



Prof. Broekemalaan 4, Utrecht

Vraagprijs € 865.000,- k.k.

EVERS
MAKELAARDIJ

Woningmakelaar
Taxateur



Omschrijving

Royale jaren '30 woning met veel leefruimte, diepe tuin en een prachtige ligging in Tuindorp.

In het geliefde Tuindorp, aan een rustige en groene straat, staat deze verrassend ruime jaren '30 woning met circa 129 m² woonoppervlakte, een perceel van 168 m², meerdere slaapkamers, een balkon en een diepe achtertuin met berging.

Wonen in Tuindorp

Tuindorp is een geliefde, groene woonwijk met vrijwel alle dagelijkse voorzieningen in de directe omgeving. Basisscholen, winkelcentrum De Gaard, sport- en recreatievoorzieningen en het Griftpark zijn eenvoudig bereikbaar. Ook het centrum van Utrecht ligt op fietsafstand.

Station Utrecht Overvecht ligt op loopafstand en met de auto zijn onder andere de A27 en overige uitvalswegen goed bereikbaar. Zo woon je hier rustig en groen, terwijl de stad en voorzieningen dichtbij zijn.

Indeling

Begane grond:

Entree via de hal met ruimte voor de garderobe. Vanuit de hierachter liggende gang zijn de woonkamer, het toilet, de keuken, de trapopgang en de praktische trapkast bereikbaar.

De woonkamer is door de royale breedte en lengte een bijzonder prettige leefruimte. Aan de voorzijde is een zonnige erker, met verrassend ruim uitzicht. De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en aan de achterzijde geven openslaande deuren toegang tot de tuin. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek én een grote eettafel.

De keuken is afgescheiden van de woonkamer en bevindt zich aan de achterzijde. Er is daar een eigen deur naar buiten.

Het is mogelijk de woonkamer uit te bouwen in de tuin zoals veel burens al gedaan hebben. Ook kan de keuken eventueel geschakeld worden aan de woonkamer.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot de twee ruime slaapkamers, een kleine slaapkamer en een badkamer. De ruime slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een vaste ingebouwde kast, een wastafel en openslaande deuren naar het balkon over de gehele breedte van het huis. De grote slaapkamer voor bevat ook een vaste ingebouwde kast en een wastafel.

De badkamer aan de voorzijde is voorzien van een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel en heeft prettig daglicht.

Tweede verdieping:

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. Hier bevinden zich de voorzolder en 3 slaapkamers, waarbij de 2 dakkapellen voor extra ruimte en licht zorgen. Daarnaast is er praktische bergruimte en een bergvliering. Op de voorzolder zijn aansluitingen voor wasmachine en droger. Hier is ook de combiketel geplaatst in open opstelling.

Buiten:

De diepe achtertuin is een van de grote pluspunten van het huis. Direct achter de woning ligt een ruim terras en verderop gaat de tuin over in een groene, beschutte omgeving met veel beplanting. Een fijne plek om midden in de stad toch volop van het buitenleven te genieten. In de achtertuin staat een vrijstaande berging van circa 5,6 m².



Omschrijving

Bijzonderheden:

- circa 128,8 m² woonoppervlakte;
- perceel van 168 m²;
- karakteristieke woning uit 1931;
- royale binnen breedte van circa 5,70 meter;
- diepe achtertuin met vrijstaande berging;
- balkon op de eerste verdieping;
- energielabel C;
- veel leef- en slaapruimte verdeeld over drie woonlagen;
- volop mogelijkheden om de woning naar eigen smaak te moderniseren;
- verkoper heeft de woning niet zelf bewoond; in de koopovereenkomst worden een niet-zelfbewoningsclausule en ouderdomsclausule opgenomen.

Aanvaarding: kan op korte termijn.

Kortom: een royaal en karakteristiek familiehuis op een fijne plek in Tuindorp, met veel ruimte binnen én buiten en volop mogelijkheden om hier een prachtig eigentijds thuis van te maken.

Verkoper biedt separaat een nabijgelegen garage ter verkoop aan.

Neem je eigen NVM-aankoopmakelaar mee, deze komt op voor jouw belangen en kan je adviseren bij de bezichtiging, het bepalen van de juiste waarde en het verdere aankoopproces.

