



Westerdijk 18 R

3513 EW Utrecht | € 625.000 k.k.

Kenmerken

-  91 m²
-  290 m³
-  3 slaapkamers
-  Pijlsweerd-Zuid

**Welkom in uw
nieuwe thuis**

 030 256 88 11

 woneninutrecht@molenbeek.nl

molenbeek.nl





Uw contactpersonen



Marius Don
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

Wij maken van deze
woning uw nieuwe
thuis.



Inhoud

- 04 De woning
- 06 Wonen en koken
- 08 Slapen en badkamer
- 10 Balkon en omgeving
- 12 Plattegronden
- 14 Utrecht & omgeving
- 16 De wijk
- 17 Wijkstatistieken
- 18 Extra informatie
- 21 Onze dienstverlening
- 22 Klanttevredenheid
- 23 Ons team

De woning

Ruim, comfortabel en licht wonen aan de Westerdijk 18 R in Utrecht.

Welkom bij dit heerlijke en verrassend ruime 4-kamerappartement. Met een woonoppervlakte van circa 91 m², een eigen balkon, drie slaapkamers, twee badkamers én de beschikking over een groot gemeenschappelijk dakterras, is dit een heerlijke woning voor wie ruim en zorgeloos wil wonen op een aantrekkelijke locatie, op korte afstand van het historische centrum van Utrecht.

Het appartement, gesitueerd aan het einde van de galerij, is gelegen in het moderne en goed onderhouden appartementencomplex 3513, dat is gerealiseerd in 2013. Dankzij het energielabel A, volledige isolatie en stadsverwarming is de woning comfortabel én energiezuinig. De ligging is ideaal: aan de rand van het populaire gebied Zijdebalen, met vrij uitzicht, aan slechts 1 kant burens en een open ligging aan een rustige weg..



Specificaties

Vraagprijs:	€ 625.000,-	Aantal kamers:	4
Soort woning:	galerijflat	Aantal slaapkamers:	3
Bouwjaar:	2013	Aantal woonlagen:	1
Woonoppervlakte:	91 m ²	Balkonligging:	zuiden
Inhoud:	290 m ³	Energielabel:	A



