MOLENBEEK
DYNAMIS
MAKELAARS | TAXATEURS | HYPOTHEKEN | VASTGOEDBEHEER

Altijd in de buurt!



Ferdinand Bolstraat 2 B

3583 AR UTRECHT | € 425.000 k.k.

Kenmerken

- 64 m²
- 101 m²
- 2 slaapkamers
- Rubenslaan en omgeving

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 Wonen en koken
08 Slapen en douchen
10 Omgeving
11 Plattegronden
14 Utrecht & omgeving
16 De wijk
17 Wijkstatistieken
18 Extra informatie
22 Onze dienstverlening
23 Klanttevredenheid
24 Wie zijn wij?
25 Ons team
26 Aantekeningen

De woning

Wie houdt van privacy, de ruimte zoekt en graag gelijkvloers wil wonen, moet hier zeker een kijkje gaan nemen! En het meest opvallende? Verhuisdozen inpakken en verhuizen maar, want deze woning is tip-top afgewerkt!

De woning beschikt over een beschutte stadstuin/pad gelegen op het zuiden. Deze is te bereiken via een afgesloten entree aan de voorzijde/straatzijde en geeft toegang tot de woning.

De Ferdinand Bolstraat is gelegen in het geliefde Utrecht Oost, een wijk die bekendstaat om haar karakter, groen en uitstekende voorzieningen. Een ideale woonomgeving waar stadse levendigheid, rust en groen naadloos samenkomen.





Specificaties

Vraagprijs:	€ 425.000,- k.k.	**Aantal kamers:**	3
Soort woning:	eengezinswoning	**Aantal slaapkamers:**	2
Bouwjaar:	1915	**Aantal woonlagen:**	1
Woonoppervlakte:	64 m²	**Tuinligging:**	zuid
Perceeloppervlakte:	101 m²	**Energielabel:**	B
Inhoud:	229 m³		





Wonen en koken

U komt binnen in een fraaie woon-/eetkamer met een aangename sfeer en een prettige lichtinval door de lichtstraat. De kamer is niet alleen licht door de raampartijen, maar ook door de tinten die gebruikt zijn: lichtkleurige wand- en plafondafwerking en een lichte houtkleurige vloer uitgevoerd in PVC. De temperatuur kunt u erg aangenaam maken, want de volledige woning is uitgerust met vloerverwarming. De kamer is ruim genoeg voor een leuke zithoek en een gezellig eetgedeelte.

De keuken is open en heeft een modern uiterlijk door de matte zwarte greeploze frontjes en het kunststof aanrechtblad met een frisse houtlook. De keuken is uitgerust met een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, combi-oven en een vaatwasser.

Stijlvolle keuken











2 royale slaapkamers

Slapen en douchen

In totaal heeft de woning twee slaapkamers. Beide met een prettig formaat en voorzien van een lichtkoepel én een solatube. De grootste slaapkamers heeft een vaste kast met hierin de opstelplaats voor de wasmachine. Kortom: een fijne slaapkamer met een aparte werkkamer/logeerkamer of twee slaapkamers..... De indeling die u wilt!

De badkamer wordt tot in de puntjes aan u opgeleverd. Deze is voorzien van een inloop-/ regendouche en een wastafel met spiegel. Het plafond is verlaagd en voorzien van spotjes. De sanitaire ruimte is tot het plafond betegeld.

Het toilet is separaat en betreft een wandcloset met een fonteintje. Kijkt u iets naar boven, dan treft u een vaste kast aan met hierin de cv-ketel.











