

TE KOOP

Kernkampplantsoen 4

Utrecht



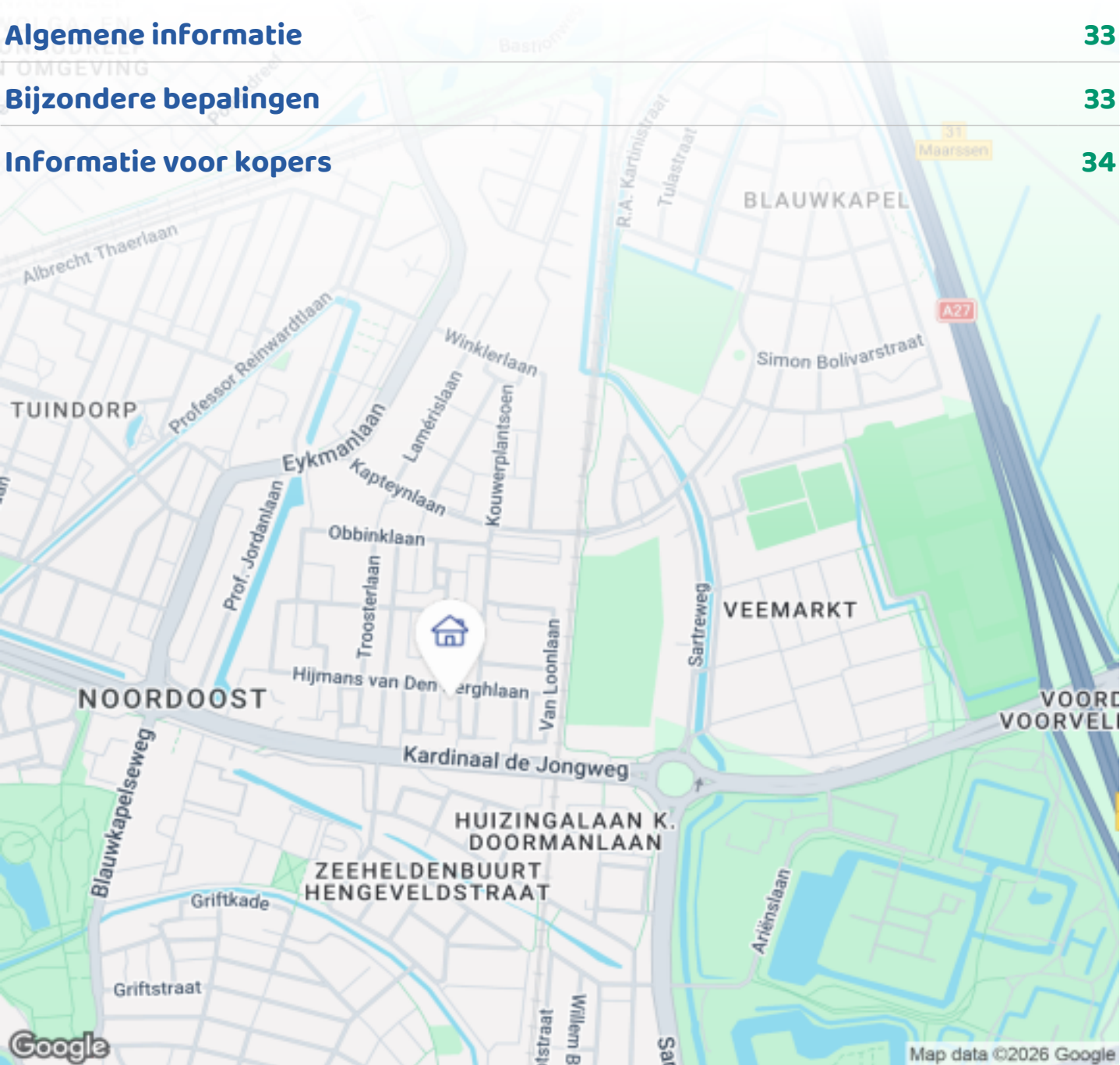
Vraagprijs

€ 749.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	22
Kenmerken	27
Zakenlijst	30
Huis op de kaart	32
Algemene informatie	33
Bijzondere bepalingen	33
Informatie voor kopers	34



Woningbrochure: Kernkamplantsoen 4, Utrecht

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

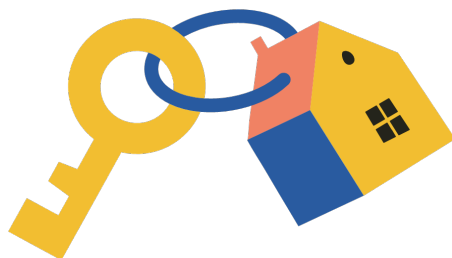


Op zoek naar een riante eengezinswoning met maar liefst 5 slaapkamers, dakterras, voortuin én een heerlijke achtertuin met berging en achterom? Dan is deze woning in de geliefde wijk Tuindorp-Oost absoluut iets voor jou!

