

VeldhuizenKoot
Makelaars Taxateurs

**TE
KOOP**

030
2367000

VeldhuizenKoot

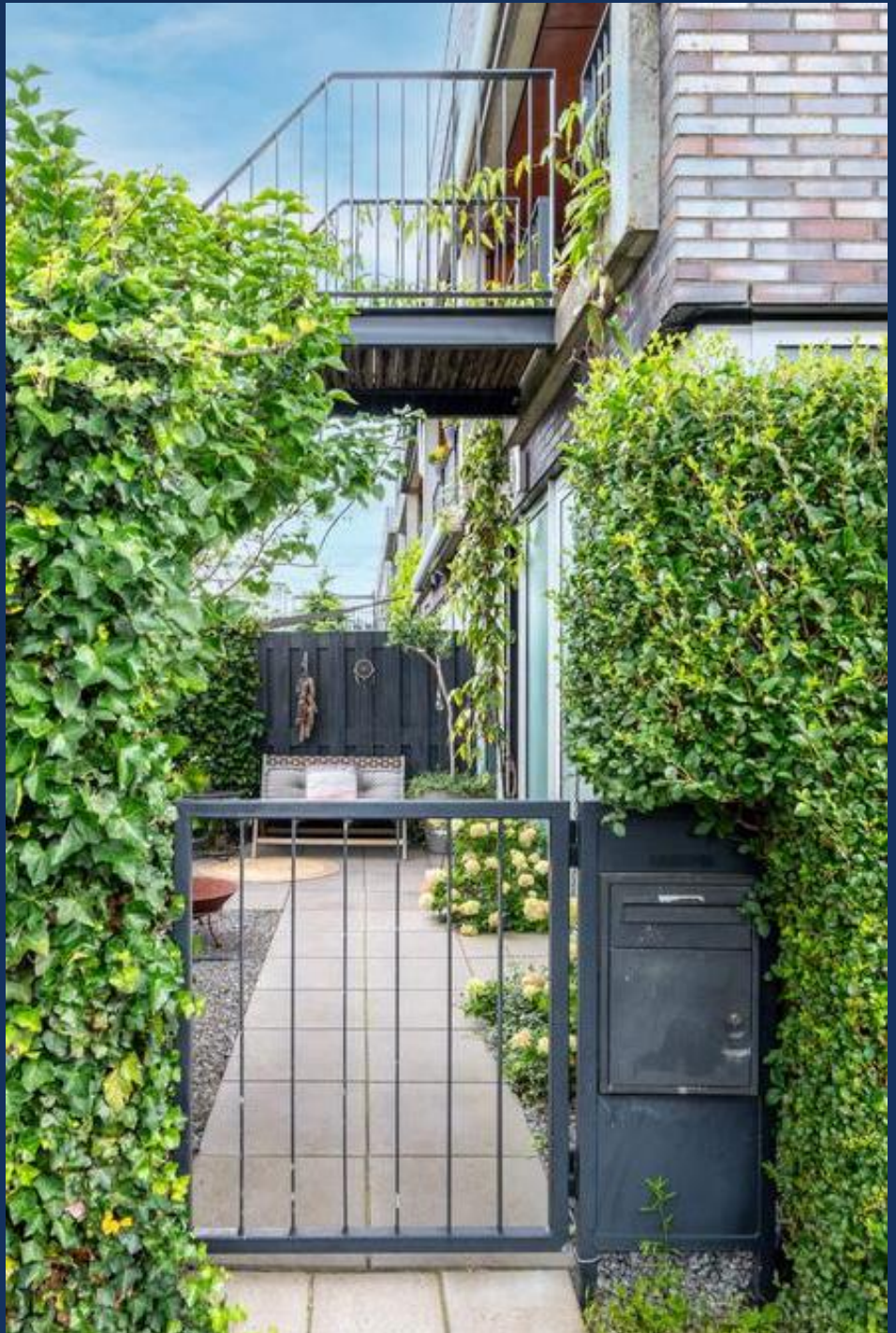


Klifrakplantsoen 164
3544 RC UTRECHT

030- 236 7000 | INFO@VELDHUIZENKOOT.NL

INHOUDSOPGAVE

- 02 inhoudsopgave
- 03 specificaties
- 04 indeling
- 10 plattegronden
- 13 ligging
- 14 afmetingen
- 15 extra informatie
- 17 meet our team
- 18 overige informatie



