

TE KOOP

Raiffeisenlaan 16

Utrecht



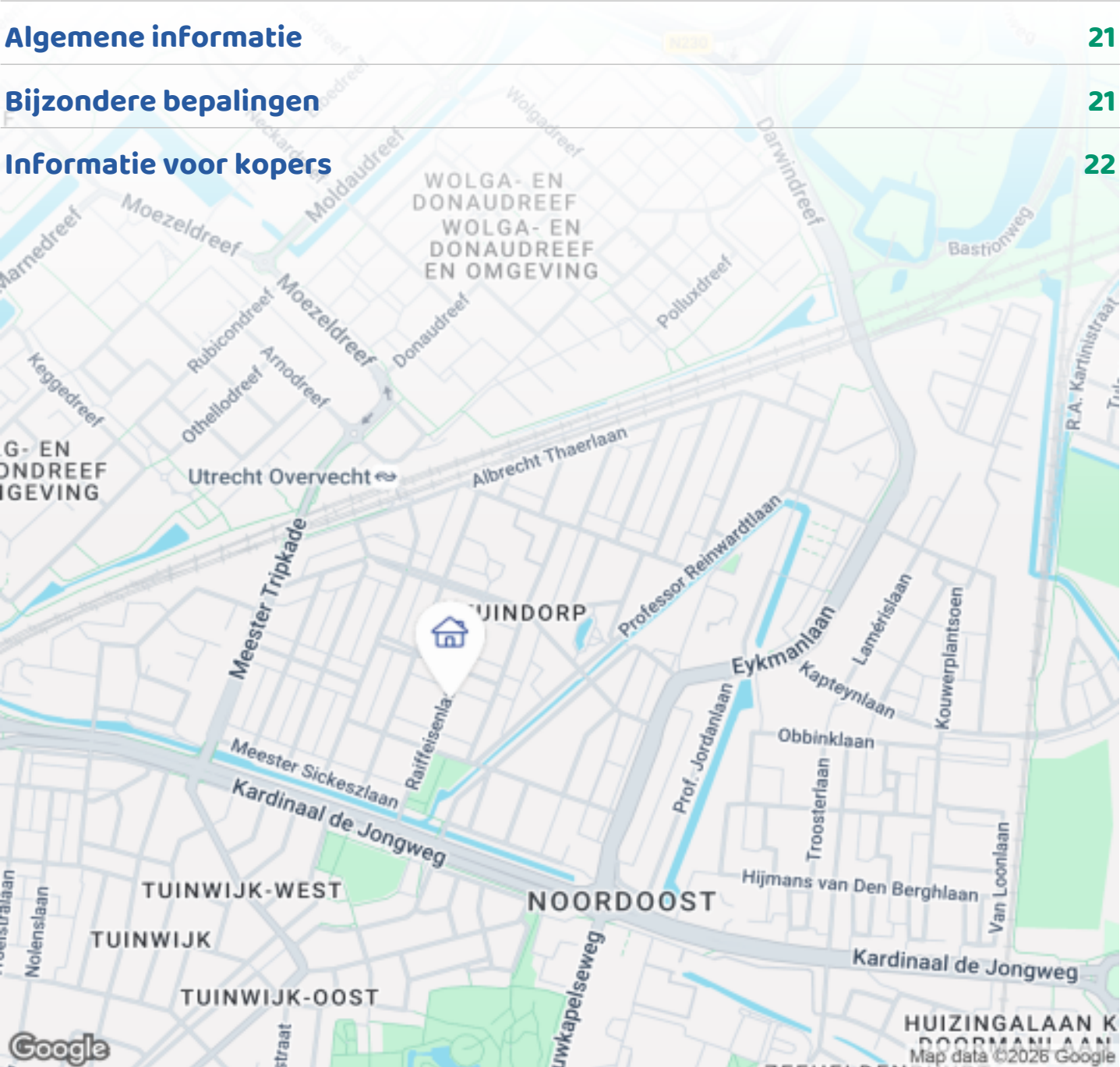
Vraagprijs

€ 795.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	11
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Huis op de kaart	20
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Raiffeisenlaan 16, Utrecht

