

TE KOOP

Vleutenseweg 454

Utrecht



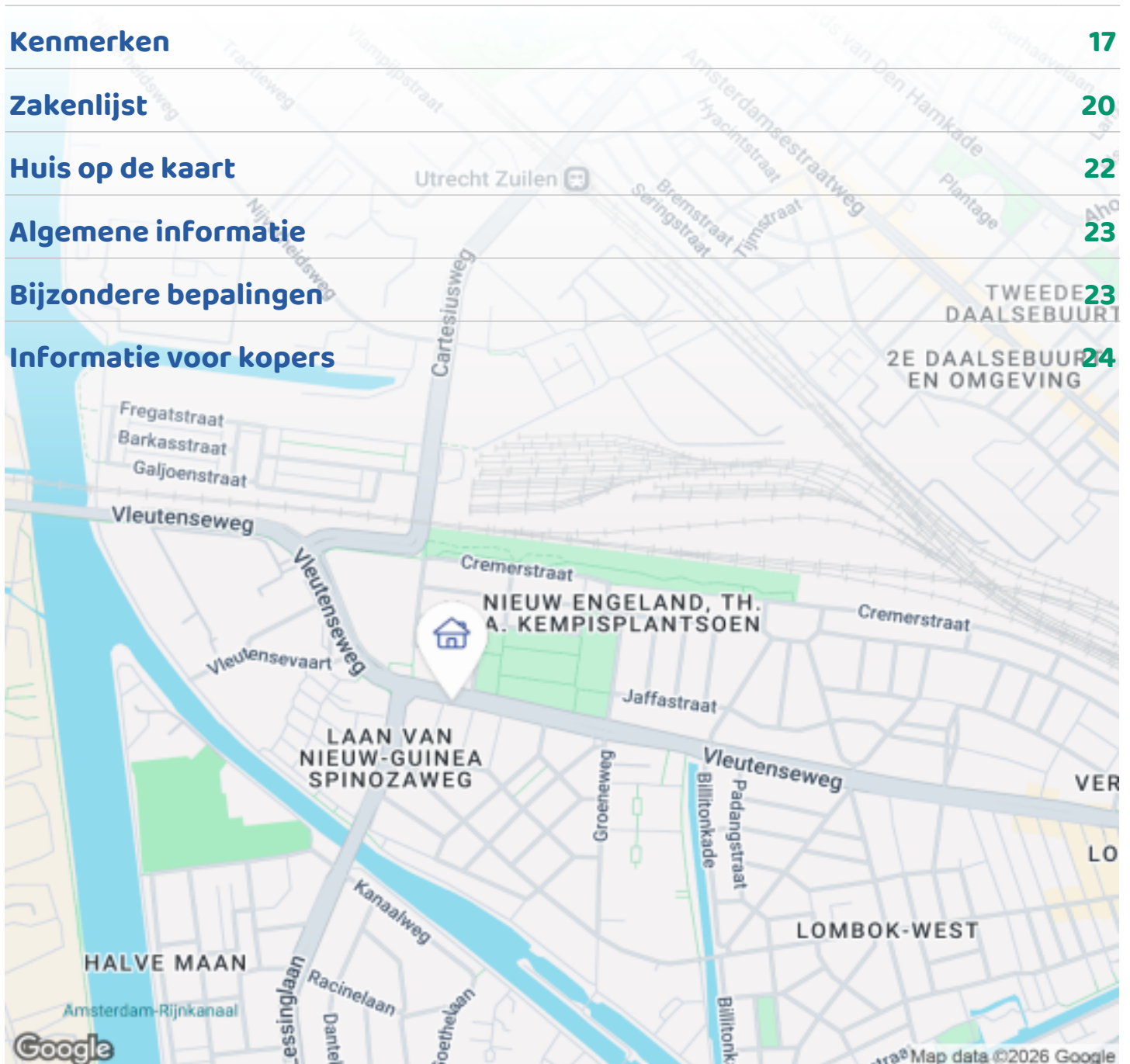
Vraagprijs

€ 575.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

| | |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3 |
| Foto's | 5 |
| Plattegronden | 13 |
| Plattegronden | 14 |
| Plattegronden | 15 |
| Plattegronden | 16 |
| Kenmerken | 17 |
| Zakenlijst | 20 |
| Huis op de kaart | 22 |
| Algemene informatie | 23 |
| Bijzondere bepalingen | 23 |
| Informatie voor kopers | 24 |



Woningbrochure: Vleutenseweg 454, Utrecht

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Instapklare en karaktervolle jaren '30 tussenwoning met energielabel A, gelegen in de geliefde wijk Lombok. Met een moderne keuken en badkamer, zonnige achtertuin, schuur én balkon is het hier heerlijk wonen.