SPECIFICATIES

Bouwjaar	: 1999	Aantal kamers	: 3
Soort woning	: Hoekwoning	Slaapkamers	: 2
Woonoppervlakte	: Circa 103 m ²	Tuin op het westen	: ca. 48 m ²
Isolatie	: Volledig geïsoleerd	Energie label	: A
Berging	: Inpandig	Parkeren	: Carport



Gelegen aan de rand van Leidsche Rijn en tegen de oude dorpskern van De Meern treft u de wijk Langerak. Deze wijk kenmerkt zich door het vele groen, volop speelruimte en een ligging op fietsafstand van de Utrechtse binnenstad.

Deze hoekwoning is gelegen in een mooi hofje en beschikt over een eigen overdekte parkeerplaats direct onder de woning. De tuin en het riante balkon zijn gesitueerd op het westen waardoor je hier uren lang kunt genieten van de middag- en avondzon. Tevens staan de tuin en het balkon in directe verbinding middels een trap.



Woonkamer

Aan de voorzijde op de 1^e verdieping treft u de riante woonkamer met grote raampartijen en aluminium schuiframen. Door de grote raampartijen geniet u hier van een prettige lichtinval en heeft u uitzicht over de brede straat met veel groen.

De woonkamer staat in open verbinding met de woonkeuken.

Deze verdieping is voorzien van een keurige laminaatvloer en gestuct plafond en wanden.





Woonkeuken

De woonkeuken is voorzien van dubbel openslaande deuren naar het balkon en een hoek opgestelde inbouwkeuken.

De inbouwkeuken is voorzien van een inductie kookplaat, afzuigkap, combi magnetron, vaatwasser en een koelkast.

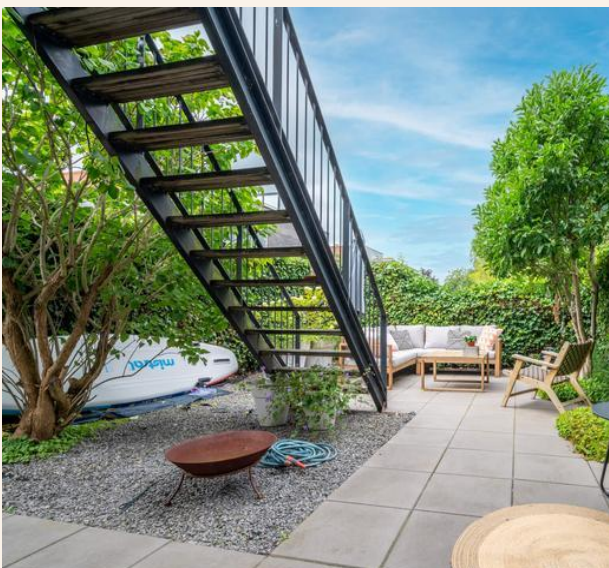
Buitenruimte

Vanuit de achtertuin loopt u naar de entree van de woning.

Begane grond:
Entree/hal met toiletruimte,
trapopgang naar de eerste
verdieping, meterkast en
inbandige berging.

De achtertuin is ca. 8 x 6
meter en gelegen op het
westen, zodat u de gehele
dag en avond van de zon
kunt genieten.

Vanuit deze tuin kunt u ook
middels een trap naar het
balkon (ca. 5.2 x 1.4).