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Karakteristieke jaren '30 woning met vier slaapkamers en een circa 25 meter diepe achtertuin

Welkom aan de Raiffeisenlaan 16 in Utrecht. Aan deze rustige, groene laan in het geliefde Tuindorp staat een karakteristieke tussenwoning uit 1931. Met zes kamers, vier slaapkamers, drie woonlagen, een kelder en een uitzonderlijk diepe achtertuin biedt deze woning volop ruimte en mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren.

Via de voortuin bereikt u de voordeur. Zodra u binnenstapt, ervaart u de sfeer van een karakteristieke jaren '30 woning. Vanuit de entree loopt u verder de woning in, waar de verschillende vertrekken met elkaar zijn verbonden.

De begane grond vormt de dagelijkse leefverdieping van het huis. Hier bevinden zich de woon- en eetruimte en de keuken. De woning heeft een praktische basis en biedt volop mogelijkheden om een eigentijdse indeling



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan een royale leefruimte waarin wonen, koken en tafelen op een prettige manier samenkomen.

Vanuit de woning is ook de kelderkast bereikbaar. Deze ruimte is uitstekend te gebruiken als extra bergruimte voor spullen die u niet dagelijks nodig heeft.

Eerste verdieping:

Via de trap bereikt u de eerste verdieping. De woning beschikt in totaal over vier slaapkamers, verdeeld over de bovenverdiepingen. Hierdoor is er voldoende ruimte voor een gezin, maar ook voor het creëren van een thuiswerkplek, logeerkamer, speelkamer of hobbyruimte.

Op deze verdieping bevinden zich tevens 2 badkamers. De een is voorzien van een ligbad, een douche en een toilet en de ander van een douche en een wasmachineaansluiting.

De kamers bieden een goede basis om naar eigen smaak af te werken en in te richten. Met een eigentijdse renovatie kan hier een comfortabele slaapverdieping worden gerealiseerd.

Tweede verdieping:

De trap brengt u naar de tweede verdieping. Ook hier bevinden zich kamers die flexibel kunnen worden gebruikt. Deze verdieping leent zich bijvoorbeeld uitstekend voor één of meerdere slaapkamers, een rustige werkplek of een combinatie van slapen en werken.

Terug op de begane grond lopen we door naar buiten. Hier wacht een van de grootste pluspunten van de woning: de bijzonder diepe achtertuin. De tuin is circa 25 meter diep en ongeveer 5 meter breed, wat neerkomt op een oppervlakte van circa 125 m². Dankzij deze royale afmetingen kunt u de tuin op verschillende manieren indelen. Denk aan een groot terras direct achter de woning, een groene speelplek voor kinderen, borders met veel beplanting en een tweede zitplaats achter in de tuin. De achtertuin ligt op het oosten. Door de royale diepte zijn er gedurende de dag

verschillende plekken waar u van de zon of juist de schaduw kunt genieten. In de tuin staat een vrijstaande houten berging, geschikt voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingeredschap. De tuin is bovendien bereikbaar via een achterom.

Wonen in Tuindorp

Na de rondgang door de woning is ook de omgeving het vermelden waard. De Raiffeisenlaan ligt in het geliefde Tuindorp, een ruim opgezette jaren '30 wijk met brede lanen, karakteristieke woningen, voortuinen en veel groen.

Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht bij winkelcentrum De Gaard. In de omgeving bevinden zich daarnaast verschillende scholen, kinderopvanglocaties, speeltuinen, sportvoorzieningen en horecagelegenheden. Ook het Willem de Zwijgerplantsoen en het Griftpark liggen in de nabijheid. Hier kunt u wandelen, sporten en ontspannen, terwijl kinderen zich kunnen vermaken in de speeltuin of bij de kinderboerderij. Station Utrecht Overvecht ligt op korte afstand en ook diverse busverbindingen zijn gemakkelijk bereikbaar. Met de fiets staat u binnen korte tijd in de Utrechtse binnenstad. Met de auto zijn de omliggende uitvalswegen en de snelwegen A27 en A28 goed bereikbaar.

Bijzonderheden

- Karakteristieke tussenwoning uit 1931;
- Gelegen aan een rustige weg in het geliefde Tuindorp;
- Drie woonlagen en een kelder;
- 4 ruime slaapkamers;
- Badkamer met ligbad, douche en toilet;
- Achtertuin circa 25 meter diep en 5 meter breed;
- Vaillant HR-cv-ketel uit mei 2025, in eigendom;
- Volop mogelijkheden voor modernisering en verduurzaming.
- Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing
- Vaste notaris (van Grafhorst)
- Oplevering in overleg.

Bent u op zoek naar een karakteristiek familiehuis met vier slaapkamers, een uitzonderlijk diepe tuin en alle ruimte om uw eigen woonwensen te realiseren? Kom

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

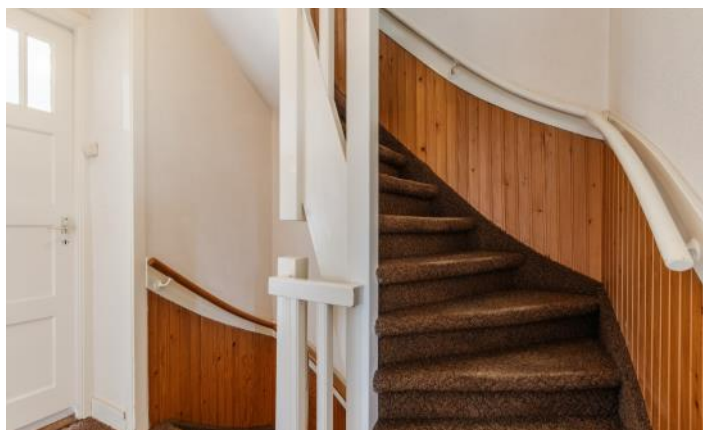
dan kijken aan de Raiffeisenlaan 16 en ontdek de mogelijkheden van deze bijzondere woning.













PLATTEGRONDEN



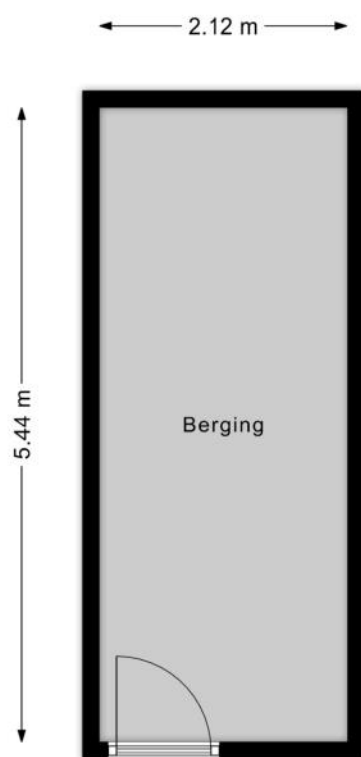
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

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

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	192 m ²
Inhoud	429 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	117 m ²
Externe bergruimte	12 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 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een kelder
Voorzieningen	Buitenzonwering

Energie

Energie label	D
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Geiser eigendom
Merk/type cv-ketel	Vaillant
Bouwjaar cv-ketel	2025
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	125 m ² (25m diep en 5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het oosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
----------------	-----------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Utrecht D 1526

Oppervlakte	192 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	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Vloerbedekking/Linoleum	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		