De woning ademt sfeer dankzij fraaie originele details zoals glas-in-loodramen, paneeldeuren en authentieke wandtegels. De woning is niet alleen uitstekend onderhouden, maar ook verduurzaamd, wat zorgt voor extra comfort en lage energiekosten.

Je woont hier in een prettige en levendige omgeving, direct tegenover het groene Majellapark. In de buurt vind je gezellige cafés, restaurants en winkels voor de dagelijkse boodschappen. Ook winkelcentrum Groeneweg, Park Oog in Al en het populaire Merwedekanaalgebied liggen op steenworp afstand. Zowel de Utrechtse binnenstad als Utrecht Centraal zijn bovendien snel en gemakkelijk per fiets te bereiken. Met de auto woon je hier ook bijzonder



Woningbrochure: Vleutenseweg 454, Utrecht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

prettig, dankzij de ruime parkeermogelijkheden voor de deur, en een snelle aansluiting op de A2 en A12.

Begane grond:

De entree biedt toegang tot het toilet, de trapkast, de woonkamer en de eerste verdieping. De woonkamer is heerlijk licht en voorzien van een houten vloer en hoge plafonds, wat zorgt voor een bijzonder ruimtelijk gevoel. Verder is er een open verbinding met de keuken en dubbele openslaande deuren naar de ca. 12 meter diepe achtertuin. De authentieke glas-in-loodramen geven de ruimte extra karakter en zorgen, vooral wanneer de zon erop valt, voor een prachtige en sfeervolle lichtinval.

De moderne keuken is compleet uitgerust met een 6-pits gasfornuis, oven, vaatwasser, koel-vriescombinatie, afzuigkap en elektrische boiler. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de zonnige achtertuin op het zuiden. De tuin is voorzien van een achterom, een houten schuur met elektra en water en een sfeervolle pergola met druif, die in de zomer voor een schaduwrijk, groen bladerdak zorgt.

Eerste verdieping:

Vanaf de overloop zijn beide slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De ruime slaapkamer aan de voorzijde beschikt over twee grote ingebouwde kasten. De tweede kamer is momenteel in gebruik als werkkamer, maar leent zich ook uitstekend als slaapkamer, logeerkamer of hobbyruimte. De moderne badkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, tweede toilet, spiegelverwarming en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit de badkamer heb je bovendien toegang tot het zonnige balkon op het zuiden.

Tweede verdieping:

Dankzij de brede dakkapel en het grote VELUX-dakraam is de tweede verdieping heerlijk licht en ruim. Deze recent gerenoveerde verdieping is netjes afgewerkt en voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme zomerdagen en energiezuinig verwarmen in de winter. Hierdoor is de

