

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN



€ 535.000 k.k.

Oudenoord 389
UTRECHT



KENMERKEN

92 m²

WOONOPPERVLAKTE

60 m²

OPPERVLAKTE TUIN

352 m³

BRUTO INHOUD

1942

BOUWJAAR

4

KAMERS

3

SLAAPKAMERS

AANVAARDING
SOORT WONING
BOUWTYPE
VERWARMING
WARM WATER

IN OVERLEG
BENEDENWONING
BESTAANDE BOUW
STADSVERWARMING
STADSVERWARMING

LIGGING TUIN
ISOLATIE
MERK CV-KETEL
BOUWJAAR CV-KETEL

ENERGIELABEL

OOST
GEDEELTELIJK DUBBEL GLAS
NVT
NVT

C



BESCHRIJVING

OUDENOORD 389

Verrassend ruime en lichte 4-kamer benedenwoning (ca. 92 m²) met zeer royale achtertuin (ca. 60 m²).

Op een toplocatie gelegen, nabij de Utrechtse binnenstad ligt deze charmante benedenwoning met maar liefst vier (slaap)kamers en een heerlijke royale achtertuin.

De woning beschikt over een ruime stenen schuur en een achterom, ideaal voor het veilig stallen van fietsen of andere spullen.

Met een breedte van bijna 9 meter is de indeling bijzonder praktisch te noemen; een centrale hal en keuken in het midden en vier ruime kamers op de hoeken. Alle kamers beschikken over dubbele beglazing terwijl de vloeren zijn voorzien van robuuste houten planken die het appartement een aangenaam warm gevoel geven. Grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor veel lichtinval en een fijne verbinding met buiten.

Het grote voordeel van een begane verdieping is naast het grotere woonoppervlak en de aanwezigheid van een tuin ook dat er zich een hoge kruipruimte onder de gehele woning bevindt waardoor het gemakkelijk is om leidingen, afvoeren, etc. aan te brengen of te verleggen zodat de indeling van het appartement geheel naar eigen wens kan wordenangepast.

De gezellige binnenstad van Utrecht ligt op slechts enkele minuten fiets- of loopafstand, de bus stopt voor de deur en het Centraal Station is eveneens snel bereikbaar.

Indeling:

Entree, vestibule en ruime centrale hal met toegang tot alle vertrekken, waaronder het toilet, de keuken, doucheruimte en een provisiekast.

Aan de rechterzijde bevinden zich de woonkamer en eetkamer, momenteel gescheiden door een gipswand. De originele kamer-en-suite deuren met glas-in-lood zijn (achter deze gipswand) nog aanwezig, evenals twee marmeren schouwen.

Aan de linkerzijde liggen twee royale slaapkamers en een doucheruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger. Door het mogelijk samenvoegen van het toilet, de douche en de provisiekast is een grotere badkamer te realiseren.

De heerlijke en royale achtertuin is bereikbaar vanuit de keuken en beide kamers aan de achterzijde. De tuin is voorzien van sierbestrating, schuttingen, twee borders en een ruime stenen schuur met hoge nok. Het balkon van de bovenburen zorgt voor een overkapt gedeelte tegen de woning aan, heerlijk buiten zitten tijdens een warme maar regenachtige dag.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte: ca. 92 m²
- Achtertuin: ca. 60 m²
- Bouwjaar: 1942
- Vier ruime kamers (voorheen vijf)
- Verwarming en warm water via stadsverwarming
- Dubbel glas in alle kamers
- Energielabel C
- Servicekosten VvE: € 30,- per maand
- Ouderdoms-, asbest- en niet-zelfbewoningsclausule van toepassing
- Oplevering in huidige staat ("As is, where is")

































**IS DIT BINNENKORT
UW NIEUWE WONING?**



GEHEEL PERCEEL



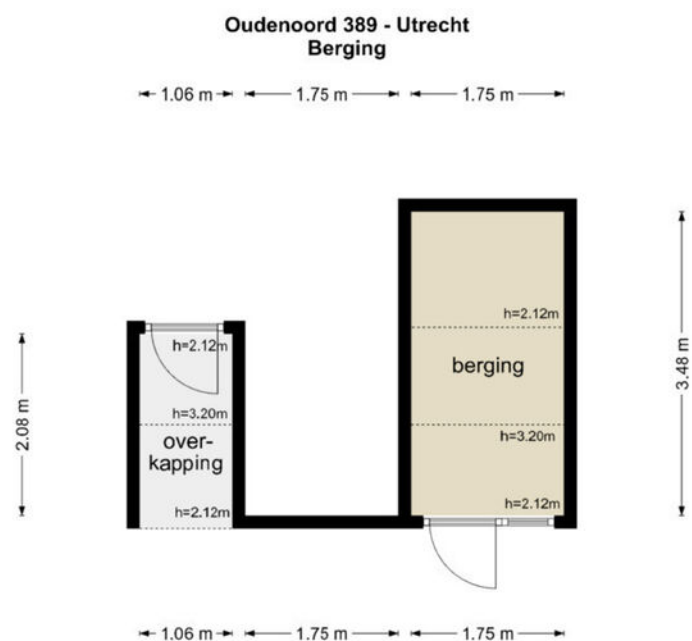
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

