

TE KOOP

Lijsterstraat 117

Utrecht



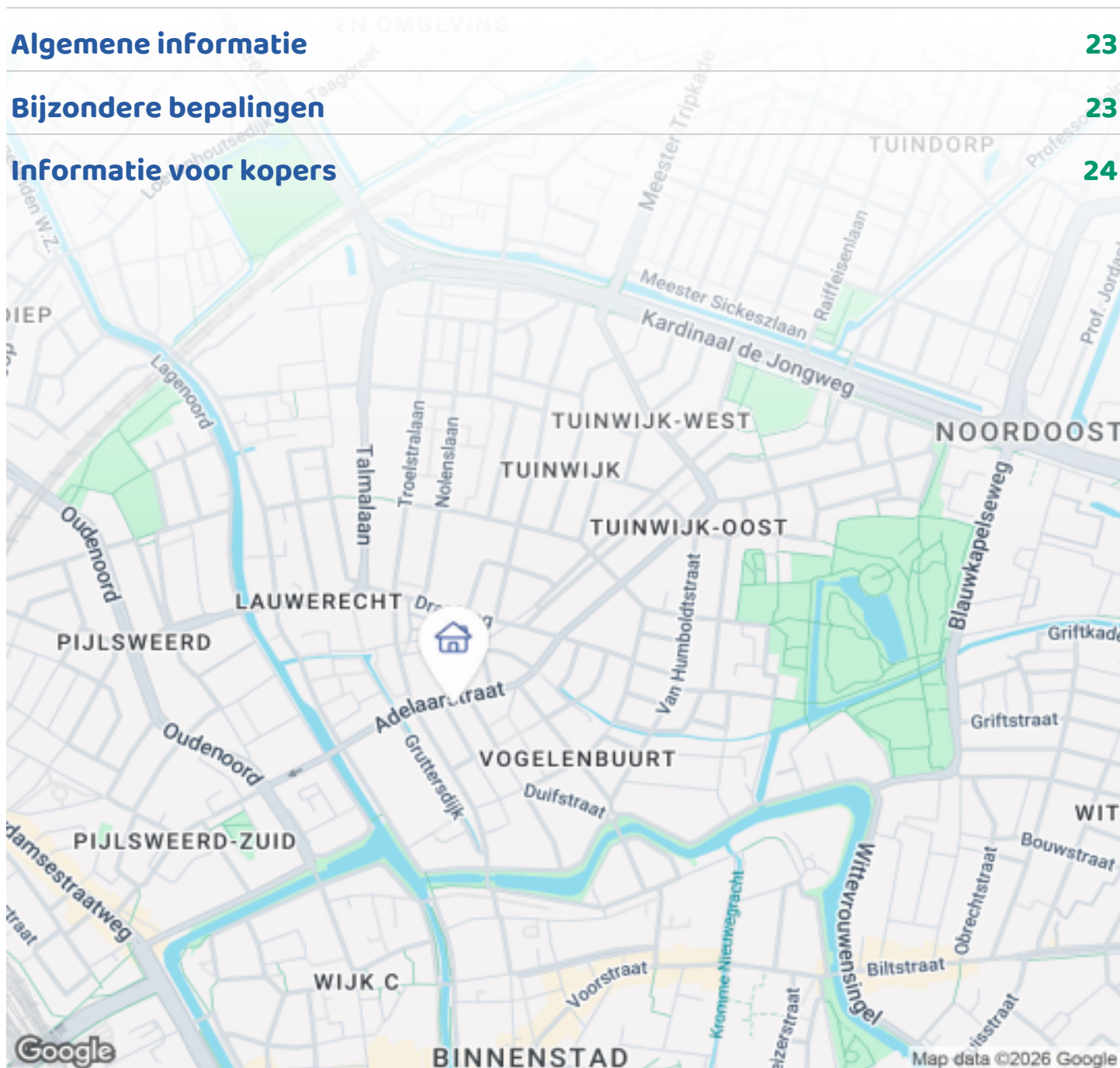
Vraagprijs

€ 575.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

| | |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3 |
| Foto's | 5 |
| Plattegrond | 14 |
| Kenmerken | 17 |
| Zakenlijst | 20 |
| Huis op de kaart | 22 |
| Algemene informatie | 23 |
| Bijzondere bepalingen | 23 |
| Informatie voor kopers | 24 |



Woningbrochure: Lijsterstraat 117, Utrecht

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Wonen met uitzicht in de Vogelenbuurt
Lijsterstraat 117 – Utrecht

Ben je al een tijd op zoek naar een sfeervolle, karakteristieke woning met authentieke details op een toplocatie?

