




Amsterdamsestraatweg 476

3553 EM Utrecht | € 860.000 k.k.

Kenmerken

 183 m²

 152 m²

 7 slaapkamers

 Elinkwijk en omgeving

**Welkom in uw
nieuwe thuis**

 030 256 88 11

 woneninutrecht@molenbeek.nl

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





Uw contactpersonen



Kai Passier
Vastgoedadviseur

☎ 06 86 46 46 73
✉ passier@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 Begane grond
- 10 Eerste verdieping
- 12 Tweede verdieping
- 14 Tuin en balkon
- 16 Omgeving
- 17 Plattegronden
- 22 Utrecht & omgeving
- 24 Lijst van zaken
- 28 Extra informatie
- 31 Onze dienstverlening
- 32 Klanttevredenheid
- 33 Wie zijn wij?
- 34 Ons team
- 35 Aantekeningen

De woning

Welkom op de Amsterdamsestraatweg 476!

Een bijzonder ruim herenhuis met maar liefst zeven slaapkamers, twee badkamers, twee keukens en een voor- én achtertuin. De woning werd in het verleden gebruikt voor wonen en werken aan huis, waarbij de begane grond diende als huisartsenpraktijk en de verdiepingen als woonruimte. Dit verleden is nog altijd voelbaar in de opzet van de woning en draagt bij aan het karakter.

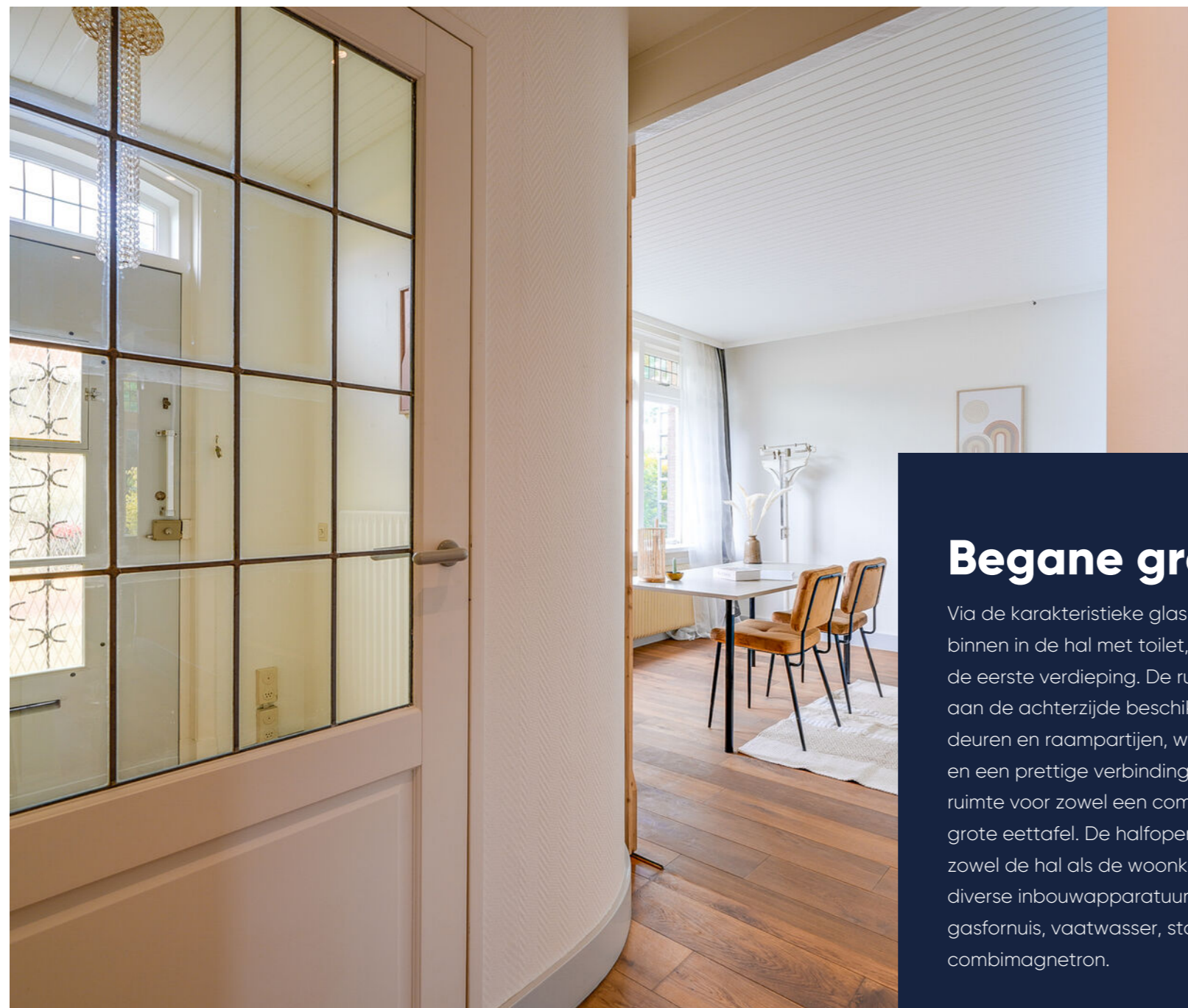
De woning ligt aan de levendige Amsterdamsestraatweg, op korte afstand van het centrum van Utrecht. In de directe omgeving vind je een breed aanbod aan restaurants, koffietentjes, supermarkten en diverse winkels. Ook de bereikbaarheid is goed. Zowel Utrecht Centraal als station Zuilen bevinden zich op korte afstand en met de fiets ben je binnen circa 10 minuten in de binnenstad.