**Leuk dat je deze woning
bekijkt!**



Prof. Broekemalaan 4, Utrecht

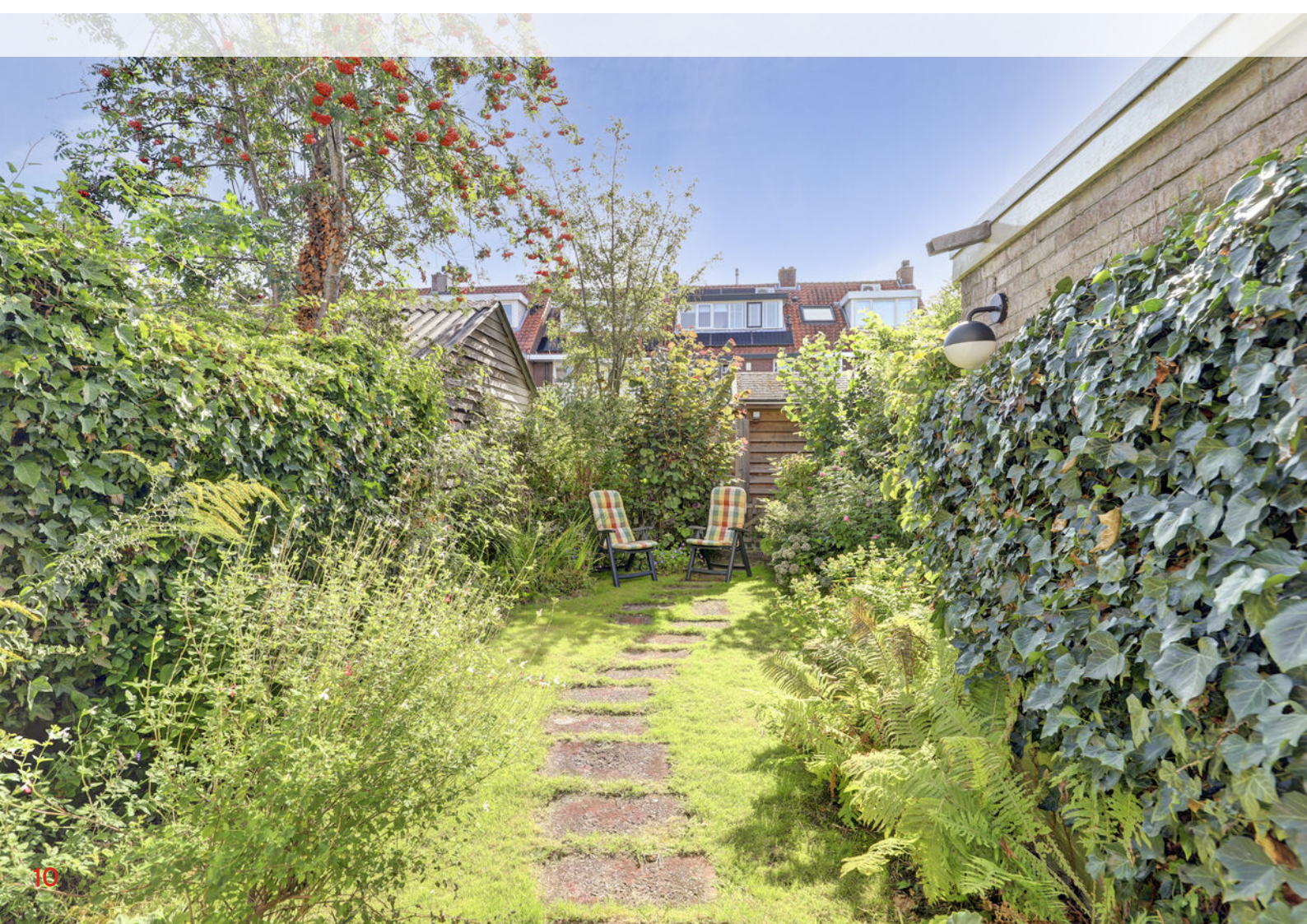
- | | |
|-----------------------|--------------------|
| • Vraagprijs: | € 865.000,- k.k. |
| • Soort woning: | herenhuis |
| • Bouwvorm: | tussenwoning |
| • Woonoppervlakte: | 129 m ² |
| • Inhoud: | 421 m ³ |
| • Perceeloppervlakte: | 168 m ² |
| • Aantal kamers: | 7 |
| • Aantal slaapkamers: | 6 |

