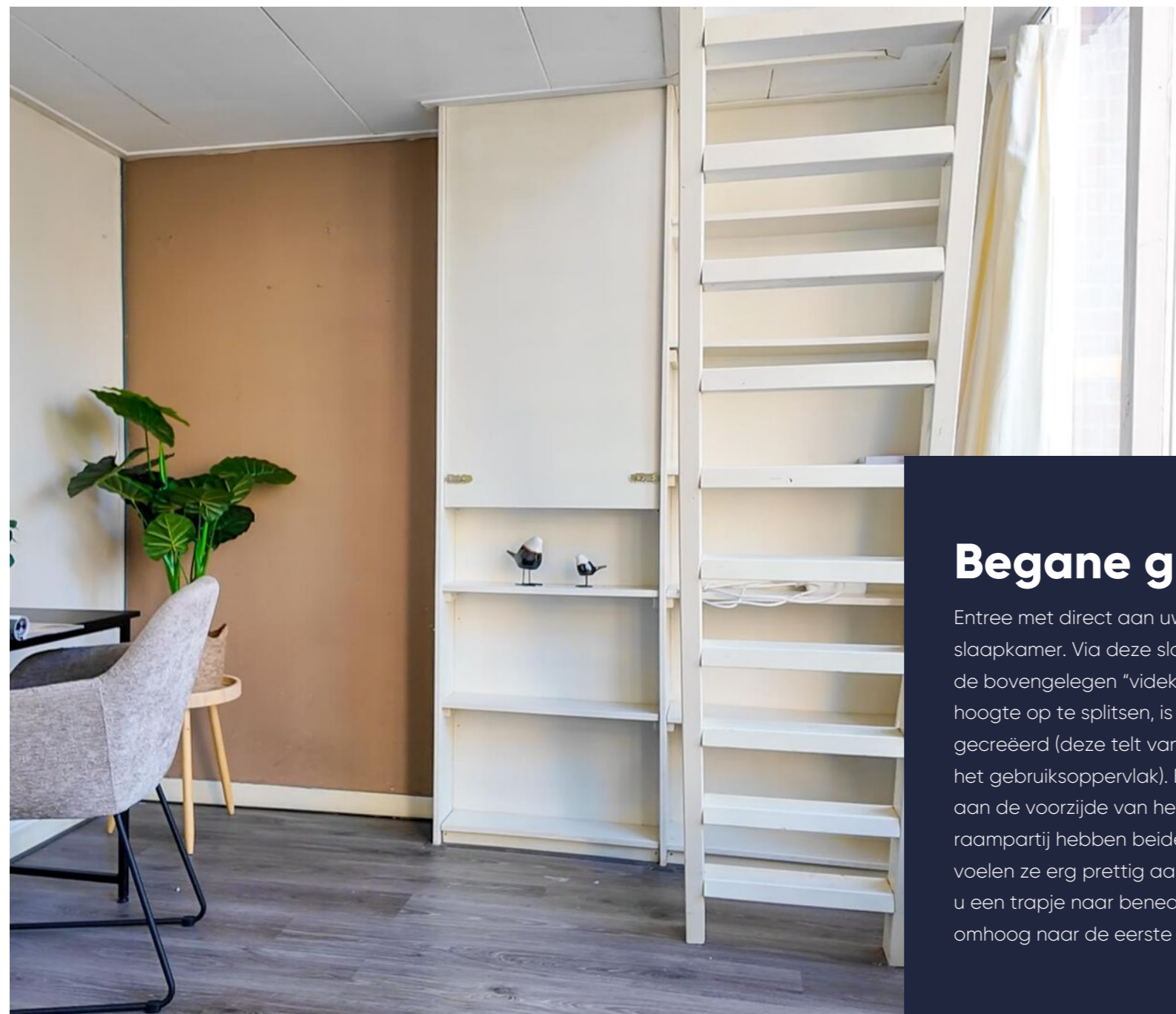
Een heerlijke ruime starterswoning maar ook een prachtige woning voor studenten met vier kamers, een vide, een gemeenschappelijke keuken en een gedeelde badkamer, dus studenten en ouders opgelet!