Een huis met een rijke geschiedenis, klaar voor een nieuwe invulling door de volgende bewoners.



Specificaties

Vraagprijs:	€ 860.000,- k.k.	Aantal kamers:	8
Soort woning:	eengezinswoning	Aantal slaapkamers:	7
Bouwjaar:	1940	Aantal woonlagen:	4
Woonoppervlakte:	183 m ²	Tuinligging:	zuidwest
Perceeloppervlakte:	152 m ²	Energie label:	C
Inhoud:	675 m ³		



Multifunctionele
voorkamer

Begane grond

Via de karakteristieke glas-in-lood voordeur kom je binnen in de hal met toilet, kelder en trapopgang naar de eerste verdieping. De ruime en lichte woonkamer aan de achterzijde beschikt over grote openslaande deuren en raampartijen, wat zorgt voor veel daglicht en een prettige verbinding met buiten. Er is volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel. De halfopen keuken is bereikbaar vanuit zowel de hal als de woonkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Boretti gasfornuis, vaatwasser, stoomoven en combimagnetron.







Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot vier slaapkamers en de badkamer. De kamers variëren in grootte, maar zijn allemaal goed bruikbaar als slaap-, werk- of hobbyruimte. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over openslaande deuren naar het balkon.

De badkamer is uitgerust met een ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel. Op de overloop bevindt zich daarnaast een separaat toilet.



Complete badkamer



Nog eens 2 royale kamers

Tweede verdieping

De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers, beide voorzien van vaste kasten en meerdere raampartijen welke zorgen voor prettig lichtinval.

Op deze verdieping bevinden zich tevens een tweede keuken en een eenvoudige badkamer met douche, toilet en wastafel, wat de verdieping geschikt maakt voor meer zelfstandig gebruik.

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar welke voornamelijk geschikt is voor opslag. Vanaf hier is tevens het dak te bereiken.





Tuin en balkon

De tuin ligt op het zuidwesten en biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een zithoek en tuinset. Achterin de tuin bevindt zich een stenen berging, voorzien van elektra en water.



