

BURGERSDIJK
MAKELAARS

BUITENGEWOON
BETROKKEN



€ 510.000 k.k.

Oudenoord 459
UTRECHT



KENMERKEN

91 m²

WOONOPPERVLAKTE

ca. 60 m²

ACHTERTUIN

346 m³

BRUTO INHOUD

1942

BOUWJAAR

3

KAMERS

2

SLAAPKAMERS

AANVAARDING
SOORT WONING
BOUWTYPE
VERWARMING
WARM WATER

IN OVERLEG
BENEDENWONING
BESTAANDE BOUW
C.V.-KETEL
C.V.-KETEL

LIGGING TUIN
ISOLATIE
MERK CV-KETEL
BOUWJAAR CV-KETEL

ENERGIELABEL

OOST
DUBBEL GLAS
REMEHA

-

C



BESCHRIJVING

OUDENOORD 459

Verrassend ruim en goed onderhouden 3-kamer benedenwoning (ca. 91 m²) met zeer royale achtertuin (ca. 60 m²).

Op loopafstand van de Utrechtse binnenstad ligt deze charmante en bijzonder ruime benedenwoning met een royale achtertuin. De achtertuin beschikt over een stenen schuur en een achterom, ideaal voor het veilig stallen van fietsen, een motor of andere spullen.

De bijzondere woningbreedte van bijna 9 meter maakt de indeling zeer plezierig en praktisch. Grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor veel lichtinval en een fijne verbinding met buiten. Alle kamers beschikken over dubbele beglazing.

Locatie:

Letterlijk op een steenworp van het bruisende hart van Utrecht woon je hier midden in de energie van de stad. Alles wat het stadsleven leuk maakt, ligt voor je open: van fijne koffietentjes tot gezellige cafeetjes, van hippe eettentjes tot leuke winkeltjes.

Je dagelijkse boodschappen doe je gewoon om de hoek. Met de fiets of te voet sta je binnen no time op het Janskerkhof, in de Voorstraat of aan één van de grachten. Zin in groen? Het Noordse Park ligt om de hoek, de Vecht is je hardlooprouten en sportclubs zijn op loopafstand.

De bereikbaarheid? Top geregeld – of je nu met de auto of het OV gaat. Parkeren kan voor de deur.

Niet voor niets is de Oudenoord favoriet bij jonge Utrechters die houden van het stadsleven, gemak en sfeer.

Indeling:

Entree met afsluitbare vestibule, een royale centrale hal met inbouwkast met de cv.-opstelling, een zeer ruime, goed in te delen woonkamer met deur naar de achtertuin alsmede een halfopen keuken met een nette keukenopstelling met inbouwapparatuur.

Voorts een slaapkamer aan de voorzijde met een inbouwkast, een tweede slaapkamer aan de achterzijde met 2 inbouwkasten en een deur naar de achtertuin.

De voormalige derde slaapkamer is getransformeerd tot een ruime moderne badkamer voorzien van inloepdouche, wastafelmeubel en een hangend toilet. Tevens is hier plaats voor een wasmachine en/of wasdroger.

Een mooie bijkomstigheid is dat er zich onder de woning een hoge kruipruimte bevindt waardoor het gemakkelijk is om leidingen en afvoeren aan te brengen of te verleggen zodat de indeling van het appartement geheel naar eigen wens kan worden aangepast.

Tuin:

De royale achtertuin is bereikbaar vanuit de woonkamer en de slaapkamer aan de achterzijde. Via een brede achterom is de tuin ook toegankelijk voor fietsen en/of een motor. De tuin is heerlijk besloten en voorzien van plantenborders en een ruime stenen schuur met hoge nok. Wat verder opvalt is de stilte in de achtertuin.