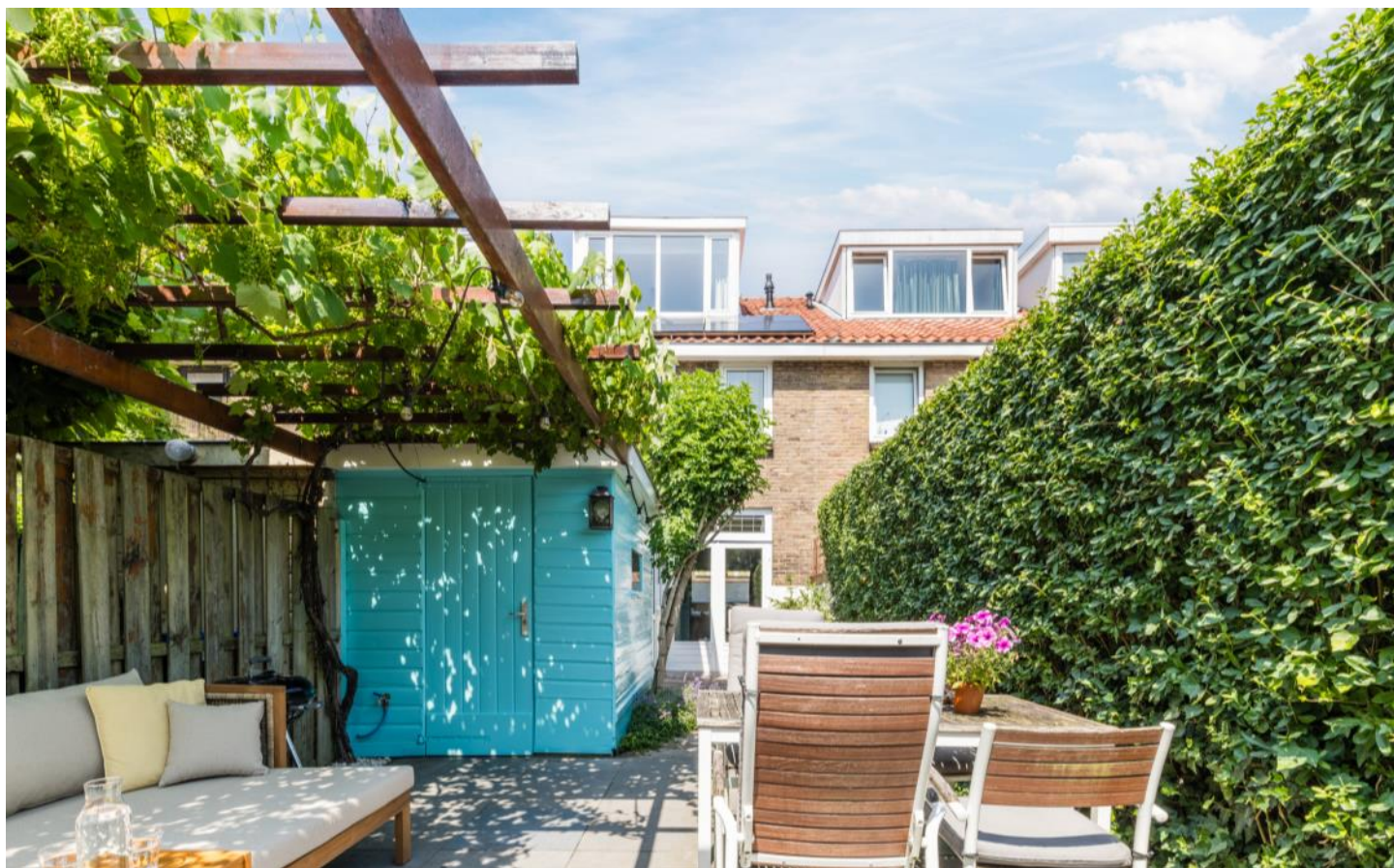
verdieping het hele jaar door comfortabel te gebruiken, of dat nu als werkkamer, slaapkamer of logeerkamer is. Ook aan praktische zaken is gedacht: met twee knieschotten, veel bergruimte rondom de cv-installatie en een extra ingebouwde kast is er volop plaats om spullen uit het zicht op te bergen.

Bijzonderheden:

- Gelegen in de populaire wijk Lombok, met uitstekende verbindingen per openbaar vervoer en op slechts ca. 7 minuten rijden van de A2 en A12
- Authentieke jaren '30 details zoals glas in lood, paneeldeuren en wandtegels
- Achtertuin op het zuiden met achterom en balkon aan de achterzijde
- Verduurzaamd met dak-, vloer- en spouwmuurisolatie en voorzien van 6 zonnepanelen
- Geheel voorzien van dubbel glas, met behoud van karakteristieke glas-in-loodramen
- Airconditioning aanwezig op de tweede verdieping
- Gemoderniseerde installaties: riolering en gasleidingen volledig vernieuwd (2022), moderne, efficiënte radiatoren geplaatst (2022), CV-ketel vervangen (2024), CAT6 netwerkkabels aangebracht door het hele huis (2022)
- Houtwerk buitenzijde woning recent geschilderd (2024-2025)

Kortom: een instapklare en karaktervolle woning op een uitstekende locatie. Interesse? We plannen graag een bezichtiging met je in.

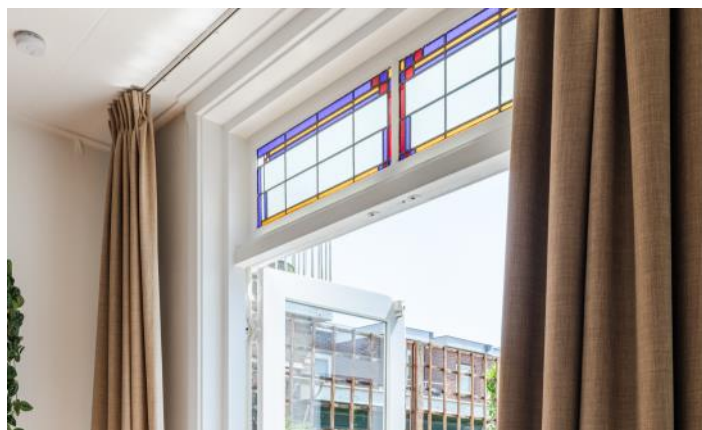
FOTO'S



Woningbrochure: Vleutenseweg 454, Utrecht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

