




Lijsterstraat 115

3514 TC Utrecht | € 795.000 k.k.

Kenmerken

 105 m²

 70 m²

 4 slaapkamers

 Vogelenbuurt

Welkom in uw nieuwe thuis

 030 256 88 11

 woneninutrecht@molenbeek.nl

[molenbeek.nl](https://www.molenbeek.nl)





Uw contactpersonen



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

Wij maken van deze
woning uw nieuwe
thuis.



Inhoud

- 04 De woning
- 06 Begane grond
- 08 Eerste verdieping
- 10 Tweede verdieping
- 12 Dakterras en uin
- 14 Omgeving
- 15 Plattegronden
- 20 Utrecht & omgeving
- 22 De wijk
- 23 Wijkstatistieken
- 24 Lijst van zaken
- 28 Extra informatie
- 31 Onze dienstverlening
- 32 Klanttevredenheid
- 33 Wie zijn wij?
- 34 Ons team

De woning

Karakter, sfeervol, en veel buiten- en binnenruimte! Deze strakke woning is gelegen in een geliefd stukje van Vogelenbuurt en is door de jaren heen met liefde bewoond, gemoderniseerd en onderhouden.

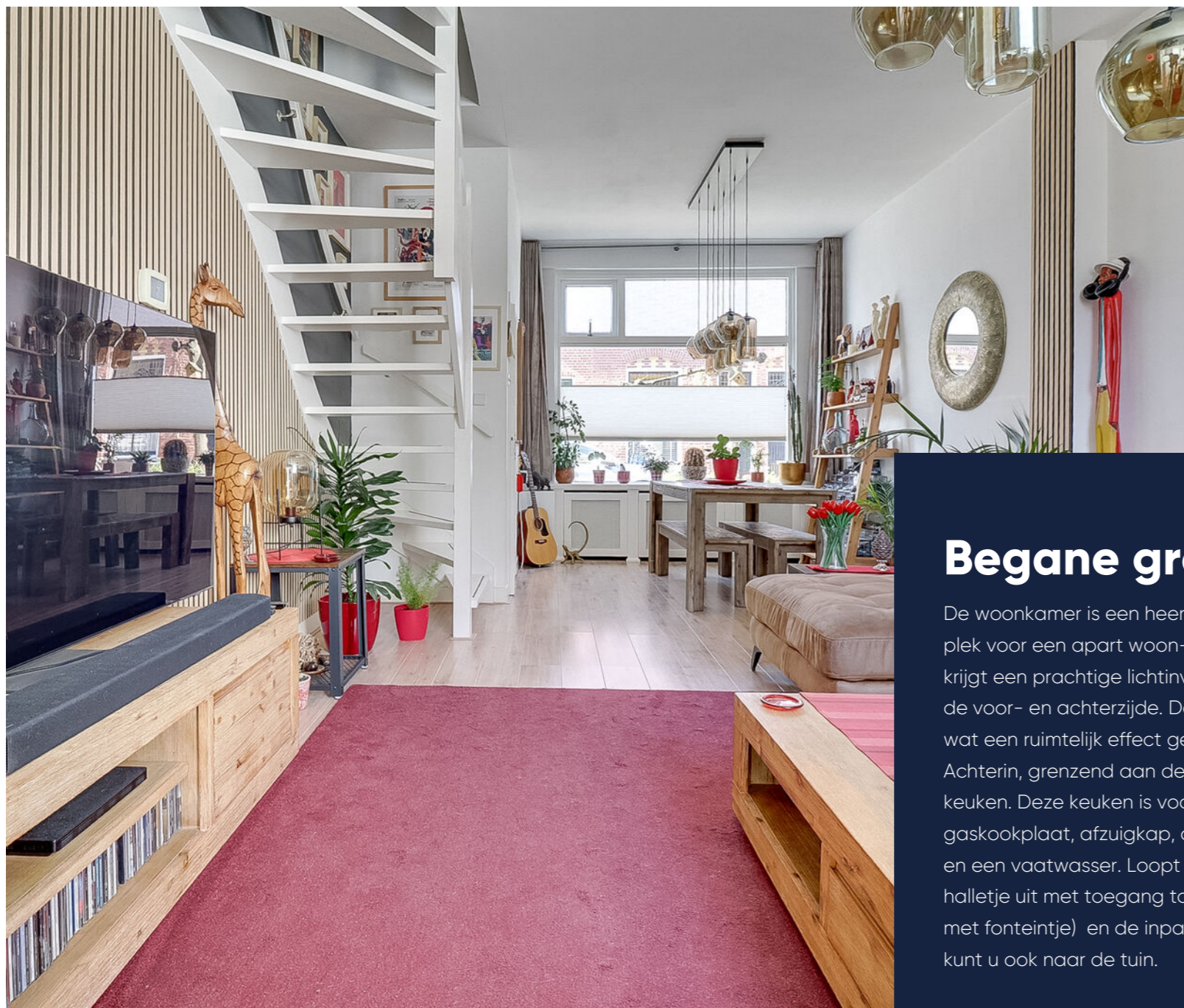
U komt te wonen in een wijk met sfeer, dorpskarakter en voldoende voorzieningen op loopafstand. Ook het Griftpark is op loopafstand, U kunt zelfs thuis volop van de buitenlucht genieten, want naast een leuke stadstuin, heeft u ook de beschikking over een heerlijk (vergund) dakterras. En wie droomt er nou niet van een woning die helemaal strak is afgewerkt en daarom instapklaar is?!

