

WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS



## **Santiagodreef 16 Utrecht (Overvecht)**

# WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS

Zeer ruim en praktisch ingedeeld vierkamerappartement met eetkeuken en balkon op het zuidwesten. Dit keurig onderhouden appartement van circa 97 m<sup>2</sup> is gelegen op de tweede verdieping en beschikt over een lichte woonkamer met drie slaapkamers, een eetkeuken, zonnig balkon en een eigen berging op de begane grond. De woning is gelegen in een groene woonomgeving, op korte afstand van voorzieningen en uitvalswegen.

## WIJK EN LIGGING

De woning is gelegen in de wijk Overvecht, een ruim opgezette en groene woonwijk in het noorden van Utrecht. Op loopafstand bevindt zich de Vecht, waar u heerlijk kunt wandelen of fietsen langs het water. Voor de dagelijkse boodschappen ligt winkelcentrum Overvecht op korte afstand. Daarnaast zijn openbaar vervoer, diverse uitvalswegen (A2 en A27) en het centrum van Utrecht goed bereikbaar. Parkeren is gratis en kan eenvoudig voor de deur op de openbare weg.

## INDELING

Centrale entree met intercom, brievenbussen en toegang tot de bergingen.

## TWEDE VERDIEPING

Via de entree komt u in de hal (circa 4 m<sup>2</sup>), die toegang biedt tot de ruime en lichte woonkamer (circa 30 m<sup>2</sup>) welke het hart vormt van de woning en meer dan genoeg ruimte biedt voor een comfortabele zit- en eethoek. De separate eetkeuken (circa 13 m<sup>2</sup>) is functioneel ingedeeld met veel kastruimte en inbouwapparatuur waaronder oven, magnetron vierpits-gaskookplaat en afzuigkap, via de keuken heb je toegang tot het balkon (circa 6 m<sup>2</sup>), gelegen op het zuidwesten, waar je in de middag en avond van de zon kunt genieten met uitzicht op een speeltuin voor de deur.

Via sfeervolle en-suite deuren heb je toegang tot een werkkamer/ slaapkamer. Vanuit de tussenhall heb je toegang tot de overige slaapkamers van ca. 12m<sup>2</sup> en 8 m<sup>2</sup> en de badkamer. De badkamer is voorzien van een douche en wastafel. Daarnaast is er een separaat toilet met fonteintje. Verspreid over de woning zijn meerdere praktische inbouwkasten aanwezig, wat zorgt voor extra bergruimte.

## BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar: 1970;
- Woonoppervlakte: circa 97 m<sup>2</sup> en inhoud: circa 310 m<sup>3</sup>;
- Energielabel A (geldig tot 12-03-2036);
- Eigen berging op de begane grond;
- Balkon op het zuidwesten;
- Verwarming middels stadsverwarming en warmwater middels huurboiler (2021) ;
- Actieve VvE, bijdrage € 460,- per maand;
- Gratis parkeren op de openbare weg voor de deur;
- Gelegen nabij de Vecht en winkelcentrum Overvecht.

## OPLEVERING

In overleg.

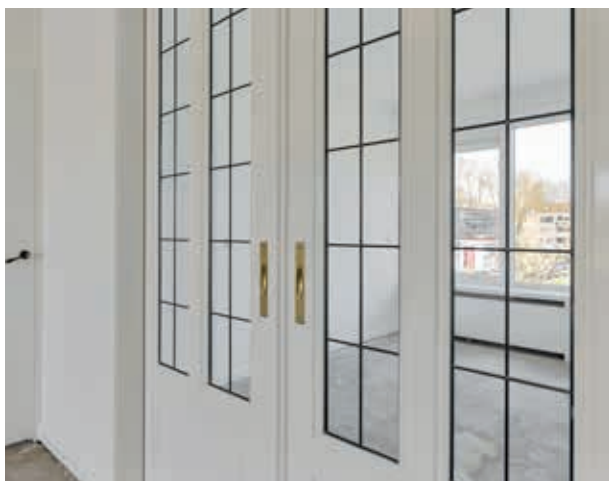
# WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS