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. 91 m²
- Achtertuin: ca. 60 m²
- Bouwjaar: 1942
- Drie (voorheen vier) ruime kamers
- Verwarming en warm water via eigen cv-ketel
- Dubbel glas in alle kamers
- Energielabel C
- Servicekosten VvE: € 125,- per maand
- Ouderdoms-, asbest- en niet-zelfbewoningsclausule van toepassing



































**IS DIT BINNENKORT
UW NIEUWE WONING?**



GEHEEL PERCEEL

OUDENOORD 459 SITUATIE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NL

BEGANE GROND

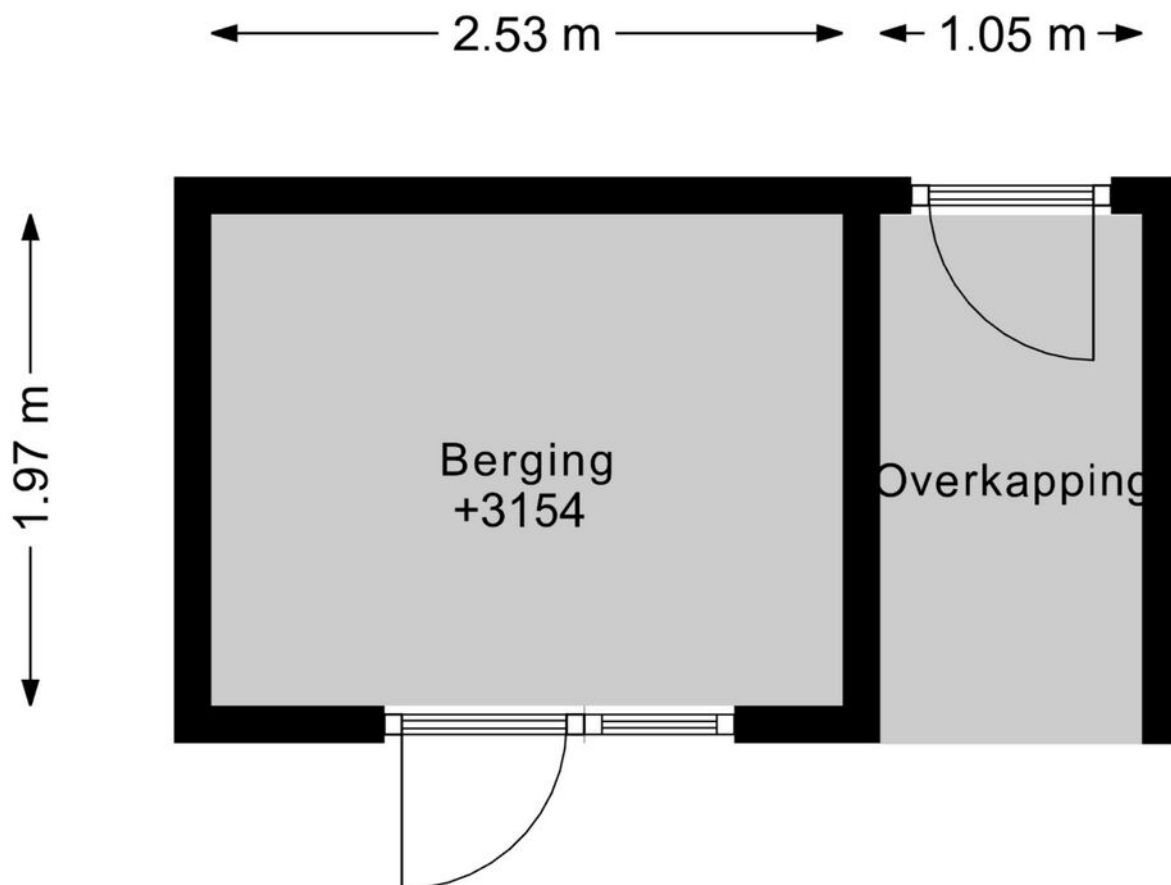
OUDENOORD 459 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