De woning betreft een fijne gezinswoning, type tussenwoning. De begane grond is uitgebouwd en tevens is de woning voorzien van een opbouw voor een optimaal leefoppervlak. De begane grond heeft een woonkamer en een open keuken. Achterin treft u een handige bergruimte. De eerste verdieping telt, net zoals de tweede verdieping, twee slaapkamers en een badkamer.



Specificaties

Vraagprijs:	€ 795.000,- k.k.	Aantal kamers:	5
Soort woning:	eengezinswoning	Aantal slaapkamers:	4
Bouwjaar:	1904	Aantal woonlagen:	3
Woonoppervlakte:	105 m ²	Tuinligging:	noordoost
Perceeloppervlakte:	70 m ²	Energie label:	B
Inhoud:	392 m ³		



Lichte woonkamer

Begane grond

De woonkamer is een heerlijke ruimte met voldoende plek voor een apart woon- en eetgedeelte. De kamer krijgt een prachtige lichtinval door de raampartijen aan de voor- en achterzijde. De ruimte heeft hoge plafonds wat een ruimtelijk effect geeft.

Achterin, grenzend aan de woonkamer, treft u de open keuken. Deze keuken is voorzien van 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vriezer en een vaatwasser. Loopt u door dan komt u in een halletje uit met toegang tot de toiletruimte (wandcloset met fonteintje) en de inpandige berging. Vanuit hier kunt u ook naar de tuin.





Eerste verdieping

De ouderslaapkamer is aan de achterzijde gesitueerd en is een fijne ruimte met volop plaats voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. U kijkt leuk weg over de achtertuinen, dus een rustiger ligging dan dit kan bijna niet.

De andere kamer is aan de voorzijde gesitueerd en, vanwege het bestemmingsverkeer, is ook deze kamer zo rustig! Op dit moment is de kamer in gebruik als kinderkamer.

Beide kamers zijn over de volledige breedte gesitueerd. In het midden bevindt zich de badkamer. Deze sanitaire ruimte is voorzien van een inloop-/regendouche, een wastafelmeubel, een designradiator en een wandcloset. De badkamer heeft een moderne uitstraling voor de witte wandtegels, de houtkleurige vloertegels en de zwarte accenten.