## Specificaties

<b>Vraagprijs:</b>	€ 369.000,- k.k.	<b>Aantal kamers:</b>	5
<b>Soort woning:</b>	dubbel benedenhuis	<b>Aantal slaapkamers:</b>	3
<b>Bouwjaar:</b>	1904	<b>Aantal woonlagen:</b>	2
<b>Woonoppervlakte:</b>	85 m <sup>2</sup>	<b>Tuinligging:</b>	oosten
<b>Inhoud:</b>	334 m <sup>3</sup>	<b>Energie label:</b>	C

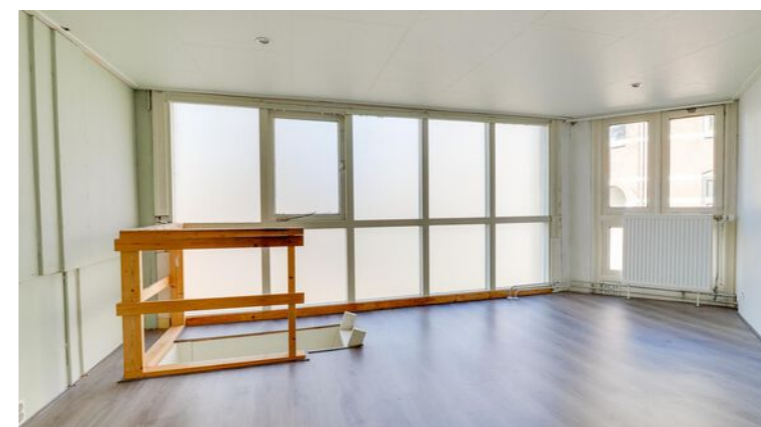
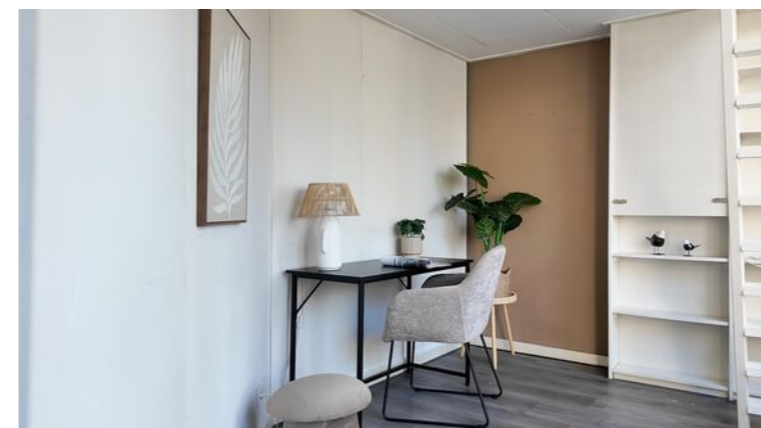




Slaap-/werkkamer

## Begane grond + vide

Entree met direct aan uw rechterzijde de eerste slaapkamer. Via deze slaapkamer is er toegang naar de bovengelegen "videkamer". Door de ruimte in de hoogte op te splitsen, is er handig een tweede kamer gecreëerd (deze telt vanwege de hoogte niet mee in het gebruiksoppervlak). Beide kamers bevinden zich aan de voorzijde van het pand. Door de enorme raampartij hebben beide kamers een zee van licht en voelen ze erg prettig aan. Aan het eind van de hal kunt u een trapje naar beneden naar het souterrain, of omhoog naar de eerste verdieping.