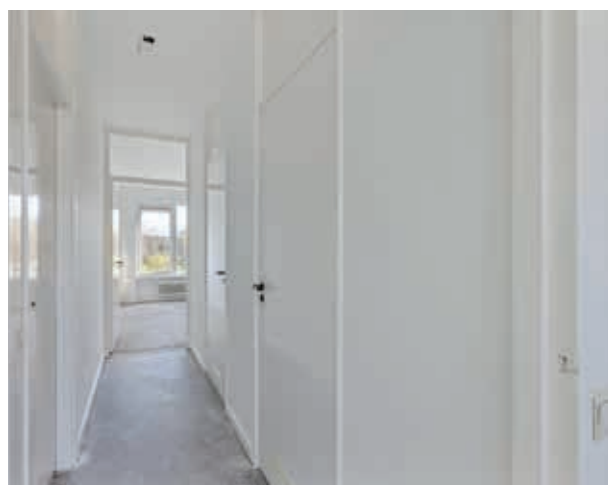
# WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS



# WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS

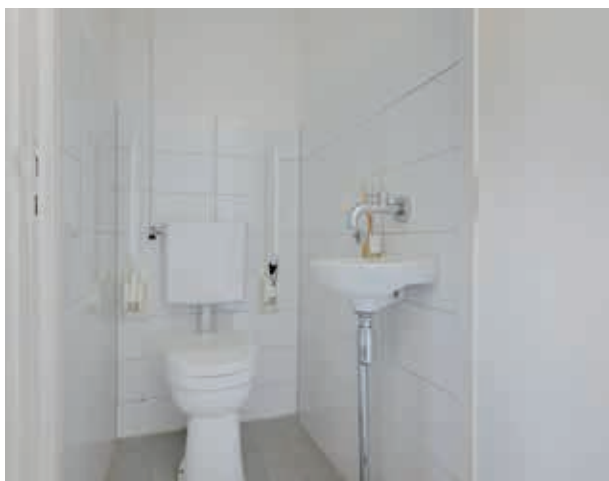


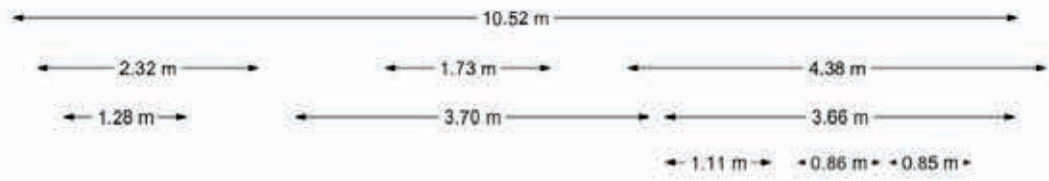
WILLEMS & STEINVOORT  
MAKELAARS



# WILLEMS & STEINVOORT

MAKELAARS



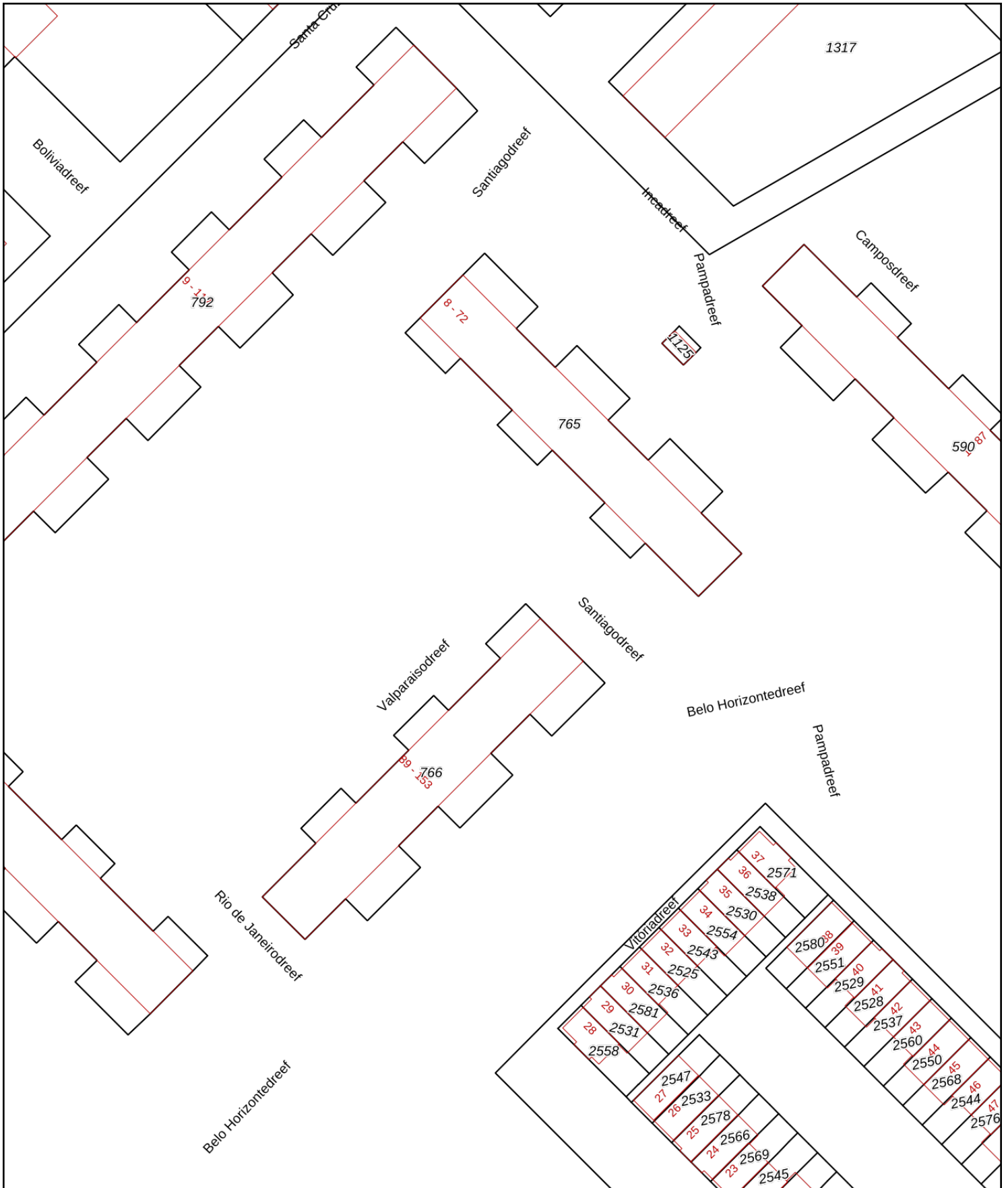



1.60 m



Berging  
8.5 m<sup>2</sup>  
H = 2.66m

5.32 m



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Vastgestelde kadastrale grens</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid orange; width: 20px; display: inline-block;"></span> Voorlopige kadastrale grens</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid cyan; width: 20px; display: inline-block;"></span> Administratieve kadastrale grens</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid red; width: 20px; display: inline-block;"></span> Bebouwing</li> </ul>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente    Utrecht</p> <p>Sectie                        F</p> <p>Perceel                      766</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 februari 2026  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Meetcertificaat

## Conform Branchebrede meetinstructies

De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

Object	Appartement
Adres	Santiagodreef 16
Plaats	Utrecht
Opdrachtgever	Willems & Steinvooort
Datum opmaak meetrapport	10-04-2026

Wonen (GOW)	97,28 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte (GOOI)	0,00 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	6,44 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte (GOEB)	8,51 m <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	310,18 m <sup>3</sup>