1e badkamer





2e badkamer

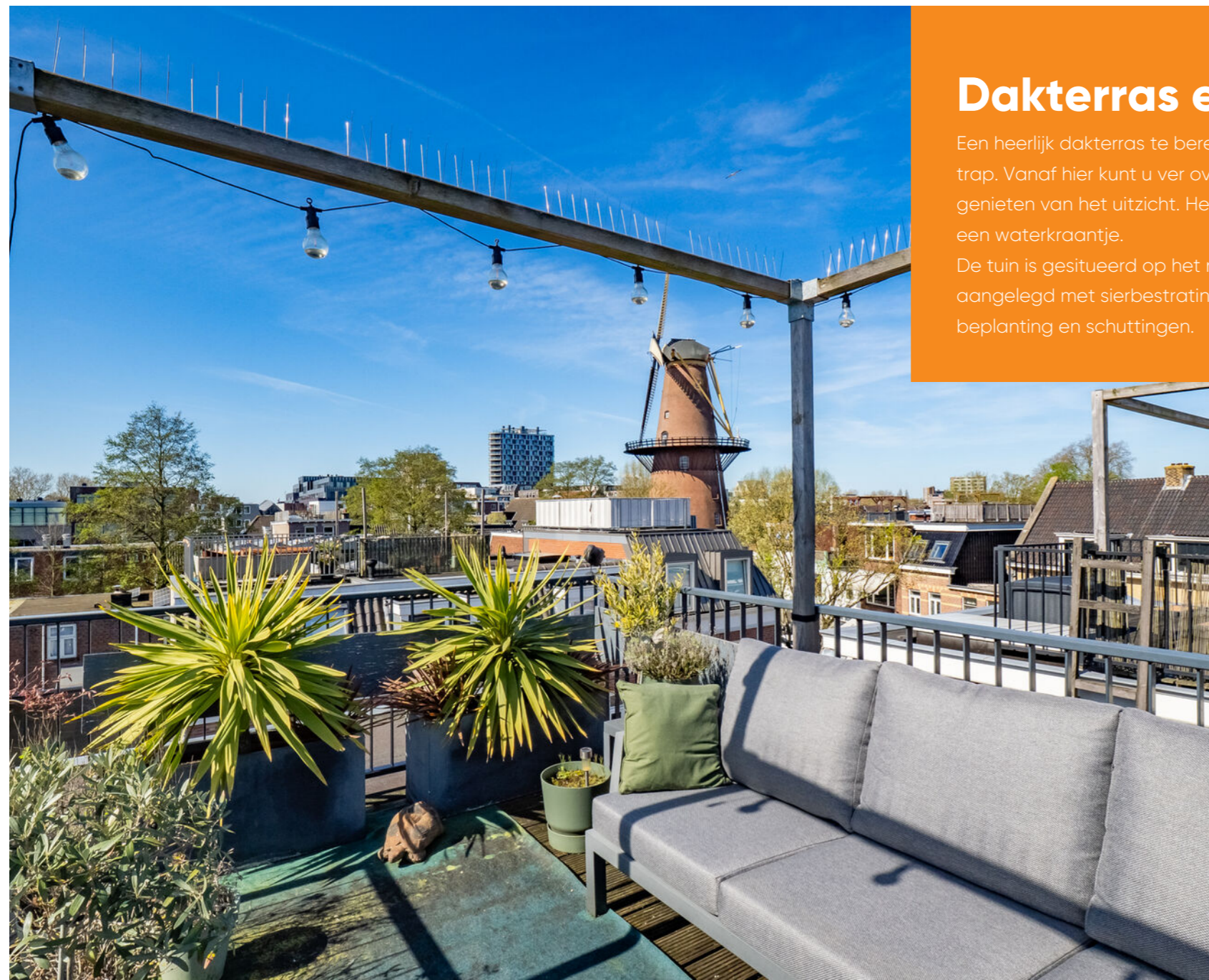
Tweede verdieping

Aan de voorzijde een fijne ruimte die ook gebruikt kan worden als hoofdslaapkamer. De kamer is ruim in het formaat en biedt alle ruimte voor een goed tweepersoonsbed en eventueel een kast, indien u dit wenst. Aan de voorzijde treft u een Frans balkon met openslaande deuren.

De kamer aan de achterzijde betreft een studeerkamer, maar ook kan deze kamer nuttig in het gebruik zijn als slaapkamer. Net zoals de overige ruimtes is deze kamer strak qua wanden en plafonds. Beide kamer zijn af te schermen middels houten schuifdeuren.

