

VeldhuizenKoot
Makelaars Taxateurs

**TE
KOOP**

030
2367000

VeldhuizenKoot



Seinedreef 86

3562 KS UTRECHT

030- 236 7000 | INFO@VELDHUIZENKOOT.NL

02	inhoudsopgave
03	specificaties
04	indeling
10	plattegronden
13	ligging
14	afmetingen
15	extra informatie
17	uw makelaar
18	overige informatie

INHOUDSOPGAVE



Bouwjaar	: 1969	Aantal kamers	: 4
Soort woning	: maisonnette	Slaapkamers	: 3
Woonoppervlakte	: Circa 103 m ²	Balkon	: ca. m ²
Servicekosten	: ca. € 130,- p.m.	Energie label	: F
Berging	: Box	Parkeren	: Openbaar



Ruime en praktisch indeelbare 4 kamer maisonnette met groot dakterras en berging.

Met ca. 103 vierkante meter vloeroppervlak is deze 4 kamer KLUS-maisonnette zeer ruim te noemen. Een ruimtelijke beleving die versterkt wordt door de lichtinval en het ca. 18,5 vierkante meter dakterras op het zuidwesten. Door zijn ligging boven Groot Winkelcentrum Overvecht met een ruim aanbod aan speciaalzaken en voorzieningen in de wijk, o.a. zwembad De Kwakel, schaatsbaan, atletiekbaan en sporthal kunnen we met recht spreken over een ruime woning op een prima locatie.

Woonkamer

royale woonkamer (5,97 x 4.34) met trapkast en toegang tot het ruime dakterras.



Keuken

Ruime gesloten keuken (3,59 x 2.33) met vaste kast.



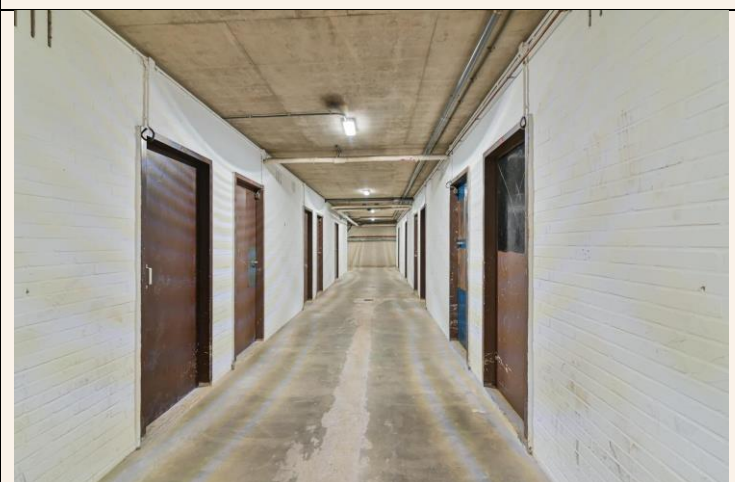
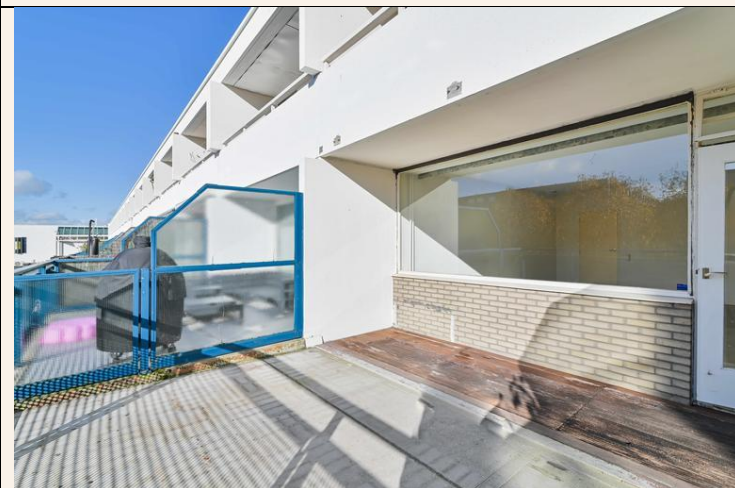
Slaapkamers

Ruime overloop met praktische kasten; een riante hoofdslaapkamer ca. 13 m²; een tweetal extra slaapkamers beide 4.92 x 2.1, beide met toegang tot het balkon; een badkamer welke is voorzien van een ligbad, toilet en een vaste wastafel.