FOTO'S

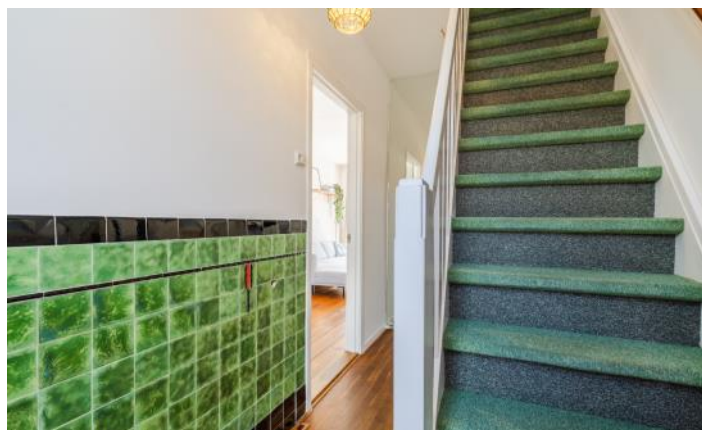
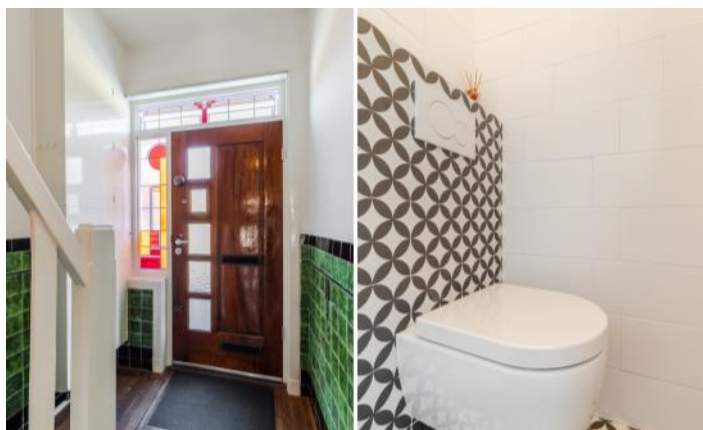
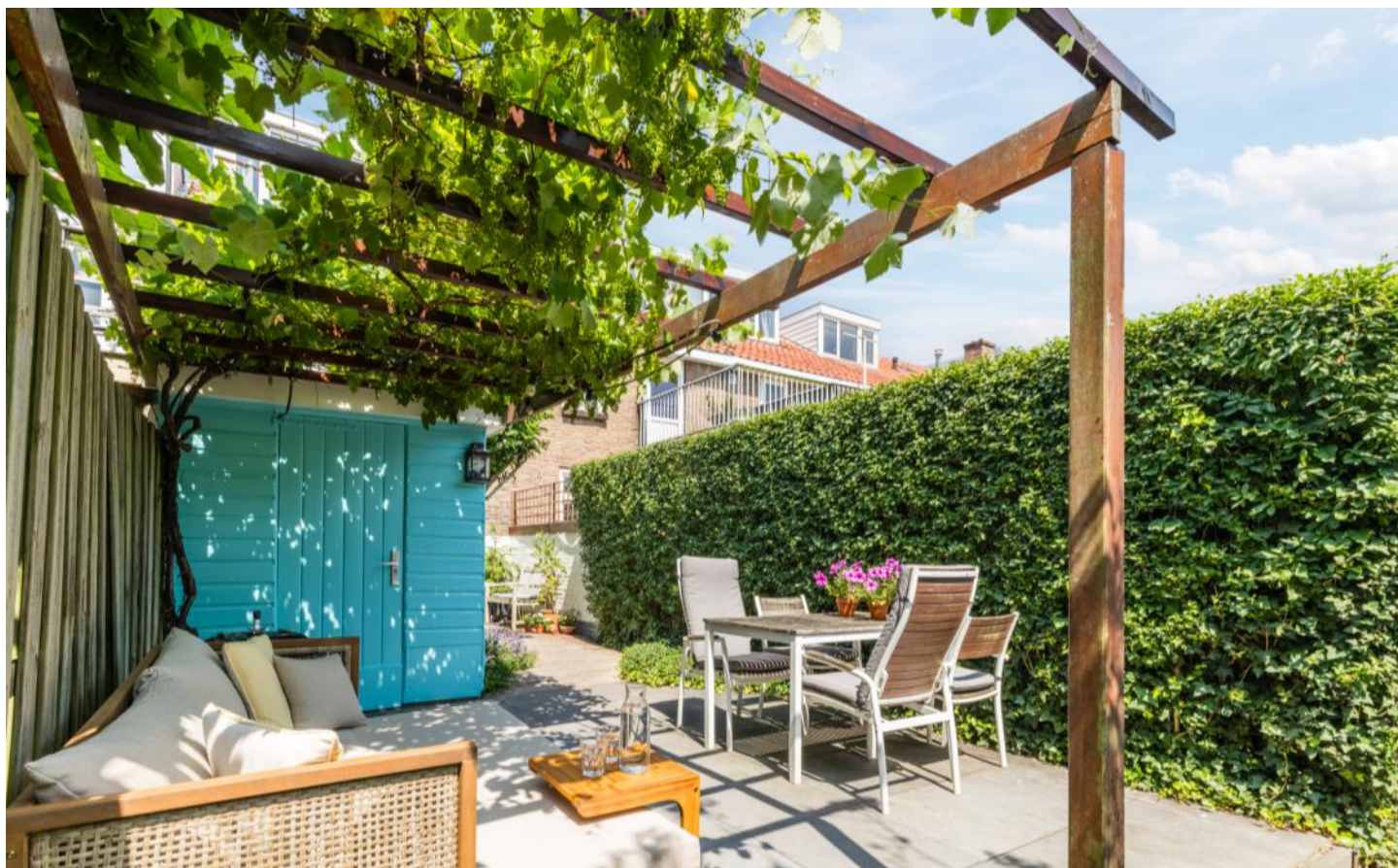