Tuin op het zuidwesten





Omgeving

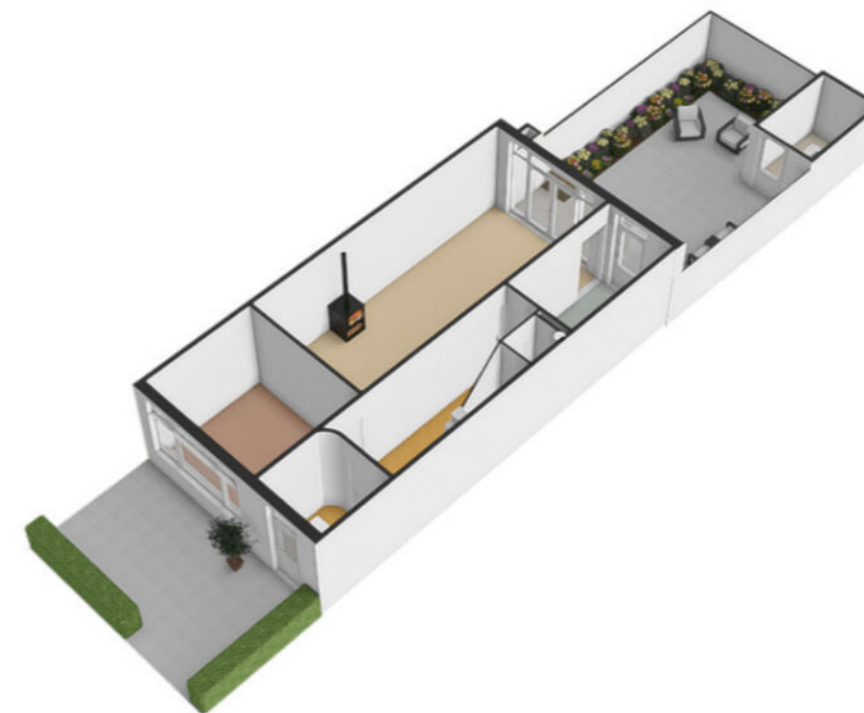
De woning ligt aan de levendige Amsterdamsestraatweg, op korte afstand van het centrum van Utrecht. In de directe omgeving vind je een breed aanbod aan restaurants, koffietentjes, supermarkten en diverse winkels. Ook de bereikbaarheid is goed. Zowel Utrecht Centraal als station Zuilen bevinden zich op korte afstand en met de fiets ben je binnen circa 10 minuten in de binnenstad. Daarnaast ligt het geliefde Julianapark vlakbij, een fijne plek voor een wandeling, sporten of ontspanning.