Slaapkamers

Op de tweede verdieping is er middels een ruime overloop met eventueel ruimte voor een werkplek of ruime bergkast toegang tot een tweetal ruime slaapkamers, de badkamer en de wasruimte/berging.

Aan de achterzijde beschikt u over een ruime hoofdslaapkamer welke tevens is voorzien van een vaste kast. De wasruimte/berging beschikt de aansluiting voor de wasmachine en droger en een wastafel. De slaapkamer aan de voorzijde kan middels een lichte scheidingswand worden opgesplitst in 2 (slaap)kamers.

De tweede verdieping is voorzien van een keurige laminaatvloer.



Badkamer

De badkamer is voorzien van een wandcloset, wastafelunit en een ligbad/douchecombinatie.



Foto's (vervolg)

Berging op de begane grond



Ruime overloop



Parkeerplaats onder de woning



Het groen aan de achterzijde



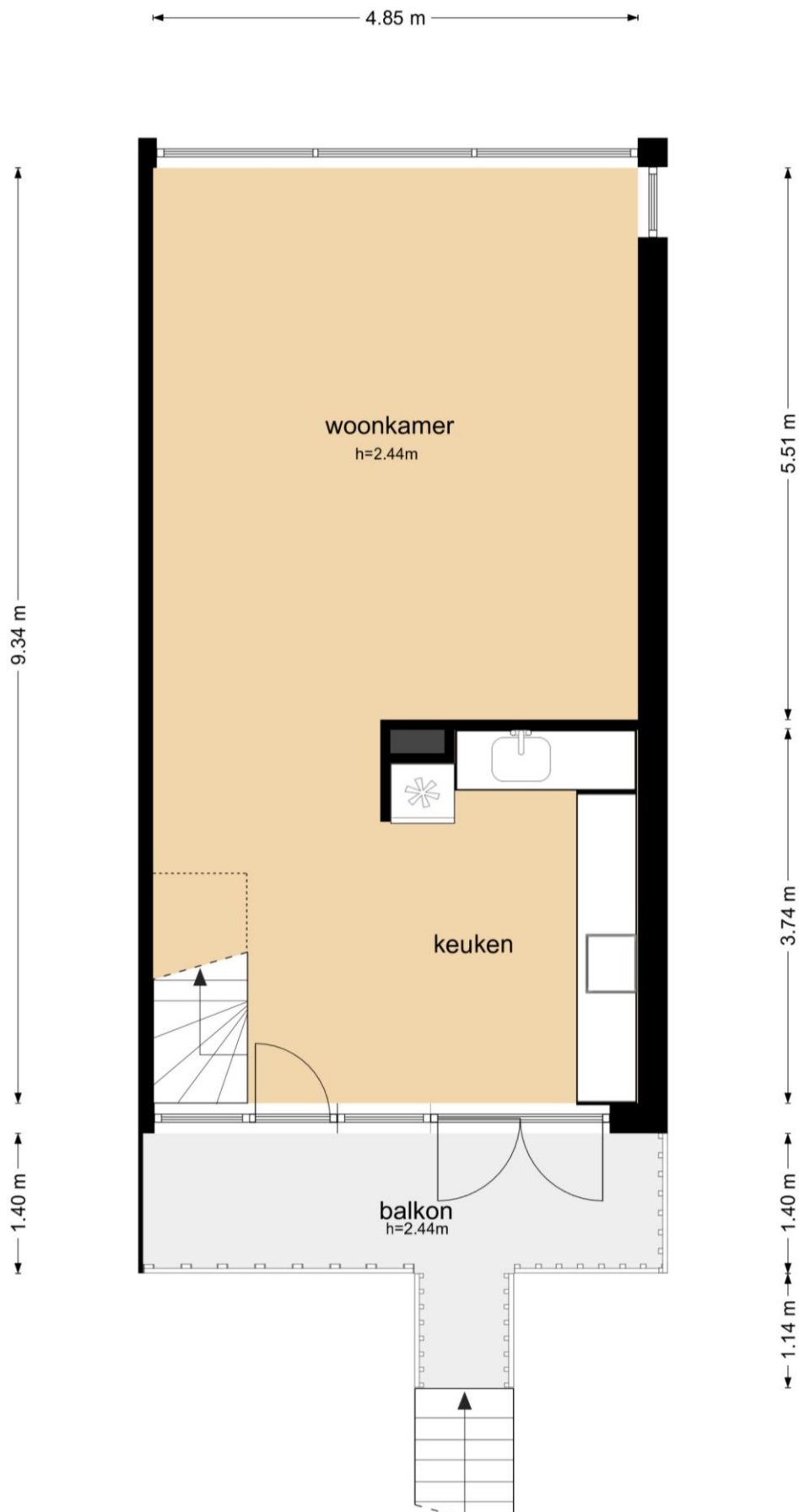
Het groen aan de voorzijde



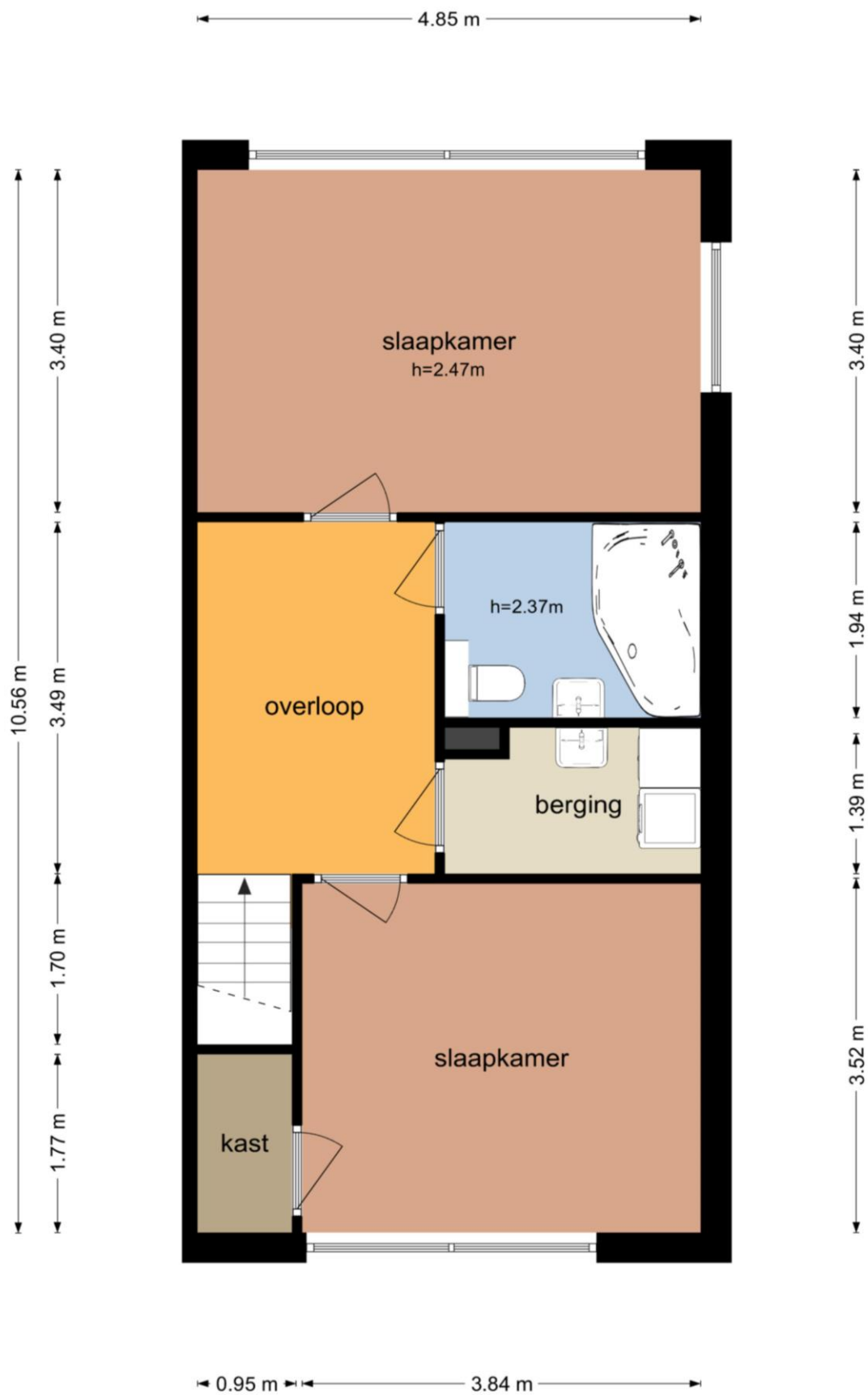
Platte gronden



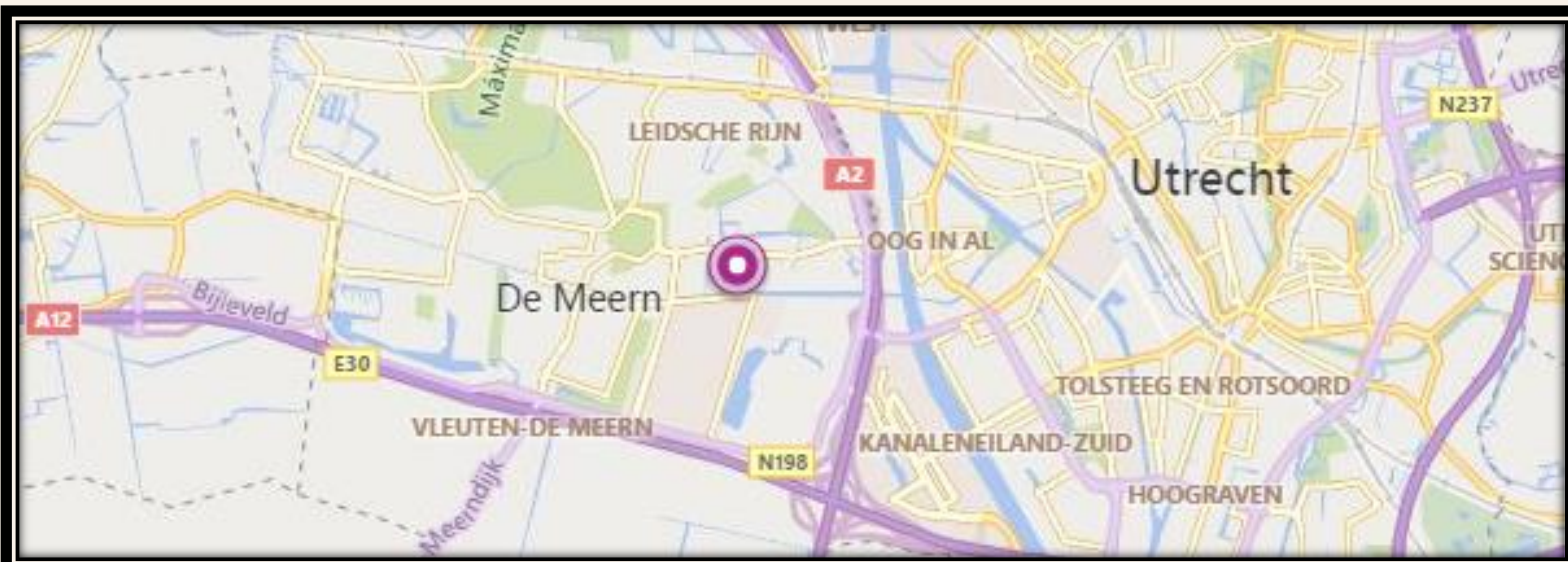
Platte gronden



Platte gronden



LIGGING



AFMETINGEN

- woonkamer/keuken: ca. 45 m²
- slaapkamer 1: ca. 16,5 m²
- slaapkamer 2: ca. 15,4 m²
- badkamer: ca. 5 m²
- inpandige berging: ca. 5,6 m²
- carport: ca. 11,2 m²
- tuin: ca. 48 m²
- balkon: ca. 7,5 m²

