TE KOOP

La Traviatadreef 7

Utrecht

Vraagprijs

€ 545.000

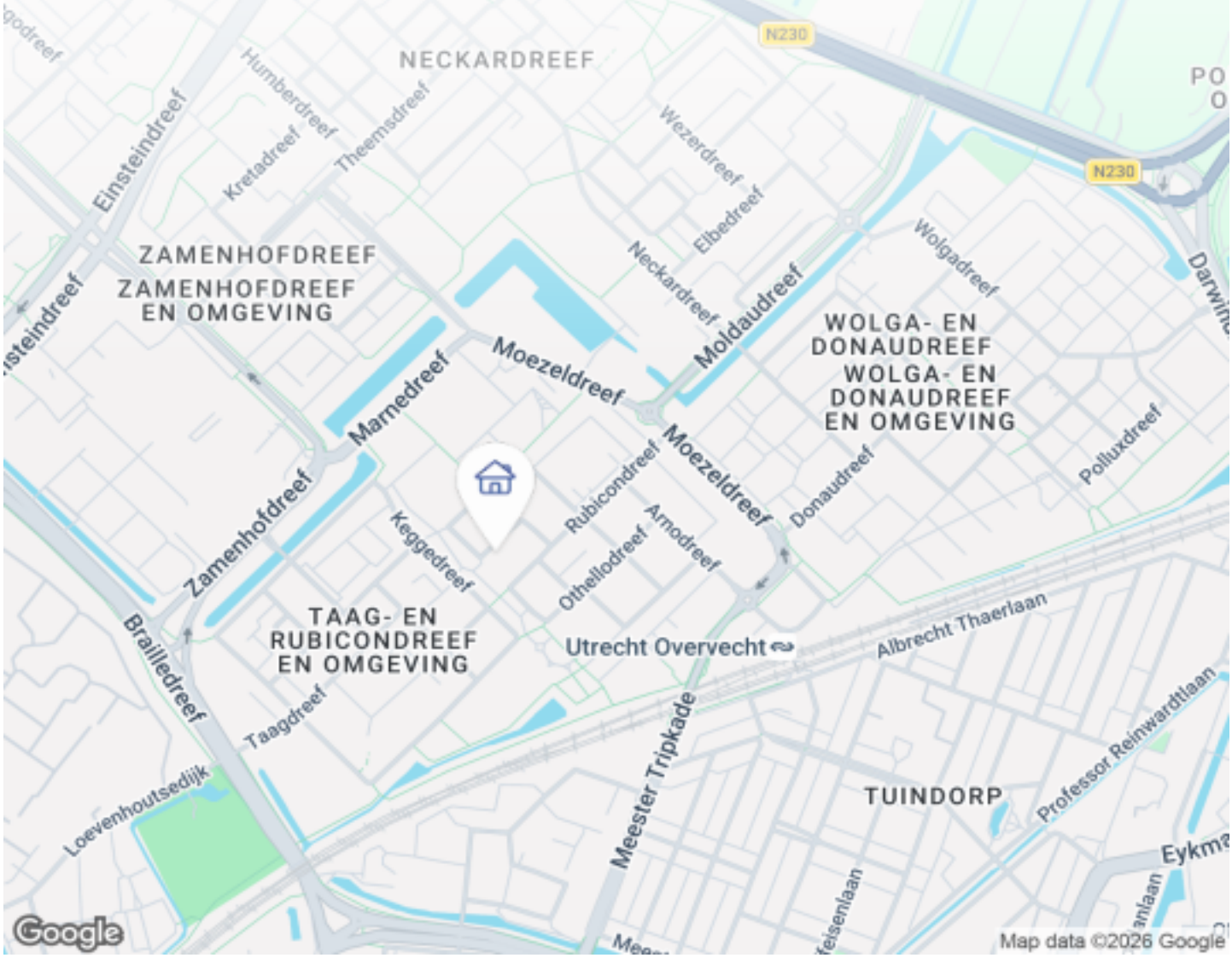
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

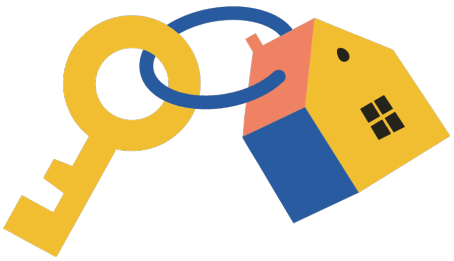
Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	19
Kenmerken	24
Zakenlijst	28
Huis op de kaart	30
Algemene informatie	31
Bijzondere bepalingen	31
Informatie voor kopers	32



