




Molenbeek Makelaars

Altijd in de buurt!



Kenmerken

-  117 m²
-  144 m²
-  3 slaapkamers
-  Hoograven

Welkom in uw
nieuwe thuis

-  030 256 88 11
-  woneninutrecht@molenbeek.nl

www.molenbeek.nl

Hoogravenseweg 116

3523 TP Utrecht | € 595.000 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
- 14 Omgeving
- 15 Plattegronden
- 21 Aantekeningen
- 22 Utrecht & omgeving
- 24 De wijk
- 25 Wijkstatistieken
- 24 Lijst van zaken
- 30 Extra informatie
- 33 Onze dienstverlening
- 34 Klanttevredenheid
- 35 Wie zijn wij?

De woning

Wat een ruimte! Dat is het eerste wat u denkt als u deze royale eengezinswoning binnenloopt. De woning voelt niet alleen heerlijk ruim aan door de uit- en opbouw, maar straalt ook veel sfeer uit. U krijgt meteen het gevoel van "thuiskomen". Niet alleen heeft u volop leefruimte in huis, maar ook buitenshuis, want loop door de keuken via de woonkamer naar buiten en u zult merken hoe fijn deze tuin én ligging is. Wordt dit uw nieuwe thuis?

Het betreft een tussenwoning met een gezellige, uitgebouwde woonkamer, open keuken, drie slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet. Daarnaast beschikt de woning over een diepe tuin die wij niet vaak treffen, zeker niet als de woning en de berging beide zijn uitgebouwd. De woning heeft een nette afwerking en is keurig onderhouden.

De gehele woning is voorzien van strak stucwerk. De leuningen en het hekwerk bij de trapopgang zijn van smeedwerk. Dit geeft de woning veel sfeer en een stoer karakter.



Specificaties

Vraagprijs:	€ 595.000,- k.k.	Aantal kamers:	5
Soort woning:	eengezinswoning	Aantal slaapkamers:	3
Bouwjaar:	1926	Aantal woonlagen:	3
Woonoppervlakte:	117 m ²	Tuinligging:	oost
Perceeloppervlakte:	144 m ²	Energie label:	D
Inhoud:	413 m ³		



Begane grond

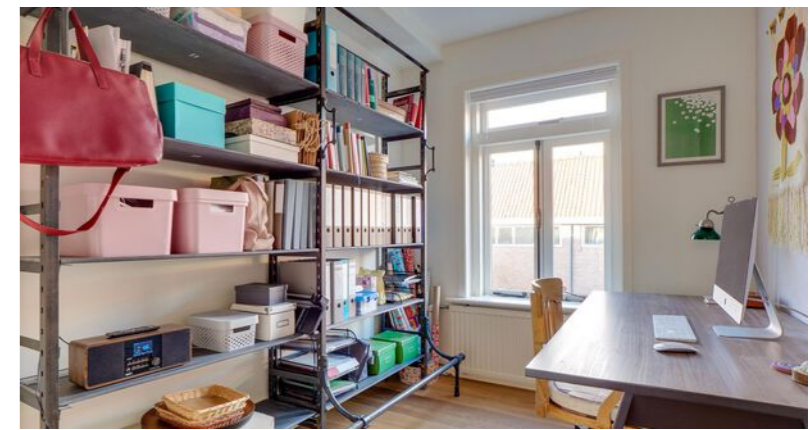
Hal met garderobe, meterkast, toiletruimte (wandcloset met fonteintje) en de toegang tot de woonkamer. Uitgebouwde woonkamer met een prachtige lichtinval door de openslaande deuren in de achtergevel en door het glazen dak op de uitbouw. De woonkamer is voorzien van een parketvloer. Aan opbergruimte is gedacht, want de woonkamer is voorzien van een trapkast. De zitkamer is in de uitbouw gesitueerd, de eethoek tussen de zithoek en de keuken en de keuken is aan de straatzijde gerealiseerd. In de keuken heeft u leuk zicht over de straat. De keuken is in Piet Zwart stijl en beschikt over een 6-pits gasfornuis met oven en afzuigkap, een koelvriescombinatie, een apothekerskast en een vaatwasser. Via de twee openslaande deuren kunt u de tuin in.