BIJZONDERHEDEN

- ✓ superleuke hoekwoning op fietsafstand van het Utrechtse stadshart;
- ✓ 5 autominuten van de A2 en A12;
- ✓ de moderne luxe keuken is uitgerust met alle benodigde inbouwapparatuur;
- ✓ de verwarming vind plaats door middels stadsverwarming;
- ✓ bouwjaar 1999 en zeer goed onderhouden;
- ✓ het betreft een recht van erfpacht (AV1989), de canon is eeuwigdurend afgekocht;
- ✓ door de grote raampartijen een prachtige lichtinval;
- ✓ de meeste kozijnen zijn van aluminium dus onderhoudsarm;
- ✓ de woning is volledig geïsoleerd;
- ✓ altijd een eigen overdekte parkeerplaats dus nooit meer zoeken!

Extra informatie

Aansprakelijkheid

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Onderzoeksplicht van de koper

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. 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.

Bouwregelgeving

Verkoper is niet bekend met afwijkingen van bouwregelgeving. Mocht later blijken dat er toch afwijkingen van de bouwregelgeving zijn, dan zijn deze expliciet voor rekening van koper.

Woonoppervlakte

Verkoper beschikt niet over een meetcertificaat volgens de NEN 2580. 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. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper gaat er mee akkoord dat de maten genoemd in deze brochure ca. maten zijn. Koper mag voor zijn kosten alsnog een meetcertificaat aanvragen bij een gecertificeerd bedrijf. Verkoper zal zijn medewerking daaraan verlenen.

Overeenkomst en koopakte

De overeenkomst tussen koper en verkoper komt tot stand onder uitdrukkelijke voorwaarde dat beide partijen de akte ondertekenen. De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

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.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 3 tot 4 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Uitstel ontbindende voorwaarden

In overleg met verkoper kan uitstel (overeengekomen) ontbindende voorwaarden worden afgesproken. Voor zowel de ontbinding als uitstel van de ontbindende voorwaarde zal koper het volledig aanvraagformulier van de hypotheek overleggen.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 4 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Aanvulling bankgarantie/ waarborgsom 4.4

Indien de koper op de in de akte onder artikel 4.1 genoemde datum de waarborgsom, dan wel een bankgarantie, niet in handen van de notaris heeft gesteld, is de notaris reeds gemachtigd om koper namens de verkoper met betrekking tot deze verplichting na 2 werkdagen in gebreke te stellen.

Bodem-verontreiniging

Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele verontreiniging niets anders bekend is dan de informatie die wordt weergegeven op de kaart van het Bodemloket (www.bodemloket.nl) welke wordt aangestuurd door de Provincie als zijnde het bevoegd gezag. Elke aansprakelijkheid, ook buitencontractuele aansprakelijkheid van de verkoper voor de bodem en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten.

Wijzigingen in afspraken, vastgelegd in getekende koopakte

Als koper of verkoper nadat de koopakte getekend is wijzigingen wil aanbrengen in de overeenkomst zal er per wijziging een bedrag van € 150,- inclusief BTW in rekening worden gebracht. Deze kosten zullen in rekening worden gebracht op de eindafrekening bij de notaris waarvoor partijen door de ondertekening van de koopakte akkoord gaan en hiervoor toestemming verlenen aan de makelaar en notaris.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat het verkochte dateert uit 1999. De ouderdom van het verkochte brengt mee dat koper niet mag verwachten dat het verkochte (bijvoorbeeld technische installaties) aan de huidige maatstaven voldoet. In afwijking van artikel 5.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorde van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Niet zelfbewoningclausule (indien van toepassing)

Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening voor koper komen en dat bij vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Clausule inzake toekomstige besluiten van de Vereniging van Eigenaars (VvE).