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

INCLUSIEF GARAGE NR. 43
Deze ruime doorzonwoning met bijbehorende garage staat midden een groene, levendige, kindvriendelijke woonwijk met veel voorzieningen, zoals winkelcentra, gezondheidszorg, scholen, kerken, moskeeën en parken. Bushaltes en het NS-station bevinden zich op loopafstand en ook de uitvalswegen zijn dichtbij en goed bereikbaar. Met fiets of auto ben je snel in het groene buitengebied óf in de binnenstad van Utrecht. Dit alles was de reden dat de eigenaar met zijn gezin dit huis kocht en er tientallen jaren met veel plezier is blijven wonen. De inrichting is daardoor wel wat gedateerd.

De woning op het zuidoosten beschikt over een ruime woonkamer met open haard, aangrenzende keuken en een verdiepte voorraadkelder. Daarnaast zijn er vier slaapkamers, een zonnige voor- en achtertuin en een stenen berging met elektra. De verzorgde voor- en achtertuin zijn fraai aangelegd met vaste planten, bloemen en fruitbomen. Dankzij de speelgelegenheid



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

in de directe omgeving is dit een fijne woning voor gezinnen, maar ook voor b.v. een aantal studenten. Bij de woning hoort een ruime afgesloten garage, om de hoek op nr. 43, die vanuit het woonhuis is voorzien van elektriciteit, water en deurmelding.
De woning met garage is direct beschikbaar.

Indeling
- Begane grond
Via de verzorgde voortuin met stenen pad bereikt u de entree van de woning. In de hal bevinden zich het toilet met fonteintje en een praktische trapkast met voorraadkelder en meters met 3 fasen elektriciteit, gas, garage- en internetaansluitingen.
De lichte doorzonwoonkamer beschikt aan de voorzijde over een groot raam en aan de achterzijde over een raam en een deels glazen deur naar de tuin. De woonkamer is voorzien van een donkere parketvloer, een houten plafond, een open haard en kunststof kozijnen met HR++glas. De kamer heeft een prettige lichtinval, zowel binnen als buiten zonwering en uitzicht op de voor- en achtertuin.
Via een schuifdeur staat de woonkamer in verbinding met de keuken. De keuken is voorzien van een elektrisch fornuis met vier kookplaten, een oven en afzuigkap. Een raam en een deels glazen deuren zorgen voor prettig daglicht en geven toegang tot de achtertuin.
De zonnige achtertuin is goed onderhouden en beschikt over vier fruitbomen. Dankzij de twee terrassen kunt u op verschillende momenten van de dag op een plek in de zon of juist in de schaduw zitten. Een stenen pad leidt naar de ruime vrijstaande stenen berging, die is voorzien van elektra. Naast de berging bevindt zich een overdekte gang met afsluitbaar hek naar de achtergelegen brandgang, die ook leidt naar de garage. De brandgang is aan beide zijden afgesloten met een hek. Vanuit de berging beschikt de brandgang over verlichting. De kosten worden omgeslagen op de bewoners via een bewonersvereniging.

- Eerste verdieping
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers. Een slaapkamer heeft een wastafel met warm en koud water. De kleinste slaapkamer heeft een kastenwand en kan bijvoorbeeld als inloopkast dienen. De aangrenzende badkamer is voorzien van een lig-bubbelbad, douche, toilet, verwarming, wastafel en aansluiting voor de wasmachine.

- Tweede verdieping
Via de overloop met dakvenster, cv-ketel en praktische afgesloten bergruimtes bereikt u de ruime zolderkamer. Deze kamer beschikt over een dakkapel aan de achterzijde van de woning en diverse handige bergruimtes. De kamer is voorzien van een wastafel met koud stromend water. Hierdoor is deze verdieping uitstekend te gebruiken als slaapkamer, logeerkamer of hobbyruimte.

- Garage
De garage ligt om de hoek op nummer 43 en is ook bereikbaar via de brandgang. Er elektriciteit, verlichting en een wastafel met koud water. De garage is bij de prijs van het huis inbegrepen.

