TE KOOP

Sjanghaidreef 5

Utrecht



Vraagprijs

€ 525.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	15
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



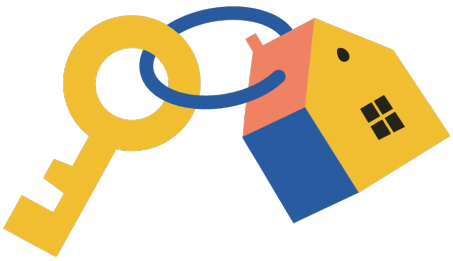
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Ingrijpend gerenoveerde gezinswoning met vijf slaapkamers, vrij uitzicht en zonnige tuin op het zuidwesten

Op een rustige, groene locatie in Overvecht ligt deze verrassend ruime en vrijwel instapklare gezinswoning met vijf slaapkamers, vrij uitzicht en een zonnige tuin op het zuidwesten. De woning is het afgelopen half jaar ingrijpend gerenoveerd en combineert een moderne afwerking met veel leefruimte. Met vijf slaapkamers, een luxe woonkeuken met kookeiland, vloerverwarming op twee verdiepingen en een zonnige achtertuin op het zuidwesten biedt deze woning alles wat een gezin zich kan wensen.

Aan de voorzijde geniet de woning van een vrij uitzicht over het groen, zonder directe bebouwing tegenover de woning. Het Sjanghaipark ligt op korte loopafstand en biedt een groene omgeving om te wandelen of buiten te spelen. Scholen, kinderopvang, speeltuinen, sportvoorzieningen en diverse winkelcentra bevinden



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

zich op korte afstand, terwijl ook openbaar vervoer en uitvalswegen goed bereikbaar zijn.

Indeling begane grond

Entree met hal.

De lichte doorzonwoonkamer beschikt over grote ramen aan de voorzijde met vrij uitzicht over het groen. Aan de achterzijde zorgen nieuwe openslaande deuren voor een directe verbinding met de tuin. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Het hart van de woning wordt gevormd door de ruime woonkeuken met kookeiland. Het matte witte eiland vormt een fraai contrast met de zwarte kastenwand die doorloopt tot aan het plafond en veel bergruimte biedt. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem, een oven met magnetronfunctie, koelkast, vaatwasser en een energiezuinige close-in boiler. Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren geniet deze ruimte van veel natuurlijk licht.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers.

De moderne badkamer is volledig vernieuwd en voorzien van een douche, wastafelmeubel, toilet en elektrische vloerverwarming. Op deze verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een derde slaapkamer die uitstekend geschikt is als kinder-, werk- of logeerkamer. Ook de eerste verdieping is voorzien van vloerverwarming.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping.

Op de overloop is een praktische nis gerealiseerd voor wasmachine en droger. Verder bevinden zich hier twee slaapkamers: een ruime kamer met dakkapel en veel lichtinval en een tweede slaapkamer die eveneens geschikt is als kinder-, logeer- of werkkamer. Achter de knieschotten is bovendien veel extra bergruimte aanwezig.

Tuin

De achtertuin ligt gunstig op het zuidwesten, waardoor u vanaf de middag tot in de avond van de zon kunt genieten. De openslaande deuren zorgen voor een prettige overgang tussen binnen en buiten. Er is voldoende ruimte voor een eettafel, loungeset of speelvoorzieningen voor kinderen.

Achter in de tuin bevindt zich een ruime berging. Via het achterom is de tuin ook rechtstreeks bereikbaar.

Bijzonderheden

Eind 2025 en begin 2026 ingrijpend gerenoveerd
Luxe woonkeuken met kookeiland en complete inbouwapparatuur
Moderne badkamer en toilet
Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping
Nieuwe openslaande deuren naar de achtertuin
Nieuwe cv-ketel en vernieuwde meterkast
Strak gestucte wanden en plafonds
Vijf slaapkamers
Woonoppervlakte circa 119 m²
Perceeloppervlakte 155 m²
Zonnige achtertuin op het zuidwesten met berging en achterom
Vrij uitzicht over het groen aan de voorzijde
Gelegen nabij het Sjanghaipark
Kindvriendelijke woonomgeving met scholen, kinderopvang, winkels en sportvoorzieningen op korte afstand