Julianapark als
achtertuin

Plattegrond

Perceel





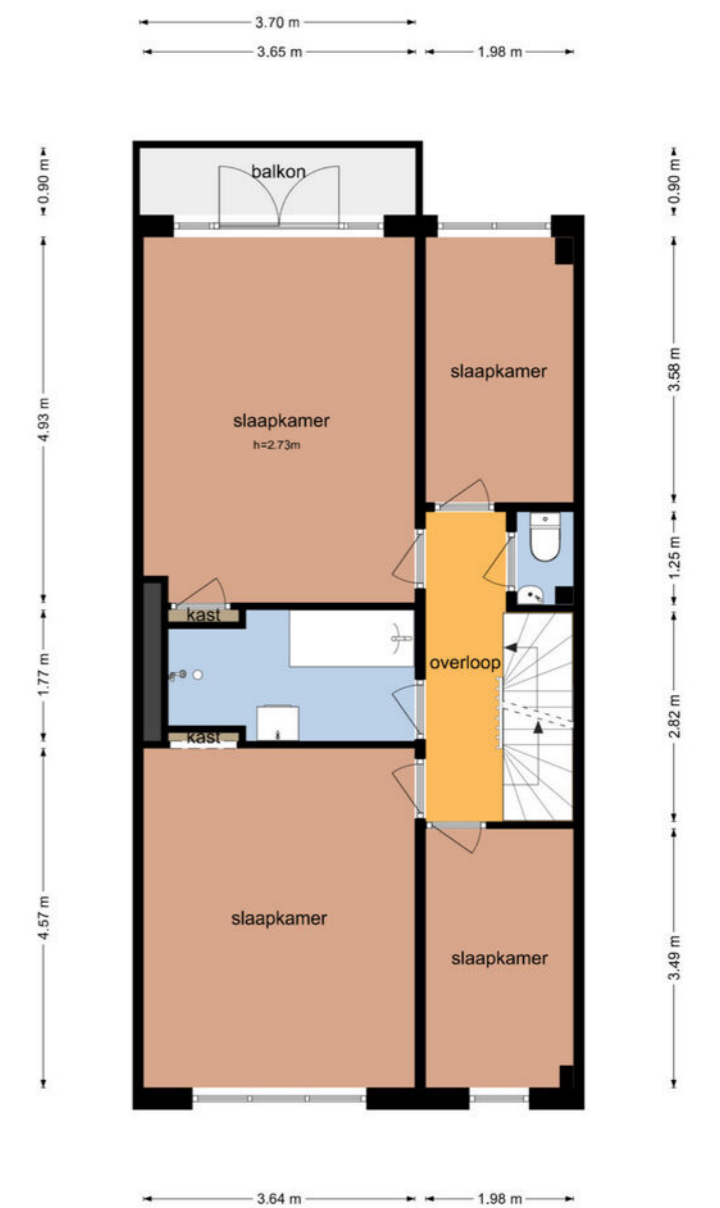
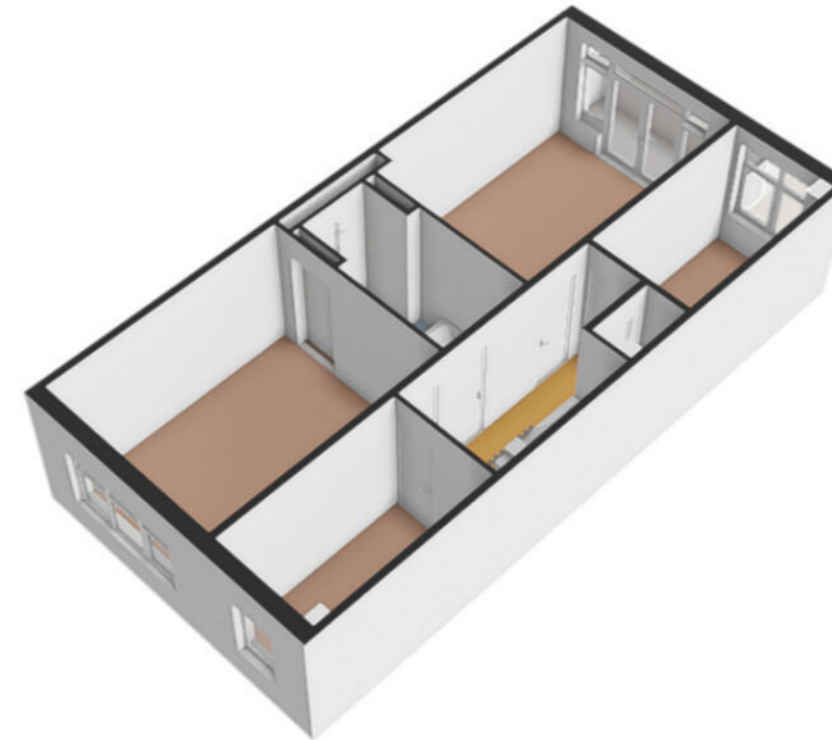
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping





Plattegrond

Tweede verdieping



Plattegrond

Kadastrale kaart

Gemeente: Zuilen
Sectie: C
Huisnummer: 476
Perceelnummer: 3004
Grootte: 152 m²



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.