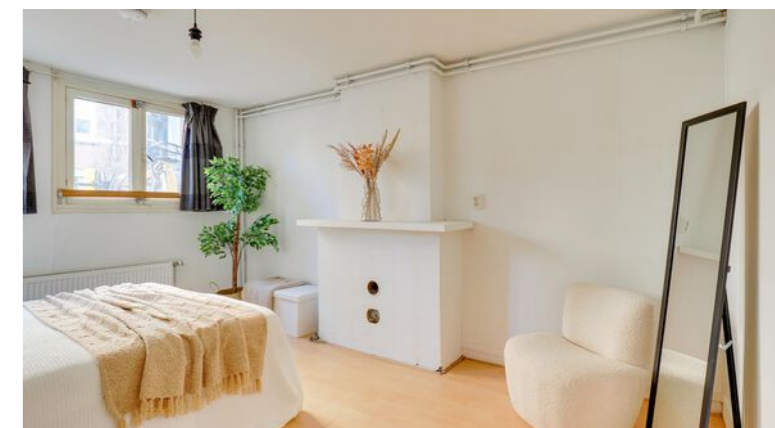




## Souterrain

We lopen eerst naar beneden het souterrain in. Onderaan de trap aan de linkerzijde bevindt zich de volgende slaapkamer van ca. 14m<sup>2</sup>. Daarnaast vindt u een nette keuken voorzien van gasfornuis, afzuigkap en koelkast. In de keuken bevindt zich tevens de cv-ketel. Rechts van de keuken loopt u door naar de achterzijde van het pand. Hier komt u langs het toilet en loopt u door naar de patio.

Patio



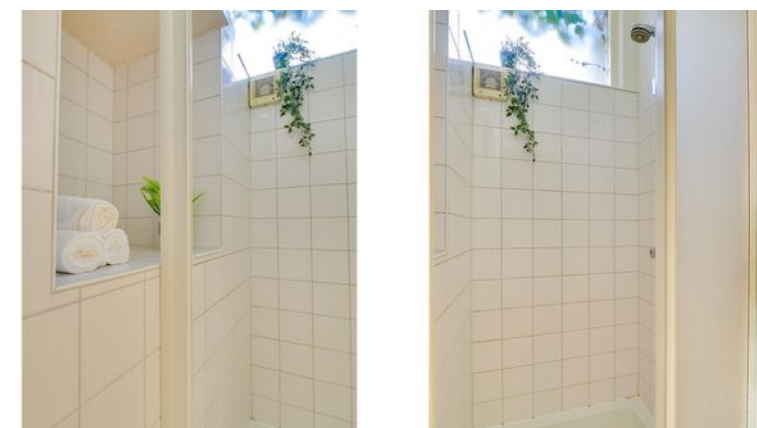
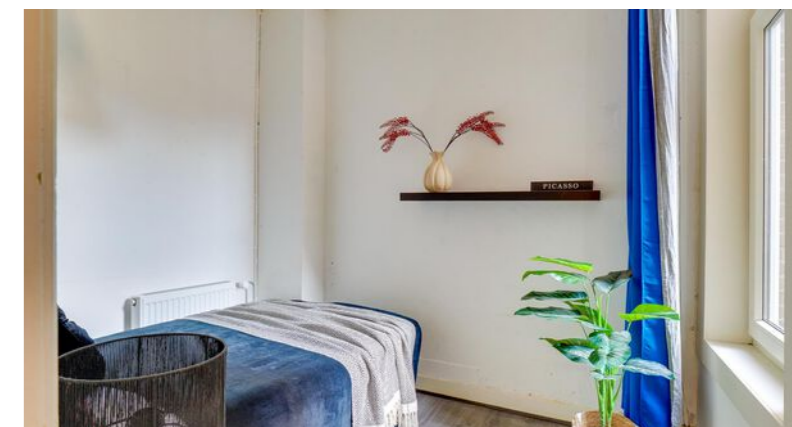




Kamer met  
fraaie schouw

## Eerste verdieping

Vanuit het souterrain loopt u twee trappen op naar de eerste verdieping. Recht voor u bevindt zich de doucheruimte. Links hiervan vindt u een wat compactere slaapkamer en daarnaast een royale ruimte, voorzien van een fraaie schouw, die zowel als woonkamer als slaapkamer gebruikt kan worden.







Vlak naast de bekende  
Rijn en Zon molen

## Omgeving

Gelegen in de geliefde en levendige Vogelenbuurt van Utrecht. Op loopafstand vind je diverse gezellige koffietentjes, winkels en supermarkten voor de dagelijkse boodschappen. De levendige binnenstad van Utrecht, met haar restaurants, boetiekjes en culturele hotspots, ligt op slechts enkele minuten fietsen. Daarnaast zijn er veel voorzieningen in de buurt, zoals basisscholen, kinderopvang en sportfaciliteiten. De woning is goed bereikbaar met het openbaar vervoer en ook de uitvalswegen naar de A27 en A28 zijn snel bereikbaar.