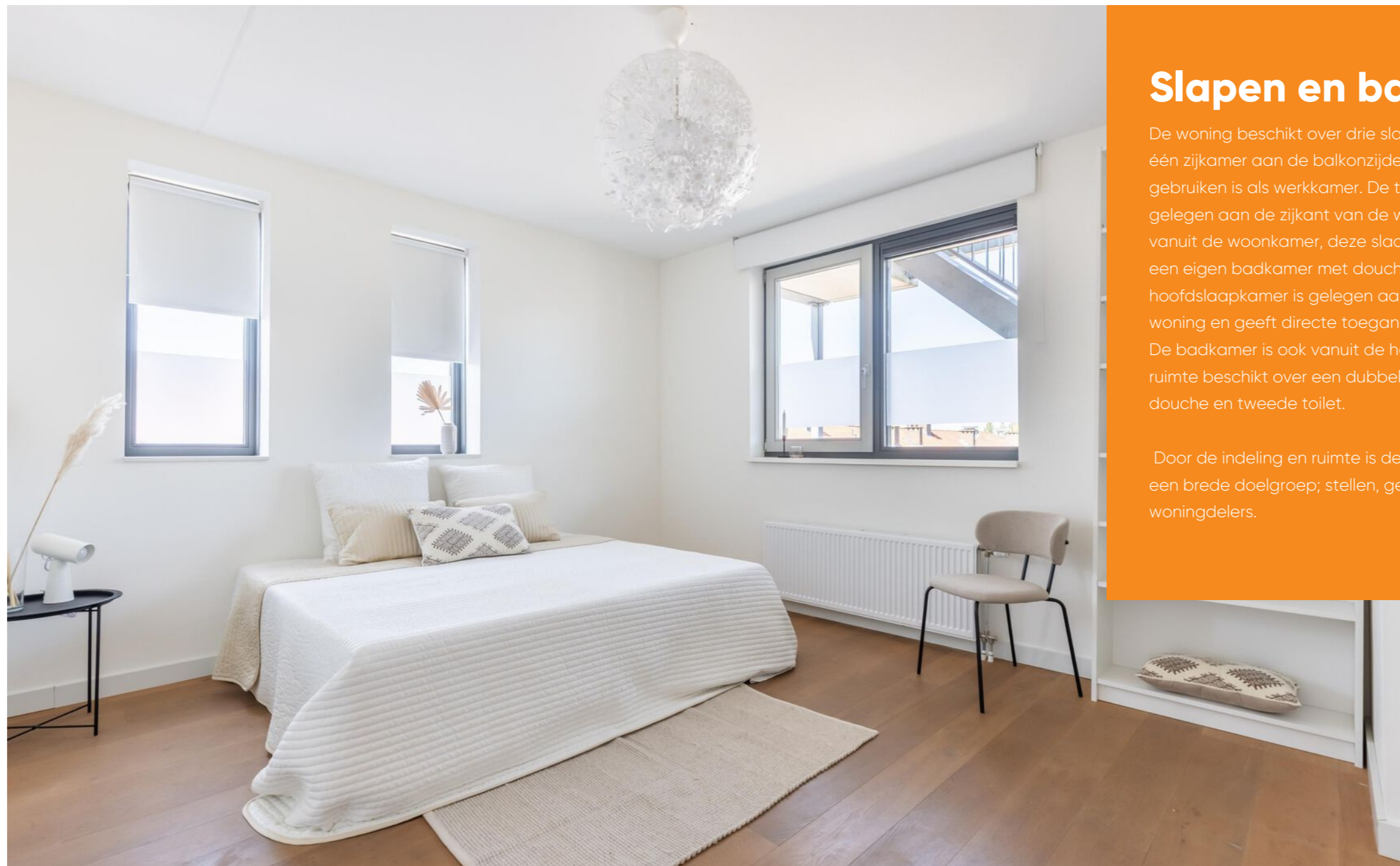
Open keuken

Wonen en koken

De entree van het appartement geeft toegang tot een centrale hal, van waaruit diverse ruimtes bereikbaar zijn waaronder de meterkast, wasruimte, een separaat toilet, de master bedroom, de hoofdbadkamer en de woonkamer.

De ruime en lichte woonkamer vormt het hart van de woning en beschikt over een open keuken voorzien van apparatuur. Door de grote raampartijen geniet je hier van veel licht en een heerlijk vrij uitzicht.





