

TE KOOP

Turandotdreef 15

Utrecht



Vraagprijs

€ 519.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	11
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Huis op de kaart	20
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Turandotdreef 15, Utrecht

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



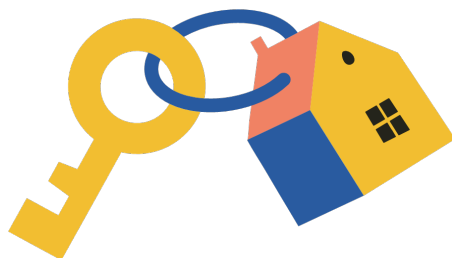
Prachtig en ruim goed onderhouden woning in Utrecht.

Deze instapklare tussenwoning biedt alles wat je zoekt als je comfortabel, ruim en modern wilt wonen. Met een fijne indeling, veel leefruimte en de prettige lichtinval maken dit een ideale woning voor gezinnen die ruimte zoeken.

Begane grond:

Je komt binnen in een ruime hal met toegang tot het separate toilet en de trap naar boven. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer, waar de grote raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht. Aan de voorzijde bevindt zich de zitkamer. Aan de achterzijde, de open keuken, is volop ruimte voor een grote eettafel waar je heerlijk lang kunt tafelen met uitzicht op de tuin.

De moderne ingebouwde open keuken is voorzien van alle gemakken. Een 4 pits gaskookplaat (eventueel



Woningbrochure: Turandotdreef 15, Utrecht

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

voor elektrisch koken, elektrisch aansluiting aanwezig), afzuigkap, magnetron, oven, koelkast en diepvries en vaatwasser aanwezig. Zowel vanuit de woonkamer als vanuit de keuken heb je apart toegang tot de tuin.

Tuin:

De achtertuin ligt op het zonnige zuidwesten, waardoor je hier heerlijk kunt genieten van de middag en avondzon. Een moderne veranda om even heerlijk te ontspannen, ongeacht het seizoen. Achterin de tuin staat een stenen berging en dankzij de achterom is de tuin ook praktisch in gebruik.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime en een derde lichte slaapkamer. De badkamer aan de voorzijde is ingericht met een douche, toilet en wastafel. Ook vind je hier de cv opstelling.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping beschikt over nog eens twee slaapkamers, beide met een fijne lichtinval. Hier heb je ook de aansluiting voor de wasmachine en bereik je met een vlizotrap de vliering, ideaal voor extra bergruimte. Daarnaast is er een aparte berging aanwezig in de grote slaapkamer.

Directe omgeving:

In de directe omgeving zijn diverse parken en groenzones te vinden, die uitnodigen tot wandelen, spelen en buiten zijn. Wijk informatie – Overvecht-Noord

Turandotdreef ligt in de wijk Overvecht-Noord, een ruim opgezette en groene omgeving in het noorden van Utrecht. Deze buurt kenmerkt zich door brede lanen, veel openbaar groen en een rustige woonstructuur waar dagelijks leven en ontspanning moeiteloos samenkomen. Voor gezinnen is dit een plek waar ruimte en overzicht centraal staan, met volop mogelijkheden voor kinderen om veilig buiten te spelen en op te groeien in een groene setting. Voor de dagelijkse boodschappen ligt winkelcentrum Winkelcentrum Overvecht in de nabijheid, met een breed aanbod aan supermarkten, speciaalzaken en andere voorzieningen. Ook zijn er in de buurt scholen