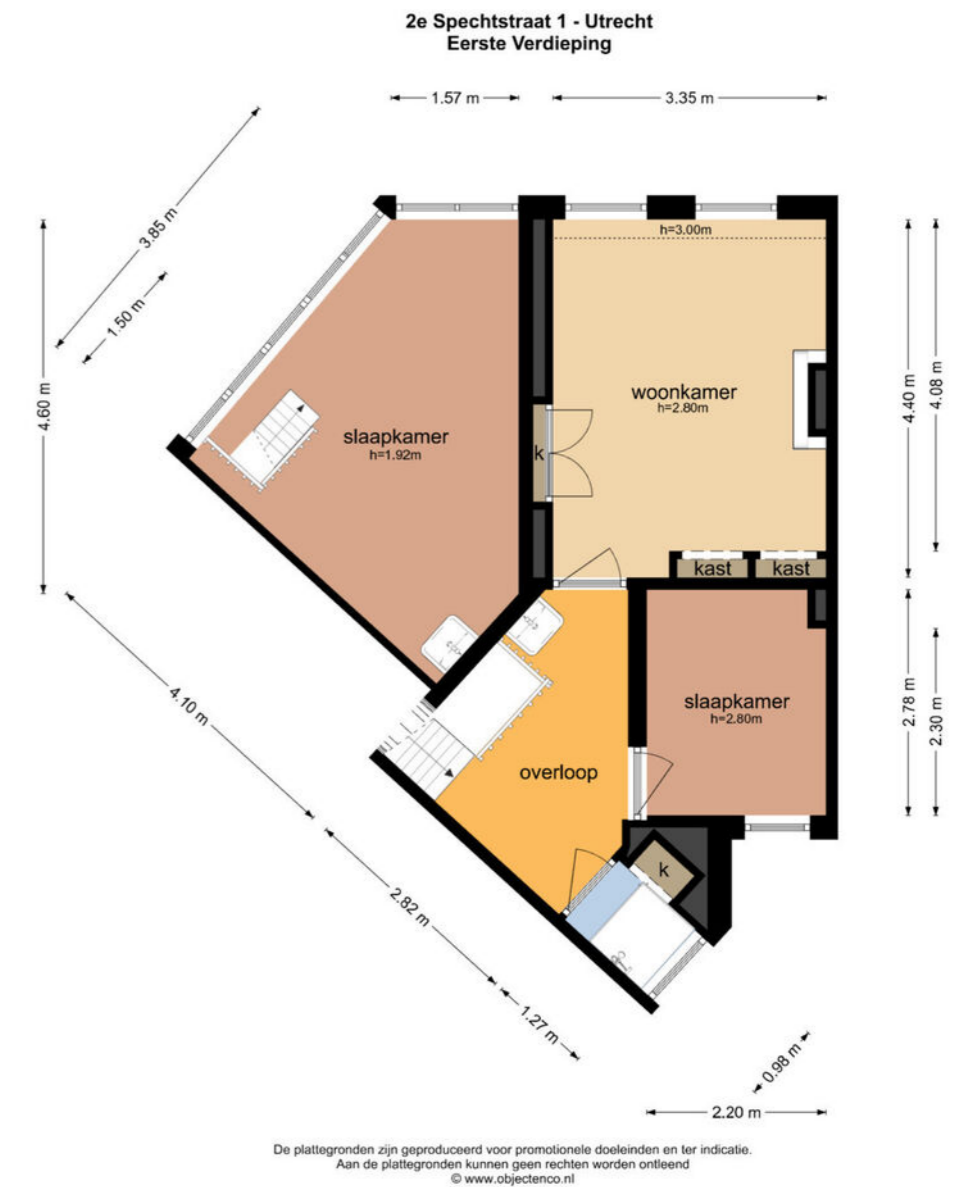
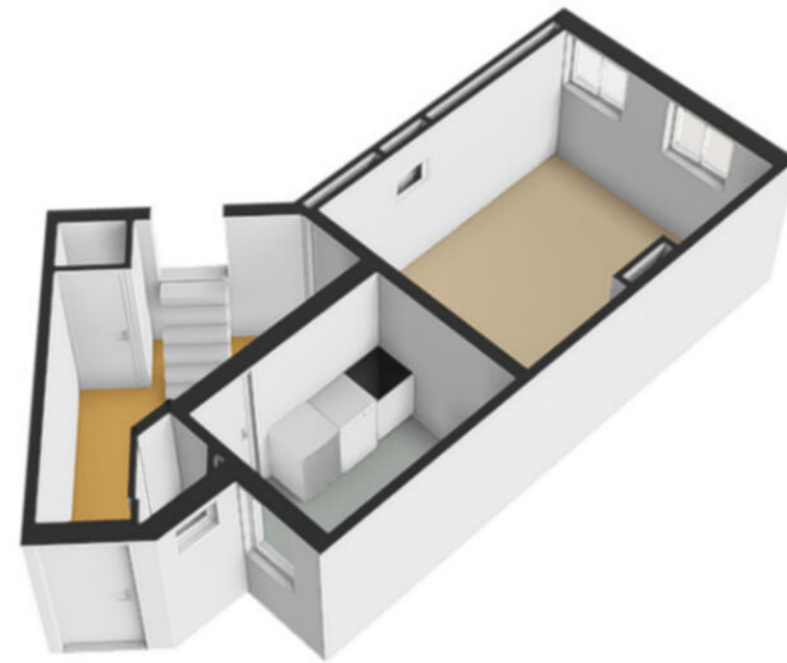
## Plattegrond