Dit is een heerlijk licht huis met een charmante erker in de zithoek aan de voorzijde en aan de achterzijde een eetgedeelte met een glazen schuifpui naar de tuin. De zonnige tuin (11,08 meter diep en 6,07 meter breed) met veel groen ligt op het westen, zodat je hier in de zomer kunt genieten van de middag- en avondzon. Er is genoeg ruimte om een kantoor te maken voor thuiswerken en een logeerkamer voor gasten en eventueel een tweede badkamer. Zie jij jezelf al wonen in deze ruime, lichte woning met een heerlijke tuin?

Bijzonderheden

- Voortuin, achtertuin op het westen 67 m² met achterom en dakterras 16,5 m²
- HR++ glas en vernieuwde hardhouten kozijnen aan



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

achterzijde (2023)

- Oplevering: direct beschikbaar
- Het is mogelijk een parkeergarage (16 m²) bij te kopen.

Indeling

Begane grond

Voor het huis ligt een groene voortuin van waaruit je zicht hebt op de speeltuin. Via een tochtportaal kom je in de ruime hal met toilet en trapopgang. De royale woonkamer is afgewerkt met een mooie teakhouten houten parketvloer. Een groot raam in de erker zorgt voor een prettige lichte sfeer in de zithoek. Aan de achterkant is veel ruimte voor een eettafel. Door de grote glazen schuifpui is ook deze ruimte heerlijk licht en heb je een mooi uitzicht op de groene tuin. Een zonnenscherm over de volle breedte van de woning zorgt voor schaduw aan het huis. De keuken is toe aan vervanging maar wel van alle gemakken voorzien. Er zijn diverse inbouwapparaten aanwezig, zoals een keramische kookplaat met vier kookzones en circulatie afzuiging, een vaatwasser en een heteluchtoven. Ook een losse koel-vriescombinatie is aanwezig. De tuin is ruim en zonnig, gelegen op het westen, heerlijk groen en beschikt over een praktische berging met elektra en een achterom.

Eerste verdieping

De overlopen op de verdiepingen zijn voorzien van een teakhouten parketvloer. Op de eerste verdieping vindt je drie slaapkamers en de badkamer. Slaapkamer 1: De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is ruim en voorzien van een praktische kastenwand en biedt plaats aan een groot tweepersoonsbed. Slaapkamer 2: Ideaal als kinderkamer, met voldoende ruimte voor een bed, kledingkast en een ruime speelhoek. Slaapkamer 3: Perfect als werkkamer of 3e slaapkamer. De badkamer is modern afgewerkt en voorzien van een ruime inloofdouche, een wandtoilet, een wastafelmeubel en een spiegelbovenkast.

Tweede verdieping

Op deze verdieping vind je een overloop met dakraam met toegang tot twee slaapkamers en een wasruimte.

De grote slaapkamer (4) heeft een groot raam met uitzicht op en een deur naar het riante dakterras. Op deze verdieping vind je nog een kleine slaapkamer (5), beide slaapkamers zijn voorzien van een mooie essenhouten parketvloer. Vanuit de overloop heb je toegang tot een praktische wasruimte. Hier vind je een stortbak en de aansluiting voor de wasmachine en droger. Ook vanuit deze wasruimte is er toegang tot het dakterras. Het dakterras biedt vrij uitzicht over de wijk en is een heerlijke plek om te ontspannen, met veel privacy.

Buitenruimtes

Voortuin én achtertuin op het westen met achterom en berging. Ruim dakterras.

Garage

Het is mogelijk een garage bij te kopen. Adres: Kernkampplantsoen 12. Oppervlakte: 16 m² (5,65 meter x 2,86 meter x hoogte 2,13 meter). Kadastrale gegevens: UTRECHT L 820, volle eigendom.

Wijk informatie - Tuindorp oost.