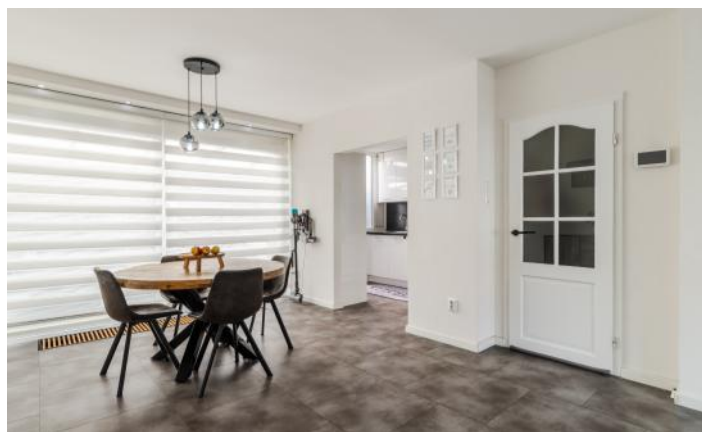
aanwezig, wat bijdraagt aan het praktische karakter van de omgeving voor gezinnen. Sportvoorzieningen en recreatiemogelijkheden zijn goed vertegenwoordigd, met onder andere sportvelden en fitnessmogelijkheden in de buurt.

De bereikbaarheid is prettig, met station Station Utrecht Overvecht op korte afstand. Daarnaast zijn er goede openbaarvervoerbindingen richting het centrum en andere delen van de stad. Ook Utrecht Centraal is goed bereikbaar, wat deze locatie aantrekkelijk maakt voor wie regelmatig de stad in gaat of daar werkt.

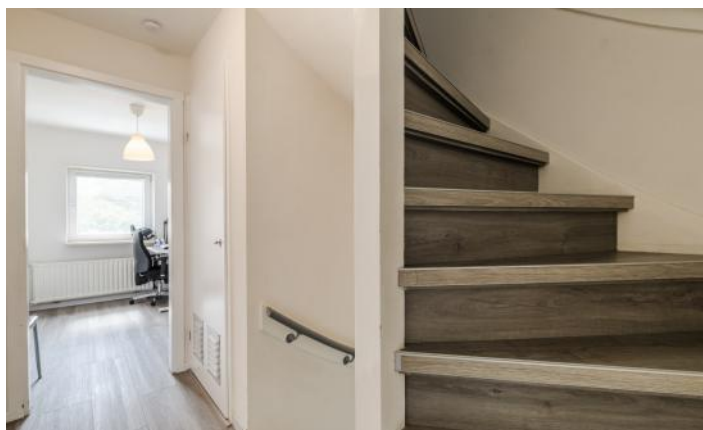
De combinatie van groen, ruimte en voorzieningen maakt Overvecht-Noord tot een toegankelijke en gezinsvriendelijke woonomgeving. Een plek waar het dagelijkse leven zich in alle rust kan afspelen, met alles wat je nodig hebt binnen handbereik.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1965
- Woonoppervlakte ca. 119 m²
- Spouwmuur isolatie in 2025 door een isolatie bedrijf.
- Vliering en kruipruimte volledig geïsoleerd in 2025 door een isolatie bedrijf.
- Vloer 1e verdieping en vloer zolder geïsoleerd door de eigenaar in 2024.
- Kruipruimte is droog en leeg.
- CV Ketel is vernieuwd en gekocht in 2020.
- Uitgebreide/nieuwe elektrische installatie (groepenkast).
- Diepe achtertuin met moderne veranda.
- Meerdere slaapkamers op 1ste en 2de verdieping (in totaal 5).
- Ruime externe berging aanwezig op de zolder en in de vliering.
- Rustige en kindvriendelijke ligging.
- Goede bereikbaarheid en voorzieningen nabij.
- Gratis parkeren in de straat.
- Oplevering in overleg.