FOTO'S













FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S









FOTO'S













FOTO'S













FOTO'S



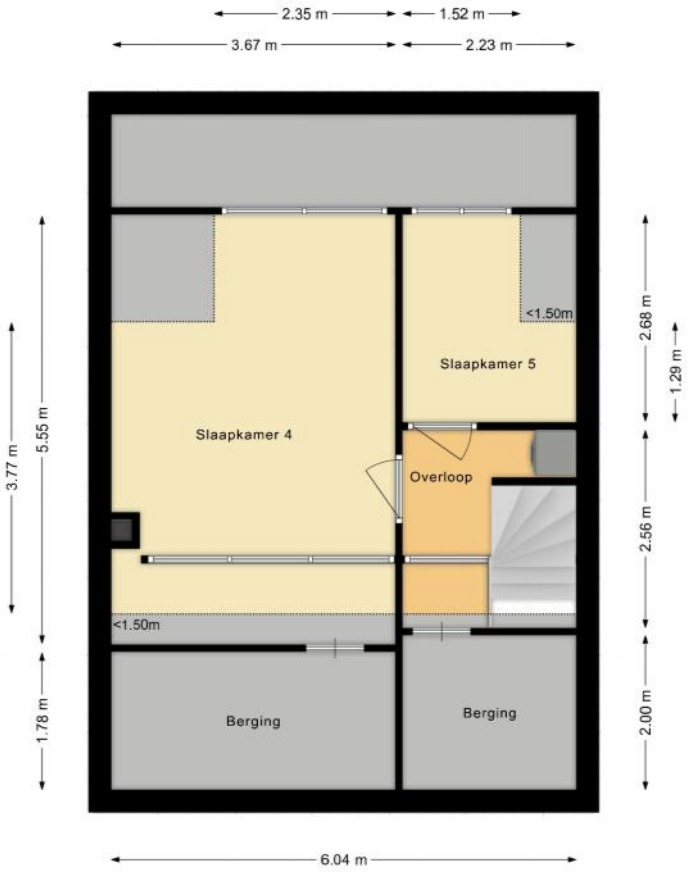


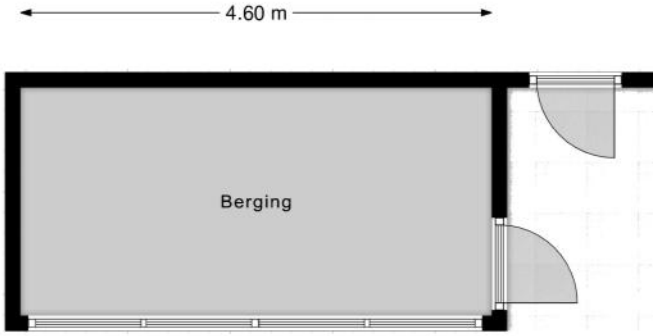


FOTO'S


6.04 m
7.45 m
Keuken
Woonkamer
MK
Toilet
Entree
3.71 m
0.96 m
1.12 m
2.21 m


3.70 m
2.21 m
Slaapkamer 2
Slaapkamer 3
Kast
Overloop
Slaapkamer 1
Badkamer
2.75 m
2.49 m
1.90 m
6.04 m
2.09 m