Kernkampplantsoen ligt in de rustige en groene buurt Tuindorp oost, in het noordoosten van Utrecht. Deze buurt staat bekend om haar overzichtelijke opzet, brede stoepen en een ontspannen sfeer die geliefd is bij gezinnen. Het plantsoen waaraan de straat ligt geeft een vrij gevoel en zorgt voor een prettige woonomgeving met zicht op het groen. In de directe omgeving zijn meerdere basisscholen te vinden, wat het dagelijks leven voor jonge gezinnen een stuk eenvoudiger maakt. Ook sportvoorzieningen en buitenspeelplekken liggen binnen handbereik, wat uitnodigt tot een actieve en sociale leefstijl. Voor de dagelijkse boodschappen is winkelcentrum De Gaard een logische en centrale plek, met een gevarieerd aanbod aan winkels. De wijk is goed bereikbaar met openbaar vervoer, er liggen meerdere bushaltes in de buurt en de aansluiting op diverse uitvalswegen (A27) is aan deze kant van Utrecht uitstekend. Vlakbij ligt het mooie Tuinenpark De Pioniers, het Griftpark (met kinderboerderij, speeltuin en restaurant) en binnen tien minuten ben je op de fiets in de oude binnenstad van Utrecht. De combinatie van rust, voorzieningen en

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

bereikbaarheid maakt Tuindorp Oost tot een aangename woonplek voor wie op zoek is naar comfort en structuur in het gezinsleven. Hier woon je met het beste van de stad en de natuur binnen handbereik.

Verduurzaming

De gemeente Utrecht is voornemens om de wijk Tuindorp-oost voor 2035 aan te sluiten op een stadswarmtenet (MT) of buurtwarmtenet (MT). Dat betekent dat Midden-temperatuur warmte van 55-75 graden als warm water via buizen aangeleverd wordt. In huis vervangt de afleverset dan de cv-ketel.

Ruimte biedt mogelijkheden

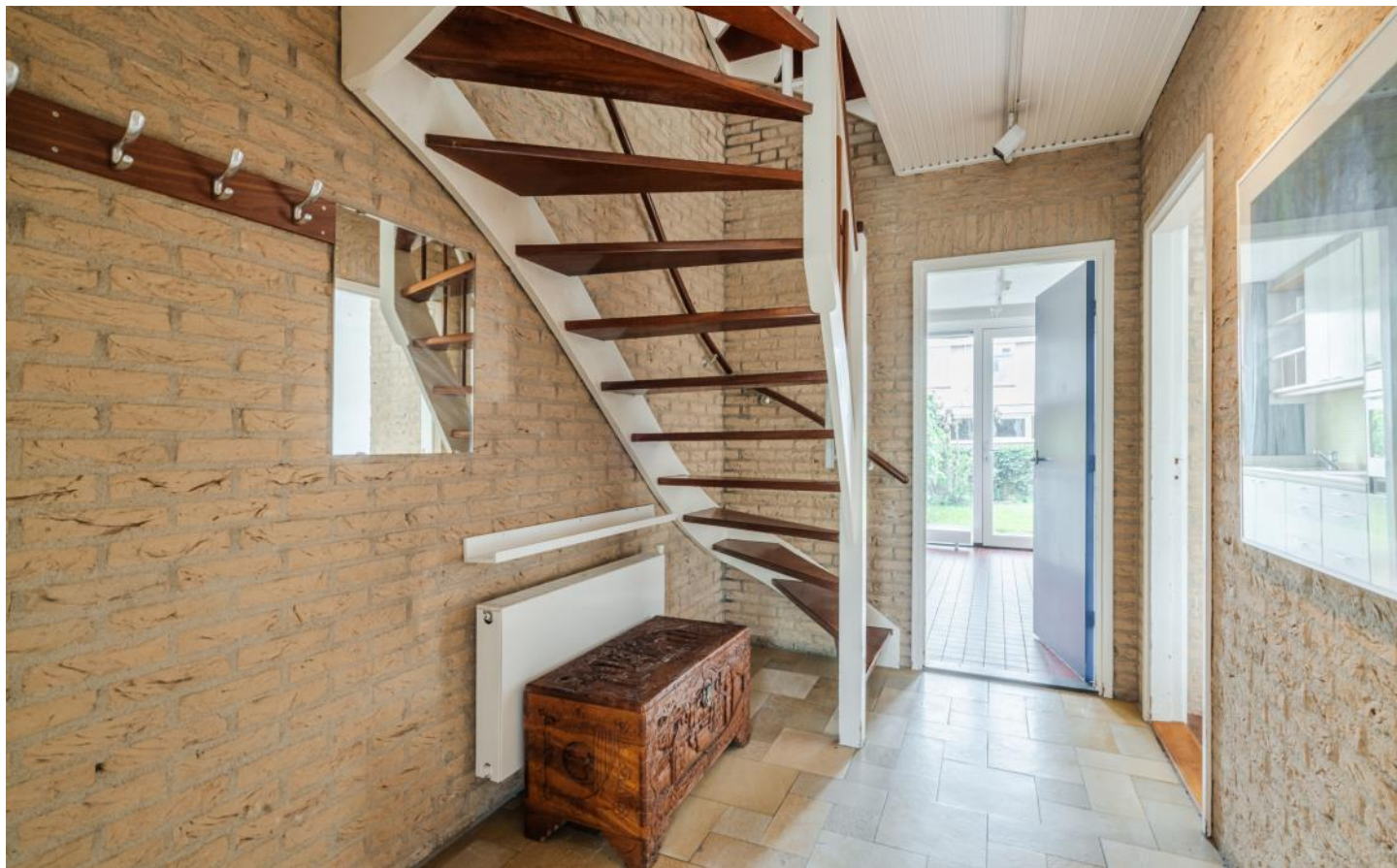
De belangrijkste investering is in 2023 gedaan door alle kozijnen aan de achterzijde te vervangen voor nieuwe hardhouten kozijnen met HR++ glas. De fraaie parketvloeren kunnen licht geschuurd worden en zien er dan weer prachtig uit. Wanden zijn eenvoudig te verwijderen om bijvoorbeeld een open keuken met kookeiland te creëren. Ter inspiratie vind je tussen de foto's ook voorbeeldplattegronden voor splitsing of het maken van een studio op de tweede verdieping met eigen keuken en badkamer voor bijvoorbeeld een studerend kind. Een woning met deze combinatie van uitstekende ligging, ruimte, buitenruimtes én garage op loopafstand komt zelden op de markt.