De tweede badkamer komt overeen met de badkamer van de eerste verdieping en betreft ook een inloop-/regendouche, een wastafelmeubel en een designradiator.





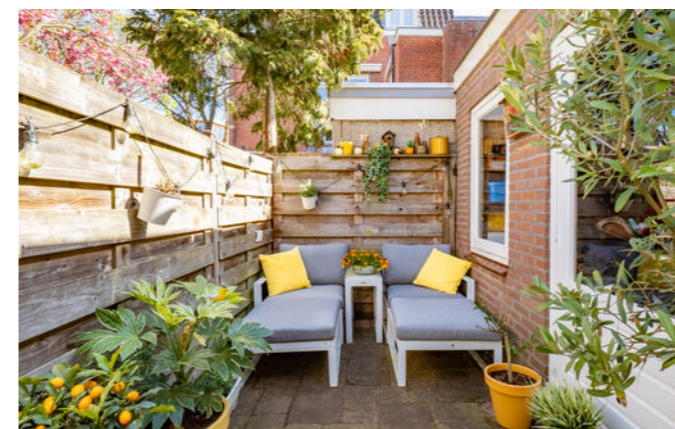
Dakterras en tuin

Een heerlijk dakterras te bereiken met de vaste trap. Vanaf hier kunt u ver over Utrecht kijken en genieten van het uitzicht. Het terras is voorzien van een waterkraantje.

De tuin is gesitueerd op het noordoosten en keurig aangelegd met sierbestrating, kunstgras, beplanting en schuttingen.



Zonnig dakterras met geweldig uitzicht!





Omgeving

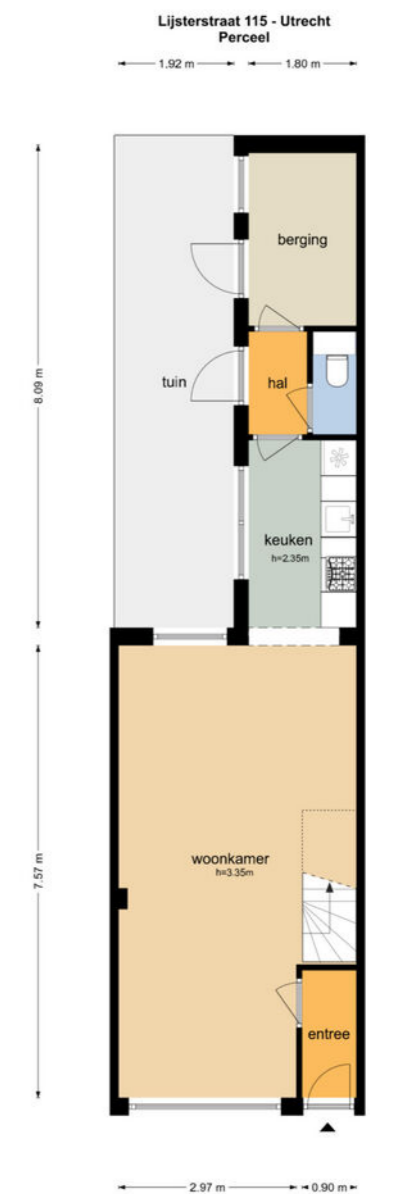
De woning is gelegen in een gezellige en kindvriendelijke wijk, een heerlijke plek om te vertoeven! U kunt naar het Griftpark lopen en de kinderboerderij, de speeltuin óf het restaurant bezoeken. Via de Vogelenbuurt bent u in een mum van tijd in hartje centrum. De dagelijkse boodschappen kunt u doen om de hoek bij de Albert Heijn of bij één van de leuke buurtwinkels. De bus stopt aan het begin van de straat en ook diverse uitvalswegen zijn goed bereikbaar; u zit binnen enkele autominuten op de ring van Utrecht.