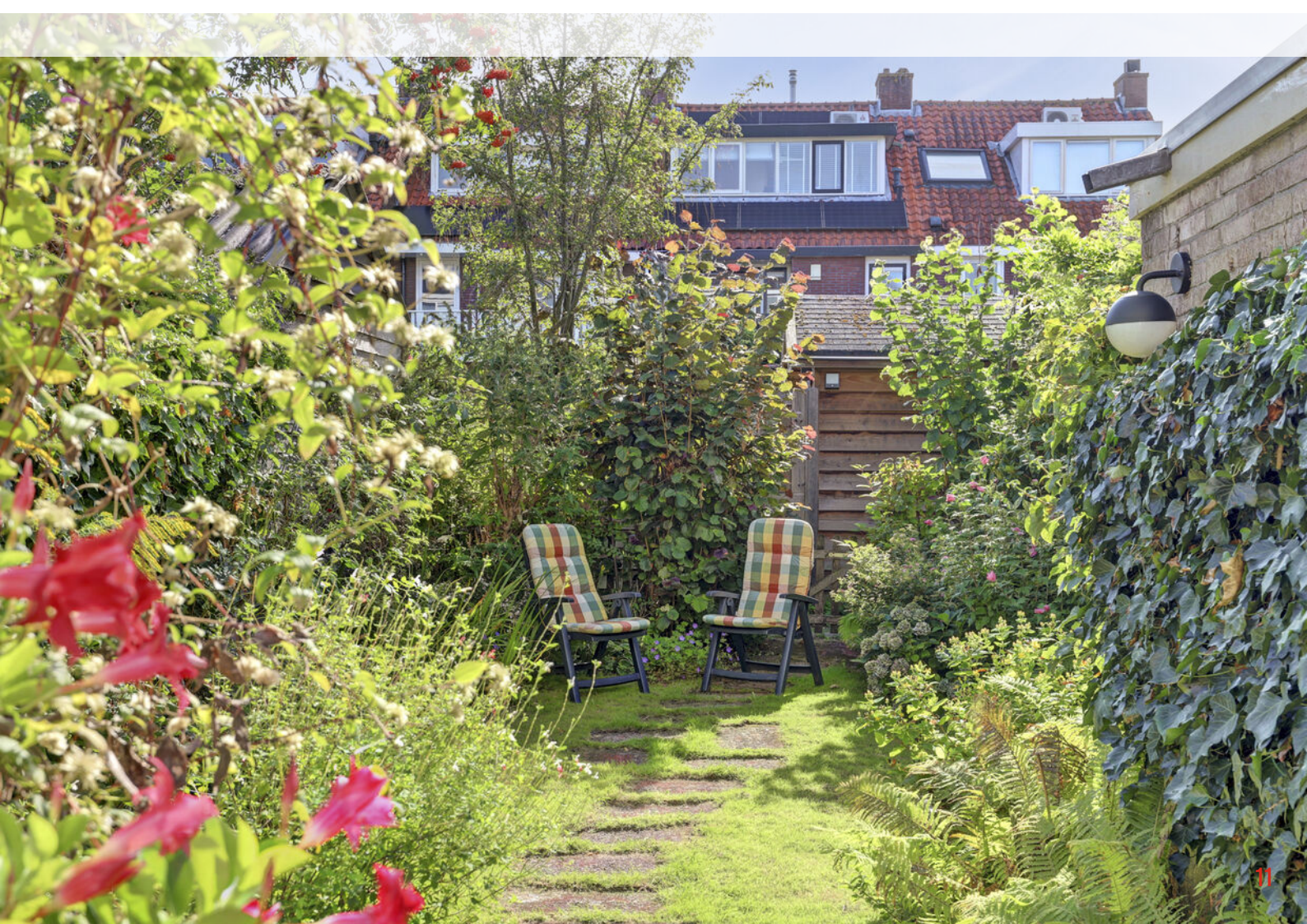




















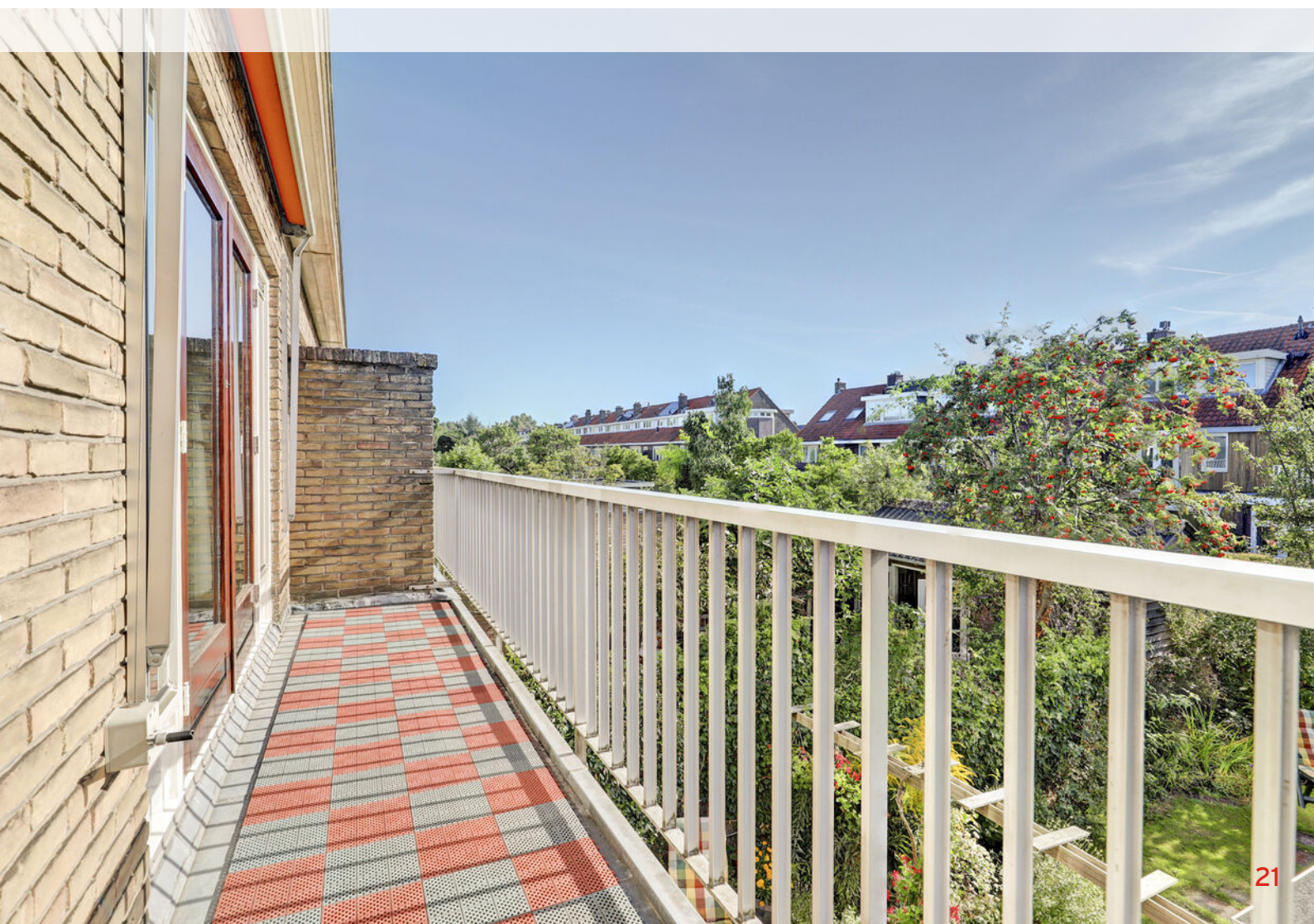