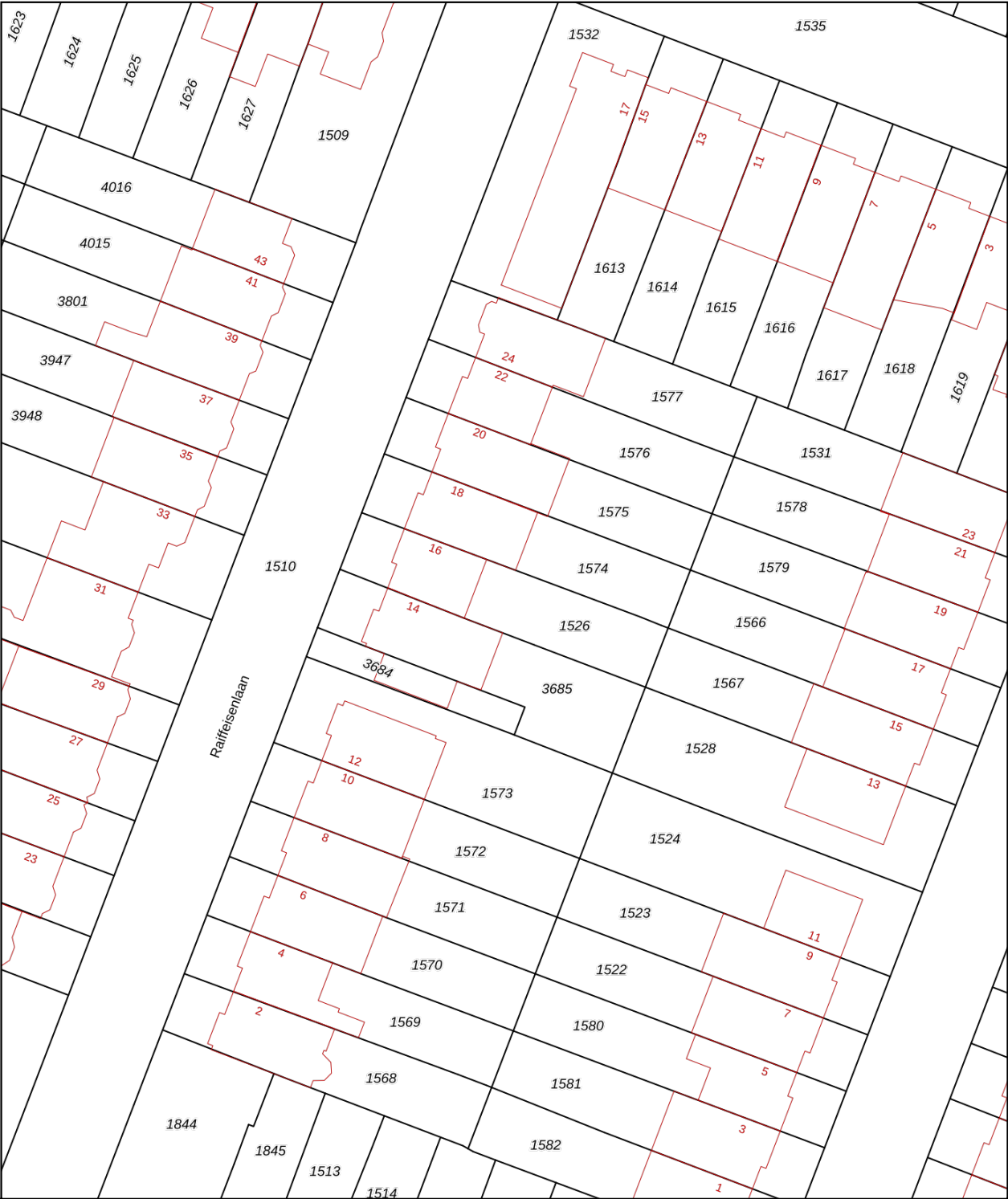


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Utrecht

Sectie D

Perceel 1526

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 juli 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

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.