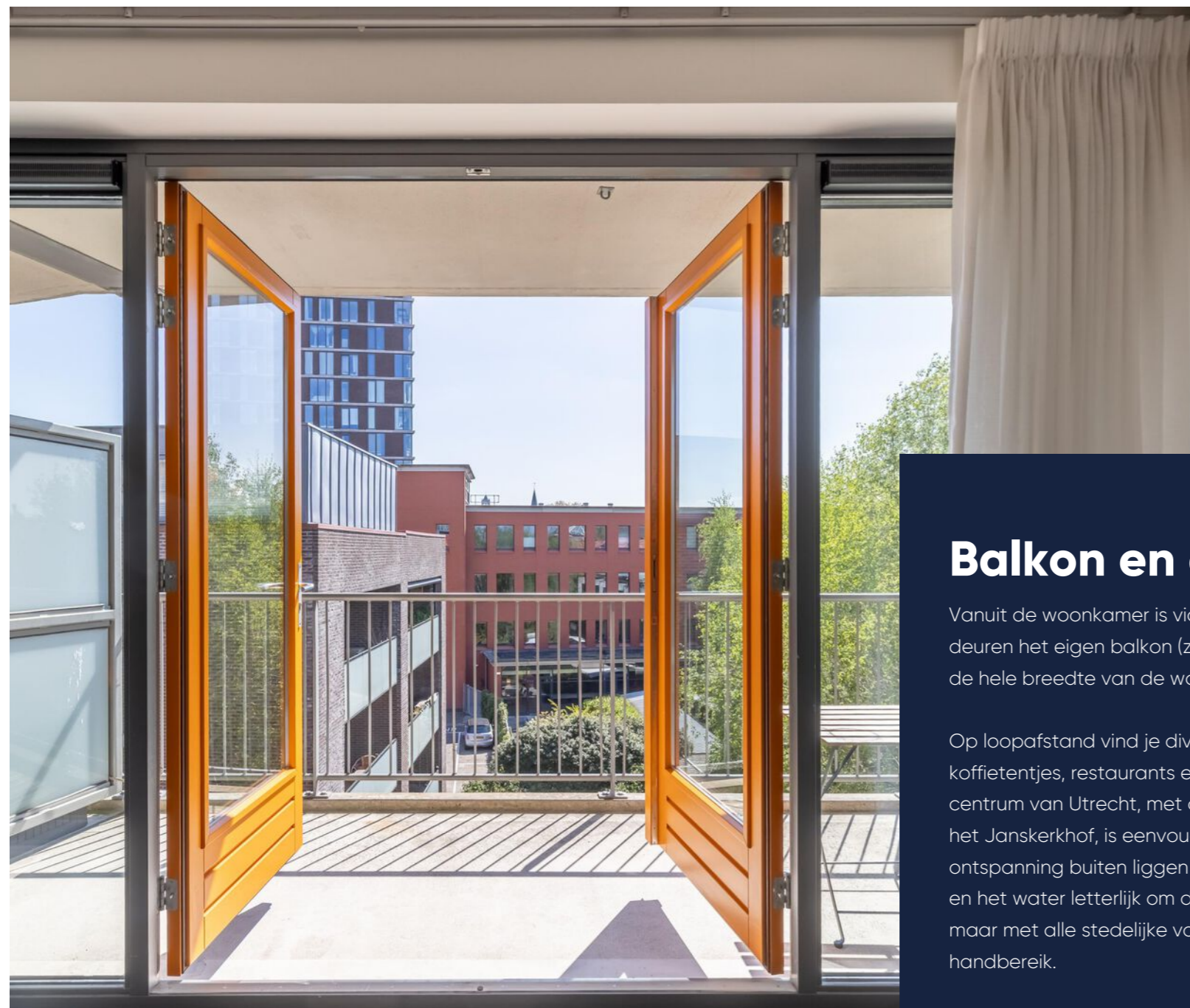
Slapen en badkamer

De woning beschikt over drie slaapkamers, waarvan één zijkamer aan de balkonzijde die ook uitstekend te gebruiken is als werkkamer. De tweede slaapkamer is gelegen aan de zijkant van de woning en toegankelijk vanuit de woonkamer, deze slaapkamer beschikt over een eigen badkamer met douche en wastafel. De hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en geeft directe toegang tot de badkamer. De badkamer is ook vanuit de hal bereikbaar. Deze ruimte beschikt over een dubbele wastafel, ligbad, douche en tweede toilet.

Door de indeling en ruimte is de woning geschikt voor een brede doelgroep; stellen, gezinnen, thuiswerkers of woningdelers.

