

**TE KOOP**

# **Kernkampplantsoen 4**

Utrecht



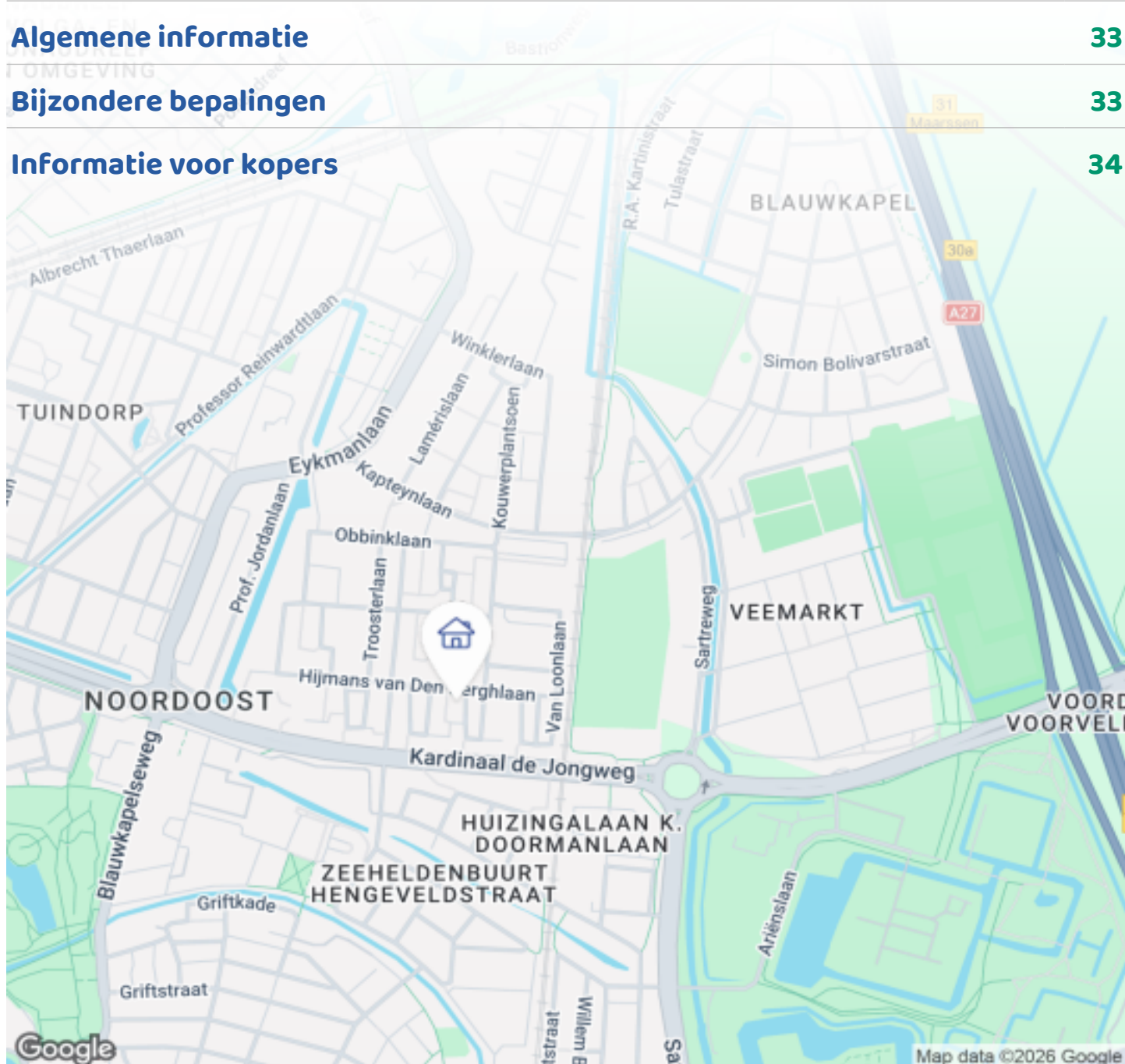
**Vraagprijs**

**€ 798.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	22
Kenmerken	27
Zakenlijst	30
Huis op de kaart	32
Algemene informatie	33
Bijzondere bepalingen	33
Informatie voor kopers	34



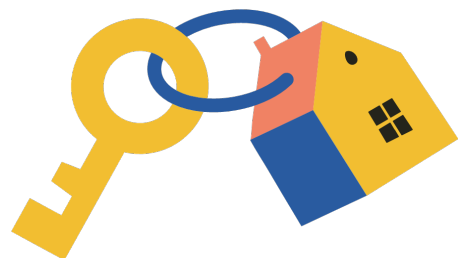
Woningbrochure: Kernkamplintsoen 4, Utrecht

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Op zoek naar een riante eengezinswoning met maar liefst 5 slaapkamers, dakterras, voortuin én een heerlijke tuin met berging en achterom? Dan is deze woning die op loopafstand van het centrum van Utrecht ligt absoluut iets voor jou!