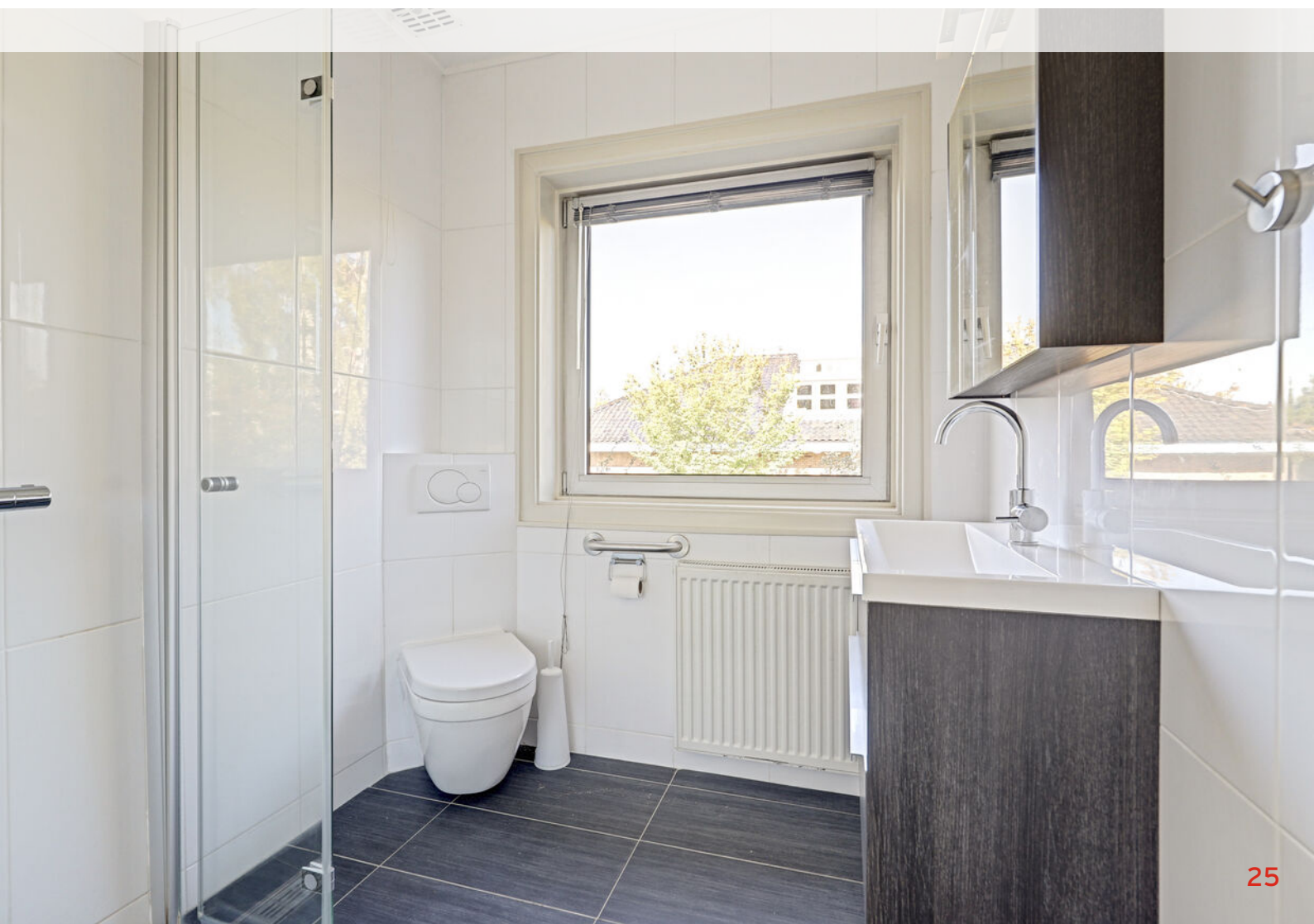
