

**VeldhuizenKoot**  
Makelaars Taxateurs



**Robert Kochlaan 10**  
**3451 EH VLEUTEN**

030- 236 7000 | [INFO@VELDHUIZENKOOT.NL](mailto: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        | : 1968                     | Aantal kamers | : 6                     |
| Soort woning    | : 2-onder-1-kapwoning      | (Slaap)kamers | : 4                     |
| Woonoppervlakte | : Circa 126 m <sup>2</sup> | Tuin          | : ca. 78 m <sup>2</sup> |
| Berging         | : Vrijstaand steen         | Energie label | : C                     |



Deze twee-onder-één-kapwoning met een woonoppervlakte van 125 m<sup>2</sup> is gelegen in de gezellige woonwijk Hinderstein en staat op een ruim perceel van 232 m<sup>2</sup>.

De ligging is ideaal, met alle voorzieningen op loopafstand, waaronder winkels, scholen, huisartsen, tandartsen, en het openbaar vervoer. Voor ontspanning kunt u terecht bij de Haarrijnseplas, op slechts 5 minuten fietsen, of genieten van "Het Lint", een 10 km lang pad door het Maximapark.

# SPECIFICATIES



## Woonkamer

Vanuit de hal stapt u zo de doorzonkamer in, waar de open keuken naadloos op aansluit. Dankzij de grote raampartijen stroomt er een fijne hoeveelheid natuurlijk licht naar binnen, waardoor de ruimte een aangename sfeer heeft. De keuken is handig geplaatst in een hoekopstelling en is uitgerust met inbouwapparatuur.

Zowel vanuit de keuken als de woonkamer heeft u directe toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.





# Buitenruimte

Vanuit zowel de keuken als de woonkamer heeft u toegang tot de achtertuin, die keurig is onderhouden en voorzien is van een ruime stenen schuur. Deze schuur is ook bereikbaar via een achterom.

Daarnaast beschikt de woning over een voortuin. De tuinen zijn verbonden met elkaar door een zij-tuin, waardoor alles mooi in elkaar overloopt.



# Slaapkamers

Middels trappenhuis toegang tot de eerste etage.

De overloop biedt toegang een tweede toilet en ....

de aan achterzijde van de woning gelegen ruime ouderslaapkamer met toegang tot de ouderbadkamer.

en de aan de voorzijde gelegen tweede slaapkamer en "oude" badkamer.

De gehele verdieping is in 2023 voorzien van nieuwe kunststof kozijnen



# Badkamers

De aan de achterzijde gelegen ruime ouderbadkamer is voorzien van ligbad, douche, dubbele wastafel en designradiator.

De tweede badkamer, gelegen aan de voorzijde is voorzien van ligbad en wasmachine aansluiting.





# Zolderkamers

Via de vaste trap komt u op de overloop.

Aan de achterzijde is de ruime derde en vierde (slaap)kamer gelegen.

Deze ruimtes hebben een prettig lichtinval wegens een royale dakkapel over de gehele breedte.

Op deze etage bevindt zich tevens de c.v. installatie; mogelijkheden voor aansluitingen voor de wasmachine en droger en verschillende bergingsmogelijkheden door de geplaatste schotten/berging.