Speelse keuken





Unieke vloer van teakhout



Eerste verdieping

Overloop met toegang tot de twee slaapkamers en de badkamer.

De ouderslaapkamer is aan de achterzijde gelegen en heeft een fijn en ruim woonoppervlak. De andere kamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en is nu in gebruik als kantoorruimte. Eventueel is dit een perfecte babykamer.

De badkamer is zeer riant en beschikt over een vrijstaand ligbad, een inloopdouche, een wastafel en een wandcloset. De douchebak is van hardsteen. De badkamervloer is van teakhout. Deze ruimte is voorzien van mechanische ventilatie.

De gehele verdieping is voorzien van een lamelparketvloer.



Tweede verdieping

Een ruime voorzolder welke een prachtige lichtinval heeft door de drie Velux dakramen. De voorzolder is uitermate geschikt als waskamer, maar ook als een extra slaap-/werkkamer. Deze ruimte is niet verwarmd, maar wel voorzien van een aansluiting voor een radiator. U treft op de voorzolder een inbouwkast aan. Hierin bevinden zich de opstelplaats voor de wasmachine, de cv-ketel en de installatie van de mechanische ventilatie.

De slaapkamer is aan de achterzijde gelegen en is zeer royaal. Voorheen was dit de ouderslaapkamer, maar de kamer is nu in gebruik als kinderkamer.

De gehele verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer.

Extra slaapkamer
mogelijk





De tuin

Vanuit de woonkamer kunt u via de twee openslaande deuren de tuin in. De achtertuin is heerlijk gelegen, op het zuidoosten.

De openslaande deuren in de achtergevel zijn in 2017 geschilderd.



Ca. 12 meter diep!





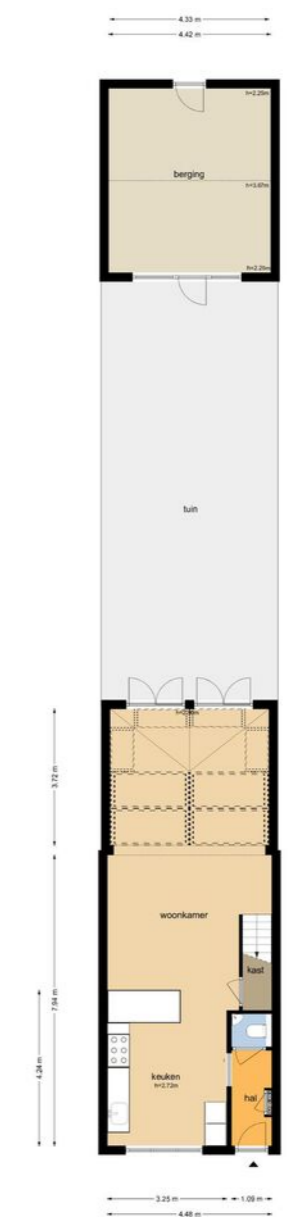
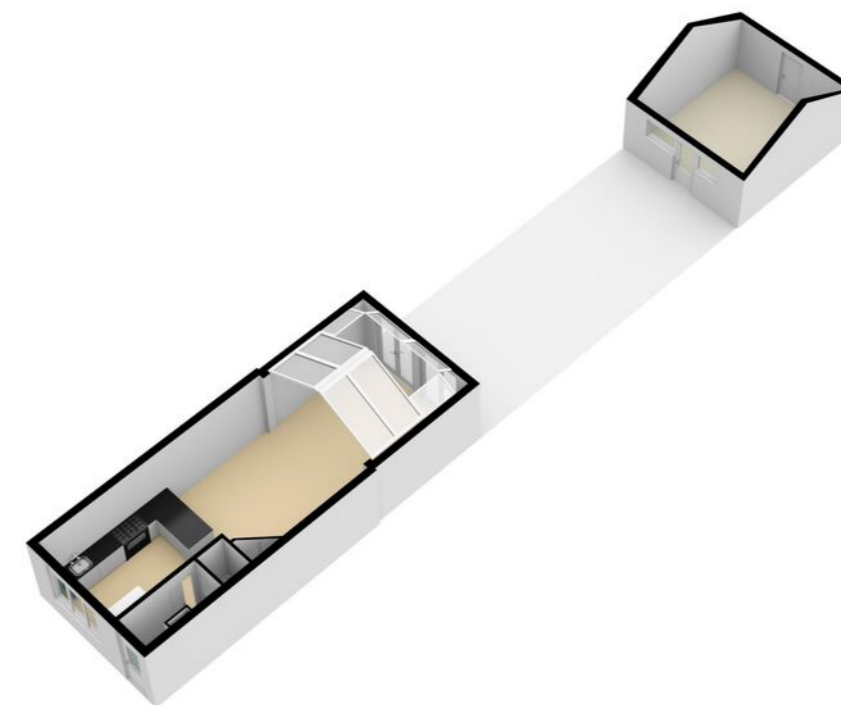
Restaurant "WT Urban Kitchen" in de watertoren