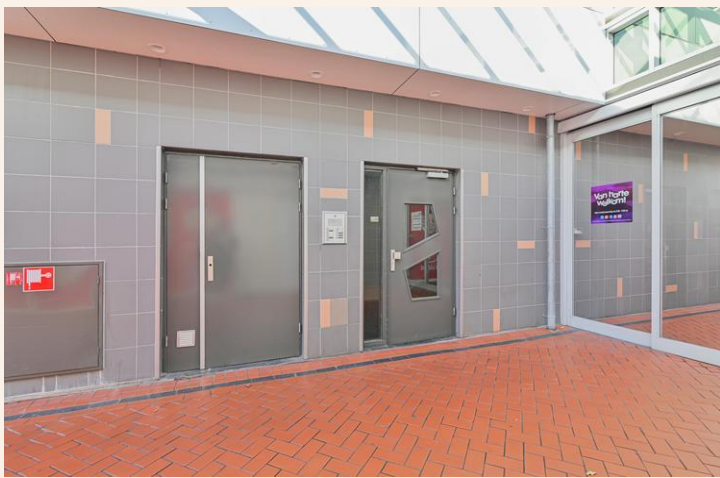


Buitenruimte en berging

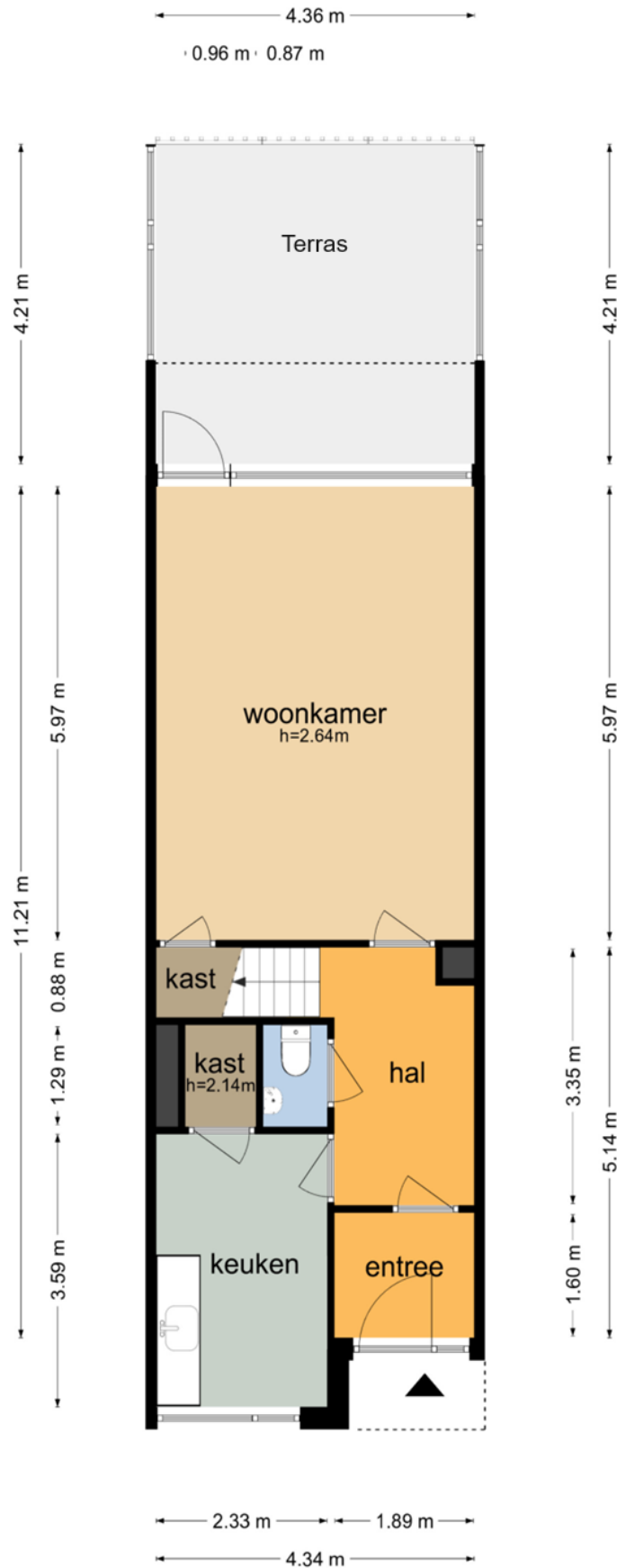
Eigen terras van ca. 18,5 m² aan de achterzijde en balkon op de 1^e verdieping en ruime berging op de begane grond.