Woningbrochure: Vleutenseweg 454, Utrecht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl



FOTO'S



Woningbrochure: Vleutenseweg 454, Utrecht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl



FOTO'S



Woningbrochure: Vleutenseweg 454, Utrecht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

FOTO'S



Woningbrochure: Vleutenseweg 454, Utrecht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

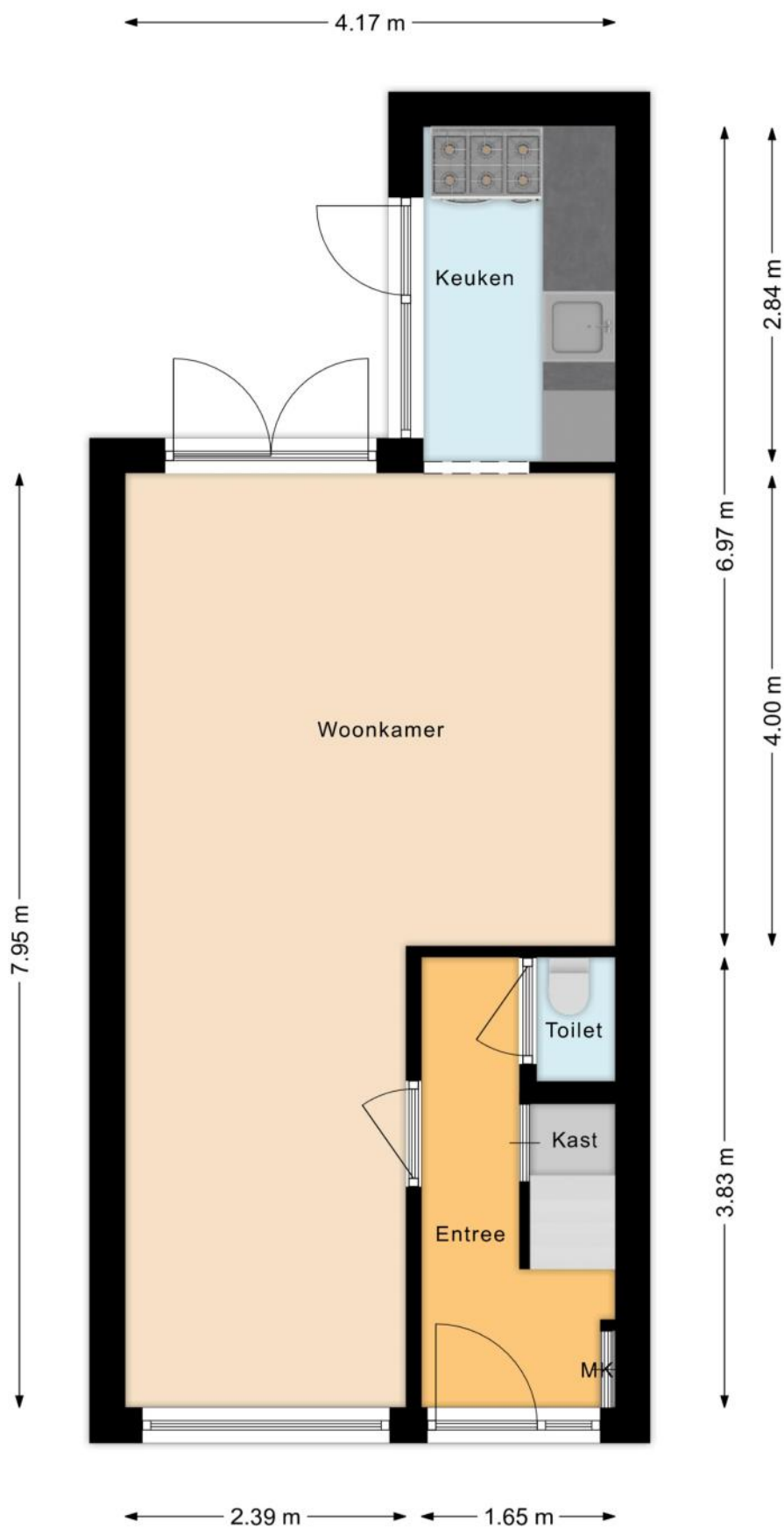
FOTO'S



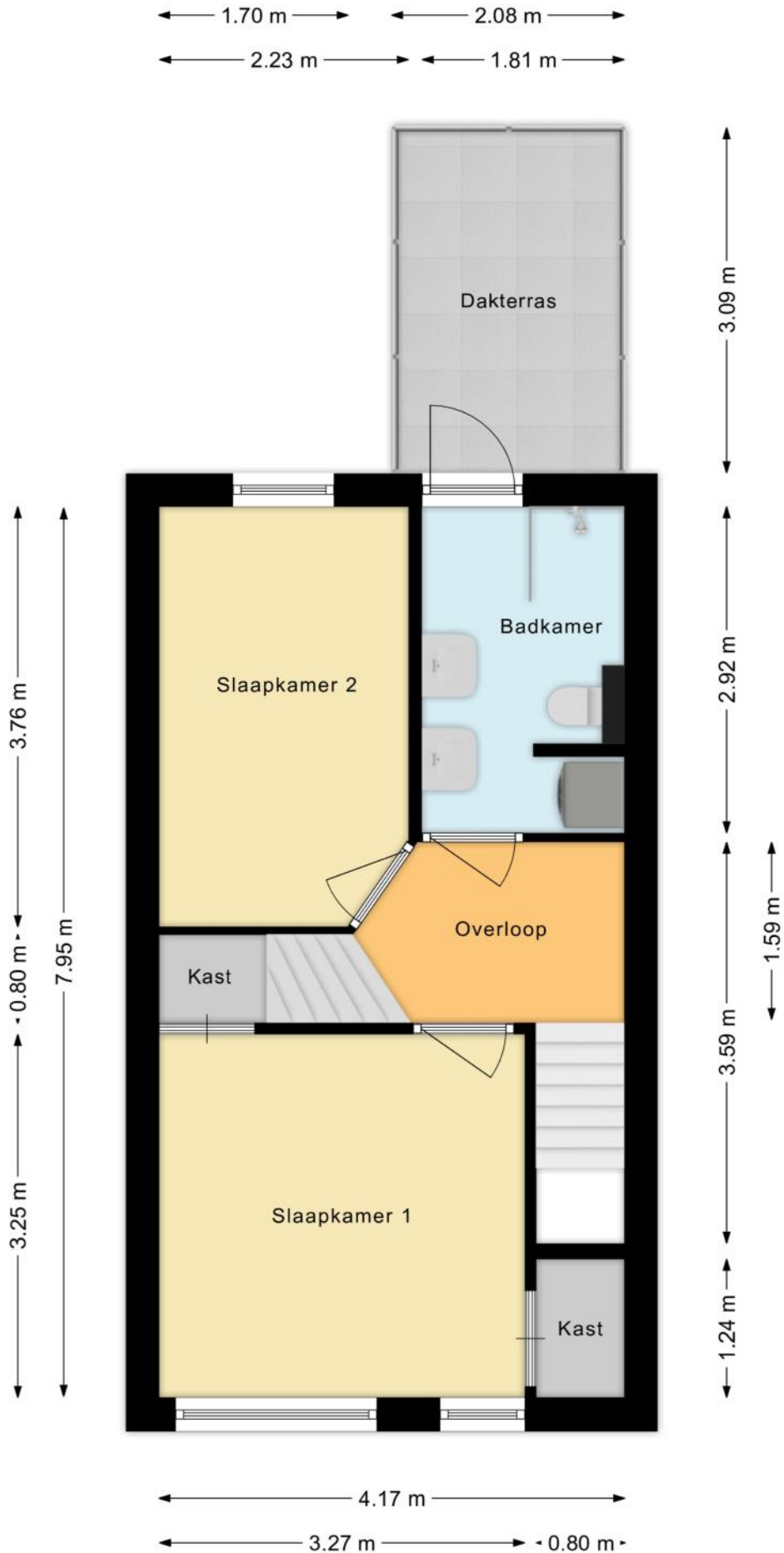
Woningbrochure: Vleutenseweg 454, Utrecht