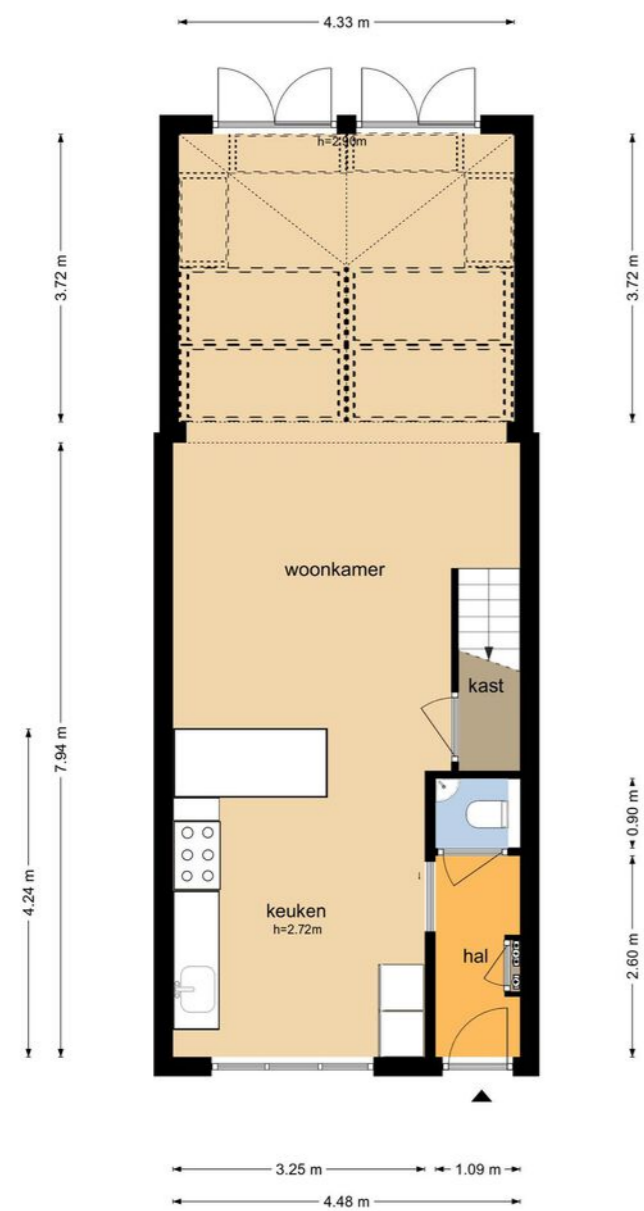
Omgeving

De Hoogravenseweg is een populaire straat gelegen in de buurt Hoograven. De buurt is zeer gezellig, kindvriendelijk en staat bekend om de jaren '30 woningen. In de directe omgeving zijn volop voorzieningen aanwezig zoals winkels, supermarkten, restaurants, speeltuinen, scholen en kinderopvang. Ook nabij gelegen zijn diverse horecagelegenheden. Het historische stadscentrum van Utrecht, de gezellige cafés en filmhuis Louis Hartlooper Complex op Ledig Erf liggen op slechts een paar minuten fietsen. Het centraal station en het station Vaartsche Rijn zijn zeer goed bereikbaar net als uitvalswegen (A2, A12 en A27).