Deze charmante woning aan de Lijsterstraat 117 biedt precies dat. Gelegen in de geliefde Vogelenbuurt, met prachtig uitzicht op de Adelaarstraat en de karakteristieke Utrechtse molen, woon je hier op een unieke plek midden in de stad.

Op loopafstand vind je diverse buurtwinkels, gezellige cafés en restaurants. Binnen 5 minuten fietsen sta je in het historische centrum van Utrecht of op Utrecht Centraal.

Klinkt dit als jouw ideale plek?

Kom dan kijken bij Lijsterstraat 117 – een woning waar



Woningbrochure: Lijsterstraat 117, Utrecht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

je je direct thuis voelt.

5X WAAROM LIJSTERSTRAAT 117 UNIEK IS:

Karakteristieke architectuur met sfeervolle gevel
Gelegen in de populaire Vogelenbuurt
Volwaardige 1e etage met 3 slaapkamers
Fraai uitzicht op de Adelaarstraat en de molen
Centrale ligging vlakbij centrum en station

INDELING

Bij aankomst valt direct de charmante uitstraling van de woning op. De karakteristieke bouw en prettige lichtinval geven de woning een warme sfeer via glas-in-lood ramen. De woonkamer beneden is aansluitend aan een uitbouw uit 1980 waarin de keuken, douche en toiletgroep is.

1e Verdieping

Via de trap bereik je de eerste verdieping, waar zich drie slaapkamers bevinden. Dankzij de ligging aan de voorzijde geniet je van een bijzonder uitzicht over de Adelaarstraat met zicht op de Utrechtse molen — een typisch stadsbeeld met karakter.

De slaapkamers zijn praktisch in te delen en geschikt als slaap-, werk- of kinderkamer. De verdieping biedt volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren en in te richten.

De woning nodigt uit om - net als de rest van de straat- het woonoppervlak met een extra verdieping uit te breiden.

Kortom: een karaktervolle stadswoning met drie slaapkamers op een unieke plek in Utrecht.

EEN RONDLEIDING DOOR JOUW NIEUWE PLEK?

Neem contact met ons op — wij laten je deze fijne woning graag van binnen zien!

De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte, waarin, indien van toepassing, aanvullende clausules kunnen worden opgenomen,

zoals een ouderdomsclausule en een as-is-where-is clausule. De tekst van de koopakte is op verzoek beschikbaar.

Deze verkoopinformatie is met zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en drukfouten voorbehouden. Alle vraagprijzen zijn Kosten Koper tenzij anders vermeld.





FOTO'S



Woningbrochure: Lijsterstraat 117, Utrecht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

