MOLENBEEK
MAKELAARS | TAXATEURS | HYPOTHEKEN | VASTGOEDBEHEER

Altijd in de buurt!



Florence Nightingalelaan 34

3527 WG UTRECHT | € 495.000 k.k.

Kenmerken

- 102 m²
- 157 m²
- 4 slaapkamers
- Transwijk-Noord

Welkom in uw nieuwe thuis

030 256 88 11
woneninutrecht@molenbeek.nl

molenbeek.nl

Klantbeoordeling 9,2 funda Op basis van reviews



Uw contactpersonen



Dagmar Daae
Makelaar en Taxateur o.z. RM RT

06 82 54 50 00
daae@molenbeek.nl



Kai Passier
NVM Makelaar KRM

06 86 46 46 73
passier@molenbeek.nl

Wij maken van deze woning uw nieuwe thuis.



Inhoud

04 De woning
06 Begane grond
08 1e verdieping
10 2e verdieping en berging
12 Tuin
13 Omgeving
14 Plattegronden
18 Utrecht & omgeving
20 De wijk
21 Wijkstatistieken
22 Extra informatie
26 Onze dienstverlening
27 Klanttevredenheid
28 Wie zijn wij?
29 Ons team
30 Aantekeningen

De woning

Wonen in een verborgen stukje Utrecht, daar waar u alle liefde in dit leuke huis kunt stoppen. Welkom op de Florence Nightingalelaan!

Het betreft een praktische gezinswoning van het type eindwoning, gelegen op een "verborgen stukje Utrecht". Rustig gelegen, met een gemoedelijke sfeer, kindvriendelijke omgeving en een straat met een prettige uitstraling. De woning is door de jaren heen met veel plezier bewoond, maar wacht nu op een nieuwe eigenaar die er weer liefde en aandacht in gaat steken.

De woning is verdeeld over drie woonlagen. De begane grond bestaat uit een woonkamer met open keuken en een fijne tuin met een zonnige ligging. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. De tweede verdieping beschikt over een slaapkamer, een open ruimte en een praktische voorzolder. Aan bergruimte geen gebrek dankzij de knieschotten, de open trapkast en de stenen berging in de tuin.





Specificaties

Vraagprijs:	€ 495.000,- k.k.	**Aantal kamers:**	5
Soort woning:	eengezinswoning	**Aantal slaapkamers:**	4
Bouwjaar:	1987	**Aantal woonlagen:**	3
Woonoppervlakte:	102 m²	**Tuinligging:**	zuidwest
Perceeloppervlakte:	157 m²	**Energielabel:**	C
Inhoud:	280 m³		



Lichte woonkamer

Begane grond

De woonkamer oogt gezellig en biedt volop mogelijkheden voor een sfeervolle inrichting. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achtergevel geniet de woonkamer van veel natuurlijke lichtinval. Vanuit de woonkamer bereikt u via een loopdeur met schuifhor de achtertuin.
De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgerust met een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser. De huidige keuken heeft een praktische L-opstelling, maar biedt desgewenst mogelijkheden voor uitbreiding, bijvoorbeeld met een schiereiland of een U-opstelling.













1e verdieping

De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft een prettig formaat voor het plaatsen van een tweepersoonsbed en een kledingkast.

De overige twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en ontvangen daglicht via de aanwezige dakramen. Beide kamers beschikken daarnaast over een klein knieschot, ideaal voor extra bergruimte.

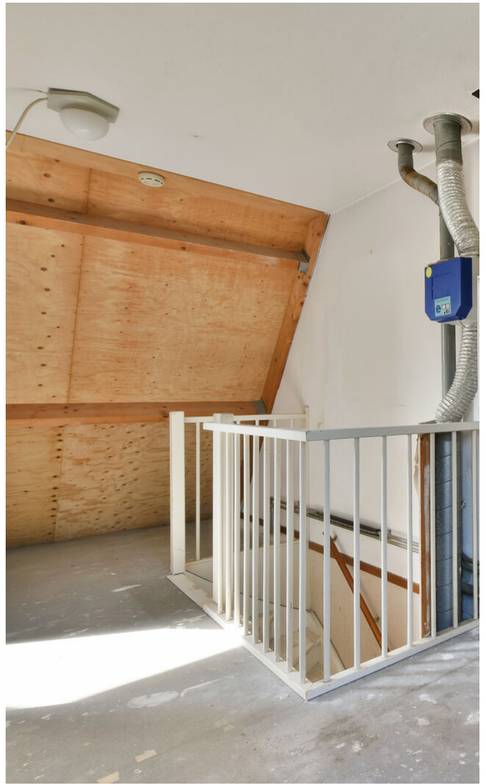
De badkamer is voorzien van een ligbad, wastafelmeubel met spiegel en planchet, spiegelkast, toilet en radiator.