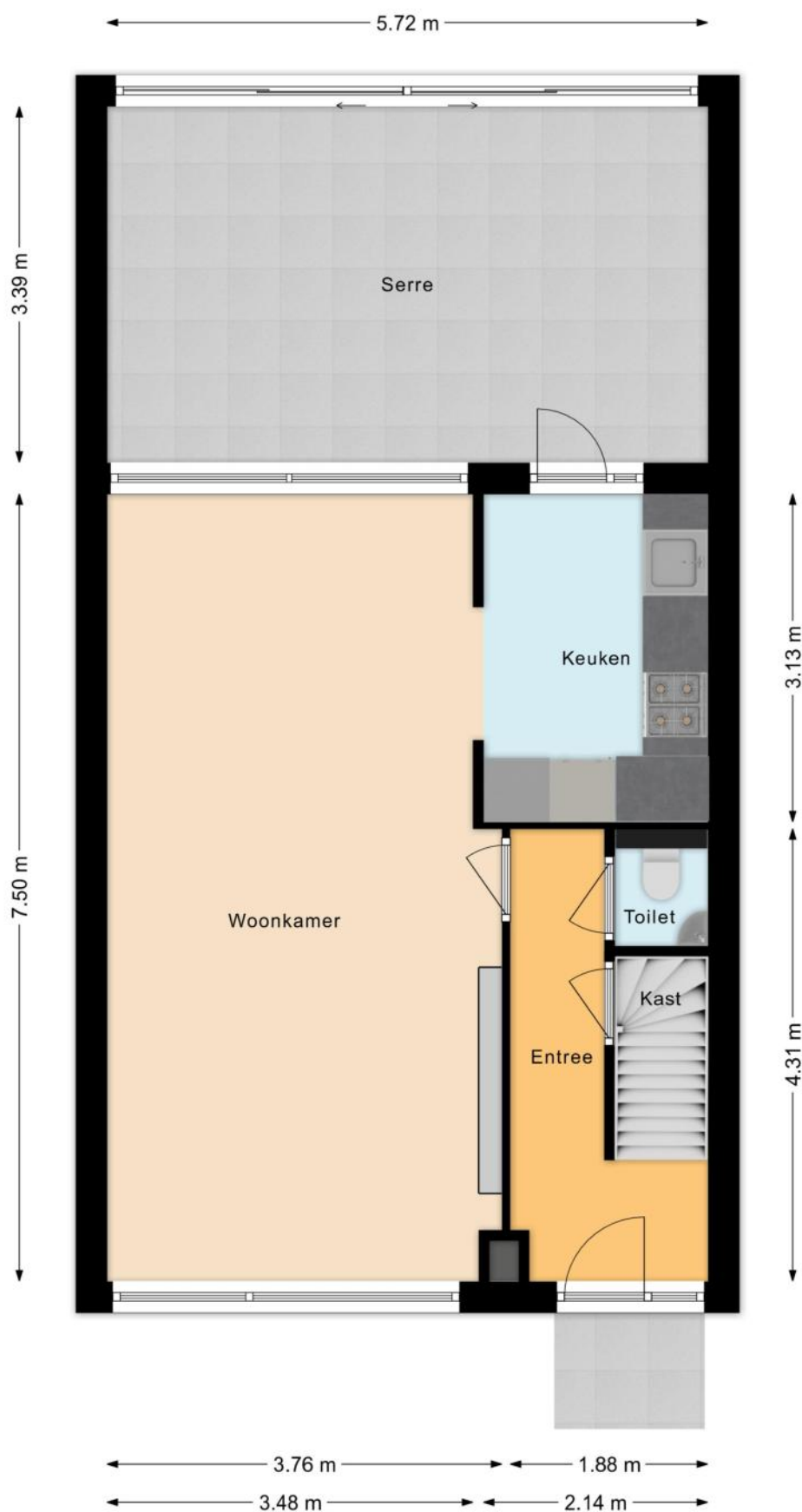




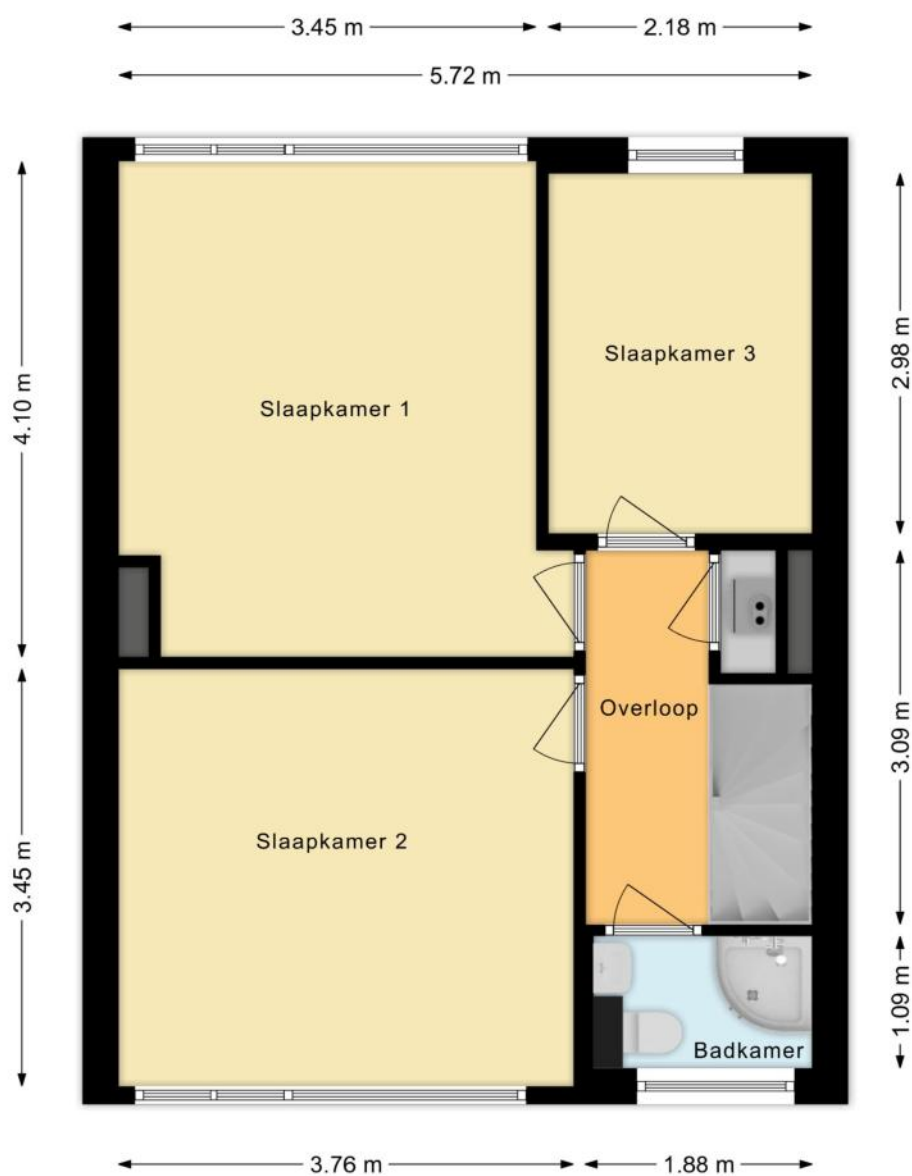




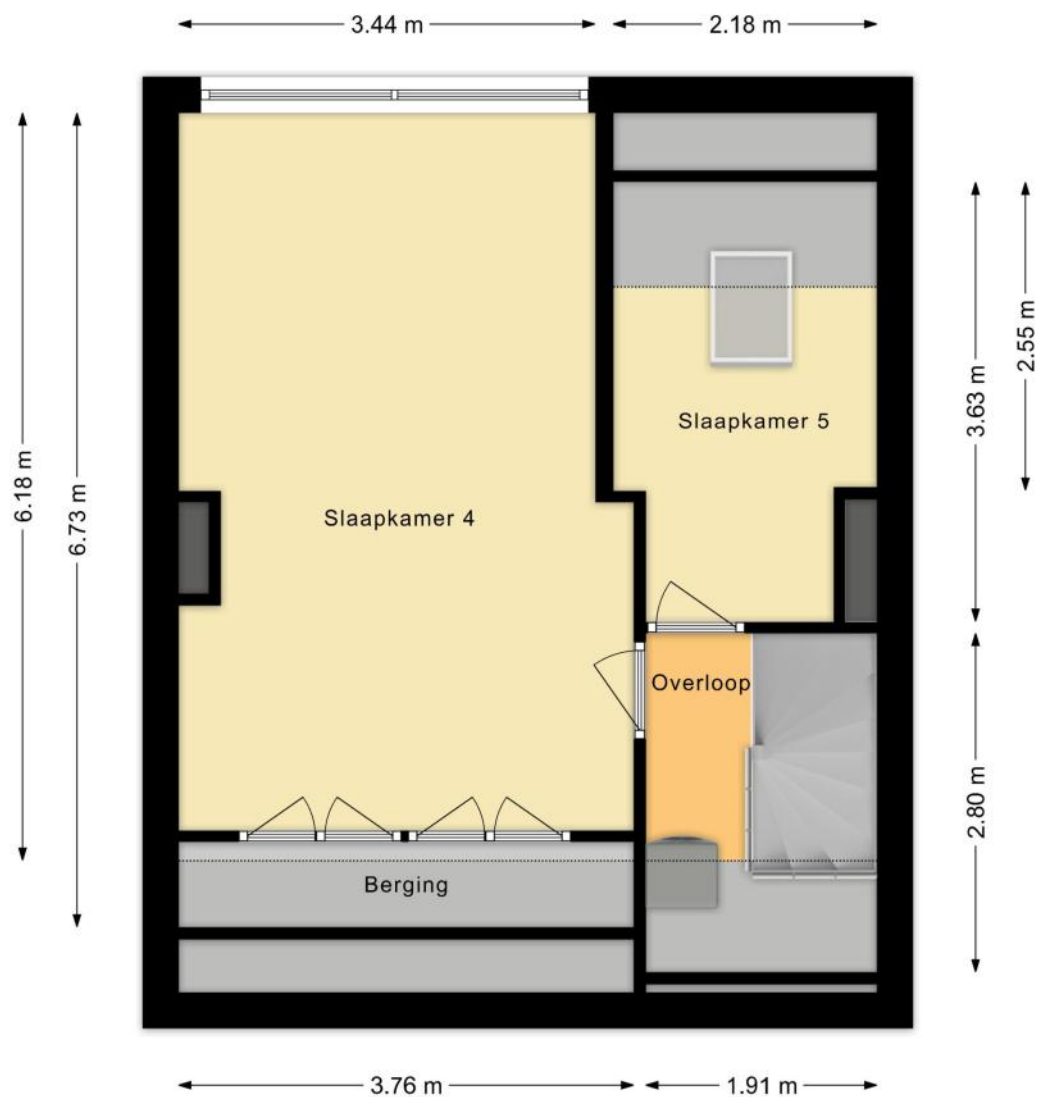
PLATTEGRONDEN



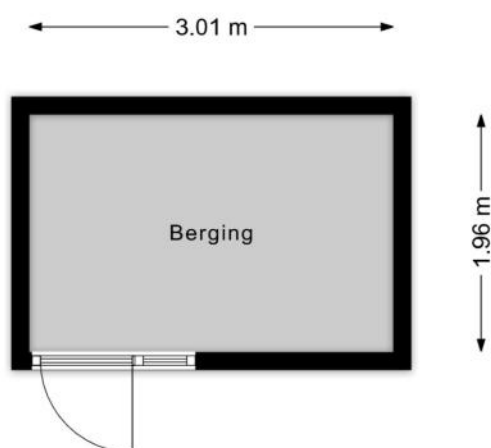
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1965
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	151 m ²
Inhoud	406 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	119 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m ²
Externe bergruimte	25 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, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Vaillant
Bouwjaar cv-ketel	2020
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	44 m² (7,4m diep en 6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Utrecht H 332

Oppervlakte	151 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er is asbest aanwezig.
> Plaat op deur bij cv-ketel.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting		●	
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus		●	
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

De veranda blijft

Binnenverlichting: alle lampen in het hele huis alle verdiepingen nemen we mee. De spotjes in de hal, de woonkamer en in de keuken blijven wel achter.