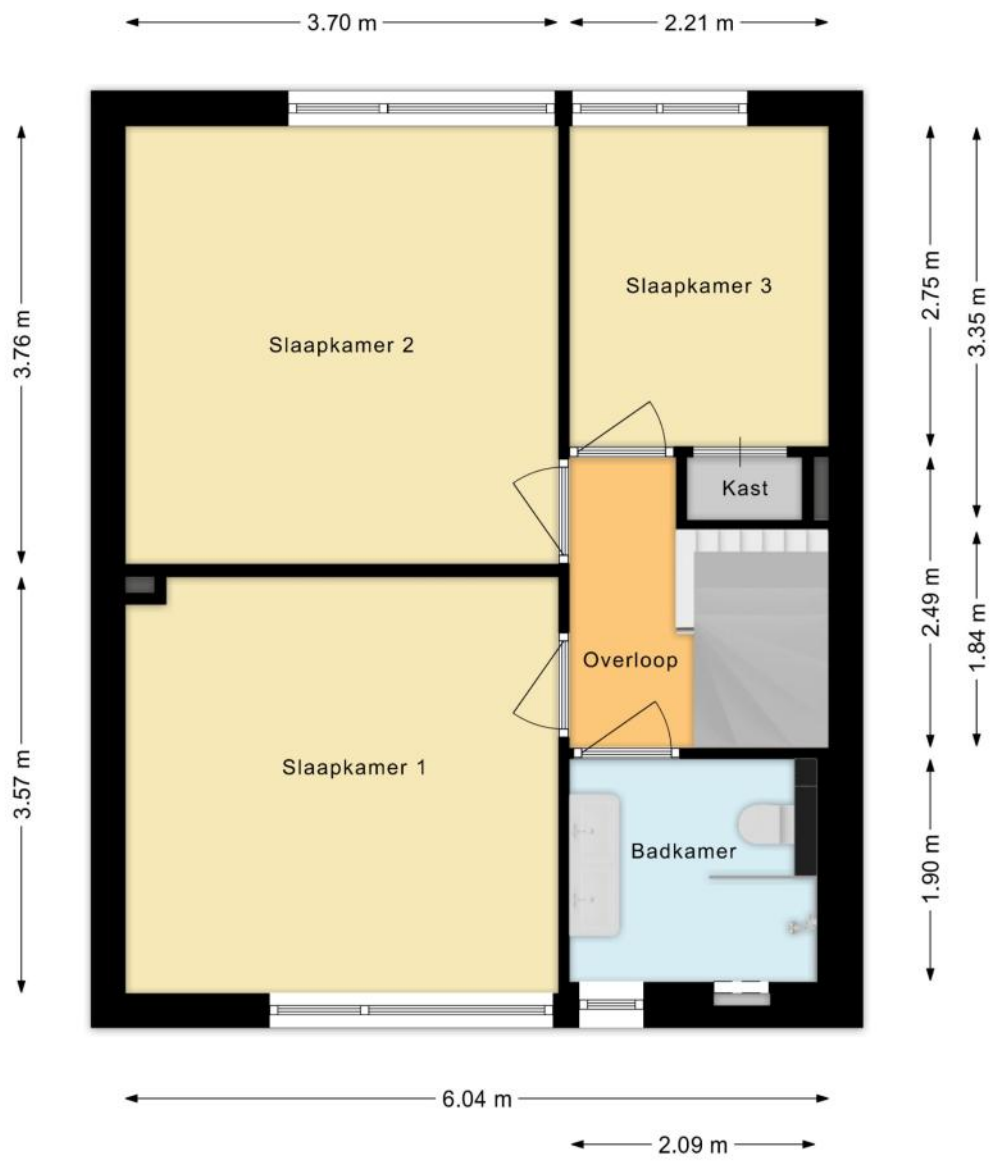

2.35 m
1.52 m
3.67 m
2.23 m
<1.50m
Slaapkamer 5
Slaapkamer 4
Overloop
<1.50m
Berging
Berging
3.77 m
5.55 m
1.78 m
2.68 m
1.29 m
2.56 m
2.00 m
6.04 m


