



Livingstonelaan 646

3526 JE Utrecht | € 350.000 k.k.

Kenmerken

-  88 m²
-  296 m²
-  3 slaapkamers
-  Transwijk

**Welkom in uw
nieuwe thuis**

 030 256 88 11

 woneninutrecht@molenbeek.nl

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
prachtige woning uw
nieuwe thuis.



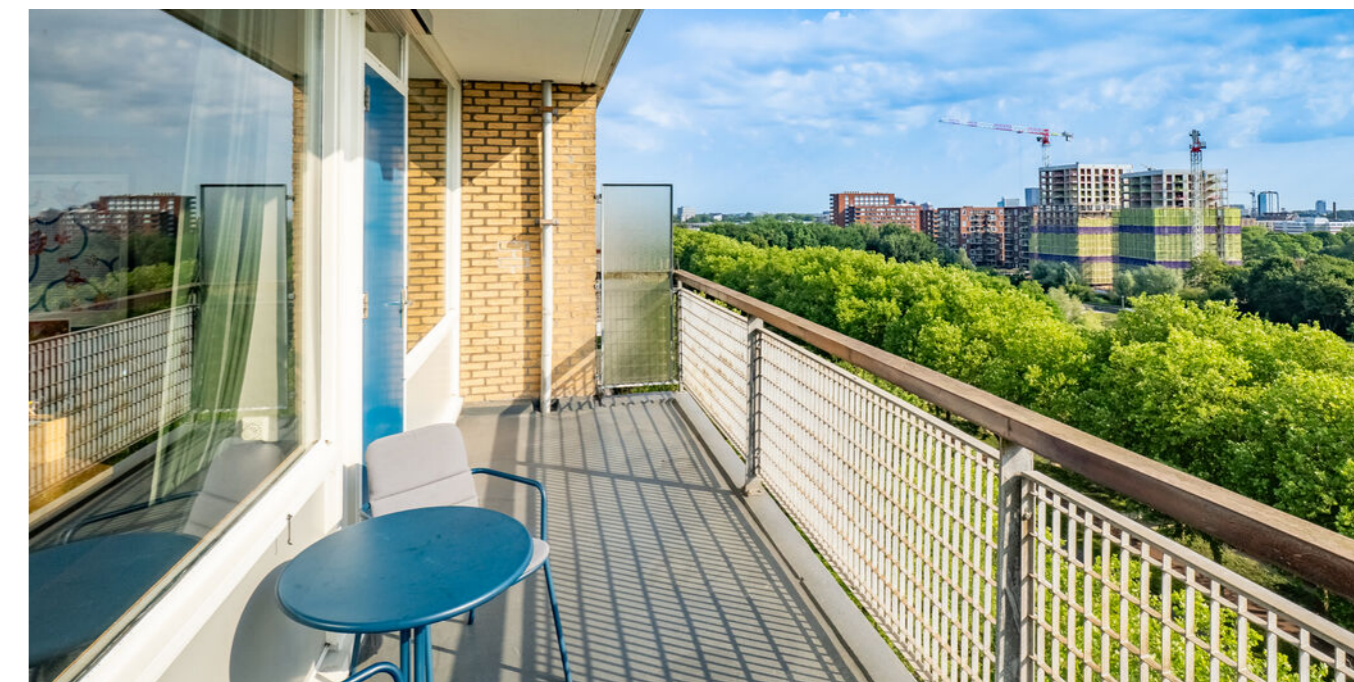
Inhoud

- 04 De woning
- 06 Wonen & Koken
- 08 Slaapkamers
- 10 Balkon en omgeving
- 12 Plattegronden
- 14 Utrecht & omgeving
- 17 De wijk
- 18 Lijst van zaken
- 22 Extra informatie
- 26 Onze dienstverlening
- 27 Klanttevredenheid
- 28 Wie zijn wij ?
- 29 Ons team