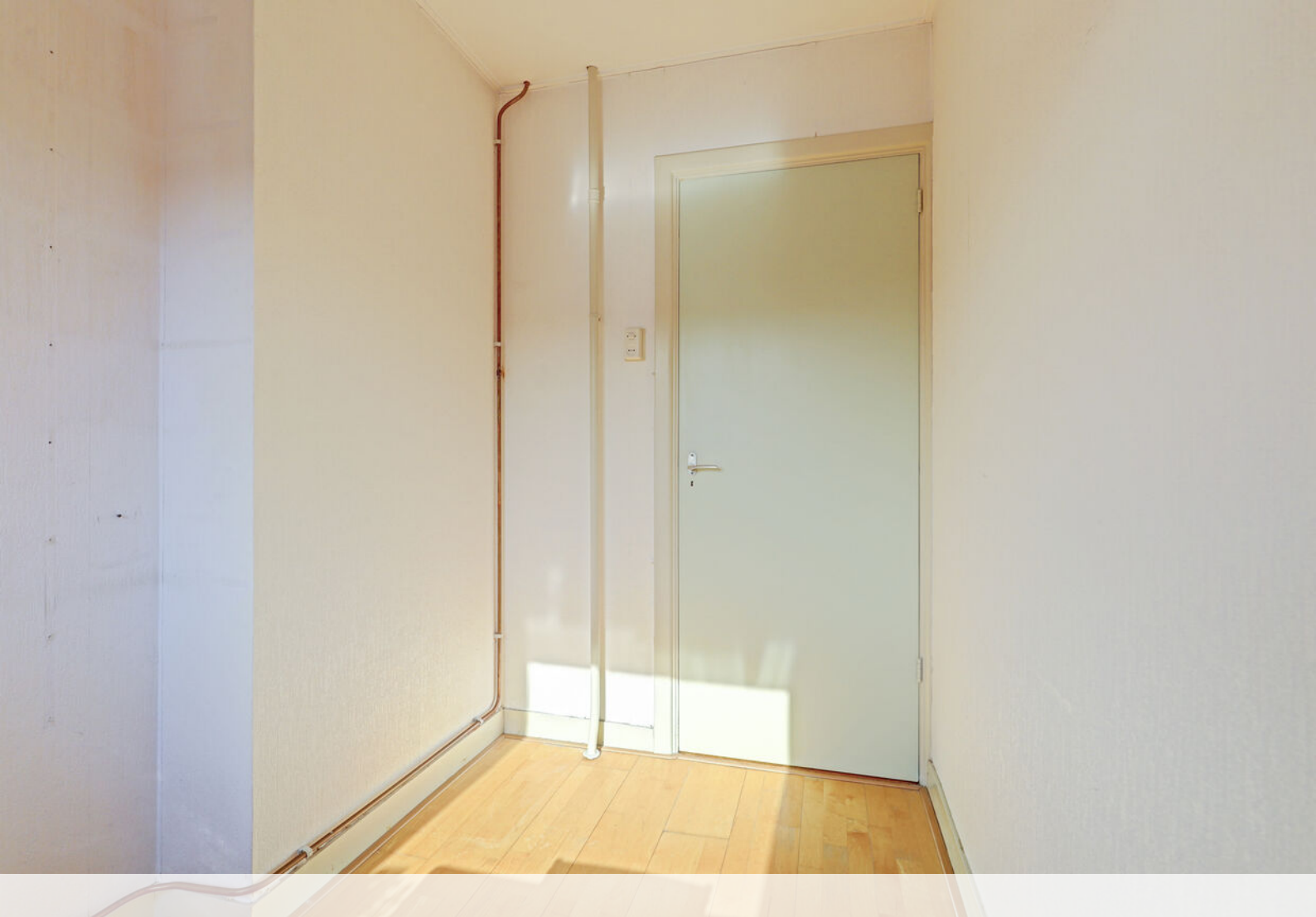
































Geïnteresseerd in deze woning?