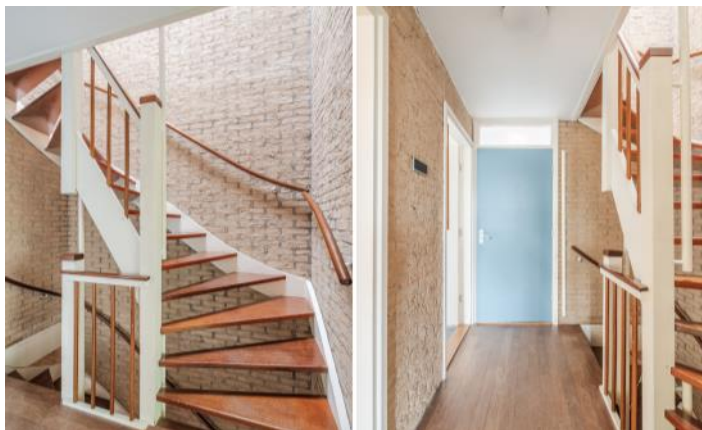










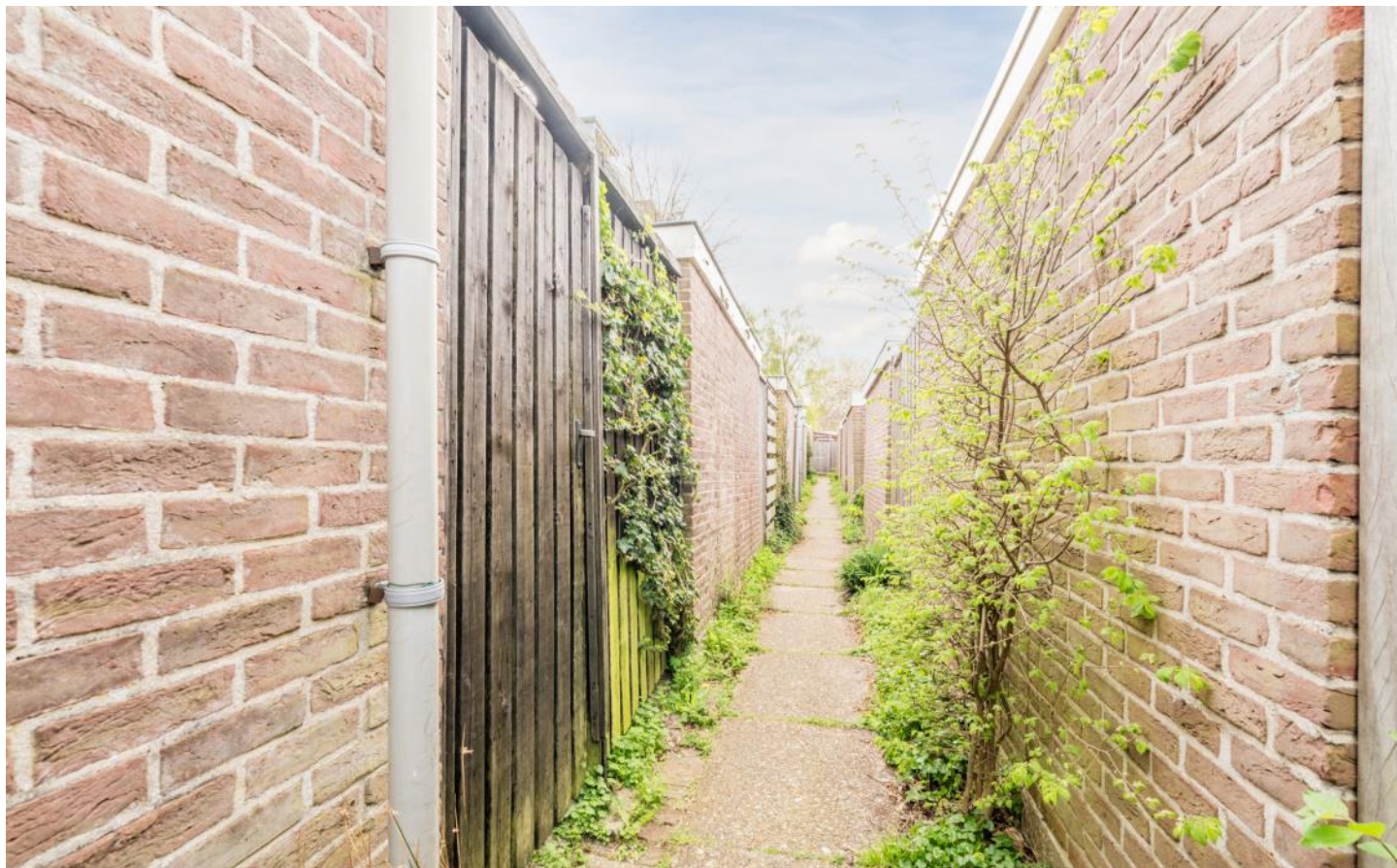
















met studio op de 2e verdieping. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



woning splitst in twee zelfstandige woningen. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