# Plattegrond

# Plattegrond











# 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  
**500 m**



De huisarts  
**240 m**



Vrouwelijke inwoners  
**52%**



De school  
**72 m**



De supermarkt  
**350 m**



Leeftijd

0 - 14: 12%

15 - 24: 19%

25 - 44: 41%

45 - 64: 20%

65+: 8%

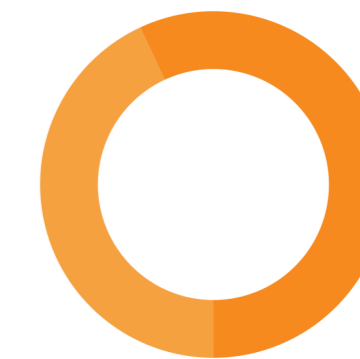


Huishoudens

Eenpersoons: 58%

Zonder kinderen: 24%

Met kinderen: 18%



Koop / huur

Koop: 57%

Huur: 43%



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>					- rolgordijnen				X
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X	- lamellen				X
Allesbrander				X	- jaloezieën				X
Houtkachel				X	- (losse) horren/rolhorren				X
(Gas)kachels				X	-				X
Designradiator(en)				X	-				X
Radiatorafwerking				X	Vloerdecoratie, te weten				
Verlichting, te weten					- vloerbedekking	X			
- inbouwspots/dimmers	X				- parketvloer				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X				- houten vloer(delen)	X			
- losse (hang)lampen	X				- laminaat	X			
-				X	- plavuizen	X			
-				X	-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten					-				X
-				X	-				X
-				X	Overig, te weten				
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten					- spiegelwanden				X
- gordijnrails	X				- schilderij ophangstelsysteem				X
- gordijnen	X				-				X
- overgordijnen				X	-				X
- vitrages				X	-				X

## Lijst van zaken

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



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- wastafel	X				Zonwering buiten				X
- wastafelmeubel				X	Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
- planchet				X	Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
- toiletkast				X	Waterslot wasautomaat				X
- toilet				X	Zonnepanelen				X
- toilethouder				X	Oplaadpunt elektrische auto				X
- toiletborstel(houder)				X					X
-				X					X
-				X					X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>					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				Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
(Klok)thermostaat	X				-				X
Airconditioning				X	-				X
Screens				X					
Rolluiken				X					

## Lijst van zaken

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



aankoop

**9,2**

Gemiddelde op basis van  
37 reviews

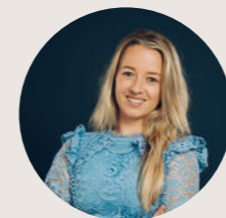


## Ons team Molenbeek Utrecht



**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](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)