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

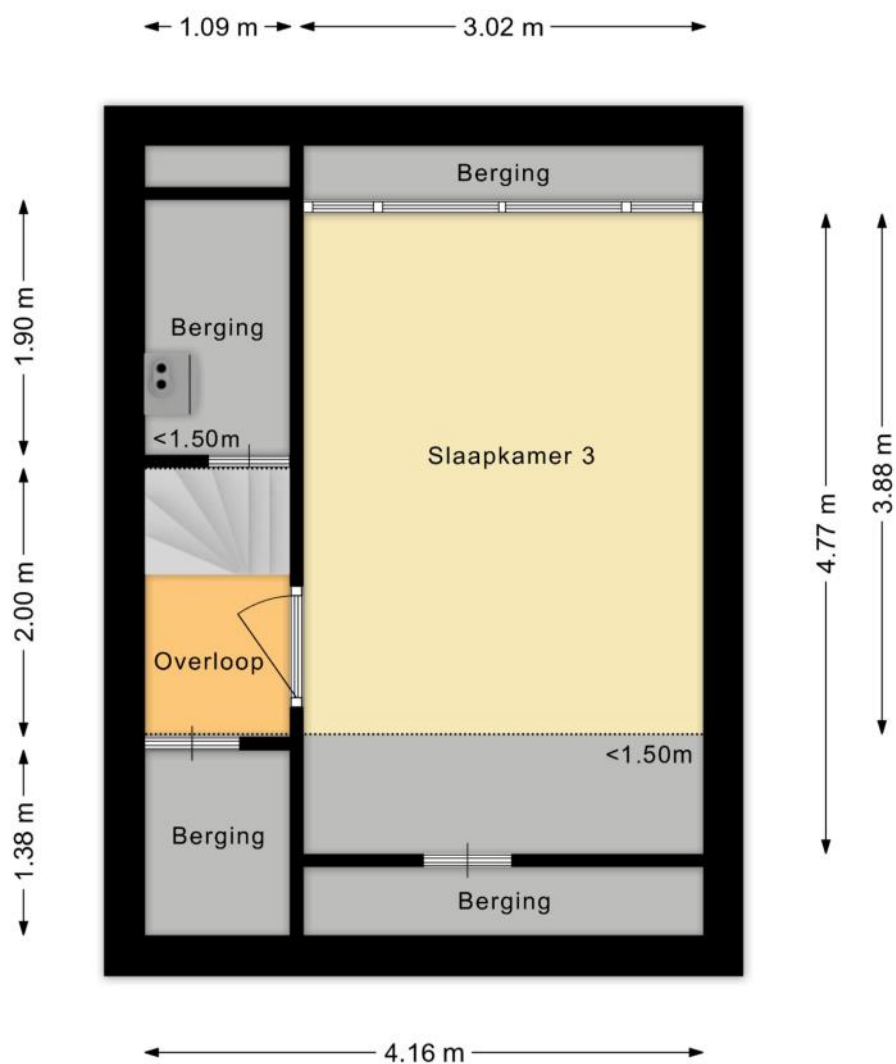
PLATTEGRONDEN



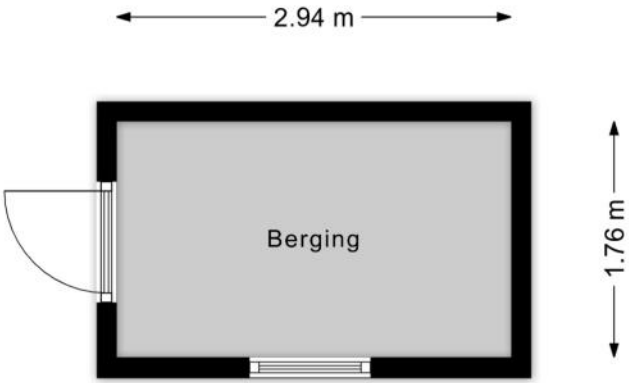
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

| | |
|----------------|-------------------------------|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, Tussenwoning |
| Bouwworm | Bestaande bouw |
| Bouwjaar | 1931 |
| Soort dak | Zadeldak |
| Materiaal dak | Pannen |