Eventuele extra bijdragen c.q. verhogingen van de servicekosten waartoe door de VvE kan worden besloten na het tot stand komen van deze overeenkomst maar voor de datum van overdracht komen voor rekening en risico van koper. Van deze afspraak zal in de akte van levering melding worden gemaakt, van welke melding mededeling zal worden gedaan aan de VvE c.q. haar administrateur /bestuurder.

Notariskeuze en -kosten

Koper heeft het recht een notaris van zijn/haar keuze te bepalen voor het passeren van de akte van levering. Indien de notaris van zijn/haar keuze buiten de omgeving van Utrecht binnen straal 20 km van de woning) valt, dan zullen alle door verkoper extra te maken kosten (bijvoorbeeld voor het opstellen van een volmacht) voor rekening van koper zijn. Voorts dient koper binnen vijf werkdagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst zijn/haar notaris keuze bekend te hebben gemaakt.

Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers' hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:

- € 20,00 per telefonische overboeking;
- € 60,00 voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek /kredietverstrekking instantie(s) per aflossing;
- € 185,00*) per akte van gehele doorhaling;
- € 240,00*) per akte van gedeeltelijke doorhaling (alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht), dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden.

Meet our team



Ko Koot

Makelaar / beëdigd taxateur

De veelzijdigheid van dit vak boeit mij enorm. Werken met mensen en verdiepen in de commerciële kant. Alle voelsprietten op scherp, snel denken en handelen in opdracht van de klant. Creatief en vindingrijk zijn.

De dynamiek en werken met mensen enerzijds en daarnaast het commerciële betekent dat je innovatief, creatief en gedreven bezig bent. De combinatie zorgt ervoor dat ik altijd met plezier naar mijn werk ga.

De uitdaging om een vraagstuk op te lossen; vraagt iets van mij waar ik veel energie van krijg. Dit geldt zowel voor aan- of verkoop, taxatie, verhuur en anders. Als ik dit heb gedaan en de klant is tevreden, dan ga ik met een goed gevoel naar huis.

06-58813041 | ko@veldhuizenkoot.nl



Robert Veldhuizen

Makelaar / beëdigd taxateur

Vanaf de leeftijd van 12 jaar wist ik eigenlijk al dat ik makelaar wilde worden. Het omgaan met mensen, de afwisseling van de werkzaamheden en het dienstverlenende karakter heeft mij altijd getrokken.

Mensen helpen met je expertise in de zoektocht naar het droomhuis of de verkoop van een woning. Mensen succesvol begeleiden in één van de grootste beslissingen in zijn/haar leven. Het is mooi waardering van je klant te krijgen als een transactie goed is verlopen.

06-53242503 | robert@veldhuizenkoot.nl

VERKOPEN

Bij het verkopen van een woning komen vaak een hoop vragen naar voren. Vragen waarmee VeldhuizenKoot Makelaars u graag helpt.

KOPEN

Wij bieden u een totaalpakket van diensten waarmee wij u als koper volledig ontzorgen en u bij wijze van spreken 'aan de hand nemen' bij de zoektocht naar de woning van uw dromen.

TAXATIE

Een taxatierapport geeft u een indicatie van de actuele marktwaarde van een woning.

Wat is de waarde van jouw huis?



Zijn er verhuisplannen en wilt u weten wat uw huidige woning waard is?

Wij komen graag langs voor een gratis indicatie.

Let op! Aan een officieel taxatierapport zijn kosten verbonden.



Schakel uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor úw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

VeldhuizenKoot
Makelaars Taxateurs

let's get in touch

VeldhuizenKoot
Park Voorn 1
3544 AC UTRECHT
030 - 23 67 000
info@veldhuizenkoot.nl
www.veldhuizenkoot.nl