Maar twijfel je nog over de waarde van je eigen woning?

Het verkopen van je huis is een grote stap, en wij staan klaar om je te helpen bij elke fase van het proces. Of je nu wilt weten wat jouw woning waard is of welke stappen je precies moet zetten, wij begeleiden je graag met deskundig advies en een persoonlijke aanpak.



VERKOPEN IN
2 weken

Wil je meer weten? Wij maken het eenvoudig voor je!

Neem contact met ons op, en samen zorgen we voor een soepele verkoop van jouw woning.

AFSPRAAK MAKEN

 Harplaan 1A 3438 CN Nieuwegein

 030 604 32 24

 www.makelaardijevers.nl

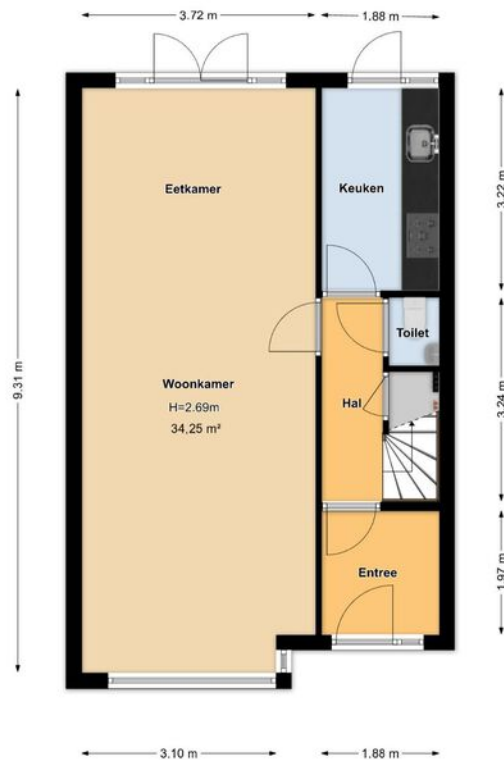
 info@makelaardijevers.nl



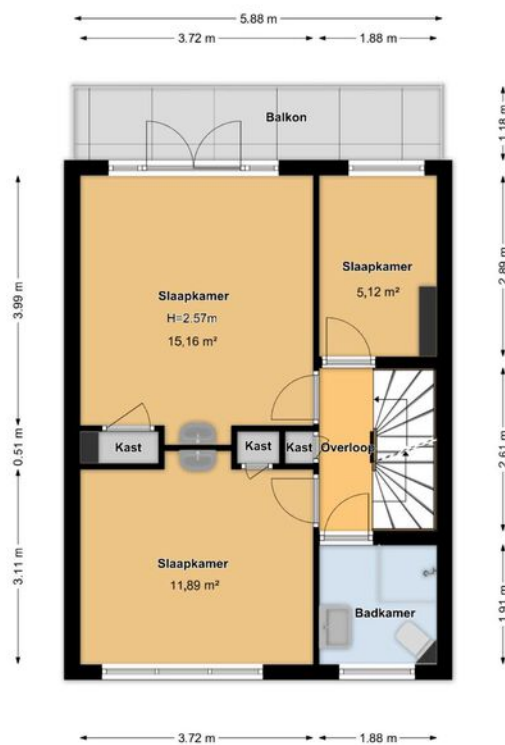
Plattegrond



Plattegrond



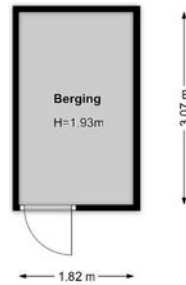
Plattegrond



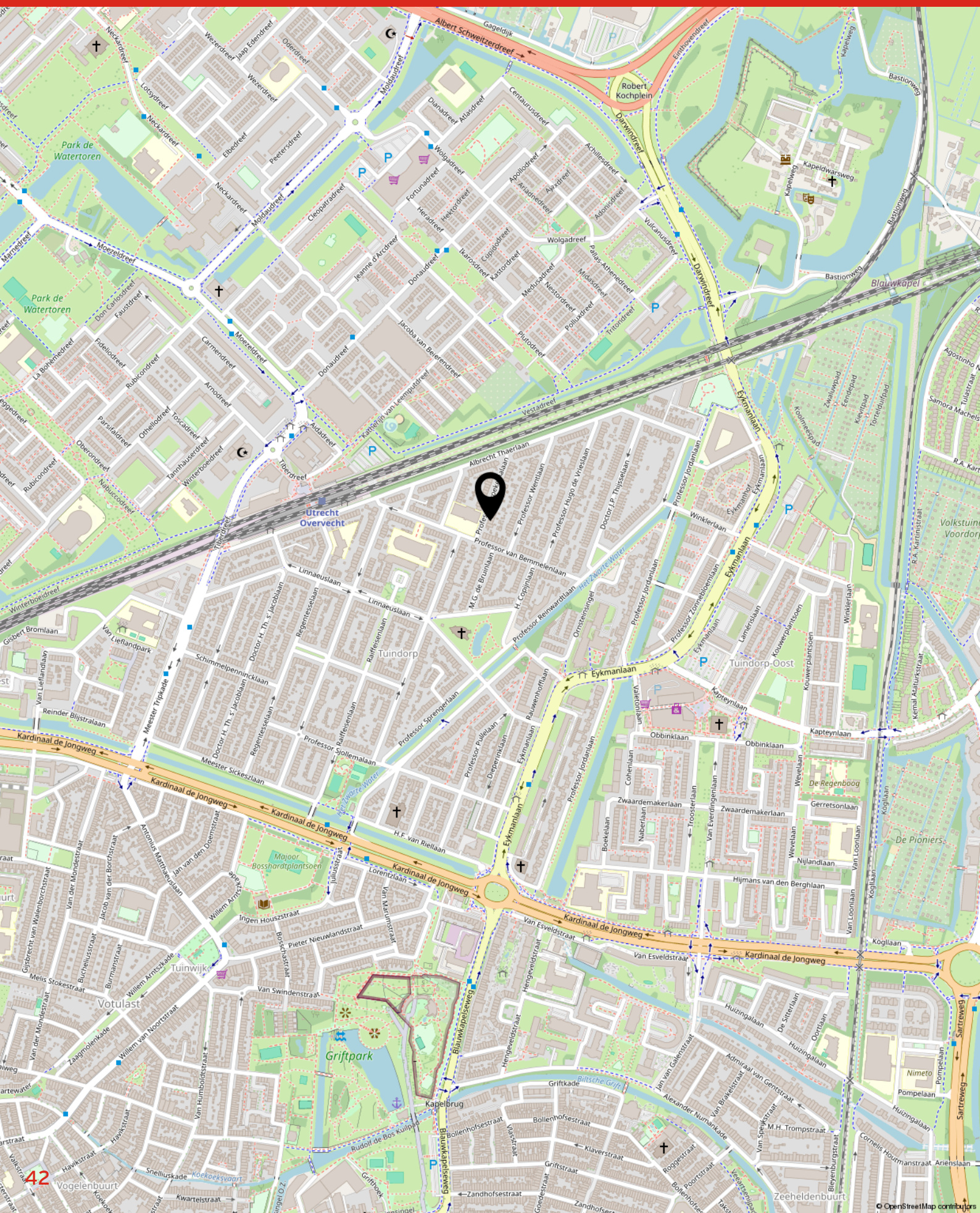
Plattegrond



Plattegrond



Locatie



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Broekema4



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Utrecht	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3780	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- spotjes voor mij raam beneden		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- lamellen			X
- jaloezieën			X
- gordijnen slaapkamer achter boven		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonwering, buiten			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
deel bloempotten		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Veel gestelde vragen

Het huis van je dromen?

Je bent je aan het oriënteren op de huizenmarkt en wellicht is dit het huis waar je al die tijd naar op zoek bent geweest! Als je een huis heel graag wilt, zie je soms de mindere kanten niet meer.