Oppervlakten en inhoud

| | |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 88 m ² |
| Inhoud | 324 m ³ |

Gebruiksoppervlakten *

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte) | 85 m ² |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 6 m ² |
| Externe bergruimte | 5 m ² |

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

| | |
|-----------------------|---|
| Aantal kamers | 4 kamers (waarvan 3 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 1 badkamer en 1 apart toilet |
| Badkamervoorzieningen | Toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, wasmachineaansluiting |
| Aantal woonlagen | 3 woonlagen |
| Voorzieningen | Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen |

Energie

| | |
|--------------------|--|
| Energielabel | A |
| Isolatie | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas |
| Verwarming | Cv-ketel |
| Warm water | Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom |
| Merk/type cv-ketel | Remeha |
| Bouwjaar cv-ketel | 2024 |
| Eigendom cv-ketel | Eigendom |

Buitenruimte/omgeving

| | |
|------------------|--|
| Ligging | Aan drukke weg, In woonwijk |
| Tuin | Achtertuin |
| Achtertuin | 49 m ² (11,5m diep en 4,3m breed) |
| Ligging tuin | Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom |
| Balkon/Dakterras | Dakterras aanwezig |

KENMERKEN

Bergruimte

| | |
|----------------|--|
| Schuur/berging | Aangebouwd hout |
| Voorzieningen | Voorzien van elektra, Voorzien van water |

Parkeergelegenheid

| | |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Openbaar parkeren, Op eigen terrein |
|--------------------------|-------------------------------------|

Kadastrale gegevens

Catharijne C 5222

| | |
|-------------------|-------------------|
| Oppervlakte | 88 m ² |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom |

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten | | ● | |
| Buitenverlichting | | ● | |
| Vlaggenmast/vlaggenstokhouder | ● | | |
| Rookmelder | | ● | |
| Airconditioning | ● | | |
| Zonnepanelen | ● | | |
| Gordijnrails | ● | | |
| Gordijnen woonkamer | | | ● |
| Gordijnen overig | | | ● |
| Vitrages woonkamer | | | ● |
| Vloerbedekking/Linoleum | ● | | |
| Laminaat | ● | | |
| Parket | ● | | |
| Close-in boiler | ● | | |
| (Klok)thermostaat | ● | | |
| Fornuis | ● | | |
| Koelkast | ● | | |
| Oven | ● | | |
| Afzuigkap | ● | | |
| Vaatwasser | ● | | |
| Dimmers | | ● | |
| Binnenverlichting | | | ● |
| Losse kasten | | | ● |
| Boeken-, legplanken | | ● | |
| Wastafelaccessoires | | ● | |
| Toiletaccessoires | ● | | |

ZAKENLIJST

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|------------------|-------------|-----------------|
| Badkameraccessoires | | ● | |
| Houten vloer(delen) | ● | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ● | | |
| Koel-vriescombinatie | ● | | |
| Koffiezetapparaat | | ● | |
| Wastafelmeubel | ● | | |
| Brievenbus | ● | | |
| (Voordeur)bel | ● | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ● | | |
| CV met toebehoren | ● | | |
| Mechanische ventilatie | ● | | |

Overige zaken

Alle radiatoren zijn voorzien van radiatorventilatoren, deze zijn ter overname.

De slimme radiatorknoppen gaan mee.

De internetrouter, internetswitch en wifi APs gaan mee. Bekabeling blijft achter. De zeephouder in de inloopdouche blijft achter.

Wij gebruiken momenteel een slimme thermostaat, deze gaat mee. Er is een normale klokthermostaat beschikbaar, deze blijft ongemonteerd achter.




Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



| | | | |
|-------|----------------------------------|--------------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Catharijne | |
| | Huisnummer | Sectie C | |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 5222 | |
| — | Voorlopige kadastrale grens | | |
| — | Administratieve kadastrale grens | | |
| — | Bebouwing | | |

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt 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 voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.