De woning

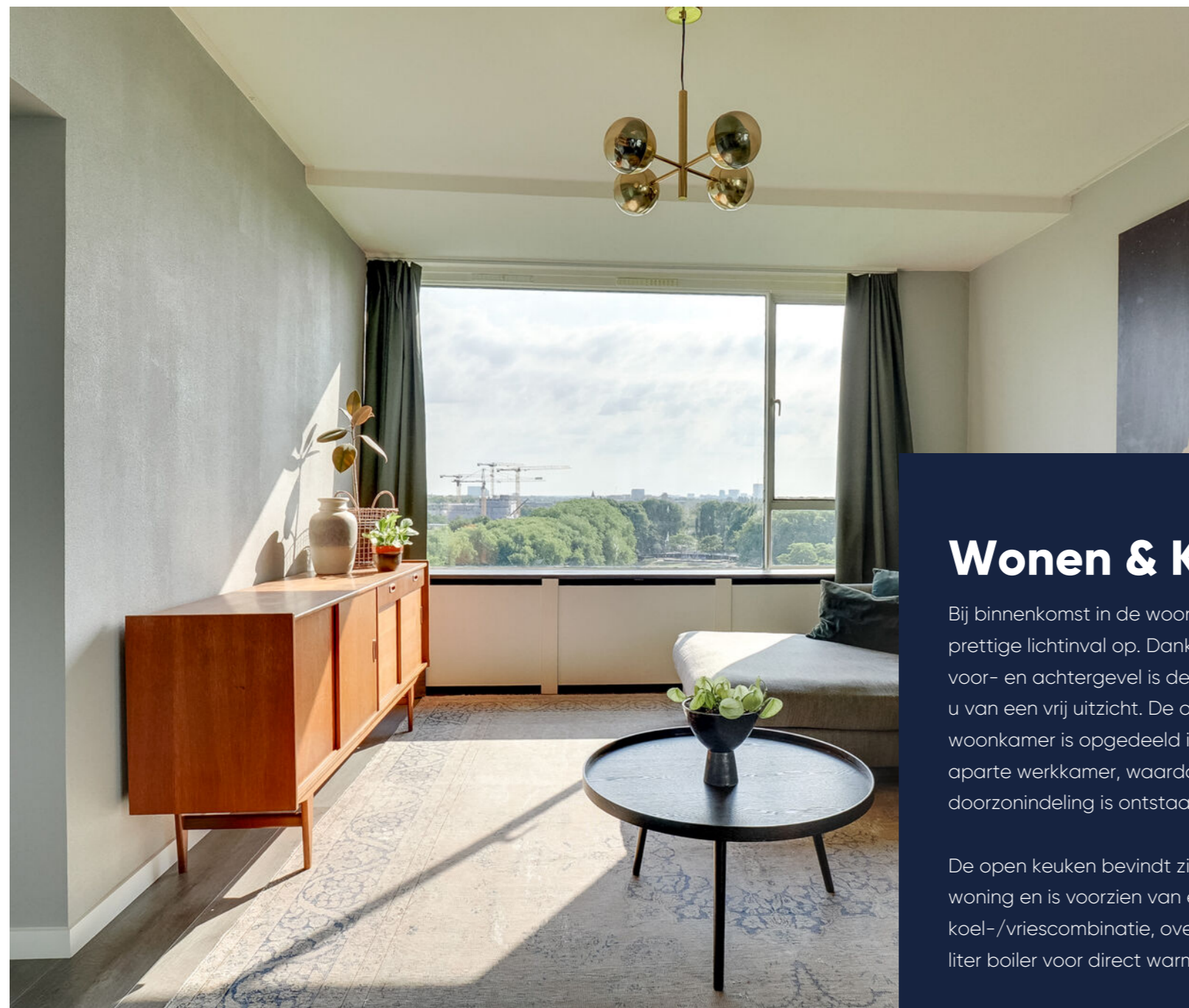
Dit royale 4-kamerappartement is uitstekend afgewerkt en biedt aan drie zijden een groen en weids uitzicht over Utrecht. Het balkon ligt aan de parkzijde, waardoor u in alle rust kunt genieten van het uitzicht. Daarnaast beschikt de woning over een lichte woonkamer met directe toegang tot het balkon, een moderne open keuken, drie slaap-/werkkamers, een badkamer en een separaat toilet. Ook zijn er een ruime berging en een gemeenschappelijke fietsenstalling aanwezig.

De woning ligt in een levendige woonomgeving, op loopafstand van Park Transwijk en diverse voorzieningen. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van het openbaar vervoer en de uitvalswegen A2, A12 en A27 is de bereikbaarheid uitstekend. Ook het historische centrum van Utrecht is met de sneltram binnen enkele minuten te bereiken.



Specificaties

Vraagprijs:	€ 350.000,- k.k.	Aantal kamers:	4
Soort woning:	galerijflat	Aantal slaapkamers:	3
Bouwjaar:	1964	Aantal woonlagen:	1
Woonoppervlakte:	88 m ²	Balkonligging:	noordoost
Inhoud:	296 m ³	Energie label:	E



Veel lichtinval door de riante raampartijen.