განმარტება

საქართველო

827 838 4

826 839 5

825 840 6

824 841 7

823 842 8

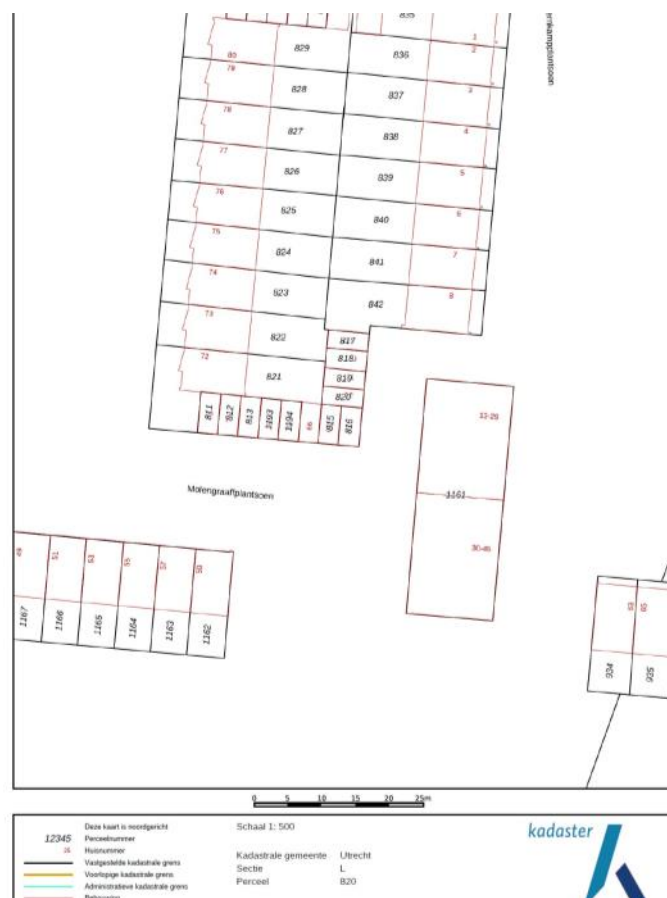
822

821

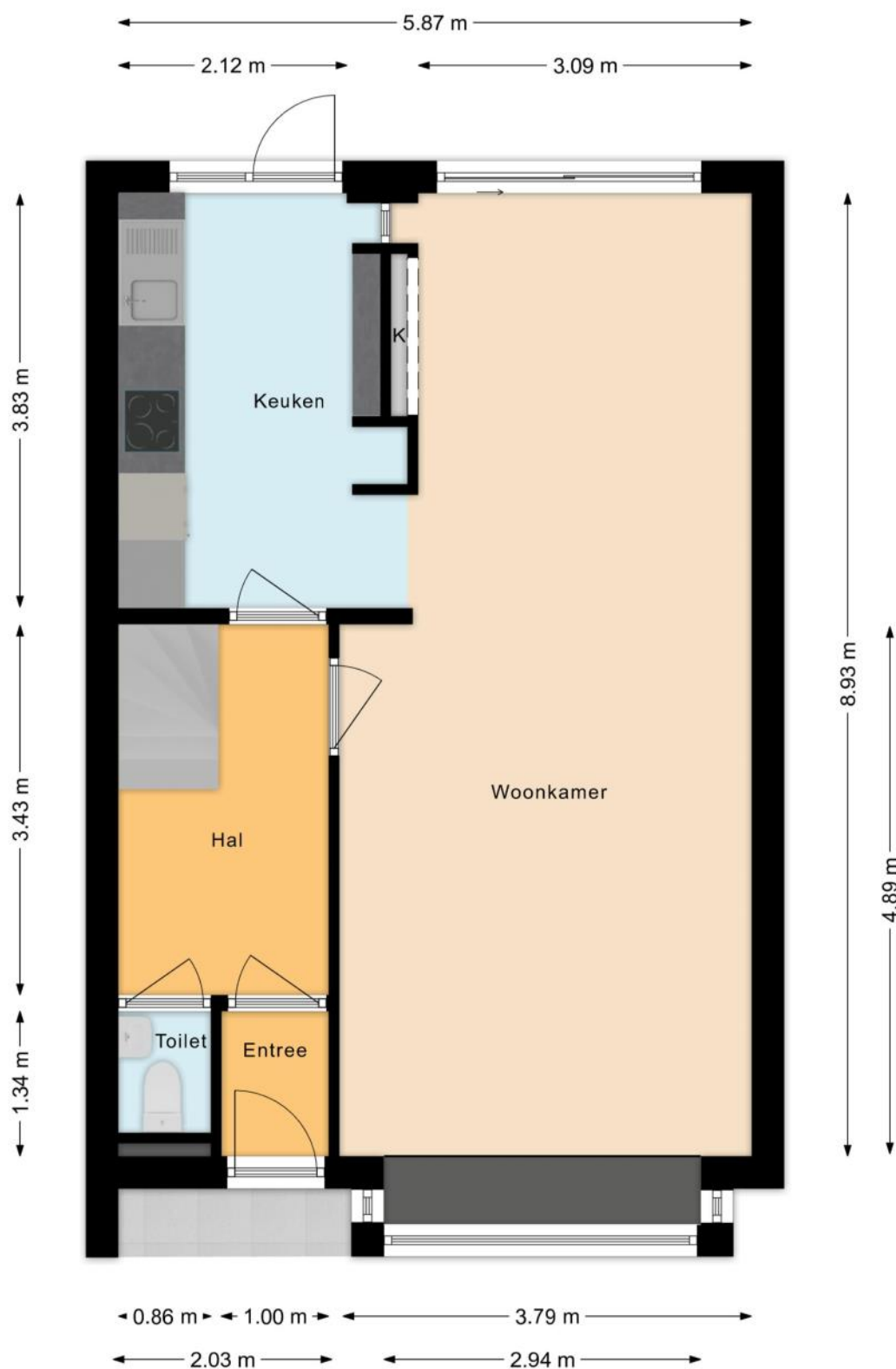
814 815 816

817 818 819 820

810



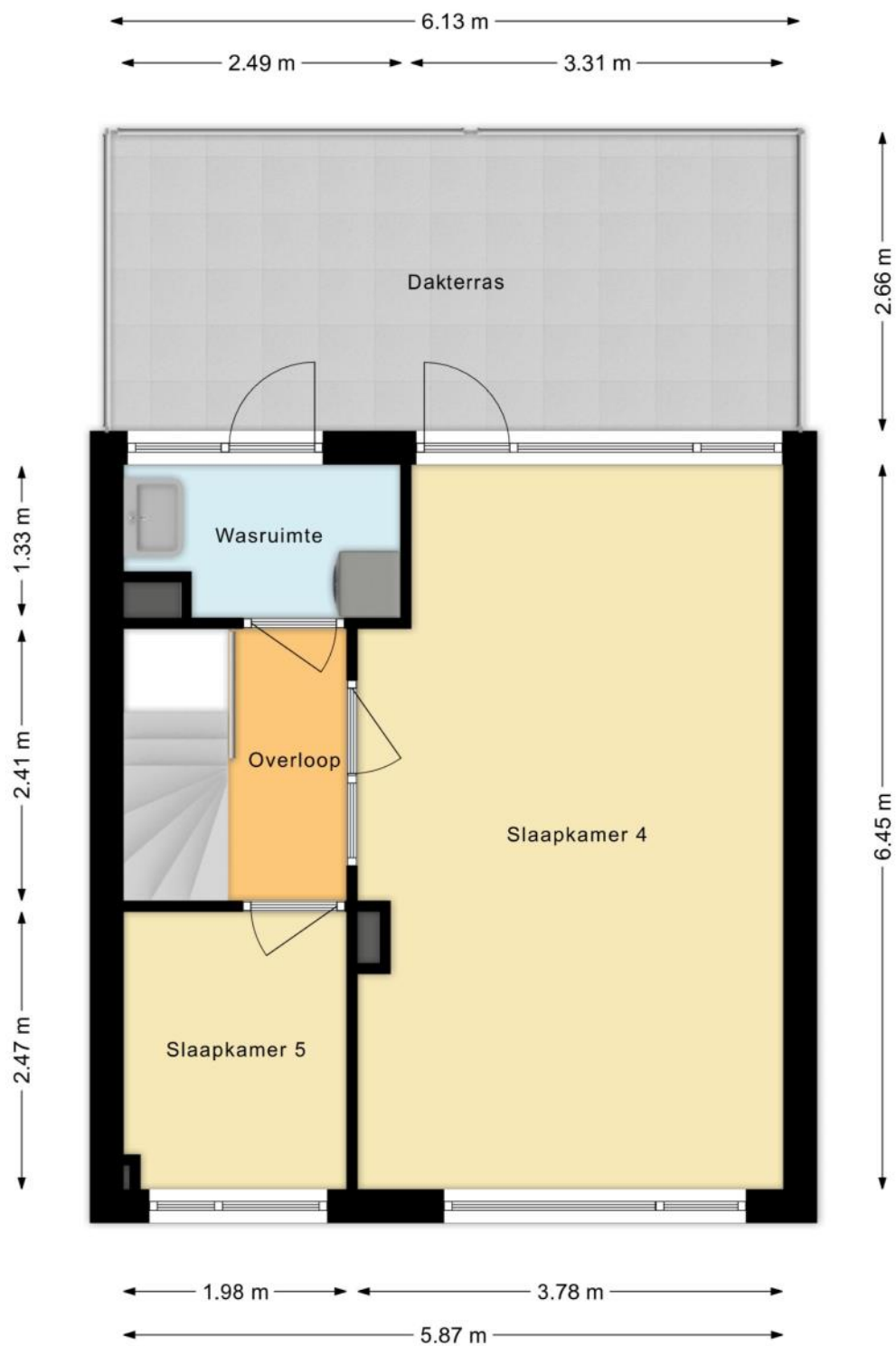
PLATTEGRONDEN



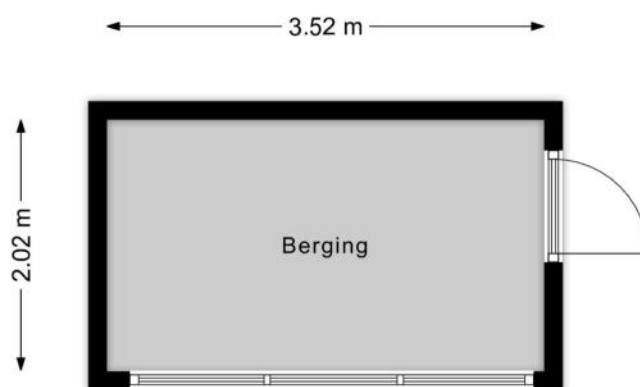
PLATTEGRONDEN



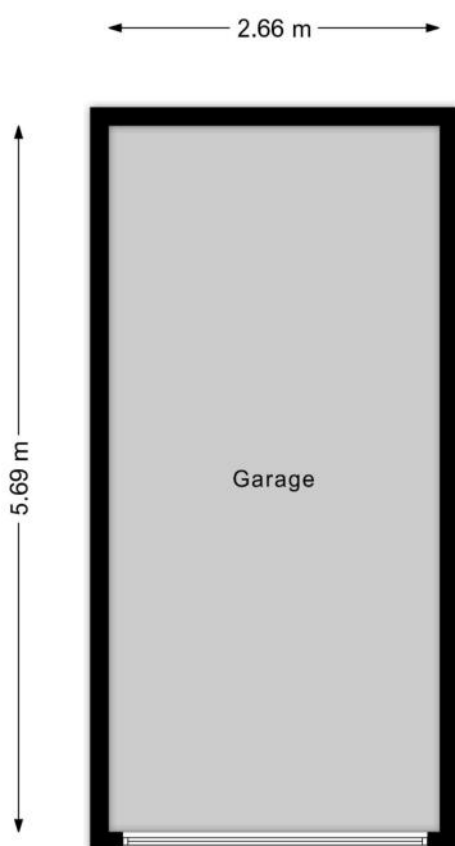
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1967
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	143 m ²
Inhoud	472 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	143 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	18 m ²
Externe bergruimte	22 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	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Schuifpui, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label	C
Isolatie	Dakisolatie
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2015
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zonneterras
Achtertuint	64 m² (11m diep en 5,8m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen, bereikbaar via achterom
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Garage