Plattegrond

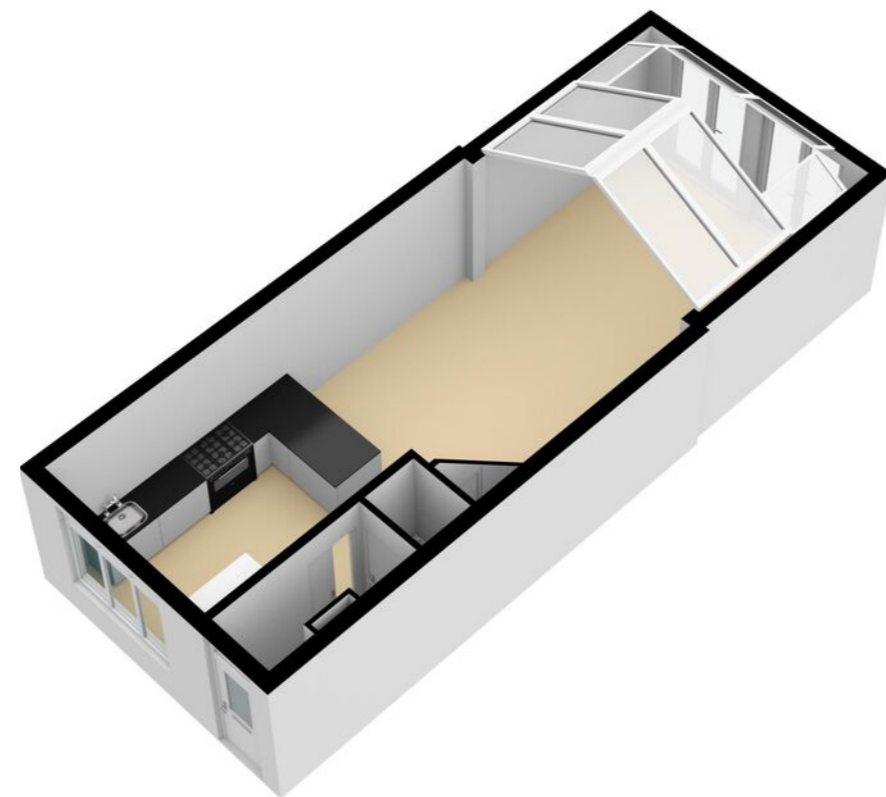
Situatie