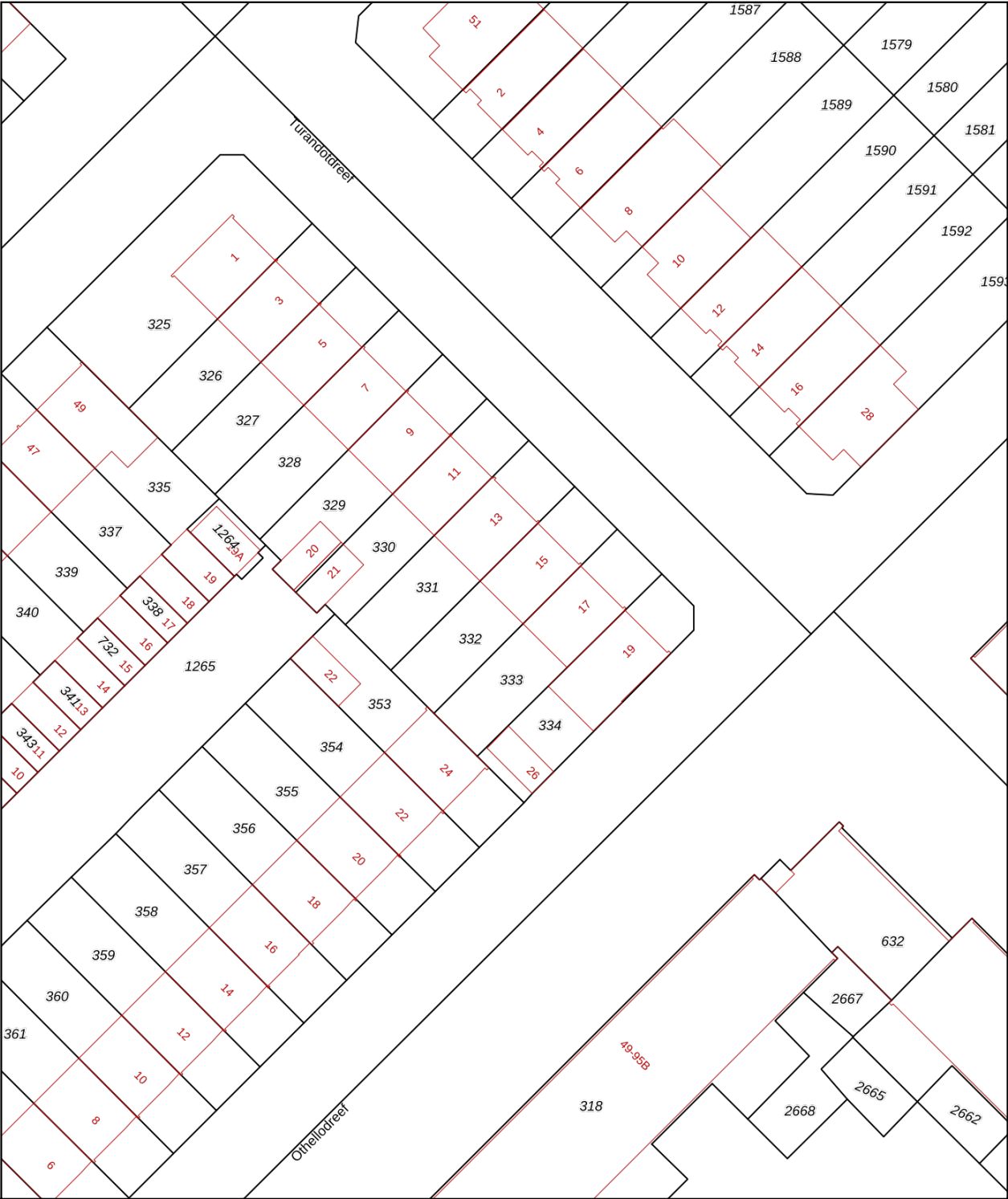


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Utrecht

Sectie H

Perceel 332

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 eensluidend uittreksel, geleverd op 30 april 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.