Ontspannen in bad











Ruime 4e slaapkamer

2e verdieping+berging

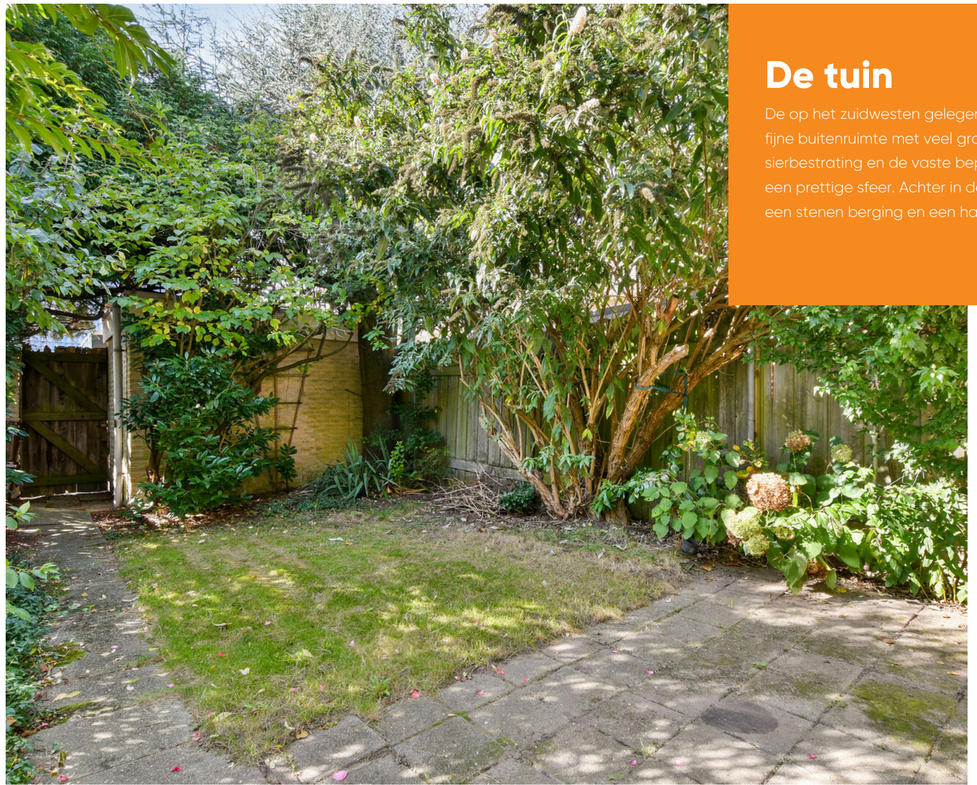
U komt eerst op de voorzolder, waar zich een wastafel, de opstelplaats voor de wasmachine, de cv-ketel en de installatie voor de mechanische ventilatie bevinden. Deze ruimte is royaal van opzet en loopt aan de voorzijde door in een open ruimte. Hier kunt u bijvoorbeeld een praktische wasruimte, hobbyruimte of studeerkamer realiseren.

De laatste kamer van de woning bevindt zich aan de achterzijde. Ook dit is een ruime kamer, voorzien van een dakraam en knieschotten. Hierdoor beschikt deze gezinswoning over verrassend veel bergruimte, verdeeld over diverse plekken in de woning.









De tuin

De op het zuidwesten gelegen achtertuin is een fijne buitenruimte met veel groen. Het gazon, de sierbestrating en de vaste beplanting zorgen voor een prettige sfeer. Achter in de tuin bevinden zich een stenen berging en een handige achterom.