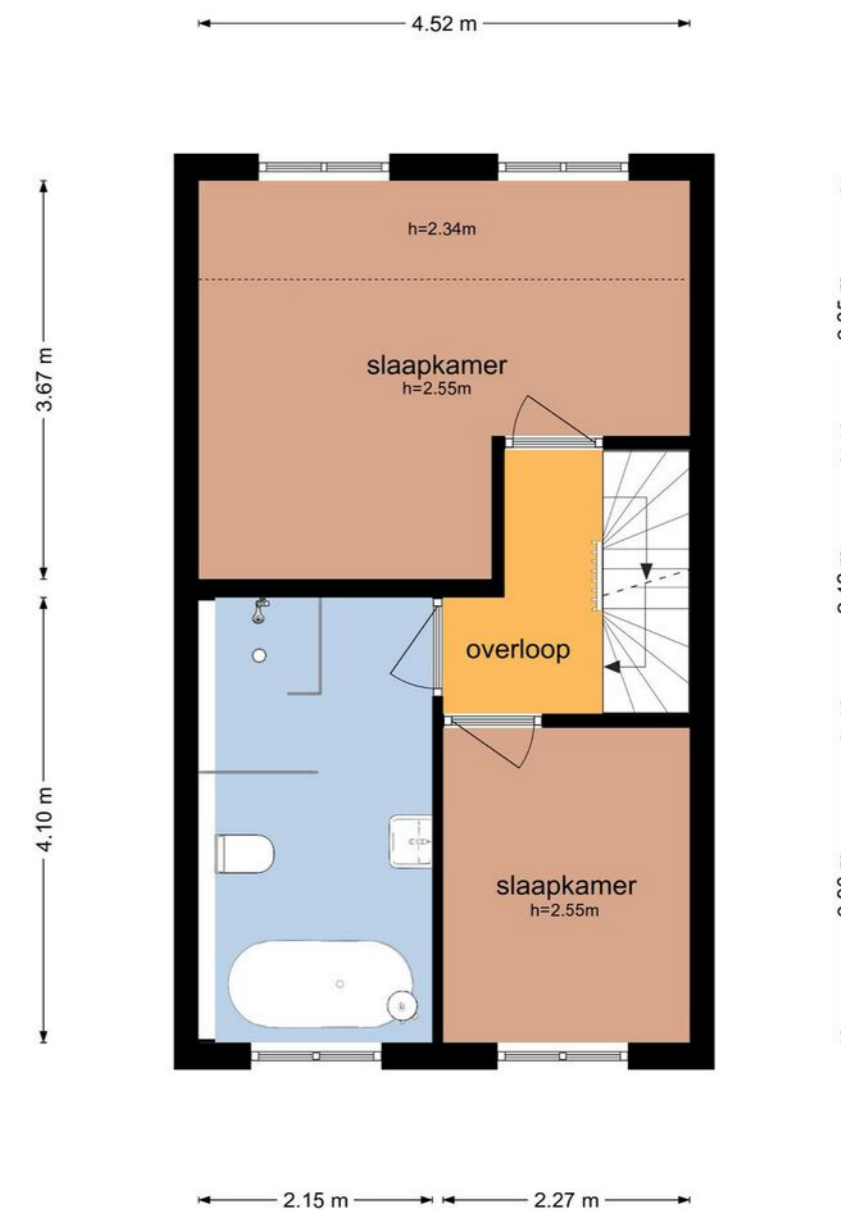
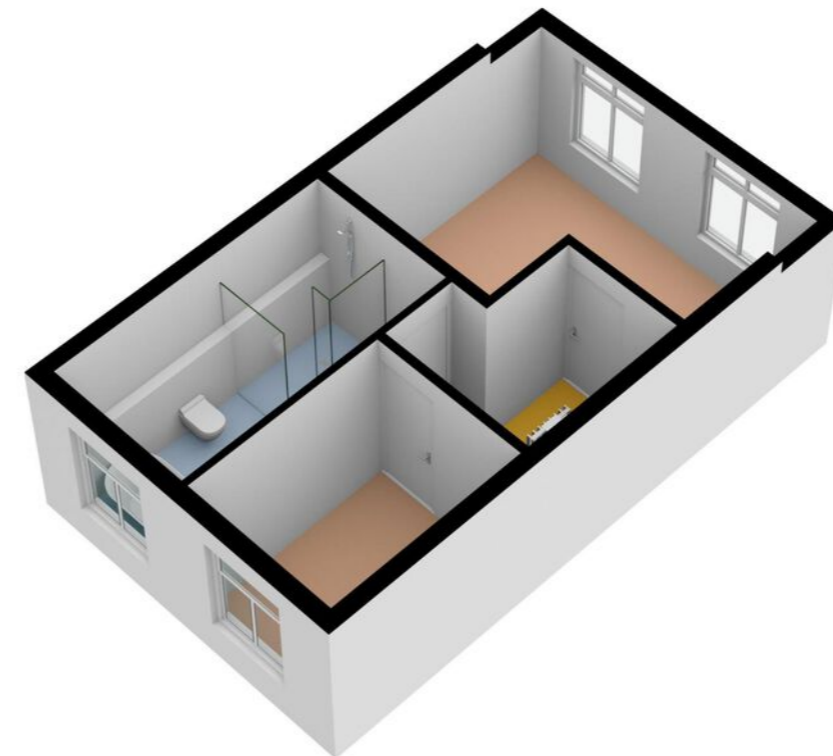
Plattegrond