Laat je daarom altijd goed informeren. Een aantal belangrijke vragen die je jezelf in ieder geval zou kunnen stellen, hebben we voor je op een rijtje gezet.

Veelgestelde vragen

Ik ben van plan om een bestaande woning te kopen. Is het verstandig om een bouwtechnische keuring telaten verrichten?

Ja, de aankoop van een woning is een belangrijke financiële beslissing. Je doet er dus verstandig aan de bouwkundige staat van de woning te laten bekijken. Woonaccent Makelaars adviseert je dan ook om altijd een bouwtechnische keuring te laten verrichten. Deze helpt jou als koper ook bij je zogenaamde onderzoeksplicht.

Wat houdt de onderzoeksplicht van een koper in?

Een (potentiële) koper moet onderzoek doen naar de woning die hij wil gaan kopen. Gebreken die de koper bij de bezichtiging van de woning heeft ontdekt of had behoren te ontdekken, blijven in principe voor zijn rekening. Zijn er concrete aanwijzingen voor de aanwezigheid van een bepaald gebrek? Dan moet de koper specialistisch onderzoek laten verrichten.

Let op! Voor het uitvoeren van een bouwtechnische keuring heb je toestemming nodig van de verkoper. Neem dit dus mee in de onderhandelingen.

Wordt de keuring na het sluiten van de koopovereenkomst uitgevoerd?

Dan moet je dit als koper bij het uitbrengen van een bod meenemen als ontbindende voorwaarde.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op jouw bod door een tegenbod te doen. Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met jou in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij jouw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kun je als potentiële koperechter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen jouw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk jouw eerder gedane bod.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop.