FOTO'S



FOTO'S

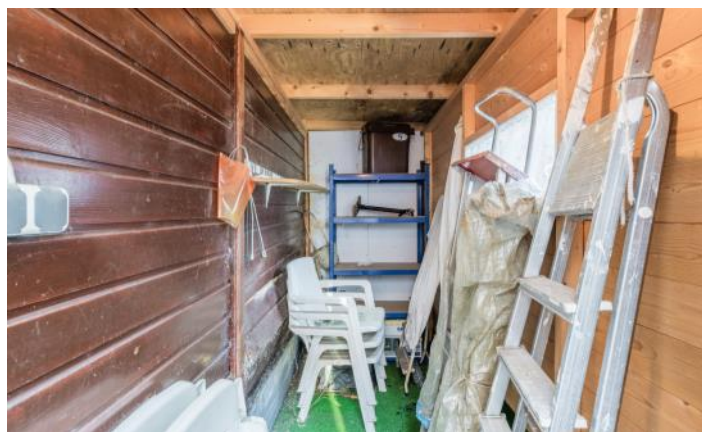




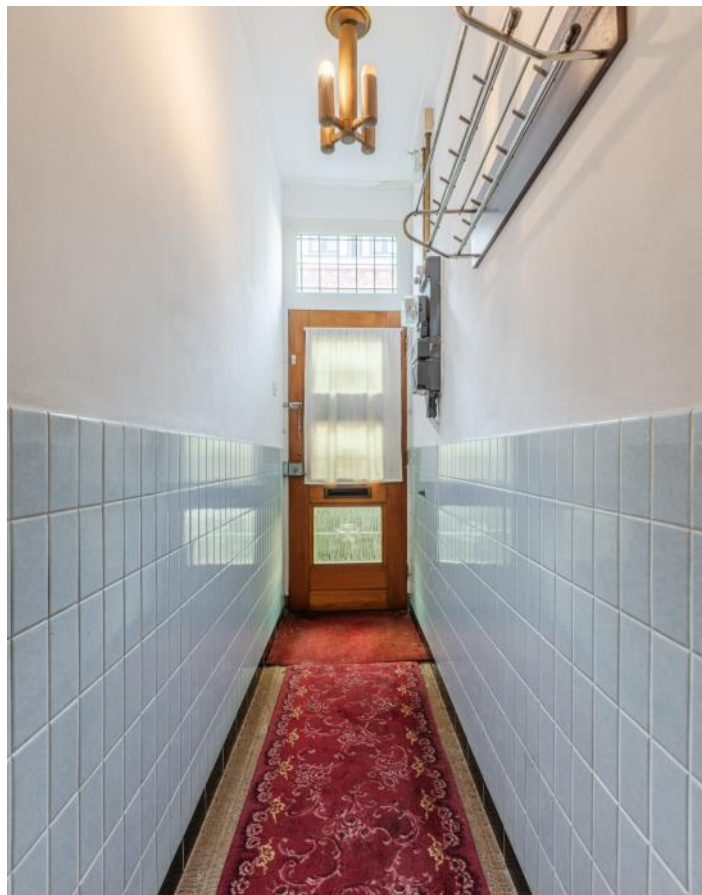
FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



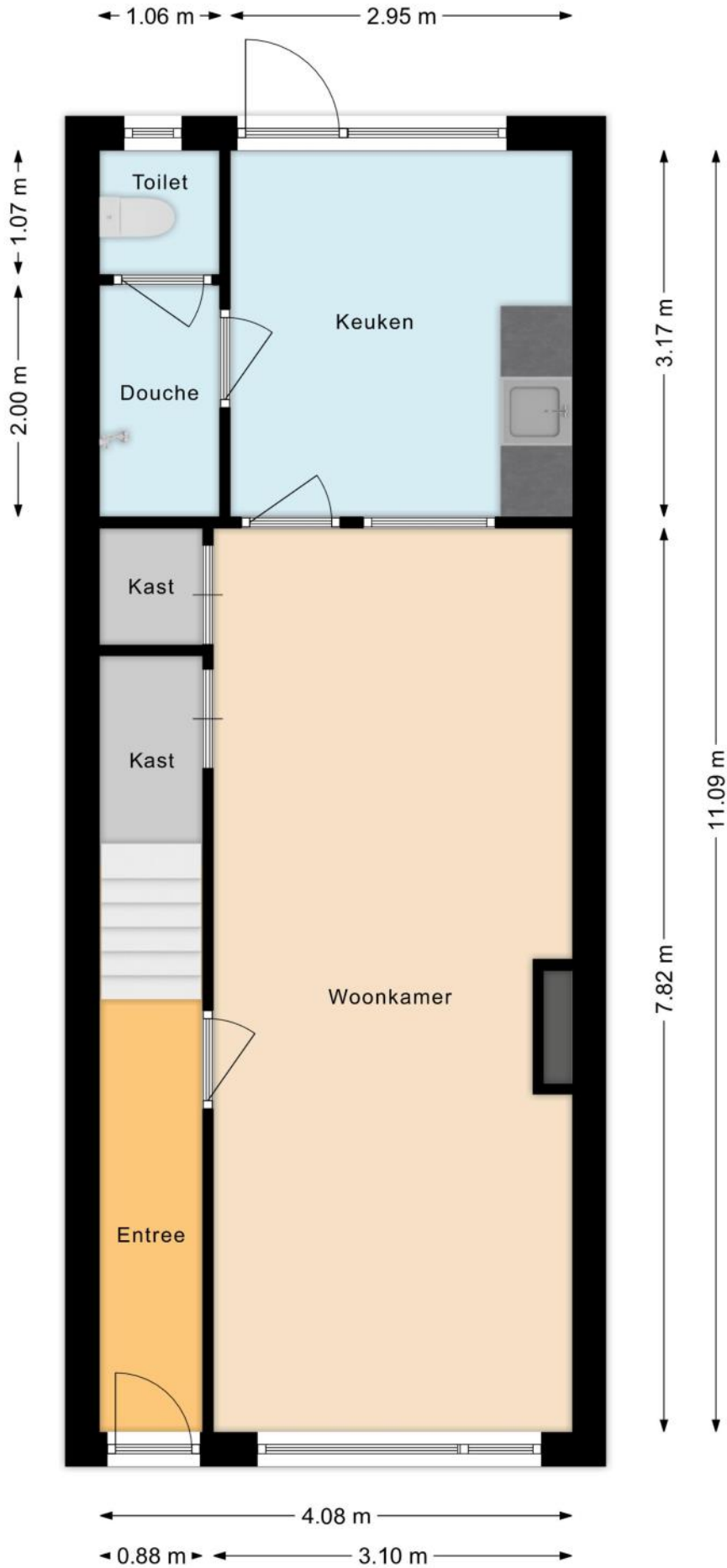
Woningbrochure: Lijsterstraat 117, Utrecht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