BEGANE GROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

BERGING



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

KADASTRALE KAART

GEMEENTE

SECTIE

PERCEEL

EIGENDOM

LAUWERECHT

B

5305

VOLLE EIGENDOM

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oudenoord 389



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Lauwerrecht

B

5280

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 augustus 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

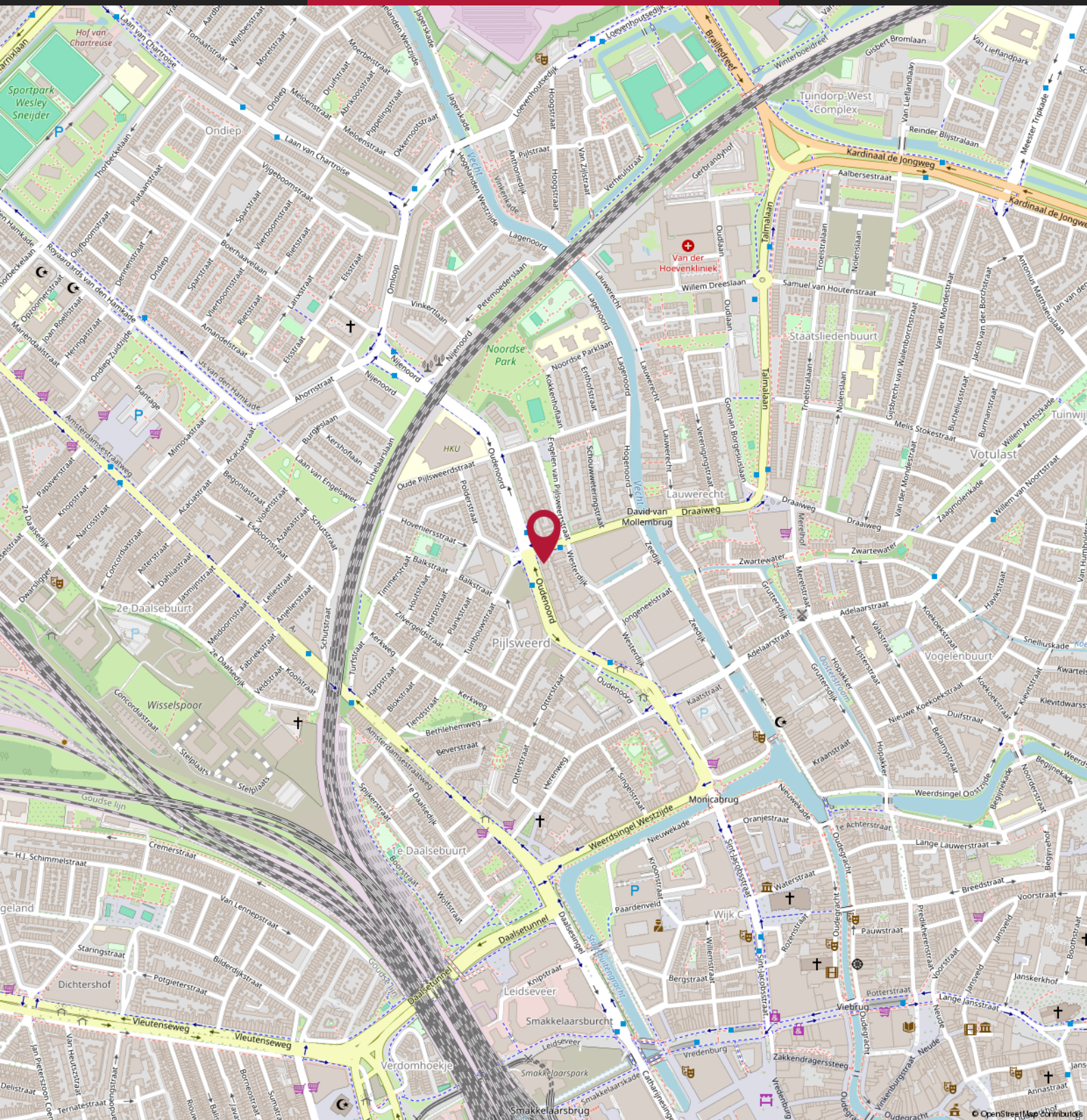
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART

UTRECHT



10 TIPS & TRICKS

VOOR HET KOPEN VAN EEN WONING

01



Wat is de WOZ-waarde van de woning?

02



Welk isolatiemateriaal is er gebruikt? (extra relevant bij een vrijstaand huis)

03



Hoe lang staat de woning te koop?

04



Wat is de staat van het onderhoud aan de woning?

05



Welk energielabel heeft het te koop staande huis?

06



Wat is de ligging van de tuin?

07



Is er sprake van geluidsoverlast (wegen/buren)

08



Hoe zijn de voorzieningen in de buurt (supermarkt, scholen)?

09



Is er een bouwtechnisch rapport?

10



Wat is de kwaliteit van de grond om het huis?

MEEST GESTELDE VRAGEN BIJ HET KOPEN VAN EEN WONING

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.



**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN

BURGERSDIJK BUITENGEWOON

**BURGERSDIJK
MAKELAARS**

BUITENGEWOON
BETROKKEN



Slotlaan 66
3701 GN Zeist Zeist
T: 030-6933222
E: zeist@burgersdijk.com

www.burgersdijk.com Vind ons op:   