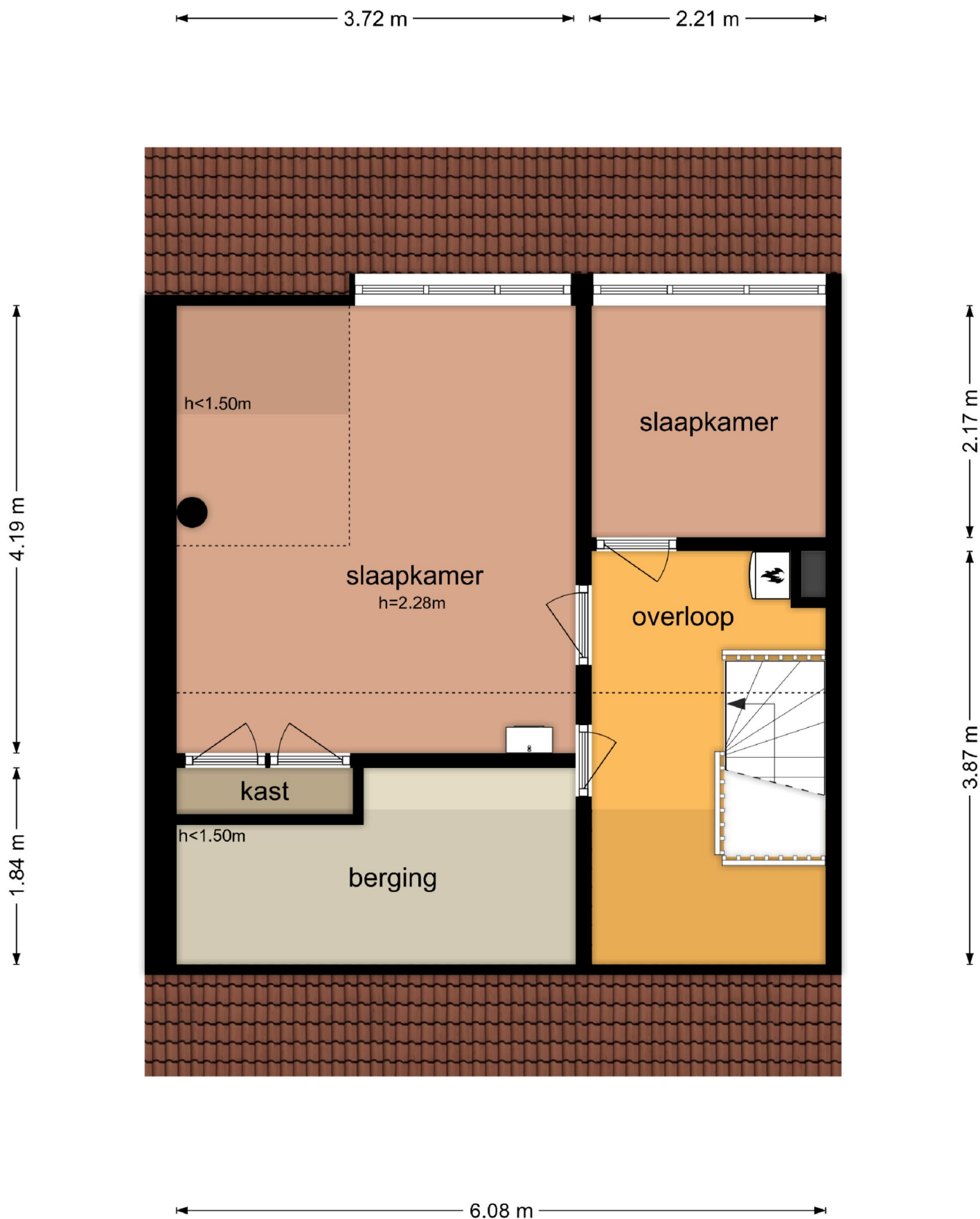
# Platte gronden



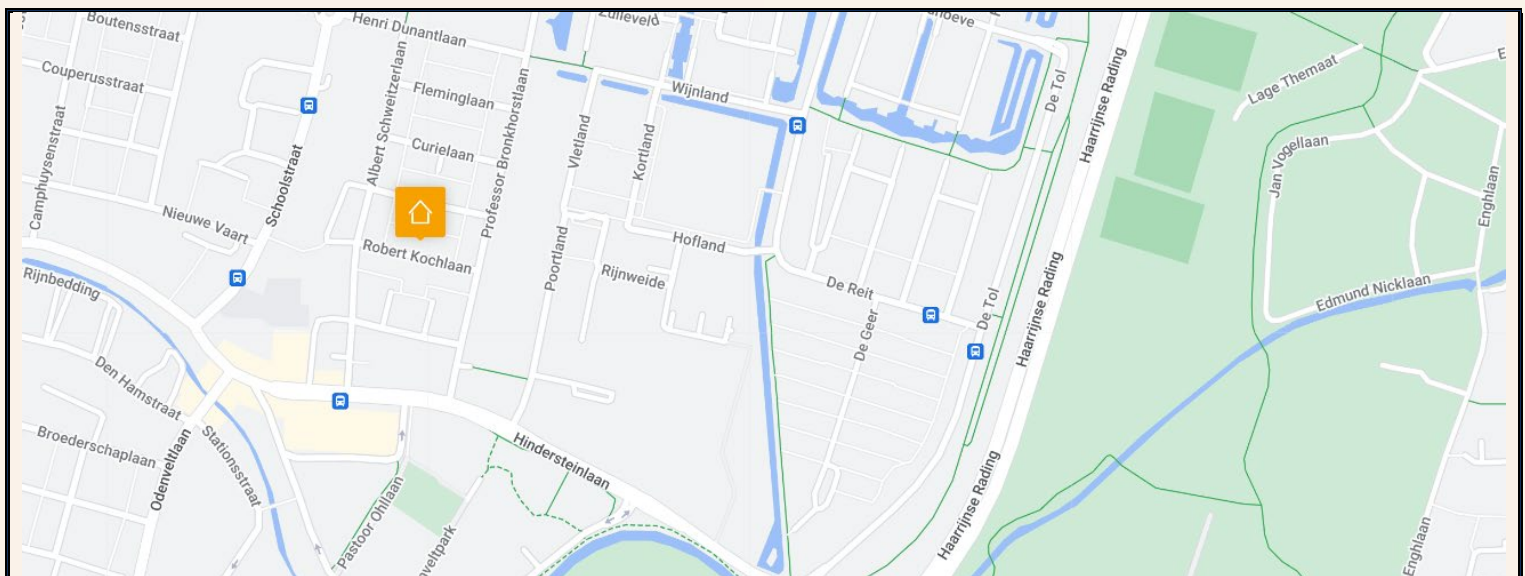
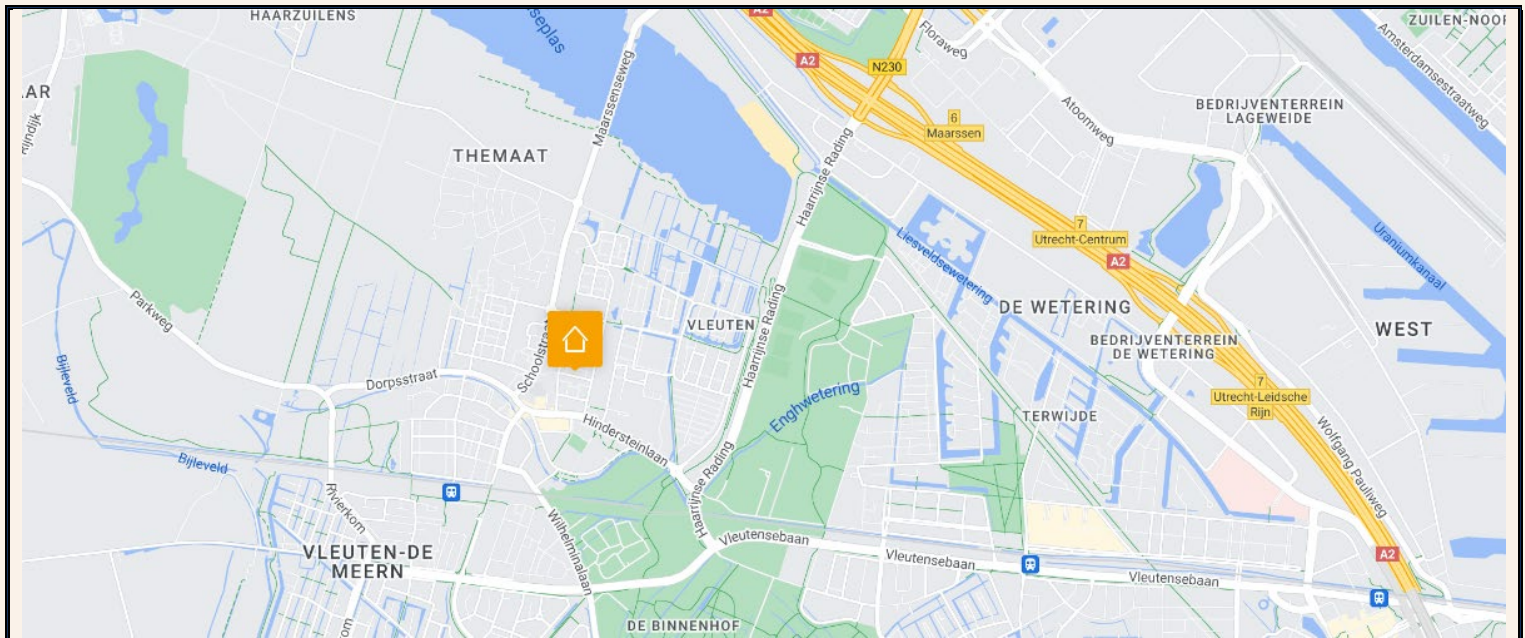
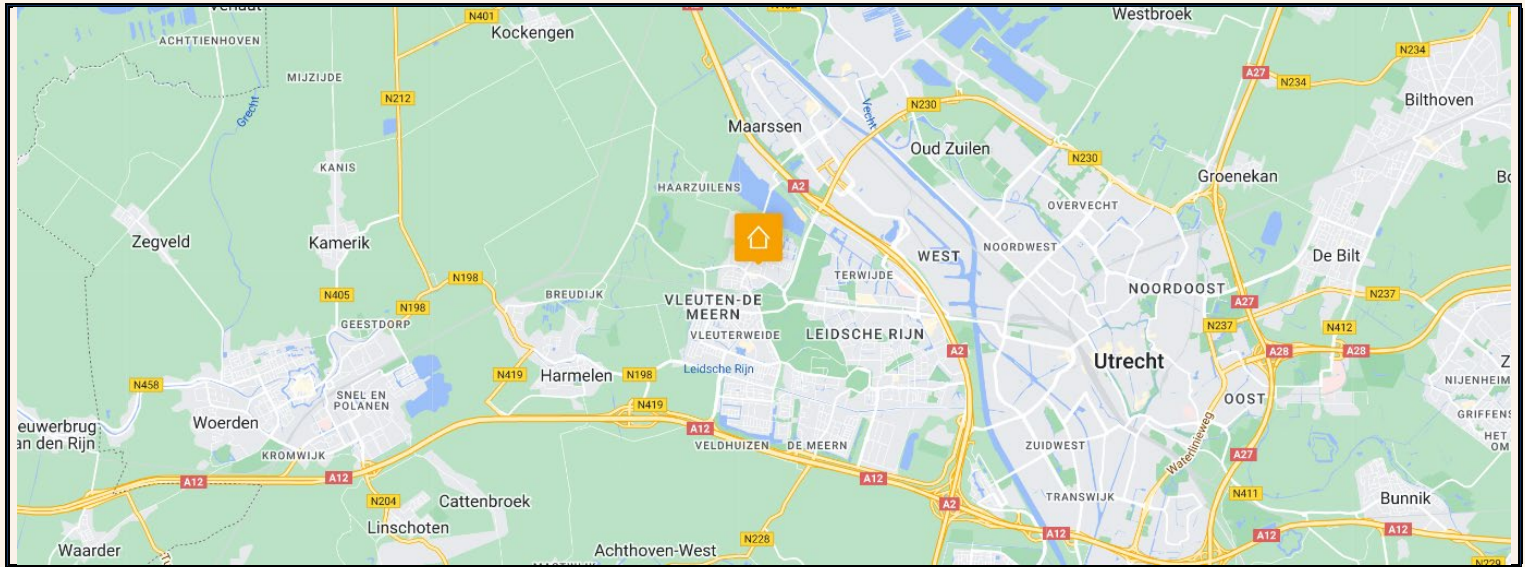
# Platte gronden



# Platte gronden



# LIGGING



# 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](http://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 1968. 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.

### 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.

# 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](mailto: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](mailto: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