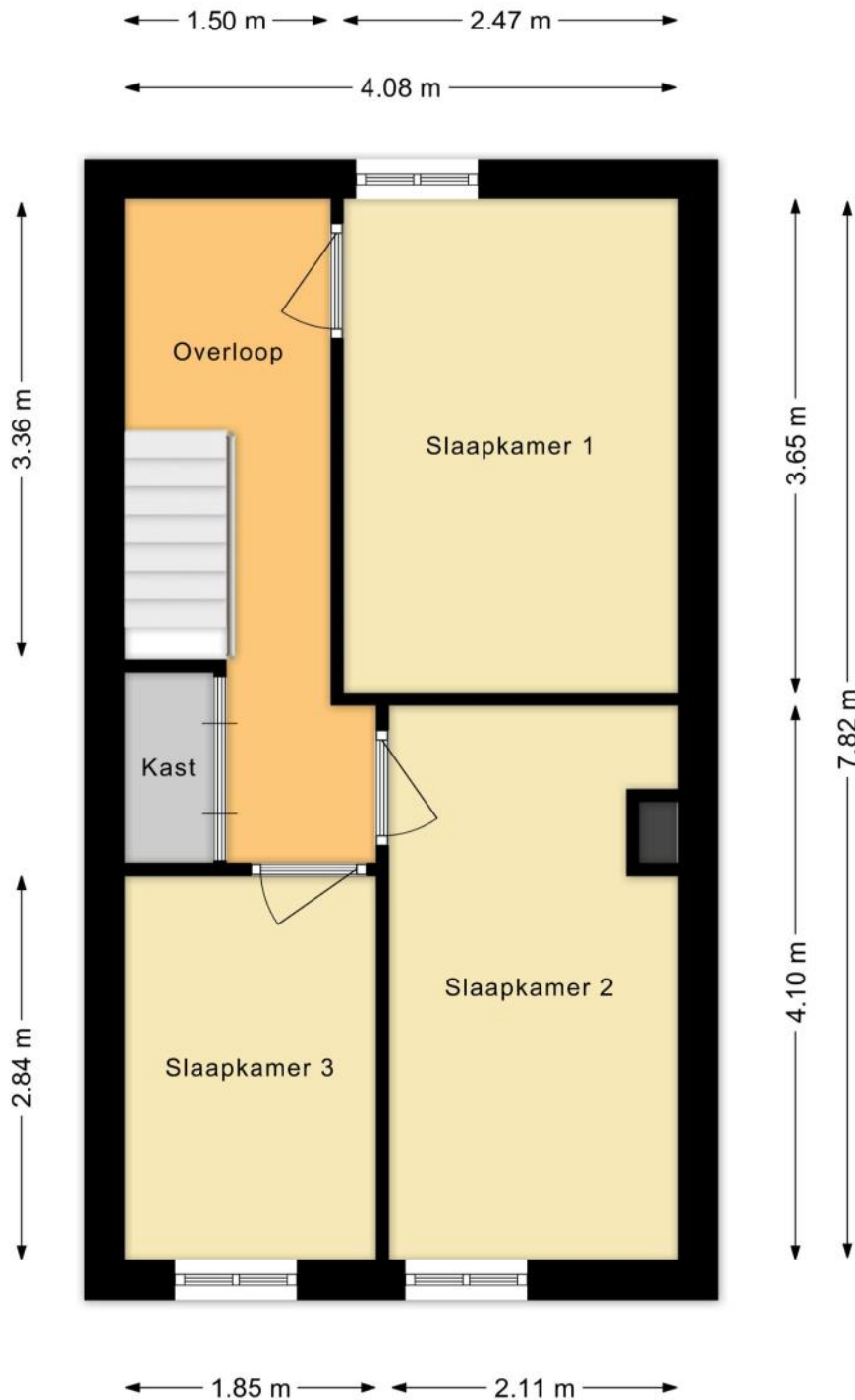
FOTO'S



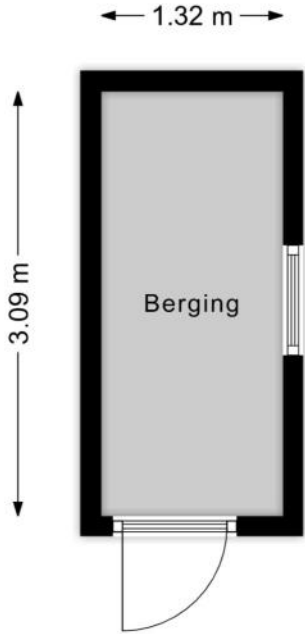
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

| | |
|----------------|-------------------------------|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, Tussenwoning |
| Bouwworm | Bestaande bouw |
| Bouwjaar | 1904 |
| Soort dak | Plat dak |
| Materiaal dak | Bitumineuze dakbedekking |

Oppervlakten en inhoud

| | |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 70 m ² |
| Inhoud | 287 m ³ |

Gebruiksoppervlakten *

| | |
|---------------------------|-------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte) | 77 m ² |
| Externe bergruimte | 4 m ² |

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

| | |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| Aantal kamers | 4 kamers (waarvan 3 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 1 badkamer en 1 apart toilet |
| Badkamervoorzieningen | Douche |
| Aantal woonlagen | 2 woonlagen |
| Voorzieningen | TV kabel, Natuurlijke ventilatie |

Energie

| | |
|--------------|------------------------|
| Energielabel | G |
| Isolatie | Geen isolatie |
| Verwarming | Moederhaard |
| Warm water | Geiser eigendom |

Buitenruimte/omgeving

| | |
|--------------|---------------------------------------------------|
| Ligging | In woonwijk |
| Tuin | Achtertuin |
| Achtertuin | 21 m² (4,9m diep en 4,2m breed) |
| Ligging tuin | Gelegen op het oosten |

KENMERKEN

Bergruimte

| | |
|----------------|----------------------|
| Schuur/berging | Vrijstaand hout |
| Voorzieningen | Voorzien van elektra |

Parkeergelegenheid

| | |
|--------------------------|---------------------------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Betaald parkeren, Parkeervergunningen |
|--------------------------|---------------------------------------|

Kadastrale gegevens

Lauwerecht C 2981

| | |
|-------------------|-------------------|
| Oppervlakte | 70 m ² |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom |

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|----------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten | ● | | |
| Tuinhuisje/broeikas | ● | | |
| Buitenverlichting | ● | | |
| Zonwering buiten voor | ● | | |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.) | ● | | |
| Gordijnrails | ● | | |
| Gordijnen woonkamer | ● | | |
| Gordijnen overig | ● | | |
| Vitrages woonkamer | ● | | |
| Vitrages overig | ● | | |
| Horren | ● | | |
| Vloerbedekking/Linoleum | ● | | |
| Kachels | ● | | |
| Fornuis | ● | | |
| Kookplaat | ● | | |
| Koelkast | ● | | |
| Vriestkast | ● | | |
| Overige inbouwapparatuur | ● | | |
| Binnenverlichting | ● | | |
| Losse kasten | ● | | |
| Boeken-, legplanken | ● | | |
| Wastafelaccessoires | ● | | |
| Toiletaccessoires | ● | | |
| Badkameraccessoires | ● | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ● | | |
| Koffiezetapparaat | ● | | |

ZAKENLIJST

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|----------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Wastafelmeubel | ● | | |
| (Voordeur)bel | ● | | |
| Warmwatervoorziening, te weten: geiser | ● | | |

Overige zaken

Erfgenaam en gemachtigde zijn beperkt op de hoogte van de situatie van de woning. Is in december voor zover mogelijk leeggeruimd, enkele meubelen zijn gemakshalve om het verkoopproces te ondersteunen achtergebleven



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.


HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



0 5 10 15 20 25m

| | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Lauwerecht | |
| — | Huisnummer | Sectie C | |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 2981 | |
| — | Voorlopige kadastrale grens | | |
| — | Administratieve kadastrale grens | | |
| — | Bebouwing | | |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 februari 2026 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> | | | |

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.