Doe je dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat jouw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Belangrijk om te weten

Wat gebeurt er bij het uitbrengen van een bod ?

Een door u uitgebracht bod wordt vertrouwelijk behandeld en alleen met de verkoper besproken. De verkoper kan uw bod accepteren, een tegenbod uitbrengen of uw bod afwijzen.

Indien verkoper een tegenbod doet kunt u op dezelfde manier reageren.

Op deze wijze gaan we door totdat er wel of niet overeenstemming is bereikt.

Hoe komt de koop tot stand ?

Wij vragen koper de gegevens benodigd voor het opmaken van de koopakte, wij vullen dit aan met alle voor de koop en verkoop relevante gegevens en sturen koper en verkoper hiervan een concept koopakte.

Wij nodigen verkoper en koper uit om de koopakte op kantoor te ondertekenen.

Partijen zijn niet gebonden zolang geen schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Aan mondelinge toezeggingen van de ander kunnen door een partij geen rechten worden ontleend.

Na ondertekening heeft koper nog 3 dagen wettelijke bedenktijd voordat de koop definitief is, dit weer onder de gebruikelijke voorwaarden zoals uw financiering voorbehoud of bouwtechnische keuring.

Wanneer heb je een taxatie nodig ?

Voor het afsluiten van de hypotheek zal de hypotheekverstrekker om een taxatierapport vragen.

Het huis van je dromen ?

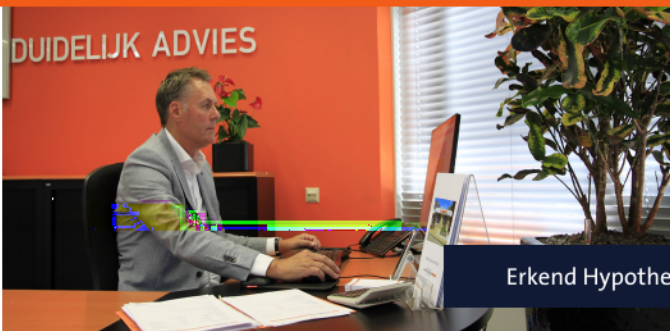
Je bent je aan het oriënteren op de huizenmarkt en wellicht is dit het huis waar je al die tijd naar op zoek ben geweest ! Als je een huis graag wilt, zie je soms de mindere kanten niet meer. Laat je daarom altijd goed informeren !

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Aantekeningen

Aantekeningen



John Kosterman

Erkend Hypothecair Planner

T (030) 604 28 08
info@kostermanhypotheke.nl

Harplaan 1A - 3438 CN Nieuwegein
www.kostermanhypotheke.nl

Welkom bij Kosterman Hypotheken



Wat kan Kosterman Hypotheken voor u betekenen?

Wij willen graag met u kennismaken, want bij het kopen van een woning komt veel kijken. Zo plannen wij onze eerste afspraak met u in om kennis te maken en te inventariseren wat uw wensen zijn. Als hypothecair planner zijn wij deskundig op financieel en fiscaal terrein, zo maken wij een objectief en persoonlijk hypotheek advies op maat voor u.

Als hypothecair planner zijn wij deskundig op financieel en fiscaal terrein. Wij werken met bijna alle hypotheekaanbieders op de Nederlandse markt samen.

Wij maken een objectief en persoonlijk hypotheekadvies op maat door het beste aanbod voor u te selecteren en aan u te adviseren. Ons kantoor is al meer dan 30 jaar gevestigd aan de Harplaan 1a te Nieuwegein. Voor u als klant een vast en vertrouwd aanspreekpunt voor nu maar zeker ook in de toekomst.

Onze kosten

U betaalt ons naar het aantal verrichte werkzaamheden. Ons uurtarief is € 125,- per uur. U kunt er ook voor kiezen om een complete hypotheekaanvraag te laten regelen voor een vast bedrag van €2.500,-. Voor verdere informatie kunt u contact met ons opnemen.

Wat mag u van ons verwachten?

- Uw persoonlijke wensen staan centraal
- Helder & betrouwbaar advies
- Duidelijkheid over onze beloning
- Een overzichtelijk stappenplan
- Persoonlijke begeleiding
- Deskundige bemiddeling



KWALITEIT

PERSOONLIJK

SAMENWERKEN

STRUCTUUR

TOTAAL ADVIES

*Succes met uw keuze,
wij verwelkomen u graag op ons kantoor (030) 604 28 08*

www.kostermanhypotheke.nl



Makelaardij Evers

Harplaan 1 A

3438 CN Nieuwegein

Tel: 030-6043224

info@makelaardijevers.nl

www.makelaardijevers.nl

Meer informatie over deze woning kunt u vinden op www.makelaardijevers.nl



*Woningmakelaar
Taxateur*