Voor het huis is een kleine voortuin van waaruit je zicht hebt op de speeltuin. De woonkamer en de overlopen zijn voorzien van een teakhouten parketvloer. In de woonkamer is aan de voorzijde een gezellige zithoek en aan de achterzijde een eetgedeelte met een glazen schuifpui naar de tuin. De zonnige tuin (11,08 meter diep en 6,07 meter breed) met veel groen ligt op het westen, zodat je hier in de zomer kunt genieten van de middag- en avondzon. Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en een badkamer met inloopdouche. Op de tweede verdieping een grote kamer met een groot dakterras. Op deze verdieping is nog een kleine slaapkamer en een wasruimte met een stortbak en ruimte en aansluiting voor een wasmachine en droger. Zie jij jezelf al wonen in deze ruime, lichte woning met



**Woningbrochure: Kernkamplantsoen 4, Utrecht**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

een heerlijke tuin?

## Bijzonderheden

Bouwjaar: 1967 • Woonoppervlakte: 143 m<sup>2</sup> • voortuin, achtertuin 67 m<sup>2</sup> met achterom en dakterras 16,5 m<sup>2</sup> • externe bergruimte 7 m<sup>2</sup> • Inhoud: 456m<sup>3</sup> • Aantal kamers: 6 • Aantal slaapkamers: 5 • HR++ glas • Verwarming & warm water: CV Ketel Intergas HRE 2015, eigendom • Energielabel C • Oplevering: direct beschikbaar.

Het is mogelijk een parkeergarage (16 m<sup>2</sup>) bij te kopen. Vraagprijs 60.000 euro. Adres: Kernkampplantsoen 12.

## Omgeving en bereikbaarheid

TUINDORP-OOST. De woning ligt in de wijk Tuindorpoost, een geliefde wijk in Utrecht. De wijk is ruim opgezet met veel groenvoorzieningen, een fijne plek voor kinderen om op te groeien. Basisscholen, crèches, naschoolse opvang, winkelcentrum De Gaard, het is allemaal te vinden op loopafstand. Vlakbij ligt het mooie Tuinenpark De Pioniers, het Griftpark (met kinderboerderij, speeltuin en restaurant) en binnen tien minuten ben je op de fiets in de oude binnenstad van Utrecht. De wijk is goed bereikbaar met openbaar vervoer, er liggen meerdere bushaltes in de buurt en de aansluiting op diverse uitvalswegen (A27) is aan deze kant van Utrecht uitstekend. Er is bovendien voldoende parkeergelegenheid op straat.

## Indeling

Begane grond: voortuin, tochtportaal, ruime hal met trap naar de verdiepingen, toilet met fontein, keuken, woonkamer met eethoek, achtertuin met schuur en achterom.

1e verdieping: overloop, badkamer, 3 slaapkamers

2e verdieping: overloop, 2 slaapkamers, wasruimte, dakterras

## Beschrijving

Begane grond: De royale woonkamer is afgewerkt met een mooie teakhouten houten parketvloer. Dankzij het grote raam in de erker valt er veel licht naar binnen en dat zorgt voor een prettige sfeer. Aan de achterkant is veel ruimte voor een eettafel. Door de grote glazen

schuifpui is ook deze ruimte heerlijk licht en heb je een mooi uitzicht op de groene tuin. De keuken uit 2005 is toe aan vervanging maar wel van alle gemakken voorzien. Er zijn diverse inbouwapparaten aanwezig, zoals een 4-pits keramische kookplaat met circulatie afzuiging, een vaatwasser en een heteluchtoven. Ook een losse koel-vriescombinatie is aanwezig. De tuin is ruim en zonnig, gelegen op het westen en heerlijk groen. De tuin beschikt over een berging met elektra en een achterom. Alle kozijnen aan de achterzijde zijn vervangen voor nieuwe hardhouten kozijnen met HR++ glas in 2023.

De overlopen op de verdiepingen zijn voorzien van een teakhouten parketvloer. Op de eerste verdieping vindt je drie slaapkamers en de badkamer. Slaapkamer 1: De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is zeer ruim en voorzien van een praktische kastenwand en biedt plaats aan een groot tweepersoonsbed. Slaapkamer 2: Ideaal als kinderkamer, met voldoende ruimte voor een bed, kledingkast en een ruime speelhoek.

Slaapkamer 3: Perfect als werkkamer of 3e slaapkamer. De badkamer is modern afgewerkt en voorzien van een ruime inloopdouche, een wandtoilet, een wastafelmeubel en een spiegelbovenkast.

Op de tweede verdieping vind je een overloop met dakraam met toegang tot 2 slaapkamers en een wasruimte. De grote slaapkamer (4) heeft een groot raam met uitzicht op en een deur naar het riante dakterras. Op deze verdieping vind je nog een kleine slaapkamer (5), beide slaapkamers zijn voorzien van een mooie esenhouten parketvloer. Vanuit de overloop heb je toegang tot een praktische wasruimte. Hier vind je een stortbak en de aansluiting voor de wasmachine en droger. Ook vanuit deze wasruimte is er toegang tot het dakterras. Het dakterras biedt vrij uitzicht over de wijk en is een heerlijke plek om te ontspannen, met veel privacy.