# Deze woning heeft energielabel

# A



## Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen		+/-	+	++
3 Daken	n.v.t.			
4 Vloeren	n.v.t.			
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren		+/-	+	++

## Installaties

7 Verwarming	Warmtenet	
8 Warm water	Warmtenet	<b>Verbeteradvies</b>
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	<b>Verbeteradvies</b>
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

**Hoog**

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag

**Hoog**

Aandeel hernieuwbare  
energie



**0,0 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Santiagodreef 16  
3563VP Utrecht

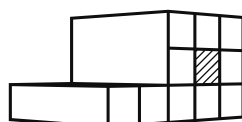
BAG-ID: 0344010000139531

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1970  
Compactheid 0,67  
Vloeroppervlakte 90m<sup>2</sup>

### Woningtype

Tussenwoning op  
tussenverdieping



## Opnamedetails

### Naam

F.G. van der Meulen

### Certificaathouder

Enervise

### Inschrijfnummer

SKGIKOB 015275

### Certificerende instelling

SKGIKOB

### Soort opname

Basisopname

### Vakbekwaamheidsnummer

55152064

### KvK-nummer

88050068

## Woonlasten in Utrecht 2025

### Gemeentelijke belastingen

Afvalstoffenheffing	eenpersoonshuishouden	313,05
	tweepersoonshuishouden	€ 400,80
	driepersoonshuishouden	477,20
	Vier of meerpersoonshuishouden	542,55
Onroerendzaakbelasting	Eigendom woning *Van de WOZ waarde	0,08950% *
Hondenbelasting	Eerste hond	€ 99,00
	Iedere volgende hond	€ 99,00
Rioolrechten	Eigendom	€ 245,13
Zuiveringsheffing	Per vervuilingseenheid Alleenstaand 1x Twee of meer personen 3x	€ 73,65
Watersysteem ingezetenen	Per woonruimte	€ 117,23

Bron: bghu.nl/tarieven

Inlichtingen: BghU 088-0640200 (werkdagen van 9.00 uur tot 17.00 uur)

### Water

Vitens levert water in alle gemeenten in de provincie Utrecht.

Vastrecht		€ 56,46
Prijs drinkwater	Per 1.000 liter (1m <sup>3</sup> )	€ 1,25
Belasting op leidingwater	Per 1.000 liter (1m <sup>3</sup> )	€ 0,463

Bron: vitens.nl/tarieven-en-voorwaarden

Inlichtingen: Vitens 0900-0650 (werkdagen van 08:00 uur tot 17:00 uur)

### Parkeren

Inlichtingen: <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/parkeren/>

### **Disclaimer**

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

### **Bankgarantie/ waarborgsom**

Bij het sluiten van de koopovereenkomst zal tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden gevraagd.

### **Toelichtingsclausule NEN2580**

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.

De plattegronden zijn gemaakt voor een commerciële presentatie en zijn derhalve geen bouwtekeningen.

### **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### **Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend van welk bouwjaar de onroerende zaak dateert. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. 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 komt voor rekening en risico van koper.

### **Asbestclausule**

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal een clausule worden opgenomen waarin de koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en bekend te zijn met de regelgeving omtrent eventuele wijzigingen en afvoer daarvan.

### **Niet zelf-bewoningsclausule**

In sommige situaties komt het voor dat een verkoper het verkochte nooit zelf heeft bewoond. In de koopakte zal in deze gevallen een clausule worden opgenomen waarin staat dat de koper ermee bekend is dat de verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. Zulke eigenschappen of gebreken komen voor risico van de koper en bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden.

### **Onderzoek plicht koper**

Als koper heb je een onderzoek plicht. Dit houdt in dat wij ervan uit gaan dat de koper een gedegen onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die van belang zijn bij het nemen van een beslissing om een woning te kopen. Denk hierbij onder andere aan het bestuderen van alle aangeboden informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente, een financieel onderzoek (hypotheek) en een bouwkundig onderzoek.