Zonnige ligging



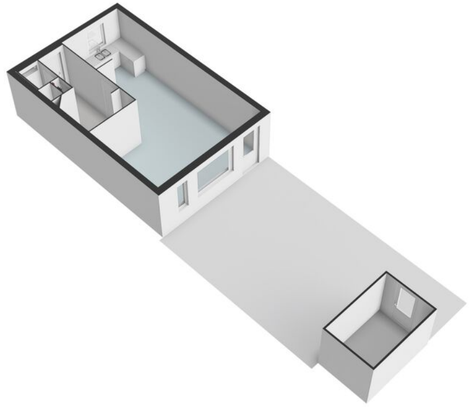
Om de hoek gelegen speelveld

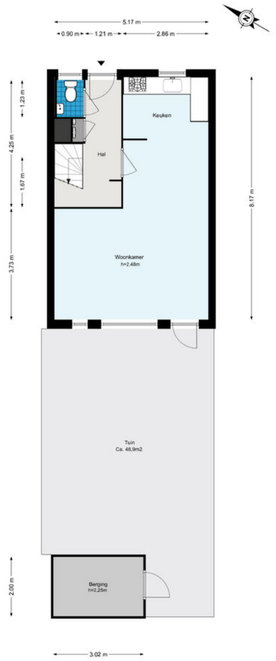
Omgeving

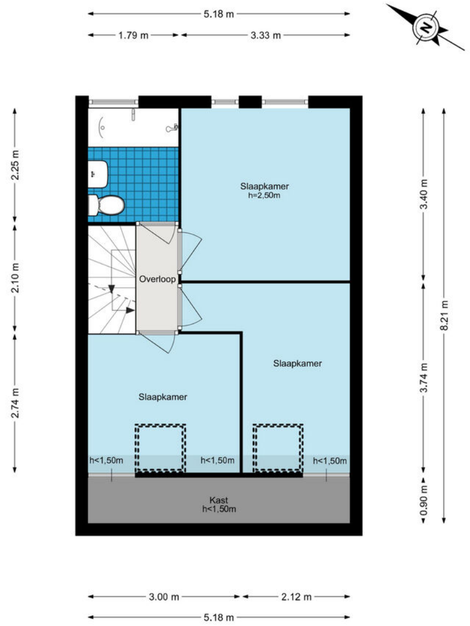
De woning is gelegen in de subbuurt Nieuw Welgelegen en is eind jaren '80 gebouwd. De woonwijk ligt tussen Transwijk en Oog in Al en heeft een hoog voorzieningenniveau. Direct valt op dat de buurt uitstekend bereikbaar is. Zo bevinden de bus- en tramhalte zich om de hoek en zijn de uitvalswegen naar de A2 en A12 snel bereikbaar. Ook diverse winkels liggen op loop- en fietsafstand. Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht in winkelcentrum Nova of, iets verderop, bij de winkels in Oog in Al. Binnen tien minuten fietsen bereikt u het bruisende centrum van Utrecht.

Plattegrond

Situatie

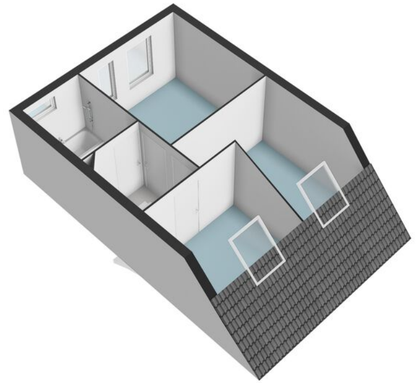






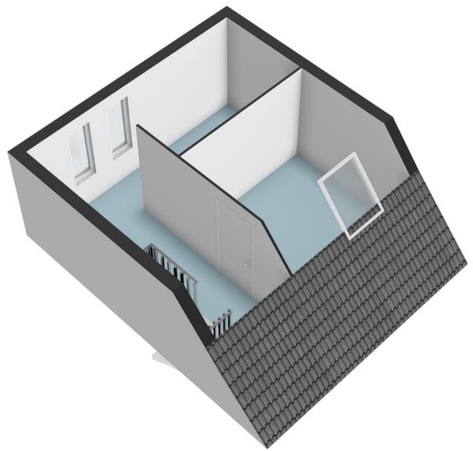
Plattegrond

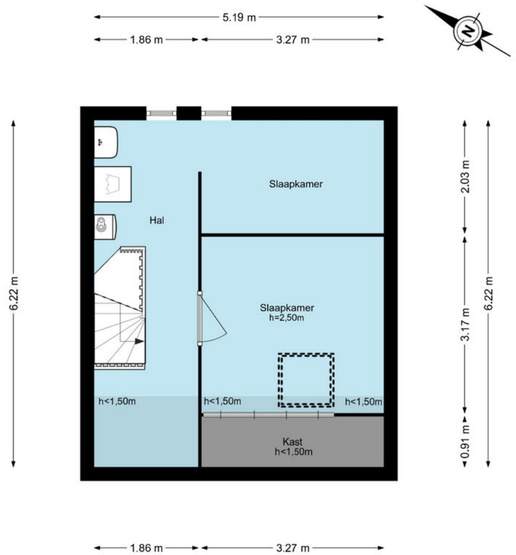
Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping





Kadastrale kaart

Uw referentie: F. Nightingale 34



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 september 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.