Bijzonderheden
- Bouwjaar 1966
- Energielabel: C (geldig t/m 27-12-2030)
- Woonoppervlakte: 139 m2
- Verwarming en warm water via cv-ketel type Intergas
- 4 slaapkamers
- Fraaie groene voor- en achtertuin
- Berging met elektra
- Tuin op het zuidoosten, mét achterom
- Garage met elektriciteit en water, om de hoek
- Direct beschikbaar.

Korte omschrijving
Ruime en lichte doorzongezinswoning met vier slaapkamers, zonnige achtertuin op het zuid-oosten, vrijstaande stenen berging met elektra én een ruime afgesloten garage. Gelegen in een rustige, groene woonwijk op een centrale locatie in Utrecht, met NS station, bushaltes, winkelcentrum en uitvalswegen binnen handbereik. De woning beschikt over een lichte woonkamer met open haard, een aangrenzende keuken en een ruime zolderkamer met dakkapel. Dankzij de verzorgde tuin, de praktische indeling en de speelgelegenheid in de directe omgeving is dit een fijne

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

gezinswoning op een aantrekkelijke locatie.

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

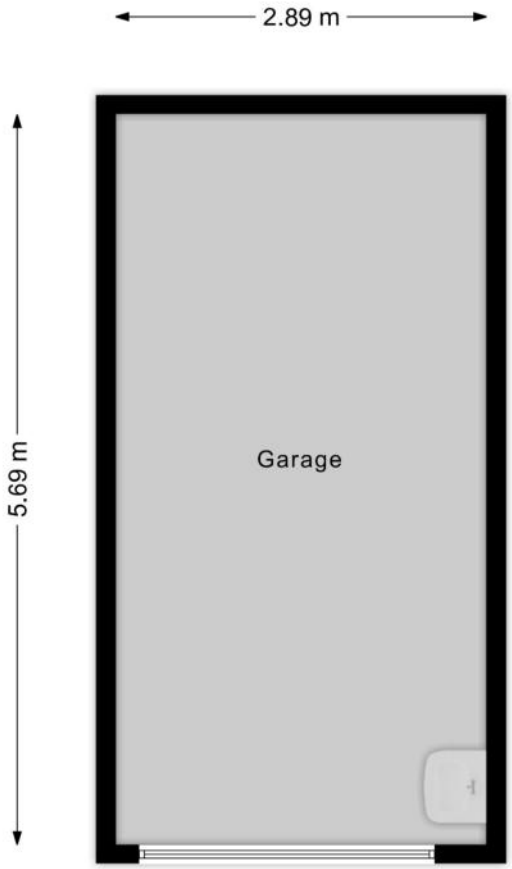
FOTO'S

FOTO'S

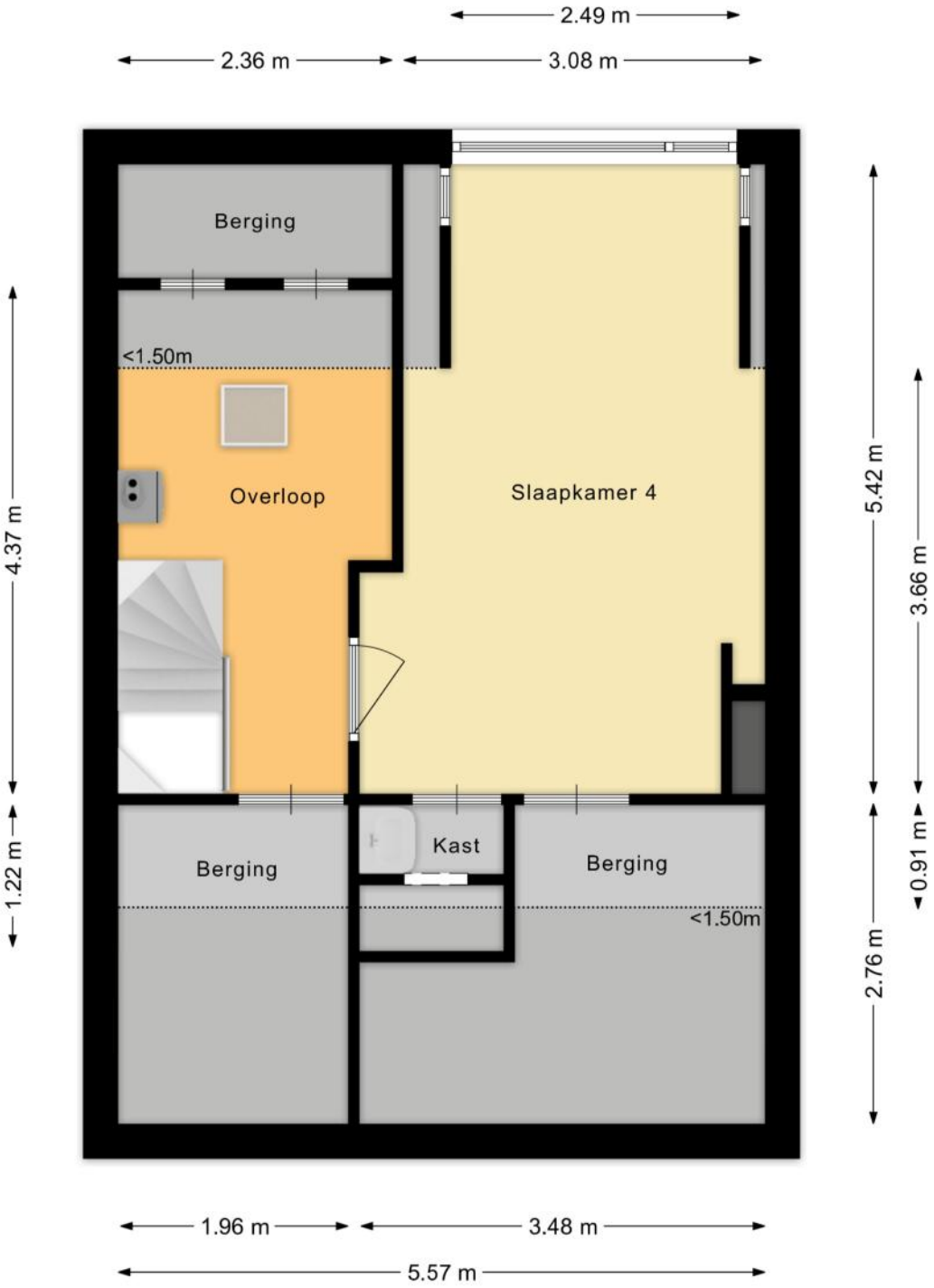
PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN

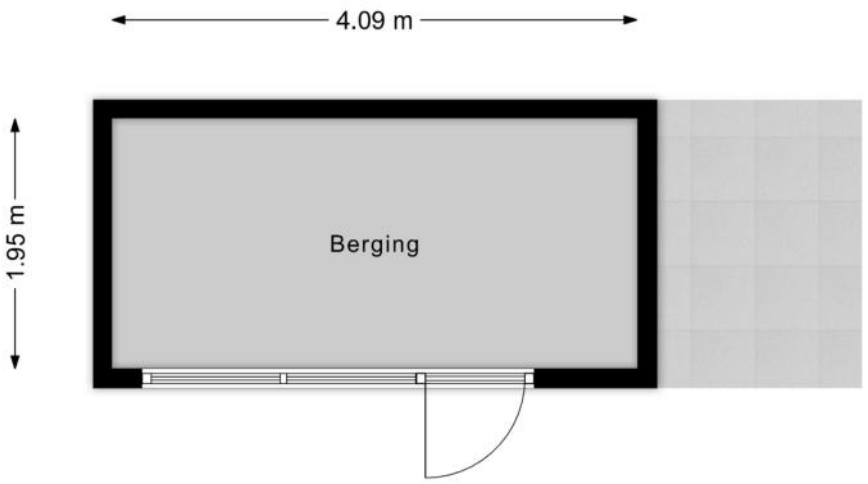
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Tussenwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1966**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**157 m²**
Inhoud	**408 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**118 m²**
Externe bergruimte	**24 m²**

*** 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	**5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, toilet, wastafel, wasmachineaansluiting**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering**

Energie

Energielabel	**C**
Isolatie	**Dakisolatie, Dubbel glas, HR-glas**
Verwarming	**Cv-ketel, Openhaard**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Intergas**
Bouwjaar cv-ketel	**2023**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin**
Achtertuin	**29 m² (5,1m diep en 5,7m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het , bereikbaar via achterom**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand steen**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**

Garage

Soort	**Vrijstaand steen**
Voorzieningen	**Elektra, Water**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren**

Kadastrale gegevens

Utrecht H 699

Oppervlakte	**139 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Utrecht H 673

Oppervlakte	**18 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er is asbest aanwezig.
> Ventilatiebuizen zijn asbesthoudend