Ensuite badkamer



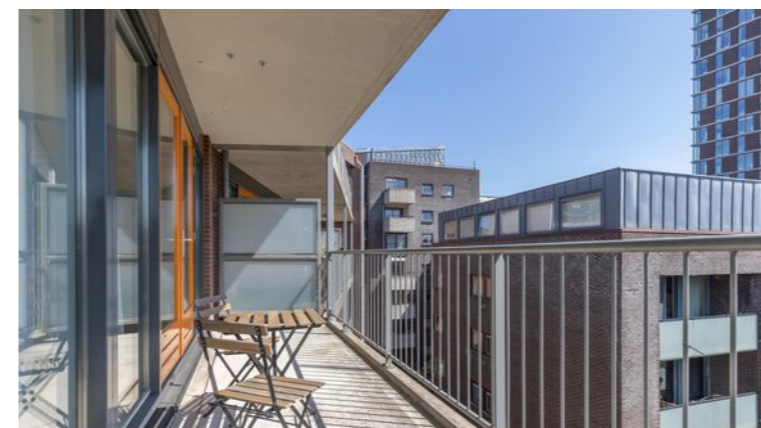


Zonnig balkon

Balkon en omgeving

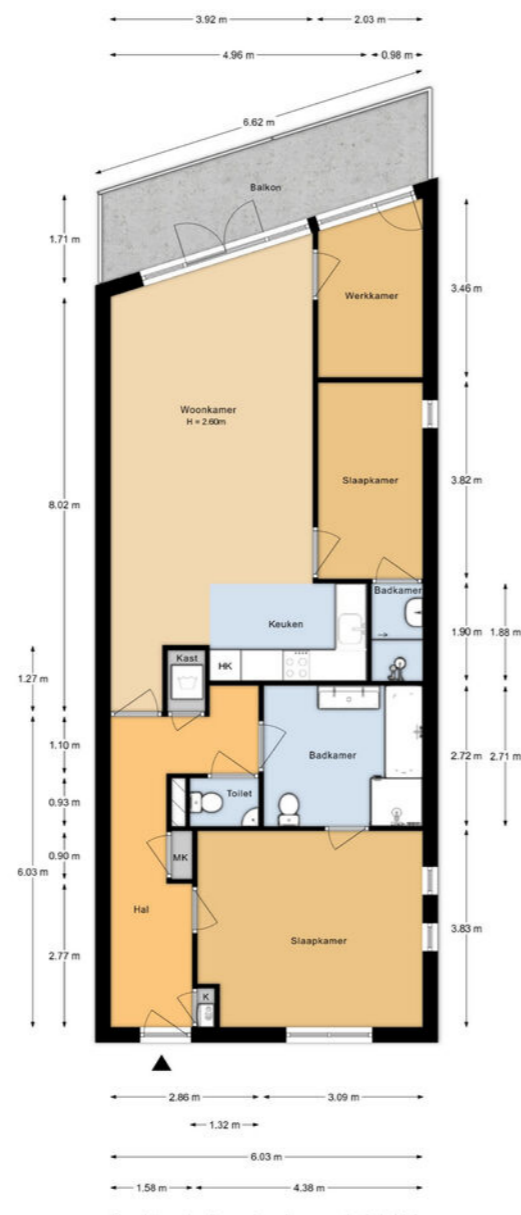
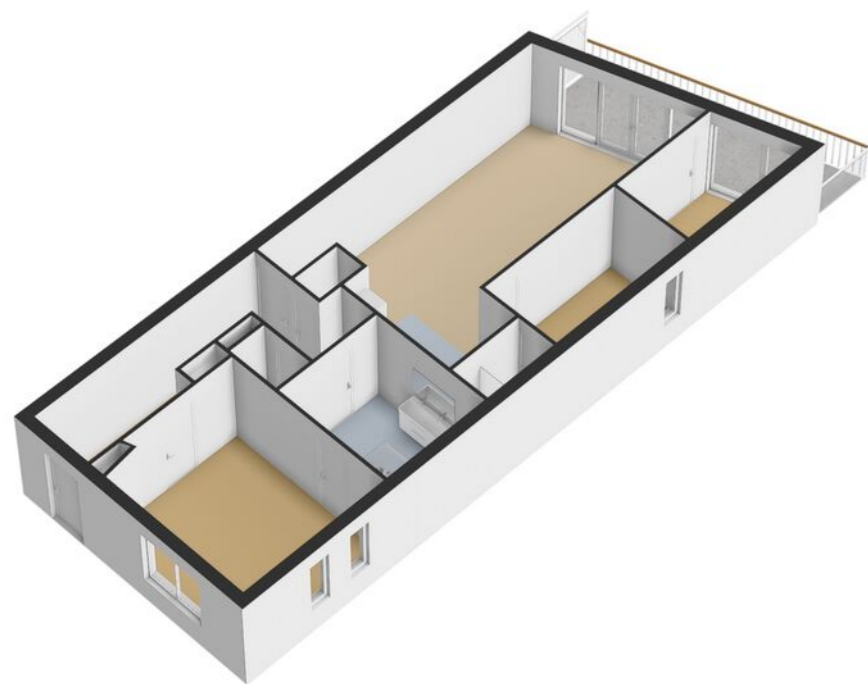
Vanuit de woonkamer is via dubbele openslaande deuren het eigen balkon (zuiden) bereikbaar, dat over de hele breedte van de woning is gelegen.

Op loopafstand vind je diverse supermarkten, gezellige koffietentjes, restaurants en winkels. Ook het historische centrum van Utrecht, met onder andere de Neude en het Janskerkhof, is eenvoudig te voet bereikbaar. Voor ontspanning buiten liggen de Bemuurde Weerdsluizen en het water letterlijk om de hoek. Hier woon je rustig, maar met alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik.