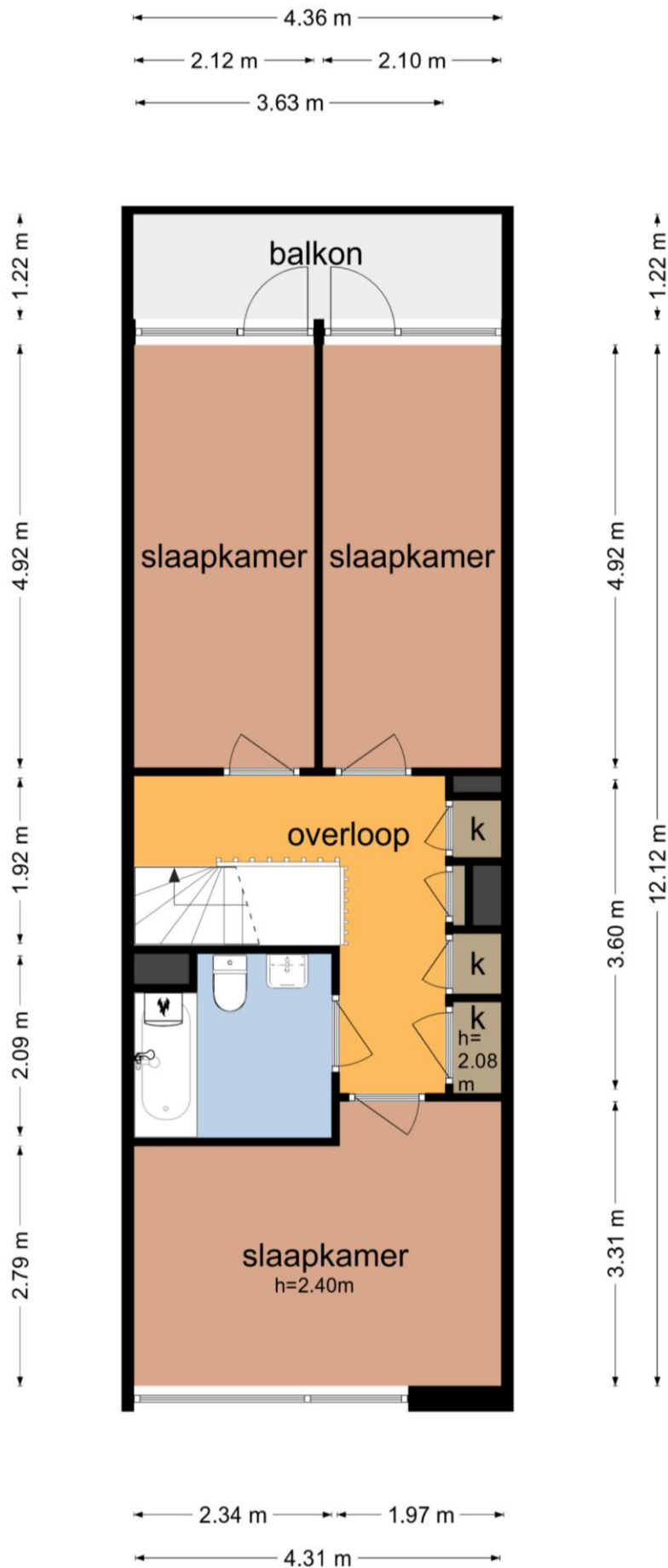
Foto's (vervolg)