4.60 m
Berging

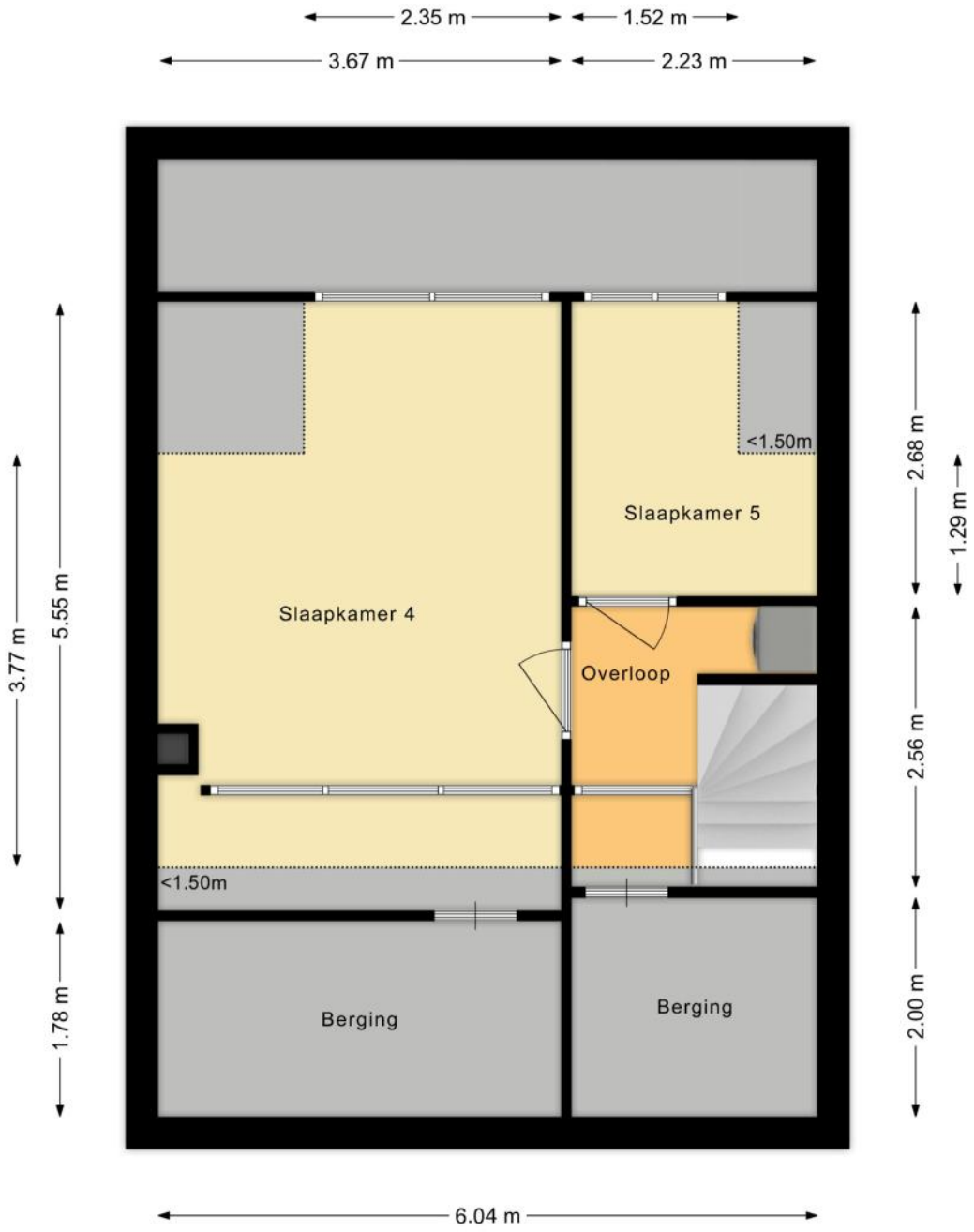
PLATTEGRONDEN



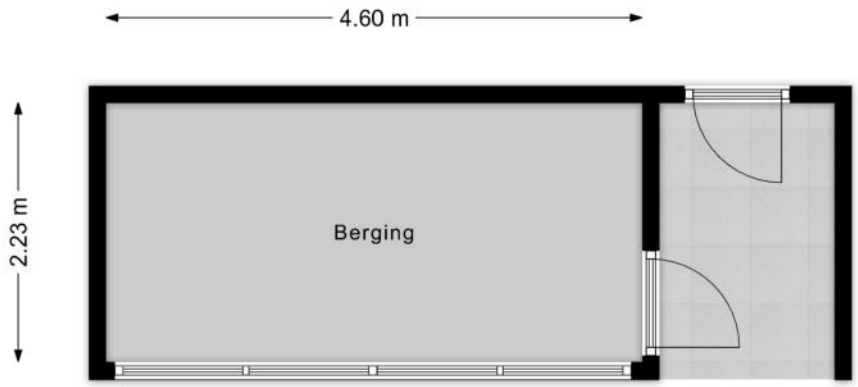
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Tussenwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1968**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**155 m²**
Inhoud	**418 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**119 m²**
Externe bergruimte	**10 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	**6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, vloerverwarming**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen**
Voorzieningen	**TV kabel, Buitenzonwering, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**C**
Isolatie	**Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas**
Verwarming	**Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk**
Warm water	**Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom**
Merk/type cv-ketel	**Remeha**
Bouwjaar cv-ketel	**2025**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin**
Achtertuin	**62 m² (9,8m diep en 6,3m 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 F 342