## Garage

Het is mogelijk een garage bij te kopen. Vraagprijs 60.000 euro. Adres: Kernkampplantsoen 12. Oppervlakte: 16 m<sup>2</sup> (5,65 meter x 2,86 meter x hoogte 2,13 meter). Kadastrale gegevens: UTRECHT L 820, volle eigendom.

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Mogelijkheden

Het huis is zo ruim dat het veel mogelijkheden biedt. Tussen de foto's vind je voorbeeldplattegronden voor splitsing en het maken van een studio op de 2e verdieping met eigen keuken en badkamer voor bijvoorbeeld een studerend kind.

Een woning met deze combinatie van uitstekende ligging, ruimte, buitenruimtes en garage komt zelden op de markt.

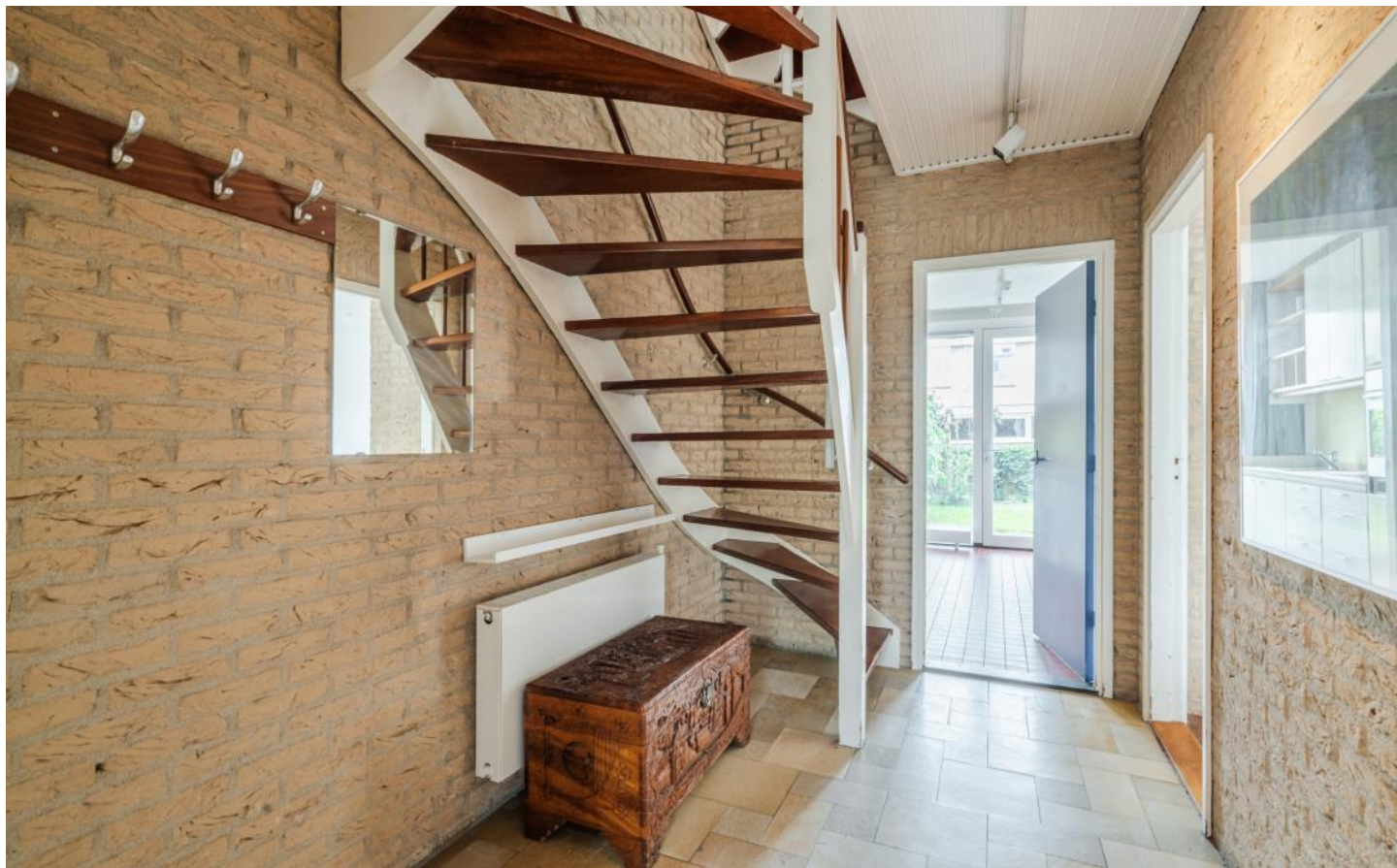


# FOTO'S







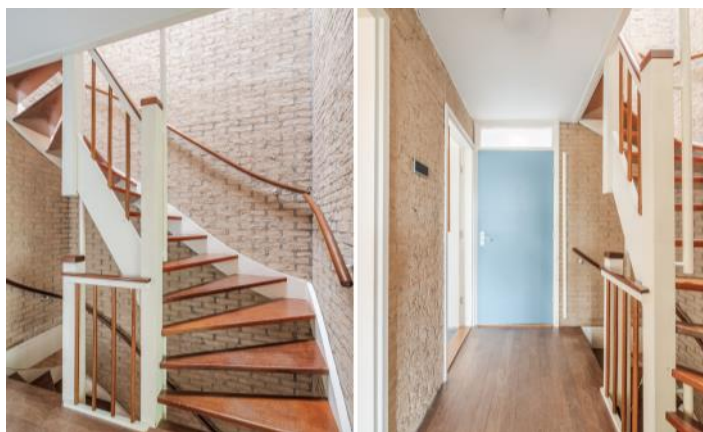


# FOTO'S









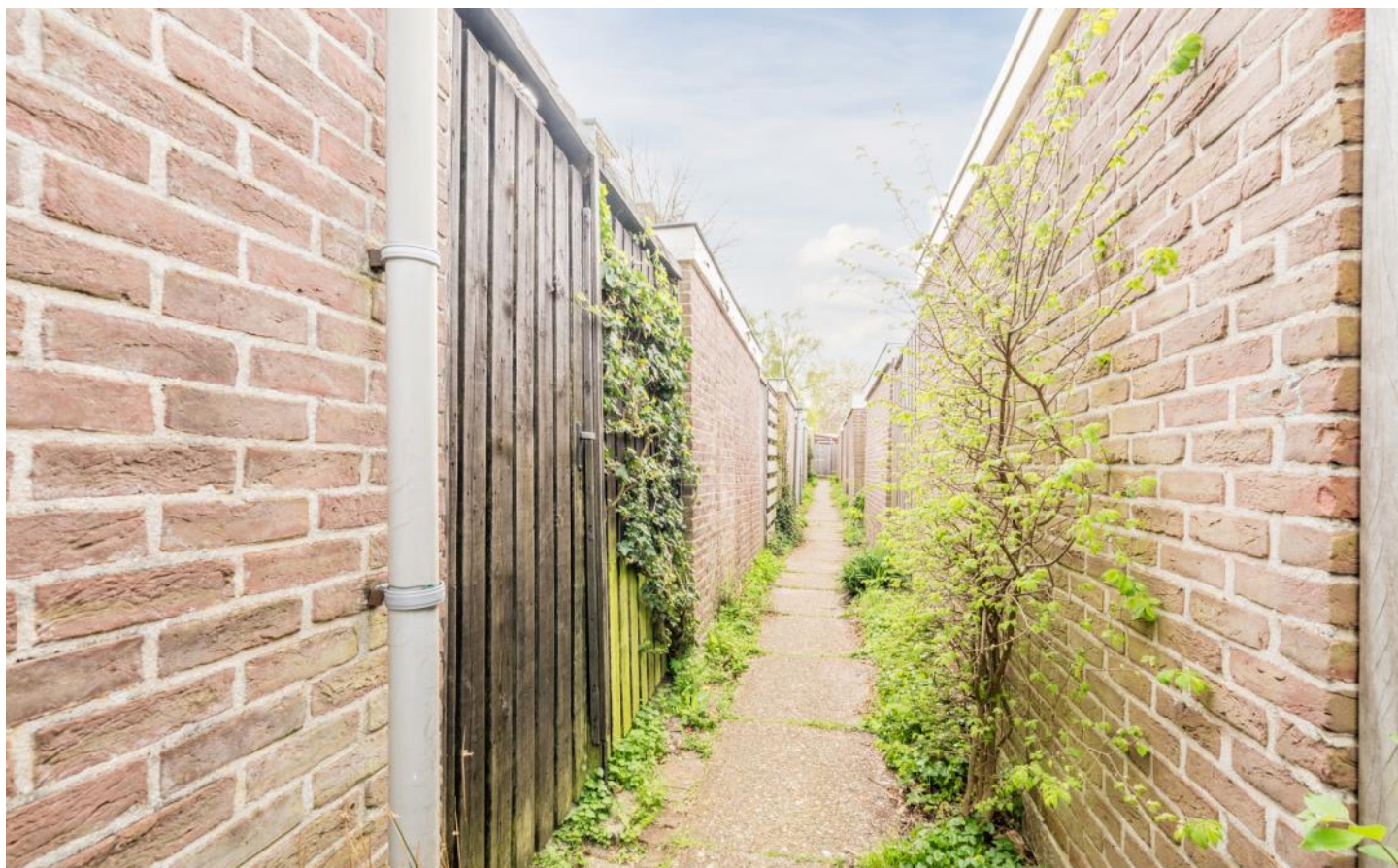






# FOTO'S





# FOTO'S





met studio op de 2e verdieping. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