Plattegrond

Kadastrale kaart

Gemeente:	Utrecht
Sectie:	S
Huisnummer:	34
Perceelnummer:	1524
Grootte:	157 m²



Wonen in Utrecht

Utrecht + omgeving

Utrecht is een stad en gemeente in Nederland en de hoofdstad van de provincie Utrecht. Met 361.924 inwoners (31 januari 2022) is Utrecht de vierde stad van Nederland naar inwonertal. De stad is centraal gelegen op een knooppunt van wegen, spoorwegen en waterwegen, waardoor het het hardst groeiende economische centrum van zowel de Randstad als Nederland is.

Molenbeek Makelaars richt zich niet alleen op de plaats Utrecht. Wij zijn ook actief in de omliggende plaatsen: De Meern, Zeist, De Bilt, Bilthoven, Maartensdijk, Maarssen, Groenekan, Bunnik, Austerlitz, Huis ter Heide, Den Dolder, Odijk, Soesterberg, Woudenberg, Maarn, Maarsbergen, Scherpenzeel, Leusden-Zuid en Houten.







De wijk

Transwijk

Het kloppende hart van de buurt is het Park Transwijk, één van de grootste stadsparken van Utrecht. Dit veelzijdige park biedt volop ruimte voor wandelen, hardlopen, sport en ontspanning. Daarnaast is hier de populaire Stadsboerderij Eilandsteede gevestigd. Ook vormt het park regelmatig het decor voor evenementen en festivals, waaronder het jaarlijkse Bevrijdingsfestival Utrecht.

Maar even terug naar: waar is deze buurt gesitueerd? Transwijk is een woonbuurt in Utrecht Zuidwest en staat bekend om haar groene karakter, ruime opzet en centrale ligging. De buurt wordt begrensd door het Merwedekanaal, het Amsterdam-Rijnkanaal en de belangrijke uitvalswegen richting de A2 en A12, waardoor zowel het stadscentrum als de regio uitstekend bereikbaar zijn.
Voor de dagelijkse boodschappen en voorzieningen zijn er diverse winkels, supermarkten, horecagelegenheden en sportfaciliteiten in de directe omgeving aanwezig.

Wat Transwijk bijzonder maakt, is de combinatie van rust, groen en stedelijke voorzieningen. Een prettige woonomgeving voor zowel starters, gezinnen als senioren. De omgeving blijft zich vernieuwen en verbeteren.



> Transwijk: groen, centraal en verrassend veelzijdig!
> - Dagmar Daae



Wijkstatistieken

Buurtinformatie - Utrecht / Transwijk-Noord

Mannelijke inwoners
51%

Auto(s) per inwoner
0,4 per huishouden

Middelbare school
250 m

De huisarts
1 km

Vrouwelijke inwoners
49%

Basisschool
600 m

De supermarkt
1,2 km



Leeftijd

0 - 14: 11%
15 - 24: 14%
25 - 44: 46%
45 - 64: 15%
65+: 13%



Huishoudens

Eenpersoons: 54%
Zonder kinderen: 27%
Met kinderen: 18%



Koop / huur

Koop: 37%
Huur: 63%

Extra informatie

Onderhoud
De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Aansprakelijkheid
Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Koopakte
De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

Ontbinding
De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling
De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Onderzoeksplicht van de koper
Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Lijst van zaken
Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

Bedenktijd
De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.
De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht
Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Mededeling tot verkoop
Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Biedverloop
Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Koopakte
Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.
Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen
Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Extra informatie

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Bouwkundige risico's

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Notariskeuze koper
Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

Koop onroerende zaken en aanneming van werk

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden.
Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.
Deze wet is op 1 september 2003 in werking getreden en geldt alleen voor koopovereenkomsten die op of na 1 september 2003 worden gesloten.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

Extra informatie

Disclaimer funderingsrisico-indicator

Aan deze woning kan in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) zijn toegekend. Indien een funderingsrisico-indicator beschikbaar is, wordt deze uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF).

Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en/of de door FunderMaps gebruikte data. De funderingsrisico-indicator is uitsluitend informatief en indicatief van aard, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Indien geen funderingsrisico-indicator beschikbaar is, kan daaruit evenmin worden afgeleid dat geen sprake is van funderingsproblematiek. Aan het al dan niet aanwezig zijn van een funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend.

Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Onze dienstverlening



Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- Lokale en landelijke dekking en marketing



Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch woonadvies
- Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- Tijdig advies en raad op de juiste momenten



Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- Objectief en betrouwbaar
- Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- Tegen een aantrekkelijk tarief!

Klanttevredenheid



"Dagmar van Molenbeek en het volledige backoffice team laten keer op keer zien dat service ook gewoon écht service kan zijn. Snel schakelen, afspraken nakomen, meedenken en vooral vooruitdenken. Juist die proactiviteit heb ik enorm hoog zitten. Dat geeft vertrouwen en maakt samenwerken ontzettend prettig."

10 **Een Funda gebruiker**
Geschreven op
15 september 2026

"Ondanks de overspannen markt hebben wij de persoonlijke aanpak van Molenbeek als heel prettig ervaren. Een fijne klik met de medewerkers en Kai Passier in het bijzonder, kundig, open, eerlijk en enthousiast. Ook de administratieve afhandeling na de koop ging snel en in goed overleg! Fijne makelaar om mee samen te werken!"

9,8 **Een Funda gebruiker**
Geschreven op
27 september 2026

verkoop

9,2

Gemiddelde op basis van
103 **reviews**

funda

aankoop

9,2

Gemiddelde op basis van
55 **reviews**

funda

Wie zijn wij?

MOLENBEEK
MAKELAARS | TAXATEURS | HYPOTHEKEN | VASTGOEDBEHEER

Graag nemen wij de vrijheid om ons voor te stellen:

Met 3 kantoren, 25 specialisten en een historie van ruim 65 jaar is Molenbeek Makelaars een toonaangevende speler in de gehele provincie Utrecht en het Gooi. Wij zijn een full service kantoor met woningmakelaars, taxateurs, bedrijfsmakelaars, beleggingsmakelaars en consultants en daarom dé samenwerkingspartner voor al uw vastgoedvraagstukken. Het gemak voor de klant staat voorop, wij kunnen u alles uit handen nemen.

Ons kantoor is partner in Dynamis. Dynamis is de overkoepelende serviceorganisatie voor onze 13 vastgoedpartners. Met 50 vestigingen en ruim 550 medewerkers opereren wij zowel landelijk als regionaal. Met recht worden wij de 'Local Heroes' genoemd in de markt voor wonen, bedrijfsonroerend-goed, taxaties en financiële dienstverlening. De kracht van verbinding in een groep, gecombineerd met de expertise van de individuele partners: dat is Dynamis. Daarmee zijn wij de grootste full service speler op de Nederlandse vastgoedmarkt die zowel lokaal, regionaal als landelijk werkzaam is.

Betrouwbaar, oprecht, uitstekende marktkennis en volledige ontzorging



Ons team Molenbeek Utrecht



Marius Don
(partner)
Makelaar en Taxateur o.z. RM RT
06 13 63 19 60
don@molenbeek.nl



Dagmar Daae
Makelaar en Taxateur o.z. RM RT
06 82 54 50 00
daae@molenbeek.nl



Kai Passier
NVM Makelaar KRM
06 86 46 46 73
passier@molenbeek.nl



Miranda Bookholt
Assistent Register Makelaar Taxateur ARMT
030 256 88 24
woneninutrecht@molenbeek.nl



Maxime van Dam
Commercieel Binnendienst Medewerker
030 256 88 05
woneninutrecht@molenbeek.nl



Esmée Bakker
Commercieel Binnendienst Medewerker
030 256 88 11
woneninutrecht@molenbeek.nl

Aantekeningen

Aantekeningen

MOLENBEEK

MAKELAARS | TAXATEURS | HYPOTHEKEN | VASTGOEDBEHEER

Wordt dit uw nieuwe (t)huis?

Neem contact op met Molenbeek Utrecht!

Molenbeek Utrecht
Emmalaan 39
3581 HP Utrecht

030 256 88 11
woneninutrecht@molenbeek.nl

Andere vestigingen

Molenbeek Woudenberg
De Nieuwe Poort 20
3931 JK Woudenberg

033 286 44 11
woudenberg@molenbeek.nl

Molenbeek Zeist
Antonlaan 600
3707 KD Zeist

030 692 02 04
zeist@molenbeek.nl

molenbeek.nl