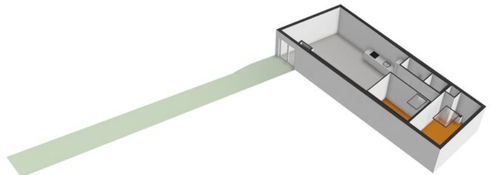
Wilhelminapark op steenworp afstand

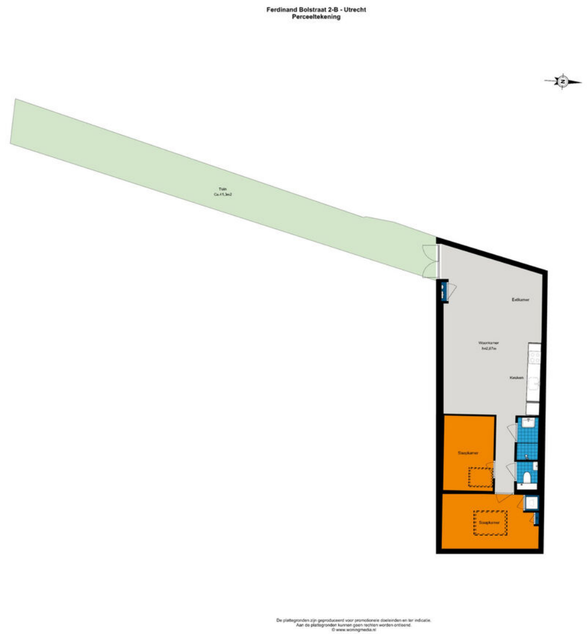
Omgeving

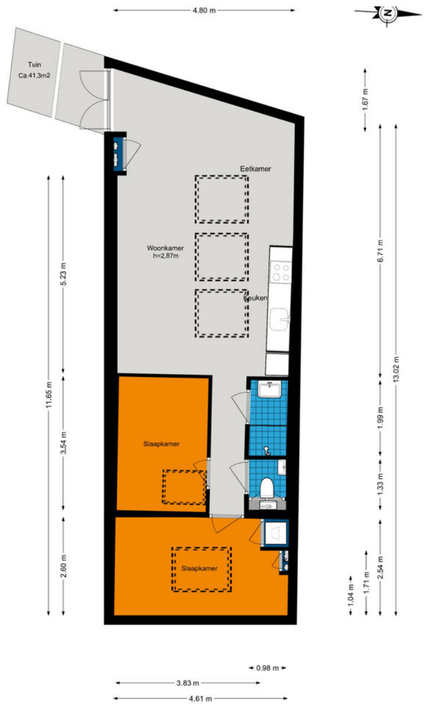
De woning is gelegen in het geliefde Utrecht Oost, een wijk die bekendstaat om haar karakter, groen en uitstekende voorzieningen. Vanuit de woning wandelt u zo naar de winkels voor de dagelijkse boodschappen aan de Adriaen van Ostadelaan en ook de gezellige Burgemeester Reigerstraat, met haar diverse speciaalzaken, restaurants en cafés, ligt op korte afstand. Om de hoek bevindt zich het prachtige Wilhelminapark. De ligging is daarnaast bijzonder gunstig ten opzichte van de uitvalswegen A27, A28 en A12, waardoor zowel de stad als de rest van Nederland uitstekend bereikbaar zijn.

Plattegrond

Perceel

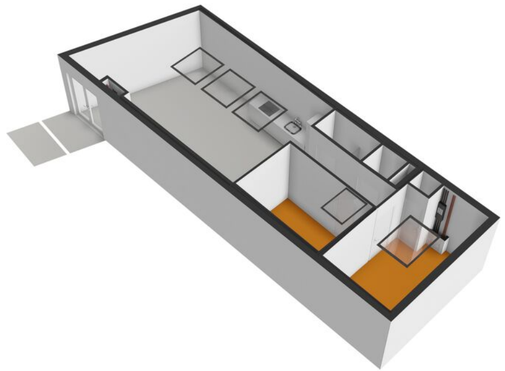






Plattegrond

Begane grond



Kadastrale kaart

Uw referentie: FB 2B



12345	Perceelnummer	Schaal 1: 500	
25	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Abstede
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	D
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4375
	Bebouwing		

Deze kaart is noordgericht

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 oktober 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

Plattegrond

Kadastrale kaart

Gemeente:	Abstede
Sectie:	D
Huisnummer:	2 B
Perceelnummer:	4375
Grootte:	101 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

Rubenslaan en omgeving

Wonen in deze buurt: groen, centraal en uitstekend bereikbaar!

De Rubenslaan ligt op een fijne locatie in Utrecht, waar rust en groen samenkomen met alle voordelen van de stad. De omgeving kenmerkt zich door brede lanen, volwassen groen en een prettige woonsfeer. Tegelijkertijd bevindt de bruisende binnenstad zich op slechts enkele minuten fietsen.

In de directe omgeving zijn diverse winkels, scholen, sportvoorzieningen en horecagelegenheden aanwezig. Ook natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen met de Kromme Rijn en het geliefde Rhijnauwen op korte afstand. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van het Utrecht Science Park, het UMC Utrecht en de belangrijkste uitvalswegen is de bereikbaarheid uitstekend.

Een heerlijke woonomgeving voor wie comfortabel wil wonen in het groen, met alle voorzieningen en de levendigheid van Utrecht binnen handbereik.



> Een oase van groen en water.
>
> Wonen in het stadse groen!
>
> - Dagmar Daae



Wijkstatistieken

Buurtinformatie - Utrecht / Rubenslaan en omgeving

Mannelijke inwoners
45%

Vrouwelijke inwoners
55%

Auto(s) per inwoner
0,2 per huishouden

Basisschool
450 m

Middelbare school
400 m

De supermarkt
160 m

De huisarts
92 m



Leeftijd

0 - 14: 3%
15 - 24: 45%
25 - 44: 38%
45 - 64: 7%
65+: 7%



Huishoudens

Eenpersoons: 87%
Zonder kinderen: 9%
Met kinderen: 4%



Koop / huur

Koop: 21%
Huur: 79%

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