Wonen & Koken

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de prettige lichtinval op. Dankzij de grote ramen in de voor- en achtergevel is de ruimte heerlijk licht en geniet u van een vrij uitzicht. De oorspronkelijke L-vormige woonkamer is opgedeeld in een woonkamer en een aparte werkkamer, waardoor een praktische doorzonindeling is ontstaan.

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een 4-pits inductiekookplaat, koel-/vriescombinatie, oven, vaatwasser en een 10-liter boiler voor direct warm water.





Slaapkamers

De woning beschikt over drie kamers. Eén daarvan grenst aan de woonkamer en is momenteel ingericht als werkkamer. Deze ruimte wordt van de woonkamer gescheiden door een schuifdeur van glas en metaal. De twee overige kamers zijn bereikbaar vanuit de hal, die is voorzien van een vaste kastenwand. De kamer aan de achterzijde, tevens bereikbaar vanaf het balkon, wordt momenteel gebruikt als werkkamer maar is ook uitstekend geschikt als slaapkamer. Hier bevindt zich een vaste kast waarin de boiler is weggewerkt. Aan de voorzijde van het appartement ligt de ruime hoofdslaapkamer.

De badkamer heeft een moderne uitstraling dankzij de neutrale tegelafwerking en is voorzien van een wastafelmeubel met spiegel, een inloopdouche met

Direct toegang naar
het balkon





Zicht op de groene omgeving en hij kijkt ontzettend ver weg door de hoge liggin!

Balkon en omgeving

Het balkon is gelegen op het noordwesten en is opvallend ruim van formaat. Het is bereikbaar vanuit beide kamers aan de achterzijde van de woning.

Doordat het appartement een hoekligging heeft, beschikt het over een groter balkon dan de meeste woningen in het complex. Hier kunt u in alle rust genieten van de zon, de privacy en het groene, vrije uitzicht.





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.



Aantekeningen

De wijk

Kanaleneiland / Transwijk

Deze twee buurten vallen onder Utrecht zuidwest. Beide zijn gebouwd in de jaren '50 en '60, als onderdeel van de grootschalige uitbreiding van de stad Utrecht. De wijken hadden, samen met de wijken Overvecht en Hoograven, het doel de grote naoorlogse woningnood op te lossen. Kanaleneiland en Transwijk werden opgezet volgens de idealen van de functionele stad. Er moest een strikte scheiding tussen wonen, werken, recreatie en verkeer worden gerealiseerd. Industriële bouwmethodes en de opkomst van de auto waren leidend. Het werden ruim opgezette wijken, met veel groenvoorziening. In de jaren '90 starten de gemeenten en corporaties een grootschalige wijkverbetering in Kanaleneiland. Ook nu is de wijk volop in ontwikkeling. Afgelopen jaren zijn er diverse particuliere maar ook gemeentelijke initiatieven ontstaan die een bijdrage leveren aan een nog aantrekkelijker binnenstedelijke woon- en werkomgeving.

De twee buurten liggen dichtbij het Merwedekanaal en hebben een scala aan faciliteiten in de nabije omgeving. Het Park Transwijk organiseert regelmatig evenementen. Verschillende sportfaciliteiten zijn in de directe nabijheid. Daarnaast is het stadscentrum binnen enkele minuten te bereiken voor een avond uit of om ergens te dineren.



”

Wonen in een
bruisend stukje
Utrecht

- Dagmar Daae



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- 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					X
- designradiator	X								X
-				X					X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing					Warmwatervoorziening, te weten				
Schotel/antenne				X	- CV-installatie				X
Brievenbus				X	- boiler	X			
Kluis				X	- geiser				X
(Voordeur)bel	X				-				X
Alarminstallatie				X	-				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X				-				X
Rookmelders	X								
(Klok)thermostaat	X				Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Airconditioning				X					

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X	- vlaggenmast(houder)				X
-				X	-				X
-				X	-				X
Tuin - Inrichting					Overig - Contracten				
Tuinaanleg/bestrating				X	CV: Nee				
Beplanting		X			Boiler: Nee				
				X	Zonnepanelen: Nee				
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					

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.

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



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, bedrijfsonroerend-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



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





Esmée Bakker
Commercieel Binnendienst Medewerker
☎ 030 256 88 11
✉ woneninutrecht@molenbeek.nl

Aantekeningen

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

molenbeek.nl