GARAGE BERGING  
16 m<sup>2</sup>

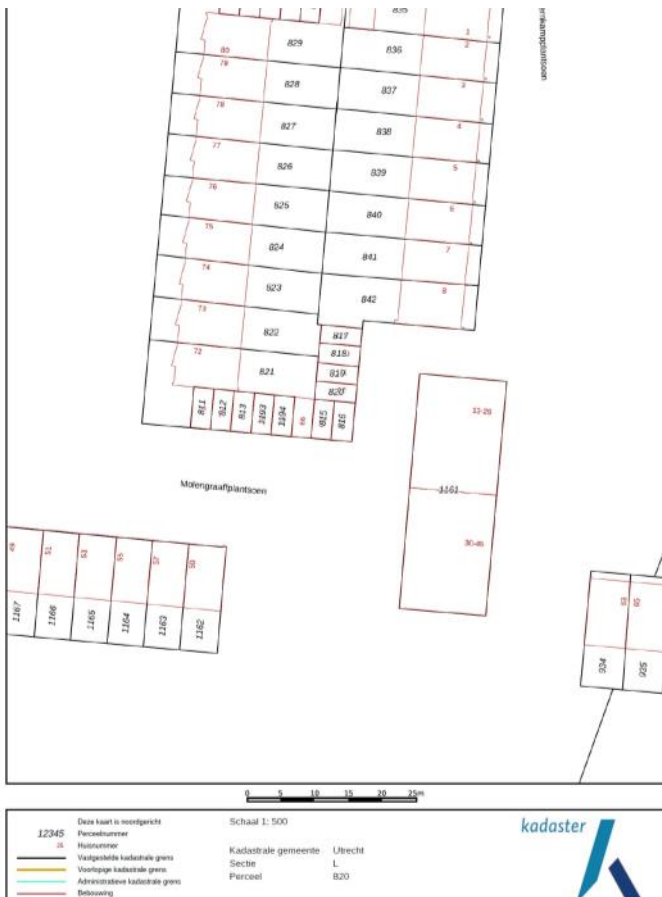
70 m<sup>2</sup> bovenwoning 4B  
2 slpkms, garage 17 m<sup>2</sup>  
terras 18 m<sup>2</sup> (6 x 2,7)

woning spitsen in twee zelfstandige woningen. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

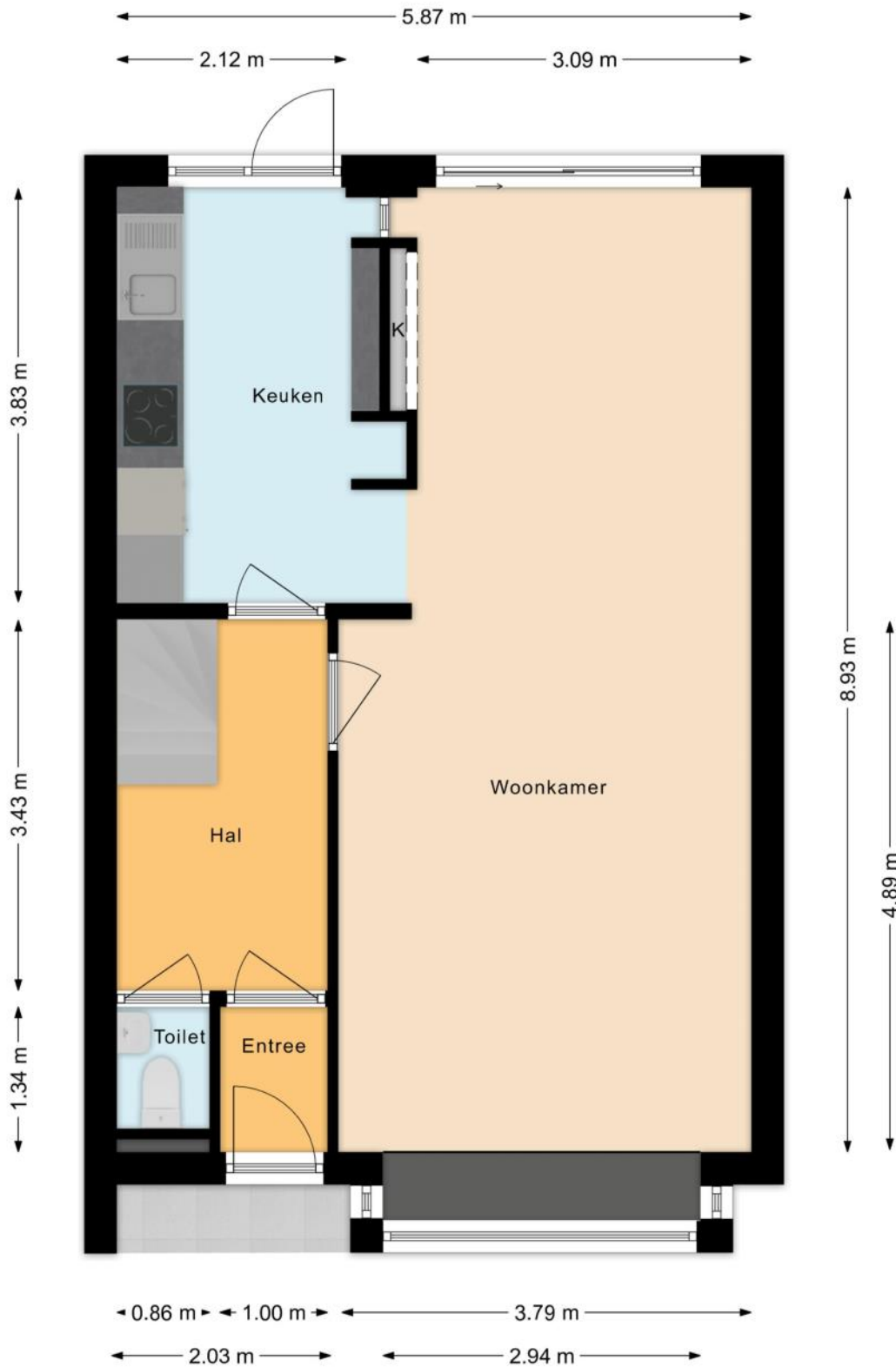
GARAGE BERGING  
16 m<sup>2</sup>  
4B

70 m<sup>2</sup> bovenwoning 4B  
2 slpkms, garage 17 m<sup>2</sup>  
terras 18 m<sup>2</sup> (6 x 2,7)