Op steenworp afstand

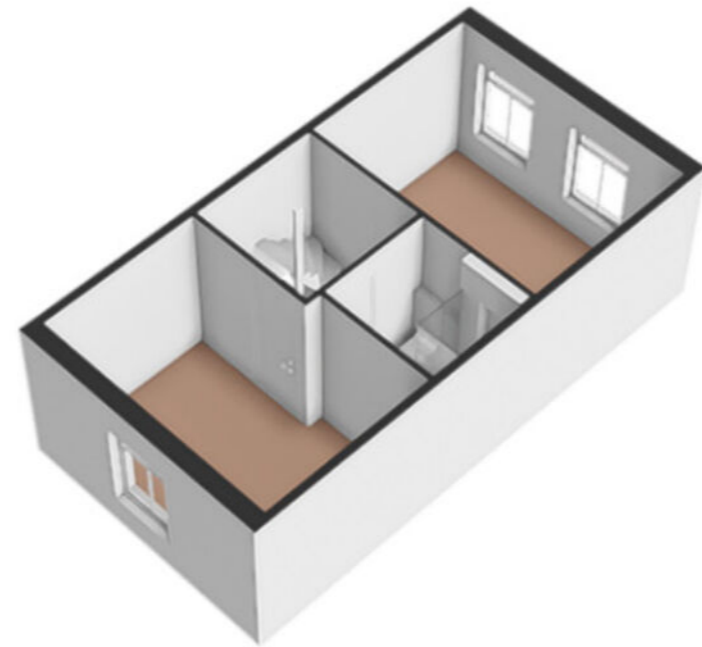
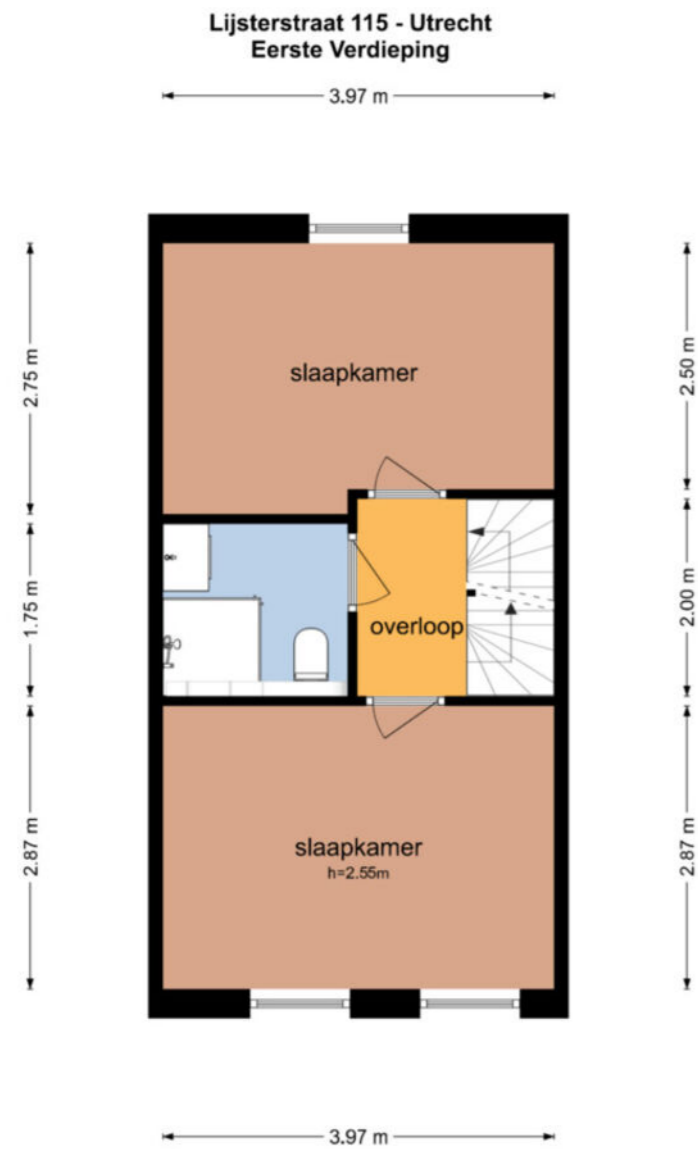
Plattegrond