Lijst van zaken

Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

Allesbrander

Houtkachel

(Gas)kachels

Designradiator(en)

Radiatorafwerking

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

- losse (hang)lampen

-

-

(Losse)kasten, legplanken, te weten

-

-

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

- gordijnen

- overgordijnen

- vitrages

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
			X
			X
X			
			X
X			
			X
	X		
X			
X			
			X
			X
			X
X			
X			
			X
X			

- rolgordijnen

- lamellen

- jaloezieën

- (losse) horren/rolhorren

-

-

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

- parketvloer

- houten vloer(delen)

- laminaat

- plavuizen

- Losse tapijten

-

Overig, te weten

- spiegelwanden

- schilderij ophangstelsysteem

- Antieke huisarts personenweegschaal (Dit is sentiment, NIET weggooien!) evt bijwerken met lak/olie

- Posters + kunstbloemen + diverse vazen

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
X			
			X
			X
			X
			X
			X
X			
X			
X			
X			
			X
	X		
			X
			X
X			
			X
	X		

Lijst van zaken

- Italiaans design fauteuil + bankpoef + porseleinhondje

- Eetstoelen

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

- (gas)fornuis

- afzuigkap

- magnetron

- oven

- combi-oven/combimagnetron

- koelkast

- vriezer

- koel-vriescombinatie

- vaatwasser

- Quooker

- koffiezetapparaat

- Mooie, antieke Douwe Egberts Koffie Handmolen (reeds schoon gewassen)

- Gebruikte Siemens wasmachine (staat in de schuur)

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
	X		
	X		
X			
			X
X			
X			
X			
X			
X			
			X
			X
			X
X			
			X
X			
X			

Keukenaccessoires, te weten

- I.p.v. bovenkasten hebben wij 2 dikke massieve Western Red Cedar planken gemonteerd

- Stoere eettafel (2,2m), staat in de woonkamer

- Wijn glazen

- Brandblusser

-

-

-

-

Woning - Sanitair/sauna

Sauna met toebehoren

natuursteen tegels melk S32 (ik laat 1 bottle achter)

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

- toiletrolhouder

- toiletborstel(houder)

- fontein

-

Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
X			
X			
	X		
	X		
			X
			X
			X
			X
			X
	X		
			X
X			
X			
X			
X			
			X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X	Alarminstallatie				X
					(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Rookmelders	X			
- ligbad				X	(Klok)thermostaat	X			
- jacuzzi/whirlpool				X	Airconditioning				X
- douche (cabine/scherm)	X				Screens				X
- stoomdouche (cabine)				X	Rolluiken				X
- wastafel	X				Zonwering buiten				X
- wastafelmeubel	X				Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
- planchet				X	Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
- toiletkast				X	Waterslot wasautomaat				X
- toilet	X				Zonnepanelen				X
- toiletrolhouder	X				Oplaadpunt elektrische auto				X
- toiletborstel(houder)	X				Een nieuwe oranje muur parasol (verpakt in doos in schuur)	X			
- Bubbelbad	X				Een lood-ontluchtingsdoorvoer voor schuine dak (ligt op de vlering)	X			
- Badkamer spiegel+schakelaars+douche gordijn+Inventum boiler	X								X
									X
									X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing									
Schotel/antenne				X	Warmwatervoorziening, te weten				
Brievenbus	X				- CV-installatie	X			
Kluis				X	- boiler	X			
(Voordeur)bel	X				- geiser	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X	4 tuinstoelen met kussen				X
-				X	Kaercher hogedrukreiniger (niet zeker of een nieuwe slang nodig is?!), staat in schuur	X			
-				X					
					Tuin - Overig				
					Overige tuin, te weten				
					- (sier)hek				X
					- vlaggenmast(houder)				X
					-				X
					-				X
					Tuin - Inrichting				
					Tuinaanleg/bestrating	X			
					Beplanting	X			
					Kamerplantjes		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
					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