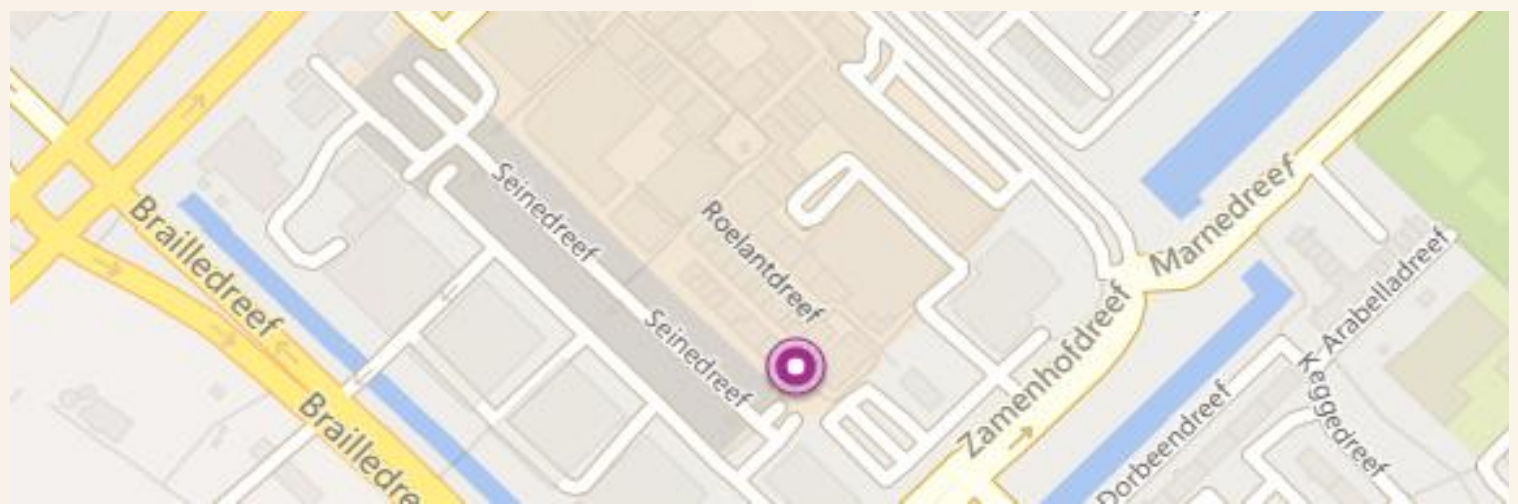
Plattegronden



Plattegronden



LIGGING



AFMETINGEN

- woonkamer: ca. 25,9 m²
- keuken: ca. 8,4 m²
- slaapkamer 1: ca. 13 m²
- slaapkamer 2: ca. 10,3 m²
- slaapkamer 3: ca. 10,3m²
- badkamer: ca. 4,9 m²
- berging: ca. 11,5 m²
- dakterras: ca. 18,4 m²
- balkon: ca. 5.3 m²

BIJZONDERHEDEN

- ✓ de woonoppervlakte bedraagt circa 103 m², en de inhoud bedraagt circa 328 m³;
- ✓ het bouwjaar is 1969;
- ✓ het onderhoud binnen en buiten is redelijk;
- ✓ verwarming middels stadsverwarming;
- ✓ warm water middels geiser;
- ✓ in totaal 4 kamers, waarvan 3 (slaap)kamers;
- ✓ het dakterras is 430 cm breed x 430 cm lang (circa 18,5 m²);
- ✓ erfpacht € 73,10 per jaar (voor overdracht toestemming gemeente Utrecht is vereist(formaliteit));
- ✓ de bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren is begroot op ca. € 120,- per maand en wordt in januari 2024 € 130,- per maand. Dit bedrag bestaat onder andere uit: brand-/ opstalverzekering, dagelijks (klein) onderhoud, schoonmaakkosten algemene ruimtes, reservering groot onderhoud, administratiekosten;
- ✓ voor opslag is er een inpandige berging van ca. 11,5 m² op de begane grond;
- ✓ notaris ter keuze van verkoper;
- ✓ ontwikkeling winkelcentrum. Wat betreft de ontwikkeling van het winkelcentrum verwijzen wij u naar de website <https://denkmee.utrecht.nl/nl-NL/folders/overvecht>. Hier kunt u de laatste stand van zaken bekijken.

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 4.1

Indien de koper op de in de akte onder artikel 5.1 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 1962. 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

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.

Uw makelaars



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.

Een kat in de zak voorkomen?

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.



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