Begane grond



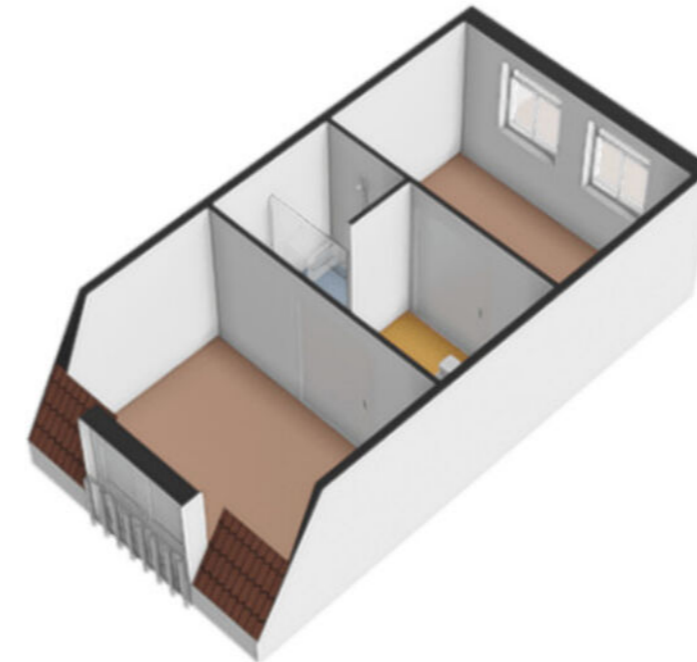
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping





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

Vogelenbuurt

De Vogelenbuurt is gelegen in de wijk Noordoost Utrecht. De wijk wordt in het zuiden begrensd door de Weerdsingel-Oostzijde, in het westen door de Hopakker en de Merelstraat in het noorden door de Draaiweg met in het verlengde daarvan de Johannes de Bekastraat, de Van 's Gravensandsestraat en de Menno van Coehoornstraat en in het oosten door de Van der Heijdenstraat en de Grietstraat. In de Middeleeuwen lag de Vogelenbuurt, wat toen nog de Vogelenwijk heette, in de polders. Ten behoeve van de afwatering van de veengronden werd de Veengracht afgegraven. Deze gracht liep langs de Keizersgracht, Zaagmolenkade en kwam uit bij de Prof. Jordanlaan. Vanwege zijn belang voor de turfvaart werd deze gracht het Zwarte Water genoemd. In de omgeving stonden molens, watergebonden bedrijfjes en boerderijen.

In de Vogelenbuurt wonen veel gezinnen, maar ook starters en studenten. De Vogelenbuurt is een gezellige wijk. Er zijn veel gezellige speelpleintjes. De Vogelenbuurt en Wittevrouwen wordt gescheiden door het Griftpark, een ruim opgezet stadspark.



”

Singels, Griftpark,
horeca en sfeer,
Utrecht bij uitstek!

Marius Don



Wijkstatistieken

Buurtinformatie - Utrecht / Vogelenbuurt



Mannelijke inwoners
48%



Auto(s) per inwoner
0,4 per huishouden



Middelbare school
550 m



De huisarts
350 m



Vrouwelijke inwoners
52%



Basisschool
140 m



De supermarkt
220 m



Leeftijd

0 - 14: 11%

15 - 24: 19%

25 - 44: 40%

45 - 64: 20%

65+: 9%

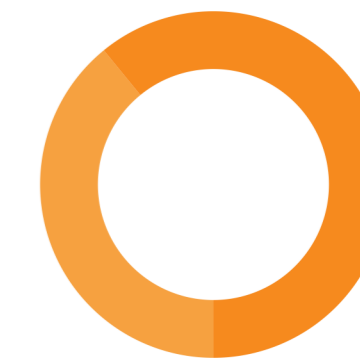


Huishoudens

Eenpersoons: 61%

Zonder kinderen: 23%

Met kinderen: 17%



Koop / huur

Koop: 61%

Huur: 39%

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting		X		
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

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

funda

aankoop

9,2

Gemiddelde op basis van
43 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