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

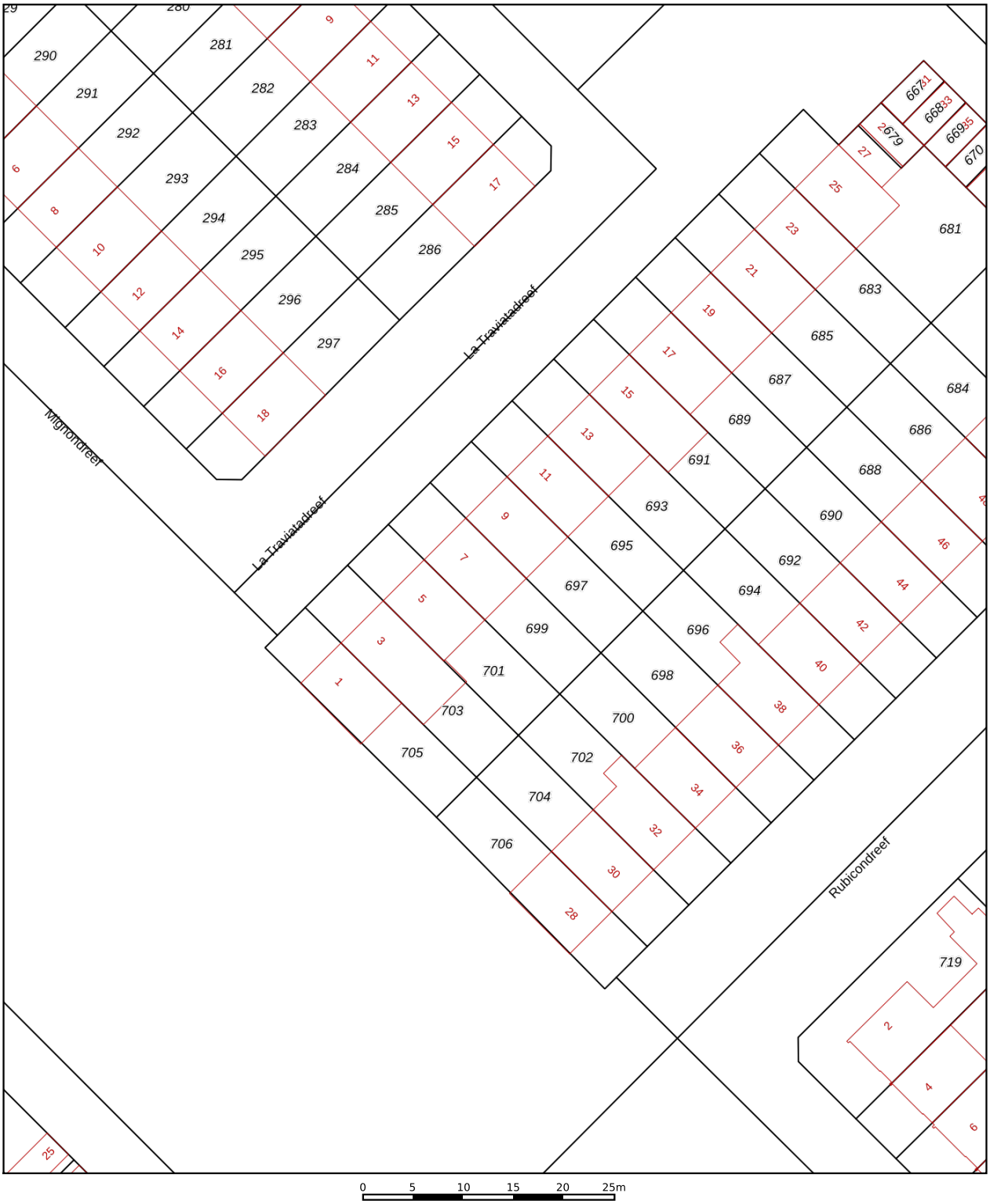
Ombouw open haard met groene tegels blijft, maar staat los en kan eenvoudig verwijderd worden.
Garage : Wastafel met kraan + Verlichting + alarm garagedeur blijft achter.

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



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Utrecht
Sectie	H
Perceel	699

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 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.

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 welover-wogen 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

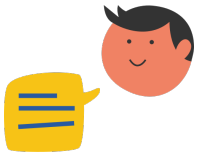
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.

Energielabel

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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.