Soort	Garage mogelijk
-------	-----------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	--

Kadastrale gegevens

Utrecht L 838

Oppervlakte	143 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting		●	
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

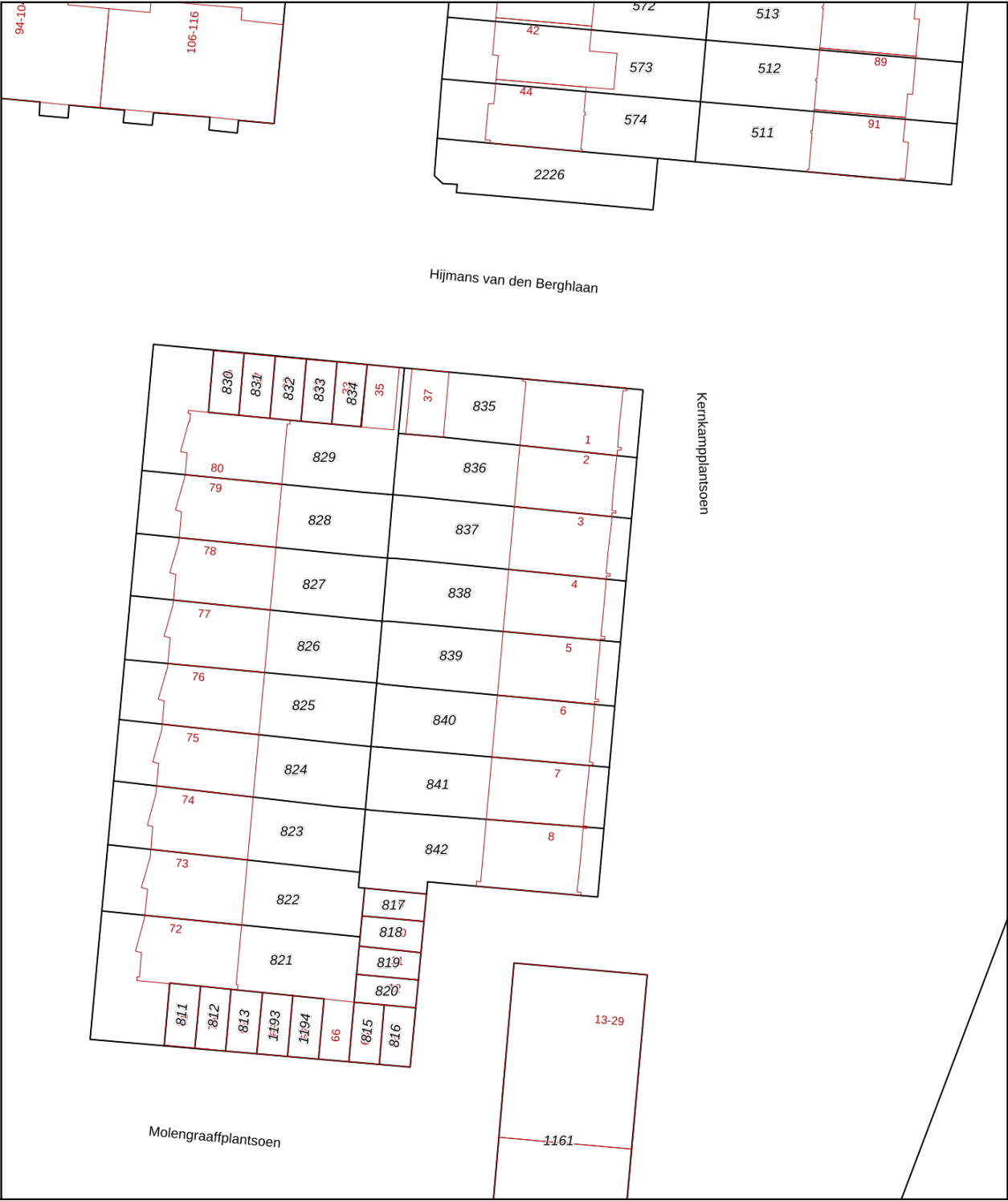


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Utrecht
Sectie L
Perceel 838

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.

kadaster

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

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

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.