Begane grond



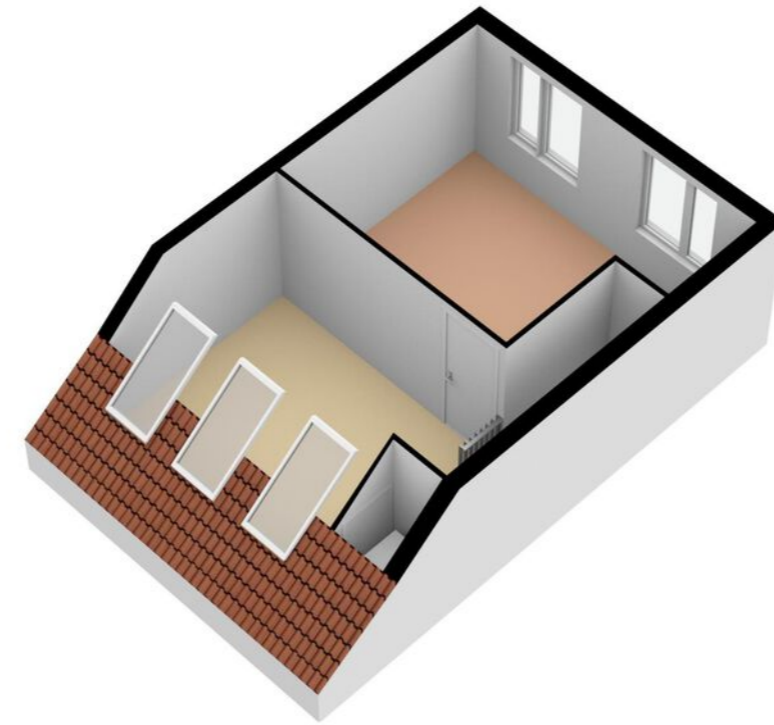
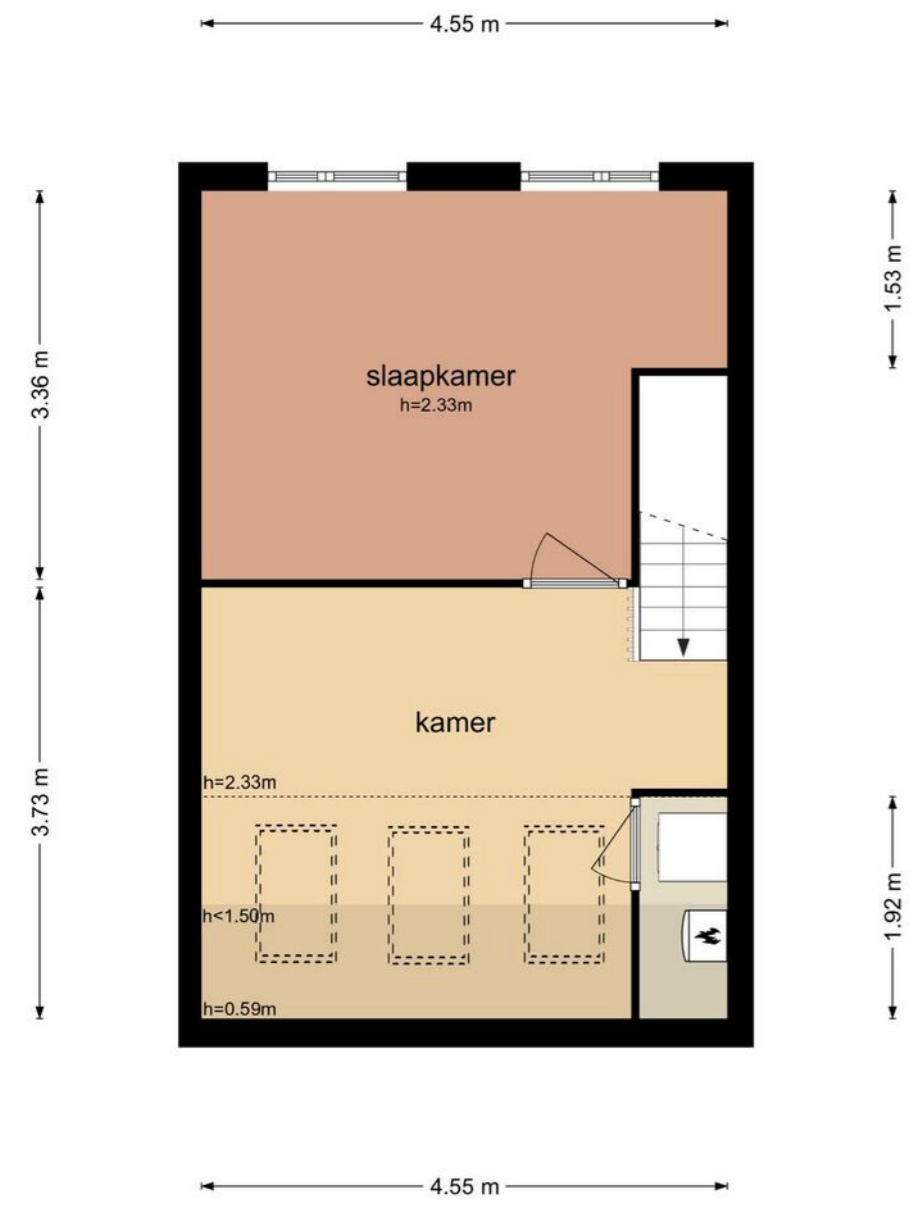
Plattegrond