Oppervlakte	**155 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Laminaat	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting			●
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

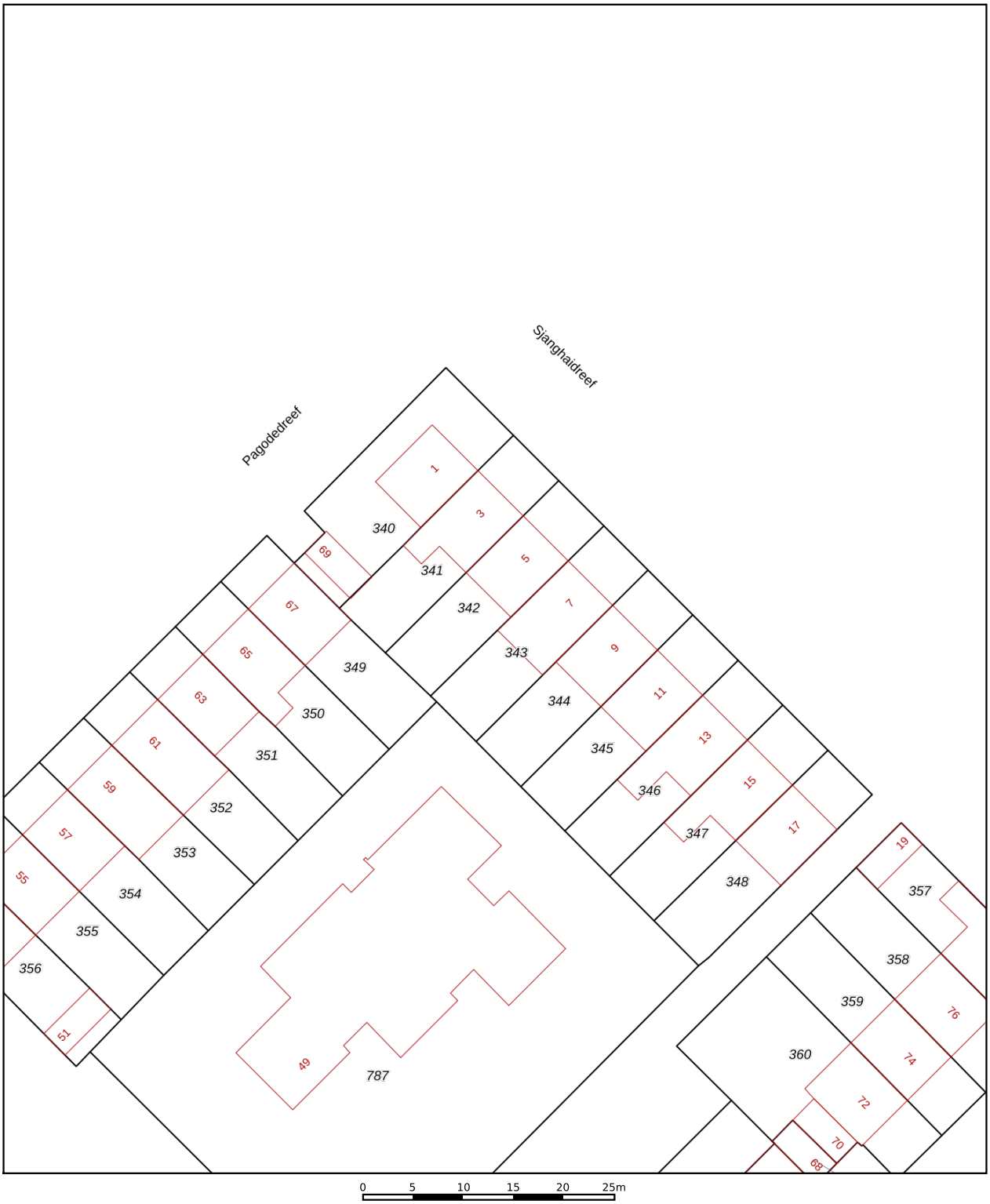


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

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	F
Perceel	342

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 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.

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

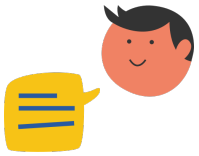
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.