BERGING

OUDENOORD 459 BERGING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

KADASTRALE KAART

GEMEENTE
SECTIE
PERCEEL
EIGENDOM

LAUWERECHT
B
5308
VOLLE EIGENDOM

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oudenoord 459



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Lauwerrecht

Sectie B

Perceel 5200

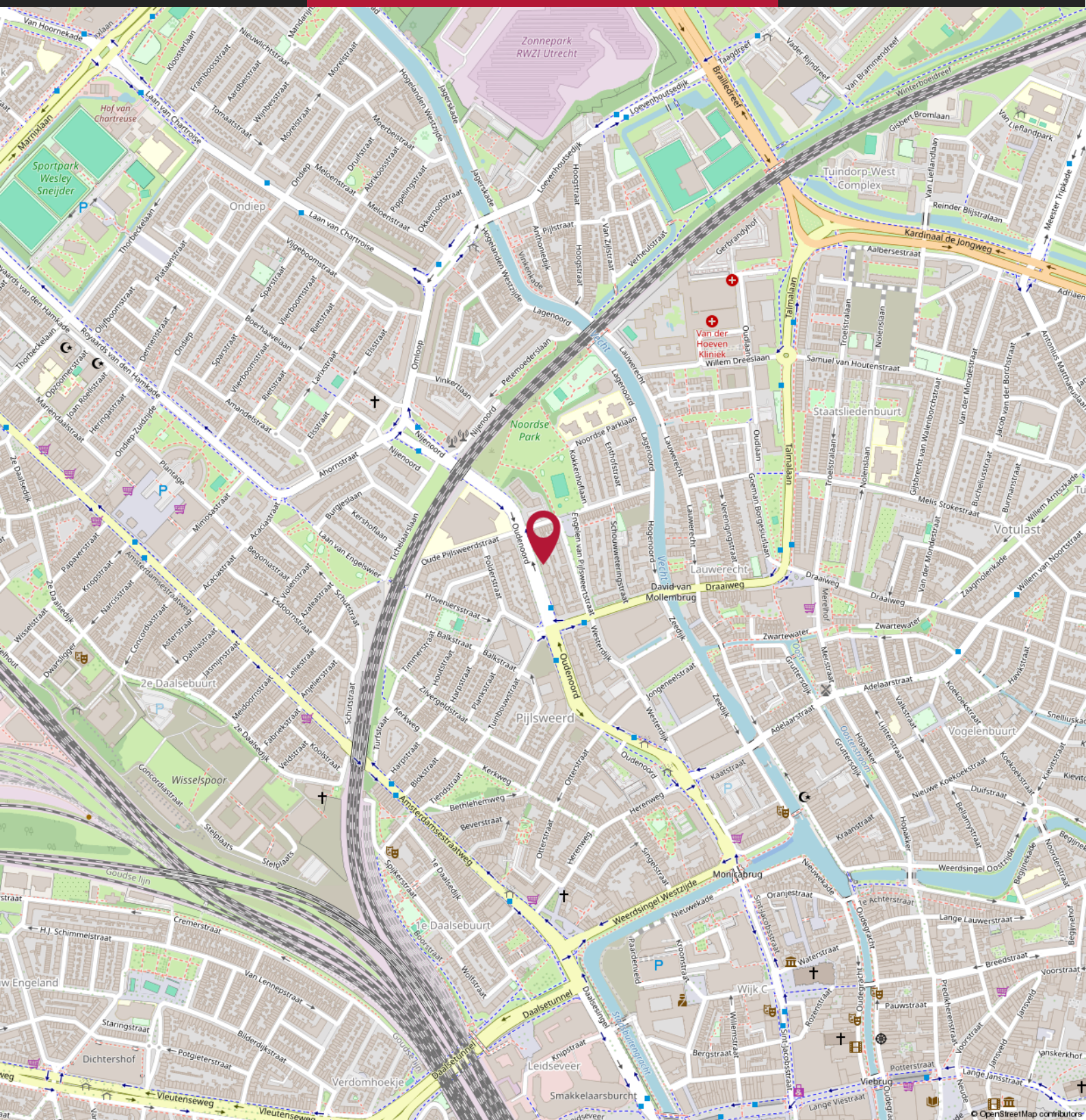
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 december 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.

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 geluidoverlast (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:   