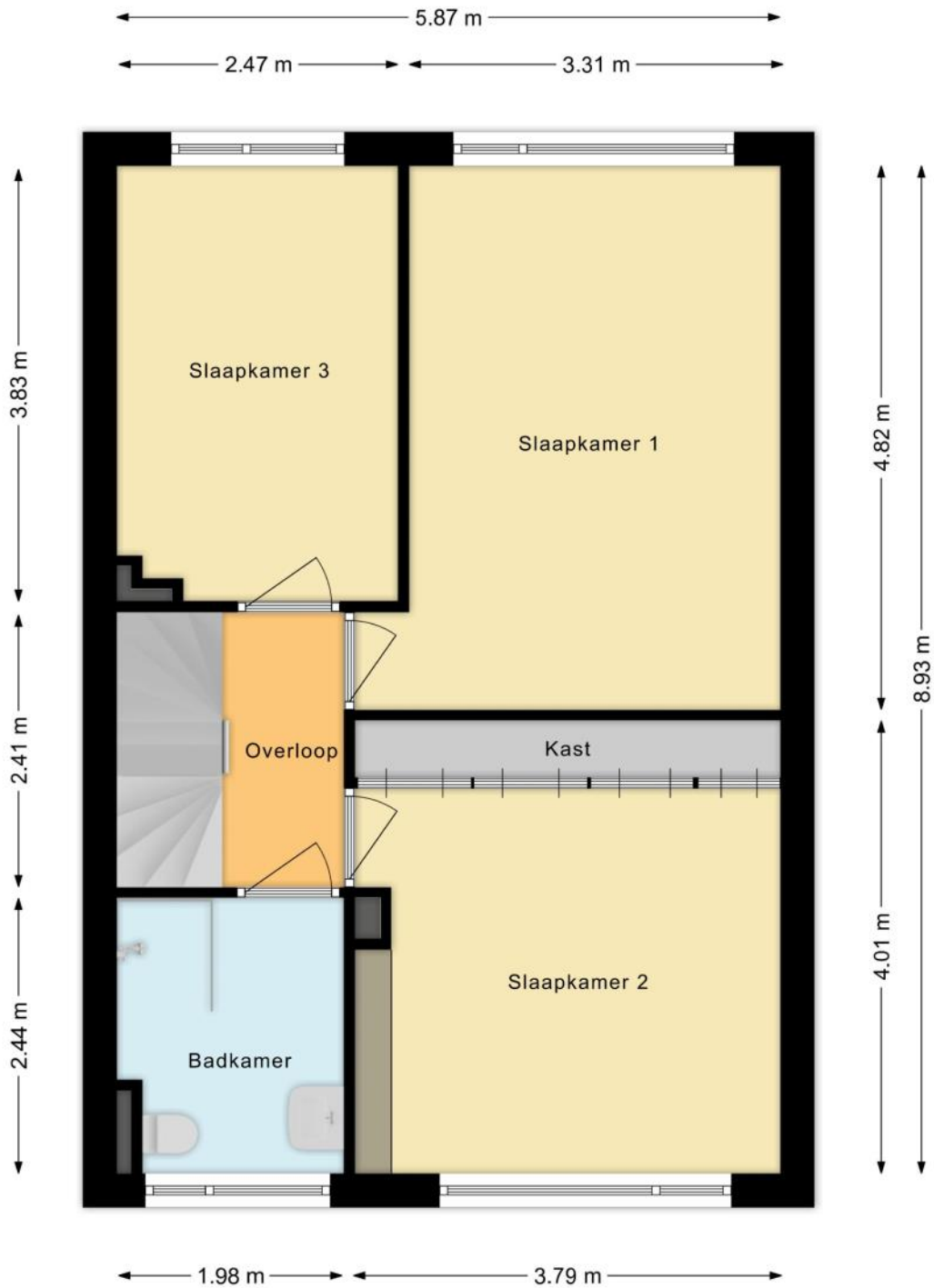




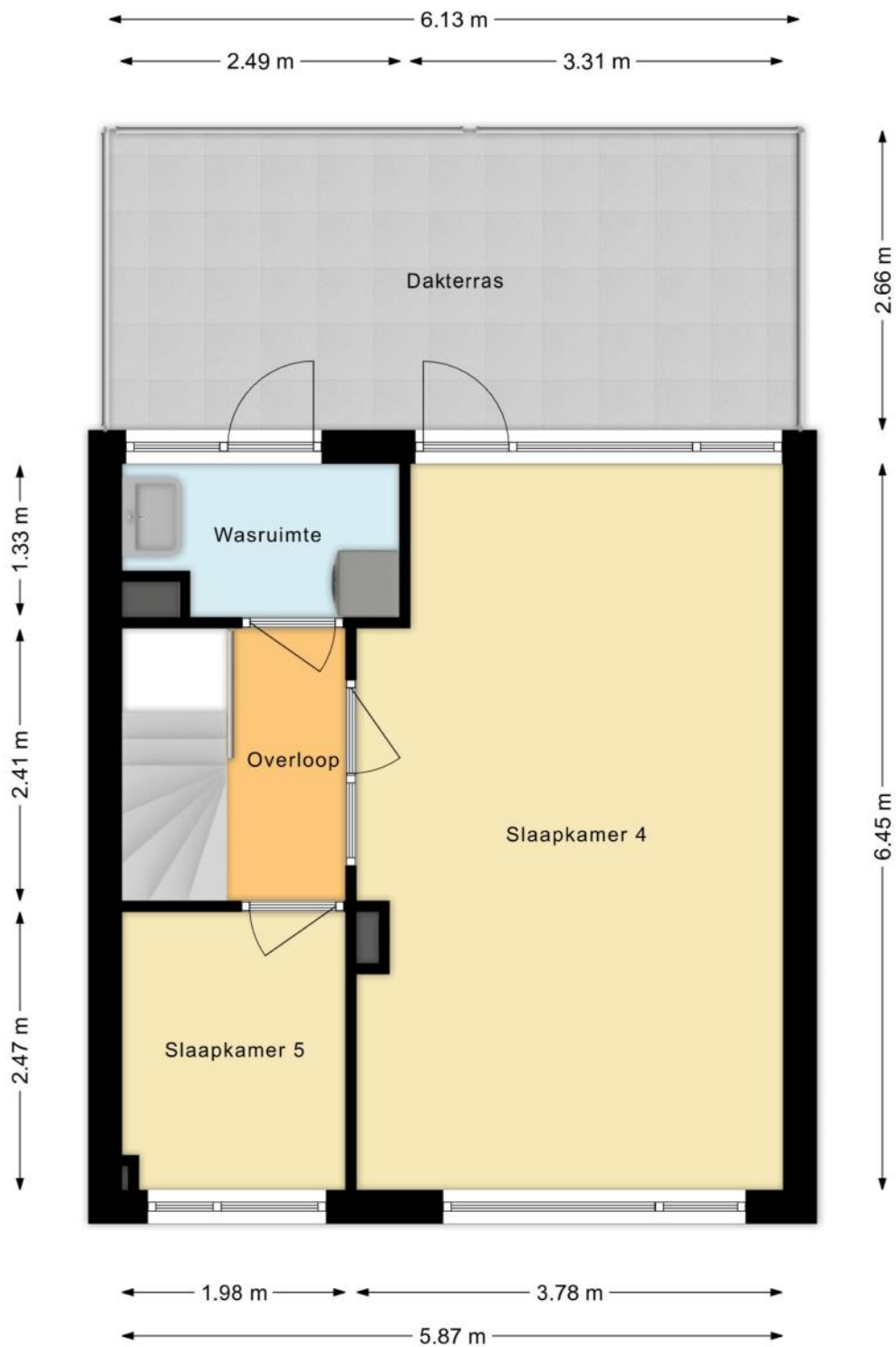
# PLATTEGROND



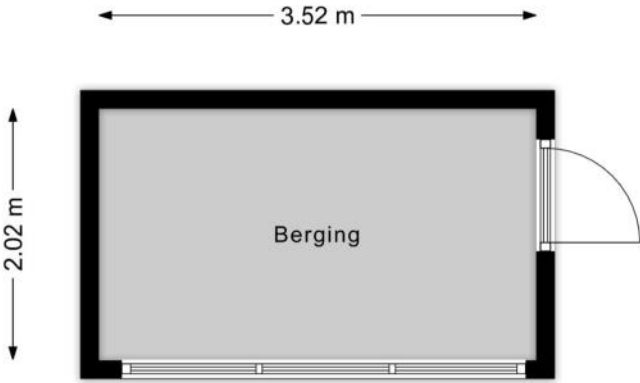
# PLATTEGROND



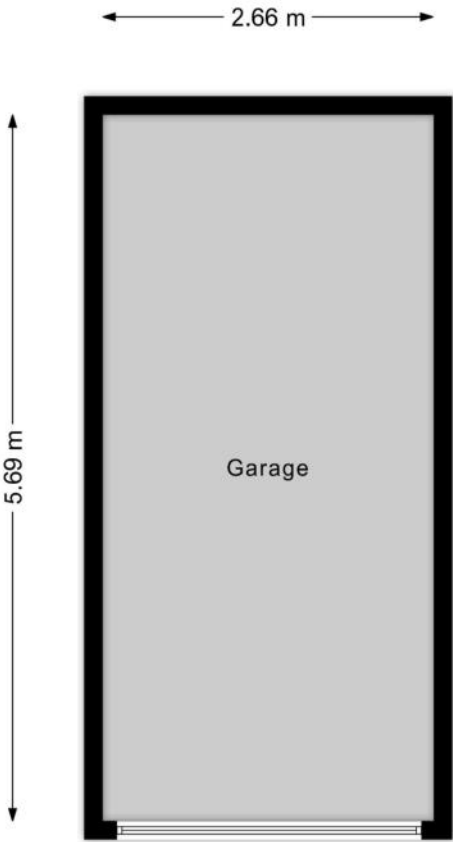
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1967
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	143 m <sup>2</sup>
Inhoud	472 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	143 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	18 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	22 m <sup>2</sup>