Eerste verdieping



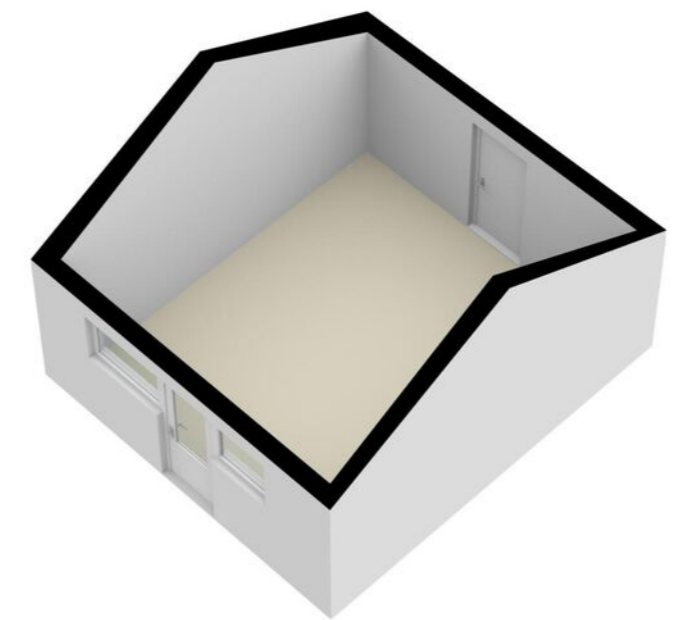
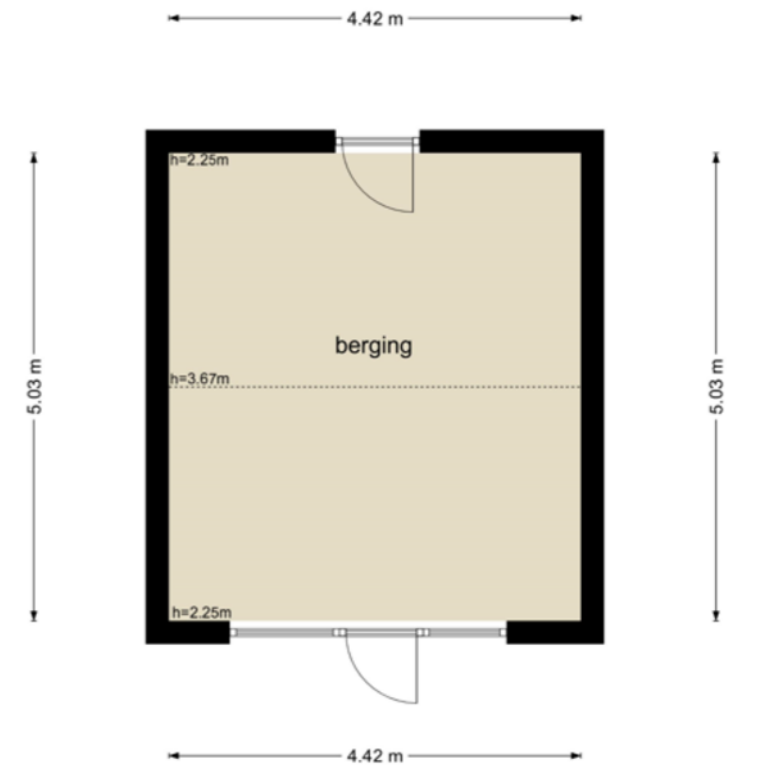
Plattegrond

Tweede verdieping



Plattegrond

Berging





Wonen in Utrecht

Utrecht + omgeving

Utrecht is een stad en gemeente in Nederland en de hoofdstad van de provincie Utrecht. Met 357.719 inwoners (1 januari 2020) 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, Maarssen, Groenekan, Bunnik, Austerlitz, Huis ter Heide, Den Dolder, Odijk, Soesterberg, Woudenberg, Maarn, Maarsbergen, Scherpenzeel, Leuden-Zuid en Houten.