Plattegrond

Tweede verdieping



Kadastrale kaart

Uw referentie: Westerdijk



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Kadastrale gemeente Lauwerecht

Sectie B

Perceel 4607

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 databankrecht.

Plattegrond

Kadastrale kaart

Gemeente: Lauwerecht
 Sectie: B
 Huisnummer: 18 R
 Perceelnummer: 6692



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

Pijlsweerd

De wijk Pijlsweerd is gelegen in Noordwest Utrecht. Pijlsweerd ligt tussen de Amsterdamsestraatweg, de Vecht en Weerdsingel Westzijde. De wijk grenst zowel aan de binnenstad, als aan de wijk Ondiep. De locatie is zeer centraal. De wijk is gebouwd op het terrein waar ooit het klooster Betlehem lag. Pijlsweerd is van oudsher een gebied met veel hoveniers en kwekers, dit is nog terug te zien in verschillende straatnamen. Vanaf de 17e eeuw bouwden Amsterdamse kooplieden buitenplaatsen langs de Vecht om hier de zomer door te brengen. Een van de mooiste buitenplaatsen was het huis Zijdebalen van David van Mollem. Van Mollem vestigde hier een zijdefabriek, waarin hij ruwe zijde uit Italië, Perzië en India liet verwerken tot garen. De fabriek werd aangedreven door één waterrad in de Westerstream. Dat was zo'n wonder dat zelfs tsaar Peter de Grote in 1711 op bezoek kwam om het waterrad te zien. In 1816 moest de fabriek sluiten wegens de slechte economische situatie. Omdat Van Mollem had bepaald dat de buitenplaats in zijn geheel moest verdwijnen als de familie het bezit niet langer kon houden, werd Zijdebalen afgebroken. Bij de Weerdsingel in Utrecht komt de Vecht de stad binnen. De sluis is in de Middeleeuwen aangelegd om de waterstand in de singels en de grachten van de stad op peil te houden.



”

De wijk heeft alles:
nieuw- en
oudbouw, winkels
en water.

- Dagmar Daae



Wijkstatistieken

Buurtinformatie - Utrecht / Pijlsweerd-Zuid



Mannelijke inwoners
49%



Auto(s) per inwoner
0,4 per huishouden



Middelbare school
200 m



De huisarts
400 m



Vrouwelijke inwoners
51%



Basisschool
550 m



De supermarkt
350 m



Leeftijd

0 - 14: 8% 15 - 24: 15% 25 - 44: 56%
45 - 64: 15% 65+: 6%



Huishoudens

Eenpersoons: 60% Zonder kinderen: 28%
Met kinderen: 12%



Koop / huur

Koop: 34% Huur: 66%

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



"Wederom succesvol een woning aangekocht via Molenbeek. Dagmar en Kaj hebben marktkennis én mensenkennis. Het team staat dag en zelfs nacht ;) voor je klaar, geen vraag is teveel. Ik raad hen zeker aan."

10 Een Funda gebruiker
Geschreven op
23 oktober 2025

"Wij hadden Marius Don als makelaar. Wat een amabele man om mee te werken. Kennis, kalmte, humor, geduld, het hele pakket wat je nodig hebt om je huis te verkopen en zelf de minste stress er over te hebben. Hij deed zelfs meer dan contractueel had gemoeten. Top makelaar. Ik zou hem iedereen aanbevelen."

9 Een Funda gebruiker
Geschreven op
8 oktober 2025

verkoop

9,2

Gemiddelde op basis van
103 reviews



aankoop

9,2

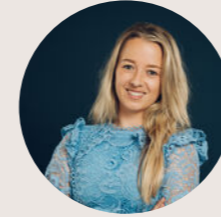
Gemiddelde op basis van
43 reviews



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



Kai Passier
Vastgoedadviseur
☎ 06 86 46 46 73
✉ passier@molenbeek.nl



Miranda Bookholt
Assistent Register Makelaar Taxateur ARMT
☎ 030 256 88 24
✉ woneninutrecht@molenbeek.nl





Maxime van Dam
Commercieel Binnendienst Medewerker
☎ 030 256 88 05
✉ 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

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