#### \* 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	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Schuifpui, Natuurlijke ventilatie

## Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2015
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zonneterras
Achtertuint	64 m <sup>2</sup> (11m diep en 5,8m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen, bereikbaar via achterom
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

## Garage

Soort	Garage mogelijk
-------	-----------------

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	--

## Kadastrale gegevens

### Utrecht L 838

Oppervlakte	143 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting		●	
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

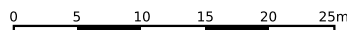
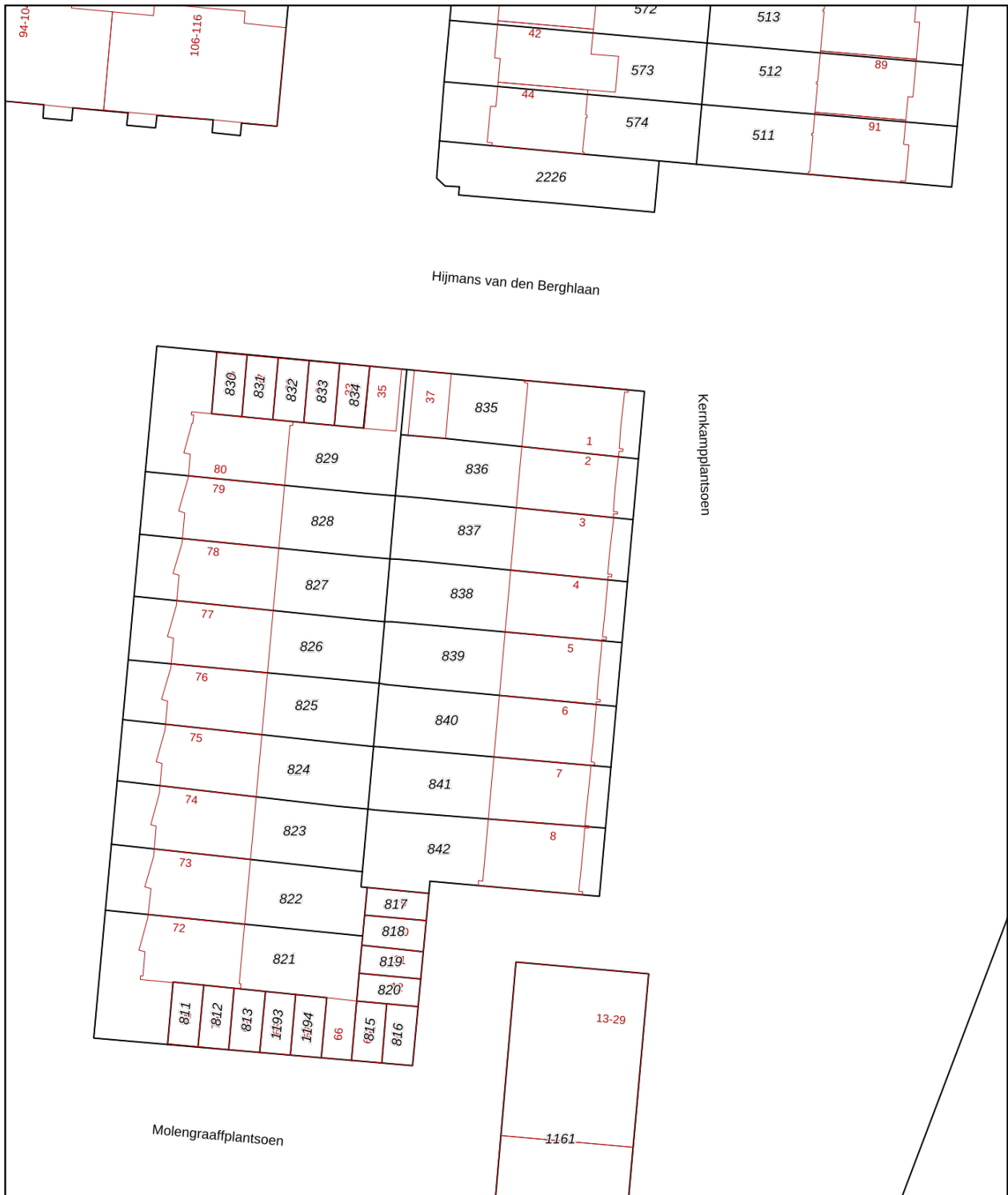


*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p><b>12345</b> 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Utrecht Sectie L Perceel 838</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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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](http://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.