De wijk

Hoograven

Hoograven ligt in Utrecht Zuid. Hoograven bestaat administratief uit twee buurten. Oud- en Nieuw Hoograven. Hoograven ligt tussen de Vaartse Rijn en het Merwedekanaal in het westen, Tolsteeg in het Noorden, de Waterlinieweg in het oosten en de A12 in het zuiden. Hoograven was voorheen een waterrijk gebied met geulen, kreken en oude zijarmen van de Rijn. Hoograven behoort tot het grondgebied van de gemeente Utrecht. Echter, behoorde dit vroeger tot de gemeente Jutphaas. Gemeente Jutphaas liet een groot deel van haar grondgebied waaronder Hoograven in gebruik voor landbouw en veeteelt. Er stonden zo'n 200 kleine woningen voor werknemers van de fabrieken langs de Vaartsche Rijn. In de jaren '30 ontstond behoefte aan nieuwe woningen in Utrecht, door de toegenomen bevolkingsaantallen. Op het grondgebied van de buurt Tolsteeg waren de mogelijkheden voor uitbreiding van de bebouwing lange tijd beperkt door de nabije ligging van met name de Nieuwe Hollandsche Waterlinie. De wijk Oud Hoograven werd nooit voltooid. De bebouwing bleef beperkt tot twee lange straten de W.A.-Vultostraat en de Julianaweg. Hier werd de wijk opgezet volgens de principes van de Engelse tuinvijken. Hoograven is de belangrijkste stadsvernieuwingsgolf van de jaren '70 en '80.



”

Een levendige
buurt voor jong en
oud!

- Dagmar Daae



Wijkstatistieken

Buurtinformatie - Utrecht / Oud Hoograven-Noord



Mannelijke inwoners
48%



Auto(s) per inwoner
0,7 per huishouden



Middelbare school
1,1 km



De huisarts
600 m



Vrouwelijke inwoners
52%



De school
450 m



De supermarkt
350 m



Leeftijd

0 - 14: 22% 15 - 24: 11% 25 - 44: 37%
45 - 64: 21% 65+: 9%



Huishoudens

Eenpersoons: 40% Zonder kinderen: 24%
Met kinderen: 36%



Koop / huur

Koop: 79% Huur: 21%

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- 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
- toilethouder		X			Oplaadpunt elektrische auto				X
- toiletborstel(houder)		X							X
- Handoekrekken		X							X
- Medicijnkastje, houten kast en handoekkast		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				Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
(Klok)thermostaat	X				-				X
Airconditioning				X					
Screens				X					

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X	- Compostton en regenton	X			
Tuin - Inrichting					- Tuinkast en speelhut	X			
Tuinaanleg/bestrating	X				Overig - Contracten				
Beplanting	X				CV				X
Rozen, pioenrozen en druif		X			Boiler				X
Tuin - Verlichting/installaties					Zonnepanelen				X
Buitenverlichting	X								
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X					
				X					
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging	X								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X							
(Broei)kas				X					
				X					
				X					
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek	X								
- vlaggenmast(houder)				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 taxa-tierapport 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



"Prima contact en naleven van de afspraken. Naast dat wij als verkopende partij een goed gevoel hadden, hebben ook ervaren dat de kopers een goed gevoel hadden bij de verkopende makelaar. Altijd goede en duidelijke communicatie gehad. Wij kunnen hen van harte aanbevelen."

10 Een Funda gebruiker
Geschreven op 6 januari 2022

"Super happy with Dagmar's (Molenbeek Makelaars) service! She supported me all the way from start to finish, always replied super fast to my questions and gave me very valuable advise based on her experience! Would definitely recommend!"

10 Een Funda gebruiker
Geschreven op 6 december 2021

verkoop

9,4

Gemiddelde op basis van
116 reviews

funda

aankoop

9,5

Gemiddelde op basis van
81 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

